

Investmentmarkt Köln

inklusive Teilmarktberichte
März 2019



Galeria Kaufhof

© Greif & Contzen 2019



Investmentmarkt Köln

März 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Investoren scheinen fest entschlossen, ihre Immobilien-Kauflust und die damit verbundene Hochphase dieser Assetklasse nicht vorzeitig beenden zu wollen, sondern setzen ihre Suche nach neuen Immobilienprodukten weiter fort. Eine grundlegende strategische Neuausrichtung als Antwort auf eine 2020 oder später noch bevorstehende Zinswende wird offenbar verschoben. Für Hotelanlagen, Logistikkimmobilien und Fachmärkte, B-Lagen und Projektentwicklungen, wo Anlagepotenziale erkenn- und realisierbar sind, finden sich Käufer, die bereit sind, das inzwischen schon sehr hohe Preisniveau zu akzeptieren oder hin und wieder sogar noch zu überbieten.

2018 wurden in Köln insgesamt Immobilienwerte in Höhe von rund fünf Milliarden Euro veräußert. Gewerbeimmobilien stellten davon mehr als zwei Milliarden Euro. Die Rekordmarken aus früheren Jahren wurden nur um etwa zehn Prozent verfehlt und wären sicherlich auch wieder erreicht oder übertroffen worden, wenn nur das Investmentangebot größer gewesen wäre. Ungeachtet des nicht vollständig ausgeschöpften Anlagepotenzials wurden wieder mehrere Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich durchgeführt und einzelne Immobiliensegmente wie z.B. Hotels und Zinshäuser konnten auch eine steigende Dynamik verbuchen.

Was dem Kölner Investmentmarkt und darüber hinaus den Immobiliennutzern zu Gute kommt ist, dass aktuell eine Vielzahl an Baumaßnahmen und Projektentwicklungen beispielsweise für Bürogebäude, aber auch für Logistikzentren und Hotels vorangetrieben werden. Zudem werden an vielen guten Standorten Planungen für die Neubauten und Revitalisierungen der mittel- bis längerfristigen Zukunft betrieben. In zahlreichen Lagen der Stadt – vom Zentrum über Wohnquartiere bis hin zu Gewerbegebieten – haben Modernisierungs- und Aufwertungsprozesse eingesetzt, welche die Vermietbarkeit und Werthaltigkeit der dortigen Immobilien absichern werden.

Der vorliegende Bericht fasst die wichtigsten Entwicklungen in den Teilmärkten für Büro-, Einzelhandels-, Logistik-, Hotel- und Wohnimmobilien zusammen. Zur Beantwortung Ihrer individuellen Fragen zum Kölner Immobilienmarkt stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Mit freundlicher Empfehlung

Thorsten Neugebauer, MRICS

Leitung Investment

Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

Investmentmarkt Köln

März 2019

Inhalt

Zusammenfassung	4
I. Sozioökonomische Rahmendaten und städtebauliche Entwicklung	6
II. Immobilienmarkt Köln	8
III. Investmentmarkt	10
1. Büroimmobilien	11
2. Einzelhandelsimmobilien	17
3. Industrie- und Logistikimmobilien	23
4. Hotels	27
5. Zinshäuser	30
6. Eigentumswohnungen	33
IV. Ausblick	36

Investmentmarkt Köln

März 2019

Zusammenfassung

2018 wurde auf dem Kölner Investmentmarkt über alle Immobiliensegmente hinweg ein Transaktionsvolumen von rund fünf Milliarden Euro erzielt. Dies waren etwa 300 Millionen Euro mehr als 2017 und somit das zweitbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre. Bei Gewerbeimmobilien betrug der Investmentumsatz circa 2,1 Milliarden Euro. Bei diesen Objekten lag gegenüber dem Vorjahr zwar insgesamt eine Abnahme vor, allerdings war 2017 ein Rekordjahr mit einem besonders großen Produktangebot, das dem Markt 2018 nicht in dem Maße zugeführt wurde.

Büroimmobilien

Mit rund 1,1 Milliarden Euro wurde etwa die Hälfte des Transaktionsvolumens gewerblicher Immobilien mit Bürogebäuden umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr liegt somit ein leichter Anstieg vor. Im langfristigen Vergleich stellte dieses Segment jedoch oft einen wesentlich größeren Anteil. Mehrere Objekte erzielten Kaufpreise im dreistelligen Millionenbereich. Die Spitzenrendite sank auf 3,20 Prozent.

Der Büroflächenmarkt war 2018 von zahlreichen Anmietungen in Neubauprojekten sowie Revitalisierungen geprägt und verzeichnete deutlich steigende Mieten.

Einzelhandelsimmobilien

Einzelhandelsobjekte stellten 2018 etwa ein Viertel des Transaktionsvolumens von Gewerbeimmobilien. Neben dem Kaufhof, der im Zuge einer weiteren Unternehmensübernahme erneut den Eigentümer wechselte, wurden unter anderem Geschäftshäuser in der Schildergasse und am Neumarkt veräußert. Außerhalb der Innenstadt wurden mehrere Fachmärkte verkauft. Die Spitzenrendite betrug 2,9 Prozent. In den meisten Lagen blieben die Spitzenmieten stabil, in der Höhe Straße sanken sie jedoch im zweiten Jahr in Folge auf circa 200 Euro pro Quadratmeter.

Industrie- und Logistikimmobilien

Industrie- und Logistikimmobilien erzielten 2018 im Kölner Stadtgebiet einen Investmentumsatz von circa 150 Millionen Euro. In der Logistikregion insgesamt, d.h. in Köln und in den Umlandgemeinden zusammen, betrug das Transaktionsvolumen etwa 280 Millionen Euro. Es wurden u.a. größere Logistikanlagen veräußert, die jeweils über 10.000 bis 40.000 Quadratmeter Hallenfläche verfügten. Zwar fanden erneut große Portfoliotransaktionen statt, aber nicht in dem Umfang wie 2017, als ein Investmentumsatz von ungefähr 430 Millionen Euro erreicht wurde. In mehreren Fällen waren ausländische Investoren an den Geschäften beteiligt. Die Spitzenrendite sank um 0,5 Prozentpunkte auf 4,2 Prozent.

Investmentmarkt Köln

März 2019

Hotels

Mit der Veräußerung des Maritim am zentral gelegenen Heumarkt fand eine der größten Transaktionen des Jahres 2018 im Hotelsegment statt. Zudem wurden noch einige weitere Hotels verkauft, darunter auch größere Häuser mit jeweils über 200 Zimmern, wie z.B. das Dorint Hotel an der Koelnmesse oder das noch im Bau befindliche Urban Loft-Hotel am Eigelstein in der Nähe des Hauptbahnhofs. Insgesamt wechselten 2018 mehr als 1.000 Hotelzimmer ihren Eigentümer. Der durchschnittliche Zimmerpreis (ADR) betrug 2018 rund 110 Euro pro Tag, der Zimmererlös (RevPar) lag bei etwa 81 Euro pro Tag.

Zinshäuser

Nach drei Jahren mit rückläufigen Verkaufsfällen wurden 2018 wieder mehr Zinshäuser verkauft als im Vorjahr. Der Investmentumsatz blieb dabei in etwa auf dem Niveau von 2017. Neben vielen Einzelverkäufen fanden auch Portfolioveräußerungen mit mehreren Dutzend Bestandsobjekten in Köln statt. Die Kaufpreisfaktoren lagen in guten und sehr guten Wohnlagen überwiegend zwischen dem 22- bis 30-fachen der Jahresmiete. Die Mietpreise auf dem angespannten Wohnungsmarkt werden voraussichtlich weiter steigen.

Eigentumswohnungen

Niedrige Fertigstellungszahlen und die geringe Veräußerungsbereitschaft vieler privater Bestandshalter haben 2018 zu einem erneuten Rückgang des Transaktionsvolumens von Wohn- und Teileigentum geführt. Insgesamt wurde ein Umsatz von rund 1,26 Milliarden Euro erzielt. Die Kaufpreise sind weiter gestiegen, das Wachstumstempo hat sich gegenüber früheren Jahren allerdings etwas verlangsamt. Wenngleich meistens eher kleinere Projektgrößen umgesetzt wurden, sind mittlerweile neue Entwicklungsgebiete hinzugekommen, in denen bis 2021 mehrere Quartiere mit jeweils über 200 Eigentumswohnungen realisiert werden.

Ausblick

Immobilienprodukte stehen weiterhin hoch in der Gunst der Investoren und der Mangel an Anlagealternativen hält an. Solange das Zinsniveau und die Finanzierungsbedingungen so günstig sind, wird das Objektangebot auch in den kommenden Monaten auf eine hohe Nachfrage und Zahlungsbereitschaft der Investoren treffen. Bei einem entsprechenden Angebot könnte erneut ein Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien in einem Bereich von circa zwei Milliarden Euro erreicht werden. Die zahlreichen angekündigten und bereits begonnenen Neu- und Umbauprojekte sowie Revitalisierungen auf dem Büro- und Hotelmarkt bieten ein großes Investmentpotenzial. Sinkende Kaufpreise sind in den nächsten Monaten nicht zu erwarten, bei Top-Objekten könnte der starke Wettbewerb der Investoren auch noch zu weiteren leichten Preisanstiegen führen.

Investmentmarkt Köln

März 2019

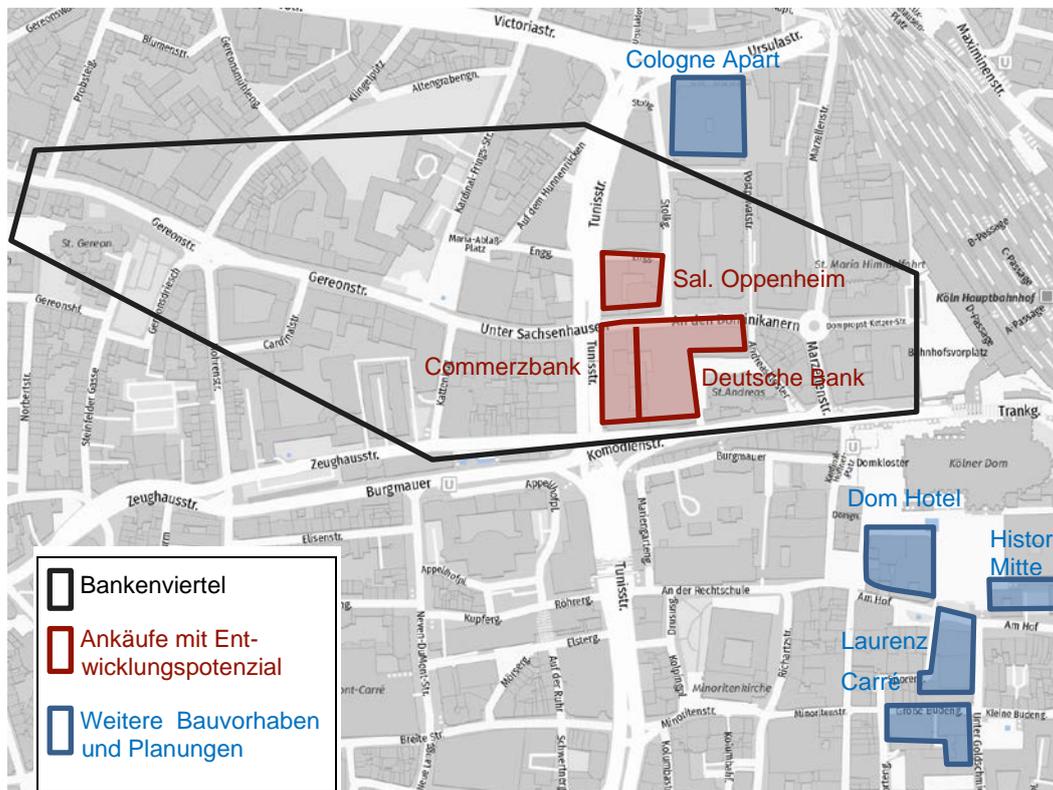
I. Sozioökonomische Rahmendaten und städtebauliche Entwicklung

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

Einwohner (Stand 31.12.2017)	1.084.800 Einwohner
Bevölkerungsprognose 2030	1.120.400 Einwohner
Arbeitslosenquote Jahresmittel 2018	7,8 %
Kaufkraftindex 2018 (MB Research)	106
Zentralitätskennziffer 2018 (MB Research)	114

Transaktionen und Entwicklungspotenziale im Bankenviertel

Das Kölner Bankenviertel ist eine traditionsreiche Bürolage in fußläufiger Nähe zum Hauptbahnhof, zum Kölner Dom und zu den besten Geschäftsstraßen der Stadt. Nachdem in den letzten zwei Jahren die Gebäude der Deutschen Bank, der Commerzbank und der Privatbank Sal. Oppenheim veräußert wurden, kristallisierte sich in 2018 die Situation heraus, dass sich wesentliche Büroflächenanteile im Kern des Bankenviertels nun im Eigentum eines einzelnen Investors mit jeweiligen Joint Venture Partnern befinden.



