

## Pressemitteilung

Köln, 11.01.2021

### **Aufgeschoben, nicht aufgehoben**

**Corona-bedingt sank das Transaktionsvolumen auf dem Kölner Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um circa 45 Prozent auf 1,7 Milliarden Euro. Allerdings, so stellt Greif & Contzen fest, wurden die Veräußerungsverfahren mehrerer großer Immobilien lediglich vertagt, nicht abgesagt. Nach wie vor sind Kölner Immobilien bei Anlegern gefragt und entsprechend dynamisch wird es auf dem Markt zugehen, wenn das Ende der Pandemie in Sicht ist.**

Die Corona-Pandemie hat auch in Köln auf dem Immobilien-Investmentmarkt Spuren hinterlassen: Für Ende 2020 verzeichnen die Immobilienexperten von Greif & Contzen einen Rückgang um 45 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Von einem Transaktionsvolumen von 3,1 Milliarden Euro ging es runter auf etwa 1,7 Milliarden Euro – und das klingt erst mal viel. „Allerdings war 2019 ein Rekordjahr. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre ist der Rückgang mit circa 24 Prozent noch relativ moderat“, schränkt Thorsten Neugebauer, Leiter des Bereichs Investment bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH, ein. Viel wichtiger aber: „Bei mehreren großen Immobilien wurden die Transaktionsverfahren vertagt, aber nicht aufgehoben“, stellt Neugebauer klar und erläutert: „Der erste Lockdown im März fiel in eine Zeit, in der typischerweise auf institutioneller Seite die Weichen für das Transaktionsgeschehen des Geschäftsjahres gestellt werden. Zu diesem Zeitpunkt war die Unsicherheit groß – wie wird sich die Pandemie entwickeln, wie lange wird es dauern, mit was haben wir es hier überhaupt zu tun?“ Unsicherheiten, die nicht nur auf den Aktienmärkten für Bewegung nach unten sorgten, sondern ebenso auf den Immobilienmärkten. Denn diejenigen, die eigentlich geplant hatten, in Immobilien zu investieren, mussten sich fragen, wie es auf den Vermietungsmärkten weitergehen wird, ob gewerbliche Mieter zahlungsfähig bleiben werden, ob es bei Mieten und Verkäufen zu Preisabschlägen kommen wird.

Die Reaktion auf die Ungewissheit: Erst mal abwarten und Transaktionen – soweit möglich – verschieben. Eine Verschiebung, die dann länger dauerte, als viele anfangs dachten. Denn trotz der jüngsten, guten Nachrichten über Impfstoffe hat Covid-19 das öffentliche und private Leben noch fest im Griff, der zweite Lockdown dauert an. Nachdem das Transaktionsgeschehen in den Sommermonaten wieder Fahrt aufgenommen hatte, wurden Entscheidungen seit Anfang November erneut verschoben.

#### 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, 11.01.2021

### **Einzelhandels- und Hotelimmobilien unter Druck**

Vor allem Transaktionen rund um Einzelhandelsimmobilien bekommen die herrschenden Unsicherheiten und die Lockdown-Folgen zu spüren, da hier Preisabschläge durch Mietausfälle befürchtet werden. Innerhalb der Einzelhandelsbranchen hat es insbesondere all diejenigen Geschäfte getroffen, die bereits zuvor von der allgemeinen Krise des innerstädtischen Einzelhandels aufgrund des wechselnden Konsumverhaltens und des wachsenden Online-Handels erfasst waren. Dieser Trend wurde durch die Corona-Pandemie nun stark beschleunigt.

Unter Druck geraten sind auch Hotel-Immobilien, die deutlich weniger nachgefragt wurden, da auch diese Branche von den Corona-bedingten Beschränkungen besonders betroffen ist.

### **Büro- und Logistikimmobilien stark nachgefragt**

Büro- und Logistikimmobilien dagegen werden von Investoren weiterhin hoch geschätzt. Bürogebäude waren mit einem Anlagevolumen von etwa 900 Millionen Euro erneut die größte Assetklasse, allerdings sorgten die erwähnten Verschiebungen von Verkäufen gegenüber dem Rekordjahr 2019 für einen Umsatzrückgang von fast 60 Prozent. Dennoch wurden 2020 in Köln mehrere großvolumige Verkäufe abgeschlossen. So wechselten Bürogebäude an der Schanzenstraße für über 90 Millionen Euro von vermögenden Privatinvestoren zur Kölner Fondsgesellschaft Jamestown, die den Gebäudekomplex zusammen mit zwei weiteren institutionellen Investoren aus Deutschland erwarb. Ein Portfolio mit Bürogebäuden am Neumarkt 35-37 sowie an der Siegburger Straße 229c ging ebenfalls für geschätzt über 90 Millionen Euro an einen Fonds von Tristan Capital, der in Großbritannien seinen Sitz hat. Für geschätzt über 75 Millionen Euro wechselte das Büro-Neubauprojekt „Ehrenwert“, gelegen am Grüner Weg/Vogelsanger Straße in Köln-Ehrenfeld, von den Entwicklern Stefan Frey AG und Convalor zum Asset- und Fondsmanager Arminius Group.

Mit etwa 120 Millionen Euro erreichten die Investments in Industrie- und Logistikimmobilien aufgrund mehrerer Veräußerungen in allen Größenordnungen 2020 ein respektables Ergebnis für diese generell kleinere Anlageklasse.

„Wirft man einen näheren Blick auf die großen Transaktionen des vergangenen Jahres, so zeigt sich, dass der Kölner Markt auch international im Fokus potenzieller Anleger bleibt: UK, Singapur und Frankreich sind Herkunftsländer der Käufer“, erläutert Thorsten Neugebauer. Der Immobilienexperte erwartet, dass das hohe Interesse an Immobilien in

#### **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, 11.01.2021

der Kölner Region bleiben wird. „Durch die expansive Geldpolitik bleibt der Anlagedruck generell bestehen, Büro- und Logistikinvestments in sehr guten Lagen gelten weiterhin als lohnende Anlageobjekte und konnten im Corona-Jahr vereinzelt Preissteigerungen erfahren“, so Neugebauer. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien sank im Jahresverlauf um weitere 0,1 Prozentpunkte auf 3,0 Prozent. Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien nahm um 0,3 Prozentpunkte ab auf 3,8 Prozent. Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser stieg seit langer Zeit wieder und befindet sich nun bei rund 3,0 Prozent.

Etwas kritischer, so der Immobilienexperte, wurden allgemein Value-Add-Produkte und Anlageobjekte in Nebenlagen geprüft, insbesondere auch in Bezug auf Finanzierungen. Insgesamt aber ist und bleibt Köln aufgrund seiner diversifizierten Wirtschaftsstruktur und der Größe seines Immobilienmarktes weiterhin bei Investoren ein gefragter Anlagestandort.

### **Positiver Blick auf das neue Jahr**

Zum neuen Jahr wagen die Researcher von Greif & Contzen eine optimistische Prognose für die kommenden Monate. Denn dass der Anteil an Grundstückstransaktionen für Projektentwicklungen 2020 höher war als in den Jahren zuvor, lässt auf eine positive mittelfristige Erwartungshaltung der Entwickler und Investoren für den Standort Köln schließen. „Wir blicken zuversichtlich auf das neue Jahr und erwarten auch wieder ein etwas höheres Investmentvolumen bei Gewerbeimmobilien“, sagt Thorsten Neugebauer.

#### **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, 11.01.2021

### **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

