

Investmentbericht.

Köln 2014

Kurzgefasst.

Der Kölner Investmentmarkt hat sich auch 2014 in Folge unter den TOP 7 in Deutschland weiter etabliert. Der Markt verspricht seinen Anlegern solide Renditen und wenig Volatilität, sodass der Kölner Markt nicht nur für inländische Investoren immer interessanter wird. Im Vergleich zu den anderen Bürohochburgen Deutschlands, befindet sich der Kölner Büromarkt auch durch seine Branchenvielfalt auf einer soliden Basis.

Der jährlich zu verzeichnende Anstieg an Einwohnern und Sozialversicherungspflichtigen, beschert der Stadt stets neues Wachstumspotential. Es gibt im gesamten Stadtgebiet und insbesondere im Rechtsrheinischen, immer mehr Entwicklungsareale, die von Projektentwicklern, Investoren und Eigennutzern angestoßen und realisiert werden. Die Zahl der Übernachtungen ist aufgrund des zunehmenden Tourismus weiterhin steigend, sodass neben den klassischen Büro- und Geschäftshäusern auch das Hotelsegment weiter wachsen wird. Die lokalansässigen Logistiker kommen an ihre räumlichen Wachstumsgrenzen, sodass hier auch zukünftig Bedarf an weiteren Logistik- und Industrieflächen zu erwarten ist. Wir möchten Ihnen mit unserem Bericht einen ersten Einblick in den Kölner Investmentmarkt 2014 geben. Hierzu haben wir in 2014 über 65 Transaktionen ab 2 Mio. EUR für Sie analysiert und ausgewertet.

Fakten.

Einwohner (in tsd.)	1.027
Sozialversicherungspfl.	> 500.000
Arbeitslosenquote (in %)	9,1
Kaufkraftindex	109,1
Umsatzkennziffer	133,6
Zentralitätskennziffer	122,5
Übernachtungsanzahl (Mio.)	5,1

Transaktionsvolumen

Umsatz 2014.

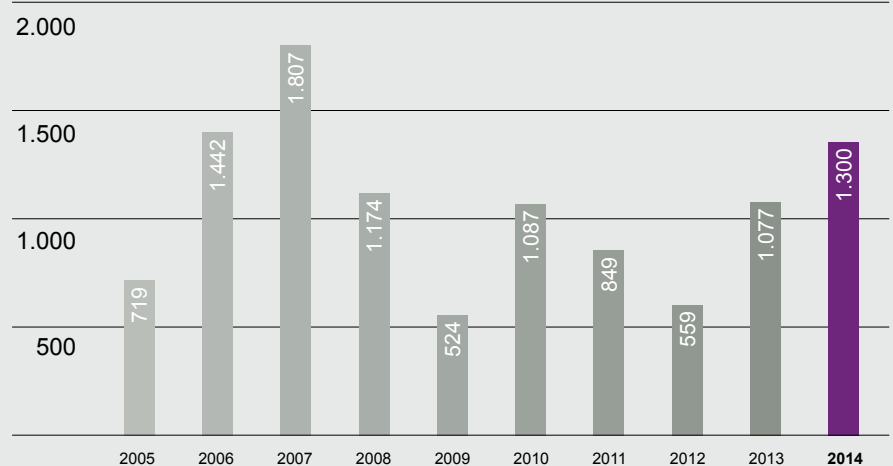
> 1,3 Mrd. Euro
+ 40 %

Transaktionsvolumen gestiegen.

Der gewerbliche Investmentmarkt Köln erreichte Dank eines enormen Endsprungs im vierten Quartal ein Transaktionsvolumen von mindestens 1,3 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahresergebnis bedeutet dies eine Steigerung um knapp 40 %. Mit einem Anteil von 61 % am Transaktionsvolumen war das vierte Quartal mit Abstand das umsatzstärkste. In den letzten drei Monaten des Jahres wurden nicht nur mengenmäßig die meisten Transaktionen (46 %) abgewickelt, sondern auch die mit dem größten Volumen. Drei Transaktionen mit einem Volumen von über 100 Mio. EUR fielen in diesen Zeitraum. Ein prominentes Beispiel dafür ist der KölnTurm im Mediapark. Die Eigentümer InfraRed Capital Partners und Art-Invest verkauften diesen für insgesamt 143 Mio. EUR in zwei Transaktionen. Der kanadische REIT Dream Global übernahm den Büroteil für mehr als 113 Mio. EUR und Internos den Hotelteil für knapp 30 Mio. EUR.

Investitionsvolumen 2005 bis 2014.

Angabe in Mio. EUR



Käufer- & Verkäufergruppen.

Fonds führende Käufergruppe.