Bankenviertel und weitere nördliche Altstadt © Greif & Contzen 2019

Investmentmarkt Köln

März 2019

Zusammen haben die Bestandsgebäude eine Bruttogrundfläche von mehr als 64.000 Quadratmetern. Sollte sich der Flächenbedarf der bisherigen Nutzer künftig verändern, werden die derzeitigen Eigentümer, die über eigene Kapazitäten in der Projektentwicklung verfügen, in einer günstigen Position sein, bauliche Anpassungen vorzunehmen. Aufgrund der großen Lagevorteile und heterogenen Bebauungsstruktur bestehen erhebliche Aufwertungspotenziale.



Gebäudeensemble Tunisstraße / Unter Sachsenhausen © Greif & Contzen 2019

Blickt man über die Grenzen dieses Büro-Teilmarktes hinaus, schließen sich im Umfeld weitere Bau- und Planungsaktivitäten an. Nördlich angrenzend wird aktuell ein altes Postgebäude mit hohem Aufwand zum gemischt genutzten „Cologne Apart“ mit über 200 Wohnungen umgenutzt. Im nahen südlichen Domumfeld werden mehrere Restrukturierungen geplant. Das Dom-Hotel wird bei Erhalt der historischen Fassade und des Treppenhauses neu errichtet. Direkt gegenüber sollen das Römisch-Germanische Museum, das Kurienhaus der Hohen Domkirche zu Köln sowie das Kölnische Stadtmuseum zu einer „Historischen Mitte“ verbunden werden, wenn der Stadtrat die weitere Entwurfs- und Kostenplanung akzeptiert. Etwas weiter südlich wurde inzwischen ein Architekturentwurf für das „Laurenz Carré“ ausgewählt.

Investmentmarkt Köln

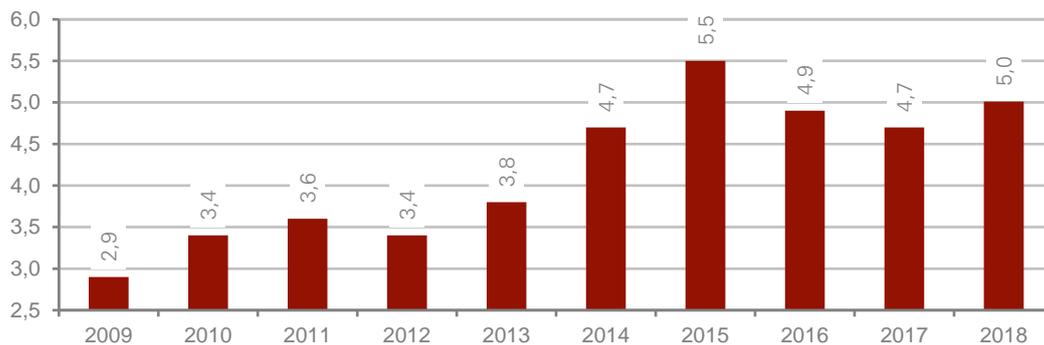
März 2019

II. Immobilienmarkt Köln

2018 wurden in Köln Immobilien aller Segmente für insgesamt rund fünf Milliarden Euro veräußert. Dies ist nach 2015 das zweitbeste Ergebnis der letzten 10 Jahre. Auf dem Markt für Eigentumswohnungen nahm das Anlagevolumen 2018 aufgrund des sinkenden Angebots gegenüber 2017 allerdings deutlich ab. Der Umsatz mit Ein- und Zweifamilienhäusern stieg hingegen leicht. Außerdem erzielten Büro- und Geschäftshäuser ein deutlich höheres Investmentvolumen als 2017.

Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien betrug 2018 insgesamt rund 2,1 Milliarden Euro. Gegenüber 2017, als mit Gewerbeimmobilien ein Rekordvolumen von 2,3 Milliarden Euro erzielt wurde, entspricht dies einem Rückgang von circa neun Prozent.

Transaktionsvolumen (Mrd. €)
Entwicklung 2009 bis 2018



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Köln 2019 (bzgl. 2013, 2014, 2015 und 2018 modifiziert)

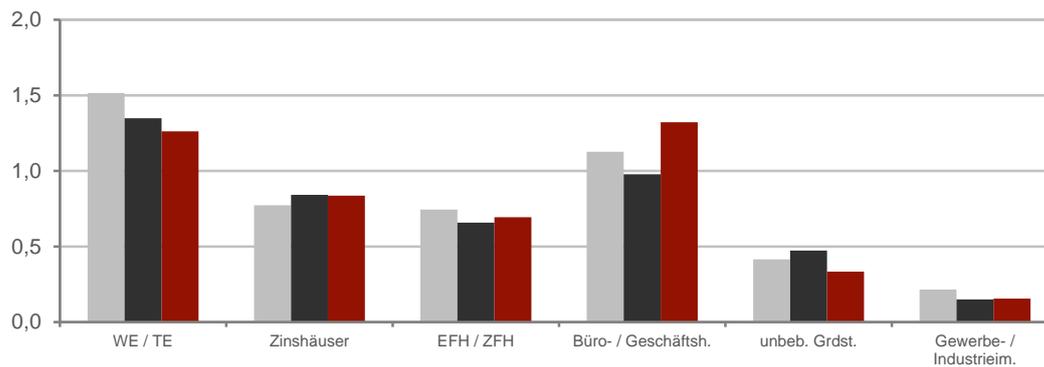


Neumarkt 35-37 © Greif & Contzen 2019

Investmentmarkt Köln

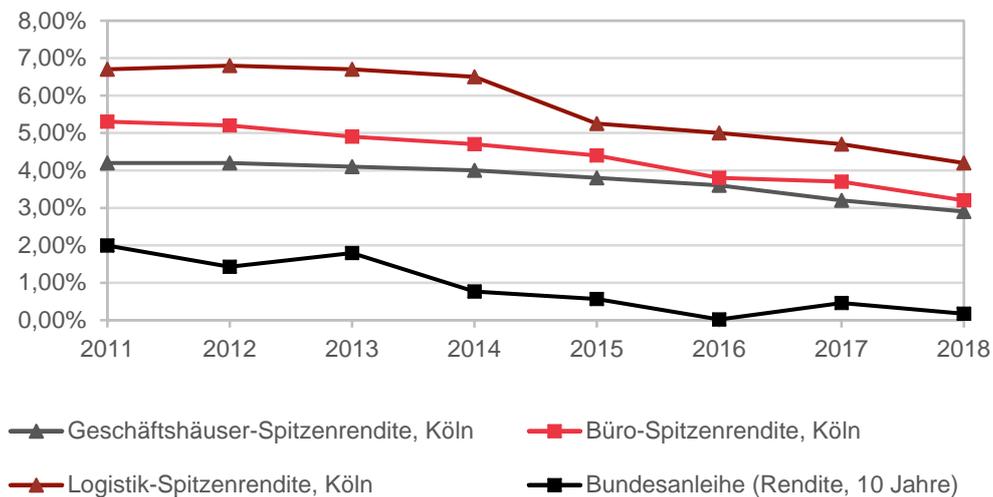
März 2019

Transaktionsvolumen Immobilienarten (Mrd. €)
2016, 2017, 2018



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Köln 2019 (bzgl. 2016 und 2018 modifiziert)

Renditen zum jeweils vierten Quartal 2011 - 2018



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2019



Investmentmarkt Köln

März 2019

III. Investmentmarkt

Die Nachfrage der Investoren nach Immobilienprodukten hat 2018 nicht nachgelassen, sondern umfasste neben den Premium-Objekten in bester Lage ebenfalls Gebäude an nachrangigen Standorten. Liegenschaften mit baulichen Entwicklungspotenzialen erwiesen sich sowohl vor als auch während der Umsetzungsphase als marktgängig. Fünf Transaktionen erzielten Kaufpreise im dreistelligen Millionenbereich. Unter diesen wurden zwei Veräußerungen als Forward-Geschäfte durchgeführt.

Auswahl bedeutender Transaktionen 2018

Objekt (Lage)	Art	Kaufpreis
Cologneo I-Teilareal (Mülheim)	gemischt genutzt	ca. 241 Mio. €
Kaufhof Hohe Straße (Altstadt Nord)	Warenhaus	geschätzt >150 Mio. €
WALLARKADEN (Kölner Ringe)	überwiegend Büro	ca. 140 Mio. €
Maritim Hotel (Altstadt Nord)	Hotel	ca. 120 Mio. €
Von-Gablenz-Str. 2-6 (Deutz)	Büro	ca. 115 Mio. €
SportScheck (Altstadt Nord)	Geschäftshaus	ca. 60 Mio. €
KÖLNCUBUS (Kalk)	Büro	geschätzt > 55 Mio. €
Neumarkt 35-37 (Altstadt Süd)	Geschäftshaus	geschätzt > 50 Mio. €
Siegburger Straße 229c (Deutz)	Büro	geschätzt > 20 Mio. €
Sternengasse 14-16 (Altstadt Süd)	überwiegend Büro	n.b.
Dorint Hotel (Deutz)	Hotel	n.b.
Urban Loft (Altstadt Nord)	Hotel	n.b.

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2019

In Nachbarschaft zur Koelnmesse und dem Mülheimer Hafen wurden die projektierten Neubauten auf dem Areal Cologneo I für circa 241 Millionen Euro an einen Spezialfonds veräußert. Die Immobilien werden verschiedenen Nutzungen zugeführt, der Schwerpunkt liegt im Wohnbereich mit circa 33.000 Quadratmetern, hinzukommen Büro, Einzelhandel und Hotel. Die bauliche Umsetzung der Planungen wird in den nächsten Jahren erfolgen. Bei dem Entwicklungsareal handelt es sich um einen Teil des stillgelegten Werksgeländes der Deutz AG, die an diesem Standort Automobilgeschichte geschrieben hat. Weitere große Bauprojekte werden in der Umlage bereits geplant.

Etwa einen Kilometer weiter südwestlich an der Deutz-Mülheimer-Straße erwarben koreanische Investoren ein circa 20.000 Quadratmeter großes Bürogebäude in Deutz. Mit dieser Anlage sicherten sie sich ein besonders langfristig vermietetes Objekt mit einem Nutzer der Öffentlichen Hand und akzeptieren dafür eine niedrige Anfangsrendite. Die drei anderen Top-Transaktionen fanden in der linksrheinischen Innenstadt statt. Die zugrunde liegenden Gebäudeflächen bewegten sich zwischen circa 20.000 Quadratmeter bis schätzungsweise etwa 69.000 Quadratmeter.

Investmentmarkt Köln

März 2019

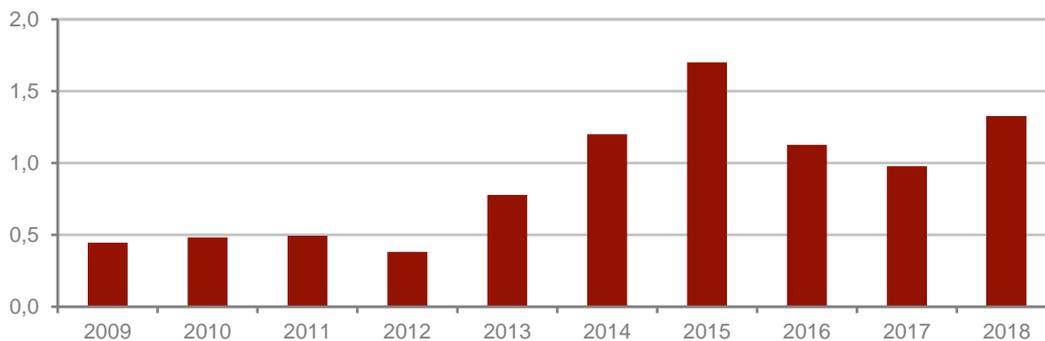
1. Büroimmobilien

Nach der Statistik des Gutachterausschusses der Stadt Köln betrug das Transaktionsvolumen von Büro- und Geschäftshäuser 2018 rund 1,3 Milliarden Euro. Dies ist ein Anstieg um über 30 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Mit circa 140 Millionen Euro erzielte die Projektentwicklung „WALLARKADEN“ den höchsten Kaufpreis. Bei dem Erwerber handelt es sich um eine Gruppe von norddeutschen Versorgungswerken. Das Vorhaben bedient das hochwertige Marktsegment und befindet sich am Rudolfplatz im Büroteilmarkt Kölner Ringe. Es liegt gegenüber der historischen Hahnentorburg, einem alten Bestandteil der Stadtbefestigungsanlage und ersetzt eine frühere kleinteilige Bebauung mit heterogenem Erscheinungsbild. Ein Großteil der insgesamt 14.000 Quadratmeter großen Bürofläche ist bereits für Co-working- bzw. Business Center-Nutzungen vergeben. 2020 soll der Neubau fertiggestellt werden.

Etwa 1,2 Kilometer Luftlinie weiter nordöstlich sicherte sich der Entwickler der WALLARKADEN gemeinsam mit einer Versicherung im Bankenviertel das Stammhaus der inzwischen weitestgehend aufgelösten Kölner Privatbank Sal. Oppenheim. Dabei handelt es sich um ein Büroensemble mit circa 18.000 Quadratmetern, das die großflächigen Liegenschaften, über die der neue Eigentümer im Bankenviertel bereits verfügt, um ein weiteres Filetstück ergänzt.

**Transaktionsvolumen Büro- und Geschäftshäuser (Mrd. €)
Entwicklung 2009 bis 2018**



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Köln 2019 (bzgl. 2013, 2014, 2015 und 2018 modifiziert)

Während sich 2017 fast drei Viertel der verkauften Bürogebäude außerhalb der Innenstadt befanden, waren es 2018 etwa 60 Prozent. Gleichwohl konzentrierten sich rund 64 Prozent des investierten Kapitals in dieser Assetklasse auf die Innenstadt. Die relativ kleine Anzahl der veräußerten Gebäude in der Innenstadt war also besonders werthaltig. Ausländische Käufer erwarben Kölner Bürogebäude in der Regel mittels Portfolio-Ankäufen oder wählten große Einzelobjekte aus.

Investmentmarkt Köln

März 2019



Kurz vor der Fertigstellung: das „One Cologne“ an der Inneren Kanalstraße © Greif & Contzen 2019

Der Vermietungsumsatz war deutlich von Projektentwicklungen geprägt

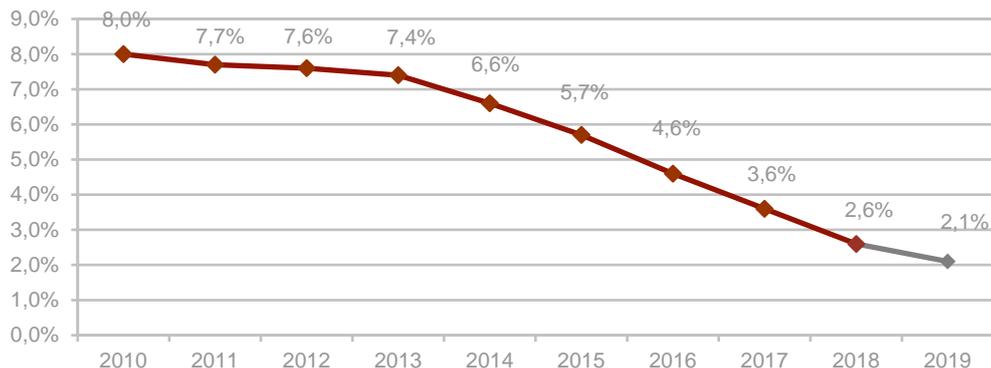
2018 wurde auf dem Kölner Büromarkt wie auch schon im Vorjahr ein Flächenumsatz von rund 310.000 Quadratmetern erreicht. Der 10-jährige-Durchschnitt von 294.000 Quadratmetern wurde somit leicht übertroffen. Drei Mietverträge wurden mit jeweils circa 10.000 bis 13.000 Quadratmetern im fünfstelligen Bereich vereinbart. Etwa ein Viertel des Flächenumsatzes wurde in Neubau- und Revitalisierungsmaßnahmen angemietet. Von den acht größten Mietverträgen, die 2018 unterzeichnet wurden, betrafen sechs Bauvorhaben dieser Art.

Der Flächenleerstand ist im vergangenen Jahr insgesamt um circa 80.000 Quadratmeter zurückgegangen, davon befanden sich fast 40.000 Quadratmeter in der Innenstadt. Insgesamt sank der Leerstand auf rund 200.000 Quadratmeter, dies entspricht einer Quote von 2,6 Prozent. 2019 ist mit einem weiteren Rückgang zu rechnen. Verfügbare Flächen in Bestandsgebäuden sind in mehreren Teilmärkten mittlerweile deutlich verknappt und setzen sich häufig lediglich zu kleineren oder mittelgroßen Einzelangeboten zusammen. Firmen mit größeren Flächengesuchen werden im Stadtzentrum daher mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Neubauf Flächen und Revitalisierungen zurückgreifen.

Investmentmarkt Köln

März 2019

Leerstandsquote **Entwicklung** und Prognose 2010 bis 2019

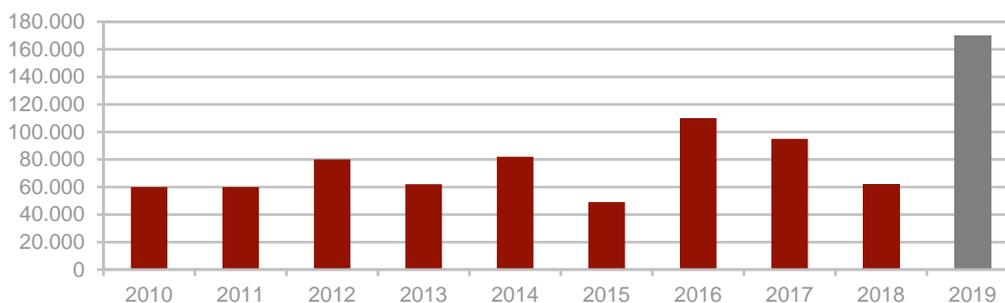


Greif & Contzen Research, Köln März 2019

Das Fertigstellungsvolumen wird sich wieder ausweiten

2018 wurden rund 62.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt. Der Durchschnitt der vorangegangenen fünf Jahre von circa 80.000 Quadratmetern wurde somit um 22 Prozent verfehlt. In 2019 wird voraussichtlich ein Fertigstellungsvolumen von etwa 170.000 Quadratmetern realisiert. Allerdings stehen dem Markt davon nur noch rund circa 15 Prozent zur Verfügung. Allein im Großprojekt MesseCity, das sich in der rechtsrheinischen Innenstadt befindet, sollen Ende 2019 rund 68.000 Quadratmeter Bürofläche fertig werden. Nutzer wird zum überwiegenden Teil die Zurich Versicherung. Die räumlichen Schwerpunkte der Bauaktivitäten liegen in der Innenstadt sowie zunehmend in den Teilmärkten Mülheim, Ossendorf und Braunsfeld. Bei diesen Lagen außerhalb der Innenstadt handelt es sich um qualifizierte Bürostandorte, die aktuell bereits diverse konkretisierte Projekte aufweisen und zudem über weitere Flächenreserven für neue Planungen verfügen. In unserem Büromarktbericht zum März 2019 werden die künftigen Fertigstellungen und Vermietungs-Hotspots als Schwerpunktthema aufgegriffen.

Neubaufertigstellungen (m²) **Entwicklung** und Prognose 2010 bis 2019



Greif & Contzen Research, Köln März 2019

Investmentmarkt Köln

März 2019

Laufende bedeutende Bautätigkeiten 2019 (Projekte im Bau)

Objekt / Lage	Mietfläche (m ²)	Fertigstellung
MesseCity (Deutz)	rd. 120.000	2019 / 2021*
I/D Cologne (1. Teil, Mülheim)	rd. 32.000	2020 / 2021*
ONE Cologne (Innere Kanalstraße)	rd. 15.000	2019
WALLARKADEN (Kölner Ringe, Rudolfplatz)	rd. 14.000	2020
CLOUTH 104 (Köln Nord)	rd. 13.000	2019
Neubau VOLLACK Gruppe (Ossendorf)	rd. 12.500	2019
Kaiser Hof (Innenstadt Nord)	rd. 12.300	2019
Haus Friesenplatz (Kölner Ringe)	rd. 9.000	2019 / 2020*
Deutsche Bahn AG Trainingszentrum (Köln Ost)	rd. 7.800	2019
b4 Campus (Kalk)	rd. 5.000	2019

* Nach Bauabschnitten

Greif & Contzen Research, Köln März 2019

Die Mietpreise sind deutlich gestiegen

Nachdem die Spitzenmiete in den vergangenen Jahren aufgrund des geringen Flächenanteils hochpreisiger Mietvertragsabschlüsse am Vermietungsumsatz kaum gestiegen war, nahm sie im Verlauf des Jahres 2018 von 21,50 auf 23,00 Euro pro Quadratmeter um rund sieben Prozent zu. Die Entwicklung der Mietpreise wurde wesentlich von zahlreichen Vertragsabschlüssen in innerstädtischen Neubauprojekten und Revitalisierungen sowie in hochwertigen Bestandsgebäuden in Top-Lagen wie dem Rheinauhafen geprägt. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete kletterte von 13,70 Euro auf 15,00 Euro pro Quadratmeter.

Die höchste Miete wurde mit circa 25,00 Euro pro Quadratmeter in einem Neubauprojekt in einer sehr guten Bürolage erzielt. Im Vergleich der letzten Jahre liegt für diese Objektkategorie somit ein neuer Bestwert vor. Zudem wurde in einem Neubauprojekt in einer rechtsrheinischen Gewerbegebietslage eine neue Höchstmiete von circa 17,00 Euro pro Quadratmeter realisiert. Das aktuelle Gefüge der bis jetzt realisierten Höchstmieten weist darauf hin, dass für Neubauten noch weiteres Preissteigerungspotenzial in sehr guten und guten Bürolagen existiert.

Eine detaillierte Auswertung zu den Höchstmieten, die die verschiedenen Lagekategorien und Objekttypen aufgreift, finden Sie in unserem Büromarktbericht vom März 2019.

