

# Büromarktbericht Köln

01|2020



GREIF&CONTZEN

---

**Vorwort**

---

Überblick

Vermietung

Ausblick

Weitere Informationen

## Liebe Leserinnen und Leser,

2019 wurde nach unserer vorläufigen Auswertung insgesamt ein Büroflächenumsatz von etwa 290.000 Quadratmetern realisiert. Der größte Mietvertragsabschluss fand im ersten Quartal in einer Projektentwicklung in Ossendorf statt und sichert der Sparkasse KölnBonn circa 17.600 Quadratmeter.

Zwar war der Flächenumsatz 2018 mit etwa 310.000 Quadratmetern in etwa sieben Prozent höher, dennoch liegt weiterhin eine gute Flächennachfrage vor. In mehreren Fällen kam es zu Verschiebungen von Vertragsunterzeichnungen in das neue Jahr.

Der Flächenleerstand ist 2019 auf 185.000 Quadratmeter gesunken. Nur in Einzelfällen sind Bestandsflächen mit mehr als 5.000 Quadratmetern anmietbar. In mehreren Teilmärkten, wie z.B. dem Mediapark, dem Rheinauhafen oder am Rheinufer sind selbst kleinere Büros kaum mehr verfügbar. Da gleichzeitig die Preisvorstellungen der Anbieter deutlich gestiegen sind, entwickelten sich die Büromieten sehr dynamisch. Die Spitzenmiete ist von 23,00 Euro pro Quadratmeter auf mittlerweile etwa 26,00 Euro pro Quadratmeter geschnellt.

Insgesamt wurden rund 150.000 Quadratmeter neue Bürofläche fertiggestellt. Einen bedeutenden Anteil hieran nimmt der erste Abschnitt des Großprojekts MesseCity ein, der vom Hauptnutzer Zurich Versicherung vor Kurzem bezogen wurde.

Unsere vollständige Analyse des Kölner Büromarktes für das Jahr 2019 dürfen Sie im Februar 2020 erwarten. Über Ihr Feedback und Ihre Fragen freuen wir uns und wünschen Ihnen viel Erfolg im neuen Jahr.



---

**»Die Flächennachfrage ist weiterhin stabil.«**

**Benedikt Graf Douglas**

Mitglied der Geschäftsleitung, Leitung Büroimmobilien  
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

Vorwort

**Überblick**

Vermietung

Ausblick

Weitere Informationen

# Überblick

## Büromarkt Köln – Kennziffern

	2015	2016	2017	2018	Entwicklung 2018/2019	2019
<b>Umsatz in Tsd. m<sup>2</sup></b>	290	440	310	310	↘	290
<b>Bestand in Mio. m<sup>2</sup></b>	7,7	7,8	7,8	7,8	↗	7,9
<b>Fertigstellungen in Tsd. m<sup>2</sup></b>	49	110	95	62	↑	150
<b>Leerstand in Tsd. m<sup>2</sup></b>	440	360	280	200	↘	185
<b>Leerstandsquote in %</b>	5,7	4,6	3,6	2,6	↘	2,3
<b>Höchstmiete in €/m<sup>2</sup></b>	24,50	24,80	26,50	25,00	↑	29,00
<b>Spitzenmiete (nach gif) in €/m<sup>2</sup></b>	21,25	21,50	21,50	23,00	↑	26,00
<b>Durchschnittsmiete (flächengewichtet) in €/m<sup>2</sup></b>	12,40	14,10	13,70	15,00	↑	16,70
<b>Durchschnittsmiete (Mittelwert) in €/m<sup>2</sup></b>	11,90	12,20	13,00	13,00	↗	14,00
<b>SVP-Beschäftigte* in Tsd. (Stand Juni)</b>	522	538	553	569	↗	575
<b>Arbeitslosenquote in % (Stand Juni)</b>	9,3	8,5	8,5	7,7	↗	7,9

\* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Quelle: Greif &amp; Contzen Research, Köln Januar 2020

Vorwort

Überblick

**Vermietung****Büroflächenumsatz**

Ausblick

Weitere Informationen

# Vermietung

## Geringerer Flächenumsatz in den Segmenten unter 5.000 Quadratmetern

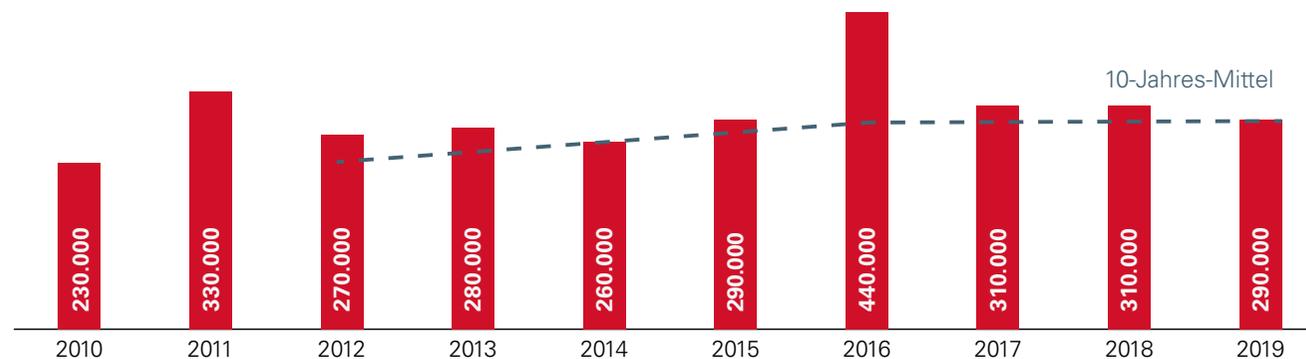
2019 wurde ein Flächenumsatz von rund 290.000 Quadratmetern erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr fiel das Marktvolumen somit um etwa 20.000 Quadratmeter, also um etwa sieben Prozent, niedriger aus. Öffentliche Einrichtungen, Vereine und Verbände nahmen über 25.000 Quadratmeter weniger Bürofläche ab. Mit Blick auf die Größenklassen der

einzelnen Mietvertragsabschlüsse fand der Rückgang vor allem im Segment unterhalb von 5.000 Quadratmetern statt. Eine Ursache liegt im stark geschrumpften Bestand. Nutzer mit einem Flächenbedarf ab 5.000 Quadratmetern können in der Regel jedoch auf eine Auswahl an Projektentwicklungen zurückgreifen.

**290.000 m<sup>2</sup>**

Flächenumsatz Q1 – Q4 2019

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



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Januar 2020

Vorwort

Überblick

**Vermietung****Büroflächenumsatz**

Ausblick

Weitere Informationen

**Auswahl bedeutender Flächenumsätze 2019**

<b>Nutzer</b>	<b>Angebotstyp</b>	<b>Bürofläche in m<sup>2</sup></b>
Sparkasse KölnBonn AöR (Ossendorf)	Projekt	ca. 17.600
ARLANXEO Deutschland GmbH (Deutz)	Projekt	ca. 8.400
Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e. V. (Köln Ost)	Projekt	ca. 7.900
WeWork Germany GmbH (Kölner Ringe)	Projekt	ca. 6.700
IHK zu Köln (Mülheim)	Projekt	ca. 6.500
Telekom Deutschland GmbH / congstar (Rheinauhafen)	Bestand	ca. 6.200
n.n. (Innenstadt)	Projekt	ca. 6.100
CANCOM SE (Mülheim)	Projekt	ca. 6.000
n.n. (Köln West)	Projekt	ca. 5.700
n.n. (Gremberghoven)	Bestand	ca. 5.700
Regus Management GmbH (Braunsfeld)	Projekt	ca. 3.800
FOM Hochschule für Oekonomie & Management gGmbH (Ehrenfeld)	Bestand	ca. 3.800
Ahab Akademie GmbH (Köln Ost)	Projekt	ca. 3.700
Medienagentur (Kölner Ringe)	Projekt	ca. 3.700

Quelle: Greif &amp; Contzen Research, Köln Januar 2020

Neubau- und Sanierungsmaßnahmen waren für die Marktentwicklung 2019 von entscheidender Bedeutung. Fast 85 Prozent der Fläche, die mit den zehn größten Umsätzen abgenommen wurde, befand sich nicht in Bestandsgebäuden, sondern stammte aus Projektierungen.

Die größte Anmietung des Jahres erfolgte mit circa 17.600 Quadratmetern in der Entwicklung „KITE“ in Ossendorf. Im Großprojekt „MesseCity“ wurden mit der Vermietung von circa 8.400 Quadratmetern an den Kautschuk-Produzenten

ARLANXEO die letzten noch verfügbaren Flächen des ersten Bauabschnitts vermarktet.

In den „WALLARKADEN“ nahm der Co-Working Anbieter WeWork rund 6.700 Quadratmeter ab Bürofläche. Zudem erwarb die IHK zu Köln zur Eigennutzung das „Lofthaus“ mit etwa 6.500 Quadratmetern im Entwicklungsareal „I/D Cologne“. Das IT-Unternehmen CANCOM mietete etwa 6.000 Quadratmeter im „Haus am Platz“ im gleichen Areal an.

**fast 85 %**

Flächenanteil von Projekten an den zehn größten Umsätzen

Vorwort

Überblick

Vermietung

**Ausblick**

Weitere Informationen

# Ausblick

## Flächennachfrage vorerst stabil, hohes Preisniveau

Nach Einschätzung der Wirtschaftsforschungsinstitute ist das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im vergangenen Jahr zwischen 0,5 und 0,6 Prozent gewachsen. Die Konjunkturentwicklung wurde von internationalen Handelsstreitigkeiten und anderen politischen Faktoren deutlich beeinträchtigt. Hinzu kam der Strukturwandel in der Automobilindustrie. Das Baugewerbe und der Dienstleistungssektor erwiesen sich als wichtige stabilisierende Antriebskräfte. Für 2020 wird ein Wirtschaftswachstum von 1,1 bis 1,4 Prozent prognostiziert. Der ifo Geschäftsklimaindex hat sich zuletzt merklich erholt und die Lage auf dem Arbeitsmarkt ist weiterhin gut.

Die IHK zu Köln hatte in ihrer Herbstumfrage unter den lokalen Unternehmen noch einen deutlichen Rückgang des Konjunkturklimas festgestellt. Dennoch ist die Büroflächennachfrage weitgehend stabil und es liegen weiterhin große Flächengesuche vor.

Insgesamt bestehen für das neue Jahr ausgeglichene Rahmenbedingungen, so dass erneut ein Flächenumsatz im Bereich von etwa 290.000 Quadratmetern wahrscheinlich ist. Ein wesentlicher Faktor wird sein, wie gut die Anforderungen der Nutzer mit dem aktuellen Flächenangebot übereinstimmen.

Größere Vertragsabschlüsse können weiterhin in Projektentwicklungen erwartet werden. In der Innenstadt sind

kurzfristig verfügbare Flächen in Neubauten allerdings auf nur noch einzelne Objekte begrenzt und bieten in der Regel jeweils weniger als 4.000 Quadratmeter.

Die Vermieter befinden sich sowohl bei Bestandsgebäuden als auch bei Neubauten in einer guten Verhandlungsposition, um höhere Mietpreise durchzusetzen, wenn die Flächennachfrage wie vermutet anhält.

**290.000 m<sup>2</sup>**

Flächenumsatz  
Prognose 2020



In Sanierung: Blaubach 32

[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 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](#)[Impressum](#)

# Kontakt

**Theodor J. Greif**

Geschäftsführender Gesellschafter  
Greif & Contzen Immobilien GmbH  
+49 221 937793-200  
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

**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:**

[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](#)[Ausblick](#)**Weitere Informationen**[Glossar](#)[Kontakt](#)**Über Greif & Contzen**[Impressum](#)

# Wir sind Greif & Contzen

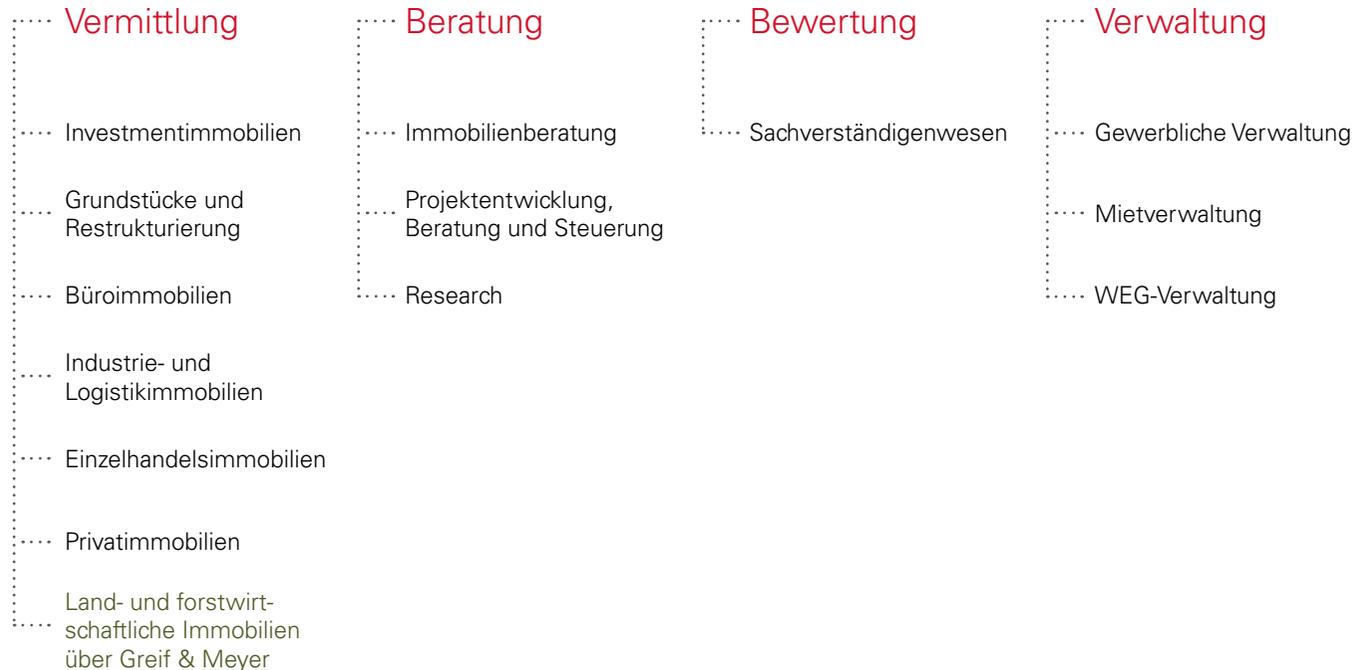
## Ihr Partner für Immobilienaufgaben

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](#)[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

© 2020 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, 2020. 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 2020