



Pressemitteilung

## **Colliers International: Ausgeprägter Produktmangel limitiert Kölner Investmentmarkt im dritten Quartal**

- **Transaktionsvolumen im Kölner Stadtgebiet in den ersten neun Monaten bei 970 Millionen Euro (minus 32 Prozent)**
- **Assetklasse Büro am bedeutendsten, aber mit deutlichen Einbußen im Vorjahresvergleich**
- **Portfoliotransaktionen sorgten für ein Drittel des Transaktionsvolumens**
- **Projektentwickler sowohl auf Verkäufer- als auch Käuferseite besonders dominant**

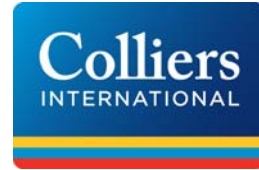
**Köln, 7. Oktober 2020** – Auf dem gewerblichen Investmentmarkt Köln wurden nach Angaben des Immobilienberatungsunternehmens Colliers International in den ersten neun Monaten des Jahres 2020 Immobilien und Grundstücke im Wert von 970 Millionen Euro gehandelt. Damit wurde das starke Ergebnis des Vorjahres um 32 Prozent verfehlt. Der Durchschnitt der letzten fünf Jahre wurde ebenfalls um 24 Prozent unterboten. Insbesondere im zweiten und dritten Quartal waren der Produktmangel sowie die Auswirkungen der Corona-Pandemie nach einem ordentlichen Jahresauftakt auf dem Kölner Markt spürbar.

**Herwig Lieb**, Regional Manager von Colliers International in Nordrhein-Westfalen:

„Nach dem der Kölner Investmentmarkt im ersten Quartal noch an die guten Ergebnisse aus dem Vorjahr anknüpfen konnten, wurde im zweiten Quartal krisenbedingt weitestgehend von neuen Verkaufsprozessen Abstand genommen. Zwar konnte in den vergangenen Wochen wieder eine Zunahme der Aktivitäten auf Investorenseite registriert werden, jedoch bremste die geringe Verfügbarkeit von neuem Produkt den Kölner Investmentmarkt im dritten Quartal aus.“

**Christian Sauer**, Head of Capital Markets Köln bei Colliers International ergänzt:

„Nachdem wir im Ausnahmejahr 2019 gleich mehrere Großtransaktionen im dreistelligen Millionenbereich registrieren konnten, blieben diese im bisherigen Jahresverlauf fast gänzlich aus. Aktuell befinden sich zwar einige Produkte im Markt



bzw. kurz vor dem Vermarktungsstart, jedoch werden diese voraussichtlich erst im kommenden Jahr ihren Beitrag zum Transaktionsvolumen leisten.“

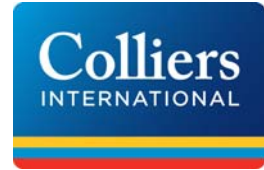
Die traditionell beliebte Assetklasse Büro kann mit einem Anteil von 43 Prozent (414 Millionen Euro) auch im bisherigen Jahresverlauf die Spitzenposition belegen - dicht gefolgt von Grundstücken, auf die befeuert durch mehrere Großtransaktionen ein Anteil von 41 Prozent am Transaktionsvolumen (rund 402 Millionen Euro) entfällt. Einzelhandelsimmobilien und Hotels folgen mit Anteilen von 6 beziehungsweise 5 Prozent auf den weiteren Plätzen. Die im Rahmen der erfolgten Grundstückstransaktionen geplanten Projekt- und Quartiersentwicklungen werden in Zukunft einen wesentlichen Anteil zum Transaktionsvolumen beisteuern.

Als räumlicher Schwerpunkt des Transaktionsgeschehens über alle Assetklassen ist der Teilmarkt Köln-Ost anzuführen, auf den – getrieben durch vier größere Transaktionen – mit rund 357 Millionen Euro das höchste Transaktionsvolumen entfällt. Auf dem zweiten Rang folgt mit einem Volumen von knapp 240 Millionen Euro der Teilmarkt Ehrenfeld/Braunsfeld. Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 130 Millionen Euro belegt der Teilmarkt City den dritten Rang.

Beim Branchenbild zeigten sich auf Investorenmehrheit zu Jahresbeginn insbesondere Projektentwickler aktiv, die für gut 436 Millionen Euro einkauften. Dahinter folgten offene Immobilienfonds / Spezialfonds mit einem Ankaufsvolumen von etwa 329 Millionen Euro. Auch auf der Verkäuferseite dominierten Projektentwickler mit Transaktionen im Wert von rund 470 Millionen Euro und einem Anteil am Transaktionsvolumen von 48 Prozent das Marktgeschehen. Auf den weiteren Rängen folgten Corporates / Eigennutzer sowie Vermögensverwalter jeweils mit Verkäufen im niedrigen dreistelligen Millionenbereich.

In Summe entfielen knapp 33 Prozent des Transaktionsvolumens auf Portfolio-Deals. Mit der Übernahme des Selection-Portfolios, wurden in Köln zwei Büroimmobilien von AEW an Tristan veräußert. Insgesamt entfiel rund ein Drittel des Transaktionsvolumens auf internationale Käufer. Auf der Verkäuferseite zeigte sich für internationale Player ein etwas geringerer Anteil von 21 Prozent.

Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien zeigten sich in den vergangenen 12 Monaten stabil. Sowohl die Spitzenrenditen in der City als auch die Renditen in den Top B-Lagen, zum Beispiel in den Teilmärkten Rheinufer und Deutz, werden sich nach heutiger Einschätzung in den kommenden Monaten kaum verändern. Die



Verfügbarkeit von neuem Produkt wird in nächster Zeit weiterhin limitiert sein, sodass sich die aktiven Investoren auf wenige verfügbare Assets konzentrieren müssen. Dagegen ist für Value Add Produkte im Bürobereich durch das erhöhte Risiko mit steigenden Finanzierungskosten zu rechnen, sodass hier im weiteren Jahresverlauf von steigenden Renditen auszugehen ist. Es könnte daher im weiteren Jahresverlauf zu einer Ausdifferenzierung bei den Renditen kommen.

„Unter Berücksichtigung der aktuellen Vermarktungsprozesse gehen wir für das Gesamtjahr 2020 von einem Transaktionsvolumen aus, welches voraussichtlich im Bereich des Durchschnittswertes der vergangenen zehn Jahre liegen könnte“, kommentiert **Christian Sauer** die Aussichten für den weiteren Jahresverlauf abschließend.

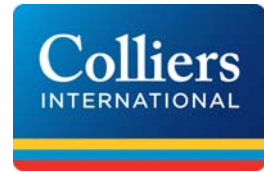
#### **Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:**

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIGI) mit rund 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie [www.colliers.de/newsroom](http://www.colliers.de/newsroom) oder folgen uns bei [Twitter @ColliersGermany](https://twitter.com/ColliersGermany), [Linkedin](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com).

#### **Ansprechpartner:**

Christian Sauer  
Head of Capital Markets | Köln  
Colliers International Deutschland GmbH  
T +49 (0) 221 98 65 37 0  
[christian.sauer@colliers.com](mailto:christian.sauer@colliers.com)

Herwig Lieb  
Regional Manager | NRW  
Colliers International Deutschland GmbH  
T +49 (0) 211 86 20 62 0



herwig.lieb@colliers.com  
www.colliers.de

Martina Rozok  
ROZOK GmbH  
T +49 30 400 44 68-1  
M +49 170 23 55 988  
m@rozok.de  
www.rozok.de