

Investmentmarkt Köln Q1–3 2024

1,1 Mrd. €

TRANSAKTIONSVOLUMEN BEI GEWERBEIMMOBILIEN

Vor allem aufgrund zweier Großtransaktionen hat sich das Investmentvolumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum mehr als verdreifacht. Davon abgesehen erreichten nur wenige Transaktionen Kaufpreise über 20 Millionen Euro.

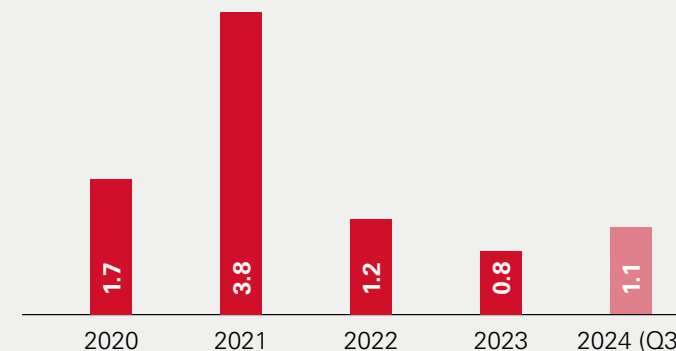


Wenige Großtransaktionen und viel Skepsis

Das Transaktionsvolumen auf dem Kölner Investmentmarkt war im bisherigen Jahresverlauf mit rund 1,1 Milliarden Euro über dreimal so hoch wie im Vorjahreszeitraum (300 Mio. Euro). Trotzdem lässt eine wirkliche Belebung noch auf sich warten, denn einzelne Großtransaktionen dominierten das ansonsten übersichtliche Marktgeschehen.

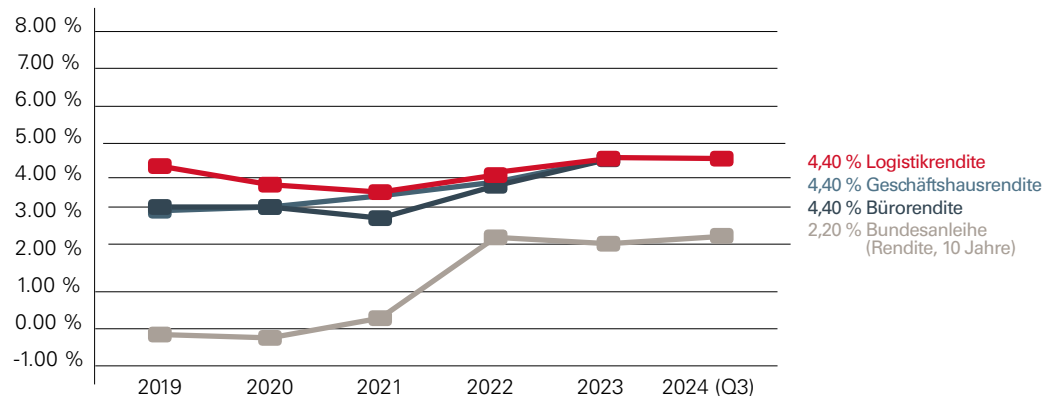
- Die Stadt Köln erwarb in Deutz sowohl die Messehallen 6-9 samt Congress Centrum Nord von RFR als auch den Büro-Neubau ROSSIO, der den letzten Baustein im Großprojekt MesseCity darstellt. Die Büroflächen wird sie selbst nutzen.
- Hanse-Merkur Grundvermögen übernahm von dem Insolvenzverwalter des Entwicklers Gerch die nördlichen Baufelder im Entwicklungsareal Laurenz-Carré und lässt das dort geplante Büroensemble nun weiterbauen. Nach der ursprünglichen Rolle als Finanzierer tritt die Versicherung somit nun als Endinvestor auf.
- Mehrere Industrie- und Logistikimmobilien wurden veräußert, wie zum Beispiel ein Gewerbepark mit fast 20.000 Quadratmeter Mietfläche in Köln-Rodenkirchen. Zudem wurden in den Gemeinden im Kölner Umland weitere größere Liegenschaften verkauft.
- Weiterhin wurden nur wenige Büro-Investments realisiert. Das Preisniveau hat sich zwar bei einer Netto-Spitzenrendite um 4,4 Prozent stabilisiert, bei noch zu bewältigenden Modernisierungsaufgaben fordern Käufer aber hohe Preisabschläge. Zudem gibt es in B-Lagen ähnlich wie bei Geschäftshäusern Vorbehalte hinsichtlich der künftigen Flächennachfrage.

Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien Entwicklung 2020–Q3 2024 | in Mrd. €



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, September 2024

Spitzenrenditen 2019 (Q4)–2024 (Q3) | in %



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

Auswahl bedeutender Transaktionen Q1–3 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
Poll-Vingster-Straße 126-128 (Poll)	Logistik	CBRE IM	> 20
Emil-Hoffmann-Straße 55-59 (Rodenkirchen)	Gewerbepark	Sirius Real Estate	n.n.

Die Talsohle ist erreicht, eine leichte Belebung wird erwartet

Institutionelle Investoren fokussieren sich aktuell auf Neubau-Wohnungen und Logistikimmobilien. Zudem stellen Nahversorgungsimpobilien eine beliebte Nische dar. Bei anderen Produkten ist vielen das Verhältnis aus Rendite und Risiko nicht attraktiv genug. Private Investoren interessieren sich auch für andere Asset-Klassen, agieren aber selektiv und verfolgen ebenfalls ihre Renditeziele.

- Diese Verengung des Neuanlagespektrums der Marktteilnehmer dürfte sich mittelfristig mit sinkenden Zinsen wieder aufweiten, weil geringere Finanzierungskosten die Renditen und Spielräume erhöhen.
- Viele Marktteilnehmer erwarten bis Ende 2025 eine abnehmende Inflation und entsprechend mehrere Senkungen der Leitzinsen und mittelbar auch der Hypotheken-Zinsen.
- Eine größere Dynamik wird voraussichtlich erst wieder einsetzen, wenn das Zinsniveau deutlich gesunken ist. Bis dahin ist mit einer eher langsamen Belebung zu rechnen und weiterhin stehen angesichts der geopolitischen Krisen auch Risiken zur künftigen Inflationsentwicklung im Raum.

Kontakt



Thorsten Neugebauer, MRICS

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