Büromarktbericht Kiel 2015

Projektnummer: 2015001
Bonn: Oktober 2015

Ansprechpartner:
Bernhard Faller
Colin Beyer

Quaestio
FORSCHUNG & BERATUNG

Friesenstraße 17 . D - 53175 Bonn
Fon: +49 (0)228 266 888 - 0
Fax: +49 (0)228 55547271
office@quaestio-fb.de . www.quaestio-fb.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einführung 1

2. Zusammenfassung / Kurzfassung 2

2.1. Entwicklungen und Perspektiven des Kieler Büromarkts 2

2.2. Wesentliche Fakten und Trends 3

3. Rahmendaten – Kontext der Büromarktentwicklung 7

3.1. Konjunktur und Arbeitsmarkt 7

3.2. Erwerbstätigkeit und Beschäftigung 9

3.3. Bevölkerungsentwicklung 10

3.4. Bürobeschäftigte und Büroflächen 12

4. Bürolagen in Kiel 15

4.1. Überblick 15

4.2. Profile der Hauptlagen 17

4.3. Ergänzende Lagen und Bürocluster 20

5. Investitionen: Neue Büroflächen, Revitalisierungen und Abgänge 21

5.1. Bürofertigstellungen – Amtliche Statistik 21

5.2. Bürofertigstellungen – Objektbezogene Erhebungen zu neuen Büroflächen, Abgängen und Revitalisierungen 22

5.3. Perspektiven: Kurz- und langfristige Planungen für neue Büroflächen 23

6. Der Mietmarkt 25

6.1. Angebotsentwicklung und Nachfragebedingungen 25

6.2. Leerstandsentwicklung 26

6.3. Neuvermietungen 28

7. Mietpreise 30

7.1. Spezifika des Kieler Büromarktes 30

7.2. Angebotsmietpreise 31

7.3. Spitzenmieten 33

7.4. Mittlere Mietpreise 34

1. Einführung

Die „Arbeitsgemeinschaft Büromarktbericht Kiel“(kurz: Arge Büromarktbericht) setzte sich zur Erstellung des Büromarktberichts 2014/2015 zusammen aus:

- GVI Immobilien GmbH (vertreten durch Herrn Peter Plambeck),
- Hans Schütt Immobilien (vertreten durch Herrn Bernd Hollstein)
- Haus & Grund Eigentümerschutz-Gemeinschaft (vertreten durch Herrn Sönke Bergemann)
- KERSIG GmbH & Co KG (vertreten durch Herrn Jan Christoph Kersig)
- KiWi, Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungs GmbH (vertreten durch Herrn Einar Rubin und Herrn Torsten Witt)
- Otto Stöben Immobilien (vertreten durch Herrn Patrick Stöben)

Begleitet wurde die Erarbeitung des Büromarktberichts durch Quaestio - Forschung & Beratung aus Bonn (Herr Bernhard Faller und Herr Colin Beyer).

Wie in den vergangenen Ausgaben bietet auch der Büromarktbericht 2014/2015 wieder eine aktuelle Marktübersicht für den Büromarkt der Landeshauptstadt Kiel. In den Bericht sind sowohl amtliche Daten, externe Marktdaten als auch die Marktkenntnisse und Einschätzungen der Mitglieder der Arge Büromarktbericht mit eingeflossen. Alle Informationen wurden reflektiert und systematisch aufbereitet, um in dem Büromarktbericht gebündelt dargestellt zu werden.

2. Zusammenfassung / Kurzfassung

2.1. Entwicklungen und Perspektiven des Kieler Büromarkts

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 Bürobeschäftigen niedergeschlagen hat. Heute zählt die Stadt fast 64.000 Bürobeschäftigte, so dass sich bei angenommen 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 immer auch ein Übergang zu höheren Anforderungen an die Objektqualität und die Eigenschaften des Mikrostandortes. Damit der Bürostandort und mit ihm die einzelnen Büroflächen wettbewerbsfähig bleiben, müssen die laufende „Upgradings“ der Standorterwartungen politisch und immobilienwirtschaftlich begleitet und beantwortet werden.

Nachdem die Neubauentwicklung der vergangenen Jahre vom Markt aufgenommen wurden, bieten die kommenden Jahre ausreichend Potenzial für weitere Neubauvorhaben, Flächenrevitalisierungen und Bestandsmodernisierungen. Dabei kommt es zu einer Schwerpunktverschiebung in Richtung auf die Innenstadt und innenstadtnahe Büromarktlagen. Einfache und 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 können und die gute Zusammenarbeit zwischen Stadt und Immobilienwirtschaft als gute Basis für ein insgesamt positives Investitionsklima wirkt.

2.2. Wesentliche Fakten und Trends

Die wesentlichen Sachaussagen und Botschaften des Büromarktberichtes lassen sich wie folgt zusammenfassen.

Bautätigkeit:

- **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, kaum mehr marktfähige Flächen wieder 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 Arge Büromarktbericht die Revitalisierung von weiteren 9.500 m² Büroflächen. Größere Neubauten sind bisher lediglich aus dem Wissenschaftspark bekannt, in dem 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 langfriste 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.

Angebot und Nachfrage:

- **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 und 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 Pausen. Funktional gute und preiswerte Flächen in Stadtrandlagen finden nicht zuletzt aufgrund ihrer Erreichbarkeitsvorteile aber auch unter zukünftigen Bedingungen eine ausreichende Nachfrage.
- **Quantität der Nachfrage**
  Die Kieler Büromachtnachfrage 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 getriebene Büroflächennachfrage gibt, die mangels geeigneter Angebote derzeit nicht umgesetzt werden kann.
- **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 weiterhin 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).

Leerstand:

- **Gesamtvolumen**
  In den vergangenen Jahren ist der Leerstand nach Schätzungen der Arbeitsgemeinschaft Büromarktgericht leicht zurückgegangen. Damit konnte der Trend des vergangenen Berichtszeitraums durchbrochen werden. Aktuell stehen in Kiel ca. 80.000 m² 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.

Mietpreise:

- **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 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 und 14 €/m² Bürofläche. Neubauobjekte an TOP-Standorten können teilweise auch für bis zu 15 €/m² vermietet werden. Durch die geringen Neubauaktivitäten 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 liegt derzeit bei um die 8 €/m².

- **Mittleres und günstiges Büromarktsegment**

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

3. Rahmendaten – Kontext der Büromarktentwicklung

3.1. Konjunktur und Arbeitsmarkt

Im Berichtszeitraum 2013/14 war die wirtschaftliche Situation der südeuropäischen Länder das beherrschende wirtschaftspolitische Thema. Eine Verbindung aus Staatsschuldenkrise, Konjunktureinbrüchen bis hin zur Rezession und steigender Arbeitslosigkeit (vor allem Jugendarbeitslosigkeit) insbesondere in Spanien, Portugal und Griechenland hat den Euroraum insgesamt belastet. Deutschland hat sich dabei relativ robust gezeigt und insbesondere in 2014 wieder wirtschaftliches Wachstum generiert. Dies spiegelt sich auch in der Entwicklung Schleswig-Holsteins.

Abbildung 1: Entwicklung des Bruttoinlandprodukts in Deutschland und Schleswig-Holstein

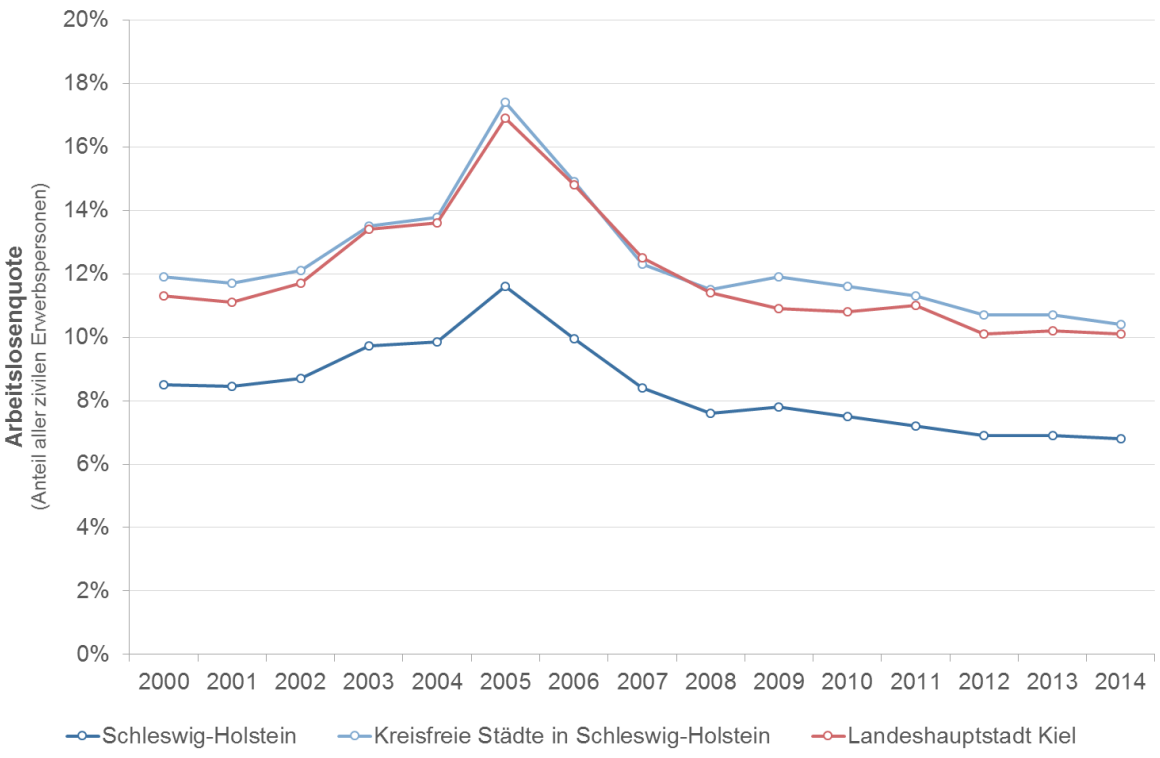
Darstellung: Quaestio ; Daten: Statistikamt Nord

Nach einer Stagnation in 2013 kann für 2014 aufgrund der positiven Wachstumsraten in Deutschland (+1,6%) auch für Schleswig-Holstein ein merklicher Anstieg des Bruttoinlandprodukts festgestellt werden (+1,7%). Dies scheint sich in 2015 fortzusetzen. Aktuelle Prognosen gehen für das laufende Jahr von einem Wachstum des BIP von 1,5% bis 2,2% in Deutschland

aus[1]. Risikofaktoren für eine weiterhin positive Entwicklung sind eine sich abschwächende Dynamik der Weltwirtschaft, geopolitische Konflikte (Ukraine, Naher Osten) und die Folgen der europäischen Staatsschuldenkrise und der damit verbundenen lockeren Geldpolitik der Europäischen Zentralbank.

Der Arbeitsmarkt stabilisierte sich in den vergangenen zwei Jahren auf gutem Niveau. Nachdem die Arbeitslosenquote seit 2005 dank struktureller Veränderungen in der Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik (Agenda 2010) und der guten konjunkturellen Lage bis 2012 kontinuierlich gesunken ist, liegt sie derzeit in Kiel bei etwa 10% (Abbildung 2). Dieser Trend zeigt sich in Kiel genauso wie in den anderen kreisfreien Städten und in Schleswig-Holstein insgesamt. Im Vergleich zum Durchschnitt Schleswig-Holsteins rangiert die Arbeitslosenquote in Kiel und anderen kreisfreien Städten auf einem etwas höheren Niveau, wobei sich die Folgen des wirtschaftlichen Strukturwandels und die für Universitätsstädte typische Übergangsarbeitslosigkeit der Jungakademiker überlagern.

