

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Investmentzahlen für das erste Quartal 2020

Starker Jahresauftakt auf dem Kölner Investmentmarkt

Der Kölner Investmentmarkt startet alles in allem sehr erfolgreich in das Investmentjahr 2020. Mit einem Transaktionsvolumen von 464 Mio. € wurde das Ergebnis des Vorjahresquartals um stolze 40 % übertroffen und nach 2017 der zweitbeste Jahresauftakt überhaupt registriert. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Nimmt man den Durchschnitt der letzten 10 Jahre zum Maßstab, so zeigt sich mit einem Zuwachs von gut 53 % ein noch deutlicheres Resultat. Auffällig ist hierbei, dass die Zahl der registrierten Deals mit knapp 15 in etwa auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums verblieben ist. Dafür ist das durchschnittliche Transaktionsvolumen pro Verkaufsfall von 25 auf gut 33 Mio. € gestiegen, was in erster Linie auf mehrere großvolumige Deals zurückzuführen ist, die das erste Quartal 2020 deutlich geprägt haben“, sagt Jens Hoppe, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Kölner Niederlassungsleiter. Wie in den Jahren zuvor entfiel der allergrößte Teil des Umsatzes auf Einzeldeals, während Portfolio s lediglich 18 Mio. € zum Gesamtergebnis beitragen. Dies legt nahe, dass die jeweiligen Käufer die Domstadt im Rahmen ihrer Investmentkriterien gezielt in ihren Fokus genommen haben.

Großvolumige Deals bestimmen den Markt

Bei der Verteilung der Investments nach Größenklassen zeigt sich der Einfluss der Großtransaktionen auf das starke Quartalsergebnis deutlich. So entfallen gut 60 % des Umsatzes allein auf die Volumenklasse über 100 Mio. €. In diesem Zusammenhang ist besonders der durch BNP Paribas REIM getätigte Kauf des ersten Bauabschnitts des Großprojekts „/D Cologne“ zu nennen, bei dem in Köln-Mülheim ein erstklassiger Bürostandort entstehen soll. Auch die nächstgrößere Deal-Kategorie zwischen 50 und 100 Mio. € leistet einen signifikanten Ergebnisbeitrag von 17 %, während kleinere und mittlere Transaktionen bis 50 Mio. € zusammen genommen auf einen Marktanteil von weniger als 25 % kommen. In absoluten



PRESSEMITTEILUNG

Zahlen, wie auch gemessen an der Anzahl der registrierten Verkaufsfälle, bewegen sich die kleineren Deals jedoch auf Augenhöhe des Vorjahrs.

Büroimmobilien können auch im ersten Quartal 2020 ihren Platz an der Sonne behaupten und kommen auf einen Umsatzanteil von gut 45 %, während bei Einzelhandelsimmobilien bislang noch kein nennenswerter Umsatz registriert werden konnte. Hotels hingegen können ihren Ergebnisbeitrag im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von knapp 8 auf gut 11 % ausbauen. Der mit 41 % auffällig hohe Anteil der Sammelkategorie „Sonstige“ ist vor allem auf den Verkauf eines großvolumigen Mixed-Use-Objekts und mehrerer Grundstücksdeals zurückzuführen.

Cityrand profitiert von Großtransaktionen

Die Verteilung des Umsatzes nach Lagekategorie spiegelt vor allem die Verortung der großvolumigen Deals wider. Zwar wurden in den zentralen Lagen einige Verkäufe registriert, die im Schnitt aber ein überschaubares Volumen aufwiesen, sodass die City aktuell nur auf einen Beitrag von gut 25 % kommt. Der Cityrand hingegen profitiert deutlich von Großtransaktionen und erreicht einen außergewöhnlich hohen Ergebnisbeitrag von knapp zwei Dritteln. Neben dem bereits erwähnten Verkauf des I/D Cologne in Mülheim sind hier auch zwei stattliche Grundstücksdeals in Ehrenfeld zu nennen. Darüber hinaus können die Nebenlagen ihr Ergebnis mit gut 7 % halten, was verdeutlicht, dass die Domstadt auch außerhalb der Innenstadt für Investoren attraktiv ist.

Die Investorenlandschaft gestaltet sich im ersten Quartal noch recht übersichtlich. Mit einem Marktanteil von knapp 39 % zeigen sich Spezialfonds besonders kauffreudig, während Projektentwickler 27 % zum Gesamtergebnis beisteuern. Hierbei kommen wiederum die angesprochenen Grundstücksdeals in Ehrenfeld zum Tragen. Das Podium wird komplettiert von Family Offices, die für ein Viertel des Gesamtumsatzes verantwortlich zeichnen. Die drei aufgelisteten Käufergruppen erreichen zusammen genommen einen Umsatzanteil von über 90 %, worin sich eine außergewöhnliche Marktkonzentration zeigt. Schon unter ferner liefen folgen Offene Fonds (4,4 %) und Immobilienunternehmen (3,4 %).

Zu Beginn des Jahres zeichneten sich noch leichte Preissteigerungen ab. Letztendlich wurden aber bei



PRESSEMITTEILUNG

den abgeschlossenen Verkäufen, von denen sich ein Großteil bereits Anfang des Jahres in fortgeschrittenem Verhandlungsstadium befand, vergleichbare Renditen wie Ende 2019 erzielt. Da seit den Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Krise noch keine nennenswerten neu zu verhandelnden Objekte verkauft wurden, sind demzufolge noch keine Anpassungen zu konstatieren. Die Nettospitzenrendite für Büros lag im ersten Quartal somit bei 3,00 %. Für innerstädtische Geschäftshäuser in Top-Lage sind weiterhin 3,20 % anzusetzen und Logistikimmobilien notieren bei 3,70 %.

Perspektiven

„Auch wenn der Jahresauftakt noch sehr gut gelaufen ist, ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Corona-Krise im weiteren Jahresverlauf auch auf den Investmentmärkten zu spüren sein werden. Mit welchem Umsatzvolumen dieses Jahr zu rechnen ist, kann aufgrund der nach wie vor unveränderten Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Krise noch nicht seriös abgeschätzt werden. Die Wahrscheinlichkeit, dass das Ergebnis deutlich niedriger ausfallen wird als 2019, ist aber sehr hoch. Auch die zukünftige Entwicklung der Renditen bleibt momentan noch abzuwarten“, 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

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Viktoria Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktoria.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

