



Accelerating success.

Köln 2021 / 2022

# Markt- Bericht

Büro- und Investmentmarkt



## City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	1.083
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	587
Arbeitslosenquote in %	9,3
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	25.234

## Fast Facts

Bürovermietung	2021	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	270.000 m <sup>2</sup>	33,7 %
Vermietungsumsatz	251.700 m <sup>2</sup>	31,1 %
Spitzenmiete	25,75 €/m <sup>2</sup>	0,0 %
Durchschnittsmiete	16,20 €/m <sup>2</sup>	2,0 %
Leerstandsquote	3,2 %	40 bp
Flächenbestand	8,05 Mio. m <sup>2</sup>	1,6 %



## Büromieten in €/m<sup>2</sup>

Teilmarkt	Mietpreisspanne
City	19,60 – 25,75
Rheinufer	21,00 – 23,50
Deutz	19,00 – 22,50
Köln-Ost	12,30 – 17,00
Ossendorf/Niehl	12,20 – 16,50
Ehrenfeld/Braunsfeld	15,00 – 17,50
Köln-West	12,30 – 14,00
Köln-Nord	9,50 – 13,00
Sülz/Lindenthal/Klettenberg	16,50 – 17,50
Köln-Süd	9,00 – 10,00
Airport/Porz	12,40 – 14,50

# Bürovermietung

## Flächenumsatz

Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Köln hat im Jahr 2021 einen Flächenumsatz von 270.000 m<sup>2</sup> erzielt. Damit wurde das Umsatzergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes um 34 % übertroffen. Bei der Analyse des Jahresverlaufs ist festzustellen, dass sowohl im 1. Quartal des Jahres mit einem Flächenumsatz von 92.000 m<sup>2</sup> ein ähnlich umsatzstarkes Ergebnis wie im Schlussquartal mit 90.000 m<sup>2</sup> zu verzeichnen war. Das 2. und 3. Quartal blieben hingegen sogar in Summe knapp unter 90.000 m<sup>2</sup>. Bei der Branchenverteilung nimmt die öffentliche Verwaltung mit einem Umsatz von 36 % erneut die Spitzenposition ein, erst mit großem Abstand folgen die Informations- und Telekommunikationsbranche mit 10 % und die Beratungsunternehmen mit 9 %.

Insgesamt neun Anmietungen sind der Größenklasse über 5.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2021 zuzuordnen, von denen allein fünf Flächensegmente über 10.000 m<sup>2</sup> die Treiber

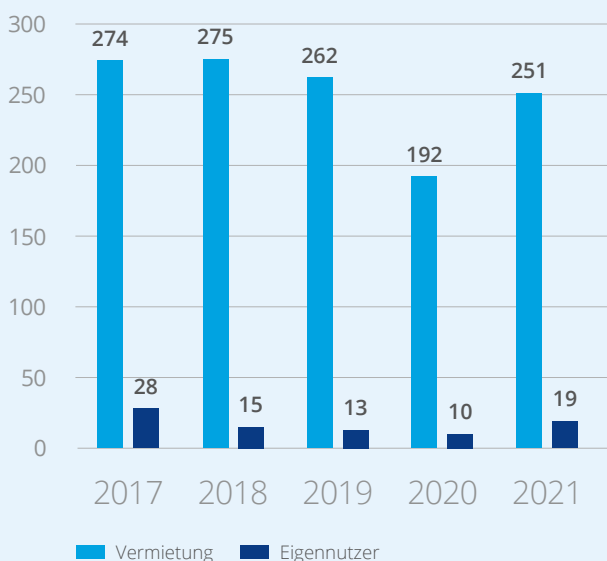
des Büroflächenumsatzes sind. Weitere 15 Abschlüsse sind in dem Segment über 2.000 m<sup>2</sup> zu finden.

Die räumliche Verteilung des Büroflächenumsatzes konzentrierte sich im Jahresverlauf insbesondere auf fünf Teilmärkte. Der Teilmarkt City konnte sich mit einem Flächenumsatz von 74.500 m<sup>2</sup> den Spitzenrang sichern, mit etwas Abstand gefolgt vom Teilmarkt Ehrenfeld/Braunsfeld, der durch zwei großflächige Anmietungen der öffentlichen Hand mit insgesamt 47.900 m<sup>2</sup> den zweithöchsten Flächenumsatz vorweist. Die Teilmärkte Ossendorf/Niehl (34.200 m<sup>2</sup>) und Sülz/Lindenthal/Klettenberg (33.700 m<sup>2</sup>) teilen sich mit einem ähnlich hohen Umsatz den dritten Platz, dicht gefolgt vom Teilmarkt Köln-Ost mit 29.000 m<sup>2</sup>.

