

# KÖLNER GEWERBE- IMMOBILIENMARKT: REKORDVOLUMEN

Die Researcher von Greif & Contzen ermittelten für 2019 ein Investmentvolumen von gut 3,1 Milliarden Euro.



Foto: Greif & Contzen

Das Stadthaus in Köln-Deutz erzielte 2019 den höchsten Kaufpreis.

**„Neuer Kölner Rekord!“, stellten die Immobilienspezialisten von Greif & Contzen im Januar 2018 fest, als sie den Investmentmarkt 2017 untersuchten. Ein Transaktionsvolumen von 2,3 Milliarden Euro meldeten die Researcher des Kölner Maklerhauses damals. Dieser Spitzenwert wurde jetzt noch einmal übertroffen: Mit einem Transaktionsvolumen von rund 3,1 Milliarden Euro toppte der Kölner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien den bisherigen Rekord um rund 35 Prozent. 2018 war ein Ergebnis von 2,1 Milliarden Euro erreicht worden.**

Den Immobilienmarkt befeuert nach wie vor die weiter anhaltende Niedrigzinsphase, bei der mittlerweile sogar Negativzinsen für „geparktes“ Geld anfallen. Hinzu kommt, dass angesichts unsicherer Weltmärkte mit abflauernder Konjunktur Anlagemöglichkeiten mit geringerem Risiko noch stärker in den Fokus gerückt sind. „Insbesondere Immobilien in sicheren Ländern, wachsenden Metropolen und relativ guten Lagen stehen auf der Anlagen-Wunschliste. Obwohl weltweit eher klein, spielt Köln hier mit“, berichtet Thorsten Neugebauer, Leitung Investment bei Greif & Contzen.

Die Experten von Greif & Contzen begleiten seit Jahren namhafte Investoren aus dem In- und Ausland sowie vermögende Privatkunden bei Investitionsentscheidungen rund um Immobilien. Die Vermittlungsauf-

träge umfassen Büro- und Geschäftshäuser, Einkaufszentren, Industrie- und Logistikimmobilien, Hotels, Wohnanlagen oder Mehrfamilienhäuser ebenso wie Grundstücke. Da Greif & Contzen seit Jahrzehnten in Köln verankert ist und die Region in- und auswendig kennt, ziehen internationale ebenso wie lokale Verkäufer und Kaufinteressierte das Traditionshaus gerne zurate.

## Internationale Käufer und Verkäufer

Mehrere große Immobilien-Veräußerungen erzielten im vergangenen Jahr Umsätze im dreistelligen Millionenbereich. Da vor allem bei institutionellen Investoren in den letzten Monaten des Jahres der Druck hoch ist, be-

gonnene Transaktionsprozesse vor dem neuen Jahr abzuschließen, war das letzte Quartal auf dem Kölner Immobilienmarkt ausgesprochen dynamisch. Die zum Jahresende hin sich verschlechternden Konjunkturprognosen trugen ebenfalls dazu bei, dass sich Immobilieninteressenten verstärkt auf dem Kölner Markt umsahen. Mehrere Abschlüsse fanden in Köln-Deutz statt. Das Stadthaus, das für 500 Millionen Euro von einem Spezialfonds für eine Gruppe von Versicherungen und anderen sicherheitsorientierten Investorentypen erworben wurde, war dabei die größte Transaktion. Auch die „Constantinhöfe“ am Otto-Platz und das Hotelprojekt „Southern Cross“ in der Deutzer MesseCity wechselten die Eigentümer. Wie bereits in den vergangenen Jahren waren über das Jahr hinweg Käufer und Verkäufer auf dem Kölner Investmentmarkt bunt gemischt: International tätige Versicherungen gehörten ebenso dazu wie Fondsgesellschaften, deutsche ebenso wie internationale Projektentwickler und ein Family Office aus der Schweiz.

## Unternehmens- beteiligungen zum Immobilienwerb

Zu den großvolumigen Abschlüssen gehörten auch der „KölnTurm“ im MediaPark und das Bürogebäude „Cäcilium“, die vom bisherigen Eigentümer, dem kanadischen Trust „Dream Global“, an den US-amerikanischen Fonds „Blackstone“ gingen, der im Dezember die Unternehmensübernahme von Dream Global abschloss. Zweck der Firmenakquisition war der Erwerb der bei Dream Global versammelten Immobilien, wobei KölnTurm und Cäcilium mit rund 260 Millionen Euro zu Buche schlugen. „Wir beobachten auf dem Immobilienmarkt steigendes Interesse von Investoren, sich an Unternehmen mit Bestand an Immobilien und Projektentwicklungen zu beteiligen. Die Übernahmen und Beteiligungen zielen oft primär auf die Immobilien“, sagt Neuge-



Foto: Greif &amp; Contzen

bewerben sich sicherheitsorientierte Investoren wie Versicherungen ebenso wie diverse Fondsgesellschaften. Gebäude mit einer verbesserungswürdigen Vermietungssituation oder mit baulichem Entwicklungsbedarf finden ebenfalls Käufer. Die Suche nach Anlageobjekten bringt Investoren aus der ganzen Welt nach Köln. „Die Bedeutung der Assetklasse Immobilien wird hoch bleiben, und eine wachsende, wirtschaftlich gut aufgestellte Metropole wie Köln kann davon profitieren“, so Thorsten Neugebauer. Die Immobilienspezialisten von Greif & Contzen sind für die kommenden Monate jedenfalls bestens gerüstet. In der Beratung, bei der Bewertung, Vermittlung und der Verwaltung von Immobilien stellt Greif & Contzen aus rund 100 Experten das jeweils passende Team zusammen, sodass Käufer

Ein Family Office erwarb den letzten Teil des "Kölnisch Quartier"

bauer und prognostiziert: „Das wird sich in den kommenden Monaten nicht ändern.“

## Bürogebäude als stärkste Assetklasse

Einen Unterschied zum Rekord-Jahr 2017 stellen die Researcher von Greif & Contzen dennoch fest: Nachdem 2017 der Anteil der Bürogebäude am Kölner Transaktionsvolumen mit circa 45 Prozent im Zeitvergleich relativ niedrig war, stellten sie 2019 mit fast 70 Prozent wieder die dominierende Assetklasse dar. Für Kapitalanleger wurden 2019 Büroobjekte teurer, denn das Mietniveau stieg im Laufe des Jahres deutlich, und die Anfangsrenditen gaben nochmals etwas nach. Die Spitzenrendite für Top-Objekte sank um 0,2 Prozentpunkte auf 3,1 Prozent. Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien sank leicht auf 4,1 Prozent.

## Mehr Immobilien mit relativ kurzer Haltedauer

Ebenfalls neu: die Zunahme an opportunistisch orientierten Investoren, die ihre Immobilien 2019 nach relativ kurzer Haltedauer von nur wenigen Jahren auf den Markt gaben, um Gewinne aus den dynamischen Preisanstiegen zu realisieren. In der bisherigen Marktentwicklung, so Greif & Contzen, spielte diese Strategie nur eine untergeordnete Rolle.

## Kölner Markt bleibt dynamisch

Mit Blick auf die kommenden Monate stellt Greif & Contzen fest, dass für den Kölner Markt vor allem eines sicher ist: Er bleibt dynamisch. Um die handelbaren Immobilien

Foto: Greif &amp; Contzen



KölnTurm: Eigentümerwechsel durch Unternehmensübernahme



Foto: Greif &amp; Contzen

und Mieter, Verkäufer und Vermieter, institutionelle und private Investoren ebenso wie Rat suchende Kommunen optimal betreut werden können. Mit einem auf einer langjährigen, erfolgreichen Tätigkeit basierenden, stets aktuellen Netzwerk weiß man bei Greif & Contzen, welcher Käufer zu welcher Investmentimmobilie oder welchem Grundstück passt und welche Handlungen bei sich verändernden Portfoliostrategien auf Käufer- und Verkäuferseite notwendig werden. Und so freuen sich die Immobilienspezialisten von Greif & Contzen auf ein spannendes Immobilien-Jahr.

① **Ihr Ansprechpartner:**  
**Thorsten Neugebauer, Leitung Investment**  
 Tel. 0221 937793-123  
[thorsten.neugebauer@greif-contzen.de](mailto:thorsten.neugebauer@greif-contzen.de)  
[www.greif-contzen.de](http://www.greif-contzen.de)

Teile des TechnologieParks wurden an einen Private Equity Fonds verkauft