



Investmentbericht Köln 2021.

Vorwort.

Kölner Investmentmarkt trotz der Pandemie.

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Geschäftspartner,

was für ein Jahr. Nach anfänglichen Startschwierigkeiten, geschuldet der noch immer andauernden Pandemie, entwickelte sich das Jahr 2021 mehr als positiv und lässt den Kölner Investmentmarkt optimistisch ins neue Jahr 2022 blicken.

Dennoch ist es unbestreitbar, dass die Auswirkungen von Covid-19 allgegenwärtig unsere täglichen Abläufe stark bestimmen. Dem entgegen haben viele Investoren und Marktteilnehmer ihre noch zu Beginn des Jahres starken Unsicherheiten nahezu abgelegt. So war das Transaktionsvolumen zum Halbjahr mit ca. EUR 0,83 Mrd. noch relativ zurückhaltend. Im weiteren Verlauf des Jahres konnte man aber mehr und mehr die Zuversicht der Investoren spüren und erzielte nach einem phänomenalen Jahresendspurt ein Gesamtjahresergebnis von EUR 3,25 Mrd., welches sogar das bisherige Rekordjahr 2019 übertrifft.

Entgegen vieler Stimmen, welche die Notwendigkeit von Büroimmobilien in Frage stellten, setzten sich diese zum Ende des Jahres erneut eindeutig als stärkste Assetklasse durch. Mit einem Anteil von über 50 % machten diese deutlich den größten Teil des Gesamtinvestitionsvolumens aus. Die Zahlen sprechen für sich, sodass sich die Aussage treffen lässt, dass Büroimmobilien trotz unterschiedlicher Homeoffice Konzepte weiterhin einen maßgeblichen Anteil am Marktgeschehen behalten werden.

Unsere Domstadt hat das zweite Pandemiejahr mehr als gut gemeistert. Die Leerstandsquoten konnten nach einem leichten Anstieg in 2020 nun wieder sinken. Auch bei den Höchst- und Durchschnittsmieten konnte ein signifikanter Anstieg realisiert werden. Dies stellt unwiderruflich klar, dass Köln jetzt und auch in Zukunft als attraktiver und renditestabiler Standort seinen Platz in den TOP-7 untermauert.

Bitte bleiben Sie weiterhin gesund!

Wir freuen uns auf ein spannendes und zuversichtliches Jahr 2022!

Ihr Investmentteam von Larbig & Mortag



Markus Larbig.

Investment.
Geschäftsführer

Florian Langer.

Investment.
Abteilungsleiter



Überblick.

Kurzübersicht des gesamten Jahres 2021.

Transaktionsvolumen.

2019	EUR 3,21 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: + 60,7 %)
2020	EUR 1,59 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: - 50,4 %)
2021	EUR 3,25 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: + 51,1 %)

Spitzenrenditen.

Büroimmobilien	2,85 %	(Veränderung zum Vorjahr: - 15 Basispunkte)
Einzelhandel / FMZ	3,50 %	(Veränderung zum Vorjahr: + 10 Basispunkte)
Logistik / Light Industrial	3,50 %	(Veränderung zum Vorjahr: - 35 Basispunkte)

TOP 3 Transaktionen.

1. Fondsanteile Messe, Rheinpark & Rheinhallen durch RFR Holding für über EUR 600.000.000
2. Laurenz Carré & Senatshotel durch CORESTATE für unbekannt
3. Teilverkauf TechnologiePark-Portfolio durch DIC Asset für EUR 267.000.000

Anteil International vs. National.

Käufer	International	EUR 1,59 Mrd. (Anteil 49,0 %)
	National	EUR 1,66 Mrd. (Anteil 51,0 %)
Verkäufer	International	EUR 0,68 Mrd. (Anteil 21,0 %)
	National	EUR 2,57 Mrd. (Anteil 79,0 %)

Büromarkt.

