

Büromarkt Köln

Juli 2018

„Mieten steigen, Leerstand sinkt unter drei Prozent“

Im ersten Halbjahr 2018 stieg im Zuge der fortschreitenden Angebotsverknappung die Spitzenmiete auf 22,00 Euro pro Quadratmeter. Die Durchschnittsmiete nahm seit Jahresbeginn um rund 2,3 Prozent auf 13,30 Euro pro Quadratmeter zu. Der Büroflächenleerstand sank auf ca. 230.000 Quadratmeter und beträgt somit weniger als drei Prozent des Gesamtbestands.

Der Büroflächenumsatz erreichte im Berichtszeitraum rund 125.000 Quadratmeter. Der Mittelwert der vorherigen fünf Vergleichszeiträume von ca. 145.000 Quadratmetern wurde somit um etwa 14 Prozent unterschritten. Zum ersten Mal seit 2013 kam es in den ersten zwei Quartalen zu keinem Einzelabschluss über 10.000 Quadratmeter Bürofläche. Mehr als die Hälfte der Vermietungsleistung wurde mit Anmietungen unter 1.000 Quadratmetern realisiert. 2017 nahmen Umsätze in dieser Größenordnung nur einen Anteil von ca. 37 Prozent ein.

In Gremberghoven nahm die DSD Duales System Holding GmbH rund 6.000 Quadratmeter Bürofläche ab. Im Neubauprojekt Kaiser Hof sicherte sich der Co-Working-Anbieter Design Offices ca. 5.600 Quadratmeter. Die Mietvertragsabschlüsse des Ford-Konzerns erreichten ebenfalls eine substantielle Größenordnung. Einerseits wurden ca. 7.400 Quadratmeter Bürofläche von der Ford-Werke GmbH verteilt über zwei Gebäude im Teilmarkt Braunsfeld angemietet, andererseits wurden dort auch bestehende Mietverträge über fast 17.500 Quadratmeter von der Ford-Werke GmbH sowie der Ford Bank (Niederlassung der FCE Bank plc) verlängert.



Von links nach rechts: Halle 11, Krankenhaus Nord sowie DOCK 6-10 im Rheinauhafen © Greif & Contzen 2018

Büromarkt Köln

Juli 2018

Büromarkt Köln – Kennziffern, Entwicklung und Prognose

Jahr	2014	2015	2016	2017	Entwick- lung	Prognose 2018	
Umsatz in Tsd. m²	260	290	440	310	▼	280	▼
Bestand in Mio. m²	7,7	7,7	7,8	7,8	▶	7,8	▶
Fertigstellungen in Tsd. m²	82	49	110	95	▶	60	▼
Leerstand in Tsd. m²	510	440	360	280	▼	210	▼
Leerstandsquote in %	6,6	5,7	4,6	3,6	▼	2,7	▼
Höchstmiete in €/m²	21,25	24,50	24,80	26,50	▲	26,50	▶
Spitzenmiete (nach gif) in €/m²	21,25	21,25	21,50	21,50	▶	22,00	▶
Durchschnittsmiete (Erstanzmiete*) in €/m²	18,25	19,75	20,75	19,25	▼	19,50	▶
Durchschnittsmiete (flächen-gewichtet) in €/m²	12,70	12,40	14,10	13,70	▶	14,40	▲
Durchschnittsmiete (Mittelwert)² in €/m²	11,90	11,90	12,20	13,00	▲	13,30	▶
SVP-Beschäftigte in Tsd.**	512	522	538	553	▲	565	▶
Arbeitslosenquote in %**	9,6	9,3	8,5	8,5	▶	7,7	▼

