

# 20 24

## RESEARCH BÜROMARKT KÖLN



**365.000 m<sup>2</sup>**  
Leerstand



**220.000 m<sup>2</sup>**  
Flächenumsatz

ZAHLN  
DATEN  
FAKTEN



**19,82 €/m<sup>2</sup>**  
Durchschnittsmiete



**35,00 €/m<sup>2</sup>**  
Spitzenmiete

**ANGERMANN™**  
NRW GmbH

## AUF DEN PUNKT

- Kölner Büromarkt verzeichnet Umsatzplus von 8 %
- Nachfrage nach hochwertigen und modernen Flächen in zentralen Lagen bleibt hoch
- Zahlreiche Abschlüsse im Flächensegment unter 500 m<sup>2</sup>
- Großabschlüsse über 10.000 m<sup>2</sup> waren die Ausnahme
- Kölner Büromieten ziehen weiter an
- Mietpreisentwicklung unterstreicht die ungebrochen hohe Nachfrage nach erstklassigen Büroflächen
- Gute Chancen für Entwickler und Investoren mit kreativen und flexiblen Konzepten

„FÜR UNTERNEHMEN BIETET DER LEICHT STEIGENDE LEERSTAND EINEN GRÖßEREN SPIELRAUM BEI DER BÜROSUCHE“

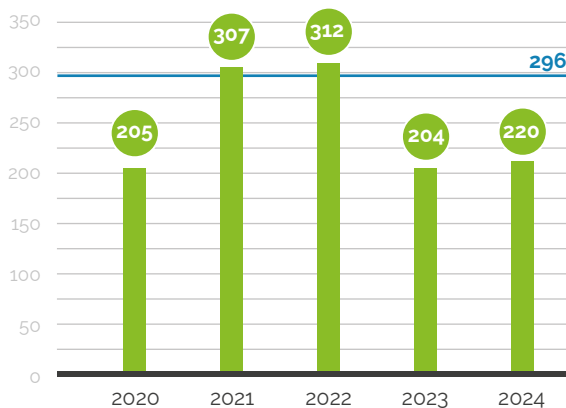


Nils Heikus  
Director Office Leasing

## BÜROFLÄCHENUMSATZ

Quelle: Angermann NRW

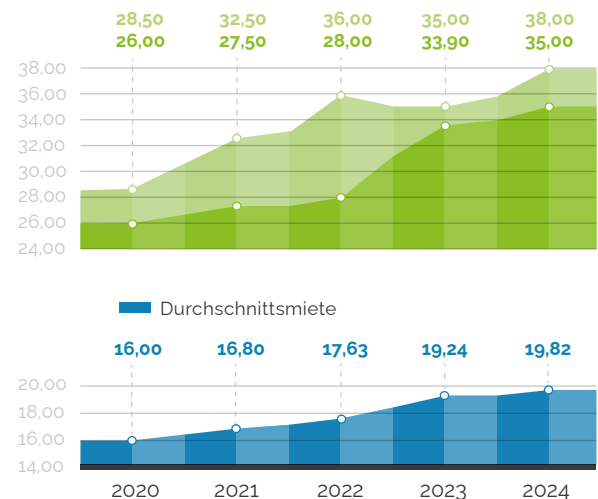
in 1.000 m<sup>2</sup> | — 10-Jahres-Durchschnitt



## MIETPREISENTWICKLUNG

Quelle: Angermann NRW

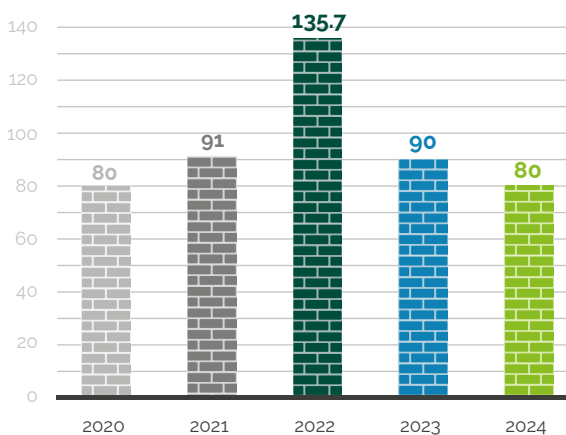
in €/m<sup>2</sup> ■ Spitzenmiete ■ Höchstmiete



## FERTIGSTELLUNGEN

Quelle: Angermann NRW

in 1.000 m<sup>2</sup>



Projektpipeline für die kommenden drei Jahre:

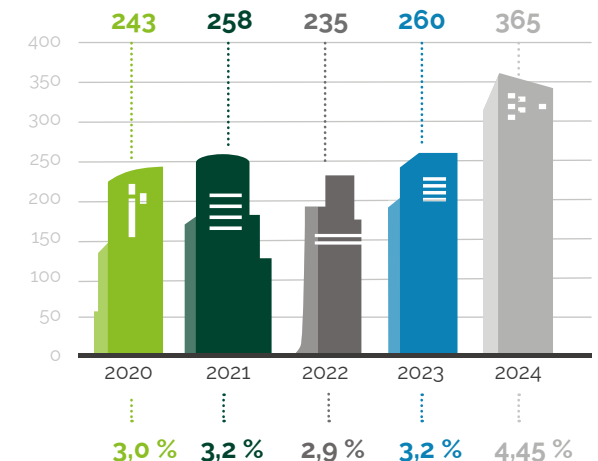
↘ sinkend

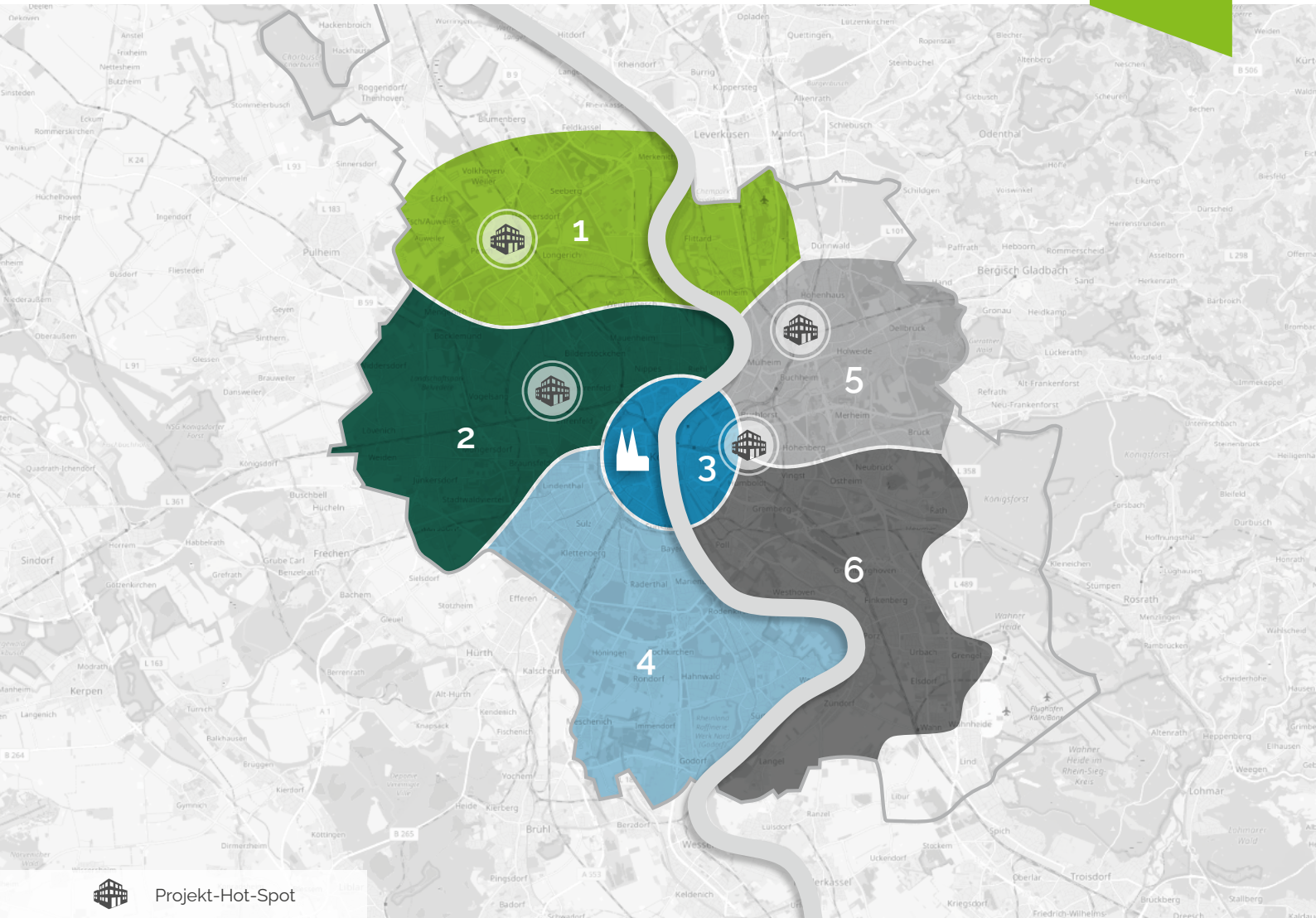
## LEERSTAND BÜROFLÄCHEN

Entwicklung 2020 - 2024

in 1.000 m<sup>2</sup>, Leerstandsquote in %

Quelle: Angermann NRW





## MIETPREISE TEILMÄRKTE

Gesamtjahr 2024 - in ca. €/m<sup>2</sup> NKM + NK und MwSt.

### 1 KÖLN NORD

Butzweilerhof, Ossendorf, Bickendorf, Longerich, Bilderstöckchen

Marktanteil	8,78 %
Mietpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	8,00 - 23,00
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	Ø 13,95

### 4 KÖLN SÜD

Zollstock, Rodenkirchen, Bayenthal

Marktanteil	3,89 %
Mietpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	10,00 - 18,50
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	Ø 11,57

#### Sonstige Stadtteile:

Marktanteil	0,20 %
Mietpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	9,40 - 9,40
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	Ø 10,75

### 2 KÖLN WEST

Weststadt, Braunsfeld, Ehrenfeld, Marsdorf, Lindenthal

Marktanteil	11,93 %
Mietpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	10,00 - 26,75
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	Ø 15,73

### 5 KÖLN OST

Schanzenstraße, Mülheim, Kalk

Marktanteil	7,66 %
Mietpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	11,50 - 19,25
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	Ø 15,97

### 3 KÖLN INNENSTADT

Innenstadt, Deutz

Marktanteil	63,87 %
Mietpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	12,50 - 38,00
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	Ø 17,96

### 6 KÖLN OST

Poll, Porz, Gremberghoven, Westhoven

Marktanteil	3,66 %
Mietpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	5,90 - 16,70
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	Ø 11,57

TOP 5

## DEALS

Gesamtjahr 2024

- 01** **Stadt Köln**  
H2 – 26.474 m<sup>2</sup>, Barmer Str. 1-9
- 02** **LVR**  
H2 – 22.055 m<sup>2</sup>, Ottoplatz 2
- 03** **Deloitte**  
H2 – 11.045 m<sup>2</sup>, Hohenzollernring 62
- 04** **Klinikbetreiber**  
H2 – 9.750 m<sup>2</sup>, Sachsenring 91
- 05** **DEVK**  
H2 – 6.200 m<sup>2</sup>, Charles-de-Gaulle Platz 1

## BRANCHEN

Gesamtjahr 2024

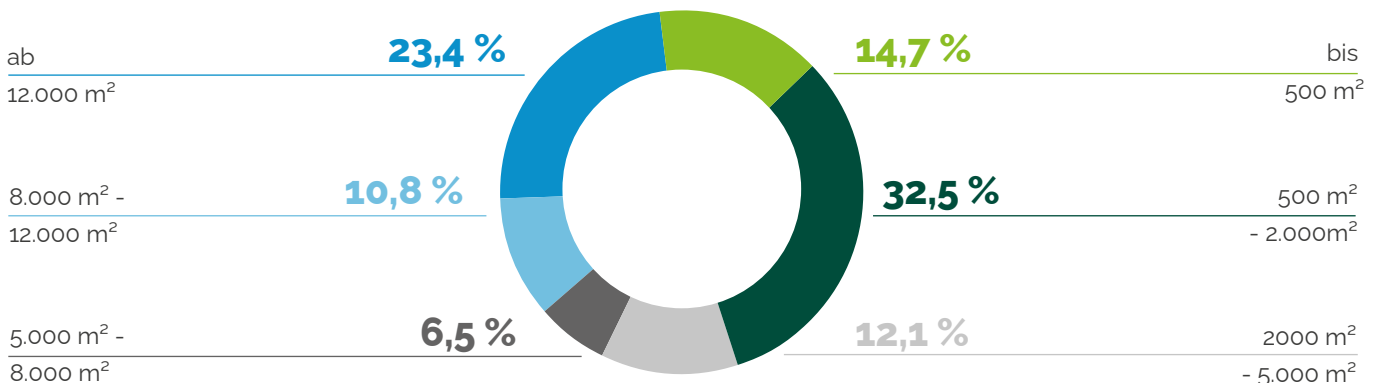
- 01** **Dienstleistungsbranche**  
57.169 m<sup>2</sup>
- 02** **Öffentliche Verwaltung**  
55.361 m<sup>2</sup>
- 03** **Gesundheit & Sozialarbeit**  
25.395 m<sup>2</sup>
- 04** **IT & Digitales**  
18.185 m<sup>2</sup>
- 05** **Kredit-/Finanzwesen**  
17.871 m<sup>2</sup>

Quelle: Angermann NRW

## ANTEIL DER GRÖSSENKLASSEN AM GESAMTFLÄCHENUMSATZ

Quelle: Angermann NRW

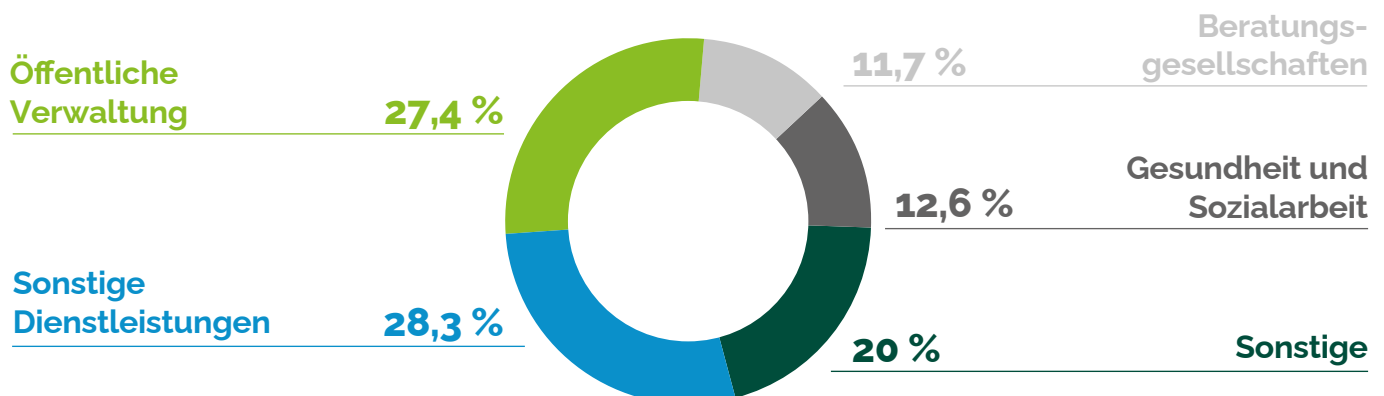
Gesamtjahr 2024 Anteil in %



## VERMITTELTE FLÄCHE NACH BRANCHEN

Quelle: Angermann NRW

Gesamtjahr 2024 Anteil in %



## DIE DREI ANGERMANN NRW STIMMUNGSBAROMETER – BÜROVERMIETUNG

Quelle: Angermann NRW

Gesamtjahr 2024

### Flächenumsatz



### Leerstand



### Durchschnittsmiete



## DER KÖLNER BÜROMARKT 2024

Das Vermietungsjahr 2024 endete auf dem Kölner Büromarkt mit einem Gesamtflächenumsatz von ca. 220.000 m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Vorjahr 2023, in dem ca. 204.000 m<sup>2</sup> neu vermietet wurden, bedeutet das Ergebnis ein Umsatzplus von 8 %. Ein signifikanter Anteil von 60.000 m<sup>2</sup> entfällt dabei auf Eigennutzer. Besonders hervorzuheben sind zudem zwei Abschlüsse der öffentlichen Hand.

So wurden durch die Stadt Köln und dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) insgesamt ca. 48.500 m<sup>2</sup> im Teilmarkt

Deutz angemietet. Für das Jahr 2025 ist erneut ein Flächenumsatz im Bereich von 200.000 m<sup>2</sup> realistisch.

## WAS KOMMT

Etwa 60.000 m<sup>2</sup> Neubaufächen, potenzielle Großanmietungen und Chancen für alternative zentrale Standorte.

## WAS GEHT

Hohe Nachfrage, Engpässe bei Premiumflächen und weiter steigende Mietpreise.

## WAS BLEIBT

Seltene Großanmietungen in Randlagen und kurzfristige Entspannung bei der Flächenverfügbarkeit.

### ANGERMANN NRW GmbH

Josef-Lammerting-Allee 18  
50933 Köln  
Tel. +49 (0)221-94 740-0  
nrw@angermann.de

Angermann NRW ist Teil der Angermann-Gruppe



[www.angermann-nrw.de](http://www.angermann-nrw.de)  
[www.bürosuche.de](http://www.bürosuche.de)



HAMBURG



FRANKFURT



BERLIN



HANNOVER



KÖLN



STUTTGART