



# Köln

- Der Kölner Büovermietungsmarkt verzeichnete im ersten Halbjahr 2025 einen Flächenumsatz von 107.500 m<sup>2</sup>, verglichen mit dem ersten Halbjahr des Vorjahres ein Plus von 39 %. Vor allem zwei große Anmietungen aus dem ersten Quartal sorgten für das überdurchschnittliche Ergebnis.
- Die Leerstandsquote ist im zweiten Quartal um 20 Basispunkte gestiegen, bewegt sich aber im bundesweiten Vergleich mit 4,6 % auf einem sehr niedrigen Niveau.
- Die Spitzenmiete blieb im ersten Halbjahr unverändert bei 32,50 €/m<sup>2</sup>/Monat. Die gewichtete Durchschnittsmiete dagegen ist im selben Zeitraum um knapp 13 % gestiegen und erreicht mit 22,48 €/m<sup>2</sup>/Monat einen neuen Höchstwert.

Der Kölner Büovermietungsmarkt hat im Jahresvergleich um 39 % zugelegt und im ersten Halbjahr 2025 einen Flächenumsatz von 107.500 m<sup>2</sup> erzielt. Der fünfjährige Vergleichswert wurde allerdings um 15 % verfehlt. Ausschlaggebend für das gute Ergebnis waren vor allem zwei großflächige Anmietungen des Jobcenters Köln aus dem ersten Quartal über insgesamt rund 30.000 m<sup>2</sup>: In der Vitalisstraße 310-316 im Teilmarkt Ehrenfeld/Braunfeld und im „Düxx“ in der Siegburger Straße 239-241 in Messe/Deutz. Beliebtester Teilmarkt war erneut die City, rund 36 % der Mietverträge wurden hier abgeschlossen und 31.400 m<sup>2</sup> umgesetzt. Aktivste Branche war - auch dank des Jobcenters - mit einem Anteil von 30 % die öffentliche Verwaltung.

Aktuell stehen rund 371.000 m<sup>2</sup> Büroflächen kurzfristig zur Verfügung, entsprechend einer Leerstandsquote von 4,6 %. Nur ein Viertel der Flächen weist eine erstklassige Ausstattungsqualität auf. In den ersten sechs Monaten wurden rund 21.500 m<sup>2</sup> fertig gestellt, bis Ende des Jahres werden nur noch knapp 7.000 m<sup>2</sup> hinzukommen, somit

werden 2025 deutlich weniger Flächen neu errichtet als im Durchschnitt der letzten fünf Jahre (rund 80.000 m<sup>2</sup>). Für das Jahr 2026 befinden sich rund 160.000 m<sup>2</sup> im Bau, von denen rund 26 % noch verfügbar sind. Die stärkste Bauaktivität wird derzeit in den Teilmärkten City (100.000 m<sup>2</sup>) und Deutz/Messe (64.000 m<sup>2</sup>) registriert.

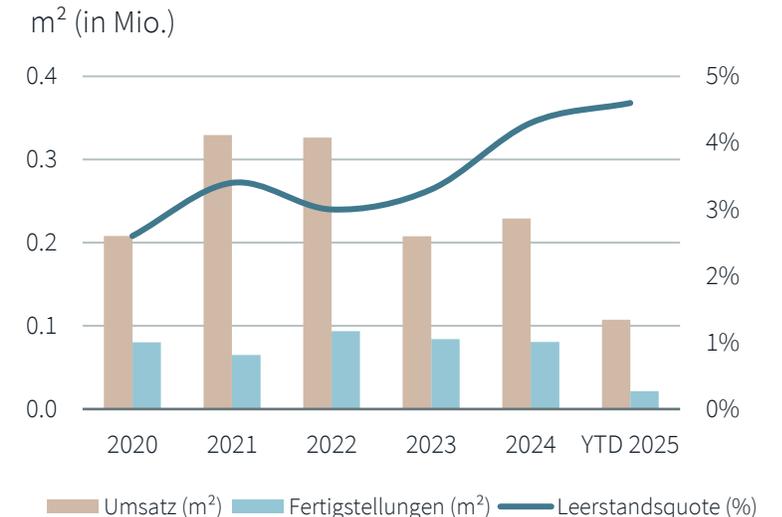
Die Spitzenmiete bleibt zur Jahresmitte stabil bei 32,50 €/m<sup>2</sup>/Monat. Die gewichtete Durchschnittsmiete dagegen stieg seit Jahresbeginn um 2,50 € auf 22,48 €/m<sup>2</sup>/Monat und markiert einen neuen Höchstwert.

### Ausblick

Für das Jahr 2025 erwartet JLL ein Umsatzvolumen von rund 220.000 m<sup>2</sup>, damit bleibt das Ergebnis unterhalb des Durchschnitts der letzten fünf Jahre von 260.000 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote wird auch in den nächsten Monaten leicht ansteigen. Die Spitzenmiete könnte zum Jahresende 33,00 €/m<sup>2</sup>/Monat erreichen.

Eckdaten		Ausblick
Umsatz (YTD)	107.500 m <sup>2</sup>	↑
Leerstandsquote	4,6 %	↑
Spitzenmiete	32,50 €/m <sup>2</sup> /Monat	↑
Bestand	8,00 Mio. m <sup>2</sup>	→
Fertigstellungen (YTD)	21.500 m <sup>2</sup>	↑
Flächen im Bau	213.300 m <sup>2</sup>	↑
Im Bau, vorvermietet	74 %	→

### Angebots- und Nachfragetrends





**Karin Frahne**

Director Research

Köln

[karin.frahne@jll.com](mailto:karin.frahne@jll.com)

**Alexandra Zimmermann**

Senior Team Leader Office Leasing

Köln

[alexandra.zimmermann@jll.com](mailto:alexandra.zimmermann@jll.com)

**Sven Wehrenberg**

Senior Team Leader Office Investment

Köln

[sven.wehrenberg@jll.com](mailto:sven.wehrenberg@jll.com)

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2025

This report has been prepared solely for information purposes and does not necessarily purport to be a complete analysis of the topics discussed, which are inherently unpredictable. It has been based on sources we believe to be reliable, but we have not independently verified those sources and we do not guarantee that the information in the report is accurate or complete. Any views expressed in the report reflect our judgment at this date and are subject to change without notice. Statements that are forward-looking involve known and unknown risks and uncertainties that may cause future realities to be materially different from those implied by such forward-looking statements. Advice we give to clients in particular situations may differ from the views expressed in this report. No investment or other business decisions should be made based solely on the views expressed in this report.