



Investmentbericht
Köln 2022.

2022: Stark angefangen und schwach nachgelassen.

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Geschäftspartner und Freunde,

auch wenn das besagte Sprichwort anders lautet, würde es der Beschreibung des abgelaufenen Jahres auch nicht gerecht werden.

Trotz anhaltender „Multi-Krise“ können wir an das Thema Pandemie doch einen Haken machen, auch wenn die aktuellen Signale aus China keine beruhigenden Vorzeichen sind. Das Kriegsgeschehen in der Ukraine bestimmt weiterhin das tägliche Geschehen auf der europäischen und z.T. weltlichen Bühne. Neben Frieden brauchen wir in unserer Geschäftswelt eine Beruhigung in den Märkten. Nach einem langanhaltenden Anstieg der Bauzinsen scheinen sich die Zinsen bei rund vier Prozent einzupendeln. Die EZB hat mit der Erhöhung des Leitzinses keinen unerheblichen Anteil dazu beigetragen. Bei allem Verständnis zur Bekämpfung der Währungsinflation darf dies jedoch nicht als Allheilmittel verstanden werden.

Wir hoffen, dass sich die Verkäufer und Käufer im Jahr 2023 mit dem neuen Marktumfeld anfreunden und nicht in Erinnerungen schwelgen. Die alten Marktverhältnisse sind passé und werden in der Form auch nicht wiederkommen.

Auch wenn das noch junge Jahr sicherlich einige unerwartete Ereignisse für uns bereithält, so sind wir weiterhin optimistisch. Die aktuelle Situation birgt auch zahlreiche Chancen und die gilt es zu nutzen.

Die Zeiten sind wie sie sind oder wie wir in Köln zu sagen pflegen: „Et es wie et es“.
Ihr Investmentteam von Larbig & Mortag




Markus Larbig.

Investment.
Geschäftsführer

Florian Langer.

Investment.
Abteilungsleiter

Kurzübersicht des gesamten Jahres 2022.

Transaktionsvolumen.

2020	EUR 1,59 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: - 50,4 %)
2021	EUR 3,25 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: + 51,1 %)
2022	EUR 1,57 Mrd.	(Veränderung Vorjahr: - 48,3 %)

Spitzenrenditen.

Büroimmobilien	3,40 %	(Veränderung zum Vorjahr: + 65 Basispunkte)
Einzelhandel/ FMZ	3,90 %	(Veränderung zum Vorjahr: + 40 Basispunkte)
Logistik/ Light Industrial	3,80 %	(Veränderung zum Vorjahr: + 30 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 332 Mio. (Anteil 21,0 %)
	National	EUR 1.253 Mio. (Anteil 79,0 %)
Verkäufer	International	EUR 267 Mio. (Anteil 17,0 %)
	National	EUR 1.318 Mio. (Anteil 83,0 %)

Büromarkt.

Gesamtbestand (ca.)	8.432.900 m ²
Flächenumsatz	315.000 m ²
Leerstand	246.600 m ²
Leerstandsquote	2,9 %
Flächen im Bau (ca.)	322.000 m ²
Fertigstellungen	105.000 m ²
Höchstmiete	EUR 39,00 m ²
Spitzenmiete	EUR 29,00 m ²
Durchschnittsmiete	EUR 17,07 m ²

Beliebteste Assetklassen.

1. Büroimmobilien	65,9 %
2. Einzelhandel	12,7 %
3. Mixed-Used	12,0 %

Beliebteste Lagen.

1. Altstadt-Nord	52,4 %
2. Altstadt Süd	20,8 %
3. Ossendorf	6,5 %



Transaktionsvolumen.

Umsatz.

2021: EUR 3,25 Mrd.
2022: EUR 1,57 Mrd.

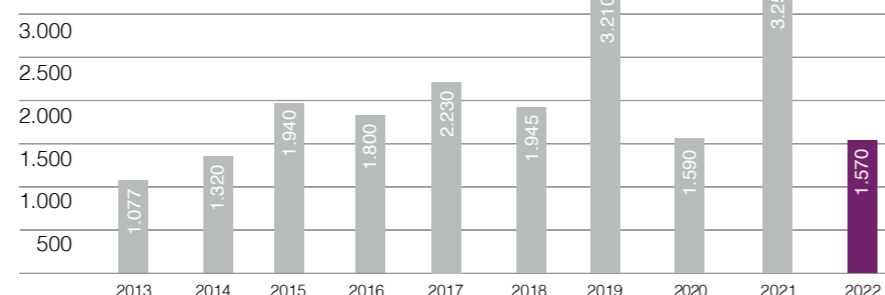
Parallele Krisen bescheren dem Kölner Investmentmarkt schwächstes Ergebnis seit acht Jahren.

