

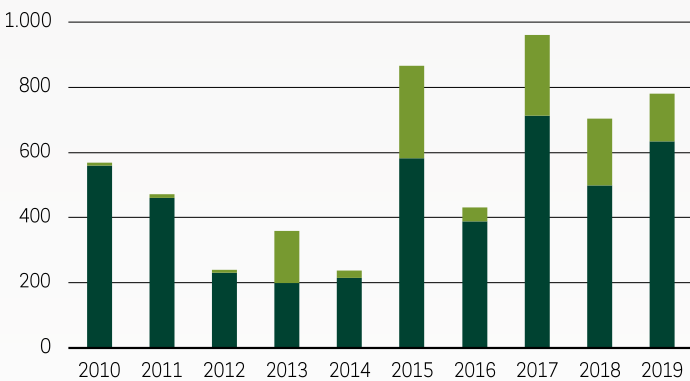


At a Glance **Q2 2019**

INVESTMENTMARKT KÖLN

Investitionsvolumen in Köln 1. Halbjahr

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



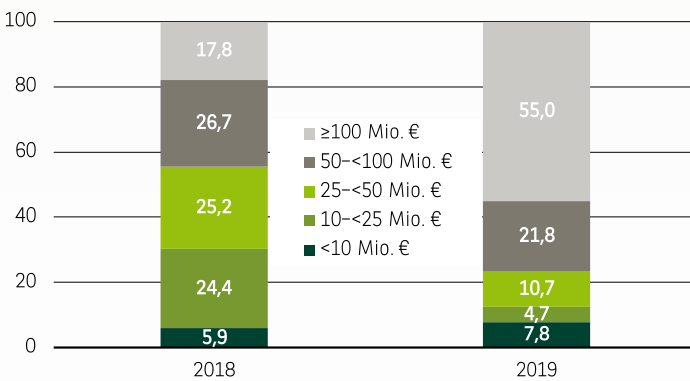
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

➤ KÖLNER INVESTMENTMARKT IM AUFWIND

Mit einem Volumen von 781 Mio. €, dem drittbesten Halbjahresergebnis aller Zeiten, zeigt sich der Kölner Investmentmarkt gut aufgelegt. Der zehnjährige Durchschnitt wurde um 39 % und das Vorjahr um 11 % übertroffen, wobei das Resultat vor allem auf einigen Großtransaktionen über 100 Mio. € beruht. Portfoliodeals machen knapp 19 % aus, was aktuell dem höchsten Wert der A-Standorte entspricht. Bemerkenswert sind jedoch besonders die über 630 Mio. €, die in Einzeldeals investiert wurden. Dieser Wert wurde bislang nur 2017 übertroffen und unterstreicht eindrucksvoll die Attraktivität der Domstadt als Investmentziel. Es sollte jedoch auch festgehalten werden, dass viele Gesuche aufgrund eines begrenzten Angebots nicht zum Zuge kamen: Die Zahl der registrierten Deals fällt nach einem lebhaften ersten Quartal zur Jahresmitte insgesamt eher gering aus.

Investments nach Größenklassen in Köln 1. Halbjahr

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

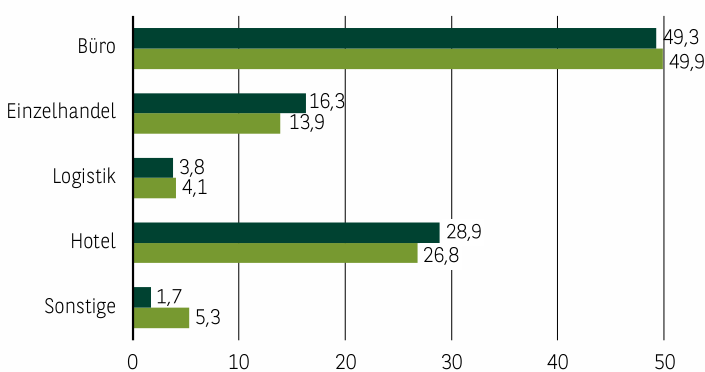
➤ GROSSABSCHLÜSSE BESTIMMEN DEN MARKT

Drei Abschlüsse über der 100-Mio.-€-Marke (55 %), dazu zwei weitere Deals mit Volumen jenseits der 50 Mio. € (knapp 22 %) sorgen dafür, dass diese beiden oberen Segmente zusammen über 600 Mio. € erzielen – das entspricht drei Viertel des bisherigen Gesamtumsatzes. Im Schatten dieser hervorstechenden Transaktionen, zu denen die Verkäufe des Steigenberger Hotels und der Wallarkaden in der City zählen, steuern die weiteren Größenklassen nur vergleichsweise bescheidene Anteile bei. Lediglich die Kategorie 25-50 Mio. € mit knapp 11 % kann noch einen zweistelligen Wert erzielen, die Klasse 10-25 Mio. € (knapp 5 %) und der kleinteilige Bereich unter 10 Mio. € (knapp 8 %) treten hingegen kaum in Erscheinung.

Investments nach Objektart in Köln 1. Halbjahr

in %

■ 2019 ■ 2018

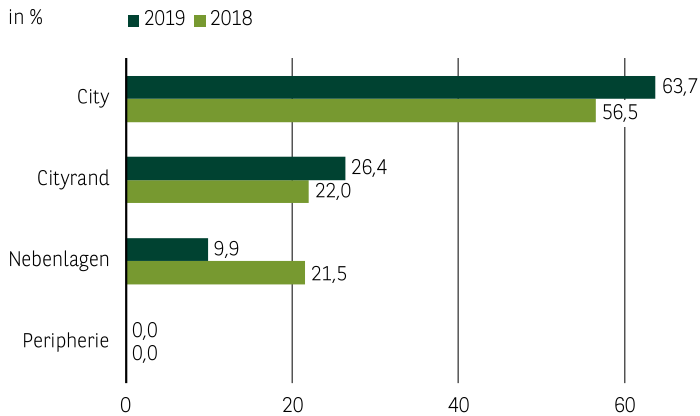


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

➤ BÜROS GEWOHNT STARK, HOTELS BESTÄTIGEN PLATZ ZWEI

Traditionell stark zeigen sich Investments in Büroimmobilien, die wie so oft den ersten Platz der Branchenverteilung einnehmen. Auch in der ersten Hälfte des Jahres erzielen sie mit einem gesamten Volumen von rund 385 Mio. € fast die Hälfte des bisher registrierten Umsatzes. Besonders hervorzuheben ist jedoch die erneut starke Performance des Hotelsektors, der wie schon im Vorjahr die zweitstärkste Kraft darstellt. Die seit Längerem zu beobachtende positive Entwicklung der Tourismuskennzahlen für Köln schlägt sich nun auch in den Investmentumsätzen nieder: Bereits jetzt ist mit 226 Mio. € eines der besten Gesamtergebnisse zu beobachten. Leicht verbessert gegenüber dem Vorjahr zeigt sich des Weiteren der Einzelhandel, der mit einem Anteil von rund 16 % (ca. 127 Mio. €) ein gutes Ergebnis erzielt.

