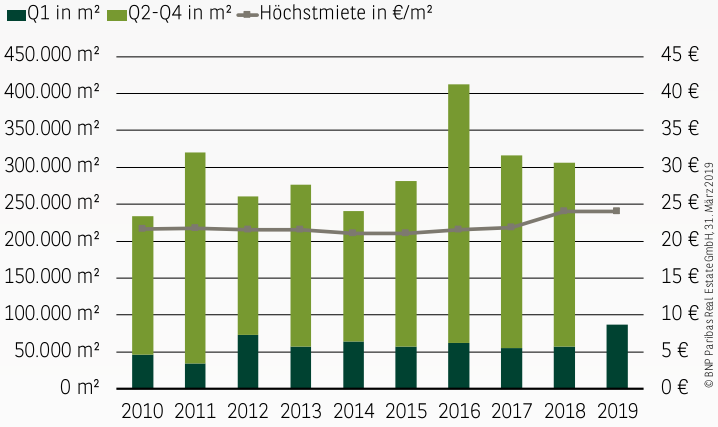
BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

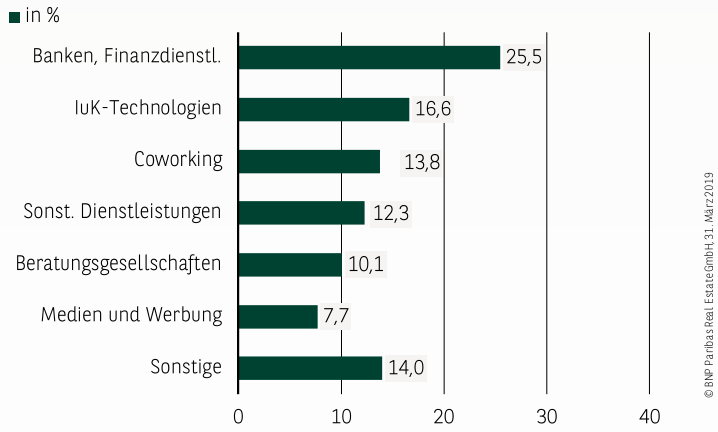
RESEARCH

At a Glance Q1 2019
BÜROMARKT KÖLN

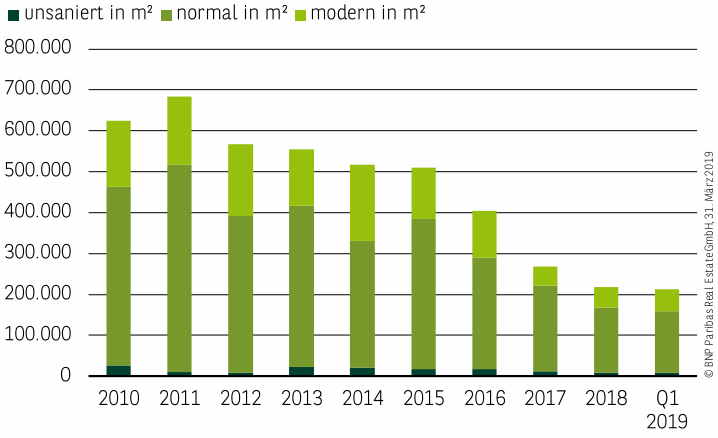
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten in Köln



Flächenumsatz nach Branchen in Köln Q1 2019



Entwicklung des Leerstands in Köln



KÖLN STARTET MIT REKORDERGEBNIS INS NEUE JAHR

Dem Kölner Büromarkt ist ein Start nach Maß gelungen. Mit einem Flächenumsatz von 87.000 m² konnte der beste Jahresauftakt aller Zeiten registriert werden. Das Ergebnis liegt damit deutlich über dem Vorjahreswert (57.000 m²) und dem 10-jährigen Durchschnitt (55.000 m²). In den Teilmärkten City (38.800 m²) und Ossendorf/Nippes (23.500 m²) wurde dabei der überwiegende Teil der Umsätze erzielt. Hervorzuheben ist zudem die Tatsache, dass insbesondere die Vielzahl an Abschlüssen im kleineren und mittleren Segment bis 2.000 m² dieses starke Resultat möglich macht. Die bislang größte Anmietung steuerte die Sparkasse KölnBonn (15.800 m²) in Ossendorf/Nippes bei. Trotz des Rekordumsatzes darf jedoch ein Dilemma des Kölner Büromarkts nicht außer Acht gelassen werden: Der Leerstand ist abermals gesunken, und somit wird es für mittlere und größere Gesuche immer schwieriger, moderne Flächen zu finden. Vor diesem Hintergrund ist die hohe Dynamik im ersten Quartal umso beeindruckender.