Abbildung 2: Entwicklung der Arbeitslosenquote in Kiel



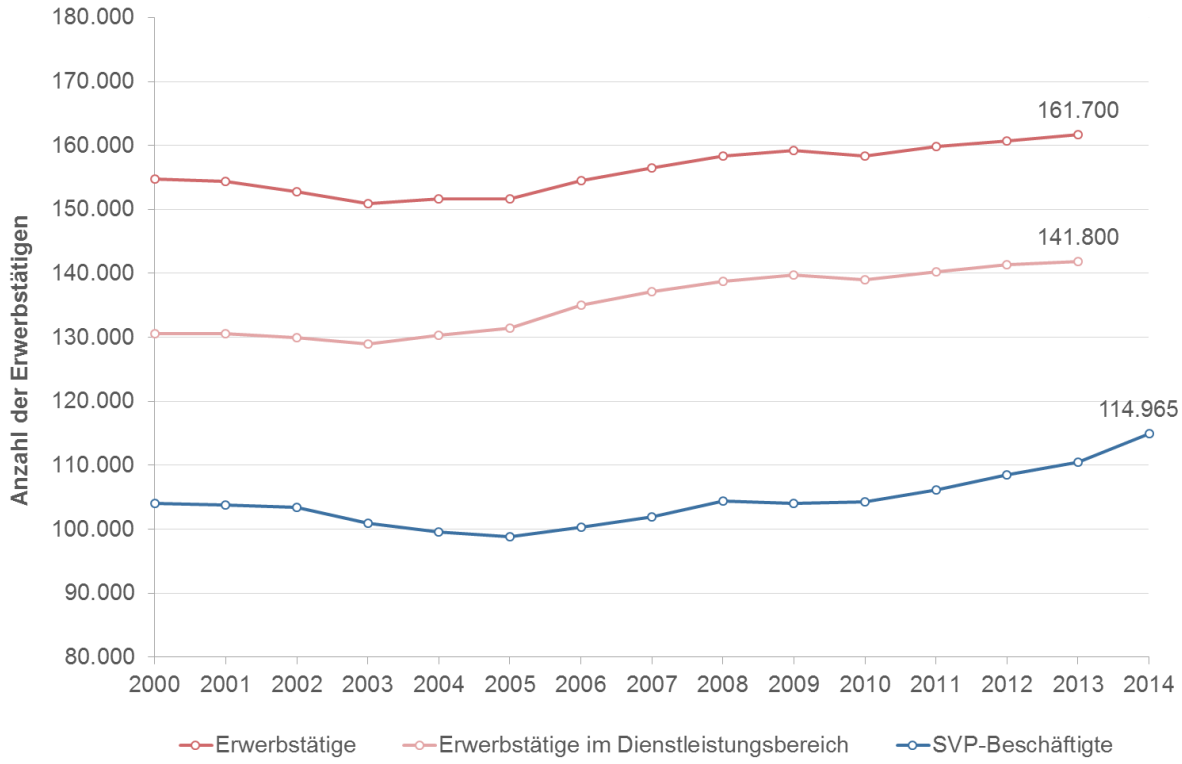
Darstellung: Quaestio ; Daten: Bundesagentur für Arbeit, abgerufen unter: www.regionalstatistik.de (destatis)

[1] Bundesregierung (Jahreswirtschaftsbericht 2015): 1,5%; EU-Kommission: 1,5%; Sachverständigenrat: 1,8%; Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW): 2,2%

3.2. Erwerbstätigkeit und Beschäftigung

Komplementär zur Entwicklung der Arbeitslosigkeit zeigt Kiel auch eine positive Beschäftigungsentwicklung. Hier stehen zwei Datenquellen zur Verfügung: Die Statistik der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und die Statistik der Erwerbstätigen. Die SVP-Statistik umfasst den Kernbereich des Arbeitsmarkts der Angestellten, die ihre Regelbeiträge zur Arbeitslosen- und Rentenversicherung entrichten. Diese Statistik wird von der Bundesanstalt für Arbeit zeitnah bereitgestellt. Die Statistik der Erwerbstätigen beinhalten zusätzlich zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch die Selbständigen, Beamten und Soldaten sowie andererseits auch alle Geringbeschäftigten mit wenigstens 1 Std. Arbeit je Woche. Diese Statistik wird aus vielen Einzelinformationen zusammengestellt und ist deswegen erst mit einer gewissen zeitlichen Verspätung verfügbar.

Abbildung 3: Erwerbstätige und SVP-Beschäftigte in Kiel seit 2000



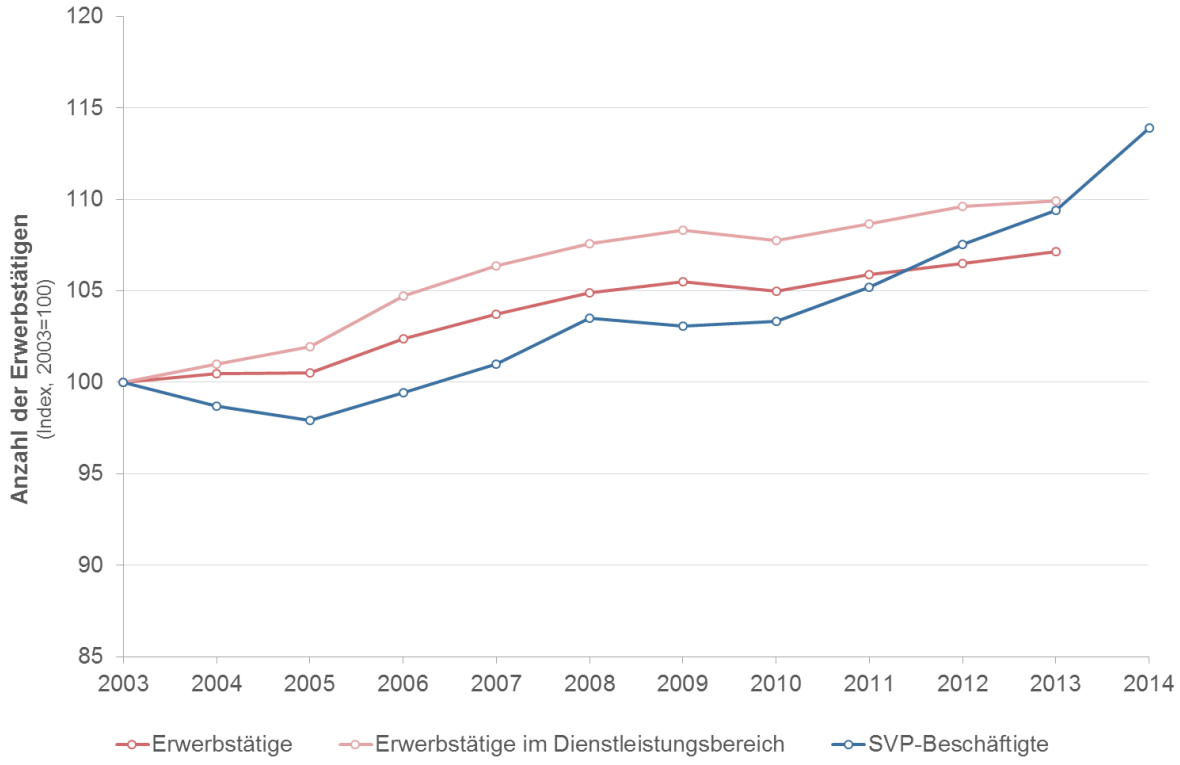
Darstellung: Quaestio ; Daten: Stadt Kiel

Anmerkung: Die Erwerbstätigen beinhalten neben den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten einerseits auch die Selbständigen, Beamten und Soldaten sowie andererseits auch alle Geringbeschäftigten mit wenigstens 1 Std. Arbeit je Woche.

Die Zahl der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort Kiel ist im Beobachtungszeitraum seit 2011 von 106.191 auf 114.965 gestiegen (jeweils Jahresmitte). Das ist ein Zuwachs von etwa 8.800 Beschäftigten. Damit hält der langfristig positive Trend für Kiel seit inzwischen 9 Jahren an. Erfreulich ist ebenfalls, dass die Schere zwischen der Zahl der SVP-Beschäftigen und der Zahl

der Erwerbstätigen nicht weiter auseinandergeht sondern sich in den vergangenen Jahren begann zu schließen. Die Zahl der SVP-Beschäftigten stieg stärker als die der Erwerbstätigen (Abbildung 4). Das spricht für ein Wachstum im Kernbereich des Arbeitsmarktes.

Abbildung 4: Erwerbstätige und SVP-Beschäftigte in Kiel (Index 2003=100)



Darstellung: Quaestio ; Daten: Statistikamt Nord und Amt für zentrale Informationsverarbeitung der Stadt Kiel.
Anmerkung: Der Index wurde auf das Jahr 2003 festgelegt, in dem die Agenda 2010 vorgestellt wurde.

3.3. Bevölkerungsentwicklung

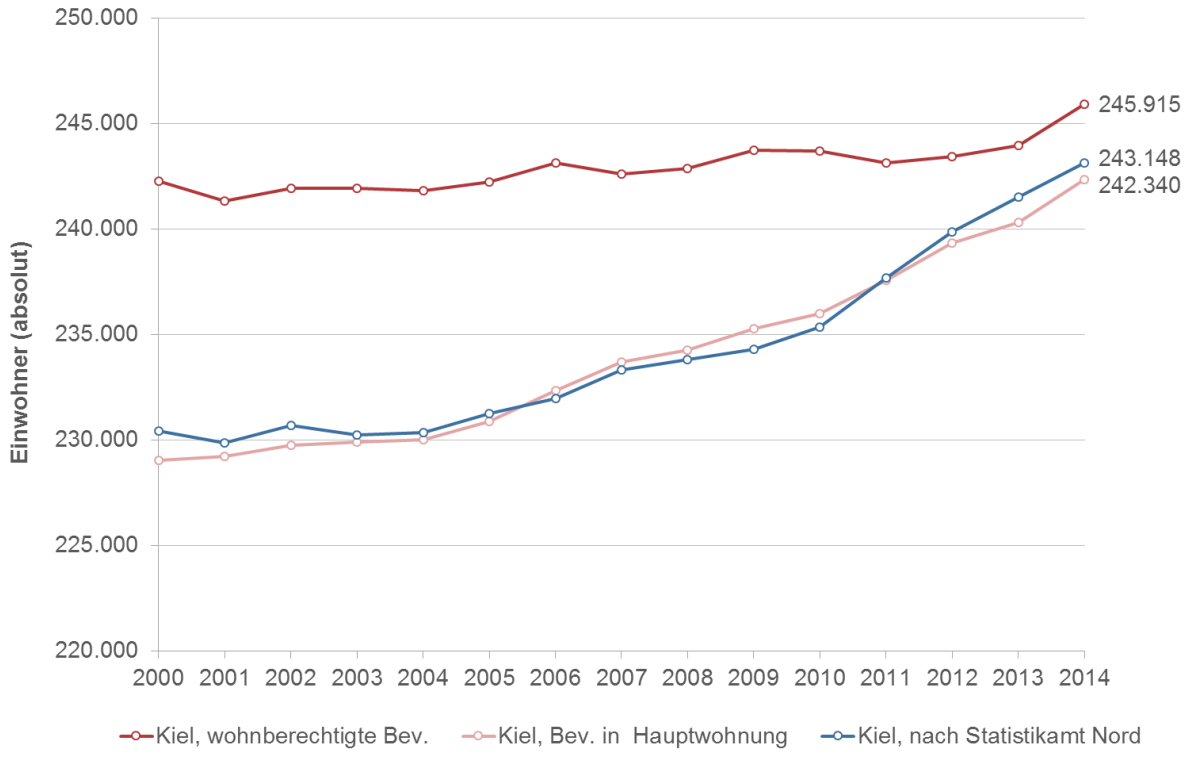
Seit 2005 wächst die Kieler Bevölkerung stetig an. Seit 2010 hat sich dieser Trend noch beschleunigt. In den vergangenen zehn Jahren ist die Einwohnerzahl um 12.300 von 230.000 auf 242.300 Einwohner angewachsen. Das entspricht einem Zuwachs von 5,3% auf den gesamten Zeitraum oder einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0,5%. In dieser Entwicklung spiegelt sich u. a. eine wachsende Wertschätzung städtischer Zentren durch Teile der Bevölkerung wieder, die nahezu überall in Deutschland spürbar ist.

Die Sterbeüberschüsse, die Kiel kontinuierlich verzeichnet, werden seit einiger Zeit durch Wanderungsgewinne mehr als kompensiert. Dabei stammen die Zuwanderer nicht mehr wie in vorangegangenen Perioden in großer Zahl aus dem Ausland (Arbeitsmarktwanderung und Familiennachzug) sondern aus der Region. So stehen dem Wachstum von Kiel Schrumpfungsprozesse in den umliegenden Landkreisen gegenüber, die sich allerdings in den letzten

Jahren wieder abschwächen. Die Stadt Kiel ist gleichermaßen interessant für junge Menschen (Bildungszuwanderer) wie auch für ältere Menschen, die nach der Familienphase ihr suburbanes Eigenheim zugunsten einer Stadtwohnung aufgeben. In ihren Prognosen geht die Stadt Kiel deshalb von einem weiteren Wachstum auf gut 250.000 Einwohner im Jahr 2030 aus. Mit entsprechenden Wohnungsbauaktivitäten will sie dafür die Voraussetzungen schaffen.

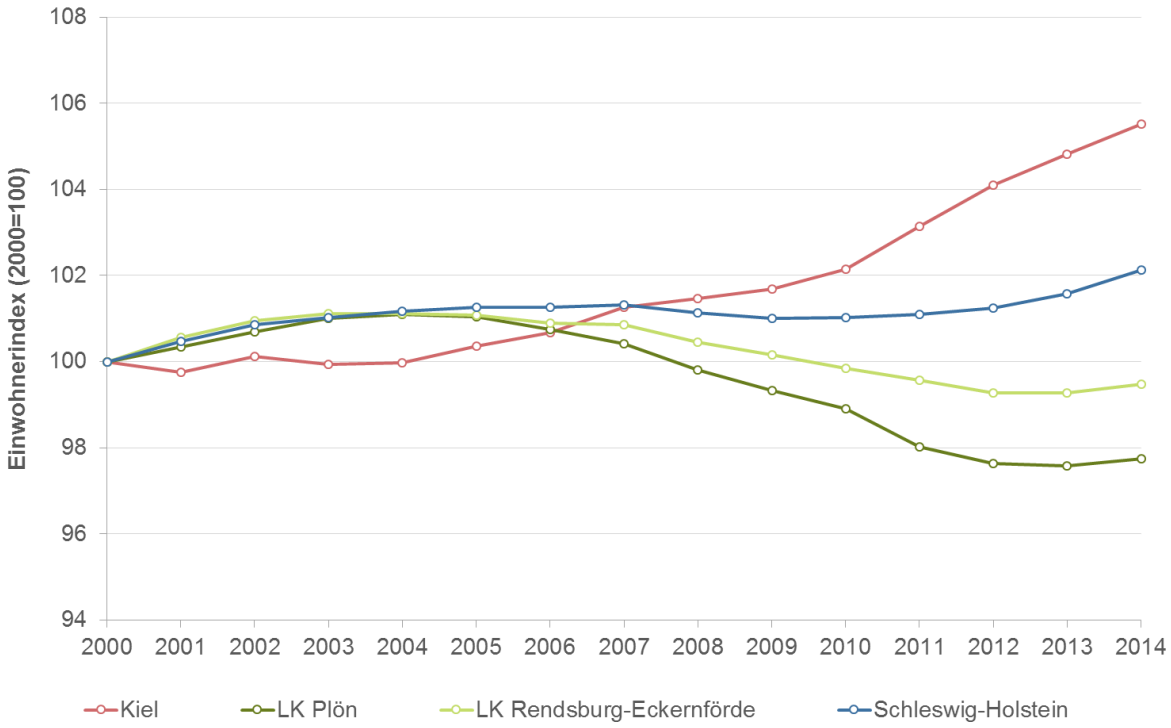
In der jüngeren positiven Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kiel zeigt sich eine lokale Attraktivität und Vitalität, die jedoch nicht mit einer dynamischen Stärkung der Stadtregion einhergeht. Eher spiegeln sich in den Zahlen Facetten des demographischen Wandels und veränderte Wohnpräferenzen bei der jüngeren Bevölkerung wieder.

Abbildung 5: Entwicklung der Bevölkerung (absolut)



Darstellung: Quaestio ; Daten: Statistikamt Nord

Abbildung 6: Entwicklung der Bevölkerung (Index 2000 = 100)



Darstellung: Quaestio ; Daten: Statistikamt Nord

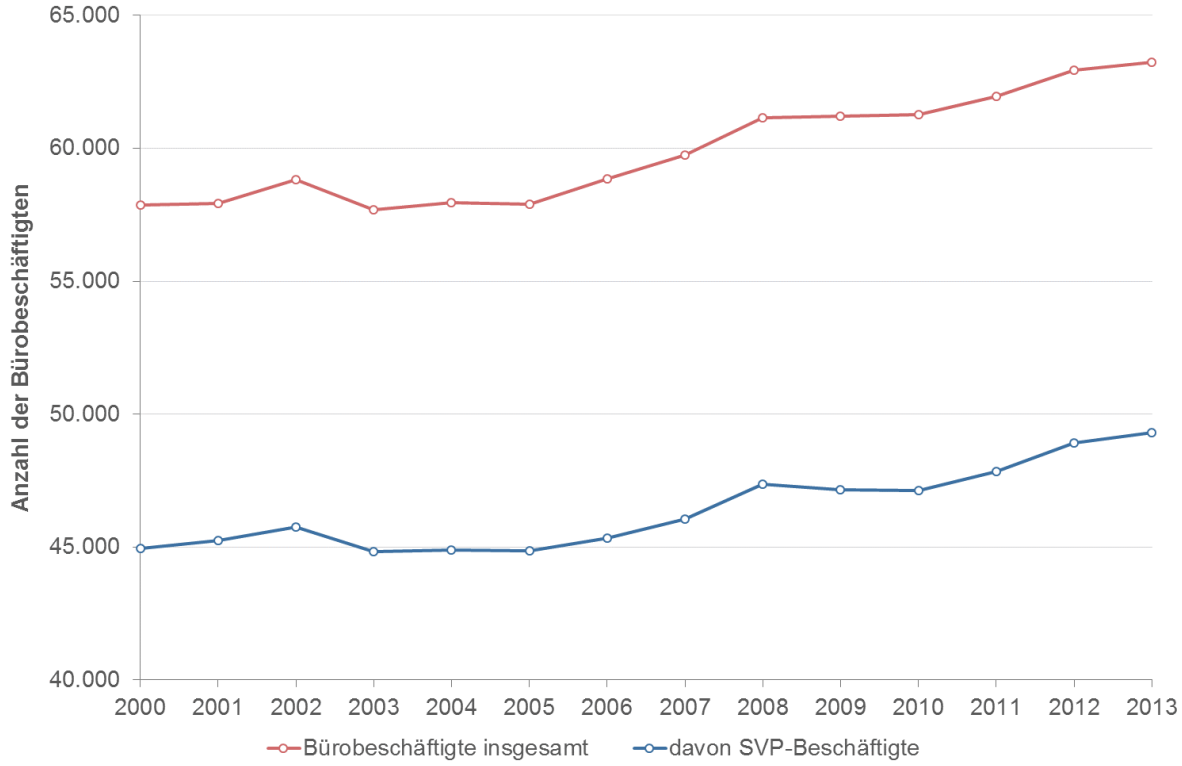
3.4. Bürobeschäftigte und Büroflächen

In den vergangenen 10 Jahren ist die Gesamtzahl der Bürobeschäftigten in Kiel kontinuierlich angestiegen. Die treibende Kraft hierfür war die wachsende Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die gut drei Viertel aller Bürobeschäftigten stellen. Der RIWIS-Report geht für 2013 von rund 63.200 Bürobeschäftigten in Kiel aus, von denen circa 49.300 sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind (Abbildung 7).

Das Gesamtvolumen der Büroflächen in Kiel wird von der Arge Büromarktbericht auf etwa 1,48 Mio. m² Nutzfläche geschätzt. Im Berichtszeitraum 2012-2014 sind jedoch nur wenige neue Büroflächen hinzugekommen. Die Arge schätzt den Neuzugang in diesem Zeitraum auf 28.900 m² gegenüber 900 m² Abgänge (Saldo: +28.000 m²).

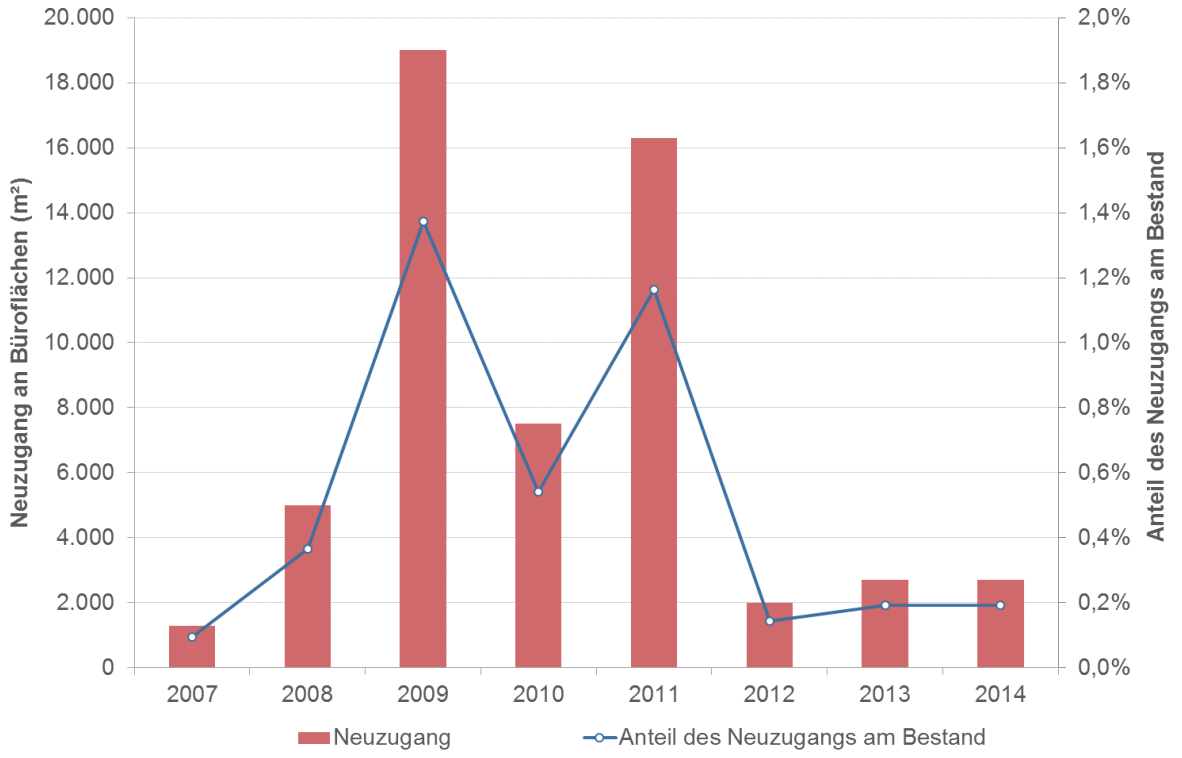
Im RIWIS-Report wird für 2011 ein Volumen von 1,41 Mio. m² Bürofläche geschätzt. In der grafischen Darstellung des Neuzugangs an Nutzfläche wird deutlich, dass in den vergangenen Jahren verhältnismäßig wenig Flächen zum Kieler Bürobestand hinzukamen (Abbildung 8).

Abbildung 7: Entwicklung der Bürobeschäftigten



Quellen Daten: Bulwiengesa AG (2015): RIWIS Report Kiel

Abbildung 8: Neuzugang von Büroflächen und deren Anzahl am Bestand



Quellen Daten: Bulwiengesa AG (2015): RIWIS Report Kiel

Begriffsdefinition „Büroflächen“ der gif (Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.)

Als Büroflächen gelten diejenigen Flächen, auf denen typische Schreibtischtätigkeiten durchgeführt werden bzw. durchgeführt werden könnten und die auf dem Büroflächenmarkt gehandelt, das heißt als Bürofläche vermietet werden können. Hierzu zählen auch vom privaten oder vom öffentlichen Sektor eigengenutzte sowie zu Büros umgewidmete Flächen, ferner selbständig vermietbare Büroflächen in gemischt genutzten Anlagen, insbesondere in Gewerbeparks. (S.3)

Mit Handelbarkeit bzw. Marktfähigkeit ist (…) gemeint, dass eine Fläche separat als Bürofläche genutzt werden kann. Es muss sich also um eine abgeschlossene Einheit handeln oder die Fläche muss in einem Gebäude eine gesamte Etage einnehmen. Unter Marktfähigkeit soll in diesem Zusammenhang ausdrücklich nicht verstanden werden, dass die Vermietbarkeit aufgrund des Gebäudezustandes, des Objektumfeldes oder in einer bestimmten Marktphase beeinträchtigt ist. (S. 8)

[… So] sind die Bürotrakte von Industrieunternehmen, Theatern, Krankenhäusern, Kaufhäusern, Bibliotheken usw. genauso als Büroflächen zu betrachten, wie eigengenutzte und öffentliche Bürogebäude. Auch Arztpraxen zählen zu den Büroflächen, weil für sie Flächen in Anspruch genommen werden, die auf dem Büromarkt gehandelt werden. (S. 8)

Banken und Gerichtsgebäude – einschließlich der Schalterhallen und Gerichtssäle – werden in ihrer Gesamtheit als Büroflächen eingestuft, auch Polizeiwachen gelten als Büroflächen. Bei Rundfunk- und Fernsehanstalten zählen hingegen nur solche Räumlichkeiten als Bürofläche, die die oben aufgeführten Kriterien erfüllen. (S. 8)

In den Begriff der Bürofläche sind die Nebenflächen eingeschlossen. Damit sind nicht nur die Verkehrs- und Funktionsflächen gemeint, sondern auch Nutzflächen wie z.B. Konferenz- und Sozialräume sowie Archive. (S. 8)

Quelle: Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2008): Definitionssammlung zum Büromarkt.

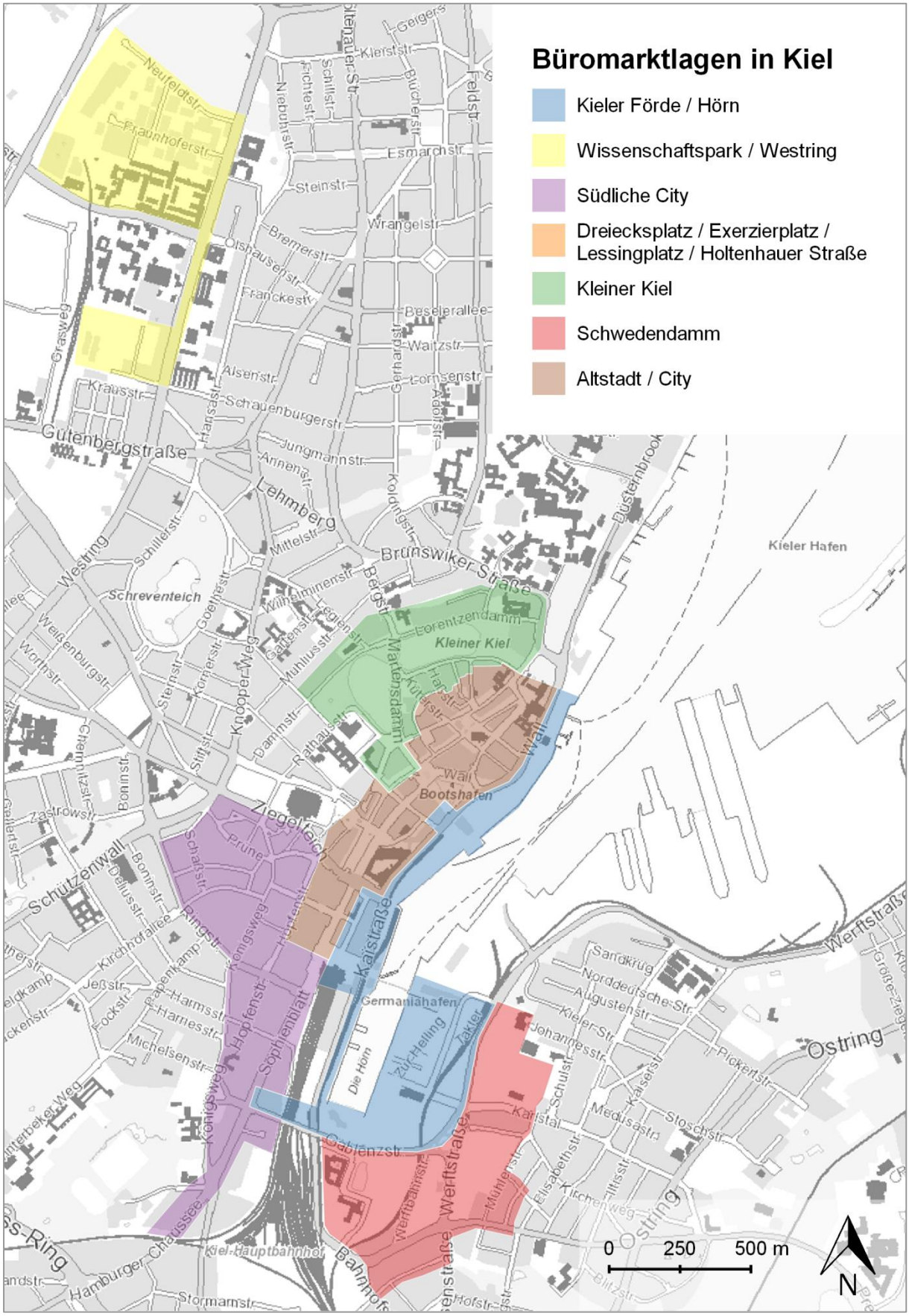
4. Bürolagen in Kiel

4.1. Überblick

Seit der Erstellung des ersten Kieler Büromarktberichtes 2006 unterscheidet die Arge Büromarkbericht im Kernbereich der Stadt Teillagen, die für den Mietbüromarkt von besonderer Bedeutung sind. Die Abgrenzung und Benennung der Teillagen wurde im Laufe der Jahre geringfügig angepasst. Trotz der räumlichen Nähe und partiellen Verschränkung der Teillagen zeigen sie eindeutige Profile, die spezielle Lagequalitäten und ihre prägende Entwicklungsphase spiegeln. Zu unterscheiden sind:

- Kieler Förde/Hörn
- Wissenschaftspark / Westring
- Südliche City
- Dreiecksplatz / Exerzierplatz / Lessingplatz / Holtenauer Straße
- Kleiner Kiel
- Altstadt / City
- Schwedendamm

Abbildung 9: Bürolagen in Kiel



Darstellung Quaestio ; Daten: KiWi GmbH

4.2. Profile der Hauptlagen

Die Lage **„Kieler Förde / Hörn“** zeigt seit gut einem Jahrzehnt die größte Dynamik im Neubau von hochwertigen Büroobjekten (Abbildung 10). In diesen Objekten werden die Spitzenmieten am Kieler Büromarkt realisiert. Ungeachtet der Mietpreise ist die Nachfrage nach den Flächen hoch und der Leerstand sehr gering. Mit der Modernisierung des Bahnhofs und des Bahnhofsumfeldes, dem Bau des Hotel Atlantic und der Hörnbrücke hat die Lage neben den Waterfront-Qualitäten auch ein urban geprägtes Zentrum erhalten. Trotz dieser guten Bedingungen hat im Berichtszeitraum keine weitere Neubautätigkeit stattgefunden. Stattdessen wurden die zuvor realisierten Überkapazitäten in den Neubauobjekten abgebaut. Aufgrund der stärker steigenden Mieten im Wohnungsbau und dem Interesse von Wohnungsbauinvestoren an attraktiven Wasserlagen, erhält der Neubau von Bürogebäuden zudem Konkurrenz um die zur Verfügung stehenden Flächen am Ostufer der Hörn.

Nach Ansicht der Arge Büromarktbericht besteht jedoch nach wie vor eine hohe Nachfrage nach modernen Büroobjekten in dieser attraktiven Lage. Insofern ist der Neubau von hochwertigen Büroobjekten aus Sicht eines nachfragegerechten Büroflächenangebots wünschenswert.

Abbildung 10: Hochwertige Büroobjekte in der Lage Kieler/Förde Hörn

	Fertigstellung	Nutzfläche
Førdetower	1998	2.350 m²
Hörn Campus	2001	5.000 m²
Sellspeicher	2002	7.800 m²
Sartori & Berger-Speicher	erbaut 1925/26 Umbau 2005/06	4.500 m²
Hafenhaus	erbaut 1970er Jahre erweitert 2005/06	5.000 m²
Waterkant-Tower	2006	2.200 m²
Schmid-Bau Längsriegel	2008	9.000 m²
Germania Arkaden	2009	6.580 m²
Schwedenkai Terminal	2010	7.500 m²
DKTS Service Center	2011	5.700 m²
SUMME (Nutzfläche)		**55.630 m²**

Die Lage **„Wissenschaftspark / Westring“** hat mit der Anlage des Wissenschaftsparks einen Entwicklungsschub erhalten. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Universitätscampus, etwa 2 km von der Stadtmitte und 3 km vom Hauptbahnhof entfernt, wurde seit 2005 ein ehemaliges Produktionsgelände einer neuen Nutzung zugeführt. Umgebaute ehemalige Industriegebäude und moderne Neubauten bilden hier ein neues Standortensemble, das mit seinen Büroflächen vorwiegend im gehobenen Preissegment Nutzer anspricht, die im weitesten Sinne dem sogenannten kreativen Milieu zuzurechnen sind. Derzeit sind nahezu alle Büroflächen in dieser Lage vermietet und da der Wissenschaftspark noch weiteres Flächenpotenzial besitzt wird seine Weiterentwicklung Schritt für Schritt erfolgen. Als nächstes Büroobjekt wird das sogenannte Einsteinhaus mit ca. 2.150 m² Bürofläche fertiggestellt.

Zur Lage Wissenschaftspark / Westring zählt auch das südlich der Universität gelegene seit längerem etablierte Kieler Innovations- und Technologiezentrum. Hier hat sich im Berichtszeitraum „Solar Deutschland“ mit einem Büroflächenanteil von mind. 1.000 m² niedergelassen. Wünschenswert wäre es, wenn die positiven Entwicklungen des Wissenschaftsparks und des Innovations- und Technologiezentrums auch auf weitere Gebiete der Bürolage am Westring übergreifen würde.

Abbildung 11: Hochwertige Büroobjekte im Wissenschaftspark

	Fertigstellung	Nutzfläche
Neufeldt Haus	Umbau 2006	9.000 m²
Wissenschaftszentrum	2008	2.000 m²
Hermann Kobold-Haus	2009	5.400 m²
SUMME (Nutzfläche)		**16.400 m²**

Die **Südliche City** ist die Bürolage mit dem größten Flächenvolumen. Schätzungen verweisen auf über 200.000 m² BGF. Angesichts der Größe ist das Gebiet heterogen entwickelt. Prägend waren jedoch zwei Entwicklungsschübe: zum einen in den 1970er Jahren mit räumlichen Schwerpunkten im Bereich Sophienblatt, und zum anderen in den späten 1980er und 1990er Jahren mit räumlichen Schwerpunkten entlang der Hopfenstraße. Die Südliche City zeigt inzwischen erhebliche Leerstände, insbesondere im Bereich Sophienblatt, die sich inzwischen über mehrere Jahre halten und in ihrem jetzigen Zustand kaum noch Chancen auf eine neuerliche Vermarktung haben.

Das nördliche Pendant zur Südlichen City bildet die Lage **Dreiecksplatz / Exerzierplatz / Lessingplatz / Holtenauer Straße**. Hierbei handelt es sich um eine heterogene Innenstadtrandlage, die durch Wohn- und Geschäftsgebäude sowie durch zahlreiche Behörden und Landesministerien geprägt ist. Die Lage Holtenauer Str., Dreiecksplatz, Lessingplatz, Exerzierplatz wirkt zwar in vielen Bereichen als „in die Jahre gekommen", sie ist jedoch „nicht abgestiegen". Insgesamt hat die Lage ein beträchtliches Erneuerungs- und Aufwertungspotenzial, und stetig kommt es zu einzelnen Modernisierungen. Der Leerstand bleibt überschaubar. So konnte der ehemalige Stadtwerkekomplex unter dem Namen „Karree am Schrevenpark" innerhalb des Berichtzeitraums fast vollständig vermarktet werden.

Eine Besonderheit Kiels ist der **Kleine Kiel**, ein kleiner Doppelsee am Rande des historischen Stadtzentrums, der das Relikt eines ehemaligen Meeresarmes um die Altstadtinsel darstellt. Der See gibt diesem zentrumsnahen Raum ein parkartiges, ruhiges Erscheinungsbild, was sich früh in einer gediegenen Bebauung niedergeschlagen hat. Der hochwertige Quartierscharakter wird unterstützt durch überwiegend freistehende und häufig ausgefallene Häuser auf großen Grundstücken. Viele Gebäude stammen aus den 1950er und 1960er Jahren, aber es finden sich auch sowohl mehrere ältere als auch neuere Gebäude. Fast alle Gebäude sind in einem guten Zustand und häufig in jüngerer Zeit modernisiert worden. Als größeres Beispiel ist hier der Flügelbau der Förde Sparkasse zu nennen. Die Lage erscheint gewissermaßen zeitlos und immer wieder erneuerbar, ist jedoch auch nicht frei von einzelnen Leerständen.

Die Bürolage **Altstadt/City** umfasst den Bereich vom Bahnhof bis zum historischen Stadtkern um die Nikolaikirche. Die prägende Straße dieses Bereiches ist die Holstenstraße, die als Fußgängerzone auch die wichtigste Einkaufsstraße Kiels darstellt. Sie ist urban-lebendig und durch ein enges Miteinander von Geschäften, Cafés, Dienstleistungsbetrieben und Wohnen charakterisiert. Wohnungen und Büroflächen konzentrieren sich hier vor allem auf die oberen Etagen. Die Bauweise ist überwiegend kleinteilig, geschlossen und meist eher schlicht mit vielen Gebäuden aus den 1950er bis 1970er Jahren. Das Alter, der Zustand der Büroflächen und eine Knappheit an Autostellplätzen machen den Raum Altstadt/City inzwischen zu einer relativ schwierigen Bürolage mit einer Vielzahl von Leerständen. Die Einkaufsstraßen aus der Wiederaufbau- und ersten Wohlstandsphase der Bundesrepublik bedürfen einer Erneuerung, die stückweise voranschreitet. Dabei werden Modernisierung und Neubau bisher vom Einzelhandel getragen. Eine Ausstrahlung auf die Büroflächen steht noch aus, auch weil der Mangel an Parkplätzen nur im Rahmen großer Neubaumaßnahmen mittels Tiefgaragen gelöst werden kann.

Die Lage S**chwedendamm** befindet sich– etwa 1,5 km vom Zentrum entfernt – südöstlich der Hörn im Stadtteil Gaarden. Sie ist durch eine lockere Bebauung mit überwiegend freistehenden, größeren Objekten gekennzeichnet. Es handelt sich um ein gewerbeparkähnlich geprägtes Gebiet ohne Wohnbebauung. Sowohl moderne Büroobjekte jüngeren Datums als auch ältere, einfache Büroobjekte liegen am Standort Schwedendamm. Überwiegende Nutzer sind Behörden und Gewerbebetriebe mit größeren Büroflächen. Damit hat das Gebiet trotz guter Verkehrsanbindung und größeren Freiflächen nur eine geringe Dynamik und eine begrenzte Bedeutung für den freien Büromarkt.

4.3. Ergänzende Lagen und Bürocluster

Neben diesen abgrenzbaren Lagetypen mit einheitlichen Charakteristika gibt es außerhalb der Innenstadt noch Stadteillagen sowie Einzelobjekte in einem Wohn- oder Gewerbeumfeld. Dabei handelt es sich um Bürostandorte in Gemengelagen mit anderen Nutzungen. Zu nennen sind hier insbesondere

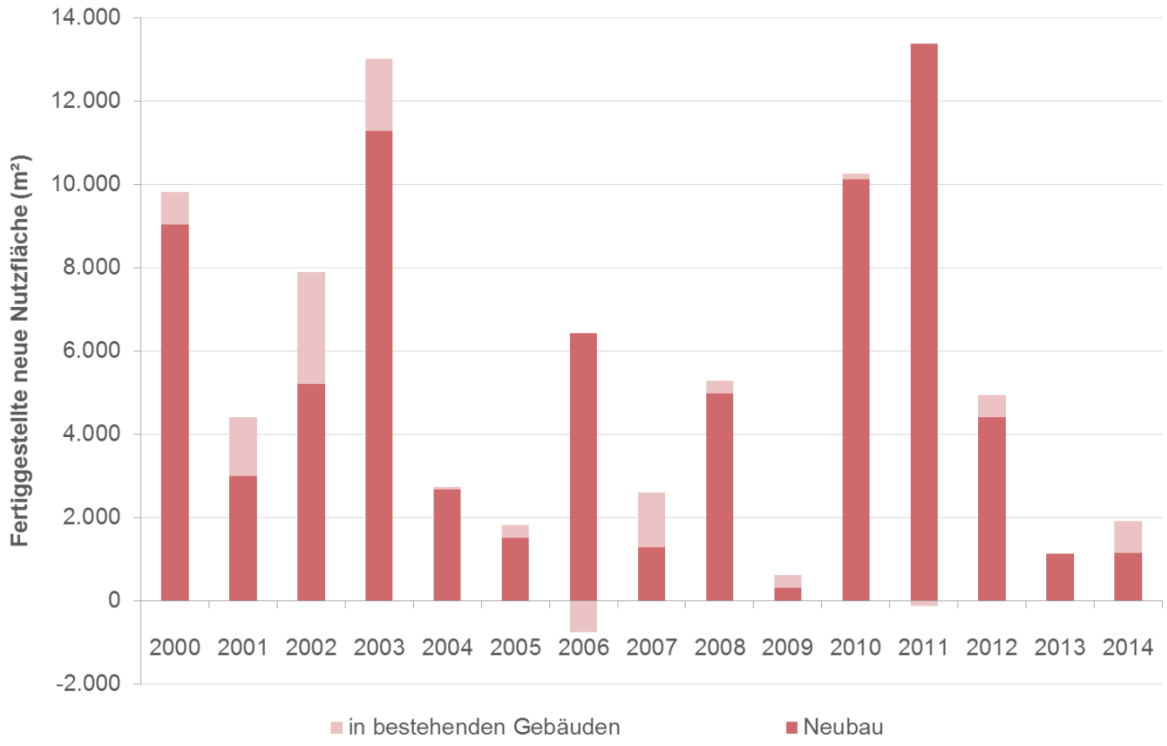
- der Bereich Wik / Nordhafen / Schleusengebiet des Kiel-Kanals
- Gewerbegebiete mit eingestreuten Büroflächen (z.B. Holzkoppelweg)
- die größeren Ausfallstraßen (z.B. Saarbrückenstr., Kronshagener Weg usw.)
- die Stadtteilzentren (z.B. Gaarden)
- der Bereich der Schwentine-Mündung am Ostufer der Förde (u.a. Geomar)

5. Investitionen: Neue Büroflächen, Revitalisierungen und Abgänge

5.1. Bürofertigstellungen – Amtliche Statistik

Die amtliche Statistik weist für den Zeitraum 2012 bis 2014 eine Neubautätigkeit von lediglich 6.688 m² Nutzfläche in Büro- und Verwaltungsgebäuden aus. Auch darüber hinaus werden nur 1.296 m² angegeben, die durch Umbauten in bestehenden Gebäuden entstanden sind. Damit wurden in diesem Zeitraum laut amtlicher Statistik dem Büroflächenbestand insgesamt knapp 8.000 m² Nutzfläche hinzugefügt. Im Berichtszeitraum des vergangenen Büromarktberichts (2009-2014) war es mit gut 24.000 m² mehr als dreimal so viel.

Abbildung 12: Baufertigstellungen von Büro- und Verwaltungsgebäuden (amtliche Daten)



Quelle: Statistikamt Nord – Bautätigkeitsstatistik

Anmerkung 1: Bei Bestandsobjekten wird nur der Saldo der Nutzfläche zwischen dem Status vor und nach der Baumaßnahme erfasst. Verändert sich bei einer Umbaumaßnahme die Nutzfläche nicht, so geht das in die statistische Erhebung mit Null ein. Wird die Nutzfläche im Zuge der Baumaßnahmen reduziert, so geht das mit einem negativen Wert in die Statistik ein.

Anmerkung 2: Beim Abgleich der Daten mit eigenen Erfahrungen ist zu berücksichtigen, dass die Fertigstellungen eines Jahres gelegentlich erst im Folgejahr in der Statistik auftauchen. Insofern kann ein Teil der Schwankungen auch durch die Erfassungssystematik begründet sein.

5.2. Bürofertigstellungen – Objektbezogene Erhebungen zu neuen Büroflächen, Abgängen und Revitalisierungen

Die amtliche Statistik bildet die baulichen Entwicklungen auf dem Büromarkt nur unvollständig ab. Dort können weder Objekte erfasst werden, die mit Endausbauverzögerung erstmals auf den Markt kommen, noch können die Effekte von umfangreichen Umbau- oder Revitalisierungsmaßnahmen umfassend erfasst werden. Zudem werden in der Regel nur Objekte mit der Hauptnutzung „Büro“ erfasst, insofern bleiben untergeordnete Büroflächen in Einzelhandels- oder Wohnimmobilien unberücksichtigt. Die Arge Büromarktbericht hat deshalb für den Zeitraum 2012 bis Mitte 2015 eine Übersicht der bekannten größeren Entwicklungen zusammengestellt. Bei der Vielzahl von Akteuren, ist es kaum möglich, den Markt vollständig zu überblicken, doch alle größeren Objekte lassen sich gut erfassen.

Abbildung 13: Büroobjekte - Abriss, Fertigstellungen und Modernisierungen im Zeitraum 2012-2014

	Büroobjekte, die seit 2012 vom Markt genommen wurden (Abriss, Umnutzung)		Neue Büroobjekte, die seit 2012 fertig gestellt wurden		größere Umbauten, umfassende Modernisierungen und Revitalisierungen seit 2012	
1) Kieler Förde / Hörn					Hörn-Campus	ca. 500 m²
2) Wissenschaftspark / Westring			Solar Deutschland	ca. 1.150 m²		
3) Südliche City						
4) Dreiecksplatz / Exerzierplatz / Lessingplatz / Holtenhauer Straße			Baltic Lofts	ca. 1.500 m²	Prinzenhof	ca. 600 m²
			Karree am Schrevenpark	ca. 13.500 m²		
5) Kleiner Kiel					Förde Sparkasse	ca. 8.800 m²
6) Altstadt / City	Schlossgarten 13	ca. 200 m²	LEIK	ca. 1.500 m²		
7) Schwedendamm						
Andere Gebiete	EDUR-Pumpen (Hamburger Chaussee)	ca. 500 m²	EDUR-Pumpen (Edisonstr.)	ca. 500 m²		
			Karl-Lennert Krebszentrum	ca. 8.700 m²		
	Garden	ca. 200 m²	Markant Markt	ca. 2.000 m²		
Nutzfläche gesamt		**ca. 900 m²**		**ca. 28.850 m²**		**ca. 9.900 m²**

Nach dieser Zusammenstellung wurden im Berichtszeitraum von 2012-2014 mind. 28.850 m² Büroflächen neu erstellt. Wobei es sich bei dem größten Einzelprojekt, dem Karree am Schrevenpark, nicht um einen tatsächlichen Neubau, sondern um eine Umnutzung des ehemaligen Stadtwerkekomplexes handelt. Ohne dieses Projekt liegt die Neubautätigkeit bei lediglich 15.350 m². Ansonsten sind in den vergangenen Jahren kaum nennenswerte Neubauprojekte an den Markt gebracht worden. Somit zeichnet auch die Erhebung der Arge Büromarktbericht (Zeitraum 2009-2011: 36.800 m²) ein ähnliches Bild von der Neubautätigkeit wie die amtliche Statistik.

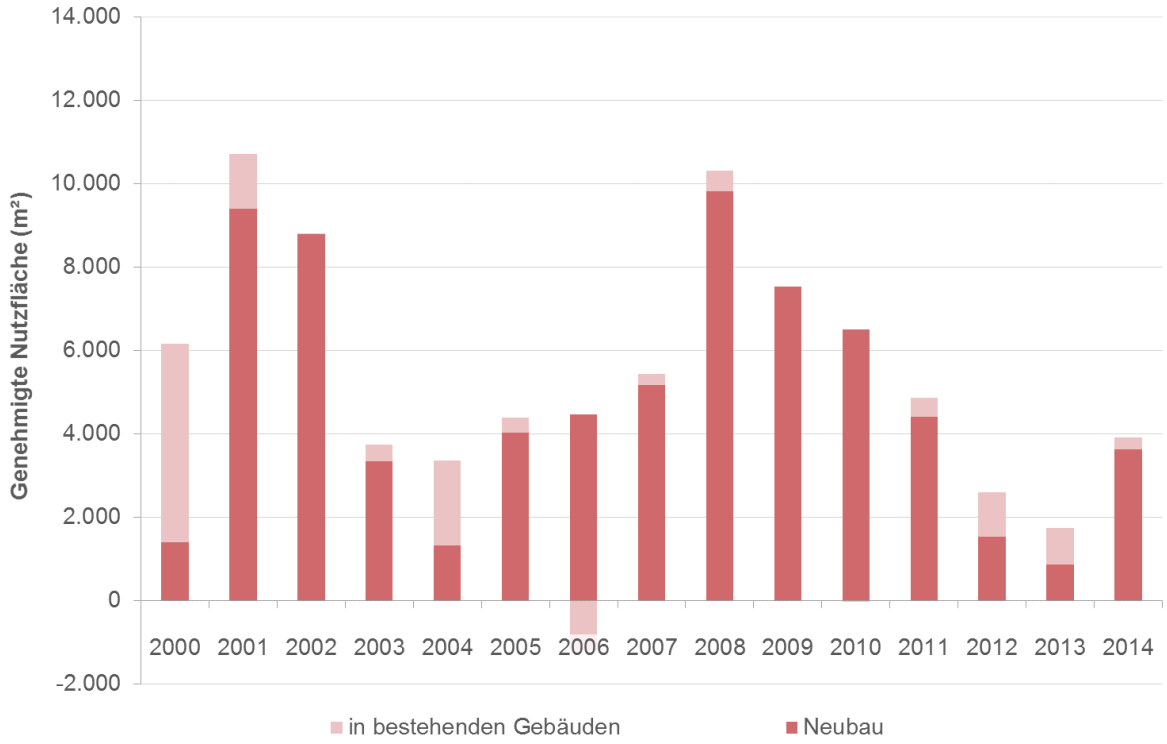
Neben dem Neubau von Büroobjekten legt die Arge Büromarktbericht besonderen Wert auf umfassende Aufwertungen und Revitalisierungen von Büroflächen und betont deren Bedeutung für den Kieler Büromarkt. In vielen Lagen des Kieler Büromarkts ist die Vermarktung be-

stehender Leerstände nur nach umfassenden Aufwertungsmaßnahmen möglich. Einige Büroimmobilienbesitzer reagieren auf diese Anforderung und führen teilweise sehr kleinteilige Modernisierungen durch. Einen gesamten Überblick über diese Aktivitäten kann die Arge Büromarktbericht nicht geben, sondern nur die größeren und bekannten Maßnahmen auflisten. Größte Modernisierungsmaßnahme der vergangenen 3 Jahre war die Modernisierung des Seitenflügels der Förde Sparkasse, in dem sich nun ca. 8.800 m² moderne Büroflächen befinden. In der gleichen Zeit verschwanden ca. 900 m² Bürofläche durch Abriss oder Umnutzung endgültig vom Kieler Büromarkt.

5.3. Perspektiven: Kurz- und langfristige Planungen für neue Büroflächen

Die Bautätigkeitsstatistik weist für 2014 etwa 3.600 m² an neu genehmigten Flächen in Büro- und Verwaltungsgebäuden aus. Dabei ist das Genehmigungsvolumen in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen: von 9.800 m² im Jahre 2008 auf 4.400 zum Zeitpunkt des letzten Büromarktberichts 2011 und schließlich auf nur noch 875 m² in 2013. Damit stieg die Zahl der Baugenehmigungen 2014 erstmals seit 6 Jahren.

Abbildung 14: Baugenehmigungen von Büro- und Verwaltungsgebäuden (amtliche Daten)



Quelle: Statistikamt Nord – Bautätigkeitsstatistik

Anmerkung: Bei Bestandsobjekten wird nur der Saldo der Nutzfläche zwischen dem Status vor und nach der Baumaßnahme erfasst. Verändert sich bei einer Umbaumaßnahme die Nutzfläche nicht, so geht das in die statistische

Erhebung mit Null ein. Wird die Nutzfläche im Zuge der Baumaßnahmen reduziert, so geht das mit einem negativen Wert in die Statistik ein.

Das größte Büroobjekt, das kurzfristig dem Kieler Büromarkt zugeführt wird, ist das Einsteinhaus im Wissenschaftspark an der Universität mit ca. 2.150 m² Büroflächen. Darüber hinaus befinden sich das Büroobjekt Tom Kyle (Kleiner Kiel) und das Kirchenamt (Altstadt / City) im Umbau, wodurch weitere knapp 10.000 m² moderne Büroflächen auf den Kieler Büromarkt kommen werden. Nachdem in den vergangenen Jahren kaum Objekte mit Neubauqualitäten in Kiel angeboten werden konnten, ist davon auszugehen, dass die derzeit in der Realisierung befindlichen Vorhaben auf eine hohe Nachfrage stoßen werden und entsprechend gut vermarktet werden können bzw. zu großen Teilen schon vermarktet sind.

Über die derzeitigen konkreten Planungen für die nächsten Jahre hinaus, gibt es in Kiel drei große Entwicklungsgebiete mit erheblichen Büroflächenanteilen. In Kiel-Suchsdorf soll in einem Zeitraum bis 2025 der Masterplan „Business Campus“ realisiert werden, in dem derzeit ca. 5.000 m² Büroflächen geplant sind. Erheblich umfangreicher sind die Planungen im Masterplan „Wissenschaftspark“ (ca. 30.000 m²) und der Kai-City an der Hörn (ca. 30.000 bis 40.000 m² Bürofläche). Die Arge Büromarktbericht sieht sowohl für innerstädtische Vorhaben (Kai-City) als auch für Lagen am Stadtrand (Suchsdorf) derzeit gute Realisierungsbedingungen. Zum einen würden viele Unternehmen inzwischen Innenstadtstandorte bevorzugen, um ihren Mitarbeitern ein ansprechendes Arbeitsplatzumfeld bieten zu könne. Zum anderen gäbe es immer noch ausreichend Unternehmen, die die Vorzüge eines Stadtrandstandorts (ausreichende Stellplatzflächen, günstige Raumverfügbarkeit, gute verkehrliche Erschließung, Expansionsmöglichkeiten) schätzen.

Abbildung 15: Büroobjekte – Kurz- und langfristige Perspektiven für Neubau

	Perspektiv 1 (kurzfristig): Objekte im Bau oder in Bauvorbereitung (Fertigstellung ca. 2015/2016)		Perspektive 2 (mittel- bis langfristig): Weitergehende Planungen (über 2016 hinaus)	
1) Kieler Förde / Hörn			Kai-City	ca. 30.000 bis 40.000 m²
2) Wissenschaftspark / Westring	Einsteinhaus	ca. 2.150 m²	Masterplan Wiss.-Park	ca. 30.000 m²
3) Südliche City				
4) Dreiecksplatz / Exerzierplatz / Lessingplatz / Holtenhauer Straße				
5) Kleiner Kiel	Sanierung Tom Kyle	ca. 5.000 m²		
6) Altstadt / City	Schloßquartier	ca. 500 m²		
	Umbau Kirchenamt	ca. 4.500 m²		
7) Schwedendamm				
Andere Gebiete			Business Campus	ca. 5.000 m²
Nutzfläche gesamt *davon Umbau / Sanierung*		**ca. 12.150 m²** *ca. 9.500 m²*		**ca. 65.000 bis 75.000 m²**

6. Der Mietmarkt

6.1. Angebotsentwicklung und Nachfragebedingungen

Im vergangenen Büromarktbericht wurde dem Kieler Büromarkt noch ein wachsender Angebotsüberhang attestiert. In den vergangenen Jahren hat sich dieser Trend umgekehrt. Zwar bestehen nach wie vor Leerstände, diese resultieren jedoch nicht aus einem quantitativen Überhang sondern aus den teilweise mangelhaften Qualitäten der angebotenen Büroflächen. Im Gegenteil mangelt es an nachfragegerechten Angeboten v.a. im Bereich hochwertiger Büroflächen. Diesen Bedarf konnte die schwache Neubautätigkeit der vergangenen Jahre nicht decken.

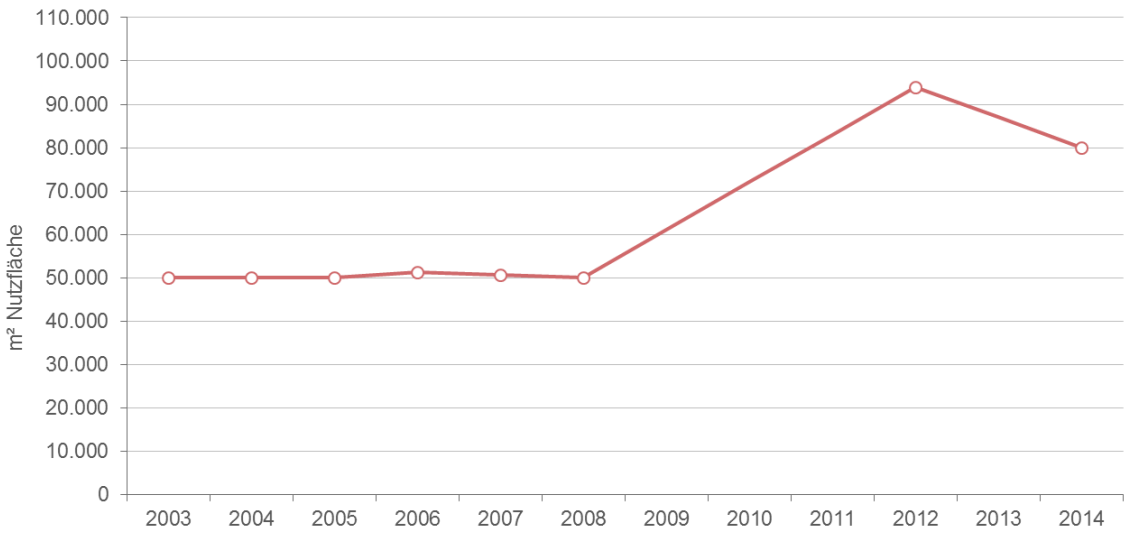
So kommt es dazu, dass einige Unternehmen ihre Büros in nicht mehr bedarfsgerechten Räumlichkeiten behalten, da Ihnen das Angebot nach geeigneten, den modernen Ansprüchen genügenden Objekten fehlt. Neben den Objektqualitäten der Gebäude berichteten die Mitglieder der Arge Büromarktbericht auch von lageabhängigen Problemen des Büroflächenangebots. Dieses befände sich oft an Randlagen der Innenstadt, die auch im Umfeld hauptsächlich durch Büronutzung geprägt sind. Für viele Unternehmen seien aber integrierte Standorte inzwischen attraktiver, da sie ihren Mitarbeitern ein vielfältiges Nutzungsangeboten im direkten Umfeld des Arbeitsplatzes bieten möchten. Dies sei in Zeiten des bestehenden oder drohenden Fachkräftemangels ein entscheidender Faktor bei der Standortwahl neuansiedelnder aber auch bereits in Kiel ansässiger Unternehmen.

Neben dem Büroflächenneubau können sowohl mit Blick auf die integrierten innerstädtischen Lagen als auch auf die Ausstattungsqualitäten Investitionen in den Bestand helfen, das Angebot des Kieler Büromarkts besser auf die Nachfrage abzustimmen. Dabei hängt es vom Einzelfall ab, ob bereits kleinere Investitionen in das Erscheinungsbild (z.B. Fassade, Bodenbeläge, Türen) und/oder die technische Ausstattung (z.B. EDV-Verkabelung) ausreichen oder aber Kernsanierungen inkl. neuer Raumaufteilungen notwendig sind, um das Objekt wieder erfolgreich auf dem Kieler Büromarkt zu positionieren. Die Experten der Arge Büromarktbericht sind überzeugt: v.a. in innerstädtischen Lagen würden sich die Investitionen für Bestandshalter auszahlen. So könnten auf der einen Seite den mietenden Unternehmern moderne Büroflächen zur Verfügung gestellt werden und auf der anderen Seite der Leerstand in zahlreichen Objekten reduziert werden und die Vermieter mittel- und langfristig höhere Einnahmen erzielen.

6.2. Leerstandsentwicklung

Die Leerstandsentwicklung auf dem Kieler Büromarkt ist ein Spiegelbild der oben beschriebenen Entwicklungen des Mietmarkts für Büroimmobilien. Auf der einen Seite konnten die Bestandshalter vom mangelnden Neubauangebot profitieren und den Leerstand reduzieren. Auf der anderen Seite geschah dies nicht in dem Ausmaß, wie es die Bürobeschäftigtenentwicklung erwarten ließe. Durch die Bürobeschäftigtenentwicklung in den vergangenen drei Jahren ist die Gesamtnachfrage nach Bürofläche rechnerisch um ca. 55.000 m² gestiegen[2]. Davon wurden ca. 28.000 m² durch Neubauaktivitäten und die Revitalisierung des ehemaligen Stadtwerkegeländes gedeckt. Die restliche Zusatznachfrage von ca. 27.000 m² entfällt demnach auf die Aktivierung von Bestandsreserven. Nach Erhebungen durch die Arge Büromarktbericht sank der Leerstand jedoch lediglich um ca. 14.000 m² Bürofläche auf 80.000 m² Ende 2014. Insofern verbleibt ein nennenswerter Rest, der durch eine intensivere Nutzung der vorhandenen Büroflächen aufgefangen wurde. In einigen dieser Fälle mag dies zu suboptimalen Arbeitsbedingungen aufgrund beengter Räumlichkeiten für die Mitarbeiter geführt haben.

Abbildung 16: Leerstehende Büroflächen in Kiel



Darstellung: Quaestio ; Daten: 2003-2008 Schätzungen der Arge Büromarktbericht, 2009-2012 Erhebungen und Schätzungen der Arge Büromarktbericht im Sommer 2012, 2012-2014 Erhebungen der Arge Büromarktbericht im Sommer 2015

Bereits in den vorangegangenen Büromarktberichten wurde darauf hingewiesen, dass ein erheblicher Anteil der leerstehenden Büroimmobilien nicht mehr marktgängig ist und sich nicht

[2] In einer umfassenden empirischen Erhebung im Rahmen des Büromarktberichts Bonn, wurde ein Nutzflächenbedarf pro Bürobeschäftigten von 28 m² ermittelt. (Abrufbar unter: http://www.bonn.de/wirtschaft_wissenschaft_internationales/wirtschaftsfoerderung_bonn/daten_und_fakten/index.html?lang=de)

mehr aktiv in der Vermarktung befindet. Auch in den diesjährigen Diskussionen zum Kieler Büromarkt wurde dieser Umstand angesprochen. Die darauf aufbauende Erhebung unter den Mitgliedern der Arge kam zu folgendem Ergebnis:

- Leerstand Anfang 2012: ca. 94.000 m²
- davon in 2012 bis 2014 vermietet: ca. 31.500 m²
- in 2012 bis 2014 hinzugekommener Leerstand: ca. 17.500 m²
- Leerstand Ende 2014: ca. 80.000 m²

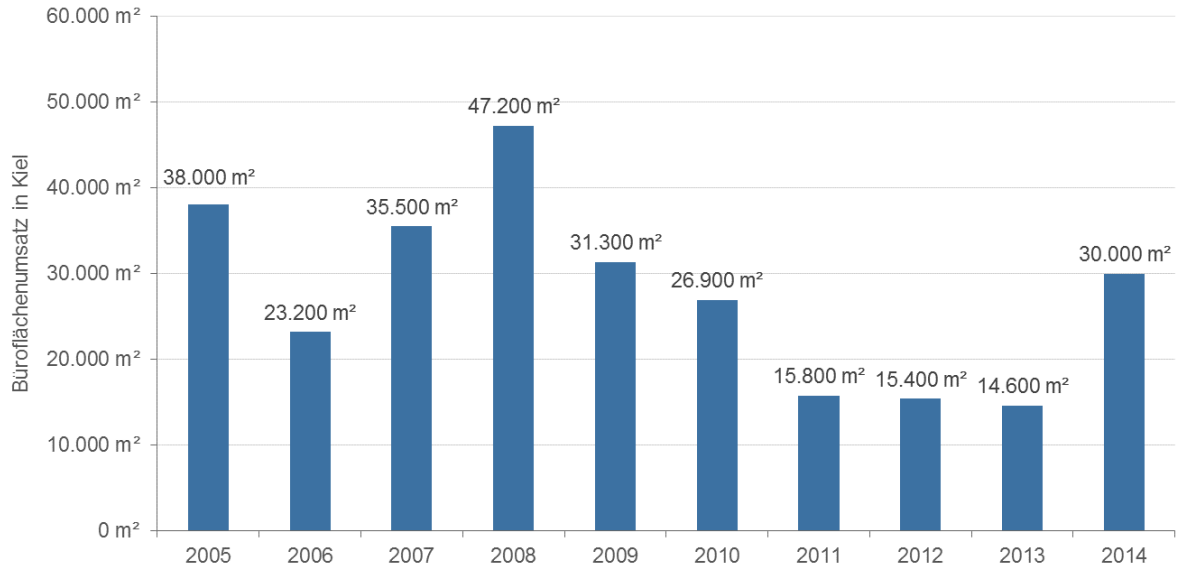
Das Ergebnis zeigt, dass über 60.000 m² der in Kiel leerstehenden Büroimmobilien innerhalb des dreijährigen Berichtszeitraums nicht aktiviert wurden. Bei vielen der betroffenen Objekte reicht der Leerstand schon deutlich weiter zurück. Je nach Einzelfall sind unterschiedliche Zukunftsperspektiven denkbar:

- Bei anhaltend schwacher Neubautätigkeit erhöht sich der Druck auf den Bestandsmarkt und ermöglicht es Objekte zu vermarkten, die unter den in den vergangenen Jahren entspannteren Marktbedingungen keine Abnehmer mehr fanden. In diesen Fällen reichen ggf. kleinere bauliche Maßnahmen aus, um sie für den Kieler Büromarkt zu reaktivieren.
- Es ist davon auszugehen, dass für einen großen Teil dieser seit mehreren Jahren leerstehenden Büroobjekte erhebliche Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich sind, bevor sie wieder Büroflächennachfrage auf sich lenken können. Sie genügen in ihrem jetzigen Zustand zwar nicht den Anforderungen der Büroflächennachfrage, die Bausubstanz und die Lage ermöglichen aber eine auch in Zukunft wirtschaftliche Büronutzung des Gebäudes.
- In anderen Fällen ist die Bausubstanz nicht mehr für eine zukünftige Büronutzung geeignet. In diesem Fall müssten durch einen Abriss und nachfolgenden Neubau die erforderlichen Objektqualitäten geschaffen werden, um das Grundstück als Bürostandort zu erhalten. In diesen Fällen scheidet zwar das Büroobjekt aus dem Markt aus, der Standort bleibt dem Kieler Büromarkt jedoch erhalten.
- In wiederum anderen Fällen verhindert der Standort die zukünftige und dauerhafte Büronutzung, da an diesem die heutigen Anforderungen (z.B. nach einer integrierten Lage) nicht bedient werden können. Diese Standorte werden dauerhaft aus dem Kieler Büromarkt ausscheiden und ggf. durch andere Nutzungen (insbesondere Wohnen) erneut in Wert gesetzt werden.

6.3. Neuvermietungen

Im Berichtszeitraum 2012 bis 2014 konnte der Abwärtstrend bei den Neuvermietungen von Bürofläche gestoppt werden. Während sich der Büroflächenumsatz in den Jahren 2012 und 2013 zunächst auf niedrigem Niveau stabilisierte, konnten in 2014 erstmals seit 5 Jahren wieder über 30.000 m² Bürofläche vermietet werden. Diese Entwicklung kann jedoch noch nicht als Trendumkehr bezeichnet werden. Die erhöhte Gesamtsumme der Neuvermietungen kommt im Wesentlichen durch die Vermarktung weniger Großobjekte zustande, die sich auf das Jahr 2014 konzentrierten. Es bleiben die bereits im vorhergehenden Büromarktbericht angesprochenen strukturellen Schwächen des Kieler Büromarkts auf der Angebotsseite.

Abbildung 17: Büroflächenumsatz in Kiel



Darstellung und Datenaufbereitung: Quaestio ; Daten: Erhebungen und Schätzungen der Arge Büromarktbericht

Anmerkung 1: Die Ermittlung des Umfangs an Neuvermietungen erfolgte in drei Stufen: (1) im ersten Schritt werteten die Mitglieder der Arge Büromarktbericht ihre unternehmensspezifischen Vermietungsdaten aus (NF Büros, Stadt-gebiet Kiel, Zuordnung nach Jahr des Vertragsabschlusses). (2) In einem zweiten Schritt wurden der Datenbank weitere Einzelfälle von bekannten Direktvermietungen hinzugefügt. (3) Schließlich wurden in einem dritten Schritt einige zusätzliche sektorspezifische Schätzungen hinzugefügt.

Anmerkung 2: Bei den ermittelten Zahlen handelt es sich um „konservative Werte“, die zu einem erheblichen Teil durch Einzelfalldaten belegt sind und darüber hinaus zu einem kleineren Teil durch zusätzliche plausible Schätzungen ergänzt wurden.

In naher Zukunft wird sich an diesem Missstand voraussichtlich nichts Grundlegendes ändern. Durch die anhaltende Zurückhaltung beim Neubau von Büroobjekten wird das Niveau von 2014 in diesem und dem kommenden Jahr (2015/2016) wohl nicht zu halten sein. Anders als im derzeit boomenden Wohnungsbau sind die Investoren für Büroimmobilien vorsichtiger und setzten hohe Vorvermietungsquoten voraus, bevor sie mit der Realisierung eines Projekts beginnen. Die Arge Büromarktbericht konstatiert: Kiel fehlt ein Investor, der bereit ist hochwertigen Büroneubau auf Vorrat zu erstellen. Die Chancen, ein attraktives Objekt erfolgreich zu

vermarkten, seien bei der derzeitigen Marktlage gegeben. Ein Ausweg, um diese Situation mittelfristig zu ändern liegt in der Ansprache von Investoren und di-ese von den vorhandenen Chancen des Kieler Büromarkts zu überzeugen.

Als zweiten Ausweg aus der Stagnation sieht die Arge Büromarktbericht die Ansprache der Eigentümer von leerstehenden Bestandsimmobilien und sie dahingehend zu motivieren, dass sie auf die potenziellen Nachfrager zugehen und ihre Immobilien den aktuellen Anforderungen an ein modernes Bürogebäude anpassen. Nur durch die Schaffung solcher attraktiven Angebote auf dem Kieler Büromarkt ist es möglich neue Nachfrage zu generieren und die Büroflächenumsätze zu steigern. Im Blick stehen dabei vor allem Unternehmen die bereits heute in Kiel ansässig sind und gerne Ihre Büroflächen und/oder Ihren Standort optimieren würden, derzeit auf dem Kieler Büromarkt aber keine passenden Angebote finden.

7. Mietpreise

7.1. Spezifika des Kieler Büromarktes

Die Preisdifferenzen auf dem Kieler Büromarkt bilden vor allem eine Qualitätsdifferenzierung der Objekte ab. So wirkt insgesamt die großräumige Lage in Kiel mit einigen Ausnahmen weniger preisdifferenzierend als das gemeinhin erwartet wird. Die in Kapitel 4 beschriebenen Lagen unterscheiden sich voneinander zwar deutlich in ihrer städtebaulichen Struktur und in ihrem Büromarktprofil, sie liegen jedoch räumlich nah beieinander und sind im Hinblick auf ihre Zentralität nahezu gleichwertig. So können zwischen den meisten Lagen keine signifikanten Preisunterschiede beobachtet werden. Von den anderen Lagen heben sich lediglich die Wasserlagen an der Kieler Förde / Hörn und der universitätsnahe Wissenschaftspark ab, in denen auch deutlich höhere Mietpreise festgestellt werden können. Dies sind auch die Lagen, in denen aktuell das Neubaugeschehen auf dem Kieler Büromarkt stattfindet.

Einen deutlich größeren Einfluss auf den Mietpreis, allerdings mit der Lage gekoppelt, hat die Ausstattungsqualität der Büroobjekte. So muss in Kiel klar zwischen dem Neubaumarkt und dem älteren Bestandsimmobilienmarkt differenziert werden. Neubau erfordert Kostenmieten von über 10 Euro, die in Kiel realisiert werden können, weil

a) das Angebot solcher Immobilen knapp ist,
b) sich die Nachfrage auf wenige Objekte konzentriert,
c) die Objekte in den attraktiven Lagen Kiels realisiert werden und
d) die Unternehmen bereit sind für Neubauqualitäten und eine gewisse Repräsentativität auch einen entsprechenden Mietpreis zu zahlen.

Dennoch werden die vorhandenen Flächenreserven für den Büroneubau in diesen Lagen derzeit nicht ausgeschöpft.

Auf dem Bestandsmarkt trifft das qualitativ teilweise mäßige und deutlich größere Angebot auf eine begrenzte und preissensible Nachfrage. Da die Nachfrage sich vorrangig aus einem Büroptimierungs- und nicht aus einem Wachstumsbedarf speist, haben die Nachfrager zudem Zeit. Sie stehen nicht unter einem kurzfristigen Entscheidungsdruck. Das gibt ihnen viel Wahlfreiheit und eine entsprechende Verhandlungsmacht. Dementsprechend befinden sich die Mietpreise in diesem Marktsegment auf einem niedrigen Niveau.

7.2. Angebotsmietpreise

Angebotsmieten aus Internetinseraten sind eine beliebte Datenquelle, um die Preisentwicklungen auf den Immobilienmärkten abzubilden. Dabei gilt allerdings, dass die endgültigen Mietabschlüsse nicht immer zu dem im Angebot genannten Preisniveau getätigt werden. Auch kommt es bei einem Teil der Angebote (siehe Kapitel 6.2 zur Leerstandsentwicklung) gar nicht zu einem Mietabschluss.

Mietangebote werden seit einigen Jahren hauptsächlich über Internetinserate verbreitet. Selbst die Mehrheit der Zeitungsanzeigen wird von den Verlagen ins Internet eingestellt und kann durch entsprechende Software von spezialisierten Datendienstleistern abgerufen werden. Dort werden mit Hilfe automatisierter Verfahren doppelte und fehlerhafte Einträge gelöscht. Dennoch verbleiben in den Datensätzen Ungenauigkeiten und Dopplungen.

Wie in den vorangegangenen Büromarktberichten auch, wurde auch im Rahmen des Büromarktberichts 2015 eine solche vorsortierte Datenbank für Kieler Büroimmobilien für den Berichtszeitraum 2012-2014 abgerufen und nachträglich durch Quaestio bereinigt.[3] Abbildung 18 zeigt, wie sich die Datengrundlage in den vergangenen Jahren verändert hat. So wurden für den betrachteten Zeitraum zwischen 2012 bis 2014 pro Jahr zwischen 237 und 293 Fälle ausgewertet und damit ähnliche viele wie im Berichtszeitraum zuvor.

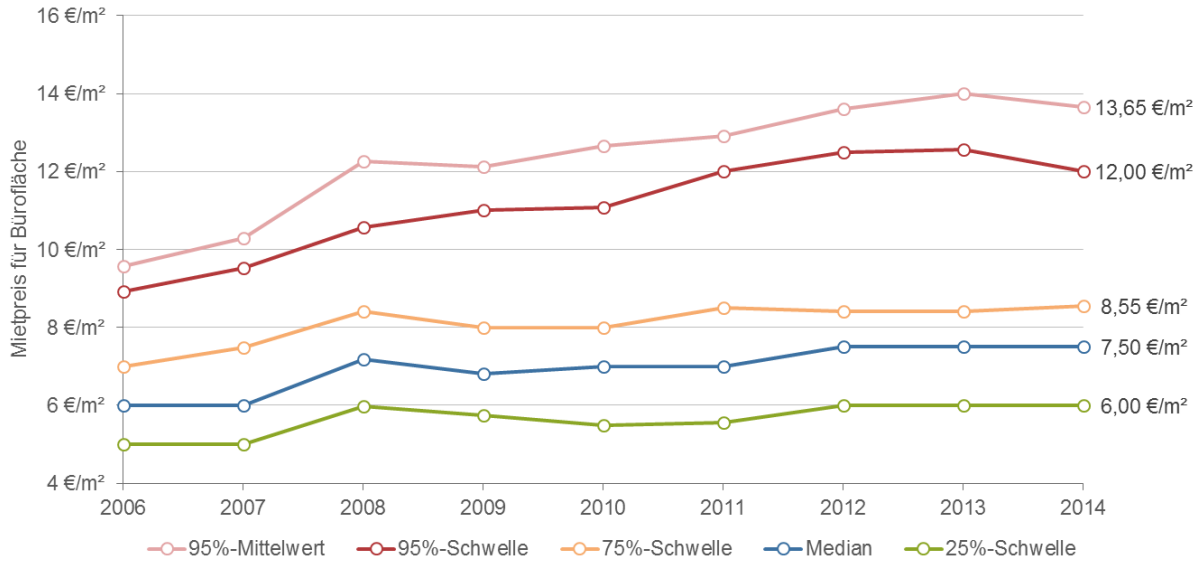
Abbildung 18: Ausgewertete Angebotsdaten des Kieler Büromarkts

