Büromarktbericht **Köln**

10|2021

GREIF&CONTZEN

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Ausblick
Weitere Informationen

Liebe Leserinnen und Leser,

mittlerweile lässt die höhere Impfquote wieder mehr persönliche Kontakte und einen Großteil der Wirtschaftsaktivitäten zu. Dennoch zögern weiterhin manche privatwirtschaftlichen Büronutzer, ihren künftigen Flächenbedarf festzulegen. Zumindest im eher kleinteiligen bis mittleren Flächensegment hat die Nachfrage aber schon wieder deutlich zugenommen. Der aktuell noch steigende Leerstand bringt zunächst mehr Auswahloptionen als in früheren Jahren, in denen bestimmte Flächengrößen kaum mehr verfügbar waren. Mittelfristig könnte dieses Angebot im Bestand aber wieder knapper werden, wenn die Konjunktur weiter Fahrt aufnimmt.

Neben den individuellen Unternehmensentscheidungen und den gesamtwirtschaftlichen Zusammenhängen kündigt sich an, dass politische Entscheidungen die Marktentwicklung im kommenden Jahr deutlicher prägen werden. Im Ausblick fassen wir wichtige Parameter für die Marktentwicklung 2022 zusammen.

Kennern unserer Marktberichte wird auffallen, dass wir in der vorliegenden Ausgabe unsere Informationen kompakter mitteilen, um bei der Lektüre die wesentlichen Fakten schneller zugänglich zu machen.

Über Ihr Feedback hierzu und Ihre Fragen zum Kölner Büromarkt freuen wir uns.

»2022 könnte der Leerstand wieder sinken. Bis dahin profitieren Suchende von dem zwischenzeitlich gestiegenen Flächenangebot«

Andreas Reul
Leitung Büroimmobilien
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

Büromarkt Köln Q3 2021

210.000 m²

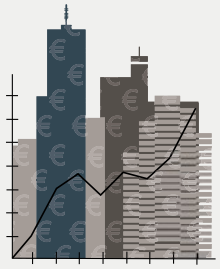
FLÄCHENUMSATZ

Der Büroflächenumsatz stieg in den ersten drei Quartalen 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 45 Prozent. Das Vor-Corona-Niveau wurde sogar leicht übertroffen.

275.000 m²

FLÄCHENLEERSTAND

Die Zunahme des Leerstands ist moderat und es sind keine neuen größeren Flächen zur Untervermietung hinzugekommen.



26,00 €/m²

MIETNIVEAU

Das Mietniveau hat eine steigende Tendenz mit einer Spitzenmiete von rund 26,00 €/m² und einer ungewichteten Durchschnittsmiete von circa 15,00 €/m². Die höchste realisierte Miete beträgt 29,50 €/m² (Höchstmiete).

HOMEOFFICE

Viele überlegen noch, wie und in welchem Umfang Homeoffice-Regelungen künftig genutzt werden sollten.

AUSBLICK

Öffentliche Nutzer zeigen weiterhin eine hohe Flächennachfrage. Für das vierte Quartal werden noch große Flächenumsätze erwartet. Der bislang zunehmende Leerstand könnte ab 2022 wieder sinken.

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Ausblick
Weitere Informationen

Überblick

Büromarkt Köln – Kennziffern, Entwicklung und Prognose

	2017	2018	2019	Entwicklung 2019/2020	2020	Tendenz	Prognose 2021
Umsatz in Tsd. m²	310	310	290	↓	230	↑	**290**
Bestand in Mio. m²	7,8	7,8	7,9	↗	8,0	→	**8,0**
Fertigstellungen in Tsd. m²	95	62	160	↓	70	↑	**100**
Leerstand in Tsd. m²	280	200	185	↗	230	↑	**290**
Leerstandsquote in %	3,6	2,6	2,3	↗	2,9	↑	**3,6**
Höchstmiete in €/m²	26,50	25,00	29,00	↘	28,50	↗	**29,50**
Spitzenmiete (nach gif) in €/m²	21,50	23,00	26,00	→	26,00	→	**26,00**
Durchschnittsmiete (flächengewichtet) in €/m²	13,70	15,00	16,70	↘	16,50	↗	**17,30**
Durchschnittsmiete (Mittelwert) in €/m²	13,00	13,00	14,00	→	14,00	↗	**15,00**
SVP-Beschäftigte* in Tsd. (Stand Juni)	553	569	583	↘	580	↘	**570**
Arbeitslosenquote in % (Stand Juni)	8,5	7,7	7,9	↑	9,6	↘	**9,5**

* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2021

Vorwort
Überblick
Vermietung
Büroflächenumsatz
Mieten
Angebot
Ausblick
Weitere Informationen

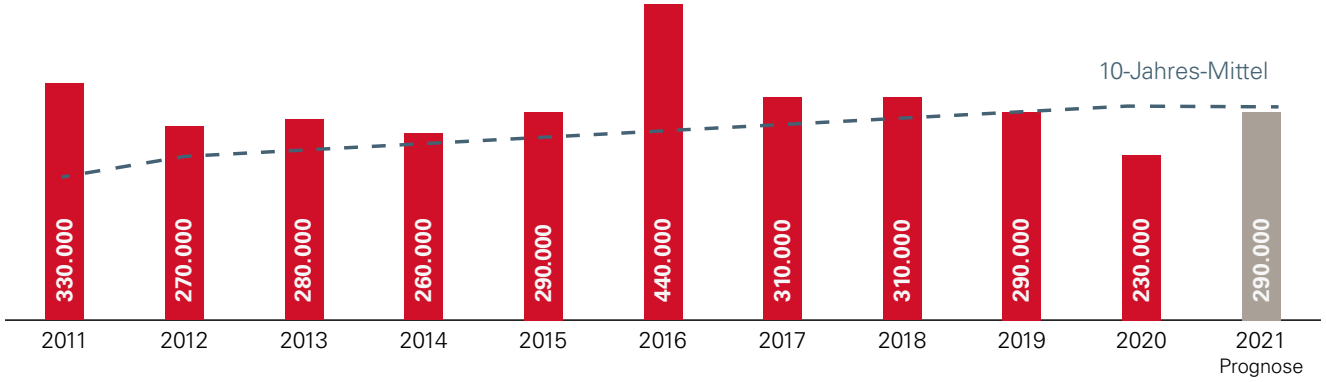
Vermietung

Hohe Dynamik im kleinteiligen und mittleren Größensegment

Im bisherigen Jahresverlauf wurde ein Flächenumsatz von rund 210.000 Quadratmetern realisiert. Dies entspricht einer Steigerung im Vergleich zum dritten Quartal 2020 um etwa 45 Prozent. Das Vor-Corona-Niveau wurde leicht übertroffen. Die drei größten Mietverträge wurden in einem Bereich von 11.800 bis 19.000 Quadratmeter abgeschlossen. Gleichzeitig fanden zahlreiche Anmietungen im Segment unter 1.000 Quadratmetern statt. Viele Unternehmen verhalten sich jedoch noch zögerlich. Öffentliche Nutzer hatten einen Anteil von etwa 41 Prozent am Flächenumsatz.

210.000 m²
Flächenumsatz Q1 – Q3 2021

Büroflächenumsatz Entwicklung 2011 – 2021, 10-Jahres-Mittel und Prognose 2021 | in m²



Top-5 Flächenumsätze 2021

Nutzer	Angebotstyp	Bürofläche in m²
n.n. (Ehrenfeld)	Bestand	ca. 19.000
Bundesbehörde (Braunsfeld)	Bestand	ca. 16.200
Kassenärztliche Vereinigung Nordrhein (Ossendorf)	Projekt	ca. 12.800
Bundesbehörde (Braunsfeld)	Projekt	ca. 11.800
Institut für Qualität und Wirtschaftlichkeit im Gesundheitswesen (Deutz)	Projekt	ca. 8.300

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2021

Vorwort
Überblick
Vermietung
Büroflächenumsatz
Mieten
Angebot
Ausblick
Weitere Informationen

Im Neubauprojekt „Mattes & Düxx“ mietete das Institut für Qualität und Wirtschaftlichkeit im Gesundheitswesen einen Teil der insgesamt 25.500 Quadratmeter Bürofläche.

