

## Investmentmarkt Köln

Oktober 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Hochphase auf dem Kölner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hält weiter an. Anlässlich der Expo Real fassen wir für Sie die wichtigsten Fakten der ersten drei Quartale des Jahres 2018 zusammen.

Bis Ende September wurden gewerblich genutzte Liegenschaften für insgesamt rund 1,5 Milliarden Euro veräußert. Dies entspricht exakt dem Stand nach dem dritten Quartal des vorangegangenen Jahres 2017, in dem der bisherige Investmentrekord von 2,3 Milliarden Euro aufgestellt wurde.

Insbesondere Hotels und Logistikimmobilien verzeichnen aufgrund ihrer im Vergleich immer noch höher liegenden Rentabilität auch in Köln eine dynamische Nachfrage. Zu den im bisherigen Jahresverlauf größten Transaktionen zählt beispielsweise der Verkauf des Maritim-Hotels für schätzungsweise über 120 Millionen Euro an einen Fonds von Art-Invest.

Das Hotelprojekt „Urban Loft“ in direkter Nähe zum Hauptbahnhof wurde noch vor Baubeginn an Patrizia verkauft. Entwicklungsareale sowie Neubau- und Revitalisierungsprojekte werden inzwischen häufig als Forward Deals veräußert.

Objekte mit Wertsteigerungspotenzialen sind begehrt. Das zeigt sich auch am Erwerb des ehemaligen Sal. Oppenheim-Stammhauses im Bankenviertel durch die MOMENI Gruppe und HanseMercur Grundvermögen. Dem Anschein nach erfolgte die erneute Veräußerung des Kaufhofs nach wenig mehr als drei Jahren seitens des Verkäufers nicht primär nach einer immobilienwirtschaftlichen Investmentstrategie. Die Signa Prime Selection AG wird als Käufer aber durchaus das Optimierungspotenzial dieser Liegenschaft mit ca. 69.000 Quadratmetern Mietfläche in absoluter Top-Lage im Blick haben.

Obwohl sich die Kaufpreise bereits auf einem hohen Ausgangspunkt befanden, sind die Spitzenrenditen für Bürogebäude, Geschäftshäuser und Logistikimmobilien seit Jahresbeginn nochmals leicht um jeweils 0,3 Prozentpunkte gefallen. Solange kritische Einflussfaktoren, wie ein Anstieg des Zinsniveaus im Euroraum oder ein Ende der Hochkonjunktur, eher als künftige Szenarien gelten, bleiben Immobilien in Köln eine stark nachgefragte Anlageklasse, mit der hohe Verkaufserlöse erzielt werden können.

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

### Oktober 2018

#### Auswahl bedeutender Transaktionen 2018

Objekt (Lage)	Art	Käufer
Hohe Str. 43-51 / Schildergasse (Altstadt-Nord)	Warenhaus	Signa Prime Selection
Heumarkt 20 (Altstadt-Nord)	Hotel	Art-Invest, Spezialfonds
Sternengasse (Altstadt-Süd)	Büro- / Technikgeb.	Tristan Capital, Fonds Episo 4
Unter Sachsenhausen (Bankenviertel)	Bürogebäude	MOMENI und HanseMercur
Straße des 17. Juni (Deutzer Feld)	Bürogebäude	n.n.
Eigelstein 41 (Altstadt-Nord)	Hotelprojekt	Patrizia
Köhlstr. 8 (Ossendorf)	Gewerbepark	Blackstone
Kaygasse 2 (Altstadt-Süd)	Hotel	Vicus Group

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2018

#### Büromarkt

In den ersten drei Quartalen 2018 wurden auf dem Kölner Investmentmarkt Büroimmobilien für rund 770 Millionen Euro veräußert. Dies entspricht etwa der Hälfte des gesamten bisherigen Transaktionsvolumens. Die Spitzenrendite ging seit Jahresbeginn von 3,7 Prozent auf 3,4 Prozent zurück. Zu den flächenmäßig größten Objekten zählte ein Büro- und Technikgebäude in der Sternengasse mit ca. 40.000 Quadratmetern Mietfläche, welches von Tristan Capital für den Fonds Episo 4 erworben wurde. Im Bankenviertel sicherte sich die MOMENI Gruppe gemeinsam mit HanseMercur Grundvermögen das Stammhaus der Privatbank Sal. Oppenheim. MOMENI hatte in direkter Nähe bereits in 2017 den Sitz der Deutschen Bank gekauft.

#### Einzelhandel

Im bisherigen Jahresverlauf wechselten Einzelhandelsimmobilien mit einer Kaufpreissumme von insgesamt rund 250 Millionen Euro den Eigentümer. Nachdem der Kaufhof in der 1a-Lage Schildergasse / Hohe Straße erst 2015 zusammen mit dem Galeria Kaufhof-Konzern ins Eigentum der Hudson Bay Company gelangt war, wechselte das Warenhaus im dritten Quartal 2018 im Zuge der nächsten Unternehmensübernahme zur Signa Prime Selection AG. Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser in 1a-Lage befindet sich aktuell bei 2,9 Prozent.

