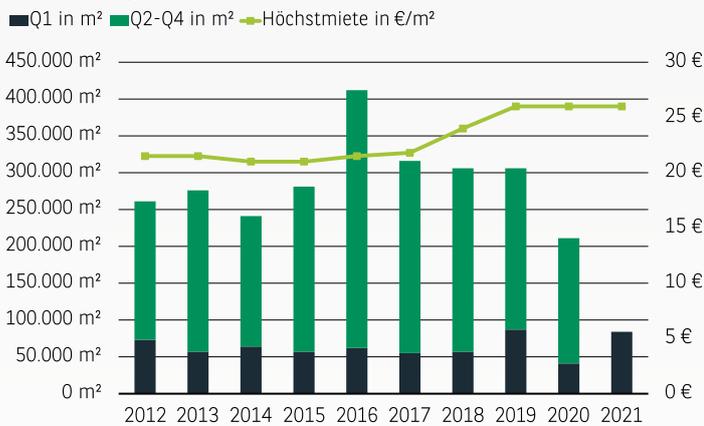




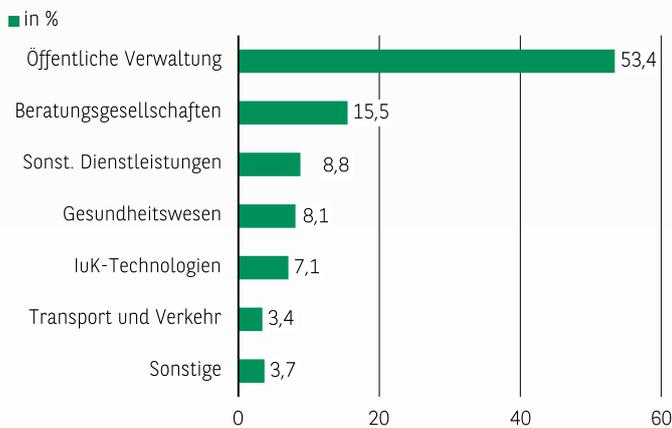
At a Glance **Q1 2021**

BÜROMARKT KÖLN

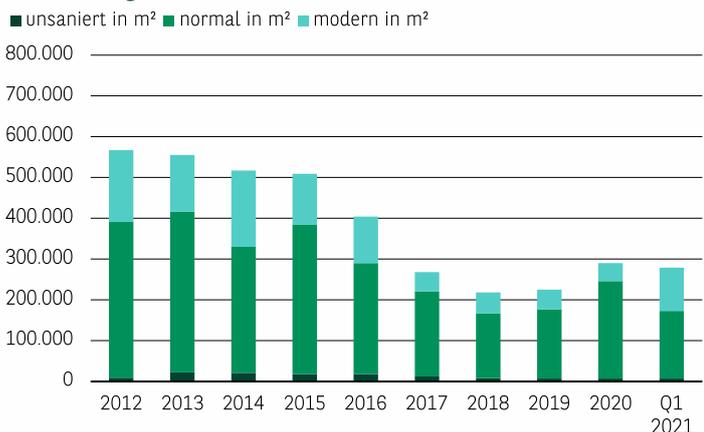
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2021



Entwicklung des Leerstands



➤ SEHR STARKER JAHRESAUFTAKT

Der Kölner Büromarkt hat einen sehr starken Jahresauftakt hingelegt. Mit einem Volumen von 84.000 m² wurde nicht nur das Ergebnis aus dem Vorjahresquartal mehr als verdoppelt (+105 %), sondern auch der Zehn-Jahresdurchschnitt um rund 32 % übertroffen. Anders als 2020 wurden bereits zu Jahresbeginn Mietverträge jenseits der 10.000 m² abgeschlossen. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zeichnet dabei für die beiden in dieser Flächenkategorie getätigten Anmietungen verantwortlich. Deutlich mehr Bewegung als üblich wurde auch in der Größenklasse 2.001 bis 5.000 m² registriert. Mit gut 18.000 m² Flächenumsatz wurde das Ergebnis aus dem Vorjahresquartal mehr als verdreifacht und der langjährige Schnitt um 82 % weit übertroffen. Das insgesamt rege Anmietungsgeschehen im kleineren und mittleren Flächensegment ist ein deutliches Zeichen für die Marktstabilität in Köln. Es war nach 2019 der stärkste Jahresauftakt in der Historie der Domstadt.

