

Pressemitteilung

Köln, 05.10.2018

„Der Kölner Büromarkt stellt die Preisfrage“

Aktuelle Analyse von Greif & Contzen testiert dem Büroimmobilienmarkt der Domstadt eine Leerstandsquote auf Rekordtief, steigende Mieten und bleibenden Nachfrageüberhang.

Florian Schmidt, Leiter des Unternehmensbereichs Büroimmobilien beim Kölner Immobilienspezialisten Greif & Contzen, ist deutlich: „Auf dem Kölner Büromarkt ist der Leerstand inzwischen so weit zurückgegangen, dass die Flächensuche für Unternehmen im doppelten Wortsinne zur Preisfrage wird.“ Die Herausforderung heißt „Flächenmangel“ und daran anknüpfend, so stellen die Researcher von Greif & Contzen in ihrer gerade vorgelegten Analyse der ersten drei Quartale fest, beschleunigt sich der Preisauftrieb der Büromieten, die Angebotsknappheit verschärft sich, der Leerstand wird bis Jahresende voraussichtlich auf 2,7 Prozent sinken.

Wo nichts ist, kann auch nichts gehandelt werden. Entsprechend erzielte der Büromarkt in den ersten drei Quartalen lediglich einen Umsatz von rund 210.000 Quadratmetern. Bis zum Ende des Jahres erwartet Greif & Contzen einen Flächenumsatz von 280.000 Quadratmetern. „Eine immer noch gute Zahl, aber die Unternehmen würden noch wesentlich mehr Flächen anmieten, wenn ihnen mehr Objekte angeboten werden könnten, die ihren Bedürfnissen entsprechen“, so Florian Schmidt.

Mieten steigen

Schon seit dem Jahr 2016 belegt die Entwicklung mehrerer Kennziffern des Kölner Büromarktes ein insgesamt steigendes Mietniveau. Die Spitzenmiete – die sich auf realisierte Mieten im obersten Preissegment bezieht und etwa drei Prozent des gesamten Vermietungsumsatzes ausmacht – nahm in den vergangenen Monaten deutlich zu. Sie liegt, so ermittelt Greif & Contzen, nun bei 22,50 Euro pro Quadratmeter. Damit ist sie im Vergleich zu anderen deutschen Top-Standorten noch moderat. Allerdings: „Wir gehen davon aus, dass die derzeitige Wirtschafts- und Marktlage zumindest vorläufig bestehen bleibt. Entsprechend haben die Mieten weiterhin Steigerungspotenzial“, erläutert Schmidt.

Flächenzuwachs: ja, aber weiterhin zu niedrig

Eine rasche Umkehr des Trends sehen die Researcher bei Greif & Contzen derzeit nicht. Im Jahr 2018 werden insgesamt lediglich rund 55.000 Quadratmeter neue Bürofläche realisiert – über ein Viertel weniger als im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre. Zudem gilt: „Was gebaut wird, hat bereits hohe Vorvermietungsquoten oder kommt aufgrund einer Eigennutzung gar nicht erst auf den Markt“, so Schmidt. In der Zwischenzeit wächst Köln weiter, die Büroflächennachfrage bleibt hoch, es wird weiterhin zu wenig Bürofläche auf dem Markt frei verfügbar sein.

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, 05.10.2018

In den vergangenen Jahren rettete das Rechtsrheinische den Büromarkt. Alte Industriegebiete wurden und werden revitalisiert und zu Bürostandorten ausgebaut, die Kreativbranche siedelte sich an, andere Branchen zogen nach. Auch in den ersten drei Quartalen 2018 waren die rechtsrheinischen Standorte wieder gut vertreten. Hier wurde rund ein Viertel des Flächenumsatzes realisiert. Doch auch im Rechtsrheinischen verläuft die Entwicklung neuer Flächenangebote nicht so schnell wie erforderlich. „Es muss insgesamt dringend mehr gebaut werden“, stellt Schmidt fest.

Etwas Linderung werden neue Bauprojekte, die im kommenden Jahr realisiert werden, bringen. Und doch: Die Vorvermietungsquoten sind bereits hoch, der Engpass an modernen, verfügbaren Flächen kann damit zwar gemildert, aber nicht behoben werden.

Im Trend: Co-working

An neuen Trends ist ablesbar, dass die Unternehmen bereits nach Lösungen für das zu geringe Flächenangebot und das allgemeine Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum in Köln suchen: von Mobilitätskonzepten über den Ausbau von Home Office-Möglichkeiten bis hin zu Co-working-Flächen reicht die Palette. So hat Greif & Contzen errechnet, dass bereits mehr als ein Zehntel des Umsatzes der ersten drei Quartale 2018 auf Co-working-Arbeitsplätze entfällt. „Konzepte, die Flexibilität sowohl bei Arbeitszeiten als auch bei Flächen erhöhen, werden weiter an Bedeutung gewinnen“, prognostiziert Schmidt. Der Kölner Büroimmobilienmarkt bleibt in Bewegung.

Beraten. Bewerten. Vermitteln. Verwalten.

Die Leistungen der über 100 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

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

