



INVESTMENTMARKT REPORT KÖLN

Jahresrückblick 2021

WOW KÖLN !

INVESTMENTMARKT KÖLN 2021

WOW Köln!

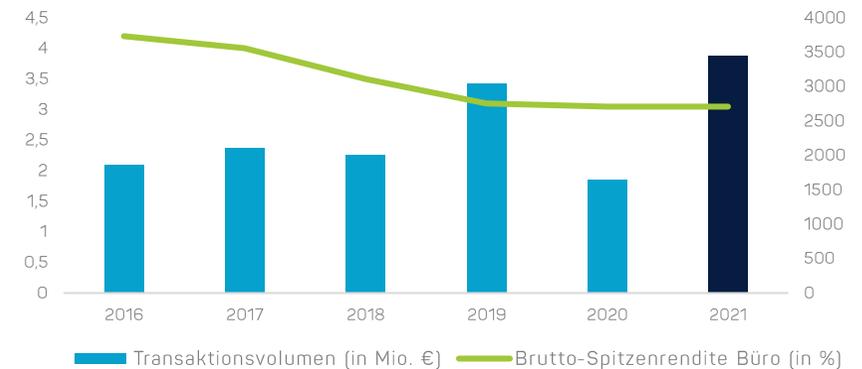
Historisches Bestjahr am Kölner
Investmentmarkt

Corona, was war das nochmal?

„Prognosen sind schwierig, besonders wenn sie die Zukunft betreffen.“ Auch wenn nicht klar ist, auf wen dieses Zitat eigentlich zurückzuführen ist, zeigt sich am Jahresergebnis des Kölner Investmentmarktes, wie viel Wahres hierin steckt. Haben wir noch zum Ende des Halbjahres prognostiziert, dass ein Transaktionsvolumen von 2,5 Mrd. € „durchaus realistisch ist“, übertrifft das Jahresergebnis mit 3,45 Mrd. € alle Erwartungen und setzt eine neue Rekordmarke. Sicherlich ist die Pandemie gesellschaftlich immer noch das dominierende Thema und niemand kann wirklich abschätzen, wie lange diese uns noch beschäftigen wird, dennoch: „Das um im Vergleich zum Vorjahr 95% höhere Ergebnis zeigt, dass die Pandemie wenn überhaupt den Run auf Investmentprodukte in Köln nur noch weiter verstärkt hat,“ stellt Alexander Wunderle, Leiter des Investment-Teams der RheinReal fest.

„AUCH IM JAHR 2022 WERDEN INFLATIONSSORGEN
UND DER ANHALTEND STARKE ANLAGEDRUCK DIE
NACHFRAGE NACH ATTRAKTIVEN
INVESTMENTMÖGLICHKEITEN BEFEUERN.“

SCHLÜSSELKENNZAHLEN DES INVESTMENTMARKTS



KEY FACTS

Transaktionsvolumen:	3,45 Milliarden €
Umsatzstärkster Teilmarkt:	Innenstadt
Bedeutendste Assetklasse:	Büroimmobilien
Aktivste Käufergruppe:	Investmentfonds

Renditen verharren auf historisch niedrigem Niveau

Auch wenn einige Marktteilnehmer versuchen mit immer höheren Faktorversprechen Verkaufsmandate zu akquirieren, zeigt sich am Ende doch, dass der Markt den Preis bestimmt. Dennoch konnte in diesem Jahr auch bei den so oft gefürchteten „failed processes“ im zweiten Anlauf ein für die Verkäufer mehr als zufriedenstellendes Ergebnis erzielt werden.

Marktteilnehmer, die am Anfang der Pandemie vorausgesagt haben, dass der Trend zu immer niedrigeren Renditen gebrochen ist, wurden eines Besseren belehrt. Dementsprechend verharren die Renditen weiter auf dem historisch niedrigen Vorjahresniveau von 3,05%. Einzelne Deals haben diese vor wenigen Jahren noch kaum vorstellbare Marke im Jahr 2021 sogar deutlich unterschritten. Die anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB sowie die Volatilität der Aktienmärkte und der, im Vergleich der anderen Top 7 Städte, immer noch recht moderaten Durchschnittsmiete, sorgen für einen regelrechten Nachfrageschub nach Investitionsmöglichkeiten auf dem Kölner Immobilienmarkt.

