



KÖLNER BÜROMARKT REPORT

Q3 2022

BÜROMARKT REPORT KÖLN Q3 2022

Pandemie | Inflation | Zinssteigerung Kölner
Büromarkt trotz weiterhin allen Krisen

Mit einem Flächenumsatz von knapp 280 000 m² am Ende des 3. Quartals überrascht der Kölner Büromarkt mit einem in der 5-Jahres Betrachtung absoluten Rekordergebnis und schlägt das Vergleichsquarter aus dem Vorjahr um gute 35 %.

Nimmt man die beiden Großvermietungen an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die Stadt Köln als Sondereffekte aus dieser Betrachtung heraus, liegt der Flächenumsatz immer noch auf dem Niveau des Jahres 2021 und untermauert damit die Stabilität des Kölner Büromarktes. 65 % der Abschlüsse wurden im Bereich oberhalb von 1 000 m² realisiert, was erneut den Bedarf an zusammenhängenden, großflächigen Bürostrukturen verdeutlicht. Die gewichtete Durchschnittsmiete steigt in der Konsequenz auf 17,53 €/m², die Spitzenmiete bleibt stabil bei 27,50 €/m². Hingegen steigt die Höchstmiete auf 36,00 €/m² und damit um satte 3,50 €/m² im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Auch in diesem Jahr bleibt die große Überraschung nicht aus. Mit einem Flächenumsatz von 280 000 m², 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.

„GESTIEGENE BAUKOSTEN, GESTIEGENE ZINSEN,
GESUNKENE KAUFPREISFAKTOREN.

ERGEBNIS: MIETSTEIGERUNGEN VON BIS ZU 20%.“

Leerstandsquote sinkt weiter - Flächenknappheit bleibt

In der Folge des guten Vermietungsergebnisses sinkt die Leerstandsquote weiter auf nunmehr 2,70 %. Das verfügbare Flächenangebot beträgt noch gute 220 000 m² und damit bleibt die Flächenknappheit das marktbeherrschende Thema. Als Konsequenz der stark gestiegenen Energiepreise wird seitens der Nachfrager verstärkt auf die Energieeffizienz der Gebäude geachtet. Vor allem die Art der Beheizung und die Höhe der veranschlagten Nebenkostenvorauszahlung wird kritischer beobachtet als es in den vergangenen Jahren der Fall war. Der Energieausweis rückt erstmals in den Fokus der Interessenten und wird aktiv angefragt. Dazu steigen die Anforderungen an die Qualität, sowie die Ausstattung der Büros weiter. Wie bereits in den vorangegangenen Quartalen zu beobachten war legen die Flächensuchenden eine hohe Priorität darauf ihre Mitarbeiter durch attraktive Arbeitswelten aus dem Homeoffice zurück in die Büros zu bringen. Der weiter sinkende Leerstand, vor allem bei der Verfügbarkeit qualitativ hochwertiger Büros, führt dazu, dass um die letzten verbleibenden Flächen regelrechte Bietergefechte entstehen.

Wenige Fertigstellungen | Projektpipeline mager

Daran ändern auch die dieses Jahr geplanten Fertigstellungen von knapp über 100 000 m² nichts mehr, da diese in der Regel zu einem Großteil vorvermietet sind und somit den Nachfrageüberhang nur bedingt bedienen können. Mit einer Verbesserung der Angebotssituation ist derweil kaum zu rechnen. Viele Projektentwicklungen befinden sich aufgrund der Zinswende sowie den weiter steigenden Baukosten derzeit on hold. Projektentwickler befinden sich in dem Dilemma, dass sie die Annahmen für Verkaufsfaktoren im Vergleich zum letzten Jahr deutlich korrigieren müssen und sich die Baukosten ab dem Zeitpunkt der Baugenehmigung bis zu einer möglichen Fertigstellung nur sehr schwer kalkulieren lassen. In der Konsequenz werden Mietverträge mittlerweile bereits ab Abschluss an den Verbraucherpreis- oder den Baukostenindex gekoppelt und die Angebotsmieten teilweise um 20 % und mehr angehoben.

Kölner City verteidigt Spitzenposition

Die Kölner Innenstadt kann mit einem Marktanteil von 28,30 % ihren Spitzenplatz vor dem Kölner Norden (24,33 %) und der Kölner Weststadt (15,33 %) verteidigen. Das starke Abschneiden des Kölner Nordens ist insbesondere auf den Großabschluss (45 000 m²) mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Q2 zurückzuführen. Der Kölner Weststadt bleibt mangels relevanter Großabschlüsse diesmal nur der 3. Platz auf dem Podium.

Dies wird sich sicherlich, vor allem im Hinblick auf das mit Abstand größte Projektentwicklungsvolumen in diesem Teilmarkt, in den kommenden Monaten wieder ändern, so dass mit einem erneuten Kopf-an-Kopf-Rennen zwischen der Innenstadt und der Weststadt zu rechnen ist.

Vermietungsleistung von 310 000 m² realistisch

Die gesamtwirtschaftlichen Vorzeichen lassen kaum Raum für großen Optimismus, dennoch kann für den Kölner Büromarkt erneut mit einem sehr guten Ergebnis von ca. 310 000 m² zum Jahresende gerechnet werden. Vor allem im mittleren Größenbereich ab 1 000 m² befinden sich derzeit viele Verträge in weit fortgeschrittenen Verhandlungen, so dass mit einer starken Jahresendrally zu rechnen ist. Auch für das Q1 2023 ist die Vertragspipeline bereits gut gefüllt, so dass mit einem spannenden Jahresauftakt gerechnet werden darf.