* 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 2018

Büromarkt Köln

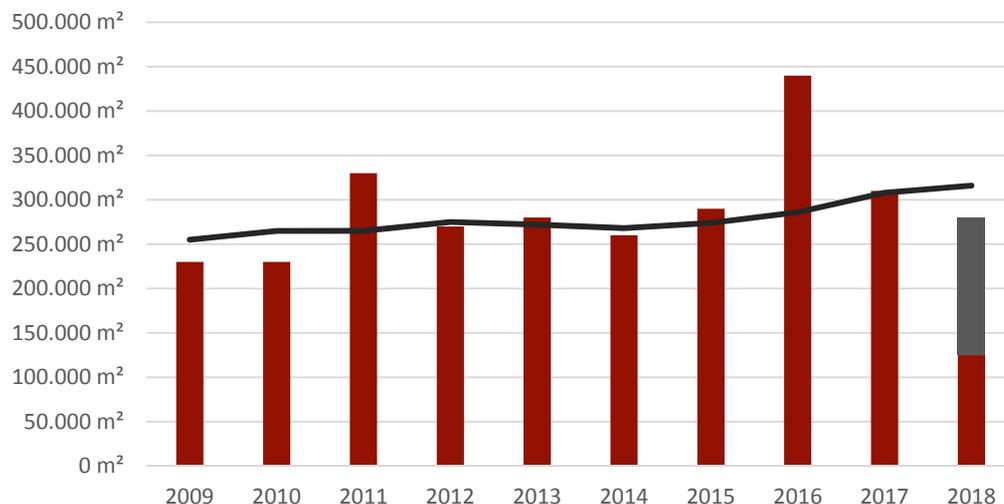
Juli 2018

Auswahl bedeutender Flächenumsätze

Nutzer (Bürolage)	Bürofläche (m ²)
DSD Duales System Holding GmbH (Gremberghoven)	ca. 6.000
Design Offices GmbH (Innenstadt Nord)	ca. 5.600
FOND OF GmbH (Köln Nord)	ca. 5.000
Ford-Werke GmbH (Braunsfeld)	ca. 4.800
Ford-Werke GmbH (Braunsfeld)	ca. 2.800
Stadt Köln (Köln Ost)	ca. 2.700
BG ETEM (Rheinufer Süd)	ca. 2.000
Bank für Sozialwirtschaft AG (Rheinauhafen)	ca. 2.000

Greif & Contzen Research, Juli 2018

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



Greif & Contzen Research, Juli 2018

Der Leerstand fällt weiter – einzelne Teilmärkte ohne nennenswertes Angebot

Im ersten Halbjahr sank in nahezu allen Teilmärkten der Büroflächenleerstand. Insgesamt wurde zum Ende des zweiten Quartals eine Marke von nur noch ca. 230.000 Quadratmetern erreicht. Das entspricht einem Anteil von ca. 2,9 Prozent des Bestands. In einzelnen Teilmärkten, wie z.B. dem MediaPark, liegt nur noch ein äußerst geringes Angebot vor. Nur an wenigen Standorten nahm der Leerstand zu. In der Regel handelte es sich dabei um Lagen in den äußeren Teilmärkten Kölns.

Büromarkt Köln

Juli 2018



Die neue Zentrale der GAG wird fertiggestellt © Greif & Contzen 2018

Die Mieten steigen weiter

Auch wenn der Flächenumsatz im Jahresvergleich zurückgegangen ist, treibt das sinkende Flächenangebot bei einer weiterhin hohen Nachfrage das Mietniveau weiter nach oben. In mehreren begehrten Teilmärkten, wie z.B. im MediaPark, an den Kölner Ringen, entlang des Rheinuferes aber auch in Ehrenfeld, genügt der Leerstand nicht mehr, um einen durchschnittlichen Jahres-Flächenumsatz abzubilden.

