

## Pressemitteilung

Köln, 30.09.2022

### **Kölner Büromarkt: Stabilität in schwierigen Zeiten**

**Stimmung und Konjunktur in Deutschland sind derzeit düster, die Zeiten schwierig. Doch es gibt Ausnahmen: Der Kölner Büromarkt zeigt sich von der Krise bislang recht unbeeindruckt. Die aktuelle Analyse der Immobilienexperten von Greif & Contzen beschreibt einen Markt, auf dem nach wie vor viele Interessenten unterwegs sind, wo Flächen in allen Größen- und Preissegmenten gesucht werden.**

Steigende Energiepreise, gestörte Lieferketten, Konsumzurückhaltung: Die Wirtschaft muss derzeit mit einer Häufung belastender Faktoren zurechtkommen. Der Konjunkturausblick hat sich in den letzten Monaten bereits deutlich verschlechtert, und der kommende Winter verheißt nichts Gutes. Doch im trüben Umfeld gibt es Lichtblicke. Eines davon: Der Kölner Büromarkt. „In unserer Stadt hatte die Eintrübung des Wirtschaftsumfelds auf die Nachfrage nach Büroflächen bis jetzt noch keine großen Auswirkungen“, stellt Andreas Reul, Leiter des Bereichs Büroimmobilien der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH, fest.

#### **Flächenumsatz etwas über dem Niveau des 10-jährigen Mittelwertes**

Die bisherige Krisenresistenz des Kölner Büromarktes belegen die Researcher von Greif & Contzen in ihrem Büromarktbericht mit aktuellen Zahlen: Mit einem Flächenumsatz von rund 270.000 Quadratmetern liegt der Markt zum dritten Quartal des laufenden Jahres um etwa 29 Prozent über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums. Der Flächenleerstand sank im bisherigen Jahresverlauf um etwa 16 Prozent auf rund 215.000 Quadratmeter und liegt damit bei rund 2,7 Prozent. Die Flächensuchenden agieren in Teilen etwas vorsichtiger, aber ein eklatanter Rückgang bei den Interessenten ist nicht zu beobachten. Bis zum Jahresende sieht Greif & Contzen den Flächenumsatz bei rund 315.000 Quadratmeter und somit etwas über dem Niveau des 10-jährigen Mittelwertes.

#### **Preissteigerungen**

Angesichts der stabilen Nachfrage und des knappen Angebotes an neuen, modernen Flächen konnten die Vermieter Preissteigerungen durchsetzen und bei Neubauten auch die gestiegenen Baukosten an die Mieter weitergeben. Die Spitzenmiete stagnierte zwar bei 27,00 Euro pro Quadratmeter, im Premiumsegment gab es jedoch Steigerungen auf bis zu 36,00 Euro, und die flächengewichtete Durchschnittsmiete ist seit Januar von 17,00 auf 18,00 pro Quadratmeter gestiegen. Bei Greif & Contzen erwarten die Experten in den

#### **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, 30.09.2022

kommenden Monaten weitere Preissteigerungen. „Vor allem Neubau- und Revitalisierungsprojekte sind rar und weiterhin gefragt. Gerade bei diesen Objekten werden die Mieten noch steigen“, sagt Andreas Reul. Die meisten Mietvereinbarungen in Bestandsverträgen wurden, erläutert Reul, bereits über Indexklauseln an die Inflation angepasst.

### **Öffentliche Nutzer mit stabilisierendem Einfluss**

Der Kölner Büroimmobilienmarkt profitiert derzeit von der Struktur seiner Mieter. Denn unter diesen sind zahlreiche Nachfrager der öffentlichen Hand, die viel Fläche abnehmen. Da öffentliche Nutzer von konjunkturellen Schwankungen weniger betroffen sind als Unternehmen, haben sie hinsichtlich des Flächenumsatzes einen stabilisierenden Einfluss auf den Kölner Büroimmobilienmarkt. Eine der größten Vermietungen des laufenden Jahres war beispielsweise die Abnahme der früheren Kaufhofzentrale mit rund 38.800 Quadratmeter durch das Amt für Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Daneben sicherte sich eine öffentlich-rechtliche Institution im Kölner Norden rund 45.000 Quadratmeter und die Cologne Business School nahm 16.000 Quadratmeter ab.

### **Unsicherheiten machen sich bemerkbar**

Mit Blick auf das Jahresende geht Greif & Contzen davon aus, dass die Nachfrage zunächst noch gut bleibt. Auf rund 130.000 Quadratmeter, so schätzt man bei Greif & Contzen, wird sich bis zum Jahresende die Bürofläche summieren, die in diesem Jahr neu auf den Kölner Markt kommt. Allerdings stehen davon weniger als 15 Prozent noch zur Anmietung zur Verfügung, der Rest ist bereits vorab an Mieter vergeben oder dient zur Eigennutzung.

2023 werden die Fertigstellungen auf etwa 60.000 Quadratmeter deutlich abnehmen. Und hier werden sich voraussichtlich dann doch die Unsicherheiten bemerkbar machen, die mit Blick auf die kommenden Monate die Wirtschaft belasten: In mehreren Bauprojekten wurde die benötigte Vorvermietungsquote nicht erreicht, da viele Unternehmen ihre Expansionspläne aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage sukzessive auf „Warten“ stellen. In der Folge pausieren auch die geplanten Neubau- und Erweiterungs-Projekte. „Für die Marktentwicklung im nächsten Jahr wird natürlich entscheidend sein, wie lange der erwartete Konjunkturrückgang anhalten wird und ob sich die konjunkturelle Perspektive wie derzeit noch erhofft zur Jahresmitte 2023 hin wieder aufhellt“, sagt Andres Reul.

#### **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, 30.09.2022

### **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

