

Büromarkt Köln

Februar 2018



Altes Eichamt

© Greif & Contzen 2018

Büromarkt Köln Februar 2018

Premiumobjekte mit deutlichen Mietanstiegen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die weiterhin sehr dynamische Wirtschaftslage spiegelt sich auch auf dem Kölner Büroflächenmarkt wider. Im Jahr 2017 wurde mit rund 310.000 Quadratmetern Flächenumsatz das dritthöchste Ergebnis der letzten Dekade erzielt. Der Leerstand sank auf nur noch rund 280.000 Quadratmeter, die Leerstandsquote fiel somit auf 3,6 Prozent. Insbesondere die bei Büronutzern sehr begehrte Kölner Innenstadt ist von einem rückläufigen Flächenangebot gekennzeichnet.

Trotz der seit Jahren vorliegenden hohen Nutzernachfrage bleibt das Fertigstellungsvolumen von neuen Bürogebäuden auf einem niedrigen Niveau. In 2017 wurden circa 95.000 Quadratmeter Bürofläche im Neubau fertiggestellt, 2018 werden es voraussichtlich nicht mehr als 80.000 Quadratmeter sein.

In diesem von Knappheit geprägten Umfeld können neu gebaute, restrukturierte sowie gut gepflegte moderne Bürogebäude inzwischen deutlich höhere Mieten erreichen als in den Vorjahren. Unsere aktuelle Analyse der Mietvertragsabschlüsse zeigt, dass in vielen Lagen die Höchstmieten für neuwertige Objekte im Vergleich zum Stand des vierten Quartals 2016 deutlich gestiegen sind – in der Regel um mindestens 1,00 Euro pro Quadratmeter. Für Bestandhalter und Entwickler von Bürogebäuden zeigen unsere Recherchen, dass es sich lohnt, in die Ausstattungsqualität der angebotenen Flächen zu investieren und diese auf einem hohen Niveau zu halten.

Auf den folgenden Seiten finden Sie neben der Darstellung der allgemeinen Entwicklung des Büroflächenmarktes 2017 unsere vertiefende Auswertung zu Höchstmieten sowie unseren Ausblick auf das Jahr 2018.

Für Ihre individuellen Fragen zum Kölner Büroflächenmarkt stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Mit freundlicher Empfehlung

Florian Schmidt

Leitung Büroimmobilien
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

Büromarkt Köln

Februar 2018

Büromarkt Köln – Kennziffern, Entwicklung und Prognose

Jahr	2014	2015	2016	2017	Entwick- lung	2018	Tendenz
Umsatz in Tsd. m ²	260	290	440	310	▼	300	◀
Bestand in Mio. m ²	7,7	7,7	7,8	7,8	▶	7,8	▶
Fertigstellungen in Tsd. m ²	82	49	110	95	▶	80	◀
Leerstand in Tsd. m ²	510	440	360	280	▼	220	▼
Leerstandsquote in %	6,6	5,7	4,6	3,6	▼	2,8	▼
Höchstmiete in €/m ²	21,25	24,50	24,80	26,50	▲	26,50	▶
Spitzenmiete (nach gif) in €/m ²	21,25	21,25	21,50	21,50	▶	22,00	▶
Durchschnittsmiete (Erstanzmiete**) in €/m ²	18,25	19,75	20,75	19,25	▼	19,50	▶
Durchschnittsmiete (flächen-gewichtet) in €/m ²	12,70	12,40	14,10	13,70	▶	13,90	▶
Durchschnittsmiete (Mittelwert) ² in €/m ²	11,90	11,90	12,20	13,00	▲	13,20	▶
SVP-Beschäftigte in Tsd.*	512	522	538	553	▲	565	▶
Arbeitslosenquote in %*	9,6	9,3	8,5	8,5	▶	8,3	◀

* zum 30. Juni;

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

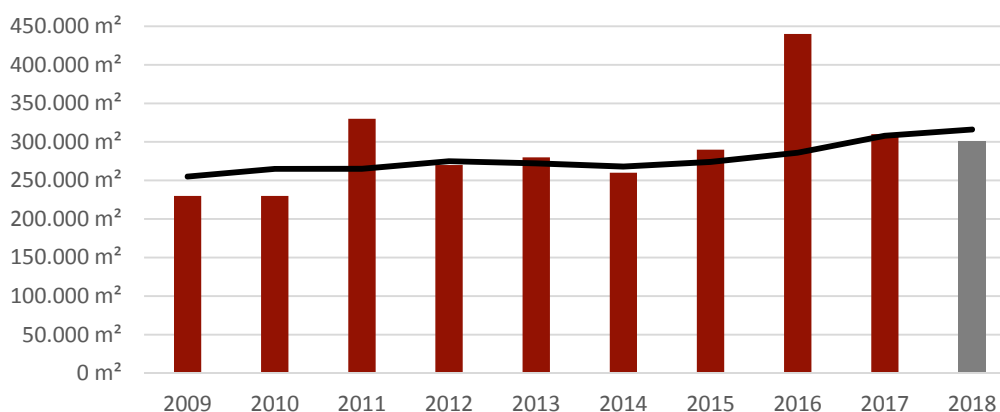
Greif & Contzen Research, Köln Februar 2018

Büromarkt Köln Februar 2018

Überdurchschnittlicher Jahresumsatz

In 2017 wurden zwei Flächenumsätze im fünfstelligen Bereich realisiert, die sich zusammen auf fast 36.000 Quadratmeter summierten. Im Rekordjahr 2016 konnten hingegen sechs Umsätze über 10.000 Quadratmeter gezählt werden, die zusammen mehr als 140.000 Quadratmeter ergaben. Angesichts dieser Häufung von Großabschlüssen war ein Umsatzrückgang für 2017 vorhersehbar. Dennoch wurde mit 310.000 Quadratmetern Bürofläche ein Ergebnis erzielt, das leicht über dem fünfjährigen und deutlich über dem zehnjährigen Mittelwert von rund 290.000 Quadratmetern liegt.

Büroflächenumsatz **Entwicklung, 5-Jahres-Mittel und Prognose** 2009 bis 2018



Greif & Contzen Research, Februar 2018

Auswahl bedeutender Flächenumsätze

Nutzer (Bürolage)	Bürofläche (m²)
Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben (Deutz)	ca. 18.800
STRABAG AG (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
Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e. V. (Köln Ost)	ca. 4.600
Warner Bros. International Television Production Deutschland GmbH (Köln Nord)	ca. 4.300

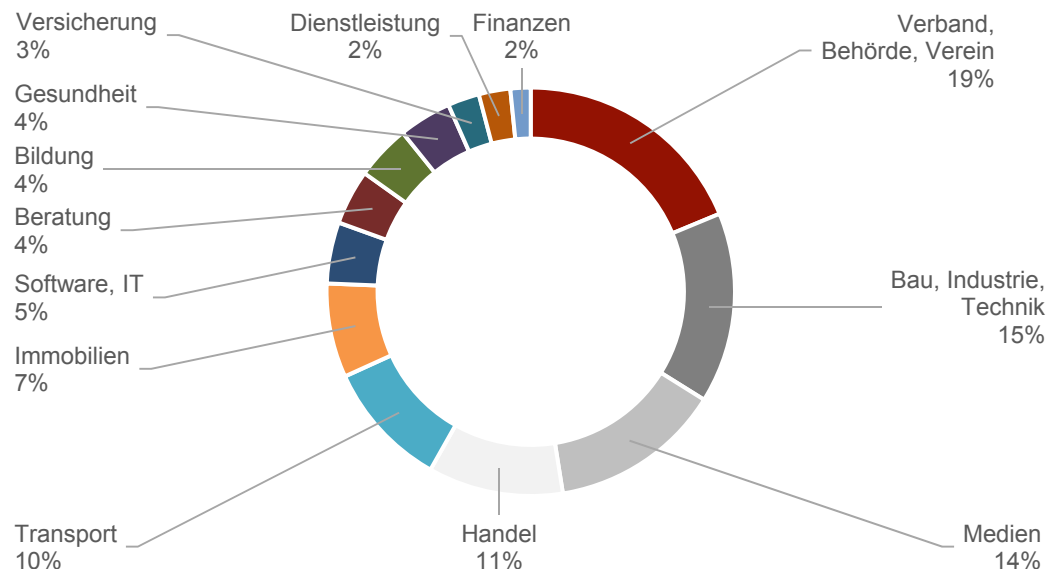
Greif & Contzen Research, Februar 2018

Büromarkt Köln Februar 2018

Fünf Branchen prägten das Marktgeschehen

Behörden, Verbände und Vereine zeichneten 2017 für etwa ein Fünftel des Flächenumsatzes verantwortlich. An zweiter Stelle kamen Unternehmen aus den Bereichen Bau, Industrie und Technik, dicht gefolgt von der Medienwirtschaft. Zudem erreichten der Handel und das Transportwesen mit elf bzw. zehn Prozent erhebliche Anteile an der Flächenabnahme.

Büroflächenumsatz 2017 nach Branchen



Greif & Contzen Research, Köln Februar 2018

Mietniveau steigt

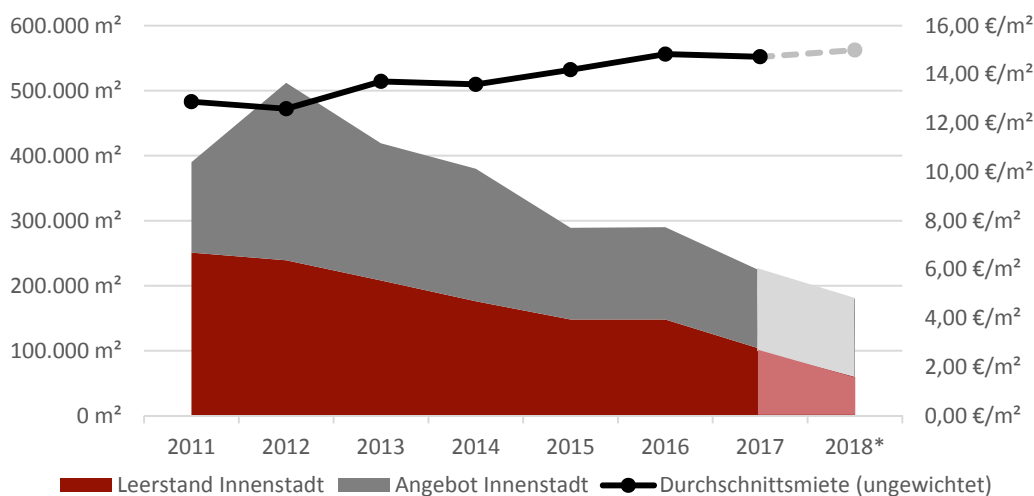
Die Höchstmiete und die ungewichtete Durchschnittsmiete stiegen im Jahresverlauf deutlich auf 26,50 bzw. 13,00 Euro pro Quadratmeter. Dies entspricht einem Wachstum von jeweils rund sieben Prozent. Gewichtet man die Durchschnittsmiete mit der Fläche, ergibt sich gegenüber 2016 zwar ein Rückgang, dieser begründet sich aber vor allem durch die geringere Zahl an hochpreisigen Großabschlüssen in 2017. Im Vergleich zu 2015 liegt dennoch ein Anstieg von rund 10 Prozent bei der gewichteten Durchschnittsmiete vor.

Büromarkt Köln Februar 2018

Angebotsverknappung und Mietpreisanstieg in der Innenstadt

Ein Großteil der Büroflächennachfrage fokussiert sich traditionell auf die Kölner Innenstadt. Die hohen Vermietungsumsätze, das niedrige Neubauvolumen und auch einige Umnutzungsmaßnahmen haben dazu beigetragen, dass hier das Flächenangebot seit 2011 um mehr als 40 Prozent geschrumpft ist. 2017 sank der Leerstand im Stadtzentrum um ca. 45.000 Quadratmeter und erreichte eine Marke von 103.000 Quadratmeter. Gegenüber 2011 stieg hier die ungewichtete Durchschnittsmiete um ca. 14 Prozent. Angesichts der weiterhin guten Nachfragesituation wird der Leerstand auch 2018 voraussichtlich weiter fallen und das mittlere Mietniveau steigen.

