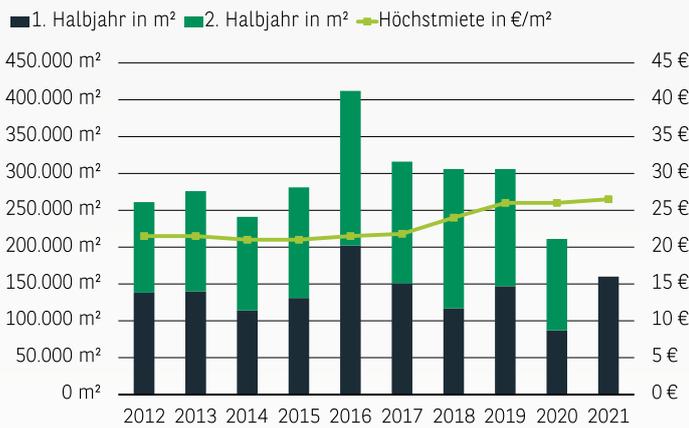




At a Glance **Q2 2021**

# BÜROMARKT KÖLN

### Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten

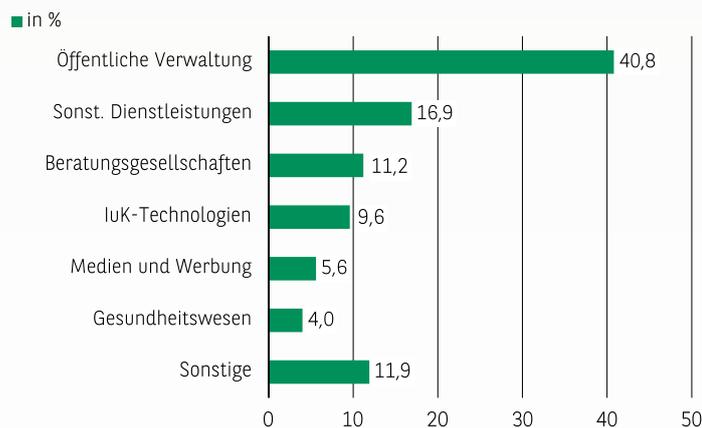


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

### SEHR STARKES HALBJAHRESERGEBNIS

Der Kölner Büromarkt blickt auf ein sehr starkes erstes Halbjahr zurück. Der Flächenumsatz beläuft sich aktuell auf 160.000 m². Damit liegt gegenüber dem Vorjahresergebnis eine Steigerung um 84 % vor, und der 10-Jahresdurchschnitt wurde um gut 15 % übertroffen. Sowohl zum Jahresauftakt wie auch in den Frühjahrsmonaten fiel das Anmietungsgeschehen hoch aus. Dies gilt für alle Größenklassen. Die Marktbelebung ist in der Breite angekommen, und ein deutlich gestiegenes Anmietungsgeschehen kann für alle Segmente registriert werden. Dies gilt auch für großvolumige Vertragsabschlüsse jenseits der 10.000-m²-Marke, die eine wichtige Säule für das aktuelle Ergebnis sind. Bis zur Jahreshälfte wurde für diese Größenklasse ein Vermietungsvolumen von knapp 46.000 m² registriert. Das Resultat ist damit mehr als doppelt so hoch wie im langjährigen Durchschnitt, und auch das Vorjahresergebnis von knapp 18.000 m² wurde klar eingestellt.

### Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2021

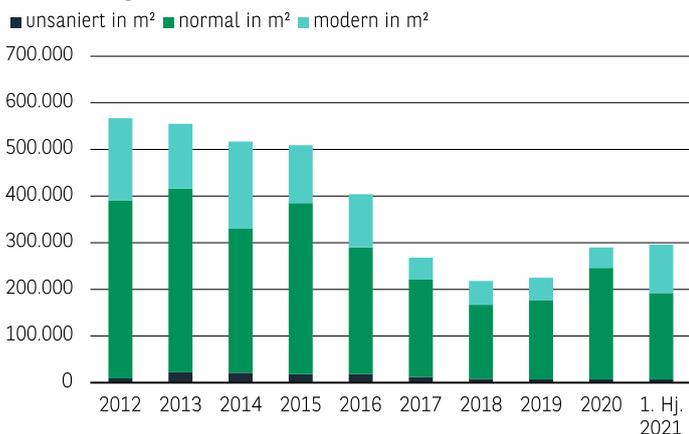


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

### ÖFFENTLICHE VERWALTUNG AN DER SPITZE

Getragen von einer Vielzahl an Vertragsabschlüssen, darunter auch Großanmietungen der BIMA zum Beispiel für die Generalzolldirektion (rund 16.100 m²) und das ITZbund (rund 12.700 m²), kommt die öffentliche Verwaltung auf einen überdurchschnittlichen Marktanteil von fast 41 %. Auch bei den sonstigen Dienstleistungen ist eine rege Marktaktivität zu registrieren. Sie kommen auf aktuell fast 17 % und liegen damit deutlich vor den Beratungsgesellschaften mit rund 11 %. Neben zahlreichen kleineren Abschlüssen fällt hier der Vertrag der CBH Rechtsanwälte Köln mit knapp 4.700 m² besonders ins Gewicht.

