

Pressemitteilung

Köln, 04.07.2022

Steigende Baukosten belasten Kölner Büromarkt

Die Immobilienexperten von Greif & Contzen stellen in ihrem aktuellen Büromarktbericht fest, dass sich die Kostensteigerungen beim Bau bereits auf die Mieten auswirken. Bislang ist die Flächennachfrage allerdings solide.

Eine weltweite Pandemie, Lieferengpässe, Mitarbeiter-Mangel und seit einigen Monaten ein kriegerischer Konflikt in Europa, der Inflationstendenzen verstärkt und die Sicherheit der Energieversorgung gefährdet: Schwierige Zeiten für Unternehmen. In der Bauwirtschaft sind vor allem Material und Mitarbeiter derzeit knapp. Die Immobilienexperten von Greif & Contzen haben vor diesem Hintergrund ihren aktuellen Büromarktbericht um eine Befragung von Entwicklern und Bestandshaltern einiger größerer Bauprojekte in Köln ergänzt. Das Ergebnis: „Die Sorgen der Bauwirtschaft spiegelt der Kölner Büromarkt deutlich wider“, sagt Andreas Reul, Leiter des Geschäftsbereichs Büroimmobilien bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH. „Viele Bauprojekte sind von Zeitverzögerungen betroffen. Mehrere große Projektentwicklungen mussten seit Jahresanfang Verspätungen von bis zu drei Monaten in Kauf nehmen. Die derzeitige geopolitische Lage hat zu weiteren Preissteigerungen und Lieferproblemen geführt. Es fehlen sowohl Material als auch personelle Kapazitäten.“

Neue Engpässe verursachen Kostensteigerungen

Das Besondere an Köln: Die neuen Engpässe treffen auf einen Markt, der bereits seit einigen Jahren unter Flächenmangel leidet und dringend eine weitere Steigerung der Bautätigkeit und neue Flächen bräuchte. Daran hat auch die aktuelle Wirtschaftslage nichts geändert. „Trotz der inzwischen gedämpften Konjunkturerwartungen bleibt die Büroflächennachfrage in Köln auf einem hohen Niveau. Zudem sind die Nutzeranforderungen an moderne Büroflächen weiter gestiegen. Die Bauaktivitäten werden durch die beschriebenen äußeren Umstände aber erschwert und verlangsamt. In der Folge müssen wir uns auf Kostensteigerungen einstellen“, prognostiziert Immobilienexperte Reul.

Mieten steigen

In vielen Projekten sind die Baukosten seit Januar dieses Jahres um mehr als 14 Prozent gestiegen. Steigerungen, die von der Baubranche nicht vollständig aufgefangen werden können, dürften wohl über kurz oder lang in Teilen an Mieter und Käufer weitergegeben werden. Ablesbar ist diese Tendenz bereits jetzt: Wie Greif & Contzen im aktuellen

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, 04.07.2022

Büromarktbericht zeigt, ist die Durchschnittsmiete von rund 15,30 Euro auf rund 16,00 Euro pro Quadratmeter gestiegen, die Spitzenmiete liegt bei 27,00 Euro, und in einer Premiumimmobilie in zentraler Lage wurde die bislang höchste Miete von 36,00 Euro pro Quadratmeter erzielt.

Baukosten bleiben hoch

Kurzfristig sehen die Researcher bei Greif & Contzen keine Entspannung der Lage. Im Gegenteil: Es wird davon ausgegangen, dass die Baukosten zumindest in den nächsten Monaten noch weiter steigen werden. Für die Büronutzer heißt das: Die Mietbelastung wird insgesamt zunehmen.

Trotz der höheren Kosten geht man bei Greif & Contzen jedoch davon aus, dass die Flächen ihre Nutzer finden werden. Der Flächenumsatz ist in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres auf 220.000 Quadratmetern deutlich gestiegen (2021: 140.000 Quadratmeter). Mit Blick auf das zweite Halbjahr sollte das Vorjahresniveau wahrscheinlich ebenfalls übertroffen werden (2021: 315.000 Quadratmeter).

Gute Planung ist wichtiger denn je

Für Unternehmen, die ihre Kosten für Büroflächen mindern wollen, hat Greif & Contzen zwei Tipps: Zum einen lässt sich mit frühzeitiger, strategischer Planung an der Kostenschraube drehen. Selbst wenn die bisherigen, älteren Büroflächen noch zweckmäßig sind - moderne Bürogebäude punkten mit effizienterer Flächennutzung sowie geringerem Energiebedarf. Eine weitere Stellschraube ist die Standortwahl. Es muss nicht immer die Kölner Innenstadt sein – rechts und links des Rheines liegen außerhalb des Zentrums prosperierende Bürostandorte, die noch relativ günstige Mieten bieten.

Ausblick

Wie schwierig es in der momentanen Lage ist, die Konjunkturentwicklung zu prognostizieren, zeigt ein Blick auf die Zahlen der Forschungsinstitute: Zwar gehen diese für das laufende Jahr von einer wachsenden Wirtschaft aus, die Spanne der Schätzungen ist mit 1,75 Prozent bis 2,5 Prozent allerdings recht groß.

„Da die Nachfrage auf dem Büromarkt der konjunkturellen Entwicklung mit etwas Verzögerung folgt, ist eine gewisse Eintrübung der Flächennachfrage in den kommenden Monaten wahrscheinlich“, sagt Andreas Reul. Allerdings bleibt die Beschäftigung hoch und Köln als Bürostandort gefragt, so dass selbst eine in den nächsten Monaten moderat sinkende Flächennachfrage keine größeren Auswirkungen auf Flächenleerstand und

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, 04.07.2022

Preise haben wird. „Grundsätzlich gehen wir von einer weiterhin soliden Nachfrage aus“, zeigt sich Reul optimistisch.

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 | Bonn. Über German Property Partners ist das Unternehmen in ein bundesweites Netzwerk renommierter Immobiliendienstleister mit Sitz in allen Metropolen eingebunden.

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

