

Investmentmarktbericht Köln

3|2020



GREIF & CONTZEN

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

Liebe Leserinnen und Leser,

der Kölner Investmentmarkt hat 2019 neue Rekordergebnisse erzielt. Nicht nur Gewerbe-, sondern auch Wohnimmobilien erreichten höhere Transaktionsvolumina als in den Vorjahren. Insgesamt wurden etwa 6,4 Milliarden Euro in Immobilien angelegt, davon rund 3,1 Milliarden Euro in Gewerbeobjekten. Nochmals niedrigere Renditen wurden angesichts fehlender Investmentalternativen, anhaltender Nullzinspolitik, hohen Anlagedrucks aber immerhin steigender Mieten in Kauf genommen. Diese Rahmenbedingungen werden den Markt allem Anschein nach auch 2020 prägen. Allerdings ist nicht zu erwarten, dass die Renditen noch viel tiefer sinken werden. Es zeichnet sich bereits ab, dass manche Investoren diese Phase der annähernden Höchstpreise nutzen, um maximale Verkaufserlöse zu erzielen. Voraussichtlich wird daher auch 2020 ein transaktionsstarkes Jahr in Köln werden.

Der vorliegende Bericht fasst die wichtigsten Entwicklungen und Kennzahlen in den Teilmärkten für Büro-, Einzelhandels-, Logistik-, Hotel- und Wohnimmobilien zusammen. Es zeigt sich, dass Köln 2019 manche charakteristische Facetten des bundesweiten Immobilieninvestmentmarktes widerspiegelt. Als besonderer Kristallisationspunkt der Investorenaktivitäten hat sich der Stadtteil Köln-Deutz herausgebildet. Zentrale Lage in der Stadt sowie im Verkehrsnetz, große Flächennutzer, hochwertige Immobilien und Entwicklungsflächen kommen hier zusammen. Im Berichtsteil zu Rahmendaten und Städtebau, auf den Seiten 6-7, stellen wir Ihnen die hohe Dynamik von Köln-Deutz näher vor.

Zur Beantwortung Ihrer individuellen Fragen zum Kölner Immobilienmarkt stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



»2019 hat der Kölner Investmentmarkt neue Höchstwerte erreicht. 2020 werden die wesentlichen Antriebskräfte weiter anhalten.«

Thorsten Neugebauer

Leitung Investment

Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

[Vorwort](#)[Überblick](#)[Rahmendaten Köln](#)[Immobilienmarkt](#)[Investmentmarkt](#)[Ausblick](#)[Weitere Informationen](#)

Überblick

Zusammenfassung Investmentmarkt

Gegenüber dem Vorjahr nahm das Transaktionsvolumen auf dem Kölner Immobilienmarkt 2019 um etwa 28 Prozent auf insgesamt 6,4 Milliarden Euro zu. In vielen Immobiliensegmenten wurde mehr investiert. Durch Investments in Gewerbeimmobilien wurde 2019 mit 3,1 Milliarden Euro ein neuer Rekord aufgestellt. Mehrere Objekte und Portfolios erzielten Kaufpreise oberhalb von 100 Millionen Euro. Insbesondere der Investmentmarkt für Büroimmobilien war von einer hohen Dynamik mit nochmals sinkenden Spitzenrenditen geprägt.

Büroimmobilien

Das Transaktionsvolumen für Büro- und Geschäftshäuser betrug 2019 rund 2,0 Milliarden Euro. Mehrere besonders große Bürogebäude wurden in Einzel- oder Portfoliotransaktionen veräußert und erzielten Kaufpreise oberhalb von 100 Millionen Euro. Die Spitzenrendite gab nochmals leicht nach auf 3 Prozent. Investoren profitierten von teilweise hochschnellenden Mietpreisen auf dem vom Angebotsmangel gekennzeichneten Vermietungsmarkt. Projektentwicklungen führten dem Investmentmarkt weitgehend bis vollständig vermietete Neubauprodukte zu.

Einzelhandelsimmobilien

Einzelhandelsimmobilien erzielten 2019 ein Investmentvolumen von circa 150 Millionen Euro. Im vergangenen Jahr wurde in 1a-Lage kein besonders großes Objekt verkauft. Dafür wurden in der Innenstadt mehrere kleinere bis mittelgroße Geschäftshäuser veräußert. Eine der etwas größeren Immobilien war die Mittelstraße 20-24 mit etwa 2.200 Quadratmetern Einzelhandelsfläche. Außerhalb der Innenstadt

wurden einzelne Verbraucher- und Fachmärkte verkauft. Die Spitzenrendite verharrte stabil bei 2,9 Prozent. In vielen Zentrumslagen gingen die Spitzenmieten zurück. In der Luxuslage am Wallrafplatz lag die Spitzenmiete weiter bei circa 270 Euro pro Quadratmeter. Mehrere Projektentwicklungen werden in den nächsten Jahren neue Einzelhandelsflächen in der Innenstadt schaffen.

Industrie- und Logistikimmobilien

2019 wurden Gewerbe- und Industrieimmobilien für insgesamt rund 200 Millionen Euro veräußert. In der umliegenden Logistikregion Köln | Bonn kam ein Transaktionsvolumen von etwa 90 Millionen Euro hinzu. Portfoliotransaktionen gingen im Vergleich zu den Vorjahren deutlich zurück. Das größte Objekt wurde mit etwa 41.000 Quadratmetern Hallenfläche in Euskirchen verkauft. Die Spitzenrendite sank auf 4,10 Prozent.

Hotels

Mit rund 300 Millionen Euro stieg das Transaktionsvolumen von Hotelimmobilien 2019 gegenüber dem Vorjahr nochmals leicht. Erneut wurden mehrere größere Objekte in innerstädtischer Lage veräußert. Der höchste Kaufpreis betrug circa 111 Millionen Euro und wurde für die Projektierung „Southern Cross“ gezahlt. Die Neubautätigkeit hat ein hohes Niveau erreicht. 2020 werden voraussichtlich rund 1.200 Zimmer fertiggestellt. Neue Projekte wurden zuletzt schwerpunktmäßig in gewerblich geprägten Lagen außerhalb der Innenstadt angekündigt. Die betriebswirtschaftlichen Kennziffern der Hoteliers haben sich im Marktdurchschnitt 2019 weiter verbessert.

ca. 6,4 Mrd €

Transaktionsvolumen 2019
(alle Immobiliensegmente)

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

Zinshäuser

Der Investmentumsatz mit Zinshäusern stieg nach mehreren rückläufigen Jahren wieder auf circa 1,1 Milliarden Euro. Im Stadtgebiet insgesamt liegt die Kernspanne der Kaufpreiskriterien zwischen dem 18- und dem 34-fachen der Jahresmiete, der Mittelwert betrug etwa das 25-fache. Nach Jahren der Unterversorgung mit neuen Wohngebäuden ist der Wohnungsmarkt weiterhin sehr angespannt, auch wenn die Bautätigkeit 2019 zugenommen hat. Die Mieten sind wieder gestiegen und diese Tendenz wird voraussichtlich auch noch anhalten. Bei Neubauprojekten versuchen viele Entwickler möglichst hohe Anteile der Wohneinheiten im Einzelverkauf zu privatisieren.

Eigentumswohnungen

Nach zwei Jahren mit einem abnehmenden Transaktionsvolumen wurde 2019 mit circa 1,4 Milliarden Euro wieder deutlich mehr Kapital mit Eigentumswohnungen umgesetzt. Die niedrigen Bauzinsen und der weiterhin gute Arbeitsmarkt unterstützten die Zahlungsfähigkeit privater Haushalte. Dies drückte sich auch in steigenden Kaufpreisen aus. Mehrere größere bereits begonnene sowie in Planung befindliche Bauprojekte deuten an, dass sich die Angebotslage gegenüber den vergangenen Jahren verbessern wird.

Ausblick

Die Rahmenbedingungen auf dem Kapitalmarkt begünstigen weiterhin Immobilien als Assetklasse. Viele institutionelle Investoren haben einen hohen Anlagedruck und suchen dringend Investmentgelegenheiten. Hohe Kaufpreise werden akzeptiert, wenn eine gute Vermietungs- oder Entwicklungsperspektive gegeben ist. Die Aussicht auf voraussichtlich weiter steigende Wohnungs-, Büro- und Logistikmieten in Köln kommt den Investoren dabei entgegen. In den Wettbe-

werben um sehr begehrte Objekte könnten die Kaufpreise noch etwas weiter steigen. Aufgrund des bereits hohen Preisniveaus sind deutliche Renditerückgänge aber nicht wahrscheinlich. Die Käufer werden überwiegend ein langfristiges Halteziel, eine bauliche Entwicklungsplanung oder eine Asset-Management-Strategie verfolgen. Manche Bestandshalter werden die Chance nutzen, im Verkauf Höchstpreise zu erzielen. Zudem könnten dem Investmentmarkt weitere Projektentwicklungen zugeführt werden.

etwa 2,3 Mrd €

Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien 2020 erwartet



2019 wurde der letzte Teil des „Kölnisch Quartier“, ehemals „Barthonia Forum“, veräußert

[Vorwort](#)[Überblick](#)[Rahmendaten Köln](#)[Immobilienmarkt](#)[Investmentmarkt](#)[Ausblick](#)[Weitere Informationen](#)

Rahmendaten Köln

Sozioökonomische Rahmendaten und städtebauliche Entwicklung

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

rund 583.000

sozialversicherungspflichtig
Beschäftigte, Juni 2019

Einwohner (Stand 31.12.2018)	1.090.000 Einwohner
Bevölkerungsprognose 2030	1.120.400 Einwohner
Arbeitslosenquote Jahresmittel 2019	7,8 %
Kaufkraftindex 2019 (MB Research)	106
Zentralitätskennziffer 2019 (MB Research)	116



Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

Köln-Deutz: Hotspot der Stadtentwicklung und des Investmentmarktes

Sowohl aus Sicht der Stadtentwicklung als auch des Investmentmarktes ist Köln-Deutz inzwischen einer der dynamischsten Stadtteile. Durch mehrere Entwicklungen entlang des Rheinufer, im Umfeld der Koelnmesse sowie des ICE-Bahnhofs wurde der rechtsrheinische Teil der Innenstadt bereits vor einigen Jahren zu einem gefragten Bürostandort von Konzernen und anderen großen Nutzern. Zu diesen zählen unter anderen das DAX-Unternehmen LANXESS, der Fernsehsender RTL aber auch der Landschaftsverband Rheinland (LVR) und die Stadtverwaltung Köln.

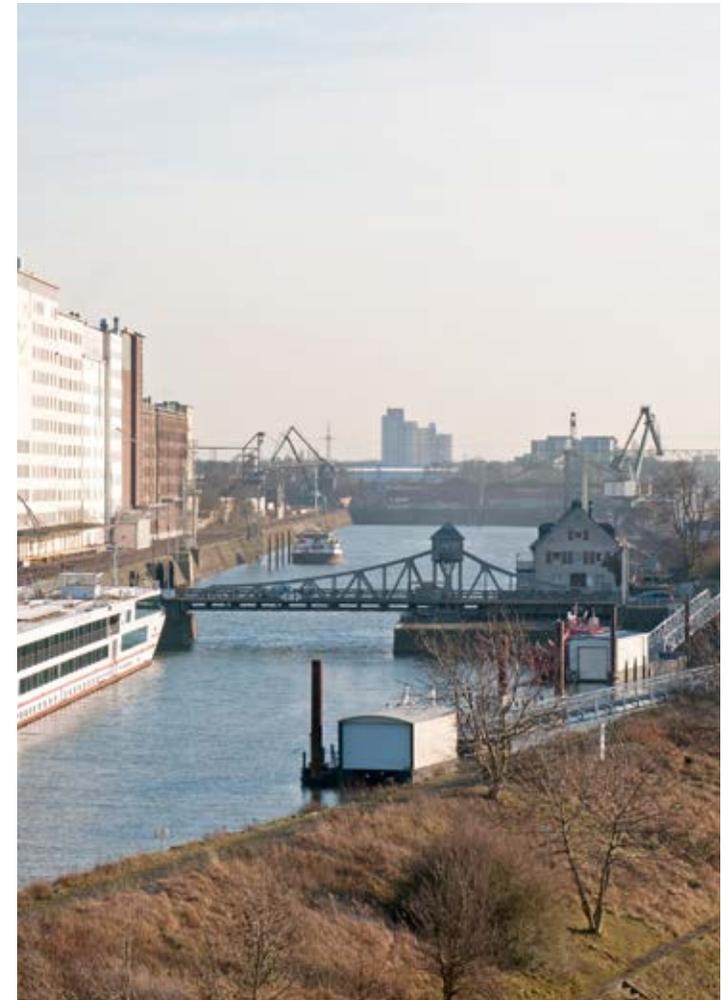
Entwicklungsprojekte

Ende 2019 ist die Zurich Versicherung in Teile des ersten Bauabschnitts im Großprojekt „MesseCity“ eingezogen. 2020 wird der benachbarte Hotelteil „Southern Cross“ mit 308 Zimmern und 171 Studios fertiggestellt. Der zweite Bauabschnitt der MesseCity sieht weitere Bürogebäude mit etwa 51.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche vor.

Am Ottoplatz gegenüber dem Bahnhof hat der LVR angekündigt, sein bestehendes Hochhaus zurückzubauen und ein neues Büroensemble mit circa 22.000 Quadratmetern oberirdischer Nutzfläche zur Eigennutzung zu errichten. 2021 soll der Abriss beginnen, Ende 2025 ist die Fertigstellung des Neubaus geplant.

Östlich des derzeit noch industriell genutzten Deutzer Hafens befinden sich derzeit einzelne Projekte mit einer Größenordnung von circa 8.000 bis circa 20.000 Quadratmetern Bürofläche in Bau bzw. in Vorbereitung.

Eine großflächige Umnutzung und Neubebauung steht mittelfristig dem rund 37,7 Hektar großen Hafensareal selbst bevor. Etwa 3.000 Wohnungen und 6.000 Arbeitsplätze mit insgesamt circa 560.000 Quadratmetern Geschossfläche werden um das rund zwei Kilometer lange Hafenbecken geplant. Ab 2021 soll das Gelände baureif gemacht werden, ab 2024 wird die Aufnahme der Bauarbeiten erwartet.



Blick in den noch industriell genutzten Deutzer Hafen

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

Köln-Deutz: Hotspot der Stadtentwicklung und des Investmentmarktes

Investmenttransaktionen

Die Hochphase auf dem Investmentmarkt haben in den letzten Jahren bereits einige institutionelle Investoren genutzt, um in Köln-Deutz Kapital anzulegen und Gewinne zu realisieren. Nachdem die Zurich Versicherung **2016** den Mietvertrag über etwa 60.000 Quadratmeter Bürofläche unterschrieben und somit den Startschuss für das Großprojekt MesseCity gegeben hat, wurde das Ensemble noch im gleichen Jahr von einem Fonds der Warburg-HIH Invest Real Estate gekauft.

2018 erwarb ein asiatischer Investorenklub um Mirae Asset Daewoo die ehemalige Lufthansa-Niederlassung mit circa 20.000 Quadratmetern in der Von-Gablenz-Straße 2-6 für etwa 115 Millionen Euro. Im gleichen Jahr und in der direkten Nachbarschaft kaufte der Commerz Real Institutional Hotel Fund das Dorint Hotel mit 313 Zimmern. Zudem sicherte sich der Fonds AEW City Office Germany das Büroobjekt an der Siegburger Straße 229c mit etwa 9.000 Quadratmetern.

2019 veräußerten die Entwickler der MesseCity das Hotelprojekt „Southern Cross“ an den offenen Publikumsfonds DWS grundbesitz europa noch während der Bauphase. Mit der Übernahme des Millenium-Portfolios des Versicherungsabwicklers Viridium durch den Commerz Real hausInvest Fonds wechselte 2019 zudem das Büro- und Geschäftshaus „Constantinhöfe“ zwischen Constantinstraße und Ottoplatz mit circa 19.000 Quadratmetern Mietfläche den Eigentümer.

Den höchsten Kaufpreis erzielte mit nahezu 500 Millionen Euro allerdings das Stadthaus, welches über eine Bruttogrundfläche von etwa 100.000 Quadratmetern verfügt. Der Verkäufer Mirae Asset Global hatte den Gesamtkomplex inklusive der angrenzenden LANXESS arena erst 2015 erworben.



■ Verkaufte Immobilien 2018

■ Verkaufte Immobilien 2019

[Vorwort](#)[Überblick](#)[Rahmendaten Köln](#)[Immobilienmarkt](#)[Transaktionsvolumen](#)[Renditen](#)[Investmentmarkt](#)[Ausblick](#)[Weitere Informationen](#)

Immobilienmarkt Köln

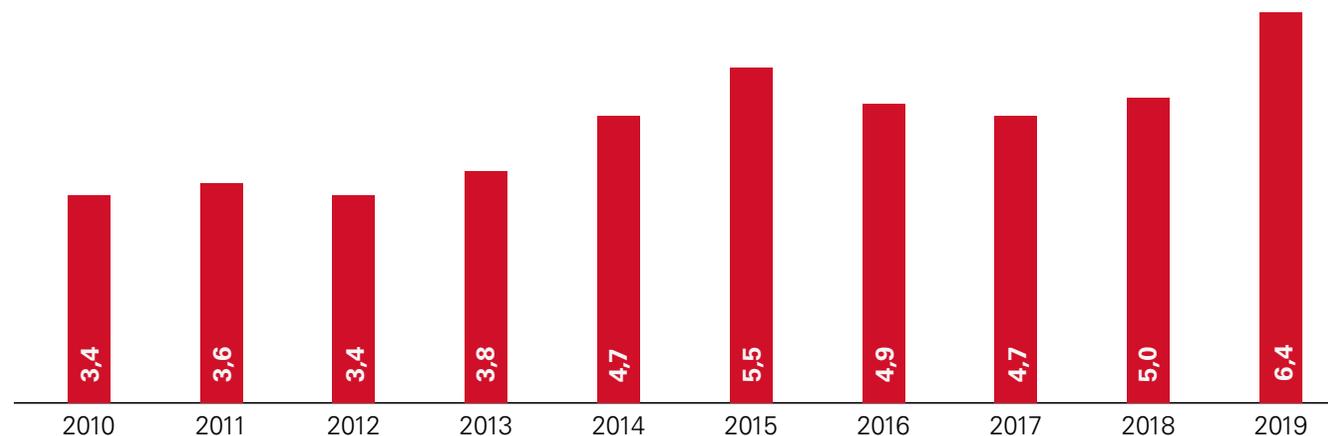
Transaktionsvolumen erreicht Rekordhöhe

2019 wurden in Köln Immobilien aller Segmente für insgesamt etwa 6,4 Milliarden Euro veräußert. Somit wurde der bisherige Höchststand von 2015 mit circa 5,5 Milliarden Euro um fast eine Milliarde deutlich übertroffen. In vielen Immobiliensparten stieg das Transaktionsvolumen. Dies gilt auch für den Markt für Eigentumswohnungen, auf dem in den Vorjahren angebotsbedingt Rückgänge verzeichnet wurden.

Mit Gewerbeimmobilien wurde ein Investmentvolumen von zusammen rund 3,1 Milliarden Euro erzielt. Die bisherige Rekordmarke des Jahres 2017 hatte bei 2,3 Milliarden gelegen, im Jahr 2018 wurden 2,1 Milliarden Euro erreicht. Das vierte Quartal 2019 war besonders umsatzstark. Etwa die Hälfte des Jahresvolumens wurde allein in diesem Zeitraum realisiert.

+ ca. 1,4 Mrd. €
Zuwachs des Transaktionsvolumens gegenüber 2018 (alle Segmente)

Transaktionsvolumen Entwicklung 2010 – 2019 | in Mrd. €



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Köln 2020 (bzgl. 2013, 2014, 2015, 2018 modifiziert)

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Transaktionsvolumen

Renditen

Investmentmarkt

Ausblick

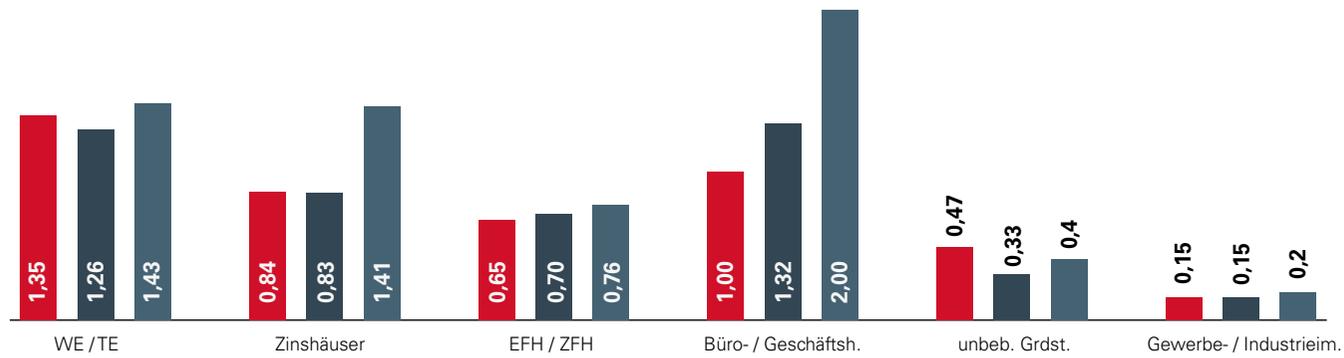
Weitere Informationen



Eupener Straße 125: Teil des an TPG Real Estate Partners veräußerten Portfolios im TechnologiePark

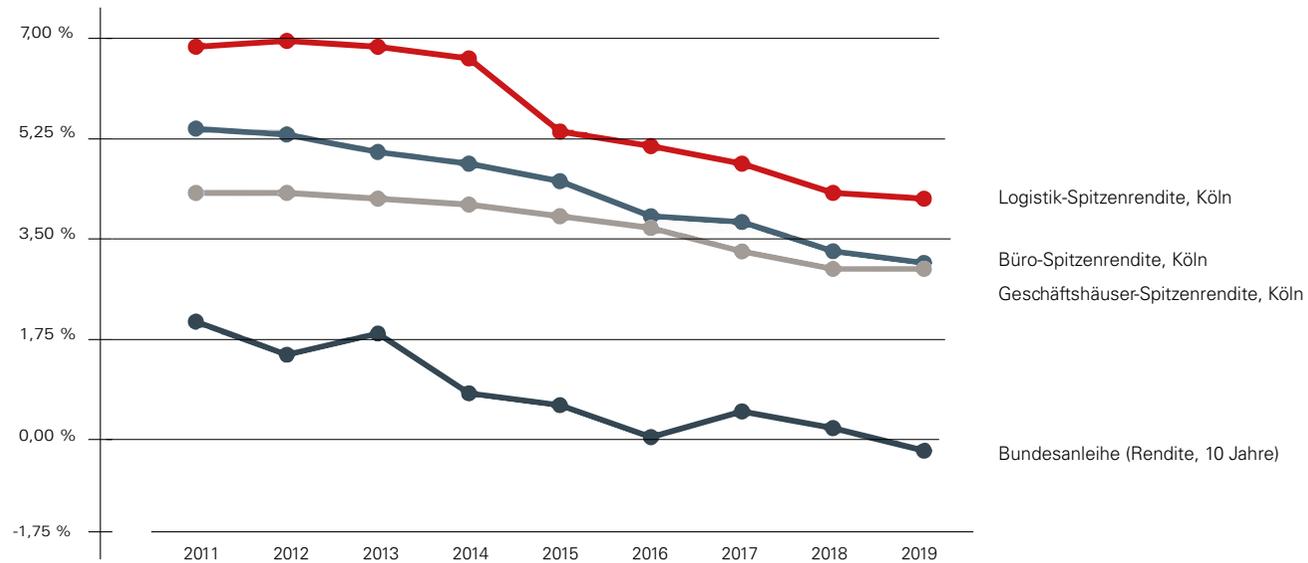
- Vorwort
- Überblick
- Rahmendaten Köln
- Immobilienmarkt**
- Transaktionsvolumen**
- Renditen**
- Investmentmarkt
- Ausblick
- Weitere Informationen

Transaktionsvolumen Immobilienarten 2017, 2018, 2019 | in Mrd. €



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Köln 2020 (bzgl. 2018 modifiziert)

Renditen zum jeweils vierten Quartal 2011 – 2019 | in %



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2020

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt**Transaktionen**

Büroimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Investmentmarkt Köln

Große Büroobjekte und -portfolios beflügelten den Investmentmarkt

Der neue Kölner Investmentrekord ging insbesondere auf die Veräußerung großer Bürogebäude zurück, die sowohl in Einzeltransaktionen als auch in Paketgeschäften die Eigentümer wechselten. In mehreren Fällen setzten sich dabei ausländische Investoren durch. Ein insgesamt wesentlich

kleinerer aber dennoch substanzieller und zudem deutlich gesteigener Beitrag zum Investmentvolumen ging vom Markt für Bauland aus. Mehrere Entwickler und Eigennutzer sicherten sich Entwicklungsgrundstücke mit mehr als 10.000, im Einzelfall sogar bis zu 100.000 Quadratmetern.

3,1 Mrd. €

Investmenttransaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien 2019

Auswahl bedeutender Transaktionen 2019

Objekt (Lage)	Art	Kaufpreis in Mio €
Stadthaus Deutz (Deutz)	Büro	ca. 490
„KölnTurm“ und „Cäcilium“ (Neustadt Nord, Altstadt Süd)*	Büro (Portfolio)	ca. 260
7 Gebäude im TechnologiePark (Braunsfeld, Ehrenfeld)	überwiegend Büro (Portfolio)	geschätzt > 200
„Constantinhöfe“, Unter Sachsenhausen 29-33, Vor den Siebenburgen 2 (Deutz, Altstadt Nord, Altstadt Süd)	Büro (Portfolio)	geschätzt > 150
„Southern Cross“ (Deutz)	Hotel	ca. 111
„KITE“ (Ossendorf)	Büro	geschätzt > 100
letzter Teil des Kölnisch Quartier (Ehrenfeld)	gemischt genutztes Ensemble	geschätzt > 100
„Haus am Platz“ und „Patiohaus“ (Mülheim)	Büro (Portfolio)	geschätzt > 100
Schrottplatz-Areal Max Becker (Ehrenfeld)	Entwicklungsareal	geschätzt > 100
„Clouth 104“ (Nippes)	überwiegend Büro	ca. 80
Steigenberger Hotel (Neustadt Süd)	Hotel	n.b.
NH Hotel (Neustadt Nord)	Hotel	n.b.
Urban Loft (Altstadt Nord)	Hotel	n.b.

* Eigentümerwechsel im Zuge der Unternehmensübernahme durch Blackstone

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Transaktionen

Büroimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

2019 zeichneten sich in Köln einige der Trends ab, die auch die Entwicklung des bundesweiten Investmentmarktes insgesamt prägen.

Niedrigere Spitzenrenditen wurden für die stark umworbene Bürogebäude mit lang laufenden Mietverträgen in sehr guten Lagen akzeptiert. Insbesondere große Objekte bzw. Portfolios lösten Bieterwettbewerbe und Kaufpreissteigerungen aus.

Die Unternehmensübernahme von Dream Global diente dem Private Equity Investor Blackstone dazu, ein großes Immobilienportfolio, in Köln unter anderem mit dem „Köln-Turm“ und dem „Cäcilium“, zu erwerben.

Objekte außerhalb der Innenstadt konnten zu hohen Konditionen Käufer finden, wenn sie eine gute Vermietungssituation aufwiesen. Dies traf beispielsweise auf den Verkauf des „Clouth 104“ in Köln-Nippes an Hannover Leasing bzw. eine Versicherungsgesellschaft zu.