Investmentmarkt Köln

März 2019

Teilmarktübersicht

Bürolage	Flächenangebot ¹ (m ²)	Leerstand (m ²)	Ø Jahresumsatz ² (m ²)	Mittlere Miet- spanne ³ (€/m ²)
Innenstadt				
Bankenviertel	17.000	6.000	11.000	13 – 20
MediaPark	1.000	1.000	7.000	14 – 20
Rheinauhafen	5.000	5.000	9.000	16 – 20
Kölner Ringe	40.000	8.000	21.000	11 – 19
Deutz	71.000	7.000	34.000	10 – 19
Innenstadt Nord	46.000	16.000	39.000	11 – 19
Innenstadt Süd	29.000	21.000	9.000	9 – 17
Rheinufer Nord	500	500	4.000	15 – 20
Rheinufer Süd	1.000	1.000	7.000	12 – 17
Zwischensumme	210.500	65.500	141.000	
linksrheinisch				
Innere Kanalstraße	500	500	6.000	12 – 16
Ehrenfeld	36.000	9.000	19.000	9 – 13
Braunsfeld	49.000	23.000	12.000	10 – 13
Ossendorf	91.000	18.500	19.000	8 – 11
Köln Nord	26.000	11.000	15.000	7 – 12
Köln West	24.000	22.000	15.000	8 – 14
Köln Süd	37.000	25.000	19.000	8 – 13
Zwischensumme	263.500	109.000	105.000	
rechtsrheinisch				
Gremberghoven	33.000	8.000	15.000	7 – 11
Mülheim	76.000	1.000	23.000	9 – 14
Kalk	500	500	15.000	8 – 15
Köln Ost	108.000	16.000	18.000	8 – 12
Zwischensumme	217.500	25.500	71.000	
Summe	691.500	200.000	317.000	

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.

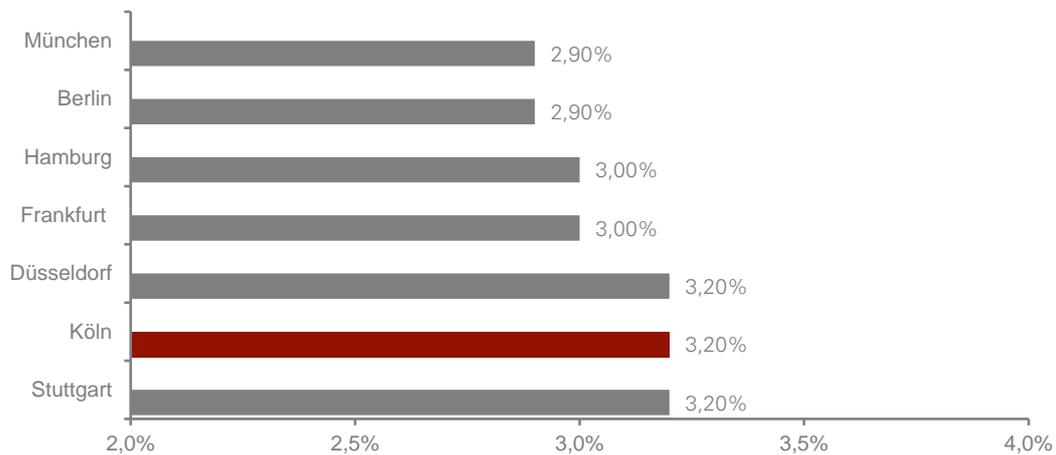
Investmentmarkt Köln

März 2019

Renditen Bürohäuser

Die Kaufpreise für Bürogebäude sind 2018 nochmals gestiegen, die Spitzen-Nettoanfangsrendite sank im Jahresverlauf von 3,7 auf 3,2 Prozent. Der Renditeabstand zu Geschäftshäusern, die in der Spitze aktuell zu einer Verzinsung von 2,9 Prozent erworben werden, hat um 20 Basispunkte abgenommen. Im Vergleich der Top-Standorte zeichnet sich für Köln ab, dass 2019 weitere kleine Renditerückgänge möglich sind, da die Spitzenrenditen in anderen Top-7-Städten noch niedriger angesetzt werden.

Spitzenrenditen Bürohäuser an den deutschen Top-Standorten 2018



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2019



Von-Gablenz-Straße 2-6 © Greif & Contzen 2019

Investmentmarkt Köln

März 2019

2. Einzelhandelsimmobilien

Das Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien betrug 2018 insgesamt rund 320 Millionen Euro. Dieses Segment stellte somit rund 15 Prozent des gesamten Investmentumsatzes mit Gewerbeimmobilien dar. Das größte veräußerte Objekt war der Kaufhof in der Hohe Straße, der im Zuge der Unternehmensübernahme der Galeria Kaufhof GmbH den Eigentümer wechselte. Insbesondere nachdem im ersten Halbjahr Saturn als wesentlicher Nutzer und zusätzlicher Frequenzbringer für die Obergeschosse weggefallen ist, stellt sich die Aufgabe, die Ertragskraft dieses großflächigen Warenhauses zu optimieren. Der Kaufpreis lag schätzungsweise oberhalb von 150 Millionen Euro. Mit den Verkäufen der Objekte Schildergasse 38-42 und Neumarkt 35-37 wurden zudem zwei große Geschäftshäuser im zentralen Geschäftsbereich mit und circa 5.000 bzw. circa 8.000 Quadratmeter Mietfläche veräußert. Auf der Käuferseite standen eine Hamburger Investmentgesellschaft und ein Spezialfonds. Außerhalb des Stadtzentrums wurden mehrere Fachmärkte verkauft.



Galeria Kaufhof © Greif & Contzen 2019

In der Nachbarstadt Kerpen fanden zwei Investments in Fachmarktzentren statt. Ein Family Office erwarb ein Zentrum mit circa 10.000 Quadratmetern und ein Spezialfonds übernahm das „Erft Karree“, das über rund 54.000 Quadratmeter Mietfläche verfügt. Das

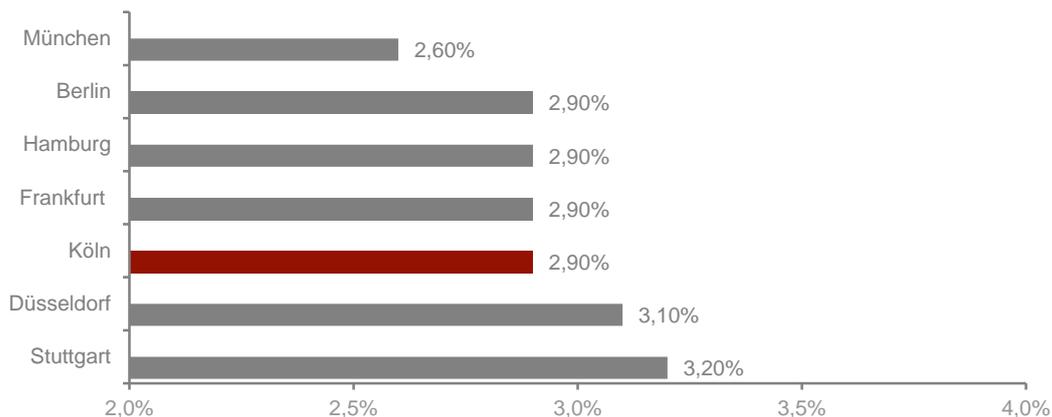
Investmentmarkt Köln

März 2019

Transaktionsvolumen in den Umlandgemeinden geht allerdings nicht in die Marktkennziffern zum Kölner Stadtgebiet mit ein.

Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser in 1a-Lage ist 2018 von 3,2 Prozent auf 2,9 Prozent gesunken und befindet sich auf einem Niveau mit den weiteren Top-Standorten Berlin, Hamburg und Frankfurt. Fachmarktzentren wurden ebenfalls teurer und erzielen aktuell eine Spitzenrendite von rund 4,4 Prozent. Damit nähern sie sich schrittweise der Rentabilität von Einkaufszentren an, die weiterhin mit 4,0 Prozent verzinst werden. Diese Assetklasse steht aufgrund des zunehmenden Online-Handels besonders unter Druck. Für einzelne Fachmärkte befindet sich die Spitzenrendite bei 5,2 Prozent.

Aktuelle Spitzenrenditen Einzelhandel an den deutschen Top-Standorten



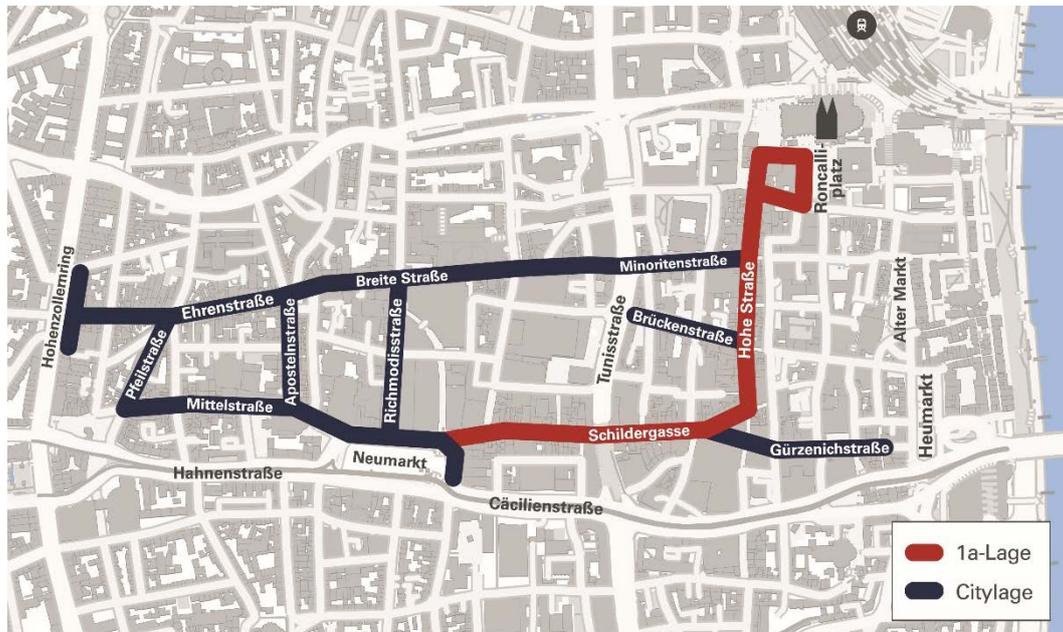
Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2019

Vermietungsmarkt

Während 2017 in den 1a-Lagen besonders viele Ladenlokale auf der Schildergasse vermietet wurden, wechselte 2018 der räumliche Schwerpunkt des Marktgeschehens in die Hohe Straße. Im Kaufhof übernahmen die britischen Modefirmen Topshop und Topman circa 1.300 Quadratmeter Einzelhandelsfläche. Nachdem die französische Parfümerie-Kette Sephora ihr Sortiment ab 2017 in dem gleichen Objekt und auch in anderen Kaufhof Warenhäusern vorgestellt hat, sicherte sie sich 2018 in der Schildergasse nur wenige Hausnummern entfernt eigene Räumlichkeiten über circa 1.200 Quadratmeter.

Investmentmarkt Köln

März 2019



Einzelhandelslagen Köln-Zentrum © Greif & Contzen 2019

Auswahl Vermietungen in 1a-Lagen 2018

Lage	Mieter	Branche	Mietfläche
Hohe Straße 41-53	Topshop; Topman	Bekleidung	1.300 m ²
Schildergasse 49	Sephora	Kosmetik	1.200 m ²
Hohe Straße 111a	Foot Locker	Schuhe	610 m ²
Hohe Straße 68-82	Femme	Bekleidung	544 m ²
Schildergasse 84a	Levi Strauss	Bekleidung	480 m ²
Hohe Straße 124-126	Griesson – de Beukelaer	Genussmittel	100 m ²
Hohe Straße 124-126	Don Gelati	Gastronomie	100 m ²
Hohe Straße 96	Shape World	Genussmittel / Kosmetik	60 m ²
Hohe Straße 52	Banking-Center	Finanzen	50 m ²
Hohe Straße 139	Rimowa	Reisegepäck	n.b.
Hohe Straße 69-71	P1 Markenwelt	Bekleidung / Reisegepäck	n.b.

