



BÜROVERMIETUNG

Q1 | 2021 | Köln



Fast Facts

	Q1 2021	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	78.000 m ²	+ 123,0 %
Vermietungsumsatz	78.000 m ²	+ 123,0 %
Leerstand	207.000 m ²	+ 7,0 %
Leerstandsquote	2,6 %	+ 20 bp
Spitzenmiete	25,75 €/m ²	+ 1,0 %
Durchschnittsmiete	16,10 €/m ²	+ 7,0 %

Ausblick 2021

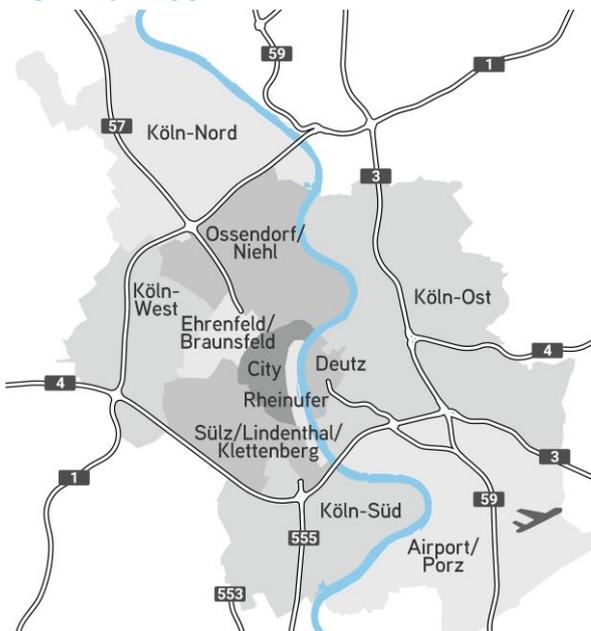


Der Markt im Überblick

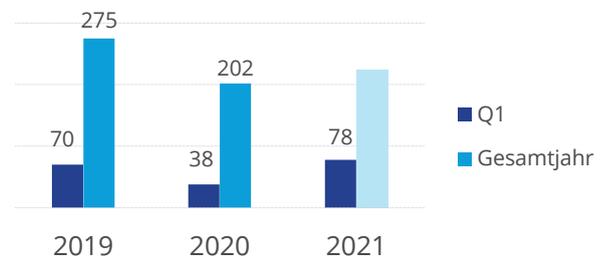
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Köln hat im 1. Quartal 2021 einen Flächenumsatz von 78.000 m² erzielt. Damit wurde das Umsatzergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes um 123 % übertroffen. Während zum Jahresauftakt 2020 der Flächenumsatz sehr verhalten ausgefallen war, sorgte im 1. Quartal 2021 die öffentliche Hand mit drei Großabschlüssen für einen umsatzstarken Jahresauftakt. Diese drei Verträge summierten sich auf gut 60 % des gesamten Flächenumsatzes des 1. Quartals.

Andererseits zeigten sich die kleinen und mittelgroßen Flächensegmente erwartungsgemäß weiterhin zurückhaltend. Bei der Leerstandsquote gab es nur wenig Bewegung – sie erhöhte sich leicht auf nun 2,6 %. Eine merkliche Zunahme von Untermietflächen war bislang nicht zu beobachten. Die Mietpreisentwicklung konnte durchweg in allen Segmenten eine sehr stabile Entwicklung vollziehen. Für das Gesamtjahr 2021 ist in der Domstadt ein Büroflächenumsatz von rund 225.000 m² realistisch.

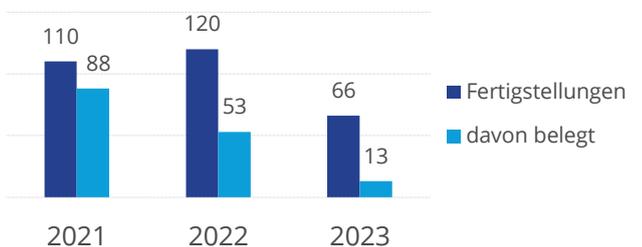
Teilmärkte



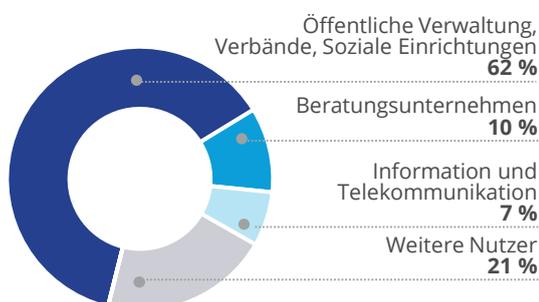
Flächenumsatz in 1.000 m²



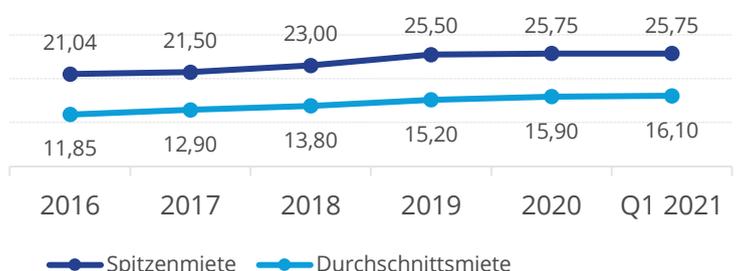
Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





Fast Facts

	Q1 2021	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	110 Mio. €	- 77,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,30 %	0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds	

Ausblick 2021

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite

Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet Köln wurden im 1. Quartal 2021 Immobilien und Grundstücke im Wert von 110 Mio. € gehandelt. Das Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes wurde um 77 % verfehlt. Damit gestaltete sich der Jahresauftakt in der Domstadt ähnlich ruhig wie in der Landeshauptstadt Düsseldorf, die lediglich ein geringfügig höheres Transaktionsvolumen erzielen konnte. In gewohnter Weise nahmen Büroimmobilien mit einem Anteil von

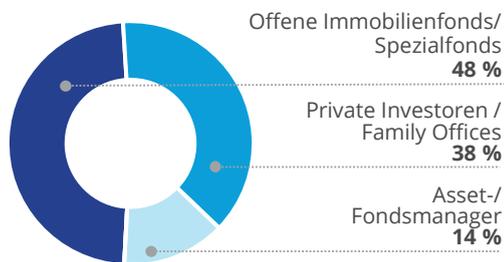
53 % am Transaktionsvolumen die Spitzenposition ein, gefolgt von wenigen Einzelhandels-transaktionen. Ungeachtet der Corona-bedingten Einschränkungen zeigten sich internationale Käufer mit einem Anteil von 62 % sehr aktiv. Auf Verkäuferseite traten sie dagegen gar nicht in Erscheinung. Als räumlicher Schwerpunkt des Transaktionsgeschehens aller Assetklassen ist der Teilmarkt City zu nennen. Auf ihn entfällt zwei Drittel des Transaktionsvolumens.

Bedeutende Assetklassen

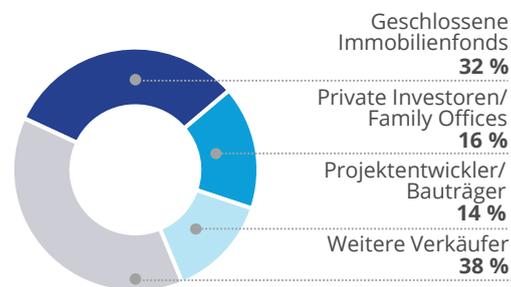
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen

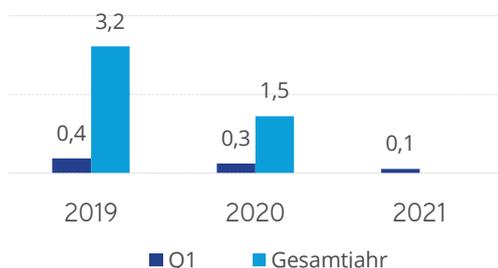


TOP 3 Verkäufergruppen



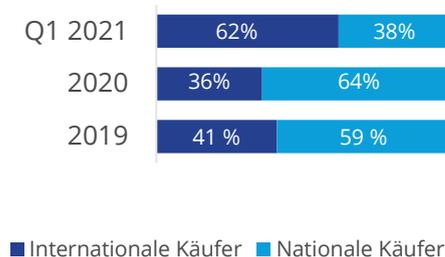
Transaktionsvolumen

in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



Lars Zenke
 Director | Research
 +49 211 862 062 48
 lars.zenke@colliers.com