

GESUCHT: BÜRO- FLÄCHEN IN KÖLN

Mietpreisanstieg und Flächenknappheit prägen weiterhin den Kölner Büromarkt, rasche Entspannung ist nicht in Sicht



Fotos: Greif & Contzen



Florian Schmidt

Leitung Büroimmobilien

Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

Tel. 0221 937793-230

Greif & Contzen: Die Immobilien-Spezialisten

Die Entwicklung der Immobilienmärkte analysiert Greif & Contzen bereits seit einigen Jahrzehnten in regelmäßig erscheinenden Büro-, Gewerbe- und Investmentmarktberichten. Neben der Analyse decken die rund 100 Spezialisten bei Greif & Contzen auch alle weiteren Dienstleistungen entlang der 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.

der derzeitigen Flächenknappheit teilweise schwierig zu realisieren ist.

Nachfrage bleibt hoch, Angebot zu niedrig

Und wie wird 2019? – „Insgesamt blickt die Kölner Wirtschaft recht positiv in die Zukunft, sodass wir von einer weiterhin soliden Nachfrage nach Büroflächen ausgehen“, sagt Immobilienexperte Schmidt. Da die Konjunkturprognosen abgeflaut sind, gehen die Researcher von Greif & Contzen davon aus, dass die Flächennachfrage etwas sinken wird, das Angebot aber weiterhin zu knapp bleibt und weitere moderate Mieterhöhungen denkbar sind. Was auch in den kommenden Monaten fehlen wird, sind genügend kurzfristig verfügbare Flächen. 

 Weitere Infos unter:
www.greif-contzen.de

2009 waren es 8,1 Prozent. Jetzt, zehn Jahre später, sind es 2,6 Prozent: Die Leerstandsquote auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt ist seit Jahren im Sinkflug. Und das heißt vor allem eines: „Freie Büroflächen sind Mangelware“, sagt Florian Schmidt, Leiter des Unternehmensbereichs Büroimmobilien beim Kölner Immobilienspezialisten Greif & Contzen. „Die vorhandenen Flächen sind weitgehend vergeben. Unternehmen müssen für ihre Ansiedlungs-, Wachstums- oder Umzugspläne öfters mehr zeitlichen Vorlauf einkalkulieren, bis entweder andere Bestandsflächen wieder frei oder Neubauprojekte fertiggestellt werden.“

Researcher von Greif & Contzen sahen Preisauftrieb voraus

Bereits im Februar vergangenen Jahres prognostizierten die Researcher von Greif & Contzen für das Gesamtjahr 2018, dass das Angebot an Büroflächen noch knapper werden und sich der Preisauftrieb bei den Büromieten in Köln weiter verschärfen wird. Und sie behielten recht: Die flächengewichtete Durchschnittsmiete stieg im Jahresverlauf um knapp zehn Prozent auf rund 15,00 Euro pro Quadratmeter. Die Spitzenmiete stieg von rund 21,50 auf circa 23,00 Euro pro Quadratmeter. Kurzfristig verfügbare, hochwertig ausgestattete Objekte sind so rar geworden, dass sie sowohl in der Innenstadt als auch in bevorzugten Stadtteillagen überdurchschnittliche Preise erzielen. Die höchste realisierte Miete betrug etwa 25,00 Euro pro Quadratmeter.

Mangel vor allem innerstädtisch

Insgesamt lag der Flächenumsatz 2018 bei rund 310.000 Quadratmetern und erreichte damit das Vorjahresergebnis. „Es hätte auch noch etwas mehr werden können, wenn es denn ein adäquates Flächenangebot gäbe“, so Schmidt. Besonderer Mangel herrscht in den innerstädtischen Lagen: Dort ist der Leerstand im Laufe des Jahres mit fast 40.000 Quadratmetern um rund 37 Prozent zurückgegangen. „Infolgedessen können nicht nur bei Neuvermietungen Mietpreissteigerungen durchgesetzt werden, auch bei der Verlängerung bestehender Verträge wurden Unternehmen bereits mit deutlichen Mieterhöhungen konfrontiert“, berichtet Schmidt. In früheren Jahren waren Mietpreiserhöhungen eher ein Anlass, sich nach einem neuen Domizil umzuschauen. Eine Alternative, die bei