

Der Kölner Bürovermietungsmarkt.

1. Halbjahr 2016



Kurzgefasst.

Das Halbjahresergebnis 2016 kann durch die Anmietung der Zurich Versicherung als eines der stärksten Halbjahre in den vergangenen 10 Jahren bewertet werden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wurden mit 192.000 m² über 30 Prozent mehr Büroflächen vermietet (1. Halbjahr 2015: 134.000 m²). Die Durchschnittsmiete musste leicht nachgeben und liegt nun bei 11,49 EUR/ m² (1. Halbjahr 2015: 11,77 EUR/ m²). Die Spitzenmiete liegt mit 20,00 EUR/ m² knapp 1,5 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Die Zahl der leer stehenden Flächen ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erneut gesunken, von 6,6 Prozent auf nun 5,7 Prozent. Der Kölner Büroimmobilienmarkt steuert auf ein kritisches Leerstandsniveau von unter 5 Prozent zu. Der Büromarkt Köln präsentiert sich mit einer insgesamt positiven Entwicklung, auch wenn ein einziger Mietvertragsabschluss das Gesamtergebnis deutlich beeinflusst hat. Die Anzahl der neu abgeschlossenen Mietverträge ist ebenfalls konstant. Für diesen Bericht wurden circa 230 (Vorjahreszeitraum: 223) neu abgeschlossene Mietverträge ausgewertet.

Vermietungsgeschehen.

Im ersten Halbjahr 2016 konnten mit circa 192.000 m² Bürofläche über 30 Prozent mehr Büroflächen an Unternehmen vermietet werden (1. Halbjahr 2015: 134.000 m²). In den vergangenen 10 Jahren konnte dies nur in 2011 mit den Großanmietungen von Lanxess und Rheinenergie sowie 2008 mit RTL und Talanx erzielt werden. In 2016 floss die Großvermietung von circa 60.000 m² mit dem Neubau in der MesseCity für die Zurich Versicherung ein. Darüber hinaus konnten weitere wichtige Vermietungen mit ca. 13.000 m² an die Stadt Köln, ca. 6.000 m² an Kienbaum Consulting, ca. 4.000 m² an die Yazaki Europe, ca. 3.450 m² an die Allianz Versicherung, ca. 3.200 m² an ein Leverkusener Unternehmen, ca. 3.100 m² an Lenz & Johlen Rechtsanwälte, ca. 2.850 m² an DHPG, ca. 2.700 m² Erweiterungsfläche der HRS GmbH, ca. 2.500 m² an Eyeo GmbH, ca. 2.500 m² an ein Unternehmen im MaarwegCenter, ca. 2.350 m² an die Stadt Köln sowie zwei Vermietungen an Immobilienunternehmen mit ca. 2.200 m² an die Pandion Real Estate und ca. 2.100 m² an die Art Invest erfasst werden. Insgesamt trugen 22 Vermietungen über 1.000 m² zum Gesamtergebnis bei (1. Halbjahr 2015: 23 Vermietungen). Die Vielzahl der Vermietungen konnten im Bereich bis 500 Quadratmeter realisiert werden (174 Stück).

Fakten.

Gesamtbestand (ca.)	7.742.000 m ²
Flächenumsatz	192.000 m ²
Leerstand	443.500 m ²
Leerstandsquote	5,7 %
Höchstmiete	21,60 EUR/ m ²
Spitzenmiete	20,00 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	11,49 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	2,88 EUR/ m ²
Durchschnittslaufzeit	4,88 Jahre
Flächen im Bau	185.000 m ²
Fertigstellung	85.000 m ²

Großvermietungen.

Zurich Versicherung
mietet 60.000 m²
Neubau MesseCity an



Standort Deutz.

mit 40 % auf Platz 1

Leerstand.

443.500 m²
ca. 5,7 %

Gefragte Lagen.

Die statistisch am besten vertretene Bürolage in Köln war im ersten Halbjahr auf Grund der Großanmietung der Zurich Versicherung die Büromarktzone Deutz (40 Prozent). Danach folgt die nach wie vor beliebteste Büromarktzone Innenstadt (22 Prozent) und Ehrenfeld/ Braunsfeld (9 Prozent) sowie Marienburg/ Bayenthal (5 Prozent). Innerhalb der Innenstadt konnten die Kölner Ringe (7 Prozent) sowie die Altstadt Nord und Neustadt Nord (je 4 Prozent) die größten Flächenabnahmen realisieren.

Angebot.

Durch die gute Vermietungsleistung des ersten Halbjahres sank der Leerstand weiter analog des Vorjahrestrends auf nun 443.500 m² (1. Halbjahr 2015: 507.000 m²). Damit verringerte sich der Leerstand um weitere 12,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und sinkt konstant weiter seit 2010. Das sinkende Leerstandsniveau ist als kritisch zu betrachten, da der Standort Köln so die wichtige Fluktuationsreserve von 5 Prozent absehbar unterschreiten wird. Ein Unterschreiten dieser Grenze ist für einen Wirtschaftsstandort als nachteilig anzusehen. Sowohl für lokale Unternehmen als auch für neue Standortansiedlungen. Das verknappte Angebot wird eine absehbare Mietpreissteigerung nach sich ziehen. In dem Leerstandsvolumen gehen wir von einem Anteil des Sockelleerstands von mindestens 30.000 m² (ca. 7 Prozent) aus. Dabei zeigt sich ein deutlicher Unterschied zwischen den Größenklassen. Flächensuchende unter 1.000 m² finden eine ausreichende Anzahl an Mietobjekten vor. Ab 1.000 m² 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 hohen Objektstandard erwartet.



Porz

Durchschnitts- und Spitzenmiete.

Die Durchschnittsmiete verzeichnet nach 5 Jahren steigender Entwicklung erstmals wieder einen leichten Rückgang. Die Durchschnittsmiete liegt nun bei 11,49 EUR/ m² (1. Halbjahr 2015: 11,77 EUR/ m²). Dies resultiert aus dem geringen und verfügbaren Angebot an hochwertigen Büroflächen in zentralen Lagen. Hier konnten nur 27 von 230 Vermietungen realisiert werden. Die Spitzenmiete musste aus denselben Gründen ebenfalls leicht nachgeben. Diese liegt im 1. Halbjahr 2016 bei 20,00 EUR/ m² (1. Halbjahr 2015: 20,32 EUR/ m²). Spitzenmieten wurden in den Spichernhöfen, im RingKarree, im GürzenichQuartier sowie in weiteren hochwertigen Büroobjekten in der Innenstadt erzielt. Die Höchstmiete liegt bei 21,60 EUR/ m² (1. Halbjahr 2015: 21,00 EUR/ m²) und konnte in einem 150 m² großen Luxusbüro am Kaiser-Wilhelm-Ring erzielt werden.

Bautätigkeit.

Derzeit befinden sich circa 185.000 m² Bürofläche im Bau (1. Halbjahr 2015: 136.000 m²). Zwar ist hiermit erstmals wieder eine Steigerung zu registrieren, allerdings liegt die Vermietungsquote dieser Flächen bereits bei über 60 Prozent. Weitere 20 Prozent der im Bau befindlichen Flächen werden derzeit aktiv mit Mietinteressenten verhandelt und in 2016 vermietet.

Aktuell befinden sich 27 Projekte mit circa 61.000 m² Bürofläche im Bau. Die Durchschnittsmiete dieser Projekte liegt bei 15,85 EUR/ m² und die durchschnittlichen Nebenkosten bei 3,05 EUR/ m². Der Anteil an eigengenutzten Immobilien ist mit circa 68.000 m² (37 Prozent) vergleichsweise hoch.

Zu den aktuellen Bauprojekten zählen vor allem die Projekte Neue Direktion (ca. 26.000 m²), CoerCologne (ca. 14.000 m²), B3 Campus (ca. 13.000 m²), Neubau der FHöV (ca. 12.600 m²), Kaiserhof (ca. 12.000 m²), Neubau für die Bank für Sozialwirtschaft (ca. 8.000 m²), GürzenichQuartier (ca. 11.300 m²) sowie die Teile des GerlingQuartier (ca. 15.000 m²).

Mieten.

max. 21,60 EUR/ m²
Ø 11,49 EUR/ m²

Bautätigkeit.

185.000 m²
60 % bereits vermietet

In 2016 werden circa 85.000 m² Bürofläche fertiggestellt. Dabei liegt der Vermietungsstand in Sanierungsobjekten bei 10 % und in Neubauten bei 60 %.

Ausblick.

Laufzeiten.

Ø 4,88 Jahre

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

Prognose.

290.000 m²

Gesamtjahresergebnis

Mietvertragslaufzeiten stabil.

Bei kleinen und mittleren Unternehmen steht die Flexibilität bei der Anmietung von neuen Geschäftsräumen weiterhin im Vordergrund. Laufzeiten von über fünf Jahren werden durch das knappe Angebot vermehrt bei größeren Vermietungen abgeschlossen. Bei Mietflächen von unter 500 m² Nutzfläche lag die durchschnittliche Mietlaufzeit im ersten Halbjahr 2016 bei 4,1 Jahren. Bei Vermietungen jenseits der 5.000 m² planen die Büronutzer eher langfristig; die durchschnittliche Laufzeit lag hier bei 13,3 Jahren. Insgesamt ist die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit in Köln konstant bei 4,88 Jahren geblieben.

Ausblick 2016.

Die Büromakler von Larbig & Mortag gehen davon aus, dass sich der Kölner Büroimmobilienmarkt weiterhin positiv verhalten wird. Zwar beflügelt der Brexit einen unsicheren gesamtwirtschaftlichen Ausblick auch für die Kölner Unternehmerrandschaft, es ist aber nicht davon auszugehen, dass dies direkte Folgewirkungen auf den lokalen Büroimmobilienmarkt haben wird.

Das Gesamtjahresergebnis wird bei knapp 300.000 m² liegen. Durch das gute Halbjahresergebnis und die Anzahl an konkreten Mietgesuchen von über 2.000 m² wird das Gesamtjahresergebnis über dem 10-Jahrestrend (ca. 263.000 m²) liegen. Die Durchschnittsmiete und die Spitzenmiete werden konstant bleiben. Die Anzahl an benötigten Projektneustarts wird weiterhin gering bleiben und nur durch mindestens 40 Prozent Vorvermietungsquote realisiert werden (keine größeren Vakanzen am Markt). Aus diesem Grund wird der Leerstand weiter sinken.

LARBIG & MORTAG

Larbig & Mortag Immobilien GmbH
Spezialisten für Gewerbeimmobilien

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

larbig-mortag
.de

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 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, Unvollständigkeitsen oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.