



Büromarktbericht Köln 2016.

Überblick.

Fakten.

Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	7.837.000 m ²
Flächenumsatz	380.000 m ²
Leerstand	390.000 m ²
Leerstandsquote	5,0 %
Flächen im Bau	123.000 m ²
Fertigstellung	95.000 m ²

Preise:

Höchstmiete	23,50 EUR/ m ²
Spitzenmiete	21,04 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	11,85 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	2,89 EUR/ m ²

Top Deals:

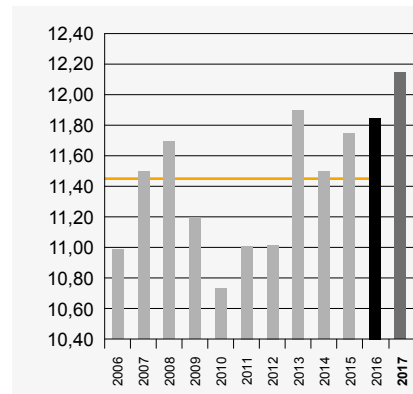
Zurich Versicherung	60.000 m ²
Bundesagentur für Arbeit	19.500 m ²
Stadt Köln	13.500 m ²

Lagen:

1. Deutz	21,65 %
2. Ehrenfeld/ Braunsfeld	8,71 %
3. ButzweilerHof	7,22 %

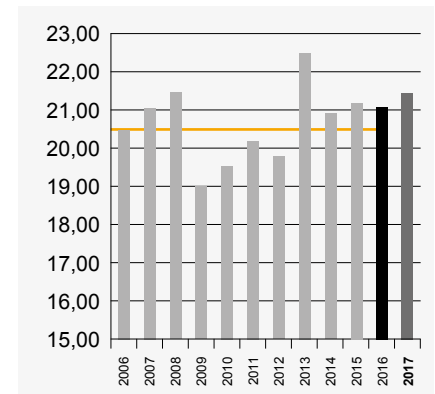
Kurzüberblick 2016 und Prognose 2017

Durchschnittsmieten in EUR/ m².



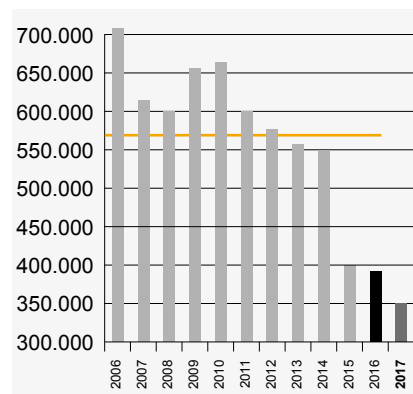
— 10-Jahres-Durchschnitt (11,42 EUR/ m²)

Spitzenmieten in EUR/ m².



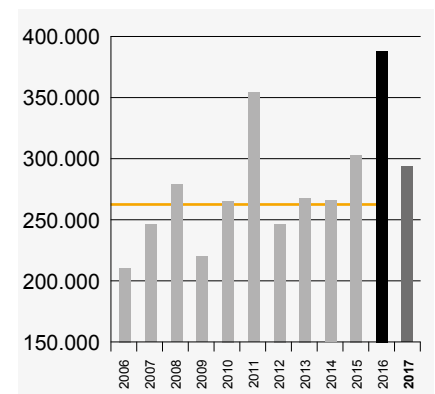
— 10-Jahres-Durchschnitt (20,68 EUR/ m²)

Leerstand in m².



— 10-Jahres-Durchschnitt (570.000 m²)

Vermietungsleistung in m².



— 10-Jahres-Durchschnitt (285.000 m²)



Der Wirtschaftsstandort.

Zukunftsstarke Wirtschaft

Die Bevölkerungszahl der Stadt Köln konnte weiter leicht zulegen und bleibt mit 1.060.582 Einwohnern stabil über der Millionengrenze (2015: 1.053.528). In den vergangenen 10 Jahren wuchs die Bevölkerung in Köln um knapp 8 Prozent an. 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 2016 einen leicht positiven Trend. Getragen wird die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland derzeit von der Dienstleistungsbranche. Die aktuellen Konjunkturprognosen des ifo Instituts geben weiterhin einen positiven Ausblick auf 2017 wieder, wenn auch auf niedrigem Niveau. Der ifo Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands lag im Dezember 2016 auf dem höchsten Niveau seit 2012. Die deutsche Wirtschaft trotz der zunehmenden weltweiten Unsicherheit. Im für die Immobilienwirtschaft wichtigen Indikator des Bauhauptgewerbes liegt der Index erneut über dem Vorjahresergebnis und damit auf dem höchsten Wert seit der Wiedervereinigung.

Beschäftigung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten konnte in 2016 mit 522.142 (Vorjahr: ca. 512.144) erneut ansteigen. Die Arbeitslosenzahlen stiegen im Jahresvergleich leicht auf 52.421 (Vorjahr: 50.421) an. Damit liegt die Arbeitslosenquote bei 9,4 Prozent. Beide Werte, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und die Arbeitslosenquote, konnten sich seit 2005 kontinuierlich verbessern und spiegeln die Anziehungskraft der Metropolregion Köln als Lebens- und Arbeitsraum wider.

Insolvenzen

Zu Ende 2016 gab IT.NRW einen gesunkenen Wert der Unternehmensinsolvenzen in Nordrhein-Westfalen bekannt. Dieser lag mit 7.718 Anträgen (Vorjahr: 7.853 Anträgen) circa 1,7 Prozent unter dem Vorjahreswert.

Branchen

Die Region Köln besticht durch einen Mix vielfältiger Branchen. Die Region blickt auf eine lange Tradition als Zentrum des Handels und der Industrie zurück. In den letzten Jahrzehnten konnte die Region

Fakten.

1.060.582 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.

Köln ihre Position als Dienstleistungs- und Logistikzentrum 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.

380.000 m²
+ 25 %

Allzeithoch am Kölner Büroimmobilienmarkt

Der Kölner Büromarkt erzielte in 2016 einen Flächenumsatz in Höhe von 380.000 m² (2015: 304.000 m²). Damit konnte der Kölner Büromarkt mit einem deutlichen Plus von 25 Prozent das Vorjahresergebnis übersteigen und liegt weit über dem 10-Jahresdurchschnitt von ca. 284.700 m². Das Ergebnis entspricht dem höchsten Wert seit Beginn der Datenerhebung für den Büroimmobilienmarkt Köln. Insgesamt konnten 511 Vermietungen im Kölner Büroimmobilienmarkt erfasst werden (Vorjahr: 446).

Großvermietungen.

Fünf Transaktionen
über 10.000 m²

Hohe Anzahl an Abschlüssen über 10.000 m²

Für dieses Allzeithoch sorgte unter anderem auch die hohe Anzahl an Großvermietungen über 5.000 m² Bürofläche. In diesem Bereich konnten in Summe 118.200 m² durch fünf Abschlüsse über 10.000 m² zum Gesamtergebnis beitragen. Dies entspricht 31 Prozent der Gesamtjahresleistung. Leuchtturmprojekt ist der Neubau der Zurich Versicherung mit circa 60.000 m² in Köln-Deutz (Projekt MesseCity). Darüber hinaus wurden die Anmietungen der Agentur für Arbeit in Köln-Ossendorf mit circa 19.500 m² (Neubauprojekt), der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln in Köln-Deutz mit circa 13.500 m² (Köln Triangle) und Köln-Kalk mit 13.000 m² (Neubauprojekt B3 Campus) sowie des Jobcenters Köln am Wiener Platz in Köln-Mülheim (Bestandsgebäude) registriert. Weitere Großvermietungen konnten mit circa 9.500 m² an die Bundesagentur für Arbeit, circa 6.300 m² an Intersnack, circa 6.000 m² an Kienbaum Consulting und circa 5.987 m² an Turtle Entertainment realisiert werden.

Zurich Versicherung	Deutz	60.000 m ²	Neubau
Bundesagentur für Arbeit	Ossendorf/ Butzweiler Hof	19.500 m ²	Neubau
Stadt Köln - Gebäudewirtschaft	Deutz	13.500 m ²	Bestand
Stadt Köln - Gebäudewirtschaft	Kalk	13.000 m ²	Neubau
Jobcenter Köln	Mülheim	12.200 m ²	Bestand
Bundesagentur für Arbeit	Marienburg/ Bayenthal	9.500 m ²	Bestand
Intersnack	Kalk	6.300 m ²	Neubau
Kienbaum Consulting	Gremberghoven/ AirportBusinessPark	6.000 m ²	Bestand
Turtle Entertainment	Mülheim	5.987 m ²	Bestand

Starker Anteil an Vermietungen zwischen 2.000 m² und 5.000 m²

Das Marktgeschehen war darüber hinaus durch ein ebenfalls gestiegenes Vermietungsvolumen im Bereich von 2.000 m² bis 5.000 m² charakterisiert. In diesem Bereich trugen 25 Vermietungen (2015: 14) mit insgesamt circa 69.259 m² zur Vermietungsleistung bei. Damit hat dieser Bereich in den letzten Jahren enorm an Bedeutung im Kölner Büroimmobilienmarkt gewonnen. Insgesamt beträgt die Flächenabnahme aller Anmietungen ab 2.000 m² circa 56 Prozent des Gesamtmarktes (2015: 46 Prozent; 2014: 35 Prozent).

Vermietungen.

Deals unter 1.000 m² und ab 2.000 m² bestimmen den Kölner Büroimmobilienmarkt mit deutlichen Nachfragezuwächsen.

Galeria Kaufhof	Gremberghoven	4.240 m ²	Bestand
Yazaki Europe	Ossendorf	4.000 m ²	Bestand
Deutsche Telekom	Ehrenfeld	4.000 m ²	Bestand
Universitätsklinikum Köln	Lindenthal	3.800 m ²	Neubau
Allianz Versicherung	Ehrenfeld	3.456 m ²	Bestand
Itzehoer Versicherung/ AdmiralDirekt.de	Gremberghoven/ AirportBusinessPark	3.156 m ²	Neubau
Lenz & Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft	Marienburg/ Bayenthal	3.100 m ²	Neubau
DHPG Dr. Harzem & Partner KG	Kalk	2.850 m ²	Neubau
HRS GmbH Erweiterung	Altstadt Nord	2.696 m ²	Neubau
Stadt Köln – Gebäudewirtschaft	Deutz	2.636 m ²	Bestand
Timetoact Software	Mediapark	2.523 m ²	Bestand

Anmietungen zwischen 1.000 m² und 2.000 m² stagnierend

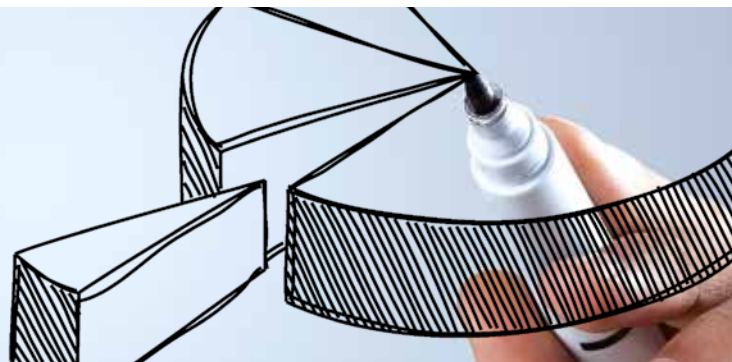
Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sind die Anzahl der Transaktionen und die Vermietungsleistung in diesem Bereich gleich geblieben. 27 Vermietungen mit circa 37.000 m² Flächenumsatz trugen zum Vermietungsergebnis bei. Nennenswerte Anmietungen sind circa 1.970 m² durch Design Offices, circa 1.925 m² durch den LVR Rheinland und circa 1.690 m² durch die Firma Capgemini Deutschland.

Größe in m ²	m ²	Anteil	Anzahl	Ø-Miete/ m ²	Spitzenmiete/ m ²	Höchstmiete/ m ²	NK/ m ²	Laufzeit
bis 500	88.582,04	23,26 %	393	11,47 €	18,78 €	23,50 €	2,84 €	4,2
501-1000	40.660,09	10,67 %	58	13,01 €	17,78 €	20,81 €	3,11 €	6,0
1001-2000	37.798,00	9,93 %	27	13,49 €	17,53 €	23,50 €	2,98 €	7,0
2001-5000	74.259,00	19,50 %	25	12,92 €	18,50 €	22,00 €	3,10 €	7,5
über 5000	139.523,14	36,64 %	8	12,66 €	15,33 €	17,50 €	3,17 €	11,9
	380.822,27	100,00 %	511					

Kernmarkt bis 1.000 m² stark nachgefragt

Vermietungen bis 1.000 m² Bürofläche konnten 451 mal (Vorjahr: 393) registriert werden. Damit trägt der Bereich der mittelgroßen Unternehmen, mit bis zu 60 Mitarbeitern, mit circa 129.000 m² sowie einem Anteil von 34 Prozent zum Jahresergebnis bei (2015: 15 Prozent). Dabei ist in zwei Kategorien zu unterscheiden. Der Bereich zwischen 500 m² und 1.000 m² verzeichnete einen Nachfragerückgang von 11 Prozent. Der starke Bereich unter 500 m² konnte in 2016 die Vorjahreswerte mit einem Zuwachs von 16 Prozent deutlich überschreiten. Hier konnten circa 393 Vermietungen (Vorjahr: 328) erfasst werden. Damit ist der Bereich unter 1.000 m² der nachhaltigste und wichtigste Bereich des Vermietungsmarktes in Köln. Firmen wie adesso GmbH, HHVision, Toyota Kreditbank, Rodeler LTD, FPZ Deutschland, Rimowa oder Infomotion GmbH zählen zu den wichtigsten Abschlüssen in diesem Bereich.

Der Büromarkt.



Branchenverteilung

Die Nachfrage nach Büroflächen wurde in 2016 deutlich durch zwei Branchen dominiert. Zum einen führte die Anmietung der Zurich Versicherung zu einem deutlichen Anstieg im Bereich Versicherungen (50-fache Erhöhung), was nach der Standortverlagerung der Generali nach München ein positives Signal ist und Köln weiterhin zu einem der bedeutendsten Versicherungsstandorte in Deutschland macht. Zum anderen machte die Branche Öffentliche Verwaltung circa 20 Prozent der Gesamtnachfrage aus. Beide Branchen trugen mit circa 148.000 m² und knapp 40 Prozent aller Vermietungen zum Gesamtjahresergebnis bei. Der ohnehin bereits geringe Leerstand an Büroflächen in Köln wurde gerade durch die Nachfrage der Öffentlichen Hand, hier insbesondere der Verwaltung der Stadt Köln selbst, weiter deutlich abgebaut. Von diesen beiden Nachfragegruppen abgesehen, bildet die breite Unternehmenslandschaft und typische Branchenvielfalt weiterhin eine stabile Grundlage für den Büroimmobilienmarkt in Köln. Die starken Branchen Dienstleistungen und Beratung konnten in der Flächennachfrage leicht zulegen und liegen jeweils zwischen 8 Prozent und 9 Prozent Marktanteil. Die starke Information- und Kommunikationsbranche ist ebenfalls unter den Spitzenplätzen der Branchen mit knapp 8 Prozent zu finden. Der traditionell starke Bereich Medien und Werbung spielte in 2016 nur eine untergeordnete Rolle, auch wenn sie eine der wichtigsten Arbeitgeber in Köln ist. Firmen wie RTL, Microsoft, WDR oder Netcologne bilden die Eckpfeiler dieser Branche.

Branchen.

Öffentliche Verwaltung starker
Nachfrager in 2016

Branche	Prozent	Gesamt	Ø-Miete/ m ²	Höchstmiete/ m ²
Automobilindustrie	1,56 %	5.951 m ²	9,34 €	12,90 €
Banken/ Finanzen	0,80 %	3.037 m ²	13,89 €	21,50 €
Beratung	8,15 %	31.049 m ²	113,96 €	21,60 €
Dienstleistungen	8,63 %	32.852 m ²	11,91 €	20,00 €
Einzelhandel	1,26 %	4.782 m ²	6,25 €	7,50 €
Freizeit/ Sport	0,84 %	3.207 m ²	10,88 €	15,00 €
Gesundheitswesen	1,87 %	7.123 m ²	12,33 €	19,30 €
Handelsunternehmen	3,46 %	13.157 m ²	10,63 €	14,95 €
Hotel/ Gastgewerbe	0,03 %	96 m ²	10,00 €	10,00 €
Immobilienbranche	2,66 %	10.118 m ²	13,87 €	20,80 €
Kommunikation	7,89 %	30.042 m ²	13,70 €	23,50 €
Medien/ Werbung	2,76 %	10.503 m ²	11,29 €	18,00 €
öffentl. Verwaltung	20,29 %	77.265 m ²	13,17 €	22,00 €
sonstige	0,08 %	321 m ²	7,95 €	9,00 €
Tourismus/ Verkehr	1,39 %	5.300 m ²	13,77 €	19,50 €
unbekannt	16,25 %	61.868 m ²	10,88 €	22,00 €
verarb. Gewerbe	0,56 %	2.134 m ²	10,00 €	11,50 €
Verbände/ Vereine	0,61 %	2.316 m ²	10,40 €	13,50 €
Versicherungen	18,68 %	71.156 m ²	13,62 €	22,50 €
Wissenschaft/ Bildung	2,24 %	8.545 m ²	12,13 €	15,50 €
	100,00 %	380.822 m²		



Der Büromarkt.

Mieten steigen durch hohe Nachfrage und sinkendes Angebot

Die Spitzenmiete konnte in 2016 ein Niveau von 21,04 EUR/ m² (Vorjahreszeitraum: 21,20 EUR/ m²) erzielen. Die Höchstmiete lag in diesem Zeitraum bei 23,50 EUR/ m² und wurde zweimal im Objekt Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 abgeschlossen. Spitzenmieten und Höchstmieten wurden weiterhin im Rheinauhafen, Mediapark, Gerling Quartier sowie in hochwertigen Büroprojekten in der Innenstadt und Deutz erzielt. Die Anzahl der Abschlüsse im Hochpreissegment stieg in Folge des sinkenden Leerstands in 2016 an. In Köln wurden im Bereich ab 20 EUR/ m² circa 15 Vermietungen mit circa 8.200 m² realisiert (Vorjahr: 12 Vermietungen mit 7.000 m²).

Durch die anhaltende geringe Bautätigkeit und die hohe Anzahl an Projektvermietungen konnte die Durchschnittsmiete in Köln weiter steigen. Die Durchschnittsmiete lag 2016 bei 11,85 EUR/ m² (2015: 11,77 EUR/ m²). Damit konnte die Durchschnittsmiete um circa 0,6 Prozent leicht steigen und wird diesen Trend fortschreiben.

Die Analyse der Durchschnittsmieten nach Größenklassen zeigt ein umgekehrtes Bild zum Vorjahr. Im Bereich ab 2.000 m² sind die Durchschnittsmieten um über einen Euro/ m² gesunken, was den Anmietungen von bezahlbaren Projekten und Bestandsgebäuden außerhalb des Innenstadtgebiets geschuldet ist. Dagegen konnten die Bereiche von 500 m² bis 2.000 m² um einen Euro/ m² zulegen. Der Bereich unter 500 m² ist konstant bei 11,45 EUR/ m² geblieben.

Nebenkosten leicht gestiegen

Die durchschnittlichen Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten/ m²/ Monat) in vakanten Kölner Büroimmobilien (Datengrundlage: 367 Büroimmobilien im Stadtgebiet Köln) sind im Jahresvergleich gesunken und liegen nun bei 2,89 EUR/ m² (2015: 3,02 EUR/ m²; 2014: 2,85 EUR/ m²). Damit liegen die Nebenkosten für Büroimmobilien in Köln weiterhin unter dem bundesweiten Vergleich (Durchschnitt circa 3,50 Euro/ m²/ Monat). Je nach Gebäudeklasse sind diese zu differenzieren. Für Hochhäuser in Köln werden durchschnittlich 4,62 EUR/ m², für Neubauten ab einem Baujahr 2000 mit bis zu 10 Etagen circa 3,50 EUR/ m² und für Bestandsimmobilien mit dem Baujahr vor 2000 und unter 10 Etagen circa 2,90 EUR/ m² Nebenkosten berechnet. Der Trend der Nebenkostensteigerung ist bei der Mehrzahl der Büroimmobilien zu verzeichnen. Da die Nebenkostenabrechnung in der Regel erst 12 Monate nach dem Jahresabschluss erfolgt, sind die angegebenen Werte post tergum zu verstehen.

Mieten.

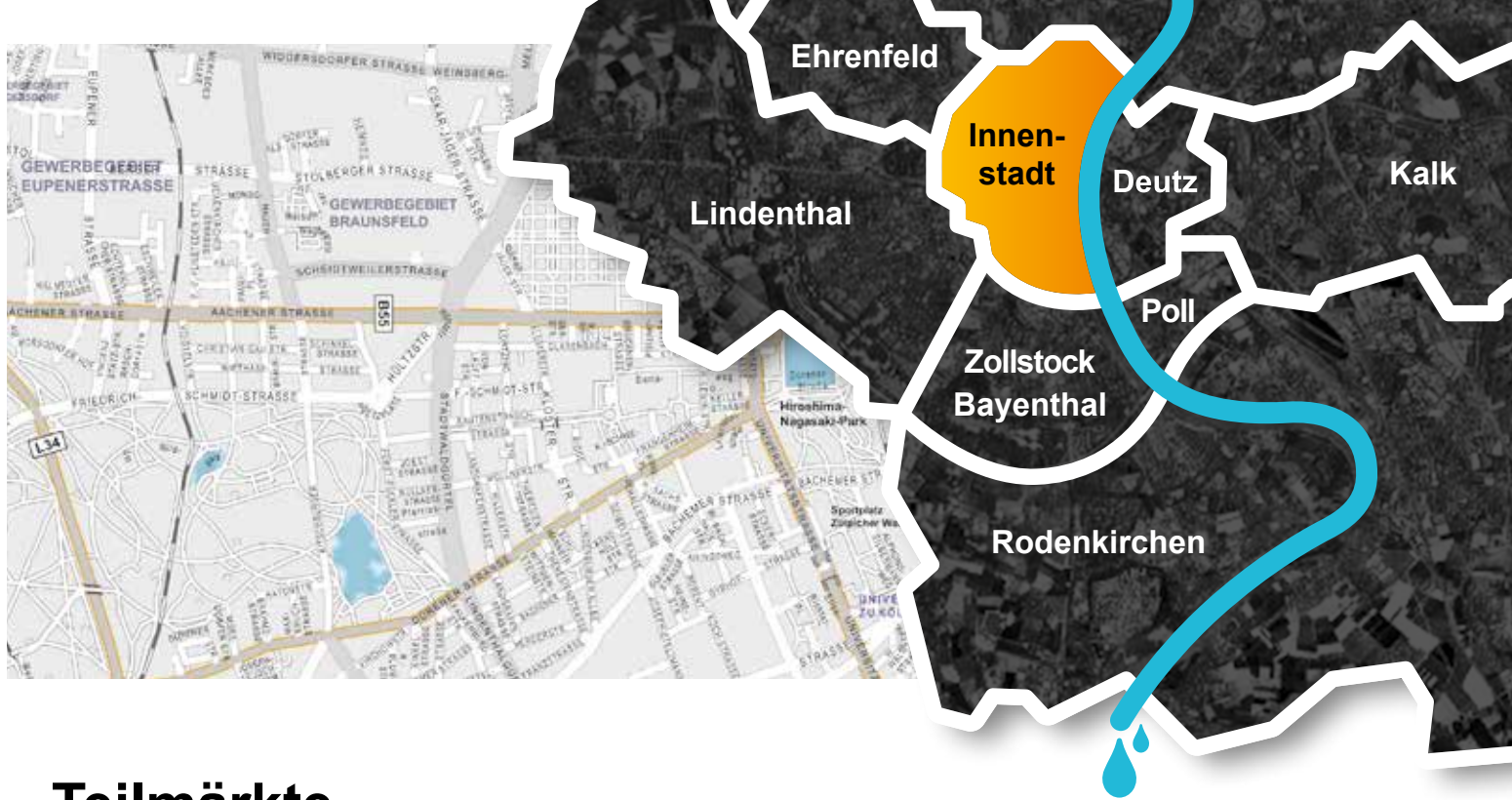
max. 21,04 EUR/ m²

Ø 11,85 EUR/ m²

Nebenkostentrend.

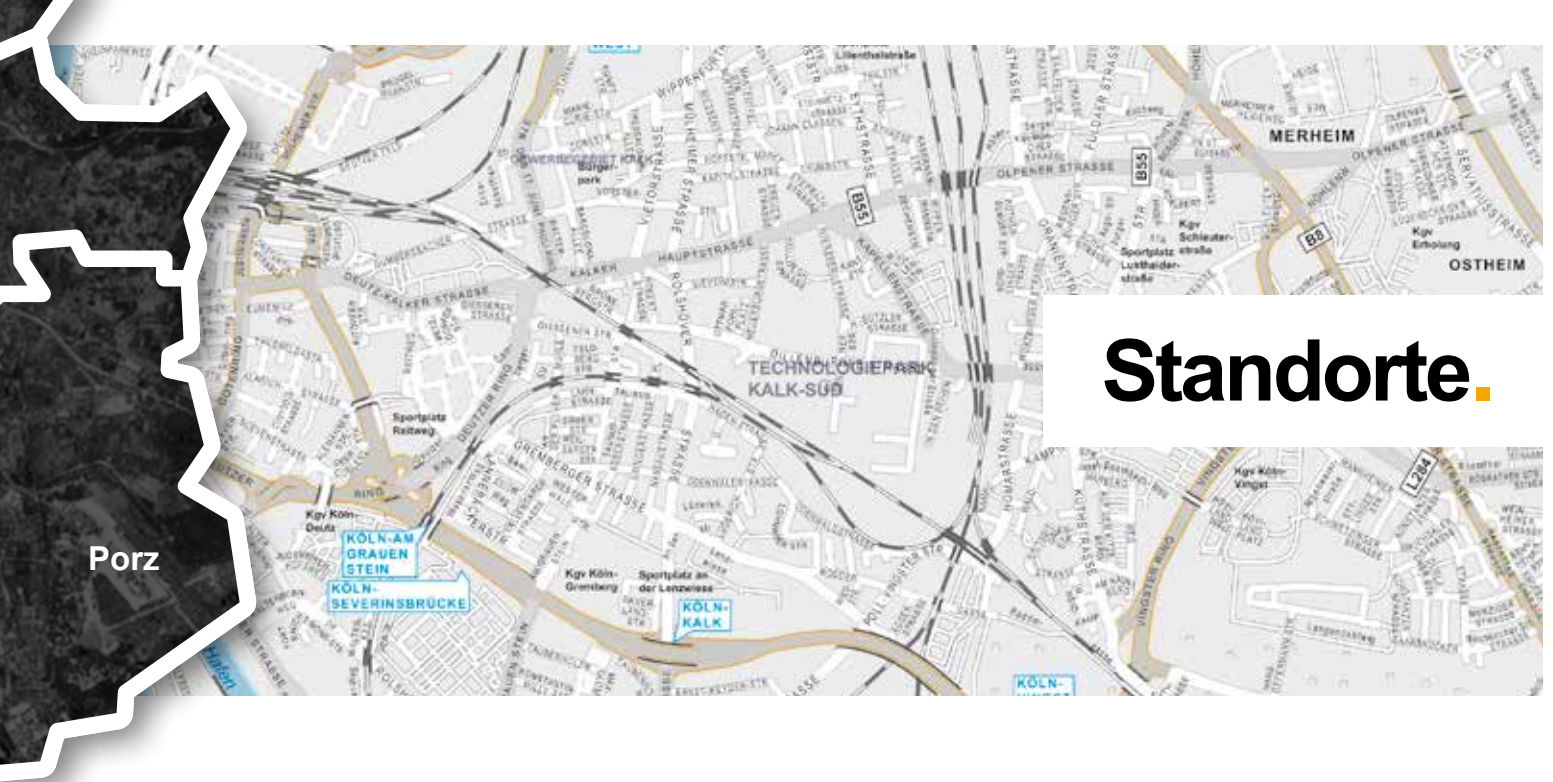
Der Trend der Nebenkostensteigerung ist bei der Mehrzahl der Büroimmobilien zu verzeichnen.

Da die Nebenkosten in der Regel 12 Monate nach dem Jahresabschluss abgerechnet werden, können wir für 2015 nur einen angestiegenen Trend wiedergeben.



Teilmärkte

Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete pro m ²	Durchschnittsmiete pro m ² Angebot	Durchschnittsmiete pro m ² abgeschlossen
Altstadt Nord	27.199 m ²	26.332 m ²	6,93 %	19,50 €	20,84 €	13,51 €
Altstadt Süd	12.907 m ²	4.275 m ²	1,13 %	18,00 €	17,18 €	12,32 €
Bankenviertel	8.758 m ²	3.937 m ²	1,04 %	14,50 €	12,53 €	12,64 €
Rheinauhafen	21.035 m ²	11.854 m ²	3,12 %	20,81 €	21,63 €	17,67 €
Neustadt Nord	31.992 m ²	8.336 m ²	2,19 %	20,80 €	16,18 €	14,08 €
Neustadt Süd	3.538 m ²	2.460 m ²	0,65 %	12,50 €	15,91 €	10,73 €
Ringe	23.517 m ²	16.616 m ²	4,37 %	23,50 €	16,75 €	13,71 €
Mediapark	11.315 m ²	13.731 m ²	3,61 %	22,50 €	21,85 €	17,14 €
Innenstadtbereich:	140.261 m²	87.541 m²	23,04 %			
Deutz	15.199 m ²	82.257 m ²	21,65 %	22,00 €	14,80 €	12,46 €
Köln West	28.200 m ²	6.506 m ²	1,71 %	12,50 €	10,35 €	9,03 €
Niehl	6.842 m ²	2.437 m ²	0,64 %	10,75 €	7,13 €	7,62 €
Ossendorf	5.873 m ²	6.695 m ²	1,76 %	11,50 €	10,59 €	8,20 €
ButzweilerHof	8.946 m ²	27.436 m ²	7,22 %	13,50 €	8,61 €	9,42 €
Ehrenfeld/ Braunsfeld	56.898 m ²	33.092 m ²	8,71 %	14,50 €	10,12 €	10,10 €
Lindenthal	2.592 m ²	3.766 m ²	0,99 %	19,30 €	12,91 €	12,38 €
Zollstock	474 m ²	6.013 m ²	1,58 %	12,00 €	9,00 €	9,99 €
Marienburg/ Bayenthal	12.827 m ²	24.666 m ²	6,49 %	16,50 €	13,40 €	11,95 €
Rodenkirchen	13.971 m ²	3.673 m ²	0,97 %	10,50 €	8,34 €	6,55 €
Köln Nord-West	6.850 m ²	261 m ²	0,07 %	8,50 €	9,95 €	8,50 €
Mülheim	19.414 m ²	17.831 m ²	4,69 %	11,00 €	8,85 €	9,54 €
Schanzenstraße	7.674 m ²	16.778 m ²	4,42 %	13,50 €	15,05 €	12,21 €
Kalk	5.743 m ²	26.436 m ²	6,96 %	13,80 €	9,88 €	11,77 €
Porz/ Gremberghoven	11.948 m ²	13.191 m ²	3,47 %	11,50 €	6,92 €	8,89 €
AirportBusinessPark	28.130 m ²	19.638 m ²	5,17 %	14,50 €	10,24 €	9,96 €
Poll	17.974 m ²	1.703 m ²	0,45 %	10,50 €	12,16 €	9,40 €
Gesamt:	389.816 m²	379.920 m²	100,00 %			



Standorte.

Ranking

Im Ranking der Bürolagen liegen die Innenstadt (23 Prozent), Deutz (22 Prozent) und Ehrenfeld/ Braunsfeld (8,7 Prozent) zum Jahresende 2016 auf den ersten drei Plätzen. Die Büromarktzone Deutz konnte durch die Vermietung an die Zurich Versicherung mit 60.000 m² einen Platz im TOP3-Ranking belegen. Die Innenstadt musste durch die starke Nachfrage, bzw. durch das mangelnde großflächige Mietflächenangebot, deutlich an Marktanteilen einbüßen.

Die Büromarktzone Ehrenfeld/ Braunsfeld konnte fünf Jahre nacheinander eine Platzierung unter den TOP3 erzielen. Auch in 2016 konnte der Teilmarkt durch vier Vermietungen zwischen 2.000 m² und 3.000 m² sowie einer großen Anzahl an Vermietungen zwischen 500 m² und 2.000 m² einen Platz unter den Top3 erzielen.

Bei der Verteilung der Nachfrage in den Teilmärkten auf die beiden Rheinseiten ergibt sich eine leichte Tendenz für die linksrheinische Stadtseite. Da sich auf dieser Seite die Innenstadt Kölns befindet, ist dieser Trend keine neue Erkenntnis. Die knappe Verteilung zwischen beiden Rheinseiten ist dagegen ein seltenes Phänomen, welches nur durch die bereits genannten Großanmietungen in Deutz und Kalk zustande gekommen ist.

Top-Lage.

Die Innenstadt liegt mit 23 % traditionsgemäß aber mit deutlich niedrigerem Ergebnis auf Platz 1.

	Linksrheinisch	Rechtsrheinisch
2015	85 %	15 %
2016	54 %	46 %



Laufzeiten.



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 konstant

Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit für neu abgeschlossene Büromietverträge in Köln betrug in 2016 circa 5,0 Jahre und hat sich damit auf dem Vorjahresniveau stabilisiert (Vorjahr: 5,0 Jahre). Der Bereich von 5 Jahren bis 7 Jahren Mietvertragslaufzeit macht knapp 50 Prozent aller Mietvertragsabschlüsse aus.

Der Trend zu kürzeren Vertragslaufzeiten wurde in 2016 durch die hohe Anzahl an Projektanmietungen oder Neubauanmietungen gebremst. Dies ist sehr gut erkennbar an dem deutlichen Anstieg an Vermietungen ab 10 Jahren Laufzeit. Lediglich sehr kurze Laufzeiten unter 3 Jahren konnten einen Zuwachs erleben. Dieser Trend ist der hohen Anzahl an Nachfrage aus der Branche Medien und Werbung sowie Information/ Kommunikation geschuldet. Die kreativen Firmen können ihr Geschäftsfeld nach wie vor nicht lange im Voraus überblicken. Dafür bietet gerade die Digitalisierung der Wirtschaft eine zu hohe Entwicklungsgeschwindigkeit.

Die Laufzeiten bei Großvermietungen über 5.000 m² haben sich deutlich verlängert und lagen 2016 bei durchschnittlich 11 Jahren (2015: 10 Jahre). Der Bereich unter 500 m² konnte ebenfalls leicht zulegen, mit durchschnittlich 4,4 Jahren Mietvertragslaufzeit (2014: 4,0 Jahre).

Sonderkündigungsrechte nachgefragt, Incentives rückläufig

Die Gewährung von Sonderkündigungsrechten (auch mit Vereinbarung einer Pönale) war in 2016 häufig ein Diskussionsthema bei den Mietvertragsabschlüssen. Die Diskrepanz zwischen den Vorstellungen der Vermieter in einem vermietetfreundlichen Markt auf der einen Seite und denen der Mietinteressenten (kommend aus einem völlig umgekehrten Marktverhältnis von vor 3, 5 oder 10 Jahren) auf der anderen Seite, führt zum Anstieg der Verwendung solcher Mietvertragsmodelle. Dabei liegt die Höhe der vereinbarten Pönalen oftmals zwischen 6 Monaten und 12 Monaten der vereinbarten Nettogesamtmiete.

Dagegen werden Incentives immer weniger gewährt. Der sinkende Leerstand versetzt die Vermieter nach und nach mehr in die Lage, gerade bei Incentivierungen zurückhaltender zu sein. Dies wird in den kommenden Jahren für Mietinteressenten eine deutliche Umstellung der Gewohnheiten aus den letzten Jahren bedeuten. Waren die Mietinteressenten z.B. im Jahre 2011 noch gewohnt mindestens 3 bis 5 Monate mietfrei zu erhalten, so gewähren Vermieter heute zumeist maximal einen Monat mietfrei.

Laufzeit	Mietverträge 2016	Anteil 2016	Trend	Anteil 2015
Bis 3 Jahre	44	15,28 %	↗	13,46 %
3 Jahre bis 5 Jahre	54	18,75 %	↘	19,88 %
5 Jahre bis 7 Jahre	134	46,53 %	↘	48,93 %
7 Jahre bis 10 Jahre	10	3,47 %	↘	4,59 %
Ab 10 Jahre	46	15,97 %	↗	13,15 %



Leerstand.

