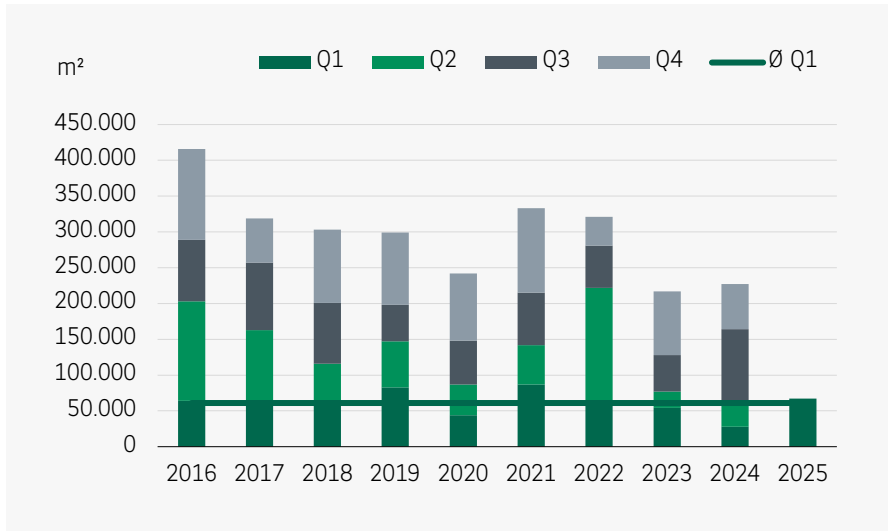


KÖLN

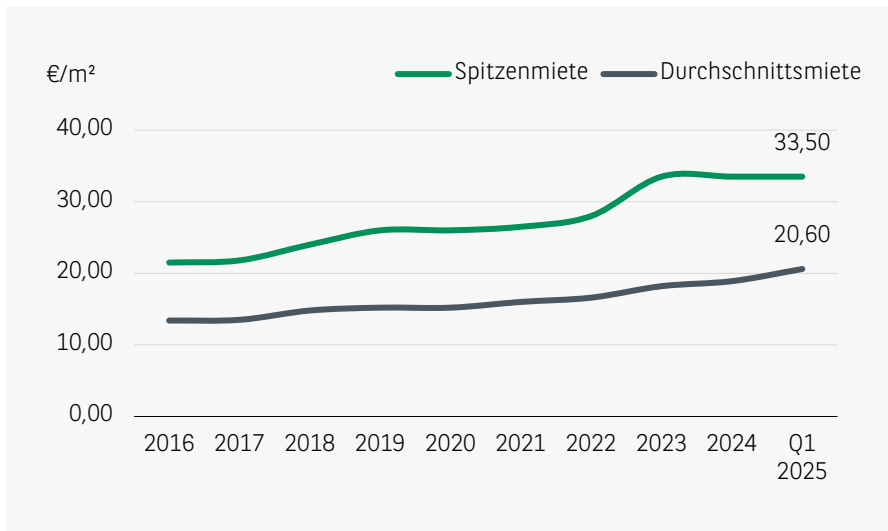
REPORT BÜROMARKT

Q1 2025

Entwicklung des Flächenumsatzes



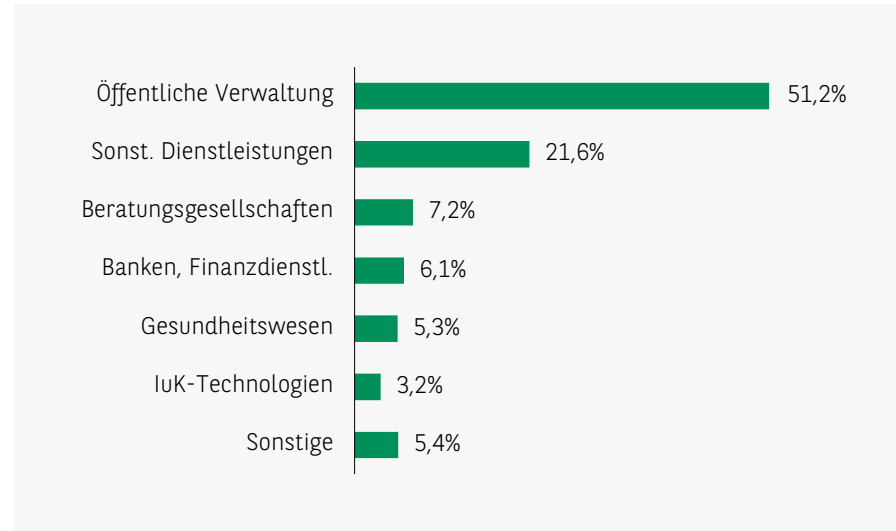
Spitzen- und Durchschnittsmieten



ÜBERDURCHSCHNITTLICHER JAHRESSTART IN DER RHEINMETROPOLE

- Der Kölner Büromarkt ist mit einem Flächenumsatz von 67.000 m² solide in das Jahr 2025 gestartet. Der zehnjährige Durchschnitt wurde um 10 % übertroffen, indes konnte das schwache Vorjahresquartalsergebnis mehr als verdoppelt werden. Damit ist eine weiter an Dynamik gewinnende Markterholung auch gegenüber dem Vorjahr erkennbar. So kann nach den ersten drei Monaten bereits 30 % des gesamten Vorjahresergebnisses verbucht werden.
- Getragen wird das gute Ergebnis insbesondere durch zwei großvolumige Vermietungsabschlüsse über 14.500 m² sowie über 16.500 m² durch das Jobcenter Köln. Demgegenüber dominieren die Größenklassen