



INVESTMENTMARKT REPORT KÖLN

H1 2021

Die Jagd nach dem Bundesadler

INVESTMENTMARKT KÖLN H1 2021

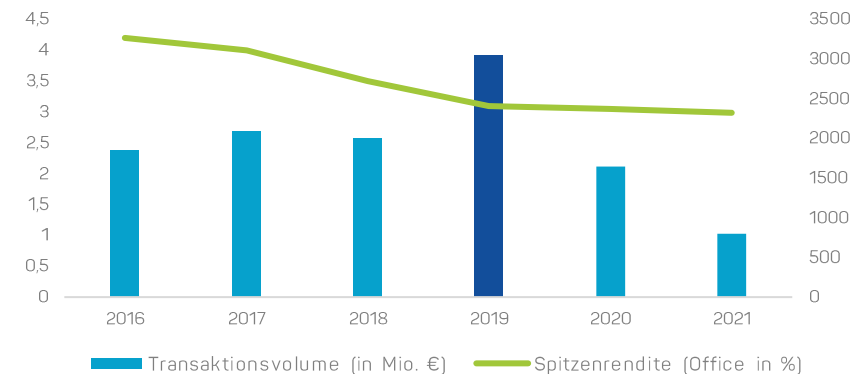
Die Jagd nach dem Bundesadler

Inflationsängste und Anlagedruck befeuern den Kölner Investmentmarkt

Nach einem mehr als ungewöhnlichen Jahr 2020, meldet sich der Kölner Investmentmarkt in alter Stärke zurück. Mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 805 Mio. €, wird der Umsatz des H1 2021 um mehr als 17 % übertroffen. Diese überaus positiven Zahlen folgen dem Gefühl einer baldigen Normalisierung der Lage inmitten der immer noch vorherrschenden Corona-Pandemie. „Da wäre noch mehr gegangen“ so Alexander Wunderle, Leiter des Investmentteams der RheinReal. „Der Nachfragedruck nach attraktiven Investmentprodukten auf dem Kölner Gewerbeimmobilienmarkt ist nach wie vor hoch und kann durch das knappe Angebot bei weitem nicht befriedigt werden.“ Die Vielzahl attraktiver Projektentwicklungen in den Stadtteilen Braunsfeld, Ehrenfeld und Ossendorf, werden vor diesem Hintergrund - und bei einem sich schnell erholenden Vermietungsgeschehen - sicherlich für eine weitere Belebung des Investmentmarktes sorgen.

„Es ist durchaus realistisch, für das Gesamtjahr 2021 von einem Transaktionsvolumen über 2,5 Mrd. € auszugehen.“

KENNZAHLEN INVESTMENTMARKT



KEY FACTS

Transaktionsvolumen:	805 Mio. €
Bedeutendster Teilmarkt:	Innenstadt
Bedeutendste Assetklasse:	Büro
Stärkste Käufergruppe:	Projektentwickler

Renditen weiter unter Druck

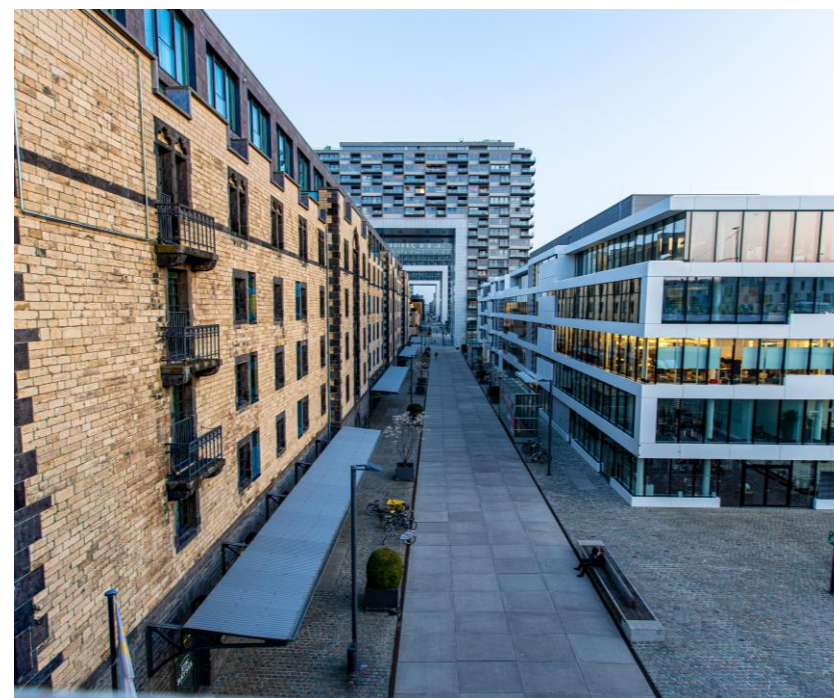
Erwarteten die meisten Marktteilnehmer, aufgrund des durch die Covid-19-Pandemie ausgelösten Homeoffice-Booms, im vergangenen Jahr noch steigende Renditen, ergibt sich für das H1 2021 ein gegenteiliges Bild. So gaben die Renditen um weitere 10 Basispunkte nach und notieren mittlerweile bei 3 %, teilweise sogar leicht darunter. Verstärkt wird diese Tendenz durch die hohe Nachfrage nach Officeprodukten in Bestlagen mit Mietern der öffentlichen Hand. Erstaunlicherweise wird dabei kaum noch zwischen Projektentwicklungen und Bestandsgebäuden unterschieden. Zunehmende Inflationssorgen sowie der nach wie vor, aufgrund der Geldpolitik der EZB ausgelöste, enorme Kapitalanlagendruck haben dafür gesorgt, dass sich eine Vielzahl von speziell für diese Art von Assets aufgelegten Fonds für diese Immobilien bewerben und die Renditen perspektivisch weiter nachgeben werden.

