



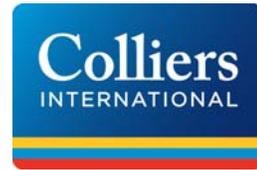
Pressemitteilung

## **Colliers International: Kölner Bürovermietungsmarkt bereits vor Krisenbeginn durch Flächenknappheit limitiert**

- **Büroflächenumsatz für das Stadtgebiet Köln im ersten Quartal 2020 mit 35.000 Quadratmeter deutlich unter dem Vorjahresniveau (minus 50 Prozent)**
- **Angebotsknappheit limitiert Kölner Bürovermietungsmarkt schon vor Krisenbeginn deutlich – Leerstandsquote bei 2,4 Prozent**
- **Branchenübergreifend sind Unternehmen in einer abwartenden Position**
- **Sowohl Spitzenmiete als auch gewichtete Durchschnittsmiete nahezu unverändert zum Vorquartal**
- **Vorvermietungsquote bei Projektentwicklungen für das laufende Jahr liegt bei hohen 89 Prozent und stellt damit den Spitzenwert in Nordrhein-Westfalen dar**

**Köln, 7. April 2020** – Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Köln hat im ersten Quartal 2020 nach Angaben von Colliers International einen Flächenumsatz von 35.000 Quadratmeter erzielt. Mit diesem Resultat wurde das durch Großabschlüsse befeuerte überdurchschnittliche Umsatzergebnis des Vorjahres um 50 Prozent unterschritten. Auch der Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre wurde um 38 Prozent verfehlt. Insbesondere der Produktmangel bremste den Kölner Bürovermietungsmarkt im ersten Quartal schon vor Krisenbeginn deutlich aus. Kurzfristig stehen in der Domstadt nach wie vor nur knapp 200.000 Quadratmeter Bürofläche zur Anmietung zur Verfügung.

**Cem Ergüney**, Head of Office Letting bei Colliers International in Nordrhein-Westfalen: „In Anbetracht der aktuellen Situation ist sicher davon auszugehen, dass auch in den kommenden Quartalen neben der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit die schwer absehbare wirtschaftliche Entwicklung zu limitierten Flächenumsätzen führen wird. Branchenübergreifend sind Unternehmen in einer abwartenden Position, da die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Unternehmen noch nicht absehbar sind. Der weitere Jahresverlauf wird von unserer



Seite einen erhöhten Monitoring-Bedarf der Märkte erfordern, um dem Beratungsbedarf der Büronutzer in der aktuellen Situation gerecht zu werden.“

Im Segment der Großanmietungen konnten in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres lediglich zwei Abschlüsse über 5.000 Quadratmeter registriert werden. Dies entspricht einem Rückgang von 66 Prozent zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum, in dem vier Großanmietungen getätigt wurden. Auch in den beiden mittleren Flächensegmenten zwischen 1.000 und 5.000 Quadratmeter wurden deutliche Verluste von über 60 Prozent verzeichnet. Lediglich in den beiden Flächensegmenten bis 1.000 Quadratmeter zeigten sich die Büronutzer mit einer leichten Abnahme von 12 Prozent ähnlich anmietungsfreudig wie im Vorjahr.

Die räumliche Verteilung des Flächenumsatzes konzentrierte sich im bisherigen Jahresverlauf insbesondere auf drei Teilmärkte. Der traditionell starke Teilmarkt City konnte mit einem Flächenumsatz von etwa 8.000 Quadratmeter die Spitzenposition behaupten, gefolgt von den beiden Teilmärkten Köln-West und Köln-Ost, auf die insbesondere durch die beiden Großabschlüsse ein Flächenumsatz von etwa 7.500 Quadratmeter entfällt.

Der Leerstandsabbau im Stadtgebiet Köln ist im Vergleich zum Vorjahr weiter fortgeschritten. Die kurzfristig verfügbaren Flächenüberhänge beziffern sich auf 193.500 Quadratmeter. „Damit liegt die Leerstandsquote mit nur noch 2,4 Prozent bei einem Wert, der zuletzt im Jahr 2000 vor dem Ende des New Economy Hypes Bestand hatte. Diese auf sehr niedrigem Niveau liegende Leerstandsquote wird sich bis zum Jahresende bedingt durch die Corona-Pandemie sicherlich erhöhen. Die nachhaltigen Auswirkungen werden jedoch erst frühestens im Herbst zu bewerten sein“, kommentiert **Ergüney**.

Im Jahr 2020 wird ein Fertigstellungsvolumen von etwa 169.000 Quadratmeter erwartet. Von diesen Flächen sind bereits 89 Prozent vorvermietet. Für das Jahr 2021 kommen weitere 70.000 Quadratmeter Bürofläche hinzu, von denen noch etwa 46.000 Quadratmeter zur Anmietung zur Verfügung stehen. Als Entwicklungsschwerpunkte sind der Butzweilerhof im Teilmarkt Ossendorf/Niehl mit Produkten wie dem V-12 Building, sowie das I/D Cologne im Teilmarkt Ost und die Messe-City in Deutz zu nennen.

Das in jüngster Vergangenheit starke Mietpreiswachstum in der Domstadt hat sich zu Jahresbeginn etwas verlangsamt. Im Vergleich zum Vorjahr hat die Spitzenmiete



um 2 Prozent zugelegt und notiert aktuell bei 25,50 Euro pro Quadratmeter. Die gewichtete Durchschnittsmiete konnte im Jahresvergleich immerhin um 6 Prozent zulegen und liegt im ersten Quartal des Jahres bei 15,10 Euro pro Quadratmeter. Auch im Vergleich zum Vorquartal ist damit sowohl bei der Spitzen- als auch Durchschnittsmiete eine stabile Entwicklung zu beobachten.

Insbesondere im Bereich der Bestandsimmobilien fehlen auf dem Kölner Markt weiterhin noch Produkte, die kurzfristig angemietet werden können. Auch aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass die Quote von Prolongationen weiter zunehmen wird. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Situation ist anzunehmen, dass der Anteil von Untermietflächen ebenfalls merklich zunehmen wird.

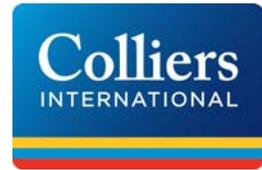
„Für das Gesamtjahr 2020 ist in Summe ein unterdurchschnittlicher Büroflächenumsatz im Stadtgebiet Köln zu erwarten, der voraussichtlich trotzdem bei mindestens 210.000 Quadratmeter liegen könnte - ein Wert, der auch zu Zeiten der Finanzkrise erreicht wurde. Die mittelfristige Entwicklung der Mietpreise bleibt aufgrund der möglichen Zunahme von Untermietflächen und der abwartenden Haltung des Marktes zu beobachten“ so **Ergüney** abschließend.

#### **Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:**

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIGI) mit rund 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie [www.colliers.de/newsroom](http://www.colliers.de/newsroom) oder folgen uns bei [Twitter @ColliersGermany](https://twitter.com/ColliersGermany), [Linkedin](#) und [Xing](#).

#### **Ansprechpartner:**

Cem Ergüney  
Head of Office Letting | NRW  
Colliers International Deutschland GmbH  
T +49 (0) 211 86 20 62 0



[cem.ergueney@colliers.com](mailto:cem.ergueney@colliers.com)

Herwig Lieb  
Regional Manager | NRW  
Colliers International Deutschland GmbH  
T +49 (0) 211 86 20 62 0  
[herwig.lieb@colliers.com](mailto:herwig.lieb@colliers.com)  
[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Martina Rozok  
ROZOK GmbH  
T +49 30 400 44 68-1  
M +49 170 23 55 988  
[m@rozok.de](mailto:m@rozok.de)  
[www.rozok.de](http://www.rozok.de)