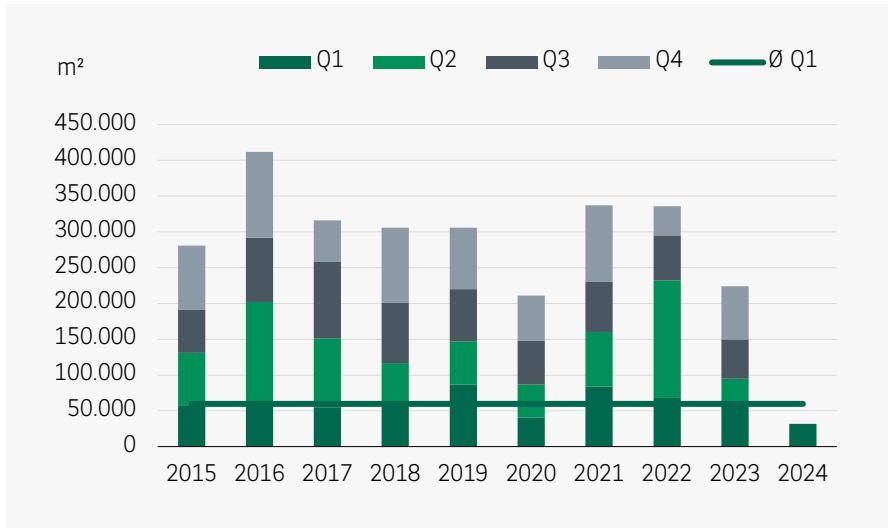


KÖLN

# REPORT BÜROMARKT

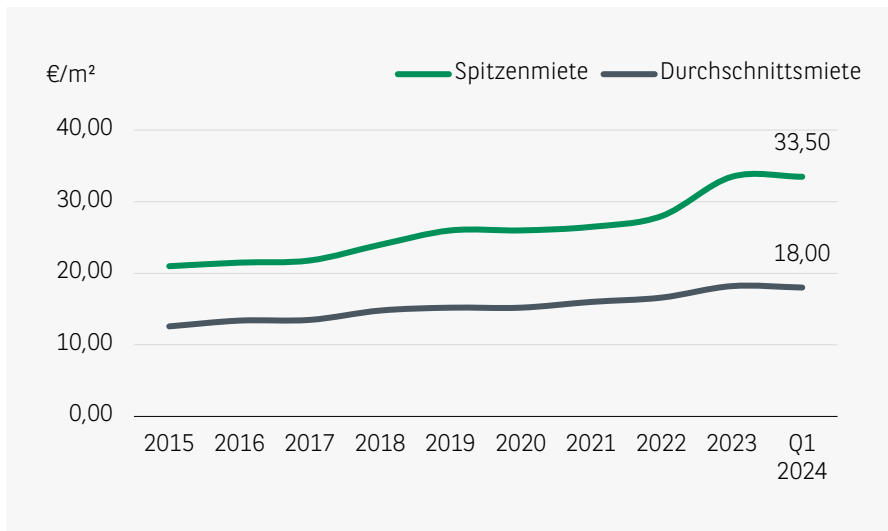
Q1 2024

## Entwicklung des Flächenumsatzes



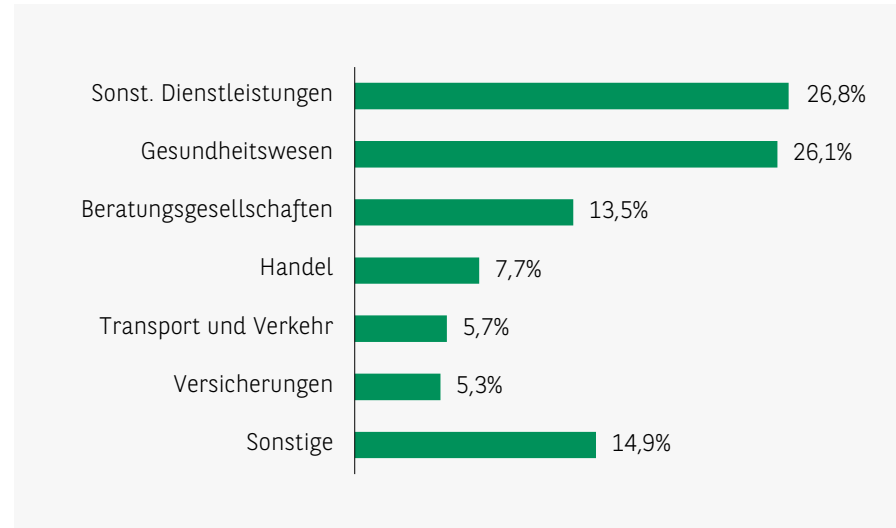
## RUHIGER JAHRESAUFTAKT 2024

## Spitzen- und Durchschnittsmieten



- Der Kölner Büromarkt ist mit einem Flächenumsatz von rund 32.000 m² eher verhalten in das Jahr gestartet und hat das langjährige Mittel sowie auch das Vorjahresergebnis um etwa 46 % verfehlt. Im vergangenen Jahr profitierte der Markt unter anderem von größeren Abschlüssen. Diese fehlen aktuell noch, sodass bisweilen kein Vertrag über 3.000 m² verzeichnet werden konnte. Grundsätzlich ist jedoch auch im großflächigen Segment die Nachfrage relativ lebhaft, weswegen im weiteren Jahresverlauf hier auch mit einer Steigerung des Ergebnisses zu rechnen sein sollte.
