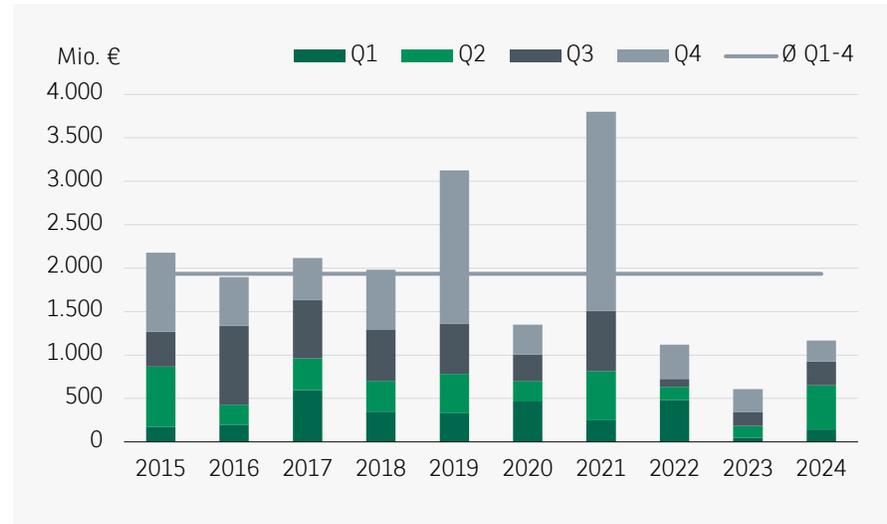


KÖLN

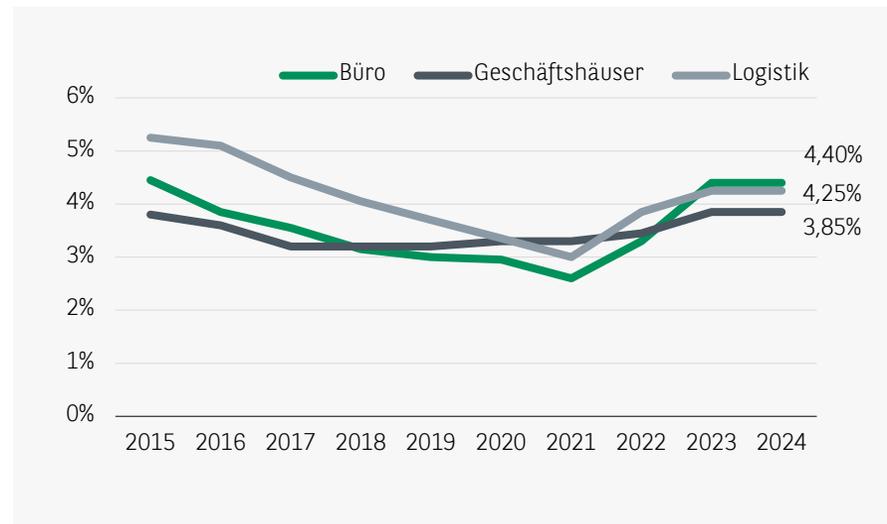
REPORT INVESTMENTMARKT

2024

Entwicklung des Investmentvolumens



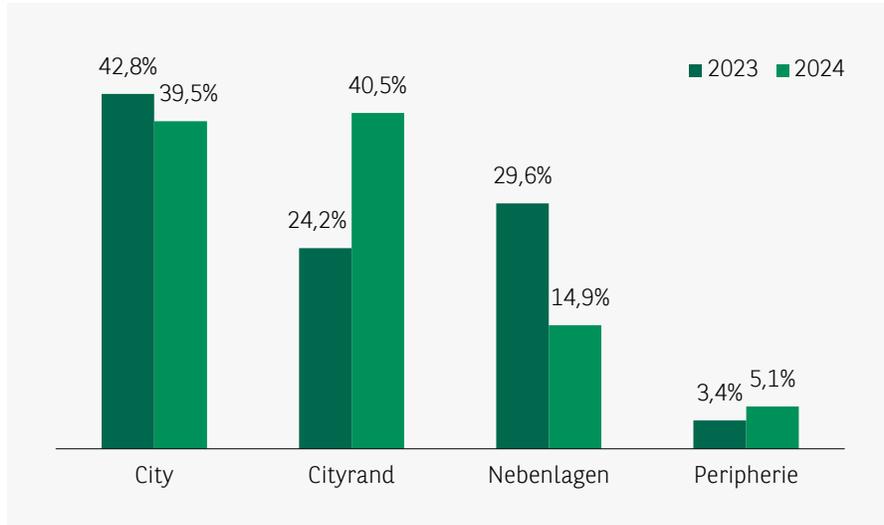
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



