



RHEINREAL

BÜROMARKT- BERICHT

2019 | KÖLN

KÖLNER BÜROMARKT – JAHRESBERICHT 2019

Historisch niedriger Leerstand und weiter steigende Durchschnittsmiete

Das Team Bürovermietung der RheinReal hat mit Unterstützung durch den Bereich Research die über das gesamte Jahr erfassten Daten des Kölner Büroimmobilienmarktes ausgewertet und kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Flächenumsatz von 295.000 m² ist gegenüber dem Vorjahr fast konstant geblieben (307.000 m² in 2018). Der Großteil der in Planung befindlichen Bauprojekte ist meist bereits vor Fertigstellung an große Ankermieter oder Gesamtmietern vergeben, sodass in der Konsequenz nicht damit zu rechnen ist, dass selbst bei erhöhter Baukonjunktur die Leerstandsquote mittelfristig steigen wird. Die Quote fiel im direkten Vergleich zum Vorjahr von 2,7 % auf einen historischen Tiefstand von 2,2 %, somit stehen dem Kölner Büroimmobilienmarkt derzeit nur noch ca. 186.000 m², bei einem Bestand von 7,9 Mio. m², zur Verfügung. „Wir empfehlen Unternehmen mit einem Flächenbedarf ab 1.000 m² eine Vorlaufzeit von 12 Monaten einzuplanen, da kurzfristige Umsetzungen kaum mehr zu realisieren sind. Der Bezug von Neubauprojekten muss in Betracht gezogen werden.“, so Teamleiter Lars Laufenberg. „Trotz der weiterhin angespannten Marktsituation konnte durch viele Großvermietungen in Projekten der Vorjahres Flächenumsatz fast erreicht werden.“, so Niklas Lenzian, Berater für Büroimmobilien. Die geringen Leerstände, führen wie auch im letzten Jahr, zu einer weiteren Erhöhung der Durchschnittsmiete.

ÖFFENTLICHE NUTZER, BANKEN UND DIE CO-WORKING BRANCHE, SORGEN IN 2019 FÜR EINEN GUTEN FLÄCHENUMSATZ – Lars Laufenberg



Die Durchschnittsmiete liegt mittlerweile bei 14,00 €/m². Einstellige Mieten gehören auch in den Randbereichen bis auf wenige Ausnahmen der Vergangenheit an. Auch die Höchstmiete, getrieben von hohen Grundstückspreisen und Baukosten, entwickelt sich stetig nach oben. Eine Spitzenmiete von 25,20 €/m² ist längst kein Novum mehr. Innerstädtisch suchende Unternehmen finden kaum noch repräsentable Flächen unterhalb der 21,00 €/m² Marke. Wir sind uns sicher, dass die diesjährige Höchstmiete von 29,80 €/m² weiter steigen wird und die 30,00 €/m² Grenze überschreiten wird. Infolgedessen ist der Flächenzuwachs, besonders für Großmieteranfragen, nicht ausreichend. Demnach können wir die zunehmende Beliebtheit der Domstadt verzeichnen und die damit verbundene Bedeutung als starke Wirtschaftsregion. Im Gegenzug dessen sinkt das Angebot an Büroflächen stetig. Im vergangenen Jahr wurden allein über 160.000 m² Büroflächen fertiggestellt, selten gab es hier eine solch hohe Bautätigkeit in der Assetklasse Büro.

Jedoch reicht dies bei Weitem nicht aus um allen Nachfragen, vor allem für Großmieter, an geeigneten Büroräumen gerecht zu werden. Große Vermietungen konnten überwiegend in Neubauten oder Projektentwicklungen registriert werden. Vermietungen ab der 2.000 m² Grenze wurden nur mit erhöhtem Aufwand abgeschlossen, da das Angebot an freien, oder freiwerdenden, Bestandsbauten äußerst knapp ist. Der größte Flächenumsatz fand 2019 mit der Vermietung an die Sparkasse Köln/Bonn im Neubauprojekt KITE mit rund 17.600 m² in Ossendorf statt. Dahinter folgt die ARLANXEO

