



Büromarktbericht 2015

für die Landeshauptstadt Kiel

KiWi
GmbH

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

Kiel boomt! Schleswig-Holsteins Landeshauptstadt bereitet sich auf die kommenden Jahrzehnte vor!

Als Bewerberstadt für die Olympischen Segelwettbewerbe 2024 entstehen zurzeit Planungen, die Kiel-Schilksee zum modernsten und dynamischsten Segelstandort im Norden machen sollen.

Das ehemalige Gelände des Marinefliegergeschwaders-5 zwischen Kiel-Friedrichsort und Kiel-Holtenau und das Marinequartier Wik bieten Platz für modernes Wohnen und zeitgemäßes Gewerbe.

Die Kieler City wandelt sich in den kommenden Jahren zum Schmuckstück: Der Kleine-Kiel-Kanal bringt neue Aufenthaltsqualitäten in die Stadt und das Schlossquartier und andere Projekte bringen neues Wohnen ins Zentrum. Neue attraktive Geschäfte machen die City noch erlebbarer.

Die Hörn wird in den kommenden Jahren ein neues Gesicht bekommen und im Süden Kiels wird ein neuer Stadtteil entstehen.

Die Schwentinemündung entwickelt sich zu einer Perle auf dem Ostufer; überall in der Stadt und rund um die Kieler Förde wachsen neue Freizeitqualitäten.

Der Standort Kiel gewinnt sichtbar und schnell an Zuspruch. So profitiert auch der Kieler Büromarkt von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt.

Ich wünsche auch Ihnen viel Erfolg bei Ihren Entscheidungen!

Ihr



Peter Todeskino
Bürgermeister

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

die Landeshauptstadt Kiel realisiert ihr zukunftsfähiges Potenzial konsequent mittels einer dynamischen Wirtschaftspolitik und stellt sich erfolgreich den Aufgabenstellungen der Standort- und Flächenvermarktung. Die Relevanz als Hochschul- und Forschungsstandort ist dabei ebenso maßgeblich wie die Entwicklung hin zum Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum.

Mehr als 80 % der Gesamtbeschäftigten der Landeshauptstadt sind in diesem Bereich tätig, eine positive Entwicklung, die die Nachfrage nach Büroflächen erfreulich steigert und zur positiven Belegung des Kieler Büromarkts führt.

Räumliche Schwerpunkte liegen weiterhin in der zentralen Lage an der Kieler Förde / Hörn und dem Wissenschaftspark am Westring. Hier entstehen nachgefragte Neubauten und modernisierte Objekte in einem attraktiven Umfeld und haben die dortigen Spitzenmieten auf ein Top-Niveau steigen lassen.

Es geht nicht nur darum, neuen Unternehmen attraktive Angebote machen zu können - mindestens ebenso wichtig ist es, den Wachstumsperspektiven der vorhandenen Unternehmen Rechnung zu tragen.

Die qualitativen Anforderungen an die hochwertigen Objekte sind eine gute Basis für die belebten Investitionstätigkeiten in Kiel. Sowohl der Neubau als auch der Bestand wird hiervon in den kommenden Jahren profitieren.

Kiel entwickelt sich konsequent weiter zur attraktiven Wirtschaftsmetropole im Norden!

Ihr



Werner Kässens
Geschäftsführer KiWi GmbH

Kiel in Zahlen

Kiel hat sich in den letzten Jahren als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort etabliert. Mit ca. 20.000 Unternehmen und zahlreichen Bildungseinrichtungen wie der Christian-Albrechts-Universität, Fachhochschule Kiel, Muthesius-Hochschule, Wirtschaftsakademie, Graduiertenschule und zwei Exzellenzclustern ist Kiel für die Zukunft gerüstet.

Dank dieser Einrichtungen erwartet neue Unternehmen neben attraktiven Bauland- und Immobilienpreisen sowie guter Verkehrsanbindung ein großes Arbeitskräftepotential aus hochqualifizierten Absolventen von Hochschulen und Regionalen Bildungszentren.

