



KÖLN

MARKT- BERICHT

BÜRO- UND INVESTMENTMARKT

2020/2021



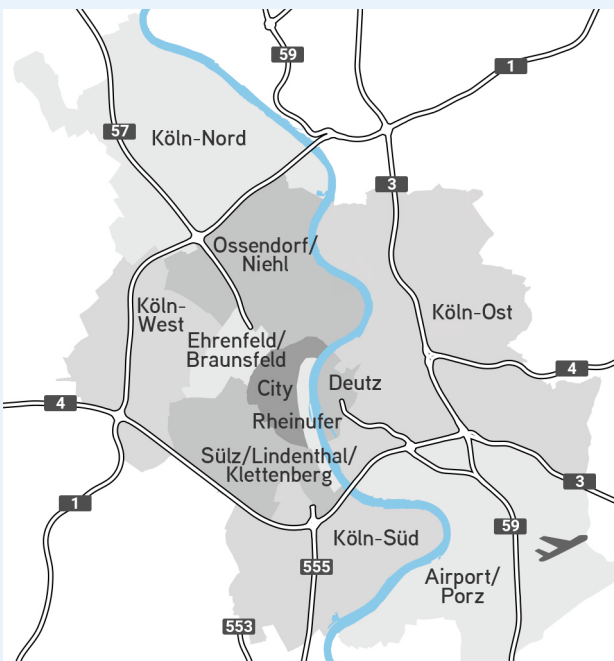


CITY FACTS KÖLN

Einwohnerzahl in 1.000	1.088
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	580
Arbeitslosenquote in %	9,4
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	25.684

Fast Facts

Bürovermietung Köln	2020	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	202.000 m ²	- 26,5 %
Vermietungsumsatz	192.000 m ²	- 26,7 %
Spitzenmiete	25,75 €/m ²	1,0 %
Durchschnittsmiete	15,90 €/m ²	4,6 %
Leerstandsquote	2,8 %	60 bp
Flächenbestand	7,92 Mio. m ²	0,1 %



Büromieten in €/m²

Teilmarkt	Mietpreisspanne
City	15,00 - 25,75
Rheinufer	17,00 - 24,00
Deutz	16,50 - 24,00
Köln-Ost	11,50 - 17,50
Ossendorf/Niehl	10,00 - 15,50
Ehrenfeld/Braunsfeld	10,50 - 17,50
Köln-West	9,90 - 13,80
Köln-Nord	8,50 - 12,00
Sülz/Lindenthal/Klettenberg	12,20 - 17,50
Köln-Süd	8,50 - 12,00
Airport/ Porz	9,00 - 14,00

BÜROVERMIETUNG

Flächenumsatz

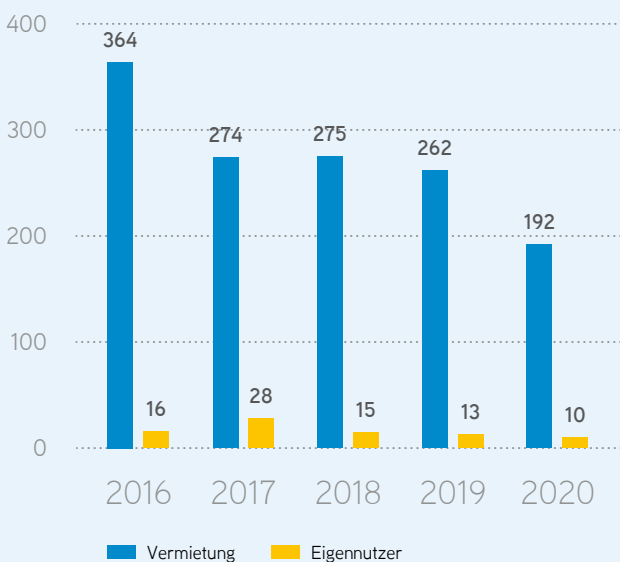
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Köln hat im Jahr 2020 einen Flächenumsatz von 202.000 m² erzielt. Mit diesem Resultat wurde im Zuge der Corona-bedingten Einschränkungen das Umsatzergebnis des Vorjahres um 27 % unterschritten. Auch der Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre wurde um ein Drittel verfehlt. Befeuert durch zwei Großabschlüsse konnte im Schlussquartal trotz der wieder stärkeren allgemeinen pandemiebedingten Einschränkungen ein Flächenumsatz von knapp 70.000 m² erreicht werden. Insgesamt sorgte die Branche Öffentliche Verwaltung, Verbände und soziale Einrichtungen für rund ein Viertel des Flächenumsatzes des Gesamtjahres. Neben der Großanmietung des Hauptzollamtes in Ehrenfeld konnten mehrere Abschlüsse im Bereich 2.000 bis 5.000 m² durch die Öffentliche Hand registriert werden. Beratungsunternehmen konnten im 4. Quartal durch den Großabschluss der Wirtschaftsprüfungs-

gesellschaft KPMG in der MesseCity deutlich zulegen und belegen schlussendlich den zweiten Rang.

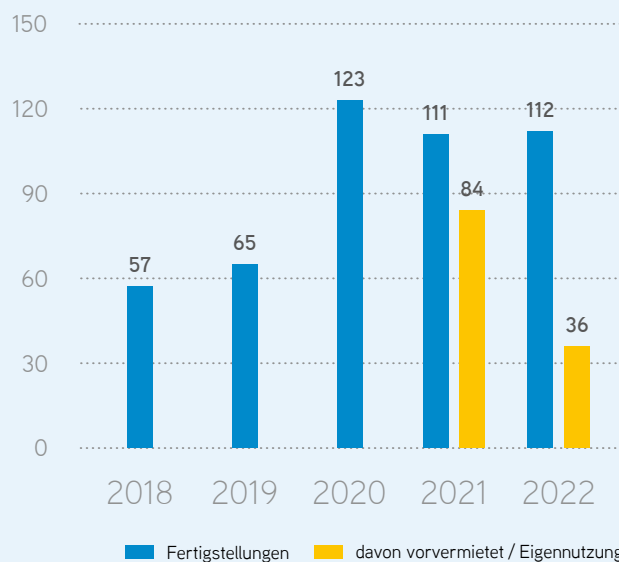
Die größten Umsatzeinbußen wurden mit einem Rückgang von 40 % in den Flächensegmenten zwischen 1.000 und 5.000 m² registriert. Lediglich das Segment der Großanmietungen über 5.000 m² konnte nahezu an die Werte des Vorjahres anknüpfen.

Dabei konzentrierte sich der Flächenumsatz insbesondere auf drei Teilmärkte: Die Teilmärkte Ehrenfeld/Braunsfeld und Airport/Porz teilen sich die Spitzenposition mit 32.000 m². Der traditionell starke Teilmarkt City belegt mit einem Ergebnis von knapp 31.000 m² durch ausgebliebene Großabschlüsse im Jahr 2020 lediglich den dritten Rang.

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m²



Mieten

Die Büromieten zeigten sich im Jahr 2020 unbeeindruckt von der Corona-Pandemie. Die Spitzenmiete in Köln notierte Ende Dezember bei 25,75 €/m², was einer minimalen Steigerung im Vorjahresvergleich entspricht. Durch Großabschlüsse in Projektentwicklungen war bei der gewichteten Durchschnittsmiete mit 15,90 €/m² ein Mietpreiswachstum von 5 % zum Vorjahr zu beobachten.

Angebot und Leerstand

Die kurzfristig verfügbaren Flächenüberhänge lassen sich zum Ende des Jahres 2020 auf 219.300 m² beziffern. Im Vorjahresvergleich hat sich die Leerstandsquote mit einer Steigerung um 60 Basispunkte nur moderat erhöht und liegt mit 2,8 % weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Eine weitere Erhöhung des Leerstandes hätte mittelfristig durchaus positive Auswirkungen auf den Markt, da insbesondere für Großnutzer wieder mehr Anmietungsoptionen bestehen würden.

