



Investmentbericht Köln 2017.

Kurzgefasst.

Das Jahr 2017 beschert dem Investmentmarkt der Stadt Köln ein weiteres Rekordjahr. Die Domstadt steht bei den Investoren hoch im Kurs und hat sich unter den TOP 7 weiterhin etabliert. Das Volumen der getätigten Transaktionen in Köln konnte sich im Vergleich zum Vorjahr noch einmal steigern. Der Kölner Investmentmarkt erzielte im Jahr 2017 ein Spitzenergebnis und konnte die 2,0 Milliarden-Euro-Marke knacken. Insgesamt wurden in Köln Investments von rund 2,23 Mrd. € bewegt. Damit wurde das Rekordergebnis des Jahres 2015 mit 1,94 Mrd. € nochmals deutlich übertroffen.

Die stabilen Renditen und steigenden Büromieten machen Kölner Immobilien zu einem der bundesweit attraktivsten Investmentmärkte für Investoren aus dem In- und Ausland. Bei den Einwohnerzahlen sowie bei der Zahl der Sozialversicherungspflichtigen sind Zuwächse zu verzeichnen. Die Arbeitslosenquote ist weiterhin rückläufig.

Mit unserem Marktbericht möchten wir Ihnen einen Einblick in den Kölner Investmentmarkt geben. Hierzu haben wir in 2017 mehr als 50 Transaktionen ab 2 Mio. € für Sie analysiert und ausgewertet. Im letzten Jahr konnten wir verstärkt feststellen, dass sich zahlreiche Unternehmen, aufgrund des fehlenden Angebots immer häufiger im Kölner Umland ansiedeln. In unserem Marktbericht erfassen wir ausschließlich die Transaktionen, die im Stadtgebiet Köln erfolgen. Die angrenzenden Stadtgebiete werden nicht berücksichtigt.

Fakten.

Einwohner (in tsd.)	1.081.704
Sozialversicherungspfl.	553.006
Arbeitslosenquote (in %)	8,2
Kaufkraftindex	108,1
Umsatzkennziffer	120,5
Zentralitätskennziffer	112,8
Übernachtungsanzahl (Mio.)	5,77

Transaktionsvolumen.

Umsatz 2017.

2,23 Mrd. EUR
+ 24 %

2016: 1,80 Mrd. EUR
2017: 2,23 Mrd. EUR

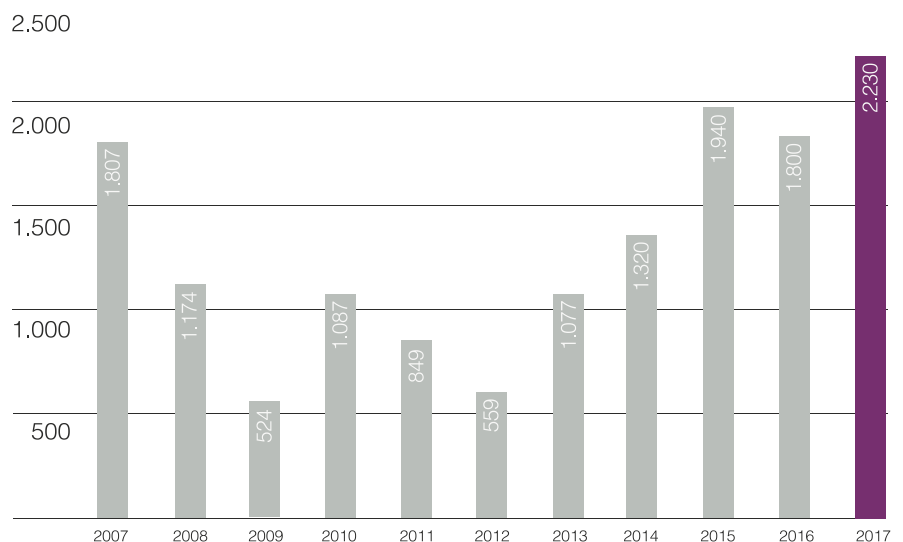
Das Ergebnis bedeutet im Vergleich zum alten Rekordergebnis von 2015 einen Zuwachs von 15 % und zum Vorjahr eine Steigerung von rund 24 %. Grundsätzlich gilt auch in Köln, dass die Anzahl an verfügbaren Investments überschaubar ist, allerdings konnten im letzten Jahr auch spürbar mehr Großdeals über 100 Mio. € erfasst werden. In 2017 konnten acht Deals im dreistelligen Millionenbereich registriert werden (2016: zwei Deals > 100 Mio. €).

