



KÖLNER BÜROMARKT REPORT

JAHRESBERICHT 2022

STABILITÄT IN KRISENZEITEN – DER KÖLNER BÜROMARKT BLEIBT ROBUST

Büroflächenumsatz bleibt auf Spitzenniveau

Mit einem Flächenumsatz von knapp 312 000 m² am Ende des 4. Quartals beweist der Kölner Büromarkt auch in Krisenzeiten Stabilität.

In der 5-Jahres Betrachtung liegt das Vermietungsergebnis 2022 knapp 9 % über dem Mittelwert. Nach einem guten 3. Quartal blieb die übliche Jahresendrallye im letzten Viertel des Jahres mit einer Vermietungsleistung von ca. 35 000 m² aus. Vor allem das durch zwei Großabschlüsse mit zusammen ca. 84 000 m² geprägte 2. Quartal war dafür verantwortlich, dass der Kölner Markt mit einer Vermietungsleistung von ca. 312 000 m² ausgezeichnet abgeschlossen hat. Das Ergebnis aus 2021 wurde um ca. 2,6 % übertroffen. Unter den TOP 7 Büromärkten belegt Köln damit den 5. Platz vor Stuttgart und Düsseldorf.

Die Spitzenmiete erhöhte sich auf 28,00 €/m². Mit 36,00 €/m² wurde in der City eine neue Höchstmiete erzielt, die 4,50€/m² über dem Wert von 2021 liegt. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete steigt um knapp 5 % auf nunmehr 17,60 €/m².

„MIETEN DIE HEUTE ALS HOCH EINGESTUFT
WERDEN, WERDEN MORGEN PREISWERT SEIN.
ZÖGERN WIRD BESTRAFT!“



Leerstandsquote sinkt weiter – Flächenknappheit trotz Bautätigkeit

Die Leerstandsquote reduziert sich trotz einiger Fertigstellungen im 4.Quartal und fällt mit 2,9 % zum Jahresende wieder unter die Marke von 3 % (3,2 % in 2021). Im Vergleich zum Vorjahr sinkt der Leerstand absolut auf einen Wert von ca. 235 000 m².

Die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen – insbesondere in der Innenstadt – bleibt weiter hoch und trifft auf ein zu geringes Angebot. Deutlich gestiegene Baukosten, bei gleichzeitig höheren Erwartungen an die Renditen im Verkaufsfall, bremsen dabei die Projektentwicklungs-Pipeline ein. Die logische Konsequenz sind weiter steigende Mieten, sowohl in der Innenstadt, als auch in citynahen Lagen.

Es wird eng auf dem Kölner Büromarkt

Von den ca. 135 000 m² Bürofläche, die sich in der Fertigstellungspipeline für 2022 befanden, waren bereits mehr als die Hälfte vorvermietet. Weitere Projekte warten auf die Erreichung der Vorvermietungsquote, damit der Baubeginn erfolgen kann.

Für 2023 befinden sich ca. 100 000 m² Bürofläche im Bau; 70 % stehen schon nicht mehr zur Verfügung, da sie bereits vermietet sind oder für Eigennutzer gebaut werden. Je länger diese Projekte auf den Baubeginn warten, desto stärker geraten die Mieten aus den vorgenannten Gründen unter Druck. In der Konsequenz wurden die im 3. Quartal lediglich „angedachten“ Erhöhungen des Angebotsmietzinses im 4. Quartal nicht selten umgesetzt. Preisanpassungen von bis zu 20 % sind die Folge.

Projekte in der Innenstadt sind häufig nur noch bei Mieten ab 33,00 €/m² wirtschaftlich realisierbar. In den Büromärkten außerhalb der City steigt die Angebotsmiete bei Neubauten stetig in Richtung 20,00 €/m², teilweise auch darüber hinaus. Wir erwarten bis zum Jahresende 2023 eine weitere Erhöhung der Durchschnittsmiete und eine neue Höchstmiete knapp unter 40,00 €/m².

City ist Spitzenreiter, Norden und Westen folgen – der zweite Blick lohnt sich

Knapp 28 % der Vermietungsleistung in 2022 sind in der Innenstadt umgesetzt worden. Mit ca. 23 % folgt der Kölner Norden. Auch die beiden Großabschlüsse sind jeweils in diesen beiden Büromarktzonen erfolgt. In der Innenstadt macht diese Vermietung knapp über 50 % des Marktgeschehens aus, im Kölner Norden sogar 83 %. Ohne diese Großabschlüsse wäre erneut der Kölner Westen der Spitzenreiter. So erfolgten dort „nur“ 14 % der Gesamtvermietungen oder 44 000 m².

