

Investmentbericht Köln 2018.



Vorwort.

Wie sieht Larbig & Mortag den Kölner Investmentmarkt & wie sieht es in Zukunft aus?

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Geschäftspartner,

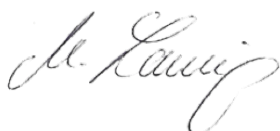
das Jahr 2018 war geprägt von zwei völlig unterschiedlichen Jahreshälften. Das 1. Halbjahr 2018 ist sehr verhalten gewesen. In der 2. Jahreshälfte konnte das gute Gesamtergebnis aufgrund der großvolumigen Transaktionen noch einmal deutlich zulegen und die Marke von 1,945 Mrd. € erreichen. Der Rekord aus dem Vorjahr (2017: 2,230 Mrd. €) konnte jedoch nicht erreicht werden. Das zeigt einmal mehr, wie stark der Markt von der Verfügbarkeit von handelbaren Investmentprodukten abhängig ist. In der Metropole Köln ist die Nachfrage nach Investmentprodukten sämtlicher Assetklassen weiterhin ungebrochen hoch. Auch wenn die Assetklasse Büro in 2018 stark verloren hat, so ist diese weiterhin die stärkste Anlageklasse. Der Zugewinn der anderen Investmentprodukte zeigt, dass die Anleger zum Teil ausweichen müssen und/ oder zum Teil gewisse Renditeerwartungen sich sonst nicht mehr erfüllen lassen.

Wir stellen fest, dass sich die Kaufpreise bei Büroobjekten nur noch leicht verändern. Viele Investoren denken aktuell auch wieder über einen Verkauf nach, um das anhaltende Markthoch noch entsprechend mitzunehmen.

Der Einzelhandels-Investmentmarkt steht auch 2019 weiterhin unter großer Beobachtung. Auch wenn durch den Verkauf des Kölner KAUFHOFS auf der Hohe Straße der größte Deal des Jahres gelaufen ist und diese Assetklasse 21,00 % des gesamten Marktes ausmachen, so sind die Umsatzzahlen in diesem Segment bundesweit stark rückläufig. Das spiegelt auch den Trend wieder, dass die Fachmarktzentren auf der Grünen Wiese 2018 gefragter waren als ShoppingCenter in Citylagen. Der Onlinehandel ist auf jeden Fall kein Trend - sondern ein Wandel im Handel.

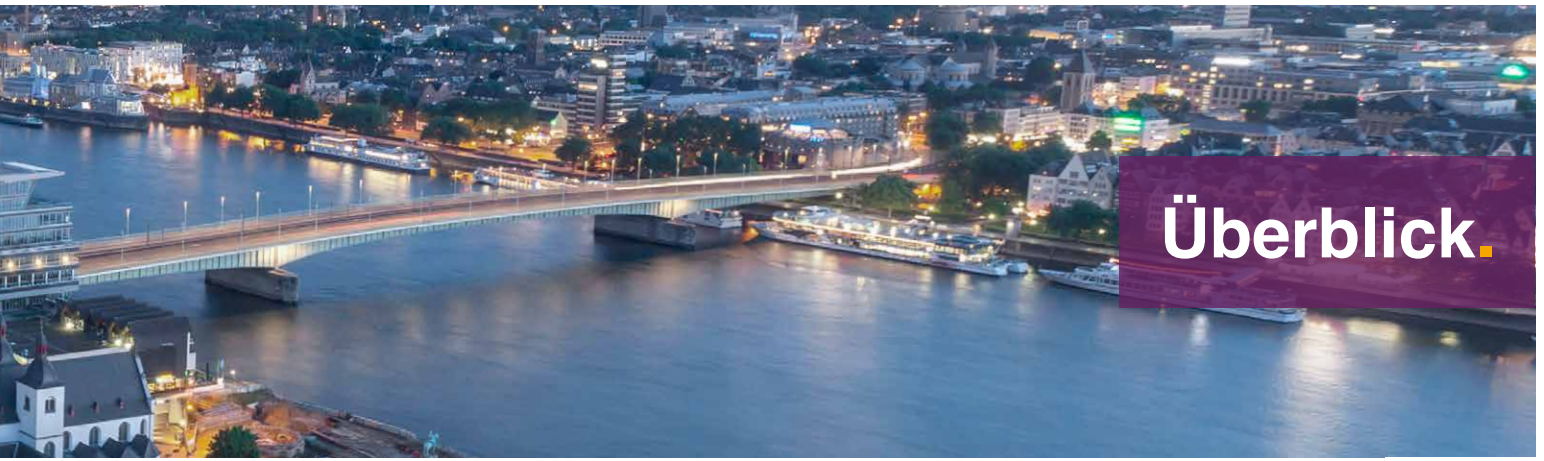
Wir freuen uns auf ein spannendes Jahr 2019.

Mit besten Grüßen



Markus Larbig.

Investment.
Geschäftsführer
Larbig & Mortag Immobilien GmbH



Überblick

Kurzübersicht des gesamten Jahres 2018.

Transaktionsvolumen.

2016	€ 1,800 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: - 7,20 %)
2017	€ 2,230 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: + 23,90 %)
2018	€ 1,945 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: - 12,80 %)

Spitzenrediten.

Büro	4,00 %	(Veränderung 1. HJ 2018: - 5 Basispunkte)
Einzelhandel / FMZ	3,35 %	(Veränderung 1. HJ 2018: - 5 Basispunkte)
Logistik / Light Industrial	4,50 %	(Veränderung 1. HJ 2018: - 15 Basispunkte)

TOP 3 Transaktionen.

1. Kaufhof, Hohe Straße 41-53 durch SIGNA für ca. € 430.000.000 (Gesamtportfolio)
2. Cologneo I, Deutz-Mülheimer-Straße durch Swiss Life AG für ca. € 241.000.000
3. Maritim Hotel, Heumarkt 2 durch Art-Invest für ca. € 120.000.000

Anteil International vs. National.

Käufer	International	€ 1,214 Mrd. (Anteil 62,00 %)
	National	€ 0,731 Mrd. (Anteil 38,00 %)
Verkäufer	International	€ 0,847 Mrd. (Anteil 44,00 %)
	National	€ 1,098 Mrd. (Anteil 56,00 %)

Fakten.

Einwohner (in tsd.)	1.084.795
Sozialversicherungspfl.	553.442
Arbeitslosenquote (in %)	7,70
Kaufkraftindex	106,60
Umsatzkennziffer	121,10
Zentralitätskennziffer	114,00

Beliebteste Assetklassen.

1. Büro
2. Einzelhandel / FMZ
3. Mischnutzung

Beliebteste Lagen.

- | | |
|------------------|---------|
| 1. Altstadt Nord | 38,20 % |
| 2. Mülheim | 17,20 % |
| 3. Deutz | 14,00 % |



Transaktionsvolumen.

Umsatz 2018.

1.945 Mio. EUR

2017: 2,230 Mrd. EUR

2018: 1,945 Mrd. EUR

Das Ergebnis bedeutet im Vergleich zum alten Rekordergebnis von 2017 einen Rückgang von 12,80 %. Grundsätzlich gilt auch in Köln, dass die Anzahl an verfügbaren Investments überschaubar ist, allerdings in diesem Jahr einige Großdeals über 100 Mio. € realisiert werden.

Zweitbestes Jahresergebnis nach starker zweiter Jahreshälfte.

Nach dem eher verhaltenen 1. Halbjahr 2018 konnte das Transaktionsvolumen des Kölner Investmentmarktes noch einmal kräftig zulegen. In der zweiten Jahreshälfte wurden im Kölner Stadtgebiet, Gewerbeimmobilien mit einem Volumen von ca. 1,280 Mrd. € veräußert. Damit steigt das Gesamtergebnis für 2018 auf 1,945 Mrd. €. Der Rekord aus dem Vorjahr (2017: 2,230 Mrd. €) konnte jedoch nicht erreicht werden. Trotz des Rückgangs von ca. 15,00 % im Vorjahresvergleich ist das Gesamtjahresergebnis sehr gut und das zweitbeste Ergebnis überhaupt.

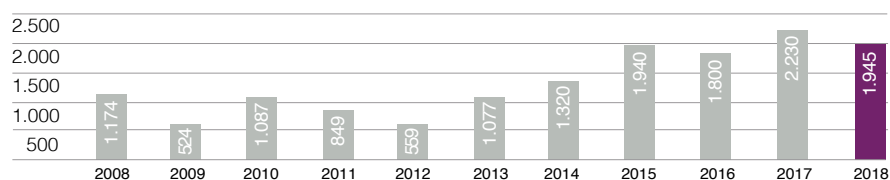
Grund für die erhebliche Steigerung der zweiten Jahreshälfte waren drei Großdeals im dreistelligen Millionenbereich. Der mit Abstand größte Deal in 2018 war der Verkauf des Kaufhofs auf der Hohe Straße im Zuge der Fusion von Karstadt und Kaufhof.

Die noch im Bau befindliche Quartiersentwicklung Cologneo I, im rechtsrheinischen Mülheim, fand für 241,5 Mio. € einen neuen Eigentümer. Die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft erwarb das Areal von der CG Gruppe. Das Cologneo I setzt sich aus sechs 5- bis 7-geschossigen Neubauten sowie sanierten Gebäuden zusammen. Neben Büro (knapp 8.800 m²), Gewerbe/ Einzelhandel (rd. 4.500 m²), einer KITA und einem Hotel mit 175 Zimmern, entstehen zudem 484 Wohneinheiten (rd. 33.320 m²). Ein weiterer Großdeal wurde ebenfalls im Rechtsrheinischen getätigt. Für 115 Mio. € hat die Hyundai Asset Management die ehemalige Lufthansa-Zentrale in Deutz für einen koreanischen Investorenclub erworben. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist Mieter des Objektes und hat einen langfristigen Mietvertrag.

Eine Immobilie wurde in 2018 gleich zwei Mal verkauft. Das Artemis-Portfolio besteht aus insgesamt elf Bürogebäuden, verteilt in NRW und dem Rhein-Main-Gebiet. Die Immobilie in der Oskar-Jäger-Straße 50 ist das einzige Kölner Objekt. Im April ging das Portfolio von Goldman Sachs an Swiss Life. Diese hat ihre Mehrheitsbeteiligung dann im 4. Quartal an die libanesische SFO Group, ein Multi-Family-Office der Saradar Holdings, weiterverkauft.

Investitionsvolumen 2008 bis 2018.

Angabe in Mio. €



Käufer- & Verkäufergruppen.

Offene Immobilienfonds / Spezialfonds führen sowohl Käufer- als auch Verkäuferseite an.

Mit einem Kaufpreisvolumen von 587 Mio. € (30,20 %) waren Offene Immobilienfonds / Spezialfonds die aktivste Käufergruppe in der Domstadt. Dahinter positionieren sich Projektentwickler / Bauträger mit einem Anteil in Höhe von 476 Mio. € (24,50 %), gefolgt von Private-Equity-Fonds mit 266 Mio. € (13,70 %).

Auch auf der Verkäuferseite haben Offene Immobilienfonds / Spezialfonds die Spitzenposition inne. Mit 773 Mio. € haben sie am Transaktionsvolumen einen Anteil von 39,70 %. Dahinter reihen sich Asset-/ und Fondsmanager mit 333 Mio. € und Private-Equity-Fonds mit 325 Mio. € ein.

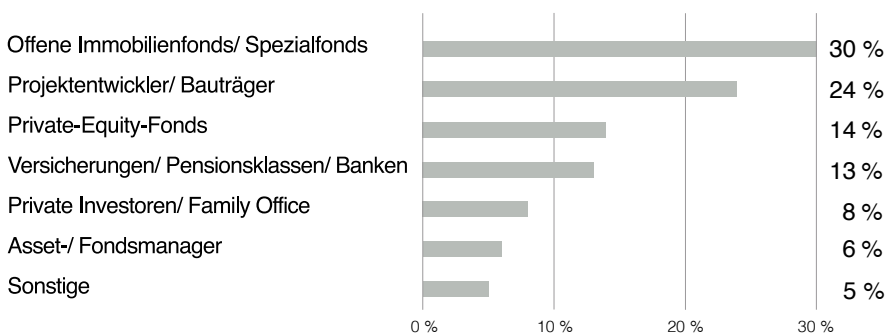
Insgesamt 556 Mio. € entfallen auf Portfolio-Deals. Das entspricht einem Anteil von 29,00 %.

Bei internationalen Investoren war das Interesse an Kölner Gewerbeimmobilien sehr hoch. Mit 1,2 Mrd. € stammen 62,00 % des investierten Kapitals aus dem Ausland. Auf der Verkäuferseite traten mehr nationale (Anteil 56,00 %) als internationale (Anteil 44,00 %) Investoren in Erscheinung. Somit konnte die Quote an Eigentümern aus dem Ausland in der Domstadt erhöht werden.

International im Vorteil.

Der Anteil internationaler Investoren war in 2018 größer als bei nationalen Anlegern. Mit einem Anteil von 62,00 % kam das meiste Kapital aus dem Ausland.

Investments nach Käufergruppen.



Assetklassen.

Kölner Büroobjekte.

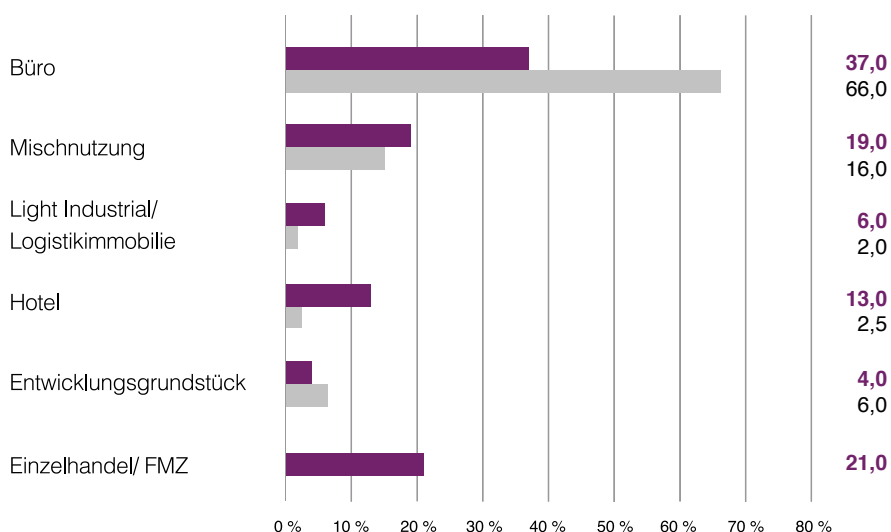
Wieder stärkste Assetklasse 2018, aber deutlich nachgelassen

Büro weiterhin führend - andere Assetklassen holen auf.

Büroimmobilien sind auch im Jahr 2018 wieder die beliebteste Assetklasse bei den Investoren. Im Gegensatz zu den Vorjahren hat allerdings der Anteil mit 37,00 % am Transaktionsvolumen abgenommen bzw. haben die anderen Assetklassen aufgeholt. Durch die Fusion von Karstadt und Kaufhof stieg der Anteil von Einzelhandelsimmobilien auf 21,00 %. Dahinter folgen mit einem Anteil von etwa 19,00 % bereits Immobilien mit Mischnutzungen sowie Hotelimmobilien (13,00 %). Alle weiteren Assetklassen spielten nur eine sehr untergeordnete Rolle.

Investments nach Objektart.

■ 2017 ■ 2018





Renditen.

Leicht sinkende Bruttoanfangsrenditen.

Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2018 kam es bei den Bruttoanfangsrenditen aller Assetklassen zu einem Rückgang. Somit liegen die Renditen bei allen Objektgattungen auf Rekordniveau. Bei der Bruttoanfangsrendite für Büroobjekte in Spitzenlagen kam es in der zweiten Jahreshälfte zu einer leichten Korrektur auf 3,40 % (- 5 Basispunkte). Die Anfangsrendite für Geschäftshäuser ist ebenfalls um 5 Basispunkte gesunken und liegt aktuell bei 3,35 %. Im Logistiksegment gab es den höchsten Rückgang von 15 Basispunkten auf nunmehr 4,40 % (- 15 Basispunkte) für absolute Top-Produkte.

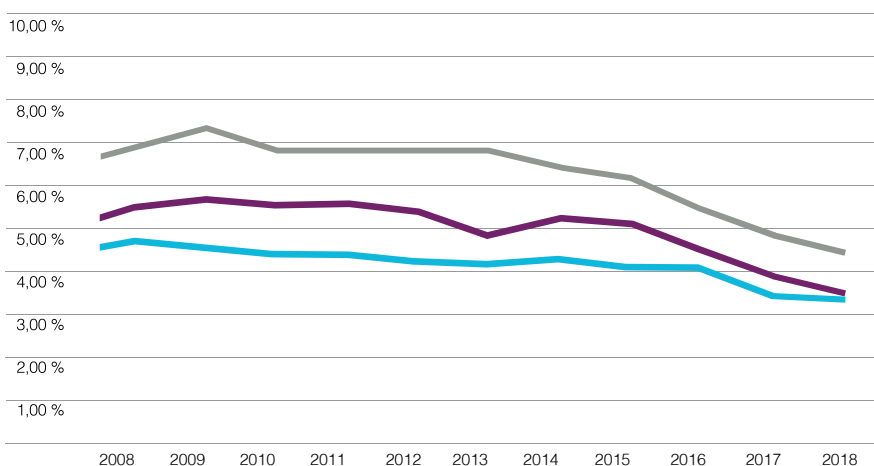
In den Preissegmenten von circa 5 Mio. € bis 10 Mio. € je Einzelinvestment sind die Bruttoanfangsrenditen noch leicht über 4,00 %, da dieses Segment eine Art Zwischensegment darstellt. Dieser Kaufpreiskorridor ist erfahrungsgemäß für viele Privatinvestoren zu groß und für die institutionellen Anleger zu klein, so dass die Faktoren in diesem Investitionsbereich noch leicht bessere Renditen erzielen. Dieses Segment wird in Köln aufgrund seiner städtebaulichen und kleinteiligen Objektstruktur, im Vergleich zu den TOP 7 Standorten, dauerhaft bedient werden können.

Investitionsinteresse.

Kölner Büroobjekte haben beste Rendite und sind wenig volatil unter den TOP 7

Entwicklung der Brutto-Anfangsrendite.

■ Büro ■ Geschäftshäuser ■ Logistik





Lagen.

Nachfrage.

Altstadt Nord ist die gefragteste Lage

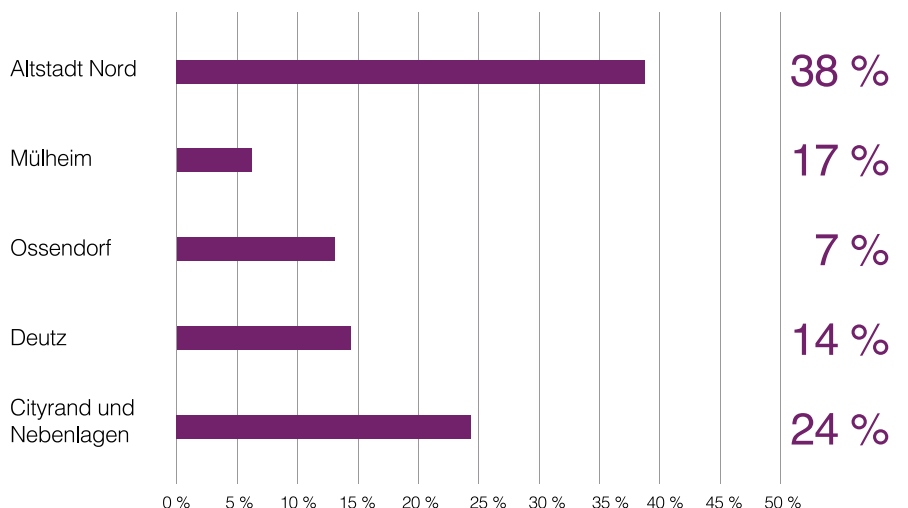
Investments nach Lagen und Größenklassen.

Die Altstadt Nord ist wieder mit Abstand die gefragteste Lage. Mit 724 Mio. € wurden ca. 38,00 % des Transaktionsvolumens in dieser Teilmarktlage erzielt. In den TOP 3 sind daneben die rechtsrheinischen Standorte Mülheim (17,20 %) und Deutz (13,90 %) vertreten. Die 7 größten Transaktionen erfolgten auch in diesen drei Stadtteilen.

Die Großdeals im dreistelligen Millionenbereich haben mit 42,00 % natürlich den Bärenanteil an dem erfreulichen Jahresergebnis. Weiterhin konnten im Volumenbereich zwischen 25 und 50 Mio. € insgesamt 12 Transaktionen registriert werden (Anteil knapp 24,00 %).

Die meisten Transaktionen wurden in dem Segment bis 10 Mio. € gezahlt. Insgesamt 18 Objekte haben den Eigentümer gewechselt. Insbesondere die Stadtteillaugen Ehrenfeld und Braunsfeld waren in diesem Bereich beliebt.

Investments nach Lagen im Jahr 2018.



Markus Larbig
Geschäftsführer

Florian Langer
Investment

Ausblick.

