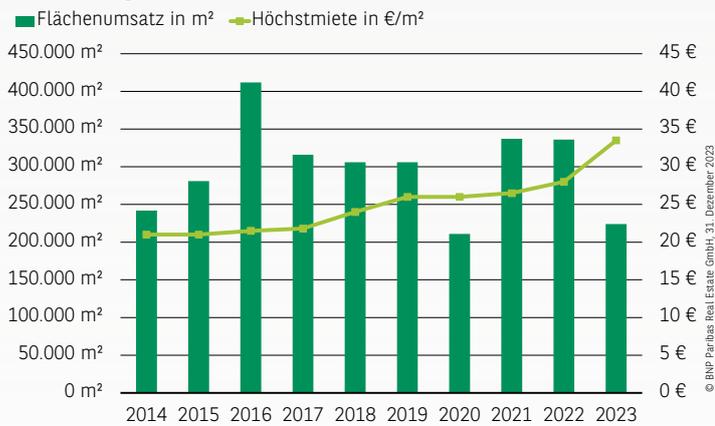




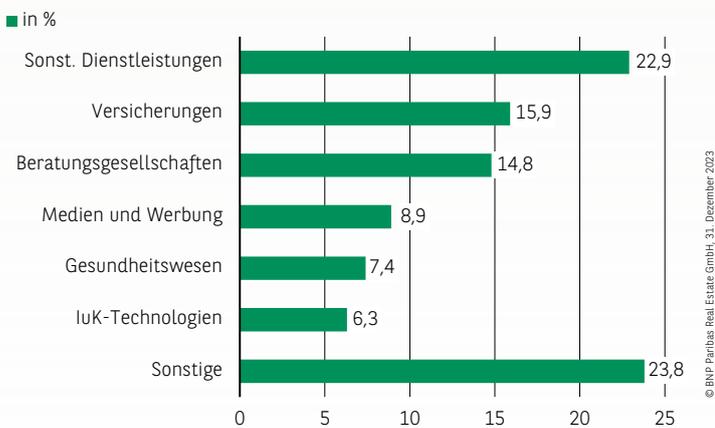
At a Glance **Q4 2023**

# BÜROMARKT KÖLN

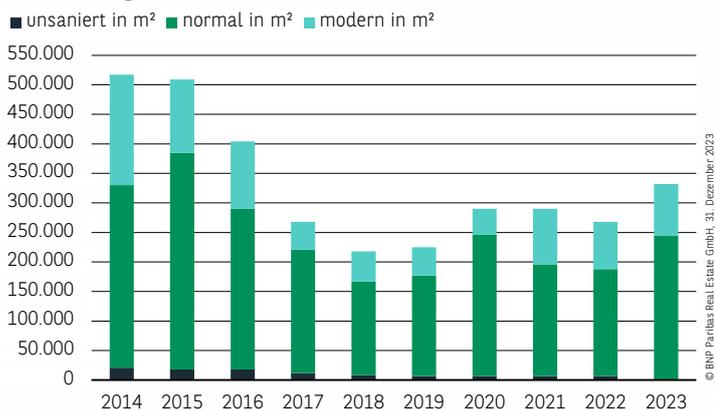
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## Flächenumsatz nach Branchen 2023



## Entwicklung des Leerstands



### STARKES JAHRESENDE, ABER INSGESAM UNTERM SCHNITT

Mit einem Flächenumsatz von rund 224.000 m² konnte der Kölner Büromarkt im Gesamtjahr 2023 weder das Vorjahresergebnis (-33 %) noch den zehnjährigen Durchschnittswert (-25 %) erreichen. Erfreulich ist hierbei jedoch, dass im vierten Quartal eine deutliche Marktbelebung zu beobachten war: So entfielen rund 74.000 m² auf das Schlussquartal, womit die letzten drei Monate den mit Abstand umsatzstärksten Jahresabschnitt markiert haben. Zurückzuführen ist das hohe Volumen zum Jahresende nicht zuletzt auf die zwei Großabschlüsse mit mehr als 10.000 m², die beide auf das vierte Quartal entfallen sind. Hierzu zählen die Vermietung an den Versicherungskonzern DEVK über 14.000 m² im Büroobjekt Rheinpark-Metropole in Deutz sowie der Vertrag der IHK zu Köln über 13.000 m² in der Kölner Innenstadt. Abseits einzelner Großverträge sind in der Domstadt wie auch in anderen Top-Standorten allerdings eher kleinflächigere Vermietungen als wichtigste Treiber auf den Büromärkten zu nennen. Gestützt wird diese Beobachtung dadurch, dass über 60 % des Flächenumsatzes durch Abschlüsse in den Kategorien bis 2.000 m² generiert wurden. Bei der Verteilung des Gesamtvolumens auf die Teilmärkte stach 2023 die City heraus (81.700 m²), die sich vor die ebenfalls gefragten Büromarktzonen Ehrenfeld/Braunsfeld (26.800 m²), Ossendorf/Nippes (26.300 m²) und Deutz (22.700 m²) setzt.

