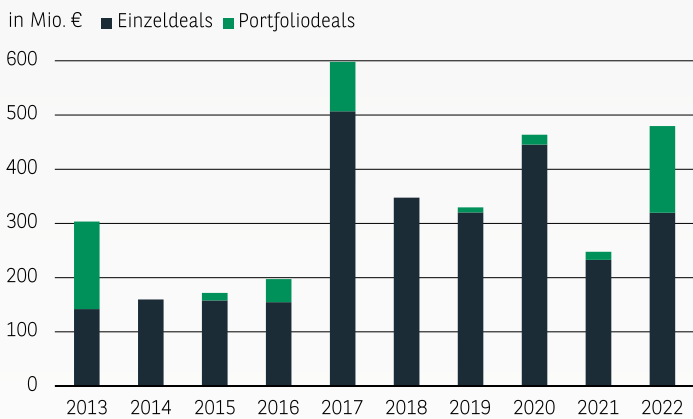




At a Glance **Q1 2022**

INVESTMENTMARKT KÖLN

Investitionsvolumen Q1

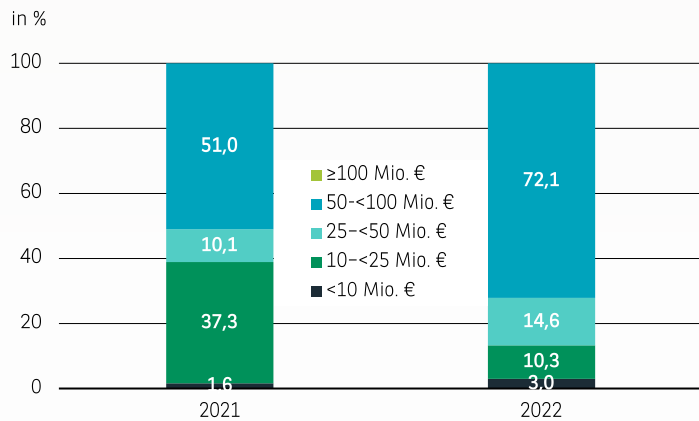


© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2022

➤ BEEINDRUCKENDER JAHRESAUFTAKT

Der Kölner Investmentmarkt ist sehr stark ins neue Jahr 2022 gestartet. Mit einem Investmentvolumen von 480 Mio. € wurde nach 2017 das zweitbeste Ergebnis der Historie erzielt. Sowohl bei den Einzeltransaktionen als auch insbesondere bei den anteilig berücksichtigten Portfolioabschlüssen bewegt sich der Markt auf einem überdurchschnittlichen und hohen Niveau. Rund 67 % des platzierten Volumens geht auf Einzelabschlüsse zurück, die mit 320 Mio. € ein Resultat über dem Langzeitschnitt (279 €) registrieren. Ein Top-Wert wird auch für Portfoliodeals vermeldet, die mit 160 Mio. € im Bereich des Rekordergebnisses von 2013 (161 Mio. €) notieren. Einen maßgeblichen Anteil an diesem sehr starken Resultat haben die Immobilien, die im Rahmen der Übernahme der alstria durch Brookfield den Besitzer im Kölner Marktgebiet gewechselt haben. Es handelt sich hier um Büro- und gemischt genutzte Objekte sowohl in zentralen und auch eher dezentralen Lagen.

