

# Büromarktbericht Köln

2008





## Der Wirtschaftsstandort

Mit über einer Million Einwohnern ist die Stadt Köln nicht nur die größte Stadt am Rhein, sondern auch die viertgrößte Stadt Deutschlands. Die Stadt Köln repräsentiert eine weltoffene und multikulturelle Metropole.

Die zentrale Lage in Mitteleuropa und die hervorragende Anbindung an das nationale und internationale Verkehrsnetz, bieten eine optimale Ausgangslage für jegliche Unternehmen. Ein gut ausgebautes Autobahnnetz, der Flughafen Köln-Bonn, das hervorragende Eisenbahnnetz mit zwei ICE Bahnhöfen in der Innenstadt und Köln Deutz, sowie der zweitgrößte Binnenhafen Deutschlands bilden die Grundlagen für den Wirtschaftsstandort.

Die Branchenverteilung in Köln ist seit Jahren unverändert vielseitig. Der Dienstleistungssektor bildet gemeinsam mit Handel, Versicherungen, Finanzen und Automobilindustrie die Eckpfeiler der Kölner Wirtschaft.

Darüber hinaus ist die Domstadt nach wie vor ein Medienzentrum. Firmen wie RTL, WDR, VOX, Microsoft und EA Sport sind nur einige Beispiele aus diesem Bereich.

Die Kölner Messe ist international führend. Für 25 Branchen werden Weltleitmessen durchgeführt. Jedes Jahr finden rund 70 Fachmessen statt, die von über 2,3 Millionen Interessenten besucht werden.

Das Stadtleben wird weiterhin durch die insgesamt rund 70.000 Studierenden der renommierte Universität zu Köln, sowie zwölf weiteren Hochschulen, geprägt.



## Der Büroflächenmarkt

### Erneut hohe Vermietungsleistung erzielt

Der Kölner Büroflächenmarkt blieb auch im Jahr 2008 lebhaft. Das gute Gesamtjahresergebnis von ca. **280.000 m<sup>2</sup>** vermieteter Bürofläche unterstreicht erneut die starke Stellung Kölns als Wirtschaftsstandort in NRW und Deutschland. Dies stellte die Domstadt zum dritten Mal in Folge seit 2006 unter Beweis.

Im Bereich von 150 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup> konnten die meisten Vermietungen registriert werden. Dabei ist besonders im Kölner Innenstadtbereich eine erhöhte Nachfrage zu verzeichnen. Büroflächen mit hochwertiger Ausstattung wurden verstärkt nachgefragt und konnten in einem kurzen Zeitraum vermittelt werden.

Die Vermietungsleistung wurde maßgeblich durch drei Großvermietungen beeinflusst. Die AXA Service AG mietete ca. 15.000 m<sup>2</sup> Bürofläche an, der WDR ca. 7.500 m<sup>2</sup> und an die internationale Rechtsanwaltskanzlei CMS konnten ca. 6.500 m<sup>2</sup> vermietet werden.

Wie auch im Jahr 2007 war der Dienstleistungssektor die stärkste Nachfragegruppe. Hier haben die Beratungsgesellschaften den größten Anteil beigesteuert. Im Bereich der Personaldienstleistungen und Zeitarbeitsfirmen konnte eine erhöhte Nachfrage in den ersten drei Quartalen des Jahres 2008 notiert werden.



# Der Büroflächenmarkt

## Leerstand leicht gesunken

Durch die bis in das 3. Quartal zu verzeichnende hohe Nachfrage nach wertigen Büroflächen konnten diese innerhalb kurzer Zeit vermarktet werden. Die Kölner Innenstadt weist derzeit sogar einen Mangel an hochwertigen kleinen Büroflächen auf.

Im gleichen Jahreszeitraum wurden weniger Projekte fertig gestellt, so dass der **Leerstand** insgesamt leicht gesunken ist und derzeit bei ca. **8,5 Prozent** liegt.

Weiterhin problematisch sind die Sockelbestände an veralteten, kaum noch marktfähigen Büroflächen.

## Spitzenmiete weiter gestiegen

In Teilbereichen der Stadt Köln konnten nach wie vor Mieten auf hohem Niveau erzielt werden. Hierzu zählen insbesondere der Rheinauhafen, die Innenstadt und der Mediapark.

Ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Vermietungen zu Spitzenmieten wurde im Rheinauhafen erreicht. Die neu erbauten Krankenhäuser stehen hierbei im Mittelpunkt und konnten Mieten von 21,50 EUR/ m<sup>2</sup> erzielen. Aber auch Nischenprodukte mit hochwertiger Ausrichtung sind in Köln begehrt. So konnte das „Alte Eichamt“ gegenüber des Mediapark mit Preisen über 23,50 EUR/ m<sup>2</sup> vermietet werden.

Die gewichtete **Spitzenmiete** in Köln ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen und lag für das Jahr 2008 bei **21,50 EUR/ m<sup>2</sup>**.







## Die Neubautätigkeit

Die Neubautätigkeit hat in den vergangenen zwei Jahren deutlich zugenommen. Der Bau diverser Großprojekte konnten im Jahr 2008 einen Baubeginn vermelden. Mit **über 300.000 m<sup>2</sup>** im Bau befindlicher Bürofläche konnte ein neuer Rekord erzielt werden. Bei den meisten Projekten ist allerdings erst im Laufe des Jahres 2009 mit einer Fertigstellung zu rechnen.

Die derzeitige Neubautätigkeit ist für den Kölner Büroimmobilienmarkt positiv zu bewerten, da die Anzahl moderner Mietflächen steigt und die Attraktivität des Standort Kölns erheblich verbessert wird.

