



# WORK IN THE PARK.

IM MEDIAPARK 6  
50670 KÖLN

# INHALT.

## MP6

- 01 | INVESTMENT MEMORANDUM
  - | EINLEITUNG
  - | INVESTMENT HIGHLIGHTS
  - | KEY FACTS
  - | ERSTKLASSIGE LAGE
  - | NACHHALTIGER CASHFLOW
  - | MIETSTEIGERUNGSPOTENZIAL
  - | DAS GEBÄUDE
  - | GRUNDSTÜCKSinFORMATIONEN
  - | IMPRESSIONEN
  
- 25 | MARKET BOOK
  - | METROPOLREGION RHEIN-RUHR
  - | UNIVERSITÄTSSTADT, MESSESTADT & TOURISMUS
  - | KÖLN – WIRTSCHAFTSKRAFT AM RHEIN
  - | ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN
  - | BÜROMARKT KÖLN
  - | BÜROMARKT KÖLN-CITY
  - | INVESTMENTMARKT KÖLN
  
- 35 | DISCLAIMER

# EINLEITUNG.

Die **MEAG** ist Eigentümerin der Liegenschaft **Im Mediapark 6**, im Herzen der **Rheinmetropole Köln**. Kölnern und Nichtkölnern gleichermaßen ist der Standort **Mediapark** bestens bekannt als innovativer und angesagter Hotspot zum Arbeiten, Wohnen und Entspannen inmitten der City. Kein anderer Ort in der Domstadt außerhalb der direkten Rheinlagen verfügt über ein so prägendes und **anziehendes Umfeld**, eine so **hervorragende Infrastruktur** sowie eine ähnlich gute Anbindung an den ÖPNV und Individualverkehr.

**Savills** wurde von der **MEAG** exklusiv beauftragt, die Immobilie unter dem Titel „**MP6 – Work in the Park**“ potenziellen Investoren **zum Kauf anzubieten** und den Verkaufsprozess zu steuern.



# INVESTMENT HIGHLIGHTS. CORE+++ INVESTMENT.

ERSTKLASSIGE  
LAGE

NACHHALTIGER  
CASHFLOW

MIETSTEIGERUNGS-  
POTENZIAL

**19.239 m<sup>2</sup>**  
Mietfläche

**95 %**  
Vermietungsstand

**3,0 Jahre**  
WALT

**3,13 Mio. €**  
Mieteinnahmen p. a.

**14,00 €/m<sup>2</sup>**  
Ø-Miete Büro

**30 %**  
Mietsteigerungspotenzial

Stand: 01. August 2020.

# KEY FACTS.



## Adresse

Im Mediapark 6, 50670 Köln

## Büroteilmarkt

Köln-City

## Risikoklasse

Core+

## Baujahr

1999

## Nutzung

Büro, Wohnen

## Vermietungsstruktur

Multi-Tenant

## Ober-/Untergeschosse

9/3

## Grundstücksfläche

6.583 m<sup>2</sup>

## Mietfläche

19.239 m<sup>2</sup>, davon

15.276 m<sup>2</sup> Bürofläche

1.638 m<sup>2</sup> Archivfläche

1.256 m<sup>2</sup> Wohnfläche

506 m<sup>2</sup> Fitnessfläche

## Stellplätze

304 TG-Stellplätze

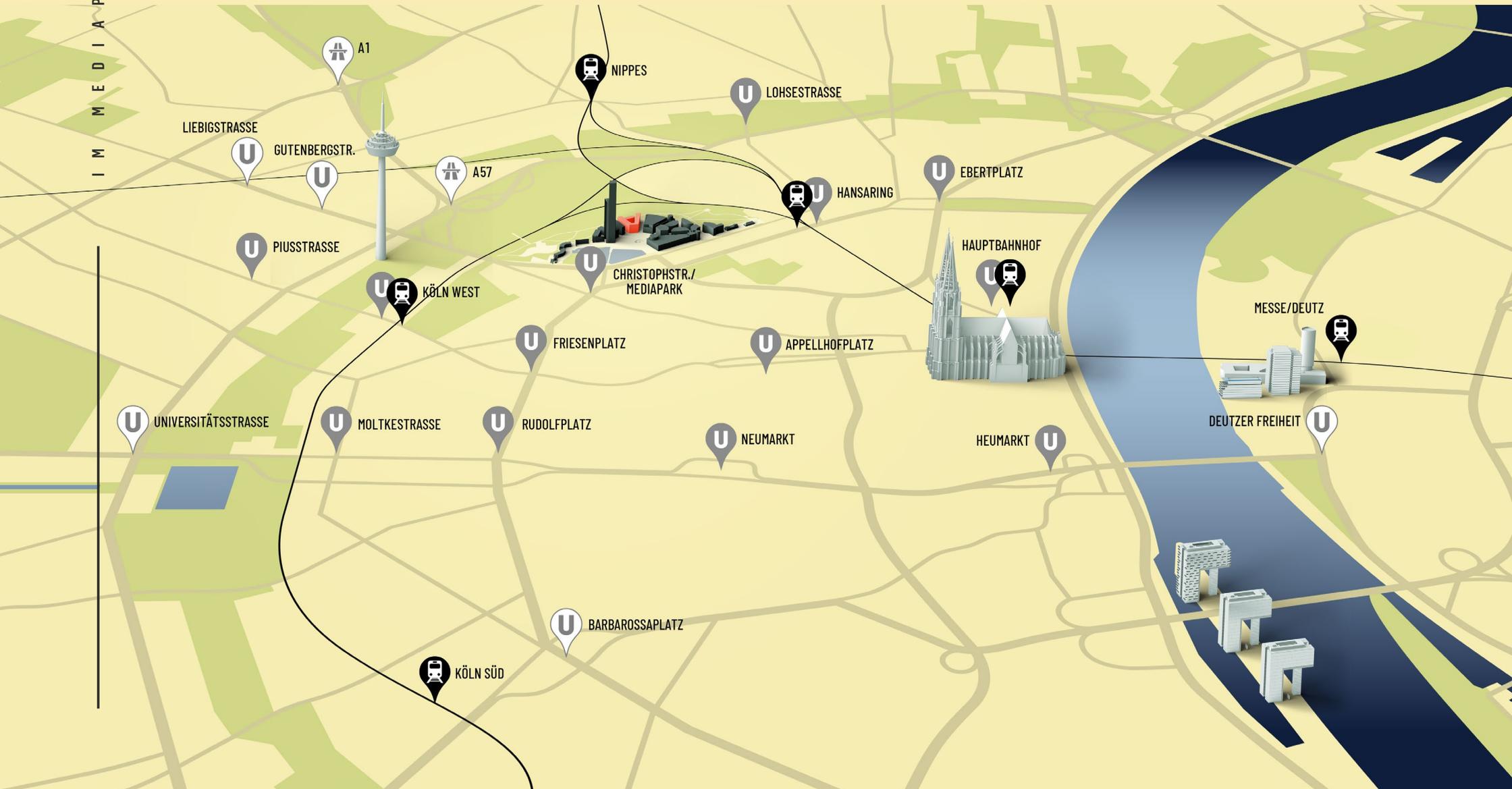
# ERSTKLASSIGE LAGE



# ERSTKLASSIGE LAGE. MIKROLAGE.

Die Liegenschaft liegt im **Büroteilmarkt City** mit bester Anbindung an den ÖPNV, aber auch an das Kölner Autobahnnetz. In ca. **4 Fahrminuten** erreicht man die Auffahrt zur **A57** und die U-Bahn-Haltestelle Christophstraße ist fußläufig in 2 Minuten zu erreichen. Der **Mediapark** ist

ein **bedeutender Standort** in Köln und über sein Wahrzeichen, den „Kölnurm“, auch von Weitem sichtbar. Sein **lebendiges Umfeld** und die **gute Infrastruktur** bezüglich der Versorgung vor Ort sorgen ebenfalls für **den Verbleib** und **den Zuzug** vieler Büro- aber auch Wohnraummieter.



# ERSTKLASSIGE LAGE. NACHBARSCHAFT.



01 Köln-Messe

Lanxess-Arena

02

Hohenzollernbrücke

03

Severinsbrücke

Kölner Dom

04

Rheinauafen

U Appellohofplatz

U Neumarkt

St. Aposteln

U Breslauer Platz

DB

05

06

St. Gereon

07

Gerling-Quartier

U Christophstraße/Mediapark

08

August-Sander-Park

- 01 Rheinpark-Metropole Köln
- 02 KölnTriangle
- 03 Lanxess Tower
- 04 Laurenz-Carré
- 05 Spiesergasse
- 06 The Spikes
- 07 Hufeisenbau-Jahrhundertsaal
- 08 Kaiserhof

MEHR KÖLN. MEDIAPARK

Richtung Autobahn A 57



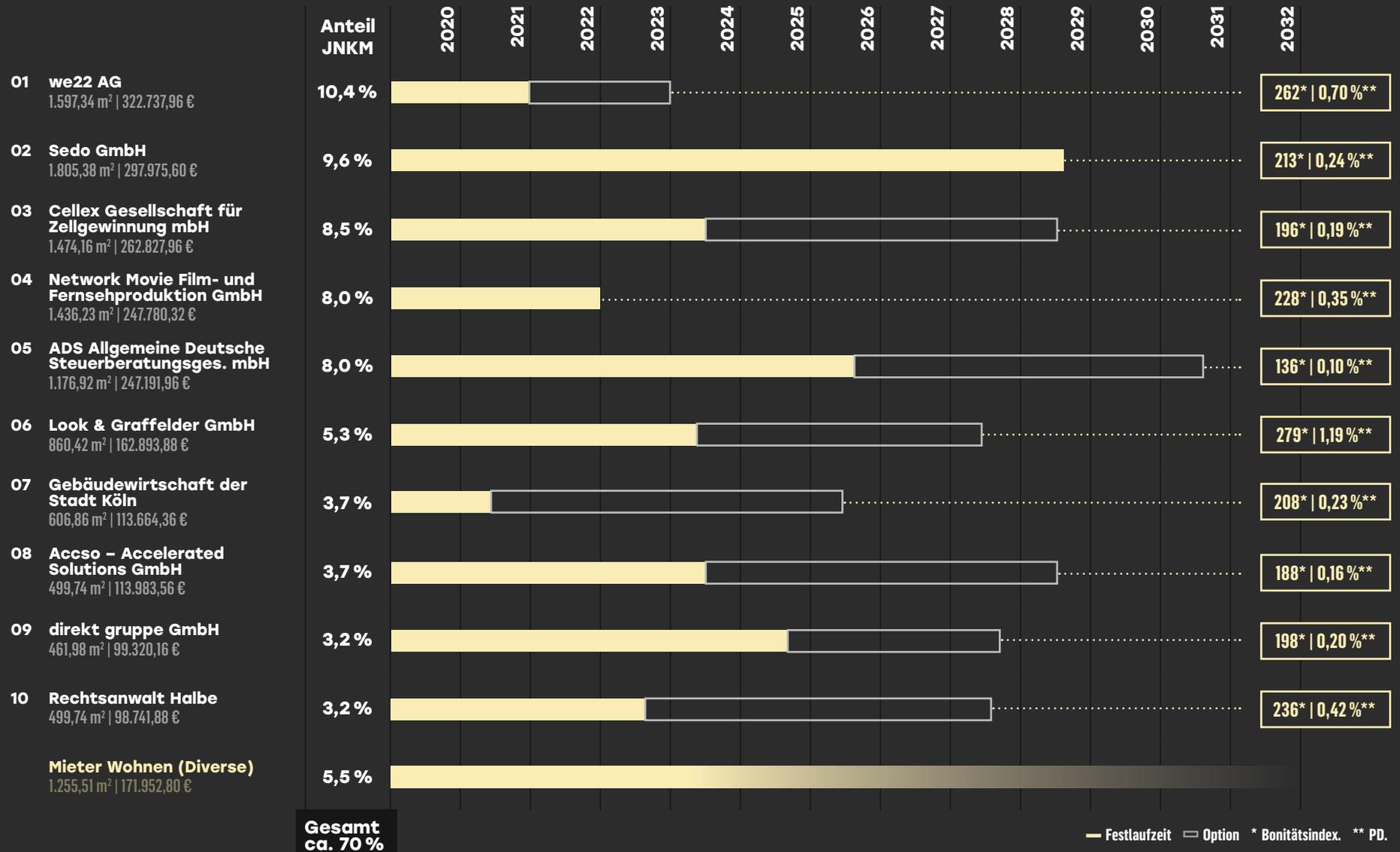


U N M E D I A P A R K 6 | 0 9

# NACHHALTIGER CASHFLOW

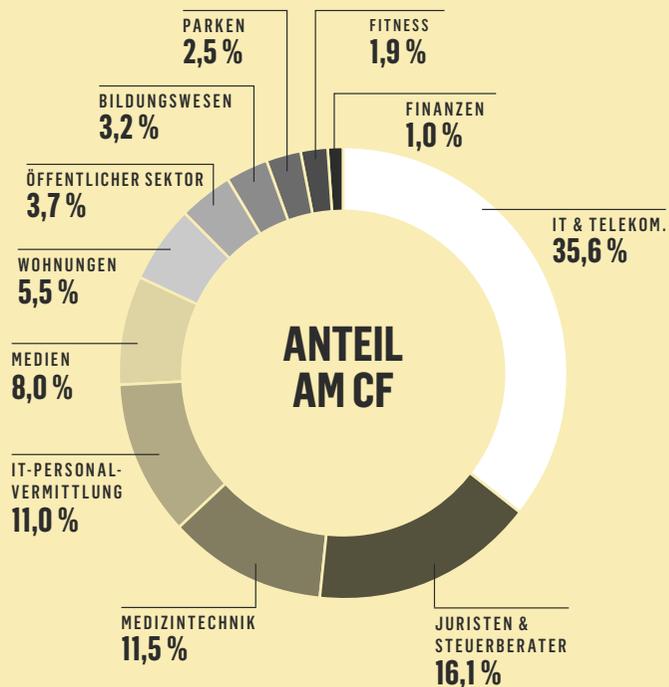
# NACHHALTIGER CASHFLOW. RISIKODIVERSIFIZIERUNG.

## TOP-10 GEWERBEMIETER + WOHNEN



# NACHHALTIGER CASHFLOW. MIETERÜBERSICHT.

## BRANCHENVERTEILUNG



Das gewerbliche Mieterklientel setzt sich aus rund **28 Nutzern unterschiedlicher Branchen** zusammen. Dazu zählen u. a. Unternehmen aus den Bereichen IT & Kommunikation, Medien, Medizin und Dienstleistung. Zusätzlich zu den **diversifizierten Mietvertragslaufzeiten** liefert dieser  **krisensichere Branchenmix** einem Investor ein bestmögliches Maß an **Risikominimierung**. Hinzu kommt der Cashflow aus der Vermietung der 16 Wohneinheiten in den beiden oberen Geschossen, der in dieser Lage eine **sichere Bank** darstellt und mit einem Anteil von etwas mehr als 5 % unkritisch für jeden Office-Investor ist.

## FLÄCHENAUFSTELLUNG

7. OG	Wohnungsmieter	1.256 m <sup>2</sup>
	Sedo GmbH	276 m <sup>2</sup>
	we22 AG	180 m <sup>2</sup>
6. OG	we22 AG	1.418 m <sup>2</sup>
	Sedo GmbH	528 m <sup>2</sup>
	direkt gruppe GmbH	462 m <sup>2</sup>
5. OG	ADS GmbH	924 m <sup>2</sup>
	Sedo GmbH	539 m <sup>2</sup>
	Rechtsanwalt Halbe	500 m <sup>2</sup>
	Cellex GmbH	463 m <sup>2</sup>
4. OG	Network Movie GmbH	1.112 m <sup>2</sup>
	Sedo GmbH	463 m <sup>2</sup>
	JOB AG Technology Service GmbH	274 m <sup>2</sup>
	Signum-PR GmbH	265 m <sup>2</sup>
3. OG	Cellex GmbH	737 m <sup>2</sup>
	Accso GmbH	500 m <sup>2</sup>
	pmOne AG	359 m <sup>2</sup>
	Teleport Köln GmbH	265 m <sup>2</sup>
	RAe Piepenburg-Gerling	253 m <sup>2</sup>
2. OG	Look & Graffelder GmbH	500 m <sup>2</sup>
	Kölner Journalistenschule	463 m <sup>2</sup>
	Bungartz Christophersen mbB	359 m <sup>2</sup>
	Cellex GmbH	274 m <sup>2</sup>
	EastHORN Clinical Services GmbH	264 m <sup>2</sup>
ADS GmbH	253 m <sup>2</sup>	
1. OG	KOMED Im Mediapark GmbH	697 m <sup>2</sup>
	UNITY AG	360 m <sup>2</sup>
	Gebäudewirtschaft der Stadt Köln	354 m <sup>2</sup>
	RPO Rechtsanwälte	253 m <sup>2</sup>
	IPS Projects GmbH	188 m <sup>2</sup>
EG	Look & Graffelder GmbH	361 m <sup>2</sup>
	AFI Solutions GmbH	356 m <sup>2</sup>
	Just Fit 23 GmbH & Co. KG	302 m <sup>2</sup>
	Gebäudewirtschaft der Stadt Köln	253 m <sup>2</sup>
	Rheinische Beteiligungs GmbH	185 m <sup>2</sup>
1. UG	Network Movie GmbH	324 m <sup>2</sup>
	Ludwig Fresenius Schulen GmbH	214 m <sup>2</sup>
	Just Fit 23 GmbH & Co. KG	204 m <sup>2</sup>
	Stelzmann	31 m <sup>2</sup>

Hinweis: 2.UG, 3.UG und 8.OG nicht abgebildet.

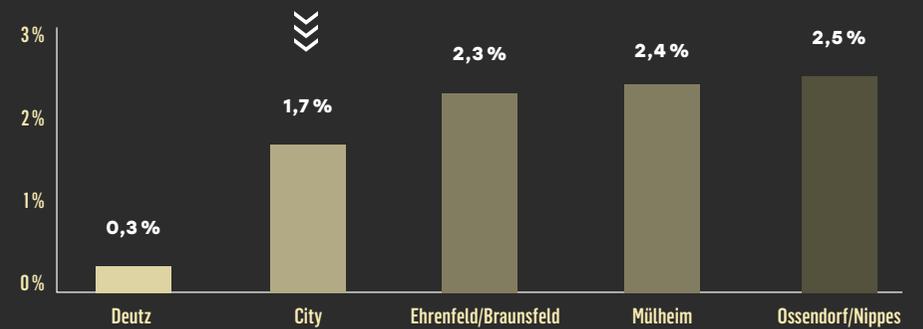
# MIETSTEIGERUNGSPOTENZIAL



# MIETSTEIGERUNGSPOTENZIAL. MIETPREISE AUF TEILMARKTEBENE.



Zweitniedrigste Leerstandsquote im Stadtgebiet <<< Aktuell keine zusammenhängende Fläche > 1.000 m<sup>2</sup> verfügbar <<< Nur noch 16.000 m<sup>2</sup> leerstehende Büroflächen in Köln-City



## MIETPREISENTWICKLUNG DURCHSCHNITTMIETE 2015-2019

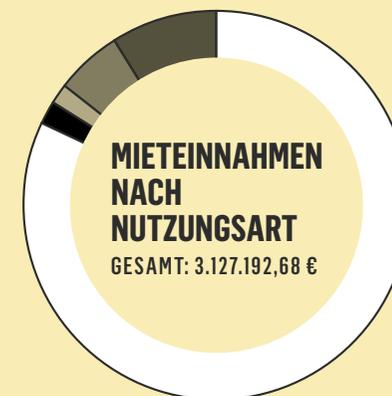
(Teil-)Markt	2015	2019	Mietsteigerung
Deutz	13,80 €	15,50 €	12 %
<b>City</b>	<b>15,26 €</b>	<b>20,75 €</b>	<b>36 %</b>
Ehrenfeld/Braunsfeld	10,05 €	13,67 €	36 %
Mülheim	9,80 €	11,70 €	19 %
Ossendorf/Nippes	11,20 €	14,22 €	27 %

Quelle: Savills/bulwiengesa, 2019.

# MIETSTEIGERUNGSPOTENZIAL. MIETSTEIGERUNG IN ZAHLEN.



	FLÄCHE	IST-MIETE	MARKT-MIETE	POTENZIAL
<b>Jahresnettomiete</b>	19.239 m <sup>2</sup>	3.127.192,68 €	4.051.584,00 €	30 %
<b>Büro</b>	15.276 m <sup>2</sup>	14,00 €/m <sup>2</sup>	17,50 €/m <sup>2</sup>	25 %
<b>Archiv</b>	1.638 m <sup>2</sup>	3,98 €/m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>	26 %
<b>Fitness</b>	506 m <sup>2</sup>	9,21 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	9 %
<b>Wohnen</b>	1.256 m <sup>2</sup>	11,41 €/m <sup>2</sup>	13,50 €/m <sup>2</sup>	18 %
<b>Parken</b>	170 Stk.	103,01 €/Stk.	150,00 €/Stk.	46 %
<b>Vermietungsstand</b>		95 %	100 %	