Rekordjahr 2017 in Köln.

Insbesondere die hohe Anzahl an großvolumigen Transaktionen hat in diesem Jahr maßgeblichen Einfluss auf das Jahresergebnis. Nachstehende Großtransaktionen im zwei- bis dreistelligen Millionenbereich konnten erfasst werden. Als größte Transaktion des Jahres ist der Verkauf des Gerling Quartiers, mit circa 41.300 m² im ersten Teil und 31.500 m² zzgl. Wohnungen im zweiten Teil, in der Kölner City zu nennen. Die PROXIMUS und Quantum übernehmen im Joint Venture die Objekte und Projekte der IMMOFINANZ. Dieser Deal stellte mit Abstand die größte Transaktion im Jahr 2017 dar. Die Kaufhof Zentrale in Köln wird von der Swiss Life für rund 105 Mio. € übernommen. Eine weitere Großtransaktion stellt der Verkauf des zweiten Teils des Technologieparks Köln in Braunsfeld dar, der für 235 Mio. € von Apollo Global Management & Silverton erworben wurde. Die DEUTZ AG hat sich von ihrem Unternehmensgrundstück getrennt und dieses für 135 Mio. € an die GERCHGROUP veräußert. Das DuMont-Carré wurde für einen dreistelligen Millionenbetrag an EPISO 4, ein Joint Venture der Tristan Capital Partner und CONCEPTA Projektentwicklung, veräußert. Das Deutsche Bank Ensemble im Kölner Bankenviertel wurde von J. P. Morgan und PROXIMUS an MOMENI für über 100 Mio. € veräußert. Das Triforum an der Äußeren Kanalstraße wurde nach kurzer Haltedauer für rund 105 Mio. € von Internos Global an German Estate Group (GEG) verkauft. Zudem wurden vier weitere Transaktionen mit einem jeweiligen Transaktionsvolumen von mehr als 50 Mio. € registriert.

Investitionsvolumen 2007 bis 2017.

Angabe in Mio. €



Käufer- & Verkäufergruppen.

Asset-/ Fondsmanager & Projektentwickler führende Käufergruppe.

Auf Käuferseite war 2017 eine Branche besonders aktiv. Auf dem Spitzenplatz positionierten sich Asset- und Fondsmanager. Mit fast 740 Mio. € machen sie fast ein Drittel des gesamten Transaktionsvolumens aus. Dahinter reihen sich Projektentwickler auf dem zweiten Platz ein. Diese Käufergruppe hat mit einem Volumen von ca. 646 Mio. € ebenfalls einen hohen Anteil am Gesamtvolumen.

Auf der Verkäuferseite generierten Projektentwickler/ Bauträger in Summe mit gut 1 Mrd. € das höchste Transaktionsvolumen. Dahinter positionieren sich gleichauf Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds sowie Opportunity Fonds/ Spezialfonds mit einem jeweiligen Transaktionsvolumen von über 350 Mio. €. Gefolgt von Eigennutzern/ Corporates mit ca. 200 Mio. €.

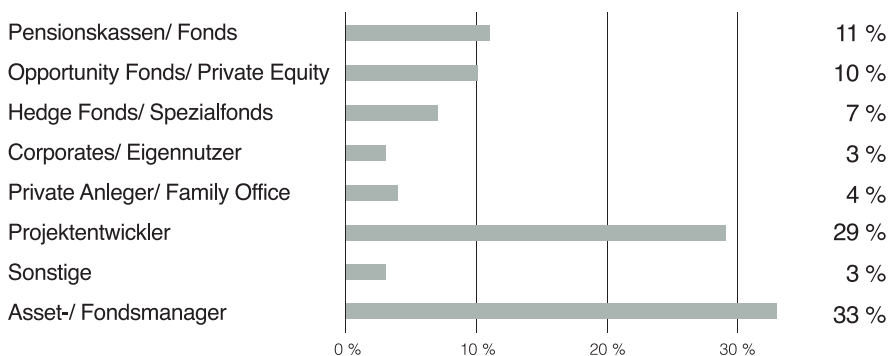
Internationale Käufer konnten auch 2017 ihre Marktanteile aus dem Vorjahr von 28 % ausbauen. Ihr Anteil am Transaktionsvolumen beläuft sich für das Gesamtjahr 2017 auf 41 %. Damit ist einem Transaktionsvolumen von über 900 Mio. € eine internationale Kapitalquelle zuzuordnen. Insbesondere Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds traten dabei als Käufer in Erscheinung.