### Entwicklung des Leerstands



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

### LEERSTAND NAHEZU STABIL

Das Leerstandsvolumen beläuft sich im Kölner Marktgebiet aktuell auf rund 296.000 m² und liegt damit auf dem Niveau vom Jahresende 2020. Das Tempo des Leerstandsanstiegs hat sich in den vergangenen sechs Monaten deutlich vermindert. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Plus von 12,5 % zu vermelden. Aktuell verfügen rund 38 % aller leerstehenden Flächen über einen modernen Ausstattungsstandard. Hier zeichnet sich für den Kölner Markt, dessen Leerstandsquote mit 3,6 % immer noch deutlich unter der Fluktuationsreserve liegt, kaum Entlastung ab. Zwar ist in Kölns stark nachgefragter Büromarktzone City der Leerstand an modernen Flächen leicht gestiegen, aber bei einer Leerstandsquote von nur 2,5 % in dieser Top-Lage fällt dieses Volumen kaum ins Gewicht. Moderne Flächen sind weiterhin Mangelware in weiten Teilen des Marktgebietes.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
2.1	BIMA/Generalzolldirektion	16.100
2.1	BIMA/ITZBund	12.700
3.5	BIMA/BLW	5.000
1.1	Kunsthochschule für Medien Köln	5.000
1.1	CBH Rechtsanwälte Köln	4.700
3.5	BIMA/ Polizeihochschule Köln	3.300

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

**➤ BAUTÄTIGKEIT LEICHT ÜBERDURCHSCHNITTLICH**

Aktuell befinden sich rund 179.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Plus von knapp 34 %, aber im Langfristvergleich ist dieser Wert nur leicht überdurchschnittlich. Der Anstieg im Jahresverlauf ist Beweis für das große Vertrauen, das Projektentwickler dem Büro- sowie Wirtschaftsstandort Köln entgegenbringen, und die hohe Vorvermietungsquote von fast 59 % bestätigt ihre Markteinschätzung. Eine Ausweitung des Leerstandes von Angebotsseite her ist vor diesem Hintergrund wenig wahrscheinlich, vor allem nicht angesichts der hohen Vorvermietungsquoten bei den Projekten, deren Fertigstellung für die kommenden 18 Monate angesetzt ist. So sind von den für 2021 avisierten Flächen bereits mehr als 81 % vom Markt absorbiert. Mit 78 % fällt die Vorvermietungsquote bei den 2022 im Markt erwarteten Flächen ähnlich hoch aus.

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	1. Hj. 2020	1. Hj. 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	87.000 m <sup>2</sup>	160.000 m <sup>2</sup>	↗
Leerstand	263.000 m <sup>2</sup>	296.000 m <sup>2</sup>	➔
Flächen im Bau (gesamt)	134.000 m <sup>2</sup>	179.000 m <sup>2</sup>	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	37.000 m <sup>2</sup>	74.000 m <sup>2</sup>	↘
Höchstmietpreis	26,00 €/m <sup>2</sup>	26,50 €/m <sup>2</sup>	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

**➤ SPITZENMIETE STEIGT**

Der weiterhin sehr niedrige Leerstand im modernen Flächensegment bei deutlich lebhafterem Anmietungsgeschehen hat im zweiten Quartal erstmals seit 2019 zu einem Anstieg der Spitzenmiete geführt. Sie ist um 0,50 €/m<sup>2</sup> auf jetzt 26,50 €/m<sup>2</sup> gestiegen und notiert damit knapp 2 % über dem Vorjahresniveau. Für die Durchschnittsmiete kann im Jahresverlauf ein Plus um knapp 16 % auf jetzt 15,60 €/m<sup>2</sup> vermeldet werden.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Die hohe Marktaktivität dürfte in der zweiten Jahreshälfte ihre Fortsetzung finden. Von vielen Branchen wird ein Anziehen der Nachfrage registriert, und zum Jahresende könnte durchaus ein Vermietungsvolumen von rund 300.000 m<sup>2</sup> erreicht sein. Damit würde das Ergebnis sogar leicht über dem Durchschnitt liegen. Vor dem Hintergrund, dass der Leerstand an modernen Flächen weiterhin knapp bleiben dürfte, wird der Aufwärtsdruck bei den Spitzenmieten kaum nachlassen.

**Kennzahlen 1. Halbjahr 2021**

	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 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	26,50		35.700	91.200	54.000	200	37.700	7.400	98.600	38.700
1.2 Deutz	23,00		800	5.000	500	0	0	0	5.000	66.300
2 Cityrand	14,60 - 17,50		76.700	73.800	13.000	0	91.900	58.000	131.800	204.000
3 Nebenlagen	11,80 - 15,60		46.800	126.000	36.500	5.800	49.400	8.600	134.600	175.000
<b>Total</b>			<b>160.000</b>	<b>296.000</b>	<b>104.000</b>	<b>6.000</b>	<b>179.000</b>	<b>74.000</b>	<b>370.000</b>	<b>484.000</b>

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

\* 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 Speicherung 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: 30.06.2021

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)