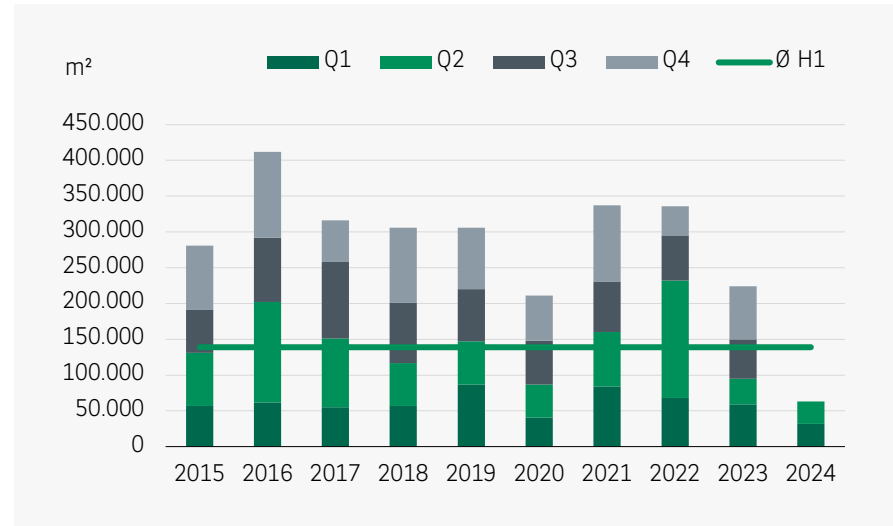


KÖLN

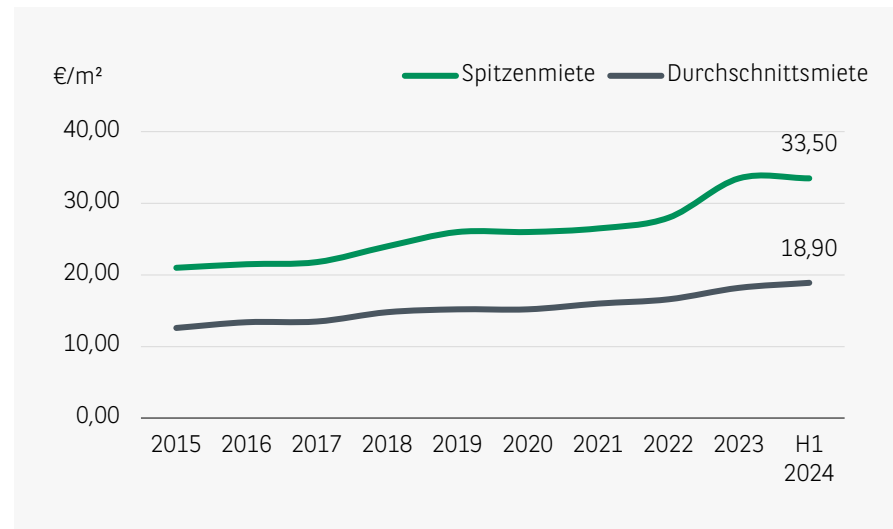
REPORT BÜROMARKT

H1 2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



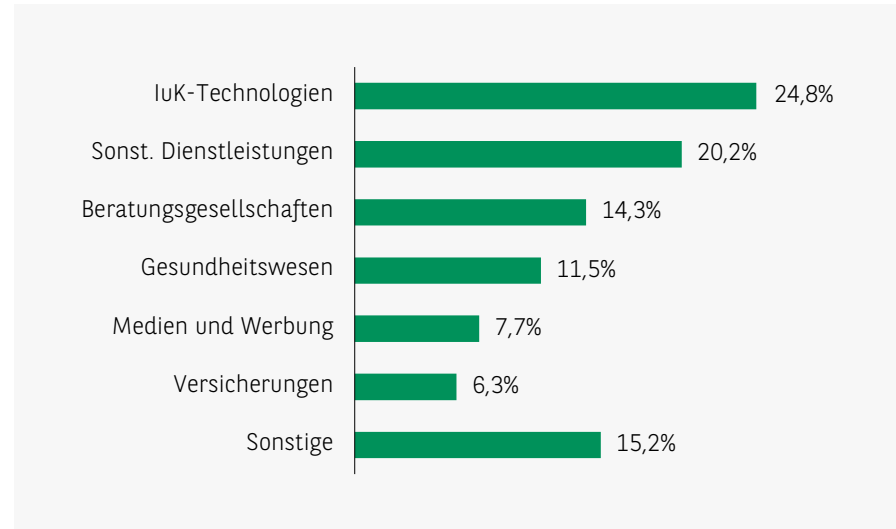
Spitzen- und Durchschnittsmieten



SCHWACHES ERSTES HALBJAHR 2024 BISHER KEINE GROSSABSCHLÜSSE ZU VERZEICHNEN

- Mit rund 63.000 m² verzeichnet der Kölner Büromarkt im ersten Halbjahr einen sehr geringen Umsatz, der zugleich das schwächste Ergebnis der letzten 20 Jahre darstellt. Der vergleichbare Vorjahreswert wurde um knapp 34 % und der zehnjährige Schnitt um knapp 55 % unterschritten.
- Neben den weiterhin erschwerten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist ein wesentlicher Faktor für diese Entwicklung, dass bislang noch keine Großabschlüsse über 10.000 m² getätigt wurden. Auch in der Kategorie zwischen 5.000 und 10.000 m² konnte bisher kein Umsatz generiert werden. Im langjährigen Schnitt zeichnen diese beiden Größenklassen dagegen für knapp 31 % des Ergebnisses verantwortlich. Hier spiegelt sich in Teilen auch der Mangel an