Büromarktbericht
Köln

01|2021

GREIF&CONTZEN

Vorwort

Überblick

Vermietung

Ausblick

Weitere Informationen

Liebe Leserinnen und Leser,

die durch die Pandemie bedingten Herausforderungen des Jahres 2020 waren auch auf dem Kölner Büromarkt spürbar. Flächengesuche wurden zurückgestellt, Angebote zur Untermiete nahmen zu und manche Nutzer gingen davon aus, dass die Mietpreise fallen müssten. Insgesamt blieb das Mietniveau aber stabil. Nur in Einzelfällen wurden geringere Mietpreise und weitere Incentives vereinbart.

Auf den nachfolgenden Seiten stellen wir die Marktentwicklung während des vergangenen Jahrs in einer vorläufigen Auswertung dar. Im Februar 2021 veröffentlichen wir unsere ausführliche Analyse sowie eine aktualisierte Bürolagenkarte mit detaillierten Informationen zu allen Kölner Teilmärkten.

Unser besonderer Dank gilt den Teilnehmern an unserer kürzlichen Umfrage zum Büromarktbericht, mit deren Hilfe wir unser Informationsangebot nun noch weiter verbessern können. Eine erste Maßnahme ist, dass wir **wichtige Kennzahlen und Aussagen direkt auf der nächsten Seite in einem Überblick zusammengefasst** haben.

Wir wünschen Ihnen vor allem Gesundheit und viel Erfolg im neuen Jahr und freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.

»Bei den Marktteilnehmern überwiegt insgesamt eine optimistische Perspektive für 2021.«

Benedikt Graf Douglas
Mitglied der Geschäftsleitung, Leitung Büroimmobilien
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

210.000 m²

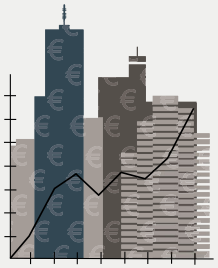
FLÄCHENUMSATZ

Der Büroflächenumsatz sank 2020 gegenüber dem Vorjahr um etwa 28 Prozent und um rund 30 Prozent unter den Mittelwert der letzten zehn Jahre.

230.000 m²

FLÄCHENLEERSTAND

Der Flächenleerstand stieg moderat auf rund 230.000 m². Die Leerstandsquote beträgt nun etwa 2,9 Prozent.



26,00 €/m²

MIETNIVEAU

Das Mietniveau blieb stabil mit einer Spitzenmiete von rund 26,00 €/m² und einer ungewichteten Durchschnittsmiete von circa 14,00 €.

HOMEOFFICE

Das Homeoffice hat zwar eine große Verbreitung gefunden, eine weitgreifende Flächenfreisetzung ist deswegen kurzfristig aber nicht zu erwarten.

AUSBLICK

Die Flächennachfrage dürfte mit der prognostizierten Konjunkturbelebung im Laufe des Jahres anziehen. Viele Entscheidungsprozesse verlaufen aber noch langsam. Voraussichtlich wird das Flächenangebot nicht signifikant steigen.

Vorwort
Überblick
Vermietung
Ausblick
Weitere Informationen

Überblick

Büromarkt Köln – Kennziffern

	2016	2017	2018	2019	Entwicklung 2019/2020	2020
Umsatz in Tsd. m²	440	310	310	290	↓	**210**
Bestand in Mio. m²	7,8	7,8	7,8	7,9	↗	**8,0**
Fertigstellungen in Tsd. m²	110	95	62	160	↓	**75**
Leerstand in Tsd. m²	360	280	200	185	↗	**230**
Leerstandsquote in %	4,6	3,6	2,6	2,3	↗	**2,9**
Höchstmiete in €/m²	24,80	26,50	25,00	29,00	↘	**28,50**
Spitzenmiete (nach gif) in €/m²	21,50	21,50	23,00	26,00	→	**26,00**
Durchschnittsmiete (flächengewichtet) in €/m²	14,10	13,70	15,00	16,70	↘	**16,50**
Durchschnittsmiete (Mittelwert) in €/m²	12,20	13,00	13,00	14,00	→	**14,00**
SVP-Beschäftigte* in Tsd. (Stand Juni)	538	553	569	583	↘	**570**
Arbeitslosenquote in % (Stand Juni)	8,5	8,5	7,7	7,9	↑	**9,6**

* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Januar 2021

Vorwort
Überblick
Vermietung
Büroflächenumsatz
Ausblick
Weitere Informationen

Vermietung

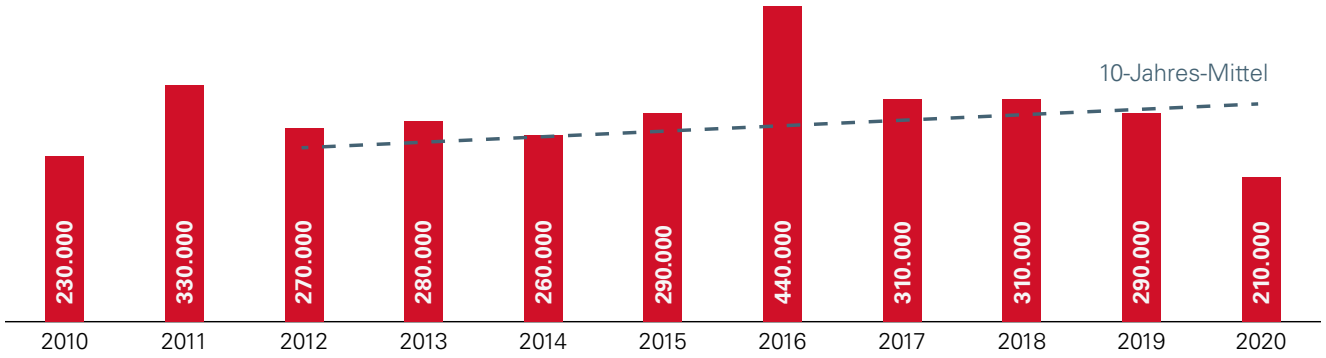
Deutlicher Rückgang des Flächenumsatzes trotz mehrerer Großabschlüsse

Im durch die Pandemie beeinflussten Jahr 2020 wurde ein Büroflächenumsatz von rund 210.000 Quadratmetern realisiert. Gegenüber 2019 entspricht dies einer Abnahme um rund 28 Prozent. Im zweiten Quartal hatte die Corona-Pandemie den Vermietungsmarkt deutlich beeinträchtigt. Flächengesuche wurden zurückgestellt, teilweise auch reduziert oder ganz zurückgezogen.

Ab dem dritten Quartal belebte sich der Markt wieder spürbar, die Entscheidungsprozesse verlaufen aber oft noch langsam. Immerhin wurden in Neubauprojekten drei Großabschlüsse mit 10.000 bis 19.700 Quadratmetern vereinbart. Diese stellen mit insgesamt fast 48.000 Quadratmetern etwa 22 Prozent des Jahresumsatzes dar.

210.000 m²
Flächenumsatz Q1 – Q4 2020

Büroflächenumsatz Entwicklung 2010 – 2020 und 10-Jahres-Mittel in m²



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Januar 2021

Vorwort
Überblick
Vermietung
Büroflächenumsatz
Ausblick
Weitere Informationen

Auswahl bedeutender Flächenumsätze 2020

Nutzer	Angebotstyp	Bürofläche in m²
KPMG Deutschland (Deutz)	Projekt	ca. 19.700
AOK Rheinland/Hamburg (Gremberghoven)	Projekt	ca. 18.000
Hauptzollamt Köln (Ehrenfeld)	Projekt	ca. 10.000
DKMS (Köln West)	Bestand	ca. 4.500
n.n. (Mülheim)	Projekt	ca. 4.500
KHD Humboldt Wedag (Gremberghoven)	Projekt	ca. 4.300
n.n. (Innenstadt Nord)	Projekt	ca. 4.100
Jobcenter (Köln Süd)	Bestand	ca. 3.800
Stadt Köln (Köln Süd)	Bestand	ca. 3.600
msg systems ag (Kalk)	Bestand	ca. 3.100
Deutsches Rotes Kreuz e.V. (Ehrenfeld)	Projekt	ca. 3.000
ISG Informatik Service KG (Braunsfeld)	Bestand	ca. 2.600