Portfoliodeals seltener

Waren im Rekordjahr 2019 Portfoliodeals der Auslöser für das vorher nie dagewesene hohe Transaktionsvolumen, sind es in diesem Halbjahr vor allem Einzeldeals zwischen 20 Mio. € und 100 Mio. €, die das Marktgeschehen dominieren. Auch Forward Deals nehmen eine weniger große Rolle ein als noch in den Vorjahren.

TOP-DEALS

	Objektname	Teilmarkt	m ²
1	Friesenquartier	Innenstadt	25.000
2	Köln Cubus	Ehrenfeld/Braunsfeld	10.700
3	Mercedes Benz Center	Ehrenfeld/Braunsfeld	34.700
4	Gladbacher Wall	Innenstadt	25.000

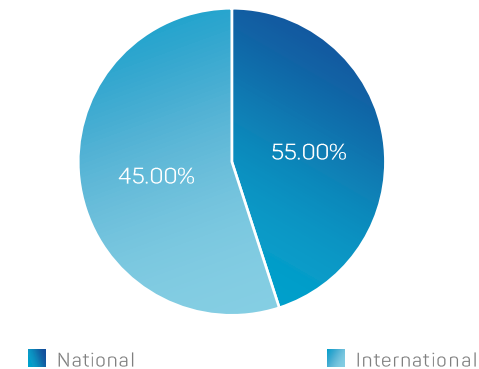


Zu den Top Deals zählen die Veräußerung des Friesenquartiers an Hines, die Offmarket-Transaktion des Mercedes-Benz-Centers, bei welcher unsere Assetmanagement-Plattform KORE den Verkäufer beratend unterstützt hat, sowie der Verkauf des KÖLNCUBUS, welcher bereits zum 2. Mal innerhalb der letzten 2 Jahre den Eigentümer wechselt. Die vielen Einzeltransaktionen können durchaus als positives Signal für den Kölner Investmentmarkt gewertet werden. International agierende, institutionelle Investoren können ihr Kapital mittlerweile auch für Volumina unter 100 Mio. € begeistern.

Dominanz nationaler Akteure zunächst gestoppt

„Waren es in 2020 vor allem nationale Investoren, die das Marktgeschehen dominiert haben, so gehen im H1 2021 knapp 55 % der Ankäufe auf das Konto internationaler Investoren“, stellt Sebastian Britten, Research Analyst der RheinReal fest. Im vergangenen Jahr zeigten sich diese vor allem, aufgrund von Reiserestriktionen und dem nahezu zum Stillstand gekommenen Vermietungsgeschehen auf dem Kölner Büromarkt, sehr zurückhaltend. Die Rückkehr der internationalen Player verdeutlicht einmal mehr die hohe Attraktivität Kölns als stabilen Investmentstandort.

KAPITALHERKUNFT DES TRANSAKTIONSVOLUMENS



Auch wenn die Renditen auf niedrigem Niveau verharren, lassen sich Investments, aufgrund des niedrigen Leerstand, der hohen Vorvermietungsquote bei Projektentwicklungen, einem mit 144 000 m² im H1 2021 überaus starken Vermietungsgeschehens sowie im Vergleich zu anderen Großstädten noch moderater Mietsteigerungen, gegenüber den Kapitalgebern gut argumentieren.

