



RHEINREAL

KÖLNER BÜROMARKT REPORT

H1 2021

BÜROMARKT REPORT KÖLN H1 2021

Flächenumsatz gestiegen, Mieten bleiben stabil auf hohem Niveau

**Flächenumsatz gestiegen!
Durchschnittsmiete bleibt stabil bei 16,00 €/m² – Spitzenmiete bleibt konstant bei 26,00 €/m²**

Der Kölner Büroflächenmarkt zeigt sich im H1 2021 in absoluter Topform. Mit einem Flächenumsatz von 144 000 m² wird, im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit 89 000 m², eine Steigerung von mehr als 60 % verzeichnet. Von einer deutlichen Trendwende zu sprechen, wäre allerdings verfrüht. Auffällig stark ist der Anteil an Anmietungen durch die öffentliche Hand. Mit über 60 000 m² machen diese ca. 42 % des gesamten Flächenumsatzes aus. Hinsichtlich des Leerstandes, herrscht in der Branche Uneinigkeit. Nach unseren Analysen ist dieser geringfügig um 2,8 %, auf absolut 225 000 m², gestiegen. Andere Beraterhäuser berichten von Steigerungen auf bis zu 4 %, wobei unklar ist, inwiefern ein nicht unerheblicher Anteil von zur Untervermietung stehenden Flächen berücksichtigt wurde. Letzterer konnte - nach Auswertung unserer Analysten - deutlich von 76 000 m² auf 50 000 m² reduziert werden. Dies ist vor allem auf zwei Großvermietungen im Kölner Westen durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sowie die Stadt Köln zurückzuführen.

Angebotsknappheit bleibt marktbeherrschend

Marktbeherrschendes Thema bleibt weiterhin die Knappheit an qualitativ hochwertigen Neubaubüroflächen. Für die Jahre 2021/2022 werden aktuell Fertigstellungen von Projekten mit ca. 100 000 m² prognostiziert. Diese sind jedoch bereits zu über 50 % vermietet worden, womit sich das Angebot auf lediglich 45 000 m² verringert. „Zu wenig.“ - so Lars Laufenberg, Teamleiter Büroimmobilien der RheinReal. „Die hohen Vorvermietungsquoten führen dazu, dass größeren Interessenten nur eine geringe Auswahl an qualitativ adäquaten Projekten im Zeitraum der kommenden 2 Jahre verbleibt.“ Es ist nicht davon auszugehen, dass sich an dieser Angebotslage in absehbarer Zeit etwas ändert, zumal die Auswirkungen der Pandemie auf die Büromarktfrage nachhaltig nicht prognostizierbar sind.

Mieten verharren auf stabil hohem Niveau

Entgegen der Erwartung vieler Marktteilnehmer, konnte das hohe Mietniveau auf dem Kölner Büromarkt im H1 2021 bestätigt werden. Die Durchschnittsmiete bleibt stabil bei 16,00 €/m², ebenso die Spitzenmiete mit 26,00 €/m². Dies ist sicherlich auch auf die außergewöhnlich hohe Aktivität öffentlicher Nutzer zurückzuführen, welche, aufgrund von Vorsteuerbefreiungen und Sonderausbauten, tendenziell höhere Mieten abschließen. Aber auch außerhalb dieser Nutzergruppe lassen sich Tendenzen zu einer nachhaltig höheren Durchschnitts- sowie Spitzenmiete erkennen. Speziell in Trophy-Immobilien in absoluten Toplagen, wie im Laurenz Carré und den Wallarkaden, wird erwartet, dass im Laufe des Jahres langfristige Vertragsabschlüsse mit namhaften Mietern jenseits der 30,00 €/m² realisiert werden. Die Höchstmiete bleibt unverändert bei 31,50 €/m² und wurde innerhalb des traditionell hochpreisigen Mikromarktes im Bereich des Kaiser-Wilhelm-Rings erzielt.

Nach Homeoffice-Hype jetzt Flex Office-Boom?

