



Marktreport 2021 · Köln  
**Büroflächen**

# KÖLN



**7,8 Mio. m<sup>2</sup>**  
Flächenbestand



**2,9%**  
Leerstandsquote



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



**26,00 EUR/m<sup>2</sup>**  
Spitzenmiete



**16,00 EUR/m<sup>2</sup>**  
Durchschnittsmiete

Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa

Der Flächenumsatz auf dem Kölner Büromarkt betrug im Jahr 2020 rund 209.000 m<sup>2</sup>. Damit wurde das Vorjahresergebnis um rund 27 % unterschritten, der Rückgang war jedoch im Vergleich zur Gesamtheit der Top-Standorte unterdurchschnittlich. Im Mittel ging der Flächenumsatz in den sieben A-Städten um rund ein Drittel zurück. Der geringe Leerstand und das begrenzte Angebot von Flächen im Top-Segment sorgten in Köln in den Vorjahren für eine Limitierung des Flächenumsatzes. Im Jahr 2020 verhinderte der Nachfrageüberhang nach modernen Büroflächen eine noch stärkere Abkühlung des Marktgeschehens. Die Leerstandsquote stieg von 2,3 % im Jahr 2019 auf 2,9 % im Jahr 2020. Damit bewegte sich der Leerstand jedoch weiterhin unterhalb eines Niveaus, das eine gesunde Flächenfluktuation und einen entsprechenden Flächenumsatz erlaubt.

## Neubauaktivität noch unzureichend

Der größte Abschluss im Jahr 2020 war die Anmietung von rund 19.700 m<sup>2</sup> Bürofläche durch KPMG in einem projektierten Bürogebäude in der MesseCity in Deutz. In einer ähnlichen Größenordnung bewegte sich die Anmietung von 18.000 m<sup>2</sup> durch die AOK in Porz-Gremberghoven. Der drittgrößte Büromietvertrag über rund 10.100 m<sup>2</sup> in Ehrenfeld/Braunsfeld wurde vom Hauptzollamt Köln unterzeichnet. Deutz samt Messengelände sowie Braunsfeld mit einer lebendigen Start-up-Kultur zählen zu den Quartieren, deren Infrastruktur sukzessiv ausgebaut wird. Weitere dynamische Bürolagen sind die Stadtteile Nippes und Ossendorf, die durch Büroentwicklungen

zunehmend an Bedeutung gewinnen. Die Büroflächenfertigstellung bleibt in Köln jedoch weiterhin unterhalb des Bedarfs. Wegen hoher Vorvermietungsquoten und Eigennutzung kommen neu entstehende Büroflächen zu einem großen Teil nicht auf den Vermietungsmarkt.

## Erholung des Büromarktes anzunehmen

Der Büromarkt in Köln bleibt auch im Jahr 2021 von Unsicherheit geprägt. Potenziellen Mietern kommt jedoch entgegen, dass ihre Position durch den Nachfragerückgang gestärkt wird. Hier besteht die Möglichkeit, in Vertragsverhandlungen Incentives wie z. B. mietfreie Zeiten zu erhalten. Bei Einsetzen einer gesamtwirtschaftlichen Erholung geht Engel & Völkers Commercial von einem soliden Gesamtumsatz zwischen 220.000 und 240.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2021 aus.

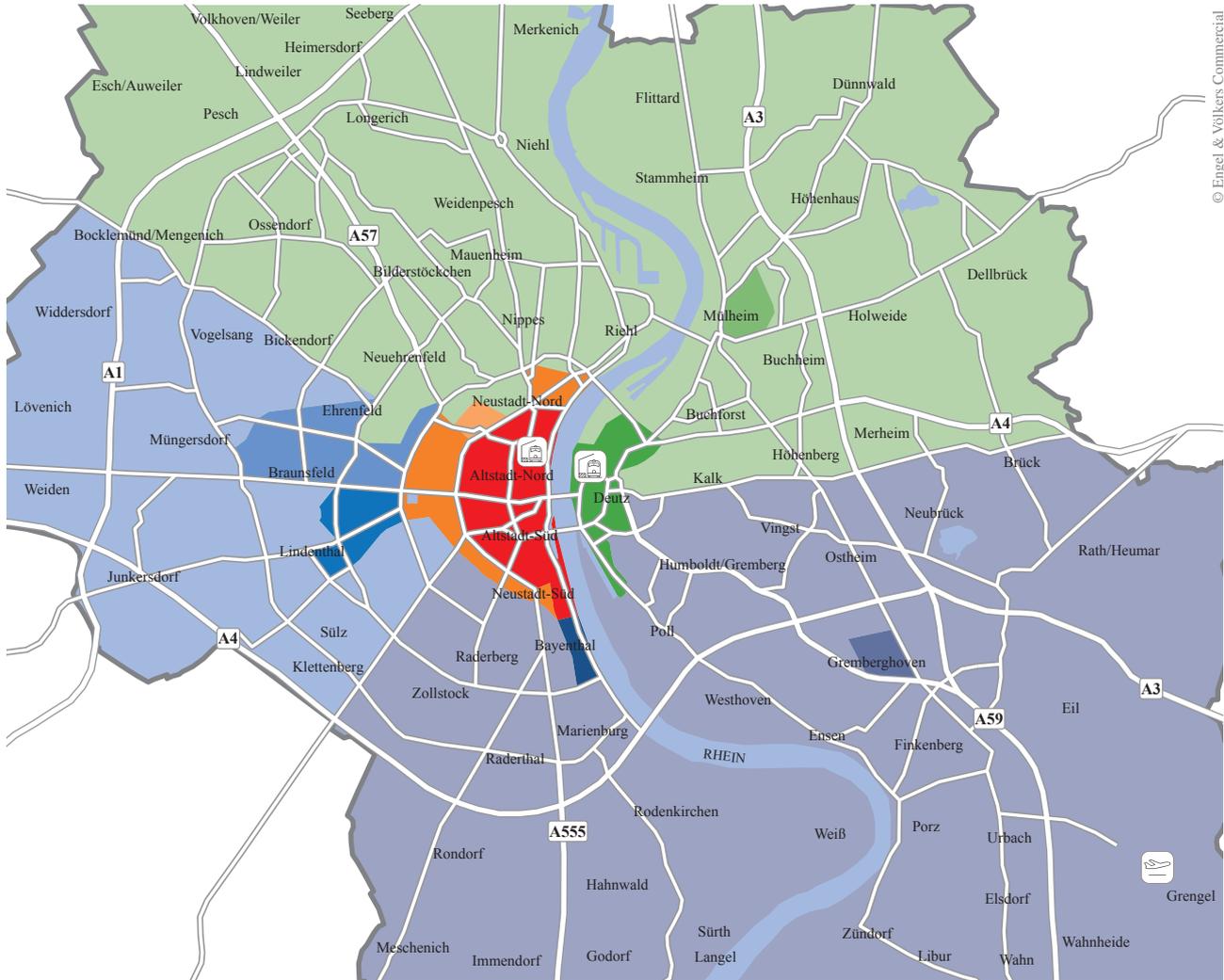
## Flächenumsatz



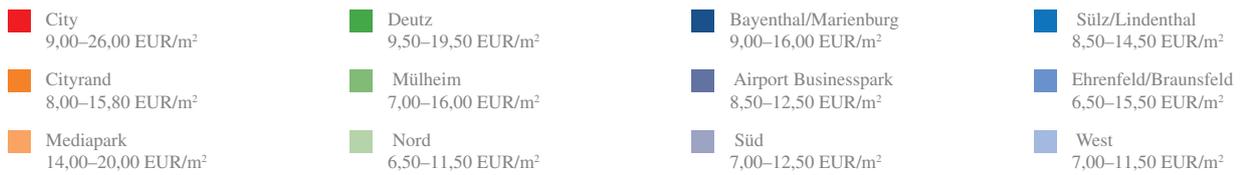
\* Prognosespanne

Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa, IZ Research

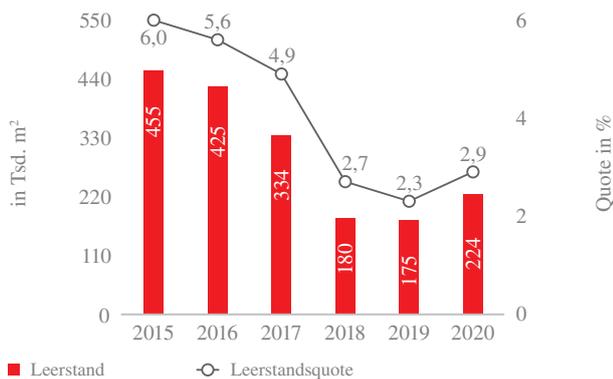
## Mietpreise nach Lage (EUR/m<sup>2</sup>)



© Engel & Völkers Commercial

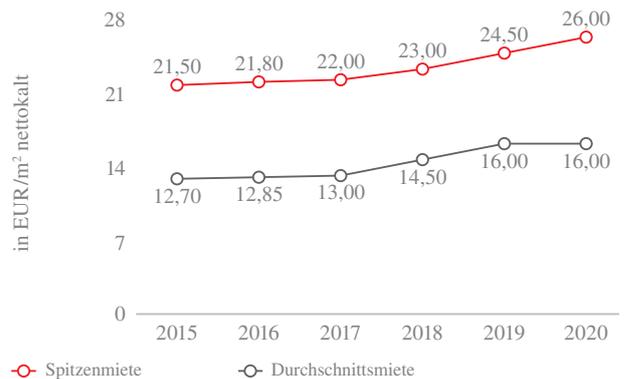


### Leerstand



Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa

### Büromieten



Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: März 2021.

**EVC Rheinland GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**KölnTurm · Im MediaPark 8 · 50670 Köln**  
**Tel. +49-(0)221-29 94 66 00 · KoelnCommercial@engelvoelkers.com**

[www.engelvoelkers.com/koelncommercial](http://www.engelvoelkers.com/koelncommercial)  
[www.engelvoelkers.com/commercial/research](http://www.engelvoelkers.com/commercial/research)

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**