



At a Glance **Q3 2023**

INVESTMENTMARKT KÖLN

Investitionsvolumen Q1-Q3

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



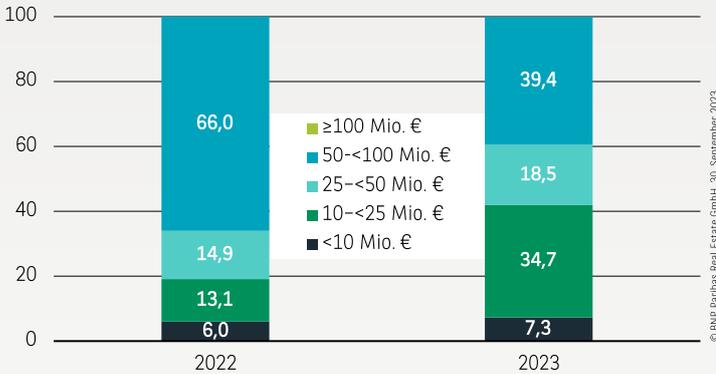
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

➤ KÖLNER INVESTMENTMARKT WEITER OHNE GROSSE IMPULSE

Der Kölner Investmentmarkt reiht sich nahtlos ein in die schwachen Ergebnisse der großen deutschen Investmentstandorte. Auch die Domstadt leidet weiterhin unter der Gemengelage aus hohem Zinsniveau, schwächelnder Konjunktur und wenig Angebot, vor allem im großvolumigen Segment. Vor diesem Hintergrund überrascht es nicht, dass das bisherige Transaktionsvolumen mit nur 340 Mio. € sehr moderat ausfällt. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert entspricht dies einem Rückgang um 53 %. Relativ betrachtet schlägt sich die Domstadt damit besser als die meisten der übrigen A-Standorte, in denen die Umsatzverluste deutlich höher ausfallen. Dass es trotzdem ein schwaches Resultat ist, unterstreicht die Tatsache, dass der zehnjährige Durchschnitt um 69 % verfehlt wird. Wie bereits im Vorjahr leidet der Kölner Markt vor allem unter fehlenden Großdeals. Im laufenden Jahr konnte beispielsweise noch kein Abschluss im dreistelligen Millionenbereich registriert werden. Üblicherweise entfallen rund ein Viertel des Investitionsvolumens auf dieses Marktsegment.

Investments nach Größenklassen Q1-Q3

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

➤ WEITERHIN KEIN VERKAUF ÜBER 100 MIO. €

Dass im bisherigen Jahresverlauf immer noch kein Deal jenseits der 100-Mio.-€-Marke getätigt wurde, spiegelt sich nicht nur im moderaten Investmentumsatz, sondern auch in der Verteilung des Umsatzes auf die einzelnen Größenklassen wider. Mit einem Anteil von gut 39 % hat sich deshalb die Größenklasse von 50 bis 100 Mio. € an die Spitze gesetzt, wobei sich lediglich zwei Deals hinter dieser Zahl verbergen. Auf Platz zwei folgen Verkäufe von 10 bis 25 Mio. €, die fast 35 % zum Gesamtumsatz beisteuern. Im zehnjährigen Schnitt kommen sie lediglich auf rund 20 %. Weitere 18,5 % entfallen auf Abschlüsse zwischen 25 und 50 Mio. €, was in etwa ihrem üblichen relativen Anteilsniveau entspricht. Ähnlich stellt sich die Situation bei kleinen Deals bis 10 Mio. € (7 %) dar.

Investments nach Objektart Q1-Q3

in %

■ 2023 ■ 2022

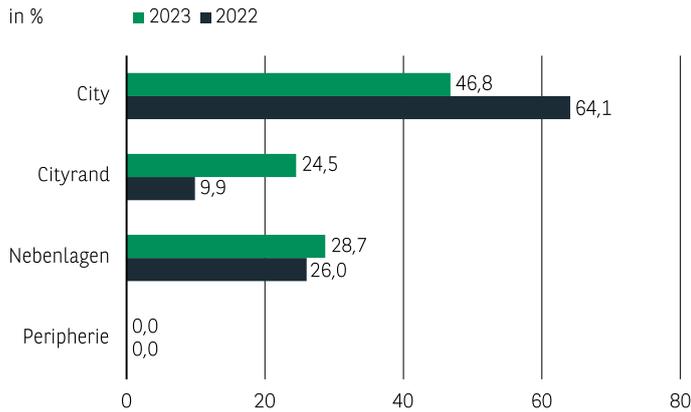


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

➤ KEINE DEUTLICH DOMINIERENDE ASSETKLASSE

Das bisherige Investmentvolumen verteilt sich vergleichsweise gewohnt und wird nicht durch eine einzelne Assetklasse dominiert. Die Führungsposition nehmen erneut Büroobjekte mit einem Umsatzanteil von gut 44 % ein, womit sie nur rund acht Basispunkte unter ihrem langjährigen Schnitt liegen. Nur knapp dahinter folgen Einzelhandelsimmobilien auf Platz zwei, die 37,5 % zum Ergebnis beisteuern. Dieser Wert liegt fast doppelt so hoch wie im Schnitt der letzten zehn Jahre. Hierin enthalten ist ein nicht unerheblicher Umsatz eines anteilig eingerechneten Portfoliodeals. Auf Logistikobjekte entfallen weitere 4 % des Umsatzes, wohingegen Hotel-Investments im laufenden Jahr bisher nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen (1 %).

