

Büromarkt Köln.

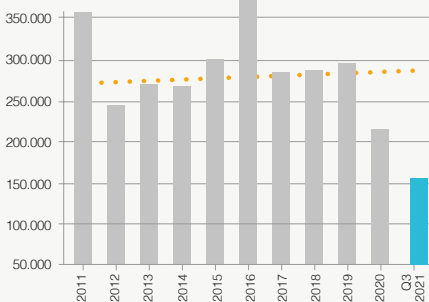
3. Quartal 2021

» **Stabiles 3. Quartal 2021 für den Kölner Büroflächenmarkt.** Im 3. Quartal 2021 konnte mit ca. 43.000 m² vermittelter Bürofläche ein weiterhin konstantes Ergebnis erzielt werden. Das Gesamtergebnis zum 3. Quartal wächst damit auf 169.000 m² (Q3 2020: 152.000 m²). Zwar liegen die Vermietungsleistungen deutlich hinter den Rekordjahren 2018-2019, aber bewegen sich im Mittel der letzten 10 Jahre und liegen mit 14 % über dem Vorjahresquartal. Damit gehen die Einflüsse der Corona-Pandemie weiter zurück und die Unternehmen kehren so langsam zum „Alltagsgeschäft“ trotz Corona-Auswirkungen und damit verbundenen Regularien zurück. Das verfügbare Angebot steigt weiter an, durch zahlreiche Flächenabgaben/Untervermietungen von großen Unternehmen in Köln. Die Leerstandsquote nimmt damit weiter zu und liegt bei ca. 4,50 %, was einer Steigerung binnen Jahresfrist von 34 % bedeutet.

Übersicht

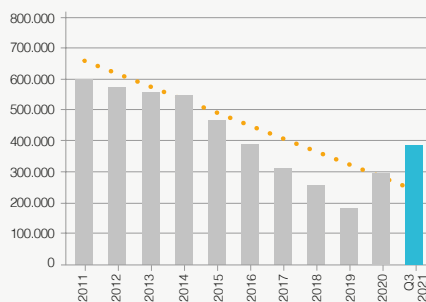
Gesamtbestand(ca.)	8.200.000 m ²
Flächenumsatz	169.000 m ²
Leerstand	383.000 m ²
Leerstandsquote	4,50 %
Flächen im Bau (ca.)	200.000 m ²
Fertigstellungen	80.000 m ²
Höchstmiete	30,50 EUR/ m ²
Spitzenmiete	27,50 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	14,00 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	3,01 EUR/ m ²
Laufzeiten	6,44 Jahre

Vermietungsleistung in m².



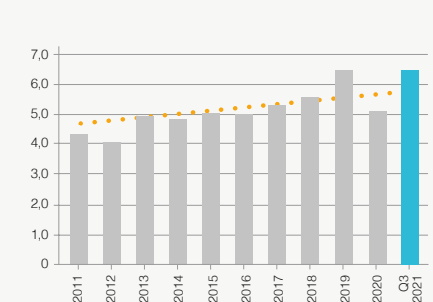
169.000 m²

Leerstand in m².



383.000 m²

Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



6,44 Jahre

Größe in m ²	m ²	Anteil	Anzahl	Ø-Miete/ m ²	Spitzenmiete/ m ²	Höchstmiete/ m ²	NK/ m ²	Laufzeit
bis 500	37.302	22,07 %	182	13,50 €	28,00 €	30,50 €	2,73 €	4,53
501-1.000	24.951	14,76 %	47	13,37 €	25,67 €	27,50 €	3,23 €	7,20
1.001-2.000	24.761	14,65 %	21	17,42 €	24,00 €	27,50 €	3,22 €	6,00
2.001-5.000	20.262	11,99 %	5	18,35 €	21,24 €	23,50 €	3,64 €	15,00
über 5.000	61.724	36,52 %	5	11,60 €	15,50 €	18,00 €	2,25 €	13,75
Gesamt	169.000	100,00 %	260					