#### Industrie-, Lager- und Logistikimmobilien

Das Transaktionsvolumen mit Industrie- und Logistikimmobilien beläuft sich zum Ende des dritten Quartals im Kölner Stadtgebiet auf rund 90 Millionen Euro. Dies entspricht etwa dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Unter anderem erwarb Blackstone im Rahmen der Portfolioübernahme des MStar Europe-Joint Ventures einen Gewerbepark in Köln Ossendorf mit ca. 22.000 Quadratmetern Hallenfläche. In der weiter gefassten Logistikregion Köln I Bonn wurden ebenfalls große Logistikimmobilien veräußert. Beispielsweise erwarben RLI Investors für einen Spezialfonds ein Logistikzentrum in Dormagen für ca. 31 Millionen Euro. In Wesseling kaufte ein Fonds von Deka Immobilien den zweiten Teil eines Logistikneubaus für 11,3 Millionen Euro. Insgesamt kommt die Logistikregion in

## **Investmentmarkt Köln**

### Oktober 2018

diesem Jahr bislang auf ein Investmentvolumen von ca. 200 Millionen Euro. Da 2017 von mehreren großen bundesweiten Portfolioverkäufen geprägt war, wird das außerordentlich hohe Jahresergebnis von nahezu 400 Millionen Euro in 2018 allerdings wahrscheinlich nicht erreicht werden. Die Spitzenrendite ist inzwischen auf ein Niveau von 4,4 Prozent gesunken.

#### **Hotels**

Mit einer Investmentsumme von ca. 270 Millionen Euro betragen die Hotelverkäufe im bisherigen Jahresverlauf etwa 18 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens. Für die Asset-Klasse ist dies ein hohes Zwischenergebnis, das insbesondere auf den Kauf des Maritim-Hotels durch einen Fonds von Art-Invest für schätzungsweise mehr als 120 Millionen Euro zurückzuführen ist. Das 4-Sterne-Hotel verfügt über 454 Zimmer, befindet sich in zentraler Altstadt-Lage, und wird durch den Erwerber neu im Markt positioniert. In der südlichen Altstadt übernahm die Vicus Group AG das „Hotel Im Wasserturm“, das über 88 Zimmer im Angebot hat. In der nördlichen Altstadt erwarb Patrizia das Hotelprojekt „Urban Loft“. Insbesondere in der Innenstadt werden aktuell mehrere neue Hotels gebaut und geplant. Insofern können in den kommenden Monaten und Quartalen vielfältige Investmentaktivitäten in diesem Immobiliensegment erwartet werden.

#### **Mietwohnhäuser / Zinshäuser**

Der Nachfrageüberhang auf dem Kölner Wohnungsmarkt hält unvermindert an und wird sich sogar noch verschärfen. Im ersten Halbjahr 2018 sank die Zahl der erteilten Baugenehmigungen auf nur noch ca. 1.000 ab. Nach städtischen Angaben besteht pro Jahr ein Fertigstellungsbedarf von etwa 6.000 Wohnungen. Der Schwerpunkt der Angebotsmieten ist in der Gesamtstadt über alle Baujahresklassen und Wohnungsgrößen auf einen Bereich von ca. zehn bis zwölf Euro pro Quadratmeter gestiegen. Das Mietpreiswachstum wird weiter anhalten. Zinshäuser in nachgefragten Wohnlagen erreichen Kaufpreiskriterien, die zwischen dem 22- bis 30-fachen, in Einzelfällen aber auch noch höher liegen.

#### **Eigentumswohnungen**

Der Markt für Eigentumswohnungen ist ebenfalls von der geringen Zahl an Fertigstellungen betroffen. Im Zusammenspiel mit einer deutlich höheren Nachfrage steigen die Preise. Der mittlere Kaufpreis von ca. 3.300 Euro pro Quadratmeter aus dem Jahr 2017 wird von der Mehrzahl der Angebote inzwischen um mehrere hundert Euro pro Quadratmeter übertroffen. Entwicklungsprojekte für neue Eigentumswohnungen werden derzeit überwiegend außerhalb des Stadtzentrums realisiert. Häufig liegt mangels Bauland eine eher geringe Projektgröße vor und es findet keine umfangreiche Quartiersbildung statt.

#### **Ausblick**

Bis zum Ende des Jahres wird für Gewerbeimmobilien voraussichtlich ein Transaktionsvolumen oberhalb von zwei Milliarden Euro erreicht. Eine Vielzahl an Objekten befindet sich aktuell in Veräußerungsverfahren, darunter sowohl größere Bestandsimmobilien als auch Baumaßnahmen. Wenngleich die Spitzenrenditen bereits ein sehr niedriges Niveau erreicht haben, ist insbesondere bei Büro- und Logistikobjekten für sehr gefragte Produkte ein weiterer leichter Anstieg der Kaufpreise nicht ausgeschlossen.

## Investmentmarkt Köln

Oktober 2018

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](mailto: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](mailto: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](mailto:jan.schubert@greif-contzen.de)

Anschrift: Pferdwegesstraße 42, 50968 Köln

## **Investmentmarkt Köln**

Oktober 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.