



KÖLNER BÜROMARKT REPORT

Q1 2022

BÜROMARKT REPORT KÖLN Q1 2022

Corona, Inflation, Krieg – Wie reagiert der Kölner Büromarkt?

Krisenbedingte Unsicherheit dominiert die letzten Wochen des Quartals

Mit einem furiosen Start fügte sich das neue Jahr 2022 zunächst in das positive Gesamtbild des vergangenen Jahres ein.

Viele Unternehmen waren durch die Coronalockerungen wieder in Anmietungsstimmung, wobei das Thema Homeoffice - zumindest bei großen Unternehmen - immer noch allgegenwärtig bei der Planung des zukünftigen Flächenbedarfs ist. Dementsprechend fokussieren sich gerade große Konzerne derzeit eher auf die Bestandsflächen und nutzen dabei Mischkonzepte aus Homeoffice und Shared-Desk Lösungen.

Dennoch konnten wir bis Ende Februar eine stabile Nachfrage verzeichnen, welche jedoch im März, aufgrund der vorherrschenden Krisen und der daraus resultierenden zunehmenden Unsicherheit bei den Unternehmen, spürbar zurückhaltender wurde.

In der Konsequenz schließt Q1 2022, mit einem Flächenumsatz von 66 000 m² und einem Rückgang von ca. 20 % im Vergleich zum Vorjahresquartal (83 000 m²), spürbar schwächer ab, als erwartet.

„DIE ZULETZT STARK GESTIEGENEN BAUSTOFFPREISE, WERDEN ZU EINER WEITEREN ERHÖHUNG DER BAUKOSTEN, SOWOHL IM BESTAND ALS AUCH BEI PROJEKTENTWICKLUNGEN FÜHREN, DIE ÜBER HÖHERE MIETEN KOMPENSIERT WERDEN MÜSSEN.“

Wie bereits Ende des Jahres 2021 prognostiziert, ging die Leerstandsquote weiter leicht zurück, vor allem da bislang keine neuen Projekte mit frei verfügbaren Flächen fertiggestellt worden sind.

Da sich auch für größere Bestände Abnehmer finden ließen und die Neubautätigkeit weiter sehr zurückhaltend ist, gehen wir davon aus, dass im Laufe des Jahres der Leerstand weiter sinken wird.



Öffentliche Nutzer noch in „Wartestellung/Sondierungsphase“

In diesem Jahr warten viele Marktteilnehmer, vor allem auf Entwicklerseite, wieder gespannt auf Großgesuche der Öffentlichen Hand, welche zuletzt fast 50 % des Flächenumsatzes in Köln ausgemacht haben. Auch, wenn bisher „nur“ knapp 12 000 m² durch die Interessengruppe absorbiert wurden, befinden sich für Q2 2022 voraussichtlich knapp 70 000 m² kurz vor Abschluss.

Höchstmiete/Spitzenmiete

Aufgrund des aktuellen geringen Abschlussvolumens in attraktiven Innenstadtlagen, konnten die Spitzen- und Höchstmieten des Vorjahres noch nicht erreicht werden. Vor dem Hintergrund bereits sehr weit fortgeschrittener Mietpreisverhandlungen in Prime Lagen, gehen wir jedoch davon aus, dass das Vorjahresniveau bereits im Q2 2022 bestätigt oder übertroffen wird.

Die zuletzt stark gestiegenen Baustoffpreise, werden zu einer weiteren Erhöhung der Baukosten, sowohl im Bestand als auch bei Projektentwicklungen führen, die über höhere Mieten kompensiert werden müssen. Projekte, welche sich bereits im Bau befinden, profitieren spürbar von dieser Entwicklung, so dass es bereits vereinzelt zu Bietergefechten, um die letzten verbleibenden Flächen, kommt.