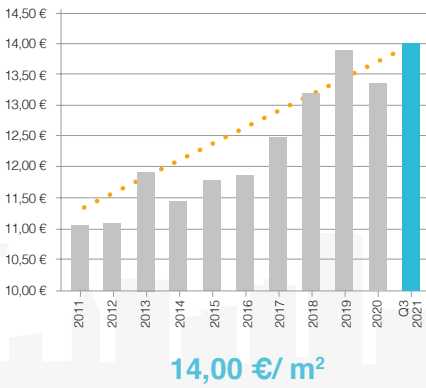
» **Klein und Groß nachgefragt.** Die Corona-Pandemie lässt bei Unternehmen das Arbeitsplatzmodell weiterhin auf den Prüfstand stellen. Vor allem größere Unternehmen oder Konzernen fällt die Festlegung einer Zukunftsperspektive des Arbeitsplatzmodells schwer. Hier werden derzeit sehr viele Beratungsstun-

den eingesetzt. Insgesamt zeigt sich der Markt Post-Corona lebendig im kleinen (bis 500 m²) und mittleren Flächenbereich (bis 800 m²).

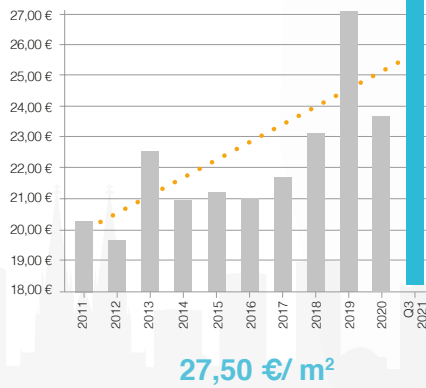
Zur PDF-Version des Marktberichtes:



Durchschnittsmieten in EUR/ m².



Spitzenmieten in EUR/ m².



» **Büromieten stabilisieren sich auf hohem Niveau.** Die Büromieten haben sich zum 3. Quartal leicht positiv entwickelt und stabilisieren sich auf hohem Niveau. Dabei ist zu beobachten, dass hochpreisige Vermietungen vermehrt vorkommen und die Spitzenmiete antreiben. Die Höchstmiete stabilisiert sich bei 31,50 €/ m² und liegt damit auf einem weiterhin historischen Rekordwert. Am deutlichsten stieg die Spitzenmiete um 14 % von 23,70 €/ m² auf 27,50 €/ m². Ebenso stieg die Durchschnittsmiete um 6 % auf nun 14,00 €/ m² (3. Quartal 2020: 13,20 €/ m²).

Top-Lage.

	Linksrheinisch	Rechtsrheinisch
2020	63,00 % ca. 105.000 m ²	37,00 % ca. 45.000 m ²
2021	86,00 % ca. 139.000 m ²	14,00 % ca. 30.000 m ²

Wichtige Abschlüsse

Öffentliche Verwaltung	Ehrenfeld/Braunsfeld	20.867 m ²	Bestand
Öffentliche Verwaltung	Köln West	16.000 m ²	Bestand
Öffentliche Verwaltung	Ehrenfeld/Braunsfeld	12.000 m ²	Neubau
Institut	Deutz	8.000 m ²	Neubau
Öffentliche Verwaltung	AirportBusinessPark	5.000 m ²	Bestand
Beratung	Altstadt Nord	5.000 m ²	Neubau
Wissenschaft/Bildung	Altstadt Nord	4.934 m ²	Sanierung
Wissenschaft/Bildung	Altstadt Nord	3.592 m ²	Sanierung
Medien und Werbung	Ossendorf	3.380 m ²	Neubau
Beratung	Neustadt Süd	3.227 m ²	Sanierung
Freizeit/Sport	Schanzenstraße	2.272 m ²	Bestand

61.724 m² Öffentliche Verwaltung

14.749 m² Dienstleistungen

11.400 m² Beratung

8.526 m² Wissenschaft/Bildung

» Gefragteste Branchen.

Wichtigster Nachfrager ist die Öffentliche Verwaltung mit 36 % mit Transaktionen von über 5.000 m². Damit sichert die öffentliche Hand dem Kölner Büromietungsmarkt ein gutes Jahresergebnis. Auf Platz zwei und drei befinden sich die Branchen Dienstleistung (9,53 %) und Beratung (7,37 %).