Traditionell bietet aber auch der Kölner Immobilienmarkt Lokalen und Privatinvestoren ein breites Feld. Insbesondere im Volumenbereich bis 10 Mio. € wechselten zahlreiche Objekte den Eigentümer. In diesem Volumensegment wurden mehr als 18 Transaktionen registriert. In den meisten Fällen kamen die Käufer aus Deutschland.

National im Vorteil.

Köln war 2017 bei nationalen Anlegern sehr beliebt; 59 % des Gesamtumsatzes fiel auf nationale Investoren.

Investments nach Käufergruppen.



Assetklassen.

Kölner Büroobjekte.

Stärkste Assetklasse 2017

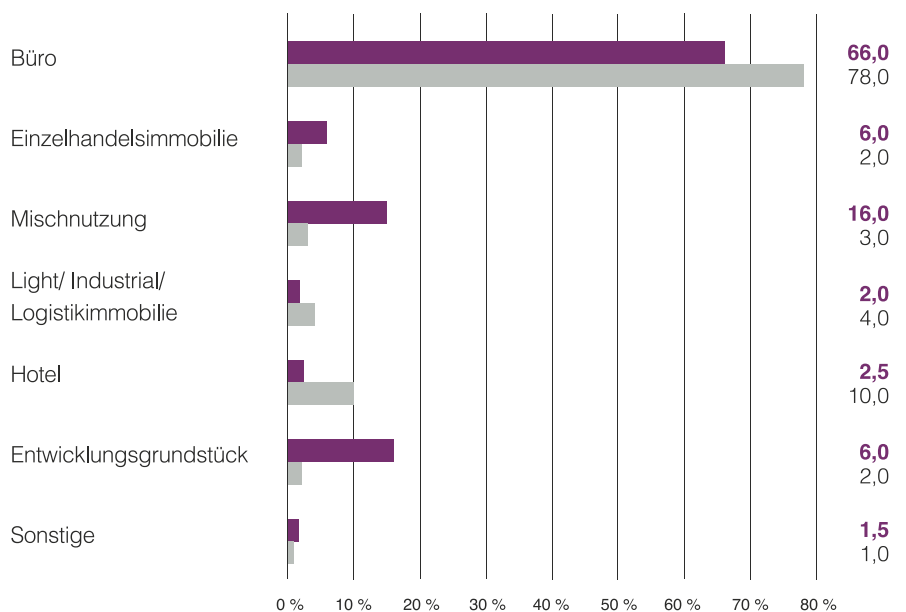
Investitionsobjekte.

Das Jahr 2017 zeigte einen deutlichen Schwerpunkt für Investments in Büroimmobilien. Trotz eines Rückgangs in dieser Assetklasse, entfallen wieder über 66 % des Gesamtmarktes auf diese Assetklasse. Im Vorjahr wurden bereits mehr als drei Viertel des Transaktionsvolumens in Büroobjekte investiert. Dies ist in der Domstadt traditionell die mit Abstand beliebteste Assetklasse.

Dahinter folgen mit einem Anteil von etwa 16 % Immobilien mit Mischnutzungen. Einzelhandelsimmobilien sowie Entwicklungsgrundstücke mit jeweiligen Anteilen von knapp über 6 % folgen. Alle anderen Assetklassen spielten nur eine sehr untergeordnete Rolle.

Investments nach Objektart.

■ 2017 ■ 2016





Renditen.

Brutto-Anfangsrenditen.

Aufgrund des beständig großen Investoreninteresses am Standort Köln, kam es im Jahresverlauf zu einer weiteren Korrektur der Bruttoanfangsrendite für Top-Büroobjekte auf 3,90 %. Für Einzelhandelsimmobilien in Top-Lagen werden weiterhin bis zu 3,40 % erzielt. Im Logistiksegment gab es ebenfalls eine Korrektur auf 4,80 % für absolute Top-Produkte.

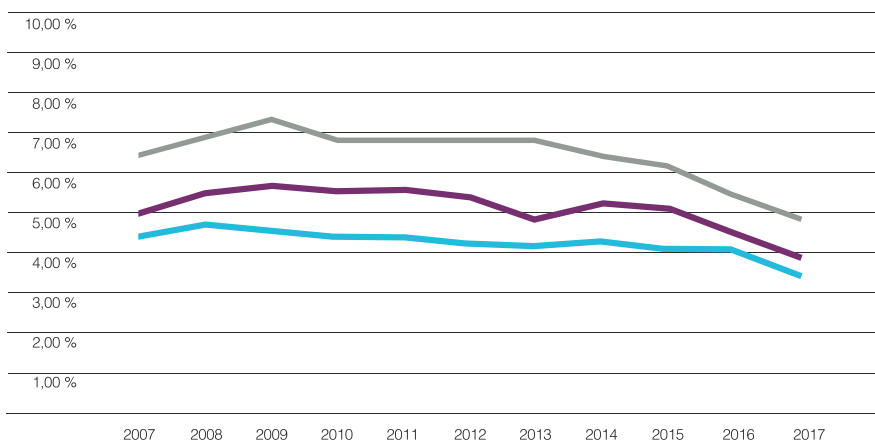
In den Preissegmenten von circa 5 Mio. € bis 10 Mio. € je Einzelinvestment sind die Bruttoanfangsrenditen noch leicht über 4,10 %, da dieses Segment eine Art Zwischensegment darstellt. Dieser Kaufpreiskorridor ist erfahrungsgemäß für viele Privatinvestoren zu groß und für die institutionellen Anleger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

Investitionsinteresse.

Kölner Büroobjekte haben beste Rendite unter den TOP 7

Entwicklung der Brutto-Anfangsrendite.

■ Büro ■ Geschäftshäuser ■ Logistik





Lagen.

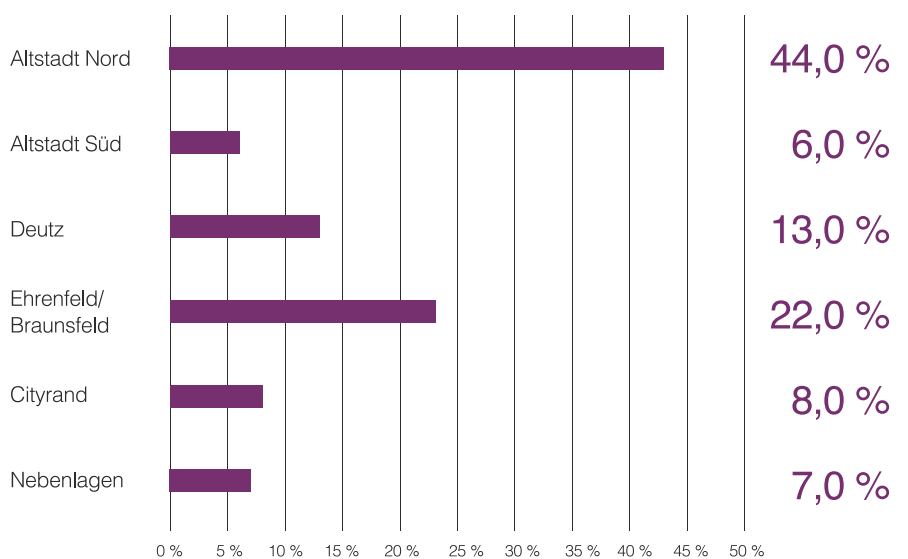
Nachfrage.

Altstadt Nord ist die gefragteste Lage

Investments nach Lagen.

Der höchste Investmentumsatz wurde 2017 mit großem Abstand in der Altstadt Nord erzielt. Bedingt durch den größten Investment-Deal des Jahres, dem Verkauf des Gerling Quartiers, sind fast die Hälfte (44 %) des Transaktionsvolumens dieser Teilmarktzone zuzuordnen. Durch den Verkauf des Triforums und des Technologieparks landet die Teilmarktzone Ehrenfeld/ Braunsfeld mit knapp 22 % auf dem zweiten Rang. Deutz konnte sich mit immerhin 13 % auf dem nachfolgenden Platz einreihen. Lässt man das Investmentvolumen der Großdeals außen vor, so sind weitere verschiedene Standorte nachgefragt.

Investments nach Lagen in 2017.





Ausblick.

Markus Larbig
Geschäftsführer

Florian Langer
Investment

Fazit und Prognose.