Kriegsgeschehen verunsichert Unternehmen spürbar

Bedingt durch den Krieg in der Ukraine, ist Corona nicht mehr das marktbeherrschende Thema, wenngleich die Unsicherheit im Marktgeschehen deutlich spürbar ist. Auch wenn nicht alle Unternehmen gleichermaßen stark davon betroffen sind, führt die Verunsicherung dazu, dass Expansions- und Umzugspläne teilweise zurückgestellt werden.



Kölner Süden erstmals auf Poleposition, Kölner Westen konstant stark!

Durch den Großabschluss des Schulungsunternehmens EUFH/CBS in Köln Rodenkirchen, mit ca. 16 000 m², wurde die Innenstadt vorerst von ihrer Spitzenposition verdrängt! Der Kölner Westen folgt gewohnt stark, mit einem Marktanteil von 26,40 %, auf Platz 2, Köln-Mülheim komplettiert das Podium auf Platz 3, mit 19,17 %.

Es ist jedoch sehr unwahrscheinlich, dass der Kölner Süden seine Position halten wird, da die Vermietungspipeline in den anderen Teilmärkten bereits gut gefüllt ist.

Demnach gibt es gute Gründe, das Vorjahresergebnis von 307 000 m² für das Gesamtjahr 2022 wieder zu erreichen.

AUSWAHL BEDEUTENDER ABSCHLÜSSE IN 2022

	Unternehmen Branche	Teilmarkt	Fläche in m²
1	EU FH/CBS	Rodenkirchen	16 000
2	Stadt Köln	Mülheim	8 200
3	VRS	Deutz	4 200
4	BIMA	Braunsfeld	3 200
5	Deas	Braunsfeld	2 100
6	Banijay	Braunsfeld	2 012
7	Diakonie Michaelshoven	Rodenkirchen	1 860
8	Minimax	Ossendorf	1 800



AUSBLICK

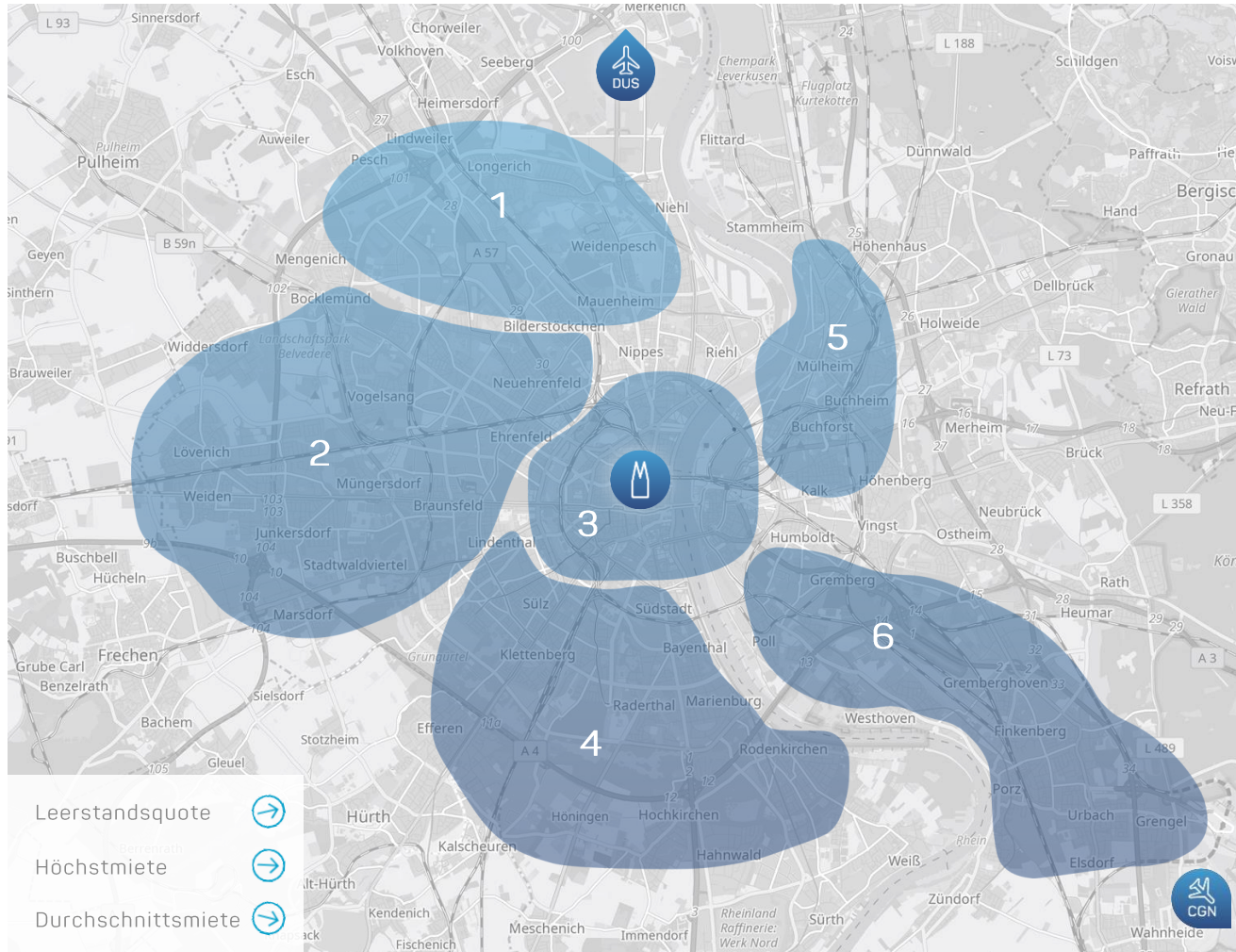
Krieg in der Ukraine, Inflationsängste, Corona - all dies war selbstverständlicherweise vor allem zum Ende Q1 2022 deutlich spürbar und wird die Marktakteure langfristig weiter beschäftigen. Dennoch zeigt sich der Kölner Büromarkt fast schon hartnäckig stabil, im Wesentlichen auch Dank der für Q2 2022 zu erwartenden Großabschlüsse.

Auch kleinere und mittlere Unternehmen zeigen sich nach 2 Jahren Pandemie wieder aktiver und sondieren den Markt nach Flächen, um den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern modernere Bürokonzepte, mit höherem Wohlfühlfaktor, zu bieten. Für das Gesamtjahr gehen die Analysten der RheinReal in der Konsequenz von einem Flächenumsatz im Bereich des Jahres 2021 (307 000 m²) aus.

Die Probleme der Vorjahre bestehen jedoch weiterhin: mangelnde Neubauaktivität, geringer Leerstand, Wettbewerb um freie Flächen mit der Öffentlichen Hand. Es ist also weiterhin Mut der Entwickler gefragt, trotz aller Herausforderungen, auch spekulativ zu bauen, damit die weiterhin stabile Nachfrage adäquat versorgt werden kann.



KÖLN | Teilmarktzone 2022



KÖLN NORD

1	Ossendorf Bickendorf Longerich Bilderstöckchen
Marktanteil	11,53%
Miete	9,00 - 15,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	11,73 €/m ²

KÖLN WEST

2	Braunsfeld Ehrenfeld Marsdorf Lindenthal
Marktanteil	27,55%
Miete	10,00 - 17,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	18,29 €/m ²

KÖLN INNENSTADT

3	Innenstadt Deutz
Marktanteil	11,54%
Miete	12,00 - 25,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	17,91 €/m ²

KÖLN SÜD

4	Zollstock Rodenkirchen Bayenthal
Marktanteil	26,60%
Miete	12,00 - 15,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	11,33 €/m ²

KÖLN OST

5	Mülheim Kalk
Marktanteil	19,09%
Miete	12,50 - 17,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	17,50 €/m ²

6	Poll Porz Gremberghoven Westhoven
Marktanteil	2,95%
Miete	8,50 - 15,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	11,08 €/m ²

Sonstige Stadtteile

Marktanteil	0,73%
Miete	5,00 - 10,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	8,50 €/m ²

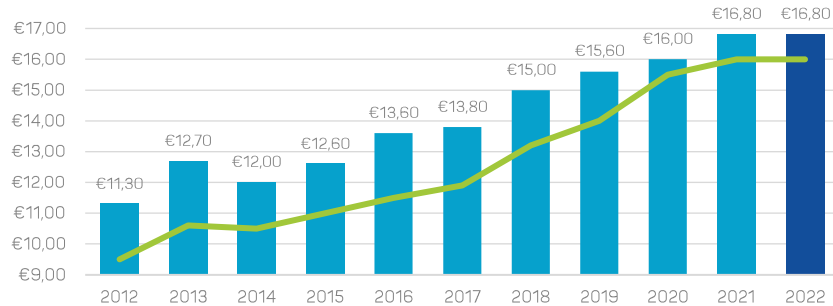
“Kölner Büromarkt
trotz aller Krisen
auf Kurs des
Vorjahresniveaus.”



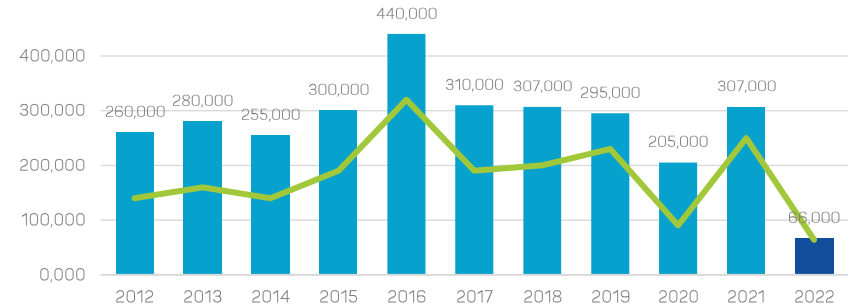
ZAHLEN UND FAKTEN

Der Gewerbemarkt 2012 bis heute – alles auf einen Blick

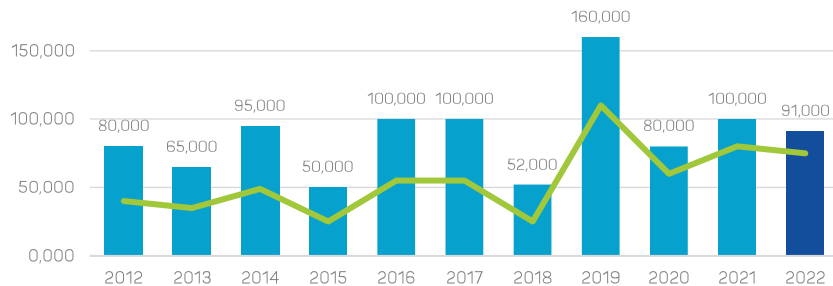
DURCHSCHNITTSMIETE 2012 - 2022



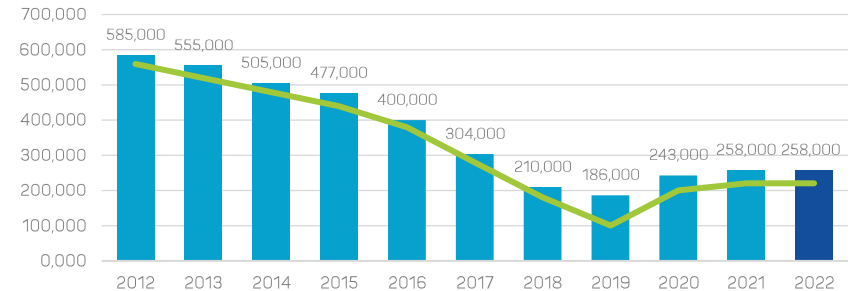
VERMIETUNGSLEISTUNG 2012 - 2022



FERTIGSTELLUNGEN 2012 - 2022



LEERSTANDSENTWICKLUNG 2012 - 2022



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 LENZIAN
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

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

Geschäftsführer | Managing Director

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 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 April 2022