



Investmentbericht Köln 2020.

Vorwort.

Ein Virus stellt die Welt auf den Kopf – wirklich überall? – Teil II

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Geschäftspartner,

zur Mitte letzten Jahres haben wir uns bereits die Frage gestellt, wohin fährt der Covid-Express und wie sieht es dort aus, wo wir am Ende des Jahres aussteigen müssen?

Keine Frage, die Lage ist weiterhin angespannt und es gibt trotz Impfstoff noch keine Zeichen für Entwarnung. Trotzdem ist es umso erfreulicher, dass im Investment-Abteil die Musik weitergespielt wird. Es gibt zwar derzeit keine Getränke in der Board-Gastronomie, aber die Stimmung in Köln ist weiterhin gut.

So oder so ähnlich kann man die Investmentwelt 2020 in Köln beschreiben. Die Auswirkungen von Covid-19 sind leider noch allgegenwärtig und bestimmen unsere täglichen Abläufe. So haben wir zum Halbjahr in Köln noch ein Transaktionsvolumen in Höhe von EUR 680 Mio. vermeldet. Das 3. Quartal war ähnlich schwach wie das 2. Quartal, so dass ein starkes 4. Quartal dann noch für ein versöhnliches Gesamtergebnis gesorgt hat. Das Ergebnis liegt damit zwar deutlich unter dem Rekordjahresergebnis 2019 (EUR 3,21 Mrd.) aber mit rund EUR 1,59 Mrd. ungefähr noch im 5-Jahrestrend. Somit gibt es keinen Grund Trübsal zu blasen.

Die Domstadt bietet allen Investoren ein stabiles Marktumfeld und ausreichende Entwicklungspotentiale. Eine Mischung die offensichtlich auch bei internationalen Investoren gut ankommt und seit längerem kein Geheimtipp mehr ist. Mit 61 % haben Sie in der Käufergruppe das Zepter des Handelns in der Hand gehabt.

Köln hat in der Vergangenheit, im Vergleich zu anderen TOP-7 Städten, Krisen immer gut gemeistert. Somit wird Köln auch in der nächsten Saison in der 1. Liga mitspielen.

In diesem Sinne bleiben Sie bitte gesund und zuversichtlich.

Ihr Investmentteam von Larbig & Mortag


Markus Larbig


Florian Langer



Markus Larbig.

Investment.
Geschäftsführer
Larbig & Mortag Immobilien GmbH

Kurzübersicht des gesamten Jahres 2020.

Transaktionsvolumen.

2018	EUR 1,95 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: - 12,8 %)
2019	EUR 3,21 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: + 60,7 %)
2020	EUR 1,59 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: - 50,4 %)

Spitzenrenditen.

Büro	3,00 %	(Veränderung Ende 2019: - 25 Basispunkte)
Geschäftshäuser	3,40 %	(Veränderung Ende 2019: + 15 Basispunkte)
Logistik/ Light Industrial	3,85 %	(Veränderung Ende 2019: - 20 Basispunkte)

TOP 3 Transaktionen.

1. Teilverkauf I/D Cologne (Haus am Platz & Patiohaus),	durch BNP REIM für über EUR 200.000.000
2. Schanzenstraße 22, 24, 28	durch Jamestown für über EUR 90.000.000
3. Carré Belge	durch Family Office für unbekannt

Anteil International vs. National.

Käufer	International	EUR 969 Mio. (Anteil 61,0 %)
	National	EUR 621 Mio. (Anteil 39,0 %)
Verkäufer	International	EUR 334 Mio. (Anteil 21,0 %)
	National	EUR 1.256 Mio. (Anteil 79,0 %)

Büromarkt.

Gesamtbestand (ca.)	8.167.000 m ²
Flächenumsatz	215.000 m ²
Leerstand	297.000 m ²
Leerstandsquote	3,64 %
Flächen im Bau (ca.)	276.000 m ²
Fertigstellungen	100.000 m ²
Höchstmiete	28,00 EUR/ m ²
Spitzenmiete	23,66 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	13,32 EUR/ m ²

Beliebteste Assetklassen.

1. Büro	59,7 %
2. Entwicklungsgrundstücke	20,3 %
3. Mischnutzungen	8,1 %

Beliebteste Lagen.

1. Mülheim	22,4 %
2. Braunsfeld/ Ehrenfeld	16,2 %
3. Altstadt Süd	15,4 %



Transaktionsvolumen.

Umsatz.

2019: 3,21 Mrd. EUR
2020: 1,59 Mrd. EUR

Nach dem Rekordjahr 2019 ist der Rückgang in 2020 mit fast 50 % sehr deutlich. Lässt man das Rekordjahr außen vor, so liegt das Jahr 2020 nur 13,9 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt (2014 - 2018).

Kapitaldruck der Investoren führt zu einem versöhnlichen Gesamtjahresergebnis 2020.

Nach einem guten Jahresstart und einem verhaltenen 2. und 3. Quartal hat das Transaktionsgeschehen zum Jahresende noch einmal kräftig angezogen. Für das Gesamtjahr 2020 wurde in Köln ein Transaktionsvolumen von EUR 1,59 Mrd. für Gewerbeimmobilien erreicht. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen Rückgang von knapp 50 %. Mit einem Transaktionsvolumen von EUR 3,21 Mrd. war 2019 allerdings auch das mit großem Abstand das Rekordjahr. Im Vergleich dazu: 2018 lag das Gesamtvolumen bei EUR 1,95 Mrd. Lässt man das Rekordjahr außen vor, so bewegen wir uns in etwa auf einem ähnlichen Level wie in den Vorjahren. Unter den Umständen der Pandemie kann man somit von einem versöhnlichen Ergebnis sprechen.

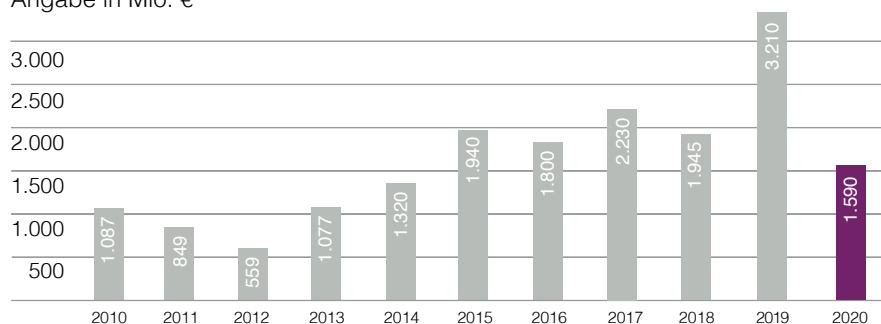
Der Verkauf der beiden Projekte, „Haus am Platz“ und „Patiohaus“, im I/D Cologne in Köln-Mülheim, hat das größte Transaktionsvolumen erzielen können. Ebenfalls konnte ein Haus am Rudolfplatz mit dem gleichnamigen Projekt zum Jahresbeginn veräußert werden.

In der 2. Jahreshälfte konnten gleich mehrere Transaktionen zwischen EUR 50-100 Mio. registriert werden. Knapp unter der EUR 100 Mio.-Grenze sind das Carré Belge sowie der Verkauf der drei Bestandsgebäude in der Schanzenstraße 22, 24, 28 einzustufen. Den Schwellenwert von über EUR 50 Mio. haben wohl auch der Portfolio-Deal „Firmenwerk“ von der Apollo Global an Corpus Sireo und der Verkauf der Projektentwicklung „Ehrenwert“ am Grünen Weg in Ehrenfeld, erreicht. Weitere Deals im niedrigeren Segment (EUR 10 - 25 Mio.) sowie im mittleren Segment (zwischen EUR 25 - 50 Mio.) haben zu dem soliden Ergebnis geführt.

Nach der allgemeinen Verunsicherung der Auswirkungen von Covid-19 auf den Immobilienmarkt, ist ein positiver Trend in den vergangenen Monaten erkennbar. Auch die Kaufpreise sind in den vergangenen Wochen und Monaten grundsätzlich stabil geblieben.

Investitionsvolumen 2009 bis 2020.

Angabe in Mio. €



Käufer- & Verkäufergruppen.

