

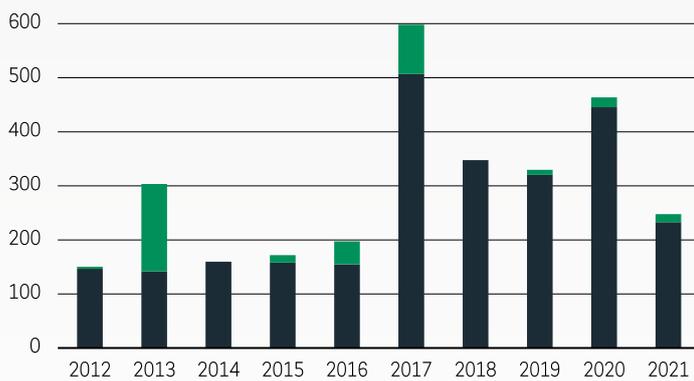


At a Glance **Q1 2021**

INVESTMENTMARKT KÖLN

Investitionsvolumen Q1

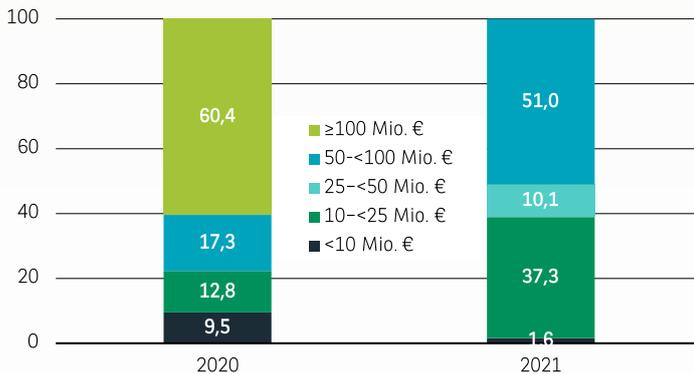
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

Investments nach Größenklassen Q1

in %

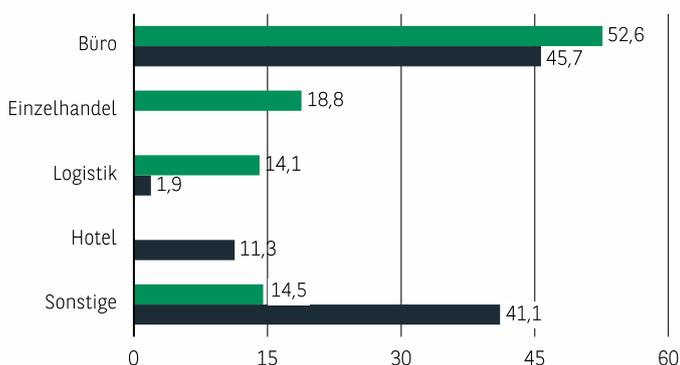


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

Investments nach Objektart Q1

in %

■ 2021 ■ 2020



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

➤ DURCHWACHSENER JAHRESAUFTAKT

Der Kölner Investmentmarkt steht auch im ersten Quartal 2021 weiterhin ganz im Zeichen der Corona-Pandemie, sodass der Jahresauftakt noch etwas verhalten ausfällt. Mit einem Investitionsvolumen von 248 Mio. € wurde das starke Ergebnis aus Q1 2020 deutlich um 47 % und der langjährige Durchschnitt um etwa 17 % unterschritten. Die Einbußen wirken auf den ersten Blick allerdings deutlich gravierender, als sie tatsächlich sind, da insbesondere die starken Ergebnisse der vergangenen drei Jahre nicht zuletzt immer auf Großtransaktionen jenseits der 100-Millionen-Euro-Marke fußten und diese im aktuellen Jahr noch gänzlich fehlen. Lässt man die Großdeals in der Betrachtung außen vor, so wird ersichtlich, dass das Marktgeschehen weiterhin dynamisch ist, und in den übrigen Größenklassen insgesamt gar ein überdurchschnittliches Ergebnis zu Buche steht. Auch das durchschnittliche Transaktionsvolumen pro Deal liegt mit 28 Mio. € im langjährigen Vergleich weiterhin auf einem für Köln hohen Niveau.

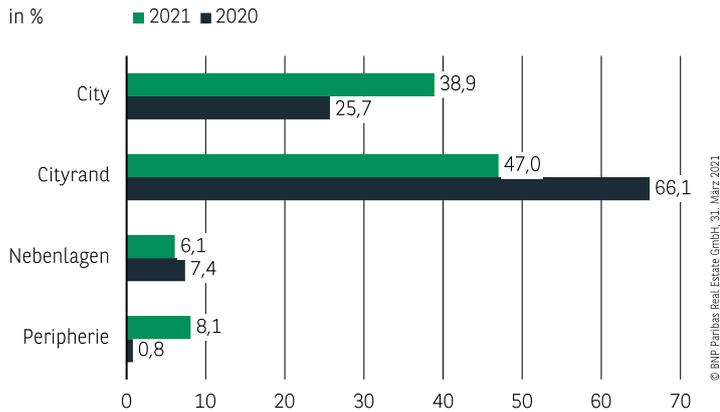
➤ BISHER NOCH KEIN GROSSABSCHLUSS

Die Verteilung der Investments nach Größenklassen wird aktuell deutlich vom Fehlen der Großabschlüsse jenseits der 100 Mio. € geprägt. Naturgemäß erzielen die übrigen Größenklassen hierdurch nahezu durchgängig im langjährigen Vergleich überproportional hohe Umsatzanteile. Mit anteilig 51 % entfällt der Löwenanteil auf Deals im Segment 50 bis 100 Mio. €. Die hier registrierten 126 Mio. € können sich allerdings auch im Vergleich der absoluten Zahlen sehen lassen und entsprechen dem zweithöchsten Wert der letzten fünf Jahre. Gleiches gilt für den „Mittelbau“, also Deals im Bereich von 10 bis 50 Mio. €, der sich mit 118 Mio. € ebenfalls stark präsentiert. Etwas verhalten hingegen zeigte sich der Markt bisher noch im kleinteiligen Segment, auf das bisher nur ein Deal entfällt und somit hier der bisher schwächste Jahresauftakt in der langjährigen Betrachtung registriert wurde.

➤ INVESTOREN VERTRAUEN WEITER AUF BÜROSTANDORT KÖLN

Auch im ersten Quartal 2021 setzen Investoren weiterhin ihr Vertrauen in den Bürostandort Köln, sodass Büroimmobilien mit einem Umsatzanteil von 53 % erneut den Markt dominieren. Nachdem im vergangenen Jahr Einzelhandelsobjekte nahezu keine Rolle beim Investitionsgeschehen spielten, ist aktuell wieder eine deutliche Belebung erkennbar. Mit 19 % können sie sich sogar den zweiten Platz im Ranking noch vor den heimlichen Gewinnern der Corona-Pandemie, den Logistikimmobilien (ca. 14 %), sichern. Während auf die Sammelkategorie „Sonstige“ immerhin knapp 15 % entfallen, konnte bisher noch keine Transaktion im Hotelsegment registriert werden.

