

Pressemitteilung

Köln, 03.01.2020

3,1 Milliarden Euro Umsatz: Rekordvolumen auf dem Kölner Gewerbeimmobilienmarkt

Mit einem neuen Rekord schließt der Kölner Gewerbeimmobilienmarkt das Jahr 2019 ab: Die Researcher von Greif & Contzen ermittelten ein Investmentvolumen von gut 3,1 Milliarden Euro. Rund 35 Prozent mehr als 2017, in dem der Umsatz mit Immobilien in der Domstadt erstmals über die zwei Milliarden-Grenze kletterte. Gegenüber 2018 liegt sogar ein Anstieg um rund 48 Prozent vor.

„Neuer Kölner Rekord!“ stellten die Immobilienspezialisten von Greif & Contzen im Januar 2018 fest, als sie den Investmentmarkt 2017 untersuchten. Ein Transaktionsvolumen von 2,3 Milliarden Euro meldeten die Researcher des Kölner Maklerhauses damals. Der Spitzenwert für die Metropole am Rhein wurde jetzt noch einmal übertroffen: Mit einem Transaktionsvolumen von rund 3,1 Milliarden Euro toppte der Kölner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien den bisherigen Rekord um rund 35 Prozent. 2018 war ein Ergebnis von 2,1 Milliarden Euro erreicht worden.

Den Immobilienmarkt befeuert nach wie vor die weiter anhaltende Niedrigzinsphase, bei der mittlerweile sogar Negativzinsen für „geparktes“ Geld anfallen. Hinzu kommt, dass angesichts unsicherer Weltmärkte mit abflauerender Konjunktur Anlagemöglichkeiten, bei denen das Risiko soweit wie möglich minimiert wird, noch stärker in den Fokus gerückt sind. Insbesondere Immobilien in sicheren Ländern, wachsenden Metropolen und relativ guten Lagen stehen auf der Anlagen-Wunschliste. Obwohl weltweit eher klein, spielt Köln hierbei mit. Vor allem in den letzten Monaten des Jahres ist der Druck bei institutionellen Investoren hoch, die begonnenen Transaktionsprozesse noch vor dem neuen Jahr abzuschließen. „Dementsprechend war das letzte Quartal auf dem Kölner Immobilienmarkt besonders dynamisch“, berichtet Thorsten Neugebauer, Leitung Investment bei Greif & Contzen. „Etwa die Hälfte des gesamten Jahresvolumens 2019 wurde allein in diesem Zeitraum erzielt.“

Internationale Käufer und Verkäufer

Mehrere große Immobilien-Veräußerungen fanden in Köln-Deutz statt: Das Stadthaus, das für 500 Millionen Euro von einem Spezialfonds für eine Gruppe von Versicherungen und anderen sicherheitsorientierten Investorentypen erworben wurde, war die größte Transaktion. Auch die „Constantinhöfe“ am Otto-Platz und das Hotelprojekt „Southern Cross“ in der Deutzer MesseCity wechselten die Eigentümer. Wie bereits in den vergangenen Jahren waren dabei Käufer und Verkäufer auf dem Kölner Investmentmarkt bunt gemischt: Internationale tätige Versicherungen gehörten ebenso dazu wie

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, 03.01.2020

Fondsgesellschaften, deutsche ebenso wie internationale Projektentwickler und ein Family Office aus der Schweiz.

Unternehmensbeteiligungen zum Immobilienerwerb

Eine Reihe großvolumiger Abschlüsse wurde erst in den vergangenen Wochen realisiert. Darunter namhafte, den Kölnern gut bekannte und das Stadtbild prägende Gebäude. So gingen sowohl der „KölnTurm“ im MediaPark als auch das Bürogebäude „Cäcilium“ vom bisherigen Eigentümer, dem kanadischen Trust „Dream Global“, an den US-amerikanischen Fonds „Blackstone“, der im Dezember die Unternehmensübernahme von Dream Global abschloss. Zweck der Firmenakquisition war der Erwerb der bei Dream Global versammelten Immobilien, wobei KölnTurm und Cäcilium mit rund 260 Millionen Euro zu Buche schlugen. „Wir beobachten auf dem Immobilienmarkt steigendes Interesse von Investoren, sich an Unternehmen mit Bestand an Immobilien und Projektentwicklungen zu beteiligen. Die Übernahmen und Beteiligungen zielen oft primär auf die Immobilien. Auch das macht deutlich, dass Immobilien angesichts des Mangels an alternativen Anlagemöglichkeiten auch in nächster Zeit als gute Alternative gesehen werden“, sagt Neugebauer und prognostiziert: „Das wird sich in den kommenden Monaten nicht ändern.“

Bürogebäude als stärkste Assetklasse

Einen Unterschied zum Rekord-Jahr 2017 stellen die Researcher von Greif & Contzen dennoch fest: Nachdem 2017 der Anteil der Bürogebäude am Kölner Transaktionsvolumen mit circa 45 Prozent im Zeitvergleich relativ niedrig war, stellten sie 2019 mit etwa 70 Prozent wieder die dominierende Assetklasse dar.

Für Kapitalanleger wurden 2019 Büroobjekte teurer denn das Mietniveau stieg im Laufe des Jahres deutlich, und die Anfangsrenditen gaben nochmals etwas nach. Die Spitzenrendite für Top-Objekte sank um 0,2 Prozentpunkte auf 3,1 Prozent. Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien sank leicht auf 4,1 Prozent.

Mehr Immobilien mit relativ kurzer Haltedauer

Ebenfalls neu: Die Zunahme an opportunistisch orientierten Investoren, die ihre Immobilien 2019 nach relativ kurzer Haltedauer von nur wenigen Jahren auf den Markt gaben, um Gewinne aus den dynamischen Preisanstiegen zu realisieren. In der bisherigen Marktentwicklung, so Greif & Contzen, spielte diese Strategie nur eine untergeordnete Rolle.

Kölner Markt bleibt dynamisch

Mit Blick auf die kommenden Monate stellte Greif & Contzen fest, dass für den Kölner Markt vor allem eines sicher ist: Er bleibt dynamisch. Um die handelbaren Immobilien bewerben sich sicherheitsorientierte Investoren wie Versicherungen ebenso wie diverse Fondsgesellschaften. Gebäude mit einer verbesserungswürdigen Vermietungssituation oder mit baulichem Entwicklungsbedarf finden ebenfalls Käufer. Die Suche nach

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, 03.01.2020

Anlageobjekten bringt Investoren aus der ganzen Welt nach Köln. Die Bedeutung der Assetklasse Immobilien wird hoch bleiben, und eine wachsende, wirtschaftlich gut aufgestellte Metropole wie Köln kann davon profitieren.

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
Leitung Marketing | Kommunikation
Tel: +49 221 937793-312

Thorsten Neugebauer
Leitung Investment
Tel: +49 221 937793-123



Kurzvita:

- | Diplom-Kaufmann (Universität zu Köln)
- | Immobilienökonom (IREBS)
- | MRICS
- | Über 12 Jahre Erfahrung im Investment von gewerblich genutzten Immobilien
- | Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH seit 2008
- | Leitung Investment seit 2015

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