BÜRO: 2.566.626,84 €  
**82,07 %**

ARCHIV: 60.734,04 €  
**1,94 %**

FITNESS: 55.972,80 €  
**1,79 %**

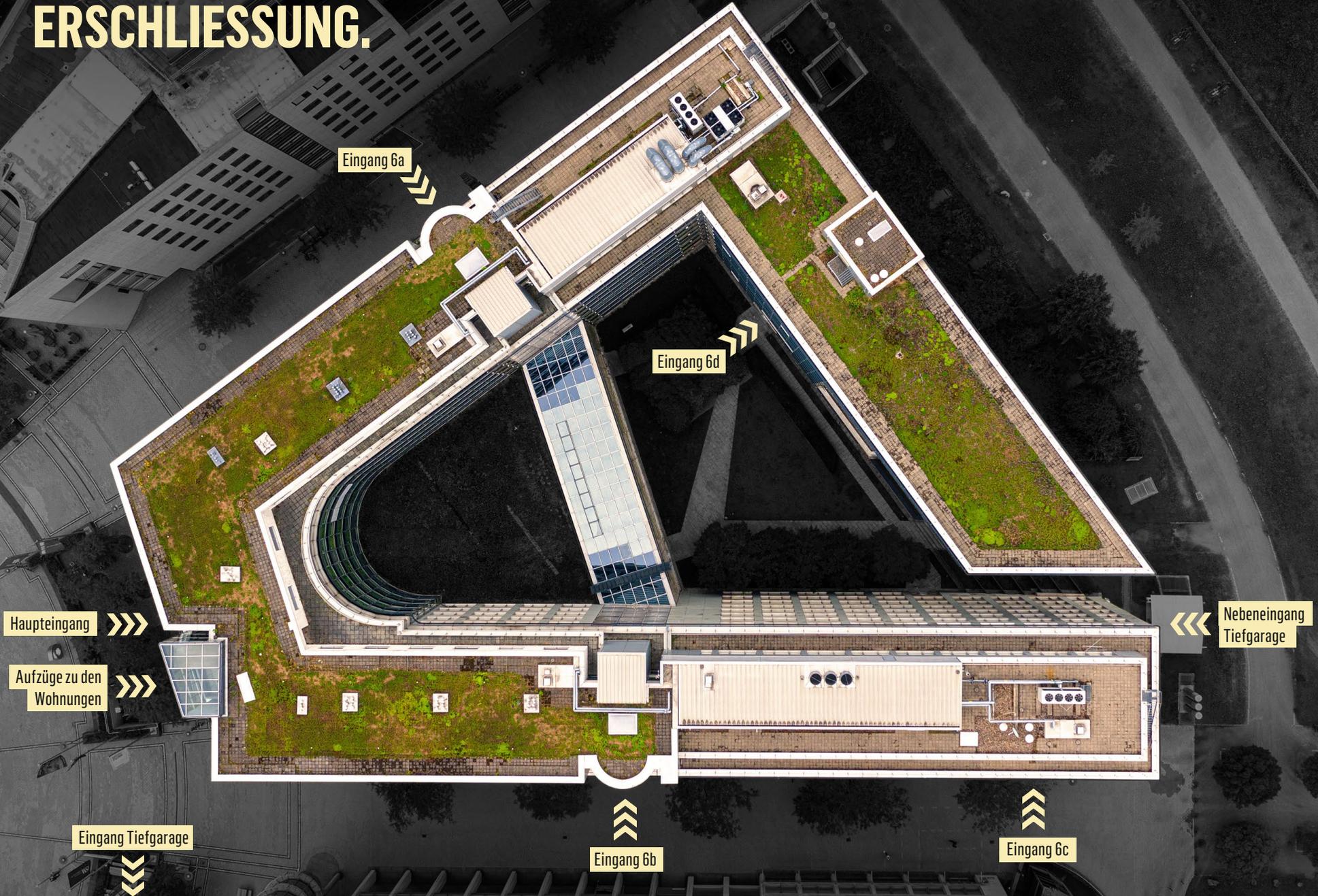
WOHNEN: 171.952,80 €  
**5,50 %**

PARKEN: 271.906,20 €  
**8,70 %**

# DAS GEBÄUDE



# DAS GEBÄUDE. ERSCHLIESSUNG.



# DAS GEBÄUDE. HISTORIE UND AUSSTATTUNG.

Die hier zum Kauf angebotene **Liegenschaft MP6** wurde ursprünglich als Eigennutzerbau von der Victoria-Versicherung im Sommer 1999 bezogen. Damit reiht sie sich als eines der **jüngeren Gebäude** im Mediapark in ihre Nachbarschaft ein. Bereits 1987 wurde ein städtebaulicher **Ideenwettbewerb** für das ca. 200.000 m<sup>2</sup> große ehemalige Gereon-Güterbahnhofsgelände und heutige **Mediapark-Areal** ins Leben gerufen. Ziel war es, einen neuen Stadtteil, fokussiert auf Medienunternehmen, zu schaffen, um den **Medienstandort Köln** weiter voranzubringen. Diese Idee ist inzwischen längst erfolgreich umgesetzt und stetig weiterentwickelt worden.

So gibt es heute neben zahlreichen Medienunternehmen einen **attraktiven Branchenmix** aus IT, Kultur, Bildung, Medizin, Forschung, Gastronomie, Handel und Wirtschaft. Im Rahmen des Umsetzungskonzeptes wurde das Areal in **13 Einzelgrundstücke** aufgeteilt und separat veräußert. 1991 wurde das erste Gebäude, das Multiplex-Kino „Cinedom“, fertiggestellt und 2001 wurde der „KölnTurm“, das Wahrzeichen des Mediaparks, eingeweiht. Die jüngste Fertigstellung im Gesamtensemble des Mediaparks gelang 2003 mit dem Gebäude „Forum“.

## RENOVIERUNGS- UND SANIERUNGSMASSNAHMEN ( > 100.000 €) DER LETZTEN 3 JAHRE:

Erneuerung der Neonbeleuchtung in den Treppenhäusern  
(wird derzeit durchgeführt)

Mieterausbau Sedo im 4.-7. OG (wird derzeit durchgeführt)

Mieterausbau Accso Solutions im 3. OG

Mieterausbau ADS im 1. und 5. OG

Mieterausbau direkt gruppe im 6. OG

Mieterausbau Look & Graffelder im 2. OG

Trennung Trinkwasser- von Löschwasserleitung

Erneuerung der Außenfassaden im roten und gelben Treppenhaus

Einbau von Kälteanlagen in den Mietflächen ADS im 2. und 5. OG

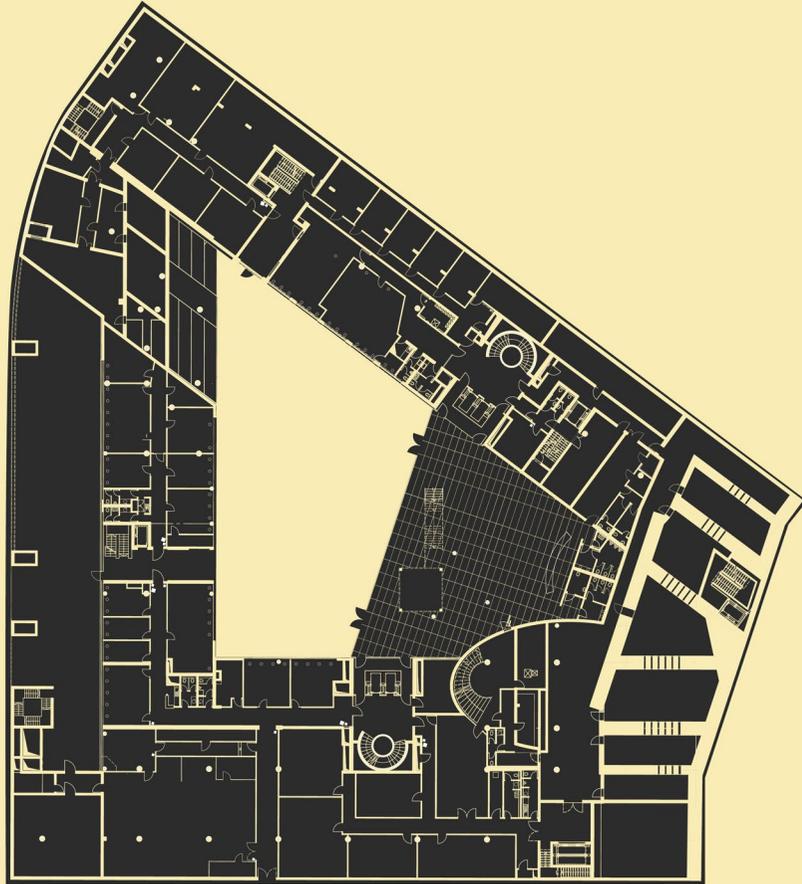
Teilerneuerung der Kälteanlagen Kern gelb und Kern rot

## TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG

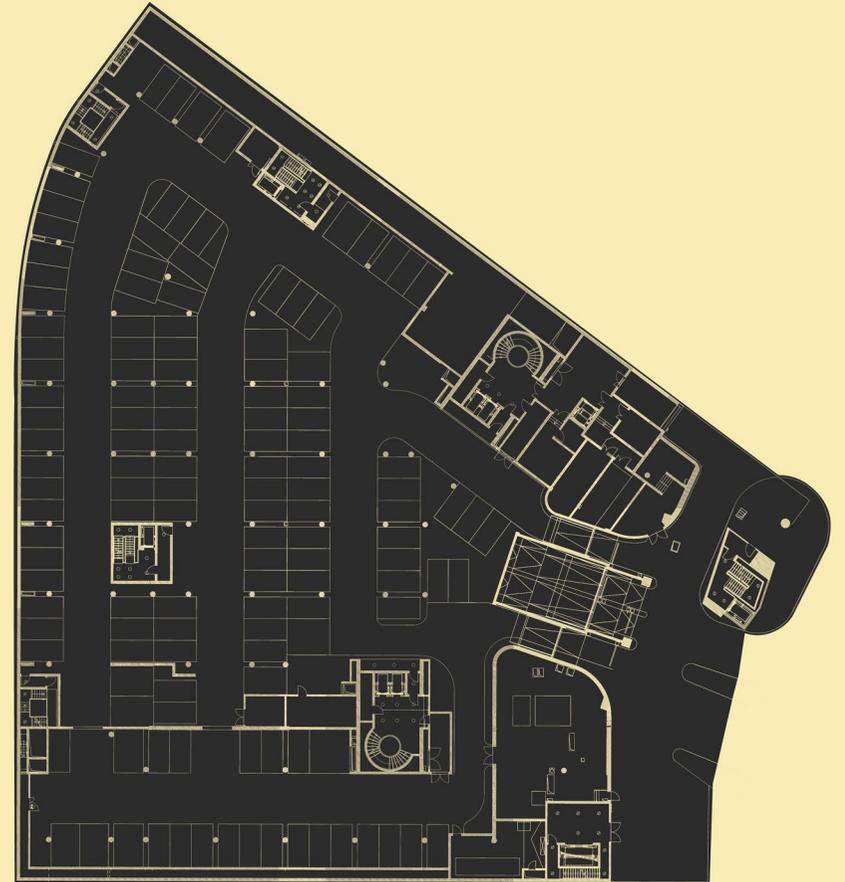
<b>KONSTRUKTION</b>	Stahlbeton-Skelettbauweise
<b>STRUKTUR</b>	zweihüftige Gebäudestruktur
<b>FASSADE</b>	attraktive Architektur mit vielen Glas- und Metallelementen sowie Natursteinfassade
<b>FENSTER</b>	Fenster mit Doppelverglasung, Aluminiumrahmen und außenliegendem, elektronisch betriebenem Sonnenschutz
<b>DACH</b>	isoliertes Flachdach, bekliest
<b>GEBÄUDE/RAUMMASSE</b>	Gebäudetiefe ca. 13,40 m; Achsraster ca. 1,35 m & Raumbreite ca. 5,50 m
<b>GESCHOSSEDECKEN</b>	Stahlbeton mit abgehängtem Gipskarton oder Metallpaneele
<b>WÄNDE</b>	flexible Aufstellmöglichkeiten durch Gipskartonwände
<b>BODENBELÄGE</b>	Teppich- und Designerböden in den verschiedenen Mietflächen, Natursteinbelag im Foyer/Eingangsbereich
<b>HEIZUNG</b>	Gaszentralheizung
<b>LÜFTUNG/KÜHLUNG</b>	im gesamten Haus, Kühlung teilweise in den Serverräumen und in vereinzelt Mietflächen; Kühlvorrichtung liegt vor
<b>EDV</b>	Cat-5-Verkabelung/Bodentankanäle
<b>BELEUCHTUNG</b>	optimierte Bildschirmarbeitsplatzbeleuchtung
<b>AUFZÜGE</b>	7 Personenaufzüge vom UG bis zum 7. OG; Lastenaufzug im UG
<b>GEWERBEEINHEITEN</b>	flexible Gestaltung der Gewerbeeinheiten (teilbar ab ca. 265 m <sup>2</sup> )
<b>WOHNUNGSEINHEITEN</b>	sehr gefragte Wohnungsgrößen (Ø Wohnungsgröße ca. 78,50 m <sup>2</sup> )



