



BÜROVERMIETUNG

H1 | 2019 | Köln



Fast Facts

	H1 2019	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	130.500 m ²	- 1,1 %
Vermietungsumsatz	122.600 m ²	+ 4,8 %
Leerstand	187.200 m ²	- 33,1 %
Leerstandsquote	2,4 %	- 120 bp
Spitzenmiete	25,00 €/m ²	+ 16,3 %
Durchschnittsmiete	14,50 €/m ²	+ 11,5 %

Ausblick 2019

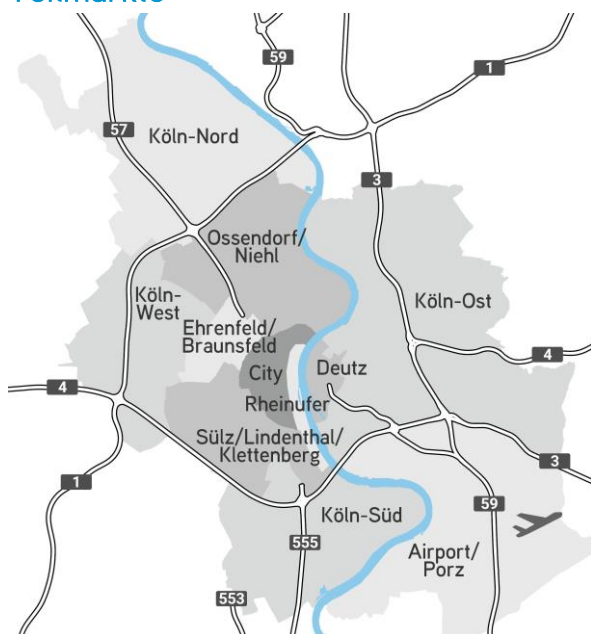
Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

Der Markt im Überblick

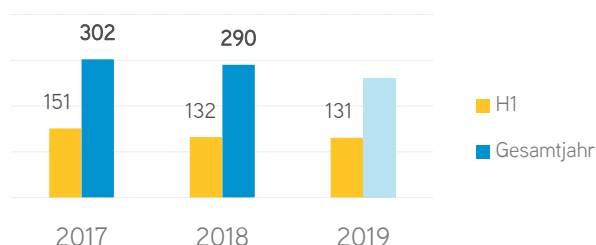
Im 1. Halbjahr wurde in Köln ein Büroflächenumsatz von 130.500 m² erzielt. Mit dem Ergebnis wurde zwar das Niveau des Vorjahres erreicht, der Durchschnittswert der vergangenen fünf Jahre konnte hingegen nicht bestätigt werden (- 10 %). Grund hierfür ist keineswegs ein Rückgang der Nachfrage, sondern vielmehr eine weitere Angebotsverknappung im Bestand. Dadurch rücken Projektentwicklungen immer stärker in den Fokus, hohe Vorvermietungsquoten und ein Flächenumsatzanteil von über 40 % im

bisherigen Jahresverlauf belegen dies eindrucksvoll. Die Leerstandsquote ist wiederholt gesunken und beträgt aktuell nur noch 2,4 %. Business Center vereinen mit fünf Abschlüssen einen Flächenumsatz von über 20.000 m² auf sich. Neben dem traditionell starken Teilmarkt City generierte auch der Teilmarkt Ossendorf/Niehl ein starkes Umsatzergebnis (28.000 m²). Sowohl die Spitzen- als auch Durchschnittsmieten werden bei einem erwarteten Flächenumsatz von 260.000 m² im Jahresverlauf weiter steigen.

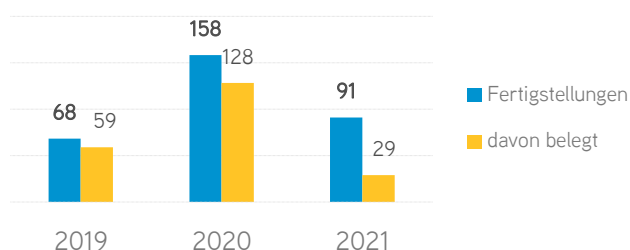
Teilmärkte



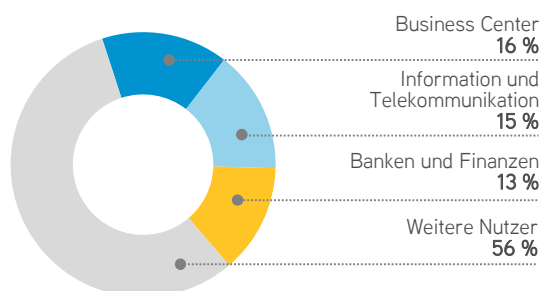
Flächenumsatz in 1.000 m²



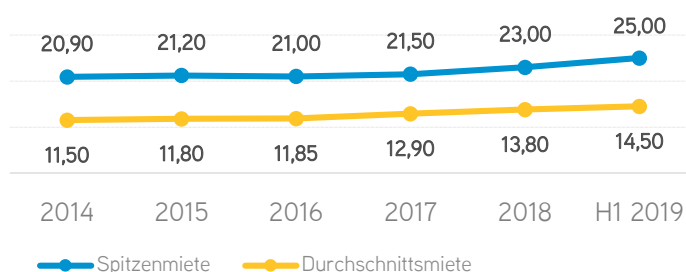
Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





INVESTMENT

H1 | 2019 | Köln



Fast Facts

	H1 2019	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	810 Mio. €	+ 29 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,50 %	- 50 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

Ausblick 2019

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite



Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt Köln wurden im 1. Halbjahr 2019 Immobilien und Grundstücke im Wert von 810 Mio. € gehandelt. Damit konnte das Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes um 29 % gesteigert werden. Der Durchschnitt der jeweils ersten Halbjahre der letzten fünf Jahre wurde ebenfalls deutlich überschritten (+ 26 %). Als größte Transaktion ist der Teilverkauf des Barthonia Forums in Ehrenfeld im zweiten Quartal zu nennen.

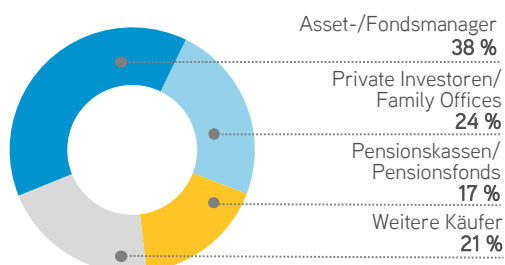
Tristan Capital verkaufte das gemischt genutzte Quartier an das Family Office East Guardian. Das starke Halbjahresergebnis ist zudem auf gleich mehrere großvolumige Hoteltransaktionen zurückzuführen. Die Spitzenrendite in der Domstadt hat mit 3,50 % im 1. Halbjahr noch einmal leicht nachgegeben. Gleichwohl ist hier nun die Talsohle erreicht. Für das Gesamtjahr 2019 ist weiterhin ein Transaktionsvolumen von etwa 1,6 Mrd. € zu erwarten.

Bedeutende Assetklassen

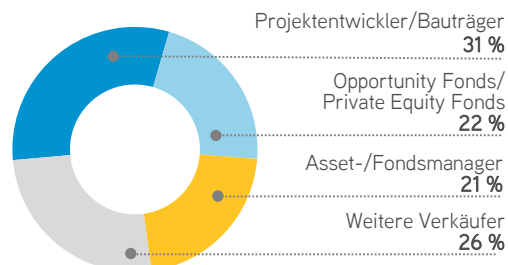
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen

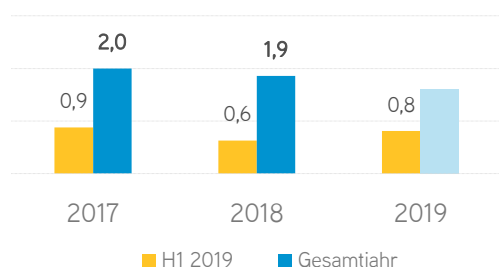


TOP 3 Verkäufergruppen



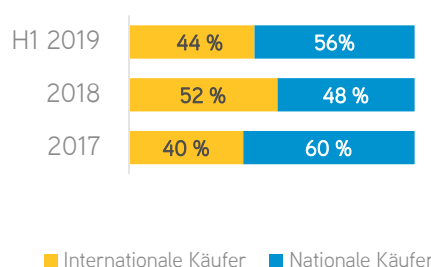
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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