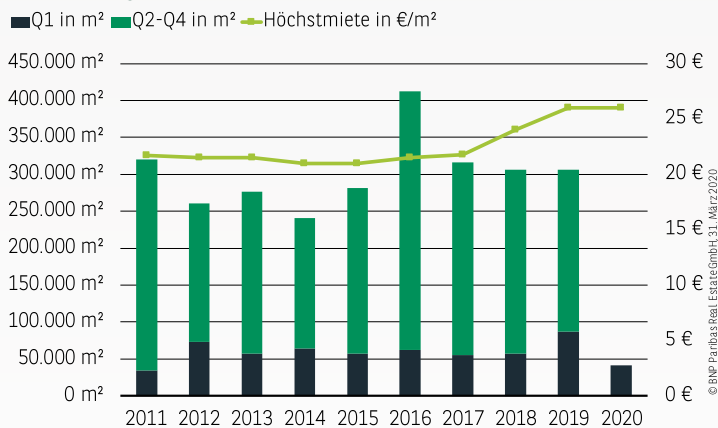




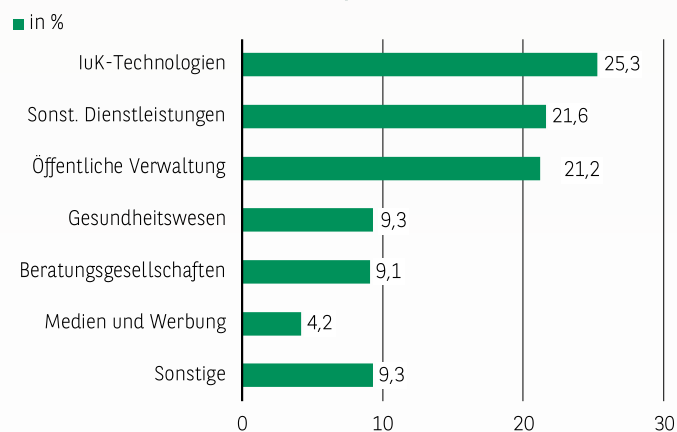
At a Glance **Q1 2020**

BÜROMARKT KÖLN

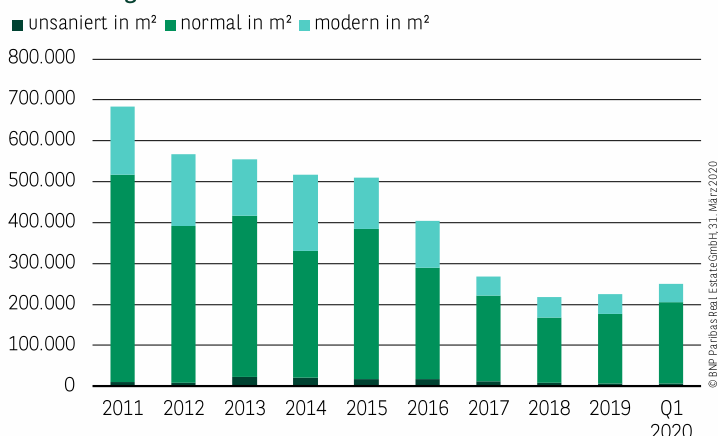
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2020



Entwicklung des Leerstands



➤ VERHALTENER JAHRESAUFTAKT

Der Kölner Büromarkt ist mit einem Flächenumsatz von rund 41.000 m² eher verhalten in das Jahr gestartet und hat das langjährige Mittel um rund 30 % verfehlt. Dass das absolute Rekordergebnis aus dem Vorjahr (-53 %) nicht wiederholt werden konnte, ist nicht überraschend. Im vergangenen Jahr profitierte der Markt unter anderem von größeren Abschlüssen und zahlreichen Vermietungen im Bereich zwischen 1.000 und 5.000 m². In den ersten drei Monaten 2020 war zwar erneut eine hohe Nachfrage am Markt zu beobachten. Allerdings fehlt es bislang insbesondere an größeren Verträgen. Dies hat mehrere Gründe: Zum einen fehlt es in Köln weiterhin an verfügbaren, größeren und modernen Flächen. Zum anderen wurden im Schlussquartal 2019 eine Vielzahl an Verträgen unterzeichnet. Es konnte schon des Öfteren beobachtet werden, dass nach einem starken Schlussputz der Markt in den ersten Wochen des Jahres zur Ruhe kommt. Zu guter Letzt macht sich zudem die Unsicherheit der Nachfrage aufgrund der Corona-Krise auch am Kölner Büromarkt bemerkbar.

➤ IUK-TECHNOLOGIEN ERNEUT SEHR STARK

Auch wenn die Auswertung nach Branchen im ersten Quartal eine Momentaufnahme ist, zeigt sich, dass die drei dominierenden Branchen der vergangenen zwei Jahre für mehr als zwei Drittel des gesamten Umsatzes sorgen. Gut ein Viertel der angemieteten Flächen gehen auf das Konto der Informations- und Telekommunikationstechnologien. Hier sind es vor allem zahlreiche kleinere Anmietungen, die für das sehr gute Zwischenergebnis sorgen. Mit insgesamt knapp über 10.000 m² Gesamtumsatz wurde in diesem Sektor eines der stärksten Auftaktquartale aller Zeiten registriert. Auf dem zweiten Platz landen die Sonstigen Dienstleistungen (knapp 22 %), den dritten Platz auf dem Podium sichert sich die traditionell starke Öffentliche Verwaltung, die vor allem vom Bundesverwaltungsamt profitiert, die in Köln-West Flächen bezieht.

➤ LEERSTAND STEIGT LEICHT, FLÄCHEN ABER WEITER KNAPP

Seit Jahren ist der Markt von einer sehr ausgeprägten Angebotsknappheit gezeichnet. Der Leerstand ist immer weiter zurückgegangen und hatte zwischenzeitlich sogar die Marke von 200.000 m² unterschritten. Im ersten Quartal ist ein leichter Anstieg des Leerstands um rund 11 % auf 250.000 m² zu beobachten, was jedoch nur einen kurzfristigen und einmaligen Effekt darstellt. Damit ist eine notwendige Fluktuationsreserve noch ein gutes Stück entfernt. Die Leerstandsquote ist mit 3,1 % weiterhin sehr niedrig und für die Nachfrage stellt insbesondere der Mangel an großen Flächen in zentralen Lagen ein Problem dar.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
2.1	ISG-Institut - Sozialforschung und Gesellschaftspolitik	2.600
3.2	Bundesverwaltungsamt	2.100
3.5	Technisches Hilfswerk	1.400
1.1	ECKD Service	1.300
3.1	DEKRA Akademie	1.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2020

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1 2019	Q1 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	87.000 m²	41.000 m²	↘
Leerstand	213.000 m²	250.000 m²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	177.000 m²	140.000 m²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	46.000 m²	47.000 m²	↘
Höchstmietpreis	24,00 €/m²	26,00 €/m²	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2020

➤ FLÄCHENANGEBOT LEGT ZU

In der Domstadt ist der Bedarf an modernen Flächen unverändert hoch. Zwar bleibt abzuwarten, wie sich die Corona-Krise auf die Nachfrage insgesamt niederschlägt, aber das fehlende Angebot an modernen Flächen bleibt bestehen. In den vergangenen Jahren haben sich viele potentielle Nachfrager mit ihrer Bürosituation arrangiert. Sie konnten keine adäquaten Räumlichkeiten finden und dürften daher grundsätzlich weiterhin auf der Suche sein. Abhilfe könnten hier die im Bau befindlichen Flächen schaffen (140.000 m²). Sie finden sich jedoch nur in einigen Teilmärkten und sind oft bereits vergeben. So beträgt das verfügbare Flächenangebot (verfügbare Flächen im Bau + Leerstand) in Deutz etwa gerade 700 m². Insgesamt beläuft es sich im Stadtgebiet auf rund 297.000 m², dem höchsten Wert seit Ende 2017.

➤ MIETPREISENTWICKLUNG IM ERSTEN QUARTAL

Die Mietentwicklung im ersten Quartal wurde in weiten Teilen noch nicht durch die Corona-Krise beeinflusst. Nicht zuletzt, da viele, vor allem größere Verträge, bereits länger verhandelt wurden und kurz vor Abschluss standen. Die Spitzenmiete liegt demzufolge bei 26,00 €/m² und die Durchschnittsmiete bei 14,40 €/m².

➤ PERSPEKTIVEN

Da weite Teile der Wirtschaft zumindest temporär unter den Auswirkungen der Corona-Krise leiden, dürften Mietgesuche und Investitionen teilweise verschoben werden. Vor diesem Hintergrund ist mit einem deutlich niedrigeren Flächenumsatz zu rechnen als 2019. Wie hoch die Veränderung ausfallen wird, ist zum heutigen Zeitpunkt aber noch nicht seriös vorherzusagen. Gleiches gilt für die Mietentwicklung, auch wenn hier aufgrund des im langjährigen Vergleichs relativ geringen Angebots deutliche Rückgänge eher unwahrscheinlich sind.

Kennzahlen Q1 2020

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	1. Quartal 2020	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
Büromarktzonen**										
1 City										
1.1 City		26,00	11.700	66.600	16.100	600	43.700	28.000	94.600	43.800
1.2 Deutz		20,50	600	700	400	0	0	0	700	32.400
2 Cityrand	15,50	- 16,50	11.100	70.100	6.200	0	35.000	1.400	71.500	241.300
3 Nebenlagen	11,50	- 15,50	17.600	112.600	22.300	400	61.300	17.600	130.200	154.500
Total			41.000	250.000	45.000	1.000	140.000	47.000	297.000	472.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2020

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.

** 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: 31.03.2020

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