



INVESTMENTMARKT REPORT KÖLN

HALBJAHRESBERICHT 2023

INVESTMENTMÄRKTE AUF EIS GELEGT!

INVESTMENTMARKT KÖLN

H1 2023

Transaktionsvolumen im 1. Halbjahr fällt auf 10-Jahres-Tief

Investmentmärkte auf Eis

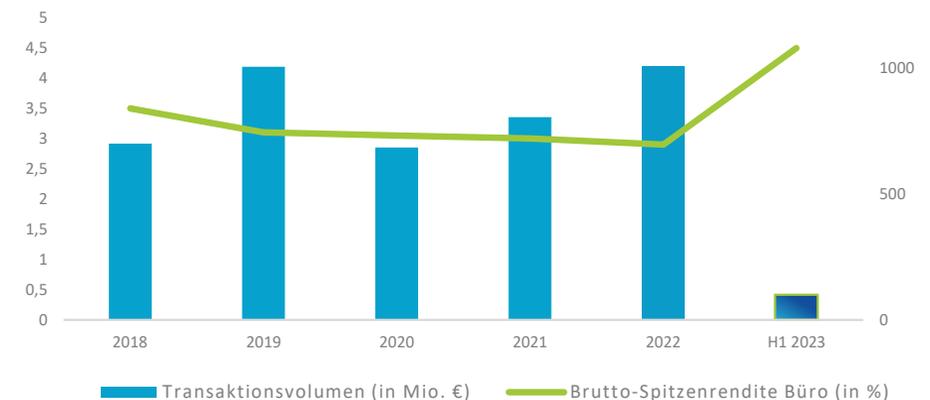
Mit einem Transaktionsvolumen von unter 100 Mio. € im ersten Halbjahr, verzeichnet der Investmentmarkt Köln, im Vergleich zum Vorjahr, einen Rückgang von fast 95% und fällt auf ein 10-Jahres-Tief. Auch in der sonst so beliebten Kölner City konnten keine wesentliche Transaktion verzeichnet werden. Trotz der allgemein eher pessimistischen Stimmung gibt es jedoch immer noch Transaktionen, insbesondere bei kleineren Volumina und angemessen bewerteten Value-Add-Produkten. Derzeit zeigen vor allem Family Offices und Käufer mit viel Eigenkapital ein aktives Interesse am Marktgeschehen. Auch internationale Investoren sind weiterhin an potenziellen Investitionsmöglichkeiten interessiert, spekulieren dabei jedoch auf weitere Preiskorrekturen.

Der Kölner Markt in Zahlen

Die Anzahl der Verkäufe im ersten Halbjahr war nicht ausreichend, um eine solide Aussage hinsichtlich der Entwicklung der Spitzenrendite zu treffen. Die größte Transaktion mit einem Volumen von jedoch immer noch unter 50 Mio. € fand in Köln-Mülheim im Bereich der Schanzenstraße statt. "Nach zahlreichen Gesprächen mit Investoren haben wir festgestellt, dass die bisherigen Preiskorrekturen noch nicht ausreichend sind, um einen angemessenen Abstand zu risikoärmeren Anlagealternativen herzustellen.

„Alle warten auf den Neustart. Das Kapital lauert in den Startlöchern. Im Fokus steht die Anlagestrategie „Value Add“ ist die am häufigsten nachgefragte Risikoklasse bei Käufer in den aktuell engen Investmentmärkten.“

SCHLÜSSELKENNZAHLEN DES INVESTMENTMARKTS



KEY FACTS

Transaktionsvolumen:	< 100 Mio. €
Umsatzstärkster Teilmarkt:	Mülheim
Bedeutendste Assetklasse:	Büroimmobilien
Aktivste Käufergruppe:	Family Offices

Daher gehen wir davon aus, dass die Spitzenrendite im Jahresverlauf weiter steigen wird“, prognostiziert Alexander Wunderle, Geschäftsführer der RheinReal Immobilien GmbH.

