



RHEINREAL

KÖLNER BÜROMARKT REPORT

Q1 2021

MARKTEINSCHÄTZUNG

ÜBERTROFFEN! STABILISIERT SICH DIE NACHFRAGE?

*Kölner Büromarkt schließt mit hohem
Flächenumsatz von 83 000 m² in Q1 2021. Eine
Trendwende?*

**Flächenumsatz gestiegen - Durchschnittsmiete entwickelt
sich auf 16,00 €/m² - Spitzenmiete bleibt konstant bei 26,00
€/m²**

Der Flächenumsatz von 83 000 m² in den vergangenen 3 Monaten
- ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit 33 000 m² - eine
deutliche Steigerung. Von einer Trendwende zu sprechen wäre
jedoch verfrüht, da mit 40 000 m² nahezu die Hälfte der
Anmietungen durch Nutzer der öffentlichen Hand erfolgt sind.

Der im letzten Jahr geringfügig gestiegene Leerstand konnte aber
wieder signifikant um 27.000 m² abgebaut werden und liegt aktuell
bei 216 000 m² - dies entspricht einer Quote von 2,7 %.

Weiterhin reduziert sich hierdurch die Verfügbarkeit bei den, in
2021/2022 geplanten Fertigstellungen, um weitere 31 000 m² und
verstärkt die am Markt bestehende Flächenknappheit.

Erste Unternehmen, wie z. B. NetCologne verlängern bereits ihre
Mietverträge, so dass man davon ausgehen kann, dass viele
Unternehmen ihre Anpassungsprozesse abgeschlossen haben

Die Durchschnittsmiete konnte, aufgrund von großen Vermietungen
in neuen oder hochwertig sanierten Gebäuden, noch einmal zulegen
und liegt nun bei 16,00 €/m²; die Spitzenmiete bleibt konstant bei
26,00 €/m².

Für Q1 2021 liegt die Höchstmiete bei 32,50 €/m² und wurde auf
dem Kaiser-Wilhelm-Ring in der Kölner Innenstadt erzielt. Die
bereits gestartete Vermarktung des Laurenz Quartiers lässt
jedoch vermuten, dass sich die Höchstmiete im Laufe des
Jahres 2021 auf über 30,00 €/m² einpendeln wird.

Untervermietungen konkurrieren mit bestehendem Flächenangebot

Die starke Nachfrage konnte auch - wie bereits vermutet - die
Flächen zur Untervermietung um 25 000 m² auf 51.000 m²
reduziert werden. Es gibt zwar in Q 1. wieder eine Zunahme um
10 000 m², für welche wir aber eine rasche Absorption erwarten.

Stärkster Teilmarkt jetzt Braunsfeld/Ehrenfeld

Durch die Großvermietungen konnte in diesem Quartal der Teilmarkt Braunsfeld/Ehrenfeld mit 37 000 m² (45 %) die Spitzenposition einnehmen. Als zweitstärkster Teilmarkt wurde mit 25 % die City.

Deutlich weniger Abschlüsse bei Großflächen

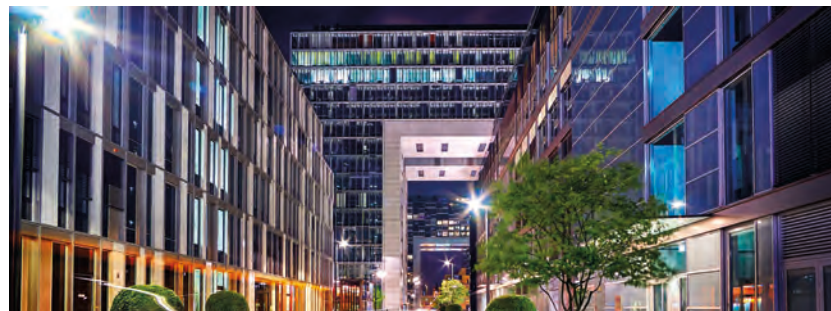
Insgesamt wurden ca. 70 vermittelte Verträge erfasst, hiervon 12 Verträge über 1 000 m². Von den maßgeblichen Großvermietungen fanden alleine zwei im Teilmarkt Braunsfeld/ Ehrenfeld statt. Hier mietete die BIMA für zwei Nutzungen des Bundes insgesamt fast 30 000 m² im Neubau OVUM sowie im Objekt Forum an. Die drittgrößte Vermietung gelang im Teilmarkt Porz/Gremberghoven, mit 5 000 m² ebenfalls an die BIMA.