bis 5.000 m² mit einem Flächenumsatzanteil von 54 % weniger stark den Markt als im langjährigen Mittel (Ø 10 Jahre: 74 %). Auch absolut betrachtet liegt der Flächenumsatz in diesem Segment mit 36.000 m² unter dem langjährigen Durchschnitt (Ø 10 Jahre: knapp 45.000 m²). Damit zeigt sich, dass das Vermietungsgeschehen bei den kleinen und mittleren Flächen aktuell etwas weniger lebhaft als gewohnt ist.
- Die Kölner Spitzenmiete bleibt stabil auf einem Mietpreinsniveau von 33,50 €/m². Diese wird für Büroflächen in Premiumqualität in bester City-Lage erzielt. Die in der Regel volatilere Durchschnittsmiete verzeichnet einen Anstieg um 14 % und notiert somit aktuell bei 20,60 €/m². Dies unterstreicht die auch in der Breite vorhandene solide Nachfrage nach modernen Flächen.

Flächenumsatz nach Branchen Q1 2025



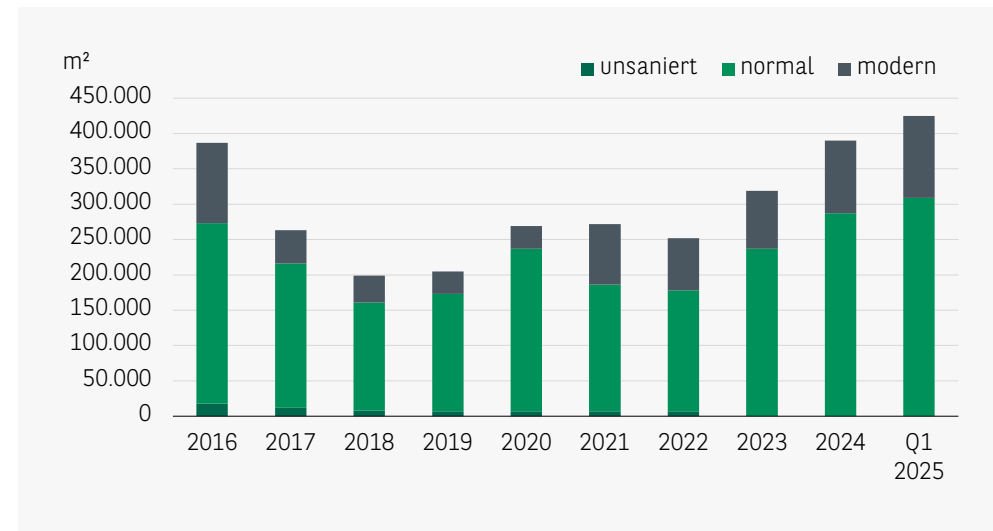
Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1 2025