Investments nach Lagen in Köln 1. Halbjahr

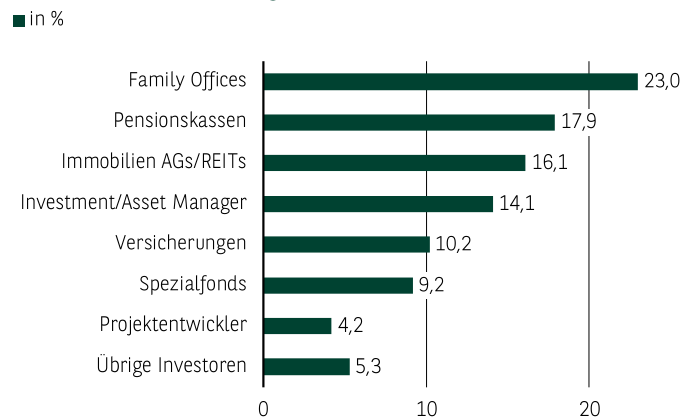


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

➤ DIE CITY AUF REKORDJAGD

Die City ist und bleibt das bedeutendste Anlageziel in der Rheinmetropole: Fast 64 % der Investitionen (knapp 498 Mio. €) flossen in diesen zentralen Teilmarkt, womit das Rekordvolumen aus dem ersten Halbjahr 2007 nur knapp verpasst wurde. Fast alle großvolumigen Abschlüsse aus den Bereichen Büro, Hotel und Einzelhandel waren hier zu beobachten. Eine Ausnahme stellt das „Kölnisch Quartier“ in Ehrenfeld dar, was dem Cityrand zu einem Anteil von gut 26 % verhilft. Abgesehen von diesem Großabschluss fanden hier nur einige kleinere Deals statt. Auch die Nebenlagen sind bislang überwiegend von kleineren Transaktionen geprägt. Dass am Ende dennoch ein Anteil von knapp 10 % erzielt werden kann, ist vor allem einer größeren Logistikimmobilie in Hürth zu verdanken, die im Rahmen eines Paketverkaufs veräußert wurde.

Investments nach Käufergruppen in Köln 1. Halbjahr 2019



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

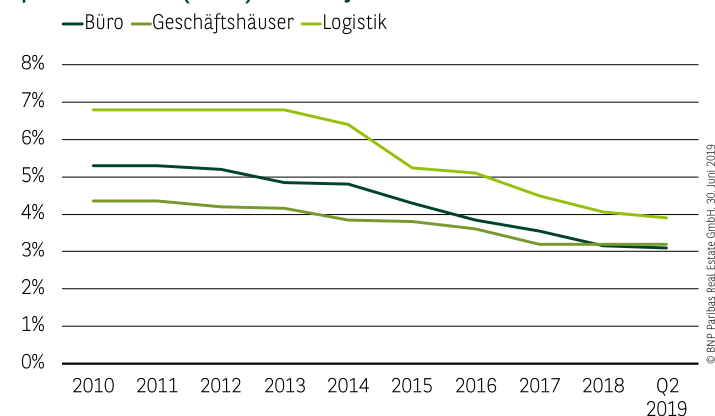
➤ FAMILY OFFICES FÜHREN BREITES MITTELFELD AN

Kölner Gewerbeimmobilien sind für unterschiedlichste Käufergruppen attraktiv, was sich an den zahlreichen Akteuren ablesen lässt. Family Offices setzen sich mit rund 23 % etwas ab und nehmen erstmals zum Halbjahr die Spitzenposition ein. Auf dem zweiten Platz (knapp 18 %) finden sich aktuell Pensionskassen, die insbesondere durch den Kauf der Wallarkaden auf dem Podium landen. ImmobilienAGs/REITs komplettieren dank einiger Investments in Hotel- und Büroimmobilien das Spitzentrio und liegen damit vor den Investment/Asset Managern (gut 14 %). Auch Versicherungen (10 %) und Spezialfonds (gut 9 %) waren aktiv und verdeutlichen die vielfältige Nachfrage in der Domstadt.

➤ RENDITEN FÜR BÜRO UND LOGISTIK GEBEN LEICHT NACH

Die Renditetalfahrt der letzten Jahre hat sich verlangsamt, leichte Anpassungen sind jedoch weiterhin zu beobachten. Speziell Logistikimmobilien haben sich nochmals verteuert, und die Rendite ist seit Jahresbeginn um 15 Basispunkte gesunken. Sie liegt nun mit 3,90 % erstmals unter der 4 %-Marke. Büroimmobilien notieren inzwischen bei 3,10 % (-5 Basispunkte), während Geschäftshäuser stabil bei 3,20 % verbleiben.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Köln



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

➤ AUSBLICK WEITER POSITIV

Das erste Halbjahr 2019 gestaltet sich für den Kölner Investmentmarkt mit einem erfreulichen Gesamtvolumen sehr positiv. Allerdings sollte nicht übersehen werden, dass die Angebotsseite einen limitierenden Faktor darstellt, was an der geringen Anzahl an Transaktionen abzulesen ist. Die Nachfrage ist hingegen unverändert lebhaft und vielfältig, wie die breite Käuferschicht verdeutlicht. Sollten in der zweiten Jahreshälfte entsprechend Angebote im mittleren Segment an den Markt kommen, dürfte es an ausreichender Nachfrage nicht mangeln. Mit Blick auf die insgesamt nach wie vor positiven Rahmenbedingungen ist daher ein Jahresumsatz im Bereich von 2 Mrd. € 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: 30.06.2019

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