

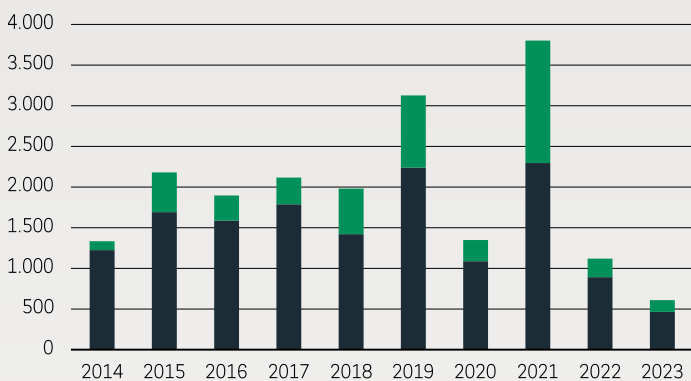


At a Glance **Q4 2023**

INVESTMENTMARKT KÖLN

Investitionsvolumen

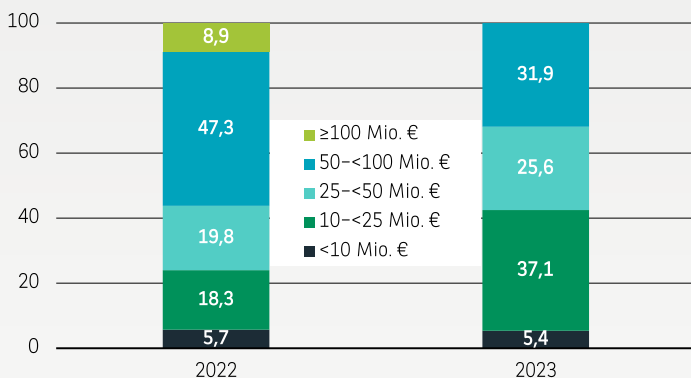
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

Investments nach Größenklassen

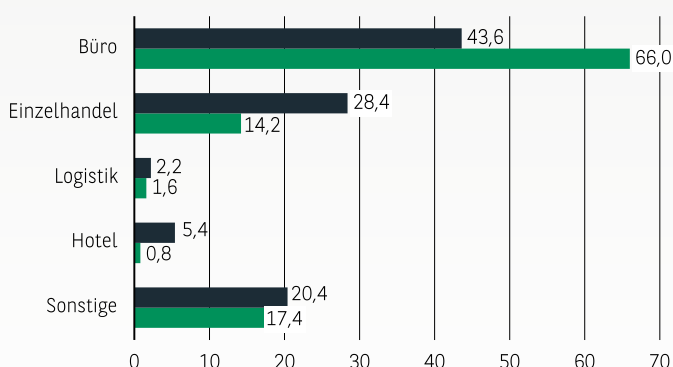
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

Investments nach Objektart

in % ■ 2023 ■ 2022



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

➤ AUCH IN KÖLN KEINE JAHRESENDRALLYE

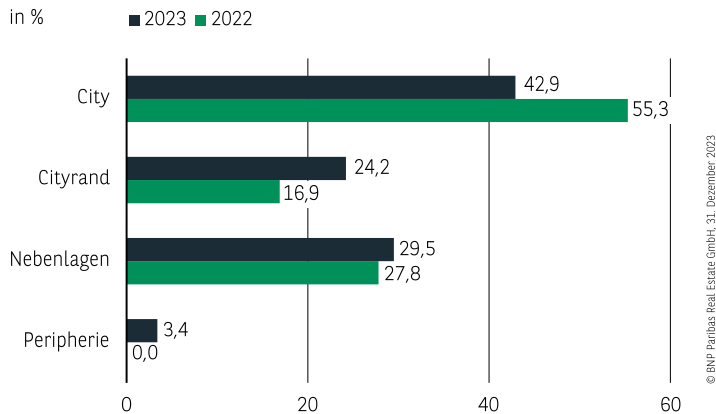
Die relativ schwache Umsatzentwicklung auf dem Kölner Investmentmarkt setzte sich auch im Schlussquartal fort. Wie auch an den anderen großen Standorten fiel die sonst übliche Jahresendrallye in der Domstadt aus, auch wenn in den letzten drei Monaten eine leichte Umsatzbelebung zu beobachten war. Mit einem Transaktionsvolumen von 609 Mio. € wurde das Vorjahresergebnis um 46 % verfehlt und das schwächste Resultat der letzten zehn Jahre registriert. Der zehnjährige Durchschnitt wurde sogar um gut zwei Drittel unterschritten. Auch Köln musste 2023 dem Mix aus hohen Zinsen, schwächelnder Konjunktur und einem aufgrund der gesunkenen Preisniveaus rückläufigen Angebot Tribut zollen. Die das gesamte Jahr andauernde Preisfindungsphase hat dazu geführt, dass nahezu kein hochwertiges Core-Angebot verfügbar war und große Transaktionen nicht realisiert werden konnten. Im bundesweiten Vergleich liegt Köln damit an letzter Stelle der großen deutschen A-Standorte. Relativ betrachtet positioniert sich Köln mit einem Rückgang von „nur“ 46 % vergleichsweise gut. Alle übrigen Städte weisen höhere Umsatzverluste auf.

➤ KEIN ABSCHLUSS IM DREISTELLIGEN MILLIONENBEREICH

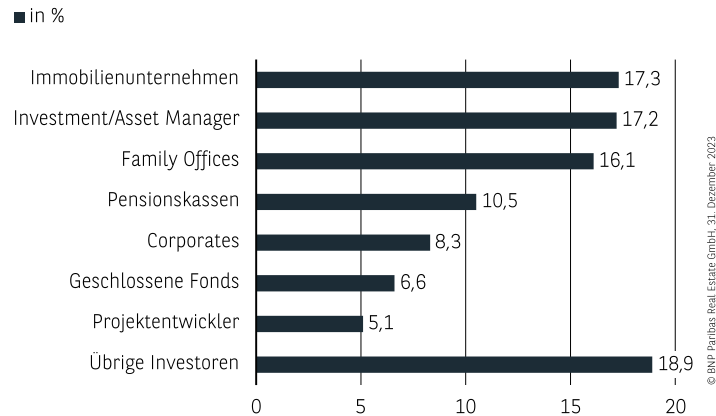
Die Verteilung des Umsatzes auf die einzelnen Größenklassen unterstreicht, dass die moderate Marktentwicklung vor allem auf fehlende Großtransaktionen zurückzuführen ist. Zum ersten Mal in den letzten zehn Jahren konnte im Gesamtjahr kein Verkauf jenseits der 100-Mio.-€-Marke getätigt werden. Fasst man die beiden Klassen über 50 Mio. € zusammen, zeichnen sie aktuell für knapp ein Drittel des Volumens verantwortlich. Im langjährigen Schnitt liegt ihr Anteil dagegen bei rund 60 %. Auf kleine und mittlere Abschlüsse entfallen demgegenüber mehr als zwei Drittel des Resultats und damit deutlich mehr als die 40 %, die sie im langfristigen Durchschnitt erreichen.

➤ BÜRO-INVESTMENTS UNTERDURCHSCHNITTLICH

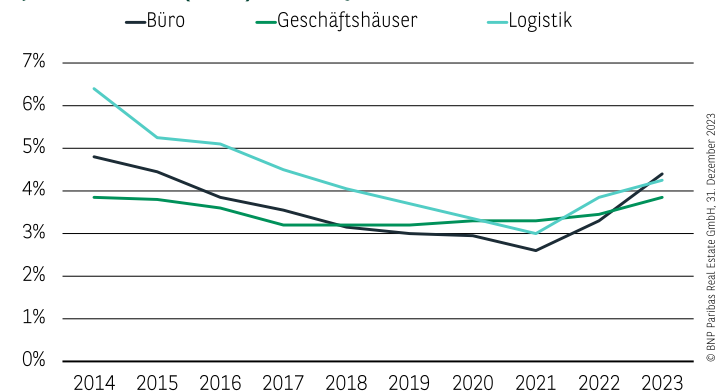
Dass gerade hochwertige Büros unter der Zinsentwicklung gelitten haben, zeigt sich daran, dass sie nur auf knapp 44 % des Umsatzes kommen. Üblicherweise liegt ihr Anteil bei 56 %. Spürbar weniger als im langjährigen Schnitt wurde auch in Logistikimmobilien (gut 2 %) und Hotels (gut 5 %) investiert. Ein geringes Angebot und die teilweise noch nicht vollständig abgeschlossene Etablierung neuer Preisniveaus haben das Transaktionsvolumen limitiert. Grundsätzlich hat sich das Käuferinteresse in diesen Assetklassen aber erhöht. Rund 10 Basispunkte mehr als im Durchschnitt wurde dagegen in Retail-Objekte angelegt, die insgesamt gut 28 % zum Gesamtumsatz beisteuern und damit den zweithöchsten Anteil der letzten zehn Jahre erzielen.

