



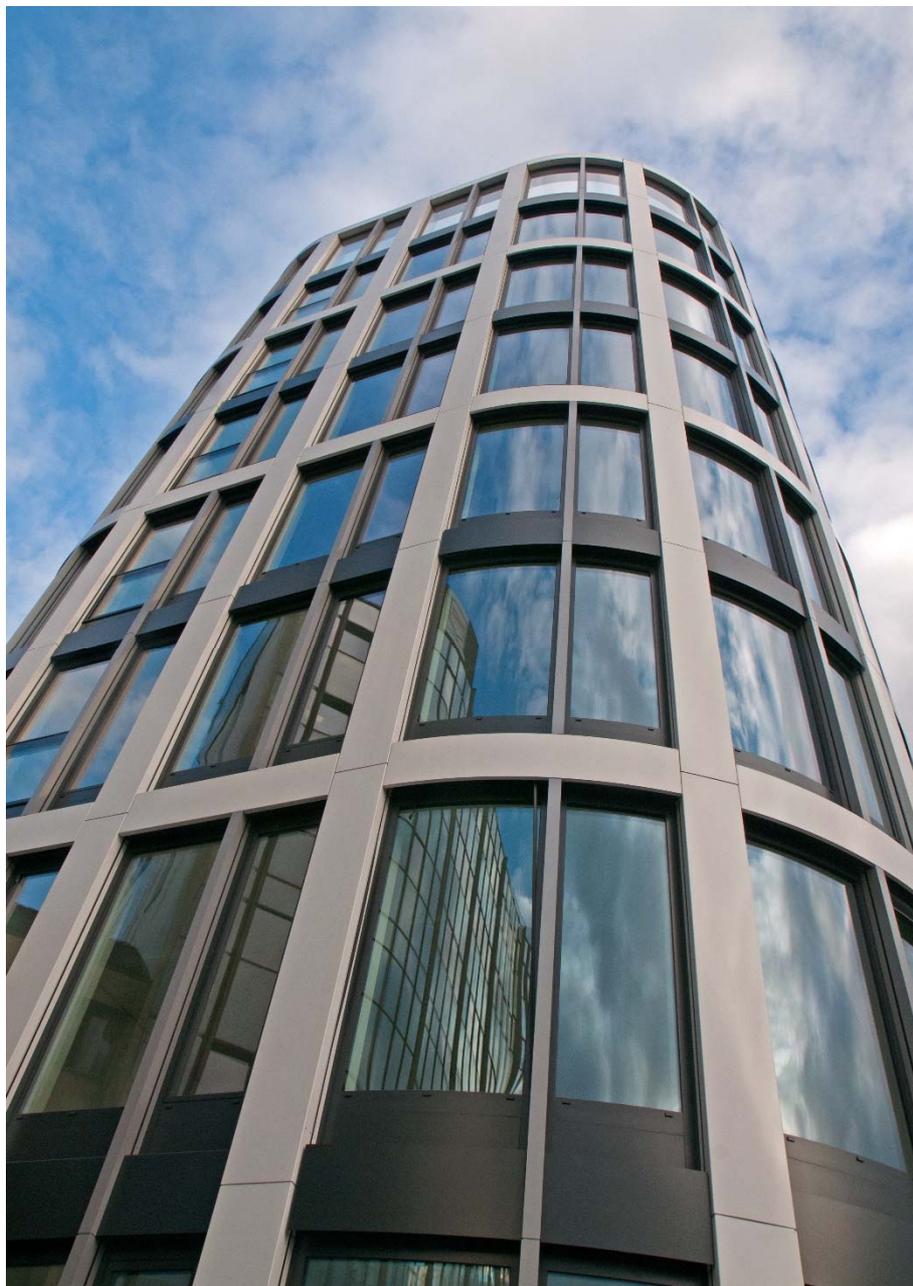
GREIF & CONTZEN
I M M O B I L I E N • I V D



GERMAN
PROPERTY
PARTNERS

Büromarkt Köln

Oktober 2017



Coeur Cologne

© Greif & Contzen 2017



Büromarkt Köln Oktober 2017

Hoher Flächenumsatz, Neubauten sehr gefragt

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den ersten drei Quartalen dieses Jahres wurden neun Flächenumsätze zwischen 5.500 und 18.500 Quadratmetern realisiert. Insgesamt wurde im Berichtszeitraum eine Vermietungsleistung von rund 260.000 Quadratmetern Bürofläche erreicht. Die Durchschnittsmiete verzeichnet mit circa 12,80 Euro pro Quadratmeter einen Anstieg von rund fünf Prozent gegenüber dem Jahresanfang.

