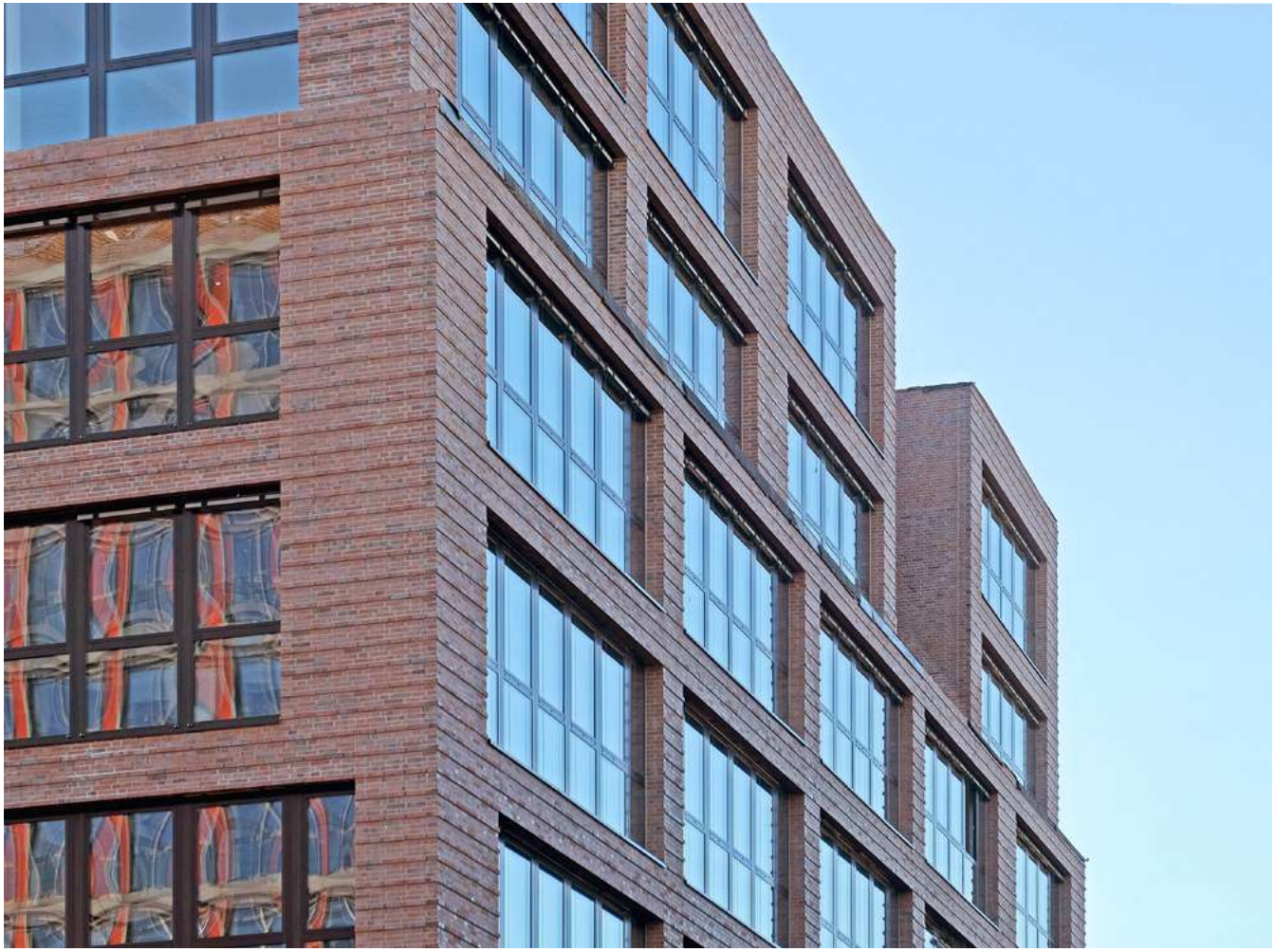
Büromarktbericht
Köln

02|2021



GREIF&CONTZEN

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Spezialthema
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

Liebe Leserinnen und Leser,

die Auswirkungen der Pandemie sind auch auf dem Kölner Büromarkt nicht zu übersehen. Der Flächenumsatz sank 2020 gegenüber dem Vorjahr um circa 21 Prozent. Der Leerstand nahm zum ersten Mal seit Jahren wieder zu und der Anstieg der Mietpreise wurde gestoppt.
Allerdings hatten andere der Top-7-Märkte noch stärkere Umsatzeinbrüche zu verkraften und es wurden in Köln immerhin drei Großabschlüsse realisiert. Der Leerstand ist mit einer Quote von circa 2,9 Prozent noch gering und die Mieten fielen nicht, sondern stagnierten auf dem Vorjahresniveau.

Der Büromarkt wird auch noch in den nächsten Monaten von der Pandemie betroffen sein, aber es gibt optimistische Prognosen, dass im weiteren Jahresverlauf eine größere konjunkturelle Belebung einsetzt. Die meisten Marktteilnehmer blicken zuversichtlich nach vorne und in Köln gibt es einige interessante Standorte, die derzeit weiterentwickelt werden und erhebliche Zukunftspotenziale aufweisen.

Mehrere dieser Entwicklungsareale befinden sich auf der rechten Rheinseite und wurden in unserem Marktbericht vom Februar 2017 schon einmal vorgestellt. Damals befand sich die Mehrzahl noch im Planungsstadium. Inzwischen wurden einige Pläne konkretisiert und viele dieser Projekte werden aktuell gebaut. Dies nehmen wir zum Anlass, die Büromarktpotenziale in den Stadtteilen Mülheim und Deutz erneut in einem Spezialthema zu beleuchten.

Weitere Teilmarktinformationen finden Sie in unserer aktualisierten Bürolagenkarte, der wir nun auch eine einseitige Übersichtskarte mit Fotos sowie weiteren Kennziffern an die Seite gestellt haben.

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

»Der Kölner Büromarkt wird sich 2021 schrittweise beleben.«

Andreas Reul
Leitung Büroimmobilien
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

230.000 m²

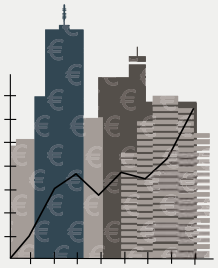
FLÄCHENUMSATZ

Der Büroflächenumsatz sank 2020 gegenüber dem Vorjahr um etwa 21 Prozent.