Aktuell im Bau befindliche Projekte	m <sup>2</sup>	Fertigstellung
Ruehallen	136.000	Mitte 2009
Cologne Oval Offices	29.600	Mitte 2009
Dominium	17.800	Anfang 2009
Kranhaus 1	16.000	Ende 2008
Kranhaus Plus	16.600	Anfang 2009
Westgate	15.500	Mitte 2010
21st	14.000	Ende 2008
DEG Hauptverwaltung	12.325	Ende 2008
RheinartOffice	8.800	Mitte 2008
Alte Wagenfabrik	8.200	Anfang 2009
Dischhaus	8.200	Mitte 2008
Neubau Gereonstraße	6.500	Ende 2008
Halle 11	3.700	Anfang 2009

## Ausblick 2009

Auf Grund der weiterhin lebhaften Nachfrage und der stabilen Mietpreisentwicklung wird für das Gesamtjahr 2009, trotz schwieriger Rahmenbedingungen, ein weiterhin guter Vermietungsmarkt prognostiziert.

Eine deutliche Verminderung der Vermietungsleistung ist nicht zu erwarten. Dennoch wird auch in Köln die derzeitige Finanzkrise ihre Spuren hinterlassen. Wir erwarten im Zeitraum von April bis August 2009 eine leicht verminderte Nachfrage. Vereinzelt werden Branchen ihre Überlegungen bzgl. neuer Geschäftsräume zurückstellen und tragen somit zu einer Nachfrageverschiebung auf das 4. Quartal 2009 bei.

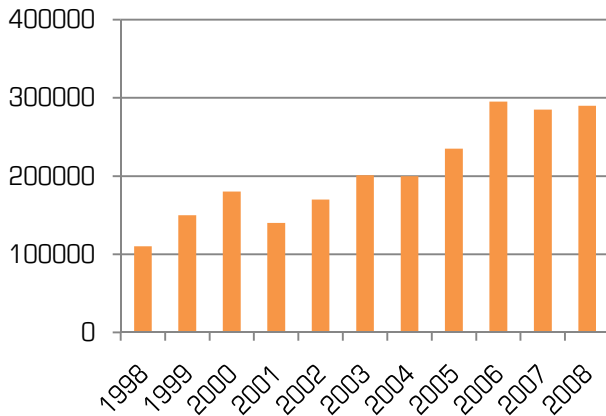
Im Vergleich zur Finanzmetropole Frankfurt am Main ist Köln aber aufgrund des breiten Branchenmix gut aufgestellt.

Die Leerstandsrate wird wegen der hohen Anzahl fertigzustellender Büroflächen und der verminderten Absorption von Büroflächen leicht steigen.

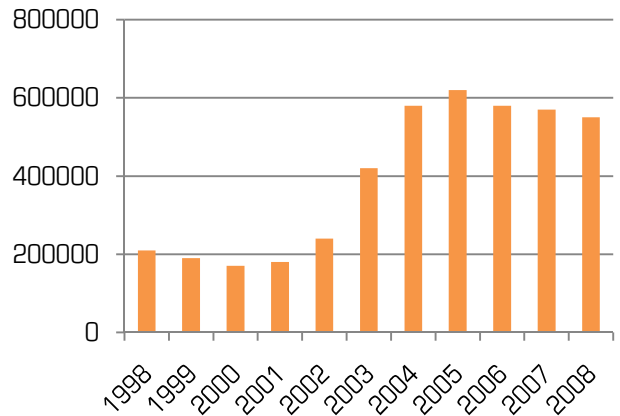


# Kurzüberblick 2008

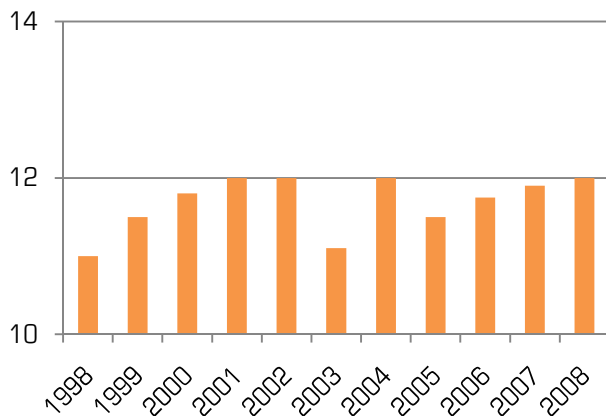
## Vermietungsleistung in m<sup>2</sup>



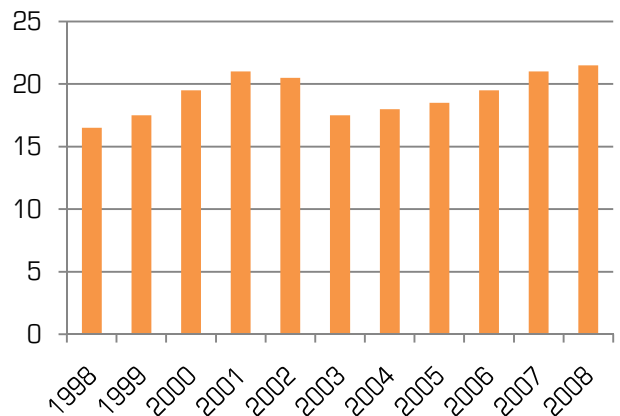
## Leerstand in m<sup>2</sup>



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



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



Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert und beruhen auf einschlägigen Markterfahrungen und Marktinformationen. Für evtl. auftretende Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung dieses Berichts ist nur nach Genehmigung durch die Larbig & Mortag Immobilien GmbH erlaubt. Titelbild: Dischhaus