



RHEINREAL

KÖLNER BÜROMARKT REPORT

Gerade noch einmal gut gegangen!

JAHRESBERICHT 2023

BÜROMARKTREPORT KÖLN 2023

Trend zur Innenstadt setzt sich fort, Miete steigen weiter an

Büroflächenumsatz sinkt auf das Niveau des Corona-Jahres 2020

Mit einem Flächenumsatz von 204.000 m² ist die Vermietungsleistung gegenüber dem Vorjahr um fast 35 % eingebrochen. In den vergangenen 5 Jahren lag diese bei durchschnittlich rund 272.000 m² lediglich das erste Corona-Jahr 2020 zeigte sich mit einem Ergebnis von ca. 205.000 m² ähnlich zurückhaltend.

Im Vergleich zum Jahr 2022 hat die Spitzenmiete von 28,00€/m² noch mal kräftig auf 33,90 €/m² zugelegt. Hierfür verantwortlich waren vor allem hochpreisige Mietvertragsabschlüsse im Bereich der Innenstadt.

Die Höchstmiete beträgt 35,00 €/m² und liegt damit 1,00 €/m² unter dem Wert aus dem Jahr 2022. Sowohl die Höchst- als auch die Spitzenmiete bleiben mit 33,90 €/m² stabil auf einem Niveau weit oberhalb der 30,00 €/m² Marke. Die gewichtete Durchschnittsmiete stieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,64 €/m² auf 19,24 €/m² und liegt nun in einem Bereich, der vor ein paar Jahren nur in absoluten Trophy Immobilien in Bestlagen erzielt werden konnte.

Gerade noch einmal gut gegangen – ein reges Vermietungsgeschehen im Bereich bis 1.500 m² verhindert ein noch schlechteres Ergebnis.



Leerstandsquote steigt moderat

Die geringere Vermietungsleistung hat dazu geführt, dass die Leerstandsquote wieder über die Marke von 3 % gestiegen ist. Zum Jahresende betrug diese demnach 3,60 % inkl. Zur Untervermietung stehenden Flächen. Ein Großteil der bereits fertiggestellten Projekte mit etwa 86.000 m² konnte bereits vorvermietet werden, sodass diese nicht signifikant zur Erhöhung des Leerstands beigetragen haben. Die Erhöhung ist vor allem auf den Abbau von Überkapazitäten sowie eine effizientere Nutzung der vorhandenen Flächen zurückzuführen. Zum Jahresende standen in Köln rund 260.000 m² Büroflächen leer, nicht darin enthalten sind etwa 40.000 m² Flächen, die sich aktuell in der Untervermietung befinden (2022: 235.000 m² ohne Untermietflächen).

INV KPI-BOX

Flächenumsatz:	204.000 m ²
Durchschnittsmiete:	19,24 €
Stärkster Teilmarkt:	Innenstadt
Leerstandsquote:	3,60%

Bei einer weiter zurückhaltenden Vermietungsaktivität in Verbindung mit einer Vielzahl von auslaufenden Verträgen ohne eine Nachnutzung wird auch für 2024 eine weitere Zunahme des Leerstands erwartet. Dies kann insbesondere auf das Preisgefüge in den Teilmärkten außerhalb der Innenstadt Druck ausüben. Hier muss zudem mit längeren Vermarktungszeiträumen und höheren Incentives gerechnet werden. In den letzten Jahren zwang die Knappheit an hochwertigen Flächen, insbesondere in der Innenstadt, Suchende immer wieder zu Kompromissen. Dennoch bleibt der Trend zur Anmietung im Innenstadtbereich ungebrochen. Lage schlägt demnach immer noch die Idealvorstellung des neuen Büros.

Neben Neubauprojekten befinden sich verschiedene Bestandsrevitalisierungen in der Fertigstellungspipeline, welche jedoch zur finalen Realisierung eine Vorvermietungsquote von mindestens 50 % benötigen. Hierdurch dauert es mittlerweile bis zu 18 Monate, um dem Markt die dringend benötigten hochwertigen Büroflächen zur Verfügung zu stellen. Für Entwickler, welche in der Lage sind, spekulativ zu bauen, ergeben sich hierdurch Chancen, attraktive Mieter auch mit Mietaufschlägen für sich zu gewinnen.

Trend Innenstadt – klarer Spitzenreiter

Der Trend zur Innenstadt zeigte sich auch in 2023 deutlich: Mit fast 81.000 m² - somit etwa 40% der Vermietungsleistung – liegt die City weit vor dem zweitplatzierten Kölner Westen mit einem Anteil von ca. 21 % bzw. ca. 43.000 m².

Der Flächenumsatz resultiert vor allem aus einem sehr regen Anmietungsgeschehen im Segment unter 1.500 m². Im gesamten Jahr wurden lediglich 11 Mietverträge im Bereich zwischen 3.000 m² und 10.000 m² mit einem Volumen von insgesamt 51.000 m² abgeschlossen. Spektakuläre Großanmietungen, wie sie in den Vorjahren fast schon zur Gewohnheit wurden, blieben in diesem Jahr aus. Nur die Anmietungen der DEVK und der IHK überschritten die Marke von 10.000 m². Insgesamt wurden in der Innenstadt 75 Mietverträge registriert, wovon lediglich 12 Verträge zwischen 1.000 m² und 2.400 m² lagen.

Kaum Großabschlüsse – dennoch öffentliche Hand wieder größter Abnehmer

Wenn auch nicht so dominant wie in den vergangenen Jahren ist es wieder die öffentliche Hand, die mit einem Anteil von ca. 17 % am Gesamtumsatz die den größten Flächenabnehmer darstellt. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zeigte sich in diesem Jahr deutlich zurückhaltender vor allem die Großabschlüsse der DEVK, der IHK und der KZVK waren maßgeblich für den immer noch hohen Marktanteil der öffentlichen Nutzer.

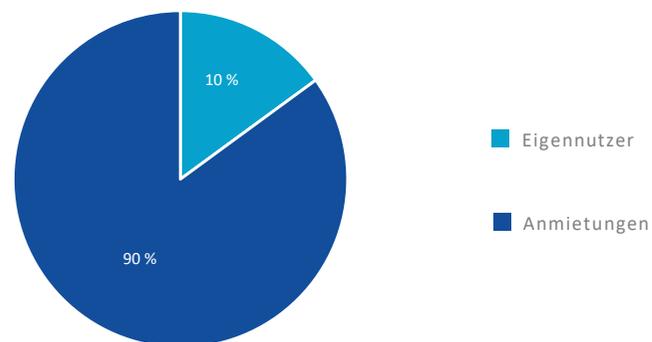




AUSWAHL BEDEUTENDER ABSCHLÜSSE IN 2023

	Unternehmen Branche	Teilmarkt	Fläche in m ²
1	DEVK	City	14.000
2	IHK Köln	City	13.000
3	KZVK	City	9.150
4	Bosten Consulting Group	City	7.400
5	Strabag	Deutz	4.294
6	DEVK (Schulung & Druckerei), Eigennutzer	Köln Nord	4.000
7	Uniklinik Köln	Köln West	3.869
8	Ypog Rechtsanwälte	City	3.624
9	Bechtle GmbH	Köln West	3.600
10	IU	City	3.500