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Januar 2021

fast 80 %
der zehn größten Flächenumsätze in Projekten

Die Ausweitung des Objektangebots durch neue Leerstände und Untervermietungsflächen erreichte für die Marktentwicklung insgesamt noch keine große Tragweite. Das Preisniveau blieb stabil und etwa 80 Prozent der Fläche, die mit den zehn größten Umsätzen abgenommen wurde, befindet sich nicht in Bestandsgebäuden, sondern stammt aus Neubauprojekten.
Nachdem im Großprojekt „MesseCity“ mit der Anmietung von ARLANXEO bereits 2019 ein großer Flächenumsatz von circa 8.400 Quadratmetern gelang, sicherte sich 2020 KPMG nahezu 20.000 Quadratmeter Bürofläche im Ost-Teil des Entwicklungsareals.
Der zweitgrößte Mietvertragsabschluss fand in Köln-Gremberghoven statt. Die AOK nahm rund 18.000 Quadratmeter in dem Neubauprojekt „QUADRA“ ab.
Auf Platz drei folgte das Hauptzollamt Köln mit einer Anmietung über circa 10.000 Quadratmeter im Projekt „Ehrenwert“ im Teilmarkt Ehrenfeld.

Vorwort
Überblick
Vermietung
Ausblick
Weitere Informationen

Ausblick

Flächennachfrage dürfte 2021 wieder zunehmen

Der im dritten Quartal begonnene Erholungskurs der deutschen Wirtschaft wurde von dem erneuten Anstieg der Corona-Infektionszahlen und dem zweiten, ausgeweiteten Lockdown gebremst. Den letzten Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge ist das Bruttoinlandsprodukt 2020 um 5,00 bis 5,25 Prozent geschrumpft. Unter der Annahme, dass die Epidemie 2021 eingedämmt werden kann, soll das Wirtschaftswachstum im neuen Jahr voraussichtlich 3,10 bis 4,90 Prozent betragen. Die jüngste Ausweitung der Infektionen und der Schutzmaßnahmen ging allerdings nicht in alle Prognosen ein.
Der ifo Geschäftsklimaindex ist nach den Anstiegen zwischen Mai und September 2020 im vierten Quartal wieder gefallen. Bei den kleinen und mittelständischen Unternehmen in Köln ist die Gesamtstimmung laut der Herbstumfrage der IHK zu Köln in den negativen Bereich gesunken. Es gibt etwas mehr Firmen, die Personal abbauen als aufbauen wollen. Fast 80 Prozent der Unternehmen planen aber, ihre Beschäftigten zu halten.

Wenn die Konjunktur den Einschätzungen der Ökonomen folgt und sich im weiteren Verlauf des Jahres 2021 wieder aufhellt, dürfte auch der Kölner Büromarkt insgesamt wieder an Dynamik gewinnen. Gleichwohl werden sich manche Kölner Unternehmen weiterhin in einem schwierigen wirtschaftlichen Fahrwasser bewegen. Mit diesen Annahmen könnte insgesamt ein Flächenumsatz von etwa 250.000 Quadratmetern realisiert werden. Somit würde das Niveau von 2019 noch nicht erreicht, aber es käme zu einem Anstieg gegenüber dem vergangenen Jahr.
Zwar ist damit zu rechnen, dass sich das Flächenangebot in verschiedenen Bestandsobjekten ausweitet, allerdings dürfte die steigende Nachfrage auch wieder Flächen absorbieren. Der Leerstand wird voraussichtlich nicht stark steigen und das Mietpreisniveau somit gestützt.

