



RHEINREAL

# INVESTMENTMARKT REPORT KÖLN

Jahresrückblick 2022

Auf Sicht fahren!

# INVESTMENTMARKT KÖLN JAHRESREPORT 2022

„Es bleibt nur noch, auf Sicht zu fahren!“

*Nach mehr als einem Jahrzehnt erreicht der Superzyklus sein Ende*

Nachdem das Jahr 2021 mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 3,4 Mrd. € das bisher beste Ergebnis aller Zeiten aufweisen konnte, erwartete aufgrund der vielen außerordentlich großen Deals ohnehin kaum ein Teilnehmer, dass diese Marke in 2022 ebenfalls wieder erreicht werden würde. Dennoch gab es zu Beginn des Jahres durchaus berechnete Hoffnung auf ein passables Ergebnis. Mit einem Umsatz von mehr als 850 Mio. € begann das Jahr so fulminant, wie das letzte aufgehört hat und mit Produkten wie dem OVUM und dem Kölnturm waren zeitgleich zwei absolute Trophy Immobilien auf dem Markt, welche sich die Investoren im Vorfeld am liebsten Off-Market gesichert hätten.

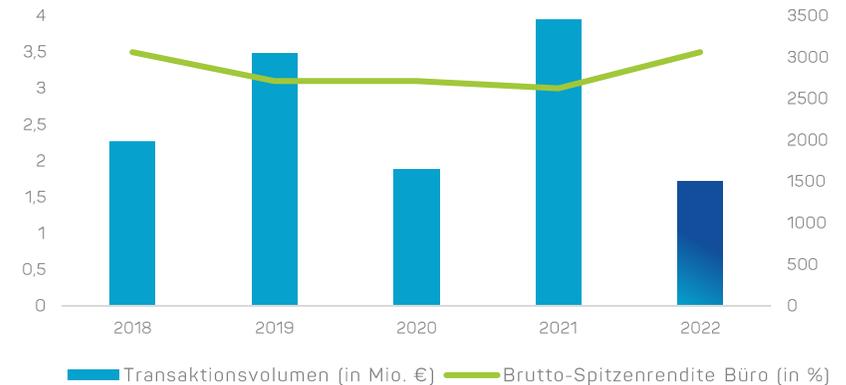
*Erst Stillstand, dann Hoffnung auf die EXPO Real*

Doch dann kam bekanntlich alles anders und der seit mehr als einem Jahrzehnt anhaltende Superzyklus fand ausgelöst durch die Ukraine-Krise und die Zinswende sein jähes Ende.

Im 2. Quartal wurden nur noch Transaktionen mit einem Volumen von insgesamt 60 Mio. € umgesetzt, ein Ergebnis was für einen Markt der Größe und des Potentials Kölns einem absoluten Stillstand gleichkommt.

“Der seit mehr als einem Jahrzehnt anhaltende Superzyklus fand ausgelöst durch die Ukraine-Krise und die Zinswende sein jähes Ende.”

## SCHLÜSSELKENNZAHLEN DES INVESTMENTMARKTS



## KEY FACTS

Transaktionsvolumen:	1,5 Mrd.€
Umsatzstärkster Teilmarkt:	Innenstadt
Bedeutendste Assetklasse:	Büroimmobilien
Aktivste Käufergruppe:	Investmentfonds

Nahezu alle strukturierten Verkaufsprozesse mussten gestoppt werden, da zunächst die deutschen Kapitalquellen, welche bisher vor allem im Core und Core+ Bereich bereit waren, Höchstpreise zu zahlen, und dann auch die internationalen Player Ihre Aktivitäten zurückstellten. Kein Investor wollte zur falschen Zeit zu einem vielleicht zu hohen Preis "Gewinner" eines Bietergefechts sein und mit der Rückkehr der Zinsen gab es wieder attraktive und auch risikoärmere Investmentalternativen auf dem Kapitalmarkt. Viele Marktteilnehmer hegten mit Blick auf die Expo Real noch die Hoffnung auf eine kurzfristige Erholung und Rückkehr zum Boom, welche sich jedoch nicht bestätigen konnte.

