

Der Kölner Bürovermietungsmarkt.

1. Halbjahr 2015



Kurzgefasst.

Das Halbjahresergebnis 2015 zeigt sich lebhaft und ist von einigen Großabschlüssen geprägt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wurden mit 134.000 m² mehr Büroflächen vermietet (1. Halbjahr 2014: 119.000 m²). Die Durchschnittsmiete blieb nahezu konstant mit 11,77 EUR/ m² (1. Halbjahr 2014: 11,72 EUR/ m²).

Die Spitzenmiete liegt mit 20,32 EUR/ m² circa 1 Prozent über dem Vorjahresniveau. Die Zahl der leer stehenden Flächen ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum weiterhin gesunken, von 7,5 Prozent auf nun 6,6 Prozent. Damit bewegt sich der Kölner Büromarkt weiter in Richtung des kritischen Leerstandslevels von 5 Prozent, welches bei Unterschreitung als nicht mehr gesund für einen Wirtschaftsstandort wie der Stadt Köln angesehen werden kann. Der Büromarkt Köln präsentiert sich mit einer insgesamt positiven Entwicklung. Die Anzahl der neu abgeschlossenen Mietverträge ist ebenfalls konstant. Für diesen Bericht wurden circa 223 (Vorjahreszeitraum: 226) neu abgeschlossene Mietverträge ausgewertet.

Vermietungsgeschehen.

Als Großvermietung konnten mit circa 8.000 m² der Neubau für die Bank für Sozialwirtschaft, ca. 8.000 m² an das Amt für Informationsverarbeitung, ca. 7.986 m² an die Stadt Köln, ca. 7.577 m² an das Jobcenter Köln, ca. 6.000 m² an die Universität zu Köln, ca. 5.262 m² an DLA Piper sowie ca. 4.335 m² an die Cleverbridge AG erfasst werden. Darüber hinaus konnten weitere wichtige Vermietungen an die ifb AG (ca. 2.951 m²), McKinsey (ca. 2.876 m²), Jopp AG (ca. 2.600 m²) sowie Universität zu Köln (ca. 2.010 m²) registriert werden. Die Anmietung von 12.600 m² der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung NRW (FHöV NRW) wird durch den Baubeginn im Juni 2015 eine der wichtigsten Transaktionen im ersten Halbjahr 2015 sein. Insgesamt trugen 23 Vermietungen über 1.000 m² zum Gesamtergebnis bei (1. Halbjahr 2014: 16 Stück). Ein Großteil der Vermietungen konnte im Bereich bis 500 Quadratmeter realisiert werden (163 Stück).

Fakten.

Gesamtbestand (ca.)	7.739.000 m ²
Flächenumsatz	134.000 m ²
Leerstand	507.000 m ²
Leerstandsquote	6,6 %
Höchstmiete	21,00 EUR/ m ²
Spitzenmiete	20,32 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	11,77 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	2,89 EUR/ m ²
Flächen im Bau	136.000 m ²
Fertigstellung 2015	82.800 m ²

Großvermietungen.

Bank für Sozialwirtschaft mietet 8.000 m² Neubau an



Lagen & Mieten.

Standort Innenstadt.

mit 55 % auf Platz 1

Mieten.

max. 20,32 EUR/ m²

Ø 11,77 EUR/ m²

Gefragte Lagen.

Die beliebtesten Bürolagen in Köln waren im ersten Halbjahr die Innenstadt (55 Prozent), Ehrenfeld/ Braunsfeld (13 Prozent) sowie Lindenthal (7,7 Prozent). Die Innenstadt konnte durch zahlreiche größere Vermietungen einen wesentlichen Teil zum Vermietungsumsatz beitragen. Innerhalb der Innenstadt konnten die Altstadt Nord und Neustadt Nord die größten Flächenabnahmen realisieren. Darüber hinaus konnte erneut der Stadtteil Lindenthal durch zwei Anmietungen der Universität zu Köln seinen Platz unter den Top 3 Standorten festigen. Flächensuchende unter 1.000 m² finden eine Vielzahl von 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.

Durchschnitts- und Spitzenmiete.

