

# Investmentbericht Köln 2019.

# Vorwort.

## Neues Rekordergebnis.

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Geschäftspartner,

was für ein Jahr! Auch Köln hat 2019 das alte Rekordergebnis von 2017 mit 2,23 Mrd. € eingestellt. Die Rheinmetropole konnte bereits nach einem starken ersten Halbjahr, mit einem Umsatz in Höhe von 1,05 Mrd. €, noch ein fulminantes viertes Quartal in Höhe von 2,16 Mrd. € hinlegen. Das beschert dem Gesamtjahr 2019 ein bislang nie dagewesenes Gesamtergebnis in Höhe von 3,21 Mrd. €.

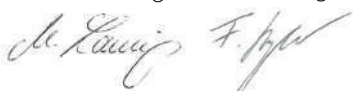
Der Kölner Investmentmarkt ist seit langem bei den Einkäufern kein Geheimtipp mehr. Köln untermauert sehr konsequent seine Position unter den TOP 7 in Deutschland. Hervorzuheben ist die mit neun Deals außergewöhnlich hohe Anzahl an Großdeals, von jeweils über 100 Mio. € Transaktionsvolumen. Dieser Umstand beflügelt natürlich das Gesamtergebnis deutlich. Es zeigt aber auch, dass in der Domstadt weiterhin viele Großdeals getätigt werden und internationale Investorengruppen nicht mehr wegzudenken sind. Sie sind in der ansonsten traditionell kölschen Kleinteiligkeit, das besagte Salz in der Suppe.

Die Nachfrage an jeglichen Asset- und Risikoklassen ist ungebrochen hoch. Das Angebot an Objekten in der Assetklasse Value- Add ist äußerst gering. Hier kommt es in 2020 auf die Kreativität und Kontakte der jeweiligen Investmentmakler an, wenn es darum geht, neue Angebote zu schaffen. Die Domstadt bietet Investoren auch zukünftig weiterhin ausreichend Potential. Alte Bestandsmietverträge gibt es noch in ausreichender Anzahl. Hier kann sich der Mieter glücklich schätzen, wenn er sich das Recht einer Verlängerungsoption bei Vertragsabschluss eingeräumt hat. Bei Anschlussvermietungen werden nicht selten, ohne weitere Vermieterinvestitionen, rund 3,00 €/ m<sup>2</sup> – 5,00 €/ m<sup>2</sup> Nettokaltmiete für Büroflächen mehr erzielt. Dieser Schwung kommt natürlich nicht im letzten Winkel der Randstadtteile an, zeigt aber, welches Potential die aktuelle Marktlage noch mit sich bringt.

Mit unserem Marktbericht möchten wir Ihnen einen Einblick in den Kölner Investmentmarkt geben und einen Ausblick auf das noch vor uns liegende Jahr 2020. Wir sind gespannt, wie es Ende des Jahres aussieht und schauen voller Zuversicht auf die neuen Transaktionen.

Mit besten Grüßen

Markus Larbig & Florian Langer



---

**Markus Larbig.**

---

**Investment.**  
Geschäftsführer  
Larbig & Mortag Immobilien GmbH

## Kurzübersicht des gesamten Jahres 2019.

### Transaktionsvolumen.

2017	€ 2,23 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: + 23,9 %)
2018	€ 1,95 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: - 12,8 %)
2019	€ 3,21 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: + 60,7 %)

### Spitzenrenditen.

Büro	3,25 %	(Veränderung 2018: - 15 Basispunkte)
Geschäftshäuser	3,25 %	(Veränderung 2018: - 5 Basispunkte)
Logistik/ Light Industrial	4,05 %	(Veränderung 2018: - 20 Basispunkte)

### TOP 5 Transaktionen.

1. **Stadthaus Köln** durch GEG German Estate Group AG für ca. € 500.000.000
2. **Köln Turm & Cäcilium** durch Blackstone für ca. € 260.000.000
3. **Teilverkauf Technologiepark** durch TPG Real Estate Partners > € 200.000.000
4. **kite, Butzweilerhofallee** durch Warburg-HIH für ca. € 150.000.000
5. **Wallarkarden, Rudolfplatz** durch div. Versorgungsklassen für ca. € 140.000.000

### Anteil International vs. National.

<b>Käufer</b>	International	€ 1,17 Mrd. (Anteil 36,4 %)
	National	€ 2,04 Mrd. (Anteil 63,6 %)
<b>Verkäufer</b>	International	€ 1,79 Mrd. (Anteil 55,7 %)
	National	€ 1,42 Mrd. (Anteil 44,3 %)

### Büromarkt.

Gesamtbestand (ca.)	8.011.500 m <sup>2</sup>
Flächenumsatz	293.000 m <sup>2</sup>
Leerstand	179.000 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	2,23 %
Flächen im Bau (ca.)	270.000 m <sup>2</sup>
Fertigstellungen	145.000 m <sup>2</sup>
Höchstmiete	29,00 EUR/ m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	27,14 EUR/ m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	13,80 EUR/ m <sup>2</sup>

### Beliebteste Assetklassen.

1. Büro 69,4 %
2. Hotel 11,8 %
3. Einzelhandel/ Mischnutzungen 6,0 %

### Beliebteste Lagen.

1. Deutz 25,3 %
2. Altstadt Nord 15,7 %
3. Ehrenfeld 11,4 %



# Transaktionsvolumen.

## Umsatz.

2018: 1,95 Mrd. EUR

2019: 3,21 Mrd. EUR

Das Ergebnis bedeutet im Jahresvergleich ein neues Rekordniveau. Das bereits sehr gute Vorjahresergebnis konnte mit über 60,7 % übertroffen werden.

## Kölner Investmentmarkt knackt erstmals die 3-Milliarden-Grenze.

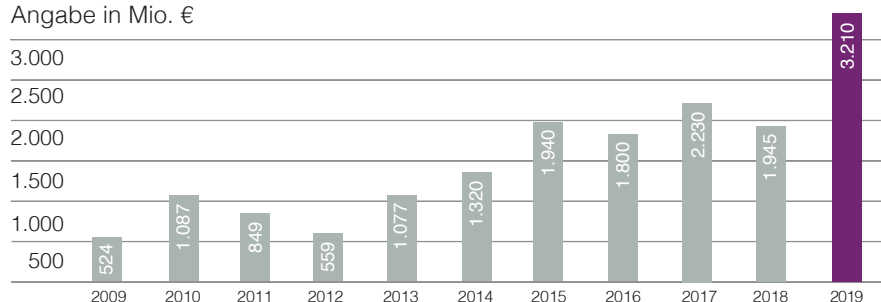
Nachdem bereits zum Halbjahr ein sehr gutes Ergebnis vermeldet werden konnte, hat sich der Kölner Investmentmarkt in der zweiten Jahreshälfte noch einmal selbst übertroffen. Mit einem Gesamtjahresergebnis von 3,21 Mrd. €, konnte das bereits sehr gute Vorjahresergebnis (2018: 1,95 Mrd. €) mit einer enormen Steigerung von über 60,7 % überflügelt werden. Damit wurde das bisherige Rekordergebnis aus dem Jahr 2017 eingestellt. Eine hohe Anzahl an Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich führen zu diesem außerordentlichen Ergebnis. Der Verkauf des Stadthauses in Deutz, von der Mirae Asset Management aus Südkorea an die GEG German Estate Group für 500 Mio. €, war für die ohnehin dynamische zweite Jahreshälfte, der ausschlaggebende Faktor für das sehr gute Gesamtergebnis.

Insgesamt konnten für das Gesamtjahr 2019 neun großvolumige Deals über 100 Mio. € in der Domstadt erfasst werden. Hierzu zählt unter anderem die Teilveräußerung des Technologieparks in Braunsfeld. Außerdem konnten mit den Wallarkaden am Rudolfplatz sowie dem „kite“ in Ossendorf zwei Projektentwicklungen im dreistelligen Millionenbereich registriert werden. Das Büro- und Geschäftshaus am Rudolfplatz wurde im Forward-Deal für 140 Mio. € von MOMENI an die Gesellschaft berufständischer Versorgungswerke aus Hannover veräußert. Die Projektentwicklung der Landmarken AG „kite“ am Butzweilerhof in Ossendorf wurde von der Warbug-HIH für einen Spezialfonds der Rheinischen Versorgungskassen erworben. Der Bürokomplex mit einer Mietfläche von ca. 23.000 m<sup>2</sup> ist zu 75 % an die Sparkasse KölnBonn vermietet. Larbig & Mortag konnte dem Verkäufer den 25-Jahresmietvertrag vermitteln.

Im Jahresschlussput sind durch die Privatisierung des kanadischen REITs Dream Global, zwei weitere TOP-Objekte an einen neuen Eigentümer übergegangen. Blackstone hat die Unternehmensanteile übernommen und konnte somit die beiden Immobilien in der Kölner Altstadt, den „KölnTurm“ im Mediapark sowie das Cäcilium übernehmen.

### Investitionsvolumen 2009 bis 2019.

Angabe in Mio. €



# Käufer- & Verkäufergruppen.

## Versicherungen/ Pensionskassen auf Einkaufstour – Investment-/ Assetmanager platzieren Ihre Produkte.

Durch den Erwerb des Stadthauses in Deutz, welches die GEG für die Gothar Asset Management, Versicherungskammer Bayern, DEVK Versicherungen, einen Pensionsfonds der Lufthansa sowie die Ärzteversorgung Land Brandenburg gekauft hat, ist die Käufergruppe Versicherungen/ Pensionskasse mit einem Anteil ca. 25,5 % führend. Private-Equity-Fonds konnten sich dahinter mit einem Anteil von ca. 17,1 % einreihen. Darauf folgen fast gleichauf Spezialfonds sowie Investment-/ Assetmanager mit einem Anteil von 15,7 % bzw. 16,3 % (entspricht einem Volumen von je ca. 500 Mio. €). Ebenfalls aktiv auf der Käuferseite waren Publikumsfonds mit ca. 14,1 %.

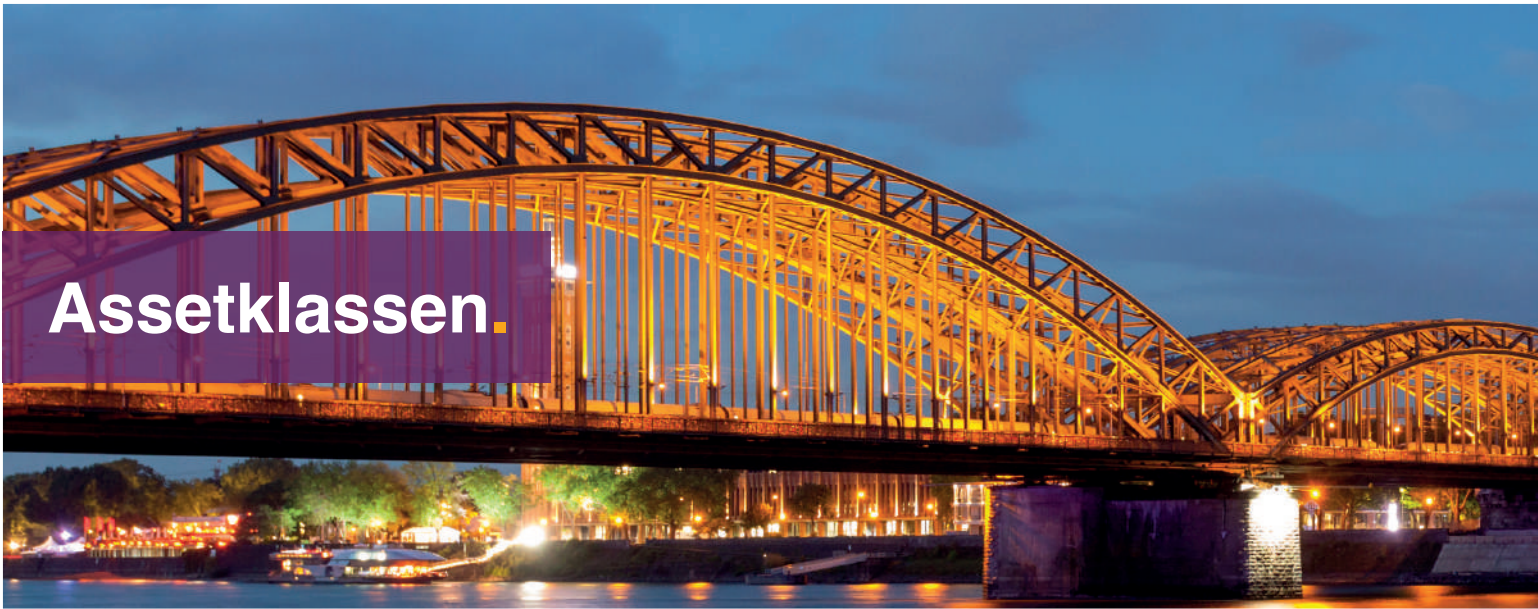
Auf der Verkäuferseite konnten Investment-/ Assetmanager ihre Produkte platzieren und haben das höchste Kaufpreisvolumen generiert. Mit Verkäufen im Gesamtwert von ca. 960 Mio. € entspricht der Anteil knapp 29,9 %. Dahinter folgen Projektentwickler/ Bauträger. Die meisten Objekte wurden im Forward-Deal veräußert. Mit Investments in Höhe von 735 Mio. €, hat diese Verkäufergruppe einen Anteil von ca. 22,9 % am gesamten Transaktionsvolumen. Mit einer Beteiligung von ca. 16,7 % am Volumen traten nachfolgend Spezialfonds als Verkäufer in Erscheinung.

## National im Vorteil.

Der Anteil nationaler Investoren war in 2019 größer als bei internationalen Anlegern. Mit einem Anteil von 63,6 % waren nationale Käufer viel aktiver. Auf Verkäuferseite sind internationale (55,7 %) fast gleichauf mit nationalen (44,3 %) Investoren.

## Investments nach Käufer- und Verkäufergruppen.





# Assetklassen.

## Kölner Büroobjekte.

### Wieder stärkste Assetklasse

## Büroimmobilien gefragter denn je.

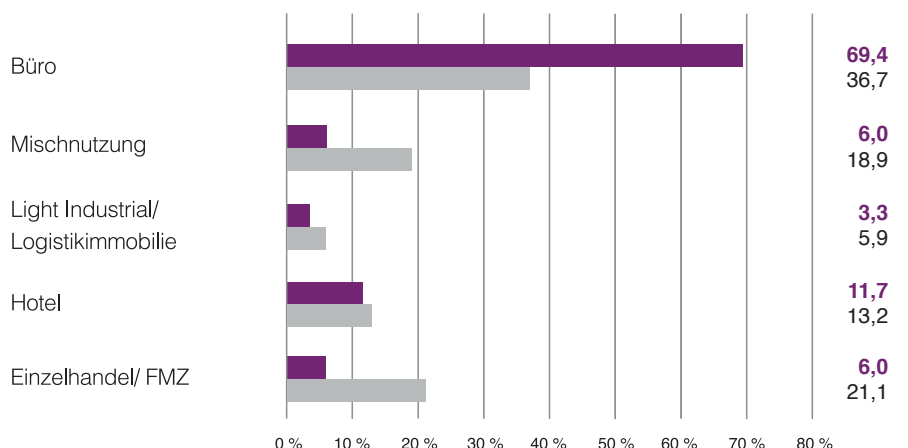
Auch aufgrund der weiterhin sinkenden Leerstandsquote und den damit einhergehenden steigenden Mietpreisen im Bürobereich war die Assetklasse Büro in 2019 stark nachgefragt. Mit einem Anteil von mehr als zwei Drittel und einem Volumen von ca. 2,20 Mrd. € sind Büroimmobilien wieder mit Abstand die beliebteste Assetklasse im abgelaufenen Jahr.

Trotz dem im Vergleich geringen Anteil von 11,7 %, führte eine Vielzahl an Hotel-Transaktionen in dieser Assetklasse zu einem Umsatz von ca. 380 Mio. €. Unter anderem erwarb die luxemburgische Aroundtown gleich zwei Hotels. Neben dem Steigenberger Hotel am Rudolfplatz konnte sich Aroundtown auch das „Hotel am Wasserturm“ sichern. Für die beiden Neubauprojekte „Southern Cross“ in der MesseCity Köln, bestehend aus einem NH Hotel sowie dem Adina Apartment Hotel, konnte mit der DWS Group ebenfalls ein neuer Eigentümer gefunden werden. Einzelhandelsimmobilien und Immobilien mit Mischnutzungen kommen anteilmäßig auf jeweils ca. 6,0 %. Alle anderen Assetklassen spielten eine untergeordnete Rolle.

