

Investmentbericht.

Köln 2015



Kurzgefasst.

Der Kölner Investmentmarkt hat sich auch 2015 in Folge unter den TOP 7 in Deutschland weiter etabliert. Der Markt verspricht seinen Anlegern solide Renditen und wenig Volatilität, so dass 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. Neben den klassischen Büro- und Geschäftshäusern wird auch das Hotelsegment weiter wachsen. Die lokalansässigen Logistiker kommen an ihre räumlichen Wachstumsgrenzen, so dass 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 2015 geben. Hierzu haben wir in 2015 über 65 Transaktionen ab 2 Mio. € für Sie analysiert und ausgewertet.

Fakten.

Einwohner (in tsd.)	1.049
Sozialversicherungspfl.	> 500.000
Arbeitslosenquote (in %)	8,8
Kaufkraftindex	106,8
Umsatzkennziffer	118,4
Zentralitätskennziffer	110,8
Übernachtungsanzahl (Mio.)	5,74

Transaktionsvolumen.

Umsatz 2015.

> 1,94 Mrd. €
+ 47 %

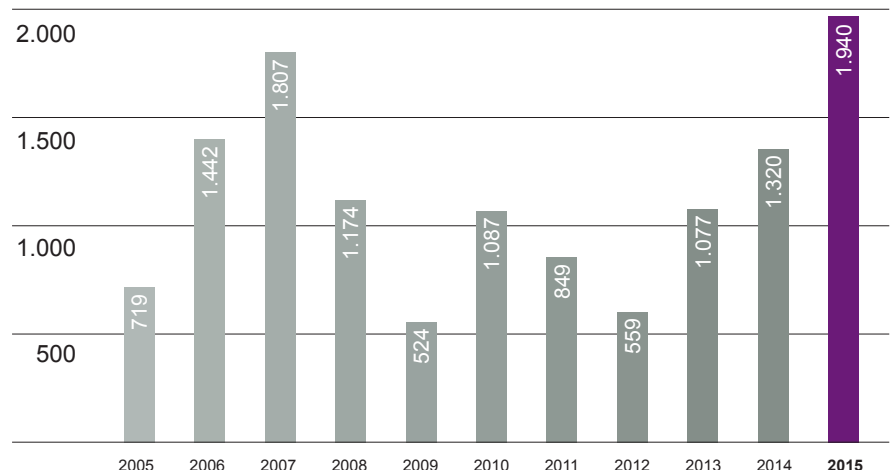
Bereits in der ersten Jahreshälfte wurde im Rahmen einer bundesweiten Portfolio-Transaktion der Kaufhof veräußert. Darüber hinaus erwarb Art-Invest Real Estate den Gebäudekomplex Cologne Keys und Tristan Capital Partners und Freo sicherten sich das gemischt genutzte Barthonia-Forum im Stadtteil Ehrenfeld. In der zweiten Jahreshälfte stellte der Verkauf der Lanxess-Arena und der angrenzenden Mantelbebauung mit zwei Bürohäusern an die asiatischen Investoren Junson Capital beziehungsweise Mirae Asset Global Investments die größte Transaktion dar.

Transaktionsvolumen gestiegen.

Der gewerbliche Immobilieninvestmentmarkt Köln (nur Stadtgebiet) erzielte im Jahr 2015 ein Rekordergebnis und konnte fast die 2 Milliarden Euro-Marke erreichen. Am Jahresende summierte sich das Transaktionsvolumen auf 1,94 Mrd. € – im Vergleich zum bereits sehr guten Vorjaheresergebnis (circa 1,32 Mrd. €) bedeutet dies nochmals eine Steigerung von 47 %. Würde man zusätzlich zum Stadtgebiet auch das Kölner Umland mit einbeziehen, wäre die 2 Milliarden Euro-Marke sogar überschritten worden. Denn hier wurde das Shopping Center „Hürth Park“ von der Deko für den offenen Publikumsfonds WestInvest InterSelect für mehr als 210 Mio. € erworben. Einen maßgeblichen Einfluss auf das Jahresergebnis hatten sechs Großtransaktionen im Stadtgebiet im jeweils dreistelligen Millionenbereich, auf die zusammen rund die Hälfte des Transaktionsvolumens entfällt.