- Deutlich aktiver präsentiert sich das kleine und mittlere Größensegment. So werden gut 31 % des aktuellen Ergebnisses im Flächensegment unter 500 m² registriert. Im Bereich zwischen 1.000 und 5.000 m² wurden überdurchschnittliche 38 % des Umsatzes erzielt. Hierzu zählt auch die bis dato größte Anmietungen durch Worley Projects in Teilmarkt Ehrenfeld mit 2.300 m² Mietfläche.
- Die Kölner Spitzenmiete stabilisierte sich in den vergangenen drei Monaten auf dem erreichten Niveau von 33,50 €/m². Im Vorjahresvergleich steht dennoch ein Plus von 8 % zu Buche. Sie wird für qualitativ hochwertige Büroflächen in bester Citylage erzielt. Die generell volatilere Durchschnittsmiete verzeichnet in einzelnen Teilmärkten zwar leichte Schwankungen, insgesamt ist das Mietpreisniveau jedoch sehr stabil. Die Durchschnittsmiete notiert aktuell bei 18,00 €/m² (-1 % ggü. dem Q4 2023).

## Flächenumsatz nach Branchen Q1 2024



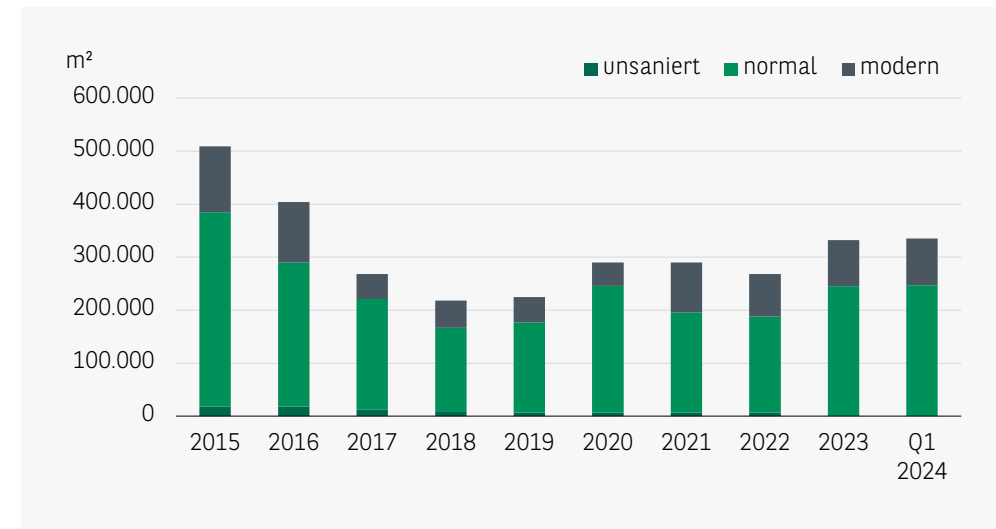
## Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1 2024

