



BÜROVERMIETUNG

Köln Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

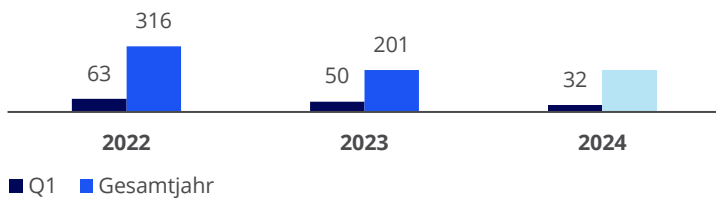
Der Kölner Bürovermietungsmarkt startet erwartungsgemäß sehr verhalten ins Jahr 2024, im Auftaktquartal wurden keine Anmietungen im Segment über 3.000 m² registriert. Der konjunkturelle Ausblick bleibt weiter eingetrübt, die geopolitischen Unsicherheiten bestehen fort. Demgegenüber steht das limitierte Flächenangebot, sodass als Ergebnis zahlreiche Mietvertragsprolongationen registriert wurden. Für den weiteren Jahresverlauf sind jedoch positive Impulse, insbesondere von Seiten der Großnutzer, realistisch. Die Spitzenmiete konnte ihren zu Jahresanfang 2023 erreichten Höchststand von 34,00 €/m² auch zu Jahresbeginn 2024 bestätigen. Die Durchschnittsmiete von 18,40 €/m² konnte zum

Vorjahr leicht um 2 % zulegen. Viele Nutzer fokussieren sich weiterhin 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 hochwertigerer Qualität und in einer urbaneren Lage. Das hat zur Folge, dass der Aufwärtsdruck auf die Mieten, insbesondere auf die Spitzenmieten, bestehen bleibt. Festzuhalten bleibt, dass das knappe Angebot an hochwertigen und modernen Flächen jedoch nach wie vor den Flächenumsatz limitiert. Für das Gesamtjahr 2024 sollte das Erreichen der 200.000 m²-Marke realistisch sein.

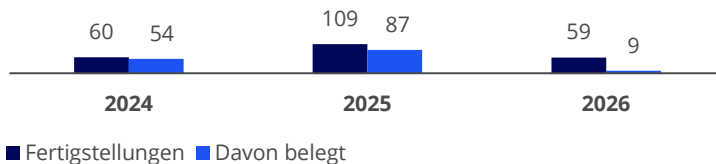
Fast Facts

	Q1 2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	31.500 m ²	-37 %
Vermietungsumsatz	29.900 m ²	-39 %
Leerstand	274.600 m ²	+23 %
Leerstandsquote	3,3 %	+60 bp
Spitzenmiete	34,00 €/m ²	0 %
Durchschnittsmiete	18,40 €/m ²	+2 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



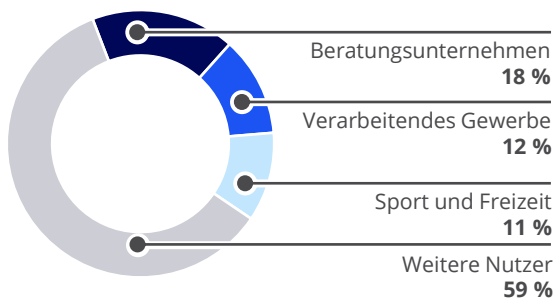
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

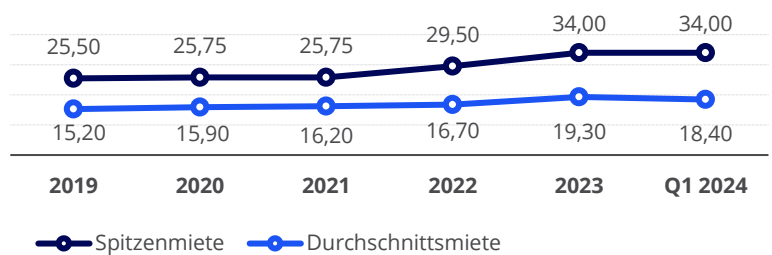


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Köln Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

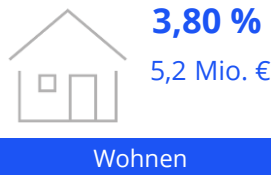
Im 1. Quartal 2024 herrschte nahezu Stillstand auf dem Kölner Investmentmarkt. Es wurden nur sehr wenige Transaktionen registriert und das Gesamtvolumen blieb sogar unter der 50 Mio. €-Marke. 95 % des Transaktionsvolumens sind dem Segment Industrie & Logistik zuzuordnen. In der Domstadt blieben zudem die Spitzenrenditen für Büroimmobilien unverändert im Vergleich zum Vorquartal bei 5,00 %. Eine Wiederbelebung des Investorenvertrauens, besonders im hochpreisigen Segment, hängt von einer verlässlicheren Risikobewertung und niedrigeren Finanzierungskosten ab. Auch für das 2. Quartal ist eine Fortsetzung der Abwärtentrend zu erwarten. Die

Zinsen bleiben vorerst auf hohem Niveau, auch wenn die realistische Annahme einer Zinssenkung zur Jahresmitte viele Investoren zu erhöhten Sondierungsaktivitäten anregen. Gegenüber der Boomphase werden wir eine merklich geringere Zahl aktiver Käufergruppen am Markt wahrnehmen. Dabei wird der Fokus in erster Linie auf Abschlüsse im kleinvolumigen Segment liegen und somit bis auf Weiteres das Transaktionsvolumen einschränken. In Summe wird es im Gesamtjahr für den Kölner Markt schwierig sein, beim Transaktionsvolumen die 1,0 Mrd. €-Marke zu erreichen.

Fast Facts

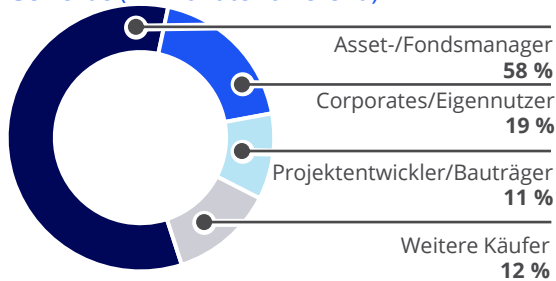
	Q1 2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	48 Mio. €	-25 %
Transaktionsvolumen Wohnen	5,2 Mio. €	
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,00 %	+80 bp
Bedeutendste Assetklasse		Industrie/Logistik
Größte Käufergruppe		Asset-/Fondsmanager

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



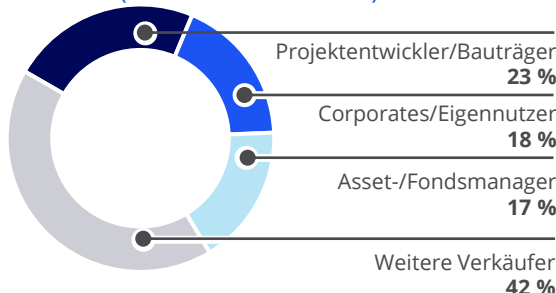
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

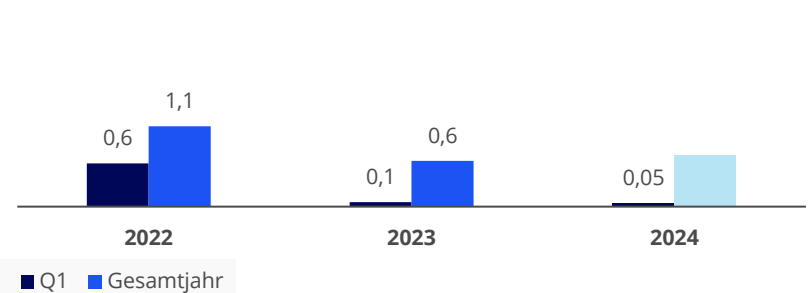


TOP 3 Verkäufersgruppen

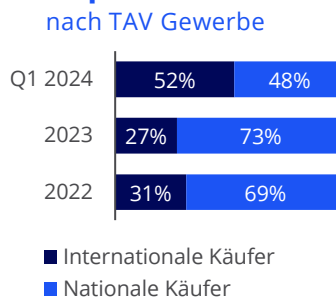
Gewerbe (12 Monate rollierend)



Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



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