Auf Käuferseite trugen Offene Immobilienfonds und Immobilienspezialfonds ein gutes Viertel bzw. rund 355 Mio. EUR zum Transaktionsvolumen bei. So sicherte sich beispielsweise Union Investment den 18.700 m² umfassenden Neubau „Holzmarkt 1“ von Bauwens Development und Revisco. Auf den Plätzen zwei und drei folgten Versicherungen mit 245 Mio. EUR sowie die Projektentwickler und Bauträger mit knapp 164 Mio. EUR.

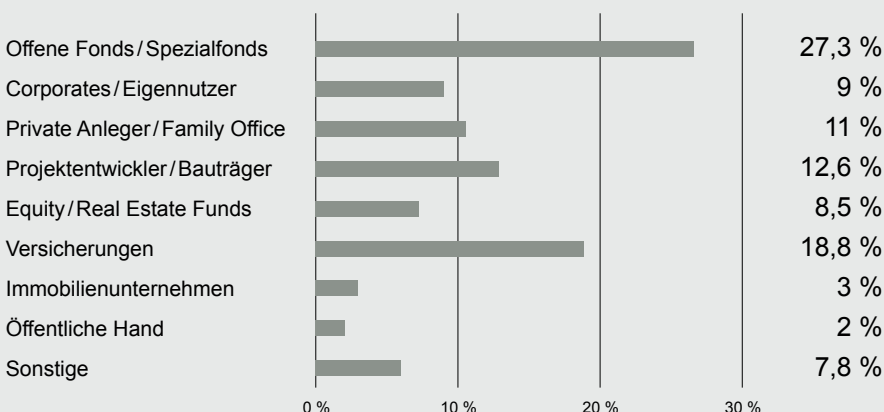
Neben den zuvor genannten Hauptgruppen ist der Kölner Investmentmarkt traditionell geprägt von zahlreichen Privatinvestoren. Diese Zielgruppe ist seit Jahren am stärksten im Bereich Büroinvestments kleiner 5 Mio. EUR Einzelinvestment. Diese Käufergruppe verfügt über lokales Knowhow, sodass nicht nur in den bevorzugten Citylagen, sondern auch in den Peripherielagen investiert wird.

Auch auf Verkäuferseite hatten Offene Immobilienfonds und Immobilienspezialfonds die Nase vorne. Mit 23 % am Transaktionsvolumen lagen sie knapp vor den Corporates und Eigennutzern, die mit 288 Mio. EUR auf 22 % Anteil am Transaktionsvolumen kamen.

International beliebt.

Köln war 2014 bei internationalen Anlegern sehr beliebt. 62 % des Transaktionsvolumens entfielen vor allem wegen einiger sehr großvolumiger Abschlüsse auf sie. Auf Verkäuferseite waren es gut 40 %.

Investments nach Käufergruppen.



Investments.

Kölner Büroobjekte.

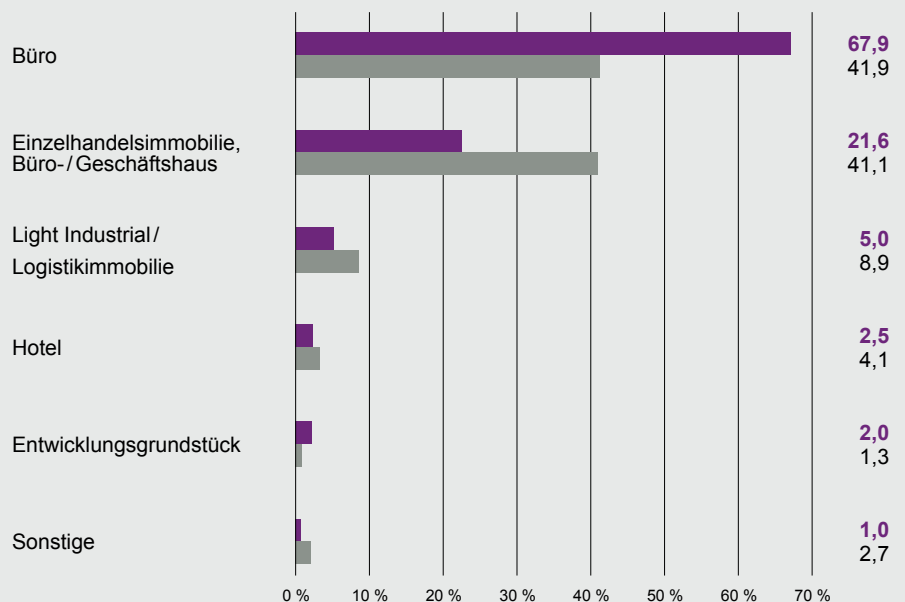
Stärkste Investmentgattung in 2014

Investitionsobjekte.

Büroimmobilien sind in den deutschen Immobilienhochburgen in der Regel derjenige Immobilientyp, der die meisten Anlegergelder auf sich zieht, so auch in Köln. Im vergangenen Jahr investierten nationale und internationale Investoren etwa 883 Mio. EUR in Kölner Büroobjekte. Mit erheblichem Abstand folgten Einzelhandelsimmobilien mit 281 Mio. EUR und einem Anteil von 21 % am Transaktionsvolumen. Der Anteil an Logistikimmobilien, Light Industrial, Hotel und Entwicklungsgrundstücken, spielte in 2014 nur eine untergeordnete Rolle. Hierfür ist auch das mangelnde Angebot verantwortlich, dass in diesem Bereich keine größeren Umsätze zu verzeichnen sind. Die lokalen Projektentwickler suchen händeringend nach Umwandlungsobjekten und Entwicklungsgrundstücken, sowohl zur wohnungswirtschaftlichen, als auch gewerblichen Entwicklung.

Investments nach Objektart.

■ 2014 ■ 2013



Brutto-Anfangsrendite.

Das große Investoreninteresse äußerte sich in sinkenden Spitzenrenditen. Im Vergleich zum Vorjahr nahm die Bruttoanfangsrendite für erstklassige Büroobjekte um 30 Basispunkte auf nunmehr 5,10 % ab. Erstklassige Einzelhandelsimmobilien erzielten in der Spitze 4,20 %. Logistikobjekte im Premiumbereich erreichten 6,45 %.

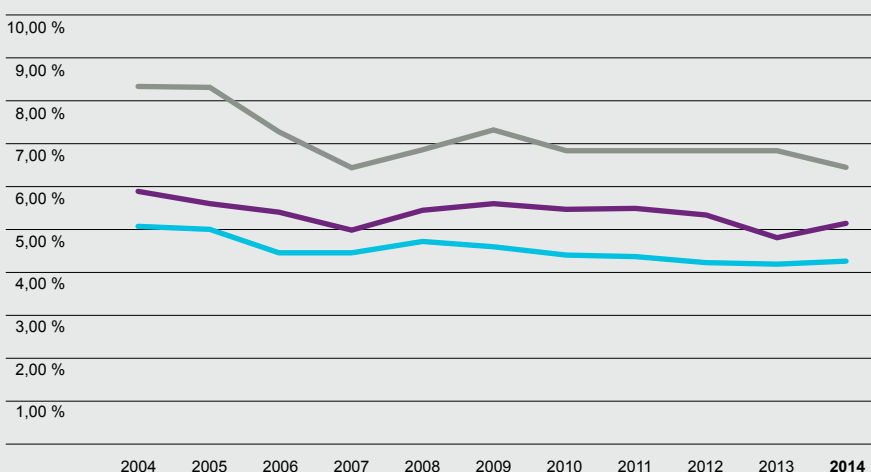
In den Preissegmenten von circa 4 Mio. EUR bis 8 Mio. EUR je Einzelinvestment sind die Bruttoanfangsrenditen noch deutlich über 6,00 %, da dieses Segment eine Art Zwischensegment darstellt. Dieser Kaufpreiskorridor ist für viele Privatinvestoren zu groß und für die institutionellen Anleger zu klein, sodass die Faktoren in diesen Investitionsbereich noch deutlich bessere Renditen versprechen. Darüber hinaus bietet die Stadt Köln aufgrund seiner städtebaulichen Struktur, im Vergleich unter den TOP 7 Standorten, eine relativ kleinteilige Objektstruktur, sodass dieses Segment dauerhaft erfolgreich bedient werden kann.

Investoreninteresse.

Kölner Büroobjekte haben beste Rendite unter den TOP 7

Entwicklung der Brutto-Anfangsrendite.

■ Büro ■ Geschäftshäuser ■ Logistik



Investments.



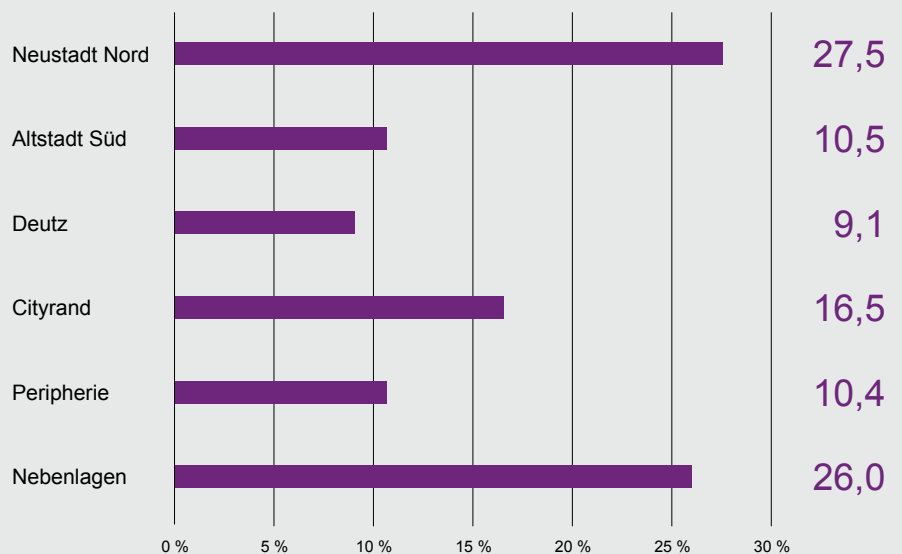
Nachfrage.

