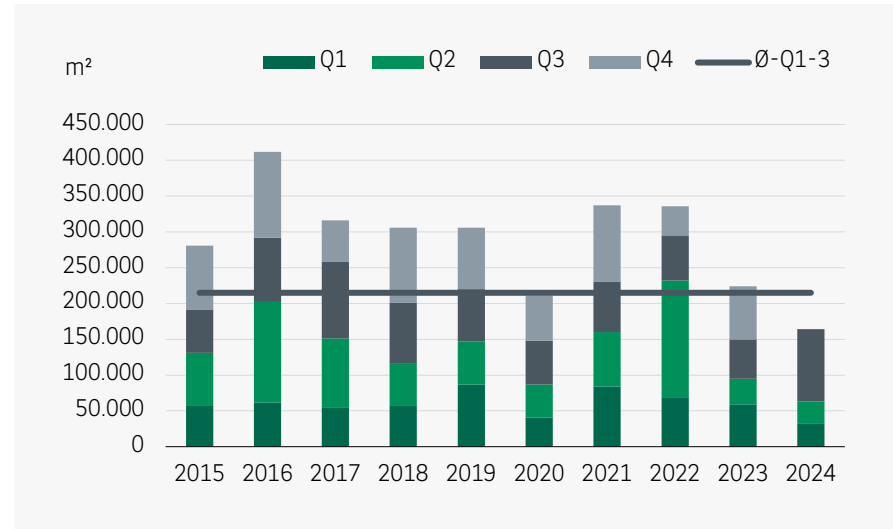


KÖLN

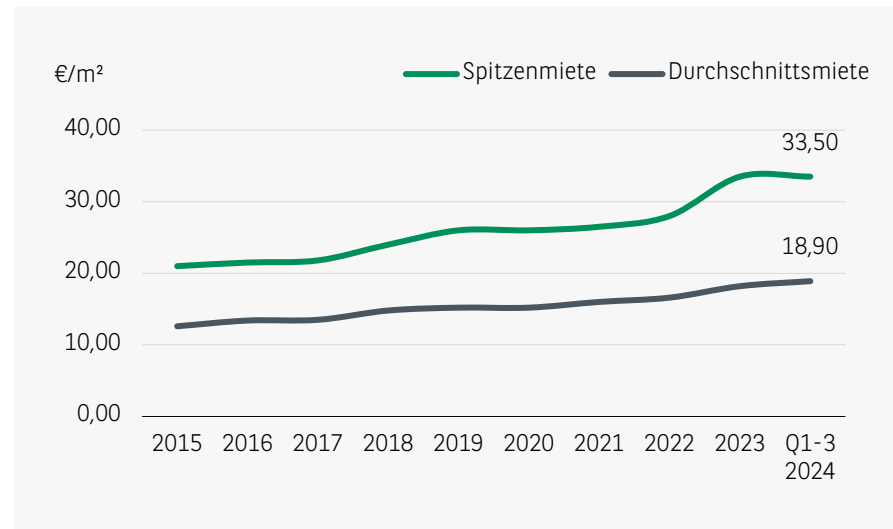
REPORT BÜROMARKT

Q1-3 2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



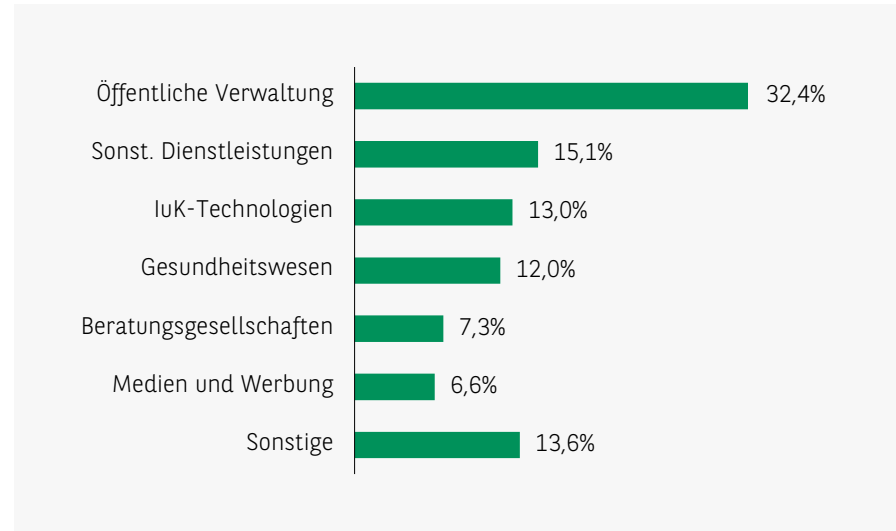
Spitzen- und Durchschnittsmieten



SOLIDES ERGEBNIS NACH STARKEM DRITTEN QUARTAL

- Der Kölner Büromarkt hat sich im Laufe des Jahres deutlich positiv entwickelt und im dritten Quartal spürbar Fahrt aufgenommen. Zum Ende des dritten Quartals wird ein Flächenumsatz von 164.000 m² verzeichnet. Davon wurden allein fast 62 % (101.000 m²) im Zeitraum zwischen Juli und Ende September registriert. Verglichen mit dem Vorjahr konnte in den ersten drei Quartalen dieses Jahr etwa 9 % mehr umgesetzt werden. Der 10-jährige Durchschnitt war dennoch nicht erreichbar (-23 %).
- Zurückzuführen ist das im Vorjahresvergleich gestiegene Ergebnis unter anderem auf den hohen Anteil großflächiger Abschlüsse ab 5.000 m² von gut 41 %. Nennenswert sind hier vor allem der Eigennutzerneubau der Stadt Köln (26.500 m²) in der MesseCity sowie der Eigennutzerabschluss des Landschaftsverbandes