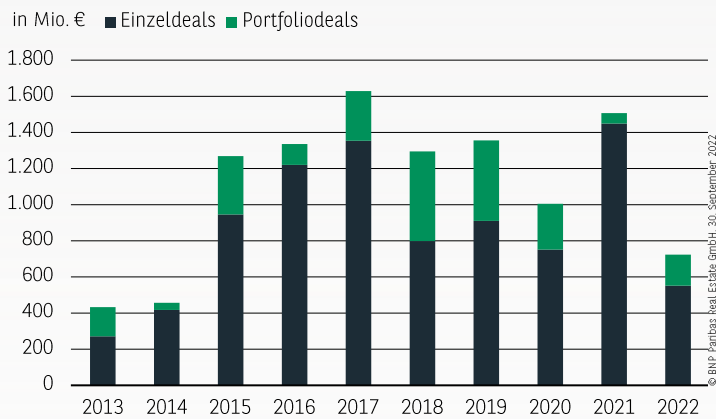




At a Glance **Q3 2022**

INVESTMENTMARKT KÖLN

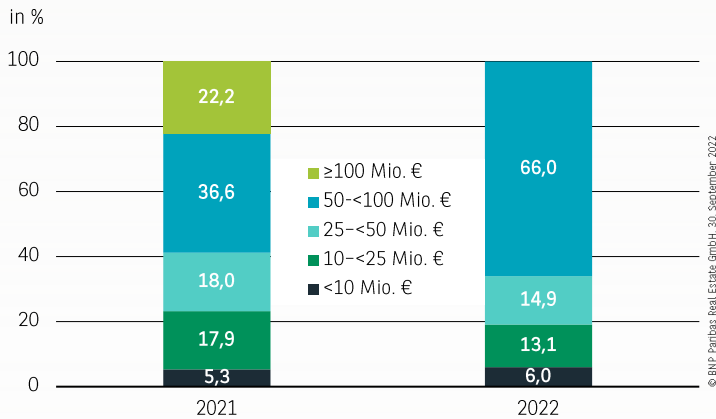
Investitionsvolumen Q1-Q3



➤ UMSATZEINBRUCH SETZT SICH FORT

Der gewerbliche Investmentmarkt der Rheinmetropole kommt nach den ersten 9 Monaten auf einen Umsatz von 724 Mio. €. Wie zu erwarten, verfehlt das Transaktionsvolumen damit das fulminante Vorjahresergebnis um rund 52 %, notiert jedoch auch 34 % unter dem 10-Jahresschnitt. Vor dem Hintergrund der durch die EZB eingeläuteten Zinswende und den sich ändernden Finanzierungskosten agieren Investoren zunehmend mit erhöhter Umsicht. Bei vielen Transaktionen ist das Tempo gegenüber dem Jahresbeginn 2022 deutlich vermindert. Nicht zuletzt muss auch ein neues Preisniveau gefunden werden, das für beide Transaktionsparteien funktioniert. Nach einem sehr starken Jahresauftakt mit einem Investmentvolumen von 480 Mio. € wurde im zweiten Quartal ein Umsatz von 154 Mio. € registriert. In den Sommermonaten hat das Transaktionsgeschehen weiter an Dynamik eingebüßt und es wurden rund 90 Mio. € im Kölner Markt platziert.

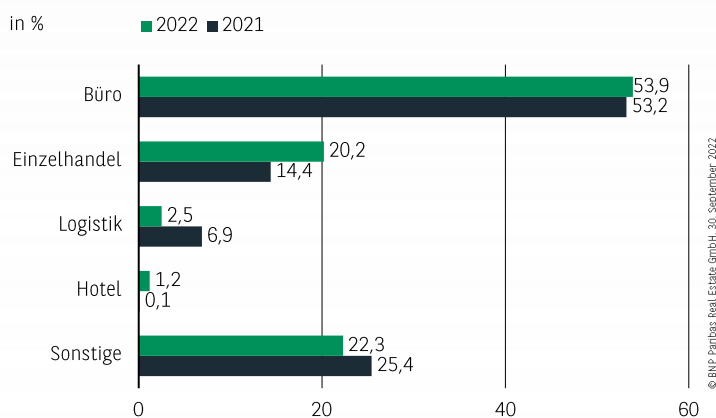
Investments nach Größenklassen Q1-Q3



➤ ABSCHLÜSSE ZWISCHEN 50 UND 100 MIO. € DOMINIEREND

Es ist insbesondere das Fehlen von Großtransaktionen oberhalb der 100 Mio. €-Marke, das für den bis jetzt klar unterdurchschnittlichen Investmentumsatz verantwortlich zeichnet. Mit einem deutlich überdurchschnittlichen Anteil von 66 % waren Transaktionen im Bereich 50 bis 100 Mio. € die klaren Umsatztreiber. Hingegen lagen die Umsätze der unteren drei Größenklassen jeweils rund 50 % unter ihrem langjährigen Durchschnitt. Somit fehlen nicht nur die Großabschlüsse über 100 Mio. €, sondern vielmehr wurden bisher deutlich weniger Transaktionen erfolgreich zum Abschluss gebracht als sonst bis Ende September.

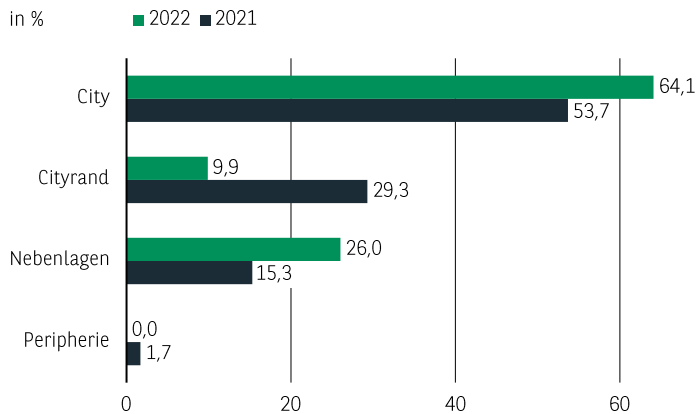
Investments nach Objektart Q1-Q3



➤ EINZELHANDEL-INVESTMENTS VERGLEICHSWEISE STARK

Das Bürosegment, dessen Umsatzanteil im Bereich des Vorjahreswertes und des langjährigen Durchschnitts liegt, trägt über die Hälfte zum Gesamtumsatz bei. Rund ein Fünftel des Umsatzes von Büroimmobilien geht dabei auf die alstria-Übernahme durch Brookfield zurück. Mit rund 20 % (146 Mio. € Umsatz) können Einzelhandelsimmobilien einen im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlichen Anteil auf sich verbuchen. Köln kommt hier im langjährigen Durchschnitt auf einen Anteil von rund 17 %. Einen überdurchschnittlich hohen Anteil zum Umsatz steuert auch die Sammelkategorie Sonstige mit 22 % bei. Trotz der generell starken Nachfrage, erzielten Logistik-Objekte mit einem Umsatz von 18 Mio. € den niedrigsten Wert der vergangenen 10 Jahre, was vornehmlich einem Mangel an Produkt geschuldet ist. Das Hotelsegment spielt weiterhin nur eine untergeordnete Rolle im aktuellen Marktgeschehen.

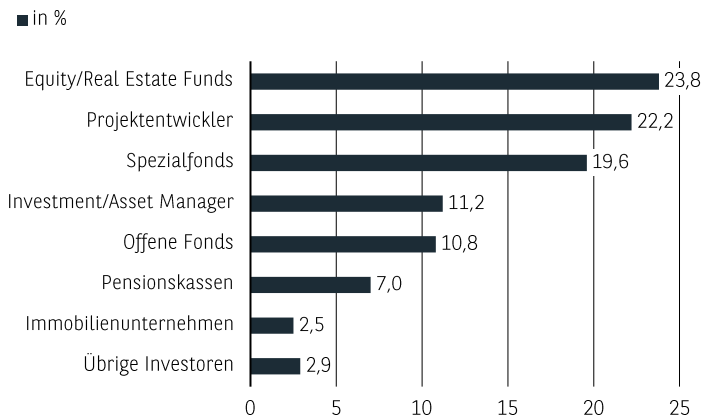
Investments nach Lagen Q1-Q3



INVESTITIONSFOKUS AUF CITYLAGEN GERICHTET

In den ersten drei Quartalen führte mit 64 % die Kölner City die Liste der transaktionsstärksten Lagen an. Rund 464 Mio. € wurden bis dato in dieser Top-Lage platziert. Im sonst auch vergleichsweise umsatzstarken Cityrand bleibt das Ergebnis aktuell mit 72 Mio. € deutlich hinter dem der Vorjahre zurück. Für die Nebenlagen wird ein überdurchschnittlicher Marktanteil von 26 % bzw. ein Investmentvolumen von rund 188 Mio. € notiert, was ein starkes Zeichen für das generelle Vertrauen der Investoren in den Kölner Markt und seine langfristigen Potenziale auch abseits der zentralen Lagen ist.

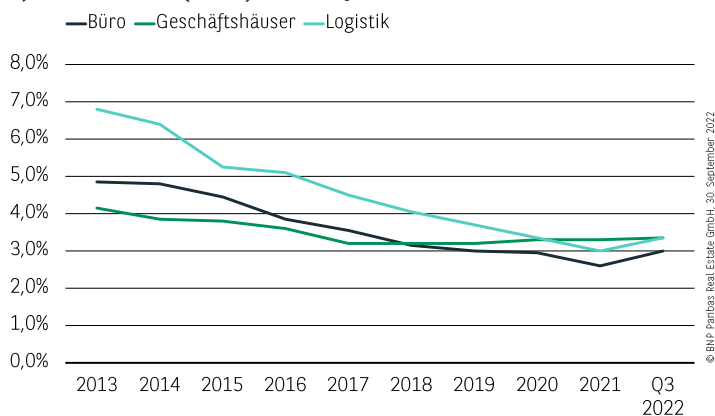
Investments nach Käufergruppen Q1-Q3 2022



BREIT AUFGESTELLTE INVESTORENBASIS

Im Vergleich zu anderen Standorten ist die Käuferstruktur der Rheinmetropole vergleichsweise breit gestreut. Fünf Investorentypen erreichen Umsatzanteile im zweistelligen Prozentbereich. Durch die alstria-Übernahme durch Brookfield kommen Equity/Real Estate Funds mit 24 % auf den Spitzenanteil. Auf den weiteren Plätzen mit zweistelligen Prozentanteilen folgen Projektentwickler (22 %), die mit 161 Mio. € ein überdurchschnittliches Ergebnis vermelden können. Sie haben vornehmlich in Objekte in der Kölner City investiert und den Fokus damit eindeutig auf Repositionierungen im Bestand gesetzt. Auf zweitstellige Marktanteile kommen weiterhin Spezialfonds (20 %), Investment/Asset Manager (11 %) und offene Fonds (11 %).

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



GESCHÄFTSHÄUSER-RENDITEN ERSTMALS MIT ANSTIEG

Das neue Zinsumfeld mit den sich vertuernden Finanzierungsbedingungen spiegelt sich in der Entwicklung der Netto-Spitzenrenditen. Sowohl für Logistikimmobilien als auch für Büroimmobilien ist ein Anstieg um 25 Basispunkte auf nun 3,35 % (Logistik) bzw. 3,00 % (Büro) zu vermelden. Bei den Geschäftshäusern in den Premiumlagen ist erstmals seit der Finanzkrise ein moderater Zinsanstieg um 5 Basispunkte auf 3,35 % zu verzeichnen.

PERSPEKTIVEN

Das veränderte Zinsumfeld und die Perspektive weiterer Leitzinsanhebungen hat die Immobilienmärkte in eine neue Preisfindungsphase geführt. Diese Marktphase, in der Käufer und Verkäufer sich auf ein neues für beiden Seiten tragbares Preisniveau einigen, läuft erfahrungsgemäß schrittweise ab und nimmt einige Zeit in Anspruch. Der Kölner Markt ist davon nicht ausgeschlossen, so dass kaum mit der typischen Jahresendrallye gerechnet werden kann. Auch dürfte sich das Renditeniveau weiter nach oben bewegen, stärker ausdifferenziert nach Lagen und Assetklassen als noch zuvor. Der Kölner Markt verfügt aber über eine starke wirtschaftliche Basis und über gesunde Nutzermärkte, so dass sich das Investmentmarktgeschehen relativ schnell wiederbeleben dürfte, sobald mehr Sicherheit und Ruhe bei den makroökonomischen und finanzpolitischen Perspektiven eingekehrt ist.

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.