BANKEN/FINANZDIENSTLEISTER VORNE

Die Branche Banken und Finanzdienstleistungen spielt am Kölner Büromarkt für gewöhnlich eher eine untergeordnete Rolle. Dank des genannten Großabschlusses und einiger weiterer Anmietungen im kleinteiligen Bereich übernimmt diese Sparte mit gut 26 % aktuell jedoch die Spitzenposition und erzielt bereits jetzt eines der besten Gesamtergebnisse aller Zeiten. Die Informations- und Kommunikations-Technologien waren bereits Ende 2018 auf dem Podium vertreten und konnten diesen Schwung mit ins neue Jahr nehmen. Mit fast 17 % rangieren sie damit auf Platz 2 und landen vor der wachstumsstarken Branche Coworking, die durch Wework (6.800 m²) und Regus (3.300 m²) für zwei der größten Abschlüsse im ersten Quartal verantwortlich zeichnet.

WEITERER LEERSTANDSABBAU

Seit Jahren ist in Köln ein abnehmender Leerstand zu beobachten, und auch 2019 scheint kein Ende der Angebotsverknappung in Sicht zu sein. In den ersten drei Monaten des Jahres ging der Leerstand um weitere 5.000 m² auf nur noch 213.000 m² zurück. Die auch im bundesweiten Vergleich sehr niedrige Leerstandsrate von 2,7 % verdeutlicht zusätzlich die angespannte Marktlage. Zudem verfügen nur 55.000 m² über einen modernen Standard, was einen leichten Anstieg um 8 % seit Jahresbeginn bedeutet. Insgesamt ist die Zahl der kurzfristig frei verfügbaren Flächen jedoch zu niedrig, sodass es für die Nachfrage zunehmend schwierig wird, wie gewünscht zum Zuge zu kommen.

Bedeutende Vertragsabschlüsse in Köln

BMZ	Unternehmen	m²
3.1	Sparkasse KölnBonn	15.800
1.1	Wework	6.800
2.1	Regus	3.300
1.1	KPMG	2.700
1.1	Wirtschaftsförderung der Stadt Köln	2.700
1.1	Check24	1.900

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2019

Trend wichtiger Marktindikatoren in Köln

	Q1 2018	Q1 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	57.000 m²	87.000 m²	→
Leerstand	214.000 m²	213.000 m²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	150.000 m²	177.000 m²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	55.000 m²	46.000 m²	↘
Höchstmietpreis	21,90 €/m²	24,00 €/m²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2019

VERFÜGBARES ANGEBOT TROTZ BAUTÄTIGKEIT RÜCKLÄUFIG

In Köln werden moderne Büroflächen benötigt, und in der Tat entstehen im Stadtgebiet mehrere neue Flächen. Insbesondere in Deutz (68.000 m²) und Ossendorf/Nippes (35.500 m²) befinden sich größere Projekte innerhalb der nächsten 12 Monate vor der Fertigstellung. Allerdings sind von den in Köln insgesamt 177.000 m² im Bau befindlichen Flächen die meisten bereits vor-vermietet oder durch Eigennutzer belegt, sodass nur 46.000 m² dem Markt zur Verfügung stehen. Das insgesamt verfügbare Flächenangebot (Leerstand + verfügbare Flächen im Bau) erreicht mit gerade einmal 259.000 m² einen absoluten Tiefstwert. Die Tatsache, dass neue Büroobjekte auf den Markt kommen, ist zwar insgesamt erfreulich, das aktuelle Volumen dürfte jedoch kaum für eine mittelfristig ausreichende Entlastung sorgen.

DEUTLICHER ANSTIEG DER SPITZENMIETE

Im gesamten Marktgebiet übertrifft die Nachfrage das Angebot und in der Folge legte das Mietniveau im vergangenen Jahr spürbar zu. Mit aktuell 24 €/m² für moderne Flächen in der City liegt die Spitzenmiete um fast 10 % über dem Vorjahreszeitraum, die Durchschnittsmiete stieg im gleichen Zeitraum sogar noch stärker auf den neuen Rekordwert von 16,20 €/m². Aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs ist auch im weiteren Jahresverlauf ein weiteres Anziehen der Durchschnitts- und Höchstmieten wahrscheinlich.

PERSPEKTIVEN

Basierend auf einem regen Marktgeschehen im mittleren Marktsegment konnte der Kölner Büromarkt im ersten Quartal ein sehr gutes Fundament für ein erfolgreiches Jahr legen. Trotz einer sich zuspitzenden Angebotssituation ist damit ein erneuter Angriff auf die Marke von 300.000 m² möglich. Damit der Markt jedoch den nötigen Spielraum für eine gesunde Dynamik erhält, sind weitere Bauvorhaben notwendig.

Kennzahlen Köln Q1 2019

		Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
		von	bis	1. Quartal 2019	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**		1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1	City										
1.1	City		24,00	38.800	52.500	17.000	4.000	23.600	13.900	66.400	16.400
1.2	Deutz		18,50	4.000	900	700	0	68.000	9.000	9.900	30.000
2	Cityrand	14,00 -	16,00	14.000	45.800	5.700	0	39.300	8.500	54.300	175.300
3	Nebenlagen	10,50 -	15,40	30.200	113.800	31.600	10.000	46.100	14.600	128.400	88.300
	Total			**87.000**	**213.000**	**55.000**	**14.000**	**177.000**	**46.000**	**259.000**	**310.000**

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2019

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.
** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research".

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Köln | Telefon +49 (0)221-93 46 33-0 | www.realestate.bnpparibas.de