GREIF & CONTZEN
IMMOBILIEN • IVD

GERMAN PROPERTY PARTNERS

Investmentmarkt Köln

inklusive Teilmarktberichte

März 2018

Unter Sachsenhausen / An den Dominikanern

© Greif & Contzen 2018

GREIF & CONTZEN
IMMOBILIEN • IVD

Investmentmarkt Köln

März 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2017 brachte für Köln einen neuen Rekord auf dem Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien. Mit einem Transaktionsvolumen von ca. 2,3 Milliarden Euro wurde die bisherige Bestmarke aus 2015 um rund 20 Prozent deutlich übertroffen. Nicht nur im Zentrum, sondern in stark zunehmendem Maß auch in vielen Stadtteillagen wurden Investitionsgelegenheiten ergriffen.

Sechs Veräußerungen erzielten Kaufpreise im dreistelligen Millionenbereich. Bei diesen handelte es sich häufig um größere Gebäudeensembles bzw. -portfolios, die mit Blick auf ihre künftigen Entwicklungs- bzw. Wertsteigerungspotenziale erworben wurden. Das trifft besonders auf die verkauften Liegenschaften des ehemaligen Produktionsareals der Deutz AG zu, aber auch auf das gehandelte Immobilienportfolio im TechnologiePark in Köln-Braunsfeld und auf das noch nicht vollständig fertiggestellte Gerling Quartier.

Ein Grundstücksgeschäft von besonders weitreichender Bedeutung war der Verkauf eines Ensembles in direkter Nähe zum Dom, für das unter dem Projektnamen „Laurenz Carré“ nun Planungen zu einer umfassenden baulichen Modernisierung begonnen haben. Nach unserem Executive Summary möchten wir Ihnen die erheblichen Aufwertungsprozesse, die in dieser prominenten Lage derzeit initiiert werden, gerne näher vorstellen.

Nachfrage und Finanzkraft der Investoren bewegen sich weiter auf einem außerordentlich hohen Niveau und werden die in 2018 angebotenen Objekte bereitwillig aufnehmen, auch abseits der Top-Lagen und voraussichtlich unter Akzeptanz weiterer maßvoller Preissteigerungen. Ein mögliches Ende dieses Trends gewinnt für eine wachsende Zahl an Marktteilnehmern allerdings an Aktualität.

Der vorliegende Bericht fasst die wichtigsten Entwicklungen in den Teilmärkten für Büro-, Einzelhandels-, Logistik-, Hotel- und Wohnimmobilien zusammen. 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

GREIF & CONTZEN
IMMOBILIEN • IVD

Investmentmarkt Köln

März 2018

Inhalt

Executive Summary **4**

I. Sozioökonomische Rahmendaten und städtebauliche Entwicklung **6**

II. Immobilienmarkt Köln **8**

III. Investmentmarkt **10**

1. Büroimmobilien **12**
2. Einzelhandelsimmobilien **17**
3. Industrie- und Logistikimmobilien **23**
4. Hotels **28**
5. Zinshäuser **31**
6. Eigentumswohnungen **34**

IV. Ausblick **37**

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH 2018, www.greif-contzen.de

GREIF & CONTZEN
IMMOBILIEN • IVD

Investmentmarkt Köln

März 2018

Executive Summary

In 2017 wurden in Köln Immobilien über alle Segmente hinweg für insgesamt 4,7 Milliarden Euro gehandelt. Dies entspricht im Vergleich zu 2016 einem Rückgang von etwa 200 Millionen Euro oder ca. vier Prozent. Auf dem Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien wurde mit einem Transaktionsvolumen von 2,3 Milliarden Euro das bisherige Rekordjahr 2015 allerdings deutlich übertroffen, der Anstieg lag bei ca. 20 Prozent.

Büroimmobilien

Der Anteil der Bürogebäude am Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien lag mit ca. 45 Prozent im Zeitvergleich auf einem relativ niedrigen Niveau. Drei Veräußerungen erzielten allerdings Verkaufspreise im dreistelligen Millionenbereich. Die Spitzenrendite nahm im Jahresverlauf leicht auf 3,7 Prozent ab. Der Büroflächenmarkt zeigte 2017 weiterhin eine gute Nachfrage während das Flächenangebot nochmals zurückging. Das Mietniveau befindet sich in einer Aufwärtsbewegung, sowohl im Marktdurchschnitt als auch im Premium-Segment.

Einzelhandelsimmobilien

Einzelhandelsobjekte nahmen in 2017 etwa ein Fünftel des Transaktionsvolumens von Gewerbeimmobilien ein. Aufgrund der in früheren Jahren geringen Veräußerungsbereitschaft ist dies im zeitlichen Vergleich ein relativ hoher Anteil. Es wurden Immobilien aller Typen gehandelt. Zu den größten Verkäufen zählten die Einkaufszentren DuMont Carré und Zollstock Arkaden und die IKEA-Märkte in den Stadtteilen Godorf und Ossendorf. Hinzu kamen mehrere Geschäftshäuser in den besten Lagen. In diesem Segment sank die Spitzenrendite leicht auf 3,2 Prozent.

Industrie- und Logistikimmobilien

Im Kölner Stadtgebiet betrug das Transaktionsvolumen von Industrie- und Gewerbeimmobilien ca. 150 Millionen Euro. Auf der Käuferseite standen bei den größeren Objekten wiederholt Fonds und ausländische Investoren. Hinzu kamen Ankäufe verschiedener kleinerer bis mittelgroßer Gewerbeliegenschaften seitens weiterer Investorentypen und lokaler Eigennutzer. Im Zuge mehrerer Portfoliotransaktionen mit deutschlandweiten Immobilienbeständen fanden zudem in den Umlandgemeinden Kölns zahlreiche weitere Eigentümerwechsel statt. Die Spitzenrendite nahm im Jahresverlauf um 30 Basispunkte auf 4,7 Prozent ab.

Hotels

Im vergangenen Jahr wurden drei größere Hotelimmobilien veräußert. Zwei der Objekte wurden vom jeweiligen Verkäufer nach nur wenigen Jahren Haltedauer in den Wiederverkauf gegeben. Das Gastgewerbe konnte einen starken Anstieg der

Übernachtungszahlen in Höhe von rund acht Prozent für sich verbuchen. Der durchschnittliche Zimmerpreis lag oberhalb von 100 Euro pro Nacht, die Zimmerauslastung betrug über 70 Prozent. Eine Reihe neuer Hotelprojekte sind in Bau oder in Planung, die Schwerpunkte liegen im 3-Sterne- und im 4-Sterne-Segment.

Zinshäuser

Obwohl die Anzahl der Verkaufsfälle gegenüber 2016 um etwa zehn Prozent abnahm, stieg der Geldumsatz von Zinshäusern in 2017 um ca. neun Prozent auf rund 840 Millionen Euro. Die Kaufpreisfaktoren lagen in guten und sehr guten Wohnlagen überwiegend zwischen dem 20- bis 28-fachen der Jahresmiete. Der Mangel an Wohnraum hält an und wird die Mieten weiter steigen lassen.

Eigentumswohnungen

Auf dem Markt für Eigentumswohnungen konnten die steigenden Preise den deutlichen Rückgang des Objektangebots nicht kompensieren, das Transaktionsvolumen sank in 2017 um elf Prozent auf 1,35 Milliarden Euro. Aufgrund der Vorgaben des angespannten Grundstücksmarktes werden die meisten aktuellen Projekte außerhalb der Innenstadt realisiert. Die Wohnungszahlen pro Vorhaben liegen häufig im niedrigen bis mittleren zweistelligen Bereich.

Ausblick

Die Ankündigung der Europäischen Zentralbank, ihre expansive Geldpolitik bis zum Ende des Jahres 2018 zwar anzupassen, aber im Ergebnis doch fortzusetzen, lässt den Renditeabstand zwischen Immobilien und festverzinslichen Kapitalanlagen in den kommenden Monaten fortbestehen. Ein wichtiger Aspekt der Attraktivität der Anlageklasse Immobilie bleibt somit zumindest vorerst erhalten und der Anlagedruck unter Investoren hoch.
Die konjunkturellen Vorgaben der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung befördern den Immobilienerwerb noch zusätzlich. Angesichts des anhaltenden Aufschwungs können Immobilieninvestoren auch in diesem Jahr in Köln dynamische Vermietungsmärkte und erfolgreiche Vermarktungen von Projektentwicklungen erwarten.
Insgesamt ist ein Rückgang der Investorennachfrage in 2018 nicht absehbar. Die kritische Größe bleibt das Objektangebot. Die wachsende Tendenz, Handelsprofite zu realisieren und Portfolios zu restrukturieren könnte dem Investmentmarkt neue Anlageobjekte zuführen. Hinzu kommt das Potenzial aus Entwicklungsgrundstücken, so dass bis Ende des Jahres erneut ein Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien im Bereich von rund zwei Milliarden Euro möglich ist.

GREIF & CONTZEN
IMMOBILIEN • IVD

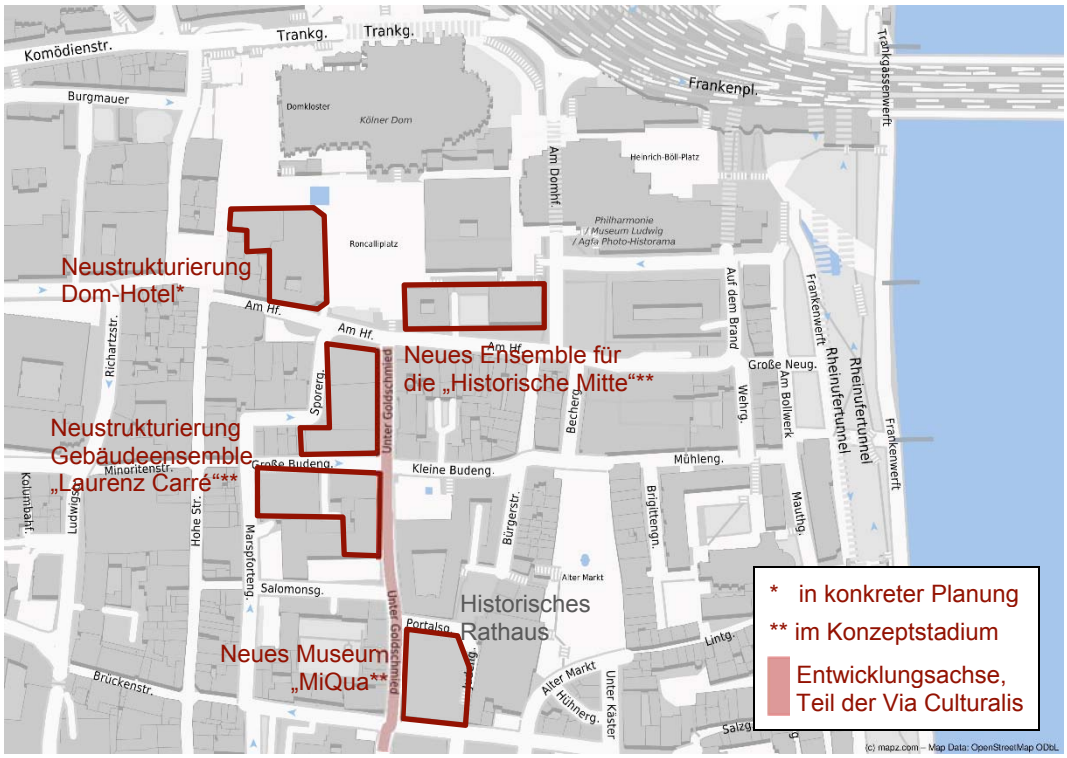
Investmentmarkt Köln

März 2018

I. Sozioökonomische Rahmendaten und städtebauliche Entwicklung

Köln gehört zu den drei größten Wirtschaftsregionen Deutschlands. Innerhalb eines Radius‘ von 100 Kilometern leben etwa 17 Millionen Menschen.

