

Pressemitteilung

Köln, 07.02.2023

Kölner Büroimmobilien weiterhin gefragt

Leerstände sind gesunken, Büroflächen werden teurer

Die Immobilienexperten von Greif & Contzen sehen in ihrem aktuellen Bericht den Kölner Markt in guter Verfassung

Allen vielfältigen Krisen der jüngsten Zeit zum Trotz hat sich der Büroimmobilienmarkt Köln im vergangenen Jahr stabil entwickelt. Für 2022 berechnen die Immobilienexperten von Greif & Contzen in ihrem aktuellen Marktbericht einen Flächenumsatz von 315.000 Quadratmetern. Damit lag der Markt auf Vorjahresniveau – und das war im langjährigen Zeitvergleich bereits ein sehr gutes Ergebnis.

Steigende Kosten, steigende Mieten

Dass Kölner Büroimmobilien gefragt blieben, spiegelt sich auch in der Leerstandsquote, die im Jahresvergleich 2021 zu 2022 um zehn Prozent auf aktuell nur noch 2,8 Prozent sank. Die Konstellation „zuverlässig hohe Nachfrage“ und „wenig Leerstand“ stärkte die Verhandlungsposition der Vermieter, die Raum für Mieterhöhungen sahen. Damit gaben die Vermieter auch gestiegene Kosten weiter. „Denn trotz großer Widerstandsfähigkeit sind die geopolitischen und wirtschaftlichen Krisen nicht spurlos am Kölner Büromarkt vorbei gegangen“, sagt Andreas Reul, Leiter des Bereichs Büroimmobilien bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH. „Viele Projektentwickler sahen sich mit Lieferproblemen und stark steigenden Kosten konfrontiert. Dadurch entstand Druck, die Mieten zu erhöhen, um die Kosten zumindest in Teilen weiterzuleiten.“ Bis zum Jahresende stieg die ungewichtete Durchschnittsmiete von 15,30 Euro pro Quadratmeter auf 16,70 Euro. Die Spitzenmiete stieg von 27,00 Euro auf 28,50 Euro pro Quadratmeter, die Höchstmiete von 28,50 Euro auf 36,00 Euro.

Öffentliche Einrichtungen dominierten die Flächennachfrage

2022 waren es vor allem öffentliche Einrichtungen, Verbände und Vereine, die auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt zugriffen. Diese Nutzergruppe, darunter die Stadt Köln, Bundeseinrichtungen und der Verkehrsverbund VRS, dominierte die Flächennachfrage und nahm insgesamt rund 43 Prozent aller Büroflächen ab.

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, 07.02.2023

Flächenangebot ist gering, neue Projekte in Top-Lagen

Doch der solide Zustand des Büroimmobilienmarktes hat eine Schattenseite: das Flächenangebot ist gering. Gleichzeitig haben sich die Rahmenbedingungen für Bauprojekte 2022 angesichts gestiegener Zinsen und Baukosten sowie aufgrund von Materialengpässen wesentlich verschlechtert. Dennoch beobachtet Greif & Contzen, dass neue Projektierungen auf dem Kölner Immobilienmarkt angekündigt werden. Dies trifft insbesondere in sehr guten Lagen und im Segment „hochwertig“ zu. „Das liegt in erster Linie daran, dass Qualität bei den Nutzern gefragt ist“, erläutert Andreas Reul. „In Neubauten können moderne Arbeitsplatzkonzepte umgesetzt werden und sind damit für gesuchte Fachkräfte durchaus ein Anreiz, sich für einen Arbeitgeber zu entscheiden. Niedrige Nebenkosten durch Energieeinsparung und die ESG-Konformität von Neubauten tragen ebenfalls dazu bei, dass qualitativ hochwertige Projektentwicklungen noch stärker nachgefragt werden.“ Mit Revitalisierungsmaßnahmen können zudem auch Bestandsgebäude weitreichend modernisiert werden. Diese Strategie wird in mehreren etablierten Bürolagen der Innenstadt auch weiterhin erfolgreich verfolgt.

Teilmärkte entwickeln sich weiter

2022 profitierten auf dem Gebiet der Stadt Köln einzelne Teilmärkte wie zum Beispiel Köln-Mülheim besonders von der anhaltend guten Nachfrage bei knappen Flächenangebot. „Hier hatten wir im Jahresverlauf eine sehr dynamische Entwicklung“, so Reul. In ihrer Bürolagenkarte schlüsseln die Immobilienexperten von Greif & Contzen auf, wie es um die einzelnen Teilmärkte bestellt ist. In den Bürolagen von Mülheim und Deutz führte insbesondere das Angebot an hochwertigen Neubauten zu einer guten Flächenabnahme und steigenden Mieten.

Ausblick: Kleiner Dämpfer ohne große Auswirkung

Für 2023 erwartet Greif & Contzen, dass sich der prognostizierte Konjunkturrückgang mit steigendem Leerstand und gedämpfter Flächennachfrage auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt bemerkbar machen wird. Insgesamt könnte – was auch der aktuelle Konjunkturbericht der IHK Köln zeigt – der konjunkturelle Dämpfer nicht ganz so stark ausfallen wie befürchtet, so dass schwere Auswirkungen auf den Kölner Büromarkt ausbleiben dürften.

Dazu Andreas Reul: „Ein durchschnittlicher Flächenumsatz wäre durchaus möglich. Viele Unternehmen haben inzwischen einen Nachholbedarf, ihre Arbeitsplatzkonzepte anzupassen. Dies kann oft zu neuen Anmietungen und Umzügen führen.“

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, 07.02.2023

Der aktuelle Höchststand an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Region kommt auch dem Kölner Büroimmobilienmarkt zu Gute. Bei den Mieten sieht Greif & Contzen eine weitere Aufwärtsbewegung, da die Baukosten anhaltend hoch sind und das Angebot immer noch gering. Dies trifft, so Greif & Contzen, vor allem auf die Spitzen- und Höchstmieten in Neubau- und Revitalisierungsprojekten sowie bei neuwertigen Bestandsobjekten zu.

Insgesamt zeigen aktuelle ökonomische Analysen, dass die Unternehmen anpassungsfähiger sind als zunächst erwartet. Der Abwärtstrend schwächte sich ab, in Köln hat sich die Geschäftslage der Unternehmen nach eigener Auskunft in den letzten Monaten verbessert und mit Blick auf die nahe Zukunft fallen die Erwartungen nicht mehr ganz so schlecht aus wie noch im Herbst 2022. So lange die Energiepreise nicht wieder steigen, das Konsumklima sich mit zunehmenden Vertrauen der Verbraucher weiter verbessert und auch die Inflation eine sinkende Tendenz zeigt, zeichnet sich mehr und mehr Sonne hinter den Wolken ab.

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

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

