

Pressemitteilung

Köln, 04.01.2019

Gesucht: Büroflächen in Köln

Zum Jahresauftakt zeigt der aktuelle Büromarktbericht von Greif & Contzen: Mietpreisanstieg und Flächenknappheit prägen weiterhin den Kölner Büromarkt, rasche Entspannung ist nicht in Sicht.

2009 waren es 8,1 Prozent. Jetzt, zehn Jahre später, sind es 2,6 Prozent: Die Leerstandsquote auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt ist seit Jahren im Sinkflug. Und das heißt vor allem eines: „Freie Büroflächen sind Mangelware“, sagt Florian Schmidt, Leiter des Unternehmensbereichs Büroimmobilien beim Kölner Immobilienspezialisten Greif & Contzen. „Die vorhandenen Flächen sind weitgehend vergeben. Unternehmen müssen für ihre Ansiedlungs-, Wachstums- oder Umzugspläne öfters mehr zeitlichen Vorlauf einkalkulieren, bis entweder andere Bestandsflächen wieder frei oder Neubauprojekte fertiggestellt werden.“

Mieten steigen

Bereits im Februar vergangenen Jahres prognostizierten die Researcher von Greif & Contzen für das Gesamtjahr 2018, dass das Angebot an Büroflächen noch knapper werden wird. Ebenso wird der Flächenmangel den Preisauftrieb bei den Büromieten in Köln weiter verschärfen. Und sie behielten Recht. Auch wenn die jetzt zum Jahresbeginn vorgelegten Zahlen noch vorläufig sind, die Tendenz ist klar: Die flächengewichtete Durchschnittsmiete stieg im Jahresverlauf um knapp zehn Prozent auf rund 15,00 Euro pro Quadratmeter. Die Spitzenmiete stieg von rund 21,50 auf circa 23,00 Euro pro Quadratmeter. Kurzfristig verfügbare, hochwertig ausgestattete Objekte sind so rar geworden, dass sie sowohl in der Innenstadt als auch in bevorzugten Stadtteillagen überdurchschnittliche Preise erzielen. Die höchste realisierte Miete betrug etwa 25,00 Euro pro Quadratmeter.

Flächenumsatz auf Vorjahresniveau

Insgesamt lag der Flächenumsatz 2018 bei rund 310.000 Quadratmetern und erreichte damit das Vorjahresergebnis. „Es hätte auch noch etwas mehr werden können, wenn es denn ein adäquates Flächenangebot gäbe“, so Schmidt. Besonderer Mangel herrscht in den innerstädtischen Lagen: Dort ist der Leerstand im Laufe des Jahres mit fast 40.000 Quadratmetern um rund 37 Prozent zurückgegangen. „Infolgedessen können nicht nur bei Neuvermietungen Mietpreiserhöhungen durchgesetzt werden, auch bei der Verlängerung bestehender Verträge wurden Unternehmen bereits mit deutlichen Mieterhöhungen konfrontiert“, berichtet Schmidt. In früheren Jahren waren Mietpreiserhöhungen eher ein Anlass, sich nach einem neuen Domizil umzuschauen. Eine Alternative, die bei der derzeitigen Flächenknappheit teilweise schwierig zu realisieren ist.

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, 04.01.2019

Wachstumsbranche Co-working

Eine Branche gibt es, die von der Flächenknappheit profitiert: Die Co-working- und Business-Center. Im Zuge der aktuell auch in anderen Top-Märkten zu beobachtenden Expansion hat diese Branche in Köln ihren Anteil am Flächenumsatz bereits auf etwa zehn Prozent gesteigert. Im Jahr zuvor waren es erst vier Prozent. Mehrere Betreiber sicherten sich vorrangig Neubau- und hochwertige Bestandsflächen in begehrten Lagen zu entsprechenden Mietkonditionen. Allein die Design Offices GmbH belegte bei den größten Flächenumsätzen mit ihren Anmietungen sowohl den ersten als auch den siebten Platz. Der Co-working-Anbieter nahm rund 13.000 Quadratmeter im Neubauareal I/D Cologne in Mülheim ab sowie circa 5.600 Quadratmeter im Premiumneubauprojekt Kaiser Hof in der Innenstadt.

2019: Nachfrage bleibt hoch, Angebot zu niedrig

Und wie wird 2019? – „Insgesamt blickt die Kölner Wirtschaft recht positiv in die Zukunft, so dass wir von einer weiterhin soliden Nachfrage nach Büroflächen ausgehen“, sagt Immobilienexperte Schmidt. Da die Konjunkturprognosen abgeflaut sind, gehen die Researcher von Greif & Contzen davon aus, dass die Flächennachfrage etwas sinken wird, das Angebot aber weiterhin zu knapp bleibt. „In Verbindung mit dem geringen Leerstand und gestiegenen Mieten erscheint für 2019 ein Jahresergebnis im Bereich um die 280.000 Quadratmeter wahrscheinlich“, heißt es bei Greif & Contzen. Auch weitere moderate Mieterhöhungen sind denkbar. Was weiterhin fehlt, sind genügend kurzfristig verfügbare Flächen. Und so wird es vermutlich auch in den nächsten Büromarktberichten für Köln wieder heißen: Nachfrage hoch, Angebot zu niedrig.

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 mehr als 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 Immobilien-dienstleister eingebunden.

Die Entwicklung der Immobilienmärkte analysiert Greif & Contzen in regelmäßig erscheinenden Büro-, Gewerbe- 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

