

Kölner Investmentmarkt – Ein Hoffnungsschimmer am Horizont!

Investmentbericht Köln – 3. Quartal 2023

Das Warten hat ein Ende - „Vorsicht an der Bahnsteigkante!“. Die ersten Interessenten sind bereits in den Zug wieder eingestiegen und sitzen auf den besten Plätzen in Fahrtrichtung – mit Blick nach vorne, um nichts zu verpassen und zu sehen, was auf sie zukommt. Ein anderer Teil zögert noch und wartet lieber auf den nächsten Zug. So oder so ähnlich kann man die Lage am Investmentmarkt derzeit beschreiben. Die Investoren, die im Investment-Express sitzen, fahren auf Sicht, aber Sie fahren und warten nicht mehr.

Nach einem sehr schwachen ersten Halbjahr hat das Transaktionsgeschehen im weiteren Verlauf leicht an Fahrt aufgenommen. Natürlich ist das Ergebnis im Vergleich zu „früher“ weiterhin auf niedrigem Niveau, aber im Vergleich zu den 65 Mio. € im 1. Halbjahr 2023, kann sich das Quartalsergebnis mit rund 311 Mio. € sehen lassen – auch im Vergleich zu den TOP6-Standorten. So konnten im 3.Quartal 2023 rund zehn nennenswerte Transaktionen in Köln verbucht werden, so dass das Transaktionsvolumen seinen vormaligen Tiefpunkt überschritten hat. Vergleicht man den Wert mit dem ersten Halbjahr 2023, so haben wir einen Zuwachs von 79 %. Die weiterhin fehlenden großvolumigen Deals und die Zurückhaltung der institutionellen Käufergruppen, tragen zu dem Ergebnis bei. Bei den Deals, die in den letzten neun Monaten erfasst werden konnten, waren die Assetklassen Büroimmobilien und Logistik/ Light Industrial Immobilien am stärksten vertreten. Insgesamt ist eine verstärkte Nachfrage nach entwicklungsfähiger Logistik/ Light Industrial Immobilien festzustellen.

Die größte Transaktion mit rund 65,00 Mio. €, ist im Kölner Rheinauhafen das **KAP am Südkai**. Hier handelt es sich um das südlichste Bürohaus im Rheinauhafen, das die PATRIZIA aus Augsburg von der DWS Invest erworben hat.

Ein weiterer Deal in den letzten Wochen, ist die Veräußerung eines Geschäftshauses in der Kölner Highstreetlage – **Schildergasse 52**. Das Objekt hat ein Family Office aus Deutschland für rund 24 Mio. € erworben. Nach aktuellen Recherchen gehen wir davon aus, dass der Faktor knapp unter dem 27-fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete lag.

Eine erwähnenswerte Transaktion ist der Verkauf einer Wohnprojektentwicklung Simons Veedel in Köln-Merheim. Die BONAVA hat die Projektentwicklung mit rund 10.700 m² Wohnfläche, für 54 Mio. € an die Bayer Pensionskasse veräußert. Das bemerkenswerte ist, dass es sich um einen Forwarddeal handelt und das Projekt noch errichtet werden muss. Die beiden Parteien haben sich auf den Kaufpreis-Faktor von 24-fach verständigen können.

Auf der Käuferseite sind wieder die eigenkapitalstarken Family Offices und Investmentgesellschaften festzustellen, die bereits den Ankauf vollständig aus Eigenkapital leisten. In der aktuellen Marktphase nicht verwunderlich, da sich die Finanzierer noch sehr zurückhaltend zeigen oder entsprechend hohe Risikoaufschläge mit einkalkulieren, so dass sich dann die meisten Transaktion nicht mehr finanzieren lassen.

Die Kaufpreise in allen Assetklassen sind im 3.Quartal vereinzelt stark gefallen. „Wir können die Kaufpreisreduzierungen zwar noch nicht flächendeckend wahrnehmen, aber wir stellen fest, dass der Markt sich wieder leicht belebt. Eine nicht unwesentliche Anzahl an Käufern strecken wieder Ihre Fühler aus und wollen die neuen Chancen des Marktes, für sich nutzen.“ Sagt Markus Larbig, geschäftsführender Gesellschafter von Larbig & Mortag Immobilien. Die bisherige „wait and see“-Phase ist damit vorerst durchbrochen und man schaut mit etwas mehr Zuversicht bereits in das Jahr 2024. Eine genaue Aussage kann zu den zukünftigen Spitzenrenditen nur schwer abgegeben werden. Allerdings kann unabhängig von den Assetklassen die 5,00 %-Marke mit hoher Wahrscheinlichkeit überschritten werden.

Das Produktangebot hat in den vergangenen Monaten weiter zugenommen. Neben zahlreichen Off-Market-Offerten sind viele Angebote im Markt, die Ihren Käufer kurzfristig suchen. Aktuell können wir wieder vereinzelte Exklusivitäten am Markt beobachten, was eine leichte Belebung des Investmentmarktes bestätigt. Auch wenn die Abschlußwahrscheinlichkeiten heutzutage geringer sind, so sind sie aber ein Indikator für das wiederaufkommende Interesse am Erwerb neuer Assets. Derzeit gehen wir von keiner weiteren Leitzinserhöhung seitens der EZB aus. Auch wenn der Leitzins derzeit bei 4,50% vorerst verharrt, so bringt es aber etwas Sicherheit in die Beurteilung des Marktes.

„Larbig & Mortag sowie weitere Marktteilnehmer gehen davon aus, dass der Bodensatz beim Preisabschlag bei vielen Objekten bereits erreicht wurde und einige Käufergruppen bereits wieder gezielt Ausschau nach passenden Investments halten. Im Moment haben eigenkapitalstarke Family Office die Nase vorn und bekommen bei vielen Verkäufern die Tür aufgehalten.“ sagt Larbig.

Das Gesamtjahr 2023 wird in Summe vermutlich unter einer halben Milliarde bleiben. Das ist zwar eines der schwächsten Ergebnisse der letzten 15 Jahre, aber das wiederbelebte 3.Quartal 2023 verspricht leichte Zuversicht.

Zur Larbig & Mortag Immobilien GmbH:

Larbig & Mortag, Partner der NAI apollo group, wurde 2008 von Markus Larbig und Uwe Mortag als unabhängiges Gewerbemaklerunternehmen gegründet und beschäftigt derzeit Gruppenweit 35 Mitarbeiter im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Der Schwerpunkt der Immobilienberatung liegt in der Bürovermietung, Hallenvermietung und im gewerblichen Investment sowie in der Ladenvermietung durch die Tochtergesellschaft conceptstories Immobilien GmbH. Das hauseigene Research unterstützt darüber hinaus diese Bereiche mit fundiertem Zahlenmaterial. So sind die Berater in der Lage, Dienstleistungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette einer Büroimmobilie anzubieten. Von der Marktanalyse und Immobilienbewertung über Vermarktungskonzepte für Bestandsgebäude und Neubauprojekte (Vermietung und Verkauf). Der Fachbereich Eigentümerservice komplettiert das Dienstleistungsangebot.

Seit 15 Jahren vertrauen die Kunden auf die Marktdurchdringung, die innovative und zielgerichtete Beratung sowie auf die persönliche und nachhaltige Betreuung von Larbig & Mortag. Als lokaler und unabhängiger Marktteilnehmer zählt Larbig & Mortag Immobilien zu den führenden Büroimmobilienberatern im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Eine überregionale und internationale Kooperation mit dem Netzwerk NAI apollo group bindet Larbig & Mortag als regionalen Spezialisten in ein Netzwerk mit mehreren deutschen, aber auch europäischen und weltweiten Standorten ein.

Abdruck honorarfrei

Ihr Ansprechpartner:

Larbig & Mortag Immobilien GmbH
Frau Caroline Breitbach
Theodor-Heuss-Ring 23
50668 Köln
Tel.: 0221-998 997 0
FAX: 0221-998 997 99
breitbach@larbig-mortag.de