

Pressemitteilung

Köln, 10.01.2022

3,8 Milliarden Euro: Rekord auf dem Kölner Investmentmarkt

Der Kölner Immobilienmarkt erzielte 2021 mit rund 3,8 Milliarden Euro einen neuen Spitzenwert beim Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien, so die Immobilienexperten von Greif & Contzen in ihrem aktuellen Marktbericht.

Bislang stammte der Rekord aus dem Jahr 2019 und lag bei 3,1 Milliarden Euro. Im vergangenen Jahr schoss das Volumen der Transaktionen mit Gewerbeimmobilien in Köln dann auf 3,8 Milliarden Euro – ein neuer Spitzenwert für den Investmentmarkt der Domstadt.

Die größten Einzelveräußerungen waren dabei die Übernahme der Fondsimmobiliën Rheinpark-Metropole und Koelnmesse aus den jeweiligen Oppenheim-Esch-Fonds, bei denen der US-Investor RFR-Holding für insgesamt rund 1.100 Millionen Euro der Deutschen Bank und anderen Investoren ihre Fondsanteile abnahm.

Weitere große Transaktionen über 100 Millionen Euro: Für rund 267 Millionen Euro ging ein Portfolio von Bürogebäuden an der Josef-Lammerting-Allee und der Eupener Straße vom Private Equity Fonds TPG Real Estate an DIC Asset, und für über 120 Millionen Euro wechselte die Büroimmobilie „Cäcilienkloster 2-10“ von Blackstone zu Union Investment.

Marktentwicklung im Jahresverlauf: Plus von 200 Prozent im letzten Quartal

„Umfang und Anzahl der Verkäufe zeigen, dass die Investoren trotz Corona in den vergangenen Monaten großes Vertrauen in den Kölner Immobilienmarkt hatten“, so Thorsten Neugebauer, Leiter des Unternehmensbereichs Investment bei Greif & Contzen.

„Die Sicherheit und die Investitionsbereitschaft wuchsen dabei von Monat zu Monat. Nachdem der Beginn des Transaktionsjahres 2021 noch von verhaltenen Aktivitäten geprägt war, stieg das Investmentvolumen zum Jahresende rasant an.“ Die Immobilienexperten von Greif & Contzen führen das unter anderem auf das massive Ausweiten der Impfkampagne zurück. Durch die fortschreitende Pandemiebekämpfung wurden Unsicherheiten der Marktteilnehmer abgebaut.

„Die ersten vier Monate des Jahres waren vornehmlich durch off-market-Ansprachen geprägt, bei dem ein Kaufangebot an einen recht kleinen Investorenkreis geht. In der zweiten Jahreshälfte überwogen dann wieder die großen Marktansprachen und beflügelten das Transaktionsgeschehen“, so Neugebauer. Zunehmend wegfallende Kontakt- und Reisebeschränkungen erleichterten das Cross-Border-Investment, Immobilien-Portfolios konnten vor Ort besichtigt, Verhandlungen face-to-face geführt werden. Zudem traf 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, 10.01.2022

wieder hohe Nachfrage auf ein breiteres Produktangebot, da 2020 pandemiebedingt etliche Verkäufe verschoben worden waren.

Das Interesse am gewerblichen Nutzermarkt der Rheinmetropole gipfelte in einem regelrechten Schlusspurt: Im letzten Quartal 2021 wurde ein Umsatz erzielt, der 200 Prozent über den zusammengerechneten Quartalen eins bis drei lag.

