

Pressemitteilung

Köln, 08.03.2018

Kölner Immobilien: Beliebt bei in- und ausländischen Investoren

2017 erzielte der Kölner Investmentmarkt im Segment der Gewerbeimmobilien einen neuen Rekord: Mit einem Transaktionsvolumen von rund 2,3 Milliarden Euro wurde die bisherige Bestmarke aus 2015 um rund 20 Prozent deutlich übertroffen. Insgesamt, so die aktuelle Analyse der Immobilienspezialisten von Greif & Contzen, wurden über alle Immobilienarten hinweg 4,7 Milliarden Euro auf dem Kölner Immobilienmarkt umgesetzt.

Am 13. März startet in Cannes die MIPIM, auf der Greif & Contzen vertreten ist und den Kölner Immobilienmarkt vorstellen wird. Aus diesem Anlass legen die Analysten der Firma aktuell ihren umfangreichen Investmentmarktbericht für die Domstadt vor. Und der zeigt, dass der Kölner Immobilienmarkt mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt rund 4,7 Milliarden Euro auf hohem Niveau bleibt. Vor allem die Gewerbeimmobilien ziehen Investoren an: 2,3 Milliarden Euro des gesamten Umsatzes wurden in diesem Segment umgesetzt. Damit wurde die bisherige Bestmarke aus dem Jahr 2015 um 20 Prozent übertroffen.

Zur Bestmarke trugen nicht zuletzt sechs Transaktionen bei, die jeweils im dreistelligen Millionenbereich abgeschlossen wurden. Darunter Teile des Gerling Quartiers (rund 200 Millionen Euro), das ehemalige Produktionsareal der Deutz AG (rund 150 Millionen Euro), das DuMont Carré (rund 150 Millionen Euro) oder auch ein Immobilienportfolio im TechnologiePark in Köln-Braunsfeld (über 100 Millionen Euro).

Investoren zeigen zunehmend Interesse an Stadtteilen außerhalb des Zentrums

Nachdem vor allem institutionelle Investoren in den vergangenen Jahren häufig „Zentrum“ meinten, wenn sie „Köln“ sagten, hat sich das nun geändert: „Inzwischen erreichen Gebäude in Stadtteillagen hohe Anteile am Transaktionsvolumen. Das ist besonders eindeutig bei den Verkäufen von Büroimmobilien ablesbar, war aber beispielsweise auch bei der Veräußerung der Zollstock-Arkaden bemerkbar“, erläutert Thorsten Neugebauer, Unternehmensbereichsleiter Investment. Ebenfalls geändert hat sich die Gewichtung unter den Zielgruppen. Lange Jahre interessierte sich die Mehrheit der Investoren vor allem für „Endprodukte“ – fertige Immobilien, die sie ohne Aufwand zu ihren Portfolios hinzufügen konnten. Mittlerweile gibt es allerdings eine größere Anzahl spezialisierter Investoren, die auch Objekte akzeptieren, die baulich weiterentwickelt werden müssen oder nicht voll vermietet sind. „Wertsteigerungspotenziale werden gesucht, erkannt und honoriert“, sagt Thorsten Neugebauer „Hier kommt Köln zugute, dass die weiter wachsende Metropole mit

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)
Tel. 0221 93 77 93 - 312 • Fax 0221 93 77 93 - 77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



Pressemitteilung

Köln, 08.03.2018

einem wirtschaftlich breiten Branchenmix als relativ zukunftssicher und lohnend für Investments gilt.“

Büroimmobilien

Beim Blick auf die Teilmärkte fällt bei den Büroimmobilien auf, dass der Anteil der Bürogebäude am gesamten Transaktionsvolumen im vergangenen Jahr mit rund 45 Prozent im Zeitvergleich auf einem relativ niedrigen Niveau lag. Die einfache Erklärung: fehlende Objekte. Wären mehr akzeptable Büroimmobilien als handelbar auf dem Markt gewesen, so hätten diese recht sicher ihre Investoren gefunden.

Die Spitzenrendite nahm durch die hohen Einstiegspreise im Segment im Jahresverlauf leicht auf 3,7 Prozent ab, das Mietniveau befindet sich jedoch in einer Aufwärtsbewegung, sowohl im Marktdurchschnitt als auch im Premium-Segment.

Einzelhandelsimmobilien

Einzelhandelsobjekte machten 2017 innerhalb der Gewerbeimmobilien etwa ein Fünftel des Transaktionsvolumens aus. Dieser Anteil ist im Vergleich der vergangenen Jahre recht hoch, da mehr Einzelhandelsimmobilien auf den Markt kamen. Zu den größten Verkäufen zählen die Einkaufszentren DuMont Carré und Zollstock-Arkaden und die IKEA-Märkte in den Stadtteilen Godorf und Ossendorf. Allerdings sank auch hier die Spitzenrendite leicht auf 3,2 Prozent.

Industrie- und Logistikimmobilien

Da Industrie- und Logistikimmobilien ihren Platz eher außerhalb der Kölner Stadtgrenzen gefunden haben, ist die handelbare Masse in Köln überschaubar, das Transaktionsvolumen im Stadtgebiet lag 2017 bei rund 150 Millionen Euro. Auf der Käuferseite standen bei den größeren Objekten wiederholt Fonds und ausländische Investoren. Hinzu kamen Ankäufe verschiedener kleinerer bis mittelgroßer Gewerbeliegenschaften seitens weiterer Investorentypen und lokaler Eigennutzer. Auch hier zeigt das Sinken der Spitzenrendite (auf 4,7 Prozent) einen Preisanstieg.

Hotels

Als wachsender Wirtschafts-, Kongress- und Messestandort und angesichts steigender Touristen-Zahlen, ist Köln mit rund 6,24 Millionen Übernachtungen der Köln-Besucher in 2017 bei Hotelinvestoren und -betreibern gefragt. Im vergangenen Jahr wechselten drei größere Hotelanlagen die Eigentümer: Das im Gerling Quartier gelegene und noch im Bau befindliche 25hours Hotel The Circle, das Hotel Park Inn by Radisson an der Inneren Kanalstraße sowie das Holiday-Inn-Express Hotel in Köln Mülheim.

Zinshäuser

Obwohl die Anzahl der Verkaufsfälle gegenüber 2016 um etwa zehn Prozent abnahm, stieg der Geldumsatz von Zinshäusern um rund neun Prozent auf etwa 840 Millionen Euro. Die Kaufpreisfaktoren lagen in guten und sehr guten Wohnlagen überwiegend zwischen dem

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)
Tel. 0221 93 77 93 - 312 • Fax 0221 93 77 93 - 77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



Pressemitteilung

Köln, 08.03.2018

20- und 28-fachen der Jahresmiete. Hier gehen die Researcher von Greif & Contzen von erneuten Mietsteigerungen aus, da der Mangel an Wohnraum weiterhin bestehen bleiben wird.

Eigentumswohnungen

Auf dem Markt für Eigentumswohnungen konnten die steigenden Preise den deutlichen Rückgang des Objektangebots nicht kompensieren, das Transaktionsvolumen sank in 2017 um elf Prozent auf 1,35 Milliarden Euro.

Aussichten: Kölner Immobilien-Investmentmarkt bleibt auf hohem Niveau

Köln bleibt im Fokus finanzstarker Investoren. „Die bei uns eingehenden Nachfragen bewegen sich weiter auf einem hohen Niveau und werden die in 2018 angebotenen Objekte bereitwillig aufnehmen, auch abseits der Top-Lagen und voraussichtlich unter Akzeptanz weiterer maßvoller Preissteigerungen“, sagt Thorsten Neugebauer. Allerdings, so der Experte, ist auch spürbar, dass eine wachsende Zahl an Marktteilnehmern ein Ende des Preisanstieges sieht. In den vergangenen Jahren standen Immobilien nicht zuletzt deshalb im Fokus, da es angesichts des anhaltend niedrigen Zinsniveaus wenig Alternativen für langfristige Geldanlagen gab. Steigen jedoch die Preise im Immobiliensektor zu stark, werden institutionelle Investoren noch verbleibende andere Alternativen wieder stärker ausbauen.