Viele Investoren testen den Markt

Die Investoren reagieren auf die neue herausfordernde Situation, vor allem durch vorsichtiges Testen des Marktes, indem sie potentielle Käufer über Berater sehr gezielt ansprechen. Dadurch sollen die Produkte am Markt nicht “verbrannt” und ein besseres Preisgefühl erlangt werden. Durch diese selektive Herangehensweise erhoffen sich die Akteure eine Minimierung des Risikos und der Unsicherheit bei Ausnutzung der, wenn auch derzeit geringeren, Transaktionschancen. Trotz der schwierigen Lage bringen sich dennoch viele Akteure derzeit in Position, insbesondere im Bereich Value Add. Auch internationale Investoren zeigen hier weiterhin großes Interesse am Kölner Markt.

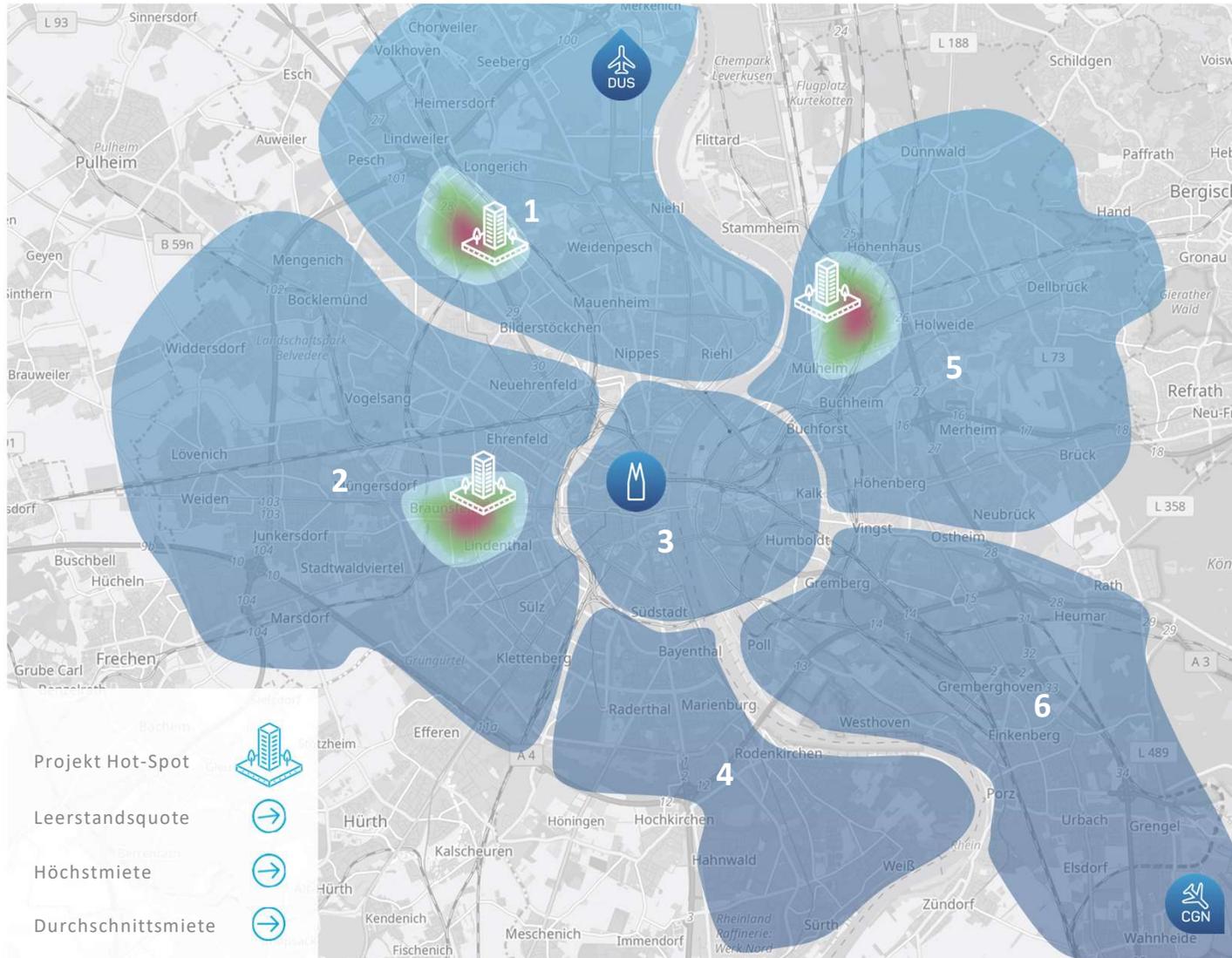
Deutsche Kapitalquellen in Warteposition

