

## 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-<br>lung | 2017  |
|--|-------|-------|-------|-------|------------------|-------|
| <b>Umsatz in Tsd. m<sup>2</sup></b>                              | 280   | 260   | 290   | 440   | ▼                | 310   |
| <b>Bestand in Mio. m<sup>2</sup></b>                             | 7,6   | 7,7   | 7,7   | 7,8   | ▶                | 7,8   |
| <b>Fertigstellungen in Tsd. m<sup>2</sup></b>                    | 62    | 82    | 49    | 110   | ▶                | 95    |
| <b>Leerstand in Tsd. m<sup>2</sup></b>                           | 560   | 510   | 440   | 360   | ▼                | 300   |
| <b>Leerstandsquote in %</b>                                      | 7,4   | 6,6   | 5,7   | 4,6   | ▼                | 3,8   |
| <b>Höchstmiete in €/m<sup>2</sup></b>                            | 25,00 | 21,25 | 24,50 | 24,80 | ▲                | 26,50 |
| <b>Spitzenmiete (nach gif) in €/m<sup>2</sup></b>                | 21,25 | 21,25 | 21,25 | 21,50 | ▶                | 21,50 |
| <b>Durchschnittsmiete (Erstanzmietung*) in €/m<sup>2</sup></b>   | 18,75 | 18,25 | 19,75 | 20,70 | ▼                | 19,10 |
| <b>Durchschnittsmiete (flächen-gewichtet) in €/m<sup>2</sup></b> | 10,80 | 12,70 | 12,40 | 14,10 | ▶                | 13,70 |
| <b>Durchschnittsmiete (Mittelwert) in €/m<sup>2</sup></b>        | 11,88 | 11,90 | 11,90 | 12,20 | ▲                | 13,00 |
| <b>SVP-Beschäftigte in Tsd.**</b>                                | 499   | 512   | 522   | 537   | ▲                | 550   |
| <b>Arbeitslosenquote in %**</b>                                  | 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

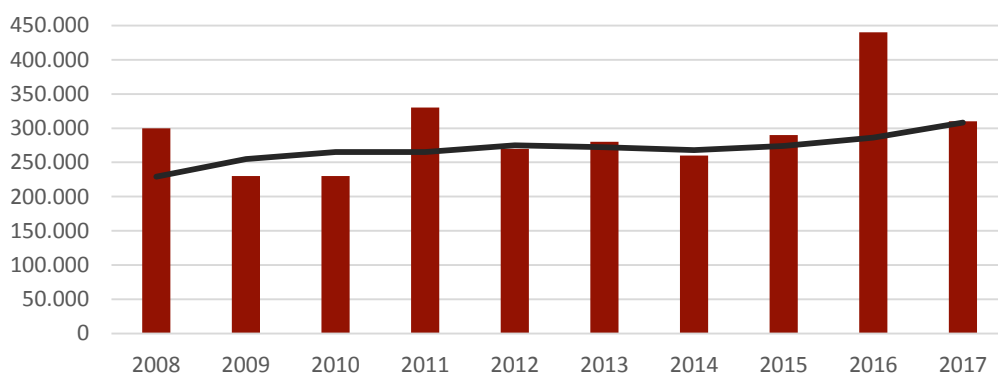
## Büromarkt Köln Januar 2018

### 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 (m<sup>2</sup>) Entwicklung 2008 bis 2017, 5-Jahres-Mittel



Greif & Contzen Research, Januar 2018

### Auswahl bedeutender Flächenumsätze

| Nutzer (Bürolage)   | Bürofläche (m <sup>2</sup> ) |
|---|------------------------------|
| 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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.

