



KÖLNER BÜROMARKT REPORT

Q3 2021

Büromarkt in Köln weiter im Aufwind

Flächenumsatz in Köln liegt deutlich über dem Vorjahresquartal

Durchschnittsmiete steigt auf 16,75 €/m² - Spitzenmiete erhöht sich auf 27,50 €/m²

Der Büromarkt in Köln bestätigt auch im Q3 2021 den für 2021 bisher wahrgenommenen, positiven Trend. Mit einem Flächenumsatz von 205 000 m² wird ein Ergebnis von satten 42 % über dem Vorjahresergebnis von 144 000 m² erreicht. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund erfreulich, dass das Q3 traditionell eher zur Vorbereitung von Abschlüssen für das Q4 dient und somit deutlich geringere Flächenumsätze aufweist.

Braunsfeld/Ehrenfeld verteidigt Spitzenposition

Auch im Q3 2021 konnte sich der Teilmarkt Braunsfeld/Ehrenfeld die Pole Position sichern. Allerdings fällt der Vorsprung, mit einem Flächenanteil von 35 % (H1 2021 55 %), gegenüber dem zweiten Platz nicht mehr ganz so deutlich aus. Diesen sichert sich die City mit nunmehr 32 % und kann somit, im Vergleich zum H1 2021, um 10 % zulegen. Es ist davon auszugehen, dass sich die City zum Ende

2021 ihren traditionellen Spitzenplatz, durch die derzeit in Verhandlungen befindlichen Mietverträge, wieder zurückerobert wird. Auch Ossendorf hat durchaus eine Chance sich im Q4 2021 einen Platz in den Top 3 zu sichern. Aufgrund des hohen Projektentwicklungsvolumens und der starken Nachfrage, ist für die kommenden Jahre davon auszugehen, dass der Teilmarkt Braunsfeld/Ehrenfeld der City den 1. Platz streitig machen kann.

Öffentliche Hand dominiert auf Nachfrageseite

Auch im Q3 2021 zeigt sich die öffentliche Hand unvermindert stark und vereint nahezu 50 % der gesamten Abschlüsse auf sich. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) folgt dem Beispiel der Stadt Köln und schließt vermehrt in modernen Gebäuden, mit hoher Qualität in zentralen Lagen ab. Auch im Bau befindliche Projektentwicklungen werden zunehmend angemietet, so dass es Mietern aus der Privatwirtschaft weiter an attraktiven Büroflächen in guten Lagen fehlt. Bei bereits im Bau befindlichen Projektentwicklungen führt dies regelrecht zu einem Bietergefecht zwischen diesen Mietergruppen, wobei Vermieter, aufgrund der hohen Zuschläge, die Investoren im Falle eines Verkaufs für behördliche Mieter zahlen, in der Regel diesen den Vorzug geben.

Büromieten bleiben stabil / neuer Rekord bei der Höchstmiete

Der zunehmende Wettbewerb um qualitativ hochwertige Büroflächen in attraktiven Lagen sowie das weiterhin geringe Fertigstellungsvolumen und die ausbleibenden spekulativen Projektentwicklungen führen dazu, dass die zuletzt stetig gestiegene Durchschnittsmiete weiterhin auf hohem Niveau stabil bleibt. Auffällig ist jedoch, dass nunmehr wieder verstärkt Büroflächen in Bestandsgebäuden nachgefragt werden. Auch wenn die Anforderungen an die Ausstattungsqualität zunehmen, werden Mietpreise realisiert, die vor wenigen Jahren noch Projektentwicklungen vorbehalten waren. Auch in Teilmärkten außerhalb der City werden mittlerweile Mietpreise zwischen 14,00 €/m² und 15,00 €/m² im Bestand erreicht. Bei der Höchstmiete konnte ein neuer Rekord verzeichnet werden. Mit 32,50 €/m² in einem Objekt auf dem Kaiser-Wilhelm-Ring, konnte diese um weitere 25 % gesteigert werden. Es ist davon auszugehen, dass dieser neue Rekord nur kurzfristig Bestand hat. Bemerkenswert ist diese neue Höchstmarke jedoch allemal, bedenkt man, dass die gleiche Fläche vor 5 Jahren noch für gut 10,00 €/m² weniger vermietet wurde.

