

KÖLN

MARKT- BERICHT

BÜRO- UND INVESTMENTMARKT

2019/2020



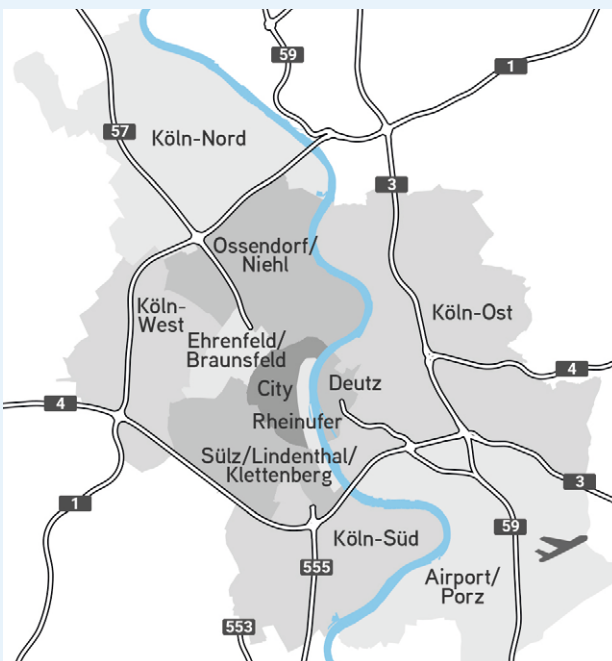


CITY FACTS KÖLN

Einwohnerzahl in 1.000	1.086
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	583
Arbeitslosenquote in %	7,4
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	25.806

Fast Facts

Bürovermietung Köln	2019	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	275.000 m ²	-5,2 %
Vermietungsumsatz	261.600 m ²	-4,9 %
Spitzenmiete	25,50 €/m ²	10,9 %
Durchschnittsmiete	15,20 €/m ²	10,1 %
Leerstandsquote	2,2 %	-60 bp
Flächenbestand	7,91 Mio. m ²	0,8 %



Erzielte Büromieten in €/m²

Teilmarkt	Spitzenmiete	Durchschnittsmiete
City	25,50	18,50
Rheinufer	23,00	16,70
Deutz	21,50	16,50
Köln-Ost	15,50	13,10
Ossendorf/Niehl	15,50	14,00
Ehrenfeld/Braunsfeld	15,50	12,50
Köln-West	12,00	10,00
Köln-Nord	9,50	8,00
Sülz/Lindenthal/Klettenberg	16,50	12,50
Köln-Süd	12,50	11,10
Airport/Porz	12,00	10,40

BÜROVERMIETUNG

Flächenumsatz

Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Köln hat 2019 einen Flächenumsatz von 275.000 m² erzielt. Sowohl im Vergleich zum Vorjahr als auch zum Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre ist damit ein leichter Umsatzrückgang von etwa 5 % zu verzeichnen. Insgesamt wurden 10 Großabschlüsse über 5.000 m² registriert.

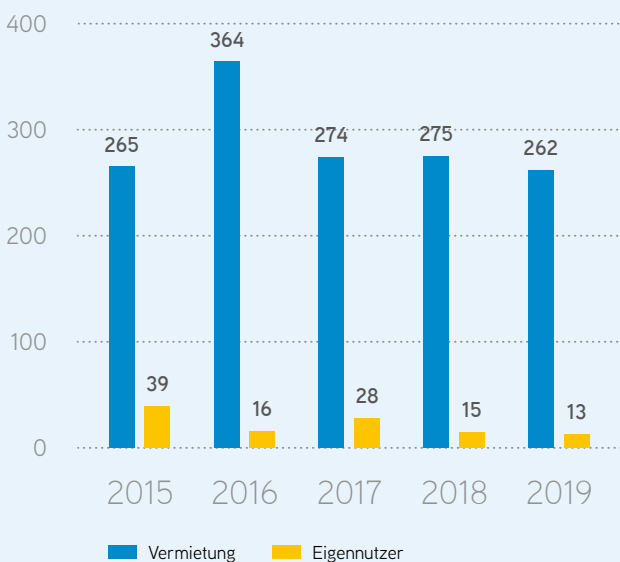
Große zusammenhängende Flächen können aufgrund des Angebotsengpasses in der Domstadt aktuell fast ausschließlich in Projektentwicklungen angemietet werden, sodass im vergangenen Jahr lediglich zwei Großabschlüsse in Bestandsgebäuden realisiert wurden. Als Resultat vereinten Mietvertragsabschlüsse in Projektentwicklungen über 40 % des Flächenumsatzes auf sich. Im Flächensegment ab 5.000 m² liegt der Anteil mit 84 % sogar noch deutlich höher. Als größter Abschluss des vergangenen Jahres ist die Anmietung der Sparkasse Köln/Bonn

mit über 17.000 m² in der Projektentwicklung im Teilmarkt Ossendorf/Niehl zu nennen, die gleichzeitig die einzige Vermietung im Segment über 10.000 m² blieb.

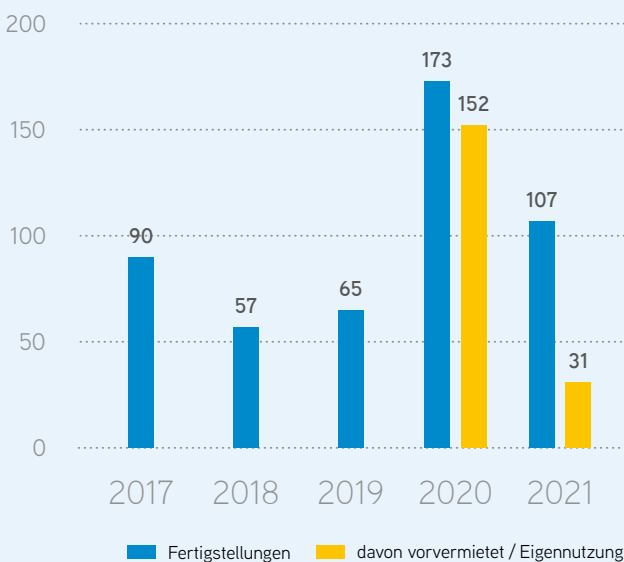
Die Nachfrage war trotz Angebotsknappheit gewohnt breit gestreut. Der IT-Sektor belegte mit einem Anteil von etwa 12 % die Spitzenposition, dicht gefolgt von Business Centern und Beratungsunternehmen, die jeweils auf einen Anteil von knapp 10 % kommen.

Räumlich konzentrierte sich der Flächenumsatz vor allem auf den traditionell starken Teilmarkt City, der mit 109.000 m² mit deutlichem Abstand vor den Teilmärkten Ossendorf/Niehl (39.000 m²), Airport/Porz (30.000 m²) sowie Ehrenfeld/Braunsfeld (29.000 m²) den höchsten Umsatz auf sich vereinte.

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m²



Mieten

Die Spitzenmiete in Köln hat im Vergleich zum Vorjahr um 11 % zugelegt und notierte Ende Dezember bei 25,50 €/m². Die gewichtete Durchschnittsmiete konnte ebenfalls um 10 % zulegen und lag Ende 2019 bei 15,20 €/m². Auch im nächsten Jahr ist keine Entspannung der Angebotssituation zu erwarten, weshalb von einem weiteren Mietpreisanstieg auszugehen ist.

vorvermietet. Für das Jahr 2021 kommen weitere 107.000 m² Bürofläche hinzu, von denen noch etwa 76.000 m² zur Verfügung stehen. Als Entwicklungsschwerpunkte sind der Butzweilerhof im Teilmarkt Ossendorf/Niehl, in dem in den kommenden Jahren mehrere Projekte avisiert sind, sowie das I/D Cologne im Teilmarkt Ost und die Messe-City in Deutz zu nennen.

Angebot und Leerstand

Zum Jahresende notierte die Leerstandsquote bei nur noch 2,2 % und damit 0,6 Prozentpunkte niedriger als 2018. Größere zusammenhängende Bestandsflächen ab 1.000 m² in zentralen Lagen sind aktuell nicht mehr verfügbar, sodass potenzielle Mieter entweder auf Projektentwicklungen oder Teilmärkte am Stadtrand ausweichen müssen.

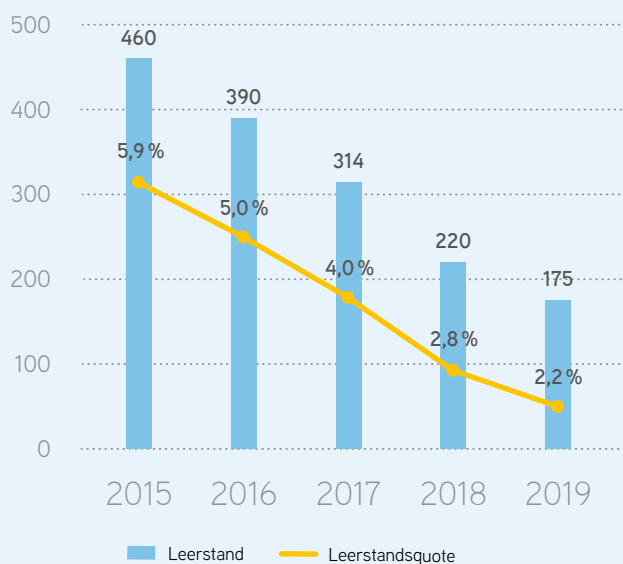
Fazit und Prognose

Der Bürovermietungsmarkt Köln konnte vor dem Hintergrund der angespannten Leerstandssituation beim Büroflächenumsatz nicht ganz an das Vorjahresergebnis heranreichen. Aktuell befinden sich noch einige Großgesuche im Markt, sodass für das laufende Jahr 2020 ebenfalls ein Flächenumsatz von 275.000 m² realistisch scheint. Projektentwicklungen werden wieder im Fokus potenzieller Großnutzer stehen, wodurch sowohl die Spitzen- als auch Durchschnittsmieten in der Domstadt weiter steigen werden.

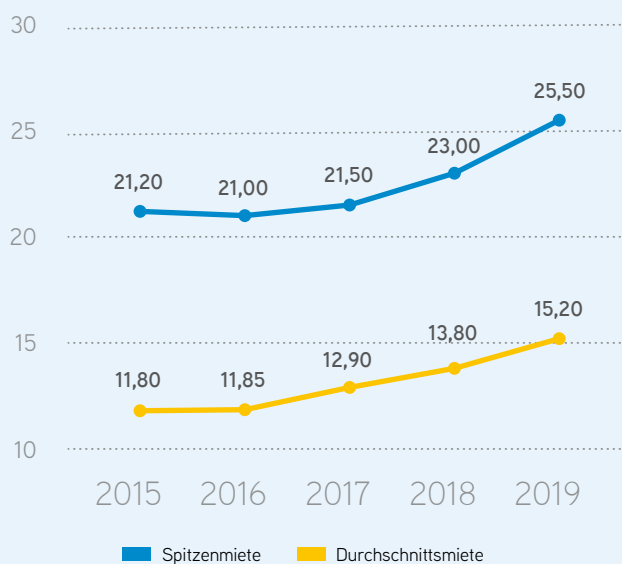
Entwicklungsschwerpunkte

Im Jahr 2020 wird ein Fertigstellungsvolumen von etwa 173.000 m² erwartet. Von diesen Flächen sind bereits 88 %

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m²



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

Transaktionsvolumen

Der Kölner Investmentmarkt konnte 2019 dank einer starken Jahresendrallye mit einem Transaktionsvolumen von 3,2 Mrd. € erstmals die 3-Mrd.-€-Marke überschreiten. Damit wurde das Ergebnis des Vorjahres um starke 74 % gesteigert. Der Durchschnitt der letzten fünf Jahre wurde sogar um 86 % übertroffen. Im vergangenen Jahr wurden alleine acht Großtransaktionen mit einem jeweiligen Volumen jenseits der 100-Mio.-€-Marke registriert, die zusammen für mehr als die Hälfte des Kölner Transaktionsvolumens sorgten. Als marktprägende Deals sind

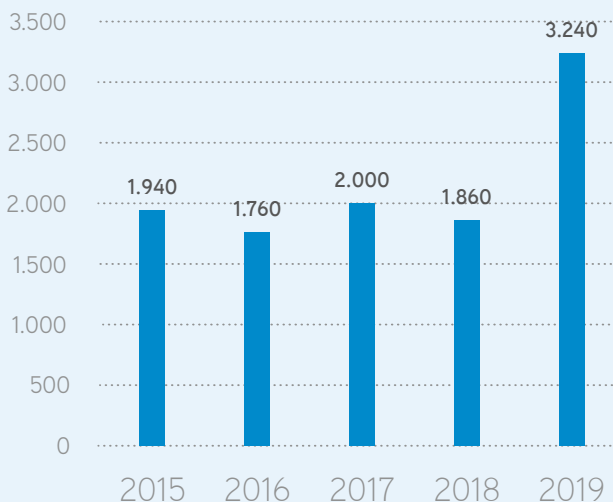
hier vor allem der Verkauf des Stadthauses für 500 Mio. €, der Paketverkauf gleich mehrerer Objekte im Technologiepark sowie der Verkauf der Wallarkaden am Rudolfplatz für 140 Mio. € zu nennen. Der Portfolioanteil lag mit 32 % leicht über dem Vorjahreswert von 25 %.

