



KÖLN

MARKT- BERICHT

BÜRO- UND INVESTMENTMARKT

2018/2019



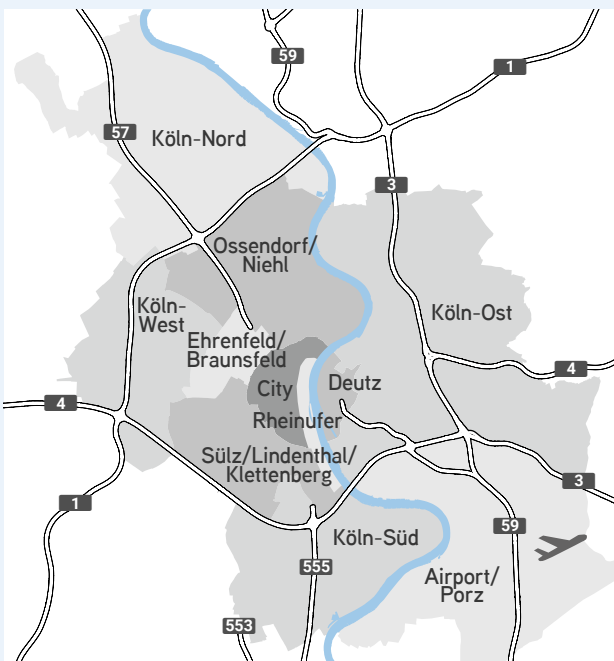


CITY FACTS KÖLN

Einwohnerzahl in 1.000	1.080
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	568
Arbeitslosenquote in %	7,4
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	25.364

Fast Facts

Bürovermietung Köln	2018	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	290.000 m ²	- 4,0 %
Vermietungsumsatz	275.000 m ²	0,4 %
Spitzenmiete	23,00 €/m ²	7,0 %
Durchschnittsmiete	13,80 €/m ²	7,0 %
Leerstandsquote	2,8 %	- 120 bp
Flächenbestand	7,85 Mio. m ²	0,0 %



Erzielte Büromieten in €/m²

Teilmarkt	Spitzenmiete	Durchschnittsmiete
City	23,00	16,50
Rheinufer	22,50	16,20
Deutz	21,50	16,00
Köln-Ost	15,00	12,80
Ossendorf/Niehl	12,50	10,50
Ehrenfeld/Braunsfeld	14,00	11,70
Köln-West	12,00	10,00
Köln-Nord	9,00	8,00
Sülz/Lindenthal/Klettenberg	16,00	12,50
Köln-Süd	12,50	11,10
Airport/ Porz	11,50	10,40

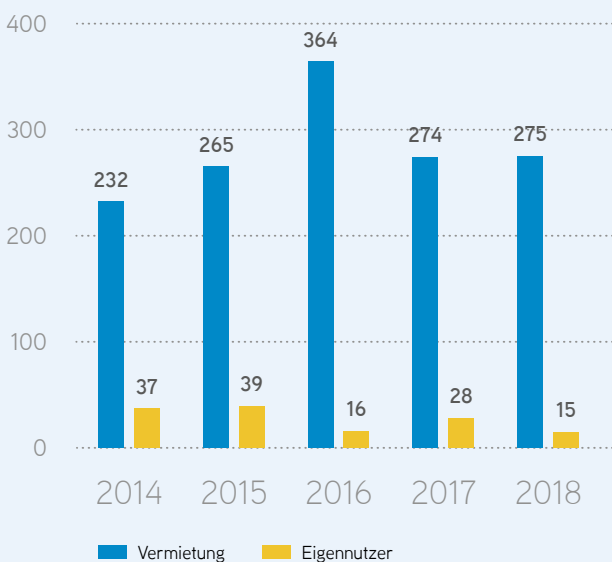
BÜROVERMIETUNG

Flächenumsatz

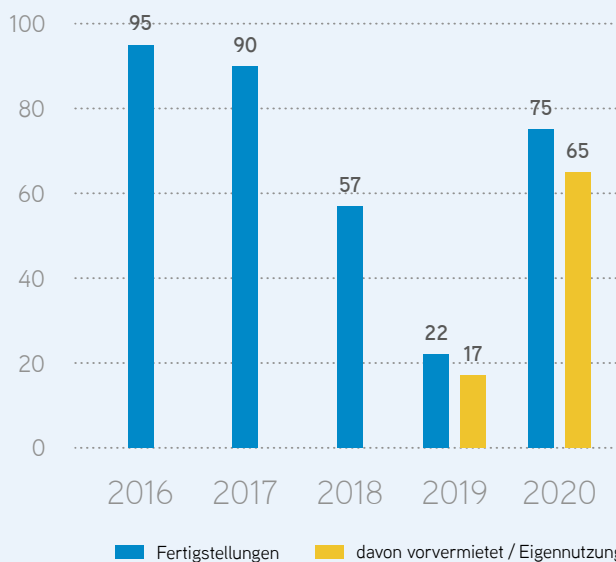
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Köln zeigte im Jahr 2018 ein leicht unterdurchschnittliches Ergebnis mit einem Büroflächenumsatz inklusive Eigennutzer von 290.000 m². Im Vergleich zum Vorjahr ist damit ein leichter Umsatzrückgang von etwa 4 % festzuhalten. Der 5-Jahresdurchschnitt wurde ebenfalls um rund 5 % verfehlt, was letztendlich mit der zunehmenden Flächenknappheit in der Domstadt zu begründen ist: Nutzer entscheiden sich oftmals für eine Verlängerung im Bestand oder weichen bei starken Expansionen verstärkt auf Projektentwicklungen aus. Als umsatzstärkste Lagen im Jahr 2018 sind die Teilmärkte City, Ehrenfeld/Braunsfeld sowie Köln-Ost und Deutz zu nennen.

Auch im Jahr 2018 sicherte sich die Branche Öffentliche Verwaltung, Verbände und Soziale Einrichtungen den Spitzenplatz in der Branchenverteilung. Insgesamt entfiel ein Anteil von rund 21% auf die Öffentliche Hand. So hat beispielsweise die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln rund 8.500 m² im Hochhaus One Cologne in der Venloer Straße angemietet. Nahezu gleichauf folgte die Branche Handel mit zahlreichen mittelgroßen Anmietungen, die sich auf einen Anteil von 14% summierten. Zudem konnten sich – wie bereits im Vorjahr – Anbieter von Co-working-Flächen, allen voran Design Offices, unter den drei anmietungsfreudigsten Branchen platzieren. Von Design Offices gab es zum einen den Abschluss über rund 5.600 m² im Projekt Kaiserhof und zum anderen den Abschluss über rund 13.000 m² im Projekt I/D Cologne zu vermelden. Ebenfalls ins I/D Cologne wird Siemens seine Kölner Niederlassung mit etwas mehr als 10.000 m² verlegen.

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m²



Mieten

Sowohl die Spitzenmiete als auch die gewichtete Durchschnittsmiete konnten im Vergleich zum Vorjahr um jeweils rund 7 % zulegen. Damit liegt die gewichtete Durchschnittsmiete nun bei 13,80 €/m² und die Spitzenmiete bei 23,00 €/m². Für das laufende Jahr 2019 sind weitere Mietpreissteigerungen zu erwarten.

Angebot und Leerstand

Durch die guten Vermietungsleistungen ist der Leerstand in Köln zum Jahresende 2018 nochmals deutlich gesunken. Zum Ablauf des Jahres waren nur noch 220.000 m² kurzfristig verfügbar, nahezu 100.000 m² weniger als ein Jahr zuvor. Dies entspricht einer aktuellen Leerstandsquote von nur noch 2,8%. Derzeit stehen größere zusammenhängende Top-Bestandsflächen in den guten Innenstadtlagen nicht mehr zur Verfügung. Potenzielle Mieter müssen in andere Teilmärkte ausweichen oder in Projektentwicklungen anmieten.

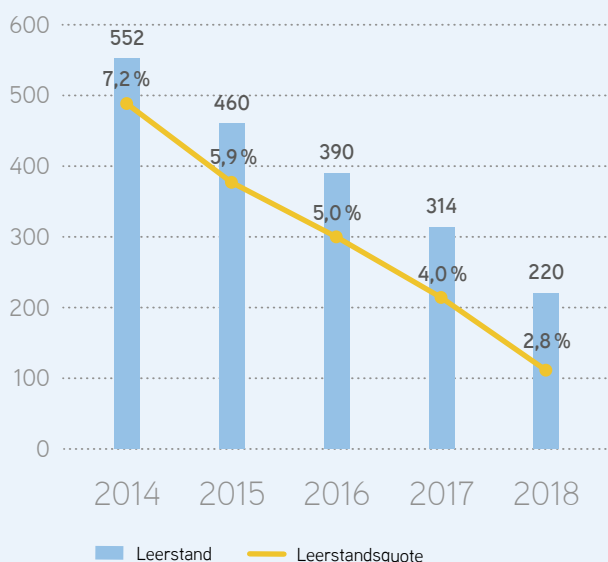
Entwicklungsschwerpunkte

Das größte Entwicklungspotenzial bietet weiterhin die rechtsrheinische Seite des Stadtgebietes. Hier sind insbesondere die Projekte I/D Cologne in Mülheim, das Deutz Quartier sowie der Deutzer Hafen zu nennen. Der ehemalige innerstädtische Industriehafen soll in den kommenden Jahren zu einem neuen Quartier entwickelt werden.