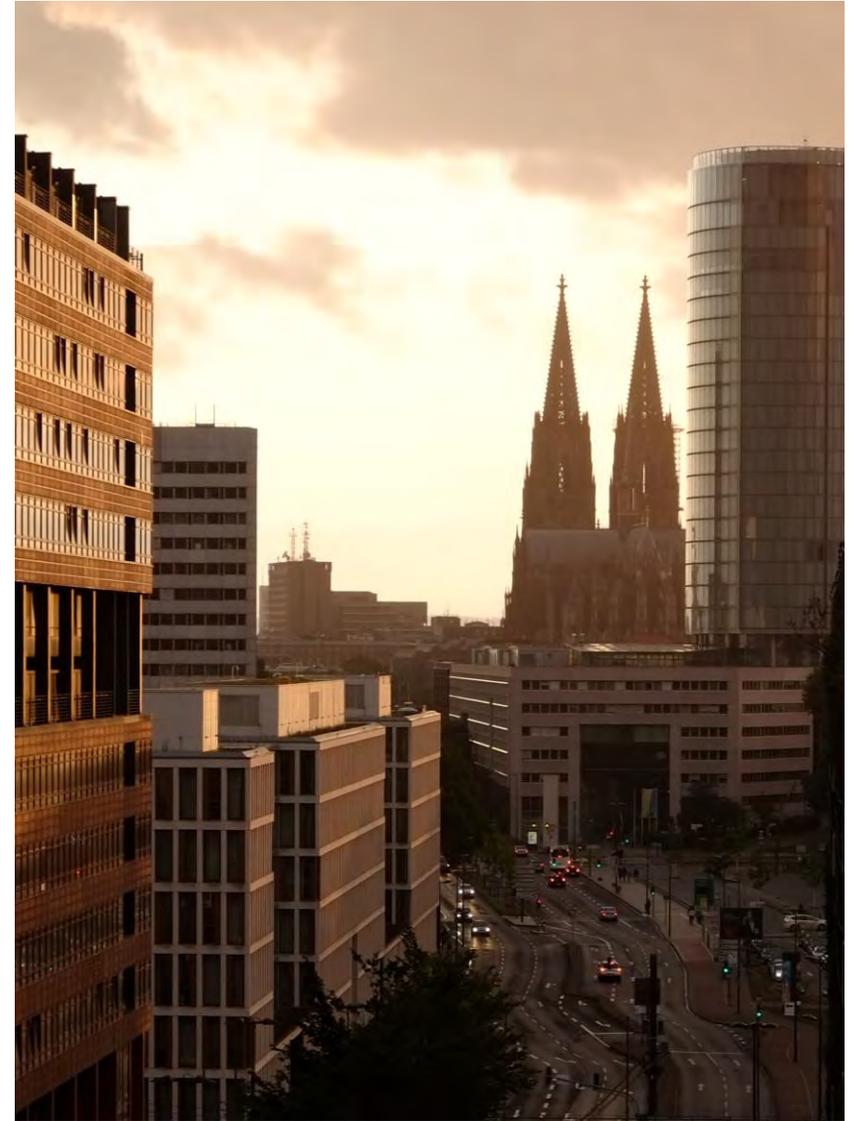
AUSWAHL BEDEUTENDER ABSCHLÜSSE IN 2021

	Unternehmen Branche	Teilmarkt	Fläche in m²
1	NN	Ehrenfeld	18.857
2	BIMA	Braunsfeld	16.170
3	BIMA	Braunsfeld	11.729
4	Iqwig	Deutz	8.000
5	Kunsthochschule	Innenstadt	5.000
6	BIMA	Porz- Gremberghoven	5.000
7	CBH	Innenstadt	4.673
8	Bundesanzeiger	Ossendorf	3.389
9	KGR Anwaltskanzlei	Innenstadt	3.342
10	HSPV NRW	Porz- Gremberghoven	3.300

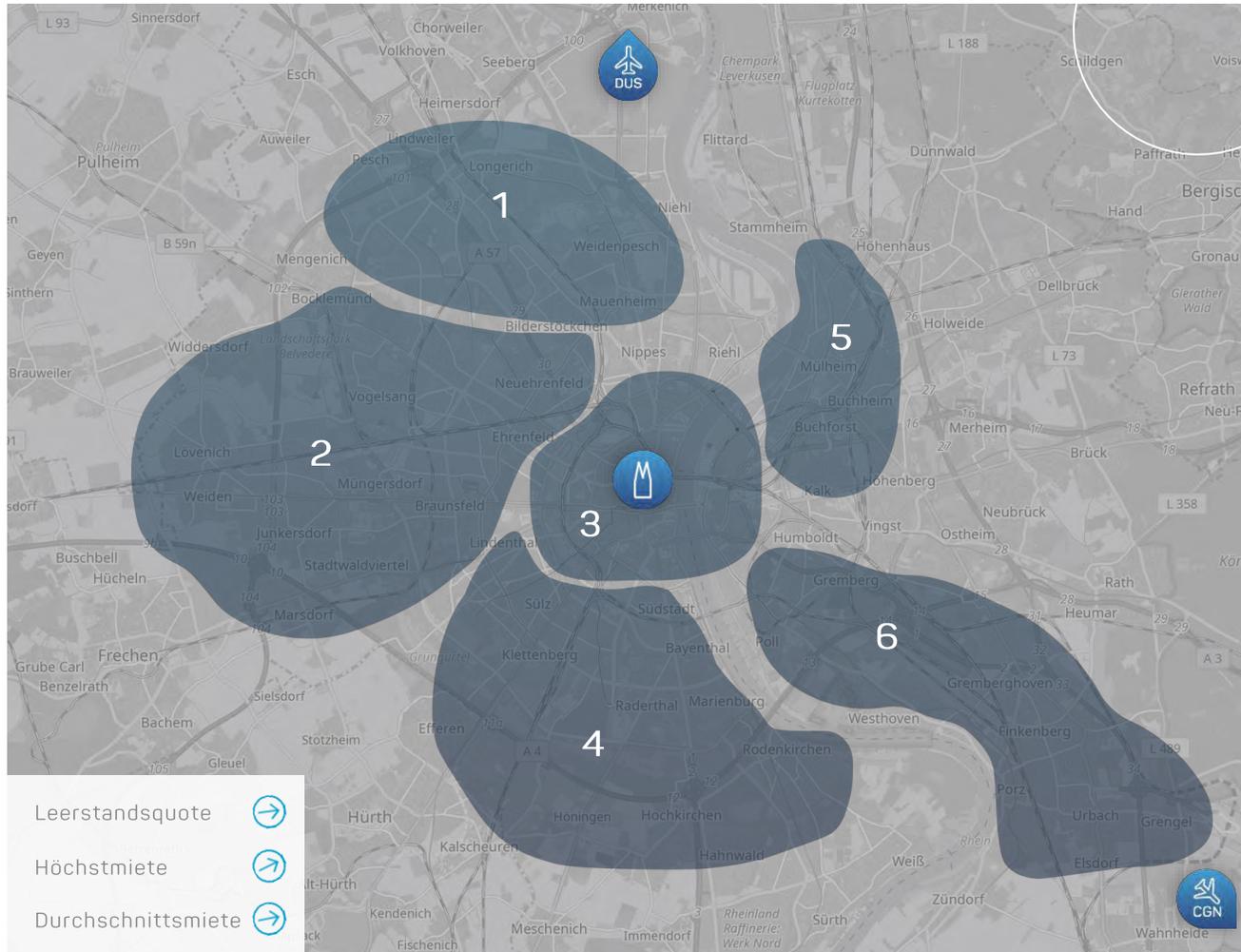


Flächenumsatz über 300 000 m² möglich

Das positive Quartalsergebnis bestätigt die hohe Stabilität des Kölner Büovermietungsmarktes. Mit Blick auf das Jahresende, ist darüber hinaus eine furiose Jahresendralley zu erwarten. Im Bereich der öffentlichen Hand befinden sich, nach Erhebungen unseres Researchteams, derzeit drei Großgesuche, mit einem Volumen von über 80 000 m², in konkreten Verhandlungen. In Verbindung mit der auch auf der privatwirtschaftlichen Seite deutlich gestiegenen Aktivität, ist ein Jahresendergebnis von über 300 000 m² alles andere als unrealistisch. Der Kölner Büromarkt würde sich damit wieder auf dem hohen Vorkrisenniveau einpendeln. Dies wird auch dazu führen, dass sich der bereits jetzt starke Fokus auf den Kölner Investmentmarkt weiter vergrößern wird.



KÖLN | Teilmarktzone Q3 2021



KÖLN NORD

1	Ossendorf Bickendorf Longerich Bilderstöckchen
Marktanteil	12,51 %
Miete	8,50 - 16,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	13,25 €/m ²

KÖLN WEST

2	Braunsfeld Ehrenfeld Marsdorf Lindenthal
Marktanteil	35,67 %
Miete	10,00 - 20,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	15,00 €/m ²

KÖLN INNENSTADT

3	Innenstadt Deutz
Marktanteil	32,35 %
Miete	11,50 - 32,50 €/m ²
Durchschnittsmiete	20,30 €/m ²

KÖLN SÜD

4	Zollstock Rodenkirchen Bayenthal
Marktanteil	3,76 %
Miete	10,00 - 21,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	16,00 €/m ²

KÖLN OST

5	Mülheim Kalk
Marktanteil	2,80 %
Miete	12,50 - 17,50 €/m ²
Durchschnittsmiete	13,80 €/m ²

6	Poll Porz Gremberghoven Westhoven
Marktanteil	11,47 %
Miete	8,50 - 16,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	11,30 €/m ²

Sonstige Stadtteile

Marktanteil	1,44 %
Miete	5,00 - 10,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	8,50 €/m ²

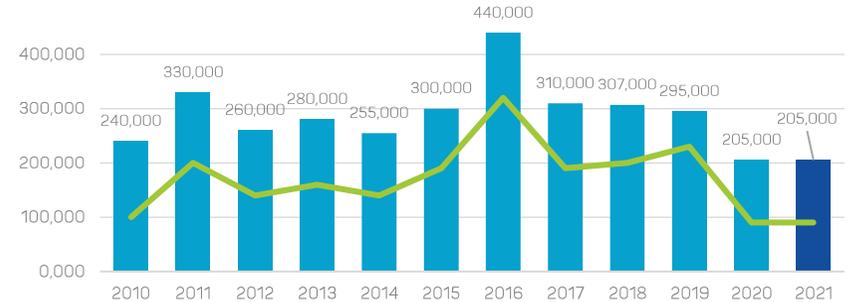
ZAHLEN UND FAKTEN

Der Gewerbemarkt 2010 bis heute – alles auf einen Blick

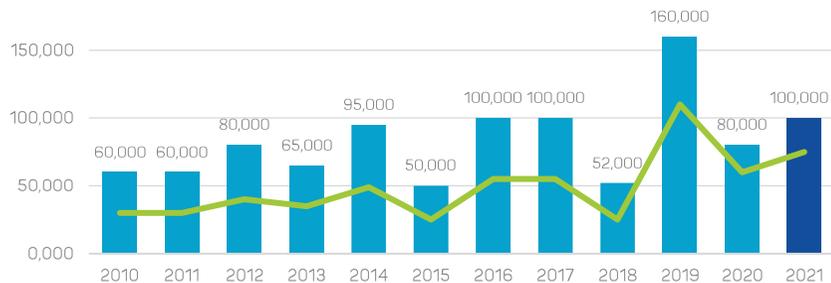
DURCHSCHNITTSMIETE 2010 – Q3 2021



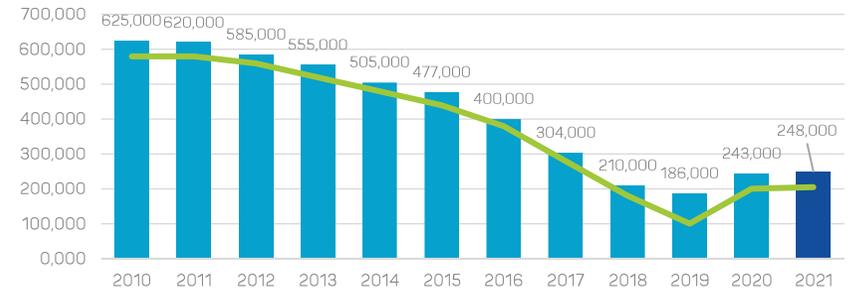
VERMIETUNGSLEISTUNG 2010 – Q3 2021



FERTIGSTELLUNGEN 2010 – Q3 2021



LEERSTANDSENTWICKLUNG 2010 – Q3 2021



DURCHSCHNITTSMIETE €/M² 16,75

LEERSTANDSQUOTE 3,1 %

SPITZENMIETE €/M² 27,50

HÖCHSTMIETE €/M² 32,50

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



Felix Ludwig
Team Büroimmobilien

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



Nina Wolsing
Team Büroimmobilien

T +49 221 94740 – 370
E nw@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



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 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 2021