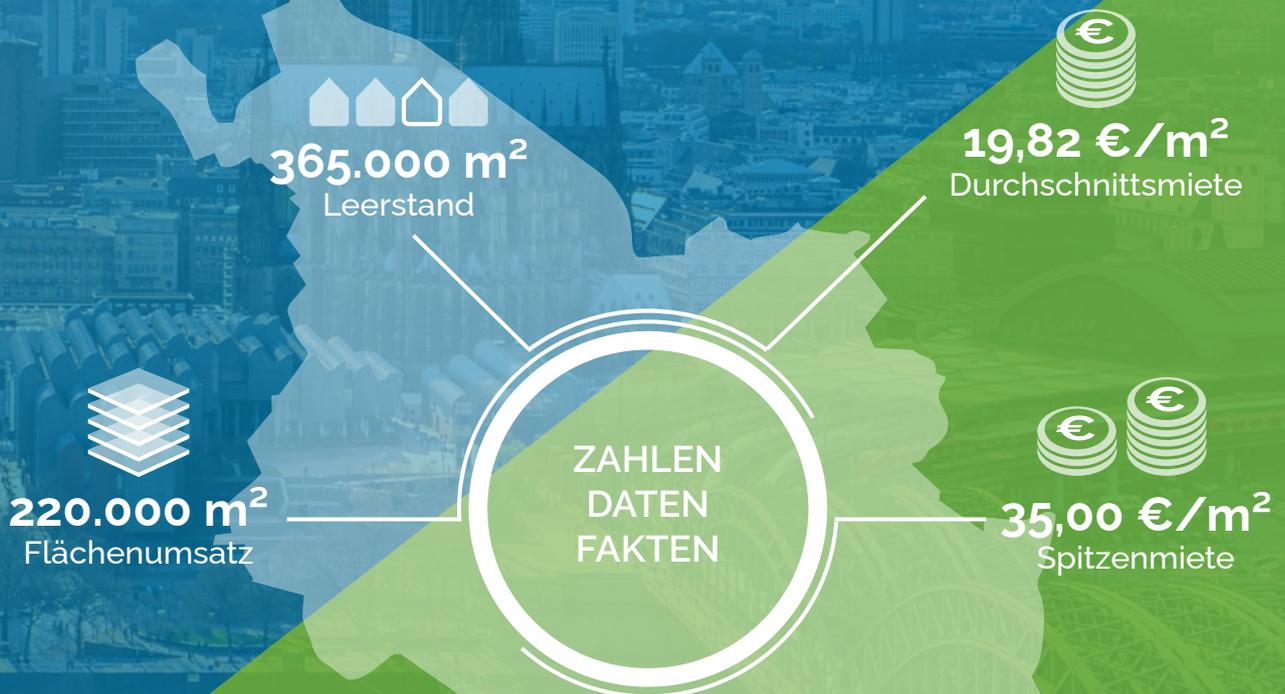


20 24

RESEARCH BÜROMARKT KÖLN



ANGERMANN™
NRW GmbH

AUF DEN PUNKT

- Flächenumsatz: 2024 wurden 220.000 m² (+8 %) umgesetzt, 60.000 m² davon durch Eigennutzer
- Öffentliche Hand: Stadt Köln und LVR mieteten 48.500 m² in Deutz
- Mieten: Spitzenmiete stieg auf 35,67 €/m², Höchstmiete auf 38,00 €/m², Durchschnittsmiete auf 19,82 €/m².
- Leerstand: Quote bei 4,45 % (365.000 m²), mehr Auswahl für Unternehmen
- Ausblick: 2025 wird ein Flächenumsatz von ca. 200.000m² erwartet. Großmietungen könnten das Ergebnis nach oben verbessern.

„FÜR UNTERNEHMEN BIETET DER LEICHT STEIGENDE LEERSTAND EINEN GRÖßEREN SPIELRAUM BEI DER SUCHE NACH NEUEN BÜROFLÄCHEN“



Nils Heikus
Director Office Leasing

BÜROFLÄCHENUMSATZ

Quelle: Angermann NRW

in 1.000 m² | — 10-Jahres-Durchschnitt



MIETPREISENTWICKLUNG

Quelle: Angermann NRW

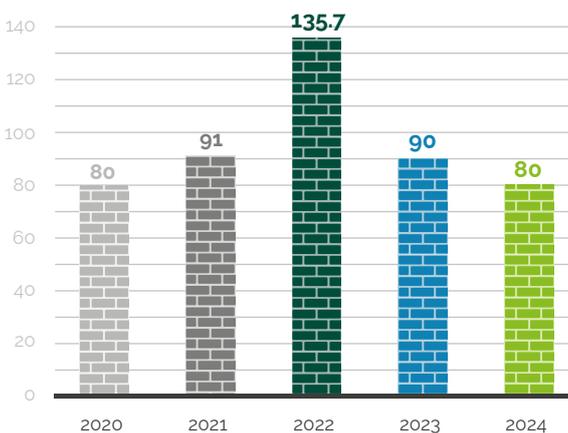
in €/m² ■ Spitzenmiete ■ Höchstmiete



FERTIGSTELLUNGEN

Quelle: Angermann NRW

in 1.000 m²



Projektpipeline für die kommenden drei Jahre:

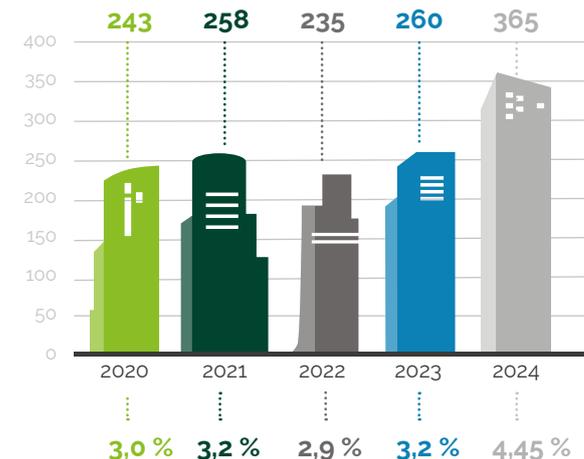
↘ sinkend

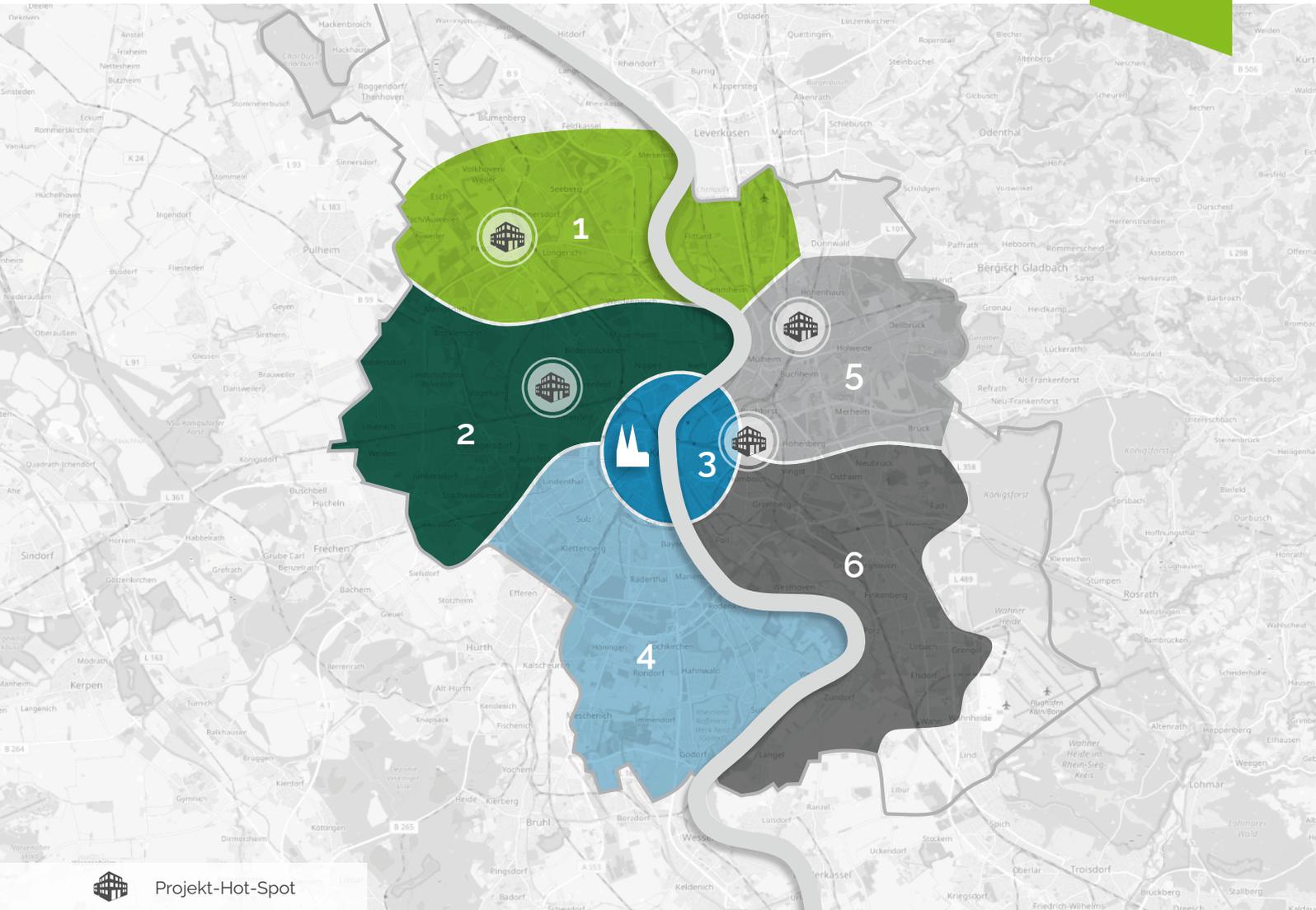
LEERSTAND BÜROFLÄCHEN

Entwicklung 2020 - 2024

in 1.000 m², Leerstandsquote in %

Quelle: Angermann NRW





MIETPREISE TEILMÄRKTE

Gesamtjahr 2024 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.

1 KÖLN NORD

Butzweilerhof, Ossendorf, Bickendorf, Longerich, Bilderstöckchen

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

4 KÖLN SÜD

Zollstock, Rodenkirchen, Bayenthal

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

Sonstige Stadtteile:

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

2 KÖLN WEST

Weststadt, Braunsfeld, Ehrenfeld, Marsdorf, Lindenthal

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

5 KÖLN OST

Schanzenstraße, Mülheim, Kalk

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

3 KÖLN INNENSTADT

Innenstadt, Deutz

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

6 KÖLN OST

Poll, Porz, Gremberghoven, Westhoven

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

TOP 5

DEALS

Gesamtjahr 2024

- 01** **Stadt Köln**
H2 – 26.474 m², Barmer Str. 1-9
- 02** **LVR**
H2 – 22.055 m², Ottoplatz 2
- 03** **Deloitte**
H2 – 11.045 m², Hohenzollernring 62
- 04** **Klinikbetreiber**
H2 – 9.750 m², Sachsenring 91
- 05** **DEVK**
H2 – 6.200 m², Charles-de-Gaulle Platz 1

BRANCHEN

Gesamtjahr 2024

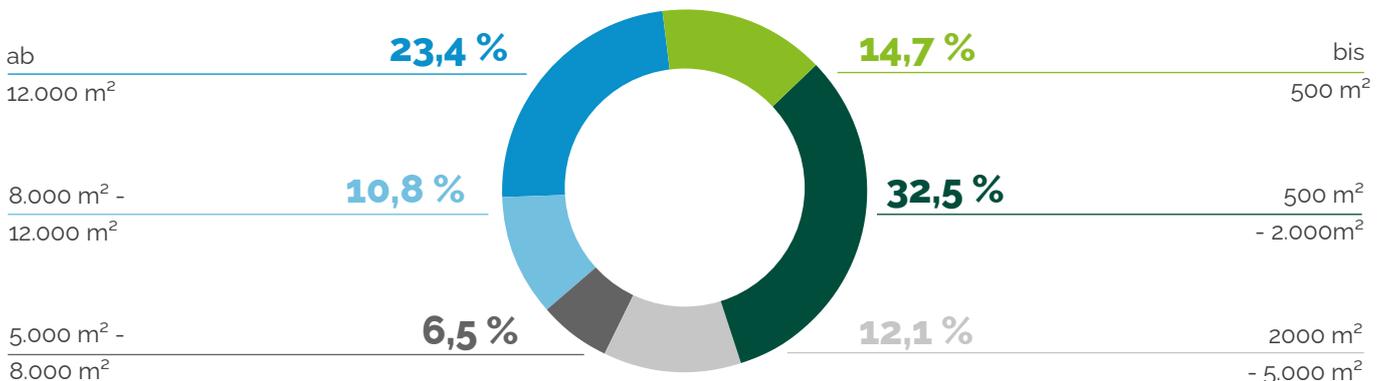
- 01** **Dienstleistungsbranche**
57.169 m²
- 02** **Öffentliche Verwaltung**
55.361 m²
- 03** **Gesundheit & Sozialarbeit**
25.395 m²
- 04** **IT & Digitales**
18.185 m²
- 05** **Kredit-/Finanzwesen**
17.871 m²

Quelle: Angermann NRW

ANTEIL DER GRÖSSENKLASSEN AM GESAMTFLÄCHENUMSATZ

Quelle: Angermann NRW

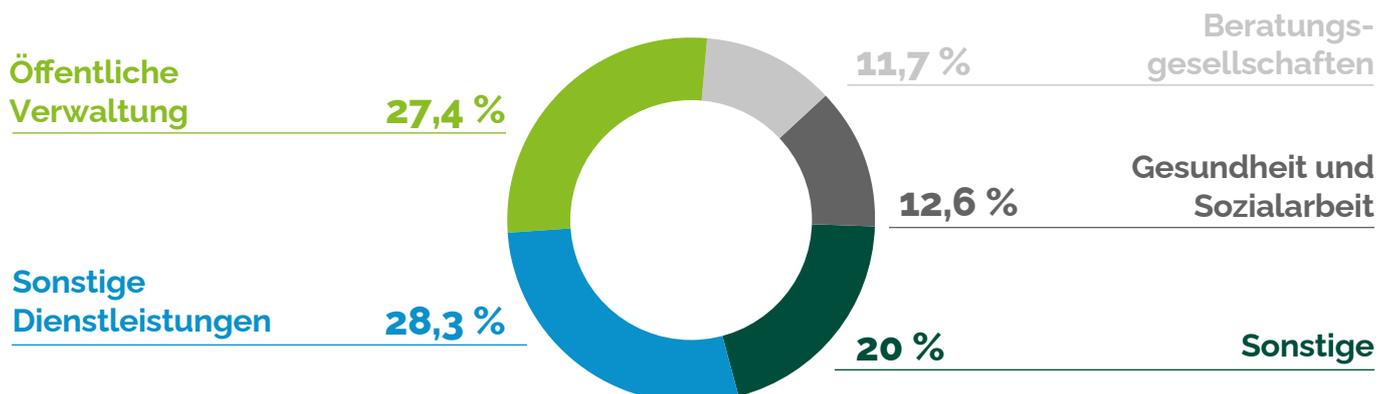
Gesamtjahr 2024 Anteil in %



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

Mit 220.000 m² Flächenumsatz wuchs der Markt um 8 % gegenüber 2023 (204.000 m²). Eigennutzer trugen 60.000 m² bei, und zwei Großabschlüsse der öffentlichen Hand prägten den Teilmarkt Deutz (48.500 m²). Kleinflächen unter 500 m² dominierten das Geschehen, während Großanmietungen selten blieben. Die Durchschnittsmiete stieg auf 19,82 €/m², Spitzenmieten auf 35,67 €/m². Der Leerstand erhöhte sich leicht auf 365.000 m² (4,45 %), doch bleibt der Markt angespannt. Für 2025 sind 200.000 m² Umsatz realistisch, mit Chancen durch kreative Konzepte.

WAS KOMMT

Etwa 60.000 m² 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

Joseph-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
www.bürosuche.de



HAMBURG



FRANKFURT



BERLIN



HANNOVER



KÖLN



STUTTGART