BMZ	Unternehmen	m ²
3.2	Jobcenter Köln	16.500
1.2	Jobcenter Köln	14.500
2.1	Brunata-Metrona	4.500
1.1	Prüfungsverband deutscher Banken	2.900
2.1	Kunst und Museumsbibliothek der Stadt Köln	2.200
1.1	WvM Immobilien-Projektentwicklung	1.300

ÖFFENTLICHE VERWALTUNG DOMINIERT KLAR DEN MARKT

- Die öffentliche Verwaltung verantwortet aktuell mehr als die Hälfte (51 %) des Flächenumsatzes (10 Jahre: 24 %). Auch die sonstigen Dienstleistungen können mit gut 21 % einen überdurchschnittlichen Umsatzanteil (10 Jahre: 16 %) verbuchen. Allerdings stellt die Branchenauswertung nach dem ersten Quartal eher eine Momentaufnahme dar.
- Gegenüber dem Vorjahresquartal ist die Bautätigkeit um rund 16 % zurückgegangen. Aktuell befinden sich auf dem Kölner Markt rund 143.000 m² Flächen im Bau. Davon stehen dem Markt noch etwa 47.000 m² zur Verfügung. Die Vormietungsquote ist mit 67 % derzeit überdurchschnittlich hoch.
- Der Leerstand ist gegenüber dem Vorjahr weiter auf 425.000 m² angestiegen (+9 % ggü. Q4 2024). Jedoch nur etwa 27 % dieser Flächen verfügen über moderne Ausstattungsqualität. Die Leerstandsquote notiert mit 5,4 % leicht über der Fluktuationsreserve.