Effekte der Pandemie auf die Marktentwicklung unklar

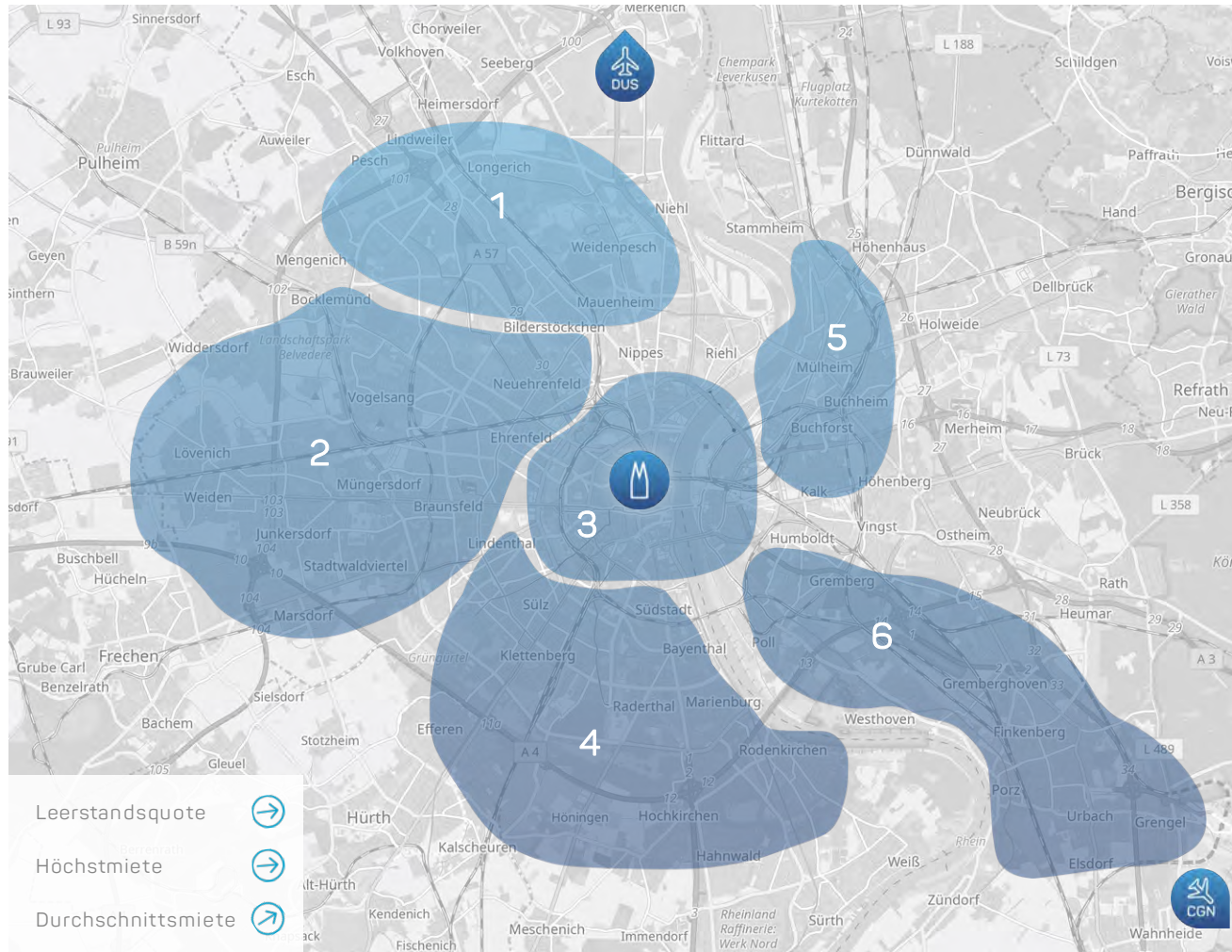
Durch die pandemiebedingten Einschränkungen, gab es in Q1 kaum neue Anfragen. Nach wie vor gibt es aber zahlreiche relevante Anfragen aus dem Vorjahr mit Realisierungszeitraum für das Jahr 2021 die noch keine passende Fläche finden konnten und sich in der Phase der Marktsondierung oder Verhandlungen befinden. Für das Gesamtjahr 2021 sehen wir daher den Flächenumsatz auf einem ähnlichen Niveau wie in 2020,

AUSWAHL BEDEUTENDER ABSCHLÜSSE IM JAHR 2020

	Unternehmen Branche	Teilmarkt	Fläche in m ²
1	BIMA	Braunsfeld	17.418
2	BIMA	Braunsfeld	11.900
3	BIMA	Gremberghoven	5.000
4	NN	Innenstadt	4.673
5	IU	Innenstadt	3.500
6	Bundesanzeiger	Ossendorf	3.389
7	Hochschule der Polizei	Porz	3.300
8	KGR Anwaltskanzlei	Innenstadt	3.200
9	Physio Köln	Mülheim	2.208
10	DeepL	Ehrenfeld	2.000



KÖLN | Teilmarktzonen 2021



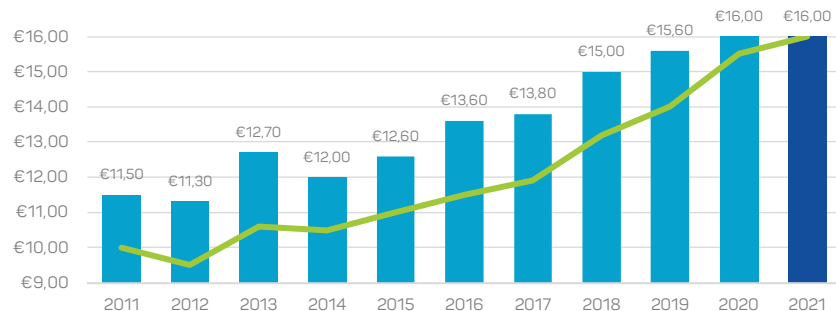
„Unternehmen
halten trotz der
Corona-Pandemie
an Anmietung von
Büroräumen fest“



