



RHEINREAL

KÖLNER BÜROMARKT REPORT

3. QUARTAL 2020

KÖLNER BÜROMARKT ON HOLD?!

*Pandemie hält weiter an -
Großunternehmen in Warteposition !*

**Flächenumsatz rückläufig - Durchschnittsmiete 14,75 €/m² -
Spitzenmiete auf hohem Niveau**

Mit einem **Flächenumsatz von 144 000 m²** verzeichnet der Kölner Büromarkt einen Rückgang um 30 % gegenüber dem Vorjahr. Der absolute Leerstand stieg im Vergleich zum Halbjahr um rund 24 000 m² auf 210 000 m², was einer **Leerstandsquote von 2,5 %** entspricht.

Neben Flächenrückgaben größerer Nutzer, konnten wir beobachten, dass Mieter vermehrt ihre Verlängerungs- und Erweiterungsoptionen nicht wahrgenommen haben.

Die **Durchschnittsmiete ist mit 14,75 €/m²** im Vergleich zum Halbjahr weiter leicht rückläufig, rangiert jedoch deutlich unter dem Gesamtvorjahreswert von 15,60 €/m². Dies ist weniger auf einen generellen Rückgang der Mieten, als vielmehr auf größere Abschlüsse außerhalb der City, wie beispielsweise an die AOK in Gremberghoven mit mehr als 18 000 m², zurückzuführen. Die **Spitzenmiete** bleibt stabil auf einem unverändert hohen Niveau von **24,00 €/m²**.

„VORJAHRESERGEBNIS WIRD VORAUSSICHTLICH NICHT ERREICHT, TROTZ ANMIETUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND. DER VERMIETUNGSMARKT WIRD SICH ERST NACH BEREITSTELLUNG EINES IMPFSTOFFES WIEDER NORMALISIEREN!“ – Lars Laufenberg

Untervermietungen als neuer zweiter Markt

Alleine seit Ausbruch der Pandemie sind knapp 75 000 m² an Untervermietungsflächen, vor allem von größeren Corporates, neu auf den Markt gebracht worden. Bezogen auf den aktuellen Gesamt leerstand, bedeutet dies einen Zuwachs an Flächenangebot mit mehr als 30 %. Sicherlich ist dies auch auf die Tendenz zu mehr Home-Office Arbeitsplätzen in den Unternehmen zurückzuführen, wengleich vor allem der Abbau von vor der Krise gebildeten Flächenreserven sowie



eine ohnehin notwendige Anpassung der Personalstruktur, gerne auch als Corona-bedingtes “right-sizing” verpackt, hierfür ursächlich sein dürften. Wie stark dieses neue Flächenangebot den Gesamtmarkt beeinflusst, wird hauptsächlich von der Absorbtionsgeschwindigkeit sowie den gewährten Preisabschlägen durch die Untervermieter abhängen.

Kopf an Kopf Rennen um den stärksten Teilmarkt

War die City im vergangenen Jahr - mit einem Marktanteil von über 43 % - klarer Spitzenreiter, so sind es dieses Jahr drei Büromarktzonen, die den Großteil der Flächenumsätze zur Verfügung stellen.

Dabei liefern sich der traditionell starke Teilmarkt Köln-West mit Braunsfeld/Ehrenfeld ein Kopf-an-Kopf-Rennen, um den stärksten Teilmarkt mit der Kölner Innenstadt, mit einem Marktanteil von jeweils etwa 25 %. Überraschend stark zeigt sich in diesem Jahr der Standort Porz/Gremberghoven mit einem Anteil von 22 % am gesamten Flächenumsatz. Ursächlich dafür sind vor allem größere Vermietungen, wie der Vertragsabschluss der AOK über 18 000 m² in einem Objekt der DIBAG am Lina-Bommer-Weg 9 - 11 sowie der Vertragsabschluss der KHD Humboldt Wedag mit 4 300 m².

	Unternehmen	Stadtteil	Fläche in
1	AOK	Porz	18 000
2	BimA/ Hauptzollamt	Ehrenfeld	10 000
3	DKMS	Braunsfeld	4 500
4	KHD Humboldt Wedag	Porz	4 300
5	Anonym	City	4 100
6	Job Center	Zollstock	3 800
7	Gebäudewirtschaft Köln	Rodenkirchen	3 640
8	Anonym	Mülheim	3 000
9	Deutsches Rotes Kreuz	Ehrenfeld	3 000
10	MSG Systems AG	Kalk	2 832



Das Ende großer Vertragsabschlüsse?

Ja und Nein! Alleine in den ersten drei Quartalen diesen Jahres zählte unser Research über 135 Vertragsabschlüsse unterhalb von 1 000 m². Somit entfallen auf dieses Segment 32 % - absolut somit 46 000 m² - des Gesamtflächenumsatzes, wohingegen Großvermietungen mit mehr als 5 000 m² lediglich 19 % des Gesamtumsatzes ausmachen. Dennoch beobachten wir - insbesondere zum Ende des letzten Quartals - eine starke Zunahme von Marktaktivitäten größerer Nutzer, die ihre Gesuche kurz nach Ausbruch der Pandemie zunächst geparkt hatten. Wir erwarten, dass vor allem Anmietungen durch die öffentliche Hand, welche in den ersten drei Quartalen „nur“ 22 000 m² Fläche betrogen, im letzten Quartal eine maßgebliche Rolle spielen werden.

Home-Office als neues Allheilmittel?

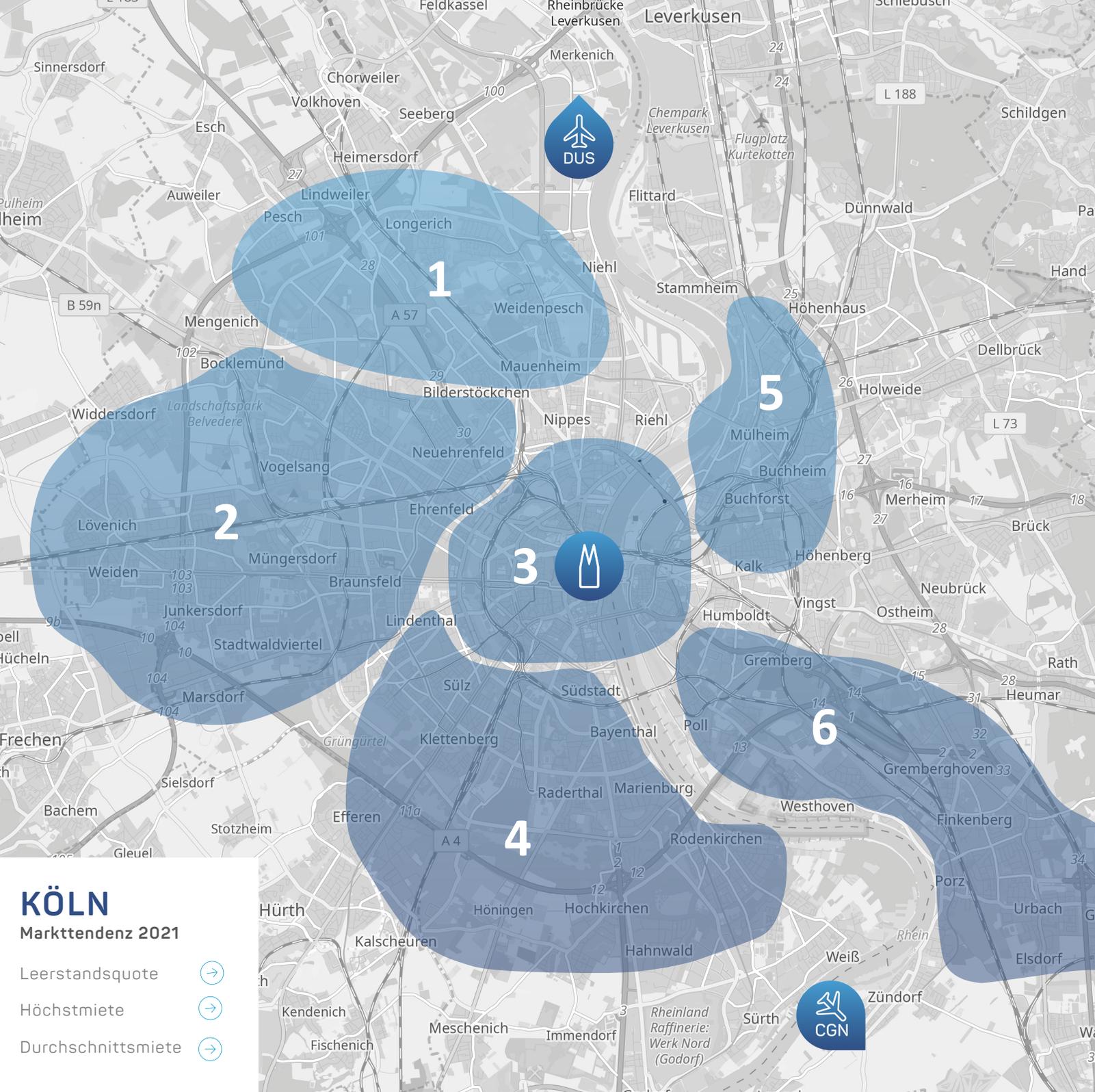
Auch wenn zahlreiche Unternehmen Home-Office als das „neue Normal“ für sich entdeckt und die Digitalisierung der Arbeitsplätze stark vorangetrieben haben, konnten wir im Dialog feststellen, dass es Mitarbeiter wieder verstärkt in die Büros zieht. Dies ist vor allem auf einen wesentlichen Grund zurückzuführen: Bei allen Vorzügen von Home-Office-Lösungen kann dieses Arbeitsmodell jedoch nicht den Verlust an spontaner und persönlicher Kommunikation kompensieren. Infolgedessen müssen Unternehmen ihre Denkweise in Bezug auf Flächen ändern, die in einer Welt vor einer Pandemie als Platzverschwendung galten, wie z. B. Rückzugs- und Besprechungsräume.

