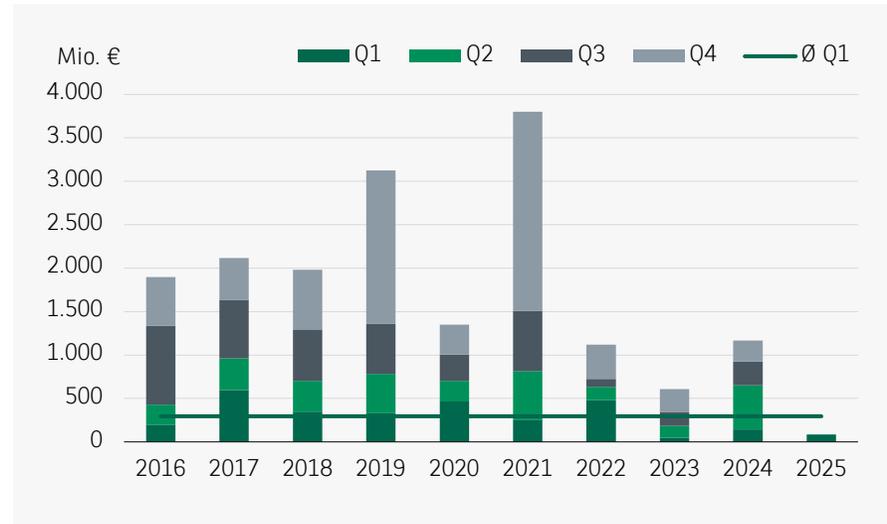


KÖLN

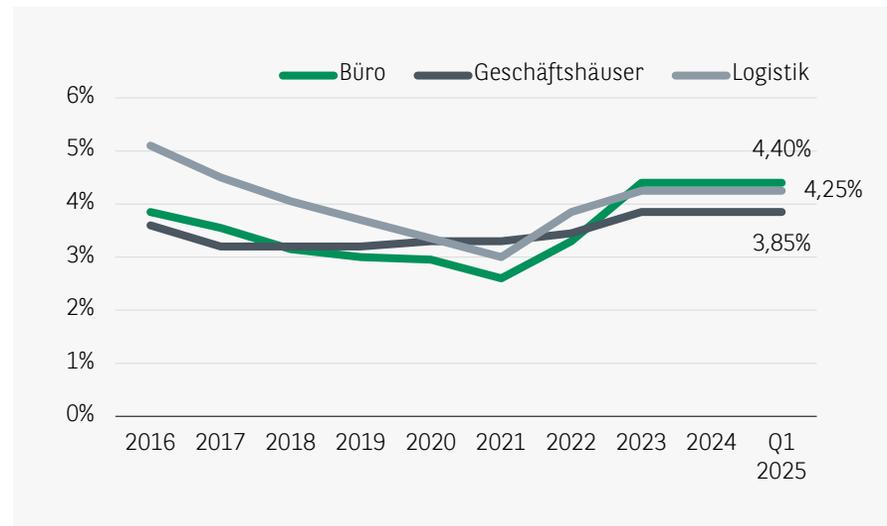
REPORT INVESTMENTMARKT

Q1 2025

Entwicklung des Investmentvolumens



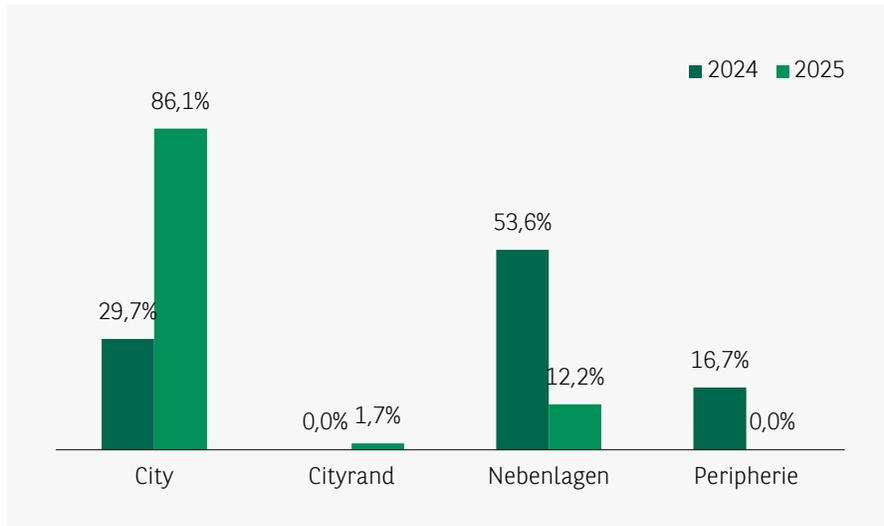
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



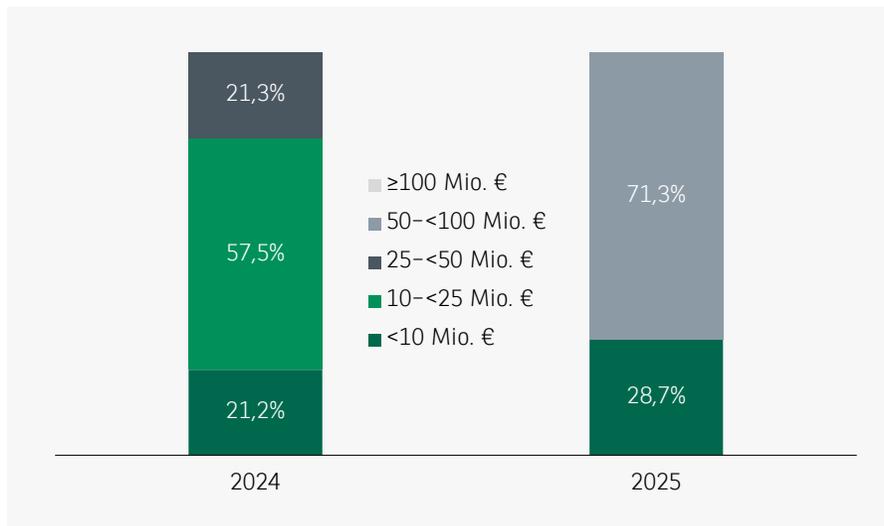
BESCHIEDENER JAHRESAUFTAKT IN DER DOMSTADT BISLANG NUR MODERATER INVESTMENTUMSATZ

- Der Kölner Investmentmarkt ist im ersten Quartal sehr verhalten in das Jahr gestartet. Das Transaktionsvolumen beläuft sich lediglich auf 87 Mio. €, was einem Rückgang um 40 % gegenüber dem ebenfalls nicht übermäßig starken Vorjahresergebnis entspricht. Der zehnjährige Schnitt der ersten drei Monate wird damit um 71 % verfehlt. Gleichzeitig ist dies der drittniedrigste Wert der letzten 20 Jahre. Der entscheidende Grund für dieses moderate Resultat ist die sehr geringe Anzahl an bislang erfassten Deals, die sich im einstelligen Bereich bewegt. Gebremst wurde die Marktdynamik aber auch dadurch, dass bisher kaum Großabschlüsse registriert wurden.
- Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass Köln im bundesweiten Vergleich nur den vorletzten Platz unter den A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) belegt. Gemeinsam mit Stuttgart erzielt die Domstadt lediglich einen zweistellige Investmentumsatz. In der Schwabenmetropole fällt dieser mit 71 Mio. € allerdings noch geringer aus als in Köln.
- Bei den Netto-Spitzenrenditen zeigt sich im ersten Quartal, wie auch in allen anderen Städten, eine Stabilisierung auf dem Ende des Vorjahres erreichten Niveau. Verantwortlich hierfür ist einerseits das bislang eher verhaltene Marktgeschehen und die geringe Anzahl an Abschlüssen, andererseits aber auch die Turbulenzen und die große Unsicherheit im Zusammenhang mit Fiskalpaketen und Zöllen. Für Büroobjekte liegen die Spitzenrenditen demzufolge unverändert bei 4,40 %, für Geschäftshäuser sind weiterhin 3,85 % anzusetzen, und Logistikimmobilien notieren nach wie vor bei 4,25 %.

