

Kölns Büromarkt boomt: Flächenumsatz übertrifft Vorjahr um 39%!

Kölns Büromarkt verzeichnet im ersten Halbjahr 2025 stark gestiegenen Flächenumsatz. Wichtige Entwicklungen in Braunsfeld und City.



NACHRICHTEN AG

Braunsfeld, Deutschland - Im ersten Halbjahr 2025 hat der Kölner Bürovermietungsmarkt kräftig zugelegt und einen Flächenumsatz von 107.500 m² erreicht, was einem Plus von satten 39 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Laut **KONII** ist das eine erfreuliche Entwicklung, zumal das erste Quartal mit 70.000 m² einen wesentlichen Anteil daran hat. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass sowohl das fünf- als auch das zehnjährige Mittel nicht ganz erreicht werden konnten, und die Prognose für das Gesamtjahr beläuft sich auf etwa 220.000 m².

Besonders spannend sind die großen Anmietungen, die den Markt beleben. So zieht das Jobcenter Köln in die Vitalisstraße,

während das Unternehmen Düxx sich in der Siegburger Straße ansiedelt. Auch das moderne Dom Quartier in der Innenstadt kann mit einer Mietfläche von 4.200 m² durch St. Oberholz punkten, was auf eine wachsende Nachfrage in zentralen Lagen hindeutet.

Die Verteilung der Anfragen

Die derzeit gefragtesten Standorte sind die City mit 31.400 m², gefolgt von Ehrenfeld/Braunsfeld, wo 29.300 m² versteigert wurden. Die öffentliche Verwaltung führt die Aktivität an, insgesamt mit 32.100 m², was hauptsächlich auf die Anmietungen des Jobcenters zurückzuführen ist.

Unternehmensbezogene Dienstleister mieten mittlerweile ebenfalls 18.500 m² und zeigen somit, dass auch in diesem Sektor Bewegung herrscht.

Trotz dieses Aufschwungs bleibt die allgemeine Nachfrage jedoch zurückhaltend. Es gibt wirtschaftliche und politische Herausforderungen, die sich auf die Entscheidungsprozesse auswirken. Nutzer bringen oft den Wunsch nach maximaler Flexibilität, kurzen Mietlaufzeiten sowie modernen, nachhaltigen Räumlichkeiten mit, die mit Klimaanlage und E-Ladesäulen ausgestattet sind. Dies könnte bedeuten, dass der Mangel an zentralen Flächen und die geringe Bauaktivität die Unternehmen vor Schwierigkeiten stellen.

Marktlage und Mietpreise

Die Leerstandsquote hat sich zuletzt um 110 Basispunkte erhöht und liegt nun bei 4,6 Prozent. Köln kann jedoch weiterhin auf eine der niedrigsten Leerstandsquoten unter den Immobilienhochburgen hierzulande verweisen. Die Spitzenmiete bleibt konstant bei 32,50 Euro/m², was im Vergleich zu anderen Städten ebenfalls den geringsten Wert darstellt, während die Höchstmiete noch immer bei 35,00 Euro/m² liegt.

Die Zahlen zeigen zudem, dass über 50 Prozent des

Flächenumsatzes auf die Kölner City entfällt. Die Weststadt hat mit einem Marktanteil von über 36 Prozent, stark angetrieben durch die Anmietungen des Jobcenters, eine gute Position. Der Kölner Norden sichert sich etwa 8 Prozent des Marktanteils. Die aktuelle Marktentwicklung ist jedoch von einem strukturellen Mangel an Neubauf Flächen geprägt, was das Wachstum beeinträchtigt.

Ein Blick in die Zukunft zeigt, dass die Marktaktivität besonders im Segment unter 1.000 m² zuletzt zugenommen hat. Eine vorsichtige Schätzung lässt darauf schließen, dass das Wirtschaftswachstum 2026 auf 1,5 Prozent korrigiert wurde, was möglicherweise Auswirkungen auf den Büromarkt haben könnte. Kurzfristige Impulse bleiben allerdings rar, da Entscheidungsprozesse oft langsam voranschreiten, wie auch Angermann ergänzt.

Insgesamt bleibt der Kölner Büromarkt stabil, jedoch nicht spektakulär. Die derzeitige wirtschaftliche Lage, gepaart mit einem Mangel an Neubaumaßnahmen, lässt auf ein Ausbalancieren der Märkte hoffen, damit auch künftig ein gutes Geschäft gemacht werden kann.

Details	
Ort	Braunsfeld, Deutschland
Quellen	• www.konii.de • www.angermann-nrw.de

Besuchen Sie uns auf: mein-koeln.net