➤ ÖFFENTLICHE VERWALTUNG STÄRKSTE BRANCHE

Die öffentliche Verwaltung war ganz klar die dominierende Branche im ersten Quartal 2021. Allein die BImA hat vier Verträge über insgesamt gut 35.000 m² Mietfläche abgeschlossen, darunter der bis jetzt größte Vertrag im Marktgebiet mit 16.100 m². Darüber hinaus haben sich weitere Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung für neue Flächen entschieden, so dass sich ihr Marktanteil auf gut 53 % beläuft. Auch die Beratungsgesellschaften sind mit einem überdurchschnittlichen Resultat ins neue Jahr gestartet. Vor allem eine große Zahl von Verträgen unterhalb der 1.000 m² hat zum Marktanteil von 15,5 % dieser Branche beigetragen. Bis jetzt haben noch lange nicht alle Sektoren zu alter Stärke zurückgefunden, so dass ein Großteil von ihnen nur Marktanteile deutlich unter 10 % erreichen konnte.

➤ LEERSTAND MIT SEITWÄRTSBEWEGUNG

Während der Leerstand zwischen Jahresende 2019 und Jahresende 2020 jedes Quartal moderat nach oben tendierte, ist nun eine Seitwärtsbewegung zu erkennen. Das Leerstandsvolumen beläuft sich aktuell auf 279.000 m². Der Anteil moderner Flächen ist zwar jüngst deutlich auf 106.000 m² gestiegen, allerdings bleiben Top-Flächen im anmietungsstarken Teilmarkt Cityrand weiterhin Mangelware. Kurzfristig sind hier nur knapp 10.000 m² Bürofläche mit moderner Ausstattung verfügbar, damit verfügen fast 87 % der Leerstandsflächen im Cityrand nicht über höherwertige Qualität. Die Leerstandsquote liegt im Marktgebiet weiterhin unter der Fluktuationsreserve. Sie beläuft sich auf 3,4 %.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
2.1	BlmA	16.100
2.1	BlmA / ITZ Bund	12.700
3.5	BlmA	5.400
3.1	Bundesanzeiger	3.200
1.1	IUBH Internationale Hochschule	3.200
1.1	Ghendler Ruvinskij Rechtsanwalts-gesellschaft	3.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

VORVERMIETUNGSQUOTE BLEIBT HOCH

Das Vertrauen der Projektentwickler in den Kölner Büromarkt ist ungebrochen. Aktuell befinden sich 188.000 m² im Bau, was gegenüber dem Vorjahresquartal einem deutlichen Plus von 34 % entspricht. Vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2020, die generell von deutlichen Unsicherheiten im Zuge der Corona-Pandemie geprägt war, ist die Bauaktivität gestiegen, was ein sehr positives Zeichen für den Wirtschaftsstandort Köln ist. Die Vorvermietungsquote ist weiterhin hoch. Von den für 2021 avisierten Fertigstellungen sind bereits jetzt 73 % vorvermietet, von den 2022er-Flächen sind bereits jetzt 76 % vom Markt absorbiert worden. Über alle Jahre und Lagen hinweg liegt die Vorvermietungsquote im Marktgebiet aktuell bei hohen 58 %.

INSGESAM STABILES MIETPREISNIVEAU

Die Spitzenmiete bewegt sich seit Jahresende 2019 konstant auf ihrem aktuellen Niveau von 26,00 €/m² und wird im Teilmarkt City erzielt. Die generell deutlich volatilere Durchschnittsmiete tendiert im Marktgebiet auch 2021 weiter nach oben. Sie war im Jahresverlauf 2020 von 14,40 €/m² auf 15,20 €/m² geklettert. Im ersten Quartal konnte sie noch einmal um knapp 4 % auf aktuell 15,80 €/m² zulegen.

PERSPEKTIVEN

Mit dem guten ersten Quartal im Rücken und der Perspektive auf eine beschleunigte Impfkampagne sowie auf umfangreiche Lockerungen der Kontaktbeschränkungen in den Sommermonaten, startet der Kölner Markt in das Frühjahr. Die Marktbelebung dürfte in immer mehr Branchen ankommen und in der Breite für Nachholeffekte und steigende Flächenumsätze sorgen. Ein Jahresergebnis im langjährigen Durchschnitt (293.000 m²) ist dabei durchaus im Rahmen des Erreichbaren. Für das Mietpreisniveau zeichnet sich eine Fortsetzung der Seitwärtsbewegung ab.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1 2020	Q1 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	41.000 m ²	84.000 m ²	↗
Leerstand	250.000 m ²	279.000 m ²	→
Flächen im Bau (gesamt)	140.000 m ²	188.000 m ²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	47.000 m ²	79.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	26,00 €/m ²	26,00 €/m ²	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

Kennzahlen Q1 2021

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Quartal 2021	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	24.400	81.500	59.300	400	37.700	7.500	89.000	38.700
1.2 Deutz		23,00	500	4.000	500	0	0	0	4.000	66.300
2 Cityrand	14,50	- 17,50	41.200	72.500	9.600	0	93.300	58.300	130.800	195.900
3 Nebenlagen	11,90	- 15,50	17.900	121.000	36.600	600	57.000	13.200	134.200	166.100
Total			84.000	279.000	106.000	1.000	188.000	79.000	358.000	467.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

* 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: 31.03.2021

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