

## Pressemitteilung

Köln, 08.03.2023

### **Kölner Investmentmarkt: Weniger Verkäufe, sinkende Preise**

**Zur MIPIM, einer der wichtigsten internationalen Immobilienmessen, beleuchtet Greif & Contzen den Kölner Immobilieninvestmentmarkt, auf dem nationale und internationale Investoren agieren. Im vergangenen Jahr schloss der Markt der Domstadt mit einem Transaktionsvolumen von 1,2 Milliarden Euro ab – rund zwei Drittel weniger als im Jahr zuvor.**

Krieg, Inflation, Zinsanstieg: Die geopolitische Lage und der Konjunkturrückgang in Deutschland haben auch auf dem Immobilieninvestmentmarkt Kölns deutliche Spuren hinterlassen. Vor allem aufgrund der Zinswende haben Investoren ihre Anlageoptionen überdacht, Verkäufe zurückgezogen und nach Jahren steigender Kaufpreise wieder Preisabschläge durchsetzen können. Ab dem zweiten Quartal 2022 brachen die Transaktionen spürbar ein, die Verkaufspreise gaben nach. Bis zum Jahresende summierte sich das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien nach Berechnungen der Immobilienexperten von Greif & Contzen auf 1,2 Milliarden Euro und lag damit um rund zwei Drittel unter dem Rekordvolumen von 2021 (3,8 Milliarden Euro). Über alle Immobilienarten hinweg lag das Transaktionsvolumen 2022 mit 4,3 Milliarden Euro rund 35 Prozent unter dem Ergebnis von 2021.

#### **Transaktionsvolumina der einzelnen Assetklassen**

Der Rückgang betraf dabei alle Immobiliensegmente. Die **Büroimmobilien** blieben mit rund 70 Prozent Anteil am Gesamtvolumen aller Gewerbeimmobilien die am meisten gehandelte Assetklasse, erzielten jedoch ein Volumen von nur noch rund 875 Millionen Euro. Zwar war 2021 bei Büroimmobilien mit 2.300 Millionen Euro ein Ausnahmejahr, aber auch in der langjährigen Betrachtung schneidet 2022 unterdurchschnittlich ab.

In den Corona-Jahren gehörten Einzelhandel und Tourismus zu den Branchen, die erhebliche Einschränkungen in Kauf nehmen mussten. Davon betroffen waren auch der **Hotelmarkt** und **Einzelhandelsimmobilien**. Im Einzelhandel erholten sich im vergangenen Jahr zwar die Passantenfrequenzen, erreichten aber noch nicht das Vor-Corona Niveau. Steigende Energiepreise und Konsumzurückhaltung bei hoher Inflation dämpften zudem die weitere Erholung. Die Gesamtlage spiegelte sich im Transaktionsvolumen, das im vergangenen Jahr von 300 Millionen Euro (2021) auf 100 Millionen Euro sank. Die Mieten stabilisierten sich jedoch.

#### **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, 08.03.2023

Das Hotelsegment erholte sich 2022 zwar von der Flaute der Corona-Zeit, aber es wurden im vergangenen Jahr kaum Immobilien veräußert, und da in den Corona-Jahren auch weniger neue Projekte in der Pipeline der Planer und Investoren hinzukamen, gibt es auf dem Markt kurzfristig auch nur wenige neuwertige Anlagemöglichkeiten.

Einbruch ebenfalls bei den **Industrie- und Logistikimmobilien**, wo das Transaktionsvolumen im Kölner Stadtgebiet auf rund 60 Millionen Euro sank. Der fünfjährige Mittelwert von circa 120 Millionen Euro wurde damit deutlich unterschritten. In der Gesamtbetrachtung der Logistikregion Köln/Bonn wurden aber einige große Deals mit Lagerhallen und Verteilzentren realisiert, so dass das Transaktionsvolumen von 320 Millionen Euro auf 550 Millionen Euro deutlich stieg.