Insgesamt entfallen auf Einzeltransaktionen gut 66,3 % des Gesamtvolumens (2,10 Mrd. €). Immobilien, die als Teil eines Portfolios veräußert wurden, machen 33,7 % (1,11 Mrd. €) aus.

### Investments nach Objektart.

■ 2018 ■ 2019



## Bruttoanfangsrenditen geben weiter nach.

Im Vergleich zu 2018 kam es bei den Bruttoanfangsrenditen aller Assetklassen zu kleinen Korrekturen der Renditen. Somit liegen die Renditen bei allen Objektgattungen auf einem relativ niedrigen Niveau. Bei Büroobjekten in Spitzenlagen kam es in der ersten Jahreshälfte zu einer Korrektur um 15 Basispunkte auf 3,25 %. Geschäftshäuser haben sich ebenfalls leicht verteuert. Die Renditen in diesem Segment sind im Vorjahresvergleich um fünf Basispunkte gesunken und liegen aktuell ebenfalls bei 3,25 %. Im Logistiksegment gab es den größten Renditerückgang. Seit dem Jahresende 2018 gab es einen Rückgang von 20 Basispunkten auf nunmehr 4,05 % für absolute Top-Produkte.

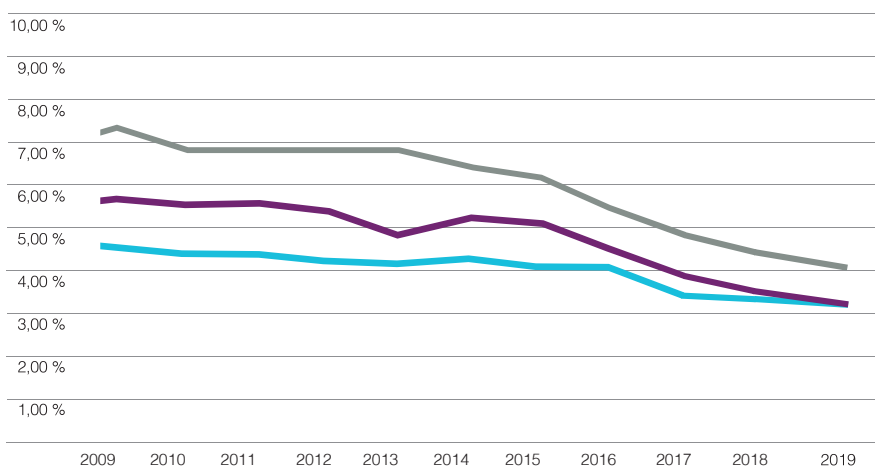
Auch aufgrund der zu erwartenden Mietpreisentwicklung und den weiterhin sinkenden Leerstandsflächen, gehen wir weiterhin von stagnierenden bis leicht sinkenden Renditen im Jahr 2020 aus.

## Investitionsinteresse.

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

### Entwicklung der Brutto-Anfangsrendite.

■ Büro ■ Geschäftshäuser ■ Logistik





# Lagen.

## Nachfrage.

Deutz ist die gefragteste Lage

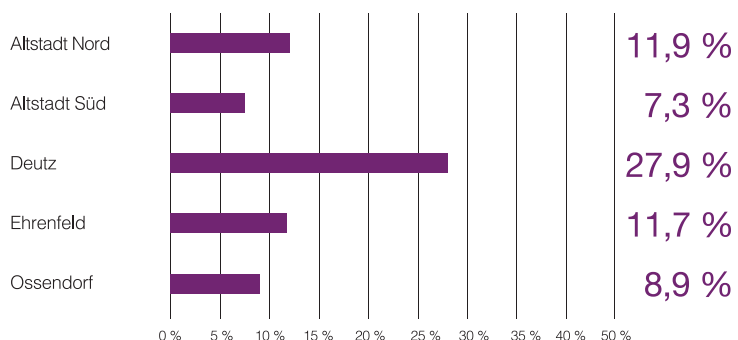
## Deutz im Fokus, viel Bewegung in der Innenstadt und in Ehrenfeld.

