



BÜROVERMIETUNG

Köln Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

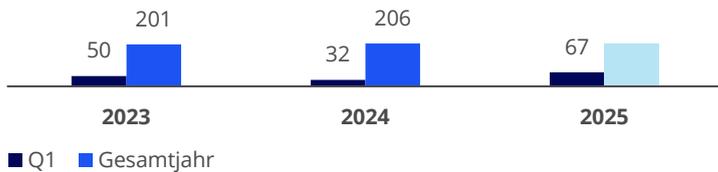
Der Kölner Bürovermietungsmarkt konnte zum Jahresauftakt 2025 nahtlos an das sehr gute Ergebnis des 2. Halbjahres 2024 anknüpfen. Maßgeblichen Anteil hatte zum wiederholten Male die öffentliche Hand mit zwei Großabschlüssen des Jobcenter Köln. Der Flächenumsatz lag mit 66.800 m² deutlich über dem Vorjahresniveau. Der höchste Büroflächenumsatz ist dem Teilmarkt Ehrenfeld/Braunsfeld zuzuschreiben (24.100 m²), gefolgt vom Teilmarkt Deutz (15.500 m²) sowie der City (14.800 m²). Die räumliche Verteilung der Anzahl der Mietverträge konzentriert sich traditionell auf den Büroteilmarkt City (26 Mietverträge). Dahinter folgen die beiden Teilmärkte Ehrenfeld/Braunsfeld und Deutz. Die

Leerstandsquote erhöhte sich im Vergleich zum Frühjahr 2024 um 80 Basispunkte auf nun 4,1 %. Dies entspricht 340.500 m² Leerstand. Damit weist Köln aber immer noch die niedrigste Leerstandsquote unter den Top 7-Städten auf. Die Spitzenmiete konnte ihren in 2023 erreichten Höchststand von 34,00 €/m² im Auftaktquartal 2025 nahezu bestätigen und notiert aktuell 33,00 €/m². Die Durchschnittsmiete dagegen konnte im Jahresvergleich merklich zulegen auf nun 21,30 €/m² – eine Steigerung um 16 %. Für das Gesamtjahr 2025 ist ein Flächenumsatz von mindestens 200.000 m² realistisch.

Fast Facts

	Q1 2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	66.800 m ²	+ 112 %
Vermietungsumsatz	66.800 m ²	-39 %
Leerstand	340.500 m ²	+24 %
Leerstandsquote	4,1 %	+80 bp
Spitzenmiete	33,00 €/m ²	-3 %
Durchschnittsmiete	21,30 €/m ²	+16 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



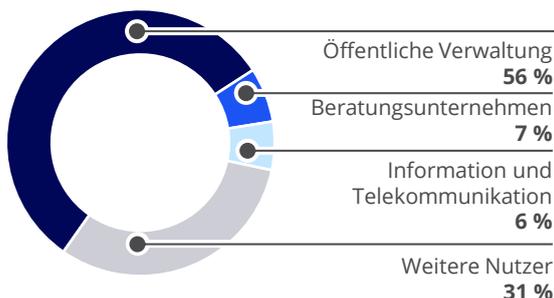
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Köln Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet Köln wurden im 1. Quartal 2025 Immobilien und Grundstücke im Wert von 117 Mio. € gehandelt. Das Ergebnis liegt damit 144 % über dem Resultat des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes. Zusätzlich zu dieser signifikanten Steigerung zum Vorjahr lässt sich eine merklich erhöhte Investorenaktivität im Markt festhalten. Das Transaktionsvolumen wurde im bisherigen Jahresverlauf maßgeblich durch das Hotelsegment geprägt. Dagegen gab es im Bürosegment noch keine Transaktion zu verzeichnen, wenngleich zahlreiche Sondierungsaktivitäten auf Investorenseite im Markt zu beobachten sind. Dies wird in den kommenden Monaten das Transaktionsvolu-

men merklich beflügeln. Als größte Transaktion des bisherigen Jahresverlaufes ist ein Hotelverkauf an einen internationalen Investor im Teilmarkt City zu nennen. Darüber hinaus wurde das Transaktionsgeschehen von Deals in den Segmenten Mischnutzung sowie Industrie und Logistik bestimmt. Immobilien AGs bilden im bisherigen Jahresverlauf mit 57 % Anteil am Transaktionsvolumen die stärkste Käufergruppe. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien verblieb unverändert zum Frühjahr 2024 bei 5,00 %. Ebenso werden Highstreet Einzelhandelsimmobilien in der Spitze bei 5,00 % gehandelt. Für das Gesamtjahr 2025 rechnen wir mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,2 Mrd. €.

Fast Facts

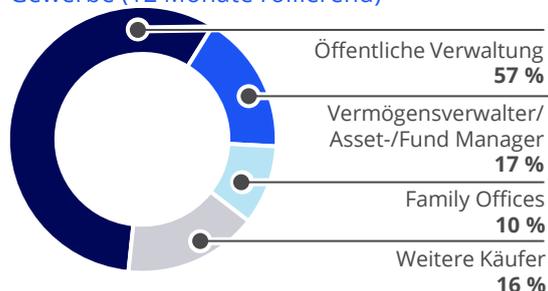
	Q1 2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	117 Mio. €	-144 %
Transaktionsvolumen Wohnen	11 Mio. €	+112 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,00 %	0 bp
Bedeutendste Assetklasse		Hotel
Größte Käufergruppe		Immobilien AGs

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



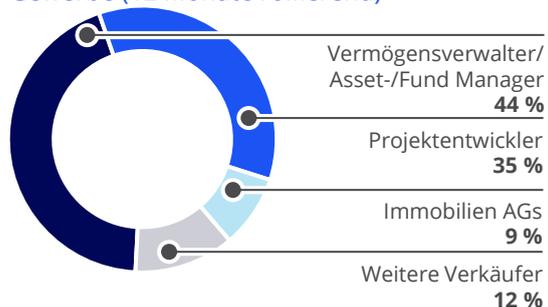
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

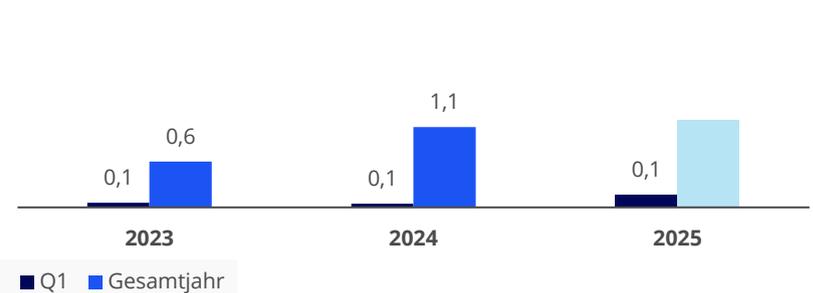


TOP 3 Verkäufersgruppen

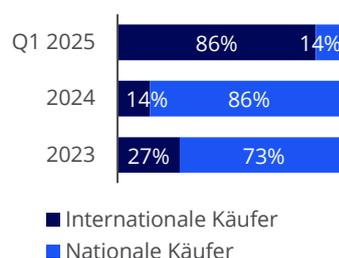
Gewerbe (12 Monate rollierend)



Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



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