

Pressemitteilung

Köln, 01.07.2020

Corona bringt Kölner Büroimmobilienmarkt ins Stocken, Belegung ist aber erkennbar

Greif & Contzen analysiert das erste Halbjahr:

Corona führt zu Anpassungsprozessen, aber die Mieten bleiben stabil und der Leerstand wächst bislang in überschaubarem Umfang. Viele Unternehmen haben ihre Flächengesuche zunächst zurückgestellt, die Aktivitäten auf dem Büromarkt nehmen inzwischen aber wieder zu.

Das Jahr hatte auf dem Kölner Büromarkt bereits verhalten angefangen, und dann kam die Corona-Pandemie. Der dadurch ausgelöste Rückgang der Wirtschaftsleistungen trifft alle Branchen und macht auch vor Köln nicht Halt. Allerdings scheinen die Auswirkungen auf dem Büromarkt hier bislang begrenzt zu sein.

In ihrem aktuellen Büromarktbericht untersuchen die Immobilienexperten von Greif & Contzen das erste Halbjahr 2020. Und die Zahlen zeigen: Nach einem relativ geringen Flächenumsatz im ersten Quartal 2020 haben viele Unternehmen ab Mitte März ihre Gesuche zurückgestellt und überprüfen ihren Bedarf nach Büroraum. „Was natürlich kein Wunder ist angesichts der herrschenden Unsicherheiten. Da geht es Köln derzeit nicht anders als allen Immobilienmärkten in den europäischen Metropolen. Wir registrieren inzwischen aber eine Reaktivierung alter sowie eine Zunahme neuer Flächengesuche“, sagt Benedikt Graf Douglas, Mitglied der Geschäftsleitung bei Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH und Leiter des Bereichs Büroimmobilien.

Weniger Vertragsabschlüsse in Projektierungen

Über alle Branchen hinweg agieren die Unternehmen vorsichtig und abwartend. Der Abschluss von Mietverträgen in Neubau- und Sanierungsprojekten und generell die Anmietung größerer Mietflächen sind seltener geworden als in den Vorjahreszeiträumen, der Flächenumsatz sank im ersten Halbjahr 2020 auf rund 95.000 Quadratmeter. Zum Vergleich: In den ersten sechs Monaten 2019 hatte er bei rund 145.000 Quadratmetern gelegen, was in etwa der durchschnittlichen Vermietungsleistung der ersten sechs Monate in den Jahren 2014 bis 2018 entsprach.

In den 95.000 Quadratmetern enthalten: ein großer Einzelabschluss von rund 18.000 Quadratmetern in Köln-Gremberghoven, der bereits vor der Corona-Pandemie vorbereitet und im zweiten Quartal unterzeichnet wurde.

Leerstandsquote steigt moderat, bringt aber keine Entspannung für den Markt

Etwas angestiegen ist die Leerstandsquote, die nun bei rund 2,6 Prozent liegt. Bis Jahresende sehen die Immobilienexperten von Greif & Contzen den Leerstand bei rund 2,8 Prozent. Im Jahresvergleich ist dies die erste Zunahme seit 2009. „Zu einer größeren Entspannung des Kölner Büroimmobilienmarktes wird das nicht führen“, erläutert Benedikt Graf Douglas. „Die Leerstandsquote ist in den vergangenen Jahren beständig gesunken

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, 01.07.2020

und war zuletzt so niedrig, dass Unternehmen mangels Angebot teilweise deutlich länger suchen mussten, um passende Immobilien zu finden. Insofern bringt dieser Anstieg der Leerstandsquote noch keine größere Entspannung in den Markt.“

Mietpreise bleiben stabil

Umfangreiche Flächenfreisetzungen in Folge der Corona-Krise waren bislang noch nicht zu verzeichnen und vor allem im Segment der begehrten Lagen bleibt das Angebot knapp. Ansässige Unternehmen halten an diesen Standorten fest, deuten sich Wechsel an, so gibt es weiterhin Interessenten. Die Unternehmen wollen nach Ende der Corona-bedingten Restriktionen wieder durchstarten. Auch Projektentwickler und Bestandseigentümer glauben an das Durchhaltevermögen und die Regenerationskraft des Kölner Standortes und der hier ansässigen Branchen. Sie sehen derzeit noch keine Veranlassung, ihre Mietpreisvorstellungen zu reduzieren. „Das Mietpreispotenzial ist weitgehend stabil geblieben“, sagt dazu Benedikt Graf Douglas. In Zahlen heißt das: Die Angebotsmieten bleiben 2020 im Vergleich zum Vorjahr stabil. Die ungewichtete Durchschnittsmiete beträgt weiterhin 14,00 Euro pro Quadratmeter, wie zum Ende 2019. Sehr gute Objekte können auch weit höhere Mieten erzielen, wie eine Anmietung außerhalb der Innenstadt zeigt, bei der in einem hochwertigen Neubau ein Quadratmeterpreis von 26,00 Euro erzielt wurde.

Neubauten vor allem in der Innenstadt, Ehrenfeld und Mülheim

2020 werden voraussichtlich rund 90.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt. Der größte Neubau wird dabei mit rund 12.500 Quadratmetern das Patiohaus im Entwicklungsareal I/D Cologne sein. 90.000 Quadratmeter scheinen wenig angesichts der doppelt so hohen Zahl von 160.000 Quadratmetern, die 2019 an Bürofläche im Kölner Gebiet fertig gestellt wurden. Allerdings war 2019 ein Ausreißer-Jahr, da der erste Bauabschnitt der MesseCity fertiggestellt und von der Zurich Versicherung bezogen wurde. Im Vergleich zu den Jahren davor ist die Zahl der Neubauten 2020 auf einem stabilen Niveau. Besonders viel gebaut wird dabei in der Innenstadt, in Ehrenfeld bzw. Ossendorf und in Mülheim.

Flächengesuche wurden i.d.R. nicht storniert, sondern nur verschoben

Viele Unternehmen haben ihre Bürosuche nur kurzfristig unterbrochen und setzten diese nun - meistens ohne Anpassung des Flächenbedarfs – wieder fort. Noch gibt es keine größeren Flächenfreisetzungen. Mit Blick auf die kommenden Monate gehen die Researcher von Greif & Contzen davon aus, dass die Gesamtwirtschaft aufgrund der Lockerungsmaßnahmen und des staatlichen Unterstützungspaketes wieder auf Wachstumskurs kommen wird. „Damit wird auch die Büronachfrage in Köln wieder anziehen“, stellt Benedikt Graf Douglas fest. „Sicher wird es schmerzhaft Anpassungsprozesse geben. Insbesondere Handel, Reisewirtschaft und Gastgewerbe haben zum Teil existenzbedrohende Umsatzeinbrüche, in der Industrie sind Auftragseingänge und Kapazitätsauslastung eingebrochen. Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit sind gestiegen. Das alles wird auch Auswirkungen auf den Kölner Büroimmobilienmarkt

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, 01.07.2020

haben, wo nicht zuletzt Verwaltung und Dienstleistung für die stark betroffenen Branchen abgewickelt wird.“ Allerdings, so Greif & Contzen, zeige sich in weiterhin vorliegenden und noch eingehenden Suchanfragen, dass die Unternehmen grundsätzlich Flächenbedarf haben. „Die Gesuche wurden meistens nicht storniert, sondern verschoben“, so Benedikt Graf Douglas. „Auch neue Gesuche erreichen uns regelmäßig, zuletzt sogar in zunehmendem Maße“.

Homeoffice-Erfahrungen könnten Flächenbedarf ändern

Spannend wird, ob sich künftig die Erfahrungen der Unternehmen mit Homeoffice auf den Büromarkt auswirken werden. In der Corona-Krise gingen viele Beschäftigte ins Homeoffice, und in den kommenden Monaten werden die Unternehmen auswerten, ob und in welcher Weise Homeoffice-Möglichkeiten ihren Büroflächenbedarf verändern werden. „Etwaige Anpassungsprozesse werden sich allerdings aufgrund langlaufender Mietverträge einige Jahre hinziehen“, erläutert Benedikt Graf Douglas.

Trotz aller Unwägbarkeiten, wie beispielsweise der Möglichkeit einer zweiten Pandemie-Welle, wagen die Researcher von Greif & Contzen auch beim Flächenumsatz einen Blick in die baldige Zukunft: Bis Ende 2020 sehen sie diesen bei rund 200.000 Quadratmetern (2019: 290.000 Quadratmeter).

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 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 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

