

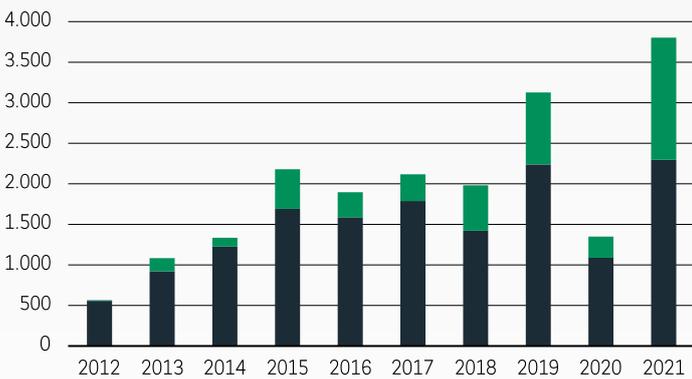


At a Glance **Q4 2021**

# INVESTMENTMARKT KÖLN

## Investitionsvolumen

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

## Investments nach Größenklassen

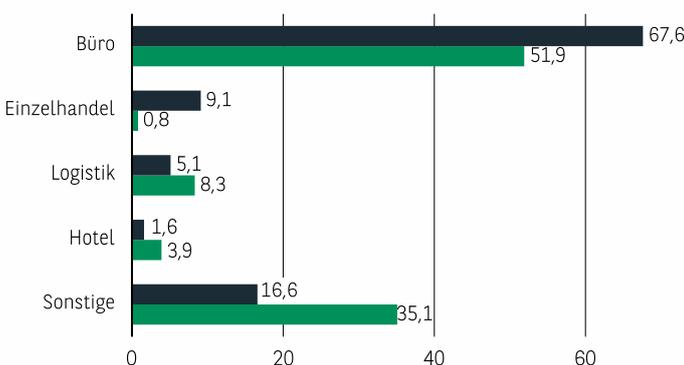
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

## Investments nach Objektart

in % ■ 2021 ■ 2020



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

### ➤ BEEINDRUCKENDE BESTMARKE

Der Kölner Investmentmarkt schließt das Jahr 2021 mit einem beeindruckenden Umsatzrekord von rund 3,8 Mrd. € ab. Wie außergewöhnlich die vergangenen zwölf Monate für die Dom-Metropole waren, verdeutlicht ein Blick auf die Vergangenheit. So liegt das aktuelle Ergebnis ungefähr doppelt so hoch wie der langjährige Durchschnitt. Und auch die bisherige Bestmarke aus 2019 - das ebenfalls als Ausnahmejahr galt - wurde noch einmal um mehr als 670 Mio. € übersprungen. Dass dabei sowohl Einzeltransaktionen (2,3 Mrd. €) als auch Portfoliodeals (1,5 Mrd. €) jeweils neue Bestwerte erzielten, spiegelt sich zum einen in einer sehr großen Transaktionsanzahl (80 Deals) und zum anderen in einem ebenfalls hohen durchschnittlichen Objektvolumen von 48 Mio. € wider. Die mit Abstand größte Transaktion des Jahres stellt die Mehrheitsübernahme von drei Oppenheim/Esch-Fonds dar, die sich die RFR Holding insgesamt mehr als 1 Mrd. € hat kosten lassen. Zwei Fonds umfassen die historischen Messehallen, die heute Rheinpark Metropole genannt werden. Der dritte beinhaltet die noch aktiven Messehallen.

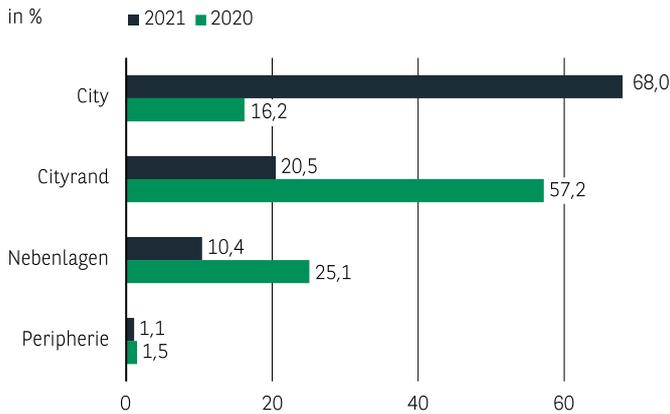
### ➤ REKORD STEHT AUF BREITEM FUNDAMENT

Da neben dem RFR-Deal noch fünf weitere Transaktionen im Segment >100 Mio. € verzeichnet werden konnten, entfällt wenig überraschend knapp die Hälfte des Gesamtumsatzes auf diese Größenkategorie. Löst man sich aber einmal von der relativen Verteilung und richtet den Blick auf die absoluten Zahlen, zeigt sich, dass das herausragende Ergebnis auch auf einem dynamischen Investmentgeschehen in den übrigen Klassen fußt. So entfallen etwa auf das Segment 50 bis 100 Mio. € alleine mehr als 970 Mio. €, womit der langjährige Durchschnitt um deutlich mehr als das Doppelte übertroffen wurde. Und auch im Segment <50 Mio. € konnte mit über 930 Mio. € ein überproportional reges Investmentgeschehen beobachtet werden. Üblicherweise liegt das Volumen hier im Bereich von rund 680 Mio. €.

