

RheinReal

Immobilien Gesellschaft mbH

Eupener Straße 161
50933 Köln/Braunsfeld

Tel. 0221. 947 40-0

Fax. 0221. 947 40-40

www.rhein-real.de

Ihre Ansprechpartner:

Lars Laufenberg
0221. 947 40-330
ll@rhein-real.de

Alexander Wunderle
0221. 947 40-390
wu@rhein-real.de

Dirk Hindrichs
0221. 947 40-133
hi@rhein-real.de

Weitere Informationen unter www.rhein-real.de

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert und beruhen auf einschlägigen Markterfahrungen und Marktinformationen. Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nicht übernommen. Diese Information ist ausschließlich für Kunden der RheinReal Immobilien Gesellschaft mbH bestimmt und darf ohne Zustimmung nicht vervielfältigt werden. // Bilder: Shutterstock // Tinkerbelle




MARKTREPORT

**KÖLN
2012**

RheinReal
IMMOBILIENGESELLSCHAFT





// Alpentunnel-lang, 2-spurig, keine Ampeln, kaum Verkehr.
Wurde die Garage anfänglich auch zur Stauumfahrung genutzt
schreckt neuerdings ein Blitzer zu schnelle Autofahrer ab. //

Der Standort: Unterirdisch

1,6 KILOMETER, 2 000 STELLPLÄTZE, 1 BLITZANLAGE

Monumental und durch Glasbänder unterbrochen steigen die drei Kranhäuser im Rheinauhafen auf 60 Meter in den Himmel. Wasser und Wolken spiegeln sich und brechen die Symmetrie der Gebäude, die jeweils 16 000 m² Wohn- bzw. Büroflächen bieten.

Was oberirdisch begeistert, lässt sich auch unterirdisch erfahren. Europas längste, und die weltweit zweitlängste, Tiefgarage zieht sich mit 1,6 Kilometern entlang des Rheins und unterhalb des Rheinauhafens. 36 Millionen Euro und damit fast 1/3 der Erschließungskosten des gesamten Geländes gehen zu ihren Lasten. Pro Stellplatz 18 000 Euro. Ein akzeptabler Preis, hat man doch drei

Ein- und Ausfahrten, die in den Süden, an das Hafenamts sowie zum Bayenturm führen und 27 Treppenhäuser zur Auswahl.

Mit allen Wassern gewaschen

Da das Parkhaus im Hochwasserbereich des Rheins liegt, wurde die Betonwanne wasserfest ausgelegt und auftriebsfest verankert. Ab einer Pegelhöhe von 11,30 m wird die Garage jedoch geflutet, was statistisch gesehen aber nur alle 200 Jahre vorkommt. Zu diesem Zeitpunkt wird auch die Geschwindigkeitsüberwachungsanlage deaktiviert, die schon Top-Speeds jenseits der 60 km/h aufgezeichnet hat. Erlaubt sind 10 km/h.

FLÄCHENUMSATZENTWICKLUNG BIS 2011, m²



Flächenumsatz 2011: 330 000 m²

10% ÜBER 10-JAHRES HOCH

Der Flächenumsatz liegt ca. 10% über dem Höchstwert der zehnjährigen Betrachtung und 46% über dem 10-Jahres-Durchschnitt. Ein bisher nie erreichter Umsatzwert, der das Potenzial der Domstadt zeigt.

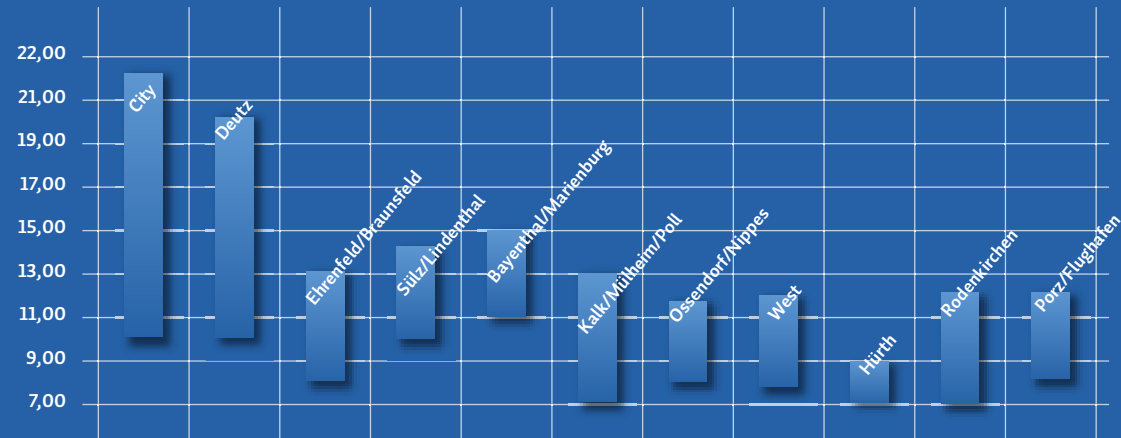
Auch 2011 zeigt der Büromarkt seine breite Branchendurchmischung und die damit einhergehende Marktstabilität. Mit über 40% sind die allgemeinen Dienstleistungen stärkster Träger, gefolgt von Beratung, Werbung und Medien, Versicherungen und der öffentlichen Verwaltung. Die ca. 500 gelisteten Mietverträge zeigen die typische heterogene Flächenstruktur, mit fast 50 Abschlüssen über 1000 m² und

einem stabilen Flächenumsatz zwischen 200 - 500 m². Die steigende Anzahl von Flächengesuchen im Premiumbereich ist zu erkennen. Die Innenstadt ist mit 35% am Flächenumsatz erneut stabilster Teilmarkt. Gefolgt von Deutz 15%, Nippes 13%, Bayenthal 7% und Braunsfeld / Ehrenfeld 6%. Nach wie vor entstehen 80% des Flächenumsatzes durch bereits in Köln ansässige Unternehmen.

Die größten namhaften Vermietungen waren:

- 45 000 m² RheinEnergie
- 38 000 m² Lanxess
- 9 300 m² Unity Media
- 6 500 m² GÖRG
- 6 400 m² Gesis
- 5 400 m² IQWiG
- 4 600 m² Jobcenter
- 4 100 m² WDR

MIETPREISNIVEAU MIN/MAX NACH STADTTEILEN, €/m²



Neubauentwicklung & Mietpreisniveau

WEITERHIN POSITIVE SIGNALE FÜR DEN MARKT

2011 wurden 75 000 m² neue Büroflächen fertig gestellt – nach wie vor zu wenig für die größte Stadt am Rhein und viertgrößte Stadt Deutschlands.

Fertigstellungen von ca. 85 000 m² für 2012 bleiben aufgrund der hohen Vorvermietung, ohne entscheidenden Einfluss auf den Markt. Die zukünftige Neubautätigkeit wird sich auf diesem Niveau bewegen. Die Zahl der kurzfristig realisierbaren Projekte ist leicht gestiegen und beträgt ca. 350 000 m². Die Gesamtfläche möglicher Projekte liegt bei ca. 700 000 m². Die Voraussetzungen einer umfangreichen Vorvermietung erschweren jedoch bei vielen Entwicklern die Umset-

zung. Zu den attraktivsten und wichtigsten Projekten in Köln gehören die ehemalige Verwaltung der Bahn, das Gerling Quartier, das Gürzenich Quartier, das Coeur Cologne, KölnCubus und Messecity.

Durchschnittsmietpreis gestiegen

Die Mietpreisbandbreiten in den Teilmärkten zeigten ebenfalls eine Steigerung, die Durchschnittsmiete lag bei 11,50 Euro/m². Interessant ist, dass größere Anmietungen, aufgrund der geringeren Verfügbarkeit zusammenhängender Großflächen, auch immer zu höheren Durchschnittsmieten führten. Ältere Gebäude stehen jedoch nach wie vor, trotz starker Nachfrage bis 10,00 Euro/m², unter Preisdruck.

LEERSTANDSENTWICKLUNG BIS 2011, m²



Leerstand 2011 und Ausblick 2012

LANGSAMER ABBAU, ABER ZU WENIGE IMPULSE

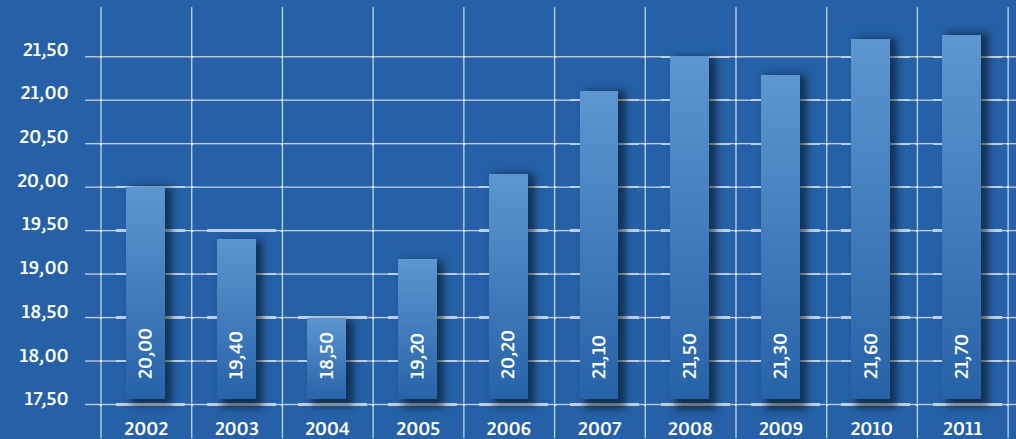
Der Leerstand ist im Jahresverlauf 2011 von 625 000 m² auf 620 000 m² gesunken.

Die Leerstände werden in den moderneren Gebäuden auch zukünftig weiter abnehmen, dies zeigen auch die aktuellen Vermietungsleistungen. Die nachfrageintensivsten Teilmärkte Innenstadt, Ehrenfeld/Braunfeld, Ossendorf und Porz zeigen auch die höchsten Leerstandsquoten. Deutz, Mülheim aber auch Rodenkirchen weisen einen deutlich geringeren Leerstand auf.

Ausblick, 1. Halbjahr 2012:

Aufgrund fehlender Objekte, konnten nicht alle Nachfragen in 2011 erfolgreich bedient werden. Zahlreiche – auch größere Gesuche – beleben aktuell den Markt und werden dazu führen, dass auch 2012 ein gutes Vermietungsjahr wird, wenngleich auch nicht das Niveau von 2011 erreicht wird. Es wird ein Gesamtflächenumsatz von ca. 250 000 m² erwartet, bei leicht rückläufigem Höchstmietpreis und einem nahezu konstanten Durchschnittsmietpreis.

HÖCHSTMIETPREISENTWICKLUNG, €/m²



Höchstmietpreise

SPITZENPREISE LEICHT GESTIEGEN – WEITERE STEIGERUNG NICHT IN SICHT

Der Höchstmietpreis konnte mit 21,70 Euro/m² leicht gegenüber dem Vorjahr zulegen, hierbei wurde zudem auch deutlich mehr Fläche zu diesem Spitzenniveau vermietet.

Das Höchstmietpreisniveau zeigt aber auch, dass höhere Mietpreisansätze in Köln als Kalkulationsgrundlage vermieden werden sollten. Durch die fehlende Verfügbarkeit von Premiumobjekten wird es in 2012 schwer sein dieses Niveau zu halten. Die hochpreisigen Flächenvermietungen wurden in allen Größen-

ordnungen und schwerpunktmäßig in den Teilmärkten Innenstadt und Deutz erzielt.

Incentives werden natürlich auch gewährt, sind aber rückläufig und lassen die generelle Attraktivität des Kölner Büromarktes erkennen.