

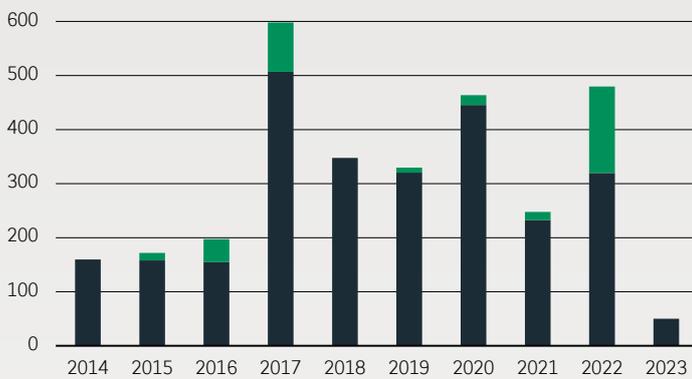


At a Glance **Q1 2023**

INVESTMENTMARKT KÖLN

Investitionsvolumen in Köln Q1

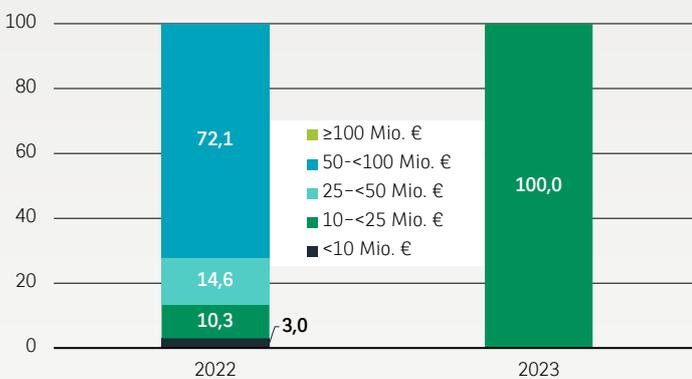
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

Investments nach Größenklassen in Köln Q1

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

Investments nach Objektart in Köln Q1

in %

■ 2023 ■ 2022



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

➤ KÖLNER MARKT ZOLLT DEM AKTUELLEN UMFELD TRIBUT

Nachdem sich der Kölner Investmentmarkt in den letzten Jahren sehr positiv entwickeln konnte und sich die Transaktionsvolumina auf einem hohen Niveau zunehmend stabilisierten, wurde er Anfang des Jahres 2023 durch das schwierige Konjunktur- und vor allem Finanzierungsumfeld nahezu vollständig ausgebremst. Der beobachtete Trend einer großen Unsicherheit aus dem letzten Quartal 2022, in dem das Investitionsvolumen mit lediglich 395 Mio. € schon vergleichsweise gering ausfiel, hat sich damit noch einmal beschleunigt und verfestigt. In den ersten drei Monaten des laufenden Jahres konnte ein Verkaufsvolumen von lediglich rund 50 Mio. € registriert werden, hinter dem sich nur knapp eine Handvoll Transaktionen verbirgt. Nach den starken Zinserhöhungen der großen Notenbanken sind die Marktteilnehmer weiterhin auf der Suche nach einem neuen und für alle Seiten fairen Preisniveau. Vor diesem Hintergrund wurden auch eine Reihe großer Verkaufsprozesse, die sich bereits letztes Jahr in der Vermarktung befanden, vorläufig auf Eis gelegt. Hinzu kommt, dass im ersten Quartal 2023 noch kein Umsatz mit anteilig eingerechneten Portfolioverkäufen getätigt wurde. Da verwundert es nicht, dass Köln unter den A-Städten bisher das geringste Umsatzvolumen verzeichnet und genauso wie Frankfurt nur ein zweistelliges Ergebnis aufweist.

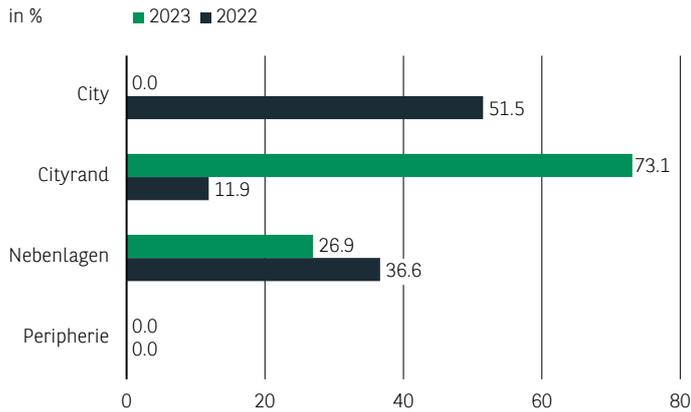
➤ BISLANG NOCH KEINE GROSSDEALS

Auch wenn aufgrund der bislang sehr geringen Anzahl an Verkaufsfällen strukturelle Aussagen zum Marktgeschehen nur eine eingeschränkte Aussagekraft haben, ist es doch bemerkenswert, dass sich alle getätigten Transaktionen im Marktsegment zwischen 10 und 25 Mio. € abgespielt haben. Größere Verkäufe ab 50 Mio. € haben demgegenüber bislang noch nicht stattgefunden. Dies kann als Indiz dafür angesehen werden, dass der Preisfindungsprozess außerhalb des großvolumigen Core-Segments bereits deutlich weiter fortgeschritten ist.

➤ NENNENSWERTE UMSÄTZE NUR MIT BÜRO UND LOGISTIK

Ähnlich überschaubar gestaltet sich in den ersten drei Monaten auch die Verteilung des Umsatzes auf die unterschiedlichen Assetklassen. Auf die in Köln traditionell starken Büroobjekte entfallen gut 73 % des Resultats, ein auch für die Domstadt überproportional hoher Anteil. Die übrigen knapp 27 % steuern Logistikobjekte bei, deren relativer Anteil zwar über ihrem langfristigen Durchschnitt liegt, die absolut betrachtet aber trotzdem nur auf einen geringen Umsatz kommen. In den übrigen Nutzungsarten, u. a. Einzelhandel und Hotel, wurden in den ersten drei Monaten des Jahres bislang keine nennenswerten Verkäufe registriert.

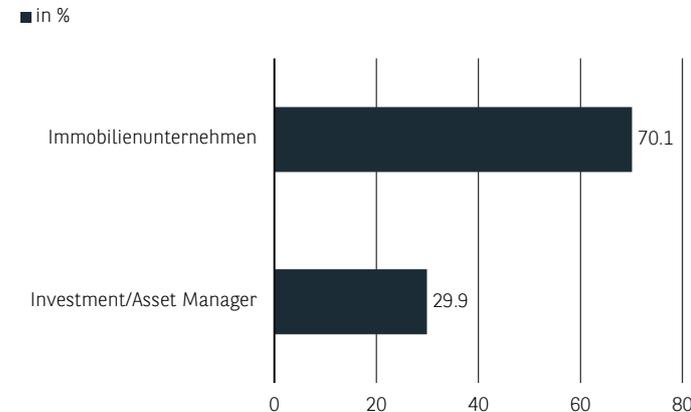
Investments nach Lagen in Köln Q1



NOCH KEINE ABSCHLÜSSE IN DER CITY

Nicht zuletzt aufgrund der skizzierten Rahmenbedingungen, die momentan auf den Märkten herrschen, verwundert es nicht, dass im ersten Quartal noch keine Verkäufe in den zentralen Citylagen getätigt wurden. Da die Preisfindungsphase im Core-Segment aufgrund der in den Vorjahren außergewöhnlich niedrigen Renditen größere Anpassungsprozesse erfordert, tun sich gerade die Top-Lagen aktuell noch sehr schwer. Knapp drei Viertel des Umsatzes ist demzufolge in den Cityrandzonen lokalisiert. Die verbleibenden rund 27 % entfallen auf die Nebenlagen und wurden in Logistikobjekte investiert.

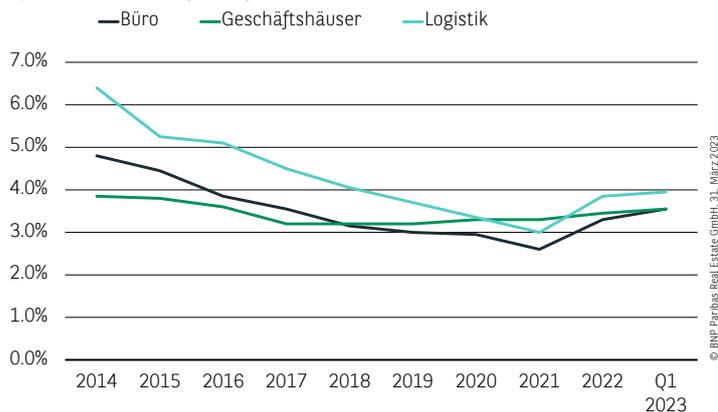
Investments nach Käufergruppen in Köln Q1 2023



BISLANG NUR ZWEI KÄUFERGRUPPEN AKTIV

An den wenigen erfassten Transaktionen waren bislang nur zwei Käufergruppen beteiligt. Auch hierin spiegelt sich das ausgesprochen ruhige und noch von Unsicherheit geprägte Marktgeschehen eindrucksvoll wider. Mit rund 70 % tragen im ersten Quartal Immobilienunternehmen mehr als zwei Drittel zum Gesamtumsatz bei. Darüber hinaus kommen Investment/Asset Manager auf einen Anteil von knapp 30 %. Alle übrigen Investorentypen haben zwar durchaus den Markt sondiert, aber noch keine größeren Abschlüsse vollzogen.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Köln



RENDITEN ZIEHEN ERWARTUNGSGEMÄSS WEITER AN

Die positive Entwicklung des Kölner Investmentmarkts hat die Preise in den letzten Jahren deutlich steigen lassen, sodass Köln in relativ kurzer Zeit Anschluss an das Niveau der übrigen großen Investmentstandorte gefunden hat. Vor diesem Hintergrund ist es nicht überraschend, dass die Netto-Spitzenrenditen für Bürohäuser im Zuge der erfolgten Zinserhöhungen der großen Notenbanken noch einmal deutlich um 25 Basispunkte auf jetzt 3,55 % zugelegt haben. Gleiches gilt für innerstädtische Geschäftshäuser, wo sie um 10 Basispunkte auf ebenfalls 3,55 % angezogen haben. Im Logistiksegment notieren sie aktuell bei 3,95 %.

PERSPEKTIVEN

Zwar ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass die Investmentumsätze im weiteren Jahresverlauf anziehen werden, gleichzeitig ist aber auch festzuhalten, dass der Preisanpassungsprozess noch nicht vollständig abgeschlossen ist und den Markt noch einige Zeit bestimmen wird. Für eine deutliche Belebung des Marktgeschehens und damit auch wieder nachhaltig steigende Transaktionsvolumina ist ein Ende der Zinserhöhungen der Notenbanken eine zwingende Voraussetzung. Wann dieser Prozess abgeschlossen sein wird, ist zum heutigen Zeitpunkt nur schwer prognostizierbar, auch wenn vieles dafür spricht, dass dies im Laufe der zweiten Jahreshälfte passieren könnte. Unbestritten scheint aber, dass auch in Köln das Investmentvolumen 2023 erheblich unter dem langjährigen Durchschnitt der letzten Jahre liegen wird.

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: 31.03.2023

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