Innerstädtisches Büroflächenangebot, Leerstand und Durchschnittsmiete (jeweils Stand zum Jahresende)



* Prognose für 2018

Greif & Contzen Research, Köln Februar 2018

Premiumobjekte erzielen hohe Mietpreise

Das insgesamt steigende Mietpreisniveau betrifft nicht nur den Marktdurchschnitt, sondern im besonderen Maße das Segment der Premiumobjekte, zu denen z.B. das Alte Eichamt zählt (siehe Titelbild). Die nachfolgende Tabelle fasst das Preisgefüge zusammen, das sich in den letzten Jahren für die attraktivsten Mieteinheiten neuwertiger Objekte herausgebildet hat. Gegenüber den Ergebnissen der Vorjahresauswertung weisen alle drei Lagekategorien deutlich steigende Höchstmieten auf, in der Spitze mit Mehrererlösen bis zu 2,75 Euro pro Quadratmeter.

Für Projektentwickler und Bestandshalter bedeutet die steigende Tendenz der Höchstmiete, dass es sich im zunehmenden Maße lohnt, in die Qualität der Objekte bzw. ihre Ausstattung und ihren Erhalt zu investieren.

Büromarkt Köln
Februar 2018

Realisierte Höchstmieten nach Objekt- und Lagekategorien

	Neubau		Revitalisierung		Neuwertiges und Modernes Objekt	
	Bisher	Aktuell	Bisher	Aktuell	Bisher	Aktuell
Sehr gute Bürolage¹	21,25 €	21,25 €	25,00 €	25,00 €	25,00 €	26,50 €
Gute Bürolage²	20,00 €	21,00 €	17,75 €	20,50 €	16,50 €	17,50 €
Mittlere Bürolage³	15,00 €	15,25 €	14,00 €	16,60 €	14,00 €	15,50 €

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

Greif & Contzen Research Februar 2018

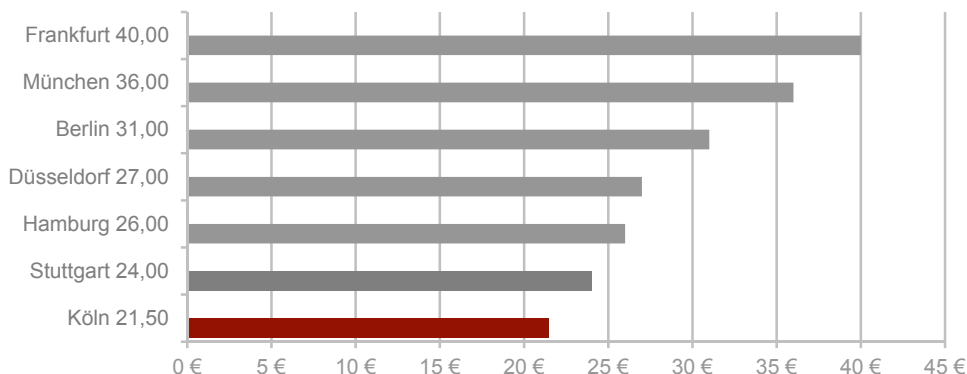
Bei den sehr guten Bürolagen ist zu beachten, dass hier aufgrund des geringen Angebots an Neubauten im Jahr 2017 nur wenige Mietverträge abgeschlossen wurden. Die künftig erzielbaren Höchstmieten bei sehr hochwertigen Neubauten, wie beispielsweise die derzeit im Bau befindlichen Wallarkaden am Rudolfplatz, orientieren sich daher auch an der neuen Bestmarke von 26,50 Euro pro Quadratmeter.



Dominium © Greif & Contzen 2018

Büromarkt Köln Februar 2018

Spitzenmieten 2017 an den deutschen Top-Bürostandorten (€/m²)



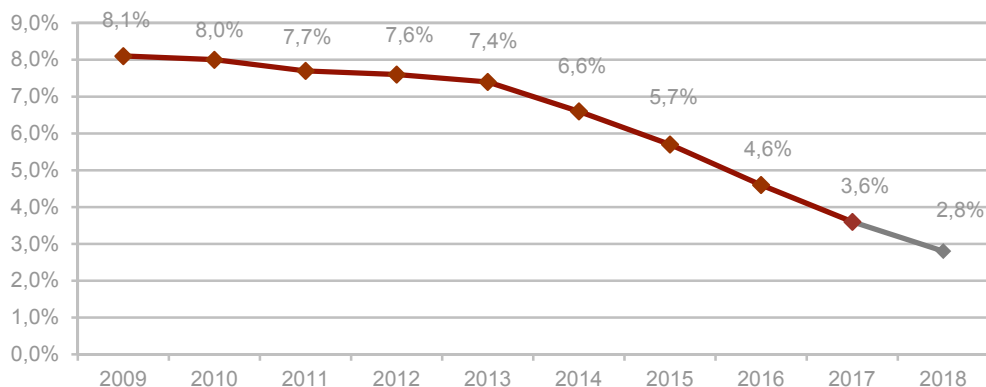
Quelle: gif e.V.; Greif & Contzen Research; diverse Marktberichte, Februar 2018

Eine Erhöhung der Spitzenmiete konnte 2017 entsprechend der Definition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung im Jahresverlauf nicht festgestellt werden. Zwar wurden mehrere Verträge mit Mieten über 21,50 Euro pro Quadratmeter abgeschlossen, jedoch wurde der erforderliche Anteil am gesamten Flächenumsatz von drei Prozent nicht erreicht.

Leerstandsquote fällt unter vier Prozent und weiter

Der Büroflächenleerstand ist nicht nur in der Kölner Innenstadt, sondern auch im Stadtgebiet insgesamt seit Jahren rückläufig. Ende 2017 standen nur noch 280.000 Quadratmeter leer. Dies sind ca. 3,6 Prozent des Bestands.

Leerstandsquote **Entwicklung** und Prognose 2009 bis 2018



Greif & Contzen Research, Köln Februar 2018

Büromarkt Köln Februar 2018

In den meisten Teilmärkten wurde Leerstand abgebaut, besonders stark im Rheinuhafen und in Deutz. Im Verlauf des Jahres 2018 wird voraussichtlich eine Leerstandsquote von nur noch 2,8 Prozent erreicht. In mehreren beliebten Lagen ist das Flächenangebot in Bestandsgebäuden inzwischen deutlich verknappt, so dass Projektentwicklungen günstige Vermarktungsbedingungen vorfinden. Auch innenstadtnahe und infrastrukturell gut ausgestattete Standorte können hiervon profitieren.

Fertigstellungsvolumen sinkt

In 2017 wurden rund 95.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt, für 2018 steht ein Rückgang auf voraussichtlich 80.000 Quadratmeter bevor. Wegen Umnutzungen müssen in 2017 Flächenabgänge von circa 40.000 Quadratmetern und in 2018 von schätzungsweise 50.000 Quadratmetern Bürofläche berücksichtigt werden. Aufgrund dessen ist der Nettozuwachs des Gesamtbestands nur gering.

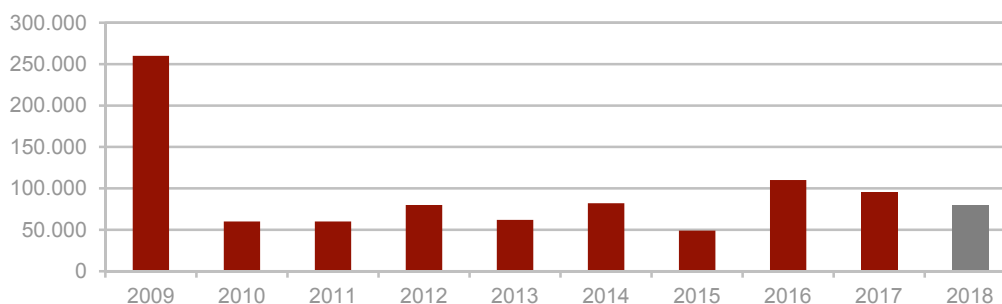
Positiv zu beurteilen ist der Umstand, dass an verschiedenen Stellen in der Innenstadt Arrondierungen, Projektentwicklungen und Revitalisierungen durchgeführt und weiter vorbereitet werden.