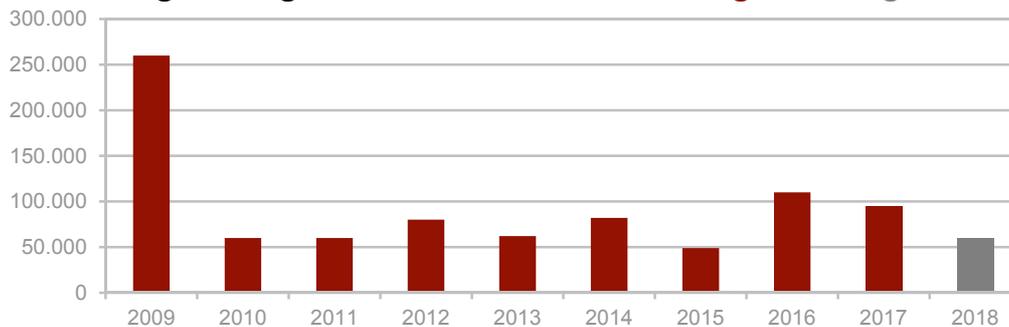
Erstmals erreicht die Spitzenmiete rund 22,00 Euro pro Quadratmeter. Besonders hochpreisige Anmietungen erfolgten im Rheinauhafen und in einem innerstädtischen Neubauprojekt.

Die einfache Durchschnittsmiete hat zum Ende des zweiten Quartals eine Höhe von circa 13,30 Euro pro Quadratmeter erreicht. Die Mieten sind im ersten Halbjahr im Mittel somit um etwa 30 Cent gestiegen. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete erhöhte sich um rund 70 Cent auf circa 14,40 Euro pro Quadratmeter.

Büromarkt Köln

Juli 2018

Neubaufertigstellungen 2009 bis 2018 **Entwicklung** und Prognose



Greif & Contzen Research, Köln Juli 2018

Laufende bedeutende Bautätigkeit 2018 (Projekte im Bau)

Objekt / Lage	Mietfläche* (m²)	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	2019
Wallarkaden (Kölner 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	2019
Haus Friesenplatz (Kölner Ringe)	rd. 9.000	2019 / 2020**
The Ship (Köln Nord)	rd. 8.000	2019

* Mietfläche über alle Bauabschnitte, falls mehrere vorhanden

** In mehreren Bauabschnitten

Greif & Contzen Research, Köln Juli 2018

Büromarkt Köln

Juli 2018



KölnCubus süd im Teilmarkt Kalk © Greif & Contzen 2018

Ausblick: Hochkonjunktur schwächt sich ab

Gegenüber den sehr optimistischen Konjunkturprognosen zum Jahresanfang zeigen sich die Wirtschaftsforschungsinstitute zum Ende des ersten Halbjahres deutlich zurückhaltender. Die Wissenschaftler schätzen das Wirtschaftswachstum 2018 auf 1,8 bis 2,1 Prozent und 2019 auf 1,5 bis 2,3 Prozent. Gegenüber den Prognosen aus dem vergangenen März liegen die Werte für 2018 somit um 0,5 bis 0,8 Prozentpunkte niedriger. Binnenkonjunktur und Arbeitsmarkt sind dennoch robust. Zunehmende Unsicherheiten im Zuge von Handelskonflikten, Sorgen um politische und ökonomische Entwicklungen in Europa sowie Krisen in Nahost fallen allerdings stärker ins Gewicht und beeinträchtigen die Exportwirtschaft. Der ifo-Geschäftsklimaindex ist in den vergangenen Monaten deutlich gefallen, befindet sich aber immer noch in einem positiven Bereich.

Die letzte Umfrage der IHK Köln verzeichnete unter den lokalen Unternehmen im Frühjahr 2018 noch ein verbessertes Konjunkturklima. Insgesamt sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als Basis der Büroflächennachfrage in Köln auf einem noch guten Niveau. Zum Jahresende wird der prognostizierte Vermietungsumsatz den Bereich des Fünf-Jahres-Mittels von rund 300.000 Quadratmeter wahrscheinlich unterschreiten. Die Mieten werden angesichts der verknappten Angebotssituation voraussichtlich mindestens stabil bleiben, wobei ein weiterer Anstieg nicht überraschend wäre.

Büromarkt Köln

Juli 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

Juli 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.

Diese Unterlage ist nicht Grundlage einer Vertragsverhandlung; Abbildungen ähnlich.

© 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.