

Investmentmarkt Köln

September 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Kölner Immobilienmarkt nimmt 2017 eine sehr dynamische Entwicklung. Anlässlich der Expo Real fassen wir für Sie die wichtigsten Fakten der ersten drei Quartale zusammen.

Die expansive europäische Geldpolitik, das niedrige Zinsniveau und der hohe Anlagedruck institutioneller Investoren haben sich 2017 fortgesetzt. Die Wirtschaft befindet sich weiterhin im konjunkturellen Aufschwung. Diese günstigen Rahmenbedingungen wussten eine Reihe von Eigentümern größerer Immobilienbestände in Köln für sich zu nutzen und führten dem Investmentmarkt in der aktuellen Hochpreisphase ein umfangreiches Objektangebot zu. Mehrere Immobilientransaktionen erzielten Verkaufserlöse im dreistelligen und im hohen zweistelligen Millionenbereich. Insgesamt wurden bis zum Ende des dritten Quartals gewerblich genutzte Immobilien in Höhe von rund 1,5 Milliarden Euro gehandelt – etwa ein Drittel mehr als im Vorjahreszeitraum.

In zentraler Lage erwarben Quantum und Proximus den in großen Bereichen jetzt Büronutzungen vorbehaltenen Teil des Gerling Quartiers sowie benachbarte Gebäudebestände für insgesamt rund 200 Millionen Euro. Im Stadtteil Braunsfeld wurde ein großes Portfolio an Bürogebäuden für mehr als 100 Millionen Euro an Apollo Global Management und die Silverton-Gruppe veräußert. Im Einzelhandelssegment wechselten Geschäftshäuser in 1a-Lage, große Fachmärkte und mit dem DuMont Carré ein innerstädtisches Einkaufszentrum den Eigentümer. Einen besonders hohen Kaufpreis mit deutlich über 100 Millionen Euro erzielte zudem das ehemals industriell genutzte Entwicklungsareal der Deutz-AG im Stadtteil Mülheim. Der Käufer GERCHGROUP AG sicherte sich des Weiteren wenig später das Gebäudeensemble mit Senatshotel und dem ehemaligen Hotel Carlton, später WDR, in der Nähe des Kölner Doms und der besten Einkaufslagen – ebenfalls mit Entwicklungsabsichten.

Der zuvor rasante Anstieg der Kaufpreise für gewerbliche genutzte Immobilien hat sich im Jahresverlauf abgeschwächt, die Nettospitzenrenditen für Geschäftshäuser und für Logistikimmobilien sanken geringfügig. Büroimmobilien hielten ihr Verzinsungsniveau. Im vierten Quartal sind weitere Reduktionen allerdings immer noch denkbar. Bis zum Jahresende steht eine Vielzahl weiterer Immobilientransaktionen in allen Größenordnungen in Aussicht. Ob das bisherige Rekord-Transaktionsvolumen aus 2015 mit rund 1,9 Milliarden Euro möglicherweise sogar noch einmal übertroffen wird, bleibt abzuwarten.

Für Ihre individuellen Fragen zum Kölner Immobilienmarkt stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Mit freundlicher Empfehlung



Theodor J. Greif
Geschäftsführender Gesellschafter
Greif & Contzen Immobilien GmbH

Investmentmarkt Köln

September 2017

Auswahl bedeutender Transaktionen 2017

Objekt (Lage)	Art	Käufer
Gerling Quartier (Altstadt Nord)	Gemischt genutztes Ensemble	Quantum und Proximus
TechnologiePark-Objekte (Braunsfeld)	Überwiegend Büronutzung	Fonds EPFIII
Areal der Deutz AG (Mülheim)	Entwicklungsareal	Gerchgroup
DuMont Carré (Altstadt Nord)	Einkaufszentrum	Fonds Episo 4
IKEA-Märkte (Godorf und Ossendorf)	Fachmärkte	Pradera Fonds
WDR-Karree (Altstadt Nord)	Entwicklungsareal	Gerchgroup
Hohe Straße 152-154 (Altstadt Nord)	Geschäftshaus	Aachener Grundvermögen
Hansestraße 61-63 (Gremberghoven)	Logistikimmobilie	Hansteen

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln September 2017

Büromarkt

Im bisherigen Jahresverlauf wurden rund 260.000 Quadratmeter Bürofläche vermietet. Zum Ende des vierten Quartals könnte ein Ergebnis von 330.000 Quadratmetern oder mehr erreicht werden. Es wäre mit 2011 der zweitbeste Abschluss der letzten 10 Jahre. Der Leerstand sinkt weiter und umfasst derzeit nur noch 4,0 Prozent des Gesamtbestands. Seit Januar ist die Durchschnittsmiete um rund fünf Prozent auf circa 12,80 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Im Premium-Segment können Höchstmieten von bis zu 25,00 Euro erreicht werden.

Mit der Veräußerung des Gerling Quartiers und benachbarter Gebäudebestände erzielte die Immofinanz AG mit rund 200 Millionen Euro den bislang höchsten Kaufpreis in 2017. Im TechnologiePark in Köln-Braunsfeld erwarben Apollo Global Management und die Silverton-Gruppe für einen Fonds 17 Objekte mit zusammen circa 123.000 Quadratmetern Mietfläche. 2016 hatte der schwedische Investor EQT Real Estate im TechnologiePark bereits ein Portfolio mit etwa 116.000 m² für 188 Millionen Euro gekauft. Seit Ende letzten Jahres liegt die Spitzenrendite unverändert bei 3,8 Prozent.

Einzelhandel

Das Transaktionsgeschehen auf dem Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien verlief 2017 bislang besonders dynamisch und nahm rund 28 Prozent des Investitionsvolumens ein. In der Breite Straße erwarb ein britischer Fonds das revitalisierte DuMont Carré für einen dreistelligen Millionenbetrag. Es umfasst mehr als 20.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche sowie Büronutzungen und Wohnungen. Ein Fonds von Pradera erstand im Zuge der Übernahme eines IKEA-Portfolios die Märkte in den Stadtteilen Godorf und Ossendorf. Zudem wechselten mehrere Geschäftshäuser in den 1a-Lagen Schildergasse und Hohe Straße den Eigentümer. Die Spitzenrendite sank auf 3,5 Prozent. Die Spitzenmiete wird am Wallrafplatz erzielt und hält sich bislang bei 270 Euro pro Quadratmeter. In der Hohe Straße besteht eine stärkere Nutzerfluktuation, welche sich eher preisreduzierend auf die Mieten auswirkt.

Industrie-, Lager- und Logistikimmobilien

Zwischen Januar und September 2017 wurde im Kölner Stadtgebiet ein Vermietungs- und Eigennutzerumsatz von rund 100.000 Quadratmetern Hallenfläche realisiert. Mit dem

Investmentmarkt Köln

September 2017

Umland kommt die Logistikregion insgesamt auf rund 220.000 Quadratmeter. Bis zum Jahresende kann die Region voraussichtlich ein Ergebnis von circa 300.000 Quadratmetern erreichen und somit das Ergebnis von 2016 um 50 Prozent übersteigen. Im Zuge der drei großen Veräußerungen deutschlandweiter Logistikportfolios im ersten Halbjahr hat in der Logistikregion Köln das Transaktionsgeschehen auf dem Investmentmarkt erheblich zugenommen. In ihrem Rahmen wechselten mindestens sechs Objekte in Köln und Umland den Eigentümer. In dem Immobilienpaket, das der Staatsfonds China Investment Corporation erwarb, befand sich auch das erst 2015 fertiggestellte Lager der Spedition Hammer mit rund 100.000 Quadratmetern Hallenfläche in Bedburg. Die Nettospitzenrendite ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 5,25 auf 4,90 Prozent gefallen.

Hotels

Im ersten Halbjahr 2017 verzeichnete das Kölner Gastgewerbe über drei Millionen Übernachtungen, d.h. ein Wachstum gegenüber dem Vorjahreszeitraum von rund 13 Prozent. Begünstigt wurde dieser Anstieg durch die Eishockey-Weltmeisterschaft und das starke Messejahr. Verschiedene Hotelbetreiber haben Neueröffnungen angekündigt. Direkt an der Messe werden sich ein weiteres Motel One und ein Adina Apartment Hotel ansiedeln. Am Hohenstaufenring soll 2019 das Hotel Capitol mit 190 Zimmern eröffnen. Kölner Hotelimmobilien sind eine gefragte Anlageklasse, allerdings ist das Objektangebot auf dem Investmentmarkt gering. Bislang fanden in 2017 nur wenige Transaktionen statt. Im Zuge der Veräußerung des Gerling Quartiers erwarben Quantum und Proximus das kurz vor der Fertigstellung befindliche 25hours-Hotel mit 200 Zimmern. Im Stadtteil Mülheim kauften Fonds von Invesco das Holiday-Inn-Express Hotel mit 107 Zimmern im Zuge eines Portfoliogeschäfts. Das Objekt war zuletzt 2014 gehandelt worden.

Mietwohnhäuser / Zinshäuser

Das starke Bevölkerungswachstum treibt weiterhin die Nachfrage nach Wohnraum in Köln. Die Baufertigstellungszahlen liegen erheblich unter dem Bedarf, so dass die Marktlage sehr angespannt ist. Die Mieten sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Ein deutlich wachsendes Angebot weist das Segment der Mikroapartments auf. Derzeit stellen mehrere Projektentwicklungen dem Markt an verschiedenen verkehrsgünstigen Standorten im Stadtgebiet Kleinstwohnungen zur Verfügung. Die Fertigstellungsleistung in dieser Nische wird jedoch nicht ausreichen, um den insgesamt vorliegenden Nachfrageüberhang auszugleichen. Das Mietwachstum wird weiter anhalten. Mehrfamilienhäuser sind unter Investoren weiterhin stark gefragt. Zinshäuser in guten Wohnlagen erreichen Kaufpreiskoeffizienten, die zwischen dem 20- bis 28-fachen, in Einzelfällen aber auch noch höher liegen.

Eigentumswohnungen

Die Preise für Eigentumswohnungen befinden sich in den meisten Teilmärkten weiterhin in einer Aufwärtsbewegung. Der wachsende Kölner Arbeitsmarkt und die steigenden Mieten erhöhen das Erwerbsinteresse von Eigennutzern. Gleichzeitig befördern die noch niedrigen Finanzierungszinsen und fehlenden Investitionsalternativen weiterhin die Kapitalanlage in Immobilien.

Die Anziehungskraft der etablierten Stadtteile im Kölner Süden und Westen ist ungebrochen. Urbane Quartiere in der Innenstadt, Ehrenfeld und Nippes ziehen ebenfalls großes Interesse auf sich. Zudem steigt die Nachfrage in innenstadtnahen und verkehrlich gut angebundenen Lagen im rechtsrheinischen Köln, insbesondere in Deutz und Mülheim.

Investmentmarkt Köln
September 2017

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:



Thorsten Neugebauer, MRICS

Leiter Unternehmensbereich Investment

GREIF & CONTZEN

Immobilienmakler GmbH

Telefon: +49 221 93 77 93 – 123

E-Mail: thorsten.neugebauer@greif-contzen.de



Frank Pönisch

Geschäftsführer

GREIF & CONTZEN

Beratungsgesellschaft mbH

Telefon: +49 221 93 77 93 - 265

E-Mail: frank.poenisch@greif-contzen.de



Dr. Jan Schubert

Beratung, Research

GREIF & CONTZEN

Beratungsgesellschaft mbH

Telefon: +49 221 93 77 93 - 263

E-Mail: jan.schubert@greif-contzen.de

Anschrift: Pferdmengesstraße 42, 50968 Köln

Investmentmarkt Köln
September 2017

Bei der beigefügten Marktinformation haben wir uns teilweise auf öffentliche Quellen, Informationen Dritter und eigene Berechnungen gestützt. Diese haben wir mit größter Sorgfalt erstellt und geben diese nach bestem Wissen weiter. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben, Inhalte und Zitate schließen wir jedoch aus. Die von uns zusammengestellten und übermittelten Informationen begründen keinerlei Beratungsverhältnis zu dem Empfänger.

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH, 2017. All rights reserved. Diese Unterlagen sind unser geistiges Eigentum und unterliegen unserem Copyright. Sie sind nur für die Adressaten bestimmt. Jede Vervielfältigung, Veränderung oder Weitergabe an Dritte, auch wenn dies nur teilweise geschieht, bedarf unserer ausdrücklichen, vorherigen und schriftlichen Zustimmung. Soweit diesseits kein Copyright besteht, weil dies bei Dritten liegt, verweisen wir auf deren Copyright.