

MANGELWARE BÜRO

GEWERBE-IMMOBILIENMARKT KÖLN // Wer in Köln eine Wohnung sucht, braucht einen langen Atem. Aber auch für den Gewerbe-Immobilienmarkt gilt: Nicht jeder, der in Köln ein Büro sucht, wird fündig. Fehlende Angebote bremsen den Markt. 260.000 Quadratmeter betrug der Büroflächenumsatz 2014 – rund sieben Prozent weniger als 2013. Die Leerstandsquote droht auf niedrige sechs Prozent zu fallen. Neubauten entstehen zwar, aber zu wenige. Und längst nicht alles, was gebaut wird, kommt auch auf den Markt.

Text: Ines Rákóczy

Fotos: Astrid Piethan

Was war die Freude in der Domstadt groß, als die Zurich-Versicherung Anfang des Jahres bekannt gab, ihre Zentrale von Bonn nach Köln verlegen zu wollen. Doch der Freude folgte schnell Enttäuschung: Die Zurich braucht ein Grundstück, auf das ein Haus für 2.700 Mitarbeiter passt – alles in allem ein Flächenbedarf von 60.000 Quadratmetern. Lediglich im Bereich der Messe City und in Mülheim stehen so große Areale derzeit zur Verfügung. Keine große Auswahl für eine Millionen-Metropole. „Wir haben zu wenig vermietbare Flächen in innerstädtischer Lage und es fällt eine starke Verdrängung von Büroneubauprojekten durch Eigentumswohnungsbau auf“, klagt Theodor J. Greif, Geschäftsführender Gesellschafter der Greif & Contzen Immobilien GmbH.

Die Zurich ist nicht alleine auf der Suche nach einem neuen Domizil. Seit einem Jahr trägt sich die Bundesagentur für Arbeit mit Umzugsplänen. Sie will ihr Hochhaus an der Luxemburger Straße ver- »





„Die Stadt muss Prioritäten setzen und beschlossene Vorhaben konsequent umsetzen. Zur Information der Bürger sollten alle großen Projekte auf einer Internet-Plattform vorgestellt werden.“

H. Jürgen Rodenhüser, PARETO Gm.bH

» kaufen und Flächen in verschiedenen Gebäuden im Stadtgebiet anbieten. Die größten muss zentral gelegen sein und Platz für das Kunden- und Jobcenter bieten – alles in allem knapp 20.000 Quadratmeter. Kein einziges Angebot entsprach den Erwartungen, eine neue Ausschreibung mit einem geänderten Anforderungsprofil soll nun zum Erfolg führen.

Keine Flächen für den Markt

Es gibt kaum einen Makler, der nicht über Probleme klagt, in Köln Flächen zu finden. „Vor kurzem suchte ein Triple-A-Mieter 3.000 Quadratmeter in bester Lage“, berichtet Knut Kirchhoff, Niederlassungsleiter von Jones Lang LaSalle (JLL) in Köln. Gerade mal zwei Angebote konnte er seiner Mandantin vorstellen. „In anderen Städten wären es mindestens 20 gewesen“, ist er sicher.

„Auch wenn sich Büronutzer nach neuen Flächen umgeschaut und einen Umzug in Betracht

gezogen haben – es gab so gut wie keine Alternativen“, sagt Kirchhoff. Viele blieben notgedrungen am alten Standort, verlängern ihre Mietverträge. Und werden dafür vom alten und neuen Vermieter mit großzügigen Incentives belohnt. Mietfreie Zeiten und aufwändige Renovierungen zum Nulltarif sind nur einige Beispiele.

Maklerberichte für 2014 sehen das Fertigstellungsvolumen in Köln bei rund 24.000 Quadratmetern. „Für den Kölner Büroflächenmarkt kam das ein Desaster gleich“, sagt Kirchhoff. Mit dieser Zahl gebühre Köln die rote Laternen im Ranking unter den BIG-7 – im Mobilienhochburgen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) in Deutschland.

Auch bei Greif & Contzen sieht man den Markt weiter angespannt. In ihrem aktuellen Büromarktbericht prognostizieren die Researcher von Greif & Contzen für 2015 ein Fertigstellungsvolumen von

KAUM FERTIGE FLÄCHEN AUF DEM MARKT

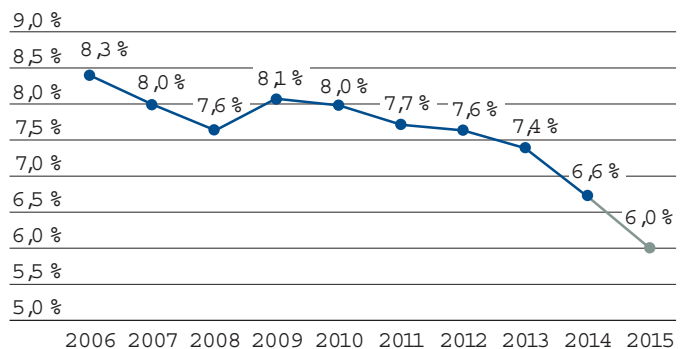
Zu wenig Bürohausprojekte wurden in den vergangenen Jahren angestoßen, viele sind vor der Fertigstellung bereits vermietet.

Objekt	Fertigstellung	Mietfläche (in m ²)	Vermietungsstand (in %)
RheinEnergie	2014	45.000	100
Torhaus (Bürocampus Deutz)	2014	10.100	90
Dock 6-10 (Rheinauhafen)	2014	4.620	20
C30	2015	4.333	25
Holzmarkt 1	2015	16.700	78
Gürzenich Quartier	2015	11.000	
Erzbischöfl. Berufskolleg Köln	2015	9.000	100
Nawimed der SpoHo Köln	2015	8.400	100
Kubikon	2015	8.000	
Cofely (in den Klbergärten)	2015	6.500	100
ADAC Neubau Kalk	2015	4.000	30
Teile des Gerling Quartiers	2016	26.000	
Neue Direktion Köln	2016	21.400	100
Wörthstraße 15-17	2016	8.000	100
The Flow	2016	5.600	
Schisschraubenfabrik	2016	5.000	

Quelle: Labig & Montag Immobilien GmbH: Büromarktbericht Köln 2014

LEERSTAND VON BÜRO FLÄCHEN

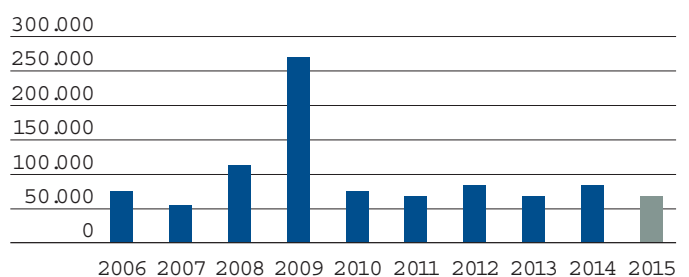
Entwicklung und Prognose der Quote von 2006 bis 2015



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, Februar 2015

FERTIGSTELLUNGEN VON BÜROBAUTEN (IN QM)

Entwicklung Prognose 2006 bis 2015



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, Februar 2015



„Schmuddelimages und Berichte über
mangelnde Sicherheit schrecken

große Unternehmen und Investoren ab.“

Isabel Schreyer, CMS Hasche Sigle

rund 67.000 Quadratmeter. „Davon werden aber nur rund 14.000 Quadratmeter nicht bereits vorab vergeben sein und auf den Markt kommen. Und gerade mal 6.000 Quadratmeter davon sind begehrte Innenstadtlage“, erläutert Florian Schmidt, Leiter des Unternehmensbereichs Büromobilien bei der Greif & Contzen Immobilienakler GmbH.

Wer ein neues Gebäude bezieht, steht in der Domstadt in der Regel lange vor Baubeginn fest. So sicherte sich die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung auf dem Deutzer Feld 12.600 Quadratmeter, das Erzbistum errichtet in Sülz sein neues Berufskolleg mit 9.000 Quadratmeter, die Bank für Sozialwirtschaft wird die 8.000 Quadratmeter abnehmen, die von der PARETO GmbH und der Convalor Beteiligungs- und Verwaltungs-GmbH derzeit am Konrad-Adenauer-Ufer realisiert werden. Selbst der LVR-Turm, auch KölnTriangle genannt, wird nach dem Umzug der EASA in die Neue Direktion am Kon-

IHKplus INFORMATION

PRIVATER REVIERDIENST FÜR DIE KÖLNER RINGE

Die IHK Köln setzt sich für mehr Sicherheit zwischen Barbarossa- platz und Christophstraße ein und bietet Unternehmen eine Plattform für die Organisation eines Revierdienstes. Die Security-Mitarbeiter sollen tagsüber auf Fahrrädern unterwegs sein und dafür sorgen, dass sich Personen nicht in Geschäftseingängen niederlassen, in Hauseingängen urinieren oder anderweitig über das Hausrecht hinwegsetzen. Die Finanzierung der Streife, die mit Polizei, Ordnungsamt, den Abfallwirtschaftsbetrieben und sozialen Trägern kooperieren wird, soll über monatliche Beiträge von rund 200 Euro durch ortsansässige Geschäftsleute gesichert werden. Unternehmen, die an der Beauftragung eines solchen Revierdienstes interessiert sind, können sich bei der IHK Köln melden. Kontakt: Claudia Schwokowski, Tel. +49 221 1640-410, sicherund-sauber@koeln.ihk.de
Weitere Infos: www.ihk-koeln.de/95467

VERMIETUNGEN UND PREISE IN DEN EINZELLAGEN KÖLNS

Der Büromarkt Köln erzielte 2014 einen Flächenumsatz von 269.000 Quadratmetern, wobei Büros in der Innenstadt mit 87.490 Quadratmetern 32,5 Prozent aller Vermietungen ausmachten. Die Mietpreise bleiben in Vergleich zu anderen Metropolen wie Frankfurt moderat.

Lagen	m ²	Prozent	EUR/m ²
Innenstadt	87.490 m ²	32,50 %	13,35 €
Rheinauhafen	7.377 m ²	2,74 %	18,43 €
Lindenthal	13.543 m ²	5,03 %	11,61 €
Ehrenfeld	36.399 m ²	13,52 %	9,69 €
Ossendorf	23.170 m ²	8,61 %	9,35 €
Bayenthal/Zollstock	13.252 m ²	4,92 %	12,43 €
Marsdorf	4.290 m ²	1,59 %	8,93 €
Rodenkirchen	3.624 m ²	1,35 %	10,92 €
Chorweiler	378 m ²	0,14 %	7,98 €
Nippes	1.728 m ²	0,64 %	9,83 €
Deutz	20.645 m ²	7,67 %	14,85 €
Mülheim	12.748 m ²	4,74 %	10,35 €
Kalk	20.075 m ²	7,46 %	11,30 €
Poll	11.000 m ²	4,09 %	13,50 €
Porz	13.462 m ²	5,00 %	9,62 €

Quelle: Laubig & Montag Immobilien GmbH: Büromarktbericht Köln 2014

IHKplus KONTAKT

FLÄCHENPOLITIK IST STANDORTPOLITIK

Auf den Internet-Seiten der IHK Köln (www.ihk-koeln.de) finden sich vielfältige Informationen rund um das Thema „Standortentwicklung / Immobilienmarkt“. So unter der Dok.-Nr. 90098 die Auswertung einer Sondenumfrage zu Sicherheit und Sauberkeit oder unter der Dok.-Nr. 92499 die Resolution der Vollversammlung zum Stadtbild.

Die Ansprechpartner beider IHK Köln sind:



Dr. Ulrich S. Soenius
Tel. 0221 1640-400
ulrich.soenius@koeln.ihk.de



Claudia Schwokowski
Tel. 0221 1640-410
claudia.schwokowski@koeln.ihk.de

» rad-Adenauer-Ufer wohl nicht auf den Markt kommen. Ein Nachmieter sei bereits gefunden, münkt man in der Branche.

Unternehmen, die nicht auf eine Innenstadtlage angewiesen sind, weichen in die Randbezirke aus. Nach Ossendorf zum Beispiel. Das Areal im Nordosten Kölns war ursprünglich für die Filmindustrie entwickelt worden, flopte aber weitgehend. Leerstand war die Folge. Nach Modernisierungen der Gebäude, kosmetischen Eingriffen und verbesserter Infrastruktur, unter anderem mit einer von den Unternehmen finanzierten Verlängerung der Stadtbahnlinie 5 ins Quartier, herrscht nahezu Vollvermietung. 2014 wurden dort 25.000 Quadratmeter vermietet. Großmieter sind die Akzo Nobel GmbH, die im Bürobau „ONE am Coloneum“ auf rund 4.800 Quadratmetern ihre Deutschlandzentrale zentrierte, und die LEAR Corporation mit 4.600 Quadratmetern im Butzweiler Stern. „Hier überzeugt das Preis-Leistungs-Verhältnis mit Mietpreisen zwischen 7,50 und elf Euro“, so Florian Schmidt.

Im Age- und Sicherheits-Problem

Die Engpässe auf dem Markt – auf die Mietpreise wirken sie sich bisher kaum aus. Von Spitzenmieten wie in Frankfurt mit 37,50 Euro, München mit 34, Düsseldorf mit 26 oder Hamburg mit 24,50 Euro kann Köln bislang nur träumen. Die oberste Mietgrenze liegt derzeit bei 21,25 Euro, die Durchschnittsmiete bei rund 11,50 Euro.

„Wer nach Köln kommt, sucht eher preiswerte Flächen“, hat Kirchhoff festgestellt. Was auch an der Stadt liegt. „Schmuddel-Im Age, Berichte über mangelnde Sicherheit und eine gewisse Unsensibilität beider Auswahl von Mietern schrecken große Unternehmen und Investoren ab“, resümiert auch Isabel Schreyger, Rechtsanwältin und Partnerin bei CMS Hasche Sigle. „Firmen von Ruf tun sich schwer, selbst in den schicksten Neubau zu ziehen, wenn sich an sichtbarer Stelle im Objekt ein unangenehmes Gewerbe wie beispielsweise ein Resterampeladen oder ein Sexshop befindet“, weiß sie. „Das kann der Eigentümer dann nur noch durch einen meist erheblichen Mietnachlass wiedergutmachen. Deshalb ist Eigentümern und auch der Stadt zu mehr Mut und Fingerspitzengefühl bei der Wahl der Nutzer und der Vergabe von Lizenzen oder Konzessionen zu raten, soweit das geltende Recht das zulässt.“

Im age- und Sicherheits-Probleme und nicht in m er die allerfeinste M ieterstruktur – für Unternehmen m it großen Nam en sind das durchaus Gründe, sich gegen einen Standort zu entscheiden. M angehnde Leuchttürme sind ein weiterer. Schreyger: „Große Unternehmen m öchten Statussym bole. Sie m öchten Gebäude von einzigartiger Architektur. Die gibt es in Köln so gut wie nicht.“ Die wenigen Ausnahmen – darunter Gebäude wie das Krankenhaus 1, die Neue Direktion Köln, m axCologne, KölnTurm , Cologne Oval O ces oder KölnTriangle – haben für größere Ansiedlungen nicht genügend Flächenreserven.

KölnTurm und KölnTriangle, die zwei stadtbildprägenden Büro-Hochhäuser, werden alleine auf weiter Flur bleiben. Dabei könnte die Stadt heute ganz anders aussehen. Anfang der 2000er Jahre, als über-

allAufbruchstimmung herrschte, gaben sich in Köln Stararchitekten wie Helmut Jahn die Klinke in die Hand. In Kalk und Deutz, auf den von der Industrie verlassenen Vierteln, planten sie Hochhaus-Paläste aus Stahl und Glas. Doch der Traum vom „Manhattan in Düx“ war schnell ausgeträumt. Als die UNESCO von den Hochhaus-Plänen erfuhr, reagierte sie empört. Nie und nimmer dürfe ein Weltkulturerbe von Hochhäusern umzingelt sein, erklärte sie und drohte damit, den Dom von der Liste zu streichen, falls die Pläne nicht ad acta gelegt würden. Die Stadt gab klein bei und entwickelte ein Konzept, das Hochhäuser in Sichtachse zum Dom verbat. Bis heute. Nur den Bau von zwei Gebäuden konnte sie nicht mehr verhindern: Den KölnTriangle, den das Kölner Architekturbüro Gaternann + Schossig entwarf, »

„Das Thema Hochwasserschutz hat lange Zeit

eine zügige Entwicklung des Deutzer Hafens behindert.

Jetzt sind die juristischen und hydrologischen

Vorbehalte ausgeräumt.“

Rainer Maria Schäfer, Strabag Real Estate GmbH

