

Pressemitteilung

Köln, 02.10.2019

Kölner Büroimmobilienmarkt: Weiterhin hohe Nachfrage und steigende Mieten – Leerstandsquote sinkt langsamer

Aktueller Marktbericht der Immobilienexperten von Greif & Contzen analysiert die ersten drei Quartale 2019

Seit mittlerweile 15 Jahren veröffentlichen die Immobilienexperten von Greif & Contzen ihre Analysen zum Kölner Büromarkt in ausführlichen Marktberichten. Anderthalb Jahrzehnte, in denen der Kölner Büromarkt kontinuierlich gewachsen ist: Der Flächenbestand hat in diesem Zeitraum um insgesamt rund 1,1 Millionen Quadratmeter zugenommen. Eine immense Zahl – so viel Fläche wie rund 154 Fußballfelder oder vier Mal die gesamten Hallenflächen der Koelnmesse. Nimmt man das höchste Bürogebäude Kölns, den „KÖLNTURM“ im MediaPark, so müsste man diesen etwa 40 Mal kopieren, um 1,1 Millionen Quadratmeter Bürofläche zu erhalten.

Und dennoch konnte der Flächenzuwachs mit der Nachfrage nach Büroflächen in den vergangenen Jahren nicht Schritt halten. Indikatoren dafür sind Leerstandsquote und Miethöhe. Denn wo das Angebot knapp und die Nachfrage hoch ist, sinkt die Leerstandsquote und steigt die Miete. Hier reagierte der Kölner Büromarkt lehrbuchmäßig: Die Leerstandsquote, die bei rund 8,2 Prozent lag, als Greif & Contzen den ersten Büromarktbericht 2004 veröffentlichte, sank in den vergangenen Jahren kontinuierlich und wird – so die Prognose von Greif & Contzen – bis Jahresende ein Tief von nur noch 2,1 Prozent erreichen.

Die ungewichtete Durchschnittsmiete dagegen stieg in den vergangenen 15 Jahren um fast drei Euro pro Quadratmeter auf jetzt rund 14 Euro. In ihrem aktuellen Büromarktbericht, der die ersten drei Quartale 2019 analysiert und eine Prognose bis Jahresende gibt, stellen die Immobilienexperten von Greif & Contzen eine flächengewichtete Durchschnittsmiete von 16,50 Euro pro Quadratmeter fest. Alleine im bisherigen Jahresverlauf hat sie somit um 1,50 Euro zugenommen. Die Spitzenmiete ist seit Jahresanfang um 1,00 Euro auf mittlerweile gut 24,00 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Die Höchstmiete für sehr gut ausgestattete Flächen in Bestlage ist 2019 um etwa 4,00 Euro auf 29,00 Euro pro Quadratmeter gesprungen.

Gute Zeiten für Anbieter von Büroflächen

„Der Kölner Büromarkt weist einen langfristigen Wachstumstrend auf“, bringt es Benedikt Graf Douglas, Mitglied der Geschäftsleitung und Leiter des Geschäftsbereichs Büroimmobilien bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH, auf den Punkt. Gute Zeiten also für die Anbieter von Büroflächen. Und das, so Greif & Contzen, wird zumindest

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, 02.10.2019

vorerst so bleiben, denn der aktuelle Konjunkturrückgang ist am Kölner Büromarkt bislang noch nicht spürbar. Der Flächenumsatz lag bereits Ende des dritten Quartals bei rund 205.000 Quadratmetern, und noch immer, so Greif & Contzen, bleiben Nachfragen offen.

Größere Flächen vor allem in neueren Projektentwicklungen

Vor allem größere, zusammenhängende Flächen in Bestandsobjekten sind rar. Nur vereinzelt sind in diesen Objekten Flächen von mehr als 5.000 Quadratmeter zur kurzfristigen Anmietung verfügbar. Nicht viel besser sieht es im Bereich ab 3.000 Quadratmetern aus. Auch hier bieten Bestandsobjekte wenige Auswahlmöglichkeiten. Davon konnten neuere Projektentwicklungen profitieren und Mietverträge über größere Flächen wurden in diesem Jahr bislang mit wenigen Ausnahmen für Neubau- und Sanierungsprojekte unterzeichnet. Der bisher größte Abschluss des laufenden Jahres war dabei mit rund 17.600 Quadratmetern die Anmietung der Sparkasse KölnBonn im Neubauprojekt „KITE“ in Ossendorf.

2019 mit hohem Fertigstellungsvolumen

Bis zum Jahresende erwartet Greif & Contzen einen Flächenumsatz von rund 280.000 Quadratmetern. Damit würde der Kölner Büroimmobilienmarkt zwar rund 10 Prozent weniger als 2018 umsetzen, bliebe aber auf einem hohen Niveau. Hoch ist auch die Bautätigkeit in der Rhein-Metropole: Zahlreiche Bauprojekte summieren sich nach den Berechnungen der Greif & Contzen-Researcher auf ein Fertigstellungsvolumen von rund 160.000 Quadratmetern bis Ende des Jahres. Das sind fast 100.000 Quadratmeter mehr als im Vorjahr. Größtes Projekt ist dabei die „MesseCity“, die alleine gut 40 Prozent der neuen Büroflächen stellen wird.

Spezialthema: Positive Entwicklung rund um den Blaubach

Tradition hat in den Büromarktberichten von Greif & Contzen das „Spezialthema“. Der Marktbericht im Jubiläumsjahr wirft einen besonders intensiven Blick auf ein Gebiet in der südlichen Altstadt, das sich seit einigen Jahren mehr und mehr zur wertigen Bürolage entwickelt: Das Gebiet um den Blaubach. „Seit elf Jahren findet hier ein kontinuierlicher Erneuerungsprozess statt, der auch künftig anhalten wird“, beschreibt es Benedikt Graf Douglas. In diesem Teil des Kölner Stadtzentrums wurden in den vergangenen Jahren mehrere größere Immobilienprojekte realisiert. Organisationen, Unternehmen und Projektentwickler haben die Lage mit kurzen Wegen zur innerstädtischen Geschäftswelt, zum Rhein und zu zahlreichen Kultur- und Freizeitangeboten für sich entdeckt und begonnen, die frühere teils inhomogene Bebauungsstruktur zu erneuern.

Die Deutsche Entwicklungs- und Investitionsgesellschaft (DEG), eine Tochter der KfW Bankengruppe, hat hier ihren Sitz gefunden, das rund 17.500 Quadratmeter große

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, 02.10.2019

Bürogebäude „Cäcilium“ wurde hier fertiggestellt, das frühere Areal der Polizeiwache am Waidmarkt mit Hotels, Wohnhäusern, Einzelhandels- und Büroflächen neu entwickelt.

„Die positive Entwicklung des Quartiers wird sich fortsetzen“, prognostiziert Benedikt Graf Douglas. „Aktuell erfolgt eine aufwendige Revitalisierung des bisherigen Hauptsitzes des Unternehmens HRS am Blaubach 32. Zudem entsteht neben der AntoniterCityKirche und dem bekannten "Weltstadthaus" das gemischt genutzte "Antoniter Quartier", das ebenfalls Büroflächen bietet.“ Der Leiter des Büroimmobilien-Bereichs von Greif & Contzen sieht vor allem entlang der Bäche, wo noch weitere ältere Bürogebäude stehen, Entwicklungspotenzial.

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

