



# Büromarktbericht Köln 2015.



# Überblick.

## Fakten.

### Flächen:

Gesamtbestand	7.744.123 m <sup>2</sup>
Flächenumsatz	304.000 m <sup>2</sup>
Leerstand	460.000 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	5,9 %
Flächen im Bau	180.000 m <sup>2</sup>
Fertigstellung	88.200 m <sup>2</sup>

### Preise:

Höchstmiete	24,50 EUR/ m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	21,20 EUR/ m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	11,77 EUR/ m <sup>2</sup>
Nebenkostendurchschnitt	3,02 EUR/ m <sup>2</sup>

### Top Deals:

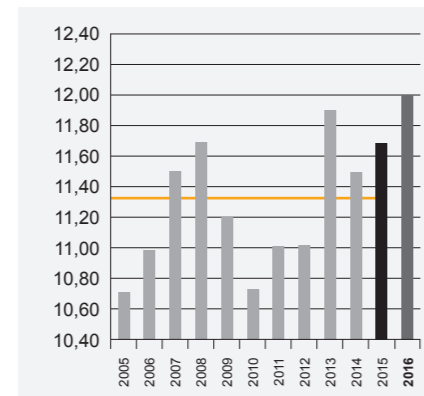
laboratoriumsmedizin köln	16.000 m <sup>2</sup>
HRS GmbH	11.280 m <sup>2</sup>
Malteser Hilfsdienst e.V.	9.900 m <sup>2</sup>

### Lagen:

1. Innenstadt	44,40 %
2. Ehrenfeld/ Braunsfeld	9,80 %
3. Köln West	8,75 %

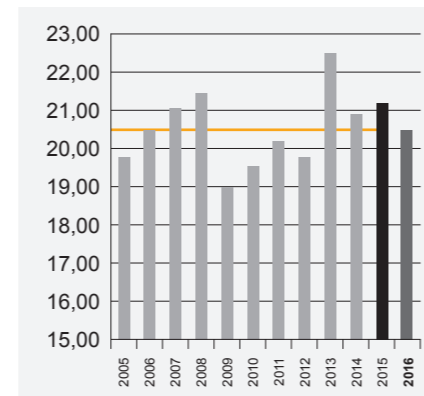
## Kurzüberblick 2015 und Prognose 2016

### Durchschnittsmieten in EUR/ m<sup>2</sup>.



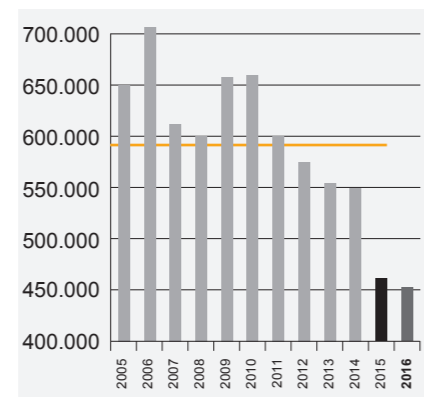
— 10-Jahres-Durchschnitt (11,34 EUR/ m<sup>2</sup>)

### Spitzenmieten in EUR/ m<sup>2</sup>.



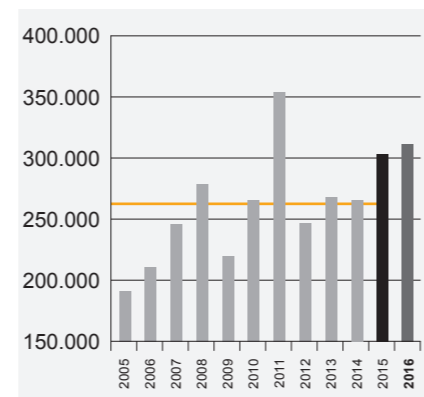
— 10-Jahres-Durchschnitt (20,54 EUR/ m<sup>2</sup>)

### Leerstand in m<sup>2</sup>.



— 10-Jahres-Durchschnitt (593.000 m<sup>2</sup>)

### Vermietungsleistung in m<sup>2</sup>.



— 10-Jahres-Durchschnitt (261.000 m<sup>2</sup>)



# Der Wirtschaftsstandort.

## Zukunftsstarke Wirtschaft

Die Bevölkerungszahl der Stadt Köln konnte weiter leicht zulegen und bleibt mit 1.053.528 Einwohnern stabil über der Millionengrenze (2014: 1.044.000). Die Wachstumsprognose der Stadt Köln im Bezug auf die Einwohnerzahl liegt für 2040 bei rund 1.234.000 Einwohnern. Diesen Trend wird man im Büroimmobilienmarkt, aber vor allem auch im Wohnungsmarkt deutlich spüren. Von den 86 Stadtteilen und 9 Stadtbezirken sind die Innenstadt, Lindenthal und Mülheim die einwohnerstärksten Stadtbezirke. Die Landflucht hat weitestgehend abgenommen und Köln konnte mehr Zuzüge als Abwanderungen verzeichnen.

Die Wirtschaftsdaten für Deutschland beschreiben zum Jahresende 2015 einen positiven Trend. Getragen wird die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland derzeit von der Dienstleistungsbranche. Die aktuellen Konjunkturprognosen des ifo Institut geben einen positiven Ausblick auf 2016 wieder. Der ifo Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands lag im Dezember 2015 etwa drei Punkte höher als im Vorjahreszeitraum. Auch wenn die Einschätzungen zur aktuellen Geschäftslage im Dezember 2015 etwas zurück lagen, war der Optimismus mit Blick auf die zukünftigen Geschäfte hingegen unverändert. Die deutsche Wirtschaft zeigt sich von der zunehmenden weltweiten Unsicherheit unbeeindruckt. Im für die Immobilienwirtschaft wichtigen Indikator des Bauhauptgewerbes stieg der Index auf den höchsten Wert seit der Wiedervereinigung.

