

Investmentbericht Köln.

1. Halbjahr 2019



Vorwort.

Domstürmer und endlich wieder 1. Liga - Wie wird die 2. Halbzeit 2019?

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Geschäftspartner,

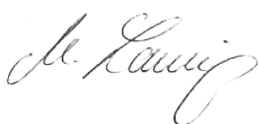
die erste Halbzeit ist um und Köln spielt wieder in der 1. Liga. Der Kölner Investmentmarkt hat erneut eine sehr erfolgreiche erste Halbzeit hinter sich gebracht und untermauert sehr konsequent seine Position unter den TOP 7 in Deutschland. Im übertragenen Sinne könnte man sagen: „Nicht schön zu spielen, aber das Ergebnis zählt!“ So drückt das sehr knappe Angebot weiterhin auf das Gesamtergebnis und die Akquise nach neuen soliden Investmentofferten ist nicht leicht. Die Nachfrage in der Metropole am Rhein ist weiterhin ungebrochen hoch und das handelbare Angebot sehr knapp. Auch wenn das meiste Transaktionsvolumen in der Kölner Innenstadt zu verbuchen ist, so täuscht es ein wenig darüber hinweg, dass die Anzahl der Investments in zentralen Lagen weiterhin zurückgegangen ist. Value-Add-Produkte sind im Innenstadtring aktuell nahezu gar nicht mehr verfügbar.

Das außerordentliche Ergebnis aus dem ersten Halbjahr 2017 (1,02 Mrd. €) konnte der Kölner Investmentmarkt 2019 sogar leicht übertreffen. So haben wir in der ersten Jahreshälfte 23 Transaktionen am Kölner Investmentmarkt ausgewertet. Diese ergeben ein Gesamtvolumen von 1,05 Mrd. € in der Domstadt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet dies einen Zuwachs von ca. 59,00 % (1. HJ 2018: 665 Mio. €).

Die Domstadt verspricht den Anlegern weiterhin stabile Renditen und steigende Büromieten. Damit zählt Köln zu einem der bundesweit attraktivsten Investmentmärkte für Investoren aus dem In- und Ausland. Insbesondere in Bestandsimmobilien können bei Vertragsverlängerung deutliche Mieterhöhungen für Büromieten durchgesetzt werden - ohne nennenswerte Investitionen.

Mit unserem Marktbericht möchten wir Ihnen einen Einblick in den Kölner Investmentmarkt geben und einen Ausblick in die zweite Halbzeit. Wir freuen uns auf eine spannende zweite Halbzeit und sind uns sicher auch zukünftig in der 1. Liga zu spielen.

Mit besten Grüßen



Markus Larbig.

Investment.
Geschäftsführer
Larbig & Mortag Immobilien GmbH

Kurzübersicht des ersten Halbjahres 2019.

Transaktionsvolumen.

1. HJ 2017	€ 1,020 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: + 168,40 %)
1. HJ 2018	€ 0,665 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: - 34,80 %)
1. HJ 2019	€ 1,050 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: + 57,90 %)

Spitzenrenditen.

Büro	3,00 %	(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. Wallarkaden	durch div. Versorgungskassen für ca. € 140.000.000
2. Steigenberger Hotel	durch Aroundtown für unbekannt
3. Barthonia Forum (Teilportfolio)	durch East Guardian für ca. € 90.000.000

Anteil International vs. National.

Käufer	International	€ 378 Mio. (Anteil 36,00 %)
	National	€ 672 Mio. (Anteil 64,00 %)
Verkäufer	International	€ 462 Mrd. (Anteil 44,00 %)
	National	€ 588 Mrd. (Anteil 56,00 %)

Büromarkt.

Gesamtbestand (ca.)	8.011.500 m ²
Flächenumsatz	134.000 m ²
Leerstand	201.000 m ²
Leerstandsquote	2,51 %
Flächen im Bau (ca.)	202.000 m ²
Fertigstellungen	22.500 m ²
Höchstmiete	29,00 EUR/ m ²
Spitzenmiete	25,60 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	14,18 EUR/ m ²

Beliebteste Assetklassen.

1. Büro	47,00 %
2. Mischnutzung	21,00 %
3. Einzelhandel / FMZ	16,00 %

Beliebteste Lagen.

1. Innenstadt	53,13 %
2. Ehrenfeld	35,68 %
3. Kalk	4,81 %



Transaktionsvolumen.

Umsatz.

1. HJ 2019: 1,050 Mrd. EUR
1. HJ 2018: 0,665 Mrd. EUR

Das Ergebnis bedeutet im Vergleich zum 1. Halbjahr 2018 einen kräftigen Zuwachs von fast 59,00 %. Für die zweite Jahreshälfte befinden sich einige Großdeals in Verhandlungen. Ob diese Deals noch in 2019 finalisiert werden, wird das Endjahresergebnis stark beeinflussen.

Halbzeitergebnis verspricht gutes Gesamtjahr 2019.

Der Kölner Investmentmarkt reitet weiter auf der Erfolgswelle. Der Aufschwung aus dem letzten Halbjahr 2018 setzt sich in der ersten Jahreshälfte 2019 weiter fort. Gewerbeimmobilien mit einem Gesamtvolumen von ca. 1,05 Mrd. € wechselten in der ersten Jahreshälfte die Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet dies einen Zuwachs von ca. 59,00 % (1. HJ 2018: 665 Mio. €).

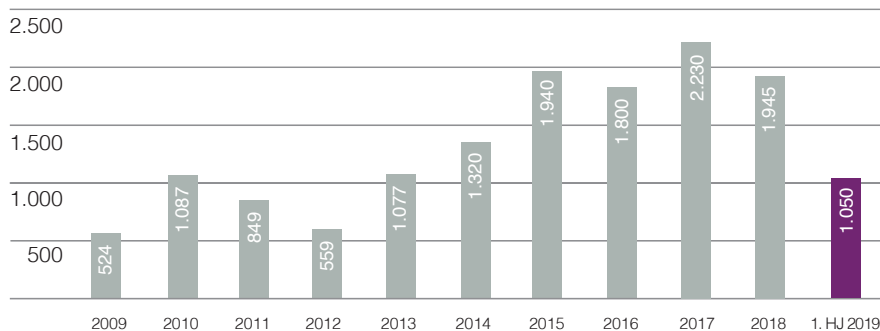
Maßgeblichen Anteil an dem guten Ergebnis hatte unter anderem der Verkauf der Projektentwicklung „Wallarkaden“ am Rudolfplatz. Das Büro- und Geschäftshaus wurde im Forward-Deal für 140 Mio. € von MOMENI an die Gesellschaft berufsständischer Versorgungswerke aus Hannover veräußert. Der Neubaukomplex soll in 2021 fertiggestellt sein und umfasst eine Nutzfläche von ca. 20.000 m² BGF.

Ein weiterer Großdeal konnte in Ehrenfeld erfasst werden. Mit einem Teilverkauf des Barthonia Forums konnte, nach zwei Teilverkäufen in den vergangenen Jahren, das letzte und größte Puzzlestück des „Kölnisch Quartier“ an das Schweizer Family Office East Guardian veräußert werden. Das Joint Venture zwischen Tristan Capital Partners und der FREO Gruppe konnte somit das 2015 für 110 Mio. € erworbene Gesamtareal, mit einer Steigerung von insgesamt + 100,00 %, abschließend platzieren.

Der Investmentmarkt in Köln steht weiterhin unter Druck. Die Nachfrage ist ungebrochen hoch und übersteigt die Angebotsseite um ein Vielfaches. Insbesondere die starke Nachfrage nach Value-Add-Produkten kann nicht befriedigt werden. Zudem sieht die Angebotslage für Investoren, in zentralen Lagen Kölns, aktuell äußerst bescheiden aus.

Investitionsvolumen 2009 bis zum 1. Halbjahr 2019.

Angabe in Mio. €



Käufer- & Verkäufergruppen.

Projektentwickler platzieren ihre Produkte - Offene Immobilienfonds / Spezialfonds führen Käuferseite an.

Offene Immobilienfonds / Spezialfonds haben auf der Käuferseite mit Abstand die meisten Transaktionen getätigt und waren die aktivste Käufergruppe in der Domstadt (ca. 33,00 %). Dahinter positionieren sich Private Investoren / Family Offices mit einem Anteil in Höhe von 257 Mio. € (25,00 %). Die ansonsten stark vertretene Käufergruppe Projektentwickler / Bauträger trat in den ersten sechs Monaten dieses Jahres kaum in Erscheinung. Dies ist offenbar dem mangelnden Angebot an verfügbaren Grundstücken und opportunistischen Investmentprodukten geschuldet.

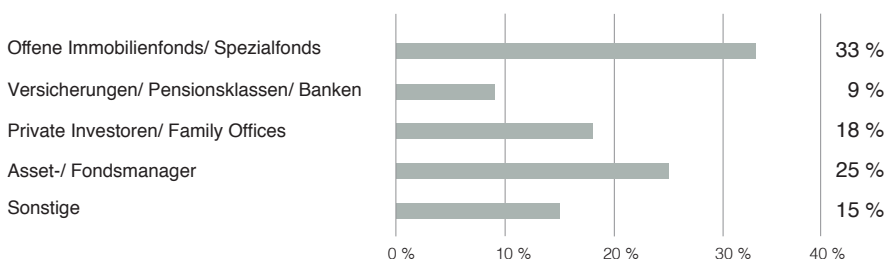
Auf der Verkäuferseite wiederum haben Projektentwickler / Bauträger die Oberhand. Mit 346 Mio. € liegt der Anteil bei knapp 32,90 %. Mit 265 Mio. € haben Private Investoren / Family Offices am Transaktionsvolumen einen Anteil von 25,30 %. Dahinter reihen sich Versicherungen / Pensionsklassen / Banken mit 184 Mio. € ein.

Insgesamt 153 Mio. € entfallen auf Portfolio-Deals. Das entspricht einem Anteil von 14,60 %.

National im Vorteil.

Der Anteil nationaler Investoren war in 2018 größer als bei internationalen Anlegern. Mit einem Anteil von 36,00 % kam das meiste Kapital aus dem Inland.

Investments nach Käufergruppen.



Assetklassen

Kölner Büroobjekte.

Wieder stärkste
Assetklasse im
1. Halbjahr 2019

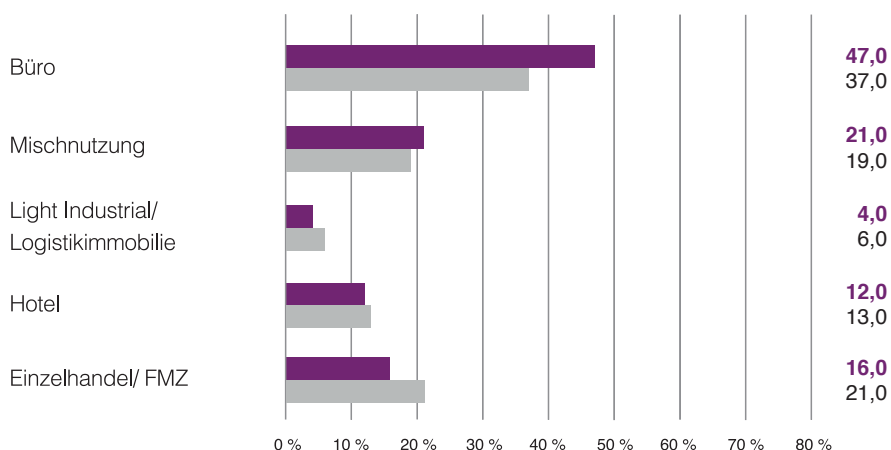
Büroimmobilien sind das Maß aller Dinge.

