



BÜROVERMIETUNG

Köln Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

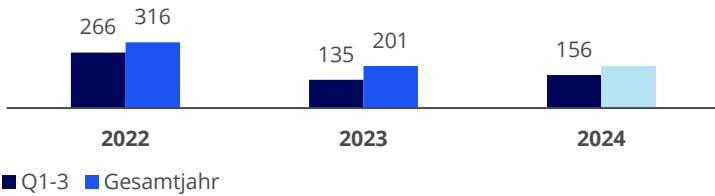
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Köln hat in den ersten drei Quartalen 2024 einen Flächenumsatz von 155.500 m² erzielt. Damit beträgt die Steigerung zum Vorjahresergebnis 15 %. Zurückzuführen ist das Resultat vor allem auf ein starkes 3. Quartal, das von den beiden Eigennutzer-Abschlüssen der der Stadt Köln und des Landschaftsverbandes Rheinland geprägt wurde. Hervorzuheben ist dabei als größte Transaktion des bisherigen Jahresverlaufes die Stadt Köln mit rund 26.500 Quadratmeter im Rossio in der Messecity Deutz. Allen voran sorgte dieser Abschluss dafür, dass allein im 3. Quartal ein Flächenumsatz von knapp 100.000 m² erzielt wurde. Die Kölner Leerstandsquote stieg zum Vorjahreswert merk-

lich um 80 Basispunkte auf nun 3,8 % an, entsprechend 307.300 m² Leerstand. Damit weist Köln aber immer noch die niedrigste Leerstandsquote unter den Top 7-Städten in Deutschland auf und bleibt als einzige der Städte unterhalb der 4 %-Marke. Die realisierte Spitzenmiete konnte ihren zu Jahresbeginn 2023 erreichten Höchststand von 34,00 €/m² im bisherigen Jahresverlauf nicht bestätigen. Aufgrund des Mangels an Top-Produkten notiert sie Ende September bei 31,50 €/m² und damit 7 % unter dem Vorjahreswert. Die Durchschnittsmiete im Stadtgebiet in Höhe von nun 19,00 €/m² konnte zum Vorjahr dagegen leicht um 3 % zulegen.

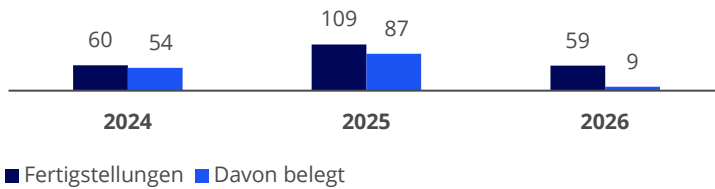
Fast Facts

	Q1-3 2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	155.500 m ²	+15 %
Vermietungsumsatz	103.300 m ²	-20 %
Leerstand	307.300 m ²	+23 %
Leerstandsquote	3,8 %	+80 bp
Spitzenmiete	31,50 €/m ²	-7 %
Durchschnittsmiete	19,00 €/m ²	+3 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



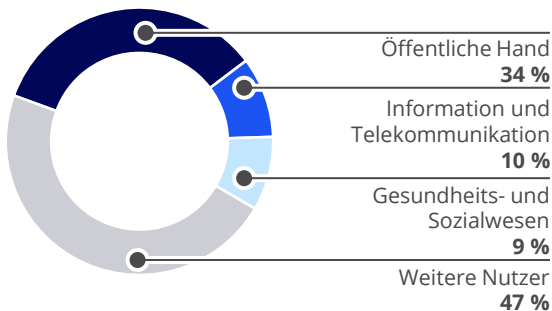
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

