

# Büromarktbericht Köln

# 10|2019



GREIF & CONTZEN

---

**Vorwort**

---

- Überblick
- Vermietung
- Spezialthema
- Angebot
- Teilmarktübersicht
- Arbeitsmarkt
- Ausblick
- Weitere Informationen

## Liebe Leserinnen und Leser,

vor nun mehr 15 Jahren veröffentlichte Greif & Contzen seinen ersten Büromarktbericht. Passend zum Jubiläum haben wir das Design des Berichts überarbeitet. Auf die gewohnte Ausführlichkeit des Reports dürfen Sie weiterhin zählen.

In dieser gewissermaßen „historischen“ Ausgabe stellen wir Ihnen als Spezialthema ein besonderes Gebiet in der südlichen Altstadt vor, das lange Zeit nicht als wertige Bürolage wahrgenommen wurde, sich aber immer mehr in diese Richtung entwickelt: Das Gebiet um den Blaubach. Hier setzte vor über elf Jahren ein kontinuierlicher Erneuerungsprozess ein, der auch künftig anhalten wird.

Seit der ersten Veröffentlichung unseres Büromarktberichts im Jahr 2004 ist der Kölner Büromarkt deutlich gewachsen. Der Flächenbestand hat um circa 1,1 Millionen Quadratmeter, d.h. um rund 16 Prozent, zugenommen. Der Zuwachs fand deutlich stärker als früher im Rechtsrheinischen statt. Die ungewichtete Durchschnittsmiete ist um fast drei Euro pro Quadratmeter auf 14,00 Euro pro Quadratmeter gestiegen, die Leerstandsquote hat die Marke des Jahres 2000 von 2,3 Prozent mittlerweile sogar unterschritten.

Der aktuelle Konjunkturrückgang hat noch keine Auswirkung gezeigt. Der Flächenumsatz von rund 205.000 Quadratmetern zum Ende des dritten Quartals spricht für eine immer noch gute Nachfrage der Nutzer. Mehrere Projektentwicklungen konnten im bisherigen Jahresverlauf hiervon profitieren.

Auf den folgenden Seiten präsentieren wir Ihnen unsere Analysen zur Marktentwicklung im neuen Design. Über Ihr Feedback und Ihre Fragen zum Kölner Büromarkt freuen wir uns.



---

»Der Kölner Büromarkt weist einen langfristigen Wachstumstrend auf.«

---

**Benedikt Graf Douglas**

Mitglied der Geschäftsleitung, Leitung Büroimmobilien  
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

Vorwort

**Überblick**

Vermietung

Spezialthema

Angebot

Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

# Überblick

## Büromarkt Köln – Kennziffern, Entwicklung und Prognose

	2015	2016	2017	Entwicklung 2017/2018	2018	Tendenz	Prognose 2019
<b>Umsatz in Tsd. m<sup>2</sup></b>	290	440	310	→	310	↘	<b>280</b>
<b>Bestand in Mio. m<sup>2</sup></b>	7,7	7,8	7,8	→	7,8	↗	<b>7,9</b>
<b>Fertigstellungen in Tsd. m<sup>2</sup></b>	49	110	95	↓	62	↑	<b>160</b>
<b>Leerstand in Tsd. m<sup>2</sup></b>	440	360	280	↓	200	↘	<b>170</b>
<b>Leerstandsquote in %</b>	5,7	4,6	3,6	↓	2,6	↘	<b>2,1</b>
<b>Höchstmiete in €/m<sup>2</sup></b>	24,50	24,80	26,50	↘	25,00	↑	<b>29,00</b>
<b>Spitzenmiete (nach gif) in €/m<sup>2</sup></b>	21,25	21,50	21,50	↑	23,00	↗	<b>24,00</b>
<b>Durchschnittsmiete (flächengewichtet) in €/m<sup>2</sup></b>	12,40	14,10	13,70	↑	15,00	↑	<b>16,50</b>
<b>Durchschnittsmiete (Mittelwert) in €/m<sup>2</sup></b>	11,90	12,20	13,00	→	13,00	↑	<b>14,00</b>
<b>SVP-Beschäftigte* in Tsd. (Stand Juni)</b>	522	538	553	↑	569	↗	<b>575</b>
<b>Arbeitslosenquote in % (Stand Juni)</b>	9,3	8,5	8,5	↓	7,7	↗	<b>7,9</b>

\* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Quelle: Greif &amp; Contzen Research, Köln Oktober 2019

Vorwort

Überblick

**Vermietung****Büroflächenumsatz**

Mieten

Dynamische Bürolagen

Spezialthema

Angebot

Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

# Vermietung

## Große Anmietungen fanden häufig in Neubauten statt

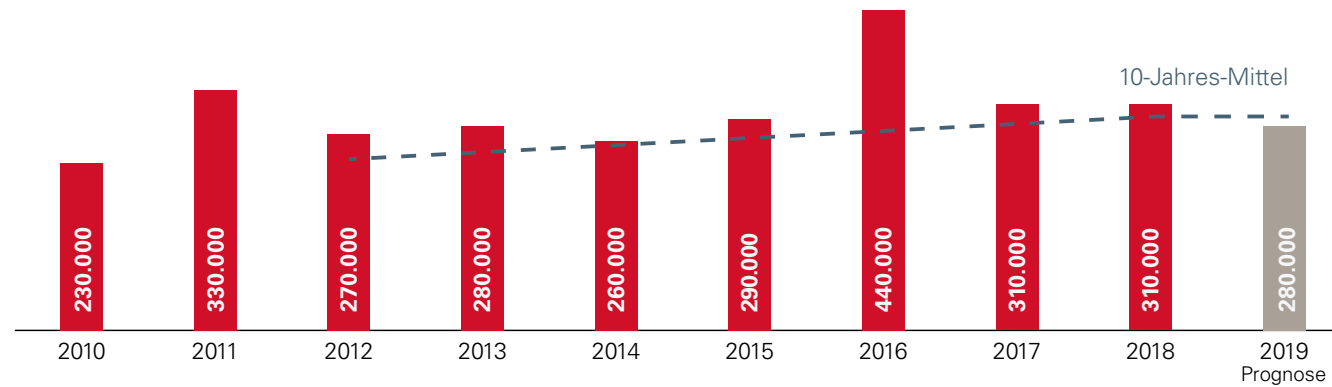
Die Anmietung der Sparkasse KölnBonn im Neubauprojekt „KITE“ im Teilmarkt Ossendorf ist mit insgesamt rund 17.600 Quadratmetern der bislang größte Mietvertragsabschluss. Im dritten Quartal wurden im Großprojekt „MesseCity“ circa 8.400 Quadratmeter an den Kautschuk-Produzenten ARLANXEO vermietet. Das Unternehmen plant, im Mai

2020 aus dem nahe gelegenen Sitz des Mutter-Konzerns LANXESS in die neu erstellten Büros umzuziehen. Somit ist der erste Bauabschnitt der „MesseCity“ nun vollständig vermietet, nachdem sich die Zurich Versicherung 2016 den Großteil der projektierten Flächen gesichert und dadurch den Baustart ermöglicht hatte.

**205.000 m<sup>2</sup>**

Flächenumsatz Q1 – Q3 2019

### Büroflächenumsatz Entwicklung 2010 – 2018, 10-Jahres-Mittel und Prognose 2019 | in m<sup>2</sup>



- Vorwort
- Überblick
- Vermietung**
- Büroflächenumsatz**
- Mieten
- Dynamische Bürolagen
- Spezialthema
- Angebot
- Teilmarktübersicht
- Arbeitsmarkt
- Ausblick
- Weitere Informationen

**Auswahl bedeutender Flächenumsätze bis Oktober 2019**

Nutzer	Bürofläche in m <sup>2</sup>
Sparkasse KölnBonn AöR (Ossendorf)	ca. 17.600
ARLANXEO Deutschland GmbH (Deutz)	ca. 8.400
Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e. V. (Köln Ost)	ca. 7.900
WeWork Germany GmbH (Kölner Ringe)	ca. 6.700
Telekom Deutschland GmbH / congstar (Rheinauhafen)	ca. 6.200
CANCOM SE (Mülheim)	ca. 6.000
FOM Hochschule für Oekonomie & Management gGmbH (Ehrenfeld)	ca. 3.600
Regus Management GmbH (Ehrenfeld)	ca. 3.300
KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Innenstadt Süd)	ca. 3.200
KölnBusiness Wirtschaftsförderungs-GmbH (Bankenviertel)	ca. 2.700
Regus Management GmbH (Ossendorf)	ca. 2.400

**ca. 22.000 m<sup>2</sup>**  
 Summe der drei größten rechtsrheinischen Flächenumsätze

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2019



In den ehemaligen Messehallen der „Rheinparkmetropole“ wurden 2019 mehrere Anmietungen realisiert

Vorwort

Überblick

**Vermietung**

**Büroflächenumsatz**

Mieten

Dynamische Bürolagen

Spezialthema

Angebot

Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

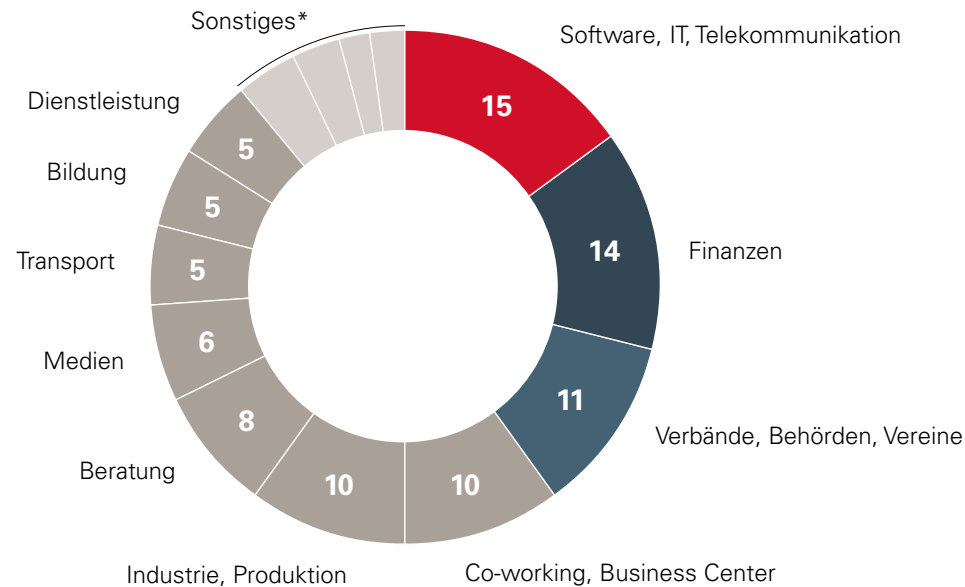
## Software-, IT- und Telekommunikationsunternehmen mit hohem Flächenbedarf

Software-, IT- und Telekommunikationsunternehmen sind im bisherigen Jahresverlauf die größte Nachfragergruppe. Neben zahlreichen kleineren bis mittleren Anmietungen sicherten sich congstar und CANCOM SE Büroflächen mit jeweils mehr als 6.000 Quadratmetern. An zweiter Stelle stand die Finanzwirtschaft. Hier wirkt sich der große Mietvertragsabschluss der Sparkasse KölnBonn aus. Insbesondere

dere aufgrund eines Baustarts auf dem Areal des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt zur Eigennutzung bilden Verbände, Behörden und Vereine die drittgrößte Nutzergruppe. Die zuletzt sehr im Fokus stehenden Co-working Anbieter und Business Center kommen auf Platz vier der Anmietungen.