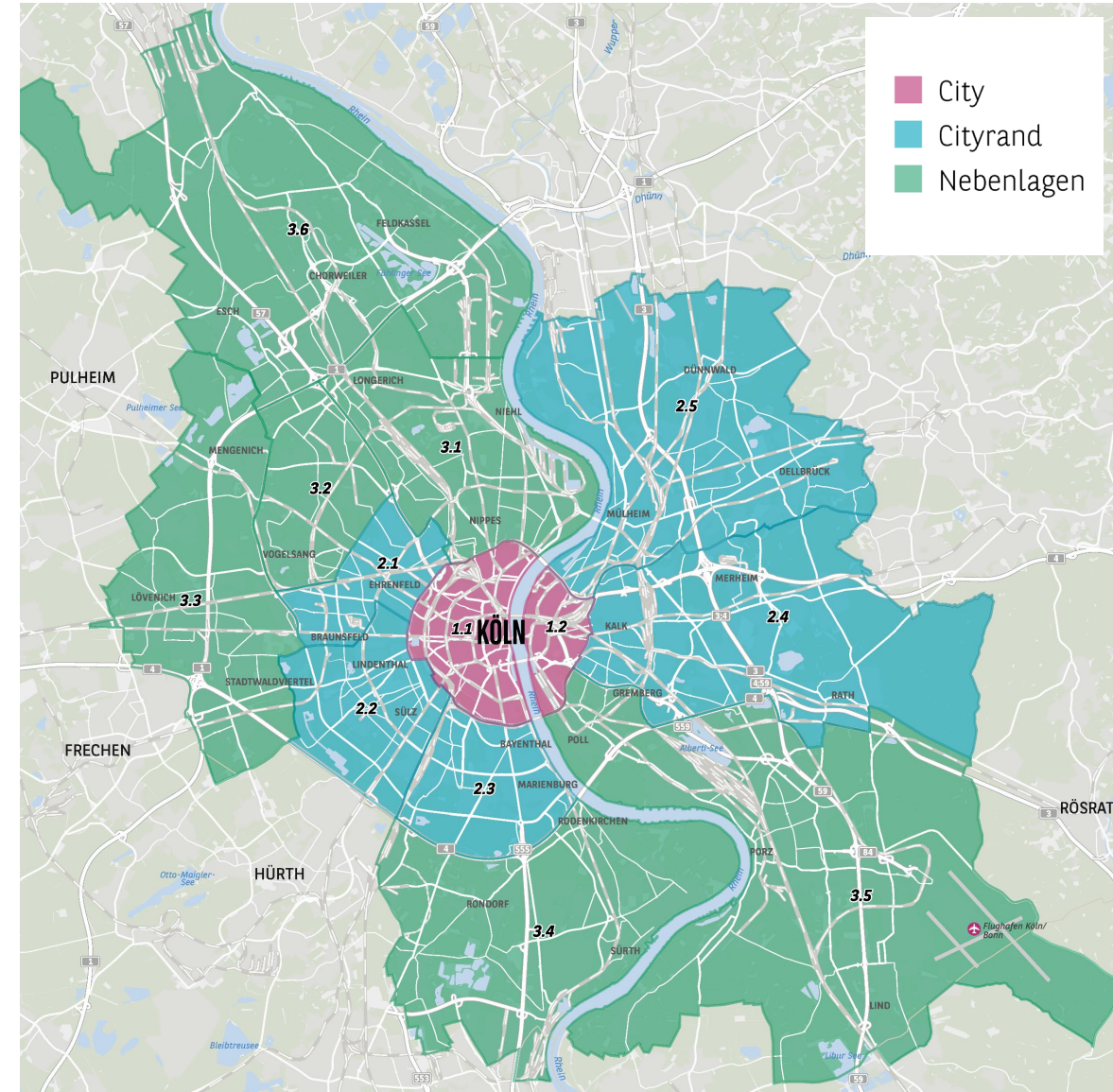
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Kölner Büromarkt hat einen soliden Jahresstart hingelegt. Mit 67.000 m² steht das stärkste erste Quartal seit 2021 zu Buche. Hierzu maßgeblich beigetragen haben mit 46 % die beiden großvolumigen Mietabschlüsse durch das Jobcenter Köln. Die bereits spürbare Erholung bei größeren Abschlüssen dürfte sich im Jahresverlauf auch im kleineren und mittleren Segment bemerkbar machen.
- Vor dem Hintergrund der geänderten Mieteransprüche und dem Nachfragefokus auf moderne und ESG-konforme Büroflächen in gut angebundenen Lagen ist insbesondere in Rand-/Nebenlagen und bei qualitativ weniger hochwertigen Flächen ein weiterer Anstieg des Leerstands nicht auszuschließen. Indes ist die Nachfrage nach hochwertigen Flächen in der City ungebrochen hoch und dürfte zu einer Leerstandreduktion im modernen Segment führen. Auf der Angebotsseite dürfte die rückläufige Bauaktivität und die relativ geringe Verfügbarkeit der noch im Bau befindlichen Flächen zu weiter steigenden Mieten führen.
- Die konjunkturelle Erholung steht derzeit vor dem Hintergrund eines drohenden Zollkonfliktes mit den USA und geopolitischer Risiken auf einem fragilen Fundament. Dennoch dürften die jüngst beschlossenen finanzpolitischen Maßnahmen wie das Infrastruktur- und Rüstungspaket ab dem kommenden Jahr der deutschen Wirtschaft einen spürbaren Schub verleihen. Dies könnte sich schon im weiteren Jahresverlauf in gewissen Vorzieheffekten und einem ansteigenden Vertrauen in die Resilienz der deutschen Wirtschaft äußern. In Anbetracht dessen dürften die Flächenumsätze weiter anziehen, sodass zum Jahresende ein Ergebnis oberhalb der beiden vergangenen Jahre zu Buche stehen dürfte.

Büromarktlagen in Köln



Kennzahlen Büromarkt Köln

	HÖCHSTMIETE*		FLÄCHENUMSATZ		LEERSTAND		FLÄCHEN IM BAU		FLÄCHENANGEBOT	
	(€/m²)		(m²)		(m²)		(m²)		(m²)	
	von	bis	Q1 2025	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City										
1.1 City		33,50	19.300	124.700	54.100	0	67.500	35.100	159.800	77.200
1.2 Deutz		25,00	15.500	15.400	6.200	2.000	48.600	0	15.400	0
2 Cityrand	17,70 -	21,80	9.500	129.800	21.200	200	17.700	9.900	139.700	226.400
3 Nebenlagen	10,00 -	17,80	22.700	155.100	34.500	800	9.200	2.000	157.100	103.400
Gesamt			67.000	425.000	116.000	3.000	143.000	47.000	472.000	407.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auch auf unserer Website unter „Research“.

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

THE CORNER | Im Klapperhof 3-5 | 50670 Köln

Tel. +49 (0)221-934 63-30

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Köln
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶ ERFAHREN