



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment
Marktreport 2018/2019 · Köln**



1.084.795

Bevölkerung
+3,9% (zu 2012)



24.035 EUR

Kaufkraft pro Kopf
+8,2% (zu 2012)



2.208

Baufertigstellungen
-38,0% (zu 2016)



1,0%

Leerstandsquote
35 (Leerstandsindex)



11,03 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+4,4% (zu 2017)

Die Millionenmetropole Köln war auch im Jahr 2017 einer der beliebtesten Anlagestandorte in Deutschland. Obwohl die Zahl der gehandelten Wohn- und Geschäftshäuser gegenüber dem Vorjahr um 6% auf 529 sank, legte das Transaktionsvolumen um mehr als 16% auf 842 Mio. EUR zu.

In 2017 Cologne, home to one million residents, continued to be one of Germany's most popular investment locations. Although the number of investment properties sold fell by 6% over the previous year to 529, the transaction volume increased by more than 16% to 842 million euros.

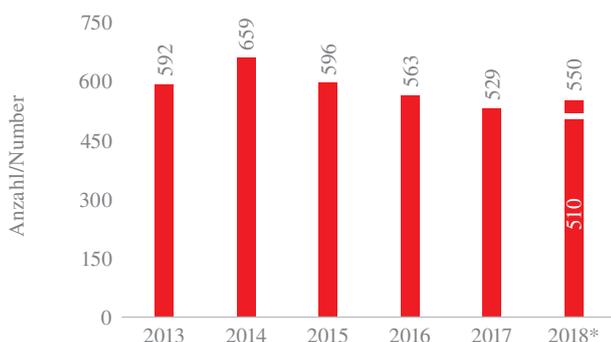
Von der City nach Kalk und Mülheim

Investoren nutzen das gegenwärtige Preisniveau in den sehr guten und guten Lagen wie Lindenthal oder Sülz, um ihre Bestände umzuschichten. Die lukrativen Gewinnmitnahmen, die sich linksrheinisch realisieren lassen, werden in den preisgünstigeren rechtsrheinischen Lagen reinvestiert. Stadtbezirke wie Kalk und Mülheim profitieren von den dortigen Aufwertungsprozessen. Während

Away from the city centre to Kalk and Mülheim

Investors are taking advantage of the current price level in prime and good locations such as Lindenthal or Sülz to restructure their portfolios. The lucrative profits which can be realized on the left bank of the Rhine are being reinvested in cheaper locations on the right bank, with districts such as Kalk and Mülheim benefitting from this upgrading. While the City of Cologne has actively partici-

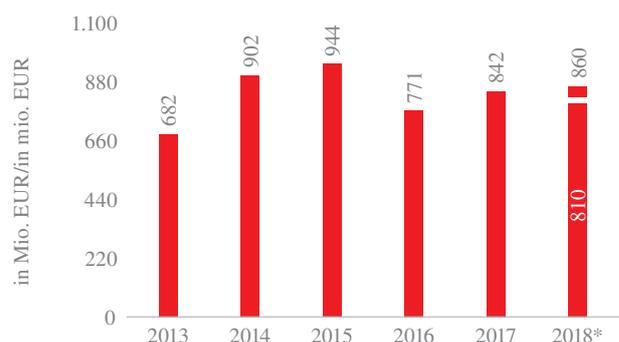
Transaktionsanzahl
Number of transactions



* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Stadt Köln, Engel & Völkers Commercial

Transaktionsvolumen
Transaction volume



* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Stadt Köln, Engel & Völkers Commercial

sich die Stadt Köln in Mülheim aktiv an der Aufwertung des Bezirks beteiligt hat, entwickelt sich Kalk von innen heraus. Dabei entsteht eine lebendige Gastro- und Kreativszene, die in ihren Grundzügen an den Stadtbezirk Ehrenfeld erinnern lässt und dem Wohnstandort mehr urbane Qualität gibt.

Für institutionelle Investoren oder auch Family Offices mit hoher Renditeerwartung lassen sich noch einige Objekte in Stadtteilen wie Höhenberg, Lövenich oder Weiden, vor allem aber in den Kölner Umlandgemeinden Brühl, Frechen und Kerpen finden.

Mittlere und einfache Lagen ziehen an

Im Schnitt wurde ein Wohn- und Geschäftshaus in Köln im 1. Quartal 2018 für 2.681 EUR/m² angeboten. Dabei wird in den sehr guten Lagen weiterhin ein Spitzenpreis von 4.700 EUR/m² bei einem Faktor des 29,5-Fachen der Jahresnettokaltmiete erzielt, während sich der Maximalpreis in den guten Lagen bei 3.200 EUR/m² eingependelt hat. Vom allgemeinen Wachstum der Stadt Köln profitieren vor allem die rechtsrheinischen Stadtgebiete, also die auf der sogenannten „Schäl Sick“. Dies zeigt sich auch in einem Anstieg der Spitzenpreise in den mittleren Lagen auf 2.500 EUR/m² und in den einfachen Lagen auf 1.800 EUR/m².

Neues Quartier Parkstadt Süd

Bei einer prognostizierten Einwohnerzahl von 1,2 Mio. bis 2040 ist ein Ende des Bevölkerungsbooms in der Domstadt langfristig nicht abzusehen. Die geringe Leerstandsrate von nur 1,0% ist Ausdruck des anhaltenden

patet in upgrading in Mülheim, Kalk is developing under its own steam. The lively restaurant and creative scene which has been established there is reminiscent of the Ehrenfeld district and provides this residential location with increased urban flair.

Institutional investors and family offices expecting high yields can still find properties in districts such as Höhenberg, Lövenich or Weiden and, above all, the surrounding towns of Brühl, Frechen and Kerpen.

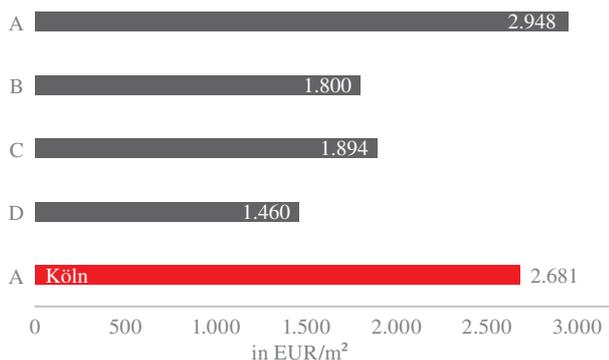
Average and basic locations becoming more attractive

In the first quarter of 2018 the average residential property in Cologne was offered for 2,681 euros/m², while peak prices of 4,700 euros/m² and a factor of 29.5 times the annual net rent continued to be achieved in prime locations. The maximum price in good locations has stabilised at 3,200 euros/m². Cologne's general growth has been most beneficial to the districts on the right bank of the Rhine, considered as 'Schäl Sick', as demonstrated by the increase in top prices in average locations to 2,500 euros/m² and to 1,800 euros/m² in basic locations.

New Parkstadt Süd quarter

The end of Cologne's population boom does not yet appear to be in sight, with the number of residents forecast to reach 1.2 million by 2040. At just 1.0% the vacancy rate illustrates the continuing pressure on housing and in recent years the number of apartments completed has fallen by 38% to 2,208 units. The largest

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



* 2017 Klassifikation nach bulwiengesa/2017 according to bulwiengesa
Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation
Yield versus inflation



Quelle:/Source: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten 2018* Quoted rents 2018*

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2017)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Innenstadt	697	12,44 (+2,7%)	8,70 – 17,20	15,38
Lindenthal	741	11,58 (+1,8%)	8,60 – 15,20	13,93
Rodenkirchen	423	11,26 (+6,4%)	8,00 – 15,00	13,25
Ehrenfeld	425	11,21 (+3,6%)	8,00 – 15,00	11,53
Nippes	460	10,92 (+5,6%)	8,50 – 14,60	12,52
Mülheim	462	9,85 (+6,1%)	7,40 – 13,20	11,59
Kalk	381	9,81 (+7,4%)	7,80 – 12,60	11,18
Porz	410	9,29 (+7,6%)	7,10 – 11,90	10,79
Chorweiler	165	9,17 (+5,9%)	6,70 – 12,20	11,22

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

* bezogen auf 1. Quartal/referring to 1. Quarter

Wohnungseinganges. Zuletzt fiel die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen um 38% auf 2.208 Wohneinheiten. Diese Situation wird auch durch das aktuell größte Stadtentwicklungsprojekt, die Parkstadt Süd im Stadtteil Bayenthal, nur geringfügig gemindert werden können. Derzeit befindet sich das Quartier ohnehin noch in einer Genehmigungsphase, sodass mit dem Bau der geplanten Wohnungen sowie mit Arbeits-, Gastro- und Einkaufsmöglichkeiten kurzfristig nicht zu rechnen ist. Weiterhin an Bedeutung gewinnen wird Deutz, wo mit dem Bau des neuen TH Campus der Bildungsstandort gestärkt wird.

Aktives Handelsgeschehen

Das Preisniveau in der rheinischen Metropole hat ein Spitzenniveau erreicht. Sofern sich die kapitalmarktseitigen Rahmenbedingungen nicht deutlich verändern, wird auch die Nachfrage nach Anlageimmobilien nicht abreißen. Eigentümer können diese guten Rahmenbedingungen nutzen, um ihre Bestände zu optimieren. Engel & Völkers Commercial prognostiziert für das laufende Jahr ein weiterhin aktives Handelsgeschehen mit einem Gesamtumsatzvolumen im Bereich von 810 bis 860 Mio. EUR.

current urban development project, the Parkstadt Süd quarter in the Bayenthal district, will only be able to remedy this situation to a limited extent, particularly since the quarter is still at the approval stage. Construction of the planned apartments, offices, restaurants and shopping amenities is thus not expected to begin any time in the near future. The Deutz district is continuing to increase in importance, with construction of the new university campus reinforcing its status as a centre of education.

Positive trading activity

The price level in Cologne has reached a peak. Insofar as there is no significant change in framework conditions on the capital market, demand for investment properties will continue unabated, while owners can take advantage of the situation to optimize their portfolios. Engel & Völkers Commercial forecasts continued positive trading activity for 2018, with a total turnover volume in the range of 810 to 860 million euros.