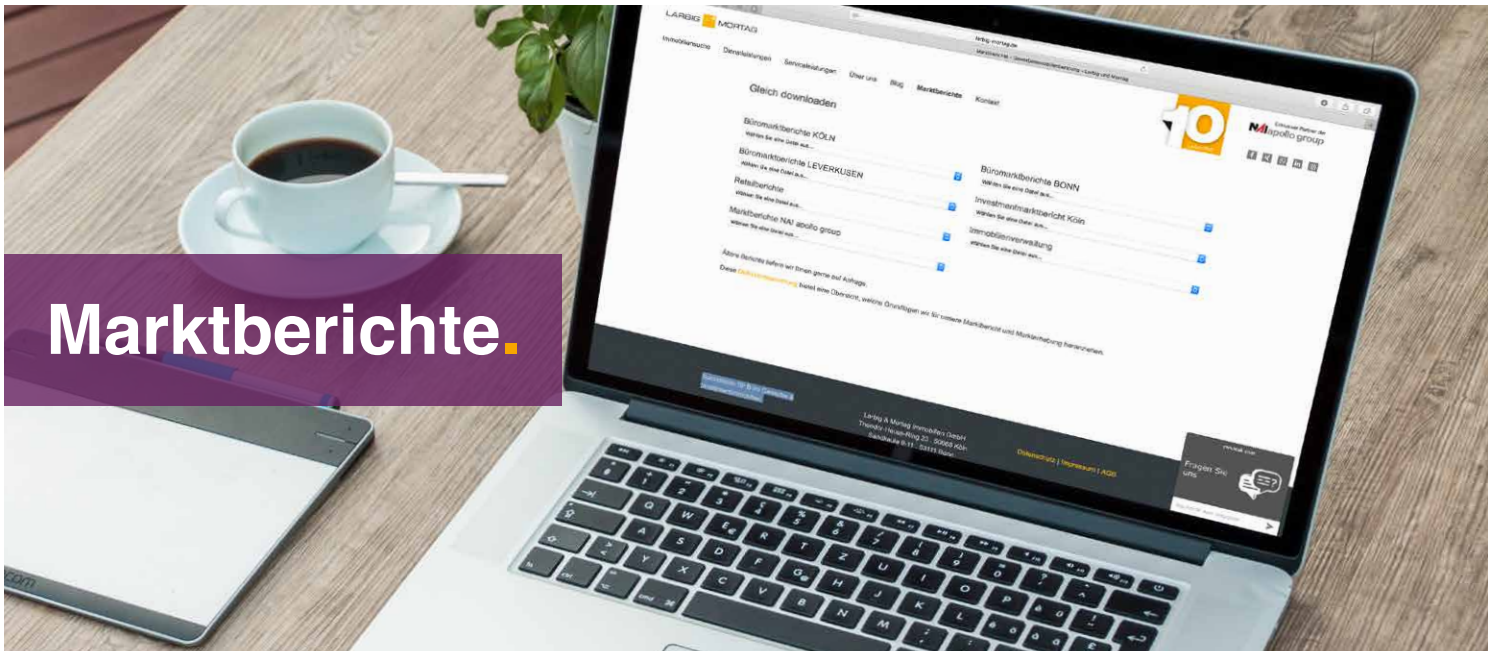
Fazit und Prognose.

Nach einem eher schwachen Jahresauftakt, hat der Kölner Investmentmarkt für das Gesamtjahr ein sehr gutes Resultat erzielt. Nach dem Rekordjahr 2017 konnte der zweithöchste Umsatz überhaupt erzielt werden. Die Großdeals jenseits der 100 Mio. Euro-Grenze haben zu diesem Spitzenergebnis beigetragen. Lediglich der fortwährende Produktmangel ist der Grund dafür, dass nicht ein noch besseres Ergebnis erzielt wurde. Die stabilen Renditen und kontinuierlich steigenden Mieten, führen auch dazu, dass immer mehr internationale Investoren die Rheinmetropole auf dem Zettel haben.

Wir gehen davon aus, dass der Kölner Investmentmarkt seinen Höhenflug auch in 2019 beibehält und ein Umsatz erzielt wird, der sich im Bereich des 5-Jahresdurchschnitts bewegt. Die hohe Anzahl an Projektentwicklern/ Bauträgern auf der Käuferseite verspricht für die kommenden Jahre einige spannende Neuentwicklungen. Ob diese in 2019 schon auf dem Markt platziert werden, bleibt abzuwarten.

> 1,7 Mrd!

2019



Marktberichte.

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

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.

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

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.
Lagerraum³ 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 verleasteten 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.

NEU



ERST RAUM.DE

Das neue Immobilienportal
für die Region Köln/Bonn

- Viele Immobilien bei uns zuerst
- Privat und gewerblich
- Auch als App



ErstRaum.de

Das regionale Immobilienportal
für Köln/Bonn

powered by LARBIG & MORTAG