



/ Büromarktbericht 2009/2010
für die Landeshauptstadt Kiel



/ Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

/ Büromarkt Kiel – Kernaussagen



Peter Todeskino,
Bürgermeister

der Ihnen vorliegende Büromarktbericht 2009/2010 gibt Auskunft über die Entwicklungen und Perspektiven auf dem Kieler Gewerbeimmobilienmarkt. Sechs Kieler Maklerbüros, die KiWi, Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungs GmbH und der Gutachter Prof. Dr.

Jürgen Aring vom Büro für angewandte Geographie haben ihn für Sie auf der Grundlage des letzten Berichtes aus dem Jahr 2006 aktualisiert. In dieser Broschüre haben wir die wichtigsten Fakten für Sie zusammen gestellt.

Für mich ist der Büromarktbericht damit nicht nur ein zuverlässiges Marketinginstrument für die Stadtverwaltung. Er sorgt zusätzlich für Transparenz am Kieler Büromarkt. Das nützt allen Akteuren am Wirtschaftsstandort Kiel.

Ich danke allen Beteiligten an dem Projekt für die fachkundige und fruchtbare Zusammenarbeit und bin davon überzeugt, dass dieses Werk viele interessierte Nutzer findet.

Viel Erfolg bei Ihrem Geschäftsvorhaben wünscht Ihnen
Ihr

Peter Todeskino
Bürgermeister

/ Der Büromarkt Kiel mit 1,4 Mio. m² Nutzfläche hat sich gut entwickelt und hält Kurs.

/ Charakteristisch für den ausgeglichenen und nicht-spekulativen Markt sind seine sieben Hauptlagen.

/ Im Zeitraum 2006–2008 ist es pro Jahr im Durchschnitt zu einem Zuwachs von 12.900 m² hochwertiger Büronutzfläche gekommen.

/ Die stärksten Neubauaktivitäten finden sich in den Bereichen Kieler Förde/Hörn und Universität/Westring (Wissenschaftspark).

/ Das Neuvermietungsvolumen liegt in den Jahren 2006–2008 im Mittel bei 35.000 m² Nutzfläche pro Jahr.

/ Die erzielbaren Mieten sind seit 2006 im mittleren Preissegment um 1–2 €/m² gestiegen.

/ Der Preiskorridor der Mieten im mittleren Segment liegt zwischen 5 €/m² (einfacher Nutzwert) und 8–9 €/m² (guter Nutzwert).

/ Im Spitzensegment werden mit Mieten um 12–12,50 €/m² in 2008 Höchstwerte erreicht.

/ Die zukünftige Nachfrage nach Büroflächen wird wie bisher hauptsächlich aus den Modernisierungs-, Erweiterungs-, Optimierungs- und Wachstumswünschen der lokal und regional ansässigen Unternehmen entstehen.

/ Der Trend von Zuwächsen auf der Angebotsseite wird weiter anhalten, wobei Neubau und Grundsanierungen das hochwertige Segment bedienen, während Flächenfreisetzungen in Folge von Umstrukturierungen zu Zuwächsen im einfachen und mittleren Angebotssegment führen.

/ Die Landeshauptstadt Kiel

Kiel wächst:

/ Einwohnerzahl: 234.000
/ Zuwachs seit 2005: 3.370

Kiel ist Wirtschaftsstandort:

/ Erwerbstätige: 153.000
/ Dienstleistungsbranche: 87%
/ Produzierendes Gewerbe: 13 %
/ Unternehmen: ca. 20.000

Kiel ist Wissenschaftsstandort:

/ Drei Hochschulen, eine Wirtschaftsakademie, eine Graduiertenschule und zwei Exzellenzcluster
/ Institut für Weltwirtschaft
/ Leibniz-Institute für Meereswissenschaften (IFM-GEOMAR) und Pädagogik der Naturwissenschaften (IPN)
/ Wissenschaftspark Kiel

