

Büromarkt Köln.

3. Quartal 2023

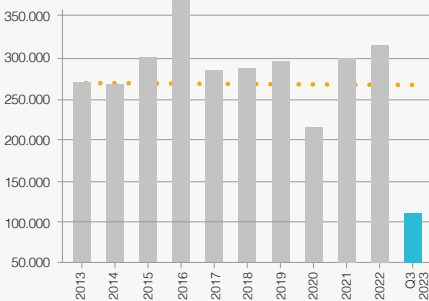
Der Flächenumsatz bis Ende des 3.Quartal 2023 setzte sich nach den ersten beiden schwachen Quartalsergebnissen in gleicher Weise fort.

Zu den 70.000 m² zum Halbjahr 2023 sind im 3.Quartal 2023 etwa weitere ca. 45.000 m² hinzugekommen. Damit schließt der Kölner Büroimmobilienmarkt zum Ende des 3.Quartal 2023 mit einem Ergebnis von circa 115.000 m² vermieteter Büroflächen ab. Das Ergebnis des Kölner Büroimmobilienmarkt liegt damit circa 55 Prozent unter dem Vorjahresergebnis (3. Quartal 2022: 257.000 m²) und ca. 50 Prozent unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Die Leerstandsquote stagniert im Vorjahresvergleich und schließt das 3. Quartal ebenso mit circa 4,1 Prozent ab. Somit stehen dem Büroimmobilienmarkt der Domstadt derzeit circa 343.000 m² vakante Bürofläche zur Verfügung. Die fehlende Neubautätigkeit der letzten Jahre hält den Leerstand auf einem moderaten Niveau unter der wichtigen 5 Prozent-Fluktuationsreserve.

Übersicht

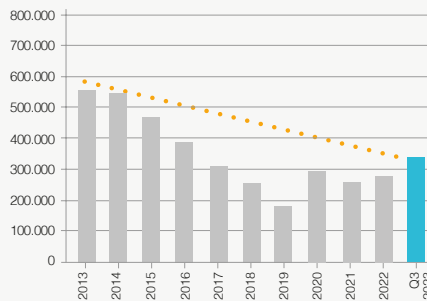
Gesamtbestand(ca.)	8.400.000 m ²
Flächenumsatz	115.000 m ²
Leerstand	340.000 m ²
Leerstandsquote	4,10 %
Flächen im Bau (ca.)	200.000 m ²
Fertigstellungen	53.000 m ²
Höchstmiete	36,00 EUR/ m ²
Spitzenmiete	33,67 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	17,00 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	3,30 EUR/ m ²
Laufzeiten	6 Jahre

Vermietungsleistung in m².



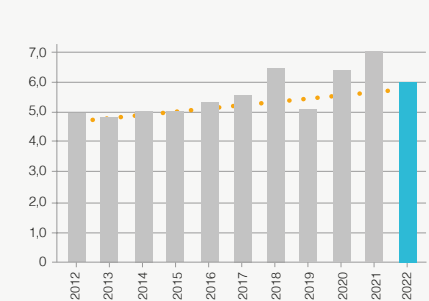
115.000 m²

Leerstand in m².



340.000 m²

Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



6 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	18.055	15,76 %	82	16,15 €	28,37 €	35,00 €	3,25 €	6
501-1.000	25.846	22,56 %	37	16,90 €	22,00 €	22,50 €	4,50 €	6
1.001-2.000	21.690	18,93 %	15	19,91 €	29,00 €	29,00 €	4,50 €	7
2.001-5.000	32.432	28,30 %	11	19,10 €	26,90 €	30,00 €	3,55 €	9
über 5.000	16.564	14,46 %	2	33,00 €	33,00 €	36,00 €	4,00 €	13

Gesamt 115.000 100,00 % 147

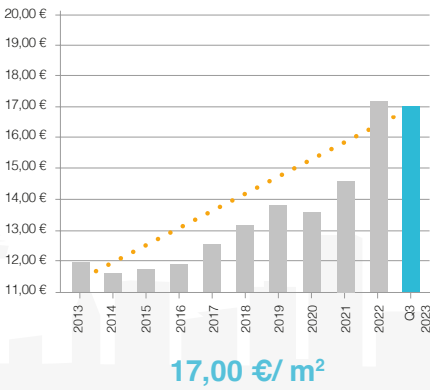
Zentral ist Nachgefragt. Die Unternehmen tendieren auf Grund des Fachkräftemangels zu zentralen Lagen und hochwertiger Ausstattung. Damit wollen die Unternehmen ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern und ihren Mitarbeitern ein urbanes Umfeld bieten. Weiterhin bewegt der Mittelstand mit Flächen bis 1.000

m² in Anzahl die meisten Quadratmeter.

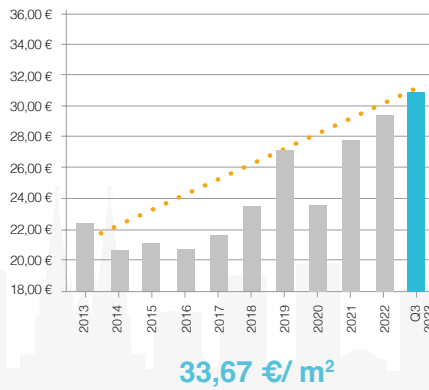
Zur PDF-Version des Marktberichtes:



Durchschnittsmieten in EUR/ m².



Spitzenmieten in EUR/ m².



» Die Kennzahlen im Bereich der Mieten konnten alle binnen Jahresfrist stabil bleiben. Die Spitzenmiete liegt bei circa 33,70 €/ m². Die Höchstmiete konnte im selben Zeitraum auf einen Rekordwert von 36,00 €/ m² abgeschlossen werden. Ebenso stieg die flächengewichtete Durchschnittsmiete auf nun knapp 19,00 €/ m² (3.Quartal 2022: 16,80 €/ m²).

Was ist gefragt?

- » Zentrale Lage
- » Beste Ausstattung
- » Gute Erreichbarkeit
- » NewWork
- » Flexible Laufzeiten

Wichtige Abschlüsse

Dienstleistung	Altstadt Nord	9.164 m ²	Neubau
Beratung	Altstadt Nord	7.400 m ²	Neubau
Beratung	Altstadt Nord	4.000 m ²	Neubau
Dienstleistung	Deutz	4.000 m ²	Neubau
Wissenschaft/ Bildung	Rodenkirchen	3.676 m ²	Bestand
Dienstleistung	Mülheim	2.600 m ²	Neubau
Handelsunternehmen	Schanzenstraße	2.449 m ²	Bestand
Dienstleistung	Ehrenfeld/ Braunsfeld	2.336 m ²	Neubau
Freizeit/ Sport	Köln West	2.000 m ²	Bestand
Dienstleistung	Rheinauhafen	1.959 m ²	Bestand
Dienstleistung	Deutz	1.350 m ²	Neubau

45.719 m² Dienstleistung

22.920 m² Beratung

7.921 m² Gesundheitswesen

4.919 m² Freizeit/ Sport

» Gefragteste Branchen.

Durch die Großanmietungen im GerlingQuartier und Laurenzkarree sind die Branchen Dienstleistungen und Beratung zum 3. Quartal 2023 die führenden Branchen. Die sonst so starke Branche Öffentliche Hand ist derzeit verschwunden.