



KÖLNER BÜROMARKT REPORT

Jahresbericht 2020

ZURÜCKHALTENDE JAHRESPROGNOSE BESTÄTIGT!

*Kölner Büromarkt schließt mit einem
Flächenumsatz von 205 000 m² ab*

**Flächenumsatz rückläufig - Durchschnittsmiete steigt auf
16,00 €/m² - Spitzenmiete erreicht 26,00 €/m²**

Trotz einem Hauch von Jahresendrallye im Q4, liegt der Flächenumsatz im Jahr 2020 mit 205 000 m² fast 30 % unter dem Vorjahresergebnis. Der Leerstand hingegen stieg absolut auf 243 000 m², was - bei einem Flächenbestand von ca. 8 000 000 m² - einer Quote von 3 % entspricht. Auch wenn die Steigerung des Leerstandes um 80 Basispunkte auf den ersten Blick beunruhigend erscheinen mag und zum ersten Mal seit 10 Jahren wieder eine Zunahme der Leerstandsflächen zu verzeichnen ist, reicht das Flächenangebot und dessen Qualität nach wie vor kaum aus, um die bestehende Nachfrage - selbst auf dem Umsatzniveau von 2020 - nach Flächen ausreichend zu decken. Hieran werden auch die, mit 100 000 m² prognostizierten Fertigstellungen von Projekten in 2021 (2020: 80 000 m²) wenig ändern, da bereits ein Großteil dieser Flächen schon deutlich vor Baubeginn vermietet wurden.

Die Erhöhung des Leerstandes lässt sich vorrangig auf die Flächenrückgaben größerer Nutzer zurückführen, welche ihre Home-Office Angebote deutlich erweitern sowie die Pandemie zum „Rightsizing“ ihrer Strukturen genutzt haben.

Der Rückgang des Flächenumsatzes kam nicht unerwartet, da viele Unternehmen ihre Gesuche, aufgrund von unklaren zukünftigen Entwicklungen, zurückgestellt oder verringert haben.

Die Durchschnittsmiete konnte, aufgrund von großen Vermietungen in neuen oder hochwertig sanierten Gebäuden, deutlich zulegen und rangiert nun leicht oberhalb von 16,00 €/m². Dies ist, ebenso wie die erreichte Spitzenmiete von nunmehr 26,00 €/m², ein neuer Höchstwert und bestätigt die Nachhaltigkeit der in den letzten Jahren stattgefundenen Entwicklung des Kölner Büromarkts.

Die Höchstmiete von 2019 mit 29,80 €/m² konnte in diesem Jahr - anders als erwartet - nicht mehr erreicht werden. Für 2020 liegt die Höchstmiete bei 28,50 €/m² und wurde in einem der beiden südlichen Kranhäuser im Kölner Rheinauhafen erzielt.

Untervermietungen konkurrieren mit bestehendem Flächenangebot

Die derzeit am Markt zur Untervermietung angebotenen Flächen haben sich signifikant auf ca. 76 000 m² erhöht, in 2019 spielte dieser Flächenanteil kaum eine Rolle. In Q4 hat sich dieser nur noch marginal um ca. 1 000 m² erhöht, im Verlauf des Jahres gehen wir dennoch von einer weiteren Zunahme aus. Auch wenn diesem Flächenanteil – aktuell und zukünftig gesehen – eine hohe Marktrelevanz zugesprochen werden kann, gehen wir von einer schnellen Absorption aus. Ein Großteil dieser Flächen ist von hoher Qualität und ,aufgrund der Größe und der meist sofortigen Verfügbarkeit, insbesondere auch für behördliche Nutzer, äußerst attraktiv.

Stärkster Teilmarkt dann doch die City

Durch eine Großvermietung in Q4 in Deutz konnte der Teilmarkt City erneut seine Spitzenposition bestätigen. Weitere Schwerpunkte der Nachfrage mit deutlicher Umsatzsteigerung waren die Teilmärkte Braunsfeld/Ehrenfeld mit 26 % (Vorjahr 20,07 %) und Porz mit 20 % (Vorjahr 10,37 %).

