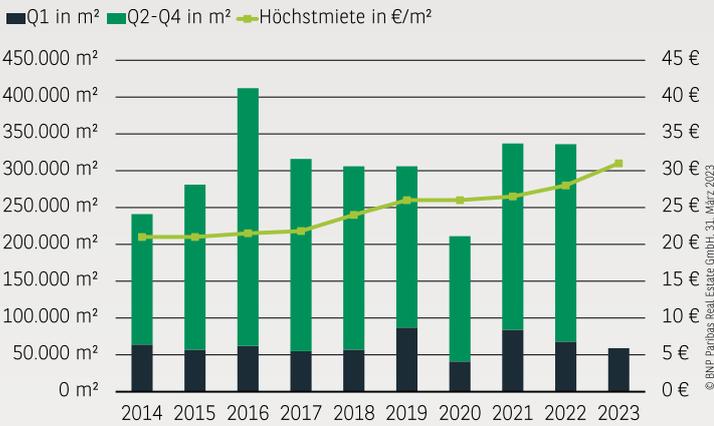




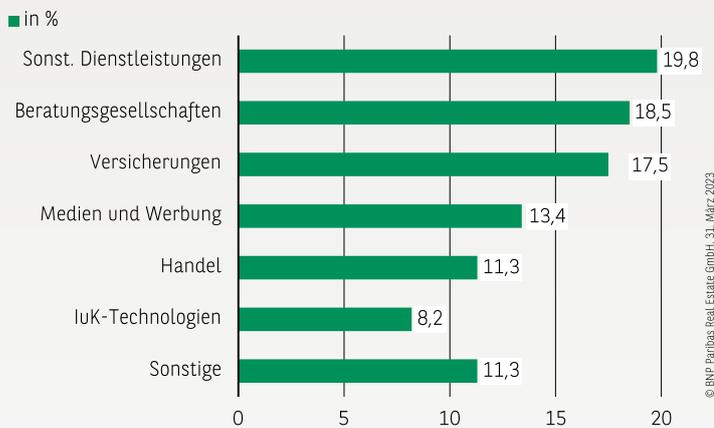
At a Glance **Q1 2023**

BÜROMARKT KÖLN

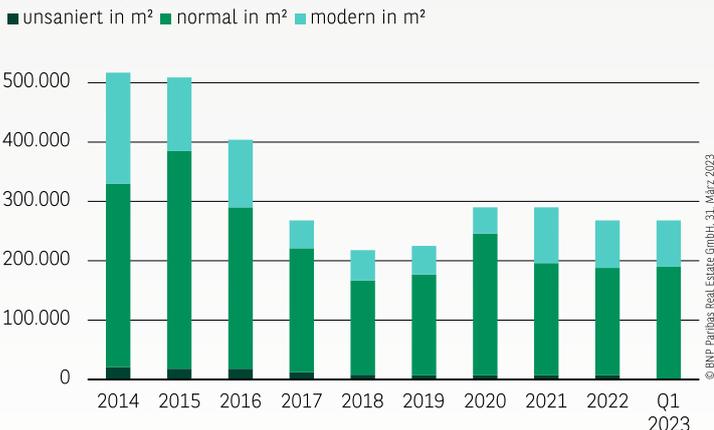
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2023



Entwicklung des Leerstands



➤ SOLIDES ERSTES QUARTAL

Der Kölner Büromarkt erzielte im ersten Quartal 2023 einen Flächenumsatz von 59.000 m². Damit bleibt die Domstadt trotz der herausfordernden Marktsituation nur gut 6 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt und verfehlt auch das gute Vorjahresergebnis lediglich um 13 %. Das trotz des etwas niedrigeren Flächenumsatzes insgesamt wesentlich mehr Verträge (+40 %) mit eingeflossen sind, zeigt jedoch die weiterhin gute Nachfragesituation auf dem Kölner Büromarkt. Allerdings konnte bisher noch kein Abschluss über 10.000 m² verzeichnet werden. Auffällig ist dagegen das lebhaftes Marktgeschehen insbesondere im eher kleinteiligen Flächensegment bis 1.000 m², in dem 58 % des Umsatzes generiert wurden und damit spürbar mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Weitere 28 % des Ergebnisses entfallen auf das Großensegment zwischen 5.000 und 10.000 m², wofür insbesondere die bis dato größten Abschlüsse im Markt verantwortlich zeichnen: die KZVK mit über 9.000 m² sowie die Boston Consulting Group mit über 7.000 m² Mietfläche in den begehrten Citylagen. Dementsprechend ist die City mit etwa 27.000 m² die stärkste Büromarktzone im ersten Quartal.

➤ AUSGEGLICHENE BRANCHENVERTEILUNG IM ERSTEN QUARTAL

Die Branchenverteilung stellt sich im Wesentlichen ausgeglichener dar als noch im Vorjahr, als die sonstigen Dienstleistungen allein etwa 31 % des Umsatzes erzielten. Auch in diesem Quartal führen die sonstigen Dienstleistungen die Rangliste mit etwa 20 % an – sie liegen damit aber nur knapp vor den Beratungsgesellschaften (18,5 %) und den Versicherungen (17,5 %). Darüber hinaus erreichen auch die Branchen Medien und Werbung mit gut 13 % sowie der Handel mit über 11 % Umsatzanteile im zweistelligen Prozentbereich. Das Quintett zeichnet damit für gut 80 % des Flächenumsatzes verantwortlich. Des Weiteren steuern lediglich LuK-Technologien noch mehr als 5 % zum Ergebnis bei.

➤ LEERSTAND IM JAHRESVERLAUF WEITER GESUNKEN

Das Volumen der leer stehenden Flächen beläuft sich am Ende des ersten Quartals 2023 auf 268.000 m², womit der Leerstand gegenüber dem ersten Quartal 2022 um 8,5 % gesunken, aber im Vergleich zum Jahresende 2022 jedoch unverändert geblieben ist. Das Leerstandsvolumen in dem am stärksten nachgefragten Segment der modern ausgestatteten Flächen hat im Vorjahresvergleich zwar um etwa 23,5 % nachgegeben, ist in den letzten drei Monaten aber konstant bei rund 80.000 m² geblieben. In zentralen Lagen fehlen weiterhin insbesondere große, zusammenhängende Flächen, die über eine moderne Ausstattung verfügen. Die Leerstandsrate im Kölner Marktgebiet beträgt 3,3 %. Im bundesweiten Vergleich registriert nur Berlin eine geringere Rate.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
1.1	KZVK	9.200
1.1	The Boston Consulting Group	7.400
3.5	Buddy Bash	3.000
3.1	Alexianer Werkstätten	1.800
2.2	Dyn Media	1.100
2.4	D-Facto Motion	1.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

➤ BAUAKTIVITÄTEN LEICHT GESUNKEN

Aufgrund der weiterhin angespannten gesamtwirtschaftlichen Lage ist es wenig verwunderlich, dass auch auf dem Kölner Markt die Bauaktivitäten leicht gesunken sind. Aktuell befinden sich rund 230.000 m² Flächen im Bau, was im Jahresverlauf einem Rückgang um ungefähr 3 % entspricht. Etwa 76.000 m² dieser Flächen stehen dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung. Damit liegt die Vorvermietungsquote im bundesweiten Vergleich bei überdurchschnittlich hohen 67 %. Mit rund 105.000 m² befindet sich der Großteil der Bautätigkeit in den Büromarktzonen der Citylagen, wo mit circa 43.000 m² auch noch ein nennenswerter Anteil zur Anmietung zu Verfügung steht, jedoch überwiegend erst ab 2024 fertiggestellt werden soll.

➤ MIETPREISE DEUTLICH GESTIEGEN

Die Spitzenmiete ist im Vorjahresvergleich um gut 15 % auf 31 €/m² gestiegen und notiert damit erstmals über der 30-Euro-Marke. Hauptsächlich verantworten dies die Unterzeichnungen einiger bereits erwarteter Mietvertragsabschlüsse im hochpreisigen Mietsegment in der City. Auch die Durchschnittsmiete zieht im Vergleich zum Vorjahr deutlich an und notiert aktuell bei hohen 18,90 €/m².

➤ PERSPEKTIVEN

Der Kölner Büromarkt erzielte trotz der anhaltenden wirtschaftlichen Herausforderungen ein solides Ergebnis im ersten Quartal 2023. Der Kölner Markt präsentiert sich aktuell in guter Verfassung, sodass ein Anziehen der Anmietungstätigkeit im weiteren Jahresverlauf durchaus wahrscheinlich ist. Aufgrund des derzeit knappen Angebots, insbesondere an kurzfristig verfügbaren modernen Flächen, und der Tatsache, dass ein Großteil der im Bau befindlichen Flächen erst ab 2024 fertiggestellt werden sollen, dürften die Mietpreise sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt weiter steigen.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1 2022	Q1 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	68.000 m ²	59.000 m ²	➔
Leerstand	293.000 m ²	268.000 m ²	➔
Flächen im Bau (gesamt)	238.000 m ²	230.000 m ²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	117.000 m ²	76.000 m ²	➡
Höchstmietpreis	27,00 €/m ²	31,00 €/m ²	↗

Kennzahlen Q1 2023

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Quartal 2023	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
Büromarktzonen**										
1 City										
1.1 City		31,00	26.900	34.900	11.300	0	68.100	37.200	72.100	28.200
1.2 Deutz		24,00	1.300	22.800	17.300	0	36.400	5.800	28.600	0
2 Cityrand	16,00	- 20,60	18.400	80.700	15.200	0	86.800	17.000	97.700	147.800
3 Nebenlagen	12,20	- 16,50	12.400	129.600	34.200	0	38.700	16.000	145.600	130.000
Total			59.000	268.000	78.000	0	230.000	76.000	344.000	306.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

* 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: 31.03.2023

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