### *Der Kölner Investmentmarkt in Zahlen*

Um das Marktgefühl einmal in Zahlen auszudrücken: Über das ganze Jahr 2022 wurde ein Transaktionsvolumen von ca. 1,5 Mrd. € erzielt, das mit Blick auf die letzten 5 Jahre schlechteste Ergebnis und satte 57 % unter dem Vorjahres-Rekord-Ergebnis. Mit 56 % ist die Asset-Klasse Büro das Investoren-Darling (Vorjahr 52 %), vor allem in Lagen der Kölner City, in welcher knapp 66 % aller Transaktion realisiert wurden oder im Kölner Westen, der jedoch mit einem Marktanteil von 14 % schon recht deutlich auf Platz 2 rangiert. Im Gegensatz zum Vorjahr, in welchem nahezu 60 % des Transaktionsvolumen auf den Bereich über 100 Mio. € entfielen, konnten in diesem Jahr nur der Verkauf des Krankenhaus 1 an die DEKA, somit 10 % des gesamten Volumens, diese Schwelle überschreiten.

Mit knapp 20 Transaktionen waren vor allem Assets im Bereich zwischen 10-50 Mio. € beliebt, ein weiteres Indiz für die veränderte Risikobetrachtung der Investoren.

Die Spitzenrendite stieg im Vergleich zum Vorjahr um 26 Basispunkte auf 3,5 %, wobei jedoch bei im 1. Quartal gestarteten und in Q3/Q4 dann abgeschlossenen Transaktionen Preiskorrekturen um im Schnitt 4-6 Jahresmieten bzw. 60-80 Basispunkte beobachtet werden konnten.

Hinsichtlich der Herkunft des Kapitals sowohl auf Käufer-, als auch auf Verkäuferseite lässt sich eine Parallelität zum ersten Pandemiejahr 2021 feststellen: mit 75 % auf der Käuferseite und knapp 85 % auf der Verkäuferseite sind es vor allem nationale Akteure, die das Marktgeschehen dominiert haben. Die große Abhängigkeit Deutschlands von ausländischen Energiemärkten aber auch die zentrale Lage und somit Nähe zum Ukraine Konflikt haben der Attraktivität noch zu Jahresbeginn hinter UK zweitbeliebtesten Investitionsstandort zugesetzt, wobei nicht wenige Investoren auf eine Preiskorrektur zum Wiedereinstieg hoffen.

*„Prognosen sind schwierig, besonders wenn sie die Zukunft betreffen!“*

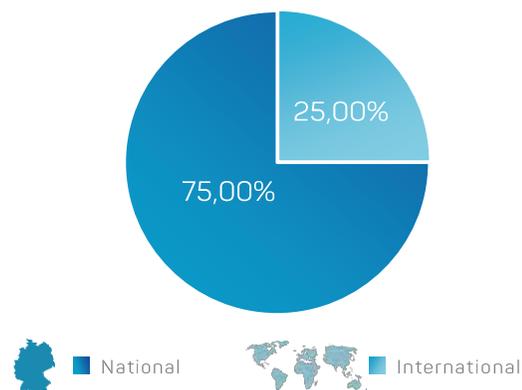
Das mit einem Augenzwinkern versehene Zitat haben wir bereits im letzten Marktbericht die große Abweichung zwischen erwartetem und tatsächlichem Ergebnis kommentiert und auch in diesem Jahr könnte diese Aussage nicht passender sein. Aus den zahlreich geführten Investoreninterviews konnte unser Team einige interessante Prognosen und Ansichten für die künftige Marktentwicklung, aber auch eine gewisse Unsicherheit und Zurückhaltung ableiten. Dennoch zeigten sich unsere Gesprächspartner zuversichtlich mit Blick auf die Attraktivität von Office-Investments in der Domstadt.

Auch wenn das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr natürlich enttäuschend wirkt, lässt sich dennoch durch die zuletzt spürbar wiederaufkommende Aktivität vorsichtiger Optimismus für das Jahr **2023** begründen. Dies bedingt jedoch, dass sich die Akteure, auch auf Verkäuferseite, auf die neuen Marktgegebenheiten einstellen und die Preiserwartungen auf das neue Marktumfeld justieren.

Vor allem das letzte Quartal hat gezeigt, dass attraktive Assets in gut erklärbaren Lagen immer noch sehr gute Kaufpreise erzielen, wenngleich diese natürlich **4-6 Faktoren bzw. 60-80 Basispunkte** unter den Rekordpreisen des Jahres 2021 liegen.

