

PRESSEMITTEILUNG

Larbig & Mortag und RheinReal Immobilien melden Investment Marktzahlen für Köln für 2023:

Investmentmarkt erneut fast 60% unter Vorjahresergebnis – ist die Talsohle damit erreicht?

(Köln, 22.12.2023)

Da konnte auch ein im Verhältnis zu den Vormonaten starkes 4. Quartal nichts mehr retten: Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 670 Mio. € liegt das Jahresergebnis für 2023 nahezu 60% unter dem des Vorjahres und somit auf einem 10. Jahrestief.

Die Gründe für die große Zurückhaltung sind mittlerweile hinlänglich bekannt: Durch die raschen Zinsschritte der EZB und die damit wieder entstandenen Alternativen Kapitalanlagen zur Asset Klasse Real Estate, die Ungewissheit hinsichtlich der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, die zahlreichen geopolitischen Krisen, die teilweise enormen Baukostensteigerungen und nur schwer zu treffende Prognosen hinsichtlich des künftigen Bedarfs, vor allem an Büroimmobilien, ist der „richtige“ Preis derzeit nur schwer zu ermitteln.

Auch wenn die Zahlen auf den ersten Blick ernüchternd wirken, lies sich zum Ende des Jahres durchaus eine erhöhte Aktivität auf An- und Verkäuferseite feststellen. Gut ein Drittel aller Transaktionen entfielen auf das letzte Quartal. Unter den bereits abgeschlossenen Deals unterhalb von 50 Mio. € konnten sich diejenigen, die sich dazu durchringen konnten, Gebote auch unterhalb der genannten Preisvorstellungen zu legen, teilweise bemerkenswerte Deals auch für Core und Core+ Objekte in Top-Lagen, sichern. „In der Konsequenz beobachten Investoren die Märkte derzeit sehr genau und schärfen ihre Ankaufprofile mit Blick auf das kommende Jahr bereits“ stellt Alexander Wunderle, Geschäftsführer der RheinReal Immobilien GmbH mit Blick auf das aktuelle Marktgeschehen fest.

Facts and Figures

Waren es in den vergangenen Jahren teilweise spektakuläre Portfolio- oder große Einzeltransaktionen, die das Marktgeschehen geprägt haben, wurde im Jahr 2023 kein einziger Abschluss über 100 Mio. € realisiert, es konnten lediglich 2 Verkäufe mit einem Volumen von über 50 Mio. € gezählt werden. Bei Investoren besonders beliebt zeigte sich die Größenordnung zwischen 10-50 Mio. €.

Aus diesem Grunde sind es derzeit vor allem nationale Käufer (76% Marktanteil) und Verkäufer (84% Marktanteil), die das Marktgeschehen prägen.

Aller Skepsis zum Trotz sind Büroimmobilien mit einem Marktanteil von rund 35% die beliebteste Asset-Klasse der Investoren, wobei diese die City mit einem Marktanteil von 30% klar präferieren. Auch wenn es sich im Transaktionsgeschehen noch nicht widerspiegelt, so ist die Assetklasse Light Industrial/Logistik stark nachgefragt. Sollte sich die Angebotssituation dahingehend für Kaufinteressenten verbessern, so erwarten wir einen deutlichen Zuwachs in der Anlagenklasse.

Hinsichtlich der Renditen lässt sich auch in diesem Jahr aufgrund des geringen Transaktionsvolumen keine nachhaltige Aussage treffen, wobei sich die Spitzenrendite bei den wenigen abgeschlossenen Core und Core+ Transaktionen zumindest im derzeitigen Zinsumfeld in Richtung 5% zu bewegen scheint.

Büroimmobilien weiter auf dem Prüfstand

Im kommenden Jahr werden insbesondere Büroimmobilien weiter kritisch auf dem Prüfstand stehen. Auch wenn sich die Flächenumsätze in Köln bereinigt um die Anmietungen behördlicher Nutzer mit ca. 204.000 m² in einem zumindest akzeptablen Bereich bewegen, ist der künftige Flächenbedarf weiter nur schwer abschätzbar. Auch wenn Untervermietungen derzeit zumindest in offiziellen Zahlen kaum eine Marktrelevanz haben, könnte sich hier mit Blick auf die vielen dunklen Büros vor Allem in Lagen außerhalb der Office-Hot-Spots ein neuer Zweitmarkt entwickeln, der dann die Durchschnittsmieten kräftig unter Druck setzen wird.

Investoren werden also auch im Jahre 2024 weiter konservativ bei der Erstellung ihrer Cash-Flow-Modelle vorgehen und sehr genau auf die Mikrostandorte blicken. Hier liegt die Chance für Berater mit detaillierten Marktkenntnissen, die die Käufer mit diesen bei Ihren Budgetplänen fundiert unterstützen. Die Zeit der Bietergefechte ist bis auf Weiteres jedenfalls vorbei, ob diese Entwicklung zwangsläufig negativ sein muss, liegt im Auge des jeweiligen Betrachters. „Das Jahr 2024 wird von den Herausforderungen des letzten Jahres geprägt sein. Allerdings erwarten wir auch mehr Dynamik, da die Kaufpreise sich bereits stark nach unten entwickelt haben. Die Einpreisung neuer Verkaufsmandate wird zukünftig noch entscheidender sein, um das Transaktionsvolumen positiv zu beeinflussen“, sagt Markus Larbig, Geschäftsführer der Larbig & Mortag Immobilien GmbH.

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 circa 40 Mitarbeiter im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Der Schwerpunkt der Immobilienberatung liegt in der Bürovermietung, im gewerblichen Investment, in der Hallen- und Ladenvermietung. 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 über 15 Jahren vertrauen die Kunden auf die Marktdurchdringung, die moderne, 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.

Zu RheinReal Immobilien GmbH

RHEINREAL, als Spezialist für den Gewerbeimmobilienmarkt der Metropolregion Köln-Bonn, verfügt über eine langjährige Expertise und die Marktdurchdringung, die in den aktuellen engen und schwierigen Märkten von Miet- und Kaufinteressenten, Investoren und Eigentümern erwartet werden. RheinReal zählt bereits seit Gründung im Jahr 2009 zu den erfolgreichsten Beratern im gesamten Kölner Stadtgebiet.

Abdruck honorarfrei

Ihre Ansprechpartner:

Larbig & Mortag Immobilien GmbH
Theodor-Heuss-Ring 23
50668 Köln
Tel.: 0221-998 997 0

RheinReal Immobilien GmbH
Josef-Lammerting-Allee 18
50933 Köln
Tel. 0221-94740 0