



Pressemitteilung

Colliers International: Kölner Büovermietungsmarkt mit deutlichem Umsatzrückgang im ersten Halbjahr 2020

- **Büroflächenumsatz für das Stadtgebiet Köln im ersten Halbjahr 2020 mit 85.000 Quadratmeter deutlich unter dem Vorjahresniveau (minus 35 Prozent)**
- **Leerstandsquote mit leichtem Anstieg auf 2,5 Prozent**
- **Branchenübergreifend sind Unternehmen weiterhin in einer abwartenden Position**
- **Sowohl Spitzenmiete als auch gewichtete Durchschnittsmiete vorerst stabil**
- **Vorvermietungsquote bei Projektentwicklungen für das laufende Jahr liegt bei hohen 88 Prozent und stellt damit den Spitzenwert in Nordrhein-Westfalen dar**

Köln, 7. Juli 2020 – Der Büovermietungsmarkt im Stadtgebiet Köln hat nach Angaben von Colliers International im ersten Halbjahr 2020 einen Flächenumsatz von 85.000 Quadratmeter erzielt. Mit diesem Resultat wurde das Umsatzergebnis des Vorjahres um 35 Prozent unterschritten. Auch der Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre wurde um knapp 43 Prozent verfehlt. Trotz der Corona-Pandemie entfiel knapp zwei Drittel des Umsatzes auf das besonders von der Krise betroffene zweite Quartal, so dass das schwache Ergebnis vor allem auf ein stark unterdurchschnittliches erstes Quartal in der Domstadt zurückzuführen ist. Die kurzfristig verfügbaren Flächenüberhänge verharrten mit knapp 200.000 Quadratmeter weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

Cem Ergüney, Head of Office Letting bei Colliers International in Nordrhein-Westfalen: „Erwartungsgemäß konnte auch der Kölner Büovermietungsmarkt nicht an die Umsatzergebnisse der Vorjahre anknüpfen. Insbesondere der verhaltene Jahresstart in Kombination mit krisenbedingten Unsicherheiten führte zu einem merklichen Rückgang der Umsätze. Branchenübergreifend sind Unternehmen weiterhin in einer abwartenden Position, da die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Unternehmen noch nicht gänzlich absehbar sind. Jedoch können wir auch beobachten, dass viele Unternehmen die ihre Flächengesuche zunächst



zurückgestellt hatten in den vergangenen Wochen wieder eine Zunahme der Aktivitäten auf dem Kölner Markt zeigten.“

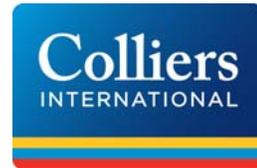
Im Segment der Großanmietungen konnten in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres drei Abschlüsse über 5.000 Quadratmeter registriert werden, die in Summe einen Flächenumsatz von knapp 30.000 Quadratmeter erzielten. Dies entspricht einem Rückgang von 39 Prozent zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum, in dem noch sechs Großanmietungen getätigt wurden. Die größten Verluste konnten in den beiden mittleren Flächensegmenten zwischen 1.000 und 5.000 Quadratmeter mit einem Rückgang von knapp 50 Prozent registriert werden. Lediglich in den beiden kleineren 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 Teilmarkt Airport / Porz konnte getrieben durch den Großabschluss der AOK Rheinland in der Projektentwicklung Quadra mit einem Flächenumsatz von knapp 23.000 Quadratmeter die Spitzenposition belegen. Gefolgt vom Teilmarkt Köln-Ost, in welchem ein Umsatz von 15.000 Quadratmeter registriert wurde. Der traditionell starke Teilmarkt City belegt durch im bisherigen Jahresverlauf ausgebliebene Großabschlüsse den dritten Platz.

Nachdem die Flächenüberhänge in der Domstadt in den vergangenen Jahren konstant abgebaut werden konnten und die Flächenknappheit den Kölner Bürovermietungsmarkt zunehmend ausbremste, setzte im zweiten Quartal der, wenngleich moderate, krisenbedingte Richtungswechsel ein. Die kurzfristig verfügbaren Flächenüberhänge lassen sich zur Jahresmitte auf 198.700 Quadratmeter beziffern.

„Im Vorjahresvergleich hat sich die Leerstandsquote mit einer Steigerung um 10 Basispunkte zunächst nur moderat erhöht. Damit liegt die Leerstandsquote mit 2,5 Prozent bei einem Wert, der zuletzt im Jahr 2000 vor dem Ende des New Economy Hypes Bestand hatte. Die nachhaltigen Auswirkungen werden erst frühestens im Herbst zu bewerten sein“, kommentiert **Ergüney**.

Im Jahr 2020 wird ein Fertigstellungsvolumen von etwa 160.000 Quadratmeter erwartet. Von diesen Flächen sind bereits 88 Prozent vorvermietet. Für das Jahr



2021 kommen weitere 49.000 Quadratmeter Bürofläche hinzu, von denen mit einer Vorvermietungsquote von 56 Prozent noch etwa 21.000 Quadratmeter zur Anmietung zur Verfügung stehen. Als Entwicklungsschwerpunkte sind der Butzweilerhof im Teilmarkt Ossendorf/Niehl mit Produkten wie dem V-12 Building, der Teilmarkt Ehrenfeld Braunsfeld mit dem Quartier 111 sowie das I/D Cologne im Teilmarkt Ost zu nennen.

In den vergangenen Quartalen konnte in der Domstadt ein starkes Mietpreiswachstum beobachtet werden, welches kurzfristig pausieren dürfte. Im Vorjahresvergleich zeigt sich die Spitzenmiete, die traditionell im Teilmarkt City erzielt wird, stabil und notiert aktuell bei 25,00 Euro pro Quadratmeter. Die gewichtete Durchschnittsmiete konnte im Jahresvergleich um 2 Prozent zulegen und liegt im ersten Halbjahr des Jahres bei 14,80 Euro pro Quadratmeter. Insgesamt ist damit auch in der Krise eine stabile Entwicklung der Spitzen- als auch Durchschnittsmieten zu beobachten.

Insbesondere im Bereich der Bestandsimmobilien fehlen auf dem Kölner Markt trotz des leichten Leerstandsanstieges weiterhin Produkte, die kurzfristig angemietet werden können. Aufgrund dessen ist zu beobachten, dass die Quote von Prolongationen weiter zunimmt. Weiterhin ist davon auszugehen, dass der Anteil von Untermietflächen ansteigen wird.

„Für das Gesamtjahr 2020 ist in Summe ein unterdurchschnittlicher Büroflächenumsatz im Stadtgebiet Köln zu erwarten, der gleichwohl die 200.000 Quadratmeter Marke erreichen 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 oder folgen uns bei [Twitter](#) @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.erguenev@colliers.com

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

Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de