

Investmentbericht Köln.

1. Halbjahr 2020

Vorwort.

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

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Geschäftspartner,

Ende letzten Jahres hätte es sich keiner ausmalen können, wie die letzten Monate verlaufen und welche Themen uns alle branchenübergreifend beschäftigen würden.

Die Auswirkungen von Covid 19 sind leider noch allgegenwärtig und bestimmen unsere täglichen Abläufe. Auch wenn es uns in Deutschland vergleichsweise milde getroffen hat, so sind viele Investoren und Marktteilnehmer weiterhin verunsichert. Das Transaktionsvolumen war im 1. Quartal mit EUR 480 Mio. noch vollkommen unbeeinflusst. Klar war, dass die Auswirkungen auf den Investmentmärkten zeitversetzt eintreffen werden. Zum Halbjahr haben wir in Köln ein Transaktionsvolumen in Höhe von EUR 680 Mio. erfassen können. Das Ergebnis liegt damit rund 35% (EUR 1,05 Mrd.) unter dem Halbjahresergebnis von 2019. Vergleicht man jedoch das Halbjahresergebnis von 2018 (EUR 665 Mio.), so stellt man fest, dass dies sogar noch unter dem diesjährigen liegt. Wir wollen die Welt nicht schöner malen als sie ist. Wenn das die Einschnitte sind, die wir zu verkraften haben, so hält unsere Branche das aus.

Unsere Domstadt ermöglicht Investoren auch weiterhin stabile Renditen. Natürlich stehen die Assetklassen Retail- und Hotelinvestments unter besonderer Beobachtung. Hier wird die größte Veränderung im Jahr 2020 noch zu erwarten sein. Die traditionell dominierenden und beliebten Büroinvestments sind auch weiterhin bei Anlegern gefragt. Auch wenn das Thema Homeoffice derzeit in aller Munde ist, so müssen die vermeintlich besseren Bürolösungen auch erstmal im großen Stil umgesetzt werden und sich auch langfristig etablieren.

Wir geben Ihnen mit unserem Marktbericht gerne einen Rückblick – Ein Ausblick fällt aufgrund der Umstände allerdings schwerer denn je. Wir sind uns aber sicher, dass Investments in Köln auch zukünftig überdurchschnittlich krisenfest sind und performen werden.

In diesem Sinne bleiben Sie bitte gesund.

Es hätt noch immer jot jejange!

Ihr Investmentteam von Larbig & Mortag



Markus Larbig.

Investment.
Geschäftsführer
Larbig & Mortag Immobilien GmbH



Überblick.

Kurzübersicht des ersten Halbjahres 2020.

Transaktionsvolumen.

1. HJ 2018	€ 0,665 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: - 34,8 %)
1. HJ 2019	€ 1,050 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: + 57,9 %)
1. HJ 2020	€ 0,680 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: - 35,2 %)

Spitzenrenditen.

Büro	3,00 %	(Veränderung Ende 2019: - 0 Basispunkte)
Einzelhandel/ FMZ	3,35 %	(Veränderung Ende 2019: - 0 Basispunkte)
Logistik/ Light Industrial	4,50 %	(Veränderung Ende 2019: - 0 Basispunkte)

TOP 3 Transaktionen.

1. Teilverkauf I/D Cologne (Haus am Platz & Patiohaus),	durch BNP REIM für über € 200.000.000
2. St. Hildegardis-Krankenhaus	durch Stiftung der Cellitinnen für unbekannt
3. Haus am Rudolfplatz	durch AEW Europe für unbekannt

Anteil International vs. National.

Käufer	International	€ 325 Mio. (Anteil 48,0 %)
	National	€ 355 Mio. (Anteil 52,0 %)
Verkäufer	International	€ 92 Mio. (Anteil 13,0 %)
	National	€ 588 Mio. (Anteil 87,0 %)

Büromarkt.

Gesamtbestand (ca.)	8.132.000 m ²
Flächenumsatz	ca. 93.000 m ²
Leerstand	220.000 m ²
Leerstandsquote	2,7 %
Flächen im Bau (ca.)	210.000 m ²
Fertigstellungen	95.000 m ²
Höchstmiete	28,00 EUR/ m ²
Spitzenmiete	23,60 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	13,10 EUR/ m ²

Beliebteste Assetklassen.

1. Büro	64,1 %
2. Betreiberimmobilien	15,7 %
3. Entwicklungsgrundstücke	12,5 %

Beliebteste Lagen.

1. Mülheim	32,5 %
2. Altstadt Nord/ Süd	20,7 %
3. Lindenthal	15,8 %



Transaktionsvolumen.

Umsatz.

1. HJ 2020: 0,68 Mrd. EUR
1. HJ 2019: 1,05 Mrd. EUR

Das Ergebnis bedeutet im Vergleich zum 1. Halbjahr 2019 einen Rückgang von 35 %.

Es lässt sich jedoch erkennen das einige Transaktionsprozesse wieder Fahrt aufnehmen und sich eine positive Stimmung abzeichnet.

Halbzeitergebnis lässt auf versöhnliches Gesamtjahr 2020 hoffen.

Aufgrund der starken Performance zu Jahresbeginn, hat der Kölner Investmentmarkt mit einem Transaktionsvolumen von ca. EUR 680 Mio. insgesamt doch noch für ein solides Halbjahresergebnis gesorgt. Zwei Projektentwicklungen haben einen großen Anteil daran.

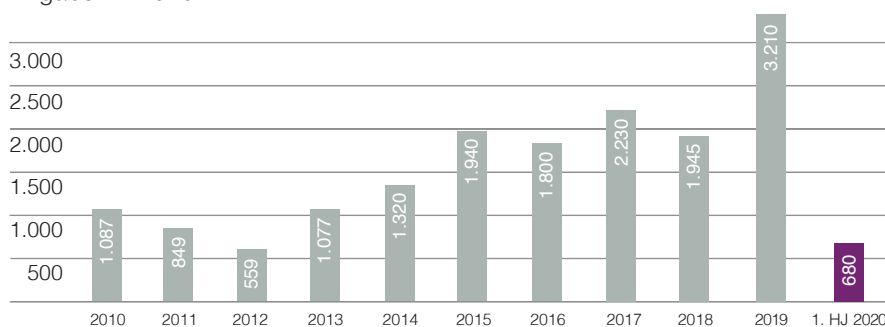
Mit einem Kaufpreisvolumen von schätzungsweise über EUR 200 Mio., konnte das Joint Venture aus Art-Invest und OSMAB die beiden Projekte, „Haus am Platz“ und „Patiohaus“, im I/D Cologne in Köln-Mülheim platzieren. BNP REIM erwarb die beiden Projekte mit namhaften Mietern wie Siemens, Cancom und Design Offices bereits zum Jahresstart. Ebenfalls konnte ein Haus am Rudolfplatz mit dem gleichnamigen Projekt zum Jahresbeginn veräußert werden. Die AEW konnte das Büro- und Geschäftshaus, visavis der historischen Hahnenortburg gelegen, von Developemnt Partner für sich gewinnen. Angeführt von dem Verkauf des St. Hildegardis-Krankenhaus in der Bachemer Straße 29-33 in Köln-Lindenthal, fanden im 2. Quartal Transaktionen mit immerhin noch EUR 198 Mio. in Köln statt.

Davon abgesehen, haben in den vergangenen Monaten keine Großtransaktionen stattgefunden. Diese waren durch die weltweite Krisensituation am stärksten betroffen. Einige Deals wurden verschoben oder vorerst auf Eis gelegt. 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 Wochen erkennbar. Die Kaufpreise sind aber auch in den vergangenen Wochen grundsätzlich stabil geblieben. Gegebenenfalls wird es vereinzelt leichte Rückgänge bei stärker betroffenen Assets geben, wie beispielsweise Betreiber- und Handelsimmobilien in Highstreetlagen.

Investitionsvolumen 2009 bis zum Halbjahr 2020.

Angabe in Mio. €



Käufer- & Verkäufergruppen.

Projektentwickler/ Bauträger platzieren Ihre Produkte - Publikumsfonds haben auf der Käuferseite die Nase vorn.

Auf der Verkäuferseite haben Projektentwickler/ Bauträger in der ersten Jahreshälfte mit Transaktionen im Wert von EUR 357 Mio. (ca. 52 %) den mit Abstand größten Anteil am Transaktionsvolumen. Maßgeblichen trugen hierzu die beiden Projektverkäufe im I/D Cologne sowie das Haus am Rudolfplatz bei. Hierauf folgen Träger der öffentlichen Hand mit einem Verkaufsvolumen von EUR 146 Mio. (ca. 21 %). Private Investoren/ Family Offices rangieren mit EUR 96 Mio. (ca. 11 %) auf dem dritten Platz.