Investments nach Lage Q1



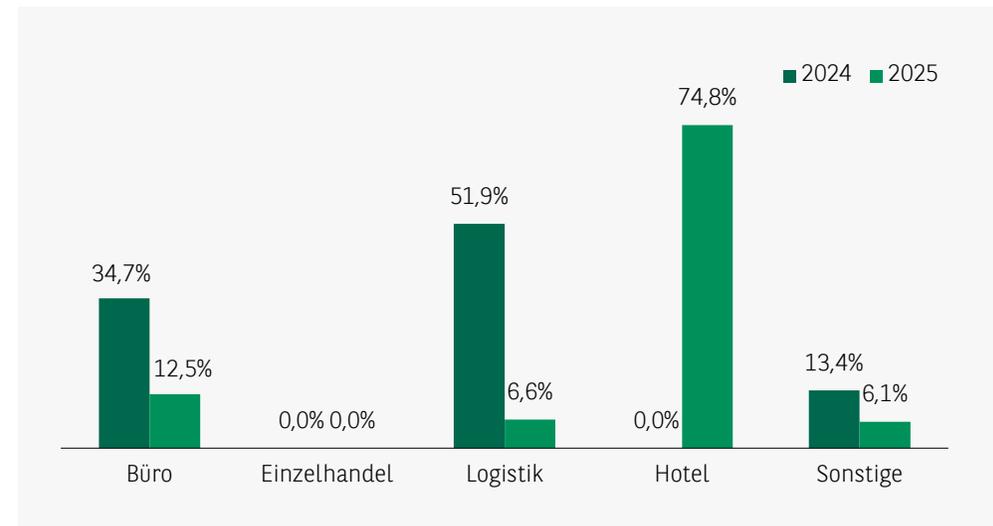
Investments nach Größenklassen Q1



EIN GROßDEAL DOMINIERT MARKTGESCHEHEN IN Q1

- Da über 70 % des Gesamtvolumens auf lediglich einen Abschluss entfallen, überrascht es nicht, dass sowohl die Größenstruktur des Umsatzes als auch die Beteiligung der unterschiedlichen Assetklassen hierdurch wesentlich bestimmt werden. Hierbei handelt es sich um den Verkauf des Hotels Pullman Cologne von einem Hotelfonds der Art-Invest Real Estate an den schwedischen Investor Pandox. Rund Dreiviertel des Transaktionsvolumens steuern demzufolge Hotels bei, die sich damit ganz klar vor Büroobjekten mit knapp 13 % platzieren.
- Ähnlich stellt sich die Situation bei den involvierten Größenklassen dar. Auf gut 71 % des Ergebnisses kommt die Kategorie zwischen 50 und 100 Mio. €, wofür ausschließlich der Verkauf des Pullmann Cologne Hotels verantwortlich zeichnet. Darüber hinaus konnten nur kleinere Transaktionen bis 10 Mio. € registriert werden, sodass diese Größenklasse die verbleibenden 29 % zum Investmentumsatz beiträgt.

Investments nach Objektart Q1



PERSPEKTIVEN

- Die Perspektiven des Kölner Investmentmarktes sind nur schwer vorherzusagen und werden, wie überall, von einer Reihe übergeordneter und teilweise globaler Entwicklungen überlagert und mitbestimmt. Grundsätzlich positiv ist die sehr gute Entwicklung der Nutzermärkte. Der Büroflächenumsatz im ersten Quartal ist um fast 140 % auf 67.000 m² gestiegen. Dies ist das mit Abstand größte Plus aller deutschen A-Standorte. Dies spricht dafür, dass die Zuversicht der Unternehmen spürbar gestiegen ist. In der Regel profitieren davon auch die Investmentmärkte, sodass von einem deutlichen Anstieg des Transaktionsvolumens auszugehen wäre.
- Gleichzeitig ist aber zu beachten, dass für die Weltwirtschaft, und damit auch für die Entwicklung in der Domstadt, erhebliche Risiken bestehen, die aus den angekündigten Zöllen der USA resultieren, die das Potential für einen ausgewachsenen Handelskrieg in sich tragen. Sollten die Zölle im Zuge von Verhandlungen nicht noch zurückgenommen oder abgemildert werden, könnte ein Worst-Case-Szenario mit verheerenden Folgen für die konjunkturelle Entwicklung vieler Länder eintreten.
- Auf der Habenseite stehen andererseits die jüngst beschlossenen finanzpolitischen Maßnahmen. Die damit verbundenen Investitionen dürften der deutschen Wirtschaft Auftrieb verleihen, wovon die Nutzermärkte weiter profitieren sollten.
- Eine Prognose zum ganzjährigen Investmentumsatz ist bei der aktuellen Gemengelage allerdings kaum seriös vorzunehmen. Bezüglich der Renditeentwicklung spricht aus heutiger Sicht vieles dafür, dass die Spitzenrenditen sich in den nächsten Quartalen stabil zeigen dürften.

Kennzahlen Investmentmarkt Köln

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	145	87	-40,2%
Portfolioanteil (%)	0,0%	0,0%	0,0%-Pkte
Anteil über 100 Mio. € (%)	0,0%	0,0%	0,0%-Pkte
Anteil Büro (%)	34,7%	12,5%	-22,2%-Pkte
Anteil Citylagen (%)	29,7%	86,1%	56,4%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	44,0%	78,7%	34,7%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,40%	4,40%	0,0%-Pkte
Geschäftshäuser (%)	3,85%	3,85%	0,0%-Pkte
Logistik (%)	4,25%	4,25%	0,0%-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: 31.03.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ▶ ERFAHREN