Investitionsvolumen 2005 bis 2015.

Angabe in Mio. €





Käufer- & Verkäufergruppen.

Fonds führende Käufergruppe.

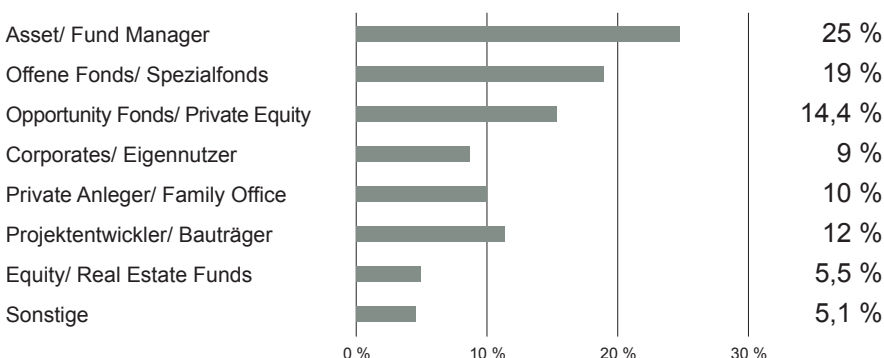
Auf Käuferseite traten insbesondere zwei Investorengruppen in Erscheinung. Auf dem Spitzenplatz positionierten sich Asset/ Fund Manager mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von rund 25 % (circa 477 Mio. €). Auf dem zweiten Rang folgten Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds mit knapp 375 Mio. € (etwa 19 %). Des Weiteren sind beachtliche Anteile für Opportunity Fonds/ Private Equity Fonds sowie REITs mit 280 respektive 265 Mio. € anzuführen. Ein ausgeglichenes Verhältnis war im Gesamtjahr bei der Aufteilung des Transaktionsvolumens nach nationalen und internationalen Investoren auf der Ankaufsseite festzuhalten. Nationale Käufer behielten dabei leicht die Oberhand und generierten einen Anteil von 51 % am Transaktionsvolumen.

Die Verkäuferseite wurde – natürlich vom Verkauf der Lanxess-Arena und der dazugehörigen Mantelbebauung stark beeinflusst – von den Geschlossenen Immobilienfonds (knapp 700 Mio. €) geprägt. Dahinter ist den Investorengruppen Opportunity Fonds/ Private Equity Fonds ein Transaktionsvolumen von fast 300 Mio. € zuzuschreiben.

International beliebt.

Köln war 2015 bei internationalen Anlegern sehr beliebt. Fast die Hälfte mit rund 49 % fiel auf internationale Investoren, 51 % auf nationale.

Investments nach Käufergruppen.





Investments.

Kölner Büroobjekte.

