

Büromarkt Köln

Kurzbericht Januar 2012

Rekordumsatz dank Sonderabnahmen

Dank großflächiger Sonderabnahmen der RheinEnergie AG und der LANXESS AG mit zusammen etwa 83.000 Quadratmetern wurde ein neuer Rekordumsatz erreicht. Nach einem insgesamt eher verhaltenen Jahresauftakt 2011 gewann der Markt vor allem im dritten Quartal deutlich an Dynamik und nahm bis zum Jahresende weiter an Fahrt auf. Bis zum Stichtag 31.12.2011 wurden in der vorläufigen Endauswertung 320.000 Quadratmeter Büroflächenumsatz registriert. Die Vermarktungs- und Verhandlungszeiträume haben sich im letzten Quartal verkürzt. Die Durchschnittsmiete ist in 2011 um rund 4,2 Prozent gestiegen.

Büroflächenmarkt Köln – Kennziffern Entwicklung 2007 bis 2011

Jahr	2007	2008	2009	2010	Entwicklung	2011	Tendenz
SVP-Beschäftigte in Tsd. *	444	457	460	463	➔	473	➔
Arbeitslosen-Quote *	13,1	12,1	11,8	10,9	➔	9,6	➔
Umsatz in Tsd. m²	285	300	230	230	➔	320	➔
Bestand in Mio. m²	7,1	7,2	7,4	7,5	➔	7,5	➔
Leerstand in Tsd. m²	570	550	600	600	➔	580	➔
Leerstandsrate in %	8,0	7,6	8,1	8,0	➔	7,7	➔
Spitzenmiete in €/m²	21,00	21,00	21,00	21,00	➔	21,00	➔
Durchschnittsmiete in €/m²	11,86	11,54	10,88	10,78	➔	11,23	➔
Fertigstellungen in Tsd. m²	50	120	260	60	➔	60	➔

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

Büromarkt Köln

Kurzbericht Januar 2012

Weitere Entwicklung des Büromarktes Köln

Nach den großen Bauprojekten im MediaPark und Rheinauhafen sowie den ehemaligen Messehallen in Deutz wird in den nächsten Jahren als weiteres Großprojekt die Entwicklung „MesseCity“ in Deutz folgen.

Aber auch die stets als Bürostandort nachgefragten Kölner Ringe sollen weiterentwickelt werden.

Die Kölner Ringe sind eine stadtplanerische Besonderheit. Einst nach Pariser bzw. Wiener Vorbild als feudale innerstädtische Wohnadressen Kölns erbaut, ziehen sie sich als urbanes Rückgrat bis heute nahtlos durch das Gefüge der Innenstadt. Doch die Ringe sind in die Jahre gekommen. Die Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs, die verkehrliche Überformung und die Vernachlässigung gestalterischer Grundprinzipien in den vergangenen Jahrzehnten haben die städtebauliche Qualität der Ringe und ihrer Plätze in Mitleidenschaft gezogen.

Der durch die IHK zu Köln und des Vereins Unternehmer für die Region Köln e.V. initiierte Masterplan für Köln von Albert Speer berücksichtigt die Ringe als einen wichtigen Interventionsraum der Stadtentwicklung der kommenden 15 Jahre. Die Adressengunst dieses besonderen Stadtraums mit hervorragender Infrastruktur soll wiederhergestellt, Aufenthaltsqualität und gestalterischer Duktus wiedergewonnen und die Ringe zu einem Boulevard des 21. Jahrhunderts belebt werden. Speer hat dazu die Suche nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept von hoher Beständigkeit empfohlen, das sich insbesondere des Ebert-, Rudolf- und Barbarossaplatzes annimmt. Die Chancen der Ringe sind eine Klärung des Straßenbildes, eine Verbesserung des Straßenverkehrskonzepts und der Rad- und Fußwege sowie die Schaffung von Impulsen auch für die Anlieger der Straßen. Die Ringe könnten so eine Aufwertung erfahren und wieder zu einer besonderen Visitenkarte Kölns werden.

Büromarkt Köln

Kurzbericht Januar 2012

Von April bis September 2011 hat ein Werkstattverfahren stattgefunden, in dem drei interdisziplinäre Teams Planungskonzepte erstellt haben, die im Oktober der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. In diesen Prozess wurden die Kölner Bürger einbezogen. Allen Konzepten gemein ist die Beruhigung des Straßenbildes durch eine einheitliche Möblierung, Straßenbeläge, Beleuchtung und Stadtgrün, die Ordnung der Plätze durch linear gesetzte Bäume und Raumkanten sowie eine Entwirrung des Verkehrs. Eine Lenkungsgruppe aus Stellvertretern der Stadt und Experten, wird die Elemente der Planungen aussuchen, die dem Stadtentwicklungsausschuss und der Bezirksvertretung Innenstadt zur Beschlussfassung empfohlen werden. Für die Umgestaltung des Ebert- und des Barbarossaplatzes liegen nach Aussage des Baudezernenten Bernd Streitberger bereits zwei Arbeitsaufträge des Rates vor.

Den nächsten ausführlichen Büromarktbericht über das Jahr 2011 mit einem Ausblick auf die Entwicklungen des Kölner Büromarktes in 2012 werden wir Anfang Februar veröffentlichen.

Büromarkt Köln

Kurzbericht Januar 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: welcome@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: welcome@greif-contzen.de