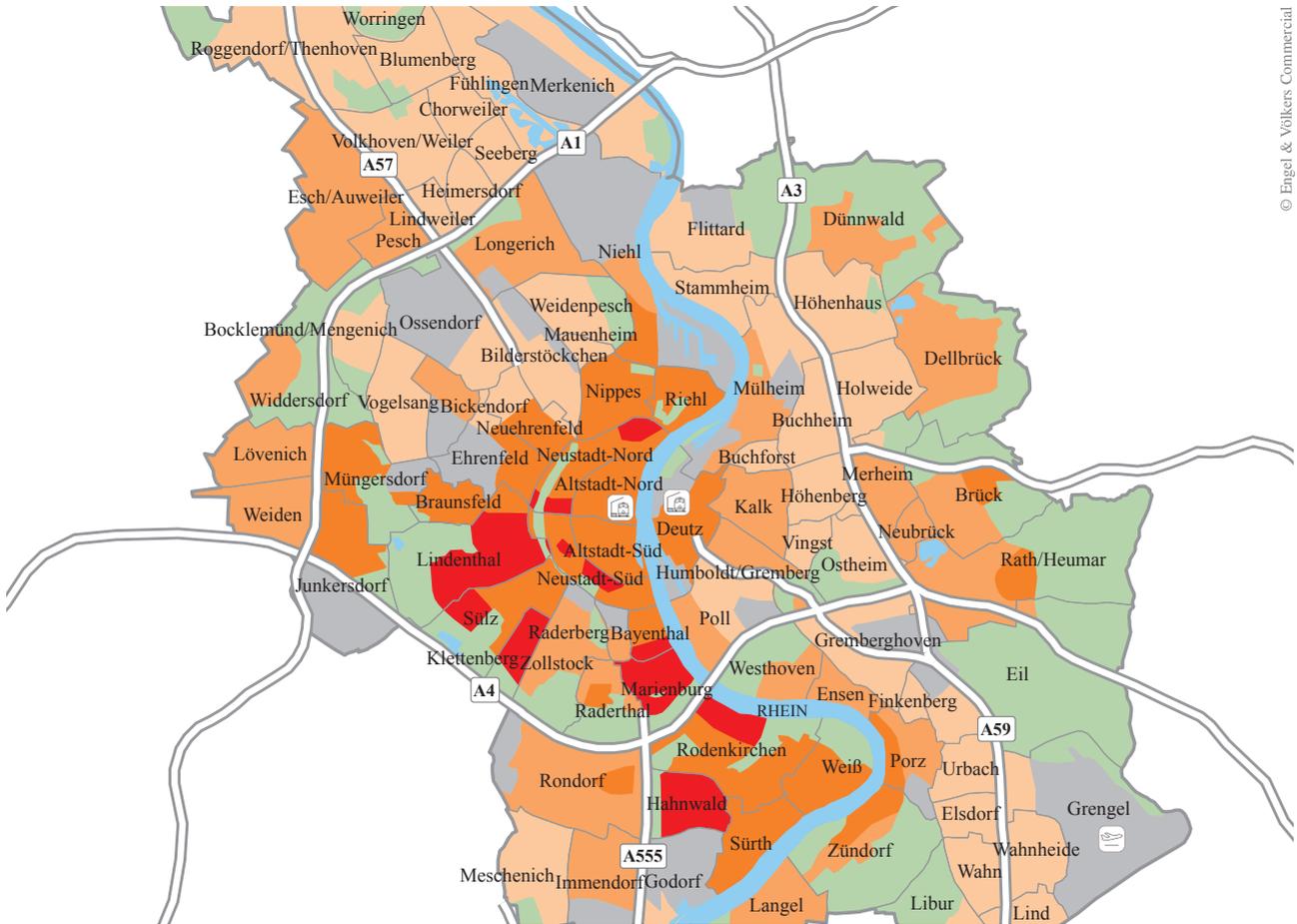


Trotz einer leicht gesunkenen Anzahl verkaufter Anlageimmobilien hat das Kaufpreisvolumen wieder kräftig zugelegt. Investoren sind weiterhin in der Lage, durch lange Investitionshorizonte hohe Preise aufzurufen. Solange die Zinsen nicht steigen, bleibt für langfristig orientierte Anleger der Kölner Wohnungsmarkt mit seinen berechenbaren Mieterträgen und dem geringen Neubauvolumen ein attraktives Investitionsziel. Speziell im Fokus stehen Apartmenthäuser und WG-geeignete Immobilien.

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

		2016	2017	2018	Trend
Faktor	■	20,5 – 25,6	21,6 – 27,1	22,9 – 29,5	↗
Multiplier	■	19,4 – 22,2	20,1 – 24,1	21,0 – 26,9	↗
	■	15,0 – 19,5	15,7 – 20,2	17,5 – 21,0	↗
	■	11,5 – 15,1	13,5 – 15,7	13,9 – 17,5	↗
	■				
Preis EUR/m ²	■	2.900 – 4.700	3.000 – 4.700	3.100 – 4.700	↗
Price in EUR/m ²	■	2.300 – 3.200	2.300 – 3.200	2.500 – 3.200	↗
	■	1.400 – 2.300	1.500 – 2.300	1.800 – 2.500	↗
	■	800 – 1.420	1.200 – 1.600	1.300 – 1.800	↗
	■				

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden, ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informations- und Datenlage: Juni 2018. Die Standortkennzahlen haben folgende Quellen und Bezüge: Bevölkerung (2017, Stadt Köln), Kaufkraft (2017, MB-Research), Marktaktive Leerstandsquote (2016, empirica-Leerstandsindex), Baufertigstellungen (2017, Destatis), Ø-Angebotsmiete (1. Q. 2018, empirica-systeme). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe, Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. All information has been compiled with the greatest possible care. We cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information. We shall not be held responsible for damage of any kind whatsoever incurred either directly or indirectly through the use of this information, with the exception of liability for intent or gross negligence. Last update of information and datapublished: June 2018. Duplication only with reference to 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