

Pressemitteilung

Köln, 29.09.2016

Hoher Flächenumsatz, gefragte Neubauten, gute Nachfrage, sinkender Leerstand: Viel Bewegung auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt

Der aktuelle Büromarktbericht von GREIF & CONTZEN bringt es einmal mehr auf den Punkt: Dem Kölner Markt gehen die Flächen aus. In der weiter wachsenden Stadt am Rhein sind neue Büroräume Mangelware. Allerdings, so zeigt eine Sonderanalyse der Researcher von Greif & Contzen: Neubau-Potenzial ist durchaus vorhanden.

260.000 Quadratmeter von Anfang Januar bis Ende September: Mit dieser Vermietungsleistung steht der Kölner Büromarkt nach den ersten drei Quartalen des laufenden Jahres sehr gut da. Aufgrund dieses Zwischenstandes, den die Researcher von Greif & Contzen aktuell ermittelt haben, schrauben die Immobilienspezialisten von Greif & Contzen ihre Prognose bis zum Jahresende nach oben: „Wir rechnen damit, dass der Kölner Büromarkt bis Ende Dezember mit einem der besten Ergebnisse der letzten zehn Jahre aufwarten kann“, so Florian Schmidt, Leiter des Unternehmensbereichs Büroimmobilien bei Greif & Contzen. Dabei, so heißt es bei Greif & Contzen, ist das Potenzial des Kölner Büromarktes tatsächlich noch größer, die Umsatzzahlen könnten sogar noch besser sein. Jedoch: Der Flächenmangel bremst.

Greif & Contzen sieht Leerstandsquote bei nur noch 3,8 Prozent

Wie gering die Flächenauswahl in Köln mittlerweile ist, zeigt die Entwicklung des Leerstandes: Seit 2014 beträgt der jährliche Rückgang, so haben die Auswertungen bei Greif & Contzen gezeigt, 50.000 Quadratmeter und mehr. Zum Ende des dritten Quartals 2017 liegt der Leerstand bei rund 310.000 Quadratmeter und wird voraussichtlich bis Jahresende weiter schrumpfen, so dass mit einer Leerstandsquote von nur noch 3,8 Prozent zu rechnen ist.

Spürbarer Mietanstieg

Bei weiterhin hoher Vermietungsleistung und sinkendem Leerstand steigt die Durchschnittsmiete um rund fünf Prozent von rund 12,20 Euro zum Jahresbeginn auf jetzt rund 12,80 Euro pro Quadratmeter. Die Spitzenmiete befindet sich weiterhin auf der in 2016 erreichten Marke von 21,50 Euro pro Quadratmeter. Greif & Contzen rechnet damit, dass mittelfristig mit einem Anstieg der Spitzenmiete zu rechnen ist, denn für einzelne, hochwertige Flächen in exzellenten Lagen werden bereits Höchstmieten von bis zu 25,00 Euro pro Quadratmeter aufgerufen.



Pressemitteilung

Köln, 29.09.2016

Nachfrage bleibt stabil

Dem immer knapper werdenden Flächenangebot steht auf dem Kölner Büromarkt eine stabile Nachfrage gegenüber. Und das, so Greif & Contzen, wird sich kurzfristig nicht ändern. Denn der Konjunkturaufschwung setzt sich fort, der Inlandskonsum bleibt hoch, die Unternehmen beurteilen ihr aktuelle Lage als gut und sind investitionsbereit, die Arbeitslosenquote sinkt. Insgesamt eine Konstellation, die gerade in der weiter wachsenden Metropole Köln den Büroflächenmarkt befeuern wird. „Das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage wird eher noch größer. Bleibt der Mangel an Neubauf Flächen bestehen, dann sind viele Unternehmen zu Vertragsverlängerungen in Bestandsflächen gezwungen, Suchprozesse werden schwieriger und langwieriger, Expansionen und auch Neuansiedlungen gehemmt“, skizziert Florian Schmidt die Situation.

Deutz und Mülheim auf den vorderen Plätzen

Bislang konnten rechtsrheinische Bürolagen wie Deutz und Mülheim mit ihren Flächenangeboten in den vergangenen Monaten noch Einiges an Nachfrage auffangen. Entsprechend haben sie sich, gemessen am Flächenumsatz, auf die ersten Plätze der Kölner Teilmärkte geschoben.

Neubaupotenzial vorhanden

Angesichts des immer weiter abnehmenden Leerstands ist die Fertigstellung von Neubauten ein wichtiger Faktor, gerade für große Bürogesuche. Wie aber sieht es in Köln mit Neubauten in den kommenden Jahren aus? – Eine Frage, der die Researcher von Greif & Contzen in einer Sonderauswertung nachgegangen sind. Dazu haben sie die Entwicklungsvorhaben untersucht, die in den nächsten drei Jahren unter optimalen Bedingungen realisiert werden könnten. Fazit: In Köln beträgt das Entwicklungspotenzial bis einschließlich 2020 bis zu rund 730.000 Quadratmetern Bürofläche.

Greif & Contzen hat über 40 Projekte erfasst, die nach erfolgreicher Vermarktung bei Bauzeiten zwischen 12 und 24 Monaten und mit günstig laufenden behördlichen Genehmigungsverfahren bis 2020 fertig sein könnten. Darunter mittelgroße und zum Teil bereits in Bau befindliche Projektentwicklungen wie in der nördlichen Innenstadt der „Kaiser Hof“ oder im Stadtteil Nippes das „CLOUTH 104“ mit je circa 12.000 bis 13.000 Quadratmetern Bürofläche, sowie Großprojekte wie die MesseCity Deutz mit rund 120.000 Quadratmetern in verschiedenen Bauabschnitten.

Rund 90.000 Quadratmeter Büroflächen werden voraussichtlich im kommenden Jahr entstehen, und theoretisch ergibt sich für 2019 und 2020 jeweils ein Entwicklungspotenzial von etwa 320.000 Quadratmetern Bürofläche.

Theoretisch. „Praktisch wird dieses Volumen nicht realisiert werden. Alleine deshalb, weil meist erst nach der Verpflichtung eines größeren Ankermieters gebaut wird. Nur wenige Entwickler bauen „in den Markt hinein“, und im Zuge der Planungs- und Genehmigungs-

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)
Tel. 0221 93 77 93 - 312 • Fax 0221 93 77 93 - 77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



Pressemitteilung

Köln, 29.09.2016

verfahren sowie bei der Baufertigstellung kann es oft zu Verzögerungen kommen“, so Florian Schmidt. Die Analyse von Greif & Contzen zeigt jedoch, dass der Kölner Markt durchaus Potenzial hat und der Flächenmangel kein Dauerzustand bleiben muss.

Welche Projekte in welchen Kölner Stadtvierteln in den kommenden Jahren realisiert werden und wie sich dadurch Struktur und Gesicht dieser Viertel verändern werden, bleibt spannend. So weisen die Stadtbezirke Ehrenfeld und Mülheim besonders viele Entwicklungsvorhaben auf.

Eines ist sicher: Langweilig wird es auf dem Büroflächenmarkt in Köln nicht werden.

Beraten. Bewerten. Vermitteln. Verwalten.

Die Leistungen der über 80 Spezialisten bei Greif & Contzen decken die gesamte Wertschöpfungskette bei Immobilien ab – von der Marktanalyse und der Beratung bei Projektentwicklungen über die Bewertung, maßgeschneiderte Vermarktungskonzepte und zielgruppengerechte Vermittlung bis hin zur technischen und kaufmännischen Verwaltung. Das gilt für Privatimmobilien ebenso wie für Einzelhandels- und Büroflächen, Industrie- und Logistikflächen, Grundstücke, Investmentobjekte oder auch land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften.

Seit 40 Jahren vertrauen Eigentümer, Nutzer und Investoren auf das Wissen, die Qualität und die Diskretion von Greif & Contzen. Spezialisiert ist Greif & Contzen auf hochwertige und renditestarke Immobilien in der Großregion Köln. Über German Property Partners ist das Unternehmen in ein bundesweites Netzwerk renommierter Immobiliendienstleister eingebunden.

Die Entwicklung der Immobilienmärkte analysiert Greif & Contzen in regelmäßig erscheinenden Büro- und Investmentmarktberichten.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:

Stefan Altmann

Tel: +49 221 937793-312

Sabina Janssen

Janssen Text & PR

Tel: 0170 9 00 83 92

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)

Tel. 0221 93 77 93 - 312 • Fax 0221 93 77 93 – 77

presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de