Forward Deals waren weiterhin beliebt, um sich Neubauprodukte zu sichern. Dies zeigen die Ankäufe des Büroprojekts „KITE“ durch einen Individualfonds der Warburg-HIH Invest Real Estate und des Hotelprojekts „Southern Cross“ durch den Publikumsfonds DWS grundbesitz europa.

Nach wenigen Jahren Haltedauer wurden einzelne große Objekte und Portfolios schon wieder veräußert. Dadurch konnten Gewinne aus der zuletzt sehr dynamischen Marktentwicklung realisiert werden. Angesichts des inzwischen sehr hohen Preisniveaus dürfte diese Strategie künftig aber seltener Anwendung finden.



Neuer Eigentümer durch Unternehmensübernahme beim „Köln-Turm“

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Transaktionen

Büroimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Büroimmobilien

Dominierende Assetklasse der Gewerbeimmobilien

Laut der Statistik des Gutachterausschusses der Stadt Köln wurden 2019 Büro- und Geschäftshäuser für rund 2,0 Milliarden Euro veräußert. Demnach wurde um 55 Prozent mehr investiert als 2018. Die Verkäufe diverser Bürogebäude in allen Größenklassen, sowohl als Einzelobjekte als auch in Portfolien, trugen maßgeblich zum Rekordvolumen auf dem Gewerbe-Investmentmarkt bei.

Mit rund 490 Millionen Euro erzielte das technische Rathaus den höchsten Kaufpreis. Die neuen Eigentümer sind eine Gruppe von Versicherungen und Versorgungskassen. Weitere Informationen zu der Transaktion finden sich in der Darstellung der letzten Verkäufe im Stadtteil Köln-Deutz (siehe Seite 7).

Mit der Unternehmensübernahme von Dream Global wurde der US-amerikanische Private Equity Investor Blackstone neuer Eigentümer des „KölnTurm“ im MediaPark und des „Cäcilium“. Der Kölner Teil der übergebenen Immobilienwerte wurde auf circa 261 Millionen Euro beziffert.

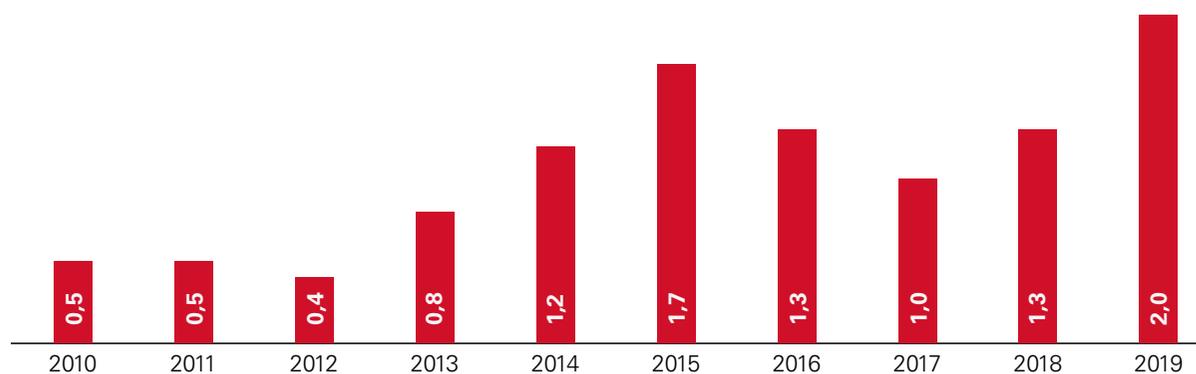
Weitere Private Equity Anleger wurden im TechnologiePark in Köln-Braunsfeld tätig. EQT verkaufte nach einer Haltezeit von nur etwa drei Jahren sieben Büro- und Gewerbeimmobilien an die US-amerikanischen TPG Real Estate Partners. Schätzungsweise wurde für die rund 116.000 Quadratmeter Mietfläche ein Kaufpreis von mehr als 200 Millionen Euro erzielt. Im deutschlandweit aufgestellten „Millenium-Portfolio“, das der Publikumsfonds Commerz Real hausInvest erwarb, befinden sich drei Bürogebäude in Köln, die zusammen über 35.000 Quadratmeter Mietfläche in überwiegend sehr guten Lagen aufweisen.

Die Büroprojekte „Haus am Platz“ und „Patiohaus“ im rechtsrheinischen Entwicklungsareal „I/D Cologne“ wurden an den französischen Publikumsfonds BNP Paribas Diversipier veräußert. Ein drittes Objekt in dem Areal, das „Lofthaus“, erwarb zudem die IHK zu Köln zur künftigen Eigennutzung.

circa 490 Mio. €

Höchster Kaufpreis 2019

Transaktionsvolumen Büro- und Geschäftshäuser 2010 – 2019 | in Mrd. €



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Köln 2020

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Transaktionen

Büroimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Renditen Bürohäuser

Die Spitzenrenditen für Kölner Büroimmobilien sind 2019 nochmals um 20 Basispunkte auf 3 Prozent gesunken. Da in anderen Top-7-Märkten noch niedrigere Verzinsungen akzeptiert werden, ist es möglich, dass die Renditen in Köln 2020 noch etwas weiter nachgeben werden. Das mittlerweile erreichte Kaufpreisniveau ist allerdings so hoch, dass vor allem langfristig orientierte Investoren ankaufen, die weniger von etwaigen Aufwertungsgewinnen als von Mietsteigerungspotenzialen profitieren wollen. Die Entwicklungen auf dem Büroflächenmarkt bilden bislang ein geeignetes Fundament für diese Strategie.

Spitzenrenditen Bürohäuser an den deutschen Top-Standorten 2019 | in %



Quelle: gif e.V.; Greif & Contzen Research; div. Marktberichte, März 2020



2019 fertiggestellt und veräußert: das „Clouth 104“

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Transaktionen

Büroimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Sanierungs- und Neubauprojekte prägten 2019 den Markt

2019 wurde ein Flächenumsatz von rund 290.000 Quadratmetern erzielt. Der 10-jährige Mittelwert von 295.000 Quadratmetern wurde somit fast erreicht. Die größten Flächenumsätze gab es überwiegend in Sanierungs- und Neubauprojekten. Insgesamt kamen die Umsätze in Projektierungen auf rund 100.000 Quadratmeter, das heißt auf einen Marktanteil von 34 Prozent. 2018 hatte der Anteil noch bei 23 Prozent gelegen.

Die größte Anmietung fand 2019 in der Projektentwicklung „KITE“ im Teilmarkt Ossendorf mit circa 17.600 Quadratmetern statt. Von den zehn größten Umsätzen wurden nur zwei

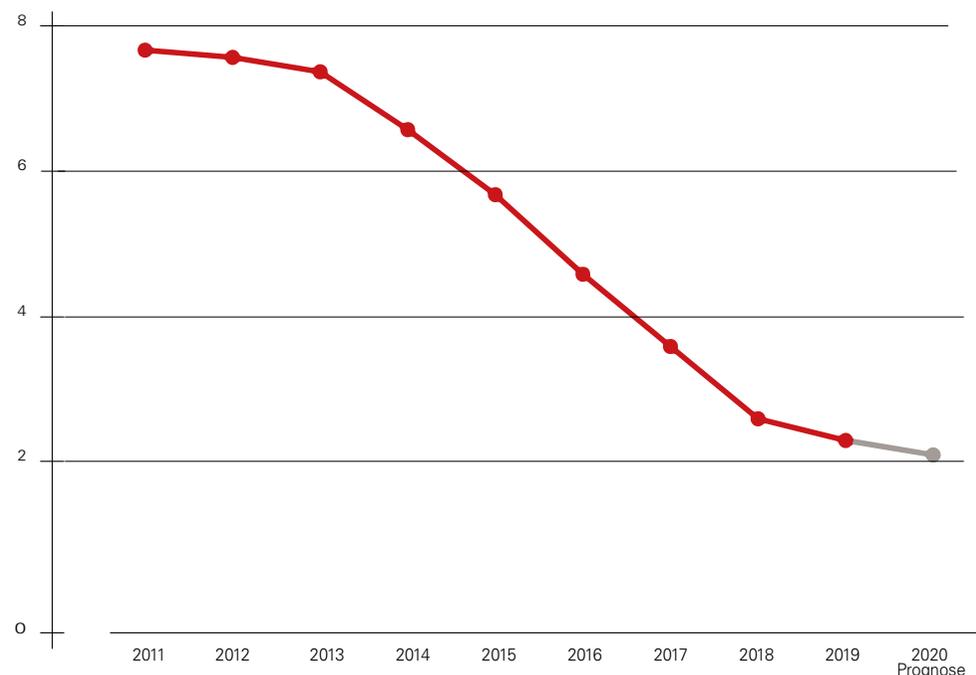
in Bestandsobjekten ohne größere Revitalisierung realisiert.

Im vergangenen Jahr ist der Leerstand um circa 15.000 auf rund 185.000 Quadratmetern gesunken, dies entspricht einer Quote von 2,3 Prozent des Flächenbestands. Verfügbare Flächen in der Innenstadt sind inzwischen regelrechte Mangelware. Nur in Einzelfällen sind Mieteinheiten mit mehr als 2.000 Quadratmetern Bürofläche frei, daher müssen Nutzer mit großem Flächenbedarf im Stadtzentrum verstärkt auf Sanierungs- und Entwicklungsprojekte zurückgreifen.

290.000 m²

Büroflächenumsatz 2019

Leerstandsquote 2011 – 2019 und Prognose 2020 | in %



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2020

- Vorwort
- Überblick
- Rahmendaten Köln
- Immobilienmarkt
- Investmentmarkt**
- Transaktionen
- Büroimmobilienmarkt**
- Einzelhandelsimmobilien
- Industrie und Logistik
- Hotels
- Zinshäuser
- Eigentumswohnungen
- Ausblick
- Weitere Informationen

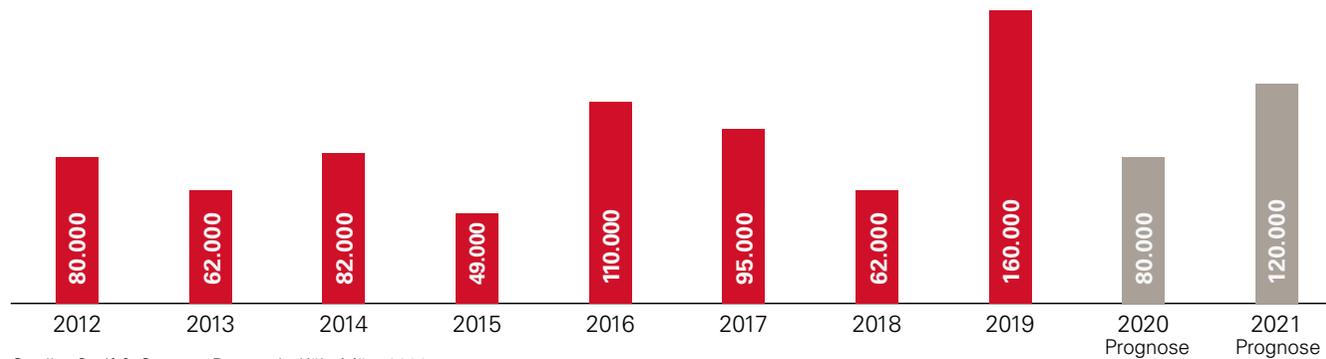
Hohe Bautätigkeit

2019 wurden insgesamt rund 160.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt. Dies ist das höchste Jahresergebnis seit 2009, als 260.000 Quadratmeter erreicht wurden. Einen wesentlichen Anteil an der Entwicklung hat das Großprojekt „MesseCity“, dessen erster Bauabschnitt circa 68.000 Quadratmeter umfasst und mittlerweile vollvermietet ist. Hinzu kamen außerdem weitere große Gebäude wie das revitalisierte „ONE Cologne“ mit circa 15.000 Quadratmetern an der Inneren Kanalstraße. Im Stadtteil Nippes wurde das gemischt genutzte „Clouth 104“ mit einer Bürofläche von etwa 13.000 Quadratmetern

fertiggestellt. Der Projektentwickler hat es mittlerweile an eine Versicherung für etwa 80 Millionen Euro veräußert. Der Neubau verfügt insgesamt über eine Mietfläche von fast 19.000 Quadratmetern. 2020 und 2021 werden voraussichtlich zusammen rund 200.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt. In der Innenstadt sowie in den Stadtteilen Mülheim, Braunsfeld, Ehrenfeld und Ossendorf ist die Bautätigkeit am Höchsten. Aufgrund der hohen Flächennachfrage und hoher Vorvermietungsquote werden 2020 die Mieten voraussichtlich weiter steigen und die Leerstandsquote wird noch etwas weiter sinken.

80.000 m²
voraussichtliche Neubau-
Bürofläche 2020

Neubaufertigstellungen, Entwicklung 2012 – 2019 und Prognose 2020 – 2021 | in m²



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2020

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Transaktionen

Büroimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Bedeutende Bautätigkeit 2020 (Projekte im Bau)

Objekt (Büroteilmarkt)	Mietfläche in m ²	Fertigstellung
I/D Cologne 1. Bauabschnitt (Mülheim)	rd. 34.000	2021
WALLARKADEN (Kölner Ringe, Rudolfplatz)	rd. 14.000	2021
COCO (Ossendorf)	rd. 8.600	2020
HangarOne (Ossendorf)	rd. 8.500	2020
Kaltenbornweg 8 (Deutz)	rd. 8.000	2020
DLR Gebäude 5 (Köln Ost)	rd. 7.900	2020
THE SPIKES (Innenstadt Nord)	rd. 7.500	2020
HAUS AM RUDOLFPLATZ (Kölner Ringe, Rudolfplatz)	rd. 6.300	2021
Edmund-Rumpler-Straße 5 (Gremberghoven)	rd. 6.000	2020
n.n. (Ehrenfeld)	rd. 5.000	2020

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2020

Mehr Informationen und Analysen bietet unser Büromarktbericht 02|2020→ www.greif-contzen.de/presse/marktberichte**Steigende Mieten**

Sowohl die Anmietungen in mitunter sehr hochwertigen Projektentwicklungen als auch die starke Verhandlungsposition der Vermieter von Bestandsflächen haben 2019 zu einem deutlichen Preisanstieg geführt. Die ungewichtete Durchschnittsmiete stieg von 13,00 auf 14,00 Euro pro Quadratmeter. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete befindet sich mit 16,70 Euro pro Quadratmeter noch deutlich darüber. Die Spitzenmiete schnellte von 23,00 auf 26,00 Euro. Zwischen 2007 und 2017 hatte diese Kennziffer noch zwischen

21,00 und 21,50 Euro stagniert. In Einzelfällen wurden auch Höchstmieten von 29,00 Euro vereinbart. 2020 wird das Mietniveau voraussichtlich weiter steigen, da die Flächen-nachfrage immer noch hoch und das Angebot knapp ist.

