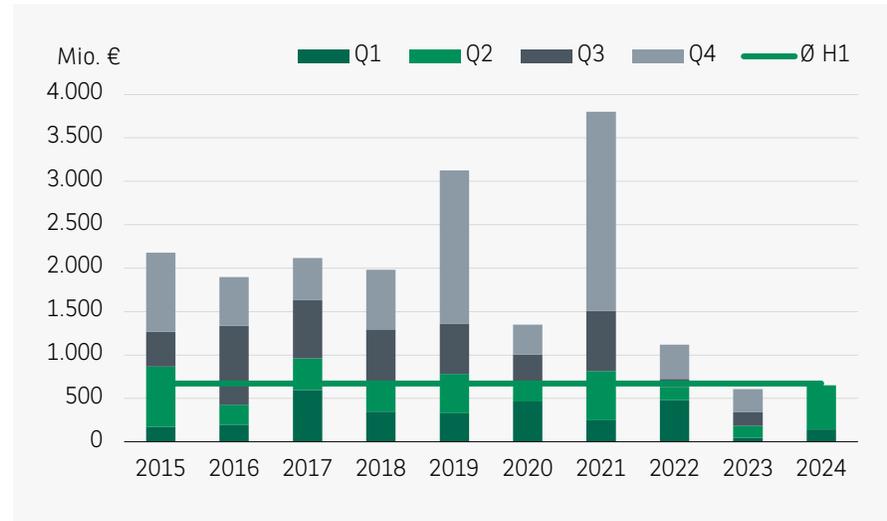


KÖLN

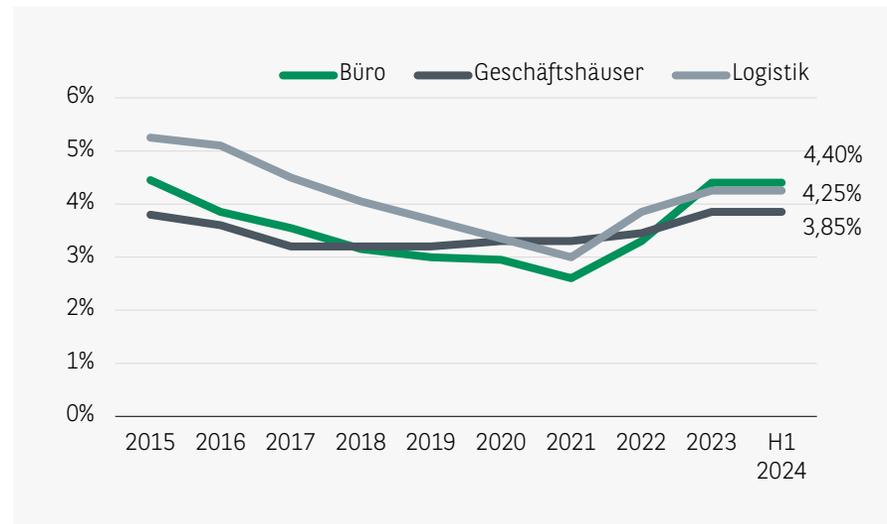
REPORT INVESTMENTMARKT

H1 2024

Entwicklung des Investmentvolumens



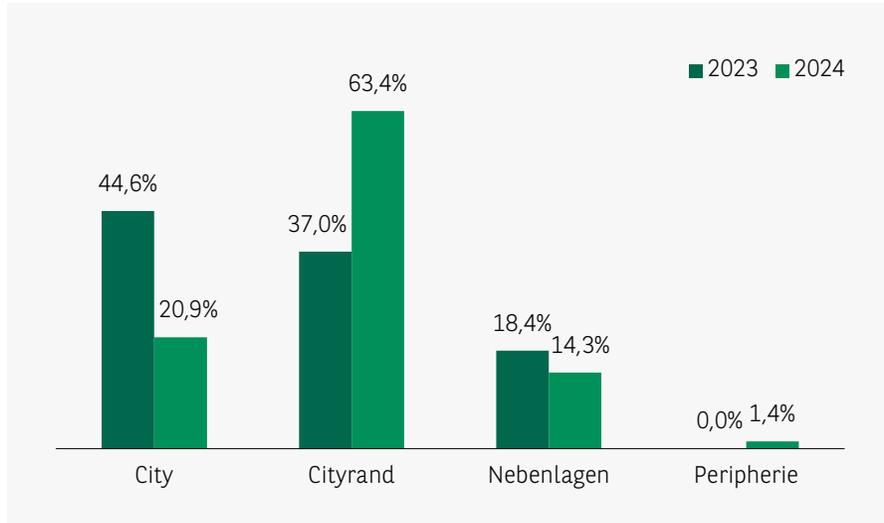
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



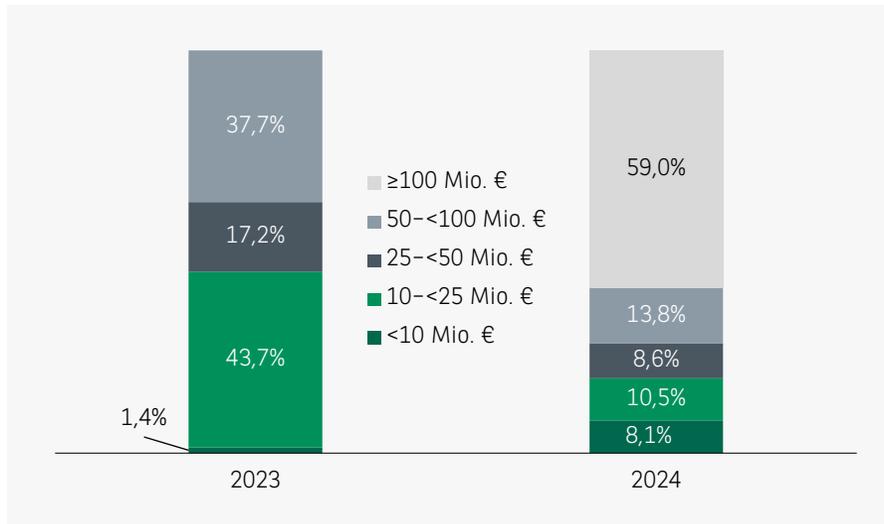
HÖCHSTE UMSATZSTEIGERUNG ALLER STANDORTE EIN MEGADEAL BEEINFLUSST ERGEBNIS STARK

- Der Kölner Investmentmarkt hat im ersten Halbjahr mächtig Gas gegeben und konnte das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um stolze 250 % auf aktuell 652 Mio. € steigern. Das ist die mit Abstand höchste Zunahme aller großen deutschen Investmentstandorte. Allerdings ist bei diesem erfreulichen Ergebnis zu berücksichtigen, dass knapp 60 % des Umsatzes auf nur einen Deal zurückzuführen sind, und zwar auf den Ankauf des Nordgeländes der Koelnmesse durch die Stadt.
- Durch diese außergewöhnliche Transaktion ist Köln der einzige Standort bundesweit, der es im ersten Halbjahr geschafft hat, wieder in etwa das Niveau des zehnjährigen Durchschnitts zu erreichen. Ohne diesen Sondereinfluss würde sich die Umsatzentwicklung allerdings nur in einer vergleichbaren Größenordnung wie an den übrigen großen Standorten abspielen. Im bundesweiten Vergleich schafft es die Domstadt mit diesem Resultat auf Rang fünf der A-Städte und kann sich damit sogar noch vor der traditionell deutlich stärkeren Hansestadt Hamburg platzieren.
- Die Entwicklung der Spitzenrenditen vollzieht sich analog zu den übrigen großen Investmentstädten. Nachdem sie sich in den ersten drei Monaten des Jahres stabilisiert hatten, konnte im zweiten Quartal erwartungsgemäß eine Verfestigung dieser Situation beobachtet werden, sodass keine Veränderungen eingetreten sind. Die Netto-Anfangsrenditen für Bürohäuser liegen weiterhin bei 4,40 %. Etwas niedriger fallen sie im Logistiksegment aus, wo 4,25 % anzusetzen sind. Für innerstädtische Geschäftshäuser notieren sie auch zum Halbjahr weiterhin bei 3,85 %.

Investments nach Lage H1



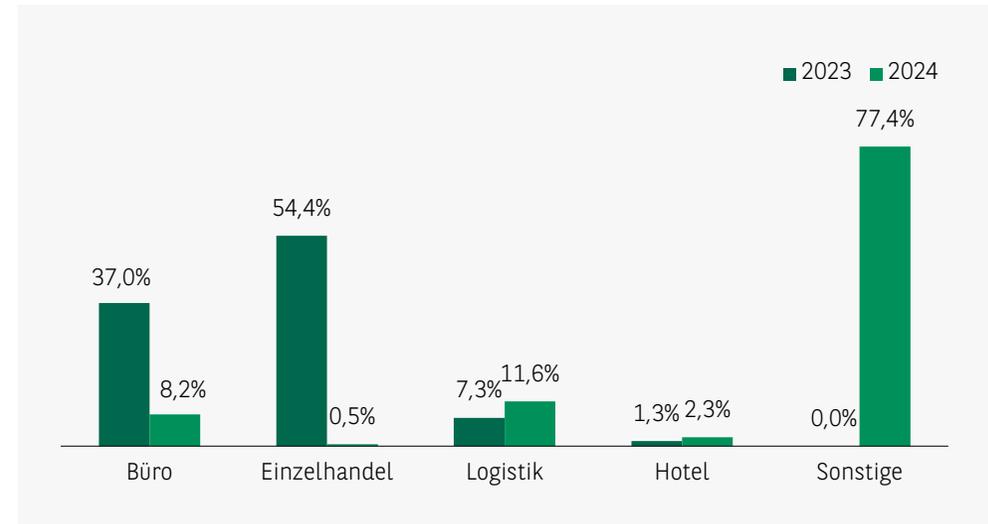
Investments nach Größenklassen H1



STRUKTUR DES MARKTES BESTIMMT DURCH GROSSDEAL

- Die Strukturkennziffern des Kölner Investmentmarkts im ersten Halbjahr werden, wie nicht anders zu erwarten, vollständig durch den genannten Großabschluss überlagert. Da überrascht es auch nicht, dass knapp zwei Drittel des Investmentumsatzes auf die Cityrandlagen entfallen.
- Genauso verhält es sich bei der Analyse der unterschiedlichen Größenklassen. Knapp 60 % des Transaktionsvolumens sind der Kategorie mit mehr als 100 Mio. € zuzuordnen, wobei zu berücksichtigen ist, dass es sich hierbei um nur einen Verkaufsfall handelt.
- Und ungewöhnlicherweise führt die Sammelkategorie Sonstige aufgrund dieses Abschlusses auch die Liste der beteiligten Assetklassen mit großem Abstand an. Gut 77 % sind dieser Gruppe zuzuordnen. Auf den weiteren Plätzen folgen Logistikobjekte mit einem Anteil von knapp 12 % sowie Bürohäuser, die weitere gut 8 % zum Ergebnis beisteuern.

Investments nach Objektart H1



- Schaut man nur auf die Eckdaten des Investmentmarkts, dann hat Köln im ersten Jahr eine bärenstarke Performance hingelegt und sich sowohl hinsichtlich des Vorjahresvergleichs als auch bezüglich der Annäherung an frühere Umsatzvolumina deutlich von den übrigen großen deutschen Investmentstandorten abgesetzt. Ohne Berücksichtigung des außergewöhnlichen und in der Form sicherlich einmaligen Großdeals durch den Ankauf des Nordgeländes der Koelnmesse, kann die Domstadt zwar auch einen Aufwärtstrend verzeichnen, hat aber genau wie alle anderen Städte noch mit schwierigen Rahmenbedingungen zu kämpfen und ist von einem normalen Investmentumfeld noch relativ weit entfernt.
- Aber dessen ungeachtet gibt es auch Licht am Ende des Tunnels, und die positiven Anzeichen für eine eingeleitete Trendumkehr mehren sich. Dafür spricht nicht nur das deutlich gestiegene Investitionsvolumen, das auch ohne den Sondereinfluss des Großabschlusses spürbar zugenommen hätte, sondern auch die höhere Anzahl an Verkaufsfällen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Beteiligung anteilig eingerechneter Portfoliotransaktionen in der Regel bei über 20 % liegt. Im bisherigen Jahresverlauf entfallen nur gut 2 % des Gesamtumsatzes auf dieses Marktsegment. Auch hier schlummert noch ein gewisses Potenzial, das den Kölner Investmentmarkt in den nächsten Quartalen positiv beeinflussen könnte.
- Bei den Perspektiven ist davon auszugehen, dass der erkennbare Aufwärtstrend anhalten wird und sich in der zweiten Jahreshälfte grundsätzlich sogar noch etwas beschleunigen könnte. Verantwortlich hierfür ist nicht zuletzt, dass Anleger langsam aber sicher wieder mehr Vertrauen fassen, und zwar sowohl in das aktuelle als auch in das zukünftige Marktumfeld.

Kennzahlen Investmentmarkt Köln

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	186	652	251,4%
Portfolioanteil (%)	37,7%	2,3%	-35,4%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	0,0%	59,0%	59,0%-Pkte.
Anteil Büro (%)	37,0%	8,2%	-28,8%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	44,6%	20,9%	-23,7%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	37,7%	11,0%	-26,8%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	3,95%	4,40%	45 bp
Geschäftshäuser (%)	3,75%	3,85%	10 bp
Logistik (%)	4,00%	4,25%	25 bp

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, Fotografien (analog und/oder digital, 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: 30.06.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN