



BÜROVERMIETUNG

Köln Q1 | Q2 | Q3 | **Q4** | 2023

Colliers

Der Markt im Überblick

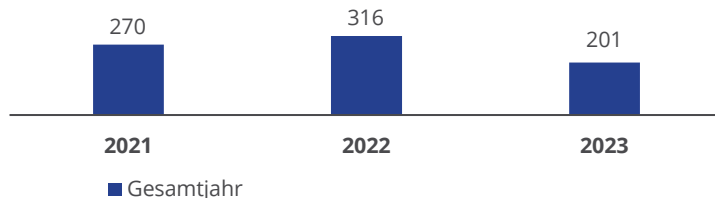
Nach einem ruhigen 1. Halbjahr konnte der Markt in der zweiten Jahreshälfte 2023 wieder zunehmend an Dynamik gewinnen. Vor allem im kleineren und mittleren Segment bis 2.000 m² zeigte der Markt im Jahresverlauf eine konstante Aktivität. Zwei großflächige Anmietungen im 4. Quartal über jeweils mehr als 10.000 m² sorgten dafür, dass im Gesamtjahr noch die 200.000 m²-Marke erreicht wurde. Dabei ist insbesondere die DEVK-Anmietung mit 14.000 m² in der Rheinparkmetropole hervorzuheben, die zugleich die größte Vermietung des Jahres darstellt. Die Spitzenmiete verblieb im Jahresverlauf auf dem bereits zu

Jahresanfang erzielten Höchststand von 34,00 €/m². Viele Nutzer fokussieren sich weiterhin auf zentrale Lagen, die gut angebunden und durch ein attraktives Umfeld gekennzeichnet sind. Bei Umzügen in diese Top-Lagen ist derzeit oft eine Konsolidierung zu beobachten: Weniger Fläche, aber dafür in hochwertiger Qualität und in einer urbaneren Lage. Das hat zur Folge, dass der Aufwärtssdruck auf die Mieten, insbesondere auf das Spitzenmietsegment, bestehen bleibt. Köln weist trotz leichtem Leerstandsanstieg im Jahresverlauf 2023 nach wie vor die niedrigste Leerstandsquote unter den Top 7-Städten auf.

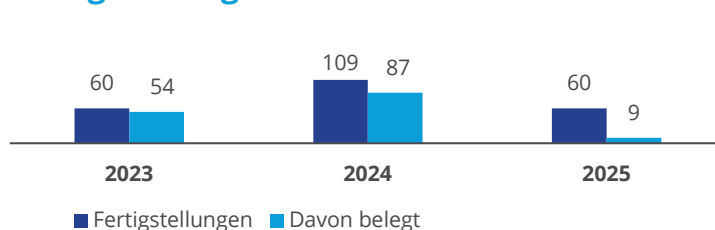
Fast Facts

	Q1-4 2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	201.000 m ²	-36 %
Vermietungsumsatz	194.500 m ²	-36 %
Leerstand	239.800 m ²	+12 %
Leerstandsquote	2,9 %	+30 bp
Spitzenmiete	34,00 €/m ²	+15 %
Durchschnittsmiete	19,30 €/m ²	+16 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



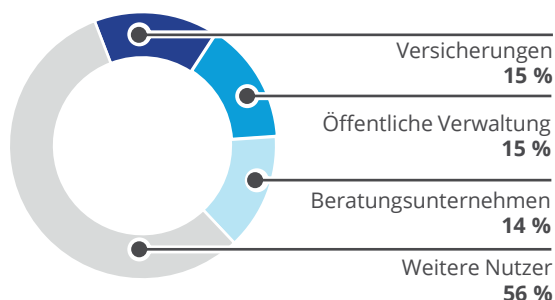
Fertigstellungen in 1.000 m²



Büroteilmärkte

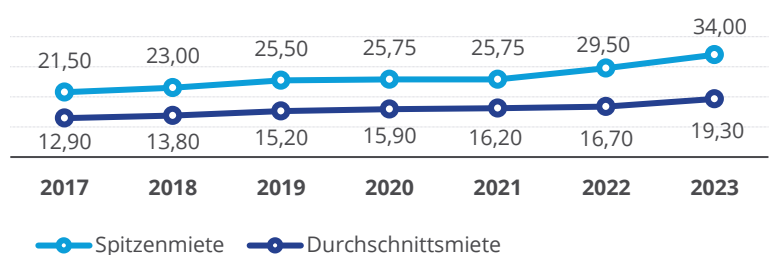


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Köln Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023

Colliers

Der Markt im Überblick

Auf dem Kölner Investmentmarkt herrschte im Jahr 2023 ausgeprägte Zurückhaltung auf Investorensseite. Das Vorjahresergebnis wurde dabei um rund 43 % unterschritten. Wenngleich eine etwas stärkere zweite Jahreshälfte registriert wurde, blieb das Resultat in Summe dennoch auch weit unter dem 10-jährigen Durchschnitt von knapp 2,0 Mrd. € zurück. Wie auch schon in 2022 wurde im Jahresverlauf 2023 kein Investment über 100 Mio. € getätigt. Stattdessen konzentrierte sich der Großteil der Transaktionen auf den Bereich zwischen 20 und 80 Mio. €. Räum-

licher Schwerpunkt des Transaktionsgeschehens bleibt der Teilmarkt City, auf den mit rund 27 % der Großteil des Transaktionsvolumens entfällt. Mit nur geringem Abstand folgt mit 24 % der Teilmarkt Mülheim / Kalk. Mit dem bereits zum Herbst vollzogenen Anstieg der Spitzenrendite auf 5,00 % befindet sich der Markt weiterhin in der Phase der Preisfindung. Ein breiter Aufschwung ist erst wieder ab der Jahresmitte 2024 zu erwarten. Gleichwohl dürfte aller Voraussicht nach auch für das Gesamtjahr 2024 das langjährige Mittel deutlich verfehlt werden.

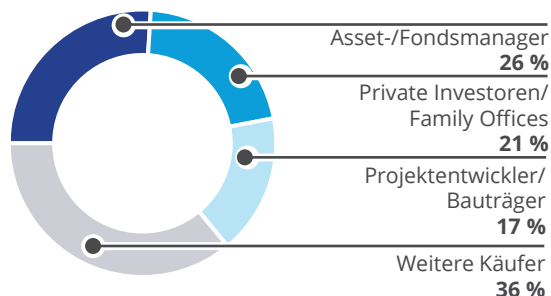
Fast Facts

	Q1-4 2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	625 Mio. €	-43 %
Transaktionsvolumen Wohnen	256 Mio. €	+83 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,00 %	+110 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büro	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

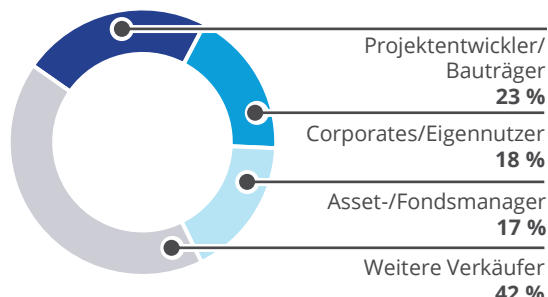
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



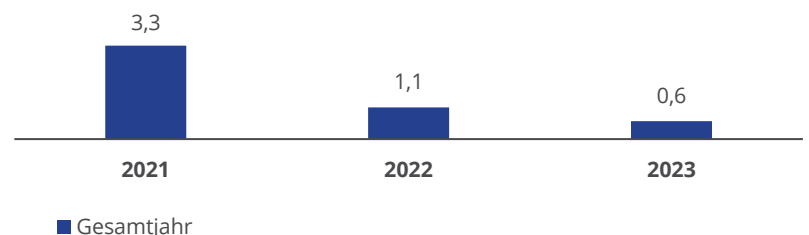
TOP 3 Käufergruppen



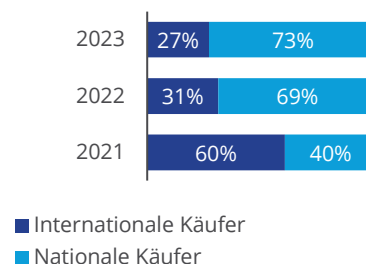
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Kontakt



Lars Zenke
Director | Market Intelligence & Foresight
+49 211 862062 48
lars.zenke@colliers.com