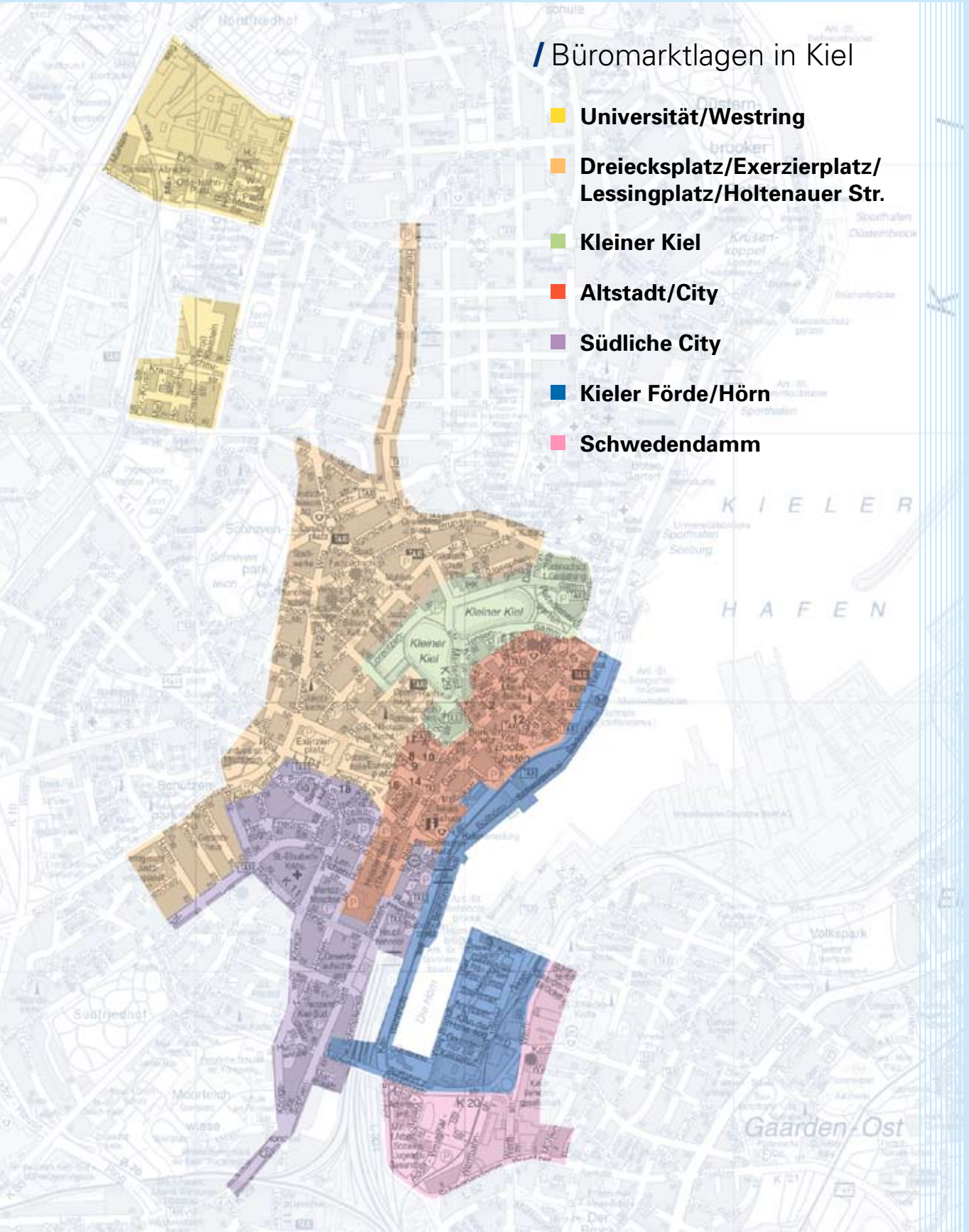
Kiel bietet:

/ ein großes Arbeitskräftepotenzial
/ hochqualifizierte Mitarbeiter von Hochschulen
/ wirtschaftsfreundliche Verwaltung
/ niedrige Bauland- und Immobilienpreise

KIEL.SAILING CITY ist Lebensqualität an der Ostsee.

/ Büromarktlagen in Kiel

- **Universität/Westring**
- **Dreiecksplatz/Exerzierplatz/Lessingplatz/Holtenauer Str.**
- **Kleiner Kiel**
- **Altstadt/City**
- **Südliche City**
- **Kieler Förde/Hörn**
- **Schwedendamm**





/ Investitionen

Im Zeitraum 2006–2008 sind mind. 34.700 m² Nutzfläche in größeren neuen oder grundsätzlich erneuerten Bürogebäuden entstanden. 5.500 m² Nutzfläche verschwanden durch Abriss oder Umnutzung vom Markt, 9.500 m² Nutzfläche wurden aufgewertet bzw. revitalisiert. Der saldierte Zuwachs an hochwertigen neuen oder neuwertigen Büroflächen beläuft sich so auf etwa 38.700 m² Nutzfläche. Pro Jahr entspricht dies einem Zuwachs von 12.900 m² hochwertiger Büronutzfläche. Damit ist der Kieler Büromarkt entsprechend dem „optimistischen Szenario“ des Büromarktberichts 2006 gewachsen.

Durch die Entwicklung des Wissenschaftsparks hat sich die Neubautätigkeit auf diese Lage verschoben, die Attraktivität der Lage Kieler Förde mit ihrer Wassernähe ist gleich geblieben.

Aktuell sind folgende Projekte in Bauphase:

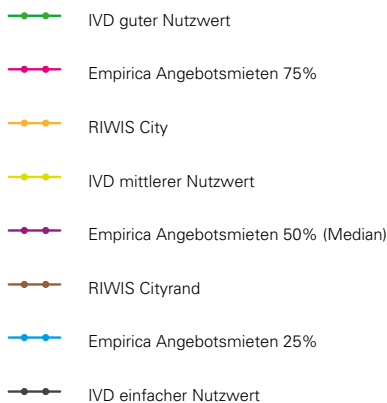
- / **Germania-Arkaden:** In der Kai-City-Kiel (Bürolage Kieler Förde) entstehen 6.580 m² Bürofläche auf 7 Etagen. Die Hauptetagen bieten jeweils ca. 950 m² Nutzfläche, die drei Turmgeschosse kleinere Einheiten mit 170 m².
- / **Terminalgebäude Schwedenkai:** Neben dem Norwegenkai und dem Ostseekai wird ein drittes hochmodernes Terminalgebäude mit 12.000 m² BGF gebaut (Bürolage Kieler Förde/Hörn). Hafenbezogene Nutzung wird kombiniert mit 7.000 m² Büronutzfläche (ca. 650 m² Mietfläche je Stockwerk).
- / **Hermann-Kobold-Haus:** Im Wissenschaftspark Kiel (Bürolage Universität/Westring) entsteht das Hermann-Kobold-Haus mit 6.300 m² Bürofläche auf vier Etagen. Das Angebot richtet sich an innovative Unternehmen, die die Nähe zur Universität suchen.

/ Mietmarkt

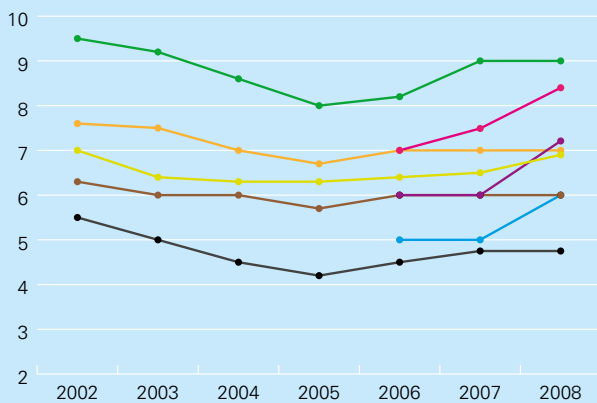
Das Volumen des Mietmarktes wird auf 560.000 m² und damit ca. 40% des Büromarktes geschätzt. Seit 2006 ist das Gesamtvolumen des Mietmarktes leicht gewachsen:

- / Die bekannten Neubauten wurden voll vermietet.
- / Bestandsentwicklungen (Modernisierungen, Revitalisierungen) gewinnen an Bedeutung. Dadurch kommt es zu Aufwertungsprozessen, die das qualitativ höherwertige Marktsegment wachsen lassen.
- / Im Zuge von Umstrukturierungen von Unternehmen werden eigengenutzte Flächen freigesetzt und auf dem Mietmarkt angeboten. Damit werden eher mittlere und untere Preissegmente bedient.

