

Büromarkt Köln Juli 2017

Gutes Ergebnis zum ersten Halbjahr – neue Großvermietungen in rechtsrheinischen Lagen

Im ersten Halbjahr 2017 wurden rund 160.000 Quadratmeter Bürofläche vermietet. Der Mittelwert der vorherigen fünf Vergleichszeiträume von circa 141.000 Quadratmetern wurde somit um mehr als 13 Prozent übertroffen.

Große Flächen wurden im Zuge der Standortverlagerung der Deutschen Lufthansa in verschiedenen Teilmärkten der Stadt abgenommen. Das freiwerdende Gebäude in Deutz übernimmt das Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben (BAFzA) mit dem bislang größten Mietvertragsabschluss dieses Jahres von circa 18.800 Quadratmeter. Zudem hat das Bundesamt ergänzende Räumlichkeiten von rund 5.500 Quadratmeter im Deutzer Feld angemietet. Die Deutsche Lufthansa zieht zunächst in ein Interimsquartier im Teilmarkt Braunsfeld, bis sie sich 2018 in einem Objekt an der Inneren Kanalstraße mit circa 4.500 Quadratmeter ansiedelt, das gerade umfangreich revitalisiert wird. Mit dem Baubeginn der neuen Zentrale der STRABAG AG fand der zweitgrößte Umsatz von rund 17.100 Quadratmetern Bürofläche ebenfalls in Deutz statt.



Ein dynamischer Teilmarkt: Deutz © Greif & Contzen 2017

Büromarkt Köln
Juli 2017

Büromarkt Köln – Kennziffern, Entwicklung und Prognose

Jahr	2013	2014	2015	2016	Entwick- lung	Prognose 2017	
Umsatz in Tsd. m²	280	260	290	440	▲	300	▼
Bestand in Mio. m²	7,6	7,7	7,7	7,8	▲	7,9	▲
Fertigstellungen in Tsd. m²	62	82	49	110	▲	100	▶
Leerstand in Tsd. m²	560	510	440	360	▼	315	▼
Leerstandsquote in %	7,4	6,6	5,7	4,6	▼	4,0	▼
Höchstmiete in €/m²	25,00	21,25	24,50	24,80	▲	25,00	▲
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	▲	21,00	▲
Durchschnittsmiete (flächen-gewichtet) in €/m²	12,70	12,70	12,40	14,10	▲	13,60	▲
Durchschnittsmiete (Mittelwert)² in €/m²	11,88	11,90	11,90	12,20	▲	13,00	▲
SVP-Beschäftigte in Tsd.**	499	512	522	536	▲	549	▲
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, Prognose bzgl. SVP-Beschäftigten

Greif & Contzen Research, Köln Juli 2017

Büromarkt Köln Juli 2017

Auswahl bedeutender Flächenumsätze

Nutzer (Bürolage)	Bürofläche (m ²)
Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben (Deutz)	ca. 18.800
STRABAG (Neubau zur Eigennutzung, Deutz)	ca. 17.100
Deutsche Lufthansa (Interimsanmietung, Braunsfeld)	ca. 6.500
Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben (Kalk)	ca. 5.500
Bundesverwaltungsamt (Ossendorf)	ca. 5.500
Deutsche Lufthansa (Innere Kanalstraße)	ca. 4.500