Erfreulicherweise wurden in Lagen außerhalb der Kölner City mit dem Verkauf des langfristig an die Stadt vermieteten Objektes Aachener Straße 1042 und dem Off-Market-Verkauf der Multi-Tenant Objekte Plaza/ Beta und Dolphin zwei relevante Transaktionen im Kölner Westen realisiert und damit der Beweis angetreten, dass auch Investments außerhalb der klassischen CORE-Lagen von Investoren sehr geschätzt werden. Alexander Wunderle, geschäftsführender Gesellschafter von KORE-Capital, der strategischen Asset-Management-Plattform der RheinReal, gibt in dem nachfolgenden Kurzinterview Einblicke, wie der Verkauf der letztgenannten Objekte gelingen konnte.

#### KAPITALHERKUNFT DES TRANSAKTIONSVOLUMENS

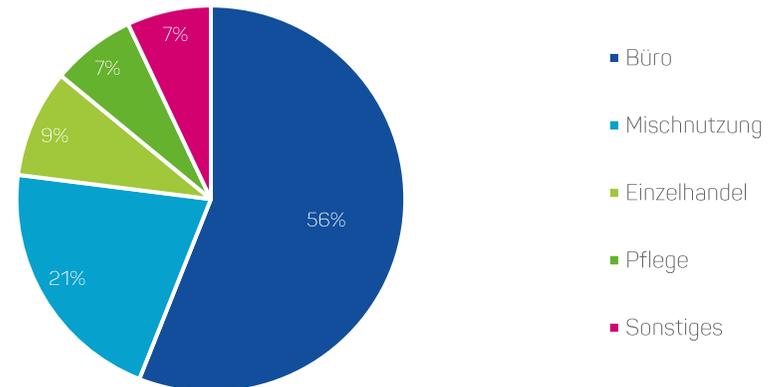




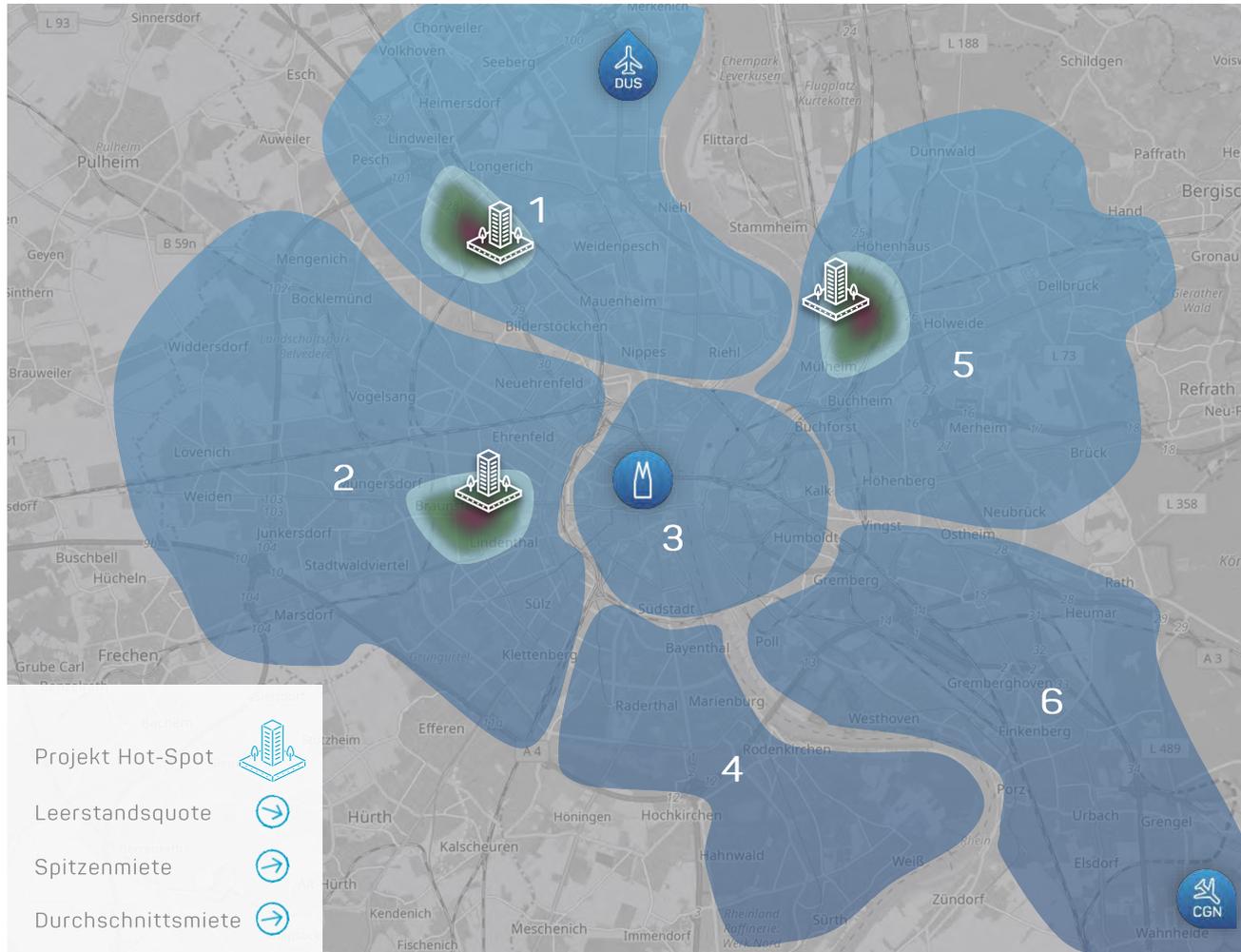
## INVESTMENT DEALS

	Objekt	Teilmarkt	Fläche in m <sup>2</sup>
1	Krankenhaus 1	Köln - Innenstadt	17.120
2	Hangar Two	Köln - Butzweilerhof	13.200
3	An den Dominikanern 6	Köln - Innenstadt	16.800
4	Aachener Straße 1042	Köln - Braunsfeld	33.590
5	Machabäer Straße 19	Köln - Innenstadt	13.280

### Bedeutendste Assetklasse



# KÖLN | Markttrendenz 2023



## KÖLN NORD

<b>1</b>	<b>Butzweilerhof</b>   Ossendorf   Bickendorf   Longerich   Bilderstöckchen
Marktanteil	22,85%
Miete	€/m <sup>2</sup> 9,50 - 19,08
Durchschnittsmiete	Ø €/m <sup>2</sup> 12,06

## KÖLN WEST

<b>2</b>	<b>Weststadt</b>   Braunsfeld   Ehrenfeld   Marsdorf   Lindenthal
Marktanteil	14,13%
Miete	€/m <sup>2</sup> 11,50 - 26,50
Durchschnittsmiete	Ø €/m <sup>2</sup> 14,46

## KÖLN INNENSTADT

<b>3</b>	<b>Innenstadt</b>   Deutz
Marktanteil	26,92%
Miete	€/m <sup>2</sup> 6,40 - 36,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m <sup>2</sup> 19,46

