



GREIF & CONTZEN
IMMOBILIEN • IVD

Büromarkt Köln

Februar 2012



Büromarkt Köln

Februar 2012

Nach Rekordjahr 2011

stabiler Flächenumsatz in 2012

Nach dem Rekordumsatz von 330.000 Quadratmetern in 2011, der vor allem durch die Sonderabnahmen der RheinEnergie AG und der LANXESS AG geprägt war, wird sich die Vermietungsquote in 2012 voraussichtlich wieder dem Zehnjahresdurchschnitt annähern. Da die Expansions- und Umzugspläne der Unternehmen in diesem Jahr auf ein vergleichsweise geringes Angebot moderner, großflächiger Büros treffen, ist eine Vermietungsleistung von etwa 230.000 Quadratmetern zu erwarten.

Büroflächenmarkt Köln – Kennziffern Entwicklung und Prognose 2008 bis 2012

Jahr	2008	2009	2010	2011	Entwicklung	2012	Tendenz
SVP-Beschäftigte in Tsd. *	457	460	463	475	➔	476	➔
Arbeitslosen-Quote *	12,1	11,8	9,9	9,6	➔	9,5	➔
Umsatz in Tsd. m²	300	230	230	330	➔	230	➔
Bestand in Mio. m²	7,2	7,4	7,5	7,5	➔	7,6	➔
Leerstand in Tsd. m²	550	600	600	580	➔	570	➔
Leerstandsrate in %	7,6	8,1	8,0	7,7	➔	7,5	➔
Spitzenmiete in €/m²	21,00	21,00	21,00	21,00	➔	21,00	➔
Durchschnittsmiete in €/m²	11,54	10,88	10,78	11,23	➔	11,23	➔
Fertigstellungen in Tsd. m²	120	260	60	60	➔	80	➔

Greif & Contzen Research, Köln Februar 2012; Anm.:* zum 30. Juni

Büromarkt Köln

Februar 2012

Geringes Angebot moderner Flächen

Das Neubaufertigstellungsvolumen wird in diesem Jahr erneut deutlich unter 100.000 Quadratmetern liegen. Mehr als zwei Drittel der für 2012 geplanten Flächen sind bereits vermietet oder werden für Eigennutzer erstellt. Das Volumen vermarktbarer Neubauf Flächen fällt somit in 2012 gering aus. Gesucht werden vor allem moderne und hochwertige Flächen in zentraler Lage. Ein nicht unerheblicher Teil des Kölner Büroflächenbestands ist jedoch weiterhin revitalisierungsbedürftig. Im gehobenen Marktsegment wird es voraussichtlich zu einem Engpass auf dem Büromarkt kommen. Ein bedeutender Leerstandsabbau bei einfachen und veralteten Flächen wird allerdings nicht erwartet. Zunehmende Sanierungstätigkeiten in den Innenstadtlagen, insbesondere auf den Ringen und im Bankenviertel, könnte jedoch dazu führen, dass sich Nachfrage und Angebot ausgleichen.

Ernst & Young zieht an den Börsenplatz

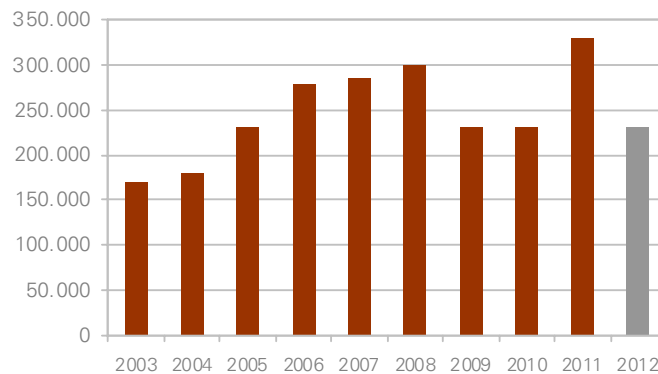
Der denkmalgeschützte Riphon-Bau am Börsenplatz 1 aus den 1950er Jahren befindet sich im Eigentum der AXA Lebensversicherung AG und ist beispielhaft für eine gelungene Revitalisierung und Erweiterung des Bestandes. Er zeichnet sich durch seine hervorragende Lage im traditionsreichen Kölner Bankenviertel aus. Die Kölner Niederlassung der international tätigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young wird ihren Sitz im März 2013 an den Börsenplatz verlegen.



Büromarkt Köln

Februar 2012

Büroflächenumsatz (m²)
Entwicklung und Prognose 2003 bis 2012



Greif & Contzen Research, Köln Februar 2012

In 2011 hat es über den Neuvermietungsumsatz von 330.000 Quadratmetern hinaus auch zahlreiche bedeutende Anschlussmietverträge gegeben. So zum Beispiel durch die Unitymedia GmbH (9.000 Quadratmeter), Vemag AG und Sara Lee GmbH. Die Deutsche Telekom AG und ihr Tochterunternehmen Detecon werden in 2012 ca. 10.000 Quadratmeter Büroflächen tauschen. Die Detecon wird von Bonn in die Kölner Sternengasse ziehen.

Auswahl bedeutender Flächenumsätze durch Mieter und Eigennutzer 2011

Nutzer / Standort	Bürofläche (m ²)
RheinEnergie AG (Eigennutzer) / Neuehrenfeld	45.000
LANXESS AG / Deutz-Rheinufer	38.000
Cecad Uni Köln (Eigennutzer) / Lindenthal	10.000
Görg Rechtsanwälte / Deutz-Rheinufer	7.000
Ernst & Young / Bankenviertel	6.000
GESIS Leibniz-Institut / Bankenviertel	5.900
IQWiG / MediaPark	5.400
Agentur für Arbeit / Gremberghoven	4.600
WDR / Altstadt-Nord	4.100
access AG / Mülheim	3.500

Greif & Contzen Research, Köln Februar 2012

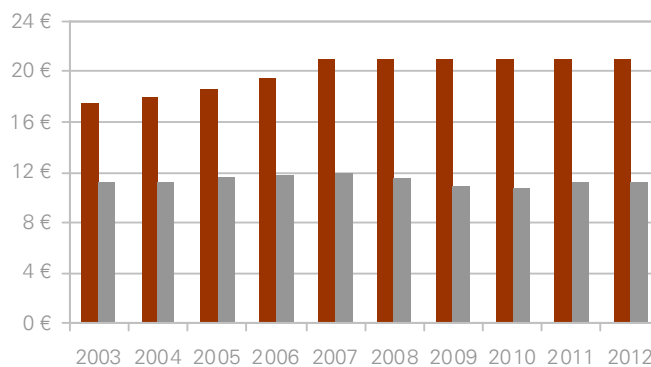
Büromarkt Köln

Februar 2012

Spitzenmiete bleibt stabil - Durchschnittsmiete steigt leicht an

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Durchschnittsmiete in 2011 um 4,2 Prozent gestiegen und liegt bei 11,23 Euro pro Quadratmeter monatlich (2010: 10,78 Euro). Damit wurde der untere Wendepunkt der Preisentwicklung erreicht. Der Median liegt sogar bei 11,00 Euro pro Quadratmeter (2010: 10,00 Euro). Das mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtete Mittel beträgt 13,49 Euro pro Quadratmeter und ist vor allem auf die großflächigen Anmietungen in Premiumobjekten zurückzuführen. Die Spitzenmiete ist in 2011 mit 21,00 Euro unverändert geblieben. Aufgrund der konstanten Nachfrage und des weiterhin großen Angebots von Bestandsflächen werden die Durchschnitts- und Spitzenmiete in 2012 voraussichtlich stabil bleiben.

Spitzen- und Durchschnittsmieten (€/m²)
Entwicklung 2003 bis 2012



Greif & Contzen Research, Köln Februar 2012

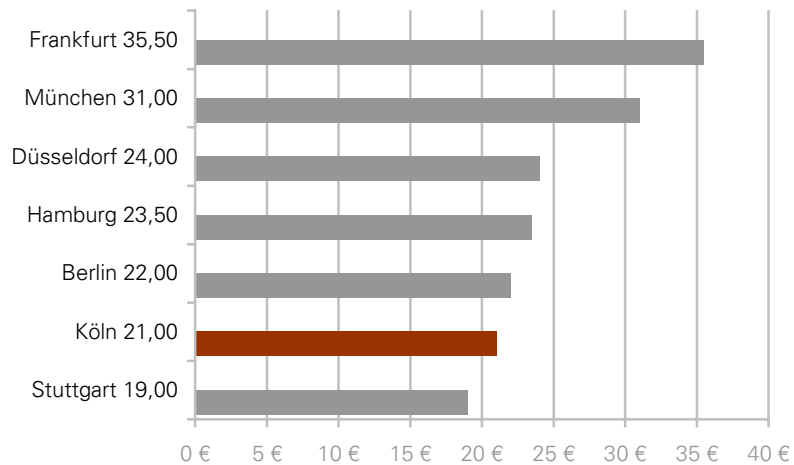
Gutes Preis-/Leistungsverhältnis in Köln

Im direkten Vergleich der deutschen Top-Bürostandorte zeichnet sich der Kölner Büromarkt durch moderate und stabile Mieten aus. Das geringe Fertigstellungsniveau in Kombination mit dem ausgewogenen Branchenmix am Standort verhindert volatile Entwicklungen der Mietpreise und schafft Verlässlichkeit für Investoren und Mietinteressenten. Die hohe Qualität der Standortfaktoren und die Wirtschaftskraft der Region Köln führen zu einem guten Preis-/Leistungsverhältnis.

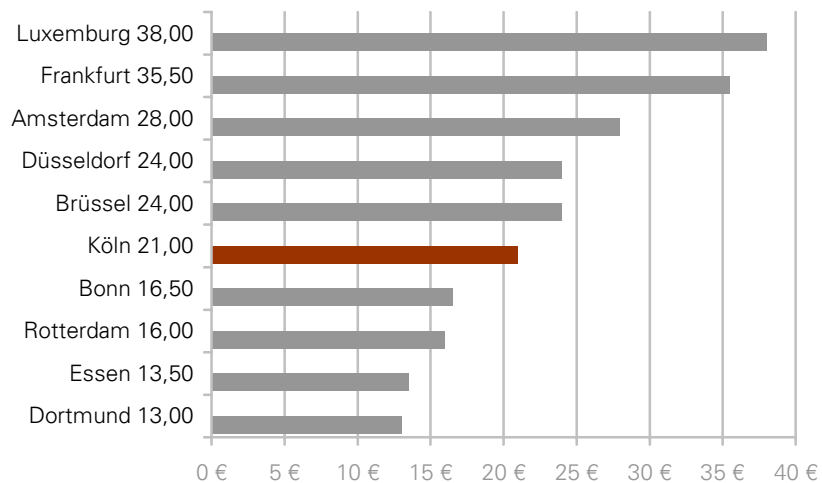
Büromarkt Köln

Februar 2012

Spitzenmieten 2011 an den deutschen Top-Bürostandorten (€/m²)



Spitzenmieten 2011 in Großstädten im Umkreis von Köln (€/m²)



Greif & Contzen Research, Köln Februar 2012

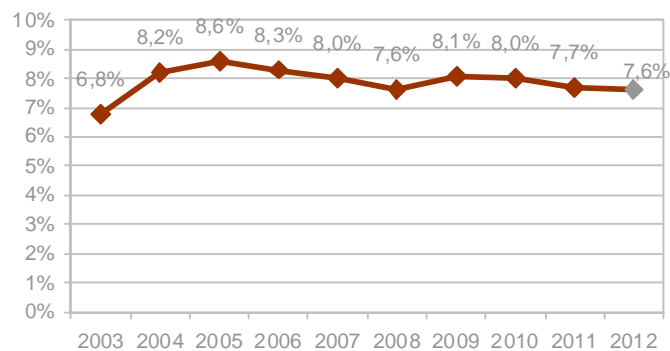
Büromarkt Köln

Februar 2012

Erwartete Leerstandsabnahme

Der Büroflächenleerstand liegt bei etwa 580.000 Quadratmetern. Bei einem Flächenbestand von etwa 7,5 Mio. Quadratmetern beträgt die aktuelle Leerstandsrate 7,7 Prozent. Wegen des derzeit geringen Neubau-Fertigstellungsvolumens und einer konstanten Nachfrage wird sich der Leerstand in 2012 voraussichtlich geringfügig abbauen.

Büroflächenleerstandsquote
Entwicklung und Prognose 2003 bis 2012



Greif & Contzen Research, Köln Februar 2012

Büromarkt Köln

Februar 2012

Teilmarktübersicht

Bürolage	Flächen- angebot*	Leerstand (m ²)	Flächen- umsatz (m ²)	Mietschwer- punkt** (€/m ²)
Innenstadt				
Bankenviertel	20.000	13.000	15.000	13 - 17
MediaPark	25.000	25.000	13.000	13 - 17
Rheinauhafen	20.000	11.000	6.000	15 - 19
Ringe	129.000	104.000	22.000	11 - 15
Deutz	46.000	30.000	54.000	11 - 19
Innenstadt Nord	121.000	48.000	28.000	12 - 16
Innenstadt Süd	13.000	7.000	13.000	11 - 15
Rheinufer Nord	8.000	8.000	2.000	13 - 17
Rheinufer Süd	8.000	5.000	8.000	12 - 16
Zwischensumme	390.000	251.000	161.000	
Stadtteil linksrh.				
Innere Kanalstraße	4.000	4.000	4.000	8 - 12
Ehrenfeld	38.000	38.000	54.000	7 - 11
Braunfeld	70.000	28.000	12.000	8 - 12
Ossendorf	20.000	20.000	8.000	7 - 11
Aachener Straße West	6.000	6.000	2.000	9 - 13
Köln Nord	30.000	25.000	8.000	6 - 10
Köln West	41.000	41.000	22.000	8 - 12
Köln Süd	84.000	84.000	26.000	8 - 12
Zwischensumme	293.000	246.000	136.000	
Stadtteil rechtsrh.				
Gremberghoven	36.000	30.000	14.000	8 - 12
Mülheim	21.000	21.000	15.000	8 - 12
Köln Ost	40.000	32.000	4.000	6 - 10
Zwischensumme	97.000	83.000	33.000	
Summe	780.000	580.000	330.000	

* Das Flächenangebot umfasst Leerstand, Flächen im Bau und einen Teil des Flächenangebots in Projekten.

** In Einzelfällen werden auch Mieten vereinbart, die deutlich niedriger oder höher liegen.

Büromarkt Köln

Februar 2012

Ausgewählte Bürolagen in der Innenstadt

Rheinauhafen



Kranhäuser

Premiumobjekte

ECR Offices, KAP am Südkai, Kontor 19, Kranhaus 1, Kranhaus Süd, Pier 15, Rheinart Office, Silo 23, The Bench

Mieten:	14,50 – 21,00 €
Mietrendenz:	stabil
Umsatz 2011:	6.000 m ²
Angebot:	19.000 m ²

Die etwa 20-jährige Entwicklung des Rheinauhafens vom Güterumschlagplatz zu einem neuen Innenstadtviertel mit Wohn-, Gewerbe- und Büronutzung ist nahezu abgeschlossen. Die „neue“ Lage am Wasser hat sich von Beginn an mit preisgekrönter Architektur, namhaften Mietern und Spitzenmieten am Kölner Büromarkt etabliert.

Deutz



maxCologne

© HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH

Premiumobjekte

Constantinhöfe, KölnTriangle, maxCologne, Rheinparkmetropole

Mieten:	11,00 – 20,00 €
Mietrendenz:	stabil
Umsatz 2011:	54.000 m ²
Angebot:	43.000 m ²

Der rechtsrheinische Teil der Kölner Innenstadt hat sich zu einer begehrten Bürolage entwickelt. Deutz zeichnet sich durch seine hervorragende Anbindung an das europäische Straßen-, Schienen- und Luftverkehrsnetz sowie den ÖPNV aus. Die Möglichkeit, Objekte mit großen Flächen entwickeln zu können, macht den Standort für Großunternehmen mit repräsentativer Firmenzentrale interessant. Die geplante Entwicklung der MesseCity mit bis zu 140.000 Quadratmetern Geschossfläche mit überwiegender Büronutzung wird die Attraktivität des Stadtteils weiter erhöhen.

Büromarkt Köln

Februar 2012

Bankenviertel



Dominium

Premiumobjekte

Börsenplatz 1, Gereonshaus

Dominium

Mieten:	11,00 – 17,00 €
Mielltendenz:	stabil
Umsatz 2011:	15.000 m ²
Angebot:	18.000 m ²

Die traditionelle Bürolage zeichnet sich durch die fußläufige Nähe zum Hauptbahnhof, zum Kölner Dom und zur Innenstadt aus. Neben zahlreichen Bankhäusern und Versicherungen befindet sich hier auch die Industrie- und Handelskammer. Durch den Neubau des Dominiums und die Revitalisierung anderer Repräsentativbauten hat das Bankenviertel den Anschluss an die „neuen“ Kölner Lagen gehalten, ohne seine typischen Charaktereigenschaften zu verlieren. Eine große Anzahl weiterer Sanierungen steht der teils in die Jahre gekommenen Bausubstanz aber noch bevor.

MediaPark



KölnTurm

Premiumobjekte

KölnTurm, forum im MediaPark,

KOMED-Haus, Musictower

Mieten:	14,00 – 21,00 €
Mielltendenz:	stabil
Umsatz 2011:	13.000 m ²
Angebot:	24.000 m ²

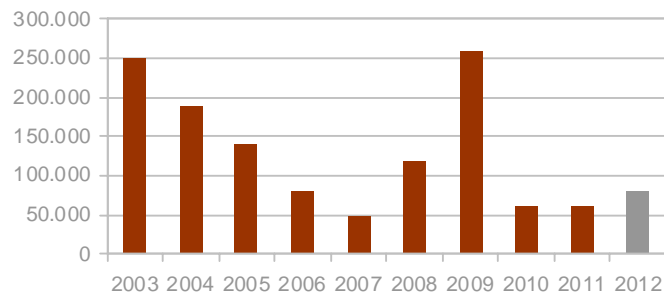
Der in den 1990er Jahren auf dem ehemaligen Güterbahnhof entwickelte MediaPark ist der erste großflächige Büropark moderner Bauart Kölns. Ein Mix aus Büro, Hotel, Gastronomie und Unterhaltung macht den MediaPark lebendig und beliebt. Insbesondere der KölnTurm ist bei einer Vielzahl ausländischer Unternehmen als Sitz ihrer Deutschlandzentrale begehrt.

Büromarkt Köln Februar 2012

Fertigstellungsvolumen erneut gering

Nachdem in 2010 und 2011 jeweils ca. 60.000 Quadratmeter Bürofläche realisiert wurden, steigt das Fertigstellungsvolumen in 2012 auf rd. 80.000 Quadratmeter an. Mehr als zwei Drittel dieser Flächen sind bereits vorvermietet oder werden für Eigennutzer erstellt. Das Volumen vermarktbarer Neubaufflächen fällt somit in 2012 erneut gering aus.

Büroauf fertigstellungen (m²)
Entwicklung und Prognose 2003 bis 2012



Greif & Contzen Research, Köln Februar 2012

Büromarkt Köln

Februar 2012



Quellen: © HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH, RheinEnergie AG, Entwicklungsges. Gürzenich-Quartier GmbH & Co. KG (© Hoersch & Hennrich Architekten GbR)

Bedeutende Bautätigkeit 2012

Objekt / Lage	Baubeginn	Mietfläche (m ²)
maxCologne (Deutz)	2010	45.000
Gerling Quartier (Innenstadt Nord)	2011	45.000
RheinEnergie-Zentrale (Neuehrenfeld)	2010	45.000
Carlswerk (Mülheim)	2008	30.000
Coeur Cologne (Innenstadt Nord)	2012*	12.000
GürzenichQuartier (Innenstadt Süd)	2012*	10.000
Torhaus (Deutz)	2012*	10.000
Waidmarkt (Innenstadt Süd)	2011	7.000

*geplant

Greif & Contzen Research, Köln Februar 2012

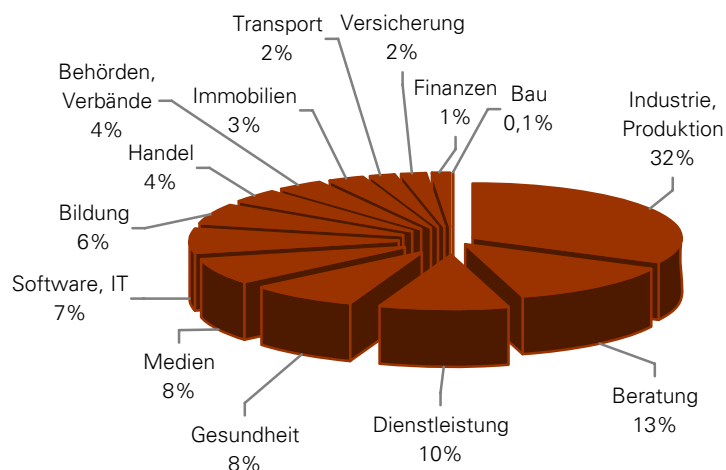
Büromarkt Köln

Februar 2012

Büroflächenumsatz nach Branchen

Durch die Vermietungen RheinEnergie AG und LANXESS AG dominiert die Branche Industrie/Produktion den Büroflächenumsatz. Seit 2008 ist der Anteil dieses Wirtschaftszweigs am Flächenumsatz gestiegen. Wiederum stark sind auch die Branchen Beratung und Dienstleistung mit 13 bzw. 10 Prozent Flächenumsatzanteil.

Büroflächenumsatz 2011 nach Branchen



Greif & Contzen Research, Köln Februar 2012

Geschäftslage gut, Erwartung mittelmäßig

Knapp die Hälfte der Unternehmen in der Region Köln bewerten ihre Geschäftslage in der Frühjahrsumfrage der IHK als gut. Die künftige Geschäftserwartung wird von über 60 Prozent der Unternehmen als befriedigend/gleich bleibend und von lediglich 20 Prozent als schlechter bezeichnet. Immerhin jedes vierte Unternehmen plant die Einstellung neuer Arbeitskräfte, 14 Prozent aller Unternehmen werden Personal abbauen. Ein positives Bild zeichnet der bundesweite ifo-Geschäftsklimaindex. Er ist im Januar zum dritten Mal in Folge besser als sein Vorwert. Die aktuelle Geschäftslage ist zwar etwas schlechter als im Dezember, die Geschäftserwartung aber hat sich laut ifo-Index verbessert und ist jetzt leicht überdurchschnittlich.

Büromarkt Köln

Februar 2012

Konjunkturelles Umfeld

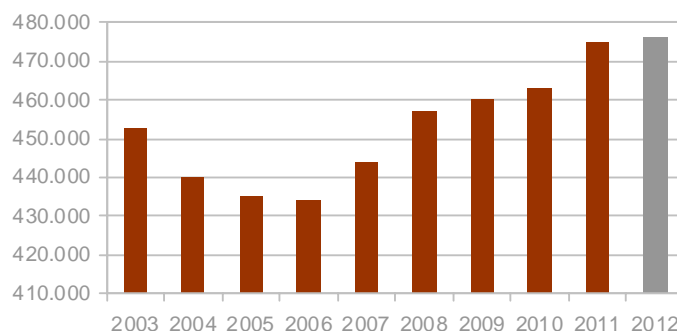
Nach dem kräftigen Wachstum von 3,0 Prozent in 2011 dämpft die Krise im Euroraum in 2012 auch das deutsche Wirtschaftswachstum. Aufgrund der strukturellen Stärke der deutschen Wirtschaft gehen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute aber von einem positiven Bruttoinlandsprodukt ab der zweiten Jahreshälfte aus und prognostizieren ein Wachstum von 0,6 Prozent für das Gesamtjahr 2012 und 1,7 Prozent in 2013.

Im Euroraum hingegen wird das Bruttoinlandsprodukt in 2012 leicht zurückgehen. Die hohe Arbeitslosigkeit und die Zurückhaltung der Unternehmen bei Investitionen führen dort zu einer geringeren Inlandsnachfrage und auch die Auslandsnachfrage wird schwächer ausfallen als in den vergangenen zwei Jahren. Für 2013 wird dann auch im Euroraum wieder mit einem leichten Wachstum gerechnet. Die Prognosen basieren auf der Annahme, dass die Krise im Frühjahr an Schärfe verliert.

Regionaler Arbeitsmarkt mit positiver Tendenz

Die Arbeitslosenquote in Köln lag im Dezember 2011 bei 8,6 Prozent und damit deutlich unter dem Vorjahreswert von 9,5 Prozent. Für 2012 wird von den Forschungsinstituten eine weiterhin leicht steigende Beschäftigungsentwicklung prognostiziert.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Köln
Entwicklung und Prognose 2003 bis 2012

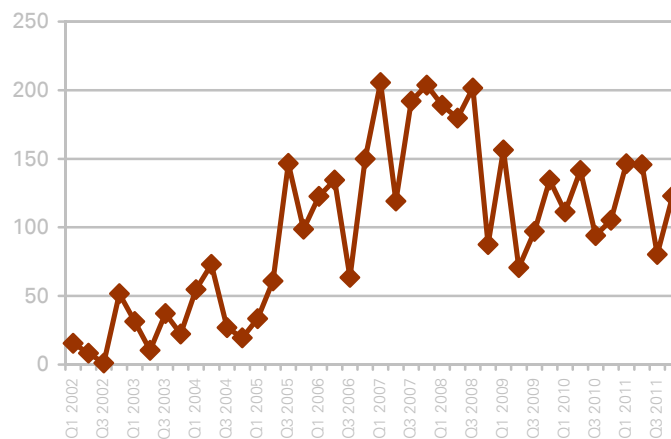


Quelle: Landesdatenbank NRW, Stand jeweils zum 30.06.

Büromarkt Köln

Februar 2012

Nachfrageindex



Der Nachfrageindex zeigt quartalsweise die Entwicklung der Büroflächenneuanfrage der letzten 10 Jahre in Köln. Der Zehnjahresdurchschnitt des Neuanfragevolumens in Quadratmetern entspricht 100 Prozent.

Die Jahre 2002 bis 2004 nach dem Zusammenbruch der Dotcom-Blase und den Auswirkungen der Anschläge vom 11. September 2001 waren durch eine schwache Büroflächennachfrage geprägt. Ab 2005 schloss sich eine Phase zunehmender wirtschaftlicher Dynamik an, die mit dem Beginn der Bankenkrise in 2008 abrupt endete. Das „Vorkrisenniveau“ wird bis heute nicht mehr erreicht. Bei Betrachtung der drei vergangenen Jahre, ist die Nachfrage in den ersten beiden Quartalen 2011 überdurchschnittlich und im vierten Quartal durchschnittlich.

Für das erste Quartal 2012 wird mit einem mittleren Vermietungsumsatz von 50.000 bis 60.000 Quadratmetern gerechnet. Im Januar 2012 wurden bereits über 20.000 Quadratmeter vermietet. Davon entfielen etwa 8.000 Quadratmeter auf die Anmietung der Pfeifer & Langen KG auf dem ehemaligen RTL-Betriebsgelände an der Aachener Straße.

Büromarkt Köln

Februar 2012

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:



Rainer H. Runge

Leiter Unternehmensbereich Büroraumvermietung
GREIF & CONTZEN Immobilienmakler GmbH
Pferdmengesstraße 42, 50968 Köln

Telefon: (0221) 93 77 93 - 340

Telefax: (0221) 93 77 93 - 77

www.greif-contzen.de

E-Mail: rainer.runge@greif-contzen.de



Frank Pönisch

Geschäftsführer
GREIF & CONTZEN Beratungsgesellschaft mbH
Pferdmengesstraße 42, 50968 Köln

Telefon: (0221) 93 77 93 - 265

Telefax: (0221) 93 77 93 - 77

www.greif-contzen.de

E-Mail: frank.poenisch@greif-contzen.de