

Pressemitteilung

Köln, 10.03.2022

Nach dem Jahr der Superlative: Wie geht es weiter auf dem Kölner Immobilienmarkt?

Nach einem Umsatzrekord von 3,8 Milliarden Euro in 2021 verliefen die vergangenen Wochen weiterhin gut für den Kölner Investmentmarkt. Die Researcher bei Greif & Contzen gehen von weiteren Preissteigerungen bei hoher Nachfrage aus.

„Ein Jahr der Superlative!“, so skizziert Thorsten Neugebauer, Leiter des Bereiches Investment bei der Kölner Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH, den Kölner Investmentmarkt 2021. Mit einem Umsatzrekord von 3,8 Milliarden Euro bei Gewerbeimmobilien übertraf der Markt den fünfjährigen Durchschnitt um mehr als 70 Prozent. Die Segmente Zinshäuser und Eigentumswohnungen erzielten ebenfalls Rekordvolumina, die Kaufpreise erreichten in vielen Bereichen neue Höchststände, und mit der Rheinpark-Metropole wurde im vergangenen Jahr in Köln eine der größten Büroimmobilien Deutschlands verkauft. Allein die Verkäufe der Fondsimmobilen Rheinpark-Metropole und Koelnmesse schlugen mit rund 1,1 Milliarden Euro zu Buche.

Inflation und Kapitaldruck

Die große Frage ist jetzt: Wie geht es weiter? Wie entwickeln sich die Rahmenbedingungen für Immobilienanlagen? In den vergangenen Monaten ließen bereits Inflation und der Kapitaldruck, den sich Investoren angesichts des niedrigen Zinsniveaus ausgesetzt sehen, die Preise für Immobilienanlagen weiter steigen. Inflationstreiber waren dabei vor allem die Energiekosten. Durch den Krieg in der Ukraine und die mögliche Verknappung bei Gas und anderen Rohstoffen wird sich diese Tendenz in den kommenden Wochen verstärken, die Inflationsrate wird für 2022 von manchen Ökonomen bereits auf über fünf Prozent geschätzt. Die Erwartung, dass die Zinsen in den nächsten Monaten steigen und es damit Alternativen für Kapitalanlagen geben wird, hat mit Beginn des Ukraine-Konflikts einen Dämpfer bekommen. Darüber hinaus werden die Themen Corona, Lieferengpässe und Nachhaltigkeit den Immobilieninvestmentmarkt noch etliche Monate begleiten und ebenfalls Tendenzen für weitere Preissteigerungen mit sich bringen.

Geschäftshäuser und Hotels: Lage noch angespannt

Und doch: Immobilieninvestments in der Kölner Region bleiben bei nationalen und internationalen Investoren begehrt. Eine Ausnahme bilden lediglich reine Geschäftshäuser und Hotels. Dort ist die Lage immer noch angespannt, viele Käufer halten sich hier zurück.

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, 10.03.2022

„Wenn jedoch die pandemiebedingten Einschränkungen dauerhaft wegfallen, ist auch in diesen Segmenten mit steigender Nachfrage und wachsendem Transaktionsvolumen zu rechnen“, so Neugebauer.

Dynamischer Jahresauftakt

Der Jahresauftakt war bereits dynamisch. „Es gibt interessante Objektangebote und eine hohe Nachfrage“, skizziert Thorsten Neugebauer den Markt. Greif & Contzen geht vor allem bei Wohnimmobilien davon aus, dass die Nachfrage sogar noch weiter steigen wird. „Denn Wohnimmobilien sind eine klassische Anlage zum Inflationsausgleich, gerade bei Privatinvestoren“, erläutert Neugebauer. „Allerdings werden die Renditen weiter sinken, so dass es zunehmend eher um Werterhalt anstatt um Gewinne gehen wird.“

Preissteigerungen vor allem bei Industrie- und Logistikimmobilien

Steigende Kaufpreise sieht man bei Greif & Contzen vor allem bei Industrie- und Logistikimmobilien, wo ein zu geringes Angebot an Objekten auf Mietsteigerungspotenziale und eine sehr hohe Investorennachfrage tritt. Die Spitzenrendite sank hier im vergangenen Jahr bereits auf 3,4 Prozent.

Büroimmobilien passen sich neuen Ansprüchen an

Bei Büroimmobilien bleibt abzuwarten, wie sich der Bedarf entwickelt. Nachdem zu Beginn der Corona-Pandemie darüber diskutiert wurde, dass der Bedarf an Büroräumen durch Verlagerungen ins Homeoffice sinken könnte, zeigt sich jetzt, dass Unternehmen nach wie vor hohen Bedarf an modernen Büroräumen haben. „Es wird künftig mehr um Modernisierungen und die Umsetzung intelligenter Konzepte gehen. Gefragt sind Büroräume, die Kreativität und Kommunikation fördern, in denen sich Mitarbeitende und Kunden wohl fühlen“, ist Neugebauer sicher. „Wir gehen davon aus, dass dort, wo diese Ansprüche umgesetzt werden, Mieter und Investoren gefunden werden.“ Die Spitzenrendite bei Bürohäusern sank 2021 auf 2,7 Prozent.

Investitionsbedarf bei älteren Wohngebäuden

Steigende Preise auch bei Wohnimmobilien. Denn die Aussage „Wohnraum ist knapp“ wird in Köln auch in den kommenden Jahren gelten. Der Quadratmeterpreis liegt in gefragten Stadtteilen bei Eigentumswohnungen im Neubau bereits bei 6.000 bis 7.000 Euro. Allerdings könnte es für ältere Wohngebäude schwieriger werden, Käufer zu finden, die sehr hohe Preise akzeptieren. Ein energetischer Investitionsbedarf muss im Ankauf dringlicher und mit höheren Kosten berücksichtigt werden als früher. Gleichzeitig wird 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, 10.03.2022

Inflation in den kommenden Monaten den Geldbeutel der Immobiliennutzer belasten, die damit weniger Geld für die Miete zur Verfügung haben.

Nachfrage bleibt höher als das Angebot

Trotz Inflation, trotz Zinsänderungen, trotz weiteren Preissteigerungstendenzen aus unterschiedlichen Ecken: Die Investoren geben sich auf dem Kölner Immobilienmarkt die Klinke in die Hand. Die Nachfrage bleibt höher als das Angebot. Trotz des derzeitigen Weltgeschehens erwarten die Immobilienexperten von Greif & Contzen für das laufende Jahr 2022, dass der Kölner Investmentmarkt erneut die 3-Milliarden-Marke erreichen und damit den Fünfjahresdurchschnitt wieder übertreffen wird.

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

