

BÜROMARKT KÖLN — EINE ANALYSE

Rege Bautätigkeit, Mieten erreichen Höchststände, weiterhin Mangel an Büroflächen



Foto: © Greif & Contzen 2019

Deutzer Feld: die neue Zentrale der GAG Immobilien AG

Die Kräne drehen sich, in Köln wird gebaut wie schon lange nicht mehr. Rund 160.000 Quadratmeter, so haben es die Immobilienexperten von Greif & Contzen errechnet, werden bis Ende des Jahres als neue Büroflächen den Kölner Immobilienmarkt ergänzen. Das ist die höchste Bautätigkeit seit 2009. Und doch: Es dürfte gerne noch ein bisschen mehr sein.

„Die hohe Fertigstellungsleistung darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass wir auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt nach wie vor bei einer guten Nachfrage ein sehr knappes Angebot an Bestandsimmobilien haben“, erläutert Florian Schmidt, Leiter des Unternehmensbereichs Büroimmobilien bei Greif & Contzen. Indiz dafür, dass der Kölner Markt noch weitere Flächen gebrauchen könnte: die Leerstandsquote. Wie die Resercher von Greif & Contzen in ihrer aktuellen Büromarkt-Analyse berechnen, sank diese auf ein Tief von nur noch 2,4 Prozent. Weiteres Indiz für die Flächenknappheit: Angebote über neue, moderne Flächen sind mitunter schnell vergriffen. So jedenfalls bei den im bisherigen Jahresverlauf fertiggestellten Neubauten wie „Kaiser Hof“, „ONE Cologne“ und dem ersten Bauabschnitt des „Hauses Friesenplatz“: rund 40.000 Quadratmeter Bürofläche, die schon nahezu vollständig vermietet sind. Also kein Platz mehr für Umzüge, Erweiterungen oder Neuzugänge? Die Immobilienexperten von Greif & Contzen beruhigen ein wenig: „Schaut man sich die größeren Mietvertragsabschlüsse der vergange-

nen Monate an, dann liest man unter anderem Ossendorf, Mülheim oder Deutz“, so Schmidt. „So entsteht zum Beispiel die neue Zentrale der Zurich Versicherung als Teil des Großprojektes MesseCity in Deutz.“

Den Mangel als Chance sehen

Wir haben hier Beispiele für Standorte, die aktuell über ein vergleichsweise großes Angebot an projektierten Flächen verfügen, bereits jetzt wichtige Anteile des Flächenumsatzes an sich binden und sich für weitere Projektentwicklungen anbieten.“ Der Tipp des Immobilienexperten: das Ganze positiv sehen: „Wir sollten mit dem Flächenmangel nicht hadern, sondern diesen als Chance begreifen.“ Heißt: die stabile Nachfrage als Indiz für eine gesunde Kölner Wirtschaft nehmen, die langfristig Büroraum nachfragen wird, und in diesem Umfeld Mut haben, weitere Projektentwicklungsideen umzusetzen. „Köln ist ein dynamischer Standort mit wachsenden Beschäftigungszahlen. Der Wermutstropfen bei dieser positiven Entwicklung ist natürlich, dass es in einzelnen

Segmenten schlicht eng und teurer wird“, sagt Schmidt.

Mehrere größere Abschlüsse

Insgesamt kam der Kölner Büroflächenmarkt im ersten Halbjahr 2019 bereits auf einen Flächenumsatz von rund 145.000 Quadratmetern. Dies entspricht in etwa der durchschnittlichen Vermietungsleistung der ersten sechs Monate in den Jahren 2014 bis 2018. Zum Ergebnis trug maßgeblich eine größere Anmietung der Sparkasse Köln-Bonn bei, die circa 15.800 Quadratmeter im Projekt „KITE“ in Ossendorf abnahm. Eine weitere größere Flächenabnahme kam vom Co-Working-Anbieter „WeWork“, der mit etwa 6.700 Quadratmetern im innerstädtischen Premiumprojekt „WALLARKADEN“ seine bereits 2018 im nahe gelegenen Neubau „Haus Friesenplatz“ gesicherten Büroflächen ergänzt. Ebenfalls einen größeren Abschluss mit rund 6.000 Quadratmetern realisierte der IT-Dienstleister CANCOM, der im Mülheimer Entwicklungsareal „I/D Cologne“ circa 6.000 Quadratmeter anmietete.

Mietniveau steigt dynamisch

Im von geringem Flächenleerstand und hoher Nachfrage gekennzeichneten Markt stieg das Mietniveau in der ersten Jahreshälfte sowohl im Marktmittel als auch im gehobenen Segment. Wie Greif & Contzen in der Büromarktanalyse zeigt, stieg die ungewichtete Durchschnittsmiete von circa 13,00 auf rund 14,00 Euro pro Quadratmeter. Der flächengewichtete Durchschnitt nahm ebenfalls um einen Euro auf etwa 16,00 Euro pro Quadratmeter zu. Die Spitzenmiete setzte ihre inzwischen anderthalb Jahre währende Anstiegsphase weiter fort und erreichte 24,00 Euro pro Quadratmeter. In einem Premiumobjekt wurde sogar eine Höchstmiete von 29,00 Euro vereinbart.

① Weitere Infos:

Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH,
Tel. 0221 937793-311, www.greif-contzen.de