

Büromarkt Köln

März 2019



Kaiser Hof

© Greif & Contzen 2019



Büromarkt Köln März 2019

Gute Aussichten für Projektentwicklungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach neun Jahren der Stagnation ist die Spitzenmiete auf dem Kölner Büromarkt im Jahr 2018 signifikant um circa sieben Prozent gestiegen und hat nun die Marke von 23,00 Euro pro Quadratmeter erreicht. Zwar hatten früher schon einzelne Vertragsabschlüsse dieses Niveau erzielt oder sogar überschritten, in der Summe ist ihr Anteil am gesamten Flächenumsatz aber zu gering gewesen, um die Spitzenmiete zu erhöhen. Dies hat sich in 2018 durch einige großflächige Mietverträge im hochpreisigen Segment geändert.

Die Mietvertragsabschlüsse in Neubauten und der wieder deutlich gesunkene Flächenleerstand haben 2018 gezeigt, dass Projektentwicklungen für die weitere Marktentwicklung derzeit von noch größerer Bedeutung sind als zu Zeiten einer entspannteren Angebotssituation. Daher vertiefen wir das Thema „Fertigstellungen“ in dem vorliegenden Bericht mit einer gesonderten Auswertung, die zeitlich über 2019 hinausblickt und räumlich die wichtigsten Hotspots des aktuellen und künftigen Marktgeschehens betrachtet. Eine Vielzahl an Bauvorhaben ist dort bereits geplant oder teilweise schon begonnen worden.

Da die Auswahl an geeigneten Bestandsgebäuden insbesondere für Großnutzer schon länger eher gering ist, kündigen sich jetzt endlich steigende Fertigstellungsvolumina und die Erweiterung guter Standorte auch außerhalb der Innenstadt an. Dies sollte zu einer Entschärfung der derzeitigen Marktsituation führen.

Auf den folgenden Seiten finden Sie neben der Darstellung der allgemeinen Entwicklung des Büroflächenmarktes 2018 auch unseren Ausblick auf das Jahr 2019.

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



Mit freundlichen Grüßen

Florian Schmidt

Leitung Büroimmobilien

Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

Büromarkt Köln März 2019

Büromarkt Köln – Kennziffern, Entwicklung und **Prognose**

Jahr	2015	2016	2017	2018	Entwicklung 2017 / 2018	2019	Tendenz
Umsatz in Tsd. m ²	290	440	310	310	▶	280	◀

Bestand in Mio. m ²	7,7	7,8	7,8	7,8	▶	7,9	▲
Fertigstellungen in Tsd. m ²	49	110	95	62	▼	170	▲
Leerstand in Tsd. m ²	440	360	280	200	▼	170	◀
Leerstandsquote in %	5,7	4,6	3,6	2,6	▼	2,1	◀

Höchstmiete in €/m ²	24,50	24,80	26,50	25,00	▶	27,00	▲
Spitzenmiete (nach gif) in €/m ²	21,25	21,50	21,50	23,00	▲	23,50	▲
Durchschnitts- miete (flächen- gewichtet) in €/m ²	12,40	14,10	13,70	15,00	▲	15,30	▲
Durchschnitts- miete (Mittelwert) ² in €/m ²	11,90	12,20	13,00	13,00	▶	13,30	▲

SVP-Beschäftigte in Tsd.*	522	538	553	569	▲	575	▲
Arbeitslosenquote in %*	9,3	8,5	8,5	7,7	▼	7,7	▶

* zum 30. Juni;

Greif & Contzen Research, Köln März 2019

Büromarkt Köln März 2019

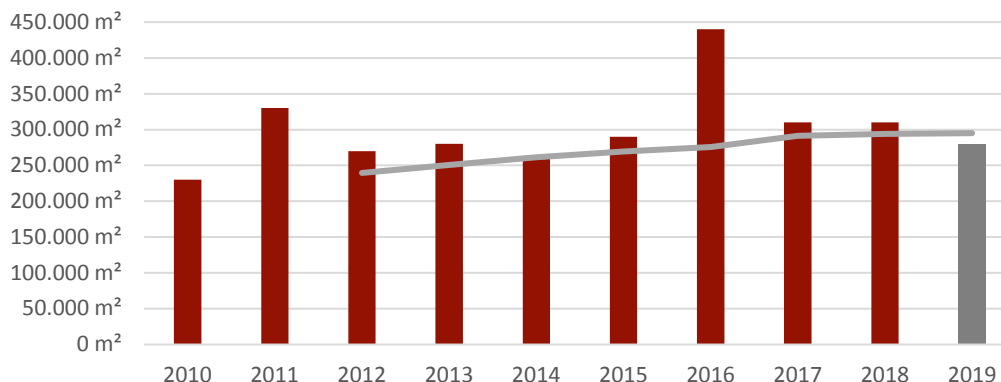
Vermietungsumsatz stark von Projektentwicklungen geprägt

Insgesamt wurde 2018 ein Flächenumsatz von ca. 310.000 Quadratmeter realisiert. Hinzu kamen zahlreiche Mietvertragsverlängerungen, unter anderem auch von Großnutzern wie zum Beispiel der Deutschen Bank AG oder der Ford Bank GmbH.