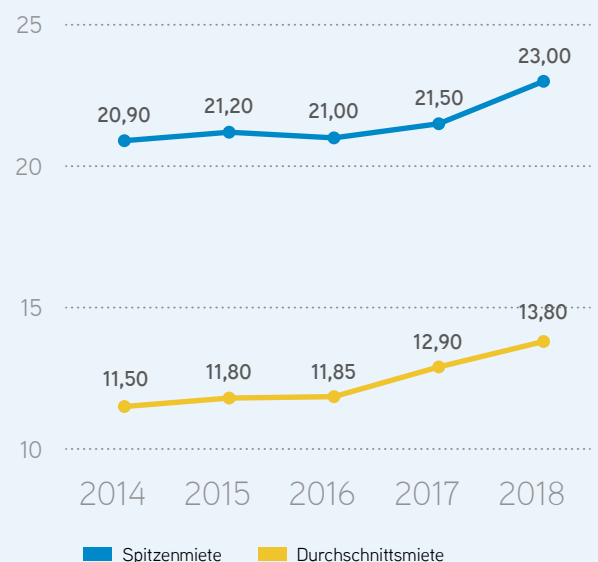
Fazit und Prognose

Dem Kölner Büovermietungsmarkt ist 2018 vor dem Hintergrund der angespannten Leerstandssituation ein gutes Ergebnis beim Flächenumsatz zu bescheinigen, wenngleich das Vorjahresergebnis nicht ganz erreicht wurde. Im laufenden Jahr 2019 ist ein Flächenumsatz von etwa 260.000 m² als realistisch anzusehen, denn die Flächenverfügbarkeit im Bestand wird weiter abnehmen und Neuentwicklungen rücken noch stärker in den Fokus. Dadurch sind sowohl bei der Spitzenmiete als auch bei der gewichteten Durchschnittsmiete weitere Steigerungen vorprogrammiert.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m²



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

Transaktionsvolumen

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet Köln wurden 2018 insgesamt rund 1,9 Mrd. € investiert. Im Vergleich zum Rekordergebnis des Vorjahres ist damit ein Rückgang um 7 % festzuhalten. Gleichwohl geht 2018 als drittbestes Jahr in die Statistik ein. Einen maßgeblichen Beitrag zum sehr guten Jahresergebnis leisteten insgesamt fünf Großtransaktionen im dreistelligen Millionen-Bereich, wie zum Beispiel der Verkauf der ehemaligen Lufthansa-Zentrale in Deutz, das langfristig an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vermietet

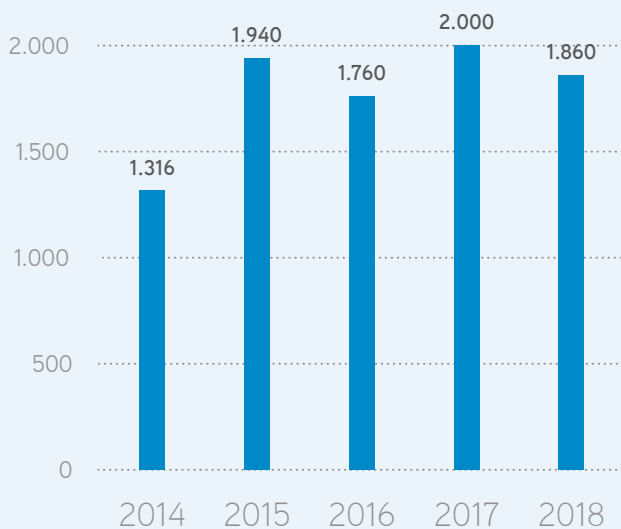
ist, an Hyundai Asset Management oder auch der Verkauf des Maritim-Hotels am Heumarkt an Art-Invest.

Neben den Großtransaktionen zeigte sich aber auch im mittleren Segment zwischen 30 und 100 Mio. € mit 16 Transaktionen ein lebhaftes Marktgeschehen. Eine Vielzahl von kleineren Transaktionen unter 30 Mio. € komplettierte das Bild. Die räumliche Verteilung der Deals konzentrierte sich insbesondere auf den Innenstadtbereich (rund 870 Mio. €) sowie Deutz (knapp 500 Mio. €).

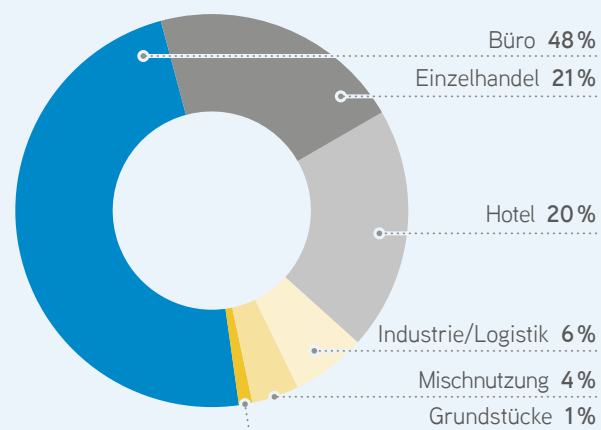
Fast Facts

Investment Köln	2018	2017
Transaktionsvolumen	1.860 Mio. €	2.000 Mio. €
Portfoliotransaktionen	25 %	20 %
Internationale Käufer	52 %	40 %
Internationale Verkäufer	42 %	42 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 48 %	Büro 50 %
Spitzenrendite Büro	3,75 %	4,25 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2018 Anteil in %



Angebot und Nachfrage

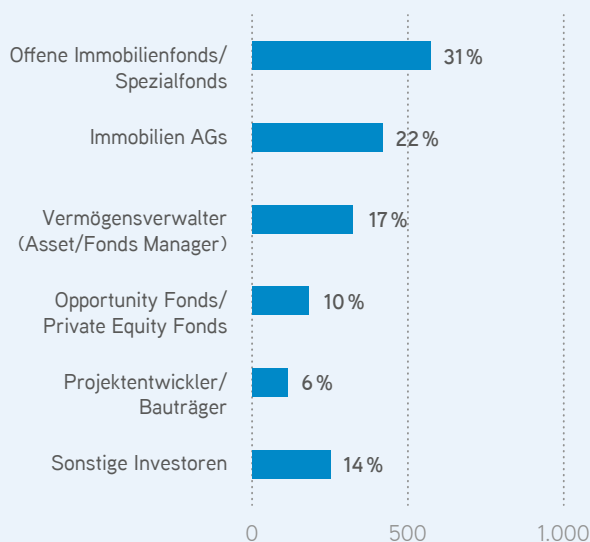
Bei der Verteilung des Transaktionsvolumens nach Nutzungsarten konnte sich wie im Vorjahr das Segment Büroimmobilien auf dem Spitzenrang positionieren. Insgesamt entfällt knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens auf diese Assetklasse. Einzelhandelsimmobilien, getrieben durch die Fusion von Kaufhof und Karstadt und die damit verbundene Transaktion des Kaufhof Hohe Straße, sowie Hotelimmobilien folgen auf den weiteren Rängen mit jeweiligen Anteilen um 20 %. Insbesondere die sechs registrierten Hotel-Transaktionen verdeutlichen die hohe Attraktivität des Hotel-Standorts Köln. Alle weiteren Assetklassen spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Die Käuferseite wurde stark von offenen Immobilienfonds/Spezialfonds mit gut 570 Mio. € Transaktionsvolumen sowie den Immobilien AGs mit knapp 420 Mio. € geprägt. Zudem erzielten Vermögensverwalter (Asset/Fonds Manager) mit einem Volumen in der Größenordnung von rund 320 Mio. € einen nennenswerten Anteil am Transaktionsvolumen. Auf der Ver-

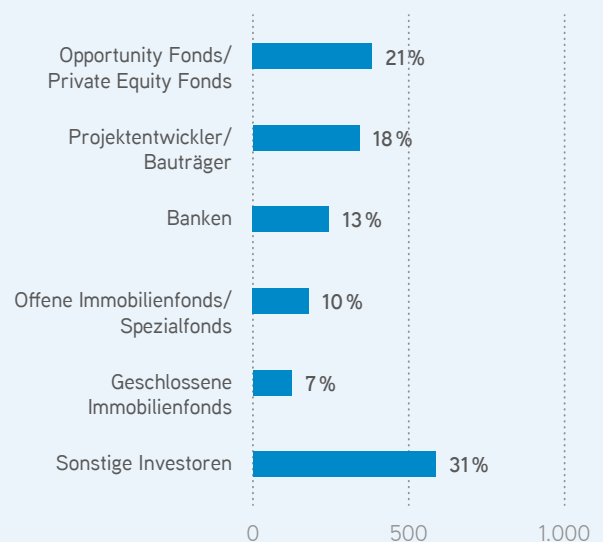
käuferseite generierten Opportunity Fonds/Private Equity Fonds mit rund 380 Mio. € das höchste Transaktionsvolumen, dicht gefolgt von Projektentwicklern/Bauträgern mit 340 Mio. €, die ihre fertiggestellten Büro- und Hotelprojekte an Endinvestoren verkauften, sowie geschlossene Immobilienfonds mit knapp 250 Mio. €.

Internationale Investoren konnten auf der Käuferseite ihre bereits hohe Marktaktivität aus dem Vorjahr noch weiter ausbauen und erzielten 2018 mit 52 % einen Mehrheitsanteil am Transaktionsvolumen. Dabei waren die Herkunftsländer der Investoren sehr gemischt. Die höchste Anzahl der Transaktionen geht auf das Konto von US-amerikanischen Investoren, gefolgt von Investoren aus der Schweiz. Auf Verkäuferseite ist den internationalen Investoren ein ebenfalls stattlicher Anteil am Transaktionsvolumen in Höhe von 42 % zuzuschreiben. Auch hierbei sind die Herkunftsländer der Investoren sehr vielfältig.

GRAFIK 7: Käufergruppen in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 8: Verkäufergruppen in Mio. €/Anteil in %



Renditen

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien in Köln hat sich im Jahresverlauf nochmals deutlich nach unten korrigiert. Für Top-Objekte in den besten Lagen der Innenstadt können derzeit bis zu 3,75 % erzielt werden. Im Vergleich zum Jahresende 2017 ist damit ein Rückgang um 50 Basispunkte festzustellen. High Street Retail Immobilien in bester Innenstadtlage werden aktuell mit Spitzenrenditen von bis zu 3,30 % gehandelt und damit 20 Basispunkte niedriger als noch ein Jahr zuvor. Eine weitere Renditekompression ist jedoch eher unwahrscheinlich. Im Vergleich mit den anderen TOP 7-Städten in Deutschland bleibt Köln damit die Stadt mit den höchsten Spitzenrenditen für Büro- und Einzelhandelsimmobilien, wenngleich sich der Abstand in den letzten Quartalen zunehmend verringert hat.

Fazit und Prognose

Der Kölner Investmentmarkt hat im abgelaufenen Jahr 2018, befeuert durch einige Großtransaktionen, für ein sehr gutes Ergebnis beim Transaktionsvolumen gesorgt. Dabei wurde das Rekordergebnis des Vorjahres erwartungsgemäß leicht verfehlt. Sowohl das Branchenbild der Investoren auf Käuferseite als auch deren Herkunftsländer waren äußerst

diversifiziert, was eindrucksvoll die internationale Positionierung der Domstadt verdeutlicht. Der Bürovermietungsmarkt mit seinem zukünftigen Wachstumspotenzial bei den Mietpreisen bildet hierfür die entsprechende solide Basis. Daneben agierten Privatinvestoren 2018 anders als in den vorangegangenen Jahren eher zurückhaltend, was aber als Ausdruck der äußerst limitierten Produktverfügbarkeit in diesem Segment gewertet werden muss.

Schwerpunkte des Transaktionsgeschehens waren erwartungsgemäß die guten Innenstadtlagen und der Teilmarkt Deutz. Die Teilmärkte Ossendorf/Niehl sowie Ehrenfeld/Braunsfeld leisteten ebenfalls noch erwähnenswerte Beiträge zum Gesamtergebnis. Diese Verteilung wird sich in den kommenden Jahren aufgrund der laufenden und geplanten Entwicklungen kaum ändern. Für das Gesamtjahr 2019 ist zu erwarten, dass das Transaktionsvolumen im Stadtgebiet bei circa 1,6 Mrd. € liegen wird. Ob der Kölner Investmentmarkt nochmals in den Bereich des Rekordergebnisses von 2,0 Mrd. € vorstoßen kann, ist in erster Linie von der Produktverfügbarkeit im großvolumigen Segment abhängig.



Der Leerstandsabbau auf dem Kölner Bürovermietungsmarkt setzte sich auch 2018 fort. Aufgrund der Flächenknappheit sind weitere Mietpreissteigerungen zu erwarten.

KONTAKT

Lars Zenke Director | Research
+49 211 862062-48, lars.zenke@colliers.com



ANSPRECHPARTNER

RESEARCH

Lars Zenke
Director | Research
+49 211 862062-48
lars.zenke@colliers.com

Bildnachweis

Titelseite: Krankenhaus Köln, Colliers International
Innenseite: Krankhäuser, shutterstock – r.classen

Copyright © 2019 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.

© 2019. Alle Rechte vorbehalten

Colliers International
Deutschland GmbH
Krankenhaus 1, Im Zollhafen 18
50678 Köln