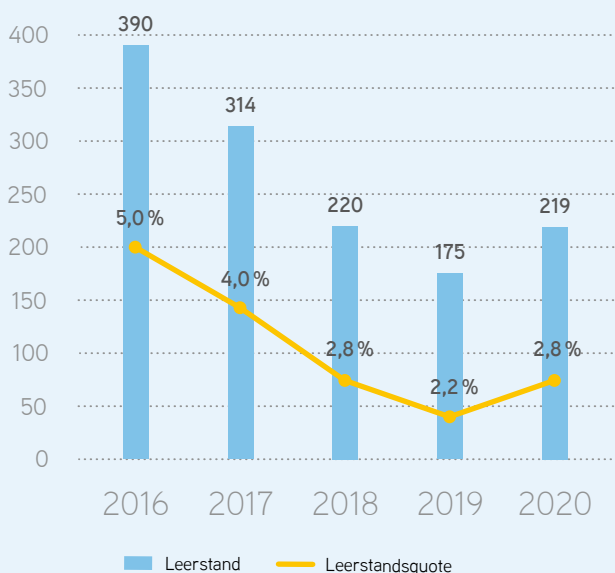
Entwicklungsschwerpunkte

Im Jahr 2020 wurden insgesamt rund 123.000 m² in Projektentwicklungen fertiggestellt. Im laufenden Jahr sowie 2022 sind Fertigstellungsvolumen von jeweils rund 110.000 m² angekündigt. Die Vorvermietungsquote für 2021 liegt bereits bei hohen 76 %. Als Entwicklungsschwerpunkte sind der Butzweilerhof im Teilmarkt Ossendorf/Niehl, der Teilmarkt Ehrenfeld/Braunsfeld sowie der Teilmarkt Ost zu nennen.

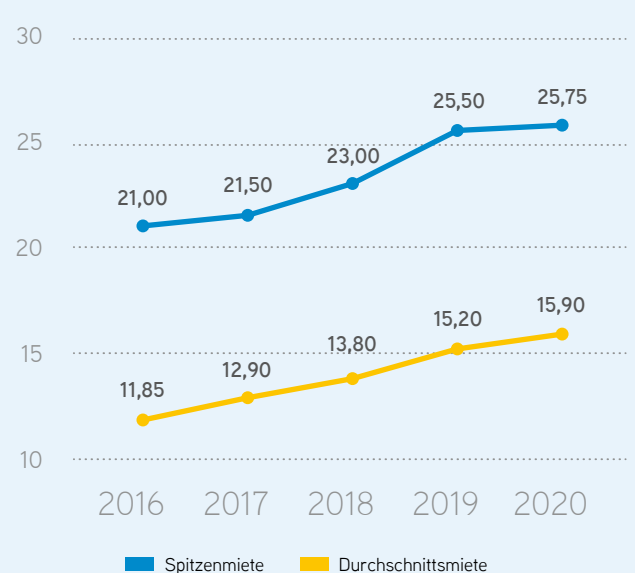
Fazit und Prognose

Der Büervermietungsmarkt im Stadtgebiet Köln hat das Gesamtjahr 2020 vor dem Hintergrund der Corona-bedingten Einschränkungen mit dem erwarteten Umsatzrückgang abgeschlossen. In den kommenden Monaten ist zu erwarten, dass die Quote von Prolongationen zunimmt und Untermietflächen eine höhere Bedeutung gewinnen. Für das Jahr 2021 ist im Stadtgebiet Köln ein Büroflächenumsatz von mindestens 225.000 m² realistisch.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m²



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

Transaktionsvolumen

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet Köln wurden im Gesamtjahr 2020 Immobilien und Grundstücke im Wert von knapp 1,5 Mrd. € gehandelt. Das Rekordergebnis des Vorjahres wurde erwartungsgemäß um 55 % verfehlt. Das durchschnittliche Transaktionsvolumen der vergangenen 10 Jahre konnte hingegen nahezu erreicht werden. Nachdem der Kölner Investmentmarkt im 1. Quartal noch an die guten Ergebnisse aus dem Vorjahr anknüpfen konnten, wurden im 2. und 3. Quartal krisenbedingt neue Verkaufsprozesse vertagt. Im Schlussquartal

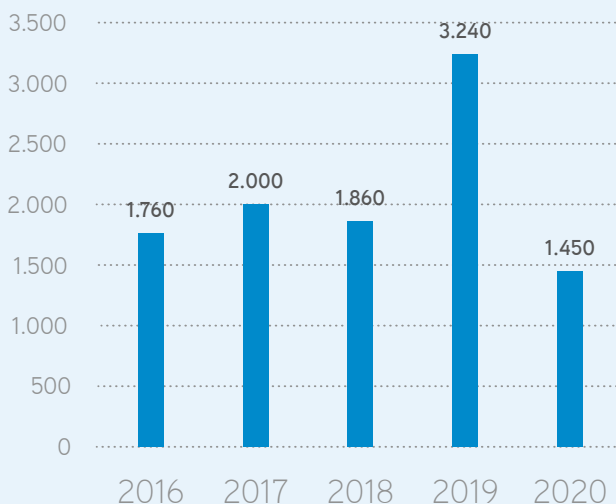
konnte mit einem Transaktionsvolumen von über 400 Mio. € wieder eine Zunahme der Aktivitäten registriert werden.