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
2.1	Worley Projects	2.300
3.4	nds solarconcept	1.600
2.4	Gesundheitswesen	1.300
2.3	Vella Versicherungen OHG	1.300
1.2	Weber & Partner Ingenieurgesellschaft	1.100

## BUNDESWEIT NIEDRIGSTE LEERSTANDSRATE

- Auch wenn die Auswertung nach Branchen im Q1 mehr eine Momentaufnahme ist, zeigt sich, dass die drei dominierenden Branchen für gut 66 % des Umsatzes sorgen. Besonders bemerkenswert ist der überdurchschnittlich hohe Anteil des Gesundheitswesens von 26 %.
- Auf dem Kölner Markt befinden sich aktuell 170.000 m<sup>2</sup> Fläche im Bau. Dies entspricht einem Rückgang um 26 % gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt. Davon stehen dem Markt noch etwa 75.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Vormietungsquote notiert damit bei knapp 56 %.
- Das Leerstandsvolumen beläuft sich aktuell auf 335.000 m<sup>2</sup> (+1 % ggü. Q4 2023). Nur etwa 88.000 m<sup>2</sup> (26 %) dieser Fläche verfügt über den von Mietern präferierten modernen Ausstattungsstandard. Die Leerstandsrate des Gesamtmarkts notiert derweil bei 4,1 %. In den Citylagen wird eine deutlich geringere Quote registriert. Damit verzeichnet die Domstadt auch im bundesweiten Vergleich die niedrigste Rate vor Hamburg und Leipzig.

