



KÖLNER BÜROMARKT REPORT

H1 2022

Drastischer Rückgang des Flächenumsatzes um 65%

Was ist mit dem sonst so krisenfesten Bürovermietungsmarkt in Köln passiert?

Nach den sehr guten Vermietungszahlen in den Jahren 2021 und 2022 ist die Vermietungsleistung im ersten Halbjahr mit 76.000m² auf den niedrigsten Wert in den letzten 5 Jahren gesunken. Das gute Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum wurde im ersten Halbjahr dieses Jahres um 65% unterschritten.

Im ersten Halbjahr hat es vor allem an Abschlüssen ab 2.000m² gemangelt; Vermietungen ab 10.000m² fanden gar nicht erst statt. Doch der Kölner Bürovermietungsmarkt hat einen soliden Unterbau - das Vermietungsgeschehen im Bereich bis 1.500m² ist rege und hat den Markt gestützt. Die größten Abschlüsse erfolgten durch die Anmietungen der KZVK (9.200m²) und der Boston Consulting Group (7.250m²) in der Innenstadt.

Bei der Mietpreisentwicklung ergibt sich ein entgegengesetztes Bild. Durch das geringe Vermietungsvolumen und die hochpreisigen Großabschlüsse entwickeln sich die Mietpreise im ersten Halbjahr weiter nach oben. Die gewichtete Durchschnittsmiete steigt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 17,14€/m² auf 19,30€/m².

Doch der Kölner Bürovermietungsmarkt hat einen soliden Unterbau - das Vermietungsgeschehen im Bereich bis 1.500m² ist lebhaft und hat den Markt gestützt.

Die Spitzenmiete steigt weiter und markiert mit 33,90€/m² einen neuen Höchststand. Die Höchstmiete bleibt mit 35,00€/m² unverändert.

Es bleibt abzuwarten, inwieweit sich diese Entwicklung weiter fortsetzt, realistisch ist von einer Stabilisierung der Mieten auf dem derzeitigen Niveau auszugehen.

Maßgeblich für den geringen Flächenumsatz ist die allgemeine Unsicherheit von Unternehmen über die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage und die daraus resultierende zögerlicher Haltung bei langfristigen Anmietungsentscheidungen. Darüber hinaus stellt sich für Arbeitgeber die Herausforderung Mitarbeiter wieder in die Büros zu bekommen und den künftigen Flächenbedarf realistisch einzuschätzen. Erkennbar ist ein Trend hin zu hochwertigeren Flächen in zentralen Lagen, wobei es auch hier eine gewisse Zurückhaltung bei der Umsetzung bzw. dem Abschluss von neuen Mietverträgen gibt.

Nach wie vor wirft das Thema New Work indessen viele Fragen auf und erfordert einen hohen Beratungsbedarf.

Flächenknappheit bleibt ein Thema auf dem Kölner Büromarkt

Kaum Veränderung beim Flächenangebot – immer noch fehlt dem Markt ein ausreichendes Angebot an zeitgemäßen Büroflächen, die schnell zur Verfügung stehen.

Das weiterhin knappe Angebot trägt dazu bei, dass in einigen Fällen die Marktsondierung bei Unternehmen aus der freien Wirtschaft nicht das gewünschte Resultat bringt und diese dazu tendieren, bestehende Mietverträge vorerst zu verlängern.

Für das Jahr 2023 befinden sich derzeit ca. 100.000m² Bürofläche in der Fertigstellung, wovon dem Markt jedoch nur noch rund 35% zur Verfügung stehen. Zum Jahresende wird sich dieser Wert noch deutlich reduzieren, da sich die Projekt-Pipeline mangels neuer Vorhaben stark geleert hat.

Damit bleiben hochwertige projektierte Flächen auch in 2023 Mangelware. Das könnte sich in den nächsten Jahren durch verschiedene hochwertige Entwicklungen im Umfeld des Hauptbahnhofes ändern, sofern die Entwickler an der Realisierung festhalten.

Da sich Projekte durchweg im qualitativ hochwertigen Bereich bewegen, würde dies zumindest den derzeitigen Anforderungen der Unternehmen entgegenkommen und für positive Impulse bei der Entwicklung der Spitzenmiete sorgen.



Aktuell stehen dem Markt noch ca. 215.000m² freie Bestandsflächen zur Verfügung. Der Leerstand hat sich nicht verändert und die Leerstandsquote beträgt bei einem Flächenbestand von ca. 8.090.000m² weiterhin 2,70%.

Untervermietungen nehmen weiter zu – mittelfristig wird die Leerstandsquote steigen

Unsere Recherche zeigt, dass derzeit mindestens 40.000 m² zur Untervermietung stehen. Es ist davon auszugehen, dass dieses Angebot in den kommenden Monaten weiter zunehmen wird.

Wenn Unternehmen in Zukunft weniger, aber hochwertigere Flächen benötigen, könnte sich daraus ein relevanter Zweitmarkt entwickeln, der die Bestandsmieten unter Druck setzen kann. Aus Sicht potenzieller Mieter wäre dies ein positives Signal, da vor allem im Segment ab 1.000 m² und in beliebten Teilmärkten wie der Innenstadt oder der Weststadt auf ein zu geringes und teilweise teures Angebot gestoßen wird.

Ist der Tiefpunkt erreicht oder kommt im zweiten Halbjahr wieder Leben in den Markt?

Bei all den negativen Tendenzen und dem schwachen ersten Halbjahr zum Trotz, gibt es durchaus positive Aussichten für das zweite Halbjahr. Es befinden sich aktuell mehrere große Gesuche über 10.000m² im Markt. Es ist zu erwarten, dass es im zweiten Halbjahr in diesem Bereich zu ersten Abschlüssen kommt und eine Vermietungsleistung von rund 200.000m² erreicht werden kann.

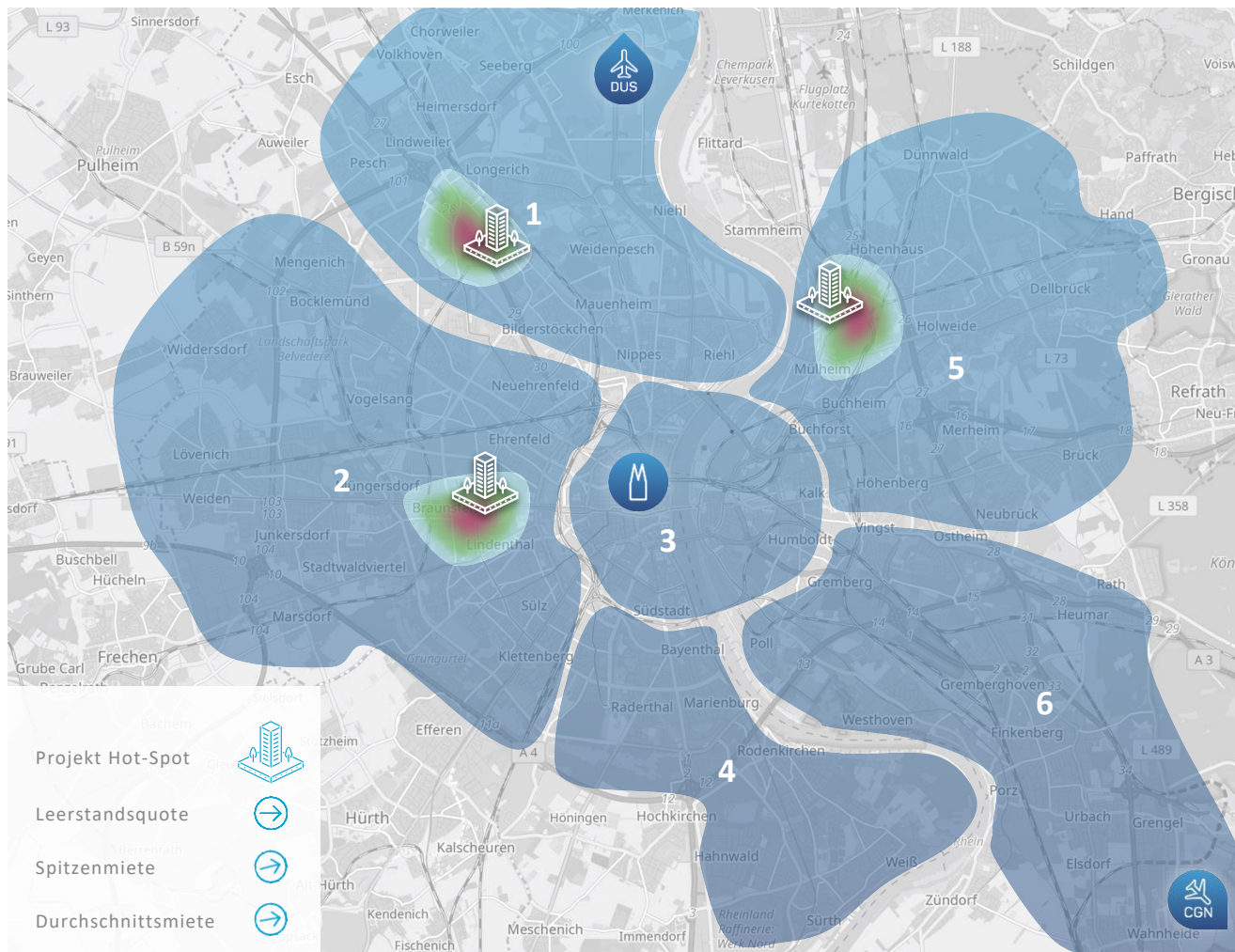
Dieses Ergebnis liegt zwar in der historischen Betrachtung der letzten 10 Jahre gut 33% unter dem Mittelwert und damit in etwa auf dem Niveau des durch die Corona-Krise geprägten Jahres 2020, lässt sich aber vor dem Hintergrund des geringeren Anteils von Vermietungen an die öffentliche Hand, immer noch als ordentliche interpretieren.

Dennoch müssen die Marktbewegungen weiter sorgfältig beobachtet werden, da diese in den letzten Monaten äußerst sensibel auf externe Einflüsse reagiert haben.

AUSWAHL BEDEUTENDER ABSCHLÜSSE IN 2023

	Unternehmen Branche	Teilmarkt	Fläche in m ²
1	KZVK	Innenstadt	9.200,00
2	Boston Consulting Group	Innenstadt	7.250,00
3	Emons	Porz-Flughafen	2.656,00
4	Basic Fit	Schanzenstraße	2.250,00
5	Rödl&Partner	Innenstadt	1.954,00





KÖLN NORD

1 Butzweilerhof | Ossendorf | Bickendorf | Longerich | Bilderstöckchen

Marktanteil	5,75%
Miete	€/m² 10,00 - 13,08
Durchschnittsmiete	Ø €/m² 12,00

KÖLN WEST

2 Weststadt | Braunsfeld | Ehrenfeld | Marsdorf | Lindenthal

Marktanteil	28,04%
Miete	€/m² 09,00 - 16,50
Durchschnittsmiete	Ø €/m² 13,79

KÖLN INNENSTADT

3 Innenstadt | Deutz

Marktanteil	43,33%
Miete	€/m² 12,50 - 28,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m² 20,58

KÖLN SÜD

4 Zollstock | Rodenkirchen | Bayenthal

Marktanteil	1,31%
Miete	€/m² 11,50 - 14,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m² 8,11

KÖLN OST

5 Schanzenstraße | Mülheim | Kalk

Marktanteil	10,43%
Miete	€/m² 14,00 - 18,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m² 14,81

6 Poll | Porz | Gremberghoven | Westhoven

Marktanteil	10,97%
Miete	€/m² 9,80 - 14,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m² 8,11

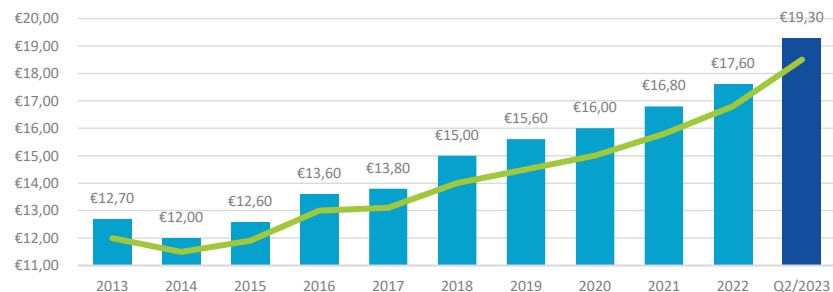
Sonstige Stadtteile

Marktanteil	0,17%
Miete	€/m² 9,00 - 10,50
Durchschnittsmiete	Ø €/m² 9,92

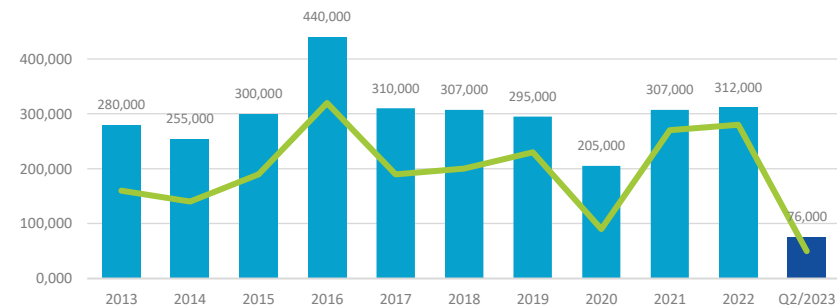
ZAHLEN UND FAKTEN

Der Gewerbemarkt 2013 bis heute – alles auf einen Blick

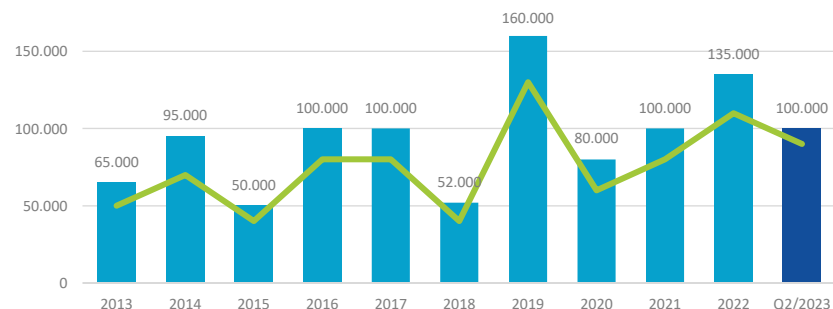
DURCHSCHNITTSMIETE 2013 – Q2/2023



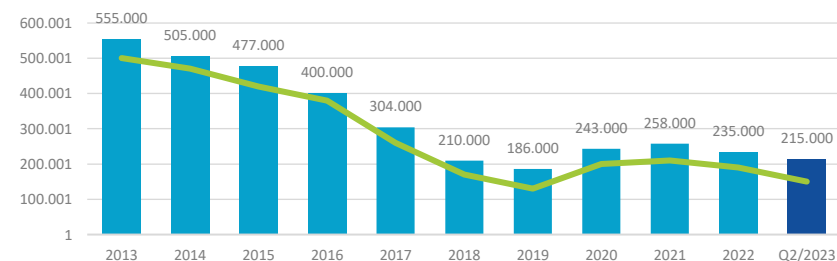
VERMIETUNGSLEISTUNG 2013 – Q2/2023



FERTIGSTELLUNGEN 2013 – Q2/2023



LEERSTANDSENTWICKLUNG 2013 – Q1/2023



DURCHSCHNITTSMIETE €/M² 19,30

LEERSTANDSQUOTE 2,70%

SPITZENMIETE €/M² 33,90

HÖCHSTMIETE €/M² 35,00

UNSER TEAM FÜR BÜROIMMOBILIEN

Kompetente Beratung für Ihre Immobilien



NILS HEIKAUS | MRICS
Teamleiter Büroimmobilien
Immobilienökonom IR|EBS

T +49 221 94749 – 300
E nh@rheinreal.de



LARS LAUFENBERG
Senior Großkundenbetreuer
Kaufmann in der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft (IHK)

T +49 221 94749 – 330
E ll@rheinreal.de



NINA WOLSING
Team Büroimmobilien

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



FELIX LUDWIG
Berater Büroimmobilien & Einzelhandel
Office Leasing & Retail Consultant
Immobilienkaufmann (IHK)

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



LILLY OSTERMANN
Team Büroimmobilien

T +49 221 94749 – 350
E lo@rheinreal-investment.com



NIKLAS LENDZIAN
Senior Berater Büroimmobilien
Office Leasing Consultant
Immobilienkaufmann (IHK)

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

PERSÖNLICH

LEIDENSCHAFTLICH

AGIL



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 Juli 2023