Büroimmobilien waren auch in den ersten sechs Monaten 2019 wieder mit Abstand die beliebteste Assetklasse. Gemessen am Transaktionsvolumen wurde fast die Hälfte in Bürohäuser (ca. 47,00 %) investiert. Danach waren Mischnutzungen ebenfalls beliebt und hatten einen Anteil von ca. 21,00 %. Gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit ca. 16,00 % und Hotelimmobilien mit ca. 12,00 %.

Entwicklungsgrundstücke sowie Logistik / Light Industrial Objekte haben im ersten Halbjahr eine unwesentliche Rolle gespielt. Die Nachfrage nach diesen beiden Assetklassen ist ebenfalls sehr hoch, jedoch waren Angebote Mangelware.

Investments nach Objektart.

■ 2018 ■ 1. HJ 19





Renditen.

Leichte Anpassung der Bruttoanfangsrenditen.

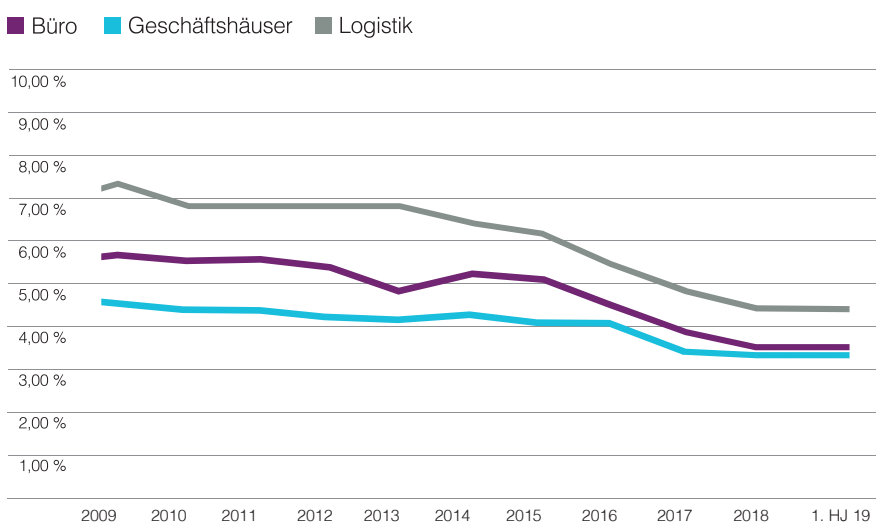
Im Vergleich zu 2018 kam es bei den Bruttoanfangsrenditen aller Assetklassen zu keinen wesentlichen Veränderungen. Somit liegen die Renditen bei allen Objektgattungen auf einem historisch niedrigen Niveau. Bei der Bruttoanfangsrendite für Büroobjekte in Spitzenlagen kam es in der ersten Jahreshälfte zu keiner Korrektur. Die Spitzenrendite verbleibt somit bei 3,40 % (+/- 0 Basispunkte). Die Anfangsrendite für Geschäftshäuser ist ebenfalls um fünf Basispunkte gesunken und liegt aktuell bei 3,30 %. Im Logistiksegment gab es jedoch einen Rückgang von 15 Basispunkten auf nunmehr 4,25 % (- 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.

Value-Add-Produkte bzw. opportunistische Investments werden händeringend gesucht

Entwicklung der Brutto-Anfangsrendite.





Lagen.

Nachfrage.