Vorwort
Überblick
Vermietung
Büroflächenumsatz
Mieten
Angebot
Ausblick
Weitere Informationen

Das Mietniveau tendiert weiter nach oben

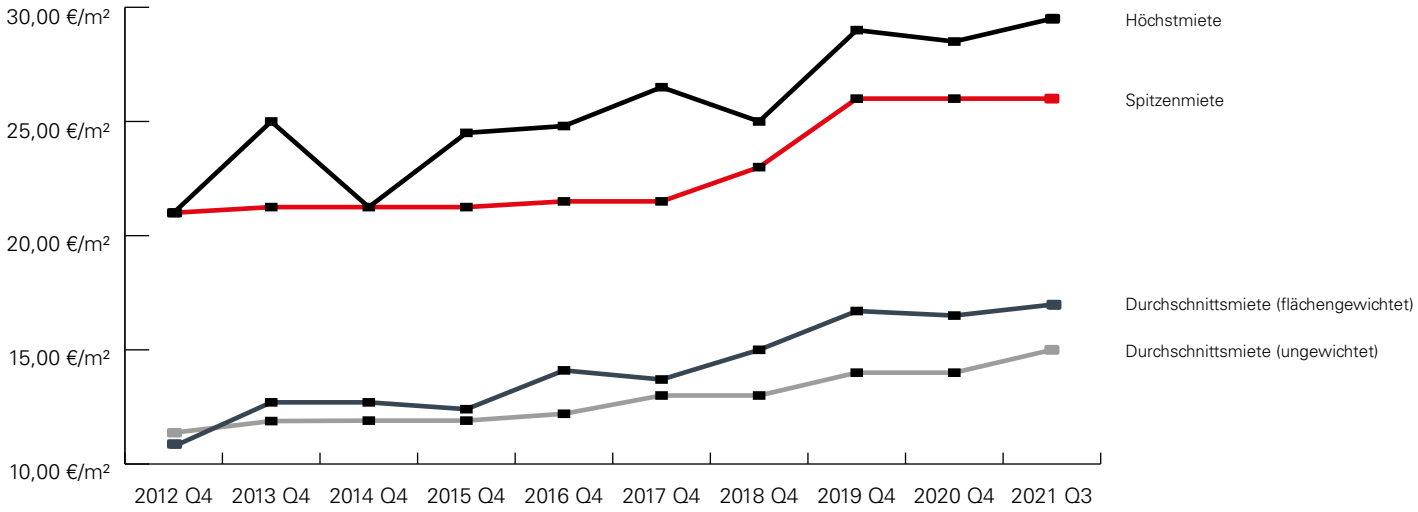
Ende des dritten Quartals beträgt die Spitzenmiete weiterhin circa 26,00 Euro pro Quadratmeter. Im Marktdurchschnitt sind die Mieten im bisherigen Jahresverlauf allerdings gestiegen. Die ungewichtete Durchschnittsmiete nahm von rund 14,00 auf 15,00 Euro pro Quadratmeter zu und die flächengewichtete Durchschnittsmiete von etwa 16,50 auf 17,00 Euro.

Die höchste erzielte Miete betrug 29,50 Euro pro Quadratmeter.

Der Leerstand ist zwar gewachsen, aber nur moderat. Gleichzeitig begrenzen die gestiegenen Baukosten sowohl bei Projektentwicklern als auch Bestandshaltern die Spielräume für Incentivierungen.

26 €/m²
Spitzenmiete Q1 - Q3 2021

Entwicklung der Büromieten 2012 bis zum Q3 2021 | in €/m² pro Monat



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2021

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Bautätigkeit
Leerstand
Ausblick
Weitere Informationen

Angebot

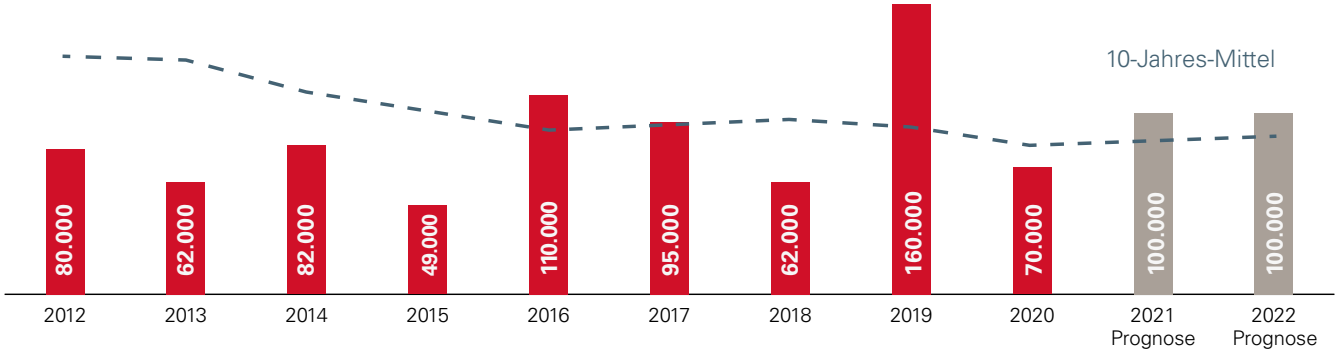
Hohe Bauaktivität in der Innenstadt, Ehrenfeld, Ossendorf, Braunsfeld und Mülheim

2021 werden rund 100.000 Quadratmeter neue Bürofläche fertigstellt. Zwar wird damit der langjährige Durchschnitt deutlich überschritten, allerdings sind wegen Vorvermietungen und Eigennutzungen davon nur noch etwa 20 Prozent frei verfügbar.

2022 dürfte das Fertigstellungsvolumen eine ähnliche Größenordnung erreichen, der Vermietungsstand beträgt bereits etwa 60 Prozent.

200.000 m²
vorraussichtliche Neubau-Bürofläche 2021 – 2022

Neubaufertigstellungen Entwicklung 2012 – 2020 und Prognose 2021 – 2022 | in m²



Top-3 Projekte im Bau

Objekt/Büroteilmarkt	Mietfläche in m²	Fertigstellung
Kite (Ossendorf)	rd. 23.000	2022
QUADRA (Gremberghoven)	rd. 21.300	2022
CENTRAAL (Deutz)	rd. 19.700	2024

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2021

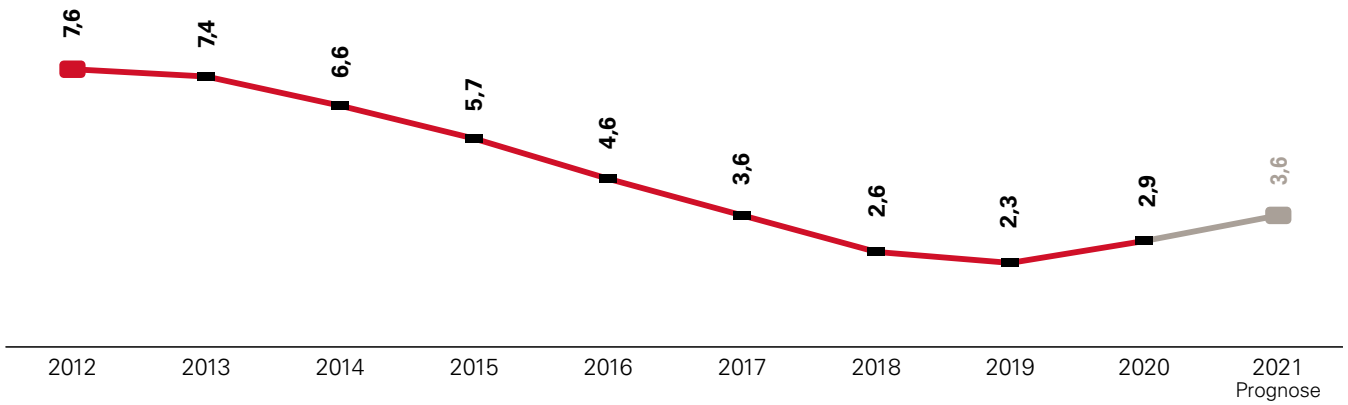
Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Bautätigkeit
Leerstand
Ausblick
Weitere Informationen