Neben den Großtransaktionen zeigte sich auch im mittleren Segment zwischen 30 Mio. € und 100 Mio. € mit 19 Transaktionen ein lebhaftes Marktgeschehen. Abgesehen von klassischen Immobilientransaktionen und Übernahmen ganzer Bestandspakete trug außerdem die

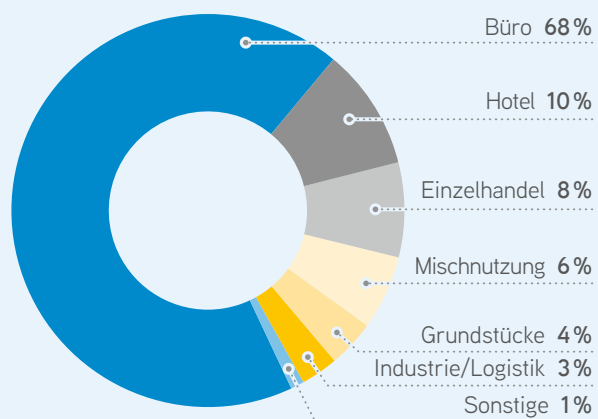
Fast Facts

Investment Köln	2019	2018
Transaktionsvolumen	3.240 Mio. €	1.860 Mio. €
Portfoliotransaktionen	32 %	25 %
Internationale Käufer	41 %	52 %
Internationale Verkäufer	56 %	42 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 68 %	Büro 48 %
Spitzenrendite Büro	3,30 %	3,75 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2019 Anteil in %



Zunahme von Minderheitsbeteiligungen an Immobilienbestandshaltern zu dem starken Ergebnis bei.

Angebot und Nachfrage

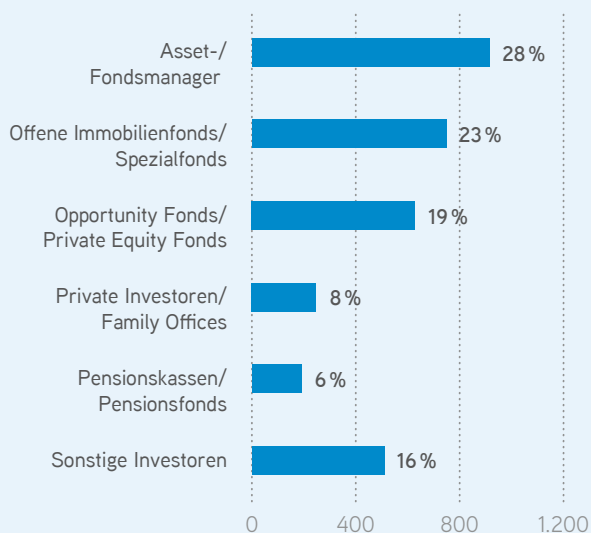
Befeuert durch zahlreiche Großtransaktionen konnte das Bürosegment seine Spitzenposition als beliebteste Assetklasse mit einem Anteil von 68 % (2,2 Mrd. €) weiter ausbauen, gefolgt von Hotels, auf die ein Anteil von 10 % (330 Mio. €) entfiel. Einzelhandelsimmobilien belegten mit 8 % (257 Mio. €) den dritten Platz. Über 80 % des Transaktionsvolumens wurden durch Immobilien in den Risikoklassen Core und Core Plus erzielt.

Räumlich konzentrierte sich das Transaktionsgeschehen vor allem auf die etablierten Teilmärkte City und Deutz, auf die zusammen mit 1,8 Mrd. € mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens entfiel. Aber auch in den Teilmärkten Ehrenfeld/Braunsfeld und Ossendorf/Niehl wechselten Gewerbeimmobilien im Wert von knapp 900 Mio. € die Eigentümer.

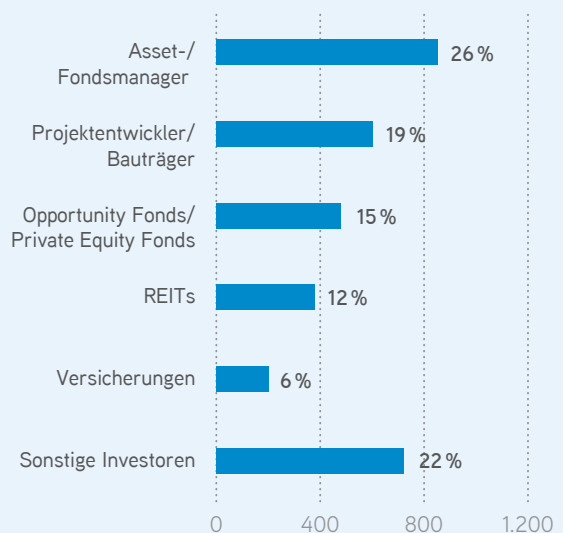
Auf der Käuferseite vereinten internationale Investoren etwa 41 % des Transaktionsvolumens auf sich. Im Vorjahresvergleich bedeutet dies zwar eine Abnahme des Anteils um 11 Prozentpunkte, in Bezug auf das absolut eingebrachte internationale Kapital konnte jedoch eine Steigerung von 360 Mio. € verzeichnet werden. Auf der Verkäuferseite fällt der Anteil internationaler Investoren mit 56 % sogar noch höher aus. Insbesondere im großvolumigen Bereich bleibt Köln damit auch bei internationalen Investoren ein beliebtes Anlageziel.

Bezüglich der Käuferbranchen dominierten mit 28 % Marktanteil und einem Transaktionsvolumen von 915 Mio. € Asset- und Fondsmanager. Die von privaten wie institutionellen Anlegern mit besonders hohen Liquiditätszuflüssen ausgestatteten offenen Immobilien- und Spezialfonds folgten mit 23 % bzw. knapp 750 Mio. € auf Platz 2. Auch auf der Verkäuferseite belegten Asset- und Fondsmanager mit mehr als 850 Mio. € und einem Anteil von 26 % die Spitzenposition. Auf Platz 2 folgten mit 19 % und einem Volumen von rund 600 Mio. € Projektentwickler.

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



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



Renditen

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien hatte sich im Verlauf des Jahres 2018 bereits um 50 Basispunkte nach unten korrigiert. Dieser Trend setzte sich mit der anhaltenden Dynamik am Investmentmarkt durch eine weitere Anpassung um 45 Basispunkte im Jahr 2019 fort, sodass die Spitzenrendite für Top-Büroimmobilien in der City aktuell bei nur noch 3,30 % liegt. Damit werden Top-Büroobjekte in Köln mittlerweile auf dem gleichen Niveau gehandelt wie vergleichbare Immobilien in Düsseldorf. Gleichwohl dürften die Renditen im Spitzensegment ihre Talsohle weitgehend erreicht haben. Darüber hinaus ist insbesondere durch den Produktmangel von Top-Objekten auch außerhalb der City-Lage eine beschleunigte Renditekompression zu beobachten, die 2020 vermutlich weiter voranschreiten wird.

Fazit und Prognose

Befeuert durch einige Großtransaktionen im Bürosegment konnte der Kölner Investmentmarkt im abgelaufenen Jahr einen neuen Allzeitrekord verzeichnen. Obwohl Asset- und Fondsmanager sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite in Bezug auf das Transaktionsvolumen die Spitzenposition belegten, kann von einer diversifizierten Angebots- und

Nachfragestruktur in der Domstadt gesprochen werden. Zudem war Köln auch 2019 beliebtes Anlageziel internationaler Investoren. Das Vertrauen der Investoren in den stabilen Bürovermietungsmarkt mit seinem zukünftigen Wachstumspotenzial bei den Mietpreisen sowie einem geringen Leerstandrisiko bilden hierfür die entsprechende solide Basis.

In den kommenden Jahren werden neben dem traditionell stark nachgefragten Teilmarkt City vor allem die rechtsrheinischen Teilmärkte aufgrund der dort avisierten Projektentwicklungen eine besonders hohe Dynamik aufweisen. Trotz der ungebremsen hohen Nachfrage wird der Kölner Investmentmarkt in Anbetracht der Produktknappheit das neue Rekordergebnis in diesem Jahr vermutlich nicht erneut erreichen. Ungeachtet dessen sind durch die gut gefüllte Projekt-Pipeline auch 2020 einige Forward-Deals möglich. Im Zusammenspiel mit einigen Transaktionen, die sich bereits in der Vermarktungsvorbereitung befinden, ist auch 2020 wieder mit einem überdurchschnittlichen Transaktionsvolumen von etwa 2,5 Mrd. € zu rechnen.



Der Investmentmarkt Köln konnte mit einem Transaktionsvolumen von 3,2 Mrd. € einen neuen Rekord aufstellen und damit alle Erwartungen übertreffen.



KONTAKT

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

ANSPRECHPARTNER

RESEARCH

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

Bildnachweis

Titelseite: iStock – Horst Gerlach
Innenseite: shutterstock – r.classen

Copyright © 2020 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.

© 2020. Alle Rechte vorbehalten

Colliers International
Deutschland GmbH
Kaiser-Wilhelm-Ring 15
50672 Köln

