

Pressemitteilung

Köln, 01.07.2021

„Bürogebäude werden nicht überflüssig, sondern erneuert“

Greif & Contzen legt aktuellen Büromarktbericht für Köln vor: Flächenumsatz steigt wieder, Corona-Pandemie trägt zur Verbreitung moderner Bürokonzepte bei

Mit einem Flächenumsatz von rund 140.000 Quadratmetern – ein Plus von circa 47 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum – hat der Kölner Büroimmobilienmarkt das erste Halbjahr 2021 abgeschlossen. „Die Wirtschaft ist nach einem erschwerten Jahresanfang wieder auf einen Erholungskurs eingeschwenkt“, stellt Andreas Reul, Leitung Büroimmobilien bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH dazu fest. Auf dem Kölner Markt waren es vor allem die öffentlichen Einrichtungen, die in den vergangenen Monaten für Flächennachfrage sorgten. Bundesbehörden und Bundesinstitutionen sicherten sich bereits im ersten Quartal des Jahres insgesamt über 30.000 Quadratmeter Büroflächen. Ebenfalls stark vertreten auf der Nachfrageseite: Rechtsanwaltskanzleien und Hochschulen.

Leerstand steigt, Mietniveau bleibt stabil

Während der Flächenumsatz stieg, erhöhte sich gleichzeitig der Leerstand von rund 230.000 Quadratmetern auf circa 260.000 Quadratmeter, was einer Quote von etwa 3,3 Prozent entspricht (Vorjahr: 2,6 Prozent). Das Mietniveau jedoch blieb insgesamt stabil. Der scheinbare Widerspruch kam zu Stande, da einzelne besonders große Flächen freigesetzt wurden. Weiterhin sind neuwertige Flächen und gute Lagen begehrt und das Angebot ist gering. Dies wirkt sich auf die Mieten aus.

Die Spitzenmiete beträgt weiterhin 26,00 Euro pro Quadratmeter. In Einzelfällen wurden für besonders hochwertige Flächen in sehr gefragten Lagen jedoch auch noch höhere Mieten von bis zu 29,50 Euro pro Quadratmeter vereinbart (Höchstmiete). Einen Anstieg gab es bei der ungewichteten Durchschnittsmiete von 14,00 auf 15,00 Euro pro Quadratmeter und bei der flächengewichteten Durchschnittsmiete von 16,50 auf 17,30 Euro.

Markt zeigt sich trotz Corona relativ beständig

Alles in allem zeigt sich der Kölner Büroimmobilienmarkt also nach den ersten sechs Monaten in zufriedenstellender Verfassung. Bislang sind die Auswirkungen der Corona-Pandemie moderat, und trotz steigenden Leerstands sinken die Mietpreise nicht. Wie aber geht es weiter? Wird die Corona-Pandemie weitere Auswirkungen auf Nachfrage

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)
Tel. 0221 93 77 93 - 312 • Fax 0221 93 77 93 - 77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



Pressemitteilung

Köln, 01.07.2021

und Preise im Kölner Büroimmobilienmarkt haben? Wann und in welchem Ausmaß werden diese zu Tage treten? – Fragen, mit denen sich Greif & Contzen in einer Sonderauswertung befasst hat.

Künftige Bedeutung der Homeoffice-Lösungen

Klar ist: Die Bedeutung des Arbeitens vom Schreibtisch zu Hause aus ist gestiegen, die Bereiche Wohnen, Pendeln und Arbeiten werden zunehmend umstrukturiert. „Dennoch bleibt das Büro auch künftig Zentrum der Arbeit, denn Menschen wollen soziale Begegnung und Kommunikation von Angesicht zu Angesicht“, ist sich Immobilienexperte Andreas Reul sicher. „Homeoffice wird daneben in Koexistenz fortbestehen.“ Greif & Contzen geht davon aus, dass sich Quotenregelungen mit regelmäßigem Wechsel zwischen Büro und Homeoffice vor allem in größeren Unternehmen und Behörden durchsetzen werden. „Diese Tendenz lässt sich daran erkennen, dass Unternehmen bereits jetzt für einen Teil ihrer Büroflächen längerfristige Untermieter suchen. Sie wollen Flächen einsparen, aber ihren Bürostandort nicht vollständig aufgeben“, so Reul.

