

---

# Büromarktbericht Köln

01|2024



GREIF & CONTZEN

---

**Vorwort**

---

Überblick

Vermietung

Ausblick

Weitere Informationen

## Liebe Leserinnen und Leser,

2023 war die Flächennachfrage auf dem Kölner Büromarkt deutlich niedriger als in früheren Jahren. Der Flächenumsatz unterbot mit rund 200.000 Quadratmetern den zehnjährigen Mittelwert von 304.000 Quadratmetern um circa 34 Prozent. Ein geringeres Ergebnis wurde zuletzt 2004 realisiert.

Nach dem Sommer begann zwischenzeitlich eine Phase der Nachfragebelebung, die dann von weiteren ökonomischen und politischen Hürden sowie militärischen Konflikten wieder eingeholt wurde. So entstanden neue Unsicherheiten und Risiken, mit denen die Unternehmen einen Umgang finden müssen. In einigen Fällen wurden aus wirtschaftlichen Gründen Flächengesuche zurückgezogen, Mietvertragsverhandlungen abgebrochen und bestehende Mietverträge verlängert.

Mit dem Nachfragerückgang hat der Leerstand sukzessive auf rund 280.000 Quadratmeter spürbar zugenommen, wodurch sich die Verfügbarkeit bei den Bestandsflächen somit etwas entspannt hat. Dennoch ergeben sich durch die hohen Erstellungskosten im hochwertigen Neubausegment weiter steigende Mietpreise von circa 33,00 Euro und teilweise mehr.

Auf den nachfolgenden Seiten stellen wir die Marktentwicklung während des vergangenen Jahres in einer vorläufigen Auswertung dar und geben einen ersten Ausblick auf das neue Jahr. Im Februar 2024 veröffentlichen wir unsere ausführliche Analyse sowie eine aktualisierte Bürolagenkarte.

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



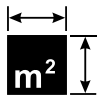
**»Bei Premium-Neubauten führen die Kosten der Projektentwickler zu Mieten, die noch deutlich über der aktuellen Spitzenmiete liegen.«**

---

**Andreas Reul**

Leitung Büroimmobilien

Greif &amp; Contzen Immobilienmakler GmbH



## 200.000 m<sup>2</sup>

### FLÄCHENUMSATZ

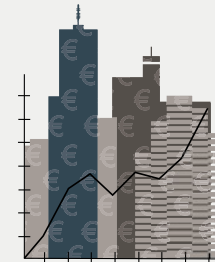
Der Büroflächenumsatz ist auf einen langfristigen Tiefpunkt gefallen und rund 37 Prozent niedriger als 2022 (rund 315.000 Quadratmeter).



## 280.000 m<sup>2</sup>

### FLÄCHENLEERSTAND

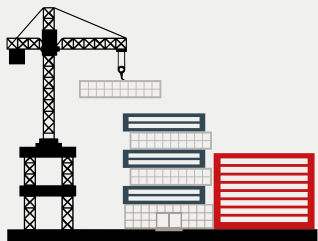
Der Flächenleerstand stieg 2023 um rund 50.000 Quadratmeter. Hinzu kommen aktuell etwa 52.000 Quadratmeter Untermietflächen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von circa 3,4 bzw. 4,0 Prozent.



## 33,00 €/m<sup>2</sup> 35,00 €/m<sup>2</sup>

### SPITZENMIETE HÖCHSTMIETE

Die hohen Baukosten führten bei Neubauten zu weiteren Preissteigerungen. Die gewichtete Durchschnittsmiete stieg von 18,50 €/m<sup>2</sup> auf 19,50 €/m<sup>2</sup>.



### FERTIGSTELLUNGEN

2023 wurden rund 100.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt. Der fünfjährige Mittelwert wurde somit erreicht und das zehnjährige Mittel um rund 10 Prozent übertroffen.



### AUSBLICK

Insgesamt wird 2024 eine leichte Nachfragebelebung und ein Flächenumsatz in einem Bereich um 230.000 Quadratmetern erwartet. Risiken bestehen aber fort. Die Neubau- und Spitzenmieten dürften weiter steigen.