Publikumsfonds waren in den ersten sechs Monaten auf der Käuferseite mit EUR 220 Mio. (ca. 32 %) führend. Dahinter positionieren sich offene Immobilienfonds/ Spezialfonds mit einem Anteil in Höhe von EUR 137 Mio. (20 %). Die Käufergruppe Projektentwickler/ Bauträger konnte sich gewerbliche Immobilien mit einem Volumen von knapp EUR 130 Mio. (ca. 19 %) sichern.

National und international fast gleich auf.

Der Anteil internationaler Anleger konnte fast mit dem der nationalen gleich ziehen. Mit einem Anteil von 52 % hält die Mehrheit jedoch noch der nationale Markt.

Investments nach Käufer- und Verkäufergruppen.





Assetklassen.

Kölner Büroobjekte.

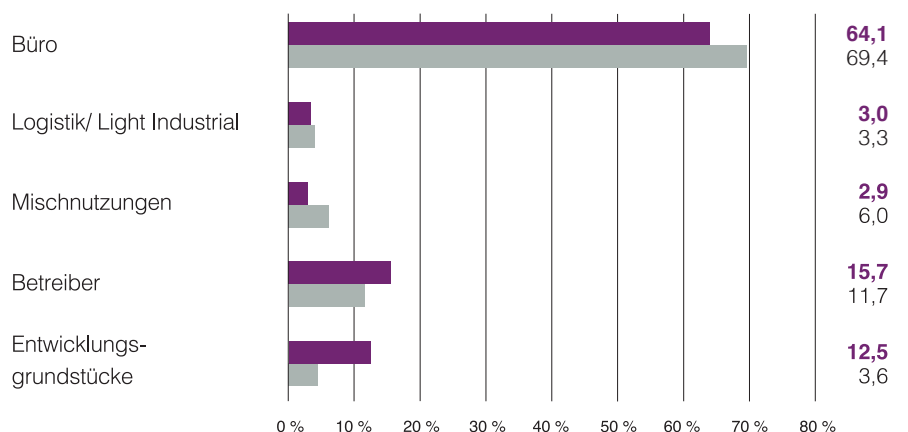
Büroimmobilien sind das Maß aller Dinge.

Büroimmobilien setzen sich an der Spitze der Kölner Assetklassen 2020 fest.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (1. HJ 2019: 47 %) hat sich die Assetklasse der Büroimmobilien wieder einen deutlichen Vorteil verschafft. Mit einem Anteil von 64 % dominierten Büroimmobilien in den ersten sechs Monaten 2020 wieder mit Abstand die Assetklassen. Mit großem Abstand dahinter steuerten Betreiberimmobilien ca. 16 % und Entwicklungsgrundstücke ca. 13 % zum Umsatz bei. Alle anderen Assetklassen haben im ersten Halbjahr kaum eine Rolle gespielt.

Investments nach Objektart.

■ 1. HJ 2019 ■ 1. HJ 2020





Renditen.

Bruttoanfangsrenditen stagnieren größtenteils

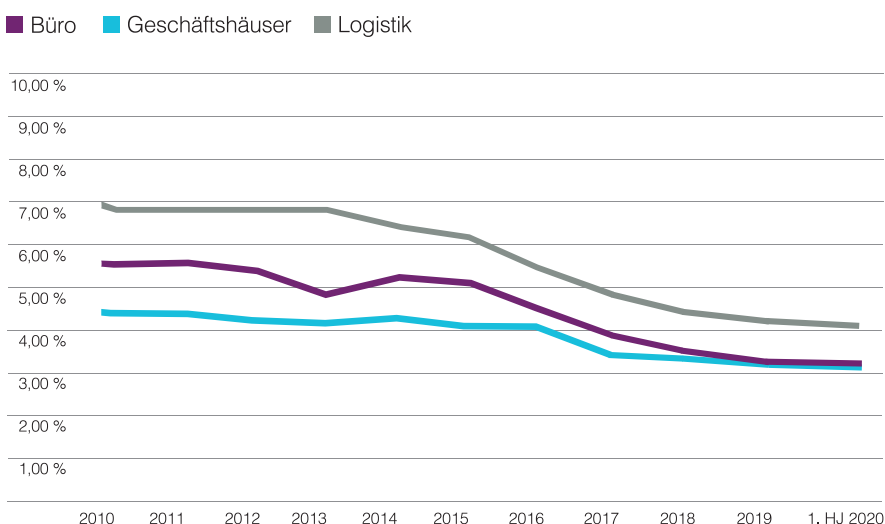
Im ersten Halbjahr 2020 gab es im Vergleich zum Jahresende 2019 keine wesentlichen Veränderungen der Bruttoanfangsrenditen. In Folge der weiterhin starken Nachfrage zeigen sich die Preise weiterhin stabil. Demzufolge liegt die Bruttoanfangsrendite bei Büroimmobilien in 1A-Lagen weiterhin bei 3 %.

Auch im Logistik-/ Light Industrial-Segment sind die Renditen stabil. Aufgrund der in den vergangenen Monaten weiter gestiegenen Nachfrage in dieser Assetklasse, gehen wir in den kommenden Monaten von sinkenden Renditeerwartungen in diesem Bereich aus. Bei Einzelhandelsimmobilien sowie Betreiberimmobilien rechnen wir im Laufe des Jahres mit Preiskorrekturen und somit mit einem leichten Anstieg der Renditen.

Investitionsmöglichkeiten.

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

Entwicklung der Brutto-Anfangsrendite.





Lagen.

Nachfrage.

Rechtsrheinische Lagen immer beliebter.

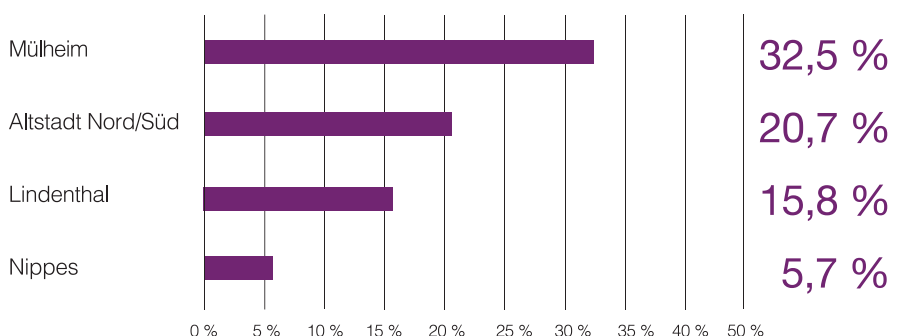
Mülheim in der Pole-Position.

Mit dem Verkauf der beiden Liegenschaften aus der Projektentwicklung I/D Cologne, konnte sich Mülheim in den ersten sechs Monaten an die Spitze setzen. Der Marktanteil dieser Stadtteillage macht somit fast ein Drittel des Gesamtvolumens aus.

Die traditionell stärksten Lagen der Altstadt Nord und Süd hingegen haben zusammen in der ersten Jahreshälfte nur einen Anteil von ca. 21 %.

Der Anteil von knapp 16 % im Stadtteil Lindenthal ist unter anderem auf den Verkauf des St. Hildegardis-Krankenhauses zurückzuführen. Der größtenteils von Wohnimmobilien geprägte Teilmarkt taucht ansonsten eher selten auf. Abgesehen von Nippes, wo unter anderem die „moderne stadt“ ein Entwicklungsgrundstück sowie denkmalgeschützte Bestandsgebäude an SiebersPartner aus Köln veräußert hat, haben alle anderen Teilmärkte Anteile von unter 5 %.

Investments nach Lagen im 1. Halbjahr 2020.





Markus Larbig
Geschäftsführer

Florian Langer
Investment

Ausblick.

Fazit und Prognose.

Nach einem starken Jahresauftakt in 2020 hat der Kölner Investmentmarkt das Niveau im 2. Quartal nicht halten können. Bedingt durch die Auswirkungen der Corona-Krise und den damit einhergehenden Einschränkungen, sind einige Transaktionen liegen geblieben. Die Stimmungslage der Investoren hat sich in den vergangenen Wochen jedoch wieder sehr zum Positiven entwickelt.

Es lässt sich erkennen, dass viele Transaktionsprozesse wieder Fahrt aufnehmen bzw. in den nächsten Wochen neue Verkaufsprozesse angestoßen werden. Vieles spricht dafür, dass die fehlenden Transaktionen aus dem 2. Quartal 2020 im nächsten Halbjahr realisiert werden und das Gesamtjahresergebnis im „Normal“-Bereich liegen wird.

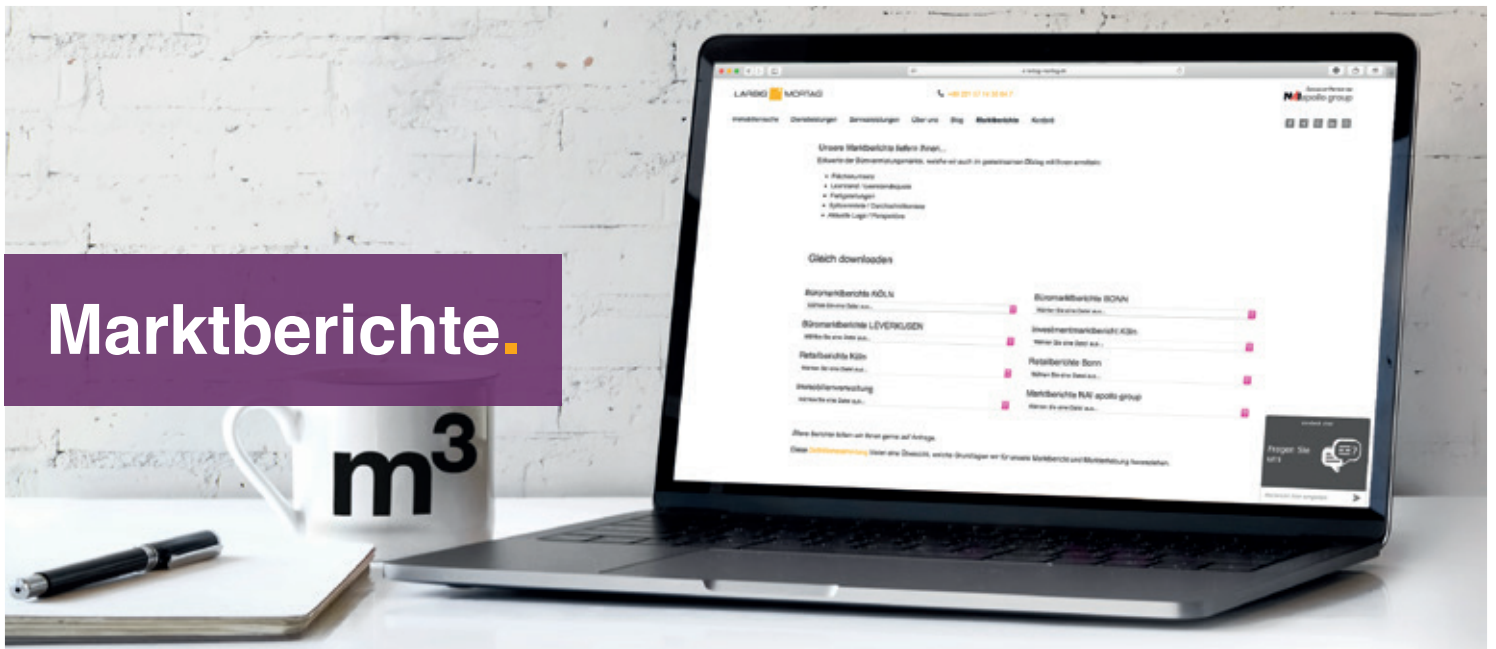
Spannend wird zu beobachten sein, wie die Büromieter mit den neu gewonnenen Erkenntnissen aus der Corona-Krise insbesondere zu dem Thema Home-Office künftig umgehen werden. Wir gehen davon aus, dass die Auswirkungen auf mittelfristige Sicht überschaubar bleiben werden.

Auch wenn sich das Rekordergebnis aus dem Vorjahr aller Voraussicht nach in 2020 nicht wiederholen lässt, so gehen wir von einem Transaktionsvolumen aus, das leicht unterhalb des 5-Jahresdurchschnitts liegen wird (5-Jahresdurchschnitt: EUR 2,25 Mrd.).

≥ 2,0 Mrd!

2020

Marktberichte.



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

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.
Lageraum³ 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.

NEU



ERST RAUM.DE



Das neue Immobilienportal
für die Region Köln/Bonn

- Viele Immobilien bei uns zuerst
- Privat und gewerblich
- Auch als App



ErstRaum.de

Das regionale Immobilienportal
für Köln/Bonn

powered by LARBIG  MORTAG