



Marktreport 2020/2021 • Köln

Wohn- & Geschäftshäuser • Residential Investment

**ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL**

KÖLN



1.085.765

Bevölkerung
+ 3,9 % (zu 2014)



25.684 EUR

Kaufkraft pro Kopf
105,9 (Kaufkraftindex)



2.253

Baufertigstellungen
- 38,3 % (zu 2018)



0,9%

Leerstandsquote
32,4 (Leerstandsindex)



11,75 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+ 2,0 % (zu 2019)

Quelle: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme

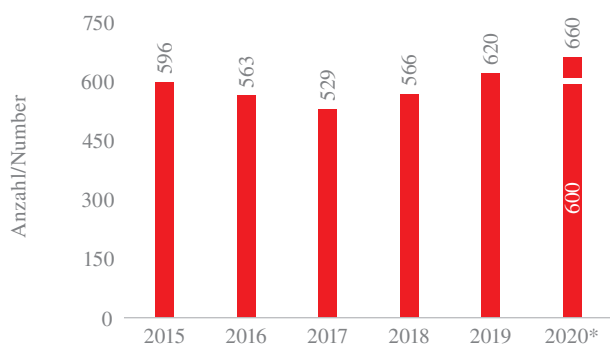
Transaktionen auf Rekordniveau

Der Kölner Markt für wohnwirtschaftliche Anlageimmobilien erlebt derzeit eine nie dagewesene Marktdynamik. 620 Wohn- und Geschäftshäuser wurden im Jahr 2019 veräußert – Rekord. Das ist ein Wachstum von 9,5% im Vorjahresvergleich. Das Transaktionsvolumen in der Domstadt belief sich auf 1,14 Mrd. EUR – ebenfalls Rekord. 147 Mio. EUR bzw. 13,1% davon wurden alleine in Ehrenfeld umgesetzt. Dort waren sechs großvolumige Abschlüsse für ein Handelsvolumen von rund 108 Mio. EUR verantwortlich. In der traditionell umsatzstarken linksrheinischen Innenstadt wurden Objekte für insgesamt 247 Mio. EUR veräußert. Das starke Vorjahresergebnis wurde dort nur um 4,9% unterschritten.

A record level of transactions

The Cologne market for residential investment properties is currently experiencing an entirely new dynamic. 620 residential and commercial premises were sold in 2019 – a record figure which represents year-on-year growth of 9.5%. The volume of transactions in the city amounted to 1.14 billion euros – likewise a record. 147 million euros or 13.1% of this was generated in Ehrenfeld alone, where six large-volume deals were concluded that accounted for trading volume of approximately 108 million euros. Properties worth a total of 247 million euros were sold in the city centre on the left bank of the Rhine, where sales are traditionally strong. This year's figure only failed to match the previous year's strong result by 4.9%.

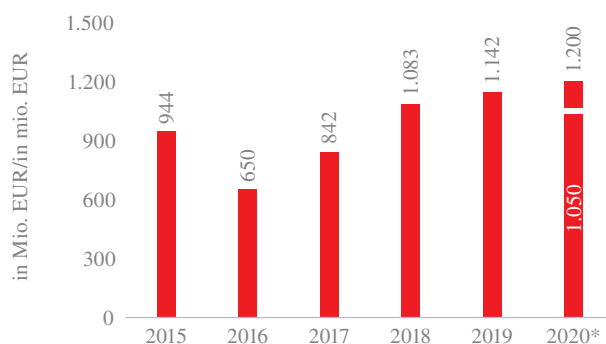
Transaktionsanzahl
Number of transactions



* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Köln, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Transaktionsvolumen
Transaction volume



* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Köln, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

