

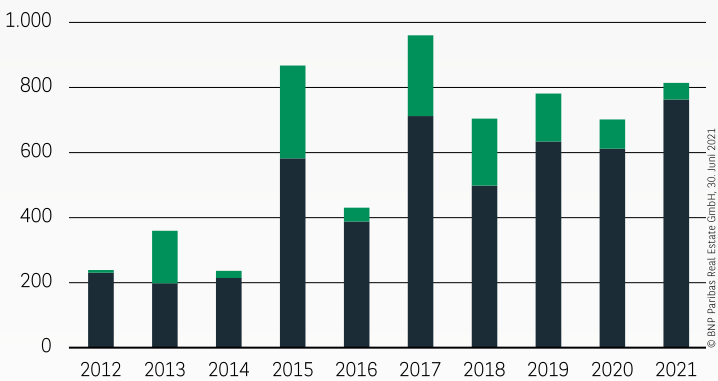


At a Glance **Q2 2020**

INVESTMENTMARKT KÖLN

Investitionsvolumen 1. Halbjahr

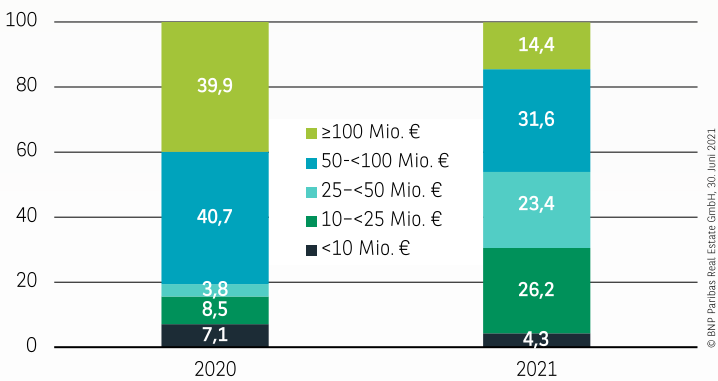
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr

in %

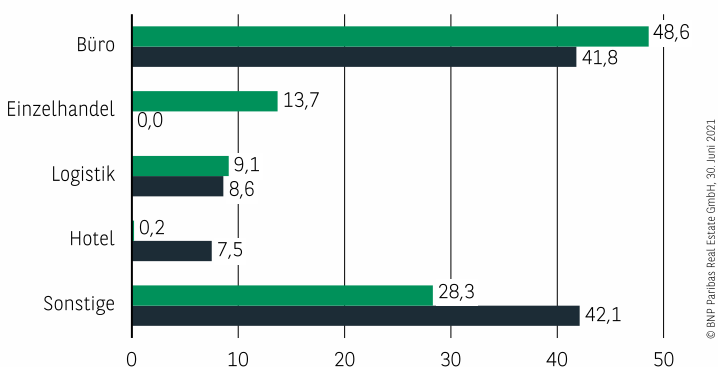


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

Investments nach Objektart 1. Halbjahr

in %

■ 2021 ■ 2020



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

➤ SEHR GUTES RESULTAT - EINZELDEALS STARK WIE NIE

Der Kölner Investmentmarkt blickt zur Jahresmitte auf ein sehr gutes erstes Halbjahr zurück. Mit einem Transaktionsvolumen von gut 814 Mio. € konnte sowohl das Vorjahresergebnis um rund 16 % als auch der langjährige Durchschnittswert um mehr als ein Drittel übertroffen werden. Insgesamt fiel die Zwischenbilanz zum Ende des zweiten Quartals nur 2017 (961 Mio. €) und 2015 (867 Mio. €) noch besser aus, was angesichts der Unsicherheiten durch die Corona-Pandemie ein klares Indiz für die Attraktivität des Kölner Marktes darstellt. Erfreulich ist darüber hinaus, dass das Ergebnis nahezu vollständig durch Einzeldeals generiert wurde, die mit einem Umsatz von 763 Mio. € knapp 94 % des Volumens ausmachten und sogar eine neue Bestmarke erreichten. Entscheidend hierzu beigetragen haben u. a. das von BNPPRE vermittelte, rund 25.000 m² große Mixed-Use-Ensemble Friesenquartier, das Mercedes-Benz-Center in Müngersdorf sowie das Mevissen-Haus am Rande der Kölner Fußgängerzone Breite Straße. Insgesamt ergibt sich aus den 30 erfassten Deals ein durchschnittliches Volumen von gut 27 Mio. € pro Transaktion.

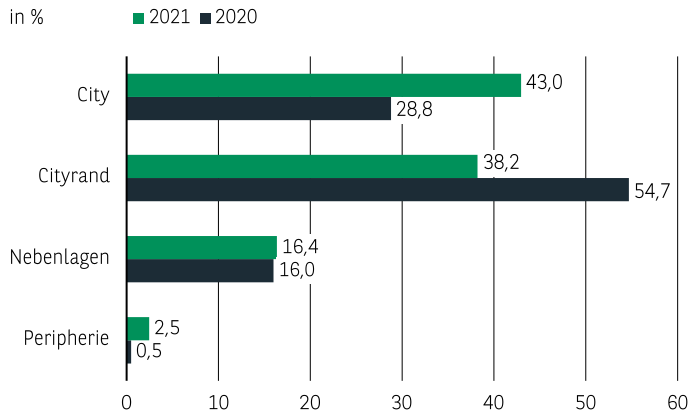
➤ MITTLERES SEGMENT BILDET DIE BASIS

Das ausgezeichnete Gesamtergebnis ist insbesondere auf ein sehr starkes Segment der Investments in den mittleren Größenkategorien zwischen 25 und 100 Mio. € zurückzuführen, das zusammengekommen gut 448 Mio. € und einen Umsatzanteil von gut 55 % ausmacht. Isoliert betrachtet entfallen hierbei knapp 32 % auf Verkäufe zwischen 50 und 100 Mio. € und gut 23 % auf die Klassen zwischen 25 und 50 Mio. €. Ein weiterer wichtiger Baustein für die sehr gute Zwischenbilanz ist zudem aber auch die Kategorie zwischen 10 und 25 Mio. €, die gut 26 % beisteuert und genau wie die beiden vorgenannten Segmente ebenfalls ein überdurchschnittliches Resultat erreicht. Vor dem Hintergrund der hohen Volumina in den Kategorien unter 100 Mio. € fällt es nicht ins Gewicht, dass das Segment der dreistelligen Millionen-Deals lediglich mit gut 14 % repräsentiert ist. Kleine Objekte unter 10 Mio. € kommen auf weitere gut 4 %.

➤ BÜROS MIT SEHR HOHEM VOLUMEN IN FRONT

Dass Office-Investments in Köln auch während der Corona-Krise bei Investoren weiter hoch im Kurs stehen, zeigt die Zwischenbilanz zur Jahresmitte. Mit einem Umsatz von 396 Mio. € erreichen Büros ein Resultat, das sich fast 35 % über dem langjährigen Schnitt einordnet und knapp 49 % des Gesamtergebnisses ausmacht. Größere Umsatzanteile von knapp 14 bzw. gut 9 % erzielen zudem auch Einzelhandels- und Logistikimmobilien. Der mit etwa 28 % hohe Anteil in der Kategorie „Sonstige“ ist u. a. auf Grundstücks- und Mixed-Use-Deals zurückzuführen.

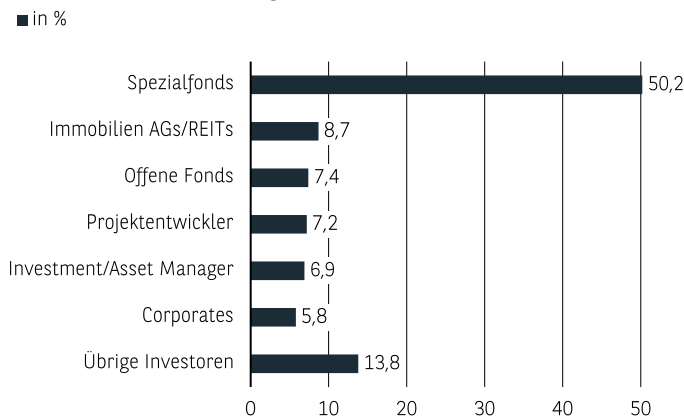
Investments nach Lagen in Köln 1. Halbjahr