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Transaktionen

Büroimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Teilmarktübersicht

Bürolagen Köln – Flächenangebot, Leerstand, Jahresumsatz und mittlere Mietpreisspanne

Bürolage	Flächenangebot ¹ in m ²	Leerstand in m ²	Jahresumsatz ² in m ²	Mittlere Mietpreis- spanne ³ in €/m ²
Innenstadt				
Bankenviertel	2.000	2.000	11.000	13 – 20
MediaPark	500	500	5.000	14 – 20
Rheinauhafen	500	500	12.000	18 – 21
Kölner Ringe	32.000	5.000	21.000	11 – 21
Deutz	75.000	1.000	34.000	11 – 20
Innenstadt Nord	47.000	16.000	40.000	12 – 20
Innenstadt Süd	13.000	6.000	7.000	10 – 18
Rheinufer Nord	500	500	2.000	15 – 20
Rheinufer Süd	3.000	3.000	6.000	12 – 17
Zwischensumme	173.500	34.500	138.000	

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.

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2020



Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen

Bürolage	Flächenangebot ¹ in m ²	Leerstand in m ²	Jahresumsatz ² in m ²	Mittlere Mietpreis- spanne ³ in €/m ²
Linksrheinisch				
Innere Kanalstraße	9.000	3.000	4.000	12 – 16
Ehrenfeld	69.000	33.000	20.000	9 – 15
Braunsfeld	90.000	10.000	14.000	10 – 15
Ossendorf	80.000	18.000	19.000	9 – 14
Köln Nord	25.000	5.000	15.000	7 – 12
Köln West	25.000	17.000	15.000	8 – 15
Köln Süd	32.000	17.000	19.000	9 – 16
Zwischensumme	330.000	103.000	106.000	
Rechtsrheinisch				
Gremberghoven	52.000	10.000	15.000	8 – 12
Mülheim	59.000	1.000	24.000	9 – 15
Kalk	500	500	13.000	8 – 15
Köln Ost	100.000	36.000	22.000	8 – 12
Zwischensumme	211.500	47.500	74.000	
Summe Bürolagen	715.000	185.000	318.000	

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.



Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Transaktionen

Büroimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Einzelhandelsimmobilien

Mehrere Geschäftshäuser wurden veräußert

2019 wurde mit Einzelhandelsimmobilien ein Transaktionsvolumen von insgesamt etwa 150 Millionen Euro erzielt. Gegenüber dem Vorjahr ging der Investmentumsatz um mehr als die Hälfte zurück, da 2019 in der Innenstadt lediglich mittelgroße Objekte veräußert wurden. 2018 hatte der Verkauf des Kaufhofs in der Hohe Straße für schätzungsweise mehr als 150 Millionen Euro im Zuge der Unternehmensübernahme der Galeria Kaufhof GmbH einen hohen Anteil am Transaktionsvolumen. Ohne dieses Geschäft befänden sich die beiden Jahresergebnisse auf einem ähnlichen Niveau.

In der Innenstadt wurden 2019 mehrere Geschäftshäuser veräußert, beispielsweise die Mittelstraße 20-24. Ein Fonds von Aberdeen verkaufte das Wohn- und Geschäftshaus mit rund 2.200 Quadratmetern Einzelhandels- und rund 900 Quadratmetern Wohnfläche an einen Spezialfonds von Real I.S.. Hinzu kamen Verbraucher- und Fachmärkte außerhalb der Innenstadt, die gemäß ihres Betriebsformats mitunter wesentlich größere Flächen aufwiesen. Zum Beispiel übernahm ein offener Fonds von Loancos Real Estate ein Portfolio mit zwei Fachmärkten.

Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser verharrte 2019 stabil auf ihrem Niveau von 2,9 Prozent. Fachmarktzentren wurden allerdings teurer, die Spitzenrendite sank auf 4,2 Prozent. Einkaufszentren werden mittlerweile auf dem gleichen Niveau wie Fachmarktzentren verzinst. Da es in Köln aller-

dings nur eine geringe Zahl an Einkaufszentren gibt, werden sie nur selten auf dem Kölner Investmentmarkt veräußert. Für einzelne Fachmärkte stagnierte die Spitzenrendite bei 5,1 Prozent.

2,90 %

Spitzenrendite Geschäftshäuser Q4 2019

Spitzenrenditen Einzelhandel an den deutschen Top-Standorten 2019 | in %

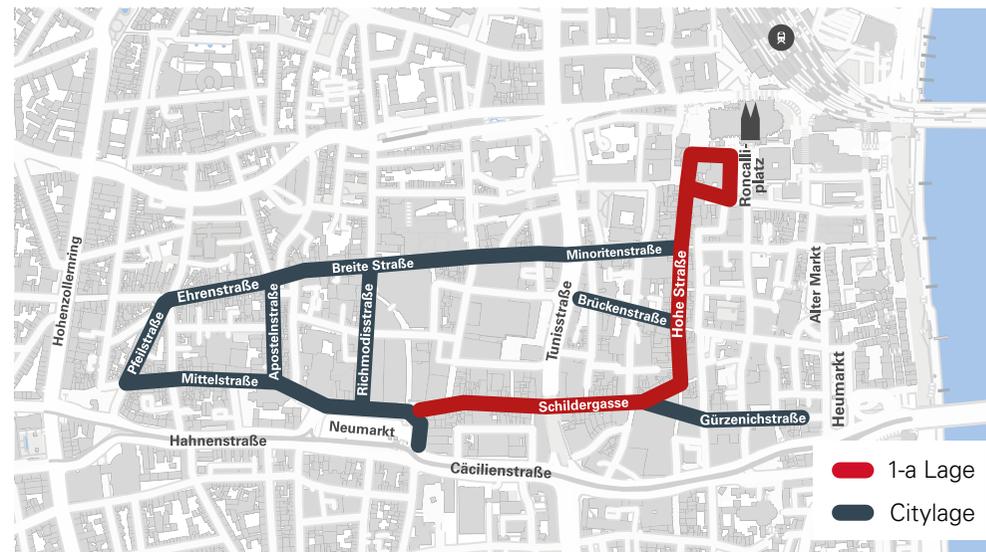


Quelle: gif e.V.; Greif & Contzen Research; div. Marktberichte, März 2020

- Vorwort
- Überblick
- Rahmendaten Köln
- Immobilienmarkt
- Investmentmarkt**
- Transaktionen
- Büroimmobilienmarkt
- Einzelhandelsimmobilien**
- Industrie und Logistik
- Hotels
- Zinshäuser
- Eigentumswohnungen
- Ausblick
- Weitere Informationen

Vermietungsmarkt

Nachdem 2018 besonders viele Ladenlokale in der Hohe Straße angemietet wurden, fanden 2019 mehrere Vertragsabschlüsse in der Schildergasse statt. Eine der größten Anmietungen wurden im Neubau des AntoniterQuartiers an der Schildergasse mit einem Gastronomiebetrieb der Sandergruppe realisiert. Im Frühjahr 2020 soll es eröffnen. In der Hohe Straße 69-71 kann seit Dezember 2019 eine neue Niederlassung des Möbelgeschäfts Maisons du Monde auf etwa 750 Quadratmetern besucht werden. Im Vergleich zu den 1a-Lagen belegten die Anmietungen in den Citylagen meist weniger als 200 Quadratmeter. Im „Quincy“, ehemals Dumont Carré, mietete Smyth Toys allerdings circa 2.000 Quadratmeter an.



Auswahl Vermietungen in 1a-Lage 2019

Lage	Mieter	Branche	Mietfläche in m ²
Schildergasse, AntoniterQuartier	Sander	Gastronomie	ca. 1.000
Hohe Straße 69-71	Maisons du Monde	Möbel	ca. 750
Hohe Straße 41-53 (Kaufhof, 4. Etage)	Dress for less	Bekleidung	ca. 500
Schildergasse 41-45	Teufel Soundsysteme	Elektronik	ca. 280
Schildergasse 8-10	Swatch	Accessoires	ca. 225
Schildergasse 113-117	Pieper	Parfümerie	ca. 220
Hohe Straße 105-107	Maxmoda	Bekleidung	ca. 200
Hohe Straße / Gürzenichstraße	Dyson	Elektronik	ca. 155
Hohe Straße 117-119	Chocolaterie Läderach Suisse	Lebensmittel	ca. 70
Schildergasse 92	Intimissimi	Bekleidung	ca. 70
Hohe Straße 137	Louis Vuitton	Accessoires	n.b.
Schildergasse 89	Nespresso	Lebensmittel	n.b.

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2020

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Transaktionen

Büroimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Auswahl Vermietungen in Citylagen 2019

Lage	Mieter	Branche	Einzelhandelsfläche in m ²
Breite Straße 80-90 (Quincy)	Smyth Toys	Spielwaren	ca. 2.000
Ehrenstraße 6	Kapten & Son	Accessoires	ca. 300
Ehrenstraße 29	Edited / About You	Bekleidung	ca. 210
Breite Straße 80-90 (Quincy)	Søstrene Grene	Mode / Einrichtungsdesign	ca. 200
Breite Straße 155	Create! by Obi	Baumarkt	ca. 168
Breite Straße 23	Olymp	Bekleidung	ca. 155
Mittelstraße 5	Cinque	Bekleidung	ca. 150
Mittelstraße 12-14	Mey	Bekleidung	ca. 140
Apostelstraße 32-34	Parfümerie Meller	Parfümerie	ca. 120
Breite Straße 87-91	Ankerkraut	Lebensmittel	ca. 100
Mittelstraße 42	Yves Delorme	Heimtextilien	ca. 100
Hahnenstraße 20	Standart space	Bekleidung	ca. 100
Ehrenstraße 18-26	Rains	Bekleidung, Outdoor	ca. 100
Neumarkt 2-4	Subway	Gastronomie	ca. 90
Apostelstraße 25	Copenhagen	Schuhe	ca. 75
Ehrenstraße 29	Motel a Miio	Keramik	ca. 75
Ehrenstraße 57	Gusti Leder	Accessoires	ca. 60
Ehrenstraße 14-16	Arket	Bekleidung & Gastronomie	n.b.
Richmodstraße 7 (Neumarkt-Passage)	Beef-Art	Lebensmittel	n.b.
Neumarkt 18a (Neumarkt-Passage)	Sayang	Gastronomie	n.b.

2.000 m²

Größte Anmietung 2019

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2020

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Transaktionen

Büroimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Mieten Einzelhandel

Nachdem in den Vorjahren mehrere traditionsreiche, inhabergeführte Geschäfte in den Top-Lagen geschlossen hatten, schlossen 2019 vor allem Filialunternehmen ihre Ladenlokale in Köln. Hierzu zählten z.B. die Bekleidungsmarken Benetton, Bonita und Gerry Weber. Die Hohe Straße verzeichnete über längere Zeiträume mehrere leerstehende Ladenlokale. Im Kaufhof wurde ein Teil der ehemaligen Saturn-Flächen in der vierten Etage von Saks of Fifth an das Designer Outlet Dress for less übergeben. Kleine wie große Einzelhandelsunternehmen werden durch den Onlinehandel und sich ändernde Konsumgewohnheiten vor große Herausforderungen

gestellt. Viele ältere Geschäftshäuser genügen modernen Anforderungen an Produktpräsentation und Kundenerlebnis nur noch eingeschränkt. Ober- und Untergeschosse haben an Attraktivität stark eingebüßt, gefragt sind insbesondere Ladenlokale mit etwa 100 Quadratmetern. In den meisten Lagen sind die Spitzenmieten 2019 gesunken. In der Schildergasse und in der Hohe Straße gingen die Spitzenmieten auf 250 Euro bzw. 190 Euro pro Quadratmeter zurück. In der Luxuslage am Wallrafplatz betragen die Mieten weiterhin bis zu 270 Euro pro Quadratmeter.