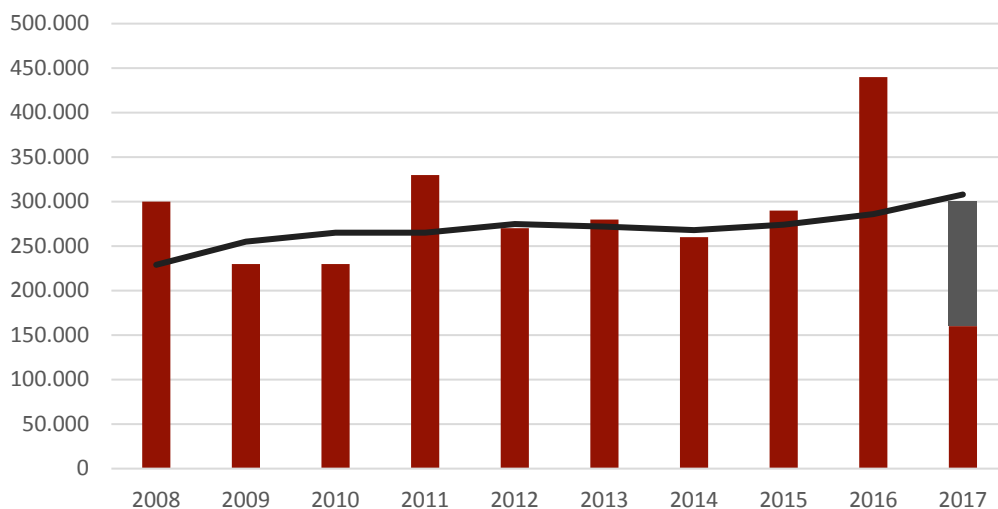
Greif & Contzen Research, Juli 2017

Weiterhin hoher Umsatzanteil des rechtsrheinischen Kölns

Neben den beiden größten Flächenumsätzen des ersten Halbjahres 2017 gab es in rechtsrheinischen Bürolagen eine Vielzahl weiterer Mietvertragsabschlüsse. Davon lagen mehrere Anmietungen im Segment von 1.000 bis rund 6.000 Quadratmeter. Insgesamt wurden in den ersten sechs Monaten im rechtsrheinischen Köln mehr als 45 Prozent des gesamten Flächenumsatzes realisiert. Im vergangenen Jahr waren es schon 40 Prozent. Deutz, Mülheim und Kalk haben aufgrund des noch vielfältigen Flächenangebotes daran den größten Anteil. Inzwischen ist die Objektverfügbarkeit für Unternehmen mit einem baldigen Bezugswunsch in 2017 oder 2018 aber begrenzt.

Büroflächenumsatz 2008 bis 2017

Entwicklung, 5-Jahres-Mittel und Prognose 2008 bis 2017



Greif & Contzen Research, Juli 2017

Büromarkt Köln Juli 2017



CLOUTH 104 © Clouth 104/HH Vision

Im Marktdurchschnitt steigen die Mieten

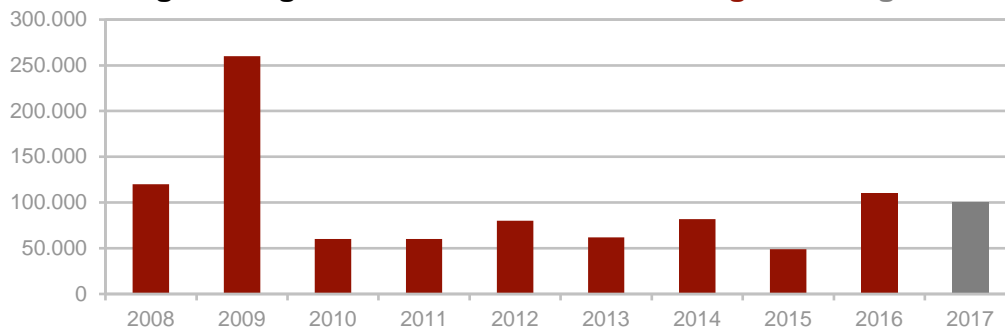
Die durchschnittliche Büroflächenmiete liegt zum Abschluss des ersten Halbjahrs bei rund 12,75 Euro pro Quadratmeter. Die Preise erhöhten sich im Vergleich zum Jahresanfang demnach um circa 4 Prozent. Bis Ende 2017 ist mit einem weiteren Anstieg auf circa 13,00 Euro zu rechnen. Der hohen Nachfrage nach attraktiven Flächen in guten Lagen stehen nur wenige freie Objekte gegenüber.

Die flächengewichtete Durchschnittsmiete beträgt aktuell rund 13,60 Euro pro Quadratmeter. Erwartungsgemäß wurde das Jahresergebnis 2016, das vor allem im Zuge der großflächigen Anmietung der Zurich Versicherung im Projekt MesseCity auf 14,10 Euro hochgeschnellt war, somit unterschritten. Gegenüber früheren Jahren ist das Preisniveau dennoch höher – seit dem Jahresende 2013 nahm es um fast sieben Prozent zu.

In besonders hochwertigen Bürogebäuden wurden mehrere Mietvertragsabschlüsse oberhalb der Spitzenmiete von 21,50 Euro pro Quadratmeter realisiert. Ihr Anteil am Flächenumsatz reicht allerdings noch nicht aus, um eine Erhöhung dieser Kennziffer gemäß den Richtlinien der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) auszuweisen. Weiterhin können Top-Objekte in exzellenten Lagen Höchstmieten von bis zu 25,00 Euro pro Quadratmeter erzielen.

Büromarkt Köln Juli 2017

Neubaufertigstellungen 2008 bis 2017 **Entwicklung** und Prognose



Greif & Contzen Research, Köln Juli 2017

Laufende bedeutende Bautätigkeit 2017 (Projekte im Bau)

Objekt / Lage	Mietfläche (m ²)	Fertigstellung
MesseCity (Deutz)	rd. 120.000	2019 / 2020
STRABAG Zentrale (Deutz)	rd. 22.000	2018
Bundesagentur für Arbeit (Ossendorf)	rd. 19.500	2017
ONE Cologne (Innere Kanalstraße)	rd. 15.000	2018
b3 campus köln (Kalk)	rd. 13.500	2017
Coeur Cologne (Innenstadt Nord)	rd. 12.500	2017
GAG Zentrale (Kalk)	rd. 12.400	2018
Kaiser Hof (Innenstadt Nord)	rd. 12.300	2018
KÖLNCUBUS süd (Kalk)	rd. 12.000	2017
Equilo (Kalk)	rd. 10.000	2017

Greif & Contzen Research, Köln Juli 2017

Büromarkt Köln Juli 2017



Fertiggestellt: Brüsseler Straße 89-93 © Greif & Contzen 2017

Ausblick: Aufschwung setzt sich fort

Mehreren Forschungsinstituten zufolge wird die Wirtschaftsleistung 2017 um circa 1,8 Prozent wachsen. Für 2018 variieren die Prognosen zwischen 1,6 bis zu 2,0 Prozent, der Aufschwung setzt sich fort. Wichtige Motoren sind der starke Inlandskonsum – sowohl seitens des Staats als auch seitens der Privathaushalte – und das Exportgeschäft. Inzwischen wollen die Unternehmen auch mehr investieren. Insbesondere Bauaktivitäten machen sich bemerkbar. Die Lage am Arbeitsmarkt soll sich zudem weiter verbessern. Im Juni erreichte der ifo-Geschäftsklimaindex einen Rekordwert.

Hiermit übereinstimmend verbesserte sich bei den lokalen Unternehmen in Köln laut der Frühjahrsumfrage der IHK gegenüber dem Jahresbeginn das Konjunkturklima. Insgesamt sind die Firmen überwiegend bereit, mehr Personal einzustellen.

Zusammengefasst sind die konjunkturellen Voraussetzungen somit für Standortentscheidungen von Unternehmen günstig. Bis zum Jahresende kann ein Vermietungsumsatz im Bereich des Fünf-Jahres-Mittels von rund 300.000 Quadratmeter erreicht werden. Mehrere große Flächengesuche könnten im Jahresverlauf noch zum Abschluss gelangen. Die Mieten werden voraussichtlich angesichts der guten Nachfrage bei gleichzeitig knappem Flächenangebot weiter steigen.

Büromarkt Köln
Juli 2017

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
Juli 2017

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.

Diese Unterlage ist nicht Grundlage einer Vertragsverhandlung; Abbildungen ähnlich.

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH, 2017. 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.