

P R E S S E M I T T E I L U N G

Büromarkt Köln 1. Quartal 2025:

Kölner Büroimmobilienmarkt startet mit starkem Jahresauftakt und stabilem Mietniveau

(Köln, 23.04.2025) Der Kölner Büroimmobilienmarkt startet ins Jahr 2025 mit deutlich wachsender Dynamik: Rund 62.000 m² Bürofläche wurden im ersten Quartal vermietet. Das entspricht einem Zuwachs von ca. 114 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum (1. Quartal 2024: 29.000 m²), getrieben durch zwei Großabschlüsse. Zwar zeigt sich, dass Unternehmen weiterhin sehr selektiv nach hochwertigen Flächen suchen, doch das hohe Interesse an zentralen und gut angebundenen Standorten für solide Abschlüsse im Markt sinkt.

Mit rund 62.000 m² Vermietungsleistung markiert das erste Quartal 2025 einen deutlichen Aufwärtstrend. Damit liegt das Ergebnis des Kölner Büroimmobilienmarktes ca. 114 Prozent über dem Vorjahresquartal (vgl. 1.Quartal 2024: 29.000 m²; vgl. 1.Quartal 2023: 45.000 m²; vgl. 1. Quartal 2022: 68.000 m²). Vor allem in der Teilmarktlage Ehrenfeld/Braunsfeld konnten einige interessante Abschlüsse getätigt werden. Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung, Beratung und IT ziehen, dank moderner Gebäude und guter Verkehrsanbindung, verstärkt in diese wachstumsstarke Gegend.

Mieten auf hohem Niveau stabil

Die Durchschnittsmiete liegt zum 1. Quartal 2025 bei 20,10 €/m², während die Spitzenmiete bei 28,47 €/m² liegt. In Einzelfällen werden sogar bis zu 29,00 €/m² erzielt (Höchstmiete). Damit bleibt Köln sowohl für etablierte Firmen als auch für Start-ups attraktiv – der Mix aus guter Infrastruktur, starkem Branchenumfeld und zentraler Lage fördert den Wettbewerb um qualitativ hochwertige Flächen.

Leerstandsquote leicht angestiegen

Die Leerstandsquote erhöhte sich geringfügig auf 5,48 %, was einer vakanten Fläche von rund 445.000 m² entspricht. Damit liegt der Leerstand in Köln seit 2015 wieder über der Fluktuationsreserve von 5 Prozent. Dieser Zuwachs eröffnet für Unternehmen neue Möglichkeiten, sich umzustrukturieren oder Bürokapazitäten kurzfristig anzupassen. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach erstklassigen und nachhaltigen Objekten weiterhin hoch – gerade zentrale, urbane Standorte verzeichnen in Köln kaum steigende Leerstände. Vor allem die Kölner Innenstadt, das beliebte Belgische Viertel, das Gerling Quartier und Deutz sind die Profiteure.

Bauprojekte und Fertigstellungen beleben das Angebot

Aktuell befinden sich ca. 251.000 m² Bürofläche im Bau, von denen in diesem Jahr voraussichtlich 116.000 m² fertiggestellt werden. Durch eine Vorvermietungsquote aller Projekte von 70 Prozent, stehen im Verlauf des Jahres aber nur wenige zusätzliche moderne Flächen tatsächlich dem Markt zur Verfügung. Viele dieser Projekte legen großen Wert auf nachhaltige und flexible Konzepte, um dem steigenden Bedarf an Remote-Arbeitsmodellen und neuen Arbeitswelten gerecht zu werden. Die Qualität an Büroflächen nimmt damit langsam weiter zu.

Flexible Mietmodelle gefragter denn je

Die anhaltende Diskussion rund um Homeoffice und hybride Arbeitsmodelle führt dazu, dass viele Unternehmen ihre Flächenbedarfe weiterhin sorgfältig prüfen. Kürzere Vertragslaufzeiten sowie flexible Optionen zur Flächenvergrößerung oder -verkleinerung sind gefragter denn je. Gleichzeitig spielt das Thema Nachhaltigkeit eine wachsende Rolle: Dekarbonisierung und ESG-Kriterien (Environment,

Social, Governance) beeinflussen die Standortentscheidung vieler Unternehmen, auch wenn dies im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld etwas in den Hintergrund rückt.

Ausblick 2025

Die positiven Zahlen zum Jahresauftakt lassen für 2025 auf eine weiterhin belebte Vermietungsleistung hoffen. Zwar könnte sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld auf einzelne Großabschlüsse dämpfend auswirken, doch der Kölner Markt profitiert von seiner starken Wirtschafts- und Wissenschaftsstruktur. Gerade moderne, gut angebundene Büroimmobilien dürften deshalb weiter sehr begehrt bleiben.

„Wir sehen seit Ende 2024 eine Wiederbelebung des Kölner Büroimmobilienmarktes. Auch wenn Standortentscheidungen langwierig sind und zu oft Gremienzustimmungen versagt werden, treiben viele Unternehmen ihre Prozesse weiter voran. Gerade das Segment unter 500 m² ist von hoher Nachfrage geprägt.“ sagt Uwe Mortag, Geschäftsführer von Larbig & Mortag Immobilien.

Die Experten von Larbig & Mortag Immobilien gehen von einem Gesamtjahresumsatz des Kölner Büroimmobilienmarktes von circa 230.000 m² aus. Damit gehen die Büovermieter von einem leicht wachsenden Gesamtmarkt im Jahr 2025 aus.

„Die Vermieter müssen sich aber dennoch ins Zeug legen, schnell agieren und auf die Wünsche der Mieter eingehen, um Mieter von ihren Flächen zu überzeugen“, ist Mortag überzeugt.

Einzelne Bereiche, wie das Belgische Viertel, Gerling Quartier, der Kaiser-Wilhelm-Ring oder der Rheinauhafen, haben weiterhin eine gute Chance der Vermietbarkeit.

Der Büromarktbericht 1. Quartal 2025 Köln steht unter <https://www.larbig-mortag.de/marktberichte> zum Download zur Verfügung.

Zur Larbig & Mortag Immobilien GmbH:

Larbig & Mortag, Partner der NAI Partners Germany, wurde 2008 von Markus Larbig und Uwe Mortag als unabhängiges Gewerbetreibendenunternehmen gegründet und beschäftigt derzeit Gruppenweit ca. 30 Mitarbeiter im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Der Schwerpunkt der Immobilienberatung liegt in der Büovermietung, Hallenvermietung und im gewerblichen Investment sowie in der Ladenvermietung. Das hauseigene Research unterstützt darüber hinaus diese Bereiche mit fundiertem Zahlenmaterial. So sind die Berater in der Lage, Dienstleistungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette einer Büroimmobilie anzubieten. Von der Marktanalyse und Immobilienbewertung über Vermarktungskonzepte für Bestandsgebäude und Neubauprojekte (Vermietung und Verkauf). Der Fachbereich Vermieter+ komplettiert das Dienstleistungsangebot.

Seit 17 Jahren vertrauen die Kunden auf die Marktdurchdringung, die innovative und zielgerichtete Beratung sowie auf die persönliche und nachhaltige Betreuung von Larbig & Mortag. Als lokaler und unabhängiger Marktteilnehmer zählt Larbig & Mortag Immobilien zu den führenden Büroimmobilienberatern im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Eine überregionale und internationale Kooperation mit dem Netzwerk NAI Partners Germany bindet Larbig & Mortag als regionalen Spezialisten in ein Netzwerk mit mehreren deutschen, aber auch europäischen und weltweiten Standorten ein.

Abdruck honorarfrei

Ihr Ansprechpartner:

Larbig & Mortag Immobilien GmbH
Frau Amelie Prause
Theodor-Heuss-Ring 23
50668 Köln
Tel.: 0221-998 997 0
FAX: 0221-998 997 99
prause@larbig-mortag.de