



# BÜROVERMIETUNG

Q1 | 2020 | Köln



## Fast Facts

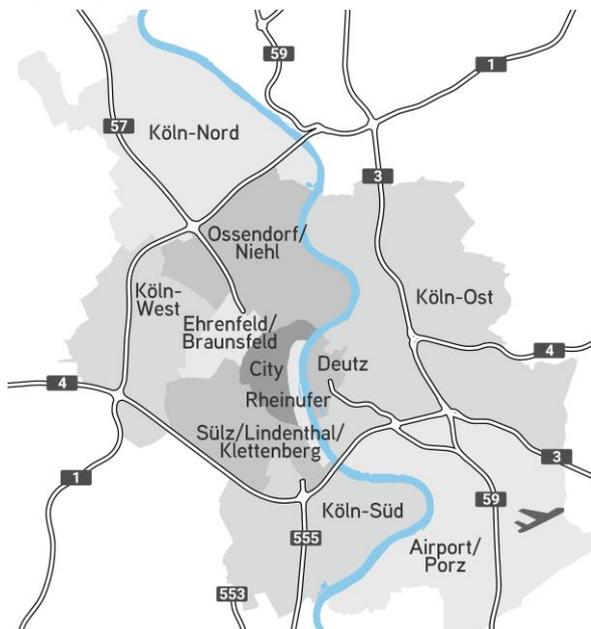
	Q1 2020	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	35.000 m <sup>2</sup>	- 50,4 %
Vermietungsumsatz	28.500 m <sup>2</sup>	- 59,6 %
Leerstand	193.500 m <sup>2</sup>	- 4,7 %
Leerstandsquote	2,4 %	- 20 bp
Spitzenmiete	25,50 €/m <sup>2</sup>	+ 2,0 %
Durchschnittsmiete	15,10 €/m <sup>2</sup>	+ 5,6 %

## Der Markt im Überblick

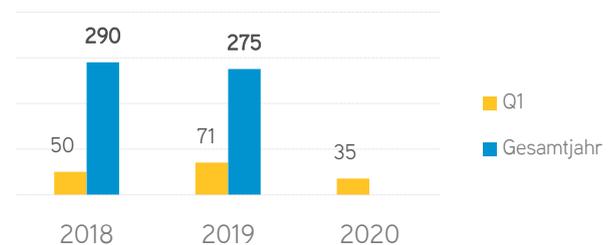
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Köln hat im ersten Quartal 2020 einen Flächenumsatz von 35.000 m<sup>2</sup> erzielt. Mit diesem Resultat wurde das durch Großabschlüsse befeuerte überdurchschnittliche Umsatzergebnis des Vorjahres um 50 % unterschritten. Auch der Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre wurde um 38 % verfehlt. Insbesondere der Produktmangel bremste den Kölner Bürovermietungsmarkt im ersten Quartal schon vor Krisenbeginn deutlich aus. Die kurzfristig verfügbaren Flächenüberhänge beziffern sich auf

193.500 m<sup>2</sup>. Damit liegt die Leerstandsquote mit nur noch 2,4 % bei einem Wert, der zuletzt vor dem Ende des New Economy Hypes im Jahr 2000 Bestand hatte. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Situation ist anzunehmen, dass der Anteil von Prolongationen und Untermietflächen merklich zunehmen wird. Branchenübergreifend sind Unternehmen in einer abwartenden Position. Für das Gesamtjahr 2020 ist in Summe ein unterdurchschnittlicher Büroflächenumsatz im Stadtgebiet zu erwarten.

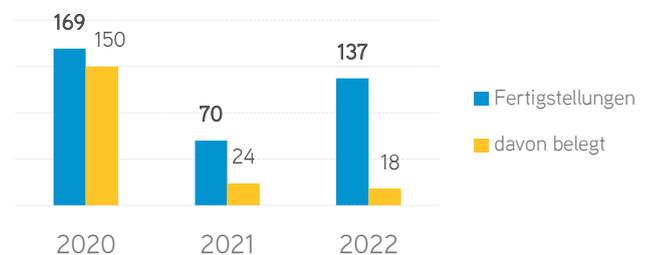
## Teilmärkte



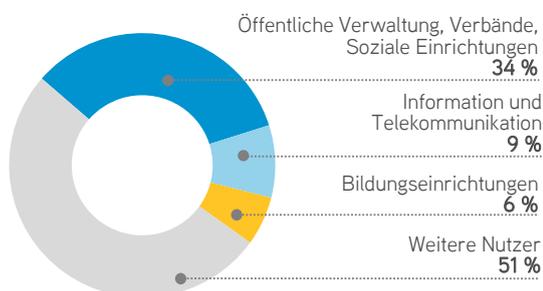
## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



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



## TOP 3 Branchen



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





# INVESTMENT

Q1 | 2020 | Köln



## Fast Facts

	Q1 2020	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	470 Mio. €	+ 23,6 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,30 %	- 20 bp
Bedeutendste Assetklasse	Grundstücke	
Größte Käufergruppe	Projektentwickler/Bauträger	

## Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt Köln wurden im ersten Quartal 2020 Immobilien und Grundstücke im Wert von 470 Mio. € gehandelt. Damit konnte das Ergebnis des Vorjahres um 24 % gesteigert werden. Der Durchschnitt der letzten fünf Jahre wurde ebenfalls um 22 % übertroffen. Als größte Transaktionen sind die Verkäufe von Grundstücken, auf denen in den Stadtteilen Ehrenfeld und Mülheim neue Stadtquartiere entstehen sollen und die Übernahme von zwei Büro-

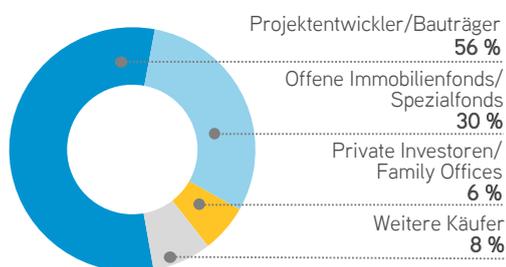
objekten in der Projektentwicklung I/D Cologne in Form eines Forward-Deals zu nennen. Belastbare Aussagen zu Auswirkungen der Corona-Krise auf das Investmentmarktgeschehen in der Domstadt sind erst im zweiten Quartal möglich. Natürlich ist davon auszugehen, dass die Dynamik am Kölner Investmentmarkt nach einem Ausnahmejahr 2019 nun deutlich abgeschwächt wird. Gleichwohl werden laufende Ankaufprozesse von der Mehrheit der Investoren weitergeführt.

## Bedeutende Assetklassen

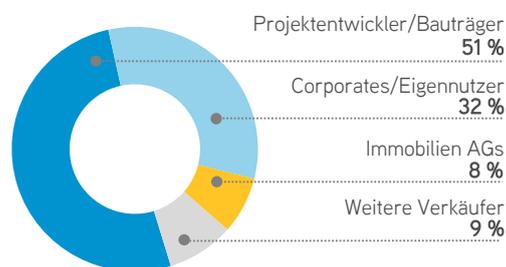
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



## TOP 3 Käufergruppen



## TOP 3 Verkäufergruppen



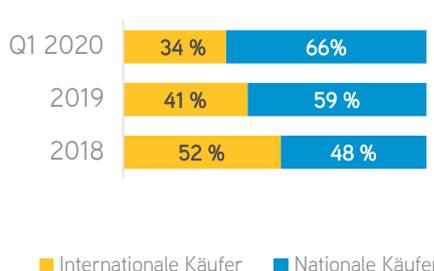
## Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



## Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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