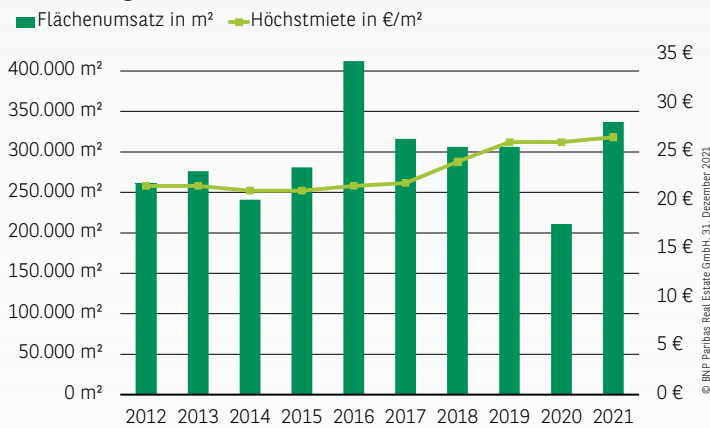




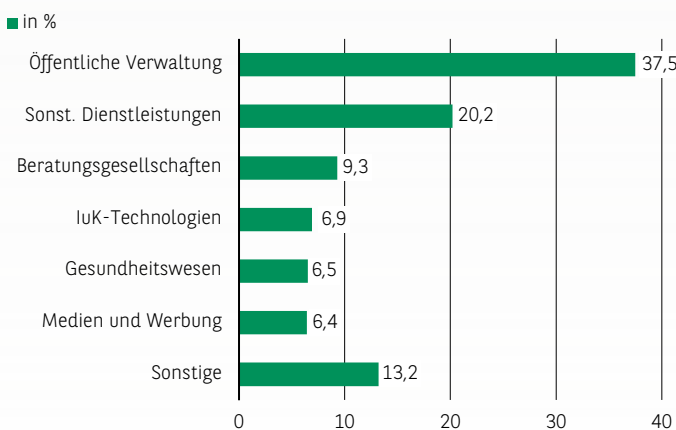
At a Glance **Q4 2021**

BÜROMARKT KÖLN

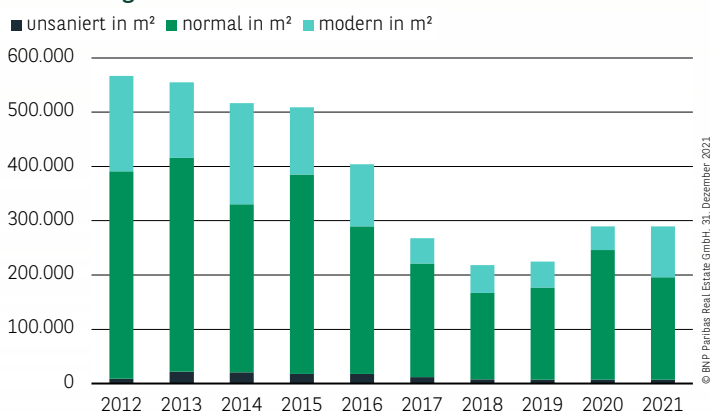
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 2021



Entwicklung des Leerstands



➤ TROTZ CORONA-KRISE - BÜROMARKT MIT TOP-BILANZ

Der Kölner Büromarkt blickt auf ein ausgezeichnetes Jahr zurück und erzielt mit einem Flächenumsatz von insgesamt 337.000 m² nach 2016 (412.000 m²) das zweitbeste Resultat überhaupt. Die Umsatzsteigerung um 60 % gegenüber dem coronabedingt deutlich unterdurchschnittlichem Vorjahresergebnis, aber insbesondere die Einordnung der Bilanz oberhalb des langjährigen Mittelwertes (+14 %), sprechen eine deutliche Sprache für die dynamische Marktentwicklung in der Domstadt: Denn dieses Ergebnis wurde im Windschatten der weiterhin bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren Pandemieentwicklung erzielt. Wie breit sich die Nachfragebasis hierbei darstellt, wird dadurch unterstrichen, dass Großabschlüsse mit mindestens 5.000 m² und Verträge in den darunterliegenden kleineren Segmenten mit Marktanteilen von zwei bzw. einem Drittel in einem gesunden Verhältnis zueinander stehen. Als wichtigste Nachfrageschwerpunkte kristallisieren sich neben der City (82.100 m²), Ehrenfeld/Braunsfeld (83.200 m²) und Ossendorf/Nippes (59.000 m²) heraus. Die beiden letztgenannten Teilmärkte erzielen Rekordergebnisse und unterstreichen die positive Entwicklung und hohe Bauaktivität auch in attraktiven Cityrand- und Nebenlagen.

