

Büromarkt Köln Januar 2019

Mietpreisanstieg und Flächenknappheit prägen den Büromarkt

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Jahreswechsel fassen wir die wichtigsten Kennziffern für 2018 in einer ersten Kurzmeldung für Sie zusammen. Nach unserer vorläufigen Auswertung betrug der Kölner Büroflächenumsatz im vergangenen Jahr rund 310.000 Quadratmeter. Das Ergebnis aus 2017 wurde somit wieder erreicht. Eine deutliche Reduzierung des Flächenleerstands hat den Verlauf der Marktentwicklung in 2018 entscheidend mitgeprägt. Den Unternehmen stehen aktuell nur noch etwa 200.000 Quadratmeter, somit etwa 2,6 Prozent des Büroflächenbestands, zuzüglich des Angebots aus Projektentwicklungen zur Anmietung zur Verfügung.

Binnen Jahresfrist ist der Leerstand in der Innenstadt mit fast 40.000 Quadratmetern um rund 37 Prozent zurückgegangen. In Folge dessen sind Vermieter von innerstädtischen Bürogebäuden mit guter Ausstattung oder größeren zusammenhängenden Flächen angesichts der Knappheit solcher Objekte in einer starken Position, um Mietpreissteigerungen durchzusetzen. Dies führt dazu, dass Unternehmen angesichts eines reduzierten Flächenangebots in ihren bisherigen Räumlichkeiten bleiben und Mietverträge verlängern, anstatt neue Büros anzumieten, gegebenenfalls auch zu höheren Mietpreisen.

Aufgrund dieser Konstellation stieg auch die Nachfrage nach Co-working-Büros und Business Centern, deren Betreiber wiederum ihren Anteil am Flächenumsatz auf etwa 10 Prozent (2017 circa 4 Prozent) ausbauen und sich vorrangig neuwertige Flächen in begehrten Lagen zu gehobenen Mietkonditionen sicherten.

Im Endergebnis nahm die flächengewichtete Durchschnittsmiete im Jahresverlauf um knapp zehn Prozent auf rund 15,00 Euro pro Quadratmeter zu. Die Spitzenmiete stieg von 21,50 auf circa 23,00 Euro pro Quadratmeter. Hochwertig ausgestattete Objekte erzielten sowohl in der Innenstadt als auch in bevorzugten Stadtteillagen überdurchschnittliche Preise. Die höchste realisierte Miete betrug etwa 25,00 Euro pro Quadratmeter.

Unsere abschließende Jahresauswertung für 2018 entnehmen Sie wie immer unserem ausführlichen Büromarktbericht, der Ende Februar 2019 veröffentlicht 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 freundlichen Grüßen

Florian Schmidt

Leitung Büroimmobilien
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

Büromarkt Köln
Januar 2019

Büromarkt Köln – Kennziffern Entwicklung

Jahr	2014	2015	2016	2017	Entwicklung 2017 / 2018	2018
Umsatz in Tsd. m ²	260	290	440	310	▶	310

Bestand in Mio. m ²	7,7	7,7	7,8	7,8	▶	7,8
Fertigstellungen in Tsd. m ²	82	49	110	95	▼	50
Leerstand in Tsd. m ²	510	440	360	280	▼	200
Leerstandsquote in %	6,6	5,7	4,6	3,6	▼	2,6

Höchstmiete in €/m ²	21,25	24,50	24,80	26,50	▲	25,00
Spitzenmiete (nach gif) in €/m ²	21,25	21,25	21,50	21,50	▲	23,00
Durchschnitts- miete (Erstan- mietung*) in €/m ²	18,25	19,75	20,75	19,25	▲	20,75
Durchschnitts- miete (flächen- gewichtet) in €/m ²	12,70	12,40	14,10	13,70	▲	15,00
Durchschnitts- miete (Mittelwert) in €/m ²	11,90	11,90	12,20	13,00	▶	13,00

SVP-Beschäftigte in Tsd.**	512	522	537	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, Köln Januar 2019

Büromarkt Köln Januar 2019

Bedeutende Büroflächenumsätze

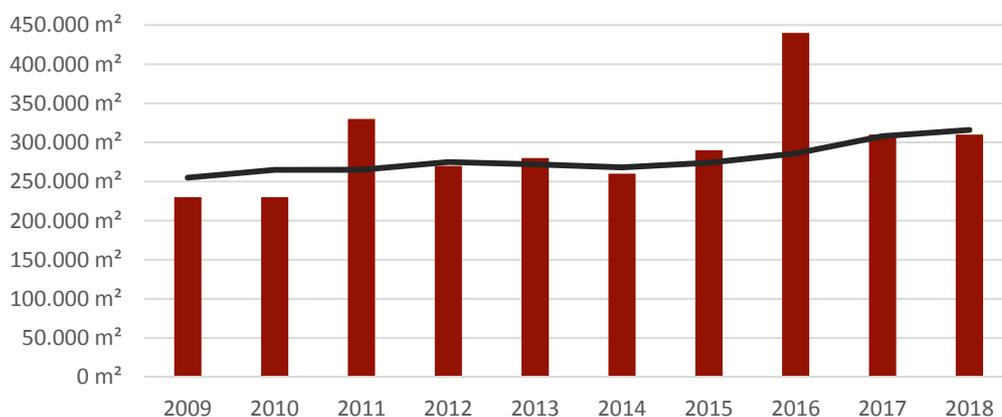
Bei den größten Flächenumsätzen belegte die Design Offices GmbH mit ihren Anmietungen sowohl den ersten als auch den siebten Platz. Der Co-working-Anbieter nahm rund 13.000 Quadratmeter im Neubauareal I/D Cologne in Mülheim ab sowie circa 5.600 Quadratmeter im Premiumneubauprojekt Kaiser Hof in der Innenstadt. Außerdem konnte für das „Haus am Platz“ auf dem I/D Cologne-Gelände die Siemens AG als Nutzer von über 10.000 Quadratmeter gewonnen werden. Die Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen belegte im Objekt „Dominium“ im Bankenviertel etwa 10.600 Quadratmeter. Behörden und Verbände nahmen aufgrund mehrerer größerer und diverser kleinerer Vertragsabschlüsse insgesamt etwa 21 Prozent des gesamten Flächenumsatzes ab. Das rechtsrheinische Köln erreichte einen Marktanteil von circa 28 Prozent.

Auswahl bedeutender Flächenumsätze

Nutzer (Bürolage)	Bürofläche (m ²)
Design Offices GmbH (Mülheim)	ca. 13.000
Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen (Bankenviertel)	ca. 10.600
Siemens AG (Mülheim)	ca. 10.500
Stadt Köln (Innenstadt Nord)	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
IHK zu Köln (Braunsfeld)	ca. 5.300

Greif & Contzen Research, Januar 2019

Büroflächenumsatz **Entwicklung 2009 bis 2018, 5-Jahres-Mittel**



Greif & Contzen Research, Januar 2019

Büromarkt Köln Januar 2019



Rheinauhafen © Greif & Contzen 2019

Ausblick: Flächenverfügbarkeit und Konjunktur mäßigen das Tempo der weiteren Marktentwicklung

Im Verlauf des vergangenen Jahres haben die Wirtschaftsforschungsinstitute ihre Prognosen zum Wachstum des Bruttoinlandsprodukts mehrfach reduziert. Nach den anfänglichen Berechnungen, die Steigerungen von bis zu 2,6 Prozent ankündigten, ergeben die letzten Kalkulationen für 2018 etwa 1,4 bis 1,8 Prozent. Wesentliche Ursachen liegen in der bereits sehr hohen Kapazitätsauslastung der Wirtschaft, internationalen Handelsstreitigkeiten und auch in der Ungewissheit über die weiteren Entwicklungen in Großbritannien und Italien. Für 2019 sehen die aktuellen Prognosen das Wirtschaftswachstum in einer Spanne von circa 1,1 bis 1,8 Prozent. Konsumausgaben und Arbeitsmarkt werden weiter als gut beurteilt.

Der IFO-Geschäftsklimaindex ist im Dezember zum vierten Mal in Folge gefallen und hat den zwischenzeitlichen Anstieg vom August wieder abgebaut. Die Konjunkturumfrage der IHK zu Köln hat bei den hiesigen Unternehmen im Herbst 2018 einen Stimmungsrückgang festgestellt, insgesamt blickt die Kölner Wirtschaft aber weiterhin positiv in die Zukunft.

Auf dem Büromarkt wird die beschriebene konjunkturelle Situation voraussichtlich für eine solide aber dennoch etwas niedrigere Flächennachfrage sorgen. In Verbindung mit dem geringen Leerstand und gestiegenen Mieten erscheint für 2019 ein Jahresergebnis im Bereich um die 280.000 Quadratmeter wahrscheinlich.

Büromarkt Köln
Januar 2019

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



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

Büromarkt Köln Januar 2019

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, 2019. 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.

