

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen zum dritten Quartal 2021

Kölner Investmentmarkt knackt zum zweiten Mal 1,5-Milliarden-Euro-Marke

Der Kölner Investmentmarkt präsentiert sich nach den ersten drei Quartalen in bester Verfassung und verfehlt mit gut 1,5 Mrd. € nur hauchdünn den Rekord aus 2017 (1,6 Mrd. €). Das Resultat ordnet sich über dem Vorjahresergebnis (+ 50 %) ein, das genau wie der langjährige Durchschnittswert (+ 40 %) überschritten werden konnte. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Betrachtet man nur die Einzelverkäufe so erreicht die Rheinmetropole mit über 1,4 Mrd. € und anteilig 96 % des Gesamtvolumens sogar einen neuen Bestwert. Für den Markt spricht zudem, dass das ausgezeichnete Ergebnis sowohl durch eine Vielzahl von Transaktionen (über 50 Deals), als auch durch ein hohes durchschnittliches Volumen pro Verkauf von rund 30 Mio. € zustande kommt. Somit gelingt es der Domstadt sogar, in den ersten drei Quartalen die Landeshauptstadt Düsseldorf (1,4 Mrd. €) hinter sich zu lassen. Bei den größten Investments ist unter anderem das rund 25.000 m² große Mixed-Use-Ensemble Friesenquartier in der Kölner Innenstadt zu nennen, das im zweiten Quartal den Eigentümer wechselte“, erläutert Jens Hoppe, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Kölner Niederlassungsleiter.

Erfreuliche Ergebnisse liefert auch der Blick auf die Verteilung des Investmentvolumens auf die Größenklassen. Mit Ausnahme der kleinsten Kategorie unter 10 Mio. € (anteilig gut 5 %) wurden in allen Klassen Umsatzsteigerungen gegenüber dem Vorjahr mit überwiegend überdurchschnittlichen Volumina verbucht. Besonders herausstechen kann das Segment der Investments zwischen 50 und 100 Mio. € (anteilig knapp 37 %), das von mehreren Büro- und Geschäftshausobjekten in der City und am Cityrand profitiert und damit seinen Umsatz mehr als verdoppeln kann (+ 118 %). Umfangreich investiert wurde jedoch auch im dreistelligen Millionenbereich, wo insgesamt rund 335 Mio. € einen Anteil des Volumens von gut 22 % bedeuten. Nicht zu vergessen sind zudem Investments zwischen 25 und 50 Mio. € und 10 bis 15 Mio. € - beide sind mit rund 18 % am Resultat beteiligt.



PRESSEMITTEILUNG

Büroimmobilien weiterhin Branchenprimus

Über die Hälfte des Umsatzes (53 %) wurde im Bürosegment erzielt, dessen Volumen den langjährigen Schnitt um stolze 43 % übertrifft. Zu Gute kommt den Office-Investments die hohe Dynamik auf dem Vermietungsmarkt, der in den ersten drei Quartalen eine beachtliche Bilanz erreichte (231.000 m²). Auffällig hoch ist zudem der Beitrag der Kategorie „Sonstige“ (25 %), wohinter sich u. a. mehrere Entwicklungsgrundstücke verbergen. Retail– (14 %) und Logistikobjekte (8 %) folgen dahinter, während bislang keine umfangreicheren Hotel-Investments registriert werden konnten.

City steuert über die Hälfte zum Umsatz bei

Nachdem die Umsatzanteile der Citylagen in den letzten Jahren tendenziell gesunken sind, haben sie sich im laufenden Jahr wieder eindeutig an die Spitze gesetzt und steuern knapp 54 % zum Gesamtergebnis bei. Mitverantwortlich hierfür sind neben dem Friesenquartier mehrere zentral gelegene Büro– und Geschäftshausobjekte im Segment über 50 Mio. €. Sein Volumen sowie auch seinen Umsatzanteil aus dem Vorjahr kann der Cityrand dagegen nicht erreichen, generiert mit 442 Mio. € (anteilig gut 29 %) aber dennoch ein überdurchschnittliches Resultat. Auf die Nebenlagen, die insgesamt auf gut 15 % kommen, entfällt das Gros des in den ersten drei Quartalen erzielten Logistiktransaktionsvolumens. Keinen nennenswerten Einfluss auf den Umsatz hat die Peripherie, die mit lediglich knapp 2 % beteiligt ist.

Der Kölner Investmentmarkt ist zum dritten Quartal fest in der Hand der Spezialfonds, die einen Marktanteil von gut 34 % auf sich vereinen. Neben dem Friesenquartier, als entscheidender Umsatztreiber, zeigte sich die Käufergruppe in unterschiedlichen Lagen und Assetklassen aktiv. Gleiches gilt für Equity/Real Estate Funds, die mit rund 17 % des Gesamtvolumens repräsentiert sind. Auf dem dritten Rang schließen sich Projektentwickler an (knapp 13 %), was die hohe Attraktivität Kölns hinsichtlich der Erschließung neuer Quartiere und der Umsetzung von Neuentwicklungen in verschiedenen Marktsegmenten widerspiegelt. Über der 10-%-Marke liegen zudem noch Investment/Asset Manager (11 %), während alle weiteren Anleger wie zum Beispiel Family Offices (6 %), Immobilien AGs/REITs (5 %) und offene Fonds (4 %) einstellige Anteile beitragen.



PRESSEMITTEILUNG

Die starke Nachfrage der Investoren spiegelt sich auch im Preisniveau wider und hat die Spitzen-Netto-Anfangsrenditen für Büroobjekte auch im dritten Quartal 2021 noch einmal um 10 Basispunkte auf jetzt 2,80 % sinken lassen. Auch die Spitzenrendite im boomenden Logistiksegment hat weiter nachgegeben und zwar um 15 Basispunkte auf aktuell 3,20 %. Der Wert für Geschäftshäuser in Premiumlagen liegt weiter bei 3,30 %.

Perspektiven

„Der Kölner Investmentmarkt blickt auf ein hervorragendes Ergebnis nach den ersten neun Monaten zurück und steht in den Startlöchern für die Jahresendrallye. Das Zusammenspiel aus einer hohen Anzahl an Transaktionen, der breiten Verteilung über die Größenklassen und einem starken Bürosegment ist hierbei als entscheidender Treiber für das insgesamt sehr lebhaftes Marktgeschehen hervorzuheben. Unter diesen Voraussetzungen ist sowohl eine Gesamtjahresbilanz jenseits der 2-Mrd.-€-Marke als auch ein weiterer moderater Rückgang der Renditen nicht auszuschließen“, fasst Jens Hoppe die Aussichten zusammen.

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 5.000 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien.

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 6.000 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