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2019

In den Citylagen kam es insbesondere in der Ehrenstraße zu zahlreichen Mieterwechseln. Die Vertragsabschlüsse von Textilunternehmen gingen 2018 abseits der 1a-Lagen deutlich zurück, wenn man die Flächenabnahmen von zwei Karnevalsausstattern eher einer Nische im Bekleidungssegment zuordnet.

Investmentmarkt Köln

März 2019

Auswahl Vermietungen in Citylagen 2018

Lage	Mieter	Branche	Mietfläche (ca.)
Gürzenichstraße 22	Karnevalswierts	Bekleidung / Karneval	520 m ²
Apostelnstraße 13	Brogle	Schmuck	400 m ²
Zeppelinstraße 2	Butlers	Haushaltswaren	350 m ²
Ehrenstraße 40-42	Pikolinos	Schuhe	150 m ²
Neumarkt 2-4	Lindt	Genussmittel	110 m ²
Gürzenichstraße 21	Starbucks	Gastronomie	103 m ²
Breite Straße 23	M&G Atelier	Bekleidung	89 m ²
Pfeilstraße 10	Chidonkey	Gastronomie	85 m ²
Ehrenstraße 79	Zumo	Bekleidung	80 m ²
Mittelstraße 12-14	Patrizia Pepe	Bekleidung	50 m ²
Schwertnergasse 1	Pfando	Pfandhaus	n.b.
Schwertnergasse 1	Karnevalshaus.de	Bekleidung / Karneval	n.b.
Breite Straße 100	Kryolan	Kosmetik	n.b.
Ehrenstraße 59	iCrush	Schuhe	n.b.
Ehrenstraße 66-68	Doc Martens	Schuhe	n.b.
Ehrenstraße 1	YAYA	Bekleidung	n.b.

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2019

Mieten Einzelhandel

Der innerstädtische Einzelhandel steht unter hohem Druck, seine Vertriebskonzepte neu auszurichten und Antworten auf den hohen Bedeutungszuwachs des Online-Handels zu finden. Bekannte Filialunternehmen wie Esprit, Bonita und Roland / Deichmann haben 2018 ihre etablierten Kölner Ladenlokale in 1a-Lage aufgegeben und auch im Kaufhof haben in der jüngeren Vergangenheit bereits verschiedene Änderungen in der Flächenbewirtschaftung stattgefunden. Hinzu kommt, dass aktuelle Flächenanforderungen häufig nicht mehr zu den Zuschnitten und Größen der älteren Geschäftshäuser passen. Diese Entwicklungen lassen erwarten, dass die Einzelhandelsmieten sinken, allerdings ist dies an den Spitzenmieten bislang nicht generell feststellbar. In der Hohe Straße hat sich der Rückgang der Spitzenmiete von 2017 auch 2018 fortgesetzt. Sie sank von circa 230 Euro auf etwa 200 Euro pro Quadratmeter und hat somit innerhalb von zwei Jahren um 20 Prozent eingebüßt. In der Mittelstraße nahm die Spitzenmiete von 90 Euro auf 85 Euro pro Quadratmeter leicht ab. In dieser Lage hatten 2017 zahlreiche Vermietungen stattgefunden. In der Schildergasse und in der Luxuslage am Wallrafplatz blieben die Spitzenmieten hingegen stabil bei 260 Euro bzw. 270 Euro pro Quadratmeter. Der Bedarf

Investmentmarkt Köln

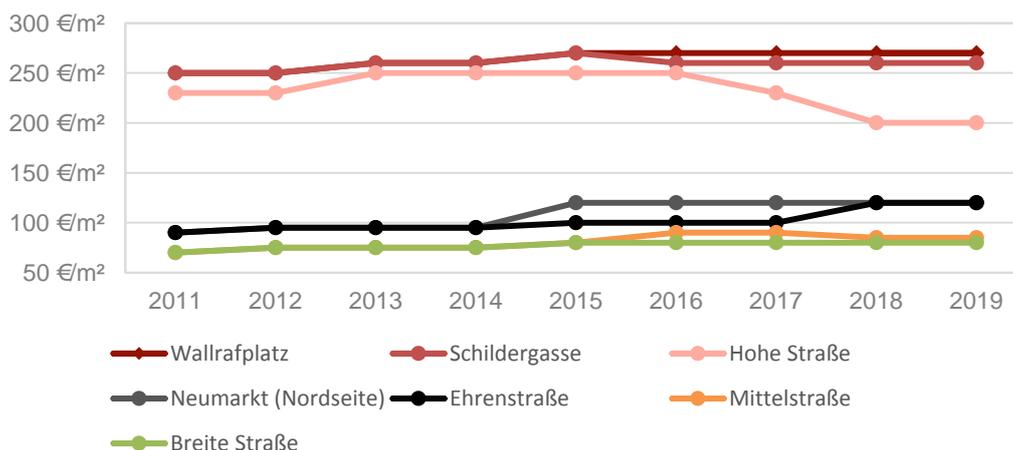
März 2019

an kleinen Ladenlokalen seitens expandierender Top-Marken hält die Preise auf einem hohen Niveau.

Einzelhandelslage	Spitzenmiete*	
	2017	2018
Wallrafplatz	270 €/m ²	270 €/m ²
Schildergasse	260 €/m ²	260 €/m ²
Hohe Straße	230 €/m ²	200 €/m ²
Neumarkt (Nordseite)	120 €/m ²	120 €/m ²
Ehrenstraße	100 €/m ²	100 €/m ²
Mittelstraße	90 €/m ²	85 €/m ²
Breite Straße	80 €/m ²	80 €/m ²
sehr gute Citylagen (z.B. Apostelnstraße, Pfeilstraße)	60 €/m ²	60 €/m ²
sehr gute Stadtteillagen (z.B. Deutzer Freiheit, Dürener Str., Neusser Str., Hauptstraße Rodenkirchen, Sülzburgstr., Venloer Str.)	30 €/m ²	30 €/m ²

*idealtypisches Ladenlokal mit einer Größe bis zu 100 m² Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2019

Spitzenmiete Einzelhandel Entwicklung und Prognose 2010 bis 2019



Quellen: Rheinische Immobilienbörse e.V.; Prognose: Greif & Contzen Research 2019

2018 wurden mit zwei Neubauten in der Hohe Straße 52 („52 HI“) und in der Schildergasse 55 zusammen rund 3.700 Quadratmeter Einzelhandelsfläche in 1a-Lage fertiggestellt. Für die Hohe Straße wurden bereits weitere Aufwertungsmaßnahmen angekündigt, wengleich bislang nur wenige Details öffentlich wurden.

Im Oktober 2018 wurde im städtebaulichen Verfahren zur Entwicklung des „Laurenz Carrés“, das sich in der Nähe des Doms und der Hohe Straße befindet, konkretisiert, dass

Investmentmarkt Köln

März 2019

dort rund 4.000 Quadratmeter für Geschäfte und Gastronomie entstehen sollen. Die Baumaßnahmen sollen noch 2019 beginnen und in 2021 abgeschlossen werden.

Aktuelle Entwicklungen Einzelhandel Innenstadt

Objekt / Lage	Fertigstellung	EZH-Fläche
„Laurenz Carré“*	2021	ca. 4.000 m ²
Rudolfplatz 9*	2020	ca. 2.900 m ²
Friesenplatz 2-14 („Haus Friesenplatz“*)	2019 / 2020	ca. 2.900 m ²
„AntoniterQuartier“	2019	ca. 1.900 m ²
Rudolfplatz („WALLARKADEN“*)	2020	ca. 1.600 m ²
Dom Hotel (Teilflächen im EG und 1. OG**)	2020 - 2021	ca. 1.200 m ²
Richartzstraße 14 („R'14“ ***)	2021	n.b.

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

*** Hotelprojekt

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2019



Schildergasse 38-42 © Greif & Contzen 2019

Investmentmarkt Köln

März 2019

3. Industrie- und Logistikimmobilien

2018 wurden im Kölner Stadtgebiet Industrie- und Logistikimmobilien für über 150 Millionen Euro veräußert. Das Vorjahresniveau wurde somit wieder erreicht. Mehrere Logistikanlagen mit jeweils über 15.000 Quadratmeter Hallenfläche wechselten den Eigentümer. Beispielsweise erwarb ein amerikanischer Private Equity Investor ein Immobilienpaket mit einer schätzungsweise 20.000 Quadratmeter großen Logistikanlage von einem angelsächsischen Immobilien-Joint-Venture. In dem gleichen Portfolio befanden sich weitere Logistikimmobilien in Dormagen und Pulheim.



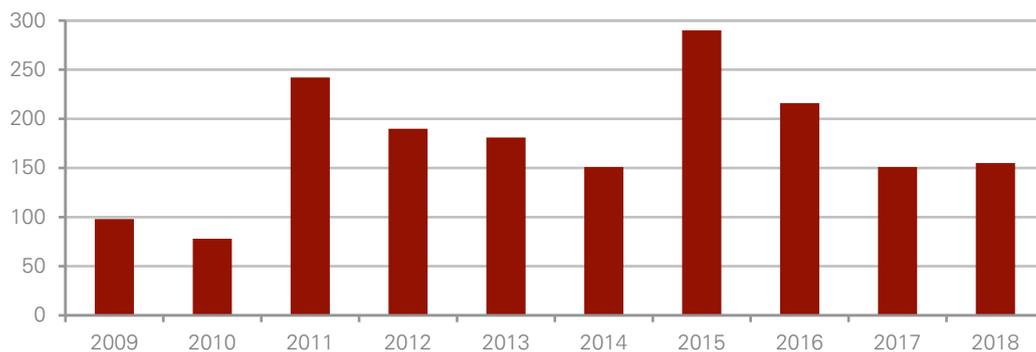
Neues Logistikzentrum in Köln-Niehl © Greif & Contzen 2019

In der Logistikregion insgesamt, d.h. im Stadtgebiet zusammen mit dem Umland, wurde ein Transaktionsvolumen von circa 280 Millionen Euro erzielt. Gegenüber 2017 entspricht dies einem Rückgang von 35 Prozent, da dem Markt erwartungsgemäß wesentlich weniger große Portfolios zugeführt werden konnten. 2017 war aufgrund mehrerer besonders großer Portfoliogeschäfte mit bundesweiten Objektbeständen auch in der Logistikregion Köln ein sehr transaktionsstarkes Jahr. Im Kölner Umland wurden 2018 u.a. mehrere Logistikzentren mit Hallenflächen zwischen jeweils circa 10.000 bis 40.000 Quadratmetern veräußert. Bei den Käufern handelte es sich häufig um Fonds verschiedener Typen und in Einzelfällen um Value-add-Investoren. Verschiedene Investoren stammten aus dem englischsprachigen Ausland. Das Spektrum der Interessenten für diese Assetklasse ist groß und die Nachfrage hoch.

