

UNSICHERHEITEN BREMSEN DEN MARKT AUS

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



Foto: Greif & Contzen

Das neue Büro- und Geschäftshaus HERZOG an der Ecke Schildergasse / Herzogstraße mit rund 6.900 Quadratmetern Mietfläche

Insgesamt stabil, aber nach wie vor wirkt ein Bündel an Unsicherheiten bremsend auf die Marktentwicklung: so das Fazit der Büromarkexperten von Greif & Contzen zum Jahr 2024 für den Kölner Büroimmobilienmarkt. Wie Greif & Contzen im aktuellen Marktbericht schildert, kam der Umsatz mit rund 210.000 Quadratmetern über das niedrige Niveau von 2023 nur um 5 Prozent hinaus.

Angesichts der Inflationswirkungen, steigender Baukosten, sinkender Rentabilität von Investitionen und Sanierungen, geopolitischer Spannungen und wirtschaftlicher Instabilitäten auf globaler Ebene fehlt es den Akteuren auf dem Büroimmobilienmarkt an Zuversicht. Die Investitionsbereitschaft der Firmen ist bestenfalls verhalten, Wettbewerbsnachteile werden größer und das bei vielen Büronutzern schwierige Wirtschaftsumfeld hat die Flächennachfrage gehemmt.

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, so macht Greif & Contzen im Marktbericht deutlich, verzeichnen insbesondere weniger attraktive Lagen und ältere Gebäude, die den aktuellen Anforderungen an ESG-, Nachhaltigkeits- und Arbeitsplatzkri-

terien nicht gerecht werden können. Hinzu kommen aktuell etwa 30.000 Quadratmeter Untermietflächen, was insgesamt zu einer Leerstandsquote von circa 4,9 Prozent führt. Rechnet man die Untermietflächen nicht hinzu, liegt die Quote bei 4,6 Prozent. Hochwertige Flächen in der Innenstadt sind weiterhin nur begrenzt verfügbar, das Angebot dort ist gering. Zentrale Lagen – insbesondere die rechts- und linksrheinische Innenstadt – werden weiterhin nachgefragt. Stadtteil- und Randlagen profitieren, wenn sie über eine gute Infrastruktur verfügen und Flächen zu günstigeren Mietkonditionen angeboten werden.

Mietpreisentwicklung

Insgesamt, so schildern es die Researcher von Greif & Contzen im aktuellen Büromarktbericht, 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 auf aktuell 35,00 Euro. Die gewichtete Durchschnittsmiete nahm von 19,60 Euro auf 20,30 Euro pro Quadratmeter zu.

Ausblick: keine stärkenden Impulse erkennbar

Für das laufende Jahr geht Greif & Contzen davon aus, dass die schwache Konjunktur die privatwirtschaftliche Flächennachfrage weiter dämpfen wird. „Impulse für den Flächenumsatz oder eine positive Mietpreisentwicklung sind derzeit nicht erkennbar“, sagt Andreas Reul, Leiter des Büroimmobilienbereichs bei Greif & Contzen. 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.



Foto: Greif & Contzen / Bernd Vogel

Andreas Reul, Leitung Büroimmobilien
Tel.: 0221 937793-311,
buero@greif-contzen.de