Insgesamt bleiben die Aussichten auf dem Immobilien-Investmentmarkt in Köln glänzend: Das Bruttoinlandsprodukt ist auf Wachstumskurs, Unternehmensinvestitionen, Bautätigkeit und privater Konsum treiben den Aufschwung an, der Arbeitsmarkt wächst maßvoll weiter. Ein Umfeld, in dem Immobilieninvestoren auch in diesem Jahr in Köln dynamische Vermietungsmärkte und erfolgreiche Vermarktungen von Projektentwicklungen erwarten können.

Ein großes Problem bleibt dem Kölner Immobilienmarkt erhalten: Zu wenig Immobilien und damit zu wenig handelbare Objekte. „Allerdings gibt es eine wachsende Tendenz, Handelsprofite zu realisieren und Portfolios zu restrukturieren. Das könnte dem Investmentmarkt neue Anlageobjekte zuführen“, blickt Neugebauer auf die kommenden Monate. Hinzu kommt das Potenzial aus Entwicklungsgrundstücken, so dass nach Ansicht der Immobilienspezialisten von Greif & Contzen bis Ende des Jahres erneut ein Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien im Bereich von rund zwei Milliarden Euro möglich ist.

Städtisches Entwicklungspotenzial

Auf ein Grundstücksgeschäft aus 2017 weisen die Analysten von Greif & Contzen besonders hin: Der Verkauf eines Ensembles in direkter Nähe zum Dom, für das unter dem Projektnamen „Laurenz Carré“ nun Planungen zu einer umfassenden baulichen Modernisierung begonnen haben. Rund 250 Millionen Euro sollen in das Areal mit den ehemaligen Liegenschaften des Senatshotels und des WDR fließen. Ab 2019 sollen Hotels, Büroflächen, Einzelhandel und Wohnen realisiert werden.

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)
Tel. 0221 93 77 93 - 312 • Fax 0221 93 77 93 - 77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



Pressemitteilung

Köln, 08.03.2018

„Das südliche Dom-Umfeld ist eine absolute Premium-Lage, und die verschiedenen Projekte, die dort angestoßen werden, haben große Bedeutung für die weitere städtische Entwicklung“, so Thorsten Neugebauer „Hier zeigt sich, dass Köln auch in innerstädtischen Lagen noch Entwicklungspotenzial hat, wenn man Erneuerungsprozesse mutig angeht und in Gang setzt.“

Beraten. Bewerten. Vermitteln. Verwalten.

Die Leistungen der über 100 Spezialisten bei Greif & Contzen decken die gesamte Wertschöpfungskette bei Immobilien ab – von der Marktanalyse und der Beratung bei Projektentwicklungen über die Bewertung, maßgeschneiderte Vermarktungskonzepte und zielgruppengerechte Vermittlung bis hin zur technischen und kaufmännischen Verwaltung. Das gilt für Privatimmobilien ebenso wie für Einzelhandels- und Büroflächen, Industrie- und Logistikflächen, Grundstücke, Investmentobjekte oder auch land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften.

Seit 40 Jahren vertrauen Eigentümer, Nutzer und Investoren auf das Wissen, die Qualität und die Diskretion von Greif & Contzen. Spezialisiert ist Greif & Contzen auf hochwertige und renditestarke Immobilien in der Großregion Köln. Über German Property Partners ist das Unternehmen in ein bundesweites Netzwerk renommierter Immobiliendienstleister eingebunden.

Die Entwicklung der Immobilienmärkte analysiert Greif & Contzen in regelmäßig erscheinenden Büro- und Investmentmarktberichten.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:

Stefan Altmann

Tel: +49 221 937793-312

Sabina Janssen

Janssen Text & PR

Tel: 0170 9 00 83 92

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)

Tel. 0221 93 77 93 - 312 • Fax 0221 93 77 93 – 77

presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de