Der Leerstand steigt moderat

Zum Ende des dritten Quartals 2021 beträgt der Büroflächenleerstand rund 275.000 Quadratmeter. Etwa 3,4 Prozent des Flächenbestands stehen somit leer. Hinzu kommen einzelne größere Angebote zur Untervermietung, deren Zahl in den letzten Monaten aber nicht weiter gestiegen ist. Bis zum Jahresende wird der Leerstand voraussichtlich auf circa 290.000 Quadratmeter noch etwas anwachsen. Ab 2022 könnte eine weiter erstarkende Konjunktur wieder zu Rückgängen führen.

3,6 %
Leerstandsquote
Prognose Q4 2021

Leerstandsquote 2012 – 2021 | in %



Quelle: Greif & Contzen Research, Oktober 2021

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Ausblick
Weitere Informationen

Ausblick

Zu den gesamtwirtschaftlichen Zusammenhängen kommen politische Einflussfaktoren

Büromarkt Köln im vierten Quartal 2021
Weiterhin weisen öffentliche Nutzer eine hohe Flächennachfrage auf. Im Gegensatz dazu zögern einige privatwirtschaftliche Unternehmen noch, ihren künftigen Bedarf festzulegen.

- Weitere große Vertragsabschlüsse werden für das vierte Quartal erwartet.
- Insgesamt könnte der Flächenumsatz 2021 das Vor-Corona-Niveau erreichen (rund 290.000 Quadratmeter).
- Der Leerstand wird wahrscheinlich noch etwas zunehmen.
- Die Mieten haben eine steigende Tendenz.

Einflussfaktoren der Marktentwicklung 2022
Laut den Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute soll das Bruttoinlandsprodukt im kommenden Jahr um 3,5 bis 5,1 Prozent wachsen. Allerdings bestehen in verschiedenen ökonomischen Kontexten konjunkturelle Risiken, wie z.B. der weiteren Pandemieentwicklung, in dem Anstieg der Rohstoffpreise oder in den gestörten Lieferketten.
Neben den gesamtwirtschaftlichen Faktoren werden zudem voraussichtlich folgende Aspekte den Kölner Büromarkt 2022 prägen:

- Wie lange ziehen sich die Entscheidungen größerer privatwirtschaftlicher Unternehmen bzgl. ihrer Flächeninanspruchnahme hin?
- Welche Workplace-Strategy wählen die Nutzer bei der Bestimmung ihres Flächenbedarfs?
- Werden die Baukosten weiter steigen und wie sehr wird sich das dann auf die Mietpreise auswirken?
- Wie viele Büronutzer wird die Rückkehr zu den früheren Regeln zur Insolvenzanmeldung betreffen?
- Wie schnell wird eine neue Bundesregierung gebildet?

290.000 m²
Flächenumsatz
Prognose 2021

Die ehemalige Kaufhof-Zentrale in der Innenstadt

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
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 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
Angebot
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 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**

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:

GREIF&CONTZEN

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
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
- Neubaumaßnahmen
- Research
- Asset Management (RE-QUEST GmbH)
- Sachverständigenwesen

Bewertung

- Sachverständigenwesen

Verwaltung

- Gewerbliche Verwaltung
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
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
S. 2, 12 – Bernd Vogel Photography
S. 6 – HHVision
Sonstige Bilder und Grafiken –
Greif & Contzen Immobilien GmbH

Veröffentlichung dieses Berichts
Oktober 2021

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.

GERMAN PROPERTY PARTNERS
GPP. Ein Netzwerk mit Persönlichkeit.
www.germanpropertypartners.de

GREIF&CONTZEN
www.greif-contzen.de

greifcontzen
greif-contzen.de