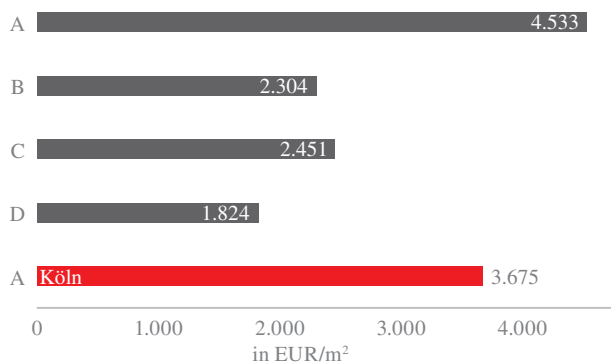
Investoren kaufen zu Höchstpreisen

Die Bevölkerung Kölns wächst stetig, der Leerstand verbleibt unter der Ein-Prozent-Marke und die durchschnittliche Angebotsmiete verzeichnete im Vorjahresvergleich zuletzt ein Plus von 2%. Die hohe Transaktionsdynamik der Domstadt basiert jedoch vor allem darauf, dass in allen Lagen attraktive Investmentmöglichkeiten für verschiedene Anlegertypen möglich sind. Family Offices und sicherheitsorientierte Investoren finden in den exklusiven Wohnlagen wie Lindenthal, Sülz oder Neustadt-Süd besonders risikoarme Kapitalanlagen. Angesichts der Wertsteigerungen der letzten Jahre können Immobilieneigentümer dort Kaufpreise bis zu 5.000 EUR/m² erzielen. Das niedrige Zinsniveau verstärkt die Renditekompression, und günstige Finanzierungsbedingungen bewegen Anleger dazu, Top-Objekte bis zum 38-Fachen der Jahresnettokaltmiete zu erwerben. Auch außerhalb der Bestlagen nutzen Bestandshalter aktuell das historisch einmalig hohe Preisniveau, um ihre Objekte zu veräußern. Investoren akzeptierten in der Innenstadt und den Veedeln am inneren Grüngürtel zuletzt Kaufpreise von bis zu 3.900 EUR/m². In den mittleren Lagen sind Value-Add-Objekte für renditeorientierte Anleger bis zum 26-Fachen der Jahresnettokaltmiete attraktiv. Die zur Wertsteigerung bzw. zum -erhalt benötigten Modernisierungsmaßnahmen sind für private Bestandshalter häufig nicht umsetzbar. So entscheiden sich zunehmend Eigentümer, ihre Immobilien an solvente Investoren zu veräußern. In den universitätsnahen, rechtsrheinischen Stadtteilen wie Mülheim, Kalk, aber auch Deutz wandelten diese zuletzt vermehrt sanierungsbedürftige Objekte in stark nachgefragte Single- und Studentenapartments um.

Investors buying at premium prices

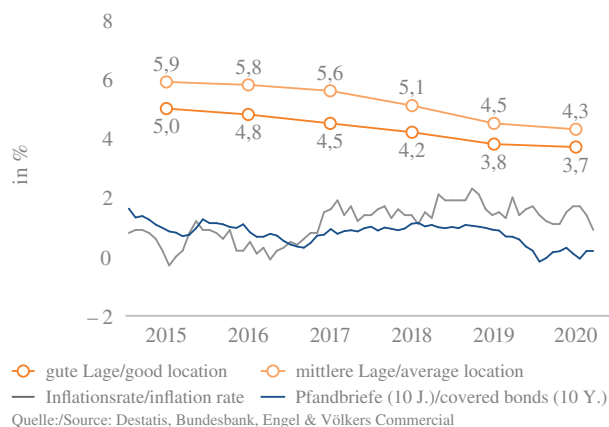
The population of Cologne continues to grow steadily, with the vacancy rate remaining below the 1% mark and the average quoted rent most recently showing a year-on-year increase of 2%. However, Cologne's strong transaction dynamic is first and foremost attributable to the fact that there are attractive investment opportunities for various types of investor in all locations. Family offices and security-oriented investors can find especially low-risk investment opportunities in exclusive residential locations such as Lindenthal, Sülz and Neustadt-Süd. Based on the value increases seen in recent years, property owners there can achieve purchase prices of up to 5,000 euros/m². The low interest rates are amplifying yield compression and favourable financing conditions are encouraging investors to acquire top properties for up to 38 times the net annual basic rent. Holders of portfolio properties away from the top locations are likewise currently using the historically high price level to sell their properties. Investors were recently accepting purchase prices of up to 3,900 euros/m² in the city centre and in the districts within the inner green belt. In standard locations, value-adding properties are an attractive option for yield-oriented investors, with up to 26 times the net annual basic rent. The modernisation measures required for value enhancement/value retention can often not be realised by private portfolio holders. More and more property owners are therefore choosing to sell their properties to solvent investors. In the districts close to the university on the right of the Rhine such as Mülheim, Kalk and Deutz, such investors have recently increasingly been turning properties in need of refurbishment into apartments for singles and students, which are in great demand.

