

## Pressemitteilung

Köln, 17.02.2020

### **Büros in Köln benötigt? - Bitte die Suche sehr frühzeitig starten!**

Die Immobilienexperten von Greif & Contzen stellen ihren aktuellen Büromarktbericht für Köln vor. Und raten angesichts der herrschenden Flächenknappheit: Wer größere Büroflächen braucht, sollte mindestens anderthalb bis zwei Jahre vor dem gewünschten Umzugstermin mit der Suche beginnen.

Flächen müssen her. Dringend. Denn dem Kölner Immobilienmarkt gehen die Angebote aus. „Vermarktbare größere Flächen in Bestandsobjekten sind zunehmend rar, die Wahlmöglichkeiten bei der Suche merklich eingeschränkt“, skizziert es Benedikt Graf Douglas, Mitglied der Geschäftsleitung und Leiter des Unternehmensbereichs Büroimmobilien der Kölner Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH.

Die Immobilienexperten vom Rhein haben gerade ihren aktuellen Büromarktbericht vorgelegt. Und der weist mit einem Flächenumsatz von rund 290.000 Quadratmetern für 2019 einen um rund 6,5 Prozent niedrigeren Umsatz als 2018 aus.

#### **Anderthalb bis zwei Jahre für Büroraum-Suche einplanen**

Grund für das unterdurchschnittliche Umsatzergebnis ist jedoch nicht mangelndes Interesse potenzieller Büronutzer. Im Gegenteil: Nachfrager gäbe es genug, so Greif & Contzen. „Aber bei einer Leerstandsquote von nur noch 2,3 Prozent ist die Auswahl so begrenzt, dass es zunehmend schwierig wird, die in Lage und Größe passende Immobilie zu finden.“ Suchenden Kunden empfiehlt Greif & Contzen mittlerweile bei einem größeren Flächenbedarf, sich mindestens anderthalb Jahre vor dem Ende eines bestehenden Mietvertrages nach Alternativen umzusehen. Bei Interesse an modernen Flächen in Neubauten besser bereits rund zwei Jahre vorher. Bei Großprojekten ist es teilweise erforderlich, noch früher in die Planung einzusteigen.

#### **Erheblicher Flächenzuwachs**

Sanierungs-, Revitalisierungs- und Neubauprojekte zur Aufstockung der Flächenkapazitäten gab es in den vergangenen Jahren durchaus auf dem Kölner Immobilienmarkt. Auch in größerem Maße: Mit einem Plus von rund 160.000 Quadratmetern wurde das Flächenangebot alleine im vergangenen Jahr deutlich vergrößert, was aber die Flächenknappheit dennoch nicht maßgeblich beeinflusst hat.

#### **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, 17.02.2020

Insgesamt kamen in den vergangenen anderthalb Jahrzehnten 1,1 Millionen Quadratmeter zusätzlicher Flächen auf den Kölner Büroimmobilienmarkt. Das Spektrum reichte dabei von kleineren Einzelprojekten bis hin zu großräumigen Entwicklungen auf Flächen, die zuvor anderweitig genutzt wurden.

### **Angebotsmangel trotz Zuwachs**

Durch den Mangel an Flächen in Bestandsgebäuden werden inzwischen immer mehr Anmietungen in Projektierungen realisiert, oft deutlich vor Baubeginn. Dafür steht auch das vergangene Jahr: Rund 85 Prozent der Flächenabnahme aus den größten zehn Umsätzen entfiel auf Projekte. Und doch reicht der Zuwachs nicht aus, trotz der Neubauten und Revitalisierungen.

### **Mieten steigen**

Die starke Nachfrage schlug auf die Preise durch: 2019 erreichte die Spitzenmiete mit einer deutlichen Steigerung von 23,00 Euro auf rund 26,00 Euro pro Quadratmeter neue Höhen. Die ungewichtete Durchschnittsmiete stieg von 13,00 Euro auf 14,00 Euro pro Quadratmeter. Flächengewichtet liegt die Durchschnittsmiete jetzt bei rund 16,70 Euro pro Quadratmeter.

### **Projektentwicklung oder Bestandsfläche – wo werden Nutzer Büroräume finden?**

In einer Sonderauswertung haben die Researcher von Greif & Contzen analysiert, wo und wie die Nutzer ihren Flächenbedarf in den kommenden Monaten und Jahren voraussichtlich decken werden. „Denn nach wie vor präsentiert sich der Kölner Büroimmobilienmarkt äußerst stabil. Er steht auf soliden Säulen, die Wirtschaftsstruktur ist breit gefächert, der Dienstleistungssektor wächst weiter, die Bevölkerungs- und Beschäftigungsprognosen für Köln bleiben gut. Nach derzeitigem Informationsstand wird die hohe Nachfrage nach Büroraum also entsprechend anhalten“, sagt Benedikt Graf Douglas. Und macht klar: „Bestandsflächen reichen dafür nicht aus.“

Bereits jetzt, so zeigt es die Sonderauswertung der Researcher von Greif & Contzen, finden viele frei werdende Bestandsflächen in wenigen Monaten, manchmal sogar innerhalb weniger Wochen, neue Mieter. Von den über 140 Bürogebäuden, die im Dezember 2018 Leerstände aufwiesen, waren bis Juni 2019 etwa 50 Objekte nicht mehr verfügbar. Bis Dezember 2019 fielen weitere 40 aus dem Angebot.

Setzt sich der Trend fort, werden 2020 voraussichtlich rund 110.000 Quadratmeter Flächenumsatz in Projektierungen realisiert und etwa 180.000 Quadratmeter in Bestandsobjekten. Die Projekte, die sich schon im Bau befinden und 2020 oder 2021

#### **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, 17.02.2020

fertig werden, sind noch nicht vollständig aber bereits zu hohen Anteilen von Nutzern reserviert oder angemietet.

### **Ausblick: Weiter sinkende Leerstandsquote, weiter steigende Mieten**

Für das laufende Jahr wird für das Bruttoinlandsprodukt ein Wachstum von 0,9 bis 1,4 Prozent prognostiziert. Für den Kölner Büromarkt rechnet Greif & Contzen bis Ende des Jahres mit einem Flächenumsatz, der erneut um die rund 290.000 Quadratmeter liegen könnte. Den Flächenleerstand sieht Greif & Contzen mit rund 170.000 Quadratmetern noch etwas niedriger als bisher.

Unter den prognostizierten Rahmenbedingungen wird das Mietniveau voraussichtlich weiter steigen. Die vorliegenden Angebote zu hochwertigen Projekten sowie einzelne Vertragsabschlüsse deuten bereits darauf hin.

### **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

