

Pressemitteilung

Köln, 21.02.2018

Mietenanstieg auf dem Kölner Büromarkt

Hohe Nachfrage bei knappem Angebot sorgt für Preisanstieg im Top-Segment der Büromarktfleichen. Aktueller Marktbericht von Greif & Contzen weist Höchstmiete von 26,50 Euro pro Quadratmeter aus.

Die Entwicklung war absehbar: Bei knappem Angebot und hoher Nachfrage steigen auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt die Mietpreise. Die Immobilienspezialisten bei Greif & Contzen verzeichneten im vergangenen Jahr 26,50 Euro pro Quadratmeter als die höchste am Kölner Markt realisierte Miete. Im Jahr zuvor hatte dieser Wert noch bei 24,80 Euro gelegen.

Nachfrage bleibt bei knappem Angebot hoch

Wie die Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH in ihrem aktuellen Marktbericht schreibt, erzielten vor allem neu gebaute, restrukturierte sowie gut gepflegte, moderne Bürogebäude deutlich höhere Mieten als in den Vorjahren. Denn gerade diese Flächen sind begehrt und knapp. Zwar kamen 2017 rund 95.000 Quadratmeter Bürofläche mit neuen Gewerbeimmobilien auf den Markt, und für das laufende Jahr erwarten die Researcher bei Greif & Contzen einen Marktzugang von rund 80.000 Quadratmetern, doch die Nachfrage nach Büroflächen liegt in Köln deutlich darüber. „Köln ist eine wachsende Metropole mit wachsendem Dienstleistungssektor und erheblichem Flächenmangel“, skizziert Florian Schmidt, Leiter Büroimmobilien Greif & Contzen, die Lage. Entsprechend sinkt der Leerstand weiter, und auch bei den Mieten sieht Greif & Contzen eine Tendenz zu weiteren Steigerungen.

Zahlungsbereitschaft für hochwertige Flächen wächst

Derzeit ist die deutliche Mietsteigerung mit der ermittelten Höchstmiete von bis zu 26,50 Euro pro Quadratmeter nur im oberen Segment der Büroflächen spürbar: Bestens ausgestattete Flächen in mittleren bis sehr guten Lagen. Entsprechend hat Greif & Contzen der Untersuchung der Höchstmieten bei neuwertigen Objekten im aktuellen Marktbericht einen Schwerpunkt gewidmet und festgestellt, dass die Zahlungsbereitschaft für hochwertige Flächen angesichts des knappen Angebots deutlich gestiegen ist und weiter steigt. „Für Bestandhalter und Entwickler von Bürogebäuden lohnt es sich deshalb, jetzt in die Ausstattungsqualität der angebotenen Flächen zu investieren und diese auf einem hohen Niveau zu halten“, sagt Florian Schmidt. Die Spitzenmiete liegt nach der Definition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung bei ca. 21,50 Euro pro Quadratmeter.

Mietanstieg auch im Marktdurchschnitt

Von den Höchstmieten absehen stiegen in den anderen Segmenten die Mieten ebenfalls: Insgesamt ergibt sich für alle in 2017 abgeschlossenen Mietverträge, über alle Segmente

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, 21.02.2018

und Lagen hinweg und unbeachtet der Flächengröße, für Köln ein Durchschnittswert von ca. 13,00 Euro pro Quadratmeter, 80 Cent mehr als 2016. Für 2018 erscheint ein weiterer Anstieg auf etwa 13,20 Euro pro Quadratmeter wahrscheinlich.

Flächenmangel macht sich bei Nutzern bemerkbar

„Zwar war der Büroflächenumsatz 2017 mit rund 310.000 Quadratmetern immer noch der dritthöchste der vergangenen Jahre, aber Unternehmen mit einem großen Flächenbedarf haben nur wenige Objekte zur Auswahl“, so Schmidt. Wo jedoch nichts ist, kann auch nichts gemietet, gekauft oder gemakelt werden. Standortsuchen werden erschwert und verzögert.

Besonders deutlich wird das in der Kölner Innenstadt, auf die sich traditionell ein Großteil der Büroflächennachfrage fokussiert. Die hohen Vermietungsumsätze, das niedrige Neubauvolumen und auch einige Umnutzungsmaßnahmen haben dazu beigetragen, dass hier das Flächenangebot seit 2011 um mehr als 40 Prozent geschrumpft ist. „Gegenüber 2011 stieg hier die ungewichtete Durchschnittsmiete mit rund 14 Prozent stärker als in anderen Lagen. Die Innenstadt zeigt exemplarisch, wie es weitergehen wird: Angesichts der anhaltend guten Nachfragesituation wird der Leerstand weiter fallen und das mittlere Mietniveau weiter steigen“, sagt Florian Schmidt.

Ausblick: Leerstand sinkt, Mieten steigen

Der Flächenmangel auf dem Kölner Büromarkt wird auch 2018 ein drängendes Problem bleiben. „Köln verfügt über zu wenig kurzfristig verfügbare Liegenschaften, um die zudem verschiedene Nutzungsarten konkurrieren“, erläutert Büromarktexperte Florian Schmidt. „Das Fertigstellungsvolumen wird 2018 noch niedriger ausfallen als im Vorjahr, in der Folge wird der Leerstand weiter sinken, die Mietpreise werden steigen.“ Die Lösung, so skizzieren es die Researcher bei Greif & Contzen, kann nur ein Bündel verschiedener Maßnahmen sein: Die Qualität vorhandener, älterer Bürogebäude steigern, Lücken schließen, und neue Standorte entwickeln, bei denen die Infrastruktur vom Breitbandangebot bis hin zur verkehrlichen Anbindung stimmen muss.

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

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, 21.02.2018

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