Angebotspreise nach Städte kategorien* Quoted prices by category of cities*



* 1. Halbjahr 2020 nach Klassifikation von bulwiengesa/
1. half-year 2020 according to bulwiengesa
Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation Yield versus inflation



— gute Lage/good location — mittlere Lage/average location
— Inflationsrate/inflation rate — Pfandbriefe (10 J.)/covered bonds (10 Y.)
Quelle:/Source: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten 2020* Quoted rents 2020*

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2019)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Innenstadt	1.256	13,40 (+0,2%)	8,00 – 19,40	15,32
Lindenthal	1.040	12,64 (+1,8%)	8,90 – 17,10	14,45
Ehrenfeld	527	12,42 (+3,3%)	8,40 – 17,90	12,81
Rodenkirchen	620	12,01 (+1,8%)	8,50 – 17,30	13,47
Nippes	569	11,80 (+1,3%)	8,70 – 15,40	13,08
Kalk	648	10,90 (+4,2%)	8,10 – 15,10	11,58
Mülheim	742	10,61 (+2,4%)	8,00 – 14,00	12,79
Porz	537	10,21 (+3,9%)	7,70 – 13,50	11,53
Chorweiler	211	9,80 (+2,2%)	7,00 – 12,80	11,04

Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf das 1. Halbjahr/referring to 1. half-year

Politik könnte den Markt bremsen

Die von der Stadt Köln ausgegebenen 6.000 zusätzlichen Wohnungen pro Jahr wurden zuletzt erneut deutlich verfehlt. Neben Konversionsprojekten der Clouth Gummiwerke und der Deutz AG sind auch die Deutzer und Mülheimer Hafenableiche eher langfristige Stadtentwicklungen. Die starke Wohnraumnachfrage in der Millionenstadt wird somit vorerst anhalten und zu weiteren Preis- und Mietsteigerungen führen. Nicht zuletzt aufgrund gesetzgeberischer Eingriffe in den Mietwohnungsmarkt dürften diese jedoch moderater als in den Vorjahren ausfallen. Immobilieneigentümer sollten die politischen Diskussionen aufmerksam verfolgen. Dennoch werden Investoren die dynamischen Marktbedingungen der Domstadt weiter nutzen wollen. Auch die im Jahr 2020 gezeigte Krisenfestigkeit wird die Assetklasse weiter in den Fokus von Kapitalanlegern rücken. Für das laufende Geschäftsjahr prognostiziert Engel & Völkers Commercial ein Transaktionsvolumen von Wohn- und Geschäftshäusern in der Domstadt von bis zu 1,2 Mrd. EUR. Das aktuelle Marktgeschehen könnte somit an die Rekorde des Vorjahres anschließen.

Policy could slow the market

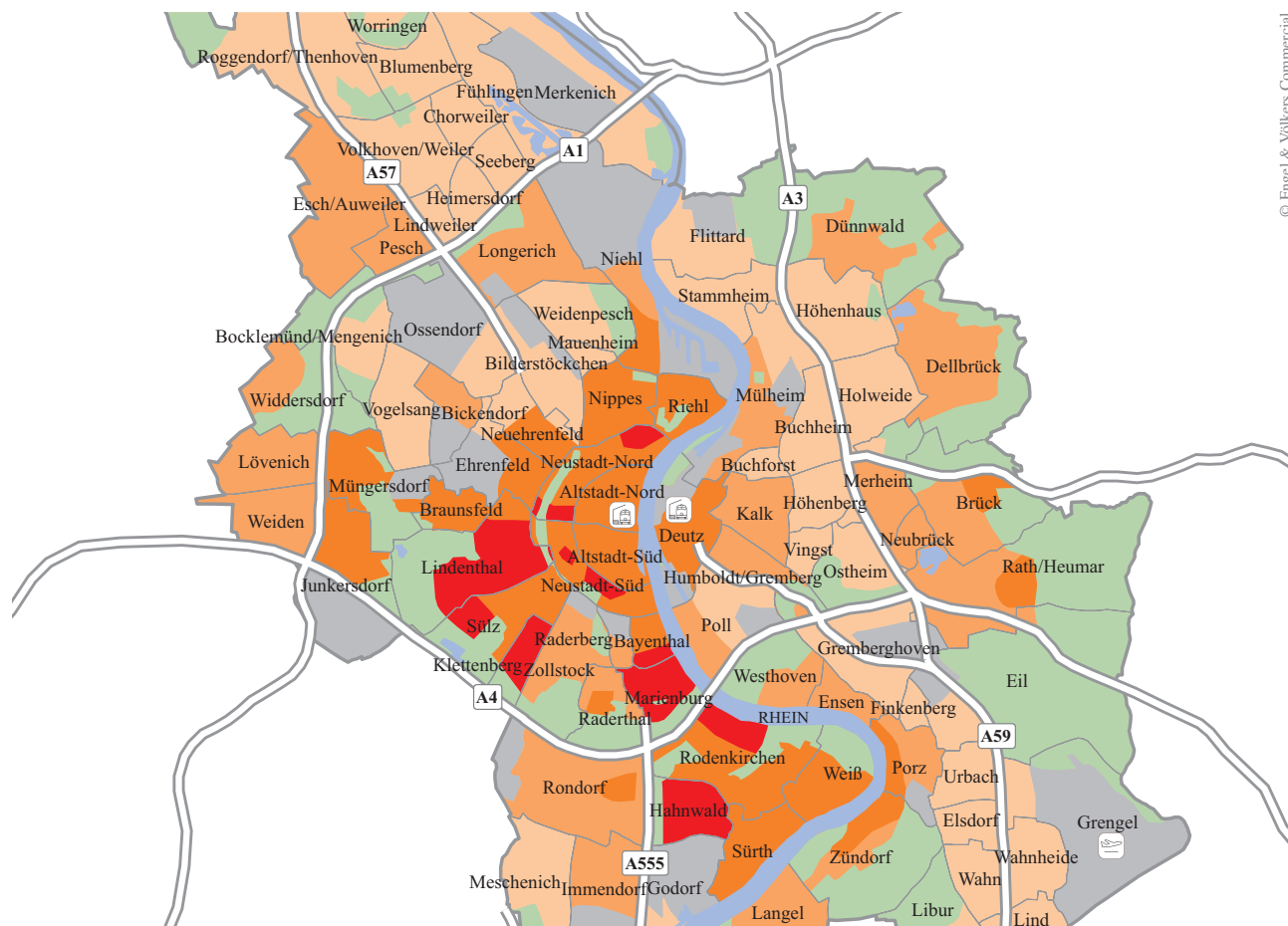
The figure of an additional 6,000 apartments being issued a year by the city of Cologne was once again widely missed recently. In addition to conversion projects at Clouth Gummiwerke and Deutz AG, the Deutz and Mülheim port areas are likewise more long-term urban development projects. There will therefore continue to be high demand for housing in the city of over a million inhabitants for the time being and prices and rents will continue to increase. These should, however, be more moderate than in the previous years, not least because of legislative intervention in the rental accommodation market. Property owners should monitor political debate closely. Investors will still want to exploit Cologne's dynamic market conditions nonetheless. Investors will also increasingly focus on the asset class due to its crisis resilience, as demonstrated in 2020. Engel & Völkers Commercial is forecasting a transaction volume of up to 1.2 billion euros for residential and commercial premises in Cologne in this financial year. The current market activity could therefore match last year's records.



