

# Investmentbericht.

Köln 2016

## Kurzgefasst.

Der Kölner Investmentmarkt hat sich auch 2016 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 2016 geben. Hierzu haben wir in 2016 über 62 Transaktionen ab 2 Mio. € für Sie analysiert und ausgewertet.

## Fakten.

<b>Einwohner (in tsd.)</b>	1.075
<b>Sozialversicherungspfl.</b>	> 500.000
<b>Arbeitslosenquote (in %)</b>	8,4
<b>Kaufkraftindex</b>	106,6
<b>Umsatzkennziffer</b>	120
<b>Zentralitätskennziffer</b>	112,6
<b>Übernachtungsanzahl (Mio.)</b>	5,98

# Transaktionsvolumen.

## Umsatz 2016.

> 1,80 Mrd. €  
- 7 %

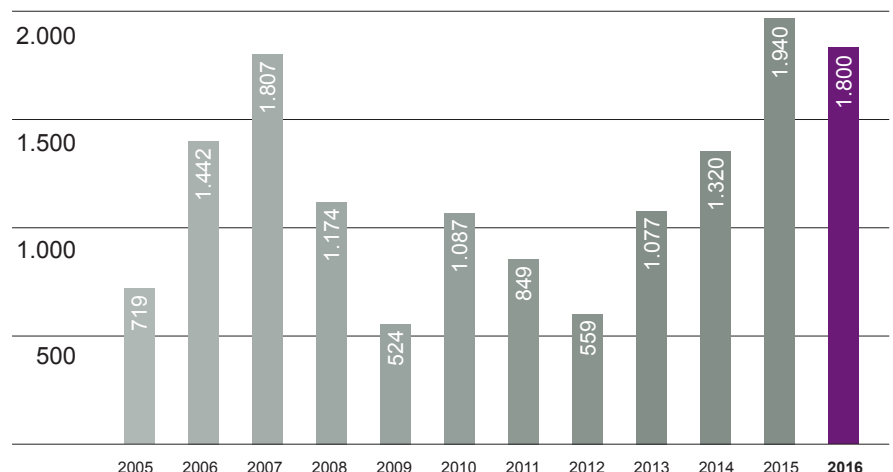
Der gewerbliche Immobilieninvestmentmarkt Köln (nur Stadtgebiet) erzielte im Jahr 2016 ein Spitzenergebnis und konnte die rund 1,8 Milliarden Euro-Marke erreichen. Damit wurde das Rekordergebnis des Vorjahres mit 1,90 Mrd. € nur knapp verfehlt. Dies ergibt zwar einen Rückgang von rund 7 %, allerdings ist die Anzahl an verfügbaren Investments im letzten Jahr auch spürbar angespannter gewesen. In unserem Marktbericht werden die Transaktionen aus den angrenzenden Stadtgebieten nicht erfasst, auch wenn Kölner Unternehmen sich im Umland immer häufiger ansiedeln.

## Transaktionsvolumen.

Einen maßgeblichen Einfluss auf das Jahresergebnis hatten die nachstehenden Großtransaktionen im jeweils zwei- bis dreistelligen Millionenbereich. Als größte Transaktion des Jahres ist der Verkauf des Neubaus für die Zurich Versicherung mit circa 60.000 m<sup>2</sup> in Deutz (Projekt MesseCity) zu nennen. Die Warburg-HIH Invest Real Estate übernimmt die Baufelder West 1 bis 3 mit dem neuen Zurich-Headquarter für rund 350 Mio. €. Die Übernahme erfolgte im Rahmen eines Club-Deals für institutionelle Investoren. Verkäufer sind die Joint-Venture-Partner Strabag Real Estate und ECE Projektmanagement. Eine weitere Großtransaktion stellt der Verkauf des Technologieparks Köln an der Eupener Straße dar, der für 188 Mio. € an EQT Real Estate veräußert wurde. Zudem wurden sechs weitere Transaktionen mit einem jeweiligen Transaktionsvolumen von mehr als 50 Mio. € registriert.

### Investitionsvolumen 2005 bis 2016.

Angabe in Mio. €



# Käufer- & Verkäufergruppen.

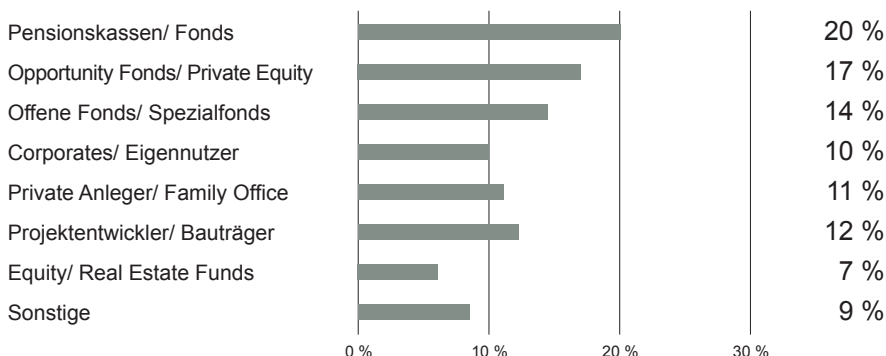
## Pensionskassen/ -fonds führende Käufergruppe.

Auf Käuferseite wurden 2016 drei Branchen maßgeblich erfasst. Auf dem Spitzenplatz positionierten sich Pensionskassen / Pensionsfonds mit gut 360 Mio. €. Opportunity Fonds / Private Equity Fonds erzielten mit etwa 300 Mio. € sowie Offene Immobilienfonds / Spezialfonds mit rund 250 Mio. € ebenfalls hohe Anteile am Transaktionsvolumen. Auf der Verkäuferseite generierten Projektentwickler/ Bauträger in Summe mit gut 530 Mio. € das höchste Transaktionsvolumen, gefolgt von Versicherungen, auf die rund 230 Mio. € entfielen. Auf den weiteren Rängen sind gleichauf Offene Immobilienfonds / Spezialfonds sowie Corporates / Eigennutzer mit einem jeweiligen Transaktionsvolumen von etwa 160 Mio. € zu finden. Internationale Käufer konnten auch 2016 ihre hohen Marktanteile aus dem Vorjahr von nahezu 50 % nicht verteidigen. Ihr Anteil am Transaktionsvolumen beläuft sich für das Gesamtjahr 2016 auf 28 %. Damit ist einem Transaktionsvolumen von knapp 500 Mio. € eine internationale Kapitalquelle zuzuordnen. Insbesondere pan-europäische Opportunity Fonds / Private Equity Fonds traten dabei als Käufer in Erscheinung.

## National im Vorteil.

Köln war 2016 bei nationalen Anlegern sehr beliebt; 72 % des Gesamtumsatzes fiel auf nationale Investoren.

## Investments nach Käufergruppen.







# Investments.

## Kölner Büroobjekte.

### Stärkste Investmentgattung in 2016

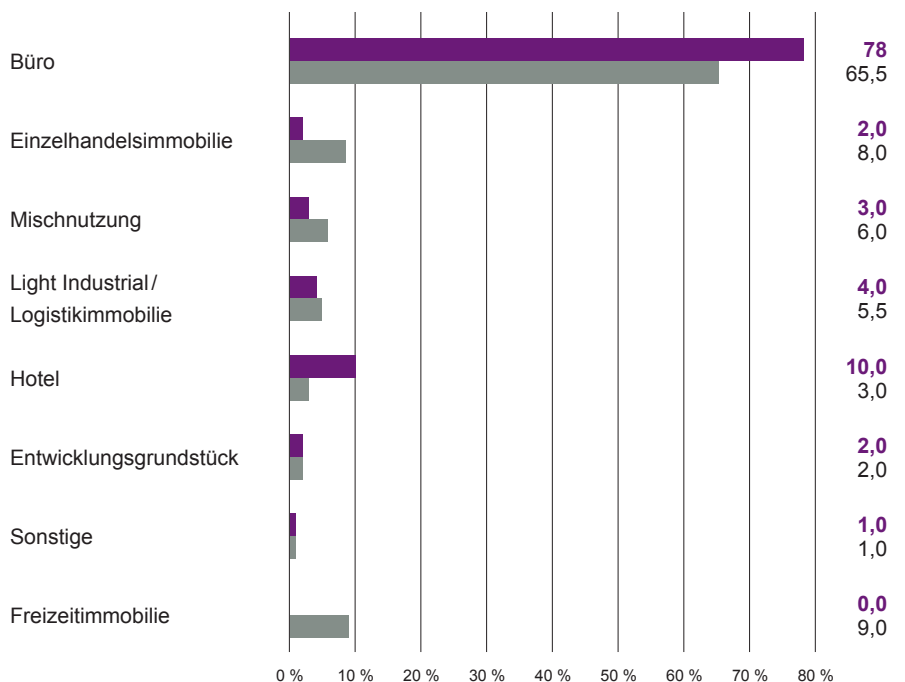
## Investitionsobjekte.

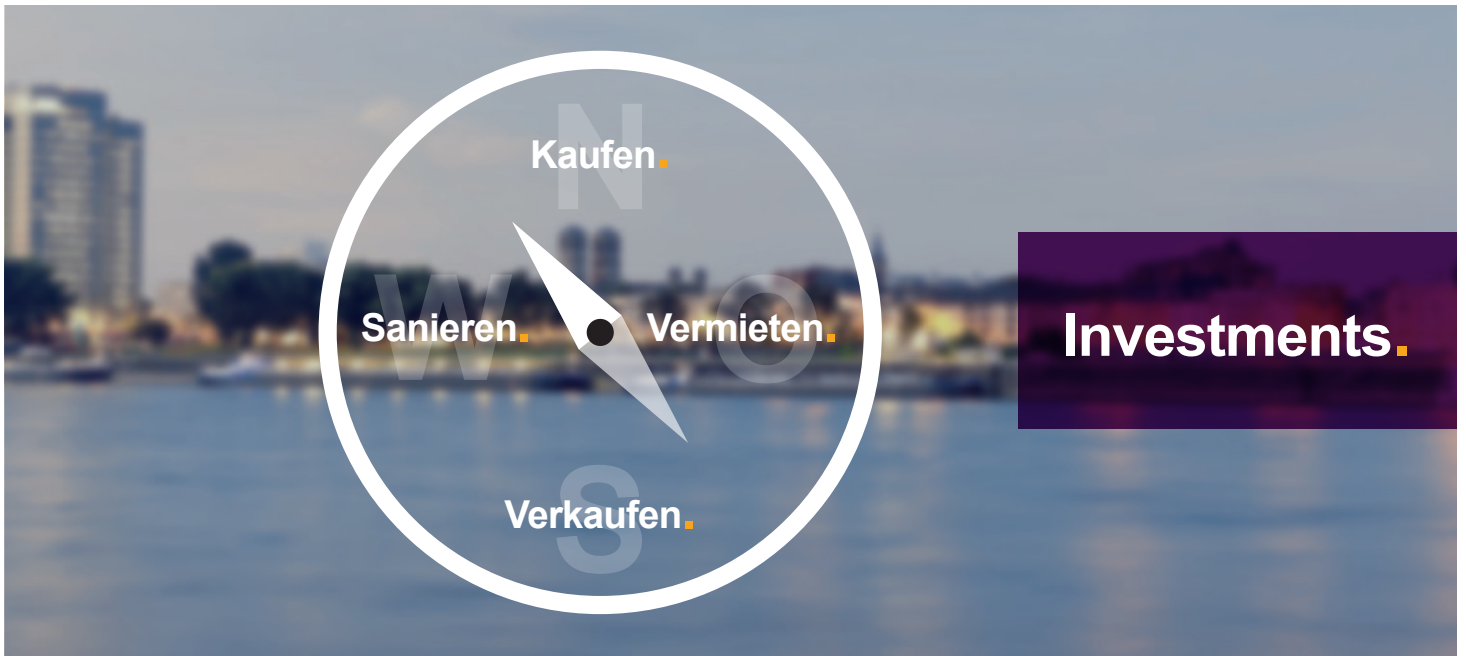
Das Jahr 2016 zeigte einen deutlichen Schwerpunkt für Investments in Büroimmobilien. Insgesamt entfallen rund 78 % des Gesamtmarktes auf diese Assetklasse. Im Vorjahr waren es bereits zwei Drittel des Transaktionsvolumens, das auf Büroobjekte entfiel.

Dies ist in der Domstadt traditionell die mit Abstand beliebteste Assetklasse. Dahinter folgen mit einem Anteil von etwa 10 % bereits Hotelimmobilien und alle anderen Assetklassen mit jeweiligen Anteilen von unter 5 %. Während 2015 noch jeder zweite Deal einem Portfolioverkauf zugehörig war, so war dies in 2016 lediglich bei jeder sechsten Transaktion festzustellen. Alle anderen Assetklassen spielten nur eine sehr untergeordnete Rolle.

### Investments nach Objektart.

■ 2015 ■ 2014





## Brutto-Anfangsrendite.

Aufgrund des anhaltenden großen Investoreninteresses am Standort Köln, kam es im Jahresverlauf zu einer weiteren Korrektur der Bruttoanfangsrendite für Top-Büroobjekte auf 4,50 %. Für Einzelhandelsimmobilien in Top-Lagen werden weiterhin bis zu 4,20 % erzielt. Im Logistiksegment gab es ebenfalls eine Korrektur auf 5,50 % für absolute Top-Produkte. Im Vergleich zum Vorjahr nahm die Bruttoanfangsrendite für erstklassige Büroobjekte um 10 Basispunkte ab.

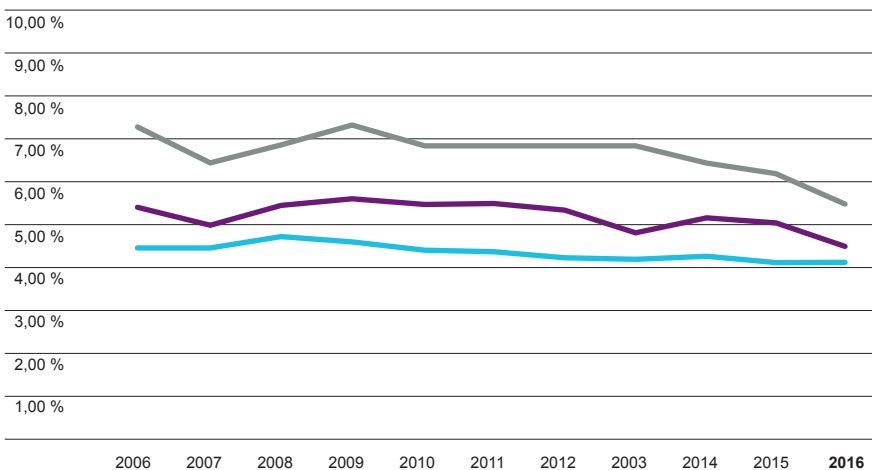
In den Preissegmenten von circa 5 Mio. € bis 10 Mio. € je Einzelinvestment sind die Bruttoanfangsrenditen noch leicht über 4,50 %, da dieses Segment eine Art Zwischensegment darstellt. Dieser Kaufpreiskorridor ist erfahrungsgemäß für viele Privatinvestoren zu groß und für die institutionellen Anleger zu klein, so dass die Faktoren in diesen Investitionsbereich noch leicht bessere Renditen erzielen. Dieses Segment wird in Köln aufgrund seiner kleinteiligen Städtebaulichen- und Objektstruktur, im Vergleich unter den TOP 7 Standorten, dauerhaft bedient werden können und bessere Renditen erzielen.

## Investoreninteresse.

Kölner Büroobjekte haben beste Rendite unter den TOP 7

### Entwicklung der Brutto-Anfangsrendite.

■ Büro ■ Geschäftshäuser ■ Logistik



# Investments.



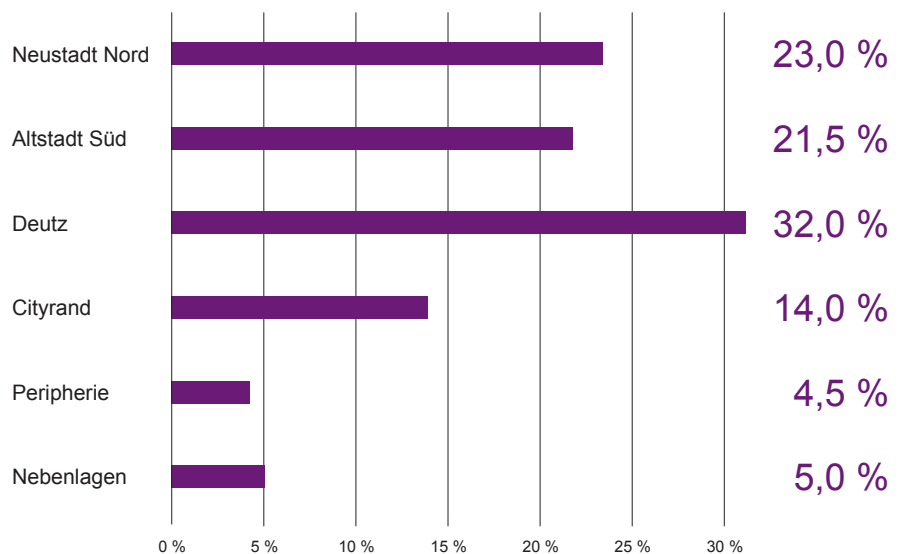
## Nachfrage.

Deutz wieder stark nachgefragt

## Investments nach Lagen.

Auch in diesem Jahr sind in den Innenstadtlagen, aber auch in den angrenzenden Stadtteilen, viele Lokale und Privatinvestoren äußerst aktiv. Insbesondere im Volumenbereich bis 10 Mio. € wechselten zahlreiche Objekte den Eigentümer. In diesem Volumensegment wurden mehr als 25 Transaktionen registriert. In fast allen Fällen kamen die Käufer aus Deutschland. Bei der Auswertung aller Transaktionen am Kölner Markt ist der höchste Investmentumsatz wieder dem Standort Deutz zuzuordnen.

### Investments nach Lage in 2015.





**Ausblick.**

**Markus Larbig**  
Geschäftsführer

**Florian Langer**  
Investments

## Fazit und Prognose.

Mit dem Rekordergebnis von rund 1,8 Mrd. € Transaktionsvolumen hat sich der Kölner Markt in Folge eindrucksvoll unter den deutschen Top 7 Standorten positioniert. Anleger schätzen weiterhin die geringe Volatilität und die vorhandene Nachfrage übertrifft um ein Vielfaches das aktuelle Angebot. Die rechtsrheinischen Stadtteile befinden sich weiterhin im Aufwind und bieten größeren gewerblichen Projektentwicklungen die erforderlichen Voraussetzungen. Hier sind insbesondere die Projekte am Deutzer Hafen, MesseCity, Cologneo I+II und die Entwicklungen in der Schanzenstraße anzuführen. Gleichwohl wird es im Jahr 2017 für den Investmentmarkt Köln weiterhin sehr schwierig werden, großvolumige Investments zu platzieren, die für diese Spitzenergebnisse erforderlich sind. Wir gehen aber davon aus, dass der Kölner Investmentmarkt genügend Potential hat, um das Ergebnis auch 2017 zu erreichen.

**≥ 1,5 Mrd!**

2017





---

## 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.

## 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.

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

#### BONN.

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

#### LEVERKUSEN.

Hemmelrather Weg 201, 51377 Leverkusen  
T. 0214 330 198 60

**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.