Diese Bereiche haben als Versammlungsorte für Mitarbeiter sowie als Anlaufpunkt für Kunden erheblich an Bedeutung gewonnen und werden daher mehr Platz als früher beanspruchen.

Flexibilität ist Key

Um neue Mieter schnell und effektiv gewinnen zu können, müssen sich Vermieter an die neuen Gegebenheiten anpassen. Flexibilität ist Key! Lange Vertragslaufzeiten und feste Flächenzusagen stellen für Unternehmen, insbesondere in der Privatwirtschaft, in der aktuellen Situation eine große Herausforderung dar. Geschäftsentwicklungen und Märkte sind pandemiebedingt von großer Volatilität geprägt und nur schwer vorhersehbar. Eigentümer, die flexible Mietmodelle anbieten können, sind daher aktuell im großen Vorteil.





KÖLN NORD

1 Ossendorf | Bickendorf |
Longerich | Bilderstöckchen

Marktanteil 7,85%
Miete €/m² 9,00 - 15,00
Durchschnittsmiete Ø €/m² 14,01

KÖLN WEST

2 Braunsfeld | Ehrenfeld |
Marsdorf | Lindenthal

Marktanteil 26,13%
Miete €/m² 10,00 - 16,00
Durchschnittsmiete Ø €/m² 13,80

KÖLN INNENSTADT

3 Innenstadt | Deutz

Marktanteil 22,11%
Miete €/m² 12,00 - 25,00
Durchschnittsmiete Ø €/m² 17,00

KÖLN SÜD

4 Zollstock | Rodenkirchen |
Bayenthal

Marktanteil 6,75%
Miete €/m² 10,00 - 16,50
Durchschnittsmiete Ø €/m² 13,30

KÖLN OST

5 Mülheim | Kalk

Marktanteil 7,51%
Miete €/m² 12,50 - 17,00
Durchschnittsmiete Ø €/m² 14,15

6 Poll | Porz | Gremberghoven |
Westhoven

Marktanteil 21,79%
Miete €/m² 8,50 - 15,00
Durchschnittsmiete Ø €/m² 11,65

Sonstige Stadtteile

Marktanteil 5,23%
Miete €/m² 5,00 - 10,00
Durchschnittsmiete Ø €/m² 8,50

KÖLN

Markttrendenz 2021

Leerstandsquote →

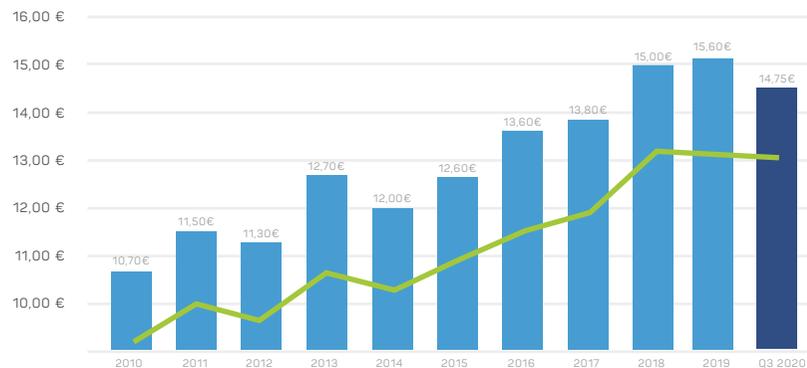
Höchstmiete →

Durchschnittsmiete →

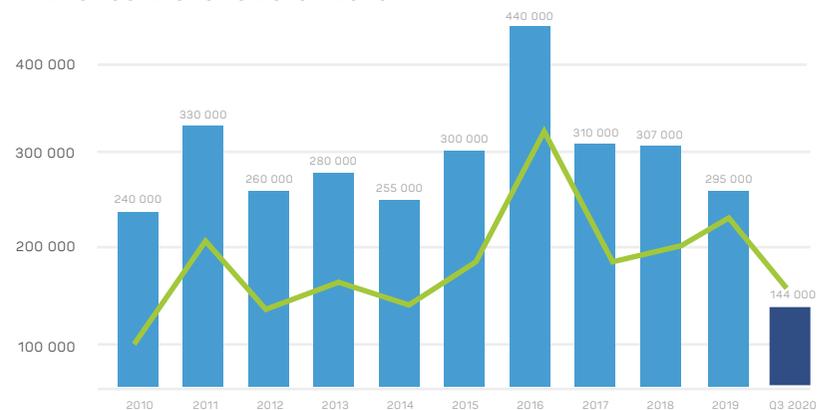
ZAHLEN UND FAKTEN

Der Gewerbemarkt 2010 bis heute - alles auf einen Blick

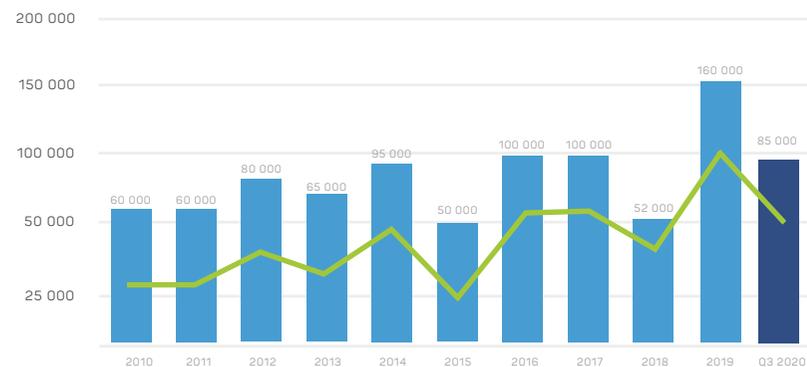
DURCHSCHNITTSMIETE 2010 - 2020



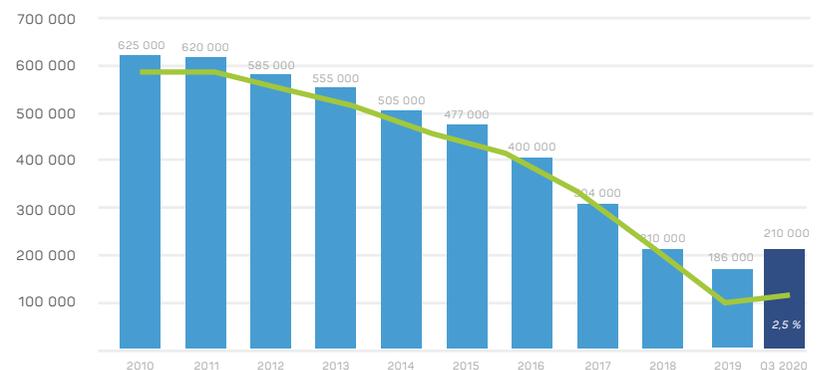
VERMIETUNGSLEISTUNG 2010 - 2020



FERTIGSTELLUNGEN 2010 - 2020



LEERSTANDSENTWICKLUNG 2010 - 2020



DURCHSCHNITTSMIETE €/M² 14,75

LEERSTANDSQUOTE 2,5%

SPITZENMIETE €/M² 24,00

HÖCHSTMIETE €/M² 26,00

"Unternehmen
müssen Ihre
Denkweise in Bezug
auf Flächen ändern."





RHEINREAL

UNSERE TEAMS

BÜROIMMOBILIEN

LANDLORD SERVICES

INVESTMENT

UNSER TEAM FÜR BÜROIMMOBILIEN & LANDLORD SERVICES

Kompetente Beratung für Ihre Immobilien



LARS LAUFENBERG
Teamleiter Büroimmobilien
Director
Immobilienkaufmann (IHK)

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



NIKLAS LENZIAN
Berater |
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



SABINE WEISKOPF
Beraterin | Landlord Services
Immobilienkauffrau (IHK)

T +49 221 94740 - 370
E sw@rheinreal.de



PAUL RIEKER
Team Büroimmobilien & Landlord
Services

T +49 221 94740 - 360
E ri@rheinreal.de

UNSER INVESTMENT TEAM

Kompetente Beratung zum Investmenstmarkt



ALEXANDER WUNDERLE
Prokurist | Managing Director
Investment Teamleader

Master of Business Administration
(MBA) in Real Estate International

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



DIRK HINDRICHS
Geschäftsführender
Gesellschafter | Executive
Partner

Diplom-Sachverständiger (DIA)

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



CHARLOT SCHRÖDER
Associate Investment & Marketing
Real Estate Asset Manager (IRE|BS)

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



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

T +49 221 94740 - 100
E sb@rheinreal-investment.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 Oktober 2020