270 €/m²

Spitzenmiete 2019

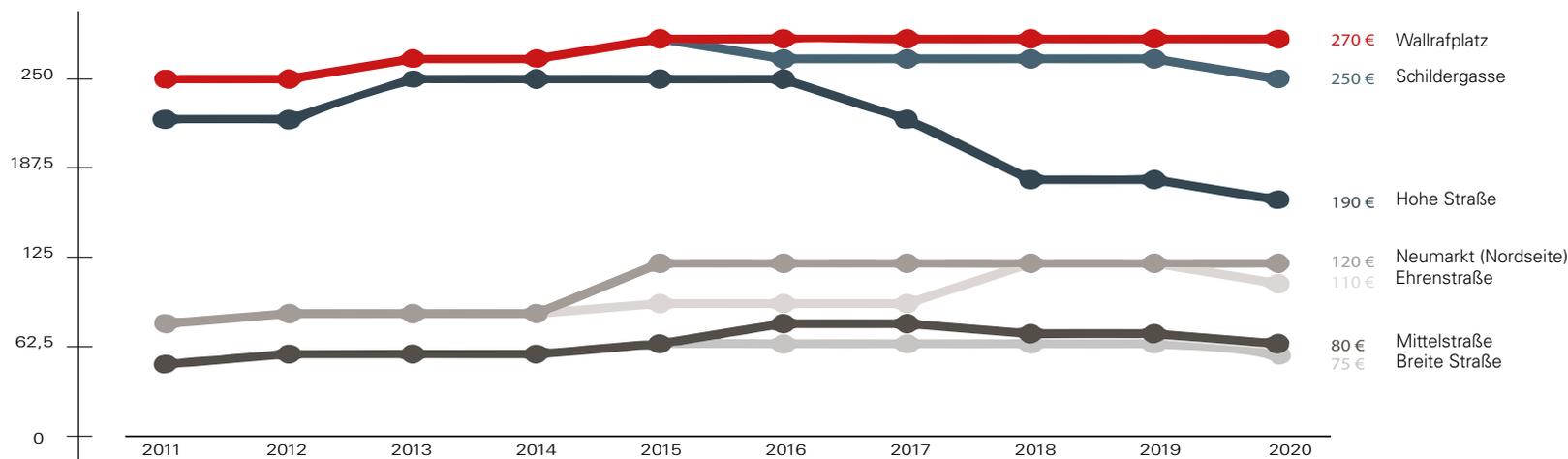
Spitzenmiete Einzelhandel

Einzelhandelslage	Spitzenmiete 2019 in €/m ²		Spitzenmiete 2020 in €/m ²
Wallrafplatz	270	→	270
Schildergasse	260	↘	250
Hohe Straße	200	↘	190
Neumarkt (Nordseite)	120	→	120
Ehrenstraße	120	↘	110
Mittelstraße	85	↘	80
Breite Straße	80	↘	75
sehr gute Citylagen (z.B. Apostelnstraße, Pfeilstraße)	60	↘	55
sehr gute Stadtteillagen (z.B. Deutzer Freiheit, Dürener Straße, Neusser Straße, Hauptstraße Rodenkirchen, Sülzburgstraße, Venloer Straße)	30	↘	25

* idealtypisches Ladenlokal mit einer Größe bis zu 100 m² Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2020

- Vorwort
- Überblick
- Rahmendaten Köln
- Immobilienmarkt
- Investmentmarkt**
- Transaktionen
- Büroimmobilienmarkt
- Einzelhandelsimmobilien**
- Industrie und Logistik
- Hotels
- Zinshäuser
- Eigentumswohnungen
- Ausblick
- Weitere Informationen

Spitzenmiete Einzelhandel Entwicklung 2011 – 2019 und Prognose 2020 | in €/m²



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2020

Mit der Fertigstellung des AntoniterQuartiers an der Schildergasse und der Vermietung an die Sandergruppe gewinnt dieser Teil der 1a-Lage wieder ein größeres gastronomisches Angebot. Im Projekt „Haus am Rudolfplatz“ wurden Mietverträge für einen REWE-Supermarkt und eine Filiale

der Steakhaus-Kette Block-House abgeschlossen. Weitere Einzelhandelsflächen bietet das Projekt „WALLARKADEN“. In der Schildergasse wird an der Ecke Herzogstraße ein Neubauprojekt mit circa 1.000 Quadratmetern Einzelhandelsfläche zur Fertigstellung in 2022 geplant.

Aktuelle Entwicklungen Einzelhandel Innenstadt

Objekt/Lage	Fertigstellung	EZH-Fläche
„Laurenz Carré“ *	ab 2023	ca. 4.000 m²
Rudolfplatz 9*	2022	ca. 2.900 m²
Friesenplatz 2-14, „Haus Friesenplatz“ *	2019/2021	ca. 2.900 m²
Rudolfplatz, „WALLARKADEN“ *	2021	ca. 1.600 m²
Dom Hotel, Teilflächen im EG und 1. OG**	2021-2022	ca. 1.200 m²
Schildergasse / Herzogstraße	2022	ca. 1.000 m²
Richartzstraße 14, „R'14“ ***	ab 2021	n.b.

* Büro- und Geschäftshaus ** Flächenangabe von früherer Planung, wird sich ggf. noch ändern *** Hotelprojekt
 Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2020

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Transaktionen

Büroimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Industrie- und Logistikimmobilien

Das Vorjahresniveau wurde wieder erreicht

Nach Angaben des Gutachterausschusses wurden 2019 in Köln Gewerbe- und Industrieimmobilien für rund 200 Millionen Euro veräußert. Das Ergebnis stieg somit um etwa ein Viertel über dem Stand von 2018. Die Verkäufe in der umliegenden Logistikregion summierten sich auf ein weiteres Transaktionsvolumen von etwa 90 Millionen Euro. Die meisten Objekte wurden in Einzeltransaktionen verkauft, Investments durch Portfoliogeschäfte nahmen im Vergleich zu den Vorjahren ab.

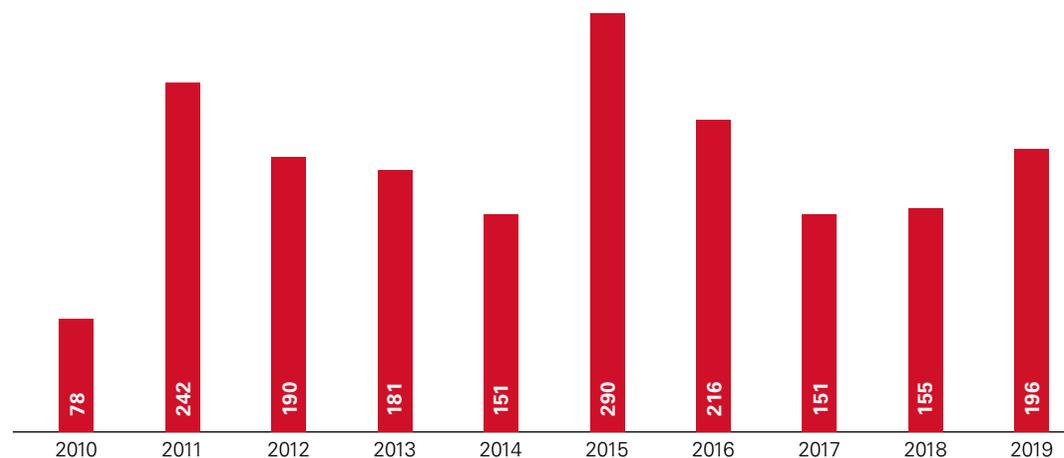
Die größte Logistikimmobilie wurde im Südwesten der Region, in Euskirchen, veräußert. Der Spezialfonds E-Regi von LaSalle Investment erwarb das erst 2019 fertiggestellte Lo-

gistikzentrum der dadada GmbH, ehemals EULOCO GmbH, mit etwa 41.000 Quadratmetern Hallenfläche. Es handelt sich um ein Tochterunternehmen des Kölner Rucksack-Produzenten Fond of. In Hürth investierte ein Fonds von Patrizia in eine Cross-Dock-Anlage mit circa 12.000 Quadratmetern. Aurelis Real Estate kaufte eine zu optimierende Industrieimmobilie in Rösrath. Das Objekt verfügt über eine Produktionsfläche von circa 11.500 Quadratmetern und wird derzeit von einem Automobilzulieferer genutzt. In Köln-Müngersdorf übernahm Dana Invest einen Gewerbepark mit einer Grundstücksfläche von fast 17.000 Quadratmetern und einer Mietfläche von insgesamt rund 5.600 Quadratmetern.

41.000 m²

Hallenfläche im größten veräußerten Objekt 2019

Transaktionsvolumen Gewerbe- und Industrieimmobilien 2010 – 2019 | in 100 Mio. €



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Köln 2020

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Transaktionen

Büroimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Auswahl Verkäufe 2019

Käufer	Lage	Hallenfläche ca. in m ²
E-Regi (Spezialfonds)	Euskirchen	ca. 41.000
Patrizia (Fonds „Logistik Invest-Europa II“)	Hürth	ca. 12.000
Aurelis Real Estate	Rösrath	ca. 11.500
Frasers Logistics & Industrial Trust	Bergheim	ca. 11.000
Family Office	Siegburg / St. Augustin / Troisdorf	ca. 7.800
Dana Invest	Köln	ca. 4.800

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2020

Renditen Logistikimmobilien

2019 ist die Spitzenrendite für Logistikimmobilien nochmals leicht um 0,1 Prozentpunkte auf 4,10 Prozent gesunken. Allerdings kamen 2019 in der Region Köln | Bonn kaum Top-Objekte in die Vermarktung, die diesen Wert aufriefen. In anderen Logistikregionen haben die Spitzenrenditen die Marke von 4,00 % bereits unterschritten.

Spitzenrenditen Industrie- und Logistikimmobilien an den deutschen Top-Standorten 2019 | in %

Quelle: gif e.V.; Greif & Contzen Research; div. Marktberichte, März 2020

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Transaktionen

Büroimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Vermietungsmarkt 2019

In der Logistikregion Köln | Bonn wurde 2019 insgesamt ein Flächenumsatz von rund 250.000 Quadratmeter Hallenfläche realisiert. Gegenüber 2018 sank der Umsatz um etwa 17 Prozent. Die Ursachen für den Rückgang lagen einerseits im Angebotsmangel, andererseits hat die Flächennachfrage

seit dem Sommer 2019 auch etwas nachgelassen. Logistikdienstleister waren die größte Nutzergruppe mit drei großen Vertragsabschlüssen über 15.000 Quadratmeter. Industrie-, Produktions- und Handwerksunternehmen kamen mit einem Umsatzanteil von circa 32 Prozent auf den zweiten Platz.

20.500 m²

Größter Flächenumsatz:
dadada GmbH

Auswahl bedeutender Flächenumsätze

Umsätze	Lage	Art	Mietfläche ca. in m ²
Stadtgebiet Köln			
Bühnen der Stadt Köln	Kalk	Halle	8.000
Wall GmbH	Rodenkirchen	Halle	3.700
Jäger Group	Bickendorf	Halle	2.700
Handelsunternehmen	Dellbrück	Halle	2.500
Logistikregion			
dadada GmbH (ehemals EULOCO GmbH, Logistik)	Euskirchen	Halle	20.500
Kurt Rothschild GmbH & Co. KG (Logistik)	Bedburg	Halle	18.100
Logwin AG	Kerpen	Halle	15.000
Intersnack Knabber-Gebäck GmbH	Pulheim	Halle	13.200
DPDHL Group	Pulheim	Halle	10.200
Automobilzulieferer	Kerpen	Halle	10.000
Compagnie de Saint-Gobain	Kerpen	Halle	10.000
Wurm GmbH (Handel)	Troisdorf	Halle	8.900
n.n.	Kerpen	Halle	8.200

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2020

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Transaktionen

Büroimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Mieten stiegen im Umland

2019 blieb die Spitzenmiete im Kölner Stadtgebiet auf ihrem bisherigen Niveau von circa 5,50 Euro pro Quadratmeter Hallenfläche und auch die Durchschnittsmiete stagnierte bei circa 4,75 Euro. Im Umland stiegen die Mieten allerdings im Durchschnitt auf 4,60 Euro pro Quadratmeter und näherten

sich den Kölner Preisen somit weiter an. Einzelne Vertragsabschlüsse weisen für 2020 bereits auf eine steigende Tendenz der Spitzenmieten hin. Showrooms und Light-Industrialflächen wurden in Köln überwiegend in einer Spanne von 6,50 Euro bis 7,80 Euro pro Quadratmeter vermietet.

5,50 €/m²

Spitzenmiete in Köln

Mieten für Lager- und Distributionshallen im Kölner Stadtgebiet

	Mieten 2018 (Q4) in €/m ²	Entwicklung	Mieten 2019 (Q4) in €/m ²	Tendenz
Neubauobjekte				
Hallenflächen Gewerbegebiet	4,85 – 5,50	→	4,85 – 5,50	↗
angegliederte Büroflächen	8,00 – 8,50	→	8,00 – 8,50	→
Bestandsobjekte				
Hallenflächen Gewerbegebiet	4,40 – 4,60	→	4,40 – 4,60	→
angegliederte Büroflächen	7,00 – 8,00	→	7,00 – 8,00	→
Freilandanlagen				
unbefestigt, ohne Entwässerung	0,50 – 1,00	→	0,50 – 1,00	→
gepflastert, entwässert, eingefriedet	1,00 – 2,50	→	1,00 – 2,50	→

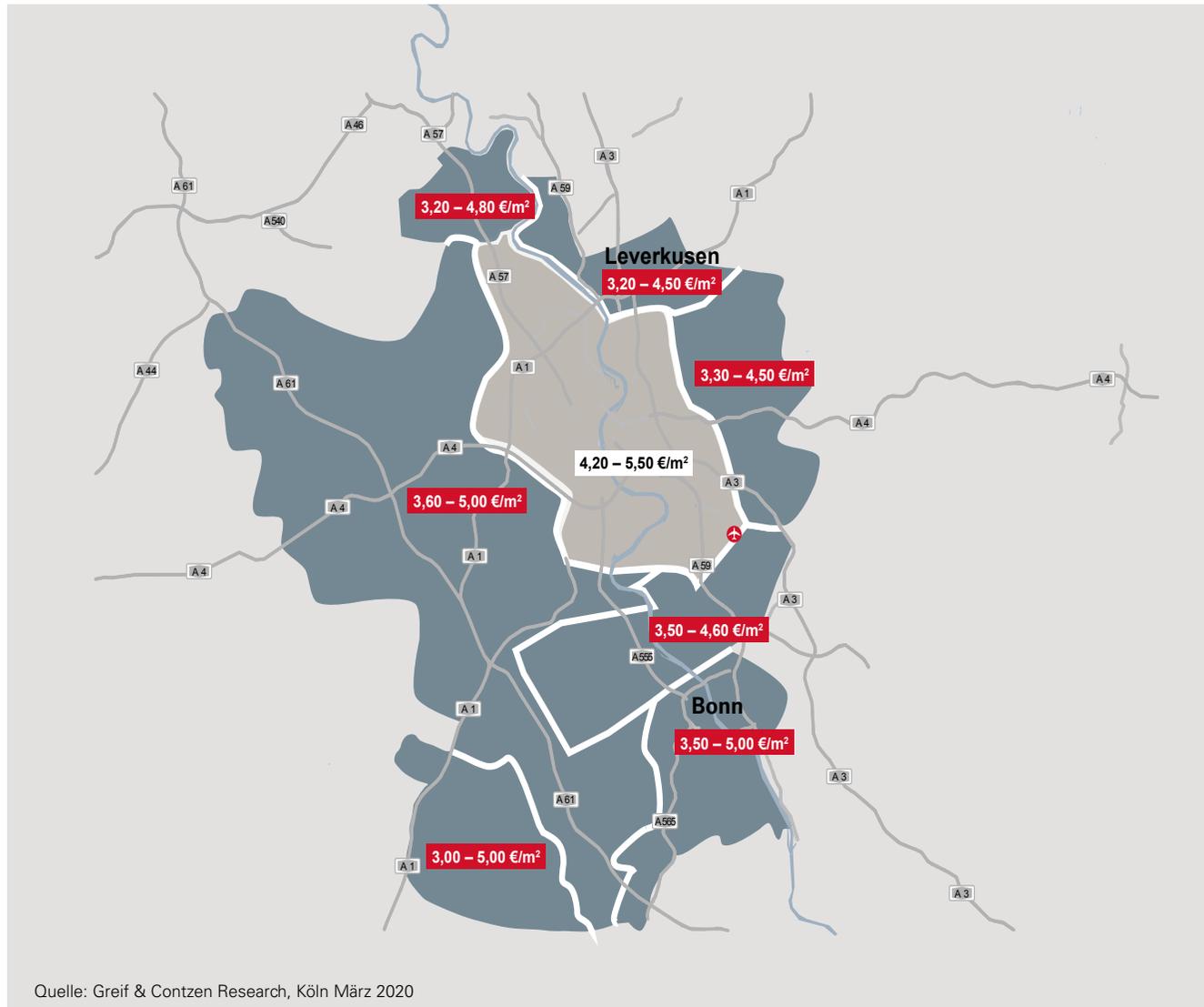
Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2020

**Mehr Informationen und Analysen bietet unser
Gewerbemarktbericht Köln|Bonn 10|2019**

→ www.greif-contzen.de/presse/marktberichte

- Vorwort
- Überblick
- Rahmendaten Köln
- Immobilienmarkt
- Investmentmarkt**
- Transaktionen
- Büroimmobilienmarkt
- Einzelhandelsimmobilien
- Industrie und Logistik**
- Hotels
- Zinshäuser
- Eigentumswohnungen
- Ausblick
- Weitere Informationen

Preisgefüge üblicher Mieten in der Logistikregion Köln|Bonn für Flächen ab 500 Quadratmetern



4,75 €/m²
 Durchschnittsmiete im Köl-
 ner Stadtgebiet

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Transaktionen

Büroimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Hotels

Der rege Handel mit innerstädtischen Hotels setzte sich 2019 fort

2019 erzielten Kölner Hotelimmobilien ein Investmentvolumen von mehr als 300 Millionen Euro, insgesamt wechselten über 1.300 Hotelzimmer den Eigentümer. Gegenüber 2018 lag eine leichte Steigerung vor. Der Großteil der Ankäufe konzentrierte sich erneut auf die Innenstadt. Die größte Transaktion betraf die Entwicklung „Southern Cross“ zwischen dem Deutzer Bahnhof und der Koelnmesse. Das Bauprojekt umfasst ein weiteres Motel One und ein Adina Apartment Hotel, die noch in diesem Jahr fertiggestellt und

zusammen rund 480 Zimmer bzw. Studios anbieten werden. Der Publikumsfonds DWS grundbesitz europa zahlte circa 111 Millionen Euro für die Neubauten. Aroundtown erwarb sowohl das Steigenberger Hotel am Habsburgerring als auch das Hotel im Wasserturm, das erst 2018 von der Vicus Gruppe angekauft worden war. Der US-amerikanische Fonds Principal Real Estate veräußerte zudem in einem Portfolio das frisch renovierte Hotel Mondial am Dom und das NH Hotel im MediaPark an AXA Investment Managers.

ca. 111 Mio €

höchster Kaufpreis 2019

Auswahl Verkäufe 2019

Hotel	Lage	Sterne	Zimmer	Stadtteil
Motel One und Adina Apartment Hotel	Barmer Straße	3*/4*	308 / 171	Deutz
Steigenberger	Habsburgerring 9-13	4*	305	Neustadt Nord
NH Hotel	Im Mediapark 8b	4*	217	Neustadt Nord
Hotel Mondial am Dom	Kurt-Hackenberg-Platz 1	4*	203	Altstadt Nord
Hotel im Wasserturm	Kaygasse 2	5*	88	Altstadt Süd

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2020

Die Belegungsrate nahm im Jahresmittel 2019 leicht auf circa 75 Prozent zu. Der durchschnittliche Zimmerpreis (ADR) erreichte etwa 115 Euro pro Tag, der Zimmererlös (RevPar) stieg auf circa 85 Euro pro Tag.

2019 wurden das V8-Hotel in der Motorworld in Köln-Ossendorf mit 110 Zimmern und das Konzept Hotel Josefine mit 40 Zimmern in Köln-Nippes fertiggestellt. Die Liste der aktuellen und bereits konkretisierten Hotelprojekte zeigt, dass der Neubau deutlich zunehmen wird.

	Auswahl aktueller Hotelentwicklungen			ca. 1.800 Zimmer Fertigstellungen 2020/2021
	Hotel (Lage)	geplante Eröffnung	Zimmer	
Vorwort	2 Hotelprojekte im Laurenz Carré (Unter Goldschmied, Innenstadt)			k.a.
Überblick	Meininger Hotel (3*, Stolberger Straße 349, Braunsfeld)			200
Rahmendaten Köln	Moxy Hotel (3*, Deutz-Mülheimer-Straße, Mülheim)			176
Immobilienmarkt	Moxy Hotel (3*, Flughafen, Wahn)			250
Investmentmarkt	Um-/Neubau Dom Hotel (5*+, Domkloster 2a, Innenstadt)			120
Transaktionen	Niu-Hotel (4*, Lina-Bommer-Weg 4, Gremberghoven)			120
Büroimmobilienmarkt	H'Otello „R'14“ (4*, Richartzstraße 14-16)			ca. 70
Einzelhandelsimmobilien	Legend Hotel (Alter Markt, Altstadt Nord)			20
Industrie und Logistik	Motel One MesseCity (3*, Barmer Straße, Deutz)			308
Hotels	Urban Loft (3*, Eigelstein 41, Innenstadt)			212
Zinshäuser	Leonardo Hotel (3* bis 4*, Flughafen, Wahn)			198
Eigentumswohnungen	Ruby Hotel (4*, Hohenzollernring 79 - 87)			186
Ausblick	Adina Apartment Hotel MesseCity (4*, Barmer Straße, Deutz)			171
Weitere Informationen	B&B Hotel (2*, Mercedes-Allee, Braunsfeld)			158

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2020

2020 werden in den oben aufgelisteten Hotelprojekten voraussichtlich etwa 1.200 Zimmer fertiggestellt. Für 2021 summieren sich die aufgeführten Fertigstellungen auf circa 600 neue Zimmer. Bei den neu angekündigten Hotelprojekten hält die Tendenz an, Standorte mit gewerblicher Prägung außerhalb der Innenstadt zu belegen. Beispiele hierfür sind

die Pläne, ein neues Leonardo Hotel am Flughafen zu bauen, ein Meininger Hotel im TechnologiePark in Köln-Braunsfeld oder ein Moxy Hotel in Köln-Mülheim nahe der Messe. Alle drei Formate weisen in der Regel drei Sterne auf. In den Vorjahren waren mehrere neue Hotels in der Innenstadt entstanden, wie etwa im Gerling Quartier oder an der Cäcilienstraße.

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Transaktionen

Büroimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

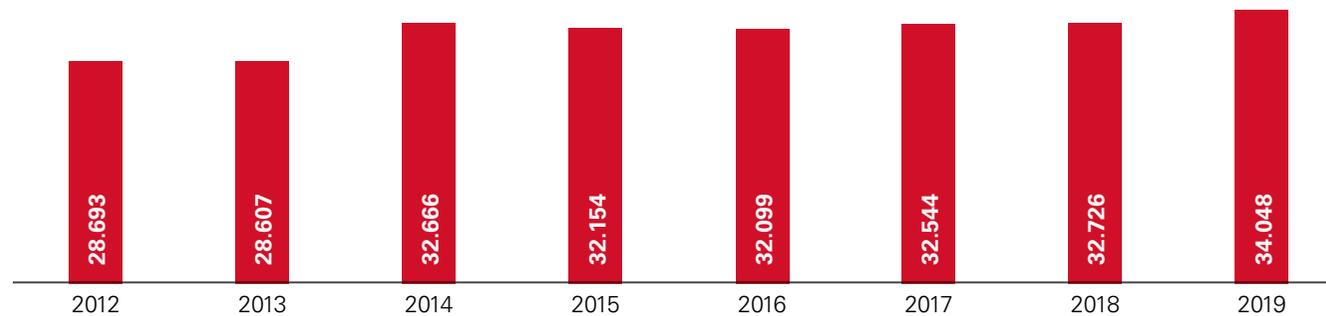
Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Angebotene Betten in Köln 2012 – 2019

Quelle: Landesamt für Statistik NRW 2020 und Köln Tourismus GmbH

Die Zahl der angebotenen Betten ist 2019 laut dem Landesamt für Statistik um etwa 1.300 gestiegen. Allerdings ist diese Zunahme nicht nur auf Neubauprojekte zurückzuführen, sondern umfasst zum Beispiel auch Wiedereröffnungen nach vorübergehenden Schließungen etwa für Sanierungsmaßnahmen. Die Übernachtungen sind 2019 um fast fünf Prozent gestiegen, auf insgesamt rund 6,58 Millionen. Ein wichtiger Magnet für Übernachtungsgäste sind die Veranstaltungen der Koelnmesse, die eine der weltweit führenden Messedestinationen darstellt. Mit einem 700 Millionen Euro umfassenden Investitionsprogramm baut sie derzeit ihre Räumlichkeiten und ihr digitales Profil weiter aus. In der Messe sowie den zahlreichen weiteren Veranstaltungsstätten Kölns wurden laut den Auswertungen des TagungsBarometers Köln im Jahr 2019 insgesamt rund 53.000 Tagungen bzw. Veranstaltungen abgehalten, die circa 4,4 Millionen Gäste anzogen.



Das NH Hotel im MediaPark wurde an AXA Investment Managers veräußert

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Transaktionen

Büroimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Zinshäuser

Transaktionsvolumen deutlich gestiegen

2019 wurden in Köln Zinshäuser im Wert von über 1,1 Milliarden Euro veräußert. Es traten sowohl Privatinvestoren auf, um Einzelobjekte zu erwerben, als auch institutionelle Investoren und Wohnungsgesellschaften. Die Deutsche Wohnen vergrößerte beispielsweise ihren Wohnungsbestand um ein Portfolio von Akelius mit insgesamt 1.753 Wohnungen in Köln und Düsseldorf.

Der Wohnungsmarkt ist aufgrund der wachsenden Bevölkerung und einem deutlichen geringeren Wohnungsbau von einer großen Knappheit geprägt. 2018 wurde mit fast 4.000 neuen Wohnungen im Vergleich zu den Vorjahren zwar deutlich mehr gebaut, und trotzdem der offiziell erklärte Jahresbedarf von 6.000 Wohnungen immer noch klar verfehlt. Eine

neue Bevölkerungsprognose der Stadt Köln kommt zu dem Ergebnis, dass Köln zumindest bis 2040 weiter an Einwohnern gewinnen wird, sowohl wegen der Zuwanderung als auch wegen des Geburtenüberschusses. Immerhin haben mehrere Wohnungsunternehmen und Bauträger seit Anfang 2019 einige neue Projekte mit substanziellen Größenordnungen von jeweils 100 bis über 1.000 Wohneinheiten angekündigt. Häufig handelt es sich allerdings um Mischformen von Mietwohnhäusern und Eigentumswohnungen. Große Neubautätigkeit steht in den nächsten Jahren insbesondere den Stadtteilen Ehrenfeld und Mülheim bevor. Aber auch einige andere Stadtteile im Kölner Norden, Osten und Süden weisen größere Projekte auf.

Transaktionsvolumen und Verkaufsfälle Zinshäuser 2009 – 2019



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Köln 2020

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Transaktionen

Büroimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

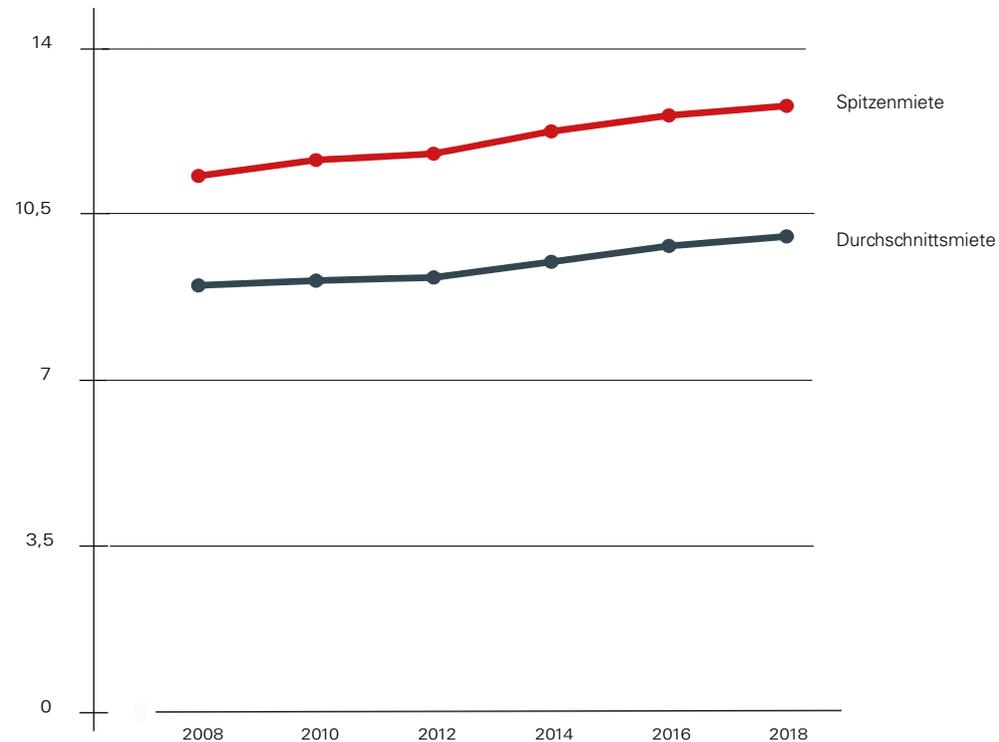
Mieten und Kaufpreise

Laut dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Köln vom Januar 2019 beträgt die Durchschnittsmiete 9,60 Euro pro Quadratmeter, die höchste darin vermerkte Miete notiert bei 13,70 Euro. Der nächste Mietspiegel wird voraussichtlich Ende 2020 erscheinen. Online-Börsen verzeichnen für beliebte Lagen deutlich höhere Mietangebote. Besonders begehrte Objekte wie etwa sanierte Altbauten oder Penthouse-Wohnungen in sehr guten Lagen werden auch für 15,00 bis 20,00 Euro pro Quadratmeter angeboten. Bei

Mieterwechseln können Eigentümer oft deutliche Preissteigerungen realisieren.

