

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Wirtschaftsausschuss	02.05.2019
Stadtentwicklungsausschuss	16.05.2019

Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft – Ergebnisse der Büroflächenerhebung

Derzeit wird erstmals für Köln ein Stadtentwicklungskonzept (StEK) Wirtschaft erarbeitet. Das Konzept besteht aus drei aufeinander aufbauenden Modulen:

- Modul I Analyse und Prognose
- Modul II Strategie und Qualifizierung
- Modul III Umsetzung

Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft: Modul I Analyse und Prognose

Das Modul I Analyse und Prognose berücksichtigt bereits vorliegende städtische Konzepte (z. B. Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Drs. Nr. 3750/2010), aktuell in Fortschreibung (Drs. Nr. 2002/2015), Stadtentwicklungskonzept Wohnen (Drs. Nr. 3443/2013)) und baut auf vorhandenen Analysen zum Wirtschaftsstandort Köln auf (insbesondere Prognos-Studie Standort Köln – Perspektive 2030 (Drs. Nr. 1221/2016)).

Im Rahmen von Modul I wurde die Erstellung eines Gewerbe- und Industrieflächengutachtens an das Kölner Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen vergeben (Drs. Nr. 0582/2017). Eine Mitteilung über die Ergebnisse des Gutachtens wird vorbereitet und in die politischen Gremien eingebracht.

Modul I: Büroflächenerhebung

Zweiter, wichtiger Bestandteil von Modul I ist eine aktuelle Büroflächenerhebung. Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik hat in Kooperation mit der Arbeitsgruppe Wirtschaftsgeographie am Geographischen Institut der Universität zu Köln im Jahr 2018 eine Gesamterhebung des Büroflächenbestands durchgeführt. Derartige stadtweite Erhebungen werden sehr selten durchgeführt und liegen flächendeckend nur für wenige Städte vor, weil der Erhebungsaufwand erheblich ist. Eine vergleichbare Analyse des Kölner Büroimmobilienmarktes inklusive einer Bestandsaufnahme der Büroflächen im gesamten Stadtgebiet wurde zuletzt 2007 als Gemeinschaftsuntersuchung der BulwienGesa AG mit der Baasner, Möller & Langwald GmbH durchgeführt (Drs. Nr. 2279/2007). Seitdem wurden die Zahlen vor allem durch Branchenkenner und Immobilienmakler (z. B. Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH, Larbig & Mortag Immobilien GmbH, BNP Paribas Real Estate GmbH) auf Basis von Statistiken und Erfahrungswerten fortgeschrieben.

Im Rahmen einer GIS-basierten Erhebung wurden alle direkt sichtbaren Büroobjekte in Köln (ohne Einschränkung auf eine Mindestgröße) erfasst. Mit einer mobilen Anwendung auf Tablet-PCs wurden Adressdaten, Geokoordinaten, Informationen zu Gebäudeart und Gebäudetyp, Geschossanzahl, Gebäudealter und –zustand (von außen) erhoben. Durch die Verknüpfung mit städtischen Katasterdaten war es so möglich, den Gesamtbürobestand (Bruttogrundfläche BGF in m²) zu berechnen und räumli-

che Verteilungsmuster zu erkennen. Die erhobenen Daten wurden von einer Absolventin des Masterstudiengangs Geographie im Rahmen ihrer Abschlussarbeit aufgearbeitet und ausgewertet.

Nicht erhoben wurden Informationen über individuelle Mietverhältnisse der Nutzer (z. B. Miethöhe) sowie die technische Ausstattung (z. B. Renovierungszustand, Breitbandversorgung) im Innern der einzelnen Gebäude. Des Weiteren gibt es trotz der angestrebten Vollerhebung Büroflächen, die nicht erfassbar sind. Hierbei handelt es sich einerseits um Büroflächen auf nicht einseh- und begehbaren Betriebsgeländen und andererseits um kleine Büroeinheiten in peripheren Lagen, die sich beispielsweise in Privathäusern oder abgeschlossenen Innenhöfen befinden. In Anlehnung an die 2007 durchgeführte Vorgängerstudie und vergleichbare Studien anderer Städte wurde eine Berechnungsmethode entwickelt, um die genannten, nicht erfassbaren Büroflächen zu ermitteln

Ergebnisse

Auf dem gesamten Gebiet der Stadt Köln wurden 2.115 Büroobjekte mit einer Fläche von ca. 8,7 Mio. m² Bruttogrundfläche (BGF) erfasst. Darüber hinaus wurden 101 Objekte erhoben, die sich entweder noch im Bau befinden (z. B. Messe City) oder im Vergleich zur Vorgängerstudie 2007 dem Büromarkt nicht mehr zur Verfügung stehen (z. B. weil sie abgerissen oder einer anderen Nutzung zugeführt worden sind).

Rund 8,6 Mio. m² und damit der weitaus überwiegende Teil der erhobenen Büroflächen befindet sich in 1.706 Objekten, deren Bruttogrundfläche größer als 500 m² ist. In 396 kleineren Gebäuden (BGF < 500 m² BGF) wurden rd. 120.000 m² BGF erfasst.

Für die o.g. nicht erfassbaren Büroflächen auf Betriebsgeländen wird von rd. 150.000 m² BGF ausgegangen; die kleinen Büroeinheiten in peripheren Lagen summieren sich auf rd. 640.000 m² BGF.

In Summe ergibt sich ein Büroflächenbestand von rd. **9,5 Mio. m² BGF** für die Stadt Köln.

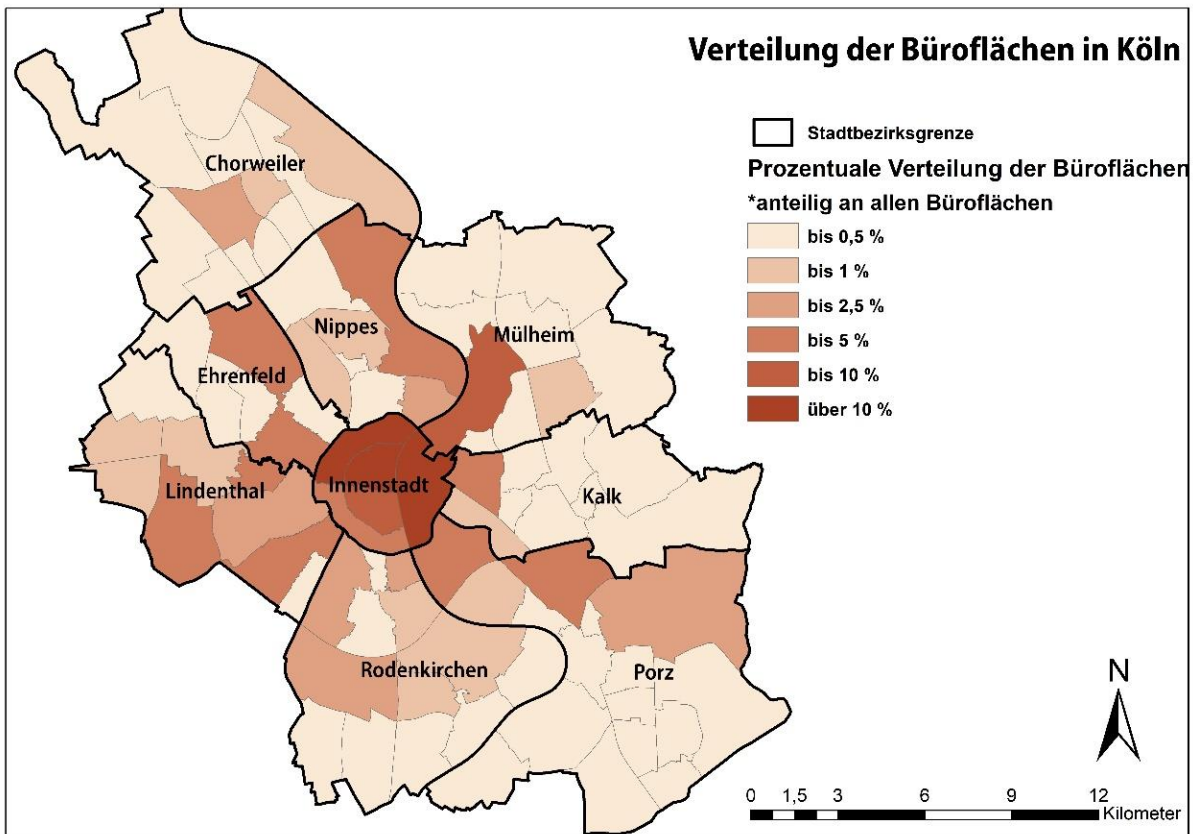
Im Rahmen der Begehung wurden offensichtliche Leerstände in Höhe von rd. 375.000 m² BGF erfasst; dies entspricht in Relation zur erhobenen Gesamtfläche einer gesamtstädtischen Leerstandsquote von 3,9 %. Insbesondere bei Gebäuden mit einem schlechteren äußeren Gebäudezustand ist die Leerstandsquote verhältnismäßig hoch.

Räumliche Verteilung

Allein etwa 3,6 Mio. m² BGF der gesamten Bürofläche liegt im Stadtbezirk Innenstadt, dies entspricht einem Anteil von 41,4 %. Es folgen die Stadtbezirke Lindenthal und Porz mit 14,4 % bzw. 10,2 %. Der geringste Anteil an Büroflächen liegt im Stadtbezirk Chorweiler (3,0 %), die darüber hinaus vor allem der öffentlichen Verwaltung (Bundesamt für Verfassungsschutz und Stadtverwaltung) zuzuschreiben sind.

Stadtbezirk	Anteil der BGF
Innenstadt	41,4 %
Rodenkirchen	7,2 %
Lindenthal	14,4 %
Ehrenfeld	8,0 %
Nippes	6,3 %
Chorweiler	3,0 %
Porz	10,2 %
Kalk	3,2 %
Mülheim	6,3 %

Quelle: Ann-Katrin Kaiser: Der Kölner Büroflächenbestand. Unveröffentlichte Masterarbeit. Geographisches Institut der Universität zu Köln. 2018



Quelle: Ann-Katrin Kaiser: Der Kölner Büroflächenbestand. Unveröffentlichte Masterarbeit. Geographisches Institut der Universität zu Köln. 2018

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung auf verschiedene Standorttypen ist bemerkenswert, dass sich große Anteile des Gesamtbüroflächenbestandes in Gewerbegebieten befinden, mit Ausnahme der Stadtbezirke Innenstadt und Mülheim.

Lediglich die Stadtbezirke Rodenkirchen (6,8 %), Porz (6,3 %) und Ehrenfeld (6,1 %) weisen eine Leerstandsquote auf, die über dem gesamtstädtischen Schnitt von 3,9 % liegt. Auffällig niedrig ist der Büroflächenleerstand in Chorweiler (0,1 %). Gründe für den Leerstand oder Informationen zum Stand der Vermarktung waren nicht Gegenstand der Erhebung.

Veränderung in den letzten 10 Jahren

Die Gemeinschaftsuntersuchung der BulwienGesa AG mit der Baasner, Möller & Langwald GmbH von 2007 ermittelte eine gesamte BGF von rd. 8,8 Mio. m² BGF. Verglichen mit der 2018 ermittelten gesamten BGF von rd. 9,5 Mio. m² ergibt sich ein Zuwachs von rd. 630.000 m² BGF. Dieser Zuwachs setzt sich zusammen aus einem Abgang/ Verlust von rd. 370.000 m² BGF und einem Zuwachs von rd. 1 Mio. m² BGF. Der Verlust von Büroflächen ist durch knapp 100 Objekte zu erklären, die einer anderen Nutzung (z. B. Gerling-Areal) zugeführt wurden. Die neu hinzugekommenen rd. 1 Mio. m² BGF wurden beispielsweise in den bekannten großen Entwicklungsgebieten Rheinauhafen, Deutzer Feld, Airport Business Park realisiert.

Ähnlich wie vor zehn Jahren, finden sich auch heute die meisten Büroflächen im Stadtbezirk Innenstadt, der z. B. durch die Entwicklung des Rheinauhafens neue Flächen hinzugewonnen hat. Nichtsdestotrotz sind insbesondere die linksrheinischen Stadtteile Altstadt Nord und Süd, Neustadt Nord und Süd bereits so dicht bebaut, dass kaum noch größere Neuentwicklungen möglich sind und sich die größten Flächenzuwächse daher im Rechtsrheinischen vollzogen haben. Im Vergleich zu 2007 haben Deutz, Eil, Gremberghoven und Poll besonders hohe Zuwächse erfahren.

Die Leerstandsquote ist von rd. 10 % im Jahr 2007 auf 3,9 % (2018) abgesunken; dies verdeutlicht einen wachsenden Druck auf dem Büromarkt in Köln, der durch eine wachsende Nachfrage an Büroarbeitsplätzen zu begründen ist. So sind im Zeitraum 2008-2018 in Köln im Dienstleistungssektor über 108.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hinzugekommen. Exemplarisch steht der Bereich der unternehmensnahen Dienstleistungen mit Branchen wie z. B. Rechts-, Steuer- und Unternehmensberatung oder Werbung und Marktforschung für typische Büroarbeitsplätze. Im Zeitraum 2008-2018 sind allein in diesen Branchen mehr als 40.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hinzu gekommen, für die Büroraum zur Verfügung gestellt werden muss.

Stadtbezirk	Leerstandsquote 2007	Leerstandsquote 2018	Veränderung
Innenstadt	7,8 %	3,9 %	- 3,9 %
Rodenkirchen	10,0 %	6,8 %	- 3,2 %
Lindenthal	8,6 %	3,1 %	- 5,5 %
Ehrenfeld	8,4 %	6,1 %	- 2,3 %
Nippes	5,9 %	0,7 %	- 5,2 %
Chorweiler	1,5 %	0,1 %	- 1,4 %
Porz	11,1 %	6,3 %	- 4,8 %
Kalk	3,8 %	3,0 %	- 0,8 %
Mülheim	7,4 %	2,0 %	- 5,4 %

Quelle: BulwienGesa AG mit Baasner, Möller & Langwald GmbH, 2007
Ann-Katrin Kaiser: Der Kölner Büroflächenbestand. Unveröffentlichte Masterarbeit.
Geographisches Institut der Universität zu Köln. 2018

Im Rahmen der Untersuchung von 2007 wurde ein Büroflächenzuwachs um 0,95 Mio. m² BGF auf mindestens 9,75 Mio. m² BGF erwartet und als wichtig erachtet, weil bereits zu der Zeit aufgrund von Veränderungen in der Arbeitswelt eine steigende Nachfrage nach Büroflächen in Köln prognostiziert wurde. Die aktuell ermittelten rd. 9,5 Mio. m² BGF können diese Prognose nicht erfüllen und bleiben hinter den Erwartungen zurück. Die stetig sinkende Leerstandsquote verdeutlicht, dass die Suche nach geeigneten Flächen für potenzielle Mieter immer schwieriger wird.

Einordnung der Ergebnisse

Vergleiche mit anderen deutschen Städten in Bezug auf vorhandene Büroflächen, Leerstandsquoten und Mietpreise waren nicht Gegenstand der Untersuchung im Rahmen der Kooperation mit dem Geographischen Institut der Universität zu Köln. Hierfür, wie für Aussagen zum künftig zu erwartenden Marktgeschehen, wird daher auf die regelmäßig erscheinenden Marktberichte von Branchenkennern (z. B. Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH, Larbig & Mortag Immobilien GmbH, BNP Paribas Real Estate GmbH, Colliers International Deutschland GmbH) zurückgegriffen.

Köln liegt in Bezug auf den Büroflächenbestand hinter München, Berlin, Hamburg, Frankfurt und Stuttgart auf Platz sechs im deutschlandweiten Vergleich, dicht gefolgt von Düsseldorf. Diese Städte werden aufgrund ihrer Bedeutung von Maklern häufig als die TOP 7 des deutschen Büroimmobilienmarkts bezeichnet. Für das Jahr 2018 wird in den TOP 7-Städten ein durchschnittlicher Büroflächenleerstand von 3,1 % angenommen. Für Köln variieren die Maklerangaben zwischen 2,6 % (Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH) und 3,2 % (Larbig & Mortag Immobilien GmbH). Branchenkenner sehen Leerstandsquoten von unter 3 % als kritisch an, weil ansiedlungs- oder umzugsinteressierten Büronutzern kaum adäquate Flächen zur Verfügung gestellt werden können; ab einem Büroflächenleerstand von 6 % wird das Angebot aus Maklersicht als ausreichend bewertet. Die durch die Universität zu Köln erhobene Leerstandsquote von 3,9 % liegt zwar leicht über den Berechnungen der Makler, deutet jedoch ebenfalls auf bestehende Engpässe auf dem Büroimmobilienmarkt hin.

2007 lag die Spitzenmiete in Köln bei 19 €/m² und die Durchschnittsmiete in den linksrheinischen Stadtteilen der Innenstadt bei 11,70 €/m². Beide Werte liegen inzwischen deutlich höher: so ist die Spitzenmiete bis 2018 auf 23 €/m² und die innenstädtische Durchschnittsmiete auf 15,70 €/m² angestiegen. Für die Gesamtstadt liegt der Durchschnitt aktuell bei rd. 13 €/m².

Künftige Entwicklung

Derzeit befinden sich weitere Bürokomplexe im Bau (z. B. I/D Cologne). Insgesamt wird für die kommenden Jahre mit rd. 175.000 m² neuen Büroflächen gerechnet. Allerdings werden hiervon nur etwa 45.000 m² auf den freien Markt kommen, weil viele der in Bau befindlichen Objekte bereits vorvermietet sind (z. B. MesseCity) oder durch Eigennutzer belegt werden. Die Flächennachfrage auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt wird daher weiterhin hoch bleiben, sodass auch weiterhin mit steigenden Mieten zu rechnen ist.

Neuentwicklungen auf dem Büroimmobilienmarkt werden künftig vor allem außerhalb der (linksrheinischen) Innenstadt realisiert. Im Rechtsrheinischen liegt ein Schwerpunkt in Mülheim (z. B. Schanzenstraße) im Linksrheinischen in Ossendorf. Auch in den städtebaulichen Entwicklungsarealen Mülheim-Süd und Mülheimer Hafen, Deutzer Hafen und Parkstadt Süd werden neue Büroflächen entwickelt. Diese attraktiven Flächen werden dringend benötigt, um ansiedlungswilligen Unternehmen ein adäquates Angebot in gut erschlossenen, gemischten Stadtquartieren zu bieten. Ein weiterer Trend, der sich laut Maklerberichten auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt zeigt, ist die steigende Flächennachfrage durch Co-Working-Anbieter.

Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft: Ausblick

Die Ergebnisse der Büroflächenanalyse bilden gemeinsam mit dem Gewerbe- und Industrieflächengutachten die Grundlage für das zukünftige Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft.

Modul II des Stadtentwicklungskonzepts Wirtschaft sieht auf Basis der aktuell erlangten Erkenntnisse die Erarbeitung einer künftigen Strategie für den Wirtschaftsstandort Köln – unter Einbeziehung der o. g. weiteren sektoralen Gutachten und Analysen – vor. Es ist beabsichtigt, bis 2020 Vorschläge zur zukünftigen Ausrichtung der Nutzung und Mobilisierung von Wirtschaftsflächen in Köln zu entwickeln. Diese Handlungsempfehlungen werden durch die Verwaltung gemeinsam mit Vertretern aus Wirtschaft und Verbänden erarbeitet und der Politik vorgelegt.

Bereits in 2019 finden die Analyseergebnisse und Gutachterempfehlungen auch Berücksichtigung bei der Erarbeitung der Stadtstrategie Kölner Perspektiven 2030 sowie beim Prozess der Regionalplan-Überarbeitung.

Gez. Greitemann