



BÜROVERMIETUNG

Köln Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

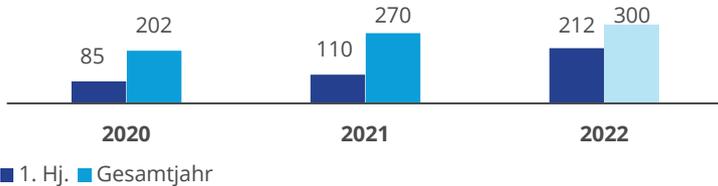
Der Kölner Bürovermietungs- markt verzeichnet mit einem außerordentlich hohen Flächen- umsatz ein historisches erstes Halbjahresergebnis. Die Spitzen- miete konnte ihre positive Entwicklung fortsetzen und erreichte erstmalig die 27,00 €/m², während die Durchschnittsmiete auf 16,20 €/m² sank. Die räum- liche Verteilung der Mietverträge konzentrierte sich im 1. Halbjahr allem voran auf zwei der zwölf Büroteilmärkte. Die beiden Teil- märkte Ossendorf/Niehl (62.200) und City (62.100) weisen insgesamt fast 2/3 des Gesamt- flächenumsatzes auf. Dahinter folgen die Teilmärkte Köln-Süd (19.700 m²) und Mülheim/Kalk (18.400 m²).

Seit Jahresbeginn haben die kurzfristig verfügbaren Flächen- überhänge im Stadtgebiet Köln aufgrund größerer Anmietungen im Bestand abgenommen. Als Ergebnis notiert die Leerstands- quote inklusive Untermietflächen zum Ende des 1. Halbjahres bei 2,7 % und bleibt damit weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Mit anhaltender Dynamik könnte für das Gesamtjahr sowohl der 10- Jahres-Durchschnitt als auch die 300.000 m²-Marke beim Flächen- umsatz übertroffen werden. Auch die positive Mietpreisentwicklung wird sich aller Voraussicht nach im weiteren Jahresverlauf fortsetzen und die Spitzenmiete in Richtung 30,00 €/m² bewegen.

Fast Facts

	Q2 2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	212.000 m ²	+ 92,7 %
Vermietungsumsatz	209.000 m ²	+ 90,0 %
Leerstand	214.000 m ²	+ 3,0 %
Leerstandsquote	2,7 %	+ 10 bp
Spitzenmiete	27,00 €/m ²	+ 4,9 %
Durchschnittsmiete	16,20 €/m ²	- 4,7 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



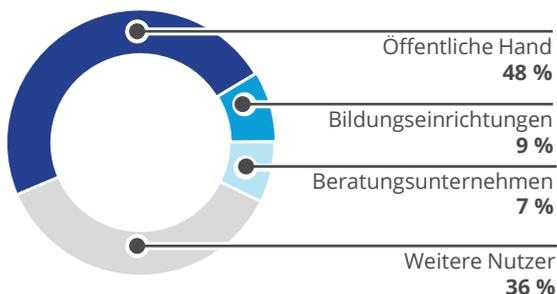
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Köln Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

Im 1. Halbjahr 2022 wurde auf dem Kölner Investmentmarkt ein Volumen von ca. 700 Mio. € registriert. Trotz eines zunächst starken Jahresauftaktquartals zeigt der Kölner Investmentmarkt zur Jahresmitte hin eine reduzierte Marktaktivität durch ausbleibende Transaktionen. Räumlicher Schwerpunkt des Transaktionsgeschehens ist der Teilmarkt City, auf den mehr als die Hälfte des gesamten TAV entfällt. Die Rendite für Top-Büroimmobilien in Köln hat sich im zweiten Quartal um 25 Basispunkte erhöht und hat sich damit wie bereits zur Jahresmitte 2021 wieder bei 3,30 % eingependelt. Damit

haben die Spitzenrenditen ihr historisch niedriges Niveau fürs Erste verlassen. In gewohnter Weise nahmen Büroimmobilien mit einem Anteil von 43 % am TAV die Spitzenposition ein, gefolgt von Mischnutzungs- und Einzelhandels-transaktionen. Insbesondere im Core-Segment bleibt die Nachfrage nach Büroimmobilien ungebrochen hoch. Angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen ist für das laufende Jahr zu erwarten, dass das Gesamtjahresvolumen unterhalb des 10-Jahres-Durchschnittes von rund 1,8 Milliarden Euro bleiben wird.

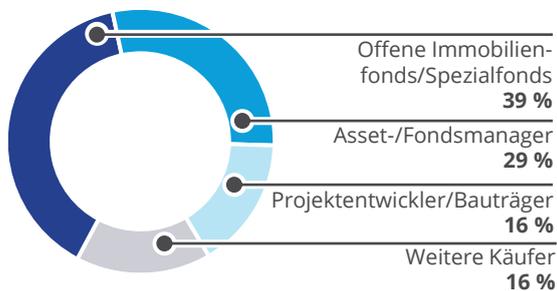
Fast Facts

	Q2 2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	700 Mio. €	- 7 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,30 %	+25 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds	

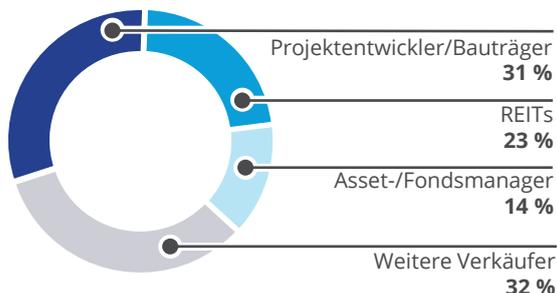
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



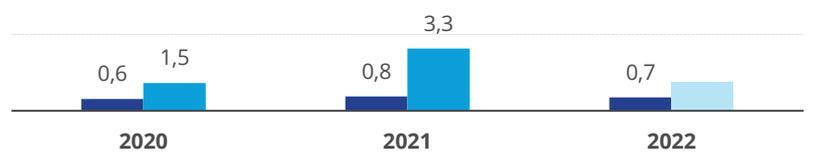
TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen

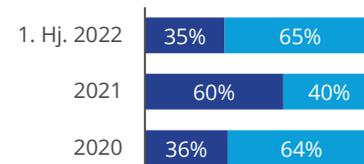


Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



■ 1. Hj. ■ Gesamtjahr

Kapitalherkunft nach TAV



■ Internationale Käufer ■ Nationale Käufer

Ansprechpartner



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