Rheinland über 20.100 m², die beide auf den Teilmarkt Deutz entfallen. Deutlich weniger Verträge wurden hingegen im mittleren Segment zwischen 2.000 bis 5.000 m² abgeschlossen, sodass der Anteil um gut 13 Prozentpunkte auf nur noch niedrige 5 % gesunken ist. In Summe wurden in diesem Segment nur etwa 8.500 m² umgesetzt.
- Kölns Spitzenmiete notiert seit Ende 2023 stabil bei 33,50 €/m² (+1,5 % ggü. dem Vorjahr). Sie wird in Top-Citylagen für gut ausgestattete und hochwertige Büroflächen erzielt.
- Während sie sich in den Sommermonaten stabil präsentierte, hat die Durchschnittsmiete ihren Wachstumskurs fortgesetzt. Sie liegt jetzt bei 18,90 €/m² und damit gut 5 % über dem Vorjahresniveau.

Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2024



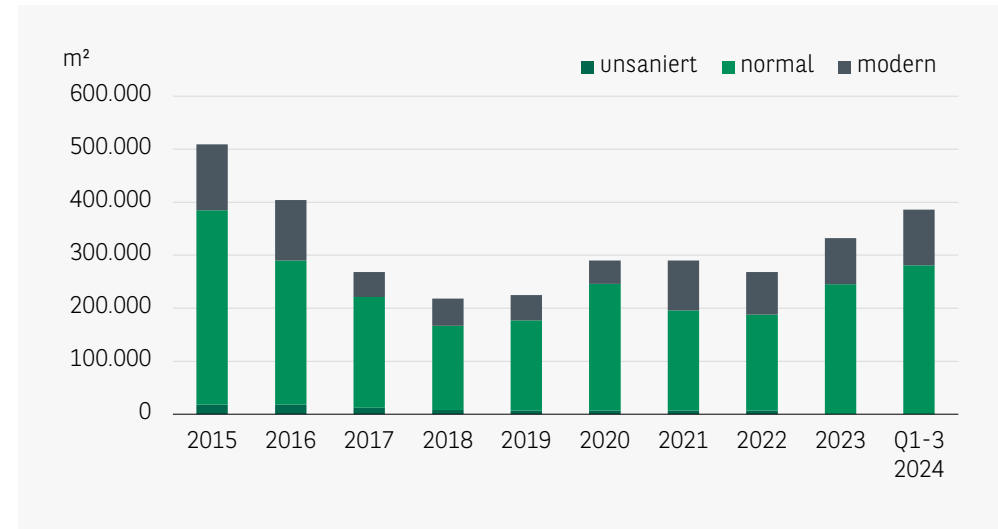
Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1-3 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q3	1.2	Stadt Köln	26.500
Q3	1.2	Landschaftsverband Rheinland LVR	20.100
Q3	1.1	Mediapark Klinik Köln	9.800
Q3	1.2	DEVK	6.200
Q3	2.4	Smartvillage	5.100
Q2	2.1	Avedo Köln / Ströer X	3.500