**10 %**  
Anteil Co-working  
und Business Center  
am Flächenumsatz

### Büroflächenumsatz 2019 (Q1 – Q3) nach Branchen | in %



\*Sonstiges: 4 % Gesundheit, 3 % Immobilien, 2 % Versicherung, 2 % Bau

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2019

Vorwort

Überblick

**Vermietung**

Büroflächenumsatz

**Mieten**

Dynamische Bürolagen

Spezialthema

Angebot

Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

## Deutlicher Anstieg der Mieten

Das geringe Flächenangebot sowie die gute Nachfrage der Nutzer ließen die Mieten im bisherigen Jahresverlauf weiter steigen. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete nahm um 1,50 Euro auf 16,50 Euro pro Quadratmeter zu. Die ungewichtete Durchschnittsmiete beträgt aktuell circa 14,00 Euro. Die Spitzenmiete ist seit Jahresanfang um einen Euro auf mittlerweile etwa 24,00 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Die Höchstmiete für sehr gut ausgestattete Flächen in Best-

lage ist 2019 gleich um 4,0 Euro pro Quadratmeter auf 29,00 Euro pro Quadratmeter gesprungen. Die über lange Zeit hinweg geltende Marke von 21,00 Euro als Spitzenmiete kann in hochwertigen Objekten mittlerweile auch schon in guten Bürolagen erzielt werden. Eine Auswertung der Mietvertragsabschlüsse für die hochpreisigen Flächen in rund 90 Bürogebäuden seit 2015 ergibt das in der nachstehenden Tabelle zusammengefasste Preisgefüge.

**29 €/m<sup>2</sup>**

Höchstmiete 2019

### Preisgefüge der Höchstmieten nach Objekt- und Lagekategorien | in €/m<sup>2</sup> pro Monat

	Neubau	Revitalisierung	Neuwertiges und modernes Objekt
<b>Sehr gute Bürolage<sup>1</sup></b>	18,00 – 25,00	18,50 – 29,00	18,50 – 29,00
<b>Gute Bürolage<sup>2</sup></b>	16,25 – 21,50	15,25 – 20,50	16,75 – 21,50
<b>Mittlere Bürolage<sup>3</sup></b>	11,00 – 17,25	14,00 – 19,00	14,00 – 15,50

Ausgewiesen werden monatliche Nominalmieten pro Quadratmeter

<sup>1</sup> innerstädtisch gelegen mit sehr guter Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit sowie etabliertem Unternehmensbesatz, wie z.B. Bankenviertel, Mediapark, Rheinauhafen, Rheinufer

<sup>2</sup> innerstädtisch gelegen, jedoch mit Einschränkungen z.B. bzgl. Sichtbarkeit und Nachbarschaft

<sup>3</sup> außerhalb der Innenstadt gelegen, teilweise auch in Gewerbegebieten, wie z.B. Airport-Businesspark, Braunsfeld, Ehrenfeld, Kalk, Ossendorf

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2019

Vorwort

Überblick

**Vermietung**

Büroflächenumsatz

Mieten

**Dynamische Bürolagen**

Spezialthema

Angebot

Teilmarktübersicht

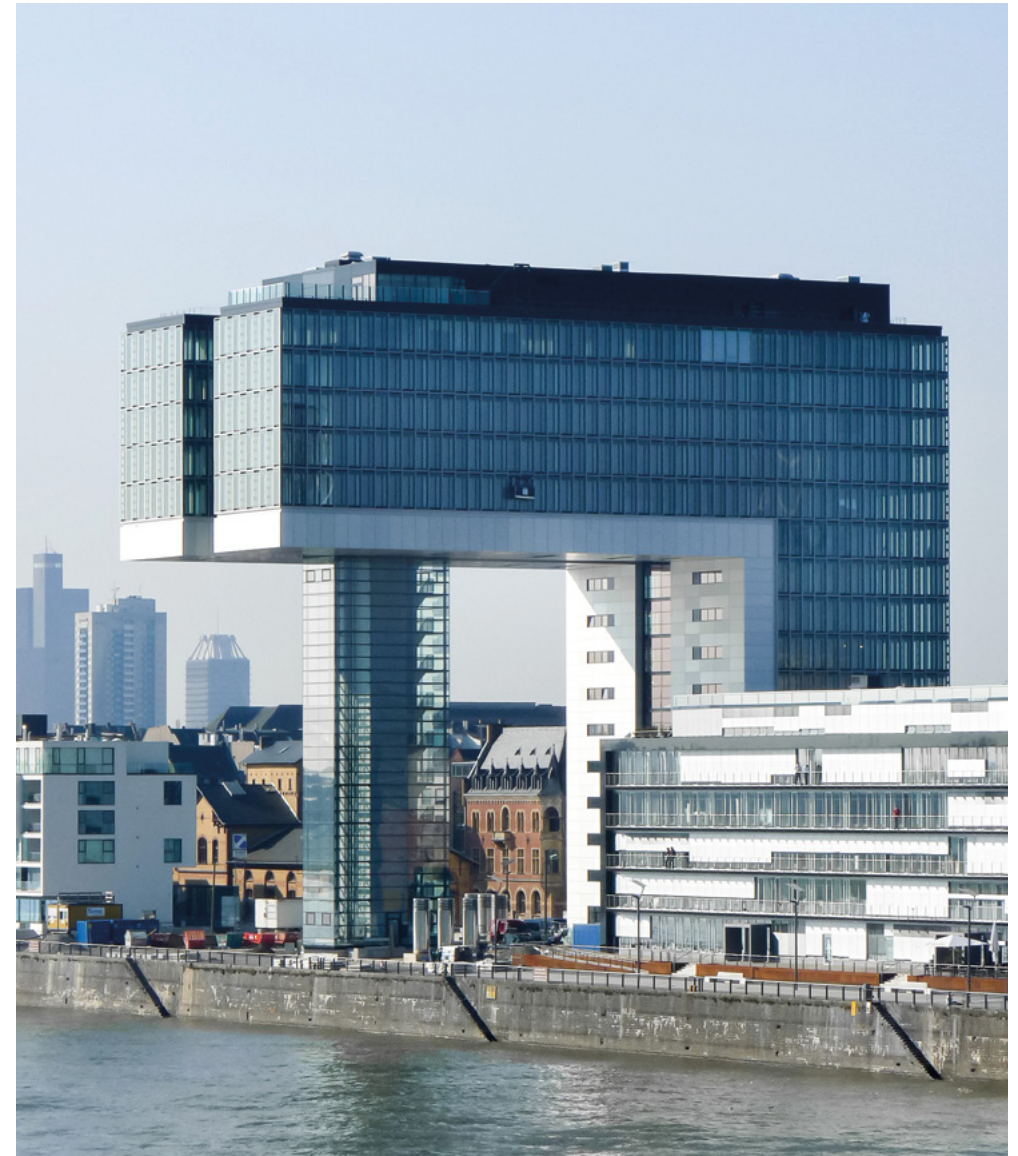
Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

## Dynamische Bürolagen

Der Rheinauhafen wies im bisherigen Jahresverlauf einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz und ein gestiegenes Preisniveau auf. Dieses manifestierte sich insbesondere in mehreren kleinteiligen Anmietungen im Krankenhaus Süd. Auch im Bereich der Kölner Ringe erhöhten sich die Mieten. Zwar blieb der Flächenumsatz hinter früheren Jahren zurück, dafür wurden in einzelnen, besonders hochwertigen Objekten Mietvereinbarungen geschlossen, welche die aktuelle Spitzenmiete noch übertrafen. Die positive Entwicklung des Teilmarkts Ossendorf hat einige Projektentwickler auf den Plan gerufen. Hier konnten ebenso wie im Bestand mehrere Vertragsabschlüsse verzeichnet werden.



Krankenhaus Süd



Vorwort

Überblick

Vermietung

**Spezialthema**

Angebot

Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

# Spezialthema

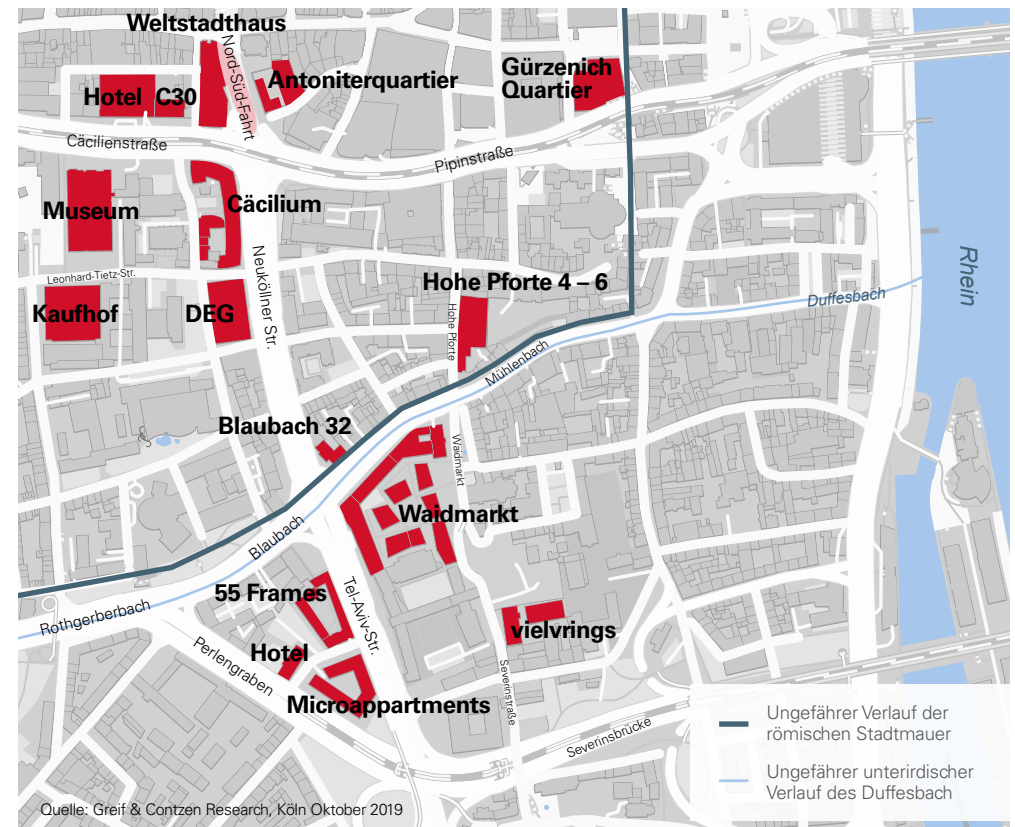
## Quartiersentwicklung entlang der Kölner Bäche

Eine Lage, die seit mehreren Jahren größere Immobilienprojekte mit Relevanz für den Kölner Büromarkt anzieht, befindet sich in direkter Nähe zur Kreuzung Blaubach/Neuköllner Straße. Dieser Teil des Stadtzentrums verfügt über kurze Wege zu den besten Geschäftslagen, zahlreichen Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie zum Rhein. Gleichzeitig ist er ein Knotenpunkt wichtiger Verkehrsadern. In den letzten elf Jahren haben mehrere Organisationen, Unternehmen und Projektentwickler diese Lagevorteile für sich zu nutzen gewusst und begonnen, die frühere teils inhomogene Bebauung zu erneuern.

2008 zog die Deutsche Entwicklungs- und Investitionsgesellschaft (DEG), eine Tochter der KfW Bankengruppe, von Müngersdorf in einen Neubau an der Neuköllner Straße. Ein Jahr später wurde direkt angrenzend das rund 17.500 Quadratmeter große Bürogebäude „Cäcilium“ fertiggestellt. Seitdem fanden in dem Objekt immer wieder Vermietungen statt, beispielsweise nahm vor wenigen Monaten eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft über rund 3.200 Quadratmeter Bürofläche ab.

Ab 2012 wurden auf dem früheren Areal der Polizeiwache am Waidmarkt die ersten Neubauten den Nutzern übergeben. Neben zwei größeren Hotelanlagen wurden im Innenhof Wohnhäuser sowie Einzelhandelsflächen und 2013 ein ca. 9.000 Quadratmeter großes Bürogebäude errichtet. Durch die Entwicklung dieses Ensembles wurde dieser Teil des Blaubachs und der Nord-Süd-Fahrt mit einer modernen und homogenen Bebauung neu gefasst.

