

# Investmentbericht Köln.

1. Halbjahr 2018



# Überblick.

---

## Fakten.

---

<b>Einwohner (in tsd.)</b>	1.084.795
<b>Sozialversicherungspfl.</b>	553.442
<b>Arbeitslosenquote (in %)</b>	7,7
<b>Kaufkraftindex</b>	106,6
<b>Umsatzkennziffer</b>	121,1
<b>Zentralitätskennziffer</b>	114,0

## Erstes Halbjahr 2018 startet verhalten.

Das außerordentliche Ergebnis aus dem ersten Halbjahr des Vorjahres (1,02 Mrd. €) konnte der Kölner Investmentmarkt nicht wiederholen. Insgesamt wurden in den ersten sechs Monaten 2018, im Kölner Stadtgebiet, Investments von rund 665 Mio. € bewegt. Nach dem Rekordjahr 2017 verzeichnete der gewerbliche Immobilieninvestmentmarkt der Stadt Köln somit einen Rückgang von 35 %.

Die stabilen Renditen und steigenden Büromieten machen Kölner Immobilien zu einem der bundesweit attraktivsten Investmentmärkte für Investoren aus dem In- und Ausland. Insbesondere die internationalen Investoren sind auf Einkaufstour in der Domstadt und konnten einige Immobilien erwerben. Bei den Einwohnerzahlen sowie bei der Zahl der Sozialversicherungspflichtigen sind Zuwächse zu verzeichnen. Die Arbeitslosenquote ist weiterhin rückläufig. Dies sind alles positive Vorzeichen für ein gutes Umsatzergebnis. Das Fehlen von großvolumigen Investmentobjekten am Markt verhindert jedoch ein besseres Ergebnis.

Mit unserem Marktbericht möchten wir Ihnen einen Einblick in den Kölner Investmentmarkt geben. Hierzu haben wir im ersten Halbjahr 2018 mehr als 25 Transaktionen ab 2 Mio. € für Sie analysiert und ausgewertet. In unserem Marktbericht erfassen wir ausschließlich Transaktionen, die im Stadtgebiet Köln erfolgen. Aufgrund des Mangels an Produkten in Köln, zieht es viele Unternehmen ins Kölner Umland. Die angrenzenden Stadtgebiete werden bei unserer Markterhebung jedoch nicht berücksichtigt.

# Transaktionsvolumen

## Verhaltener Jahresbeginn 2018.

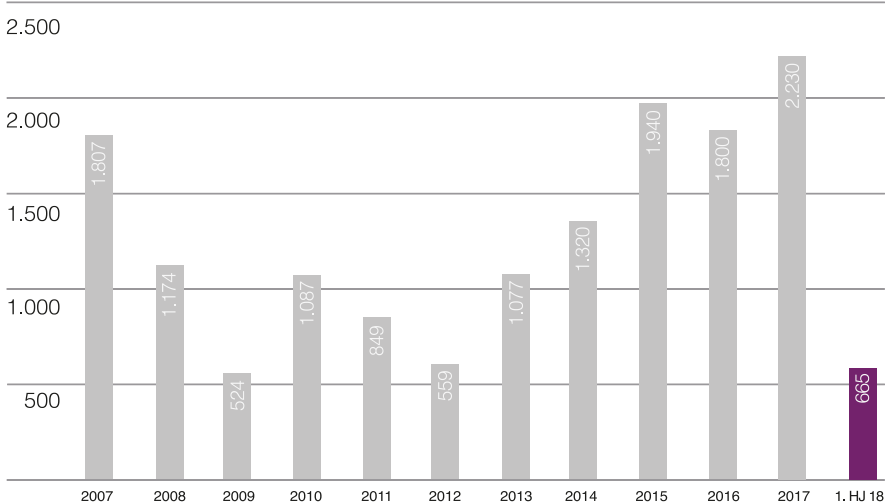
Nach dem Rekordjahr 2017 hat der Kölner Investmentmarkt im 1. Halbjahr 2018 mit einem Transaktionsvolumen von 655 Mio. € einen Rückschlag hinnehmen müssen. Im Vorjahresvergleich bedeutet das Ergebnis einen Rückgang von rund 35 %. Während die Nachfrage unverändert hoch ist, mangelt es an der Produktverfügbarkeit. Insbesondere fehlten in der ersten Jahreshälfte die entsprechenden Großdeals, wie im Vorjahr. Mit dem Maritim Hotel am Heumarkt wurde nur ein Deal im dreistelligen Millionenbereich abgewickelt. Die Art-Invest erwarb für einen Kaufpreis von rund 120 Mio. € die Liegenschaft von Commerz Real in bester Innenstadtlage. Im Vergleich: Im Vorjahreszeitraum waren es insgesamt vier großvolumige Deals mit einem Gesamtvolumen von über 500 Mio. €.

