

Pressemitteilung

Köln, 06.01.2025

Büromieten steigen bei wachsendem Leerstand

Zu Jahresbeginn legt Greif & Contzen einen Kurzbericht für den Büroimmobilienmarkt Köln vor und blickt auf die kommenden Monate

Die Entwicklung auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt war 2024 zwar insgesamt stabil, aber nach wie vor wirken Unsicherheiten bremsend auf die Marktentwicklung. Den Akteuren fehlt es weiterhin an Zuversicht, die abwartende Haltung bleibt.

Andreas Reul, Leiter des Bereichs Büroimmobilien bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH, skizziert die dafür verantwortlichen Rahmenbedingungen, die bereits 2023 den Flächenumsatz beeinträchtigten und sich 2024 weiter fortsetzten: „die Auswirkungen der Inflation und steigende Baukosten senken die Rentabilität von Investitionen in Neubauten und Sanierungen und erhöhen die Mieten. Geopolitische Spannungen und wirtschaftliche Instabilitäten auf globaler Ebene tragen zu einer zurückhaltenden Investitionsbereitschaft der Firmen bei, Wettbewerbsnachteile werden größer und das bei vielen Büronutzern schwierige Wirtschaftsumfeld hat die Flächennachfrage gehemmt.“

Büroflächenumsatz 2024 bei rund 210.000 Quadratmetern

Zum Jahresende kam der Kölner Markt über das niedrige Niveau von 2023 nur um fünf Prozent hinaus und stieg auf einen Büroflächenumsatz von rund 210.000 Quadratmetern. Viele Unternehmen scheuten in den vergangenen Monaten einen Standortwechsel, auch wenn sie für ihre Mitarbeiter die Notwendigkeit des Angebots von modernen Flächen mit der Möglichkeit zur Umsetzung von neuen Arbeitsplatzkonzepten sehen. Da aber das Wirtschaftsumfeld herausfordernd bleibt und eine Vielzahl an Unternehmen Kosten reduzieren wollen, werden bestehende Flächen oft nicht aufgegeben, der Bezug neuer Büroflächen wird vertagt.

Leerstand mit Untermietflächen bei 4,9 Prozent

Der Leerstand stieg seit Anfang 2024 auf rund 375.000 Quadratmeter, was ein Plus von etwa 95.000 Quadratmetern im Vergleich zu 2023 bedeutet. Zunehmende Leerstände verzeichnen insbesondere weniger attraktive Lagen und ältere Gebäude, die den aktuellen Anforderungen an ESG-, Nachhaltigkeits- und Arbeitsplatzkriterien nicht gerecht werden können. Hinzu kommen aktuell etwa 30.000 Quadratmeter Untermietflächen. Insgesamt entspricht dies einer Leerstandsquote von circa 4,6 ohne und 4,9 Prozent mit Untermietflächen.

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, 06.01.2025

Unterschiedliche Entwicklungen in einzelnen Kölner Lagen

„Hochwertige Flächen in der Innenstadt sind allerdings weiterhin nur begrenzt verfügbar, das Angebot dort ist gering“, schränkt Andreas Reul ein. Deutlich wird, dass zentrale Lagen - insbesondere die rechts- und linksrheinische Innenstadt - weiterhin stark nachgefragt werden. Stadtteil- und Randlagen profitieren, wenn sie über eine gute Infrastruktur verfügen und Flächen zu günstigeren Mietkonditionen angeboten werden.

Mietpreisentwicklung

Zur Mietpreisentwicklung erläutert Reul: „Insgesamt haben die Vermieter auf die Angebotsausweitung im Bestand bislang vor allem mit Incentivierungen reagiert, die Nominalmieten aber nur in Einzelfällen in besonders betroffenen Lagen reduziert.“ Da mehrere Mietverträge im hochpreisigen Segment abgeschlossen wurden, stieg die Spitzenmiete aber weiter von 33,00 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2023 auf aktuell 35,00 Euro. Die gewichtete Durchschnittsmiete nahm von 19,60 Euro auf 20,40 Euro pro Quadratmeter zu.

Ausblick: Keine stärkenden Impulse erkennbar

Nachdem 2024 etwa 29 Prozent des Büroflächenumsatzes auf die Nachfrage der öffentlichen Hand zur Miete beziehungsweise Eigeninvest zurückging, könnten auch 2025 grundsätzlich wieder einzelne große Flächen von öffentlichen Einrichtungen abgenommen werden. Für das laufende Jahr geht Greif & Contzen insgesamt allerdings davon aus, dass die schwache Konjunktur die privatwirtschaftliche Flächennachfrage weiter dämpfen wird. „Hier sind Impulse für den Flächenumsatz oder eine positive Mietpreisentwicklung derzeit nicht erkennbar“, sagt Andreas Reul. Der Leerstand könnte infolgedessen eher noch steigen.

Wenngleich diverse Bereiche der Wirtschaft vor Herausforderungen stehen, ist man sich bei Greif & Contzen aber sicher, dass bei vielen Unternehmen noch ein großer Bedarf besteht, Arbeitsplatzkonzepte anzupassen und die Arbeitsabläufe durch Umzug in modernere Flächen zu verbessern. Wenn für die Nutzer die verunsichernden Faktoren abnehmen und sie besser planen können, wird dieser Bedarf wieder in vermehrten Standortwechseln sichtbar werden. Dies wird sich auch positiv auf Sanierungs- und Neubauprojekte auswirken.

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, 06.01.2025

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