Kaiser Hof © Art-Invest 2018

Büromarkt Köln Februar 2018

Neubaufertigstellungen (m²) **Entwicklung** und Prognose 2009 bis 2018



Greif & Contzen Research, Köln Februar 2018

Laufende bedeutende Bautätigkeit 2018 (Projekte im Bau)

Objekt / Lage	Mietfläche* (m ²)	Fertigstellung
MesseCity (Deutz)	rd. 120.000	2019 / 2021**
b3 campus köln (Kalk)	rd. 19.000	2017 / 2018**
STRABAG Zentrale (Deutz)	rd. 17.100	2018
ONE Cologne (Innere Kanalstraße)	rd. 15.000	2018
Wallarkaden (Ringe)	rd. 14.000	2020
CLOUTH 104 (Köln Nord)	rd. 13.000	2019
GAG Zentrale (Kalk)	rd. 12.400	2018
Kaiser Hof (Innenstadt Nord)	rd. 12.300	2018
Haus Friesenplatz (Ringe)	rd. 9.000	2019 / 2020**

* Mietfläche über alle Bauabschnitte, falls mehrere vorhanden

** Nach Bauabschnitten

Greif & Contzen Research, Köln Februar 2018

Dynamische Bürolagen

Im zweiten Jahr in Folge war Deutz der umsatzstärkste Teilmarkt. Vor allem aufgrund mehrerer großflächiger Vermietungen und wegen des Baubeginns der selbstgenutzten Zentrale für die STRABAG AG wurden rund 57.000 Quadratmeter Flächenumsatz realisiert. Bereits in 2016 hatte sich die Zurich Versicherung in dem Großprojekt MesseCity ca. 60.000 Quadratmeter in Deutz gesichert.

Zudem erreichte Mülheim mit einem Vermietungsumsatz von rund 23.000 Quadratmetern im Vergleich der Teilmärkte ein hohes Ergebnis. Hier machte sich insbesondere die Flächennachfrage aus der Medienwirtschaft und von Handelsunternehmen mit ihren E-Commerce Abteilungen bemerkbar.

Büromarkt Köln
Februar 2018

Teilmarktübersicht

Bürolage	Flächenangebot ¹ (m ²)	Leerstand (m ²)	Ø Jahresumsatz ² (m ²)	Mittlere Miet- spanne ³ (€/m ²)
Innenstadt				
Bankenviertel	14.000	2.000	7.000	13 – 20
MediaPark	2.000	2.000	9.000	13 – 20
Rheinauhafen	17.000	17.000	9.000	16 – 20
Kölner Ringe	44.000	18.000	22.000	11 – 19
Deutz	60.000	10.000	35.000	10 – 19
Innenstadt Nord	59.000	31.000	33.000	11 – 18
Innenstadt Süd	12.000	8.000	10.000	9 – 16
Rheinufer Nord	1.000	1.000	8.000	14 – 20
Rheinufer Süd	14.000	14.000	8.000	12 – 17
Zwischensumme	223.000	103.000	141.000	
linksrheinisch				
Innere Kanalstraße	13.000	2.000	5.000	10 – 16
Ehrenfeld	27.000	14.000	20.000	9 – 13
Braunsfeld	56.000	32.000	13.000	10 – 13
Ossendorf	92.000	12.000	20.000	7 – 11
Köln Nord	33.000	15.000	12.000	7 – 10
Köln West	24.000	19.000	14.000	8 – 14
Köln Süd	29.000	26.000	20.000	8 – 13
Zwischensumme	274.000	120.000	104.000	
rechtsrheinisch				
Gremberghoven	54.000	17.000	14.000	7 – 11
Mülheim	78.000	4.000	19.000	9 – 14
Kalk	3.000	1.000	14.000	8 – 15
Köln Ost	84.000	35.000	16.000	8 – 12
Zwischensumme	219.000	57.000	63.000	
Summe	716.000	280.000	308.000	

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.

Büromarkt Köln Februar 2018

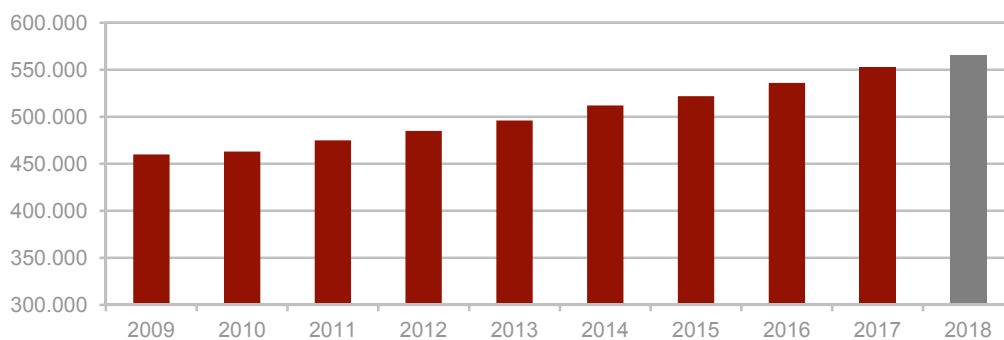


KÖLNCUBUS süd © Greif & Contzen 2018

Die Beschäftigung wächst ungebrochen

Der Kölner Arbeitsmarkt expandiert weiter. Zwischen Juni 2016 und Juni 2017 stieg die Zahl der Beschäftigten in Köln um rund 15.000 auf 553.000 Personen, das heißt um fast drei Prozent. Die Arbeitslosenquote von 8,5 Prozent wurde allerdings nicht abgebaut. Die positiven Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Entwicklung des Arbeitsmarktes kündigen an, dass die Beschäftigung 2018 weiter zunehmen wird. Die jüngste Konjunkturumfrage der IHK Köln bestätigte im lokalen Unternehmensbesatz gegenüber früheren Erhebungen eine nochmals höhere Einstellungsbereitschaft. Dies wird sich auch in der Büroflächennachfrage positiv bemerkbar machen.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Köln Entwicklung und Schätzung 2009 bis 2018



Quelle: Landesdatenbank NRW, Stand jeweils zum 30.06.; 2018 Greif & Contzen Research

Büromarkt Köln Februar 2018



Rheinauhafen © Greif & Contzen 2018

Ausblick: Weiterhin starke Nachfrage, Flächenknappheit und steigendes Mietniveau

Nach der ersten Berechnung des Statistischen Bundesamts wuchs das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2017 um ca. 2,2 Prozent. Dies ist der höchste Wert seit 2011. Ökonomischen 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 treiben den Aufschwung an. Der Arbeitsmarkt wächst weiter und nähert sich in manchen Regionen der Vollbeschäftigung. Die aktuelle Unternehmensumfrage der IHK Köln registrierte in der Wirtschaft vor Ort ein nochmals verbessertes Konjunkturklima.

Diese Rahmenbedingungen begünstigen die Büroflächennachfrage. Ein Faktor, der den Flächenumsatz allerdings dämpfen könnte, ist die geringe und noch weiter sinkende Verfügbarkeit – vor allem in der Innenstadt. In der Folge werden viele Vermietungen entweder in Bestandsliegenschaften an innenstadtnahen sowie weiter außerhalb liegenden, verkehrlich gut angebundenen Standorten erfolgen. Hinzu kommen Anmietungen in neuen Projekten mit einem Fertigstellungsziel in 2019 und 2020.

Zusammengefasst erscheint für 2018 ein Jahresergebnis oberhalb von 300.000 Quadratmetern Bürofläche erneut möglich. In der geschilderten Marktlage besteht in vielen Objekten die realistische Chance, höhere Mietpreise durchzusetzen, so dass das allgemeine Mietniveau voraussichtlich weiter steigen wird.

Büromarkt Köln
Februar 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
Leiter Unternehmensbereich 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

Büromarkt Köln
Februar 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.