

## Pressemitteilung

Köln, 03. Januar 2024

### **Schwaches Jahr für Kölner Immobilieninvestments**

Nach der aktuellen Marktanalyse von Greif & Contzen schließt der Investmentmarkt 2023 mit 800 Millionen Euro ab; ein Drittel unter dem Vorjahresniveau

2023 war ein schwaches Jahr für den Immobilieninvestmentmarkt Köln, der zum Jahresende im Segment der Gewerbeimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von rund 800 Millionen Euro abschloss. Im Jahr zuvor waren es noch 1,2 Milliarden Euro, und im Rekordjahr 2021 sogar 3,8 Milliarden Euro. Die Hauptursache für den Rückgang sehen die Immobilienexperten von Greif & Contzen, die den Markt in ihrer aktuellen Kurzanalyse aufschlüsseln, im geänderten Finanzierungsumfeld.

„Bereits 2022 veränderten die Zinssatzsteigerungen der Europäischen Zentralbank das Finanzierungsumfeld grundlegend“, schildert Thorsten Neugebauer, der bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH den Bereich Investment leitet. „Die Entwicklung setzte sich bis ins dritte Quartal 2023 fort und bestimmte die Handlungen der Marktakteure.“ Das steigende Zinsniveau senkte bei Investoren die Rentabilität vieler Ankaufsobjekte. Im Vergleich scheinen andere Anlagemöglichkeiten jetzt oft vorteilhafter. Wurden Immobilien 2021 angesichts fehlender Investment-Alternativen noch als sehr sichere und lukrative Anlagen erachtet, so verloren sie 2023 zu Gunsten anderer Möglichkeiten an Bedeutung. Hinzu kommt, dass sich auf der Nachfrage-Seite die Finanzierungsmöglichkeiten für Kaufinteressenten erschwerten, hauptsächlich durch eine Verteuerung der Kredite. Ein Bündel an sich gegenseitig verstärkenden Faktoren also, das Kaufinteressenten dazu brachte, ihre Entscheidungen zu überdenken, zu vertagen oder sich in manchen Fällen sogar ganz vom Immobilieninvestmentmarkt abzuwenden.

Auf der Seite der Verkäufer führte die Gemengelage 2023 dazu, dass viele in der Hoffnung auf eine bessere Marktlage in naher Zukunft von ihren eigentlichen Verkaufsplänen angesichts der niedrigeren Preise zurücktraten. Die Zahl der angebotenen Objekte ging also nach unten. Sinkende Nachfrage, sinkendes Angebot – in der Folge wurde 2023 für den Immobilieninvestmentmarkt der Domstadt das schwächste Jahr seit langem.

### **Achtungserfolg für Logistikimmobilien**

Schaut man jedoch etwas genauer hin, so wie Greif & Contzen in der aktuellen Analyse, dann gibt es ein Marktsegment, das aus dem enttäuschenden Jahr 2023 in der Achtung der Investoren als kleiner Gewinner hervorgeht: Logistikimmobilien. Jahrelang stand

#### **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)  
Tel. +49 221 937793-312 • Fax +49 221 937793-77  
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



## Pressemitteilung

Köln, 03. Januar 2024

dieses Segment im Schatten der Bürogebäude, die als wesentlich sicherere Assetklasse galten. Logistikimmobilien dagegen wurden viele Jahre lang aufgrund ihrer leichten Bauweise, ihrer oft peripheren Lagen außerhalb der Stadtzentren und ihrer über Jahre hinweg konjunkturabhängigen Nutzernachfrage als riskanter eingestuft.

Spätestens seit der Corona-Pandemie hat hier ein Umdenken stattgefunden. Dazu Thorsten Neugebauer: „Immer mehr Bürogebäude sind nicht voll ausgelastet, viele Großunternehmen setzen bereits flexible Arbeitsmodelle ein, weitere werden folgen. Um- und Neugestaltungen stehen an, da modernere Bürokonzepte gefordert sind.“ Zugleich haben Online-Handel und Transformationsprozesse in der Industrie dazu geführt, dass die Nachfrage nach Logistikimmobilien ebenso wie die Logistikmieten deutlich gestiegen ist und auch in konjunkturellen Schwächephasen stabil bleiben.

In der Region Köln/Bonn herrscht zudem bei Logistikimmobilien Angebotsmangel. Baulandausweisungen fehlen, so dass in den kommenden Jahren gar nicht genug gebaut werden kann, um diesen Mangel zu beheben. Die Anfangsrenditen bei Logistikimmobilien sind für die Käufer im vergangenen Jahr aufgrund fallender Kaufpreise zwar gestiegen, aber nicht so stark wie bei Büroimmobilien, bei denen die Kaufpreise stärker nachgaben. Die Logistik-Spitzenrendite liegt jetzt mit rund 4,4 Prozent gleichauf mit Büro und Geschäftshäusern. Ende 2022 lag Bürorendite noch 0,5 Prozentpunkte unter der Logistikrendite.

### **Ausblick**

„Aktuell hält die Zurückhaltung der meisten Investoren noch an“, beschreibt Thorsten Neugebauer. Aber einige Faktoren sprechen für eine leichte Belebung im weiteren Jahresverlauf: Die Inflation ist gesunken, und die Zinsen scheinen nicht weiter nach oben zu gehen. „Einige Marktteilnehmer sehen eine realistische Chance, dass schon im ersten Halbjahr die Leitzinsen wieder gesenkt werden. Dies spiegeln auch die 10-Jahres-Swap-Sätze wider, die seit ihrem Hochpunkt im Oktober gesunken sind“, blickt Immobilienexperte Neugebauer auf 2024. Das aktuelle Geschehen, so Neugebauer, zieht wieder etwas an: „Eine kleine Belebung war in den letzten Wochen bereits erkennbar, es wurden wieder mehrere Bürogebäude verkauft, darunter auch zwei für Kaufpreise über 50 Millionen Euro.“

Insgesamt erwarten die Immobilienexperten von Greif & Contzen 2024

Transaktionsaktivitäten mindestens auf dem aktuellen Niveau, eher etwas mehr.

Voraussetzung für eine Belebung, so Greif & Contzen, wäre allerdings, dass die Inflation nicht wieder ansteigt und dass die geopolitischen Krisen nicht weiter eskalieren und dadurch neue Unsicherheiten für die Investoren entstehen.

#### **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)  
Tel. +49 221 937793-312 • Fax +49 221 937793-77  
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



## **Pressemitteilung**

Köln, 03. Januar 2024

### **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 45 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

