



INVESTMENTMARKT- BERICHT

2020

KÖLN

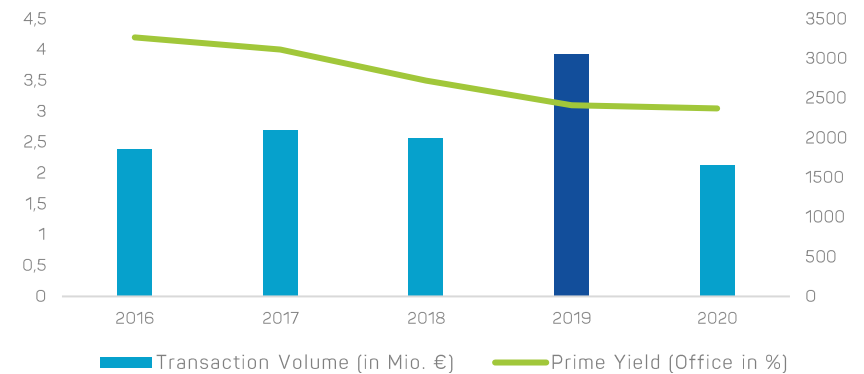
INVESTMENTMARKT KÖLN 2020

Im Würgegriff von Angebotsknappheit und COVID-19

Bei einem Transaktionsvolumen von knapp 1,65 Milliarden €, schließt der Kölner Investmentmarkt, das von Unsicherheit geprägte Jahr mit einem um 45 % geringerem Jahresgesamtumsatz im Vergleich zu 2019 ab. „Dieser Rückgang scheint zunächst dramatisch, kommt jedoch wenig überraschend“, so Alexander Wunderle, Prokurist und Leiter des Investment-Teams der RheinReal. „Bereits ohne die, durch den Ausbruch der Corona-Pandemie verursachte Lähmung des Marktes im Frühjahr 2020, war ein Rückgang des Transaktionsvolumens zu erwarten.“ So war das Jahr 2019, mit seinem Rekordergebnis von über 3 Milliarden € vor allem durch Portfolio- und Großtransaktionen im 3-stelligen Millionenbereich geprägt, was für Kölner Verhältnisse sicherlich einen nie dagewesenen Sondereffekt darstellt. Bereinigt um diese Sondereffekte und mit Blick auf den 10-Jahres-Durchschnitt, lässt sich das Marktgeschehen somit als durchaus stabil beschreiben.

„INVESTORS DARLING IST NACH WIE VOR
LANGFRISTIG VERMIETETES CORE-PRODUKT,
IDEALERWEISE MIT NUTZERN DER ÖFFENTLICHEN
HAND.“

SCHLÜSSELKENNZAHLEN DES INVESTMENTMARKTS



KEY FACTS

Transaktionsvolumen:	1,65 Milliarden €
Umsatzstärkster Teilmarkt:	Innenstadt
Bedeutendste Assetklasse:	Büroimmobilien
Aktivste Käufergruppe:	Projektentwickler

Erneuter Nachfrageschub nach kurzem „Lockdown-Schock“

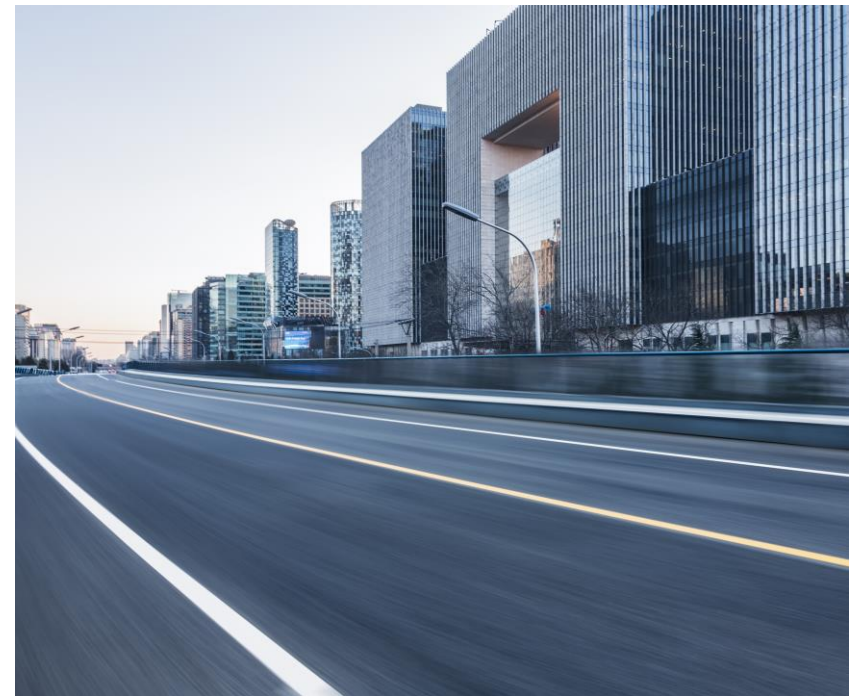
Auch wenn Investoren unmittelbar nach Verhängung des ersten Lockdowns durchaus zögerlicher agierten, hielt diese Zurückhaltung nicht lange an.

Die anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB sowie die Volatilität der Aktienmärkte und der, im Vergleich der anderen Top 7 Städte, immernoch recht moderaten Durchschnittsmiete, sorgen für einen regelrechten Nachfrageschub nach Investitionsmöglichkeiten auf dem Kölner Immobilienmarkt.

Investors Darling ist nach wie vor langfristig vermietetes Core-Produkt, idealerweise mit Nutzern der öffentlichen Hand. Hier konnten wir im vergangenen Halbjahr weiter sinkende Renditen, um bis zu 60 Basispunkte, beobachten. Im Gegenzug schauen Investoren bei Value-Add und Opportunistischen Investments sehr genau auf die Teilmarktlage und geben sich, im Hinblick auf die künftige Mietpreisentwicklung, etwas konservativer. Dieses Zusammenspiel führt dazu, dass sich die Spitzenrendite mit 3,05 % weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau bewegt und, im Vergleich zum Vorjahr, nochmals um 5 Basispunkte zurückgeht.

TOP-DEALS

	Objekt	Teilmarkt	Fläche in m²
1	ID Cologne	Köln-Mülheim	38.000
2	Cologneo II	Köln-Mülheim	71.500
3	Selection Portfolio (AEW)	Köln-Innenstadt	23.864
4	Jamestown Portfolio	Köln-Mülheim	34.500



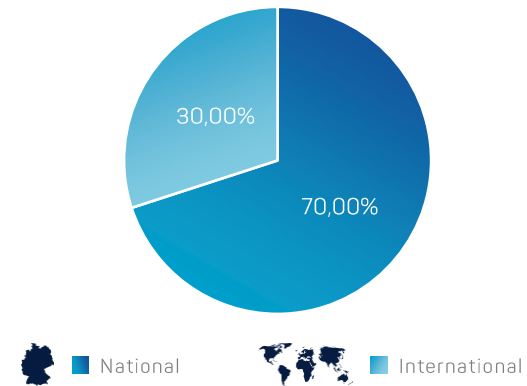
Home-Office hat kaum Auswirkungen auf die Nachfrage nach Büroimmobilien

Trotz andauernder Homeoffice-Debatte, bleibt die Assetklasse Büro, mit einem Marktanteil von 55 %, bei Investoren unverändert beliebt. Der im ersten Halbjahr beobachtete Trend zu einer stärker werdenden Nachfrage nach Grundstücken, hat sich auch mit Blick auf das Gesamtjahresergebnis bestätigt. So konnte diese Assetklasse einen Marktanteil von mehr als 20 % erzielen und rangiert damit auf Platz 2 der beliebtesten Investments.