Im Jahr 2020 konnten lediglich drei Verkäufe über 100 Mio. € abgeschlossen werden. Weitere sieben Transaktionen fanden im Segment zwischen 50 und 100 Mio. € statt. Neben den Auswirkungen der Corona-Pandemie wurde der Kölner Investmentmarkt zusätzlich von einem ausgeprägten Produktmangel limitiert.

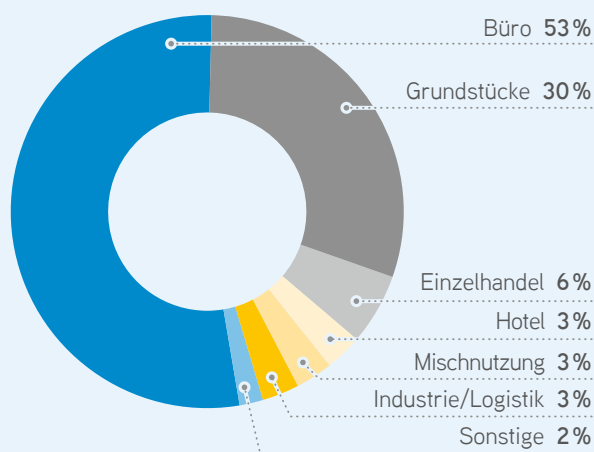
Fast Facts

Investment Köln	2020	2019
Transaktionsvolumen	1.450 Mio. €	3.240 Mio. €
Portfoliotransaktionen	25 %	32 %
Internationale Käufer	36 %	41 %
Internationale Verkäufer	21 %	56 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 53 %	Büro 68 %
Spitzenrendite Büro	3,30 %	3,30 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2020 Anteil in %



Angebot und Nachfrage

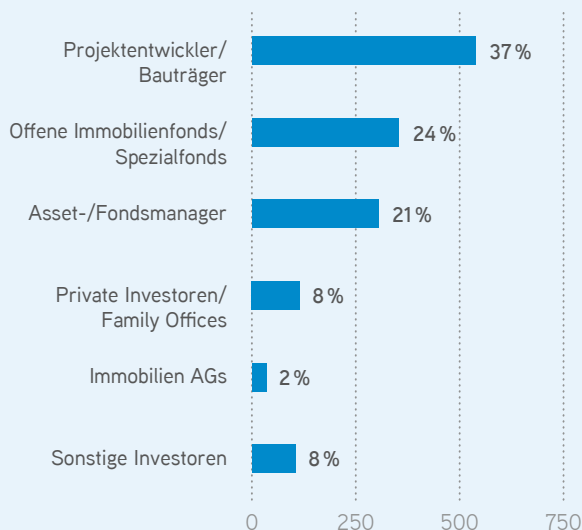
Die traditionell beliebte Assetklasse Büro konnte unbeeindruckt von der Corona-bedingten Homeoffice-Debatte mit einem Anteil von 53 % bzw. rund 770 Mio. € Transaktionsvolumen auch im Gesamtjahr 2020 die Spitzenposition belegen. Es folgten Grundstücke, auf die ein Anteil von 30 % bzw. rund 430 Mio. € entfielen. Einzelhandelsimmobilien und Hotels belegten mit Anteilen von 6 % beziehungsweise 3 % die weiteren Ränge. Die im Rahmen der erfolgten Grundstückstransaktionen geplanten Projekt- und Quartiersentwicklungen werden in Zukunft einen wesentlichen Anteil zum Transaktionsvolumen beisteuern.

Als räumlicher Schwerpunkt des Transaktionsgeschehens über alle Assetklassen ist der Teilmarkt Köln-Ost anzuführen, auf den – getrieben durch sechs größere Transaktionen – mit rund 550 Mio. € das höchste Transaktionsvolumen entfällt. Auf dem zweiten Rang folgt mit einem Volumen von knapp 420 Mio. € der Teilmarkt Ehrenfeld/Braunsfeld – gefolgt vom Teilmarkt City auf dem dritten Rang, auf den gut 150 Mio. € entfielen.