Gesamtbestand (ca.)	8.200.000 m ²
Flächenumsatz	300.000 m ²
Leerstand	262.000 m ²
Leerstandsquote	3,2 %
Flächen im Bau (ca.)	200.000 m ²
Fertigstellungen	53.000 m ²
Höchstmiete	31,50 EUR/ m ²
Spitzenmiete	27,63 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	14,38 EUR/ m ²

Beliebteste Assetklassen.

1. Büroimmobilien 54,6 %
2. Mix-Used 18,4 %
3. Einzelhandel 9,8 %

Beliebteste Lagen.

1. Altstadt-Nord 33,2 %
2. Deutz 19,3 %
3. Braunsfeld / Ehrenfeld 18,1 %



Transaktionsvolumen.

Umsatz.

2020: 1,59 Mrd. EUR
2021: 3,25 Mrd. EUR

Nach einem ultimativen Endspurt konnte das Rekordjahr 2019 eingeholt und das Ergebnis des letzten Jahres um 51,1 % übertroffen werden.

Fotofinish! Neues Rekordergebnis auf den letzten Drücker.

Am Ende des Jahres gab es tatsächlich noch ein Fotofinish zwischen dem Rekordjahr 2019 und 2021. Durch einen phänomenalen Endspurt mit mehreren Deals im dreistelligen Millionenbereich, konnte das Transaktionsvolumen (TAV) für das Gesamtjahr 2021 die 3 Mrd. EUR-Schallmauer durchbrechen und im letzten Moment einen neuen Rekord aufstellen. Über 60 % des Gesamtjahresresultats wurden im 4. Quartal des Jahres (Q4 2021: EUR 2,02 Mrd.) realisiert.

Maßgeblichen Anteil an dem Rekordergebnis hatte die Übernahme der Fondsanteile an einem ehemaligen Oppenheim-Fonds. Die angelsächsische RFR Holding übernahm die Anteile von der Deutschen Bank für ca. EUR 600 Mio.. Zu den Immobilien gehören Teile der Messe, der Rheinparks sowie die Rheinhallen in Köln-Deutz.

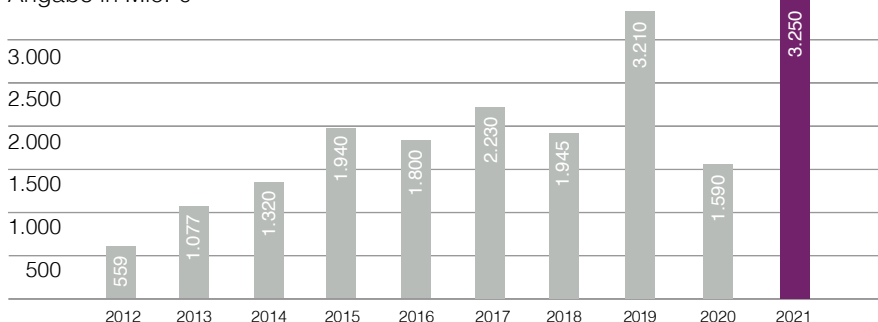
Der zweitgrößte Deal des Jahres war die Projektentwicklung Laurenz Carré in unmittelbarer Nähe zum Kölner Dom. Die Corestate konnte sich die Liegenschaft von der Gerchgroup im Forward-Deal sichern. Neben der Quartiersentwicklung mit Büro-, Gastro-, Einzelhandels- und Hotelflächen gehört auch das ehemalige Senatshotel zum Deal.

Der US-Finanzinvestor TPG Real Estate Partners hat sein Portfolio im Technologiepark in Köln-Braunsfeld nach einer Haltedauer von 2 Jahren nun wieder veräußert. TPG hatte die drei Immobilien (Forum, Neues TechnologieZentrum, Office Center West) erst Ende 2019 von der schwedischen Beteiligungsgesellschaft EQT übernommen. Dieser Portfolio-Deal landet damit auf dem dritten Platz der größten Deals 2021.

Die fünf größten Deals, die teilweise weit über der 100 Mio. EUR-Grenze liegen, machen damit fast die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens in 2021 aus.

Investitionsvolumen 2012 bis 2021.

Angabe in Mio. €



Käufer- & Verkäufergruppen.

Investment- & Assetmanager auf Einkaufstour durch Köln.

Investment- & Assetmanager haben in 2021 ihre Einkaufswagen in Köln gut füllen können. Mit einem Anteil von ca. 47 % hat die Käufergruppe fast die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens ausgemacht.

Auf der Verkäuferseite gab es einen Vierkampf. Projektentwickler / Bauträger (24 %) hatten hierbei leicht die Nase vorn. Dicht dahinter befanden sich Private Investoren / Family Offices / Eigennutzer (22 %), Banken (21 %) und Investment-/ Assetmanager (ca. 19 %).

Auch im Jahr 2021 waren internationale Investoren mit einem Anteil von 49 % wieder sehr aktiv am Kölner Markt unterwegs. Insbesondere amerikanisches und luxemburgisches Kapital wurde in Kölner Immobilien investiert. Dennoch waren mit einem Anteil von 51 % nationale Investoren ebenfalls wieder am Markt sehr präsent. Auf der Verkäuferseite war die Beteiligung der nationalen Investoren mit 79 % deutlich höher als die der Internationalen (21 %).

Kopf-an-Kopf-Rennen auf Käuferseite.

Der Anteil der internationalen Investoren liegt mit 49 % nur knapp hinter den nationalen Investoren.

Nationale Investoren sind auf der Verkäuferseite mit 79 % jedoch deutlich aktiver.

Investments nach Käufer- und Verkäufergruppen.





Assetklassen

Deutlich Spitzenreiter.

Büroimmobilien gehören mit einem Anteil von 54,6 % am Transaktionsvolumen, wieder einmal mit deutlichem Vorsprung zu der beliebtesten Assetklasse.

Zweitplatzierte sind Mix-Used-Immobilien mit 18,4 %.

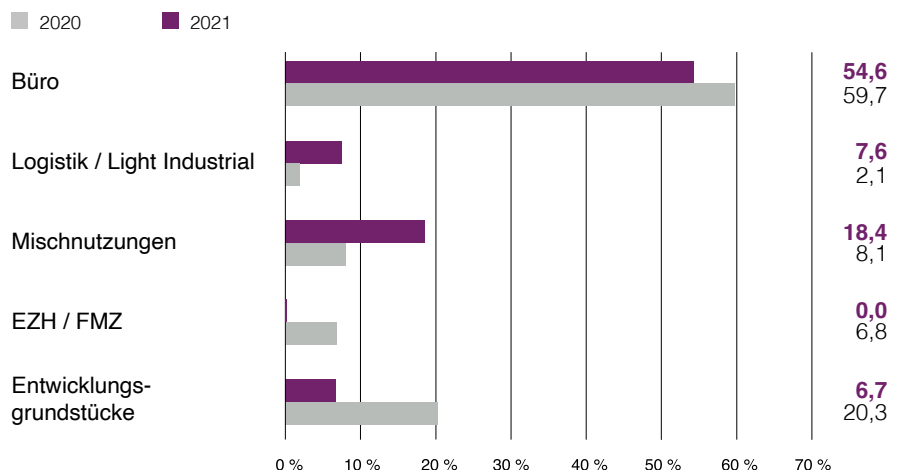
Büroimmobilien erobern die Spitzenposition zurück.

In der Gesamtjahresbetrachtung haben Büroimmobilien immer den höchsten Anteil am Marktgeschehen in Köln. Auch in 2021 wurden mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens in die Assetklasse Büro (54,6 %) investiert. Waren Bürogebäude im 1. HJ 2021 prozentual noch im Hintertreffen, wurden in der 2. Jahreshälfte umso mehr Büroimmobilien transferiert.

Zum Halbjahr 2021 haben Mix-Used-Immobilien noch auf dem ersten Platz rangiert. In der zweiten Jahreshälfte fanden weniger Transaktionen im Bereich der Mischnutzungen statt. Dennoch reiht sich die Assetklasse mit einem Anteil von über 18,4 % hinter die Büroimmobilien ein. Die größte Transaktion dieser Assetklasse war die Projektentwicklung von der Gerchgroup, das Laurenz Carré & Senatshotel, in der Kölner Altstadt-Nord.

Nachdem Einzelhandelsimmobilien, mit Ausnahme des Lebensmitteleinzelhandels, in 2020 noch zu den Verlierern gehörten, konnte sich diese Assetklasse in 2021 etwas erholen. Mit einem Anteil von fast 10 % schiebt sich der Einzelhandel wieder an Entwicklungsgrundstücken und Logistik-/ Light Industrial-Immobilien vorbei und landet auf dem 3. Platz.

Investments nach Objektart.





Bruttoanfangsrenditen geben bei Büroimmobilien leicht und im Logistik-Segment stärker nach.

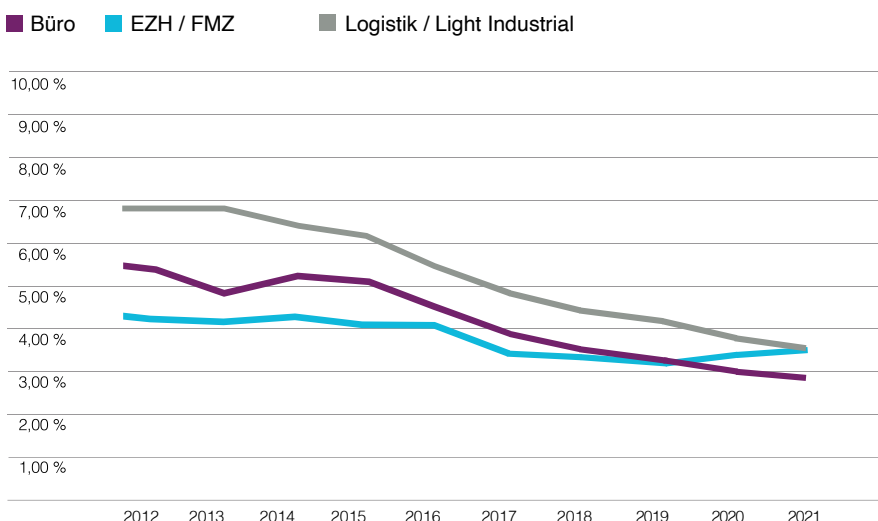
Büroimmobilien sind nach wie vor stark nachgefragt. Die Unsicherheiten und Befürchtungen zu Beginn der Pandemie, dass Büroimmobilien durch Home-office-Konzepte an Bedeutung verlieren, wurde nach fast zwei Jahren nicht bestätigt. Die Leerstandsquoten sind nach einem Anstieg in 2020 im Laufe des Jahres 2021 wieder gesunken. Dennoch sind eine starke Mieterbonität und lange Mietvertragslaufzeiten zu einem noch wichtigeren Kriterium der Investoren geworden. Die Risikominimierung hat in Folge auch zu leicht sinkenden Renditen geführt. Im Vergleich zum Vorjahr (2020) bedeutet dies eine Spitzenrendite von 2,85 % (-15 Basispunkte).

Die Bedeutung von Logistik-/ Light Industrial Immobilien ist anhaltend hoch. Das Angebot, insbesondere im Kölner Stadtgebiet, kann die Nachfrage bei Weitem nicht erfüllen. Das macht sich auch in den Bruttoanfangsrenditen bemerkbar. Die geben weiter nach und lagen in der Spitze bei 3,5 %.

Investitionsinteresse.

Logistik und Light Industrial Immobilien werden händierend gesucht.

Entwicklung der Brutto-Anfangsrendite.





Lagen.

Nachfrage.

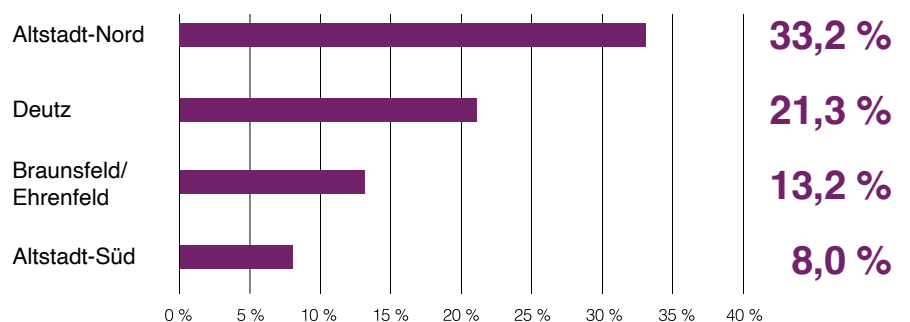
Linksrheinische Lagen wieder deutlich vorne.

Kölner Altstadt hängt andere Stadtteillagen ab.

Mit einem Gesamtinvestmentvolumen von EUR 1.076 Mio. (ca. 33,2 %) thront die Altstadt-Nord wieder über allen anderen Stadtteillagen. Dies bedeutet in Summe fast ein Drittel des Gesamtumsatzes. Mit 19,3 % folgt Deutz, als einziger rechtsrheinischer Stadtteil in den TOP 5. Dicht dahinter folgt Ehrenfeld/Braunsfeld, das sich zusammengefasst mit 18,1 % ebenfalls noch im zweistelligen Prozentbereich befindet. Mit einem gewissen Abstand dahinter reiht sich die Altstadt-Süd mit 8 % ein.

Mit einem geschätzten Kaufpreisvolumen von über EUR 130 Mio. konnte sich hier Union Investment das Cäcilium sichern. Mit der Übernahme von Dream Global war die Liegenschaft Ende 2019 in das Eigentum der Blackstone übergegangen. Auf dem 5. Platz kommt Marsdorf, wo 5,1 % des Transaktionsvolumens investiert wurde. Der größte Deal dieses Stadtteils war der Verkauf der Horbeller Straße 12, welche die AVI vor 5 Jahren erworben hatte. Nach umfangreicher Sanierung und einiger Neubaugergänzungen, konnte die Liegenschaft als CORE-Objekt an AEW veräußert werden.

Investments nach Lagen im Jahr 2021.





Fazit und Prognose.

Nach einem phänomenalen Jahresendspurt hat der Kölner Investmentmarkt um Haaresbreite das Transaktionsvolumen aus dem Rekordjahr 2019 eingeholt.

Durch die noch immer andauernde Pandemie war das Verhalten in den ersten drei Quartalen 2021 noch relativ verhalten. Trotz einiger größerer Transaktionen waren die Investoren vor allem in der ersten Jahreshälfte, ähnlich wie bereits das Jahr zuvor, eher zurückhaltend.

