



RHEINREAL

# BÜROMARKT- BERICHT

1. HALBJAHR 2019 | KÖLN

# KÖLNER BÜROMARKT

## 1. HALBJAHR 2019

*Großvermietungen als treibender Faktor im erfolgreichen ersten Halbjahr 2019*

Auch im zweiten Quartal des Jahres 2019 setzt sich der positive Trend fort. Ende des ersten Halbjahres beträgt die in der Domstadt realisierte Vermietungsleistung rund 140.000 m<sup>2</sup> und übersteigt somit das Vergleichsergebnis des Vorjahreszeitraums um mehr als 30.000 m<sup>2</sup>. Hierbei stellen sich vor allem die Großvermietungen, mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup>, als wesentliche Wachstumstreiber des außergewöhnlich guten Ergebnisses heraus. Die fünf größten Vermietungen im bisherigen Jahresverlauf, mit einer vermieteten Gesamtfläche von rund 43.000 m<sup>2</sup>, entsprechen bereits 31% des gesamten Flächenumsatzes. Der bisher größte Abschluss in diesem Jahr wurde durch die Sparkasse Köln/Bonn mit 16.400 m<sup>2</sup> im Kite im Stadtteil Ossendorf realisiert. An diesem Standort plant die Sparkasse die Eröffnung ihres neuen Campus. Auch der zweitgrößte Abschluss wurde im Zuge einer Projektentwicklung durchgeführt, der Flex Office Anbieter WeWork mietete 6.600 m<sup>2</sup> in den Wallarkaden in der Innenstadt an. Der Bezug soll bei beiden Vermietungen ab dem Jahr 2021 erfolgen. Hinsichtlich der Branchenverteilung bieten sich daher der Bankensektor mit 16.400 m<sup>2</sup> und die Co-Working Anbieter in Summe mit 12.403 m<sup>2</sup> ein enges Rennen um den Spitzenplatz im Kölner Büroimmobilienmarkt.

POSITIVER TREND DES ERSTEN QUARTALS 2019 HÄLT AN – REALISIRTER FLÄCHENUMSATZ DES 1. HALBJAHRES 2019 ÜBERSTEIGT DEN VERGLEICHSWERT DES VORJAHRES UND ERREICHT EIN VOLUMEN VON 140.000 M<sup>2</sup> – Lars Laufenberg

Die sinkende Leerstandsquote ist im ersten Quartal des Jahres auf 2,4% der gesamtheitlich verfügbaren Büroflächen gefallen. Damit wurde die Marke von 190.000 m<sup>2</sup> bereits im ersten Halbjahr unterschritten. Ein weiterer Rückgang auf bis zu 2,2% wird in der zweiten Jahreshälfte erwartet. Dem entgegen steht eine eher dürftige Aussicht auf Verbesserung durch ca. 140.000 m<sup>2</sup> Neubauf Flächen für das Jahr 2019 im gesamten Kölner Markt. Davon ist jedoch bereits der Großteil mit ca. zwei Drittel vorvermietet worden.



