

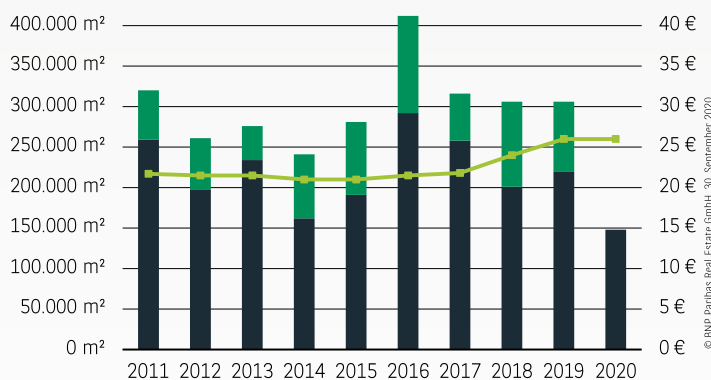


At a Glance **Q3 2020**

BÜROMARKT KÖLN

Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten

■ Q1-3 in m² ■ Q4 in m² — Höchstmiete in €/m²

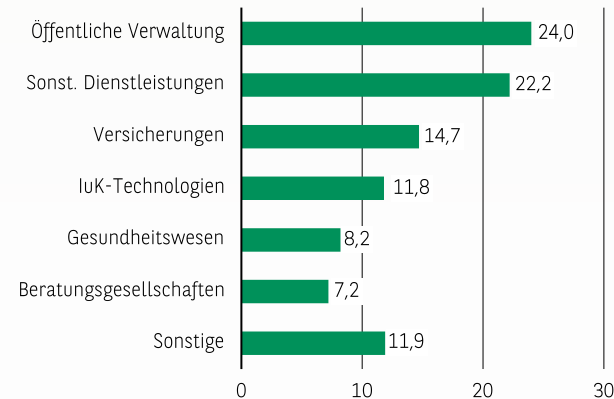


➤ DAS GAP ZUM VORJAHR WIRD KLEINER

Auch wenn sich das Ergebnis auf dem Kölner Büromarkt mit einem Flächenumsatz von 148.000 m² rund ein Drittel unter der Vorjahresbilanz einordnet, hat sich das Marktgeschehen im Jahresverlauf spürbar belebt. Während das Resultat zum Jahresauftakt noch 53 % geringer ausfiel als 2019, lag im dritten Quartal die Differenz zum Vorjahr nur noch bei 16 %. Dass der Rückgang hierbei keineswegs standortbezogen ist, sondern sich in erster Linie mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Büromärkte in Deutschland erklärt, unterstreicht der bundesweit um 36 % gesunkene Flächenumsatz. Die beiden Großabschlüsse der AOK Rheinland (18.000 m²) im „Quadra“ und des Kölner Hauptzollamtes (10.000 m²) im „Ehrenwert“ zeigen jedoch, dass auch 2020 trotz der externen Markteinflüsse neue Hauptmieter für zwei noch nicht fertiggestellte Bürokomplexe gefunden werden konnten. In der Teilmarktübersicht profitieren die beiden Büromarktzonen Porz/Flughafen (32.000 m²) und Ehrenfeld/Braunsfeld (28.600 m²) von den vorgenannten Großverträgen, während die City durch eine Vielzahl kleinerer Abschlüsse auf ein Volumen von 31.800 m² (anteilig 21 %) kommt.

Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2020

■ in %

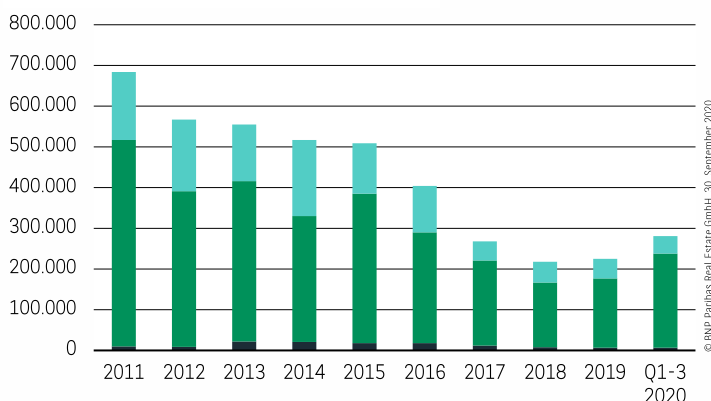


➤ ÖFFENTLICHE VERWALTUNG GIBT BISLANG DEN TON AN

Getrieben durch drei der sechs größten Abschlüsse setzt sich die öffentliche Verwaltung nach drei Quartalen an die Spitze des Branchen-Rankings. Neben dem Vertrag des Hauptzollamtes kommen dem öffentlichen Sektor zudem die Anmietung des Jobcenters (3.800 m²) in der Kölner Südstadt und der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln in Rodenkirchen (3.600 m²) zugute. Knapp dahinter folgen mit gut 22 % die sonstigen Dienstleistungen, die u. a. vom Abschluss der KHD Humboldt Wedag International in Köln-Porz (4.300 m²) profitieren. Umfangreichere Umsatzanteile erreichen darüber hinaus auch noch Versicherungen mit fast 15 % und luK-Technologien, die knapp 12 % des Volumens generieren.

Entwicklung des Leerstands

■ unsaniert in m² ■ normal in m² ■ modern in m²



➤ LEERSTAND STEIGT, ABER NICHT IM MODERNEN SEGMENT

Zwar hat der Leerstand in den letzten 12 Monaten deutlich auf 281.000 m² zugenommen, liegt historisch aber immer noch auf einem niedrigen Niveau. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass nur 43.000 m², und damit nur rund 15 %, über eine moderne Ausstattungsqualität verfügen. Das größte Angebot an vermietbarer Fläche besteht traditionell in der Innenstadt (86.500 m²). Auch wenn sich der Flächenengpass hier etwas entspannt hat, liegt die Leerstandsquote mit 3,1 % jedoch nach wie vor im Grenzbereich der notwendigen Fluktuationsreserve und etwas niedriger als im Gesamtmarkt (3,5 %).

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
3.5	AOK Rheinland	18.000
2.1	BIMA/ Hauptzollamt	10.000
3.2	DKMS	4.500
3.5	KHD Humboldt Wedag International	4.300
2.3	Jobcenter	3.800
3.4	Gebäudewirtschaft der Stadt Köln	3.600

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2019	Q1-3 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	220.000 m²	148.000 m²	➡
Leerstand	196.000 m²	281.000 m²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	183.000 m²	195.000 m²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	40.000 m²	87.000 m²	➡
Höchstmietpreis	25,00 €/m²	26,00 €/m²	➡

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

➤ VOLUMEN DER FLÄCHEN IM BAU ZIEHT AN

Im Jahresvergleich hat sich die Bautätigkeit leicht um 7 % auf aktuell 195.000 m² erhöht, was angesichts der schwierigen Marktphase ein deutliches Indiz für das Vertrauen der Akteure in den Standort Köln ist. Gleichzeitig hat sich die für den Markt wesentlich interessantere Größe der davon noch verfügbaren Flächen mehr als verdoppelt und beläuft sich auf 87.000 m². Für gut 72 % dieser Flächen wird die Fertigstellung jedoch erst ab dem Jahr 2022 erwartet. Als räumliche Schwerpunkte sind in diesem Zusammenhang die Büromarktzonen Ehrenfeld/Braunsfeld und Ossendorf/Nippes zu nennen, wo sich zahlreiche Projekte in der Vorbereitung oder im Bau befinden.

➤ SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE HALTEN IHR NIVEAU

Die zum Jahresende 2019 auf 26 €/m² gestiegene Spitzenmiete hat sich weiter stabilisiert und wird für hochwertige Flächen in der City erzielt. Insgesamt konnten die Mietpreise im Jahresverlauf ihr Niveau trotz der etwas schwächeren Nachfrage halten. Dies gilt vor allem für das moderne Segment, in dem das kurzfristig verfügbare Angebot weiterhin begrenzt ist. Auch die realisierte Durchschnittsmiete bewegt sich mit 14,20 €/m² in einer vergleichbaren Größenordnung wie in den Vorquartalen.

➤ PERSPEKTIVEN

Trotz des insgesamt schwierigen konjunkturellen Umfelds ist für das traditionell starke Schlussquartal aufgrund vieler teils größerer Vermietungen, die kurz vor Vertragsabschluss stehen, mit einer weiteren Belebung des Kölner Büromarkts zu rechnen. Vor diesem Hintergrund stellt ein Flächenumsatz zum Jahresende im Bereich der 200.000-m²-Marke aus heutiger Sicht ein durchaus realistisches Szenario dar. Auf der Angebotsseite dürften die Leerstände etwas anziehen, ohne allerdings zu spürbaren Marktungleichgewichten oder einer signifikanten Veränderung des Mietpreinsniveaus zu führen.

Kennzahlen Q1-3 2020

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	Q1-3 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	31.800	86.500	18.000	300	47.200	23.200	109.700	49.500
1.2 Deutz		21,00	1.000	700	400	0	0	0	700	31.800
2 Cityrand	15,70	- 16,50	47.300	78.600	4.600	0	92.200	46.100	124.700	192.500
3 Nebenlagen	11,80	- 15,50	67.900	115.200	20.000	700	55.600	17.700	132.900	153.200
Total			148.000	281.000	43.000	1.000	195.000	87.000	368.000	427.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

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: 30.09.2020

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