modernen Flächen in den zentralen Lagen der Domstadt wider, sodass insbesondere Großgesuche dort nicht mehr ohne weiteres umgesetzt werden können. Als größter Abschluss sind demzufolge 3.500 m² durch Avedo Köln im Teilmarkt Ehrenfeld/Braunsfeld zu vermelden.
- Die kleinteiligeren Flächensegmente bis 1.000 m² präsentieren sich hingegen deutlich lebhafter und notieren im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt durchweg höhere Marktanteile.
- Die Spitzenmiete präsentiert sich trotz der erheblich schwächeren Nachfrage im ersten Halbjahr 2024 stabil und notiert zur Jahreshälfte weiterhin bei 33,50 €/m². Die traditionell volatilere Durchschnittsmiete liegt Ende Juni 2024 ebenfalls konstant bei 18,90 €/m².

Flächenumsatz nach Branchen H1 2024



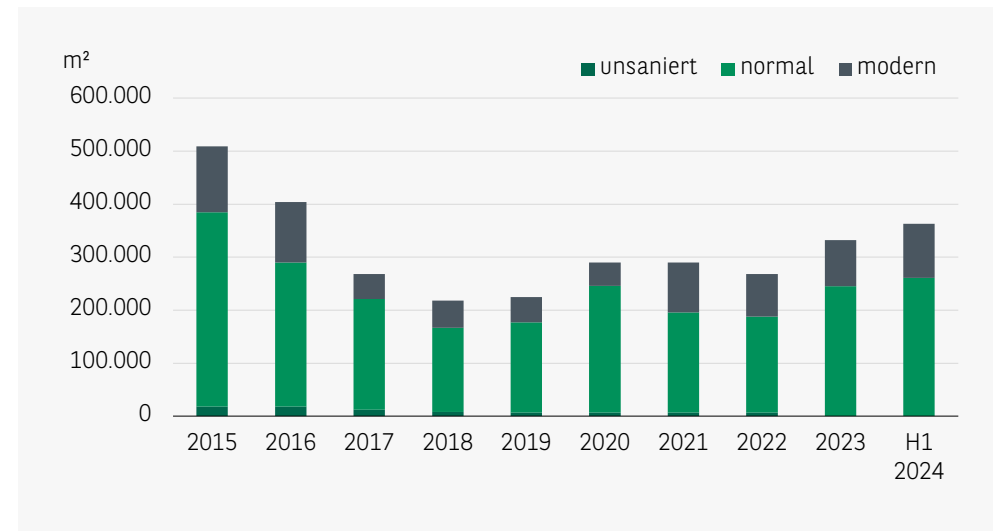
Bedeutende Vertragsabschlüsse H1 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q2	2.1	Avedo Köln / Ströer X	3.500
Q2	2.1	SVA	2.500
Q1	2.1	Worley Projects	2.300
Q1	3.4	nds solarconcept	1.600
Q2	3.5	Eviden Deutschland	1.400
Q1	2.3	Vella Versicherung OHG	1.300

