

Pressemitteilung

Köln, 02. Januar 2024

Umsatzrückgang auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt

Rund 200.000 Quadratmeter Fläche – circa 36 Prozent weniger als 2022 – wurden im vergangenen Jahr auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt umgesetzt. Der aktuelle Marktbericht von Greif & Contzen analysiert das abgelaufene Jahr und blickt auf die kommenden Monate.

Auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt fiel der Rückblick auf 2023 zu Silvester recht verhalten aus und auch der Ausblick auf die kommenden Monate und Jahre ist eingetrübt – so das kurze Fazit des aktuellen Büromarktberichtes der Immobilienexperten von Greif & Contzen. 2023 ergab sich im Vergleich zu den Vorjahren für den Kölner Büroimmobilienmarkt ein deutlicher Umsatzeinbruch, der jedoch nach Ansicht von Greif & Contzen kein Grund für Schwarzmalerei ist. „Wir hatten eine lange Phase mit hohem Nachfrageüberhang und sehr geringer Leerstandsquote, jetzt konsolidiert sich der Markt“, sagt Andreas Reul, der bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH den Bereich Büroimmobilien leitet.

Büronachfrage sinkt angesichts von schwacher Konjunktur sowie nationalen und internationalen Unsicherheiten

Der Umsatzeinbruch, so schlüsseln es die Experten von Greif & Contzen auf, lag 2023 mit rund 200.000 Quadratmetern um circa 34 Prozent unter dem zehnjährigen Mittelwert von 304.000 Quadratmetern und rund 37 Prozent unter dem Wert von 2022 mit rund 315.000 Quadratmetern. Ein geringeres Ergebnis wurde zuletzt 2004 realisiert. „Nach einem verhaltenen Jahresauftakt hatten wir im Sommer zwischenzeitlich eine Phase der Nachfragebelebung, die dann aber von Krisen geopolitischer und lokaler Natur wieder eingeholt wurde. Ökonomische Rahmenbedingungen mit Konjunkturrückgang und Kaufzurückhaltung sowie politische Hürden im eigenen Land und militärische Konflikte auf der Welt – das schafft Unsicherheiten und Risiken, auf die sich Unternehmen einstellen müssen“, beschreibt Andreas Reul den Jahresverlauf. „In solchen Situationen werden längerfristige Entscheidungen über Umzüge bzw. Veränderung von Bürokonzepten häufig vertagt.“ In einigen Fällen, so beschreibt Andreas Reul, wurden aus wirtschaftlichen Gründen Flächengesuche zurückgezogen, Mietvertragsverhandlungen abgebrochen und bestehende Verträge in Frage gestellt.



Pressemitteilung

Köln, 02. Januar 2024

Angebotsseite spürt hohen Kostendruck, Investoren weichen aus

Auf der Seite der Anbieter machen vor allem steigende Kosten Sorgen. Die Baupreise sind hoch, die Finanzierungszinsen und Kreditanforderungen sind gestiegen, Genehmigungen dauern nach wie vor lange, was wiederum Kapital in ruhenden Projekten bindet. Die bei Verkäufen erzielbaren Margen werden kleiner und viele Endinvestoren fallen als Käufer für Neubauten aus, da sie mittlerweile auf den Finanzmärkten andere Anlagemöglichkeiten finden. All dies erschwert die Realisierung von Neubauprojekten.

Mieten steigen

Dennoch bleibt Köln ein starker Bürostandort. Und auch wenn es schwieriger wird, die steigenden Erstellungskosten vor allem im hochwertigen Neubausegment über Mieterhöhungen zu kompensieren, so waren Steigerungen möglich. Die Spitzenmiete stieg auf 33,00 Euro pro Quadratmeter, die Höchstmiete lag bei 35,00 Euro, und die gewichtete Durchschnittsmiete notiert nach 18,50 Euro Ende 2022 jetzt bei 19,50 Euro. Mit dem Nachfragerückgang nahm der Leerstand sukzessive auf rund 280.000 Quadratmeter zu, die Leerstandsquote liegt jetzt bei 3,4 Prozent und entspannt die in Köln über viele Jahre angespannte Situation bei der Verfügbarkeit von Bestandsflächen.

Büromarkt hofft gleichwohl auf Konjunkturbelebung

Mit Skepsis aber auch mit gedämpfter Zuversicht gehen die Experten von Greif & Contzen an die Prognose für die kommenden Monate. Ausgehend von der positiven Annahme einer sich allmählich wieder etwas verbessernden Konjunktur wird 2024 auch für den Kölner Büromarkt mit leicht steigenden Umsätzen gerechnet. „Mit einem stabileren Geschäftsumfeld und mehr Planungssicherheit werden wir Nachholeffekte auf dem Büromarkt sehen“, sagt Andreas Reul.

Allerdings zeichnen die unterschiedlichen Konjunkturprognosen für das neue Jahr derzeit ein gemischtes Bild. Ökonomen sehen die Änderung des Bruttoinlandsproduktes in einer breiten Spanne von minus 0,5 bis plus 0,9 Prozent. Neue Unsicherheiten erzeugen die zum Jahresende 2023 sehr deutlich zu Tage getretenen Sparzwänge im Bundeshaushalt. Je nach politischer Entscheidung wird es wenig bis keine Konjunkturimpulse durch Staatsausgaben geben und – schlimmer noch – weitere Herausforderungen und Unsicherheiten für privatwirtschaftliche Investitionsvorhaben.



Pressemitteilung

Köln, 02. Januar 2024

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

