

Pressemitteilung

Köln, 09.02.2022

Zu wenig Beachtung für den innerstädtischen Büromarkt?

Im aktuellen Büromarktbericht für Köln wirft Greif & Contzen einen genaueren Blick auf die Kölner Innenstadt. Und stellt fest: Bei den Diskussionen über den Wandel der City kommen die Büroimmobilien zu kurz.

Insgesamt zeigt die Analyse, dass der Büroimmobilienmarkt der Domstadt das vergangene Jahr trotz der Corona-Einschränkungen mit guten Kennzahlen abgeschlossen hat.

Fragt man Menschen, was sie mit der Kölner Innenstadt verbinden, bekommt man meistens „Shopping“ zur Antwort. Köln gehört zu den beliebtesten Einkaufs-Metropolen Deutschlands. Schildergasse, Hohe Straße, Ehren- und Mittelstraße ziehen Einheimische und Touristen gleichermaßen an.

Zumindest war es bis vor zwei Jahren so. Denn die Corona-Pandemie hat dem Shopping-Tourismus einen heftigen Dämpfer verpasst, den Wandel der Innenstadt beschleunigt und dazu beigetragen, dass über den Zustand und die Zukunft des innerstädtischen Kölns in jüngster Zeit vermehrt diskutiert wird. „Umsatzeinbußen der Einzelhändler“, „Geschäftsschließungen“ oder gar „Verödung des Stadtzentrums“ sind dabei die Schlagworte, die die Diskussionen beherrschen. „Das greift zu kurz“, sagen die Immobilienexperten von Greif & Contzen und bringen einen bislang recht vernachlässigten Aspekt in die Diskussion ein: Die Bedeutung der Kölner Innenstadt als Bürostandort.

Umsatzrückgang beim innerstädtischen Büromarkt

In ihrem aktuellen Büromarktbericht haben die Immobilienexperten von Greif & Contzen dem innerstädtischen Büromarkt besondere Aufmerksamkeit gewidmet und festgestellt: „Bereits 2020 hat eine Umsatzverschiebung in die Teilmärkte außerhalb der Innenstadt stattgefunden. 2021 hat sich diese Entwicklung wiederholt.“ Andreas Reul, Leiter des Bereichs Büroimmobilien der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH, hat die konkreten Zahlen dazu: „Vor Corona hatte die Innenstadt regelmäßig einen Anteil von über 40 Prozent am Gesamtumsatz des Kölner Büroimmobilienmarktes, 2013 sogar 53 Prozent. 2020 und 2021 waren es jeweils nur rund 27 Prozent.“ Verliert die Kölner Innenstadt als Bürostandort also an Bedeutung? - Zumindest, so Reul, sei der Umsatzrückgang ein Signal, das bei den jetzigen und künftigen Diskussionen über die Entwicklung der Innenstadt einbezogen werden müsse. „Neubau- und Sanierungspläne



Pressemitteilung

Köln, 09.02.2022

geraten ohne mietwillige Nutzer ins Stocken und der innerstädtische Einzelhandel verliert mit dem Rückgang an Büroangestellten noch mehr Kunden.“

Natürlich, so Immobilienexperte Reul, hat der Umsatzrückgang in der Innenstadt auch damit zu tun, dass potenzielle Mieter in der Corona-Pandemie etwas zurückhaltender waren als sonst. Ein weiterer Grund: Seit mehreren Jahren wird der Kölner Büromarkt von einer hohen Nachfrage öffentlicher Nutzer geprägt. Öffentliche Einrichtungen, wie beispielsweise Bundesinstitutionen, sind oft preissensibler als Privatunternehmen und legen weniger Wert auf eine markenbildende Adresse, Repräsentativität und Sichtbarkeit im Stadtbild. Während prestigebewusste Unternehmen in der City sitzen möchten, geht eine Behörde auch an den Stadtrand.

Attraktive Büroflächen wirken positiv auf die gesamte Innenstadt

Und doch: „Der Umsatzrückgang hängt größtenteils damit zusammen, dass in der Kölner Innenstadt das Flächenangebot an Büroimmobilien zu gering ist.“ Die Immobilienexperten plädieren dafür, bei den Diskussionen über die Zukunft der Kölner Innenstadt die Büroimmobilien mehr in den Fokus zu rücken und über Möglichkeiten nachzudenken, diesen den gebührenden Raum zuzubilligen. „Attraktive innerstädtische Büro-Angebote ziehen attraktive Nutzer an. Die wiederum bringen Kaufkraft in die City, beleben diese und haben Interesse, an der positiven Entwicklung ihres Standortes mitzuarbeiten“, erläutert Andreas Reul. Will man das alles für die positive Entwicklung der Innenstadt nutzen, ist rasches Handeln gefragt, denn die Nachfrage nach Büroflächen zieht bereits spürbar an. Greif & Contzen erwartet, dass der innerstädtische Flächenumsatz bei entsprechendem Angebot rasch wieder steigen wird.

Spitzenstellung unter den Top-7 für den Kölner Büromarkt

In der Gesamtbetrachtung, so schlüsselt es Greif & Contzen auf, hat der Kölner Büromarkt das vergangene Jahr 2021 trotz der Corona-Einschränkungen mit guten Kennzahlen abgeschlossen. Unter den Top-7-Standorten in Deutschland weist der Büromarkt der Domstadt sogar eine der besten Entwicklungen auf.

„Der Flächenumsatz hat mit rund 315.000 Quadratmetern nicht nur das Vorkrisenniveau von 2019, sondern sogar den langjährigen Mittelwert überschritten“, sagt Andreas Reul. Ein großer Teil der Nachfrage kam dabei von öffentlichen Nutzern, die rund 45 Prozent des Flächenumsatzes generierten. „Neben dem hohen Anteil öffentlicher Einrichtungen profitiert der Kölner Markt zudem von resilienten privatwirtschaftlichen Unternehmen, wie beispielsweise Bildungseinrichtungen und Rechtsanwaltskanzleien“, beschreibt Andreas Reul die Situation.

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, 09.02.2022

Mieten 2021 gestiegen

Die Spitzenmiete stieg 2021 im Vergleich zum Vorjahr von rund 26,00 Euro auf 27,00 Euro pro Quadratmeter, die ungewichtete Durchschnittsmiete von 14,00 Euro auf 15,30 Euro, und der Leerstand nahm geringfügig auf 3,2 Prozent zu.

Gute Aussichten für die kommenden Monate

Für die kommenden Monate rechnet Greif & Contzen damit, dass der derzeitige Leerstand in der Innenstadt schrittweise abgebaut wird und wieder mehr privatwirtschaftliche Nutzer mit bislang zurückgestellten Flächengesuchen auf den Markt kommen und in der Innenstadt Büroflächen suchen werden. Die wichtigen Teilmärkte außerhalb des innerstädtischen Bereichs sieht Greif & Contzen dennoch im Wettbewerb weiterhin gut positioniert und geht davon aus, dass auch dortige Flächenangebote ihre Abnehmer finden werden.

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

