

Pressemitteilung

Köln, 05.07.2018

Büroimmobilienmarkt Köln: Flächenmangel und Mietpreisanstieg

Die Nachfrage ist weiterhin hoch, aber dem Büroimmobilienmarkt Köln gehen die Flächen aus. Wie die Immobilienexperten von Greif & Contzen in ihrer aktuellen Analyse des ersten Halbjahres 2018 berichten, sinkt die Leerstandsquote zum ersten Mal seit 16 Jahren unter drei Prozent, die Mieten steigen.

„Es ist, als stünde man in einem guten Geschäft in einer prosperierenden Lage, aber die Angebote in den Regalen sind lückenhaft bis nicht vorhanden. Kaufbereite Kunden, d.h. in diesem Falle Mieter einerseits und zahlungskräftige Investoren andererseits, sind da, aber das Angebot fehlt“, so skizziert Florian Schmidt, Leiter Unternehmensbereich Büroimmobilien der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH, die derzeitige Lage auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt.

Und landet dann doch einmal ein begehrter Artikel in den Regalen, dann sind die Kunden bereit, etwas mehr Geld als in den Monaten zuvor auszugeben, um zum Zuge zu kommen. „Angebotsverknappung“, „sinkende Leerstandsquote“ und „Mietpreissteigerung“ sind entsprechend die Schlagworte, die den Kölner Büroimmobilienmarkt momentan prägen. In den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres wurden, so haben die Researcher bei Greif & Contzen ermittelt, rund 125.000 Quadratmeter Bürofläche vermittelt. Der Mittelwert von rund 145.000 Quadratmetern aus den vergleichbaren Zeiträumen der vergangenen fünf Jahre wurde damit um rund 14 Prozent unterschritten. Und das nicht, weil die Kunden fehlen, sondern weil keine Flächen im Angebot sind. Leere oder halbleere Regale eben.

Mietanstieg spürbar, aber angemessen

Der Anstieg der Mieten ist spürbar, aber noch angemessen. „Die Spitzenmiete stieg auf 22,00 Euro pro Quadratmeter. Die Durchschnittsmiete nahm seit Jahresanfang um rund 2,3 Prozent auf 13,30 Euro pro Quadratmeter zu“, berichtet Schmidt. Im Vergleich der Metropolen ist dies aber nach wie vor ein moderates Mietniveau.

Niedrigste Leerstandsquote seit 2001

Im ersten Halbjahr sank in nahezu allen Teilmärkten der Büroflächenleerstand. Insgesamt wurde zum Ende des zweiten Quartals eine Marke von nur noch ca. 230.000 Quadratmetern erreicht. Das entspricht einem Anteil von ca. 2,9 Prozent des Bestands. Die niedrigste Leerstandsquote, die der Kölner Büromarkt nach der Analyse von Greif & Contzen in den vergangenen 16 Jahren verzeichnete. Je nach Lage stellt sich der Büroflächenleerstand unterschiedlich dar: In mehreren guten innerstädtischen Gebieten herrscht nahezu Vollvermietung, während die meisten äußeren Teilmärkte Kölns noch



Pressemitteilung

Köln, 05.07.2018

etwas mehr Luft haben. Hier, so beschreibt es Greif & Contzen, liegen auch wichtige Chancen für den Kölner Markt: Die Entwicklung neuer Standorte, bei denen die Infrastruktur vom Breitbandangebot bis hin zur guten verkehrlichen Anbindung und ausreichenden Nahversorgung stimmt.

Zu wenig neue Flächen

Insgesamt, so die Prognose der Immobilienspezialisten von Greif & Contzen, werden die derzeit gestarteten und avisierten Neubaufertigstellungen wahrscheinlich nicht ausreichen, um den bereits aufgelaufenen und bis Ende des Jahres noch kommenden kurzfristigen Bedarf zu decken. Da die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Köln weiterhin gut sind, wird die Büroflächennachfrage auf einem hohen Niveau bleiben. Das Angebot an neuen Flächen hält damit nicht Schritt: Die Summe der Neubaufertigstellungen gehört mit geschätzten 60.000 Quadratmetern bis Jahresende zu den niedrigsten der vergangenen Jahre. 2009 beispielsweise waren es knapp 250.000 Quadratmeter, 2016 knapp über und 2017 knapp unter 100.000 Quadratmeter. Verschärft wird die Lage dadurch, dass dem Vermietungsmarkt nur ein geringer Teil dieser Flächen zur Verfügung stehen wird. Ein Großteil der Flächen ist durch Vorvermietungen und Eigennutzung bereits vergeben. Bislang kann eine Vielzahl von kleineren Einzelabschlüssen den Marktumsatz auf einem guten Niveau halten: Mehr als die Hälfte der Vermietungsleistung wurde mit Anmietungen unter 1.000 Quadratmetern realisiert. 2017 machten Umsätze in dieser Größenordnung nur einen Anteil von ca. 37 Prozent aus. Die aktuelle Analyse von Greif & Contzen weist aus, dass es zum ersten Mal seit 2013 in den ersten zwei Quartalen des Jahres zu keinem Einzelabschluss über 10.000 Quadratmeter Bürofläche kam. „Ein Ergebnis im Bereich des fünfjährigen Durchschnitts von ca. 300.000 Quadratmeter wäre für 2018 zwar möglich, ist aber auf Grund des Flächenmangels derzeit nicht wahrscheinlich. Eine Marktlage, in der wir in den kommenden Monaten durchaus noch weitere Mietsteigerungen sehen können“, so Florian Schmidt.

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, 05.07.2018

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

Sabina Janssen

Tel: +49 170 900 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

