

Investmentmarkt Köln Q1–4 2024

1,3 Mrd. €

TRANSAKTIONSVOLUMEN BEI GEWERBEIMMOBILIEN

2024 sind die Investitionen in Gewerbeimmobilien gegenüber dem Vorjahr um etwa 60 Prozent gestiegen. Diese Zunahme ist vor allem auf zwei Großtransaktionen zurückzuführen. Die meisten Investoren blieben zögerlich.

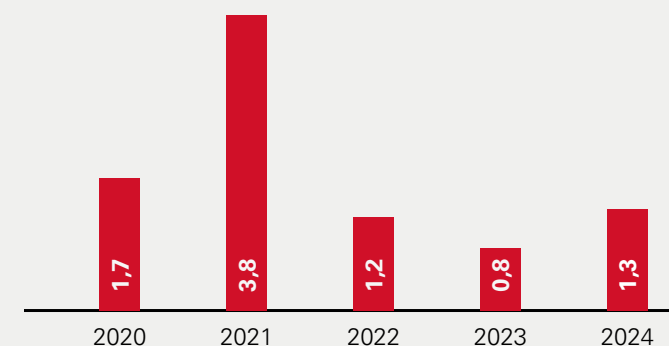


Einzelne Großtransaktionen und geringes Produktangebot

Das Transaktionsvolumen auf dem Kölner Investmentmarkt ist 2024 im Vergleich zu 2023 zwar um etwa 500 Millionen Euro auf rund 1,3 Mrd. gestiegen, insgesamt aber dominierte sowohl auf der Käufer- als auch auf der Verkäuferseite noch Zurückhaltung.

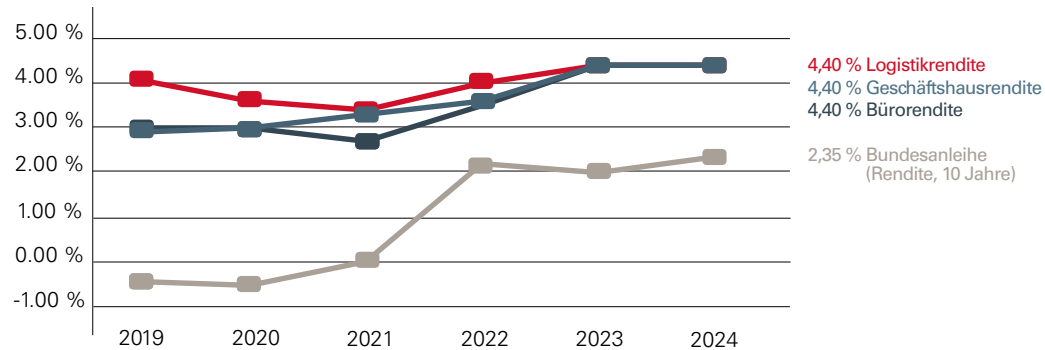
- Für mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens war die Stadt Köln aufgrund ihrer Ankäufe der nördlichen Messehallen und des Büroneubaus ROSSIO verantwortlich.
- Viele Investoren waren aufgrund vielfältiger Anlagealternativen auch in diesem Jahr vorsichtig.
- Im Jahresverlauf wurden die europäischen Leitzinsen zwar vier mal gesenkt, die langfristigen Hypothekenzinsen sanken seit August aber nur moderat.
- Projektentwickler waren weiterhin mit konstant hohen Baukosten, schwierigen Finanzierungsbedingungen und einer schwachen Flächennachfrage der Nutzer konfrontiert.
- Das in den meisten Jahren umsatzstarke vierte Quartal blieb 2024 eher umsatzschwach.
- Immerhin sind die Kaufpreise nicht weiter gesunken, die Netto-Spitzenrenditen haben sich bei etwa 4,4 Prozent stabilisiert.

Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien Entwicklung 2020–2024 | in Mrd. €



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, Januar 2025

Spitzenrenditen 2019 (Q4)–2024 (Q4) | in %



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln; bzgl. Bundesanleihe: Investing.com, Dezember 2024

Auswahl bedeutender Transaktionen Q1–4 2024

Objekt (Lage)	Art	Käufer	Kaufpreis in Mio. €
Nordteil des Messegeländes (Deutz)	Spezialimmobilie	Stadt Köln	ca. 385
„ROSSIO“ (Deutz)	Büro	Stadt Köln	ca. 270
Büroteil im Laurenz-Carré (Altstadt-Nord)	Büro	Hanse-Merkur Grundvermögen	> 50
„HANGAR“ (Mülheim)	Büro	Family Office	> 25
Mathias-Brüggen-Straße 124-170 (Ossendorf)	Gewerbepark	Beos für Spezialfonds	> 25
Emil-Hoffmann-Straße 55-59 (Rodenkirchen)	Gewerbepark	Sirius Real Estate	n.n.

2025 könnte der Verkaufsdruck steigen

Im neuen Jahr wird die wahrscheinlich weiterhin schlechte Wirtschaftslage die Vermietung vieler Gewerbeimmobilien beeinträchtigen. Zudem dürften die Banken bei Refinanzierungen ihre Eigenkapitalanforderungen auf hohem Niveau belassen. Diese Umstände könnten bei vereinzelt Akteuren den Liquiditätsdruck erhöhen oder gegebenenfalls zur Korrekturen der internen Bewertungen führen, was zusätzliche Verkäufe erforderlich machen könnte.

- Insgesamt ist ein etwas höheres Produktangebot und ein Transaktionsvolumen in einem Bereich um 1,4 Mrd. Euro wahrscheinlich.
- Die beliebtesten Assetklassen institutioneller Investoren dürften zunächst Neubau-Wohnungen und Logistikimmobilien bleiben.
- Die Kaufpreise werden absehbar weiter stagnieren beziehungsweise die Spitzenrenditen stabil bleiben, so lange sich das Zinsniveau nicht schwerwiegend ändert.

Kontakt



Thorsten Neugebauer, MRICS

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