



# Büromarktbericht Köln

2009



## Der Wirtschaftsstandort

995.400 Einwohner  
10,6% Arbeitslose

### Köln hat gute Voraussetzungen

Mit knapp einer Million Einwohnern ist Köln die viertgrößte Stadt Deutschlands. Ein gut ausgebautes Autobahnnetz, der Flughafen Köln-Bonn mit jährlich 9,7 Millionen Passagieren, das Eisenbahnnetz mit zwei ICE-Bahnhöfen sowie der zweitgrößte Binnenhafen Deutschlands sind Standortvorteile, welche die Domstadt auszeichnen.

Ein weiterer Pluspunkt ist der gesunde Branchenmix: Der Dienstleistungssektor sowie Handelsfirmen, Versicherungen, Bank- und Finanzinstitute sowie die Automobilindustrie bilden die Eckpfeiler. Darüber hinaus ist die Domstadt ein Medien- und IT-Zentrum: Firmen wie RTL, WDR, VOX, Microsoft und EA Sports sowie c/o Pop sind nur einige Beispiele aus diesem Bereich.

Die Kölner Messe ist international führend und bietet für 25 Branchen modernste Ausstellungsflächen. Jedes Jahr finden rund 70 Fachmessen mit über 2,3 Millionen Besuchern statt.

Die Stadt wird ferner von den rund 70.000 Studierenden der Universität sowie zwölf weiterer Hochschulen geprägt.

Auch bei weichen Faktoren wie einem umfassenden Kulturleben kann die Stadt punkten: Museen, Konzerte, Oper, Schauspiel, Musical-Dome und Lanxess-Arena sowie zahlreiche freie Theater und Kinos sorgen für ein reichhaltiges Angebot.



## Der Büroflächenmarkt

**Umsatz:**  
**220.000 m<sup>2</sup>**  
**- 21 %**

### Trotz Krise liegt Köln im Zehnjahrestrend

Im Jahr 2009 wurden mit ca. 220.000 m<sup>2</sup> etwa 21 Prozent weniger Büroflächen neu vermietet als im Vorjahr (2008: 280.000 m<sup>2</sup>). Die Gesamtvermietungsleistung liegt allerdings über dem Zehnjahresniveau (durchschnittlich ca. 207.000 m<sup>2</sup> pro Jahr). Verglichen mit anderen deutschen Bürostandorten ist die Vermietungsleistung stabil.

Mit ca. 51 Prozent aller Vermietungen liegt der Dienstleistungs- und Beratungssektor nach wie vor auf dem ersten Platz, gefolgt von den Branchen Medien/Werbung (ca. 18 Prozent), öffentliche Verwaltung (ca. 8,5 Prozent) und dem Gesundheitswesen (ca. 7,3 Prozent).

Köln kommt im Gegensatz zu vielen anderen deutschen Metropolen zugute, dass nicht eine bestimmte Branche, sondern viele unterschiedliche das Marktgeschehen prägen. Geht es einem Wirtschaftszweig schlecht, geht es nicht automatisch allen Firmen schlecht. Städte, die beispielsweise von Banken oder Automobilfirmen stark geprägt sind, mussten die Nachteile einer solchen Monostruktur in den vergangenen Monaten schmerzlich erfahren.

Der Bereich der Personaldienstleistungen/Zeitarbeitsfirmen erlebte in Köln, bedingt durch die Wirtschaftskrise, den deutlichsten Rückgang. Viele Firmen dieser Branche mussten schließen, Mitarbeiter entlassen und sich verkleinern sowie Nachmieter suchen. Gegen Ende des Jahres 2009 war allerdings erkennbar, dass sich die Situation für viele Unternehmen wieder besserte.





## Der Büroflächenmarkt

Das Gesamtergebnis wurde maßgeblich durch Vermietungen zwischen 500 und 2.000 m<sup>2</sup> beeinflusst. Vertragsabschlüsse mit über 10.000 m<sup>2</sup> wurden nicht realisiert. Der größte Vertrag war mit etwa 8.000 m<sup>2</sup> die Anmietung vom Verband der privaten Krankenversicherung (PKV).

Flächengröße	Mieter
8.000 m <sup>2</sup>	PKV
7.300 m <sup>2</sup>	öffentliche Verwaltung
7.000 m <sup>2</sup>	öffentliche Verwaltung
6.500 m <sup>2</sup>	Scor AG
6.000 m <sup>2</sup>	Bull/ Pironet
6.000 m <sup>2</sup>	Versicherungsverein
5.300 m <sup>2</sup>	Wirtschaftsprüfer
5.000 m <sup>2</sup>	Verlagsgruppe Lübbe
4.400 m <sup>2</sup>	RTL
3.600 m <sup>2</sup>	abcfinance GmbH
3.500 m <sup>2</sup>	cologne on pop GmbH
3.400 m <sup>2</sup>	MDK Nordrhein
2.500 m <sup>2</sup>	Regionalverkehr Köln
2.300 m <sup>2</sup>	GUS Group AG
2.200 m <sup>2</sup>	Clever Bridge AG
2.100 m <sup>2</sup>	McFit GmbH
2.000 m <sup>2</sup>	Pixelpark AG

Darüber hinaus sind die Flächenabnahmen von ca. 7.300 m<sup>2</sup> durch das Land NRW, ca. 7.000 m<sup>2</sup> durch die Stadt Köln und ca. 6.500 m<sup>2</sup> durch die Scor AG zu nennen.

Im Größenbereich ab 2.000 m<sup>2</sup> wurden weitere 13 Vermietungen mit insgesamt ca. 48.000 m<sup>2</sup> realisiert. Ebenso wie im Vorjahr entfiel der größte Teil der neuen Mietverträge auf Flächen mit bis zu 500 m<sup>2</sup>. Hier fanden über 220 Transaktionen statt. Büros zwischen 200 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup> bilden damit nach wie vor den Sockel des Kölner Büroimmobilienmarktes.

Grundsätzlich war 2009 ein Trend zu B-Lagen und gut ausgestatteten Büroflächen spürbar: scheinbar führte die Krise dazu, dass man bei Neuanmietungen auf Extravaganz verzichtet. So gab es kaum Mietvertragsabschlüsse im Premiumsegment. Hierunter leiden insbesondere die Kölner Innenstadt sowie der Rheinauhafen.



## Der Büroflächenmarkt

### Mieten:

max. 19,00 EUR/ m<sup>2</sup>

Ø 11,20 EUR/ m<sup>2</sup>

### Spitzen- und Durchschnittsmieten gesunken

Im Premiumsegment wurden kaum Flächen vermittelt. Nachdem im Jahr 2008 die gewichtete Spitzenmiete auf einem Niveau von 21,50 EUR/ m<sup>2</sup> lag, sank diese 2009 unter dem allgemeinen Druck des wirtschaftlichen Umfelds um 12 Prozent auf ca. 19,00 EUR/ m<sup>2</sup>. Diese Miete wird ausschließlich für kleinere, innerstädtischen Büroetagen mit weniger als 500 m<sup>2</sup> Fläche bezahlt. Die Anmietung von ca. 5.000 m<sup>2</sup> einer bundesweiten Wirtschaftsprüfungskanzlei im Rheinauhafen kann als Ausnahme registriert werden. Die Miethöhe wird sich aufgrund der exklusiven Lage im Hochpreisniveau ansiedeln.

Das Geschäftsjahr 2009 war geprägt von Entscheidungsverlagerungen sowie einem Anstieg der Büronutzer, die einen Nach- oder Untermieter suchen. Durch die erhöhte Anzahl an Untermietflächen finden suchende Unternehmen ein größeres Potential an vergünstigten oder subventionierten Mietobjekten. 2009 ist die Summe der gewährten Incentives leicht gestiegen. Daraus resultierend konnte in diesem Bereich eine erhöhte Nachfrage verzeichnet werden.

Insgesamt ist die Durchschnittsmiete auf ca. 11,20 EUR/ m<sup>2</sup> gefallen.

# Der Büroflächenmarkt

## Laufzeiten:

Ø 4,7 Jahre

### Laufzeiten stabil

Die durchschnittliche Anmietungsdauer in Köln beträgt 4,7 Jahre. Die Mehrzahl der Verträge wird für 3 bis 5 Jahre geschlossen. Dabei ist festzustellen, dass viele Firmen wegen allgemeiner Planungsunsicherheiten flexibel bleiben wollen und häufiger sogar Mietverträge mit Laufzeiten unterschreiben, die unter drei Jahren liegen. Einige mittelständische Firmen, Unternehmen aus dem Gesundheitswesen und Verbände sowie öffentliche Einrichtungen können aber dennoch langfristig planen, so dass 2009 auch Vertragsabschlüsse von 10 Jahren realisiert wurden und weiterhin zu erwarten sind.

## Leerstand:

670.000 m<sup>2</sup>  
9,1 %

### Leerstand gestiegen

Der Leerstand hat sich 2009 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Grund: es wurden vergleichsweise wenig Büros neu vermietet, gleichzeitig wurden viele neue Flächen fertiggestellt. Der Leerstand liegt bei ca. 670.000 m<sup>2</sup> und entspricht 9,1 Prozent. Damit hat sich der Leerstand gegenüber dem Vorjahr um ca. 0,6 Prozent erhöht (2008: 8,5 Prozent).

Weiterhin problematisch ist der hohe Sockel veralteter, unsanierter und damit kaum vermittelbarer Büroflächen. Ein Abbau ist hier nur durch Revitalisierungen oder Projektentwicklungen möglich.

Der Gesamtbestand der Kölner Büroflächen liegt bei etwa 7,4 Mio. m<sup>2</sup>. Verlässliche Zahlen gibt es nicht, da in Köln keine Vollerhebung durchgeführt wurde.

## Projektierungen:

683.000 m<sup>2</sup>

### Neue Projekte kaum angestoßen

Die Zahl der geplanten Büroflächen bleibt weiterhin hoch. Im Jahr 2009 sind aber kaum neue Projekte hinzugekommen. Die wichtigsten Projektierungen sind das MaxCologne, das Westgate und das COO. Die größten Quartierprojekte bilden das Gerling-Quartier sowie das Carlswerk.

Aktuelle Projekte	m <sup>2</sup>
Airportcity Cologne	120.000
Büropark Mercedes-Allee	65.000
MaxCologne	45.000
Carlswerk	40.000
Gerling Quartier	37.500
Cologne Oval Office	30.000
Westgate	21.000
Alte Wagenfabrik	8.200
Konrad-Adenauer-Ufer 41-45	5.700
Poller Kirchweg 101	3.700



## Ausblick 2010

### Verhalten optimistischer Ausblick für 2010

Das Geschäftsjahr 2009 hat gezeigt, dass Köln trotz Wirtschaftskrise über einen robusten Büroimmobilienmarkt verfügt. Die krisenbedingte schwächere Nachfrage verbunden mit den ausbleibenden Großvermietungen, die in den Jahren 2005 bis 2007 der Domstadt herausragende Vermittlungsergebnisse bescherten, führten die Domstadt wieder auf ein normales Vermittlungsniveau zurück. Im Zehnjahresvergleich sind die 220.000 m<sup>2</sup> vermittelte Bürofläche ein gutes Ergebnis. Andere Bürostandorte mussten 2009 stärkere Einbußen hinnehmen.

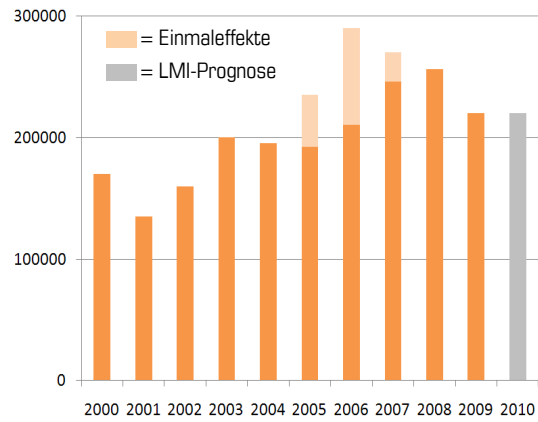
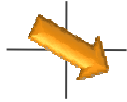
Auch im laufenden Jahr ist nicht damit zu rechnen, dass Flächen mit über 10.000 m<sup>2</sup> vermittelt werden. Derzeit ist zwar eine kleinere Anzahl an Gesuchen in dieser Größenordnung bekannt, ob diese 2010 realisiert werden, ist ungewiss. Daher kann die Prognose für 2010 mit einem leicht positiven Trend gegenüber 2009 getätigt werden. Dies resultiert auch aus dem Umstand, dass 2009 eine Vielzahl von Expansionsentscheidungen vertagt wurden. Das hohe Niveau von 2007 und 2008 wird allerdings nicht erreicht werden. Im statistischen Mittel der letzten 10 Jahre wird Köln weiterhin ein solides Ergebnis von über 220.000 m<sup>2</sup> erzielen.

Die Durchschnittsmieten könnten 2010 leicht nachgeben, da der überwiegende Teil der Vermietungen im mittleren und niedrigen Preissegment getätigt werden. Die absolute Anzahl an Vermietungen zu Spitzenmieten wird sinken, so dass diese bei der Durchschnittsmiete kaum Berücksichtigung finden werden.

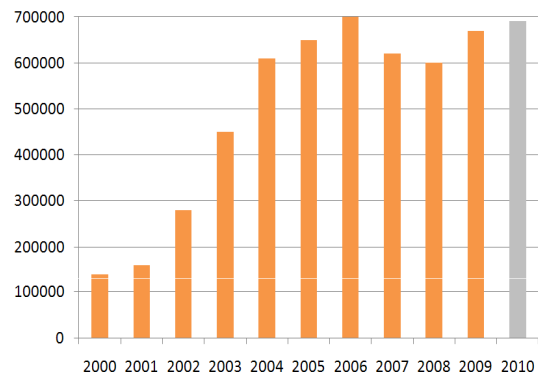
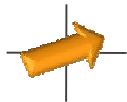


# Kurzüberblick 2009

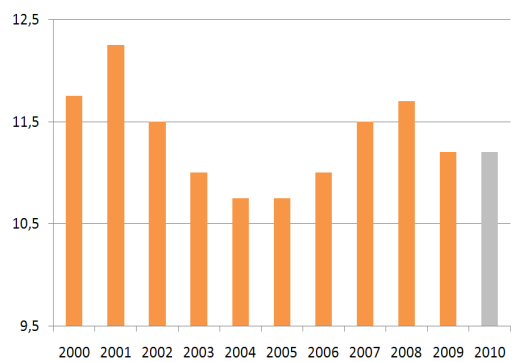
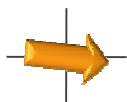
**Vermietungsleistung**  
gesunken



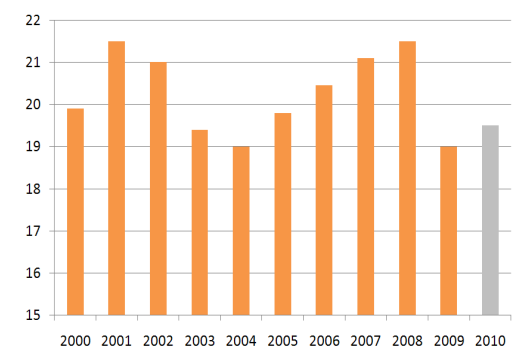
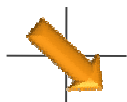
**Leerstand**  
leicht gestiegen



**Durchschnittsmieten**  
leicht gesunken



**Spitzenmieten**  
deutlich gesunken





## Definitionen und Begriffserklärungen

### Büroflächen

Als Büroflächen gelten alle Flächen, auf denen typische Schreibtischtätigkeiten durchgeführt werden können und die auf dem Büroflächenmarkt angeboten, also vermietet oder verkauft werden. Hierzu zählen alle Flächen, welche selbständig 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.

### Leerstand

Der Leerstand in Köln wird als Summe aller fertiggestellten Flächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind beziehungsweise für Vermietung, Untervermietung oder zum Verkauf angeboten werden, verstanden. Diese Flächen müssen sich mindestens im Bau befinden, zudem muss die Möglichkeit bestehen, 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 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 grafisch gesondert dargestellt.

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: Etrium

