



BÜROVERMIETUNG

Köln Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

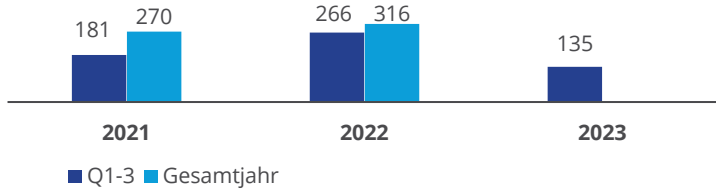
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Köln hat in den ersten neun Monaten des Jahres einen Flächenumsatz von 135.000 m² erzielt. Damit wurde das starke Vorjahresergebnis fast halbiert. Zurückzuführen ist das Resultat vor allem auf die geringe Anzahl von Abschlüssen im Segment über 2.000 m². Gleichzeitig wurden die beiden einzigen Mietverträge über 5.000 m² im hochpreisigen Mietsegment abgeschlossen, die dadurch maßgeblich den Mietzins auf einem hohen Niveau verharren lassen. Entsprechend hält die Spitzenmiete auch im dritten Quartal stabil den bereits zu

Jahresanfang erzielten Höchststand von 34,00 €/m². Wir beobachten eine zunehmend fortschreitende Polarisierung des Marktes. Viele Nutzer fokussieren sich auf zentralere Lagen, die gut angebunden und durch ein attraktives Umfeld gekennzeichnet sind. Bei Umzügen in solche Toplagen beobachten wir derzeit oft eine Konsolidierung: Weniger Fläche, aber dafür in hochwertiger Qualität und in einer urbaneren Lage. Das hat zur Folge, dass der Aufwärtsdruck auf die Mieten, insbesondere die Spitzenmieten, bestehen bleibt.

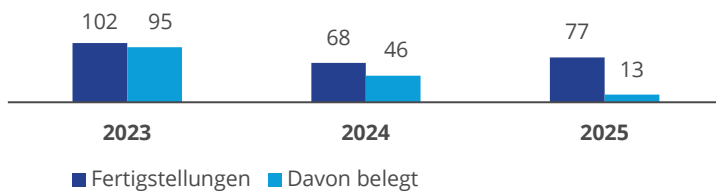
Fast Facts

	Q1-3 2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	135.000 m ²	-49 %
Vermietungsumsatz	128.600 m ²	-49 %
Leerstand	249.600 m ²	-1 %
Leerstandsquote	3,0 %	+50 bp
Spitzenmiete	34,00 €/m ²	+24 %
Durchschnittsmiete	18,50 €/m ²	+14 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



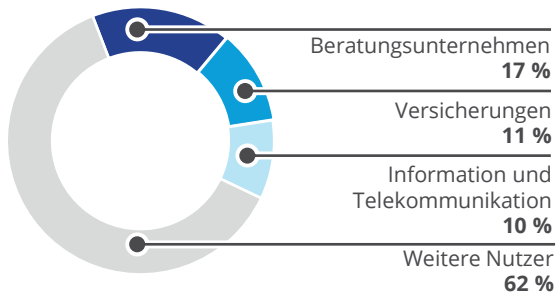
Fertigstellungen in 1.000 m²



Büroteilmärkte

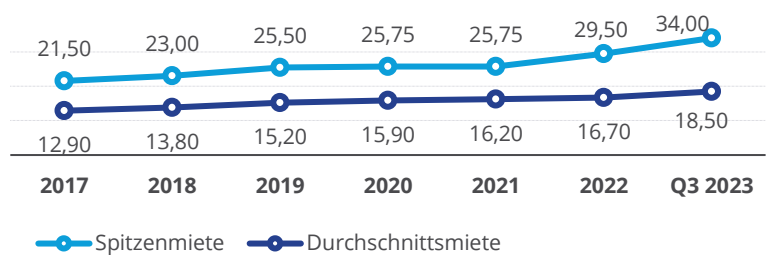


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Köln Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet Köln wurden in den ersten neun Monaten des Jahres gewerbliche Immobilien im Wert von etwa 415 Mio. € gehandelt. Das Vorjahresergebnis wurde dabei erneut um rund 50 % unterschritten. Im Verhältnis zu den ersten beiden Quartalen konnte das vergleichsweise umsatzstarke 3. Quartal zwar das Gesamtvolumen für das laufende Jahr fast verdoppeln, blieb damit in Summe dennoch weit unter dem 10-jährigen Durchschnitt von knapp 2 Mrd. €. Mit einem Anstieg der Spitzen-

rendite auf 5,0 % befindet sich der Markt weiterhin in der Phase der Preisfindung. Wir gehen davon aus, dass die Zurückhaltung der Investoren zur Jahresmitte hin seinen Höhepunkt erreicht hat. Im 3. Quartal sehen wir zumindest temporär wieder mehr Dynamik im Marktgeschehen als in den beiden Vorquartalen. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Entwicklung auf eine Belebung zum Jahresende hoffen lässt. Von einer Erholung des Marktes zu sprechen, sind wir auch das zweite Jahr in Folge noch entfernt.

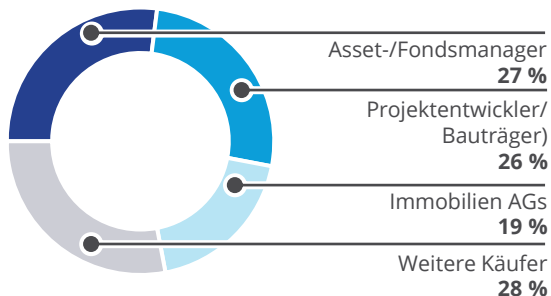
Fast Facts

	Q1-3 2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	415 Mio. €	-48 %
Transaktionsvolumen Wohnen	94 Mio. €	-33 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,00 %	+150 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büro	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

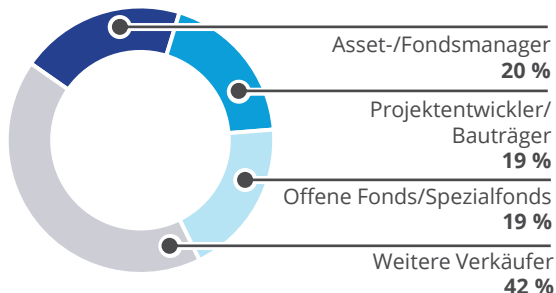
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



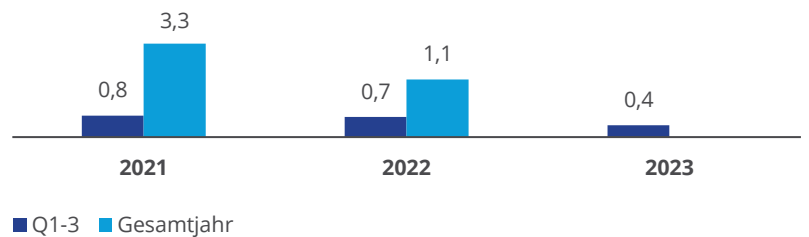
TOP 3 Käufergruppen



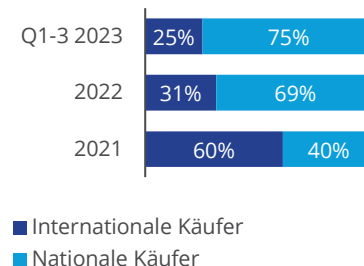
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Kontakt



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