



Investmentbericht Köln.

1. Halbjahr 2022

Vorwort.

Pausetaste nach Rekordergebnis.

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Geschäftspartner,

nach einer über zweijährigen Pandemiephase sehnten wir uns alle nach unserem „alten Normal“. Eine bislang ungebrochen hohe Nachfrage an Immobilieninvestments in Deutschland schien nicht enden zu wollen. Die Branche hatte sich an das komfortable Zinsumfeld gewöhnt und alle waren aufeinander eingespielt.

Im März 2022 herrschte noch eine ausgelassene Stimmung auf der MIPIM. Das Kriegsgeschehen in der Ukraine hatte bereits begonnen, aber alle hatten die Hoffnung und den Wunsch eines kurzen Verlaufs für alle Beteiligten. Doch es kam alles anders. Seit den Kampfhandlungen im Baltikum sind sämtliche Preise in die Höhe geschossen – allen voran die Energiekosten. Zu all dem kommen mangelnde Verfügbarkeiten und ein ungewisser Blick in die Zukunft.

„Krisen hatten wir schon viele. Die Herausforderungen bei dieser Krise sind allerdings langanhaltender und auch themenübergreifender. Die Investmentbranche muss sich erstmal neu sortieren. Die gestiegenen Baukosten, mangelnden Verfügbarkeiten, hohen Grundstückspreise und die gestiegenen Zinsen lassen viele Investoren derzeit erstmal abwarten.“, sagt Markus Larbig, Geschäftsführer von Larbig & Mortag, und führt weiter aus:

„Gefühlt ist auf der Tanzfläche nicht nur die Musik aus und das Licht angegangen, sondern die ersten Gäste haben das Tanzparkett verlassen. Derzeit möchte keiner mehr so richtig das Tanzbein schwingen. Wir gehen allerdings davon aus, dass die Investoren sich nur frühzeitig in die Sommerpause verabschiedet haben und bald wieder aktiv werden.“

„Wir zeigen uns dennoch zuversichtlich, dass zum Ende des 3. Quartals die meisten Investoren wieder den Blick geschärft haben, mutiger werden und das Transaktionsvolumen wieder Fahrt aufnehmen wird. Die Investmentaktivitäten werden dann auf neuem Niveau stattfinden. Die ersten Kaufpreisanpassungen konnten wir bereits erleben, nachdem manche Kaufprozesse vollständig gestoppt wurden.“ ergänzt Florian Langer, Abteilungsleiter der Investmentabteilung von Larbig & Mortag.

Es werden dann sicherlich leisere Töne gespielt werden und das Tanzen gleicht dann vielleicht eher einem zaghaften Schunkeln.

Bleiben Sie bitte zuversichtlich und denken Sie immer daran: „Et hät noch emmer joot jejeange“.

Ihr Investmentteam von Larbig & Mortag



Florian Langer.

Investment.
Abteilungsleiter
Investment

Markus Larbig.

Investment.
Geschäftsführer

Kurzübersicht des ersten Halbjahres 2022.

Transaktionsvolumen.

1. HJ 2020	EUR 0,68 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: - 35,2 %)
1. HJ 2021	EUR 0,83 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: + 22,1 %)
1. HJ 2022	EUR 0,83 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: +/- 0,0 %)

Spitzenrenditen.

Büroimmobilien	2,80 %	(Veränderung Ende 2021: - 5 Basispunkte)
Einzelhandel / FMZ	3,60 %	(Veränderung Ende 2021: + 10 Basispunkte)
Logistik / Light Industrial	3,30 %	(Veränderung Ende 2021: - 20 Basispunkte)

TOP 3 Transaktionen.

1. Kranhaus 1	durch Deka für ca. EUR 160.000.000
2. Schildergasse 56-58	durch Union für ca. EUR 100.000.000
3. HangarTwo	durch HanseMerkur für ca. EUR 85.000.000

Anteil International vs. National.

Käufer	International	EUR 242 Mio. (Anteil 29,0 %)
	National	EUR 585 Mio. (Anteil 71,0 %)
Verkäufer	International	EUR 60 Mio. (Anteil 7,0 %)
	National	EUR 767 Mio. (Anteil 93,0 %)

Büromarkt.

Gesamtbestand (ca.)	8.200.000 m ²
Flächenumsatz	215.000 m ²
Leerstand	320.000 m ²
Leerstandsquote	3,90 %
Flächen im Bau (ca.)	250.000 m ²
Fertigstellungen	100.000 m ²
Höchstmiete	36,00 EUR/ m ²
Spitzenmiete	27,00 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	17,20 EUR/ m ²

Beliebteste Assetklassen.

1. Büroimmobilien	56,2 %
2. Mix-Used	18,1 %
3. Betreiber	10,7 %

Beliebteste Lagen.

1. Altstadt-Nord	50,7 %
2. Altstadt-Süd	28,8 %
3. Ossendorf	11,7 %



Transaktionsvolumen.

Umsatz.

1. HJ 2021: 0,83 Mrd. EUR

1. HJ 2022: 0,83 Mrd. EUR

Nach einem verheißungsvollen Start in 2022, kam das Investment zu Beginn des 2. Quartals fast zum Erliegen.

Auf das Rekordergebnis folgt die Ernüchterung.

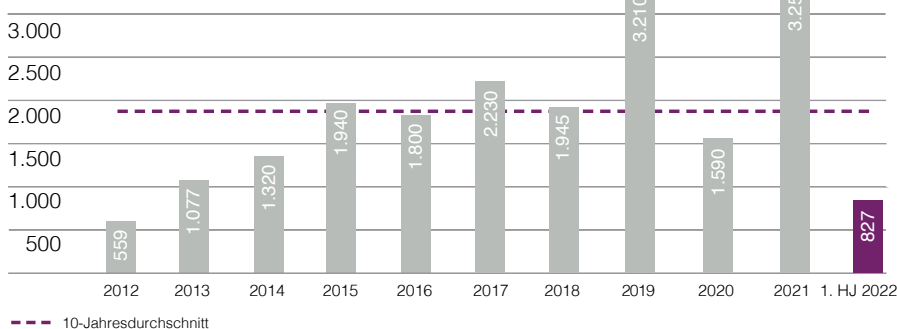
Zum Jahresstart konnte der Kölner Investmentmarkt mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 762 Mio. im 1. Quartal 2022 einen neuen Rekord aufstellen. Treiber des guten Abschneidens waren die drei größten Deals, die fast die Hälfte (Portfolio-Deals exkludiert) des Transaktionsvolumens ausmachen. Nach dem Erwerb des Krankenhaus Süd, konnte sich die Deka nun auch das Krankenhaus 1 sichern. Ankermieter der mit DNGB-Silber zertifizierten Immobilie ist die Wirtschaftssozietät CMS Hasche Sigle. Im Rahmen eines Forward Fundings konnte Union Investment das Neubauprojekt der Bauwesen in der Schildergasse 56-58, erwerben. Das Büro- und Geschäftshaus wird voraussichtlich in 2024 fertiggestellt. Mit Deichmann konnte bereits ein Mieter für die Einzelhandelsfläche gewonnen werden.

Die zweite Projektentwicklung von Nessler am Butzweilerhof in Ossendorf, das HangarTwo, wurde von der HanseMerkur für den Fonds HMG Grundwerte Büro Deutschland III erworben. Die Neubautwicklung soll Ende des Jahres fertiggestellt sein und ist langfristig an eine Bundesbehörde vermietet. Das Bürogebäude umfasst eine Mietfläche von ca. 13.200 m² und 346 Pkw-Stellplätzen.

Im 2. Quartal 2022 folgte dann die abrupte Ernüchterung. Lediglich eine Handvoll Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von nur EUR 65 Mio. konnten in den drei Monaten April bis Juni verzeichnet werden. Die größte Transaktion wurde mit dem Verkauf des Hopper Hotels in der Kölner Altstadt Süd erzielt. Betrachtet man lediglich das 2. Quartal, so ist damit ein noch nie dagewesener Tiefpunkt erreicht. Aufgrund des überdurchschnittlichen Abschneidens in den ersten drei Monaten ist das Halbjahresergebnis dennoch als gut zu bezeichnen. Mit einem Transaktionsvolumen von EUR 827 Mio. bewegt sich das Halbjahr auf Vorjahresniveau (1. HJ 2021: EUR 831 Mio.).

Investitionsvolumen 2012 bis zum Halbjahr 2022.

Angabe in Mio. €



Käufer- & Verkäufergruppen.

Projektentwickler / Bauträger hinken auf der Verkäuferseite hinterher - Spezialfonds auf Käuferseite wieder die Nase vorn.

Spezialfonds (ca. 59,9 %) stehen bei der Käuferseite abermals mit Abstand auf dem vordersten Platz. Den größten Anteil machen dabei auch die beiden Single Deals mit dem höchsten Transaktionsvolumen aus. Bei der Übernahme der Alstria durch Brookfield, wurden auch vier Kölner Gewerbeimmobilien übernommen. Der Investment- / Assetmanager aus Kanada hat damit auch zu dem Anteil von ca. 20,1 % der Käufergruppe ausgemacht. Projektentwickler/ Bauträger folgen mit 18,7 %.

Auf der Verkäuferseite sind Investment- / Assetmanager (26,2 %) führend. In den vergangenen Jahren waren insbesondere Projektentwickler / Bauträger die stärkste Verkäufergruppe. Bei einigen Projekten wurden aufgrund der sinkenden Kaufpreiserwartungen die Vermarktungsprozesse vorerst eingestellt. Dies macht sich bereits bemerkbar. Diese Verkäufergruppe hat immerhin noch den zweitgrößten Anteil (22,4 %), gefolgt von Real Estate Investment Trusts (20,2 %).

Internationale Investoren kaufen mehr als sie verkaufen.

Internationale Investoren haben mehr eingekauft (29 % vom TAV) als sie wieder verkauft haben (7 %).

Investments nach Käufer- und Verkäufergruppen.





Assetklassen

Deutlich Spitzenreiter.

Büroimmobilien gehören mit einem Anteil von 52,0 % am Transaktionsvolumen, wieder einmal mit deutlichem Vorsprung zu der beliebtesten Assetklasse.

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

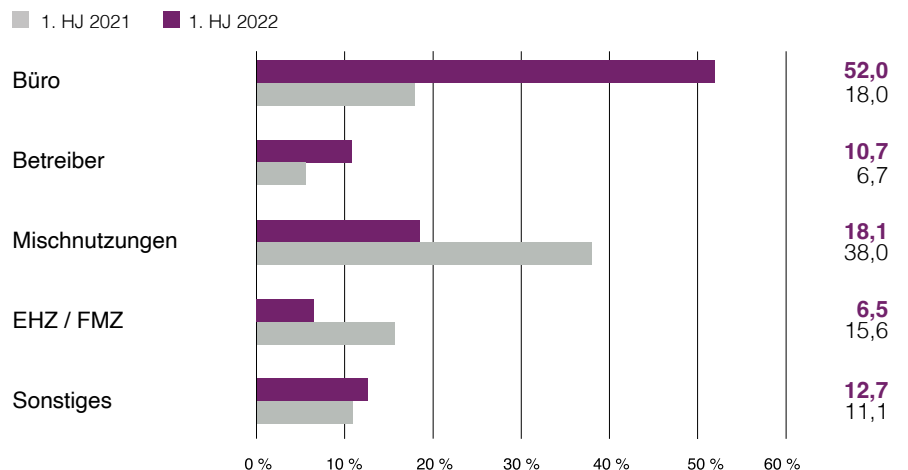
Büro weiterhin beliebteste Assetklasse.

In die Assetklasse der Büroimmobilien wurde im ersten Halbjahr wieder einmal am meisten investiert. Nach einem kurzen Ansteigen der Leerstandsquote in der Corona-Hochphase hat sich der Vermietungsmarkt wieder beruhigt. Die Leerstandszahlen sinken wieder. Dies macht sich auch in den Investments bemerkbar. Mit über 56,2 % führen Büros die Assetklassen wieder mit Abstand an. Mixed-Used-Immobilien standen bei den Investoren ebenfalls hoch im Kurs.

Mit 18,4 % wurde hier am zweitmeisten investiert. Darunter zählt auch das Quartier am Heumarkt 1. Das Ensemble mit einer Brutto-Geschossfläche von rund 13.000 m², bestehend aus Büros, Wohnungen, Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomie sowie einer quartierseigenen Tiefgarage mit 80 Stellplätzen, wurde von der Proximus erworben und wird in den kommenden Jahren entwickelt. Die größte Transaktion der Kategorie Betreiberimmobilie war dabei die Residenz am Dom, eine Senioren-Residenz An den Dominikanern 6-8. Die Immobilie war Teil des Portfolio-Deals bei der Alstria-Übernahme von Brookfield. Weitere Betreiberimmobilien, wie beispielsweise das Hopper-Hotel in der Altstadt-Süd, bringen dieser Assetklasse den dritten Platz ein, mit einem Anteil von 10,7 % am Transaktionsvolumen.

Alle übrigen Assetklassen haben in der ersten Jahreshälfte eine untergeordnete Rolle gespielt.

Investments nach Objektart.





Renditen.

Erstmals seit Finanzkrise - steigende Renditen.

Die Zinswende macht sich auch bereits in der Entwicklung der Renditen bemerkbar. Im Bürosegment ist die Brutto-Spitzenrendite in den letzten Jahren bis auf ein Rekordniveau von 2,6 % im 1. Quartal 2022 gesunken. Seitdem ist die Rendite erstmalig nach der Finanzkrise wieder gestiegen. Zum Halbjahr hat die Bruttoanfangsrendite um 20 Basispunkte auf 2,8 % zugelegt.

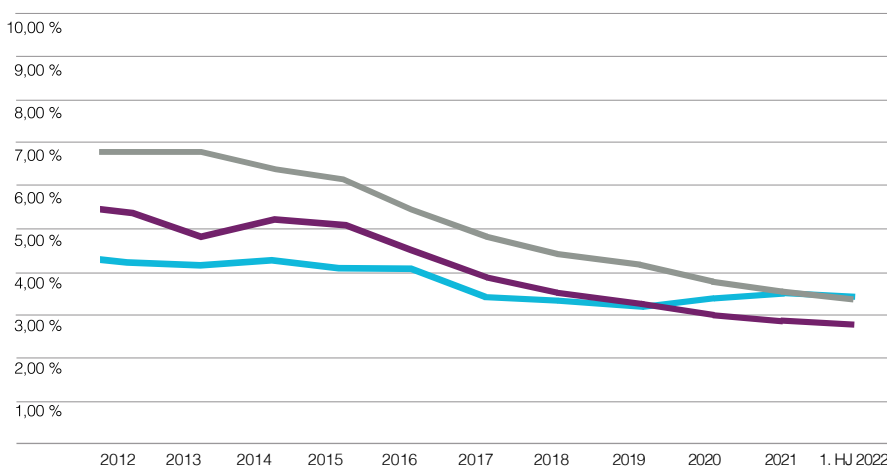
Bei den Geschäftshäusern ist eine Seitwärtsbewegung zu erkennen. In den 1A-Lagen stabilisiert sich die Spitzenrendite stabil bei 3,5 %. Die Nachfrage nach Logistik- / Light Industrial-Immobilien ist weiterhin sehr hoch. Die aktuelle Situation am Kapitalbeschaffungsmarkt hat jedoch mehr Gewicht und lässt die Renditen mit 3,5 % in dieser Assetklasse ebenfalls stagnieren.

Investitionsinteresse.

Erster Anstieg der Spitzenrendite im Bürosegment seit der Finanzkrise.

Entwicklung der Brutto-Anfangsrendite.

■ Büro ■ EZH / FMZ ■ Logistik / Light Industrial



Lagen.



Nachfrage.

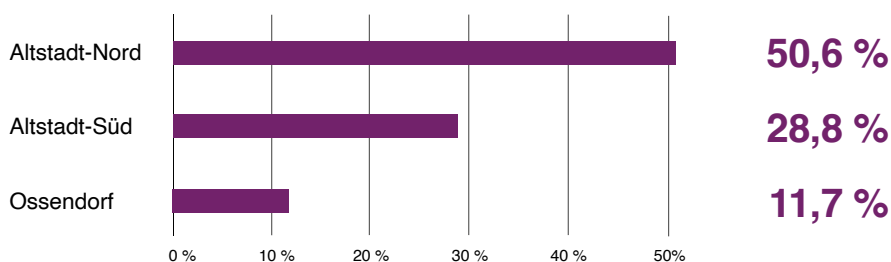
Linksrheinische Lagen wieder deutlich vorne.

Altstadt-Nord mit Abstand vorne.

Die größten und meisten Transaktionen wurden in der Kölner Innenstadt getätigt. Die Altstadt-Nord konnte mit einem Anteil von 50,6 % dabei mehr als die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens für sich vereinnahmen. Mit 28,8 % wurde im südlichen Teil der Altstadt am zweitmeisten investiert. Somit wurden in Summe fast 80 % des Transaktionsvolumens in der Kölner Innenstadt getätigt.

Die Stadtteillage Ossendorf, im speziellen der Butzweilerhof, konnte mit der Großtransaktion des HangarTwo für geschätzte EUR 85 Mio. und einem weiteren Deal im zweistelligen Millionenbereich mit einem Anteil von 11,7 % noch den dritten Platz erreichen. Alle anderen Stadtteile kamen nicht über einen Anteil von 5 % hinaus.

Investments nach Lagen im Halbjahr 2022.





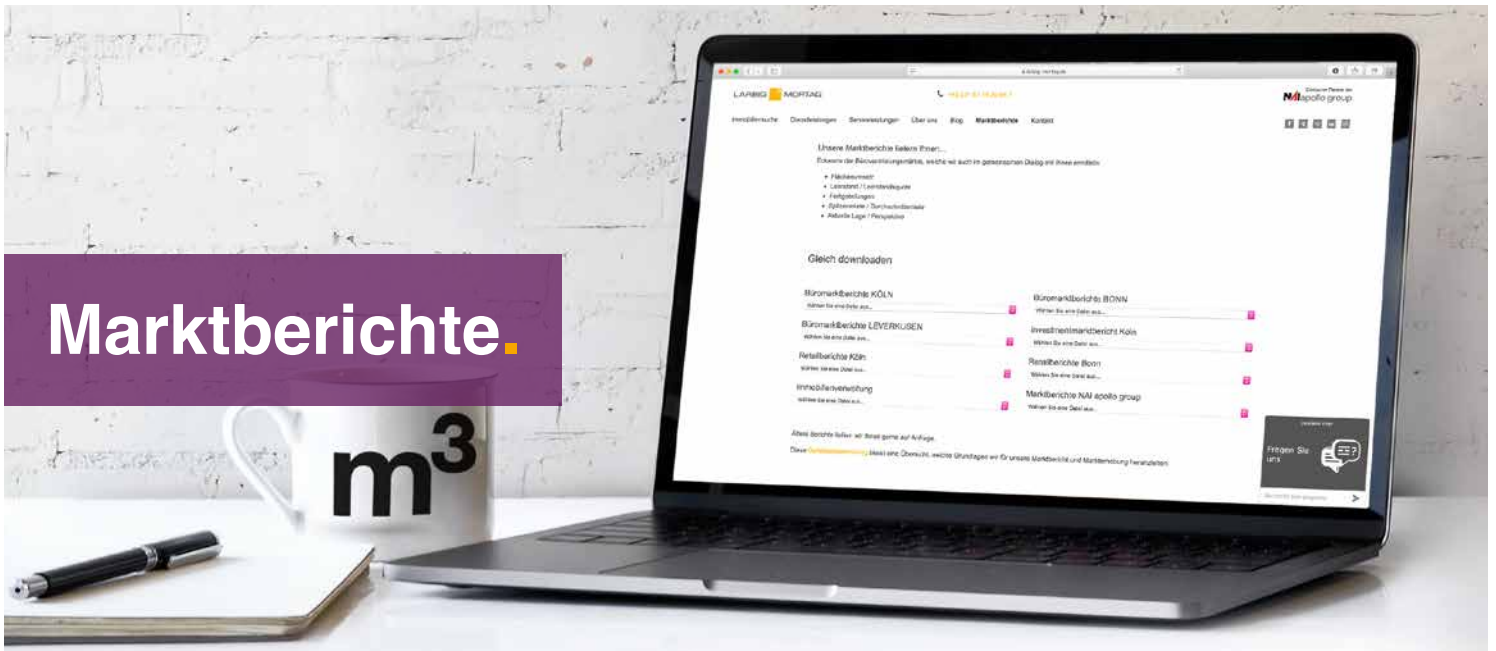
Fazit und Prognose.

Die Branche hat sich in den vergangenen 7-8 Jahren an das komfortable Zinsumfeld gewöhnt und alle waren aufeinander eingespielt. Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase der Anpassung an die ökonomische Realität. Dieser Prozess wird erfahrungsgemäß einige Monate andauern. Wir gehen davon aus, dass eine Kaufpreisbereinigung stattfinden muss und sich die Verkäufer in weiten Teilen auf sinkende Kaufpreisfaktoren einstellen müssen.

Die Verkaufsprozesse waren in den letzten Monaten teilweise sehr schleppend. Das wird sich auch in den nächsten Monaten nur langsam ändern. Der Kapitaldruck vieler Investoren ist dennoch anhaltend. Das bedeutet aber auch, dass sich die geplanten An- und Verkäufe der letzten Monate anstauen und diese teilweise zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt werden. Wir gehen davon aus, dass die Anpassungsphase zum Ende des 3. Quartals bzw. Anfang des 4. Quartals abgeschlossen ist und der Markt wieder an Fahrt aufnehmen wird. Die Investmentaktivitäten werden dann allerdings auf einem neuen Niveau stattfinden.

≥ 1,4 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.
Lageraum³ 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.



*Jetzt mehr
erfahren!*

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

KÖLN. Theodor-Heuss-Ring 23 . 50668 Köln
T. 0221 998 997 0 . F. 0221 998 997 99

BONN. Rabinstraße 1 . 53111 Bonn
T. 0228 90 90 52 52 . F. 0228 90 90 52 99

LEVERKUSEN. Hemmelrather Weg 201
51377 Leverkusen . T. 0214 330 198 60

larbig-mortag
.de