



STÄDTE - REPORT

Köln

Büromarkt

Die anhaltend positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wirken sich spürbar auf den Kölner Büroimmobilienmarkt aus. Die Nachfrage nach Büroflächen ist in der gesamten Stadt hoch, im vergangenen Jahr konnte ein Rekordergebnis beim Flächenumsatz erzielt werden und die Leerstandsquote sinkt kontinuierlich. Da sich das Neubauvolumen seit Jahren auf einem moderaten Niveau befindet, herrscht vor allem in den begehrten Innenstadtlagen ein Angebotsmangel an modernen Büroflächen mit einem hohen Qualitätsstandard. Der positive Trend am Büromarkt Köln wird sich 2017 voraussichtlich fortsetzen. Die KSK-Immobilien erwartet einen Vermietungsumsatz, der über dem langjährigen Mittel liegen wird.

VERMIETUNGSUMSATZ

Mit einem Flächenumsatz von etwa 383.000 m² wurde im abgelaufenen Jahr 2016 ein Rekordergebnis am Kölner Büromarkt erzielt. Gegenüber dem Jahr 2015 konnte die Vermietungsleistung um etwa 30 Prozent gesteigert werden. Ein wesentlicher Grund für dieses gute Ergebnis ist der Abschluss eines Großdeals im Stadtteil Deutz. Die Zurich Versicherung hat im Entwicklungsgebiet „MesseCity Deutz“ einen Mietvertrag über 60.000 m² Bürofläche unterschrieben. Ende 2019 werden rund 2.700 Mitarbeiter in die neue Rheinland-Zentrale ziehen. Auf dem 5,4 ha großen Areal zwischen der Koelnmesse und dem Bahnhof Deutz sollen neben der Zurich-Zentrale in den nächsten Jahren weitere Büroflächen sowie Hotels und Gastronomie entstehen.

Der Büromarkt hat sich 2016 allerdings auch ohne Betrachtung dieses Großdeals äußerst positiv entwickelt. Weitere größere Mietverträge sind in 2016 beispielsweise durch die Öffentliche Verwaltung abgeschlossen worden. Die Bundesagentur für Arbeit hat im Stadtteil Ossendorf 19.500 m² angemietet, 13.000 m² werden zukünftig zusätzlich in Kalk

durch das Ordnungsamt genutzt. Kurz vor Jahresabschluss ist außerdem die Vermietung von etwa 15.900 m² Bürofläche an der Aachener Straße 748 – 750 in Müngersdorf bekannt gegeben worden. Mieter ist hier die Unitymedia GmbH NRW.

Das erste Halbjahr 2017 wurde überwiegend von Vertragsabschlüssen in der Größenordnung 1.000 bis 5.000 m² Bürofläche geprägt. Der Fokus der Mieter liegt weiterhin auf den zentralen Citylagen und dem Cityrand. Da sich der Kölner Büromarkt anhaltend positiv entwickelt, geht die KSK-Immobilien in der ersten Jahreshälfte 2017 von einem Flächenumsatz von etwa 140.000 m² aus. Unter den jüngsten Vertragsabschlüssen ist ein Wechsel im ehemaligen Lufthansa-Hauptsitz in Deutz hervorzuheben. Neuer Mieter von rund 20.400 m² Bürofläche wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Die Deutsche Lufthansa AG mietet im Gegenzug in zwei Objekten 11.100 m² Bürofläche neu an. Unter anderem werden Büroflächen im Objekt ONE COLOGNE an der Venloer Straße 151 - 153 bezogen.

MIETPREISENTWICKLUNG

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Büroflächen wirkt sich positiv auf die Durchschnittsmiete in der Gesamtstadt aus. Diese liegt mittlerweile bei 13,00 EUR/m², was eine Preissteigerung um ca. 1,00 EUR/m² innerhalb eines Jahres bedeutet. Ein Großteil der Vermietungen liegt in der Preisspanne zwischen 10,00 und 15,00 EUR/m², wobei in älteren Immobilien mit strukturellen Schwächen sowie in dezentralen Lagen durchaus Preise von etwa 7,00 bis 8,00 EUR/m² üblich sind. Im sehr begehrten Stadtzentrum liegt die Durchschnittsmiete derzeit bei 13,90 EUR/m², ebenfalls mit leicht steigender Tendenz. Demgegenüber ist bei der Spitzenmiete in den vergangenen Jahren eine stabile Entwicklung zu konstatieren. In den Top-Lagen, wie zum Beispiel im Rheinauhafen, werden weiterhin in der Spitze Mieten von 21,50 EUR/m² aufgerufen.

BAUTÄTIGKEIT

Im Jahr 2016 wurden ca. 110.000 m² Bürofläche fertiggestellt, was im Vergleich zum Vorjahr (70.000 m²) eine deutliche Steigerung darstellt. Aktuell befinden sich etwa 190.000 m² Bürofläche im Bau, mit einem Schwerpunkt der Neubauaktivität in Deutz (Deutzer Feld). Ein Großteil der Neubauimmobilien in Deutz wird für Eigennutzer errichtet. Im ersten Halbjahr 2017 wurde unter anderem die Grundsteinlegung für die neue GAG-Zentrale mit 12.400 m² Bürofläche gefeiert. Weiterhin entsteht an der Siegburger Straße 241 die neue Unternehmenszentrale der STRABAG AG mit einer Bruttogeschossfläche von 17.100 m². Ab Herbst 2018 werden etwa 1.000 Mitarbeiter der STRABAG AG ihren neuen Arbeitsplatz in Deutz einnehmen. Direkt am Deutzer Bahnhof (Ottoplatz) ist zudem ein Neubau für den Landschaftsverband Rheinland (LVR) geplant. Der erste Entwurf sieht den Bau eines 73 Meter hohen Gebäudes vor.

Der Kölner Markt zeichnet sich durch eine hohe Nachfrage nach modernen, hochwertigen Büroflächen aus, was dazu führt, dass lediglich ein Viertel der im Bau befindlichen Büroflächen noch verfügbar sind. Die meisten neu errichteten Büroimmobilien sind bei Fertigstellung bereits voll vermietet. Ein gutes Beispiel dafür ist das Projekt KÖLNCUBUS Süd im Neubaugebiet Deutzer Feld mit 12.000 m² Bürofläche. Die Fertigstellung des im Bau befindlichen Objektes ist für Ende 2017 geplant und die letzten großen Flächen konnten bereits im Frühjahr vermittelt werden. 2017 wird darüber hinaus der Bürokomplex Coeur Cologne direkt am Hauptbahnhof mit 14.000 m² Bürofläche fertiggestellt, Hauptmieter ist hier die HRS Unternehmensgruppe.

Da es im Kernbereich der Stadt an Flächenreserven mangelt, ist in den nächsten Jahren nicht mit einer deutlichen Ausweitung des Büroflächenangebotes zu rechnen. In den beiden großen Stadtentwicklungsgebieten Mülheim-Süd (ehemaliges Werksgelände KHD) und „Deutzer Hafen“ sind überwiegend Wohnnutzungen geplant, Flächen für den Bau von Büroimmobilien stehen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung.

LEERSTAND

Als Resultat des geringen Angebotes und der hohen Nachfrage nimmt der Leerstand seit Jahren kontinuierlich ab. Aktuell stehen etwa 385.000 m² Büroflächen in der Gesamtstadt Köln leer, was einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr von etwa 15 Prozent entspricht. Die Leerstandsquote liegt Ende des 1. Halbjahres 2017 bei 4,9 Prozent (30.06.2016: 5,9 %). Vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs und der gleichbleibend niedrigen Bauaktivität ist mit einer weiter abnehmenden Leerstandsquote im weiteren Verlauf des Jahres 2017 zu rechnen. Ca. 60.000 m² leer stehender Büroflächen sind struktureller, marktuntauglicher Leerstand.

Einzelhandel

In den Top-Einkaufslagen der Kölner Innenstadt sind die Auswirkungen des zunehmenden Onlinehandels auf den stationären Einzelhandel weiterhin nur in sehr begrenztem

Umfang feststellbar. Die Flächennachfrage von Einzelhändlern in den 1-A- und auch in den 1-B-Lagen ist ungebrochen hoch und auch die Passantenfrequenz der wichtigsten Einkaufsstraßen Schildergasse und Hohe Straße bewegt sich weiterhin auf einem stabil hohen Niveau. Gemäß einer Passantenfrequenzzählung von Engel & Völkers Commercial wurden am 1. April 2017 in der Schildergasse 15.089 pro Stunde gezählt. Damit liegt diese Einkaufslage von 36 untersuchten Standorten auf Platz 3. Bereits in der Vergangenheit belegte die Schildergasse bei Messungen regelmäßig vordere Plätze. Die Hohe Straße als Teil der 1-A-Citylage gehört mit einem Wert von 9.717 ebenfalls zu den wichtigsten Einkaufsstraßen Deutschlands.

Die Stadt Köln gehört wegen ihrer Größe (mehr als 1 Millionen Einwohner) und ihrem großen Einzugsgebiet zu den bedeutendsten Einkaufsmetropolen Deutschlands. Die Einzelhändler profitieren nicht nur von der lokalen Bevölkerung mit ihrer z. T. überdurchschnittlich hohen Kaufkraft, auch viele Messebesucher und Städtetouristen gehören zu den Konsumenten. Auf die Top-Lagen Schildergasse und Hohe Straße fokussieren sich in erster Linie etablierte, internationale Filialisten. Die Ehrenstraße, als gute innerstädtische Nebenlage, wird wiederum als Versuchsstandort für neue Konzepte und als Sprungbrett für den deutschen Markt genutzt.

Die Spitzenmiete für sehr gut ausgestattete Einzelhandelsflächen mit etwa 100 m² Verkaufsfläche stagniert in den Top-Lagen seit einigen Jahren. Sie liegt aktuell bei 275 EUR/m². Für größere Einzelhandelsflächen liegen die Mieten im Erdgeschoss bei etwa 100 bis 130 EUR/m². In den sehr guten innerstädtischen Nebenlagen wie der Mittelstraße, der Breite Straße und der Ehrenstraße ist aktuell ebenfalls eine stagnierende Mietentwicklung zu beobachten. In der Spitze sind hier 110 EUR/m² möglich, für Ladenlokale mit über 100 m² Verkaufsfläche sind 30 bis 55 EUR/m² gängig.

In den Innenstädten expandieren deutschlandweit derzeit vor allem System-Gastronomiebetriebe und Händler aus dem Bereich Körperpflege/Gesundheit. Dieser Trend ist auch in Köln zu beobachten. Eine große Aufmerksamkeit erregte Mitte 2016 vor allem die Ankündigung, dass die Drogeriemarktkette Rossmann auf der Schildergasse einen Laden eröffnen wird. Im ehemaligen S.Oliver-Shop (Schildergasse 32 - 34) ist für Mitte 2017 die Eröffnung eines Markts mit 1.500 m² Verkaufsfläche geplant. Neben dem Drogeriemarkt DM an der Hohe Straße 73 - 75 zieht somit ein weiterer Drogeriemarkt in eine 1-A-Lage. Auf der Ehrenstraße wird sich der Händler für Körperpflegeprodukte Rituals durch einen Umzug vergrößern. Die frei werdende Fläche an der Ehrenstraße 35 - 37a wird das Schweizer Eyewear Label VIU beziehen.

Die größten Veränderungen in der Kölner City finden derzeit im Bereich der Hohe Straße/Gürzenichstraße statt. An der Hohe Straße 52 fand im Mai 2017 die Grundsteinlegung für das Neubauprojekt 52HI statt. In dieser exponierten Lage entstehen 3.300 m² hochwertige Einzelhandelsflächen. Die Eröffnung des Gebäudes mit 65 Meter Schaufensterfront ist für Ende 2018 vorgesehen. Als Hauptmieter konnte ein

international bekanntes Modelabel gewonnen werden. Zwei kleinere Stores mit 50 und 150 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss sind noch nicht vermietet. Direkt gegenüber von diesem Neubau wird mittelfristig ein weiterer großer Frequenz-erzeuger eröffnen. Das inhabergeführte Traditionskaufhaus Modehaus Jacobi hat hier vor kurzem geschlossen, den Platz wird Saturn mit einem neuen, hochwertigen Flagship-Store mit über 10.000 m² Verkaufsfläche einnehmen. Es ist damit zu rechnen, dass sich durch diese Entwicklungen die Passantenfrequenzen kleinräumig merklich verändern werden.

Eine deutliche Aufwertung des Bereichs Schildergasse/Hohe Straße hat bereits im Frühjahr 2017 stattgefunden. In einem lange Zeit leerstehenden, historischen Gebäude (ehemals Herrenausstatter Pohland) hat Apple einen futuristischen Store eröffnet. Zu den hervorzuhebenden Neueröffnungen in jüngster Vergangenheit zählen weiterhin Reserved auf einer Fläche von 2.800 m² an der Schildergasse 120 sowie Zara auf ca. 5.000 m² an der Schildergasse 95.