Stärkste Investmentgattung in 2015

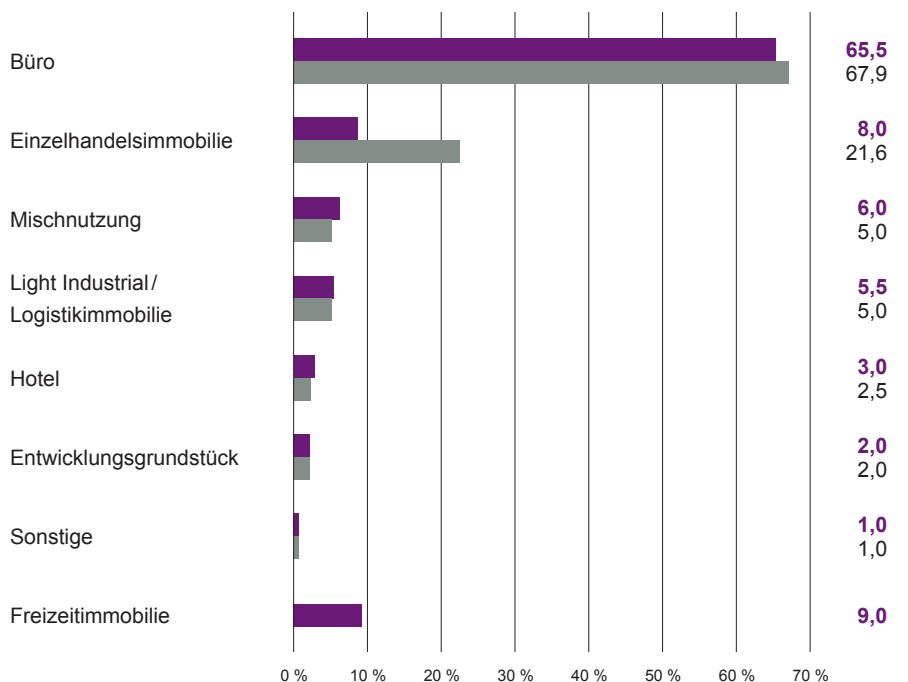
Investitionsobjekte.

Das Jahr 2015 zeigte einen deutlichen Schwerpunkt für Investments in Büroimmobilien. Insgesamt entfallen mit rund 1,27 Mrd. € zwei Drittel des Transaktionsvolumens auf Büroobjekte, die damit mit Abstand die beliebteste Assetklasse darstellen. Nahezu gleichauf folgen im weiteren Feld Einzelhandelsimmobilien, Freizeitimmobilien und Hotels mit jeweiligen Anteilen zwischen 8 % und 9 %. Immobilien mit Mischnutzung sind weitere 6 % zuzuschreiben, alle anderen Assetklassen spielten nur eine sehr untergeordnete Rolle.

Aufgrund des großen Investoreninteresses kam es im Jahresverlauf zu einer Korrektur der Bruttoanfangsrendite für Top-Büroobjekte auf 5,00 %. Geschäftshäuser in den Bestlagen werden für Renditen bis zu 4,20 % gehandelt.

Investments nach Objektart.

■ 2015 ■ 2014





Brutto-Anfangsrendite.

Das große Investoreninteresse äußerte sich in sinkenden Spitzenrenditen. Im Vergleich zum Vorjahr nahm die Bruttoanfangsrendite für erstklassige Büroobjekte um 10 Basispunkte auf nunmehr 5,00 % ab. Erstklassige Einzelhandelsimmobilien erzielten in der Spitze 4,20 %. Logistikobjekte im Premiumbereich erreichten 6,45 %. In den Preissegmenten von circa 5 Mio. € bis 10 Mio. € 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, so dass die Faktoren in diesem Investitionsbereich noch deutlich bessere Renditen versprechen.

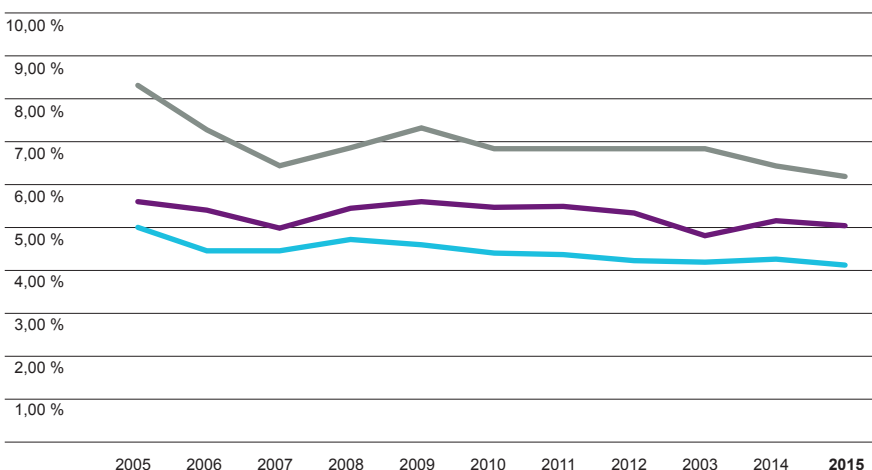
Darüber hinaus bietet die Stadt Köln aufgrund seiner städtebaulichen Struktur, im Vergleich unter den TOP 7 Standorten, eine relativ kleinteilige Objektstruktur, so dass dieses Segment dauerhaft erfolgreich bedient werden kann.

