

Investmentbericht Köln.

1. Halbjahr 2024

Der Markt

Das erste Halbjahr 2024 hat sich in Köln auf dem gewerblichen Investmentmarkt wieder lebendiger gezeigt. So wurden Transaktionen in Höhe von rund 460 Millionen Euro getätigt. Im Vergleich zum Vorjahr wurde das Ergebnis zum Vorjahreszeitraum verdoppelt. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass der wesentliche Anteil durch den Ankauf des Nordgeländes der Koelnmesse durch die Stadt Köln zu verbuchen ist. Wäre diese Transaktion – rund 385 € Mio. - nicht gelaufen, würde sich der Markt weiterhin recht zurückhaltend präsentieren. Die Nachfrage nach Büroinvestments ist weiterhin zurückhaltend, auch wenn es positive Vorzeichen für eine Belebung dieser Assetklasse gibt. Viele Transaktionen laufen derzeit über Privatinvestoren, die mit entsprechend hohem Eigenkapitalanteil die Vorgaben der finanzierenden Banken erfüllen können. Industrie- & Logistikimmobilien sind im ersten Halbjahr mit rund 50 Millionen Euro zu berücksichtigen. Die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien und Projektgrundstücken ist nachvollziehbarerweise sehr schwach. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien ist auf 5,50 % gestiegen. Das Angebot an marktgerechten Kaufpreisen werden das Marktgeschehen in der zweiten Jahreshälfte maßgeblich beeinflussen.

» Keyfacts

Transaktionsvolumen (Gewerbe)	460 Mio.€
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,50 %
Bedeutendste Assetklasse	Sonstige
Größte Käufergruppe	Öffentliche Hand

» Beliebteste Assteklasse

1. Sonstige	70 %
2. Industrie-Logisitk	4,85 %
3. Einzelhandel	5,70 %

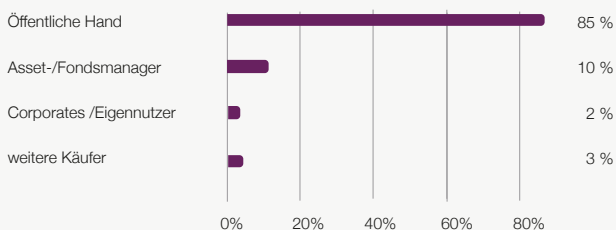
» Beliebteste Lage

1. Deutz	84 %
2 City	10 %
3. Cityrandlage	6 %

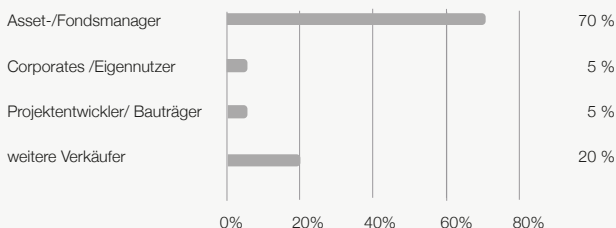


Investments nach Käufer- und Verkäufergruppen.

» Käufergruppen

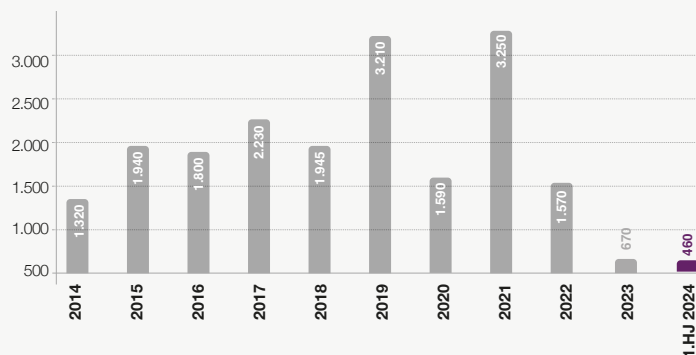


» Verkäufergruppen



Investitionsvolumen 2014 bis 2024.

Angabe in Mio. €

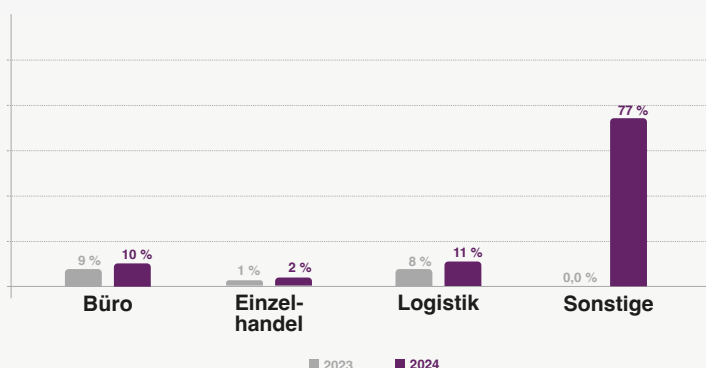


» Ihr Ansprechpartner

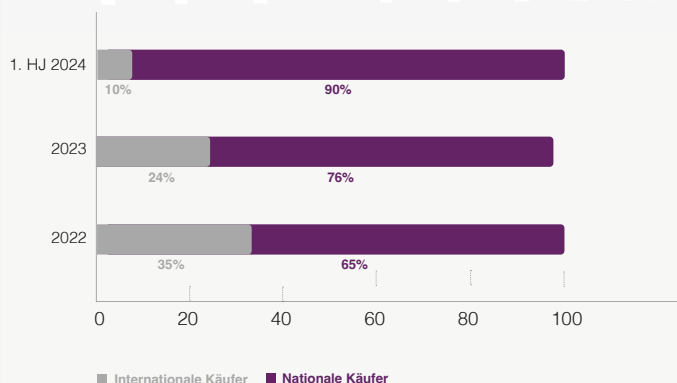
Markus Larbig
Geschäftsführer
0221 998 997 97
larbig@larbig-mortag.de



» Investments nach Objektart

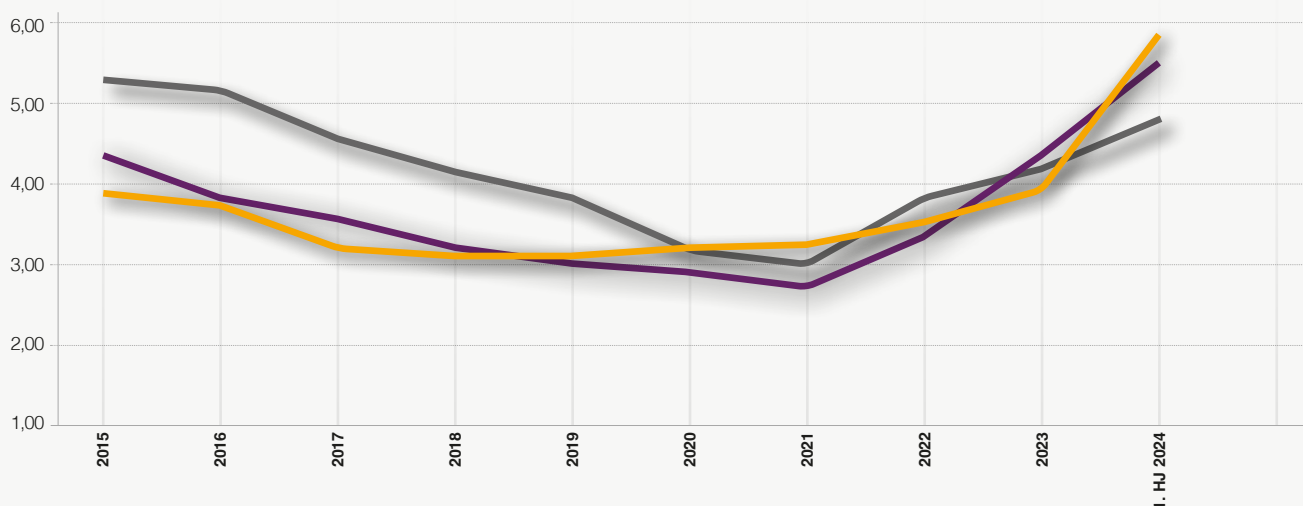


» Kapitalherkunft



» Spitzenrendite nach Objektart

■ Büro ■ Einzelhandel ■ Logistik



» Ausblick

Tore und Zahlen lügen nicht. Oder doch?

Wenn man sich die Zahlen des Investmentmarktes auf den ersten Blick anschaut, könnte man zu der Erkenntnis kommen, dass alles doch nicht so schlimm ist. Bei genauerer Betrachtung fällt allerdings schnell auf, dass ein Investmentdeal der öffentlichen Hand das Gesamthalbjahresergebnis massiv beeinflusst hat. Wenn wir den Deal mal in Abzug bringen würden, so läge das Transaktionsvolumen bei mageren 75 Mio. € - und dann sieht die Welt schon wieder ganz anders aus. Bis Ende des Jahres 2023 waren alle Käufergruppen in abwartender Haltung. Es lässt sich seit Anfang des Jahres feststellen, dass das Interesse an Immobilieninvestments wieder leicht steigt. Die Multikrisen inkl. Kriegsgeschehen scheinen das neue „normal“ zu sein. Die Zinsen sind nicht mehr so volatil und der Blick richtet sich nicht mehr gespannt nach Frankfurt zur EZB, sondern man hat sich den aktuellen Marktherausforderungen gestellt und diese angenommen. Das Marktgeschehen in der zweiten Jahreshälfte wird maßgeblich davon abhängig sein, welche Investmentprodukte auf den Markt kommen und zu welchen Kaufpreisen diese dann verfügbar sind. Eins steht fest, der Nachholbedarf ist riesig, das Kapital ist vorhanden, nur die Renditen müssen sich mit alternativen Kapitalanlagen messen lassen.