

Büromarktbericht Köln

07|2020



GREIF&CONTZEN

Vorwort

Überblick
Vermietung
Angebot
Ausblick
Weitere Informationen

Liebe Leserinnen und Leser,

während der Kölner Büromarkt im ersten Quartal dieses Jahres noch kaum von der Corona-Pandemie betroffen war, haben die Ausbreitung des Virus und die nachfolgenden Eindämmungsmaßnahmen die Flächennachfrage im zweiten Quartal erheblich reduziert und Standortentscheidungen beeinflusst.

Eine Reihe von Unternehmen haben ihre Flächengesuche zurückgestellt und überprüfen ihren Bedarf. Der Flächenumsatz erreichte zum Ende des ersten Halbjahres lediglich ein Ergebnis von rund 95.000 Quadratmetern und somit nur etwa zwei Drittel des Vorjahreszeitraums.

Nichtsdestotrotz setzen viele Unternehmen ihre Such- und Anmietungsprozesse fort. Auch neue Gesuche kommen hinzu. Suchende Unternehmen finden weiterhin ein begrenztes Objektangebot vor, denn der Leerstand ist seit Jahresbeginn bislang nur moderat gestiegen und in mehreren gefragten Teilmärkten sogar gefallen. Das Mietpreispotenzial ist daher weitgehend stabil geblieben. Mit größeren Auswirkungen der Homeoffice-Erfahrungen während der Corona-Pandemie ist, wenn überhaupt, aufgrund der langlaufenden Mietverträge erst im Laufe der nächsten Jahren zu rechnen. Welche genau dies sein werden muss zudem noch geklärt werden.

Im vorliegenden Bericht stellen wir Ihnen unsere Auswertungen zum zurückliegenden ersten Halbjahr vor. Zudem möchten wir Ihnen mit der gebotenen Vorsicht gerne einen Ausblick geben, auch wenn es noch nicht genau absehbar ist, welche Ergebnisse der Kölner Büromarkt im weiteren Jahresverlauf erreichen wird.

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



»Weiterhin benötigen Unternehmen Büroimmobilien für ihre Arbeitsabläufe, auch mit Homeoffice.«

Benedikt Graf Douglas

Mitglied der Geschäftsleitung, Leitung Büroimmobilien
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

Vorwort

Überblick

Vermietung

Angebot

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	↘	290	↓	200
Bestand in Mio. m²	7,8	7,8	7,8	↗	7,9	↗	8,0
Fertigstellungen in Tsd. m²	110	95	62	↑	160	↓	90
Leerstand in Tsd. m²	360	280	200	↘	185	↗	220
Leerstandsquote in %	4,6	3,6	2,6	↘	2,3	↗	2,8
Höchstmiete in €/m²	24,80	26,50	25,00	↑	29,00	→	29,00
Spitzenmiete (nach gif) in €/m²	21,50	21,50	23,00	↑	26,00	→	26,00
Durchschnittsmiete (flächengewichtet) in €/m²	14,10	13,70	15,00	↑	16,70	↓	15,50
Durchschnittsmiete (Mittelwert) in €/m²	12,20	13,00	13,00	↗	14,00	→	14,00
SVP-Beschäftigte* in Tsd. (Stand Juni)	538	553	569	↗	583	↘	570
Arbeitslosenquote in % (Stand Juni)	8,5	8,5	7,7	↗	7,9	↑	9,6

* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Juli 2020

Vorwort

Überblick

Vermietung**Büroflächenumsatz**

Mieten

Angebot

Ausblick

Weitere Informationen

Vermietung

Vermietungen im ersten Halbjahr deutlich zurückgegangen, Ausblick positiv

Nachdem der Kölner Büromarkt im vergangenen Jahr in großem Maße von Anmietungen in Neubau- und Sanierungsprojekten geprägt war, wurden im ersten Halbjahr 2020 vor allem kleinere bis mittelgroße Vertragsabschlüsse in Bestandsgebäuden realisiert. Ausnahme ist ein Abschluss über circa 18.000 Quadratmeter in Köln-Gremberghoven. Im Gewerbegebiet Marsdorf nahm die Pensionskasse der Caritas circa 1.300 Quadratmeter in einem Bestandsgebäude ab.