Einwohner (Stand 31.12.2016)	1.082.000 Einwohner
Bevölkerungsprognose 2020	1.108.400 Einwohner
Arbeitslosenquote Jahresmittel 2017	8,4 %
Kaufkraftindex 2017 (MB Research)	107
Zentralitätskennziffer 2017 (MB Research)	112,8



Altstadt südlich des Kölner Doms © Greif & Contzen 2018

Städtebauliche Entwicklungen südlich des Kölner Doms

Der zentral gelegene Altstadt-Bereich zwischen dem Kölner Dom und dem Historischen Rathaus ist einer der größten touristischen Anziehungspunkte der Stadt. Aufgrund mehrerer Immobilienprojekte und kulturbezogener Bauvorhaben steht insbesondere dem Gebiet entlang und in Verlängerung der Straße Unter Goldschmied mittelfristig ein umfassender Erneuerungsprozess bevor, der auch in die angrenzenden Lagen einwirken wird. Das Konzept „Via Culturalis“ bindet verschiedene Einzelmaßnahmen in einen größeren stadtplanerischen Rahmen ein.

Für das Dom-Hotel steht fest, dass ein Hotelneubau mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss unter Erhalt der historischen Fassade und des Treppenhauses realisiert wird. Da die bisherigen Umbauplanungen derzeit überarbeitet werden, liegt kein sicheres Fertigstellungsdatum vor. Ein ungefährer Zeitraum von 2020 bis 2021 scheint wahrscheinlich.
Im südöstlichen Bereich des Roncalliplatzes wurden in einem öffentlichen Wettbewerb bereits architektonische Entwürfe ausgewählt. Sie zeigen, wie das Römisch-Germanische Museum, das Kurienhaus der Hohen Domkirche zu Köln sowie das Kölnische Stadtmuseum zu einer „Historischen Mitte“ verbunden werden können. Die Umsetzung und Finanzierung wird im Stadtrat diskutiert.

Bestandsbebauung Unter Goldschmied © Greif & Contzen 2018

Für die Liegenschaften des Senatshotels und des ehemaligen Hotels Carlton, später WDR, haben unter dem Projektnamen „Laurenz Carré“ die Planungen für ein großes Entwicklungsprojekt mit einer Gesamtinvestitionssumme von 250 Millionen Euro begonnen. Ein Architektenwettbewerb wurde bereits initiiert. Vorgesehen ist eine gemischte Nutzung mit zwei Hotels, Büroflächen, Einzelhandel und hochwertigem Wohnen. Die Bauphase soll von 2019 bis 2021 stattfinden.
In der südlichen Verlängerung befindet sich nach aufwendigen archäologischen Vorarbeiten das neue jüdische Museum MiQua in Bau. Es integriert die reichen Bodendenkmäler auf dem Grundstück, die u.a. das römische Praetorium und das mittelalterliche jüdische Viertel umfassen, und macht diese zu Ausstellungsgegenständen. Die Seltenheit der Funde und ihre Erlebbarkeit vor Ort stellen ein großes Besucherinteresse in Aussicht.
Insgesamt zeichnet sich ab, dass in diesen zentral positionierten Lagen ein Erneuerungsprozess beginnt, in dessen Zuge neue Anziehungspunkte und ein attraktiveres Stadtbild entstehen werden.

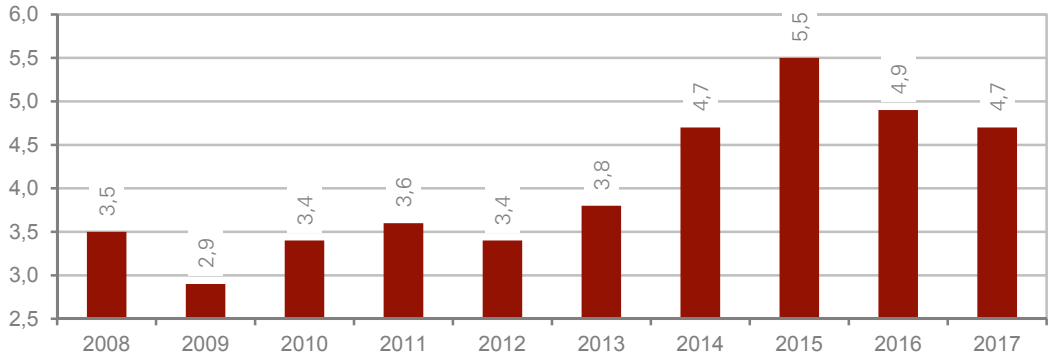
Investmentmarkt Köln

März 2018

II. Immobilienmarkt Köln

In 2017 wurden auf dem Kölner Immobilienmarkt Objekte für insgesamt rund 4,7 Milliarden Euro veräußert. Das Transaktionsvolumen lag somit etwa 200 Millionen Euro oder ca. vier Prozent unter der Marke von 2016. Das Geschäft mit Gewerbeimmobilien nahm allerdings deutlich zu. Der Investmentumsatz stieg von 1,8 auf 2,3 Milliarden Euro und übertraf damit noch das Rekordjahr 2015, in dem 1,9 Milliarden Euro erreicht worden waren. Einzelhandelsimmobilien wurden im Vergleich zu den Vorjahren besonders rege gehandelt.

Transaktionsvolumen (Mrd. €)
Entwicklung 2008 bis 2017



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Köln 2018 (bzgl. 2013, 2014 und 2015 modifiziert)

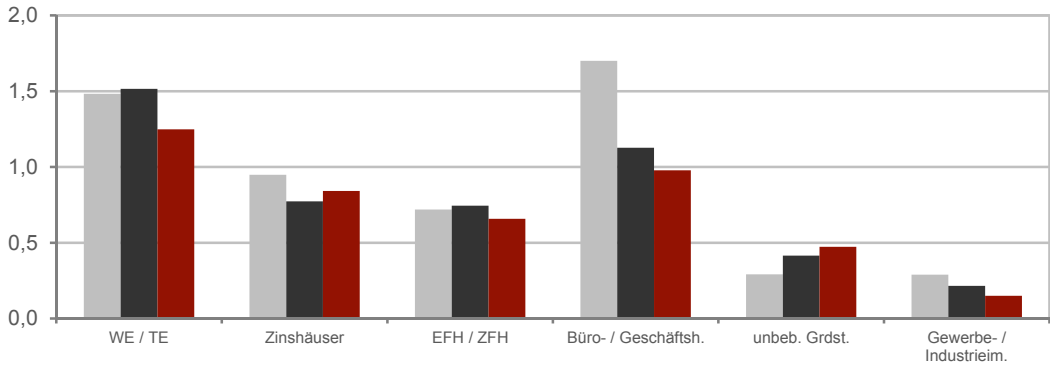
Zollstock Arkaden © Greif & Contzen 2018

GREIF & CONTZEN
IMMOBILIEN • IVD

Investmentmarkt Köln

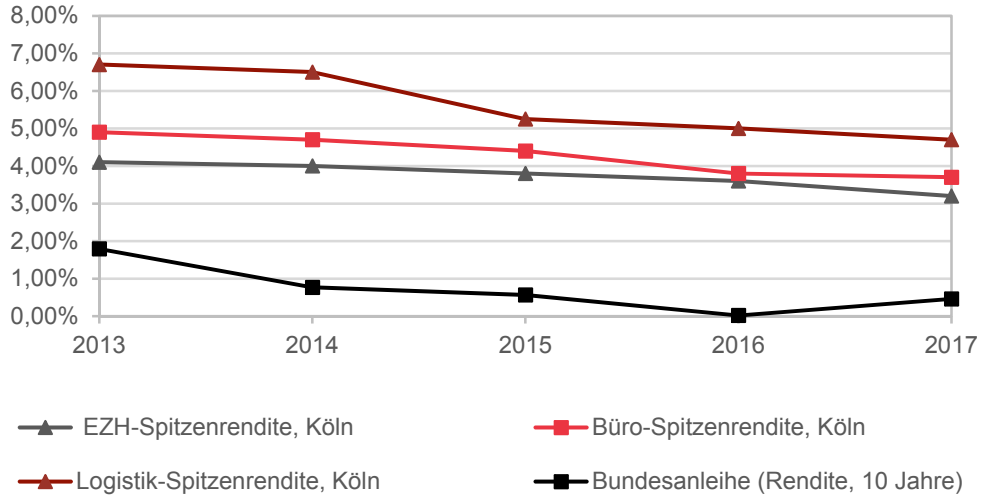
März 2018

Transaktionsvolumen Immobilienarten (Mrd. €)
2015, 2016, 2017



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Köln 2018 (bzgl. 2015 und 2016 modifiziert)

Renditen zum jeweils vierten Quartal 2013 - 2017



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2018

Investmentmarkt Köln

März 2018

III. Investmentmarkt

In 2017 erreichten sechs Transaktionen Kaufpreise im dreistelligen Millionenbereich und trugen somit maßgeblich zum deutlichen Anstieg des Investitionsvolumens bei Gewerbeimmobilien bei. Großflächige Immobilien und Grundstücke in Köln sind stark nachgefragt und erzielen Bestpreise. Dies trifft sowohl auf Investment-Endprodukte zu als auch auf Liegenschaften mit Wertsteigerungspotenzialen.

Auswahl bedeutender Transaktionen 2017

Objekt (Lage)	Art	Kaufpreis
Gerling Quartier (mit Friesenquartier; Altstadt Nord)	überwiegend Büro	ca. 200 Mio. €
Grundstück der Deutz AG (Mülheim)	Entwicklungsareal	ca. 150 Mio. €
DuMont Carré (Altstadt Nord)	EZH, Wohnen, Büro	ca. 150 Mio. €
Deutsche Bank Ensemble (Bankenviertel)	Büro	ca. 130 Mio. €
TechnologiePark-Portfolio (Braunsfeld)	überwiegend Büro	über 100 Mio. €
Triforum (Ehrenfeld)	Büro und Hotel	ca. 100 Mio. €
Coloneum, MMC-Studios (Ossendorf)	Büro, TV-Studios, Lager	über 50 Mio. €
Zollstock-Arkaden (Zollstock)	EZH, Wohnen, Büro	ca. 46 Mio. €
Hubertushof (Müngersdorf)	Büro	ca. 40 Mio. €
Fachmarktzentrum (Widdersdorf)	Fachmarktzentrum	ca. 20 Mio. €
IKEA-Märkte (Ossendorf und Godorf)	Fachmarkt-Portfolio	n.b.
Laurenz Carré (Altstadt Nord)	Entwicklungsareal	n.b.
Hohe Straße 152-154 (Altstadt Nord)	Geschäftshaus	n.b.
Hansestraße 61-63 (Gremberghoven)	Logistik	n.b.

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2018

Teile der Gebäudeensembles Gerling Quartier und Friesenquartier erzielten zusammen mit schätzungsweise 200 Millionen Euro den höchsten Kaufpreis des vergangenen Jahres. Das Gesamtareal ist überwiegend der Büronutzung gewidmet, schließt aber unter anderem auch das Bauvorhaben für die Hotelkette 25hours ein.
Im rechtsrheinischen Stadtteil Mülheim veräußerte die Deutz AG ihr traditionsreiches Produktionsareal (siehe Foto auf Seite 27) mit etwa 160.000 Quadratmetern Grundstücksfläche an einen Projektentwickler für einen Betrag von ungefähr 150 Millionen Euro. Der Käufer plant eine gemischt genutzte Bebauung mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund einer Milliarde Euro.
In der innerstädtischen Einzelhandelslage Breite Straße wurde das in den letzten Jahren revitalisierte DuMont Carré für schätzungsweise 150 Millionen Euro an einen ausländischen Fonds verkauft. Die Liegenschaft umfasst ca. 20.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche sowie Büroflächen, Wohnungen und eine Tiefgarage.

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH 2018, www.greif-contzen.de

GREIF & CONTZEN
IMMOBILIEN • IVD

Investmentmarkt Köln

März 2018

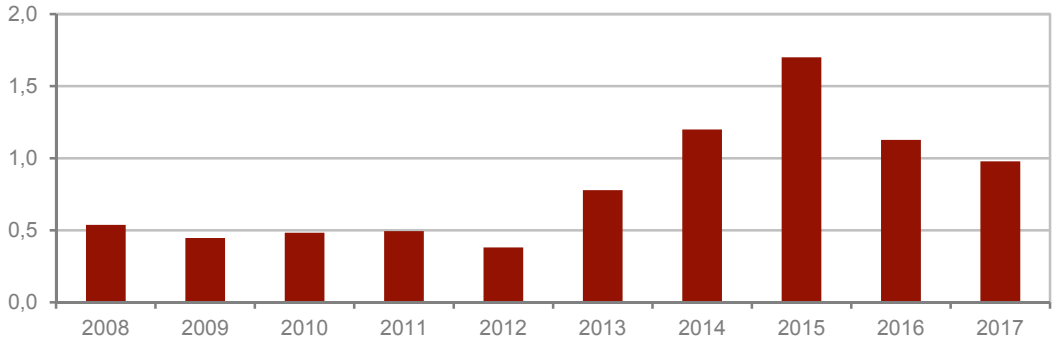
1. Büroimmobilien

Nach den Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Köln wurden in 2017 Büro- und Geschäftshäuser für insgesamt rund eine Milliarde Euro gehandelt. Dies ist ein Rückgang um etwa 13 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Zu den größten Verkäufen im dreistelligen Millionenbereich zählte die Portfolio-Transaktion im TechnologiePark in Köln Braunsfeld mit 17 Objekten und zusammen mit über 100.000 Quadratmetern Bürofläche. Auf der Käuferseite stand US-amerikanischer Fonds. Im Jahr 2016 waren bereits sieben Büro- und Gewerbeimmobilien im TechnologiePark von einem schwedischen Private Equity Investor übernommen worden, so dass inzwischen ein substanzieller Teil der gewerblichen Bebauung in diesem Teilmarkt den Eigentümer gewechselt hat.

Im ersten Quartal 2017 wurden Teile der zentral gelegenen Liegenschaften des Gerling Quartiers und des angrenzenden Friesenquartiers an zwei Investoren mit Entwickler-Kompetenzen veräußert. Die Maßnahmen zur Revitalisierung und Restrukturierung des umfangreichen Gebäudebestands sind in weiten Teilen bereits abgeschlossen, in verschiedenen verbliebenen Bereichen werden die Arbeiten fortgesetzt.

Transaktionsvolumen Büro- und Geschäftshäuser (Mrd. €)
Entwicklung 2008 bis 2017



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Köln 2018 (bzgl. 2013, 2014 und 2015 modifiziert)

Im Bankenviertel erwarb ein Spezialfonds das Ensemble der Deutschen Bank mit mehr als 32.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche. Die traditionsreiche Top-Lage des Kölner Büromarkts darf somit mittel- bis langfristig mit neuen baulichen Entwicklungsimpulsen rechnen.

Von diesen besonders großen Investmentgeschäften abgesehen wurde eine Vielzahl weiterer Büroobjekte kleinerer und mittlerer Größenordnung gehandelt. Während in 2016 räumlich gesehen das Verhältnis zwischen Innenstadt und den umliegenden Stadtbezirken noch ausgeglichen war, nahmen in 2017 die nicht-innerstädtischen Bezirke nahezu zwei Drittel des Transaktionsvolumens und fast drei Viertel der Verkaufsfälle ein.

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH 2018, www.greif-contzen.de

GREIF & CONTZEN
IMMOBILIEN • IVD

Investmentmarkt Köln

März 2018

Josef-Haubrich-Hof 3-5 © Greif & Contzen 2017

Büroflächenmarkt boomt

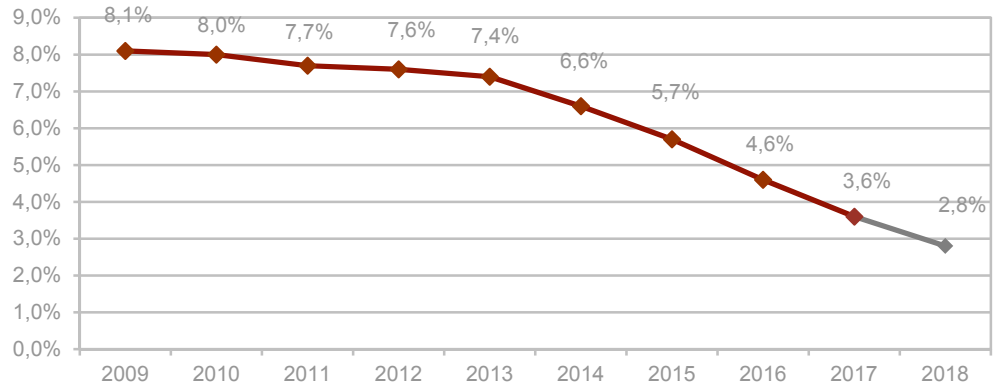
In 2017 wurde ein Flächenumsatz von rund 310.000 Quadratmeter und somit das drittbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre erzielt. Zwei Flächenumsätze lagen im fünfstelligen Bereich, beide fanden im Teilmarkt Deutz statt. Die rechtsrheinischen Lagen haben in den letzten Jahren stark an Bedeutung für den Büromarkt insgesamt gewonnen. Angesichts der zahlreichen Entwicklungsprojekte insbesondere in Mülheim wird dieser Trend auch in den nächsten Jahren anhalten.

Das Flächenangebot hat auch im vergangenen Jahr abgenommen, die Innenstadt ist von dieser Verknappung besonders betroffen. Der Leerstand betrug Ende des vierten Quartals 2017 nur noch ca. 280.000 Quadratmeter Bürofläche. Das sind 3,6 Prozent des Gesamtbestands. In der Innenstadt befinden sich davon etwa 103.000 Quadratmeter. In verschiedenen beliebten Teilmärkten wie z.B. dem MediaPark oder den Ringen reicht der aktuelle Leerstand nicht aus, um den durchschnittlichen Vermietungsumsatz aufzunehmen. Im laufenden Jahr wird die Leerstandsquote voraussichtlich auf nur noch 2,8 Prozent sinken.

Investmentmarkt Köln

März 2018

Leerstandsquote Entwicklung und Prognose 2009 bis 2018

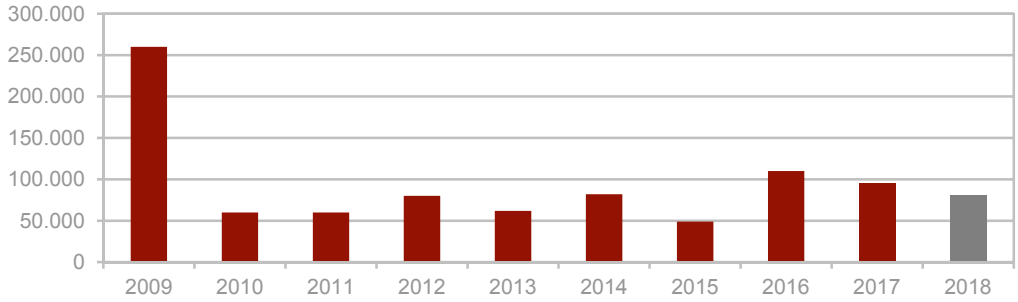


Greif & Contzen Research, Köln März 2018

Das Angebot an neuwertigen Flächen ist knapp

Das Neubauvolumen ist im vergangenen Jahr leicht zurückgegangen, es wurden ca. 95.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt. In 2018 werden es voraussichtlich nur rund 80.000 Quadratmeter sein. Aufgrund hoher Vorvermietungsquoten und teilweiser Eigennutzung steht hiervon nur noch weniger als ein Drittel zur Anmietung zur Verfügung. Im Zusammenspiel mit der geschilderten Reduktion des Leerstands ist insbesondere in der Innenstadt das Angebot an kurzfristig verfügbaren neuwertigen Flächen gering. Projektentwickler und Bestandshalter können sowohl hinsichtlich kürzer werdender Vermarktungszeiträume als auch von Mietpreisanstiegen profitieren.

Neubaufertigstellungen (m²) Entwicklung und Prognose 2009 bis 2018



Greif & Contzen Research, Köln März 2018

Investmentmarkt Köln

März 2018

Laufende bedeutende Bautätigkeit 2018 (Projekte im Bau)

Objekt / Lage	Mietfläche* (m²)	Fertigstellung
MesseCity (Deutz)	rd. 120.000	2019 / 2021**
b3 campus köln (Kalk)	rd. 19.000	2017 / 2018**
STRABAG Zentrale (Deutz)	rd. 17.100	2018
ONE Cologne (Innere Kanalstraße)	rd. 15.000	2018
Wallarkaden (Ringe)	rd. 14.000	2020
CLOUTH 104 (Köln Nord)	rd. 13.000	2019
GAG Zentrale (Kalk)	rd. 12.400	2018
Kaiser Hof (Innenstadt Nord)	rd. 12.300	2018
Haus Friesenplatz (Ringe)	rd. 9.000	2019 / 2020**

* Mietfläche über alle Bauabschnitte, falls mehrere vorhanden

** Nach Bauabschnitten

Greif & Contzen Research, Köln März 2018

Die Mieten steigen – im Durchschnitt und im Top-Segment

Das Mietniveau auf dem Kölner Büroflächenmarkt befindet sich in einer Aufwärtsbewegung. Die ungewichtete Durchschnittsmiete stieg in 2017 von 12,30 Euro auf 13,00 Euro pro Quadratmeter. Die Spitzenmiete, wie sie von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e.V.) definiert wird, liegt bei 21,50 Euro pro Quadratmeter, allerdings ist unter Büronutzern gerade für Premiumobjekte eine steigende Zahlungsbereitschaft festzustellen. Im vergangenen Jahr wurde in einem neuwertigen Objekt in sehr guter Lage eine Höchstmiete von 26,50 Euro erzielt. In guten Lagen nahmen die realisierten Höchstmieten um 1,00 bis 2,75 Euro pro Quadratmeter zu und auch in mittleren Bürolagen stiegen die Höchstmieten teilweise erheblich.
Für Projektentwickler und Bestandshalter bedeutet die Auftriebstendenz der Höchstmiete, dass es sich im zunehmenden Maße lohnt, in die Qualität der Objekte bzw. in ihre Ausstattung und ihren Erhalt zu investieren.

Eine detaillierte Auswertung zu den Höchstmieten, die die verschiedenen Lagekategorien und Objekttypen aufgreift, finden Sie in unserem Büromarktbericht vom Februar 2018.