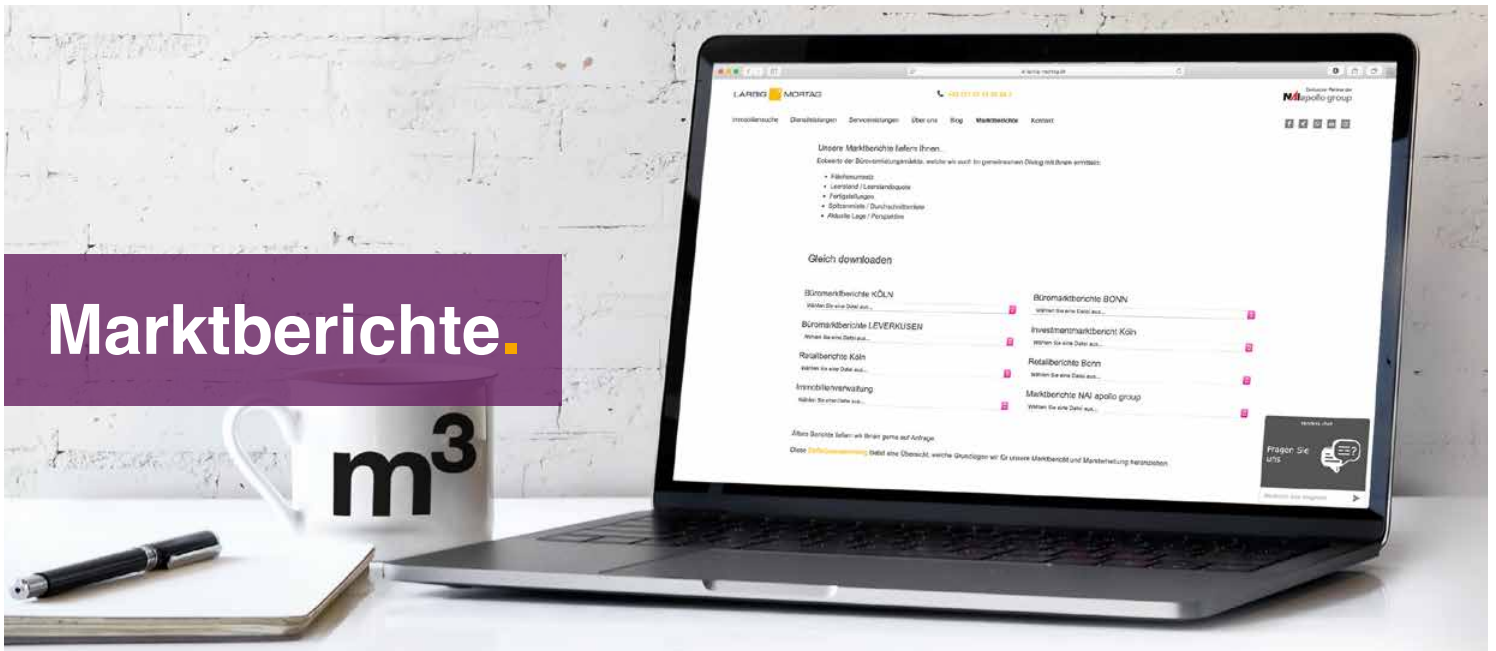
Das starke 4. Quartal zeigt jedoch deutlich, dass Köln sich auch in Krisenzeiten als wichtiger Investmentstandort in Deutschland behaupten kann. Vor dem Hintergrund noch ausstehender Transaktionen über den Jahreswechsel hinaus, zeichnet sich ein ebenfalls starker Jahresauftakt ab.

Die Domstadt blickt positiv in das neue Investmentjahr. Zum jetzigen Zeitpunkt ist von der zu Jahresbeginn anfänglichen Unsicherheit der Investoren nur noch wenig zu spüren. Mit unverändert hoher Nachfrage, vor allem im Segment der CORE-Produkte, steht einem erfolgreichen Jahr 2022 nur wenig im Wege.

Auch im vor uns liegenden Jahr 2022 gehen wir von einem sehr guten Gesamtjahresergebnis aus, welches sich, wie auch bereits im Jahr 2021, deutlich oberhalb des 5-Jahresdurchschnitts bewegen wird (5-Jahresdurchschnitt: EUR 2,44 Mrd.).

≥ 2,8 Mrd!

2022



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

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 verleaste 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.

LARBIG & MORTAG



Spezialisten für Gewerbeimmobilien.



Leverkusen.



Köln.



Bonn.

Kauf/Verkauf. Anmietung/Vermietung. Vermarktung. Beratung. Wertermittlung.
Investment | Büro | Loft | Praxis | Laden | Gastronomie | Hallen