

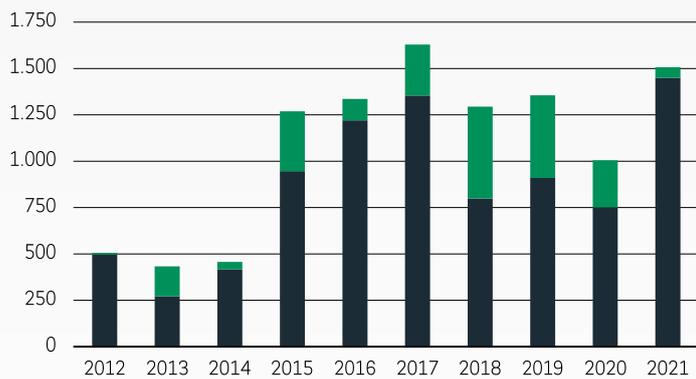


At a Glance **Q3 2020**

INVESTMENTMARKT KÖLN

Investitionsvolumen Q1-3

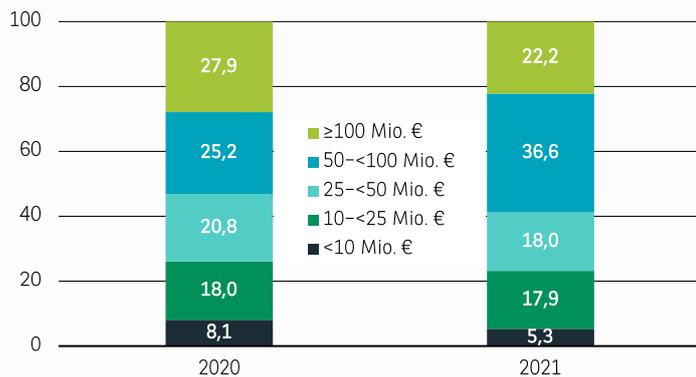
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2021

Investments nach Größenklassen Q1-3

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2021

Investments nach Objektart Q1-3

in % ■ 2021 ■ 2020



© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2021

➤ NACH 2017 DAS ZWEITE MAL ÜBER DER 1,5-MRD.-€-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. €). Dementsprechend deutlich ordnet sich das Resultat über dem Vorjahresergebnis (+ 50 %) ein, das genau wie der langjährige Durchschnittswert (+ 40 %) deutlich übertrumpft werden konnte. 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 u. a. das rund 25.000 m² große Mixed-Use-Ensemble Friesenquartier in der Kölner Innenstadt zu nennen, das im zweiten Quartal den Eigentümer wechselte.

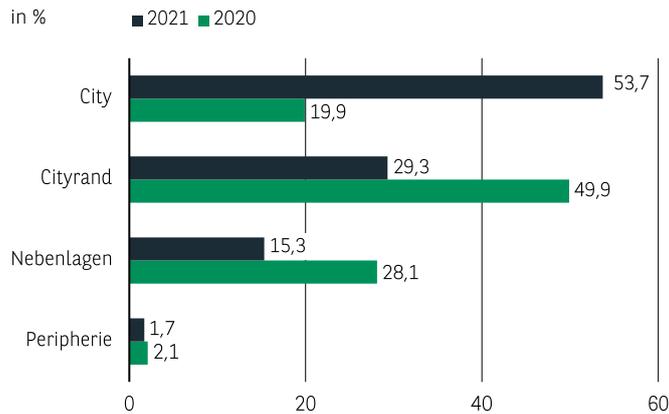
➤ ALLE SEGMENTE PARTIZIPIEREN AM HOHEN UMSATZ

Erfreuliche Ergebnisse liefert auch der Blick auf die Verteilung des Investitionsvolumens 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.

➤ BÜROIMMOBILIEN WIE GEHABT 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.

Investments nach Lagen Q1-3

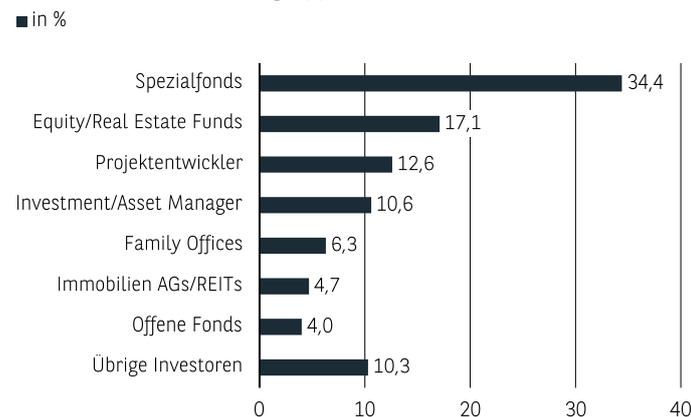


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

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.

Investments nach Käufergruppen Q1-3 2021

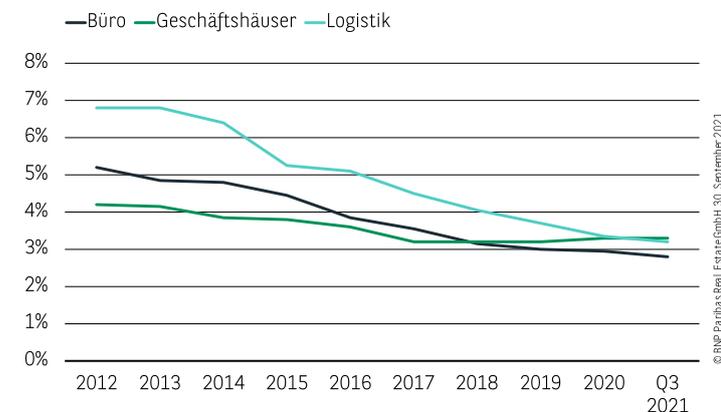


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

SPEZIALFONDS ERNEUT AUF DER POLE-POSITION

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.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

MARKTDYNAMIK KOMMT IN RENDITEN ZUM AUSDRUCK

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.

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: 30.09.2021

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