

# Investmentbericht Köln.

1. Halbjahr 2021

# Vorwort

## Das neue NORMAL - Köln hat den Stresstest bestanden.

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Geschäftspartner,

vor einem Jahr steckten wir bereits mitten in der Pandemie und haben die Auswirkungen mit voller Wucht zu spüren bekommen. Das Ganze gepaart mit einer ordentlichen Portion Verunsicherung: Wie lange bleibt uns dieser Zustand wohl noch erhalten?

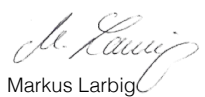
Es wurden auf einmal viele Dinge in Frage gestellt. So wurden Thesen geäußert, die die Notwendigkeit von Büroflächen anzweifeln und das Homeoffice war in aller Munde. Jetzt nach rund 18 Monaten Pandemiephase kann man aus unserer Sicht eine beruhigende Zwischenbilanz ziehen: Büros wird es auch in Zukunft weiterhin geben. Das ist kein beruflicher Zweckoptimismus, sondern das verdeutlichen unmissverständlich die aktuellen Zahlen aus den Büromärkten der TOP 7. Der Blick über den Tellerrand lohnt sich. So konnten in Köln im ersten Halbjahr 2021 rund 126.000 m<sup>2</sup> vermietet werden. Das entspricht einem Plus von rund 35 %. Die Assetklasse Büro ist zwar traditionell in Köln immer am beliebtesten, aber im ersten Halbjahr dieses Jahres musste sie den gemischtgenutzten Assets weichen und sich mit dem zweiten Platz begnügen. Das ist kein Grund zur Unruhe, sondern vielmehr dem weiterhin anhaltenden Angebotsmangel geschuldet.

Zum Halbjahr haben wir in Köln ein Transaktionsvolumen in Höhe von EUR 830 Mio. erfassen können. Das Ergebnis liegt damit rund 22 % (EUR 150 Mio.) über dem Halbjahresergebnis von 2020.

Köln hat den Stresstest mit Bravour bestanden. Schon in der Finanzkrise 2008/2009 konnte Köln den restlichen Märkten durch seine Branchenvielfalt den ganzen Auswirkungen trotzen. Die Höchst- und Durchschnittsmieten zeigen sich weitestgehend unbeeindruckt und die Leerstandsquote ist mit unter 5 % auf einem soliden Niveau. Unsere Domstadt ermöglicht Investoren gegenwärtig und auch in Zukunft stabile Renditen und attraktive Wachstumspotentiale.

Wir erwarten in Köln in der zweiten Jahreshälfte noch zahlreiche Transaktionen. Es bleibt spannend in der Rheinmetropole und das neue Normal wird uns noch etwas länger erhalten bleiben.

Ihr Investmentteam von Larbig & Mortag

  
Markus Larbig

  
Florian Langer



---

**Markus Larbig.**

---

**Investment.**  
Geschäftsführer  
Larbig & Mortag Immobilien GmbH



# Überblick

## Kurzübersicht des ersten Halbjahres 2021.

### Transaktionsvolumen.

1. HJ 2019	EUR 1,05 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: + 57,9 %)
1. HJ 2020	EUR 0,68 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: - 35,2 %)
1. HJ 2021	EUR 0,83 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: + 22,1 %)

### Spitzenrenditen.

Büro	2,95 %	(Veränderung zum Vorjahr: - 5 Basispunkte)
Einzelhandel / FMZ	3,50 %	(Veränderung zum Vorjahr: + 10 Basispunkte)
Logistik / Light Industrial	3,65 %	(Veränderung zum Vorjahr: - 20 Basispunkte)

### TOP 3 Transaktionen.

1. Friesen-Quartier	durch Hines für über EUR 200.000.000
2. Mercedes-Benz-Center	durch DIC für ca. EUR 70.000.000
3. Breite Straße 161-167, Gertrudenstraße 30-36 und Wolfsstraße 18	durch Catella für unbekannt

### Anteil International vs. National.

Käufer	International	EUR 457 Mio. (Anteil 55,0 %)
	National	EUR 373 Mio. (Anteil 45,0 %)
Verkäufer	International	EUR 64 Mio. (Anteil 8,0 %)
	National	EUR 767 Mio. (Anteil 92,0 %)

### Büromarkt.

Gesamtbestand (ca.)	8.200.000 m <sup>2</sup>
Flächenumsatz	126.000 m <sup>2</sup>
Leerstand	358.000 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	4,4 %
Flächen im Bau (ca.)	200.000 m <sup>2</sup>
Fertigstellungen	80.000 m <sup>2</sup>
Höchstmiete	31,50 EUR/ m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	27,20 EUR/ m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	14,00 EUR/ m <sup>2</sup>

### Beliebteste Assetklassen.

1. Mix-Used	38,0 %
2. Büro	18,0 %
3. Einzelhandel / FMZ	15,6 %

### Beliebteste Lagen.

1. Altstadt Nord	47,3 %
2. Braunsfeld	14,0 %
3. Ehrenfeld	11,5 %



# Transaktionsvolumen.

## Umsatz.

1. HJ 2020: 0,68 Mrd. EUR  
1. HJ 2021: 0,83 Mrd. EUR

Das Ergebnis bedeutet im Vergleich zum 1. Halbjahr 2020 einen Zuwachs von 22 %.

Das 2. Quartal lässt deutlich erkennen, dass die liegengebliebenen Transaktionsprozesse Fahrt aufnehmen und in der zweiten Jahreshälfte ein weiterer Anstieg zu erwarten ist.

## Zufriedenstellendes Halbjahresergebnis 2021 nach schwachem 1. Quartal.

Trotz eines schwachen Starts zum Jahresbeginn ist das Halbjahresergebnis 2021 auf dem Kölner Investmentmarkt durchaus zufriedenstellend. Mit einem Transaktionsvolumen von EUR 830 Mio. in den ersten sechs Monaten des Jahres knüpft man an frühere, starke Performances an. Ein Deal innerhalb des zweiten Quartals im dreistelligen Millionenbereich hat hieran einen ausschlaggebenden Anteil.

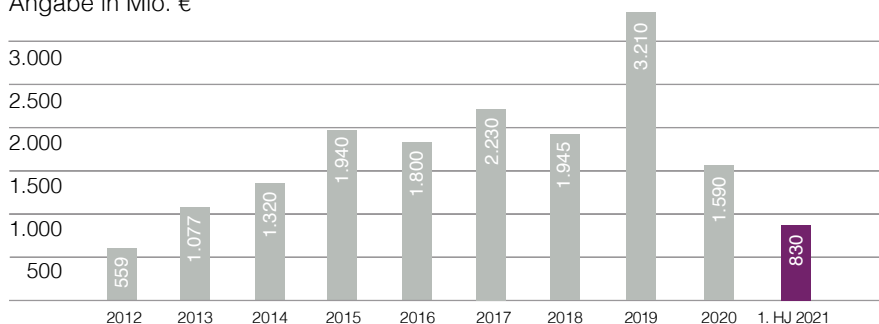
Angeführt von der Transaktion des KÖLNCUBUS zu Spezialfonds AEW Ciloger für einen mittleren zweistelligen Millionenbetrag, fand im 1. Quartal ein weiterer größerer Deal durch den Erwerb eines Büro- und Geschäftshauses in der Altstadt-Nord statt. Für schätzungsweise EUR 68 Mio. konnte Catella Real Estate das Objekt von BVT für sich gewinnen.

Der größte Deal des Halbjahres konnte durch einen Spezialfonds aus den USA vor Ende des zweiten Quartals abgeschlossen werden. Für über EUR 200 Mio. erwarb der Fonds das Friesen-Quartier in der Altstadt-Nord von dem Projektentwickler Proximus & Quantum. Darüber hinaus wurde ebenfalls die Veräußerung des Mercedes-Benz-Centers in Braunsfeld im zweiten Quartal realisiert, welches an den deutschen Assetmanager DIC Asset verkauft wurde. Als drittgrößte Transaktion des 2. Quartals wechselte für EUR 60 Mio. ein Büroensemble, ebenfalls in der Altstadt-Nord, den Besitzer. Neuer Eigentümer ist die Commerz Real, welche das Objekt von der Sal. Oppenheim Bank erwarb.

Neben diesen Großtransaktionen gab es in der ersten Jahreshälfte keine weiteren, größeren Abschlüsse. Ebenfalls auffällig war, dass ausschließlich Single-Deals realisiert wurden. Portfolio-Deals mit Kölner Beteiligung blieben bisher aus, werden jedoch vermutlich in der zweiten Jahreshälfte folgen.

### Investitionsvolumen 2012 bis zum Halbjahr 2021.

Angabe in Mio. €





# Käufer- & Verkäufergruppen.

## Projektentwickler / Bauträger mit Vorsprung Spitzenreiter - Spezialfonds auf Käuferseite wieder die Nase vorn.

Auf der Verkäuferseite haben Projektentwickler / Bauträger in den ersten sechs Monaten mit einem Transaktionsvolumen von EUR 382 Mio. (ca. 46 %) den mit Abstand größten Anteil inne. Maßgeblich hierfür war der Verkauf des Friesen-Quartiers im 2. Quartal des Jahres. Darauf folgen Spezialfonds mit Transaktionen im Wert von EUR 191 Mio. (ca. 23 %) auf dem zweiten Platz sowie Banken mit EUR 88 Mio. (ca. 10 %) auf Rang 3.

Spezialfonds waren in der ersten Jahreshälfte auf der Käuferseite mit EUR 529 Mio. (ca. 63 %) mit großem Abstand führend. Dahinter positionieren sich nahezu gleichauf Investment-/ Assetmanager sowie Projektentwickler / Bauträger mit EUR 116 Mio. (ca. 14 %) und EUR 110 Mio. (ca. 13 %). Private Investoren und Family Offices konnten sich gewerbliche Immobilien mit einem Investitionsvolumen von EUR 52 Mio. (ca. 6 %) sichern.

## Nationale und internationale Investoren fast gleich auf.

Internationale Investoren haben mit einem Anteil von 55 % geringfügig mehr eingekauft als nationale (45 %). Auf der Verkäuferseite haben die nationalen Eigentümer (92 %) dieses Halbjahr deutlich die Nase vorne.

### Investments nach Käufer- und Verkäufergruppen.



# Assetklassen

## Gewinner in 2021.

Neben der stärksten Assetklasse, der Mix-Used-Immobilien, zählen Einzelhandel / Fachmarktzentren nach einem schwachen Jahr 2020 ebenfalls zu den Gewinnern mit einem Plus von 14 % zum 1. HJ 2020.

## Mix-Used-Immobilien gefragt wie nie.

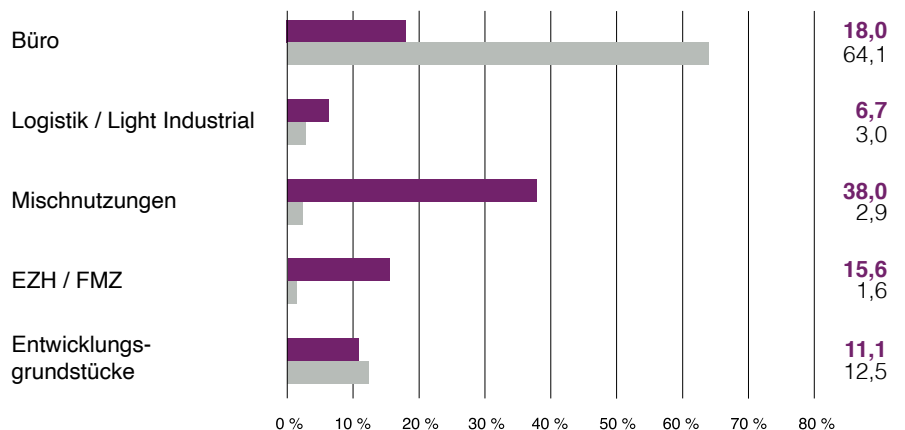
Mix-Used-Objekte sind in der ersten Jahreshälfte mit Abstand vorn. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (1. HJ 2020: 8,1 %) hat sich die Assetklasse einen starken Vorteil verschafft. Mit einem Anteil von 38 % dominierten Mischnutzungen in den ersten sechs Monaten 2021 die Assetklassen.

Mit großem Abstand dahinter platzieren sich die sonst immer führenden Büroimmobilien mit ca. 18 % und einem Volumen von ca. EUR 150 Mio. sowie die Assetklasse Einzelhandel / Fachmarktzentren mit einem Anteil von fast 16 %.

Alle übrigen Assetklassen haben in der ersten Jahreshälfte eine untergeordnete Rolle gespielt.

### Investments nach Objektart.

■ 1. HJ 2020 ■ 1. HJ 2021





# Renditen

## Leichte Anpassungen der Bruttoanfangsrenditen.

Im ersten Halbjahr 2021 gab es im Vergleich zum Jahresende 2020 wenig wesentliche Veränderungen der Bruttoanfangsrenditen. Aufgrund der weiterhin großen Nachfrage auf dem Markt verhalten sich die Preise weitestgehend stabil. Demzufolge liegt die Bruttoanfangsrendite bei Büroimmobilien in 1A-Lagen bei 2,95 % (- 5 Basispunkte).

Dies ist zu einem großen Teil dem Kapitaldruck der Investoren geschuldet. Außerdem drängen finanzstarke Investoren aus anderen Assetklassen auf den Büroimmobilienmarkt.

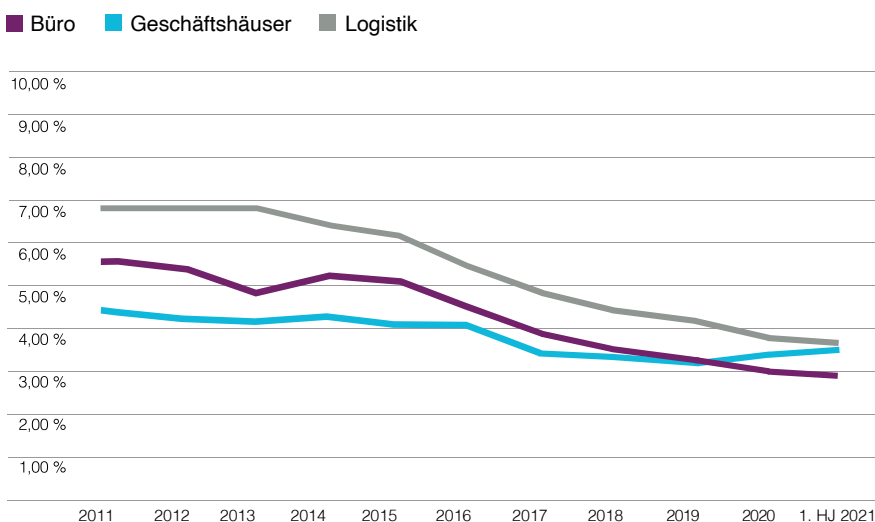
Aufgrund der allgemeinen Entwicklung sowie den Lockdown-Maßnahmen durch die Covid-19 Pandemie ist die Nachfrage nach Logistik / Light Industrial-Immobilien weiter stetig steigend. Dies hat eine Reduzierung der Bruttoanfangsrenditen zur Folge. Trotz des mangelnden Angebots an Produkten in diesem Segment konnte sich der Anteil an Transaktionen im ersten Halbjahr 2021 stark erhöhen.

Bei Betreiber- sowie Einzelhandelsimmobilien rechnen wir im Laufe der kommenden Monate weiterhin mit Preiskorrekturen und somit einem leichten Anstieg der Renditen für dieses Segment.

## Investitionsmöglichkeiten.

Leichter Anstieg der Renditen bei Einzelhandels- und Hotelimmobilien.

### Entwicklung der Brutto-Anfangsrendite.





# Lagen

## Nachfrage

Linksrheinische Orte  
klare Gewinner.

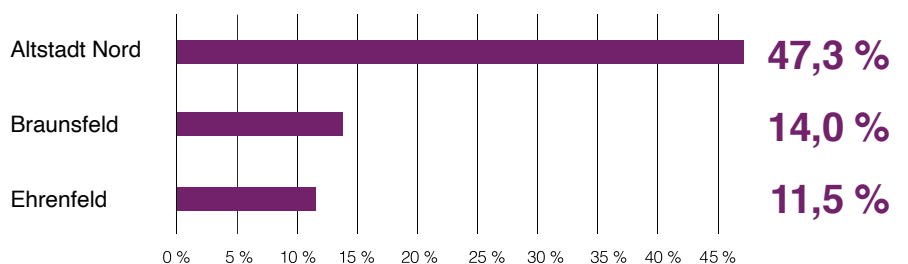
## Altstadt-Nord mit Abstand vorne

Durch drei große Transaktionen in der ersten Jahreshälfte mit einem Volumen von EUR 328 Mio., setzt sich die Kölner Altstadt-Nord deutlich an der Spitze ab. In Verbindung mit weiteren, kleineren Deals kommt der Stadtteil auf ein Investitionsvolumen von ca. EUR 390 Mio. und macht somit fast die Hälfte (ca. 47 %) des Gesamtvolumens aus.

Der Anteil von ca. 14 % in Braunsfeld ist zum großen Teil auf den Verkauf des Mercedes-Benz-Centers von der DIC Asset zurückzuführen. Einen ebenfalls zweistelligen prozentualen Anteil hat der Kölner Stadtteil Ehrenfeld. Mit einem Transaktionsvolumen im hohen zweistelligen Millionenbereich liegt dieser mit einem Anteil von fast 12 % auf Platz 3. Der Verkauf durch ThyssenKrupp an den Projektentwickler Soravia aus Österreich hat hierzu maßgeblich beigetragen.

Auf allen anderen Teilmärkten war es in den ersten Monaten eher ruhiger mit einem geringfügigen Anteil von 7 % oder weniger.

### Investments nach Lagen im Halbjahr 2021







**Markus Larbig**  
Geschäftsführer

**Florian Langer**  
Abteilungsleiter  
Investment

**Ausblick.**

## Fazit und Prognose.

Nach einem verhaltenen Jahresauftakt im Jahr 2021 hat der Kölner Investmentmarkt das Niveau im 2. Quartal deutlich anziehen können.

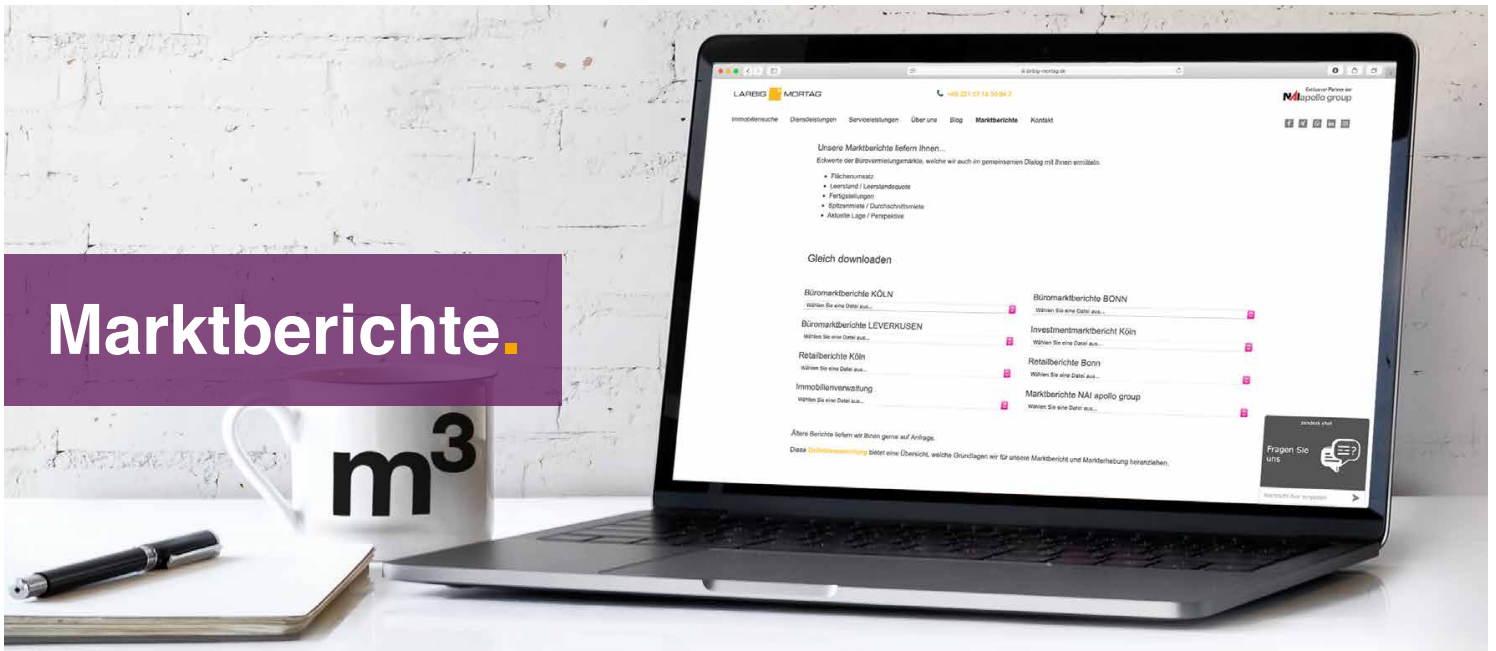
Bedingt durch die noch andauernde Corona-Pandemie war das Verhalten der Investoren zu Beginn des Jahres noch relativ verhalten. Anhand des 2. Quartals erkennt man allerdings deutlich, dass sich die Stimmungslage der Anleger sehr positiv entwickelt und die aufgeschobenen Transaktionsprozesse angestoßen und umgesetzt werden.

Aufgrund der unverändert hohen Nachfrage ist somit für die zweite Jahreshälfte mit einer weiteren Belebung des Transaktionsgeschehens zu rechnen. Insbesondere CORE-Produkte sind weiterhin sehr stark nachgefragt.

Wir gehen von einem sehr soliden Gesamtjahresergebnis aus, das sich im 5-Jahresdurchschnitt bewegen wird und dass das Transaktionsvolumen somit höher liegt als im vergangenen Jahr. (5-Jahresdurchschnitt: EUR 2,1 Mrd.).

≥ 2,0 Mrd!

2021



## Inhalte.

Unsere Marktberichte liefern Ihnen Eckwerte der Bürovermietungsmärkte, 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](http://www.larbig-mortag.de/marktberichte)

# Larbig & Mortag Immobilien. Spezialisten im Bereich Gewerbeimmobilien!

**Wir kümmern uns um den richtigen Raum<sup>3</sup> für Ihre Bedürfnisse.**

Ob Büro, Loft, Praxis, Laden, Gastronomie, Lager oder Investment. Wir vermitteln den perfekten Unternehmensraum<sup>3</sup> 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.**  
Büroraum<sup>3</sup> zum Platznehmen.



**Loft.**  
Loftraum<sup>3</sup> für kreative Ideen.



**Investment.**  
Investmentraum<sup>3</sup> zum Profitieren.



**Praxis.**  
Wohlfühlraum<sup>3</sup> für gute Behandlung.



**Ladenlokal.**  
Den richtigen Laden finden.



**Gastronomie.**  
Raum<sup>3</sup> für gute Gesellschaft.



**Halle/ Lager.**  
Lagerraum<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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