Angesichts des immer weiter abnehmenden Leerstands ist die Fertigstellung von Neubauten ein wichtiger Faktor, gerade für große Bürogesuche. Vier der oben erwähnten neun Flächenumsätze erfolgten in Projektentwicklungen, die STRABAG AG errichtet ihre neue Zentrale mit über 17.000 Quadratmetern selbst.

Gut angebundene rechtsrheinische Bürolagen gewinnen seit Jahren aufgrund eines größeren Angebots an Gewerbebauland und Arrondierungsflächen an Bedeutung für den Büroflächenmarkt und überzeugten zahlreiche namhafte Nutzer. Im Verlauf der nächsten Jahre wird im Rahmen umfangreicher städtebaulicher Entwicklungen in Deutz und Mülheim eine Vielzahl neuer Bürogebäude entstehen. Kurz- bis mittelfristig kommen weitere Projektentwicklungen im rechtsrheinischen Köln aber zum Beispiel auch an den Kölner Ringen, in Braunsfeld und in Ossendorf hinzu.

Schwerpunktthema dieses Berichts ist das Entwicklungspotenzial für die nächsten drei Jahre. Insgesamt gibt es in Köln allein bis 2020 ein mögliches Bauvolumen von bis zu rund 730.000 Quadratmetern Bürofläche.

Aufgrund von Vorvermietungsquoten und anderen Einflussfaktoren haben die Werte für 2019 und 2020 in Teilen natürlich einen theoretischen Charakter. Differenziert man die Fertigstellungspotenziale räumlich, finden sich dennoch bereits konkrete und spannende Hinweise zur möglichen Marktentwicklung.

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



Mit freundlicher Empfehlung



Florian Schmidt
Leiter Unternehmensbereich Büroimmobilien
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

Büromarkt Köln
Oktober 2017

Büromarkt Köln – Kennziffern, Entwicklung und Prognose

Jahr	2013	2014	2015	2016	Entwick- lung	Prognose 2017	
Umsatz in Tsd. m²	280	260	290	440	▲	330	▼
Bestand in Mio. m²	7,6	7,7	7,7	7,8	▲	7,9	▲
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	▲	25,00	▲
Spitzenmiete (nach gif) in €/m²	21,25	21,25	21,25	21,50	▲	21,50	▲
Durchschnittsmiete (Erstanzmiete*) 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	▲	13,80	▲
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, Oktober 2017

Büromarkt Köln Oktober 2017

Bedeutende Vermietungen

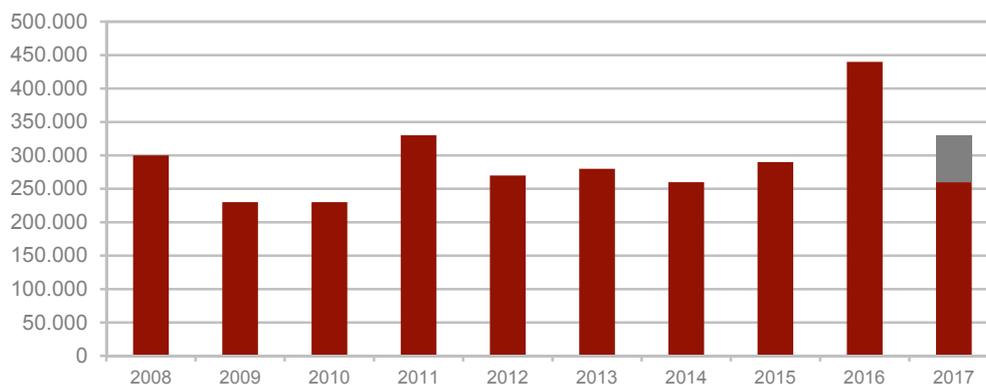
Im bisherigen Jahresverlauf erfolgten drei der größten Flächenumsätze im Teilmarkt Deutz. Das Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben mietete rund 19.000 Quadratmeter Bürofläche, die durch den Umzug der Deutschen Lufthansa AG frei wurden. In direkter Nachbarschaft zum Entwicklungsgebiet Deutzer Hafen begann die STRABAG AG mit dem Bau ihrer neuen Zentrale, die über circa 17.000 Quadratmeter verfügen wird. In einem Neubauprojekt in benachbarter Lage nahm der Landschaftsverband Rheinland etwa 8.000 Quadratmeter ab. Zudem belegte der Büroraumanbieter Design Offices GmbH im Premiumobjekt Dominion im Bankenviertel rund 9.000 Quadratmeter.

Auswahl bedeutender Flächenumsätze bis September 2017

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

Greif & Contzen Research, Oktober 2017

Büroflächenumsatz (m²) Entwicklung und Prognose 2007 bis 2017



Greif & Contzen Research, Oktober 2017

Büromarkt Köln Oktober 2017

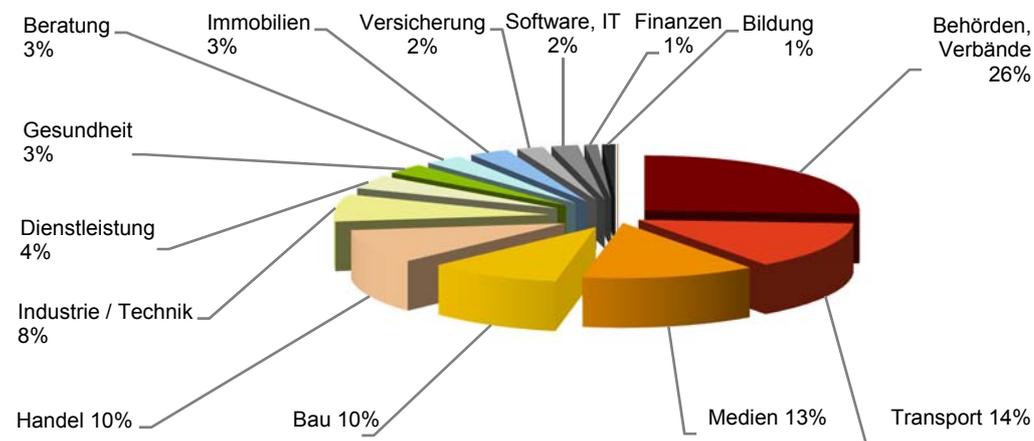


MediaPark © Greif & Contzen 2017

Vielfältiges Branchenspektrum trägt den Büroflächenumsatz

Insbesondere durch die Großanmietungen zweier Bundesbehörden nehmen öffentliche Einrichtungen mit 26 Prozent den größten Anteil des Büroflächenumsatzes im bisherigen Jahresverlauf ein. An zweiter Stelle stehen aufgrund der Anmietungen der Deutschen Lufthansa AG Transportunternehmen mit 14 Prozent, dicht gefolgt von der Medienwirtschaft. Bau- und Handelsunternehmen kommen jeweils auf zehn Prozent. Insgesamt ist auch dieses Jahr wieder festzustellen, dass der überwiegende Großteil der Nachfrage auf eine Vielzahl von Wirtschaftsbranchen verteilt ist.

Büroflächenumsatz 2017 nach Branchen



Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2017

Büromarkt Köln Oktober 2017

Mietpreisentwicklung

Seit Jahresbeginn ist die Durchschnittsmiete um rund fünf Prozent auf rund 12,80 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete beträgt aktuell 13,75 Euro pro Quadratmeter. Nachdem diese Kennziffer wegen des Großabschlusses der Zurich Versicherung in 2016 auf 14,10 Euro pro Quadratmeter geschnellt war, ergibt sich hier erwartungsgemäß ein Rückgang im direkten Vergleich zum Vorjahr. Gegenüber 2015 liegt aber immer noch ein Anstieg von rund 11 Prozent vor.

Die Spitzenmiete befindet sich weiterhin auf der in 2016 erreichten Marke von 21,50 Euro pro Quadratmeter. Zwar liegen die Preise mehrerer Vertragsabschlüsse darüber, allerdings erreichten diese Vermietungen nicht den von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung geforderten Mindestanteil am Flächenumsatz. Gerade auch mit Blick auf aktuelle Projektentwicklungen ist zumindest mittelfristig mit einem Anstieg der Spitzenmiete zu rechnen.

Bereits jetzt können im Premium-Segment hochwertige Flächen in exzellenten Lagen Höchstmieten von bis zu 25,00 Euro pro Quadratmeter erzielen. Eine Auswertung der Mietvertragsabschlüsse für die teuersten Flächen in rund 60 hochwertigen Bürogebäuden seit 2007 ergibt das in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasste Preisgefüge.

Preisgefüge der Höchstmieten nach Objekt- und Lagekategorien

	Neubau	Revitalisierung	Neuwertiger Bestand
Sehr gute Bürolage¹	18,00 € - 21,25 €	17,00 € - 25,00 €	16,50 € - 25,00 €
Gute Bürolage²	16,25 € - 20,00 €	14,50 € - 17,75 €	14,50 € - 16,50 €
Mittlere Bürolage³	11,00 € - 15,00 €	11,00 € - 14,00 €	9,50 € - 14,00 €

Ausgewiesen werden Nominalmieten pro Quadratmeter im Monat

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

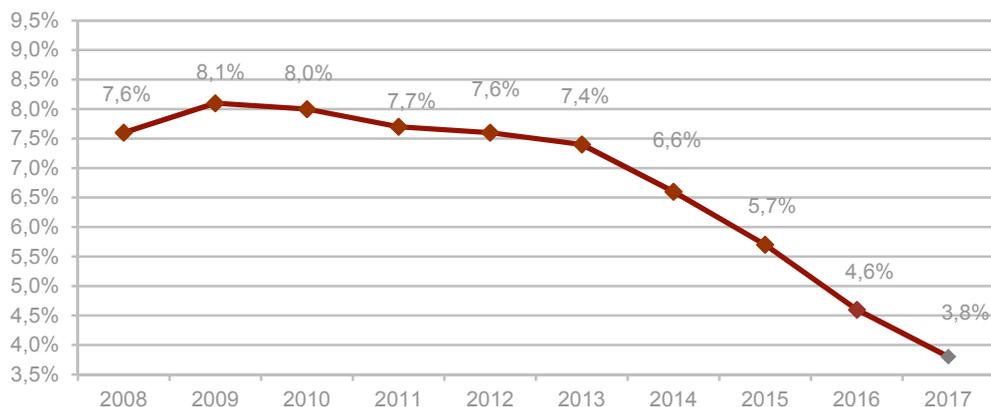
³ außerhalb der Innenstadt gelegen, teilweise auch in Gewerbegebieten, wie z.B. Airport Business Park, Braunsfeld, Ehrenfeld, Kalk, Ossendorf

Büromarkt Köln Oktober 2017

Leerstand nimmt weiter ab

Nunmehr seit acht Jahren nimmt der Büroflächenleerstand ab, seit 2014 beträgt der jährliche Rückgang 50.000 Quadratmeter und mehr. Zum Ende des dritten Quartals 2017 beträgt der Leerstand rund 310.000 Quadratmeter. Im Verlaufe des vierten Quartals wird er voraussichtlich auf nur noch etwa 300.000 Quadratmeter absinken und eine Quote von 3,8 Prozent erreichen. Insbesondere der Rheinauhafen, die Kölner Ringe, Ehrenfeld und Deutz verzeichnen deutliche Rückgänge.

Leerstandsquote **Entwicklung und Prognose** 2007 bis 2017



Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2017

Dynamische Bürolagen

Mit einem Flächenumsatz von über 48.000 Quadratmetern steht Deutz im bisherigen Jahresverlauf unter den Teilmärkten erneut an erster Stelle. 2016 hatte die Großanmietung der Zurich Versicherung in der MesseCity dieser Lage bereits den ersten Platz gesichert. An zweiter Position ist bislang Mülheim mit über 22.000 Quadratmetern. Das Fünf-Jahresmittel wird bereits jetzt um circa 29 Prozent übertroffen. Unter anderem mieteten dort die Handelsunternehmen OBI und REWE größere Büroflächen an der Schanzenstraße.