Das OVUM in Braunsfeld ist zu 97 % vermietet, damit stehen in der Weststadt aktuell keine kurzfristig verfügbaren Neubauflächen zur Verfügung. Nachfrager stoßen hier auf ein geringes Flächenangebot, aktuell ausschließlich in Bestandsgebäuden. Wir sind zuversichtlich, dass in 2023 der ein oder andere Entwickler in der Weststadt mit der Vermarktung und Realisation seines Projektes beginnen wird.

Resümee und Ausblick

Auch in diesem Jahr war die öffentliche Hand der Hauptakteur auf dem Kölner Bürovermietungsmarkt. Gut ein Drittel der Vermietungsleistung geht auf ihr Konto. Neben den beiden Großvermietungen gibt es ein reges Marktgeschehen. Im Segment zwischen 1 000 m² - 5 000 m² wurden 55 Verträge mit in Summe fast 120 000 m² erfasst. Auf den Bereich zwischen 5 000 m² bis 20 000 m² entfielen dagegen nur 5 Verträge.

Die wirtschaftlichen Vorzeichen sind nach derzeitiger Einschätzung besser als in den letzten Monaten zu erwarten war. Durch das nicht vorhandene Jahresendgeschäft laufen viele Verhandlungen weiter und werden voraussichtlich im Verlauf des ersten Quartals abgeschlossen. Auch im Jahr 2023 wird die öffentliche Hand als wichtiger, wenn nicht sogar wieder als größter Flächenabnehmer auf dem Bürovermietungsmarkt agieren und zusätzlich Druck auf diesen ausüben. Erschwerend hinzu kommt, dass durch sehr langfristige Büroanmietungen, zum Beispiel für Schulnutzungen, dem Markt Mietflächen auf Dauer entzogen werden.



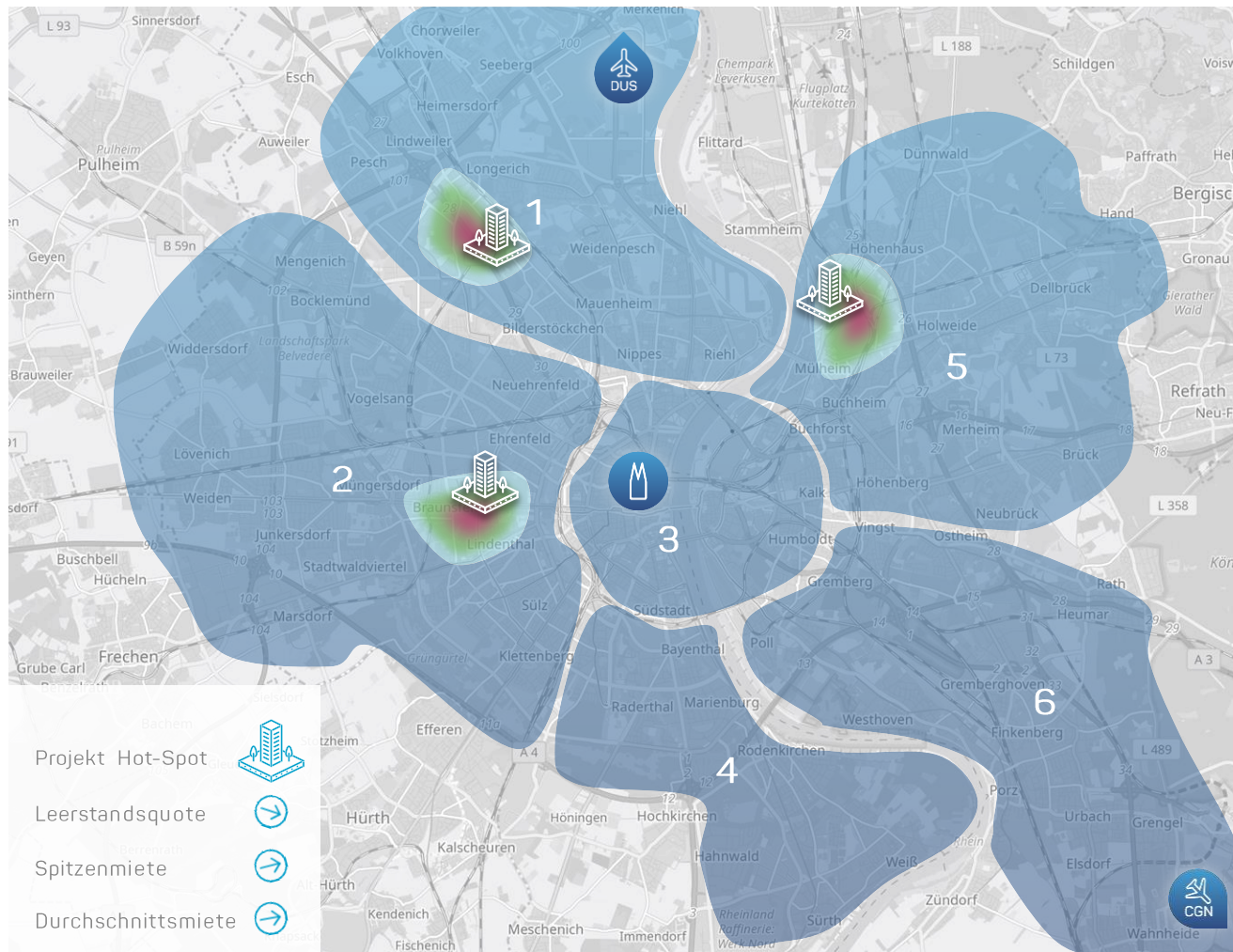
AUSWAHL BEDEUTENDER ABSCHLÜSSE IN 2022

	Unternehmen Branche	Teilmarkt	Fläche in m²
1	Bundesbehörde	Köln Nord	45 000
2	Stadt Köln	Innenstadt	39 000
3	EUFH / CBS	Rodenkirchen	16 000
4	Amt für Schulentwicklung Stadt Köln	Mülheim	8 200
5	Handelsunternehmen	Bayenthal	6 100
6	Cap Gemini	Deutz	5 500
7	Renault	Mülheim	4 439
8	Plusnet	Ossendorf	4 250
9	VRS	Deutz	4 200
10	DPDHL	Gremberghoven	3 600
11	JT International	Mülheim	3 560

„2023 WIRD DIE ÖFFENTLICHE HAND WIEDER
GRÖSSTER FLÄCHENABNEHMER WERDEN!“



KÖLN | Markttrendenz 2023



KÖLN NORD

1	Butzweilerhof Ossendorf Bickendorf Longerich Bilderstöckchen
Marktanteil	22,85%
Miete	€/m² 9,50 - 19,08
Durchschnittsmiete	Ø €/m² 12,06

KÖLN WEST

2	Weststadt Braunsfeld Ehrenfeld Marsdorf Lindenthal
Marktanteil	14,13%
Miete	€/m² 11,50 - 26,50
Durchschnittsmiete	Ø €/m² 14,46

KÖLN INNENSTADT

3	Innenstadt Deutz
Marktanteil	26,92%
Miete	€/m² 6,40 - 36,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m² 19,46

KÖLN SÜD

4	Zollstock Rodenkirchen Bayenthal
Marktanteil	13,07%
Miete	€/m² 8,00 - 20,50
Durchschnittsmiete	Ø €/m² 12,98

KÖLN OST

5	Schanzenstraße Mülheim Kalk
Marktanteil	10,12%
Miete	€/m² 9,80 - 23,20
Durchschnittsmiete	Ø €/m² 17,37

6	Poll Porz Gremberghoven Westhoven
Marktanteil	5,61%
Miete	€/m² 7,00 - 15,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m² 12,98

Sonstige Stadtteile

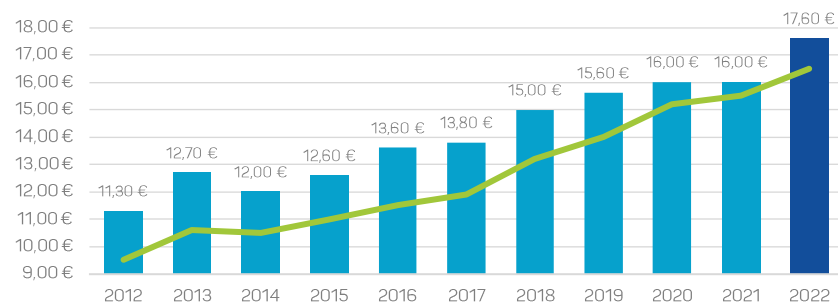
Marktanteil	7,30%
Miete	€/m² 9,50 - 15,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m² 12,25

„IST DIE
AUSGEBLIEBENE
JAHRESENDRALLYE
DER BEGINN EINES
ABWÄRTSTRENDS?“

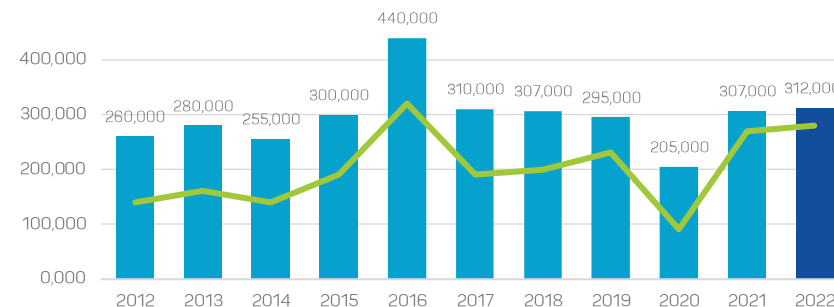
ZAHLEN UND FAKTEN

Der Gewerbemarkt 2012 bis heute – alles auf einen Blick

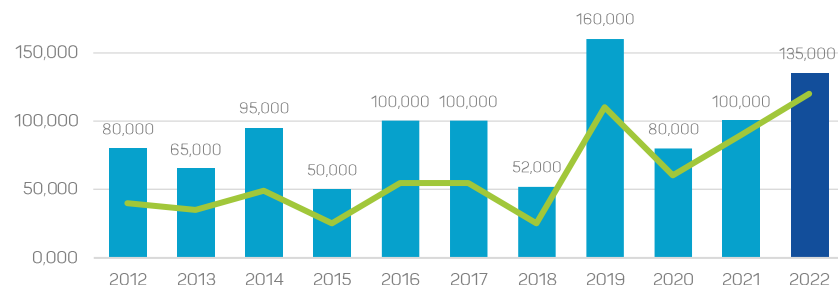
DURCHSCHNITTSMIETE 2012 - 2022



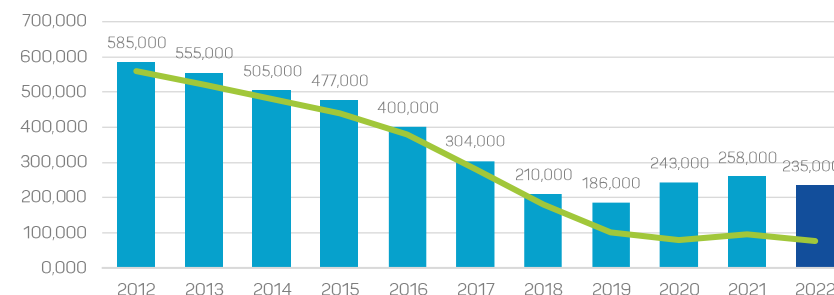
VERMIETUNGSLEISTUNG 2012 - 2022



FERTIGSTELLUNGEN 2012 - 2022



LEERSTANDSENTWICKLUNG 2012 - 2022



DURCHSCHNITTSMIETE €/M² 17,60

LEERSTANDSQUOTE 2,90 %

SPITZENMIETE €/M² 28,00

HÖCHSTMIETE €/M² 36,00

UNSER TEAM FÜR BÜROIMMOBILIEN

Kompetente Beratung für Ihre Immobilien



LARS LAUFENBERG

Teamleiter Büroimmobilien
Director
Immobilienkaufmann (IHK)

T +49 221 94740 - 330

E ll@rheinreal.de



NIKLAS LENDZIAN

Berater Büroimmobilien
Office Leasing Consultant
Immobilienkaufmann (IHK)

T +49 221 94740 - 256

E le@rheinreal.de



FELIX LUDWIG

Berater Büroimmobilien & Einzelhandel
Office Leasing & Retail Consultant
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

**PAUL RIEKER**

Investment Manager
Immobilienkaufmann (IHK)

T +49 221 94740 - 360

E ri@rheinreal.de

**NILS HEIKAUS MRICS**

Director Landlord Services
Immobilienökonom (IREBS)

T +49 221 94740 - 300

E nh@rheinreal.de

**LILLY OSTERMANN**

Team Büroimmobilien & Investment

T +49 221 94740 - 350

E lo@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 Januar 2023