250.000 m²
Flächenumsatz
Prognose 2021

Kurz vor Fertigstellung: Das „COCO“ in Köln-Ossendorf

Vorwort
Überblick
Vermietung
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über Greif & Contzen
Impressum

Glossar

Flächenumsatz
Der Flächenumsatz gibt an, wieviel Bürofläche in einem definierten Zeitraum (z.B. Quartal oder Berichtszeitraum) vermietet wurde. Dabei gilt das Datum des Vertragsabschlusses als Stichtag für die Zuordnung in dem jeweiligen Zeitraum. Gezählt werden grundsätzlich Neuanmietungen, Untervermietungen, Mietvertragsverlängerung und Eigennutzer. Für die beiden letztgenannten gelten folgende Regelungen: Bei Mietvertragsverlängerungen wird nur die Differenz gezählt, wenn die neue Fläche größer ist als die alte. Bei Eigennutzern ist entscheidend für die zeitliche Zuordnung entweder das Datum des Kaufvertrages oder der Zeitpunkt des Beginns der tatsächlichen Baumaßnahme. Die Vermietungen von Office-Centern oder Co-Working-Flächen an Endnutzer werden nicht berücksichtigt.

Leerstand
Als Leerstand gelten fertiggestellte Büroflächen, die aktuell nicht vermietet oder belegt sind und die kurzfristig zur Anmietung, Untervermietung oder zum Kauf durch einen Eigennutzer zur Verfügung stehen könnten. Der Anteil des Leerstandes am gesamten Büroflächenbestand ist die Leerstandquote.

Mieten
Die veröffentlichten Werte stehen für Nettokaltmieten (ohne Nebenkosten und Mehrwertsteuer) pro Quadratmeter pro Monat im jeweiligen Berichtszeitraum. Mögliche Aufschläge für Steuerschäden oder ein über die Miete abzugeltender Investitionsaufwand werden nicht gesondert herausgerechnet. Folgende Definitionen werden unterschieden:

- **Höchstmiete**
  Die höchste registrierte Nettokaltmiete, die in einem Bürogebäude vereinbart wurde, unabhängig von der Größe der angemieteten Fläche. Hierbei werden Vermietungen von Office-Centern oder Co-Working-Flächen an Endnutzer nicht berücksichtigt.

- **Spitzenmiete**
  Wir orientieren uns an der Definition der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif). Die Spitzenmiete entspricht dem Median (Zentralwert) aus den höchsten im Berichtszeitraum erzielten Mieten, die insgesamt mindestens drei Prozent des Flächenumsatzes ausmachen müssen. Dabei sollten mindestens drei entsprechende Mietverträge vorliegen.

- **(ungewichtete) Durchschnittsmiete**
  Aus den erfassten Mietpreisen der einzelnen Vertragsabschlüsse werden das arithmetische Mittel (einfacher Durchschnitt) und der Median (Zentralwert) berechnet. Großflächige Vermietungen werden dabei nicht stärker berücksichtigt als kleinflächige Vermietungen. Ausgewiesen wird i.d.R. ein gerundeter Wert, der zwischen den beiden Maßzahlen liegt.

- **(flächen)gewichtete Durchschnittsmiete**
  Die Mietpreise aller abgeschlossenen Mietverträge werden mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und daraus der Mittelwert berechnet. Hierzu werden für jede Vermietung Fläche und Miete miteinander multipliziert. Die Summe dieser Produkte wird durch die Gesamtsumme der vermieteten Flächen dividiert.

- **Mittlere Mietpreisspanne**
  Diese wird für einen räumlich definierten Büroteilmarkt ausgewiesen. Sie orientiert sich an der Spanne der Standardabweichung unterhalb und oberhalb der (ungewichteten) Durchschnittsmiete.

Vorwort
Überblick
Vermietung
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über Greif & Contzen
Impressum

Kontakt

Theodor J. Greif
Geschäftsführender Gesellschafter
Greif & Contzen Immobilien GmbH
+49 221 937793-200
gl@greif-contzen.de

Andreas Reul
Leitung Büroimmobilien
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH
+49 221 937793-220
andreas.reul@greif-contzen.de

Frank Pönisch
Geschäftsführer
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH
+49 221 937793-265
frank.poenisch@greif-contzen.de

Dr. Jan Schubert
Beratung, Research
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH
+49 221 937793-263
jan.schubert@greif-contzen.de

Pressekontakt

Stefan Altmann
Leitung Marketing und Kommunikation
Greif & Contzen Immobilien GmbH
+49 221 937793-312
presse@greif-contzen.de

Anschrift
Pferdmengesstraße 42
50968 Köln
+49 221 937793-0
welcome@greif-contzen.de

Alle Informationen zum Unternehmen
→ **www.greif-contzen.de**

Karriere bei Greif & Contzen
→ **www.greif-contzen.de/karriere**

Unsere Marktberichte
→ **www.greif-contzen.de/presse/marktberichte**

Unser Marktbericht-Newsletter
→ **www.greif-contzen.de/newsletter**

Greif & Contzen in Social Media:

www.instagram.de/greifcontzen
www.xing.de/companies/greif&contzenimmobiliengmbh

GREIF&CONTZEN

Vorwort
Überblick
Vermietung
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über Greif & Contzen
Impressum

Wir sind Greif & Contzen

Ihr Partner für Immobilienaufgaben

Wir sind Immobilienberater, -vermittler, -verwalter und Sachverständige. Rund hundert Immobilienexperten aller relevanten Fachbereiche bilden bei uns – je nach Anforderung – Teams, die Ihnen bei Fragen rund um die Immobilie die bestmögliche Entscheidungsbasis liefern. Auf diese Art arbeiten wir seit über 40 Jahren in Köln, Bonn und der gesamten Metropolregion Rheinland.
Unsere Expertise weist dabei einen hohen regionalen Bezug auf. Denn in einem Markt mit langlebigen Gütern wie dem der Immobilien, halten wir zwei Punkte für entscheidend: Tiefe Kenntnis der Entwicklung und der Eigenheiten eines Marktes sowie ausgezeichnete Kontakte zu Entscheidern. Wenn Sie also auf der Suche nach Immobiliensachverstand in der Region Köln|Bonn sind, dann finden Sie in Greif & Contzen einen erfahrenen und verlässlichen Partner.

1976
Gründung der Einzelfirma Theodor J. Greif als Immobilienmakler

Vermittlung

- Investmentimmobilien
- Grundstücke und Restrukturierung
- Büroimmobilien
- Industrie- und Logistikimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien
- Privatimmobilien
- Land- und forstwirtschaftliche Immobilien über Greif & Meyer

Beratung

- Immobilienberatung
- Projektentwicklung, Beratung und Steuerung
- Research

Bewertung

- Sachverständigenwesen

Verwaltung

- Gewerbliche Verwaltung
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung

Vorwort
Überblick
Vermietung
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über Greif & Contzen
Impressum

Impressum

Herausgeber
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH
Pferdmengesstraße 42
50968 Köln

+49 221 937793-0

Gestaltung
Greif & Contzen Immobilien GmbH

Bildnachweis
Illustration S. 2 – Julian Rentzsch
S. 8 – Bernd Vogel Photography
Sonstige Bilder und Grafiken –
Greif & Contzen Immobilien GmbH

© 2021 Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH

Bei der beigefügten Marktinformation haben wir uns teilweise auf öffentliche Quellen, Informationen Dritter und eigene Berechnungen gestützt. Diese haben wir mit größter Sorgfalt erstellt und geben diese nach bestem Wissen weiter. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben, Inhalte und Zitate schließen wir jedoch aus. Die von uns zusammengestellten und übermittelten Informationen begründen keinerlei Beratungsverhältnis zu dem Empfänger.

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH, 2021. All rights reserved. Diese Unterlagen sind unser geistiges Eigentum und unterliegen unserem Copyright. Sie sind nur für die Adressaten bestimmt. Jede Vervielfältigung, Veränderung oder Weitergabe an Dritte, auch wenn dies nur teilweise geschieht, bedarf unserer ausdrücklichen, vorherigen und schriftlichen Zustimmung. Soweit diesseits kein Copyright besteht, weil dies bei Dritten liegt, verweisen wir auf deren Copyright.

Veröffentlichung dieses Berichts
Januar 2021

GERMAN PROPERTY PARTNERS
Hamburg • Berlin • Düsseldorf • Köln | Bonn • Frankfurt • Stuttgart • München

greifcontzen
greif-contzen.de