➤ ÖFFENTLICHE VERWALTUNG MIT REKORDVOLUMEN

Die öffentliche Verwaltung hat knapp 38 % bzw. gut 126.000 m² zum hervorragenden Gesamtergebnis beigetragen. Es ist mit Abstand der höchste Wert dieser Branche in der vergangenen Dekade und er fällt damit rund doppelt so hoch aus wie der langjährige Schnitt. In sämtlichen Größenklassen war die öffentliche Verwaltung aktiv, wobei die fünf Großabschlüsse über der 10.000 m²-Marke ins Gewicht fallen. Umfangreich am Marktgeschehen beteiligt sind zudem die sonstigen Dienstleistungen, die für gut ein Fünftel des Resultats verantwortlichen zeichnen und die Beratungsgesellschaften, die rund 9 % beisteuern. Über der 5 %-Marke liegen zudem die Informations- und Kommunikationstechnologien, das Gesundheitswesen und die Branche Medien und Werbung (jeweils 6 % bis 7 %).

➤ EINE DER WENIGEN A-STÄDTE OHNE LEERSTANDSANSTIEG

Mit einem Leerstandsvolumen von 290.000 m² erreicht der Kölner Büromarkt bei den vakanten Flächen das gleiche Niveau wie vor 12 Monaten. Dies ist innerhalb der Top-Märkte sonst nur in Hamburg der Fall. Der Anteil der modernen Flächen am Leerstand liegt bei rund einem Drittel, wobei gerade im anmietungsstarken Teilmarkt Cityrand lediglich 14 % des Volumens einer modernen Ausstattungsqualität entsprechen. Vor dem Hintergrund der skizzierten Entwicklung kam es auch bei der Leerstandsquote, die weiterhin bei 3,6 % notiert, zu keinen Verschiebungen.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
2.4	Öffentliche Verwaltung	18.000
2.1	Öffentliche Verwaltung	16.200
2.1	BImA / Generalzolldirektion	16.100
3.1	Kassenärztliche Vereinigung Nordrhein	12.800
2.1	BImA / ITZ Bund	11.700
1.2	IQWIG	8.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

KONSTANZ BEI BAUVOLUMEN UND VORVERMIETUNGSQUOTE

Aktuell befinden sich rund 170.000 m² Bürofläche im Bau. Das Bauvolumen ist damit im Jahresverlauf leicht gesunken, bewegt sich aber weiterhin über dem langjährigen Durchschnitt von gut 162.000 m², was für ein großes Vertrauen der Projektentwickler und Investoren in den Kölner Büromarkt spricht. Größter Schwerpunkt der Bautätigkeit sind die stark nachgefragten Cityrandlagen mit insgesamt gut 91.000 m² Bauvolumen, wovon fast 62.000 m² auf Ehrenfeld/Braunsfeld entfallen. Dass Projektflächen auf eine anhaltend hohe Nachfrage treffen, unterstreicht die Vorvermietungsquote, die im gesamten Marktgebiet mit knapp 57 % ein konstant hohes Niveau erreicht.

WEITERHIN TREND NACH OBEN BEIM MIETNIVEAU

Kölns Spitzenmiete notiert aktuell bei 26,50 €/m² (+1,9 % gegenüber Q4 2020). Während sie sich in der zweiten Jahreshälfte stabil präsentierte, hat die Durchschnittsmiete ihren Wachstumskurs fortgesetzt. Sie liegt jetzt bei 16,00 €/m² und damit gut 5 % über dem Vorjahresniveau. Sie ist Ausdruck für die hohe Nachfrage nach modernen Flächen bei insgesamt niedrigem Leerstand.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2020	2021	Trend 2022
Flächenumsatz	211.000 m²	337.000 m²	↗
Leerstand	290.000 m²	290.000 m²	↔
Flächen im Bau (gesamt)	201.000 m²	170.000 m²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	83.000 m²	74.000 m²	↘
Höchstmietpreis	26,00 €/m²	26,50 €/m²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

PERSPEKTIVEN

Der Kölner Büromarkt hat sich nach dem deutlichen Umsatzrückgang im vergangenen Jahr fulminant zurückgemeldet. Das sehr gute Ergebnis, die sich andeutende Trendumkehr beim krisenbedingten Leerstandanstieg und das weiterhin zu beobachtende Upside-Potenzial beim Mietniveau sind hierbei nur die wichtigsten Faktoren, die für eine weiterhin positive Marktentwicklung im Jahr 2022 sprechen. Dass der Kölner Büromarkt über gleich mehrere Teilmärkte verfügt, die ein großes Entwicklungspotenzial und gleichzeitig eine hohe Bauaktivität aufweisen, spielt der Domstadt hierbei zusätzlich in die Karten.

Kennzahlen 2021

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	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		82.100	95.400	56.300	0	25.700	5.000	100.400	35.100
1.2 Deutz	23,00		10.300	5.000	700	0	0	0	5.000	66.400
2 Cityrand	15,00 - 17,70		138.400	74.200	10.100	0	91.400	60.200	134.400	176.900
3 Nebenlagen	11,80 - 16,00		106.200	115.400	26.900	1.000	52.900	8.800	124.200	211.600
Total			337.000	290.000	94.000	1.000	170.000	74.000	364.000	490.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

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

** Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2021](#)

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: 31.12.2021

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