Büromarkt Köln
Oktober 2017

Teilmarktübersicht

Bürolage	Flächenangebot ¹ (m ²)	Leerstand (m ²)	Ø Jahresumsatz ² (m ²)	Mittlere Miet- spanne ³ (€/m ²)
Innenstadt				
Bankenviertel	15.000	7.000	6.000	13 – 18
MediaPark	4.000	4.000	10.000	13 – 20
Rheinauhafen	19.000	19.000	9.000	16 – 20
Kölner Ringe	42.000	16.000	23.000	11 – 19
Deutz	63.000	14.000	26.000	10 – 19
Innenstadt Nord	52.000	37.000	31.000	11 – 18
Innenstadt Süd	21.000	8.000	11.000	9 – 16
Rheinufer Nord	2.000	2.000	8.000	14 – 20
Rheinufer Süd	12.000	12.000	8.000	12 – 17
Zwischensumme	230.000	119.000	132.000	
linksrheinisch				
Innere Kanalstraße	12.000	2.000	8.000	10 – 16
Ehrenfeld	19.000	14.000	21.000	9 – 13
Braunsfeld	114.000	46.000	12.000	10 – 13
Ossendorf	77.000	14.000	22.000	7 – 11
Köln Nord	50.000	14.000	12.000	7 – 10
Köln West	26.000	21.000	16.000	8 – 14
Köln Süd	30.000	26.000	22.000	8 – 13
Zwischensumme	328.000	137.000	113.000	
rechtsrheinisch				
Gremberghoven	35.000	18.000	14.000	7 – 11
Mülheim	78.000	5.000	17.000	9 – 14
Kalk	7.000	1.000	15.000	8 – 15
Köln Ost	80.000	30.000	13.000	8 – 12
Zwischensumme	200.000	54.000	59.000	
Summe	758.000	310.000	304.000	

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
Oktober 2017

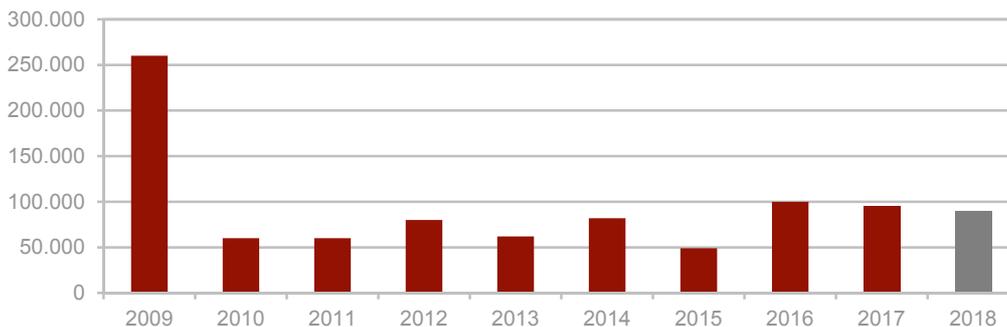
SCHWERPUNKTTHEMA:
Entwicklungspotenzial 2018 bis 2020



Wird 2019 fertiggestellt: das Objekt CLOUTH 104 mit historischer Backsteinfassade © Clouth 104/HH Vision

Zwischen 2012 und 2016 wurden im Jahresmittel jeweils rund 75.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt. 2017 werden circa 95.000 Quadratmeter realisiert und 2018 voraussichtlich bis zu 90.000. Zu den größten Fertigstellungen in 2019 zählt das Objekt CLOUTH 104, das mit historischem Bezug ein Entrée zum gemischt genutzten Entwicklungsareal Clouth-Quartier bildet. Zwar ist gegenüber den Vorjahren tendenziell ein maßvoller Anstieg der Bautätigkeit zu verzeichnen, aber in Anbetracht der großen Nachfrage und hohen Vorvermietungsquoten ist das kurzfristig verfügbare Angebot an neuen Flächen auf dem Büromarkt dennoch gering. Umzugswillige Unternehmen haben nur wenige neuwertige Gebäude zur Auswahl. Werden bestimmte Lagen präferiert, gibt es zum Teil kein oder nur wenig Angebot.

Neubaufertigstellungen (m²) Entwicklung und Prognose
2009 bis 2018



Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2017

Büromarkt Köln Oktober 2017

Um das Entwicklungspotenzial der Jahre 2019 und 2020 abzuschätzen, müssen bereits begonnene große Neubaumaßnahmen mit mehreren Realisierungsabschnitten erfasst werden. Hinzu kommen Projekte, bei denen eine Baugenehmigung bereits vorliegt oder diese zeitnah erlangt werden kann. Neben einer zumeist benötigten Vorvermietungsquote sind zudem Bauzeiten zwischen 12 und 24 Monaten zu berücksichtigen. Unter diesen Gesichtspunkten kommt zum aktuellen Stand insgesamt eine Auswahl von rund 40 Projekten in Frage.

Aktuelle konkrete Bautätigkeit (Auswahl)

Objekt / Lage	Bürofläche (m ²)*	Fertigstellung
MesseCity (Deutz)	rd. 120.000	2019 / 2021**
STRABAG Zentrale (Deutz)	rd. 17.100	2018
Bundesagentur für Arbeit (Ossendorf)	rd. 19.500	2017
b3 campus köln (Kalk)	rd. 19.000	2017 / 2018**
ONE Cologne (Innere Kanalstraße)	rd. 15.000	2018
CLOUTH 104 (Köln Nord)	rd. 13.000	2019
GAG Zentrale (Kalk)	rd. 12.400	2018
Kaiser Hof (Innenstadt Nord)	rd. 12.300	2018
KÖLNCUBUS süd (Kalk)	rd. 12.000	2017
Haus Friesenplatz (Ringe)	rd. 9.000	2019 / 2020**

* Mietfläche über alle Bauabschnitte, falls mehrere vorhanden

** Nach Bauabschnitten

Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2017

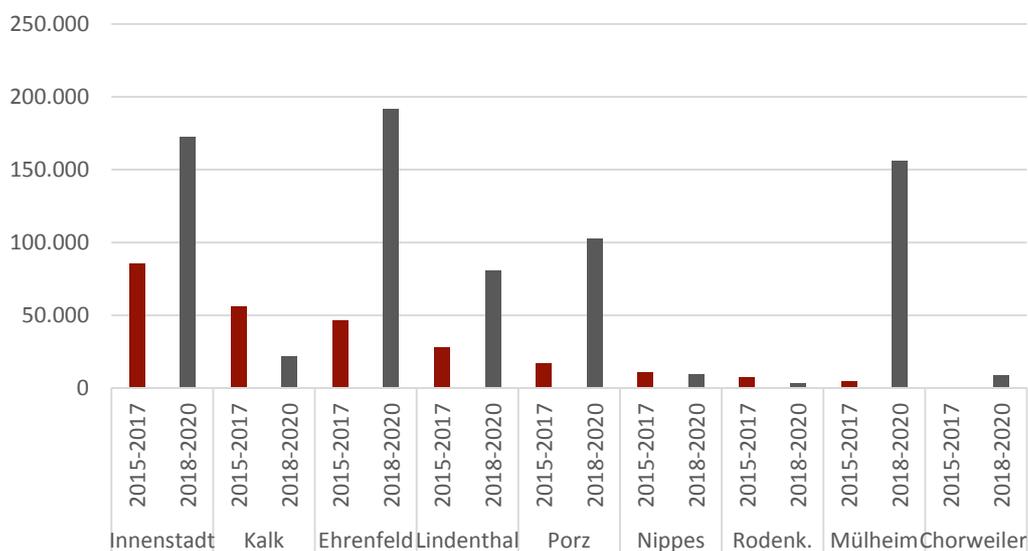
Da Genehmigungsverfahren, Vermarktungs- sowie Bauprozesse nicht sicher prognostiziert werden können, bleibt eine Angabe zum künftigen Bauvolumen für einen Zeitraum über 2018 hinaus mit einigen Imponderabilien verbunden. Allerdings ist es möglich, ein Potenzial für den Fall abzuschätzen, dass die behördlichen Verfahren günstig verlaufen und erfolgreich Mieter akquiriert werden.

Beurteilt man die ausgewählten Entwicklungsvorhaben mit diesen optimistischen Annahmen, besteht für die Jahre 2019 und 2020 rechnerisch jeweils ein Entwicklungspotenzial von etwa 320.000 Quadratmetern Bürofläche. Zu solchen Bauleistungen wird es allerdings nicht kommen. Schon der Abgleich mit dem durchschnittlichen Flächenumsatz der letzten fünf Jahre in Höhe von 308.000 Quadratmetern zeigt, dass die tatsächlichen Fertigstellungszahlen mit hoher Wahrscheinlichkeit deutlich darunter liegen werden. Da die überwiegende Mehrzahl der

Büromarkt Köln Oktober 2017

Projekte zudem nur mit einem Ankermieter gestartet wird, wird ein Überangebot an Neubauten vermieden.

Fertigstellungsvolumen bzw. -potenzial in m² pro Zeitraum nach Stadtbezirken



Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2017

Die räumliche Verteilung der Bauvorhaben zeigt, dass der Innenstadt mit einem Anteil am theoretischen Fertigstellungspotenzial von über 170.000 Quadratmetern trotz der Knappheit auf dem Grundstücksmarkt auch in den nächsten drei Jahren noch eine hohe Bedeutung zukommen kann. Demgegenüber fällt das Entwicklungspotenzial in Kalk mit der nahezu abgeschlossenen Entwicklung des Deutzer Feldes zurück.

Die Stadtbezirke Ehrenfeld, Mülheim und im geringeren Maße auch Porz weisen hingegen Projektvolumina auf, die ihr Gewicht auf dem Kölner Büroflächenmarkt deutlich steigern könnten. Dies wird im Wesentlichen davon abhängen, ob die nachfragenden Unternehmen das Angebot dieser Standorte annehmen werden.

Büromarkt Köln
Oktober 2017

ARBEITSMARKT UND AUSBLICK

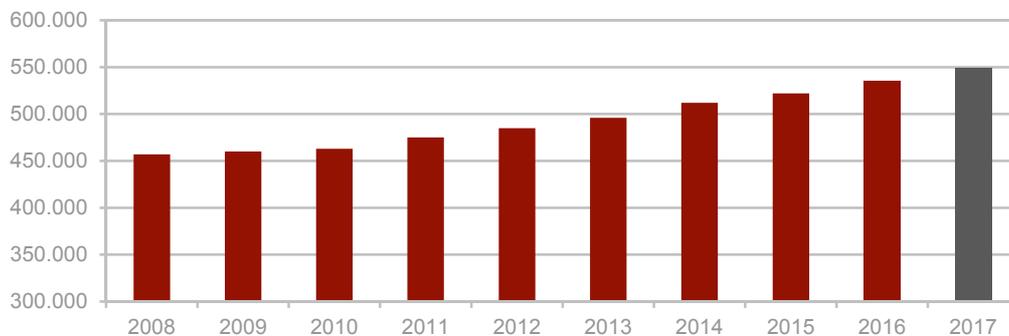


Palais Langen © Greif & Contzen 2017

Die Beschäftigung wächst weiter

Die hohe Büroflächennachfrage in den letzten Jahren basiert zu weiten Teilen auf dem Wachstum der Kölner Unternehmen. Dieses bildet sich anschaulich an der Entwicklung des Arbeitsmarktes ab. Zwischen Juni 2010 und Juni 2016 stieg die Zahl der Beschäftigten um circa 73.000 Personen oder um rund 16 Prozent. Für 2017 kann von einer weiteren Zunahme ausgegangen werden.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Köln 2008 bis 2017



Quelle: Landesdatenbank NRW, Stand jeweils zum 30.06.

Büromarkt Köln Oktober 2017



Im Zollhafen 2-4 © Greif & Contzen 2017

Ausblick: Guter Jahresabschluss kündigt sich an

Der Konjunkturaufschwung setzt sich fort. Mehreren Forschungsinstituten zufolge wird die Wirtschaftsleistung 2017 um circa 1,9 Prozent wachsen. Für 2018 variieren die Prognosen zwischen 1,6 und 2,2 Prozent. Wichtiger Motor ist der hohe Inlandskonsum – sowohl seitens des Staats als auch seitens der Privatwirtschaft und -haushalte. Inzwischen investieren die Unternehmen auch mehr. Insbesondere Bauaktivitäten machen sich bemerkbar. Der ifo-Geschäftsklimaindex ist zwar unter das im Sommer erreichte Langzeithoch gesunken, zeigt aber weiterhin eine gute Stimmungslage an.

Bei den kleinen und mittleren Unternehmen in der Region Köln zeichnete der Stimmungsindikator der IHK im Sommer ein optimistisches Bild. Insgesamt sind die Voraussetzungen gegeben, bis zum Jahresende einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz in einem Bereich von voraussichtlich 330.000 Quadratmetern zu erzielen. Mehrere nachhaltige Großgesuche stützen diese Einschätzung. Für den Kölner Büroflächenmarkt wäre es zusammen mit 2011 das zweitbeste Ergebnis in den letzten 10 Jahren. Die Mieten zeigen zudem weiteres Steigerungspotenzial.

Büromarkt Köln
Oktober 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



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

Büromarkt Köln Oktober 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.

© 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.