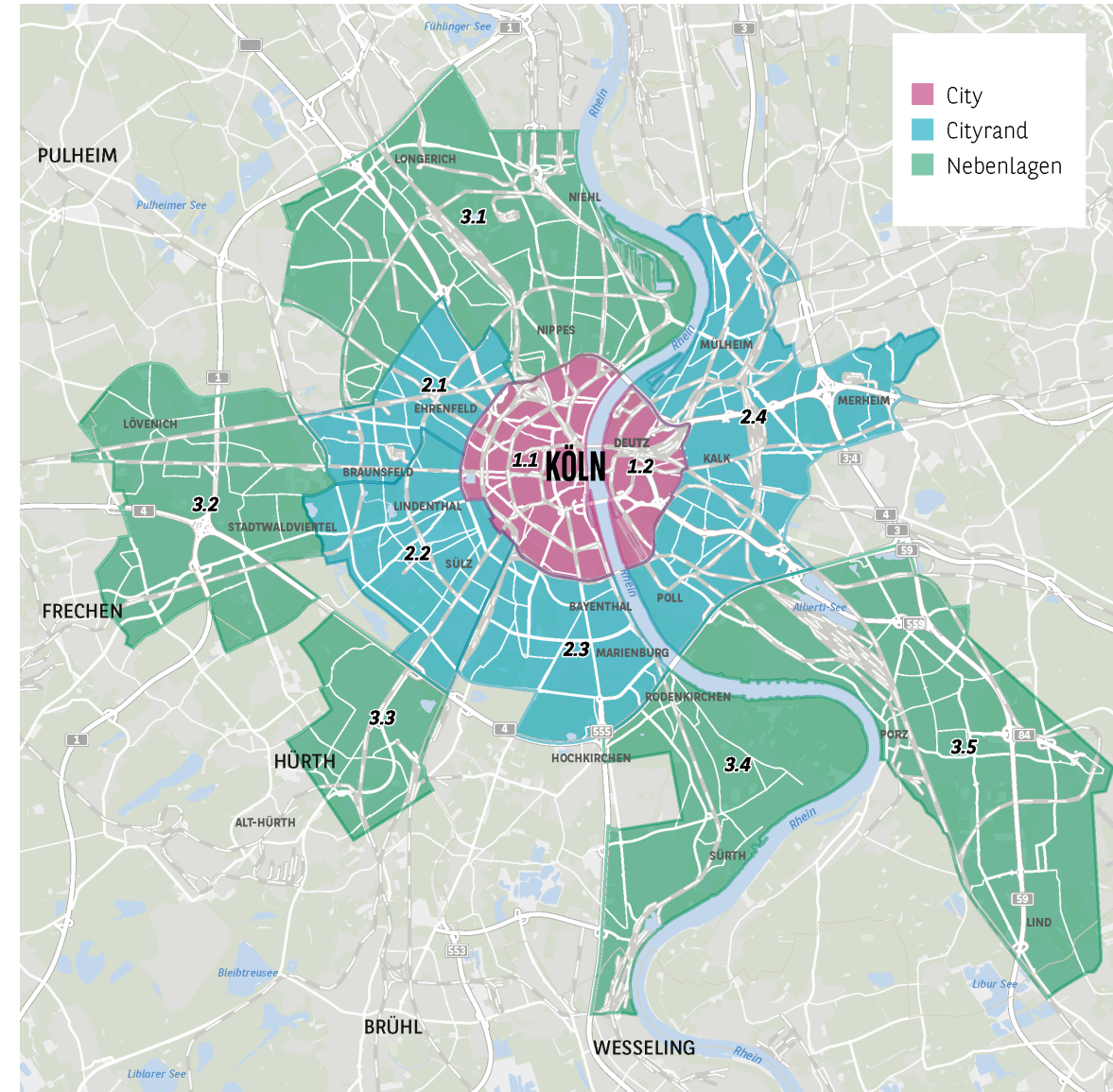
## Entwicklung des Leerstands



## PERSPEKTIVEN

- Der Kölner Büromarkt ist ruhiger und mit einem eher schwächeren Ergebnis in das Jahr 2024 gestartet. An das dynamische Anmietungsgeschehen aus dem Vorjahr konnte die Domstadt in den ersten drei Monaten dieses Jahres nicht anknüpfen. Es ist vor allem der Mangel an größeren Abschlüssen, der sich dämpfend auf das Quartalsergebnis auswirkt. Bis dato konnte noch kein Abschluss über 5.000 m<sup>2</sup> registriert werden.
- Vor dem Hintergrund der noch vorhandenen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten ist davon auszugehen, dass vorerst noch eine gewisse Zurückhaltung auf Nachfrageseite wahrscheinlich ist. Mit zunehmendem konjunkturellen Rückenwind dürfte sich dennoch ein leichter Aufwärtstrend beim Umsatz abzeichnen, sodass ein Flächenumsatz auf Vorjahresniveau zum Jahresende aus heutiger Sicht ein durchaus realistisches Szenario darstellt.
- Ein weiterer Leerstandsanstieg, gerade im Segment der qualitativ schlechter ausgestatteten Bestandsgebäude, ist aufgrund der geänderten Mieteransprüche an moderne und ESG-konforme Büroflächen nicht ausgeschlossen.
- Die Nachfrage dürfte sich weiterhin auf die attraktivsten und traditionell umsatzstärksten Büromarktzonen im Kölner Marktgebiet fokussieren. Die rückläufige Bauaktivität und die damit verbundene Verknappung von Neubaufächen dürften auf der Angebotsseite gegebenenfalls weiteren Druck auf das Mietpreisniveau ausüben.

## Büromarktlagen in Köln



## Kennzahlen Büromarkt Köln

	HÖCHSTMIETE*		FLÄCHENUMSATZ		LEERSTAND		FLÄCHEN IM BAU		FLÄCHENANGEBOT	
	(€/m²)		(m²)		(m²)		(m²)		(m²)	
	von	bis	Q1 2024	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	5.500	85.400	24.200	0	58.000	28.900	114.300	72.100
1.2 Deutz		23,90	2.900	8.300	1.800	0	61.000	26.500	34.800	0
2 Cityrand	17,40 - 21,50		13.000	105.500	23.700	0	32.600	15.600	121.100	249.000
3 Nebenlagen	13,70 - 17,50		10.600	135.800	38.300	3.000	18.400	4.000	139.800	104.900
<b>Gesamt</b>			<b>32.000</b>	<b>335.000</b>	<b>88.000</b>	<b>3.000</b>	<b>170.000</b>	<b>75.000</b>	<b>410.000</b>	<b>426.000</b>

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

\*\* Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auch auf unserer Website unter „Research“.

## KONTAKT

### BNP Paribas Real Estate GmbH

THE CORNER | Im Klapperhof 3-5 | 50670 Köln

Tel. +49 (0)221-934 63-30

Dieser Report 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 Report 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: 31.03.2024  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Köln  
Bildnachweis: © Antoine Huot

# MEHR ▶ ERFAHREN