



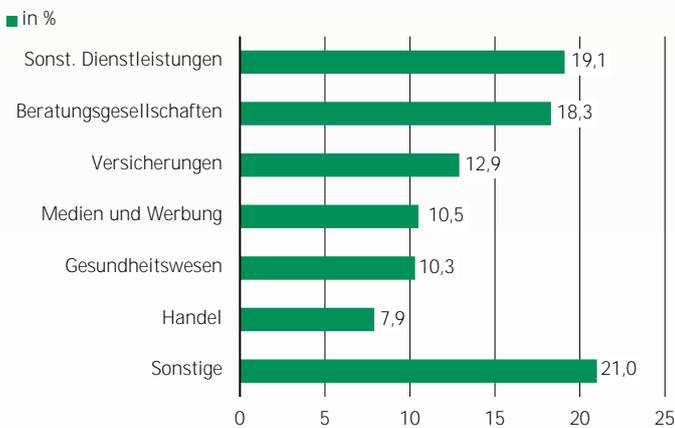
At a Glance **Q3 2023**

# BÜROMARKT KÖLN

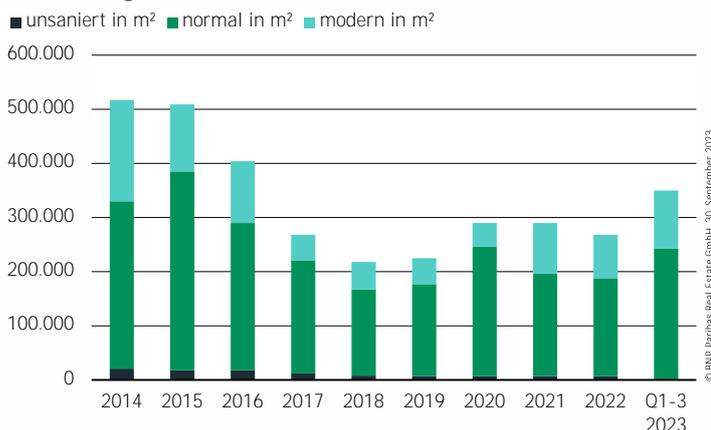
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2023



## Entwicklung des Leerstands



### FLÄCHENUMSATZ AUF NIVEAU VON 2020

Mit einem Flächenumsatz von 150.000 m² erzielt der Kölner Büromarkt ein vergleichsweise schwaches Resultat am Ende des dritten Quartals. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet dieses Ergebnis ein Minus von 49 %. Auch der langjährige Durchschnitt wird um knapp ein Drittel unterschritten. Wie in den vergangenen Monaten macht sich die gesamtwirtschaftlich schwierige Situation auf dem Vermietungsmarkt der Domstadt deutlich bemerkbar. Erfreulich ist allerdings, dass sich der Markt im dritten Quartal belebt hat. Mit einem Umsatz von 55.000 m² wurde das Ergebnis des Vorquartals um knapp 53 % übertroffen. Hintergrund für das insgesamt schwache Resultat ist, dass viele Verträge im Bereich der kleinen und mittleren Größenklassen abgeschlossen wurden. So entfielen gut 56 % des aktuellen Ergebnisses auf Abschlüsse unter 1.000 m². Dieses Phänomen ist, wenn auch nicht so ausgeprägt, auch an anderen Standorten zu beobachten und resultiert unter anderem aus aktuell wieder längeren Entscheidungsprozessen der Großnutzer. Viele Unternehmen agieren auf Grund der gedämpften Konjunktur mit deutlich mehr Vorsicht und Zurückhaltung. Bis Ende September konnte daher noch kein Abschluss oberhalb der 10.000-m²-Marke registriert werden.

### HOMOGENE BRANCHENVERTEILUNG

Die Branchenverteilung gestaltet sich bislang relativ ausgewogen, was insgesamt für eine stabile Marktstruktur spricht. Gleich fünf Branchengruppen tragen mit zweistelligen Umsatzanteilen zum Resultat bei. Mit 19 % platzieren sich die sonstigen Dienstleistungen auf Platz eins der Verteilung. Knapp dahinter rangieren die Beratungsgesellschaften mit gut 18 % und einem überdurchschnittlichen Umsatz von knapp 27.500 m². Auch die Versicherungen schneiden mit 13 % und gut 19.500 m² überdurchschnittlich ab. Nicht zuletzt kann hier der bisher größte Abschluss des laufenden Jahres, die Anmietung der KZVK über 9.200 m² in der City, registriert werden.

