

## Pressemitteilung

Köln, 05.03.2020

### **Kölner Immobilien: Trotz hoher Kaufpreise bleibt die Investoren-Nachfrage engagiert**

Greif & Contzen analysiert das aktuelle Geschehen rund um Immobilientransaktionen in Köln

Jeder kennt das: Wenn es ein Produkt, das ich gerne kaufen würde, nicht mehr gibt, dann sehe ich mich nach Alternativen um. Um dann oftmals festzustellen, dass viele andere Menschen ebenso handeln und dadurch den Preis des Alternativ-Produktes nach oben treiben.

Bekanntermaßen geht es seit geraumer Zeit Kapital-Investoren genau so. Das anhaltende Niedrigzinsniveau hat Anlage-Alternativen für Kapital reduziert und bei vorhandenen – wie Immobilien – die Nachfrage stark erhöht. Insbesondere institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland fragen Immobilien nach. Köln ist da keine Ausnahme. „Im Gegenteil: In Köln sind Immobilien als Investitionsobjekte gefragt wie noch nie“, berichtet Thorsten Neugebauer, Leiter des Unternehmensbereichs Investment bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH. Die Researcher von Greif & Contzen haben gerade ihren aktuellen Investmentmarktbericht vorgelegt und stellen fest: In der Domstadt schloss der Investmentmarkt 2019 mit einem Rekordergebnis ab, über alle Immobilienarten hinweg stieg das Transaktionsvolumen auf 6,4 Milliarden Euro. „Und da die Antriebskräfte des 2019er Rekords - Niedrigzinsen, mangelnde Anlagealternativen, Anlagedruck bei den Investoren – auch 2020 unverändert bleiben, wird der Run auf Kölner Immobilien in den kommenden Monaten weitergehen“, so Neugebauer. „Denn immer noch versprechen Immobilieninvestitionen im Vergleich zu anderen Anlageklassen stabile Erträge auf gutem Niveau. Wir erwarten ein transaktionsstarkes Jahr.“ Der Umsatz, so vermutet Greif & Contzen, wird vor allem deshalb zustande kommen, da manche Investoren die Hochpreisphase nutzen werden, um mit Bestandsobjekten attraktive Verkaufserlöse zu realisieren. Hinzu kommen in diesem Jahr voraussichtlich mehrere Projektentwicklungen im Büro- und Logistik-Segment, die zum Verkauf anstehen werden.

#### **Hotspot Köln-Deutz**

Aktuell hat sich innerhalb Kölns ein Investment-Hotspot herauskristallisiert: Köln-Deutz. „Hier hat sich ein Standort entwickelt, dem heute viele Immobilien-Investoren gerne einen oder zwei Blicke mehr widmen und viele sind bereit, Spitzenpreise zu zahlen“, schildert Thorsten Neugebauer. Im aktuellen Investmentmarktbericht haben sich die Greif & Contzen-Researcher Köln-Deutz ein wenig näher angesehen. Und stellen fest: Hier kommen eine zentrale Lage in der Stadt und im Verkehrsnetz, große Flächennutzer sowie hochwertige Immobilien- und Entwicklungsflächen zusammen. Sowohl aus Sicht der Stadtentwicklung als auch des Investmentmarktes ist Köln-Deutz mittlerweile einer der

#### **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, 05.03.2020

dynamischsten Stadtteile. Prognose: Rege Bautätigkeit und weitere Immobilienverkäufe. Bereits absehbar: Die MesseCity schreitet voran, der LVR will neu in Deutz bauen, auf dem – zum Teil noch industriell genutzten – 37,7 Hektar großen Areal des Deutzer Hafens sollen mittelfristig 3.000 Wohnungen und Bürogebäude für rund 6.000 Arbeitsplätze entstehen. In Deutz zumindest ist von Stillstand wenig zu spüren.

### **Büroimmobilien als stärkste Assetklasse**

Innerhalb des über alle Segmente ermittelten Transaktionsvolumens von 6,4 Milliarden Euro erzielten die Gewerbeimmobilien einen Investmentumsatz von zusammen rund 3,1 Milliarden Euro und übertrafen damit die bisherige Rekordmarke von 2,3 Milliarden Euro aus dem Jahr 2017 deutlich. In der Klasse der Gewerbeimmobilien dominierten die Büroimmobilien den Kölner Investmentmarkt. Dies lag vor allem an einigen größeren Transaktionen. So gab es einen Eigentümerwechsel beim „KölnTurm“ im MediaPark, der zusammen mit dem Bürogebäude „Cäcilium“ vom bisherigen Eigentümer, dem kanadischen Trust Dream Global, an den US-amerikanischen Fond Blackstone ging, der im Dezember die Übernahme von Dream Global abschloss. Zweck der Übernahme war der Erwerb der bei Dream Global versammelten Immobilien, wobei „KölnTurm“ und „Cäcilium“ mit rund 260 Millionen Euro zu Buche schlugen.

Auch das Stadthaus Deutz wechselte für rund 490 Millionen Euro den Besitzer, ebenso wie sieben Gebäude im TechnologiePark Braunsfeld/Ehrenfeld. 2019 wurden Büro- und Geschäftshäuser für rund 2,0 Milliarden Euro veräußert – somit rund 55 Prozent mehr Investmentvolumen als 2018.

### **Hotels und Bauland**

Mehrere Hotels bekamen ebenfalls neue Eigentümer: Das „Southern Cross“ in Deutz, das Steigenberger in der Neustadt Süd und das NH Hotel in der Neustadt Nord. Auffällig war, dass vom Markt für Bauland ein zwar relativ kleiner, aber im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gesteigerter Beitrag zum Investmentvolumen ausging. „Mehrere Eigennutzer und Entwickler sicherten sich Entwicklungsgrundstücke“, beschreibt Immobilienexperte Neugebauer. Klares Indiz dafür, dass die Investoren fest daran glauben, dass die Projektentwicklungen in Köln weitergehen werden.

### **Eigentumswohnungen**

Auch bei Eigentumswohnungen waren im vergangenen Jahr steigende Verkaufszahlen zu beobachten. Das dürfte sich fortsetzen, denn die angekündigten Neubauprojekte deuten an, dass das Produktangebot für die Käufer gegenüber früheren Jahren zunehmen wird.

#### **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, 05.03.2020

### **Renditen sinken moderat**

Bei den Renditen zeichnet sich ein moderater Rückgang ab. Allerdings ist die bei Büroimmobilien auf 3,0 Prozent gesunkene Spitzenrendite immer noch mehr, als sich in Frankfurt, München oder Berlin erzielen lässt. Ein wahrscheinliches Szenario ist, dass in den kommenden Monaten steigende Mieteinnahmen auf dem Kölner Wohnungs-, Büro- und Logistikmarkt die ebenfalls weiter steigenden Kaufpreise in der Gesamtbetrachtung der Rentabilität kompensieren werden, so dass der Kölner Immobilienmarkt für Investoren attraktiv bleibt. So könnten die Spitzenrenditen zwar noch etwas sinken, starke Rückgänge erwarten die Researcher bei Greif & Contzen jedoch nicht mehr. „Wir glauben, dass die Käufer eher langfristige Ziele haben. Manche verfolgen auch die Strategie, den Wert mittel- bis langfristig durch bauliche Entwicklung oder Asset-Management – zum Beispiel durch Optimierung der Vermietungssituation – zu steigern“, sagt Neugebauer. „Das Ausmaß an schnellen Wiederverkäufen wie in 2019 erwarten wir kaum mehr.“

Was allerdings bleibt: Wie bereits in den vergangenen Jahren sind Käufer und Verkäufer auf dem Kölner Investmentmarkt bunt gemischt. International tätige Versicherungen geben sich mit Family Offices aus unterschiedlichsten Ländern, Fondsgesellschaften und deutschen ebenso wie internationalen Projektentwicklern die Klinke in die Hand. Und sie alle werden auch im laufenden Jahr dafür sorgen, dass die Nachfrage trotz sinkender Renditen und trotz des für die hohe Nachfrage zu mageren Angebots angesichts von mangelnden Alternativen stabil bleibt.

### **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 | Bonn. 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-, Logistik- 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

