

## Pressemitteilung

Köln, 28.09.2023

### **Keine voreiligen Schlüsse ziehen!**

Die Lage auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt ist schwierig geworden, die Vermietungsumsätze sind deutlich gesunken, Attentismus hat sich breit gemacht. Doch die Immobilienexperten von Greif & Contzen warnen vor zu viel Schwarzmalerei.

Schlechte Nachrichten werden bekanntermaßen eher und eindringlicher wahrgenommen und bleiben länger in Erinnerung. Diese psychologische Neigung des Menschen betrifft aktuell auch den Kölner Büroimmobilienmarkt. „Die zwei Insolvenzen von in Köln engagierten Projektentwicklern wurden sehr breit aufgegriffen“, sagt Andreas Reul, Leiter des Geschäftsbereichs Büroimmobilien der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH. „Nicht falsch, aber dass es in Köln sehr viel mehr Projektentwickler gibt und viele nach wie vor gut aufgestellt, solide und liquide sind, tritt in den Hintergrund. Unsicherheit macht sich breit und die ist oft ein schlechter Ratgeber.“

### **Immer noch erfolgreiche Projektabschlüsse**

Zu viel Pessimismus und Unsicherheit könne, so Andreas Reul, der Markt momentan gar nicht brauchen. „Nüchterne Gelassenheit wäre die sehr viel bessere Reaktion“, rät Reul. Dass die Situation schwierig ist, streitet der Immobilienexperte dabei nicht ab. In ihrem aktuellen Marktbericht sehen die Researcher von Greif & Contzen den Flächenumsatz zum Ende des dritten Quartals bei nur noch rund 128.000 Quadratmetern. Im Vorjahreszeitraum waren es 270.000 Quadratmeter.

Wenn sich diese Entwicklung bis Jahresende fortsetzt, wird der Flächenumsatz so niedrig ausfallen wie seit dem Jahr 2004 nicht mehr. Und dennoch: „Wir rechnen weiterhin mit mehreren erfolgreichen Projektabschlüssen in den kommenden Monaten,“ heißt es im aktuellen Büromarktbericht von Greif & Contzen. Laut Greif & Contzen werden im laufenden Jahr voraussichtlich 90.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt. Eine Zahl, die dem zehnjährigen Mittelwert entspricht.

### **Leerstandsquote moderat, Mieten steigen**

Weitere beruhigende Faktoren, die dagegen sprechen, den Kölner Büroimmobilienmarkt in einer größeren, länger andauernden Krise zu sehen: Die Leerstandsquote bleibt mit nunmehr circa 3,4 Prozent moderat und die Mieten zeigen sich nicht nur stabil, sondern haben sogar Steigungstendenz. Einzelne Vertragsabschlüsse in Premiumflächen haben der Spitzenmiete vor allem im ersten Quartal Impulse verliehen und diese im Vergleich

#### **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, 28.09.2023

zum Vorjahr von 28,50 Euro auf 32,00 Euro pro Quadratmeter gehoben. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete beträgt nach 18,50 Euro im Vorjahr aktuell 19,30 Euro pro Quadratmeter.

### **Markt ist herausfordernd wie seit vielen Jahren nicht**

Unbestreitbar ist, dass die Umstände für alle Marktteilnehmer derzeit so herausfordernd sind, wie seit vielen Jahren nicht mehr. Nicht nur, dass viele Firmen vom allgemeinen Konjunkturrückgang betroffen sind. Hinzu kommt bei vielen Unternehmen - und geballt über gleich mehrere Branchen hinweg - die große Frage der Neupositionierung. Wie soll man sich ausrichten, welche Arbeitsplatzkonzepte mit welchem Fachkräftestand planen, welche Gesetzesänderungen werden umzusetzen sein, wie werden sich die Kosten weiter entwickeln? Solange die Flächennutzer nach Antworten auf diese Fragen suchen, wird der Markt für Projektentwickler unruhig bleiben.

### **Leichte Belebung erkennbar**

Den Mut zur Gelassenheit zieht Greif & Contzen nicht zuletzt aus aktuellen Beobachtungen: „In den letzten Wochen sind beispielsweise die flächensuchenden Nutzer wieder aktiver geworden“, berichtet Andreas Reul. „Mehrere Mietverträge wurden in Neubau- und Sanierungsprojekten abgeschlossen, vereinzelt auch über große Flächen. Für hochwertige Flächen gibt es eine hohe Zahlungsbereitschaft. Für das vierte Quartal gehen wir angesichts der Aktivitäten der letzten Wochen von einer gewissen Zunahme an Vertragsabschlüssen aus. Zusammen mit der Fokussierung auf neuwertige Flächen in guten Lagen dürfte dies die Mieten steigen lassen.“ Und wo Potenzial für auskömmliche Mieten ist, werden Projektentwickler mit Neubauten und Revitalisierungen aktiv bleiben.

### **Ausblick: Keine Krise, sondern schmerzhafter Anpassungsprozess**

Allerdings wird es noch einige Zeit dauern, bis die Kurve wieder nach oben geht. Die schleppende Konjunktur und die allgemeine Zurückhaltung der Nutzer werden die Entwicklung des Büromarkts in den kommenden Monaten weiter belasten. Und doch: „Von einer längeren Krise gehen wir nicht aus. Wir sehen eher einen schmerzhaften, aber doch auch vorübergehenden Anpassungsprozess“, sagt Reul.

Unter der Annahme, dass die aktuell spürbare Nachfragebelebung die Flächenabnahme im vierten Quartal steigern wird, schätzt Greif & Contzen den Büroimmobilienmarkt Kölns bis zum Jahresende bei einem Flächenumsatz um rund 190.000 Quadratmetern. „Bei manchen Projektierungen wird die strategische Ausrichtung angepasst werden müssen,

#### **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, 28.09.2023

das braucht Zeit“, so Reul. Geschäftsmodelle, die auf viel Fremdkapital, steigende Immobilienpreise und einen schnellen Weiterverkauf setzen, werden Projekten weichen, bei denen Grundstücke bereits im Bestand zur Verfügung stehen, ein hoher Anteil Eigenkapital eingesetzt werden kann, die Liquidität über Jahre gesichert ist und die Marktteilnehmer nicht auf kurz- und mittelfristige Gewinnmaximierung, sondern auf langfristigen Erhalt und Ertrag ausgerichtet sind. Und davon gibt es im Großraum Köln und Bonn so einige.

### **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