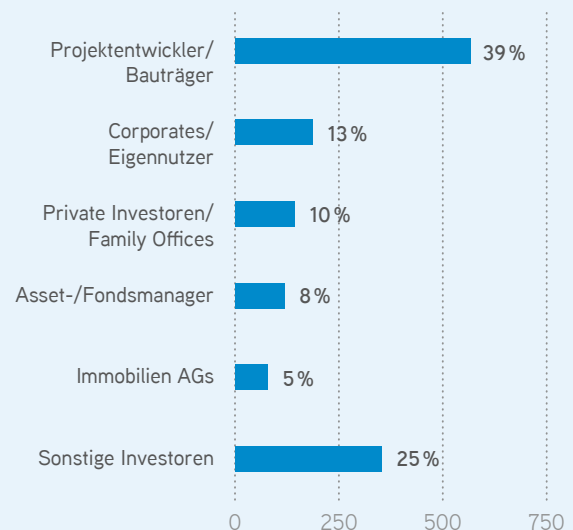
Beim Branchenbild zeigten sich auf Investorensseite im Jahresverlauf insbesondere Projektentwickler aktiv, die für etwa 540 Mio. € einkauften, was als Zeichen der positiven Entwicklung des Immobilienstandortes Köln gewertet werden kann. Dahinter folgten offene Immobilien- und Spezialfonds mit einem Ankaufsvolumen von etwa 350 Mio. €. Auch auf der Verkäuferseite dominierten Projektentwickler mit Transaktionen im Wert von rund 570 Mio. € und einem Anteil am Transaktionsvolumen von 39 % das Marktgeschehen.

In Summe entfiel knapp ein Viertel des Transaktionsvolumens auf Portfoli-deals. Mit der Übernahme des Selection-Portfolios wurden in Köln zwei Büroimmobilien von AEW an Tristan veräußert. Rund ein Drittel des eingebrachten Kapitals stammt aus dem Ausland. In den Jahren zuvor lag der Anteil der internationalen Investoren jeweils merklich höher im Bereich zwischen 40 und 56 %. Auf der Verkäuferseite zeigte sich für internationale Player ein etwas geringerer Anteil von 21 %.

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



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



Renditen

Die Spitzenrenditen für Top-Büroobjekte in den besten Lagen der Domstadt zeigten sich im Vergleich zum Vorjahr stabil bei 3,30%. Nicht zuletzt aufgrund des Produktmangels im Teilmarkt City konnte in den top B-Lagen in den gefragten Teilmärkten Deutz, Ehrenfeld/Braunsfeld und Köln-Ost eine leichte Renditekompression von 20 Basispunkten auf nun 3,60% beobachtet werden. Die Verfügbarkeit von neuen Produkten wird auch im Jahr 2021 limitiert sein, sodass sich die aktiven Investoren auf wenige verfügbare Assets konzentrieren müssen – so könnte für Core-Produkte in der Domstadt bei entsprechendem Angebot im kommenden Jahr eine weitere leichte Renditekompression erfolgen.

Fazit und Prognose

Der Kölner Investmentmarkt hat vor dem Hintergrund der Corona-bedingten Einschränkungen im Gesamtjahr 2020 erwartungsgemäß nicht an das Rekordergebnis von 2019 anknüpfen können. Die hohe Aktivität von Projektentwicklern belegt aber die weiterhin vorhandene Attraktivität des Kölner Investmentmarktes und das Vertrauen der Investoren in die positive Entwicklung des Immobilienstandortes Köln in den kommenden Jahren.

Aktuell befinden sich einige Produkte kurz vor dem Vermarktungsstart, sodass mit einem anziehenden Neugeschäft gerechnet werden kann. Vor diesem Hintergrund könnte das Transaktionsvolumen im Stadtgebiet Köln 2021 den Zehnjahresdurchschnitt, der bei rund 1,5 Mrd. € liegt, um rund 15 bis 25 % übertreffen.



„Der Kölner Investmentmarkt wurde 2020 von einem ausgeprägten Produktmangel limitiert, sodass die 1,5-Mrd.-€-Marke knapp verfehlt wurde.“



KONTAKT

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

ANSPRECHPARTNER

RESEARCH

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

Bildnachweis

Titelseite: iStock, saiko3p

Innenseite: shutterstock, r.classen

Copyright © 2021 Colliers International Deutschland GmbH.

Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einem Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Covid-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2021. Alle Rechte vorbehalten.

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