BAUAKTIVITÄT SPÜRBAR GESUNKEN

- Das am Umsatz beteiligte Branchenspektrum zeigt sich recht breit aufgestellt. Insgesamt kommen vier Gruppen auf zweistellige Umsatzanteile, allen voran die IuK-Technologie-Branche die überdurchschnittliche 25 % zum Ergebnis beitragen und die sonstigen Dienstleistungen auf Platz zwei verweisen (gut 20 %).
- Aufgrund der schwächeren Nachfrage hat der Leerstand im Vorjahresvergleich zugelegt und beläuft sich zum Ende von Q2 auf gut 363.000 m² (+17,5%). Dieser Anstieg vollzog sich hauptsächlich im Segment der älteren und qualitativ schlechter ausgestatteten Bestandsflächen. Nur etwa 28 % verfügen über die von Mietern bevorzugten modernen Ausstattungsstandards. Die Leerstandsrate notiert aktuell bei niedrigen 4,5 %.
- Im Gegensatz zu den Leerständen ist die Bautätigkeit bereits rückläufig. Im Vorjahresvergleich ist sie um knapp 23 % auf 170.000 m² gesunken. Verfügbar sind hiervon noch 76.000 m². Die Vorvermietungsquote liegt damit bei gut 55 %.

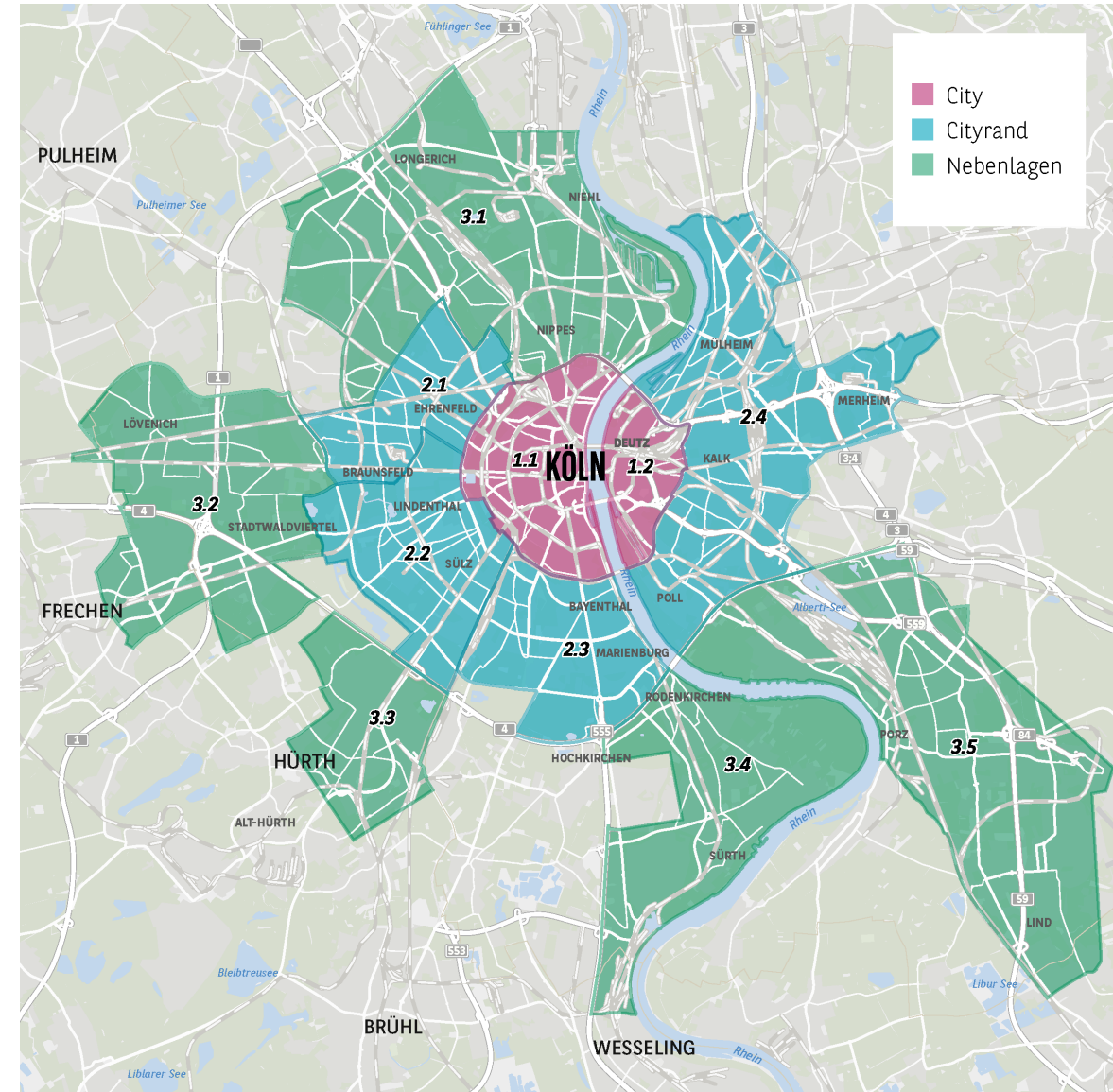
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Kölner Büromarkt blickt auf ein sehr verhaltenes erstes Halbjahr zurück und konnte somit nicht an das dynamischere Anmietungsgeschehen der vergangenen Jahre anknüpfen. Es ist vor allem der Mangel an großflächigen Abschlüssen, der sich bremsend auf den Flächenumsatz der Domstadt auswirkt. Vor dem Hintergrund der weiterbestehenden konjunkturellen Unsicherheiten ist davon auszugehen, dass auch in der zweiten Jahreshälfte noch eine gewisse Zurückhaltung bei vielen Unternehmen wahrscheinlich ist. Dennoch deuten einige Großgesuche auf eine leichte Marktbelebung hin, sodass die Flächennachfrage in der zweiten Jahreshälfte noch etwas zulegen dürfte. Für das Gesamtjahr ist trotzdem ein insgesamt geringerer Flächenumsatz zu erwarten als noch im Vorjahr.
- Angebotsseitig ist im weiteren Jahresverlauf eine Fortsetzung des Leerstandsanstiegs das wahrscheinlichste Szenario, obgleich sich die Bautätigkeit voraussichtlich auf einem niedrigeren Niveau als im Vorjahr einpendelt. Gerade im Segment der qualitativ schlechteren Bestandsgebäude ist davon auszugehen, dass der Leerstand aufgrund der geänderten Mieteransprüche an Büroflächen zunehmen. Das Angebot hinsichtlich Flächen mit einer modernen Ausstattungsqualität dürfte insbesondere in zentralen Citylagen durch die hier weiterhin hohe Nachfrage und die rückläufige Neubauaktivität hingegen knapp bleiben.
- Aus heutiger Sicht ist zu erwarten, dass sich das Mietpreisniveau im weiteren Verlauf des Jahres bei anhaltender Marktlage konstant bis leicht steigend präsentieren wird.

Büromarktlagen in Köln



Kennzahlen Büromarkt Köln

	HÖCHSTMIETE*		FLÄCHENUMSATZ		LEERSTAND		FLÄCHEN IM BAU		FLÄCHENANGEBOT	
	(€/m²)		(m²)		(m²)		(m²)		(m²)	
	von	bis	H1 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	13.900	111.800	36.900	0	58.000	28.900	140.700	72.100
1.2 Deutz		23,90	4.000	8.600	2.500	0	61.000	26.500	35.100	0
2 Cityrand	17,80 - 21,60		25.800	93.800	18.200	0	32.200	15.800	109.600	222.000
3 Nebenlagen	13,80 - 17,50		19.300	148.800	44.400	3.000	18.800	4.800	153.600	101.900
Gesamt			63.000	363.000	102.000	3.000	170.000	76.000	439.000	396.000

* 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, Fotografien (analog und/oder digital), 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: 30.06.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Köln
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►
ERFAHREN