

Büromarktbericht
Köln 2010





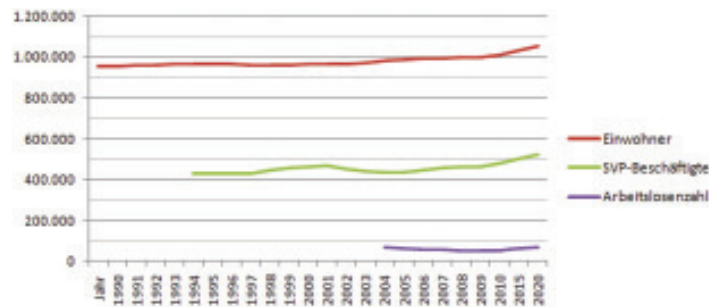
Der Wirtschaftsstandort

1.000.298 Einwohner
10,8 % Arbeitslose

Stadt Köln zeigt positive Tendenzen

Erstmals überschreitet die Einwohnerzahl der Stadt Köln seit 1974 wieder die Milliongrenze (Juni 2010: 1.000.298). Bemerkenswert dabei ist, dass dies nicht aus einem Flächenwachstum hervorgeht. Damit kräftigt die Stadt Köln deutlich ihre Position nicht nur als größte Stadt am Rhein, sondern auch als viertgrößte Stadt Deutschlands.

Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen zeigte in 2010 einen erfreulichen Trend. Mit weniger als 1.250 nahm die Zahl um 17,2 Prozent ab (2009 gemäß IHK: 1.449). Zusätzlich stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Köln weiter an und die Arbeitslosenquote war in 2010 rückläufig im Vergleich zu den Vorjahren.



Die Branchenverteilung in Köln ist seit Jahren unverändert vielseitig. Der Dienstleistungssektor bildet gemeinsam mit Handel, Versicherungen, Finanzen und der Automobilindustrie die Eckpfeiler der Kölner Wirtschaft. Darüber hinaus ist die Domstadt nach wie vor ein Medienzentrum. Firmen wie RTL, WDR, VOX, Microsoft und EA Sports sind nur einige Beispiele aus diesem Bereich.

Aufschwung in der Domstadt spürbar

Der Kölner Büroimmobilienmarkt zeigt sich 2010 nach der Krise von 2008 und 2009 lebendig. Der positive Trend aus dem 1. Halbjahr 2010 konnte auch im 2. Halbjahr fortgesetzt werden und führte in Summe zu einem guten Jahresergebnis mit 271.000 m² vermieteter Bürofläche.

Dies entspricht einer Steigerung von 19 Prozent gegenüber dem Vorjahresergebnis 2009. Das Ergebnis liegt mit ca. 24 Prozent über dem Zehnjahrestrend (ca. 207.000 m²).



Der Büroflächenmarkt

Umsatz
271.000 m²
+19 %

Diese Steigerung der Vermietungsleistung lässt sich auch mit den Zahlen der Firmeninsolvenzen und der Zahl der Beschäftigten in Köln, welche beide positive Signale setzen, begründen. Es ist auch festzustellen, dass die suchenden Unternehmen einen konkreten Flächenbedarf haben und diesen auch kurzfristig befriedigen wollen. Die Zeit der Entscheidungsverlagerungen auf Grund der allgemeinen Unsicherheit in der wirtschaftlichen Entwicklung ist vorbei.

Die breite Unternehmenslandschaft und typische Branchendurchmischung bot auch in 2010 erneut eine stabile Grundlage für den Büromarkt Köln. Mit 38,2 Prozent aller Vermietungen liegt der Bereich der unternehmensbezogenen Dienstleister nach wie vor auf dem ersten Platz, gefolgt von den Branchen Beratung (ca. 25,1 Prozent), Medien/Werbung (ca. 12,5 Prozent), Versicherung (ca. 8,4 Prozent) und der öffentlichen Verwaltung (ca. 6,2 Prozent).

Die Untersuchung der Vermietungen nach Größenklassen hat ergeben, dass weiterhin keine Großvermietung über 10.000 m² Bürofläche erfolgt ist. Der größte Abschluss ist mit der Anmietung der Firma Energiebau Solarstromsysteme GmbH von insgesamt ca. 9.000 m² erfasst worden.

Darüber hinaus sind die Flächenabnahmen von ca. 7.800 m² durch die Reclay GmbH, ca. 6.300 m² durch den Deutschen Hausärzterverband und von ca. 6.130 m² durch die Allianz Versicherung zu nennen.

Des Weiteren wurden in dem Größenbereich ab 2.000 m² weitere 25 Vermietungen mit ca. 62.000 m² realisiert (2009: 13 Vermietungen mit ca. 48.000 m²). Gemessen an der Anzahl der Vermietungen lag das Marktsegment unter 500 m² erneut deutlich vorn. Hier konnten über 440 Transaktionen ermittelt werden.

Der Büroflächenmarkt

keine Vermietung
über 10.000 m²



Büros zwischen 200 m² und 500 m² bilden somit nach wie vor den Sockel des Kölner Büroimmobilienmarktes.

Der Trend zu B-Lagen aus 2009 wurde in 2010 durch eine Vielzahl von Anmietungen im Innenstadtbereich relativiert.

Mietvertragsabschlüsse im Premiumsegment konnten vermehrt registriert werden, befinden sich aber noch nicht auf dem Niveau von 2008.

Hierunter leiden insbesondere die fertiggestellten Büroobjekte im Premiumbereich sowie die Vorvermarktung der diversen hochwertigen Büroprojekte in Köln.

Flächengröße	Mieter
9.000 m ²	Energiebau GmbH
7.800 m ²	Reclay GmbH
6.300 m ²	Dt. Hausärzterverband (LMI)
6.130 m ²	Allianz Versicherung
5.251 m ²	BLD Rechtsanwälte (LMI)
4.500 m ²	LH Bundeswehr
4.000 m ²	Phillip Morris
3.500 m ²	Bezirksrathaus Ehrenfeld
3.300 m ²	EMI Music
3.000 m ²	Boston Consulting Group
3.000 m ²	Bildungsverlag Eins (LMI)
2.740 m ²	Medical Center Cologne
2.500 m ²	Häuser KG
2.366 m ²	IMCD Deutschland
2.340 m ²	Allianz Global Corporate
2.255 m ²	it.NRW
2.023 m ²	pronova BKK

Spitzenmieten leicht gestiegen, Durchschnittsmieten gesunken

Abschlüsse in Bürogebäuden der Premiumklasse finden nach wie vor selten statt. Einige wenige Immobilien im hochpreisigen Segment konnten durch eine marktgerechte Preispolitik gute Vermietungsergebnisse erzielen. Diese Vermietungen fanden überwiegend im Bereich unter 500 m² statt. Somit konnte die Spitzenmiete auch in 2010 die 20-EUR-Grenze nicht überschreiten. Die gewichtete Spitzenmiete konnte leicht zulegen und liegt bei 19,50 EUR/ m² (2009: 19,00 EUR/ m²).

Andererseits ist die Durchschnittsmiete deutlich gesunken und liegt nun bei 10,71 EUR/ m² (2009: 11,20 EUR/ m²). Diese Reduzierung um ca. 4,4 Prozent ist mit der erhöhten Anzahl an Vermietungen über 2.000 m² in B-Lagen mit günstigen Mietpreisen zu begründen. Knapp 47 Prozent aller Vermietungen wurden im Bereich der B-Lagen registriert.

Durchschnittsmietpreise nach m ²	
50-200 m ²	10,31 EUR/ m ²
200-500 m ²	10,48 EUR/ m ²
500-1.000 m ²	10,56 EUR/ m ²
1.000-3.000 m ²	10,68 EUR/ m ²
>3.000 m ²	11,53 EUR/ m ²

Der Büroflächenmarkt

Mieten
max. 19,50 EUR/ m²
Ø 10,71 EUR/ m²

Nach Lagen:	m ²	%	Ø EUR/ m ²
Innenstadt	91.234,60	33,66%	11,73 €
Rheinauhafen	17.781,00	6,56%	17,73 €
Lindenthal	4.152,90	1,53%	11,34 €
Ehrenfeld	56.490,00	20,84%	9,20 €
Bayenthal/Zollstock	21.782,20	8,04%	10,61 €
Marsdorf	5.060,00	1,87%	7,70 €
Rodenkirchen	5.260,00	1,94%	9,74 €
Chorweiler	934,00	0,34%	8,83 €
Nippes	3.337,52	1,23%	8,44 €
Deutz	16.374,00	6,04%	11,93 €
Mülheim	7.099,00	2,62%	9,68 €
Kalk	4.237,08	1,56%	8,87 €
Poll	1.180,00	0,44%	8,75 €
Porz	36.100,70	13,32%	9,29 €

Die Anzahl an Untermietflächen nahm im 2. Halbjahr 2010 wieder ab und drückte somit nicht mehr auf die Durchschnittsmieten. Auch die Summe der gewährten Incentives ist wieder leicht gesunken.

Die Analyse der Durchschnittsmieten nach Größenklassen zeigt, dass Großmieter neben längeren Laufzeiten auch im Schnitt höhere Mieten abschließen. Kleinere und mittlere Unternehmen schließen knapp unter dem Durchschnittsmietzins ab.

Mietvertragslaufzeiten leicht rückläufig

Laufzeiten
Ø 4,3 Jahre

Die durchschnittliche Vertragslaufzeit für neu abgeschlossene Büromietverträge in Köln betrug in 2010 ca. 4,3 Jahre und hat somit um 8,5 Prozent nachgegeben (2009: 4,7 Jahre). Die Mehrzahl der Verträge wurden zwischen 3 und 5 Jahren geschlossen.

Somit ist der Trend zu kürzeren Vertragslaufzeiten spürbar. Interessant dabei ist, dass die Laufzeiten bei Großvermietungen über 3.000 m² im Schnitt bei ca. 8 Jahren lag, wogegen Anmietungen im Bereich unter 200 m² mit durchschnittlichen Laufzeiten von ca. 3,3 Jahren abgeschlossen wurden.

Leerstand unverändert

Leerstand
673.000 m²
9,1 %

Der Leerstand hat sich gegenüber dem Vorjahresniveau kaum verändert. Dies resultiert aus der gestiegenen Vermietungsleistung und der bereits in 2009 fertiggestellten Bürogebäude. Der Leerstand liegt bei ca. 673.000 m² und entspricht ca. 9,1 Prozent (2009: 670.000 m²).

Der Leerstand in Köln konzentriert sich vor allem auf die Innenstadt, Ehrenfeld/Braunsfeld und Ossendorf. Hier wurden in 2010 auch knapp 60 Prozent aller Vermietungen realisiert. Bürostandorte wie Deutz, Mülheim oder Porz weisen dagegen im Vergleich einen geringeren Leerstand auf.



Weiterhin problematisch ist die hohe Anzahl des Sockelbestands an veralteten, kaum noch marktfähigen Büroflächen. Insbesondere Gebäude aus den Baujahren 1960 bis 1980 sind hier benachteiligt. Ein Abbau dieses Bestandes ist nur durch Revitalisierungen, gezielte Aufwertung oder Projektentwicklungen langfristig absehbar.

Als Gesamtbestand an Büroflächen in Köln wird ein Wert von ca. 7,4 Mio. m² angegeben (Grundlage: Studie „Immobilienwirtschaft in Köln/Bonn“ vom Juli 2010).

Kaum neue Projekte angestoßen - Zahl der Fertigstellungen gesunken

Die Anzahl der Projektierungen ist im Vergleich zum Vorjahresniveau deutlich um 46 Prozent gefallen (2009: 683.000 m²). Aktuell gibt es in Köln ca. 30 Bürohausprojekte mit ca. 440.000 m² Bürofläche, welche sich nur teilweise (19,4 Prozent) in der Realisierung befinden. Hier sind das MaxCologne sowie das Westgate als wichtigste Projekte zu nennen.

Bei ca. 18 Projekten kann eine Realisierung kurzfristig begonnen werden (ca. 341.000 m²). Darüber hinaus sind die Schubladen der Entwickler mit Projekten gefüllt, welche aber auch in 2011 nicht auf den Markt gebracht werden.

Hierzu zählen vor allem noch nicht bebaute Grundstücke in Kalk, Ehrenfeld oder Porz/Gremberghoven. Die Gesamtzahl dieser Projekte wird von uns auf ca. 500.000 m² Bürofläche geschätzt.

Im Jahr 2010 wurden rund 80.000 m² Neubaubürofläche fertiggestellt. Damit sinkt die Zahl der Fertigstellungen nach dem Rekordjahr 2009 (über 200.000 m²) deutlich und wird in 2011 das normale Niveau aus den Jahren 2007-2008 mit ca. 40.000 m² erreichen. Für die kommenden Jahre wird ein niedriger Wert unter 100.000 m² prognostiziert.

Projektierungen
436.000 m²

Der Büroflächenmarkt

Fertigstellungen
stark abnehmend



Aktuelle Projekte 2010 m²

Gerling Quartier	48.400
Büropark Mercedes-Allee	45.000
MaxCologne	45.000
Carlswerk	40.000
Westgate	17.400
Waidmarkt	12.500
Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21	6.000
Microsoft Campus Süd	2.800

(Exklusiver Alleinauftrag Microsoft Campus Süd)

2011 wird kein Jahr der großen Sprünge

Das Geschäftsjahr 2010 hat gezeigt, dass die Stadt Köln nach der Wirtschaftskrise der Jahre 2008 und 2009 durch einen soliden und konstanten Büroimmobilienmarkt wieder aufholen konnte. 271.000 m² vermietete Bürofläche spiegeln ein ähnliches Ergebnis von 2007 wieder, wobei in 2010 keine Sondereffekte an Großvermietungen realisiert wurden.

Die Aussichten für 2011 sind positiv. Derzeit befindet sich zwar eine überschaubare Anzahl an Unternehmen mit Nutzflächen über 10.000 m² auf der Suche, ob diese aber in 2011 auch tatsächlich eine Anmietung vornehmen werden, ist ungewiss. Durch die Vielzahl der kleinen und mittleren Unternehmen wird ein ähnlich gutes Ergebnis wie 2010 erwartet. Ein Vermietungsergebnis über dem von 2010 wird nur schwer erzielbar sein.

Die Durchschnittsmieten werden in den kommenden 12 Monaten wieder steigen, da eine größere Anzahl an Vermietungen in den derzeit in der Realisierung befindlichen Bürogebäuden erwartet wird. Spitzenmieten über 20 EUR/ m² nominal werden auch in 2011 nicht realisierbar sein. Hierfür spricht das große Angebot an Neubaubüroflächen, welche unter 20 EUR/ m² angeboten werden und die entsprechende Preispolitik der Eigentümer in diesem Wettbewerb.



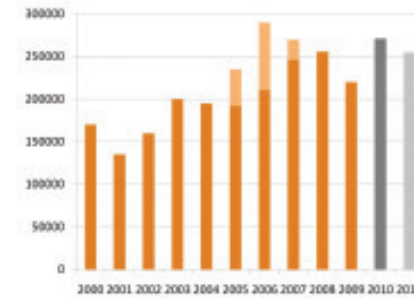
Neue Projektentwicklungen werden aus unserer Sicht in 2011 nur in geringem Maße begonnen. Hier ist insbesondere der KölnCubus zu nennen, welcher durch den derzeit guten Vorvermietungsstand in 2011 realisiert werden soll und am Zukunftsstandort im rechtsrheinischen Köln (Deutzer Feld) entsteht. Die Leerstandsrate wird aufgrund der prognostizierten positiven Beschäftigungszahlen der Stadt Köln und der geringen Fertigstellungszahlen moderat sinken.

Insgesamt wird der Büromarkt in Köln 2011 durch viele kleinere und mittlere Transaktionen geprägt sein und ein gutes Gesamtergebnis über 240.000 m² erzielen.

Kurzüberblick 2010 und Prognose 2011

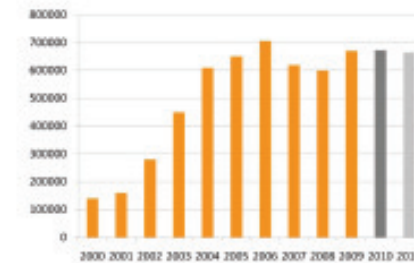
Vermietungsleistung gestiegen

Tendenz →



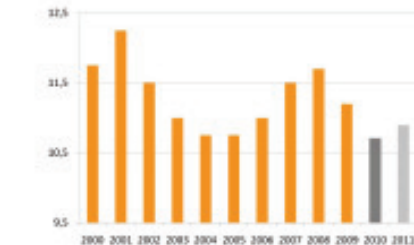
Leerstand nahezu unverändert

Tendenz →



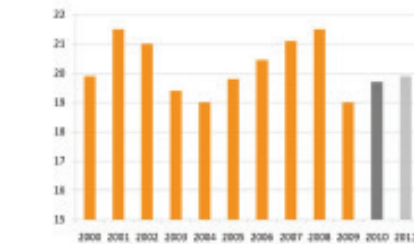
Durchschnittsmieten gesunken

Tendenz →



Spitzenmieten Leicht gestiegen

Tendenz →



■ = LMI-Prognose für 2011
 ■ = Einmieteeffekte (Großvermietungen über 20.000 m²)



Büroflächen

Als Büroflächen gelten alle Flächen, auf denen typische Schreibtischtätigkeiten 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.

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 m² Mietfläche, bei welchen nicht damit zu rechnen ist, dass der Nutzer innerhalb der kommenden 10 Jahre erneut umzieht, werden gesondert grafisch 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: KölnCubus

Larbig & Mortag
Immobilien GmbH

Hansaring 1
50670 Köln

Tel: +49 (0)221-998 997-0

Fax: +49 (0)221-998 997-99

info@larbig-mortag.de

www.larbig-mortag.de

www.büromarkt-köln.de

