

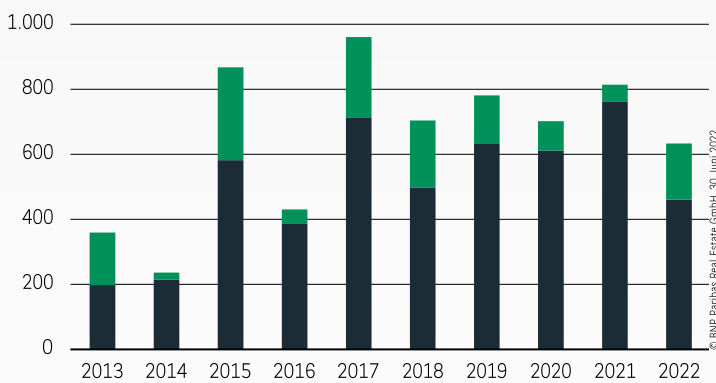


At a Glance **Q2 2022**

INVESTMENTMARKT KÖLN

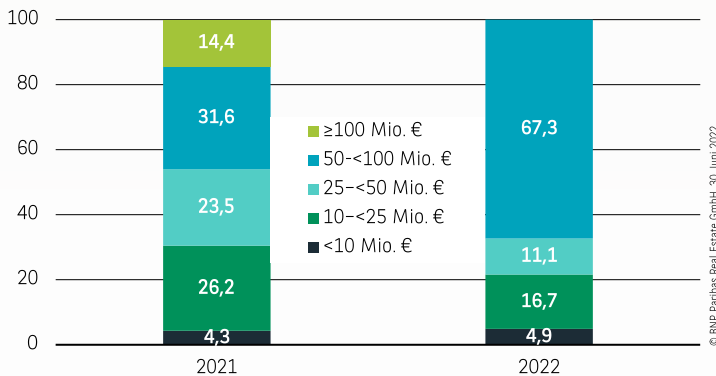
Investitionsvolumen 1. Halbjahr

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr

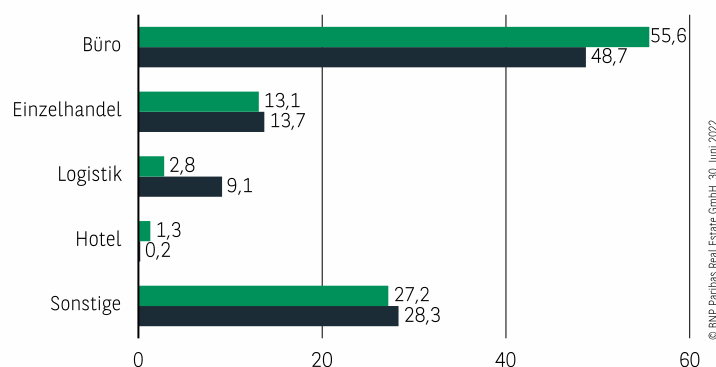
in %



Investments nach Objektart 1. Halbjahr

in %

■ 2022 ■ 2021



➤ ZWEITES QUARTAL SEHR VERHALTEN

Der Kölner Investmentmarkt erzielte bis zum Ende des ersten Halbjahrs 2022 ein gewerbliches Investmentvolumen von 633 Mio. €. Zwar wurde damit das starke Vorjahresresultat um gut 22 % verfehlt, nichtsdestotrotz entspricht dies einem Ergebnis im langjährigen Durchschnitt. Der Portfolioanteil liegt mit 27 % höher als noch in den Vorjahren, was der Alstria-Übernahme durch Brookfield zuzuschreiben ist. Das insgesamt solide Abschneiden des Kölner Marktes ist allerdings maßgeblich auf den starken Jahresauftakt zurückzuführen. Nach dem ersten Quartal standen bereits 480 Mio. € zu Buche. Durch die geopolitischen Verwerfungen, die getrübbten wirtschaftlichen Aussichten und die nun von der EZB eingeläutete Zinswende ist die Haltung vieler Investoren spürbar abwartender geworden. Entsprechend entfallen auf die vergangenen drei Monate gerade einmal 154 Mio. €, womit der Quartalsdurchschnitt der vergangenen 10 Jahre um rund 52 % verpasst wurde.

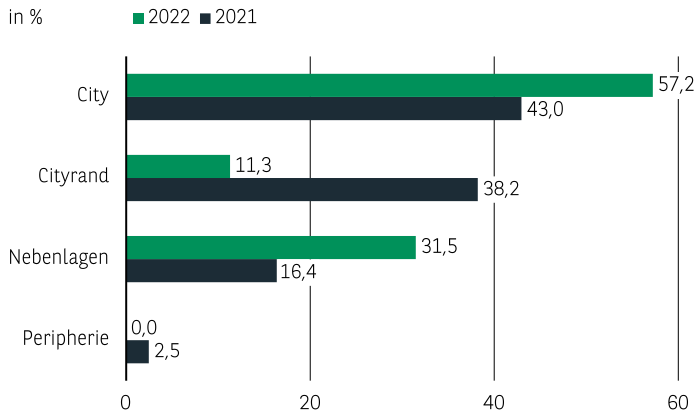
➤ BISHER KEIN ABSCHLUSS OBERHALB DER 100-MIO-€-MARKE

Bis zur Jahresmitte konnte auf dem Kölner Markt noch kein Deal oberhalb der 100-Mio.-€-Marke verzeichnet werden. Dominiert wurde das Transaktionsgeschehen von Abschlüssen im Bereich 50 bis 100 Mio. €, die rund 67 % bzw. 427 Mio. € beitragen, was einer neuen Bestmarke entspricht. Ermöglicht wurde dies allerdings vor allem dadurch, dass einige Immobilien aus dem Alstria-Portfolio in diese Kategorie fallen. Entsprechend stammt auch ein Großteil des Volumens aus dem Jahresauftakt. Nur ein weiterer Deal konnte im zweiten Quartal diesem Segment zugeordnet werden. Alle übrigen Größenklassen erzielen absolut betrachtet im langjährigen Vergleich zum Teil deutlich unterdurchschnittliche Resultate.

➤ BÜRO-INVESTMENTS WEITER AM BELIEBTESTEN

Die Verteilung des Investmentvolumens auf die unterschiedlichen Objektarten wird zum Halbjahr mit großem Abstand von Büroimmobilien angeführt. Auf sie entfallen rund 56 % bzw. 352 Mio. €. Ein im bundesweiten Vergleich hoher Anteil entfällt mit rund 13 % zudem auch auf Einzelhandelsimmobilien. Neben einer Transaktion aus dem Fachmarktsegment wird das gute Abschneiden auch von Verkäufen innerstädtischer Geschäftshäuser getragen. Ein auffallend großer Umsatzanteil trägt zudem auch die Sammelkategorie der sonstigen Objekte bei, auf die gut 27 % entfallen. Hierunter verbergen sich vor allem Mixed-Use-Objekte. Auf Logistik-Objekte entfallen derweil nur rund 3 % des Umsatzes, was dem zweitschwächsten Ergebnis der vergangenen 10 Jahre entspricht. Hotel-Investments spielen mit anteilig gut 1 % bisher eine nur untergeordnete Rolle.

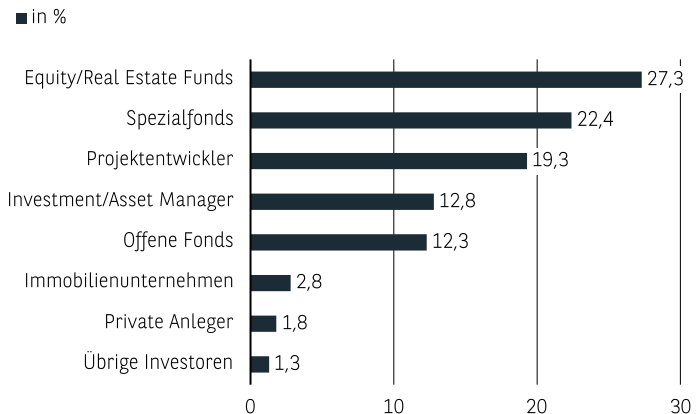
Investments nach Lagen 1. Halbjahr



CITYLAGEN SIND INVESTITIONSSCHWERPUNKT

In der ersten Jahreshälfte entfielen rund 57 % des Investmentvolumens auf die Kölner City, womit diese die Umsatzverteilung nach Lagen deutlich anführt. Die aktuell im Stadtkern registrierten 363 Mio. € entsprechen einem Ergebnis von rund einem Fünftel oberhalb des langjährigen Durchschnitts. Ebenfalls bedeutende Umsatzanteile entfallen auf die Nebenlagen, die mit rund 200 Mio. € ihr zweitbestes Ergebnis der letzten 10 Jahre erzielen. Während im Cityrand mit anteilig 11 % deutlich weniger Bewegung als noch in den Vorjahren feststellbar ist, wurde in der Peripherie noch kein Deal verzeichnet.

Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2022



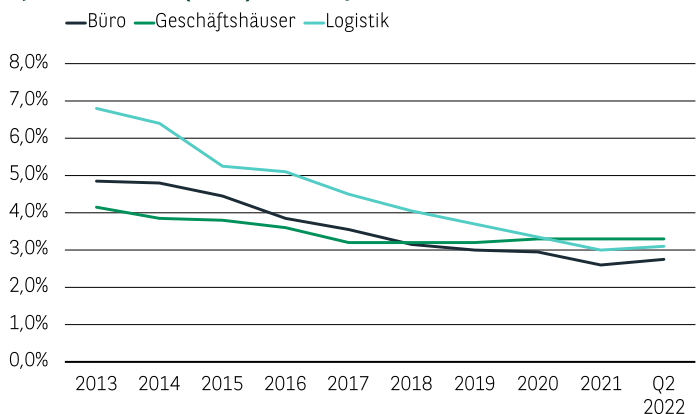
BREIT DIVERSIFIZIERTES KÄUFERSPEKTRUM

Die Verteilung des Investmentvolumens nach Käufergruppen zeigt sich im bisherigen Jahresverlauf vergleichsweise breit diversifiziert. Gleich fünf Investorentypen erreichen Umsatzanteile im zweistelligen Bereich. An die Spitze gesetzt haben sich mit gut 27 % erstmals Equity/Real Estate Funds, was auf die Übernahme von Alstria durch Brookfield zurückzuführen ist.

RENDITEN ERSTMALS SEIT FINANZKRISE MIT ANSTIEG

Die Wende bei den Finanzierungsbedingungen wird mittlerweile auch in der Entwicklung der Yields sichtbar. So ist jeweils die Netto-Spitzenrendite im Büro- und Logistiksegment erstmals seit der Finanzkrise wieder gestiegen. Während im Logistikbereich im Vergleich zum Vorquartal ein Anstieg um 10 Basispunkte auf nun 3,10 % zu vermelden ist, beträgt der Anstieg im Office-Bereich 15 Basispunkte. In der Spitze sind hier nun 2,75 % anzusetzen. Bei den Geschäftshäusern ist demgegenüber eine Seitwärtsbewegung zu verzeichnen. In den Premiulagen notiert die Netto-Spitzenrendite stabil bei 3,30 %.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



PERSPEKTIVEN

Durch die neue Realität auf den Finanzmärkten und das veränderte Zinsumfeld befinden sich die Investmentmärkte vorerst in einer Preisfindungsphase. Käufer und Verkäufer müssen sich zunächst auf ein neues Niveau einigen, das für beide Seiten tragbar ist. Erfahrungsgemäß dürfte sich dieser Prozess schrittweise vollziehen und einige Zeit in Anspruch nehmen. Die Netto-Spitzenrenditen dürften sich je nach Assetklasse daher weiter ausdifferenzieren und in den kommenden Monaten weiter nach oben bewegen. Für eine seriöse Aussage darüber, bei welchem Niveau sie sich schließlich einpendeln werden, fehlt es in der Breite bisher noch an der nötigen Evidenz. Dass die Nutzermärkte im Großteil der Assetklassen weiterhin gut laufen, ist jedoch als ein positives Zeichen zu werten. Es erscheint daher nicht unwahrscheinlich, dass auch das Transaktionsgeschehen zum Jahresende bereits wieder etwas an Fahrt gewinnen 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: 30.06.2022

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