Für Zinshäuser befanden sich 2019 die Kaufpreisfaktoren in Köln insgesamt in einer Kernspanne zwischen dem 18- und 34-fachen der Jahresnettomiete. Der Mittelwert lag etwa bei dem 25-fachen.

Wohnungsmieten Mietspiegel Köln Entwicklung 2008 – 2018 | in €/m²



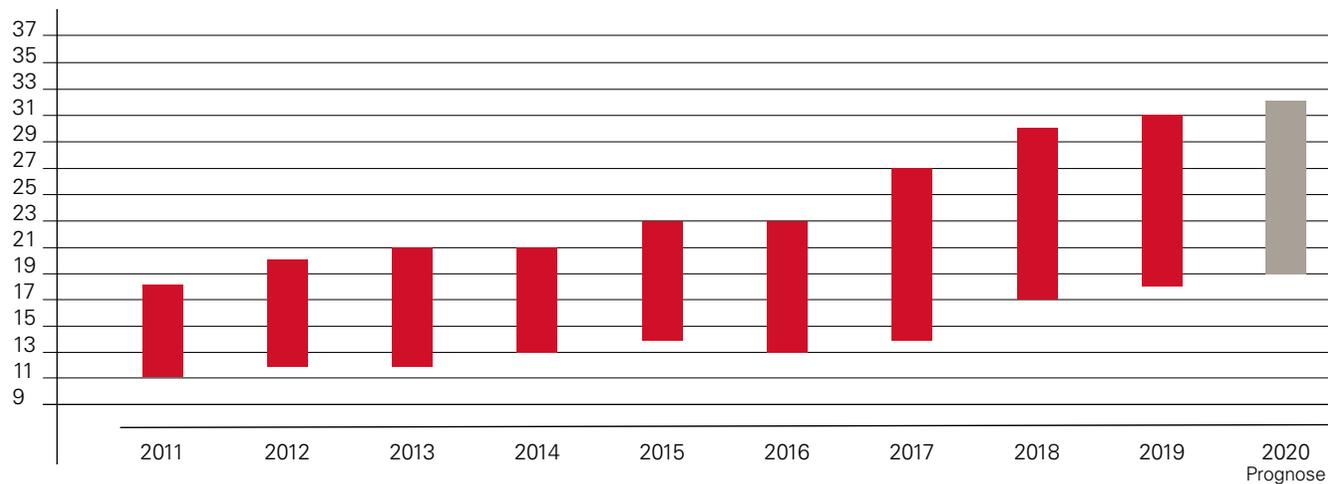
Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2020 nach dem Mietspiegel der Rheinischen Immobilienbörse e.V.

- Vorwort
- Überblick
- Rahmendaten Köln
- Immobilienmarkt
- Investmentmarkt**
- Transaktionen
- Büroimmobilienmarkt
- Einzelhandelsimmobilien
- Industrie und Logistik
- Hotels
- Zinshäuser**
- Eigentumswohnungen
- Ausblick
- Weitere Informationen



Landgrafenstraße / Dürener Straße

Schwerpunkt der Kaufpreiskriterien für Zinshäuser (Multiplikator der Jahresmiete) Entwicklung 2011 – 2019 und Prognose 2020



Quelle: Daten Gutachterausschuss der Stadt Köln 2020, Grafik Greif & Contzen Research

- Vorwort
- Überblick
- Rahmendaten Köln
- Immobilienmarkt

Investmentmarkt

- Transaktionen
- Büroimmobilienmarkt
- Einzelhandelsimmobilien
- Industrie und Logistik
- Hotels
- Zinshäuser
- Eigentumswohnungen**

- Ausblick
- Weitere Informationen

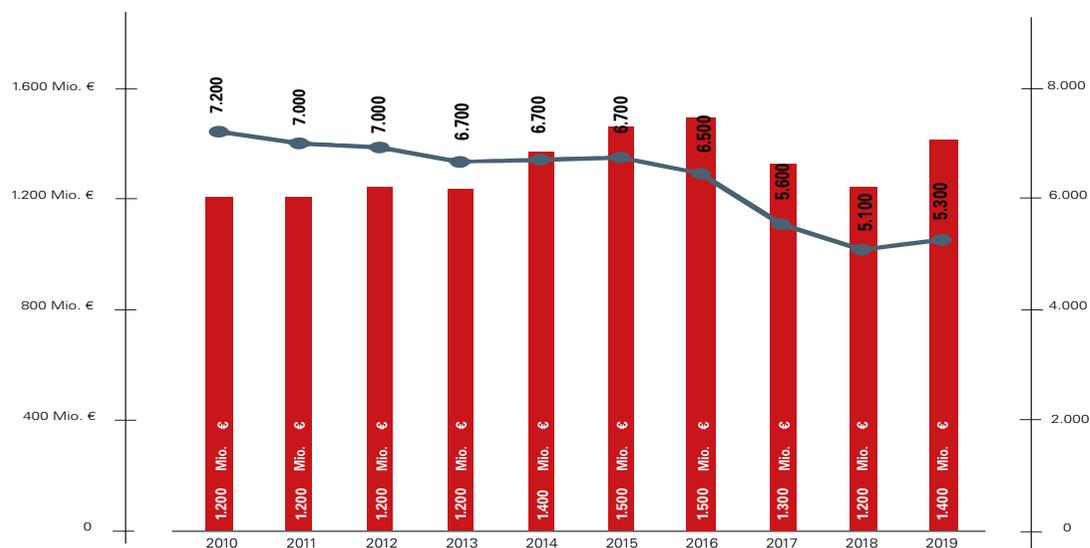
Eigentumswohnungen

Die Preise sind weiter gestiegen

Nachdem das Transaktionsvolumen zwei Jahre in Folge zurückgegangen war, konnte 2019 wieder ein Wachstum auf rund 1,4 Milliarden Euro verzeichnet werden. Die Zunahme um fast 14 Prozent dürfte sowohl auf einen Preisanstieg als auch auf die höhere Bautätigkeit zurückzuführen sein. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Wohnungen aus den Baujahren 2010 bis 2017 erzielten 2018 im Durchschnitt rund 4.500 Euro pro Quadratmeter. Wohnungen aus den Baujahren 2000 bis 2009 erreichten vergleichbare Werte. Neubauwohnungen kosteten im Mittel rund 4.900 Euro. Wohnungseigentum in gefragten Lagen und mit gehobener Ausstattung

wird allerdings deutlich oberhalb der genannten Mittelwerte verkauft. Für Top-Objekte wurden auch doppelt so hohe Kaufpreise bezahlt. Der generelle Preisauftrieb hat sich 2019 fortgesetzt und wird auch 2020 anhalten, da der Erwerb von Wohnungseigentum für private Haushalte für Zwecke von Selbstnutzung und Kapitalanlage sinnvoll ist. Im absoluten Premiumsegment wurden in den letzten Jahren wiederholt (Höchst-)Preise von deutlich mehr als 10.000 Euro pro Quadratmeter realisiert. Da dieser Teilmarkt wesentlich kleiner und die Produkte individueller sind, zeichnen sich hier Preistrends allerdings weniger deutlich ab.

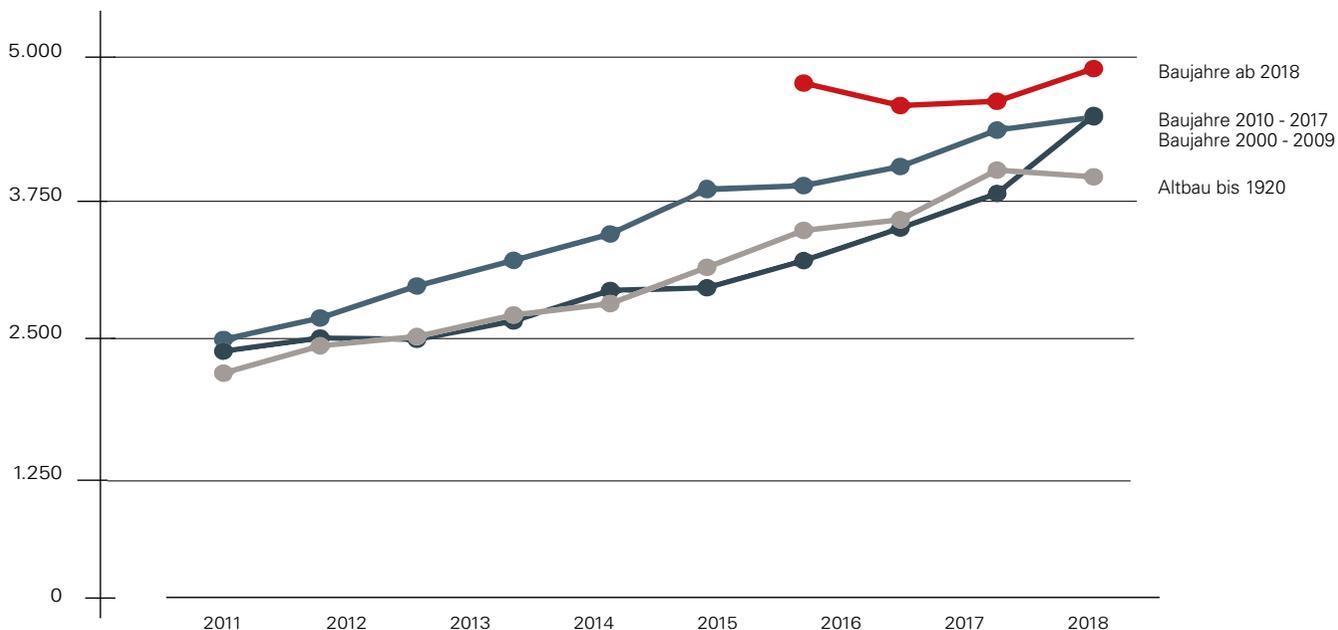
Transaktionsvolumen und Verkaufsfälle Wohnungs- und Teileigentum, Entwicklung 2010 – 2019



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Köln 2020

- Vorwort
- Überblick
- Rahmendaten Köln
- Immobilienmarkt
- Investmentmarkt**
- Transaktionen
- Büroimmobilienmarkt
- Einzelhandelsimmobilien
- Industrie und Logistik
- Hotels
- Zinshäuser
- Eigentumswohnungen**
- Ausblick
- Weitere Informationen

Preisentwicklung Eigentumswohnungen 2011 – 2018, durchschnittliche Kaufpreise | in €/m²



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Köln 2019

Aktuell befinden sich mehrere größere Projekte in der Vermarktung, die jeweils zwischen 80 und 270 Eigentumswohnungen aufweisen. Die Fertigstellungszeiträume liegen zwischen 2021 und 2023. Diverse weitere Projekte werden bereits geplant, die teilweise auch Größenordnungen von mehreren hundert Wohneinheiten avisieren. Ein neues Beispiel ist das alte Gaskraftwerksareal entlang der Widdersdorfer Straße in Köln-Ehrenfeld, auf dem bis zu 1.300 Wohnun-

gen Platz finden sollen. Die jeweiligen Planungsprozesse haben oft noch nicht die notwendige Reife, um belastbare Angaben zur Anzahl der projektierten Eigentumswohnungen und ihren Fertigstellungsdaten zu treffen. Dennoch darf davon ausgegangen werden, dass die Entwickler versuchen werden, hohe Anteile als privates Wohnungseigentum zu realisieren, sofern es sich nicht um Wohnungsgesellschaften mit Verwaltungsabsicht handelt.

