

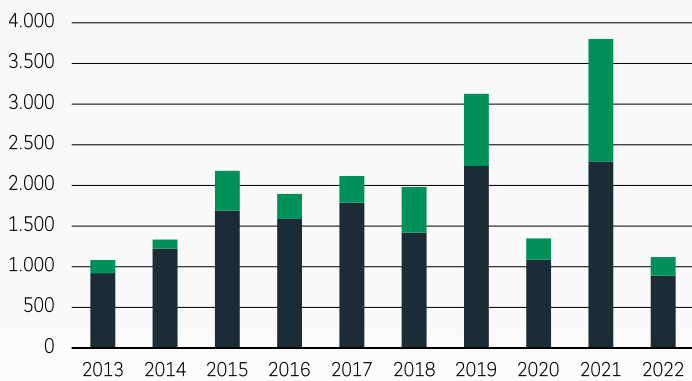


At a Glance **Q4 2022**

INVESTMENTMARKT KÖLN

Investitionsvolumen in Köln

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliideals



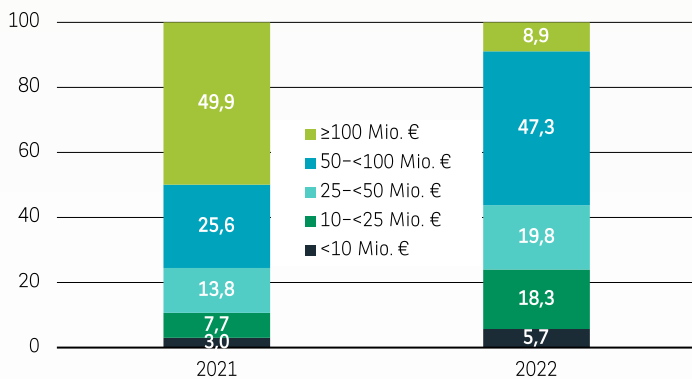
© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2022

➤ SCHWÄCHSTES RESULTAT DER LETZTEN 10 JAHRE

2022 wurden rund 1,12 Mrd. € in den gewerblichen Investmentmarkt der Rheinmetropole investiert. Dieses Resultat ist die geringste Investmentsumme der letzten zehn Jahre und liegt rund 44 % unter dem langjährigen Durchschnitt. Nach geringen Umsätzen bis zum Ende des dritten Quartals (knapp 724 Mio. €) fiel zumindest das Schlussquartal mit gut 395 Mio. noch vergleichsweise stark aus. Das schwache Jahresergebnis ist vor allem durch das geringe Volumen an Einzeldeals (41 % unter dem langjährigen Durchschnitt) zu erklären. Der Anteil an Portfoliideals liegt mit 20 % nur knapp unter dem 10-jährigen Durchschnitt. Auch im Vergleich zum durchschnittlichen Investentumsatz der A-Standorte (4,03 Mrd.) schneidet Köln schwach ab.

Investments nach Größenklassen in Köln

in %



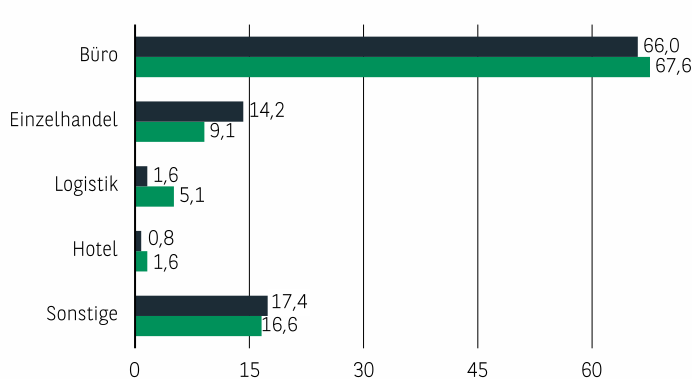
© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2022

➤ MITTELGROSSE INVESTMENTS DOMINIEREND

Gerade das Fehlen von Großdeals führt 2022 zu dem schlechten Resultat. Nur ein Deal fällt in die Kategorie der Großdeals mit einem Volumen über 100 Mio. €. Fast die Hälfte der Umsätze (529 Mio. €) fallen in die Kategorie der mittelgroßen Deals mit 50 bis 100 Mio. € Umsatz. Diese ist die einzige Größenkategorie, die über ihrem langjährigen Durchschnitt (gut 8 %) liegt. Mit 29 Mio. € je Deal lag das durchschnittliche Volumen nur rund 5 % unter dem langjährigen Durchschnitt. Jedoch zeichnet insbesondere die geringe Anzahl von 38 Transaktionen (knapp 41 % unter dem 10-Jahresdurchschnitt) für das schwache Abschneiden verantwortlich.

Investments nach Objektart in Köln

in % ■ 2022 ■ 2021

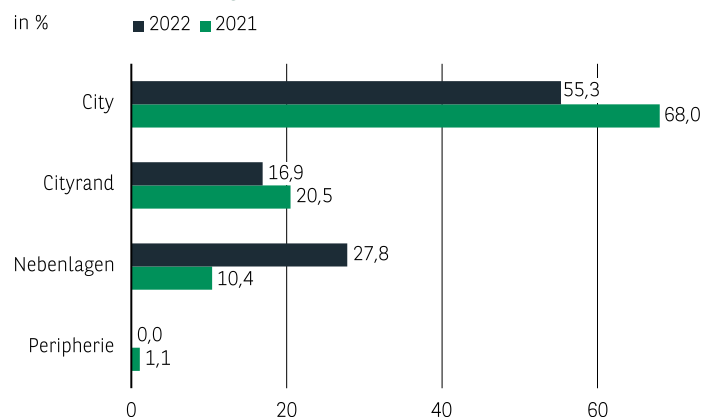


© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2022

➤ BÜRO-INVESTMENT-ANTEIL WEITERHIN ROBUST

Das Bürosegment zeigt sich in Köln im Vergleich zu den anderen Assetklassen noch vergleichsweise robust und trägt gut zwei Drittel zum Gesamtumsatz bei. Dies ist auch mehr als der Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre (56 %). Rund ein Fünftel des Umsatzes von Büroimmobilien gehen dabei auf die alstria-Übernahme durch Brookfield zurück. Mit einem Anteil von rund 14 % (160 Mio. € Umsatz) haben Einzelhandelsimmobilien einen höheren Umsatzanteil als im Vorjahr beizutragen. Dieser Anteil liegt leicht unter dem langjährigen Durchschnitt (knapp 17 %). Den zweithöchsten Anteil zum Umsatz steuert die Sammelkategorie Sonstige mit knapp 17 % bei. Investments in Logistik-Objekte erzielten mit einem Umsatz von 18 Mio. € den niedrigsten Wert der vergangenen 10 Jahre. Dies ist weniger der geringen Nachfrage, sondern vielmehr einem mangelnden Angebot geschuldet. Das Hotelsegment spielt nach wie vor noch eine sehr untergeordnete Rolle.

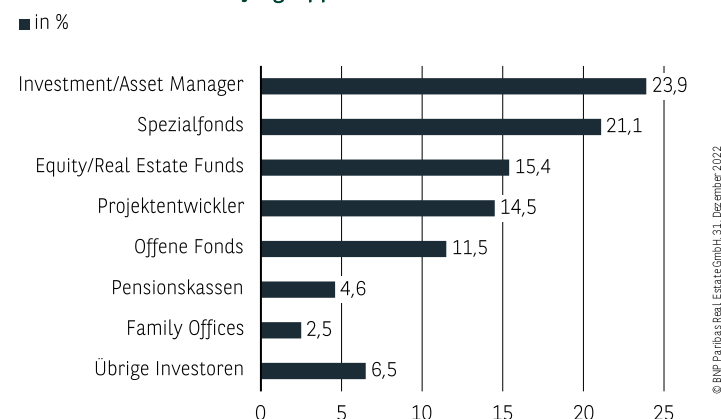
Investments nach Lagen in Köln



ÜBERDURCHSCHNITTLICHER MARKANTEIL VON NEBENLAGEN

Gut die Hälfte des Investmentvolumens geht auf die Kölner City zurück. Dieser Anteil liegt damit im Bereich des langjährigen Durchschnitts (gut 54 %). Der sonst vergleichsweise umsatzstarke Cityrand hingegen liegt deutlich unter dem 10-Jahresdurchschnitt (gut 26 %). Deutlich positiver ist der sehr hohe Anteil (fast 28 %) von Nebenlagen zu sehen. Dies ist der höchste Anteil von Nebenlagen in den letzten 10 Jahren. Der langjährige Durchschnitt liegt hier bei knapp 18 %. Diese breite Verteilung der Investments über das Kölner Stadtgebiet zeugt von einem soliden Grundvertrauen der Investoren in die Rheinmetropole. In der Peripherie hingegen konnte keine einzige Transaktion verzeichnet werden.

