

Büromarkt Köln

Oktober 2016



Gustav-Heinemann-Ufer 88 und Cologne Oval Offices

© Greif & Contzen 2016



Büromarkt Köln Oktober 2016

Vermietungsrekord absehbar – Mietniveau steigt

Bislang wurden 2016 auf dem Kölner Büroflächenmarkt rund 310.000 Quadratmeter vermietet. Bis zum Ende des Jahres wird der Umsatz schätzungsweise auf circa 380.000 Quadratmeter steigen. Dies wäre das beste jemals registrierte Ergebnis für Köln, welches die bisherige Bestmarke von circa 330.000 Quadratmetern in 2011 deutlich übertrifft. Die außerordentlich gute Vermietungsleistung basiert insbesondere auf fünf Vertragsabschlüssen mit jeweils mehr als 12.000 Quadratmetern Bürofläche.

Das Mietniveau hat sich sowohl im Top-Segment als auch im Marktdurchschnitt nach oben bewegt. Bei der Erstanmietung erreichen Neubauten in guten und sehr guten innerstädtischen Lagen derzeit durchschnittlich rund 20,50 Euro pro Quadratmeter.

Büromarkt Köln
Oktober 2016

Büromarkt Köln – Kennziffern Entwicklung und Prognose

Jahr	2012	2013	2014	2015	Entwick- lung	2016	Tendenz
Umsatz in Tsd. m ²	270	280	260	290	▲	380	▲

Bestand in Mio. m ²	7,6	7,6	7,7	7,7	▶	7,8	▲
Fertigstellungen in Tsd. m ²	80	62	82	49	▼	100	▲
Leerstand in Tsd. m ²	580	560	510	440	▼	400	▼
Leerstands- quote in %	7,6	7,4	6,6	5,7	▼	5,1	▼

Höchstmiete in €/m ²	21,00	25,00	21,25	24,50	▲	25,00	▲
Spitzenmiete (nach gif) in €/m ²	21,00	21,25	21,25	21,25	▶	21,50	▲
Durchschnitts- miete (Erstan- mietung**) in €/m ²	17,75	18,75	18,25	19,75	▶	20,50	▲
Durchschnitts- miete (flächen- gewichtet) in €/m ²	13,50	10,80	12,70	12,40	▶	14,75	▲
Durchschnitts- miete (Mittelwert) ² in €/m ²	11,37	11,88	11,90	11,90	▶	12,20	▲

SVP-Beschäftigte in Tsd.*	485	499	512	522	▶	534	▲
Arbeitslosen- Quote*	9,7	9,3	9,6	9,3	▶	8,7	▼

*zum 30. Juni;

** Bezogen auf Neubauten und revitalisierte Objekte in guten und sehr guten innerstädtischen Lagen

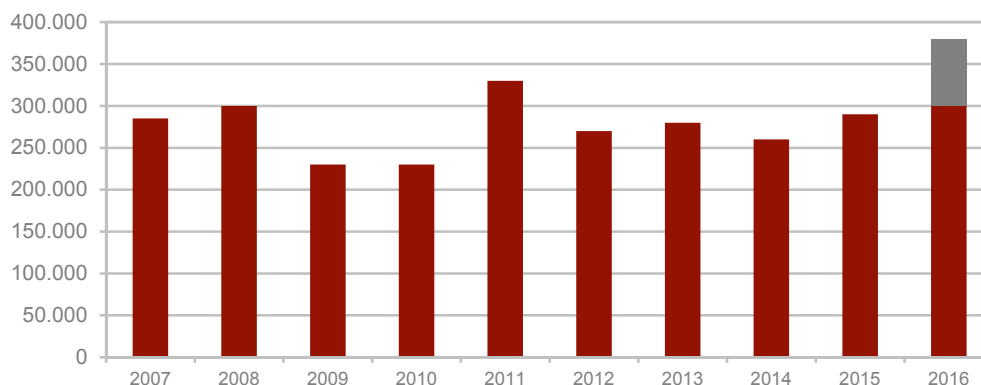
Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2016

Büromarkt Köln Oktober 2016

Bedeutende Vermietungen

Die größte Anmietung des Jahres erfolgte mit rund 60.000 Quadratmetern im zweiten Quartal durch die Zurich Versicherung in der MesseCity im Teilmarkt Deutz. Davon abgesehen sicherten sich auch verschiedene Behörden große Büroflächen. Die Gebäudewirtschaft und das Ordnungsamt der Stadt Köln entschieden sich für neue Räumlichkeiten in Deutz und Kalk. In Ossendorf mietete außerdem die Bundesagentur für Arbeit ca. 19.500 Quadratmeter Bürofläche an, nachdem zuvor ein umfassendes Ausschreibungs- und Suchverfahren durchgeführt worden war. Mit rund 12.200 Quadratmeter wird zudem ein Jobcenter an den Wiener Platz in Mülheim ziehen. Die Tendenz zu großflächigen Anmietungen im rechtsrheinischen Köln setzte sich insgesamt fort. Trotz einer hohen Zahl an Vertragsabschlüssen über 1.000 Quadratmeter ist das Segment zwischen 4.500 und 12.000 Quadratmetern bislang nicht belegt. Bis zum Jahresende wird aber mit entsprechenden Vermietungserfolgen gerechnet.

Büroflächenumsatz (m²) **Entwicklung** und Prognose 2007 bis 2016



Greif & Contzen Research, Oktober 2016

Auswahl bedeutender Flächenumsätze bis September 2016

Nutzer (Bürolage)	Bürofläche (m ²)
Zurich Versicherung (Deutz)	60.000
Bundesagentur für Arbeit (Ossendorf)	19.500
Stadt Köln, Ordnungsamt (Kalk)	13.000
Stadt Köln, Gebäudewirtschaft (Deutz)	13.000
Jobcenter (Mülheim)	12.200
GALERIA Kaufhof (Köln Ost)	4.200
YAZAKI Europe Limited (Ossendorf)	4.000
Universitätsklinikum Köln (Köln Süd)	3.800
Kienbaum Consultants International (Gremberghoven)	3.800

Greif & Contzen Research, Oktober 2016

Büromarkt Köln Oktober 2016

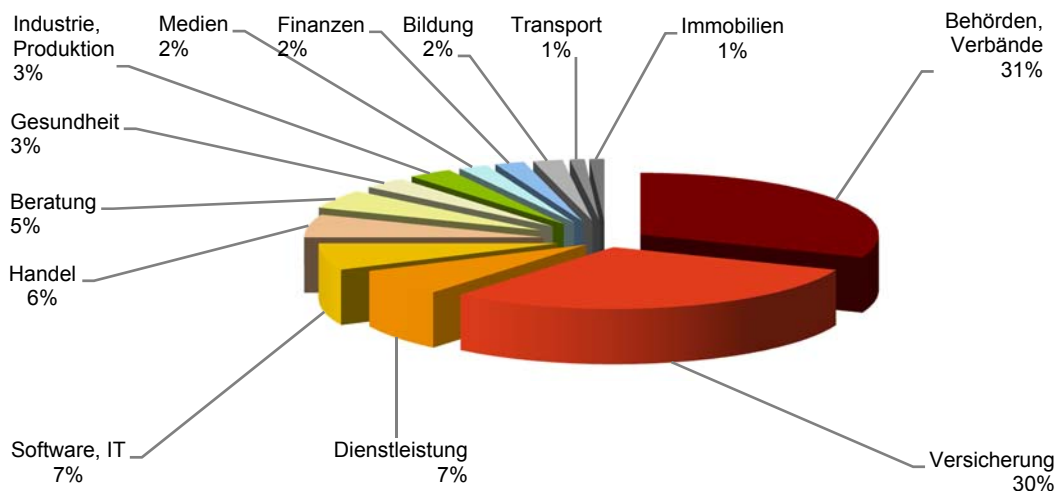


MesseCity © SRE/ECE/HH-Vision

Großflächige Mietvertragsabschlüsse bestimmen Branchenschwerpunkte

Vor allem durch die erwähnten Großabschlüsse sind öffentliche Einrichtungen sowie die Versicherungswirtschaft im Jahr 2016 bisher die mit Abstand wichtigsten Nutzerbranchen am Kölner Büroflächenmarkt. Hinzu kommen weitere Anmietungen durch andere Assekuranzen und Behörden, die teilweise ebenfalls mehrere tausend Quadratmeter abnehmen. Auf dieser Grundlage erreichen beide Branchen jeweils rund 30 Prozent des bisherigen Flächenumsatzes.

Büroflächenumsatz 2016 nach Branchen



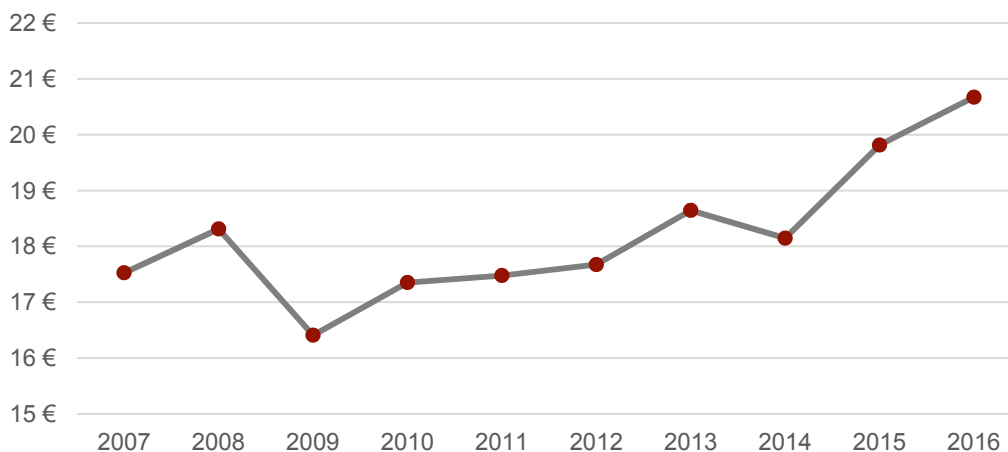
Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2016

Büromarkt Köln Oktober 2016

Das Mietniveau steigt

Die Mietpreise am Kölner Büroflächenmarkt befinden sich in einer Aufwärtsbewegung. Während Kennziffern, die den Kölner Markt insgesamt abbilden, im Zeitverlauf eher eine hohe Stabilität ausdrücken, zeigen Auswertungen besonders nachgefragter Marktsegmente einen Preisanstieg deutlicher. Dies äußert sich insbesondere bei Erstanmietungen in Neubauten und revitalisierten Objekten in guten und sehr guten Lagen. Eine Analyse von rund 100 Mietverträgen aus den letzten 10 Jahren ergibt die im nachfolgenden Diagramm dargestellte Entwicklung der Durchschnittsmiete in den oben eingegrenzten Fällen. Von einzelnen Rückgängen in den Jahren 2009 und 2014 abgesehen, ist insgesamt ein Aufwärtstrend erkennbar. Das Preisniveau vor der Wirtschafts- und Finanzkrise und wird inzwischen deutlich übertroffen. 2016 wurden Neubauten und sanierte Objekte in attraktiven innerstädtischen Lagen bislang durchschnittlich für rund 20,50 Euro pro Quadratmeter vermietet.

Durchschnittsmiete bei Erstanmietungen in guter und sehr guter Lage 2007 bis 2016



Ausgewiesen werden Nominalmieten in Euro pro Quadratmeter pro Monat;
Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2016

Die attraktivsten Mieteinheiten eines neuwertigen Objekts erzielen oftmals Preise, die noch deutlich über den oben angesprochenen Durchschnittswerten liegen. Eine Auswertung der Mietvertragsabschlüsse für die besten Flächen in rund 60 hochwertigen Bürogebäuden zwischen 2007 und 2016 ergibt das in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasste Preisgefüge. Für herausragende Objekte in exzellenten Lagen werden Höchstmieten von bis zu 25 Euro pro Quadratmeter erzielt. Weitere Details zu der Sonderanalyse „Höchstmieten“ können unserem Bericht aus dem Februar dieses Jahres entnommen werden.

Büromarkt Köln Oktober 2016

Preisgefüge der Höchstmieten nach Objekt- und Lagekategorien

	Neubau	Revitalisierung	Neuwertiger Bestand
Sehr gute Bürolage¹	18,00 € - 21,25 €	17,00 € - 25,00 €	16,50 € - 25,00 €
Gute Bürolage²	16,25 € - 20,00 €	14,50 € - 17,75 €	14,50 € - 16,50 €
Mittlere Bürolage³	11,00 € - 15,00 €	11,00 € - 14,00 €	9,50 € - 14,00 €

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

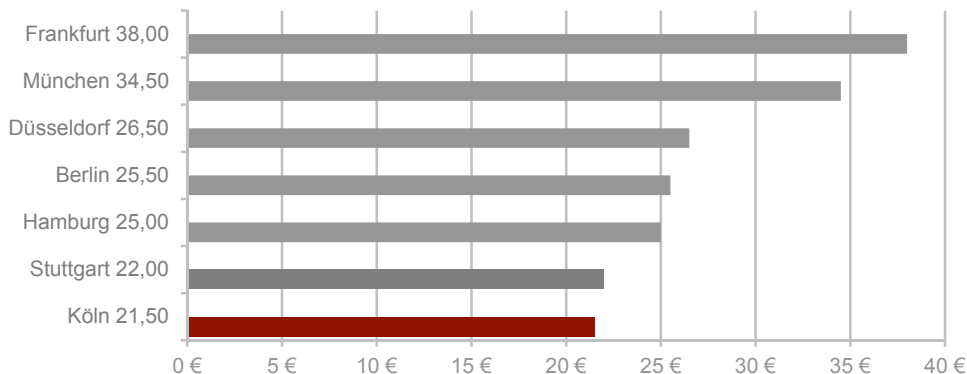
² innerstädtisch gelegen, jedoch mit Einschränkungen z.B. bzgl. Sichtbarkeit und Nachbarschaft

³ außerhalb der Innenstadt gelegen, teilweise auch in Gewerbegebieten, wie z.B. Airport Business Park, Braunsfeld, Ehrenfeld, Kalk, Ossendorf

Insgesamt steigt im Marktdurchschnitt das Mietniveau moderat auf etwa 12,20 Euro. Die gewichtete Durchschnittsmiete hingegen erhöht sich um circa 20 Prozent auf rund 14,75 Euro. Hierfür ist insbesondere die großflächige Anmietung der Zurich Versicherung im Neubauprojekt MesseCity verantwortlich.

Auch die Spitzenmiete, wie sie von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung definiert wird, steigt leicht. In den innerstädtischen Bürolagen werden bei über 3 Prozent des Flächenumsatzes Mieten von 21,50 Euro pro Quadratmeter oder mehr erzielt. Seit 2013 notierte die Spitzenmiete bei 21,25 Euro, da die Abschlüsse mit entsprechenden Mietpreisen den erforderlichen Umsatzanteil nicht erreichten. Im Vergleich der Top-Bürostandorte ist das Mietpreinsniveau in Köln weiterhin vergleichsweise moderat und stabil. In Stuttgart hingegen stieg die Spitzenmiete gegenüber dem Vorjahresmonat um 7 Prozent, in Berlin sogar um 10 Prozent.

Spitzenmieten 2016 an den deutschen Top-Bürostandorten (€/m²)



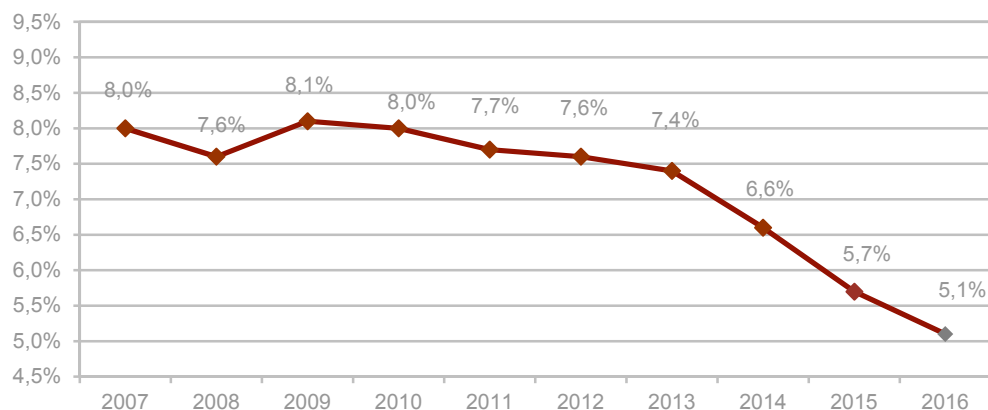
Quelle: gif e.V.; Greif & Contzen Research; diverse Marktberichte, Oktober 2016

Büromarkt Köln Oktober 2016

Leerstandsquote erreicht neuen Tiefpunkt

Der Büroflächenleerstand in Köln sinkt weiter. Im dritten Quartal 2016 standen rund 410.000 Quadratmeter Bürofläche leer. Insbesondere in Objekten entlang der Ringe, im MediaPark und in Ehrenfeld konnten ungenutzte Flächen in größerem Umfang vermietet werden. Ende 2016 wird der Leerstand voraussichtlich nur noch etwa 400.000 Quadratmeter betragen, dies sind rund 5,1 Prozent des Bestands.

Leerstandsquote **Entwicklung und Prognose** 2007 bis 2016



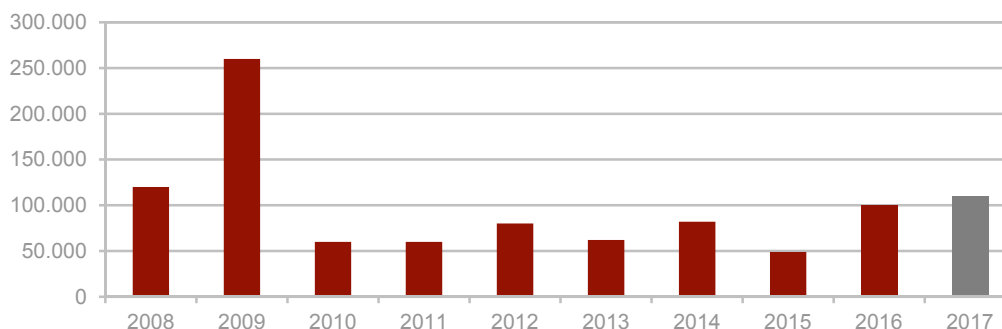
Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2016

Fertiggestellte Flächen bereits fast alle vermietet

2016 werden rund 100.000 Quadratmeter Bürofläche in Köln fertiggestellt. Dies ist eine deutliche Steigerung gegenüber den vorherigen fünf Jahren, in denen durchschnittlich circa 65.000 Quadratmeter hinzukamen. Die angebotenen Flächen trafen auf eine hohe Nachfrage. Lediglich 13 Prozent des Fertigstellungsvolumens sind noch auf dem Markt. Die größten abgeschlossenen Baumaßnahmen sind die Neue Direktion Köln am nördlichen Rheinufer und das Gürzenich Quartier in der nördlichen Altstadt. Für 2017 zeichnet sich bereits eine ähnliche Situation ab. Bei einer vergleichbaren Bautätigkeit sind bereits zahlreiche Projekte vollständig vermietet. Der überwiegende Teil der noch verfügbaren Flächen befindet sich außerhalb der Innenstadt.

Büromarkt Köln Oktober 2016

Neubaufertigstellungen (m²) **Entwicklung** und Prognose 2008 bis 2017



Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2016

Laufende bedeutende Bautätigkeit 2016

Objekt / Lage	Mietfläche (m ²)	Fertigstellung
b3 campus köln (Kalk)	rd. 13.500	2017
Coeur Cologne (Innenstadt Nord)	rd. 12.500	2017
Bundeswehr Personalamt (Köln Nord)	rd. 11.000	2016
FH für öffentliche Verwaltung (Köln Ost)	rd. 10.000	2017
Equilo (Kalk)	rd. 10.000	2017
Leitrad Lofts (Ehrenfeld)	rd. 8.700	2016
Bank für Sozialwirtschaft (Rheinufer Nord)	rd. 8.000	2016

Greif & Contzen Research, Köln Oktober 2016

Dynamische Bürolagen

Aufgrund der großflächigen Anmietungen der Zurich Versicherung und der städtischen Gebäudewirtschaft erzielt der Teilmarkt Deutz mit über 80.000 Quadratmetern den mit Abstand höchsten Flächenumsatz. Daneben zeigen vor allem Teilmärkte ein dynamisches Vermietungsgeschehen, die projektierte oder im Bau befindliche Neubauten mit einem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis anbieten können. Hierzu zählen insbesondere Ehrenfeld, Kalk und das südliche Rheinufer. Der durchschnittliche Jahresumsatz wird dort bereits erheblich überschritten. Mit mehr als 15.000 Quadratmetern Umsatz erreichte auch der Teilmarkt Gremberghoven ein stark überdurchschnittliches Ergebnis. Diese Lage konnte mehrere bekannte Unternehmen wie zum Beispiel den Personaldienstleister Kienbaum, die Fluggesellschaft Eurowings und die Versicherung Barmer GEK überzeugen.

Büromarkt Köln
Oktober 2016

Teilmarktübersicht

Bürolage	Flächenangebot ¹ (m ²)	Leerstand (m ²)	Ø Jahresumsatz ² (m ²)	Mittlere Miet- spanne ³ (€/m ²)
Innenstadt				
Bankenviertel	25.000	18.000	6.000	13 – 18
MediaPark	3.000	3.000	11.000	13 – 20
Rheinauhafen	38.000	38.000	7.000	14 – 20
Kölner Ringe	37.000	21.000	23.000	11 – 18
Deutz	113.000	23.000	21.000	10 – 19
Innenstadt Nord	51.000	38.000	30.000	10 – 17
Innenstadt Süd	8.000	8.000	12.000	9 – 16
Rheinufer Nord	2.000	2.000	8.000	13 – 20
Rheinufer Süd	14.000	14.000	7.000	12 – 17
Zwischensumme	291.000	165.000	127.000	
linksrheinisch				
Innere Kanalstraße	20.000	6.000	7.000	10 – 14
Ehrenfeld	26.000	25.000	17.000	8 – 13
Braunsfeld	64.000	39.000	12.000	10 – 13
Ossendorf	60.000	13.000	17.000	7 – 11
Köln Nord	29.000	16.000	19.000	7 – 10
Köln West	26.000	26.000	18.000	8 – 14
Köln Süd	39.000	36.000	18.000	8 – 13
Zwischensumme	264.000	161.000	108.000	
rechtsrheinisch				
Gremberghoven	25.000	25.000	12.000	8 – 11
Mülheim	115.000	21.000	14.000	9 – 14
Kalk	15.000	2.000	8.000	8 – 14
Köln Ost	36.000	36.000	10.000	8 – 11
Zwischensumme	191.000	84.000	44.000	
Summe	746.000	410.000	279.000	

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 2016

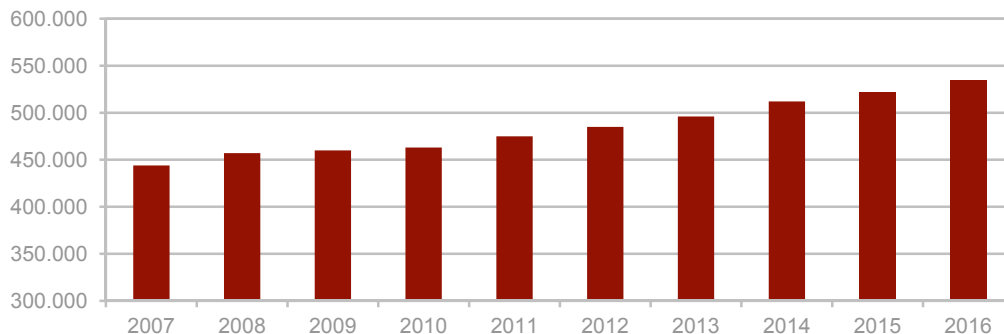


Gürzenich Quartier © Greif & Contzen 2016

Beschäftigungswachstum hält an

Das Beschäftigungswachstum in Köln hat sich fortgesetzt. Zwischen Juni 2015 und Juni 2016 stieg die Zahl der Beschäftigten um circa 12.000 Personen. Die Zunahme entspricht somit rund 2 Prozent und liegt nur leicht unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Köln 2007 bis 2016



Quelle: Landesdatenbank NRW, Stand jeweils zum 30.06.

Büromarkt Köln Oktober 2016



Gerling Quartier an der Christophstraße © Greif & Contzen 2016

Ausblick: Konjunkturelle Bedingungen weiterhin günstig

Forschungsinstitute schätzen das Wirtschaftswachstum in 2016 auf 1,8 bis 1,9 Prozent. Für 2017 liegen die Prognosen noch zwischen 1,0 bis 1,7 Prozent. Die meisten Studien gehen von einem Rückgang gegenüber 2016 aus. Derzeit wird die Konjunktur insbesondere vom starken privaten Konsum, der Exportwirtschaft und hohen Staatsausgaben getragen. Vielfach wird angenommen, dass die Antriebskräfte im nächsten Jahr abnehmen werden. Aktuell sind die konjunkturellen Bedingungen allerdings positiv. Die Sommerumfrage der IHK Köln unter den kleinen und mittleren Unternehmen in der Region hatte zwar einen Stimmungsrückgang verzeichnet, dennoch blieb das Geschäftsklima aber auf einem guten Niveau. Zudem ist der Ifo-Geschäftsklimaindex nach den Rückgängen im Juli und im August im September wieder deutlich gestiegen. Die vielen Unternehmen, die in Köln aktuell Büroflächen suchen, lassen derzeit in ihren Standortentscheidungen keine konjunkturell bedingte Zurückhaltung erkennen. Es gibt zahlreiche große Flächengesuche. Die Rahmenbedingungen auf dem Kölner Büroflächenmarkt sind somit insgesamt weiterhin positiv.

Büromarkt Köln
Oktober 2016

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
Oktober 2016

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, 2016. 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.