

Büromarkt Köln

Oktober 2018



Kranhäuser im Rheinauhafen

Greif & Contzen 2018

Büromarkt Köln Oktober 2018

„Spitzenmiete steigt deutlich, Leerstandsquote auf Rekordtief“

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Preisauftrieb der Büromieten beschleunigt sich. Schon seit dem Jahr 2016 belegt die Entwicklung mehrerer Kennziffern des Kölner Büromarktes ein insgesamt steigendes Mietniveau. Allerdings nahm die Spitzenmiete - realisierte Mieten im obersten Preissegment mit einem Marktanteil von etwa 3 Prozent des Vermietungsumsatzes - in den letzten Jahren nur in kleinen Schritten zu.

In den ersten drei Quartalen wurden mehrere Mietverträge über besonders hochwertige Büroflächen in der Innenstadt abgeschlossen. Dazu gehörten mehrere Flächenabnahmen im vierstelligen Quadratmeterbereich, die in der Summe einen signifikanten Anteil am Flächenumsatz ergeben. Dadurch stieg die Spitzenmiete seit Jahresanfang erheblich und beträgt nun 22,50 Euro pro Quadratmeter. Die Zunahme entspricht einem Euro pro Quadratmeter und fällt somit wesentlich höher aus als die Anpassungsschritte der Jahre 2013 und 2016 in Höhe von jeweils 0,25 Euro pro Quadratmeter. Aktuell ist die Spitzenmiete in Köln im Vergleich zu den anderen deutschen Top-Standorten noch moderat. Bei anhaltender Wirtschafts- und Marktlage besteht weiterhin Steigerungspotenzial.

Der Büroflächenumsatz in den ersten drei Quartalen 2018 beträgt rund 210.000 Quadratmeter. Mehr als ein Zehntel davon ist für Co-working-Arbeitsplätze bestimmt. Die in anderen Top-Städten in diesem Segment bereits erfolgte deutliche Angebotszunahme hat nun auch Köln erreicht.

Trotz der weiterhin guten Nachfrage wird die Vermietungsleistung in diesem Jahr vermutlich auf circa 280.000 Quadratmeter zurückgehen. Die Abnahme ist hauptsächlich auf die andauernde Verknappung der verfügbaren Büroflächen zurückzuführen.

Für Ihre individuellen Fragen zum Kölner Büroflächenmarkt stehen mein Team und ich Ihnen gerne zur Verfügung.



Mit freundlicher Empfehlung

Florian Schmidt

Leitung Büroimmobilien

Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

Büromarkt Köln

Oktober 2018

Büromarkt Köln – Kennziffern, Entwicklung und Prognose

Jahr	2014	2015	2016	2017	Entwicklung 2016 / 2017	Prognose 2018
Umsatz in Tsd. m ²	260	290	440	310	▼	280 ▲

Bestand in Mio. m ²	7,7	7,7	7,8	7,8	▶	7,8 ▶
Fertigstellungen in Tsd. m ²	82	49	110	95	◀	55 ▼
Leerstand in Tsd. m ²	510	440	360	280	▼	210 ▼
Leerstandsquote in %	6,6	5,7	4,6	3,6	▼	2,7 ▼

Höchstmiete in €/m ²	21,25	24,50	24,80	26,50	▲	26,50 ▶
Spitzenmiete (nach gif) in €/m ²	21,25	21,25	21,50	21,50	▶	22,50 ▲
Durchschnitts- miete (Erstan- mietung*) in €/m ²	18,25	19,75	20,75	19,25	▼	20,20 ▲
Durchschnitts- miete (flächen- gewichtet) in €/m ²	12,70	12,40	14,10	13,70	◀	14,60 ▲
Durchschnitts- miete (Mittelwert) ² in €/m ²	11,90	11,90	12,20	13,00	▲	13,30 ▶

SVP-Beschäftigte in Tsd.**	512	522	538	553	▲	570 ▲
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. sozialversicherungspflichtig Beschäftigter

Greif & Contzen Research, Oktober 2018

Büromarkt Köln Oktober 2018



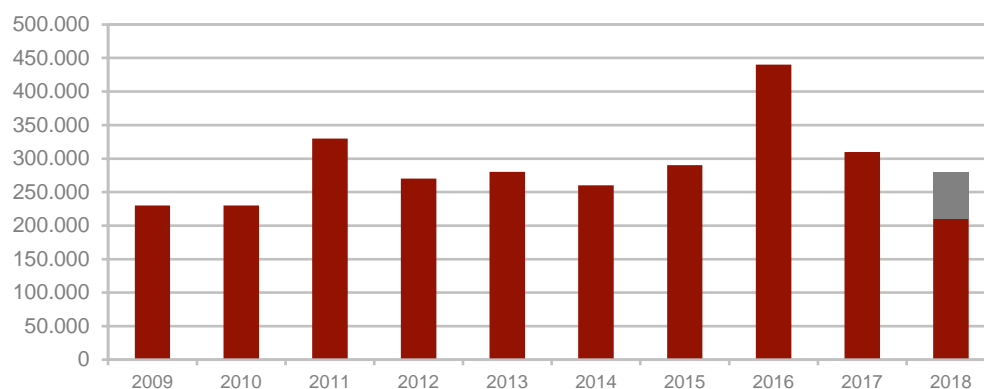
Kaiser Hof © Art-Invest Real Estate

Bedeutende Vermietungen

Für die bislang größte Anmietung des Jahres sorgte mit rund 14.000 Quadratmetern die Design Offices GmbH, die ein Bürogebäude im Neubauareal I/D Cologne im Teilmarkt Mülheim nutzen wird. Schon im zweiten Quartal hatte die Design Offices GmbH circa 5.600 Quadratmeter im Premiumneubauprojekt Kaiser Hof abgenommen.

In den Kaiser Hof wird zudem das für die Finanzwirtschaft tätige Softwarehaus parclT GmbH ziehen und dort mehr als 5.900 Quadratmeter Bürofläche belegen. Das Gebäude ist somit schon jetzt nahezu vollständig vermietet, obwohl es erst im Jahr 2019 fertiggestellt wird. Die Stadt Köln mietet zudem circa 8.500 Quadratmeter Bürofläche im ONE COLOGNE, das nach der aktuell laufenden Revitalisierung ebenfalls im nächsten Jahr bezugsfertig wird.

Büroflächenumsatz (m²) **Entwicklung** und **Prognose** 2009 bis 2018



Greif & Contzen Research, Oktober 2018

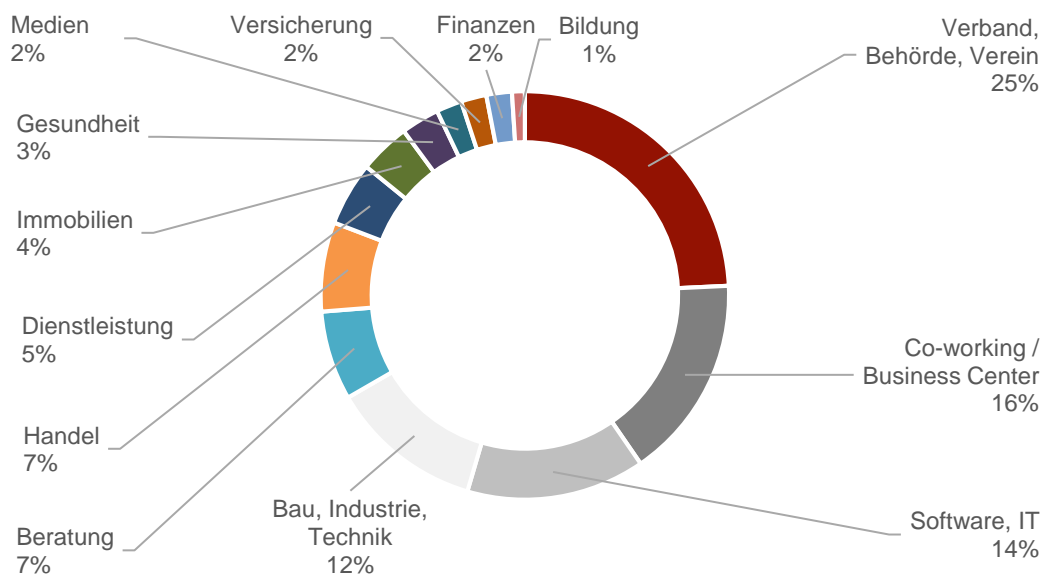
Büromarkt Köln Oktober 2018

Auswahl bedeutender Flächenumsätze bis Oktober 2018

Nutzer (Bürolage)	Bürofläche (m²)
Design Offices GmbH (Mülheim)	ca. 14.000
Stadt Köln (Innenstadt)	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
FOND OF GmbH (Köln Nord)	ca. 5.000
Ford-Werke GmbH (Braunsfeld)	ca. 4.800
Stadt Köln (Köln Ost)	ca. 3.600
Ford-Werke GmbH (Braunsfeld)	ca. 2.800
Stadt Köln (Köln Ost)	ca. 2.700

Greif & Contzen Research, Oktober 2018

Büroflächenumsatz 2018 (Q1 bis Q3) nach Branchen



Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2018

Nach Verbänden, Behörden und Vereinen stellen Co-working-Anbieter und Business Center Betreiber während der ersten drei Quartale dieses Jahres die zweitstärkste Nachfragegruppe. Rund 16 Prozent des Flächenumsatzes geht auf sie zurück. Die Branchen Software / IT sowie Bau / Industrie / Technik teilen sich mit circa 14 Prozent den dritten Platz.

Büromarkt Köln Oktober 2018

Mietpreisentwicklung

Aufgrund der hohen Büroflächennachfrage und des geringen Flächenangebots erhöhen sich die Mietpreise weiter. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete kletterte insbesondere aufgrund mehrerer großer Mietvertragsabschlüsse in hochwertigen Neubauprojekten um über sechs Prozent von 13,70 Euro auf jetzt 14,60 Euro pro Quadratmeter. Die ungewichtete Durchschnittsmiete befindet sich nach einem kurzen Zwischenhoch aktuell wieder bei 13,00 Euro, da angesichts des knappen Flächenangebots viele Mietverträge auch in Objekten mit einfacherer Ausstattung geschlossen werden.

Preisgefüge der Höchstmieten nach Objekt- und Lagekategorien

	Neubau	Revitalisierung	Neuwertiger Bestand
Sehr gute Bürolage¹	18,00 € - 25,00 €	18,50 € - 25,00 €	18,50 € - 26,50 €
Gute Bürolage²	16,25 € - 21,50 €	14,50 € - 20,50 €	16,50 € - 17,50 €
Mittlere Bürolage³	11,00 € - 17,00 €	11,00 € - 17,00 €	12,50 € - 15,50 €

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

Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2018

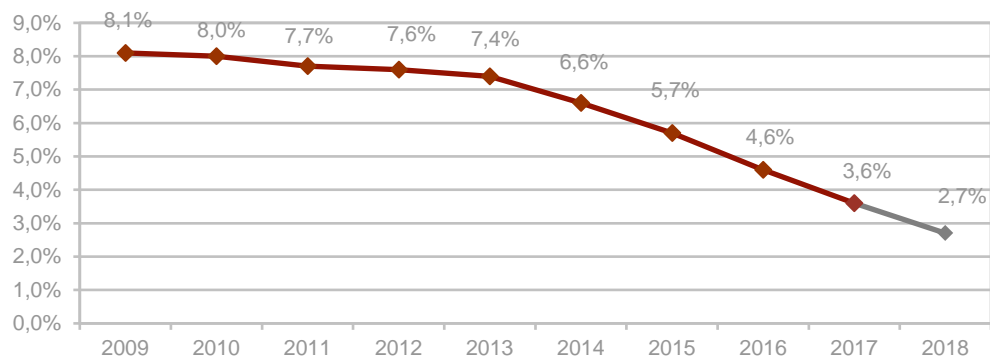
Nach der Definition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung ist die Spitzenmiete um einen Euro auf 22,50 Euro pro Quadratmeter angestiegen. Jedoch konnten hochwertigst ausgestattete Flächen in exzellenten Lagen bereits Höchstmieten von bis zu 26,50 Euro pro Quadratmeter erzielen. Eine Auswertung der Mietvertragsabschlüsse für die teuersten Flächen in rund 60 Bürogebäuden seit 2014 ergibt das in der vorstehenden Tabelle zusammengefasste Preisgefüge.

Leerstand nimmt weiter ab

Seit Anfang des Jahres ging der Büroflächenleerstand um weitere etwa 60.000 Quadratmeter zurück und beträgt nun circa 220.000 Quadratmeter. An den Kölner Ringen und im Rheinauhafen sank der Leerstand mit jeweils rund 7.000 Quadratmetern besonders deutlich. Ende des Jahres wird voraussichtlich eine Leerstandsquote von nur noch 2,7 Prozent erreicht. Angesichts der immer noch guten Konjunktur und konstanten Büroflächennachfrage sowie der weitreichenden Vorvermietungsquoten bei den geplanten Neubaufertigstellungen ist derzeit nicht klar absehbar, wann sich dieser Trend umkehren wird.

Büromarkt Köln Oktober 2018

Leerstandsquote **Entwicklung** und Prognose 2009 bis 2018



Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2018

Dynamische Bürolagen

In den ersten drei Quartalen wurde circa ein Viertel des Flächenumsatzes im rechtsrheinischen Köln realisiert. Insbesondere aufgrund des Großabschlusses der Design Offices GmbH wurden im Teilmarkt Mülheim rund 20.000 Quadratmeter vermietet.

