

Büromarktbericht Leverkusen 2016.



Überblick

Top 5 Vermietungen in Leverkusen.

PRONOVA

12.900 m²

City

COVESTRO

1.550 m²

IPL

JOBCENTER AGL

1.100 m²

Schusterinsel

CURRENTA

1.000 m²

City

COMPUTA CENTER

630 m²

IPL

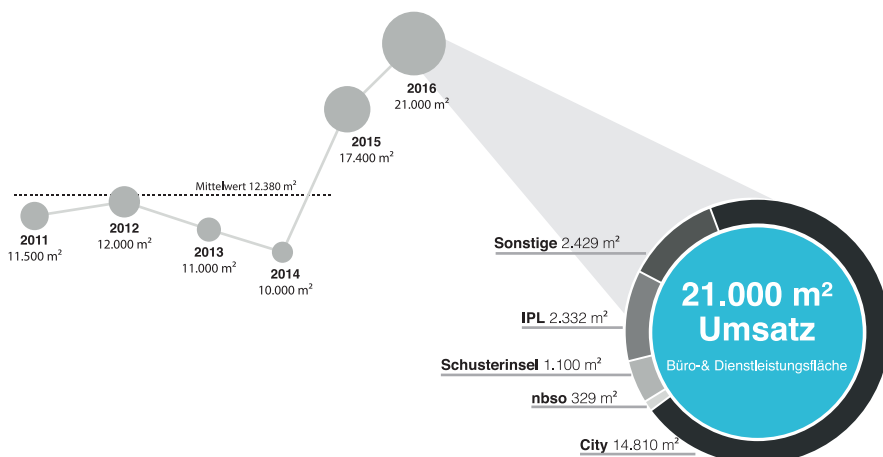
Stetig steigende Nachfrage nach Büro- und Dienstleistungsflächen

Die zuletzt steigende Nachfrage nach Büro- und Dienstleistungsflächen hielt auch 2016 weiter an. Insgesamt wurden in Leverkusen im Zeitraum von Januar bis Dezember 2016 rund 21.000 m² Fläche umgesetzt. Dies bedeutet ein Plus von knapp 70 Prozent gegenüber dem Mittelwert der letzten fünf Jahre (12.380 m²) und eine Umsatzsteigerung von rund 21 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Zurückzuführen ist die neue Bestmarke auch auf die Großvermietung an die pronova BKK (12.900 m²), für die die Aachener Landmarken AG derzeit in der Leverkusener City einen Neubau realisiert.

Büroflächenumsatz Leverkusen 2011-2016

Das überdurchschnittliche Jahresergebnis des Büro- und Dienstleistungsstandortes Leverkusen ist vor allem auf Vermietungen in den Zentren City und Innovationspark Leverkusen zurückzuführen.

Mit knapp 15.000 m² vermieteter Büro- und Dienstleistungsflächen verzeichnete die City den größten Anteil an der Gesamtvermietungsleistung. Der 12.900 m² große Neubau der Hauptverwaltung der pronova BKK in der City durch die Landmarken AG unterstreicht, dass Leverkusen auch für Großdeals eine Alternative zu den benachbarten Metropolen darstellt. Mit fünf Vermietungen und einem Umsatz von mehr als 2.300 m² Fläche stellte der verkehrsgünstig gelegene und infrastrukturell sehr gut ausgebaute Innovationspark Leverkusen (IPL) einen weiteren Schwerpunkt der Vermietungen dar.





Vergleich

Bevorstehende Entwicklung

Als Alternativstandort zu Köln und Düsseldorf gewinnt Leverkusen immer mehr an Zugkraft und kann auch künftig von Flächenknappheit und Nachfrageüberhang der Metropolen profitieren. Der Immobilienmakler Larbig & Mortag stellt in seinem Büromarktbericht 2016 für Köln fest: „Die Leerstandsrate sinkt dramatisch. 2017 wird der Kölner Büromarkt erstmalig die wichtige Fluktuationsreserve von 5 Prozent unterschreiten.“

Für den Büromarkt Düsseldorf verzeichnete der Immobiliendienstleister CBRE 2016 bereits einen Rückgang beim Flächenumsatz von 6,5 Prozent. Grund dafür sei der Mangel an Flächen zum zeitnahen Bezug. Hier sind laut CBRE-Bericht für Düsseldorf „deutliche Engpässe zu verzeichnen, sodass potentielle Mieter ihre Gesuche nicht umsetzen können.“

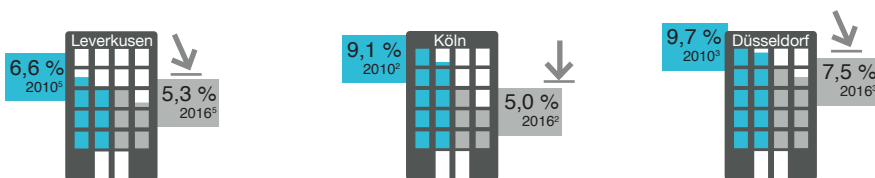
Spitzenmieten 2016 im Vergleich



Nettoanfangsrenditen für Investoren⁵

Leverkusen	Köln
5,8 % in zentralen Lagen	4,1 % in zentralen Lagen
8,0 % in dezentralen Lagen	5,5 % in dezentralen Lagen
	Düsseldorf
	4,1 % in zentralen Lagen
	5,3 % in dezentralen Lagen

Entwicklung der Leerstandsquoten 2016 im Vergleich



Durchschnittsmieten 2016 im Vergleich



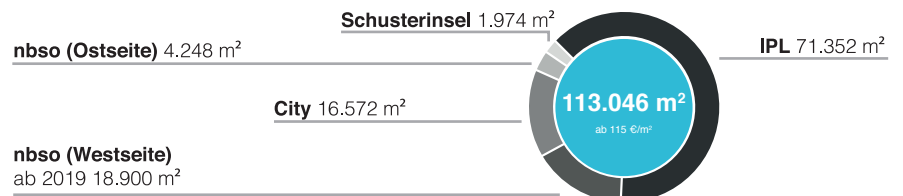
^{1,2,3,4,5}Quelle: Wirtschaftsförderung Leverkusen - Büromarktzahlen 2016



Flächen.

