

BÜROFLÄCHEN IN KÖLN IMMER KNAPPER

Gerade attraktive Lagen und gute Ausstattung sind gefragt




Foto: Greif & Contzen

Altes Eichamt

baufäche auf den Markt kommen, doch die Nachfrage nach Büroflächen liegt in Köln deutlich darüber. „Köln ist eine wachsende Metropole mit wachsendem Dienstleistungssektor und erheblichem Flächenmangel“, skizziert Florian Schmidt die Lage. Besonders deutlich wird das in der Kölner Innenstadt, wo traditionell ein Großteil der Büroflächennachfrage fokussiert. Die hohen Vermietungsumsätze, das niedrige Neubauvolumen und auch einige Umnutzungsmaßnahmen, z. B. in Wohnen oder Hotel, haben dazu beigetragen, dass hier das Flächenangebot seit 2011 um mehr als 40 Prozent geschrumpft ist. „Gegenüber 2011 stieg hier die ungewichtete Durchschnittsmiete mit rund 14 Prozent stärker als in anderen Lagen. Die Innenstadt zeigt exemplarisch, wie es weitergehen wird: Angesichts der anhaltend guten Nachfragesituation wird der Leerstand weiter fallen und das mittlere Mietniveau weiter steigen“, so Florian Schmidt.

Ausblick: Leerstand sinkt, Mieten steigen

Der Flächenmangel auf dem Kölner Büromarkt bleibt also ein drängendes Problem. Die Rahmenbedingungen mit weiterhin guten Konjunkturaussichten und steigenden Beschäftigtenzahlen werden dabei die Nachfrage nach Büroraum auf einem hohen Niveau halten. Hinzu kommt, dass die Bevölkerungszahlen in Köln nach oben gehen und immer mehr Menschen Wohnraum in der Stadt suchen. „Köln verfügt über zu wenig kurzfristig verfügbare Liegenschaften, um die dann auch noch verschiedene Nutzergruppen konkurrieren“, erläutert Büromarktperte Schmidt. Die Lösung, so skizzieren es die Researcher bei Greif & Contzen, kann nur ein Bündel verschiedener Maßnahmen sein: die Qualität vorhandener, älterer Bürogebäude steigern, Lücken schließen und neue Standorte entwickeln, bei denen die Infrastruktur vom Breitbandangebot bis hin zur Verkehrslichen Anbindung stimmen muss. 

Autor: Alex Weis

Der aktuelle Büromarktbericht von Greif & Contzen zeigt Preisanstieg im Top-Segment der Büromarkflächen und empfiehlt Investitionen im Bestand.

Die Entwicklung war absehbar: Bei knappem Angebot und hoher Nachfrage steigen auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt die Mietpreise. Die Immobilienspezialisten bei Greif & Contzen verzeichneten im vergangenen Jahr 26,50 Euro pro Quadratmeter als die höchste am Kölner Markt realisierte Miete. Im Jahr zuvor hatte dieser Wert bei 24,80 Euro gelegen.

Die deutliche Mietsteigerung mit der neuen Höchstmiете im oberen Segment der Büroflächen zeigt, dass vor allem bestens ausgestattete Flächen in guten Lagen knapp und entsprechend teuer sind. Die Researcher von Greif & Contzen haben der Untersuchung der Höchstmieten bei neuwertigen Objekten in ihrem aktuellen Marktbericht einen Schwerpunkt gewidmet und festgestellt, dass die Zahlungsbereitschaft für hochwertige Flächen deutlich gestiegen ist und weiter steigt. „Für Bestandhalter und Entwickler von Bürogebäuden lohnt es sich deshalb, jetzt in die Ausstattungsqualität der angebotenen Flä-

chen zu investieren und diese auf einem hohen Niveau zu halten“, empfiehlt Florian Schmidt, Leiter Büroimmobilien bei Greif & Contzen.

Von den Höchstmieten abgesehen stiegen in den anderen Segmenten die Mieten ebenfalls: Insgesamt ergibt sich für alle in 2017 abgeschlossenen Mietverträge, über alle Segmente und Lagen hinweg und ungeachtet der Flächengröße, für Köln ein Durchschnittswert von ca. 13,00 Euro pro Quadratmeter, 80 Cent mehr als 2016. Köln befindet sich damit im Vergleich der größeren Städte in Deutschland auf einem Niveau mit einem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis.

Nachfrage bleibt bei knappem Angebot hoch

In den kommenden Monaten werden sich die bisherigen Trends fortsetzen. Zwar werden rund 80.000 Quadratmeter Neu-