



Büromarkt Köln

Marktreport 2013

► Büromarkt Köln

- Inhalt/Kennziffern
- Büromarktzonen

- Büroflächenumsatz
- Umsatz nach Zonen
- Umsatz nach Branchen

- Büroflächenleerstand
- Leerstand nach Zonen

- Mietpreisniveau nach Lagen
- Höchstmietpreis

- Der Fachbereich
- Das Team

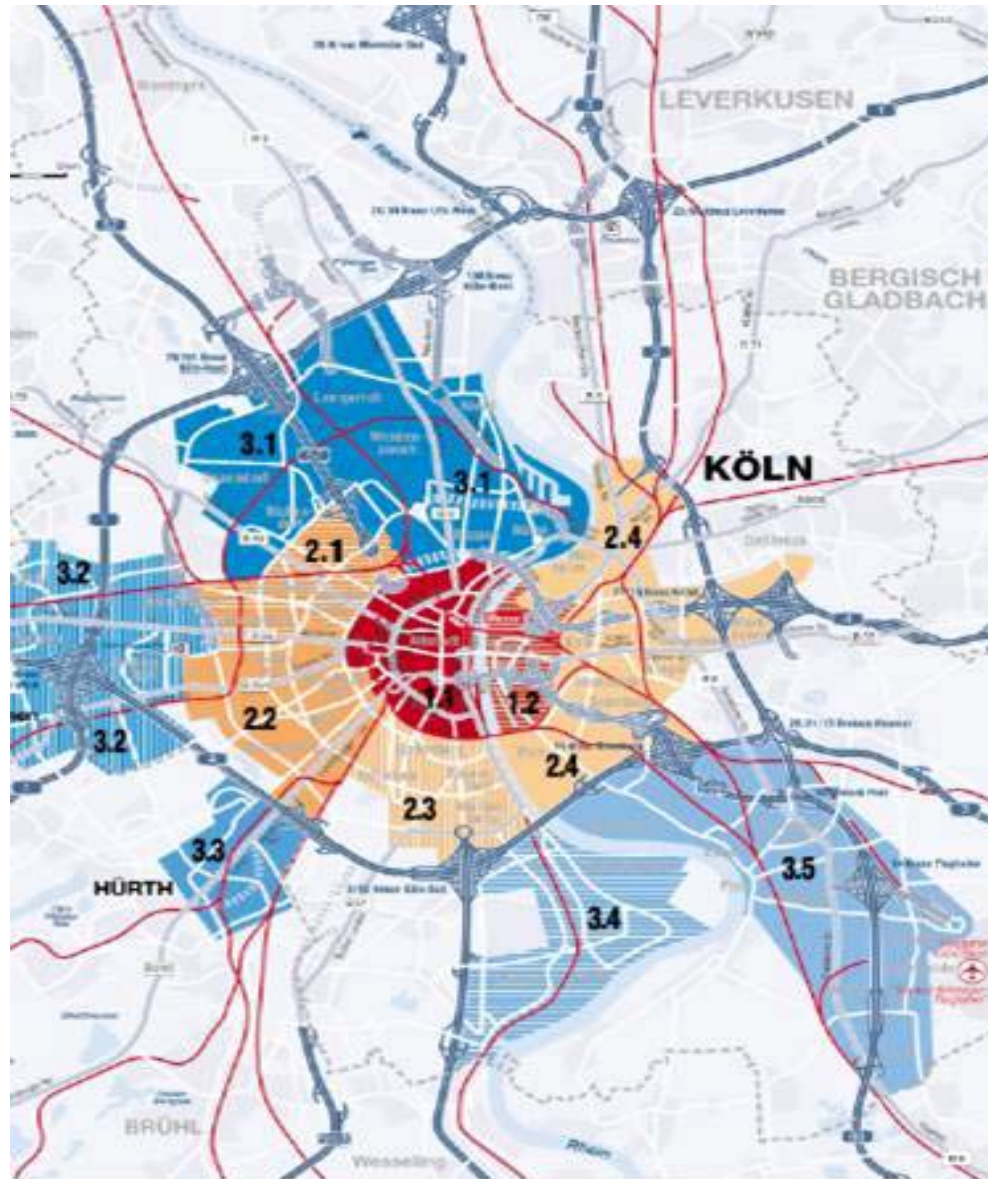
Standortkennziffern Köln

Einwohner	1.010.269
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	485.000
Büroflächenbestand	7.600.000 m ²
Arbeitslosenquote	9,0 %
Gewerbesteuerhebesatz	475 %

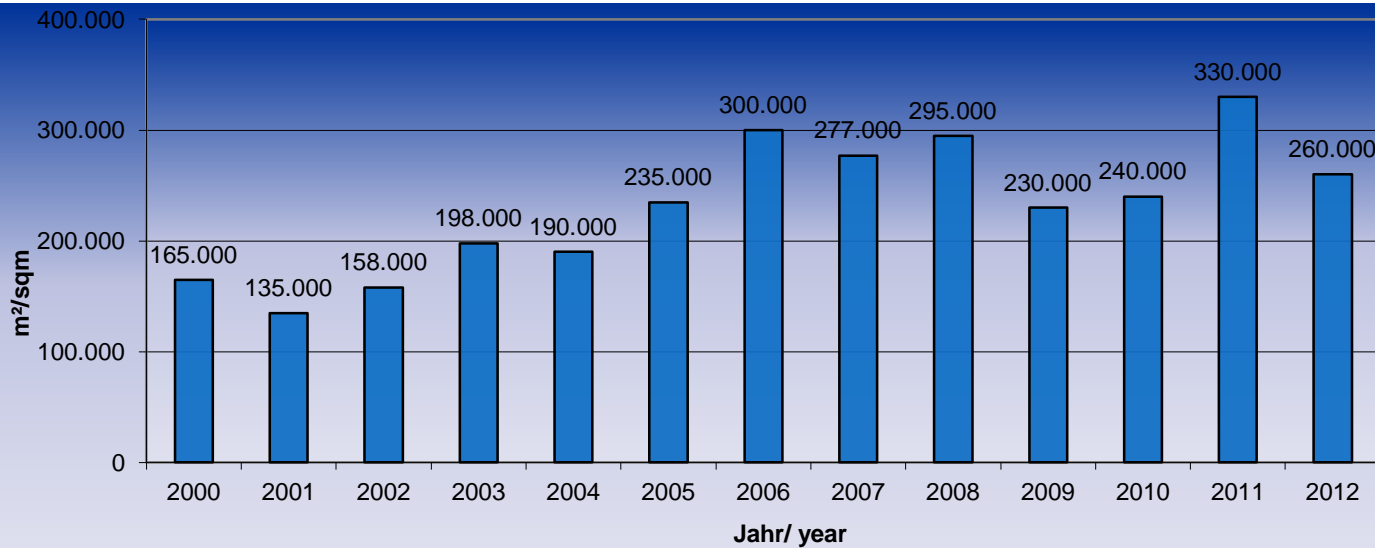
Büromarktkennziffern 2012

Vermietungsleistung	260.000 m ²	– leicht gesunken
Leerstand	585.000 m ²	– stark gefallen
Höchstmiete	21,60 Euro/m ²	– konstant
Durchschnittsmiete	10,90 Euro/m ²	– leicht gefallen

- 1.1 City
- 1.2 Deutz
- 2.1 Ehrenfeld/Braunsfeld
- 2.2 Sülz/Lindenthal
- 2.3 Bayenthal/Marienburg
- 2.4 Kalk/Mülheim
- 3.1 Ossendorf/Nippes
- 3.2 West
- 3.3 Hürth
- 3.4 Rodenkirchen
- 3.5 Porz/Flughafen



Büromarktzone



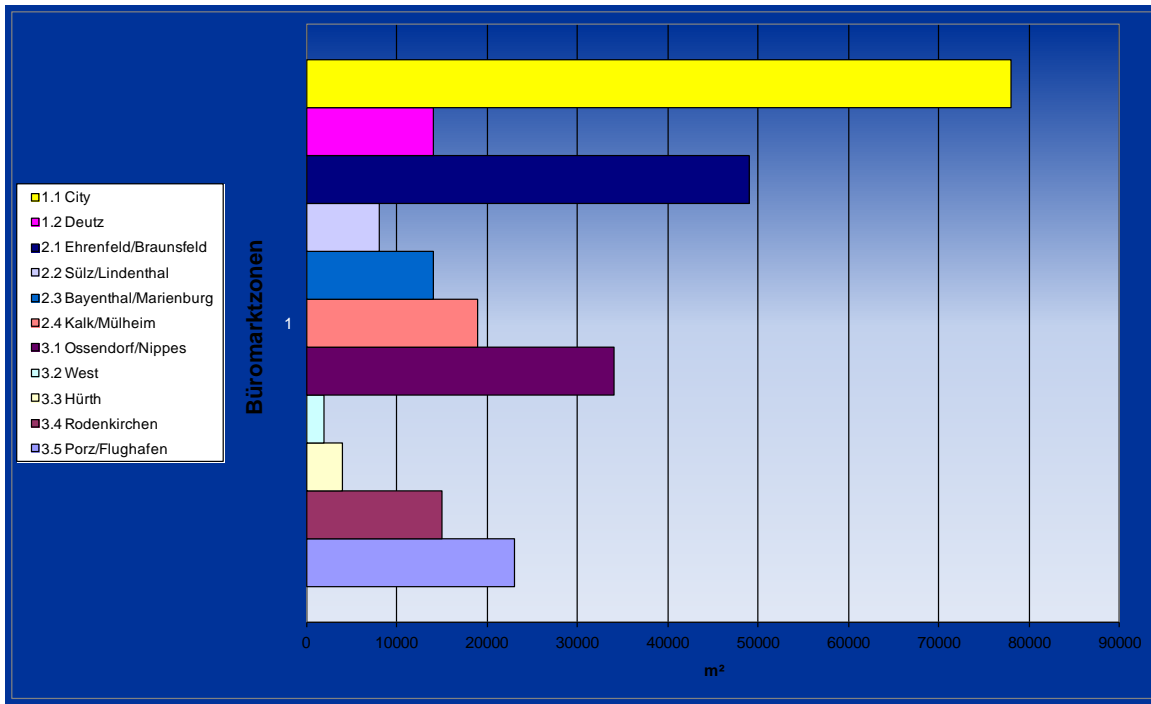
Hoher Vermietungsumsatz fand in 2012 insbesondere bei kleinen und mittelgroßen Flächen statt. Alleine Verträge bis 1000 m² machten einen Anteil von ca. 35 % aus. Es fand keine marktrelevante Vermietung über 10.000 m² statt. Die größten Abschlüsse waren:

Deutsche Sporthochschule	8.400 m ²
Pfeiffer & Langen GmbH & Co. KG	8.100 m ²
PSA Services Deutschland GmbH	8.000 m ²
TK Techniker Krankenkasse	7.100 m ²
REWE Group	6.000 m ²
Media Broadcast GmbH	5.500 m ²
Bayer AG	4.607 m ²
Berufsgenossenschaft Holz Metall	4.000 m ²

Die durchschnittlichen Laufzeitlängen liegen bei 4 Jahren.