Investmentmarkt Köln

März 2019

**Transaktionsvolumen Gewerbe- und Industrieimmobilien (Mio. €)
Entwicklung 2009 bis 2018**



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Köln, März 2019

Auswahl Verkäufe 2018 (Stadtgebiet und Umland)

Lage	Grundstück (ca.)	Halle (ca.)
Dormagen	107.000 m ²	40.000 m ²
Kerpen	40.000 m ²	25.000 m ²
Köln-Ossendorf	40.000 m ²	20.000 m ²
Frechen	43.000 m ²	16.000 m ²
Pulheim	20.000 m ²	10.000 m ²
Wesseling	20.000 m ²	10.000 m ²

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2019

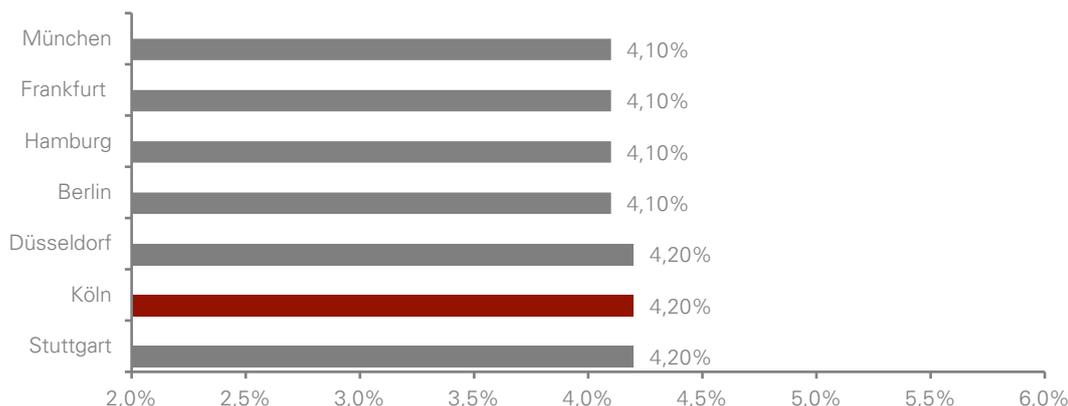
Renditen Logistikimmobilien

Die Spitzenrendite ist 2018 erneut gesunken und hat mittlerweile eine Marke von 4,2 Prozent erreicht. Seit Ende 2012 ist diese Kennziffer somit um 2,6 Prozentpunkte gefallen. Bei Büroimmobilien betrug der Rückgang im gleichen Zeitraum 2,0 Prozentpunkte, bei Geschäftshäusern 1,3 Prozentpunkte. Im Gesamtvergleich variieren die Spitzenrenditen für Logistikimmobilien in den Top-Standorten nur noch innerhalb eines engen Bereichs von 4,1 bis 4,2 Prozent.

Investmentmarkt Köln

März 2019

Spitzenrenditen Logistik an den deutschen Top-Standorten 2018



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2019

Vermietungsmarkt 2018

2018 wurde in Köln und Umland insgesamt ein Flächenumsatz von circa 300.000 m² realisiert. Dies entspricht in etwa dem Niveau des Vorjahres, wenn man berücksichtigt, dass das hier betrachtete Marktgebiet zwischenzeitlich um Euskirchen und Rheinbach vergrößert wurde. Aufgrund des geringen Flächenangebots im Kölner Stadtgebiet spielen die Umlandgemeinden für die Marktentwicklung inzwischen eine wichtige Rolle. Etwa die Hälfte des Flächenumsatzes wurde 2018 durch Anmietungen und Eigennutzungen von Logistikdienstleistern realisiert. Die Spitzenmiete ist im Stadtgebiet nach einer langen Stagnationsphase von 5,00 Euro auf 5,50 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Die Durchschnittsmiete nahm von 4,30 Euro auf 4,75 Euro pro Quadratmeter zu.

Auswahl Vermietungen 2018 (Stadtgebiet und Umland)

Mieter	Lage	Art	Mietfläche (ca.)
DHL Supply Chain Management	Rheinbach	Halle	35.000 m ²
Offergeld Logistik	Frechen	Halle	32.000 m ²
Amazon Deutschland	Dormagen	Halle	24.000 m ²
Coca-Cola Deutschland	Kerpen	Halle	12.000 m ²
Grieshaber Logistik	Bedburg	Halle	11.000 m ²
DPI GmbH (Handel)	Brühl	Halle	10.000 m ²
Hellmann Worldwide Logistics	Kerpen	Halle	9.500 m ²
G. Lache Spedition GmbH	Kerpen	Halle	9.500 m ²
Peisker Logistik GmbH	Troisdorf	Halle	8.700 m ²

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2019

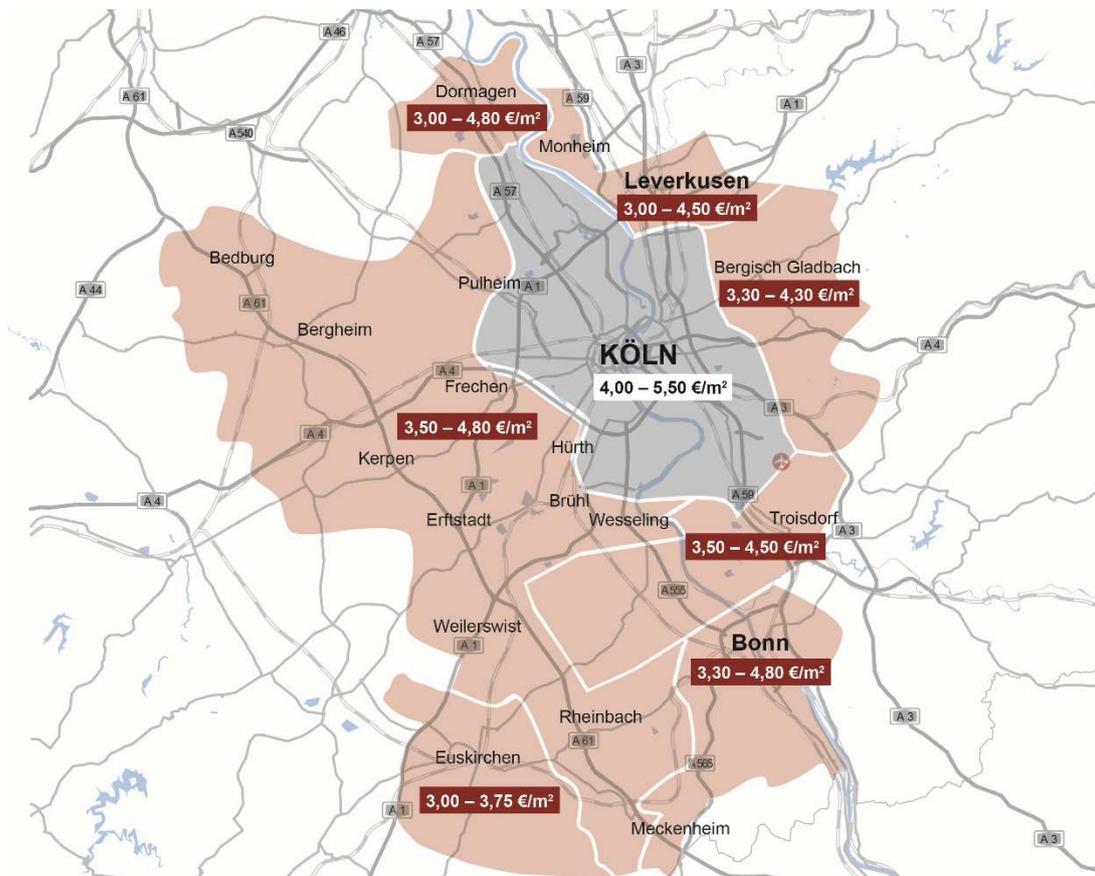
Investmentmarkt Köln

März 2019

Mieten für Lager- und Distributionshallen Stadtgebiet 2018

Neubauobjekte	2017	Entwicklung	2018	Tendenz
Hallenflächen Gewerbegebiet	4,85 – 5,00 €/m ²	▲	4,85 – 5,50 €/m ²	▶
angegliederte Büroflächen	8,00 – 8,50 €/m ²	▲	8,50 – 9,50 €/m ²	▶
Bestandsobjekte				
Hallenflächen Gewerbegebiet	4,30 – 4,50 €/m ²	▲	4,40 – 4,60 €/m ²	▲
Hallenflächen in anderen Lagen	3,80 – 4,00 €/m ²	▲	3,80 – 4,20 €/m ²	▲
angegliederte Büroflächen	7,00 – 8,00 €/m ²	▶	7,00 – 8,00 €/m ²	▶

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2019



Mietpreisgefüge in der Logistikregion Köln © Greif & Contzen 2019

Unser Marktbericht „Gewerbe: Industrie | Lager | Logistik Köln 2018“ bietet weitere vertiefende Analysen.

Investmentmarkt Köln

März 2019

4. Hotels

2018 wurde in Köln eine vergleichsweise große Anzahl an Hotelimmobilien veräußert, darunter waren auch Objekte mit mehreren hundert Zimmern. Insgesamt wechselten mehr als 1.000 Hotelzimmer den Eigentümer. Den höchsten Kaufpreis in Höhe von rund 120 Millionen Euro erzielte das Maritim Hotel am zentral gelegenen Heumarkt. Es wurde in den 1980er Jahren errichtet und verfügt über 454 Zimmer und große Veranstaltungsflächen. Der neue Eigentümer wird ein Modernisierungskonzept erarbeiten.

Die Verkäufergesellschaft übernahm in der Nachbarschaft der Messe für einen ihrer Spezialfonds das Dorint Hotel mit 313 Zimmern.

Im bahnhofsnahe gelegenen Eigelstein-Viertel erwarb eine weitere Kapitalanlagegesellschaft das im Bau befindliche Design-Hotel „Urban Loft“ auf dem früheren Werksgrundstück der Gaffel-Brauerei. Das Bauprojekt befördert die Aufwertungstendenzen, die schrittweise in dem Quartier Fuß fassen.

Verkäufe 2018 (Auswahl)

Hotel / Lage	Sterne	Zimmer	Stadtteil
Maritim (Heumarkt 20)	****	454	Altstadt Nord
Dorint Hotel (Deutz-Mülheimer-Str. 22-24)	****	313	Deutz
Urban Loft (in Bau, Eigelstein 41)	***	212	Altstadt Nord
Hotel Im Wasserturm (Kaygasse 2)	****	88	Altstadt Süd

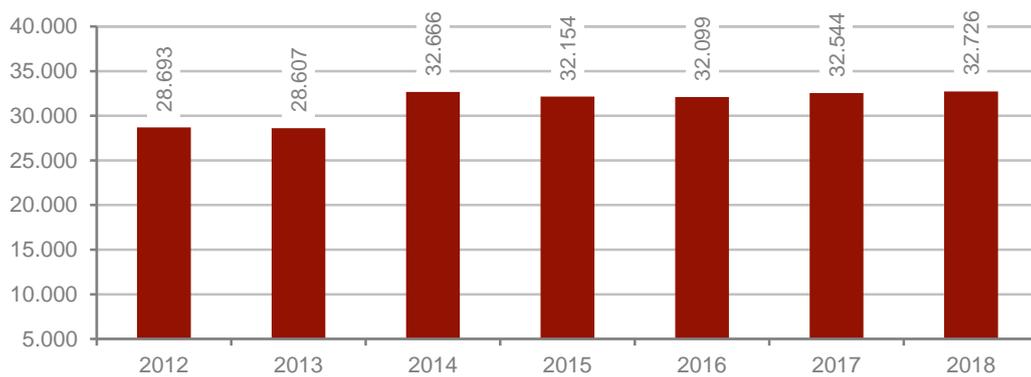
Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2019

Der Kölner Hotelmarkt profitiert maßgeblich von den touristischen Qualitäten der Stadt sowie den zahlreichen Veranstaltungen und den Messegästen. 2018 wurden rund 6,28 Millionen Übernachtungen registriert – dies waren fast 40.000 Übernachtungen mehr als 2017. Nach den Auswertungen des TagungsBarometers Köln fanden zudem in den vielen Veranstaltungsstätten der Stadt im Jahr 2018 rund 53.000 Tagungen bzw. Veranstaltungen statt, die 4,3 Millionen Gäste anzogen. Eine besondere Bedeutung für den Hotelmarkt nimmt außerdem die Koelnmesse ein. Sie organisierte 2018 insgesamt 47 Messen in Köln und erweitert aktuell ihr Raumangebot mit neuen Baumaßnahmen. 2017 hatte die Koelnmesse hier bereits knapp 1,6 Millionen Besucher begrüßt.

