

Investmentmarkt Köln Q1–4 2023

800 Mio. €

TRANSAKTIONSVOLUMEN BEI GEWERBEIMMOBILIEN

Selbst gegenüber dem bereits von der Zinswende beeinträchtigten Jahr 2022 sind die Verkäufe 2023 nochmals um circa ein Drittel zurückgegangen. Erst im zweiten Halbjahr setzte im Bürosegment eine moderate Dynamik ein.

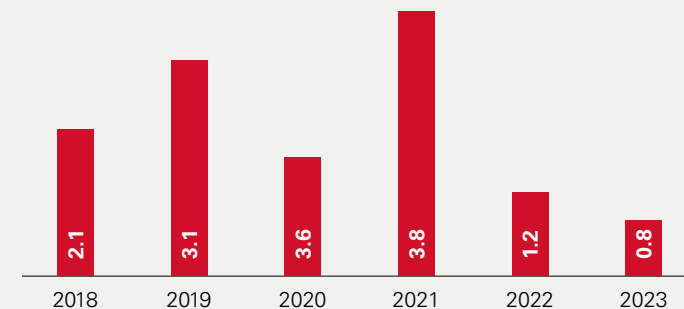


Neubewertung von Kosten, Risiken, Preisen und Assetklassen

Die 2022 begonnene Reihe von Zinssatzsteigerungen der Europäischen Zentralbank setzte sich bis ins dritte Quartal 2023 fort und veränderte das Finanzierungsumfeld grundlegend. Die Kaufpreise sind deutlich gefallen und die Zurückhaltung der meisten Investoren hält immer noch an.

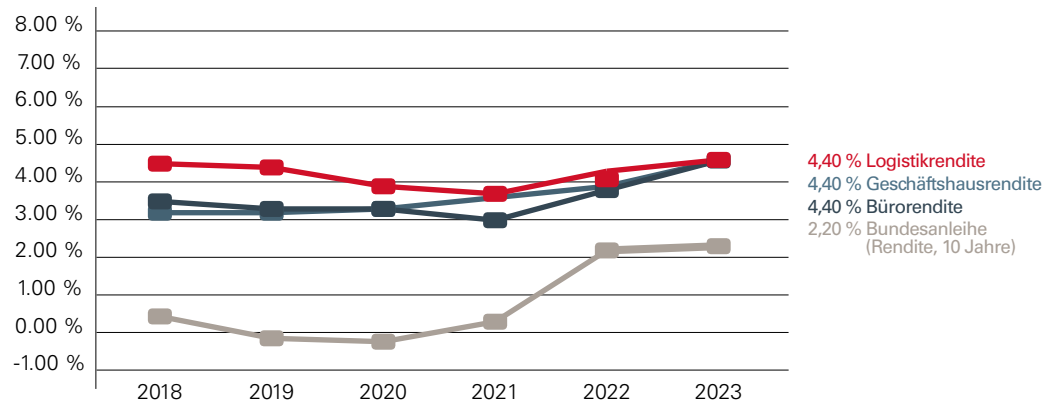
- Das neue Zinsniveau begrenzt die Rentabilität angebotener Liegenschaften. Zusätzlich erschwert die teilweise unklare Gesetzeslage die Quantifizierbarkeit von gegebenenfalls anfallenden Modernisierungsaufwendungen.
- Viele Investoren stoppten Ihre Verkaufsvorhaben, da die neue Zahlungsbereitschaft der verbliebenen Kaufinteressenten für sie nicht ausreichend war.
- Die Nettospitzenrenditen der Assetklassen Geschäftshaus, Büro und Logistik haben sich inzwischen einem gleichen Niveau um 4,40 Prozent angenähert. Die über viele Jahre vorgenommene Abstufung von Risikoeinschätzungen zwischen diesen Assetklassen ist trotz des fortbestehenden Gefälles der Bodenwerte in der aktuellen Situation aufgehoben.
- Nachdem im ersten Halbjahr nur einzelne Bürogebäude den Eigentümer wechselten, wurden im zweiten Halbjahr immerhin mehrere Büroimmobilien veräußert, darunter auch zwei Objekte mit Kaufpreisen von mehr als 50 Mio. Euro.

Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien Entwicklung 2018 – 2023 | in Mrd. €



Quelle: G&C Research 2024

Spitzenrenditen 2018 (Q4) – 2023 (Q4) | in %



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln; bzgl. Bundesanleihe: Investing.com Dezember 2023

Auswahl bedeutender Transaktionen Q1 – 4 2023

Objekt (Lage)	Art	Käufer	Kaufpreis in Mio. €
Bürogebäude (Innenstadt)	Büro	Fonds	> 60
Bürogebäude (Mülheim)	Büro	n.n.	> 50
Dorint-Hotel (Deutz)	Hotel	ASHG (Fonds)	n.n.
„Lofthaus“ (Mülheim)	Büro	Family Office	> 30
Grundstück für Logistikneubau (Niehl)	Industrie	Panattoni	> 30

Verhalten optimistische Perspektive für das Jahr 2024

Nach zwei schwierigen Jahren deuten mittlerweile mehrere Indikatoren an, dass der Investmentmarkt die Talsohle durchschritten hat und 2024 eine Belebung bevorstehen könnte.

- Die Inflation hat in den letzten Monaten abgenommen. Die Europäische Zentralbank hat im Oktober und Dezember auf weitere Zinserhöhungen verzichtet. Einige Analysten halten das Szenario einer Zinssenkung im ersten Halbjahr 2024 für realistisch.
- Der 10 Jahre SWAP-Satz ist in den letzten sechs Wochen um 100 Basispunkte gefallen.
- Viele Marktteilnehmer gehen davon aus, dass sich der erforderliche Anstieg der Anfangsrenditen als Reaktion auf das neue Zinsniveau inzwischen größtenteils am Markt etabliert hat.
- Insgesamt könnte 2024 wieder ein etwas höheres Transaktionsvolumen in einem Bereich um einer Milliarde Euro erreicht werden.
- Risiken für eine solche Entwicklung liegen in den bestehenden und etwaigen neuen geopolitischen Krisen sowie einem eventuellem Wiedererstarben der Inflation.

Kontakt



Thorsten Neugebauer, MRICS

Leitung Investment
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH
+49 221 937793-123
thorsten.neugebauer@greif-contzen.de