GROSSABSCHLÜSSE DOMINIEREN BRANCHENVERTEILUNG

- Die öffentliche Verwaltung hat rund 32 % bzw. 53.000 m² zum jüngsten Ergebnis beigetragen. Besonders ins Gewicht fallen hier die beiden Großabschlüsse (Eigennutzer) jenseits der 10.000-m²-Marke. Neben den sonstigen Dienstleistungen präsentieren sich die IuK-Technologieunternehmen sehr lebhaft und erzielen überdurchschnittliche 13 % bzw. über 21.000 m² des Umsatzes.
- Das Leerstandsvolumen ist weiter moderat gestiegen und notiert aktuell bei 386.000 m². Gegenüber dem Vorjahr ist ein Plus von gut 10 % zu registrieren. Allerdings verfügen nur etwa 27 % aller leerstehenden Flächen über einen modernen Ausstattungsstandard. Die Leerstandsrate notiert auf dem niedrigen Niveau von 4,7 % und somit weiterhin unter der Fluktuationsreserve. Im bundesweiten Vergleich verzeichnet die Domstadt damit die zweitniedrigste Quote nach Leipzig (4,5 %).

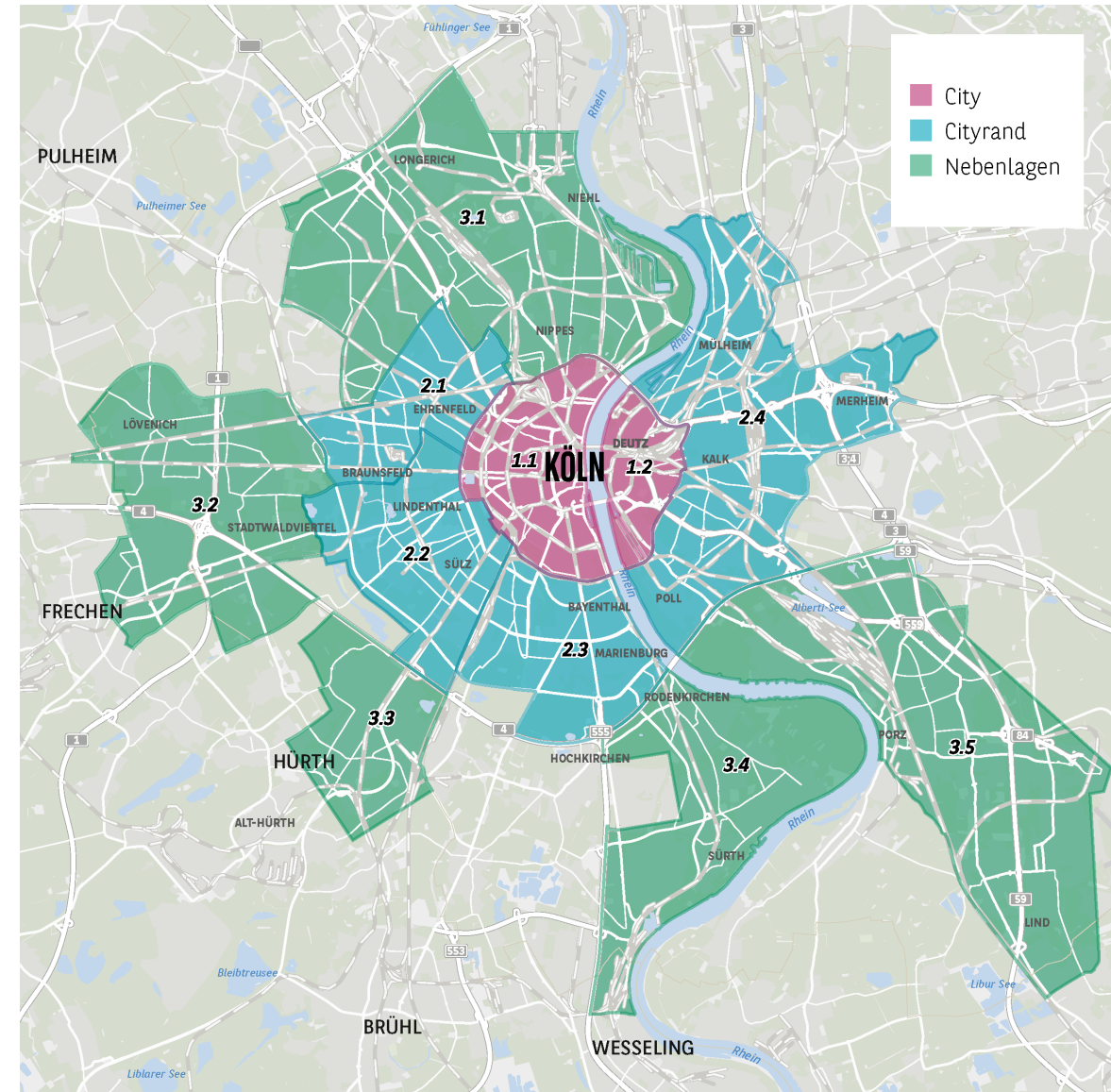
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Kölner Büromarkt weist im Vorjahresvergleich ein relativ solides Zwischenergebnis auf. Getragen von dem jüngst deutlich gestiegenen Anmietungs-geschehen steuert der Markt mit einer verhalten positiven Stimmung auf die Zielgerade des Jahres 2024 zu. In Erwartung einer langsam wieder anziehenden Konjunktur und unter der Voraussetzung, dass noch die eine oder andere größere Anmietung vollzogen wird, ist ein Gesamtumsatz im Bereich von 200.000 m² ein durchaus realistisches Szenario.
- Angebotsseitig ist ein weiterer Anstieg des Leerstands das wahrscheinlichste Szenario, wenn auch mit vermindertem Tempo, wobei die 400.000-m²-Marke durchaus überschritten werden könnte. Gerade im Segment der älteren und qualitativ schlechteren Büroimmobilien ist von einer weiteren Zunahme des Leerstands auszugehen, da diese Flächen den anfordernden Mietansprüchen meist nicht oder nur teilweise entsprechen.
- Die nach wie vor herausfordernden Rahmenbedingungen für Projektentwickler dürften weiterhin stark dämpfend auf die Neubautätigkeit wirken. Das aktuelle Bauvolumen (174.000 m²) notiert jetzt bereits gut 4 % unter dem des vergleichbaren Vorjahreswertes. Dabei steht der überwiegende Teil dem Markt durch Vorvermietung oder Eigennutzung nicht mehr zur Verfügung, sodass gerade einmal 54.000 m² und damit lediglich 31 % des gesamten Bauvolumens vakant sind.
- In Bezug auf das Mietpreisniveau zeichnet sich insbesondere hinsichtlich der Spitzenmiete aus heutiger Sicht eine stabile bis leicht steigende Entwicklung ab.

Büromarktlagen in Köln



Kennzahlen Büromarkt Köln

	HÖCHSTMIETE*		FLÄCHENUMSATZ	LEERSTAND			FLÄCHEN IM BAU		FLÄCHENANGEBOT	
	(€/m²)		(m²)	(m²)			(m²)		(m²)	
	von	bis	Q1-3 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	38.900	113.500	40.500	0	64.000	34.500	148.000	83.700
1.2 Deutz		23,90	57.700	7.600	1.300	0	68.600	0	7.600	0
2 Cityrand	17,80 -	21,60	37.400	105.600	19.300	600	29.500	14.700	120.300	226.400
3 Nebenlagen	13,80 -	17,50	30.000	159.300	43.900	2.400	11.900	4.800	164.100	103.900
Gesamt			164.000	386.000	105.000	3.000	174.000	54.000	440.000	414.000

* 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: 30.09.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Köln
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶ ERFAHREN