

Investmentbericht Köln.

1. Halbjahr 2017

Kurzgefasst.

Der gewerbliche Investment-Immobilienmarkt Köln erzielte im ersten Halbjahr 2017 ein Transaktionsvolumen von rund 1,02 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (ca. 380 Mio. EUR) bedeutet dies einen Anstieg von 268 %. Der Kölner Investmentmarkt hat sich auch im ersten Halbjahr dieses Jahres äußerst lebendig gezeigt. Der starke Anstieg ist vier Investmentdeals jenseits der 100 Mio. EUR-Marke geschuldet.

Köln steht ganz oben auf den Einkaufslisten der Investoren und ist unter den TOP 7 eine solide Größe. Die stabilen Renditen und die gute Infrastruktur, machen den Kölner Markt zu einem der attraktivsten Investmentmärkte in Deutschland. Die Stadt befindet sich weiterhin im starken Aufschwung und die Anzahl der Sozialversicherungspflichtigen steigt konstant.

Die nächsten Jahre wird das größte Entwicklungspotential weiterhin das Rechtsrheinische bieten. Hier sind insbesondere die Projekte MesseCity, Euroforum Nord, die Projektentwicklungen in der Schanzenstraße und zukünftig der Deutzer Hafen zu erwähnen. Die Kölner schauen gespannt auf das gegenüberliegende Rheinufer, mit den aktuell meisten Projektentwicklungen. Aber auch linksrheinisch ist mehr Bewegung, so entstehen in den nächsten 2 Jahren neue Projekte am Rudolfplatz, die Kaiserhöfe am Mediapark sowie zwei Projektentwicklungen am Friesenplatz.

Fakten.

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



Bewegende Märkte.

Umsatz 2017. 1. Hj

1,02 Mrd. EUR

+ 268 %

2016: 380 Mio. EUR

2017: 1,02 Mrd. EUR

Transaktionsvolumen.

Der gewerbliche Investmentmarkt Köln erzielte im ersten Halbjahr 2017 ein Transaktionsvolumen von 1,02 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahresergebnis, ist dies ein Anstieg des Transaktionsvolumens um rund 268 %. Als größte Transaktion des laufenden Jahres ist der Verkauf des DuMont Carrés mit über 200 Mio. EUR zu nennen. Das Carré verfügt über 20.000 m² Handel und 9.000 m² Büroflächen sowie 129 Wohnungen. Im ersten Quartal wurden große Teile des Gerling Quartiers von der Immofinanz an die Proximus & Quantum verkauft. Der Deal umfasst Hotel, Büro- und Wohnflächen sowie eine Projektentwicklung. Das Firmenareal der Deutz AG darf die Gerchgroup für 125 Mio. EUR sein Eigen nennen. Die HFS von Wealth Cap hat sich für 105 Mio. EUR von der Kaufhof Zentrale getrennt und die Swisslife ist nun Eigentümer.

Insgesamt gab es in den ersten sechs Monaten des Jahres vier Transaktionen über 100 Mio. EUR zu vermelden. Zudem wurde eine Vielzahl von Transaktionen im Segment bis 40 Mio. EUR abgeschlossen. Etwa 50 % aller Abschlüsse sind diesem Volumenbereich zuzuschreiben.

Käufer- und Verkäufergruppen.

Auf der Käuferseite beeinflussten insbesondere drei Investorengruppen das Transaktionsvolumen. Auf dem Spitzenrang positionierten sich die Offenen Immobilienfonds mit einem Drittel am Transaktionsvolumen. Auf den Plätzen zwei und drei folgen Opportunity Fonds / Private Equity Fonds sowie Projektentwickler / Bauträger. Auf der Verkäuferseite teilten sich Projektentwickler / Bauträger sowie Assetmanager die Spitzenposition mit einem Anteil von jeweils 20 %. Dahinter positionierten sich die Offenen Immobilienfonds / Spezialfonds, Private Investoren / Family Offices sowie Opportunity Fonds / Private Equity Fonds mit Transaktionsanteilen zwischen 10 % und 15 %. In den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres war bei der Ankaufseite wieder eine Dominanz nationaler Investoren festzustellen. Internationale Käufer generierten einen Anteil von 21 % am Transaktionsvolumen. Als Schwerpunkt der Kapitalherkunft ist wieder in Folge Großbritannien zu nennen.



Büroobjekte auf Platz 1.

Investitionsobjekte.

Im bisherigen Jahresverlauf wurde erneut am stärksten in Kölner Büroobjekte investiert, mit rund 600 Mio. EUR der damit beliebtesten Assetklasse (circa 59 %) überhaupt. Mit erheblichem Abstand folgten Handelsimmobilien und Grundstücke mit rund 140 Mio. EUR bzw. 130 Mio. EUR und einem Anteil von rund 14 % bzw. 13 % am Transaktionsvolumen sowie Hotelimmobilien mit circa 85 Mio. EUR (circa 8 %). Während sich insbesondere in 2016 das große Investoreninteresse auch in stark sinkenden Spitzenrenditen äußerte, mussten im bisherigen Jahresverlauf die Renditen leicht nachgeben. Die Bruttoanfangsrendite für erstklassige Büroobjekte liegt damit bei 4,7 %. Für Top-Einzelhandelsimmobilien werden Spitzenrenditen von bis zu 4,1 % erzielt. Im Logistiksegment sind Spitzenrenditen von bis zu 5,6 % möglich.

Investments im Fokus.

Die höchste Anzahl an Transaktionen ist in der ersten Jahreshälfte, Offenen Immobilienfonds zuzuordnen, die sich zahlreiche Bestandsimmobilien mit Entwicklungspotenzial sicherten oder solide Investments bevorzugten. Dahinter präsentierten sich die Privatinvestoren / Family Offices, die sich insbesondere im Volumenbereich bis 15 Mio. EUR äußerst aktiv zeigten. Diese Käufer konzentrierten sich nicht nur in den bevorzugten Innenstadtlagen, sondern auch in Stadtteillagen, zum Beispiel in Mülheim und Ehrenfeld. Internationale Käufer konzentrierten sich dagegen vorwiegend auf das Volumensegment ab 30 Mio. EUR und mehrheitlich auf Core und Core plus Immobilien, in zentralen Lagen.

Büroobjekte beliebt.

59 % Büroobjekte

14 % Einzelhandel

13 % Grundstücke

8 % Hotelimmobilien

6 % Sonstiges

Bruttoanfangsrenditen

4,7 % Büro

4,1 % Einzelhandel

5,6 % Logistik

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.

Fazit und Prognose.

Ob es ein gutes Gesamtjahresergebnis wird, hängt von der Verfügbarkeit großvolumiger Assets ab. Die Nachfrage bei nationalen als auch internationalen Investoren ist weiterhin sehr hoch. Der Kölner Investmentmarkt verspricht Anlegern weiterhin solide Renditen und eine geringe Volatilität. Internationale Investoren haben Köln mittlerweile auf ihrer Einkaufsliste berücksichtigt. Mit einem Transaktionsvolumen von 1,02 Mrd. EUR in der ersten Jahreshälfte 2017 konnte das Rekordergebnis des ersten Halbjahres 2015 (850 Mio. EUR) deutlich übertroffen werden.

Für das Gesamtjahr 2017 ist ein Transaktionsvolumen von rund 2 Mrd. EUR möglich. Zudem zeichnet sich die aktuelle Spitzenrendite für Büroimmobilien in Köln von 4,7 %, im Vergleich mit den anderen deutschen Immobilienhochburgen, als weiterhin „günstigsten“ Investmentstandort aus.

≈ 2. Mrd!

LARBIG  MORTAG

Larbig & Mortag Immobilien GmbH
Spezialisten für Gewerbeimmobilien

larbig-mortag
.de

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

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.