

Investmentmarkt Köln

Oktober 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Umfeld an den Finanzmärkten bleibt für Immobilieninvestitionen weiterhin günstig, auch wenn sich die konjunkturellen Rahmenbedingungen in den vergangenen Monaten verschlechtert haben. Anlässlich der Expo Real fassen wir für Sie die wichtigsten Fakten zum Kölner Investmentmarkt der ersten drei Quartale des Jahres 2019 zusammen.

Bis Ende September wurden gewerblich genutzte Liegenschaften für insgesamt rund 1,5 Milliarden Euro veräußert. Es konnten mehrere größere Transaktionen abgeschlossen werden und für das vierte Quartal kündigen sich bereits weitere große Immobiliengeschäfte an. Aktuell entscheiden sich Investoren vermehrt dafür, das hohe Preisniveau zu nutzen, um Objekte, die sie erst vor wenigen Jahren erworben haben, weiterzuhandeln und Gewinne zu realisieren.

In den vergangenen drei Quartalen wurden einzelne Portfolios im dreistelligen Millionenbereich veräußert. Commerz Real erwarb für den Hausinvest Fonds mit dem Millennium-Portfolio von der Generali Versicherung in Köln drei Bürogebäude. Dazu gehören die „Constantinhöfe“ in Köln-Deutz mit rund 19.000 Quadratmeter Mietfläche.

Das schweizer Family Office East Guardian kaufte das gemischt genutzte Ensemble „Kölnisch Quartier“, ehemals „Barthonia Forum“. Die ursprüngliche Produktionsstätte des berühmten Eau de Cologne 4711 bietet heute u.a. Büros, Einzelhandels- und Wohnflächen.

In der Nähe der Technischen Hochschule im Stadtteil Deutz erwarb ein Spezialfonds der Bayerischen Versorgungskammer mit einem „Forward Deal“ ein Mikro-Appartementobjekt mit ca. 7.000 Quadratmetern Wohnfläche. Der Kaufpreis betrug ca. 60 Millionen Euro. Da das Objekt überwiegend dem (studentischen) Wohnen gewidmet wird, wurde das Investment nicht in das Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilien eingerechnet.

Bei gewerblich genutzten Immobilien hat das hohe Preisniveau im bisherigen Jahresverlauf weiter zugenommen. Die Spitzenrenditen blieben zwar stabil, aber viele Bestandhalter und Verkäufer von Büroimmobilien konnten von steigenden Mieten profitieren. Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen stiegen ebenfalls wieder dynamisch. Die Nachfrage der Immobiliennutzer und der Mangel an sicheren Kapitalanlagen erlauben weiterhin hohe Kaufpreise. Aufgrund der aktuellen Ausrichtung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank ist es sogar möglich, dass die Renditen nochmals leicht nachgeben.

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 2019

Auswahl bedeutender Transaktionen 2019

| Objekt (Lage) | Art | Käufer |
|---|-------------------------|-----------------------------|
| „Millennium“-Portfolio (Deutz, 2x Altstadt) | 3 Bürogebäude | Commerz Real, offener Fonds |
| „Kölnisch Quartier“ (Ehrenfeld) | gemischt genutzt | East Guardian |
| „Principal“-Portfolio (Altstadt, Neustadt) | 2 Hotels | AXA Investment Managers |
| Habsburgerring 9-13 (Neustadt-Süd) | Hotel („Steigenberger“) | Aroundtown |
| Projektierung (Ehrenfeld) | gemischt genutzt | Commerz Real, Spezialfonds |
| Ludwigstraße 2-6 (Altstadt-Nord) | Bürogebäude | AXA Investment Managers |
| Konrad-Adenauer-Str. 13 (Rodenkirchen) | Bürogebäude | Aroundtown |
| Industrieareal mit 8,5 ha (Sürth) | Entwicklungsareal | Bauwens und Metropol |
| Von-der-Wettern-Straße 27 (Porz) | Bürogebäude | CLS Holdings |
| Mittelstraße 20-24 (Altstadt-Nord) | Wohn- und Geschäftshaus | Real I.S., Spezialfonds |

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2019

Büromarkt

In den ersten drei Quartalen dieses Jahres betrug das Investmentvolumen für Büroimmobilien rund 520 Millionen Euro, dies entspricht einem Anteil von rund 37 Prozent am gesamten Transaktionsumsatz auf dem Investmentmarkt. Die meisten Kaufpreise bewegten sich im unteren bis mittleren zweistelligen Millionenbereich. Die „Constantinhöfe“ dürften den bislang höchsten Kaufpreis erzielt haben, wenngleich diese Transaktion im Kontext des Gesamtportfolios zu sehen ist. Der britische Investor CLS Holdings erwarb ein Objekt in Gremberghoven für ca. 30,5 Millionen Euro. Für den weiteren Jahresverlauf kündigen sich bereits mehrere großvolumige Transaktionen an, so dass sich der Marktanteil dieses Immobiliensegments voraussichtlich in den kommenden Monaten noch steigern wird. Die Spitzenrendite beträgt 3,2 Prozent.

Einzelhandel

Zum jetzigen Zeitpunkt wurden im laufenden Jahr Einzelhandelsimmobilien mit einer Kaufpreissumme von insgesamt rund 110 Millionen Euro gehandelt. Zu den veräußerten Immobilien gehörten vor allem Geschäftshäuser in innerstädtischer Lage. Ein Spezialfonds erwarb ein Wohn- und Geschäftshaus in der Mittelstraße mit über 2.000 Quadratmetern Einzelhandelsfläche. Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser in 1a-Lage befindet sich bei 2,9 Prozent.

Industrie-, Lager- und Logistikimmobilien

Der Investmentmarkt für Industrie- und Logistikimmobilien wies im Kölner Stadtgebiet im bisherigen Jahresverlauf überwiegend kleinteilige Aktivitäten auf. Das Transaktionsvolumen betrug rund 60 Millionen Euro. An den Geschäften beteiligten sich häufig Eigennutzer und Privatinvestoren. In der weiter gefassten Logistikregion Köln | Bonn wurden einzelne größere Logistikimmobilien veräußert, wie z.B. eine Cross-Dock-Anlage in Hürth mit ca. 12.000 Quadratmetern Hallenfläche. Insgesamt waren die Investmentaktivitäten mit einem Transaktionsvolumen von rund 100 Mio. Euro in der Gesamtregion aber niedriger als im Vergleich zum Vorjahresstand, der stärker von Portfoliotransaktionen geprägt war. Die Spitzenrendite beträgt 4,2 Prozent.

Investmentmarkt Köln

Oktober 2019

Hotels

Die diversen Hotelneubauten und Renovierungen von Bestandsgebäuden tragen seit mehreren Jahren auf dem Investmentmarkt zu hohen Umsätzen in dieser Assetklasse bei. 2019 wurden bislang rund 320 Millionen Euro in Hotelanlagen investiert, etwa 21 Prozent des Transaktionsvolumens. AXA Investment Managers erwarb in einer Portfoliotransaktion von Principal Real Estate das Mondial Hotel am Dom sowie das NH-Hotel im MediaPark mit zusammen über 400 Zimmern. Am Habsburgerring kaufte Aroundtown das 2016 aufwendig renovierte Steigenberger Hotel mit mehr als 300 Zimmern.

Der Kölner Hotelmarkt befindet sich weiterhin im Wachstum. Im ersten Halbjahr 2019 wurden ca. 3,1 Millionen Übernachtungen in Köln registriert, gegenüber 2018 ein Wachstum von fast fünf Prozent. Nachdem in den letzten Jahren vor allem innerstädtische Hotelprojekte angestoßen wurden, befand sich 2019 der Schwerpunkt der neuen Projektankündigungen bislang in eher gewerblich geprägten Lagen, insbesondere von Braunsfeld und Mülheim.

Mietwohnhäuser / Zinshäuser

Auf dem Kölner Wohnungsmarkt herrschen weiterhin ein starker Angebotsmangel und ein steigendes Preisniveau. Immerhin haben mehrere Wohnungsunternehmen und Bauträger im bisherigen Jahresverlauf neue Bauprojekte mit substanziellen Größenordnungen von jeweils über 100 bis 500 Wohneinheiten angekündigt. Häufig handelt es sich allerdings um Mischformen von Mietwohnhäusern und Eigentumswohnungen. Die Umsetzung dieser Planungen wird noch mehrere Jahre dauern, so dass der Nachfrageüberhang in der nahen Zukunft fortbestehen wird. Laut Statistischem Landesamt wurden im ersten Halbjahr 2019 Baugenehmigungen für ca. 1.200 Wohnungen erteilt. Obwohl dies gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine Steigerung um über 20 Prozent darstellt, ist absehbar, dass der eigentliche Bedarf von 6.000 neuen Wohnungen pro Jahr weiterhin nicht gedeckt wird. Das Mietpreiswachstum wird daher anhalten. Zinshäuser in guten und sehr guten Wohnlagen erreichen Kaufpreiskoeffizienten zwischen dem 23- bis 30-fachen, können in Einzelfällen aber auch noch höher liegen.

Eigentumswohnungen

Mittlerweile ist absehbar, dass in den nächsten Jahren wieder mehrere größere Wohnungsbauareale mit jeweils über 100 Eigentumswohnungen vermarktet werden. Derzeit hält aber auch in diesem Segment des Wohnungsmarkts die allgemeine Knappheit an. Dies machte sich im ersten Halbjahr 2019 mit einem erneuten Preisanstieg bemerkbar. Neubauwohnungen kosteten im Durchschnitt rund 5.100 Euro pro Quadratmeter, Bestandswohnungen im Mittel rund 3.200 Euro pro Quadratmeter. Dies entspricht einer Zunahme seit 2018 um rund neun Prozent im Neubau bzw. fünf Prozent im Bestand.

Ausblick

Mehrere größere Bürogebäude, einzelne Immobilienportfolios und „Forward Deals“ befinden sich in Verkaufsprozessen, die 2019 noch abgeschlossen werden könnten. Weiterhin treffen Objekte auch außerhalb der Innenstadt auf ein hohes Interesse und eine hohe Zahlungsbereitschaft der Investoren. Es ist daher wahrscheinlich, dass sich das bislang erreichte Transaktionsvolumen im vierten Quartal 2019 nochmals deutlich erhöhen und ein Jahresendergebnis von zwei Milliarden Euro oder mehr erzielt wird. Die Spitzenrenditen könnten aufgrund der aktuellen Ausrichtung der Europäischen Zentralbank nochmals unter Druck geraten.

Investmentmarkt Köln
Oktober 2019

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:



Thorsten Neugebauer, MRICS
Leiter Unternehmensbereich Investment
GREIF & CONTZEN
Immobilienmakler GmbH
+49 221 93 77 93 – 123
thorsten.neugebauer@greif-contzen.de



Frank Pönisch
Geschäftsführer
GREIF & CONTZEN
Beratungsgesellschaft mbH
+49 221 93 77 93 – 265
frank.poenisch@greif-contzen.de



Dr. Jan Schubert
Beratung, Research
GREIF & CONTZEN
Beratungsgesellschaft mbH
+49 221 93 77 93 – 263
jan.schubert@greif-contzen.de

Anschrift: Pferdmenigesstraße 42, 50968 Köln

Investmentmarkt Köln

Oktober 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, 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.