Weniger Portfoliotransaktionen – mehr Forward Deals

Prägten im vergangenen Jahr vor allem große Portfoliotransaktionen das Marktgeschehen, waren es in diesem Jahr vornehmlich Forward Deals, die bei Investoren ein regelrechtes Bietergefecht auslösen konnten. Vor allem die Teilmärkte Ehrenfeld/Braunsfeld und Ossendorf im Kölner Westen sowie Mülheim im Osten der Stadt, erfreuten sich großer Beliebtheit. Die Kölner Innenstadt folgt auf Platz 3 der Investment-Hotspots. Zu den Top Deals gehören die durch AEW an Tristan veräußerten Teile des Selection-Portfolios sowie die beiden Forward Deals im Projekt I/D Cologne und die Grundstücksverkäufe des Projektes Cologneo 2 in Kalk.

KAPITALHERKUNFT DES TRANSAKTIONSVOLUMENS

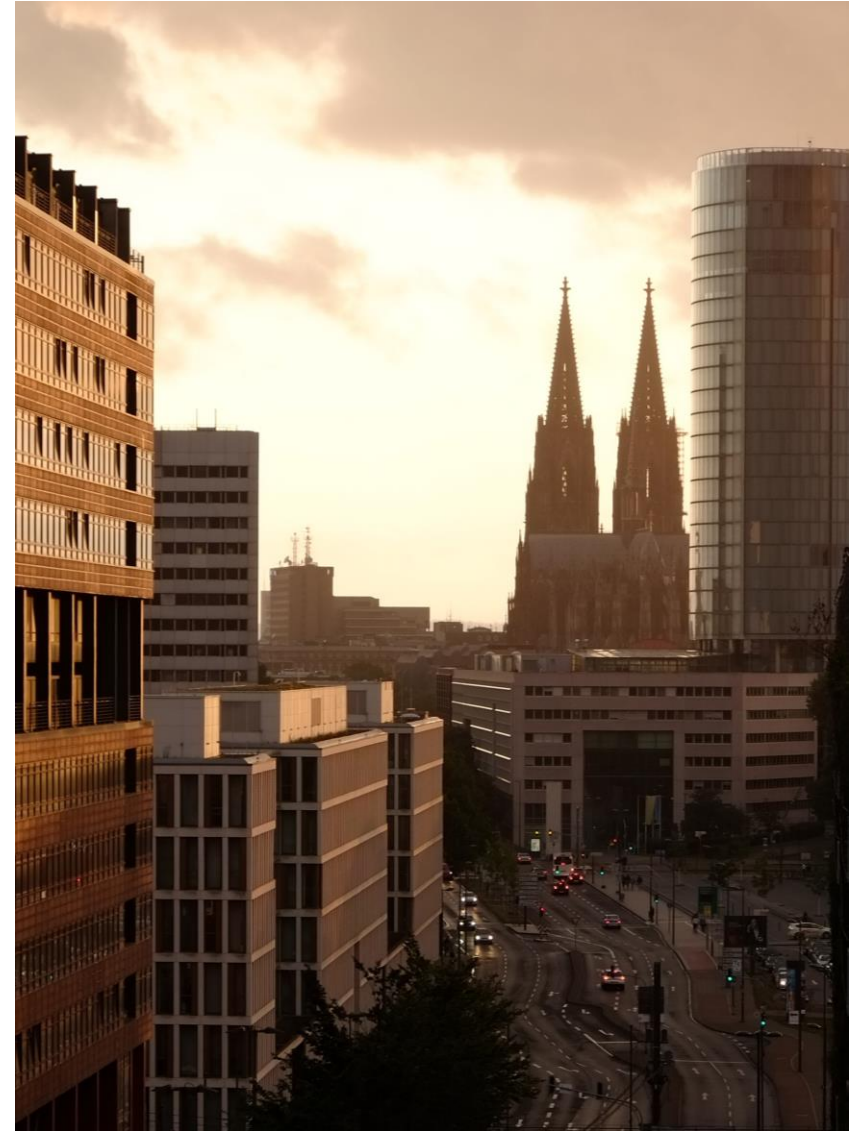


Nationale Investoren weiterhin stark

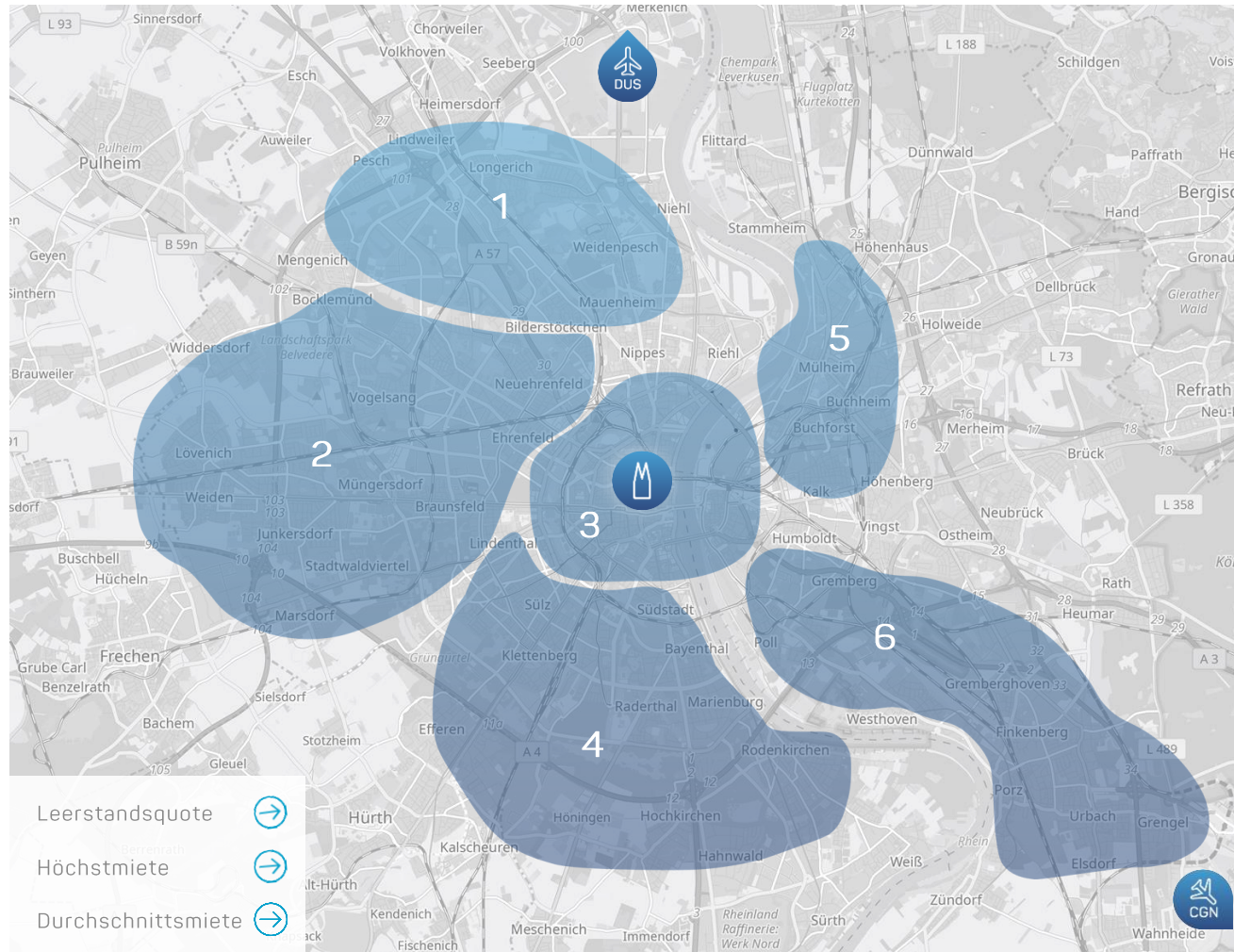
Nationale Investoren dominieren in 2020 das Marktgeschehen, mit einem Anteil von 70 %, immer noch deutlich. Hier zeigen sich die Auswirkungen der Pandemie und des monatelangen Lockdowns besonders klar. Waren internationale Investoren in den vergangenen Jahren, mit Marktanteilen zwischen 40 % und 55 %, wesentlich stärker repräsentiert, fehlte diesen, aufgrund der Reisebeschränkungen, schlichtweg die Möglichkeit, die benötigte Geschwindigkeit bei der Ankaufsprüfung attraktiver Produkte mitzugehen.

