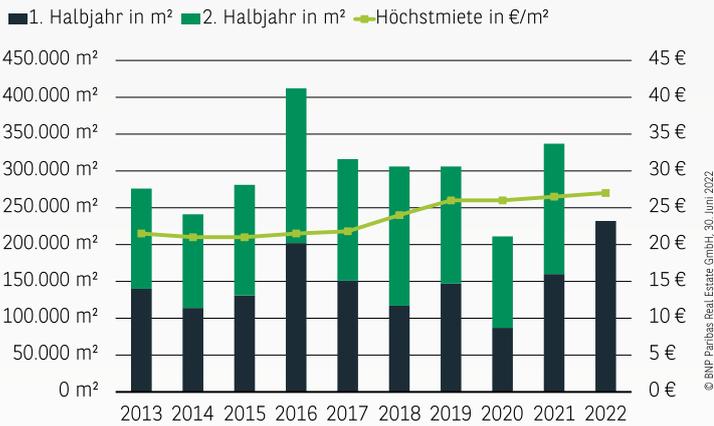




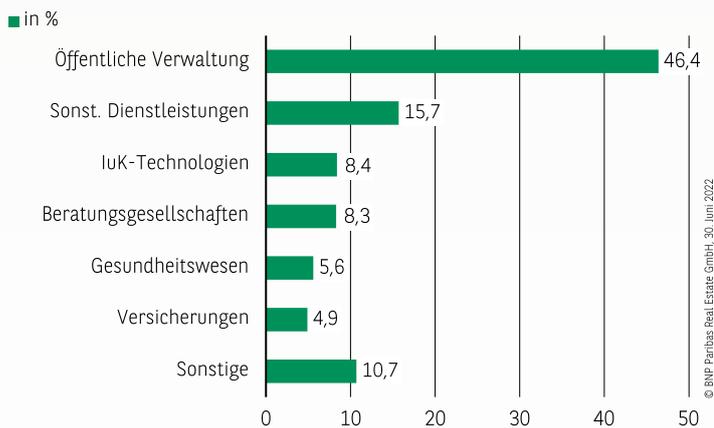
At a Glance **Q2 2022**

BÜROMARKT KÖLN

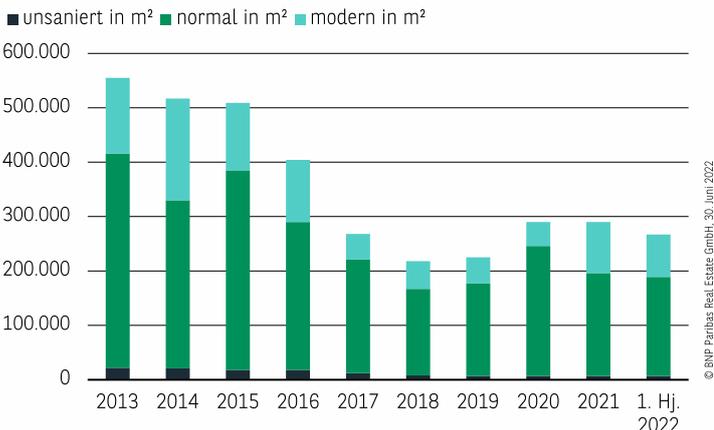
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2022



Entwicklung des Leerstands



REKORDERGEBNIS ZUM HALBJAHR

Nach einem gelungenen Jahresauftakt mit 68.000 m² hat sich das Anmietungsgeschehen auf dem Kölner Büromarkt im zweiten Quartal noch einmal deutlich beschleunigt. Für das zweite Quartal kann ein Flächenumsatz von 164.000 m² registriert werden. Somit hat sich das Umsatzvolumen zum Vorquartal mehr als verdoppelt und beläuft sich insgesamt für das erste Halbjahr 2022 auf satte 232.000 m². Das Halbjahresresultat stellt damit ein absolutes Rekordergebnis der letzten 10 Jahre dar. Erst das zweite Mal überhaupt wurde die Grenze von 200.000 m² Flächenumsatz in den ersten sechs Monaten überschritten. Das Ergebnis liegt beeindruckende 57 % über dem langjährigen Durchschnitt (148.000 m²). Auch das Vorjahresergebnis wird um ganze 45 % übertroffen. Maßgeblich dazu beigetragen haben Anmietungen jenseits der 10.000 m² Grenze. Dazu zählen unter anderem auch die Großabschlüsse der Bima mit rund 45.000 m² und der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln mit etwa 40.000 m² vermieteter Bürofläche. Generell machen die Großensegmente ab 5.000 m² fast die Hälfte des Halbjahresumsatzes aus (113.500 m²) und damit mehr als doppelt so viel wie noch im Jahr zuvor. Das höchste Volumen wurde hierbei in den Nebenlagen (111.500 m²) und in der City (62.700 m²) registriert.

