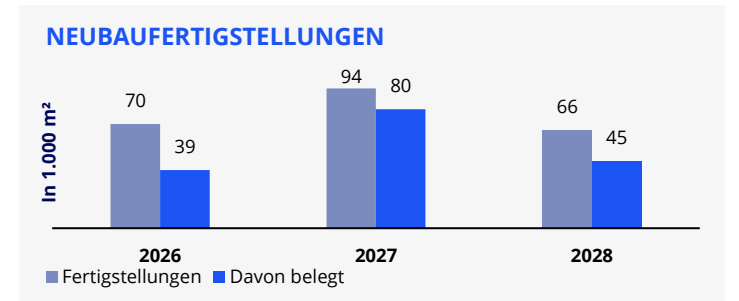
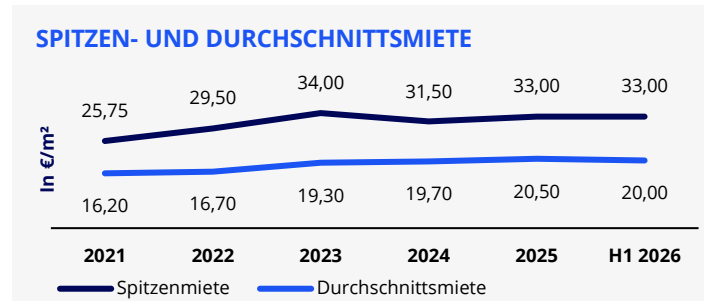
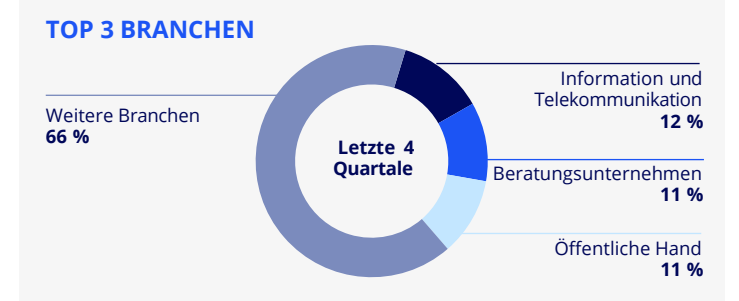
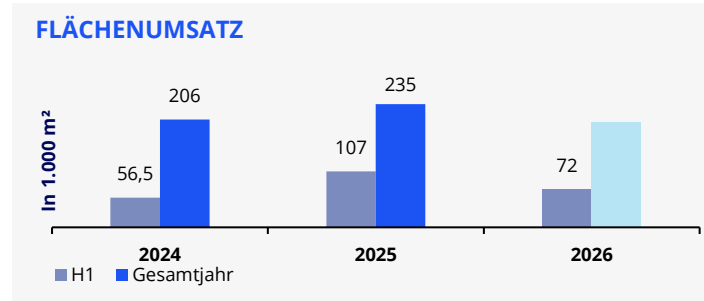
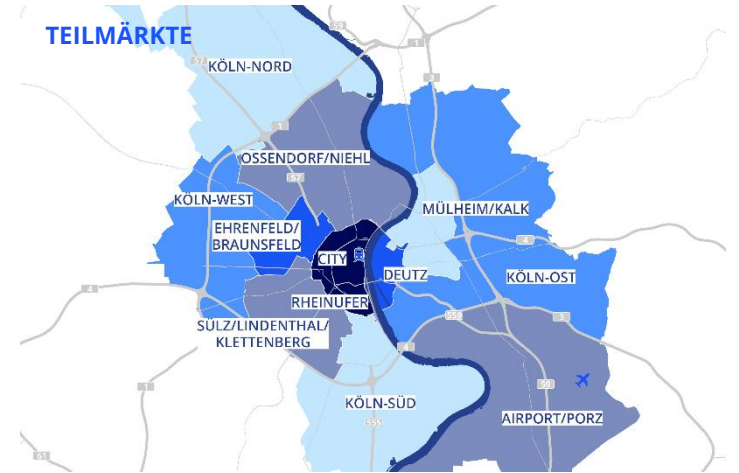


BÜROVERMIETUNG

KEY HIGHLIGHTS

- Die Deutsche Bank entscheidet sich für Top-Flächen im Dominium im Teilmarkt City und zeichnet sich mit rund 7.000 m² für den größten Mietvertragsabschluss im 1. Halbjahr verantwortlich
- Auch zukünftig wird die City grundsätzlich im Fokus der Nutzer stehen, jedoch müssen Großnutzer oftmals auf benachbarte Teilmärkte ausweichen
- Die Öffentliche Hand als Umsatztreiber der vergangenen Jahre zeigt sich im bisherigen Jahresverlauf 2026 eher zurückhaltend mit Neuanmietungen
- Der Büroflächenleerstand wird kurzfristig weiter zunehmen mit einem voraussichtlichen Peak im Jahr 2027 bei rund 6,5 %, damit weist Köln aber immer noch die niedrigste Leerstandsquote im Top 7-Vergleich auf
- Aufgrund des geringen Angebots an hoch-qualitativen Flächen ist zu erwarten, dass die Mietpreise für A-Qualität weiter steigen werden
- Als Prognose für den Flächenumsatz im Gesamtjahr 2026 sind etwa 200.000 m² realistisch

FAST FACTS	H1 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2026
Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer)	72.000 m ²	-32,7 %	↑
Vermietungsumsatz	71.700 m ²	-32,9 %	↑
Leerstand (inkl. Untermietfläche)	451.000 m ²	+110.500 m ²	↗
Leerstansquote	5,5 %	+140 bp	↗
Spitzenmiete	33,00 €/m ²	± 0 %	↗
Durchschnittsmiete	20,00 €/m ²	-7,8 %	↗



INVESTMENT GEWERBE

KEY HIGHLIGHTS

- Die grundsätzliche Marktaktivität in der Domstadt schlägt sich im 1. Halbjahr 2026 noch nicht im Transaktionsvolumen nieder
- Im bisherigen Jahresverlauf 2026 ist keine Transaktion über der 50 Mio. €-Marke zu verzeichnen
- Die durchschnittliche Transaktionsgröße in der ersten Jahreshälfte 2026 beläuft sich entsprechend auf lediglich rund 17 Mio. €
- Mit einem Anteil von 42 % am Transaktionsvolumen liegt der Schwerpunkt des Investmentgeschehens auf dem Teilmarkt City
- Der Fokus der derzeitigen Investorennachfrage liegt stark auf dem Volumensegment 20 bis 50 Mio. €
- Es ist davon auszugehen, dass die laufenden Vermarktungsaktivitäten für ein Gesamtjahresergebnis beim Transaktionsvolumen in Höhe von rund 700 Mio. € sorgen werden

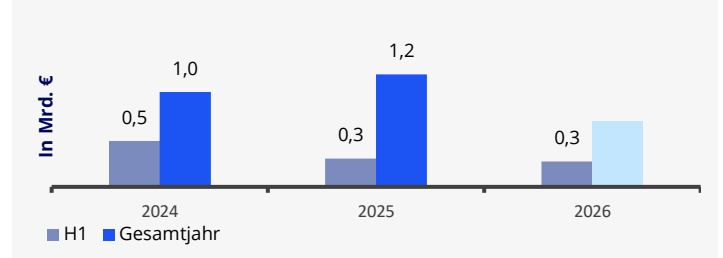
FAST FACTS	H1 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2026
Transaktionsvolumen Gewerbe	270 Mio. €	-10,0 %	↗
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,85 %	-15 bp	↗
Brutto-Spitzenrendite Einzelhandel	5,00 %	±0 bp	↗
Brutto-Spitzenrendite I&L	5,00 %	+25 bp	↗

BEDEUTENDE NUTZUNGSARTEN

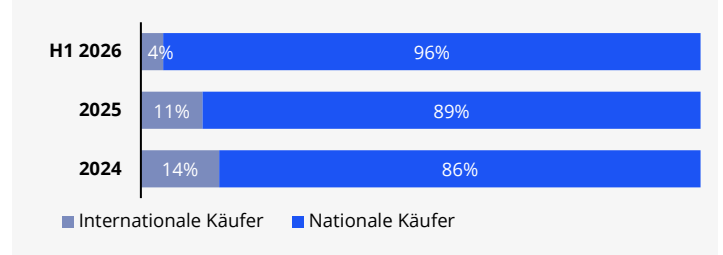
Transaktionsvolumen in € und Anteil in %



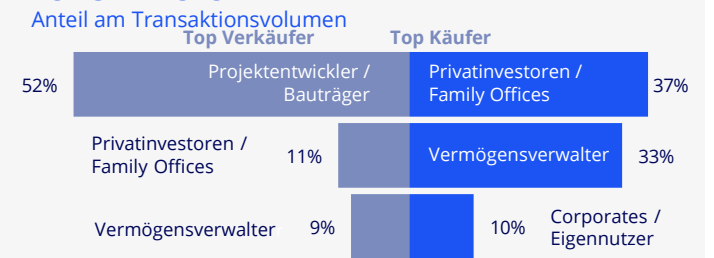
TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBE



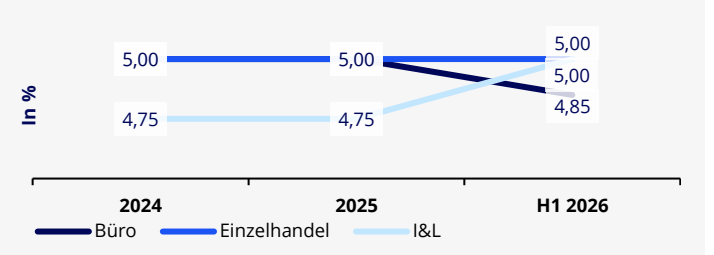
KAPITALHERKUNFT



TOP 3 INVESTOREN



BRUTTO-SPITZENRENDITEN



BÜROMARKT TOP 7



VERGLEICH BÜROMARKTKENNZAHLEN (Y.O.Y)

Stand H1 2026	Flächenumsatz in m ²		Leerstandsquote in %	Spitzenmiete in €/m ²			Transaktionsvolumen Gewerbe in Mio. €		Brutto-Spitzenrendite in %	Bürobestand in Mio. m ²
Berlin	367.800	↑ +44 %	9,5	50,90	↑ +7 %	757	↓ -34 %	5,00	23,9	
Düsseldorf	101.000	→ -2 %	11,4	45,00	↑ +5 %	800	↑ +142 %	5,10	8,2	
Frankfurt	152.100	↓ -57 %	12,8	56,00	↑ +8 %	286	↑ +105 %	5,05	11,4	
Hamburg	189.400	↓ -12 %	6,2	38,00	↑ +6 %	757	↓ -4 %	4,70	14,5	
Köln	72.000	↓ -33 %	5,5	33,00	→ ±0 %	270	↓ -10 %	4,85	8,2	
München	350.900	↑ +36 %	10,2	62,00	↑ +12 %	1.059	↑ +7 %	4,40	23,4	
Stuttgart	55.600	↓ -38 %	7,0	37,00	→ ±0 %	40	↓ -34 %	4,90	8,6	

→ Marginale Veränderung ±3 % ↑ Wachstum ↓ Rückgang

ANSPRECHPARTNER



Sven Mismahl
Senior Consultant
Market Intelligence & Foresight
Mobil: +49 172 2704609
sven.mismahl@colliers.com

Copyright © 2026 Colliers International Deutschland GmbH | Bilder: © Adobe Stock | Die Informationen in diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Alle in diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Dieses Dokument ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH. | © 2026. Alle Rechte vorbehalten.