

Pressemitteilung

Köln, 27.03.2019

Kölner Büroimmobilienmarkt: Gute Aussichten für Projektentwicklungen

Die Immobilienexperten von Greif & Contzen analysieren im aktuellen Marktbericht die Ergebnisse aus 2018 und werfen einen Blick auf die kommenden Monate.

Nicht mit dem Flächenmangel hadern, sondern diesen als Chance begreifen: So der Tenor des aktuellen Kölner Büromarktberichtes von Greif & Contzen. Die Wirtschaft weist weiterhin ein Wachstum und steigende Beschäftigungszahlen auf. Dies eröffnet Chancen für neue, spannende Projektentwicklungen.

Dass der Flächenmangel auch 2018 den Büromarkt der Domstadt prägte, ist dabei nicht von der Hand zu weisen: Während die Unternehmen weiter Personal aufstockten und sich die Nachfrage nach Büroraum auf einem hohen Niveau befand, blieb das Angebot zu gering. Und so schmolz der Bestand an verfügbaren Büroflächen weiter ab, die Leerstandsquote sank auf historisch tiefe 2,6 Prozent, der Flächenumsatz blieb mit 310.00 Quadratmetern auf einem guten Stand.

Kölner Spitzenmiete steigt auf 23 Euro

Die Marktlage schlug 2018 spürbar auf die Mieten durch: Nach neun Jahren der Stagnation kletterte die Spitzenmiete auf dem Kölner Büromarkt um rund sieben Prozent auf 23,00 Euro pro Quadratmeter. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete stieg im Jahresverlauf um knapp zehn Prozent auf rund 15,00 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“, berichtet Florian Schmidt, Leiter des Unternehmensbereichs Büroimmobilien bei Greif & Contzen.

Positiv denken!

Positiv gedacht: Die stabile Nachfrage ist Indiz für eine gesunde Kölner Wirtschaft. Die Unternehmen planen längerfristig, Büroraum bleibt gefragt, Projektentwicklungen werden aufmerksam beobachtet und in den meisten Fällen noch vor der Fertigstellung zu großen Teilen vermittelt. Genügend Raum also für weitere Projektentwicklungs-Ideen.

Größere Projektentwicklungen schaffen Büroraum für Köln

Die Researcher von Greif & Contzen werfen in ihrem aktuellen Marktbericht einen etwas genaueren Blick auf das Thema „Fertigstellungen“: Fazit: 62.000 Quadratmeter Bürofläche wurden 2018 in Köln bezugsfertig. Eine Zahl, die 2019 deutlich getoppt werden dürfte: Allein das Großprojekt MesseCity soll bis Ende 2019 rund 68.000 Quadratmeter Bürofläche liefern. Insgesamt rechnet Greif & Contzen mit einem Flächenzuwachs von rund 170.000



Pressemitteilung

Köln, 27.03.2019

Quadratmetern. „In den kommenden zwei Jahren werden inklusive Revitalisierungen wahrscheinlich über 260.000 Quadratmeter Bürofläche entstehen“, sagt Florian Schmidt. An der Inneren Kanalstraße wird das ONE Cologne mit rund 15.000 Quadratmeter revitalisiert, die Wallarkaden an den Ringen werden rund 14.000 und CLOUTH 104 im Kölner Norden rund 13.000 Quadratmeter bieten. Rund 5.000 Quadratmeter wird der b4 campus Köln in Köln-Kalk dem Markt zuführen.

Mehr Mut!

Spannende, architektonisch und städteplanerisch hervorragende Projektentwicklungen, die der Kölner Markt gerne aufnimmt. Mehr als ein Tropfen auf den heißen Stein, aber noch nicht genug. „Damit der Kölner Büromarkt die dringend benötigten Flächen erhält, wäre noch etwas mehr Mut nötig“, meint Immobilienexperte Schmidt. „Mut auf Seiten der Projektentwickler, in den Markt hinein zu bauen und Mut auf Seiten der Unternehmen, sich frühzeitig als Ankermieter zu verpflichten.“

Und dazu noch Mut, sich die neuen Hotspots in Köln etwas genauer anzusehen. Denn durch anstehende Revitalisierungen und einige Neubauten sind innerstädtische Angebote zwar noch zu haben, allerdings nur in Verbindung mit Wartezeiten und einer höheren Miete. Grund genug, sich in der Metropole Köln andere dynamische Standorte anzusehen. „Das Marktgeschehen konzentriert sich schon lange nicht mehr auf rein innerstädtische Lagen“, sagt Schmidt. „Eine Vielzahl an Bauvorhaben wird in Ossendorf, Mülheim, Braunsfeld oder Ehrenfeld geplant und entwickelt. Auch der Deutzer Hafen und die Parkstadt Süd sind zwei neue städtebauliche Entwicklungsareale, die von ihren Standorteigenschaften und ihrer Größe her sowohl für Wohnbebauung als auch für Büronutzungen sehr gut geeignet sind.“

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 von nur vier Prozent 2017 auf etwa 13 Prozent gesteigert und liegt damit hinter Behörden, Verbänden und Vereinen als größte Nachfragegruppe (28 Prozent) und Unternehmen aus den Bereich Bau, Industrie und Technik (16 Prozent) bereits auf Platz drei.

Ausblick: Projektentwicklungen im Fokus der Nutzer

Nachdem 2018 das neunte Wirtschaftswachstumswortjahr in Folge war, flaut die Konjunktur in der bundesweiten Betrachtung derzeit merklich ab. Risiken, wie sie ein unregelmäßiger Brexit oder internationale Handelsstreitigkeiten bergen, verstärken diese Tendenz. Trotzdem gehen die Wirtschaftsexperten für 2019 noch von einem deutschlandweiten Wirtschaftswachstum in einem Bereich von 0,6 bis 1,0 Prozent aus. Die letzten Konjunkturprognosen zeigen zudem für Köln: Die Wirtschaft der Domstadt bleibt optimistisch und will ihre Beschäftigungszahlen sogar weiter steigern. Dementsprechend ist für die Kölner Immobilienbranche nicht mit einem spürbaren Rückgang der Nachfrage

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, 27.03.2019

nach Büroflächen zu rechnen. „Bereits 2014 haben wir gewarnt, dass die hohe Nachfrage auf ein zu geringes Angebot an Neubauf Flächen stößt und Unternehmen zunehmend Schwierigkeit haben, adäquate Flächen zu finden“, erinnert Florian Schmidt. „Und das Problem des Flächenmangels hat sich seitdem beständig verschärft. Wir rechnen 2019 mit einer Leerstandsquote von nur noch 2,1 Prozent.“ In Verbindung mit dem geringen Leerstand und gestiegenen Mieten erscheint, so Greif & Contzen, für 2019 ein Jahresergebnis im Bereich um die 280.000 Quadratmeter wahrscheinlich. Auch weitere moderate Mieterhöhungen sind denkbar.

Verfügbare Flächen bleiben Mangelwaren. Und so gilt weiterhin: Gute Aussichten für Projektentwicklungen.

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 über 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

