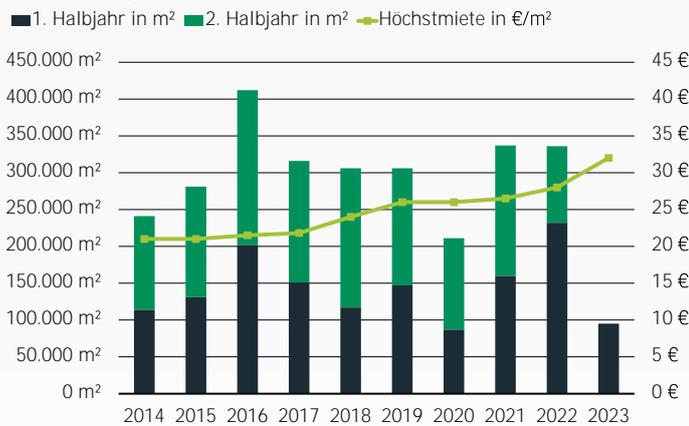




At a Glance **Q2 2023**

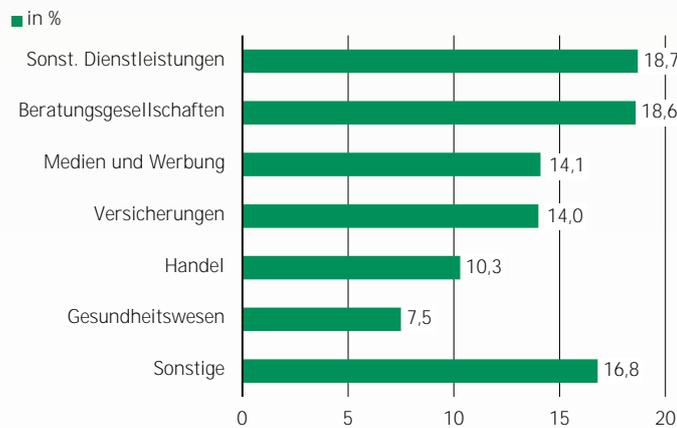
BÜROMARKT KÖLN

Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2023



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

Entwicklung des Leerstands



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

➤ SCHWÄCHERES ERSTES HALBJAHR 2023

Mit einem Flächenumsatz von 95.000 m² konnte der Kölner Büromarkt im ersten Halbjahr leider nicht weiter an Fahrt aufnehmen und verzeichnet damit das zweitschwächste Ergebnis der letzten 10 Jahre. Der vergleichbare Vorjahreswert wurde um 59 % und der zehnjährige Schnitt um 34 % verfehlt. Aufgrund der wirtschaftlich weiterhin herausfordernden Zeiten und insgesamt schwierigen Rahmenbedingungen können Umsatzeinbußen an fast allen deutschen Bürostandorten beobachtet werden. Ähnliche deutliche Rückgänge registrieren im bundesweiten Langzeitvergleich insbesondere Düsseldorf und München. In der Domstadt bleiben sowohl das erste als auch das zweite Quartal mit lediglich 59.000 m² bzw. 36.000 m² Umsatz deutlich hinter den Vorjahreswerten zurück. Vor dem Hintergrund der schwächelnden Konjunktur konnte auch im zweiten Quartal kein Abschluss über 10.000 m² verzeichnet werden. Gut 17 % des Ergebnisses entfallen auf das Größensegment zwischen 5.000 und 10.000 m², wofür sich weiterhin die bisher größten Mietvertragsabschlüsse im Markt der KZVK mit über 9.000 m² sowie die BCG mit über 7.000 m² Mietfläche aus Q1 verantwortlich zeichnen. Erfreulicherweise präsentiert sich das Marktgeschehen im eher kleinteiligen Flächensegment bis 1.000 m² äußerst lebhaft und erzielt mit 61 % ein deutlich überdurchschnittliches Resultat.

➤ VIELFÄLTIGES BRANCHENSPEKTRUM

Die Branchenverteilung zeigt sich im ersten Halbjahr vielfältig. Kopf an Kopf an der Spitze liegen, wie bereits im Vorquartal, die Sparten sonstige Dienstleistungen und Beratungsgesellschaften mit jeweils fast 19 %. Als drittstärkste Kraft treten Unternehmen aus Medien und Werbung (gut 14 %) vor allem aufgrund mehrerer kleiner und mittlere Abschlüsse auf, die damit knapp vor den Versicherungen rangieren. Der Handel vermeldet ebenfalls einen Umsatzanteil im zweistelligen Bereich. Mit gut 10 % bzw. etwa 10.000 m² erzielen Handelsunternehmen ihr zweitbestes Halbjahresresultat der letzten 10 Jahre und platzieren sich damit vor dem Gesundheitswesen (7,5 %).

➤ LEERSTANDSANSTIEG IM ZWEITEN QUARTAL

Aufgrund der gebremsten Nachfrage im Zuge der gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten hat der Leerstand, wie an vielen anderen Standorten auch, zugelegt. In Q2 stieg der Leerstand um rund 15 % auf aktuell 309.000 m². Der Leerstandsaufbau vollzog sich sowohl im älteren Bestand als auch mit verminderten Tempo in den präferierten modernen Flächen. Im gleichen Zeitraum kann so ein Plus von 23 % im wichtigeren Marktsegment der modernen Leerstände verzeichnet werden. Die Leerstandsrate im Marktgebiet liegt derzeit bei niedrigen 3,8 %.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
1.1	KZVK	9.200
1.1	BCG - Boston Consulting Group	7.300
3.5	Buddy Bash	3.000
2.4	Emons Spedition	2.700
2.4	Basic-Fit	2.200
1.1	Rödl + Partner	2.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

➤ VERFÜGBARE FLÄCHEN IM BAU DEUTLICH GESUNKEN

Anders als die Leerstände befinden sich die Flächen im Bau bereits im Rückwärtsgang und sind in den letzten drei Monaten um etwa 4 % auf nunmehr 221.000 m² gesunken. Stärker noch fällt die Reduzierung bei den Flächen aus, die dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehen. Mit 72.000 m² liegen diese gut 40 % unter dem Niveau des Vorjahres. Bemerkenswert ist vor allem die mit circa 67 % hohe Vorvermietungsquote. Nur knapp 33 % des gesamten Bauvolumens sind entsprechend für neue Mieter überhaupt noch verfügbar. Folglich ist kurzfristig keine wirkliche Ausweitung des Angebots, insbesondere im wichtigen moderneren Segment, zu erwarten.

➤ SPITZENMIETE SPÜRBAR GESTIEGEN

Der Fokus der Nachfrage auf moderne Flächen hat das Mietniveau im Stadtgebiet weiter steigen lassen. In der Spitze sind für moderne Flächen in Citylagen 32 €/m² zu entrichten, was einem Anstieg um rund 3 % zum Vorquartal sowie 18,5 % zum Vorjahr entspricht. Die Durchschnittsmiete liegt mittlerweile auf dem Rekordniveau von 18,90 €/m² und vermerkt damit ein Plus von 17 % zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Zum vorherigen Quartal notiert sie allerdings unverändert.

➤ PERSPEKTIVEN

Der Kölner Büromarkt blickt auf ein schwächeres erstes Halbjahr 2023 zurück. Vor dem Hintergrund der immer noch vorhandenen und weiter anhaltenden gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten ist davon auszugehen, dass auch im zweiten Halbjahr noch eine gewisse Zurückhaltung bei vielen Unternehmen wahrscheinlich ist. Für das Gesamtjahr ist deshalb ein insgesamt unterdurchschnittlicher Flächenumsatz zu erwarten. Aus heutiger Sicht dürfte das Mietpreisniveau im weiteren Verlauf des Jahres bei anhaltender Marktlage aber durchaus noch einmal steigen.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

Trend wichtiger Marktindikatoren

	H1 2022	H1 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	232.000 m ²	95.000 m ²	↘
Leerstand	267.000 m ²	309.000 m ²	➔
Flächen im Bau (gesamt)	258.000 m ²	221.000 m ²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	120.000 m ²	72.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	27,00 €/m ²	32,00 €/m ²	➔

Kennzahlen 1. Halbjahr 2023

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)		Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Halbjahr 2023		gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9	
1 City											
1.1 City		32,00	32.700	45.500	17.600		0	68.100	37.000	82.500	50.000
1.2 Deutz		24,00	2.700	25.000	19.500		0	34.500	3.900	28.900	0
2 Cityrand	16,10	- 21,00	30.200	102.900	22.000		0	77.000	16.900	119.800	194.500
3 Nebenlagen	12,20	- 16,10	29.400	135.600	36.900		0	41.400	14.200	149.800	132.500
Total			95.000	309.000	96.000		0	221.000	72.000	381.000	377.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 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: 30.06.2023

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