230.000 m²

FLÄCHENLEERSTAND

Der Flächenleerstand stieg moderat auf rund 230.000 m². Die Leerstandsquote beträgt nun etwa 2,9 Prozent.



26,00 €/m²

MIETNIVEAU

Das Mietniveau blieb stabil mit einer Spitzenmiete von rund 26,00 €/m² und einer ungewichteten Durchschnittsmiete von circa 14,00 €/m². Die höchste realisierte Miete betrug 28,50 €/m² (Höchstmiete).

HOMEOFFICE

Das Homeoffice hat zwar eine große Verbreitung gefunden, eine weitgreifende Flächenfreisetzung ist deswegen kurzfristig aber nicht zu erwarten.

AUSBLICK

Die Flächennachfrage dürfte mit der prognostizierten Konjunkturbelebung im Laufe des Jahres anziehen. Viele Entscheidungsprozesse verlaufen aber noch langsam. Voraussichtlich wird das Flächenangebot leicht steigen.

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Spezialthema
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

Überblick

Büromarkt Köln – Kennziffern, Entwicklung und Prognose

	2017	2018	2019	Entwicklung 2019/2020	2020	Tendenz	Prognose 2021
Umsatz in Tsd. m²	310	310	290	↓	**230**	↗	**250**
Bestand in Mio. m²	7,8	7,8	7,9	↗	**8,0**	→	**8,0**
Fertigstellungen in Tsd. m²	95	62	160	↓	**75**	↗	**100**
Leerstand in Tsd. m²	280	200	185	↗	**230**	↗	**250**
Leerstandsquote in %	3,6	2,6	2,3	↗	**2,9**	↗	**3,1**
Höchstmiete in €/m²	26,50	25,00	29,00	↘	**28,50**	→	**28,50**
Spitzenmiete (nach gif) in €/m²	21,50	23,00	26,00	→	**26,00**	→	**26,00**
Durchschnittsmiete (flächengewichtet) in €/m²	13,70	15,00	16,70	↘	**16,50**	↘	**16,25**
Durchschnittsmiete (Mittelwert) in €/m²	13,00	13,00	14,00	→	**14,00**	↘	**13,75**
SVP-Beschäftigte* in Tsd. (Stand Juni)	553	569	583	↘	**570**	↘	**560**
Arbeitslosenquote in % (Stand Juni)	8,5	7,7	7,9	↑	**9,6**	→	**9,6**

* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Februar 2021

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

Vermietung

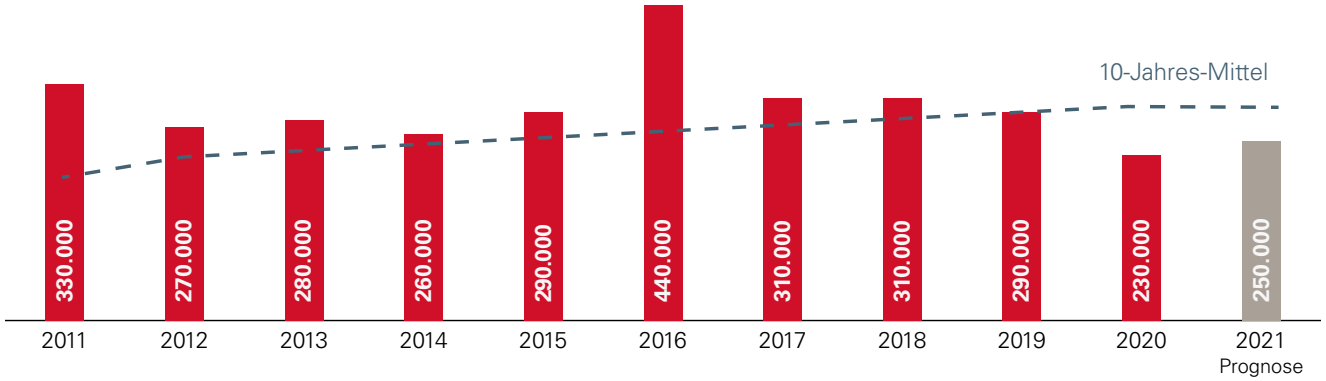
Großabschlüsse stützten Flächenumsatz

Die Auswirkungen der Pandemie waren auf dem Kölner Büromarkt 2020 deutlich zu spüren. Der Büroflächenumsatz ging gegenüber dem Vorjahr um etwa 21 Prozent auf 230.000 Quadratmeter zurück. In anderen der Top-7-Büromärkte war die Abnahme allerdings teilweise noch deutlich größer. Wesentliche Beiträge zum Kölner Ergebnis leisteten mehrere Großabschlüsse, angeführt von KPMG Deutschland im Ostteil des Großprojekts MesseCity mit circa 19.700 Quadratmeter Bürofläche.

Zum Jahresanfang 2021 mietete bereits eine Bundesbehörde etwa 12.000 Quadratmeter im Neubauprojekt „Ovum" im Teilmarkt Braunsfeld. Zudem befinden sich weitere große Flächenumsätze in Vorbereitung.

230.000 m²
Flächenumsatz Q1 – Q4 2020

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



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Februar 2021

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

Auswahl bedeutender Flächenumsätze 2020

Nutzer	Angebotstyp	Bürofläche in m²
KPMG Deutschland (Deutz)	Projekt	ca. 19.700
AOK Rheinland/Hamburg (Gremberghoven)	Projekt	ca. 18.000
Hauptzollamt Köln (Ehrenfeld)	Projekt	ca. 10.000
DKMS (Köln West)	Bestand	ca. 4.500
n.n. (Mülheim)	Projekt	ca. 4.500
KHD Humboldt Wedag (Gremberghoven)	Projekt	ca. 4.300
n.n. (Innenstadt Nord)	Projekt	ca. 4.100
Jobcenter (Köln Süd)	Bestand	ca. 3.800
Stadt Köln (Köln Süd)	Bestand	ca. 3.600
msg systems ag (Kalk)	Bestand	ca. 3.100