# DAS GEBÄUDE. GRUNDRISSSE.

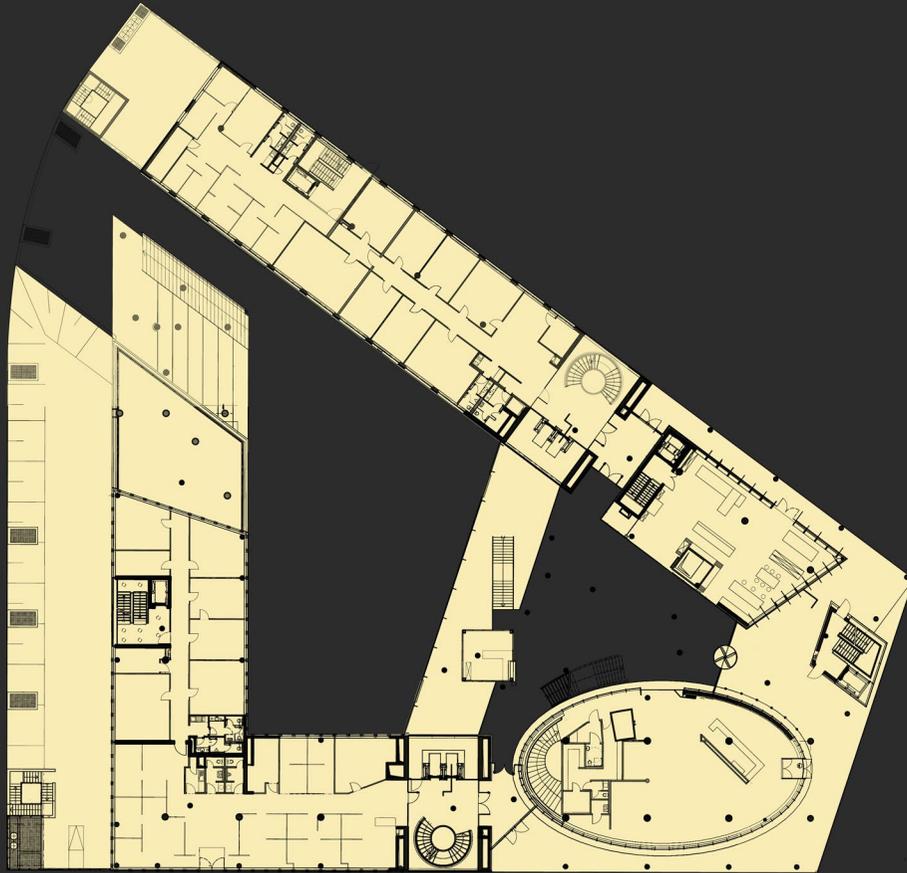


**1. UNTERGESCHOSS**

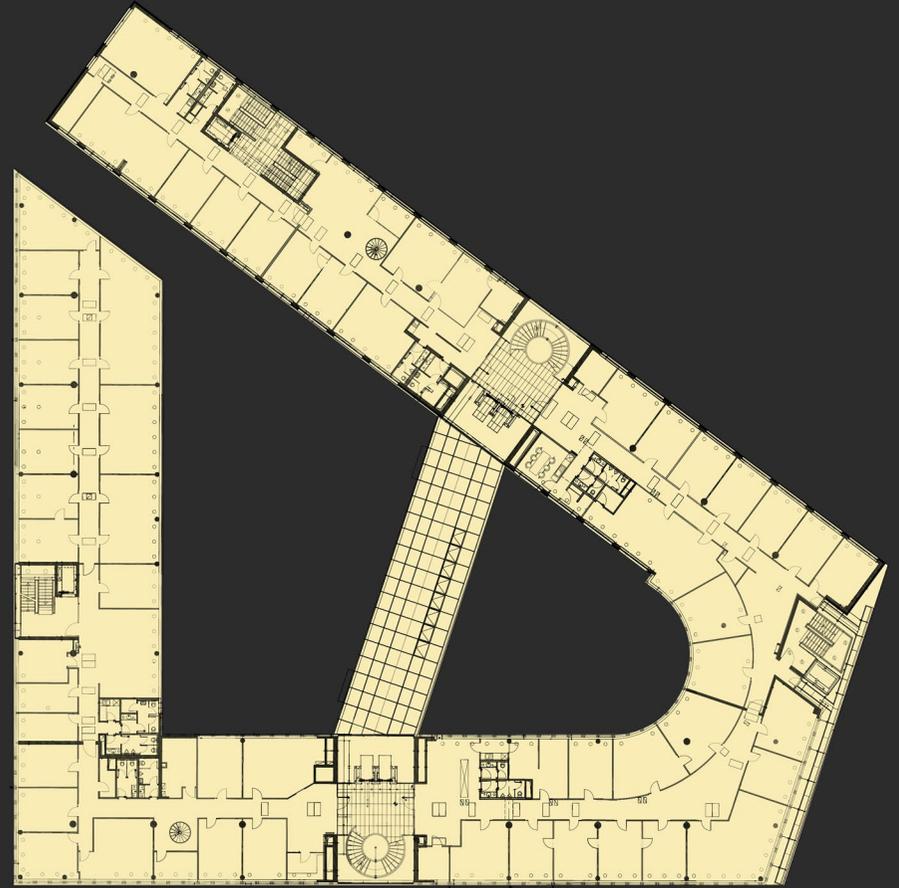


**2. UNTERGESCHOSS**

# DAS GEBÄUDE. GRUNDRISSSE.

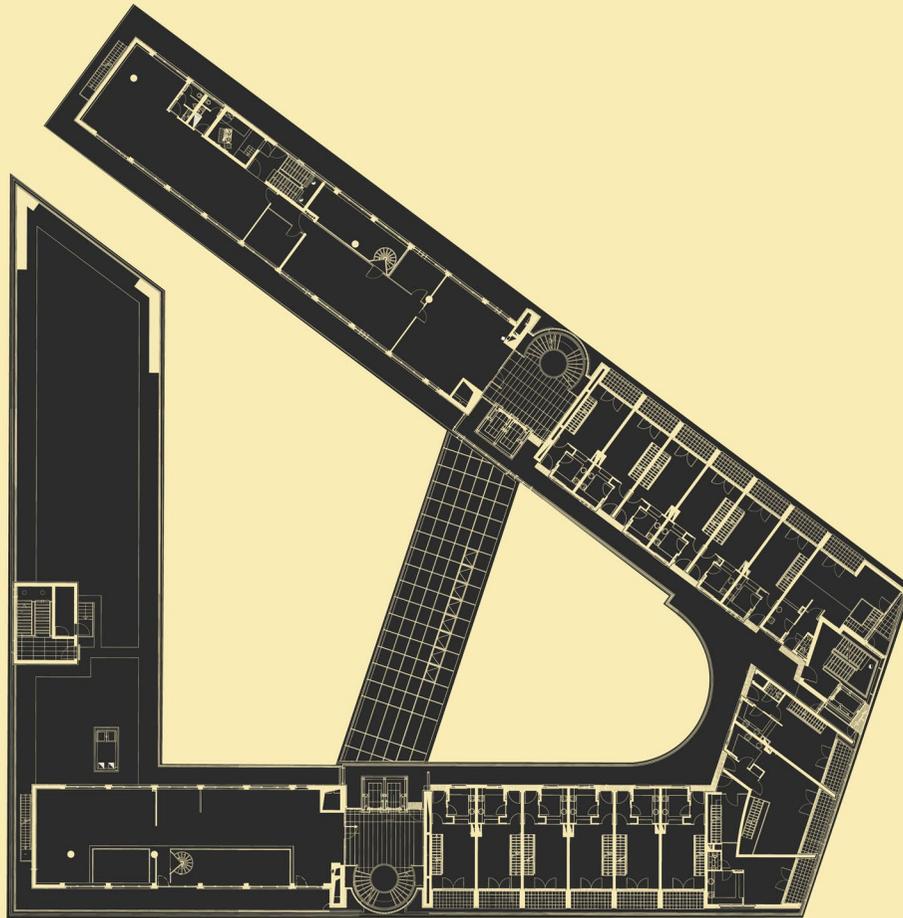


**ERDGESCHOSS**

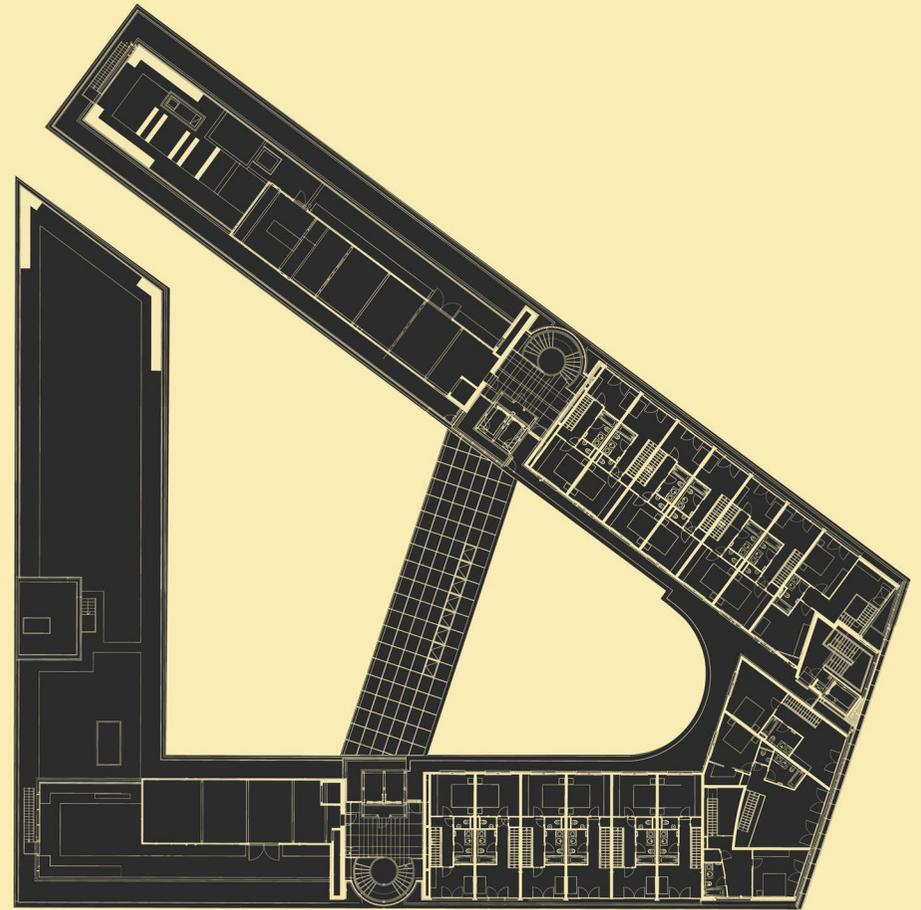


**REGELGESCHOSS**

# DAS GEBÄUDE. GRUNDRISSSE.



**7. OBERGESCHOSS**



**8. OBERGESCHOSS**

# GRUNDSTÜCKS- INFORMATIONEN.

## EIGENTÜMERIN

I MEAG MUNICH ERGO  
Kapitalanlagegesellschaft mbH

## GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

I 6.583 m<sup>2</sup>

## ADRESSE

I Im Mediapark 6, 50670 Köln

## GEMARKUNG

I Köln

## BLATT

I 36147

## GEMEINDE

I Köln

## FLUR

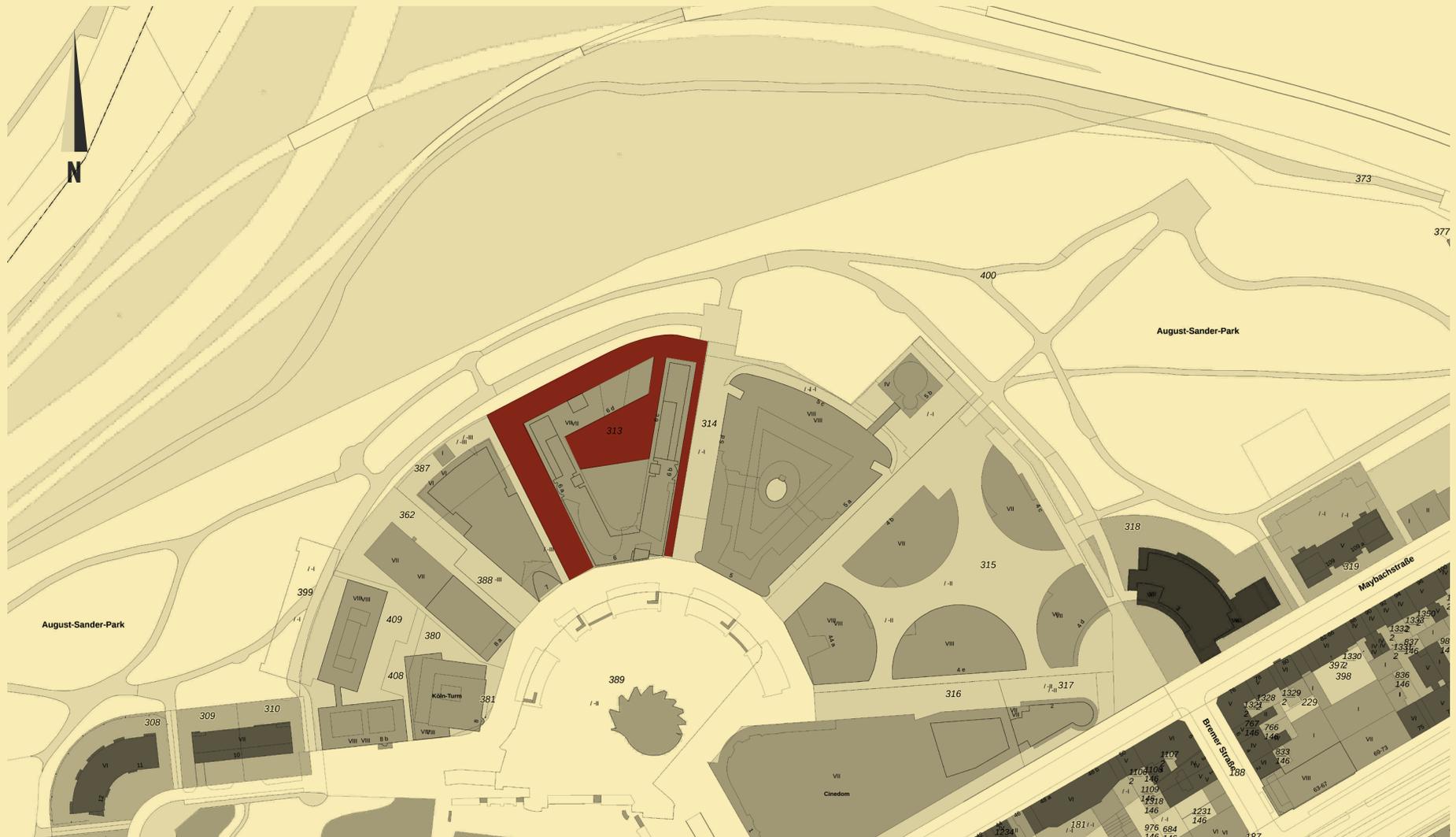
I 37

## FLURSTÜCK

I 313

## EIGENTUM

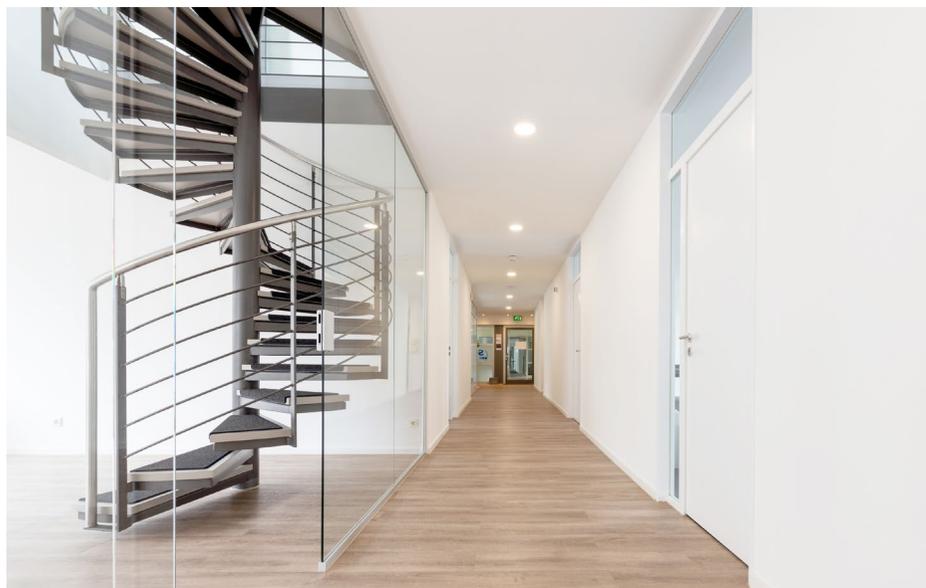
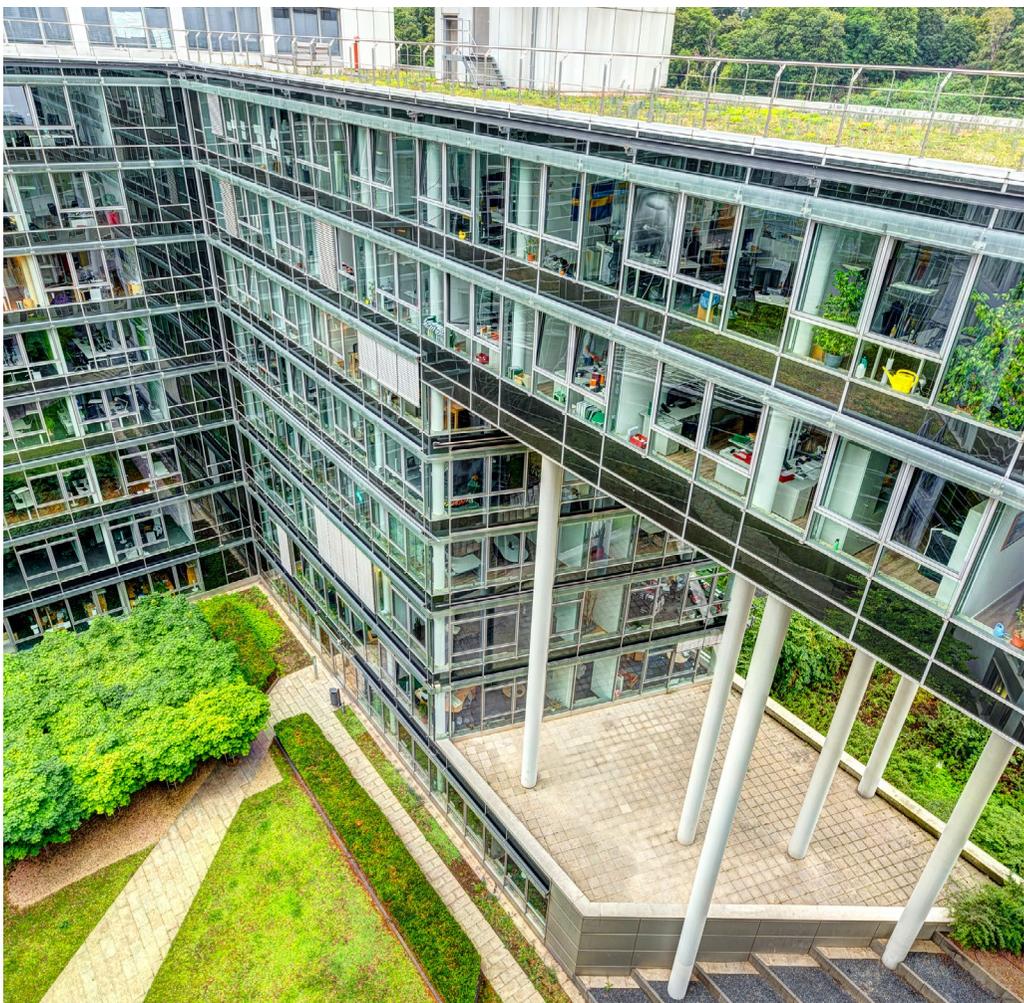
I Volleigentum