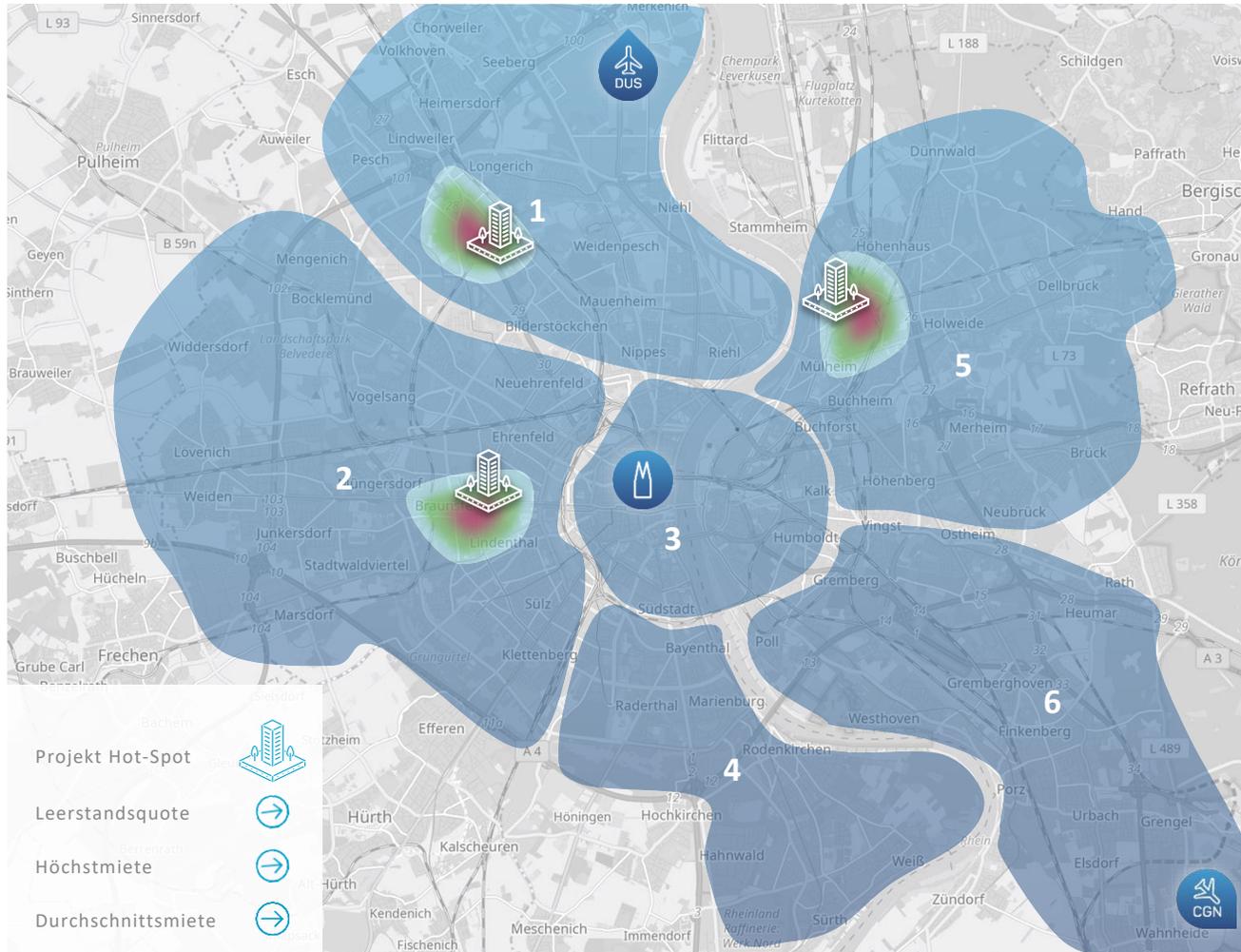




AUSWAHL BEDEUTENDER ABSCHLÜSSE IN 2022

	Unternehmen Branche	Teilmarkt	Fläche in m ²
1	Bundesbehörde	Köln Norden	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	Handelsunternehmen	Bayenthal	6.100,00
6	Cap Gemini	Deutz	6 000,00
7	Renault	Mülheim	4 439,00
8	Plusnet	Ossendorf	4 250,00
9	VRS	Deutz	4 200,00
10	DPDHL	Gremberghoven	3 600,00
11	Smyths Toys	Ossendorf	2.500,00

„FÜR DAS Q1 2023 IST DIE VERTRAGSPIPELINE BEREITS GUT GEFÜLLT, SO DASS MIT EINEM SPANNENDEN JAHRESAUFTAKT GERECHNET WERDEN DARF.“



KÖLN NORD

1 Butzweilerhof | Ossendorf | Bickendorf | Longerich | Bilderstöckchen

Marktanteil	24,33%
Miete	€/m ² 9,50 - 19,08
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 12,28

KÖLN WEST

2 Weststadt | Braunsfeld | Ehrenfeld | Marsdorf | Lindenthal

Marktanteil	15,33%
Miete	€/m ² 12,58 - 26,500
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 14,59

KÖLN INNENSTADT

3 Innenstadt | Deutz

Marktanteil	28,30%
Miete	€/m ² 6,40 - 36,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 19,33

KÖLN SÜD

4 Zollstock | Rodenkirchen | Bayenthal

Marktanteil	13,13%
Miete	€/m ² 6,50 - 20,000
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 15,16

KÖLN OST

5 Schanzenstraße | Mülheim | Kalk

Marktanteil	8,96%
Miete	€/m ² 9,80 - 23,20
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 17,20

6 Poll | Porz | Gremberghoven | Westhoven

Marktanteil	5,98%
Miete	€/m ² 7,00 - 15,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 13,18

Sonstige Stadtteile

Marktanteil	3,96%
Miete	€/m ² 9,50 - 11,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 10,17

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



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

T +49 221 947 40 - 0

E 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 November 2022