CITY UND CITYRAND MIT HOHEN BEITRÄGEN

Die Verteilung des Umsatzes nach Lagekategorie spiegelt vor allem die Bedeutung von Büro-Investments in etablierten Büro-marktzonen für den Kölner Investmentmarkt wider. Somit machen Büroobjekte gut 62 % des Transaktionsvolumens in der City sowie am Cityrand aus. Insgesamt setzen sich die zentralen Lagen mit rund 43 % vor die Cityrandzonen, wo circa 38 % des Umsatzes lokalisiert sind. Neben den Büros sind es in der City vor allem einige kleinere Geschäftshäuser, die in den ersten zwei Quartalen den Eigentümer gewechselt haben. Durchschnittlich wurden in der ersten Jahreshälfte knapp 33 Mio. € für die erfassten Deals in der City gezahlt, während es am Cityrand fast 24 Mio. € waren. Investiert wurde zudem aber auch in den Nebenlagen (gut 16 %), wofür insbesondere Logistikobjekte verantwortlich sind. Die Bedeutung der Peripherie ist mit fast 3 % im laufenden Jahr dagegen als eher gering zu bewerten.

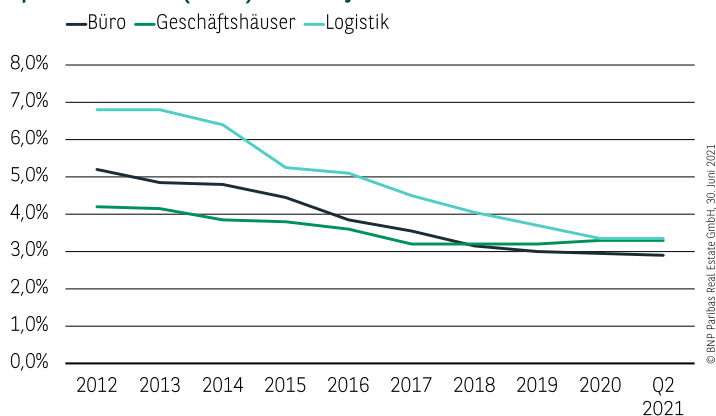
Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2021



SPEZIALFONDS EINSAM AN DER SPITZE

Das Ranking der Käufergruppen wird klar von Spezialfonds dominiert, die mit einem Rekordumsatz zur Jahresmitte von knapp 409 Mio. € rund die Hälfte des Investmentvolumens auf sich vereinen. Neben dem Friesenquartier, das sich Hines für seinen Pan-European Core Fund sichern konnte, zeigte sich diese Käufergruppe in der ersten Jahreshälfte in ganz unterschiedlichen Assetklassen aktiv. Mit deutlichem Abstand auf den weiteren Plätzen folgen dicht an dicht Immobilien AGs/REITs (knapp 9 %), offene Fonds, Projektentwickler und Investment/Asset Manager (jeweils rund 7 %). Darüber hinaus sind auch Corporates mit über 5 % beteiligt (fast 6 %).

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



BÜRORENDITEN GEBEN LEICHT NACH

Anders als von einigen Marktteilnehmern erwartet, ist es im Zuge der Corona-Krise zu keinen signifikanten Marktverwerfungen gekommen. Ganz im Gegenteil: Die hohe Attraktivität von Büro-Investments schlägt sich positiv in der Entwicklung der Spitzenrenditen nieder. Mit 2,90 %, die aktuell in der Spitze für Core-Büroimmobilien in Köln anzusetzen sind, hat die Rendite in diesem Segment im zweiten Quartal leicht, um 5 Basispunkte, nachgegeben. Alle weiteren Assetklassen weisen seit dem Jahresende 2020 keine Veränderungen auf, sprich Einzelhandelsimmobilien notieren derzeit bei 3,30 % und Logistikobjekte bei 3,35 %.

PERSPEKTIVEN

Das sehr gute Ergebnis des Kölner Investmentmarktes stimmt gerade angesichts der sich kontinuierlich verbessernden Rahmenbedingungen innerhalb der Corona-Krise positiv für die zweite Jahreshälfte. Insbesondere die breite Verteilung über die Größenklassen mit einem sehr starken mittleren Segment unterstreicht die Stabilität des Kölner Marktes. Unter diesen Voraussetzungen ist zum heutigen Zeitpunkt für das Gesamtjahr von einem überdurchschnittlichen Resultat auszugehen.

Dieser At a Glance ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ bzw. Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2021

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Köln | Telefon +49 (0)221-93 46 33-0 | www.realestate.bnpparibas.de