AUSWAHL BEDEUTENDER ABSCHLÜSSE IM JAHR 2020

	Unternehmen Branche	Teilmarkt	Fläche in m ²
1	KPMG	Deutz	19.700
2	AOK	Gremberghoven	18.000
3	BIMA / Hauptzollamt	Ehrenfeld	10.000
4	Immobilienbranche	Mülheim	4.560
5	DKMS	Kölner-Westen	4.500
6	KHD	Gremberghoven	4.300
7	Immobilienbranche	Innenstadt	4.100
8	Job Center	Kölner-Süden	3.800
9	Gebäudewirtschaft Stadt Köln	Rodenkirchen	3.640
10	MSG Systems AG	Deutz/Kalk	3.100



Deutlich weniger Abschlüsse bei Großflächen

Die Anzahl der Vermietungsabschlüsse ab 1 000 m² ist in 2020 deutlich, um bis zu 25 %, zurückgegangen. Die maßgeblichen Großvermietungen fanden in den 3 stärksten Teilmärkten statt. Im Teilmarkt City mietete KPMG 19 700 m² in der Messe City und im Teilmarkt Porz die AOK 18 000 m² im Quadra an. Eine weitere Großvermietung fand mit 10 000 m² im Teilmarkt Ehrenfeld/Braunsfeld an die BIMA statt.

Mietpreise weiterhin auf hohem Niveau

Das allgemeine Mietpreisniveau konnte im Vergleich zum Vorjahr, trotz der geringerer Flächenumsätze, noch einmal ansteigen. Mit einem weiteren Anstieg der Mietpreise ist allerdings unter den aktuellen Rahmenbedingungen im Jahr 2021 nicht mehr zu rechnen. Der zunehmende Leerstand, insbesondere auch durch Untervermietungen, wird - zumindest kurzfristig - Unternehmen die Möglichkeit bieten, ihren Bedarf auch entfernt vom derzeitigen Mietpreisniveau zu realisieren.

Neubau- und Projektvolumen nehmen zu

Aktuell nimmt die verfügbare Neubaufäche weiter zu. Auch die zahlreichen Projektentwicklungen in den räumlichen

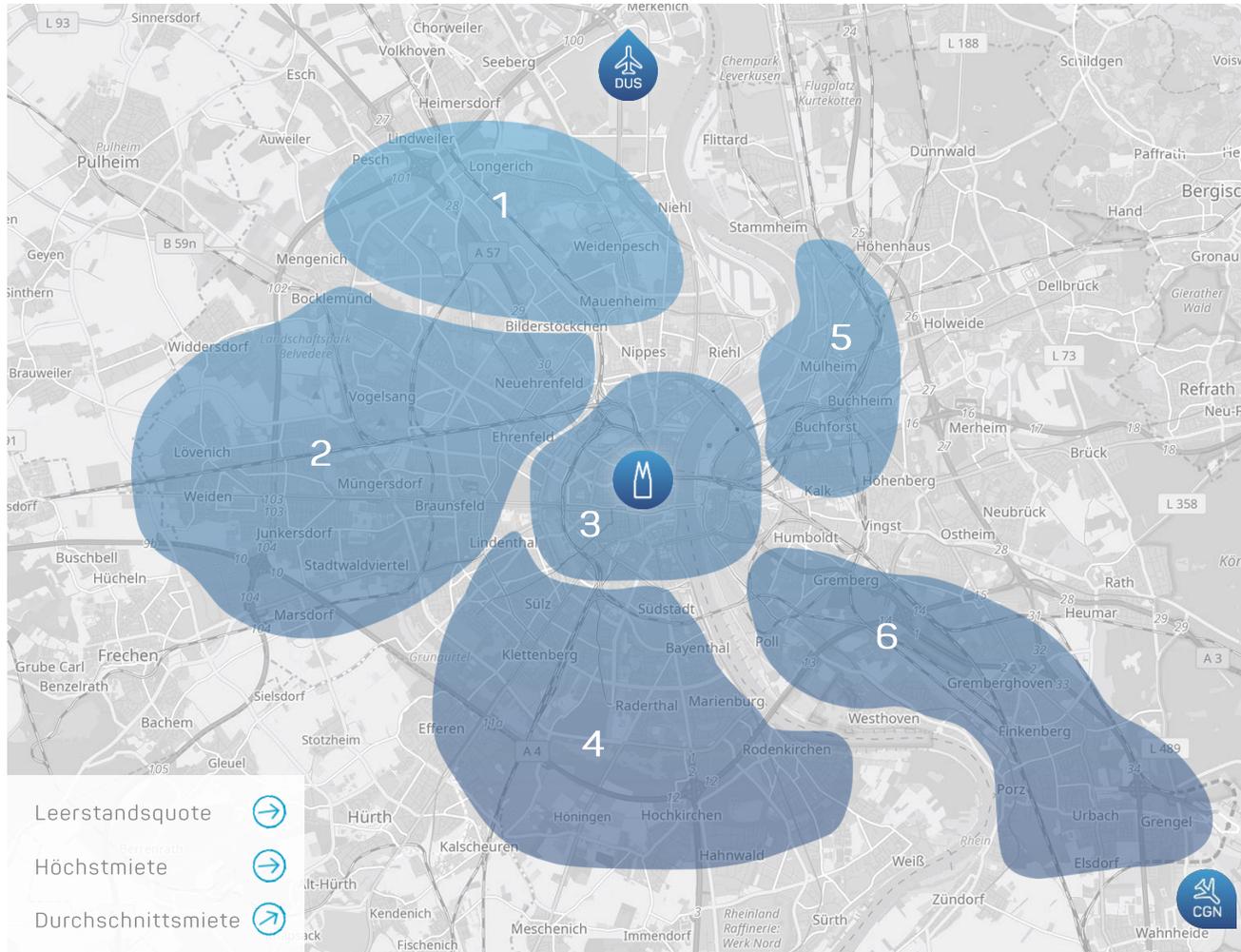
Schwerpunkten Ehrenfeld/Braunsfeld, Ossendorf/Nippes und Mülheim unterstreichen das nachhaltige Vertrauen in den Bürostandort Köln. Da diese jedoch - auch in der jüngeren Vergangenheit kaum spekulativ umgesetzt wurden sind Auswirkungen auf den Markt nicht zu erwarten.

Effekte der Pandemie auf die Marktentwicklung unklar

Die Belebung der Nachfrage zum Ende des Jahres, aber auch das erkennbar gute Q1 in 2021, lässt zunächst einmal Flächenumsätze auf dem Niveau von 2020 erwarten. Aktuell gibt es eine Vielzahl von Unternehmen, die sich in einer Sondierungsphase für Ihren Flächenbedarf befinden und sicherlich - bei zunehmender gesamtwirtschaftlicher Sicherheit - in den kommenden Monaten eine Anmietungsentscheidung zu Gunsten moderner Büroflächen treffen werden. Gewinner werden hierbei vor allem die Anbieter moderner, flexibler Büroflächen sein.



KÖLN | Teilmarktzone 2020



KÖLN NORD

1	Ossendorf Bickendorf Longerich Bilderstöckchen
Marktanteil	5,03%
Miete	9,00 - 15,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	14,00 €/m ²

KÖLN WEST

2	Braunsfeld Ehrenfeld Marsdorf Lindenthal
Marktanteil	25,75%
Miete	10,00 - 16,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	13,80 €/m ²

KÖLN INNENSTADT

3	Innenstadt Deutz
Marktanteil	31,32%
Miete	12,00 - 25,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	19,00 €/m ²

KÖLN SÜD

4	Zollstock Rodenkirchen Bayenthal
Marktanteil	7,46%
Miete	10,00 - 16,50 €/m ²
Durchschnittsmiete	13,37 €/m ²

KÖLN OST

5	Mülheim Kalk
Marktanteil	7,87%
Miete	12,50 - 17,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	14,15 €/m ²

6	Poll Porz Gremberghoven Westhoven
Marktanteil	19,65%
Miete	8,50 - 15,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	11,65 €/m ²

Sonstige Stadtteile

Marktanteil	2,92%
Miete	5,00 - 10,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	8,50 €/m ²

"Die Welt steht
Kopf, Unternehmen
denken um!