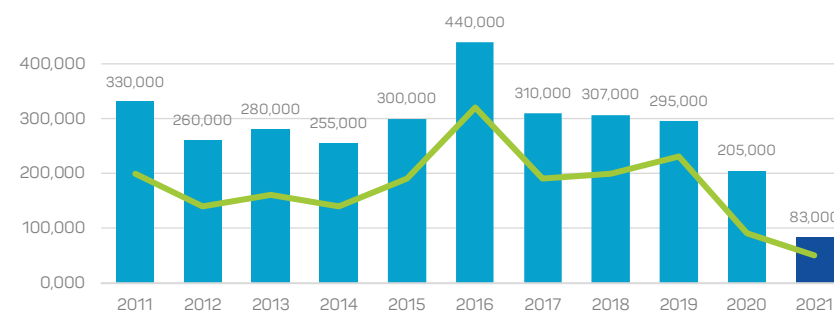
ZAHLEN UND FAKTEN

Der Gewerbemarkt 2011 bis heute – alles auf einen Blick

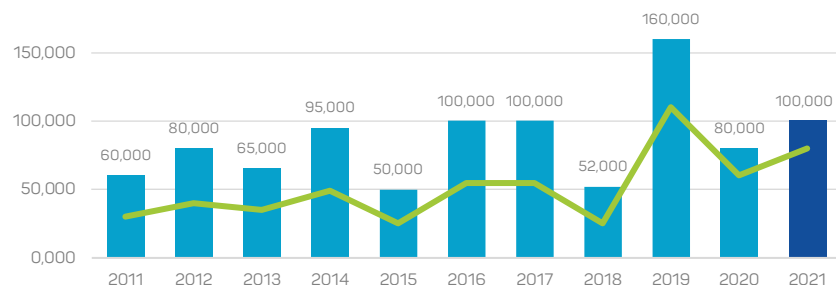
DURCHSCHNITTSMIETE 2011 - 2021



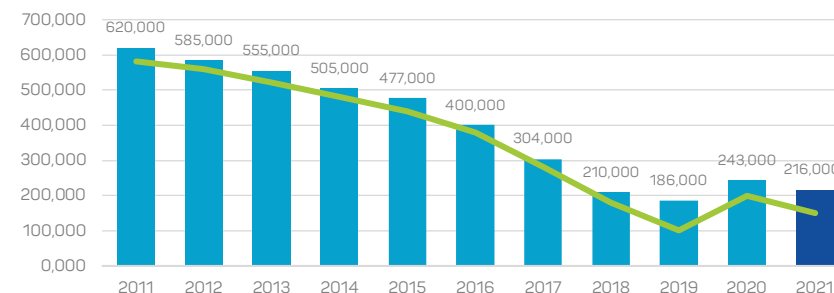
VERMIETUNGSLEISTUNG 2011 - 2021



FERTIGSTELLUNGEN 2011 - 2021



LEERSTANDSENTWICKLUNG 2011 - 2021



DURCHSCHNITTSMIETE €/M² 16,00

LEERSTANDSQUOTE 2,7%

SPITZENMIETE €/M² 26,00

HÖCHSTMIETE €/M² 28,00

TEAM BÜROVERMIETUNG



LARS LAUFENBERG
Immobilienkaufmann (IHK)

Teamleiter Büroimmobilien
T +49 221 947 40 – 330
E ll@rheinreal.de

LAURA-EMILIE KERSCHGENS
Staatlich geprüfte kaufmännische
Assistentin

Team Büroimmobilien
T +49 221 947 40 – 101
E lk@rheinreal.de

NIKLAS LENDZIAN
Immobilienkaufmann (IHK)

Berater Büroimmobilien
T +49 221 947 40 – 256
E le@rheinreal.de

FELIX LUDWIG

Team Büroimmobilien | Einzelhandel
T +49 221 947 40 – 310
E lu@rheinreal.de

PAUL RIEKER

Team Büroimmobilien | Landlord Services
T +49 221 947 40 – 360
E ri@rheinreal.de

TEAM INVESTMENT



DIRK HINDRICHS

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Geschäftsführender Gesellschafter

T +49 221 947 40 – 133

E hi@rheinreal-investment.com

CHARLOT SCHRÖDER

Real Estate Asset Manager (IRE BS)
Fachwirtin Marketingkommunikation I
Communications Manager (WAK)

Associate Investment & Marketing

T +49 221 947 40 – 333

E cs@rheinreal-investment.com

SEBASTIAN BRITTEN

Bachelor of Science (B.Sc.)

Junior Investment Manager

T +49 221 947 40 – 100

E sb@rheinreal-investment.com

ALEXANDER WUNDERLE

MBA Real Estate International

Prokurist, Managing Director
Investment Team Leader

T +49 221 947 40 – 390

E wu@rheinreal-investment.com



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 Mai 2021