BÜROVERMIETUNG

Köln Q1 | **Q2** | Q3 | Q4 | 2023

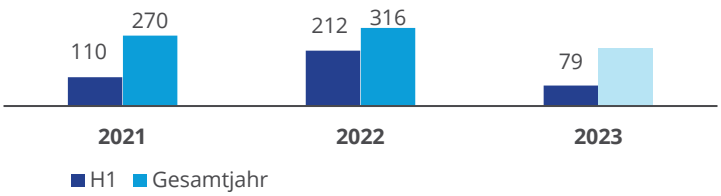
Der Markt im Überblick

Der Kölner Bürovermietungsmarkt hat im 1. Halbjahr 2023 einen Flächenumsatz von 79.000 m² erzielt. Zurückzuführen ist das Resultat vor allem auf die geringe Anzahl von Abschlüssen im Segment über 2.000 m². Gleichzeitig wurden die beiden einzigen Mietverträge über 5.000 m² im hochpreisigen Mietsegment abgeschlossen, die die Spitzenmiete von 34,00 €/m² weiter auf einem sehr hohen Niveau verharren lassen. Die räumliche Verteilung der Mietverträge konzentriert sich mit einem Anteil von über 1/3 des Flächenumsatzes auf den Teilmarkt City (29.500 m²), gefolgt von den Teilmärkten Mülheim / Kalk (10.300 m²) und Ehrenfeld / Braunsfeld (9.300 m²). Köln weist mit 2,8 % die niedrigste Leerstandsquote unter den TOP 7 aus, entsprechend 231.400 m² Leerstand inkl. Untermietflächen. Auch in der Domstadt konnten sich die Unternehmen dem konjunkturellen Umfeld nicht gänzlich entziehen. Angesichts dessen sind sie nach wie vor zögerlich bei langfristigen Standortentscheidungen. Des Weiteren limitiert die geringe Flächenverfügbarkeit zusätzlich den Flächenumsatz. Wir beobachten seit Jahresbeginn eine Zunahme von großvolumigen Prolongationen, der ein Großvolumina an Gesuchen gegenübersteht. Daher gehen wir davon aus, dass sich die Marktaktivität im zweiten Halbjahr merklich steigern wird.

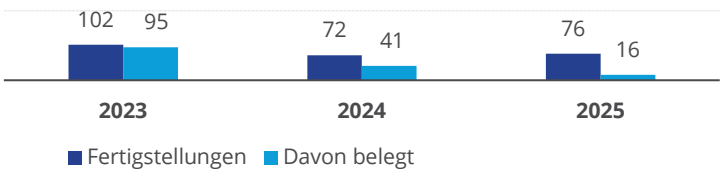
Fast Facts

	H1 2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	79.000 m²	- 62,7 %
Vermietungsumsatz	78.650 m²	- 62,4 %
Leerstand	231.400 m²	+ 8,1 %
Leerstandsquote	2,8 %	+ 10 bp
Spitzenmiete	34,00 €/m²	+ 25,9 %
Durchschnittsmiete	18,20 €/m²	+ 12,3 %

Flächenumsatz in 1.000 m²

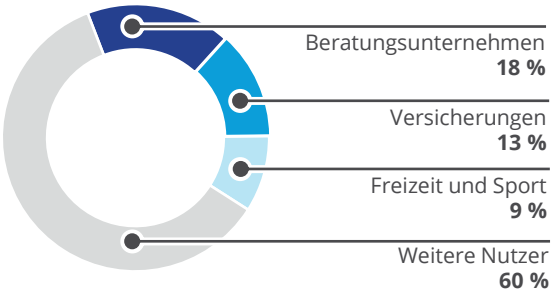


Fertigstellungen in 1.000 m²



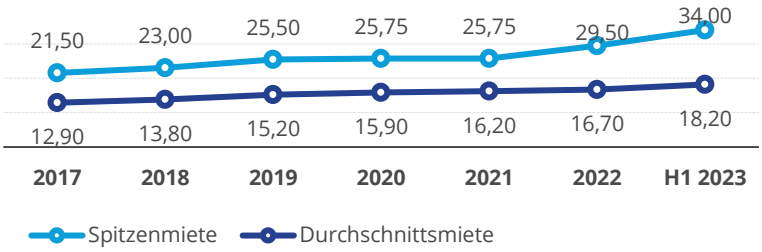
Büroteilmärkte

TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²



Copyright © 2023 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die immer noch andauernden Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, die Auswirkungen des Ukraine-Krieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-, Gas- und Aktienmärkte geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland beeinflussen können. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber. | © 2023. Alle Rechte vorbehalten.

INVESTMENT

Köln Q1 | **Q2** | Q3 | Q4 | 2023

Der Markt im Überblick

Auf dem Kölner Investmentmarkt wurde im 1. Halbjahr 2023 ein Transaktionsvolumen von rund 226,4 Mio. € registriert. Damit hat die Zurückhaltung der Investoren zur Jahresmitte auf dem Kölner Investmentmarkt seinen Höhepunkt erreicht. Die Rendite für Top-Büroimmobilien in Köln ist im 2. Quartal auf 4,50 % angestiegen, nachdem sie im Vorquartal bereits auf 4,20 % gesprungen war. Laufende Kaufpreisverhandlungen dauern deutlich länger als zuvor, auch wenn sie konstruktiver sind als noch zu Jahresanfang. Die schwierige Preisfindung belastet dabei vor allem großvolumige Core-Abschlüsse. So blieben Transaktionen von hochpreisigen Core-Produkten im bisherigen Jahresverlauf fast vollständig aus, stattdessen wurden überwiegend Transaktionen im Core Plus- und Value Add-Segment verzeichnet. Eine allmähliche Marktbelebung, die vor allem vom kleinvolumigen Segment unter 50 Mio. €. ausgeht, sowie die langwierigen Preisverhandlungen haben allerdings zur Folge, dass wir auch für die zweite Jahreshälfte weiterhin von einem niedrigen Transaktionsvolumen von unter 1,0 Mrd. €. ausgehen müssen.

Fast Facts

	H1 2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	226,4 Mio. €	- 67,7 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,50 %	+ 120 bp
Bedeutendste Assetklasse		Büro
Größte Käufergruppe		Immobilien AGs

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

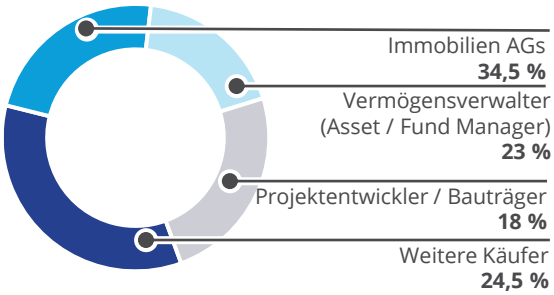
4,50 %
84 Mio. €
37 %
Büro

4,20 %
79,8 Mio. €
35 %
Einzelhandel

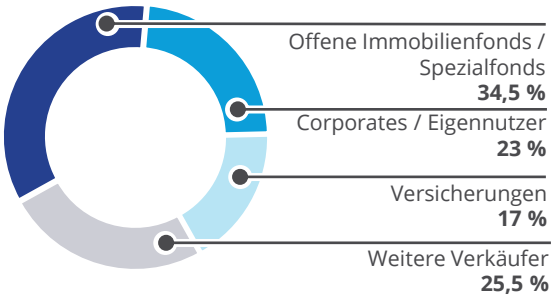
41 Mio. €
18 %
Grundstücke

4,40 %
11,6 Mio. €
5 %
Industrie/Logistik

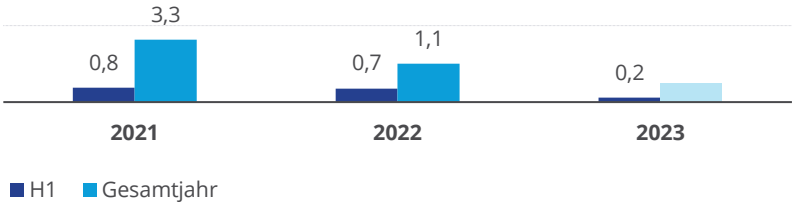
TOP 3 Käufergruppen



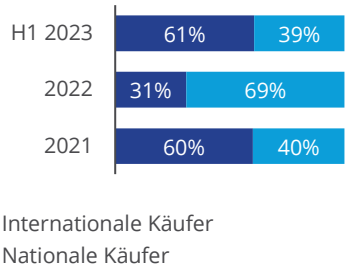
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft
nach TAV



Kontakt

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

Copyright © 2023 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die immer noch andauernden Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, die Auswirkungen des Ukraine-Krieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-, Gas- und Aktienmärkte geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland beeinflussen können. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber. | © 2023. Alle Rechte vorbehalten.