Als einzige Millionenstadt in NRW rückt Köln weiter in den Fokus bundesweit interessierter Anleger. Die große Bedeutung der Stadt zeigt sich auch beim Blick auf die landesweit einzigartigen Kaufpreise. Hier spielt Köln in einer Liga mit Hamburg, Berlin oder Frankfurt. Investoren müssen hohe Eigenkapitalquoten einbringen, um den Erwartungen des Marktes gerecht zu werden. Vermehrt nutzen Eigentümer die Marktlage zum Verkauf, solange die Zinsen moderat sind und sich die Politik noch zurückhält.

Jörn Freudenberg, Engel & Völkers Commercial Köln

Köln - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser Köln - Residential Investment locations



© Engel & Völkers Commercial

Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise Market data for Residential Investment: Multiplier and prices

	2018	2019	2020	Prognose/forecast
Faktor ■	22,9 – 29,5	24,0 – 32,0	24,0 – 38,0	↗
Multiplier ■	21,0 – 26,9	23,0 – 29,0	25,0 – 33,0	↗
	18,5 – 21,0	20,0 – 24,0	21,0 – 26,0	↗
	13,9 – 17,5	15,0 – 19,0	16,0 – 21,0	→
Preis EUR/m ² ■	3.100 – 4.700	3.200 – 5.000	3.300 – 5.000	↗
Price in EUR/m ² ■	2.500 – 3.200	2.700 – 3.500	2.900 – 3.900	↗
	1.900 – 2.500	2.000 – 2.700	2.300 – 2.900	↗
	1.300 – 1.800	1.500 – 2.000	1.600 – 2.400	→

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: September 2020. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2019), Kaufkraft (2020), Marktaktive Leerstandsquote (2018), Baufertigstellungen (2019), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2020). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. The information contained in this market report has been researched with the utmost care, however we assume no liability for its completeness or accuracy. The reproduction of copyrighted material is only permitted with the express permission of Engel & Völkers Commercial GmbH and with references to the relevant source. Information current as at: September 2020. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.19), purchasing power (2020), marketable vacancy rate (2018), construction projects completed (2019), average quoted rent (1. half-year 2020). Any reproduction must state the relevant source. Source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

EVC Rheinland GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Im MediaPark 8 · 50670 Köln
Tel. +49-(0)221-29 94 66 00 · KoelnCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/koelncommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL