



RheinReal
IMMOBILIENGESELLSCHAFT



**BÜROMARKT
JAHRESBERICHT**

2018

KÖLN

www.rheinreal.de

Kölner Büromarkt 2018 – Kritisch sinkender Leerstand - kann die Nachfrage noch bedient werden?

LEERSTANDSQUOTE SINKT WEITER – KÖLNER BÜROMARKT BRAUCHT NACHSCHUB

Die Berater der RheinReal haben in 2018 ca. 380 Mietverträge ausgewertet und sind zu folgendem Ergebnis gekommen:

Die regelmäßig zum Jahresende zunehmende Dynamik der Vermietungsmärkte hat auch in diesem Jahr wieder dazu geführt, dass mit einem Flächenumsatz von knapp 307.000 m² (2017: 310.000 m²) die Vermietungsleistung des Vorjahres fast erreicht wurde. Da ein Großteil der in Planung befindlichen Projektentwicklungen nur bei einer entsprechenden Vorvermietung realisiert werden können, ging das Flächenangebot in der Konsequenz weiter dramatisch zurück. Die Leerstandsquote fiel im Vergleich zum Vorjahr um fast 120 Basispunkte von 3,9% auf 2,7%. Somit stehen dem Kölner Büromarkt derzeit nur noch ca. 210.000 m² bei einem Bestand von ca. 7,8 Mio./m² Bürofläche zur Verfügung.

„Größere Gesuche ab 1.000 m² können kurzfristig kaum noch am Markt platziert werden“, stellt Lars Laufenberg, Fachbereichsleiter Bürovermietung fest. „Wir empfehlen unseren Kunden aus diesem Grund, deutlich mehr Vorlauf für Ihre Umzugsvorhaben einzuplanen, um bei diesen auch Projektentwicklungen in Betracht ziehen zu können.“

Die Vermieterseite konnte diese Verknappung für sich nutzen und bei der Verlängerung von Mietverträgen die Mieten entsprechend nach oben hin anpassen. Einstellige Mieten, wie sie in Köln aufgrund des lange Zeit bestehenden Angebotsüberhangs üblich waren, gehören somit der Vergangenheit an. Nach Auswertung der Verträge durch die Experten der RheinReal konnte eine Erhöhung der Spitzenmiete in 2018 (gemäß Gif) von 21,90 €/m² auf 23,50 €/m² festgestellt werden. Die Durchschnittsmiete liegt bei 15,00 €/m². Vereinzelt konnten sogar Abschlüsse im Bereich von 25,00 €/m² realisiert werden.

Die größte Nachfrage besteht weiterhin, wie auch im Vorjahr, mit knapp über 40% in der Kölner Innenstadt, vor allem der Teilmarkt Kalk/Mülheim konnte aufgrund vieler attraktiver Projektentwicklungen und Großabschlüssen im Bereich Coworking deutlich zulegen und einen Marktanteil von knapp über 18% erzielen. Die Büromarktzone Lindenthal/Braunsfeld/Ehrenfeld blieb knapp hinter den Erwartungen zurück, wobei hier vor allem das geringe Flächenangebot ein besseres Resultat verhindert hat. Vielversprechende und innovative Projekte mit einem Volumen von über 100.000 m² werden diesen Teilmarkt jedoch nachhaltig stärken. Die Berater der RheinReal sind hier in Form von Alleinvermarktungsmandaten intensiv eingebunden und sehen in diesen Stadtteilen ein besonderes Wachstumspotential im Vergleich zu der durch Flächenknappheit gekennzeichneten Innenstadt.

Auch wenn derzeit in den Stadtteilen Ossendorf, Braunsfeld/Ehrenfeld und Mülheim Projektentwicklungen mit einem Gesamtvolumen von ca. 610.000 m² geplant sind, ist zumindest mittelfristig nicht mit einer Verbesserung der angespannten Angebotssituation zu rechnen. Baugenehmigungsprozesse gestalten sich zuweilen mit einer Dauer von 12-24 Monaten äußerst langwierig und ein Großteil der Projekte wird nicht ohne eine entsprechende Vorvermietungsquote von meist über 60% initiiert.

Für 2019 rechnen die Experten der RheinReal mit einer Verschiebung der Nachfrage in Richtung des Projektgeschäftes und mit einem weiteren Rückgang der Leerstandsquote. Dies wird auch zwangsläufig zu einer Erhöhung der Durchschnittsmieten führen, ebenso erscheint eine weitere Erhöhung der Spitzenmiete aufgrund von in der Fertigstellung befindlichen Premium-Projekten in der Innenstadt als wahrscheinlich.



BEDEUTENDE ABSCHLÜSSE 2018

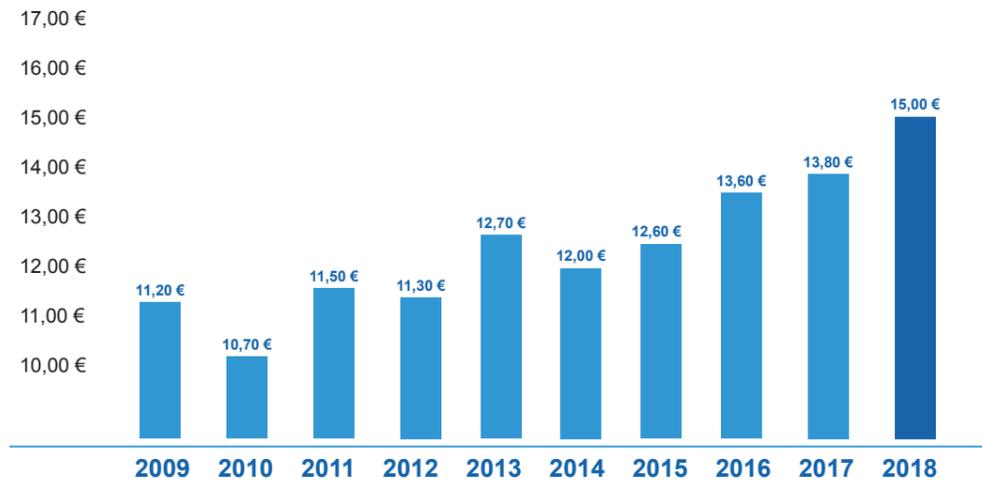
	UNTERNEHMEN	STADTTEIL	m ²
1	Design Offices	Mülheim	13.000
2	Oberfinanzdirektion	Innenstadt	10.600
3	Siemens	Mülheim	10.000
4	Stadt Köln	Innenstadt	8.500
5	Duales System Deutschland	Gremberghoven	6.000
6	parcIT GmbH	Innenstadt	5.960
7	Design Offices	Innenstadt	5.600
8	Stadt Köln	Kalk	5.000
9	IHK	Braunsfeld	4.900
10	Ford Werke GmbH	Braunsfeld	4.475
11	Simon, Kucher & Partners	Rheinauhafen	4.000
12	Bezirksregierung Köln	Innenstadt	4.000
13	BIMA	Marsdorf	4.000



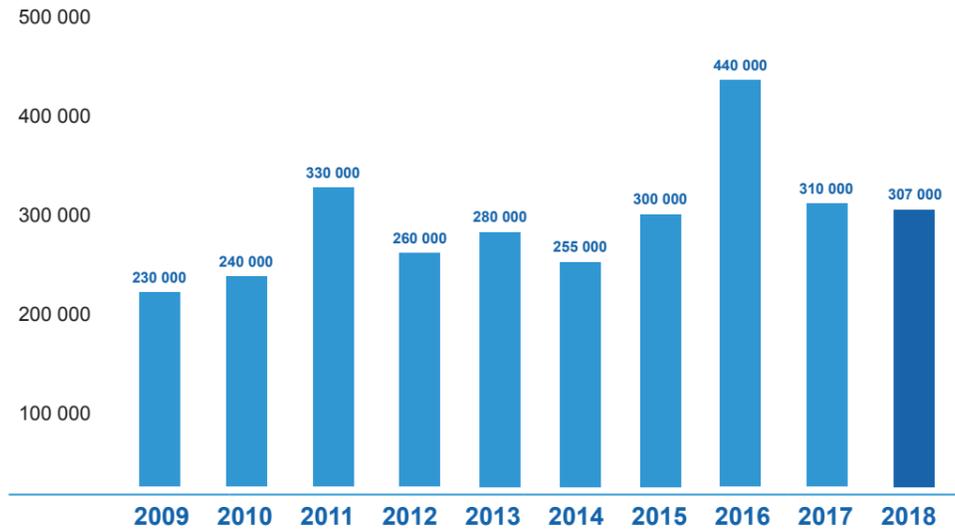
MARKTTENDENZ 2019

- Leerstandsquote
- Höchstmiete
- Durchschnittsmiete

DURCHSCHNITTSMIETE 2009 - 2018

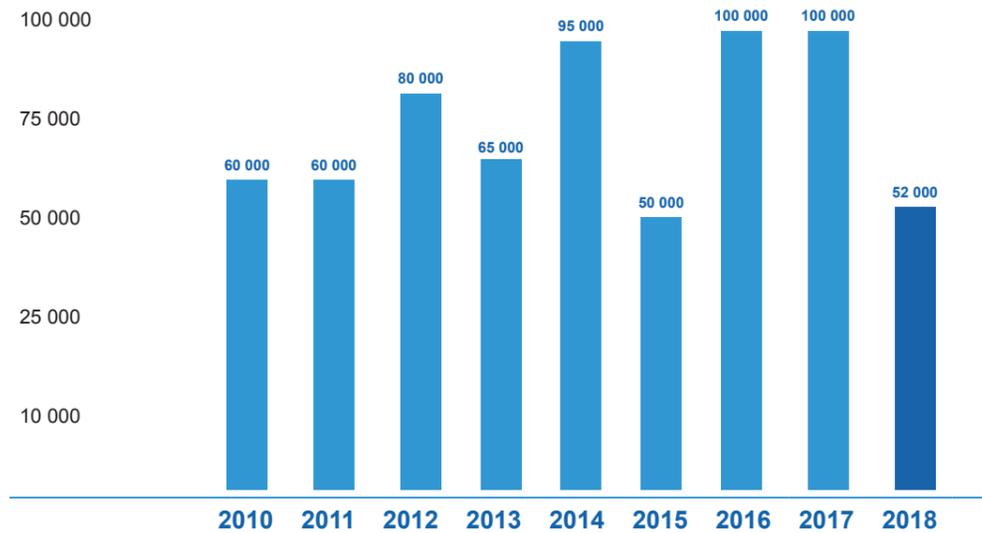


VERMIETUNGSLEISTUNG 2009 - 2018

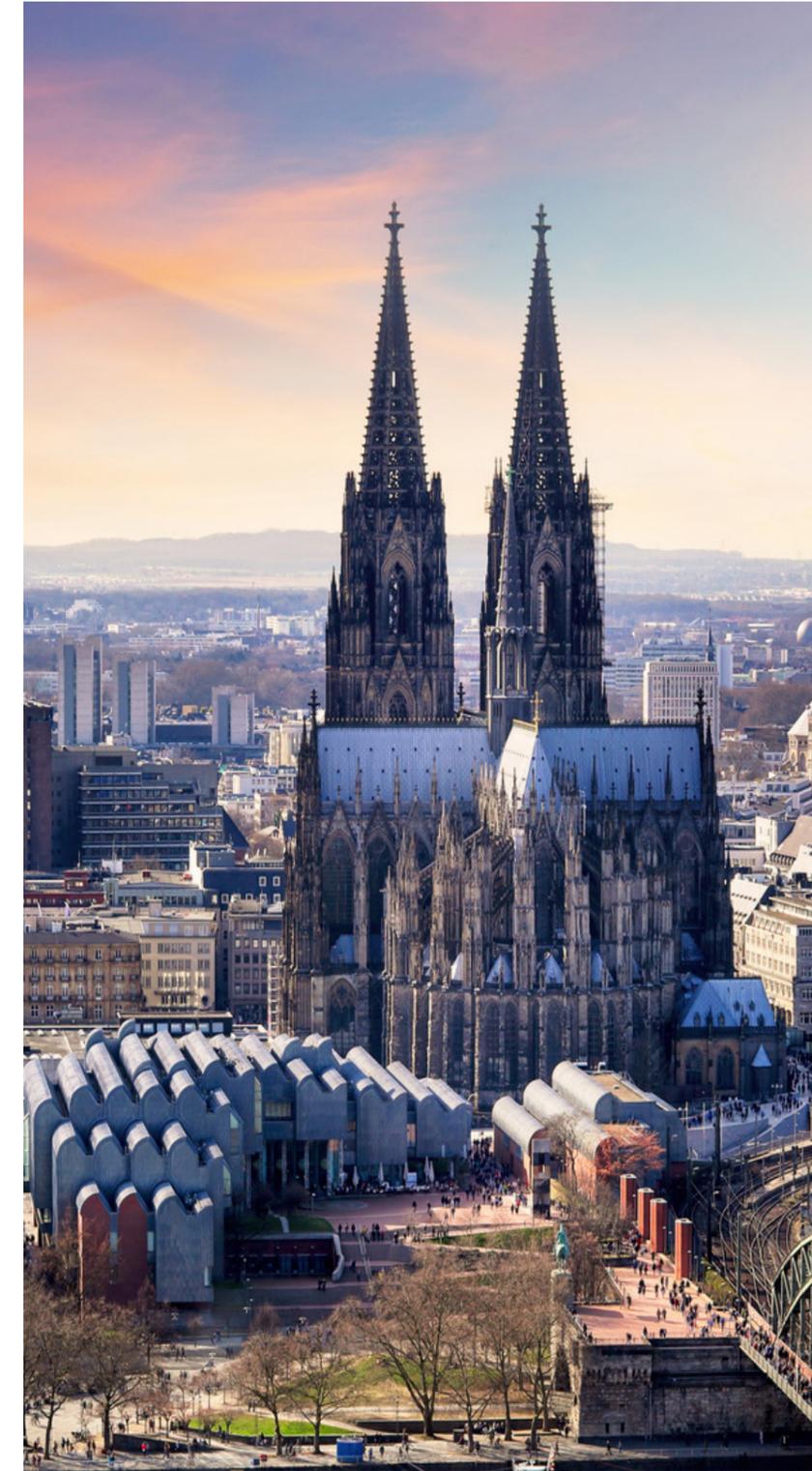
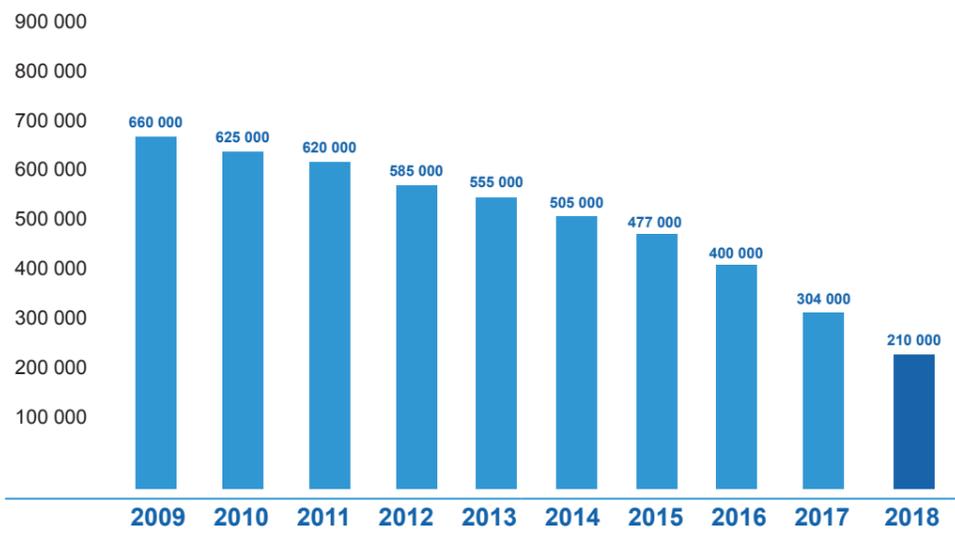


DURCHSCHNITTSMIETE €/m² 15,00 LEERSTANDSQOUTE 2,7% SPITZENMIETE €/m² 23,50 HÖCHSTMIETE €/m² 25,00

FERTIGSTELLUNGEN 2010 - 2018



LEERSTANDSENTWICKLUNG 2009 - 2018



TEAM



Lars Laufenberg
Teamleiter
Bürovermietung/Research
Immobilienkaufmann (IHK)
+49 (0) 221 94740 330
ll@rheinreal.de



Niklas Lenzian
Team Bürovermietung
Immobilienkaufmann (IHK)
+49 (0) 221 94740 256
le@rheinreal.de



Andreas Wahlen
Team Bürovermietung
Immobilienkaufmann (IHK)
+49 (0) 221 94740 370
wa@rheinreal.de



Dirk Hindrichs
Geschäftsführender Gesellschafter
Diplom-Sachverständiger (DIA)
+49 (0) 221 94740 133
hi@rheinreal.de



Alexander Wunderle
Teamleiter Investment
Prokurist
+49 (0) 221 94740 390
wu@rheinreal.de



Charlot Schröder
Associate
Investment & Marketing
+49 (0) 221 94740 333
cs@rheinreal.de

RheinReal
IMMOBILIENGESELLSCHAFT

+49 (0) 221 947400
welcome@rheinreal.de

Eupener Straße 161
50933 Köln

Die ermittelten Daten basieren auf der Recherche der RheinReal Immobilien GmbH. Die Informationen stammen teilweise aus öffentlichen Quellen, Informationen Dritter und unserer Einschätzung. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben schließen wir jedoch aus.

Copyright: RheinReal Immobilien GmbH | Eupener Straße 161 | 50933 Köln - Stand Januar 2019



www.rheinreal.de