In der Größenordnung von 50 bis 100 Mio. € hat in der ersten Jahreshälfte auch nur ein Objekt in der Domstadt den Eigentümer gewechselt. Das Joint Venture von Tristan Capital Partners und Finch Properties konnte sich das ehemalige Fernmeldeamt der Telekom, in der Sternengasse 12-14, sichern.

Die meisten Investments wurden im mittleren Segment bei Kaufpreisvolumen zwischen 20 und 50 Mio. € platziert. Dazu zählen unter anderem prominente Adressen wie beispielsweise der ellipsenförmige ABC-Tower im Airport Business Park, der als Teil eines Portfolio-Deals von J.P. Morgan und der LGT erworben wurde oder die Zollstock Arkaden, die von der Allianz Real Estate an die aik aus Düsseldorf verkauft wurde.

## Investitionsvolumen 2007 bis zum 1. Halbjahr 2018.

Angabe in Mio. €



## Umsatz 1. HJ 2018.

**665 Mio. EUR**

**- 35 %**

**1. HJ 2017: 1,02 Mrd. EUR**

**1. HJ 2018: 0,665 Mrd. EUR**

Das Ergebnis bedeutet im Vergleich zum alten Rekordergebnis von 2017 einen Rückgang von 35 %. Grundsätzlich gilt auch in Köln, dass die Anzahl an verfügbaren Investments überschaubar ist, allerdings konnten im letzten Halbjahr auch spürbar mehr Großdeals über 100 Mio. € erfasst werden.

# Käufer- & Verkäufergruppen.

## National im Vorteil.

Köln war im 1. HJ 2018 bei nationalen Anlegern sehr beliebt; 67 % des Gesamtumsatzes fiel auf nationale Investoren. (1. HJ 2017: 79 %)

## Aktivste Käufergruppe: Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds.

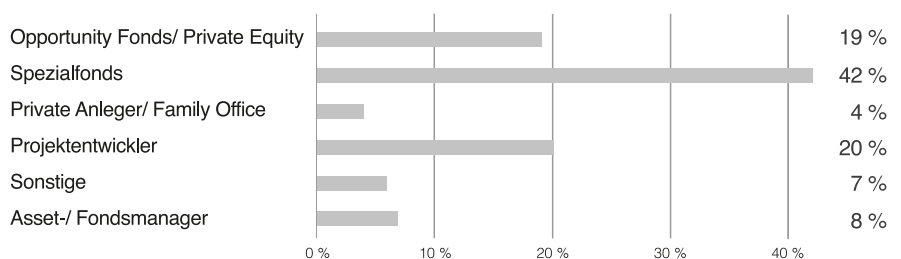
Als Käufer waren Offene Immobilienfonds / Spezialfonds in der ersten Jahreshälfte 2018 am aktivsten. Mit einem Ankaufsvolumen von insgesamt über 274 Mio. € machen sie einen Anteil von 42 % am Gesamtmarkt aus. Dahinter rangieren Projektentwickler mit 20 % auf dem Zweiten Platz. Opportunity Fonds / Private Equity Fonds kommen mit einem Volumen von über 100 Mio. € immerhin auch noch auf einen zweistelligen, prozentualen Anteil. Alle anderen Branchen hatten nur einen geringen Anteil am Gesamtvolumen.

Immobilien mit einem Volumen von insgesamt über 200 Mio. € wurden von Opportunity Fonds / Private Equity Fonds veräußert (30 %). Geschlossene Immobilienfonds machten einen Anteil von ca. 19 % aus. Private Investoren bzw. Eigennutzer kommen zusammen auf 11 %.

Mit einem Transaktionsvolumen von über 222 Mio. € in der ersten Jahreshälfte, ist mit ca. 33 % ein Drittel des Kaufpreisvolumens ausländischem Kapital zuzuordnen. Somit konnten internationale Investoren ihren Anteil im Vergleich zum Vorjahr noch einmal steigern (1. HJ 2017: 21 %).

Auf der Verkäuferseite haben die nationalen Investoren ihre Bestände abgebaut. Mit knapp 430 Mio. € haben sie einen Anteil von ca. 73 % am Transaktionsvolumen.

## Investments nach Käufergruppen.



# Assetklassen.

## Investitionsobjekte.

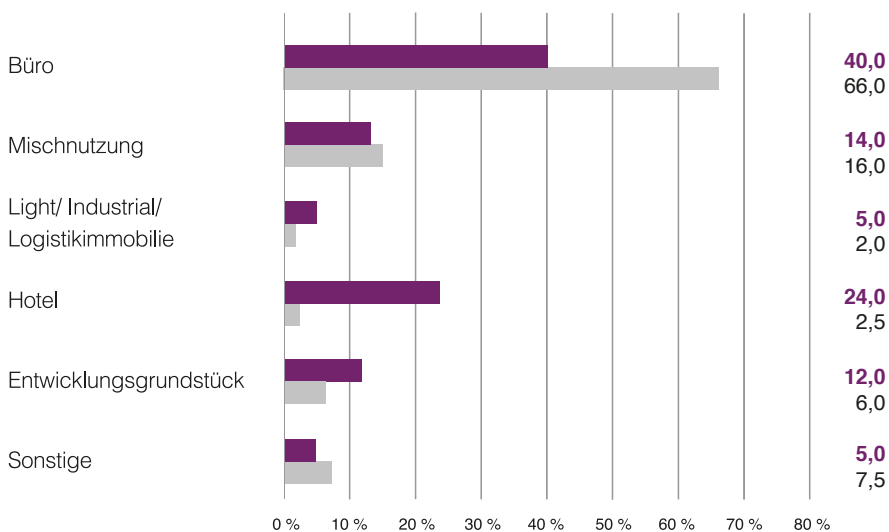
Trotz eines Rückgangs von fast 20 % bleibt die Assetklasse Büro das Maß aller Dinge. Mit annähernd 270 Mio. € wurden Objekte mit der Hauptnutzung Büro in den ersten sechs Monaten dieses Jahres erworben. Die Verkäufe des Maritim Hotels und des Hotels am Wasserturm pushten die Umsätze von Hotelimmobilien auf fast 24 %. Dahinter rangieren Entwicklungsgrundstücke und Objekte mit Mischnutzungen mit jeweils um die 15 % fast gleich auf. Alle anderen Assetklassen spielten nur eine untergeordnete Rolle.

## Kölner Büroobjekte.

### Stärkste Assetklasse 1. HJ 2018

## Investments nach Objektart.

■ 2017 ■ 1. HJ 18





# Renditen.

## Investitionsinteresse.

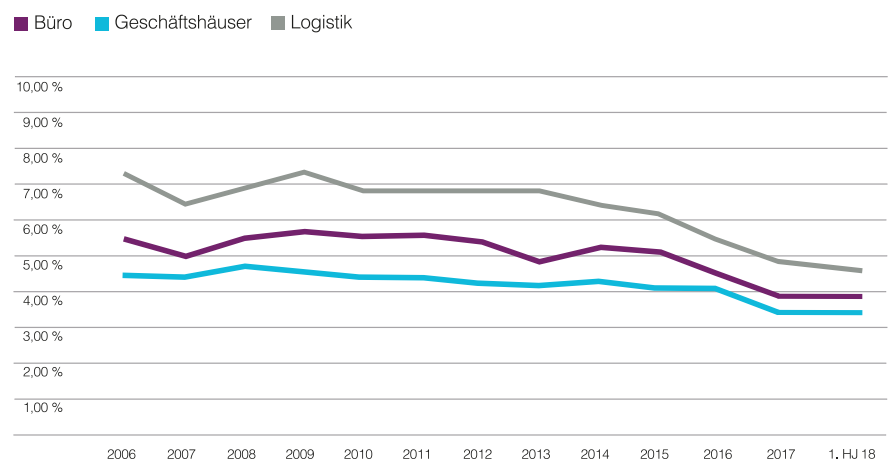
Kölner Büroobjekte haben beste Rendite unter den TOP 7

