

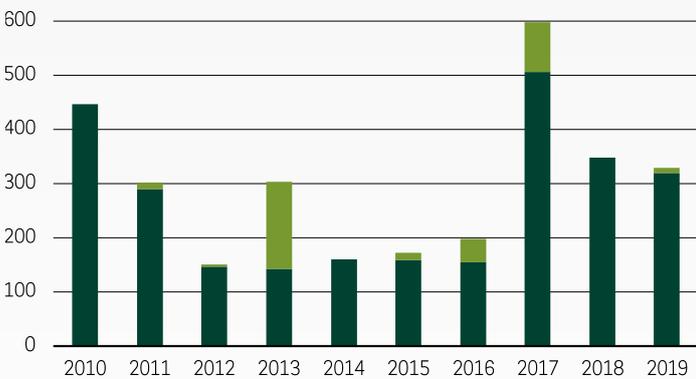


At a Glance **Q1 2019**

INVESTMENTMARKT KÖLN

Investitionsvolumen in Köln Q1

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



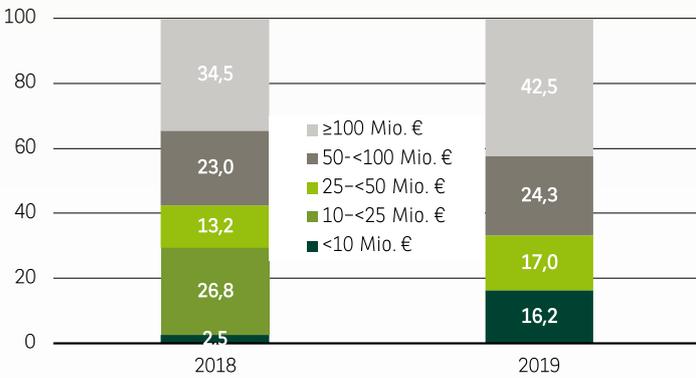
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

➤ GELUNGENER JAHRESAUFTAKT AUF DEM INVESTMENTMARKT

Der Kölner Investmentmarkt blickt alles in allem auf ein erfolgreiches erstes Quartal 2019 zurück. Mit einem Gesamtvolumen von 330 Mio. € wurde das Ergebnis des Vorjahresquartals zwar um gut 5 % verfehlt, gegenüber dem 10-jährigen Durchschnitt schlägt jedoch ein Zuwachs um knapp 10 % zu Buche. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Transaktionen merklich gestiegen, was für ein durchaus lebhaftes Marktgeschehen spricht. Das durchschnittliche Investmentvolumen pro Transaktion lag aufgrund zahlreicher kleinerer Deals hingegen deutlich unter dem Vorjahreswert. Der allergrößte Teil des Umsatzes entfiel auf Einzeldeals, während Portfolios lediglich 10 Mio. € zum Gesamtergebnis beitrugen. Hierin zeigt sich, dass die umgesetzten Kölner Gewerbeimmobilien sehr gezielt im Rahmen der Investmentkriterien der jeweiligen Käufer akquiriert wurden.

Investments nach Größenklassen in Köln Q1

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

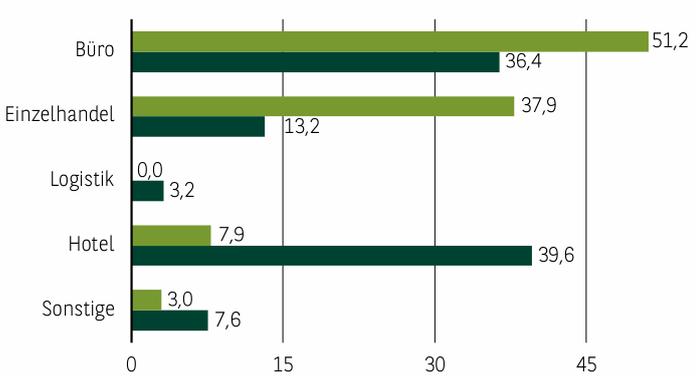
➤ KLEINE UND GROSSE DEALS PRÄGEN DAS MARKTGESCHEHEN

Bei der Verteilung der Investments nach Größenklassen fällt auf, dass der „Mittelbau“ der Größenklassen zwischen 10 und 100 Mio. € auf einen Marktanteil von etwas mehr als 40 % kommt und damit deutlich schlechter als üblich abschneidet. Die Großtransaktionen über 100 Mio. € konnten ihr gutes Vorjahresergebnis hingegen deutlich ausbauen und liefern einen Ergebnisbeitrag von knapp 43 % – und dies wohlgemerkt mit nur einem einzigen Deal. Hierbei handelt es sich um den Verkauf des markanten Büro- und Geschäftshauses Wallarkaden am Rudolfplatz, das für rund 140 Mio. € den Eigentümer gewechselt hat. Der größte Sprung war indes bei der kleinsten Größenklasse unter 10 Mio. € zu beobachten. Nach lediglich knapp 3 % im Vorjahreszeitraum kamen diese nunmehr auf einen ungewöhnlich hohen Marktanteil von gut 16 %.

Investments nach Objektart in Köln Q1

in %

■ 2019 ■ 2018

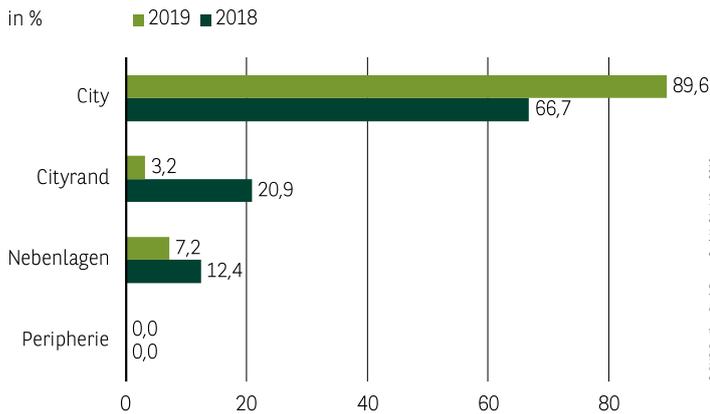


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

➤ BÜROS UND EINZELHANDELSIMMOBILIEN FÜHREND

Nachdem sie sich im Vorjahreszeitraum mit dem zweiten Platz begnügen mussten, können Büroimmobilien im ersten Quartal 2019 mit etwas mehr als der Hälfte des Gesamtumsatzes den Platz an der Sonne wieder zurückerobern. Ausschlaggebend hierfür war insbesondere der bereits erwähnte Verkauf der Wallarkaden. Mit knapp 38 % kann auch der Einzelhandel seinen Marktanteil deutlich ausbauen und erreicht damit den zweiten Platz. Hotelimmobilien, die im Vorjahr vom Verkauf des Maritim-Hotels am Heumarkt profitiert hatten, kommen jetzt auf nur noch knapp 8 % des Gesamtvolumens. Nennenswerte Logistiktransaktionen konnten zum Jahresauftakt noch nicht registriert werden.

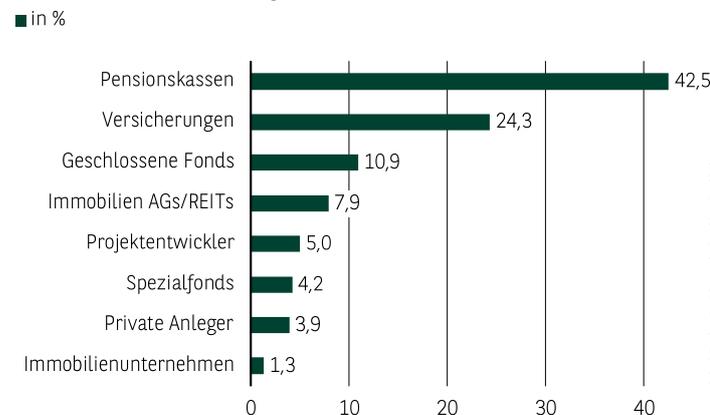
Investments nach Lagen in Köln Q1



➤ GROSSVOLUMIGE DEALS KONZENTRIEREN SICH IN DER CITY

Bei der Verteilung des Umsatzes nach Lagekategorie lassen sich im ersten Quartal 2019 einige interessante Entwicklungen nachzeichnen: Bezogen auf das Transaktionsvolumen liegt die City mit knapp 90 % des Gesamtumsatzes mit überdeutlichem Abstand an der Spitze. Die Nebenlagen fallen mit gut 7 % und der Cityrand mit etwa 3 % Umsatzanteil kaum ins Gewicht. Bezogen auf die Anzahl der Deals liegen die City und die übrigen Lagen hingegen fast gleichauf. Es zeigt sich also, dass auch außerhalb der City eine durchaus spürbare Investmentaktivität zu verzeichnen war. Allerdings sind sämtliche dort getätigten Transaktionen der Größenklasse unter 10 Mio. € zuzuordnen und kommen somit auf ein relativ geringes aggregiertes Umsatzvolumen.

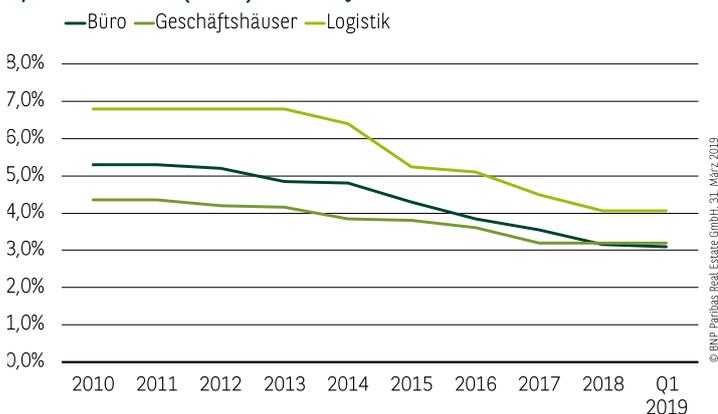
Investments nach Käufergruppen in Köln Q1 2019



➤ PENSIONSKASSEN UND VERSICHERUNGEN IN KAUF LAUNE

Der Investmentmarkt in der Domstadt wurde im ersten Quartal auf Käuferseite klar von den klassischen institutionellen Kapital-sammelstellen dominiert. Mit knapp 43 % des Transaktionsvolumens lieferten dabei Pensionskassen den wichtigsten Ergebnisbeitrag, gefolgt von Versicherungen und geschlossenen Fonds, die etwa ein Viertel bzw. knapp 11 % zum Gesamtumsatz beisteuern. Die im Vorjahreszeitraum führenden Projektentwickler und Spezialfonds kamen im ersten Quartal 2019 hingegen deutlich weniger zum Zuge und erreichen lediglich 5 bzw. knapp 4 % des Umsatzes. Alles in allem zeigt sich, dass Kölner Gewerbeimmobilien nach wie vor bei einer Vielzahl unterschiedlicher Investorengruppen auf dem Einkaufszettel stehen.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Köln



➤ RENDITEN KONSOLIDIEREN AUF NIEDRIGEM NIVEAU

Nachdem die Netto-Spitzenrenditen in allen Assetklassen seit 2014 kontinuierlich nachgegeben haben, ist zum Jahresauftakt 2019 überwiegend eine Stabilisierung auf niedrigem Niveau zu beobachten. So rentieren Geschäftshäuser und Logistikimmobilien in der Spitze unverändert bei 3,20 bzw. 4,05 %, während die Rendite für neuwertige Büroimmobilien in bester Lage um 5 Basispunkte auf 3,10 % gesunken ist.

➤ MARKTPERSPEKTIVEN BLEIBEN POSITIV

Der Kölner Investmentmarkt startet alles in allem vielversprechend ins Jahr 2019. Zwar liegt der Gesamtumsatz leicht unter dem Vorjahreswert, dafür wurden etwas mehr Transaktionen getätigt. Trotz des niedrigen Renditenniveaus erfreuen sich Kölner Gewerbeimmobilien bei zahlreichen Käufergruppen einer großen Beliebtheit. Zwar hält der weitere Jahresverlauf naturgemäß noch einige Unwägbarkeiten bereit, aus heutiger Sicht erscheint ein Jahresumsatz im Bereich von 2 Mrd. € jedoch durchaus realistisch.

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: 31.03.2019

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