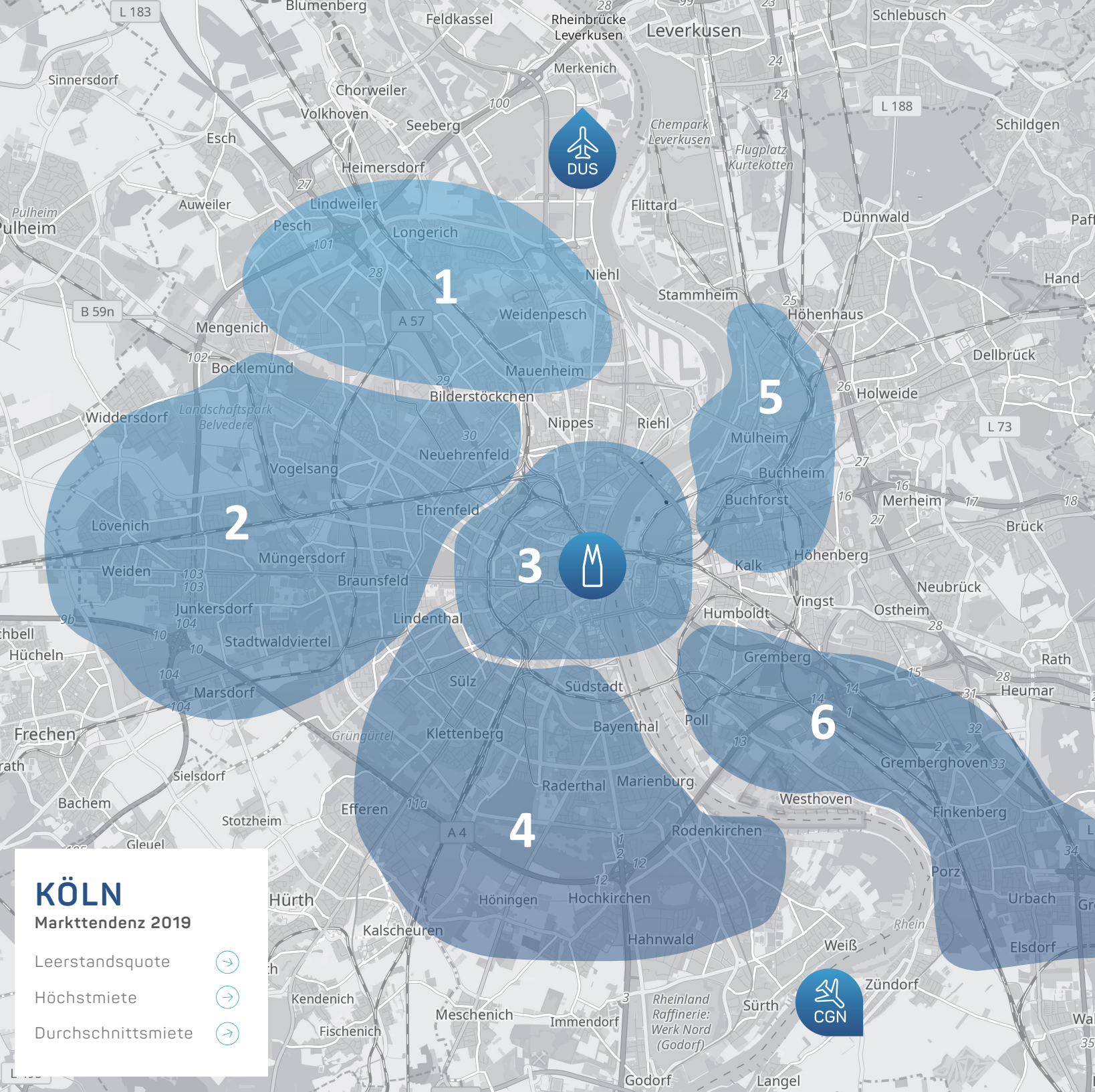
Damit dürfte das geplante Volumen kaum für eine längerfristige Entlastung sorgen. Die Spitzenmiete, die im Vorjahr bereits auf einem hohen Niveau von 23,50 €/m<sup>2</sup> lag, ist nun auf 25,00 €/m<sup>2</sup> geklettert und erreicht damit eine neue Höchstmarke. Ebenso steigt die Durchschnittsmiete um 4 % auf 15,62 €/m<sup>2</sup>.

„Trotz des hektischen Marktgeschehens und der zugespitzten Angebotssituation, konnte der Kölner Büromarkt ein erfolgreiches zweites Quartal 2019 hinlegen. Die nachhaltig hohe Flächennachfrage wird durch den abnehmenden Sockelbestand an vermietbaren flexiblen Flächen gebremst und stellt Unternehmen vor bisher nicht bekannte Herausforderungen. Der Verbleib in den Altflächen, sowie erhebliche Kompromisse bei den Suchparametern, folgen als Konsequenz der extremen Leerstandsquote. Falls möglich sollte jedes suchende Unternehmen eine Vorlaufzeit von mehr als einem Jahr einplanen. Auf der anderen Seite bedeutet der Überschuss an Mietinteressenten für Projektentwickler und Eigentümer eine Möglichkeit, beste Bonitäten und Vertragslängen mit 10 Jahren und mehr durchzusetzen. Diese Tatsache macht Neubauprojekte äußerst attraktiv, denn das Leerstandsrisiko ist so gering wie noch nie. Für den Erhalt eines gesunden Marktumfeldes sind Neubauvorhaben im gesamten Kölner Gebiet ohnehin unbedingt notwendig,“ so das Büroexperten Team der RheinReal.