	erfasste Objekte		ausgewertete Objekte		Mietpreis					
					1. Quartil	Median	3. Quartil	Spitzenmiete		
	Fälle	Fläche	Fälle	Fläche	25 %	50 %	75 %	95%	Fälle	Mittelwert
2005	96		69	38.962 m²	5,40 €/m²	6,50 €/m²	7,04 €/m²	9,69 €/m²	5	10,94 €/m²
2006	161		110	45.418 m²	5,00 €/m²	6,00 €/m²	7,00 €/m²	8,92 €/m²	6	9,58 €/m²
2007	98		69	31.040 m²	5,00 €/m²	6,00 €/m²	7,49 €/m²	9,52 €/m²	5	10,29 €/m²
2008	295		195	87.948 m²	5,98 €/m²	7,18 €/m²	8,40 €/m²	10,56 €/m²	9	12,26 €/m²
2009	367	101.914 m²	248	93.744 m²	5,74 €/m²	6,80 €/m²	8,00 €/m²	11,00 €/m²	12	12,13 €/m²
2010	371	107.494 m²	256	98.433 m²	5,50 €/m²	7,00 €/m²	8,00 €/m²	11,08 €/m²	12	12,66 €/m²
2011	402	128.632 m²	260	111.642 m²	5,55 €/m²	7,00 €/m²	8,50 €/m²	12,00 €/m²	12	12,92 €/m²
2012	440	148.980 m²	242	109.586 m²	6,00 €/m²	7,50 €/m²	8,40 €/m²	12,50 €/m²	12	13,60 €/m²
2013	490	144.871 m²	237	112.474 m²	6,00 €/m²	7,50 €/m²	8,42 €/m²	12,56 €/m²	11	14,00 €/m²
2014	650	158.653 m²	293	127.427 m²	6,00 €/m²	7,50 €/m²	8,55 €/m²	12,00 €/m²	14	13,65 €/m²

Darstellung: Quaestio ; Daten: empirica AG ; Datenaufbereitung: 2009-2011 BFAG, 2012-2014 Quaestio

[3] Anmerkung zur Bereinigung der Daten: Es wurden alle Objekte mit weniger als 100 m² Fläche gestrichen. Es wurden alle Objekte mit nicht marktgängigen Mietpreisen, d.h. <2 und >16 € gestrichen (Läden, Hallen oder Erhebungsfehler). Es wurden alle offensichtlichen Doppelnennungen gestrichen.

Abbildung 19: Angebotsmieten auf dem Kieler Büromarkt



Darstellung und Datenaufbereitung: Quaestio ; Daten: empirica AG

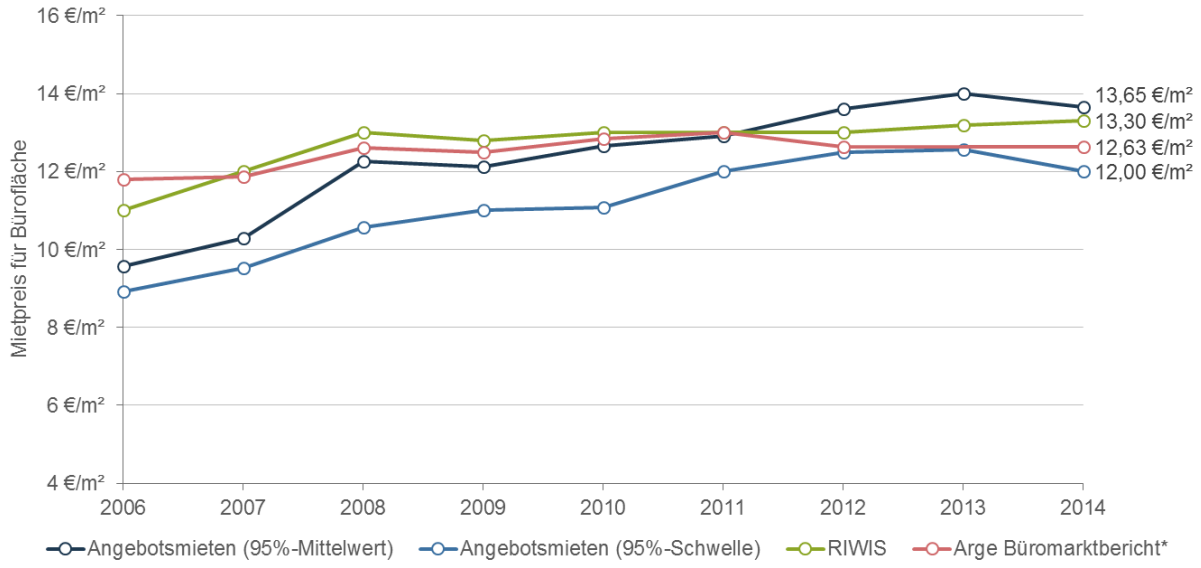
Aus den Auswertungen der Preisdaten lassen sich folgende Ergebnisse herauslesen, die im Anschluss in einzelnen Teilkapiteln gemeinsam mit den RIWIS-Preisdaten und den Ergebnissen der Arge-Büromarktbericht interpretiert werden:

- Der Median (50%-Wert) stieg zu Beginn des Berichtszeitraums und blieb anschließend stabil bei 7,50 Euro.
- Nachdem in den Jahren zuvor die Differenz zwischen den Spitzenmieten (oberen 5%) und der breiten Mitte (25% bis 75%-Schwelle) immer größer geworden ist, hat sich dieser Trend im Berichtszeitraum nicht weiter fortgesetzt, sondern in 2014 sogar umgekehrt.
- In 2014 sank erstmals sowohl der Schwellenwert als auch der Mittelwert der oberen 5% der angebotenen Büromieten, die die Spitzenmieten auf dem Kieler Büromarkt darstellen. Dies wird seinen Grund v.a. in einem mangelnden Neubauangebot haben, in dem die Spitzenmieten erzielt werden und diese noch höher treiben können.
- Die breite Mitte, die durch die 25% und 75%-Quartile markiert wird, wurde 2011 in einem Korridor zwischen 6,00 EUR und 8,55 EUR angeboten. Dabei gab es im Berichtszeitraum bei den Schwellenwerten dieses Segments kaum Bewegung.
- Insgesamt gab es bei der Entwicklung der Angebotsmieten auf dem Kieler Büromarkt in den vergangenen 3 Jahren kaum Preisbewegungen. Vor allem die breite Mitte bewegt sich auf einem Niveau, dass seit inzwischen 7 Jahren fast unverändert geblieben ist.

7.3. Spitzenmieten

Das teuerste Marktsegment, in dem die Spitzenmieten des Büromarkts erzielt werden, macht zwar innerhalb des gesamten Angebots einen nur vergleichsweise kleinen Teil aus, ist aber dennoch von großem Interesse und kann für den gesamten Büromarkt wegweisend sein. Die Spitzenmieten repräsentieren die attraktivsten Lagen und Objekte. An ihnen orientieren sich Investoren bei der Kalkulation Ihrer Renditeerwartungen für den Bau neuer Bürogebäude. Insofern repräsentieren sie die Attraktivität Kiels für den Büroneubau.

Abbildung 20: Spitzenmieten auf dem Kieler Büromarkt



Darstellung und Datenaufbereitung: Quaestio ; Daten: empirica AG, bulwiengesa (RIWIS), Arge Büromarktbericht

* Für das Jahr 2013 sind die Fallzahlen in diesem Segment für eine Auswertung zu gering.

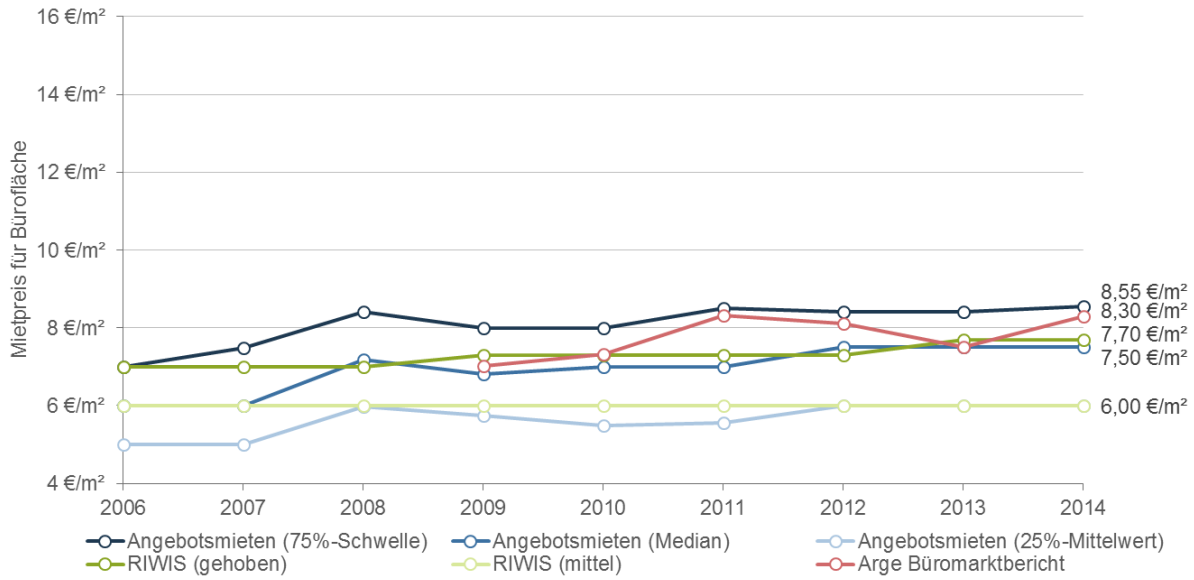
Während die Auswertung der Angebotsmieten für die Jahre bis 2012 einen kräftigen Preisanstieg bei den Spitzenmieten aufzeigen, bewegen sich die Preiseinschätzungen des RIWIS Reports (bulwiengesa) und die Erhebungen durch die Arge Büromarktbericht seit 2008 auf konstantem Niveau bei ca. 13,00 €/m². Diese Preise konnten vor allem seit der Entwicklung der attraktiven Büroflächen an der Kieler Förde / Hörn realisiert werden. In den dort errichteten modernen und hochwertigen Bürokomplexen sind inzwischen jedoch alle Flächen vermietet und neue Entwicklungen fanden dort in den letzten drei Jahren nicht mehr statt. Insofern fehlt dem Spitzensegment ein Zugpferd, das in diesem Segment für neuerliche Preissteigerungen sorgen könnte.

Auch innerhalb von Spitzenobjekten sind noch Preisdifferenzierungen möglich. Gerade bei den Wasserlagen an der Kieler Förde / Hörn sind Vertragsabschlüsse möglich, die Mieten bis zu 15,00 €/m² erreichen können.

7.4. Mittlere Mietpreise

Der weitaus größte Anteil der Mietabschlüsse (sowohl im Hinblick auf die Fallzahl wie auch auf die Summe der vermieteten Fläche) entfällt auf die „breite Mitte“. In Kiel ist diese Mitte am unteren Rand mit ca. 6 €/m² und am oberen Rand mit ca. 8,50 €/m² begrenzt. In den vergangenen Jahren haben sich in diesem breiten Teil des Kieler Büromarkts die Mietpreise gefestigt. Es gibt weder Preissteigerungen noch Preisrückgänge. Dies zeigt, dass sich weder auf der Angebotsseite die Vermieter durch die Schaffung neuer Qualitäten ermutigt sahen, die Preise anzuheben, noch dass auf der Nachfrageseite ein Druck entstand, der preistreibende Effekte erzeugt hätte.

Abbildung 21: Spitzenmieten auf dem Kieler Büromarkt



Darstellung und Datenaufbereitung: Quaestio ; Daten: empirica AG, bulwiengesa (RIWIS), Arge Büromarktbericht

Die relativ geringe Spreizung innerhalb dieses Marktsegments, das nach Einschätzung der Arge Büromarktbericht ca. 80% aller Mietvertragsabschlüsse ausmacht, kann im Wesentlichen durch die in Kapitel 7.1 beschriebenen Spezifika des Kieler Büromarkts erklärt werden:

1. Durch die ähnliche Bewertung der unterschiedlichen Bürolagen innerhalb Kiels kommt es zu kaum lagespezifischen Preisunterschieden.
2. Durch die mangelnde Bereitschaft in die Modernisierung des Bürobestands zu investieren, bieten sich in den Bestandsimmobilien kaum Qualitätsunterschiede, die sich in Mietpreisunterschieden wiederspiegeln könnten.

Zwischen den Spitzenmieten und der „breiten Mitte“ des Kieler Büromarkts fehlt ein breiter aufgestelltes gehobenes Segment mit Mietpreisen um die 10 €/m². Diese könnten in modernisierten Bestandsimmobilien erzielt werden, einem Angebot, dass auf dem Kieler Büromarkt auch nach Einschätzung der Arge Büromarktbericht jedoch Mangelware ist.