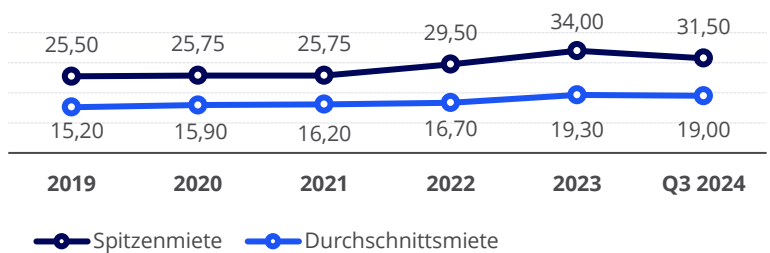


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Köln Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet Köln wurden in den ersten drei Quartalen 2024 Immobilien und Grundstücke im Wert von 820 Mio. € gehandelt. Das Ergebnis liegt damit 98 % über dem Resultat des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes. Das Transaktionsvolumen wurde maßgeblich durch zwei Ankäufe der Stadt Köln geprägt. Nachdem bereits in der ersten Jahreshälfte das Nordgeländes der Koelnmesse angekauft wurde, kam es im 3. Quartal mit dem Ankauf der Büroimmobilie Rossio zu einer weiteren schwergewichtigen Großtransaktion durch die Stadt Köln. Darüber hinaus wurde jedoch seit Jahresmitte keine weitere Transaktion über der 30 Mio. €-Marke registriert.

Dies verdeutlicht das derzeitige, sehr kleinteilige Transaktionsgeschehen. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien blieben unverändert im Vergleich zum Vorjahr bei 5,00 %. Auch wenn die Zinsen vorerst noch auf einem hohen Niveau sind, führt die zweite Zinssenkung der EZB zum allmählichen Abbau von Unsicherheiten auf Investoreseite. Wie in der deutschen Wirtschaft verlagert sich das Warten auf den Aufschwung auf dem Kölner Investmentmarkt in der Breite in das Jahr 2025. Dementsprechend wird auch im Schlussquartal das Transaktionsvolumen grundsätzlich limitiert bleiben. Das Erreichen der 1 Mrd. €-Marke für das Gesamtjahr 2024 ist aber möglich.

Fast Facts

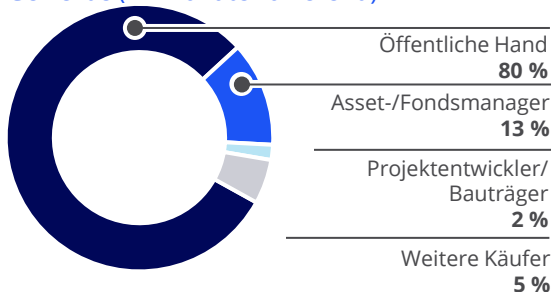
	Q1-3 2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	820 Mio. €	+98 %
Transaktionsvolumen Wohnen	52 Mio. €	-45 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,00 %	0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Mischnutzung	
Größte Käufergruppe	Öffentliche Hand	

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



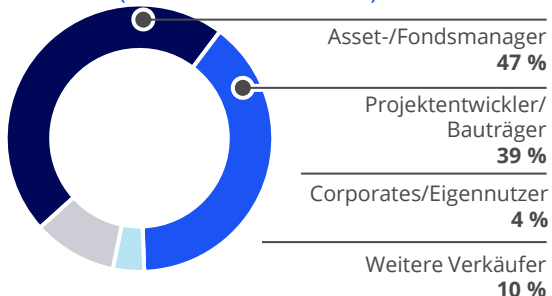
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

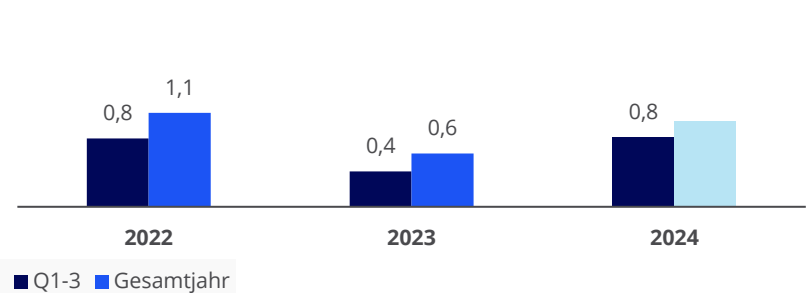


TOP 3 Verkäuferegruppen

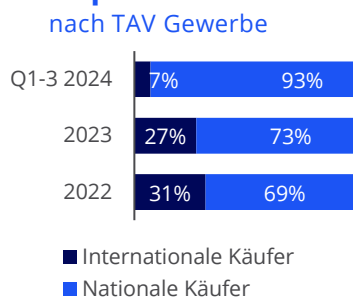
Gewerbe (12 Monate rollierend)



Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



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