## BEDEUTENDE ABSCHLÜSSE 2019

	Unternehmen	Stadtteil	Fläche in m <sup>2</sup>
1	Sparkasse Köln Bonn	Ossendorf	15.766
2	DLR (Eigennutzer)	Porz-Wahn	7.935
3	WeWork	Innenstadt	6.655
4	Congstar	Rheinauhafen	6.300
5	Concom	Mülheim	6.000
6	FOM	Ehrenfeld	3.600
7	Regus	Ehrenfeld	3.270
8	KPMG	Innenstadt	2.658
9	Regus	Ossendorf	2.478
10	Köln Wirtschaftsförderung	Innenstadt	2.320





### KÖLN NORD

- 1** Ossendorf | Bickendorf | Longerich | Bilderstöckchen

Marktanteil	16,51%
Miete	€/m <sup>2</sup> 9,00 - 15,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m <sup>2</sup> 14,01

### KÖLN WEST

- 2** Braunsfeld | Ehrenfeld | Mardsdorf | Lindenthal

Marktanteil	19,64%
Miete	€/m <sup>2</sup> 8,50 - 18,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m <sup>2</sup> 13,04

### KÖLN INNENSTADT

- 3** Innenstadt | Deutz

Marktanteil	35,36%
Miete	€/m <sup>2</sup> 13,50 - 29,80
Durchschnittsmiete	Ø €/m <sup>2</sup> 21,50

### KÖLN SÜD

- 4** Zollstock | Rodenkirchen | Bayenthal

Marktanteil	1,70%
Miete	€/m <sup>2</sup> 10,00 - 16,50
Durchschnittsmiete	Ø €/m <sup>2</sup> 13,00

### KÖLN OST

- 5** Mühlheim | Kalk

Marktanteil	6,04%
Miete	€/m <sup>2</sup> 12,50 - 16,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m <sup>2</sup> 14,10

- 6** Poll | Porz | Gremerghoven | Westhoven

Marktanteil	11,28%
Miete	€/m <sup>2</sup> 8,00 - 14,50
Durchschnittsmiete	Ø €/m <sup>2</sup> 10,00

### Sonstige Stadtteile

Marktanteil	9,47%
Miete	€/m <sup>2</sup> 5,00 - 10,00
Durchschnittsmiete	Ø €/m <sup>2</sup> 8,50

## KÖLN

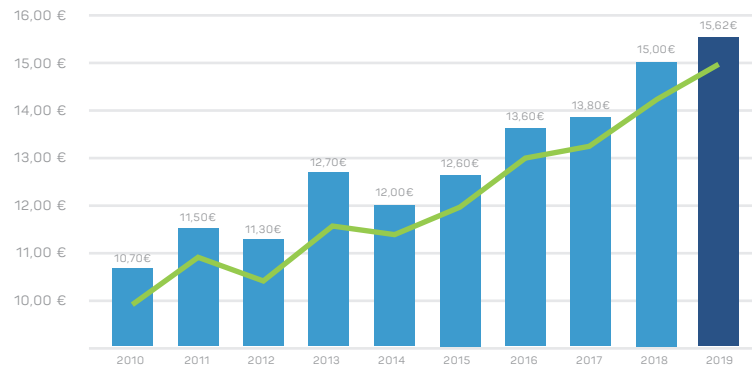
### Markttrendenz 2019

- Leerstandsquote
- Höchstsmiete
- Durchschnittsmiete

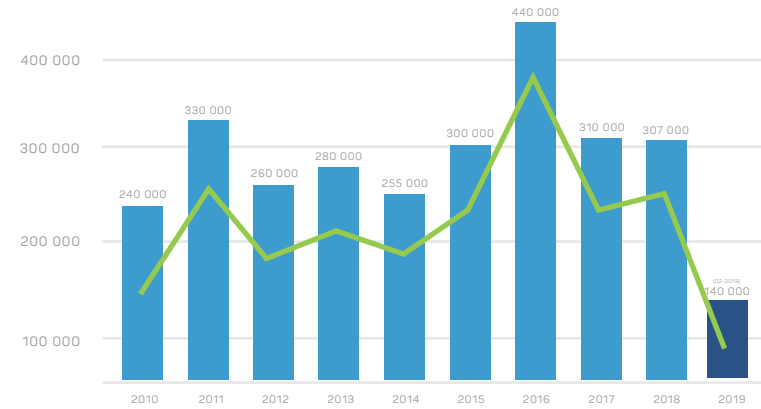
# ZAHLEN UND FAKTEN

Der Gewerbemarkt 2010 bis heute - alles auf einen Blick

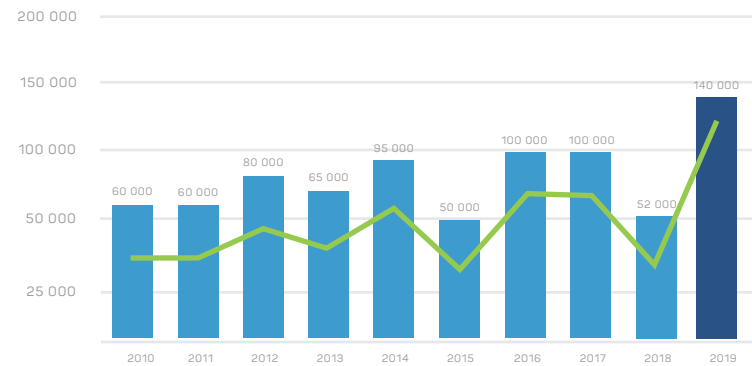
DURCHSCHNITTSMIETE 2010 - 2019



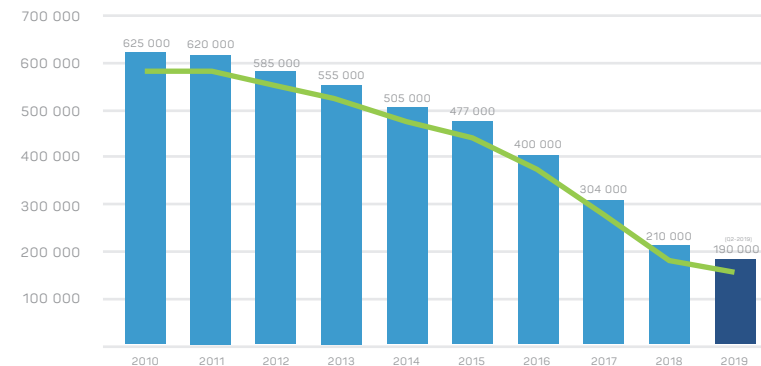
VERMIETUNGSLEISTUNG 2010 - 2019



FERTIGSTELLUNGEN 2010 - 2019



LEERSTANDSENTWICKLUNG 2010 - 2019



DURCHSCHNITTSMIETE €/M<sup>2</sup> 15,62

LEERSTANDSQOUTE 2,4%

SPITZENMIETE €/M<sup>2</sup> 25,00

HÖCHSTMIETE €/M<sup>2</sup> 29,80

„Ein starkes  
Vermietungsjahr  
2019 beendet das  
erste Halbjahr mit  
Rekordergebnis.“





RHEINREAL

# UNSERE TEAMS

BÜROIMMOBILIEN

INVESTMENT

# UNSER TEAM FÜR BÜROIMMOBILIEN

*Kompetente Beratung für Ihre Immobilien*



**LARS LAUFENBERG**  
Teamleiter Büroimmobilien  
Director  
Immobilienkaufmann (IHK)

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



**NIKLAS LENDZIAN**  
Berater |  
Office Leasing Consultant  
Immobilienkaufmann (IHK)

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



**ANDREAS R. W. WAHLEN**  
Berater |  
Office Leasing Consultant  
Immobilienkaufmann (EBZ/IHK)

**T** +49 221 94740 - 370  
**E** wa@rheinreal.de



**FELIX LUDWIG**  
Team Büroimmobilien

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



**LAURA-EMILIE KERSCHGENS**  
Team Büroimmobilien  
Staatlich geprüfte  
Kaufmännische Assistentin

**T** +49 221 94740 - 101  
**E** lk@rheinreal.de



**SEBASTIAN BRITTEN**  
Research Analyst  
Bachelor of Science (B.Sc.)

**T** +49 221 94740 - 100  
**E** sb@rheinreal.de



## UNSER INVESTMENT TEAM

*Kompetente Beratung zum Investmenstmarkt*



**ALEXANDER WUNDERLE**  
Prokurist | Managing Director  
Investment Teamleader

Master of Business Administration (MBA) in Real Estate International

**T** +49 221 94740 - 390  
**E** wu@rheinreal.de



**DIRK HINDRICHS**  
Geschäftsführender Gesellschafter | Executive Partner

Diplom-Sachverständiger (DIA)

**T** +49 221 94740 - 133  
**E** hi@rheinreal.de



**CHARLOT SCHRÖDER**  
Investment & Marketing Associate  
Fachwirtin für Marketingkommunikation  
/ Communications Manager (WAK)

**T** +49 221 94740 - 333  
**E** cs@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](http://www.rheinreal.de)

**T** +49 221 947 40 - 390

**E** [welcome@rheinreal.de](mailto:welcome@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 August 2019