

Büromarkt Köln.

3. Quartal 2024

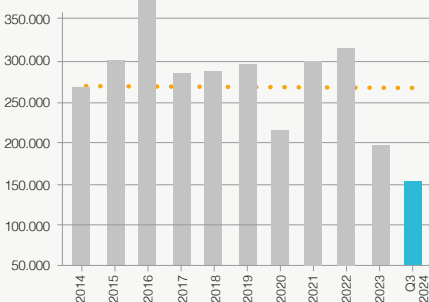
Der Flächenumsatz bis Ende des 3. Quartal 2024 zeigt mit 30 Prozent gegenüber Vorjahreszeitraum positive Signale.

Zum Ende des 3. Quartal 2024 wurden ca. 150.000 m² vermittelte Büroflächen erfasst. Das Ergebnis des Kölner Büroimmobilienmarktes liegt damit circa 30 Prozent über dem Vorjahresergebnis (3. Quartal 2023: 115.000 m²) und ca. 16 Prozent unter dem 5-Jahresdurchschnitt. Damit ist ein positiver Trend zu erkennen und eine Belebung im Vergleich zum bisherigen Jahresverlauf in 2024. Zwei große Transaktionen mit 25.000 m² im Projekt Rossio und 24.000 m² des LVR beflügeln das Ergebnis. Beide Deals fanden in Deutz statt. Die Leerstandsquote schließt das 3. Quartal 2024 mit circa 4,5 Prozent ab. Somit stehen dem Büroimmobilienmarkt der Domstadt derzeit circa 383.000 m² vakante Bürofläche zur Verfügung. Die fehlende Neubaufähigkeit der letzten Jahre hält den Leerstand auf einem moderaten Niveau unter der wichtigen 5 Prozent-Fluktuationsreserve.

Übersicht

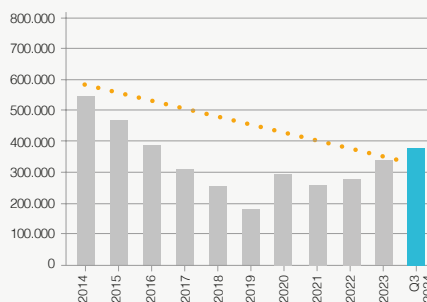
Gesamtbestand (ca.)	8.400.000 m ²
Flächenumsatz	150.230 m ²
Leerstand	383.000 m ²
Leerstandsquote	4,5 %
Flächen im Bau (ca.)	239.000 m ²
Fertigstellungen	75.000 m ²
Höchstmiete	40,00 EUR/ m ²
Spitzenmiete	33,45 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	18,00 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	3,77 EUR/ m ²
Laufzeiten	5 Jahre

Vermietungsleistung in m².



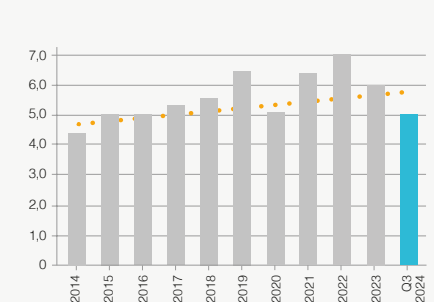
150.230 m²

Leerstand in m².



383.000 m²

Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



5 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	25.040	16,68 %	111	17,58 €	29,50 €	40,35 €	3,64 €	5
500-1.000	26.071	17,35 %	38	18,67 €	28,00 €	28,00 €	3,50 €	6
1.000-2.000	16.457	10,95 %	15	17,85 €	22,00 €	25,00 €	3,50 €	8
2.000-5.000	18.853	12,55 %	7	18,41 €	25,00 €	30,00 €	3,75 €	5
über 5.000	63.809	42,47 %	4	24,98 €	28,00 €	30,00 €	4,50 €	14

Gesamt 150.230 100,00 % 175

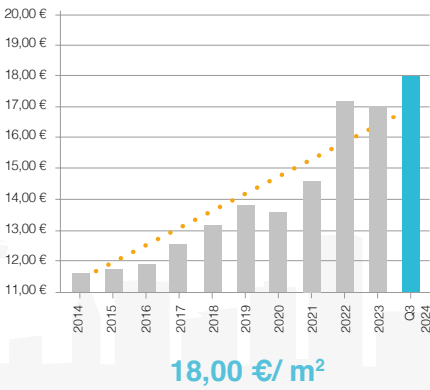
Zentral ist Nachgefragt. Die Unternehmen tendieren auf Grund des Fachkräftemangels zu zentralen Lagen und hochwertiger Ausstattung. Damit wollen die Unternehmen ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern und ihren Mitarbeitern ein urbanes Umfeld bieten. Eine Rückkehr aus dem Homeoffice ins Büro ist der-

zeit ein diskutierter neuer Trend, auch wenn 1-2 Tage im Endergebnis übrig bleiben.

Zur PDF-Version des Marktberichtes:

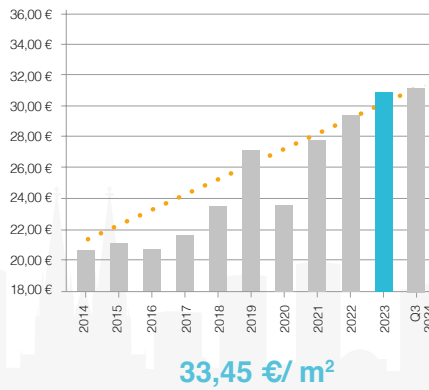


Durchschnittsmieten in EUR/ m².



18,00 €/ m²

Spitzenmieten in EUR/ m².



33,45 €/ m²

» Die Kennzahlen im Bereich der Mieten konnten alle binnen Jahresfrist stabil bleiben. Die Spitzenmiete liegt bei circa 33,45 €/ m². Die Höchstmiete konnte im selben Zeitraum auf einen Rekordwert von 40,00 €/ m² abgeschlossen werden. Ebenso lag die flächengewichtete Durchschnittsmiete bei 18,00 €/ m².

Was ist gefragt?

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

Wichtige Abschlüsse

Öffentliche Verwaltung	Deutz	25.000 m ²	Neubau
Öffentliche Verwaltung	Deutz	24.000 m ²	Neubau
Gesundheitswesen	Neustadt Süd	9.700 m ²	Neubau
Hotel/ Gastgewerbe	Schanzenstraße	5.109 m ²	Bestand
Dienstleistungen	Ehrenfeld/ Braunsfeld	3.500 m ²	Bestand
Immobilienbranche	ButzweilerHof	3.211 m ²	Bestand
Freizeit/ Sport	AirportBusinessPark	2.579 m ²	Bestand
Beratung	Neustadt Nord	2.500 m ²	Neubau
Information/ Kommunikation	Ehrenfeld/ Braunsfeld	2.500 m ²	Bestand
Beratung	Ehrenfeld/ Braunsfeld	2.340 m ²	Bestand
unbekannt	Mediapark	2.223 m ²	Bestand

49.000 m² Öffentliche Verwaltung

21.400 m² Beratung

18.521 m² Dienstleistung

14.314 m² Gesundheitswesen

» Gefragteste Branchen.

Durch die Großanmietungen in Deutz ist die Branche öffentliche Verwaltung (Stadt Köln und LVR) zum 3. Quartal 2024 die führende Branche. Der Neubau des LVR wird in den Marktzahlen durch den Baubeginn des Neubauprojekts im August 2024 gewertet.