

KÖLNER BÜROMARKT

Der Kölner Büromarkt zeigt sich bislang von der Krise recht unbeeindruckt.




Foto: Greif & Contzen

Der Kölner Büromarkt: Stabilität in schwierigen Zeiten

Hohe Flächennachfrage der öffentlichen Hand

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. 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 20 Prozent noch zur Anmietung zur Verfügung, der Rest ist bereits vorab an Mieter vergeben oder dient zur Eigennutzung.

Ausblick: Der erwartete Konjunkturrückgang dürfte am Büromarkt ankommen

2023 werden die Fertigstellungen auf etwa 60.000 Quadratmeter deutlich abnehmen. Und hier machen sich dann doch die Unsicherheiten bemerkbar, 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 Erweiterungsprojekte. Für die Marktentwicklung im nächsten Jahr wird entscheidend sein, ob sich die erwartete Rezession wie erhofft auf die Wintermonate beschränkt oder länger anhält. 

 Greif & Contzen Immobilien GmbH
Andreas Reul, Leitung Büroimmobilien
Telefon: +49 221 937 793-311
Fax: +49 221 937 793-77
andreas.reul@greif-contzen.de
www.greif-contzen.de

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 deutlich verschlechtert, und der kommende Winter verheißt nichts Gutes. Doch im trüben Umfeld gibt es Lichtblicke. Einer davon: der Kölner Büromarkt. Die Eintrübung des Wirtschaftsumfelds hatte auf die Nachfrage nach Büroflächen bislang noch keine großen Auswirkungen, stellen die Researcher der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH fest.

Greif & Contzen sieht Flächenumsatz über dem 10-jährigen Mittelwert

Die bisherige Krisenresistenz des Kölner Büromarktes belegt der aktuelle Büromarktbericht von Greif & Contzen mit eindrucksvollen Zahlen: Mit einem Flächenumsatz von etwa 270.000 Quadratmetern liegt der Markt zum dritten Quartal des laufenden Jahres um circa 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 nur 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 Quadratmetern und somit etwas über dem Niveau des 10-jährigen Mittelwertes.

36 Euro pro Quadratmeter im Premiumsegment

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 kommenden Monaten weitere Preissteigerungen.