Das Jahr 2022 fing ganz verheißungsvoll an. Nach einem überaus starken Jahresstart mit einem Transaktionsvolumen von EUR 762 Mio. im 1. Quartal, folgte eine halbjährige Durststrecke. Angetrieben durch die Unsicherheiten im Markt wurden in den beiden folgenden Quartalen insgesamt lediglich EUR 215 Mio. am Kölner Investmentmarkt umgesetzt – was einem Marktstillstand gleichkommt. Im vierten Quartal kam mit mehreren Transaktionsabschlüssen zwar wieder etwas Bewegung in den Markt (TAV Q4: EUR 593 Mio.), allerdings konnte das umsatzschwächste Jahr seit 2014 dadurch auch nicht verhindert werden. Einige der abgeschlossenen Deals im letzten Jahresviertel sind auch auf das verlangsamte Transaktionsgeschehen der beiden Vorquartale zurückzuführen. Viele der nicht zur Jahreshälfte realisierten Deals konnten zum Jahresende dann noch abgeschlossen werden. In der Gesamtjahresbetrachtung haben gewerbliche Immobilien mit einem Volumen von EUR 1.570 Mio. den Eigentümer gewechselt. In Summe wurden in den letzten drei Quartalen nur leicht mehr TAV bewegt als im 1. Quartal.

Insbesondere die in diesem Jahr fertiggestellten Projektentwicklungen bzw. geplanten Forward Deals konnten aufgrund des rasanten Zinsanstiegs nicht die benötigten Exit-Faktoren erzielen. Im dritten und vierten Quartal konnten keine Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich verzeichnet werden. Immerhin gab es im mittleren Segment zwischen EUR 50 – 100 Mio. sieben Deals. Das Jahr 2022 liegt mit knapp EUR 400 Mio. unter dem 10-Jahresdurchschnitt (TAV EUR 1,99 Mrd.).

Investitionsvolumen 2012 bis 2022.

Angabe in EUR Mio.



Käufer- & Verkäufergruppen.

Spezialfonds auf Verkäufer- und Käuferseite ganz vorne – Projektentwickler bleiben auf Projekten sitzen.

Auf der Verkäuferseite konnten Spezialfonds ihre Produkte am Markt mit einem Anteil von 28,7 Prozent platzieren. Investment-/ Assetmanager (19,3 Prozent) sowie private Investoren/ Family Offices (19,1 Prozent) folgen dahinter fast gleichauf. Die ansonsten immer in den TOP 3 vertretenen Projektentwickler/ Bau-träger fallen mit einem Marktanteil von insgesamt 12,7 Prozent zurück. Der Großteil ist dabei Verkäufen aus dem 1. Quartal zuzuordnen. Forward-Deals haben bis auf eine Ausnahme nicht stattgefunden.

Auf der Käuferseite haben Projektentwickler/ Bau-träger (31,7 Prozent) ihren Anteil im 2. Halbjahr (18,7 Prozent) jedoch noch einmal merklich erhöhen können. Damit reißen sie sich hinter den Spezialfonds ein, die mit 43,5 Prozent mit Abstand die stärkste Käufergruppe im Gesamtjahr 2022 war. Investment-/ Assetmanager folgen dahinter auf dem 3. Platz.

Der Anteil internationaler Investoren ist im Vergleich zum Vorjahr (ca. 49,0 Prozent) deutlich geschrumpft. Mit einem Anteil von 21,0 Prozent wurde in 2022 weniger ausländisches Kapital in Köln investiert. Jedoch haben ausländische Investoren in diesem Jahr auch weniger Verkäufe getätigt und erreichen einen Marktanteil von 17,0 Prozent des Transaktionsvolumens.

Internationales Kapital erhöht sich.

Französisches sowie kanadisches Kapital wurden in der Domstadt am meisten investiert.

Investments nach Käufer- und Verkäufergruppen.



Deutlicher Spitzenreiter.

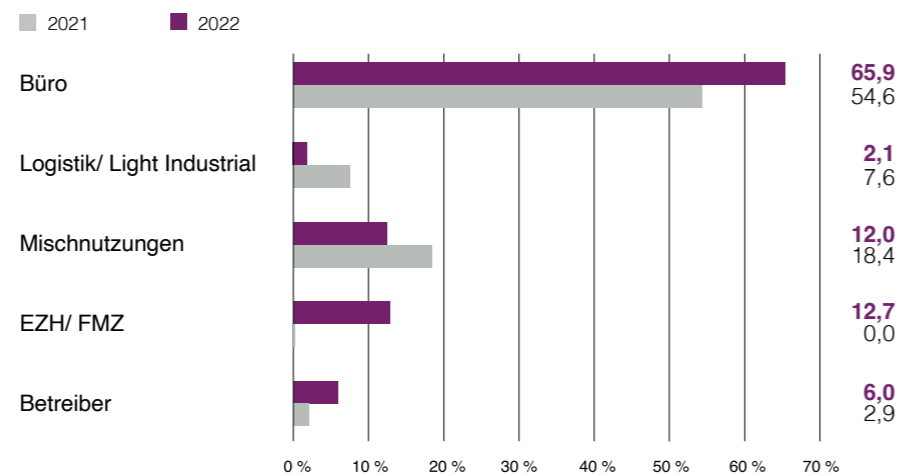
Büroimmobilien gehören mit einem Anteil von 65,9 Prozent am Transaktionsvolumen wieder einmal mit deutlichem Vorsprung zu der beliebtesten Assetklasse.

Ein Hoch auf das BÜRO.

Einmal mehr thront die Assetklasse der Büroimmobilien über allen anderen. Der Büromarkt hat sich nach der Corona-Hochphase wieder stabilisiert. Anstatt dauerhaftem Homeoffice und hohen Leerstandsquoten sind neue Nutzungskonzepte rund um das Thema New Work und Remote Work in aller Munde. Der Bedarf an Büroflächen mit neuen Konzepten macht sich auch in den Investmentzahlen bemerkbar. Insgesamt wurden 65,9 Prozent, also fast zwei Drittel des gesamten Transaktionsvolumens in Büroimmobilien gesteckt. Ein Großteil der Liegenschaften wurde von Projektentwicklern/ Baurägern erworben. Als Beispiel ist die erfolgte Transaktion des AOK-Gebäudes an der Ecke Turiner Straße/ Machabäerstraße/ Domstraße zu nennen, welches Teil des von der FOM Real Estate im vergangenen Jahr erworbenen Portfolios war. Der Projektentwickler Art-Invest konnte sich die Immobilie sichern und wird das Gebäude in den nächsten Jahren sanieren und um weitere Büroflächen erweitern. Mit 12,7 Prozent wurde in Einzelhandelsimmobilien am zweitmeisten investiert. Darunter zählt unter anderem der Olivandenhof mit Globetrotter als Ankermieter sowie der OBI-Markt im Gewerbegebiet in Köln-Pesch.

Mix-Used-Immobilien waren ebenfalls begehrt und reihen sich direkt hinter den Einzelhandelsimmobilien ein. Ein Ensemble am Heumarkt 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. Alle übrigen Assetklassen haben eine untergeordnete Rolle gespielt. Lediglich Betreiberimmobilien haben die 5,0 Prozent-Marke noch überschritten. Der durch die Corona-Pandemie gebeutelte Hotelmarkt konnte sich den noch im Laufe des Jahres erholen.

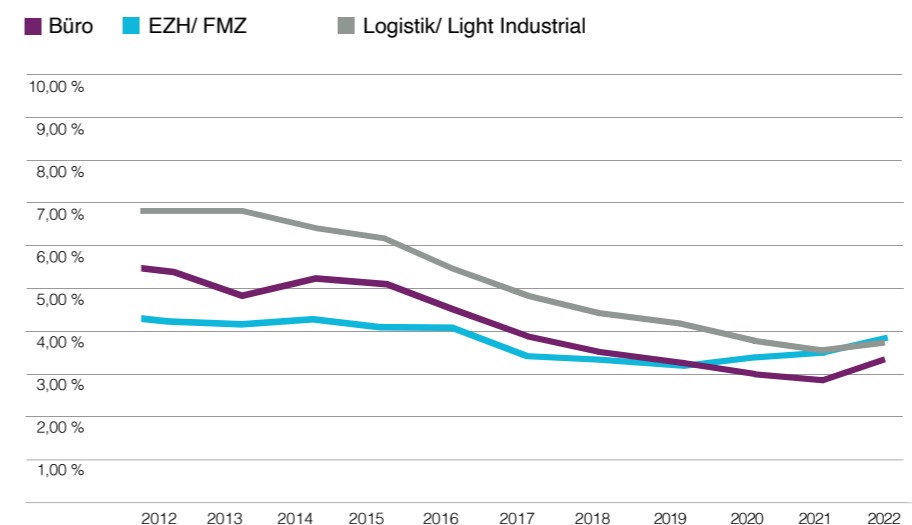
Investments nach Objektart.



Steigende Renditen in allen Assetklassen.

Die Zinswende macht sich auch bereits in der Entwicklung der Renditen bemerkbar. Die Spitzenrenditen aller Assetklassen sind infolge des mehrfach angehobenen Leitzinses durch die EZB gestiegen. Den stärksten Zuwachs haben Büroimmobilien zu verzeichnen. Die Spitzenrendite von 3,40 Prozent bedeutet einen Anstieg von 65 Basispunkten im Vorjahresvergleich. Bei Logistik- und Light-Industrial-Immobilien fällt die Steigerung nicht ganz so drastisch aus. Hier beträgt die Veränderung zum Vorjahr + 30 Basispunkte auf eine Spitzenrendite von 3,80 Prozent. Bei den Geschäftshäusern in den 1A-Lagen steigt die Spitzenrendite auf 3,90 Prozent (+ 40 Basispunkte).

Entwicklung der Brutto-Anfangsrendite.



Investitionsinteresse.

Erstmalig seit Jahren steigen die Renditen.



Lagen.

Nachfrage.

Altstadt ist das non plus ultra.

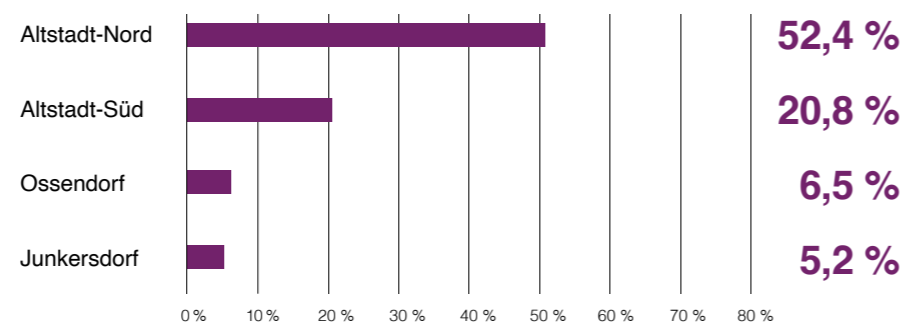
Kölner Innenstadt übertrumpft alle anderen Lagen.

Ins historische Stadtzentrum Kölns fließen fast drei Viertel des gesamten Transaktionsvolumens 2022. Die Altstadt-Nord (52,4 Prozent) steht dabei wieder unangefochten an der ersten Stelle, während die Altstadt-Süd mit großem Abstand dahinter folgt. In der, im Vergleich zu Altstadt-Nord, eher wohnungswirtschaftlicher geprägten Altstadt-Süd wurde immerhin noch 20,4 Prozent investiert. Größter Treiber war hier das Kranhaus 1 im Rheinauhafen, welches von der Deka erworben wurde. Somit zählen nun beide der gewerblichen Krankenhäuser zum Portfolio des deutschen Kreditinstituts. Das dritte Kranhaus besteht aus Eigentumswohnungen.

Bemerkenswert dabei ist, dass die meisten Transaktionen durch Projektentwickler erfolgt sind. Dazu gehören die RWZ-Zentrale, die von Kölner Projektentwickler Pandion erworben wurde, eine Mix-Used-Immobilie rund um den Heumarkt 1, welches sich Projektentwickler Proximus gesichert hat, sowie ein von der Patrizia erworbenes Mix-Used-Ensemble unmittelbar am Hahnenort.

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 6,5 Prozent noch den dritten Platz erreichen. Außer Junkersdorf konnte keine weitere Stadtteillage die 5,0 Prozent-Marke überschreiten.

Investments nach Lagen im Jahr 2022.



Investment Team.



Ausblick.

Fazit und Prognose.

Ein Jahr voller Höhen und Tiefen geht vorüber. Obwohl der Kölner Investmentmarkt in 2022 das schwächste Ergebnis seit acht Jahren ausweist und vom Transaktionsvolumen nur einen Hauch von 2020 entfernt ist, wiegen die gefühlten Tiefen deutlich schwerer. Die Bereitschaft einer Kaufpreisreduzierung hat insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 2022 bei vielen Verkäufern bereits Einzug erhalten. Dennoch scheiterten viele Prozesse an einer gemeinsamen Preisfindung.

Auch für das kommende Jahr 2023 rechnet Larbig & Mortag mit keinem einfachen Marktumfeld am Investmentmarkt. Der Investmentmarkt wird sich mindestens in der ersten Jahreshälfte auch noch in einer Phase der Anpassung befinden.

Den eigenkapitalstarken Investoren wird das neue Marktumfeld in 2023 viele Chancen bieten. Immobilien in guten oder sehr guten Lagen, auf die es in den vergangenen Jahren keinen Zugriff gab, könnten wieder zu den angepassten Marktverhältnissen angeboten werden. Die Zeiten von Bieterverfahren sind, zumindest vorübergehend, vorbei. Auch die in den vergangenen Jahren mit eingepreisten Steigerungspotenzialen lassen sich aufgrund der ungewissen Marktentwicklung nicht mehr aktivieren bzw. fallen gänzlich aus.

Büroimmobilien werden auch im nächsten Jahr stark nachgefragt werden – Themen wie ESG, Homeoffice und New Work-Konzepte werden in der Zukunft noch stärker in den Fokus rücken. Der künftige Mangel an Neubauten, durch die nicht realisierbaren Projekte infolge der hohen Baukosten und gesunkenen Verkaufsfaktoren, muss durch Bestandssanierungen und Umbaumaßnahmen aufgefangen werden. Andernfalls wird der Mangel an dringend benötigten modernen Büroflächen in Köln noch größer werden. In jedem Fall wird der Mietpreis dadurch auf einem stabil hohem Niveau verbleiben.

Wir gehen aber davon aus, dass der Investmentmarkt ab Mitte 2023 wieder Fahrt aufnehmen wird. Vieles wird von der Zinsmarktsituation abhängen und damit auch die Entscheidungen der EZB in Bezug auf weitere Leitzinserhöhungen. In der Gesamtjahresbetrachtung wird das Transaktionsvolumen aber nur leicht über der Performance von 2022 liegen.

≥ 1,6 Mrd!

2023

**FÜNF
ZEHN
JAHRE**

Ein erfolgreiches Trio.
Markus Larbig
Uwe Mortag
Hendrik Heßlenberg



Seit 2008 fest am Markt etabliert.

» 15 Jahre LMI.

Mit Ende 20 haben Markus Larbig und Uwe Mortag das Unternehmen Larbig & Mortag Immobilien gegründet. Beide Geschäftsführer hatten schon früh den Ansporn, etwas Neues zu wagen und den Schritt in die Unternehmensgründung zu gehen – mit Erfolg. Seit 2008 ist die Immobilienfirma fest am Markt etabliert. Im Jahr 2023 gibt es deshalb einen Grund zum Feiern. Larbig & Mortag Immobilien werden 15 Jahre alt und teilen tiefe Einblicke in die Unternehmenskultur,

alte und neue Werte sowie die Persönlichkeiten der drei Geschäftsführer. Zudem teilen wir die erfolgreichsten und schönsten Projekte, die seit 2008 umgesetzt wurden und auf die wir als Unternehmen mehr als stolz sind. Wir stellen uns die Frage, welche Innovationen es in den letzten 15 Jahren gegeben hat und wie sich der Immobilienmarkt in den nächsten Jahren entwickeln wird. Wir freuen uns auf 15 Jahre Larbig & Mortag Immobilien.

Mensch, Markus... Erzähl uns doch mal aus Deinem Blickwinkel.



Jetzt wird's persönlich.

Was macht den Menschen Markus Larbig aus und was denken Familie, Kollegen und Partner über den Geschäftsführer? In 2023 teilen wir tiefe Einblicke in die Persönlichkeiten unserer Gründer. Bleiben Sie neugierig. Ab dem 01. März 2023 heißt es 15 Jahre Larbig & Mortag und wir veröffentlichen unseren Rückblick & Ausblick für die nächsten 15 Jahre.

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.

LARBIG & MORTAG



Spezialisten für Gewerbeimmobilien.



Leverkusen.



Köln.



Bonn.

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