VERMIETUNGSQUOTE ANMIETUNGEN IN 2023

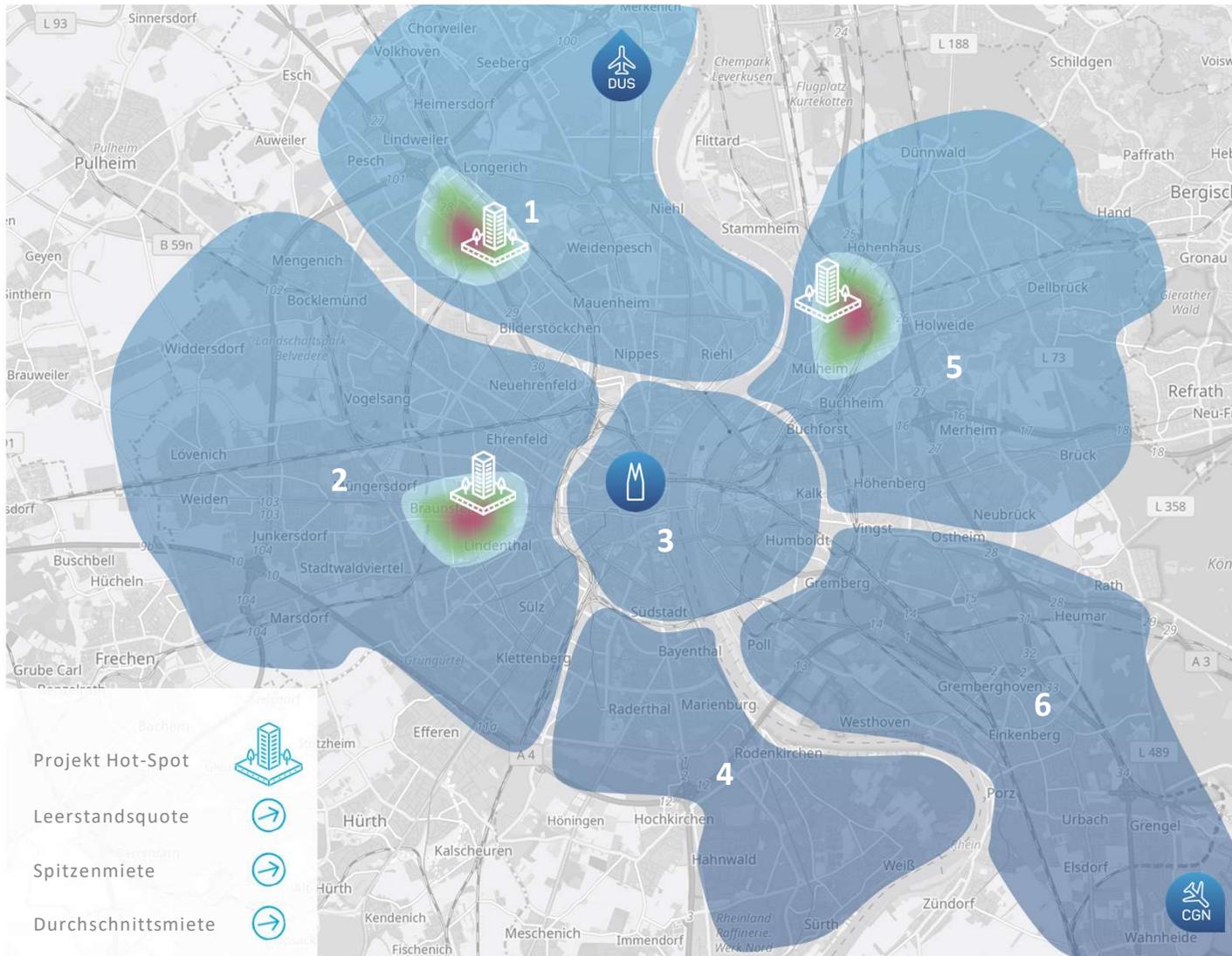


2024 – WAS NUN...? EIN BLICK IN DIE GLASKUGEL

Auch im Jahr 2023 blieb die ersehnte Jahresendrallye aus, wenngleich sich noch einige Großgesuche im Markt befinden, welche auf einen guten Start im Jahr 2024 hoffen lassen. Da die Verlängerung im Bestand jedoch auch für diese Unternehmen eine immer attraktivere Option darstellt ist der erfolgreiche Abschluss somit alles andere als sicher. Sollten diese Anmietungen jedoch zumindest zu einem größeren Teil realisiert werden ist eine Vermietungsleistung von über 230.000 m² immer noch im Bereich des Möglichen.

Aufgrund der erneuten Inflationssteigerung und der hierdurch schwindenden Hoffnung auf eine zeitnahe Senkung der Zinsen bleibt es für Projektentwickler weiter herausfordernd, die in den Vorjahren erstellten Businesspläne zu realisieren. Verbunden mit weiter steigenden Energie- und Rohstoffkosten ist auch vorerst nicht von sinkenden Baukosten auszugehen. Demnach bleibt die Miete weiter der aktuell der einzige Hebel für Investoren, um diese Faktoren zu kompensieren, weshalb wir auch für das Jahr 2024 von weiter steigenden Mieten, zumindest im Bereich der Projektentwicklungen und umfangreichen Revitalisierungen ausgehen. Ob sich diese, dann auch nachhaltig am Markt vor allem mit Blick auf eine weitere Erhöhung des Leerstandes durchsetzen lassen, bleibt jedoch abzuwarten.