Große Share-Deals als Unbekannte

Auch wenn das Halbjahresergebnis isoliert betrachtet bereits ausreichend Grund für positive Aussichten gibt, könnte das Jahr auf dem Kölner Investmentmarkt mit einem furioseren Ergebnis enden, als von den Marktteilnehmern bisher erwartet.

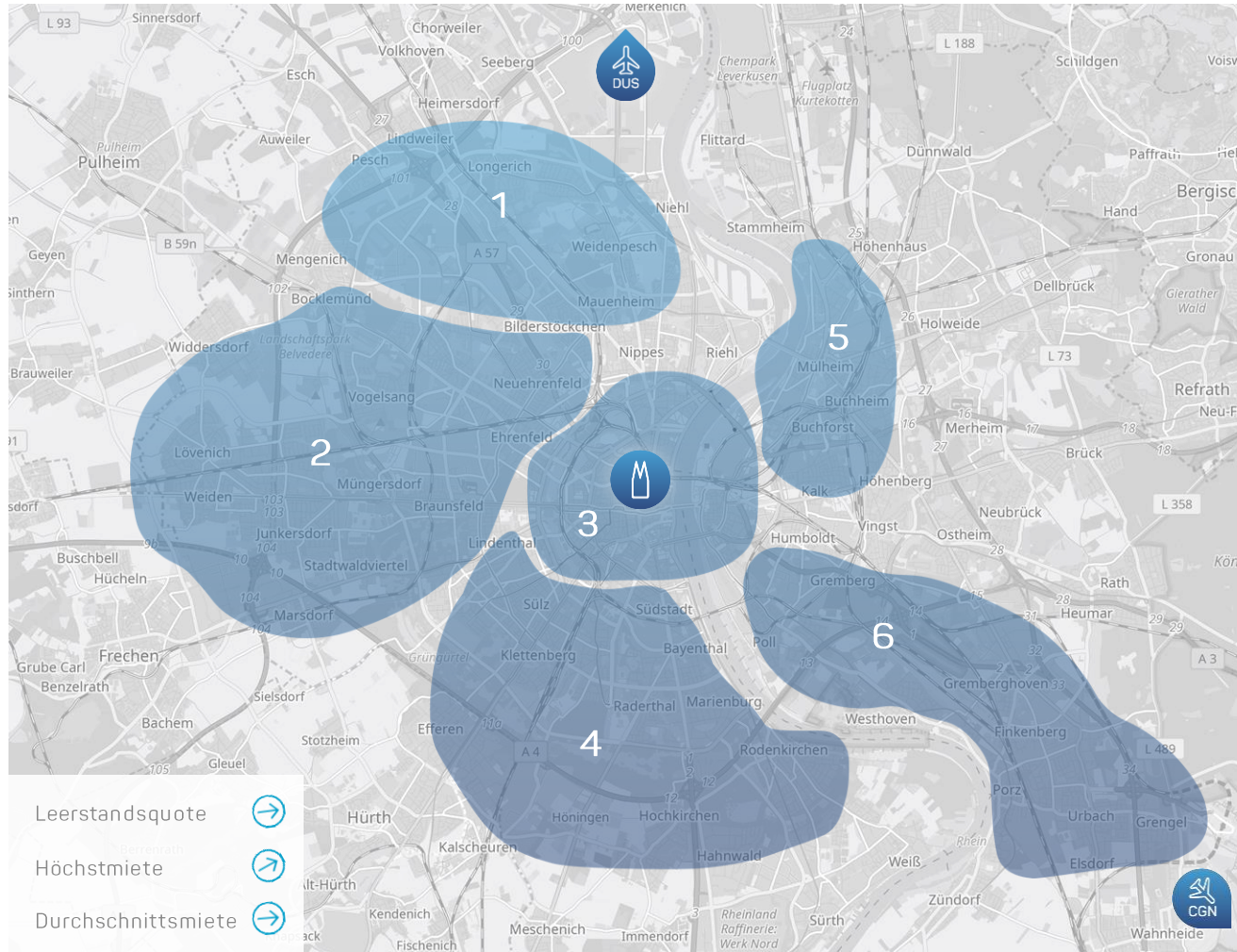
Im ersten Halbjahr wurden - nach unseren Einschätzungen - bereits Share-Deals mit einem Volumen um die 400 Mio. € realisiert. Berücksichtigt man diese, so liegt das Transaktionsvolumen im H1 2021 bereits bei 1,2 Mrd. €. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass weitere Share-Deal-Abschlüsse in dieser Größenordnung bis zum Jahresende hinzukommen werden. In Kombination mit den bereits laufenden Verkaufsprozessen sowie weiteren, sich in Vorbereitung befindenden Transaktionen im 3-stelligen Millionenbereich, ist es durchaus möglich, dass ein Gesamtumsatz von 2,5 Mrd. € im Jahr 2021 erreicht werden kann.

Also alles wieder beim Alten?

Zumindest nach den vorliegenden Zahlen darf man auf eine Stabilisierung des Investment Marktes auf dem hohen Niveau vor der Pandemie hoffen. Es bleibt jedoch abzuwarten, ob die extreme Fokussierung auf Core-Produkte langfristig Bestand hat und inwiefern sich die vor der Krise so beliebten Value-Add-Investments entwickeln. Wenn dann auch die Vermietungsmärkte auf dem aktuellen Niveau performen und die vorhandenen Projektentwicklungsreserven realisiert werden, gibt es weiter gute Gründe für Zuversicht auf Käufer- und Verkäuferseite.



KÖLN | Teilmarktzone 2021



KÖLN NORD

1	Ossendorf Bickendorf Longerich Bilderstöckchen
Marktanteil	5,73 %
Miete	9,00 - 15,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	14,01 €/m ²

KÖLN WEST

2	Braunsfeld Ehrenfeld Marsdorf Lindenthal
Marktanteil	55,73 %
Miete	10,00 - 16,50 €/m ²
Durchschnittsmiete	15,67 €/m ²

KÖLN INNENSTADT

3	Innenstadt Deutz
Marktanteil	21,67 %
Miete	12,00 - 30,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	17,90 €/m ²

KÖLN SÜD

4	Zollstock Rodenkirchen Bayenthal
Marktanteil	2,12 %
Miete	10,00 - 15,50 €/m ²
Durchschnittsmiete	14,42 €/m ²

KÖLN OST

5	Mülheim Kalk
Marktanteil	2,55 %
Miete	12,50 - 17,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	14,93 €/m ²

6	Poll Porz Gremberghoven Westhoven
Marktanteil	7,94 %
Miete	8,50 - 14,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	11,55 €/m ²

Sonstige Stadtteile

Marktanteil	4,17 %
Miete	5,00 - 10,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	8,50 €/m ²

UNSER INVESTMENT & LANDLORD-SERVICES TEAM

Kompetente Beratung für Ihre Immobilien



DIRK HINDRICHS

Geschäftsführender Gesellschafter
Diplom-Sachverständiger

T +49 221 94740 - 133

E hi@rheinreal.de



ALEXANDER WUNDERLE

Managing Director I
Investment Teamleiter

Master of Business Administration
(MBA) in Real Estate International

T +49 221 94740 - 390

E wu@rheinreal-investment.com



CHARLOT SCHRÖDER

Associate Investment & Marketing
Real Estate Asset Manager (IREIBS)

T +49 221 94740 - 333

E cs@rheinreal-investment.com



SEBASTIAN BRITTEN

Junior Investment Manager
Bachelor of Science (B.Sc.)

T +49 221 94740 - 100

E sb@rheinreal-investment.com



PAUL RIEKER

Team Landlord Services
& Investment

T +49 221 94740 - 360

E ri@rheinreal.de



- Strukturierung von Transaktionsprozessen auf Objekt- und Portfolioebene
- Beste regionale Expertise mit internationalem Netzwerk
- Landlord-Representation Mandate
- Restrukturierung von Portfolios
- Exzellenter Track-Record

EXKLUSIVE MANDATE

KORE KORE - TPG

Volumen: 116,000 m²
Kunde: TPG REAL ESTATE
Mandat: Asset Management Mandat



OVUM OVUM

Volumen: 28,000 m²
Kunde: FAY Projects GmbH
Alfons & Alfreda Management GmbH
Mandat: Exklusiver Vermarktungsauftrag



H HANGARONE

Volumen: 8,250 – 13,000 m²
Kunde: Nessler Projektidee GmbH
Mandat: Exklusiver Vermarktungsauftrag





RHEINREAL

RheinReal Immobilien GmbH

Josef-Lammerting-Allee 18 | 50933 Köln

www.rheinreal.de

T +49 221 947 40 - 0

E info@rheinreal.de

Die ermittelten Daten basieren auf der Recherche der RheinReal Immobilien GmbH. Die Informationen stammen teilweise aus öffentlichen Quellen, Informationen Dritter und unserer Einschätzung. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben schließen wir jedoch aus.

Copyright: RheinReal Immobilien GmbH | Josef-Lammerting-Allee 18 | 50933 Köln – Stand Juli 2021