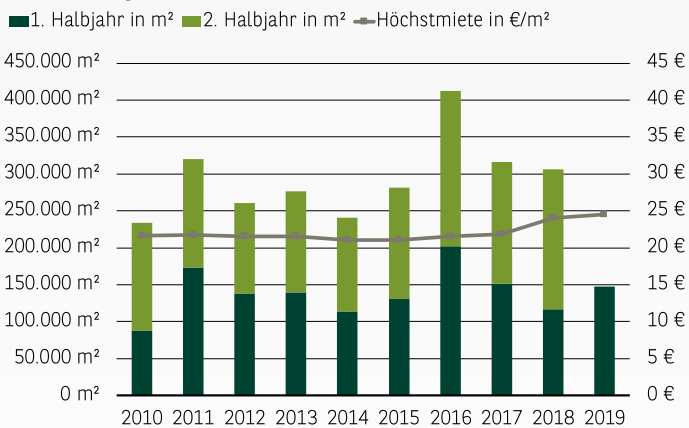




At a Glance **Q2 2019**

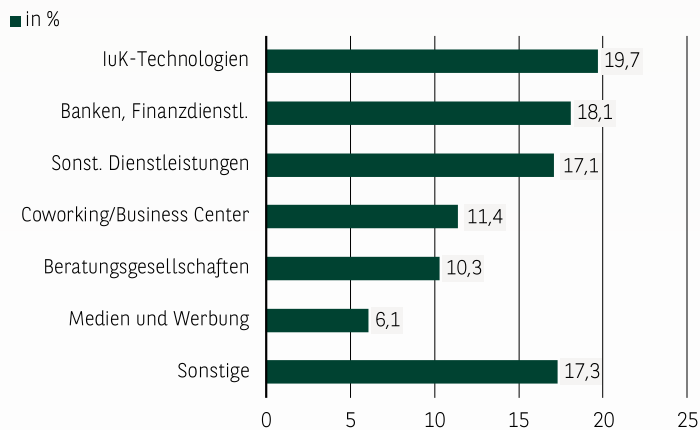
# BÜROMARKT KÖLN

## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



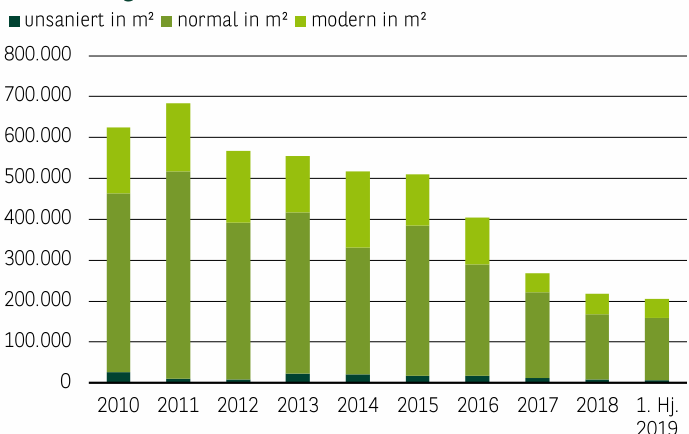
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

## Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2019



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

## Entwicklung des Leerstands



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

### ➤ SOLIDES ERGEBNIS IM ERSTEN HALBJAHR

Nachdem der Kölner Büromarkt im ersten Quartal noch einen Umsatzrekord vermelden konnte, hat sich die Lage zuletzt etwas beruhigt. Trotzdem steht mit einem Gesamtumsatz von 147.000 m² ein durchaus erfreulicher Halbjahreswert zu Buche, der sich leicht (5 %) über dem langjährigen Mittel bewegt. Rund 40 % der Fläche wurden dabei in der City (59.700 m²) angemietet, die so ihren Status als bedeutendste Büromarktzone der Domstadt unterstreicht. Sie profitiert vor allem von der Vielzahl an Abschlüssen im mittleren und kleinteiligen Segment - für größere Anmietungen fehlt hier das entsprechende Angebot. Der bisher größte Abschluss 2019 fand schließlich in einer Nebenlage statt: Die Sparkasse KölnBonn hat rund 15.800 m² in einer Projektentwicklung in Köln-Ossendorf angemietet. Solche Neubauvorhaben werden auch dringend benötigt, um Gesuche für größere und moderne Räumlichkeiten bedienen zu können, denn der Leerstandsabbau setzt sich auch 2019 fort, und die kurzfristig verfügbaren Flächen erreichen neue Tiefststände.

### ➤ DREI BRANCHEN KOPF AN KOPF AN DER SPITZE

In der aktuellen Branchenverteilung liegen gleich drei Sparten eng beieinander. Mit fast 20 % sichern sich die ITK-Technologien den ersten Platz, wozu unter anderem die Abschlüsse von Congstar (6.300 m²) und Cancom (6.000 m²) beigetragen haben. Als zweitstärkste Kraft treten die Banken und Finanzdienstleister (gut 18 %) vor allem aufgrund des genannten Großabschlusses auf, die knapp vor den sonstigen Dienstleistungen (gut 17 %) rangieren. Die wachstumsstarke Branche Coworking vermeldet insgesamt drei größere Anmietungen der Anbieter WeWork sowie Regus und kommt so auf einen Anteil von gut 11 %. Sie landet damit vor den Beratungsunternehmen, die noch einen Beitrag von gut 10 % beisteuern.

### ➤ LEERSTAND NÄHERT SICH DER 200.000 m²-MARKE

Der Kölner Büromarkt sieht sich seit Jahren einer zunehmenden Verknappung des Angebots gegenüber. Die Leerstandsquote von 2,6 % ist eine der niedrigsten im bundesweiten Vergleich, und die Nachfrage braucht oft einen langen Atem, um geeignete Flächen zu finden. Dabei hat sich der Leerstandsabbau zuletzt etwas verlangsamt: In der ersten Jahreshälfte ging er um 12.000 m² auf 206.000 m² zurück und nähert sich wohl seinem Tiefststand. Die Menge der frei verfügbaren Flächen liegt somit deutlich unterhalb der Fluktuationsreserve, die für einen gut funktionierenden Markt notwendig ist und so dürfte die angespannte Angebot-/Nachfrage-Relation bis auf Weiteres bestehen bleiben.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
3.1	Sparkasse KölnBonn	15.800
3.5	DLR Köln-Porz	7.900
1.1	WeWork	7.000
1.1	Congstar	6.300
2.4	Cancom	6.000
2.1	Regus/Spaces	3.300

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	1. Hj. 2018	1. Hj. 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	117.000 m <sup>2</sup>	147.000 m <sup>2</sup>	➔
Leerstand	208.000 m <sup>2</sup>	206.000 m <sup>2</sup>	➘
Flächen im Bau (gesamt)	149.000 m <sup>2</sup>	194.000 m <sup>2</sup>	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	53.000 m <sup>2</sup>	45.000 m <sup>2</sup>	➘
Höchstmietpreis	22,00 €/m <sup>2</sup>	24,50 €/m <sup>2</sup>	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

**➤ ÜBERDURCHSCHNITTLICHE BAUTÄTIGKEIT REICHT NICHT AUS**

Mit aktuell 194.000 m<sup>2</sup> im Bau befindlicher Fläche ist eine überdurchschnittlich hohe Bautätigkeit zu beobachten, die um 30 % über dem Vorjahreswert liegt. Hiervon steht jedoch nicht einmal ein Viertel (45.000 m<sup>2</sup>) dem Markt zur Verfügung. Die Flächen sind häufig bereits vor Fertigstellung vermietet (siehe Sparkasse KölnBonn) oder durch Eigennutzer belegt, wie etwa das neue Bürogebäude des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) in Köln-Porz. Das insgesamt verfügbare Flächenangebot (Leerstand + verfügbare Flächen im Bau) ist mit 251.000 m<sup>2</sup> so niedrig wie nie und verdeutlicht eindrucksvoll den Neubaubedarf in Köln.

**➤ MIETEN LEGEN SPÜRBAR ZU**

In Folge der beschriebenen Marktlage ist das Mietniveau im Stadtgebiet spürbar gestiegen. In der Spitze sind für moderne Flächen in der City 24,50 €/m<sup>2</sup> zu entrichten, was einem Anstieg um rund 11 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Durchschnittsmiete liegt mittlerweile auf dem Rekordniveau von 16,30 €/m<sup>2</sup>. Sie hat in nahezu allen Teilmärkten im Verlauf des letzten Jahres deutlich zugelegt und zeigt, dass im gesamten Marktgebiet die Anspannung zugenommen hat.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Der Kölner Büromarkt erzielt in der ersten Jahreshälfte ein gutes Ergebnis, das vor dem Hintergrund der erläuterten schwierigen Marktsituation umso erfreulicher ist. Für eine Entlastung sind weitere Bauvorhaben zwingend notwendig, denn die Nachfrage nach neuen Flächen ist unverändert hoch. Dass am Ende des Jahres ein Gesamtumsatz von 300.000 m<sup>2</sup> steht, ist zwar möglich, wobei die fehlenden Flächen aber limitierend wirken können. Aufgrund dieses Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage dürften die Mieten weiter ansteigen.

**Kennzahlen 1. Halbjahr 2019**

	Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )			Flächen im Bau (m <sup>2</sup> )		Flächenangebot (m <sup>2</sup> )		
	von	bis	1. Halbjahr 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		24,50	59.700	49.300	11.900	1.500	20.800	9.900	59.200	3.700	
1.2 Deutz		18,50	4.300	2.700	2.500	0	68.500	9.400	12.100	30.000	
2 Cityrand	15,00 -	16,00	33.600	41.600	2.500	0	54.500	5.200	46.800	225.300	
3 Nebenlagen	10,50 -	15,50	49.400	112.400	31.100	9.500	50.200	20.500	132.900	64.000	
<b>Total</b>			<b>147.000</b>	<b>206.000</b>	<b>48.000</b>	<b>11.000</b>	<b>194.000</b>	<b>45.000</b>	<b>251.000</b>	<b>323.000</b>	

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 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: 30.06.2019

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