

## Pressemitteilung

Köln, 19.03.2018

### **Viel Bewegung auf dem Kölner Immobilienmarkt**

2018 wurden in Köln über alle Immobilienarten hinweg Gebäude im Gesamtwert von fünf Milliarden Euro veräußert, so die aktuelle Analyse der Kölner Immobilienspezialisten von Greif & Contzen.

Mit diesem Ergebnis bringen nationale und internationale Immobilienakteure, die weiterhin viel Kapital in der Domstadt investieren, dem Markt trotz des knappen Angebotes den zweitbesten Umsatz der vergangenen zehn Jahre.

Das beste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre legte der Kölner Immobilienmarkt 2015 vor, als Immobilien für insgesamt rund 5,5 Milliarden Euro gehandelt wurden. 2018 ist mit rund fünf Milliarden Euro von diesem Spitzenergebnis zwar eine halbe Milliarde entfernt, bringt aber – nach 4,9 Milliarden in 2016 und 4,7 Milliarden in 2017 – das zweitbeste Resultat.

Die Immobilienspezialisten von Greif & Contzen haben den aktuellen Investmentmarktbericht für ihre Heimatstadt anlässlich der internationalen Immobilienmesse MIPIM vorgelegt, die vom 12. bis zum 15. März in Cannes stattgefunden hat. Auch in diesem Jahr waren die Immobilienexperten aus Köln vor Ort, um beim Treffpunkt der internationalen Immobilienbranche den Kölner Immobilienmarkt zu vertreten. Gespräche mit nationalen und internationalen Investoren zeigten: Das Interesse an Köln ist und bleibt hoch. „Als Metropole mit wachsender Bevölkerung und guten wirtschaftlichen Aussichten der ansässigen Unternehmen, steht Köln auf den Investoren-Wunschlisten weit oben“, berichtet Thorsten Neugebauer, Unternehmensbereichsleiter Investment bei Greif & Contzen.

### **Zu wenig Angebot lässt Transaktionsvolumen sinken**

Wie die Researcher von Greif & Contzen in ihrem aktuellen Investmentmarktbericht erläutern, hatten Büro- und Geschäftshäuser 2018 mit über 1,3 Milliarden Euro (Vorjahr: rund eine Milliarde Euro) maßgeblichen Anteil am Kölner Investmentumsatz. Insgesamt lag das Transaktionsvolumen für alle Gewerbeimmobilien-Arten 2018 bei 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. Grund ist vor allem, dass das vorhandene Angebot geringer war.

Dies trifft auch auf den Markt für Eigentumswohnungen zu, auf dem das Anlagevolumen erneut abnahm. Nach rund 1,35 Milliarden im Jahr 2017 sank das Transaktionsvolumen in diesem Segment 2018 auf 1,26 Milliarden Euro. Grund für den Rückgang auch hier: Die Angebote fehlen. Zum einen, da auf dem ohnehin schon von wachsender Nachfrage geprägten Kölner Markt auch noch die Fertigstellungszahlen sanken, zum anderen, da die

#### **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, 19.03.2018

Eigentümer von Eigentumswohnungen häufig auf weiter steigende Preise spekulieren oder schlicht keine Anlagealternativen haben und derzeit nicht verkaufen wollen.

Insgesamt, so stellen die Immobilienspezialisten von Greif & Contzen fest, blieb die Nachfrage der Investoren nach Immobilienprodukten bei weiterhin knappem Angebot so hoch, dass die Bereitschaft stieg, neben Premium-Objekten auch Gebäude an nachrangigen Standorten oder Liegenschaften mit baulichen Entwicklungspotenzialen als Investitionsobjekte in Betracht zu ziehen.

### **Renditen zwischen 2,9 und 4,2 Prozent**

Bereits seit einigen Jahren sinkt die für die Käufer erzielbare Verzinsung ihrer Anlagen auf dem Kölner Immobilienmarkt merklich. Derzeit liegen die Spitzenrenditen – je nach Immobilienart – zwischen 2,9 Prozent bei Geschäftshäusern und 4,2 Prozent bei Logistikimmobilien. Bei Bürogebäuden ging die Spitzenrendite auf 3,2 Prozent zurück.

Investoren scheinen davon auszugehen, dass sich die Marktlage kurzfristig nicht ändern wird und Kapitalanlagemöglichkeiten mit guten Sicherheiten und höheren Renditen rar bleiben. Entsprechend werden bei Immobiliendeals Zugeständnisse gemacht. Beispiel dafür ist ein etwa 20.000 Quadratmeter großes Bürogebäude auf der Deutzer Seite der Innenstadt: Koreanische Investoren nahmen hier eine niedrige Anfangsrendite in Kauf, um sich das Objekt, das langfristig an einen Nutzer der Öffentlichen Hand vermietet ist, zu sichern.

### **Büroimmobilien: Projektentwicklungen von hoher Bedeutung**

Das Transaktionsvolumen mit Büro- und Geschäftshäusern stieg 2018 um über 30 Prozent auf rund 1,3 Milliarden Euro. Alleine 140 Millionen Euro erzielte dabei die Projektentwicklung „WALLARKADEN“ an den Kölner Ringen. Eine Gruppe von Versorgungswerken kaufte das Areal, auf dem gegenüber der historischen Hahnentorburg die frühere kleinteilige Bebauung durch die modernen Büroflächen der WALLARKADEN ersetzt wird, als Forward-Deal schon in einem frühen Baustadium.

### **Einzelhandelsimmobilien: Spitzenrendite sinkt**

Das Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien lag 2018 bei insgesamt rund 320 Millionen Euro und stellte somit rund 15 Prozent des gesamten Investmentumsatzes mit Gewerbeimmobilien. Mit einem Kaufpreis von vermutlich über 150 Millionen Euro war der Kaufhof in der Hohe Straße, der im Zuge der Unternehmensübernahme der Galeria Kaufhof GmbH 2018 den Eigentümer wechselte, das größte veräußerte Objekt im Einzelhandelssegment.

Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser in 1a-Lage sank 2018 von 3,2 Prozent auf 2,9 Prozent. Etwas gemäßigter sieht es bei Fachmarktzentren und Einkaufszentren aus: Dort liegt die erzielbare Spitzenrendite aktuell bei rund 4,4 und 4,0 Prozent.

#### **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, 19.03.2018

### **Industrie- und Logistikimmobilien: Projektentwickler sehen Wertsteigerungspotenziale**

Bei den Industrie- und Logistikimmobilien blieb das Transaktionsvolumen im Kölner Stadtgebiet mit über 150 Millionen Euro 2018 auf dem Niveau des Vorjahres. Nimmt man das Umland mit dazu, dann summieren sich die Verkäufe auf circa 280 Millionen Euro – ein Rückgang von rund 35 Prozent im Vergleich zu 2017. Allerdings war 2017 im Bereich der Logistikimmobilien ein sehr transaktionsstarkes Jahr, in dem mehrere besonders große Portfoliogeschäfte mit bundesweiten Objektbeständen auch in die Logistikregion Köln ausstrahlten.

Obwohl die Spitzenrendite nach einem weiteren Rückgang im Jahr 2018 bei nur noch rund 4,2 Prozent liegt, bleibt das Interesse in- und ausländischer Investoren an dieser Assetklasse hoch. Nicht nur Fonds und andere größere Endinvestoren erwarben Logistik- und Industrie-Objekte, sondern auch einzelne Projektentwickler, die auf Wertsteigerungspotenziale durch Um- und Neubauten sowie Erweiterungen setzen, die sie selber in Gang bringen möchten.

### **Hotels: Weitere Bauten angekündigt**

2018 wurde in Köln eine vergleichsweise große Anzahl an Hotelimmobilien veräußert, darunter waren auch Objekte mit mehreren hundert Zimmern. Den höchsten Kaufpreis in Höhe von rund 120 Millionen Euro erzielte dabei das Maritim Hotel. Dieselbe Kapitalanlagegesellschaft, aus deren Fonds das Maritim Hotel verkauft wurde, übernahm in der Nachbarschaft der Messe für einen ihrer Spezialfonds das Dorint Hotel. Im bahnhofsnah gelegenen Eigelstein-Viertel erwarb ein weiterer Fonds das im Bau befindliche Design-Hotel „Urban Loft“ auf dem früheren Werksgrundstück der Gaffel-Brauerei.

Neben den Ankäufen von Bestandsobjekten wird in den Kölner Hotelmarkt zudem über Neubauprojekte und Sanierungsmaßnahmen Kapital investiert. Angekündigt wurden beispielsweise kommende Hotelbauten am Flughafen Köln/Bonn oder im Hybrid Park im Stadtteil Braunsfeld. Renoviert bzw. erneuert wurden das Lindner Hotel in der Magnusstraße, das Park Inn by Radisson an der Inneren Kanalstraße und das Radisson Blu in Deutz.

### **Zinshäuser: Transaktionsvolumen auf Vorjahresniveau**

Drei Jahre lang, von 2015 bis 2017, sank die Anzahl der verkauften Zinshäuser, bevor sie im vergangenen Jahr wieder stieg. Allerdings ohne Auswirkungen auf das Transaktionsvolumen, das ungefähr auf dem Vorjahresniveau blieb. Indiz dafür, dass 2018 vor allem Objekte mit geringerem Mietertrag gehandelt wurden.



## Pressemitteilung

Köln, 19.03.2018

### **Eigentumswohnungen: Preise steigen weiter, aber langsamer**

Das Transaktionsvolumen von Wohnungs- und Teileigentum ging 2018 zum zweiten Mal in Folge zurück. 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. So wurden für Neubauten, errichtet nach 2010, im Jahr 2017 im Mittel rund 4.500 Euro pro Quadratmeter bezahlt. 2018 nahmen die Kaufpreise weiter zu, allerdings nicht mehr in dem Tempo früherer Jahre.

### **Ausblick: Engpässe beseitigen**

Köln wächst weiter, die wirtschaftlichen Aussichten der ansässigen Unternehmen sind gut. Was so positiv klingt – und es auch ist – hat Schattenseiten: Auf dem Wohnungsmarkt herrscht ebenso ein Engpass wie auf dem Büroimmobilienmarkt. Viele, die in Köln eine Immobilie besitzen, geben sie nicht so rasch wieder her.

Dem knappen Angebot an handelbaren Objekten stehen Investoren gegenüber, die angesichts von anhaltender Zinsflaute dringend in Immobilien investieren möchten. Positiv betrachtet: Bei einem entsprechenden Objektangebot könnten in Köln auch in diesem und den nächsten Jahren wieder Milliarden-Umsätze erzielt werden. Ein Absinken der Kaufpreise ist dabei in den nächsten Monaten nicht zu erwarten. Im Gegenteil: In einzelnen Segmenten sind weitere Preissteigerungen wahrscheinlich. Dafür spricht auch, dass Köln nach einer aktuellen Studie der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) zu der kleinen Gruppe der Metropolen-Wohnungsmärkte in Deutschland gehört, die sich durch grenzüberschreitende Bedeutung, geringes Investmentrisiko und starke Nachfrage seitens vieler Investorengruppen auszeichnen.

Derzeit sieht es so aus, als ob vor allem auf dem Kölner Wohnungsmarkt die Knappheit noch eine Weile fortbestehen wird. Denn die Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen liegen weit unter dem von der Stadtverwaltung ermitteltem Bedarf von 6.000 Wohnungen pro Jahr. Zwar werden an mehreren Standorten im Stadtgebiet neue große Wohngebiete - in Einzelfällen sogar ganze neue Stadtquartiere - geplant, jedoch wird es noch Jahre dauern, bis sie bezogen werden können. Im Falle der großen Stadtentwicklungsareale an den Ortsrändern von Zündorf und Rondorf gilt zudem: Es ist wichtig zunächst eine hinreichende Verkehrsinfrastruktur zu schaffen. Und das möglichst rasch. Denn was Köln am wenigsten brauchen kann, sind weitere Engpässe; ob bei Genehmigungsverfahren, Finanzierungen, Projektideen und -umsetzungen oder ganz real auf den Straßen.

#### **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, 19.03.2018

### **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 mehr als 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

### **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

