



# KÖLNER BÜROMARKT REPORT

H1 2022

# BÜROMARKT REPORT KÖLN H1 2022

*Kölner Büromarkt erneut krisenresistent*

Mit einem Flächenumsatz von 228 000 m<sup>2</sup> wird das Vorjahresergebnis um fast 85 000 m<sup>2</sup> übertroffen

„Kölner Büromarkt feiert sein Comeback.“ Dies war das Fazit unseres letztjährigen Büromarktberichtes nach einem von der Corona-Pandemie geprägten Krisenjahr, in welchem der Kölner Büromarkt mit einem überraschenden Ergebnis von 307 000 m<sup>2</sup> seine Krisenfestigkeit unter Beweis stellte.

Auch in diesem Jahr bleibt die große Überraschung nicht aus: Mit einem Flächenumsatz von 228 000 m<sup>2</sup> trotz der Kölner Büromarkt den eher verhaltenen bis negativen Tendenzen der anderen Top 7 Städte und stellte seine in den letzten Jahren regelmäßig propagierte Stabilität erneut unter Beweis.

Corona, Zinswende und Ukraine-Krieg - all das scheint keine Auswirkungen auf die Vermietungsaktivitäten zu haben. Allerdings muss dies auf den ersten Blick äußerst positive Ergebnis dennoch etwas relativiert werden, zumal es vor allem zwei Großabschlüsse durch die öffentliche Hand, mit einem Volumen von fast 84 000 m<sup>2</sup>, waren, die das Marktgeschehen im H1 2022 geprägt haben.

„VOR ALLEM DIE GESTIEGENEN ZINSEN SOWIE DIE, AUFGRUND VON LIEFERENGPÄSSEN UND DER UKRAINE-KRISE STARK ERHÖHTEN BAUKOSTEN, STELLEN PROJEKTENTWICKLER VOR GROBE HERAUSFORDERUNGEN.“

In der Summe gehen somit - wie auch bereits im letzten Jahr - knapp 50 % des gesamten Flächenumsatzes im Kölner Stadtgebiet auf das Konto dieser Nutzergruppe. Im Gegensatz zum Vorjahr konnte jedoch festgestellt werden, dass auch die Privatwirtschaft den Markt wieder aktiver sondiert und vermehrt Flächen in der Domstadt nachgefragt hat.



## Wo bleibt das attraktive Angebot?

Was Investoren in den vergangenen Jahren in einen regelrechten Kaufrausch versetzte, bleibt für den Vermietungsmarkt in Köln auch in diesem Jahr das marktbeherrschende Problem. Mit einem Flächenangebot von gerade einmal 218 000 m<sup>2</sup> und einer Leerstandsquote von demnach 2,7 %, bleiben Büroflächen in Köln nach wie vor Mangelware. Auch die in diesem Jahr geplanten Fertigstellungen von ca. 98 000 m<sup>2</sup> können wenig Abhilfe schaffen, da die Projekte in der Regel bereits deutlich vor Fertigstellung vollvermietet sind. Die Zinswende, weiter stark steigende Baukosten, Materialknappheit sowie die krisenbedingten, ungewissen Zukunftsaussichten wirken auf Projektentwickler alles andere als motivierend. So ist mit einer weiteren Verknappung an attraktiven Büroflächen zu rechnen, wohingegen eine Vielzahl der Nutzer mangels Alternativen versuchen wird, Bestandsmietverträge zu verlängern.

## Durchschnittsmiete legt weiter zu – neuer Rekord bei der Höchstmiete

In der Konsequenz legen die Durchschnittsmieten in der Domstadt im Vergleich zum Vorjahr weiter zu. Der Mittelwert beläuft sich hierbei auf 15,30 €/m<sup>2</sup>, wohingegen die flächengewichtete Durchschnittsmiete auf 17,14 €/m<sup>2</sup> ansteigt und somit fast 0,25 €/m<sup>2</sup> über dem Vorjahrquartal rangiert.

Mit 36,00 €/m<sup>2</sup> konnte eine neue Rekordhöchstmiete, bei einem Mietvertragsabschluss auf den Kölner Ringen realisiert werden. Die Spitzenmiete bleibt – wie im vorherigen Quartal – bei 27,50 €/m<sup>2</sup> und liegt damit 1,50 €/m<sup>2</sup> über dem bereits sehr guten Vorjahresergebnis.



## City wieder vorne!

Mit einem Marktanteil von ca. 14 % (31 500 m<sup>2</sup>) muss sich die Weststadt (Braunsfeld/Ehrenfeld) in diesem Halbjahr mit dem 3. Rang begnügen.

Die meisten Vertragsabschlüsse konnten mit einem Anteil von ca. 30 % (67 000 m<sup>2</sup>), in der Kölner Innenstadt realisiert werden.

Auf dem 2. Platz überrascht der Kölner Norden mit einem Marktanteil von ca. 29 % (64 000 m<sup>2</sup>).

Dieses Ranking lässt jedoch nur bedingt Rückschlüsse auf die Attraktivität der einzelnen Teilmärkte zu, da vor allem die bei Großabschlüssen mit öffentlichen Nutzern im Kölner Norden sowie der Innenstadt prägend waren.

Zukünftig werden auch weiterhin die Projektentwicklungsschwerpunkte in der Köln Weststadt, am Butzweiler Hof sowie in Köln-Mülheim die Nachfrageschwerpunkte bilden.

## AUSWAHL BEDEUTENDER ABSCHLÜSSE IN 2022

	<b>Unternehmen   Branche</b>	<b>Teilmarkt</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
1	Bundesbehörde	Köln Nord	45 000,00
2	Stadt Köln	Innenstadt	39 000,00
3	EUFH / CBS	Rodenkirchen	16 000,00
4	Amt für Schulentwicklung Stadt Köln	Mülheim	8 200,00
5	Cap Gemini	Deutz	6 000,00
6	Renault	Mülheim	4 439,00
7	Plusnet	Ossendorf	4 250,00
8	VRS	Deutz	4 200,00
9	DPDHL	Gremberghoven	3 600,00
10	AOK	Gremberghoven	3 223,00



## Folgt nach dem Rekordhalbjahr die Jahresendrally?

Auch wenn die Halbjahreszahlen genügend Anlass zur Freude geben, wäre es verfrüht, mit Blick auf die zweite Jahreshälfte, von einem weiteren Rekordjahr auszugehen.

Für das 3. Quartal 2022 kann bereits von einem deutlichen Umsatzrückgang ausgegangen werden, welcher sicherlich auch auf die in den vergangenen Jahren regelmäßig eintretende Sommerpause zurückzuführen ist.

Noch konnten wir im Dialog mit Investoren und Mietinteressenten eine tendenziell eher abwartende Haltung feststellen. Auch wenn derzeit wieder vermehrt Nutzer aus der Privatwirtschaft den Markt nach Alternativflächen sondieren, konnten wir zuletzt erhöhte Optionsausübungstendenzen erkennen.

Vor allem die gestiegenen Zinsen sowie die, aufgrund von Lieferengpässen und der Ukraine-Krise stark erhöhten Baukosten, stellen Projektentwickler vor große Herausforderungen. Auch wenn die Nachfrage nach attraktiven Büroflächen hoch ist, können Investoren und Entwickler ihre Businesspläne kaum noch realisieren, da - vor allem durch die Zinswende - die Verkaufspreiserwartungen konservativer gesetzt werden müssen.

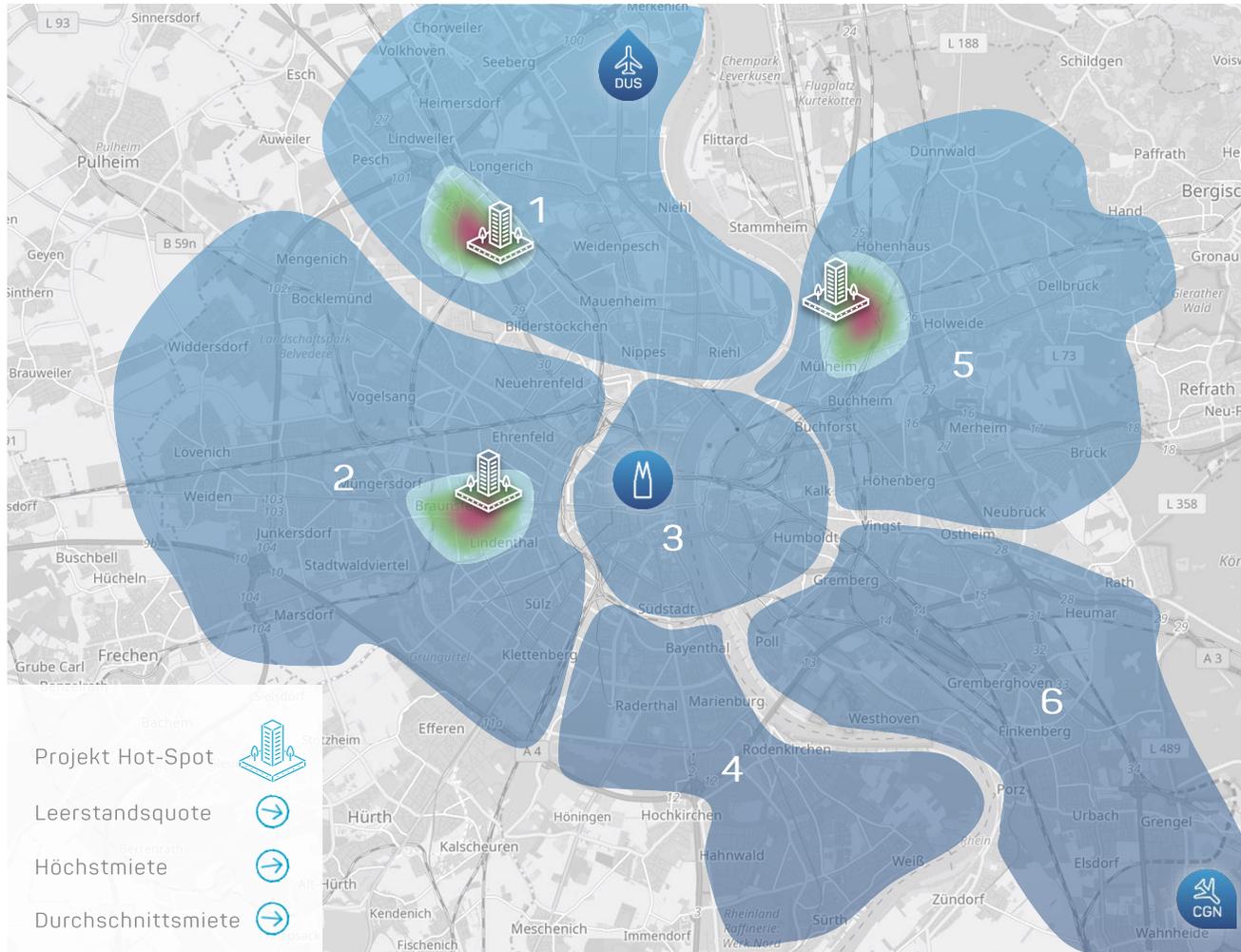
Auf der anderen Seite ist davon auszugehen, dass Durchschnittsmieten im Bestand aufgrund der hohen Inflation und den bei einer Vielzahl von Mietverträgen vereinbarten Indexierungsregelungen, weiter ansteigen werden.

Dies könnte die Nachfrage nach Büroflächen in Projektentwicklungen weiter stärken und Entwicklern somit die Gelegenheit geben, ihre Preise an die neuen Marktgegebenheiten anzupassen.

Auch öffentliche Nutzer werden den Markt weiter aktiv sondieren, da diese, nicht zuletzt auch aufgrund von erhöhten Anforderungen an die energetische Effizienz ihrer Gebäude, gezwungen sein werden, ihre Bestandsmietverträge Alternativen in modernen Objekten und Projekten gegenüberzustellen.



