

Pressemitteilung

Köln, 11.03.2021

Kölner Immobilien-Investmentmarkt: Corona-Krise hinterlässt Spuren, Immobilieninvestments bleiben aber gefragt

- **Über alle Immobiliensegmente hinweg sank 2020 das Transaktionsvolumen auf dem Kölner Investmentmarkt deutlich**
- **Hotels und Geschäftshäuser waren von der Pandemie besonders betroffen**
- **Einzelne Segmente, wie z.B. Eigentumswohnungen, verzeichneten allerdings höhere Umsätze**
- **Mehrere Veräußerungen großer Bürogebäude wurden verschoben – aber nicht aufgehoben**
- **Für 2021 zeichnet sich eine Marktbelebung ab**

Mit einem Transaktionsvolumen von rund 5,3 Milliarden Euro hat der Kölner Immobilien-Investmentmarkt das Jahr 2020 abgeschlossen. Über alle Immobiliensegmente hinweg wurden damit rund 1,2 Milliarden Euro weniger umgesetzt als 2019. Allerdings, so die Immobilienexperten von Greif & Contzen in ihrem aktuellen Marktbericht, ist der Rückgang von etwa 18 Prozent im Vergleich zum Vorjahr nicht in Gänze auf die Corona-Pandemie zurückzuführen, sondern auch darauf, dass 2019 ein außerordentliches Rekordergebnis erzielt wurde. Das zehnjährige Mittel auf dem Kölner Immobilien-Investmentmarkt liegt bei rund 4,7 Milliarden Euro, welches der Markt auch im Corona-Jahr 2020 übertroffen hat. Für das laufende Jahr prognostizieren die Researcher von Greif & Contzen in einem optimistischen Szenario mit dem weiteren Zurückdrängen der Pandemie ein rasch wieder anziehendes Transaktionsgeschehen auf dem Kölner Markt. Abschlüsse von bisher verschobenen Verkäufen und auch Veräußerungen von Projektentwicklungen werden Umsatz generieren.

Auf und Ab im Jahresverlauf

„Als die negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie im zweiten Jahresquartal 2020 auf die Wirtschaft durchschlugen, kamen auf dem Kölner Investmentmarkt zahlreiche bereits angestoßene Verkaufsprozesse ins Stocken. Der erste Lockdown traf institutionelle Investoren in einer Zeit, in der typischerweise die Weichen für das Transaktionsgeschehen des laufenden Geschäftsjahres gestellt werden“, skizziert Thorsten Neugebauer, Leiter des Bereichs Investment bei der Greif & Contzen

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, 11.03.2021

Immobilienmakler GmbH, die erste Jahreshälfte 2020. „Angesichts der Unsicherheiten, wie sich die Vermietungsmärkte, Mieterbonitäten und Preise unter diesen ungekannten Bedingungen entwickeln würden, wurden Verkaufsentscheidungen wiederholt verschoben“, so der Immobilienexperte weiter. „Ab den Sommermonaten belebte sich der Investmentmarkt dann zwar vor dem Hintergrund des weiter bestehenden Anlagedrucks deutlich, Investoren blieben angesichts der herrschenden Unsicherheiten über Dauer und weiteren Verlauf der Pandemie aber zögerlich, manche Veräußerungen wurden weiter aufgeschoben, und der zweite Lockdown ab November verzögerte Verkaufsprozesse erneut.“

Marktgeschehen in einzelnen Segmenten sehr unterschiedlich

Dabei, so erläutert Neugebauer, stellte sich das Marktgeschehen in den einzelnen Immobiliensegmenten sehr unterschiedlich dar. „Manche Verkäufe sehr großer Büroimmobilien wurden zwar verschoben, insgesamt blieb die Nachfrage der Investoren hier jedoch hoch. Ebenso bei Wohn-, Industrie- und Logistikimmobilien sowie bei Entwicklungsgrundstücken, die bei den Investoren begehrt blieben. Bei Zinshäusern, Eigentumswohnungen und Logistikimmobilien stiegen im Jahresverlauf auch die Kaufpreise bzw. die Renditen fielen für die Käufer weiter.“

Kaufzurückhaltung bei Geschäftshäusern und Hotels

Besonders getroffen von den Pandemie-Einschränkungen waren und sind die Branchen, die ihre Produkte und Dienstleistungen nicht anbieten können, die pandemiebedingt mit Umsatzeinbrüchen bis hin zu Betriebsschließungen zu kämpfen haben. Auf den Investmentmarkt übertragen schlug sich das in Kaufzurückhaltung bei Geschäftshäusern und Hotels durch. „In diesen Segmenten sanken die Verkäufe zusammen mit den Umsätzen des stationären Handels und den Übernachtungszahlen der Hotels, die Nachfrage der Investoren war und ist sehr verhalten“, so Neugebauer.

Büroimmobilien weiterhin umsatzstärkste Assetklasse bei Gewerbeimmobilien

Obwohl mehrere große Verkäufe verschoben wurden und das Transaktionsvolumen im Jahresvergleich deutlich sank, blieben Büroimmobilien im Segment der Gewerbeimmobilien die umsatzstärkste Assetklasse. Gut vermietete Objekte blieben bei den Investoren sehr begehrt, auch außerhalb der Innenstadt wurden sowohl Neubauten als auch Bestandsobjekte gekauft. Die Spitzenrendite stagnierte bei 3,0 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, 11.03.2021

Einzelhandelsimmobilien: Supermärkte mit Umsatzsteigerungen

Bei den Einzelhandelsimmobilien schlug der Verkauf eines großflächigen Metromarktes in Köln-Godorf, den der Investor P3 in einem Portfolio für den singapurischen Staatsfonds GIC übernahm, mit geschätzten 65 Millionen Euro zu Buche. Dieser hohe Einzelverkauf ist maßgeblich dafür, dass das Investmentvolumen im Vergleich zum Vorjahr von rund 150 Millionen auf 180 Millionen Euro kletterte. Insgesamt zeigt sich das Segment der Einzelhandelsimmobilien recht heterogen. Geschäftshäuser in den 1a-Lagen in der Pandemie trafen bei den Investoren auf Zurückhaltung, zumal mehrere Textilfilialisten in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerieten. Die Krise des innerstädtischen Einzelhandels wurde durch die Corona-Pandemie beschleunigt und verschärft. Das Mietniveau gab nach. Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser stieg seit langem wieder und befindet sich nun bei 3,0 Prozent.

Industrie- und Logistikimmobilien: Investoren-Nachfrage stieg weiter an

Das Transaktionsvolumen bei Industrie- und Logistikimmobilien stieg 2020 im Kölner Stadtgebiet auf rund 310 Millionen Euro. In der umliegenden Logistikregion Köln | Bonn fanden zudem weitere größere Verkäufe statt. Räumliche Schwerpunkte bildeten die Kommunen Kerpen, Frechen und Euskirchen. Das Transaktionsvolumen in der gesamten Region betrug 2020 etwa 270 Millionen Euro, die Spitzenrendite sank auf 3,6 Prozent.

Hotels: Schwere Umsatzeinbrüche

Der zuvor boomende Hotelmarkt wurde im vergangenen Jahr schwer von Umsatzeinbrüchen und im Zuge der Lockdowns sogar von Betriebsschließungen getroffen. Es fanden nur wenige Verkäufe statt, die sich zusammen auf ein Investmentvolumen von etwa 70 Millionen beliefen. Wenn sich Tourismus und Geschäftsreiseverkehr wieder normalisieren, so prognostizieren die Researcher von Greif & Contzen, sollte sich auch die wirtschaftliche Situation der Hotels schnell bessern und das Interesse der Investoren zurückkehren.

Wohnimmobilien: Keine „Flucht“ ins Umland in den Preisen ablesbar

„Die in den vergangenen Monaten mehrfach erwähnte neue pandemiebedingte Präferenz für das Wohnen im Umland ist auf dem Investmentmarkt nicht erkennbar“, stellt Immobilienexperte Thorsten Neugebauer fest. Die Märkte für Zinshäuser sowie Eigentumswohnungen, so Neugebauer, sei weiterhin von Nachfrageüberhang und entsprechender Steigerung bei den Kaufpreisen geprägt. Das Transaktionsvolumen für Eigentumswohnungen stieg 2020 auf rund 1,6 Milliarden, etwa neun Prozent mehr als

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, 11.03.2021

2019. Dabei war die Anzahl der verkauften Wohnungen allerdings in etwa gleich, so dass der Anstieg der Investments vor allem auf höhere Kaufpreise zurückzuführen ist.

Zinshäuser: Interesse der Investoren weiterhin hoch

2020 sanken die Investments in Zinshäuser auf circa 920 Millionen Euro. „Das Interesse der Investoren an dieser Asset-Klasse ist nichtsdestotrotz weiterhin sehr hoch, denn die Mieteinnahmen waren stabiler als in anderen Immobiliensegmenten“, so Thorsten Neugebauer. Die Kaufpreiskriterien steigen weiter, für 2021 erwarten die Immobilienexperten von Greif & Contzen eine Kernspanne zwischen dem 20- und 34-fachen der Jahresnettomiete.

Ausblick: Corona prägt auch 2021, aber Marktbelebung zeichnet sich ab

„Die Pandemie wird auch das Jahr 2021 prägen“, stellt Thorsten Neugebauer fest. Trotz der positiven Aussichten auf Impfungen bleibt die Ungewissheit angesichts schwankender Infektionszahlen und des vermehrten Auftauchens von Virus-Mutanten hoch. Viele Unternehmen bewegen sich weiterhin in einem schwierigen wirtschaftlichen Fahrwasser.

Trotz aller Ungewissheiten: Die Konjunkturprognosen deuten weiterhin eine Belebung in den nächsten Monaten an, wenn Lockerungsmaßnahmen umgesetzt und Lieferketten nicht unterbrochen werden. „Zudem ist der Anlagedruck der Investoren im niedrig bleibenden Zinsumfeld weiterhin hoch, das Kapital steht förmlich in den Startlöchern, das Interesse ist insbesondere für Wohn-, Büro-, Industrie- und Logistikimmobilien sowie Entwicklungsgrundstücke vorhanden“, so Neugebauer.

Bei Greif & Contzen rechnet man damit, dass die aufgeschobenen Verkäufe des vergangenen Jahres den Investmentumsatz 2021 zusätzlich stützen werden. „Für 2021 sind bereits Transaktionen beträchtlicher Größenordnung in Vorbereitung“, weiß Neugebauer. „Der 10-Jahres-Durchschnitt könnte im laufenden Jahr wieder übertroffen 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, 11.03.2021

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

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