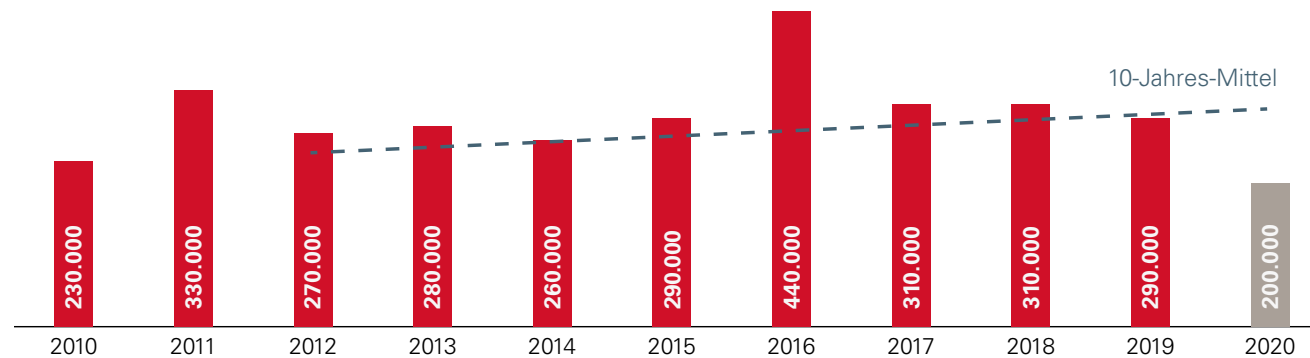
Mit der weiteren Verbreitung des Corona-Virus in Deutsch-

land ab Mitte März 2020 wurden zahlreiche Flächengesuche zurückgestellt oder aufgrund von Umsatzeinbrüchen oder in Einzelfällen sogar aufgehoben. Der Flächenumsatz im zweiten Quartal übertraf insbesondere mit Hilfe des erwähnten großen Einzelabschlusses das Ergebnis des ersten Quartals von 40.000 Quadratmetern um etwa ein Drittel. Viele Unternehmen eruieren noch ihren künftigen Flächenbedarf, da bislang offen ist, wie ihre weiteren Geschäfte unter dem Stichwort Homeoffice ablaufen werden.

95.000 m²

Flächenumsatz Q1+2 2020

Büroflächenumsatz Entwicklung 2010 – 2019, 10-Jahres-Mittel und Prognose 2020 | in m²



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Juli 2020

Vorwort
Überblick
Vermietung
Büroflächenumsatz
Mieten
Angebot
Ausblick
Weitere Informationen

Auswahl bedeutender Flächenumsätze bis Juni 2020

Nutzer (Teilmarkt)	Angebotstyp	Bürofläche in m²
n.n. (Gremberghoven)	Projekt	ca. 18.000
n.n. (Köln West)	Bestand	ca. 5.000
n.n. (Mülheim)	Bestand	ca. 4.200
n.n. (Köln Süd)	Bestand	ca. 3.800
n.n. (Köln Süd)	Bestand	ca. 3.600
n.n. (Kalk)	Bestand	ca. 3.100
ISG Informatik Service KG (Braunsfeld)	Bestand	ca. 2.600
Bundesverwaltungsamt (Köln West)	Bestand	ca. 2.000
B A D Gesundheitsvorsorge und Sicherheit GmbH (Ossendorf)	Bestand	ca. 1.700
Bundesanstalt Technisches Hilfswerk (Köln Ost)	Bestand	ca. 1.400
RMH Media GmbH (Innenstadt Nord)	Bestand	ca. 1.400
Pensionskasse der Catritas VVaG (Köln West)	Bestand	ca. 1.300
ECKD KIGST GmbH (Innenstadt Nord)	Bestand	ca. 1.300

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Juli 2020

40 %
Flächenanteil von Projekten
an den zehn größten
Umsätzen

Vorwort

Überblick

Vermietung

Büroflächenumsatz

Mieten

Angebot

Ausblick

Weitere Informationen

Sanierungs- und Neubauprojekte haben bislang ein stabiles Mietpreispotenzial

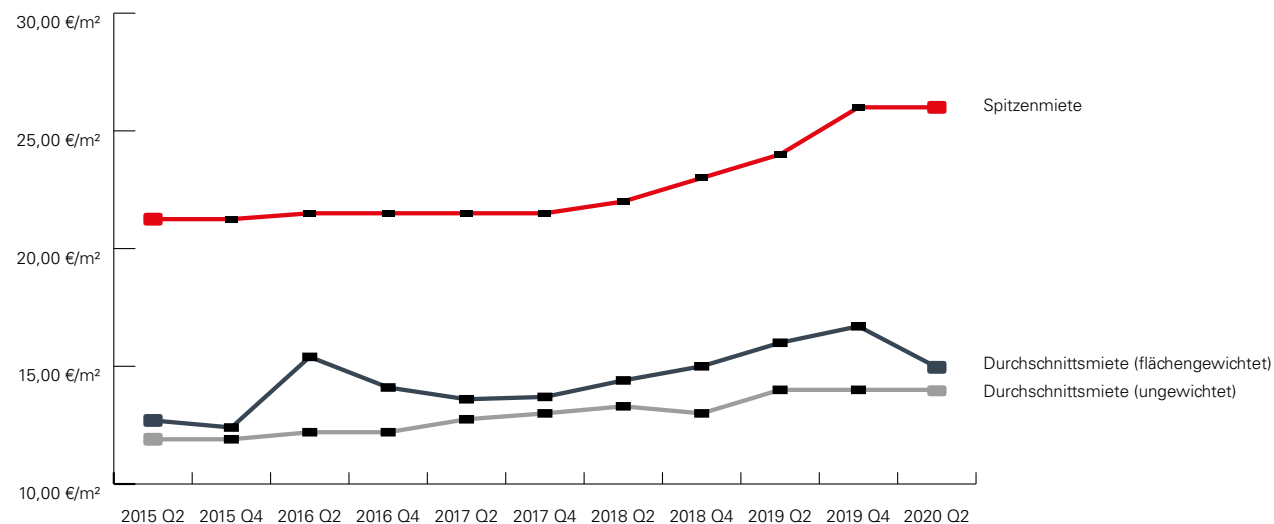
Die Angebotsmieten in Neubauten haben sich im bisherigen Jahresverlauf kaum verändert, denn das Flächenangebot ist in vielen begehrten Lagen gering. Da seit Jahresanfang Projektentwicklungen allerdings nur im geringen Umfang angemietet wurden, ist die flächengewichtete Durchschnittsmiete auf rund 15,00 Euro pro Quadratmeter gesunken. Diese Kennziffer hat sich deswegen dem ungewichteten Mittelwert deutlich angenähert. Die ungewichtete Durchschnittsmiete

stagnierte seit Jahresanfang bei etwa 14,00 Euro pro Quadratmeter, während die bislang höchste realisierte Miete circa 26,00 Euro betrug. Sie wurde in einem gebäudetechnisch hochwertig ausgestatteten Neubau außerhalb der Innenstadt erzielt und bestätigt gleichzeitig das 2019 erreichte Niveau der Spitzenmiete. Sehr gute Objekte in Top-Lagen können auch weiterhin höhere Mieten erreichen.