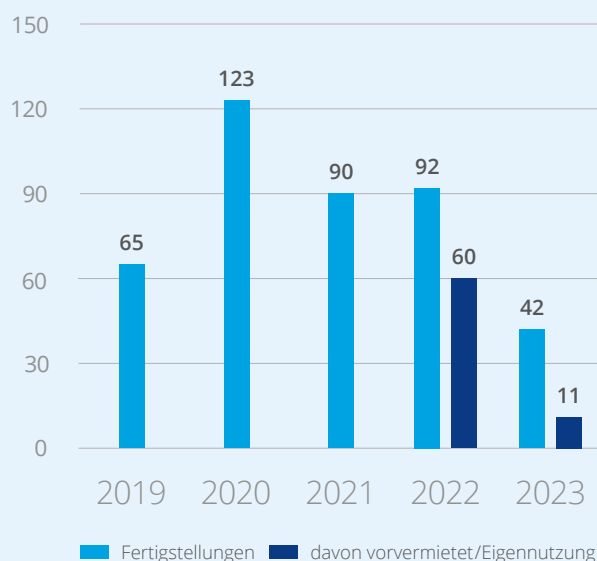
## Mieten

Die Mietpreisentwicklung in Köln konnte im Jahresverlauf ihre positive Entwicklung aus dem Jahr 2020 weiter fortsetzen.

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m<sup>2</sup>



Die Spitzenmiete notierte auch zum Jahresende stabil bei 25,75 €/m<sup>2</sup>. Die gewichtete Durchschnittsmiete für das gesamte Stadtgebiet hat im Vorjahresvergleich um 2 % zugelegt und lag Ende Dezember bei 16,20 €/m<sup>2</sup>. Die Spitzenmiete wird – wie auch bereits in den Vorjahren – weiterhin im Teilmarkt City erreicht, gefolgt vom Teilmarkt Rheinufer mit 23,50 €/m<sup>2</sup> und Deutz mit 22,50 €/m<sup>2</sup>.

### Angebot und Leerstand

Die Flächenüberhänge in der Domstadt haben 2021 erwartungsgemäß zugenommen, die kurzfristig verfügbaren Flächen lassen sich zum Jahresende auf 256.300 m<sup>2</sup> beziffern. Im Vorjahresvergleich hat sich somit die Leerstandsquote um 40 Basispunkte erhöht, liegt mit 3,2 % jedoch weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Den größten Leerstandsanstieg verzeichnete der Teilmarkt City mit einem Zuwachs von 85 %. Es folgen die Teilmärkte Airport/Porz sowie Ehrenfeld/Braunsfeld. Trotz eines merklichen Anstiegs der Untermietflächen bleibt festzuhalten, dass diese mit einem Anteil von 12 % nach wie vor eine untergeordnete Rolle spielen.

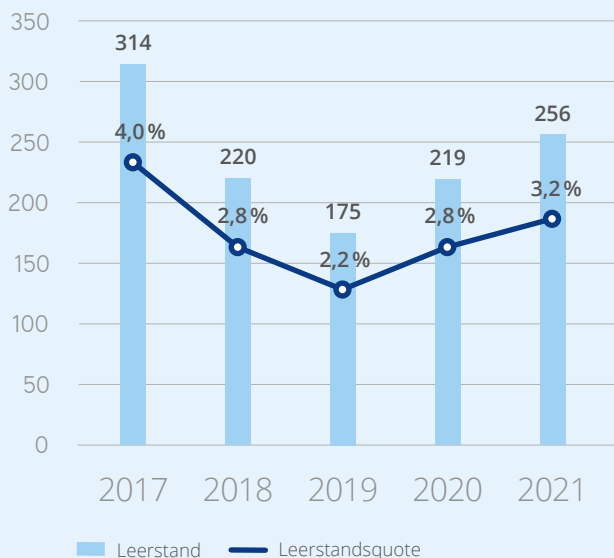
### Entwicklungsschwerpunkte

2021 wurden insgesamt rund 90.000 m<sup>2</sup> in Projektentwicklungen fertiggestellt. Die Vorvermietungsquote lag bei hohen 90 %. Für die Jahre 2022 und 2023 sind Fertigstellungen von insgesamt rund 135.000 m<sup>2</sup> angekündigt. Dabei liegt die Vorvermietungsquote für das laufende Jahr bei rund 70 %. Als räumliche Schwerpunkte sind allem voran die Teilmärkte Ehrenfeld/Braunsfeld und Deutz zu nennen.

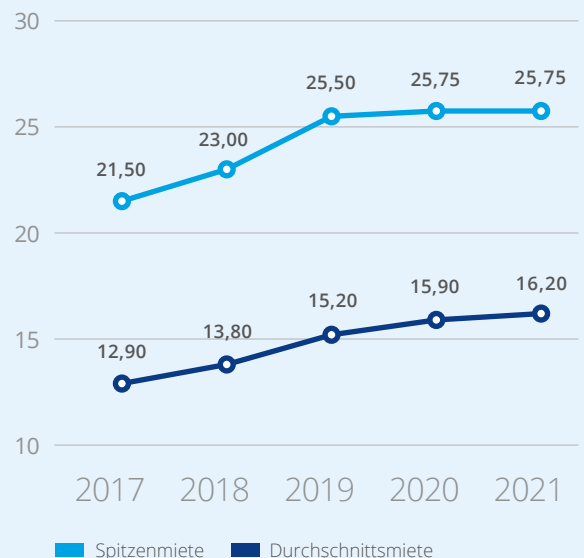
### Fazit und Prognose

Der Kölner Büovermietungsmarkt hat im Gesamtjahreszeitraum 2021 mit einem umsatzstarken Ergebnis abgeschlossen, das selbst die Jahresprognose übertroffen hat. Allerdings gilt es hierbei zu differenzieren. Einerseits präsentierte sich die öffentliche Hand als Umsatztreiber, andererseits zeigten sich die kleinen Flächensegmente noch eher zurückhaltend. Festzuhalten bleibt, dass das Jahr 2021 mit einer Steigerung des Büroflächenumsatzes von rund einem Drittel zum Vorjahresergebnis deutlich an Dynamik gewonnen hat.

**GRAFIK 3: Leerstandsquote** in %  
**und Leerstand** in 1.000 m<sup>2</sup>



**GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten**  
in €/m<sup>2</sup>



# Investment Gewerbeimmobilien

## Transaktionsvolumen

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet Köln wurden im Gesamtjahr 2021 Immobilien und Grundstücke im Wert von rund 3,3 Mrd. € gehandelt und somit das Vorjahresergebnis um 124 % übertroffen. Nachdem sich der Markt in den ersten drei Quartalen noch insgesamt verhalten präsentiert hat, setzte im Schlussquartal ein überraschend starker Jahresendspurt ein. Allein im 4. Quartal wurden insgesamt mehr als zwei Drittel des Gesamtjahresumsatzes gehandelt. Dabei wurde das Transakti-

onsvolumen maßgeblich von mehreren Investments im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich getrieben, die im Vorjahr fast gänzlich ausgeblieben waren. Hervorzuheben sind hier neben der Weitergabe von Fondsanteilen mehrerer großvolumiger Immobilien an der Messe/Deutz an die RFR Holding auch das mischgenutzte Laurenz Carré sowie ein Büroportfolio der DIC Asset AG.

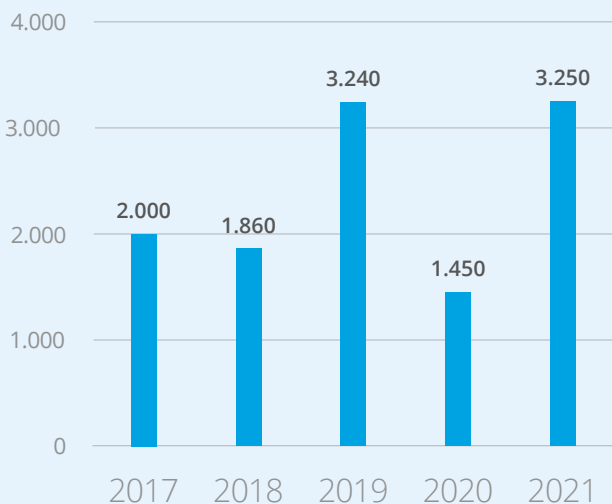
Insgesamt 16 Objekte mit einem Transaktionsvolumen von über 50 Mio. € wurden 2021 gehandelt.

## Fast Facts

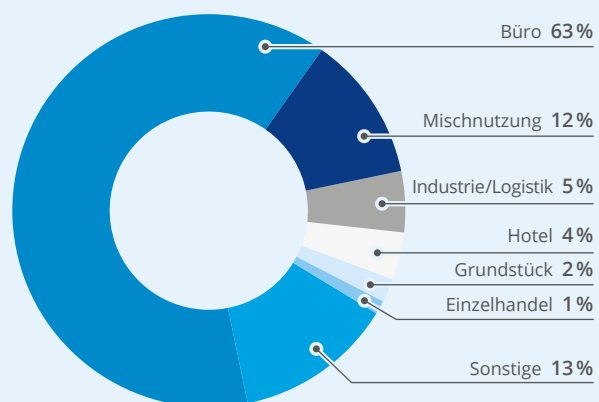
Investment Köln	2021	2020
Transaktionsvolumen	3.250 Mio. €	1.450 Mio. €
Portfoliotransaktionen	17 %	25 %
Internationale Käufer	60 %	36 %
Internationale Verkäufer	20 %	21 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 63 %	Büro 53 %
Spitzenrendite Büro	3,05 %	3,30 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen

in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2021 Anteil in %



## Angebot und Nachfrage

Büroimmobilien bleiben trotz der anhaltenden Homeoffice-Debatte weiter hoch in der Anlegergunst, wie sich bei der Analyse des Transaktionsvolumens nach Assetklassen auch für 2021 zeigt. In gewohnter Weise nahmen Büroimmobilien mit einem Anteil von 63 % am Transaktionsvolumen die Spitzenposition ein, gefolgt von Mischnutzungsobjekten mit 12 % und Industrie/Logistik mit rund 5 %. Mehr als die Hälfte der zehn größten Verkäufe entfielen auf Büroimmobilien, drei davon sind dem dreistelligen Volumenbereich zuzuordnen. Weitere sieben Office-Transaktionen liegen im Segment zwischen 65 und 95 Mio. €. Insbesondere im Core-Segment bleibt die Nachfrage nach Büroimmobilien ungebrochen hoch. Trotz der coronabedingten Einschränkungen traten internationale Akteure käuferseitig mit einem Anteil von 60 % am Transaktionsvolumen rege in Erscheinung, fast doppelt so hoch wie im Vorjahr.

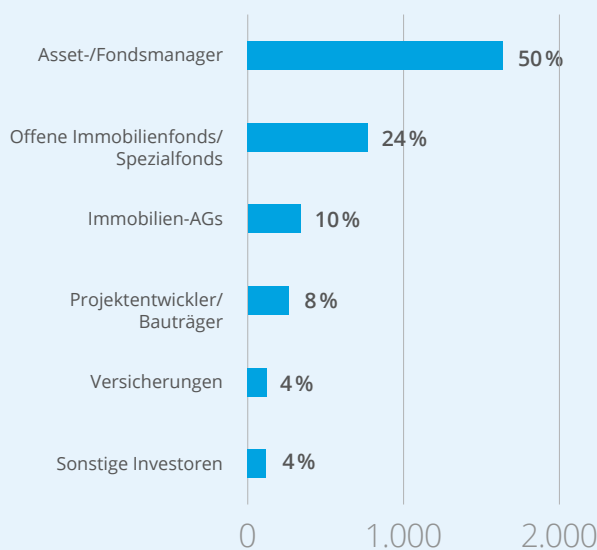
Räumlicher Schwerpunkt des Transaktionsgeschehens ist der Teilmarkt City, auf den mehr als ein Drittel des gesamten

Transaktionsvolumens entfällt. Mit etwas Abstand folgen die Teilmärkte Deutz mit 22 % und Ehrenfeld/Braunsfeld mit 13 %. Im Mittelfeld finden sich die Teilmärkte Rheinufer (7 %) und Sülz/Lindenthal/Klettenberg (3 %) wieder, während die anderen Teilmärkte mit einem Anteil von jeweils unter 3 % eine eher untergeordnete Rolle spielten.

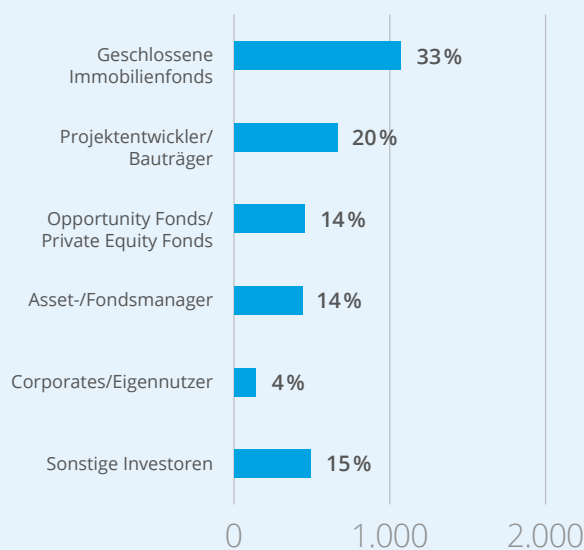
Das Branchenbild der Investoren auf Käuferseite präsentierte sich im Jahresverlauf zwar insgesamt diversifiziert, jedoch mit eindeutigen Schwerpunkten. Dabei treten Asset- und Fondsmanager mit leicht über 50 % als stärkste Käufergruppe hervor. Darauf folgen mit etwas Abstand die offenen Immobilien- und Spezialfonds mit rund 24 % und Immobilien-AGs mit 10 %. Im Vergleich zum Vorjahr treten Projektentwickler mit 8 % deutlich stärker in den Hintergrund.

Insgesamt entfielen lediglich 17 % des Transaktionsvolumens auf Portfolio-Deals. Während es im 1. Quartal nur einen Portfolio-Deal gab, entfielen mit drei Portfolios im 4. Quartal circa 70 % des Gesamtjahresvolumens der Paketverkäufe

GRAFIK 7: Käufergruppen in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 8: Verkäufergruppen in Mio. €/Anteil in %



auf das Schlussquartal. Als markanteste Transaktion in Höhe von rund 267 Mio. € verteilt auf drei Objekte ist hierbei das Portfolio TPG Real Estate Partners an die DIC Asset AG zu nennen.

### Renditen

Die erwartete Renditekompression für Topbüroimmobilien in Köln ist im 2. Halbjahr 2021 eingetroffen. Im Vergleich zum Vorjahresergebnis hat die Spitzenrendite insgesamt um 25 Basispunkte nachgegeben und liegt damit aktuell nur noch marginal über der 3%-Marke. In 1b-Lagen wie im Teilmarkt Deutz können wie auch im Vorjahr noch Renditen von 3,60 % erreicht werden, während es in der Peripherie 5,00 % geblieben sind.

### Fazit und Prognose

Der Kölner Investmentmarkt hat sich nach einem verhaltenen Jahresauftakt mit einem außergewöhnlich guten Ergebnis zum Jahresende zurückgemeldet. Mit einem deutlich gestiegenen Transaktionsvolumen 2021 wurde nicht nur das Ergebnis des Vorjahres um mehr als das Doppelte übertroffen, sondern auch am Rekordergebnis aus dem Jahr 2019 angeknüpft.

Für das laufende Jahr 2022 ist zu erwarten, dass der Zehnjahresdurchschnitt von rund 1,6 Mrd. € erneut übertroffen und die 2-Mrd.-€-Marke erreicht wird. Es ist jedoch nicht von einem weiteren Ausnahmehjahr auf Rekordniveau auszugehen. Produktverfügbarkeit bleibt am Standort der entscheidende Faktor für die Entfaltung von Marktaktivitäten.



Das Transaktionsvolumen auf dem Kölner Investmentmarkt übertrifft im Jahr 2021 alle Erwartungen und knüpft damit an das Rekordergebnis von 2019 an.

#### Kontakt

Katja Caspers Consultant | Research  
+49 221 986537-31, [katja.caspers@colliers.com](mailto:katja.caspers@colliers.com)

## Ansprechpartner Research

### Katja Caspers

Consultant | Research

+49 221 986537-31

katja.caspers@colliers.com

Copyright © 2022 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die COVID-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber. | © 2022. Alle Rechte vorbehalten.



Colliers International Deutschland GmbH  
Kaiser-Wilhelm-Ring 15  
50672 Köln



Bildnachweis

Titelseite: Colliers, Gerrit Heidenreich

Innenseite: Colliers, Gerrit Heidenreich