

# Der Kölner Bürovermietungsmarkt 1. Halbjahr 2017



# Überblick.



## Fakten.

<b>Gesamtbestand (gesch.)</b>	7.837.000 m <sup>2</sup>
<b>Flächenumsatz</b>	158.500 m <sup>2</sup>
<b>Leerstand</b>	378.200 m <sup>2</sup>
<b>Leerstandsquote</b>	4,8 %
<b>Höchstmiete</b>	22,50 EUR/ m <sup>2</sup>
<b>Spitzenmiete</b>	21,42 EUR/ m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittsmiete</b>	12,33 EUR/ m <sup>2</sup>
<b>Nebenkostendurchschnitt</b>	2,88 EUR/ m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittslaufzeit</b>	5,3 Jahre
<b>Flächen im Bau</b>	130.000 m <sup>2</sup>
<b>Fertigstellung</b>	42.000 m <sup>2</sup>

## Kurzgefasst.

Das Halbjahresergebnis 2017 konnte trotz zweier Großtransaktionen das außergewöhnlich gute Vorjahresergebnis (Zurich Versicherung mietete 60.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in der MesseCity an) nicht erreichen. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wurden mit 158.500 m<sup>2</sup> über 17 Prozent weniger Büroflächen vermietet (1. Halbjahr 2016: 192.000 m<sup>2</sup>). Dennoch kann von einem der stärksten Halbjahresergebnisse in den vergangenen 10 Jahren gesprochen werden.

Auf Grund des Anstiegs der Neubauvermietungen erhöhte sich die Durchschnittsmiete auf nun 12,33 EUR/ m<sup>2</sup> (1. Halbjahr 2016: 11,49 EUR/ m<sup>2</sup>).

Die Spitzenmiete liegt mit 21,42 EUR/ m<sup>2</sup> knapp 7 Prozent über dem Vorjahresniveau. Die Zahl der leer stehenden Flächen ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erwartungsgemäß weiter gesunken, von 5,7 Prozent auf nun 4,8 Prozent. Mit diesem Trend des starken Leerstandsabbaus hat der Kölner Büroimmobilienmarkt nun das kritische Leerstandsniveau von 5 Prozent unterschritten und ist als eindeutiger Vermietermarkt einzustufen. Damit ist die für einen Wirtschaftsstandort notwendige Fluktuationsreserve nur noch sehr eingeschränkt verfügbar.

Nachfragende Unternehmen müssen sich mit steigenden Mieten und in Teilbereichen mit wenig verfügbarem Bestandsangebot rechnen. Der Büroimmobilienmarkt Köln präsentiert sich insgesamt mit einer positiven Entwicklung. Die Anzahl der neu abgeschlossenen Mietverträge ist nahezu konstant. Für diesen Bericht wurden circa 220 (Vorjahreszeitraum: 230) neu abgeschlossene Mietverträge ausgewertet.



## Vermietungsgeschehen.

Im ersten Halbjahr 2017 wurden mit circa 158.500 m<sup>2</sup> Bürofläche knapp 17 Prozent weniger Büroflächen an Unternehmen vermietet (1. Halbjahr 2016: 192.000 m<sup>2</sup>) als im Vorjahreszeitraum. In den vergangenen 10 Jahren gab es nur in den Jahren 2011 und 2016 bedingt durch Großanmietungen über 30.000 m<sup>2</sup> eine höhere Vermietungsleistung. In 2017 flossen zwei Großtransaktionen mit insgesamt circa 37.000 m<sup>2</sup> ein. Zum einen hat die STRABAG AG den Baubeginn ihrer neuen Firmenzentrale in Köln-Deutz mit circa 17.000 m<sup>2</sup> bekannt gegeben, zum anderen mietete das Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben – BZgA ebenfalls in Köln-Deutz circa 20.000 m<sup>2</sup> in einem Bestandsgebäude an. Darüber hinaus konnten weitere wichtige Vermietungen mit ca. 20.000 m<sup>2</sup> an die Universität zu Köln, ca. 5.500 m<sup>2</sup> an die BZgA, ca. 4.600 m<sup>2</sup> an die Lufthansa AG und ca. 3.422 m<sup>2</sup> an TecAlliance GmbH, circa 2.100 m<sup>2</sup> an Rewe Digital, circa 1.953 m<sup>2</sup> an Ligatus GmbH, circa 1.843 m<sup>2</sup> an Ströer SE & Co. KGaA, circa 1.800 m<sup>2</sup> an Vapiano und circa 1.700 m<sup>2</sup> an Eurowings erfasst werden.

Insgesamt trugen 25 Vermietungen über 1.000 m<sup>2</sup> zum Gesamtergebnis bei (1. Halbjahr 2016: 22 Vermietungen). Der traditionell sonst starke Bereich bis 500 m<sup>2</sup> konnte mit nur 148 Vermietungen (Vorjahreszeitraum: 174 Stück) nicht an die Präsenz der Vorjahre anknüpfen.

## Gefragte Lagen.

Die rechtsrheinische Büromarktzone Deutz konnte mit einem Anteil von knapp 30 Prozent ebenso wie im Vorjahreszeitraum Platz 1 belegen. Durch eine Großvermietung von circa 20.000 m<sup>2</sup> konnte die Büromarktzone Zollstock (12 Prozent) südlich der Kölner Innenstadt den 2. Platz belegen. Auf Platz 3 rangieren die Büromarktzone Ehrenfeld/ Braunsfeld und Neustadt Nord (je 7 Prozent). Innerhalb der Innenstadt konnten nach der Neustadt Nord die Altstadt Nord (4,5 Prozent) sowie der Mediapark (2,7 Prozent) die größten Flächenabnahmen realisieren.

---

## Großvermietungen.

---

**Bundesamt mietet  
20.000 m<sup>2</sup> im  
Bestand an**

**STRABAG AG baut  
17.000 m<sup>2</sup> für eigene  
Firmenzentrale**

---

## Standort Deutz.

---

**mit 30 % auf Platz 1**



---

## Leerstand.

---

378.200 m<sup>2</sup>  
ca 4,8 %

## Angebot.

Durch die gute Vermietungsleistung des ersten Halbjahres sank der Leerstand weiter analog des Vorjahrestrends auf nun 378.200 m<sup>2</sup> (1. Halbjahr 2016: 443.500 m<sup>2</sup>). Damit verringerte sich der Leerstand um weitere 14,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und sinkt seit 2010 weiter konstant. Im ersten Halbjahr 2017 hat die Stadt Köln zum ersten Mal das kritische Leerstandsniveau und die damit wichtige Fluktuationsreserve von 5 Prozent unterschritten. Ein unterschreiten dieser Grenze ist für einen Wirtschaftsstandort als nachteilig anzusehen, da sowohl für lokale Unternehmen als auch für neue Standortansiedlungen nicht genügend Flächen zur Verfügung stehen. Hier ist die Stadt Köln in Form der Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren und Gebietsausweisungen gefragt. Abhilfe können in Zukunft die Entwicklungsgebiete Mülheim Süd und Deutzer Hafen schaffen.

Durch das reduzierte Angebot ist bereits jetzt eine Mietpreissteigerung sichtbar. Dabei zeigt sich ein deutlicher Unterschied zwischen den Größenklassen. Flächensuchende unter 1.000 m<sup>2</sup> finden eine ausreichende Anzahl an Mietobjekten vor. Ab 1.000 m<sup>2</sup> ist die Auswahl im gesamten Stadtgebiet an Immobilienalternativen deutlich eingeschränkter, vor allem dann, wenn der Nutzer seinen Flächenbedarf auf einer Etage abbilden möchte und einen höheren Objektstandard erwartet. Flächennachfragen weit über 5.000 m<sup>2</sup> treffen auf einen Immobilienmarkt mit fast 0-Leerstand. In dieser Größenklasse gibt es nur noch eine Handvoll Bestandsimmobilien, die auch verfügbar sind. Hier müssen sich suchende Unternehmen auf längere Vorlaufzeiten für die Anmietung von Großflächen einstellen.



## Durchschnitts- und Spitzenmiete.

Die Durchschnittsmiete verzeichnet erwartungsgemäß eine steigende Entwicklung. Die höhere Anzahl an Neubauvermietungen im Stadtgebiet beeinflusste diesen Trend positiv. Die Durchschnittsmiete liegt nun bei 12,33 EUR/ m<sup>2</sup> (1. Halbjahr 2016: 11,49 EUR/ m<sup>2</sup>). Die Spitzenmiete konnte aus denselben Gründen ebenfalls weiter anziehen. Diese liegt im 1. Halbjahr 2017 bei 21,42 EUR/ m<sup>2</sup> (1. Halbjahr 2016: 20,00 EUR/ m<sup>2</sup>). Spitzenmieten wurden im Kölnturm, Gerling Quartier, in einem hochwertigen Loftprojekt im Belgischen Viertel sowie im Rheinauhafen erzielt. Die Höchstmiete liegt bei 22,50 EUR/ m<sup>2</sup> (1. Halbjahr 2016: 21,60 EUR/ m<sup>2</sup>) und konnte in einem 413 m<sup>2</sup> großen Büro im Kölnturm erzielt werden.

## Bautätigkeit.

Derzeit befinden sich circa 130.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau (1. Halbjahr 2016: 185.000 m<sup>2</sup>). Zwar liegt dieser Wert deutlich unter dem Vorjahr, da einige Projekte fertiggestellt werden konnten, befindet sich aber auf dem Niveau von 2015. Die Vermietungsquote der Flächen im Bau liegt bei knapp 60 Prozent. Weitere 23 Prozent der im Bau befindlichen Flächen werden derzeit aktiv mit Mietinteressenten verhandelt und in 2017 vermietet werden.

Aktuell befinden sich 13 Projekte (Vorjahreszeitraum: 27) mit circa 55.000 m<sup>2</sup> Büroflächenleerstand im Bau. Die Durchschnittsmiete dieser Projekte liegt bei 15,00 EUR/ m<sup>2</sup> (Vorjahreszeitraum: 15,85 EUR/ m<sup>2</sup>) und die durchschnittlichen Nebenkosten bei 3,00 EUR/ m<sup>2</sup>. Der Anteil an eigengenutzten Immobilien ist mit circa 82.500 m<sup>2</sup> (knapp 64 Prozent) deutlich höher als im Vorjahreszeitraum (1. Halbjahr 2016: 68.000 m<sup>2</sup>).

Zu den aktuellen Bauprojekten zählen vor allem die Projekte Neubau-Strabag (17.000 m<sup>2</sup>), One Cologne (13.500 m<sup>2</sup>), Kaiserhof (ca. 12.350 m<sup>2</sup>), Neubau der FHöV (ca. 12.600 m<sup>2</sup>), KölnCubus Süd (ca. 11.000 m<sup>2</sup>) sowie der Neubau für die GAG Köln (ca. 9.700 m<sup>2</sup>). In 2017 werden circa 42.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt. Dabei liegt der Vermietungsstand in Sanierungsobjekten bei 25 Prozent und in Neubauten bei 90 Prozent.

## Mieten.

max. 22,50 EUR/ m<sup>2</sup>  
Ø 12,33 EUR/ m<sup>2</sup>

## Bautätigkeit.

130.000 m<sup>2</sup> im Bau  
60 % bereits vermietet



# Ausblick.

---

## Laufzeiten.

---

Ø 5,33 Jahre

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

---

## Prognose.

---

300.000 m<sup>2</sup>  
Gesamtjahresergebnis

## Mietvertragslaufzeiten stabil.

Seit Erhebungsbeginn der Mietvertragslaufzeiten in 2008 durch Larbig & Mortag konnte erstmals ein deutlicher Anstieg der durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit über fünf Jahren registriert werden. Insgesamt ist die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit in Köln von 4,88 Jahre auf 5,33 Jahre angestiegen. Dies ist der Entwicklung des Büroimmobilienmarktes hin zum Vermietermarkt sowie durch die höhere Anzahl an Mietvertragsabschlüssen in Neubauten geschuldet. Lange Laufzeiten von 10 Jahren und mehr werden durch das knappe Angebot vermehrt bei größeren Vermietungen abgeschlossen. Bei Mietflächen von unter 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche lag die durchschnittliche Mietlaufzeit im ersten Halbjahr 2017 bei 4,6 Jahren (Vorjahr: 4,1). Bei Vermietungen jenseits der 5.000 m<sup>2</sup> planen die Büronutzer eher langfristig; die durchschnittliche Laufzeit lag hier bei 11,3 Jahren (Vorjahr: 13,3).

## Ausblick 2017.

Die Büromakler von Larbig & Mortag gehen davon aus, dass das Gesamtjahresergebnis bei knapp 300.000 m<sup>2</sup> liegen wird. Durch das gute Halbjahresergebnis und die Anzahl an konkreten Mietgesuchen von über 5.000 m<sup>2</sup> wird das Gesamtjahresergebnis über dem 10-Jahrestrend (ca. 284.700 m<sup>2</sup>) liegen. Darüber hinaus tragen die günstigen konjunkturellen Rahmenbedingungen in Deutschland und Nordrhein-Westfalen zum positiven Büromarktwachstum bei. Die Durchschnittsmiete und die Spitzenmiete werden weiter auf Grund der wachsenden Anzahl an Vermietungen in Neubauten zunehmen. Die Anzahl an Projektvermietungen wird durch die gute Gesamtsituation ansteigen. Aktuell stehen viele gute Projekte auf dem Büroimmobilienmarkt zur Verfügung und werden durch zahlreiche Nachfrager geprüft. Mit einer Entspannung der knappen Angebotssituation wird erst in den Jahren 2019 und 2020 gerechnet.



# Service.

## Neu bei Larbig & Mortatg.

Im Kern dreht sich alles um die Wertentwicklung und Wertstabilität Ihrer Immobilie. Als Landlord Representation, oder auch Eigentümervertretung, werfen wir einen ganzheitlichen und stets objektiven Blick auf Ihre Immobilie. Wichtig ist, dass der eingeschlagene Weg, die Strategie, sich konsequent am Markt orientiert. Das gilt für jede Phase, in der sich Ihre Immobilie befindet, für jede Assetklasse und Eigentümerstruktur. Der Aufbau lokaler Marktkenntnis und ein unmittelbarer, stetiger Einblick in das Marktgeschehen bindet große Ressourcen, die den Eigentümern und vielen Anlagemanagern nicht zur Verfügung stehen.

Diese umfassenden Dienstleistungen bieten wir im Rahmen von Lead-Makler-Aufträgen oder Alleinvermarktungsmandaten an. Aber auch nach erfolgreichem Projektabschluss, nach der Vermarktung Ihrer Objekte, sind wir weiterhin für Sie und Ihre Mieter da.

## Unsere Leistungen.

Wir bieten Ihnen eine umfangreiche Betreuung rund um Ihre Immobilie an, die unter anderem folgendes umfasst:

- Ein zentraler Ansprechpartner
- Vertretung der Eigentümer im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen
- Eigentümervertretung gegenüber Behörden, Mietern, Dienstleistern und Dritten
- Begleitung und Beratung bei An- und Verkauf
- Überwachung, Steuerung und Koordination von Dienstleistern
- Durchführung und Begleitung von Mietvertragsverhandlungen
- Detaillierte Markt- und Standortanalysen durch fundiertes Research sowie Marktkenntnis
- Regelmäßiges Markt- und Aktivitätenreporting nach individuellen Anforderungen

## Kontakt.

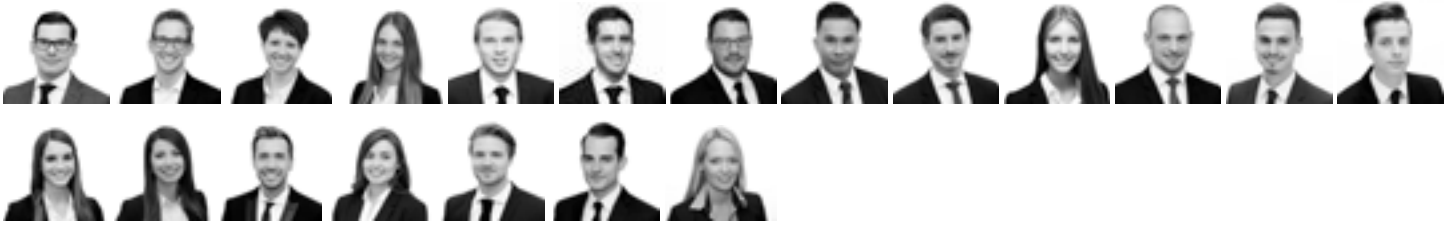
Sprechen Sie uns  
gerne hierzu an:

**0221 998 997 0**

---

## Unser Team.

---



v.l.n.r.: Markus Larbig, Uwe Mortag, Marleen Biermann, Desirée Nuß, Simon Nuß, Steffen Gühr, Hendrik Heßlenberg, Michèl Messmer, Jan Seidenfaden, Maxi Schüller, Florian Langer, Mike Lion, Max Verwick, Sabina Hodovic, Ebru Karahan, Frederik Kirchhoff, Stefanie Pinto, Steffen Brücker, Maximilian Drost, Monique Koch.

---

## 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 Flächengesuche verstanden. Dabei werden sowohl die Anfragen von potentiellen Mietern als auch solche von Eigennutzern berücksichtigt, denen eine nachhaltige Anmietungsabsicht unterstellt wird.

### Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller im jeweiligen Kalenderjahr registrierten vermieteten, verkauften, verpachteten oder verleasteten 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

**larbig-mortag**  
.de

### 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 Bilder wurden uns teilweise von den Eigentümern der Liegenschaften zur Verfügung gestellt. 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.