Büromarktbericht Köln

01|2022





Überblick

Vermietung

Ausblick

Weitere Informationen

Liebe Leserinnen und Leser,

trotz des langen Lockdowns im Frühjahr und Phasen konjunktureller Schwierigkeiten ist der Kölner Büroflächenumsatz 2021 gegenüber dem Vorjahr insgesamt deutlich gewachsen. Die Flächenabnahme übertraf sogar das Vor-Corona-Niveau von 2019, das Wachstum des Leerstands hat sich verlangsamt und das Mietniveau hat spürbar zugenommen, sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt des Marktes. Eine wesentliche Ursache lag in der hohen Flächennachfrage öffentlicher Nutzer. Zudem fanden mehrere Mietvertragsabschlüsse von Unternehmen der freien Wirtschaft im hochpreisigen Segment statt.

Mit diesem Ergebnis weist der Kölner Markt eine bessere Entwicklung auf als mehrere andere Top-7-Standorte, selbst wenn einige Unternehmen der Kölner Privatwirtschaft bislang zurückhaltend agierten. Trotz der zuletzt wieder abgebremsten Erholung der Wirtschaft liegen grundsätzlich gute Voraussetzungen für eine anhaltende Belebung im Jahr 2022 vor.

Auf den nachfolgenden Seiten stellen wir die Marktentwicklung während des vergangenen Jahrs in einer vorläufigen Auswertung dar und ergänzen diese um einen ersten Ausblick auf das neue Jahr. Im Februar 2022 veröffentlichen wir unsere ausführliche Analyse sowie eine aktualisierte Bürolagenkarte mit detaillierten Informationen zu allen Kölner Teilmärkten.

Wir wünschen Ihnen vor allem Gesundheit und viel Erfolg im neuen Jahr und freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.



»Ungeachtet der durch Corona bedingten Auswirkungen wird der Kölner Büromarkt 2022 insgesamt eine gute Entwicklung nehmen.«

Andreas Reul

Leitung Büroimmobilien Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH



305.000 m²

FLÄCHENUMSATZ

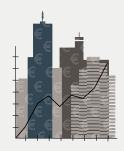
Der Büroflächenumsatz hat 2021 den Mittelwert der letzten zehn Jahre leicht übertroffen



255.000 m²

FLÄCHENLEERSTAND

Der Flächenleerstand stieg um rund 25.000 Quadratmeter, die Leerstandsquote beträgt nun etwa 3,2 Prozent.



28,00 €/m²

MIETNIVEAU

Die Spitzenmiete nahm von rund 26,00 €/m² auf circa 28,00 €/m² zu, die ungewichtete Durchschnittsmiete stieg von circa 14,00 €/m² auf circa 15,40 €/m².



HOMEOFFICE

Arbeiten im Homeoffice hat auf dem Kölner Büromarkt nicht zu einer weitgreifenden Flächenfreisetzung geführt. Etwaige moderate Effekte sind eher mittelfristig zu erwarten.





AUSBLICK

Weiterhin ist mit sehr großen Flächenumsätzen öffentlicher Nutzer zu rechnen. Zudem dürfte sich im weiteren Jahresverlauf die erwartete Konjunkturbelebung bemerkbar machen. Der Leerstand wird insgesamt eher nicht steigen.

Überblick

Vermietung

Ausblick

Weitere Informationen

Überblick

Büromarkt Köln – Kennziffern

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Entwicklung 2020/2021 | 2021 |
|--|-------|-------|-------|-------|-----------------------|-------|
| Umsatz in Tsd. m² | 310 | 310 | 290 | 230 | ^ | 305 |
| Bestand in Mio. m² | 7,8 | 7,8 | 7,9 | 8,0 | → | 8,0 |
| Fertigstellungen in Tsd. m² | 95 | 62 | 160 | 70 | ^ | 95 |
| Leerstand in Tsd. m² | 280 | 200 | 185 | 230 | 71 | 255 |
| Leerstandsquote in % | 3,6 | 2,6 | 2,3 | 2,9 | 7 | 3,2 |
| Höchstmiete in €/m² | 26,50 | 25,00 | 29,00 | 28,50 | 7 | 30,00 |
| Spitzenmiete (nach gif) in €/m² | 21,50 | 23,00 | 26,00 | 26,00 | ^ | 28,00 |
| Durchschnittsmiete (flächengewichtet) in €/m² | 13,70 | 15,00 | 16,70 | 16,50 | 7 | 17,00 |
| Durchschnittsmiete (Mittelwert) in €/m² | 13,00 | 13,00 | 14,00 | 14,00 | ^ | 15,40 |
| SVP-Beschäftigte* in Tsd. (Stand Juni) | 553 | 569 | 583 | 580 | 7 | 585 |
| Arbeitslosenquote in % (Stand Juni) | 8,5 | 7,7 | 7,9 | 9,6 | ע | 9,5 |

^{*} Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Januar 2022

Überblick

Vermietung

Büroflächenumsatz

Mieten

Ausblick

Weitere Informationen

Vermietung

Der Flächenumsatz übertraf 2021 das Vor-Corona-Niveau des Jahres 2019

Umsatzwirksame Nachfrage

Gegenüber 2020 stieg der Flächenumsatz um 75.000 Quadratmeter, dies entspricht einer Zunahme von über 30 Prozent.

- Öffentliche Nutzer hatten einen Umsatzanteil von circa 38 Prozent. Bundes- und Landesbehörden und städtische Einrichtungen sorgten für große Vertragsabschlüsse.
- Weitere wichtige Nachfragegruppen waren u.a. das Bildungswesen, die Bauwirtschaft und Anwaltskanzleien.

Große Flächenumsätze

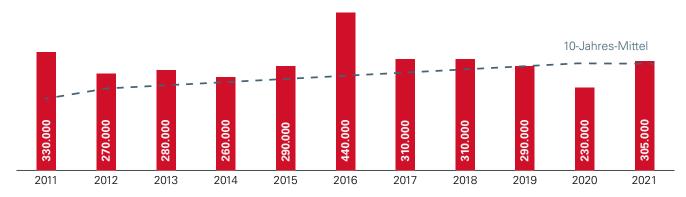
Mehr als zehn Ankermieter wurden gefunden und mindestens fünf Baustarts ermöglicht.

- Fünf Vermietungen wurden in einem Bereich von über 10.000 bis 19.000 Quadratmetern realisiert.
- Im Teilmarkt Ossendorf begann die Kassenärztliche Vereinigung ein Neubauprojekt zur Eigennutzung. Insgesamt gingen etwa 11 Prozent des Flächenumsatzes auf Eigennutzer zurück.

ca. 305.000 m²

Flächenumsatz Q1-Q4 2021

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



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Januar 2022

Überblick

Vermietung

Büroflächenumsatz

Mieten

Ausblick

Weitere Informationen

Auswahl bedeutender Flächenumsätze 2021

| Nutzer | Angebotstyp | Bürofläche in m² |
|--|-------------|------------------|
| n.n. (Ehrenfeld) | Bestand | ca. 19.000 |
| Bundesbehörde (Köln-Ost) | Bestand | ca. 18.000 |
| n.n. | n.n. | ca. 16.000 |
| Bundesbehörde (Braunsfeld) | Bestand | ca. 16.200 |
| Kassenärztliche Vereinigung Nordrhein (Ossendorf) | Projekt | ca. 12.800 |
| Bundesbehörde (Braunsfeld) | Projekt | ca. 11.800 |
| HGK Häfen und Güterverkehr Köln AG (Köln-Nord) | Projekt | ca. 8.500 |
| Institut für Qualität und Wirtschaftlichkeit im Gesundheitswesen (Deutz) | Projekt | ca. 8.300 |

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln Januar 2022

Höchst- und Spitzenmiete

Neubauprojekte und hochwertige Bestandsimmobilien in der Innenstadt erzielten 2021 in der Spitze mehrfach deutlich höhere Mieten als in den Vorjahren.

- Die höchste realisierte Miete betrug über 30,00 Euro pro Quadratmeter.
- Die Spitzenmiete beträgt nun circa 28,00 Euro pro Quadratmeter, das sind zwei Euro mehr als zum Jahresanfang.

Durchschnittsmiete

Bei den Durchschnittsmieten setzte sich der 2020 unterbrochene Aufwärtstrend der allgemeinen Mietentwicklung ebenfalls wieder fort.

- Die flächengewichtete Durchschnittsmiete stieg von 16,50 Euro pro Quadratmeter auf 17,00 Euro.
- Die einfach arithmetische Durchschnittsmiete nahm von 14,00 Euro pro Quadratmeter auf 15,40 Euro zu.

rund 36 %

der zehn größten Flächenumsätze in Projekten

Überblick

Vermietung

Ausblick

Weitere Informationen

Ausblick

Im Laufe des Jahres 2022 wird wieder eine gute Flächennachfrage erwartet

Wirtschaftsumfeld

- 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt den Schätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge um 2,5 Prozent bis 2,8 Prozent gewachsen.
- Für 2022 wird ein Anstieg um 3,5 Prozent bis 4,0 Prozent erwartet.
- Störungen in den Lieferketten, steigende Preise und die erneute Virusausbreitung ab dem Herbst haben die konjunkturelle Erholung abgebremst. Im ersten Quartal des neuen Jahres dürften die Beeinträchtigungen anhalten.
- Grundsätzlich wird 2022 aber mit einem erhöhten Wirtschaftswachstum gerechnet, auch wenn der ifo Geschäftsklimaindex seit Juli stetig gefallen ist.
- Für Projektentwicklungen wird es zunehmend wichtig werden, die Nachhaltigkeit ihrer Produkte zu messen, zu steigern und zu dokumentieren (ESG Regularien).

Kölner Büromarkt 2022

- Trotz der abgebremsten Konjunktur gibt es auf dem Kölner Büromarkt aktuell eine große Flächennachfrage.
 Weiterhin ist mit sehr großen Flächenumsätzen öffentlicher Nutzer zu rechnen. Hinzu kommen Nutzer aus der freien Wirtschaft, deren Bedarf von der Pandemie nicht (mehr) negativ beeinträchtigt ist.
- Wenn sich die Konjunktur wie von Ökonomen angekündigt - im weiteren Jahresverlauf belebt und die Pandemie überwunden wird, dürften einige bislang zurückgehaltene große Flächengesuche aus der Privatwirtschaft angemeldet werden.

- Insgesamt könnte ein Flächenumsatz in einem Bereich um rund 300.000 Quadratmetern realisiert werden.
- Der Leerstand wird insgesamt voraussichtlich nicht oder nur gering steigen, auch wenn manche Bestandsflächen wieder in die Neu- oder Untervermietung kommen.
- Das Mietniveau hat wahrscheinlich erstmal ein Plateau erreicht.

rd. 300,000 m²

Flächenumsatz Prognose 2022



Wörthstraße 15-17 in der nördlichen Innenstadt

Überblick

Vermietung

Ausblick

Weitere Informationen

Glossar

Kontakt

Über Greif & Contzen

German Property Partner

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

Ausblick

Weitere Informationen

Glossar

Kontakt

Über Greif & Contzen German Property Partner

Impressum

Kontakt



Theodor J. Greif

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



Andreas Reul

Leitung Büroimmobilien Köln Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH +49 221 937793-220 andreas.reul@greif-contzen.de



Torsten Hamm

Leitung Büroimmobilien Bonn Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH+49 221 937793-210 torsten.hamm@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:







GREIF& CONTZEN

Überblick

Vermietung

Ausblick

Weitere Informationen

Glossar

Kontakt

Über Greif & Contzen

German Property Partner

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 45 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 ···· Immobilienberatung :.... Sachverständigenwesen ···· Gewerbliche Verwaltung ··· Investmentimmobilien Grundstücke und Projektentwicklung, ···· Mietverwaltung Restrukturierung Beratung und Steuerung Büroimmobilien ···· Research ···· WEG-Verwaltung

Überblick

Vermietung

Ausblick

Weitere Informationen

Glossar

Kontakt

Über Greif & Contzen

German Property Partner

Impressum

German Property Partners

im Blick

GPP Fin Netzwerk mit Persönlichkeit

Einen kompetenten Ansprechpartner für alle gewerblichen Immobilienbelange in Deutschland – diesen Wunsch kann kein Niederlassungsnetzwerk wirklich erfüllen. Wir können es:

Hamburg und Berlin

Grossmann & Berger

Düsseldorf

Anteon

Köln|Bonn

Greif & Contzen

Frankfurt a. M.

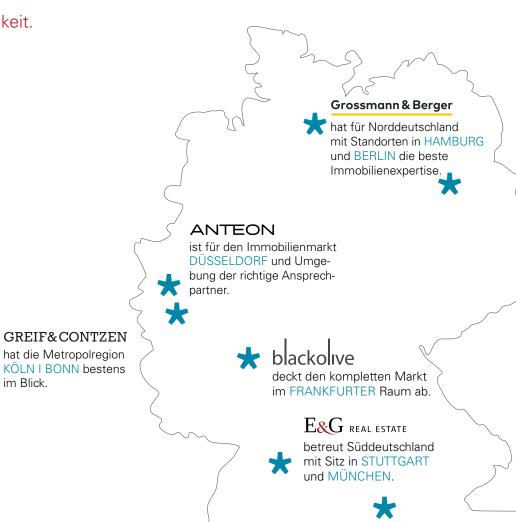
blackolive

Stuttgart und München

E & G Real Estate

Internationale Kooperationspartner:

Carter Jonas in Großbritannien, Van Gool Elburg in den Niederlanden





Überblick

Vermietung

Ausblick

Weitere Informationen

Glossar

Kontakt

Über Greif & Contzen

German Property Partner

Impressum

Impressum

Herausgeber

Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH Pferdmengesstraße 42 50968 Köln

+49 221 937793-0

Gestaltung

Greif & Contzen Immobilien GmbH

Bildnachweis

S. 9 – Bernd Vogel Photography

Sonstige Bilder und Grafiken – Greif & Contzen Immobilien GmbH

Veröffentlichung dieses Berichts

Januar 2022

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, 2022. 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.



www.greif-contzen.de

greifcontzen © greif-contzen.de