

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Investmentmarkt-Zahlen zum 3. Quartal 2019

Kölner Investmentmarkt weiter auf einem Hochplateau

Seit 2015 bewegt sich der Kölner Investmentmarkt auf einem anderen Level und knackt seither kontinuierlich im dritten Quartal die Marke von 1,25 Mrd. €. 2019 kann mit einem beobachteten Investitionsvolumen von fast 1,4 Mrd. € sogar das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten für die Domstadt vermeldet werden. Das Vorjahresergebnis wurde damit um rund 5 % und der 10-jährige Schnitt um satte 41 % übertroffen. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Gut 34 % des Kapitals stammt dabei aus dem Ausland und floss vor allem in Büro- und Hotelimmobilien. Zum insgesamt erfreulichen Ergebnis tragen vor allem einige große Objekte bei, die entweder als Einzelverkäufe oder im Rahmen von Portfolios den Besitzer wechselten“, erläutert Jens Hoppe, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Kölner Niederlassungsleiter. Portfoliodeals machen bisher rund ein Drittel des gesamten Umsatzes aus. Dieser Anteil ist für Köln im langjährigen Vergleich ein beachtlich hoher Wert und liegt zugleich über den aktuellen Zahlen der meisten übrigen A-Standorte.

Bei jedem fünften registrierten Deal lag der Kaufpreis über 50 Mio. €, bei jedem zehnten sogar über 100 Mio. €. Zusammen machen diese beiden Größenklassen - sowohl Hotels wie das Steigenberger als auch Büroimmobilien (Wallarkaden) sind hier vertreten - mehr als 60 % des Umsatzes aus und verdeutlichen die Bereitschaft der Investoren, in der Domstadt höhere Summen zu investieren. Im Schatten dieser großen Tickets konnten jedoch auch zahlreiche Abschlüsse zwischen 25-50 Mio. € beobachtet werden. Diese Klasse stellt mit knapp 25 % die zweitstärkste Gruppe dar. Das Volumen von insgesamt rund 335 Mio. € ist bereits jetzt eines der besten Gesamtjahresergebnisse aller Zeiten.

PRESSEMITTEILUNG

An Büros geht kein Weg vorbei, Hotels legen zu

Büroimmobilien sind die prägende Anlageklasse in Köln, die mit einem Anteil von gut 63 % und der Hälfte aller registrierten Deals ihre dominierende Stellung unterstreicht. Auf den zweiten Rang haben sich die Hotel-Investments (knapp 18 %) geschoben, die damit das gute Vorjahresergebnis bestätigen. Die hohe Nachfrage nach Hotels ist erneut zum Zuge gekommen und mit einem Umsatz von 242 Mio. € landet Köln im Vergleich der A-Standorte sogar hinter Berlin auf Platz 2. Investitionen im Einzelhandel liegen mit rund 138 Mio. € etwa 44 % unter dem 10-jährigen Durchschnitt und belegen Rang 3 (gut 10 %). Insgesamt fehlt es hier bisher an einer größeren Zahl von Transaktionen oder an einem Großabschluss. Bereits 2018 war die Zahl der Verkäufe gering, was allerdings durch den großen Kaufhofabschluss nicht so sehr ins Gewicht fiel.

City bleibt der bedeutendste Teilmarkt, viele Nachfragergruppen am Markt aktiv

Vier der bislang fünf größten Abschlüsse des Jahres fanden in der Büromarktzone City mit den Teilmärkten City und Deutz statt. Damit ist das Kölner Zentrum unverändert die erste Anlaufstelle für Investoren und erzielt insgesamt einen Anteil von über 55 %. Der Cityrand kommt auf knapp 26 % und profitiert dabei vor allem vom Kauf des Barthonia-Forums/Kölnisch Quartier in Ehrenfeld, der zu den Top-5-Abschlüssen im Markt gehört. Ansonsten wurden hier vor allem Büroimmobilien im einstelligen bis niedrigen zweistelligen Bereich gehandelt. In die Nebenlagen flossen weitere 241 Mio. € (knapp 18 %). Das Bürohaus "Office Connect" im Kölner Airport-Business-Park, ein 8,5-ha-Industrieareal in Sürth mit über 40.000 m² Mietfläche oder eine Cross-Dock-Anlage in Hürth stehen dabei sinnbildlich für die große Bandbreite an Abschlüssen, die hier getätigt wurden.

Die Käuferseite ist 2019 außergewöhnlich breit aufgestellt: erstmals seit 2010 konnte keine Investorengruppe einen Anteil über 20 % erzielen. Investment/Asset Manager landen mit 244 Mio. € (rund 18 %) an der Spitze. Offene Fonds, die in der Vergangenheit nur sporadisch aufgetreten sind, konnten sich einige Objekte im Rahmen von Portfolioabschlüssen sichern und landen mit fast 16 % auf dem zweiten Rang. Immobilien AGs/REITs (gut 15 %) schaffen es durch den Erwerb einiger Hotel- und Büroobjekte ebenfalls aufs Treppchen. Dahinter folgen mit den Family Offices (13 %), Spezialfonds (11 %)



PRESSEMITTEILUNG

und Pensionskassen (10 %) drei weitere Gruppen, die Anteile im zweistelligen Bereich erzielen konnten.

In den vergangenen Jahren war in allen Assetklassen ein kontinuierlicher Rückgang der Spitzenrendite zu beobachten. Diese Talfahrt hat sich zuletzt unterschiedlich entwickelt. Während sich die Netto-Spitzenrendite für Geschäftshäuser seit zwei Jahren bei 3,20 % stabilisiert hat, gab sie für Büroimmobilien seit Jahresanfang leicht um weitere 5 Basispunkte nach. Sie beläuft sich nun auf 3,10 %. Bei Logistikimmobilien hat die Preisentwicklung weiterhin eine hohe Dynamik und die Rendite liegt mit 3,80 % nun 25 Basispunkte niedriger als Ende 2018.

Ausblick weiter positiv

„Das erfreuliche Ergebnis am Kölner Investmentmarkt bestätigt die positive Entwicklung der letzten Jahre. Mit einer Mischung aus Einzel- und Portfoliodeals und einer breiten Käuferschicht fußt das Ergebnis auf einem sehr guten Fundament, das auch im weiteren Jahresverlauf für ein reges Treiben am Markt sorgen wird. Der Angriff auf die 2-Mrd.-€-Marke ist somit durchaus realistisch, hierfür sind aber weitere großvolumige Deals notwendig“, so Jens Hoppe.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2018 einen Umsatz von 968 Mio. €. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel**

Köln, 18. Oktober 2019

PRESSEMITTEILUNG

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com

Jessica Schnabel – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, jessica.schnabel@bnpparibas.com

Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel