



BÜROVERMIETUNG

Köln Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

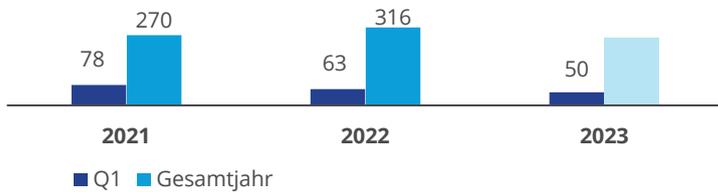
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Köln hat im 1. Quartal 2023 einen Flächenumsatz von 50.000 m² erzielt. Alleine zwei Abschlüsse über 5.000 m² in im Bau befindlichen Objekten summierten sich auf fast ein Drittel des gesamten Flächenumsatzes und trieben damit maßgeblich das Mietpreisniveau. Die Spitzenmiete zog wie erwartet zum Jahresauftakt erneut an und erreicht mit 34,00 €/m² einen erneuten Höchststand. Die Leerstandsquote notiert auch zum Jahresanfang mit 2,7 % weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Die räumliche Verteilung der Mietverträge konzentriert sich mit fast der Hälfte des Gesamt-

flächenumsatzes überwiegend auf den Büroteilmarkt City, mit großem Abstand gefolgt von den Teilmärkten Mülheim/Kalk (6.100 m²) und Ehrenfeld/Braunsfeld (3.860 m²). Bei der Branchenverteilung teilen sich Versicherungen und Beratungsunternehmen mit jeweils rund 19 % die Spitzenposition. Die anhaltend hohe Nachfrage nach hochwertigen Flächen wird dazu führen, dass sich das aktuell hohe Mietpreisniveau weiterhin bestätigen wird. Entsprechend stehen die spekulativen Projekte im Fokus der Nutzer und werden auch weiterhin der Treiber für die Entwicklung der Spitzenmiete sein.

Fast Facts

	Q1 2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	50.000 m ²	- 20,2 %
Vermietungsumsatz	49.650 m ²	- 17,8 %
Leerstand	222.540 m ²	- 4,6 %
Leerstandsquote	2,7 %	- 20 bp
Spitzenmiete	34,00 €/m ²	+ 30,8 %
Durchschnittsmiete	18,00 €/m ²	+ 11,1 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



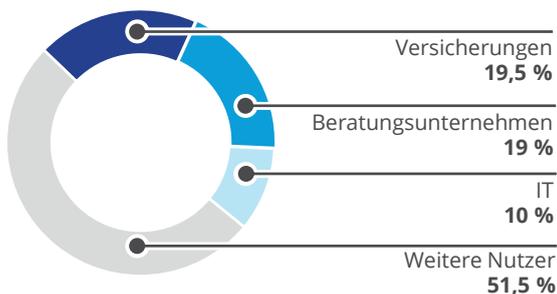
Fertigstellungen in 1.000 m²



Büroteilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Köln Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

Auf dem Kölner Investmentmarkt wurde im 1. Quartal 2023 ein Transaktionsvolumen von rund 64 Mio. € registriert. Der verhaltene Jahresauftakt stellt eine Fortsetzung des bereits von schwacher Marktdynamik geprägten Investmentmarktes in 2022 dar. Die Rendite für Top-Büroimmobilien in Köln ist in diesem Quartal weiter auf 4,20 % angestiegen, nachdem sie im Vorquartal bereits auf 3,90 % gesprungen war. Das neue Preisniveau muss sich noch einpendeln, was zu einer weiteren Adjustierung der Rendite im Jahresverlauf führen kann.

Die derzeit schwierige Preisfindung belastet vor allem großvolumige Core-Abschlüsse. So blieben Transaktionen von hochpreisigen Core-Produkten im bisherigen Jahresverlauf vollständig aus, alle Büro-Transaktionen wurden im Core Plus-Segment verzeichnet. Angesichts des verhaltenen Jahresauftaktes ist die bereits konservative Prognose von 1,2 Mrd. € vom Januar schwierig zu erreichen. Auf ein anziehendes lässt Transaktionsgeschehen sich erst in der zweiten Jahreshälfte hoffen.

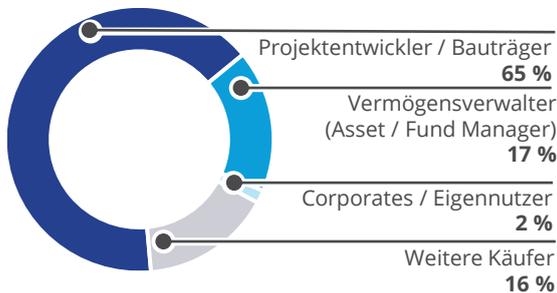
Fast Facts

	Q1 2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	63,6 Mio. €	- 89 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,20 %	+ 115 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büro	
Größte Käufergruppe	Projektentwickler / Bauträger	

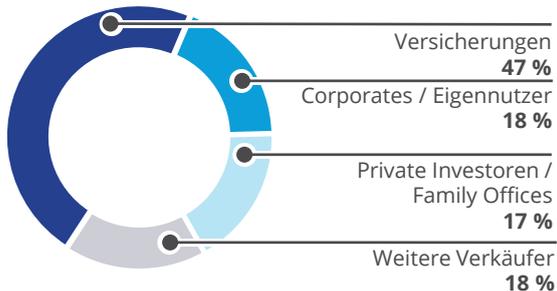
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Kontakt



Katja Caspers
Senior Consultant
Market Intelligence & Foresight
+49 221 986537 31
katja.caspers@colliers.com