



BÜROVERMIETUNG

Köln Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

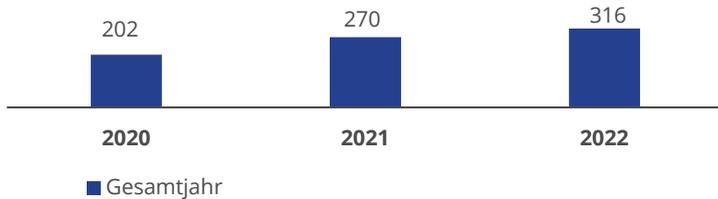
Der Kölner Bürovermietungs- markt hat im Jahr 2022 wie prognostiziert alle Erwartungen übertroffen. Mit insgesamt 316.000 m² Büroflächenumsatz wurde das zweithöchste Ergebnis der vergangenen 10 Jahre erzielt. Die Spitzenmiete legte im Jahres- verlauf kontinuierlich zu und erreichte zum Jahresende einen erneuten Höchststand von 29,50 €/m², getrieben durch kleinflächige Anmietungen im Bestand. Die Durchschnittsmiete ist für das gesamte Stadtgebiet im Vergleich zum Vorjahreszeitraum moderat auf 16,70 €/m² angestiegen. Die Leerstandsquote notiert zum Jahresende mit 2,6 % auf sehr niedrigem Niveau. Mit dieser Abnahme der kurzfristig

verfügbaren Flächenüberhänge verzeichnet Köln als einziger TOP 7-Büromarkt im Jahresvergleich einen Leerstandsrückgang. Angesichts der hohen Vor- vermietungsquoten laufender Projektentwicklungen und den weiterhin vorhandenen Groß- gesuchten im Markt ist auch in 2023 nicht mit einer Erhöhung der Leerstandsquote zu rechnen. Es bleibt abzuwarten, inwiefern sich das nach wie vor limitierte Büroflächenangebot nun negativ auf den Flächenumsatz auswirken wird. Entsprechend stehen die spekulativen Projekte im Fokus der Nutzer und werden vornehmlich der Treiber für die Entwicklung der Spitzenmiete in 2023 sein.

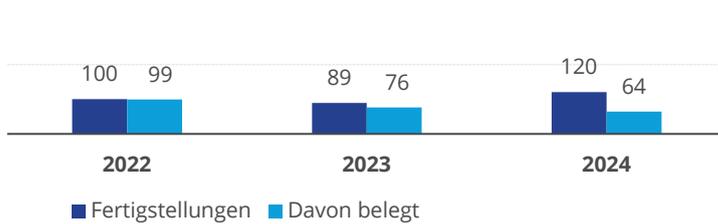
Fast Facts

	Q4 2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	316.000 m ²	+ 17,0 %
Vermietungsumsatz	302.900 m ²	+ 20,3 %
Leerstand	215.000 m ²	- 16,1 %
Leerstandsquote	2,6 %	- 60 bp
Spitzenmiete	29,50 €/m ²	+ 14,6 %
Durchschnittsmiete	16,70 €/m ²	+ 3,1 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



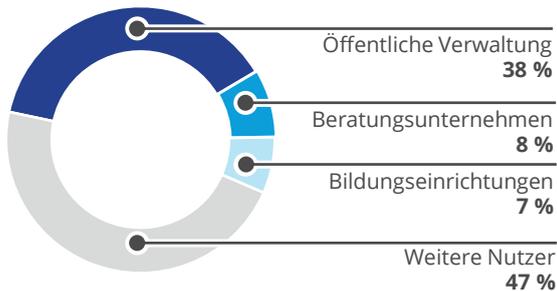
Fertigstellungen in 1.000 m²



Büroteilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Köln Q1 | Q2 | Q3 | **Q4** | 2022



Der Markt im Überblick

Auf dem Kölner Investmentmarkt wurde im Jahr 2022 ein Transaktionsvolumen von ca. 1,1 Mrd. € registriert. Nach einem starken Jahresauftakt zeigte der im restlichen Jahresverlauf von schwacher Marktdynamik geprägte Investmentmarkt erst wieder gegen Jahresende eine leichten Zunahme. In der Einzelbetrachtung war im 4. Quartal ein Zuwachs von rund 355 Mio. € TAV zu verzeichnen. Räumlicher Schwerpunkt des Transaktionsgeschehens war der Teilmarkt City, auf den rund 61 % des gesamten TAV entfällt. Die Nachfrage im Core-Segment ist

mit fast 60 % am TAV nach wie vor ungebrochen. Die Rendite für Top-Büroimmobilien ist auf 3,90 % angestiegen. Wir rechnen damit, dass sie Anfang 2023 über die 4,00 %-Marke klettern wird. In gewohnter Weise nahmen Büroimmobilien mit einem Anteil von 49 % am TAV die Spitzenposition ein, gefolgt von Mischnutzungs- und Einzelhandelstransaktionen. Der hohe Grad an Unsicherheit im Markt begleitet die Immobilienbranche auch weiter in das Jahr 2023 hinein. Mit einer schrittweisen Erholung ist erst wieder ab der zweiten Jahreshälfte zu rechnen.

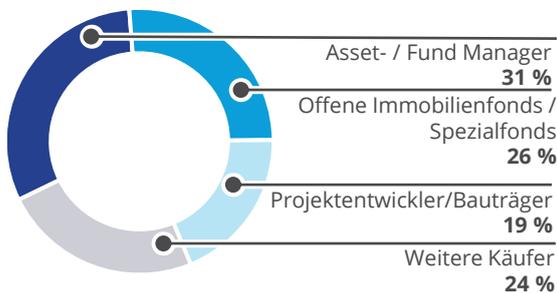
Fast Facts

	Q4 2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	1.090 Mio. €	- 66 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,90 %	+ 85 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büro	
Größte Käufergruppe	Vermögensverwalter Asset / Fund Manager	

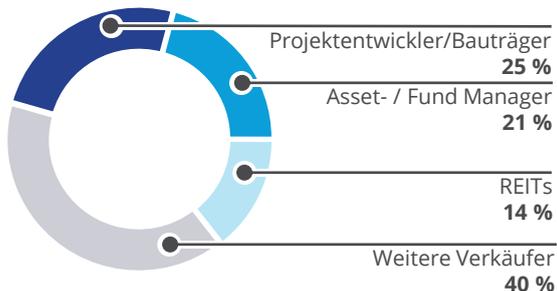
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



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