## Brutto-Anfangsrenditen.

Die Bruttoanfangsrendite für Top-Büroobjekte stagniert bei 3,45 % und bleibt somit auf dem gleichen Niveau vom Gesamtjahr 2017. In dem Kaufpreiskorridor von circa 5 Mio. € bis 10 Mio. € je Einzelinvestment, sind die Bruttoanfangsrenditen für Bürogebäude noch leicht über 4,00 %, da dieses Segment eine Art „Grauzone“ darstellt. Erfahrungsgemäß ist dieses Segment für viele Privatinvestoren zu groß und für die institutionellen Anleger zu klein, sodass in Investments in dieser Größenordnung noch leicht bessere Renditen erzielt werden. 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.

Für Einzelhandelsimmobilien in Top-Lagen werden weiterhin bis zu 3,40 % erzielt. Im Logistiksegment gab es eine Korrektur auf 4,55 % für absolute Top-Produkte.

### Entwicklung der Brutto-Anfangsrendite.





# Lagen.

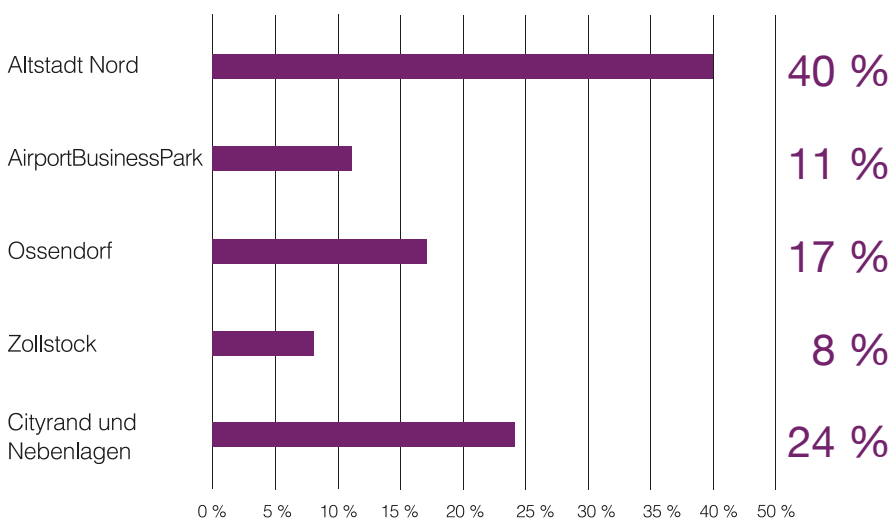
## Investments nach Lagen.

Wie im vergangenen Jahr wurde der höchste Investmentumsatz in der Kölner Altstadt Nord erzielt. Bedingt durch die beiden größten Deals in der ersten Jahreshälfte entfallen rund 40 % auf diese Teilmarktzone. Mit einigem Abstand reiht sich der nördlich gelegene Stadtteil Ossendorf (ca. 17 %) dahinter ein. Der vis-a-vis gelegene Teilmarkt Airport Business Park/ Gremberghoven kommt mit ca. 11 % auf den dritten Rang. Lässt man das Investmentvolumen außen vor, so sind weitere verschiedene Standorte im ganzen Stadtgebiet nachgefragt.

## Nachfrage.

Altstadt Nord ist die gefragteste Lage

### Investments nach Lagen im 1. Halbjahr 2018.



**Markus Larbig**  
Geschäftsführer

**Florian Langer**  
Investment

## Ausblick

### Fazit und Prognose.

Ob der Kölner Investmentmarkt im Gesamtjahr 2018 an das Rekordergebnis aus dem Vorjahr anknüpfen kann, wird sich zeigen. Um wieder ein Transaktionsvolumen von über 2 Mrd. € zu erzielen, müssen zum Jahresende noch eine Hand voll großvolumiger Deals folgen. Aktuell sind diese Volumengrößen jedoch nicht präsent.

Anleger schätzen weiterhin die geringe Volatilität und die vorhandene Nachfrage übertrifft um ein Vielfaches das aktuelle Angebot. Aufgrund des Produktmangels liegt der Kölner Investmentmarkt, gemessen am Transaktionsvolumen, jedoch auf dem letzten Platz der TOP 7 Standorte.

Wir gehen davon aus, dass der Kölner Investmentmarkt in der zweiten Jahreshälfte deutlich zulegen wird. Um an das Rekordergebnis aus dem Vorjahr heranzukommen, wird es aus unserer Sicht nicht ganz reichen. Mit Spannung ist in den nächsten Jahren die eine oder andere Projektentwicklung zu erwarten. Besonders die Projekte im rechtsrheinischen, wie zum Beispiel am Deutzer Hafen, MesseCity, Cologneo I+II und die Entwicklungen in der Schanzenstraße. Man darf gespannt sein, welche Großdeals in der zweiten Jahreshälfte für den Investmentmarkt Köln zur Verfügung stehen. Diese Deals sind für ein Spitzenergebnis erforderlich.

**> 1,6 Mrd!**

2018





## Unsere Marktberichte.

Grundlage für gewinnträchtige Entscheidungen: Leidenschaft für Immobilien und unser Selbstverständnis als innovativer, zukunftsorientierter Dienstleister sind zwei Säulen unseres Erfolgs. Die dritte ist die Marktforschung, die wir seit der Unternehmensgründung intensiv betreiben. So beschäftigt sich eines unserer Teammitglieder ausschließlich damit, den Kölner Gewerbeimmobilienmarkt zu beobachten – Vollzeit.

Wir verfolgen und analysieren jährlich über 1.000 Transaktionen - Ein einzigartiges Engagement im Großraum Köln/ Bonn, das entsprechend Beachtung findet: So wird unsere Pressekonferenz zur Veröffentlichung unserer halbjährlichen Marktberichte einmal im Jahr von der Wirtschaftsförderung begleitet.

## Inhalte.

Unsere Marktberichte liefern Ihnen Eckwerte der Bürovermietungsmärkte, welche wir auch im gemeinsamen Dialog mit Ihnen ermitteln:

- Flächenumsatz
- Leerstand/ Leerstandsquote
- Fertigstellungen
- Spitzenmiete/ Durchschnittsmiete
- Aktuelle Lage/ Perspektive

## Aktuelle Marktberichte:



Unsere Marktberichte stehen Ihnen auf unserer Webseite kostenlos zum Download zur Verfügung - eine Übersicht dieser finden Sie unter:

[www.larbig-mortag.de/marktberichte](http://www.larbig-mortag.de/marktberichte)



**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 Raum<sup>3</sup> für Ihre Bedürfnisse.**

Ob Büro, Loft, Praxis, Laden, Gastronomie, Lager oder Investment. Wir vermitteln den perfekten Unternehmensraum<sup>3</sup> 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.



**Büro.**  
Büroraum<sup>3</sup> zum Platznehmen.



**Loft.**  
Loftraum<sup>3</sup> für kreative Ideen.



**Investment.**  
Investmentraum<sup>3</sup> zum Profitieren.



**Praxis.**  
Wohlfühlraum<sup>3</sup> für gute Behandlung.



**Ladenlokal.**  
Den richtigen Laden finden.



**Gastronomie.**  
Raum<sup>3</sup> für gute Gesellschaft.



**Halle/Lager.**  
Lagerraum<sup>3</sup> 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 Eigennutzern 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 m<sup>2</sup> 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.

# Larbig- mortag .de

JAHRE



## Larbig & Mortag feiert 10-jähriges Jubiläum.

Wir bedanken uns bei unseren Kunden & Partnern für das entgegengebrachte Vertrauen und die erfolgreiche Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren.