



# BÜROVERMIETUNG

Köln Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



## Der Markt im Überblick

Der Kölner Bürovermietungsmarkt hat im 1. Quartal 2022 einen soliden Flächenumsatz erzielt. Die Mietpreisentwicklung zeigt sich konstant – während die Durchschnittsmiete stabil blieb, kletterte die Spitzenmiete auf 26 €/m<sup>2</sup>. Die räumliche Verteilung der Mietverträge konzentrierte sich im ersten Quartal insbesondere auf drei der zwölf Büroteilmärkte. Der Teilmarkt Köln-Süd weist mit knapp einem Drittel des Gesamtflächenumsatzes den mit Abstand höchsten Flächenumsatz auf. Dahinter folgen die Teilmärkte Ehrenfeld/Braunsfeld (8.900 m<sup>2</sup>) und Mülheim/Kalk (8.800 m<sup>2</sup>) mit guten Umsatzergebnissen.

Seit Jahresbeginn haben die kurzfristig verfügbaren Flächenüberhänge im Stadtgebiet Köln aufgrund zahlreicher größerer Anmietungen im Bestand abgenommen. Als Ergebnis notiert die Leerstandsquote inklusive Untermietflächen zum Ende des ersten Quartals bei 2,9 %. Gegenüber dem Vorjahresergebnis stellt dies einen Anstieg um 30 Basispunkte dar, bleibt jedoch unter der 3 %-Grenze weiterhin relativ niedrig. Für das Gesamtjahr 2022 könnte unter Berücksichtigung der kurz bevorstehenden Großanmietung durch die öffentliche Hand die 300.000 m<sup>2</sup>-Marke in Sichtweite kommen.

## Fast Facts

	Q1 2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	62.650 m <sup>2</sup>	- 19,7 %
Vermietungsumsatz	59.650 m <sup>2</sup>	- 23,5 %
Leerstand	233.300 m <sup>2</sup>	+12,7 %
Leerstandsquote	2,9 %	+ 30 bp
Spitzenmiete	26,00 €/m <sup>2</sup>	+ 1,0 %
Durchschnittsmiete	16,20 €/m <sup>2</sup>	+ 0,6 %

## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



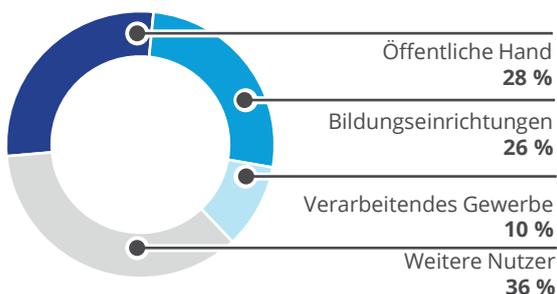
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte



## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT

Köln Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



## Der Markt im Überblick

Im 1. Quartal 2022 wurde auf dem Kölner Investmentmarkt ein Volumen von ca. 592 Mio. € registriert. Das Ergebnis des Vorjahreszeitraumes wurde dabei um mehr als 400 % übertroffen. Räumlicher Schwerpunkt des Transaktionsgeschehens ist der Teilmarkt City, auf den mehr als die Hälfte des gesamten TAV entfällt. Eine weitere Renditekompression für Top-Büroimmobilien ist in 2022 bislang nicht eingetreten, womit die Spitzenrendite wie bereits im Vorquartal bei 3,05 % liegt. In gewohnter Weise nahmen Büroimmobilien mit einem Anteil von 49 % am TAV die Spitzen-

position ein, gefolgt von Mischnutzungs- und Einzelhandels-transaktionen. Insbesondere im Core-Segment bleibt die Nachfrage nach Büroimmobilien ungebrochen hoch und macht im bisherigen Jahresverlauf jede zweite Transaktion aus. Das TAV internationaler Akteure hat sich im 1. Quartal auf Ankaufsseite verdreifacht. Insgesamt kommen internationale Käufer damit jedoch nur auf ein Drittel des gesamten TAV. Das Branchenbild der Investoren präsentierte sich mit einem Schwerpunkt auf den Offenen Immobilienfonds/Spezialfonds.

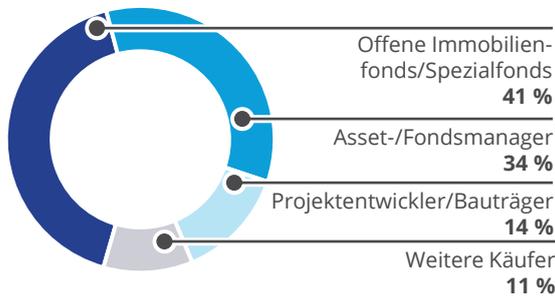
## Fast Facts

	Q1 2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	592 Mio. €	+482 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,05 %	-25 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds	

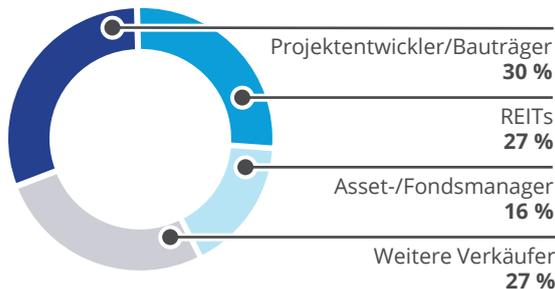
## Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



## TOP 3 Käufergruppen



## TOP 3 Verkäufergruppen



## Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



## Kapitalherkunft nach TAV



## Ansprechpartner



**Katja Caspers**  
 Consultant | Research  
 +49 221 986537 31  
 katja.caspers@colliers.com