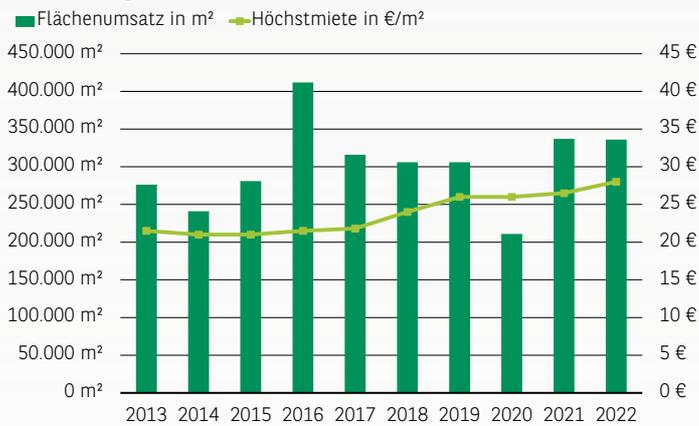




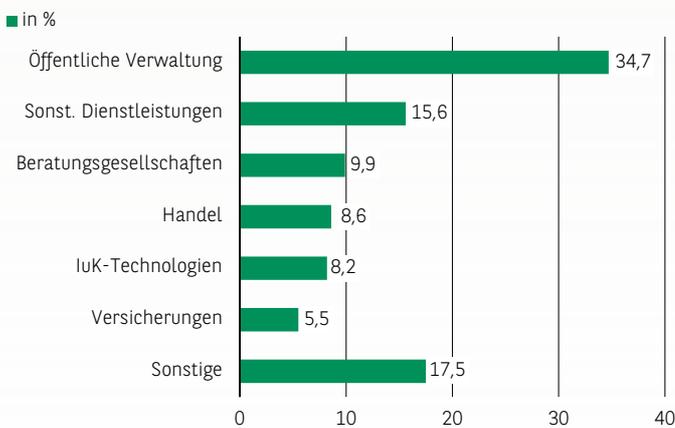
At a Glance **Q4 2022**

# BÜROMARKT KÖLN

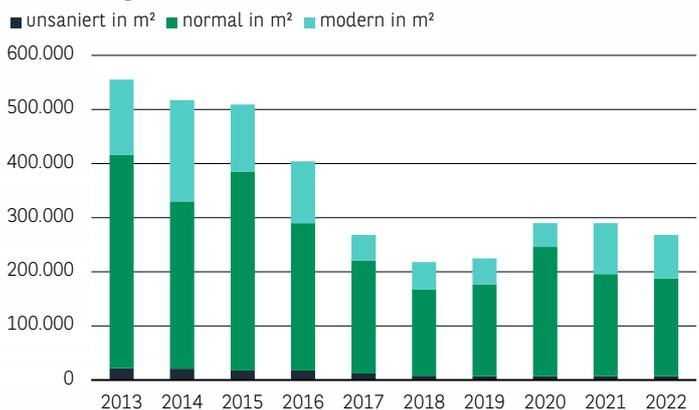
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## Flächenumsatz nach Branchen 2022



## Entwicklung des Leerstands



### ➤ RESULTAT IM ZWEITEN JAHR IN FOLGE ÜBER DEM SCHNITT

Der Kölner Büromarkt konnte in den vergangenen 12 Monaten erneut unter Beweis stellen, dass er keine länger andauernde Erholungsphase nach der Corona-Krise braucht, sondern auch im Gesamtjahr 2022 an die dynamische Marktentwicklung aus dem Vorjahr anknüpfen kann: Mit einem Flächenumsatz von insgesamt rund 336.000 m² wurde das sehr gute Ergebnis aus dem Jahr 2021 egalisiert und der langjährige Schnitt um 11 % übertrumpft. Als ausschlaggebende Faktoren für das hohe Volumen sind hierbei in erster Linie der Umsatzrekord zur Jahresmitte (69 % der Gesamtbilanz) sowie der überdurchschnittliche Anteil der Abschlüsse über 5.000 m² zu nennen (gut 37 %). Während die drei Großverträge der BImA (44.800 m²), der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln (38.800 m²) und der Cologne Business School (16.000 m²) allesamt auf die erste Jahreshälfte entfielen, gestaltete sich das Vermietungsgeschehen im zweiten Jahresabschnitt nicht zuletzt durch die wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten verhaltener. Bei der räumlichen Verteilung des Umsatzes stechen mit der City (85.500 m²), Kalk/Mülheim (37.600 m²) und Ossendorf/Nippes (78.700 m²) sowohl Teilmärkte im Zentrum, als auch am Cityrand und in den Nebenlagen heraus, was für die Attraktivität des gesamten Kölner Marktgebietes spricht.

### ➤ ÖFFENTLICHE VERWALTUNG WEITER BRANCHENPRIMUS

Getrieben durch die beiden vorgenannten Großvermietungen der BImA und der Gebäudewirtschaft führt wie bereits 2021 kein Weg vorbei an der öffentlichen Verwaltung, die mit knapp 35 % des Gesamtergebnisses repräsentiert ist. Abseits der großvolumigsten Deals stellt sich das Vermietungsgeschehen dagegen deutlich diversifizierte dar: So finden sich mit den sonstigen Dienstleistungen (16 %), den Beratungsgesellschaften (10 %), dem Handel (9 %), den luK-Technologien (8 %) und den Versicherungen (6 %) fünf Branchen mit Anteilen zwischen fast 6 und knapp 16 % im Ranking wider. Die breite Basis der Marktteilnehmer in den kleinen und mittelgroßen Segmenten wird zudem durch die Kategorie Sonstige unterstrichen, die auf weitere knapp 18 % kommt.

### ➤ LEERSTANDSQUOTE NUR IN BERLIN NIEDRIGER

Das Leerstandsvolumen ist in den vergangenen zwölf Monaten um knapp 8 % gesunken und notiert somit aktuell bei 268.000 m². Von den vakanten Flächen weisen nur 30 % (80.000 m²) eine moderne Ausstattungsqualität auf. Am größten ist das Angebot im modernen Segment hierbei in den zentralen Lagen (34.600 m²) und in Kalk/Mülheim (16.000 m²). Die Leerstandsrate ist ebenfalls gesunken und liegt unter der Fluktuationsreserve bei aktuell 3,3 %. Köln verzeichnet damit die zweitniedrigste Leerstandsrate im bundesweiten Vergleich, direkt hinter Berlin (3,2 %).

### Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
3.1	BIMA / Bundesverwaltungsamt	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
2.3	Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG (RWZ)	6.100
3.3	Goldbeck	5.600

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

### IN DER CITY UND AM CITYRAND: BAUAKTIVITÄT HOCH

Die im Bau befindlichen Flächen sind im Jahresverlauf um beachtliche 40 % gestiegen und summieren sich auf aktuell 238.000 m<sup>2</sup>. Das Bauvolumen bewegt sich damit stolze 41 % über dem langjährigen Durchschnitt von 169.000 m<sup>2</sup>, was als deutliches Indiz für das Vertrauen der Projektentwickler und Investoren in den Kölner Büromarkt zu werten ist. Die weiterhin hohe Vorvermietungsquote von knapp 66 % bestätigt ihre Markteinschätzung. Schwerpunkte der Bauaktivitäten sind nach wie vor die umsatzstarken Cityrandlagen mit insgesamt knapp 109.000 m<sup>2</sup> Bauvolumen sowie die zentralen Lagen in den beiden Büromarktzonen City (54.000 m<sup>2</sup>) und Deutz (37.000 m<sup>2</sup>).

### SPITZENMIETE ERREICHT 28-€/M<sup>2</sup>-MARKE

Parallel zur dynamischen Marktentwicklung hat auch die Spitzenmiete ihren Aufwärtstrend weiter fortgesetzt: Inzwischen werden in der Spitze bis zu 28,00 €/m<sup>2</sup> aufgerufen und damit knapp 6 % mehr als 12 Monate zuvor. Ein ähnliches Bild ergibt sich beim Blick auf die Durchschnittsmiete, die um rund 4 % auf 16,60 €/m<sup>2</sup> angezogen hat. Sie ist der Ausdruck der hohen Nachfrage nach modernen Flächen bei insgesamt niedrigem Leerstand.

### PERSPEKTIVEN

Der Kölner Büromarkt blickt nun bereits im zweiten Jahr in Folge auf ein reges Marktgeschehen zurück. Getrieben wurde das Ergebnis 2022 allerdings durch vereinzelte Ausnahmedeals, die nicht jedes Jahr in diesem Umfang umgesetzt werden können. Dennoch sprechen neben dem Flächenumsatz u. a. auch die niedrige Leerstandsrate und die sehr gute Vorvermietungsquote für konstant hohe Nachfrageimpulse. Diese dürften auch 2023 dafür sorgen, dass beim Mietpreisniveau weiter Luft nach oben ist.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

### Trend wichtiger Marktindikatoren

	2021	2022	Trend 2023
Flächenumsatz	337.000 m <sup>2</sup>	336.000 m <sup>2</sup>	↘
Leerstand	290.000 m <sup>2</sup>	268.000 m <sup>2</sup>	→
Flächen im Bau (gesamt)	170.000 m <sup>2</sup>	238.000 m <sup>2</sup>	→
Flächen im Bau (verfügbar)	74.000 m <sup>2</sup>	82.000 m <sup>2</sup>	↘
Höchstmietpreis	26,50 €/m <sup>2</sup>	28,00 €/m <sup>2</sup>	↗

### Kennzahlen 2022

	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	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		28,00	85.500	41.700	16.600	0	53.800	38.600	80.300	17.700
1.2 Deutz		23,50	12.700	24.200	18.000	0	36.900	6.300	30.500	0
2 Cityrand	15,60	- 20,60	95.500	92.100	27.800	0	108.800	18.900	111.000	141.300
3 Nebenlagen	12,00	- 16,50	142.300	110.000	17.600	0	38.500	18.200	128.200	174.000
<b>Total</b>			<b>336.000</b>	<b>268.000</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>238.000</b>	<b>82.000</b>	<b>350.000</b>	<b>333.000</b>

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

\* 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 2022](#)

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: 31.12.2022

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)