

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Büromarktzahlen für das dritte Quartal 2020

Das Gap zum Vorjahr auf dem Kölner Büromarkt 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. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„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“, sagt Jens Hoppe, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Kölner Niederlassungsleiter. 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 Büromarktzentren 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.

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 Hauptzollamts 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 IuK-Technologien, die knapp 12 % des Volumens generieren.



PRESSEMITTEILUNG

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 %).

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 Büromarktzentren Ehrenfeld/Braunsfeld und Ossendorf/Nippes zu nennen, wo sich zahlreiche Projekte in der Vorbereitung oder im Bau befinden.

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 Mietpreisniveaus zu führen“, erläutert



PRESSEMITTEILUNG

Jens Hoppe.

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

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 2019 einen Umsatz von 1,01 Mrd. €. Das Unternehmen 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
Viktoria Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktoria.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel