

# Der Kölner Bürovermietungsmarkt

1. Halbjahr 2012

Fakten	1. HJ 2012
Flächenumsatz	141.000
Leerstand	632.000
Leerstandsquote	8,6%
Fertigstellungen	119.000
Spitzenmiete	20,30 EUR/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	11,00 EUR/m <sup>2</sup>

Köln lässt das erste Halbjahr 2012 mit einem guten aber geringeren Bürovermietungsergebnis im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hinter sich. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wurden 29 Prozent weniger Büroflächen vermietet (141.000 Quadratmeter im 1. Halbjahr 2012 gegenüber 198.000 Quadratmeter im 1. Halbjahr 2011). Parallel stieg die Zahl der leer stehenden Flächen leicht an, von 8,5 auf 8,6 Prozent. Die Durchschnittsmieten stiegen um 0,7 Prozent an. Der Büromarkt Köln präsentiert sich damit stabil und gesund. Für diesen Bericht wurden knapp 300 (Vorjahreszeitraum: 324) neu abgeschlossene Mietverträge ausgewertet.

## Köln präsentiert sich mit solidem Halbjahresergebnis 2012

Der Grund für die gesunkene Vermietungsleistung in Köln, im Vergleich zum Vorjahresergebnis, liegt in den fehlenden Großvermietungen. So konnten im selben Vorjahreszeitraum zwei Großvermietungen (an die Unternehmen Rhein-Energie und Lanxess) mit zusammen 83.000 Quadratmetern zum Halbjahresergebnis beitragen. Diese Großvermietungen haben Köln im Vorjahreszeitraum zu einem historischen Ergebnis verholfen. Im ersten Halbjahr 2012 konnten nur Vermietungen bis 8.100 Quadratmeter registriert werden. Wird die Vermietungsleistung des ersten Halbjahres 2011 um den Wert der Großvermietungen bereinigt (115.000 Quadratmeter), so ergibt sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein um 18 Prozent gestiegener Wert (141.000 Quadratmeter).

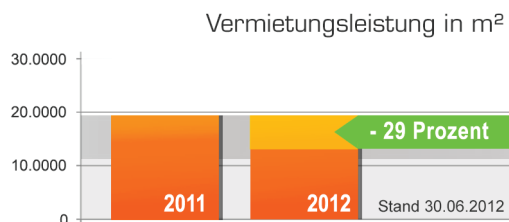
Das Halbjahresergebnis kam vor allem durch die Vermietungen an Pfeiffer & Langen (8.100 Quadratmeter), Techniker Krankenkasse (6.800 Quadratmeter), Bayer Real Estate (4.600 Quadratmeter), BG Holz (4.000 Quadratmeter), R+V Versicherung (2.800 Quadratmeter), Kellendonk (1.980 Quadratmeter), Platini-on (1.600 Quadratmeter), Sellgate (1.488 Quadratmeter) und Peugeot Citroen (1.150 Quadratmeter) zustande. Insgesamt tragen diese neun Vermietungen mit 23 Prozent zum Gesamtergebnis bei. Es fanden keine Abschlüsse über 10.000 Quadratmeter Bürofläche statt. Die Vielzahl der Vermietungen konnte im Bereich bis 700 Quadratmeter realisiert werden.

## Neben Innenstadt auch Kölner Westen und Nordwesten gefragt

Bei der Verteilung im Stadtgebiet liegen die Innenstadt (28 Prozent), Lindenthal (17 Prozent) und Köln Ossendorf (16 Prozent) im ersten Halbjahr 2012 auf den ersten drei Plätzen. Der größte Anstieg der Vermietungsleistung konnte am Standort Köln Ossendorf durch einige Großabschlüsse bis 4.000 Quadratmeter registriert werden. Der bisher ebenso wie die Innenstadt nachgefragte Stadtteil Deutz konnte im ersten Halbjahr seine Position nicht halten. Dies resultiert aus den guten Vermietungsergebnissen der letzten Jahre. Die geringe Anzahl an Büroleerständen in diesem Stadtteil führen zu dem Umstand, dass suchende Firmen kaum Auswahl an leer stehenden Büroflächen haben. Viele gute Projekte stehen vor dem Baubeginn, derzeit fehlen aber fertiggestellte Büroneubauten.

## Durchschnittsmieten leicht gestiegen, Spitzenmiete konstant

Aufgrund anhaltend geringer Bautätigkeit stieg die Durchschnittsmiete in Köln weiter leicht an. Die Durchschnittsmiete liegt nun bei 11,00 EUR/ m<sup>2</sup> (1. Halbjahr 2011: 10,92 EUR/ m<sup>2</sup>). Damit konnte die Durchschnittsmiete leicht um 0,7 Prozent zulegen. Die Spitzenmiete blieb stabil bei 20,30 EUR/ m<sup>2</sup>. Spitzenmieten für neu errichtete Büros werden im Rheinauhafen, am Deutzer Rheinufer sowie in der City gezahlt. Insgesamt aber war zu registrieren, dass wenige Abschlüsse im Spitzenmietsegment stattgefunden haben. Lediglich ca. 1.500 Quadratmeter konnten im Segment über 20,00 EUR pro Quadratmeter vermietet werden (1,06 Prozent des Halbjahresergebnisses 2012).



## Leerstand konstant, Bautätigkeit leicht gestiegen

Durch die moderate Vermietungsleistung des ersten Halbjahres blieb der Leerstand fast konstant bei 632.000 Quadratmeter (2011: 625.000 Quadratmeter). Die Bautätigkeit in Köln befindet sich weiterhin auf einem rückläufigen Niveau. Befanden sich in 2011 noch Objekte mit einer Fläche von ca. 138.000 Quadratmetern im Bau, waren es im ersten Halbjahr 2012 nur noch 119.000 Quadratmeter. Hierzu zählen vor allem die Großprojekte MaxCologne (45.000 Quadratmeter), RheinEnergie (45.000 Quadratmeter) und Waidmarkt (7.500 Quadratmeter). In 2012 wird für die Projekte „Coeur Cologne“, „Campus West“, „Baufeld 4“ im Rheinauhafen, „Torhaus“ und der neuen Peugeot Citroen Hauptverwaltung ein Baubeginn prognostiziert.

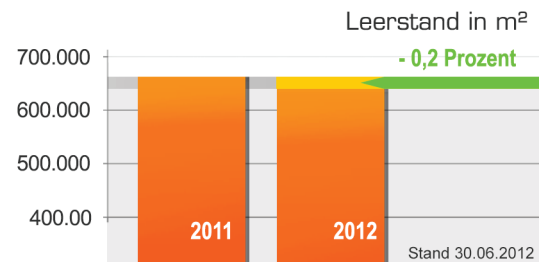
Darüber hinaus liegen über 500.000 Quadratmeter projektierter Büroflächen, welche auf Anfrage realisiert werden können, in den Schubladen der Entwickler.

## Nur für kurze Zeit

Bei kleinen und mittleren Unternehmen steht die Flexibilität bei der Anmietung von neuen Geschäftsräumen weiterhin im Vordergrund. Laufzeiten von über fünf bis zu zehn Jahren sind die Ausnahme. Bei Mietflächen von unter 200 Quadratmetern Nutzfläche lag die durchschnittliche Mietlaufzeit im ersten Halbjahr 2012 bei nur 2,99 Jahren. Bei Vermietungen jenseits der 3.000 Quadratmeter planen die Büronutzer eher langfristig; die durchschnittliche Laufzeit lag hier bei 6,67 Jahren. Insgesamt ist die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit in Köln von 4,33 Jahren auf 4,01 Jahre gesunken.

## Ausblick zweite Jahreshälfte 2012

Die Büromakler von Larbig & Mortag gehen davon aus, dass das prognostizierte Gesamtjahresergebnis von leicht über 250.000 Quadratmeter weiterhin erzielbar ist. Durch das solide Halbjahresergebnis und die anstehenden mittleren sowie kleineren Vertragsabschlüsse wird das Gesamtjahresergebnis weiterhin über dem 10-Jahrestrend liegen. Großanmietungen von über 10.000 Quadratmetern werden auch im zweiten Halbjahr nicht erwartet. Die Durchschnittsmieten für moderne Büroflächen werden weiter leicht ansteigen; die Marke von 11,00 EUR/ m<sup>2</sup> wird dabei nur leicht überschritten werden. Die Spitzenmiete von derzeit 20,30 EUR/ m<sup>2</sup> wird auf diesem Level stabil bleiben.



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.buromarkt-koeln.de