Gleich drei Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich wurden im Teilmarkt Deutz getätigt. Damit setzt sich Deutz bei den Stadtteillagen an die Spitze (Anteil 25,3 %). Neben den beiden Hotelneubauten in der MesseCity Köln und dem Stadthaus, wurde auch die Immobilie am Ottoplatz 6 veräußert. Die Immobilie war Teil des Millenium-Portfolios, welches von der Generali Lebensversicherung an die Commerz Real veräußert wurde. Zu dem Portfolio zählen insgesamt drei Kölner Immobilien. Neben dem gemischt genutzten Gebäude in Deutz, gehören auch die Liegenschaften Unter Sachsenhausen 29-33 sowie Vor den Siebenburgen 2 dazu.

In der Stadtteillage Altstadt Nord wurde volumenmäßig das zweithöchste Ergebnis erzielt. Mit einem Anteil von 15,7 % betrugen die Investitionen rund 500 Mio. € an diesem Standort. Direkt dahinter reiht sich Ehrenfeld als drittstärkste Lage ein. Hier wurden Investitionen in Höhe von 370 Mio. € getätigt (entspricht ca. 11,5 %). Die Altstadt Süd mit 325 Mio. € (10,2 %) sowie Ossendorf mit 260 Mio. € (8,1 %) folgen darauf.

Insgesamt wurden in der Domstadt 59 Transaktionen über 3 Mio. € gezählt und ausgewertet. Investitionen im dreistelligen Millionenbereich sind für über die Hälfte des Transaktionsvolumens verantwortlich, während die meisten Deals im Bereich zwischen 25 - 50 Mio. € erfasst wurden. Bei Gewerbeimmobilien mit einem Verkaufswert zwischen 50 – 100 Mio. € konnten bei 11 Verkäufen ca. 740 Mio. € umgesetzt werden. Gewerbeimmobilien mit Kaufpreisen zwischen 10 – 25 Mio. € wurden im Gesamtwert von 187 Mio. € transferiert.

### Investments nach Lagen im Jahr 2019.







## Fazit und Prognose.

Nachdem gleich zum Jahresbeginn Großdeals auf dem Kölner Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt vermeldet werden konnten, haben sich die guten Zahlen auch in den weiteren Monaten fortgesetzt. Das vierte Quartal stellte dann nochmal alles in den Schatten. Mit fast 1,50 Mrd. € wurde im letzten Quartal fast soviel umgesetzt wie in den ersten drei Quartalen zusammen. Damit durchbrach der Investmentmarkt in der Domstadt zum ersten Mal die 3-Milliarden-Schallmauer.

Einige großvolumige Transaktionen konnten nach kurzer Haltedauer mit einer entsprechenden Wertsteigerung wieder einen neuen Eigentümer finden. Hierzu zählen auch die beiden größten Deals mit dem Stadthaus und der Teilverkauf des Technologieparks in Braunsfeld/ Ehrenfeld. Außerdem wurden einige Immobilien im Forward-Deal platziert, welche größtenteils von Versicherungen/ Pensionskassen erworben werden konnten.

Es wird schwierig, das Rekordergebnis im kommenden Jahr noch einmal zu toppen. Dennoch gehen wir aufgrund der anhaltend großen Nachfrage und des Potenzials, das der Kölner Gewerbeimmobilienmarkt seinen Anlegern verspricht, auch in 2020 von einem lebhaften Marktgeschehen aus.

Wie im vergangenen Jahr sind Projektentwickler/ Bauträger auf der Käuferseite kaum zum Zuge gekommen. Einige Projektentwicklungen in Ossendorf, Mülheim und Deutz kommen bzw. könnten auf den Markt kommen. Allerdings ist die Zahl an Großprojekten überschaubar. Diese werden jedoch benötigt, um ansatzweise an das Gesamtvolumen von 2019 anzuknüpfen.

≥ 2,4 Mrd!

2020

# Marktberichte.



## Inhalte.

Unsere Marktberichte liefern Ihnen Eckwerte der Büovermietungsmärkte, 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](http://www.larbig-mortag.de/marktberichte)

# 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.

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