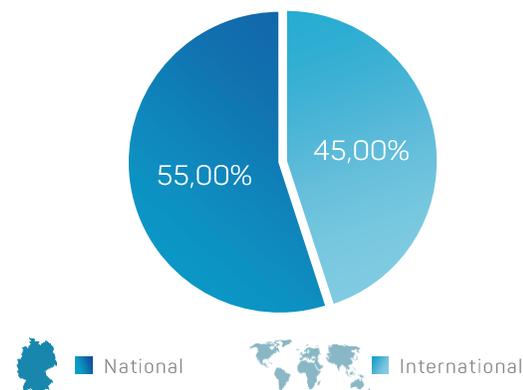
Office als beliebteste Assetklasse; Nationale Akteure vorne

Auch 2021 bleibt Office die beliebteste Asset-Klasse der Investoren. Mit einem Anteil von 52% am gesamten

Transaktionsvolumen dominiert das Büro klar das Marktgeschehen und beweist damit, dass die Branche nach wie vor daran glaubt, dass Menschen ihre Arbeit auch zukünftig in Büros und nicht ausschließlich im Home-Office verrichten werden.

Erfreulicherweise bestätigen sich auch die Beobachtungen des Halbjahres hinsichtlich der Herkunft des investierten Kapitals. Wurden 2020 pandemiebedingt noch rund 70% der Investments durch nationales Kapital getätigt, gehen in 2021 nur noch 55% der Ankäufe auf das Konto nationaler Investoren. Auch hier zeigt sich, dass sich Köln auch global nachhaltig als attraktiver Investmentstandort etablieren konnte.

KAPITALHERKUNFT DES TRANSAKTIONSVOLUMENS



Das Comeback von Value Add

Waren Value-Add-Produkte noch zu Beginn der Pandemie die großen Sorgenkinder und wurden von Banken bei der Finanzierung, wenn überhaupt mit hohen Risikoaufschlägen gewürdigt, sind sie wieder zurück im Fokus der Investoren: Immobilien mit hohen Wertsteigerungspotenzialen, sowohl in der Substanz als auch in den Mietverträgen und im Management.

So konnten für Objekte wie beispielsweise das Mercedes-Benz Center in Braunsfeld oder die Kölner Straße in Westhoven, welche in der Pandemie nur von absoluten Kennern der Mikrolagen in Augenschein genommen wurden, institutionelle Investoren mit entsprechender Vision für verschiedene Nutzungsszenarien gefunden werden. Dennoch sind attraktive Value Add Produkte auch aufgrund des im Vermietungsbereich in den letzten Jahren vorherrschenden Nachfrageüberhangs nach wie vor Mangelware. Viele Investoren fokussieren ihre Aktivitäten demnach auf Core+ Objekte in der Erwartung weiter steigender Mieten.

Jeder will ESG, aber kaum einer weiß wie

Auch wenn sich ESG im Verlauf des Jahres zum branchendominierenden Thema entwickelt hat, fehlt es immer noch an einheitlichen Standards um dieses in An- und

Verkaufsprozessen angemessen zu reflektieren. Lässt sich das "E" durch weiterentwickelte Zertifizierungsmöglichkeiten auch im Bestand noch relativ gut greifen, wird es vor allem bei den Themen "Social" und "Governance" schwierig, mess- und vergleichbare Kriterien zu finden.

Auch im kommenden Jahr wird dieses Thema sicherlich weiter heiß diskutiert werden, so dass die Branche gezwungen sein wird, sich hier weiter zu verbessern. Klar ist, dass bereits jetzt kein vernünftiges Investment Memorandum ohne eine angemessene Berücksichtigung des Themas auskommt.



Große Losgrößen dominieren das Marktgeschehen

Das Köln sich nicht hinter den anderen Städten der Top 7 verstecken braucht, zeigt auch die hohe Anzahl an Abschlüssen oberhalb von 100 Mio. €. Allein in diesem Jahr konnten 8 Deals und somit etwa 58% des gesamten Transaktionsvolumens in dieser Größenordnung realisiert werden. Auch künftig werden Abschlüsse in dieser Größenordnung von hoher Relevanz sein, da die gestiegenen Durchschnittsmieten und die hohe Nachfrage nach attraktiven Büros es den Entwicklern mittlerweile erlauben, größere Projekte mit relativ geringem Leerstandsrisiko zu realisieren.