Vorwort

**Überblick**

Vermietung

Ausblick

Weitere Informationen

# Überblick

## Büromarkt Köln – Kennziffern

	2019	2020	2021	2022	Entwicklung 2022/2023	2023
<b>Umsatz in Tsd. m<sup>2</sup></b>	290	230	315	315	↓	<b>200</b>
<b>Bestand in Mio. m<sup>2</sup></b>	7,9	8,0	8,05	8,1	↗	<b>8,16</b>
<b>Fertigstellungen in Tsd. m<sup>2</sup></b>	160	70	95	110	↘	<b>100</b>
<b>Leerstand in Tsd. m<sup>2</sup></b>	185	230	255	230	↑	<b>280</b>
<b>Leerstandsquote in %</b>	2,3	2,9	3,2	2,8	↑	<b>3,4</b>
<b>Höchstmiete in €/m<sup>2</sup></b>	29,00	28,50	30,00	36,00	↘	<b>35,00</b>
<b>Spitzenmiete (nach gif) in €/m<sup>2</sup></b>	26,00	26,00	27,00	28,50	↑	<b>33,00</b>
<b>Durchschnittsmiete (flächengewichtet) in €/m<sup>2</sup></b>	16,70	16,50	17,00	18,50	↗	<b>19,50</b>
<b>Durchschnittsmiete (Mittelwert) in €/m<sup>2</sup></b>	14,00	14,00	15,30	16,70	→	<b>16,70</b>
<b>SVP-Beschäftigte* in Tsd. (Stand Juni)</b>	583	580	591	607	↗	<b>610</b>
<b>Arbeitslosenquote in % (Stand Juni)</b>	7,9	9,6	9,5	8,4	↗	<b>8,6</b>

\* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Quelle: Greif &amp; Contzen Research, Köln Januar 2024

Vorwort

Überblick

**Vermietung****Büroflächenumsatz**

Mieten

Ausblick

Weitere Informationen

# Vermietung

## Der Flächenumsatz ist eingebrochen

### Krisen wirkten sich aus

Mit rund 200.000 Quadratmetern wurde der niedrigste Flächenumsatz seit 2004 realisiert.

- Die Flächenabnahme sank circa 34 Prozent unter den zehnjährigen Mittelwert.
- Der Umsatzanteil öffentlicher Nutzer ist im Vergleich zum Vorjahr auf rund 13 Prozent massiv gesunken (2022: circa 43 Prozent). Diese hatten in den vergangenen Jahren den Büromarkt stabilisiert.

### Modernisierungsbedarf führte zu großen Vermietungen

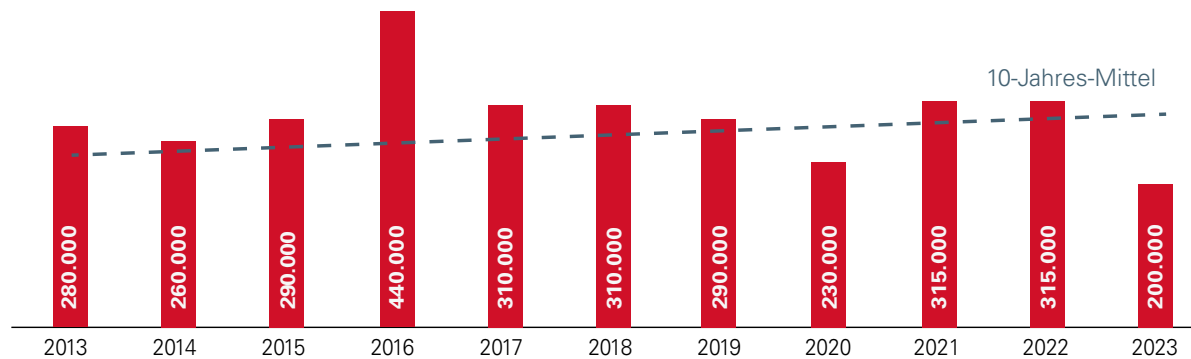
Zwei Verträge wurden über mehr als 10.000 Quadratmeter Bürofläche abgeschlossen, um interimweise Platz für geplante Gebäudesanierungen zu gewinnen.

- Die DEVK Versicherung mietete rund 14.000 Quadratmeter in der Rheinparkmetropole in Deutz an.
- Die Industrie- und Handelskammer zu Köln sicherte sich in direkter Nähe ihres Haupthauses im Bankenviertel circa 13.000 Quadratmeter.

**ca. 200.000 m<sup>2</sup>**

Flächenumsatz Q1 – Q4 2023

### Büroflächenumsatz Entwicklung 2013 - 2023 und 10-Jahres-Mittel | in m<sup>2</sup>



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Januar 2024

Vorwort

Überblick

---

**Vermietung**

**Büroflächenumsatz**

**Mieten**

---

Ausblick

Weitere Informationen

**Top-5 Flächenumsätze 2023**

Nutzer	Angebotstyp	Bürofläche in m²
DEVK (Deutz)	Bestand	ca. 14.000
IHK zu Köln (Bankenviertel)	Bestand	ca. 13.000
Kirchliche Zusatzversorgungskasse des Verbands der Diözesen Deutschlands (KZVK, Innenstadt Nord)	Projekt	ca. 9.150
Boston Consulting Group (Innenstadt Nord)	Projekt	ca. 7.250
n.n. (Deutz)	Projekt	ca. 4.300

**rund 32 %**  
 der zehn größten Flächenumsätze in Projekten

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Januar 2024

**Höchst- und Spitzenmiete**

Die gestiegenen Bau- und Zinskosten der Projektentwickler werden über die Miete an die Nutzer weitergereicht. Die niedrigeren Verkaufserlöse von Neubauten müssen ebenfalls kompensiert werden.

- Ungeachtet des Nachfragerückgangs setzte die Spitzenmiete ihren Wachstumstrend fort und stieg auf 33,00 Euro pro Quadratmeter.
- Die höchste vereinbarte Miete betrug 35,00 Euro pro Quadratmeter und war somit 1,00 Euro niedriger als die Höchstmiete 2022.

**Durchschnittsmiete**

Drei große Anmietungen wurden in innerstädtischen Neubau- und Sanierungsprojekten vereinbart. Gleichzeitig weitete sich der Leerstand aus, so dass sich unterschiedliche Effekte auf den Marktdurchschnitt auswirkten.

- Die flächengewichtete Durchschnittsmiete stieg von 18,50 Euro pro Quadratmeter auf 19,50 Euro.
- Die einfache arithmetische Durchschnittsmiete blieb bei 16,70 Euro pro Quadratmeter.

Vorwort

Überblick

Vermietung

**Ausblick**

Weitere Informationen

# Ausblick

## Weiterhin unterdurchschnittliche Flächennachfrage erwartet

### Wirtschaftsumfeld

- In einem von Krisen beeinflussten Wirtschaftsumfeld sank 2023 das Bruttoinlandsprodukt den Schätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge um 0,3 bis 0,5 Prozent.
- Für 2024 erwarten Ökonomen eine Änderung des Bruttoinlandsproduktes in einer noch breiten Spanne von - 0,5 bis +0,9 Prozent. Die Sparzwänge im Bundeshaushalt werden etwaige Konjunkturimpulse durch Staatsausgaben begrenzen und erzeugen neue Unsicherheiten für privatwirtschaftliche Investitionsvorhaben.
- Immerhin zeichnet sich ab, dass die Inflation weiter abnimmt und die Zinsen nicht weiter steigen.
- Der Ifo-Geschäftsklimaindex ist im Jahresverlauf insgesamt gesunken. Die Konjunkturumfrage der IHK zu Köln vom Herbst ergab bei den lokalen Unternehmen eine Verschlechterung des Stimmungsindikators.
- Eine etwaige Eskalation der geopolitischen Krisen wird bei den erwähnten Prognosen allerdings ausgeklammert und ist eines der Risiken für den weiteren Jahresverlauf.

### Kölner Büromarkt – Ausblick 2024

- Viele Nutzer haben die eigentlich erforderliche Anpassung der von ihnen genutzten Flächengröße und Arbeitsplatzkonzepte aufgrund der genannten Risiken und wirtschaftlichen Unsicherheiten des Jahres zurückgestellt. Wenn sich die Unsicherheiten reduzieren und die Geschäftsaussichten verbessern werden sie diesen Bedarfen konsequenter nachgehen und auch

- Neuanmietungen und Umzüge durchführen.
- Voraussichtlich wird sich der Büroflächenumsatz 2024 so dem Mittelwert der letzten fünf Jahre von 268.000 Quadratmetern wieder etwas annähern.
- Dazu beitragen wird der vom Landschaftsverband Rheinland für 2024 an der Opladener Straße in Köln-Deutz geplante Eigennutzerbaustart über mehr als 20.000 Quadratmeter Bürofläche.
- Im Neubau- und Spitzensegment ist weiterhin mit Mietpreissteigerungen zu rechnen.

**rd. 230.000 m<sup>2</sup>**

Flächenumsatz  
Prognose 2024



Die IHK zu Köln mietete das bislang von der Commerzbank genutzte Bürogebäude Unter Sachsenhausen 5-7.

[Vorwort](#)[Überblick](#)[Vermietung](#)[Ausblick](#)

## Weitere Informationen

[Glossar](#)[Kontakt](#)[Über Greif & Contzen](#)[German Property Partner](#)[Impressum](#)

# Glossar

## Flächenumsatz

Der Flächenumsatz gibt an, wie viel 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 Leerstandsquote.

## 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 Ver-

mietungen 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](#)[German Property Partner](#)[Impressum](#)

# Kontakt

**Theodor J. Greif**

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

**Andreas Reul**

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

**Torsten Hamm**

Leitung Büroimmobilien Bonn  
Greif & Contzen Immobilienmakler  
GmbH+49 221 937793-210  
torsten.hamm@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](http://www.greif-contzen.de)

**Karriere bei Greif & Contzen**

→ [www.greif-contzen.de/karriere](http://www.greif-contzen.de/karriere)

**Unsere Marktberichte**

→ [www.greif-contzen.de/presse/marktberichte](http://www.greif-contzen.de/presse/marktberichte)

**Unser Marktbericht-Newsletter**

→ [www.greif-contzen.de/newsletter](http://www.greif-contzen.de/newsletter)

**Greif & Contzen in Social Media:****GREIF & CONTZEN**

[Vorwort](#)[Überblick](#)[Vermietung](#)[Ausblick](#)**Weitere Informationen**[Glossar](#)[Kontakt](#)**Über Greif & Contzen**[German Property Partner](#)[Impressum](#)