Investments nach Lagen**ZENTRALE LAGEN TROTZ SCHWIERIGEM UMFELD STARK**

Im Vergleich zu den meisten anderen großen Investmentstandorten, in denen vor allem die zentralen Lagen deutliche Umsatzrückgänge aufgrund des geringen Core-Angebots verzeichneten, haben sich die innerstädtischen Standorte in Köln gut geschlagen. Knapp 43 % des Umsatzes entfallen auf die City, die damit nur leicht unterproportional beteiligt ist. Nahezu auf ihrem üblichen Niveau bewegen sich die Cityrandlagen, die gut 24 % zum Ergebnis beisteuern. Verantwortlich hierfür ist nicht zuletzt, dass bei kleineren Investments eine durchaus lebhaft Marktaktivität zu beobachten war. Auch Nebenlagen erreichen mit 29 % einen Anteil, der sich in etwa auf ihrem gewohnten Niveau bewegt.

Investments nach Käufergruppen 2023**BREITE STREUUNG DER KÄUFERGRUPPEN**

Nicht zuletzt aufgrund der relativ kleinteiligen Dealstruktur auf dem Kölner Investmentmarkt waren viele unterschiedliche Käufergruppen am Transaktionsvolumen beteiligt. Insgesamt kommen vier Anlegertypen auf zweistellige Umsatzanteile. Gleichauf an der Spitze liegen Immobilienunternehmen und Investment Manager mit jeweils gut 17 %. Vervollständigt wird das Podium von Family Offices, die rund 16 % zum Resultat beisteuern. Pensionskassen kommen auf 10,5 % Umsatzanteil und komplettieren damit das Führungsquartett. Aber auch Corporates (gut 8 %), geschlossene Fonds (knapp 7 %) und Projektentwickler (gut 5 %) haben in nennenswertem Umfang investiert.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart**AUCH IN Q4 LEICHTER RENDITEANSTIEG**

Erwartungsgemäß haben die Netto-Spitzenrenditen auch im vierten Quartal noch einmal leicht zugelegt. Verantwortlich hierfür ist die Tatsache, dass der Zinszyklus der Notenbanken noch nicht vollständig abgeschlossen war. Die Netto-Spitzenrendite für Büros ist demzufolge um weitere 20 Basispunkte auf 4,40 % gestiegen. Niedriger fiel der Anstieg mit 5 Basispunkten bei innerstädtischen Geschäftshäusern aus, die bei 3,85 % notieren. Die Logistikrenditen haben um 15 Basispunkte auf 4,25 % zugelegt.

PERSPEKTIVEN

Auch wenn der Zinsgipfel erreicht scheint und die großen Zentralbanken voraussichtlich keine weiteren Zinserhöhungen vornehmen werden, dürfte eine deutliche Erholung des Investmentmarktes erst sukzessive im Jahresverlauf einsetzen. Zwar erhöht sich für Investoren die Planungssicherheit bezüglich der Finanzierung und der Preisniveaus, gleichzeitig dürfte aber die sich nur langsam erholende Konjunktur zumindest im ersten Halbjahr noch etwas bremsend wirken. Ein positiver Einfluss sollte von tendenziell weiter steigenden Mieten ausgehen, wodurch sich Chancen für Anleger ergeben, Wertsteigerungspotentiale zu realisieren. Zusammenfassend besteht eine realistische Chance, dass sich der Investmentmarkt 2024 langsam erholen und das Transaktionsvolumen vor allem im zweiten Halbjahr zulegen kann.

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: 31.12.2023

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