

POSITIVE ERWARTUNGEN

Greif & Contzen analysiert den Kölner Büroimmobilienmarkt



Allen Umständen zum Trotz beendet der Kölner Büroimmobilienmarkt das Jahr 2022 mit einem überdurchschnittlichen Flächenumsatz

zum Beispiel die Eignung für moderne Büroraumkonzepte, die innere Erschließung des Gebäudes oder 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.

Kein deutlicher Marktrückgang für 2023 erwartet

Aufgrund der angekündigten Konjunkturreinrührung muss in den kommenden Monaten zunächst mit einer gedämpften Flächenachfrage gerechnet werden. Grundsätzlich wächst allerdings bei vielen Unternehmen der Bedarf, ihre Büronutzung an neue Arbeitsplatzkonzepte anzupassen. „Wenn die in den nächsten Wochen und Monaten anstehenden Standortentscheidungen weiterhin 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 eine eher milde Rezession prognostizieren. „Wir gehen davon aus, dass der Konjunkturrückgang keine schwerwiegenden Folgen auf den Kölner Büromarkt haben wird“, sagt Reul. Der Leerstand wird zwar zunehmen, aufgrund seines niedrigen Ausgangsniveaus und der hohen Baukosten werden die Mieten aber voraussichtlich noch steigen. Dies gilt insbesondere für Neubau- und Revitalisierungsprojekte, die weiterhin bei den Nutzern gefragt sind. Neue Spitzen- und Höchstmieten sind zu erwarten. 

Das Jahr 2022 wurde mit einem überdurchschnittlichen Flächenumsatz beendet, das laufende Jahr startete gut und die Erwartungen für die kommenden Monate bleiben positiv.

Die Immobilienexperten von Greif & Contzen haben in ihrer jüngsten Analyse des Kölner Büroimmobilienmarktes ein Fazit für das abgelaufene Jahr 2022 gezogen: Ein „mehr als herausforderndes Jahr“, so Greif & Contzen, sei 2022 für die Wirtschaft gewesen. Die Folgen der Pandemie, der Krieg in der Ukraine und damit verbunden die enorme Steigerung der Energiekosten führten zu einem Stimmungstief, weiteren Verschärfungen der realen Lieferprobleme und Umsatzeinbußen, Konjunkturrückgang und hoher Inflation. Ein problematisches Umfeld, in dem sich allerdings der Kölner Büroimmobilienmarkt erstaunlich gut behauptete. 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 2022 mit einem überdurchschnittlichen Flächenumsatz. Mit rund 315.000 Quadratmetern lag dieser deutlich über dem Mittelwert der vergangenen zehn Jahre (circa 300.000 Quadratmeter). Der Leerstand ist im Jahresverlauf insgesamt um etwa 10 Prozent

auf rund 230.000 Quadratmeter gesunken. Dies entspricht einer niedrigen Quote von circa 2,80 Prozent.

Fokus auf langfristig wichtige Faktoren richten

Die Immobilienexperten von Greif & Contzen stellen zwar fest, dass der Blick der Nutzer auf ihre Bürogebäude kritischer wird, da auch hier die Nebenkosten mit den Energiepreisen steigen, aber noch bleiben Käufer und Mieter bei aller Vorsicht besonnen. „Mietverträge im Büromarktsegment haben größtenteils eine Laufzeit von mindestens fünf Jahren. Die Sorgen angesichts aktuell hoher Energiekosten dürfen auch weiterhin nicht zu sehr im Vordergrund stehen“, rät Greif & Contzen. 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



Foto: Greif & Contzen / Bernd Vogel

① Andreas Reul, Leitung Büroimmobilien
Tel.: +49 221 937793-311
andreas.reul@greif-contzen.de