LARBIG & MORTAG

Büromarkt Köln.

1. Quartal 2025

Gelungener Jahresstart dank zweier Großvermietungen.

Das Jahr 2025 beginnt mit einem erfreulichen Schub: Rund 62.000 m² an neu vermieteten Büroflächen sorgen für eine positive Grundstimmung und bestätigen Kölns Attraktivität als Wirtschaftsstandort. Das Ergebnis des Kölner Büroimmobilienmarktes liegt damit circa 113 Prozent über dem Vorjahresergebnis (1. Quartal 2024: 29.000 m²). Zwei große Projektanmietungen durch das JobCenter Köln mit ca. 14.500 m² und ca. 16.500 m² beflügeln dabei das Ergebnis. Gleichzeitig steigt jedoch die Leerstandsquote leicht auf 5,09 %, was in absoluten Zahlen rund 445.000 m² leerstehende Büroflächen bedeutet. Damit liegt der Leerstand erstmal seit 2010 wieder über der Fluktuationsreserve.

Fakten

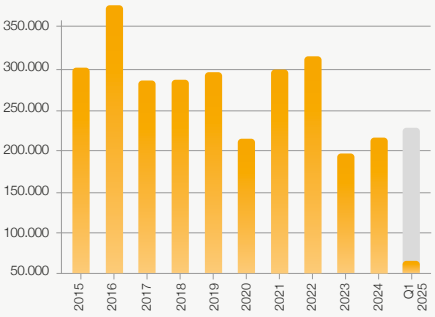
Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	8.474.000 m²
Flächenumsatz	62.178 m²
Leerstand	445.000 m²
Leerstandsquote	5,09 %
Flächen im Bau (ca.)	251.000 m²
Fertigstellungen	116.000 m²

Mietpreise:

Höchstmiete	29,00 €/m²
Spitzenmiete	28,47 €/m²
Durchschnittsmiete	20,10 €/m²
Nebenkosten-Ø	4,50 €/m2
Laufzeiten	6 Jahre

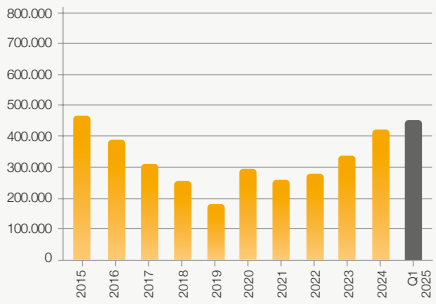
Vermietungsleistung in m².



62.178 m²

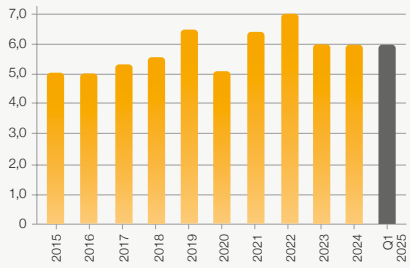
Prognose Gesamtjahr 2025: 230.000 m²

Leerstand in m².



445.000 m²

Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



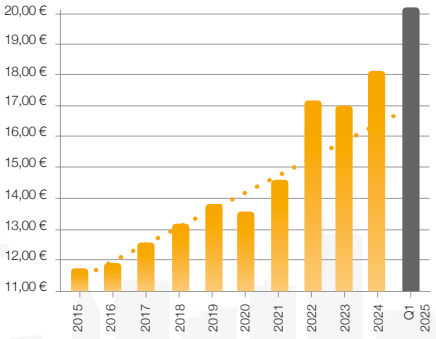
6 Jahre

Größe in m²	m²	Anteil	Anzahl	Spitzenmiete/m²	Höchstmiete/m²	Ø-Miete/m²	NK/ m²	Laufzeit
bis 500	10.761	17,31 %	48	25,00 €	28,00 €	15,71 €	-	5 Jahre
501-1.000	7.864	12,65 %	12	25,50 €	29,00 €	16,27 €	-	5 Jahre
1.001-2.000	5.308	8,54 %	4	21,00 €	28,00 €	19,10 €	-	5 Jahre
2.001-5.000	7.245	11,65 %	3	19,50 €	29,00 €	21,67 €	-	9 Jahre
über 5.001	31.000	49,86 %	2	27,50 €	28,00 €	27,50 €	4,50 €	13 Jahre
Gesamt	**62.178**	**100 %**	**69**					

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

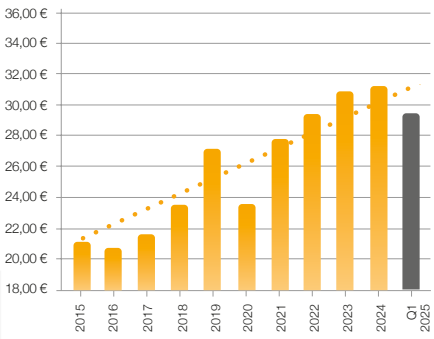
Zur PDF-Version des Marktberichtes 2024:

Durchschnittsmieten in EUR/ m².



20,10 €/ m²

Spitzenmieten in EUR/ m².



28,47 €/ m²

Die Kennzahlen im Bereich der Mieten konnten alle binnen Jahresfrist stabil bleiben.

Die Spitzenmiete liegt bei circa 28,47 Euro/ m². Die Höchstmiete konnte im selben Zeitraum mit 29,00 Euro/ m² abgeschlossen werden. Ebenso lag die flächengewichtete Durchschnittsmiete bei 20,10 Euro/ m².

Was ist gefragt?

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

Wichtige Abschlüsse			
Öffentliche Verwaltung	Köln West	16.500 m²	Neubau
Öffentliche Verwaltung	Deutz	14.500 m²	Neubau
Banken/ Finanzen	Altstadt Nord	2.900 m²	Bestand
Öffentliche Verwaltung	Ehrenfeld/ Braunsfeld	2.345 m²	Bestand
Wissenschaft/ Bildung	Ehrenfeld/ Braunsfeld	2.000 m²	Bestand
Information/ Kommunikation	Ehrenfeld/ Braunsfeld	1.880 m²	Bestand
Immobilienbranche	Neustadt Süd	1.348 m²	Bestand
Beratung	Mülheim	1.065 m²	Bestand
Verbände/ Vereine	Bankenviertel	1.015 m²	Bestand

33.345 m² Öffentliche Verwaltung

5.547 m² Dienstleistung

5.076 m² Beratung

4.406 m² Information/ Kommunikation

Gefragteste Branchen.

Durch zwei Großanmietungen des Kölner Jobcenters in Köln Ehrenfeld und Deutz liegt die Branche Öffentliche Verwaltung mit Abstand auf Platz 1. Beide Anmietungen erfolgten jeweils in einem noch zu erstellenden Neubau.

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Larbig & Mortag übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

Larbig & Mortag Immobilien GmbH
Spezialisten für Gewerbeimmobilien
Theodor-Heuss-Ring 23 . 50668 Köln
T. 0221 998 997 0