

Pressemitteilung

Köln, 07. Januar 2025

Kölner Investmentmarkt: Umsatzsteigerung durch Sondereinflüsse

Auf 1,3 Milliarden Euro beziffert Greif & Contzen den Wert der Transaktionen, die 2024 mit Gewerbeimmobilien in Köln realisiert wurden. Etwa die Hälfte des Umsatzes geht allerdings auf nur zwei Verkäufe zurück.

Auf den ersten Blick sieht das Jahresendergebnis des Kölner Investmentmarktes zufriedenstellend aus: 1,3 Milliarden Euro -und damit 60 Prozent mehr Umsatz als im Vorjahr - wurde mit Gewerbeimmobilien erzielt. Nach dem schwachen Jahr 2023 scheint sich der Markt demnach verbessert zu haben. Der zweite Blick relativiert die Erfolgsstory jedoch etwas, denn für die ordentliche Steigerung sorgten vor allem zwei außergewöhnliche Großtransaktionen: Das Nordgelände der Koelnmesse und das neugebaute Büroensemble Rossio. In beiden Fällen war die Stadt Köln Käufer. Mit gut 385 Millionen Euro für die Messehallen und rund 270 Millionen für Rossio in Köln-Deutz wurde die Stadt 2024 zum wichtigsten Akteur auf dem Markt und generierte rund die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens.

„Ohne diesen Sondereinfluss wäre das Marktgeschehen 2024 kleinteilig und in Stagnation geblieben“, berichtet Thorsten Neugebauer, Leiter des Bereiches Investment bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH. Neugebauer weist jedoch zugleich auf die positive Seite dieser Entwicklung hin: „Im Markt ist Potenzial, das Interesse der Käufer ist da, die Belebung in der Breite ist möglich und wird kommen.“

Was den Markt bremst, ist die zögerliche, abwartende Haltung der Akteure. Im Kurzbericht für den Investmentmarkt Köln, von Greif & Contzen zum Jahresende vorgelegt, berichten die Immobilienexperten, dass nach wie vor Unsicherheit das Handeln vieler Investoren und Verkäufer bestimmt. Im Umfeld der weiter schwächelnden Konjunktur und des derzeitigen innen- ebenso wie außenpolitischen mit vielen Unwägbarkeiten belasteten Umfeldes, verhalten sie sich abwartend.

„Auf Seiten der Käufer existieren vielfach interne Renditevorgaben oder Preisvorstellungen, die aufrecht erhalten werden. Zugleich gibt es diverse

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, 07. Januar 2025

Anlagealternativen, die bislang im Vergleich zur Immobilie ein attraktiveres Rendite- Risikoverhältnis geboten haben“, so Neugebauer. Greif & Contzen schlüsselt es auf: Die Netto-Spitzenrenditen liegen bei Logistik, Büro- und Geschäftshaus-Immobilien immer noch bei 4,40 Prozent. Eine zehnjährige Bundesanleihe, die im Markt als risikolos betrachtet wird, kommt derzeit auf 2,35 Prozent.

Nicht realisiertes Potenzial hat Köln auch bei größeren Projektentwicklungen. Auch hier lassen die Rahmenbedingungen die Akteure zögern: Die Baukosten sind hoch, die Flächennachfrage der Nutzer ist gedämpft und die Finanzierungsbedingungen schwierig. Von den aktuellen Leitzinssenkungen wird, so Neugebauer, kein größerer Schub ausgehen, da diese bereits antizipiert und bei den Hypothekenzinsen eingepreist wurden.

Für das gerade begonnene Jahr 2025 erwartet man bei Greif & Contzen etwas mehr Transaktionen als im Vorjahr. „Durch hohe Eigenkapitalforderungen der Banken erhöht sich der Liquiditätsdruck bei Refinanzierungen, die schlechte Wirtschaftslage erschwert die Vermietung von Gewerbeimmobilien. Insgesamt eine Marktlage, die Verkäufe notwendig machen könnte und damit das Angebot erhöht“, sagt Neugebauer. Da die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien weiterhin gegeben ist, wird ein steigendes Angebot vermarktet werden können. „Die Fundamentaldaten des Kölner Markts stimmen und die Investoren haben Köln im Blick. Insgesamt erwarten wir ein etwas höheres Produktangebot und ein Transaktionsvolumen in einem Bereich um 1,4 Milliarden Euro“, blickt Thorsten Neugebauer auf die kommenden Monate.

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

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, 07. Januar 2025

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