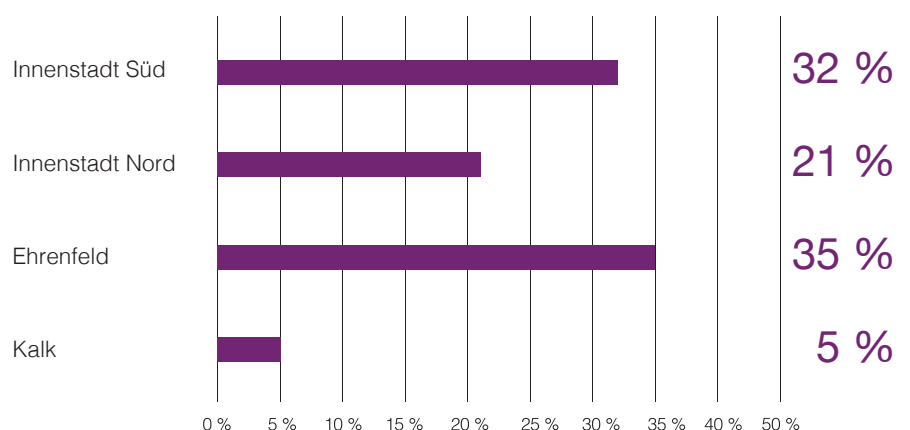
Innenstadt ist die gefragteste Lage

Innenstadt stärkste Lage, Ehrenfeld rückt in den Fokus.

Angeführt mit dem Verkauf der Wallarkarden am Rudolfplatz macht die Citylage mit insgesamt 545 Mio. € mehr als die Hälfte (ca. 53,00 %) des gesamttransferierten Kaufpreisvolumens aus. Hier stach besonders der Teilbereich Altstadt Süd heraus. Auch die an die Innenstadt angrenzenden Stadtteillagen sind weiterhin beliebt. In den ersten sechs Monaten setzte sich Ehrenfeld, mit großem Abstand von den anderen Stadtteillagen, ab und konnte sich mit ca. 35,00 % auf den zweiten Platz hieven. Den bereits seit lange anhaltenden Trend und die Beliebtheit für diesen Stadtteil ist ungebrochen hoch und befindet sich weiterhin im Aufwind. Das wird auch durch die steigenden Büromieten unterstrichen.

Zur Jahreshälfte wurden insgesamt 23 gewerbliche Transaktionen über 1 Mio. € registriert. Mit einem Anteil von ca. 25,00 % sind Deals im dreistelligen Millionenbereich führend. In die Größenklasse 50-100 Mio. € fielen vier Transaktionen. Knapp unter 25,00 % des Volumens entfiel auf den Bereich zwischen 25-50 Mio. €. In der Kategorie bis 25 Mio. € konnten insgesamt 10 Deals mit einem Gesamtanteil von ca. 9,00 % gezählt werden.

Investments nach Lagen im 1. Halbjahr 2019.



Markus Larbig
Geschäftsführer

Florian Langer
Investment

Ausblick.

Fazit und Prognose.

