RHEINREAL
KÖLNER
BÜROMARKT
REPORT
JAHRESBERICHT 2021

KÖLNER BÜROMARKT FEIERT SEIN COMEBACK! JAHRESBERICHT 2021

Köln gewinnt weiter an Attraktivität

Der Flächenumsatz in Köln befindet sich nach dem Krisenjahr 2020 wieder auf hohem Fünfjahresdurchschnitt

Nicht zuletzt dank einer starken Jahresendrallye, überraschte der Kölner Büromarkt mit einem Flächenumsatz von 307.000 m² in 2021 – satte 102.000 m² oder knapp 33 % mehr als noch im Jahr 2020. Allein im 4. Quartal wurden über 50 Abschlüsse mit einem Flächenumsatz von über 90.000 m² gezählt.

Damit konnte sich der Kölner Büromarkt schneller erholen als noch zu Beginn der Pandemie erwartet und befindet sich wieder auf einem hohen Niveau des Durchschnitts der letzten 5 Jahre.

Im Vergleich zu den anderen Städten der Top 7, braucht sich Köln schon lange nicht mehr zu verstecken und liegt, je nach Bericht und Auslegung der Zahlen der jeweiligen Berater, zumindest gleichauf mit Düsseldorf.

Köln hat sich als bedeutender Bürostandort in Deutschland etabliert und gewinnt weiter an Attraktivität.

Leerstand steigt leicht - Fertigstellungen rückläufig

Die bereits im vergangenen Jahr festgestellte Entwicklung des steigenden Büroflächenleerstandes, hat sich auch in 2021 auf nunmehr 258.000 m² fortgesetzt.

Die Leerstandsquote hat sich im Vergleich zum bisherigen Tiefstand im Jahr 2019 von 2,2 % auf 3,2 % erhöht.

Das marktbeherrschende Thema war auch im Jahr 2021, bedingt durch die geringe Bauaktivität im Kölner Stadtgebiet und die große Angebotsknappheit, stets gegenwärtig. Die Fertigstellungen stiegen absolut um 20.000 m² - im Vergleich zu 2020 - auf 100.000 m² und dennoch ist, aufgrund der bereits gut gefüllten Nachfragepipeline, wieder ein Rückgang der Leerstandsquote zu erwarten.

Vorzeitige Flächenrückgaben kreieren neuen Zweitmarkt

Für externe Beobachter des Kölner Marktgeschehens mag die Kombination aus steigenden Flächenumsätzen, rückläufigen Fertigstellungszahlen und einer steigenden Leerstandsquote paradox erscheinen. Ursächlich für diesen Sondereffekt sind vor allem die Flächenrückgaben großer Mieter. Allein in diesem Segment wurden knapp 60.000 m² des Flächenumsatzes generiert, ohne dass diese dem offiziellen Flächenleerstand zugerechnet wurden.

Kölner Westen holt sich erstmalig die Poleposition!

Erstmalig hat der Kölner Westen mit einem Marktanteil von 35,15 % die Kölner City als bisherigen Dauerspitzenreiter auf Platz 1 abgelöst. Diese konnte sich mit einem Anteil von 32,01 % (98.000 m²) immerhin noch den 2. Rang sichern. Auf Platz 3 folgt der Kölner Norden mit einem Marktanteil von 9,5 %. Für die kommenden Jahre erwarten wir für den Kölner Norden, durch die hohe Projektentwickleraktivität am Butzweilerhof, zunehmende Flächenumsätze und eine weitere Attraktivierung des Teilmarktes. Auch der Kölner Westen befindet sich fest im Griff vieler namhafter Projektentwickler und wird sich aufgrund der Flächenknappheit in der Kölner Innenstadt weiter zum neuen Office Hotspot entwickeln.

Mietpreisentwicklung kennt nur eine Richtung - oder?

Auch in diesem Jahr konnten die Höchstmiete sowie die Spitzenmiete, im Vergleich zum Berichtsjahr 2020, weiter zulegen. Letztere stieg um 0,50 €/m² an auf 27,50 €/m² und damit weniger stark als die Höchstmiete, welche mit einem Zuwachs von satten 4,00 €/m² nun bei 32,50 €/m² liegt. Die Deutung der Durchschnittsmiete stellt die Marktteilnehmer vor neue Herausforderungen. Nimmt man, wie bisher üblich, die flächengewichtete Durchschnittsmiete als Maßstab, steigt diese signifikant von 16,00 €/m² im Jahr 2020 auf nunmehr über 16,80 €/m² an. Diese Zahl bildet jedoch nur unzureichend das Marktgeschehen ab. Durch die hohe Anzahl an Großabschlüssen mit behördlichen Nutzern, welche in der Regel nicht vorsteuerabzugsberechtigt sind und teilweise größerer Sonderinvestitionen in den Objekten bedürfen, wird eine stärkere Erhöhung der Durchschnittsmiete suggeriert, als dies den tatsächlichen Marktgegebenheiten entspricht.

Öffentliche Nutzer lieben den Kölner Westen

Wie schon im letzten Quartal berichtet, zeigte sich vor allem die öffentliche Hand als äußert aktiver Marktakteur. Mit einem Flächenumsatz von mehr als 141.000 m² schafft es diese Nachfragegruppe auf einen Marktanteil von erstaunlichen 45 % des Gesamtvolumens. Besonders der Kölner Westen ist bei Behörden äußerst beliebt; gehen doch rund 75 % des Flächenumsatzes auf das Konto von BImA, Stadt und Co. Von den ca. 68.000 m² konnte allein unser Haus bzw. unsere Asset-Management-Plattform KORE zwei Großabschlüsse, in Summe knapp 30.000 m² in den Objekten OVUM und FORUM.

AUSWAHL BEDEUTENDER ABSCHLÜSSE IN 2021

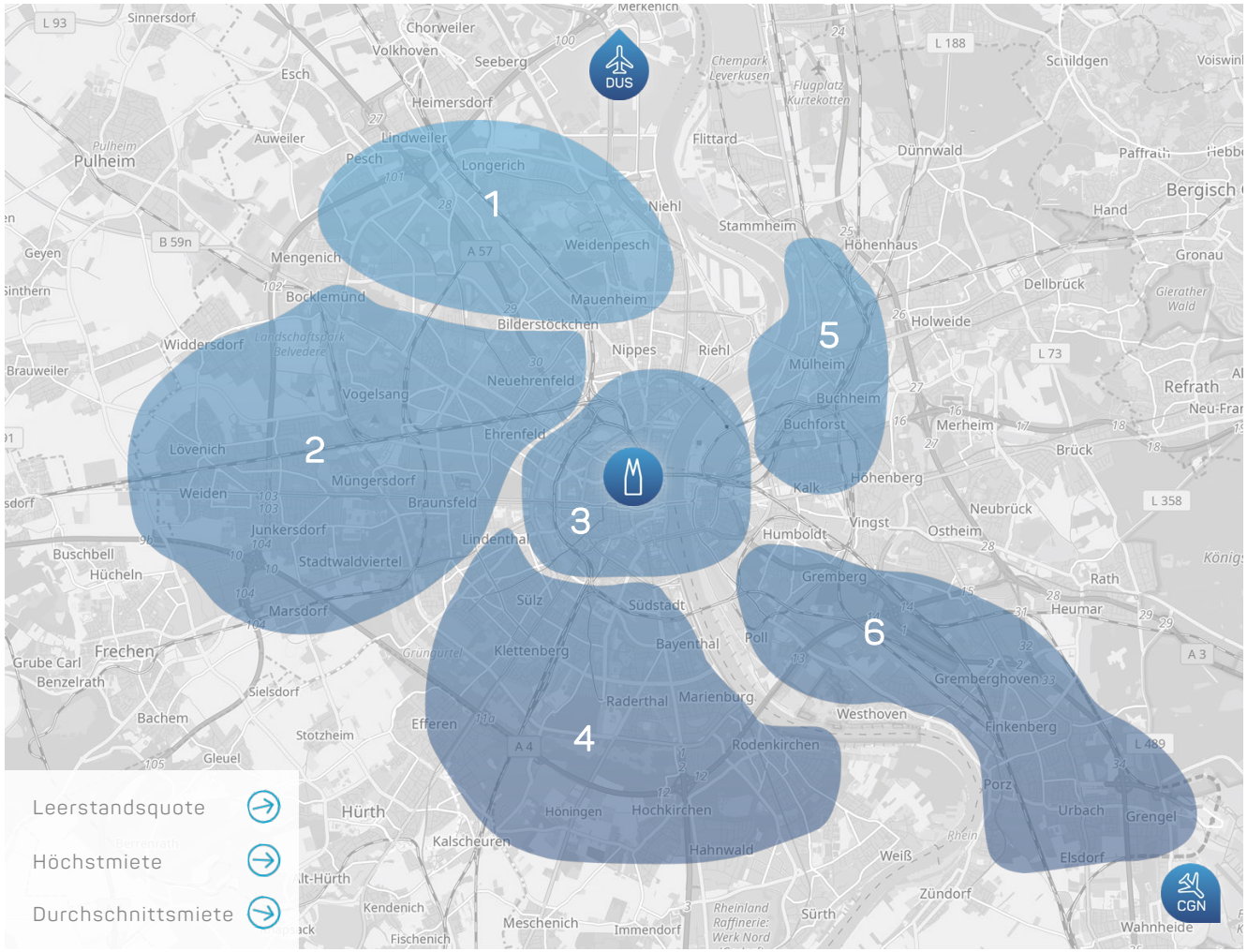
	Unternehmen | Branche	Teilmarkt	Fläche in m²
1	Öffentliche Hand	Ehrenfeld	18 857
2	BIMA	Holweide	18 016
3	Öffentliche Hand	Ehrenfeld	16 200
4	BIMA	Braunsfeld	16 170
5	BIMA	Braunsfeld	11 729
6	Iqwig	Deutz	8 261
7	Stadt Köln	Innenstadt	5 500
8	Kunsthochschule	Innenstadt	5 000
9	BIMA	Gremberghoven	5 000
10	CBH Rechtsanwälte	Innenstadt	4 673

2022 – Comeback der freien Wirtschaft?

Mit Ausbruch der Pandemie entbrannte ein regelrechter Hype um die Themen “neues Arbeiten und Home-Office". Auch wenn im vergangenen Jahr, aufgrund der zeitweise geltenden Home-Office Pflicht, sowie der sich durch die Unternehmen teilweise selbst auferlegten Abstands- und Hygieneregeln, das Arbeiten von zu Hause aus immer noch Thema war, konnte im Verlauf des Jahres durchaus eine neue Sehnsucht zur Rückkehr ins Büro verspürt werden. In den kommenden Jahren ist es absehbar, dass das Home-Office ein fester Bestandteil des “neuen Arbeitens” sein wird. Der Effekt auf die Flächennachfrage fiel deutlich geringer aus, als zunächst erwartet. Nach 2 Jahren Pandemie zeigt sich, dass das Büro sowohl als Ort der sozialen Interaktion, als auch zur Vermittlung der Unternehmenskultur, nach wie vor unabdingbar ist. Dennoch hat sich die Pandemie auf die Gestaltung neuer Arbeitswelten stark ausgewirkt. Wo vorher noch häufig zellulare Strukturen, Abhangdecken und Nadelfilz das Arbeitsumfeld prägten, sind es heute offene Grundrisse, große Loungebereiche und aufwändig ausgestattete Konferenzbereiche, die von Unternehmen für ihre Mitarbeiter gewünscht werden.

Selbst wenn das positive Jahresergebnis eine gänzliche Erholung des Büromarktes suggeriert, bleiben die beherrschenden Herausforderungen der letzten 5 Jahre bestehen. “Es fehlt uns schlichtweg an attraktiven Flächen. Unternehmen vermissen, aufgrund der hohen Anmietungsaktivität der öffentlichen Hand, häufig attraktive Angebote, - vor allem bei größeren Gesuchen.”, so das Bürovermietungsteam der RheinReal. Diesem chronischen Mangel kann nur durch verstärkte, auch spekulative Neubautätigkeit entgegengewirkt werden. Den Beweis hierfür liefert das hohe Anmietungsinteresse bei den im Bau befindlichen Objekten.

KÖLN | Teilmarktzonen 2021



KÖLN NORD

1 Ossendorf | Bickendorf | Longerich | Bilderstöckchen

Marktanteil	9,50 %
Miete	9,00 - 15,00 €/m²
Durchschnittsmiete	14,77 €/m²

KÖLN WEST

2 Braunsfeld | Ehrenfeld | Marsdorf | Lindenthal

Marktanteil	35,15 %
Miete	10,00 - 18,00 €/m²
Durchschnittsmiete	17,67 €/m²

KÖLN INNENSTADT

3 Innenstadt | Deutz

Marktanteil	32,01 %
Miete	12,00 - 30,00 €/m²
Durchschnittsmiete	19,81 €/m²

KÖLN SÜD

4 Zollstock | Rodenkirchen | Bayenthal

Marktanteil	4,87 %
Miete	14,00 - 17,00 €/m²
Durchschnittsmiete	15,88 €/m²

KÖLN OST

5 Mülheim | Kalk

Marktanteil	8,30 %
Miete	12,50 - 17,00 €/m²
Durchschnittsmiete	13,95 €/m²

6 Poll | Porz | Gremberghoven | Westhoven

Marktanteil	9,73 %
Miete	8,50 - 15,00 €/m²
Durchschnittsmiete	11,45 €/m²

Sonstige Stadtteile

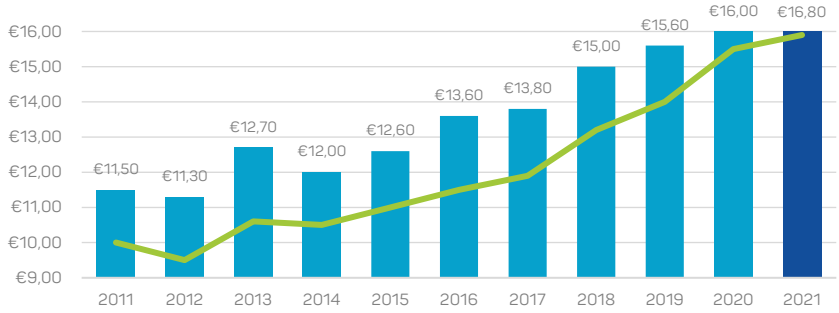
Marktanteil	0,43 %
Miete	5,00 - 10,00 €/m²
Durchschnittsmiete	8,50 €/m²

"Öffentliche Hand dominiert den Büromarkt – Bestandsflächen-angebot an Großflächen immer geringer"

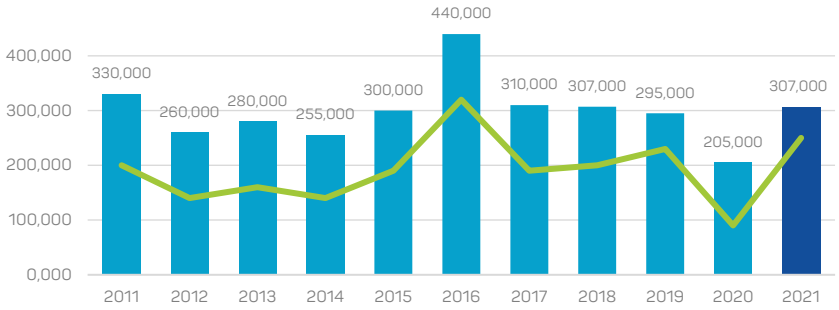
ZAHLEN UND FAKTEN

Der Gewerbemarkt 2011 bis heute – alles auf einen Blick

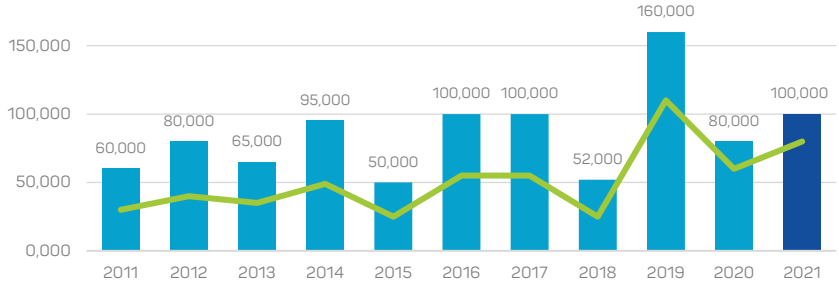
DURCHSCHNITTSMIETE 2011 - 2021



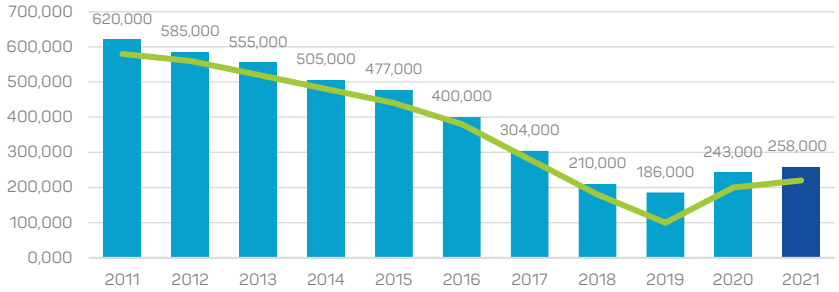
VERMIETUNGSLEISTUNG 2011 - 2021



FERTIGSTELLUNGEN 2011 - 2021



LEERSTANDSENTWICKLUNG 2011 - 2021



DURCHSCHNITTSMIETE 16,80 €/M² LEERSTANDSQUOTE 3,20 % SPITZENMIETE 27,50 €/M² HÖCHSTMIETE 32,50 €/M²

UNSER TEAM FÜR BÜROIMMOBILIEN

Kompetente Beratung für Ihre Immobilien

LARS LAUFENBERG
Teamleiter Büroimmobilien
Office Leasing Director
Immobilienkaufmann (IHK)

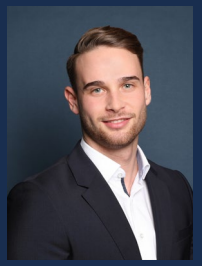
T +49 221 94740 – 330
E ll@rheinreal.de

NIKLAS LENDZIAN
Berater Büroimmobilien
Office Leasing Consultant
Immobilienkaufmann (IHK)

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

JENNIFER GEISEN
Teamassistentin Büroimmobilien
Kauffrau für Büromanagement (IHK)

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



FELIX LUDWIG
Team Büroimmobilien
Immobilienkaufmann (IHK)

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

NINA WOLSING
Team Büroimmobilien

T +49 221 94740 – 370
E nw@rheinreal.de

RHEINREAL

UNSER INVESTMENT & LANDORD-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 (IREBS)

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

NILS HEIKAUS MRICS
Director Landlord Services
Immobilienökonom (IREBS)

T +49 221 94740 - 300
E nh@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

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 I Josef-Lammerting-Allee 18 | 50933 Köln – Stand Januar 2022