



BÜROVERMIETUNG

H1 | 2021 | Köln



Fast Facts

	H1 2021	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	110.000 m ²	+ 29,4 %
Vermietungsumsatz	110.000 m ²	+ 44,7 %
Leerstand	207.600 m ²	+ 4,5 %
Leerstandsquote	2,6 %	+ 10 bp
Spitzenmiete	25,75 €/m ²	+ 3,0 %
Durchschnittsmiete	17,00 €/m ²	+ 14,9 %

Ausblick 2021

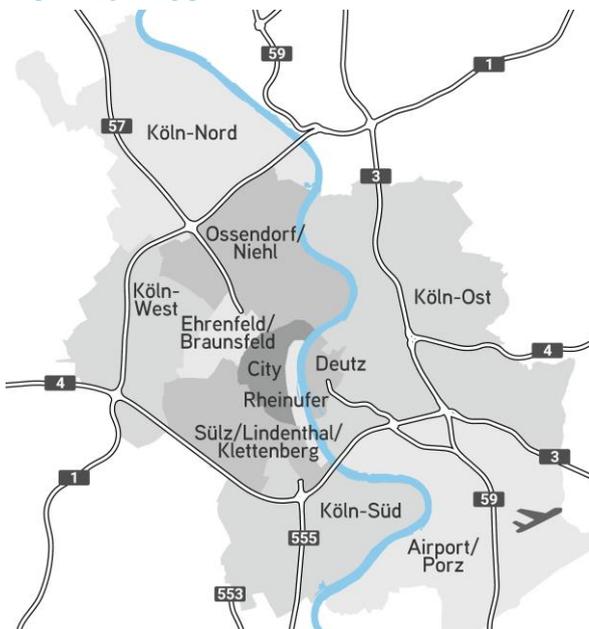
Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

Der Markt im Überblick

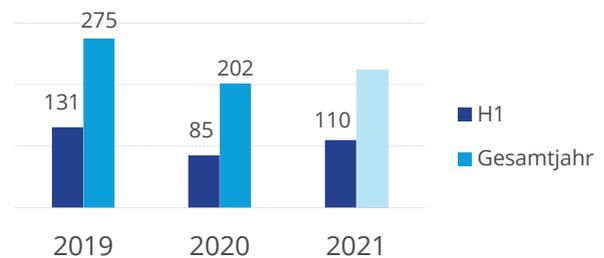
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Köln hat im 1. Halbjahr 2021 einen Flächenumsatz von 110.000 m² erzielt. Damit wurde das Umsatzergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes um 29 % übertroffen. Dabei präsentierte sich die Öffentliche Hand mit drei Großabschlüssen zum wiederholten Male als Treiber des Flächenumsatzes. Diese drei Verträge summierten sich auf rund 44 % des gesamten Flächenumsatzes der ersten Jahreshälfte. Bei den kurzfristig verfügbaren Flächenüberhängen gab es nur

wenig Bewegung. Die Leerstandsquote erhöhte sich nur marginal auf 2,6 %. Eine Zunahme von Untermietflächen ist in der Domstadt bislang noch nicht zu beobachten. Während die Spitzenmiete leicht zulegen konnte, ist die gewichtete Durchschnittsmiete im Jahresvergleich um satte 15 % gestiegen und liegt aktuell mit 17,00 €/m² auf einem neuen Rekordwert. Für das Gesamtjahr 2021 ist ein Büroflächenumsatz im Stadtgebiet von rund 225.000 m² realistisch.

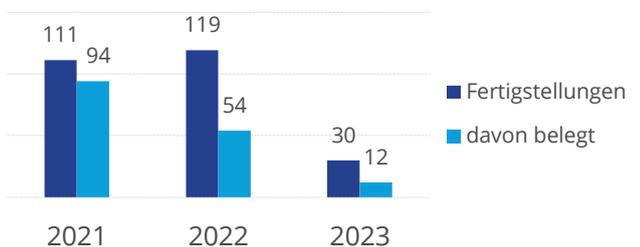
Teilmärkte



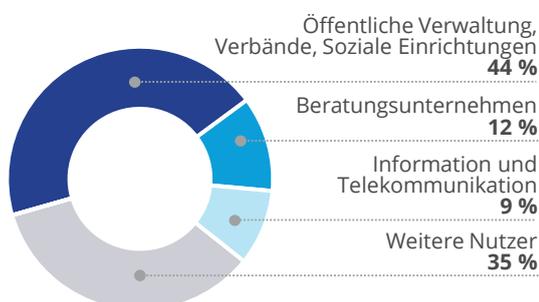
Flächenumsatz in 1.000 m²



Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





Fast Facts

	H1 2021	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	750 Mio. €	+ 8,4 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,30 %	0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds	

Ausblick 2021

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite

Der Markt im Überblick

Der Kölner Investmentmarkt hat sich nach einem verhaltenen Jahresauftakt mit einem sehr guten Halbjahresergebnis wieder zurückgemeldet. Im 2. Quartal konnten stetig zunehmende Aktivitäten zahlreicher Marktakteure beobachtet werden, die für ein leicht gestiegenes Transaktionsvolumen im Vergleich zur ersten Jahreshälfte 2020 sorgten. Als räumlicher Schwerpunkt des Transaktionsgeschehens aller Assetklassen im 1. Halbjahr ist der Teilmarkt City zu nennen. Auf ihn

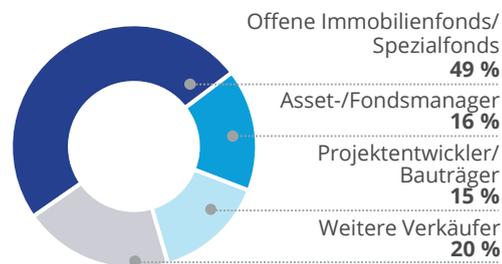
entfällt etwas mehr als die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens. Wie zu Jahresbeginn prognostiziert, wird der Fokus der diesjährigen Verkaufsaktivitäten auf der zweiten Jahreshälfte liegen. In Summe könnte dann das Transaktionsvolumen in 2021 den 10-Jahres-Durchschnitt, der bei 1,5 Mrd. € liegt, um etwa 15 bis 20 % übertreffen. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien könnte zudem bei entsprechendem Angebot leicht nachgeben.

Bedeutende Assetklassen

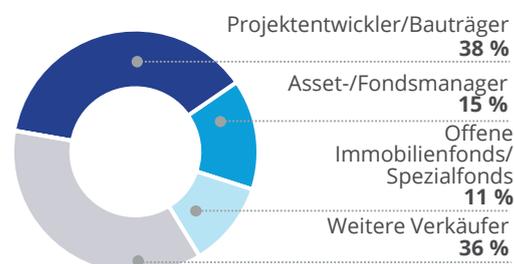
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



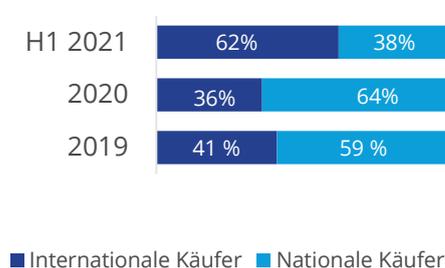
Transaktionsvolumen

in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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