

## Pressemitteilung

Köln, 01. Oktober 2024

### **Kölner Büroimmobilienmarkt in Wartestellung**

Der Markt für Büroimmobilien in Köln spiegelt die derzeitige konjunkturelle Lage in Deutschland: Zögernd, unsicher, starke positive Impulse fehlen. Greif & Contzen beschreibt im aktuellen Marktbericht, was das für Angebot, Nachfrage, Leerstand und die Mieten auf dem lokalen Immobilienmarkt heißt.

Die konjunkturelle Lage bleibt angespannt. Prognosen sehen in Deutschland für das laufende Jahr eher Stagnation als Aufschwung. Nordrhein-Westfalen bildet da keine Ausnahme, auch hier wächst die Wirtschaftsleistung nach Zahlen des Landesstatistikamtes allenfalls minimal. Eine spürbare Belebung der Konjunktur ist nicht erkennbar, Wachstumsimpulse fehlen.

### **Büromarkt Köln spiegelt konjunkturelle Rahmenbedingungen**

Rahmenbedingungen, die der Kölner Büromarkt spiegelt: „Der Leerstand steigt, der Flächenumsatz der ersten drei Quartale ist mit circa 155.000 Quadratmetern im längeren Zeitvergleich eher gering, die Nachfrage war vor allem im ersten Halbjahr sehr zögerlich“, berichtet Andreas Reul, Leiter des Bereichs Büroimmobilien bei der Kölner Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH. „Immerhin hat sich die Flächenabnahme ab der zweiten Jahreshälfte verbessert. Es wurden drei Vermietungen mit jeweils 5.100 bis 9.700 Quadratmetern realisiert, die die Flächenabnahme im Vergleich zu den Quartalen zuvor deutlich nach oben steigen ließen.“ Vor allem der Baustart des Landschaftsverbands Rheinland und der Kauf des Neubaus ROSSIO im Großprojekt MesseCity durch die Stadt Köln erhöhten den Flächenumsatz. Zudem mietete die DEVK weitere 6.200 Quadratmeter in der RheinparkMetropole an, und der aus München stammende Eventveranstalter Smartvillage belegte – von Greif & Contzen vermittelt - rund 5.100 Quadratmeter im Kupferloft des Carlswerks in der Schanzenstraße.

### **Flächenumsatz bleibt hinter längerfristigem Niveau zurück**

Aufgrund der ersten beiden Quartale bleibt der Flächenumsatz im Vergleich zu den Vorjahren – abgesehen vom schwachen Jahr 2023 - niedriger. In ihrem aktuellen Büromarktbericht für Köln machen die Immobilienexperten von Greif & Contzen mit wenigen Fakten deutlich, welche Auswirkungen die derzeitige konjunkturelle Großwetterlage auf den Kölner Büromarkt hat. Zum einen steigt die Leerstandsquote. Lag diese 2020 noch bei niedrigen 2,9 Prozent, so sieht Greif & Contzen sie nun bis

#### **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, 01. Oktober 2024

Jahresende bei 4,8 Prozent. Dann die Mietverträge bei hochpreisigen Flächen, insbesondere in Neubauprojekten: In ihrer Langfristigkeit und angesichts der hohen Miete können sie als ein Indiz für Zuversicht und positive Zukunftserwartungen dienen. So es sie denn gibt. In Köln waren sie im bisherigen Jahresverlauf jedenfalls selten.

### **Wenige Vermietungen im hochpreisigen Segment**

Die Mieten erzählen dieselbe Geschichte: Da nur wenige hochpreisige Premium-Objekte vermietet wurden, sanken die Spitzenmiete von 33,00 Euro pro Quadratmeter auf etwa 32,00 Euro und die flächengewichtete Durchschnittsmiete von circa 19,60 Euro pro Quadratmeter auf rund 18,50 Euro. Zwar gab es im bisherigen Jahresverlauf einen Abschluss mit 38,00 Euro pro Quadratmeter als höchste realisierte Miete, das aber blieb Ausnahme und Einzelfall.

Andreas Reul bringt es auf den Punkt: „Die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führten zur Zurückhaltung vieler Nutzer und Verzögerungen ihrer Entscheidungsprozesse. Das ist auf dem Kölner Büromarkt klar zu erkennen.“

### **Verhaltener Optimismus für das vierte Quartal**

Die großflächigen Mietvertragsabschlüsse im dritten Quartal zeigen, dass nicht alle Nutzer gleichermaßen vom konjunkturellen Tief betroffen sind, und dass es weiterhin dringende Veränderungsbedarfe bei den Unternehmen gibt. Bis zum Jahresende sieht Greif & Contzen weiteres Umsatzpotenzial auf dem Büroimmobilienmarkt. Bei einigen großflächigen Gesuchen sind die Entscheidungsprozesse so weit fortgeschritten, dass für das vierte Quartal mit mehreren größeren Mietvertragsabschlüssen gerechnet werden kann. Da diese auch in Neubauprojekten anstehen, dürfte die flächengewichtete Durchschnittsmiete wieder etwas steigen.

Die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit wird sich jedoch nicht merklich bessern. Entsprechend werden viele Unternehmen weiterhin zögern, Mietverträge zu unterschreiben. „Der Markt bleibt insgesamt in Wartestellung“, sagt Reul.

### **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

#### **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, 01. Oktober 2024

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