Citylage traditionell stark nachgefragt

Investments nach Lagen.

Gut ein Drittel und damit der größte Teil der Investments wurden im Teilmarkt Neustadt Nord getätigt. Hier wurden rund 357 Mio. EUR umgesetzt. Mit einigem Abstand folgte die Altstadt Süd mit 137 Mio. EUR und 10,5 % am Transaktionsvolumen. Der Teilmarkt Deutz kam auf 119 Mio. EUR bzw. 9,1 %. Bis auf die drei erwähnten Großtransaktionen mit einem Volumen von über 100 Mio. EUR, waren es vor allem eine Vielzahl von Abschlüssen bis knapp über 80 Mio. EUR, die zur Steigerung des Transaktionsvolumens beigetragen haben.

Investments nach Lage in 2014.





Ausblick.

Markus Larbig
Geschäftsführer

Florian Langer
Investments

Fazit und Prognose.

Der Kölner Investmentmarkt hat sich unter den wichtigsten deutschen Immobilienhochburgen etabliert und konnte durch ein herausragendes 4. Quartal ein sehr gutes Jahresergebnis erzielen, welches die Resultate der letzten fünf Jahre deutlich übertraf.

Der Kölner Investmentmarkt wird sich langfristig oberhalb des Schwellenwerts von 1 Milliarde EUR bewegen. Bei einer anhaltend hohen Nachfrage nach Core-Immobilien in sehr guten Lagen wird die Bruttoanfangsrendite im nächsten Jahr weiter sinken. Auch wenn dies maßgeblich das Gesamtergebnis beeinflussen wird, so versprechen die kleineren bis mittelgroßen Investments von 4 bis 8 Mio. EUR dauerhaft bessere Rendite. Für 2015 wird es maßgeblich von der Zahl der Großtransaktionen abhängen, ob und in welchem Maße es möglich ist, die Marke von einer Milliarde Euro zu knacken bzw. zu überschreiten.

> 1 Mrd!

2015



Unser Mehrwert.

Umfassende Beratung in allen Phasen der Wertschöpfungskette

Dass wir Sie bei Ihren Investments in allen Phasen der Wertschöpfungskette loyal und professionell begleiten, versteht sich von selbst: von der ersten Werteinschätzung über die detaillierte Bewertung und Strukturierung bis hin zum Bieterverfahren und der Vertragsabwicklung. Ihre Rendite immer klar im Visier.

LARBIG  MORTAG

Larbig & Mortag Immobilien GmbH
Spezialisten für Gewerbeimmobilien

KÖLN. Theodor-Heuss-Ring 23 . 50668 Köln
T. 0221 998 997 0 . F. 0221 998 997 99

Hervorragende Kontakte. Und einen Blick für Potential.

Als größter Vermittler von Büroimmobilien in Köln verfügen wir über hervorragende Kontakte zu institutionellen Eigentümern – und somit zu vielen potentiellen Käufern und Verkäufern von Investmentimmobilien mit einem Wert ab 1 Mio. EUR. Da uns diese häufig auch mit der Vermietung ihrer Gewerberäume beauftragen, haben Sie einen hochqualifizierten und leidenschaftlichen Partner mit hervorragenden Kontakten, fundiertem Wissen um den Markt und einem Blick für das Potential von Immobilien.

Der Wert einer Immobilie ist von vielen Faktoren abhängig: vom Makro- und Mikrostandort, von der Bausubstanz, der Ausstattung, Bonität der Mieter, Entwicklungschancen sowie dem Angebot und der Nachfrage. Wir sind mit diesen Faktoren bestens vertraut – aufgrund unserer Qualifikation, unserer Erfahrung sowie unserer konstanten und intensiven Beobachtungen des Kölner und Bonner Marktes. Diese Fähigkeiten sind für die Identifikation von Anlagechancen sowie der Entwicklung von langfristig renditeträchtiger Investmentstrategien unerlässlich.

BONN. Sandkaule 9-11 . 53111 Bonn
T. 0228 90 90 52 52 . F. 0228 90 90 52 99

larbig-mortag
.de

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.