Leerstandsabbau dramatisch

Durch die gute Vermietungsleistung in 2016 sinkt der Leerstand weiter und liegt nun bei 390.000 m² (2015: 460.000 m²). Der Büroflächenleerstand in Köln erreicht somit die 5 Prozent-Marke. Das Unterschreiten dieser Grenze bedeutet für die Funktionsfähigkeit eines Wirtschaftsstandorts bzw. dessen Büroimmobilienmarkt, das Unterschreiten der wichtigen Fluktuationsreserve. Dies ist als absolut kritisch zu bewerten. Die Stadt Köln muss an dieser Stelle größtes Augenmerk auf die Genehmigungsverfahren für neue Bürostandorte legen.

In der 10-Jahres-Betrachtung ist der Leerstand seit 7 Jahren in Folge gesunken. Der Leerstand wird sich auch in 2017 und 2018 weiter verringern. Dabei konzentriert sich der Flächenabbau auf die Innenstadtlagen (-27 Prozent und infrastrukturell gut angebundenen Gewerbegebiete (Ehrenfeld/ Braunsfeld: -44 Prozent; Porz/ Gremberghoven: -67 Prozent).

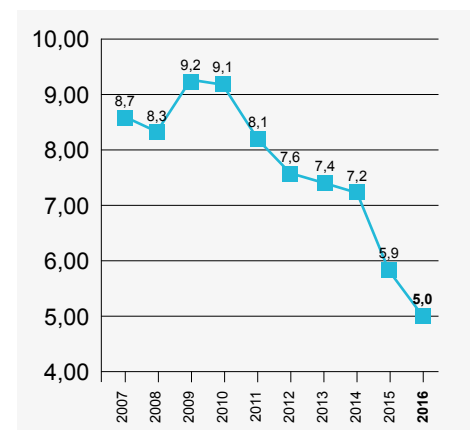
Auch die aktuell im Bau befindlichen Bürogebäude werden nicht zur Erhöhung des verfügbaren Flächenangebots beitragen. Der durchschnittliche verfügbare Leerstand aller im Bau befindlichen Bürogebäude im Stadtgebiet Köln beträgt lediglich 35 Prozent. Die Vermietungsquote der in 2016 fertiggestellten Bürogebäude beträgt über 95 Prozent.

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. Hier ist eine Belebung insbesondere in zentralen Kölner Lagen spürbar.

Leerstand.

390.000 m²
ca. 5,0 %

Büroleerstand in %.





Baugeschehen.

Mehr Büros benötigt

Aus dem Trend des Leerstandsabbaus bei gleichzeitig steigender Nachfrage resultiert nun auch ein gestiegenes Fertigstellungsvolumen (reguläre Bauzeit ca. 18 Monate). In 2016 wurden circa 95.000 m² Bürofläche fertiggestellt (2015: circa 86.000 m²; 2014: circa 71.000 m²).

Fertig gestellt wurden neben der Neuen Direktion am Hauptbahnhof vor allem die Gebäude GHU88 am südlichen Rheinufer, das Kontrastwerk in Ehrenfeld, der Neubau des ADAC auf dem Deutzer-Feld in Köln-Kalk und dem Neubau der Bank für Sozialwirtschaft am nördlichen Rheinufer. Darüber hinaus konnten die ersten Bürogebäude des GerlingQuartier fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben werden.

Baugeschehen.

Ende 2016 befanden sich circa 123.000 m² im Bau (Vorjahr: 180.000 m²), welche in den kommenden 24 Monaten fertiggestellt werden (2017/2018).

Objekt	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
Gustav-Heinemann-Ufer 88	2016	5.500 m ²	100 %
Neubau Kontrastwerk	2016	3.500 m ²	100 %
Neubau Erna-Scheffler-Straße 5	2016	4.000 m ²	100 %
Teile des Gerling Quartier	2016	26.000 m ²	> 70 %
Neue Direktion Köln	2016	21.400 m ²	100 %
Wörthstraße 15-17	2016	8.000 m ²	100 %
Neubau Bundeswehr Personalamt	2016	11.000 m ²	100 %
Leitrad Lofts Köln	2016	11.000 m ²	100 %
Barcelona-Allee	2016	3.700 m ²	95 %
Neubau DEG Bank	2017	2.500 m ²	100 %
Brüsseler Straße 89-93	2017	3.400 m ²	10 %
B3 Campus Kalk	2017	13.000 m ²	100 %
Coeur Cologne	2017	14.000 m ²	100 %
Neubau FHÖV	2017	12.600 m ²	100 %
Equilo	2017	10.000 m ²	100 %
KölnCubus Süd	2017	11.000 m ²	75 %
Neubau Itzehoer Versicherung	2017	4.000 m ²	90 %
Sidol-Lofts	2017	4.127 m ²	5 %
Kaiserhof	2018	12.350 m ²	0 %



Fertigstellungen.

Zu wenig Neubauten

Der Vermietungsstand der fertiggestellten Neubauten betrug zu Ende 2016 circa 95 Prozent. Diese hohe Vermietungsquote führt zur weiteren Verknappung des Büroflächenangebotes in Köln, da die Nachfrage weiterhin das Angebot inkl. des Fertigstellungsvolumens übersteigt. Die Fertigstellungszahlen am Standort Köln befinden sich somit erneut auf einem zu niedrigen Niveau. Auch wenn diese seit 2013 einen steigenden Trend aufweisen, so reicht das Volumen nicht aus um der hohen Nachfrage entgegenzustehen.

Dabei spielt der Eigennutzeranteil und für die Finanzierung benötigte Vorvermietungsquote eine wesentliche Rolle. Bereits heute ist absehbar, dass nur noch gut 35 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 oder verkauft (z.B. FHÖV, Malteser, ADAC und GAG). Innerhalb der letzten 3 Jahre konnten hier sämtliche Baufelder verwertet werden. Lediglich ein Neubauprojekt, KölnCubus Süd, wird hier noch dem Mietmarkt zugeführt. Aber auch dieses Projekt weist bereits einen Vermietungsstand von 75 Prozent auf.

Für das kommende Jahr prognostizieren wir einen Fertigstellungswert unter dem 10-Jahrestrend von 78.000 m². Die Angebotsverknappung und die geringen Bürofertigstellungsvolumen sind vor allem durch die bestehenden konjunkturellen Risiken und die hohen Finanzierungsrestriktionen der Banken geschuldet. Eine Vorvermietungsquote von mind. 40 Prozent verlangsamt viele Projektstarts. Eine spekulative Errichtung von Bürogebäuden in zentraler Innenstadtlage kann derzeit als marktfähig gesehen werden.

Fertigstellungen.

ca. 95.000 m²

Flächen im Bau.

123.000 m²



Prognose 2017.

290.000 m² Flächenumsatz.
Steigende Durchschnittsmieten.
Spitzenmiete ca. 21,00 EUR/ m².
Zu wenig Flächenangebot.

Leicht positiver Trend für 2017

Der Kölner Büromarkt konnte zum Jahresende hin das von uns prognostizierte Ergebnis über 300.000 m² nochmals deutlich übersteigen. Die Erwartungshaltung an das Jahresergebnis war durch die außergewöhnlich hohe Vermietungsleistung des Halbjahres (Anmietung der Zurich Versicherung mit 60.000 m²) geprägt. Mit einem Ergebnis von 380.000 m² liegt das Geschäftsjahr 2016 weit über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (285.000 m²) und ist als einmalig gutes Ergebnis zu bewerten.

Die Wirtschaftsdaten für Deutschland beschreiben zum Jahresende 2016 einen positiven Trend auf niedrigem Niveau. Die aktuellen Konjunkturprognosen geben einen positiven Ausblick auf 2017 wieder. Die durchschnittliche Wachstumsrate in Deutschland wird von der Mehrheit der Institute auf knapp über einem Prozent geschätzt. Der ifo-Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands stieg im letzten Monat des Jahres 2016 um 0,6 Punkte und damit vier Jahre in Folge an. Damit ist die Prognose der Unternehmen für das kommende Jahr 2017 weiterhin zuversichtlich. Ein weiterer deutlicher Anstieg der Prognosen ist in einem Umfeld internationaler Krisen und Konflikte aktuell unwahrscheinlich. Europäische Ereignisse wie Brexit oder Flüchtlingskrise tragen ihren Teil zur Stimmung in der Wirtschaft bei. Auch die Entwicklung an den US-Märkten wird auf den Kölner Büromarkt keinen wesentlichen Einfluss nehmen. Welche Folgen dies auf die Wirtschaftsentwicklung insgesamt und insbesondere auf die lokale Kölner Wirtschaft haben wird, ist vorerst schwierig einzuschätzen.

Auf Grund der hohen Branchenvielfalt des Standorts wird sich dies aber nicht erheblich gegenüber der Vorjahre und dem 10-Jahrestrend auf die Vermietungsleistung auswirken. Vielmehr wird das geringe Angebot an vakanten Büroflächen in Köln, aber auch in Bonn oder Leverkusen, eine Limitierung der Vermietungsleistung bedeuten. Der für die suchenden Unternehmen gewohnte Immobilienmarkt im Rahmen der letzten Mietvertragsabschlüsse von vor 3, 5 oder 10 Jahren hat sich deutlich vom Mieter- hin zum Vermietermarkt entwickelt.



Ausblick 2017.

Für 2017 erwarten wir ein Ergebnis auf Basis des Durchschnitts der letzten 5 Jahre (knapp unter 300.000 m²), in jedem Fall aber ein niedrigeres Gesamtergebnis gegenüber 2016. Der Mietvertragsabschluss der Zurich Versicherung im Projekt Messe City hat die Marktzahlen in 2016 deutlich beflügelt. Aktuell ist kein solch großer Mietvertragsabschluss für 2017 absehbar. Die hohe Flächenabnahme durch die öffentliche Hand wird dagegen weiter anhalten. Die Vielzahl der derzeit auf der Suche befindlichen größeren Unternehmen mit Flächenanforderungen über 2.000 m² werden den Büovermietungsmarkt positiv beeinflussen.

Die Durchschnittsmieten werden in den kommenden 12 Monaten einem deutlicheren Anstieg unterliegen, als in den Vorjahren beobachtet wurde. Die Nachfrage nach Büroräumen im mittleren Preissegment wird auch in 2017 eine große Rolle spielen, aber nicht in dem Maße befriedigt werden können, wie es sich die suchenden Unternehmen vorstellen.

Die Spitzenmiete wird in 2017 das Niveau aus 2016 in etwa halten. Auf Grund der niedrigen Anzahl an Flächen im Bau und Fertigstellungszahlen wird das Niveau der Spitzenmiete nicht deutlich über 21,00 EUR/ m² ausfallen.

Die Leerstandsrate wird auf Grund der mangelnden Neubautätigkeit weiterhin sinken. Durch diese geringe Neubautätigkeit, den hohen Grad an Eigennutzern bzw. Vorvermietungsquote in diesen Neubauten und einem überdurchschnittlichen Umzugsgeschehen werden mehr Büroflächen absorbiert werden als neu am Markt hinzukommen. Wir erwarten ein Leerstandsvolumen von circa 360.000 m² und einer Leerstandsquote unter 5 Prozent.

Insgesamt wird der Büromarkt in Köln 2017 durch einige große Transaktionen geprägt werden. Wir rechnen mit einem sehr guten Gesamtergebnis von erneut knapp 300.000 m².

Trend Leerstandsabbau.

Die Leerstandsrate sinkt dramatisch. 2017 wird der Kölner Büromarkt erstmalig die wichtige Fluktuationsreserve von 5 % unterschreiten.

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 Flächen gesuche verstanden. Dabei werden sowohl die Anfragen von potentiellen Mietern als auch solche von Eigennutzern berücksichtigt, denen eine nachhaltige Anmietungsabsicht ungestellt wird.

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller im jeweiligen Kalenderjahr registrierten vermieteten, verkauften, verpachteten oder verleaste 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 m² Mietfläche, bei welchen nicht damit zu rechnen ist, dass der Nutzer innerhalb der kommenden 10 Jahre erneut umzieht, werden gesondert grafisch dargestellt.

Nicht suchen,
finden.

larbig-mortag
de

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

LEVERKUSEN.

Hemmelrather Weg 201, 51377 Leverkusen

T. 0214 330 198 60

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.