City auf Platz 1, Deutz „mogelt“ sich mit großen Share Deals an Braunsfeld auf Platz 2 vorbei

Auch in diesem Jahr schafft es die Kölner Innenstadt auf Platz 1 der gefragtesten Teilmärkte in Köln, wenn auch der Vorsprung mit einem Anteil von knapp 38% nicht mehr ganz so deutlich ist, wie in den Vorjahren.

Auf Platz 2 und 3 folgen Deutz mit einem Marktanteil von 27,5% und die Teilmarktzone Ehrenfeld/Braunsfeld mit knapp 20%. Es sind vor allem drei große Share Deals im Bereich Rheinhallen und der Köln-Messe mit einem Volumen von knapp 950 Millionen € und somit 90% des gesamten Transaktionsvolumens in diesem Teilmarkt, die Deutz zu diesem Ergebnis verholfen haben.

INVESTMENT DEALS

	Objekt	Teilmarkt	Fläche in m ²
1	Laurenz Carrée	Köln-Innenstadt	33.000
2	Anteilsverkauf Kölnmesse	Köln-Deutz	132.000
3	Anteilsverkauf Rheinpark	Köln-Deutz	58.073
4	Eagles Portfolio	Köln-Braunsfeld	61.850
5	Entwicklungsgrundstück Venloer Straße	Köln-Ehrenfeld	170.000
6	Friesenquartier	Köln-Innenstadt	25.000
7	Anteilsverkauf Rheinparkhallen	Köln-Deutz	48.023
8	Am Cäcilium	Köln-Innenstadt	19.380



Die City glänzt insbesondere durch Trophy Deals im Core Segment, wie zum Beispiel durch die Verkäufe des Laurentz-Carré's und des Cäciliums. Auch wenn die magische Grenze von 10000 €/m² knapp verfehlt wurde, konnten sich Verkäufer von hochwertigen Büroimmobilien in Bestlagen eines extremen Nachfrageüberhangs erfreuen, sodass sich die Anfangsrendite in Einzelfällen hier auch unter 3% geschoben hat.

Braunfeld konnte sich auch dank des Verkaufs des Eagles-Portfolios mit 3 behördlich genutzten Gebäuden mit einer Mietfläche über 61.000m² einen sehr guten 3. Platz mit einem Transaktionsvolumen von über 617 Mio. € sichern. Auffällig sind hier aber auch die vielen Abschlüsse über Areale mit künftigem Entwicklungspotential, welche den Glauben an hochpreisige Produkte in diesem starken Teilmarkt nachhaltig beweisen

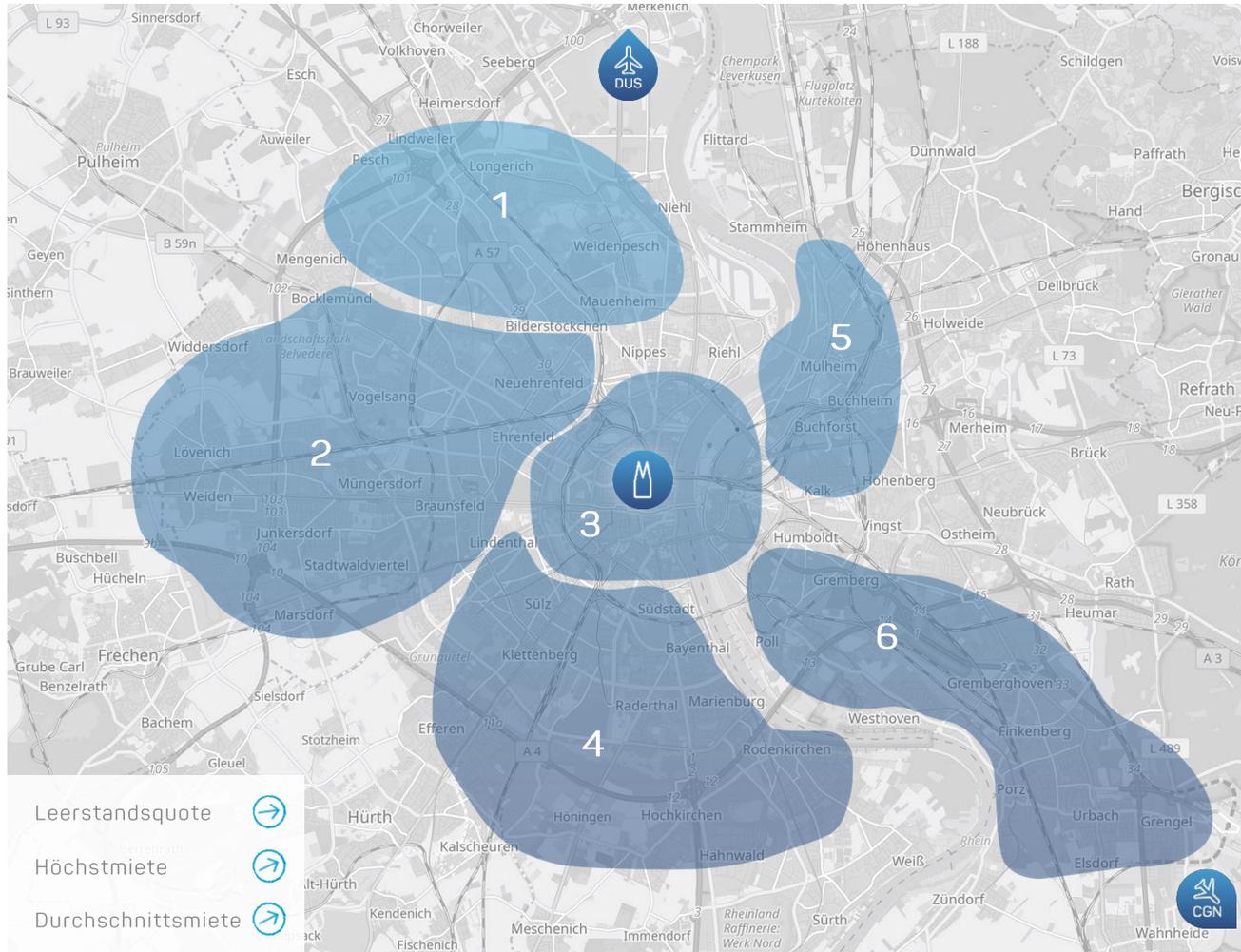
Was kommt nach dem Rekord?

Auch im Jahr 2022 werden Inflationssorgen und der anhaltend starke Anlagedruck die Nachfrage nach attraktiven Investmentmöglichkeiten befeuern. Das sind rosige Aussichten für diejenigen, die es trotz langer Baugenehmigungsphasen und einer pandemiebedingt kurzzeitig zögerlichen Nachfrage geschafft haben, ihre Projekte mit hohen Vorvermietungsquoten aus dem Boden zu heben und den zeitnahen Exit anstreben.

Auch wenn die Rekordmarke dank dieses außerordentlich hohen Ergebnisses nun ambitioniert hoch liegt, ist die Produkt-Pipe-Line auch für 2022 bereits mit attraktiven Investment-Produkten befüllt, so dass der Kölner-Investment-Markt sicher wieder mit der ein oder anderen Überraschung aufwarten wird.



KÖLN | Teilmarktzone 2021



KÖLN NORD

1	Ossendorf Bickendorf Longerich Bilderstöckchen
Marktanteil	9,07%
Miete	€/m ² 9,00 - 15,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 13,21

KÖLN WEST

2	Braunsfeld Ehrenfeld Marsdorf Lindenthal
Marktanteil	33,55%
Miete	€/m ² 10,00 - 18,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 15,77

KÖLN INNENSTADT

3	Innenstadt Deutz
Marktanteil	30,56%
Miete	€/m ² 12,00 - 30,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 19,81

KÖLN SÜD

4	Zollstock Rodenkirchen Bayenthal
Marktanteil	4,64%
Miete	€/m ² 10,00 - 17,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 15,88

KÖLN OST

5	Mülheim Kalk
Marktanteil	7,93%
Miete	€/m ² 12,50 - 17,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 13,95

KÖLN OST

6	Poll Porz Grempberghoven Westhoven
Marktanteil	9,29%
Miete	€/m ² 8,50 - 15,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 11,45

Sonstige Stadtteile

Marktanteil	4,96%
Miete	€/m ² 5,00 - 10,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 8,50

UNSER INVESTMENT & LANDLORD-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



NILS HEIKAUS MRICS

Teamleiter Landlord-Services
Immobilienökonom (IREIBS)

T +49 221 94740 - 300

E nh@rheinreal.de



PAUL RIEKER

Team Landlord Services
& Investment

T +49 221 94740 - 360

E ri@rheinreal.de

PERSÖNLICH

LEIDENSCHAFTLICH

AGIL



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 Januar 2022