33.000 *Studenten*



18,9 %

der Einwohner sind zukünftige Fachkräfte

11.807 *Berufsschüler*



1.315 *Auszubildende im Handwerk*



116.830 *Erwerbstätige*



88 % *Dienstleistung*

12 % *produzierendes Gewerbe*



243.600 *Einwohner*



7.600 *Einwohner Zuwachs seit 2010*

Büromarktlagen in Kiel



„Der Kieler Büromarkt profitiert von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt. Die steigenden Beschäftigungszahlen vor allem im Dienstleistungssektor steigern die Nachfrage nach Büroflächen.“

„Die Neubautätigkeit reduzierte sich in den vergangenen Jahren auf 9.300m² Bürofläche pro Jahr und damit ca. auf die Hälfte der Vorjahre.“

„Moderne und hochwertige Neubau-Büroobjekte erreichen in Kiel Spitzenmieten von 14 bis 15 €/m². Nachdem die Neubau-Objekte der vergangenen Jahre inzwischen voll belegt sind, besteht ein entsprechendes Potential für weitere Neubauvorhaben.“

„Die Nachfrage konzentriert sich derzeit auf die vorhandenen Bestandsobjekte. In der Folge ist der Leerstand im Büroflächenbestand in den vergangenen drei Jahren von 94.000 auf 80.000m² gesunken.“

„In zentral gelegenen und gut ausgestatteten Bestandsimmobilien können derzeit Mieten von ca. 8,50 €/m² erzielt werden. In einfacheren Lagen und Büros mittlerer Ausstattungsqualität liegen die Mieten zwischen 6,00 und 8,00 €/m².“

„Die aus der wirtschaftlichen Entwicklung und veränderten qualitativen Anforderungen entstehende Büroflächennachfrage ist eine gute Basis für eine belebte Investitionstätigkeit (Neubau und Bestand) in den kommenden Jahren.“

Neubautätigkeit

In den Jahren 2012 bis 2014 wurden in Kiel ca. 28.900 m² neue Büroflächen errichtet. In deutlich geringerem Umfang (900 m² Bürofläche) wurden im selben Zeitraum Büroobjekte durch Abriss oder Umnutzung vom Markt genommen, so dass ein Büroflächenzuwachs von ca. 28.000 m² Bürofläche bzw. ein durchschnittlicher jährlicher Zuwachs von ca. 9.300 m² Bürofläche entstanden ist. Damit bewegen sich die Flächenentwicklungen auf einem ähnlichen Niveau wie im vergangenen Berichtszeitraum 2009 bis 2011.

Revitalisierungen

Revitalisierungen werden von der Arbeitsgemeinschaft Büromarktbericht als zunehmend erforderlich angesehen, um den Bürobestand marktfähig zu halten bzw. leerstehende Büroflächen wieder vermarktungsfähig zu machen. Derartige Revitalisierungen helfen, wieder mehr marktfähige Flächen zu aktivieren. Gleichzeitig werten sie das Büroflächenangebot qualitativ auf. Im Zeitraum 2012 bis 2014 wurden in Kiel knapp 10.000 m² Bürofläche revitalisiert.

Kurzfristige Planungen (2015/2016)

In den nächsten zwei Jahren erwartet die Arbeitsgemeinschaft Büromarktbericht die Revitalisierung von weiteren 9.500 m² Büroflächen. Größere Neubauten sind bisher lediglich aus dem Wissenschaftspark bekannt, wo mit dem Einsteinhaus ca. 2.150 m² Bürofläche neu entstehen soll. Ergänzt um kleinteilige Angebote wird von einem kurzfristigen Neubauangebot von ca. 2.700 m² ausgegangen.

Mittel- und langfristige Planungen (ab 2017)

Darüber hinaus bestehen in Kiel Planungen zur Erweiterung zweier Bürostandorte. Im Nord-Westen der Stadt sollen im Wissenschaftspark ca. 30.000 m² weitere Bürofläche in unmittelbarer Nachbarschaft zur Universität entstehen. Im Zentrum Kiels entsteht an der Kieler Hörn die Kai-City. Diese soll langfristig um weitere 30.000 bis 40.000 m² Bürofläche erweitert werden. Aktuell konzentrieren sich die Entwicklungsaktivitäten dort auf den Wohnungsbau.

Quantität des Angebots

Umfassende Neubauaktivitäten in den vorhergehenden Berichtszeiträumen (um 2010) haben am Kieler Büromarkt einen vorübergehenden Angebotsüberhang erzeugt. Im Zeitraum zwischen 2012 und 2014 wurde dieser Überhang zunächst abgebaut, die Initiativen für weitere Neubauvorhaben blieben verhalten.

Qualität des Angebots

In der Konsequenz ist das Büromarktangebot stark von Bestandsimmobilien geprägt. In größeren Teilen des älteren Bürobestands sind Investitionen erforderlich, um die Flächen an die geänderten Anforderungen des Bürobetriebs anzupassen (technische Ausstattung, Raumzuschnitte, energetischer Zustand) und somit attraktiv für neue Mieter zu machen. Derartige Investitionen lohnen sich zunehmend in den zentralen und gut etablierten Lagen Kiels.

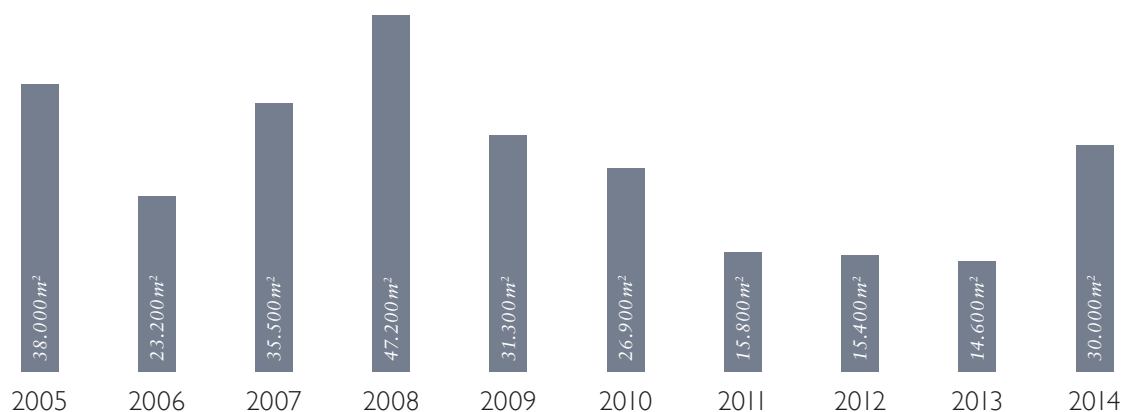
Anforderungen der Nachfrage

Die Nachfrage nach Büroflächen drängt zunehmend in die Innenstadt oder innenstadtnahe Lagen. Dabei orientiert sich die Suche nach geeigneten Objekten immer deutlicher an den Bedürfnissen der Mitarbeiter. Zu den Anforderungen an einen Arbeitsort kommen zunehmend auch Möglichkeiten des Konsums und der Freizeitgestaltung nach Ende der Arbeitszeit bzw. in den Pausen. Funktional gute und preiswerte Flächen in Stadtrandlagen finden nicht zuletzt aufgrund ihrer Erreichbarkeitsvorteile auch unter zukünftigen Bedingungen eine ausreichende Nachfrage.

Quantität der Nachfrage

Die Kieler Büromarktnachfrage wird in der Hauptsache von den sich ändernden Anforderungen der vorhandenen Unternehmen geprägt. Die Arbeitsgemeinschaft Büromarktbericht geht davon aus, dass es in Kiel eine hohe latente, insbesondere von steigenden qualitativen Anforderungen gekennzeichnete, Büroflächennachfrage gibt, die mangels geeigneter Angebote derzeit nicht umgesetzt werden kann.

Büroflächenumsatz in Kiel (Neuvermietungen)



Gesamtvolumen

Im Berichtszeitraum hat sich das Umsatzvolumen auf dem Kieler Büromarkt wieder stabilisiert, nachdem in den vorhergehenden Jahren deutliche Umsatzrückgänge zu verzeichnen waren. Insgesamt wurden in den Jahren 2012 bis 2014 nach Schätzungen und Erhebungen der Arbeitsgemeinschaft Büromarktbericht rund 60.000 m² Büroflächen neu vermietet.

Schwankungen und Entwicklungen

Der jährliche Büroflächenumsatz ist stark an die Vermarktungen einzelner großer Flächen gekoppelt. So konnten in 2014 mehrere größere Büroflächen vermietet werden. Eine generelle Trendumkehr kann darin noch nicht gesehen werden. Allerdings sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiter positiv, so dass in Zukunft mit Neuvermietungen auf einem mindestens gleichbleibenden Niveau gerechnet werden kann.

Trends

Mittel- und langfristig wird der Kieler Büromarkt mehr von veränderten qualitativen Anforderungen der Büronutzer und weniger von einer expandierenden Flächennachfrage geprägt. Insofern bleibt die Vermietungs- und Vermarktungsleistung insbesondere von qualitativen Impulsen auf der Angebotsseite abhängig (Modernisierung von Beständen, attraktive Neubauobjekte).

Gesamtvolumen

In den vergangenen Jahren ist der Leerstand nach Schätzungen der Arbeitsgemeinschaft Büromarktbericht leicht zurückgegangen. Damit konnte der Trend des vergangenen Berichtszeitraums durchbrochen werden. Aktuell stehen in Kiel ca. 80.000m² Bürofläche leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von ca. 5–6%. Ein Großteil dieser leerstehenden Büroflächen ist aufgrund ungünstiger Lagen oder mangelhafter Ausstattungsqualität bereits seit Jahren nicht vermietet und wird ohne Investitionen bald aus dem Markt ausscheiden.

Bestandsflächen als Chance

Das knappe Neubauangebot führt zu Neuvermietungen im Bestand, vor allem in solchen Objekten, die durch Sanierungsmaßnahmen an moderne Arbeitsansprüche angepasst worden sind. Diese Entwicklung führte in den vergangenen Jahren zu einem Rückgang der Büroflächenleerstände und könnte durch weitere Revitalisierungsmaßnahmen noch verstärkt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass v.a. auch bei Einzeleigentümern die Investitionsbereitschaft gesteigert werden kann. Besonders hohe Chancen bestehen bei Bestandsobjekten in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.

Mietpreisspreizung

Der Kieler Büromarkt deckt ein breites qualitatives und damit auch preisliches Spektrum ab. Während eine Hälfte der Angebote unter 7,50 €/m² angeboten wird, liegen die Preise in den TOP-Objekten (oberen 5%) über 12,00 €/m². Während Bestandsobjekte im Mittel zwischen 6,00 und 8,55 €/m² (1. und 3. Quartil) erzielen, beginnen die Neubaumieten bei ca. 10,00 €/m² und reichen weit darüber hinaus.

Spitzenmieten

Die Spitzenmieten des Kieler Büromarkts sind in den vergangenen Jahren konstant geblieben und bewegen sich in einem Rahmen zwischen 12,00 und 14,00 €/m² Bürofläche. Neubaubjekte an TOP-Standorten können teilweise auch für bis zu 15,00 €/m² vermietet werden. Durch die geringen Neubauproduktionen fehlen die Impulse und Qualitäten, um die Preise im TOP-Segment weiter anzuheben.

Gehobenes Büromarktsegment

Auch im gehobenen Segment gab es in den vergangenen Jahren kaum Bewegung. Die Mietpreise für Büroflächen in qualitativ hochwertigen Bestandsobjekten liegen derzeit bei ca. 8,00 €/m².

Mittleres und günstiges Büromarktsegment

Keine Preissteigerungen, aber auch keine Preissenkungen gab es in den vergangenen drei Jahren im unteren Mittelfeld des Kieler Büromarkts. Die Preise liegen in diesem Segment konstant zwischen 6,00 und 8,00 €/m² Bürofläche.

