

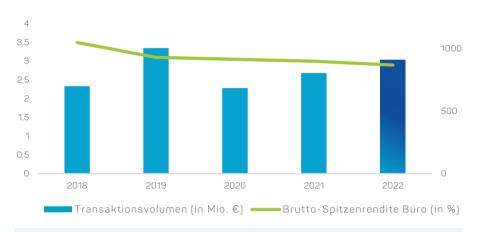
# INVESTMENTMARKT KÖLN H1 2022

Starkes erstes Quartal rettet das Halbjahresergebnis

Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 910 Mio. €, schließt der Kölner Investmentmarkt das erste Halbjahr mit dem zweitbesten Ergebnis der vergangenen 5 Jahre ab. Vor allem vor dem Hintergrund der derzeitigen massiven Marktverwerfungen und aufgrund des Ukraine-Krieges sowie der gestiegenen Finanzierungszinsen, ist dies ein überraschend erfreuliches Ergebnis. Auf den zweiten Blick muss man jedoch feststellen, dass dies, besonders durch ein überdurchschnittlich starkes erstes Quartal mit einem Transaktionsvolumen von knapp 850 Mio. €, ermöglicht wurde. Mit einem Umsatz von gerade einmal 60 Mio. € im zweiten Jahresviertel, wurde dem Investmentmarkt regelrecht "der Stecker" gezogen. Dabei war die Stimmung zu Beginn des Jahres, vor allem vor dem Hintergrund des Rekordergebnisses des Vorjahres, durchaus euphorisch. Bei durchgängig steigenden Durchschnittsmieten, zeigt sich der Kölner Büroimmobilienmarkt gegenüber den vergangenen Jahre stets stabil. Weiterhin konnten auch in absoluten Toplagen im Bereich der Trophy-Immobilien Spitzenmieten erreicht werden, die bis vor wenigen Jahren in weiter Ferne schienen. Auch der nach wie vor sehr geringe Leerstand - in Verbindung mit nur sehr wenigen spekulativen Projektenwicklungen - war und ist eine äußerst attraktive Voraussetzung für mittel- bis langfristige Investments in Büroimmobilien.

"Insbesondere im Hinblick auf die derzeit geparkten Transaktionen, befinden sich Käufer und Verkäufer in einer "Habachtstellung"."

### SCHLÜSSELKENNZAHLEN DES INVESTMENTMARKTS



### **KEY FACTS**

Transaktionsvolumen: 910 Mio. €

Umsatzstärkster Teilmarkt: Innenstadt

Bedeutendste Assetklasse: Büroimmobilien

Aktivste Käufergruppe: Investmentfonds



# Transaktionen mit einem Volumen von über 850 Mio.€ in der Schwebe

So ist es nicht verwunderlich, dass viele Eigentümer von Bestandsimmobilien und Projektentwickler diesen Moment für sich nutzen wollten und ihre Produkte größtenteils in Form von strukturierten Verkaufsprozessen am Markt platziert haben. Im Ergebnis befanden sich ab Februar Assets mit einem Volumen von über 850 Mio. € in der Vermarktung, darunter viele äußerst attraktive Core-Produkte und vielversprechende Projektentwicklungsgrundstücke.

Auch wenn die Stimmung auf der diesjährigen MIPIM, trotz der Ukraine-Krise und sich andeutenden Zinsveränderungen, oberflächlich betrachtet noch positiv schien, konnten einigen Investoren im direkten Gespräch bereits erste Eintrübungen der Zukunftserwartungen entlockt werden. Dennoch traf der relativ gesehen starke Anstieg der Finanzierungszinsen sowie die plötzliche Zurückhaltung der Banken, welche sich durch Ausbleiben von Finanzierungszusagen und deutlich niedrigeren LTV-Ratios, die Marktteilnehmer überraschend. Auch wenn sich die im Markt befindlichen Produkte zunächst einer großen Beliebtheit erfreuten, mussten viele Investoren ihre Gebote im Verlauf der Prozesse nach unten korrigieren bzw. zurückziehen. Im Ergebnis "parken" derzeit Transaktionen von über 850 Mio. €.

### Deutsche Kapitalquellen in Warteposition

Hielten sich im vergangenen Jahre nationale und internationale Investoren hinsichtlich ihrer Verkaufs- und Ankaufsaktivitäten noch die Waage, ergibt sich im H1 2022 ein interessantes Bild. Auf Verkäuferseite dominierten mit ca. 70 % des Transaktionsvolumen internationale Käufer, auf der Käuferseite verhielt es sich indes genau umgekehrt. Hier wurden 70 % der Transaktionen durch nationales Kapital realisiert. Ab dem zweiten Quartal haben nationale Investoren jedoch ihre Ankaufsaktivitäten nahezu in Gänze gestoppt. Vorwiegend bei Verkäufen oberhalb von 100 Mio. € ist diese Zurückhaltung deutlich spürbar, da diese Kapitalquellen zuletzt regelmäßig die niedrigen Anfangsrenditen, aufgrund des günstigen Finanzierungsumfeldes, mitgehen konnten.

### KAPITALHERKUNFT DES TRANSAKTIONSVOLUMENS





### Spitzenrenditen scheinbar stabil

Auch im ersten Halbjahr zeigte sich die Spitzenrendite weiter stabil und bewegte sich um die magische Schwelle von 3 %. Dies ist jedoch als Marktindikator nur mit Abstrichen zu bemühen, da im zweiten Quartal keine nennenswerten Transaktionen mehr durchgeführt wurden.

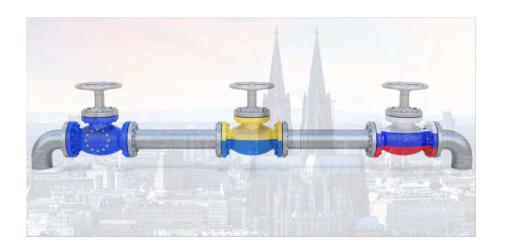
In den Prozessen konnte beobachtet werden, dass der Markt zwischen 30 und 60 Basispunkte nach oben korrigiert hat, wenngleich sich dies nicht in tatsächlichen Abschlüssen widerspiegelt. Viele Verkäufer sahen sich dazu veranlasst, die Prozesse proaktiv zu stoppen, da die Zinsentwicklung sowie die Marktlage in deren Augen nicht adäquat eingepreist wurde und die Risikoaufschläge seitens der Investoren überproportional ausfielen.

# Deals zwischen 10 und 100 Mio.€ dominieren – City klar beliebtester Stadtteil

Waren es im vergangenen Jahr noch große Transaktionen, die das Marktgeschehen dominierten, haben im ersten Halbjahr 2022 vor allem mittelgroße Transaktionen zwischen 10 - 50 Mio. € das Marktgeschehen geprägt. Knapp 50 % der realisierten Transaktionen entfielen auf diesen Bereich, wohingegen nur ein Verkauf im Bereich von 150 Mio. € abgeschlossen werden konnte.

Aufgrund der derzeitig nur schwer greifbaren Marktlage, schauen Investoren größere Ticketgrößen, um eventuelle Klumpenrisiken zu vermeiden und diversifizieren sich durch eine Vielzahl kleinerer bis mittelgroßer Akquisitionen.

Die Top-Deals wurden allesamt im ersten Quartal 2022 abgeschlossen. So erwarb die Deka das Kranhaus 1 als Ergänzung des sich bereits im Eigentum befindlichen Kranhaus Süd, wohingegen die Hanse Merkur Grundvermögen AG mit dem Ankauf des Hangar Two, dem Standort Butzweilerhof sein Vertrauen aussprach und sich in gute Gesellschaft der DIC und der Deka, die ebenfalls in unmittelbarer Nähe am Standort investiert haben, begab. Die einzige, nennenswerte Portfoliotranskation ging auf das Konto von Brookfield Asset Management, welche sich, durch die bereits im Jahr 2021 gestartete Übernahme der Alstria Office Reit AG, 4 Immobilien in der Domstadt sichern konnte.





## Kommt nach dem Schock die Jahresendralley?

Auch wenn die Umsätze, insbesondere im zweiten Quartal, ernüchternd wirken, bleibt abzuwarten, wie und in welchem Umfang sich die Investmentaktivitäten in Köln im zweiten Halbjahr entwickeln werden. Im Hinblick auf die derzeit geparkten Transaktionen, befinden sich Käufer und Verkäufer in einer "Habachtstellung". Vor allem die Ankaufsseite will vermeiden, zur falschen Zeit zum falschen Preis zu investieren, währenddessen die Verkäuferseite auf eine gewisse Beruhigung der Zinsentwicklung und auf den nach wie vor hohen Anlagedruck der Käufer hofft.

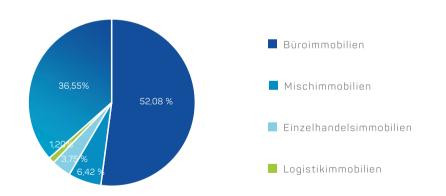
In der Branche wird speziell die kommende Expo Real als erstes Stimmungsbarometer herbeigesehnt. Klar ist jetzt schon, dass das Rekordergebnis des vergangenen Jahres nicht erreicht werden kann und sich ein Großteil der Transaktionen in das nächste Jahr verschieben wird.



### **INVESTMENT DEALS**

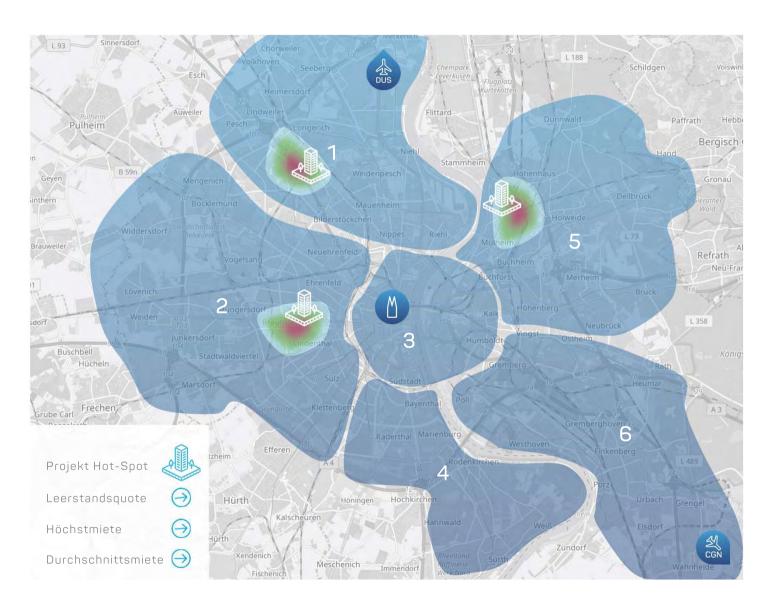
	Objekt	Teilmarkt	Fläche in m²
1	Kranhaus 1	Köln - Innenstadt	17.119
2	Hangar Two	Köln - Butzweilerhof	13.200
3	An den Dominikanern 6	Köln - Innenstadt	16.800
4	Heumarkt 1	Köln - Innenstadt	13.000
5	Schildergasse 56-58, Herzogstraße 2-12, Perlenpfuhl 39	Köln - Innenstadt	8.000

### BEDEUTENSTE ASSETKLASSE





# KÖLN | Markttendenz 2022



#### KÖLN NORD



#### KÖLN WEST



 Marktanteil
 14,51%

 Miete
 €/m² 8,50 - 22,00

 Durchschnittsmiete
 Ø €/m² 12,97

#### KÖLN INNENSTADT



Marktanteil29,71%Miete€/m² 6,40 - 33,50DurchschnittsmieteØ €/m² 18,74

#### KÖLN SÜD



 Marktanteil
 11,06%

 Miete
 €/m² 6,50 - 15,00

 Durchschnittsmiete
 Ø €/m² 11,41

### KÖLN OST



# 6 Poll | Porz | Gremberghoven | Westhoven

 Marktanteil
 5,58%

 Miete
 €/m² 7,00 - 18,00

 Durchschnittsmiete
 Ø €/m² 11,54

#### Sonstige Stadtteile

 Marktanteil
 0,37%

 Miete
 €/m² 9,50 - 11,00

 Durchschnittsmiete
 Ø €/m² 10,17



# UNSER INVESTMENT & LANDORD-SERVICES TEAM

## Kompetente Beratung für Ihre Immobilien



**DIRK HINDRICHS** 

Geschäftsführender Gesellschafter

- T +49 221 94740 133
- hi@rheinreal-investment.com



ALEXANDER WUNDERLE

Master of Busniess Administration

- T +49 221 94740 390
- wu@rheinreal investment.com



CHARLOT SCHRÖDER

- T +49 221 94740 333
- cs@rheinreal-investment.com



PAUL RIEKER

Investment Manager

- **T** +49 221 94740 360
- ri@rheinreal.de



SEBASTIAN BRITTEN

Bachelor of Science (B.Sc.)

- T +49 221 94740 100
- sb@rheinreal-Investment.com



NILS HEIKAUS MRICS

Teamleiter Landlord-Services

- T +49 221 94740 300
- nh@rheinreal.de

PERSÖNLICH LEIDENSCHAFTLICH





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 2022