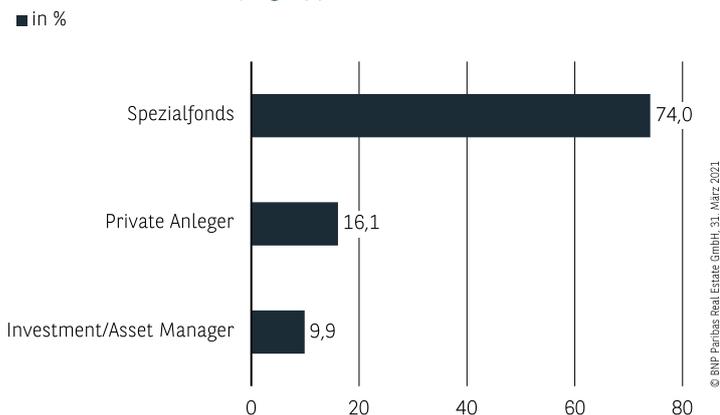
Investments nach Lagen Q1



➤ CITY GEWINNT ANTEILE ZURÜCK

Nachdem bei der Verteilung des Umsatzes nach Lagekategorie für die Citylagen zum Ende des Jahres 2020 noch ein historisch niedriges Ergebnis registriert wurde, kann mit Investments in Höhe von 96 Mio. € (anteilig 39 %) im ersten Quartal 2021 wieder eine ansteigende Aktivität verzeichnet werden. Nichtsdestotrotz ist der seit Jahren vorherrschende Produktmangel aber weiter spürbar. So ist es auch nicht verwunderlich, dass die Spitzenposition mit einem Umsatzanteil von 47 % erneut von den Cityrandlagen eingenommen wird. Während die Nebenlagen (gut 6 %) leicht unter dem Vorjahresniveau liegen, legt die Peripherie nicht zuletzt durch das steigende Interesse an Logistikobjekten deutlich zu.

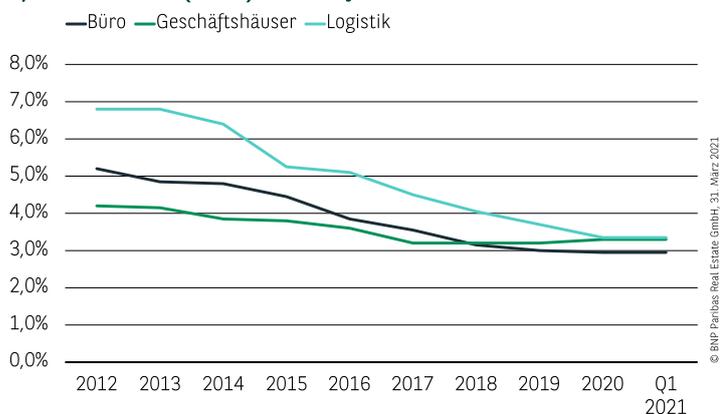
Investments nach Käufergruppen Q1 2021



➤ ÜBERSICHTLICHE INVESTORENLANDSCHAFT

Die Investorenlandschaft gestaltet sich im ersten Quartal noch sehr übersichtlich. So sind gerade einmal drei verschiedene Käufergruppen bisher am Markt in Erscheinung getreten, was ein Novum für die Domstadt darstellt. Mit mehr als 180 Mio. € zeigten sich insbesondere Spezialfonds kauffreudig, was gleichzeitig eine neue Jahresauftakts-Bestmarke für sie darstellt. Auf einem für sie eher ungewohnten zweiten Platz folgen Privatanleger mit gut 16 %, was unter anderem im Zusammenhang mit dem Verkauf einer großen Sonderimmobilie in Ehrenfeld steht. Komplettiert wird das Treppchen von Investment/Asset Managern, die auf immerhin knapp 10 % kommen.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



➤ RENDITEN MIT SEITWÄRTSBEWEGUNG

Die Yields haben seit Jahresbeginn weitestgehend eine Seitwärtsbewegung vollzogen. So notiert die Netto-Spitzenrendite für Büroimmobilien weiterhin bei 2,95 %, während auch die teils rasanten Preissteigerungen von Logistikimmobilien der letzten Jahre ebenfalls vorerst zum Stehen gekommen sind und somit weiterhin 3,35 % anzusetzen sind. Nachdem zum Jahresende 2020 die Spitzenrendite von Highstreet-Immobilien erstmals seit 2008 wieder leicht auf 3,30 % gestiegen ist, hat sie sich auf diesem Niveau verfestigt.

➤ PERSPEKTIVEN

Der Kölner Investmentmarkt präsentiert sich zum Jahresauftakt zwar mit einem insgesamt durchwachsenen Ergebnis, jedoch zeugt insbesondere die erkennbare Dynamik von dem Vertrauen, das viele Investoren weiterhin in den Investmentstandort haben. Vor dem Hintergrund der fortschreitenden Impfkampagne, die mittelfristig auch wieder zu einer deutlichen Belebung der Nutzermärkte führen dürfte und damit auch gewisse Nachholeffekte auslöst, ist für den weiteren Jahresverlauf auch mit einem Anstieg des Transaktionsgeschehens zu rechnen. Ob sich die Renditekompression der vergangenen Jahre dabei noch weiter fortsetzen wird, bleibt vorerst abzuwarten.

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: 31.03.2021

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