# IMPRESSIONEN.







# MARKET BOOK



# METROPOLREGION RHEIN-RUHR.

## 01 METROPOLREGION LONDON

14,0 Mio. Einwohner  
14.188 km<sup>2</sup> Fläche

## 02 METROPOLREGION PARIS

12,1 Mio. Einwohner  
12.012 km<sup>2</sup> Fläche

## 03 METROPOLREGION RHEIN-RUHR

10 Mio. Einwohner  
7.268 km<sup>2</sup> Fläche

## METROPOLREGION BERLIN

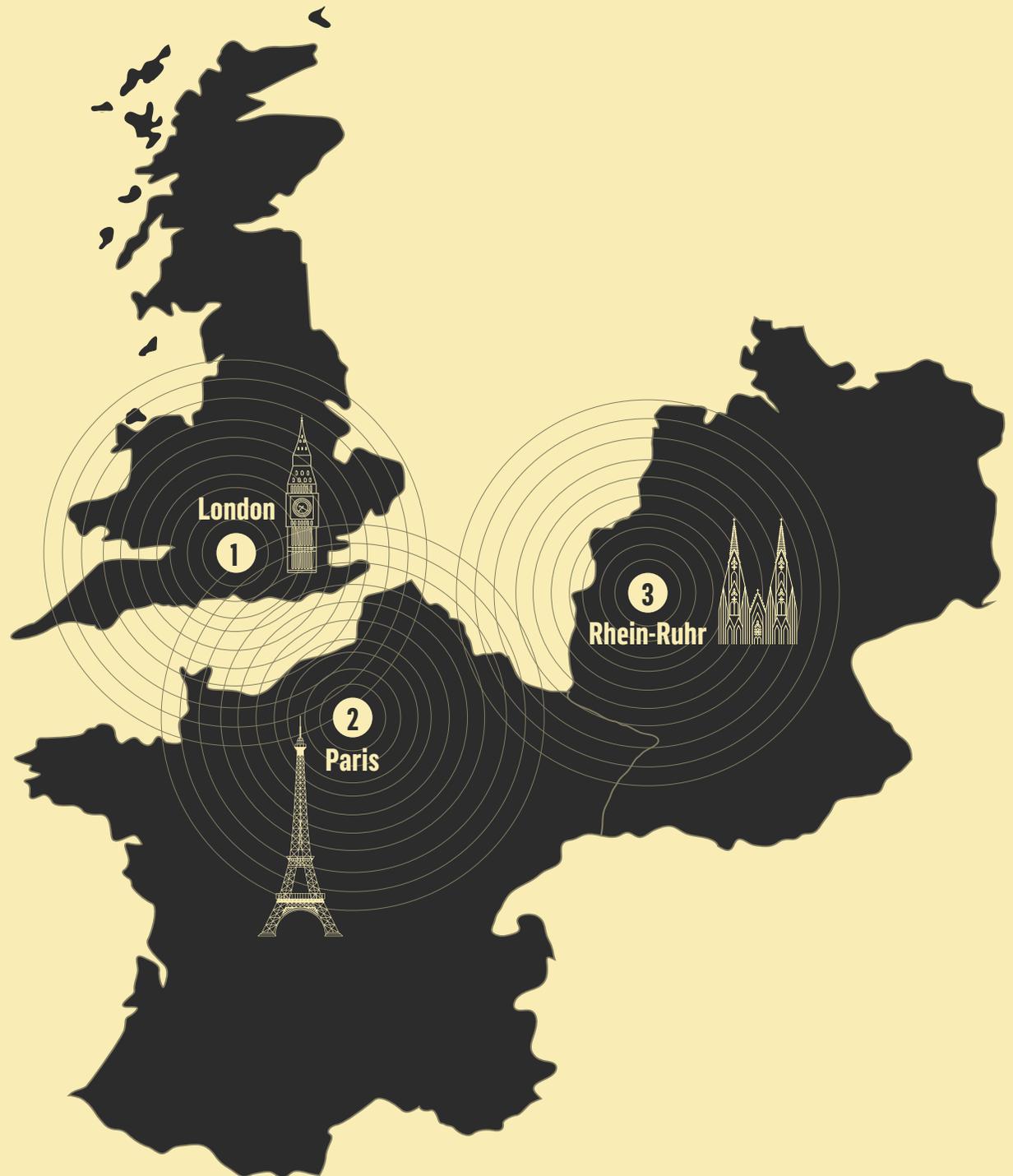
5,8 Mio. Einwohner  
30.000 km<sup>2</sup> Fläche

## METROPOLREGION MÜNCHEN

5,8 Mio. Einwohner  
25.000 km<sup>2</sup> Fläche

## METROPOLREGION FRANKFURT AM MAIN

5,5 Mio. Einwohner  
14.755 km<sup>2</sup> Fläche



# UNIVERSITÄTSSTADT, MESSESTADT & TOURISMUS.

**160 MIO.**

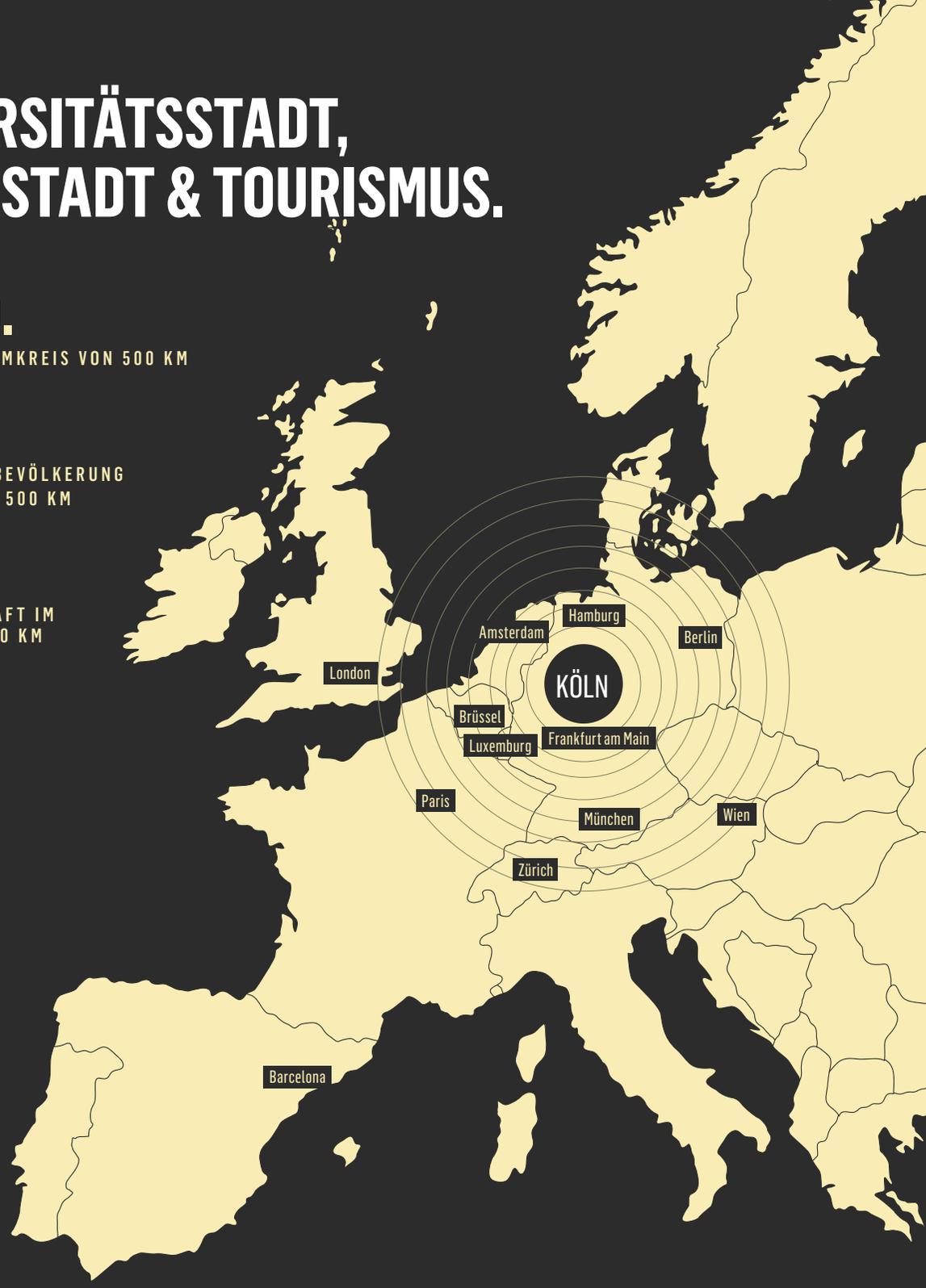
EINWOHNER IM UMKREIS VON 500 KM

**31 %**

DER EU-GESAMTBEVÖLKERUNG  
IM UMKREIS VON 500 KM

**50 %**

DER EU-KAUFKRAFT IM  
UMKREIS VON 500 KM



## ZIELE IM UMKREIS EINER FLUGSTUNDE

- Amsterdam, Niederlande
- Brüssel, Belgien
- Frankfurt am Main, Deutschland
- Hamburg, Deutschland
- Berlin, Deutschland
- München, Deutschland
- London, Großbritannien
- Luxemburg
- Paris, Frankreich
- Zürich, Schweiz
- Wien, Österreich

## RANG „DIE GRÖSSTEN DEUTSCHEN STUDENTENSTÄDTE“

01. Berlin – 191.000 Studis  
(5 % der 3,64 Mio. Einwohner)
02. München – 112.000 Studis  
(7,5 % der 1,47 Mio. Einwohner)
03. Köln – 104.000 Studis  
(9,5 % der 1,09 Mio. Einwohner)
04. Hamburg – 93.000 Studis  
(5 % der 1,84 Mio. Einwohner)
05. Frankfurt am Main – 73.000 Studis  
(9,5 % der 753.000 Einwohner)
06. Münster – 61.000 Studis  
(19,5 % der 314.000 Einwohner)

## RANG „DIE GRÖSSTEN MESSEN WELTWEIT“

01. Hannover Messegelände: 463.175 m<sup>2</sup>
02. National Exhibition and Convention Center (NECC) Shanghai: 400.000 m<sup>2</sup>
03. Frankfurt am Main Messegelände: 366.637 m<sup>2</sup>
04. Fiera Milano: 345.000 m<sup>2</sup>
05. China Import & Export Fair Complex Guangzhou: 340.000 m<sup>2</sup>
06. Köln Messegelände: 284.000 m<sup>2</sup>

# KÖLN – WIRTSCHAFTSKRAFT AM RHEIN.

**1,1 MIO.**  
EINWOHNER

**83.282**  
UNTERNEHMEN

**1,4 MIO. M<sup>2</sup>**  
HANDELSFLÄCHE

**7,9 MIO. M<sup>2</sup>**  
BÜROFLÄCHE

**43,2 MIO. M<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHE

**3 INTERNATIONALE  
FLUGHÄFEN**  
IN WENIGER ALS EINER STUNDE

**19 %**  
ALLER START-UP-GRÜNDUNGEN  
IN DER METROPOLREGION RHEIN-  
RUHR (DAMIT PLATZ 1)

Die dargestellten Werte sind ca.-Angaben.

Stand: 01.01.2020



*Dat Hätz vun dr Welt jo dat is Kölle  
Dat Hätz vun dr Welt dat schlät am Rhing  
Es och dr Himmel öfters jrau und et  
Sönnche schingk jet mau doch die  
Kölsche han em Hätze Sonnesching.*



## KÖLN - EINE STADT MIT GRÖSSTEM POTENZIAL

Diese berühmte Liedstrophe der kölschen Band „Höhner“ beschreibt das Kölner Lebensgefühl und die Liebe zur eigenen Stadt. Als 2.000 Jahre alte Stadt, mit dem Kölner Dom als Weltkulturerbe, ist Köln die viertgrößte Stadt in Deutschland. Aktuell verzeichnet die Stadt etwas mehr als 1,09 Mio. Einwohner, Tendenz steigend.

