

Pressemitteilung

Köln, 30.09.2020

Immobilien-Investmentmarkt Köln:

Aktueller Marktbericht der Immobilienexperten von Greif & Contzen für die ersten drei Quartale 2020: Nach unfreiwilliger Ruhepause nimmt Markt wieder Fahrt auf / Corona verändert Nachfrage-Struktur

„Das war eine unfreiwillige Ruhepause, aber kein dauerhafter Stillstand“, - so bringt Thorsten Neugebauer, Leiter des Bereichs Investment bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH, die vergangenen Corona-Monate auf den Punkt. „Nachdem Corona-Pandemie und die Wochen des Lockdowns auf dem bis dahin sehr dynamischen Kölner Immobilien-Investmentmarkt eine erhebliche Bremswirkung verursachten, nehmen die Marktaktivitäten mittlerweile wieder stetig zu“, so Neugebauer. „Sowohl institutionelle Investoren als auch Privatinvestoren fragen Immobilien des Kölner Marktes weiterhin stark nach.“ Auf dem Kölner Investmentmarkt wurden bislang Gewerbeimmobilien für rund 1,2 Milliarden Euro veräußert (Vorjahreszeitraum: 1,5 Milliarden Euro).

Umschichtungen innerhalb der Immobilienarten:

Einzelhandel und Hotels weniger gefragt

Die Investoren sind corona-bedingt zwar noch etwas zögerlicher als im Vorjahr, eine grundsätzliche Zurückhaltung oder gar die Abkehr von Immobilien-Investments ist jedoch nicht zu sehen. Allerdings finden zwischen den verschiedenen Immobilienarten Umschichtungen statt. „Weniger gefragt waren in den vergangenen Monaten Geschäftshäuser“, berichtet Neugebauer. Denn hier trafen die Corona-Eindämmungsmaßnahmen mit dem innerstädtischen Einzelhandel eine Branche, die bereits zuvor heftig zu kämpfen hatte. Corona verstärkte die Krise weiter. In der Folge sank in diesem Segment das Transaktionsvolumen erheblich ab. Bislang wurden 2020 Einzelhandelsimmobilien für rund 60 Millionen Euro veräußert – ein Rückgang von gut 45 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Noch deutlicher zeigten sich die Auswirkungen der Corona-Pandemie bei Hotel-Transaktionen: Nicht eine konnte der Kölner Investmentmarkt in den vergangenen Monaten verzeichnen. „Corona traf hier eine bis dahin boomende Branche, deren Auslastungsquoten durch Lockdown und Mobilitätsbeschränkungen rapide abnahmen“, berichtet Thorsten Neugebauer. Wann der „Normalzustand“ wieder erreicht wird, vermag derzeit niemand zu sagen. Entsprechend zögerlich sind die Investoren immer noch, wenn es um dieses Immobilien-Segment geht.

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, 30.09.2020

Büroimmobilien stellen 56 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens

Mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens – 56 Prozent – der ersten drei Quartale 2020 entfiel auf dem Kölner Gewerbeimmobilienmarkt auf Büroimmobilien. Die gut 670 Millionen Euro flossen unter anderem in das Projekt „Haus am Rudolfplatz“, das AEW für eine deutsche Versicherungsgruppe erwarb. Am Neumarkt und an der Siegburger Straße wiederum veräußerte AEW im Rahmen eines Paketverkaufs zwei größere Büroobjekte an einen Fonds von Tristan Capital. Mit mehr als 60 Millionen Euro schlug eine Transaktion zu Buche, bei der der französische Investor Advenis Real Estate für den offenen Fond „CPI Eurovalys“ ein Paket mit drei Bürogebäuden erwarb, wovon sich zwei in Köln-Braunsfeld und das dritte im Airport-Businesspark befinden. „Insgesamt“, so stellt Immobilien-Experte Neugebauer fest, „sind im Bürosegment keine negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie zu verzeichnen; Nachfrage und Kaufpreise bleiben stabil.“ Und so blieb auch die Nettospitzenrendite in diesem Segment bei 3,00 Prozent stabil.

Eigentumswohnungen und Logistikkimmobilien mit Preissteigerungen

Auch in der Gesamtbetrachtung wird deutlich, dass sich die im Verlauf der Corona-Pandemie geäußerte Vermutung, die Kaufpreise würden fallen, nicht bewahrheitet hat. Im Gegenteil: Es gibt mit Eigentumswohnungen und Logistikkimmobilien sogar Segmente, in denen Immobilien teurer geworden sind.

Im Kölner Stadtgebiet wurden im bisherigen Jahresverlauf Industrie- und Logistikkimmobilien für rund 120 Millionen Euro verkauft – deutlich mehr als im Vorjahr. Weitet man den Blick über die Kölner Stadtgrenzen hinaus, dann ist das Ergebnis noch besser: In der Region Köln/Bonn wurden Industrie- und Logistikkimmobilien für rund 240 Millionen Euro veräußert – rund 140 Millionen Euro mehr als im Vorjahreszeitraum. Investitionsschwerpunkte waren die Kommunen Kerpen, Frechen und Euskirchen, in denen Fonds in Immobilien für ihr Portfolio investierten.

Durch gestiegene Kaufpreise sank bei den Industrie- und Logistikkimmobilien die Spitzenrendite im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 4,20 Prozent auf 3,80 Prozent. Preissteigerungen gab es auch bei Eigentumswohnungen: Bei anhaltend hoher Nachfrage und sinkenden Fertigstellungszahlen nahm der durchschnittliche Kaufpreis 2020 bislang auf rund 3.900 Euro pro Quadratmeter zu. Bei Neubauten stieg er auf circa 5.700 Euro pro Quadratmeter – ein Plus von etwa 400 Euro pro Quadratmeter seit Jahresbeginn.

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, 30.09.2020

Zinshäuser

Der Ausbruch der Corona-Pandemie ließ manche Eigentümer zunächst zögern, Objekte in den Verkauf zu geben. Mittlerweile haben sich bei ungebrochener Nachfrage Angebot und Preisniveau stabilisiert, so dass auch in diesem Segment die Transaktionen deutlich zugenommen haben. Bis zum Quartalsende lag der Umsatz mit Zinshäusern in Köln bei etwa 460 Millionen Euro. Ein guter Wert, wenn auch gegenüber dem Vorjahr mit einem Rückgang von rund 30 Prozent.

Ausblick: Kölner Immobilienmarkt robust

Für den weiteren Jahresverlauf bietet der Kölner Immobilienmarkt weiterhin hohe Kaufpreise und solide Anlagemöglichkeiten. Für das laufende Jahr erwarten die Immobilienexperten von Greif & Contzen keine grundsätzlichen Preiseinbußen bei Wohnimmobilien, Bürogebäuden, Industrie- und Logistikimmobilien. Der Kölner Immobilienmarkt zeigt sich robust und geht in wichtigen Bereichen relativ unbeschadet durch die corona-bedingte Wirtschaftskrise. Die Konjunkturprognosen für 2021 deuten darüber hinaus an, dass sich die wirtschaftliche Erholung fortsetzen und den Immobilienmarkt stützen soll. Insbesondere für die Segmente Büro und Industrie/Logistik ist das eine wichtige Grundlage – diese dürften auch weiterhin als sichere Geldanlage gelten und entsprechende Nachfrage nationaler ebenso wie internationaler Investoren auf sich lenken.

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, 30.09.2020

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 | Bonn. Über German Property Partners ist das Unternehmen in ein bundesweites Netzwerk renommierter Immobiliendienstleister mit Sitz in allen Metropolen 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

