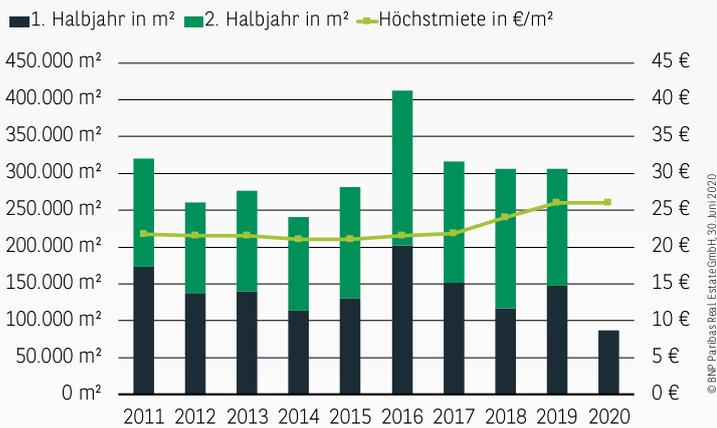




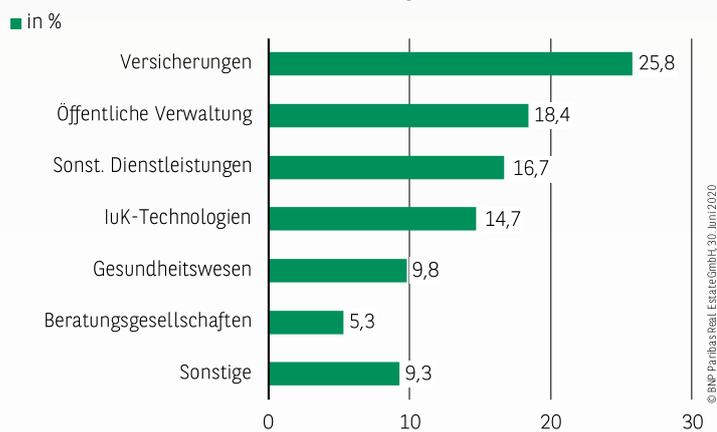
At a Glance **Q2 2020**

# BÜROMARKT KÖLN

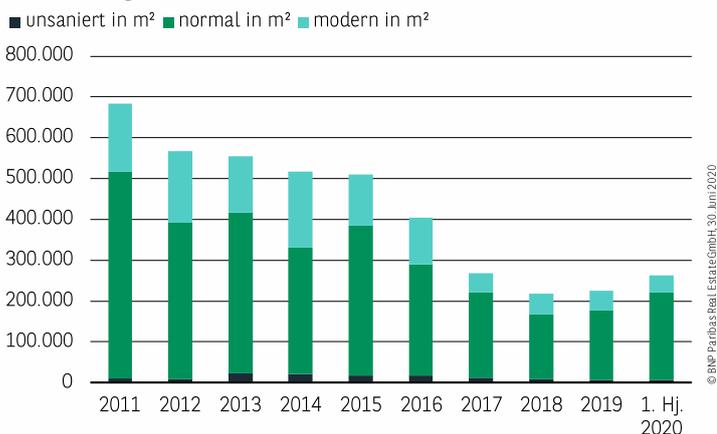
### Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



### Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2020



### Entwicklung des Leerstands



### ➤ SCHWACHES ERSTES HALBJAHR

Mit 87.000 m² verzeichnete der Kölner Büromarkt im ersten Halbjahr einen sehr geringen Umsatz, der das zweitschwächste Ergebnis der letzten 20 Jahre darstellt. Der vergleichbare Vorjahreswert wurde um 41 % und der zehnjährige Schnitt um 38 % unterschritten. Ähnlich deutliche Rückgänge verzeichneten im bundesweiten Vergleich lediglich Hamburg und Frankfurt. Sowohl die ersten drei Monate des Jahres als auch das zweite Quartal blieben mit lediglich 41.000 m² bzw. 46.000 m² Umsatz deutlich hinter den üblichen Werten zurück. Nach den stark steigenden Infektionszahlen, dem bundesweiten Lockdown mit Kontaktverbot und der sich abzeichnenden Rezession in 2020, haben in Köln, wie auch in allen anderen Standorten, viele Unternehmen ihre geplanten Anmietungen entweder für unbestimmte Zeit auf Eis gelegt oder, was überwiegend der Fall ist, verschoben. Vor diesem Hintergrund konnte im ersten Halbjahr auch nur ein Großabschluss über 10.000 m² verzeichnet werden. Hierbei handelt es sich um eine Anmietung der AOK Rheinland über 18.000 m² in Porz. Größere Abschlüsse tätigten darüber hinaus noch die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln (3.600 m²) und ein Jobcenter (3.800 m²).

