

Büromarkt-Daten 2014 und Ausblick für 2015

Der Büroimmobilienmarkt einer Stadt ist ein wichtiger Indikator für die Wirtschaftskraft auch über die Immobilienwirtschaft hinaus. Aus diesem Grunde wertet die RheinReal Immobilien GmbH schon seit Jahren die wichtigsten Kennzahlen aus und veröffentlicht diese. Der Fachbereich Büroimmobilien und Research, vertreten durch den Fachbereichsleiter Herrn Lars Laufenberg, analysiert hierbei insgesamt über 400 im Berichtsjahr 2014 abgeschlossene Mietverträge von Büroimmobilien aus und beobachtet den Markt vielschichtig über das gesamte Erhebungsjahr.

In 2014 konnte man zwar nicht an die Vermietungsleistung aus dem Vorjahr (275.000 m²) anknüpfen, es konnte dennoch eine gute durchschnittliche Vermietungsleistung von insgesamt 255.000 m² erzielt werden. Auch für 2015 sind Flächenumsätze um 250.000 m² zu erwarten. Verglichen mit 2013 ergibt sich für 2014 eine Reduzierung von ca. 7,8 Prozent. Für 2015 ist der Flächenumsatz im 1. Quartal um zirka 18 Prozent gesunken. In 2014 wurden einige Verträge zwischen 4.000 m² bis 7.000 m² abgeschlossen wie beispielsweise die Anmietung der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung NRW mit 12.600 m² und das Erzbischöfliche Berufskolleg Köln mit 9.000 m². Allein die RheinReal konnte in 2014 mit 25.000 m² Neuvermietungen und 6.000 m² Vertragsverlängerungen ihre starke Leistung aus dem Vorjahr bestätigen und liegt auch nach dem 1. Quartal bereits wieder bei einem Vermittlungsvolumen von fast 10.000 m², so Fachbereichsleiter Büroimmobilien und Research Lars Laufenberg.

Nennenswerte Großvermietungen folgten im vergangenen Jahr an die BZGA,



Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung (7.500 m²), PNHR, Rechtsanwälte & Steuerberater (6.530 m²), Internationale Filmschule (6.000 m²), Akzo Nobel GmbH (6.100 m²), Berufsgenossenschaft (6.500 m²), Yello Strom (4.800 m²), Lear Corporation (4.700 m²) sowie an die Stadt Köln (4.000 m²). Viele dieser Großvermietungen sind erst im 4. Quartal des Jahres realisiert worden. In 2015 gab es bislang nur wenige Vermietungen jenseits der 1.000 m², die größten waren das Job Center (7.800 m²) und DLA Piper mit (5.800 m²). Die typische Branchenvielfalt in Köln bleibt dennoch eine feste Säule des Büromarktes.

Die stärksten Teilmärkte 2014 sind, wie bereits in den Vorjahren, die Innenstadt/Deutz mit 102.000 m², dies entspricht einem Anteil von etwa 41 Prozent am Gesamtumsatz. In der Büromarktzone Ehrenfeld/Braunsfeld, in welcher die RheinReal Immobilien GmbH im TechnologiePark (TPK) Köln ihren Sitz hat und hier bereits seit vielen Jahren mit der Vermarktung mandatiert ist, konnten 50.000 m² vermietet werden. Diese Tendenzen setzen sich auch in 2015 fort. In 2014 verlegte z.B. die BZGA ihren Sitz, mit 7.500 m², von Köln-Merheim in den TPK nach Köln-Braunsfeld. Die RheinReal hat bei dieser

Vermietung sowohl den Mieter als auch den Vermieter beraten.

Die Leerstandsquote konnte deutlich auf 6,6 Prozent (2013 7,37 Prozent), somit insgesamt 505.000 m² (Vorjahr 555.000 m²), reduziert werden. Auch hier konnte ein weiterer Abbau in 2015 erfolgen. Neben der guten Vermietung in Bestandsflächen, ist hierbei auch zu berücksichtigen, dass Leerstände durch Umwandlungen in Wohnflächen weiter abgebaut werden.

Fast gleichbleibende Mietpreisentwicklung:

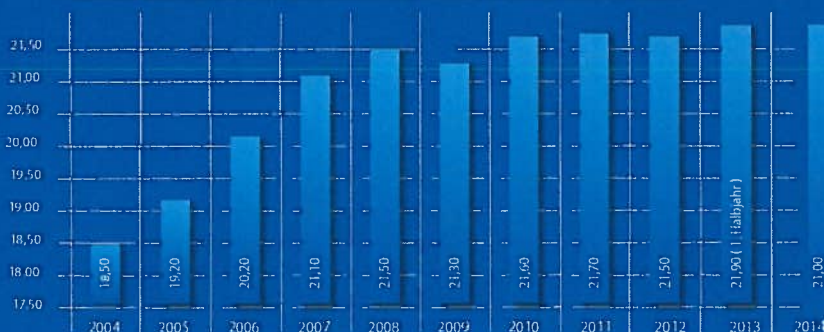
Die Durchschnittsmiete bewegt sich bei rund 12,00 €/m² (Vorjahr 12,70 €/m²); bei der Spitzenmiete liegt das Niveau mit 21,00 €/m² leicht unter dem Vorjahresniveau (21,60 €/m²). Im ersten Quartal 2015 konnten diese Werte erneut bestätigt werden. Für einige herausragende Flächen, wie zum Beispiel im Gerling Quartier oder im DOCK 6 im Rheinauhafen, konnten und werden auch Mietpreise über diesem Niveau realisiert. Generell ist weiterhin eine Tendenz zu modernen Neubauten erkennbar, für die selbst in den City Randlagen Mietpreise zwischen 12,00 €/m² und 13,00 €/m² realisiert werden können.

Die Neubautätigkeit in 2014 mit zirka 68.000 m² ist eher als zurückhaltend zu betrachten. Die Nachfrage nach neuen modernen Büroflächen in den stark nachgefragten Büromarktzonen zu durchschnittlichen Mietpreisen ist vorhanden, das Angebot jedoch nicht so groß. Auch in 2015 sind hier keine Veränderungen erkennbar, so das vielen Unternehmen die Möglichkeit eines Umzuges in moderne Gebäude trotz reger Nachfrage nicht möglich ist.

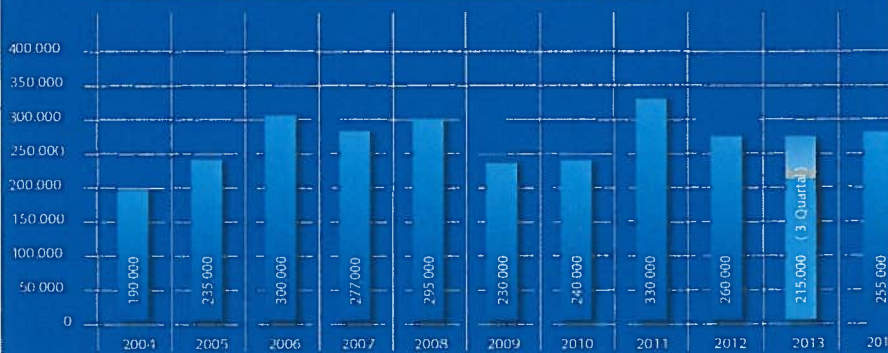
Für das gesamte Jahr 2015 deutet sich eine ähnlich stabile Nachfrageentwicklung von rund 250.000 m² an, die auf einem durchschnittlichen Niveau zu sehen ist. Erforderlich ist, dass einige Projektentwicklungen realisiert werden, um der Nachfrage nach geeigneten Flächen zu marktgerechten Mietpreisen zu entgegenen.

Weitere Informationen zum Markt finden Sie auf der neu gestalteten Homepage unter www.rheinreal.de. Weiterhin unterstützt die RheinReal Immobilien GmbH mit Ihrer Expertise sowohl Immobilieneigentümer als auch Projektentwickler. Hierbei werden nicht nur erfolgreiche gesamtheitliche Marketingkonzepte entwickelt, sondern auch konkrete Unterstützung bei der Konzeptionierung von Immobilien von der Planung bis zur Ausstattung geboten. ■

Höchstmietpreisentwicklung, €/m²



Flächenumsatzentwicklung bis 2014, m²



Leerstandsentwicklung bis 2014, m²