### LEERSTANDSANSTIEG SETZT SICH FORT

Das Leerstandsvolumen ist in den vergangenen drei Monaten noch einmal gestiegen und notiert aktuell bei 350.000 m². Gegenüber dem Vorjahr ist ein Wachstum von knapp 26 % zu verzeichnen. Die Leerstandsrate notiert dennoch bei geringen 4,3 % und somit weiter unter der Fluktuationsreserve. Aktuell verfügen rund 31 % aller leer stehenden Flächen über einen modernen Ausstattungsstandard. Allerdings sind hochwertige Flächen in den von Mietern präferierten Citylagen weiterhin Mangelware. Hier stehen aktuell weniger als 40.000 m² kurzfristig zur Verfügung.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
1.1	KZVK	9.200
1.1	BCG - Boston Consulting Group	7.300
1.2	Verwaltung Industrie	4.300
3.1	DEVK	4.000
2.1	Uniklinik Köln	3.900
1.1	YPOG	3.600

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

**➤ BAUTÄTIGKEIT WEITERHIN RÜCKLÄUFIG**

Das moderate Anmietungsgeschehen und das aktuell schwierige Finanzierungsumfeld zeigen sich auch in der Entwicklung der Bauaktivität. Auf dem Kölner Büromarkt befinden sich aktuell 182.000 m<sup>2</sup> Flächen im Bau. Dies entspricht einem Rückgang von 18 % gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt. Die Bautätigkeit konzentriert sich dabei hauptsächlich auf die City (129.000 m<sup>2</sup>) sowie vereinzelt auf Lagen im Cityrand. In den letzten drei Monaten hat der Anteil der davon noch verfügbaren Flächen leicht zugenommen. Aktuell sind 78.000 m<sup>2</sup> und damit knapp 43 % der Neubauflächen noch nicht vergeben. Mit 33.000 m<sup>2</sup> befindet sich der Großteil (43 %) dieser Flächen in der Teilmarktlage City.

**➤ MIETPREISNIVEAU STEIGT WEITER AN**

In sehr guten Citylagen wird für moderne Flächen eine Spitzenmiete von 33 €/m<sup>2</sup> erzielt, was verglichen mit dem Vorjahreszeitraum einem Anstieg um 20 % entspricht. Auch die traditionell volatilere Durchschnittsmiete hat ihren Wachstumskurs in den letzten 12 Monaten fortgesetzt. Sie liegt aktuell bei 18 €/m<sup>2</sup> und damit gut 9 % über dem vergleichbaren Vorjahresniveau.

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	295.000 m <sup>2</sup>	150.000 m <sup>2</sup>	➔
Leerstand	278.000 m <sup>2</sup>	350.000 m <sup>2</sup>	➔
Flächen im Bau (gesamt)	222.000 m <sup>2</sup>	182.000 m <sup>2</sup>	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	128.000 m <sup>2</sup>	78.000 m <sup>2</sup>	➔
Höchstmietpreis	27,50 €/m <sup>2</sup>	33,00 €/m <sup>2</sup>	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

**➤ PERSPEKTIVEN**

Trotz des insgesamt schwierigen konjunkturellen Umfelds konnte der Kölner Markt im dritten Quartal eine leichte Belebung verzeichnen. Dieser leichte Aufwärtstrend beim Umsatz dürfte sich im Schlussquartal fortsetzen. Vor diesem Hintergrund stellt ein Flächenumsatz zum Jahresende im Bereich der 200.000-m<sup>2</sup>-Marke aus heutiger Sicht ein durchaus realistisches Szenario dar. Ein weiterer Leerstandsanstieg ist nicht ausgeschlossen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach insbesondere hochwertigen modernen Flächen dürfte die Bautätigkeit wieder steigen, sobald auch die deutsche Wirtschaft mehr Aufwind erfährt. Ein moderater Anstieg der Spitzenmiete ist bei gleichbleibend hoher Nachfrage nach Premiumflächen durchaus nicht unwahrscheinlich.

**Kennzahlen Q1-3 2023**

	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	Q1-3 2023	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City										
1.1 City		33,00	49.500	69.700	19.700	0	68.100	33.200	102.900	50.000
1.2 Deutz		24,00	7.000	25.900	19.900	0	61.000	26.500	52.400	0
2 Cityrand	17,50 -	21,00	48.700	114.000	26.100	0	30.200	8.700	122.700	270.500
3 Nebenlagen	12,50 -	17,50	44.800	140.400	41.300	0	22.700	9.600	150.000	135.500
Total			150.000	350.000	107.000	0	182.000	78.000	428.000	456.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 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: 30.09.2023

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)