26 €/m²

Höchstmierte Q1-2 2020

Entwicklung der Büromieten 2015 bis zum Q2 2020 | in €/m² pro Monat



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Juli 2020

Vorwort

Überblick

Vermietung

Angebot**Bautätigkeit**

Leerstand

Ausblick

Weitere Informationen

Angebot

Hohe Bauaktivität in der Innenstadt, Ehrenfeld und Mülheim

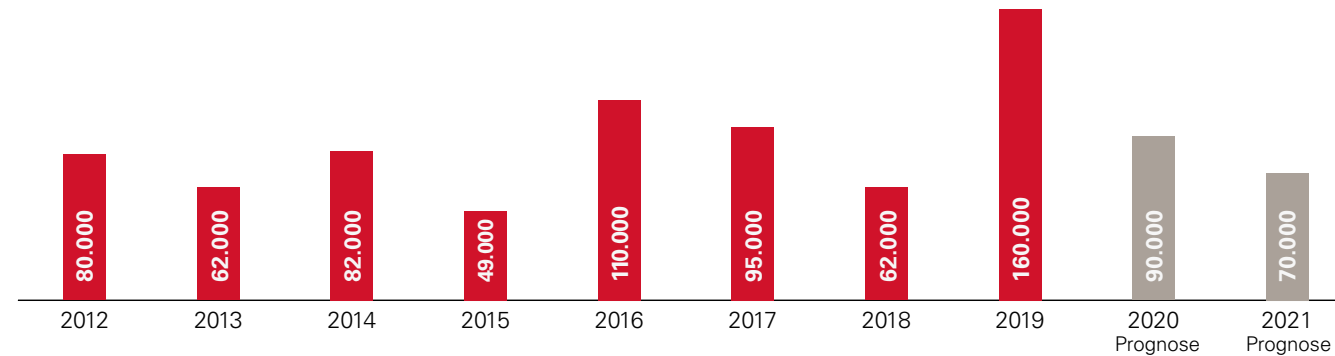
Im Jahr 2020 werden voraussichtlich rund 90.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt. Der größte Neubau wird mit circa 12.500 Quadratmetern das Patiohaus im Entwicklungsareal I/D Cologne sein. Hinzu kommen über 14 Gebäude mit einer Bürofläche von jeweils 1.000 bis 8.600 Quadratmetern. Anfang Juni ist die Duales System Holding (Der Grüne Punkt) in einen Neubau aus diesem Jahr in der

Edmund-Rumpler-Straße 7 gezogen. Gegenüber der besonders hohen Fertigstellungsleistung von 2019, als der erste Bauabschnitt der MesseCity durch die Zurich Versicherung bezogen wurde, liegt nun eine deutlich kleinteiligere Struktur vor. In mehreren Fällen handelt es sich um Eigennutzerbauten. Die Stadtbezirke Innenstadt, Ehrenfeld und Mülheim weisen 2020 und 2021 die höchste Bauaktivität auf.

160.000 m²

vorraussichtliche Neubau-Bürofläche 2020 – 2021

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



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Juli 2020

Vorwort

Überblick

Vermietung

Angebot**Bautätigkeit**

Leerstand

Ausblick

Weitere Informationen

Bedeutende Bautätigkeit 2020 (Projekte im Bau)

Objekt/Büroteilmarkt	Mietfläche in m²	Fertigstellung
kite (Ossendorf)	rd. 23.000	2022
Haus am Platz (I/D Cologne, Mülheim)	rd. 18.000	2021
Güterhaus und Lofthaus (I/D Cologne, Mülheim)	rd. 16.500	2022
WALLARKADEN (Kölner Ringe, Rudolfplatz)	rd. 12.000	2021
Patiohaus (I/D Cologne, Mülheim)	rd. 12.500	2020
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
HAUS AM RUDOLFPLATZ (Kölner Ringe, Rudolfplatz)	rd. 6.300	2022
THE SPIKES (Innenstadt Nord)	rd. 5.400	2020
n.n. (Ehrenfeld)	rd. 5.000	2021

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Juli 2020

Vorwort

Überblick

Vermietung

Angebot

Bautätigkeit

Leerstand

Ausblick

Weitere Informationen



2019 fertiggestellt: der b4 Campus als Erweiterung des b3 Campus in Köln-Kalk

[Vorwort](#)[Überblick](#)[Vermietung](#)[Angebot](#)[Bautätigkeit](#)[Leerstand](#)[Ausblick](#)[Weitere Informationen](#)

Flächenleerstand ist noch auf niedrigem Niveau

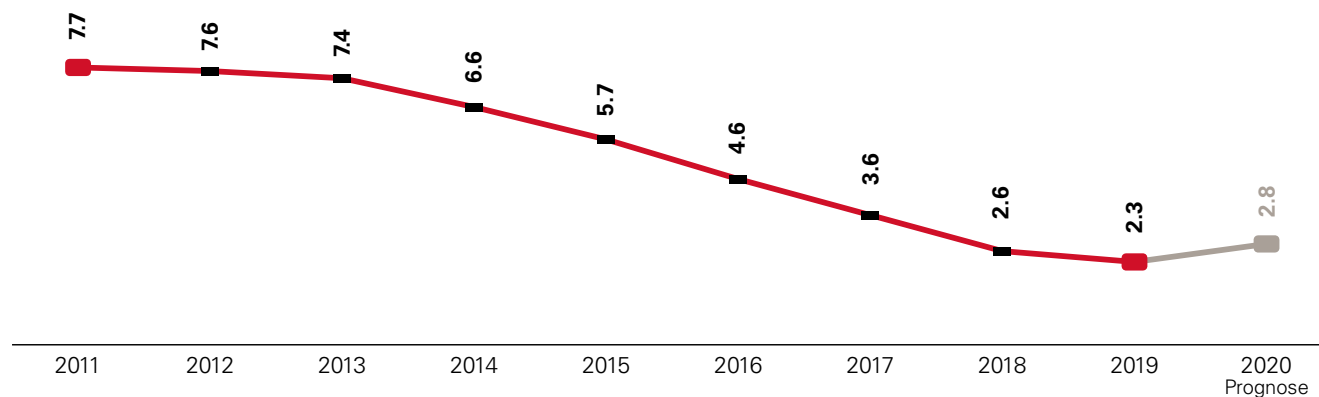
Seit Anfang 2020 ist der Flächenleerstand moderat von rund 185.000 auf rund 205.000 Quadratmeter gestiegen. In mehreren Teilmärkten, wie etwa der Innenstadt Nord und Ossendorf, sank der Leerstand. In einzelnen anderen Teilmärkten wurden allerdings größere Bestandsflächen freigezogen. Weitere teils großflächige Angebote zur Untervermietung kommen zum Leerstand hinzu. Umfangreiche Flächenfreisetzungen in Folge der Corona-Pandemie waren jedoch bis jetzt nicht zu verzeichnen.

Im Ergebnis standen zum Ende des zweiten Quartals circa 2,6 Prozent des gesamten Kölner Büroflächenbestands leer. Aufgrund des allgemeinen Konjunkturéinbruchs könnte die Leerstandsquote bis zum Jahresende schätzungsweise auf 2,8 Prozent steigen. Dies wäre im Jahresvergleich der erste Anstieg seit 2009, der aber nicht zu einer größeren Entspannung des Marktes führen würde. Das derzeitige Ausgangsniveau ist sehr niedrig und insbesondere in der Innenstadt bleibt das Angebot knapp.

2,8 %

Leerstandsquote
Prognose Q4 2020

Leerstandsquote 2011 – 2020 | in %



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Juli 2020

[Vorwort](#)[Überblick](#)[Vermietung](#)[Angebot](#)[Ausblick](#)[Weitere Informationen](#)

Ausblick

In der zweiten Jahreshälfte wird die Marktdynamik voraussichtlich wieder steigen

Zwar haben die behördlichen Lockerungsmaßnahmen in vielen Unternehmen eine schrittweise Rückkehr in den normalen Geschäftsbetrieb eingeleitet, es wird allerdings noch einige Zeit dauern, bis die Wirtschaftsaktivitäten das Niveau vor der Corona-Krise wieder erreicht haben. Die letzten Schätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts 2020 variieren zwischen - 5,0 und - 9,4 Prozent. Ab dem dritten bis vierten Quartal soll die Konjunktur wieder anziehen, wenn eine zweite Infektionswelle und massenhafte Insolvenzen ausbleiben. Für das nächste Jahr gehen die Prognosen von Wachstumsraten zwischen 3,0 und 10,2 Prozent aus. Der IFO-Geschäftsklimaindex ist nach dem historischen Tief im April wieder deutlich gestiegen. Der ZEW-Indikator für Konjunkturerwartungen gibt ebenfalls optimistische Einschätzungen wieder.

Unter der Annahme, dass die Wirtschaft insgesamt in der zweiten Jahreshälfte aufgrund der Lockerungsmaßnahmen und staatlichen Unterstützungen wieder einen Wachstumskurs einschlägt, sollte auch die Büroflächennachfrage wieder deutlich steigen. Wenn der Flächenumsatz des zweiten Halbjahres 2019 nicht wesentlich unterschritten wird, ist mit einem Jahresumsatz von insgesamt rund 200.000 Quadratmetern zu rechnen. Es gibt große Flächengesuche oberhalb von 10.000 Quadratmetern, die verfolgt und zum Abschluss gebracht werden können.

Diese Großabschlüsse würden auch zu einem Anstieg der

gewichteten Durchschnittsmiete führen, da das Mietpreispotenzial von Sanierungs- und Neubauprojekten im bisherigen Jahresverlauf nur in einem geringen Umfang abgerufen wurde. Der Leerstand wird voraussichtlich noch etwas zunehmen. Zumindest einzelne Flächenfreisetzungen sind zu erwarten und die Nachfrage bleibt bislang noch unter ihrem alten Niveau.

200.000 m²
Flächenumsatz
Prognose 2020



Kurz vor Fertigstellung: das HangarOne im Teilmarkt Ossendorf

[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 Neuvermietungen, 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

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



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

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



GREIF&CONTZEN

Vorwort

Überblick

Vermietung

Angebot

Ausblick

Weitere Informationen

- Glossar
- Kontakt
- Über Greif & Contzen
- Impressum

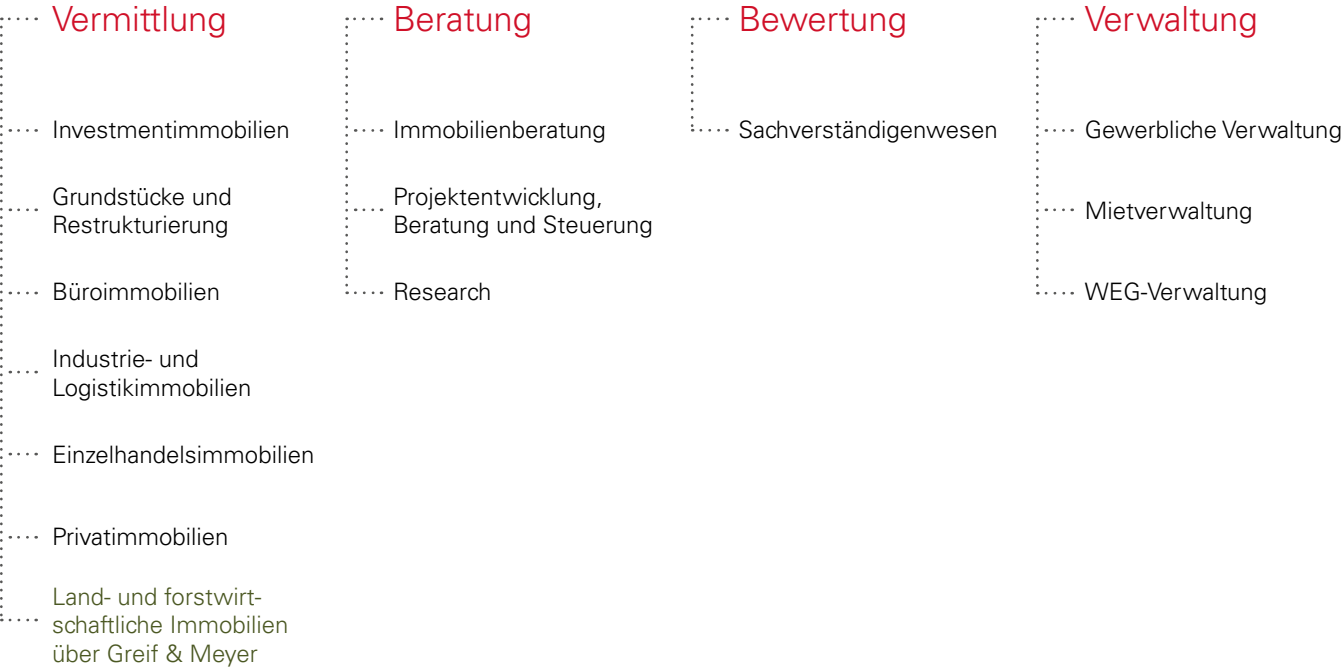
Wir sind Greif & Contzen

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



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

Titelbild: Neubau The Ship
Illustration S. 2 – Julian Rentzsch
S. 15 – Bernd Vogel Photography
Sonstige Bilder und Grafiken –
Greif & Contzen Immobilien GmbH

Veröffentlichung dieses Berichts

Juli 2020

© 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.