### Beschäftigung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten konnte in 2015 mit geschätzten 512.144 (Vorjahr: circa 498.905) etwas ansteigen. Die Arbeitslosenzahlen sind im Jahresverlauf auf 50.421 (Vorjahr: 50.664) weiter leicht gesunken. Damit liegt die Arbeitslosenquote bei 9,1 %. Beide Werte, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und die Arbeitslosenquote, haben sich seit 2005 kontinuierlich verbessert und spiegeln die Anziehungskraft der Metropolregion Köln als Lebens- und Arbeitsraum wieder.

### Insolvenzen

Zum Ende des Jahres 2015 gab das Statistische Bundesamt einen deutlich gesunkenen Wert der Insolvenzen in Nordrhein-Westfalen bekannt. Dieser lag mit 7.853 Anträgen circa 11 % unter dem Vorjahreswert. In Köln sank die Zahl der Insolvenzanträge in 2015 weiterhin deutlich. Ende 2015 lag der Wert mit 10,7 % unter dem Vorjahreswert. Mit 147 sank die Zahl der Firmenpleiten sogar um 15,5 % (Vorjahreszeitraum: 174).

## Fakten.

### 1.053.528 Einwohner

Der Zuwachstrend hält insgesamt an. Auslöser dafür ist aber kein Flächenwachstum, sondern die Wanderungsbewegung in die Großstädte. Insgesamt behauptet Köln seine Position und ist nicht nur weiterhin die größte Stadt am Rhein, sondern auch die viertgrößte Stadt Deutschlands.

### Branchen

Die Region Köln besticht durch einen Mix vielfältiger Branchen mit langer Tradition als Zentrum von Handel und Industrie. In den letzten Jahrzehnten konnte Köln seine Position als Dienstleistungszentrum ausbauen. Einen besonderen Namen hat die Domstadt als innovative Medienstadt. RTL, WDR, VOX, Microsoft und EA Sports sind nur einige Beispiele für hier ansässige Firmen. Großansiedlungen wie Lanxess bereichern den Standort nachhaltig. Der Dienstleistungssektor bildet gemeinsam mit Handel, Versicherungen, Banken/ Finanzen und Automobilindustrie den Eckpfeiler der Kölner Wirtschaft.

# Der Büromarkt.

## Umsatz.

304.000 m<sup>2</sup>  
+ 11,5 %

## Großvermietungen.

Vier Transaktionen  
über 10.000 m<sup>2</sup>

## Flächenumsatz legt deutlich zu

Der Kölner Büromarkt erzielte im Jahr 2015 einen Flächenumsatz in Höhe von 304.000 m<sup>2</sup> (2014: 269.000 m<sup>2</sup>). Damit konnte der Kölner Büromarkt mit einem deutlichen Plus von 11,5 Prozent das Vorjahresergebnis übersteigen und liegt weit über dem 10-Jahresdurchschnitt von ca. 261.000 m<sup>2</sup>. Mit rund 39.000 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 36.600 m<sup>2</sup>) ist der Anteil an Eigennutzern in 2015 weiter gestiegen. Die Konjunkturprognosen der wichtigsten Wirtschaftsinstitute geben ein Wachstumsplus von durchschnittlich 1,6 Prozent für die Jahre 2015 und 2016 an.

In 2015 konnten vier Großvermietungen über 10.000 m<sup>2</sup> realisiert werden. Der Neubaubeginn eines Büro- und Laborgebäudes in Köln-Marsdorf für einen Eigennutzer mit circa 16.000 m<sup>2</sup> konnte als größter Abschluss gewertet werden. Darüber hinaus haben der Malteser Hilfsdienst e.V. mit circa 14.000 m<sup>2</sup>, die HRS GmbH mit circa 11.280 m<sup>2</sup> und das Bundesamt für das Personalmanagement der Bundeswehr in Köln-Longerich, Eigennutzer-Neubau auf eigenem Bestandsgrundstück, mit circa 11.000 m<sup>2</sup> das Gesamtjahresergebnis positiv beeinflusst.

Dabei ist interessant, dass alle vier Deals in Neubauprojekten abgeschlossen wurden. Im Bereich von 2.000 m<sup>2</sup> bis 10.000 m<sup>2</sup> trugen darüber hinaus 25 größere Vermietungen zur Vermietungsleistung bei (2014: 16 Stück). Insgesamt beträgt die Flächenabnahme von Mietern über 2.000 m<sup>2</sup> circa 46 Prozent des Gesamtmarktes (Vorjahr: 35 Prozent).

Labormedizin Köln	16.000
Malteser Hilfsdienst e.V.	14.000
HRS GmbH	11.280
Bundesamt für das Personalmanagement der Bundeswehr	11.000
Bank für Sozialwirtschaft AG	8.000
Stadt Köln - Amt für Informationsverarbeitung	7.986
Jobcenter Köln	7.577
Deutsche Post AG	6.500
Universität zu Köln	6.000
Jobcenter Köln	6.000
avocis AG	5.290
DLA Piper UK LLP	5.262
N.N.	5.000
Bauwens Development GmbH & Co. KG	4.335
Itzehoer Versicherung	4.000
RedSeven Entertainment	4.000
Arcelor Mittal	3.200
Stadt Köln - Amt für Soziales und Senioren - Außenstelle Innenstadt	3.126
Feuerwache Deutz	3.000
ifb AG	2.951
McKinsey & Company, Inc.	2.876

# Der Büromarkt.

## Vermietungen über 2.000 m<sup>2</sup> bestimmen den Markt

Als weitere Großvermietungen konnte mit circa 8.000 m<sup>2</sup> der Neubau für die Bank für Sozialwirtschaft, circa 7.986 m<sup>2</sup> an das Amt für Informationsverarbeitung der Stadt Köln, circa 7.577 m<sup>2</sup> und 6.000 m<sup>2</sup> an das Jobcenter Köln, circa 6.500 m<sup>2</sup> an die Deutsche Post AG, circa 6.000 m<sup>2</sup> an die Universität zu Köln, circa 5.262 m<sup>2</sup> an DLA Piper sowie 5.290 m<sup>2</sup> an die avocis AG und circa 4.335 m<sup>2</sup> an die Cleverbridge AG erfasst werden. Darüber hinaus konnten weitere wichtige Vermietungen an Arcelor Mittal (circa 3.200 m<sup>2</sup>), die ifb AG mit circa 2.951 m<sup>2</sup>, McKinsey mit circa 2.876 m<sup>2</sup>, 2.155 m<sup>2</sup> an das Wahlamt der Stadt Köln und an die Jopp AG (circa 2.600 m<sup>2</sup>) registriert werden.

Ab 2.000 m<sup>2</sup> wurden 26 Vermietungen in Köln aufgenommen. Insgesamt konnten 54 Vermietungen ab 1.000 m<sup>2</sup> gezählt werden (2014: 40), welche zu 62 Prozent (insg. circa 190.000 m<sup>2</sup>) zum Gesamtergebnis beigetragen haben. Die Vielzahl der Vermietungen wurde im Bereich bis 500 m<sup>2</sup> realisiert (328 Stück).

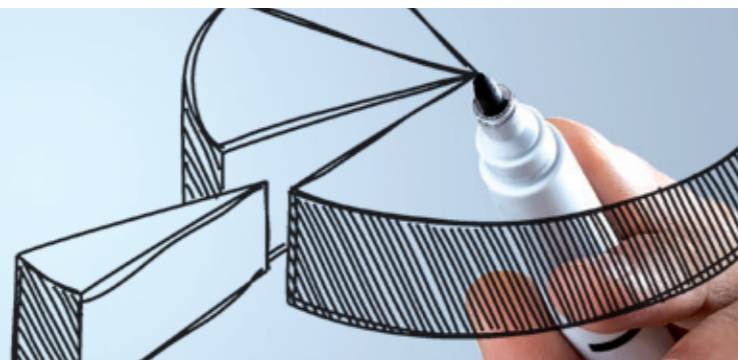
Vermietungen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup> konnten 65 mal (Vorjahr: 72) registriert werden. Damit trägt der Bereich der mittelgroßen Unternehmen mit circa 25 bis 50 Mitarbeitern mit einem Anteil von 15 Prozent bei (2014: 19 Prozent). Firmen wie Hitmeister GmbH, Berlitz Sprachschule, Macromedia Hochschule, Cologne Intelligence GmbH, Deutsche Postbank AG, DIS Deutscher Industrie Service AG, Bühnen der Stadt Köln, Sony Pictures Film und Fernseh Produktions GmbH und Caplantic GmbH zählen zu den wichtigsten Abschlüssen in diesem Bereich. Der sonst starke Bereich unter 500 m<sup>2</sup> konnte auch in 2015 die Vorjahreswerte nicht erzielen. Hier wurden circa 328 Vermietungen (Vorjahr: 390) erfasst. Damit fällt dieser Wert im dritten Jahr. Der nachhaltigste und wichtigste Bereich des Vermietungsmarktes in Köln machte somit einen Anteil von circa 24 Prozent (Vorjahr: 30 Prozent) aus und war rückläufig.

Größe in m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Anteil	Anzahl	Ø-Miete/ m <sup>2</sup>	Spitzenmiete/ m <sup>2</sup>	Höchstmiete/ m <sup>2</sup>	NK/ m <sup>2</sup>	Laufzeit
bis 500	73.720	24,24 %	328	11,45 €	17,88 €	24,00 €	2,79 €	4,4
501 - 1000	45.910	15,09 %	65	12,11 €	18,14 €	24,50 €	3,01 €	5,2
1001 - 2000	36.924	12,14 %	27	12,56 €	17,25 €	19,00 €	3,08 €	6,7
2001 - 5000	40.029	13,16 %	14	14,28 €	19,38 €	21,00 €	3,13 €	7,8
über 5000	107.591	35,37 %	12	13,90 €	18,17 €	19,50 €	3,07 €	10,0
<b>304.174</b>	<b>100,00 %</b>	<b>446</b>	<b>11,77 €</b>					

## Vermietungen.

Büros bis 500 m<sup>2</sup> Fläche bilden mit ca. 24 % das Fundament des Kölner Büromarktes. In 2015 konnte der Bereich über 5.000 m<sup>2</sup> mit 35 % ein ungewöhnlich hohes Ergebnis erzielen.

# Der Büromarkt.



# Der Büromarkt.



## Branchenverteilung

Nach wie vor bieten die breite Unternehmenslandschaft und typische Branchenvielfalt eine stabile Grundlage für den Büromarkt in Köln. Die Stadt Köln bietet einen der bedeutendsten Versicherungsstandorte in Deutschland. Zwar muss der Standort Köln den Wegzug der Generali-Versicherung in 2016 verkraften, was der Stärke der Versicherungsbranche aber nicht nachhaltig schaden wird. Darüber hinaus ist die breit aufgestellte Medienbranche eine der wichtigsten Arbeitgeber in Köln. Firmen wie RTL, Microsoft, WDR oder Netcologne bilden die Eckpfeiler dieser Branche.

Weiterhin ist die Automobilbranche mit Ford als größten Arbeitgeber in Köln zu nennen. Große Firmen mit mehr als 500 Beschäftigten machen dabei rund 22 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus. In Köln arbeiten rund 84 Prozent der Beschäftigten im Dienstleistungssektor.

## Ranking.

In 2015 ist mit circa 15 % aller Vermietungen die Branche Öffentliche Verwaltung abermals auf den ersten Plätzen vertreten. Aber auch die Branchen Information/ Kommunikation (ca. 10 %), Dienstleistungen (ca. 10 %), Medien/ Werbung (ca. 9 %) und Beratung (ca. 7,9 %) sind auf den vordersten Plätzen vertreten.