Eine Vielzahl von Wirtschaftszweigen hat seit vielen Jahren ihre Heimat in Köln. Natürlich sind hier die Chemie- und Automobilwirtschaft sowie die Medienbranche, Versicherungen und der Lebensmittel-Einzelhandel zu nennen. Die jüngste Entwicklung der Stadt zeigt, dass auch sehr viele innovative Start-ups den Weg nach Köln finden. Die Stadt wird daher als Start-up-Standort immer bedeutender. Innerhalb des letzten Jahres hat die Zahl der Start-ups um mehr als 100 Unternehmen zugenommen. Zwischen Mai 2018 und Mai 2019 wuchs die Zahl von 120 auf 225. Die Domstadt holt gegenüber Berlin deutlich auf und befindet sich, was den Ideenreichtum

und die Leistungsfähigkeit der Start-ups betrifft, schon längst auf Augenhöhe. Weiter ist die große Bedeutung als Hochschulstadt zu nennen. Gegenwärtig sind 24 Hochschulen und vier hochschulähnliche Bildungseinrichtungen in der Stadt ansässig. Köln ist damit nach Berlin und München der drittgrößte Hochschulstandort in Deutschland.

Die Domstadt ist auch Messestadt. Die Koelnmesse organisiert jedes Jahr rund 80 Messen, Ausstellungen, Gastveranstaltungen und Special Events im In- und Ausland. Für mehr als 25 Branchen stellen diese Veranstaltungen die Weltleitmesse dar. Die Koelnmesse ist, gemessen an ihrer Ausstellungsfläche von 284.000 m<sup>2</sup> (Stand: Juni 2019), die drittgrößte Messe in Deutschland und unter den Top Ten der Welt. Insgesamt nehmen rund 3,2 Millionen Besucher an den Messen und Veranstaltungen der Koelnmesse teil.

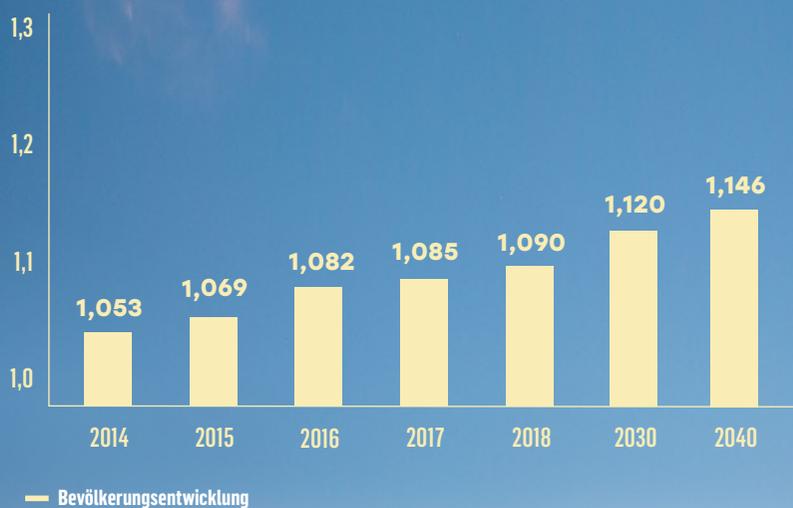
# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN.

## KAUFKRAFTINDEX KÖLN

Jahr	2014	2019	2014–2019
Kaufkraftindex	106,3	105,6	- 0,7 %
Kaufkraft je Einwohner (€)	22.526	25.356	+ 12,6 %

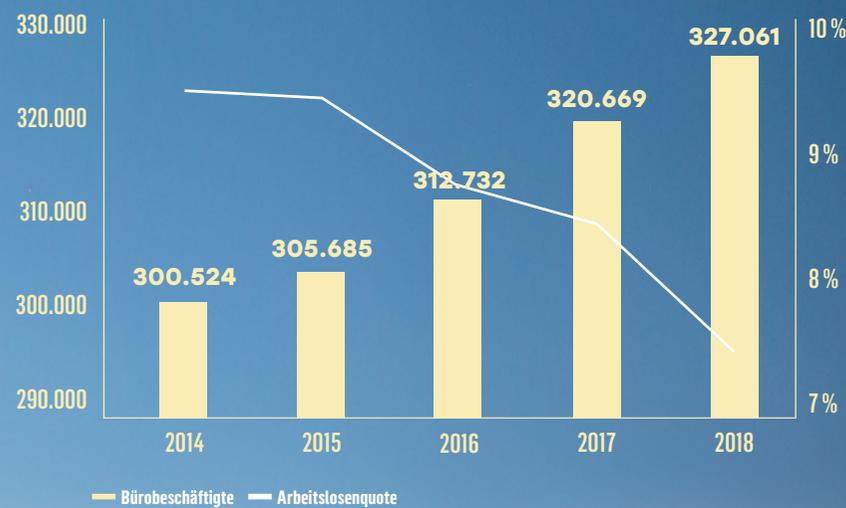
Quelle: Bulwiengesa, RIWIS.

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2014–2040



Quelle: Stadt Köln.

## ARBEITSLOSENQUOTE UND BÜROBESCHÄFTIGTE IN KÖLN

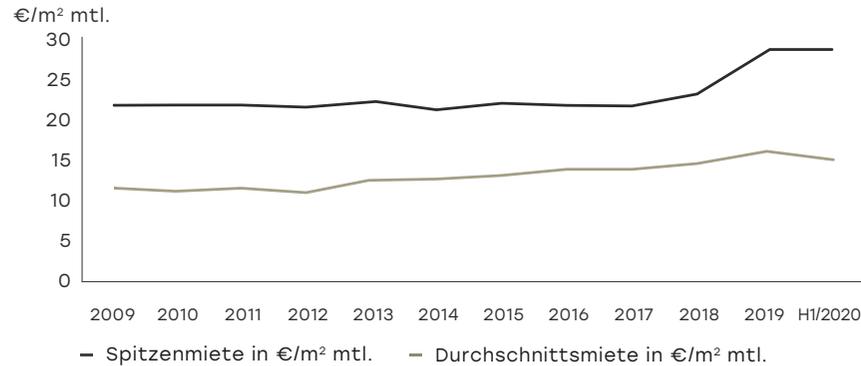


Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit.

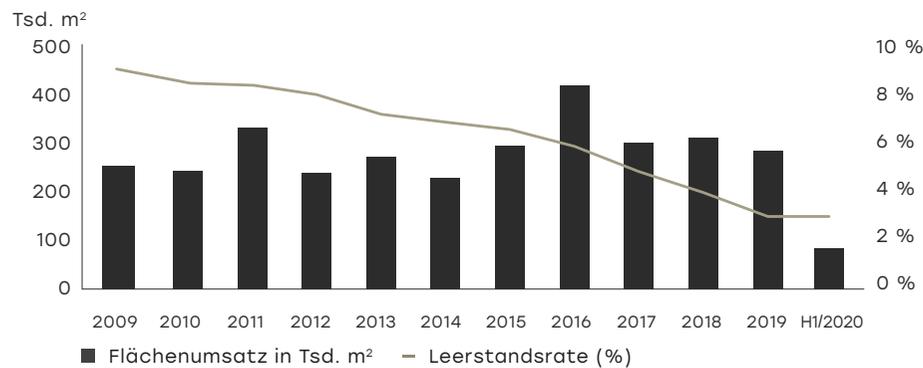


# BÜROMARKT KÖLN.

## MIETPREISE KÖLN



## FLÄCHENUMSATZ UND LEERSTANDSRATE KÖLN



Quelle: Savills Research Germany.

## BESTE CHANCEN FÜR DIE ZUKUNFT

Der hiesige Büromarkt erwies sich auch in 2019 mit **287.000 m²** Büroflächenumsatz als nachhaltig kräftig, allerdings etwas unter seinem Vorjahreswert (ca. - 6,5 %). Dieses Ergebnis ist aber keinesfalls auf eine geringere Nachfrage zurückzuführen, sondern allein auf das **mangelnde Flächenangebot**. Dementsprechend ist der Leerstand gesunken und aktuell auf dem **geringsten Niveau** seit 10 Jahren. Die Leerstandsquote ist seit 2009 jedes Jahr gesunken und lag Ende Q4 2019 bei **3,2 %** – Tendenz weiter sinkend. Die Folge ist eine **zunehmende Flächenknappheit** und **Mietsteigerungen**.

Darüber hinaus können sich Eigentümer über gestiegene Mietpreise freuen, die in der Spitze 2019 einen Wert von **29,25 €/m²** erreicht haben. Trotz COVID-19 blieben Leerstandsquote und Spitzenmiete auch im **1. Halbjahr 2020** stabil. Lediglich der Flächenumsatz ging deutlich zurück und betrug **88.700 m²**; ein Rückgang um 38,5 % im Vergleich zu H1/2019. Das **Fertigstellungsvolumen** beträgt in 2020 gerade einmal rund **84.000 m²**, davon verfügbar sind nur noch **19.000 m²**.

Der prognostizierte **Flächenbedarf** kann dadurch weiterhin **nicht gedeckt** werden. Somit wird es voraussichtlich trotz der Corona-Pandemie und deren Folgen zu keiner wesentlichen Entspannung auf dem Kölner Büromarkt kommen.

# BÜROMARKT KÖLN-CITY.

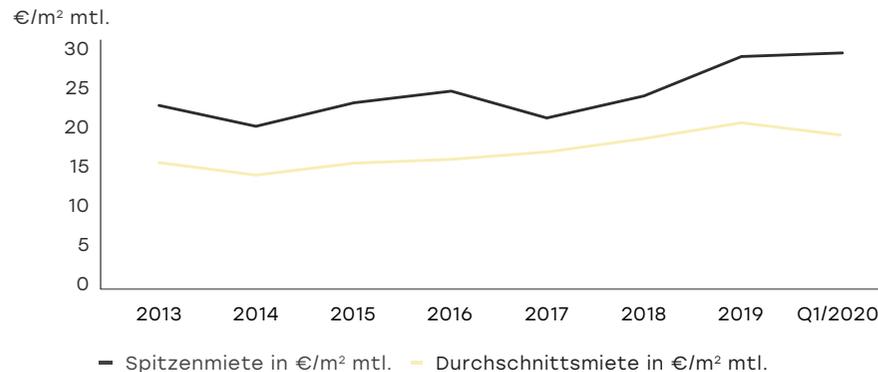
## DER HOTSPOT IN KÖLN

Die Kölner City ist seit jeher der absolute Primus der 2000 Jahre alten Rheinmetropole, wenn es um Dinge wie touristische Wahrzeichen und andere Points of Interest, wie beispielsweise der Mediapark, geht. Innerhalb der Kölner Ringe pulsiert das Leben. Wahrzeichen und Zentrum der Stadt ist der Dom, das größte gotische Gebäude und das drittgrößte Kirchengebäude der Welt. Direkt am Dom gelegen erstreckt sich der Hauptbahnhof, das westliche Drehkreuz der Deutschen Bahn. Kölns bekannte Fußgängerzonen, welche zu den umsatzstärksten Einkaufslagen im gesamten Bundesgebiet zählen, sind die Schildergasse, die Breite und die Hohe Straße sowie die Ehren- und Mittelstraße.