Verfügbare Flächen innerhalb Leverkusens

Leverkusen bietet mit rund 11,3 ha ein erhebliches Potential an voll erschlossenen Grundstücken für Büro-Neubauten an integrierten Standorten, insbesondere im Innovationspark Leverkusen und in der neuen Bahnstadt Opladen. Auch die Preise für voll erschlossene Grundstücke mit Baurecht liegen im Durchschnitt erheblich unter dem Niveau der benachbarten Metropolen.



Preise nach Lagen und Qualitäten von Büroflächen (Mietspiegel 2016)¹

Lage	Ausstattung		
	einfach bis mittel	gehoben	Neubau/ Kernsanierung
City (Wiesdorf-West)	5,00 - 8,00 Euro/ m ²	7,00 - 9,50 Euro/ m ²	10,00 - 12,00 Euro/ m ²
Opladen-Mitte	5,00 - 7,00 Euro/ m ²	7,00 - 9,00 Euro/ m ²	10,00 - 12,00 Euro/ m ²
Opladen-Schusterinsel	5,00 - 7,00 Euro/ m ²	7,00 - 9,00 Euro/ m ²	9,00 - 11,00 Euro/ m ²
Innovationspark	5,00 - 7,50 Euro/ m ²	7,00 - 10,00 Euro/ m ²	11,00 - 12,00 Euro/ m ²
nsbo	noch keine Werte	8,50 - 10,00 Euro/ m ²	10,00 - 12,00 Euro/ m ²
Gewerbegebiete	4,00 - 6,50 Euro/ m ²	6,00 - 8,50 Euro/ m ²	9,00 - 11,00 Euro/ m ²
Schlebusch-Mitte	5,00 - 7,00 Euro/ m ²	7,00 - 9,00 Euro/ m ²	10,00 - 12,00 Euro/ m ²
Sonstige Stadtteile	4,00 - 7,00 Euro/ m ²	6,00 - 9,00 Euro/ m ²	9,00 - 11,00 Euro/ m ²

¹Quelle: Arbeitsgemeinschaft Gewerbliche Mieten in Leverkusen 2016



Der Büromarkt.

Neue Potentiale im Büromarkt

Leverkusen grenzt unmittelbar an Köln und liegt nur ca. 30 Kilometer von Düsseldorf entfernt. Angesichts dieser Lagegunst sowie des Nachfrageüberhangs und der Flächenknappheit in den beiden Nachbarmetropolen wird der Bürostandort Leverkusen künftig verstärkt neue Potentiale erschließen können.

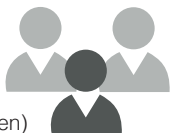
Für suchende Unternehmen sollte vor allem der im Vergleich zum Wettbewerb moderate Mietzins im Bestand attraktiv sein. Für Investoren und Projektentwickler können die erheblichen und im Vergleich zum Wettbewerb sehr günstigen Flächenreserven für Büroprojekte bei gleichzeitig anhaltender Nachfragedynamik wirtschaftlich tragfähige Investments in Leverkusen ermöglichen.

Allgemeine Informationen zum Büromarkt¹

166.144

Einwohner

(10/2016 - Stadt Leverkusen)



661.000 m²

Büroflächenbestand

(RIWIS 2016)



8,4 %

Arbeitslosenquote

(12/2016 - Bundesagentur für Arbeit)



29.509

Bürobeschäftigte

(06/2015 - eigene Berechnung auf Zahlenbasis der Bundesagentur für Arbeit)



475%

Gewerbesteuerhebesatz

(12/2016 - Stadt Leverkusen)



63.049

sozialversicherungs-
pflichtig Beschäftigte

(12/2015 - IT.NRW)



¹Quelle: Wirtschaftsförderung Leverkusen - Büromarktzahlen 2016

Unser Team.



v.l.n.r.: Markus Larbig, Uwe Mortag, Marleen Biermann, Desirée Nuß, Simon Nuß, Steffen Gühr, Hendrik Heßlenberg, Michèl Messmer, Jan Seidenfaden, Maxi Schüller, Florian Langer, Mike Lion, Max Verwick, Sabina Hodovic, Ebru Karahan, Frederik Kirchhoff, Stefanie Pinto, Steffen Brücker, Monique Koch, Maximilian Drost.

Definitionen und Begriffserklärungen.

Büroflächen

Als Büroflächen gelten alle Flächen, auf denen typische Schreibtischaktivitäten 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 (gemäß gif-Definitionen).

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 Flächen-gesuche verstanden. Dabei werden sowohl die Anfragen von potentiellen Mietern als auch solche von Eigentümern berücksichtigt, denen eine nachhaltige Anmietungsabsicht unterstellt wird.

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller im jeweiligen Kalenderjahr registrierten vermieteten, verkauften, verpachteten oder verleaste Büroflächen. Hierzu zählen auch Untermiet-flächen. 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.

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

LEVERKUSEN.

Hemmelrather Weg 201, 51377

Leverkusen T. 0214 330 198 60

Dieser Bericht wurde in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung Leverkusen, 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 Bilder in diesem Bericht wurden von der Wirtschaftsförderung Leverkusen/ Neue Bilder zur Verfügung gestellt. 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, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.