ZAHLEN UND FAKTEN

Der Gewerbemarkt 2010 bis heute – alles auf einen Blick

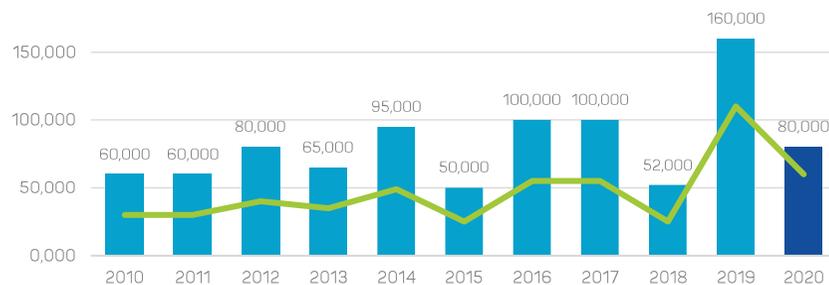
DURCHSCHNITTSMIETE 2010 - 2020



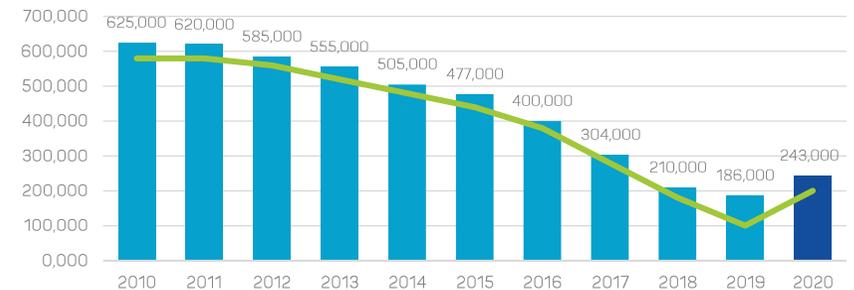
VERMIETUNGSLEISTUNG 2010 - 2020



FERTIGSTELLUNGEN 2010 - 2020



LEERSTANDSENTWICKLUNG 2010 - 2020



DURCHSCHNITTSMIETE €/M² 16,00

LEERSTANDSQUOTE 3,0%

SPITZENMIETE €/M² 26,00

HÖCHSTMIETE €/M² 28,50

UNSER TEAM FÜR BÜROIMMOBILIEN

Kompetente Beratung für Ihre Immobilien



LARS LAUFENBERG
Teamleiter Büroimmobilien
Office Leasing Director
Immobilienkaufmann (IHK)

T +49 221 94740 – 330
E ll@rheinreal.de



NIKLAS LENZIAN
Berater Büroimmobilien
Office Leasing Consultant
Immobilienkaufmann (IHK)

T +49 221 94740 – 256
E le@rheinreal.de



LAURA-EMILIE KERSCHGENS
Team Büroimmobilien
Staatlich geprüfte
Kaufmännische Assistentin

T +49 221 94740 – 101
E lk@rheinreal.de



FELIX LUDWIG
Team Büroimmobilien

T +49 221 94740 – 310
E lu@rheinreal.de

PERSÖNLICH

LEIDENSCHAFTLICH

AGIL

UNSER INVESTMENT & LANDLORD-SERVICES TEAM

Kompetente Beratung für Ihre Immobilien



DIRK HINDRICHS

Geschäftsführender Gesellschafter
Diplom-Sachverständiger

T +49 221 94740 - 133

E hi@rheinreal-investment.com



ALEXANDER WUNDERLE

Managing Director I
Investment Teamleiter

Master of Business Administration
(MBA) in Real Estate International

T +49 221 94740 - 390

E wu@rheinreal-investment.com



CHARLOT SCHRÖDER

Associate Investment & Marketing
Real Estate Asset Manager (IREIBS)

T +49 221 94740 - 333

E cs@rheinreal-investment.com



SEBASTIAN BRITTEN

Junior Investment Manager
Bachelor of Science (B.Sc.)

T +49 221 94740 - 100

E sb@rheinreal-investment.com



SABINE WEISKOPF

Beraterin I Landlord Services
Immobilienkauffrau (IHK)

T +49 221 94740 - 370

E sw@rheinreal.de



PAUL RIEKER

Team Landlord Services
& Investment

T +49 221 94740 - 360

E ri@rheinreal.de



- Strukturierung von Transaktionsprozessen auf Objekt- und Portfolioebene
- Beste regionale Expertise mit internationalem Netzwerk
- Landlord-Representation Mandate
- Restrukturierung von Portfolios
- Exzellenter Track-Record



RHEINREAL

RheinReal Immobilien GmbH

Josef-Lammerting-Allee 18 | 50933 Köln

www.rheinreal.de

T +49 221 947 40 - 0

E info@rheinreal.de

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 | Josef-Lammerting-Allee 18 | 50933 Köln – Stand März 2021