Bei den drei größten Flächenumsätzen des vergangenen Jahres handelt es sich um Mietverträge, die jeweils über 10.000 bis 13.000 Quadratmeter Bürofläche abgeschlossen wurden. Aufgrund des stark gesunkenen Leerstands waren Neubau- und Revitalisierungsmaßnahmen für die Marktentwicklung von großer Relevanz. Die Anmietungen in diesen Projekten summierten sich zusammen auf rund 72.000 Quadratmeter und somit etwa ein Viertel des Flächenumsatzes.

Von den acht Mietverträgen, die in 2018 über mindestens 5.000 Quadratmeter Bürofläche unterzeichnet wurden, betrafen sechs Fälle Neubau- bzw. Revitalisierungsmaßnahmen. Diese Anmietungen erfolgten überwiegend bereits ein bis zwei Jahre bevor die entsprechenden Flächen fertiggestellt werden.

Büroflächenumsatz **Entwicklung**, 10-Jahres-Mittel und Prognose 2010 bis 2019



Greif & Contzen Research, März 2019

Auswahl bedeutender Flächenumsätze

Nutzer (Bürolage)	Bürofläche (m²)
Design Offices GmbH (Mülheim)	ca. 13.000
Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen (Bankenviertel)	ca. 10.600
Siemens AG (Mülheim)	ca. 10.100
Gebäudewirtschaft der Stadt Köln (Innenstadt Nord)	ca. 8.500
DSD Duales System Holding GmbH (Gremberghoven)	ca. 6.000
parcIT GmbH (Innenstadt Nord)	ca. 5.900
Design Offices GmbH (Innenstadt Nord)	ca. 5.600
Gebäudewirtschaft der Stadt Köln (Kalk)	ca. 5.000

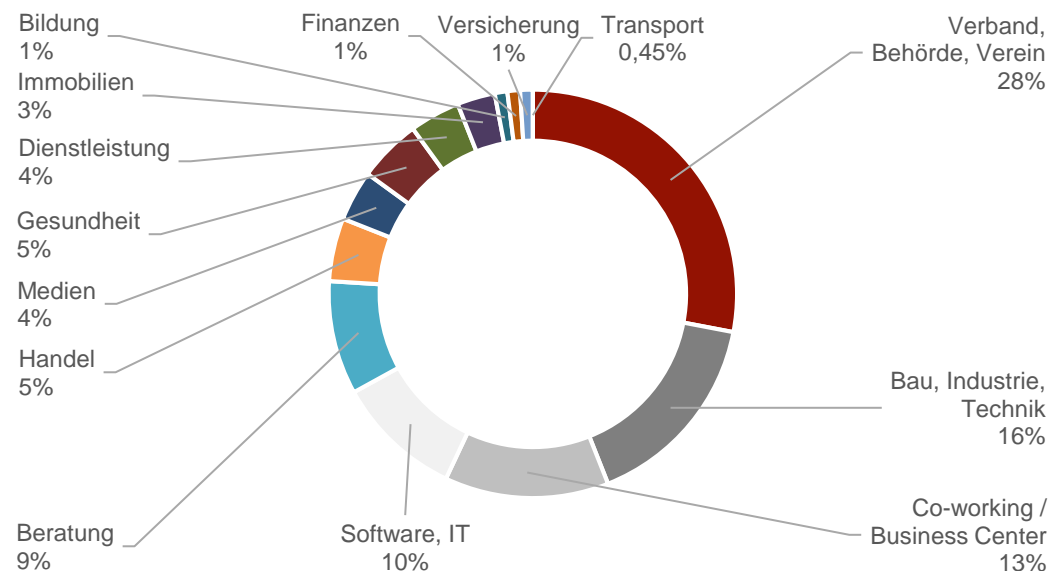
Greif & Contzen Research, März 2019

Büromarkt Köln März 2019

Co-working-Anbieter sind drittgrößte Nutzergruppe

Behörden, Verbände und Vereine waren im vergangenen Jahr erneut die größte Nachfragergruppe und nahmen über ein Viertel des Flächenumsatzes ab. Unternehmen aus den Bereichen Bau, Industrie und Technik behaupteten sich mit ca. 16 Prozent auf Platz zwei. Co-working-Anbieter und Business Center weiteten ihren Anteil auf 13 Prozent aus. Der räumliche Schwerpunkt ihrer Anmietungen lag neben einem Vertragsabschluss über rund 13.000 Quadratmetern in Mülheim und in der Kölner Innenstadt.

Büroflächenumsatz 2018 nach Branchen



Greif & Contzen Research, Köln März 2019

Deutlicher Anstieg der Mieten

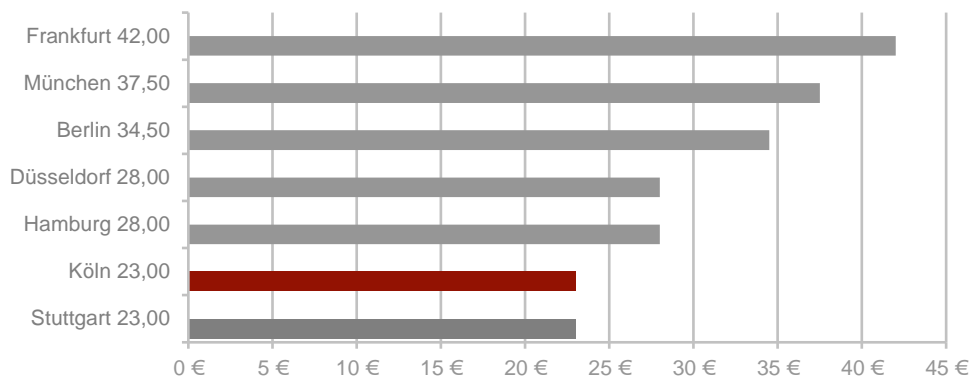
Die flächengewichtete Durchschnittsmiete ist in 2018 um rund 1,30 Euro auf 15,00 Euro pro Quadratmeter und die Spitzenmiete um etwa 1,50 Euro auf 23,00 Euro pro Quadratmeter deutlich gestiegen. Besonders in attraktiven Innenstadtlagen wurden zahlreiche Mietverträge in hochwertig ausgestatteten Bürogebäuden abgeschlossen. Hierzu zählten sowohl Neubauten als auch Bestandsgebäude. Zu den Nutzern dieses wertigen Segments gehören auch verschiedene Einrichtungen der Öffentlichen Hand.

Büromarkt Köln März 2019



Erftstraße mit Kaiser Hof und historischem Schulungsgebäude der Allianz © Greif & Contzen 2019

Spitzenmieten 2018 an den deutschen Top-Bürostandorten (€/m²)



Quelle: gif e.V.; Greif & Contzen Research; diverse Marktberichte, März 2019

Nachdem die Spitzenmiete in den vergangenen Jahren aufgrund des geringen Flächenanteils hochpreisiger Mietvertragsabschlüsse am Gesamtvermietungsumsatz kaum gestiegen war, nahm sie im Verlauf des Jahres 2018 von 21,50 auf 23,00 Euro pro Quadratmeter um rund sieben Prozent zu. Von 2008 bis 2017 hatte diese Kennziffer im Bereich von 21,00 bis 21,50 Euro pro Quadratmeter stagniert. Aufgrund des merklich stärkeren Anstiegs im vergangenen Jahr konnte Köln im Vergleich der Top-7-Standorte mit Stuttgart gleichziehen. Nur Berlin und Hamburg wiesen höhere Wachstumsraten von etwa elf bzw. acht Prozent auf.

Büromarkt Köln März 2019

Neubauten mit weiterem Preissteigerungspotenzial

Im Jahr 2018 wurden in allen Lagekategorien neue Höchstmieten erzielt. Die nachfolgende Tabelle stellt das Niveau der bis Ende 2017 in Premiumobjekten erzielten Werte dem aktuellen Ergebnis von 2018 gegenüber. Während sich in sehr guten Bürolagen nur bei Neubauten der Bestwert auf 25,00 Euro pro Quadratmeter steigerte, erzielten in guten Lagen auch neuwertige und moderne Objekte neue Spitzenwerte (19,50 bzw. 22,00 Euro pro Quadratmeter). Zudem verzeichneten in der Kategorie der mittleren Bürolagen Neubauten deutliche Mietpreissteigerungen. In einer rechtsrheinischen Gewerbegebietslage wurde eine Höchstmiete von 17,00 Euro pro Quadratmeter vereinbart. In diesem Segment nahm die erzielte Höchstmiete somit um etwa 11 Prozent zu.