GREIF & CONTZEN
IMMOBILIEN • IVD

Investmentmarkt Köln

März 2018

Teilmarktübersicht

Bürolage	Flächenangebot[1] (m²)	Leerstand (m²)	Ø Jahresumsatz[2] (m²)	Mittlere Miet-spanne[3] (€/m²)
Innenstadt				
Bankenviertel	14.000	2.000	7.000	13 – 20
MediaPark	2.000	2.000	9.000	13 – 20
Rheinauhafen	17.000	17.000	9.000	16 – 20
Kölner Ringe	44.000	18.000	22.000	11 – 19
Deutz	60.000	10.000	35.000	10 – 19
Innenstadt Nord	59.000	31.000	33.000	11 – 18
Innenstadt Süd	12.000	8.000	10.000	9 – 16
Rheinufer Nord	1.000	1.000	8.000	14 – 20
Rheinufer Süd	14.000	14.000	8.000	12 – 17
Zwischensumme	223.000	103.000	141.000	
linksrheinisch				
Innere Kanalstraße	13.000	2.000	5.000	10 – 16
Ehrenfeld	27.000	14.000	20.000	9 – 13
Braunsfeld	56.000	32.000	13.000	10 – 13
Ossendorf	92.000	12.000	20.000	7 – 11
Köln Nord	33.000	15.000	12.000	7 – 10
Köln West	24.000	19.000	14.000	8 – 14
Köln Süd	29.000	26.000	20.000	8 – 13
Zwischensumme	274.000	120.000	104.000	
rechtsrheinisch				
Gremberghoven	54.000	17.000	14.000	7 – 11
Mülheim	78.000	4.000	19.000	9 – 14
Kalk	3.000	1.000	14.000	8 – 15
Köln Ost	84.000	35.000	16.000	8 – 12
Zwischensumme	219.000	57.000	63.000	
Summe	**716.000**	**280.000**	**308.000**	

1 Das Flächenangebot umfasst Leerstand, Flächen im Bau und einen Teil des Flächenangebots in Projekten.
2 Angegeben wird der Durchschnitt der letzten fünf Jahre.
3 Es handelt sich um Nominalmieten. In Einzelfällen werden auch Mieten vereinbart, die deutlich niedriger oder höher liegen.

Greif & Contzen Research, Köln März 2018

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH 2018, www.greif-contzen.de

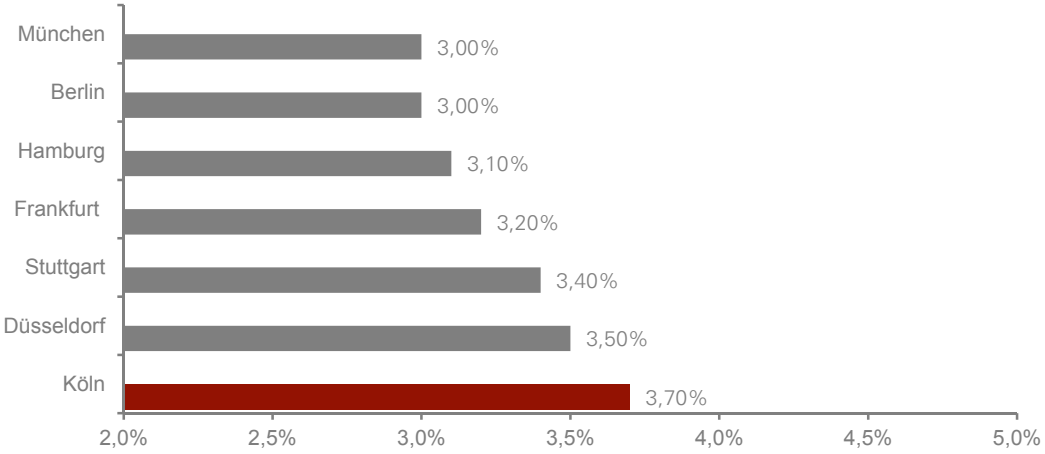
Investmentmarkt Köln

März 2018

Renditen Bürohäuser

Die Spitzen-Nettoanfangsrendite hat im Verlauf des Jahres 2017 um 10 Basispunkte leicht nachgegeben und beträgt derzeit 3,7 Prozent. Der Abstand zu den teuersten Standorten München und Berlin hat sich mit 70 Basispunkten im geringen Maße vergrößert. Im Mittel der Top-7-Standorte hat die Spitzenrendite inzwischen ein Niveau von rund 3,30 Prozent erreicht. Die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser liegen im Durchschnitt nur noch 20 Basispunkte darunter.

Spitzenrenditen Bürohäuser an den deutschen Top-Standorten 2017



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2018

Hubertushof © Greif & Contzen 2018

Investmentmarkt Köln

März 2018

2. Einzelhandelsimmobilien

Im Jahr 2017 wurden Einzelhandelsimmobilien für insgesamt rund 500 Millionen Euro veräußert. Zu diesem auch im zeitlichen Vergleich hohen Transaktionsvolumen kam es insbesondere durch die Verkäufe mehrerer großflächiger Objekte. Nach den Verkäufen des DuMont Carré und der zwei Kölner IKEA-Märkte in der ersten Jahreshälfte, wechselte im vierten Quartal ein Fachmarktzentrum in Köln-Widdersdorf und mit den Zollstock Arkaden ein zweites Einkaufszentrum den Eigentümer. Die Anlage in Zollstock weist eine Einzelhandelsfläche von rd. 5.700 Quadratmetern sowie ca. 3.500 Quadratmeter Bürofläche und über 70 Wohnungen auf (siehe Foto auf Seite 10). Bei dem Käufer handelt es sich um einen Spezialfonds, der die Gesamtanlage von einer Versicherung übernahm.

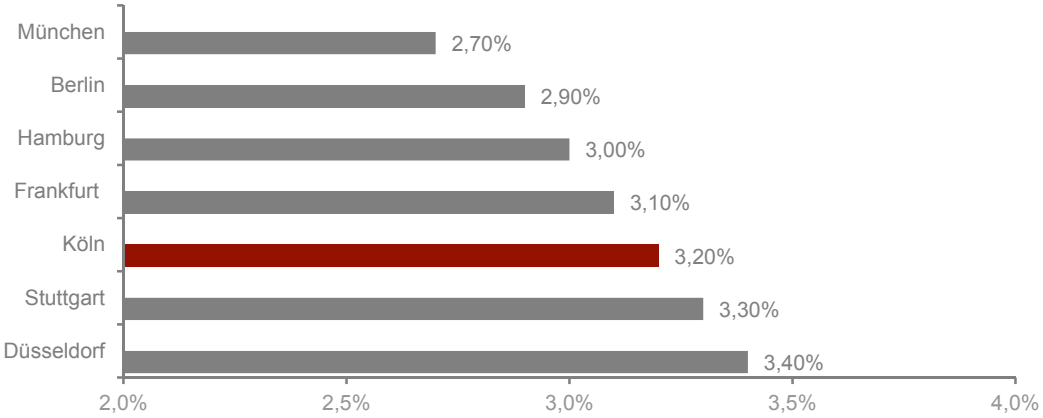
DuMont Carré © Greif & Contzen 2018

Zudem wurden mehrere Geschäftshäuser in der Schildergasse und anderen 1a-Lagen sowie in verschiedenen Citylagen gehandelt. In der Umlandgemeinde Dormagen wurde

mit der Rathaus-Galerie und in Bergisch Gladbach mit der RheinBerg Passage ebenfalls innerstädtische Einkaufszentren veräußert. Darüber hinaus übernahm ein Entwickler in Siegburg die Marktpassage mit einer angrenzenden Freifläche von einem Fonds. Das Transaktionsvolumen in den Umlandgemeinden geht allerdings nicht in die Marktkennziffern zum Kölner Stadtgebiet mit ein.

Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser in 1a-Lage in Köln hat im vergangenen Jahr um 40 Basispunkte nachgegeben und beträgt derzeit 3,2 Prozent. Im Vergleich zu den anderen Top-Städten befindet sich Köln somit in einem mittleren Bereich.
Die Rohertragsfaktoren befinden sich in Köln überwiegend zwischen dem 23- und 28-fachen. Die Nettoanfangsrenditen für Einkaufszentren und Fachmarktzentren liegen bei 4,0 beziehungsweise 4,6 Prozent und haben somit in 2017 einen leichten Rückgang vollzogen. Für einzelne Fachmärkte befindet sich die Spitzenrendite bei 5,4 Prozent.

Aktuelle Spitzenrenditen Einzelhandel an den deutschen Top-Standorten



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2018

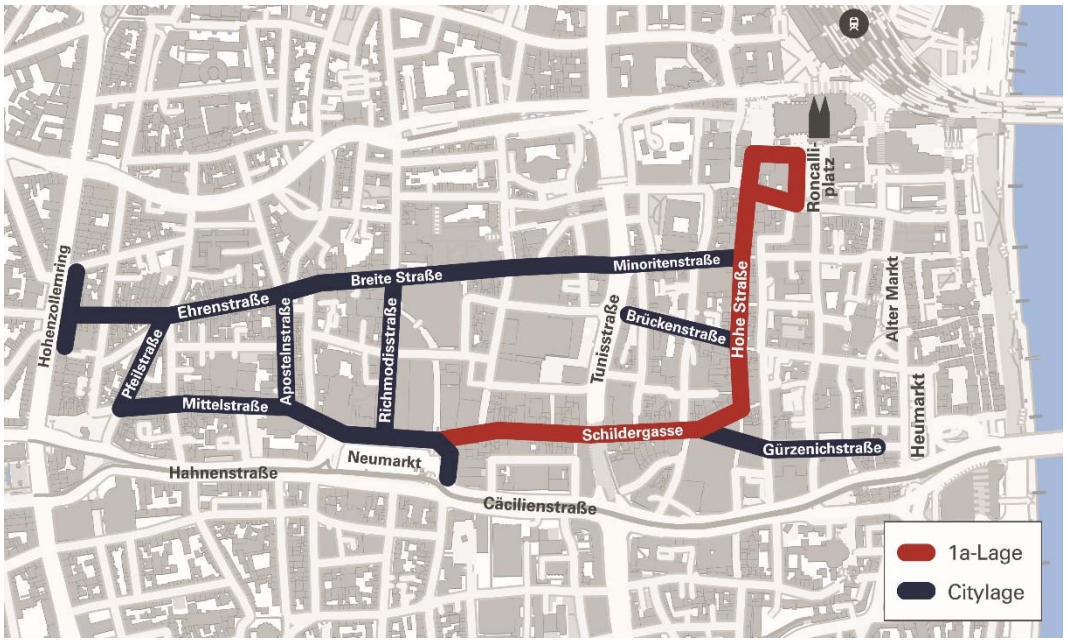
Vermietungsmarkt

Auf der Hohe Straße fanden 2017 die größten Flächenumsätze statt. Saturn sicherte sich die früheren Flächen des Modehauses Jacobi um dort bis Mai 2018 auf ca. 6.500 Quadratmetern Verkaufsfläche eine neuartige, erlebnisorientierte Filiale einzurichten. In der Projektentwicklung „52 HI“ nahm eine internationale Modekette mit über 3.000 Quadratmetern nahezu die gesamte Einzelhandelsfläche ab. Im DuMont Carré in der Breite Straße belegte Decathlon 3.000 Quadratmeter. Hierbei handelt es sich um den mit Abstand größten Vertragsabschluss in den Citylagen.

GREIF & CONTZEN
IMMOBILIEN • IVD

Investmentmarkt Köln

März 2018



Einzelhandelslagen Köln-Zentrum © Greif & Contzen 2018

Auswahl Vermietungen in 1a-Lagen 2017

Lage	Mieter	Branche	Mietfläche
Hohe Straße 46-50	Saturn	Elektronik	6.500 m²
Hohe Straße 52	n.b.	Bekleidung	3.100 m²
Schildergasse 32-34	Rossmann	Drogerie	1.500 m²
Hohe Straße 92	Camp David; Soccx	Bekleidung	855 m²
Schildergasse 55	Calvin Klein	Bekleidung	400 m²
Schildergasse 55a	Asics	Sportartikel	400 m²
Schildergasse 90	Ecco	Schuhe	390 m²
Schildergasse 137	Nespresso	Genussmittel	315 m²
Schildergasse 111	IQOS	Genussmittel	300 m²
Hohe Straße 134	Elbenwald	Fanartikel	250 m²

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2018

Investmentmarkt Köln

März 2018

Auswahl Vermietungen in Citylagen 2017

Lage	Mieter	Branche	Mietfläche (ca.)
DuMont Carré	Decathlon	Sportartikel	3.000 m²
Ehrenstraße 14-16	Arket	Bekleidung	1.400 m²
Breite Straße 29	Exki	Gastronomie	500 m²
Breite Straße 110	Targobank	Finanzen	490 m²
Ehrenstraße 60	PickNweight	Bekleidung	400 m²
Breite Straße 147-151	Das Werk	Bekleidung	400 m²
Zeppelinstraße 2	REWE To Go	Genussmittel	300 m²
Apostelnstraße 2	Exki	Gastronomie	270 m²
Mittelstraße 12-14	Claudie Pierlot	Bekleidung	240 m²
Mittelstraße 26	Maje Paris	Bekleidung	230 m²
Ehrenstraße 30-32	Only	Bekleidung	200 m²
Mittelstraße 5	Caroline Biss	Bekleidung	150 m²
Mittelstraße 9	Essentiel Antwerp	Bekleidung	120 m²
Breite Straße 161-167	Assos	Schmuck	100 m²
Mittelstraße 20-24	Tesla	Automotive	n.b.

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2018

Mieten Einzelhandel

Obwohl sich die Einzelhandelslandschaft auch in den Top-Lagen in einem sichtbaren Veränderungsprozess befindet, blieben die Mieten in 2017 weitgehend stabil. Die starke Konkurrenz von Online-Angeboten veranlasst den stationären Einzelhandel zunehmend, Verkaufs- und Flächenkonzepte zu überdenken oder den Betrieb sogar ganz einzustellen. Es wird erwartet, dass sich etwaige Umsatzrückgänge im Allgemeinen senkend auf das Mietniveau auswirken werden.
In der Hohe Straße nahm die Spitzenmiete von 250 auf 230 Euro ab. In der Schildergasse hält bislang der Bedarf von Filialisten nach Ladenlokalen mit einer Flächengröße von ca. 100 Quadratmetern die Mieten allerdings auf ihrem bisherigen Niveau von bis zu 260 Euro pro Quadratmeter. In der Luxus-Lage am Wallrafplatz werden bis zu 270 Euro erzielt.

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH 2018, www.greif-contzen.de

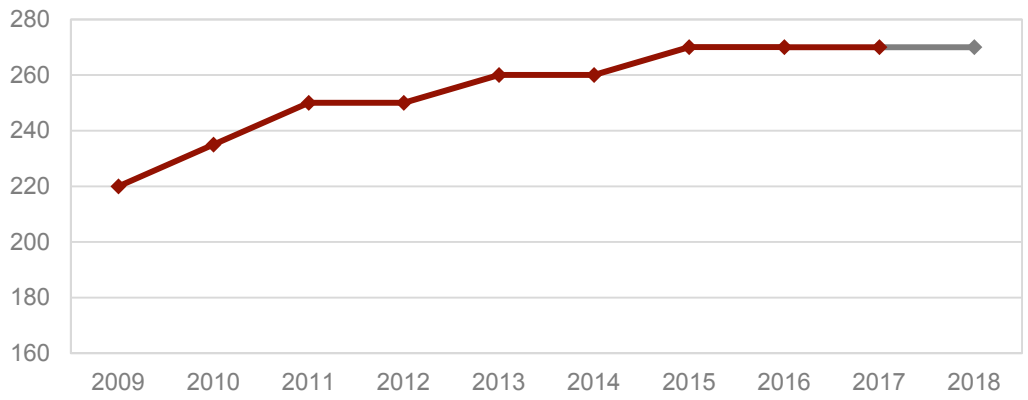
Investmentmarkt Köln

März 2018

Einzelhandelslage	Spitzenmiete*
Wallrafplatz	270 €/m²
Schildergasse	260 €/m²
Hohe Straße	230 €/m²
Neumarkt (Nordseite)	120 €/m²
Ehrenstraße	100 €/m²
Mittelstraße	90 €/m²
Breite Straße	80 €/m²
sehr gute Citylagen (z.B. Apostelnstraße, Pfeilstraße)	60 €/m²
sehr gute Stadtteillagen (z.B. Deutzer Freiheit, Dürener Str., Neusser Str., Hauptstraße Rodenkirchen, Sülzburgstr., Venloer Str.)	30 €/m²

*idealtypisches Ladenlokal mit einer Größe bis zu 100 m² Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2018

Spitzenmiete Einzelhandel (€/m²)
Entwicklung und Prognose 2009 bis 2018



Quellen: Rheinische Immobilienbörse e.V.; Prognose: Greif & Contzen Research 2018

Einzelne Projektentwicklungen in den 1a-Lagen aber auch entlang den Ringen ergänzen den Einzelhandel im Stadtzentrum mit neuen, hochwertigen Flächenangeboten. Zudem befindet sich unweit des Doms und der Hohe Straße das Laurenz Carré in Planung, in dem voraussichtlich ebenfalls Handelsflächen realisiert werden. Da das Umbauvorhaben für das Dom Hotel derzeit überarbeitet wird, ist es momentan nicht sicher, ob es bei den anfänglich vorgesehenen 1.200 Quadratmetern Einzelhandelsfläche bleiben wird. Angesichts der herausgehobenen Lage zwischen dem Kölner Dom und dem Wallrafplatz ist ein substanzieller und besonders qualitätsvoller Geschäftsbesatz jedoch wahrscheinlich.

GREIF & CONTZEN
IMMOBILIEN • IVD

Investmentmarkt Köln

März 2018

Aktuelle Entwicklungen Einzelhandel Innenstadt

Objekt / Lage	Fertigstellung	EZH-Fläche
Hohe Straße 52 / Gürzenichstraße („52 HI“)	2018	ca. 3.300 m²
Rudolfplatz 9*	2020	ca. 2.900 m²
Friesenplatz 2-14 („Haus Friesenplatz“*)	2019 / 2020	ca. 2.900 m²
Rudolfplatz („Wallarkaden“*)	2020	ca. 1.600 m²
Dom Hotel (Teilflächen im EG und 1. OG**)	2020 - 2021	ca. 1.200 m²
Schildergasse 55 („S I 55“)	2018	ca. 400 m²
Richartzstraße 14 („R‘14“ ***)	2019	n.b.

*Büro- und Geschäftshaus ** Flächenangabe von früherer Planung, wird sich ggf. noch ändern

*** Hotelprojekt Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2018

Schildergasse © Greif & Contzen 2018

3. Industrie- und Logistikimmobilien

In 2017 wurden in der Kölner Logistikregion insbesondere wegen mehrerer großer überregionaler Portfoliogeschäfte eine Vielzahl von Industrie- und Logistikimmobilien gehandelt. Hierzu gehörte beispielsweise eine Liegenschaft in Köln-Gremberghoven mit rund 11.000 Quadratmetern Hallenfläche, die als Teil eines Portfolios an britische und US-amerikanische Investoren verkauft wurde.
Auch wenn die Investitionstätigkeit im Umland hoch war, sank das Transaktionsvolumen von Industrie- und Logistikimmobilien innerhalb des Kölner Stadtgebiets von etwa 220 Millionen Euro auf rund 150 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr liegt somit ein Rückgang von ca. 30 Prozent vor. Tendenziell wurden vornehmlich mittelgroße Liegenschaften zwischen Privatinvestoren und Eigennutzern und große Logistikzentren eher in Einzelfällen gehandelt. Seit Jahren ist die Verfügbarkeit von Bauland für Gewerbeansiedlungen in den Umlandgemeinden deutlich höher als in Köln. Dies spiegelt sich auch im Objektangebot auf dem Investmentmarkt wieder.

Hansestraße © Greif & Contzen 2018

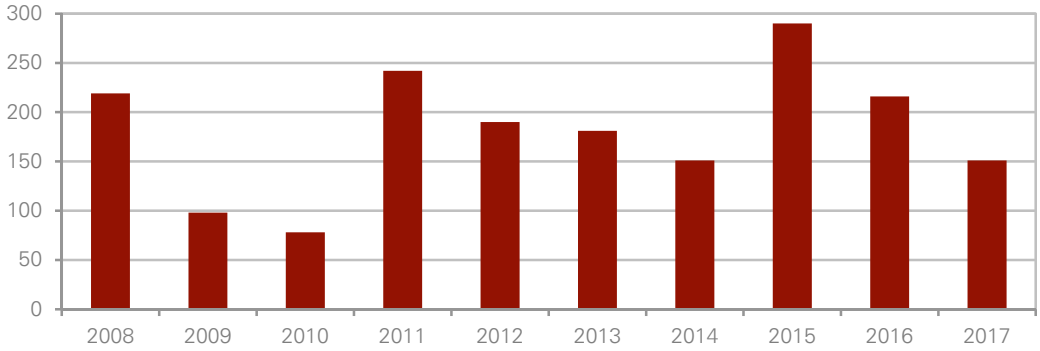
Von der Immobilie in Gremberghoven abgesehen, gehörten zum gleichen Portfolio außerdem drei Objekte in den nahe liegenden Städten Troisdorf und Dormagen mit zusammen etwa 15.000 Quadratmetern Hallenfläche. Des Weiteren wurde eine 18.400

Investmentmarkt Köln

März 2018

Quadratmeter große Umschlagshalle in Frechen als Teil eines europaweiten Fondsportfolios an eine Versicherung veräußert. Zudem übernahm ein ausländischer Staatsfonds mit dem vollständigen Gebäudebestand eines internationalen Logistikinvestors unter anderem auch das ca. 100.000 Quadratmeter große Lager der Spedition Hammer in Bedburg. In Brühl erstand ein global operierender Investment Manager von einem Entwickler eine Zustellbasis von DHL mit rund 16.000 Quadratmetern Mietfläche.
Insgesamt war das Objektangebot in der Kölner Logistikregion im Vergleich zu den Vorjahren insbesondere aufgrund diverser Portfolioumschichtungen deutlich größer und trug maßgeblich zu einem umsatzstarken Investmentgeschäft bei. Die Nachfrage seitens institutioneller Investoren ist sehr hoch, so dass anlagefähige Logistikimmobilien in der Regel schnell Käufer finden.

Transaktionsvolumen Gewerbe- und Industrieimmobilien (Mio. €)
Entwicklung 2007 bis 2017



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Köln, März 2018

Auswahl Verkäufe 2017 (Stadtgebiet und Umland)

Lage	Grundstück (ca.)	Halle (ca.)
Bedburg	200.000 m²	100.000 m²
Frechen	47.700 m²	18.400 m²
Brühl	14.000 m²	16.000 m²
Köln	24.000 m²	11.000 m²
Troisdorf	17.400 m²	7.000 m²
Dormagen	11.600 m²	5.000 m²
Dormagen	6.000 m²	3.000 m²

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2018

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH 2018, www.greif-contzen.de

GREIF & CONTZEN
IMMOBILIEN • IVD

Investmentmarkt Köln

März 2018

Vermietungsmarkt 2017

2017 wurde im Stadtgebiet Köln ein Flächenumsatz von rund 110.000 Quadratmeter Hallenfläche realisiert. Zuzüglich des Umlandes wurde in der Logistikregion insgesamt ein Umsatz von ca. 280.000 Quadratmetern erreicht. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Zuwachs von 40 Prozent. Neun Unternehmen nahmen jeweils Flächen von 10.000 Quadratmeter oder mehr ab, in drei Fällen sogar mehr als 20.000 Quadratmeter. Die größten Nachfrager waren mit ca. 41 Prozent Handelsunternehmen, insbesondere aus dem E-Commerce-Bereiche. Die höchsten Mieten wurden mit bis zu 5,00 Euro pro Quadratmeter innerhalb des Stadtgebietes erzielt. Im Umland stieg die Spitzenmiete im Jahresverlauf von 4,50 auf 4,80 Euro pro Quadratmeter.

Auswahl Vermietungen 2017 (Stadtgebiet und Umland)

Mieter	Lage	Art	Mietfläche (ca.)
Papyrus Deutschland	Köln Niehl	Halle	22.000 m²
Computacenter AG	Kerpen	Halle	22.000 m²
Benuta GmbH	Dormagen	Halle	22.000 m²
n.n.	Frechen	Halle	17.000 m²
Centershop Vertriebs-GmbH	Köln Marsdorf	Halle	13.400 m²
Logistikdienstleister	Köln Feldkassel	Halle	11.000 m²
Clic-Trade	Köln Westhoven	Halle	10.700 m²
Arand Spedition	Bedburg	Halle	10.700 m²
Amazon EU	Köln Feldkassel	Halle	10.000 m²

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2018

Mieten für Lager- und Distributionshallen Stadtgebiet 2017

Neubauobjekte		Tendenz
Hallenflächen Gewerbegebiet	4,85 – 5,00 €/m²	◀
Serviceflächen	5,50 – 5,75 €/m²	▶
angegliederte Büroflächen	8,00 – 8,50 €/m²	▶

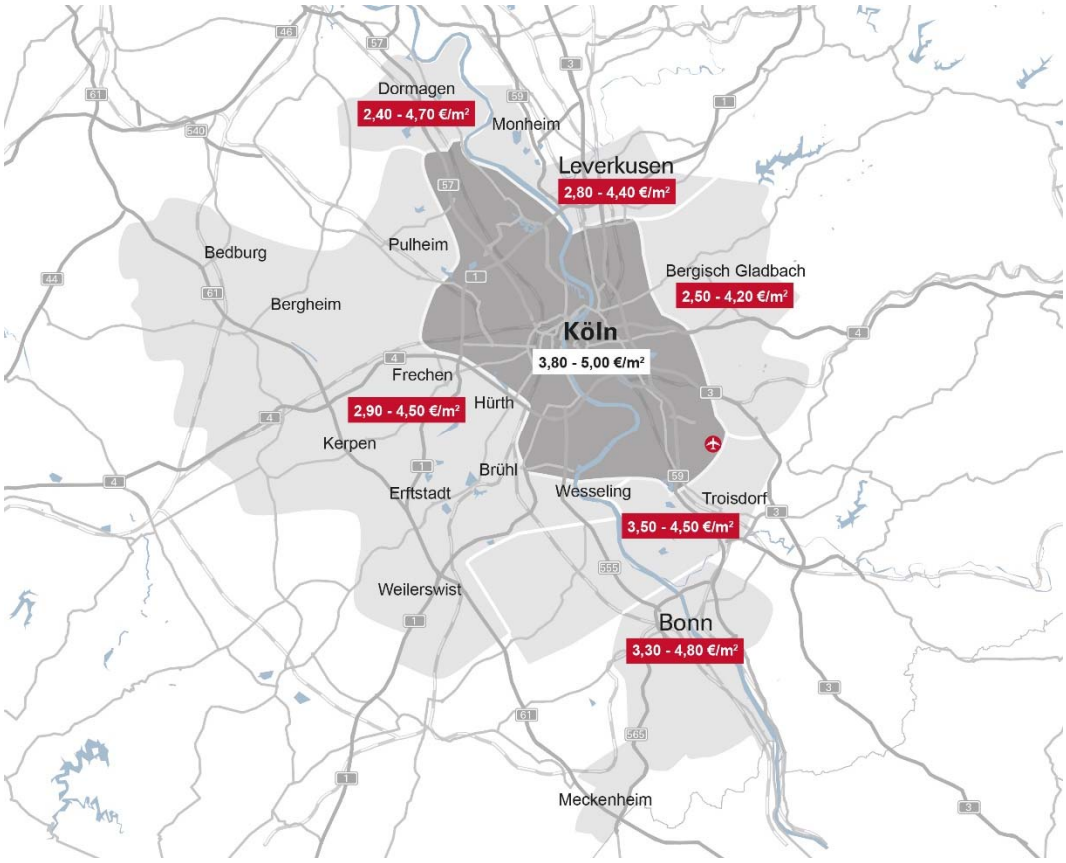
Bestandsobjekte		Tendenz
Hallenflächen Gewerbegebiet	4,30 – 4,50 €/m²	◀
Hallenflächen andere Lagen	3,80 – 4,00 €/m²	▶
Serviceflächen	5,20 – 5,50 €/m²	▶
angegliederte Büroflächen	7,00 – 8,00 €/m²	▶

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2018

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH 2018, www.greif-contzen.de

Investmentmarkt Köln

März 2018



Mietpreisgefüge in der Logistikregion Köln © Greif & Contzen 2018

Renditen Logistikimmobilien

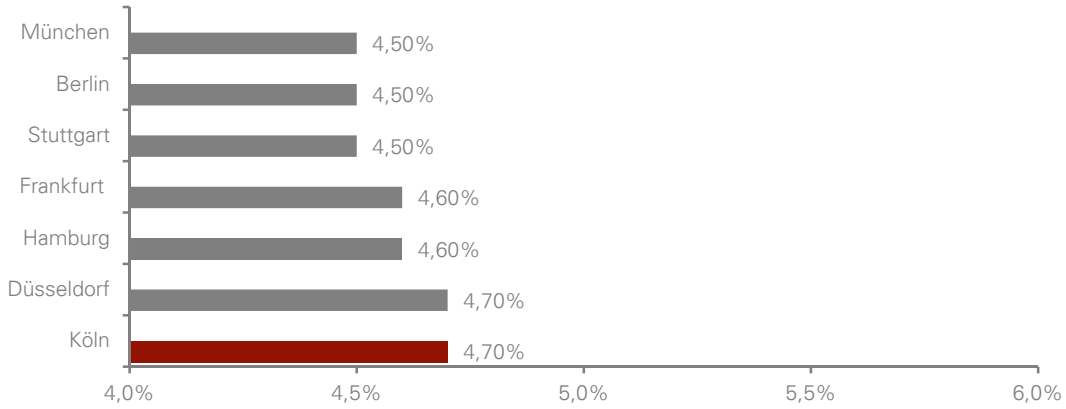
Das dynamische Investmentgeschäft mit Logistikimmobilien wurde 2017 von weiteren Kaufpreisanstiegen bzw. Renditerückgängen begleitet. Die Anlageklasse steht zunehmend in der Gunst der Investoren. In Köln beträgt die Spitzenrendite 4,7 Prozent. Der Renditeabstand zu Büroimmobilien ist im Laufe des vergangenen Jahres von 1,2 auf 1,0 Prozentpunkte zurückgegangen.

Unser Marktbericht „Gewerbe: Industrie | Lager | Logistik Köln 2017“ bietet vertiefende Analysen.

Investmentmarkt Köln

März 2018

Spitzenrenditen Logistik an den deutschen Top-Standorten 2018



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2018

Vor der Konversion: historische Industriearchitektur der Deutz AG © Greif & Contzen 2018

4. Hotels

2017 wurden drei größere Hotelanlagen veräußert. Zusammen mit dem Gerling Quartier wurde das noch im Bau befindliche 25hours Hotel The Circle mit 207 Zimmern an einen Investorenzusammenschluss mit Entwickler-Kompetenzen verkauft. An der Inneren Kanalstraße handelte ein britischer Fonds das Hotel Park Inn by Radisson an einen deutschen Investor weiter, welches er erst 2014 erworben hatte. Auf eine ähnliche Haltedauer kam das Holiday-Inn-Express Hotel in Köln Mülheim, das als Teil eines größeren Portfolios zwischen verschiedenen US-amerikanischen Fonds veräußert wurde.

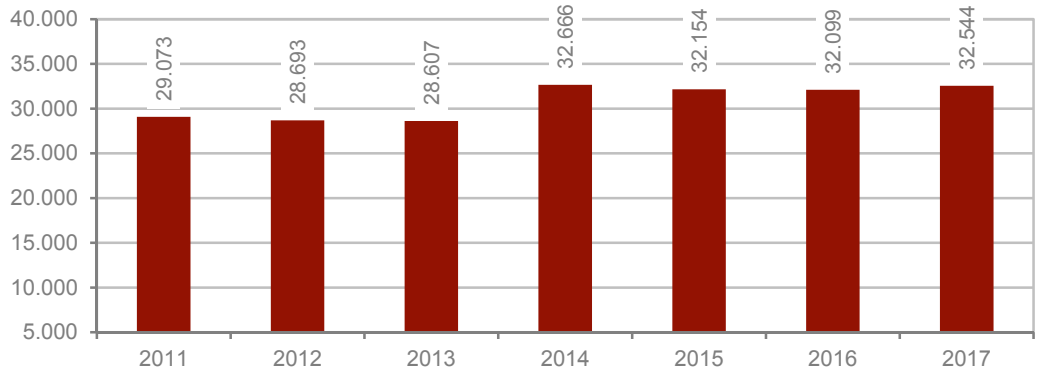
Verkäufe 2017

Hotel / Lage	Sterne	Zimmer	Stadtteil
Park Inn by Radisson (Innere Kanalstr. 15)	****	205	Ehrenfeld
25hours Hotel The Circle (Im Klapperhof 10)	****	207	Altstadt Nord
Holiday-Inn-Express (Tiefentalstraße 72)	***(*)	107	Mülheim

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2018

Als wachsender Wirtschafts-, Kongress- und Messestandort und aufgrund seiner touristischen Qualitäten ist Köln unter Hotelinvestoren und -betreibern gefragt. Die Zahl der Übernachtungen stieg auf 6,24 Millionen, d.h. um rund acht Prozent gegenüber 2016. Laut verschiedener Auswertungen lag der durchschnittliche Zimmerpreis in Köln 2017 oberhalb von 100 Euro pro Nacht und die Zimmerauslastung über 70 Prozent.

Angebotene Betten in Köln
2011 bis 2017



Quelle: Landesamt für Statistik NRW und KölnTourismus GmbH

Investmentmarkt Köln

März 2018

Ein erweitertes Geschäftspotenzial zeichnet sich für das Gastgewerbe auf dem wachsenden Kölner Veranstaltungsmarkt ab. Nach Hochrechnungen des TagungsBarometers Köln nahmen 2017 ca. vier Millionen Personen an über 49.000 Veranstaltungen teil, dies entspricht einem Wachstum von rund fünf bzw. zwei Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Park Inn by Radisson, Innere Kanalstraße 15 © Greif & Contzen 2018

Die Liste der Hotelprojekte wurde 2017 um neue Planungen ergänzt. Am Hohenzollernring soll ein neues Ruby Hotel mit rund 190 Zimmern entstehen. An der MesseCity hat sich MotelOne den vierten Standort in der Stadt gesichert – im Verbund mit Adina Apartment Hotels. Zusammen kommt die Anlage auf circa 470 Zimmer bzw. Studios. Zudem wurden im sogenannten Laurenz Carré in der Nähe zum Kölner Dom zwei Hotelentwicklungen angekündigt. Fachleute sehen insbesondere im Vier- bis Fünf-Sterne-Segment weiteres Potenzial. Für kleinere Betriebe hat sich allerdings der Wettbewerbsdruck in den letzten Jahren aufgrund der Neueröffnungen verschiedener Kettenbetriebe deutlich erhöht und zu Konsolidierungen geführt.

