

# Investmentbericht Köln.

1. Halbjahr 2015

## Kurzgefasst.

Der gewerbliche Investment-Immobilienmarkt Köln erzielte im ersten Halbjahr 2015 ein Transaktionsvolumen von 850 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (ca. 350 Mio. EUR) bedeutet dies eine Steigerung von 240 %. Der Kölner Investmentmarkt hat sich auch im ersten Halbjahr diesen Jahres beeindruckend unter den TOP 7 weiter etabliert. In der Momentaufnahme noch vor Düsseldorf und Stuttgart. Der Markt verspricht seinen Anlegern auch zukünftig solide Renditen und wenig Volatilität. Die traditionelle Branchenvielfalt der Kölner Wirtschaft, trägt ein hohes Maß dazu bei. Weiterhin erfreut sich die Stadt über ein stetiges Wachstum an Sozialversicherungspflichtigen und weiteren Zuzügen aus dem gesamten Bundesgebiet.

Die rechtsrheinischen Stadtteile befinden sich weiterhin im Aufwind und bieten größeren gewerblichen Projektentwicklungen die erforderlichen Voraussetzungen. Hier sind insbesondere die Projekte am Deutzer Feld, MesseCity, Euroforum Nord und zukünftig am Deutzer Hafen zu erwähnen. Köln, eine Stadt, die sich auf diese Entwicklungen freut und für die Zukunft weiter wettbewerbsfähig macht.

## Fakten.

<b>Einwohner (in tsd.)</b>	1.027
<b>Sozialversicherungspfl.</b>	> 500.000
<b>Arbeitslosenquote (in %)</b>	9,8
<b>Kaufkraftindex</b>	109,1
<b>Umsatzkennziffer</b>	133,6
<b>Zentralitätskennziffer</b>	122,5
<b>Übernachtungsanzahl (Mio.)</b>	5,1



## Bewegende Märkte.

---

### Umsatz 2015. 1. Hj

---

> 850 Mio. EUR  
+ 240 %

2014: 350 Mio. EUR  
2015: 850 Mio. EUR

## Transaktionsvolumen.

Maßgeblichen Einfluss auf dieses sehr gute Halbjahresergebnis hatten drei Großtransaktionen, auf die in Summe ein Anteil von gut 60 Prozent entfällt. Zum einen wurde im Rahmen einer bundesweiten Portfolio-Transaktion mit mehr als 40 Kaufhof-Filialen an das Joint Venture der Hudson's Bay Company und Simon Property Group auch der Kaufhof Hohe Straße mit einer Verkaufsfläche von rund 31.000 m<sup>2</sup> veräußert. Zum anderen erwarb Art-Invest Real Estate, das Fonds-Unternehmen der Bremer Zech Group, den Gebäudekomplex Cologne Keys. In den vier eigenständigen Gebäuden summieren sich die Mietflächen auf mehr als 45.000 m<sup>2</sup>. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 170 Mio. EUR. Des Weiteren erwarben Tristan Capital Partners und Freo für etwas mehr als 100 Mio. EUR das gemischt genutzte Barthonia-Forum im Stadtteil Ehrenfeld.

## Käufer- und Verkäufergruppen.

Auf Käuferseite beeinflussten insbesondere drei Investorengruppen das Transaktionsvolumen. Auf dem Spitzenrang positionierten sich REITs mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von knapp 29 Prozent (circa 243 Mio. EUR). Auf den Plätzen zwei und drei mit ebenfalls hohen Anteilen folgten Offene Immobilienfonds / Spezialfonds mit etwa 205 Mio. EUR (etwa 24 Prozent) sowie Opportunity Fonds / Private Equity Fonds mit gut 150 Mio. EUR (etwa 18 Prozent). Ein nahezu ausgeglichenes Verhältnis war in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres bei der Aufteilung des Transaktionsvolumens nach nationalen und internationalen Investoren auf der Ankaufsseite festzustellen. Internationale Käufer generierten einen Anteil von 52 Prozent am Transaktionsvolumen, als Schwerpunkte der Kapitalherkunft sind die USA und Großbritannien zu nennen.

Die Verkäuferseite wurde im bisherigen Jahresverlauf von den Investorengruppen Opportunity Fonds / Private Equity Fonds sowie Corporates / Eigennutzer geprägt, denen jeweils ein Drittel des Transaktionsvolumens zuzuschreiben ist.



## Büroobjekte auf Platz 1

### Investitionsobjekte

Im bisherigen Jahresverlauf wurden insgesamt etwa 850 Mio. EUR in Kölner Büroobjekte investiert, die damit mit Abstand die beliebteste Assetklasse (knapp 48 %) ist. Mit erheblichem Abstand folgten Einzelhandelsimmobilien mit rund 250 Mio. EUR und einem Anteil von gut 29 % am Transaktionsvolumen sowie Immobilien mit Mischnutzung (etwa 120 Mio. EUR oder circa 14 %). Der Anteil aller anderen Assetklassen spielte nur eine untergeordnete Rolle.

Das große Investoreninteresse äußerte sich in sinkenden Spitzenrenditen. In der Folge kam es in den vergangenen Monaten zu einer erneuten Anpassung der Bruttoanfangsrendite für erstklassige Büroobjekte um weitere 10 Basispunkte auf nun 5,0 %.

### Büroobjekte beliebt

48 %	Büroobjekte
29 %	Einzelhandel
14 %	Mischnutzung
5 %	Bruttoanfangsrendite

### Investments im Fokus

Die höchste Anzahl an Transaktionen ist Privatinvestoren zuzuordnen, die traditionell den Kölner Investmentmarkt prägen und sich im ersten Halbjahr 2015 besonders im Volumenbereich bis 10 Mio. EUR äußerst aktiv zeigten. Diese Käufe konzentrierten sich nicht nur in den bevorzugten Innenstadtlagen, sondern sind auch in Stadtteillagen zu finden.

Im Volumensegment bis 30 Mio. EUR zeigten sich auch viele internationale Player aktiv. So wurde beispielsweise ein am Deutzer Hafen gelegenes Bürohaus mit einer Nutzfläche von rund 8.400 m<sup>2</sup> im zweiten Quartal an einen libanesischen Investor veräußert. Das multi-tenant Bürogebäude wurde von einer Objektgesellschaft der Real Capital Holding erworben. Nach mehreren Ankäufen in Berlin ist das Bürohaus in Deutz das erste Investment in der Rheinmetropole.

# Ausblick.

**Markus Larbig**  
Geschäftsführer

**Florian Langer**  
Investment



## 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

## Fazit und Prognose.

Der Kölner Investmentmarkt verspricht Anlegern solide Renditen und eine geringe Volatilität, sodass er nicht nur für inländische Investoren immer interessanter wird. Mit einem Transaktionsvolumen von 850 Mio. EUR in der ersten Jahreshälfte 2015 hat er sich eindrucksvoll unter den Top 7 Standorten in Deutschland positioniert.

Mit dem Ergebnis konnten sowohl Düsseldorf als auch Stuttgart übertroffen werden. Die aktuelle Spitzenrendite für Büroimmobilien, in Höhe von 5,0 %, zeichnet Köln zudem im Vergleich mit den anderen deutschen Immobilienhochburgen als „günstigsten“ Investmentstandort aus. Für das Gesamtjahr 2015 sind die Voraussetzungen geschaffen, das Transaktionsvolumen des Gesamtjahres 2014 von rund 1,3 Mrd. EUR zu erreichen.

≥ 1 Mrd!  
2015

**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.