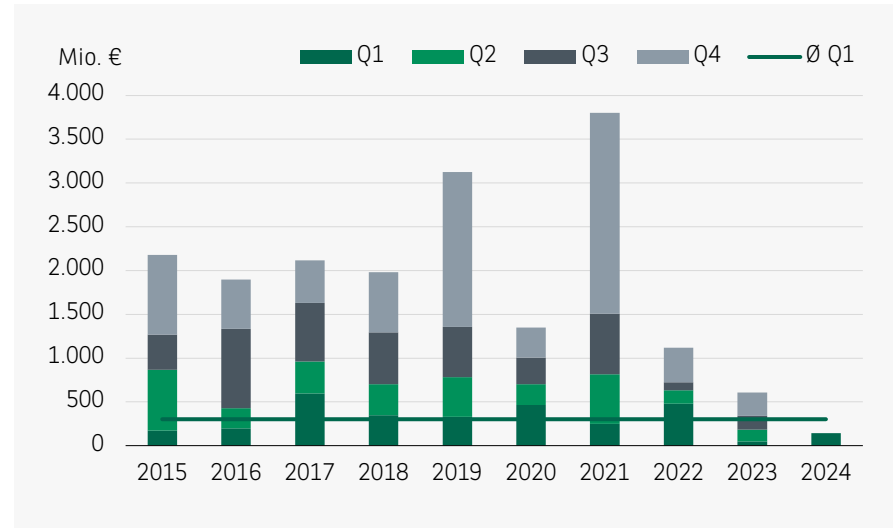


KÖLN

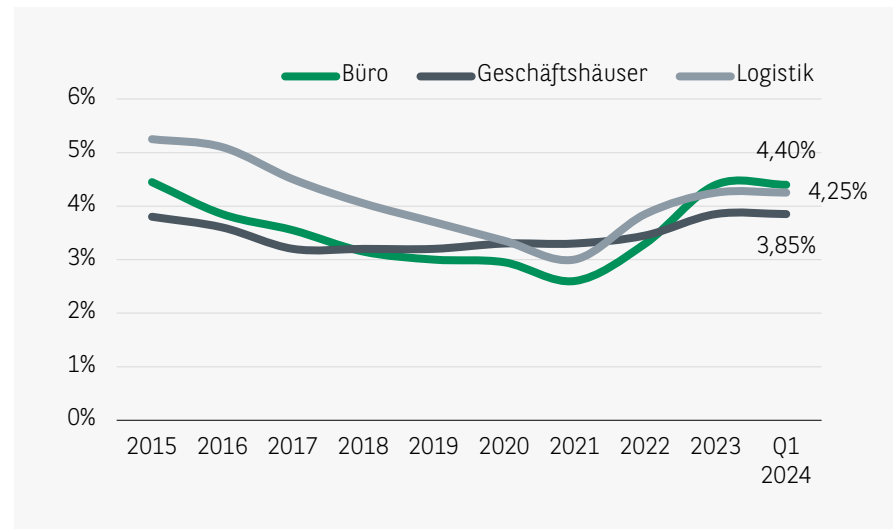
REPORT INVESTMENTMARKT

Q1 2024

Entwicklung des Investmentvolumens



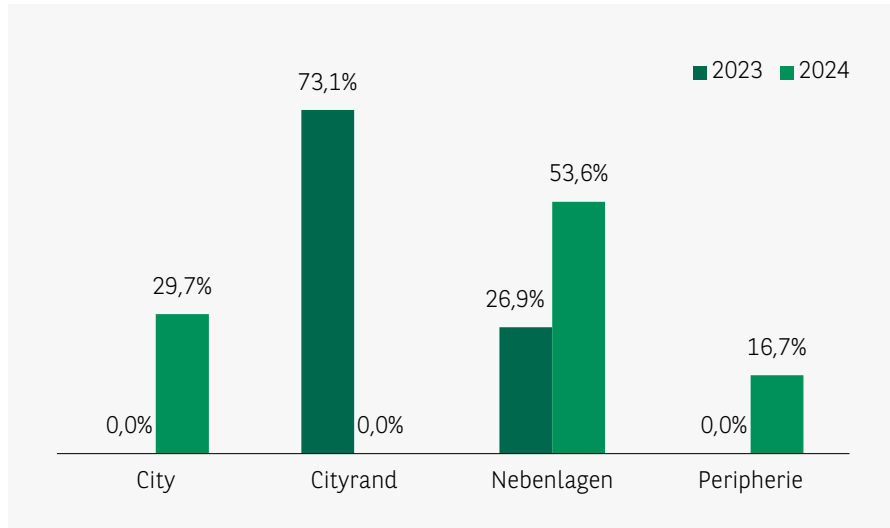
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



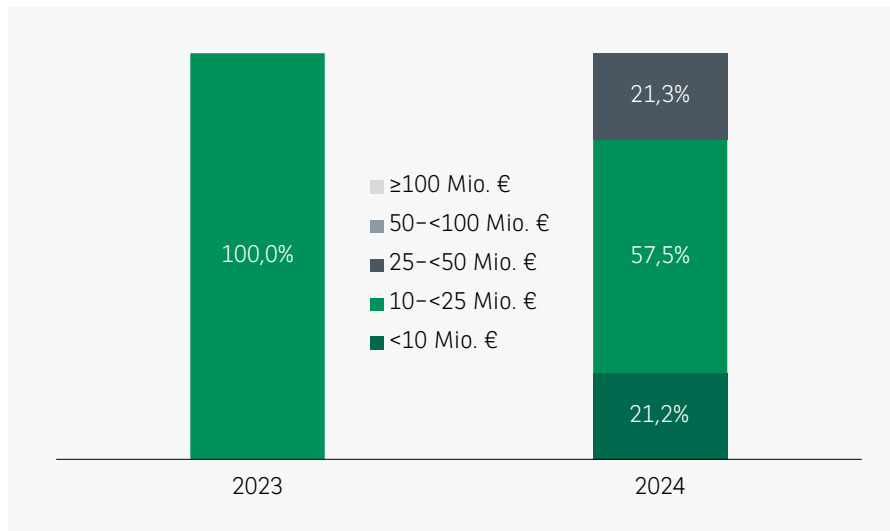
HÖCHSTE UMSATZSTEIGERUNG ALLER STANDORTE ERNEUT NOCH KEINE GROSSDEALS

- Der Kölner Investmentmarkt konnte sein Transaktionsvolumen im Vorjahresvergleich sehr deutlich steigern. Mit 145 Mio. € wurde das Ergebnis fast verdreifacht. Damit weist die Domstadt den stärksten Zuwachs (+190 %) von allen großen Investmentstandorten auf. In der langfristigen Betrachtung handelt es sich trotzdem um ein moderates Resultat, das nur rund halb so hoch ausfällt wie der zehnjährige Durchschnitt. Das hohe Zinsniveau und das schwierige konjunkturelle Umfeld haben den Investmentmarkt weiter im Griff und lassen Investmentvolumina wie in der Vergangenheit aktuell noch nicht zu.
- Besonders deutlich zeigen sich die unverändert schwierigen Rahmenbedingungen daran, dass genauso wie im vergleichbaren Vorjahreszeitraum noch kein größerer Abschluss jenseits der 50 Mio. € erfasst werden konnte. Betrachtet man nur den Investmentumsatz im Marktsegment bis 50 Mio. €, konnte im ersten Quartal 2024 aber das beste Ergebnis der letzten sechs Jahre erzielt werden. Das spricht dafür, dass die grundsätzliche Stimmung bei vielen Investoren besser ist als es das Umsatzvolumen erwarten lässt und die fehlenden Großdeals überproportional zum verhaltenen Resultat beitragen.
- Nachdem die Spitzenrenditen seit ca. eineinhalb Jahren nur eine Richtung kannten, nämlich aufwärts, haben sie sich zu Jahresbeginn stabil gezeigt. Vor dem Hintergrund der spürbar rückläufigen Inflation und der daraus resultierenden Erwartung erster Zinsschritte noch im laufenden Jahr ist diese Entwicklung nicht überraschend. Für Büroobjekte liegen die Spitzenrenditen derzeit bei 4,40 %, für Geschäftshäuser sind 3,85 % anzusetzen, und Logistikimmobilien notieren bei 4,25 %.