Investmentmarkt Köln

März 2018

Aktuelle Hotelentwicklungen

Hotel / Lage	Eröffnung	Zimmer
2 Hotelprojekte im Laurenz Carré (Unter Goldschmied, Innenstadt)	2021*	k.A.
Um-/Neubau Dom Hotel (5*+, Domkloster 2a, Innenstadt)	2020 - 2021*	120
Motel One MesseCity (Barmer Straße, Deutz)	2020*	300
Adina Apartment Hotel MesseCity (Barmer Straße, Deutz)	2020*	170
Urban Loft (3*, Eigelstein 41, Innenstadt)	2020*	213
Ruby Hotel (4*, Hohenzollernring 79 - 87)	2019*	186
Niu-Hotel (4*, Lina-Bommer-Weg 4, Gremberghoven)	2019*	120
Motel One Cäcilienstraße (3*, Cäcilienstraße 32, Innenstadt)	2018*	424
25hours Hotel The Circle(4*, Im Klapperhof 10, Innenstadt)	2018*	207
H'Otello „R'14" (4*, Richartzstraße 14-16)	2019*	70
V8 Hotel / Motorworld Köln(4*, Butzweilerstraße 35-39, Ossendorf)	2018*	110
Holiday Inn Express (3*, Perlengraben 2, Innenstadt)	2017	323
Modernisierung Excelsior Hotel E. (5*, Trankgasse 1-5, Innenstadt)	2017	137
Midtown Hotel (3,5*, Kaiser-Wilhelm-Ring 48, Innenstadt)	2017	40

*geplant

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2018

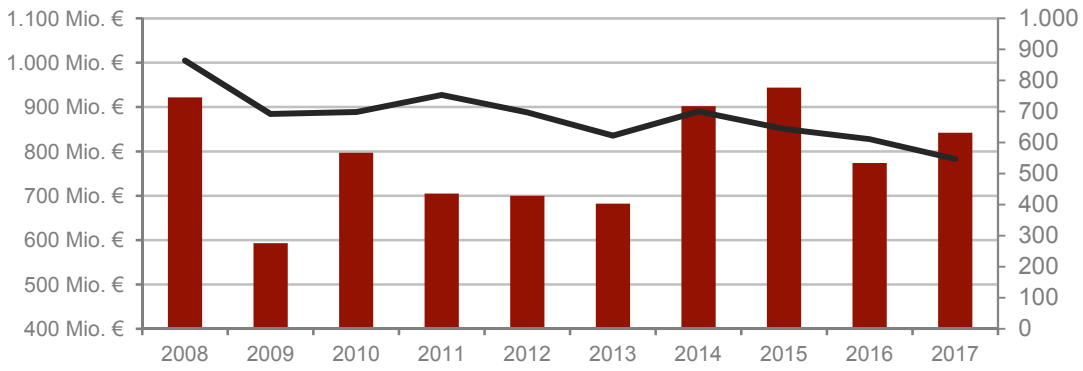
In Köln-Deutz steht das Hyatt Hotel vor einer besonderen Ergänzung seines Geschäftsbetriebs. Das Haus plant, angrenzend zum 2015 eröffneten und stark frequentierten Rheinboulevard, direkt zwischen Rhein und Hotel zwei gastronomische Pavillons mit 500 Plätzen zu bauen. Sie werden sich nicht nur an die Hotelgäste, sondern vor allem an den Rheinboulevardgast oder an den Touristen am Flussufer richten.

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH 2018, www.greif-contzen.de

5. Zinshäuser

Im vergangenen Jahr erzielten Zinshäuser ein Transaktionsvolumen von rund 840 Millionen Euro und somit etwa neun Prozent mehr als in 2016, obwohl die Anzahl der Verkaufsfälle im gleichen Zeitraum von 611 auf 547 abnahm. In der zeitlichen Betrachtung stellt die Abnahme der Kaufverträge einen Trend dar, der die zunehmende Haltestrategie der Immobilieneigentümer widerspiegelt. Dass dennoch hohe Investitionsumsätze erzielt wurden, kann an Preissteigerungen und auch an den Größen der gehandelten Objekte liegen.
Zu den in 2017 verkauften Objekten zählten Wohn- und Geschäftshäuser mit einer kleineren Anzahl an Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie große Wohnanlagen, die auch von institutionellen Anlegern erworben werden. Hinzu kamen Portfoliotransaktionen mit überregionalen Gebäudebeständen. Beispielsweise erwarb ein Spezialfonds für etwa 60 Millionen Euro ca. 600 Wohneinheiten, die sich auf Köln und Kiel aufteilen.

Transaktionsvolumen und Verkaufsfälle Zinshäuser
Entwicklung 2008 bis 2017



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Köln 2018

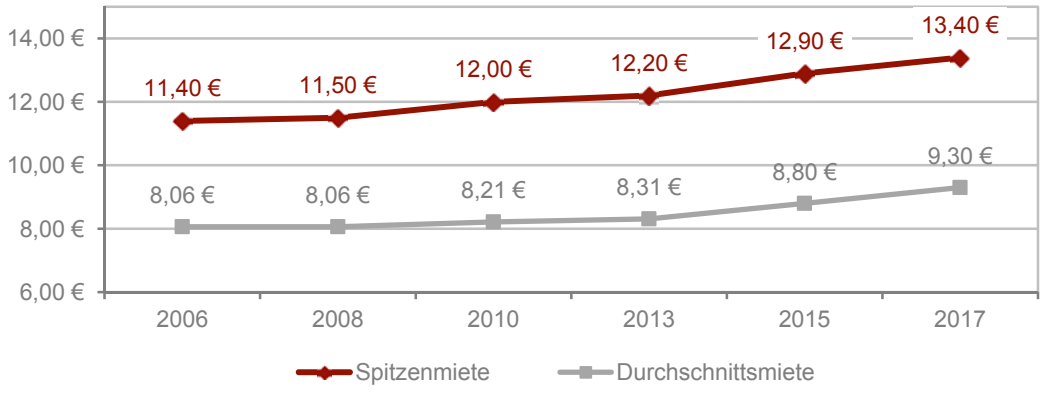
Der Kölner Wohnungsmarkt ist weiterhin von großer Knappheit geprägt. Um den Bedarf zu decken, werden laut städtischen Angaben pro Jahr 6.000 neue Wohnungen benötigt. Von diesem Niveau ist der Markt jedoch weit entfernt. 2016 wurden ca. 2.400 Wohnungen fertiggestellt, 2015 waren es ca. 4.000 Einheiten. Um einen besseren Zugriff auf Grundstücke zu erhalten, hat der Stadtrat 2017 die Wiedereinführung des kommunalen Vorkaufsrechts beschlossen.
In Innenstadtnähe wurden in den letzten Jahren verschiedene große Stadtentwicklungsprojekte initiiert, die jeweils das Flächenpotenzial für mehrere Tausend Wohneinheiten haben. In diesem Zuge wurden umfangreiche Konversionsareale in Mülheim, Deutz und am südlichen Innenstadtrand für eine Neubebauung vorbereitet.

Aufgrund der Modernisierung und Umnutzung dürften auch die angrenzenden Lagen mittel- bis langfristig an der Wertsteigerung partizipieren. Im suburbanen Bereich bestehen bereits seit längerem Planungen, die Siedlungsflächen um Zündorf und Chorweiler / Kreuzfeld erheblich auszuweiten. 2017 veräußerte die Stadt Köln zudem ca. 220.000 Quadratmeter Wohnbauland im Westen von Rondorf an eine Entwicklungsgesellschaft.
Diesen großen Stadtentwicklungsarealen ist zum einen gemein, dass die erforderlichen Planungen und Umsetzungszeiträume lange dauern, zum anderen erfordern sie einen erheblichen Ausbau der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur, der oftmals von besonderen Hürden in den Bereichen Finanzierung, Genehmigungsverfahren und Bürgerbeteiligung betroffen ist. In den nächsten Jahren bleibt die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt daher bestehen.

Mieten und Kaufpreise

In Folge des geringen Angebots an Wohnraum bei wachsender Nachfrage sind die Wohnungsmieten in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Die Spitzenmiete beträgt laut dem Mietspiegel für die Stadt Köln 13,40 Euro pro Quadratmeter, die Durchschnittsmiete liegt bei 9,30 Euro. Aufgrund der nicht ausreichenden Fertigstellungsleistung in den kommenden Jahren ist mit weiteren Erhöhungen zu rechnen. Eine Begrenzung der Preissteigerungen ist vor allem seitens der verfügbaren Haushaltseinkommen zu erwarten. Die in Sonderlagen und einzelnen Premiumobjekten realisierte Höchstmiete erreicht bis zu 22 Euro pro Quadratmeter.

Wohnungsmieten Mietspiegel Köln
Entwicklung 2006 bis 2017



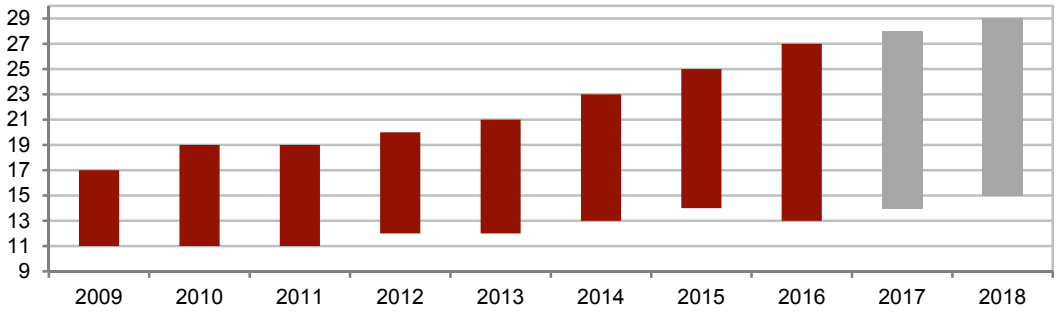
Quelle: Rheinische Immobilienbörse e.V. u.a.: Kölner Mietspiegel 2006-2017

Investmentmarkt Köln

März 2018

In guten und sehr guten Wohnlagen erzielten die Kaufpreisfaktoren überwiegend eine Spanne zwischen dem 20- und 28-fachen. In der Spitze fand seit Ende 2016 somit bei Top-Objekten ein Anstieg um zwei Jahresmieten statt.

