

Pressemitteilung

Köln, 06.03.2024

Erholung auf dem Kölner Immobilien-Investmentmarkt

Der Kölner Immobilien-Investmentmarkt schloss 2023 mit einem langjährigen Tiefpunkt ab; doch es deutet sich Erholung an: Die Immobilienexperten von Greif & Contzen erwarten für mehrere Assetklassen Zuwächse in den kommenden Monaten.

In den vergangenen Monaten war der Investmentmarkt für Immobilien in Köln eher von Skepsis und Zurückhaltung der Investoren geprägt. Innerhalb der Gemengelage aus hohen Zinsen, schwacher Konjunktur und großer Unsicherheit zeigten sich Käufer ebenso wie Verkäufer vorsichtig. Das Transaktionsvolumen sank 2023 über alle Immobiliensegmente hinweg im Vergleich zum Vorjahr um 19 Prozent auf rund 3,5 Milliarden Euro. Ein langjähriger Tiefpunkt für einen Markt, der sich in den Jahren zuvor über zahlreiche nationale wie internationale Kaufinteressenten und schwunghaften Handel freuen konnte. „2023 gab es erheblich weniger Verkäufe, die Kaufpreise bewegten sich deutlich nach unten. Sehr große Transaktionen mit Kaufpreisen von mehr als 100 Millionen Euro, die man in den Boomjahren 2019 und 2021 in Köln durchaus gesehen hat, entfielen ganz“, beschreibt Thorsten Neugebauer, Leiter des Bereiches Investment bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH, das vergangene Jahr. Der größte Deal im Jahr 2023: Für rund 65 Millionen Euro übernahm Patrizia das rund 12.400 Quadratmeter große Bürogebäude KAP am Südkai von DWS.

Marktbelebung für die zweite Jahreshälfte erwartet

Doch nach dieser Marktabkühlung erwarten die Immobilienexperten von Greif & Contzen für den weiteren Jahresverlauf zunehmende Verkaufsaktivitäten: „Perspektivisch könnte in der zweiten Jahreshälfte 2024 eine Marktbelebung stattfinden.“ Voraussetzung ist allerdings, dass sich das Zinsumfeld wieder etwas zu Gunsten von Immobilieninvestments dreht und die Banken Ihre aktuelle Zurückhaltung bei der Finanzierung ablegen. Angesichts deutlich verbesserter Inflationszahlen scheint dieses Szenario wahrscheinlicher. In ihren Analysen prognostizieren die Experten des Kölner Immobilien-Unternehmens Greif & Contzen Angebotsknappheiten auf den Märkten für Wohnungen, Industrie- und Logistikimmobilien sowie Hotels und stabile bis teilweise steigende Mieten in diesen Segmenten und damit Chancen für Anleger, Wertsteigerungspotenziale zu realisieren. Allerdings, so Immobilienexperte Neugebauer, wird es noch etwas dauern, bis der Markt tatsächlich wieder in der Aufwärtsbewegung ist. „Die Zurückhaltung der Mehrheit der Investoren hält noch an, bis sich positive

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, 06.03.2024

Marktsignale weiter mehren, vor allem hinsichtlich der Zins- und Kaufpreisentwicklung“, vermutet der Greif & Contzen-Experte. „Wir gehen aber davon aus, dass der Investmentmarkt die Talsohle durchschritten hat.“

Als zunehmend höhere Hürde erweist sich die staatliche Regulierung im Wohnungsmarkt, die Investitionen vor allem im Bereich der Projektentwicklungen ausbremst.

Büroimmobilien

In ihrem gerade vorgelegten Investmentmarktbericht werfen die Researcher von Greif & Contzen einen genaueren Blick auf die einzelnen Assetklassen. Bei Büroimmobilien zeigt sich dabei, dass diese für viele Investoren erheblich an Attraktivität eingebüßt haben. Das Transaktionsvolumen lag in diesem Segment mit 340 Millionen Euro deutlich unter dem 5-Jahres-Mittelwert. Der Büro-Anteil am Investmentvolumen aller Gewerbeimmobilien ist von circa 73 Prozent auf etwa 43 Prozent gesunken. Wie Greif & Contzen bereits im aktuellen Büromarktbericht schreibt, schreitet die Zweiteilung auf dem Markt für Büroimmobilien fort: Mit Neubauten und modernisierten Bürohäusern lassen sich immer noch gute Mieten erzielen; ältere Objekte dagegen erleben zunehmend Schwierigkeiten bei der Neuvermietung.

