



## STÄDTE - REPORT

# Köln

## Büromarkt Vermietungsumsatz

Die Vermietungsleistung hat sich in Köln durch die konjunkturelle Erholung wieder verbessert. Im Jahr 2010 wurden insgesamt rd. 220.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet. Im Vergleich zu den vergangenen Jahren ist der Vermietungsumsatz zwar gestiegen, das Niveau von 292.000 m<sup>2</sup> aus dem Jahr 2008 wurde aber noch nicht wieder erreicht. Das Jahr 2010 hat jedoch gezeigt, dass die Nachfrage nach Büroflächen in Köln wieder vorhanden ist.

Generell zeigt sich eine positive Entwicklung auf dem Kölner Büroflächenmarkt. Die positive gesamtwirtschaftliche Situation und zurückgestellte Standortentscheidungen aus dem Krisenjahr 2009 führen zu einer erhöhten Nachfrage nach Büroflächen.

Da der deutschen Wirtschaft nach Ansicht von Konjunkturforschern zwei weitere Jahre des Aufschwungs bevorstehen und Konjunkturprognosen für das Jahr 2011 ein Wachstum der deutschen Wirtschaft von 2,2% vorhersagen, ist davon auszugehen, dass sich auch die Region Köln entsprechend der allgemeinen Tendenzen weiter positiv entwickeln wird.

Im Jahr 2010 zählt eine Fläche von rund 9.000 m<sup>2</sup> im „Butzweiler Stern“ zu den größten Einzelverträgen. In den Größenordnungen von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> konnten wie im Vorjahr keine Anmietungen verzeichnet werden.

## Mietpreisentwicklung

Die Höchstmiete von 20,00 Euro/m<sup>2</sup> blieb auch 2010 auf einem sehr hohem Niveau, auch wenn die Spitzenwerte des Vorjahres nicht erreicht werden konnten. Die Durchschnitts-

miete hingegen ist um ca. 10 % gefallen und liegt bei 11,25 Euro/m<sup>2</sup>. Die stabile Spitzenmiete ist unter anderem darin zu begründen, dass das Flächenangebot in 1A-Lagen rein quantitativ vergleichsweise gering ausfällt.

Auch wenn die Durchschnittsmieten im Vergleich zum Vorjahr gefallen sind, so ist davon auszugehen, dass durchschnittliche Lagen künftig von der Flächenknappheit in den 1A-Lagen profitieren werden. Auf längere Sicht ist – vor dem Hintergrund einer weiterhin positiven wirtschaftlichen Situation – daher damit zu rechnen, dass die Preise für Büroimmobilien steigen bzw. stabil bleiben.

Insbesondere Bürostandorte der linksrheinischen Innenstadt (Rheinauhafen, Rheinuferstraße, Bankenviertel) können nach wie vor die höchsten Mietpreise erzielen. Die rechtsrheinischen Gebiete legen jedoch – u.a. durch Projekte wie maxCologne – zu.

## Leerstand

Der Büroflächenleerstand beträgt in Köln rund 645.000 m<sup>2</sup>. Seit 2004 steigt die Leerstandsrate in der Domstadt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Leerstandsquote im Jahr 2010 um 7,2% auf 8,9% gestiegen. Bei rund der Hälfte der Leerstände ist davon auszugehen, dass diese strukturell bedingt sind und eine Vermarktung nicht mehr möglich ist. Insbesondere bei Objekten in dezentralen Lagen, mit schlechter Anbindung an den ÖPNV oder veralteten baulichen Strukturen ist vermehrt mit Leerständen zu rechnen. Aber auch im Innenstadtbereich befinden sich eine Vielzahl von Objekten mit Sanierungsbedarf. Bei diesen Objekten müssen Revitalisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, um den von Investoren gewünschten, modernen Anforderungen an eine Immobilie zu entsprechen.

## Nachhaltige Konzepte weiterhin im Aufwärtstrend

Im Jahr 2010 hat sich erneut bestätigt, dass energieeffiziente und CO<sub>2</sub>-neutrale Gebäude sowie zertifizierte Green Buildings vermehrt realisiert und nachgefragt werden. Im Rahmen der Vermietung spielt die Höhe der Nebenkosten eine zunehmend bedeutsame Rolle. Ältere Bestände mit entsprechenden Defiziten können von der zunehmenden Nachfrage am Büroimmobilienmarkt aufgrund dessen zum Teil nicht profitieren.

Nach dem „Cologne Oval Offices“ ist das Büro- und Geschäftshaus „Westgate“, das auf der ehemaligen Zentrale der Stadtparkasse Köln entsteht, das zweite zertifizierte Green Building in Köln. Mit dem Bezug dieses zukunftsweisenden Objektes ist ab dem 3. Quartal 2011 zu rechnen.

Auch am Waidmarkt entstehen 12.500 m<sup>2</sup> Bürofläche, die ebenfalls entsprechend der Anforderungen als Green Buildings zertifiziert sind. Mit der Fertigstellung dieses Projektes ist jedoch erst im Jahr 2012 zu rechnen

Ein weiterer Trend, der sich immer stärker etabliert, ist die Revitalisierung älterer Bestandsobjekte. Richtungsweisend ist dabei das Projekt „maxCologne“. Im ehemaligen Lufthansa-Hochhaus wird durch Revitalisierungsmaßnahmen eine Büroimmobilie mit 45.000 m<sup>2</sup> Mietfläche im Neubaustandard erstellt.

## Fertigstellungen

Insgesamt wurden im Jahr 2010 rd. 80.000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen fertiggestellt.

Im Jahr 2011 werden positive Impulse für den Büroimmobilienmarkt vor allem von Großprojekten wie, dem Westgate oder dem Gerling Quartier ausgehen.

Im Jahr 2012 ist außerdem mit der Fertigstellung der Großprojekte Waidmarkt, 3-Towers-Köln und maxCologne zu rechnen.

Das 3-Towers-Koeln – auch bekannt als der Deutsche Welle Turm – wurde im Jahr 1980 erbaut und ist mit einer Höhe von 138 Metern eines der höchsten Gebäude der Stadt. Das Gebäude wird im Rahmen von Revitalisierungsmaßnahmen komplett saniert und in einen Neubauzustand versetzt.

## Einzelhandel

Die Stadt Köln, mit knapp 1 Million Einwohnern viertgrößte Stadt Deutschlands, ist Kulturstadt von internationalem Rang und ein wichtiger Einzelhandelsstandort.

Insgesamt sind in der Domstadt über rund 7.600 Einzelhandelsunternehmen, die über eine Verkaufsfläche von insgesamt fast 1,55 Mio. m<sup>2</sup> verfügen, ansässig.

Räumliche Schwerpunkte des Einzelhandels bilden die Hohe Straße, Schildergasse, Breite Straße, Ehrenstraße sowie der Bereich Neumarkt. Diese Bereiche treffen auf große Nachfrage auf Seiten der Einzelhändler und Investoren im Einzelhandelssektor. Die Höchstmieten liegen in der Schildergasse und der Hohen Straße – den beiden Kölner Top-Lagen – bei rund 220 Euro/m<sup>2</sup>.

Die Hohe Straße beginnt am Fuß des Kölner Doms und beheimatet Filialisten wie ZARA, H&M, MediaMarkt und Benetton. Der Filialisierungsgrad liegt in diesem Bereich bei rd. 74 %. Die Schildergasse, die die Hohe Straße mit dem Neumarkt verbindet, bietet ein breit gefächertes Angebot von Modegeschäften über Kosmetikartikel bis hin zu Haushaltswaren. In der Schildergasse sind Filialisten wie z. B. Peek & Cloppenburg, SportScheck, Douglas usw. anzutreffen. Im Bereich Schildergasse/Neumarkt liegt der Filialisierungsgrad sogar bei rd. 79 %.

In der Ehrenstraße, die sich von einer Szenemeile zu einer beliebten Einkaufsstraße entwickelt hat, haben sich inzwischen auch internationale Filialisten angesiedelt.

Grundsätzlich ist für 2011 weiterhin mit einer hohen Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in den Kölner 1A-Lagen zu rechnen. Insbesondere die verstärkten Expansionsbemühungen nationaler und vor allem internationaler Filialisten führen zu einem erhöhten Anstieg nach Einzelhandelsflächen. Bereits im Jahr 2010 haben Filialisten wie Gina Tricot, Buffalo Boots und TK Maxx neue Standorte bezogen. Hinzu kam unter anderem die Ansiedlung von Lidl und Depot am Neumarkt.

Das Jahr 2010 hat gezeigt, dass vor allem 1A-Lagen von der positiven Entwicklung profitieren können. In den 1B-Lagen ist hingegen auch langfristig mit einem Nachfragerückgang und damit mit einem Rückgang der Mietpreise zu rechnen.