Produktknappheit auch in 2021 marktbeherrschendes Thema

Auch das kommende Jahr wird, nach Meinung unserer Experten, von einem starken Nachfrageüberhang geprägt sein. Auch wenn der absolute Leerstand, aufgrund von Right-Sizing Effekten größerer Unternehmen, leicht gestiegen ist, konnte die Durchschnittsmiete mit 16,50 €/m² weiter leicht zulegen und lässt dennoch genügend Spielraum für mittelfristige Wachstumsphantasien. Dies sorgt, in Verbindung mit weiterhin faktisch nicht vorhandenen spekulativen Projektentwicklungen, dafür, dass auch die Nachfrage auf dem Büovermietungsmarkt künftig nur schwer zu bedienen ist und Investoren somit auch nachhaltig auf die Stabilität der Assetklasse Office setzen dürfen. Auch wenn momentan verstärkt Verkaufsvorbereitungsaktivitäten, insbesondere bei vorvermieteten Projektentwicklungen sowie langfristig vermieteten Bestandsimmobilien außerhalb der City, beobachtet werden, liegt ein Rekordergebnis wie in 2019 in weiter Ferne. Aktuell ist von einer Zunahme des Transaktionsvolumens von etwa 15 % - 25 % auszugehen, wobei die Spitzenrenditen weiter, wenn auch aufgrund des ohnehin bereits sehr niedrigen Niveaus nur geringfügig, zurückgehen dürften.



KÖLN | Teilmarktzonen 2020



KÖLN NORD

1	Ossendorf Bickendorf Longerich Bilderstöckchen
Marktanteil	5,03%
Miete	€/m² 9,00 - 15,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m² 14,00

KÖLN WEST

2	Braunsfeld Ehrenfeld Marsdorf Lindenthal
Marktanteil	25,75%
Miete	€/m² 10,00 - 16,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m² 13,80

KÖLN INNENSTADT

3	Innenstadt Deutz
Marktanteil	31,32%
Miete	€/m² 12,00 - 25,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m² 19,00

KÖLN SÜD

4	Zollstock Rodenkirchen Bayenthal
Marktanteil	7,46%
Miete	€/m² 10,00 - 16,50
Durchschnittsmiete	Ø €/m² 13,37

KÖLN OST

5	Mülheim Kalk
Marktanteil	7,87%
Miete	€/m² 12,50 - 17,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m² 14,15

KÖLN OST

6	Poll Porz Gremberghoven Westhoven
Marktanteil	19,65%
Miete	€/m² 8,50 - 15,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m² 11,65

Sonstige Stadtteile

Marktanteil	2,92%
Miete	€/m² 5,00 - 10,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m² 8,50

UNSER INVESTMENT & LANDORD-SERVICES TEAM

Kompetente Beratung für Ihre Immobilien



DIRK HINDRICHS

Geschäftsführender Gesellschafter
Diplom-Sachverständiger

T +49 221 94740 - 133

E hi@rheinreal-investment.com



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



SABINE WEISKOPF

Beraterin I Landlord Services
Immobilienkauffrau (IHK)

T +49 221 94740 - 370

E sw@rheinreal.de



PAUL RIEKER

Team Landlord Services
& Investment

T +49 221 94740 - 360

E ri@rheinreal.de



- Structuring of transaction processes at property and portfolio level
- Best regional expertise with an international network
- Landlord Representation Mandates
- Repositioning of portfolios
- Excellent track record



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 Februar 2021