



Büroflächen · Office Space
Marktreport 2011 · Köln



Büromarkt Köln

Office market Köln

Der Kölner Bürovermietungsmarkt ist mit einem Flächenumsatz von rd. 169.000 m² im ersten Halbjahr 2011 sehr erfolgreich gestartet. Im Vergleich zum Vorjahr ist das eine deutliche Steigerung um 71.000 m² (72%). Grund zur Euphorie besteht allerdings nicht, denn zurückzuführen ist dieses herausragende Halbjahresergebnis auf zwei außergewöhnliche Flächenumsätze. Insgesamt gehen von der allgemein guten konjunkturellen Lage, die an anderen großen Bürostandorten zu einem Anstieg der Vermietungszahlen geführt hat, bislang in Köln wenig Impulse aus. Für das zweite Halbjahr wird ein Flächenumsatz von etwa 100.000 m² erwartet, so dass das Gesamtergebnis für 2011 bei rd. 270.000 m² liegen wird.

Größte Vermietung seit 2006

Den größten Flächenumsatz stellt der Baubeginn der neuen Zentrale des Kölner Energieversorgers RheinEnergie mit rd. 45.000 m² dar. Am Parkgürtel in Ehrenfeld/Braunsfeld werden in den nächsten Jahren mehrere Gebäude für etwa 1.900 Mitarbeiter errichtet. Des Weiteren hat der Mietvertrag des Pharmakonzerns LANXESS das Marktergebnis geprägt. Nach dem Umzug von Leverkusen nach Köln wird das Unternehmen zukünftig ca. 38.000 m² Bürofläche im revitalisierten MaxCologne am rechten Rheinufer nutzen. Dieses ist der größte Mietvertragsabschluss in Köln seit dem Jahr 2006. Neben den beiden Großdeals hat das „GESIS – Leibniz-Institut für Sozialwissenschaften“ rd. 6.100 m² Fläche angemietet, die allerdings aus zwei Vertragsabschlüssen bestehen.

Deutz gewinnt an Profil

Die Nachfrage konzentriert sich nicht nur wegen der Großvermietungen auf die Lagen Ehrenfeld/Braunsfeld (37%) und Deutz (26%). Insbesondere das rechtsrheinische Deutz etabliert sich durch Neubauprojekte zunehmend. Zentrales Ziel der Mietanfragen bleiben die innerstädtischen City-Lagen (22%).

The market for office space rental in Cologne got off to a very successful start with a take-up of around 169,000 m² in the first half of 2011. In comparison to the previous year, this is a distinct increase of 71,000 m² (72%). However, there is no reason for euphoria, as this outstanding half-year result can be attributed to two exceptional take-ups. Overall, little stimulus has been created in Cologne so far by the generally good economic conditions, which have led to an increase in rental figures in other large office locations. Take-up of around 100,000 m² is expected for the second half of the year, making the overall result for 2011 around 270,000 m².

Largest amount of letting since 2006

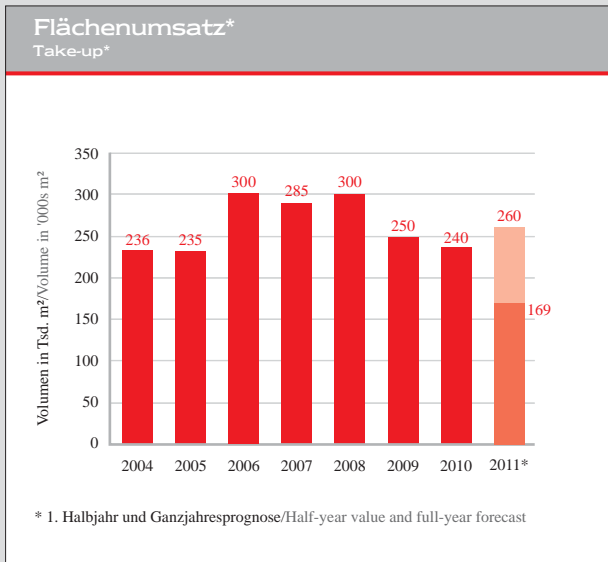
The largest take-up is represented by the start of construction for the new headquarters for Cologne-based energy provider RheinEnergie with around 45,000 m². Numerous buildings for around 1,900 members of staff will be built over the coming years at the Parkgürtel in Ehrenfeld/Braunsfeld. Furthermore, the rental contract for the pharmaceutical group Lanxess has also had an influence on the market result. Following its move from Leverkusen to Cologne, the company will use around 38,000 m² of office space in the revitalised MaxCologne on the right-hand bank of the Rhine in future. This is the largest rental contract deal in Cologne since 2006. In addition to these two large deals, GESIS - Leibniz-Institut für Sozialwissenschaften has leased around 6,100 m² of space, although this consists of two contractual deals.

Deutz increasing in profile

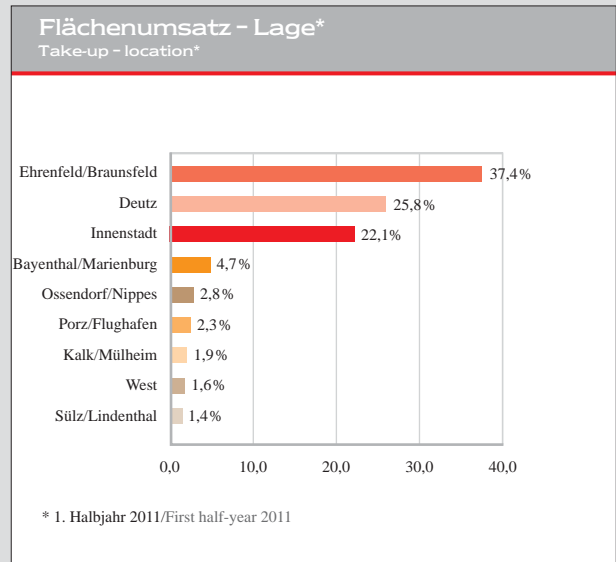
It is not just due to large-scale rental that demand is being concentrated on Ehrenfeld/Braunsfeld (37%) and Deutz (26%). In particular Deutz, located on the right-hand bank of the Rhine, has been increasingly establishing itself through new construction projects. The central aim for rental enquiries remains inner city locations (22%).

Bedeutende Vermietungen – Köln*		
Significant leases – Köln*		
Mieter Tenants	Fläche Space	Bürolagen Office area
RheinEnergie AG	45.000 m ²	Ehrenfeld/Braunsfeld
LANXESS AG	38.000 m ²	Deutz
GESIS – Leibniz-Institut für Sozialwissenschaften	6.100 m ²	Innenstadt
DB Services Immobilien AG	2.450 m ²	Innenstadt
Pernot Ricard Deutschland GmbH	2.300 m ²	Innenstadt

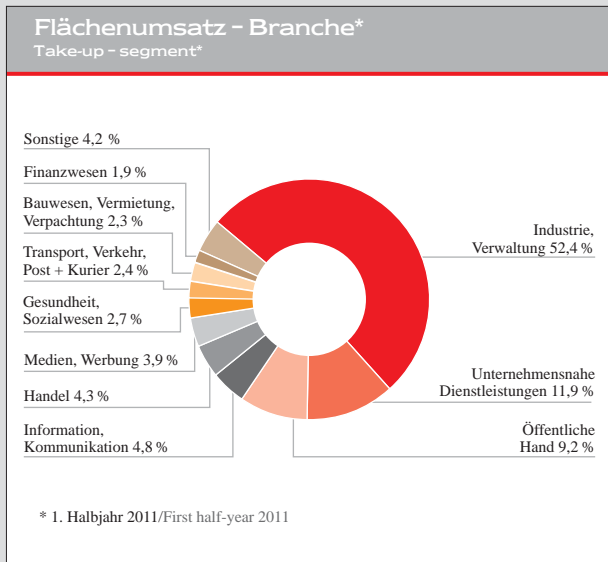
Quelle:/Source: Engel & Völkers * 1. Halbjahr 2011/First half-year 2011



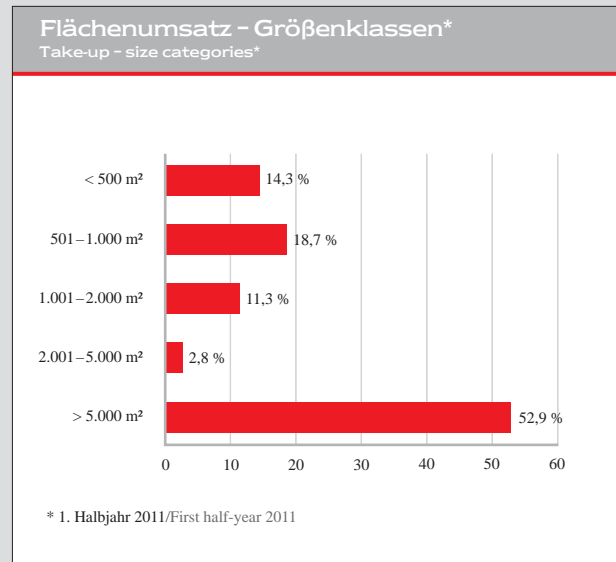
Quelle:/Source: Engel & Völkers



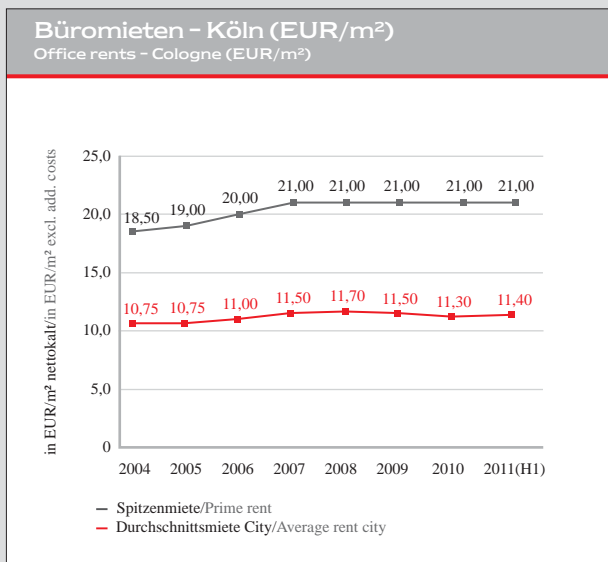
Quelle:/Source: Engel & Völkers



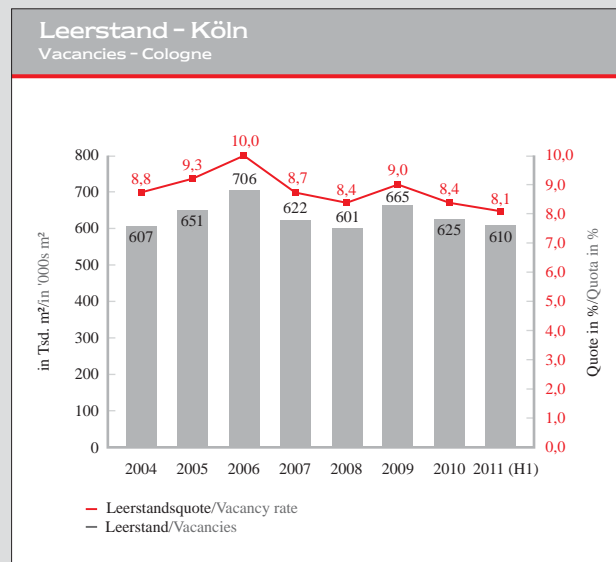
Quelle:/Source: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Engel & Völkers

Stabiler Branchenmix

Ein stabilisierender Faktor des Kölner Büromarktes ist der breite Branchenmix. Trotz der Großvermietungen im Bereich „Industrie, Verwaltung“ (52%) ist die Verteilung insgesamt sehr heterogen. Den zweitgrößten Anteil hat die breite Gruppe der sonstigen Dienstleistungen mit 12%, gefolgt von der öffentlichen Hand (9%), Information und Kommunikation (5%) sowie Handel und Medien/Werbung mit 4%.

Neue repräsentative Flächen

Die bedeutendste Neumietergruppe bilden weiterhin kleine und mittlere Unternehmen, die aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung expandieren. Neben der personellen Vergrößerung nutzen auch etliche Unternehmen die Möglichkeiten des Marktes, höherwertige Flächen anzumieten, um ihr Image und Erscheinungsbild aufzuwerten.

Kleinteilige Vermietungen prägen den Markt

Knapp 87% aller Mietverträge lagen in der Größenklasse unter 1.000 m², davon 59% unter 500 m². Insgesamt 33% des Flächenumsatzes im ersten Halbjahr wurden in diesen beiden Größenklassen erzielt. Ohne die beiden Großdeals würde die Gruppe der „Kleinvermietungen“ 65% des Flächenumsatzes ausmachen. In dieser Kategorie ist auch das Angebot freier Flächen in der Kölner Innenstadt am größten. In der Größenklasse zwischen 1.000 m² und 5.000 m² wurden 14% des Flächenumsatzes erzielt.

Mieten steigen nachhaltig

Die Durchschnittsmiete ist wieder leicht angestiegen und liegt bei 11,40 EUR/m². Der sich andeutende leichte Anstieg der Mieten könnte nachhaltig sein. Die Spitzenmiete liegt nach wie vor bei 21,00 EUR/m². Neben dem Preis ist für viele Unternehmen beim Abschluss eines Neuvertrages Flexibilität hinsichtlich Laufzeit und Flächenanpassung wichtig. Aufgrund der überwiegend kurzen Vertragslaufzeiten spielen Incentives gegenwärtig nur eine geringe Rolle.

Stable mix of businesses

The wide variety of different businesses is a stabilising factor for the office market in Cologne. Despite large-scale rental for industry and management (52%), the overall distribution is highly heterogeneous. The second largest proportion is taken by the wide-ranging group of other services with 12%, followed by public authorities at 9%, information and communication (5%) and commerce and media/advertising with 4%.

New representative space

The most significant new tenant group is still small and medium-sized companies, which are expanding due to the good economic development. As well as staff expansion, many companies are also using the opportunity in the market to let higher-quality space to boost their image and appearance.

Smaller rentals characterise the market

Around 87% of all rental contracts were in the size category below 1,000 m², with 59% of these below 500 m². Overall, around 33% of the take-up in the 1st half of the year was achieved in these two size categories. Without the two large deals, the small-scale rental group would correspond to 65% of the square metre volume. The amount of vacant space in the centre of Cologne is the largest in this category. 14% of the take-up was achieved in the size category between 1,000 m² and 5,000 m².

Rents increase consistently

The average rent is increased slightly again and stands at €11.40/m². The slight increase in rents indicated could be sustained. As before, the top rent is €21.00/m². In addition to the price, many companies consider flexibility with regard to the contractual period and the customisation of the space to be important when concluding a new contract. Due to the predominantly short contractual periods, incentives are currently only playing a small role.

Bauprojekte - Fertigstellung 2011/2012 New constructions - completion in 2011/2012			
Projektname Project name	Projektentwicklung Project development	Fläche Space	Bürolage Office area
MaxCologne	Warburg-Henderson KAG	46.000 m ²	Deutz
Kölner Rückversicherungsgesellschaft	Kölner Rückversicherungsgesellschaft	18.720 m ²	Innenstadt
Westgate	MEAG Real Estate Management GmbH	17.400 m ²	Innenstadt
Scor SE Deutschlandzentrale	Scor SE/IS Institut für Stadtentwicklung	13.500 m ²	Innenstadt
Köln Cubus	AIG/Lincoln Germany GmbH	10.000 m ²	Deutz

Quelle:/Source: Engel & Völkers



Hoher Leerstand in der City

Der Leerstand ist im ersten Halbjahr nur leicht gesunken und beträgt gegenwärtig etwas 610.000 m². Bei einem Flächenbestand von etwas über 7,5 Mio. m² entspricht das einer Leerstandsquote von rd. 8,1%. Insgesamt wird der Leerstand trotz der geringen Neubautätigkeit im laufenden Jahr nicht weiter sinken, da durch die meisten Umzüge ältere, schwer vermarktbare Flächen freigesetzt werden. Die meisten leerstehenden Büros befinden sich in der Innenstadt.

High level of vacancy in the city

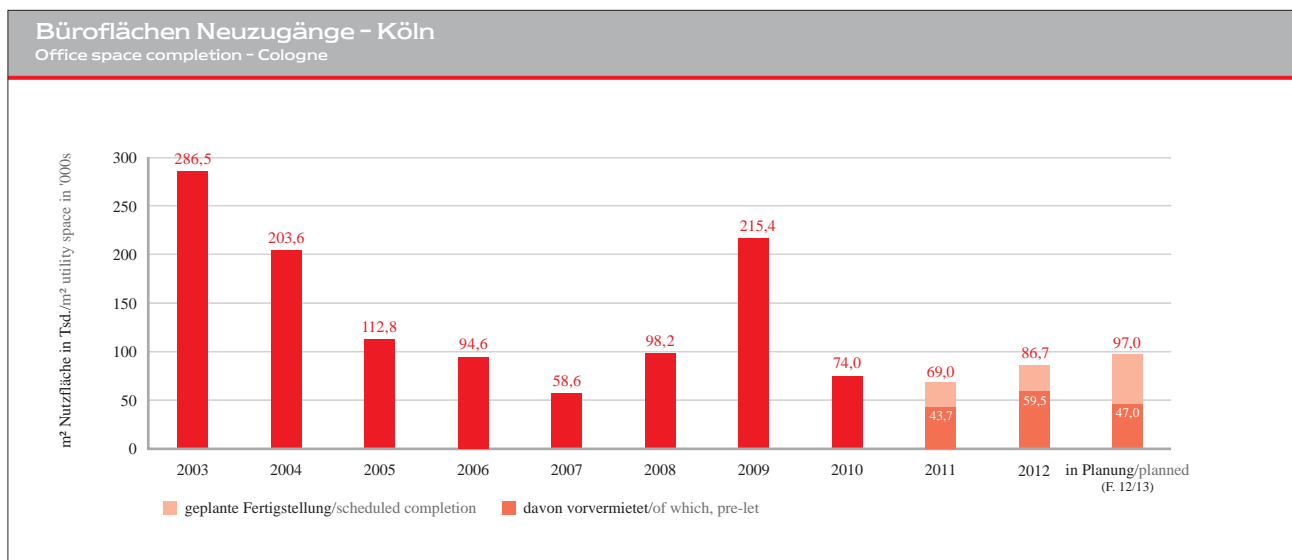
The level of vacancy in the first half of the year only fell slightly and currently stands at around 610,000 m². With total space of just over 7.5 million m², this corresponds to a vacancy rate of around 8.1%. Overall, the vacancy rate will not fall any further in the current year despite the small amount of new construction work as most relocations are freeing up older spaces that are difficult to market. Most of the vacant offices are located in the centre of the city.

Rund 70.000 m² neue Büroflächen

Im laufenden Jahr werden etwa 69.000 m² Bürofläche neu auf den Markt kommen. Davon sind bereits 63% vorvermietet. Größtes Objekt ist die Sanierung des Gebäudes der Kölner Rückversicherungsgesellschaft in der Innenstadt. Die Flächen des MaxCologne werden erst Ende 2012 auf den Markt kommen. Insgesamt stehen von den 2012 fertig gestellten neuen Flächen von 87.000 m² nur 31% dem Markt noch zur Verfügung.

Around 70,000 m² of new office space

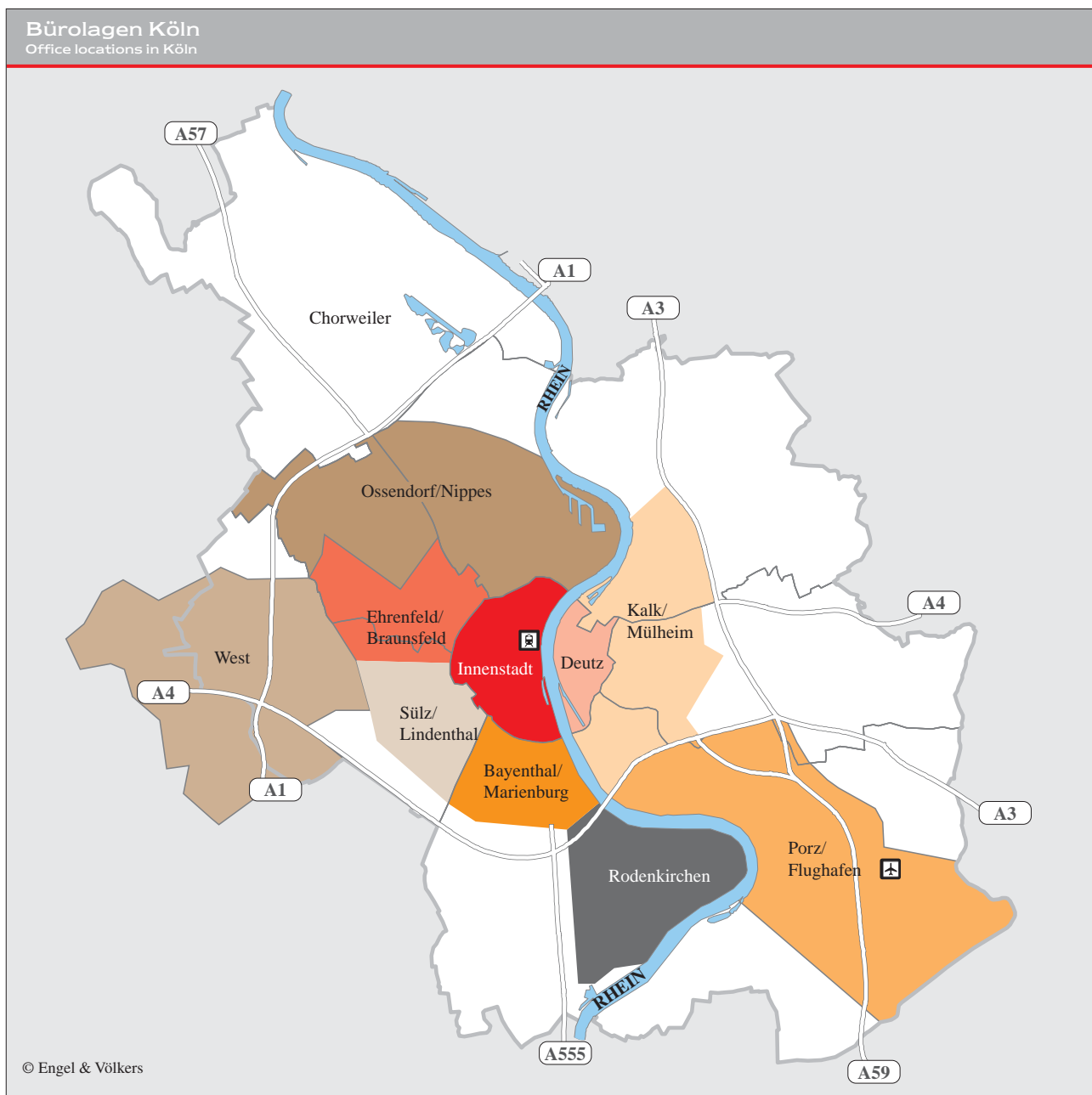
In the current year, around 69,000 m² of new office space will come on the market. Of this, 63% is already pre-let. The largest property is the renovation of the Kölner Rückversicherungsgesellschaft building in the city centre. The MaxCologne office space will come onto the market at the end of 2012. Overall, only 31% of the 87,000 m² of new space completed in 2012 is still available on the market.



Quelle:/Source: Destatis, BulwienGesa AG

Bürolagen Köln

Office locations in Köln



© Engel & Völkers

■ Innenstadt Inner city 8,00 - 22,00 EUR/m ²	■ Ossendorf/Nippes Ossendorf/Nippes 5,50 - 11,80 EUR/m ²	■ Bayenthal/Marienburg Bayreuth/Marienburg 7,50 - 15,50 EUR/m ²	■ Rodenkirchen Rodenkirchen 5,50 - 14,00 EUR/m ²
■ Ehrenfeld/Braunsfeld Ehrenfeld/Braunsfeld 5,50 - 13,50 EUR/m ²	■ West West 6,50 - 12,50 EUR/m ²	■ Porz/Flughafen Porz/Airport 6,50 - 12,50 EUR/m ²	 Sonstiges Stadtgebiet Other municipal area
■ Deutz Deutz 8,00 - 17,50 EUR/m ²	■ Sülz/Lindenthal Sülz/Lindenthal 8,00 - 17,50 EUR/m ²	■ Kalk/Mühlheim Kalk/Mühlheim 6,00 - 13,00 EUR/m ²	

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Any copies made must cite the source. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

EVC Rheinland GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Breite Straße 137-139 · 50667 Köln
Tel. +49-(0)221-29 94 66 00 · KoelnCommercial@engelvoelkers.com