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Transaktionen

Büroimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Auswahl aktueller Wohnprojekte

Projekt/Lage	Fertigstellung	Wohneinheiten ca.
Alsdorfer Straße 7-9 (Braunsfeld)	2023	170 ETW
Liebigstraße (Ehrenfeld)	2023	90 ETW
Herler Straße (Buchheim)	2022	80 ETW
Gutenberg-Karree (Ehrenfeld)	2022	63 ETW
9 Freunde (Ehrenfeld)	2022	119 ETW
Waldviertel (Rodenkirchen)	2021	270 ETW
Kwartier Werk (Ehrenfeld)	2021	117 ETW
5 Freunde (Ehrenfeld)	2021	82 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

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2020

- Vorwort
- Überblick
- Rahmendaten Köln
- Immobilienmarkt
- Investmentmarkt
- Ausblick**
- Weitere Informationen

Ausblick

2020 wird wieder ein transaktionsstarkes Jahr

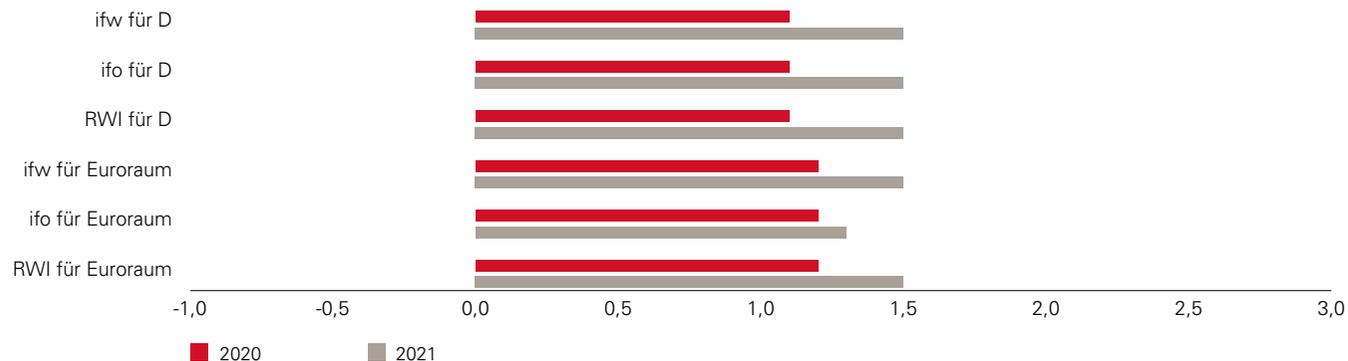
Von den Negativzinsen angetrieben, strömt weiterhin viel Kapital institutioneller und auch privater Investoren in die Immobilienmärkte. Insbesondere Gewerbeimmobilien bieten im Vergleich immer noch höhere Renditen als andere Anlageklassen, auch wenn die Kaufpreise seit Jahren steigen. Wirtschaftsstarke Metropolen wie Köln werden 2020 erneut viel Aufmerksamkeit von Immobilieninvestoren erhalten. Gegenüber dem sehr geringen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,6 Prozent im vergangenen Jahr zeichneten die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihren Dezember-Prognosen mit einem Mittel von etwa 1,1 Prozent ein etwas besseres Bild für 2020. Aufgrund der aktuellen Corona-Epidemie werden die Ökonomen ihre nächsten Prognosewerte aber voraussichtlich reduzieren. Der Ifo Geschäftsklimaindex hat den Tiefpunkt vom August 2019 überwunden. Die IHK

zu Köln hat in ihrer letzten Umfrage auch bei den lokalen Unternehmen ein etwas verbessertes und insgesamt positives Geschäftsklima festgestellt. Nach einer Prognose der Bundesagentur für Arbeit wird die Beschäftigung in Köln 2020 weiter wachsen.

Auf dem Wohnungsmarkt, dem Büroflächenmarkt und dem Markt für Industrie- und Logistikimmobilien gibt es einen Nachfrageüberhang und Anzeichen für weiter steigende Mieteinnahmen. Da die Bautätigkeit gerade bei Gewerbeimmobilien aktuell hoch ist, ist zu erwarten, dass 2020 erneut mehrere Projektentwicklungen auf dem Kölner Investmentmarkt angeboten werden. Insgesamt erscheint für dieses Jahr ein Transaktionsvolumen von etwa 2,3 Milliarden Euro realisierbar. Die Renditen für Büro- und Logistikimmobilien könnten noch geringfügig nachgeben.

2,3 Mrd. €
 Transaktionsvolumen
 Gewerbeimmobilien
 Prognose 2020

Konjunkturprognosen für Deutschland und den Euroraum BIP-Wachstum in Prozent 2020 und 2021



Quelle: Prognosestand Dezember 2019, Zusammenstellung Greif & Contzen Research, Köln März 2020

[Vorwort](#)[Überblick](#)[Rahmendaten Köln](#)[Immobilienmarkt](#)[Investmentmarkt](#)[Ausblick](#)[Weitere Informationen](#)[Glossar](#)[Kontakt](#)[Über Greif & Contzen](#)[Impressum](#)

Glossar

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz gibt an, wieviel Gebäudefläche in einem definierten Zeitraum (z.B. Quartal oder Berichtszeitraum) vermietet wurde. Dabei gilt das Datum des Vertragsabschlusses als Stichtag für die Zuordnung in dem jeweiligen Zeitraum. Gezählt werden grundsätzlich Neuanmietungen, Untervermietungen, Mietvertragsverlängerung und Eigennutzer. Für die beiden letztgenannten gelten folgende Regelungen: Bei Mietvertragsverlängerungen wird nur die Differenz gezählt, wenn die neue Fläche größer ist als die alte. Bei Eigennutzern entscheidet das Datum des Kaufvertrages oder der Zeitpunkt des Beginns der tatsächlichen Baumaßnahme über die zeitliche Zuordnung. Die Vermietungen von Office-Centern oder Co-Working-Flächen an Endnutzer werden nicht berücksichtigt.

Mieten

Die veröffentlichten Werte stehen für Nettokaltmieten (ohne Nebenkosten und Mehrwertsteuer) pro Quadratmeter pro Monat im jeweiligen Berichtszeitraum. Mögliche Aufschläge für Steuerschäden oder ein über die Miete abzugeltender Investitionsaufwand werden nicht gesondert herausgerechnet. Folgende Definitionen werden unterschieden:

- **Höchstmiete**
Die höchste registrierte Nettokaltmiete, die in einem Gebäude vereinbart wurde, unabhängig von der Größe der angemieteten Fläche. Hierbei werden Vermietungen von Office-Centern oder Co-Working-Flächen an Endnutzer nicht berücksichtigt.
- **Spitzenmiete**
Wir orientieren uns an der Definition der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif). Die Spitzenmiete entspricht dem Median (Zentralwert) aus den höchsten im Berichtszeitraum erzielten Mieten, die

insgesamt mindestens drei Prozent des Flächenumsatzes ausmachen müssen. Dabei sollten mindestens drei entsprechende Mietverträge vorliegen.

- **(ungewichtete) Durchschnittsmiete**
Aus den erfassten Mietpreisen der einzelnen Vertragsabschlüsse werden das arithmetische Mittel (einfacher Durchschnitt) und der Median (Zentralwert) berechnet. Großflächige Vermietungen werden dabei nicht stärker berücksichtigt als kleinflächige Vermietungen. Ausgewiesen wird i.d.R. ein gerundeter Wert, der zwischen den beiden Maßzahlen liegt.
- **(flächen)gewichtete Durchschnittsmiete**
Die Mietpreise aller abgeschlossenen Mietverträge werden mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und daraus der Mittelwert berechnet. Hierzu werden für jede Vermietung Fläche und Miete miteinander multipliziert. Die Summe dieser Produkte wird durch die Gesamtsumme der vermieteten Flächen dividiert.

Spitzenrendite

Die erzielbare Spitzenrendite entspricht der Anfangsrendite, die für eine marktüblich und langfristig vermietete (bonitätsstarker Mieter) Immobilie mit bester Qualität und Ausstattung in Spitzenlage erzielt werden kann. Sie wird als Nettoanfangsrendite in Prozent angegeben, d.h. als Verhältnis der Jahresmieteinnahmen abzüglich nicht umlegbarer Nebenkosten zum Bruttokaufpreis.

(Investment)Transaktionsvolumen

Das Transaktionsvolumen ist die Summe der Kaufpreise der veräußerten Immobilien im Kölner Stadtgebiet innerhalb des betrachteten Zeitraums. Maßgeblich für die zeitliche Zuordnung einer Transaktion ist der Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung („Signing“).

[Vorwort](#)[Überblick](#)[Rahmendaten Köln](#)[Immobilienmarkt](#)[Investmentmarkt](#)[Ausblick](#)[Weitere Informationen](#)[Glossar](#)[Kontakt](#)[Über Greif & Contzen](#)[Impressum](#)

Kontakt

**Theodor J. Greif**

Geschäftsführender Gesellschafter
Greif & Contzen Immobilien GmbH
+49 221 937793-200
gl@greif-contzen.de

**Thorsten Neugebauer, MRICS**

Leitung Investment
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH
+49 221 937793-123
thorsten.neugebauer@greif-contzen.de

**Frank Pönisch**

Geschäftsführer
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH
+49 221 937793-265
frank.poenisch@greif-contzen.de

**Dr. Jan Schubert**

Beratung, Research
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH
+49 221 937793-263
jan.schubert@greif-contzen.de

**Pressekontakt****Stefan Altmann**

Leitung Marketing und Kommunikation
Greif & Contzen Immobilien GmbH
+49 221 937793-312
presse@greif-contzen.de

Anschrift

Pferdmengesstraße 42
50968 Köln
+49 221 937793-0
welcome@greif-contzen.de

Alle Informationen zum Unternehmen

→ www.greif-contzen.de

Karriere bei Greif & Contzen

→ www.greif-contzen.de/karriere

Unsere Marktberichte

→ www.greif-contzen.de/presse/marktberichte

Unser Marktbericht-Newsletter

→ www.greif-contzen.de/newsletter

Greif & Contzen in Social Media:

www.instagram.de/greifcontzen

www.xing.de/companies/greif&contzenimmobiliengmbh

**GREIF & CONTZEN**

- Vorwort
- Überblick
- Rahmendaten Köln
- Immobilienmarkt
- Investmentmarkt
- Ausblick

Weitere Informationen

Glossar

Kontakt

Über Greif & Contzen

Impressum

Wir sind Greif & Contzen

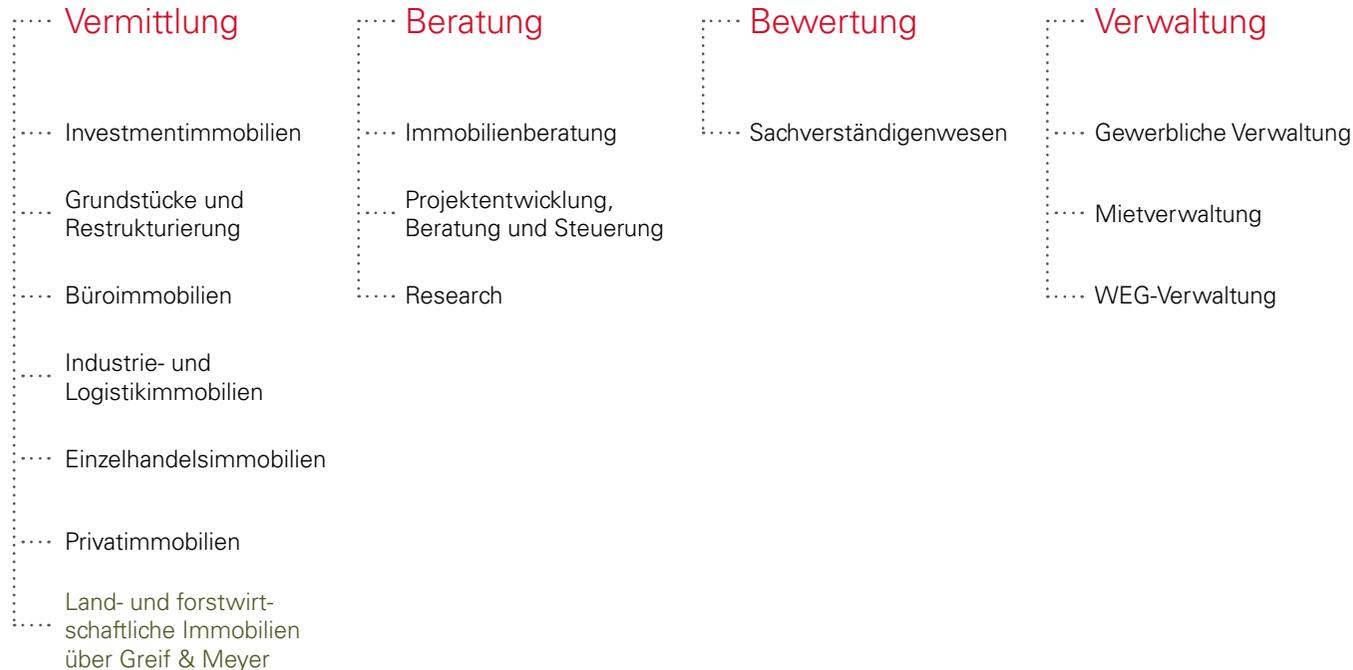
Ihr Partner für Immobilienaufgaben

Wir sind Immobilienberater, -vermittler, -verwalter und Sachverständige. Rund hundert Immobilienexperten aller relevanten Fachbereiche bilden bei uns – je nach Anforderung – Teams, die Ihnen bei Fragen rund um die Immobilie die bestmögliche Entscheidungsbasis liefern. Auf diese Art arbeiten wir seit über 40 Jahren in Köln, Bonn und der gesamten Metropolregion Rheinland. Unsere Expertise weist dabei einen hohen regionalen Bezug

auf. Denn in einem Markt mit langlebigen Gütern wie dem der Immobilien, halten wir zwei Punkte für entscheidend: Tiefe Kenntnis der Entwicklung und der Eigenheiten eines Marktes sowie ausgezeichnete Kontakte zu Entscheidern. Wenn Sie also auf der Suche nach Immobiliensachverstand in der Region Köln|Bonn sind, dann finden Sie in Greif & Contzen einen erfahrenen und verlässlichen Partner.

1976

Gründung der Einzelfirma Theodor J. Greif als Immobilienmakler



[Vorwort](#)[Überblick](#)[Rahmendaten Köln](#)[Immobilienmarkt](#)[Investmentmarkt](#)[Ausblick](#)[Weitere Informationen](#)[Glossar](#)[Kontakt](#)[Über Greif & Contzen](#)[Impressum](#)

Impressum

Herausgeber

Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH
Pferdmengesstraße 42
50968 Köln
+49 221 937793-0

Gestaltung

Greif & Contzen Immobilien GmbH

Bildnachweis

Illustration S. 2 – Julian Rentzsch
S. 5 – H. G. Esch
S. 20 – Bernd Vogel Photography
Sonstige Bilder und Grafiken –
Greif & Contzen Immobilien GmbH

Veröffentlichung dieses Berichts

März 2020

© 2020 Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH
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, 2020. 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.

greifcontzen 
greif-contzen.de