An den Kölner Ringen summierten sich viele kleinere bis mittelgroße Vermietungen zu insgesamt circa 16.000 Quadratmetern. Etwa ein Viertel dieses Teilmarktumsatzes wurde im Ring Karree realisiert. Im Teilmarkt Braunsfeld wurden etwa 11.000 Quadratmeter vermietet. Mehr als die Hälfte der Fläche sicherte sich die Ford Werke GmbH.

In mehreren Bürolagen wie zum Beispiel dem Mediapark, dem Rheinufer Nord, an der Inneren Kanalstraße oder in Ossendorf ist das Mietniveau gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht gestiegen.



MediaPark 5 © Greif & Contzen 2018

Büromarkt Köln Oktober 2018

Teilmarktübersicht

Bürolage	Flächenangebot ¹ (m²)	Leerstand (m²)	Ø Jahresumsatz ² (m²)	Mittlere Mietpreis- spanne ³ (€/m²)
Innenstadt				
Bankenviertel	18.500	7.000	7.000	13 – 20
MediaPark	1.000	1.000	9.000	14 – 20
Rheinauhafen	10.000	10.000	9.000	16 – 20
Kölner Ringe	40.000	11.000	22.000	11 – 19
Deutz	57.000	6.000	35.000	10 – 19
Innenstadt Nord	51.000	16.000	33.000	11 – 19
Innenstadt Süd	15.000	12.000	10.000	9 – 17
Rheinufer Nord	500	500	8.000	15 – 20
Rheinufer Süd	3.000	3.000	8.000	12 – 17
Zwischensumme	196.000	67.500	141.000	
linksrheinisch				
Innere Kanalstraße	11.000	500	5.000	12 – 16
Ehrenfeld	26.000	12.000	20.000	9 – 13
Braunsfeld	61.000	28.000	13.000	10 – 13
Ossendorf	97.000	18.500	20.000	8 – 11
Köln Nord	36.000	17.000	12.000	7 – 12
Köln West	27.000	24.000	14.000	8 – 14
Köln Süd	21.000	18.000	20.000	8 – 13
Zwischensumme	279.000	118.000	104.000	
rechtsrheinisch				
Gremberghoven	50.000	7.000	14.000	7 – 11
Mülheim	83.000	2.000	19.000	9 – 14
Kalk	2.000	500	14.000	8 – 15
Köln Ost	76.000	26.000	16.000	8 – 12
Zwischensumme	211.000	35.500	63.000	
Summe	686.000	220.000	308.000	

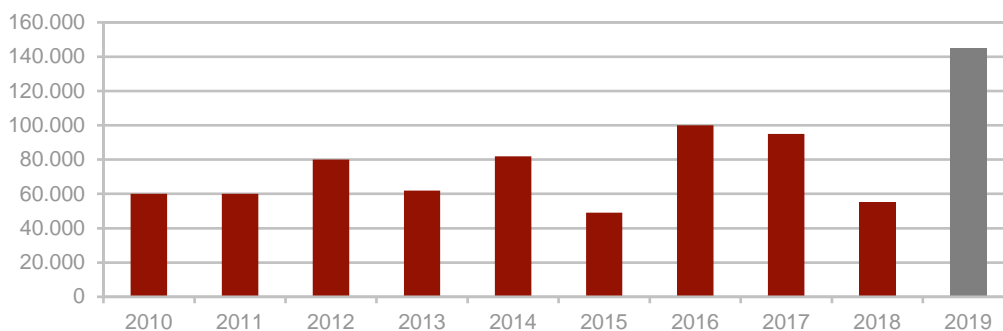
¹ Das Flächenangebot umfasst Leerstand, Flächen im Bau und einen Teil des Flächenangebots in Projekten.

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 2018

Neubaufertigstellungen (m²) **Entwicklung** und Prognose 2010 bis 2019



Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2018

Im Jahr 2018 werden rund 55.000 Quadratmeter neue Bürofläche realisiert. Im Vergleich zum Durchschnitt der letzten fünf Jahre ist die Summe der Fertigstellungen etwa ein Viertel niedriger. Für 2019 hingegen kündigt sich ein mehr als doppelt so hohes Ergebnis an, da unter anderem der erste Bauabschnitt des Großprojekts MesseCity mit circa 68.000 Quadratmetern planmäßig fertig werden soll. Hinzu kommen weitere Projekte, von denen mehrere jeweils über 10.000 Quadratmeter Bürofläche aufweisen.

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 / 2019**
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
Kaiser Hof (Innenstadt Nord)	rd. 12.300	2019
Haus Friesenplatz (Kölner Ringe)	rd. 9.000	2019 / 2020**
COCO (Ossendorf)	rd. 8.500	2019

* Mietfläche über alle Bauabschnitte, falls mehrere vorhanden

** In mehreren Bauabschnitten

Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2018

Büromarkt Köln Oktober 2018

Arbeitsmarkt und Ausblick

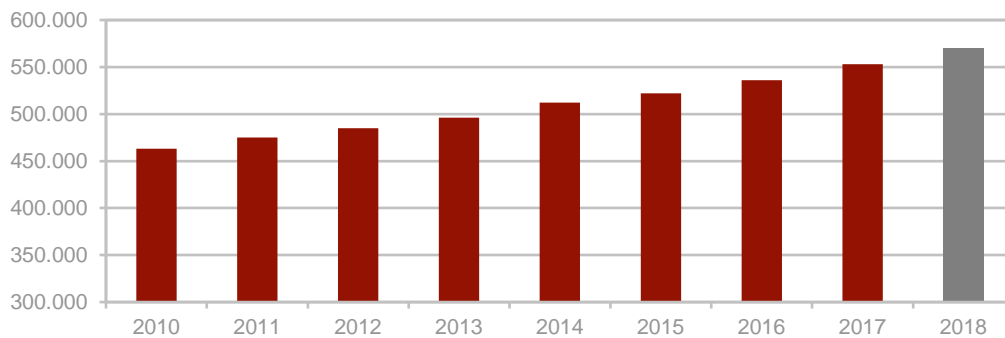


Leitradlofts in der Lichtstraße 25 in Ehrenfeld © Greif & Contzen 2018

Der Arbeitsmarkt boomt

Köln baut seine Bedeutung als Arbeitsstandort immer weiter aus. Seit Mitte 2010 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten jährlich um durchschnittlich rund 12.900 Personen. Auch wenn noch keine amtliche Angabe zum 30. Juni 2018 veröffentlicht wurde, ist es sehr wahrscheinlich, dass die Beschäftigtenzahl weiter gewachsen ist. Die Arbeitslosenquote sank im ersten Halbjahr 2018 von 8,1 Prozent auf 7,7 Prozent.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Köln 2009 bis 2018



Quelle: Landesdatenbank NRW, Stand jeweils zum 30.06.

Büromarkt Köln Oktober 2018



Börsenplatz im Bankenviertel © Greif & Contzen 2018

Ausblick: Hohe Binnennachfrage und Investitionsbereitschaft

Die deutsche Wirtschaft expandiert weiter, wenngleich sich das Tempo verlangsamt hat. Ökonomen prognostizieren für 2018 ein Wirtschaftswachstum von circa 1,7 bis 1,9 Prozent. Für 2019 gehen die Forschungsinstitute derzeit von 1,6 bis zu 2,0 Prozent aus. Eine positive Arbeitsmarktentwicklung und günstige Finanzierungskonditionen fördern immer noch eine starke Binnennachfrage. Exportgüter aus Deutschland finden weiterhin guten Absatz, allerdings bestehen für die Zukunft zahlreiche Imponderabilien, insbesondere aufgrund möglicher Folgen des Brexits und wegen internationaler Handelsstreitigkeiten.

Der ifo-Geschäftsklimaindex ist im bisherigen Jahresverlauf insgesamt gesunken, befindet sich aber immer noch auf einem hohen Niveau. Die Konjunkturumfrage der IHK Köln verzeichnete bei den kleinen und mittleren Unternehmen in der Region ein ähnlich positives Stimmungsbild wie im Sommer 2017. Die Investitionsbereitschaft ist leicht gestiegen.

Insgesamt bildet das ökonomische Umfeld die Grundlage für eine weiterhin gute Büroflächennachfrage. Bis Ende Dezember kann voraussichtlich ein Flächenumsatz von rund 280.000 Quadratmetern realisiert werden. Das knappe Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen bildet allerdings einen Engpass. Das im bisherigen Jahresverlauf erreichte Mietpreisniveau wird sicher gehalten, insbesondere im Bereich der Spitzenmiete ist aufgrund aktueller Projektentwicklungen im Hochpreissegment mittelfristig mit einem weiteren Anstieg zu rechnen.

Büromarkt Köln
Oktober 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

Leitung 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
Oktober 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.

