

# Der Kieler Büromarkt seit 2006

Sechs Kieler Makler – zu denen auch Haus & Grund gehört – und die Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungs GmbH (KiWi) haben gemeinsam mit dem Gutachter Prof. Jürgen Aring vom Büro für angewandte Geographie den Kieler Büromarkt neu beleuchtet. „Der Büromarkt Kiel hat sich seit 2006 gut entwickelt und hält Kurs – auch unter schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen“, bewertet die „Arbeitsgemeinschaft Büromarktbericht Kiel“ (Arge) die aktuelle Situation auf dem Büromarkt in der Landeshauptstadt Kiel. Der rund 50-seitige Bericht informiert über Neubautätigkeiten, die Angebots- und Nachfragestruktur des Büromarkts, Mietpreise und gibt eine Einschätzung, wie sich der Markt vor dem Hintergrund der Wirtschafts- und Finanzkrise im Zeitraum 2009 bis 2010 voraussichtlich entwickeln wird. In der Gesamtschau beschreibt Prof. Aring die schleswig-holsteinische Landeshauptstadt als „einen nicht-spekulativen Markt, der kein überdimensioniertes Flächenangebot geschaffen hat, für dessen Verdauung der Markt gegebenenfalls viele Jahre benötigt. Das ist ein klarer Vorteil für Kiel“.

Dem Bericht zufolge ist der Kieler Büromarkt in den letzten zwei Jahren um 34 700 Quadratmeter Nutzfläche gewachsen (Gesamtnutzfläche 1,4 Millionen Quadratmeter). Dabei handelt es sich um Flächen in neuen oder grundsätzlich erneuerten Bürogebäuden. Hinzu kommen 9500 Quadratme-

ter Nutzfläche in aufgewerteten oder revitalisierten Bürogebäuden. Abgerissen oder einer neuen Nutzungsform zugeführt (als Hotel oder Wohngebäude) wurde 5500 Quadratmeter Bürofläche. Damit hat sich die Büronutzfläche in Kiel in den letzten zwei Jahren pro Jahr um durchschnittlich 12 900 Quadratmeter erhöht, wobei Neuf Flächen eine insgesamt hohe Qualität aufweisen. Die stärksten Neubauaktivitäten finden sich dabei in den Bereichen Kieler Förde/Hörn und Universität/ Westring (Wissenschaftspark).

Im Mietmarkt konnte in den letzten zwei Jahren ein Neuvermietungsvolumen von etwa 35 000 Quadratmetern Nutzfläche pro Jahr realisiert werden. Die erzielbaren Mieten sind seit 2006 um 1,- bis 2,- €/Quadratmeter gestiegen. Deutlich wurde dabei, dass auf dem Kieler Mietmarkt vor allem die Qualität den Preis bestimmt und weniger die Lage im Stadtgebiet. Zwar haben sich in Kiel über das Stadtgebiet verteilt sieben räumliche Schwerpunkte mit Büroflächen entwickelt, ihre Zentralität ist jedoch aufgrund der Stadtstruktur nahezu gleichwertig.

Der Bericht geht ferner davon aus, dass neue Nachfrage zukünftig wie bisher hauptsächlich aus den Modernisierungs-, Erweiterungs-, Optimierungs- und Wachstumswünschen der lokal und regional ansässigen Unternehmen entsteht. Im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise wird sich das Wachstum des Kieler Büromarktes im Zeitraum 2009/2010 allerdings verlangsa-

men. Da sich das Gesamtangebot in der vorherigen Aufschwungphase nicht explosiv erhöht habe, könne der erwartbare konjunkturelle Abschwung in Kiel relativ gut verarbeitet werden.

Bürgermeister Peter Todeskino bezeichnete den neuen Büromarktbericht bei seiner Vorstellung als ein zuverlässiges Marketinginstrument für die Stadtverwaltung: „Er ist die Visitenkarte einer schnell arbeitenden und entscheidenden Stadtverwaltung. Dank des Berichts können wir Anfragen von potenziellen Investoren und Projektentwicklern nach belastbaren Daten über den Kieler Büromarkt schnell und passgenau beantworten“, so der Bürgermeister. Zusätzlich Sorge er für Transparenz am Kieler Büromarkt. „Das nützt letztlich allen Akteuren am Wirtschaftsstandort Kiel. Ich danke allen Beteiligten des Projektes für die fachkundige und fruchtbare Zusammenarbeit“, so Todeskino abschließend.

In die systematisch aufbereiteten Marktdaten sind die Marktkenntnisse der Mitglieder der Arge eingeflossen: GVI Immobilien GmbH, Haus&Grund Eigentümerschutz-Gemeinschaft, Hans Schütt Immobilien, John Spiering Immobilien, KERSIG GmbH & Co KG, tli Toplage Immobilien GmbH, KiWi GmbH, Büro für Angewandte Geographie. Die Büromarktstudie steht als Kurzversion auf der Seite [www.hausundgrund-kiel.de](http://www.hausundgrund-kiel.de) zum download bereit, die Langversion kann kostenlos unter der E-Mail: [sebastian.luebbe@hv-kiel.de](mailto:sebastian.luebbe@hv-kiel.de) angefordert werden.