



# BÜROVERMIETUNG

Q1-3 | 2021 | Köln



## Fast Facts

	Q1-3 2021	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	181.000 m <sup>2</sup>	+ 36,1 %
Vermietungsumsatz	168.200 m <sup>2</sup>	+ 35,6 %
Leerstand	237.400 m <sup>2</sup>	+ 12,8 %
Leerstandsquote	2,9 %	+ 20 bp
Spitzenmiete	25,75 €/m <sup>2</sup>	+ 3,0 %
Durchschnittsmiete	17,30 €/m <sup>2</sup>	+ 19,3 %

## Ausblick 2021

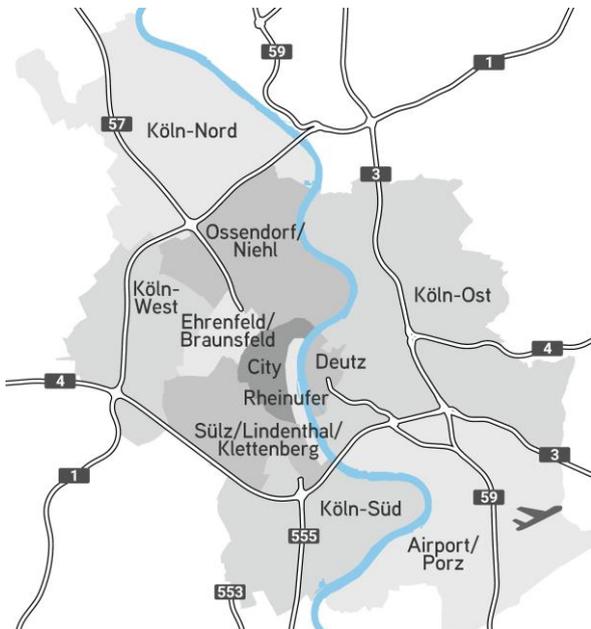
Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

## Der Markt im Überblick

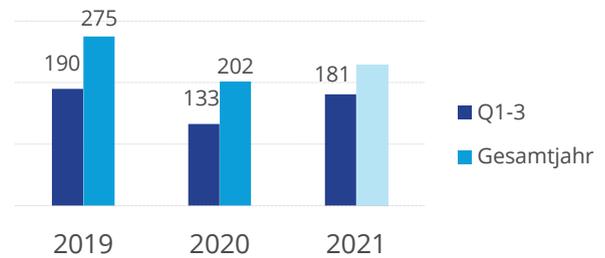
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Köln hat in den ersten neun Monaten in 2021 einen Flächenumsatz von 181.000 m<sup>2</sup> erzielt. Damit wurde das Umsatzergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes um 36 % übertroffen. Insgesamt sechs Verträge summierten sich auf rund 50 % des gesamten Flächenumsatzes des Zeitraumes von Januar bis September. Bei den kurzfristig verfügbaren Flächenüberhängen gab es erwartungsgemäß Bewegung. Die

Leerstandsquote erhöhte sich um 20 Basispunkte auf 2,9 %. Anders als in Düsseldorf spielen Untermietflächen in der Domstadt auch zum Ende des dritten Quartals kaum eine Rolle. Die gewichtete Durchschnittsmiete für das gesamte Stadtgebiet hat im Jahresvergleich um satte 19 % zugelegt und liegt aktuell mit 17,30 €/m<sup>2</sup> auf einem neuen Rekordwert. Insgesamt ist für das Gesamtjahr 2021 ein Büroflächenumsatz von mindestens 230.000 m<sup>2</sup> realistisch.