Aufgrund der weiterhin zu geringen Fertigstellungszahlen steigt die Durchschnittsmiete weiterhin leicht an. Die Durchschnittsmiete liegt nun bei 11,77 EUR/ m² (1. Halbjahr 2014: 11,72 EUR/ m²). Damit konnte die Durchschnittsmiete erneut um ein halbes Prozent zulegen und stieg in Folge der letzten 5 Jahre an. Die Spitzenmiete liegt bei 20,32 EUR/ m² (1. Halbjahr 2014: 20,10 EUR/ m²). Die Höchstmiete liegt bei 21,00 EUR/ m² (1. Halbjahr 2014: 23,70 EUR/ m²). Spitzenmieten wurden in den Spichernhöfen, dem Alten Eichamt, GerlingQuartier und GürzenichQuartier sowie in weiteren hochwertigen Büroobjekten in der Innenstadt erzielt.



Leerstand.

Porz

Leerstand sinkt weiter, Bautätigkeit weiter zu gering.

Durch die gute Vermietungsleistung des ersten Halbjahres sank der Leerstand weiter analog des Vorjahrestrends auf nun 507.000 m² (1. Halbjahr 2014: 553.000 m²). Damit verringerte sich der Leerstand um weitere 8,3 Prozent und sinkt seit 2010. Das weiter sinkende Leerstandsniveau ist als kritisch zu betrachten, da sich der Standort Köln so der 5 Prozenthürde immer weiter nähert. Ein Unterschreiten dieser Grenze ist für einen Wirtschaftsstandort als kritisch anzusehen. Nicht berücksichtigt ist hierbei ein Sockelleerstand, welcher nur durch eine grundsätzliche Revitalisierung oder durch einen Neubau vermarktet werden kann.

Die Bautätigkeit in Köln befindet sich weiterhin auf einem nachhaltig niedrigen Niveau. Derzeit befinden sich circa 136.000 m² Bürofläche im Bau (1. Halbjahr 2014: 140.000 m²). Hierzu zählen vor allem die Projekte Neue Direktion (26.000 m²), CoerCologne (ca. 14.000 m²), GürzenichQuartier (ca. 13.000 m²), Neubau des TÜV Rheinland (ca. 11.000 m²), Neubau des Erzbischöflichen Berufskollegs (ca. 9.000 m²), Neubau für die Bank für Sozialwirtschaft (ca. 8.000 m²) sowie die Projekte des GerlingQuartier (18.356 m²). Der Anteil an eigengenutzten Immobilien ist mit circa 26 Prozent vergleichsweise hoch. In 2015 werden circa 82.800 m² Bürofläche fertiggestellt. Dabei liegt der Vermietungsstand in Sanierungsobjekten zum Halbjahr 2015 bei 25 Prozent und in Neubauten bei 47 Prozent.

Mietvertragslaufzeiten stabil.

Bei kleinen und mittleren Unternehmen steht die Flexibilität bei der Anmietung von neuen Geschäftsräumen weiterhin im Vordergrund. Laufzeiten von über fünf Jahren sind die Ausnahme. Bei Mietflächen von unter 200 m² Nutzfläche lag die durchschnittliche Mietlaufzeit im ersten Halbjahr 2015 bei 4,3 Jahren. Bei Vermietungen jenseits der 3.000 m² planen die Büronutzer eher langfristig; die durchschnittliche Laufzeit lag hier bei 9,4 Jahren. Insgesamt ist die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit in Köln von 4,86 Jahren auf 4,88 Jahre marginal gestiegen.

Leerstand.

507.000 m²
ca. 6,6 %

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.



Ausblick.

Prognose.

270.000 m² können
erreicht werden

Ausblick auf die zweite Jahreshälfte 2015.

Die Büromakler von Larbig & Mortag gehen davon aus, dass das Gesamtjahresergebnis bei circa 270.000 m² liegen wird. Durch das gute Halbjahresergebnis und die Anzahl an konkreten Mietgesuchen von über 2.000 m² wird das Gesamtjahresergebnis über dem 10-Jahrestrend (ca. 256.000 m²) liegen. Die Durchschnittsmiete wird leicht ansteigen und sich der Marke von 12,00 EUR/ m² weiter nähern. Die Spitzenmiete von derzeit 20,32 EUR/ m² wird konstant bleiben. Die Anzahl an Projektneustarts wird weiterhin gering bleiben (Ausnahme ein evtl. Projektstart des geplanten Neubaus für die Zürich Versicherung). Der Leerstand wird weiter sinken und die Marke von 500.000 m² unterschreiten..

Der Büromarktbericht für das gesamte Jahr 2015 erscheint in der
2. Januarwoche 2016.

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, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.