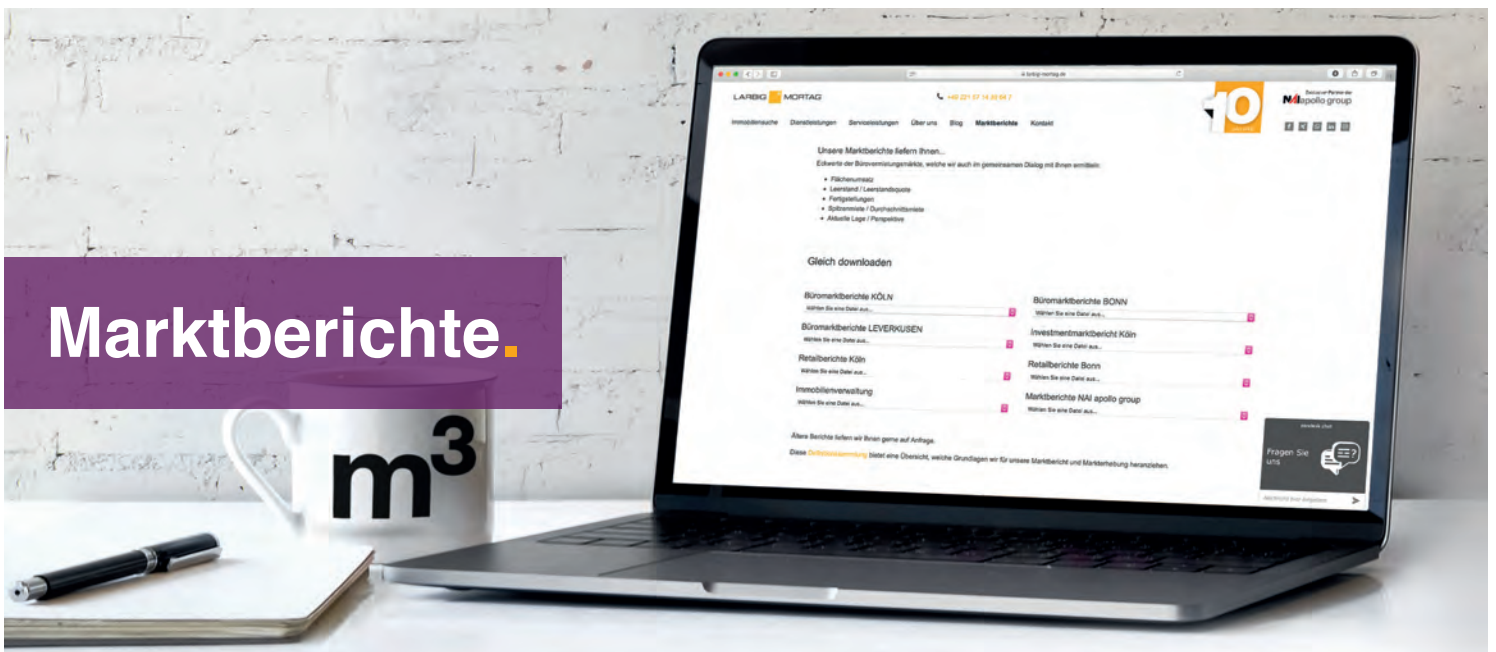
Nach einem starken Schlusspurt in 2018, hat der Kölner Investmentmarkt das Niveau auch im 1. Halbjahr 2019 halten können. Die Performance hat an der des vergangenen Jahres nahtlos angesetzt und die Investoren waren bereits an dem ansonsten eher ruhigen Jahresbeginn sehr aktiv.

Bedingt durch die stetig steigenden Mietpreise und den weiterhin sinkenden Leerstandsquoten haben die Renditen ein neues Hoch erreicht. Dennoch gibt es weiterhin viele Immobilien mit Upside-Potenzial. Hier lassen sich zum Teil noch erhebliche Mietsteigerungen bei einem Mietwechsel realisieren, ohne ein Asset vollständig revitalisieren zu müssen. Das bietet Investoren auch beim aktuellen Einstieg in den Kölner Investmentmarkt attraktive Perspektiven. Darüber hinaus bieten viele Bestandsobjekte noch entsprechende Baureserven, die es zu aktivieren gilt.

Aufgrund der niedrigen Renditen im Bereich der CORE-Immobilien, steigt die Nachfrage weiter nach Value-Add-Produkten. Neben der immer stark nachgefragten Innenstadtlage rückt der Kölner Speckgürtel immer mehr in den Blickpunkt der Investoren.

> 2,0 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.



Büro.
Büroraum³ zum Platznehmen.



Loft.
Loftraum³ für kreative Ideen.



Investment.
Investmentraum³ zum Profitieren.



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

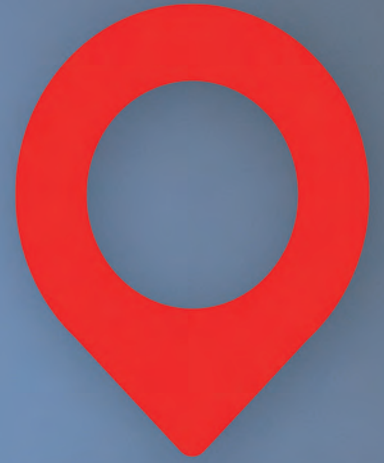
Der Flächenumsatz ist die Summe aller im jeweiligen Kalenderjahr registrierten vermieteten, verkauften, verpachteten oder verleasten Büroflächen. Hierzu zählen auch Untermietflächen. Maßgeblich für die zeitliche Zuordnung ist das Datum des Vertragsabschlusses und nicht der Bezugszeitpunkt des Nutzers. 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.

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