Der Kieler Büromarkt ist insgesamt als Nachfragermarkt einzustufen. Bei einer entspannten Marktsituation trifft eine begrenzte und preissensible Nachfrage auf ein differenziertes Angebot. Die Nachfrage nach Mietflächen speiste sich vorrangig aus Optimierungsbedarfen. Sie richtet sich insbesondere auf Neubauten und modernisierte Objekte in attraktiven Lagen. Die gute Konjunktur und die fortgesetzten Strukturverschiebungen zwischen den Dienstleistungsbranchen haben auch neue kleine Unternehmen entstehen lassen und Vorhandene sind gewachsen. Aus dieser Entwicklung entstand eine kleinteilige Nachfrage, deren Fokus auf speziellen Einsteigerimmobilien und generell auf eher preisgünstigeren Angeboten liegt.



Durchschnittsmiete in €/m² - breite Mitte



Quellen: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), RIWIS, IVD Gewerbe-Preis-Spiegel, Berechnungen BFAG

/ Mietflächenumsatz

In den Jahren 2006–2008 wurden insgesamt 106.000 m² Bürofläche neu vermietet. Dabei verlief die Vermietung zyklisch: nach dem guten Vermietungsjahr 2005 sackte das Volumen der Neuvermietungen zunächst um gut ein Drittel ab, um dann im Zuge der guten Konjunktur wieder deutlich anzusteigen. Im Jahr 2008 wurden mit 47.200 m² deutlich überdurchschnittliche Vermietungsvolumen erzielt.

Im Mittel wurden so 35.000 m² Nutzfläche pro Jahr neu vermietet.

/ Büromieten

Charakteristisch für den Kieler Büromarkt ist ein stark differenziertes Preisbild. Die Streuung der Mietpreise bildet dabei vor allem die Qualitätsdifferenzierung der Objekte ab, während der Einfluss der großräumigen Lage aufgrund der nahezu gleichwertigen Zentralität der einzelnen Lagen weniger preisbildend ist.

Im Zeitraum 2006–2008 sind die Angebotspreise „auf breiter Front“ gestiegen, und zwar um etwa 1 €/m² am unteren Ende und über 2 €/m² am oberen Ende der Preisskala.

Gleiches gilt für die erzielten Durchschnittsmieten im mittleren Preissegment. Im Berichtszeitraum 2006–2008 geht der Preiskorridor von knapp 5 €/m² für Objekte mit einfachem Nutzwert bis zu 8–9€/ m² für Objekte mit gutem Nutzwert.

Spitzenmieten bilden zwar nur ein kleines Teilsegment ab, spielen aufgrund ihrer Signalfunktion für den Markt aber eine wichtige Rolle. Definiert man die Spitze breit und schaut sich die oberen 5% der Mietangebote an, dann lagen die Spitzenmieten in Kiel 2006 bei knapp 10 €/m² und dieser Wert stieg bis 2008 auf um 12,50 €/m². Dieses Preisniveau wurde auch bei den Mietabschlüssen realisiert.



/ Qualitative Anforderung der Nachfrage

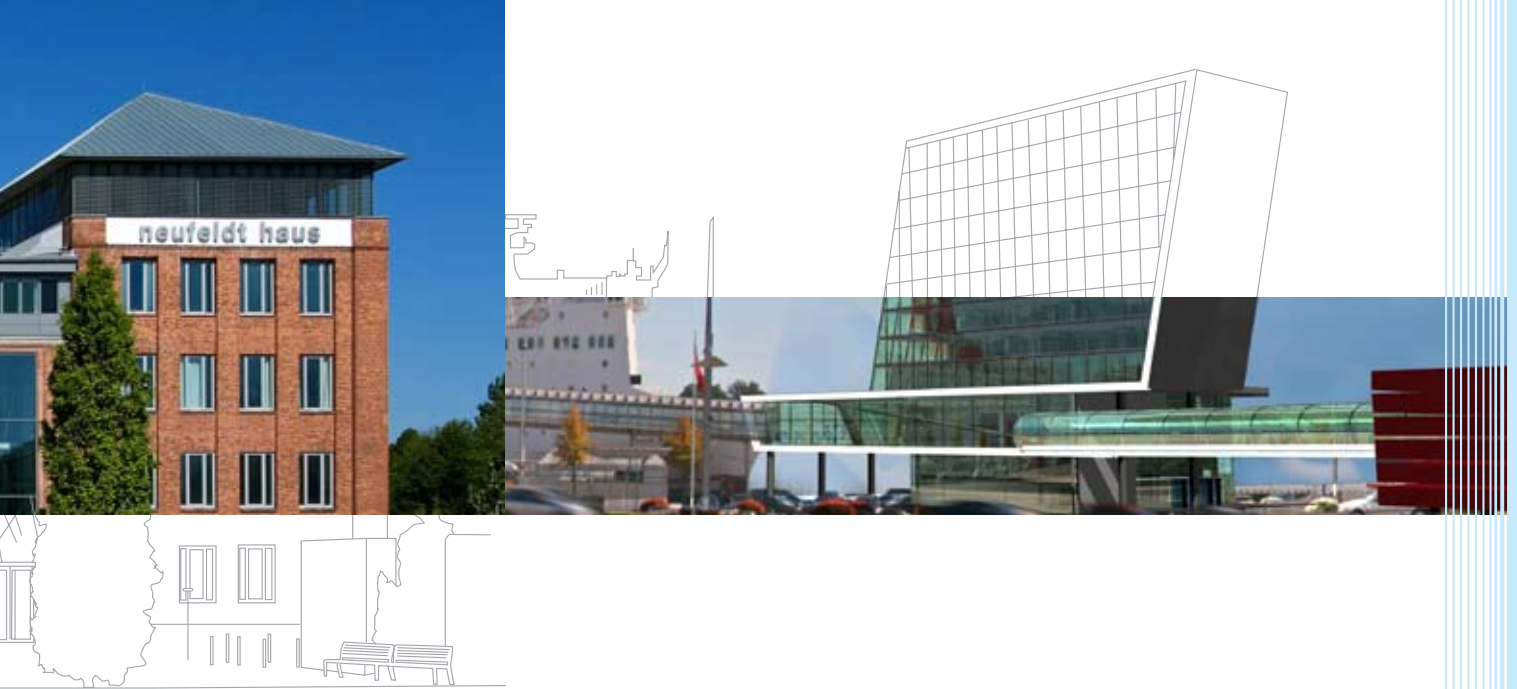
- / Das äußere Erscheinungsbild, der Eingangsbereich, die Aufzüge und das Erscheinungsbild der Büroräume werden hoch gewichtet. Das Gebäude soll die Selbstdarstellung des Unternehmens unterstützen.
- / Die Flächenfunktionalität der Immobilie spielt eine große Rolle. Nachgefragt werden Raumstrukturen mit möglichst wenig toter Fläche (max. 14% der BGF), die Verkehrsflächen im Gebäude sollen klein, aber doch repräsentativ sein. Relevant sind außerdem kurze Wege zwischen den Einheiten des Unternehmens (z.B. durch Büros auf einer Ebene oder effiziente Etagenverknüpfung).
- / Das Gebäude muss auch „nutzungsfunktional“ sein. Die natürliche Belichtung ist hier von Bedeutung, deswegen werden zu große Gebäudetiefen abgelehnt (max. 14 m).
- / Wichtiges Entscheidungskriterium ist die Kosteneffizienz. Neben der „Flächeneffizienz“ versteht sich darunter die Anforderung an niedrige Betriebskosten von max. 3–4 €/m². Höhere Betriebskosten schlagen sich in Forderungen nach Preisabschlägen bei der Kaltmiete nieder. Es wird zunehmend auf die Gesamtbelastung aus Kaltmiete und Betriebskosten geschaut sowie auf Kostensicherheit.
- / Für die Büronutzer sollen hinreichend eigene Stellplätze zur Verfügung stehen (separate Anmietung).

/ Leerstand

Der Leerstand wird von der Arge Büromarktbericht auf etwa 50.000 m² Nutzfläche eingeschätzt. Das entspricht einer Quote von etwa 3,6%.

Im Gegensatz zu 2005 ist der Leerstand zwischen 2006 und 2008 gefallen. Beachtenswert ist, dass die am Mietmarkt angebotenen, neuen Büroflächen und Revitalisierungen weitestgehend vermietet wurden, so dass es in diesen Objekten keinen nennenswerten Leerstand gibt. Im Vergleich mit anderen großstädtischen Büromärkten ist die Leerstandsquote in Kiel niedrig.

So wie sich das Gesamtangebot in Marktsegmente unterschiedlicher Qualität aufspaltet, zeigt auch der Leerstand Qualitätsdifferenzierungen. Im Büromarktbericht 2006 wurde geschätzt, etwa ein Drittel des Leerstandes sei gut marktgängig und zwei Drittel seien schwer bis gar nicht marktgängig. Diese Einschätzung gilt weiterhin. Viele Objekte – insbesondere aus den 50er, 60er und 70er Jahren – müssten durch Modernisierungen und Sanierungen angepasst werden, um sie wieder marktgängig zu machen.



/ Perspektiven

Neubautätigkeit – der Vorteil eines nicht-spekulativen Marktes

In Kiel wurde im letzten konjunkturellen Aufschwung 2006–2008 kein spekulatives überdimensioniertes Flächenangebot geschaffen, für dessen Verdauung der Markt gegebenenfalls viele Jahre benötigt. Es wurde eine überschaubare Anzahl von Objekten in Angriff genommen, die der Nachfrage am Markt entsprachen und bei Baubeginn schon Vorverträge mit Ankermietern vorweisen konnten. Die zukünftige Nachfrage nach neuen Büroflächen wird wie bisher hauptsächlich aus den Modernisierungs-, Erweiterungs-, Optimierungs- und Wachstumswünschen der lokal und regional ansässigen Unternehmen entstehen.

Mietmarkt

Auch auf längere Sicht ist der Mietmarkt ein insgesamt wachsendes Segment, dies zeigt die Entwicklung der letzten Jahre. Dem Zuwachs durch Neubau und Bestandsentwicklung steht kein vergleichbarer Abriss oder Rückbau von Objekten gegenüber. Im Kieler Büromarkt verstärkt sich so kontinuierlich der Angebotswettbewerb. Kurzfristig kann es bedingt durch die Wirtschaftssituation zu einem wachsenden Mietangebot bei stagnierender oder zurückgehender Mietnachfrage kommen.

