



# BÜROVERMIETUNG

Köln Q1 | **Q2** | Q3 | Q4 | 2025



## Der Markt im Überblick

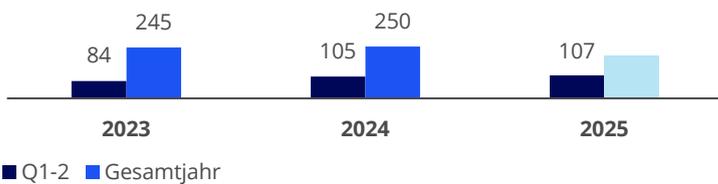
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Köln hat im ersten Halbjahr 2025 einen Flächenumsatz von 107.000 m<sup>2</sup> erzielt und liegt damit deutlich über dem Vorjahresniveau (plus 89 %). Zurückzuführen ist das Resultat vor allem auf zwei Abschlüsse des Jobcenter Köln mit jeweils über 10.000 m<sup>2</sup> zum Jahresauftakt. Die räumliche Verteilung nach Umsatz sowie der Anzahl der Deals konzentriert sich traditionell auf den Büroteilmarkt City. Dahinter folgen Ehrenfeld/Braunsfeld und Deutz. Die Kölner Leerstandsquote erhöhte sich im Vergleich zur Jahresmitte 2024 um 30 Basispunkte auf nun 4,1 %. Dies entspricht 340.500 m<sup>2</sup> Leerstand. Damit bleibt Köln weiterhin die Top7 Stadt in Deutschland mit der niedrigsten Leerstandsquote. Auch die

Fertigstellungspipeline für 2025 wird wenig Auswirkungen auf die Leerstandssituation haben. Für das Gesamtjahr sind bereits knapp 80 % der Projektentwicklungsflächen vorvermietet bzw. durch Eigennutzer belegt. Eine ähnlich hohe Quote ist auch für 2026 festzuhalten. Die Spitzenmiete in Köln konnte im ersten Halbjahr 2025 im Vergleich zur Jahresmitte 2024 leicht zulegen und notiert aktuell bei 33,00 €/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete dagegen konnte im Jahresvergleich merklich gesteigert werden auf nun 21,70 €/m<sup>2</sup> (plus 17 %). Für das gesamte Jahr wird ein Flächenumsatz von rund 200.000 m<sup>2</sup> erwartet, gleichwohl limitiert das knappe Angebot an hochwertigen und modernen Flächen weiterhin den Flächenumsatz in der Domstadt.

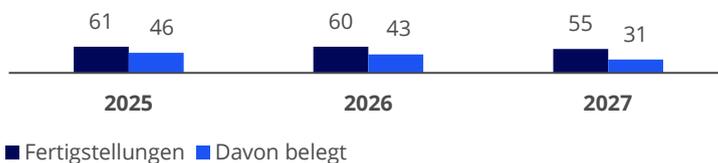
## Fast Facts

	Q1-2 2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	107.000 m <sup>2</sup>	+ 89 %
Vermietungsumsatz	107.000 m <sup>2</sup>	+ 99 %
Leerstand	340.500 m <sup>2</sup>	+12 %
Leerstandsquote	4,1 %	+30 bp
Spitzenmiete	33,00 €/m <sup>2</sup>	+ 5 %
Durchschnittsmiete	21,70 €/m <sup>2</sup>	+17 %

## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



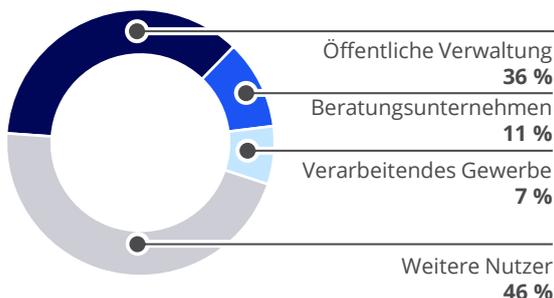
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte



## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT

Köln Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



## Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet Köln wurden im ersten Halbjahr 2025 Immobilien und Grundstücke im Wert von 300 Mio. € gehandelt. Das Ergebnis liegt damit 30 % unter dem Resultat des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes. Grundsätzlich lässt sich eine merklich erhöhte Investorenaktivität im Markt festhalten. Der bisherige Jahresverlauf ist maßgeblich durch ein sehr kleinteiliges Transaktionsgeschehen geprägt. Insbesondere im 2. Quartal wurde eine deutlich erhöhte Anzahl an Transaktionen registriert. Auf dem Investmentmarkt Köln rückte im Verlauf des 1. Halbjahres 2025 wieder verstärkt das Office-Segment in den Fokus der Investoren. Unter anderem wurde der Verkauf des Büro-

ensembles Agrippinawerft 22-24 registriert. Immobilien AGs bilden im bisherigen Jahresverlauf mit lediglich 22 % Anteil am Transaktionsvolumen die stärkste Käufergruppe. Auf der Verkäuferseite stellen ebenfalls Immobilien AGs mit 44 % die stärkste Investorengruppe dar. Im bisherigen Jahresverlauf gab es keine Bewegung bei den Spitzenrenditen zu vermeiden. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien verblieb unverändert zur Jahresmitte 2024 bei 5,00 %. Ebenso werden Highstreet Einzelhandelsimmobilien in der Spitze bei 5,00 % gehandelt. Für das Gesamtjahr 2025 ist auf dem Kölner Markt ein Transaktionsvolumen von 1,0 Mrd. € realistisch.

## Fast Facts

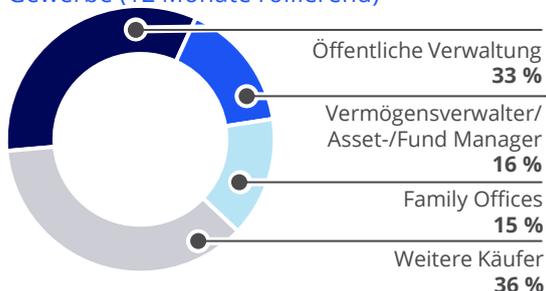
	Q1-2 2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	300 Mio. €	-38 %
Transaktionsvolumen Wohnen	11 Mio. €	-94 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,00 %	0 bp
Bedeutendste Assetklasse		Büro
Größte Käufergruppe		Immobilien AGs

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



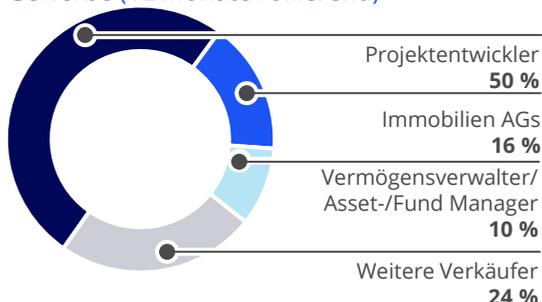
## TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

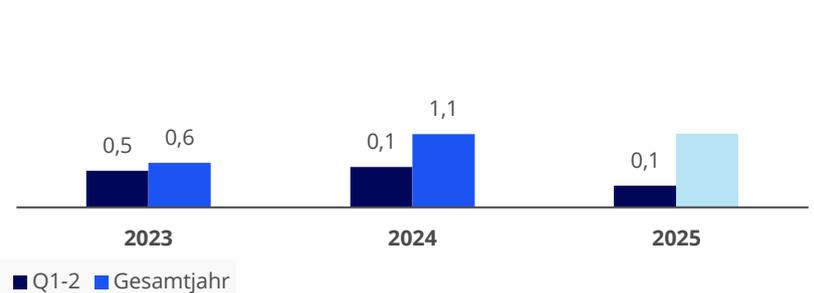


## TOP 3 Verkäufersgruppen

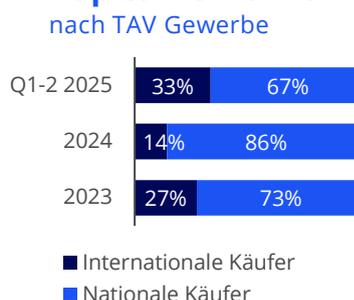
Gewerbe (12 Monate rollierend)



## Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



## Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



## Ansprechpartner



**Sven Mismahl**  
Consultant  
Market Intelligence & Foresight  
+49 211 862062 41  
sven.mismahl@colliers.com