Schwerpunkt der Kaufpreisfaktoren für Zinshäuser
(Multiplikator der Jahresmiete)
Entwicklung und Prognose 2009 bis 2018



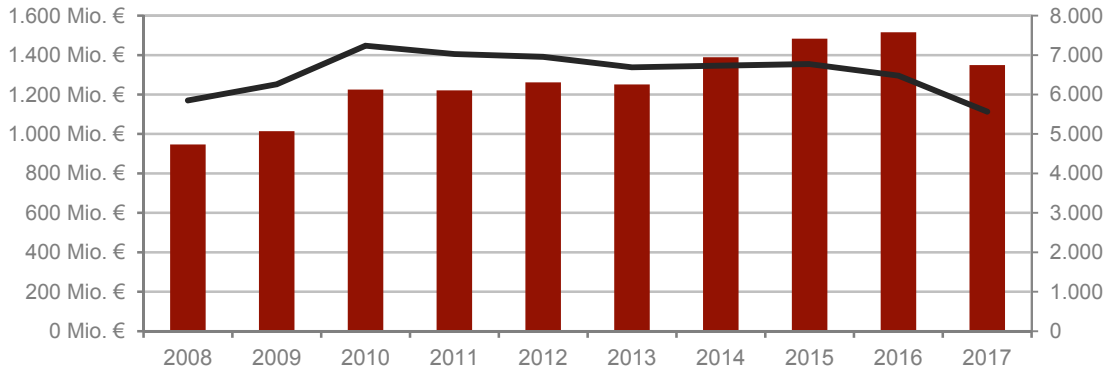
Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Köln 2016, Prognose: Greif & Contzen Research 2018

Hauffstraße in Neuehrenfeld © Greif & Contzen 2018

6. Eigentumswohnungen

Das Transaktionsvolumen von Wohnungs- und Teileigentum sank in 2017 auf rund 1,35 Milliarden Euro und somit um ca. elf Prozent. Im Gegensatz zu 2016 konnten die steigenden Verkaufspreise das um rund 14 Prozent sinkende Objektangebot nicht vollständig kompensieren. Neben der Haltestrategie der Eigentümer macht sich in diesem Rückgang auch die niedrigere Fertigstellungsleistung bemerkbar.
Von 2010 bis Ende 2016 haben sich die durchschnittlichen Preise für Eigentumswohnungen von 1.950 Euro pro Quadratmeter auf 3.137 Euro erhöht. Ersten Einschätzungen zufolge nahmen die Durchschnittspreise in 2017 ungefähr um die zehn Prozent zu. Neubauten in gefragten Lagen wurden in der Regel für mehr als 4.200 Euro pro Quadratmeter verkauft. Besonders hochwertige Objekte erzielen allerdings wesentlich höhere Quadratmeterpreise, in einzelnen Fällen auch im fünfstelligen Bereich.

Transaktionsvolumen Wohnungs- und Teileigentum und Verkaufsfälle, Entwicklung 2008 bis 2017



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Köln 2018

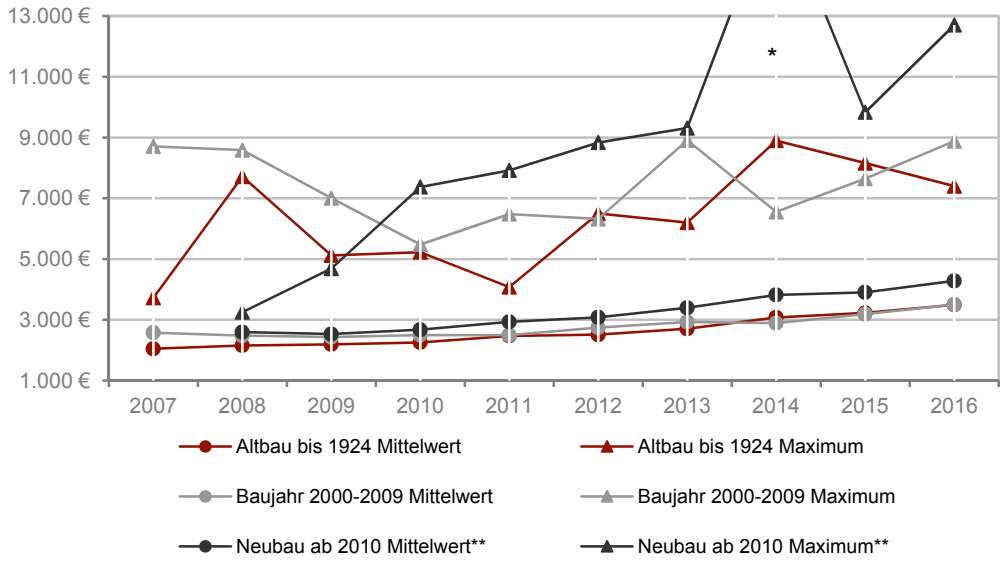
Zwar prognostizieren einzelne Forschungsinstitute für ausgewählte Großstädte, dass die Wohnungspreise nicht weiter steigen werden, allerdings kommen verschiedene Untersuchungen zum Kölner Markt zu dem Schluss, dass der Preisauftrieb in den nächsten Jahren anhalten wird. Eine weiterhin wachsende Bevölkerung sieht sich einem zu geringen Wohnungsangebot gegenüber.
Bauprojekte für neue Eigentumswohnungen liegen derzeit tendenziell eher außerhalb der Innenstadt und vermarkten häufig eine eher geringe Anzahl von Wohnungseinheiten – eine Konsequenz der Knappheit auf dem Grundstücksmarkt. Größere Entwicklungsvorhaben nutzen oftmals die Flächenpotenziale von Konversionsarealen, wie zum Beispiel auf dem Clouth-Areal in Nippes oder dem früheren Ehrenfelder Güterbahnhof, auf dem künftig das sogenannte „Ehrenveedel“ realisiert wird.

GREIF & CONTZEN
IMMOBILIEN • IVD

Investmentmarkt Köln

März 2018

Preisentwicklung Eigentumswohnungen in €/m² 2007 bis 2016



* Der Wert für „Neubau ab 2010 Maximum“ lag in 2014 aufgrund eines einzelnen besonders hochpreisigen Verkaufsfalles bei rund 17.000 Euro; ** Hier sind auch Verkäufe vor Fertigstellung erfasst.

Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Köln 2017

Fertigstellt: Von-Groote-Gärten © Greif & Contzen 2018

GREIF & CONTZEN
IMMOBILIEN • IVD

Investmentmarkt Köln

März 2018

Auswahl aktueller Wohnprojekte

Projekt (Lage)	Fertigstellung	Wohneinheiten ca.
Wohnen am Alpenerplatz (Ehrenfeld)	2020	45 ETW
Miner‘s (Neustadt Nord)	2020	43 ETW
Nikolausstraße 99 (Sülz)	2020	31 ETW
Clarenbachplatz (Ehrenfeld, Grenze Braunsfeld)	2019 / 2020	67 ETW
Junkersdorfer Stadtgärten (Junkersdorf)	2019	44 ETW
Lindenthalgürtel 28-30 (Lindenthal)	2019	43 ETW
Zülpicher Straße 222 (Sülz)	2019	37 ETW
Kemperbacher Auen (Dellbrück)	2019	31 ETW
Vielvrings (Altstadt Süd)	2019	27 ETW
Wohnen am Butzweilerhof (Ossendorf)	2018	120 ETW
Clouth Galerie (Clouth-Gelände, Nippes)	2018	52 ETW
Christianstraße (Ehrenfeld)	2018	51 ETW
Halle17 (Clouth-Gelände, Nippes)	2018	47 ETW
Venloer Straße 1055 (Vogelsang)	2018	36 ETW
Neue Paulihöfe (Braunsfeld)	2017 / 2018	127 ETW
Klosterhöfe (Junkersdorf)	2017	137 WE
Reiterstaffel, 2. BA (Marienburg)	2017	90 WE
Pandion FINE (Clouth-Gelände, Nippes)	2017	74 ETW
Living Ehrenfeld (Ehrenfeld)	2017	34 ETW
Von-Groote-Gärten (Marienburg)	2017	30 ETW
Annastraße 3 (Raderberg)	2017	14 ETW

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2018

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH 2018, www.greif-contzen.de

Investmentmarkt Köln

März 2018

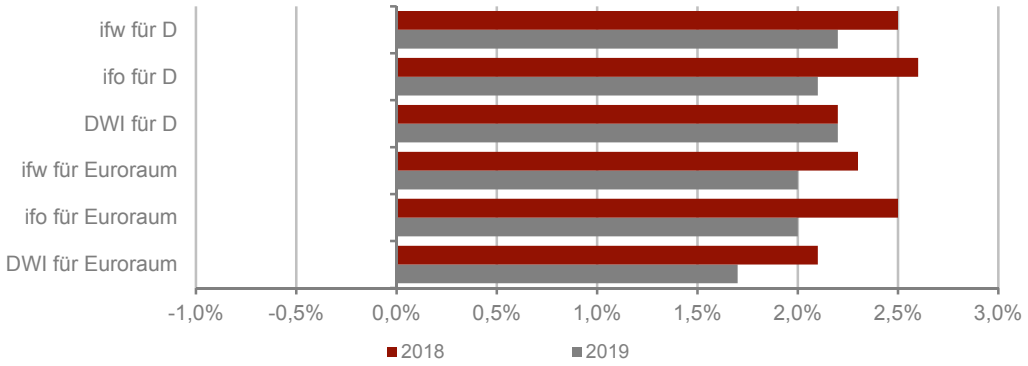
IV. Ausblick

Die Ankündigung der Europäischen Zentralbank, ihre expansive Geldpolitik bis zum Ende des Jahres 2018 zwar anzupassen, aber im Ergebnis doch fortzusetzen, lässt den Renditeabstand zwischen Immobilien und festverzinslichen Kapitalanlagen in den kommenden Monaten fortbestehen. Ein wichtiger Aspekt der Attraktivität der Anlageklasse Immobilie bleibt somit zumindest vorerst erhalten und der Anlagedruck unter Investoren hoch.

Die konjunkturellen Vorgaben der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung befördern den Immobilienerwerb noch zusätzlich. Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren für 2018 und 2019 mehrheitlich ein Wachstum des deutschen Bruttoinlandprodukts in einem Bereich um zwei Prozent. Für den Euroraum liegen die Prognosen unter der Marke Deutschlands. Unternehmensinvestitionen, Bautätigkeit und privater Konsum treiben hierzulande den Aufschwung an. Der Arbeitsmarkt wächst maßvoll weiter. Der Ifo-Geschäftsklimaindex ist im Februar 2018 zwar gesunken, befindet sich aber immer noch im langfristigen Vergleich auf einem sehr hohen Niveau. Die Unternehmensumfrage der IHK Köln registrierte im Winter 2017/2018 in der Wirtschaft vor Ort ein nochmals verbessertes Konjunkturklima.

Angesichts des anhaltenden Aufschwungs können Immobilieninvestoren auch in diesem Jahr in Köln dynamische Vermietungsmärkte und erfolgreiche Vermarktungen von Projektentwicklungen erwarten. Berücksichtigt man die oben geschilderte Lage am Finanzmarkt, ist ein Rückgang der Investorennachfrage in 2018 nicht absehbar. Die kritische Größe bleibt das Objektangebot. Die wachsende Tendenz, Handelsprofite zu realisieren und Portfolios zu restrukturieren, könnte dem Investmentmarkt neue Anlageobjekte zuführen. Hinzu kommt das Potenzial aus Entwicklungsgrundstücken, so dass bis Ende des Jahres erneut ein Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien im Bereich von rund zwei Milliarden Euro möglich ist.

Konjunkturprognosen für Deutschland und den Euroraum
BIP 2018 und 2019



Quelle: Prognosestand Dezember 2017, Zusammenstellung Greif & Contzen Research, Köln März 2018

GREIF & CONTZEN
IMMOBILIEN • IVD

Investmentmarkt Köln

März 2018

Bei Fragen zum Immobilienmarkt Köln wenden Sie sich bitte an:

Thorsten Neugebauer, MRICS
Unternehmensbereichsleiter
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

GREIF & CONTZEN
IMMOBILIEN • IVD

Investmentmarkt Köln

März 2018

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, 2018. 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.