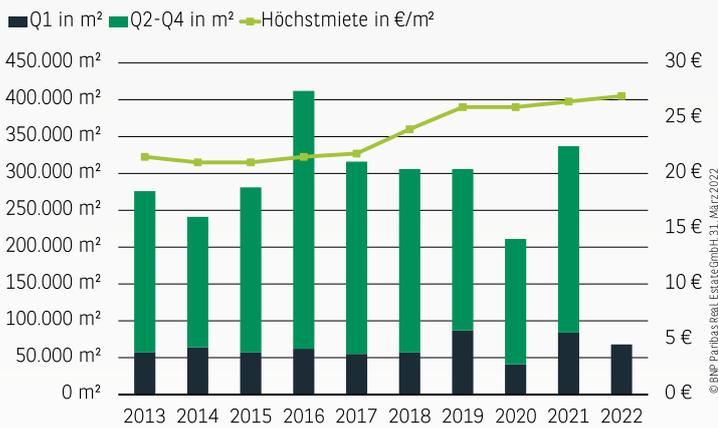




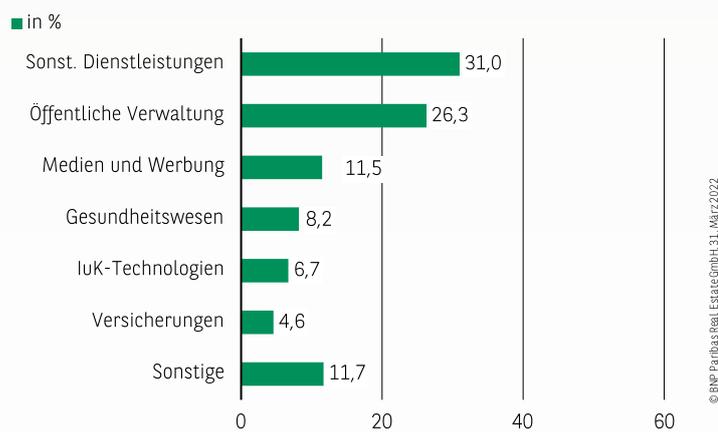
At a Glance **Q1 2022**

BÜROMARKT KÖLN

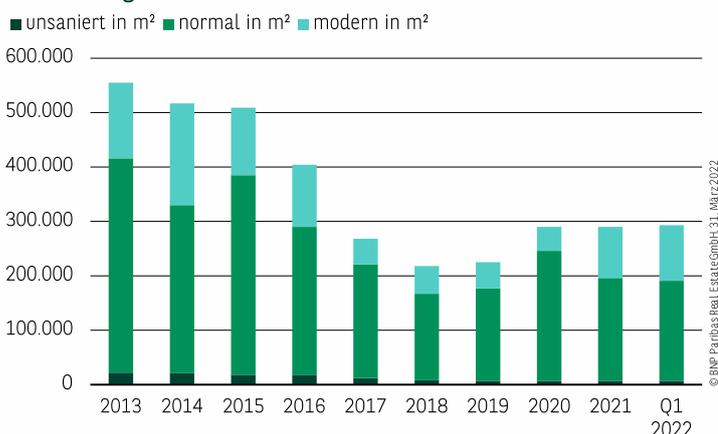
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2022



Entwicklung des Leerstands



➤ GUTER JAHRESAUFTAKT ÜBER LANGJÄHRIGEM SCHNITT

Der Kölner Büromarkt ist sehr gut in das Jahr 2022 gestartet und konnte im ersten Quartal einen Flächenumsatz von 68.000 m² erzielen. Zwar wurde das außergewöhnlich gute Vorjahresergebnis, das durch mehrere Großabschlüsse geprägt war, deutlich um 19 % verfehlt. Gleichzeitig wurde aber das drittbeste Resultat der letzten zehn Jahre registriert und der langjährige Durchschnitt um knapp 8 % übertroffen. Die Domstadt setzt damit den grundsätzlichen Aufwärtstrend der letzten Jahre fort. Verantwortlich hierfür ist u. a. die breit aufgestellte Nachfragebasis, die sich in hohen Umsatzanteilen in nahezu allen Marktsegmenten niederschlägt. Darüber hinaus zeigt die aktuelle Marktdynamik, dass die Auswirkungen der Corona-Pandemie weitgehend überwunden sind und die Marktteilnehmer wieder spürbar mehr Vertrauen gefasst haben. Zu den wichtigsten Abschlüssen gehörten eine Anmietung der CBS Cologne Business School über 16.000 m² in Rodenkirchen sowie ein Mietvertrag des Verkehrsverbunds Rhein-Sieg mit 4.300 m² in Kalk/Mülheim.

➤ BISHER DREI BRANCHENGRUPPEN IM FOKUS

Wie üblich stellt die Branchenverteilung in den ersten drei Monaten eher eine Momentaufnahme dar. Demzufolge lassen sich hieraus nur bedingt generelle Trends für das Gesamtjahr ableiten. An die Spitze gesetzt hat sich im ersten Quartal die Sammelgruppe der sonstigen Dienstleistungen, die 31 % zum Gesamtergebnis beisteuern. Auf dem zweiten Rang platziert sich die in Köln traditionell wichtige öffentliche Verwaltung, die auf gut 26 % kommt. Weitere 11,5 % entfallen auf Unternehmen aus den Bereichen Medien und Werbung. Auf Platz vier findet sich das Gesundheitswesen mit gut 8 %. Etwas unterrepräsentiert sind momentan noch Beratungsgesellschaften und IuK-Unternehmen, deren Beitrag im Laufe des Jahres aber spürbar steigen dürfte.

➤ LEERSTAND DICHT AM SCHEITELPUNKT

In den letzten zwölf Monaten ist der Leerstand trotz Corona-Pandemie lediglich um 5 % auf aktuell 293.000 m² gestiegen. Im ersten Quartal des laufenden Jahres hat er sich nahezu konstant gezeigt. Schaut man nur auf das von den Mietern präferierte Segment der modernen Leerstände, haben diese binnen Jahresfrist sogar um knapp 4 % auf 102.000 m² abgenommen. Letztendlich verfügen also nur rund 35 % des Leerstands über eine moderne Qualität. Im bundesweiten Vergleich liegt das Leerstandsniveau damit spürbar niedriger als in anderen Standorten. Dies zeigt sich auch in der Leerstandsquote, die weiterhin bei nur 3,6 % notiert.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
3,4	CBS Cologne Business School	16.000
2.4	Öffentliche Verwaltung	8.200
2.4	Verkehrsverbund Rhein-Sieg	4.300
3.1	Mediafix	3.200
3.1	Lipoid	3.000
2.1	DEAS Deutsche Assekuranzmakler	2.100

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

➤ BAUTÄTIGKEIT DEUTLICH GESTIEGEN

Als Konsequenz aus dem immer noch vergleichsweise geringen modernen Leerständen hat die Bautätigkeit erheblich angezogen. Hintergrund hierbei ist, dass es gerade in von den Mietern begehrten Lagen immer noch Engpässe bei größeren modernen Flächen gibt. Das im Jahresvergleich um knapp 27 % auf aktuell 238.000 m² gestiegene Bauvolumen ist demzufolge aus Marktsicht zu begrüßen. Nur knapp die Hälfte hiervon (117.000 m²) stehen dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung, obwohl dieses Marktsegment im gleichen Zeitraum sogar um 48 % zugenommen hatte.

➤ SPITZENMIETE WEITER GESTIEGEN

Der punktuelle Mangel an modernen Büroflächen spiegelt sich auch in der Spitzenmiete wider, die im Jahresvergleich um knapp 4 % auf 27 €/m² gestiegen ist. Etwas anders stellt es sich bei der Durchschnittsmiete dar, die um 6 % nachgegeben hat. Zum einen ist diese aufgrund einzelner Mietabschlüsse häufig etwas volatil, zum anderen ist dies auf das relativ geringe Angebot an hochwertigen Flächen zurückzuführen.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1 2021	Q1 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	84.000 m ²	68.000 m ²	↗
Leerstand	279.000 m ²	293.000 m ²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	188.000 m ²	238.000 m ²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	79.000 m ²	117.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	26,00 €/m ²	27,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

➤ PERSPEKTIVEN

Nach dem guten Jahresauftakt spricht vieles dafür, dass die Nachfrage auch im weiteren Jahresverlauf lebhaft bleiben dürfte und gewisse Nachholeffekte aufgrund von aufgeschobenen Anmietungen während der Corona-Pandemie zu erwarten sind. Ob gleichzeitig eine gewisse Verlangsamung der Erholung im Zusammenhang mit konjunkturellen Auswirkungen durch den Krieg in der Ukraine zu verzeichnen sein werden, bleibt abzuwarten. Ein Jahresumsatz mindestens auf dem Niveau des langjährigen Schnitts ist aber sehr wahrscheinlich. Gleichzeitig ist von einem langsamen Leerstandsrückgang sowie einer voraussichtlich leicht steigenden Spitzenmiete auszugehen.

Kennzahlen Q1 2022

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Quartal 2022	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9	
1 City										
1.1 City		27,00	6.200	92.900	56.800	500	25.600	5.000	97.900	35.000
1.2 Deutz		23,00	0	22.300	17.800	0	16.900	6.700	29.000	20.000
2 Cityrand	15,50 -	18,00	27.100	76.500	7.700	0	105.200	77.500	154.000	172.500
3 Nebenlagen	11,80 -	16,00	34.700	101.300	19.700	500	90.300	27.800	129.100	177.500
Total			68.000	293.000	102.000	1.000	238.000	117.000	410.000	405.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

* 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: 31.03.2022

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