Investments nach Größenklassen Q1

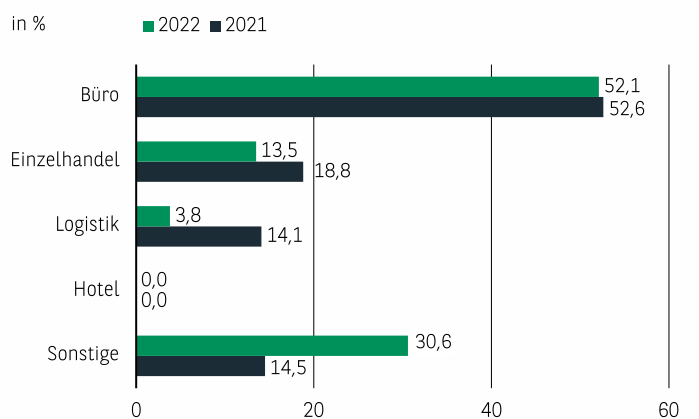


© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2022

➤ GROSSVOLUMIGE DEALS KLAR DOMINIEREND

Zwar wurde zu Jahresbeginn noch keine Transaktion mit einem Volumen von mehr als 100 Mio. € erfolgreich zum Abschluss gebracht, dennoch dominieren großvolumige Deals zwischen 50 und 100 Mio. € bisher das Marktgeschehen. Sie steuern rund 346 Mio. € zum Quartalsergebnis bei, darunter befinden sich auch Immobilien aus dem alstria-Portfolio. Zugelegt gegenüber dem letzten Jahr hat weiterhin die Größenklasse 25 bis 50 Mio. €. Mit einem Volumen von 70 Mio. € wird ein überdurchschnittliches Resultat erzielt. Auch im Segment unter 25 Mio. € wurden Transaktionen registriert, allerdings fällt hier die Bewegung aktuell noch geringer aus als für den Kölner Investmentmarkt üblich.

Investments nach Objektart Q1

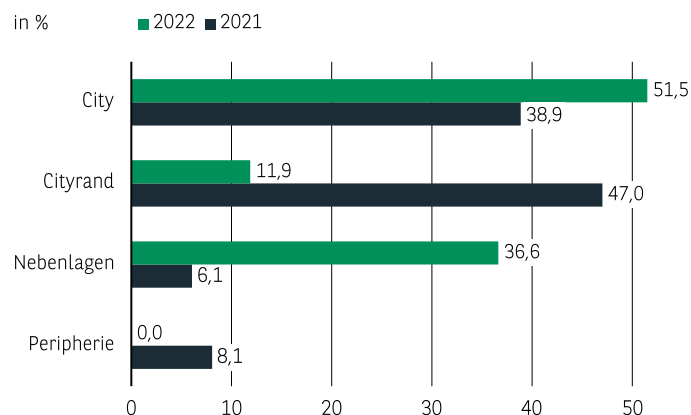


© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2022

➤ BÜROIMMOBILIEN BLEIBEN INVESTMENTZIEL NR. 1

Büroimmobilien haben mit einem Marktanteil von gut 52 % nahezu eine Punktlandung in der relativen Betrachtung hingelegt. Dahinter verbirgt sich jedoch eine Umsatzsteigerung von 92 % gegenüber dem Vorjahr bzw. ein Volumen von 250 Mio. € und somit der zweithöchste Wert in der Historie. Einzelhandelsimmobilien kommen auf einen im Bundesvergleich relativ hohen Anteil von 13,5 %. Getragen wird dieses Ergebnis unter anderem von einer Transaktion im Fachmarktsegment. Der Anteil von nur 4 % im Logistiksegment ist in erster Linie dem vorherrschenden Produktmangel auf dem Kölner Markt geschuldet. Die Sammelkategorie Sonstige kommt auf überdurchschnittliche 30 %, wozu auch größere Abschlüsse von gemischt genutzten Objekten beigetragen haben.