**Historie** In der römischen Zeit wurde der Duffesbach entlang der südlichen Stadtmauer in den Rhein geleitet. Im Mittelalter siedelten sich hier Gewerbe an, auf die sich die Namen des Straßenzugs der Kölner Bäche beziehen. Heute fließt der Bach unterirdisch in Röhren.



Vorwort

Überblick

Vermietung

**Spezialthema**

Angebot

Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

2014 und somit nur sechs Jahre nach ihrem Umzug begann die DEG mit einem Erweiterungsbau, um ihren gewachsenen Flächenbedarf zu decken. Das Gebäude wurde 2017 fertiggestellt und hat circa 3.000 Quadratmeter Bürofläche. Über einen Tunnel ist es mit dem Hauptgebäude verbunden.

Das vom Straßenverkehr umschlossene Dreieck zwischen Tel-Aviv-Straße, Perlengraben und Blaubach wurde zwischen 2015 und 2018 durch mehrere Baumaßnahmen deutlich aufgewertet. Das frühere Bürohochhaus der Gothaer Versicherung wurde durch eine aufwendige Sanierung zu einem Holiday Inn Express Hotel umgebaut. Daneben entstanden Eigentumswohnungen und am vorherigen Standort des Zollkriminalamts Microapartments. Entlang des Blaubachs sind noch weitere ältere Bürogebäude mit Entwicklungspotenzial vorhanden. Ein wichtiger Nutzer ist hier das Finanzamt Mitte.

Aktuell erfolgt ein aufwendiges Revitalisierungsprojekt des bisherigen Hauptsitzes des Unternehmens HRS am Blaubach 32. Das Gebäude wird rund 3.000 Quadratmeter Bürofläche mit modernster Ausstattung, flexibler Raumaufteilung sowie neuen Fensterbändern und einer insgesamt neuen Fassadenoptik bieten.

Neben der AntoniterCityKirche und dem bekannten „Weltstadt-haus“ entsteht derzeit das gemischt genutzte „Antoniter Quartier“. Außer einem neuen Gemeindezentrum werden unter anderem auch Gastronomieflächen und rund 2.200 Quadratmeter Bürofläche geschaffen. In der Nachbarschaft werden aktuell Wohnbaumaßnahmen

durchgeführt. In der Hohe Pforte wird ein früheres Bürogebäude für Wohnzwecke umgenutzt, an der Severinstraße entstehen Eigentumswohnungen und Stadthäuser im Projekt „vielrings“.

Die Bebauungsstrukturen in den Lagen entlang den Bächen bieten weiteres städtebauliches Entwicklungspotenzial.



Die Bürogebäude der DEG und das Cäcilium an der Neuköllner Straße

Vorwort

Überblick

Vermietung

Spezialthema

**Angebot****Leerstand****Bautätigkeit**

Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

# Angebot

## Leerstandsabbau hat sich verlangsamt

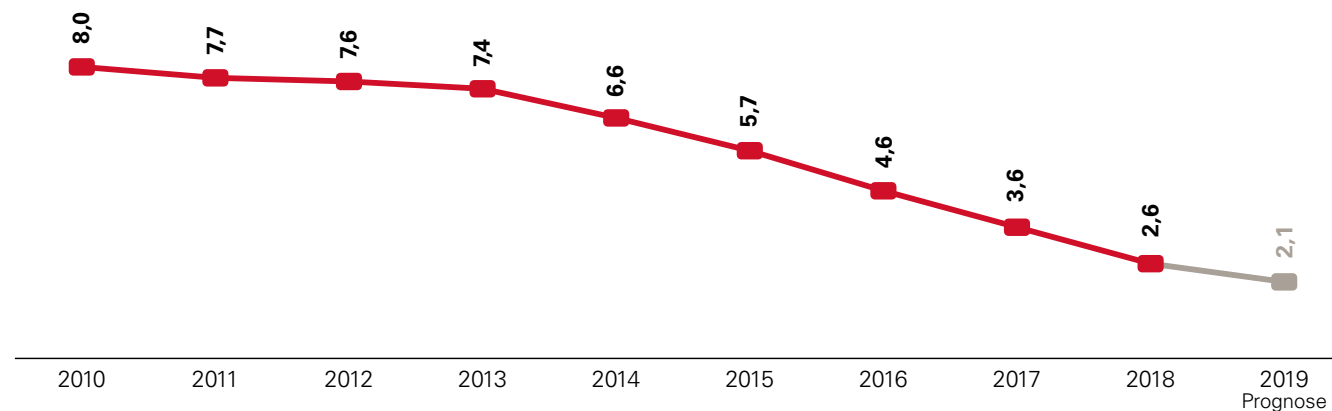
Im bisherigen Jahresverlauf ist der Büroflächenleerstand um etwa 23.000 Quadratmeter zurückgegangen und beträgt nun circa 177.000 Quadratmeter. In den Teilmärkten Rheinauhafen, Kölner Ringe und Deutz sank der Leerstand um jeweils rund 4.000 Quadratmeter. Ende 2019 werden es voraussichtlich nochmals etwa 7.000 Quadratmeter weniger sein und somit rund 2,1 Prozent des Flächenbestands leer stehen. Gegenüber den Rückgängen der letzten Jahre in

Höhe von jährlich etwa 80.000 Quadratmetern hat sich der Leerstandsabbau somit verlangsamt. Aktuell gibt es nur vereinzelt Bestandsobjekte, in denen kurzfristig mehr als 5.000 Quadratmeter zur Anmietung verfügbar sind. Diese befinden sich außerhalb der Innenstadt. Mietverträge über mehr als 3.000 Quadratmeter wurden in diesem Jahr bislang mit nur wenigen Ausnahmen in Neubau- und Sanierungsprojekten unterzeichnet.

**2,1 %**

Leerstandsquote  
Prognose Q4 2019

### Leerstandsquote 2010 – 2019 | in %



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2019

- Vorwort
- Überblick
- Vermietung
- Spezialthema
- Angebot**
- Leerstand
- Bautätigkeit**
- Teilmarktübersicht
- Arbeitsmarkt
- Ausblick
- Weitere Informationen

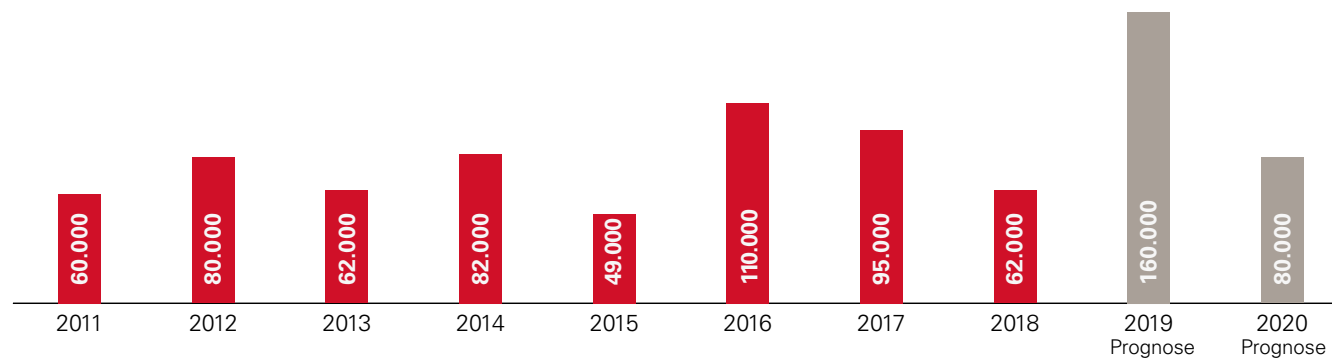
## Hohe Bauaktivität

Im Vergleich zu den Vorjahren herrscht aktuell eine hohe Bauaktivität. Bis Ende 2019 werden voraussichtlich rund 160.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt. Das Großprojekt „MesseCity“ macht hiervon rund 40 Prozent aus. Die drei nächst größten Büro-Fertigstellungen in 2019 bieten jeweils 12.000 bis 15.000 Quadratmeter. Hinzukommen mehrere

Objekte im vierstelligen Bereich. Etwa die Hälfte der neu errichteten Fläche befindet sich in der links- oder rechtsrheinischen Innenstadt. 2020 wird das Neubauvolumen mit schätzungsweise circa 80.000 Quadratmeter wieder niedriger und in der Struktur insgesamt kleinteiliger ausfallen.

**240.000 m<sup>2</sup>**  
 vorraussichtliche Neubau-  
 Bürofläche 2019 – 2020

**Neubaufertigstellungen Entwicklung 2011 – 2018 und Prognose 2019 – 2020 | in m<sup>2</sup>**



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2019

Vorwort

Überblick

Vermietung

Spezialthema

**Angebot**

Leerstand

**Bautätigkeit**

Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

**Bedeutende Bautätigkeit 2019 (Projekte im Bau)**

<b>Objekt/Büroteilmarkt</b>	<b>Mietfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fertigstellung</b>
MesseCity (Deutz)	rd. 120.000	2019/2022*
I/D Cologne, 1. Bauabschnitt (Mülheim)	rd. 32.000	2021
WALLARKADEN (Kölner Ringe, Rudolfplatz)	rd. 14.000	2021
HangarOne (Ossendorf)	rd. 13.000	2020
THE SPIKES, THE CORNER COLOGNE (Innenstadt Nord)	rd. 11.000	2020
COCO (Ossendorf)	rd. 8.600	2019
Kaltenbornweg 8 (Deutz)	rd. 8.000	2020
DLR Gebäude 5 (Köln Ost)	rd. 7.900	2020
Deutsche Bahn AG Trainingszentrum (Köln Ost)	rd. 7.800	2019
Schanzenstraße 39 (Mülheim)	rd. 6.700	2019
HAUS AM RUDOLFPLATZ (Kölner Ringe, Rudolfplatz)	rd. 6.300	2021

\* Nach Bauabschnitten

Quelle: Greif &amp; Contzen Research, Köln Oktober 2019

Vorwort

Überblick

Vermietung

Spezialthema

---

**Angebot**

Leerstand

**Bautätigkeit**

---

Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen



Der erste Bauabschnitt der „MesseCity“ in Köln-Deutz

Vorwort

Überblick

Vermietung

Spezialthema

Angebot

**Teilmarktübersicht**

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

# Teilmarktübersicht

Bürolagen Köln – Flächenangebot, Leerstand, Jahresumsatz und mittlere Mietpreisspanne

Bürolage	Flächenangebot <sup>1</sup> in m <sup>2</sup>	Leerstand in m <sup>2</sup>	Jahresumsatz <sup>2</sup> in m <sup>2</sup>	Mittlere Mietpreis- spanne <sup>3</sup> in €/m <sup>2</sup>
<b>Innenstadt</b>				
Bankenviertel	1.000	1.000	11.000	13 – 20
MediaPark	1.000	1.000	7.000	14 – 20
Rheinauhafen	1.000	1.000	9.000	16 – 21
Kölner Ringe	30.000	4.000	21.000	11 – 21
Deutz	55.000	3.000	34.000	11 – 20
Innenstadt Nord	58.000	18.000	39.000	12 – 20
Innenstadt Süd	12.000	9.000	9.000	10 – 18
Rheinufer Nord	500	500	4.000	15 – 20
Rheinufer Süd	2.000	2.000	7.000	12 – 17
<b>Zwischensumme</b>	<b>160.500</b>	<b>39.500</b>	<b>141.000</b>	

<sup>1</sup> Das Flächenangebot umfasst Leerstand, Flächen im Bau und einen Teil des Flächenangebots in Projekten.

<sup>2</sup> Angegeben wird der Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

<sup>3</sup> Es handelt sich um Nominalmieten. In Einzelfällen werden auch Mieten vereinbart, die deutlich niedriger oder höher liegen.

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2019



Vorwort
Überblick
Vermietung
Spezialthema
Angebot
<b>Teilmarktübersicht</b>
Arbeitsmarkt
Ausblick
Weitere Informationen

Bürolage	Flächenangebot <sup>1</sup> in m <sup>2</sup>	Leerstand in m <sup>2</sup>	Jahresumsatz <sup>2</sup> in m <sup>2</sup>	Mittlere Mietpreis- spanne <sup>3</sup> in €/m <sup>2</sup>
<b>Linksrheinisch</b>				
Innere Kanalstraße	1.000	1.000	6.000	12 – 16
Ehrenfeld	30.000	11.000	19.000	9 – 15
Braunsfeld	46.000	18.000	12.000	10 – 13
Ossendorf	77.000	18.000	19.000	8 – 13
Köln Nord	35.000	5.000	15.000	7 – 12
Köln West	22.000	20.000	15.000	8 – 15
Köln Süd	34.000	21.000	19.000	8 – 14
<b>Zwischensumme</b>	<b>245.000</b>	<b>94.000</b>	<b>105.000</b>	
<b>Rechtsrheinisch</b>				
Gremberghoven	48.000	7.000	15.000	7 – 11
Mülheim	52.000	1.000	23.000	9 – 15
Kalk	500	500	15.000	8 – 15
Köln Ost	112.000	35.000	18.000	8 – 12
<b>Zwischensumme</b>	<b>212.500</b>	<b>43.500</b>	<b>71.000</b>	
<b>Summe Bürolagen</b>	<b>618.000</b>	<b>177.000</b>	<b>317.000</b>	

<sup>1</sup> Das Flächenangebot umfasst Leerstand, Flächen im Bau und einen Teil des Flächenangebots in Projekten.

<sup>2</sup> Angegeben wird der Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

<sup>3</sup> Es handelt sich um Nominalmieten. In Einzelfällen werden auch Mieten vereinbart, die deutlich niedriger oder höher liegen.





Vorwort

Überblick

Vermietung

Spezialthema

Angebot

Teilmarktübersicht

**Arbeitsmarkt**

Ausblick

Weitere Informationen

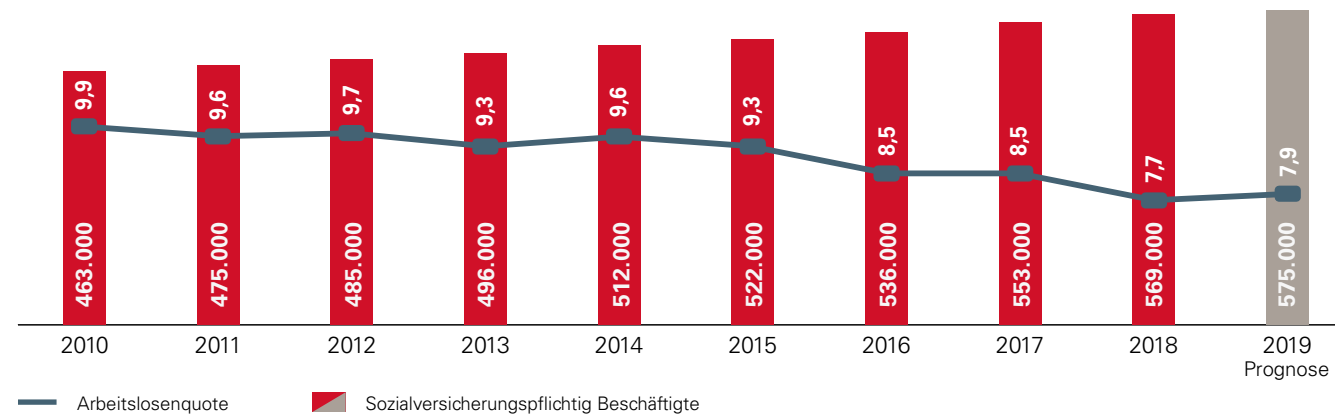
# Arbeitsmarkt

## Der Beschäftigungsaufbau verlangsamt sich

Nach mehreren Jahren mit immer wieder stark steigenden Beschäftigungszahlen, hat die Konjunktur auf dem Kölner Arbeitsmarkt mittlerweile etwas nachgelassen. Zwischen Januar und August 2019 stieg die Arbeitslosenquote von 7,8 auf 8,1 Prozent. Auch wenn noch keine amtliche Angabe zur

Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum 30. Juni 2019 veröffentlicht wurde, ist es wahrscheinlich, dass der Zuwachs gegenüber dem Vorjahresmonat geringer ausfallen wird, als in früheren Boomjahren.

### Arbeitslosenquote\* in Prozent und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Köln – Entwicklung 2010 – 2018 und Prognose 2019



\*Jeweils Stand Juni

Quelle: Greif &amp; Contzen Research, Köln Oktober 2019

- Vorwort
- Überblick
- Vermietung
- Spezialthema
- Angebot
- Teilmarktübersicht
- Arbeitsmarkt
- Ausblick**
- Weitere Informationen

# Ausblick

## Flächennachfrage und Preisniveau vorerst stabil

Der Konjunkturausblick der deutschen Wirtschaft hat sich im Jahresverlauf verschlechtert. Mehrere exportorientierte Industriezweige sind von einer nachlassenden Nachfrage betroffen. Politische Unsicherheiten aufgrund des unklaren Brexit und durch Handelskonflikte hemmen Investitionsentscheidungen von Unternehmen. Die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute zum Wachstum des Bruttoinlandsprodukts sind für 2019 auf 0,4 bis 0,9 Prozent zurückgegangen. Für 2020 wird ein Wachstum von 0,9 bis 1,4 Prozent erwartet.

Der IFO-Geschäftsklimaindex ist nach einer kurzen Erholung am Jahresanfang mehrfach gesunken. Die Konjunkturumfrage der Industrie- und Handelskammer zu Köln bei den kleinen und mittelständischen Unternehmen der Region registrierte im Sommer ebenfalls eine schlechtere Stimmung trotz bis dahin gut laufender Geschäfte.

Auf dem Kölner Büroflächenmarkt ist der konjunkturelle Rückgang bislang kaum zu bemerken. Viele Unternehmen haben weiterhin einen Mehrbedarf an Flächen. Dennoch wird der Flächenumsatz bis zum Jahresende voraussichtlich auf rund 280.000 Quadratmeter zurückgehen, da die Nachfrage nicht durch das aktuelle Angebot im vollen Umfang passgenau bedient werden kann. Dies würde einer Umsatzreduktion von rund zehn Prozent gegenüber 2018 entsprechen. Es ist zu erwarten, dass die Leerstandsquote noch

etwas weiter sinkt und das Mietpreisniveau stabil bleibt. Sollte sich der allgemeine Konjunkturrückgang stärker auf den Kölner Büromarkt auswirken, könnten in einer ersten Phase in dezentralen Bürolagen mit höherem Flächenangebot die Vermarktungszeiträume von Leerständen oder Projektierungen zunehmen.

**280.000 m<sup>2</sup>**  
Flächenumsatz  
Prognose 2019



Die Revitalisierung des ONE Cologne an der Ecke Venloer Straße/Innere Kanalstraße wurde 2019 fertiggestellt

- Vorwort
- Überblick
- Vermietung
- Spezialthema
- Angebot
- Teilmarktübersicht
- Arbeitsmarkt
- 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 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  
 Spezialthema  
 Angebot  
 Teilmarktübersicht  
 Arbeitsmarkt  
 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](mailto:gl@greif-contzen.de)



### Benedikt Graf Douglas

Mitglied der Geschäftsleitung  
 Leitung Büroimmobilien  
 Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH  
 +49 221 937793-311  
[benedikt.douglas@greif-contzen.de](mailto:benedikt.douglas@greif-contzen.de)



### Frank Pönisch

Geschäftsführer  
 Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH  
 +49 221 937793-265  
[frank.poenisch@greif-contzen.de](mailto:frank.poenisch@greif-contzen.de)



### Dr. Jan Schubert

Beratung, Research  
 Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH  
 +49 221 937793-263  
[jan.schubert@greif-contzen.de](mailto:jan.schubert@greif-contzen.de)



### Pressekontakt

#### Stefan Altmann

Leitung Marketing und Kommunikation  
 Greif & Contzen Immobilien GmbH  
 +49 221 937793-312  
[presse@greif-contzen.de](mailto:presse@greif-contzen.de)

### Anschrift

Pferdmengesstraße 42  
 50968 Köln  
 +49 221 937793-0  
[welcome@greif-contzen.de](mailto: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:



[www.instagram.de/greifcontzen](http://www.instagram.de/greifcontzen)

[www.xing.de/companies/greif&contzenimmobiliengmbh](http://www.xing.de/companies/greif&contzenimmobiliengmbh)



**GREIF & CONTZEN**

Vorwort  
 Überblick  
 Vermietung  
 Spezialthema  
 Angebot  
 Teilmarktübersicht  
 Arbeitsmarkt  
 Ausblick

### Weitere Informationen

Glossar

Kontakt

**Über Greif & Contzen**

Impressum

# Wir sind Greif & Contzen

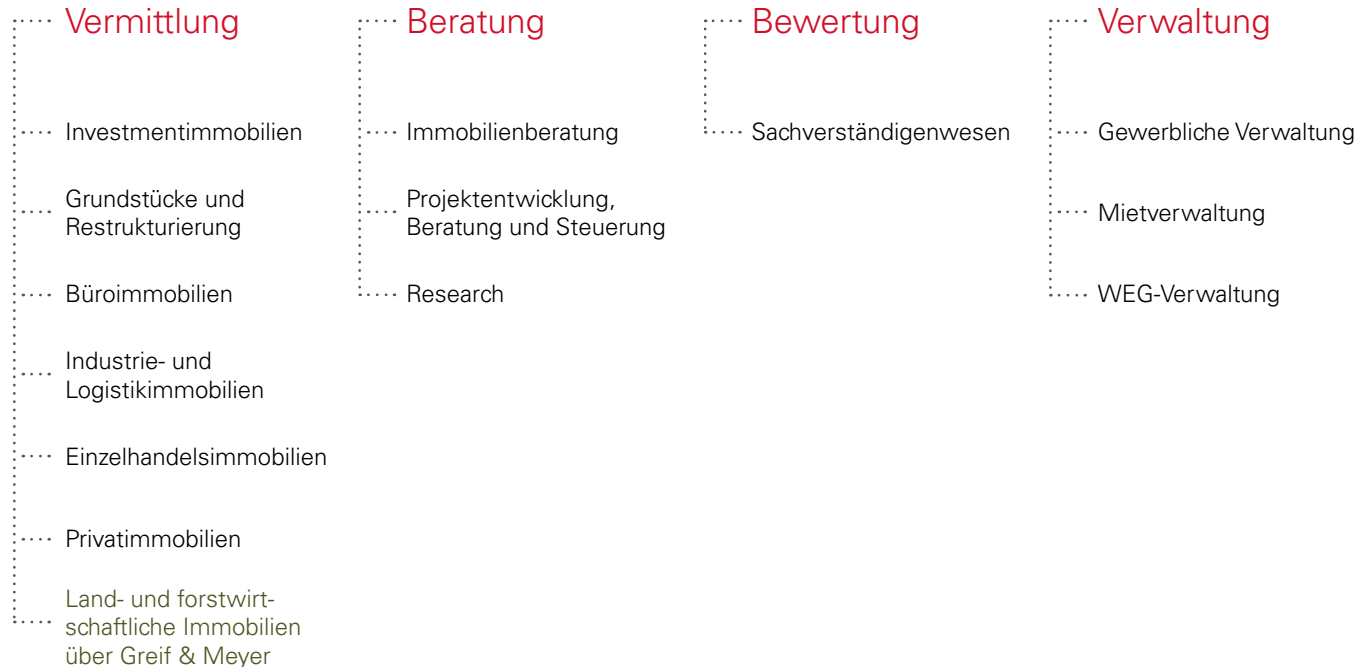
## Ihr Partner für Immobilienaufgaben

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



Vorwort  
Überblick  
Vermietung  
Spezialthema  
Angebot  
Teilmarktübersicht  
Arbeitsmarkt  
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. 20 – Bernd Vogel Photography  
Sonstige Bilder und Grafiken –  
Greif & Contzen Immobilien GmbH

© 2019 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, 2019. 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**

Oktober 2019