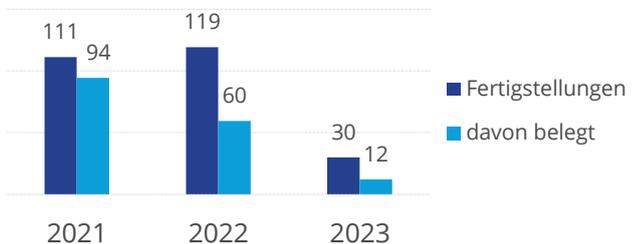
## Teilmärkte



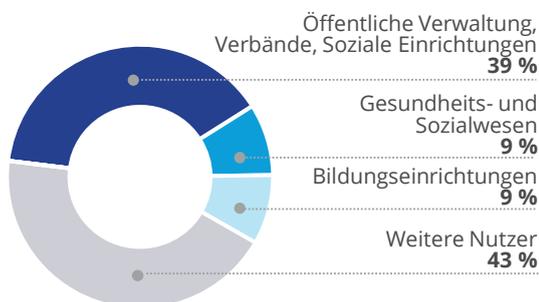
## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



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



## TOP 3 Branchen



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





## Fast Facts

	Q1-3 2021	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	1.400 Mio. €	+ 44,3 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,15 %	- 15 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Vermögensverwalter (Asset-/ Fondsmanager)	

### Ausblick 2021

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite

## Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet Köln wurden in den ersten drei Quartalen des laufenden Jahres Immobilien und Grundstücke im Wert von 1,4 Mrd. € gehandelt. Das Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes wurde dabei um 44 % übertroffen. Als räumlicher Schwerpunkt des Transaktionsgeschehens aller Assetklassen ist der Teilmarkt City zu nennen. Auf ihn entfällt fast ein Drittel des gesamten Transaktionsvolumens, dicht gefolgt vom

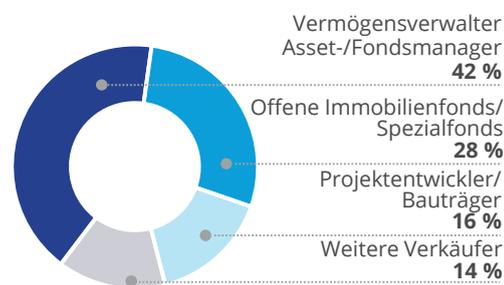
Teilmarkt Deutz. Mit etwas Abstand präsentiert sich dann der Teilmarkt Ehrenfeld / Braunsfeld. Wie zu Jahresbeginn prognostiziert, wird der Fokus der diesjährigen Verkaufsaktivitäten auf der zweiten Jahreshälfte liegen. In Summe könnte dann das Transaktionsvolumen in 2021 den 10-Jahres-Durchschnitt, der bei 1,5 Mrd. € liegt, um etwa 20 bis 25 % übertreffen. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien könnte bei entsprechendem Angebot noch weiter nachgeben.

## Bedeutende Assetklassen

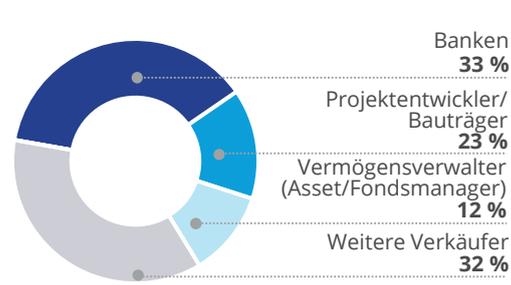
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



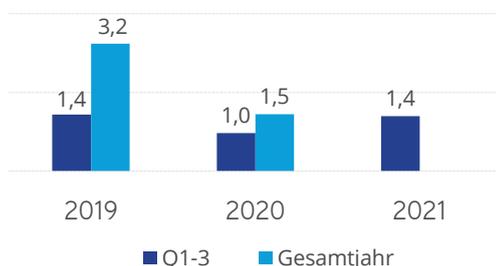
## TOP 3 Käufergruppen



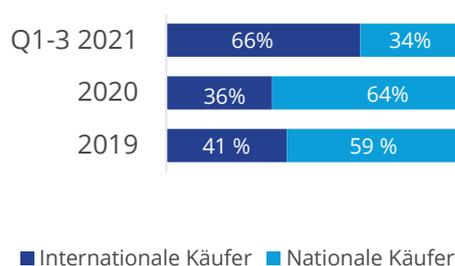
## TOP 3 Verkäufergruppen



## Transaktionsvolumen in Mrd. €



## Kapitalherkunft nach TAV



## ANSPRECHPARTNER



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