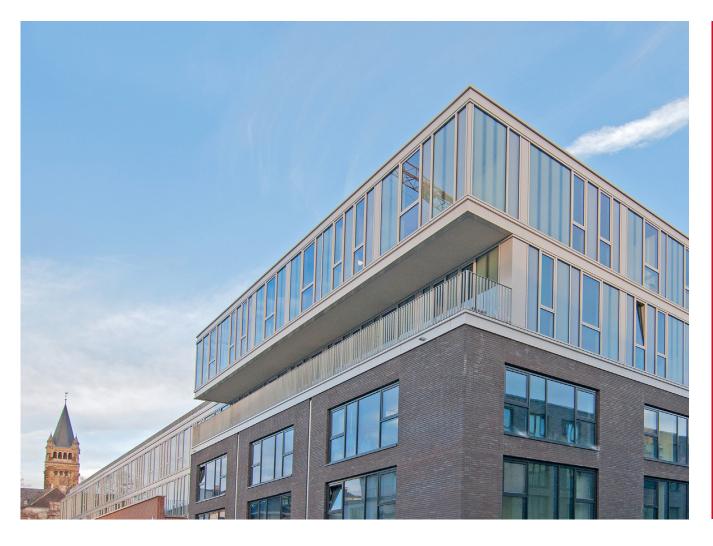
# Büromarktbericht Köln

## 02 2020





Überblick

Vermietung

Angebot

Spezialthema

Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

#### Liebe Leserinnen und Leser,

2019 wurde auf dem Kölner Büromarkt ein Flächenumsatz von rund 290.000 Quadratmetern realisiert. Obwohl das Vorjahresergebnis um circa 6,5 Prozent knapp verfehlt wurde, ist die Nachfrage weiterhin auf einem hohen Niveau.

Sanierungs- und Neubauprojekte zogen diverse Nutzer mit hohem Flächenbedarf an. Rund 85 Prozent der Flächenabnahme aus den zehn größten Umsätzen entfiel auf Projekte. Diese haben für die Marktentwicklung mittlerweile eine sehr weitreichende Bedeutung, weil bei Bestandsgebäuden ein Angebotsmangel vorliegt. Der Leerstand sank auf 185.000 Quadratmeter.

Vor diesem Hintergrund ist es nicht verwunderlich, dass die Bautätigkeit und das Mietniveau 2019 mit 160.000 Quadratmetern bzw. 26,00 Euro pro Quadratmeter (Spitzenmiete) neue Höhen erreicht haben.

Auf den folgenden Seiten finden Sie neben der Darstellung der allgemeinen Entwicklung des Büroflächenmarktes 2019 auch unseren Ausblick auf das Jahr 2020. Der geringe Flächenleerstand und die gute Nachfrage werden nach derzeitigem Informationsstand weiterhin anhalten. Diese Trends führen zu der Frage, wo Nutzer ihren Flächenbedarf noch stillen können. Den damit verbundenen Überlegungen gehen wir in unserem neuen Schwerpunktthema nach.

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



## »Neubau- und Sanierungsprojekte prägen den Markt.«

#### Benedikt Graf Douglas

Mitglied der Geschäftsleitung, Leitung Büroimmobilien Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

#### Überblick

Vermietung

Angebot

Spezialthema

Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

## Überblick

### Büromarkt Köln – Kennziffern, Entwicklung und Prognose

	2016	2017	2018	Entwicklung 2018/2019	2019	Tendenz	Prognose 2020
Umsatz in Tsd. m²	440	310	310	7	290	<b>→</b>	290
Bestand in Mio. m²	7,8	7,8	7,8	71	7,9	7	8,0
Fertigstellungen in Tsd. m²	110	95	62	<b>^</b>	160	Ψ	80
Leerstand in Tsd. m²	360	280	200	7	185	Я	170
Leerstandsquote in %	4,6	3,6	2,6	7	2,3	Ä	2,1
Höchstmiete in €/m²	24,80	26,50	25,00	<b>↑</b>	29,00	7	30,00
Spitzenmiete (nach gif) in €/m²	21,50	21,50	23,00	<b>^</b>	26,00	7	27,00
Durchschnittsmiete (flächengewichtet) in €/m²	14,10	13,70	15,00	<b>^</b>	16,70	7	17,00
Durchschnittsmiete (Mittelwert) in €/m²	12,20	13,00	13,00	7	14,00	7	14,50
SVP-Beschäftigte* inTsd. (Stand Juni)	538	553	569	7	583	7	590
Arbeitslosenquote in % (Stand Juni)	8,5	8,5	7,7	7	7,9	<b>→</b>	7,9

<sup>\*</sup> Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Überblick

#### Vermietung

#### Büroflächenumsatz

Mieten

#### Dynamische Bürolage

Angebot

Spezialthema

Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

## Vermietung

Sanierungs- und Neubauprojekte steigerten ihren Marktanteil

2019 wurde ein Flächenumsatz von rund 290.000 Quadratmetern erzielt. Der 10-jährige Mittelwert von 295.000 Quadratmetern wurde somit fast erreicht. Die größten Flächenumsätze gab es überwiegend in Sanierungs- und Neubauprojekten. Insgesamt kamen die Umsätze in Projektierungen auf rund 100.000 Quadratmeter, das heißt auf

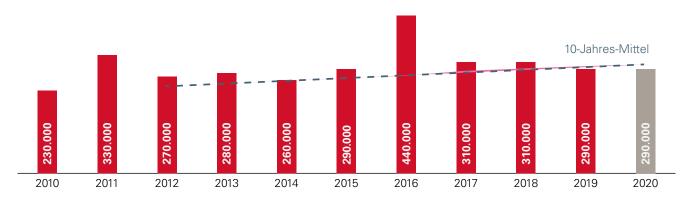
einen Marktanteil von 34 Prozent. 2018 hatte der Anteil noch bei 23 Prozent gelegen.

Die größte Anmietung fand 2019 in der Projektentwicklung "KITE" im Teilmarkt Ossendorf mit circa 17.600 Quadratmetern statt. Von den zehn größten Umsätzen wurden nur zwei in Bestandsobjekten ohne größere Revitalisierung realisiert.

290.000 m<sup>2</sup>

Flächenumsatz Q1 – Q4 2019

#### Büroflächenumsatz Entwicklung 2010 - 2019, 10-Jahres-Mittel und Prognose 2020 | in m<sup>2</sup>



Überblick

#### Vermietung

#### Büroflächenumsatz

Mieten

#### Dynamische Bürolage

Angebot

Spezialthema

Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

#### Auswahl bedeutender Flächenumsätze bis Dezember 2019

Nutzer	Angebotstyp	Bürofläche in m²
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

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Februar 2020

#### fast 85 %

Flächenanteil von Projekten an den zehn größten Umsätzen

#### Überblick

#### Vermietung

#### Büroflächenumsatz

Mieten

#### Dynamische Bürolage

Angebot

Spezialthema

Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

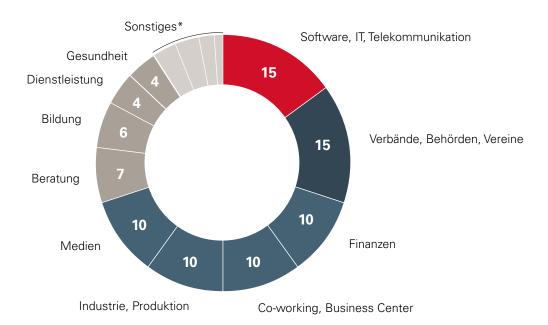
#### Software-, IT- und Telekommunikationsunternehmen stärkste Nutzergruppe

Etwas mehr als 15 Prozent des Flächenumsatzes ging 2019 auf den Bedarf von Software-, IT- und Telekommunikationsunternehmen zurück. Öffentliche Einrichtungen, Vereine und Verbände erreichten in etwa die gleiche Quote. Im Vergleich zum Vorjahr sank ihr Anteil von damals 28 Prozent insgesamt aber deutlich. Die Branchen Industrie und Produktion, Coworking und Business Center sowie das Finanzwesen beteiligten sich durch einzelne große Vertragsabschlüsse oberhalb von 5.000 Quadratmetern mit jeweils rund zehn Prozent am Flächenumsatz. Firmen aus der Medienwirtschaft erzielten den gleichen Umsatzanteil mit einer Vielzahl kleinerer Anmietungen zwischen 100 und rund 3.700 Quadratmetern.

#### **15** %

Anteil Software, IT, Telekommunikation am Flächenumsatz

#### Büroflächenumsatz 2019 (Q1 – Q4) nach Branchen | in %



\*Sonstiges: 3 % Transport, 3 % Versicherung, 2 % Immobilien, 1 % Handel, 2 % Rundungen

Überblick

#### Vermietung

Büroflächenumsatz

#### Mieten

Dynamische Bürolage

Angebot

Spezialthema

Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

#### Beschleunigter Preisanstieg

Sowohl die Anmietungen in mitunter sehr hochwertigen Projektentwicklungen als auch die starke Verhandlungsposition der Vermieter von Bestandsflächen haben 2019 zu einem deutlichen Preisanstieg geführt. Die ungewichtete Durchschnittsmiete stieg von 13,00 auf 14,00 Euro pro Quadratmeter. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete befindet sich mit 16,70 Euro pro Quadratmeter noch deutlich darüber. Die Spitzenmiete schnellte von 23,00 auf 26,00 Euro. Zwischen

2007 und 2017 hatte diese Kennziffer noch zwischen 21,00 und 21,50 Euro stagniert. Die Höchstmieten sind 2019 in sehr guten Lagen um bis zu 4,00 Euro markant gestiegen. In einem geringeren Maße verzeichneten aber auch mittlere Lagen deutliche Preissteigerungen. Eine Auswertung der Mietvertragsabschlüsse für die hochpreisigen Flächen in rund 60 Bürogebäuden seit 2015 ergibt das in der nachstehenden Tabelle zusammengefasste Preisgefüge.

29 €/m²

Höchstmiete 2019

#### Preisgefüge der Höchstmieten nach Objekt- und Lagekategorien | in €/m² pro Monat

	Neubau		Revitalisierung		Neuwertiges und modernes Objekt	
	Q4 2018	Q4 2019	Q4 2018	Q4 2019	Q4 2018	Q4 2019
Sehr gute Bürolage <sup>1</sup>	25,00	29,00	25,00	29,00	26,50	27,75
Gute Bürolage²	21,50	21,50	20,50	20,50	19,50	21,50
Mittlere Bürolage³	17,00	17,25	17,00	19,00	15,50	16,70

Ausgewiesen werden monatliche Nominalmieten pro Quadratmeter

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

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

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

Überblick

#### Vermietung

Büroflächenumsatz

Mieten

#### **Dynamische Bürolage**

Angebot

Spezialthema

Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

#### Dynamische Bürolagen

Der Rheinauhafen wies 2019 eine besondere Marktdynamik auf. Diese spiegelte sich sowohl in einem im Vergleich zu den letzten fünf Jahren hohen Flächenumsatz, als auch in einem steigenden Mietniveau wider. Insgesamt wurden in den Bestandsgebäuden über 15.000 Quadratmeter vermietet. Die vereinbarten Mieten befanden sich mehrheitlich in einer Spanne von 18,00 bis 21,00 Euro pro Quadratmeter, teilweise aber auch deutlich darüber. Angesichts des nun wieder deutlich reduzierten Objektangebots in dieser Lage wird der Flächenumsatz künftig voraussichtlich wieder niedriger ausfallen.

In den Teilmärkten Ossendorf und Braunsfeld wurden ebenfalls überdurchschnittliche Flächenumsätze sowie höhere Mieten erzielt. Insbesondere in Ossendorf machte sich die erfolgreiche Vermarktung von Projektentwicklungen bemerkbar.

Im Bereich der Kölner Ringe blieb der Flächenumsatz auf dem Niveau der Vorjahre, allerdings trugen die verschiedenen Mietvertragsabschlüsse in Neubauprojekten und hochwertigen Bestandsobjekten wesentlich zum dynamischen Anstieg der Spitzen- und Höchstmiete im Gesamtmarkt bei.

Im Teilmarkt Mülheim wurden ebenfalls deutliche Mietpreissteigerungen realisiert, auch wenn die vermietete Fläche nicht ganz den Durchschnitt der letzten fünf Jahre erreichte.