Trends der künftigen Bürogestaltung

Die Bedeutung von Kommunikation und Interaktion wird sich, so prognostizieren es die Researcher von Greif & Contzen in der Sonderauswertung, auch in künftigen Bürokonzepten deutlicher widerspiegeln. Gekoppelt wird dies mit dem zunehmenden Einsatz von IT-basiertem Arbeiten. Die Folge sind Büroflächen, auf denen es weniger Arbeitsplätze gibt als Mitarbeitende – da ein Teil ja immer im Homeoffice ist – und keine fest zugewiesenen Individual-Arbeitsplätze mehr vorgehalten werden. Ausgebaut werden, so die Prognose, Gemeinschaftsflächen, Treffpunkte, Rückzugsorte und Besprechungsräume. In der Folge kommen Apps zur Anwendung, mit denen beispielsweise der Arbeitsplatz, Räume und Dienstleistungen gebucht werden können. Um Zufriedenheit und Bindung ihrer Mitarbeitenden zu sichern, investieren Unternehmen in die Qualität der Arbeitsplätze: In komfortables Mobiliar, in positive Atmosphäre schaffende Accessoires oder auch in Versorgungsangebote – vom Café bis zu Fitnessraum und Kitas.

Wird Corona den Flächenbedarf ändern?

Die Immobilienexperten von Greif & Contzen gehen in der kurzfristigen Betrachtung davon aus, dass die Flächennachfrage im laufenden Jahr das Vorkrisenniveau wieder erreichen kann. Den Leerstand sehen sie bis Jahresende bei 3,6 Prozent, rechnen aber nicht mit sinkenden Mieten. In der mittelfristigeren Betrachtung, so Greif & Contzen,

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)
Tel. 0221 93 77 93 - 312 • Fax 0221 93 77 93 - 77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



Pressemitteilung

Köln, 01.07.2021

werden die von einigen Unternehmen angestrebten Flächeneinsparungen in der Summe nicht zu einem spürbaren Rückgang des Flächenbedarfs auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt führen. „Die Strategie der Untervermietung passt nur zu manchen Unternehmen, der Verlust eines festen Arbeitsplatzes wird nicht in allen Belegschaften akzeptiert und viele Elemente modernerer Bürogestaltung vergrößern zudem den Flächenbedarf wieder“, so Reul. Hinzu kommt, dass die Konjunktur wieder anzieht und Köln weiter wächst – auch was Bürobeschäftigte angeht. „Der Bedarfsrückgang durch Homeoffice wird dadurch insgesamt kompensiert werden“, vermutet Andreas Reul. „Der Gesamt-Büroflächenbedarf wird sich auch bei einem künftig höheren Homeoffice-Anteil nicht gravierend reduzieren.“

Insgesamt kommen die Immobilienexperten von Greif & Contzen zu dem Schluss, dass die angestoßenen Veränderungen Bürogebäude nicht überflüssig machen werden, sondern viel mehr zu deren Umgestaltung und Erneuerung beitragen.

Ausblick

Viele Unsicherheiten bleiben derzeit noch. Dazu gehört nicht nur die Frage, wann die Impfkampagne weit genug fortgeschritten ist, um in der Gesamtheit gegen das Virus und seine Mutationen zu schützen, sondern auch wie es mit den Lieferengpässen, der Rohstoffknappheit und der dazu gehörenden Materialknappheit und Preissteigerungen weitergeht. Dennoch: Die Prognosen für das laufende Jahr sind positiv. Und das gilt auch für die Büroflächennachfrage in Köln. „Der Kölner Büromarkt kann bis Jahresende einen Flächenumsatz von 290.000 Quadratmetern schaffen“, ist Andreas Reul zuversichtlich.

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)
Tel. 0221 93 77 93 - 312 • Fax 0221 93 77 93 - 77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



Pressemitteilung

Köln, 01.07.2021

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 40 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. 0221 93 77 93 - 312 • Fax 0221 93 77 93 – 77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de

