



### KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Flächenumsatz **[+1%]**

50.000 m<sup>2</sup>

Vermietungsumsatz **[+21%]**

43.500 m<sup>2</sup>

Leerstand **[-22%]**

303.000 m<sup>2</sup>

Leerstandsquote **[-110 bp]**

3,9%

Spitzenmiete **[+2%]**

21,50 €/m<sup>2</sup>

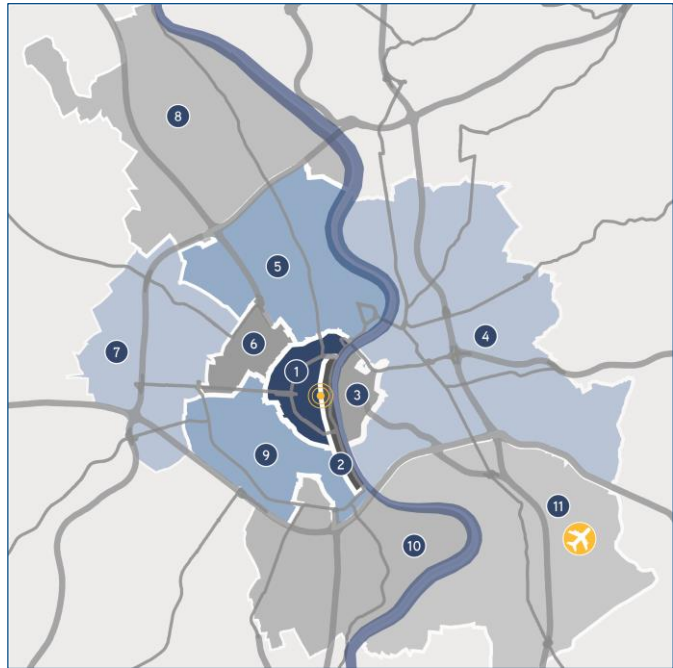
Durchschnittsmiete **[+9%]**

13,00 €/m<sup>2</sup>

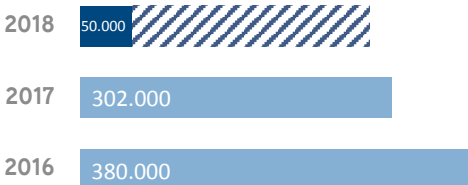
Ausblick 2018

Nachfrage → Leerstand ↘ ∅ Miete ↗

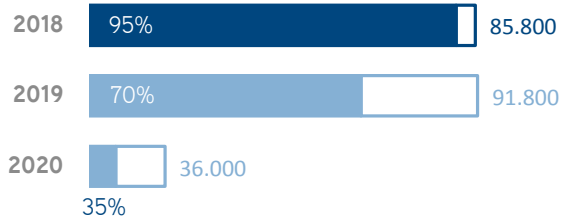
### TEILMÄRKTE



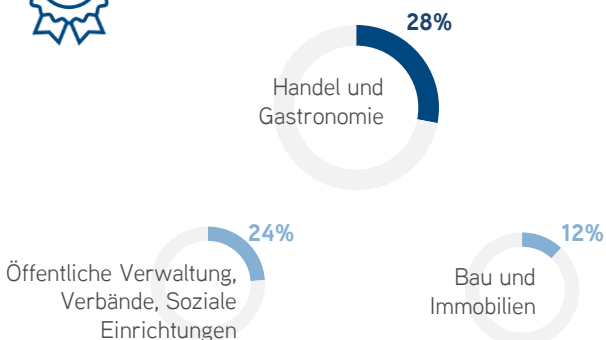
### FLÄCHENUMSATZ (m<sup>2</sup>)



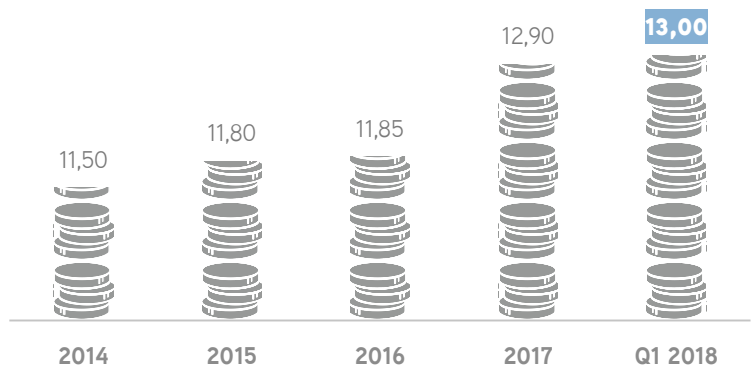
### FERTIGSTELLUNGEN (m<sup>2</sup>, Vorvermietung in %)



### TOP 3 BRANCHEN



### DURCHSCHNITTSMIETE (in €/m<sup>2</sup>)



### DER MARKT IM ÜBERBLICK

Der Kölner Bürovermietungsmarkt erreichte im 1. Quartal 2018 einen Flächenumsatz von 50.000 m<sup>2</sup> und konnte damit das Niveau des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes halten (plus 1%). Mehrere große Abschlüsse aus den Branchen Handel sowie Öffentliche Verwaltung bestimmten in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres das Marktgeschehen in der Domstadt. Zudem sorgte die Branche Bau und Immobilien für nennenswerte Flächenumsätze.

Der sehr dynamische Leerstandsabbau der vergangenen Quartale setzte sich auch im 1. Quartal 2018 weiter fort. Der absolute Leerstand beträgt aktuell lediglich noch 303.000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 3,9%. Die Durchschnittsmiete konnte im Jahresvergleich um fast 10% zulegen und notiert mit 13,00 €/m<sup>2</sup> auf einem neuen Höchststand. Bei der Spitzenmiete gab es ebenfalls einen Anstieg um 2% auf nun 21,50 €/m<sup>2</sup> zu vermelden. Für das Gesamtjahr 2018 ist ein Flächenumsatz von 280.000 m<sup>2</sup> realistisch.





### KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Transaktionsvolumen [-48%]

350 Mio. €

Wichtigste Assetklasse

Hotel (145 Mio. €)

Brutto-Spitzenrendite Büro [-50 bp]

4,0 %

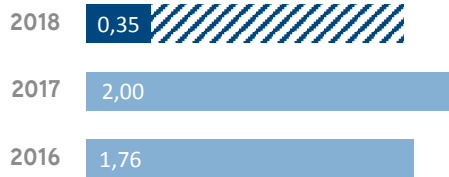
Größte Käufergruppe

Vermögensverwalter (Asset/  
Fund Manager)

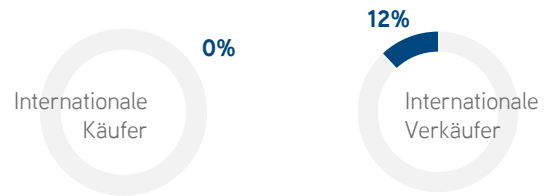
Ausblick 2018

Transaktionsvolumen → Spitzenrendite →

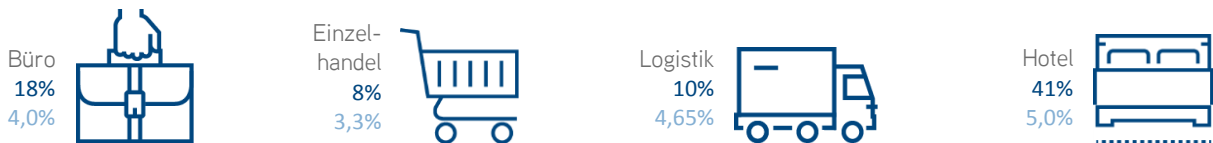
### TRANSAKTIONSVOLUMEN (TAV, Mrd. €)



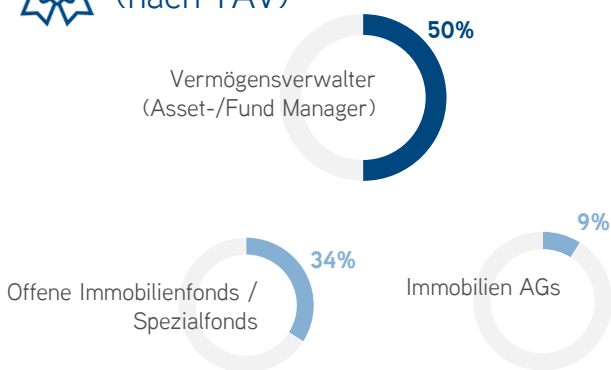
### KAPITALHERKUNFT (nach TAV)



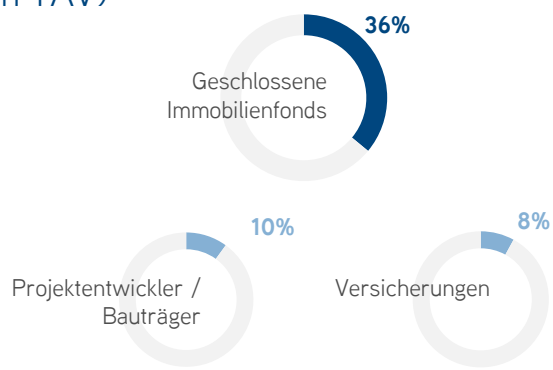
### BEDEUTENDE ASSETKLASSEN (nach TAV, Brutto-Spitzenrendite)



### TOP 3 KÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



### TOP 3 VERKÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



### DER MARKT IM ÜBERBLICK

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt Köln wurde im 1. Quartal 2018 ein Transaktionsvolumen von 350 Mio. € erzielt. Erwartungsgemäß ist damit ein Rückgang des Transaktionsvolumens im Vergleich zum 1. Quartal des Vorjahres um 48 % festzuhalten. Die Halbierung des Investmentvolumens ist auf den Verkauf zweier großvolumiger Quartiersentwicklungen im Vorjahr zurückzuführen. Als größte Transaktion des laufenden Jahres ist der Verkauf des Maritim-Hotels am Kölner Heumarkt an Art-Invest

zu nennen. Internationale Investoren traten bisher nicht in Erscheinung. Auch die Verkäuferseite wurde von Investoren aus Deutschland dominiert. Die Renditekompression für Top-Büroimmobilien hat sich auch in Köln in den vergangenen Monaten weiter fortgesetzt, sodass die Spitzenrendite nun bei 4,0 % liegt. Im Vergleich mit den anderen Top 7-Märkten in Deutschland bietet Köln damit weiterhin die höchste Spitzenrendite für Büroimmobilien. Für das Gesamtjahr 2018 ist für den Kölner Investmentmarkt ein Transaktionsvolumen von etwa 1,7 Mrd. € zu erwarten.



**Ansprechpartner:** Lars Zenke | Director | E-mail: [Lars.Zenke@colliers.com](mailto:Lars.Zenke@colliers.com) | T: +49 211 862062-48

Copyright © 2018 Colliers International Deutschland GmbH.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2018. Alle Rechte vorbehalten.