



BÜROVERMIETUNG

Köln Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

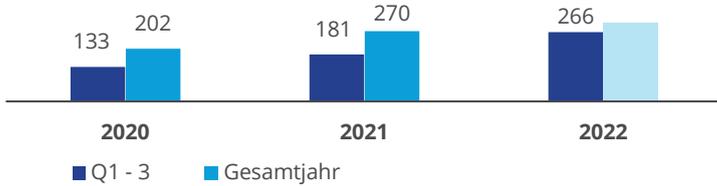
Der Kölner Bürovermietungs- markt verzeichnete vom 1. – 3. Quartal 2022 einen außer- ordentlich hohen Flächenumsatz. Auch die Spitzenmiete konnte ihre positive Entwicklung fortsetzen und kletterte auf 27,50 €/m², getrieben durch kleinflächige Anmietungen im Bestand. Die Durchschnittsmiete hingegen ist für das gesamte Stadtgebiet im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf 16,20 €/m² gesunken. Die kurzfristig verfügbaren Flächenüberhänge haben im bisherigen Jahresverlauf aufgrund größerer Anmietungen im Bestand weiter abgenommen. Die Leerstandsquote notiert zum Ende des 3. Quartals mit 2,5 % auf sehr niedrigem Niveau.

Die räumliche Verteilung der Mietverträge konzentrierte sich bislang allem voran auf die beiden Büroteilmärkte City (69.300 m²) und Ossendorf/Niehl (67.200 m²), die insgesamt mehr als die Hälfte des Gesamtflächenumsatzes aufweisen. Mit großer Wahrscheinlichkeit wird für das Gesamtjahr die 300.000 m²-Marke beim Flächenumsatz übertroffen. Auch die positive Mietpreisentwicklung wird sich aller Voraussicht nach bis Jahresende fortsetzen. Befeuert durch eine niedrige Leerstandsquote und weiterhin steigende Baukosten wird sich die Spitzenmiete noch in diesem Jahr weiter in Richtung 30,00 €/m² bewegen.

Fast Facts

	Q3 2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	266.000 m ²	+ 47,0 %
Vermietungsumsatz	252.900 m ²	+ 50,4 %
Leerstand	199.100 m ²	- 16,1 %
Leerstandsquote	2,5 %	- 40 bp
Spitzenmiete	27,50 €/m ²	+ 6,8 %
Durchschnittsmiete	16,20 €/m ²	- 6,4 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



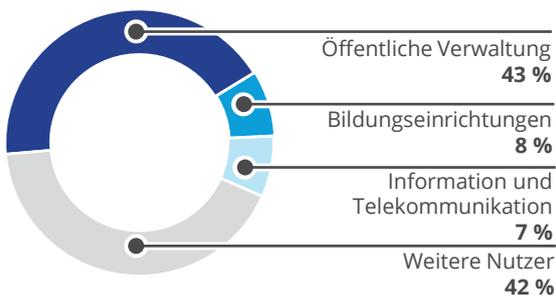
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Köln Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

Auf dem Kölner Investmentmarkt wurde für das 1. – 3. Quartal 2022 ein Transaktionsvolumen von 799 Mio. € registriert. Im bisherigen Jahresverlauf wird das zweite Quartal in Folge eine reduzierte Marktaktivität durch ausbleibende Transaktionen verzeichnet. In der Einzelbetrachtung war im 3. Quartal lediglich ein Zuwachs von rund 100 Mio. € TAV zu verzeichnen. Räumlicher Schwerpunkt des Transaktionsgeschehens ist der Teilmarkt City, auf den mehr als die Hälfte des gesamten TAV entfällt. Die Rendite für Top-Büroimmobilien ist auf 3,50 % angestiegen, nachdem sie im

Vorquartal bereits auf 3,30 % geklettert war. Die Assetklasse Büro liegt mit einem Anteil von 38 % am TAV in der Anlegergunst erstmalig wieder hinter Mixed-Use-Immobilien mit 39 %. Die Nachfrage im Core-Segment nach Büroimmobilien bleibt ungebrochen hoch und macht im bisherigen Jahresverlauf mehr als zwei Drittel des TAV aus. Angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen ist für das laufende Jahr zu erwarten, dass das Gesamtjahresvolumen weit unterhalb des 10-Jahres-Durchschnittes von rund 1,8 Mrd. € bleiben wird.

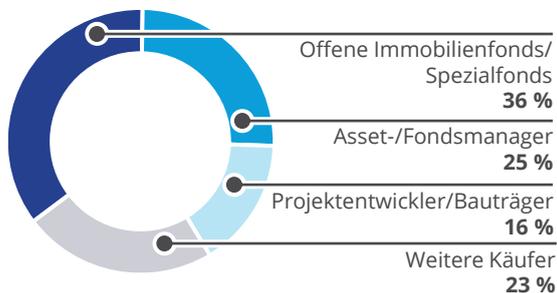
Fast Facts

	Q3 2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	799 Mio. €	- 43 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,50 %	+ 35 bp
Bedeutendste Assetklasse	Mischnutzung	
Größte Käufergruppe	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds	

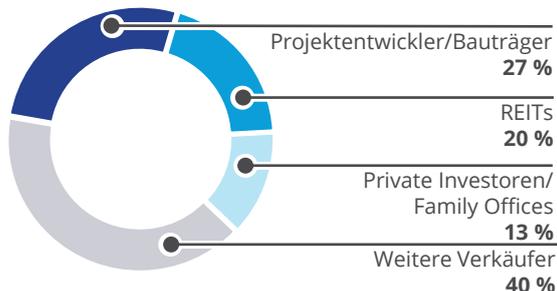
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



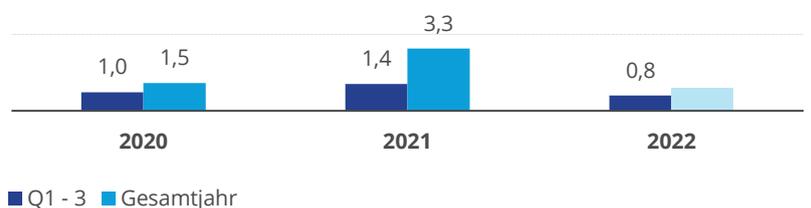
TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Kontakt



Katja Caspers
 Consultant | Market Intelligence & Foresight
 +49 221 986537 31
 katja.caspers@colliers.com