



KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Flächenumsatz [-16%]

205.000 m²

Vermietungsumsatz [-12%]

190.000 m²

Leerstand [-36%]

240.000 m²

Leerstandsquote [-170 bp]

3,1%

Spitzenmiete [+5%]

22,50 €/m²

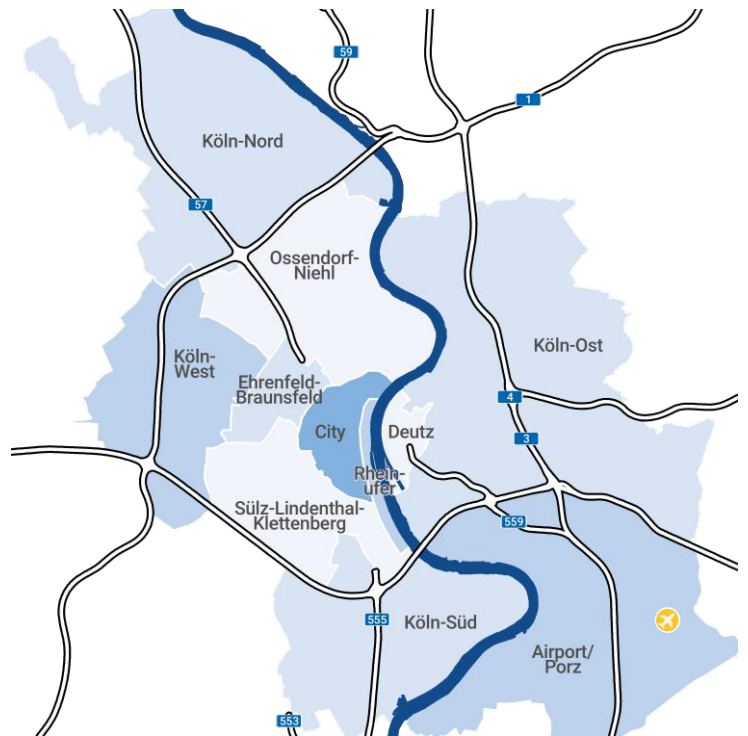
Durchschnittsmiete [+9%]

13,60 €/m²

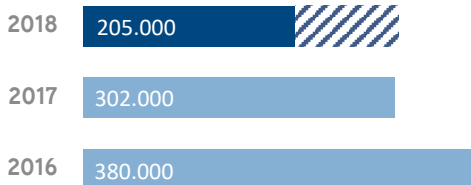
Ausblick 2018

Nachfrage → Leerstand ↘ Ø Miete ↗

TEILMÄRKTE



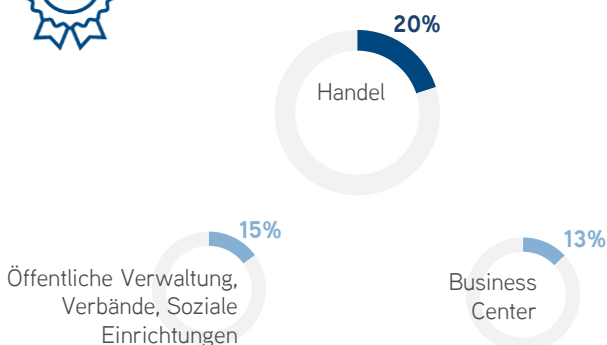
FLÄCHENUMSATZ (m²)



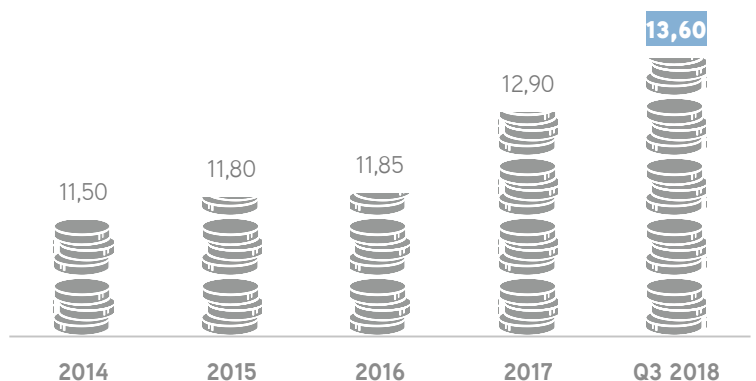
FERTIGSTELLUNGEN (m², Vorvermietung in %)



TOP 3 BRANCHEN



DURCHSCHNITTMIETE (in €/m²)



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Der Kölner Bürovermietungsmarkt blieb im bisherigen Jahresverlauf merklich hinter dem Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes (minus 16 %) zurück. Für das Gesamtjahr 2018 bleibt aber weiterhin ein Flächenumsatz von 280.000 m² realistisch. Mehrere große Abschlüsse aus den Branchen Handel sowie Öffentliche Verwaltung bestimmten dabei in den ersten neun Monaten das Marktgeschehen in der Domstadt. Zudem sorgten Business Center für nennenswerte Flächenumsätze - allen voran

sind dabei die beiden Anmietungen von Design Offices über rund 13.000 m² im I/D Cologne und über 5.600 m² im Kaiserhof zu nennen. Der sehr dynamische Leerstandsabbau der vergangenen Quartale setzte sich weiter fort - als Resultat beträgt der absolute Leerstand aktuell lediglich noch 240.000 m², was einer Leerstandsquote von 3,1 % entspricht. Die Durchschnittsmiete konnte im Jahresvergleich um 9 % zulegen und notiert mit 13,60 €/m² auf einem historischen Höchststand. Bei der Spitzenmiete war ebenfalls ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um 5 % auf 22,50 €/m² festzuhalten.





KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Transaktionsvolumen [-15%]

1,25 Mrd. €

Wichtigste Assetklasse

Büro (571 Mio. €)

Brutto-Spitzenrendite Büro [-25 bp]

4,0 %

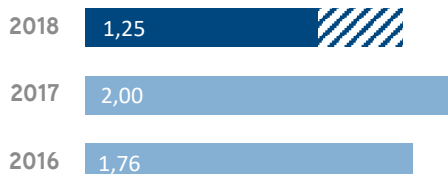
Größte Käufergruppe

Immobilien AGs

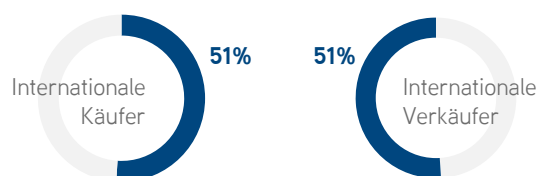
Ausblick 2018

Transaktionsvolumen → Spitzenrendite →

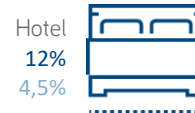
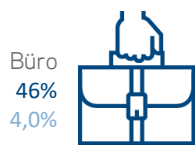
TRANSAKTIONSVOLUMEN (TAV, Mrd. €)



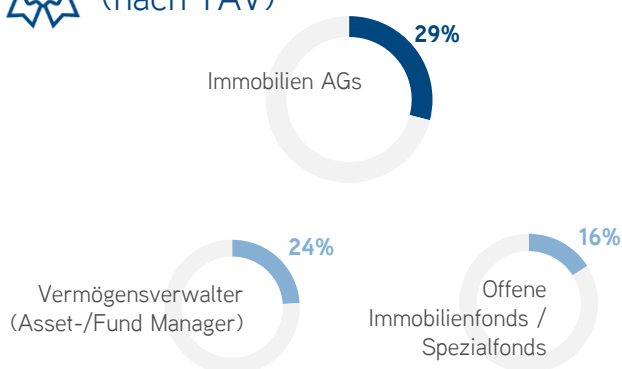
KAPITALHERKUNFT (nach TAV)



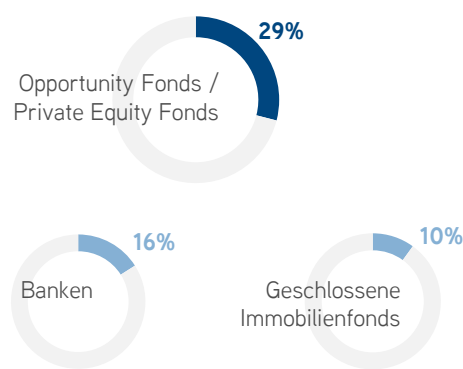
BEDEUTENDE ASSETKLASSEN (nach TAV, Brutto-Spitzenrendite)



TOP 3 KÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



TOP 3 VERKÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt Köln wurde im bisherigen Jahresverlauf ein Transaktionsvolumen von 1,25 Mrd. € erzielt. Erwartungsgemäß ist damit ein Rückgang des Transaktionsvolumens im Vergleich zum Vorjahr um 15 % festzuhalten. Das hohe Transaktionsvolumen im Vorjahr wurde durch ein starkes Transaktionsgeschehen in allen Größenkategorien getragen – im bisherigen Jahresverlauf wurde über alle Größenklassen hinweg eine etwas geringere Aktivität registriert, die sich schlussendlich

im Gesamtergebnis niedergeschlagen hat. Internationale Investoren konnten mit 51 % ihren bereits hohen Anteil am Transaktionsvolumen noch etwas erhöhen. Dabei zeigten sich insbesondere internationale Immobilien AGs sowie Opportunity Fonds / Private Equity Fonds ankaufsfreudig. Die Spitzenrendite notiert aktuell bei 4,0 %. Eine weitere markante Renditekompression ist nicht zu erwarten. Im Vergleich mit den anderen Top 7-Märkten bietet Köln damit weiterhin die höchste Spitzenrendite für Büroimmobilien. Für das Gesamtjahr 2018 bleibt die Prognose für das Transaktionsvolumen in Höhe von 1,7 Mrd. € bestehen.



Ansprechpartner: Lars Zenke | Director | E-mail: 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.