Investoreninteresse.

Kölner Büroobjekte haben beste Rendite unter den TOP 7

Entwicklung der Brutto-Anfangsrendite.

■ Büro ■ Geschäftshäuser ■ Logistik



Investments.



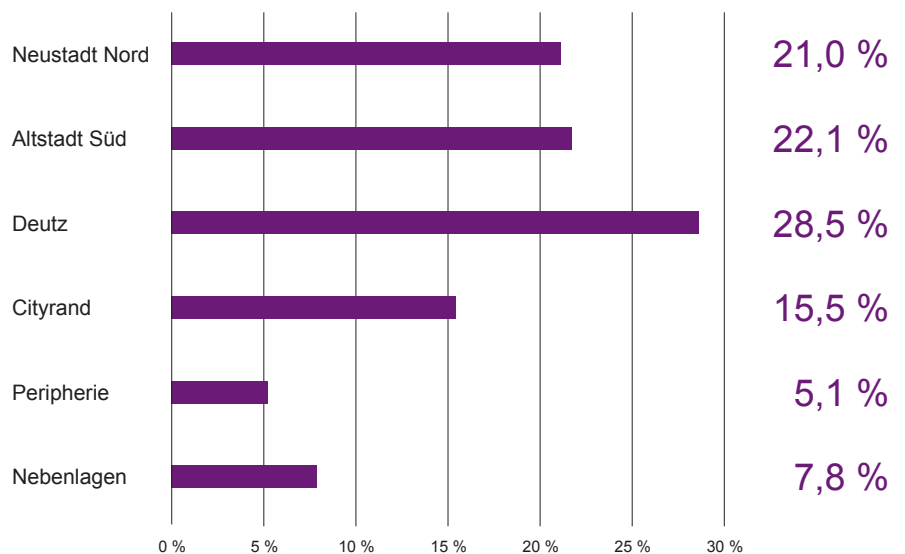
Nachfrage.

Citylage traditionell stark nachgefragt

Investments nach Lagen.

In den Innenstadtlagen, aber auch in den angrenzenden Stadtteilen, zeigen sich viele Privatinvestoren äußerst aktiv, insbesondere im Volumenbereich bis 10 Mio. €. In diesem Volumensegment wurden mehr als 30 Transaktionen registriert. In fast allen Fällen kamen die Käufer aus Deutschland. Bei der Auswertung aller Transaktionen am Kölner Markt ist die höchste Anzahl an Transaktionen den Offenen Immobilienfonds/ Spezialfonds zuzuordnen.

Investments nach Lage in 2015.





Ausblick.

Markus Larbig
Geschäftsführer

Florian Langer
Investments

Fazit und Prognose.

Mit dem Rekordergebnis von fast 2 Mrd. € Transaktionsvolumen hat sich der Kölner Markt eindrucksvoll unter den deutschen TOP 7 Standorten positioniert. Der Markt verspricht seinen Anlegern ein solides Renditegefüge und wenig Volatilität. 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. Gleichwohl wird es im Jahr 2016 für den Investmentmarkt Köln voraussichtlich sehr schwierig werden, nochmals an dieses Rekordergebnis heranzureichen.

≥ 1,5 Mrd!

2016



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. €. 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 langfristige 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, Unvollständigkeitsen oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.