Leerstand

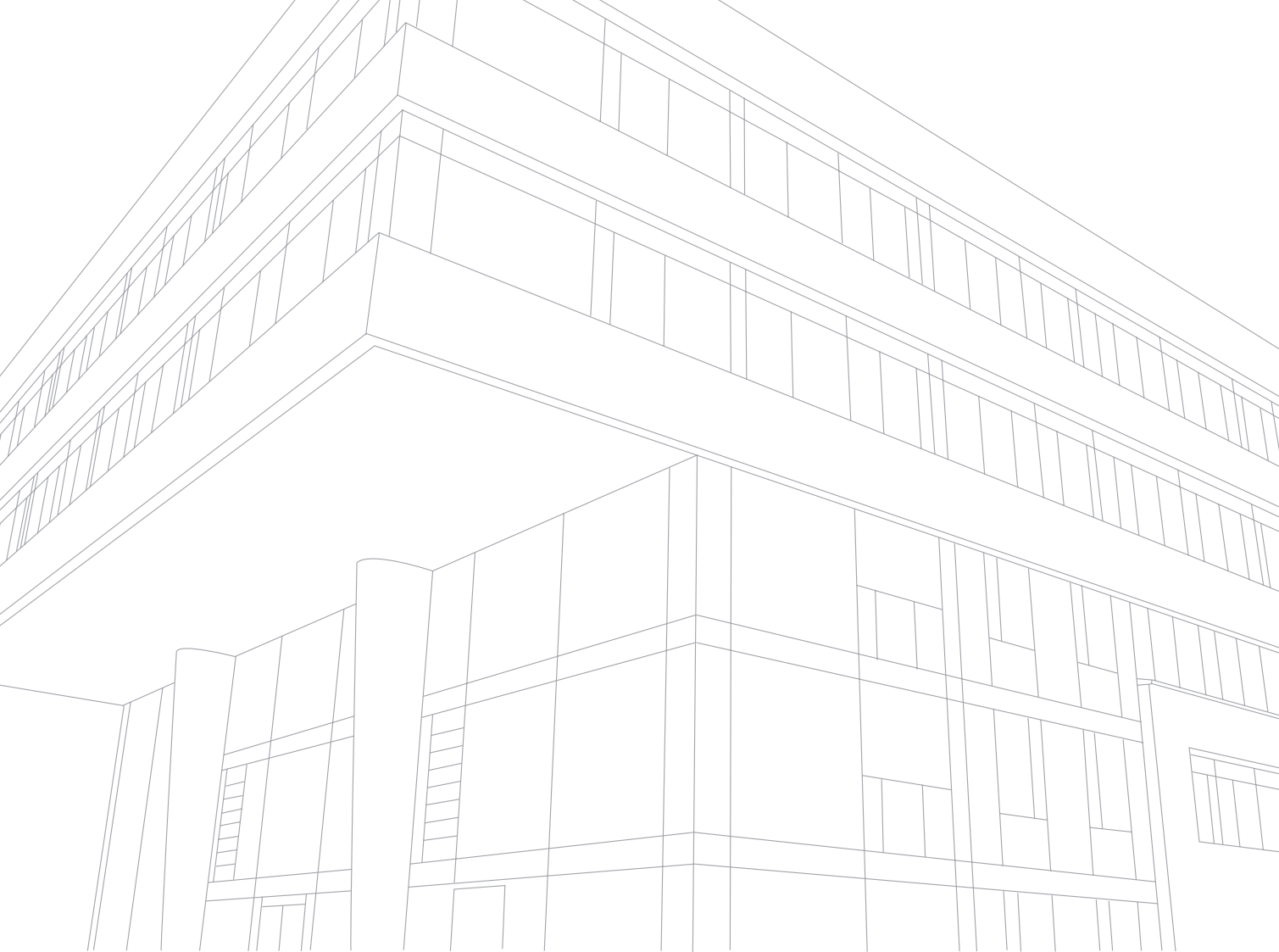
Für die Jahre 2009/2010 wird aufgrund der konjunkturellen Entwicklung bei einem leicht wachsenden Angebot und rückläufiger Nachfrage ein Anstieg des Leerstandes erwartet.

Mietpreise

Angesichts des konjunkturellen Einbruchs in 2009/2010 wird sich der Angebotswettbewerb verschärfen. Durch Investition in Bestandsimmobilien wird der Anteil höherwertiger Büroimmobilien vermutlich jährlich um einige tausend m² Nutzfläche zunehmen, die auch zu entsprechenden Preisen (7,50–10,00 €/m²) angeboten werden müssen. Signalisiert der Markt, dass er die Kostenmieten nicht hergibt, so wird auf den Bau der neuen Objekte verzichtet werden. Nominal wird sich deshalb an den Preisniveaus in den oberen Segmenten wenig ändern, aber es ist mit einer Volumen Anpassung zu rechnen.

Gleichzeitig dürfte am anderen Ende des Marktes der Preiswettbewerb um Kunden bei den einfacheren Objekten weiter verschärft werden, so dass die Angebotspreise in diesem Segment wieder etwas sinken dürften. In der „breiten Mitte“ (bei 5,00–8,00 €/m²) gibt es ein vielfältiges, relativ preiswertes, qualitatives und wachsendes Angebot.

Die Arge Büromarktbericht geht davon aus, dass der Trend von Zuwächsen auf der Angebotsseite anhalten wird, wobei Neubau und Grundsanierungen das hochwertige Segment bedienen, während Flächenfreisetzungen in Folge von Umstrukturierungen zu Zuwächsen im einfachen und mittleren Angebotssegment führen.



Diese Broschüre fasst die wesentlichen Aussagen des Büromarktberichtes zusammen, gerne können Sie auch die Langfassung anfordern:

- / per E-Mail unter nheinisch@kiwi-kiel.de
- / per Telefon unter 0431/2484-135

Arbeitsgemeinschaft „Büromarktbericht Kiel 2009/2010“:



Die Erarbeitung des Büromarktberichtes wurde fachlich und organisatorisch betreut von Prof. Dr. Jürgen Aring, Büro für Angewandte Geographie, Meckenheim (www.bfag-aring.de).