

Büromarkt Köln

Juli 2019

„Dynamische Mietentwicklung, Leerstand sinkt langsamer“

Von Januar bis Juni 2019 wurde in Köln ein Flächenumsatz von rund 145.000 Quadratmetern realisiert. Dies entspricht in etwa der durchschnittlichen Vermietungsleistung der ersten sechs Monate in den Jahren 2014 bis 2018. Vorvermietungen in Projektentwicklungen trugen mit fast 40 Prozent maßgeblich zu dem aktuellen Halbjahresergebnis bei. Dazu zählte auch eine große Baumaßnahme eines Eigennutzers.

Die größte Anmietung erfolgte durch die Sparkasse KölnBonn mit etwa 15.800 Quadratmetern im Projekt „KITE“ im Teilmarkt Ossendorf. Der Co-Working-Anbieter WeWork unterzeichnete einen Vertrag über etwa 6.700 Quadratmeter im innerstädtischen Premiumprojekt „WALLARKADEN“. Die Firma hatte sich erst 2018 Büroflächen im etwa fünfhundert Meter entfernten Neubau „Haus Friesenplatz“ für ihre erste Niederlassung in Köln gesichert. Zudem nahm der IT-Dienstleister CANCOM im Entwicklungsareal „I/D Cologne“ im Teilmarkt Mülheim circa 6.000 Quadratmeter ab. Die Firma wechselt somit von der linken auf die rechte Rheinseite.

Diese drei Mietvertragsabschlüsse stehen auch exemplarisch für Standorte, die aktuell über ein vergleichsweise großes Angebot an projektierten Flächen verfügen und dadurch voraussichtlich wichtige Anteile des Flächenumsatzes an sich binden werden.



Fertiggestellt: Der erste Bauabschnitt des „Haus Friesenplatz“ © Greif & Contzen 2019

Büromarkt Köln

Juli 2019

Büromarkt Köln – Kennziffern, Entwicklung und Prognose

Jahr	2015	2016	2017	Entwicklung 2017 / 2018	2018	Tendenz	2019
Umsatz in Tsd. m ²	290	440	310	▶	310	◀	280

Bestand in Mio. m ²	7,7	7,8	7,8	▶	7,8	◀	7,9
Fertigstellungen in Tsd. m ²	49	110	95	▼	62	▲	160
Leerstand in Tsd. m ²	440	360	280	▼	200	◀	170
Leerstandsquote in %	5,7	4,6	3,6	▼	2,6	◀	2,1

Höchstmiete in €/m ²	24,50	24,80	26,50	▶	25,00	▲	29,00
Spitzenmiete (nach gif) in €/m ²	21,25	21,50	21,50	▶	23,00	◀	24,00
Durchschnitts- miete (flächen- gewichtet) in €/m ²	12,40	14,10	13,70	▶	15,00	▲	16,00
Durchschnitts- miete (Mittelwert) ² in €/m ²	11,90	12,20	13,00	▶	13,00	▲	14,00

SVP-Beschäftigte in Tsd.*	522	538	553	▲	569	◀	575
Arbeitslosenquote in %*	9,3	8,5	8,5	▼	7,7	▶	7,7

* zum 30. Juni;

Greif & Contzen Research, Köln Juli 2019

Büromarkt Köln

Juli 2019

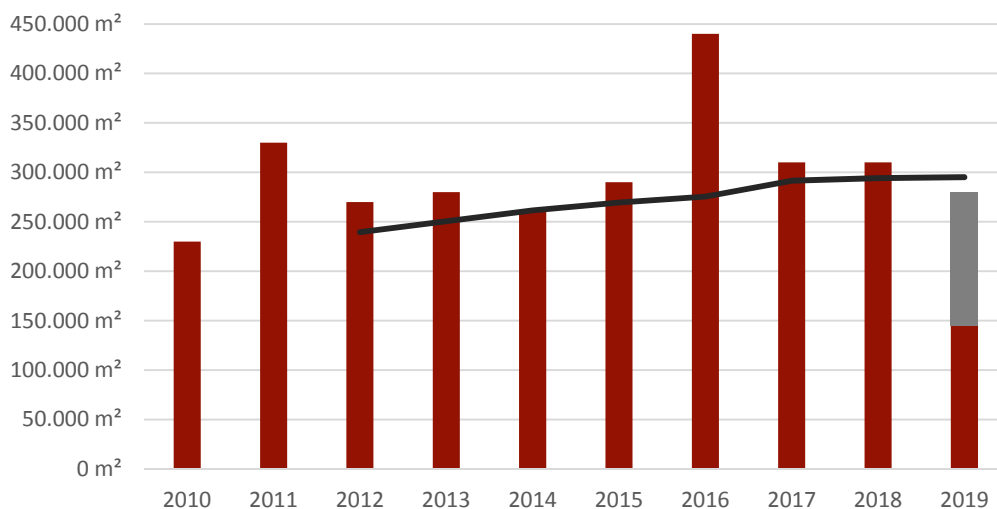
Auswahl bedeutender Flächenumsätze

Nutzer (Bürolage)	Bürofläche (m ²)
Sparkasse KölnBonn AöR (Ossendorf)	ca. 15.800
Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e. V. (Köln Ost)	ca. 7.900
WeWork Germany GmbH (Kölner Ringe)	ca. 6.700
Telekom Deutschland GmbH / congstar (Rheinauhafen)	ca. 6.200
CANCOM SE (Mülheim)	ca. 6.000
FOM Hochschule für Oekonomie & Management gGmbH (Ehrenfeld)	ca. 3.600
Regus Management GmbH (Ehrenfeld)	ca. 3.300
Deutsche Bahn AG (Deutz)	ca. 3.000
KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Innenstadt Süd)	ca. 2.700
KölnBusiness Wirtschaftsförderungs-GmbH (Bankenviertel)	ca. 2.700
Regus Management GmbH (Ossendorf)	ca. 2.200

Greif & Contzen Research, Juli 2019

Büroflächenumsatz 2010 bis 2019

Entwicklung, 10-Jahres-Mittel und Prognose



Greif & Contzen Research, Juli 2019

Der Leerstandsabbau hat sich verlangsamt

Im ersten Halbjahr nahm der Büroflächenleerstand insgesamt um rund 15.000 Quadratmeter auf 185.000 Quadratmeter ab. Die Leerstandsquote liegt derzeit bei etwa 2,4 Prozent. Im Vorjahreszeitraum war der Rückgang mit circa 50.000 Quadratmetern wesentlich stärker ausgeprägt. Viele größere Mietvertragsabschlüsse fanden 2019 bisher in Projektentwicklungen statt und bauten somit das Angebot im Bestand nicht weiter ab.

Büromarkt Köln

Juli 2019

Zudem wurden einzelne größere Bürogebäude in Gewerbegebietslagen freigezogen und kompensierten entsprechend den Rückgang in anderen Lagen.

Die sehr gefragten Teilmärkte Kölner Ringe, Rheinauhafen, Bankenviertel und Deutz wiesen zum Jahresbeginn jeweils noch verfügbare Bestandsflächen in einer Größenordnung von rund 5.000 bis 8.000 Quadratmetern auf. In den letzten sechs Monaten sanken die Leerstände dort auf jeweils nur noch circa 1.000 bis 4.000 Quadratmeter. Angesichts dieses reduzierten innerstädtischen Bestandsangebots ist die Bedeutung von Projektentwicklungen und Sanierungen weiterhin hoch.



PSD-Gebäude: Revitalisiert mit Dachausbau zur Eigennutzung in Nachbarschaft zum Entwicklungsprojekt „Laurenz Carré“ © Greif & Contzen 2019

Hohe Bauaktivität

Im bisherigen Jahresverlauf wurden bereits mehrere Neubauten, wie zum Beispiel der „Kaiser Hof“, das „ONE Cologne“ und der erste Bauabschnitt des „Haus Friesenplatz“ fertiggestellt. Die rund 40.000 Quadratmeter Bürofläche dieser Gebäude sind nahezu vollständig vermietet.

Bis zum Jahresende werden weitere Objekte folgen, so dass im Gesamtergebnis 2019 circa 160.000 Quadratmeter Bürofläche entstehen. Die neue Zentrale der Zurich Versicherung als Teil des Großprojekts „MesseCity“ trägt wesentlich dazu bei. Die Summe der Fertigstellungen entspricht der höchsten Bautätigkeit seit dem Jahr 2009, als circa 260.000 Quadratmeter realisiert wurden.

Büromarkt Köln

Juli 2019



Neubau zwischen Kaiser-Wilhelm-Ring und MediaPark: der Kaiser Hof © Greif & Contzen 2019

Laufende bedeutende Bautätigkeit 2019 (Projekte im Bau)

Objekt / Lage	Mietfläche (m²)	Fertigstellung
MesseCity (Deutz)	rd. 120.000	2019 / 2022*
I/D Cologne 1. Bauabschnitt (Mülheim)	rd. 32.000	2021
DLR Gebäude 5 (Köln Ost)	rd. 16.000	2020
WALLARKADEN (Kölner Ringe, Rudolfplatz)	rd. 14.000	2021
CLOUTH 104 (Köln Nord)	rd. 13.000	2019
HangarOne (Ossendorf)	rd. 13.000	2020
THE SPIKES, THE CORNER COLOGNE (Innenstadt Nord)	rd. 11.000	2020
Haus Friesenplatz (Kölner Ringe)	rd. 9.000	2019 / 2021*
Kaltenbornweg 8 (Deutz)	rd. 8.000	2020
Deutsche Bahn AG Trainingszentrum (Köln Ost)	rd. 7.800	2019
Schanzenstraße 39 (Mülheim)	rd. 6.700	2019
HAUS AM RUDOLFPLATZ (Kölner Ringe, Rudolfplatz)	rd. 6.300	2021

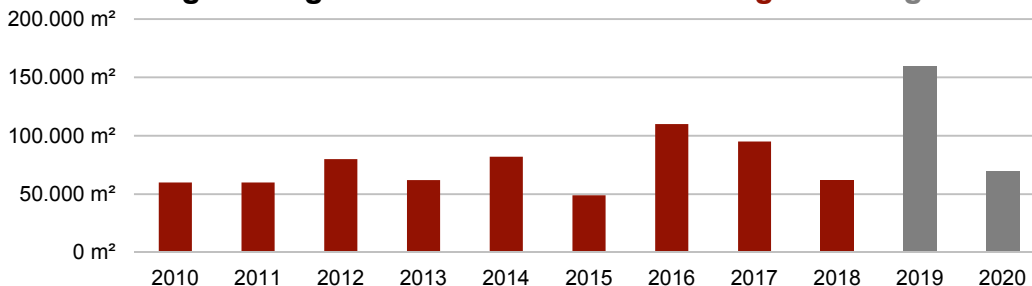
* nach Bauabschnitten

Greif & Contzen Research, Köln Juli 2019

Büromarkt Köln

Juli 2019

Neubaufertigstellungen 2010 bis 2020 Entwicklung und Prognose



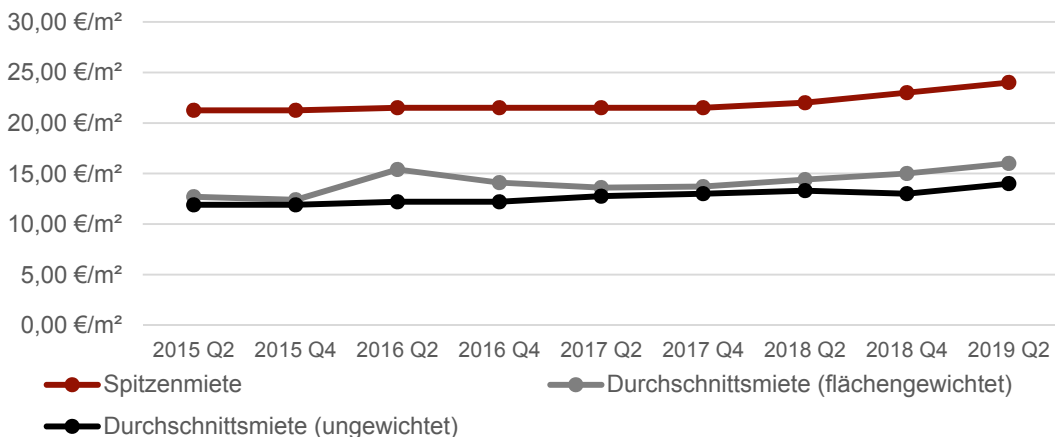
Greif & Contzen Research, Köln Juli 2019

Preissteigerung hält an

Angetrieben vom geringen Flächenleerstand sowie von diversen Anmietungen in hochwertigen Neubauten ist das Mietniveau in der ersten Jahreshälfte sowohl im Mittel als auch im gehobenen Segment weiter gestiegen. Die Vermieter nutzen teilweise ihre marktbedingt starke Verhandlungsposition. Bei Bestandsgebäuden werden immer häufiger teils deutliche Mieterhöhungen angestrebt, auch wenn es nur um die Verlängerung bestehender Mietverträge geht.

Die ungewichtete Durchschnittsmiete stieg von circa 13,00 auf rund 14,00 Euro pro Quadratmeter. Der flächengewichtete Durchschnitt nahm ebenfalls um einen Euro auf etwa 16,00 Euro pro Quadratmeter zu. Somit wurde erstmals das Zwischenhoch vom Juli 2016 übertroffen. Damals war diese Kennziffer auf 15,40 Euro geschneit, nachdem die Zurich Versicherung rund 60.000 Quadratmeter im Projekt „MesseCity“ angemietet hatte. Die Spitzenmiete setzte ihre inzwischen anderthalb Jahre währende Anstiegsphase weiter fort und hat nun einen Wert von 24,00 Euro pro Quadratmeter erreicht. In einem Premiumobjekt wurde sogar eine Höchstmiete von 29,00 Euro vereinbart.

Entwicklung der Kölner Büromieten 2015 bis 2019



Greif & Contzen Research, Köln Juli 2019

Büromarkt Köln

Juli 2019



Einer der letzten Bausteine im Entwicklungsgebiet Deutzer Feld: die neue Zentrale der GAG Immobilien AG
© Greif & Contzen 2019

Ausblick: Die Wirtschaft wächst mit langsamerem Tempo

Nachdem sich die Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte 2018 abgekühlt hatte, wurde im ersten Quartal 2019 zunächst wieder ein stärkeres Wirtschaftswachstum von 0,4 Prozent verzeichnet. Die Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren für 2019 einen Anstieg des Bruttoinlandprodukts von 0,6 bis 0,9 Prozent und für 2020 von 1,4 bis 1,7 Prozent (nicht kalenderbereinigt). Wichtige Antriebskräfte sind Bauinvestitionen und Konsum, während der Außenhandel von neuen politischen Barrieren gehemmt wird.

Der ifo-Geschäftsklimaindex ist seit Jahresbeginn insgesamt deutlich gefallen. Die IHK zu Köln registrierte in ihrer Unternehmensumfrage im Frühjahr einen Rückgang ihres Klimaindikatoren. Die Kammer beurteilt die Gesamtstimmung in der regionalen Wirtschaft aber immer noch als gut. Wenngleich sich in Köln bei mehreren größeren Firmen ein Stellenabbau abzeichnet oder bereits durchgeführt wird, melden andere wichtige Arbeitgeber gut laufende Geschäfte.

Die allgemeine Konjunktüreintrübung hat sich am Büromarkt noch nicht merklich auf die Anzahl und Größenordnung der aktuellen Gesuche ausgewirkt, so dass weiterhin eine insgesamt hohe Büroflächennachfrage vorliegt. Angesichts des bereits dynamisch verlaufenen ersten Halbjahres kann bis zum Jahresende voraussichtlich ein Flächenumsatz von etwa 280.000 Quadratmetern oder gegebenenfalls auch mehr erzielt werden. Der Leerstand wird tendenziell im gemäßigten Tempo weiter sinken. Größere Mietvertragsabschlüsse könnten insbesondere in Projektentwicklungen realisiert werden. Das in den ersten Monaten dieses Jahres erreichte Mietniveau wird im zweiten Halbjahr voraussichtlich zumindest gehalten, falls sich das Wirtschaftsumfeld der lokalen Unternehmen nicht maßgeblich verschlechtert.

Büromarkt Köln

Juli 2019

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:



Theodor J. Greif
Geschäftsführender Gesellschafter
GREIF & CONTZEN
Immobilien GmbH
Telefon: +49 221 93 77 93 – 200
gl@greif-contzen.de



Florian Schmidt
Leiter Unternehmensbereich Büroimmobilien
GREIF & CONTZEN
Immobilienmakler GmbH
Telefon: +49 221 93 77 93 - 340
florian.schmidt@greif-contzen.de



Frank Pönisch
Geschäftsführer
GREIF & CONTZEN
Beratungsgesellschaft mbH
Telefon: +49 221 93 77 93 - 265
frank.poenisch@greif-contzen.de



Dr. Jan Schubert
Beratung, Research
GREIF & CONTZEN
Beratungsgesellschaft mbH
Telefon: +49 221 93 77 93 - 263
jan.schubert@greif-contzen.de

Pferdmengesstraße 42, 50968 Köln

Büromarkt Köln

Juli 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.

Diese Unterlage ist nicht Grundlage einer Vertragsverhandlung; Abbildungen ähnlich.

© 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.