



Köln

Büromarkt

Die Rahmenbedingungen für die Vermietung von Büroimmobilien stellen sich in Köln sehr positiv dar. Der Standort profitiert von einer guten konjunkturellen Entwicklung, einen Anstieg der Beschäftigungszahlen, einer steigenden Kaufkraft und einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung. Die Nachfrage nach Büroflächen übertrifft insbesondere in den gefragten Top-Lagen in der Innenstadt das Angebot weiterhin deutlich, was sich positiv auf die Mietpreisentwicklung und die Leerstandsquote auswirkt.

VERMIETUNGSUMSATZ

Im vergangenen Jahr 2015 hat sich der Büroimmobilienmarkt in Köln sehr positiv entwickelt. Insgesamt konnte in der größten Stadt Nordrhein-Westfalens ein Vermietungsumsatz von ca. 295.000 m² Bürofläche registriert werden, was den höchsten Wert innerhalb der vergangenen 10 Jahre darstellt. Gegenüber dem Vorjahr 2014 ist ein Anstieg des Vermietungsumsatzes um etwa 15 Prozent zu konstatieren.

Weiterhin zählt die öffentliche Hand zu den aktivsten Mietern in Köln. Etwa 40.000 m² Bürofläche wurden im vergangenen Jahr durch öffentliche Verwaltungen angemietet. In der Kölner City sind beispielsweise ca. 8.000 m² Bürofläche durch die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln angemietet worden, darüber hinaus entfallen ca. 7.600 m² auf das Jobcenter Köln („Blaulicht“ in Köln-Ehrenfeld). Größere Deals sind zudem den Branchen Gesundheit und Ausbildung zuzuordnen, wie zum Beispiel der Abschluss eines Mietvertrages über 13.500 m² in Lindenthal durch das Centrum für integrierte Onkologie. Weiterhin ist die internationale Filmschule Köln (ifs) im Sommer 2015 vom Belgischen Viertel in die Schanzenstraße nach Köln-Mülheim gezogen. Am neuen Standort stehen nun ca. 6.200 m² Bürofläche zur Verfügung.

Die Nachfrage nach Büroflächen konzentriert sich in Köln in erster Linie auf moderne Büroflächen in den 1-A Citylagen. Da in der Kölner Innenstadt allerdings kaum Flächen verfügbar sind, lassen sich auch in B-Lagen Büroflächen gut vermieten. Ein Beispiel dafür stellt das Office-Center-West im Gewerbegebiet Braunsfeld dar. Hier konnten für etwa 15.000 m² Bürofläche innerhalb eines Jahres neue Mieter (Bundesbehörde) gefunden werden.

Die Abschlüsse im ersten Quartal 2016 deuten darauf hin, dass der positive Trend am Kölner Büroimmobilienmarkt weiterhin anhält. Aufgrund eines Großdeals ist 2016 sogar ein Vermietungsniveau von deutlich oberhalb von 300.000 m² zu erwarten. Im Mai dieses Jahres hat die Versicherungsgruppe Zurich einen Mietvertrag über 60.000 m² Bürofläche im Neubaugebiet MesseCity Köln unterzeichnet. Deals in dieser Größenordnung bilden am Kölner Markt die Ausnahme, was allerdings nicht Zeichen eines fehlenden Interesses in diesem Segment ist, vielmehr ist das fehlende Angebot für den Mangel an Großdeals verantwortlich.

MIETPREISENTWICKLUNG

Die Preise haben sich in Köln auf einem hohen Niveau stabilisiert. Wie im Vorjahr liegen die Spitzenmieten für moderne Büroflächen in den Top-Lagen (City, Rheinauhafen) bei rund 21,50 Euro/m², im Stadtzentrum beträgt die Durchschnittsmiete ca. 13,00 Euro/m². Da immer mehr Nachfrager in die innerstädtischen B-Lagen ausweichen, ist in diesen Lagen ein leichter Anstieg der Mieten zu konstatieren. Am Cityrand werden Büroflächen aktuell zu Preisen von rund 9,90 Euro/m² gehandelt (Vorjahr: 9,75 Euro/m²), in den Außenbezirken ist mittlerweile ein Preis von ca. 7,25 Euro/m² üblich (Vorjahr: 7,00 Euro/m²). Die Durchschnittsmiete der Gesamtstadt liegt weiterhin bei ca. 12,00 Euro/m².

Mit seiner stabilen Entwicklungstendenz besitzt der Kölner Markt eine hohe Attraktivität für Investoren. Die konjunkturellen und soziodemographischen Rahmenbedingungen deuten darauf hin, dass mittelfristig von einer weiterhin stabilen Mietpreisentwicklung auszugehen ist.

BAUTÄTIGKEIT

Im Jahr 2015 wurden etwa 70.000 m² Büroflächen fertiggestellt, was im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang des Fertigstellungsvolumens darstellt. Die wenigen fertiggestellten Büroflächen befinden sich überwiegend an repräsentativen Standorten und sie werden in hoher Qualität umgesetzt. In der Realisierung befindet sich beispielsweise weiterhin das Gerling Quartier in der Altstadt-Nord, wo ca. 45.000 m² Büro- und Hotelfläche entstehen. Direkt am Hauptbahnhof wird im Frühjahr 2017 zudem das Coeur Cologne fertiggestellt. Als Hauptmieter des 14.000 m² großen Bürokomplexes steht die HRS Unternehmensgruppe bereits fest. Beispiele für weitere aktuelle Neubauprojekte sind das „Equilo“ im Baugebiet Deutzer Feld (Neubau der Malteser Zentrale, 10.000 m², Fertigstellung 2017) und die Sidol Lofts im Baugebiet Park Linné (ca. 4.000 m², Fertigstellung 2017).

Es ist zu konstatieren, dass weiterhin zu wenig neue Büroimmobilien errichtet werden, dabei existiert insbesondere im Premiumsegment ein Nachfrageüberschuss. Der derzeitige Bedarf an hochwertigen Büroflächen liegt bei etwa 100.000 m². Neu errichtete, moderne Büroimmobilien sind bei Fertigstellung meist schon vermietet oder werden vom Eigentümer selbst genutzt. Spekulative Bürofertigstellungen finden am Markt kaum statt.

Derzeit befinden sich ca. 150.000 m² Bürofläche im Bau. Davon sind aktuell lediglich 50 % verfügbar, da ein Großteil der projektierten Neubauvorhaben nutzerorientiert ist. Für 2016 ist mit einem etwas höheren Fertigstellungsniveau als 2015 zu rechnen, ein Trend hin zu einem deutlichen Anstieg des Bauvolumens lässt sich allerdings nicht ablesen, was nicht zuletzt an den Mangel an geeigneten Standorten für die Entwicklung von Bürogebäuden liegt.

Das größte Neubauprojekt der nächsten Jahre stellt die MesseCity Köln dar. Direkt zwischen dem Bahnhof Deutz und der Messer sollen auf einem 5,4 ha großen Grundstück 135.000 m² Geschossfläche neu entstehen. Neben Büroflächen sind Hotelnutzungen und Gastronomienutzungen geplant. Die Fertigstellung der ersten Gebäude ist für 2019 geplant. Ein wesentlicher Bestandteil der MesseCity wird der Neubau der Zentrale der Zurich Unternehmensgruppe sein. Im Mai 2016 wurde ein Mietvertrag über 60.000 m² unterzeichnet.

LEERSTAND

Die Leerstandsquote ist bei Büroimmobilien Ende 2015 auf ein historisches Tief von 6,1 Prozent gesunken. Mittlerweile kann von einer Leerstandsquote von unter 6,0 Prozent ausgegangen werden. Das verfügbare Flächenvolumen sinkt in Köln kontinuierlich, im Jahr 2008 lag die Leerstandsquote

beispielsweise noch bei rund 9,5 Prozent. Zurückzuführen ist der Trend der sinkenden Leerstände in erster Linie darauf, dass die Angebotsausweitung bei einer gestiegenen Nachfrage ausbleibt.

Absolut ist der Leerstand 2015 von etwa 520.000 m² auf 470.000 m² gesunken. Etwa 69.000 m² Bürofläche können als marktuntauglicher, struktureller Leerstand bezeichnet werden und lediglich etwa 100.000 m² sind zu den modernen, leer stehende Büroflächen zu zählen. Davon wiederum befinden sich ca. 33.000 m² in B-Lagen am weniger gefragten Cityrand.

AUSBLICK

Die weiterhin guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und das vergleichsweise geringe Neubaupotenzial lassen auf längere Sicht eine stabile bis leicht steigende Mietpreissituation erwarten. Der Angebotsüberhang wird dazu führen, dass die Leerstandsquote weiter zurückgehen wird und Unternehmen vermehrt in B-Lagen ausweichen werden. Hinsichtlich des Flächenumsatzes ist in 2016 mit einem neuen Höchstwert zu rechnen, was nicht zuletzt auf den Großdeal in der MesseCity zurückzuführen ist (Zurich Unternehmensgruppe).

Einzelhandel

Die Stadt Köln ist eine der bedeutendsten Einkaufsmetropolen Deutschlands. Die City ist nicht nur regelmäßig das Ziel der über eine Million Kölner, sondern auch der vielen Menschen aus dem unmittelbaren Einzugsgebiet. Ebenso zieht es jährlich zahlreiche Touristen aus dem In- und Ausland in die City. Die beiden wichtigsten Einkaufsstraßen *Schildergasse* und *Hohe Straße* sind bei einer bundesweiten Passantenfrequenzzählungen im Jahr 2015 erneut in den Top-10 gelandet. Die hohe Frequenz der beliebten Einkaufsstraßen und die Kaufkraft sind Kennziffern dafür, dass der Standort Köln gute Umsatzchancen für Einzelhändler bietet. Aussagekräftig ist darüber hinaus das Mietniveau.

In den zentralen Top-Lagen liegen die Spitzenmieten bei kleinen Ladenlokalen mit weniger als 100 m² Verkaufsfläche bei bis zu 300 Euro/m² und damit nur geringfügig niedriger als in den Shopping-Metropolen München oder Frankfurt. Für größere Einzelhandelsflächen über mehrere Etagen werden auf der *Schildergasse* und *Hohe Straße* Preise von etwa 100 bis 140 Euro/m² aufgerufen. Etwas niedriger ist das Preisniveau in den guten und sehr guten innerstädtischen Geschäftslagen, wie bspw. der *Mittelstraße* oder der *Ehrenstraße*. Hier sind für kleinere Ladenlokale Preisspannen von 80 bis 135 Euro/m² marktüblich. In Vorortgeschäftslagen wie z.B. der *Neusser Straße* in Nippes, der *Dürener Straße* in Lindenthal oder der *Kalker Hauptstraße* liegen die Mieten entsprechend der geringeren Umsatzchancen deutlich niedriger. Gängig sind in diesen Stadtteillagen Mieten von etwa 20 bis 40 Euro/m².

Trotz des zunehmenden Online-Handels haben sich die Mietpreise sowohl in den 1A-Lagen als auch in den B-Lagen

im vergangenen Jahr stabil entwickelt. Auch die Flächennachfrage befindet sich auf einem stabilen Niveau. Stark nachgefragt sind vor allem die hochfrequentierten Top-Lagen, in die international agierende Unternehmen drängen. Beliebte sind aber auch dynamische Einkaufslagen wie die *Ehrenstraße* oder das Belgische Viertel, die Unternehmen immer wieder als Versuchsstandort für neue Konzepte nutzen.

In der Top-Einkaufslage *Schildergasse* findet derzeit ein umfangreicher Mieterwechsel statt. Nach umfangreichen Renovierungsarbeiten wird Zara Mitte 2016 auf ca. 5.000 m² an der Schildergasse 95-96 neu eröffnen. Vorheriger Mieter der Immobilie war Humanic. In das Objekt Schildergasse 120, das derzeit noch von Zara auf ca. 2.800 m² genutzt wird, wird dann die Modekette Reserved einziehen. Anstelle von Roland Schuhe hat an der Schildergasse 49 die Modekette Topshop neu eröffnet, zudem hat an der Schildergasse 72 das Sportmarkengeschäft Superdry (ehemals Kult) auf ca. 2.500 m² ein neues Ladenlokal eröffnet. Einen weiteren Neuzugang gibt es mit dem Elektronikkonzern Saturn, der ebenfalls in einem Ladenlokal an der Schildergasse das neue Konzept „Saturn Connect“ austestet (Lifestyle-Technikprodukte und Smartphone-Sofortreparaturen). In die ehemalige Immobilie des Herrenausstatters Pohland an der Schildergasse 1 / Hohe Straße soll zudem ein großer Apple-Store eröffnen. Derzeit finden an der Immobilie Bauarbeiten statt, seitens Apple wurde allerdings noch kein Eröffnungstermin kommuniziert.

Zu den erwähnenswerten größeren Ladeneröffnungen abseits der *Schildergasse* zählen unter anderem der Flagshipstore von „Size?“ mit 1.000 m² Verkaufsfläche auf der *Hohen Straße* 160-168 sowie die Neueröffnung von Titus auf der Cäcilienstraße 30 (450 m²). In der sehr guten Geschäftslage Ehrenstraße hat im März 2016 außerdem Hallhuber eine neue Einzelhandelsfläche bezogen. Zu den hervorzuhebenden neuen Gastronomiekonzepten zählt u.a. das Frittenwerk, welches seit Frühjahr 2016 auf der Ehrenstraße 94 Kartoffelspezialitäten auf 120 m² anbietet. An der Breiten Straße 169 hat Frankie's Churros den Vormieter Bench abgelöst, hier werden nun auf 180 m² spanische Süßspeisen angeboten.

Das DuMont-Carré an der *Breiten Straße* wird weiterhin im laufenden Betrieb modernisiert. Die ca. 20.000 m² Verkaufsfläche sollen einem höheren Niveau angepasst werden. Eine hohe Aufmerksamkeit hat im Mai 2016 die Eröffnung eines Zalando-Shops in der 1. Etage des DuMont-Carrés generiert. Der Online-Modehändler verkauft in dem Ladenlokal mit 1.000 m² Verkaufsfläche B-Ware mit kleinen Mängeln zu stark reduzierten Preisen. Perspektivisch ist mit einer leichten Erhöhung der Passantenfrequenz in diesem Bereich zu rechnen.

Die bedeutendsten Neuentwicklungen der nächsten Jahre werden am Rudolfplatz umgesetzt. Ende November 2015 hat das Immobilienunternehmen Momeni den Siegerentwurf für eine Bebauung an dieser sehr exponierten Stelle präsentiert. Die Planungen sehen nach dem Abriss eines Großteils der

derzeitigen Bestandsgebäude (inkl. des Verbindungsbaus zur Hahnenortburg) eine achtgeschossige Bebauung vor. Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsflächen und Gastronomie vorgesehen. Die Neubebauung wird die hochfrequentierte Lage (Kreuzungspunkt mehrerer Straßenbahnlinien, direkte Lage an den Ringen) deutlich aufwerten.

Ein weiterer Neubau wird darüber hinaus an der Ecke Hohe Straße / Gürzenichstraße vorbereitet. Nach dem Abriss eines Bestandsgebäudes wird ein Büro- und Geschäftshaus mit 4.000 m² Fläche errichtet. Das Haus soll im Frühjahr 2017 bezugsfertig sein.