Assetklassen: Büroimmobilien nach wie vor begehrt

Bei den Assetklassen brachten die Transaktionen mit Büroimmobilien rund 58 Prozent des Volumens auf dem Kölner Markt und waren somit maßgeblich für das Rekordergebnis verantwortlich. „Insbesondere innerstädtische Core-Immobilien erzeugten eine sehr starke Nachfrage, und die Zahlungsbereitschaft der institutionellen Anleger erreichte ein für Köln noch nie erzielttes Rekordmaß. Es wurden Spitzenfaktoren von deutlich über 30-fach bei mehreren Transaktionen realisiert“, erläutert Immobilienexperte Neugebauer. Im Vergleich zu den anderen Top-7-Standorten in Deutschland wies der Büromarkt der Domstadt 2021 eine der dynamischsten Entwicklungen auf, wie die Researcher von Greif & Contzen auch in ihrem jüngsten Büromarktbericht zeigen. Die Nutzerstruktur des Kölner Büromarktes ist breit gefächert. Zudem stärkt die hohe Flächennachfrage öffentlicher Einrichtungen und einiger resilienter privatwirtschaftlicher Unternehmen z.B. aus der Bildungsbranche oder Rechtsanwaltskanzleien den Büromarkt zusätzlich. „Der krisenfeste und preisstabile Kölner Büroimmobilienmarkt hat das Vertrauen der institutionellen Anleger beflügelt und eine rasante Preisrallye in Gang gesetzt“, fasst Neugebauer zusammen.

Gemischt genutzte Immobilien erreichten mit zwölf Prozent einen verhältnismäßig hohen Anteil, Entwicklungsgrundstücke kamen auf acht und das Einzelhandelssegment auf sieben Prozent. Ebenso wie der deutsche Hotelmarkt hat das Einzelhandelssegment die Corona-Krise noch nicht ganz abgeschüttelt, Hotel- und Geschäftshaustransaktionen konnten entsprechend eher selten beobachtet werden.

Andere Assetklassen hätten noch bessere Werte erzielen können, wenn – wie bereits in den Vorjahren – die Nachfrage nicht sehr viel höher gewesen wäre als das Angebot. „Es wurden zwar einige Logistikimmobilien und zahlreiche Zinshäuser veräußert, aber dennoch herrschte ein großer Nachfrageüberhang“, so Thorsten Neugebauer.

Renditen

Die Bürospitzenrendite für innerstädtische Top-Immobilien sank im Jahresverlauf erneut von 3,0 Prozent auf 2,7 Prozent, die Logistikspitzenrendite in mehreren Schritten von 3,8 Prozent auf 3,5 Prozent. Die Akzeptanz dieser Renditen unterstreicht den enormen Anlagedruck der institutionellen Anleger im Niedrigzinsumfeld auf eindrucksvolle Weise

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, 10.01.2022

und unterstellt zugleich großes Vertrauen in die jeweiligen Teilmärkte. Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser stieg hingegen von 3,0 Prozent auf 3,3 Prozent.

Ausblick: Weiterhin Kapitalzufluss für die Immobilienmärkte

Corona bleibt ein Unsicherheitsfaktor der kommenden Monate. Wann sich Hotel- und Einzelhandelsinvestments wieder stabilisieren, wird stark vom weiteren Pandemiegeschehen abhängen. „Insgesamt marktprägend wird jedoch die Politik der Europäischen Zentralbank“, ist Thorsten Neugebauer sicher. „Wenn die bisherigen Ankündigungen eines niedrigen Zinsniveaus eingehalten werden, ist weiterhin mit vielen und auch großen Immobilientransaktionen zu rechnen.“ Denn wo Notenbanken keine Zinserhöhungen umsetzen und somit Alternativen für langfristige, sichere Kapitalanlagen fehlen, wird der Investmentmarkt für Immobilien weiterhin einen enormen Kapitalzufluss erleben. Zudem hat sich gezeigt, dass Büroimmobilien trotz Home-Office auch langfristig eine Schlüsselposition als Arbeitsort einnehmen und in einer wachsenden Stadt wie Köln entsprechend nachgefragt werden.

Allerdings, so Greif & Contzen, wird der Transaktions-Rekord aus 2021 schwer wieder zu erreichen sein. Das 2021 veräußerte Ensemble in Deutz ist und bleibt vorerst eine Ausnahme auf dem Kölner Investmentmarkt.

Mehr Informationen zu den Transaktionen auf dem Kölner Investmentmarkt finden Sie in der beigefügten Tabelle mit ausgewählten Verkäufen.

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, 10.01.2022

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

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