Investmentmarkt Köln

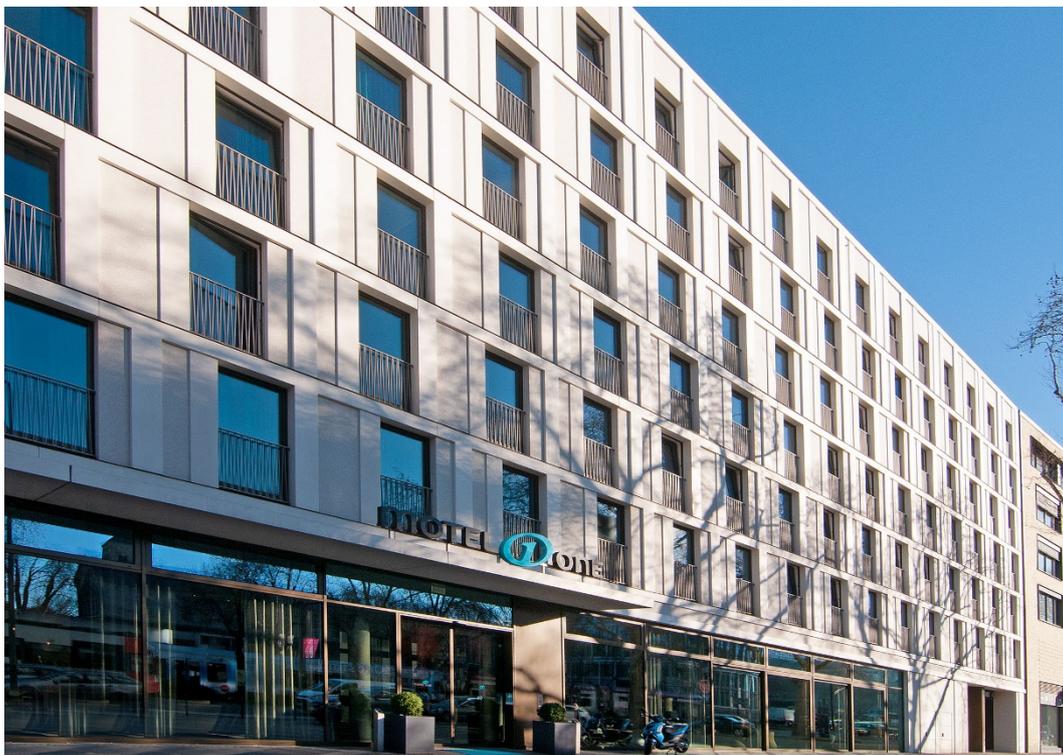
März 2019

Angebote Betten in Köln 2012 bis 2018



Quelle: Landesamt für Statistik NRW und KölnTourismus GmbH

Der durchschnittliche Zimmerpreis (ADR) betrug 2018 rund 110 Euro pro Tag, der Zimmererlös (RevPar) lag bei etwa 81 Euro pro Tag.



Fertiggestellt: Das MOTEL ONE KÖLN-NEUMARKT © Greif & Contzen 2019

Investmentmarkt Köln

März 2019

Neben den Ankäufen der Endinvestitionen wird in den Kölner Hotelmarkt zudem über Neubauprojekte und Sanierungsmaßnahmen Kapital investiert. 2018 wurden ein neues Motel One Hotel in der Cäcilienstraße und im Gerling Quartier das 25hours Hotel The Circle eröffnet. Zudem wurden weitere Hotelbauten angekündigt, wie beispielsweise am Flughafen Köln / Bonn oder im Hybrid Park im Stadtteil Braunsfeld. Während sich viele der aktuellen oder zuletzt fertiggestellten Baumaßnahmen in der Innenstadt befinden, häufen sich unter den neuesten Projekten Standorte außerhalb der Innenstadt.

Das Lindner Hotel in der Magnusstraße, das Park Inn by Radisson an der Inneren Kanalstraße und das Radisson Blu in Deutz haben 2018 Renovierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt. Nach den Modernisierungen, die in den letzten Jahren z.B. in den Hotels Hyatt Regency, Steigenberger und Excelsior Hotel Ernst, stattgefunden haben, setzt sich der Trend zur Erneuerung der Bestandsobjekte somit weiter fort.

Aktuelle Hotelentwicklungen

Hotel / Lage	Eröffnung	Zimmer
2 Hotelprojekte im Laurenz Carré (Unter Goldschmied, Innenstadt)	2021*	k.A.
Moxy Hotel (3*, Flughafen, Wahn)	2021*	250
Um-/Neubau Dom Hotel (5*+, Domkloster 2a, Innenstadt)	2021*	120
Niu-Hotel (4*, Lina-Bommer-Weg 4, Gremberghoven)	2021*	120
H'Otello „R'14“ (4*, Richartzstraße 14-16)	2021*	ca. 70
Legend Hotel (Alter Markt, Altstadt Nord)	2021*	20
Motel One MesseCity (3*, Barmer Straße, Deutz)	2020*	300
Adina Apartment Hotel MesseCity (Barmer Straße, Deutz)	2020*	170
Urban Loft (3*, Eigelstein 41, Innenstadt)	2020*	212
Ruby Hotel (4*, Hohenzollernring 79 - 87)	2020*	186
Hotel im Hybrid Park (Mercedes-Allee, Braunsfeld)	2020*	123
V8 Hotel / Motorworld Köln(4*, Butzweilerstraße 35-39, Ossendorf)	2019*	110

*geplant

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2019

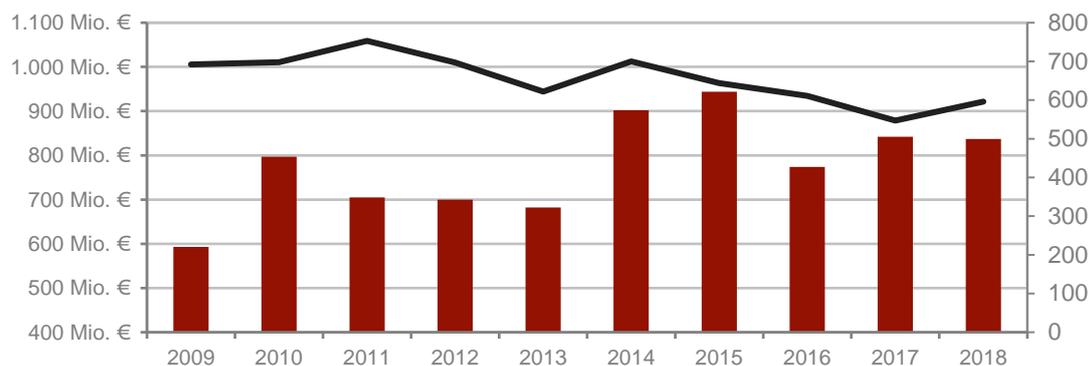
Investmentmarkt Köln

März 2019

5. Zinshäuser

2018 wurden im Vergleich zum Vorjahr wieder mehr Zinshäuser verkauft, nachdem drei Jahre lang die Zahl der Verkaufsfälle abgenommen hatte. Das Transaktionsvolumen blieb ungefähr auf dem Vorjahresniveau, so dass es sich 2018 im Durchschnitt um Objekte mit niedrigerem Mietertrag gehandelt haben muss. Neben zahlreichen Einzelverkäufen erwarben zudem Wohnungsgesellschaften und Fonds größere Portfolios mit jeweils mehreren Dutzend Wohnungen in Köln.

**Transaktionsvolumen und Verkaufsfälle Zinshäuser
Entwicklung 2009 bis 2018**



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Köln 2019

Eine aktuelle Studie der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) hat Kölns Rang als Top-Investmentmarkt für Wohnimmobilien nochmals bestätigt. Dem Wohnungsmarkt wird eine bundesweite und grenzüberschreitende Bedeutung, ein geringes Investmentrisiko und eine hohe Nachfrage seitens vieler Investorengruppen zugesprochen.

Die seit Jahren bestehende Wohnungsknappheit in Köln dauert weiter an. Die Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen liegen weit unter dem von der Stadtverwaltung ermittelten Bedarf von 6.000 Wohnungen pro Jahr. Derzeit befinden sich größere Mietwohnanlagen unter anderem in den Stadtteilen Bickendorf, Chorweiler, Ehrenfeld und Ossendorf in Bau. Hierbei handelt es sich um Standorte, die zumindest grundlegend infrastrukturell versorgt bzw. angebunden sind. Der Bedarf an Wohnraum liegt allerdings weit darüber. Zwar werden an mehreren Standorten im Stadtgebiet neue große Wohngebiete oder in Einzelfällen sogar ganze neue Stadtquartiere geplant, jedoch wird es in vielen Fällen noch Jahre dauern, bis sie bezogen werden können. Bei den großen Stadtentwicklungsarealen an den Ortsrändern von Zündorf und Rondorf muss zunächst eine hinreichende Verkehrsinfrastruktur geschaffen werden.

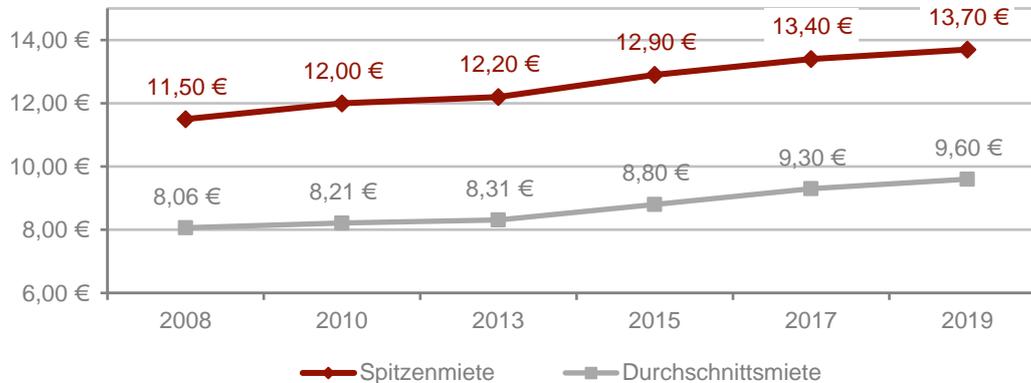
Investmentmarkt Köln

März 2019

Mieten und Kaufpreise

In Folge des geringen Angebots an Wohnraum bei wachsender Nachfrage sind die Wohnungsmieten in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Die Durchschnittsmiete beträgt laut dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Köln 9,60 Euro pro Quadratmeter, die Spitzenmiete stieg auf 13,70 Euro. Besonders hochwertige Wohnungen in sehr gefragten Lagen können jedoch auch deutlich höhere Mieten erzielen. Beispielsweise wurde 2018 in einem Premiumobjekt in Rheinlage eine (Höchst)Miete von 24 Euro pro Quadratmeter vereinbart. Aufgrund der nicht ausreichenden Fertigstellungsleistung in den kommenden Jahren wird das Mietniveau voraussichtlich weiter ansteigen.