KÖLN NORD

- 1** Butzweilerhof | Ossendorf |
Longerich | Bilderstöckchen

Marktanteil	8,00%
Miete	€/m ² 10,00 – 18,75
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 12,70

KÖLN WEST

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

Marktanteil	21,17%
Miete	€/m ² 07,50 – 26,75
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 14,66

KÖLN INNENSTADT

- 3** Innenstadt | Deutz

Marktanteil	53,79%
Miete	€/m ² 10,00 – 35,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 19,94

KÖLN SÜD

- 4** Zollstock | Rodenkirchen |
Bayenthal

Marktanteil	3,06%
Miete	€/m ² 10,00 – 15,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 12,23

KÖLN OST

- 5** Schanzenstraße | Mülheim | Kalk

Marktanteil	5,98%
Miete	€/m ² 09,85 – 18,75
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 15,35

- 6** Poll | Porz | Gremberghoven |
Westhoven

Marktanteil	5,42%
Miete	€/m ² 6,00 – 14,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 12,23

Sonstige Stadtteile

Marktanteil	2,57 %
Miete	€/m ² 6,50 – 11,50
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 09,50

ZAHLEN UND FAKTEN

Der Gewerbemarkt 2013 bis heute – alles auf einen Blick

DURCHSCHNITTSMIETE 2013 – 2023



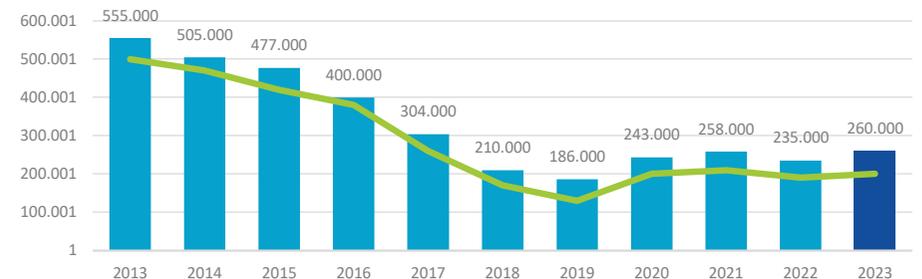
VERMIETUNGSLAISTUNG 2013 – 2023



FERTIGSTELLUNGEN 2013 – 2023



LEERSTANDSENTWICKLUNG 2013 – 2023



DURCHSCHNITTSMIETE €/M² 19,24

LEERSTANDSQUOTE 3,60%

SPITZENMIETE €/M² 33,90

HÖCHSTMIETE €/M² 35,00

UNSER TEAM FÜR BÜROIMMOBILIEN

Kompetente Beratung für Ihre Immobilien



NILS HEIKAUS | MRICS

Teamleiter Büroimmobilien
Immobilienökonom IR|EBS

T +49 221 94749 – 300

E nh@rheinreal.de



LARS LAUFENBERG

Senior Großkundenbetreuer
Kaufmann in der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft (IHK)

T +49 221 94749 – 330

E ll@rheinreal.de



NINA WOLSING

Team Büroimmobilien

T +49 221 94740 – 370

E nw@rheinreal.de



FELIX LUDWIG

Berater Büroimmobilien & Einzelhandel
Office Leasing & Retail Consultant
Immobilienkaufmann (IHK)

T +49 221 94740 – 310

E lu@rheinreal.de



LILLY OSTERMANN

Team Büroimmobilien

T +49 221 94749 – 350

E lo@rheinreal-investment.com



NIKLAS LENZIAN

Senior Berater Büroimmobilien
Office Leasing Consultant
Immobilienkaufmann (IHK)

T +49 221 94740 – 256

E le@rheinreal.de

PERSÖNLICH

LEIDENSCHAFTLICH

AGIL



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 2024