## KÖLN SÜD

<b>4</b>	<b>Zollstock</b>   Rodenkirchen   Bayenthal
Marktanteil	13,07%
Miete	€/m <sup>2</sup> 8,00 - 20,50
Durchschnittsmiete	Ø €/m <sup>2</sup> 12,98

## KÖLN OST

<b>5</b>	<b>Schanzenstraße</b>   Mülheim   Kalk
Marktanteil	10,12%
Miete	€/m <sup>2</sup> 9,80 - 23,20
Durchschnittsmiete	Ø €/m <sup>2</sup> 17,37

<b>6</b>	<b>Poll</b>   Porz   Gremberghoven   Westhoven
Marktanteil	5,61%
Miete	€/m <sup>2</sup> 7,00 - 15,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m <sup>2</sup> 12,98

## Sonstige Stadtteile

Marktanteil	7,30%
Miete	€/m <sup>2</sup> 9,50 - 15,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m <sup>2</sup> 12,25

## IM INTERVIEW MIT **K O R E**

*ALEXANDER WUNDERLE*

*Geschäftsführender Gesellschafter*

*KORE Capital GmbH*

### *Frage 1:*

Alex, die KORE konnte im letzten Quartal dieses Jahres einen Abschluss realisieren, der in seiner Größenordnung viele Marktteilnehmer überrascht hat. Kannst Du uns etwas zur Herangehensweise erzählen?

### *Antwort 1:*

Sehr gerne! Das Portfolio, bestehend aus 3 Büroobjekten, befand sich ab März in einem strukturierten Vermarktungsprozess über ein internationales Beraterhaus. Die Vermarktung musste jedoch, so wie bei vielen anderen Prozessen auch, nach einer recht breiten Ansprache der bis dato für ein solches Produkt in Frage kommenden Investoren, abgebrochen werden, da die vorgenommenen Preisabschläge unverhältnismäßig hoch ausfielen und/oder die Investoren sich nicht mehr in der Lage dazu sahen, ein belastbares Gebot abzugeben. Wir haben hiernach gezielt Off-Market in unserem Netzwerk nach Investoren gesucht, welche ein solches Investment mit 100% Eigenkapital durchführen können, und vor allem die Objekte und deren Qualitäten verstehen.



