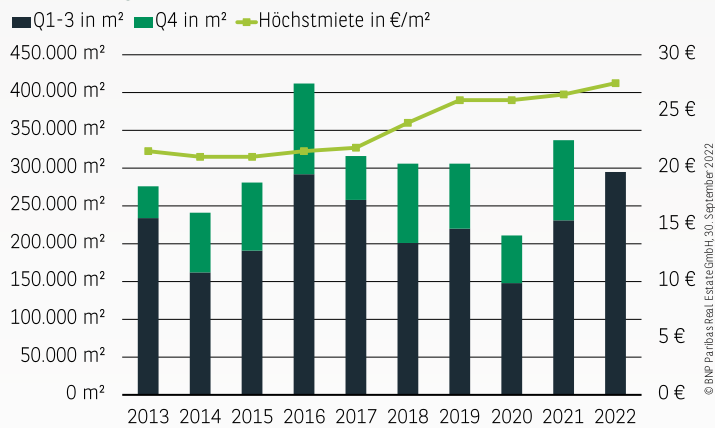




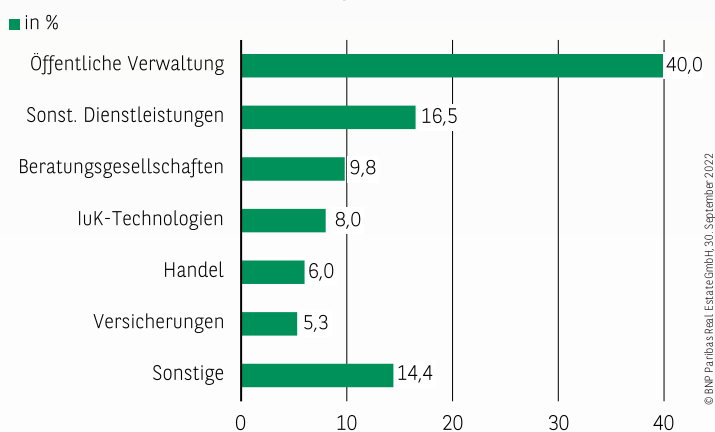
At a Glance **Q3 2022**

**BÜROMARKT KÖLN**

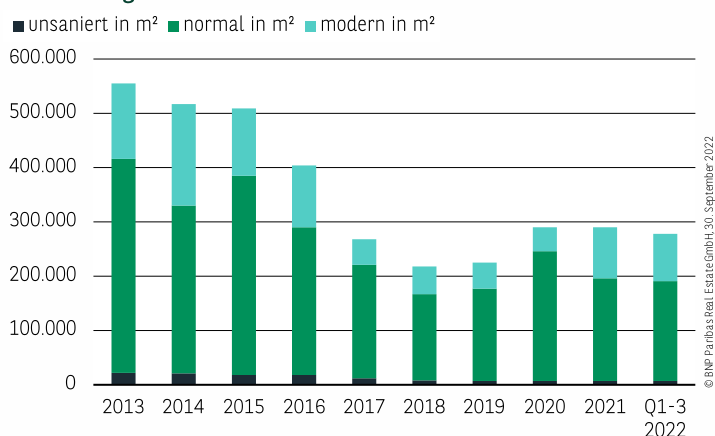
**Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten**



**Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2022**



**Entwicklung des Leerstands**



**REKORDERGEBNIS VON 2016 GEKNACKT**

Mit einem Flächenumsatz von 295.000 m² (inkl. rund 17.000 m² Eigennutzer) in den ersten drei Quartalen erzielt der Kölner Büro-markt ein Rekordergebnis, das gut 28 % über dem Vorjahr liegt und den langjährigen Durchschnitt sogar um 32 % übertrifft. Es ist damit das beste Resultat überhaupt, das in den ersten neun Monaten eines Jahres auf dem Kölner Markt erzielt wurde und stellt somit den Rekord von 2016 (Q1-Q3; 292.000 m²) ein. Bemerkens-wert ist und bleibt das zweite Quartal 2022, das alleine für 164.000 m² des Flächenumsatzes verantwortlich ist. Das dritte Quartal steuert knapp 63.000 m² zum bisherigen Resultat bei. Die im Vorjahresvergleich insgesamt gestiegene Anmietungstätigkeit lässt sich insbesondere im mittleren und großen Größensegment feststellen. Besonders ins Gewicht fallen dabei das Plus von knapp 70 % zum Vorjahr bei den Großabschlüssen mit mehr als 10.000 m² Mietfläche sowie Vermietungen zwischen 2.000 m² und 5.000 m², die gut 20 % (59.000 m²) zum Umsatz der ersten neun Monate 2022 beisteuern und damit das beste Ergebnis der ver-gangenen zehn Jahre erzielen.

**ÖFFENTLICHE VERWALTUNG BLEIBT SPITZENREITER**

Die öffentliche Verwaltung bleibt mit rund 118.000 m² und gut 40 % des Marktanteils weiterhin an der Spitze der Branchen-vertei-lung. Das außergewöhnliche Ergebnis ist zudem das Beste der vergangenen zehn Jahre. Verantwortlich hierfür sind hauptsäch-lich die zwei Großabschlüsse der BIMA mit insgesamt knapp 45.000 m² und der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln mit etwa 40.000 m². An zweiter Stelle ordnen sich die sonstigen Dienstlei-stungen mit etwa 17 % ein, darunter der Großabschluss durch die Cologne Business School mit knapp 16.000 m². Darüber hinaus präsentierten sich auch die Beratungsgesellschaften (etwa 10 %) und die ITK-Technologie-Firmen (8 %) lebhaft, die beide auf ho-hem Niveau gegenüber dem Vorjahr zugelegt haben. Auch der Handel kommt nicht zuletzt durch den größten Abschluss im drit-ten Quartal (6.100 m²) auf gute 6 % Marktanteil.

**LEERSTAND MIT SINKENDER TENDENZ**

Das Leerstandsvolumen ist in den vergangenen zwölf Monaten um rund 14 % gesunken und notiert somit aktuell bei 278.000 m². Von den vakanten Flächen weisen nur 31 % (87.000 m²) eine mo-derne Ausstattungsqualität auf. Hierbei verteilt sich der moderne Leerstand homogen zwischen 16.000 m² und 26.000 m² auf alle Teilmärkte. Die Leerstandsrate ist ebenfalls gesunken und liegt unter der Fluktuationsrate bei aktuell 3,4 %. Köln verzeichnet damit die zweitniedrigste Leerstandsrate im bundesweiten Ver-gleich, direkt hinter Berlin (3,1 %).

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m²
3.1	BIMA / Bundesverwaltungsamt	44.800
1.1	Gebäudewirtschaft der Stadt Köln	38.800
3.4	CBS Cologne Business School	16.000
2.4	Gebäudewirtschaft der Stadt Köln/ Schulverwaltungsamt	8.200
2.3	Handelsunternehmen	6.100
1.2	Capgemini Deutschland	5.500

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

**➤ BAUAKTIVITÄTEN LEICHT GESTIEGEN**

Die im Bau befindlichen Flächen sind im Jahresverlauf um gut 31 % gestiegen und summieren sich Ende des dritten Quartals auf 222.000 m². Das Bauvolumen bewegt sich damit gut 20 % über dem langjährigen Durchschnitt von 185.000 m², was für das Vertrauen der Projektentwickler und Investoren in den Kölner Büromarkt spricht. Die weiterhin hohe Vorvermietungsquote von 42 % bestätigt ihre Markteinschätzung. Schwerpunkte der Bauaktivitäten sind nach wie vor die umsatzstarken Cityrandlagen mit insgesamt knapp 102.000 m² Bauvolumen, wovon rund 62.000 m² auf Ehrenfeld/Braunsfeld entfallen. Knapp 42.000 m² stehen dem Anmietungsmarkt hier noch zur freien Verfügung.

**➤ KONSTANT STEIGENDE MIETEN**

Die Kölner Spitzenmiete notiert aktuell bei 27,50 €/m², was einem Plus von 4 % zum Vorjahr bzw. einem Plus von 2 % zum Vorquartal entspricht. Die Spitzenmiete wird weiterhin in der City erzielt. Auch die Durchschnittsmiete hat ihren Wachstumskurs fortgesetzt. Sie notiert jetzt bei 16,50 €/m² und damit gut 2 % über dem Vorjahresniveau. Hier spiegelt sich die starke Nachfrage nach modernen Flächen bei insgesamt niedrigerem Leerstand wider.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Der Kölner Büromarkt zeigt sich im Jahresverlauf stark. Trotz aller Herausforderungen und gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten steuert der Kölner Markt auf ein klar überdurchschnittliches Gesamtjahresergebnis 2022 zu. Der Leerstandsabbau wird sich mit großer Wahrscheinlichkeit fortsetzen, wenn auch mit etwas vermindertem Tempo. Das Mietniveau dürfte sich bei anhaltendem Angebotsmangel an kurzfristig verfügbaren modernen Flächen insgesamt stabil bis steigend präsentieren. Vor allem bei der Spitzenmiete ist ein weiterer Anstieg nicht ausgeschlossen.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	Q1-3 2021	Q1-3 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	231.000 m²	295.000 m²	➔
Leerstand	324.000 m²	278.000 m²	➡
Flächen im Bau (gesamt)	172.000 m²	222.000 m²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	73.000 m²	128.000 m²	➡
Höchstmietpreis	26,50 €/m²	27,50 €/m²	➔

**Kennzahlen Q1-3 2022**

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	Q1-3 2022	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9	
1 City										
1.1 City		27,50	77.600	48.000	23.400	0	34.700	19.900	67.900	27.600
1.2 Deutz		23,50	10.600	31.400	21.600	0	16.900	6.300	37.700	20.000
2 Cityrand	15,50 -	20,50	79.900	83.100	16.100	0	102.100	63.600	146.700	151.800
3 Nebenlagen	12,00 -	16,50	126.900	115.500	25.900	0	68.300	38.200	153.700	157.600
<b>Total</b>			<b>295.000</b>	<b>278.000</b>	<b>87.000</b>	<b>0</b>	<b>222.000</b>	<b>128.000</b>	<b>406.000</b>	<b>357.000</b>

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %

\*\* 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: 30.09.2022

**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)

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022