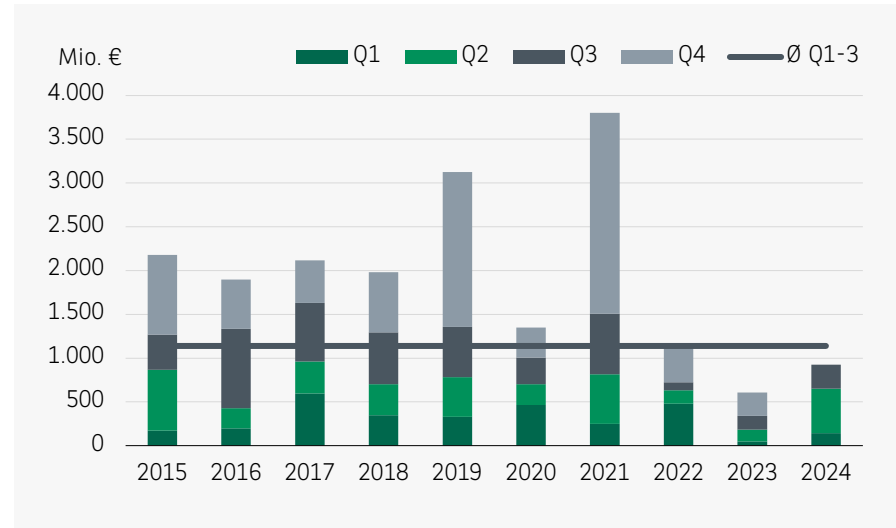


KÖLN

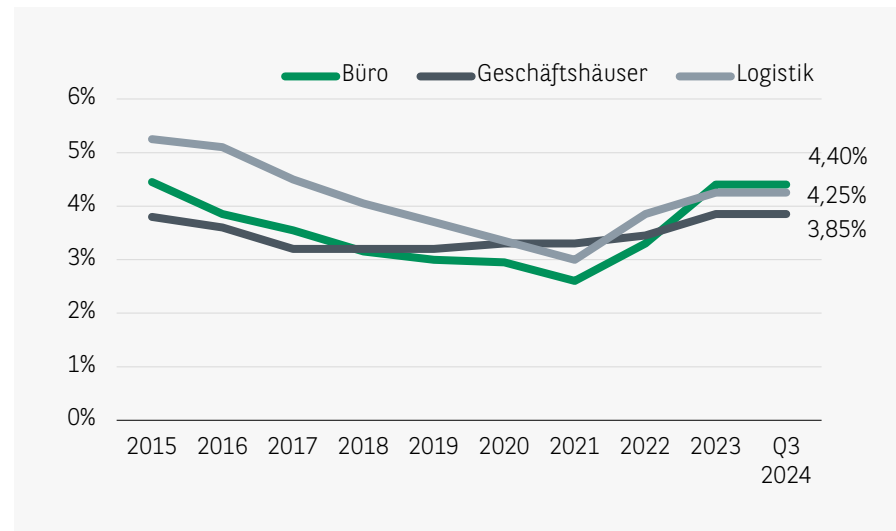
REPORT INVESTMENTMARKT

Q1-3 2024

Entwicklung des Investmentvolumens



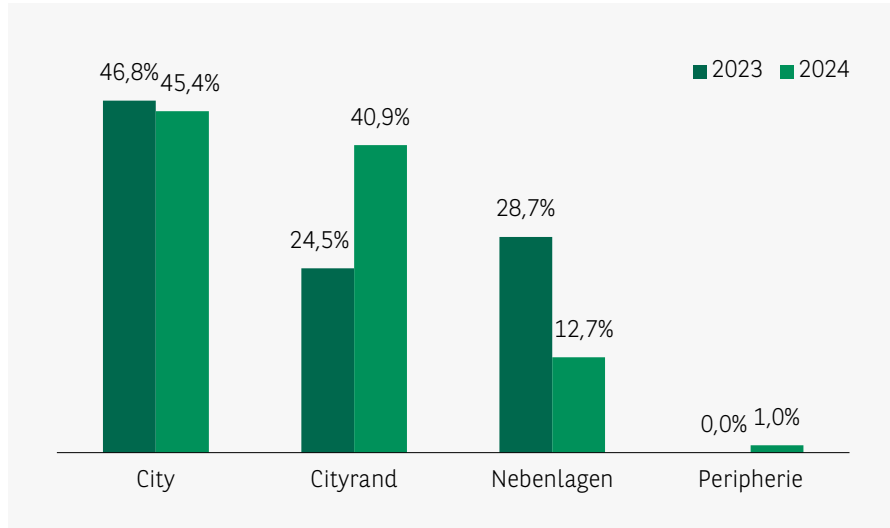
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



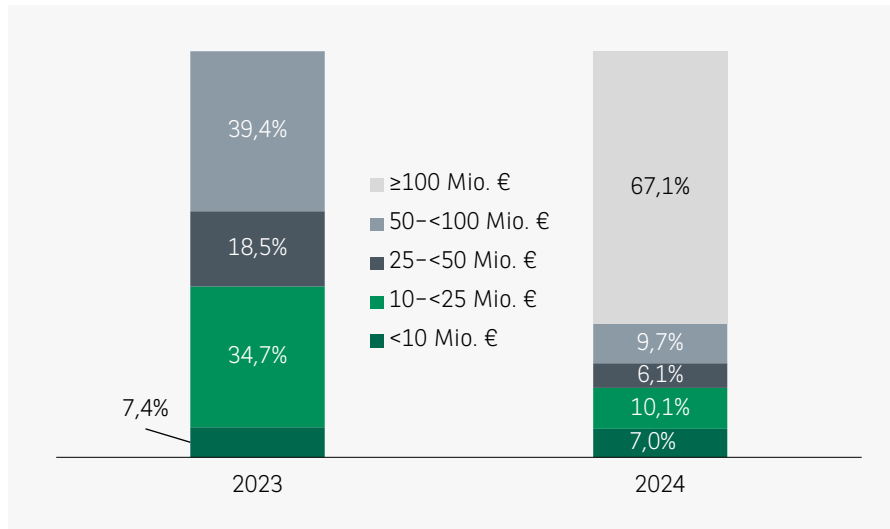
DEUTLICHE UMSATZSTEIGERUNG STADT KÖLN WICHTIGSTER MARKTAKTEUR

- Der Kölner Investmentmarkt glänzt in den ersten drei Quartalen 2024 mit einem hohen Transaktionsvolumen und verpasst mit 924 Mio. € nur knapp die Milliardenschwelle. Das schwache Vorjahresergebnis konnte damit um mehr als 170 % übertroffen werden, was die mit Abstand stärkste Zunahme aller A-Städte darstellt. Im bundesweiten Vergleich der Investmentvolumina belegt die Domstadt damit den fünften Platz hinter Berlin, München, Frankfurt und Hamburg.
- Zu berücksichtigen ist bei dieser sehr positiven Entwicklung allerdings, dass rund zwei Drittel des Resultats aus nur zwei großen Verkäufen resultieren. Hierbei handelt es sich zum einen um das Nordgelände der Koelnmesse, zum anderen um das Büroensemble Rossio. In beiden Fällen trat die Stadt Köln als Käufer auf, die dadurch bislang der mit Abstand wichtigste Akteur auf dem Investmentmarkt ist. Ohne diesen Sondereinfluss hätte Köln im laufenden Jahr ein vergleichbares Umsatzvolumen wie im Vorjahr erzielt.
- Auch in Köln ist bei den Spitzenrenditen eine ähnliche Entwicklung wie in allen anderen großen deutschen Investmentstandorten zu verzeichnen. Nachdem sie sich bereits im ersten Halbjahr des Jahres stabilisiert hatten, konnte auch im dritten Quartal erwartungsgemäß eine Verfestigung beobachtet werden. Die Netto-Anfangsrenditen für Bürohäuser liegen demzufolge weiterhin bei 4,40 %. Etwas niedriger fallen sie im Logistiksegment aus, wo auch in der Domstadt 4,25 % anzusetzen sind. Für innerstädtische Geschäftshäuser notieren sie weiterhin bei 3,85 %.

Investments nach Lage Q1-3



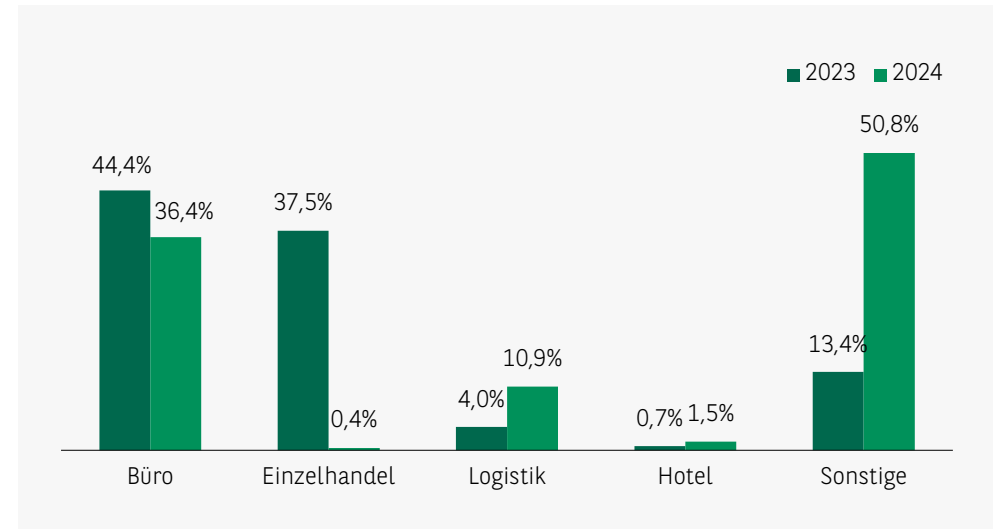
Investments nach Größenklassen Q1-3



GROSSDEALS BESTIMMEN DIE STRUKTUR DES MARKTES

- Die beiden angesprochenen Großabschlüsse, auf die zwei Drittel des Investmentumsatzes entfallen, bestimmen naturgemäß auch die aktuellen Strukturkennziffern des Kölner Markts im bisherigen Jahresverlauf. Vor dem Hintergrund entfallen gut 45 % des Ergebnisses auf die City sowie weitere 41 % auf die Cityrandlagen.
- Ähnlich verhält es sich bei der Verteilung auf die einzelnen Größenklassen. Hier dominiert die Kategorie ab 100 Mio. €, die für rund zwei Drittel verantwortlich zeichnet. Bemerkenswert ist aber auch, dass gut 17 % auf kleinere Abschlüsse bis 25 Mio. € entfallen.
- Dass die Sammelkategorie Sonstige mit einem Umsatzanteil von fast 51 % an der Spitze aller Assetklassen liegt, ist dem Verkauf des Nordgeländes der Koelnmesse geschuldet. Auf Rang zwei platzieren sich Büroobjekte mit gut 36 %, gefolgt von Logistikimmobilien mit fast 11 %.

Investments nach Objektart Q1-3



- Betrachtet man nur die reinen Zahlen des laufenden Jahres, sieht es so aus, als wenn der Kölner Investmentmarkt eine beeindruckende Erfolgsstory geschrieben hätte. Diese Einschätzung relativiert sich etwas, wenn man berücksichtigt, welcher großen Anteil am Marktgeschehen die beiden Großtransaktionen einnehmen. Zwar sind großvolumige Abschlüsse immer notwendig, um sehr gute Investmentvolumina zu realisieren, eine solche Dominanz ist allerdings ungewöhnlich. Ohne Berücksichtigung dieses Sondereffekts hätte sich der Kölner Investmentmarkt eher auf dem Niveau des Vorjahres bewegt und würde damit eine vergleichbare Entwicklung aufweisen wie beispielsweise der Düsseldorfer Markt.
- Vor diesem Hintergrund gibt es durchaus noch Luft, was eine nachhaltige Belegung des Marktes in der Breite angeht. Hier zeigt sich deutlich, dass auch die Domstadt mit den Widrigkeiten der weiter schwächelnden Konjunktur zu kämpfen hat. In Anbetracht der noch einmal gesenkten Prognosen für die BIP-Entwicklung im laufenden Jahr dürfte dieser Gegenwind voraussichtlich auch noch ein bis zwei Quartale anhalten. Gleichwohl dürften durch das sinkende Zinsniveau und die deutlich rückläufige Inflation Wachstumsimpulse ausgelöst werden, die den Markt beleben und die Zuversicht der Investoren stärken sollten.
- Es ist demzufolge davon auszugehen, dass im laufenden Jahr aufgrund der beiden Großdeals ein spürbar höheres Transaktionsvolumen erzielt werden wird als im Vorjahr. Gleichzeitig spricht vieles dafür, dass sich die erkennbare Stimmungsaufhellung auch in Köln sukzessive fortsetzen wird. Bei den Renditen deutet aus heutiger Sicht alles auf erste leichte Kompressionsschritte zu Beginn des nächsten Jahres hin.

Kennzahlen Investmentmarkt Köln

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	340	924	171,8%
Portfolioanteil (%)	24,9%	4,2%	-20,7%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	0,0%	67,1%	67,1%-Pkte.
Anteil Büro (%)	44,4%	36,4%	-8,0%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	46,8%	45,4%	-1,4%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	34,0%	10,3%	-23,7%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q3 2023	Q3 2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,20%	4,40%	20 bp
Geschäftshäuser (%)	3,80%	3,85%	5 bp
Logistik (%)	4,10%	4,25%	15 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: 30.09.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN