



BÜROVERMIETUNG

Köln Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025

Colliers

Der Markt im Überblick

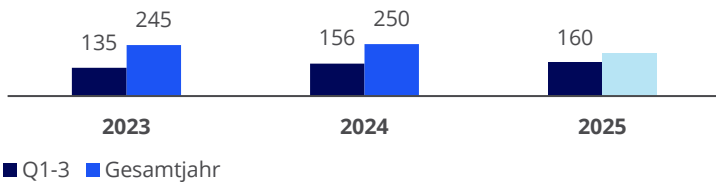
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Köln zeigt sich auch im 3. Quartal 2025 robust. Mit einem Flächenumsatz von 160.000 m² wurde das Vorjahresniveau leicht übertroffen. Die öffentliche Hand bleibt ein wichtiger Treiber, auch wenn seit der Jahresmitte keine weiteren Großabschlüsse über 10.000 m² hinzugekommen sind. Der höchste Büroflächenumsatz ist dem Teilmarkt City zuzuschreiben (26 %), gefolgt vom Teilmarkt Ehrenfeld und Braunsfeld (24 %) sowie Deutz (17 %). Die Leerstandsquote ist im Jahresverlauf erwartungsgemäß leicht gestiegen, liegt aber mit 4,6 % weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Die hohe Vorvermietungsquote bei Projektentwicklungen wird die Leer-

standssituation nicht wesentlich beeinflussen. Denn in Summe sind für 2025 bereits knapp 80 % der Projektentwicklungsflächen vorvermietet beziehungsweise durch Eigenutzer belegt. Eine ähnlich hohe Quote ist auch für 2026 festzustellen. Die gewichtete Durchschnittsmiete im Stadtgebiet konnte deutlich zulegen auf 21,30 €/m². Diese Entwicklung ist Ausdruck der gestiegenen Nachfrage nach hochwertigen Flächen und der zunehmenden Preisbereitschaft der Nutzer. Ebenfalls konnte die Spitzenmiete ihren positiven Trend fortsetzen und liegt nun bei 33,00 €/m², was einem Anstieg von 5 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Für das Gesamtjahr 2025 ist ein Flächenumsatz von rund 205.000 m² realistisch.

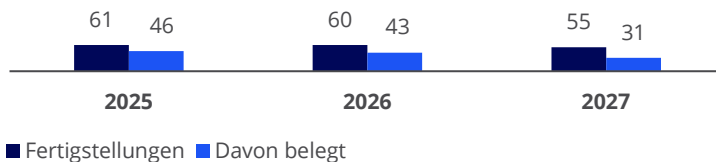
Fast Facts

	Q1-3 2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	160.000 m ²	+ 3 %
Vermietungsumsatz	160.000 m ²	+ 55 %
Leerstand	380.000 m ²	+24 %
Leerstandsquote	4,6 %	+80 bp
Spitzenmiete	33,00 €/m ²	+ 5 %
Durchschnittsmiete	21,30 €/m ²	+12 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



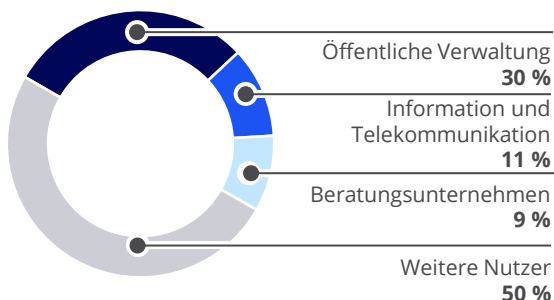
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

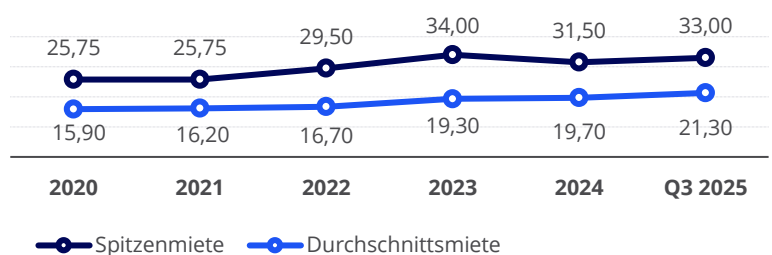


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Köln Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025

Colliers

Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet Köln wurden vom 1.-3. Quartal 2025 Immobilien und Grundstücke im Wert von 699 Mio. € gehandelt. Wenngleich sich die Anzahl der Transaktionen um knapp 30 % erhöht hat, ist beim Volumen ein Rückgang von 15 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraumes festzuhalten. Trotz des rückläufigen Volumens zeigt sich grundsätzlich eine stabile Marktaktivität mit Fokus auf Büroimmobilien. Büroimmobilien dominieren mit einem Anteil von 75 % am Transaktionsvolumen deutlich den Markt. Family Offices sind mit 52 % die stärkste Käufergruppe, während auf der Verkaufsseite Projektentwickler und Bauträger mit 55 % den größten Anteil stellen. Der Anteil

internationaler Käufer liegt bei 14 %, während Portfoliotransaktionen mit lediglich 1 % kaum eine Rolle spielen. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien bleibt im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 5,00 %. Ebenso werden Highstreet-Einzelhandelsimmobilien in der Spitze bei 5,00 % gehandelt. Auch für das 4. Quartal wird eine grundsätzlich stabile Entwicklung erwartet. Die Marktaktivität in Köln zeigt, dass trotz herausfordernder Rahmenbedingungen gezielt investiert wird. Mit Blick auf das Gesamtjahr bleibt ein Transaktionsvolumen von etwas mehr als 1,0 Mrd. € realistisch, da mehrere größere Vermarktungsprozesse fortgeschritten sind.

Fast Facts

	Q1-3 2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	699 Mio. €	-15 %
Transaktionsvolumen Wohnen	130 Mio. €	+ 150 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,00 %	0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büro	
Größte Käufergruppe	Family Offices	

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



5,00 %

521 Mio. €
75 %

Büro



5,00 %

130 Mio. €

Wohnen



5,50 %

85 Mio. €
12 %

Hotel

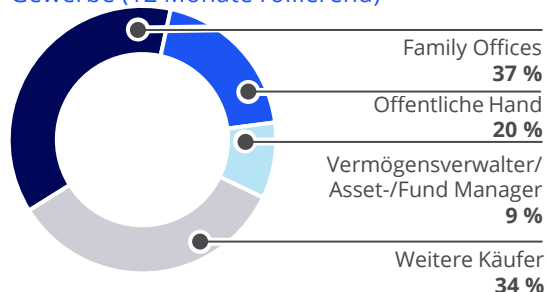


50 Mio. €
7 %

Mischnutzung

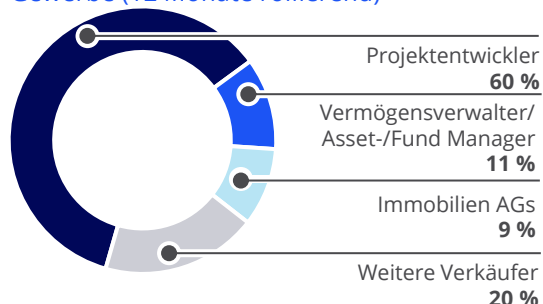
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

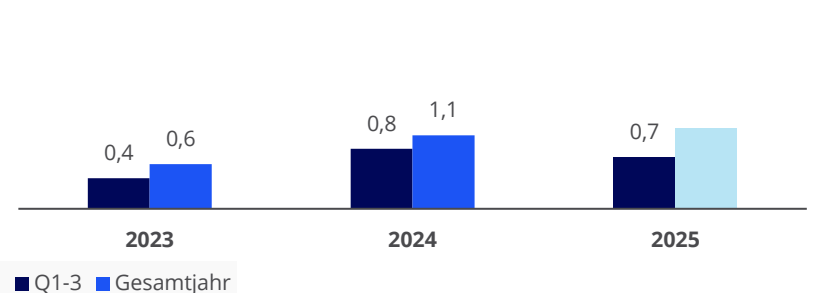


TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

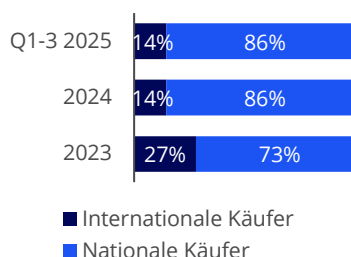


Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



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