Nachdem das Thema Homeoffice zu Beginn der Pandemie großen Zuspruch erfuhr, zeigt sich ein Jahr später eine Tendenz zurück ins Büro. Zudem kann festgestellt werden, dass sich die Anforderungen an die Layouts deutlich verändert haben. Unternehmen legen größeren Wert darauf, Mitarbeitern großzügigere Flächen für Meetings und den gemeinsamen Austausch zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus lässt sich eine gewisse Zurückhaltung hinsichtlich der Vertragslaufzeiten feststellen. Davon könnten Anbieter flexibler Office Lösungen, wie WeWork, Design Offices oder IWG, profitieren. Vor allem Unternehmen aus Branchen, welche einen hohen Anteil Ihrer Umsätze durch Direktgeschäfte generieren, könnten die Flexibilität dieser Anbieter zu schätzen wissen.

And the winner is: Braunsfeld/Ehrenfeld

Zum zweiten Mal in Folge konnte der Teilmarkt um Braunsfeld/Ehrenfeld, mit einem Anteil von 55 %/79 000 m², die Spitzenposition vor der City, mit 22 %/31 000 m², einnehmen. Auch zukünftig wird der Fokus auf diesen Teilmarkt besonders hoch sein, da eine Vielzahl lokaler und nationaler Investoren attraktive Projektentwicklungen planen. Mit Projekten wie dem „OVUM“, das durch unser Haus exklusiv betreut wird, konnte bereits bewiesen werden, dass Mieten deutlich über 16,00 €/m² an diesem Standort kein Problem mehr darstellen. Nicht wenige Marktteilnehmer sprechen von einem neuen Office-Hotspot, der sich - im Vergleich zu anderen Lagen - durch eine größere Nähe zur City hervortut. Aber auch Standorte wie Ossendorf, die zuletzt, aufgrund der Krise, keine hohe Vermietungsleistung wie in den Jahren zuvor verzeichnen konnten, erfreuen sich einer höheren Nachfrage attraktiver Mieter sowohl aus dem Bereich der Privatwirtschaft als auch der öffentlichen Hand.

Nach dem Corona Kater back to the Boom?

Auch wenn die endgültigen Folgen der Corona-Pandemie nach wie vor unklar sind, ist zu erwarten, dass das Vorjahresergebnis von 205 000 m² deutlich übertroffen wird. Nahezu sicher sind bereits weitere große Anmietungen, mit einem Volumen von mehr als 65 000 m², so dass derzeit mit einem Gesamtflächenumsatz für 2021 von 250 000 m² zu rechnen ist. Auch hierbei kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der Anmietungen durch Nutzer der öffentlichen Hand erfolgen wird. Nach dem ersten großen Schockmoment ist jedoch langsam erkennbar, dass Unternehmen, die zuletzt ihre Gesuche bei Größenordnungen zwischen 500 m² und 1 500 m² geparkt haben, den Markt wieder aktiver sondieren.

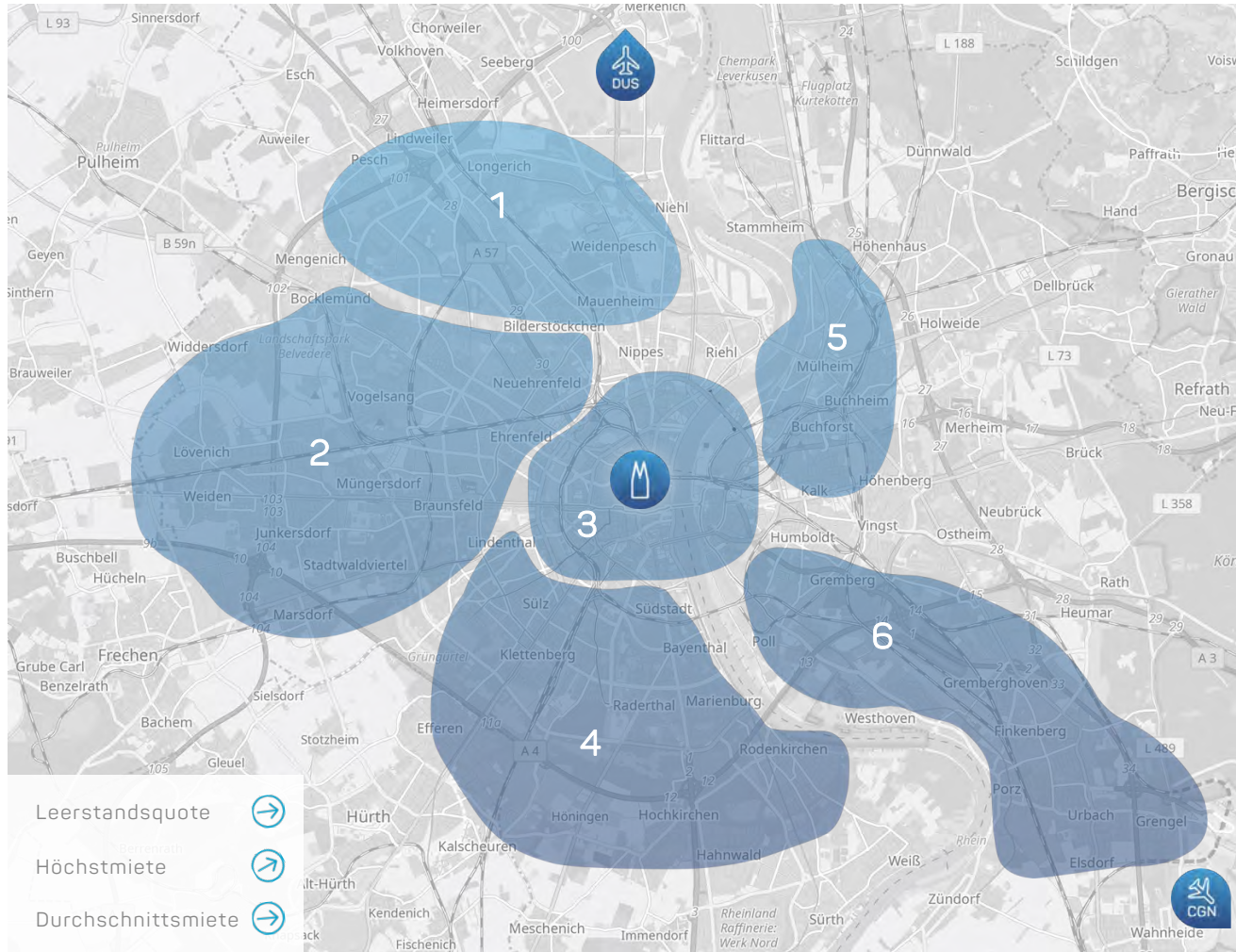
Es gibt also viele gute Gründe, auf eine nachhaltig produktive Belegung des Büromarktes bis Ende 2021 sowie für das Jahr 2022 zu hoffen, wenngleich es spannend zu beobachten bleibt, welche Nutzer bei einem Rückgang der starken öffentlichen Nachfrage deren Platz einnehmen werden.

AUSWAHL BEDEUTENDER ABSCHLÜSSE IM H1 2021

	Unternehmen Branche	Teilmarkt	Fläche in m²
1	NN	Ehrenfeld	18 857
2	BIMA	Braunsfeld	16 170
3	BIMA	Braunsfeld	11 729
4	BIMA	Gremberghoven	5 000
5	Kunsthochschule	Innenstadt	5 000
6	CBH Rechtsanwälte	Innenstadt	4 673
7	Bundesanzeiger	Ossendorf	3 389
8	KGR Anwaltskanzlei	Innenstadt	3 342
9	HSPV NRW	Porz	3 300
10	IU	Innenstadt	3 258



KÖLN | Teilmarktzone 2021



KÖLN NORD

1	Ossendorf Bickendorf Longerich Bilderstöckchen
Marktanteil	5,73 %
Miete	9,00 - 15,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	14,01 €/m ²

KÖLN WEST

2	Braunsfeld Ehrenfeld Marsdorf Lindenthal
Marktanteil	55,73 %
Miete	10,00 - 16,50 €/m ²
Durchschnittsmiete	15,67 €/m ²

KÖLN INNENSTADT

3	Innenstadt Deutz
Marktanteil	21,67 %
Miete	12,00 - 30,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	17,90 €/m ²

KÖLN SÜD

4	Zollstock Rodenkirchen Bayenthal
Marktanteil	2,12 %
Miete	10,00 - 15,50 €/m ²
Durchschnittsmiete	14,42 €/m ²

KÖLN OST

5	Mülheim Kalk
Marktanteil	2,55 %
Miete	12,50 - 17,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	14,93 €/m ²

6	Poll Porz Gremberghoven Westhoven
Marktanteil	7,94 %
Miete	8,50 - 14,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	11,55 €/m ²

Sonstige Stadtteile

Marktanteil	4,17 %
Miete	5,00 - 10,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	8,50 €/m ²

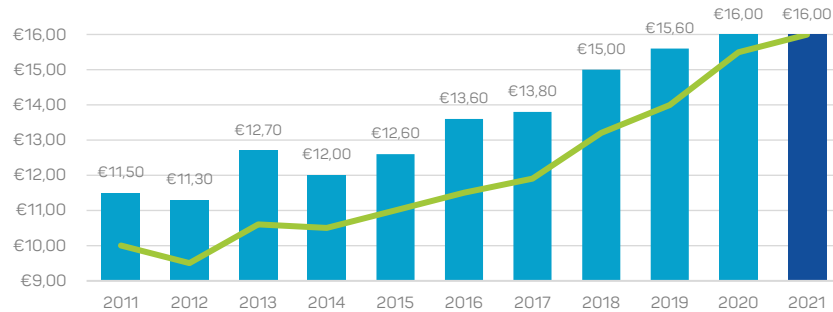
„Weniger
Openspace – Sind
Teambüros und
mehr
Allgemeinfläche der
neue Trend?“



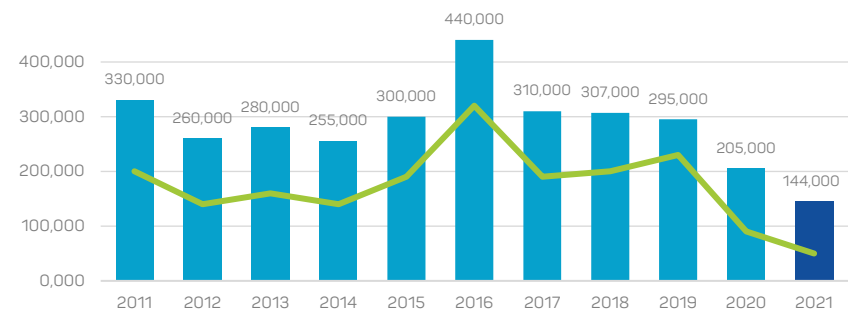
ZAHLEN UND FAKTEN

Der Gewerbemarkt 2011 bis heute – alles auf einen Blick

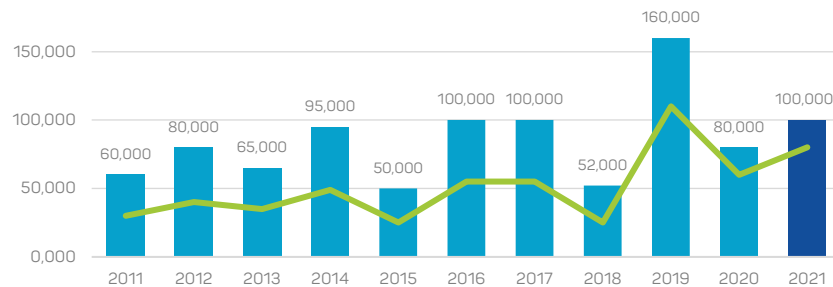
DURCHSCHNITTSMIETE 2011 - 2021



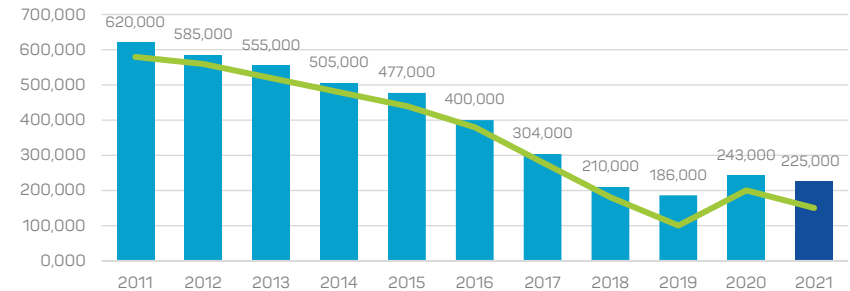
VERMIETUNGSLEISTUNG 2011 - 2021



FERTIGSTELLUNGEN 2011 - 2021



LEERSTANDSENTWICKLUNG 2011 - 2021



DURCHSCHNITTSMIETE 16,00 €/M²

LEERSTANDSQUOTE 2,8 %

SPITZENMIETE 26,00 €/M²

HÖCHSTMIETE 31,50 €/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 LENZIAN

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

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

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 2021