Das Neubauobjekt "Kaiser Hof" im gefragten Teilmarkt "Innenstadt Nord"

Greif & Contzen Büromarktbericht Köln 02|20 < 9 >

Vorwort

Überblick

Vermietung

#### Angebot

#### Bautätigkeit

Leerstand

Spezialthema

Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

## **Angebot**

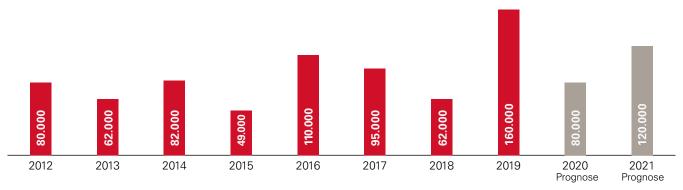
#### Bauaktivität auf 10-jährigem Hoch

2019 wurden insgesamt rund 160.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt. Dies ist das höchste Jahresergebnis seit 2009, als 260.000 Quadratmeter erreicht wurden. Einen großen Anteil an dem neuen Hochpunkt hat das Großprojekt "MesseCity", dessen erster Bauabschnitt circa 68.000 Quadratmeter umfasst und mittlerweile vollvermietet ist. Hinzu kamen außerdem weitere große Gebäude wie das revitalisierte "ONE Cologne" mit circa 15.000 Quadratmetern an der Inneren Kanalstraße. Im Stadtteil Nippes wurde das "Clouth 104" mit einer Bürofläche von etwa 13.000 Quadratmetern fertiggestellt. Die Backsteinfassade des industriellen Vorgängerbaus wurde in den Neubau mit einbezogen.

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

vorraussichtliche Neubau-Bürofläche 2020 – 2021

#### Neubaufertigstellungen Entwicklung 2012 – 2019 und Prognose 2020 – 2021 | in m²



Überblick

Vermietung

Angebot

Bautätigkeit

Leerstand

Spezialthema

Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

#### Bedeutende Bautätigkeit 2020 (Projekte im Bau)

Objekt/Büroteilmarkt	Mietfläche in m²	Fertigstellung
I/D Cologne 1. Bauabschnitt (Mülheim)	rd. 34.000	2021
WALLARKADEN (Kölner Ringe, Rudolfplatz)	rd. 14.000	2021
COCO (Ossendorf)	rd. 8.600	2020
HangarOne (Ossendorf)	rd. 8.500	2020
Kaltenbornweg 8 (Deutz)	rd. 8.000	2020
DLR Gebäude 5 (Köln Ost)	rd. 7.900	2020
THE SPIKES (Innenstadt Nord)	rd. 7.500	2020
HAUS AM RUDOLFPLATZ (Kölner Ringe, Rudolfplatz)	rd. 6.300	2021
Edmund-Rumpler-Straße 5 (Gremberghoven)	rd. 6.000	2020
n.n. (Ehrenfeld)	rd. 5.000	2020



Im Leskanpark wurde 2019 das neue Schulungszentrum der Deutschen Bahn AG fertiggestellt

Überblick

Vermietung

#### Angebot

Bautätigkeit

#### Leerstand

Spezialthema

Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

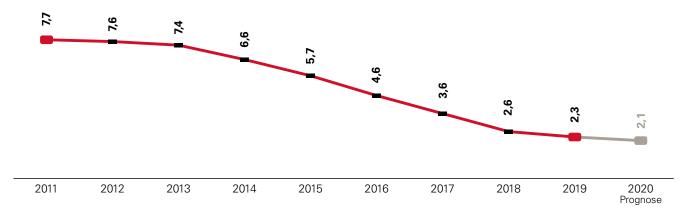
#### Große Bestandsflächen kaum mehr verfügbar

Im vergangenen Jahr ist der Leerstand um circa 15.000 auf rund 185.000 Quadratmeter gesunken, dies entspricht einer Quote von 2,3 Prozent des Flächenbestands. Bestandsflächen in der Innenstadt sind inzwischen regelrechte Mangelware. Nur in Einzelfällen sind Mieteinheiten mit mehr als 2.000 Quadratmetern Bürofläche verfügbar, daher müssen Nutzer mit großem Flächenbedarf im Stadtzentrum verstärkt auf Sanierungs- und Entwicklungsprojekte zurückgreifen. In

den Teilmärkten Ehrenfeld und Köln Ost sind jeweils über 30.000 Quadratmeter im Bestand verfügbar, allerdings ist dies wenigen, besonders großen Bürogebäuden mit je über 10.000 Quadratmetern Leerstand geschuldet. Kurzfristig verfügbare Angebote in dieser Größe sind mittlerweile sehr selten auf dem Markt zu finden. Das Zusammenspiel von Flächenumsatz und Leerstand wird im nachfolgenden Spezialthema noch weiter beleuchtet.

**2,1 %**Leerstandsquote
Prognose Q4 2020

#### Leerstandsqote 2011 – 2020 | in %



Überblick

Vermietung

Angebot

#### **Spezialthema**

Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

## **Spezialthema**

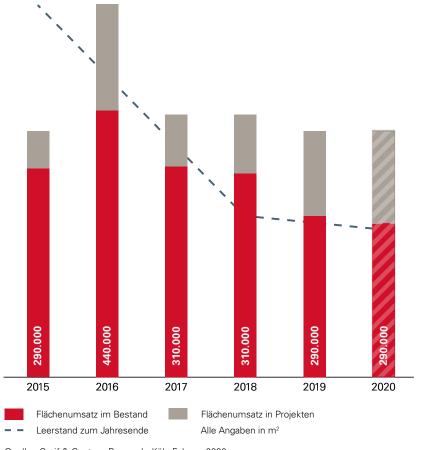
Neubau oder Bestand: Wer bedient den Flächenumsatz?

Zwischen 2015 und 2019 wurden in Köln jährlich 290.000 Quadratmeter Bürofläche oder mehr umgesetzt. Der damit verbundenen hohen Nutzernachfrage liegt ein bereits lange anhaltender Aufwärtstrend auf dem Arbeitsmarkt zugrunde. Für die Zukunft gehen Prognosen von einem weiteren Zuwachs der Beschäftigung im Allgemeinen und der Bürobeschäftigten im Speziellen aus. Angesichts des mittlerweile stark gesunkenen Leerstands wirft dies die Frage auf, wo die Nutzer künftig ihren Flächenbedarf decken werden.

Im Jahr 2015 übertraf die Summe der leerstehenden Bestandsflächen noch das Volumen der Vermietungen und Eigennutzerbaustarts in Höhe von 290.000 Quadratmetern deutlich. Etwa 44.000 Quadratmeter wurden in Neubauund Sanierungsprojekten abgenommen. Danach sank der Leerstand unter die Marken der jährlichen Flächenumsätze. Im Gegenzug stiegen die Mietvertragsabschlüsse in Projektierungen immer weiter an. 2019 erreichten sie eine Größenordnung von circa 100.000 Quadratmetern. Projekte wurden somit immer wichtiger, um die Nutzer zu bedienen. Bestandsflächen reichten dafür nicht mehr aus.

Es ist gut möglich, dass in Köln die Leerstandsquote ebenfalls unter zwei Prozent fällt, wie es in anderen Top-Bürostädten wie Berlin und München schon der Fall ist. Bereits jetzt finden viele frei werdende Bestandsflächen in wenigen Monaten, manchmal sogar innerhalb weniger Wochen, neue Mieter. Von den über 140 Bürogebäuden, die im Dezember 2018 Leerstände aufwiesen, waren bis Juni 2019 etwa 50 Objekte nicht mehr verfügbar. Bis Dezember 2019 fielen weitere 40 aus dem Angebot. Insgesamt wurden im Laufe

Leerstand und Flächenumsatz nach Angebotstyp 2015 bis 2019 und Prognose 2020



Überblick

Vermietung

Angebot

#### **Spezialthema**

Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

des Jahres dadurch etwa 100.000 Quadratmeter, bzw. die Hälfte der Leerstände des vierten Quartals 2018, absorbiert. Der Sockelleerstand, also Flächen, die aufgrund von Vermarktungsschwierigkeiten seit mindestens drei Jahren leerstehen, betrug Ende 2019 nur rund 20.000 Quadratmeter. Diese Ziffer setzt sich überwiegend aus Mieteinheiten mit weniger als 1.000 Quadratmetern zusammen. In Einzelfällen liegen größere zusammenhängende Flächen vor. Unter der Voraussetzung, dass sich die beschriebenen Entwicklungen fortsetzen, werden 2020 voraussichtlich etwa 110.000 Quadratmeter Flächenumsatz in Projektierungen realisiert und etwa 180.000 Quadratmeter in Bestandsobjekten. Aufgrund dieses Résumés kann die Empfehlung an Nutzer mit größerem Büroflächenbedarf derzeit nur lauten:

Nutzer, die auf kurzfristig verfügbare Bestandsflächen zurückgreifen wollen, müssen mit einer geringen Anzahl an Angeboten rechnen. Der Markt erfordert es mittlerweile bei größerem Flächenbedarf, mindestens 18 Monate vor dem Ende des bestehenden Mietvertrags den künftigen Bedarf abzuschätzen und mit der Prüfung der in Frage kommenden Optionen zu beginnen. Wer auf Neubauprojekte abzielt, sollte bis zu 24 Monate vor Vertragsende mit der Suche anfangen. Im Falle von Großprojekten mit mehreren Bauabschnitten ist es teilweise erforderlich, bereits noch früher in die Prüfung einzusteigen.

