

Pressemitteilung

## **Colliers International: Kölner Bürovermietungsmarkt bleibt krisenbedingt deutlich hinter Vorjahresergebnis zurück**

- **Büroflächenumsatz für das Stadtgebiet Köln in den ersten drei Quartalen 2020 mit 133.000 Quadratmeter deutlich unter dem Vorjahresniveau (minus 30 Prozent)**
- **Leerstandsquote mit leichtem Anstieg auf 2,7 Prozent**
- **Branchenübergreifend sind Unternehmen weiterhin in einer abwartenden Position**
- **Rund ein Viertel des Flächenumsatzes entfällt auf die Öffentliche Hand**
- **Sowohl Spitzenmiete als auch gewichtete Durchschnittsmiete vorerst stabil**
- **Vorvermietungsquote bei Projektentwicklungen für das kommende Jahr bei 60 Prozent**

**Köln, 7. Oktober 2020** – Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Köln hat nach Angaben von Colliers International in den ersten drei Quartalen im Jahr 2020 einen Flächenumsatz von 133.000 Quadratmeter erzielt. Mit diesem Resultat wurde das Umsatzergebnis des Vorjahres um 30 Prozent unterschritten. Auch der Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre wurde um knapp 42 Prozent verfehlt. Trotz der weiterhin spürbaren Folgen der Corona-Pandemie zeigte sich der Flächenumsatz im dritten Quartal vergleichsweise robust. Insbesondere das von der Krise weitestgehend unberührte schwache erste Quartal mit nur 35.000 Quadratmeter Flächenumsatz wirkt hinsichtlich des Gesamtergebnisses weiterhin nach. Die kurzfristig verfügbaren Flächenüberhänge verharrten mit gut 210.000 Quadratmeter unverändert auf niedrigem Niveau.

**Cem Ergüney**, Head of Office Letting bei Colliers International in Nordrhein-Westfalen: „Erwartungsgemäß konnte auch der Kölner Bürovermietungsmarkt 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. Viele Unternehmen, die ihre



Flächengesuche zunächst zurückgestellt hatten, zeigten in den vergangenen Wochen wieder eine Zunahme der Aktivitäten.“

Im Segment der Großanmietungen konnten in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres vier Abschlüsse über 5.000 Quadratmeter registriert werden, die in Summe einen Flächenumsatz von knapp 40.000 Quadratmeter erzielten. Dies entspricht einem Rückgang von 30 Prozent zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum, in dem noch sieben Großanmietungen getätigt wurden. Die größten Verluste konnten in den beiden mittleren Flächensegmenten zwischen 1.000 und 5.000 Quadratmeter mit einem Rückgang von gut 40 Prozent registriert werden. Lediglich in den beiden kleineren Flächensegmenten bis 1.000 Quadratmeter zeigten sich die Büronutzer mit einer moderaten Abnahme der Flächenumsätze von 15 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-Office mit einem Flächenumsatz von knapp 27.500 Quadratmeter die Spitzenposition belegen. Gefolgt vom Teilmarkt Ehrenfeld/Braunsfeld in welchem ein Büroflächenumsatz von 24.000 Quadratmeter registriert werden konnte. Der traditionell starke Teilmarkt City belegt mit 23.600 Quadratmeter durch ausgebliebene Großabschlüsse den dritten Rang.

Die Flächenüberhänge in der Domstadt konnten in den vergangenen Jahren konstant abgebaut werden. Als Ergebnis wurde durch die Flächenknappheit der Vermietungsumsatz zunehmend ausgebremst. Die kurzfristig verfügbaren Flächenüberhänge lassen sich zum Ende des dritten Quartals auf 210.500 Quadratmeter beziffern. „Im Vorjahresvergleich hat sich die Leerstandsquote mit einer Steigerung um 40 Basispunkte nur moderat erhöht und liegt mit 2,7 Prozent weiterhin auf einem extrem niedrigen Niveau. Eine weitere Erhöhung des Leerstandes hätte mittelfristig durchaus positive Auswirkungen auf den Markt, da wieder mehr Anmietungsoptionen bestehen würden“, kommentiert **Ergüney**.

Die leichte Erhöhung des Leerstandes ist auch auf nicht vollständig vermietete, aber mittlerweile fertiggestellte Projekte zurückzuführen – gleichwohl sind hier Vermietungen in den kommenden Monaten zu erwarten. Im Jahr 2021 wird ein Fertigstellungsvolumen von etwa 89.000 Quadratmeter erwartet. Von diesen Flächen sind bereits gut 60 Prozent vorvermietet, sodass noch etwa 35.000



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 Jahren konnte in der Domstadt ein starkes Mietpreiswachstum beobachtet werden, welches derzeit kurzfristig pausiert. Im Vorjahresvergleich zeigt sich die Spitzenmiete, die traditionell im Teilmarkt City erzielt wird, stabil und notiert aktuell bei 25,00 Euro pro Quadratmeter. Ein minimaler Rückgang von einem Prozent konnte im Vorjahresvergleich bei der gewichteten Durchschnittsmiete registriert werden, welche Ende September bei 14,50 Euro pro Quadratmeter notiert. Insgesamt ist damit im bisherigen Jahresverlauf 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. Die mittelfristige Entwicklung der Mietpreise bleibt aufgrund der möglichen Zunahme von Untermietflächen und der abwartenden Haltung des Marktes zu beobachten. Aufgrund der niedrigen Leerstandsquote und des moderaten Mietpreisniveaus im Vergleich zu den anderen Top-Städten gehen wir höchstens von geringen Mietpreisanpassungen aus“, 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, [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](mailto: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](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)