Investments nach Lage Q1



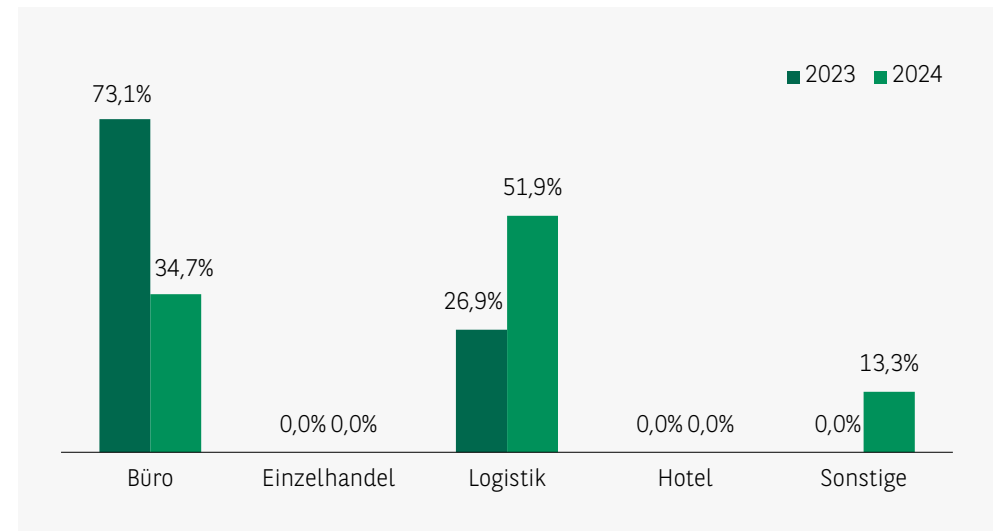
Investments nach Größenklassen Q1



LOGISTIKUMSATZ MIT NEUER BESTMARKE

- Dass es zwischen den einzelnen Assetklassen aktuell erhebliche Unterschiede bezüglich des Käuferinteresses gibt, unterstreicht die Tatsache, dass sich Logistikinvestments mit einem Anteil von 52 % an die Spitze der Nutzungsarten gesetzt haben. Damit erreichen sie nicht nur den relativ höchsten Anteil aller Zeiten, sondern stellen mit knapp 76 Mio. € auch absolut betrachtet eine Umsatzbestmarke im ersten Quartal auf. Auf die traditionell am stärksten vertretenen Büroobjekte entfallen demgegenüber nur knapp 35 %.
- In Anbetracht des hohen Anteils des Logistiksektors verwundert es nicht, dass über 70 % des Volumens in den Nebenlagen und der Peripherie umgesetzt wurden. Die zentralen Citylagen sind demgegenüber nur für knapp 30 % des Ergebnisses verantwortlich.
- Ein ähnlich ungewöhnliches Bild zeigt sich bei der Größenstruktur der Transaktionen. Kleinere Abschlüsse bis 25 Mio. € steuern mehr als zwei Drittel zum Resultat bei.

Investments nach Objektart Q1



- Seit gut einem Jahrzehnt hat der Kölner Investmentmarkt auch im bundesweiten Vergleich erheblich an Bedeutung gewonnen. Mitverantwortlich für diese positive Entwicklung ist nicht zuletzt ein spürbar gestiegenes Interesse sowohl internationaler als auch großer deutscher Investoren an Investments in der Domstadt. Als Ergebnis hiervon hat der Markt aktuell aber auch mit den gleichen Widrigkeiten zu kämpfen wie in den übrigen großen Investmentstandorten. Das insgesamt schwierige Umfeld wird das Marktgeschehen auch im weiteren Jahresverlauf noch beeinflussen. Vor allem das vermutlich nur bescheiden ausfallende BIP-Wachstum sowie das nach wie vor hohe Zinsniveau sprechen dafür, dass Großdeals im drestelligen Millionenbereich noch die Ausnahme darstellen dürften. Positiv zu bewerten ist aber, dass die Preisfindungsphase wohl abgeschlossen ist, sodass von weiter wachsendem Investoreninteresse auszugehen ist.
- Vor diesem Hintergrund deutet auch vieles darauf hin, dass im Laufe des Jahres eine kontinuierliche Belebung des Transaktionsgeschehens zu erwarten ist, die sich mit großer Wahrscheinlichkeit in der zweiten Jahreshälfte beschleunigen dürfte. Der Investmentumsatz sollte demzufolge höher ausfallen als 2023.
- Die Spitzenrenditen dürften sich in den nächsten Quartalen auf dem erreichten Niveau stabilisieren. Sollten in der zweiten Jahreshälfte die ersten Zinsschritte der großen Notenbanken wie erwartet vorgenommen werden, besteht zumindest eine gewisse Wahrscheinlichkeit, dass gegen Ende des Jahres eine erste leichte Renditekompression einsetzen könnte.

Kennzahlen Investmentmarkt Köln

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	50	145	190,2%
Portfolioanteil (%)	0,0%	0,0%	0,0%-Pkte
Anteil über 100 Mio. € (%)	0,0%	0,0%	0,0%-Pkte
Anteil Büro (%)	73,1%	34,7%	-38,3%-Pkte
Anteil Citylagen (%)	0,0%	29,7%	29,7%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	0,0%	44,0%	44,0%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	3,55%	4,40%	0,9%-Pkte
Geschäftshäuser (%)	3,55%	3,85%	0,3%-Pkte
Logistik (%)	3,95%	4,25%	0,3%-Pkte

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

THE CORNER | Im Klapperhof 3-5 | 50670 Köln

Tel. +49 (0)221-93 46 33-00

Dieser Report ist einschließlich aller 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 als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/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: 31.03.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ▶ ERFAHREN