ÖFFENTLICHE VERWALTUNG MIT TOP-RESULTAT

Durch unter anderem die oben genannten Großabschlüsse der Bima und der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln kommt die öffentliche Verwaltung mit knapp 108.000 m² Umsatz auf einen überdurchschnittlichen Marktanteil von über 46 %. Auch bei den sonstigen Dienstleistungen ist eine hohe Marktaktivität zu registrieren. Sie erzielen mit rund 36.400 m² das beste Ergebnis der letzten 10 Jahre und kommen somit auf aktuell fast 16 % des Umsatzes. Damit liegen sie zudem deutlich vor den IuK-Technologien sowie den Beratungsgesellschaften, die sich mit jeweils rund 8 % ebenfalls am Marktgeschehen beteiligen.

LEERSTAND GEHT WEITER ZURÜCK

Das rege Anmietungsgeschehen spiegelt sich auch in der Entwicklung des Leerstands wider. Das Volumen der leerstehenden Flächen liegt mit knapp 267.000 m² etwa 10 % unter dem Vorjahreswert. Die Leerstandsquote ist auf 3,3 % gesunken, was die zweitniedrigste Quote im bundesweiten Vergleich darstellt. Das wichtigste Leerstandssegment, Flächen mit moderner Ausstattung, ist um ganze 25 % auf 78.000 m² seit dem ersten Halbjahr 2021 zurückgegangen. In der stark nachgefragten City belaufen sich diese nur noch auf 28.500 m². Moderne Flächen sind weiterhin Mangelware in weiten Teilen des Marktgebiets.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
3.1	BIMA	44.800
1.1	Gebäudewirtschaft der Stadt Köln	38.800
3.4	CBS -Cologne Business School	16.000
2.4	Gebäudewirtschaft der Stadt Köln	8.200
1.2	Capgemini Deutschland	5.500
3.1	IuK-Technologien	4.900

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

➤ ÜBERDURCHSCHNITTLICHE BAUAKTIVITÄTEN

Im Vergleich zum Vorjahr sind sowohl die Flächen im Bau als auch die verfügbaren Flächen im Bau (+62 %) deutlich angestiegen. Aktuell befinden sich rund 258.000 m² Bürofläche im Bau. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Plus von gut 44 %. Auch im langjährigen Vergleich liegt dieser Wert mit 55 % deutlich über dem Durchschnitt. Der Anstieg im Jahresverlauf zeigt das Vertrauen, das Projektentwickler in den Kölner Markt als Büro- und Wirtschaftsstandort haben, auf. Und auch die weiterhin hohe Vorvermietungsquote von fast 53 % bestätigt diese Markteinschätzung. Dem Markt stehen somit aktuell nur noch 120.000 m² Bürofläche zur freien Verfügung. Die höchste Bauaktivität wird in der Büromarktzone Ossendorf/Nippes in den Nebenlagen mit 67.500 m² registriert.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2021	1. Hj. 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	160.000 m ²	232.000 m ²	➔
Leerstand	296.000 m ²	267.000 m ²	➡
Flächen im Bau (gesamt)	179.000 m ²	258.000 m ²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	74.000 m ²	120.000 m ²	➡
Höchstmietpreis	26,50 €/m ²	27,00 €/m ²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

➤ MIETPREISE STEIGEN

Die Spitzenmiete ist um weitere 0,50 €/m² auf aktuell 27,00 €/m² gestiegen und liegt damit knapp 2 % über dem Vorjahresniveau. Der Anstieg lässt sich auf einen weiterhin sehr niedrigen Leerstand im modernen Flächensegment bei deutlich lebhafterem Anmietungsgeschehen zurückführen. Auch die Durchschnittsmiete notiert ein Plus von gut 3 % und liegt nun bei 16,10 €/m².

➤ PERSPEKTIVEN

Der Kölner Büromarkt blickt auf ein starkes erstes Halbjahr 2022 zurück, das von einem Rekordflächenumsatz und deutlich steigenden Bauaktivitäten gekennzeichnet ist. Trotz der gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten präsentiert sich die Domstadt in sehr guter Verfassung, sodass auch in der zweiten Hälfte des Jahres eine überdurchschnittliche Performance oberhalb des zehnjährigen Durchschnitts durchaus möglich ist. Der Leerstandsabbau dürfte sich vorerst fortsetzen. Der Mangel an kurzfristig verfügbaren modernen Flächen dürfte das Mietpreisniveau weiter steigen lassen.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2022

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)		Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Halbjahr 2022	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert	
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9	
Büromarktzone**											
1 City											
1.1 City		27,00	62.700	53.800	28.500	0	25.700	10.200	64.000	36.700	
1.2 Deutz		23,50	5.600	26.000	21.600	0	16.900	6.300	32.300	20.000	
2 Cityrand	15,50 -	20,00	52.200	78.900	10.900	0	106.000	67.700	146.600	141.400	
3 Nebenlagen	11,80 -	16,50	111.500	108.300	17.000	0	109.400	35.800	144.100	153.900	
Total			232.000	267.000	78.000	0	258.000	120.000	387.000	352.000	

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.
 ** Die entsprechende Büromarktzonekarte 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: 30.06.2022

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