

# Investmentbericht Köln.

1. Halbjahr 2016

## Kurzgefasst.

Der gewerbliche Investment-Immobilienmarkt Köln erzielte im ersten Halbjahr 2016 ein Transaktionsvolumen von 380 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (ca. 850 Mio. EUR) bedeutet dies einen Rückgang von 55 %. Der Kölner Investmentmarkt hat sich auch im ersten Halbjahr diesen Jahres relativ verhalten gezeigt. Der starke Rückgang ist dem Mangel an Angeboten geschuldet.

Köln steht weiterhin auf den Einkaufslisten der Investoren und ist unter den TOP 7 eine feste Größe. Die geringe Volatilität und soliden Renditen machen den Kölner Markt zu einem der attraktivsten Investmentmärkte. Die Stadt wächst seit Jahren und die Anzahl der Sozialversicherungspflichtigen steigt stetig.

Das größte Entwicklungspotential bietet weiterhin das Rechtsrheinische. Hier sind insbesondere die Projekte MesseCity, Euroforum Nord und zukünftig der Deutzer Hafen zu erwähnen. Das Deutzer Feld befindet sich in den letzten Zügen. Die Kölner schauen gespannt auf das gegenüberliegende Rheinufer.

## Fakten.

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| <b>Einwohner (in tsd.)</b>        | 1.027     |
| <b>Sozialversicherungspfl.</b>    | > 500.000 |
| <b>Arbeitslosenquote (in %)</b>   | 9,8       |
| <b>Kaufkraftindex</b>             | 109,1     |
| <b>Umsatzkennziffer</b>           | 133,6     |
| <b>Zentralitätskennziffer</b>     | 122,5     |
| <b>Übernachtungsanzahl (Mio.)</b> | 5,1       |



## Bewegende Märkte

---

### Umsatz 2016, 1. Hj

---

> 380 Mio. EUR  
- 55 %

2015: 850 Mio. EUR  
2016: 380 Mio. EUR

## Transaktionsvolumen

Der gewerbliche Investmentmarkt Köln erzielte im ersten Halbjahr 2016 ein Transaktionsvolumen von 380 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahresergebnis, in dem zahlreiche Großtransaktionen wie zum Beispiel der Kaufhof Hohe Straße, die Cologne Keys und das Barthonia-Forum getätigt worden sind, ist ein Rückgang des Transaktionsvolumens um rund 55 % zu verzeichnen. Als größte Transaktion des laufenden Jahres ist der Verkauf der DuMont-Zentrale zu nennen. Die Hauptniederlassung der Mediengruppe in Köln-Niehl verfügt über circa 44.000 m<sup>2</sup> Mietfläche. Insgesamt gab es in den ersten sechs Monaten des Jahres fünf Transaktionen über 30 Mio. EUR zu vermelden. Zudem wurde eine Vielzahl von Transaktionen im Segment bis 15 Mio. EUR abgeschlossen. Etwa 70 % aller Abschlüsse sind diesem Volumenbereich zuzuschreiben.

## Käufer- und Verkäufergruppen

Auf der Käuferseite beeinflussten insbesondere drei Investorengruppen das Transaktionsvolumen. Auf dem Spitzenrang positionierten sich die Offenen Immobilienfonds / Spezialfonds mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von rund 29 % (circa 110 Mio. EUR). Auf den Plätzen zwei und drei mit Anteilen von jeweils circa 17 % (etwa 65 Mio. EUR) folgten Opportunity Fonds / Private Equity Fonds sowie Projektentwickler / Bauträger. Auf der Verkäuferseite teilten sich Corporates / Eigennutzer und Projektentwickler / Bauträger die Spitzenposition mit einem Anteil von jeweils 20 %, entsprechend rund 75 Mio. EUR. Dahinter positionierten sich die Offenen Immobilienfonds / Spezialfonds, Private Investoren / Family Offices sowie Opportunity Fonds / Private Equity Fonds mit Transaktionsanteilen zwischen 15 % und 13 %. In den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres war bei der Aufteilung des Transaktionsvolumens nach nationalen und internationalen Investoren auf der Ankaufsseite eine leichte Dominanz einheimischer Investoren festzustellen. Internationale Käufer generierten einen Anteil von 43 % am Transaktionsvolumen. Als Schwerpunkt der Kapitalherkunft ist diesmal Großbritannien zu nennen.