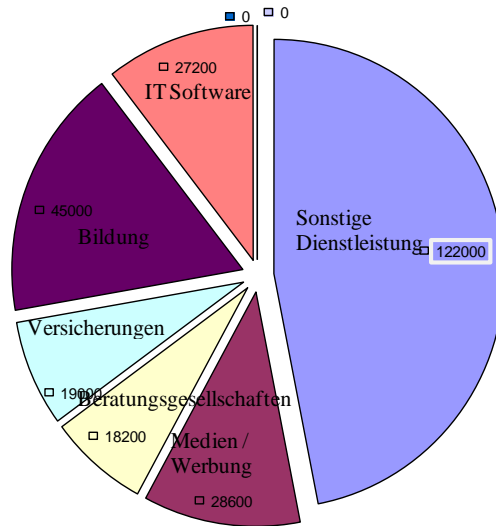
Büroflächenumsatz

Umsatz nach Zonen



Die begehrtesten Teilmärkte waren die Kölner Innenstadt mit mehr als 30 % der Anmietungen, gefolgt von Ehrenfeld/ Braunsfeld , Ossendorf und Porz. Trotz starker Nachfrage nach Deutz konnten hier aufgrund fehlender Flächen nicht alle Gesuche platziert werden.

260.000 m² Gesamtumsatz

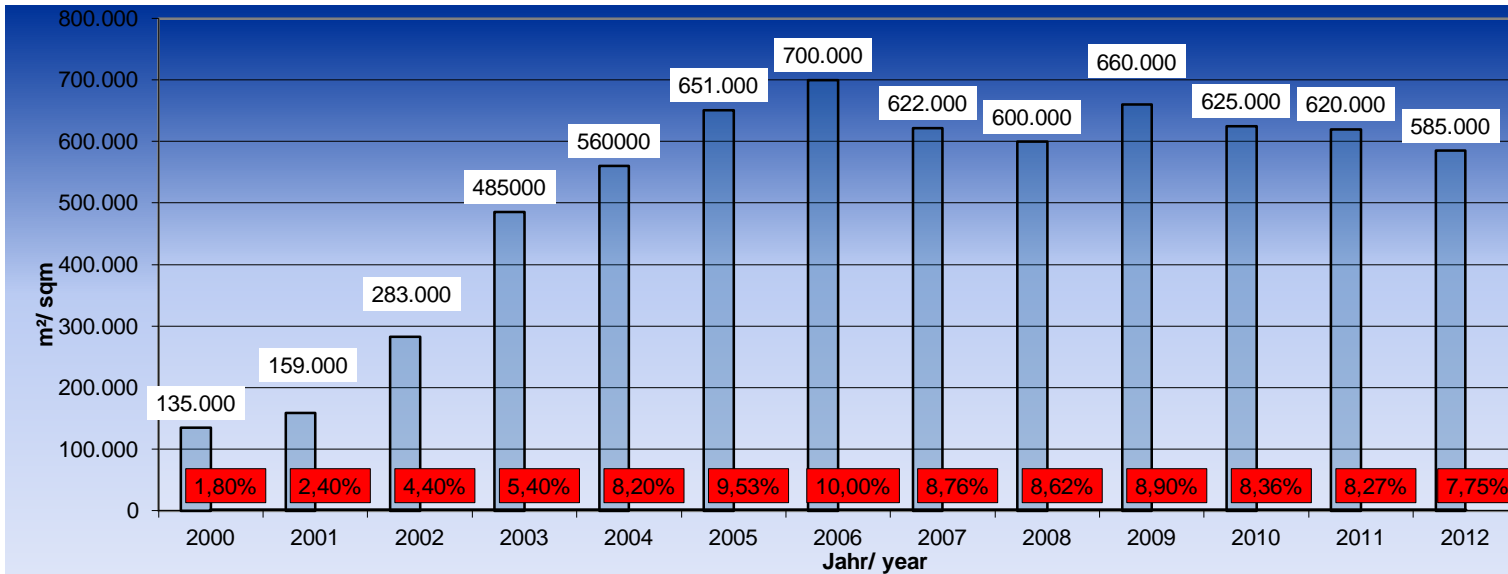


Auch im Jahr 2012 zeigt sich wieder der gesunde Branchenmix in Köln als Nachfrager. Dies führte erneut zu einer guten Vermietungsleistung, Herausragende Branchen waren Bildung, Medien, IT-Software und Versicherungen.

Umsatz nach Branchen

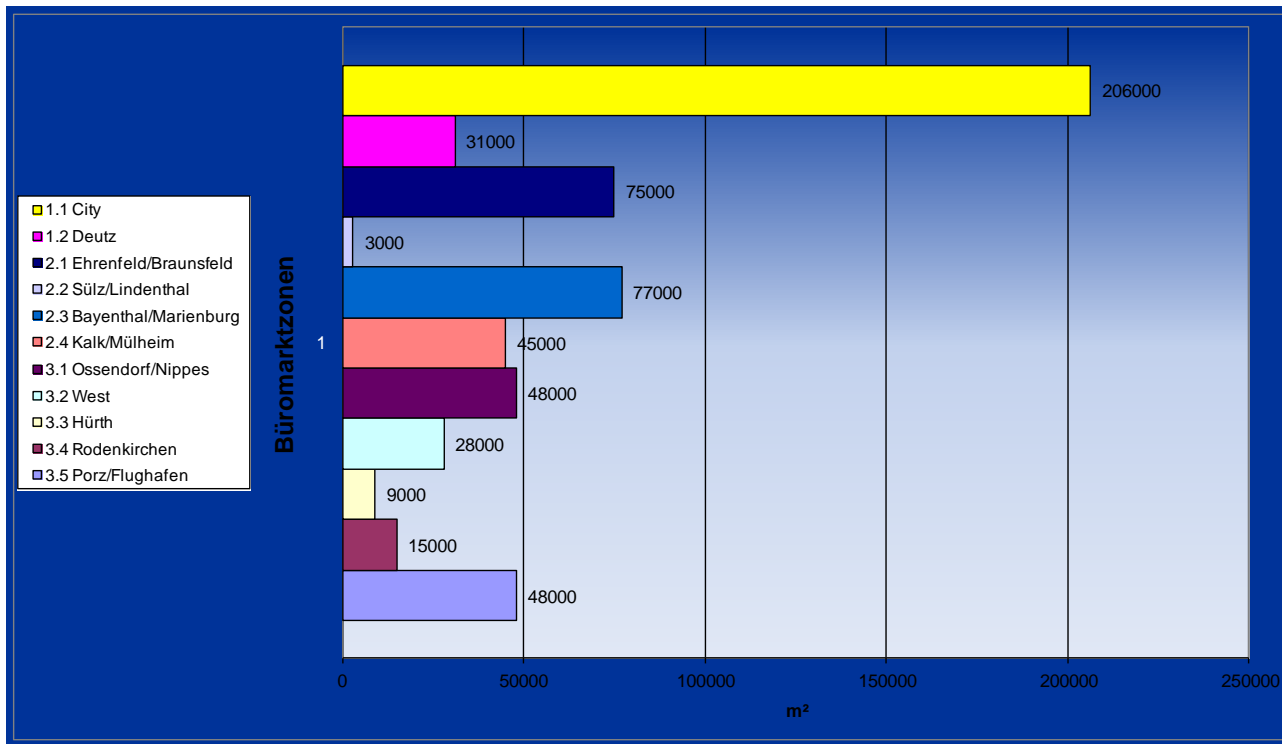


Büroflächenleerstand



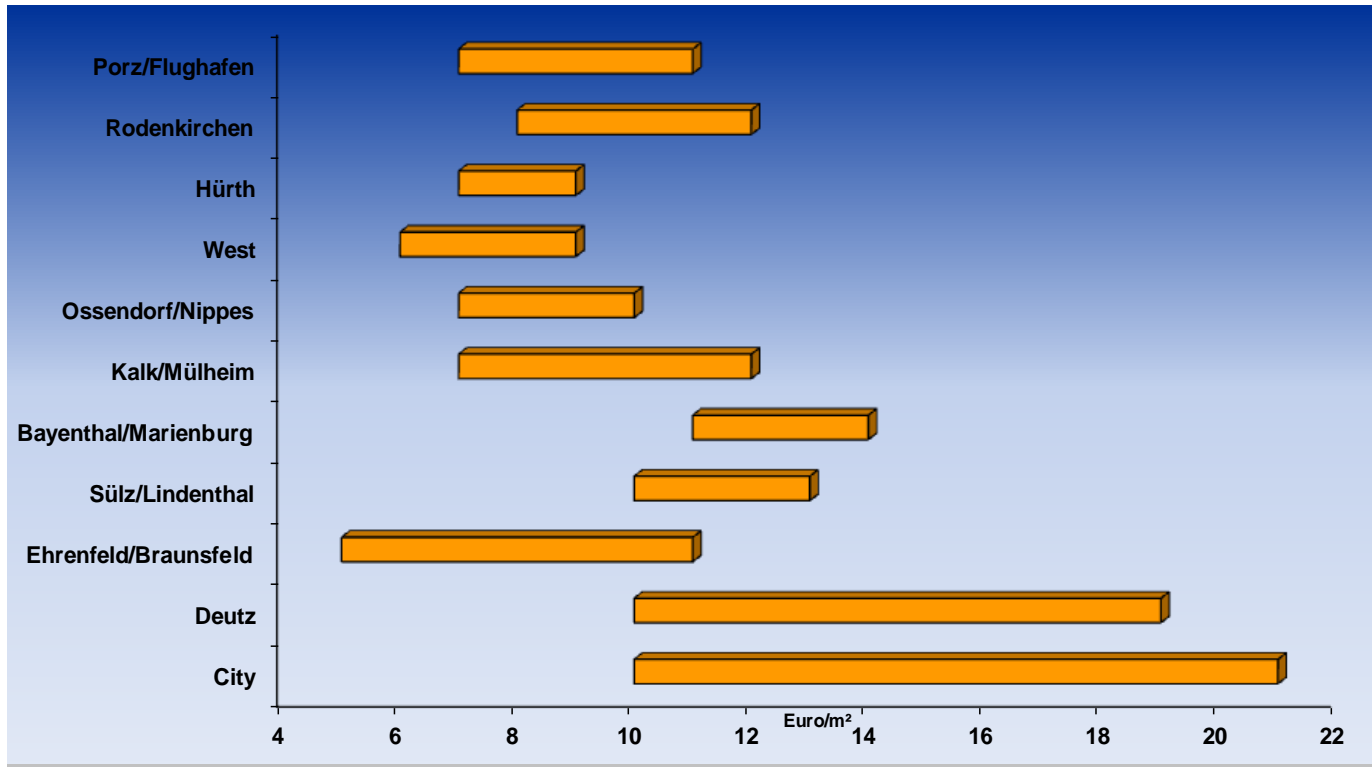
Der Leerstand konnte in 2012 erheblich abgebaut werden. Durch die geringe Neubautätigkeit wird dies auch in den nächsten Jahren so sein, entweder in zeitgemäßen oder sanierten Fläche. Es ist davon aus zu gehen das bei konstanter Marktentwicklung die Leerstandsquote im laufenden Jahr unter 7 % gehen wird.

Leerstand nach Zonen



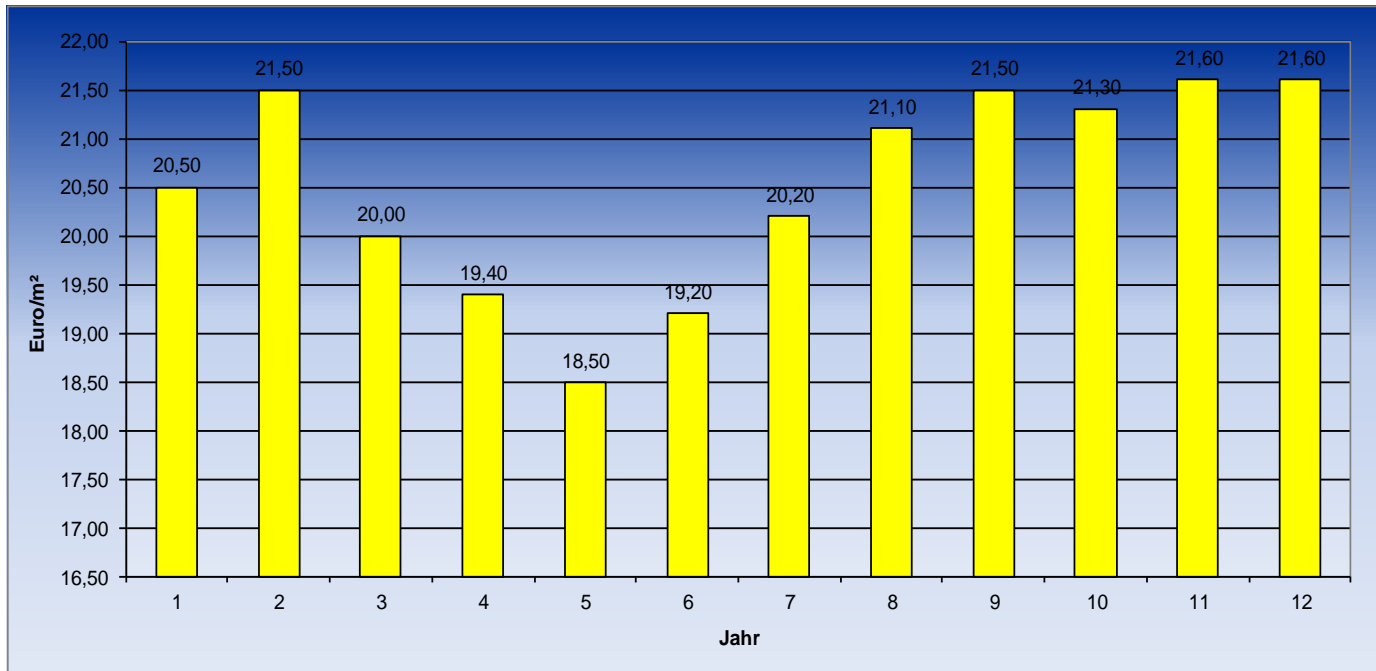
Der Leerstand in Köln konzentriert sich auf die umsatzstärksten Zonen mit dem größten Büroflächenbestand. Innenstadt, Ehrenfeld/Braunsfeld und Ossendorf. Deutz, Mülheim und Rodenkirchen weisen nur geringen Leerstand aus.

Mietpreisniveau nach Lagen



Die Durchschnittsmiete ist durch die starken Vermietungsleistungen in den Stadtteillagen konstant geblieben. Ebenso sehen wir die Mietpreisbandbreiten als nahezu unverändert zum Vorjahr.

Höchstmietpreis



In 2012 wurden nur wenige Vermietungen in Premiumobjekten durchgeführt. Aufgrund der fehlenden Vergleichsabschlüsse bleibt die Spitzenmiete unverändert. Durch attraktive Sanierungen und Entwicklungen werden 2013 sicherlich ähnliche Spitzenmieten wie 2011 erzielt. Nebenlagen in denen in der Vergangenheit hohe Spitzen- und Durchschnittsmieten erzielt wurden sind in 2012 wieder auf ein typisches Niveau gesunken. Spitzenmieten wurden rund um den Kaiser-Wilhelm-Ring und im Mediapark erzielt.



Lars Laufenberg

Kaufmann der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft
0221 / 94 740 330
ll@rhein-real.de



Alexander Wunderle

Diplom-Immobilienwirt (DIA)
0221 / 94 740 390
wu@rhein-real.de



Fabienne Reinartz

0221 / 94 740 331
re@rhein-real.de

Der Fachbereich



Das Team

RheinReal Immobilien Gesellschaft mbH

Eupener Straße 161
50933 Köln - Braunsfeld

Telefon: 0221 / 94 740 - 0
Telefax: 0221 / 94 740 - 40

Email: welcome@rhein-real.de

Gesetzlicher Vertreter: Dirk Hindrichs
Handelsregister: HRB 67474, AG Köln
Ust.-ID-Nr.: DE267228822
Gewerbeurlaubnis: gem. §34c CewO erteilt durch die
Stadt Köln

RheinReal 
IMMOBILIENGESELLSCHAFT