Branche	Prozent	Gesamt	Ø-Miete/ m <sup>2</sup>	Höchstmierte/ m <sup>2</sup>
<b>Automobilindustrie</b>	0,05 %	160 m <sup>2</sup>	7,95 €	7,95 €
<b>Banken/ Finanzen</b>	4,03 %	12.245 m <sup>2</sup>	15,29 €	18,50 €
<b>Beratung</b>	7,84 %	23.845 m <sup>2</sup>	12,96 €	24,50 €
<b>Dienstleistungen</b>	9,85 %	29.957 m <sup>2</sup>	10,66 €	18,00 €
<b>Freizeit/ Sport</b>	0,85 %	2.600 m <sup>2</sup>	15,00 €	15,00 €
<b>Gesundheitswesen</b>	7,30 %	22.193 m <sup>2</sup>	11,85 €	20,04 €
<b>Handelsunternehmen</b>	1,91 %	5.801 m <sup>2</sup>	10,33 €	18,35 €
<b>Hotel/ Gastgewerbe</b>	0,41 %	1.262 m <sup>2</sup>	14,33 €	19,00 €
<b>Immobilienbranche</b>	1,85 %	5.632 m <sup>2</sup>	13,21 €	21,66 €
<b>Kommunikation</b>	9,77 %	29.705 m <sup>2</sup>	12,04 €	24,00 €
<b>Lobbyisten</b>	0,99 %	3.000 m <sup>2</sup>	6,50 €	6,50 €
<b>Medien/ Werbung</b>	8,97 %	27.286 m <sup>2</sup>	11,60 €	20,00 €
<b>öffentl. Verwaltung</b>	14,69 %	44.683 m <sup>2</sup>	11,48 €	14,50 €
<b>sonstige</b>	0,81 %	2.455 m <sup>2</sup>	11,64 €	14,31 €
<b>Tourismus/ Verkehr</b>	5,82 %	17.712 m <sup>2</sup>	12,31 €	19,50 €
<b>unbekannt</b>	13,74 %	41.804 m <sup>2</sup>	11,71 €	20,00 €
<b>verarb. Gewerbe</b>	0,96 %	2.922 m <sup>2</sup>	11,88 €	17,50 €
<b>Verbände/ Vereine</b>	5,02 %	15.282 m <sup>2</sup>	11,22 €	17,00 €
<b>Versicherungen</b>	0,47 %	1.418 m <sup>2</sup>	12,45 €	20,00 €
<b>Wissenschaft/ Bildung</b>	4,67 %	14.210 m <sup>2</sup>	10,70 €	15,50 €
	<b>100,00 %</b>	<b>304.174 m<sup>2</sup></b>	<b>11,77 €</b>	

## Mieten steigen durch hohe Nachfrage und sinkendes Angebot

Die Spitzenmiete konnte in 2015 ein Niveau von 21,20 EUR/ m<sup>2</sup> (2014: 20,88 EUR/ m<sup>2</sup>) erzielen. Die Höchstmiete lag in diesem Zeitraum bei 24,50 EUR/ m<sup>2</sup> und wurde im Penthouse des Objektes KWR17 durch Larbig & Mortag Immobilien als Vermittler erzielt. Spitzenmieten wurden im Rheinauhafen, Mediapark, Gerling Quartier sowie in hochwertigen Büroprojekten in der Innenstadt erzielt. Insgesamt werden weiterhin zu wenige Abschlüsse im Hochpreissegment realisiert. In Köln wurden circa 12 Vermietungen ab 20 EUR/ m<sup>2</sup> mit insgesamt circa 7.000 m<sup>2</sup> realisiert (Vorjahr: 5.000 m<sup>2</sup>). Durch die anhaltende geringe Bautätigkeit und die hohe Anzahl an Projektvermietungen stieg die Durchschnittsmiete in Köln. Diese lag 2015 bei 11,77 EUR/ m<sup>2</sup> (2014: 11,48 EUR/ m<sup>2</sup>) und konnte um circa 2,5 Prozent steigen.

Die Analyse der Durchschnittsmieten nach Größenklassen zeigt, dass Großmieter neben längeren Laufzeiten deutlich über der Durchschnittsmiete abgeschlossen haben. Bei Abschlüssen von 2.000 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> wurden im Schnitt 14,28 EUR/ m<sup>2</sup> (Vorjahr: 12,06 EUR/ m<sup>2</sup>) gezahlt und Verträge mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 7,8 Jahren abgeschlossen. Bei Abschlüssen ab 5.000 m<sup>2</sup> wurden im Durchschnitt 13,90 EUR/ m<sup>2</sup> gezahlt und Verträge mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen. Kleinere und mittlere Unternehmen schließen häufig zum Durchschnittsmietzins ab und mieten im Schnitt mit 3 bis 5 Jahren Laufzeit an.

## Nebenkosten leicht gestiegen

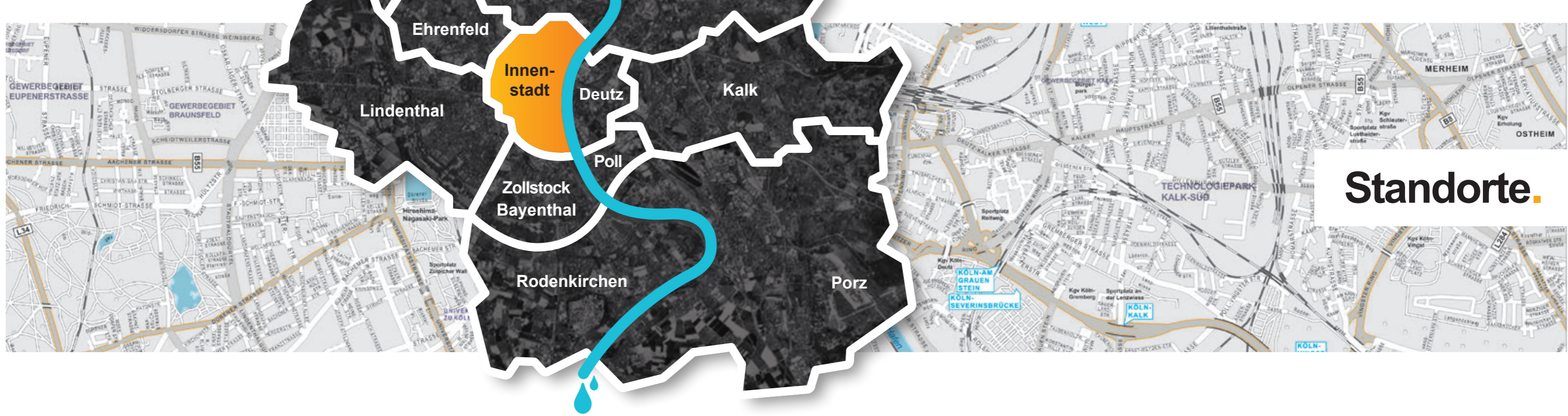
Die durchschnittlichen Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten/ m<sup>2</sup>/ Monat) in vakanten Kölner Büroimmobilien (Datengrundlage: 388 Büroimmobilien im Stadtgebiet Köln) sind im Jahresvergleich gestiegen und liegen nun bei 3,02 EUR/ m<sup>2</sup> (Vorjahr 2,85 EUR/ m<sup>2</sup>). Damit sind die Nebenkosten für Büroimmobilien in Köln zwar leicht gestiegen aber im bundesweiten Vergleich (im Durchschnitt circa 3,58 Euro/ m<sup>2</sup>/ Monat) moderat. Je nach Gebäudeklasse sind diese zu differenzieren. Für Hochhäuser in Köln werden durchschnittlich 4,20 EUR/ m<sup>2</sup>, für Neubauten ab einem Baujahr 2000 mit bis zu 10 Etagen circa 3,30 EUR/ m<sup>2</sup> und für Bestandsimmobilien mit dem Baujahr vor 2000 und unter 10 Etagen circa 2,95 EUR/ m<sup>2</sup> Nebenkosten berechnet.

## Mieten.

max. 21,20 EUR/ m<sup>2</sup>  
Ø 11,77 EUR/ m<sup>2</sup>

## Nebenkostentrend.

Der Trend der Nebenkostensteigerung ist bei der Mehrzahl der Büroimmobilien zu verzeichnen. Da die Nebenkosten in der Regel 12 Monate nach dem Jahresabschluss abgerechnet werden, können wir für 2015 nur einen angestiegenen Trend wiedergeben.



## Standorte.

## Teilmärkte

Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete	Durchschnittsmiete
Altstadt Nord	38.586 m <sup>2</sup>	49.891 m <sup>2</sup>	16,42 %	19,00 €	15,42 €
Altstadt Süd	6.681 m <sup>2</sup>	5.599 m <sup>2</sup>	1,84 %	20,59 €	13,64 €
Bankenviertel	5.882 m <sup>2</sup>	19.106 m <sup>2</sup>	6,28 %	14,00 €	13,32 €
Rheinauhafen	17.427 m <sup>2</sup>	3.286 m <sup>2</sup>	1,08 %	18,50 €	18,31 €
Neustadt Nord	40.098 m <sup>2</sup>	24.218 m <sup>2</sup>	7,96 %	20,00 €	13,75 €
Neustadt Süd	4.181 m <sup>2</sup>	8.132 m <sup>2</sup>	2,67 %	18,50 €	12,46 €
Ringe	28.595 m <sup>2</sup>	21.189 m <sup>2</sup>	6,97 %	24,50 €	14,24 €
<b>Innenstadtbereich:</b>	<b>141.450 m<sup>2</sup></b>	<b>131.421 m<sup>2</sup></b>	<b>43,22 %</b>		
Deutz	10.775 m <sup>2</sup>	18.758 m <sup>2</sup>	6,17 %	17,50 €	14,01 €
Köln West	27.985 m <sup>2</sup>	25.500 m <sup>2</sup>	8,38 %	12,50 €	9,73 €
Niehl	7.540 m <sup>2</sup>	4.151 m <sup>2</sup>	1,36 %	11,70 €	9,02 €
Ossendorf	12.088 m <sup>2</sup>	2.925 m <sup>2</sup>	0,96 %	8,90 €	9,32 €
ButzweilerHof	17.137 m <sup>2</sup>	10.357 m <sup>2</sup>	3,40 %	12,50 €	10,43 €
Ehrenfeld/ Braunsfeld	74.544 m <sup>2</sup>	28.954 m <sup>2</sup>	9,52 %	14,50 €	10,39 €
Lindenthal	3.881 m <sup>2</sup>	9.685 m <sup>2</sup>	3,18 %	17,00 €	13,41 €
Zollstock	2.336 m <sup>2</sup>	1.356 m <sup>2</sup>	0,45 %	12,00 €	12,86 €
Marienburg/ Bayenthal	26.509 m <sup>2</sup>	9.555 m <sup>2</sup>	3,14 %	13,50 €	12,26 €
Rodenkirchen	17.429 m <sup>2</sup>	6.597 m <sup>2</sup>	2,17 %	12,50 €	7,42 €
Köln Nord-West	1.776 m <sup>2</sup>	11.000 m <sup>2</sup>	3,62 %	13,50 €	10,80 €
Mülheim	13.293 m <sup>2</sup>	4.364 m <sup>2</sup>	1,43 %	9,90 €	11,05 €
Schanzenstraße	30.591 m <sup>2</sup>	11.374 m <sup>2</sup>	3,74 %	12,00 €	10,94 €
Kalk	5.538 m <sup>2</sup>	8.075 m <sup>2</sup>	2,65 %	13,50 €	12,13 €
Porz/ Gremberghoven	35.808 m <sup>2</sup>	14.445 m <sup>2</sup>	4,75 %	12,75 €	9,73 €
AirportBusinessPark	31.679 m <sup>2</sup>	5.656 m <sup>2</sup>	1,86 %	12,50 €	10,01 €
<b>Gesamt:</b>	<b>460.358 m<sup>2</sup></b>	<b>304.174 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>		

## Ranking

Im Ranking der Bürolagen liegen die Innenstadt (43 Prozent), Ehrenfeld/ Braunsfeld (9,5 Prozent) und Köln-West (8,4 Prozent) bis zum Jahresende 2015 auf den ersten drei Plätzen. Die Büromarktzone Ehrenfeld/ Braunsfeld konnte durch die Vermietung an zwei Behörden ihren Platz unter den Top 3 sichern. Die Büromarktzone Köln West wurde durch den Neubaubeginn von 16.000 m<sup>2</sup> Büro- und Laborgebäude beflügelt.

