

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Büromarktzahlen 2019

Köln erneut mit gutem Ergebnis über 300.000 m²

Das ganze Jahr 2019 über bewegte sich der Kölner Büromarkt auf einem soliden Niveau. Dank eines lebhaften Schlussquartals gelang am Ende ein insgesamt erfreulicher Flächenumsatz, der mit 306.000 m² exakt auf Vorjahresniveau liegt. Dadurch wurde wiederholt die 300.000-m²-Marke geknackt und der 10-jährige Durchschnitt um knapp 4 % übertroffen. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Dabei traten vor allem die mittleren und kleinteiligen Segmente bis 10.000 m² in Erscheinung und bildeten so die Basis für die insgesamt rege Marktaktivität. In der wichtigen Kategorie über 10.000 m² konnte dagegen mit der Anmietung der Sparkasse KölnBonn lediglich ein Abschluss registriert werden, was nicht zuletzt am fehlenden Angebot an größeren, zusammenhängen Flächen liegt. Zwar konnte erstmals seit 2011 wieder ein marginaler Anstieg an freien Flächen um 7.000 m² verzeichnet werden, eine echte Entlastung auf der Angebotsseite ist dies aber nicht“, so Jens Hoppe, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Kölner Niederlassungsleiter.

Wie üblich stellt der Teilmarkt City (94.200 m²) die am stärksten nachgefragte Büromarktzone dar, obwohl sie bei den bedeutendsten Verträgen vergleichsweise selten auftaucht: Lediglich zwei Abschlüsse mit 6.300 bzw. 6.600 m² zählen dazu. Zusammen mit dem Teilmarkt Deutz, wo sich das Chemieunternehmen Arlanxeo (8.400 m²) Flächen sichern konnte, erzielen beide Citylagen einen Anteil von gut 36 % – etwa 7 Prozentpunkte unter dem langjährigen Schnitt. Überdurchschnittlich stark entwickeln sich dagegen einige Bereiche in der Peripherie. Insbesondere der Teilmarkt Ossendorf/Nippes erzielte einen rekordverdächtigen Umsatz von 46.800 m² und landet unter anderem durch die Sparkassen-Anmietung auf dem zweiten Platz. Und auch dem Teilmarkt Porz/Flughafen gelingt mit 31.800 m², insbesondere dank der Anmietung der DLR Köln-Porz, ein überdurchschnittliches Ergebnis. Am Cityrand sind zudem vor allem die Teilmärkte Ehrenfeld/Braunsfeld (41.800 m²) und Kalk/Mülheim (30.500 m²) gefragt.



PRESSEMITTEILUNG

Ein breites und ausgeglichenes Mittelfeld mit Flächen zwischen 1.000 und 10.000 m² sorgt für das lebhafteste und insgesamt sehr ausgeglichene Marktgeschehen. Während es an großflächigen Anmietungen mangelte und die Klasse über 10.000 m² lediglich knapp 6 % ausmacht, landet die Kategorie 2.000-5.000 m² mit knapp 21 % an der Spitze. Die beiden weiteren Segmente 5.000-10.000 m² und 1.000 -2.000 m² sind nahezu gleichauf und komplettieren mit jeweils rund 19 % das Podium.

Bei der Verteilung des Umsatzes nach Branchen zeigen sich die traditionell starken Wirtschaftszweige auf den vorderen Plätzen. Sonstige Dienstleistungen zählen regelmäßig zu den Top 3 und landen mit gut 17 % erstmals seit 2012 an der Spitze. Auf Rang zwei kommen wie 2018 die Informations- und Kommunikationstechnologien (15 %). Das Rennen um den dritten Platz kann die traditionell sehr stark vertretene öffentliche Verwaltung für sich entscheiden (knapp 11 %) und verweist die ebenfalls gewohnt umsatzstarken Beratungsgesellschaften auf Platz vier. Banken und Finanzdienstleister (knapp 10 %) sind hingegen selten im oberen Drittel zu finden – sie profitieren insbesondere von dem erwähnten Abschluss der Sparkasse. Plätze verloren haben hingegen die Coworking-Anbieter, die 2018 noch für Furore sorgten und sich aktuell mit knapp 9 % bescheiden müssen.