Realisierte Höchstmieten nach Objekt- und Lagekategorien

	Neubau		Revitalisierung		Neuwertiges und Modernes Objekt	
	Q4 `17	Q4 `18	Q4 `17	Q4 `18	Q4 `17	Q4 `18
Sehr gute Bürolage¹	21,25 €	25,00 €	25,00 €	25,00 €	26,50 €	26,50 €
Gute Bürolage²	21,00 €	22,00 €	20,50 €	20,50 €	17,50 €	19,50 €
Mittlere Bürolage³	15,25 €	17,00 €	16,60 €	17,00 €	15,50 €	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 März 2019

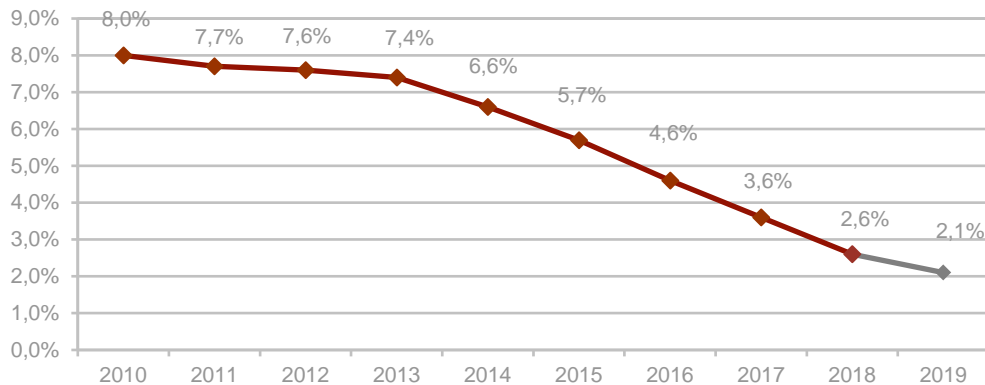
Die in mehreren Fällen sehr dynamische Entwicklung der Höchstmieten zeigt, dass sich insbesondere bei Neubauten das Preispotenzial immer noch deutlich über dem aktuellen Niveau der Spitzenmiete befindet. Das hier dargestellte Gefüge der bis jetzt realisierten Höchstmieten deutet zudem darauf hin, dass in Teilen noch weiteres Wachstumspotenzial besteht.

Büromarkt Köln März 2019

Leerstand in innerstädtischen Teilmärkten deutlich gesunken

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Leerstand in 2018 um rund 80.000 Quadratmeter zurückgegangen. Somit stehen suchenden Firmen im Stadtgebiet derzeit insgesamt nur rund 200.000 Quadratmeter Bürofläche in unterschiedlichsten Qualitäten in Bestandsgebäuden kurzfristig zur Verfügung. Die Leerstandsquote nahm von etwa 3,6 Prozent auf rund 2,6 Prozent ab. In der Innenstadt ging der Leerstand im Teilmarkt Rheinauhafen, an den Kölner Ringen sowie am Rheinufer Süd um jeweils zwischen 10.000 bis 13.000 Quadratmeter sehr deutlich zurück. In diesen Lagen summierten sich zum Jahresende die leerstehenden Flächen jeweils auf nur noch 1.000 bis 8.000 Quadratmeter. In Ehrenfeld und Gremberghoven sank der Leerstand auf etwa 9.000 Quadratmeter bzw. 8.000 Quadratmeter. In Braunsfeld sind noch rund 23.000 Quadratmeter frei.

Leerstandsquote **Entwicklung** und Prognose 2010 bis 2019



Greif & Contzen Research, Köln März 2019

2019 wird der Leerstand voraussichtlich weiter abnehmen, da viele Nutzer aufgrund ihrer Anforderungen hinsichtlich Anmietungszeitpunkt, gewünschter Flächengröße oder Mietpreis nicht auf das Angebot durch Projektentwicklung zurückgreifen können oder wollen. Lediglich etwa 14 Prozent der in 2019 fertig werdenden Gebäude sind noch nicht durch Vorvermietungen oder an Eigennutzer vergeben.

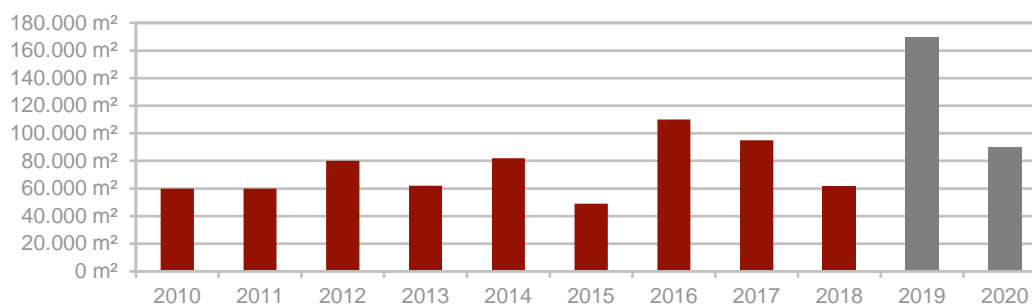
Büromarkt Köln März 2019

SCHWERPUNKTTHEMA

Fertigstellungen und künftige Vermietungs-Hotspots

2018 wurden rund 62.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt. Der Durchschnitt der vorangegangenen fünf Jahre von ca. 80.000 Quadratmetern wurde somit um 22 Prozent verfehlt. In diesem und dem kommenden Jahr wird voraussichtlich mehr Fläche in teilweise wesentlich größeren Bauvorhaben realisiert. Allein im Großprojekt MesseCity, das sich in der rechtsrheinischen Innenstadt befindetet, sollen Ende 2019 rund 68.000 Quadratmeter Bürofläche fertig werden. Nutzer wird zum überwiegenden Teil die Zurich Versicherung.

Neubaufertigstellungen **Entwicklung** und **Prognose** 2010 bis 2020



Greif & Contzen Research, Köln März 2019

Laufende bedeutende Bautätigkeit 2019 (Projekte im Bau)

Objekt / Büroteilmarkt	Mietfläche (m²)	Fertigstellung
MesseCity (Deutz)	rd. 120.000	2019 / 2021*
I/D Cologne (1. Teil, Mülheim)	rd. 32.000	2020 / 2021*
ONE Cologne (Innere Kanalstraße)	rd. 15.000	2019
WALLARKADEN (Kölner Ringe, Rudolfplatz)	rd. 14.000	2020
CLOUTH 104 (Köln Nord)	rd. 13.000	2019
Kaiser Hof (Innenstadt Nord)	rd. 12.300	2019
Haus Friesenplatz (Kölner Ringe)	rd. 9.000	2019 / 2020*
Deutsche Bahn AG Trainingszentrum (Köln Ost)	rd. 7.800	2019
b4 Campus (Kalk)	rd. 5.000	2019

* Nach Bauabschnitten

Greif & Contzen Research, Köln März 2019

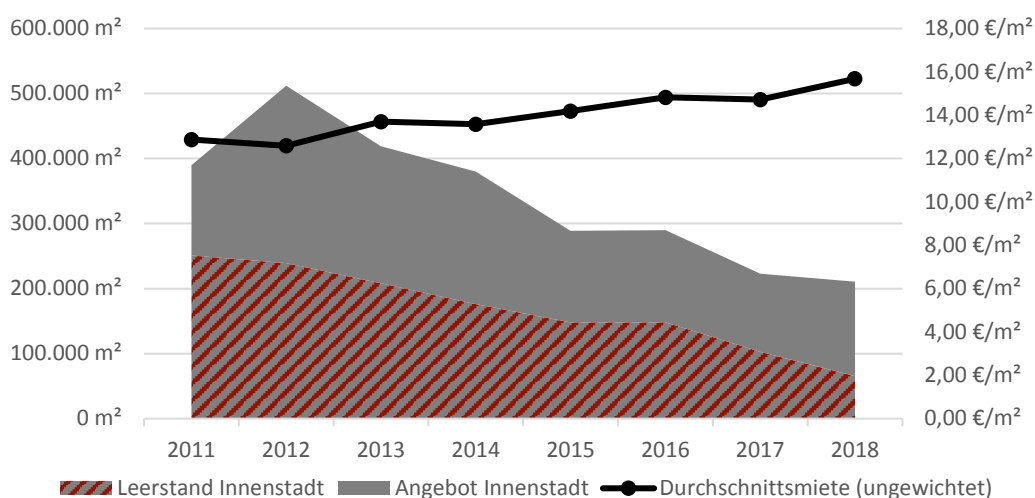
Büromarkt Köln März 2019

In den Jahren 2019 und 2020 werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand voraussichtlich insgesamt über 260.000 Quadratmeter Bürofläche durch Neubauten und Revitalisierungen entstehen. Sollte es gelingen, in den nächsten Monaten weitere Ankermieter für die schon jetzt im Genehmigungsprozess weit fortgeschrittenen Projektentwicklungen zu gewinnen, könnte auch noch ein deutlich höheres Ergebnis erzielt werden.

Das Flächenangebot in der Innenstadt ist insgesamt erneut gesunken

Im Vergleich zu früheren Jahren ist das Flächenangebot im Stadtzentrum insgesamt deutlich zurückgegangen. Parallel zu dieser Abwärtsbewegung verzeichnete die ungewichtete Durchschnittsmiete im Stadtzentrum einen klaren Aufwärtstrend. Mittlerweile hat sie rund 15,70 Euro pro Quadratmeter erreicht und liegt damit rund 2,70 Euro über dem ebenfalls angestiegenen Wert des gesamten Stadtgebietes.

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



Greif & Contzen Research, Köln März 2019

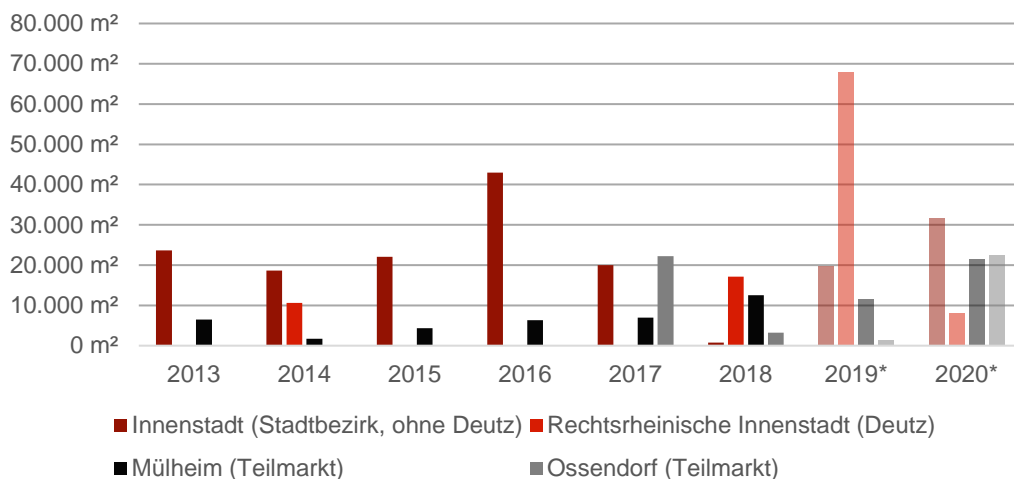
Der Rückgang verfügbarer Flächen wurde zu einem großen Anteil durch den sinkenden Leerstand verursacht. Das innerstädtische Angebot von Baumaßnahmen und Projekten sowie frei werdenden, also noch nicht leerstehenden, Bestandsobjekten variierte von 2015 bis 2018 zwischen 120.000 bis 145.000 Quadratmetern. 2018 wurde immerhin ein kleiner Anstieg verzeichnet. Hierzu gehören allerdings teilweise auch Projekte, die erst ab 2021 oder später verfügbar sind. Diese Reserve ist für suchende Unternehmen umso wichtiger, da der Leerstand in der Innenstadt binnen Jahresfrist um 37 Prozent abgenommen hat und nur noch ca. 65.000 Quadratmeter beträgt. Seit 2011 hat sich der Anteil des Leerstands am Gesamtangebot auf etwa ein Drittel reduziert. Vor allem Firmen mit größeren Flächengesuchen werden im Stadtzentrum mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Neubauf lächen und Revitalisierungen zurückgreifen müssen.

Büromarkt Köln März 2019

Räumliche Differenzierung des Fertigstellungsvolumens

Die räumliche Unterteilung des bisherigen und des absehbaren Fertigstellungsvolumens zeigt, dass die Innenstadt weiterhin eine wichtige Rolle für jene Nutzer spielen kann, die in den kommenden ein bis zwei Jahren neue Flächen beziehen wollen. Neben der MesseCity werden auch mehrere andere Projektentwicklungen beispielsweise an den Kölner Ringen realisiert.

Neubaufertigstellungen nach ausgewählten Lagen Entwicklung und Prognose 2013 bis 2020



* Prognosen für 2019 und 2020; Greif & Contzen Research, Köln März 2019

Im zunehmenden Maße sind aufgrund ihrer großen Flächenreserven und zahlreichen Projektierungen auch die Teilmärkte Ossendorf und Mülheim relevant geworden. Diese Lagen sind bereits etablierte Bürostandorte mit einer grundlegenden Infrastruktur, die schon zahlreiche Unternehmen unter anderem aus der Medien-, IT- und Kreativwirtschaft, anziehen konnten. Ehemals industriell genutzte Liegenschaften entlang der Schanzenstraße wurden in den letzten Jahren mit Hilfe umfangreicher Umbaumaßnahmen immer wieder in neue moderne Büroflächen umgewandelt. Dort entsteht derzeit die gewerbliche Entwicklung I/D Cologne mit insgesamt über 160.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche. Der Teilmarkt Ossendorf hat sich in den letzten Jahren insbesondere durch eine neue Straßenbahnanbindung sowie deutlich verbesserte Nahversorgungsangebote und die Ansiedlung diverser namhafter Nutzer zu einem sehr nachgefragten Standort entwickelt.

Ossendorf und Mülheim verfügen aufgrund der sehr positiven Entwicklung der Standorte derzeit über weitere geplante Neubauprojekte. Diese können von Interessenten zum Teil bereits ab Ende 2019 und in den darauf folgenden Jahren bezogen werden.

Büromarkt Köln März 2019

Angesichts dieser Flächenoptionen und der vorhandenen Standortqualitäten ist damit zu rechnen, dass sich hier viele neue Nutzer, insbesondere mit größerem Flächenbedarf, niederlassen werden.



I/D Cologne – Güterhaus – Joint Venture Art-Invest OSMAB, 2019

Mittelfristig kommen im Süden des Stadtteils Mülheim bis zum Mülheimer Hafen zahlreiche Ansiedlungsmöglichkeiten für Büronutzer hinzu. Auf den Arealen entlang der Deutz-Mülheimer-Straße werden Neubauten geplant und es stehen außerdem historische Gebäudebestände zur Revitalisierung zur Verfügung. Zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs wird ein Verkehrskonzept erarbeitet.

Zudem werden die Teilmärkte Braunsfeld und Ehrenfeld künftig eine Vielzahl an Flächenoptionen über das aktuelle Angebot hinaus bieten. Das bauliche Entwicklungspotenzial besteht einerseits in noch vorhandenen Brachflächen und andererseits in Bestandsgebäuden, die modernen Nutzungsanforderungen inzwischen nicht mehr genügen.

Mit dem Deutzer Hafen und der Parkstadt Süd werden derzeit bereits zwei neue große städtebauliche Entwicklungsareale in sehr guter Lage geplant. Diese Standorte sind für Büronutzungen ebenfalls gut oder sogar sehr gut geeignet. Bis zu etwa 10.000 Arbeitsplätze und rund 6.500 Wohnungen sollen hier entstehen.

Büromarkt Köln März 2019

Teilmarktübersicht

Bürolage	Flächenangebot ¹ (m ²)	Leerstand (m ²)	Ø Jahresumsatz ² (m ²)	Mittlere Miet- spanne ³ (€/m ²)
Innenstadt				
Bankenviertel	17.000	6.000	11.000	13 – 20
MediaPark	1.000	1.000	7.000	14 – 20
Rheinauhafen	5.000	5.000	9.000	16 – 20
Kölner Ringe	40.000	8.000	21.000	11 – 19
Deutz	71.000	7.000	34.000	10 – 19
Innenstadt Nord	46.000	16.000	39.000	11 – 19
Innenstadt Süd	29.000	21.000	9.000	9 – 17
Rheinufer Nord	500	500	4.000	15 – 20
Rheinufer Süd	1.000	1.000	7.000	12 – 17
Zwischensumme	210.500	65.500	141.000	
linksrheinisch				
Innere Kanalstraße	500	500	6.000	12 – 16
Ehrenfeld	36.000	9.000	19.000	9 – 13
Braunsfeld	49.000	23.000	12.000	10 – 13
Ossendorf	91.000	18.500	19.000	8 – 11
Köln Nord	26.000	11.000	15.000	7 – 12
Köln West	24.000	22.000	15.000	8 – 14
Köln Süd	37.000	25.000	19.000	8 – 13
Zwischensumme	263.500	109.000	105.000	
rechtsrheinisch				
Gremberghoven	33.000	8.000	15.000	7 – 11
Mülheim	76.000	1.000	23.000	9 – 14
Kalk	500	500	15.000	8 – 15
Köln Ost	108.000	16.000	18.000	8 – 12
Zwischensumme	217.500	25.500	71.000	
Summe	691.500	200.000	317.000	

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 März 2019

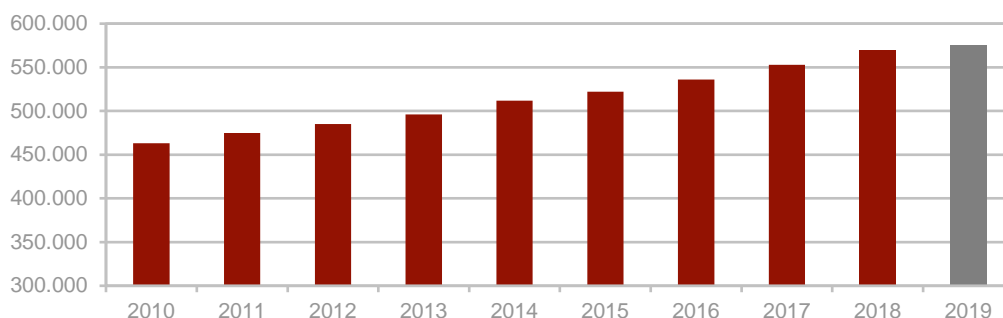


Haus Friesenplatz © Greif & Contzen 2019

Arbeitsmarkt könnte auch 2019 wachsen

Ähnlich wie in der Vorjahresperiode ist zwischen Juli 2017 und Juni 2018 die Zahl der Beschäftigten in Köln um mehr als 15.000 Personen gestiegen. Die Arbeitslosenquote fiel von 8,5 Prozent auf 7,7 Prozent. Wenngleich ökonomische Forschungsinstitute weiterhin von einer Expansion des Arbeitsmarktes in Deutschland ausgehen, wird das Wachstum 2019 voraussichtlich geringer ausfallen als im vergangenen Jahr. Bei einzelnen großen Kölner Unternehmen wie z.B. der Galeria Kaufhof GmbH wurden Restrukturierungen angekündigt, die in diesen Firmen einen Beschäftigungsabbau erwarten lassen. Allerdings gibt es auch Zuzüge, so wird voraussichtlich Ende 2019 die bisherige Bonner Zentrale der Zurich Versicherung mit ca. 1.500 Mitarbeitern schrittweise nach Köln verlagert.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Köln Entwicklung und Schätzung 2010 bis 2019



Quelle: Landesdatenbank NRW, Stand jeweils zum 30.06.; 2019 Greif & Contzen Research

Büromarkt Köln März 2019



Neue GAG-Zentrale im Deutzer Feld © Greif & Contzen 2019

Ausblick: Projektentwicklungen noch stärker im Fokus der Nutzer

Nachdem die Wirtschaftsforschungsinstitute zum Jahresanfang 2018 ein Wachstum des Bruttoinlandprodukts von bis zu 2,6 Prozent prognostiziert hatten, fiel die Zunahme mit 1,4 Prozent im Endergebnis deutlich geringer aus. Die Konjunktur hat sich abgeschwächt, der Ifo-Geschäftsklimaindex ist in den letzten Monaten mehrfach gesunken, im März 2019 aber wieder gestiegen. Handelsstreitigkeiten und der angekündigte Brexit werden als erhebliche volkswirtschaftliche Risiken wahrgenommen. Die Prognosen der Ökonomen sehen für 2019 bislang ein Wirtschaftswachstum in einem Bereich von 0,6 bis 1,0 Prozent. Die Bundesagentur für Arbeit geht von einem weiterhin hohen Beschäftigungsniveau aus. Die IHK zu Köln hat in ihrer jüngsten Umfrage bei den lokalen Unternehmen trotz eines gesunkenen Indikatorwertes eine immer noch gute Stimmung festgestellt.

Auf dem Kölner Büromarkt liegt seitens der bürosuchenden Unternehmen aktuell noch keine wahrnehmbare konjunkturell bedingte Zurückhaltung bei ihren Standortentscheidungen vor. Der stark verknappte Leerstand und die gestiegenen Mieten werden den Flächenumsatz allerdings voraussichtlich begrenzen. Zum Jahresende 2019 könnte ein Vermietungsergebnis von circa 280.000 Quadratmetern erzielt werden. In der Innenstadt ermöglicht das Angebot in Bestandsgebäuden vor allem kleinteilige Anmietungen. Großnutzer mit Fokus auf dem Stadtzentrum werden sich auf Projektentwicklungen und Revitalisierungen konzentrieren müssen. Außerhalb des Stadtkerns weisen insbesondere Ossendorf, Mülheim, Braunsfeld und Ehrenfeld ein hohes Angebot für größere Anmietungen auf. Unter diesen Vorgaben wird der Leerstand voraussichtlich weiter sinken und der Aufwärtstrend bei den Mieten, wenn auch etwas entschleunigt, anhalten.

Büromarkt Köln
März 2019

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
März 2019

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, 2019. 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.