### ➤ BREITES BRANCHENSPEKTRUM

Das am Umsatz beteiligte Branchenspektrum zeigte sich im ersten Halbjahr vielfältig. Nicht zuletzt aufgrund des Abschlusses der AOK Rheinland belegen Versicherungen den ersten Platz mit einem Umsatzanteil von knapp 26 %. Auf den weiteren Rängen wird der Abstand geringer. Position zwei hat sich die öffentliche Verwaltung mit gut 18 % gesichert, gefolgt von der Sammelgruppe der sonstigen Dienstleistungen mit knapp 17 % und den IuK-Technologien, die weitere rund 15 % beisteuern. Vervollständigt wird das Führungsquintett von Unternehmen des Gesundheitswesens, die für fast 10 % des Ergebnisses verantwortlich zeichnen.

### ➤ LEICHTER LEERSTANDSANSTIEG AUF NIEDRIGEM NIVEAU

Aufgrund der gebremsten Nachfrage im Zuge der Coronapandemie hat der Leerstand, wie an vielen anderen Standorten auch, leicht zugelegt. Im zweiten Quartal während des Lockdowns stieg er um rund 5 % auf aktuell 263.000 m². Im gleichen Zeitraum sank aber das Angebot im wichtigeren Marktsegment der modernen Leerstände sogar um fast 9 %. Der leichte Leerstandsaufbau hat sich also nur im älteren Bestand vollzogen. Insgesamt ist in Köln weiterhin eine gewisse Engpasssituation zu beobachten, was auch durch die unverändert niedrige Leerstandsquote von 3,3 % belegt wird. Dies gilt vor allem für größere moderne Büroflächen in zentralen Lagen.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
3.5	AOK Rheinland	18.000
3.4	Gebäudewirtschaft der Stadt Köln	3.600
2.3	Jobcenter	3.800
3.5	Vonovia Immobilien Management	1.300
3.2	Caritas	1.300
1.1	Serge Reitze Anwälte	1.100

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	1. Hj. 2019	1. Hj. 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	147.000 m <sup>2</sup>	87.000 m <sup>2</sup>	↗
Leerstand	206.000 m <sup>2</sup>	263.000 m <sup>2</sup>	↘
Flächen im Bau (gesamt)	194.000 m <sup>2</sup>	134.000 m <sup>2</sup>	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	45.000 m <sup>2</sup>	37.000 m <sup>2</sup>	↘
Höchstmietpreis	24,50 €/m <sup>2</sup>	26,00 €/m <sup>2</sup>	↔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

**➤ VERFÜGBARE FLÄCHEN IM BAU SPÜRBAR GESUNKEN**

Im Gegensatz zu den Leerständen befinden sich die Flächen im Bau bereits im Rückwärtsgang und haben alleine in den letzten drei Monaten um über 4 % auf 134.000 m<sup>2</sup> abgenommen. Deutlich stärker fällt die Reduzierung bei den Flächen aus, die dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehen. Mit 37.000 m<sup>2</sup> liegen sie gut 21 % unter dem Niveau vom Ende des ersten Quartals. Bemerkenswert ist vor allem, dass nur noch knapp 28 % des gesamten Bauvolumens für neue Mieter verfügbar sind. Damit ist klar, dass auch mittelfristig keine echte Ausweitung des Angebots, insbesondere im wichtigen modernen Segment, zu erwarten ist.

**➤ MIETPREISNIVEAUS ÜBERWIEGEND STABIL**

Trotz der Corona bedingt erheblich schwächeren Nachfrage im ersten Halbjahr sind aufgrund der unverändert angespannten Angebots-/Nachfragerelation keine signifikanten Änderungen bei den Mietpreisniveaus zu beobachten. Die Spitzenmiete liegt demzufolge unverändert bei 26 €/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete hat im zweiten Quartal leicht nachgegeben, was jedoch in erster Linie auf die Angebotsknappheit von modernen Flächen zurückzuführen ist.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Vor dem Hintergrund der immer noch vorhandenen Unsicherheit und der sich abzeichnenden Rezession ist davon auszugehen, dass auch im zweiten Halbjahr noch eine gewisse Zurückhaltung bei vielen Unternehmen wahrscheinlich ist. Für das Gesamtjahr ist deshalb ein insgesamt geringerer Flächenumsatz zu erwarten als im Vorjahr. Mit einer langsamen Rückkehr zur Normalität spricht aber vieles für eine trotzdem wieder leicht anziehende Nachfrage in den nächsten Quartalen. Aus heutiger Sicht dürften die Mieten im weiteren Verlauf des Jahres konstant bleiben, da sich kein erheblicher Anstieg des Leerstands abzeichnet.

**Kennzahlen 1. Halbjahr 2020**

	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 2020	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		26,00	18.700	70.000	15.200	1.600	43.600	17.400	87.400	43.800
1.2 Deutz		21,00	800	700	400	0	0	0	700	31.800
2 Cityrand	15,50	- 16,50	20.600	80.500	6.200	0	35.000	1.400	81.900	236.600
3 Nebenlagen	11,80	- 15,50	46.900	111.800	19.200	400	55.400	18.200	130.000	153.800
<b>Total</b>			<b>87.000</b>	<b>263.000</b>	<b>41.000</b>	<b>2.000</b>	<b>134.000</b>	<b>37.000</b>	<b>300.000</b>	<b>466.000</b>

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 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: 30.06.2020

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)