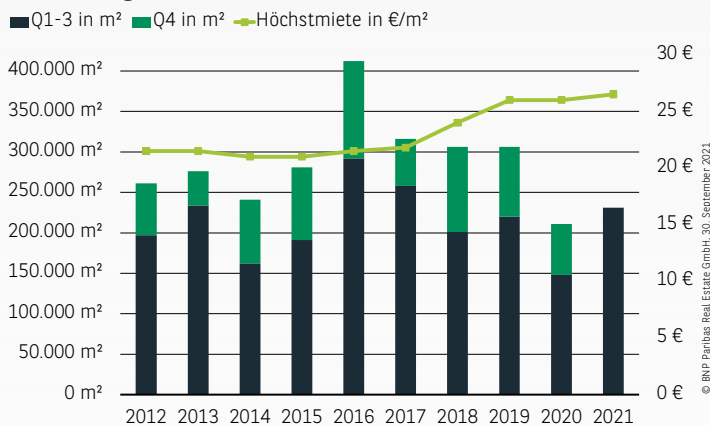




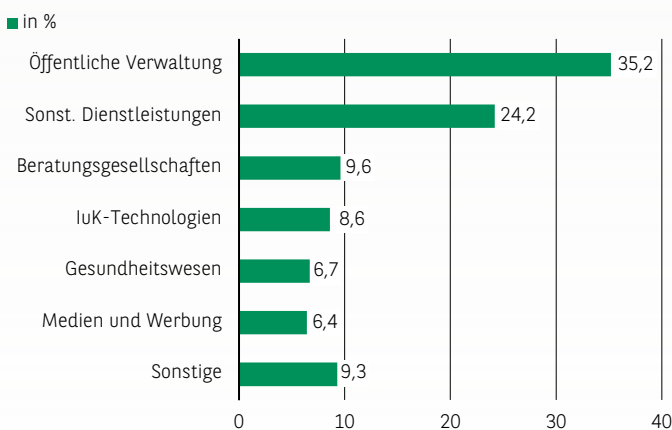
At a Glance **Q3 2021**

BÜROMARKT KÖLN

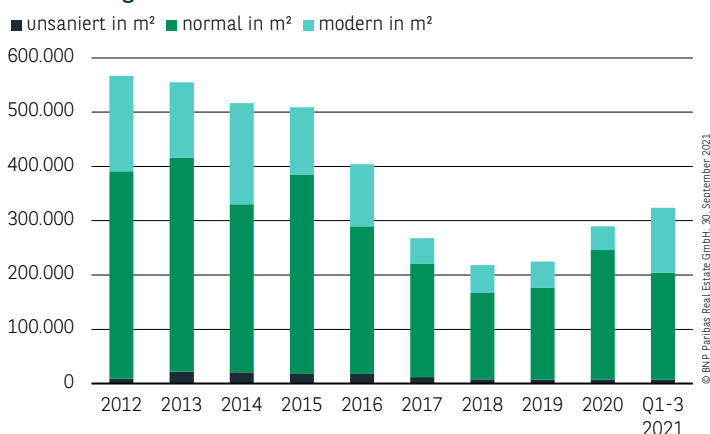
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2021



Entwicklung des Leerstands



STABIL AUF SEHR HOHEM NIVEAU

Der Kölner Büromarkt präsentiert sich seit Jahresbeginn stabil auf sehr hohem Niveau. Die Dynamik aus dem ersten Quartal hat sich in den Folgemonaten fortgesetzt, sodass Ende September ein Flächenumsatz von 231.000 m² (inkl. rund 13.000 m² Eigennutzer) vermeldet werden kann. Damit wurde das Vorjahresergebnis um gut 56 % und der zehnjährige Durchschnitt um gut 8 % übertroffen. Es ist das beste Resultat seit 2017, was umso bemerkenswerter ist, da vor allem das erste Halbjahr 2021 unter dem Einfluss der Corona-Pandemie mit all ihren Einschränkungen inklusive des weitreichenden Lockdowns stand. Die im Vorjahresvergleich deutlich lebhaftere Anmietungstätigkeit lässt sich für alle Größenklassen feststellen, für die sämtlich überdurchschnittliche Flächenumsätze registriert werden. Besonders ins Gewicht fällt dabei das Plus bei den Großabschlüssen mit mehr als 10.000 m² Mietfläche. Hier hat sich der Flächenumsatz auf rund 60.000 m² mehr als verdreifacht, und der Wert ist der zweithöchste der vergangenen zehn Jahre.

ÖFFENTLICHE VERWALTUNG MIT REKORDVOLUMEN

Die öffentliche Verwaltung hat rund 35 % bzw. gut 80.000 m² zum jüngsten Ergebnis beigetragen. Es ist mit weitem Abstand der höchste Wert dieser Branche in der vergangenen Dekade und er liegt rund 88 % über dem Durchschnitt. In sämtlichen Größenklassen war die öffentliche Verwaltung aktiv, wobei die vier Großtransaktionen jenseits der 10.000-m²-Marke (inkl. 12.800 m² Eigennutzer) besonders ins Gewicht fallen. Neben den sonstigen Dienstleistungen präsentierten sich die Beratungsgesellschaften sehr lebhaft. Mit gut 22.000 m² haben sie das Vorjahresergebnis verdoppelt und bewegen sich damit auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts. Unternehmen des Gesundheitswesens haben das sehr gute Vorjahresergebnis noch einmal getoppt (+27,5 %) und so eine neue Bestmarke von gut 15.000 m² aufgestellt.

LEERSTAND SETZT MODERATEN ANSTIEG FORT

Das Leerstandsvolumen ist weiter moderat gestiegen und notiert aktuell bei 324.000 m². Gegenüber dem Vorjahr ist ein Wachstum von gut 15 % zu registrieren, und erstmals seit 2016 liegt das Volumen über 300.000 m². Dennoch notiert die Leerstandsrate auf dem niedrigen Niveau von 4,0 % und somit weiter unter der Fluktuationsreserve. Aktuell verfügen rund 37 % aller leerstehenden Flächen über einen modernen Ausstattungsstandard. Allerdings sind hochwertige Flächen in den traditionell anmietungsstärksten Teilmärkten des Cityrands auch jetzt Mangelware. Hier stehen aktuell weniger als 15.000 m² dieser Qualität kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
2.1	BIMA/Generalzolldirektion	16.200
3.1	Kassenärztliche Vereinigung Nordrhein	12.800
2.1	BIMA/ITZ Bund	12.700
1.2	IQWIQ	8.000
3.5	BIMA/BLW	5.000
3.1	Hagedorn Gruppe mit Schüttfließ	5.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

➤ BAUVOLUMEN LEICHT GESUNKEN

Aktuell befinden sich rund 172.000 m² Bürofläche im Bau. Das Bauvolumen ist damit im dritten Quartal in Folge leicht gesunken, bewegt sich aber weiterhin leicht über dem langjährigen Durchschnitt von gut 161.000 m², was für ein großes Vertrauen der Projektentwickler und Investoren in den Kölner Büromarkt spricht. Schwerpunkt der Bautätigkeit sind die stark nachgefragten Cityrandlagen mit insgesamt knapp 87.000 m² Bauvolumen, wovon rund 72.000 m² auf Ehrenfeld/Braunsfeld entfallen. In diesem Teilmarkt sind moderne Leerstandsflächen allerdings besonders knapp, sodass Projektflächen mit einem avisierten Baufertigstellungsdatum 2021 und 2022 bereits jetzt komplett vom Markt absorbiert wurden. Dass Projektflächen auf eine anhaltend hohe Nachfrage treffen, unterstreicht die Vorvermietungsquote, die sich im gesamten Marktgebiet seit gut einem Jahr auf relativ hohem Niveau bei rund 60 % sehr stabil präsentiert.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2020	Q1-3 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	148.000 m²	231.000 m²	➔
Leerstand	281.000 m²	324.000 m²	➡
Flächen im Bau (gesamt)	195.000 m²	172.000 m²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	87.000 m²	73.000 m²	➡
Höchstmietpreis	26,00 €/m²	26,50 €/m²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

➤ MIETNIVEAU STEIGT WEITER

Kölns Spitzenmiete notiert aktuell bei 26,50 €/m² (+1,9 % gegenüber Q3 2020). Während sie sich in den Sommermonaten stabil präsentierte, hat die Durchschnittsmiete ihren Wachstumskurs fortgesetzt. Sie liegt jetzt bei 16,10 €/m² und damit gut 13 % über dem Vorjahresniveau. Sie ist Ausdruck für die hohe Nachfrage nach modernen Flächen bei insgesamt niedrigem Leerstand.

➤ PERSPEKTIVEN

Das Anmietungsgeschehen wird sich aller Voraussicht nach im vierten Quartal deutlich beleben, da sich einige Großgesuche im Markt befinden, die noch 2021 erfolgreich zum Abschluss gebracht werden dürften. Der Flächenumsatz sollte damit an die starken Jahre 2017-2019 anknüpfen und die 300.000 m² übertreffen. Im Windschatten dieser Entwicklung könnte der Leerstand erstmals wieder sinken. Ein moderater Anstieg der Spitzenmiete ist dabei durchaus im Rahmen der Möglichkeiten.

Kennzahlen Q1-3 2021

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	Q1-3 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	53.800	108.500	69.900	0	38.000	6.100	114.600	38.700
1.2 Deutz		23,00	9.800	4.300	500	0	0	0	4.300	66.300
2 Cityrand	14,80 -	17,50	86.700	75.000	13.400	0	86.700	58.300	133.300	184.700
3 Nebenlagen	11,80 -	15,70	80.700	136.200	36.200	5.000	47.300	8.600	144.800	169.300
Total			231.000	324.000	120.000	5.000	172.000	73.000	397.000	459.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 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: 30.09.2021

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