

## Pressemitteilung

Köln, 02.01.2020

### **Kölner Büroimmobilienmarkt 2019: Neubauten stark nachgefragt, Mieten steigen**

Jahresanalyse von Greif & Contzen zeigt soliden Büromarkt, dem jedoch trotz hoher Neubauquote weiterhin Flächen fehlen

Zum Jahreswechsel werfen die Immobilienspezialisten von Greif & Contzen traditionell einen ersten kurzen Blick auf die vergangenen zwölf Monate des Büroimmobilienmarktes Köln. Dabei zeigt sich für 2019, dass der Flächenumsatz mit gut 290.000 Quadratmetern um rund sieben Prozent unter dem Vorjahreszeitraum liegt. Das ist zwar der geringste Flächenumsatz seit 2016 und doch: „Der Kölner Büroimmobilienmarkt weist weiterhin eine hohe Flächennachfrage und deutlich steigende Mietpreise auf“, betont Benedikt Graf Douglas, Mitglied der Geschäftsleitung und Leiter des Geschäftsbereichs Büroimmobilien der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH. Denn Hauptgrund für das unterdurchschnittliche Umsatzergebnis ist weniger mangelndes Interesse potenzieller Büronutzer, sondern das immer knapper werdende Flächenangebot. Mittlerweile stehen nur noch rund 2,3 Prozent des gesamten Büroflächenbestandes kurzfristig für Interessenten zur Verfügung. Bei dieser geringen Leerstandsquote in Größe und Lage passende Büroräume schnell zu finden, gleicht einem Lotteriespiel. „Das heißt jedoch nicht, dass jetzt jede beliebige Fläche vermietet werden könnte und wir vor exorbitanten Preissteigerungen stehen. Bislang bewegt sich in Köln alles in einem vernünftigen Rahmen“, so Graf Douglas.

#### **Flächenzuwachs reicht nicht**

Festzustellen ist also zunächst auf der Positiv-Seite: Köln ist beliebt und konnte in den vergangenen Jahren seine Bedeutung als solider Wirtschaftsstandort mit breitem Branchenmix weiter ausbauen. Gut für die Stadt, gut für das Angebot an Arbeitsplätzen. Die Kehrseite der Medaille: Es wird voll. Wie voll, zeigt ein kurzer Blick auf die Flächenzahlen des Büromarktes: Jahr für Jahr haben Zehntausende von Quadratmetern neuer Büroflächen den Kölner Markt ergänzt. Insgesamt waren es beeindruckende 1,1 Millionen Quadratmeter in den vergangenen 15 Jahren. Alleine im vergangenen Jahr wurde mit rund 150.000 Quadratmetern neuer Büroflächen ein besonders hohes Fertigstellungsvolumen erzielt. Und doch reicht der Flächenzuwachs nicht, um alle Nachfragen nach Büroraum zufrieden zu stellen. So schön es auch ist, dass Köln beliebt und ein bedeutender Bürostandort ist, dass Flächen nachgefragt werden und für Arbeitsplätze und somit für eine sichere Wohlstandsgrundlage gesorgt ist, so sehr kämpft

#### **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, 02.01.2020

Köln mittlerweile mit den Problemen wachsender Metropolen. Das reicht von überlasteten Straßen bis hin zum Mangel an Wohn- und eben auch Büroraum.

### **Größere Flächenumsätze überwiegend in Neubaumaßnahmen**

Beim Kölner Büroimmobilienmarkt machten sich der Mangel und damit auch der Umsatzrückgang 2019 vor allem im Vermietungssegment unterhalb von 5.000 Quadratmetern bemerkbar. „Das spiegelt die Lücken in der derzeitigen Angebotsstruktur wider“, erläutert Graf Douglas. „Oberhalb von 5.000 Quadratmetern waren einige Projektentwicklungen verfügbar, unterhalb war und ist das Angebot begrenzt.“ Größere Flächenumsätze wurden schwerpunktmäßig in Neubaumaßnahmen von Projektentwicklern und Eigennutzern realisiert. Den größten Flächenumsatz des Jahres 2019 machten dabei rund 17.600 Quadratmeter aus, die im Ossendorfer Projekt „KITE“ von der Sparkasse KölnBonn abgenommen wurden. Im Großprojekt „MesseCity“ gingen rund 8.400 Quadratmetern an den Kautschuk-Produzenten ARLANXEO. Weitere größere Umsätze gab es in Köln-Ost (7.900 Quadratmeter, Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt), an den Kölner Ringen (rund 6.700 Quadratmeter, WeWork Germany), in Mülheim (rund 6.500 Quadratmeter, IHK zu Köln), im Rheinauhafen (rund 6.200 Quadratmeter, congstar) oder auch in Braunsfeld, Ehrenfeld und der Innenstadt. Kurz und gut: Über alle Stadtviertel hinweg fanden freie Flächen Interessenten.

### **Starke Verhandlungsposition für Vermieter**

Das hohe Interesse bringt Vermieter in entsprechend starke Verhandlungspositionen, so dass das Mietniveau in den vergangenen Monaten anstieg. Die Höchstmiete schnellte im Vergleich zu 2018 von 25,00 Euro auf 29,00 Euro. Die Durchschnittsmiete nahm über alle Abschlüsse und Flächen hinweg von 13,00 Euro auf 14,00 Euro zu.

### **Ausblick: Flächennachfrage in Köln bleibt stabil**

Trotz abgeschwächter Konjunktur sieht Greif & Contzen die Büroflächennachfrage in Köln auf einem soliden Niveau und erwartet für das Jahr 2020 einen Flächenumsatz in einem Bereich von rund 290.000 Quadratmetern. Das Flächenangebot in Bestandsgebäuden wird auf einem niedrigen Niveau bleiben. Größere Anmietungen werden somit schwerpunktmäßig in Neubauprojekten erfolgen. Unter dieser Voraussetzungen könnte die steigende Tendenz der Mieten weiter anhalten. Für das nächste Jahr prognostizieren die Immobilienexperten von Greif & Contzen zudem, dass sich die Konkurrenz um begehrte Flächen weiter verschärfen wird. Dabei wird es nicht nur um die Konkurrenz zwischen potenziellen Büromarkt-Mietern gehen, sondern auch

#### **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, 02.01.2020

um die grundlegende Konkurrenz zwischen verschiedenen Nutzungsarten um Bauland. Hier ist – neben der raschen Ausweisung und Vorbereitung von Neubauflächen – eine möglichst zielstrebige Umsetzung der begonnenen Stadtentwicklungs- und Infrastrukturprojekte gefragt. „Wir sehen in Köln eine Vielzahl an guten Ideen, Planungen und begonnenen Maßnahmen, die Bürgern wie Unternehmen gleichermaßen helfen werden“, sagt Benedikt Graf Douglas. „Es wäre viel gewonnen, wenn es gelänge, schnell Lösungen bei den strittigen Punkten zu finden und die erforderlichen Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Stadt voranzubringen. Wir glauben, dass die Stadt diese Aufgaben anpacken und bewältigen kann.“

### **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