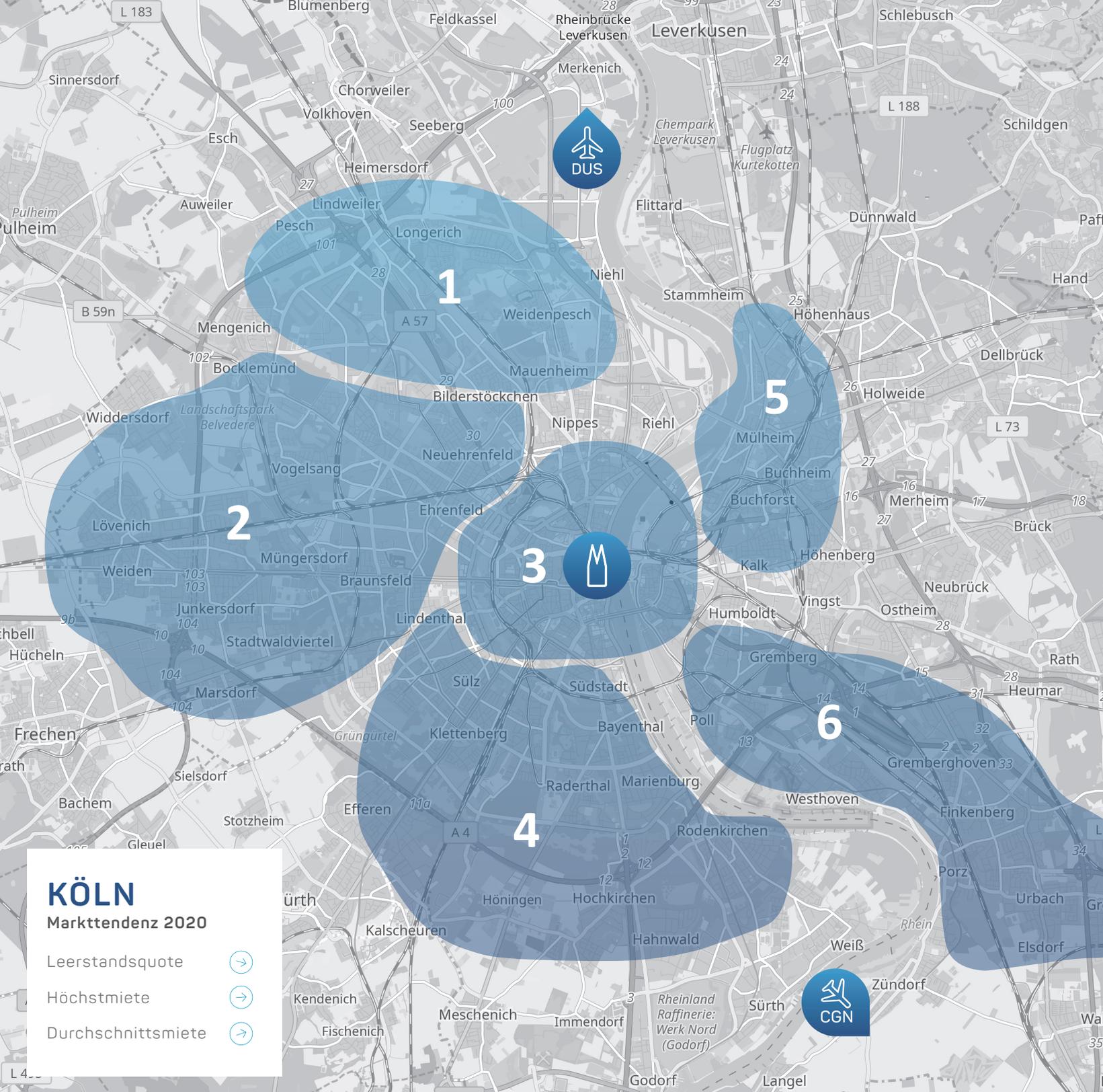
mit der Anmietung des vor kurzem fertiggestellten Projektes MesseCity in Deutz mit rund 8.400 m². Das DLR (Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt) schloss einen Mietvertrag über 7.935 m² im Kölner Osten ab. Dicht darauf folgt das internationale Co-Working Unternehmen WeWork mit ca. 6.655 m² in bester Lage auf dem Kölner Hohenzollernring. Im Rheinauhafen wurden an den Netzanbieter Congstar 6.300 m² vermietet. Doch wie verhält sich die Nachfrage zum geringen Angebot in Köln? Entgegen der sich abmildernden Konjunktur sehen die Experten der RheinReal die Flächennachfrage dennoch auf einem soliden Niveau. Wir erwarten für das kommende Jahr einen geringfügig sinkenden Flächenumsatz und eine weiterhin leicht abnehmende Leerstandsquote. Flächenangebote in Bestandsbauten werden weiterhin begrenzt bleiben und die Anmietung neuer Standorte unter 1.000 m², bleibt auch zukünftig schwierig. Unternehmen sollten ab einem Bedarf von 1.000 m² den Bezug eines Neubauprojektes in Betracht ziehen, da das Angebot an repräsentablen Bestandsflächen in derselben Größenordnung sehr überschaubar ist. Wir gehen stark davon aus, dass die Mietpreise weiter steigen und sich die Spitzen-, sowie Durchschnittsmiete konstant erhöhen werden.

