

## Büroflächenmarkt Köln

März 2010

### Umsatzrückgang in Folge der Wirtschaftskrise – Verhaltener Ausblick für 2010

Die weltweite Wirtschafts- und Finanzkrise hat auch auf dem Kölner Büroflächenmarkt deutliche Spuren hinterlassen. Nachdem die jährliche Vermietungsleistung von 2001 bis 2008 kontinuierlich bis auf einen Höchststand von 300.000 Quadratmeter anstieg, ist im Jahr 2009 erstmals wieder ein signifikanter Umsatzrückgang zu verzeichnen. Insgesamt wurden mit 230.000 Quadratmetern rund 23 Prozent weniger Bürofläche vermietet als im Vorjahr.

#### Büroflächenmarkt Köln – Kennziffern Entwicklung und Prognose 2005 bis 2010

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	Entwick- lung	2010	Ten- denz
<b>SVP- Beschäftigte in Tsd. *</b>	435	434	444	457	460	↗	450	↘
<b>Arbeitslosen- Quote *</b>	15,4	14,7	13,1	12,1	11,8	↘	12,9	↗
<b>Umsatz in Tsd. m<sup>2</sup></b>	<b>230</b>	<b>280</b>	<b>285</b>	<b>300</b>	<b>230</b>	↘	<b>210</b>	↘
<b>Bestand in Mio. m<sup>2</sup></b>	7,0	7,0	7,1	7,2	7,4	↗	7,5	↗
<b>Leerstand in Tsd. m<sup>2</sup></b>	600	580	570	550	600	↗	630	↗
<b>Leerstands- rate in %</b>	8,6	8,3	8,0	7,6	8,1	↗	8,4	↗
<b>Höchstmiete in €/m<sup>2</sup></b>	18,50	19,50	21,0	21,00	21,00	↗	20,50	↘
<b>Durchschnitts- miete in €/m<sup>2</sup></b>	11,56	11,71	11,86	11,54	10,88	↘	10,70	↘
<b>Fertigstellun- gen in Tsd. m<sup>2</sup></b>	140	80	50	120	260	↗	60	↘

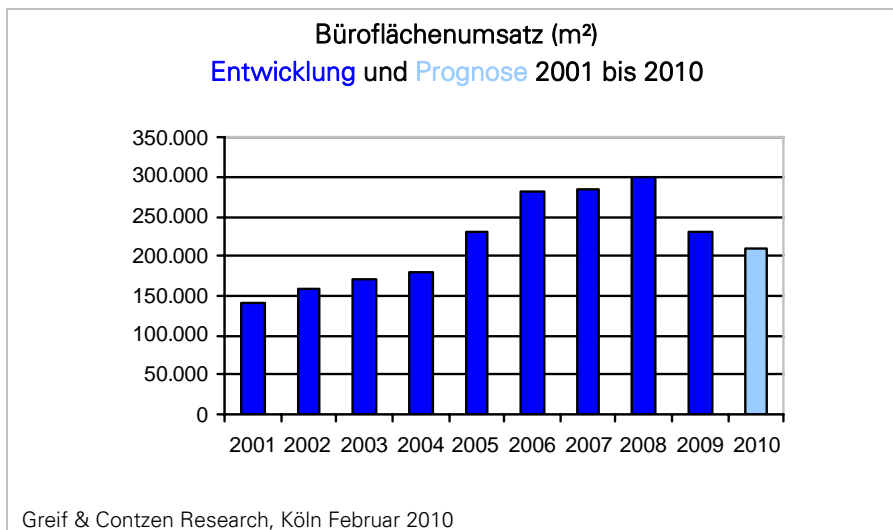
## Büroflächenmarkt Köln

März 2010

### Vermietungsumsatz 2009 über dem 10-Jahres-Durchschnittsniveau

Auch wenn der Rückgang auf dem Vermietungsmarkt für Büroflächen in Köln mit rund 23 Prozent deutlich ausgefallen ist, zeigt er sich dennoch im Vergleich mit den anderen bundesdeutschen Bürohochburgen, in denen zum Teil bis zu 50 % Einbußen zu verzeichnen waren, durchaus moderat.

Die Umsatzleistung von 230.000 Quadratmetern im Jahr 2009 liegt noch immer über dem 10-Jahres-Durchschnitt des Kölner Büroflächenmarktes und ist im Vergleich zum konjunkturellen Abschwung des vorhergehenden Zyklus' im Jahr 2001 sogar erheblich - um rund 64 Prozent - gestiegen.



### Verhaltener Ausblick 2010

In der Folge der Wirtschafts- und Finanzkrise ist im Jahr 2010 zunächst mit weiteren Konsolidierungen und Umstrukturierungen der Unternehmen zu rechnen. Dies wird vor allem mit einem Beschäftigungsabbau und einer Reduzierung des Büroflächenbedarfs einhergehen. Es ist also ein weiterer Rückgang der Flächenabnahme zu erwarten.

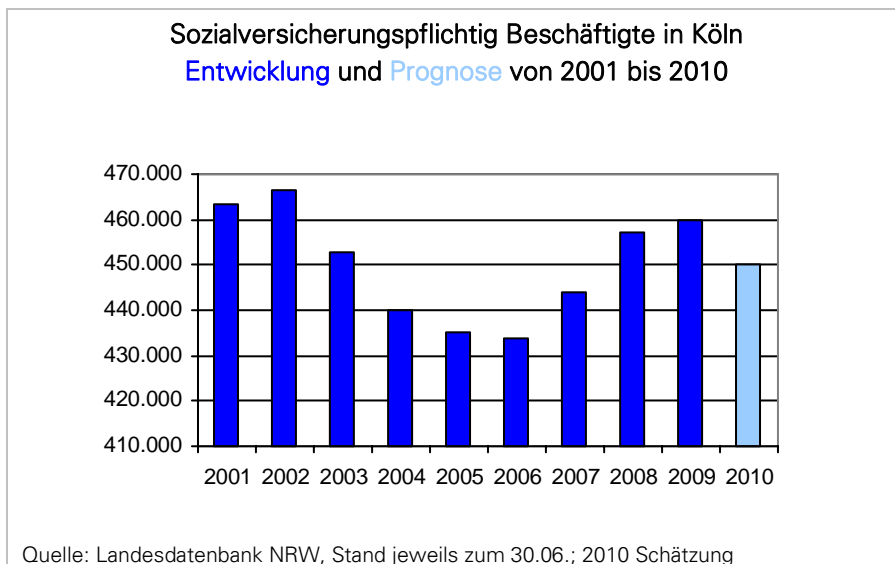
## Büroflächenmarkt Köln

März 2010

In Abhängigkeit von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sollte das hohe ökonomische Potenzial der Region Köln ab 2011 jedoch wieder für eine Rückkehr auf den langfristigen Wachstumspfad sorgen.

### Konjunkturelle Stabilisierung

Nach der tiefen Rezession im vergangenen Jahr rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für die Jahre 2010 und 2011 nun wieder mit einem Wirtschaftswachstum von jeweils 1,5 bis 2 Prozent. Allerdings sei die schwere Wirtschaftskrise damit noch nicht überwunden. Erst gegen Ende 2011 werde Deutschland nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) wieder die Wirtschaftskraft von Mitte 2008 unmittelbar vor den dramatischen Produktionseinbrüchen erreicht haben. Das entspricht rein rechnerisch mehr als drei Jahren mit Nullwachstum.



Aus dem vergangenen Konjunkturzyklus (Rezession 2001) lässt sich erkennen, dass die Beschäftigungssituation auf den konjunkturellen Verlauf deutlich zeitverzögert reagiert. Den bisherigen Mustern folgend wäre in den kommenden Jahren also mit einem spürbaren Rückgang der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter zu rechnen.

## **Büroflächenmarkt Köln**

März 2010

### **Keine großflächigen Anmietungen über 10.000 m<sup>2</sup>**

Im Jahr 2009 wurde im Gegensatz zu vorangehenden Jahren keine Vermietung von mehr als 10.000 Quadratmetern getätigt. Vor diesem Hintergrund ist das Jahresergebnis noch durchaus beachtlich. Obwohl die vergangenen Monate zunehmend im Zeichen vorsichtiger Planungen bzw. der Zurücknahme von Expansionsplänen und damit von Flächen-erweiterungen standen, gab es doch eine beachtliche Zahl von Mietvertragsabschlüssen über kleine und mittelgroße Flächen. Der größte Mietvertragsabschluss wurde über eine Fläche von rund 8.000 Quadratmetern in den „Cologne Oval Offices“ getätigt.

### **Auswahl bedeutender Vertragsabschlüsse 2009**

<u>Nutzer / Standort</u>	<u>Bürofläche (m<sup>2</sup>)</u>
Verband PKV / Bayenthal	8.000
SCOR SE / Altstadt-Nord	6.500
Stadt Köln / Altstadt-Süd	5.400
Verlagsgruppe Lübbe / Mülheim	5.200
PSV / Rodenkirchen	5.000
Beratungsgesellschaft / Rheinauhafen	4.900
Deutscher Städtetag / Altstadt-Nord	4.800
RTL / Deutz	4.400
ABC Leasing / Neustadt-Nord	3.600
MDK Nordrhein / Altstadt-Süd	3.400

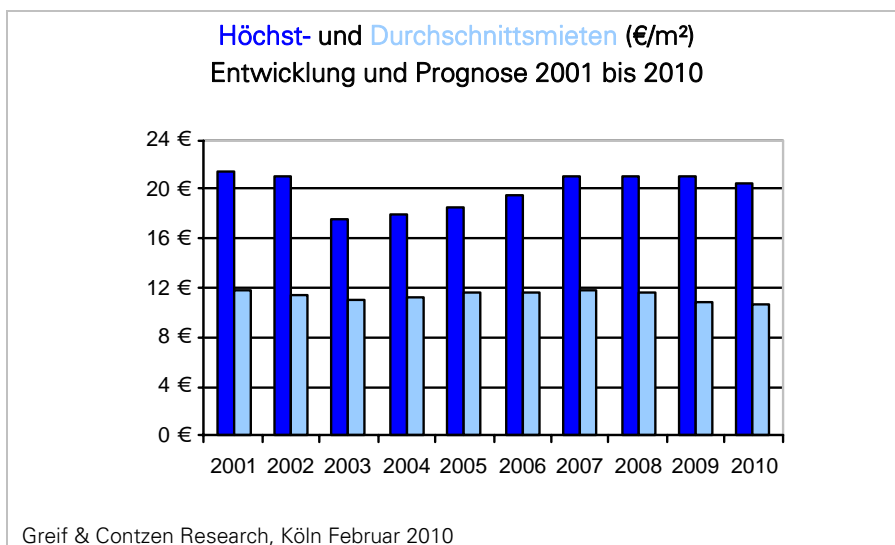
Greif & Contzen Research, Köln Februar 2010

## Büroflächenmarkt Köln

März 2010

### Anhaltender Druck auf die Mieten

Während die Höchstmiete mit 21,00 Euro pro Quadratmeter unverändert auf dem Vorjahresniveau bleibt, ist die Durchschnittsmiete um 5,7 % gefallen. Das gewichtete Mittel liegt im laufenden Jahr 2009 bei 10,88 Euro pro Quadratmeter, der Median bei 10,50 Euro pro Quadratmeter. Die stabile Spitzenmiete lässt sich unter anderem damit begründen, dass das Flächenangebot in Premiumobjekten vergleichsweise gering ist. In der breiten Masse aber hat sich der Druck auf die Mieten bereits durch Preisrückgänge manifestiert.



Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen wird der Druck auf die Mieten weiterhin bestehen bleiben. Wegen eines sich verknappenden Angebotes moderner Büroflächen in guten bis sehr guten Lagen ist in diesem Segment jedoch nur mit einem leichten Nachgeben der Mieten zu rechnen.

Wirtschaftliche Anreize zum zeitnahen Abschluss eines Mietvertrages bestehen für den Mieter allerdings darin, dass er, je nach Laufzeit des angestrebten Vertrages, Größe der Flächenabnahme und eigener Bonität, aktuell über eine starke Verhandlungsposition verfügt.

## **Büroflächenmarkt Köln**

März 2010

### **Geringe Volatilität der Mieten**

Bereits in der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass sich Köln im Vergleich zu anderen Bürohochburgen wie beispielsweise Frankfurt oder München durch eine geringe Volatilität der Mieten auszeichnet. Die Durchschnittsmiete hat sich innerhalb der vergangenen zehn Jahre in einer Spanne von 10,88 Euro bis 11,86 Euro pro Quadratmeter bewegt, die Spitzenmiete, die üblicherweise sensibler auf Marktentwicklungen reagiert, in einer Spanne von 17,50 Euro bis 21,00 Euro pro Quadratmeter.

### **Spitzenlagen**

Die besten Bürolagen Kölns befinden sich nach wie vor in Teilen der linksrheinischen Innenstadt. Dazu zählen vor allem Objekte im wieder erstarkten Bankenviertel, im Rheinauhafen und entlang der Rheinuferstraße, aber auch innerstädtische Einzelstandorte mit Premiumobjekten, wie z. B. das „21st“ oder das „Westgate“.

Der rechtsrheinische Stadtteil Deutz hat wegen seiner ausgezeichneten Verkehrsinfrastruktur mit der direkten ICE-Anbindung an die Flughäfen Köln/Bonn und Frankfurt in unmittelbarer Nähe zum Zentrum Kölns seine positive Entwicklung der vergangenen Jahre beibehalten.

Besondere Bedeutung verleihen dem Standort die bereits fertig gestellten Objekte „Constantin-Höfe“ und die „Rheinpark-Metropole“ sowie die geplanten Projekte „maxCologne“ und „MesseCity Köln“.

## Büroflächenmarkt Köln

März 2010

### Mietpreise für Büroflächen in Köln 2010

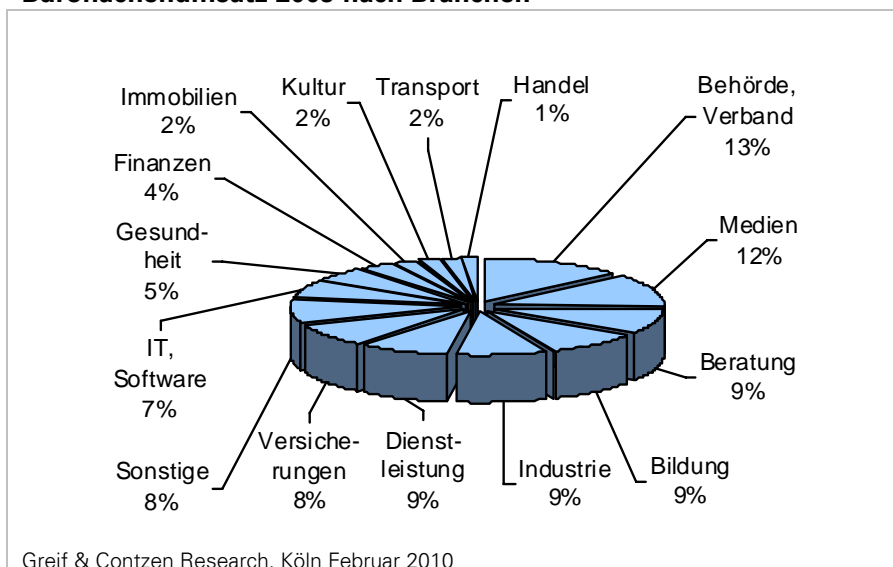
Lage	Mieten (€/m <sup>2</sup> )
1. Spitzenlagen z.B. Bankenviertel, Rheinufer, Rheinauhafen, Teile der Innenstadt	14,50 – 21,00
2. bevorzugte Bürolagen z.B. Innenstadt, Deutz	11,00 – 14,50
3. mittlere Lagen z.B. Ehrenfeld, Ossendorf, Porz	7,00 – 11,50
4. nicht bevorzugte Lagen z.B. Longerich, Marsdorf, Kalk	6,00 - 9,50

Greif & Contzen Research, Köln Februar 2010

### Heterogene Nachfragestruktur

Die Branchenstruktur der Mieter zeigt erneut ein heterogenes Bild. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichneten vor allem die Wirtschaftszweige „Industrie“, „Medien“ und „Gesundheit“ Zuwächse. „Behörden/Verbände“, „Beratung“ und „Bildung“ sind weiterhin stark vertreten.

