



BÜROVERMIETUNG

Q1 | 2019 | Köln



Fast Facts

	Q1 2019	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	70.500 m ²	+ 41,0 %
Vermietungsumsatz	70.500 m ²	+ 62,1 %
Leerstand	203.000 m ²	- 33,0 %
Leerstandsquote	2,6 %	- 130 bp
Spitzenmiete	25,00 €/m ²	+ 16,3 %
Durchschnittsmiete	14,30 €/m ²	+ 10,0 %

Ausblick 2019

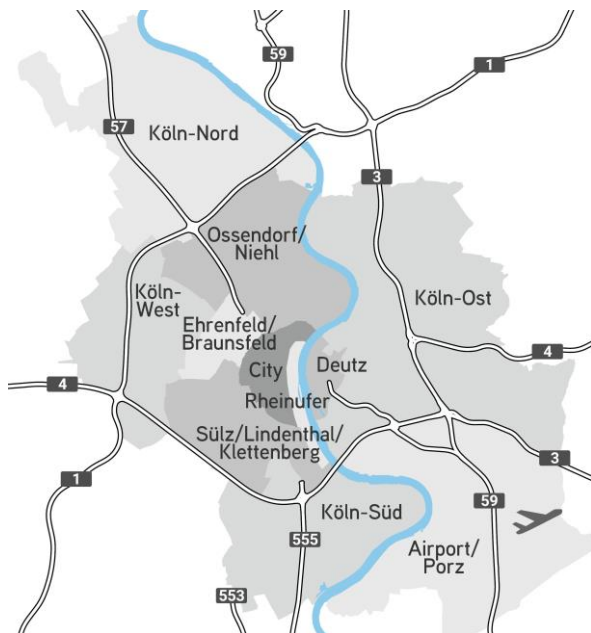
Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

Der Markt im Überblick

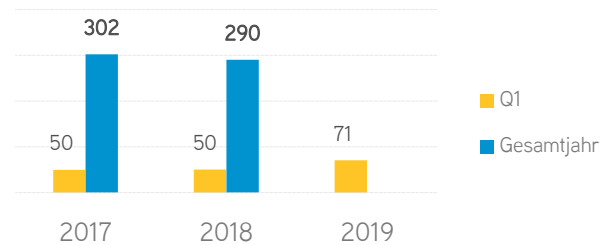
Der Kölner Bürovermietungsmarkt startet mit einem Vermietungsumsatz von 70.500 m² stark ins neue Jahr. Der Durchschnittswert der vergangenen fünf Jahre wurde um 30 % übertroffen. Insgesamt konnten vier Großabschlüsse über 5.000 m² registriert werden, die rund 49 % des Gesamtumsatzes ausmachen. Der größte Abschluss fand mit über 15.700 m² durch die Sparkasse Köln Bonn in der Projektentwicklung „kite“ in Ossendorf statt. Weitere große Abschlüsse sind Unternehmen aus den Branchen Business Center und

Information & Telekommunikation zuzuschreiben. Insbesondere in zentralen Lagen ist eine weitere Verknappung des Angebotes zu beobachten. Die Leerstandsrate ist um -130 bp gesunken und beträgt nur noch 2,6 %. Aufgrund der hohen Vorvermietungsquoten bei derzeit laufenden Projektentwicklungen wird auch hier das Angebot immer knapper. Als Resultat werden sowohl die Spitzen- als auch Durchschnittsmieten bei einem prognostizierten Flächenumsatz von 260.000 m² im Jahresverlauf weiter steigen.

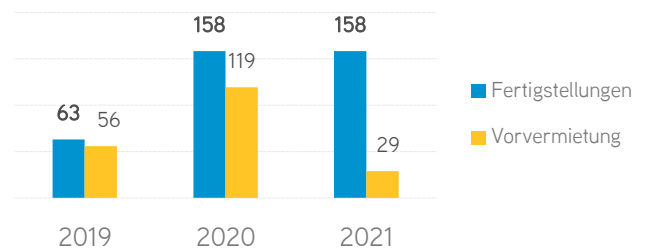
Teilmärkte



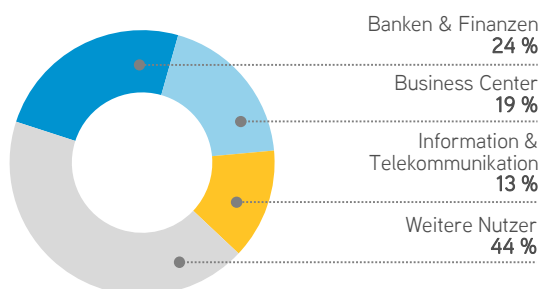
Flächenumsatz in 1.000 m²



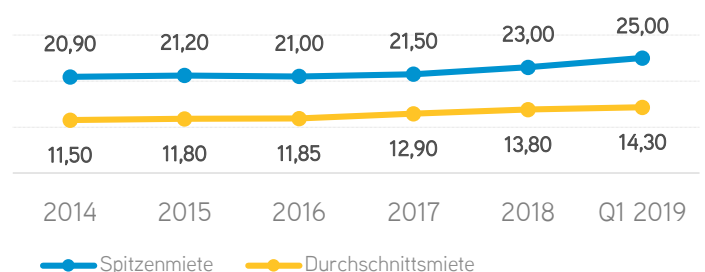
Fertigstellungen und Vorvermietung in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





INVESTMENT

Q1 | 2019 | Köln



Fast Facts

	Q1 2019	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	380 Mio. €	+ 8,6 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,50 %	- 50 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Pensionskassen / Pensionsfonds	

Ausblick 2019

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite

Der Markt im Überblick

Der Kölner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien startet solide ins neue Jahr. Mit einem Transaktionsvolumen von 380 Mio. € wurde der Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre um knapp 15 % übertroffen. Die größte Transaktion konnte mit dem Verkauf der Wallarkaden im Teilmarkt City registriert werden. Das im Bau befindliche Büro- und Geschäftshaus am Rudolfplatz wurde in einem Forward Sale für etwa 140 Mio. € von MOMENI

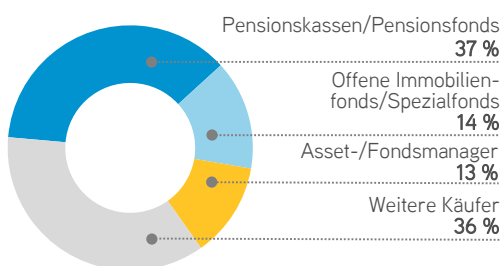
an eine Gesellschaft berufständischer Versorgungswerke veräußert. Aufgrund der Produktknappheit konnte in Köln eine weitere Renditekompression der Spitzenrendite für Büroimmobilien auf nun 3,50 % beobachtet werden. Damit werden Top-Büroobjekte in Köln auf dem gleichen Niveau gehandelt wie vergleichbare Immobilien in Düsseldorf. Für das Gesamtjahr 2019 ist ein Transaktionsvolumen von etwa 1,6 Mrd. € zu erwarten.

Brutto-Spitzenrendite bedeutender Assetklassen in %

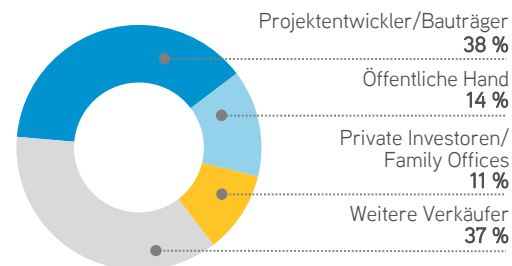
Transaktionsvolumen nach Assetklasse in €, Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen

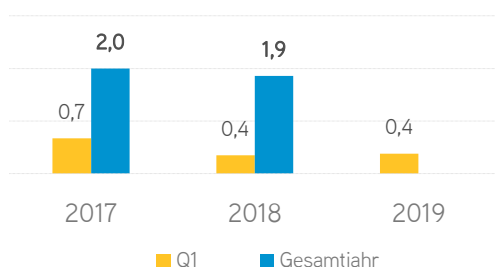


TOP 3 Verkäufergruppen



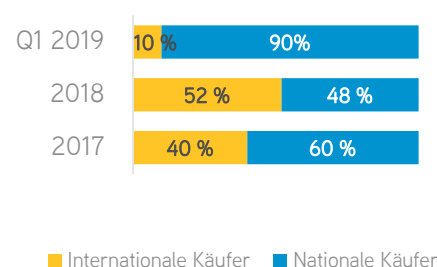
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



Bastian Hallen
Junior Consultant | Research
Köln
+49 221 986537-31
bastian.hallen@colliers.com