Investments nach Lagen Q1-Q3



➤ BREITE STREUUNG ÜBER FAST ALLE LAGEN

Das Investmentvolumen verteilt sich relativ ausgewogen über fast alle Lagen innerhalb des Marktgebiets. Dies kann als positives Zeichen dafür gewertet werden, dass die Investoren grundsätzlich großes Vertrauen in den Kölner Markt haben. Es ist davon auszugehen, dass sich dies bei verbesserten Rahmenbedingungen auch wieder in höheren Umsätzen zeigen wird. Am meisten investiert wurde mit knapp 47 % in der City, die damit ihr übliches Niveau fast halten konnte. Auf Nebenlagen entfallen knapp 29 % und die Cityrand-Zonen kommen auf weitere 24,5 %. Keine nennenswerten Abschlüsse wurden bislang in der Peripherie registriert, die aber traditionell in Köln wenig im Fokus steht.

Investments nach Käufergruppen Q1-Q3 2023



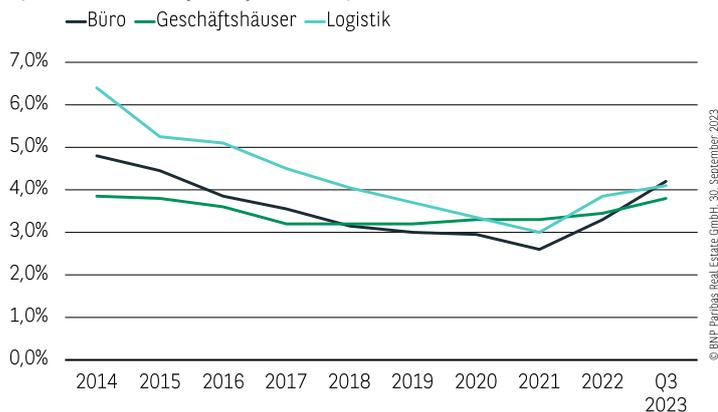
➤ VIER KÄUFERGRUPPEN MIT ZWEISTELLIGEN UMSATZANTEILEN

Auch die Umsatzverteilung nach Käufergruppen ist vergleichsweise breit gestreut, wodurch die Aussage, dass die Anleger die Kölner Entwicklung langfristig positiv einschätzen, unterstrichen wird. Insgesamt kommen vier Investorengruppen auf zweistellige Umsatzanteile. Mit knapp 31 % haben sich Immobilienunternehmen an die Spitze des Rankings gesetzt, gefolgt von Family Offices, die fast 21 % beisteuern. Nur knapp dahinter platzieren sich Pensionskassen mit einem Beitrag von knapp 19 % auf Rang drei. Vervollständigt wird das Quartett von den Projektentwicklern, die auf rund 12 % kommen. Einen größeren Beitrag leisten außerdem noch Corporates mit gut 8 %.

➤ RENDITEN MIT WEITEREM LEICHTEN ANSTIEG

Die Spitzenrenditen haben im dritten Quartal erwartungsgemäß noch einmal leicht angezogen, wofür nicht zuletzt die noch erfolgten Zinsschritte der großen Notenbanken mitverantwortlich sind. Für Bürohäuser liegen sie aktuell bei 4,20 % und damit 25 Basispunkte höher als im zweiten Quartal. Auch bei Logistikobjekten haben sie leicht zugelegt und notieren mit jetzt 4,10 % zehn Basispunkte höher als im Vorquartal. Für innerstädtische Geschäftshäuser sind mittlerweile 3,80 % anzusetzen, was lediglich einem moderaten Anstieg um fünf Basispunkte entspricht.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



➤ PERSPEKTIVEN

Da eine spürbare Konjunkturbelebung nicht vor 2024 zu erwarten und der Zinserhöhungszyklus noch nicht vollständig abgeschlossen ist, wird der Kölner Investmentmarkt auch im Schlussquartal noch mit Gegenwind zu kämpfen haben. Vor diesem Hintergrund ist auch ein weiterer leichter Renditeanstieg zum Jahresende wahrscheinlich. Mit einer Fahrt aufnehmenden Gesamtwirtschaft und dem Abschluss der Preisfindungsphase sollte das Investitionsvolumen im Laufe des Jahres 2024 aber wieder anziehen, wobei der Umsatzzuwachs sich im zweiten Halbjahr sichtbar beschleunigen sollte. Hierzu beitragen dürfte vor allem auch die höhere Finanzierungssicherheit nach Abschluss der Zinserhöhungen, die zur mehr Planungssicherheit auf Investorensseite führt.

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: 30.09.2023

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