

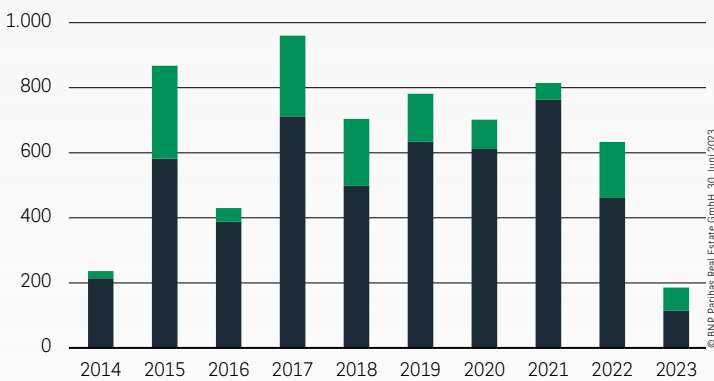


At a Glance **Q2 2023**

INVESTMENTMARKT KÖLN

Investitionsvolumen 1. Halbjahr

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals

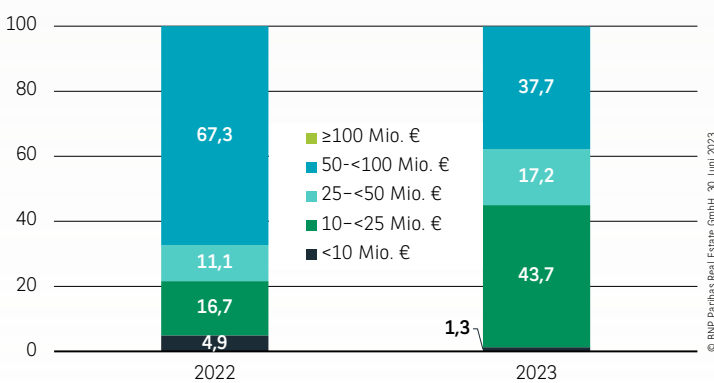


➤ KEINE UMFANGREICHE BELEBUNG IM ZWEITEN QUARTAL

Nachdem der Kölner Investmentmarkt bereits mit einem historisch niedrigen Transaktionsvolumen in das Jahr gestartet ist, konnte auch im Laufe des zweiten Quartals keine nachhaltige Belebung des Marktes verzeichnet werden. So sind in den letzten drei Monaten nur rund 135 Mio. € in der Domstadt platziert worden. Der Quartalschnitt der vergangenen 10 Jahre liegt bei rund 500 Mio. €. Zum Halbjahr summiert sich das Volumen insgesamt auf knapp 186 Mio. €, womit sowohl das Vorjahresresultat als auch der langjährige Durchschnitt jeweils um 71 % unterschritten wurden. Der Portfolioanteil liegt derweil bei 38 %. Das sehr verhaltene Halbjahr spiegelt deutlich wider, dass der noch nicht abgeschlossene Zinserhöhungszyklus der Zentralbanken bislang eine Einigung aller Marktteilnehmer auf ein neues nachhaltiges Preisniveau verhindert hat.

Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr

in %



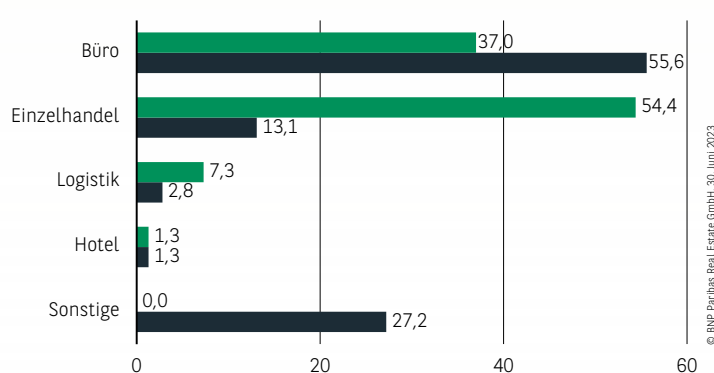
➤ BISHER KEIN ABSCHLUSS OBERHALB DER 100-MIO-€-MARKE

Aufgrund der sehr geringen Anzahl an bisher registrierten Transaktionen zeigt auch die Verteilung des Volumens auf die einzelnen Größenklassen ein ungewohntes Bild. Mit rund 44 % entfällt zum Halbjahr der Großteil des Volumens auf das Marktsegment von 10 bis 25 Mio. €. Zwar ist die Aussagekraft des aktuellen Resultats vor dem Hintergrund der geringen Marktdynamik eher eingeschränkt, jedoch bietet der hohe Anteil des mittleren Größensegments zumindest einen Hinweis darauf, dass sich Käufer und Verkäufer außerhalb des großvolumigen Core-Segments etwas schneller aufeinander zubewegen. Mit anteilig 38 % entfällt der zweite große Umsatzblock auf das Segment von 50 bis 100 Mio. €, wofür die bisher einzige Portfoliotransaktion des Jahres verantwortlich ist; ein anteilig eingerechneter Erwerb von Beteiligungen an Warenhausobjekten in mehreren deutschen Großstädten.

Investments nach Objektart 1. Halbjahr

in %

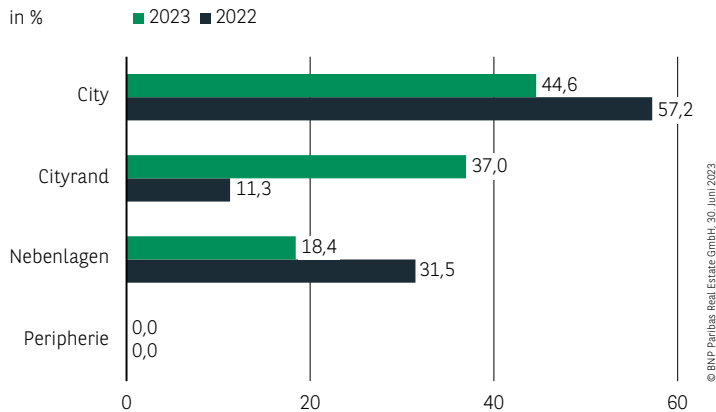
■ 2023 ■ 2022



➤ EINZELHANDELSOBJEKTE FÜHREN RANKING AN

Die Verteilung des Investmentvolumens auf die unterschiedlichen Objektarten wird zum Halbjahr deutlich von Einzelhandelsobjekten angeführt, was ebenfalls maßgeblich auf die zuvor genannte Portfoliotransaktion zurückzuführen ist. Mit einem Umsatzanteil von rund 54 % erzielen sie ihren im langjährigen Vergleich bisher höchsten Umsatzanteil. Absolut gesehen sind die aktuell registrierten 101 Mio. € jedoch dennoch leicht unterdurchschnittlich. Die üblicherweise das Ranking anführende Assetklasse der Büroobjekte trägt derweil rund 37 % zum Ergebnis bei. Weitere Umsatzanteile entfallen auf Logistik- (gut 7 %) und Hotelobjekte (rund 1 %). Der Sammelkategorie „Sonstige“, die sich üblicherweise vor allem aus Entwicklungsgrundstücken zusammensetzt, konnte bislang noch keine Transaktion zugeordnet werden.

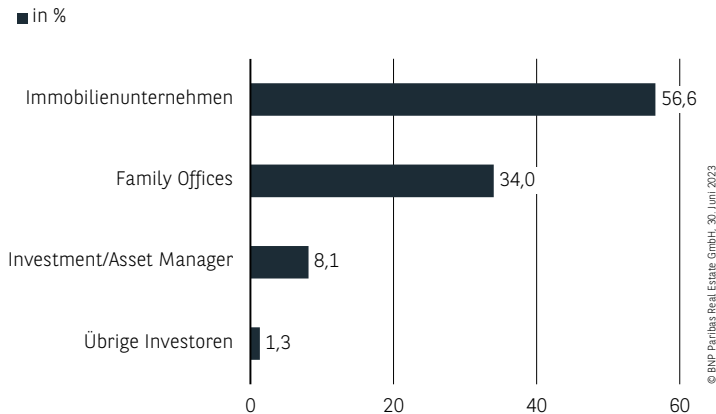
Investments nach Lagen 1. Halbjahr



CITYLAGEN WIE ÜBLICH AN DER SPITZE

Die Verteilung des Investitionsvolumens auf die einzelnen Lagen zeigt zum Halbjahr das gewohnte Bild. Mit rund 45 % entfällt der Großteil des Volumens auf die City, was in etwa auch dem langjährigen Durchschnitt entspricht. Die aktuell im Stadtkern zu verortenden rund 83 Mio. € stellen nichtsdestotrotz das niedrigste Resultat seit 2012 dar. Weitere nennenswerte Umsatzanteile entfallen zudem auf den Cityrand (37 %) sowie die Nebenlagen (18 %). In der Peripherie konnten bislang zwar noch keine Transaktionen verzeichnet werden, was jedoch für den Kölner Markt nicht ungewöhnlich ist.

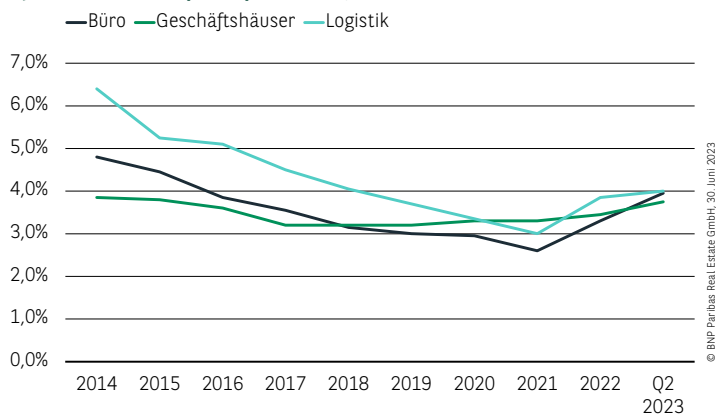
Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2023



NUR WENIG KÄUFERGRUPPEN AKTIV

Durch die geringe Anzahl an Transaktionen ist auch das Käuferpektrum in der Domstadt vergleichsweise wenig diversifiziert. Mehr als die Hälfte des Volumens entfällt zum Halbjahr auf Immobilienunternehmen (57 %). Dass auf dem zweiten Rang mit anteilig 34 % Family Offices stehen, kann als Hinweis gedeutet werden, dass insbesondere eigenkapitalstarke Käufer in der aktuellen Marktphase auch eine Chance sehen. Mit rund 63 Mio. € erzielen sie auch absolut gesehen im langjährigen Vergleich ihr bisher drittstärkstes Halbjahresresultat auf dem Kölner Markt. Auf dem dritten Rang folgen Investment/Asset Manager (8 %).

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



RENDITEN FÜR BÜROOBJEKTE MIT KRÄFTIGEM ANSTIEG

Vor dem Hintergrund der weiteren Zinsschritte der großen Notenbanken haben auch im zweiten Quartal die Renditen eine weitere Aufwärtsbewegung vollzogen. Die Netto-Spitzenrendite für Büroobjekte beläuft sich zum Halbjahr auf 3,95 %, was einem Plus von 40 Basispunkten gegenüber dem Vorquartal entspricht. Köln verzeichnet damit unter den A-Städten den höchsten Zuwachs im Office-Segment. Für innerstädtische Geschäftshäuser sind aktuell 3,75 % (+20 Basispunkte) anzusetzen. Vergleichsweise moderat fällt derweil der Anstieg im Logistiksegment aus, für das ein Zuwachs um 5 Basispunkte auf nun 4,00 % zu Buche steht.

PERSPEKTIVEN

Da sich die Inflation deutlich langsamer rückläufig entwickelt als zunächst erhofft, spricht momentan vieles dafür, dass auch im zweiten Halbjahr weitere, wenn auch moderate Zinsschritte der großen Notenbanken folgen werden. Entsprechend wird sich das Ende der Preisfindungsphase und damit auch eine spürbare Belebung des Transaktionsgeschehens noch weiter hinauszögern. Aus heutiger Sicht erscheint es jedoch wahrscheinlich, dass sich die Rahmenbedingungen zum Jahresende hin bereits wieder sukzessive verbessern. Mit dem Abflachen der Inflation sowie einer langsam anziehenden Konjunktur dürften sich auf den Nutzermärkten Nachholeffekte einstellen. Spätestens dieses Signal dürften viele Anleger als Chance für Immobilieninvestments wahrnehmen.

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: 30.06.2023

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