



# BÜROVERMIETUNG

Q1-3 | 2019 | Köln



## Fast Facts

|                    | Q1-3 2019              | Veränderung zum Vorjahr |
|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Flächenumsatz      | 190.000 m <sup>2</sup> | - 7,3 %                 |
| Vermietungsumsatz  | 172.100 m <sup>2</sup> | - 9,4 %                 |
| Leerstand          | 181.700 m <sup>2</sup> | - 24,3 %                |
| Leerstandsquote    | 2,3 %                  | - 80 bp                 |
| Spitzenmiete       | 25,00 €/m <sup>2</sup> | + 11,1 %                |
| Durchschnittsmiete | 14,70 €/m <sup>2</sup> | + 8,1 %                 |

## Ausblick 2019

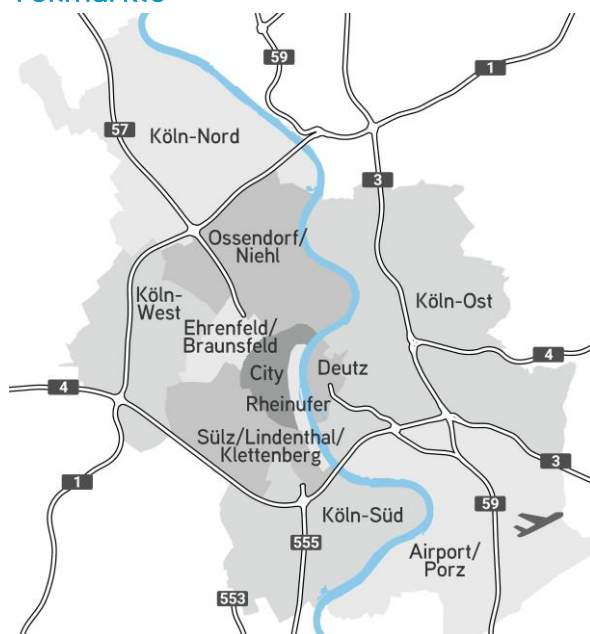
| Nachfrage | Leerstand | Ø Miete |
|-----------|-----------|---------|
|           |           |         |

## Der Markt im Überblick

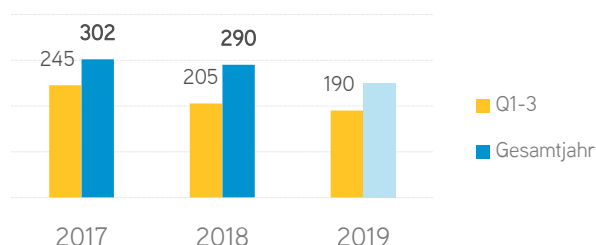
In den ersten neun Monaten wurde auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt ein Flächenumsatz von 190.000 m<sup>2</sup> erzielt. Mit dem Ergebnis konnte das Niveau des Vorjahres nicht ganz erreicht werden (-7,3 %). Der Rückgang ist jedoch keineswegs auf eine sinkende Nachfrage, sondern vielmehr die weitere Angebotsverknappung zurückzuführen. Dadurch rücken Projektentwicklungen immer stärker in den Fokus, hohe Vorvermietungsquoten und ein Flächenumsatzanteil von über 45 % im bisherigen Jahresverlauf belegen

dies eindrucksvoll. Die kurzfristig verfügbare Bürofläche summierte sich zum Ende des dritten Quartals auf etwa 182.000 m<sup>2</sup> und ging damit im Vorjahresvergleich deutlich zurück. Der größte Abschluss im dritten Quartal fand mit der Vermietung an Arlanxio mit etwa 8.400 m<sup>2</sup> in der Projektentwicklung MesseCity im rechtsrheinischen Deutz statt. Sowohl die Spitzen- als auch gewichtete Durchschnittsmiete werden bei einem erwarteten Flächenumsatz von 250.000 m<sup>2</sup> im Jahresverlauf weiter steigen.

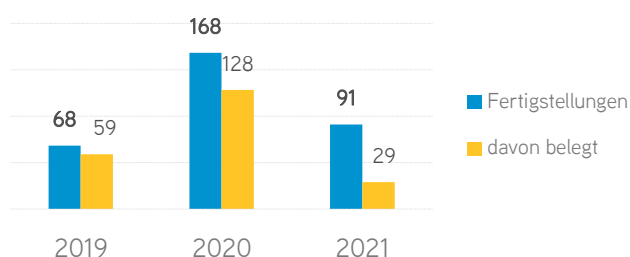
## Teilmärkte



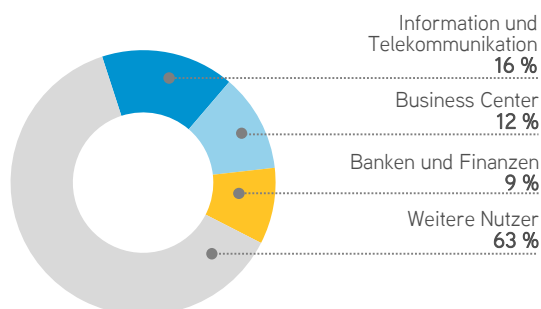
## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



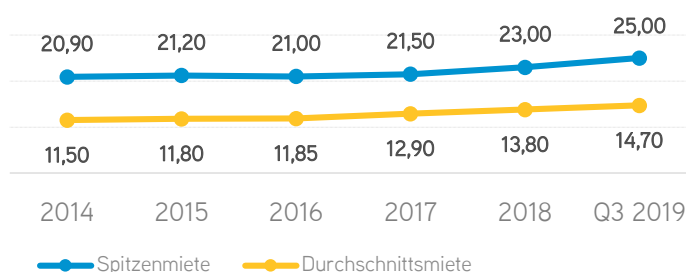
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT

Q1-3 | 2019 | Köln



## Fast Facts

|                            | Q1-3 2019           | Veränderung zum Vorjahr |
|----------------------------|---------------------|-------------------------|
| Transaktionsvolumen        | 1.437 Mio. €        | + 15,0 %                |
| Brutto-Spitzenrendite Büro | 3,40 %              | - 60 bp                 |
| Bedeutendste Assetklasse   | Büroimmobilien      |                         |
| Größte Käufergruppe        | Asset-/Fondsmanager |                         |

## Ausblick 2019

| Transaktionsvolumen | Spitzenrendite |
|---------------------|----------------|
|                     |                |

## Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt Köln wurden in den ersten drei Quartalen Immobilien und Grundstücke im Wert von rund 1,44 Mrd. € gehandelt. Insbesondere der Verkauf des Millenium-Portfolios im dritten Quartal, zu dem auch drei Objekte in Köln zählten, trug maßgeblich zur Steigerung um 15 % im Vorjahresvergleich bei. Der fünfjährige Durchschnitt konnte sogar um knapp 24 % übertroffen werden. Das starke Ergebnis ist zudem auf gleich mehrere Hoteltransaktionen

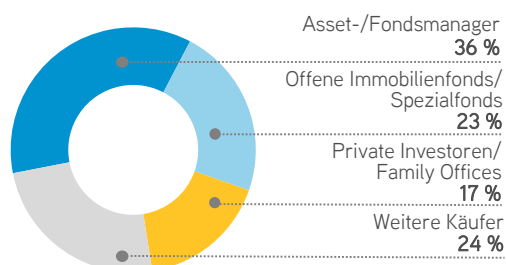
zurückzuführen, die knapp für ein Viertel des Transaktionsvolumen sorgten und damit hinter Büroimmobilien die bedeutendste Assetklasse bildeten. Die Spitzenrendite für Top-Büroobjekte hat im dritten Quartal noch einmal leicht nachgegeben und liegt aktuell bei 3,40 %. Die Renditekompression sollte damit abgeschlossen sein. Für das Gesamtjahr 2019 ist aufgrund einer gut gefüllten Verkaufspipeline ein neues Rekordergebnis mit einem Transaktionsvolumen von über 2 Mrd. € möglich.

## Bedeutende Assetklassen

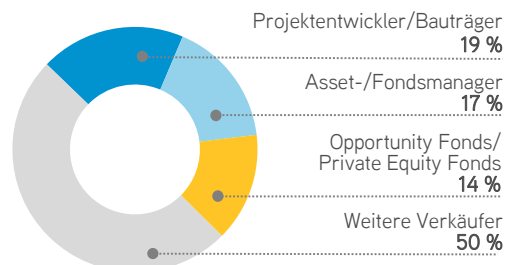
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



## TOP 3 Käufergruppen

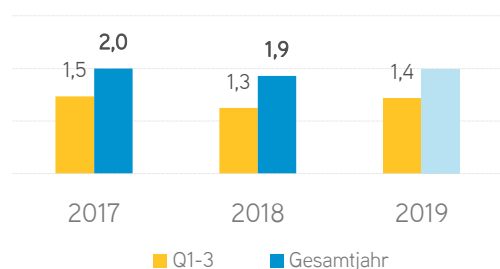


## TOP 3 Verkäufergruppen



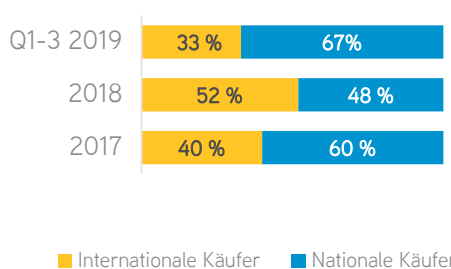
## Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



## Kapitalherkunft

nach TAV



## ANSPRECHPARTNER



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