

BÜROMARKTBERICHT MIT POSITIVEM AUSBLICK

Corona bringt Kölner Büroimmobilienmarkt ins Stocken, Belegung aber bereits wieder erkennbar



Foto: Greif & Contzen

Kölns digitalstes Bürogebäude „The Ship“ in Ehrenfeld

In ihrem aktuellen Büromarktbericht untersuchen die Immobilienexperten von Greif und Contzen das erste Halbjahr 2020. Und stellen fest: In der Corona-Pandemie geriet der Büromarkt zwar ins Stocken und der Flächenumsatz sank im Vergleich zum Vorjahr von rund 145.000 Quadratmetern auf rund 95.000 Quadratmeter, aber eine Reaktivierung ist bereits wieder spürbar. Viele Unternehmen stellten ab Mitte März ihre Flächengesuche zurück und überprüften ihren künftigen Bedarf an Büroraum, aber es kam insgesamt zu wenigen Stornierungen. Die Flächengesuche werden bereits wieder aufgenommen, neue Gesuche kommen hinzu.

Etwas angestiegen ist die Leerstandsquote, die nun bei rund 2,6 Prozent liegt. Bis Jahresende sehen die Researcher von Greif und 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 jedoch nicht führen“, erläutert Benedikt Graf Douglas, Mitglied der Geschäftsleitung bei Greif und Contzen Immobilienmakler GmbH und Leiter des Bereichs Büroimmobilien. „Die Leerstandsquote ist in den vergangenen Jahren beständig gesunken 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.“

Greif und Contzen sieht Mietpreise auf stabilem Niveau

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. Denn die Unternehmen wollen nach Ende der coronabedingten 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. „Die Angebotsmieten bleiben 2020 im Vergleich zum Vorjahr stabil. Die ungewich-

tete 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“, erläutert Benedikt Graf Douglas.

Neubauten vor allem in der Innenstadt, in Ehrenfeld und Mülheim

2020 werden voraussichtlich rund 90.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt. Besonders viel gebaut wird dabei in der Innenstadt, in Ehrenfeld, Ossendorf und in Mülheim. Mit Blick auf die kommenden Monate geht Greif und Contzen davon aus, dass die Gesamtwirtschaft aufgrund der Lockerungsmaßnahmen und des staatlichen Unterstützungspaketes wieder auf Wachstumskurs kommen wird. Trotz aller Unwägbarkeiten, wie beispielsweise der Möglichkeiten einer zweiten Pandemie-Welle, schätzt man bei Greif und Contzen den Flächenumsatz bis Ende 2020 auf rund 200.000 Quadratmeter, d. h. etwa 30 Prozent weniger als im Vorjahr. „Sicher wird es schmerzhaft Anpassungsprozesse geben“, stellt Benedikt Graf Douglas fest. „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 haben, wo nicht zuletzt Verwaltung und Dienstleistung für die stark betroffenen Branchen abgewickelt werden. Aber insgesamt gehen wir davon aus, dass die Büronachfrage wieder anziehen wird.“ 

📞 Ihr Ansprechpartner:
Benedikt Graf Douglas
Leitung Büroimmobilien
Mitglied der Geschäftsleitung
Tel. 0221 937793-444
benedikt.douglas@greif-contzen.de
www.greif-contzen.de