**Definition Sockelleerstand:** "Als Sockelleerstand gelten alle Flächen, die mindestens drei Jahre leerstehen. [...] Der Sockelleerstand ist eine Teilmenge des Büroleerstands eines Marktes." (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.: Leitfaden zur Büromarktberichterstattung)



Im Entwicklungsareal I/D Cologne schloss CANCOM SE einen Mietvertrag im "Haus am Platz" ab

Überblick

Vermietung

Angebot

Spezialthema

#### Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

## **Teilmarktübersicht**

Bürolagen Köln - Flächenangebot, Leerstand, Jahresumsatz und mittlere Mietpreisspanne

Bürolage	Flächenangebot¹ in m²	Leerstand in m <sup>2</sup>	Jahresumsatz² in m²	Mittlere Mietpreis- spanne³ in €/m²
Innenstadt				
Bankenviertel	2.000	2.000	11.000	13 – 20
MediaPark	500	500	5.000	14 – 20
Rheinauhafen	500	500	12.000	18 – 21
Kölner Ringe	32.000	5.000	21.000	11 – 21
Deutz	75.000	1.000	34.000	11 – 20
Innenstadt Nord	47.000	16.000	40.000	12 – 20
Innenstadt Süd	13.000	6.000	7.000	10 – 18
Rheinufer Nord	500	500	2.000	15 – 20
Rheinufer Süd	3.000	3.000	6.000	12 – 17
Zwischensumme	173.500	34.500	138.000	



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

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

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

Überblick

Vermietung

Angebot

Spezialthema

#### Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

Bürolage	Flächenangebot¹ in m²	Leerstand in m²	Jahresumsatz² in m²	Mittlere Mietpreis- spanne³ in €/m²
Linksrheinisch				
Innere Kanalstraße	9.000	3.000	4.000	12 – 16
Ehrenfeld	69.000	33.000	20.000	9 – 15
Braunsfeld	90.000	10.000	14.000	10 – 15
Ossendorf	80.000	18.000	19.000	9 – 14
Köln Nord	25.000	5.000	15.000	7 – 12
Köln West	25.000	17.000	15.000	8 – 15
Köln Süd	32.000	17.000	19.000	9 – 16
Zwischensumme	330.000	103.000	106.000	



Rechtsrheinisch				
Gremberghoven	52.000	10.000	15.000	8 – 12
Mülheim	59.000	1.000	24.000	9 – 15
Kalk	500	500	13.000	8 – 15
Köln Ost	100.000	36.000	22.000	8 – 12
Zwischensumme	211.500	47.500	74.000	



Summe Bürolagen 715.000 185.000 318.000
---

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

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

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

Überblick

Vermietung

Angebot

Spezialthema

Teilmarktübersicht

#### **Arbeitsmarkt**

Ausblick

Weitere Informationen

## **Arbeitsmarkt**

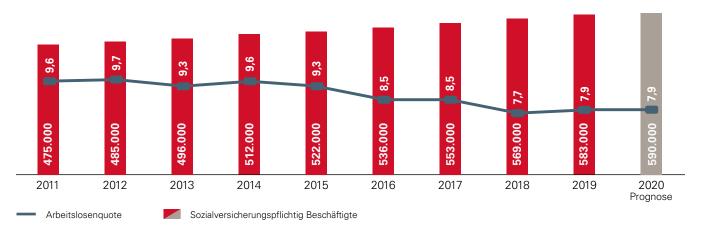
Die Beschäftigung wächst moderat weiter

Obwohl im Jahr 2019 mehrere große Arbeitgeber, wie zum Beispiel die Ford-Werke, Arbeitsplätze in Köln abgebaut haben, nahm die Beschäftigung insgesamt trotzdem zu. Ende Juni waren rund 583.000 Personen sozialversicherungspflichtig angestellt. Ein großer Teil des Wachstums geht mit

Zuzügen von außerhalb einher. Die Arbeitslosenquote stieg allerdings von 7,7 auf 7,9 Prozent.

Die Bundesagentur für Arbeit geht für 2020 von einem weiteren moderaten Anstieg der Beschäftigung in Köln aus.

Arbeitslosenquote\* in Prozent und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Köln – Entwicklung 2011 – 2019 und Prognose 2020



<sup>\*</sup>Jeweils Stand Juni

Überblick

Vermietung

Angebot

Spezialthema

Teilmarktübersicht

Arbeitsmarkt

#### **Ausblick**

Weitere Informationen

## **Ausblick**

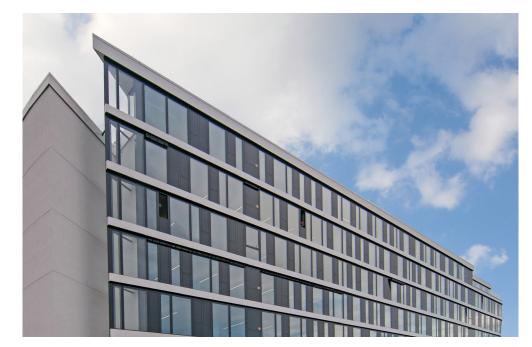
#### Flächennachfrage vorerst stabil, Preise weiter steigend

Wichtige Branchen der deutschen Industrie hatten 2019 mit erschwerten Bedingungen zu kämpfen. Bauwirtschaft und Dienstleistungssektor entwickelten sich jedoch positiv, so dass das Wirtschaftswachstum insgesamt 0,6 Prozent betrug. 2020 soll das Bruttoinlandsprodukt gemäß den Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute um 0,9 bis 1,4 Prozent zunehmen. Der Mittelwert der Prognosen liegt bei rund 1,1 Prozent. Somit wird für dieses Jahr ein besseres Ergebnis als 2019 in Aussicht gestellt. Der IFO-Geschäftsklimaindex hat seinen Tiefpunkt vom August 2019 mittlerweile überwunden. Der ZEW-Indikator für Konjunkturerwartungen ist Anfang 2020 deutlich angestiegen. Die IHK zu Köln hat in ihrer Winterumfrage auch bei den lokalen Unternehmen ein etwas verbessertes und insgesamt positives Stimmungsbild erfasst.

Auf dem Kölner Büromarkt ist ein Nachfragerückgang bislang nicht spürbar und für 2020 bestehen ebenfalls optimistische Erwartungen, dass erneut ein Flächenumsatz in einem Bereich um 290.000 Quadratmeter realisiert wird. Dieses Ergebnis läge nur etwa vier Prozent unter dem neuen zehnjährigen Mittelwert von 301.000 Quadratmetern. Der Flächenleerstand wird wahrscheinlich etwas weiter auf 170.000 Quadratmeter sinken, wenngleich in mehreren innerstädtischen Teilmärkten ohnehin kaum mehr Bestandsflächen frei sind. Ein hoher Teil des Flächenumsatzes wird daher wieder in Projektierungen realisiert werden. 2020 und 2021 werden

neue Büroflächen im größeren Maße in der Innenstadt und in den Teilmärkten Ossendorf und Mülheim entstehen. Unter diesen Rahmenvorgaben wird das Mietniveau voraussichtlich weiter steigen. Die vorliegenden Angebote zu hochwertigen Projekten sowie einzelne Vertragsabschlüsse deuten bereits darauf hin.

**290.000 m²**Flächenumsatz
Prognose 2020



Büroneubau "The Ship" im Teilmarkt Ehrenfeld

Überblick

Vermietung

Angebot

Spezialthema

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 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.

Überblick

Vermietung

Angebot

Spezialthema

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



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



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





Überblick

Vermietung

Angebot

Spezialthema

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

Industrie- und Logistikimmobilien

···· Privatimmobilien

···· Einzelhandelsimmobilien

Land- und forstwirtschaftliche Immobilien über Greif & Meyer 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 ..... Beratung .... Bewertung .... Verwaltung · · · Investmentimmobilien ···· Immobilienberatung :.... Sachverständigenwesen ···· Gewerbliche Verwaltung Grundstücke und Projektentwicklung, ···· Mietverwaltung Restrukturierung Beratung und Steuerung Büroimmobilien ···· Research ···· WEG-Verwaltung

Überblick

Vermietung

Angebot

Spezialthema

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.13 Art-Invest Real Estate S. 20 – 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

Februar 2020

greifcontzen © greif-contzen.de