Zusammenfassend kommen wir zu dem Ergebnis, dass, trotz der geringfügig vorhandenen Angebote, der Flächenumsatz fast gleich geblieben ist. Freie Flächen sind trotz der erhöhten Baukonjunktur Mangelware und der Leerstand sinkt weiter. Demzufolge steigen die Durchschnittsmiete und die Spitzenmiete weiter an. „Durch rechtzeitiges Handeln kann der Bedarf trotzdem noch gedeckt werden“, so das Team Bürovermietung der RheinReal.

BEDEUTENDE ABSCHLÜSSE 2019

	Unternehmen	Stadtteil	Fläche in
1	Sparkasse Köln/Bonn	Ossendorf	17.600
2	Arlanxeo	Deutz	8.400
3	DLR (Eigennutzer)	Porz-Wahn	7.935
4	WeWork	Innenstadt	6.655
5	IHK Köln	Mülheim	6.539
6	Congstar	Rheinauhafen	6.300
7	Cancom	Mülheim	5.800
8	Stadt Köln	Müngersdorf	5.700
9	Pensions-Sicherungs-Verein	Porz-Gremberghoven	5.680





KÖLN NORD

1 Ossendorf | Bickendorf | Longerich | Bilderstöckchen

Marktanteil	17,97%
Miete	€/m ² 9,00 - 15,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 14,01

KÖLN WEST

2 Braunsfeld | Ehrenfeld | Mardsdorf | Lindenthal

Marktanteil	20,07%
Miete	€/m ² 9,00 - 17,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 13,05

KÖLN INNENSTADT

3 Innenstadt | Deutz

Marktanteil	35,11%
Miete	€/m ² 13,50 - 29,80
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 21,60

KÖLN SÜD

4 Zollstock | Rodenkirchen | Bayenthal

Marktanteil	2,72%
Miete	€/m ² 10,00 - 16,50
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 13,00

KÖLN OST

5 Mühlheim | Kalk

Marktanteil	8,74%
Miete	€/m ² 12,50 - 16,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 14,10

6 Poll | Porz | Gremberghoven | Westhoven

Marktanteil	10,37%
Miete	€/m ² 8,00 - 14,50
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 11,50

Sonstige Stadtteile

Marktanteil	5,02%
Miete	€/m ² 5,00 - 10,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m ² 8,50

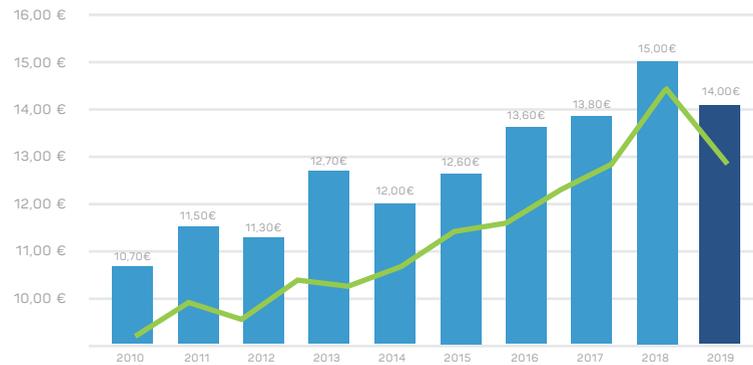
KÖLN
Markttenenz 2020

- Leerstandquote
- Höchstmiere
- Durchschnittsmiete

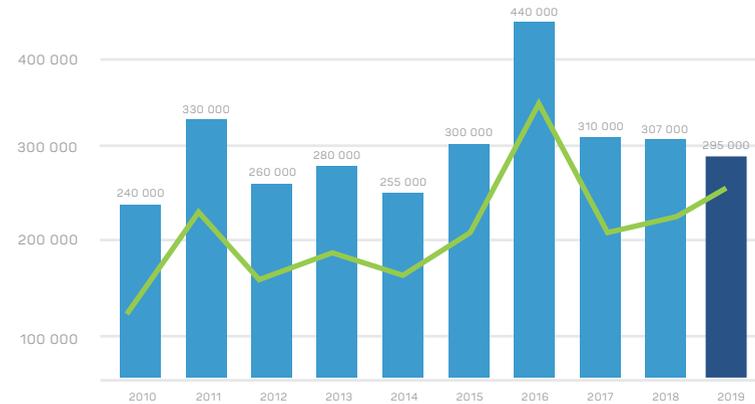
ZAHLEN UND FAKTEN

Der Gewerbemarkt 2010 bis heute - alles auf einen Blick

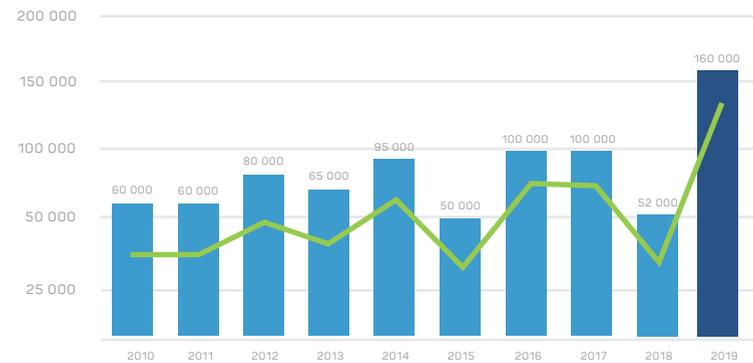
DURCHSCHNITTSMIETE 2010 - 2019



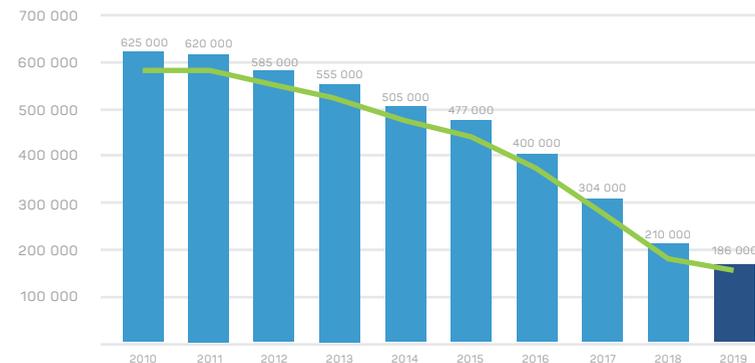
VERMIETUNGSLEISTUNG 2010 - 2019



FERTIGSTELLUNGEN 2010 - 2019



LEERSTANDSENTWICKLUNG 2010 - 2019



DURCHSCHNITTSMIETE €/M² 14,00

LEERSTANDSQUOTE 2,2%

SPITZENMIETE €/M² 25,20

HÖCHSTMIETE €/M² 29,80

A blurred city street with modern buildings in the background. The image shows a multi-lane road with white and yellow lane markings, curving to the left. In the background, there are several tall, modern buildings with glass facades and vertical slats. The sky is a pale blue, suggesting a clear day. The overall scene is captured with a long exposure, creating a sense of motion and depth.

„Weiterhin sinkender
Leerstand im
Vermietungsjahr 2019
mit fast gleichem
Flächenumsatz.“



RHEINREAL

UNSERE TEAMS

BÜROIMMOBILIEN

INVESTMENT

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 LENDZIAN
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



SEBASTIAN BRITTEN
Research Analyst
Bachelor of Science (B.Sc.)

T +49 221 94740 - 100
E sb@rheinreal-investment.com

· Hervorragende Marktkenntnisse · Langjährige Vertriebserfahrung · Modern & Innovativ

UNSER INVESTMENT TEAM

Kompetente Beratung zum Investmentmarkt



ALEXANDER WUNDERLE
Prokurist | Managing Director
Investment Team Leader

Master of Business Administration
(MBA) in Real Estate International

T +49 221 94740 - 390
E wu@rheinreal-investment.com



DIRK HINDRICHS
Geschäftsführender
Gesellschafter |
Executive Partner

Diplom-Sachverständiger (DIA)

T +49 221 94740 - 133
E hi@rheinreal-investment.com



CHARLOT SCHRÖDER
Associate Investment & Marketing
Real Estate Asset Manager (**IREBS**)
Fachwirtin Marketingkommunikation /
Communications Manager (WAK)

T +49 221 94740 - 333
E cs@rheinreal-investment.com



- 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 welcome@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 Januar 2020