

BÜROVERMIETUNG

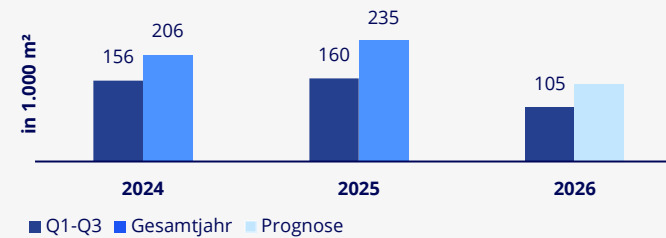
KEY HIGHLIGHTS

- Die Deutsche Bank entscheidet sich bereits im 1. Halbjahr für Top-Flächen im Dominium im Teilmarkt City und zeichnet sich mit rund 7.000 m² für den größten Mietvertragsabschluss im bisherigen Jahresverlauf verantwortlich
- Auch in den nächsten Quartalen wird die City überwiegend 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
- Als Prognose für den Flächenumsatz im Gesamtjahr 2026 sind etwa 150.000 m² realistisch

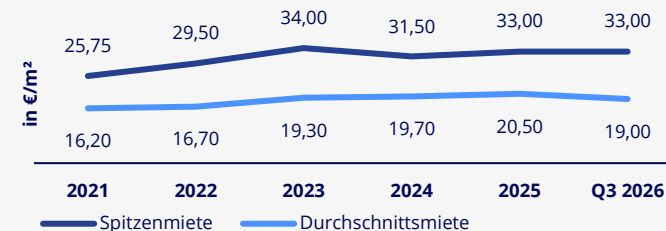
FAST FACTS

	Q1-Q3 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2027
Flächenumsatz	105.000 m ²	-34,3 %	↗
Vermietungsumsatz	104.700 m ²	-34,5 %	↗
Leerstand (inkl. Untermietfläche)	486.200 m ²	+27,9 %	↗
Leerstandsquote	5,9 %	+130 bp	↗
Spitzenmiete	33,00 €/m ²	±0,0 %	↗
Durchschnittsmiete	19,00 €/m ²	-10,7 %	↗

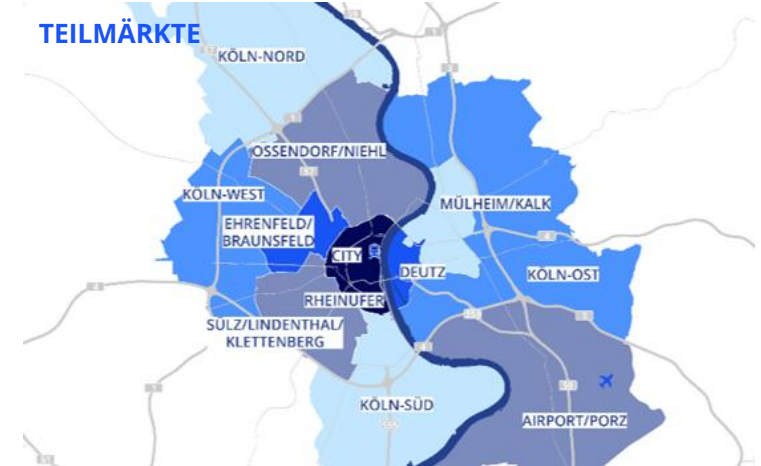
FLÄCHENUMSATZ



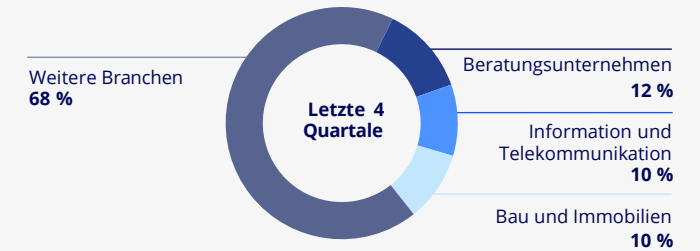
SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE



TEILMÄRKTE



TOP 3 BRANCHEN



NEUBAUFERTIGSTELLUNGEN



KEY HIGHLIGHTS

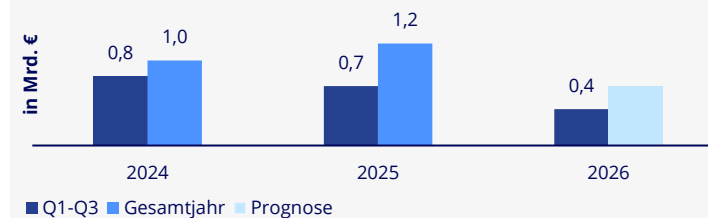
- Die grundsätzliche Marktaktivität in der Domstadt schlägt sich im bisherigen Jahresverlauf noch nicht im Transaktionsvolumen nieder
- Bis Ende September 2026 ist lediglich eine Transaktion über der 50-Mio.-€-Marke zu verzeichnen
- Die durchschnittliche Transaktionsgröße in den ersten drei Quartalen 2026 beläuft sich entsprechend auf knapp über 16 Mio. €
- Mit einem Anteil von 27 % am Transaktionsvolumen liegt der Schwerpunkt des Investmentgeschehens auf dem Teilmarkt City, gefolgt vom Teilmarkt Mülheim/Kalk mit 26 %
- Der Fokus der derzeitigen Investorennachfrage liegt stark auf kleinen Volumensegmenten unter 50 Mio. €
- Es ist davon auszugehen, dass die laufenden Vermarktungsaktivitäten für ein Gesamtjahresergebnis beim Transaktionsvolumen in Höhe von rund 700 Mio. € sorgen werden

INVESTMENT GEWERBE

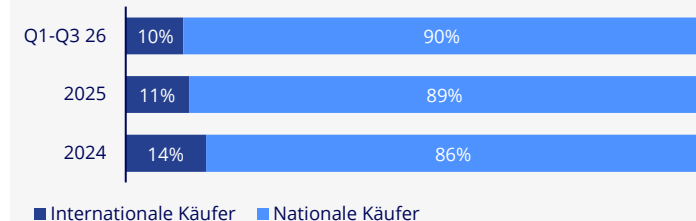
FAST FACTS

	Q1-Q3 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2027
Transaktionsvolumen Gewerbe	430 Mio. €	-38,4 %	↗
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,10 %	+10 bp	↗
Brutto-Spitzenrendite Einzelhandel	5,10 %	+10 bp	↗
Brutto-Spitzenrendite I&L	5,00 %	+25 bp	↗

TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBE

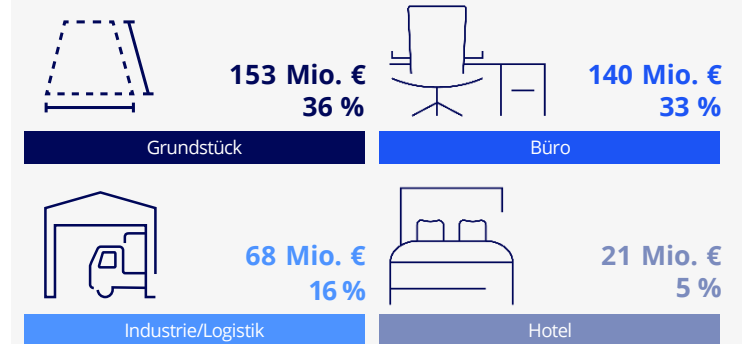


KAPITALHERKUNFT



BEDEUTENDE NUTZUNGSARTEN

Transaktionsvolumen in € und Anteil in %



TOP 3 INVESTOREN

Anteil am Transaktionsvolumen



BRUTTO-SPITZENRENDITEN



VERGLEICH BÜROMARKTKENNZAHLEN (year-over-year)

Stand Q1-Q3 2026	Flächenumsatz in m²	Leerstands- quote	Spitzenmiete in €/m²	Transaktionsvolumen Gewerbe in Mio. €	Brutto- Spitzenrendite Büro in %	Bürobestand in Mio. m²
Berlin	536.000 ↑ +47 %	10,0 %	50,50 ↑ +6 %	1.168 ↓ -44 %	5,15 %	24,0
Düsseldorf	191.500 ↑ +23 %	11,5 %	45,00 → ±0 %	930 ↑ +98 %	5,20 %	8,2
Frankfurt	273.000 ↓ -41 %	12,9 %	56,00 ↑ +8 %	543 ↑ +64 %	5,15 %	11,4
Hamburg	286.900 ↓ -8 %	6,3 %	38,00 ↑ +6 %	1.143 ↓ -20 %	4,90 %	14,5
Köln	105.000 ↓ -34 %	5,9 %	33,00 → ±0 %	430 ↓ -38 %	5,10 %	8,2
München	483.000 ↑ +18 %	10,0 %	62,00 ↑ +11 %	1.560 ↑ +9 %	4,50 %	23,4
Stuttgart	91.700 ↓ -17 %	7,2 %	40,00 ↑ +8 %	114 ↓ -21 %	5,00 %	8,6

→ Marginale Veränderung ±3 % ↑ Wachstum ↓ Rückgang

ANSPRECHPARTNER



Sven Mismahl
Senior Consultant
Market Intelligence & Foresight
Mobil: +49 172 270 46 09
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.