Kleiner Lichtblick bei den Leerständen, Bautätigkeit auf sehr niedrigem Niveau

Seit Jahren ist der Büromarkt durch einen stetigen Leerstandsabbau gekennzeichnet, der sich nun nahe der 200.000-m²-Marke bewegt. 2019 konnte dieser Abwärtstrend gestoppt werden, wobei der leichte Zuwachs um 3 % auf 225.000 m² nicht für die dringend nötige Entspannung sorgen kann. Die Leerstandsrate (2,8 %) ist im Vergleich zu 2018 unverändert und liegt auch im Vergleich der bedeutenden Bürostandorte weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau und unterhalb der Fluktuationsreserve. Dabei verläuft die Entwicklung in den Teilmärkten sehr unterschiedlich: Während der Leerstand in den wichtigen Citylagen weiter spürbar zurückging und es in Deutz praktisch kein nennenswertes Angebot mehr gibt, erholte sich die Situation in Ossendorf/Nippes spürbar. Der moderne Leerstand (48.000 m²) liegt im gesamten Stadtgebiet mit rund 21 % auf einem unterdurchschnittlichen Wert.



PRESSEMITTEILUNG

Seit Jahren ist das Angebot an modernen, nachfragegerechten Flächen zu gering, dennoch ist die Bautätigkeit nicht nachhaltig gestiegen. Während sich 2018 eine Trendwende andeutete, lässt die Zahl der sich aktuell im Bau befindlichen Flächen nicht darauf schließen, dass sich die prekäre Angebotslage signifikant erholen wird: 106.000 m² sind der geringste Wert der vergangenen zehn Jahre. Hiervon sind zudem nur etwas mehr als ein Drittel (36.000 m²) verfügbar, da der überwiegende Teil bereits vorvermietet ist oder von Eigennutzern errichtet wird. Verfügbare Flächen lassen sich vor allem in der City und Ossendorf/Nippes verorten.

Spitzenmiete steigt weiter, Deutz legt zu – Marktsituation dürfte sich 2020 bestätigen

Während die Büroflächennachfrage hoch bleibt, ist die Marktsituation von einem äußerst knappen Angebot geprägt. Die Mieten am Kölner Büromarkt stehen daher seit Langem unter Druck. Die Spitzenmiete ist 2019 folgerichtig um stolze 8 % gestiegen und notiert mittlerweile bei 26 €/m². Auch die Durchschnittsmiete hat im Stadtgebiet zugelegt (+3 %) und liegt bei 15,20 €/m². Beachtenswert sind hier insbesondere die deutlichen Anstiege in der City und in Deutz, die beide von zahlreichen Fertigstellungen in den letzten 12 Monaten profitierten und wo entsprechend neue und höherpreisige Büroräume bezogen werden konnten.

„Betrachtet man die fundamentalen Einflussfaktoren, so dürfte sich 2020 das Marktgeschehen nicht grundlegend ändern. Die Nachfrage ist und bleibt hoch, und verschiedene Branchen sind weiter auf der Suche nach adäquaten Flächen. Diese werden jedoch weiterhin Mangelware bleiben, denn nach einigen Fertigstellungen im Citybereich deutet die aktuell sehr geringe Bautätigkeit auf einen erneut rückläufigen Leerstand hin. Die zuletzt beobachtete leichte Steigerung könnte daher nur ein Strohfeuer gewesen sein. Auch eine mögliche Belebung der Bautätigkeit dürfte die Angebotslücke kurzfristig nicht schließen können. Vor diesem Hintergrund ist ein abermaliges Anziehen der Mieten durchaus realistisch, während sich der Flächenumsatz erneut im Bereich von rund 300.000 m² bewegen sollte“, prognostiziert Jens Hoppe.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

PRESSEMITTEILUNG

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2018 einen Umsatz von 968 Mio. €. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Jessica Schnabel – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, jessica.schnabel@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