### BRANCHENVERTEILUNG INDIZ FÜR BREITE MARKTSTRUKTUR

Im Jahr 2023 haben ganz unterschiedliche Branchen mit nennenswerten Ergebnisbeiträgen auf dem Kölner Büromarkt partizipiert, was sich u. a. im Resultat der Sammelkategorie Sonstige widerspiegelt (knapp 24 %). An der Spitze der einzelnen Kategorien stehen zum Jahresende die sonstigen Dienstleistungen (fast 23 %). Sehr aktiv haben sich vor allem aber auch Akteure des Versicherungssektors präsentiert, der durch die beiden Großverträge der DEVK in Deutz (14.000 m²) und in Nippes (4.000 m²) sowie der KZVK in der City (9.200 m²) einen vergleichsweise hohen Anteil von fast 16 % generieren konnte. Komplettiert wird das Führungstrio durch Beratungsgesellschaften (knapp 15 %).

### LEERSTAND HÖHER ALS 2022, ABER NIEDRIGER ALS IN Q3

Insgesamt fiel das Leerstandsvolumen zum Jahresende mit rund 332.000 m² knapp 24 % höher aus als im Vorjahr. Im Zuge der guten Marktentwicklung im vierten Quartal konnte jedoch eine Reduzierung der leer stehenden Flächen um gut 5 % beobachtet werden. Abgespielt hat sich der Anstieg vor allem außerhalb der modernen Flächen, die mit 87.000 m² und davon nur 19.700 m² in den zentralen Lagen auf einem niedrigen Niveau verweilen. Gleiches gilt für die Leerstandsrate, die mit 4,1 % und nur 2,6 % in der City nach wie vor auf einem sehr niedrigen Level notiert.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m²
1.2	DEVK	14.100
1.1	IHK zu Köln	13.000
1.1	KZVK	9.200
1.1	BCG	7.300
3.1	DEVK	4.000
2.1	Uniklinik Köln	3.900

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

**➤ BAUAKTIVITÄT NIMMT AB, RUND 55 % VORVERMIETET**

Das moderate Anmietungsgeschehen im Gesamtjahr und das aktuell schwierige Finanzierungsumfeld zeigen sich in der Entwicklung der Bauaktivität. Auf dem Kölner Büromarkt befinden sich aktuell 181.000 m² Flächen im Bau. Dies entspricht einem Rückgang um 24 % gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt. Die Bautätigkeit konzentriert sich dabei hauptsächlich auf die City (68.300 m²) und Deutz (61.000 m²) sowie vereinzelt auf Lagen am Cityrand. Aktuell stehen dem Markt noch gut 33.100 m² und damit rund 48 % der Neubauf Flächen in den zentralen Innenstadtlagen weiterhin zur Verfügung.

**➤ MIETE LEGT IN DER SPITZE UND IM SCHNITT WEITER ZU**

In sehr guten Citylagen wird für moderne Flächen mittlerweile eine Spitzenmiete von 33,50 €/m² erzielt, was im Vergleich zum Vorjahr einem Anstieg um 20 % entspricht. Auch die traditionell volatilere Durchschnittsmiete hat ihren Wachstumskurs in den letzten 12 Monaten fortgesetzt. Sie liegt aktuell bei 18,20 €/m² und damit gut 10 % über dem Niveau zum Jahresende 2022.

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	2022	2023	Trend 2024
Flächenumsatz	336.000 m²	224.000 m²	➔
Leerstand	268.000 m²	332.000 m²	➔
Flächen im Bau (gesamt)	238.000 m²	181.000 m²	➡
Flächen im Bau (verfügbar)	82.000 m²	81.000 m²	➡
Höchstmietpreis	28,00 €/m²	33,50 €/m²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

**➤ PERSPEKTIVEN**

Der Kölner Büromarkt startet mit dem Aufwind aus dem vierten Quartal und der Aussicht auf sich verbessernde konjunkturelle Rahmenbedingungen in das Jahr 2024. Hierbei ist auch für die kommenden 12 Monate davon auszugehen, dass sich die Nachfrage zunehmend auf die attraktivsten und umsatzstärksten Büromarktzonen im Kölner Marktgebiet fokussiert. Auf der Angebotsseite dürfte die rückläufige Bauaktivität und die damit verbundene Verknappung von Neubauf Flächen weiteren Druck auf das Mietpreisniveau ausüben. Vor diesem Hintergrund ist aus heutiger Sicht zu erwarten, dass die Mieten auch im Jahr 2024 ihren Wachstumspfad fortsetzen.

**Kennzahlen 2023**

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)		Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	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		33,50	81.700	73.600	19.700	0	68.300	33.100	106.700	69.000	
1.2 Deutz		24,00	22.700	7.800	1.800	0	61.000	26.500	34.300	0	
2 Cityrand	17,50	- 21,00	55.900	114.000	24.200	0	32.300	16.000	130.000	264.100	
3 Nebenlagen	13,50	- 17,50	63.700	136.600	41.300	3.000	19.400	5.400	142.000	98.900	
<b>Total</b>			<b>224.000</b>	<b>332.000</b>	<b>87.000</b>	<b>3.000</b>	<b>181.000</b>	<b>81.000</b>	<b>413.000</b>	<b>432.000</b>	

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

\* 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 2023](#)

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: 31.12.2023

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)