## Büroobjekte auf Platz 1.

### Investitionsobjekte.

Im bisherigen Jahresverlauf wurden insgesamt etwa 289 Mio. EUR in Kölner Büroobjekte investiert, der damit beliebtesten Assetklasse (etwa 76 %) überhaupt. Mit erheblichem Abstand folgten Hotelimmobilien mit rund 50 Mio. EUR und einem Anteil von rund 13 % am Transaktionsvolumen sowie Gewerbegrundstücke und Einzelhandelsimmobilien (etwa 15 Mio. EUR oder circa 4 %). Während sich insbesondere in 2015 das große Investoreninteresse auch in sinkenden Spitzenrenditen äußerte, herrschte im bisherigen Jahresverlauf Stabilität bei den Renditen. Die Bruttoanfangsrendite für erstklassige Büroobjekte liegt damit weiterhin bei 5 %. Für Top-Einzelhandelsimmobilien werden Spitzenrenditen von bis zu 4,2 % erzielt. Im Logistiksegment sind Spitzenrenditen von bis zu 5,8 % möglich.

### Büroobjekte beliebt.

|      |                 |
|------|-----------------|
| 76 % | Büroobjekte     |
| 13 % | Hotelimmobilien |
| 4 %  | Grundstücke     |
| 4 %  | Einzelhandel    |
| 3 %  | Sonstiges       |

### Bruttoanfangsrenditen

|       |              |
|-------|--------------|
| 5 %   | Büro         |
| 4,2 % | Einzelhandel |
| 5,8 % | Logistik     |

### Investments im Fokus.

Die höchste Anzahl an Transaktionen ist in der ersten Jahreshälfte Projektentwicklern zuzuordnen, die sich zahlreiche Grundstücke und Bestandsimmobilien mit Entwicklungspotenzial sicherten. Dahinter präsentierten sich die Privatinvestoren / Family Offices insbesondere im Volumenbereich bis 15 Mio. EUR äußerst aktiv. Diese Käufer konzentrierten sich nicht nur in den bevorzugten Innenstadtlagen, sondern sind auch in Stadtteillagen zu finden, zum Beispiel in Ehrenfeld oder auch in Deutz. Internationale Käufer konzentrierten sich dagegen vorwiegend auf das Volumensegment ab 30 Mio. EUR und mehrheitlich auf Büroimmobilien.

# Ausblick.

**Markus Larbig**  
Geschäftsführer

**Florian Langer**  
Investment



## Unser Mehrwert.

### Umfassende Beratung in allen Phasen der Wertschöpfungskette

Dass wir Sie bei Ihren Investments in allen Phasen der Wertschöpfungskette loyal und professionell begleiten, versteht sich von selbst: von der ersten Werteinschätzung über die detaillierte Bewertung und Strukturierung bis hin zum Bieterverfahren und der Vertragsabwicklung. Ihre Rendite immer klar im Visier.

LARBIG & MORTAG

**Larbig & Mortag Immobilien GmbH**  
Spezialisten für Gewerbeimmobilien

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

**BONN.** Sandkaule 9-11 . 53111 Bonn  
T. 0228 90 90 52 52 . F. 0228 90 90 52 99

**larbig-mortag**  
**.de**

## Fazit und Prognose.

Der Kölner Investmentmarkt verspricht Anlegern weiterhin solide Renditen und eine geringe Volatilität. Internationale Investoren haben Köln mittlerweile auf ihrer Einkaufsliste berücksichtigt. Mit einem Transaktionsvolumen von 380 Mio. EUR in der ersten Jahreshälfte 2016 konnte zwar nicht das Rekordergebnis des ersten Halbjahres 2015 erreicht werden, aber der Grundstein für ein gutes Jahresergebnis wurde hiermit gelegt.

Für das Gesamtjahr 2016 ist ein Transaktionsvolumen von rund 1 Mrd. EUR zu erwarten. Zudem zeichnet die aktuelle Spitzenrendite für Büroimmobilien von 5 % Köln im Vergleich mit den anderen deutschen Immobilienhochburgen weiterhin als „günstigsten“ Investmentstandort aus.

≈ 1 Mrd!  
2016

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, Unvollständigkeitsen oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.