Mit dem Rekordergebnis von rund 2,23 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. Man darf gespannt sein, welche Großdeals im Jahr 2018 für den Investmentmarkt Köln zur Verfügung stehen. Diese Deals sind für diese Spitzenergebnisse erforderlich. Wir gehen aber davon aus, dass der Kölner Investmentmarkt genügend Potential hat, um ein vergleichbares Ergebnis auch 2018 zu erreichen.

> 2,0 Mrd!

2018



L&M.

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 langfristig renditeträchtiger Investmentstrategien unerlässlich.

Larbig & Mortag Immobilien. Spezialisten im Bereich Gewerbeimmobilien!

Wir kümmern uns um den richtigen Raum³ für Ihre Bedürfnisse.

Ob Büro, Loft, Praxis, Laden, Gastronomie, Lager oder Investment. Wir vermitteln den perfekten Unternehmensraum³ oder Kapitalanlage im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Larbig & Mortag ist regional tief verbunden und bietet über das Netzwerk der NAI apollo group einen nationalen und internationalen Anschluss.



Investment.
Investmentraum³
zum Profitieren.



Büro.
Büroraum³ zum
Platznehmen.



Loft.
Loftraum³ für
kreative Ideen.



Praxis.
Wohlfühlraum³ für
gute Behandlung.



Ladenlokal.
Den richtigen
Laden finden.



Gastronomie.
Raum³ für gute
Gesellschaft.



Halle/Lager.
Lageraum³ für mehr
Rangierfreiheit.

Definitionen und Begriffserklärungen.

Büroflächen

Als Büroflächen gelten alle Flächen, auf denen typische Schreibtischaktivitäten durchgeführt werden können und die auf dem Büroflächenmarkt angeboten, d.h. vermietet oder verkauft, werden. Hierzu zählen alle Flächen, welche selbstständig vermietbar sind oder in einen solchen Zustand umgewidmet wurden. Darüber hinaus zählen auch eigengenutzte Flächen dazu.

Spitzenmiete (gewichtet)

Die gewichtete Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil zwischen 3 und 5 Prozent. Dabei sollten mindestens 3 Vermietungen erfasst werden. Die gewichtete Spitzenmiete besteht aus der nominalen Miete ohne Abzug von Incentives (gemäß gif-Definitionen).

Leerstand

Der Leerstand in Köln wird als Summe aller fertiggestellten Flächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind bzw. für Vermietung, Untervermietung oder zum Verkauf angeboten werden, verstanden. Diese Flächen müssen sich mindestens im Bau befinden und die Möglichkeit haben, einen Mietvertrag abzuschließen. Projekte werden nicht als Leerstand erfasst.

Nachfrage

Unter Nachfrage nach Büroimmobilien in Köln werden für die in dem jeweiligen Kalenderjahr registrierten aktiven Flächen-gesuche verstanden. Dabei werden sowohl die Anfragen von potentiellen Mietern als auch solche von Eigentümern berücksichtigt, denen eine nachhaltige Anmietungsabsicht unterstellt wird.

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller im jeweiligen Kalenderjahr registrierten vermieteten, verkauften, verpachteten oder verleasten Büroflächen. Hierzu zählen auch Untermietflächen. Maßgeblich für die zeitliche Zuordnung ist das Datum des Vertragsabschlusses und nicht der Bezugszeitpunkt des Nutzers. Absichtserklärungen oder Vorverträge werden nicht erfasst. Werden bei Mietvertragsverlängerungen zusätzliche Büroflächen angemietet, so werden diese als Flächenumsatz erfasst. Die Erneuerung oder reine Verlängerung von Bestandsverträgen wird grundsätzlich nicht berücksichtigt. Einmaleffekte wie deutlich abweichende Großvermietungen über 20.000 m² Mietfläche, bei welchen nicht damit zu rechnen ist, dass der Nutzer innerhalb der kommenden 10 Jahre erneut umzieht, werden gesondert grafisch dargestellt.

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.

NICHT SUCHEN, FINDEN.

LARBIG  MORTAG

Ihr Spezialist für
Gewerbeimmobilien
im Großraum
Köln, Bonn und
Leverkusen.

mm3

larbig-mortag
.de

Köln. Theodor-Heuss-Ring 23
50668 Köln | T. 0221 998 997 0

Bonn. Sandkaule 9-11
53111 Bonn | T. 0228 90 90 52 52

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