

Büromarkt Köln Januar 2018

Gutes Jahresendergebnis für 2017 trotz Umsatzrückgang

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Jahreswechsel fassen wir auf den nachfolgenden Seiten die wichtigsten Kennziffern für 2017 in einer ersten Kurzmeldung für Sie zusammen.

Nach unserer vorläufigen Auswertung wurden im letzten Jahr rund 310.000 Quadratmeter Bürofläche vermietet. Gegenüber dem vorangegangenen Rekordjahr 2016 ergibt sich zwar eine Reduktion von etwa 30 Prozent, es ist aber trotzdem das drittbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre. Die wesentliche Ursache für den Umsatzrückgang liegt in einem schwächeren vierten Quartal und in der geringeren Anzahl besonders großer Flächenabnahmen. 2016 waren es sechs Vermietungen mit jeweils über 10.000 Quadratmetern, die zusammen ein Volumen von mehr als 140.000 Quadratmetern ausmachten. Im Jahr 2017 wurden hingegen nur noch zwei Flächenumsätze im fünfstelligen Bereich mit zusammen circa 36.000 Quadratmetern erzielt.

Letztere wurden in Köln-Deutz realisiert. Der Bedeutungszuwachs rechtsrheinischer Bürolagen setzt sich weiterhin fort. Über 40 Prozent der Bürofläche wurde dieses Jahr in rechtsrheinischen Lagen umgesetzt. Hier befinden sich zudem circa 47 Prozent der in 2017 fertiggestellten Bürofläche. In den nächsten Jahren werden diese Anteile voraussichtlich hoch bleiben oder sogar noch weiter steigen.

Im Premium-Segment wurde 2017 eine Höchstmiete von 26,50 Euro pro Quadratmeter erzielt. Die Durchschnittsmiete hat eine Marke von 13,00 Euro pro Quadratmeter erreicht. Dies entspricht einem Zuwachs von rund sechs Prozent. Gewichtet man die Durchschnittsmiete mit der Fläche, ergibt sich gegenüber 2016 zwar ein Rückgang, dieser begründet sich aber vor allem durch die geringere Zahl an hochpreisigen Großabschlüssen. Gegenüber 2015 liegt ein Anstieg von rund 10 Prozent vor. Aufgrund der guten Nachfragesituation und des geringen Angebots – vor allem in der Innenstadt – ist zu erwarten, dass der Preisauftrieb 2018 anhalten wird.

Wir wünschen Ihnen für das neue Jahr viel Erfolg und stehen auch weiterhin für Ihre individuellen Fragen zum Kölner Büroflächenmarkt gerne zur Verfügung.



Mit freundlicher Empfehlung

Florian Schmidt

Leitung Büroimmobilien
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

Büromarkt Köln
Januar 2018

Büromarkt Köln – Kennziffern Entwicklung

Jahr	2013	2014	2015	2016	Entwick- lung	2017
Umsatz in Tsd. m²	280	260	290	440	▼	310
Bestand in Mio. m²	7,6	7,7	7,7	7,8	▶	7,8
Fertigstellungen in Tsd. m²	62	82	49	110	▶	95
Leerstand in Tsd. m²	560	510	440	360	▼	300
Leerstandsquote in %	7,4	6,6	5,7	4,6	▼	3,8
Höchstmiete in €/m²	25,00	21,25	24,50	24,80	▲	26,50
Spitzenmiete (nach gif) in €/m²	21,25	21,25	21,25	21,50	▶	21,50
Durchschnittsmiete (Erstanzmietung*) in €/m²	18,75	18,25	19,75	20,70	▼	19,10
Durchschnittsmiete (flächen-gewichtet) in €/m²	10,80	12,70	12,40	14,10	▶	13,70
Durchschnittsmiete (Mittelwert) in €/m²	11,88	11,90	11,90	12,20	▲	13,00
SVP-Beschäftigte in Tsd.**	499	512	522	537	▲	550
Arbeitslosenquote in %**	9,3	9,6	9,3	8,5	▶	8,5

* Bezogen auf Neubauten und revitalisierte Objekte in guten und sehr guten innerstädtischen Lagen

** zum 30. Juni

Greif & Contzen Research, Köln Januar 2018

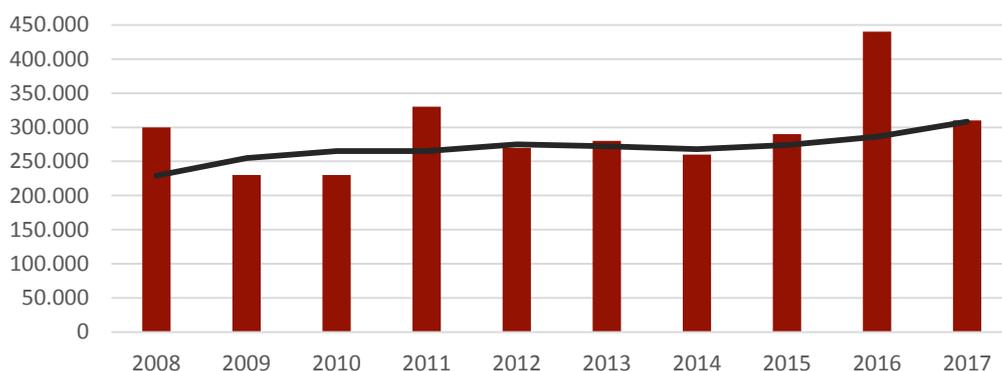
Büromarkt Köln Januar 2018

Bedeutende Büroflächenumsätze

Für die beiden größten Flächenabnahmen sorgten das Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben mit etwa 18.800 Quadratmetern sowie die STRABAG AG mit dem Baubeginn ihrer neuen eigengenutzten Zentrale. Sie wird circa 17.100 Quadratmeter umfassen.

Über 15 Prozent des gesamten Flächenumsatzes ging von Verbänden, Vereinen und öffentlichen Einrichtungen aus. Die bundesweit expandierenden Anbieter von Co-Working-Formaten haben ihre Aktivitäten auch in Köln ausgeweitet. Ihr Interesse liegt insbesondere bei hochwertigen Flächen in zentralen und infrastrukturell gut eingebundenen Lagen.

Büroflächenumsatz (m²) Entwicklung 2008 bis 2017, 5-Jahres-Mittel



Greif & Contzen Research, Januar 2018

Auswahl bedeutender Flächenumsätze

Nutzer (Bürolage)	Bürofläche (m ²)
Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben (Deutz)	ca. 18.800
STRABAG AG (Neubau zur Eigennutzung, Deutz)	ca. 17.100
Design Offices GmbH (Bankenviertel)	ca. 9.000
Landschaftsverband Rheinland (Deutz)	ca. 8.000
Deutsche Bahn AG (Köln Ost)	ca. 7.300
OBI GmbH & Co. Deutschland KG (Mülheim)	ca. 6.700
Deutsche Lufthansa AG (Braunsfeld)	ca. 6.500
Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben (Kalk)	ca. 5.600
Bundesverwaltungsamt (Ossendorf)	ca. 5.500
Deutsche Lufthansa AG (Innere Kanalstraße)	ca. 4.600
DLR (Neubau zur Eigennutzung, Köln Ost)	ca. 4.600
Warner Bros. International Television Production Deutschland GmbH (Köln Nord)	ca. 4.300

Greif & Contzen Research, Januar 2018

Büromarkt Köln Januar 2018



Neubau der Deutschen Investitions- und Entwicklungsgesellschaft, Agrippastrasse © Greif & Contzen 2018

Ausblick: Hochkonjunktur befördert Büroflächennachfrage

Forschungsinstitute schätzen das Wirtschaftswachstum in 2017 auf rund 2,2 bis 2,6 Prozent. Dies ist der höchste Wert seit 2011. Den letzten Prognosen zufolge wird der Boom im Jahr 2018 mit einem Leistungszuwachs von bis zu 2,6 Prozent noch an Fahrt gewinnen. Unternehmensinvestitionen, Bautätigkeit und privater Konsum befördern die Konjunktur. Der Arbeitsmarkt nähert sich der Vollbeschäftigung an.

Grundsätzlich beflügelt der starke wirtschaftliche Aufschwung die Büroflächennachfrage. Eine größere Anzahl an Gesuchen mit einem Flächenbedarf im vier- bis fünfstelligen Bereich liegt am Kölner Markt vor und kann 2018 zum Abschluss gelangen – wenn passende Immobilien gefunden werden. In mehreren beliebten innerstädtischen Teilmärkten wie den Ringen, im MediaPark und in Deutz reicht der Leerstand nicht mehr aus, um einen durchschnittlichen Jahresumsatz aufzunehmen.

Die in 2017 fertiggestellten Flächen sind nahezu vollständig vermietet und in den Baumaßnahmen, die 2018 realisiert werden, steht nur noch ca. ein Drittel der insgesamt rund 80.000 Quadratmeter zur Verfügung. Aufgrund des geringen Leerstands in zentralen Lagen werden viele Vermietungen entweder in Bestandsliegenschaften an innenstadtnahen sowie weiter außerhalb liegenden, verkehrlich gut angebundenen Standorten oder bereits in neuen Projekten mit einem Fertigstellungsziel in 2019 erfolgen. Insgesamt erscheint für 2018 ein Jahresergebnis im Bereich um die 300.000 Quadratmeter erneut möglich.

Büromarkt Köln
Januar 2018

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:



Theodor J. Greif
Geschäftsführender Gesellschafter

GREIF & CONTZEN
Immobilien GmbH
Telefon: +49 221 93 77 93 - 200
E-Mail: gl@greif-contzen.de



Florian Schmidt
Leitung Büroimmobilien

GREIF & CONTZEN
Immobilienmakler GmbH
Telefon: +49 221 93 77 93 - 340
E-Mail: florian.schmidt@greif-contzen.de



Frank Pönisch
Geschäftsführer

GREIF & CONTZEN
Beratungsgesellschaft mbH
Telefon: +49 221 93 77 93 - 265
E-Mail: frank.poenisch@greif-contzen.de



Dr. Jan Schubert
Beratung, Research

GREIF & CONTZEN
Beratungsgesellschaft mbH
Telefon: +49 221 93 77 93 - 263
E-Mail: jan.schubert@greif-contzen.de

Anschrift: Pferdmengesstraße 42, 50968 Köln



GREIF & CONTZEN
I M M O B I L I E N • I V D

Büromarkt Köln Januar 2018

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, 2018. 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.