# Wir sind Greif & Contzen

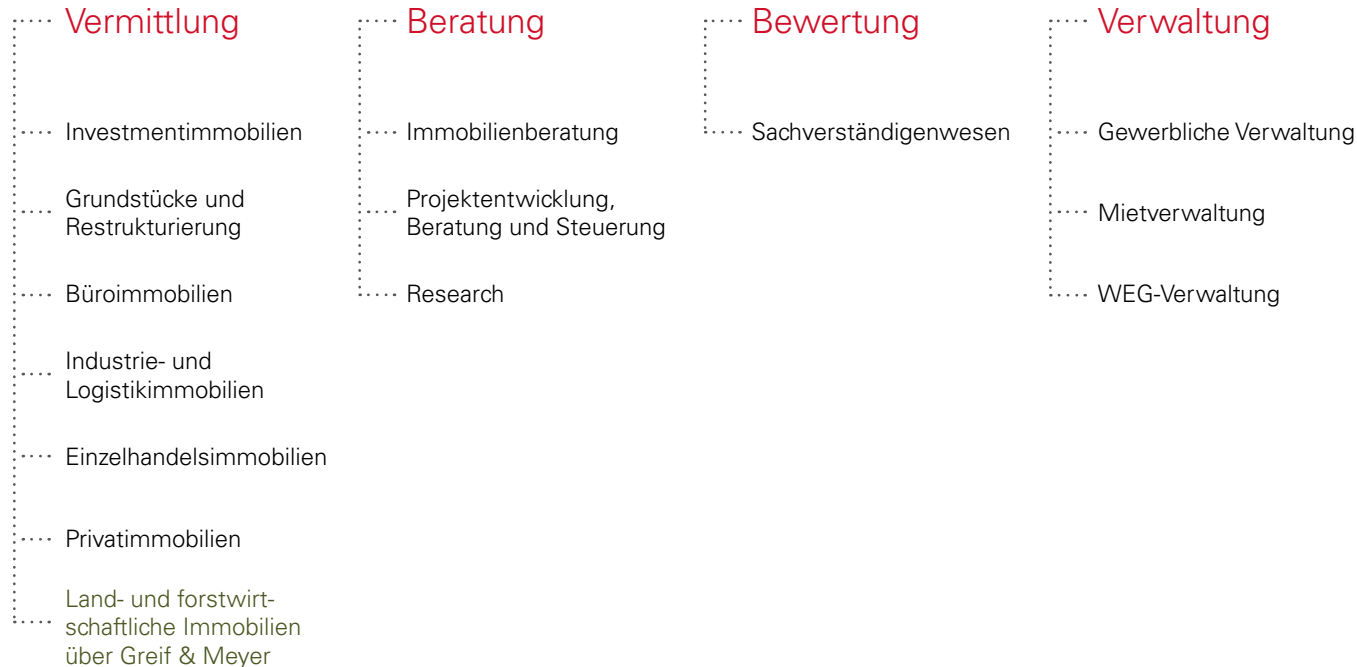
## Ihr Partner für Immobilienaufgaben

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 45 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



Vorwort

Überblick

Vermietung

Ausblick

### Weitere Informationen

[Glossar](#)

[Kontakt](#)

[Über Greif & Contzen](#)

[German Property Partner](#)

[Impressum](#)

# German Property Partners

GPP. Ein Netzwerk mit Persönlichkeit.

Einen kompetenten Ansprechpartner für alle gewerblichen Immobilienbelange in Deutschland – diesen Wunsch kann kein Niederlassungsnetzwerk wirklich erfüllen. Wir können es:

**Grossmann & Berger**

Hamburg und Berlin

**Anteon**

Düsseldorf

**Greif & Contzen**

Köln|Bonn

**blackolive**

Frankfurt a. M.

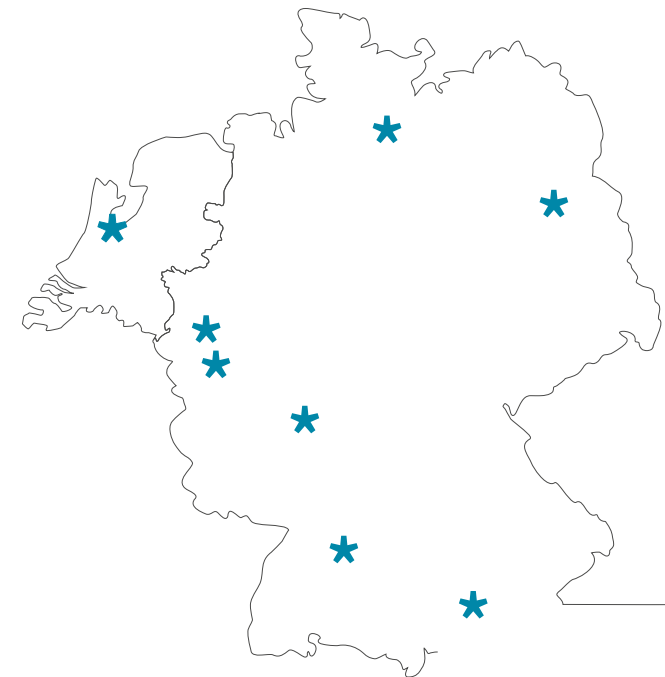
**E & G Real Estate**

Stuttgart und München

Internationale Kooperationspartner:

**Carter Jonas** in Großbritannien,

**Van Gool Elburg** in den Niederlanden



[Vorwort](#)[Überblick](#)[Vermietung](#)[Ausblick](#)**Weitere Informationen**[Glossar](#)[Kontakt](#)[Über Greif & Contzen](#)[German Property Partner](#)**[Impressum](#)**

# Impressum

**Herausgeber**

Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH  
Pferdmengesstraße 42  
50968 Köln  
+49 221 937793-0

**Gestaltung**

Greif & Contzen Immobilien GmbH

**Bildnachweis**

S. 9 – Bernd Vogel Photography

Sonstige Bilder und Grafiken –  
Greif & Contzen Immobilien GmbH

**Veröffentlichung dieses Berichts**

Januar 2024

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, 2024. 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.

**GREIF & CONTZEN**[www.greif-contzen.de](http://www.greif-contzen.de)

greifcontzen   
greif-contzen.de