**Wohnungsmieten Mietspiegel Köln
Entwicklung 2006 bis 2019**



Quelle: Rheinische Immobilienbörse e.V. u.a.: Kölner Mietspiegel 2006-2019

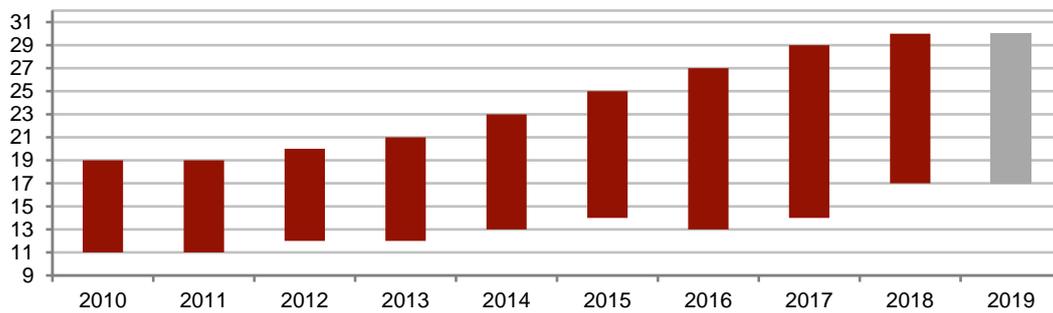
In guten und sehr guten Wohnlagen erzielten die Kaufpreiskriterien für Zinshäuser überwiegend eine Spanne zwischen dem 23- und 30-fachen der Jahresnettomiete. 2019 wird das erreichte Preisniveau voraussichtlich gehalten werden.

Investmentmarkt Köln

März 2019

Schwerpunkt der Kaufpreiskriterien für Zinshäuser (Multiplikator der Jahresmiete)

Entwicklung und Prognose 2010 bis 2019



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Köln 2019, Prognose: Greif & Contzen Research 2019



Wohnanlage in Köln-Sülz © Greif & Contzen 2019

Investmentmarkt Köln

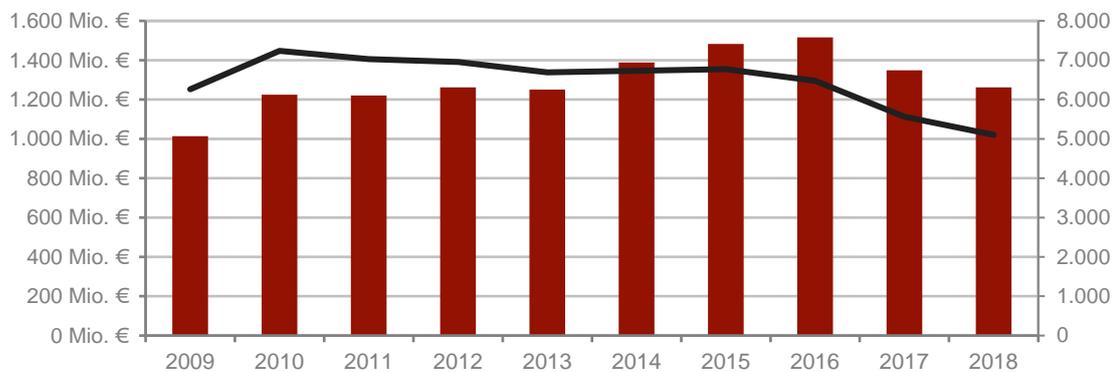
März 2019

6. Eigentumswohnungen

Das Transaktionsvolumen von Wohnungs- und Teileigentum ist 2018 zum zweiten Mal in Folge zurückgegangen. Der Gesamtumsatz nahm um rund sechs Prozent auf 1,26 Milliarden Euro ab. Die Zahl der Kauffälle sank um rund acht Prozent.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. 2017 betrug der Durchschnitt für Wohnungen mit einem Baujahr der Jahre 2000 bis 2009 rund 3.800 Euro pro Quadratmeter. Für Neubauten ab dem Baujahr 2010 wurden im Mittel rund 4.500 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Nach vorläufigen Auswertungen sind die Kaufpreise 2018 weiter gestiegen, allerdings nicht mehr in dem Tempo früherer Jahre. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich fortsetzen. Besonders hochwertige Objekte erzielen allerdings Quadratmeterpreise, die deutlich über den Mittelwerten liegen, bei einzelnen Top-Objekten gehen sie bis in den fünfstelligen Bereich.

**Transaktionsvolumen Wohnungs- und Teileigentum
und Verkaufsfälle, Entwicklung 2009 bis 2018**



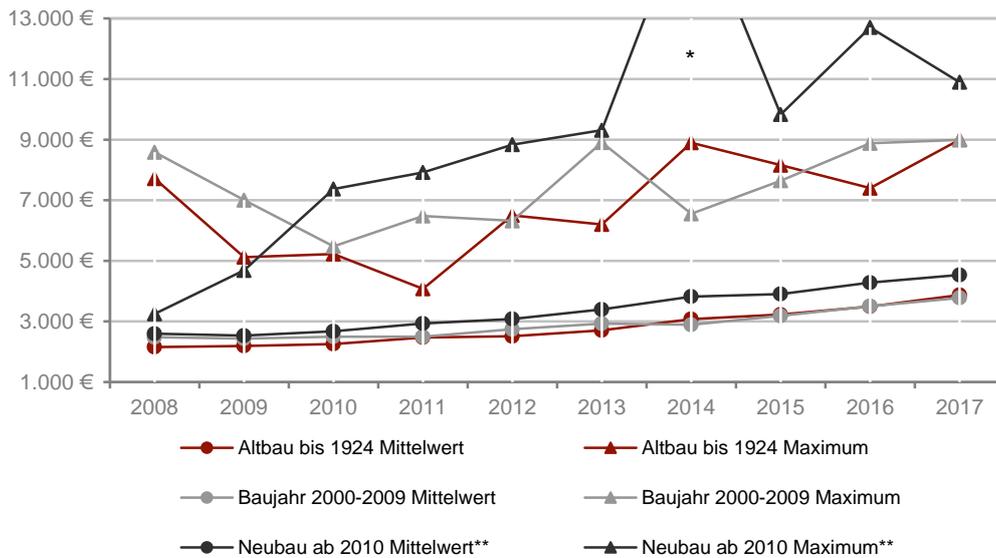
Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Köln 2019

Besonders gefragte und werthaltige Lagen für Eigentumswohnungen befinden sich in den südlichen und westlichen Stadtbezirken Rodenkirchen und Lindenthal. Ausgewählte Quartiere in der Südstadt, Ehrenfeld und Nippes erfreuen bei einer eher urban orientierten Klientel ebenfalls einer hohen Nachfrage. Im rechtsrheinischen Köln werden Viertel in Mülheim aber auch Dellbrück zunehmend beliebt.

Investmentmarkt Köln

März 2019

Preisentwicklung Eigentumswohnungen in €/m² 2008 bis 2017



* 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 2018



Eigentumswohnungen im Krankenhaus Nord © Greif & Contzen 2019

Investmentmarkt Köln

März 2019

Auswahl aktueller Wohnprojekte

Projekt (Lage)	Fertigstellung	Wohneinheiten ca.
Waldviertel (Rodenkirchen)	2021	270 ETW
Kwartier Werk (Ehrenfeld)	2021	117 ETW
5 Freunde (Ehrenfeld)	2021	85 ETW
Clarenbachplatz (Ehrenfeld, Grenze Braunsfeld)	2021	67 ETW
Wohnen am Alpenerplatz (Ehrenfeld)	2020	45 ETW
Miner's (Neustadt Nord)	2020	43 ETW
Niehler Hermesgasse (Niehl)	2020	36 ETW
Living Point Lövenich (Lövenich)	2020	35 ETW
Nikolausstraße 99 (Sülz)	2020	31 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
Vielrings (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

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2019

Mit den Entwicklungsgebieten auf dem alten Güterbahnhof in Köln-Ehrenfeld („Ehrenveedel“) und dem sogenannten „Waldviertel“ in Rodenkirchen rückt die Realisierung neuer größere Baugebiete mit jeweils mehr als 200 Eigentumswohnungen näher. 2021 sollen die Neubauten fertiggestellt werden. Aufgrund des knappen Baulands waren diese Größenordnungen auf dem Kölner Wohnungsmarkt in den letzten Jahren selten. 2017 und 2018 erreichten die drei größten fertiggestellten Neubaumaßnahmen jeweils 120 bis 137 Wohnungen. Viele Projekte liegen zwischen 30 bis 50 Wohneinheiten oder darunter.

Investmentmarkt Köln

März 2019

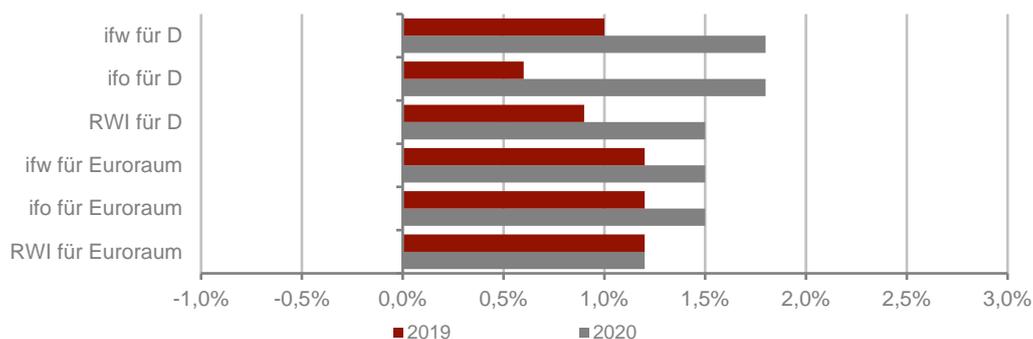
IV. Ausblick

Immobilienprodukte stehen weiterhin hoch in der Gunst der Investoren und der Mangel an Anlagealternativen hält an. Entgegen früheren Ankündigungen wird die Europäische Zentralbank die Leitzinsen 2019 nicht erhöhen. Solange das Zinsniveau und die Finanzierungsbedingungen so günstig sind, wird das Objektangebot auch in den kommenden Monaten auf eine hohe Nachfrage und Zahlungsbereitschaft der Investoren treffen.

Kapitalanleger können auch 2019 von guten Flächenumsätzen auf den Vermietungsmärkten ausgehen. Im Verlauf des Jahres 2018 hat sich die Konjunktur zwar abgeschwächt, das Bruttoinlandsprodukt wuchs aber immer noch um 1,4 Prozent. Internationale Handelsstreitigkeiten und der angekündigte Brexit werden als erhebliche volkswirtschaftliche Risiken wahrgenommen. Die Prognosen der Ökonomen sehen für 2019 bislang dennoch ein Wirtschaftswachstum in einem Bereich von 0,6 bis 1,0 Prozent. Die Bundesagentur für Arbeit geht von einem weiterhin hohen Beschäftigungsniveau aus. Die IHK zu Köln hat in ihrer letzten Umfrage bei den lokalen Unternehmen trotz eines gesunkenen Indikatorwertes eine immer noch gute Stimmung festgestellt. Auf den Flächenmärkten für Wohn- und Bürogebäude werden aufgrund des knappen Angebots steigende Mieten erwartet. Insofern sind die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen weiterhin geeignet.

Bei einem entsprechenden Angebot könnte erneut ein Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien in einem Bereich von circa zwei Milliarden Euro erreicht werden. Die angekündigten oder bereits begonnenen Neu- und Umbauprojekte sowie Revitalisierungen auf dem Büro- und Hotelmarkt bieten ein großes Investmentpotenzial. Sinkende Kaufpreise sind in den nächsten Monaten nicht zu erwarten, bei Top-Objekten könnte der Wettbewerb der Investoren auch noch zu weiteren leichten Preiserhöhungen führen. Angesichts der steigenden Mieten können auch Investmentrechnungen mit hohen Ankaufspreisen aufgehen.

Konjunkturprognosen für Deutschland und den Euroraum BIP 2019 und 2020



Quelle: Prognosestand März 2019, Zusammenstellung Greif & Contzen Research, Köln März 2019

Investmentmarkt Köln

März 2019

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: Pferdmenigesstraße 42, 50968 Köln

Investmentmarkt Köln

März 2019

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, Bearbeitungsstand März 2019, aktualisiert am 17.05.2019. 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.