Investments nach Käufergruppen in Köln 2022



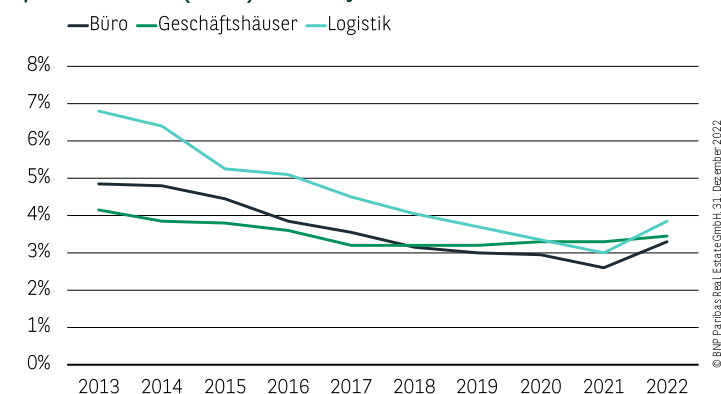
INVESTMENT/ASSET MANAGER VERGLEICHSWEISE STARK

Investment/Asset Manager können mit 267 Mio. € (knapp 24 %) das höchste Investmentvolumen verzeichnen. Es ist die einzige Käufergruppe mit einem überdurchschnittlichen Investmentvolumen. Der langjährige Durchschnitt liegt hier bei rund 221 Mio. €. Spezialfonds folgen mit 237 Mio. (21 %) auf der zweiten Position. Equity/Real Estate Funds, auf dem dritten Platz haben durch die alstria-Übernahme durch Brookfield einen überdurchschnittlichen Anteil von gut 15 % (langjähriger Durchschnitt: 10 %). Auf Marktanteile im zweistelligen Prozentbereich kommen weiterhin Projektentwickler (knapp 15 %) und offene Fonds (knapp 12 %).

LOGISTIK-RENDITEN MIT STARKEM ANSTIEG

Die neue Zinslandschaft mit den verteuerten Finanzierungsbedingungen spiegelt sich in gestiegenen Netto-Spitzenrenditen wider. Besonders deutlich zeigt sich dies in dem Spitzenrenditeanstieg von 70 bzw. 85 Basispunkten gegenüber dem Vorjahr für Büro- bzw. Logistikimmobilien. Auch für Geschäftshäuser in Premiulagen ist erstmals seit der Finanzkrise ein Zinsanstieg um 15 Basispunkte auf 3,45 % zu verzeichnen. Trotz der starken Renditeanstiege notieren die Spitzenrenditen von Büro- bzw. Logistikobjekten immer noch deutlich unter ihrem langjährigen Durchschnitt.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Köln



PERSPEKTIVEN

Durch das neue Zinsregime und die gestiegenen Finanzierungsbedingungen sind die Immobilienmärkte in eine neue Preisfindungsphase übergegangen. Die spürbar gestiegene Unsicherheit hat viele Investoren zu einer abwartenden Haltung bewegt. Dies und das mangelnde Angebot an Produkt (insbesondere Logistikimmobilien) haben zu einem sehr schwachen Kölner Investmentergebnis geführt. Dass die Kölner Nutzermärkte im Vergleich zu den A-Standorten 2022 vergleichsweise schlecht abschneiden, sollte jedoch eine Ausnahme bleiben und dürfte sich vermutlich so nicht fortsetzen. Denn die Rheinmetropole verfügt über eine solide wirtschaftliche Basis und über gesunde Nutzermärkte. Sobald sich das makroökonomische Umfeld stabilisiert, sollte sich auch das Transaktionsgeschehen relativ schnell wieder erholen.

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: 31.12.2022

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