



BÜROVERMIETUNG

Köln Q1 | **Q2** | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

Der Kölner Bürovermietungsmarkt hat ein sehr zurückhaltendes 1. Halbjahr 2024 abgeschlossen. Im bisherigen Jahresverlauf wurde keine Anmietungen im Segment über 5.000 m² registriert. Demgegenüber steht das limitierte Flächenangebot, sodass als Ergebnis zahlreiche Mietvertragsprolongationen getätigt wurden. Es ist davon auszugehen, dass wir hinsichtlich des Büroflächenumsatzes ein deutlich stärkeres 2. Halbjahr sehen werden. Die realisierte Spitzenmiete konnte ihren zu Jahresanfang 2023 erreichten Höchststand von 34,00 €/m² im Verlauf des 1. Halbjahres 2024 nicht bestätigen. Aufgrund des Mangels an Top-Produkten notiert sie zur Jahresmitte nun bei 31,50 €/m² und damit 7 % unter dem Vorjahreswert. Die Durchschnitts-

miete in Höhe von 18,60 €/m² konnte zum Vorjahr dagegen leicht um 2 % zulegen. Die Leerstandsquote stieg zum Vorjahr deutlich um 100 Basispunkte auf nun 3,8% an, entsprechend 304.700 m² Leerstand. Damit weist die Domstadt aber immer noch die niedrigste Leerstandsquote unter den deutschen Top 7-Städten auf. Für 2024 sind bereits etwas mehr als 90 % der Projektentwicklungsflächen vorvermietet bzw. durch Eigennutzer belegt. Eine ähnlich hohe Quote ist auch für 2025 gegeben. Abschließend bleibt festzuhalten, dass es nach heutigem Stand für das Gesamtjahr 2024 schwierig werden wird, die ursprüngliche Prognose von 200.000 m² Flächenumsatz zu erreichen.

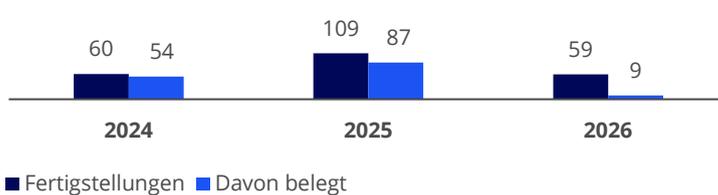
Fast Facts

	Q1-2 2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	56.500 m ²	-28 %
Vermietungsumsatz	53.700 m ²	-32 %
Leerstand	304.700 m ²	+32 %
Leerstandsquote	3,8 %	+100 bp
Spitzenmiete	31,50 €/m ²	-7 %
Durchschnittsmiete	18,60 €/m ²	+2 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



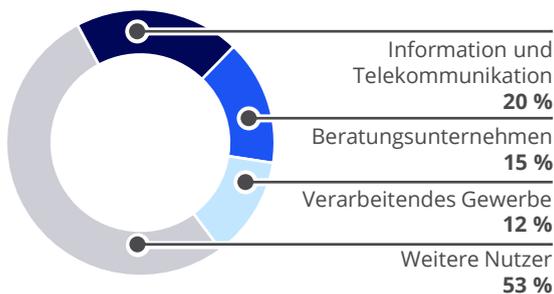
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Köln Q1 | **Q2** | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet Köln wurden im 1. Halbjahr 2024 Immobilien und Grundstücke im Wert von 487 Mio. € gehandelt. Das Ergebnis liegt damit 115 % über dem Resultat des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes. Das Transaktionsvolumen wurde aber maßgeblich durch den Ankauf des Nordgeländes der Koelnmesse durch die Stadt Köln mit rund 385 Mio. € geprägt. Abseits hiervon herrschte weiterhin nahezu Stillstand auf dem Kölner Investmentmarkt. Im Bürosegment sind lediglich kleine Transaktionen im bisherigen Jahresverlauf zu vermelden gewesen. Hierbei traten hauptsächlich private Käufer in Erscheinung. Des weiteren

ist dem Segment Industrie & Logistik ein Transaktionsvolumen von etwas mehr als 50 Mio. € zuzuschreiben. Zudem sind wenige Grundstücks- sowie Einzelhandels-Transaktionen zu ergänzen – der Markt befindet sich weiterhin in Wartestellung. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in der Domstadt blieben unverändert im Vergleich zum Vorquartal bei 5,00 %. Die gegenüber der Boomphase geringere Zahl aktiver Käufergruppen und die Fokussierung auf kleinvolumige Abschlüsse werden aber auch im weiteren Jahresverlauf das Transaktionsvolumen in Köln limitieren.

Fast Facts

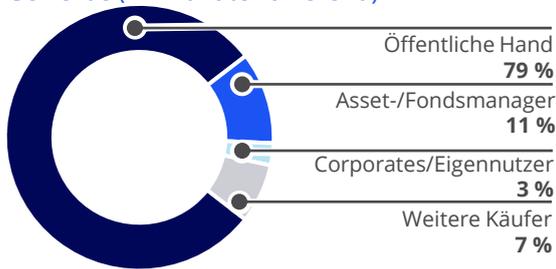
	Q1-2 2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	487 Mio. €	+ 115 %
Transaktionsvolumen Wohnen	12 Mio. €	+ 58 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,00 %	+50 bp
Bedeutendste Assetklasse	Mischnutzung	
Größte Käufergruppe	Öffentliche Hand	

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



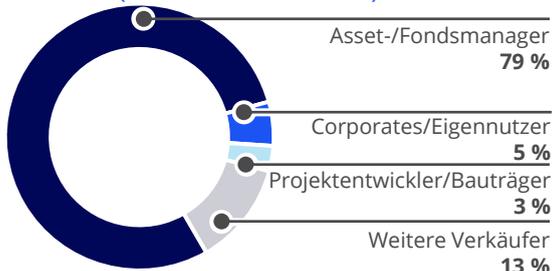
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

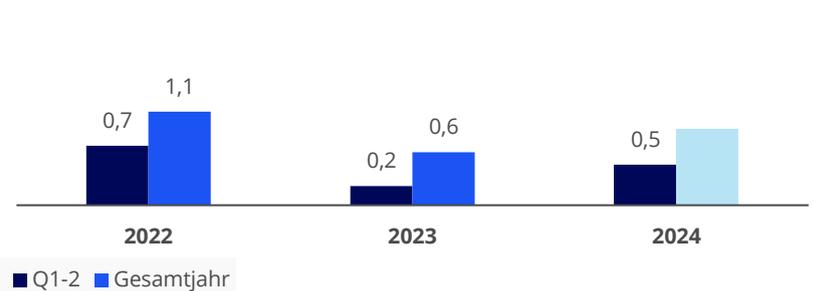


TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

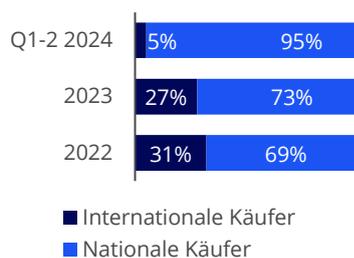


Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



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