

Pressemitteilung

Köln, 02.01.2023

Zuversichtlich in das neue Jahr

Kölner Büroimmobilienmarkt beendet 2022 mit überdurchschnittlichem Flächenumsatz; Erwartungen für 2023 sind positiv

2022 war ein herausforderndes Jahr. Die Folgen der Pandemie, der Krieg in der Ukraine und damit verbunden die enorme Steigerung der Energiekosten führten in der deutschen Wirtschaft zu einem Stimmungstief, weiteren Verschärfungen der realen Lieferprobleme und Umsatzeinbußen, Konjunkturrückgang und hoher Inflation.

In diesem problematischen Umfeld behauptete sich der Kölner Büroimmobilienmarkt erstaunlich gut. Zwar ließen die Energieausgaben die Nebenkosten bei den Mieten deutlich steigen, doch allen preissteigernden und hemmenden Umständen zum Trotz beendet der Büroimmobilienmarkt der Stadt das Jahr mit einem überdurchschnittlichen Flächenumsatz. Mit rund 315.000 Quadratmeter lag dieser deutlich über dem Mittelwert der vergangenen zehn Jahre (300.000 Quadratmeter).

Energiekosten erhalten aktuell viel Aufmerksamkeit

Büronutzer und Investoren lassen sich offensichtlich nicht so schnell abschrecken, das Vertrauen in die Stabilität des Büromarktes Köln ist hoch. Die Immobilienexperten von Greif & Contzen stellen zum Jahresende jedoch fest, dass der Blick der Nutzer auf ihre Bürogebäude kritischer wird, da auch hier die Nebenkosten mit den Energiepreisen steigen. „Mietverträge im Büromarktsegment haben größtenteils eine Laufzeit von mindestens fünf Jahren, häufig mit Verlängerungsoption und immer wieder auch mit Laufzeiten von bis zu 20 Jahren“, sagt Andreas Reul, Leiter des Bereichs Büroimmobilien bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH. „Selbst wenn die Energiepreise absehbar hoch bleiben, so sollte die Gesamtbetrachtung über die gesamte Laufzeit und die Qualitäten der Immobilie sowie des Standortes insgesamt entscheidend sein.“

Fokus auf langfristig wichtige Faktoren richten

Die Sorgen angesichts aktuell hoher Energiekosten dürfen nicht zu sehr im Vordergrund stehen, rät Greif & Contzen deshalb. Viel Aufmerksamkeit sollte man, so die Immobilienexperten, bei der Entscheidung für oder gegen ein Bürogebäude weiterhin auf Faktoren richten, die den direkten und langfristigen Nutzen des Gebäudes für die Arbeitsprozesse und für die Mitarbeiter wiedergeben. Dazu zählen zum Beispiel die Eignung für moderne Büroraumkonzepte, die innere Erschließung des Gebäudes oder

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)
Tel. +49 221 937793-312 • Fax +49 221 937793-77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



Pressemitteilung

Köln, 02.01.2023

auch die Verkehrsanbindung sowie die Versorgungsinfrastruktur im Umfeld und andere Lagevorteile. „Wenn dies zusätzlich mit verringertem Energieverbrauch dank entsprechender Gebäudetechnik gekoppelt werden kann und die immer wichtiger werdenden Nachhaltigkeitskriterien stärker erfüllt werden können, ist die Lösung ideal“, so Reul.

Öffentliche Nutzer stützen die Nachfrage

Beim Flächenumsatz von 315.000 Quadratmetern haben an erster Stelle öffentliche Nutzer die Nachfrage gestützt. Die Top 2 beim Flächenumsatz waren eine öffentlich-rechtliche Institution mit circa 44.800 Quadratmetern sowie die Stadt Köln mit rund 38.800 Quadratmetern. Insgesamt hatten die öffentlichen Nutzer einen Umsatzanteil von circa 42 Prozent.

Durchschnittsmiete mit Sprung nach oben

Als höchste vereinbarte Miete wurden 36,00 Euro pro Quadratmeter erreicht. Die Spitzenmiete stieg auf 27,90 Euro pro Quadratmeter und die ungewichtete Durchschnittsmiete machte einen Sprung von 15,30 Euro auf 16,70 Euro pro Quadratmeter.

2023? – Kein deutlicher Marktrückgang erwartet

„Wenn die in den nächsten Wochen und Monaten anstehenden Standortentscheidungen unter den Vorzeichen mittel- und langfristiger Überlegungen getroffen werden, dann können wir zuversichtlich sein, dass wir auch 2023 einen krisenresistenten Büromarkt erleben werden“, so Andreas Reul. Zumal die Wirtschaftsforschungsinstitute mittlerweile eine eher milde Rezession prognostizieren. „Wir gehen davon aus, dass der Konjunkturrückgang keine schwerwiegenden Folgen auf den Kölner Büromarkt haben wird“, sagt Reul. Aufgrund des geringen Leerstands bleibt das Angebot an Bestandsflächen knapp und bei Neubauprojekten werden hohe Grundstückspreise und Baukosten auf die Mieten umgelegt werden müssen. Dies wird das Mietniveau stützen.



Pressemitteilung

Köln, 02.01.2023

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 45 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