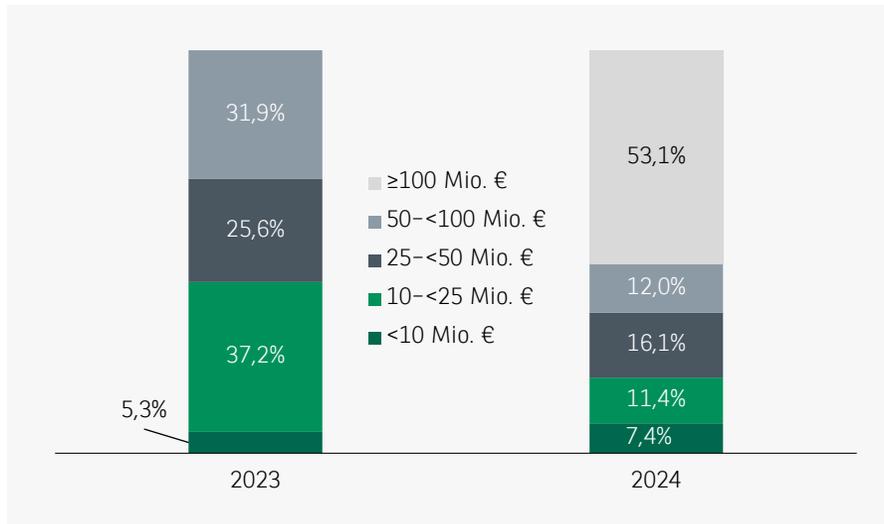
FAST UMSATZVERDOPPLUNG GEGENÜBER SCHWACHEM VORJAHR

- Auf dem Kölner Investmentmarkt konnte im vergangenen Jahr ein Transaktionsvolumen von knapp 1,2 Mrd. € registriert werden. Damit konnte das schwache Vorjahresergebnis, das deutlich unter der Milliardenschwelle notierte, um beachtliche 92 % übertroffen werden. Es überrascht dann auch wenig, dass Köln mit dieser Wachstumsrate nach München der Markt in Deutschland ist, der gegenüber 2023 am stärksten zulegen konnte. Im direkten Vergleich mit Düsseldorf steht ein höheres Investmentvolumen zu Buche, sodass sich Köln vor der rheinischen Nachbarmetropole auf Platz 5 der A-Städte einordnet.
- Ein großer Teil des Jahresergebnisses geht auf zwei Großdeals durch die Stadt Köln im zweiten und dritten Quartal zurück, die zusammen ein Investmentvolumen von mehr als 600 Mio. € zum Jahresergebnis beigetragen haben. Obgleich im Schlussquartal keine Großdeals über 100 Mio. € registriert werden konnten, zeigte sich das Segment mittelgroßer Deals zwischen 25 und 100 Mio. € mit fünf Transaktionen vergleichsweise lebhaft. Weiterhin erfreulich ist, dass im letzten Quartal des Jahres für Büroinvestments immerhin ein Quartalsergebnis über 100 Mio. € vermeldet werden konnte. Gegenüber den schwachen Vorquartalen hat sich der Markt damit etwas belebt und es gibt erste Zeichen einer langsam einsetzenden Erholung in dieser Assetklasse.
- Den Erwartungen entsprechend haben sich auch in Köln die Spitzenrenditen, ähnlich wie in den anderen deutschen Top-Märkten, weiter stabilisiert. Die Netto-Anfangsrenditen für Büroobjekte notieren unverändert bei 4,40 %. Dahinter folgen Lager- und Logistikflächen, die zu 4,25 % rentieren. Für Geschäftshäuser in besten Lagen werden weiterhin 3,85 % angesetzt.

Investments nach Lage



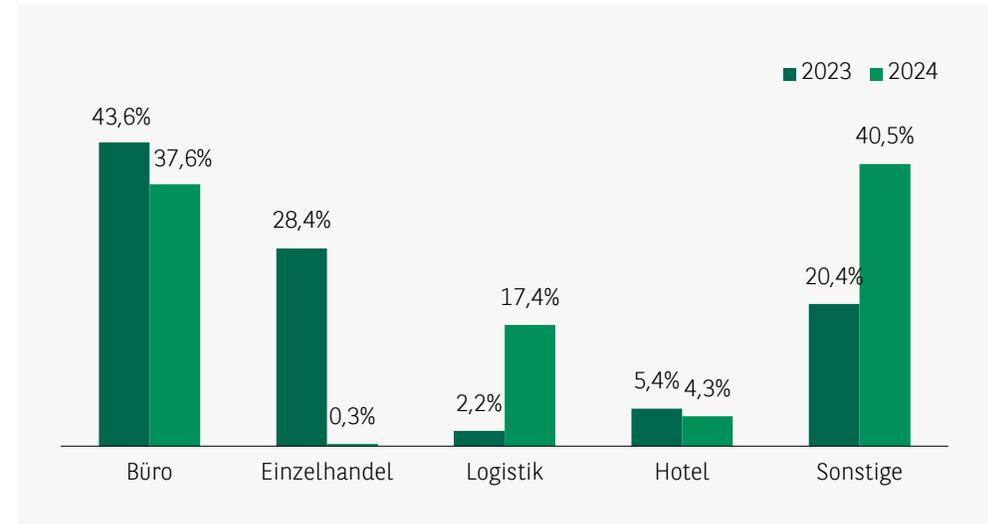
Investments nach Größenklassen



LOGISTIK DEUTLICH STÄRKER ALS IM VORJAHR

- Nach zwei extrem unterdurchschnittlichen Jahren 2022 und 2023 hat der Logistikmarkt in Köln nun wieder Fahrt aufgenommen und erzielt mit gut 200 Mio. € ein starkes und weit überdurchschnittliches Ergebnis. Kaum Umsatz wird dafür im Retailsegment registriert.
- Die City- und Cityrandlagen bestimmen mit zusammen 90 % klar den Markt. Zurückführen ist der hohe Marktanteil maßgeblich auf die beiden zuvor genannten Großdeals Rossio (City) und das Nordgelände der Koelnmesse (Cityrand) durch die Stadt Köln.
- Das Segment über 100 Mio. € steuert mehr als die Hälfte (53 %) zum Gesamtumsatz bei. Mit über 600 Mio. € wird der Langzeitdurchschnitt in dieser Assetklasse damit um rund 21 % verfehlt. In den anderen Größenklassen ist der Abstand zum Durchschnitt noch ungleich größer. Nur im kleinen Segment unter 10 Mio. €, wo die Preisfindungsphase deutlich früher abgeschlossen werden konnte, beläuft sich der Abstand nur noch auf -6 %.

Investments nach Objektart



- Köln ist 2024 bundesweit der Markt mit der zweitstärksten Erholung gegenüber dem Vorjahr. Darüber hinaus notiert das Ergebnis etwas weniger deutlich unter seinem Langzeitdurchschnitt als in den anderen Top-Märkte. Allerdings haben allen voran die beiden Großdeals einen entscheidenden Anteil am Jahresergebnis, während die Investmentdynamik insgesamt noch sehr moderat ausfällt. Dennoch deutet vieles daraufhin, dass die Unsicherheit im Markt langsam sinkt und das Vertrauen der Investoren in den Markt zurückkehrt.
- Auch Köln hatte 2024 mit dem ins Stottern geratenen Konjunkturmotor sowie mit den insgesamt noch herausfordernden finanzierungsseitigen Rahmenbedingungen zu kämpfen. Für das Jahr 2025 sind größere Störungen der Konjunktur nicht auszuschließen, allerdings dürften sich mit großer Wahrscheinlichkeit die Rahmenbedingungen für die deutschen Investmentmärkte in den kommenden Monaten langsam verbessern. So dürfte die neue Bundesregierung der lahmenden Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte etwas Auftrieb geben. Hinzu kommt, dass die Fremdkapitalbeschaffung im Zuge neuer Zinssenkungsschritte durch die EZB weiter vereinfacht werden dürfte. Für Investments sprechen weiterhin die insgesamt robusten Nutzermärkte sowie die Wertsteigerungspotenziale durch zuvor erfolgte Bewertungskorrekturen und perspektivisch weiter steigende Mietpreinsniveaus.
- Bereits im Jahresschlussquartal konnte auf dem Kölner Investmentmarkt eine deutlich verbesserte Stimmung unter den Marktteilnehmern verzeichnet werden, die allerdings noch nicht für einen nachhaltigen Anstieg der Transaktionsdynamik gesorgt hat. Für 2025 wird jedoch ein deutliches höheres Tempo erwartet und damit einhergehend dann auch erste Schritte der Renditekompression.

Kennzahlen Investmentmarkt Köln

INVESTMENTVOLUMEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	609	1.167	91,5%
Portfolioanteil (%)	23,7%	5,0%	-18,7%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	0,0%	53,1%	53,1%-Pkte.
Anteil Büro (%)	43,6%	37,6%	-6,0%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	42,8%	39,5%	-3,3%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	29,5%	12,9%	-16,7%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,40%	4,40%	0 bp
Geschäftshäuser (%)	3,85%	3,85%	0 bp
Logistik (%)	4,25%	4,25%	0 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: 31.12.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN