

## Pressemitteilung

Köln, 04.02.2025

### **Bei älteren Bürogebäuden besteht zunehmend Handlungsbedarf.**

**Aktueller Büromarktbericht für die Domstadt: Greif & Contzen sieht Chancen bei der Generalüberholung von Flächen. Aufgabe der Politik: Vertrauen schaffen.**

Bereits Anfang Januar legten die Researcher von Greif & Contzen ihren Kurzbericht für den Kölner Büroimmobilienmarkt 2024 vor - ein Jahr, das von einer geringen Nachfrage geprägt war. Der Büroflächenumsatz kam mit rund 210.000 Quadratmetern über das niedrige Niveau von 2023 nur um fünf Prozent hinaus und verdankte dabei rund 29 Prozent des Umsatzes der öffentlichen Hand. Die Leerstandsquote stieg ohne Untervermietungsangebote auf 4,6 Prozent und damit auf ein Niveau, das 2016 zuletzt vorlag. Greif & Contzen analysierte ein Jahr, in dem viele Büronutzer angesichts schwacher Konjunktur und geopolitischer Unsicherheiten langfristige Mietverträge und Ausgaben scheuten. Nicht viel anders verhielten sich Vermieter und Investoren: Sie zeigten sich ebenso verunsichert und waren zudem noch mit weiter steigenden Anforderungen aus hohen Energiepreisen und den ESG-Zielen konfrontiert, die die Kosten nach oben trieben.

### **Verfügbare Flächen entsprechen oft nicht den Anforderungen der Nutzer**

An diesem Zustand hat sich seit dem Jahreswechsel nichts geändert. Das Wirtschaftsumfeld bleibt herausfordernd, die Unternehmen sind unter Kostendruck, auf dem Büroimmobilienmarkt der viertgrößten deutschen Stadt bewegt sich wenig. In den vergangenen Wochen haben die Immobilienexperten von Greif & Contzen vor diesem Hintergrund ihre Analyse des Büromarktes vertieft und sich dabei insbesondere die Frage gestellt, wo Schubwirkungen für den Kölner Büroimmobilienmarkt herkommen könnten. Grundsätzlich stellt Greif & Contzen fest, dass Eigentümer und Nutzer zukunftsorientierte Immobilien in den Fokus nehmen, in denen die Mitarbeiter der Unternehmen gerne ihren Arbeitsplatz aufsuchen. „Wir sehen derzeit in sehr guten Lagen bei Neubauprojekten und Sanierungs- und Revitalisierungsvorhaben durchaus Potenziale, denn das Angebot an hochwertigen Flächen ist in der Innenstadt gering“, skizziert Andreas Reul, der bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH den Geschäftsbereich Büroimmobilien leitet, das Ergebnis. Ein Großteil der verfügbaren Flächen entspricht nicht den Anforderungen, die von den Nutzern an Energieeffizienz, Raumkonzepten, technischer Ausstattung und moderner Arbeitsumgebung gestellt wird. „Viele der leerstehenden Objekte fallen in die Kategorie

#### **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, 04.02.2025

„älterer Bestandsgebäude“, so Reul. Ökologische Gesichtspunkte sind mittlerweile ein fester Bestandteil der Anforderungskriterien der meisten Büronutzer.

### **Flächenaufwertungen in guten Lagen versprechen Erfolg**

„Für veraltete Büroflächen Nutzer zu finden, ist bei der schwächelnden Marktnachfrage sehr viel schwieriger geworden“, so Reul weiter. „Diese Tendenz setzt sich fort, denn die Nutzeransprüche an Qualität und Energetik steigen weiter.“

Ältere Flächen aufzuwerten, kann sich lohnen. Vor allem in guten Lagen. Eigentümer von Bestandsgebäuden schrecken vor umfangreichen Investitionen zwar öfter zurück, da die Refinanzierung über höhere Mietpreise nicht gewährleistet scheint, aber die Mietpreis- und Marktentwicklung bestärkt die Annahme, dass Sanierung und Revitalisierung die Vermarktungschancen erheblich erhöht: Im hochpreisigen Segment stieg die Spitzenmiete von 33,00 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2023 auf aktuell 35,00 Euro. Die gewichtete Durchschnittsmiete nahm im vergangenen Jahr von 19,60 Euro auf 20,30 Euro pro Quadratmeter zu.

Eine Einschränkung gibt es: „Nur bei in jeder Hinsicht erstklassigen Flächen in guten Lagen lässt sich eine solche Spitzenmiete erzielen“, macht Reul klar. Viele Immobilieneigentümer haben die Chancen der Flächenaufwertung jedoch bereits erkannt: Revitalisierungen und Sanierungen machen auf dem Kölner Markt mit rund 58 Prozent bereits mehr als die Hälfte der Flächen in Bau aus.

### **Umwidmungen von Büroflächen: Chance und Risiko**

Neben Sanierungskonzepten könnten Umwidmungen dem Immobilienmarkt in der Gesamtbetrachtung einen positiven Schub geben. „Teilweise werden kleinere Bürogebäude bereits zu verschiedenen Wohnkonzepten umgenutzt. Oft als Mikroapartments oder Serviced Apartments“, erläutert Reul. Gut für ein Teilsegment des Wohnungsmarkts mit seinem Nachfrageüberhang. Für den Büromarkt sind diese Flächenabgänge dann jedoch dauerhaft verloren. Und so ist diese Chance zugleich ein Risiko, denn allzu viel Fläche in die Umnutzung zu geben, würde dem Kölner Büroimmobilienmarkt Zukunftschancen nehmen. Ein attraktiver Büromarkt, der Unternehmen am Standort hält und neue Firmen anzieht, braucht ein ausreichendes Flächenangebot. Wenn Flächen umgewidmet werden, sollten Neubauprojekte dies entsprechend kompensieren. Aber auch hier stockt derzeit der Markt. Nachdem der fünfjährige Mittelwert im vergangenen Jahr mit 90.000 Quadratmetern fertiggestellter

#### **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, 04.02.2025

Bürofläche bereits um etwa 16 Prozent unterschritten wurde, kommt dieses Jahr mit rund 60.000 Quadratmetern noch weniger Fläche auf den Markt. Und wie gesagt: ein Gutteil davon sind Revitalisierungen und Sanierungen.

### **Zukunftsaufgabe: Vertrauen wieder herstellen**

Sanierungen und Neubauten zur Kompensation von Flächenverlusten und zur Angebotserweiterung hochklassiger Büroflächen könnten dem Kölner Markt auf die Sprünge helfen. Aber: „Wie es in Köln auf dem Büroimmobilienmarkt weitergeht, hängt im Wesentlichen davon ab, ob die Akteure wieder Vertrauen fassen“, blickt Andreas Reul auf die kommenden Monate. „Wir sehen Anzeichen, dass Unternehmen wieder investieren wollen und Strategien für modernere Arbeitswelten in den Schubladen liegen haben. Realisieren werden sie diese aber nur, wenn sie daran glauben, dass sich die wirtschaftliche Gesamtlage bessert.“

Angesichts der im Februar anstehenden Wahlen, sieht Greif & Contzen großen Handlungsbedarf für die nächste Regierung. Man kann jedoch davon ausgehen, dass es eher Monate als Wochen dauern wird, bis Anreize oder Förderprogramme beschlossen werden oder Bürokratie abgebaut wird und die Auswirkungen am Markt ankommen.

### **Flächenbedarf auf dem Kölner Markt bleibt bestehen und Mieten im gehobenen Segment stabil**

Bei Greif & Contzen geht man davon aus, dass der Flächenumsatz 2025 ebenso verhalten sein wird, wie der des Vorjahres und der Leerstand eher noch steigen wird. „Und dennoch: Köln ist ein attraktiver Standort für Versicherungen, Beratungsunternehmen, öffentliche Verwaltung, für Forschungseinrichtungen, für Institutionen aus dem Bildungssegment und für etliche andere Branchen. Ein grundlegender Bedarf nach Büroflächen hoher Qualität bleibt vorhanden, so dass Mietpreissenkungen zumindest im gehobenen Segment nicht absehbar sind“, macht Reul Mut.

#### **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, 04.02.2025

### **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 46 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