Damit liegen die linksrheinischen Stadtteile nach wie vor auf den Führungsplätzen und machen einen Marktanteil von circa 80 Prozent aus.

Die rechtsrheinischen Bürolagen gewinnen aber weiterhin durch zahlreiche neue Stadtquartiere an Bedeutung.

Hier schauen wir gespannt auf die Entwicklungsmöglichkeiten der historischen Industriebrachen in Mülheim, Kalk und Deutz. Mit der Schanzenstraße und dem Deutzer Feld sind hier wesentliche Stadtentwicklungsschritte bereits angestoßen worden. Weitere Entwicklungspotentiale werden für den Kölner Büroflächenmarkt in den kommenden Jahren eine wichtige Rolle spielen. Dabei stehen besonders die Projekte Messe City (u.a. Anmietung von circa 60.000 m<sup>2</sup> Bürofläche der Zurich Versicherung in 2016), Deutzer Feld (u.a. Neubauten von ADAC, FHöV, Malteser und GAG Immobilien), Schanzenstraße und zukünftig der Deutzer Hafen im Vordergrund.

## Top-Lage.

Die Innenstadt liegt mit 43 % traditionsgemäß auf Platz 1.



## Laufzeiten.



## Leerstand.

### Laufzeiten.

Ø 5,0 Jahre

Großmieter schließen längere Laufzeiten über der Durchschnittsmiete ab. Kleine und mittlere Unternehmen schließen für 3 bis 5 Jahre zur Durchschnittsmiete ab.

## Mietvertragslaufzeiten stabil

Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit für neu abgeschlossene Büromietverträge in Köln betrug in 2015 circa 5,0 Jahre und hat sich leicht positiv entwickelt (Vorjahr: 4,8 Jahre). Die Mehrzahl der Verträge wurde zwischen 3 und 5 Jahren geschlossen. Der Trend zu kürzeren Vertragslaufzeiten hält dennoch weiter an. Die Gewährung von Sonderkündigungsrechten (auch mit Vereinbarung einer Pönale) und Incentives war in 2015 häufig ein Diskussionsthema bei den Mietvertragsabschlüssen. Der rückläufige Leerstand versetzt die Vermieter nach und nach mehr in die Lage, gerade bei Incentivierungen zurückhaltender zu sein. Die Laufzeiten bei Großvermietungen über 5.000 m<sup>2</sup> haben sich deutlich verlängert und lagen 2015 bei circa 10 Jahren (2014: 9,2 Jahre). Der Bereich unter 500 m<sup>2</sup> konnte ebenfalls leicht zulegen, mit durchschnittlich 4,4 Jahren Mietvertragslaufzeit (2014: 4,0 Jahre).

## Leerstand weiter rückläufig

In 2015 wurden die TOP5-DEALS bzw. die Entscheidungen zur großflächigen Anmietung von Büroflächen zugunsten von Neubauprojekten gefällt oder der Baustart der Projekte ist erfolgt. Damit tragen wichtige und notwendige Neubauprojekte nicht zur Erhöhung der Angebotsflächen bei (hoher Vorvermietungsstand). Durch die gute Vermietungsleistung bis Ende 2015 sank der Leerstand weiter und liegt nun bei 460.000 m<sup>2</sup> (2014: 552.000 m<sup>2</sup>). Die Leerstandsrate liegt somit bei nur noch 5,9 Prozent. Der Leerstand wird sich bis Ende 2016 weiter verringern und ein Niveau von unter 440.000 m<sup>2</sup> unterschreiten. Dabei konzentriert sich der Flächenabbau auf die Innenstadtlagen (43 Prozent) und infrastrukturell gut angebundenen Gewerbegebiete (Ehrenfeld/ Braunsfeld, Ossendorf). Seit nunmehr 10 Jahren sinkt der Leerstand kontinuierlich bei konstanten Vermietungszahlen und wird in den kommenden 2 Jahren unter die kritische Marke von 5 Prozent sinken. Bereits heute sind in zentralen Citylagen für Großnutzer kaum adäquate Flächen verfügbar. Dies wird in Zukunft zu einem Angebotsproblem für Unternehmen führen.

Der Leerstand in Köln konzentriert sich vor allem auf die Innenstadt (34 Prozent), Ehrenfeld/ Braunsfeld (18 Prozent) und Porz/ Gremberghoven (6,3 Prozent). Hier wurden in 2015 knapp 60 Prozent aller Vermietungen realisiert. Bürostandorte wie Deutz, Rodenkirchen oder Marienburg/ Bayenthal weisen im Vergleich dazu einen geringeren Leerstand auf.

Weiterhin nimmt die Anzahl des Sockelbestands an veralteten, kaum noch marktfähigen Büroflächen zunehmend ab. Insbesondere Gebäude aus den Baujahren 1960 bis 1980 sind oft nicht mehr marktfähig und werden an Wohnungsentwickler oder Entwickler von studentischem Wohnen veräußert (z. B. Subbelrather Straße 13). Hier ist eine Belebung insbesondere in zentralen Kölner Lagen spürbar.

### Leerstand.

460.000 m<sup>2</sup>  
ca. 5,9 %



## Baugeschehen.



## Fertigstellungen.

### Mehr Büros benötigt

Die Fertigstellungszahlen am Standort Köln befinden sich erneut auf einem zu niedrigen Niveau, steigen seit 2013 aber leicht an. Da in den vergangenen drei Jahren wenige Bürohausprojekte angestoßen wurden, folgt nun hieraus auch das weiterhin niedrige Niveau (reguläre Bauzeit ca. 18 Monate). Die Fertigstellungszahl lag in 2015 bei circa 86.000 m<sup>2</sup> (2014: 71.000 m<sup>2</sup>). Fertig gestellt wurden neben dem Gebäude C30 an der Cäcilienstraße, dem Kubikon in Ehrenfeld sowie dem Projekt Holzmarkt 1 am Rheinauhafen vor allem kleinere Projekte wie Habsburger Ring 1 oder der Neubau in Köln Ossendorf der Firma R. Stahl.

#### Baugeschehen.

Ende 2015 befanden sich circa 180.000 m<sup>2</sup> im Bau (2014: 133.000 m<sup>2</sup>), welche in den kommenden 24 Monaten fertiggestellt werden (2016/2017).

Objekt	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
C30	2015	4.300 m <sup>2</sup>	95 %
Holzmarkt 1	2015	16.700 m <sup>2</sup>	72 %
Gürzenich Quartier	2015	11.000 m <sup>2</sup>	58 %
Erzbischöfliches Berufskolleg K.	2015	9.000 m <sup>2</sup>	100 %
Nawi Med der Spoho Köln	2015	8.400 m <sup>2</sup>	100 %
Kubikon	2015	8.000 m <sup>2</sup>	23 %
Cofely (in den Klostergärten)	2015	6.500 m <sup>2</sup>	100 %
Neubau R. Stahl	2015	2.000 m <sup>2</sup>	100 %
Gustav-Heinemann-Ufer 88	2016	5.500 m <sup>2</sup>	
Neubau Kontrastwerk	2016	3.500 m <sup>2</sup>	51 %
Neubau Erna-Scheffler-Straße 5	2016	4.000 m <sup>2</sup>	30 %
Teile des Gerling Quartier	2016	26.000 m <sup>2</sup>	
Neue Direktion Köln	2016	21.400 m <sup>2</sup>	100 %
Wörthstraße 15-17	2016	8.000 m <sup>2</sup>	100 %
The Flow (Gustav-Heinemann-Ufer)	2016	5.600 m <sup>2</sup>	
Leitrad Lofts Köln	2016	11.000 m <sup>2</sup>	>30 %
Barcelona-Allee	2016	3.700 m <sup>2</sup>	77 %
Neubau Itzehoer Versicherung	2016	4.000 m <sup>2</sup>	
Neubau DEG Bank	2017	2.500 m <sup>2</sup>	100 %
Brüsseler Straße 89-93	2017	3.400 m <sup>2</sup>	
B3 Campus Kalk	2017	13.000 m <sup>2</sup>	
Coeur Cologne	2017	14.000 m <sup>2</sup>	100 %
Neubau FHöV	2017	12.600 m <sup>2</sup>	100 %

### Zu wenig Neubauten

Dabei spielt der Eigennutzeranteil eine wesentliche Rolle. Bereits heute ist absehbar, dass nur noch gut 40 Prozent der Projekte im Bau überhaupt einem Mietmarkt zugeführt werden können. Dabei ist das Deutzer Feld ein prägnantes Beispiel. Der Großteil der Entwicklungen ist bereits vermietet (z.B. FHöV und Malteser) oder an Eigennutzer wie ADAC oder GAG Immobilien verkauft. Lediglich ein Neubauprojekt wird den Bürosuchenden zukünftig noch zur Verfügung stehen.

Für das kommende Jahr prognostizieren wir einen Fertigstellungswert von weiterhin unter 100.000 m<sup>2</sup> pro Jahr. Die Angebotsverknappung und das geringen Bürofertigstellungsvolumen sind vor allem den bestehenden konjunkturellen Risiken und der hohen Finanzierungsrestriktionen der Banken geschuldet. Eine Vorvermietungsquote von mind. 40 Prozent verlangsamt viele Projektstarts. Eine spekulative Errichtung von Bürogebäuden in zentraler Innenstadtlage kann als marktfähig gesehen werden, wie die oben aufgeführten Vermietungsquoten belegen.

Die Anzahl der Projektierungen sinkt weiterhin deutlich. 2015 gab es in Köln circa 39 Bürohausprojekte mit knapp 590.000 m<sup>2</sup> Büronutzfläche. Hiervon befinden sich circa 180.000 m<sup>2</sup> im Bau (30 Prozent). Darüber hinaus sind die Schubladen der Entwickler mit geplanten Projekten gefüllt, welche auch 2015 nicht begonnen wurden. Hierzu zählen vor allem noch nicht bebaute Grundstücke in Ossendorf, Ehrenfeld oder Porz/ Gremberghoven. Den Umfang dieser Projekte schätzen wir auf über 500.000 m<sup>2</sup> Bürofläche.

#### Fertigstellungen.

ca. 86.000 m<sup>2</sup>

#### Flächen im Bau.

180.000 m<sup>2</sup>



## Prognose 2016.

- 310.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz.
- Steigende Durchschnittsmieten.
- Spitzenmiete ca. 20,90 EUR/ m<sup>2</sup>.
- Überwiegende Nachfrage zur Durchschnittsmiete.
- Ein Megadeal mit 60.000 m<sup>2</sup>.

## Positiver Trend für 2016

Die Wirtschaftsdaten für Deutschland beschreiben zum Jahresende 2015 einen positiven Trend. Die aktuellen Konjunkturprognosen des ifo Institut geben einen positiven Ausblick auf 2016 wieder. Die durchschnittliche Wachstumsrate in Deutschland wird von der Mehrheit der Institute auf 1,6 Prozent geschätzt. Auch wenn sich der ifo-Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands im letzten Monat des Jahres 2015 um 0,3 Prozent verschlechtert hat, ist die Prognose der Unternehmen für das kommende Jahr 2016 weiterhin zuversichtlich. Damit verbessert sich der ifo-Index seit 2014 zum dritten Mal in Folge. Das kein deutlicherer Anstieg zu verzeichnen ist, liegt an der Mehrung internationaler Krisen und Konflikte. Welche Folgen dies auf die Wirtschaftsentwicklung insgesamt und insbesondere auf die lokale Kölner Wirtschaft haben wird, ist nicht absehbar. Auf Grund der hohen Branchenvielfalt des Standorts wird sich dies aber nicht erheblich gegenüber der Vorjahre und dem 10-Jahrestrend auswirken. Auch die Trendwende der US-Notenbank (zum ersten Mal seit rund neun Jahren wurden die Leitzinsen erhöht) wird auf den Kölner Büromarkt keinen wesentlichen Einfluss nehmen. Der Trend in der Versicherungs- und Bankenbranche wird in den kommenden Jahren weiter anhalten und zu einer Reduzierung der angemieteten Nutzflächen führen.

Der Kölner Büromarkt konnte zum Jahresende hin das von uns prognostizierte Ergebnis von 270.000 m<sup>2</sup> deutlich übersteigen. Die Erwartungshaltung an das Jahresergebnis war durch die gute Vermietungsleistung des Halbjahres geprägt. Mit einem Ergebnis von 304.000 m<sup>2</sup> liegt das Geschäftsjahr 2015 über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (262.000 m<sup>2</sup>) und ist als überdurchschnittlich gutes Ergebnis zu bewerten.

Wir erwarten ein ähnliches oder sogar weiter gestiegenes Gesamtjahresergebnis in 2016. Der bereits öffentlich gemachte und absehbare Mietvertragsabschluss der Zurich Versicherung im Projekt Messe City wird in 2016 die Marktzahlen beflügeln. Darüber hinaus gab es zum Jahresende 2015 eine Vielzahl derzeit auf der Suche befindlichen größeren Unternehmen mit Flächenanforderungen ab 5.000 m<sup>2</sup>, welche ebenfalls den Büromietungsmarkt positiv beeinflussen werden.

Die Durchschnittsmieten werden in den kommenden 12 Monaten eine weiterhin leicht steigende Tendenz erleben. Die Nachfrage nach Büroräumen im mittleren Preissegment wird auch in 2016 eine große Rolle spielen. Durch die nach wie vor bestehende wirtschaftliche Unsicherheit und die Zunahme von internationalen Konflikten, wird sich dieser Trend nicht kurzfristig ändern.

Die Spitzenmiete wird in 2016 das Niveau aus 2015 in etwa halten. Auf Grund der niedrigen Fertigstellungszahlen wird das Niveau der Spitzenmiete aber eventuell wieder unter 21,00 EUR/ m<sup>2</sup> fallen.

Die Leerstandsrate wird auf Grund der mangelnden Neubautätigkeit weiterhin sinken. Durch diese geringe Neubautätigkeit, den hohen Grad an Eigennutzern in diesen Neubauten und einem überdurchschnittlichen Umzugsgeschehen werden mehr Büroflächen absorbiert, als neu am Markt hinzukommen. Wir erwarten ein Leerstandsvolumen von unter 440.000 m<sup>2</sup>.

Insgesamt wird der Büromarkt in Köln 2016 durch einige große Transaktionen geprägt werden. Wir rechnen mit einem sehr guten Gesamtergebnis von erneut über 300.000 m<sup>2</sup>.

## Trend Leerstandsabbau.

Die Leerstandsrate wird weiterhin sinken. Durch die geringe Neubautätigkeit und einem überdurchschnittlichen Umzugsgeschehen werden mehr vorhandene Büroflächen absorbiert als neu auf den Markt hinzukommen.



## Unser Team.



v.l.n.r.: Markus Larbig, Uwe Mortag, Marleen Biermann, Jan Seidenfaden, Simon Nuß, Steffen Gühr, Hendrik Heßenberg, Michel Messmer, Maxi Schüller, Monique Koch, Florian Langer, Mike Lion, Max Verwick.

## Definitionen und Begriffserklärungen.

### Büroflächen

Als Büroflächen gelten alle Flächen, auf denen typische Schreibtischaktivitäten durchgeführt werden können und die auf dem Büroflächenmarkt angeboten, d.h. vermietet oder verkauft, werden. Hierzu zählen alle Flächen, welche selbstständig vermietbar sind oder in einen solchen Zustand umgewidmet wurden. Darüber hinaus zählen auch eigengenutzte Flächen dazu.

### Spitzenmiete (gewichtet)

Die gewichtete Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil zwischen 3 und 5 Prozent. Dabei sollten mindestens 3 Vermietungen erfasst werden. Die gewichtete Spitzenmiete besteht aus der nominalen Miete ohne Abzug von Incentives (gemäß gif-Definitionen).

### Leerstand

Der Leerstand in Köln wird als Summe aller fertiggestellten Flächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind bzw. für Vermietung, Untervermietung oder zum Verkauf angeboten werden, verstanden. Diese Flächen müssen sich mindestens im Bau befinden und die Möglichkeit haben, einen Mietvertrag abzuschließen. Projekte werden nicht als Leerstand erfasst.

### Nachfrage

Unter Nachfrage nach Büroimmobilien in Köln werden für die in dem jeweiligen Kalenderjahr registrierten aktiven Flächenangebote verstanden. Dabei werden sowohl die Anfragen von potentiellen Mietern als auch solche von Eigentümern berücksichtigt, denen eine nachhaltige Anmietungsabsicht unterstellt wird.

### Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller im jeweiligen Kalenderjahr registrierten vermieteten, verkauften, verpachteten oder verleasten Büroflächen. Hierzu zählen auch Untermietflächen. Maßgeblich für die zeitliche Zuordnung ist das Datum des Vertragsabschlusses und nicht der Bezugszeitpunkt des Nutzers. Absichtserklärungen oder Vorverträge werden nicht erfasst. Werden bei Mietvertragsverlängerungen zusätzliche Büroflächen angemietet, so werden diese als Flächenumsatz erfasst. Die Erneuerung oder reine Verlängerung von Bestandsverträgen wird grundsätzlich nicht berücksichtigt. Einmaleffekte wie deutlich abweichende Großvermietungen über 20.000 m<sup>2</sup> Mietfläche, bei welchen nicht damit zu rechnen ist, dass der Nutzer innerhalb der kommenden 10 Jahre erneut umzieht, werden gesondert grafisch dargestellt.



LARBIG & MORTAG

### Larbig & Mortag Immobilien GmbH

Spezialisten für Gewerbeimmobilien

**KÖLN.** Theodor-Heuss-Ring 23, 50668 Köln

T. 0221 998 997 0 . F. 0221 998 997 99

**BONN.** Sandkaule 9-11, 53111 Bonn

T. 0228 90 90 52 52 . F. 0228 90 90 52 99

**larbig-mortag**  
**.de**

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt. Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Larbig & Mortag übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.