Investments nach Lagen Q1

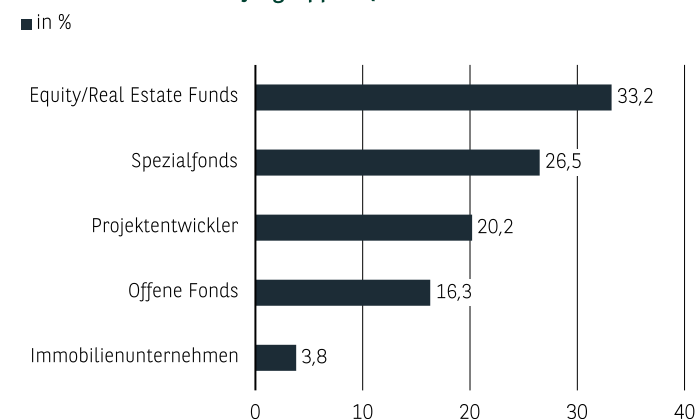


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

➤ KÖLNER CITY IST INVESTITIONSSCHWERPUNKT

Die Kölner City war im ersten Quartal ganz eindeutig der Investitionsschwerpunkt. Knapp 250 Mio. € wurden hier platziert, womit sich ihr Marktanteil auf 51,5 % beläuft. Getragen wurde dieses gute Ergebnis von drei Transaktionen mit einem Investitionsvolumen von jeweils rund 50 Mio. € und mehr. Auf ein sehr gutes und deutlich überdurchschnittliches Ergebnis kommen die Nebenlagen mit fast 180 Mio. € Volumen, wo Transaktionen im Büro-, Logistik- und Fachmarktsegment getätigt wurden. Nur zwei Verträge wurden für die Cityrandlage registriert, die sich auf insgesamt knapp 60 Mio. € summieren (knapp 12 % Marktanteil). Diese Lage kann damit nicht an ihre sehr starken Vorjahresergebnisse anknüpfen, was nicht zuletzt auch aus der dort aktuell herrschenden Produktknappheit resultiert. Für Kölns Peripherie konnten im laufenden Jahr noch keine Investitionen erfasst werden.

Investments nach Käufergruppen Q1 2022

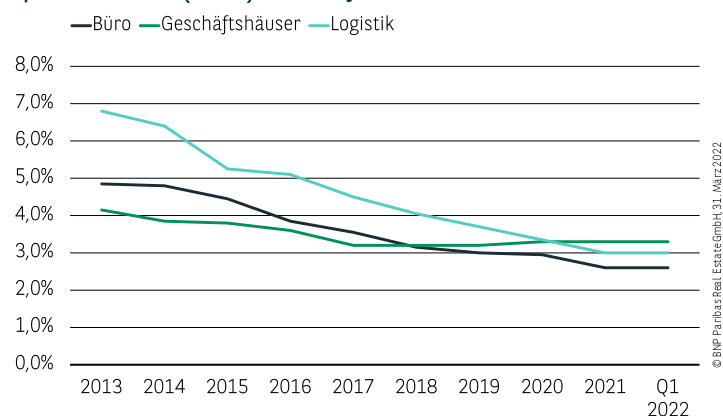


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

➤ EQUITY/REAL ESTATE FUNDS AN DER SPITZE

Die Übernahme der alstria durch Brookfield hat klare Spuren in der Investorenlandschaft hinterlassen. Diese Transaktion zeichnet allein für den hohen Marktanteil der Equity/Real Estate Funds von gut 33 % verantwortlich. Es kann kaum überraschen, dass das dahinter stehende Volumen der höchste je registrierte Wert für diese Käufergruppe ist. Spezialfonds haben im Rahmen von drei Abschlüssen im Cityrand und in den Nebenlagen 26,5 % zum jüngsten Ergebnis beigesteuert. Die hohe Attraktivität, die der Kölner Markt für Projektentwickler besitzt, kommt in ihrem stark überdurchschnittlichen Ergebnis von knapp 100 Mio. € zum Ausdruck. Das Volumen ist das Top-3-Ergebnis dieser Käufergruppe in der Domstadt zu Jahresbeginn. Investitionsziel der Entwickler waren bis jetzt überwiegend Bestandsgebäude.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

➤ RENDITEN SETZEN SEITWÄRTSBEWEGUNG FORT

Das niedrige Niveau der Spitzenrenditen hat sich im ersten Quartal verfestigt, was für alle Objektarten gilt. Entsprechend notiert die Netto-Spitzenrendite für Büroimmobilien bei 2,60 %, für Geschäftshäuser bei 3,30 % und im besonders stark nachgefragten Logistiksegment bei 3,00 %.

➤ PERSPEKTIVEN

Der Kölner Markt rangiert weiterhin hoch in der Gunst der Investoren. Die Nutzermärkte haben in den vergangenen Monaten ihr starkes Fundament unter Beweis gestellt und positive Signale ausgesandt. Ob der Investmentmarkt an das sehr gute Ergebnis des Jahres 2021 anknüpfen wird, bleibt insbesondere vor dem Hintergrund des Krieges gegen die Ukraine abzuwarten. Ein deutlich überdurchschnittliches Resultat ist dabei aber durchaus im Bereich der Möglichkeiten. Bei den Spitzenrenditen ist eine konstante Entwicklung auf dem aktuell niedrigen Niveau zu erwarten.

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: 31.03.2022

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