### ➤ BÜROIMMOBILIEN ERNEUT UMSATZBRINGER

Wie für Köln üblich waren auch 2021 Büroimmobilien bei den Investoren am begehrtesten, sodass knapp 68 % des Gesamtvolumens auf diese Assetklasse entfallen. Die hier registrierten ca. 2,6 Mrd. € hätten für sich genommen dem Kölner Investmentmarkt immer noch das zweitbeste je registrierte Umsatzvolumen beschert. Auf dem zweiten Rang liegen Einzelhandelsimmobilien (9 %), gefolgt von Logistik-Assets (5 %) und Hotel-Investments (2 %). Ein mit rund 630 Mio. € auffallend starkes Ergebnis erzielt auch die Sammelkategorie „Sonstige“, wohinter sich unter anderem eine Reihe von Entwicklungsgrundstücken verbergen.

### Investments nach Lagen

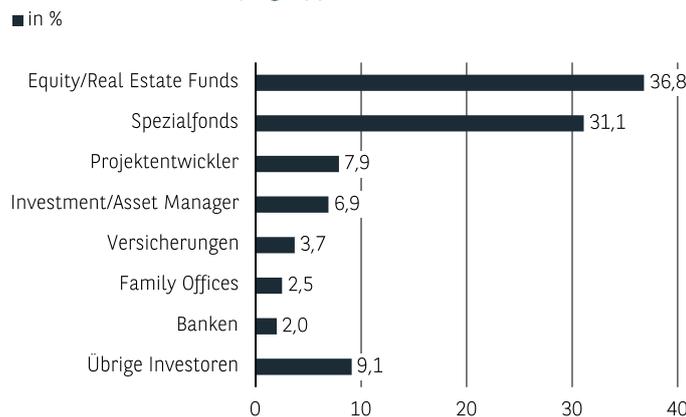


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

### ► CITY UND CITYRAND MIT NEUEN REKORDEN

Die Umsatzverteilung nach Lagekategorien wird 2021 von den Citylagen dominiert. Zwar ist dies für Köln nichts Ungewöhnliches, allerdings fällt der Anteil mit 68 % in seiner Höhe auch im langjährigen Schnitt deutlich überproportional aus. Zurückzuführen ist dies nicht etwa darauf, dass die übrigen Lagen ein niedriges Volumen verzeichnen würden, sondern auf die Häufung von großvolumigen Core-Transaktionen im Herzen der Stadt. Dies führt dazu, dass sich dort insgesamt ein Rekordvolumen von 2,6 Mrd. € aufsummiert. Ebenfalls eine neue Bestmarke kann für den Cityrand verzeichnet werden, in dem 778 Mio. € und damit 57 % mehr als im langjährigen Schnitt investiert wurden. Während die Nebenlagen mit 394 Mio. € ein ebenfalls sehr gutes Ergebnis erzielen, ist die Peripherie mit anteilig lediglich einem Prozent am Investitionsgeschehen beteiligt.

### Investments nach Käufergruppen 2021

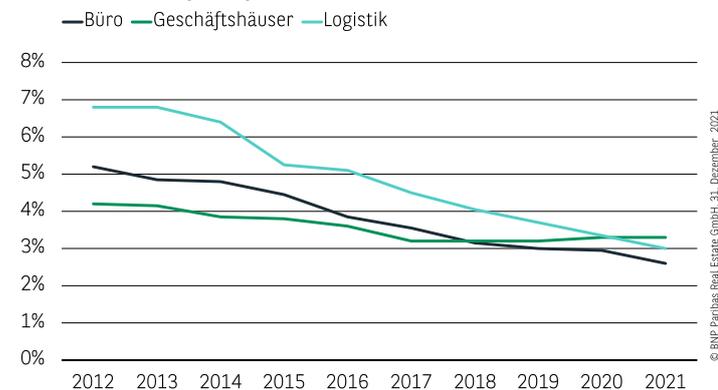


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

### ► FONDS STEUERN GROSSTEIL DES VOLUMENS BEI

Nicht zuletzt durch den zuvor genannten RFR-Deal stehen Equity/Real Estate Funds 2021 mit anteilig 37 % an der Spitze des Rankings der Käufergruppen. Sie knacken damit in Köln erstmal die Marke von 1 Mrd. €. Gleiches gilt auch für Spezialfonds, die 31 % des Volumens auf sich vereinen. Der größte Deal dieser Käufergruppe war der von BNP Paribas Real Estate vermittelte Kauf des Cäciliums durch Union Investment. Dass Köln weiter einen großen Bedarf an Neuentwicklungen hat und entsprechend für Projektentwickler attraktiv ist, zeigt sich am erneut guten Abschneiden dieser Gruppe. Sie steuern, wie im Vorjahr, rund 300 Mio. € bei. Weitere nennenswerte Umsatzbeiträge entfallen auf Investment/Asset Manager (7 %), Versicherungen (4 %), Family Offices (2,5 %) und Banken (2 %).

### Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

### ► RENDITEN GEBEN SPÜRBAR NACH

Die starke Nachfrage der Investoren spiegelt sich auch im deutlich gestiegenen Preisniveau wider. So hat die Netto-Spitzenrendite für erstklassige Büroimmobilien im Jahresverlauf um 35 Basispunkte nachgegeben und notiert nun bei 2,60 %. Auch im boomenden Logistiksegment beträgt der Rückgang 35 Basispunkte, sodass jetzt 3,00 % anzusetzen sind. Der Wert für Geschäftshäuser in Premiurlagen liegt weiter stabil bei 3,30 %.

### ► PERSPEKTIVEN

Nachdem viele Investoren im ersten Pandemiejahr auf dem Kölner Investmentmarkt sehr verhalten agiert haben, stand 2021 ganz im Zeichen einer fulminanten Aufholbewegung. Da insbesondere auch im zweiten Halbjahr das Marktgeschehen noch einmal deutlich an Fahrt gewonnen hat, spricht vieles dafür, dass dieser Schwung mit in das neue Jahr genommen werden kann. Aufgrund des großen Investoreninteresses ist auch eine weitere leichte Renditekompression 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: 31.12.2021

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