

Pressemitteilung

Köln, 06.02.2024

Zweiteilung auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt

Mit Neubauten und modernisierten Bürohäusern lassen sich immer noch gute Mieten erzielen. Ältere Objekte dagegen erleben zunehmend Schwierigkeiten bei der Neuvermietung.

2023 war für den Kölner Büromarkt nicht gerade ein Highlight: Der Flächenumsatz von rund 200.000 Quadratmetern war der niedrigste der letzten 19 Jahre. Schwache Konjunktur und ein ganzes Bündel an Krisen und Herausforderungen – vom Krieg in der Ukraine und wachsenden geopolitischen Risiken, über steigende Energiepreise bis hin zu haushaltspolitischen Turbulenzen in Deutschland, Fachkräftemangel und Kosten verursachender Bürokratie – verunsicherten die Unternehmen. Wachstums-, Erweiterungs- und Umzugspläne wurden auf Eis gelegt. In Köln war ein starker Rückgang des Flächenumsatzes in Büroimmobilien die Folge.

Für 2024 wurde und wird entsprechend verhalten geplant, „erst mal abwarten“ bleibt die Devise. Und so müssen die Experten der Kölner Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH in ihrem aktuellen Marktbericht feststellen: Flächennachfrage und -umsatz haben sich in den ersten Wochen des neuen Jahres noch nicht erholt.

Gestiegenes Mietniveau trotz sinkender Nachfrage

Ein Indikator jedoch scheint in dieser Marktlage nicht zu passen: Das Mietniveau. Denn trotz sinkender Nachfrage und wachsender Leerstandsquote ist das Mietniveau bei Kölner Büroimmobilien insgesamt gestiegen. Wenn aber weniger Unternehmen Büroflächen abnehmen wollen und insgesamt mehr Fläche zur Verfügung steht, dann sollten die Mieten eigentlich nachgeben, damit überhaupt Mieter gefunden werden – so zumindest würde der übliche Marktmechanismus verlaufen.

Differenz zwischen Neubauten und älteren Bestandsobjekten wird größer

Andreas Reul, der bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH den Bereich Büroimmobilien leitet, hat eine Erklärung für dieses Phänomen: „Die Schere ist weiter auseinander gegangen.“ Der scheinbare Widerspruch, so Reul, gründet auf einer zunehmenden Zweiteilung des Büroimmobilienmarktes. Auf der einen Seite die älteren Bestandsobjekte, auf der anderen Seite die Neubauten mit einer



Pressemitteilung

Köln, 06.02.2024

sich immer weiter verbessernden Gebäudetechnik. Sozusagen die beiden Klingen der Schere. Der wachsende Handlungsdruck in alten Bürogebäuden spiegelte sich auch in der räumlichen Verteilung der Flächenumsätze wider. In verschiedenen innerstädtischen Lagen – die Greif & Contzen in einer auf der Webseite abrufbaren Bürolagenkarte vorstellt – war die Flächennachfrage 2023 noch hoch. Eine wichtige Ursache dafür waren die Modernisierungspläne für einzelne große Bürogebäude, die zu Anmietungen von Ausweichflächen an gut erreichbaren Standorten führten.

Spitzenmiete stieg, Durchschnittsmiete stagnierte

„Bei älteren Bürogebäuden, die bereits ein wenig in die Jahre gekommen sind und bislang noch nicht modernisiert wurden, sind Mietpreissteigerungen angesichts wachsender Leerstände bei den Nutzern, die ihrerseits tendenziell anspruchsvoller werden, schwer durchzusetzen“, sagt Reul. Anders bei Neubauten und modernisierten Gebäuden: Hier ist es Vermietern gelungen, gestiegene Bau- und Unterhaltskosten, gute Lagen und moderne Ausstattung in Mietsteigerungen weiterzugeben. „Hochpreisig vermietete Neubauten und modernisierte Objekte auf der einen Seite. Älterer Gebäudebestand, der immer weniger aktuellen technischen Anforderungen genügt, auf der anderen Seite“, skizziert Andreas Reul die Entwicklung in Köln. Die Mieten bilden diese Entwicklung ab: Während die Spitzenmiete im vergangenen Jahr von 28,50 Euro pro Quadratmeter auf 33,00 Euro pro Quadratmeter stieg, stagnierte die Durchschnittsmiete über alle Büroformen und -bauten hinweg bei 16,70 Euro pro Quadratmeter. In der Gesamtbetrachtung ergab sich nur noch ein kleines Plus.

Langsame Erholung

Die ersten Monate des Jahres 2024 werden, so wie es derzeit aussieht, für den Kölner Büromarkt nicht viel besser als 2023. Noch ist das Konjunkturmilieu ungünstig, noch sehen die Unternehmen eher skeptisch in die Zukunft. Noch immer ist die Verunsicherung hoch, Flächenbedarf wird überdacht, Neuanmietungen werden verschoben. Bei Greif & Contzen geht man davon aus, dass sich die Nachfrage auf dem Büroimmobilienmarkt der Domstadt 2024 nur langsam erholt und der Flächenumsatz um die 230.000 Quadratmeter erreichen wird. Damit würde sich der Flächenumsatz zumindest dem fünfjährigen Mittelwert wieder etwas annähern.

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, 06.02.2024

Zäsur bei den Durchschnittsmieten

Laut Prognose der Greif & Contzen-Experten wird es zu weiteren Flächenfreisetzungen kommen, so dass die Nutzer bei Bestandsgebäuden wieder eine gewisse Auswahl haben und damit ihre Verhandlungsposition gestärkt wird. Im Segment der hochwertigen Neubauten und modernisierten Flächen geht Greif & Contzen angesichts der für viele Nutzer schwierigen Zeiten von weniger Mietabschlüssen als 2023 aus. Gemietet wird angesichts knapper Kassen und hoher Zukunfts-Unsicherheit eher kurzfristiger und eher in günstigeren Bestandsgebäuden. Hier sieht Greif & Contzen für die kommenden Monate eine Steigerung des Vermietungsanteils.

Für die Entwicklung der Büromieten heißt das: „Die Spitzenmiete wird ungefähr auf dem Niveau von 2023 bleiben. Aber das Volumen der hochpreisigen Abschlüsse wird unserer Einschätzung nach nicht ausreichen, um auch die Durchschnittsmieten auf dem bisherigen Niveau zu halten“, sagt Büromarktexperte Reul. Für den Kölner Büroimmobilienmarkt deutet sich damit eine Zäsur an: „Nach über 10 Jahren stabiler bis steigender Durchschnittsmieten gehen wir davon aus, dass diese 2024 unter Abwärtsdruck geraten“, so 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 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

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