Trends

Insgesamt ist das Mietniveau auf dem Kieler Büromarkt ausgesprochen stabil. In den vergangenen Jahren waren weder Preissteigerungen möglich, noch Preissenkungen erforderlich, um Büroflächen bestmöglich vermieten zu können. Impulse für eine zukünftige Entwicklung müssen durch Qualitätssteigerungen sowohl durch Neubau von hochwertigen Büroobjekten, als auch durch die bedarfsgerechte Anpassung des Altbestands erfolgen.

Die Landeshauptstadt Kiel hat in den vergangenen zehn Jahren einen kontinuierlichen Beschäftigungszuwachs vollzogen, der sich insbesondere im Dienstleistungsbereich (+15% seit 2003) und damit auch bei den Bürobeschäftigten niedergeschlagen hat. Heute zählt die Stadt fast 64.000 Bürobeschäftigte, so dass sich bei angenommenen 25 m² Bürofläche pro Beschäftigten ein Büroflächenbestand (inkl. Nebenflächen wie z.B. Besprechungsräume) von 1,6 Millionen m² ergibt.

Als Ergebnis dieser Entwicklung wird ein attraktives Büroflächenangebot eine wichtiger werdende Voraussetzung für eine dynamische Wirtschaftsentwicklung und eine erfolgreiche lokale Wirtschaftspolitik. Dabei geht es nicht nur darum, zuziehenden Unternehmen attraktive Angebote machen zu können. Mindestens ebenso wichtig sind die veränderten Anforderungen der vorhandenen Unternehmen. Der sich vollziehende Übergang zu wissensintensiven Tätigkeiten mit höherer Wertschöpfung („Wissensökonomie“) ist dabei auch ein Übergang zu höheren Anforderungen an die Objektqualität und die Eigenschaften des Mikrostandortes. Damit der Bürostandort - und mit ihm die einzelnen Büroflächen - wettbewerbsfähig bleibt, müssen die laufende „Upgradings“ der Standorterwartungen politisch und immobilienwirtschaftlich begleitet und beantwortet werden.

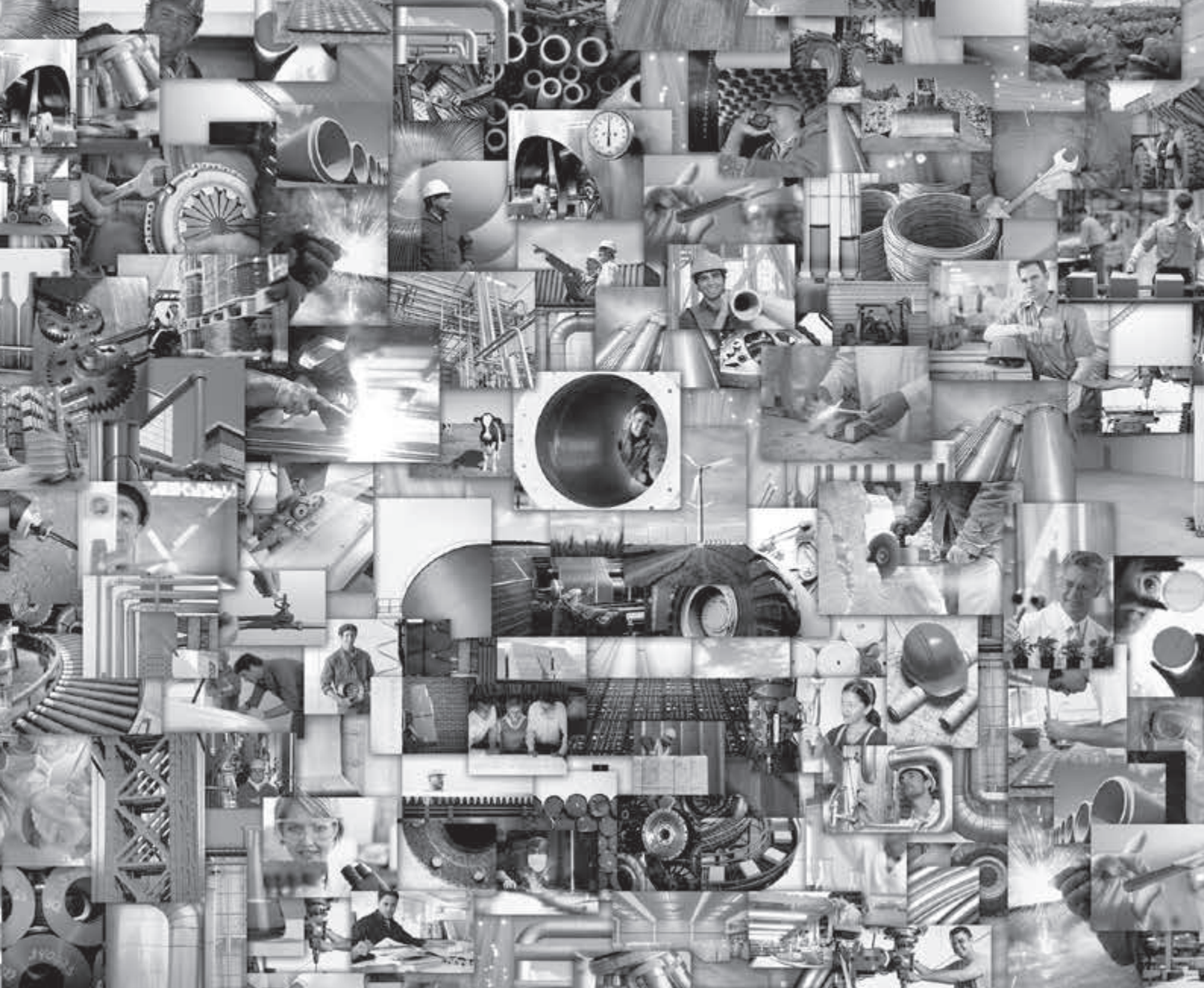
Nachdem die Neubauentwicklung der vergangenen Jahre vom Markt aufgenommen wurde, bieten die kommenden Jahre ausreichend Potenzial für weitere Neubauvorhaben, Flächenrevitalisierungen und Bestandsmodernisierungen. Dabei kommt es zu einer Schwerpunktverschiebung in Richtung Innenstadt und innenstadtnaher Büromarktlagen. Einfache, aus Büronutzersicht ungünstig geschnittene Altobjekte in Randlagen werden teilweise aus dem Büromarkt ausscheiden. Hier ergeben sich aus dem anziehenden Wohnungsmarkt oftmals wirtschaftlich tragfähige Nutzungsoptionen. Die Arbeitsgemeinschaft Büromarktbericht ist davon überzeugt, dass qualitativ attraktive Angebote eine entsprechende Nachfrage freisetzen werden und die gute Zusammenarbeit zwischen Stadt und Immobilienwirtschaft als Basis für ein insgesamt positives Investitionsklima wirkt.



Die Erarbeitung des Büromarktberichtes wurde fachlich und organisatorisch betreut von Bernhard Faller, Quaestio Forschung und Beratung, Friesenstraße 17, 53175 Bonn, www.quaestio-fb.de

Diese Broschüre fasst die wesentlichen Aussagen des Büromarktberichtes zusammen. Die Möglichkeit zum Download der Kurz- bzw. Langfassung finden Sie auf der Internetseite der Kieler Wirtschaftsförderung unter www.kiwi-kiel.de.

Fotos: GVI Immobilien GmbH



Wir finanzieren den Mittelstand.

Nutzen Sie das Sparkassen-Finanzkonzept für Firmenkunden.

Managen Sie Ihre Finanzen clever mit dem Sparkassen-Finanzkonzept. Als einer der größten Mittelstandsfinanzpartner bieten wir unseren Kunden kompetente und umfassende Beratung. Von Investitionsfinanzierung über Risikomanagement bis hin zur Nachfolgeregelung: Wir finden für jedes Anliegen die maßgeschneiderte Lösung. Testen Sie uns jetzt! Mehr Infos bei Ihrem Sparkassenberater oder auf www.foerde-sparkasse.de.

Wenn's um Geld geht



Förde
Sparkasse