### Büroflächenumsatz 2009 nach Branchen



## Büroflächenmarkt Köln

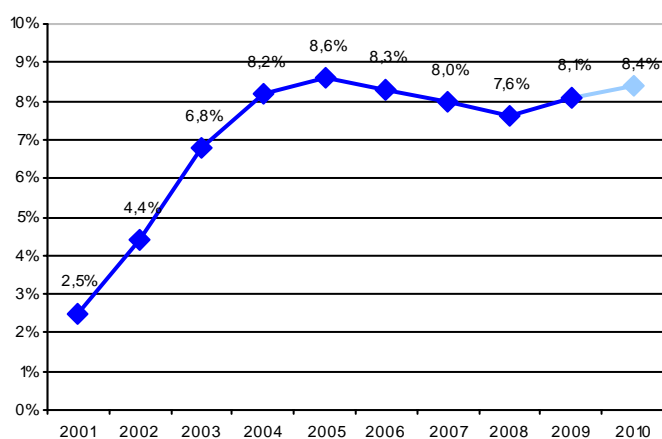
März 2010

Der Büroflächenleerstand ist in Köln auf rund 600.000 Quadratmeter angewachsen. Bei einem Flächenbestand von etwa 7,4 Mio. Quadratmetern beträgt die Leerstandsrate 8,1 Prozent und ist erstmals seit 2004 wieder gestiegen.

### Leerstand vor allem in Alt- und Bestandsflächen

Während die Lage stets ein wichtiges Kriterium bei der Wahl des passenden Objektes war, gewinnen funktionale und energetische Aspekte des Gebäudekonzeptes im Hinblick auf die Gesamtkosten immer mehr an Bedeutung. Mieter analysieren im Prozess ihrer Objektauswahl verstärkt Kennwerte zur Flächeneffizienz und zur Energiebilanz. Die Unternehmen suchen vor dem Standortwechsel zunehmend die Beratung von kompetenten Partnern zur Optimierung ihrer Bedürfnisse. Dabei fallen Alt- und Bestandsflächen häufig durch das Raster der Anforderungsprofile. Sie weisen einen überdurchschnittlichen und zunehmenden Leerstand auf.

### Büroflächenleerstandsquote Entwicklung und Prognose 2001 bis 2010



Greif & Contzen Research, Köln Februar 2010

## **Büroflächenmarkt Köln**

März 2010

### **Innovative Bürogebäude erwecken Aufmerksamkeit**

Köln verfügt mittlerweile über mehrere zertifizierte Green-Buildings wie z. B. das „COO – Cologne Oval Offices“, den Neubau der DEG-Verwaltung, die neue Bauwens-Hauptverwaltung und das „etrium“ in Köln-Vogelsang. Als jüngstes im Bau befindliches Projekt wurde das „Westgate“ entsprechend ausgezeichnet.

Den aktuellen und sich immer schneller wandelnden Ansprüchen der Nutzer folgend, wurde der „KölnTurm“ nur zehn Jahre nach seiner Fertigstellung in wesentlichen Bereichen modernisiert.

### **Abschluss der Großbaustellen**

Im Jahr 2009 wurde mit der Vollendung der Bautätigkeit der Großprojekte „Rheinpark-Metropole“, „Dominium“, und z. B. der beiden Büro-Kranhäuser im Rheinauhafen ein neuer Höhepunkt erreicht. Insgesamt wurden rund 260.000 Quadratmeter Bürofläche fertig gestellt. Bemerkenswert ist, dass die Objekte bereits vollständig bzw. überwiegend vermietet sind. Für das laufende Jahr 2010 ist ein deutlich geringeres Fertigstellungsvolumen von nur noch rund 60.000 Quadratmeter Neubaufäche absehbar.

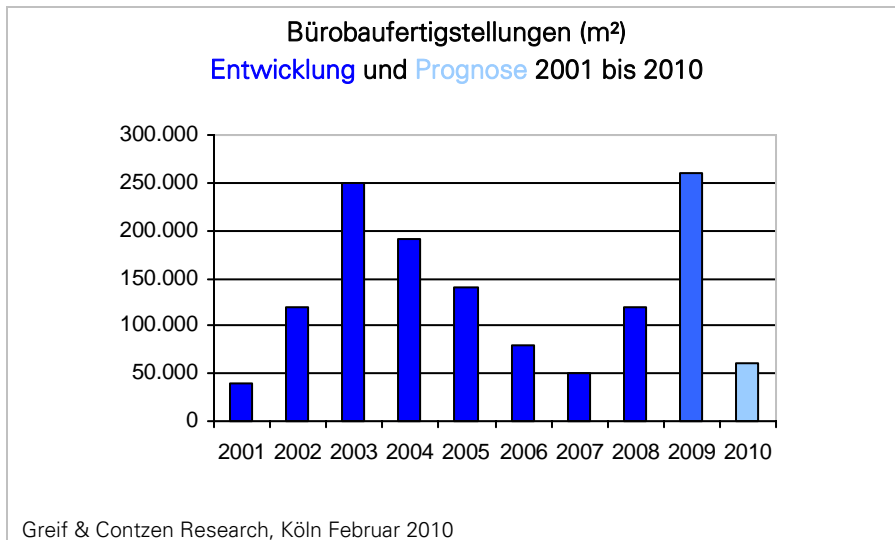
### **Bedeutende Bautätigkeit 2010/2011**

<u>Objekt (Lage)</u>	<u>Mietfläche (m<sup>2</sup>)</u>
Airportcity Cologne (Porz)	80.000
Gerling Quartier (Innenstadt)	45.000
maxCologne (Deutz)	45.000
RheinEnergie-Zentrale (Neuehrenfeld)	45.000
Cologne Oval Offices (südl. Rheinufer)	30.000
Carlswerk (Mülheim)	30.000
Waidmarkt (südl. Innenstadt)	18.000
Westgate (Innenstadt)	16.000
Kaiser-Wilhelm-Ring-Ensemble (Innenstadt)	13.000

Greif & Contzen Research, Köln Februar 2010

## Büroflächenmarkt Köln

März 2010



### **Chancen in der Krise durch Stabilität und Masterplan**

Köln hat sich mit seinem insgesamt stabilen Büromarkt auch in der Wirtschaftskrise gegenüber anderen Standorten behaupten können. Moderne, gut ausgestattete Büroflächen werden auch weiterhin im höherpreisigen Bereich ihre Abnehmer finden, jedoch nur, wenn sie effizient sind und nachhaltige Nutzungskonzepte bei einem guten Preis-/Leistungsverhältnis bieten.

Fast eineinhalb Jahre nach Fertigstellung des Masterplanes muss es dringendes Ziel sein, dass die Kölner Bürger einerseits und Investoren andererseits positive Veränderungen im Stadtbild sehen. Die Lenkungsgruppe Masterplan Innenstadt sollte konkrete Maßnahmen mit einem verbindlichen Zeitplan zusammenstellen und auf deren Umsetzung drängen.

## **Büroflächenmarkt Köln**

März 2010

**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](http://www.greif-contzen.de)

e-mail: [welcome@greif-contzen.de](mailto:welcome@greif-contzen.de)

**Frank Pönisch,**

Geschäftsführer  
GREIF & CONTZEN Beratungsgesellschaft mbH  
Pferdmengesstraße 42, 50968 Köln

Telefon: (0221) 93 77 93 - 262

Telefax: (0221) 93 77 93 - 77

[www.greif-contzen.de](http://www.greif-contzen.de)

e-mail: [welcome@greif-contzen.de](mailto:welcome@greif-contzen.de)