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Februar 2021

fast 80 %
der zehn größten Flächenumsätze erfolgten in Projekten

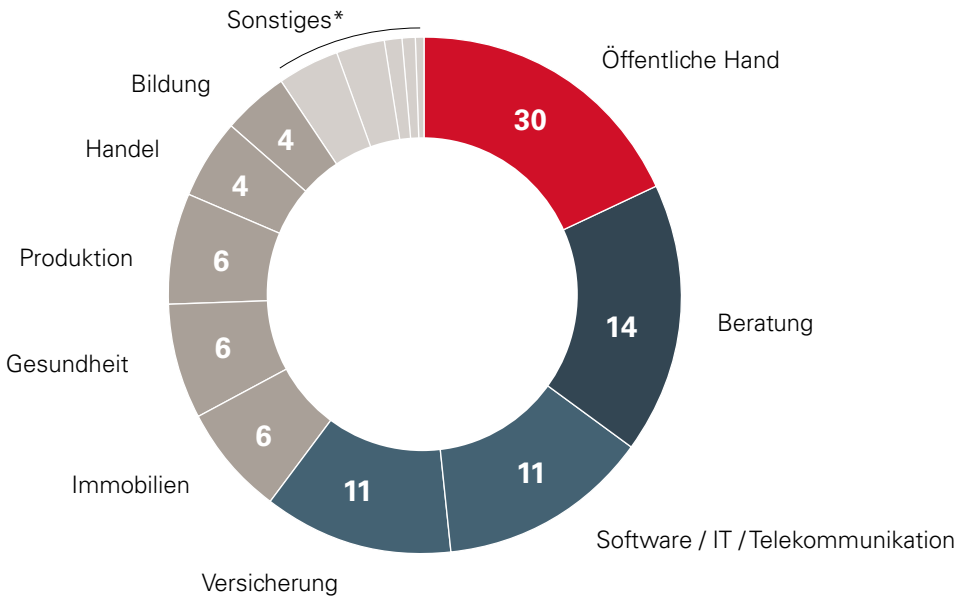
Vorwort
Überblick
Vermietung
Büroflächenumsatz
Mieten
Dynamische Bürolagen
Angebot
Spezialthema
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

Öffentliche Einrichtungen und Beratungsunternehmen waren größte Nachfragergruppen

Rund 30 Prozent des Flächenumsatzes ging auf öffentliche Einrichtungen, Vereine und Verbände zurück. Zu diesen zählte beispielsweise das Hauptzollamt Köln, das alleine 10.000 Quadratmeter Bürofläche im Neubauprojekt „Ehrenwert" im Teilmarkt Ehrenfeld abnahm. Aufgrund der Großanmietung von KPMG und mehrerer kleinerer bis mittelgroßer Flächenumsätze, folgten Beratungsunternehmen mit insgesamt 14 Prozent des Flächenumsatzes auf Platz zwei. An Platz drei kamen sowohl Software-, IT- und Telekommunikationsunternehmen als auch Versicherungen mit jeweils etwa 11 Prozent des Flächenumsatzes. Der Anteil der IT-Branchewurde mit kleineren bis mittelgroßen Anmietungen erreicht. Bei den Versicherungen wirkte sich maßgeblich die Anmietung der AOK aus.

30 %
Anteil der öffentlichen Hand, Vereine und Verbände am Flächenumsatz

Büroflächenumsatz 2020 (Q1 – Q4) nach Branchen | in %



*Sonstiges: 4 % Dienstleistung, 2 % Medien, 1 % Bau, 0,7 % Finanzen, 0,3 % Transport

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Februar 2021

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

Stabiles Mietniveau

Der Preisanstieg der Vorjahre kam 2020 im Verlauf der Corona-Pandemie zum Stillstand. Auch wenn manche Nutzer zunächst von fallenden Mietpreisen ausgingen, blieb das Mietniveau aber stabil. Nur in Einzelfällen wurden geringere Mietpreise und weitere Incentives vereinbart. Dazu trugen der immer noch geringe Leerstand und das moderate Neubauvolumen mit hohen Vorvermietungsquoten bei. Die Spitzenmiete betrug weiterhin 26,00 Euro pro Quadratmeter, die ungewichtete Durchschnittsmiete 14,00 Euro pro Quadratmeter. Die 2020 höchste realisierte Miete betrug 28,50 Euro. Eine Auswertung der Mietvertragsabschlüsse für hochpreisige Flächen in rund 60 Bürogebäuden seit 2016 ergibt das in der nachstehenden Tabelle zusammengefasste Preisgefüge. Einzelne Neubauten in mittleren Bürolagen konnten im vergangenen Jahr neue Höchstpreise erzielen, ebenso wie verschiedene neuwertige Bestandsobjekte.

28,50 €/m²
Höchstmiete 2020

Preisgefüge der Höchstmieten aus 2016 – 2019 bzw. – 2020 nach Objekt- und Lagekategorien | in €/m² pro Monat

	Neubau		Revitalisierung		Neuwertiges und modernes Objekt	
	Q4 2019	**Q4 2020**	Q4 2019	**Q4 2020**	Q4 2019	**Q4 2020**
Sehr gute Bürolage[1]	29,00	29,00	29,00	29,00	27,70	28,50
Gute Bürolage[2]	21,50	21,50	20,50	20,50	21,50	21,50
Mittlere Bürolage[3]	17,25	19,00	19,00	19,00	16,70	17,50

Ausgewiesen werden monatliche Nominalmieten pro Quadratmeter
[1] innerstädtisch gelegen mit sehr guter Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit sowie etabliertem Unternehmensbesatz, wie z.B. Bankenviertel, Mediapark, Rheinauhafen, Rheinufer
[2] innerstädtisch gelegen, jedoch mit Einschränkungen z.B. bzgl. Sichtbarkeit und Nachbarschaft
[3] außerhalb der Innenstadt gelegen, teilweise auch in Gewerbegebieten, wie z.B. Airport-Businesspark, Braunsfeld, Ehrenfeld, Kalk, Ossendorf

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Februar 2021

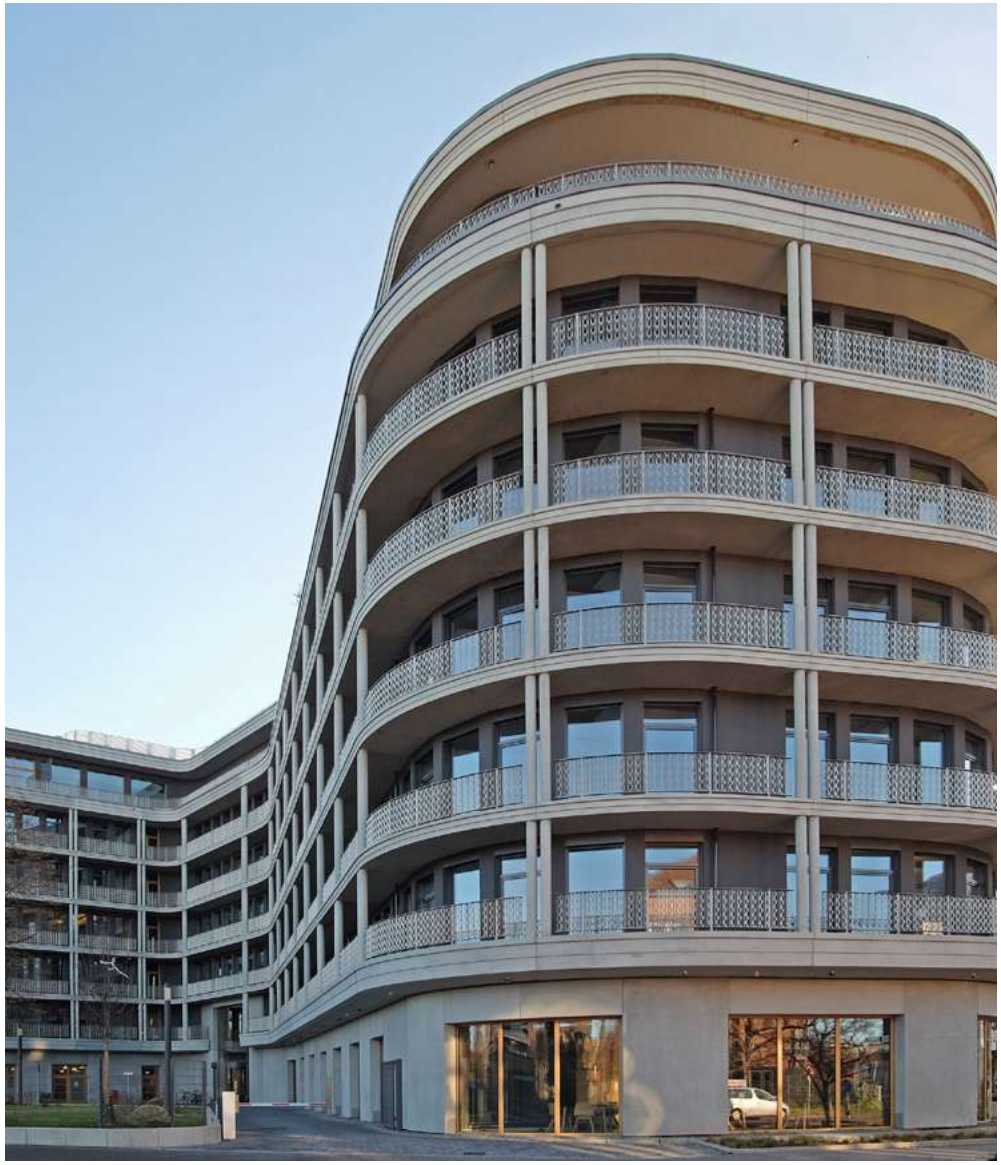
Vorwort
Überblick
Vermietung
Büroflächenumsatz
Mieten
Dynamische Bürolagen
Angebot
Spezialthema
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

Dynamische Bürolagen

Die wichtigsten Impulse gingen im vergangenen Jahr von den Großanmietungen in den Projektentwicklungen „MesseCity", „QUADRA" und „Ehrenwert" aus. Sie führten in den dortigen Teilmärkten Deutz, Gremberghoven und Ehrenfeld im Jahresvergleich zu hohen Flächenumsätzen. Die dabei vereinbarten Mieten lagen teilweise deutlich über den sonst üblichen Preisspannen in diesen Lagen.

Im Teilmarkt Köln West, der verschiedene Lagen im Stadtbezirk Lindenthal zusammenfasst, wurde ebenfalls ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz realisiert. Dies ist auf mehrere Mietvertragsabschlüsse in verschiedenen Größenklassen zurückzuführen. Die Nutzer stammten schwerpunktmäßig aus dem Gesundheitssektor und öffentlichen Einrichtungen.

Grundvoraussetzung für eine dynamische Marktentwicklung ist ein vorhandenes Flächenangebot, sei es in Projektierungen oder in Bestandsobjekten. Anfang 2021 befinden sich die größten Flächenpotenziale in den Bürolagen Ossendorf, Braunsfeld, Deutz und Mülheim. Hier können auch Großnutzer zwischen mehreren Angeboten wählen. In Braunsfeld konnte in den ersten Wochen des neuen Jahres im Neubauprojekt „Ovum" ein Nutzer für rund 12.000 Quadratmeter Bürofläche gewonnen werden.



2020 fertig gestellt: Kaltenbornweg 8 im gefragten Teilmarkt Köln-Deutz

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Bautätigkeit
Leerstand
Spezialthema
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

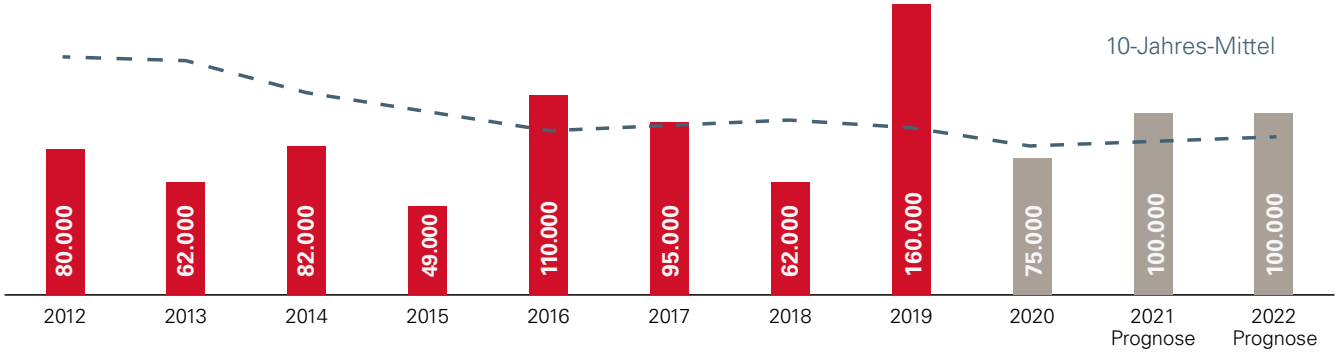
Angebot

Fertigstellungsvolumen unterdurchschnittlich

2020 wurden lediglich rund 75.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt. Nicht nur im Vergleich zum sehr starken Jahr 2019 sondern auch zu den Jahren davor ist dies ein eher niedriges Ergebnis. Die größten abgeschlossenen Bauprojekte waren das HangarOne im Teilmarkt Ossendorf mit circa 8.500 Quadratmetern und der Kaltenbornweg 8 im Teilmarkt Deutz mit circa 8.000 Quadratmetern.
2021 ist mit einem etwas höheren Jahresergebnis zu rechnen. Im Teilmarkt Mülheim befinden sich auf dem Entwicklungsareal I/D-Cologne die Bürogebäude „Haus am Platz“ und „Patiohaus“ und im Teilmarkt Ossendorf das „COCO“ kurz vor Fertigstellung.

200.000 m²
vorraussichtliche Neubau-Bürofläche 2021 – 2022

Neubaufertigstellungen Entwicklung 2013 – 2020 und Prognose 2021 – 2022 | in m²



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Februar 2021

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Bautätigkeit
Leerstand
Spezialthema
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

Bedeutende Bautätigkeit 2021 (Projekte im Bau)

Objekt/Büroteilmarkt	Mietfläche in m²	Fertigstellung
I/D Cologne 1. Bauabschnitt (Mülheim)	rd. 31.000	2021
Kite (Ossendorf)	rd. 23.000	2022
QUADRA (Gremberghoven)	rd. 18.000	2022
I/D Cologne 2. Bauabschnitt (Mülheim)	rd. 16.000	2022
WALLARKADEN (Kölner Ringe, Rudolfplatz)	rd. 12.000	2021
Rheinzeit (Innenstadt Nord)	rd. 11.000	2021
Ehrenwert (Ehrenfeld)	rd. 10.000	2021
COCO (Ossendorf)	rd. 8.600	2021
Haus am Rudolfplatz (Kölner Ringe, Rudolfplatz)	rd. 6.300	2021

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Februar 2021

Kurz vor Fertigstellung: das COCO im Teilmarkt Ossendorf

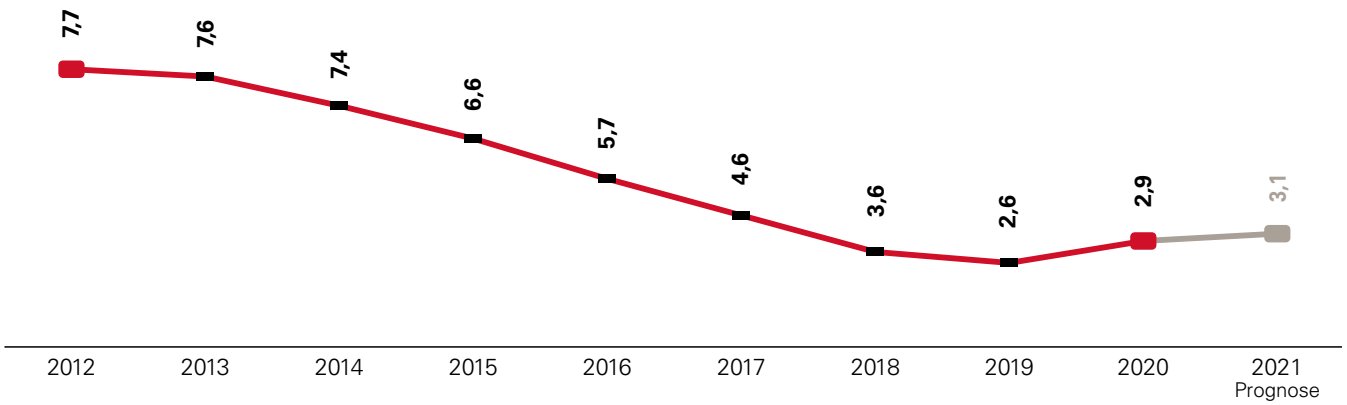
Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Bautätigkeit
Leerstand
Spezialthema
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

Leerstand steigt moderat

2020 ist der Büroflächenleerstand von rund 185.000 auf rund 230.000 Quadratmeter gestiegen. Dies entspricht zwar einer Zunahme um fast ein Viertel, allerdings war das Ausgangsniveau sehr gering und die nun erreichte Leerstandsquote von circa 2,9 Prozent ist weiterhin niedrig. Insgesamt ist die Steigerung also moderat. Sie geht auf einzelne sehr große Bürogebäude mit mehr als 10.000 Quadratmetern Mietfläche zurück und auf einige Objekte kleinerer bis mittlerer Größenordnung, die sich über viele Teilmärkte verteilen. Neben dem Leerstand wurde das kurzfristig verfügbare Flächenangebot zudem durch mehrere Untervermietungsflächen ausgeweitet.
Durch Veränderungen in Bestandsflächen scheint bis zum Ende des Jahres 2021 ein weiterer leichter Anstieg des Leerstands wahrscheinlich.

3,1 %
Leerstandsquote
Prognose Q4 2021

Leerstandsquote 2012 – 2021 | in %



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Februar 2021

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Spezialthema
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

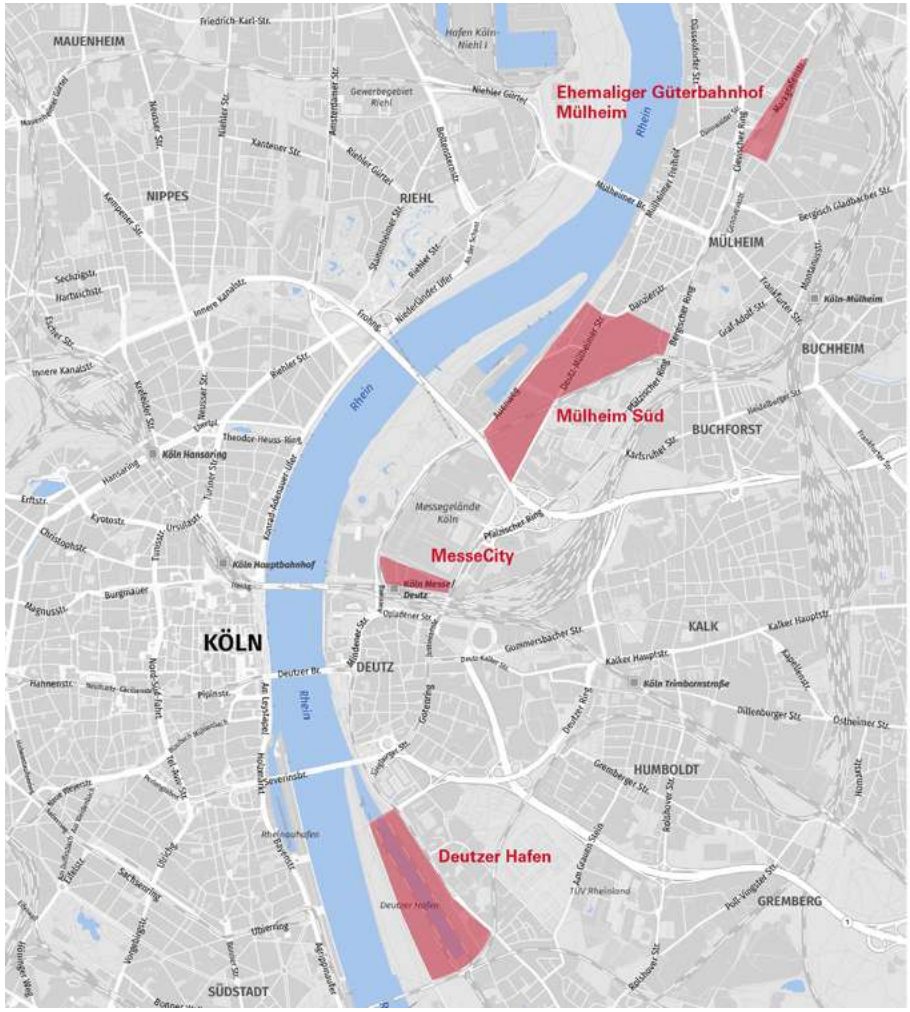
Spezialthema

Potenziale in Deutz und Mülheim: Wie ist der Stand der Realisierung?

Im Gegensatz zu anderen der Top-7-Märkte ist Köln in der glücklichen Position, noch über große Flächenpotenziale in guten Lagen für neue Immobilienprojekte zu verfügen. Seit Jahren werden im rechtsrheinischen Köln große Areale mit ursprünglich industrieller Prägung neu beplant und umgenutzt. Der besondere Standortvorteil besteht in der Nähe zum Zentrum und in der guten Erreichbarkeit. Man kann von einer Erfolgsstory sprechen, die mit neuen Projekten immer weiter fortgesetzt wird. Nachdem das Deutzer Feld mittlerweile nahezu vollständig neu bebaut worden ist, werden inzwischen andere Vorhaben im Rechtsrheinischen umgesetzt.

MesseCity
Zwischen der KoelnMesse und dem Deutzer Bahnhof ist das Großprojekt MesseCity mit insgesamt rund 140.000 Quadratmetern schon in wichtigen Teilen fertiggestellt. Die Zurich Versicherung hat den westlichen Bauabschnitt 2019 bezogen, das Hotelensemble „Southern Cross" steht kurz vor der Fertigstellung. Mit dem Hauptnutzer KPMG kann nun auch mit dem Bau des Bürohauses „Centraal" begonnen werden. Voraussichtlich werden bis 2024 / 2025 insgesamt circa 51.000 Quadratmeter Bürofläche errichtet.

Ehemaliger Güterbahnhof Mülheim
Das Gelände des ehemaligen Mülheimer Güterbahnhofs befindet sich zwischen der Stadtbahntrasse an der Markgrafenstraße und der Schanzenstraße. Unter dem Projektnamen I/D Cologne werden derzeit mehrere Bürogebäude, ein Parkhaus sowie ein Hotel errichtet, die den dort bereits etablierten Kreativ-Standort ergänzen. Insgesamt werden etwa 160.000 Quadratmeter im Rahmen des Gesamtprojekts realisiert.



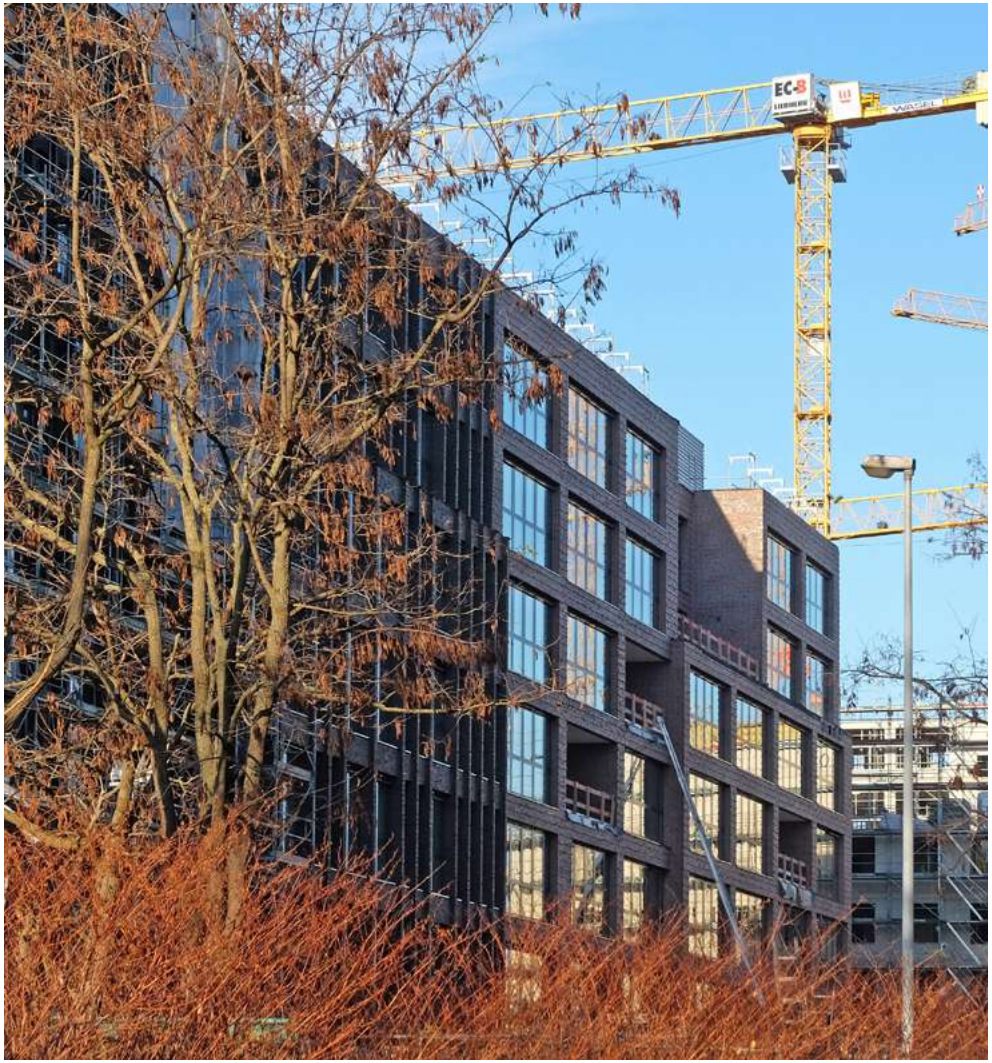
Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Februar 2021

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Spezialthema
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

Mehrere namhafte Büronutzer haben schon entschieden, sich hier anzusiedeln. 2021 werden rund 31.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt, 2022 folgen voraussichtlich circa 16.000 Quadratmeter. In der Nachbarschaft sind weitere Projekte vorgesehen.

Mülheim Süd
Nördlich der KoelnMesse liegen entlang der Deutz-Mülheimer Straße mehrere große Entwicklungsareale. Es handelt sich um frühere Betriebsgelände der Firmen Klöckner-Humboldt-Deutz (KHD) sowie der Deutz-AG. Städtebaulich wird seit mehreren Jahren in Projekten dieser Größenordnung eine Nutzungsmischung angestrebt. Mehrere historische Bestandsgebäude bleiben erhalten, teils mit dem Ziel, künstlerische und kulturelle Nutzungen fortzuführen, teils mit dem Ziel, sie in Loftbüros umzubauen. Allein im „Otto-Langen- / Möhring-Quartier" können etwa 16.000 Quadratmeter Bürofläche revitalisiert werden. Weitere große Hallenflächen bieten zusätzliche Potenziale.
Im Areal „Cologneo 1" werden 2021 in mehreren Gebäuden die ersten Büroflächen mit zusammen rund 6.000 Quadratmetern fertig. In den Jahren 2022 bis 2024 sehen die Planungen derzeit weitere rund 30.000 Quadratmeter Bürofläche vor. Hinzu kommen weitere kleinere Liegenschaften, die sich auch schon in Entwicklung befinden.

Deutzer Hafen
Der bisherige Industriehafen befindet sich auf gleicher Höhe wie der Rheinauhafen auf der anderen Seite des Flusses. Auf beiden Seiten des Hafenbeckens sollen ab 2024 Wohnungen für circa 6.900 Menschen sowie Büros für circa 6.000 Arbeitsplätze entstehen.
In direkter Nachbarschaft zum Hafen werden auf dem Grundstück eines früheren Verwaltungsgebäudes bereits weitere größere Büroneubauten geplant.



Kurz vor Fertigstellung: das „Patiohaus" im Entwicklungsareal I/D Cologne

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Spezialthema
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

Teilmarktübersicht

Bürolagen Köln – Flächenangebot, Leerstand, Jahresumsatz und mittlere Mietpreisspanne

Bürolage	Flächenangebot[1] in m²	Leerstand in m²	Jahresumsatz[2] in m²	Mittlere Mietpreis-spanne[3] in €/m²
Innenstadt				
Bankenviertel	4.000	4.000	8.000	13 – 20
MediaPark	3.000	3.000	5.000	14 – 20
Rheinauhafen	5.000	4.000	11.000	18 – 21
Kölner Ringe	31.000	7.000	18.000	13 – 22
Deutz	73.000	5.000	37.000	11 – 20
Innenstadt Nord	40.000	16.000	32.000	12 – 20
Innenstadt Süd	54.000	9.000	6.000	11 – 19
Rheinufer Nord	1.000	1.000	2.000	15 – 20
Rheinufer Süd	5.000	4.000	6.000	12 – 17
Zwischensumme	**216.000**	**53.000**	**125.000**	

[1] Das Flächenangebot umfasst Leerstand, Flächen im Bau und einen Teil des Flächenangebots in Projekten.
[2] Angegeben wird der Durchschnitt der letzten fünf Jahre.
[3] Es handelt sich um Nominalmieten. In Einzelfällen werden auch Mieten vereinbart, die deutlich niedriger oder höher liegen.

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Februar 2021

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Spezialthema
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

Bürolage	Flächenangebot[1] in m²	Leerstand in m²	Jahresumsatz[2] in m²	Mittlere Mietpreis-spanne[3] in €/m²
Linksrheinisch				
Innere Kanalstraße	12.000	7.000	4.000	12 – 16
Ehrenfeld	34.500	34.000	19.000	9 – 15
Braunsfeld	83.000	7.000	16.000	10 – 15
Ossendorf	101.000	16.000	23.000	9 – 14
Köln Nord	35.000	21.000	12.000	7 – 13
Köln West	32.000	9.500	21.000	8 – 15
Köln Süd	46.000	24.000	19.000	9 – 16
Zwischensumme	**343.500**	**118.500**	**114.000**	
Rechtsrheinisch				
Gremberghoven	50.000	10.000	17.000	8 – 14
Mülheim	63.000	3.000	23.000	9 – 16
Kalk	500	500	11.000	8 – 15
Köln Ost	80.000	45.000	21.000	8 – 13
Zwischensumme	**193.500**	**58.500**	**72.000**	
Summe Bürolagen	**753.000**	**230.000**	**311.000**	

[1] Das Flächenangebot umfasst Leerstand, Flächen im Bau und einen Teil des Flächenangebots in Projekten.
[2] Angegeben wird der Durchschnitt der letzten fünf Jahre.
[3] Es handelt sich um Nominalmieten. In Einzelfällen werden auch Mieten vereinbart, die deutlich niedriger oder höher liegen.

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Februar 2021

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Spezialthema
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

Ausblick

Belebung der Flächennachfrage im weiteren Jahresverlauf erwartet

Die Corona-Krise hat im vergangenen Jahr in Deutschland und den meisten anderen Ländern zu einem Konjunktureinbruch geführt. Das Bruttoinlandsprodukt ist hierzulande um fünf Prozent gefallen. Ab dem dritten Quartal setzte eine wirtschaftliche Belebung ein, die wegen des zweiten, schrittweise ausgeweiteten Lockdowns allerdings wieder gedämpft wurde.
Nach den letzten Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute vom Dezember soll die Wirtschaft 2021 um 3,1 bis 4,9 Prozent wachsen. Die erneute Verschärfung des Lockdowns wurde darin also nicht berücksichtigt. Mittlerweile gehen weitere Schätzungen davon aus, dass nur der untere Wert dieser Spanne erreicht wird. Der IFO-Geschäftsklimaindex ist in den letzten Monaten mehrfach gesunken, das Stimmungsbarometer liegt aber immer noch deutlich über dem Niveau des ersten Lockdowns. Der ZEW-Indikator für Konjunkturerwartungen wies im Dezember und Januar sogar verbesserte Wachstumseinschätzungen aus. Laut der Konjunkturumfrage der IHK zu Köln hat sich die Stimmung bei den lokalen Unternehmen seit dem Herbst ebenfalls verbessert, das Gesamtergebnis ist aber noch negativ.

Wenn die bislang prognostizierte Erholung der Wirtschaft im weiteren Jahresverlauf einsetzt, dürfte die Flächennachfrage auf dem Kölner Büromarkt wieder steigen. Dennoch werden manche Unternehmen die Krise nicht so schnell hinter sich lassen. Insgesamt könnte 2021 ein Büroflächenumsatz etwas über dem Niveau des Vorjahres von schätzungsweise 250.000 Quadratmetern erreicht werden. Der erste neue Großabschluss wurde bereits realisiert. Der Leerstand könnte noch etwas zunehmen.

Die Spitzenmiete dürfte stabil bleiben, aufgrund der für viele Unternehmen jedoch weiterhin schwierigen wirtschaftlichen Lage ist im Marktdurchschnitt mit leicht sinkenden Mieten zu rechnen.

250.000 m²
Flächenumsatz
Prognose 2021

Das Palais Langen im Gerling Quartier

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Spezialthema
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über Greif & Contzen
German Property Partners
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.

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Spezialthema
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über Greif & Contzen
German Property Partners
Impressum

Kontakt

Theodor J. Greif
Geschäftsführender Gesellschafter
Greif & Contzen Immobilien GmbH
+49 221 937793-200
gl@greif-contzen.de

Andreas Reul
Leitung Büroimmobilien
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH
+49 221 937793-220
andreas.reul@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

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

Pressekontakt

Stefan Altmann
Leitung Marketing und Kommunikation
Greif & Contzen Immobilien GmbH
+49 221 937793-312
presse@greif-contzen.de

GREIF&CONTZEN

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Spezialthema
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über Greif & Contzen
German Property Partners
Impressum

Wir sind Greif & Contzen

Ihr Partner für Immobilienaufgaben

Wir sind Immobilienberater, -vermittler, -verwalter und Sachverständige. Rund hundert Immobilienexperten aller relevanten Fachbereiche bilden bei uns – je nach Anforderung – Teams, die Ihnen bei Fragen rund um die Immobilie die bestmögliche Entscheidungsbasis liefern. Auf diese Art arbeiten wir seit über 40 Jahren in Köln, Bonn und der gesamten Metropolregion Rheinland.
Unsere Expertise weist dabei einen hohen regionalen Bezug auf. Denn in einem Markt mit langlebigen Gütern wie dem der Immobilien, halten wir zwei Punkte für entscheidend: Tiefe Kenntnis der Entwicklung und der Eigenheiten eines Marktes sowie ausgezeichnete Kontakte zu Entscheidern. Wenn Sie also auf der Suche nach Immobiliensachverstand in der Region Köln|Bonn sind, dann finden Sie in Greif & Contzen einen erfahrenen und verlässlichen Partner.

1976
Gründung der Einzelfirma Theodor J. Greif als Immobilienmakler

Vermittlung

- Investmentimmobilien
- Grundstücke und Restrukturierung
- Büroimmobilien
- Industrie- und Logistikimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien
- Privatimmobilien
- Land- und forstwirtschaftliche Immobilien über Greif & Meyer

Beratung

- Immobilienberatung
- Projektentwicklung, Beratung und Steuerung
- Research

Bewertung

- Sachverständigenwesen

Verwaltung

- Gewerbliche Verwaltung
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Spezialthema
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über Greif & Contzen
German Property Partners
Impressum

German Property Partners

Lokale Kompetenz – europaweit

Greif & Contzen ist Mitglied der German Property Partners (GPP), einem Zusammenschluss der führenden Immobilienvermittler im Gewerbesegment. Zusätzlich hat GPP international Kooperationspartner. Wir können Ihnen deshalb exzellente Marktkenntnis und Expertise an den Top-7-Standorten in Deutschland sowie in Großbritannien und den Niederlanden anbieten. Das Leistungsspektrum der German Property Partners deckt dabei die gesamte Bandbreite der gewerblichen Immobiliennutzung ab. Immobilientransaktionen, gewerbliche Mietgesuche, unternehmerisches Immobilienmanagement (CREM) und Immobilienresearch gehören zum festen Leistungsportfolio des Netzwerks. Darüber hinaus bieten die German Property Partners weitere Immobiliendienstleistungen wie die Eigenkapitalfinanzierung von Projektentwicklungen, Immobilienverwaltung, Bank- und Finanzdienstleistungen sowie Fonds- und Assetmanagement an.

Hamburg und Berlin
Grossmann & Berger

Düsseldorf
Anteon

Köln|Bonn
Greif & Contzen

Frankfurt a. M.
blackolive

Stuttgart und München
E & G Real Estate

Internationale Kooperationspartner:
Carter Jonas in **Großbritannien**,
Van Gool Elburg in den **Niederlanden**

GERMAN PROPERTY PARTNERS
Hamburg • Berlin • Düsseldorf • Köln | Bonn • Frankfurt • Stuttgart • München

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Spezialthema
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über Greif & Contzen
German Property Partners
Impressum

Impressum

Herausgeber
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH
Pferdmengesstraße 42
50968 Köln

+49 221 937793-0

Gestaltung
Greif & Contzen Immobilien GmbH

Bildnachweis
S. 2, 19 – Bernd Vogel Photography
Sonstige Bilder und Grafiken –
Greif & Contzen Immobilien GmbH

Veröffentlichung dieses Berichts
Februar 2021

Bei der beigefügten Marktinformation haben wir uns teilweise auf öffentliche Quellen, Informationen Dritter und eigene Berechnungen gestützt. Diese haben wir mit größter Sorgfalt erstellt und geben diese nach bestem Wissen weiter. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben, Inhalte und Zitate schließen wir jedoch aus. Die von uns zusammengestellten und übermittelten Informationen begründen keinerlei Beratungsverhältnis zu dem Empfänger.

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH, 2021. All rights reserved. Diese Unterlagen sind unser geistiges Eigentum und unterliegen unserem Copyright. Sie sind nur für die Adressaten bestimmt. Jede Vervielfältigung, Veränderung oder Weitergabe an Dritte, auch wenn dies nur teilweise geschieht, bedarf unserer ausdrücklichen, vorherigen und schriftlichen Zustimmung. Soweit diesseits kein Copyright besteht, weil dies bei Dritten liegt, verweisen wir auf deren Copyright.

greifcontzen
greif-contzen.de