Bei den **Zinshäusern** halbierten sich die Investments im Vergleich zu 2022 auf rund 830 Millionen Euro. Die Kaufpreiskriterien gaben deutlich nach, in der Spitze erreichten die Faktoren das 30-fache.

Rund ein Fünftel (21 Prozent) weniger Transaktionsvolumen gab es bei **Eigentumswohnungen**, wo das Transaktionsvolumen auf circa 1,5 Milliarden Euro sank. Während die Kaufpreise für Bestandswohnungen nachgaben, blieben sie im Neubau aufgrund der hohen Baukosten stabil: In gefragten Stadtteilen werden Neubauwohnungen aktuell in einer Kernspanne von 6.000 bis 8.000 Euro pro Quadratmeter angeboten.

### Renditen

Nach Jahre lang steigenden Kaufpreisen kam es 2022 in allen Assetklassen wieder zu Preisabschlägen und die Ankaufsrenditen nahmen zu. Im Logistiksegment stieg die Nettospitzenrendite von 3,4 Prozent auf 4,0 Prozent. Somit wurde wieder das Niveau von Mitte 2020 erreicht. Auch die Büro-Spitzenrendite strebte nach oben und befindet sich mit einem Anstieg um 0,8 Prozentpunkte zum Jahresende bei 3,5 Prozent. Etwas geringer fiel der Anstieg bei den Geschäftshäusern aus: Die Spitzenrendite ging um 0,3 Prozentpunkte auf 3,6 Prozent hoch.

### Ausblick

Für das laufende Jahr 2023 erwarten die Immobilienexperten von Greif & Contzen zunächst, dass sich die meisten Investoren weiter zurückhalten und die Zinsentwicklung abwarten werden. „Insofern die Europäische Zentralbank jedoch signalisieren wird, dass die Zinsanpassungen zunächst beendet sind und das Zinsumfeld damit wieder planbar wird, ist mit einer Zunahme der Investmentaktivitäten zu rechnen“, erläutert Thorsten Neugebauer; Leiter des Bereichs Investment der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH. „Denn die Vermietungsmärkte sowohl für Büro- als auch für Logistik- und

#### 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, 08.03.2023

Wohnflächen sind weiterhin solide und geben bei geringem bis sehr knappem Angebot Signale für steigende Mieten und Renditen. Damit sind wichtige Investmentvoraussetzungen gegeben, die für Investoren auch im Vergleich mit anderen Anlageoptionen attraktiv sind.“

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass sich der Kölner Immobilieninvestmentmarkt in den kommenden Monaten preislich zu Gunsten der Käufer entwickelt. Verkäufer, so Greif & Contzen, werden sich auf Forderungen nach weiteren Preisreduktionen einstellen müssen. Im Zuge dessen werden die Renditen der Käufer steigen können. „Insbesondere für eigenkapitalstarke Investoren ergeben sich interessante Kaufgelegenheiten“, so Neugebauer. „Da sie die Anforderungen der Banken eher erfüllen können und einen geringeren Zinsdienst für ihren Kredit zu leisten haben, sind sie beim Bieten im Vorteil. Hier liegen Chancen, Portfolios zu erweitern.“

Insgesamt prognostizieren die Researcher von Greif & Contzen für 2023 ein eher verhaltenes Investmentjahr, bis sich Zinsanpassungen und Preisniveau neu eingependelt haben. Hinzu kommt, dass die investmentbereiten Neubau-Projekte der Entwickler aktuell weniger werden, so dass diese Produktkategorie knapper ausfallen wird als in Jahren mit hoher Bau- und Vermietungsaktivität. „Angesichts dieses Marktumfeldes erwarten wir ein Gewerbe-Transaktionsvolumen, das sich auf ähnlicher Höhe wie das des vergangenen Jahres bewegt“, vermutet Neugebauer. „Als Zwischenziel in schwierigeren Zeiten durchaus akzeptabel, aber für die kommenden Jahre ist Luft nach oben.“

### 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, 08.03.2023

### **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