# KÖLN | Markttrendenz 2022



## KÖLN NORD

**1 Butzweilerhof | Ossendorf | Bickendorf | Longerich | Bilderstöckchen**

Marktanteil 29,18%  
 Miete € / m<sup>2</sup> 9,50 - 16,08  
 Durchschnittsmiete Ø € / m<sup>2</sup> 12,08

## KÖLN WEST

**2 Weststadt | Braunsfeld | Ehrenfeld | Marsdorf | Lindenthal**

Marktanteil 14,32%  
 Miete € / m<sup>2</sup> 8,50 - 22,00  
 Durchschnittsmiete Ø € / m<sup>2</sup> 13,79

## KÖLN INNENSTADT

**3 Innenstadt | Deutz**

Marktanteil 30,45%  
 Miete € / m<sup>2</sup> 6,40 - 36,00  
 Durchschnittsmiete Ø € / m<sup>2</sup> 19,31

## KÖLN SÜD

**4 Zollstock | Rodenkirchen | Bayenthal**

Marktanteil 10,91%  
 Miete € / m<sup>2</sup> 6,50 - 15,00  
 Durchschnittsmiete Ø € / m<sup>2</sup> 11,41

## KÖLN OST

**5 Schanzenstraße | Mülheim | Kalk**

Marktanteil 8,80%  
 Miete € / m<sup>2</sup> 9,80 - 23,20  
 Durchschnittsmiete Ø € / m<sup>2</sup> 16,55

**6 Poll | Porz | Gremberghoven | Westhoven**

Marktanteil 5,58%  
 Miete € / m<sup>2</sup> 7,00 - 18,00  
 Durchschnittsmiete Ø € / m<sup>2</sup> 12,00

## Sonstige Stadtteile

Marktanteil 0,37%  
 Miete € / m<sup>2</sup> 9,50 - 11,00  
 Durchschnittsmiete Ø € / m<sup>2</sup> 10,17

“Stärkster  
Halbjahres  
Büroflächenumsatz  
der letzten Fünf  
Jahre“



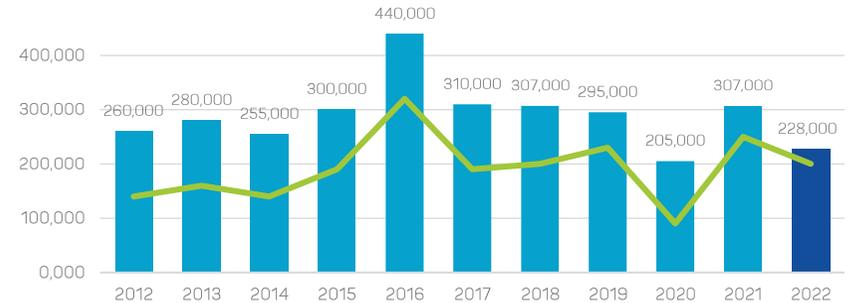
# ZAHLEN UND FAKTEN

Der Gewerbemarkt 2012 bis heute – alles auf einen Blick

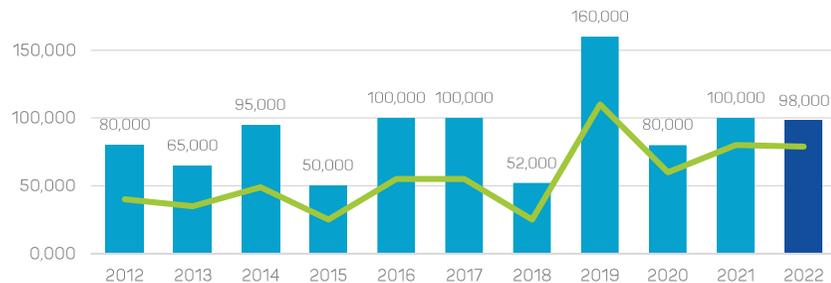
## DURCHSCHNITTSMIETE 2012 - 2022



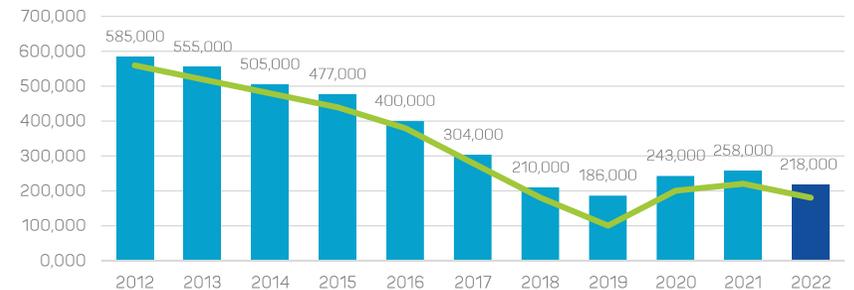
## VERMIETUNGSLEISTUNG 2012 - 2022



## FERTIGSTELLUNGEN 2012 - 2022



## LEERSTANDSENTWICKLUNG 2012 - 2022



DURCHSCHNITTSMIETE 17,10 €/M²    LEERSTANDSQUOTE 2,70 %    SPITZENMIETE 27,50 €/M²    HÖCHSTMIETE 36,00 €/M²

# UNSER TEAM FÜR BÜROIMMOBILIEN

*Kompetente Beratung für Ihre Immobilien*



**LARS LAUFENBERG**  
Teamleiter Büroimmobilien  
Office Leasing Director  
Immobilienkaufmann (IHK)

**T** +49 221 94740 – 330  
**E** ll@rheinreal.de



**NIKLAS LENZIAN**  
Berater Büroimmobilien  
Office Leasing Consultant  
Immobilienkaufmann (IHK)

**T** +49 221 94740 – 256  
**E** le@rheinreal.de



**JENNIFER GEISEN**  
Teamassistentin Büroimmobilien  
Kauffrau für Büromanagement (IHK)

**T** +49 221 94740 – 101  
**E** jg@rheinreal.de



**FELIX LUDWIG**  
Team Büroimmobilien  
Immobilienkaufmann (IHK)

**T** +49 221 94740 – 310  
**E** lu@rheinreal.de



**NINA WOLSING**  
Team Büroimmobilien

**T** +49 221 94740 – 370  
**E** nw@rheinreal.de

PERSÖNLICH

LEIDENSCHAFTLICH

AGIL

# UNSER INVESTMENT & LANDORD-SERVICES TEAM

*Kompetente Beratung für Ihre Immobilien*



**DIRK HINDRICHS**

Geschäftsführender Gesellschafter  
Diplom-Sachverständiger

**T** +49 221 94740 - 133

**E** hi@rheinreal-investment.com



**ALEXANDER WUNDERLE**

Geschäftsführer | Managing Director

Master of Business Administration  
(MBA) in Real Estate International

**T** +49 221 94740 - 390

**E** wu@rheinreal-investment.com



**CHARLOT SCHRÖDER**

Associate Investment & Marketing  
Real Estate Asset Manager (IREBS)

**T** +49 221 94740 - 333

**E** cs@rheinreal-investment.com



**SEBASTIAN BRITTEN**

Junior Investment Manager  
Bachelor of Science (B.Sc.)

**T** +49 221 94740 - 100

**E** sb@rheinreal-investment.com



**NILS HEIKAUS MRICS**

Director Landlord Services  
Immobilienökonom (IREBS)

**T** +49 221 94740 - 300

**E** nh@rheinreal.de



**PAUL RIEKER**

Investment Manager  
Immobilienkaufmann (IHK)

**T** +49 221 94740 - 360

**E** ri@rheinreal.de



- Strukturierung von Transaktionsprozessen auf Objekt- und Portfolioebene
- Beste regionale Expertise mit internationalem Netzwerk
- Landlord-Representation Mandate
- Restrukturierung von Portfolios
- Exzellenter Track-Record



# RHEINREAL

## **RheinReal Immobilien GmbH**

Josef-Lammerting-Allee 18 | 50933 Köln

**[www.rheinreal.de](http://www.rheinreal.de)**

**T** +49 221 947 40 - 0

**E** [info@rheinreal.de](mailto:info@rheinreal.de)

---

Die ermittelten Daten basieren auf der Recherche der RheinReal Immobilien GmbH. Die Informationen stammen teilweise aus öffentlichen Quellen, Informationen Dritter und unserer Einschätzung. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben schließen wir jedoch aus.

**Copyright:** RheinReal Immobilien GmbH | Josef-Lammerting-Allee 18 | 50933 Köln – Stand Juli 2022