



BÜROVERMIETUNG

Köln Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

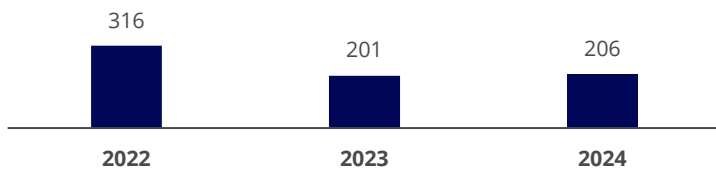
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Köln hat im Gesamtjahr 2024 einen Flächenumsatz von 206.000 m² erzielt und liegt damit nahezu auf Vorjahresniveau. Zurückzuführen ist das Resultat vor allem auf ein starkes 3. Quartal, das von den beiden Eigennutzer-Abschlüssen der Stadt Köln und des Landschaftsverbandes Rheinland geprägt wurde. Hervorzuheben ist dabei als größte Transaktion des Jahres die Stadt Köln mit rund 26.500 m² im Rossio in der Messecity Deutz. Der höchste Flächenumsatz ist dem Teilmarkt City zuzuschreiben, gefolgt vom Teilmarkt Deutz. Die Kölner Leerstandsquote blieb im Vergleich zum Vorquartal nahezu unverändert, im Vergleich zum Jahresende 2023 stieg sie aber um 90 Basispunkte auf nun 3,8 % an. Dies

entspricht 313.500 m² Leerstand. Damit weist Köln aber immer noch die niedrigste Leerstandsquote unter den Top 7-Städten auf. Auch die Fertigstellungspipeline hat keinerlei Auswirkungen auf die Leerstandssituation. Für 2024 wurden 91 % der Projektentwicklungsflächen vorvermietet beziehungsweise durch Eigennutzer belegt. Eine gleich hohe Quote ist auch für 2025 festzustellen. Die Spitzenmiete konnte ihren in 2023 erreichten Höchststand von 34,00 €/m² im Jahresverlauf 2024 nicht bestätigen. Aufgrund des Mangels an Top-Produkten notiert sie nun bei 31,50 €/m² und damit 7 % unter dem Vorjahreswert. Die Durchschnittsmiete von aktuell 19,70 €/m² konnte zum Vorjahr dagegen marginal ansteigen.

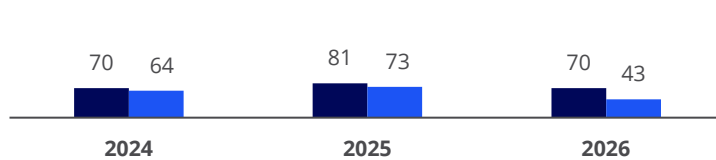
Fast Facts

	2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	206.000 m ²	+2 %
Vermietungsumsatz	152.000 m ²	-22 %
Leerstand	313.500 m ²	+31 %
Leerstandsquote	3,8 %	+90 bp
Spitzenmiete	31,50 €/m ²	-7 %
Durchschnittsmiete	19,70 €/m ²	+2 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



Fertigstellungen in 1.000 m²

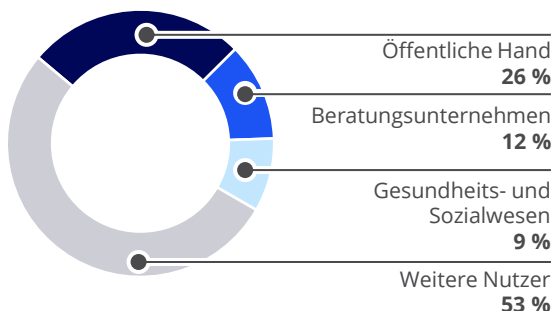


■ Fertigstellungen ■ Davon belegt

Teilmärkte

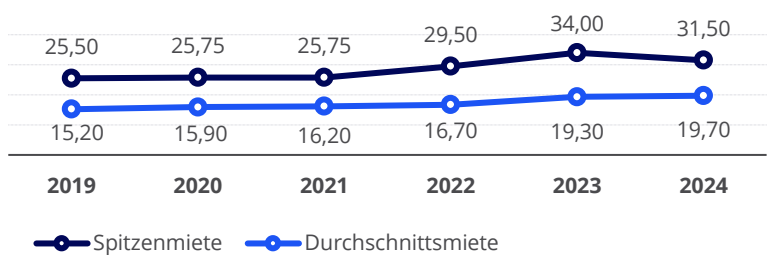


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Köln Q1 | Q2 | Q3 | **Q4** | 2024



Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet Köln wurden 2024 Immobilien und Grundstücke im Wert von 1,01 Mrd. € gehandelt. Das Ergebnis liegt damit 62 % über dem Resultat des Vorjahres. Das Transaktionsvolumen wurde maßgeblich durch zwei Ankäufe der Stadt Köln geprägt. Nachdem bereits in der ersten Jahreshälfte das Nordgelände der Koelnmesse angekauft wurde, kam es in der zweiten Jahreshälfte mit dem Ankauf der Büroimmobilie Rossio zu einer weiteren schwergewichtigen Transaktion durch die Stadt Köln. Darüber hinaus wurden aber seit Jahresmitte nur zwei weitere Transaktionen über der 30 Mio. €-Marke registriert. Dies veranschaulicht das sehr kleinteilige Geschehen im

abgelaufenen Jahr. Getrieben durch die beiden Großtransaktionen der Stadt Köln bildet die Öffentliche Hand im Gesamtjahr mit 65 % Anteil am Transaktionsvolumen die stärkste Käufergruppe. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien verblieb unverändert zum Vorjahr bei 5,00 %. Wir erwarten, dass sich im Frühjahr im Office-Segment eine erste Renditekompression von mindestens 10 Basispunkten einstellen wird. Diese Entwicklung wird in erster Linie in den Beständen im Teilmarkt City zu beobachten sein. Für das Gesamtjahr 2025 rechnen wir mit weiterer Belebung des Kölner Investmentmarktes, sodass ein Ergebnis in Höhe von rund 1,2 Mrd. € erzielt werden kann.

Fast Facts

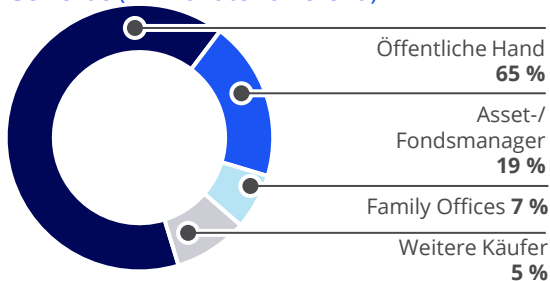
	2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	1.010 Mio. €	+62 %
Transaktionsvolumen Wohnen	57 Mio. €	-78 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,00 %	0 bp
Bedeutendste Assetklasse		Mischnutzung
Größte Käufergruppe		Öffentliche Hand

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



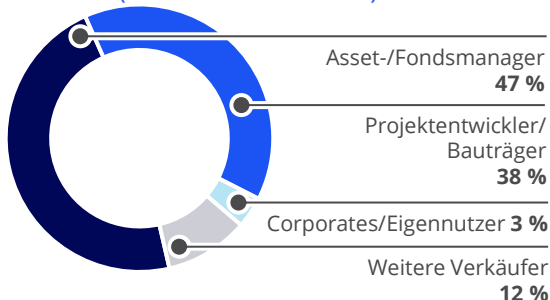
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

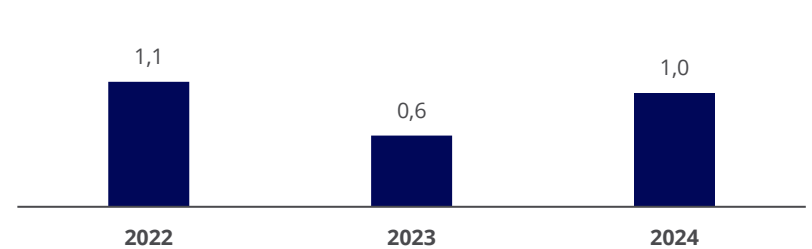


TOP 3 Verkäufergruppen

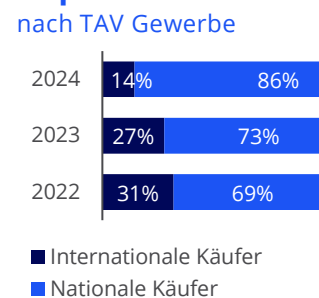
Gewerbe (12 Monate rollierend)



Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



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