

Pressemitteilung

Köln, 02.10.2020

Wie viel Bürofläche braucht Köln noch?

In ihrem aktuellen Büromarkt-Bericht werfen die Immobilien-Spezialisten von Greif & Contzen einen Blick auf die Corona-bedingten Homeoffice-Tendenzen und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Kölner Büroimmobilienmarkt.

Die Fakten sind klar: Mit rund 145.000 Quadratmeter Flächenumsatz blieb der Kölner Büromarkt bis Ende September rund 30 Prozent unter dem Vorjahresniveau, der Flächen-Leerstand steigt derzeit moderat an, die Mieten sind jedoch weitgehend stabil. Ebenfalls noch recht klar erkennbar: „Wir haben zwar Flächengesuche vorliegen, aber Mietentscheidungen werden momentan häufig hinausgezögert“, sagt Benedikt Graf Douglas, Mitglied der Geschäftsleitung und Leiter des Bereichs Büroimmobilien bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH.

Firmen denken über künftigen Büroflächenbedarf nach

Soweit also der Blick auf die Fakten. Die Marktentwicklung zu verstehen, ist aber schwieriger, denn dass Mietentscheidungen nicht getroffen, sondern vertagt werden, hat seinen Grund. Der heißt Corona und sorgt wie allerorten auch auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt für viel Unsicherheit. Während der Corona-Pandemie haben viele Unternehmen ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ins Homeoffice geschickt. Über Wochen hinweg wurde dies als „Übergangslösung“ bezeichnet. Ein vorübergehendes Ausweichen, das nach Abebben der Corona-Beschränkungen jedoch keine längerfristigen Auswirkungen auf die Verortung von Arbeitsplätzen in Bürogebäuden und damit auch auf den Kölner Immobilienmarkt haben sollte. Mittlerweile jedoch haben sich manche Firmen längst anders orientiert, sehen Homeoffice als längerfristige Alternative und rechnen aus, ob sie ihre Büroflächen künftig verkleinern können. Die Immobilienmakler von Greif & Contzen haben bereits reduzierte Flächengesuche auf Grund verstärkter Homeoffice-Tätigkeiten verzeichnet und erleben, dass einzelne Großunternehmen nicht mehr benötigte Flächen künftig untervermieten wollen.

Flächen-Einsparer, Optimierer und Bewahrer

Der Research-Bereich von Greif & Contzen hat im aktuellen Büromarktbericht für die ersten drei Quartale die bisherigen Homeoffice-Tendenzen etwas genauer unter die Lupe genommen und drei Strategien der Unternehmen identifiziert: Die Flächen-Einsparer, die Flächen-Optimierer und die Flächen-Bewahrer. Während die Flächen-Einsparer auch

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, 02.10.2020

nach Corona einen Großteil ihrer Mitarbeiter im Homeoffice sehen, um so die Flächennachfrage zu reduzieren und damit bei den Raumkosten zu sparen, werden die Optimierer vorsichtiger agieren, Büro-Präsenztage vorgeben und Flächen eher umgestalten, um sie flexibler und effektiver nutzen zu können. Die Bewahrer dagegen werden zu Anwesenheiten und Bürokonzepten wie vor der Corona-Pandemie zurückkehren.

„Der Kölner Büromarkt bildet den unterschiedlichen Umgang der Unternehmen mit Homeoffice in diesen Ausgestaltungen bereits ab“, sagt Benedikt Graf Douglas. „Die Art und Weise, wie wir arbeiten, hat sich durch Corona geändert. Das wird sich nicht mehr ganz zurückdrehen lassen. Derzeit scheint eine hybride Struktur – einzelne Homeoffice-Tage, mehrheitlich aber Präsenzpflicht – am wahrscheinlichsten.“ Am häufigsten, so Greif & Contzen, seien derzeit also die Optimierer erkennbar. Diese nutzen etablierte Strukturen und sehen die Büroflächen weiterhin als Zentrum des unternehmerischen Handelns, stärken aber gleichzeitig Homeoffice, um ihren Mitarbeitern mehr Flexibilität zu ermöglichen. Das Arbeiten wird dezentraler, das heißt jedoch nicht zwangsläufig „weniger Flächenbedarf“. Denn modernere Kommunikationsinseln oder Videokonferenzräume für ortsübergreifende Meetings benötigen auch Raum und müssen häufig zusätzlich eingerichtet werden.

Keine Strukturkrise auf dem Büroimmobilienmarkt

„Wir haben beispielsweise gesehen, dass auf viele Dienstreisen gut verzichtet werden kann. Dann braucht man aber mehr und größere Konferenzräume, um die Meetings per Videokonferenz abzuhalten“, beschreibt Immobilienexperte Douglas eine der Tendenzen, die sich derzeit auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt abzeichnet. Eine Tendenz, die einen Großteil nachlassender Flächennachfrage auf Grund der Reduzierung von Schreibtisch-Plätzen kompensieren könnte. Bei Greif & Contzen rechnet man jedenfalls nicht mit einer Krise des Kölner Büroimmobilienmarktes. Den Flächenumsatz sieht Greif & Contzen bis Jahresende bei rund 200.000 Quadratmetern. Damit wäre das Corona-Jahr zwar das umsatzschwächste Jahr der vergangenen anderthalb Jahrzehnte, aber die vorhandenen Flächengesuche und die Konjunkturprognosen stimmen verhalten optimistisch, auch wenn noch nicht alle Folgen der Corona-Pandemie absehbar sind. „Wir kommen aus einer Situation, in der der Markt einen starken Nachfrageüberhang hatte und in weiten Teilen Vermietermarkt war. Die Leerstandsquote war so gering, dass Flächengesuche oft schwer zu bedienen waren. Einschnitte bei der Nachfrage kann der Kölner Markt verkraften, eine moderat steigende Leerstandsquote wäre sogar gesund“, erläutert Benedikt Graf Douglas. Die derzeit bei rund 2,7 Prozent liegende

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, 02.10.2020

Leerstandsquote sieht Greif & Contzen bis zum Jahresende bei rund 2,8 Prozent (Vorjahr: 2,3 Prozent). Immer noch ein niedriger Wert – 2010 beispielsweise, nach der Finanzmarktkrise, lag die Leerstandsquote bei gut acht Prozent.

Mieten sind stabil

Auch die Mietentwicklung zeigt bislang keinerlei Krisen-Anzeichen. Die Corona-Pandemie hat insgesamt nicht zu einem Rückgang der Büromieten geführt. Die ungewichtete Durchschnittsmiete stagniert bei rund 14,00 Euro pro Quadratmeter, die gewichtete liegt bei rund 15,00 Euro. Dies ist zwar eine Verringerung gegenüber den 16,70 Euro zum Jahresbeginn, allerdings ist dies vor allem dem Rückgang an Mietvertragsabschlüssen in Neubauten geschuldet. Die 2019 realisierte Spitzenmiete von 26,00 Euro pro Quadratmeter wurde 2020 bestätigt und markiert gleichzeitig die bislang höchste erzielte Miete.

Umbruchsituation wird sich über die nächsten Jahre hinziehen

Keine strukturelle Krise also, allenfalls eine Umbruchsituation mit vielen Chancen für spannende neue Entwicklungen. Wie sich der Flächenbedarf tatsächlich weiterentwickelt wird sich erst im Verlauf der nächsten Jahre zeigen. Denn so lange werden die Unternehmen brauchen, um Mietverträge zu ändern und ihre neuen Büro-Konzepte umzusetzen.

Bei aller Unsicherheit, die die derzeitige Situation mit sich bringt, zeichnet sich ab, dass sich die durch Corona angestoßenen Entwicklungen kaum mehr aufhalten lassen werden. Arbeiten wird dezentraler werden und das wird in mehrfacher Weise auch den Büroimmobilienmarkt verändern.

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, 02.10.2020

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