### Frage 2:

Was hat den Käufer dazu bewogen gerade in dieser Marktphase dieses Portfolio zu erwerben?

### Antwort 2

Dem Käufer hat schlichtweg die gesamte Investmentstory aus etabliertem Standort, hoher WALT, einem für das Baujahr überdurchschnittlich guten Objektzustand sowie der Mietermix gefallen. Zudem wurden die Objekte kürzlich durch uns im Bestand nach „BREEAM in use“ zertifiziert und alle Verträge im Rahmen der Neu- und Nachverhandlung zu 100% indexiert. Durch unser jahrelanges Engagement am Standort, konnten wir zudem die Mieten für den Käufer transparent einordnen und künftige Standortpotentiale glaubhaft vermitteln.



### Frage 3:

Welche Prognose leitest du aus diesem Abschluss für 2023 ab?

### Antwort 3:

Diese Transaktion ist ein gutes Beispiel dafür, dass es auch in herausfordernden Märkten immer noch Käufer für solide Produkte gibt. Allerdings reicht es nicht mehr, im Rahmen von strukturierten Prozessen eine möglichst große Anzahl an Investoren anzuschreiben und dann die Gebote einzusammeln. Vielmehr müssen Käufer zielgerichteter adressiert und die individuelle Investmentstory detaillierter aufbereitet werden, als es in den Jahren zuvor der Fall war. Eine Immobilie ist aufgrund der Rückkehr der Zinsen nicht mehr nur noch „sexy“, weil sie eine Immobilie ist, sondern muss präzise in Hinsicht auf die Substanz, die Mieter sowie den Standort und dessen Zukunftspotentiale aufbereitet werden und sich zudem mit alternativen, häufig risikoärmeren Investments messen lassen. Das bedeutet natürlich, dass es, wie bereits bei einigen auf dem Markt befindlichen Produkten schon geschehen, zu Preiskorrekturen kommen wird.

*Potenzielle Käufer müssen zielgerichteter adressiert und die individuelle Investmentstory detaillierter aufbereitet werden!“*

Alexander Wunderle, KORE



„Es bleibt nur noch auf  
Sicht zu fahren.  
Jetzt kommt die  
Chance für Investoren  
mit freiverfügbarem  
Eigenkapital!“

# UNSER INVESTMENT & LANDORD-SERVICES TEAM

*Kompetente Beratung für Ihre Immobilien*



**DIRK HINDRICHS**

Geschäftsführender Gesellschafter  
Diplom-Sachverständiger

**T** +49 221 94740 - 133

**E** hi@rheinreal-investment.com



**ALEXANDER WUNDERLE**

Managing Director I  
Investment Teamleiter

Master of Business Administration  
(MBA) in Real Estate International

**T** +49 221 94740 - 390

**E** wu@rheinreal-investment.com



**CHARLOT SCHRÖDER**

Associate Investment & Marketing  
Real Estate Asset Manager (IRE/BS)

**T** +49 221 94740 - 333

**E** cs@rheinreal-investment.com



**PAUL RIEKER**

Investment Manager  
Immobilienkaufmann (IHK)

**T** +49 221 94740 - 360

**E** ri@rheinreal.de



**LILLY OSTERMANN**

Team Büroimmobilien & Investment

**T** +49 221 94740 - 350

**E** lo@rheinreal.de

PERSÖNLICH

LEIDENSCHAFTLICH

AGIL



## **RheinReal Immobilien GmbH**

Josef-Lammerting-Allee 18 | 50933 Köln

**[www.rheinreal.de](http://www.rheinreal.de)**

**T** +49 221 947 40 - 0

**E** [info@rheinreal.de](mailto:info@rheinreal.de)

---

Die ermittelten Daten basieren auf der Recherche der RheinReal Immobilien GmbH. Die Informationen stammen teilweise aus öffentlichen Quellen, Informationen Dritter und unserer Einschätzung. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben schließen wir jedoch aus.

**Copyright:** RheinReal Immobilien GmbH | Josef-Lammerting-Allee 18 | 50933 Köln – Stand Januar 2023