Projektentwickler mit Abstand Spitzenreiter auf der Verkäuferseite/ Kopf-an-Kopf-Rennen auf der Käuferseite.

Auf der Verkäuferseite haben Projektentwickler/ Bauträger mit einem Anteil von ca. 47 % fast die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens ausgemacht. Maßgeblich trugen hierzu die Verkäufe der beiden Projektentwicklungen I/D Cologne und das Haus am Rudolfplatz, sowie das Carré Belge und das Ehrenwert, bei. Spezialfonds konnten ihre Immobilien mit einem Volumen von ca. EUR 260 Mio. (ca. 16 %) platzieren. Private Investoren/ Family Offices folgen mit Verkäufen von insgesamt EUR 231 Mio. (ca. 15 %) auf dem dritten Platz.

Auf der Käuferseite gab es ein Kopf-an-Kopf-Rennen. Publikumsfonds hatten mit EUR 398 Mio. (ca. 25 %) leicht die Nase vorn. Dahinter folgen Spezialfonds mit einem Anteil von ca. 24 %, dicht gefolgt von Projektentwickler/ Bauträger mit ca. 23 %.

Internationale Investoren sind aktiver.

Internationale Investoren haben mit einem Anteil von 61 % mehr eingekauft als nationale (39 %). Auf der Verkäuferseite haben die nationalen Eigentümer (79 %) die Nase vorne.

Investments nach Käufer- und Verkäufergruppen.



Assetklassen.

Verlierer in 2020.

Einzelhandelsimmobilien mit Ausnahme des Lebensmitteleinzelhandels sowie Hotel-Immobilien gehören zu den Verlierern im Jahr 2020.

Büroimmobilien weiterhin stark nachgefragt, Anteil an Entwicklungsgrundstücken steigt.

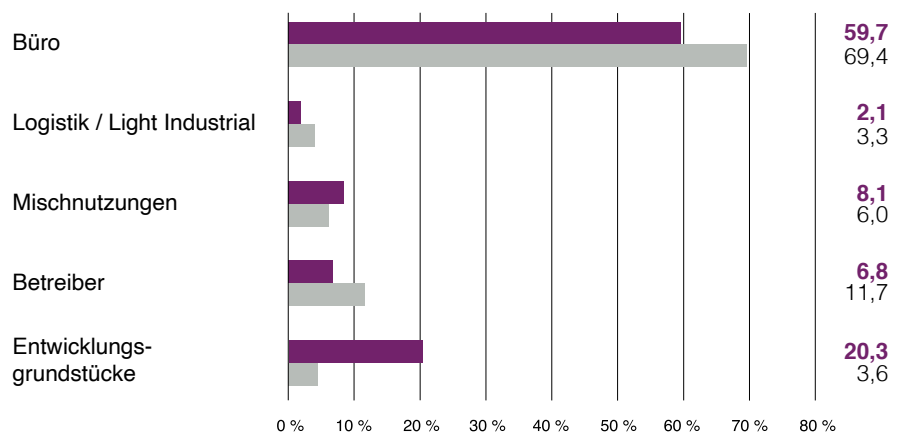
Wie nahezu jedes Jahr hatten Büroimmobilien wieder einmal den höchsten Anteil. Fast 60 % des Transaktionsvolumens entfielen dabei auf diese Assetklasse. Aber auch Projektentwickler / Bauträger haben im Jahr 2020 ordentlich eingekauft. Entwicklungsgrundstücke hatten immerhin einen Anteil von mehr als 20 %. Das ist ein sehr beachtliches Ergebnis in der Gesamtbetrachtung und verspricht in den kommenden Jahren spannende Projekte.

Die bereits sowieso angeschlagenen Einzelhändler in den Highstreet-Lagen Deutschlands haben die volle Wucht des Onlinehandels schmerzhaft zu spüren bekommen. Unumgängliche, auf Jahre bevorstehende Reformen im Handelsgewerbe, wurden wie im Zeitraffer bereits vorgezogen. Das hinterlässt Spuren. Jetzt und in Zukunft sind nicht die Eigentümer gefragt, sondern auch die jeweiligen Kommunen, ihre starren B-Pläne aufzuweichen und zu reformieren, so dass ein Neuanfang für eine rasche Neuansiedlung innovativer Konzepte geebnet ist.

Hotelimmobilien waren 2019 noch mit 12 % zweitstärkste Assetklasse. Das Hotel-Gewerbe wird sich in Zukunft insgesamt, auch nach Corona, auf teilweise neue Auslastungen und neue Zielgruppen einlassen müssen. Wir halten es für eher unwahrscheinlich, dass die hohe Anzahl an Geschäftsreisenden so oder so nicht wieder der Fall sein wird. Das hinterlässt in diesem Segment auch langfristige Spuren.

Investments nach Objektart.

■ 2019 ■ 2020





Renditen.

Bruttoanfangsrenditen geben bei Büroimmobilien leicht und im Logistik-Segment stärker nach.

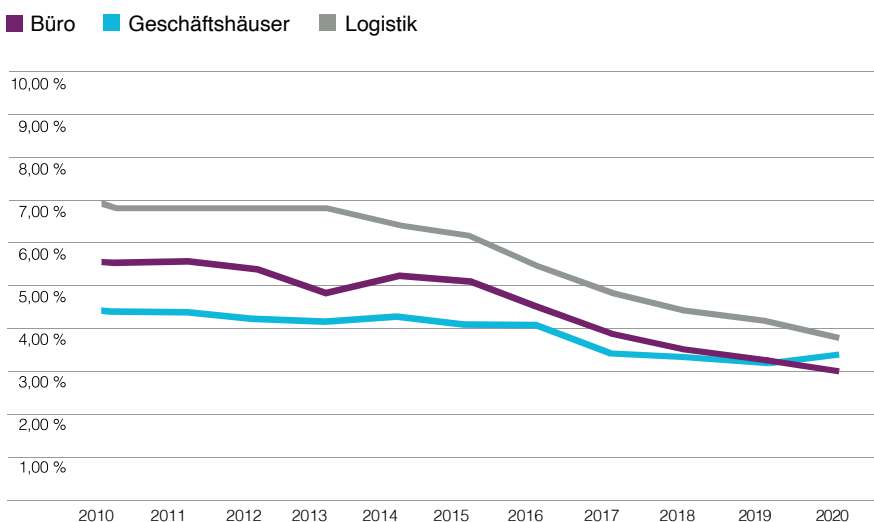
Büroimmobilien sind nach wie vor stark nachgefragt. Insbesondere in den Innenstadtlagen. Hier ist die Rendite im Vergleich zum Vorjahr (2019) sogar leicht auf 3 % gesunken. Diese Tendenz hat einerseits mit dem Kapitaldruck der Investoren zu tun, zum anderen sind zusätzlich weitere finanzstarke Investoren aus dem schwächelnden Hotel- und Einzelhandelssegment auch auf dem Büroimmobilienmarkt anzutreffen. Dies hat eine erhöhte Nachfrage und somit auch leicht steigende Preise zur Folge.

Insbesondere auch durch die Lockdown-Maßnahmen hat der Onlinehandel weiterhin an Bedeutung gewonnen. Die Nachfrage nach Logistik- / Light Industrial-Immobilie ist dementsprechend hoch und die Bruttoanfangsrenditen sinken in diesem Segment erstmalig auf 3,85 %. Aufgrund des mangelnden Angebots an Logistik- / Light Industrial-Produkten in Köln, fiel der Anteil dieser Assetklasse äußerst gering aus. Dafür konnten im Kölner Umland größere Transaktionen erfasst werden. Bei Einzelhandelsimmobilien in Highstreetlagen sowie Hotelimmobilien sind die Anfangsrenditen angestiegen.

Investitionsmöglichkeiten.

Leichter Anstieg der Renditen bei Einzelhandels- und Hotelimmobilien zu erwarten.

Entwicklung der Brutto-Anfangsrendite.





Lagen.

Nachfrage.

Rechtsrheinische Lagen immer beliebter.

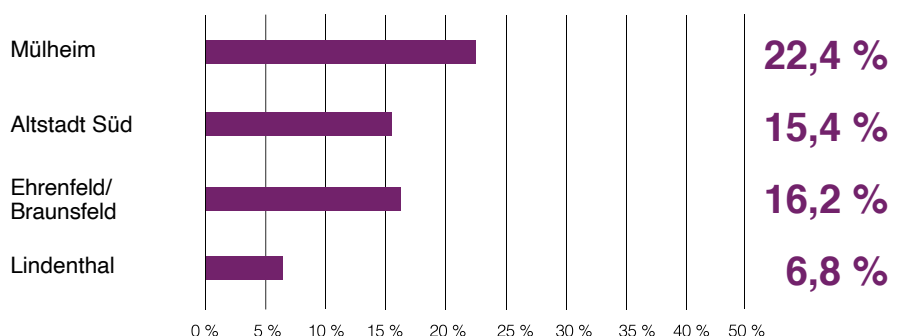
Auf Mülheim folgt Braunsfeld/ Ehrenfeld.

Mit dem Verkauf der beiden Liegenschaften aus der Projektentwicklung I/D Cologne sowie weiteren Bestandsgebäuden und Entwicklungsgrundstücken in der Schanzenstraße, konnte sich Mülheim mit einem Anteil von 22 % an die Spitze setzen.

Aber auch in Braunsfeld / Ehrenfeld wurde viel investiert. Zusammengefasst kommt die Stadtteillage auf insgesamt 16 %. Zu den größten Transaktionen in der Stadtteillage gehört der Verkauf des „Ehrenwert“ sowie der Portfolio-Deal des „Firmenwerk-Areals“. Bei dem „Ehrenwert“ handelt es sich um einen Forward-Deal am Grünen Weg in Ehrenfeld. Das rund 10.100 m² Mietfläche umfassende Bürogebäude mit 120 Stellplätzen ist langfristig und vollständig an das Hauptzollamt Köln vermietet.

Von den traditionell starken Innenstadtlagen ist lediglich die Altstadt-Süd auf dem Podest gelandet. Unter anderem führten die Verkäufe vom Haus am Rudolfplatz sowie vom Neumarkt 35-37 zu dem Resultat. Mit knapp über 15 % wurde dort am drittmeisten investiert.

Investments nach Lagen im Jahr 2020.





Fazit und Prognose.

Bedingt durch die Auswirkungen der Corona-Krise und den damit einhergehenden Einschränkungen sind einige Transaktionen liegen geblieben. Die Stimmungslage der Investoren hat sich zum Jahresende hin jedoch wieder sehr zum Positiven entwickelt.

Viele Transaktionsprozesse nehmen wieder Fahrt auf bzw. werden in den nächsten Wochen neue Verkaufsprozesse angestoßen. Vieles spricht dafür, dass die fehlenden Transaktionen aus dem 2. und 3. Quartal 2020 im kommenden Jahr realisiert werden und das Transaktionsvolumen in 2021 wieder anziehen wird.

Köln bietet allen Investoren auch in Zukunft noch ausreichende Entwicklungspotentiale. Die Mieten sind auch in Krisen stabil, bieten aber umgekehrt mit modernen Produkten noch ausreichende Entwicklungspotentiale.

Wir gehen davon aus, dass sich das Transaktionsvolumen leicht oberhalb des 5-Jahresdurchschnitts liegen wird (5-Jahresdurchschnitt: EUR 2,15 Mrd.).

≥ 2,2 Mrd!

2021

Marktberichte.



Inhalte.

Unsere Marktberichte liefern Ihnen Eckwerte der Büovermietungsmärkte, welche wir auch im gemeinsamen Dialog mit Ihnen ermitteln:

- Flächenumsatz
- Leerstand/ Leerstandsquote
- Fertigstellungen
- Spitzenmiete/ Durchschnittsmiete
- Aktuelle Lage/ Perspektive

Unsere Marktberichte.

Grundlage für gewinnträchtige Entscheidungen: Leidenschaft für Immobilien und unser Selbstverständnis als innovativer, zukunftsorientierter Dienstleister sind zwei Säulen unseres Erfolgs. Die dritte ist die Marktforschung, die wir seit der Unternehmensgründung intensiv betreiben. So beschäftigt sich eines unserer Teammitglieder ausschließlich damit, den Kölner Gewerbeimmobilienmarkt zu beobachten – Vollzeit.

Aktuelle Marktberichte:



Unsere Marktberichte stehen Ihnen auf unserer Webseite kostenlos zum Download zur Verfügung - eine Übersicht dieser finden Sie unter:

www.larbig-mortag.de/marktberichte

Larbig & Mortag Immobilien. Spezialisten im Bereich Gewerbeimmobilien!

Wir kümmern uns um den richtigen Raum³ für Ihre Bedürfnisse.

Ob Büro, Loft, Praxis, Laden, Gastronomie, Lager oder Investment. Wir vermitteln den perfekten Unternehmensraum³ oder Kapitalanlage im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Larbig & Mortag ist regional tief verbunden und bietet über das Netzwerk der NAI apollo group einen nationalen und internationalen Anschluss.



Büro.
Büroraum³ zum
Platznehmen.



Loft.
Loftraum³ für
kreative Ideen.



Investment.
Investmentraum³
zum Profitieren.



Praxis.
Wohlfühlraum³ für
gute Behandlung.



Ladenlokal.
Den richtigen
Laden finden.



Gastronomie.
Raum³ für gute
Gesellschaft.



Halle/ Lager.
Lagerraum³ für mehr
Rangierfreiheit.

Definitionen und Begriffserklärungen.

Büroflächen

Als Büroflächen gelten alle Flächen, auf denen typische Schreibtischaktivitäten durchgeführt werden können und die auf dem Büroflächenmarkt angeboten, d.h. vermietet oder verkauft, werden. Hierzu zählen alle Flächen, welche selbstständig vermietbar sind oder in einen solchen Zustand umgewidmet wurden. Darüber hinaus zählen auch eigengenutzte Flächen dazu.

Spitzenmiete (gewichtet)

Die gewichtete Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil zwischen 3 und 5 Prozent. Dabei sollten mindestens 3 Vermietungen erfasst werden. Die gewichtete Spitzenmiete besteht aus der nominalen Miete ohne Abzug von Incentives (gemäß gif-Definitionen).

Leerstand

Der Leerstand in Köln wird als Summe aller fertiggestellten Flächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind bzw. für Vermietung, Untervermietung oder zum Verkauf angeboten werden, verstanden. Diese Flächen müssen sich mindestens im Bau befinden und die Möglichkeit haben, einen Mietvertrag abzuschließen. Projekte werden nicht als Leerstand erfasst.

Nachfrage

Unter Nachfrage nach Büroimmobilien in Köln werden für die in dem jeweiligen Kalenderjahr registrierten aktiven Flächen-gesuche verstanden. Dabei werden sowohl die Anfragen von potentiellen Mietern als auch solche von Eigennutzern berücksichtigt, denen eine nachhaltige Anmietungsabsicht unterstellt wird.

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller im jeweiligen Kalenderjahr registrierten vermieteten, verkauften, verpachteten oder verleasten Büroflächen. Hierzu zählen auch Untermietflächen. Maßgeblich für die zeitliche Zuordnung ist das Datum des Vertragsabschlusses und nicht der Bezugszeitpunkt des Nutzers. Absichtserklärungen oder Vorverträge werden nicht erfasst. Werden bei Mietvertragsverlängerungen zusätzliche Büroflächen angemietet, so werden diese als Flächenumsatz erfasst. Die Erneuerung oder reine Verlängerung von Bestandsverträgen wird grundsätzlich nicht berücksichtigt. Einmaleffekte wie deutlich abweichende Großvermietungen über 20.000 m² Mietfläche, bei welchen nicht damit zu rechnen ist, dass der Nutzer innerhalb der kommenden 10 Jahre erneut umzieht, werden gesondert grafisch dargestellt.

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt. Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Larbig & Mortag übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

LARBIG & MORTAG



Spezialisten für Gewerbeimmobilien.



Leverkusen.



Köln.



Bonn.

Kauf/Verkauf. Anmietung/Vermietung. Vermarktung. Beratung. Wertermittlung.

Investment | Büro | Loft | Praxis | Laden | Gastronomie | Hallen