Derzeit lautet die Devise, abzuwarten und den Markt sorgfältig zu beobachten. Verkäufer, die zu schnell handeln, riskieren möglicherweise erhebliche Preisabschläge oder erhalten keine oder nur geringe Reaktionen auf ihr Angebot. Auf Seite der Investoren besteht die Angst, zur falschen Zeit und zu einem hohen Preis einzukaufen. Zuletzt lagen die Zinsen vor 10 Jahren über 4%, was zusätzlich zu den Unsicherheiten beiträgt, zumal die EZB weitere Erhöhungen angekündigt hat, da sich die Kerninflation hartnäckiger hält, als erhofft.

Auf der Verkäuferseite stehen insbesondere Projektentwickler vor dem Problem, dass sich die vor der Zinswende und der Ukraine-Krise getroffenen Verkaufsannahmen nicht mehr realisieren lassen. Das wird nach Einschätzung der Berater der RheinReal dazu führen, dass viele Projekte zurückgestellt bzw. gar nicht erst begonnen werden. Bei realisierten Projekten hingegen bleibt häufig nur die Möglichkeit, diese, sofern überhaupt möglich, in den Eigenbestand zu übernehmen.

Obwohl der Kölner Investmentmarkt derzeit stagniert und das Transaktionsvolumen auf einem 10-Jahres-Tief liegt, bleiben einige Akteure dennoch vorsichtig optimistisch. Die zahlreichen gezielten Markttests, die hohe Anzahl pausierter Verkaufsprozesse sowie die Tatsache, dass viele Käufer ihr Eigenkapital zurückhalten, um günstige Gelegenheiten zu nutzen, zeigen, dass Investoren bereit sind, auf attraktive Möglichkeiten zu reagieren, sobald sich der Markt zumindest stabilisiert. Bis es jedoch so weit ist, wird es sicherlich noch dauern, so dass das Marktgeschehen auch weiterhin von wenigen Transaktionen, vor allem im Bereich bis 50. Mio. €, geprägt sein wird.





KÖLN NORD

1 Butzweilerhof | Ossendorf | Bickendorf | Langerich | Bilderstöckchen

Marktanteil	5,75%
Miete	€/m ² 10,00 - 13,08
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 12,00

KÖLN WEST

2 Weststadt | Braunsfeld | Ehrenfeld | Marsdorf | Lindenthal

Marktanteil	28,04%
Miete	€/m ² 09,00 - 16,50
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 13,79

KÖLN INNENSTADT

3 Innenstadt | Deutz

Marktanteil	43,33%
Miete	€/m ² 12,50 - 28,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 20,58

KÖLN SÜD

4 Zollstock | Rodenkirchen | Bayenthal

Marktanteil	1,31%
Miete	€/m ² 11,50 - 14,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 8,11

KÖLN OST

5 Schanzenstraße | Mülheim | Kalk

Marktanteil	10,43%
Miete	€/m ² 14,00 - 18,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 14,81

6 Poll | Porz | Gremberghoven | Westhoven

Marktanteil	10,97%
Miete	€/m ² 9,80 - 14,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 8,11

Sonstige Stadtteile

Marktanteil	0,17%
Miete	€/m ² 9,00 - 10,50
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 9,92



„Der Investmentmarkt ist nahezu zum Stillstand gekommen! Käufer und Verkäufer finden aktuell nicht zusammen und befinden sich in einer Habachtstellung! Der Druck auf die einzelnen Parteien wird weiterhin verschärft!“

UNSER INVESTMENT

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 (IREIBS)

T +49 221 94740 - 333
E cs@rheinreal-investment.com



PAUL RIEKER

Investment Manager
Immobilienkaufmann (IHK)

T +49 221 94740 - 360
E ri@rheinreal-investment.com



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

T +49 221 947 40 - 0

E 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 Juli 2023