Einzelhandelsimmobilien

Rund um die Kölner Einzelhandelsimmobilien ging es etwas lebhafter zu. In der seit der Corona-Pandemie immer noch angespannten Situation standen viele Einzelhändler unter Druck, manche meldeten ihre Insolvenz an. In vielen innerstädtischen Straßen gab es Leerstände, in einzelnen Lagen sanken die Mieten. Vor diesem Hintergrund gingen die Kaufpreise weiter zurück, aber manche Käufer nutzten die Chance und hoben das Transaktionsvolumen im Vergleich zu 2022 um circa zehn Prozent auf etwa 110 Millionen Euro an. Dabei wechselten mehrere Geschäftshäuser in der Innenstadt und Objekte in anderen Stadtteilen die Besitzer. Darunter das Einkaufszentrum Sommershof in Rodenkirchen und der ehemalige Kaufhof in Weiden.

Industrie- und Logistikimmobilien

Bei Industrie- und Logistikimmobilien war und ist das Flächenangebot gering, die Mieten sind stabil und die Assetklasse bleibt für viele Investoren weiterhin interessant. In der Logistikregion Köln | Bonn fiel das Transaktionsvolumen zwar von 550 Millionen Euro auf 340 Millionen Euro, das ist allerdings immer noch ein überdurchschnittliches Ergebnis

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, 06.03.2024

und ein Indiz dafür, dass die Investmentperspektive der Assetklasse trotz der höheren Zinsen und des Konjunkturrückgangs überwiegend positiv geblieben ist.

„Die Preisfindungsprozesse zwischen Verkäufern und Käufern ist hier aktuell bereits weiter fortgeschritten als beispielsweise bei Büroimmobilien, so dass die Transaktionen bei den Industrie- und Logistikimmobilien schneller wieder an Fahrt aufnehmen werden“, erwartet Thorsten Neugebauer für die nächsten Monate.

Hotels

Nach mehreren schwierigen Jahren hat sich das Hotel-Segment von der Pandemie erholt, die Übernachtungszahlen steigen, höhere Zimmerpreise sind wieder durchsetzbar. Chancen, die Investoren erkannten und den Handel mit Hotelimmobilien belebten. Bereits 2023 stieg das Transaktionsvolumen wieder deutlich an. Angesichts ungebremster Reiselust und der Attraktivität Kölns für Geschäftsreisende und Touristen dürften die Hotels und ihre Expansionspläne zunehmend wieder in den Interessenfokus der Investoren rücken.

Zinshäuser

Das Kölner Problem ist bekannt: Der Wohnraumbedarf und die Neubauaktivitäten klaffen zunehmend auseinander. Zwischen 2018 und 2022 wurden im Durchschnitt pro Jahr circa 2.590 Wohnungen fertiggestellt. Der eigentliche Bedarf liegt bei etwa 6.000 neuer Wohnungen pro Jahr. Das Investmentangebot beschränkte sich so – wie bereits in den Vorjahren – auch 2023 zum Großteil auf Bestandsobjekte. Größere Neubauprojekte wurden nur vereinzelt verkauft. Damit einher geht das im Zeitvergleich schwache Transaktionsvolumen, das bei Zinshäusern 2023 mit rund 680 Millionen Euro auf das Niveau von 2013 sank. Der durchschnittliche Kaufpreis gab von etwa 1,7 Millionen Euro im Jahr 2022 und rund 2,5 Millionen Euro 2021 im vergangenen Jahr auf 1,4 Millionen nach.

Eine umfassende Marktbelebung wird auch in den kommenden Monaten schwierig sein, denn die hohen Baukosten und das hemmende regulatorische Umfeld bremsen Neubautätigkeiten.

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

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, 06.03.2024

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