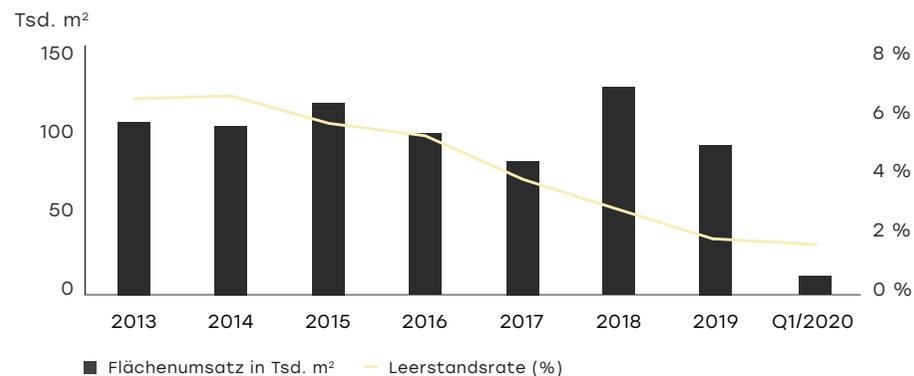
Die Kölner City ist als etablierter Bürostandort für ihre heterogenen Nutzungen wie Büro und Verwaltung, Handel, Gastronomie und Wohnen bekannt. Hier werden die höchsten Mietpreise und der größte Flächenumsatz erzielt.



## MIETPREISE KÖLN-CITY



## FLÄCHENUMSATZ UND LEERSTANDSRATE KÖLN-CITY



Quelle: Savills Research Germany.

### 1. QUARTAL 2020

**29,60 €**  
SPITZENMIETE

**10.506 M<sup>2</sup>**  
FLÄCHENUMSATZ

**19,50 €**  
DURCHSCHNITTMIETE

**1,7 %**  
LEERSTANDSRATE

# INVESTMENTMARKT KÖLN.

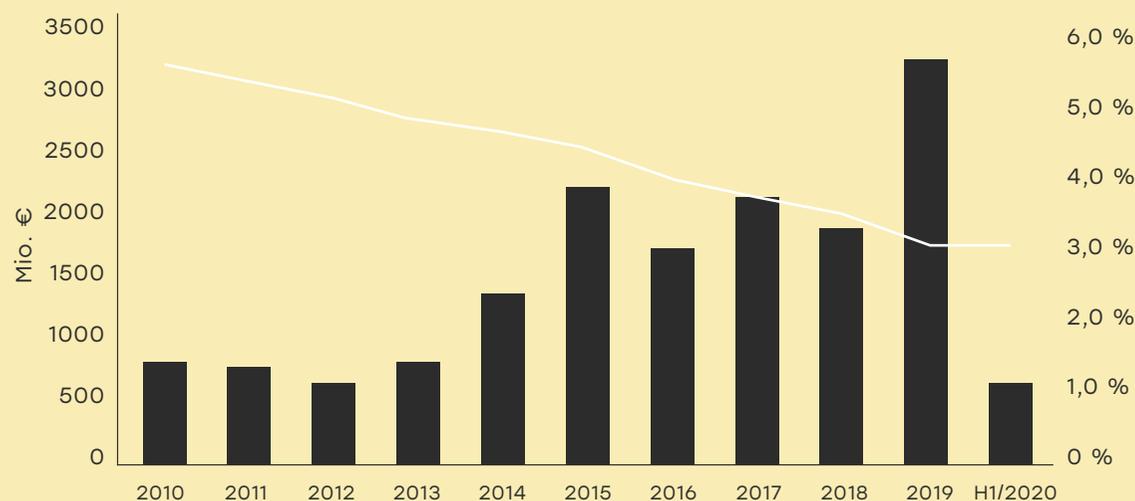
## MEHR IST MEHR

Köln erzielte in 2019 mit einem **Transaktionsvolumen** von **3,3 Mrd. €** und einem Anstieg von 66 % im Vergleich zum Vorjahr ein **Rekordergebnis**. Damit weist die Rheinmetropole das zweitstärkste Plus der Top-7-Städte auf und wird nur noch von München übertrumpft. Zu diesem **starken Resultat** beigetragen haben unter anderem der Verkauf des Stadthauses an GEG für 500 Mio. €, der Erwerb des TechnologieParks Ehrenfeld durch TPG Capital sowie die Veräußerung von drei Kölner Objekten im Rahmen des Millennium-Portfolio-Deals.

Während die **Spitzenrendite** für Geschäftshäuser im vergangenen Jahr um 10 Basispunkte auf **3,5 %** sank, ist das Preisniveau für **Büroimmobilien** deutlich gestiegen. In der Folge sank in dieser Assetklasse die Spitzenrendite innerhalb der letzten zwölf Monate um 50 Basispunkte auf **3,0 %** – so stark wie in keiner anderen Top-7-Stadt. Auch im 1. Halbjahr 2020 erwies sich die Rheinmetropole aus Investmentsicht trotz des Lock-downs aufgrund von COVID-19 als **äußerst stabil**.

Die **Spitzenrendite** verharrte bei **3,0 %**, das Transaktionsvolumen erreichte einen Wert von ca. 600 Mio. € und liegt somit rund 47 % unter dem Niveau des Vorjahresvergleichszeitraums. **Viele Transaktionen** sind aufgrund der Pandemie zurückgestellt worden und kommen voraussichtlich im 2. Halbjahr an den Markt. Aufgrund weiterhin fehlender Produkte bei anhaltend **hoher Nachfrage** kann von einem weiteren moderaten Rückgang der Spitzenrendite ausgegangen werden.

## TRANSAKTIONSVOLUMEN & SPITZENRENDITE KÖLN



■ Transaktionsvolumen — Spitzenrendite Quelle: Savills Research Germany.

**3,3 MRD. €**

UMSATZ 2019

**0,6 MRD. €**

UMSATZ H1/2020

**3,0 %**

BÜROSPITZENRENDITE

# KONTAKT.

## TOBIAS SCHNEIDER

Director Investment  
Tel. 0221 / 933 313 12  
tschneider@savills.de

## ELMAR WIRTHS

Director Investment  
Tel. 0221 / 933 313 11  
ewirths@savills.de

## AREF EL MOARAWI

Consultant Investment  
Tel. 0221 / 933 313 21  
aref.elmoarawi@savills.de

## SAVILLS IMMOBILIEN BERATUNGS-GMBH

Christophstraße 15  
50670 Köln  
+49 221 933 313 0  
info@savills.de  
savills.de



# DISCLAIMER.

## PROVISIONSFREI

Die Eigentümerin hat SAVILLS exklusiv als Berater mit der Vermarktung des Projektes Im Mediapark 6 in Köln beauftragt. Daher können wir Ihnen das Angebot entgegen unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) ([www.savills.de](http://www.savills.de)) provisionsfrei unterbreiten. Alle übrigen Bestandteile unserer AGB bleiben unverändert bestehen.

## ALLGEMEINE HINWEISE

Dieses Angebot steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit. Die angegebenen Informationen werden als korrekt angesehen, für ihre Richtigkeit kann jedoch keine Garantie übernommen werden. Sie sind ausdrücklich nicht Vertragsbestandteil. Änderungen bleiben vorbehalten. Die in unserem Investment Memorandum enthaltenen Angaben basieren auf den uns übermittelten Informationen. Wir bemühen uns, über Vertragspartner und Objekte vollständige und richtige Angaben zu erhalten und wiederzugeben. Wir können diese jedoch nicht auf Richtigkeit prüfen. Dies gilt insbesondere für Angaben zu Mietern, Miet- und Mietflächenaufstellungen und Ähnliches. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird von uns nicht übernommen.

Grundlage für die Erstellung des Investment Memorandums waren die zum Zeitpunkt der Erstellung uns bekannt gemachten Sachverhalte. Änderungen und Irrtum bleiben vorbehalten, maßgebend sind die Angaben im Kaufvertrag. Immobilieneigentum unterliegt den für Grundbesitz generellen Chancen und Risiken. Die Chancen und Risiken eines Immobilienerwerbs muss jeder Interessent für sich selbst sorgfältig abwägen. Die zwischen Verkäufern und Käufern sowie mit uns geführten Gespräche stellen keine steuerliche oder rechtliche Beratung dar. Dies bleibt den steuer- und rechtsberatenden Berufen vorbehalten. Jeder Immobilienerwerber sollte die in diesem Investment Memorandum dargestellten Tatsachen, Annahmen und Schlussfolgerungen in Bezug auf seine persönlichen Verhältnisse selbst beurteilen. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung gestattet.

## HINWEIS NACH DS-GVO

Soweit Sie mit uns in Kontakt treten, um Informationen und Angebote zu unseren Produkten und Dienstleistungen zu erhalten, erheben, verarbeiten und nutzen wir personenbezogene Daten von Ihnen und/oder Ihren Mitarbeitern zur Bearbeitung des jeweiligen Anliegens und zur Erfüllung von Verträgen. Zu den Daten gehören beispielsweise Ihr Name, Adress- und Kontaktdaten, Daten zu Immobilien, einschließlich Verkäufen, Vermietungen und anderer Kennzahlen für eine Bewertung. Wenn Sie Fragen zum Thema Datenschutz haben, finden Sie weitere Informationen auf unserer Internetseite <http://www.savills.de/footer/informationen-dsgvo.aspx>. Sie können sich mit Fragen oder mit einem Verlangen auf Auskunft, Berichtigung, Löschung und sonstiger Rechte im Zusammenhang mit der Verarbeitung Ihrer Daten an uns oder an unseren Datenschutzbeauftragten unter unserer Postanschrift oder unter der E-Mail-Adresse [datenschutz@savills.de](mailto:datenschutz@savills.de) wenden.

## GELDWÄSCHEPRÄVENTION BEI IMMOBILIENGESCHÄFTEN

Als Immobilienberater sind wir nach geltendem Gesetz verpflichtet, bestimmte Informationen über unsere Kunden und deren Vertragspartner zur Durchführung einer Geldwäscheprüfung einzuholen. Unsere Kunden sowie deren Vertragspartner wiederum sind gesetzlich dazu verpflichtet, diese Auskünfte wahrheitsgemäß zu erteilen. Um die notwendige Erfüllung der Sorgfaltspflichten sowohl für unsere Geschäftspartner sowie deren Vertragspartner als auch für uns als Verpflichtete nach dem GWG möglichst einfach und überschaubar zu gestalten, haben wir die gesetzlichen Vorgaben auf einem Kundenfragebogen und einem dazugehörigen Merkblatt zusammengefasst. Mit diesem Fragebogen bitten wir Sie direkt um Mitteilung der Informationen, die wir nach dem GWG benötigen. Die Dokumente werden Ihnen separat zur Verfügung gestellt.

