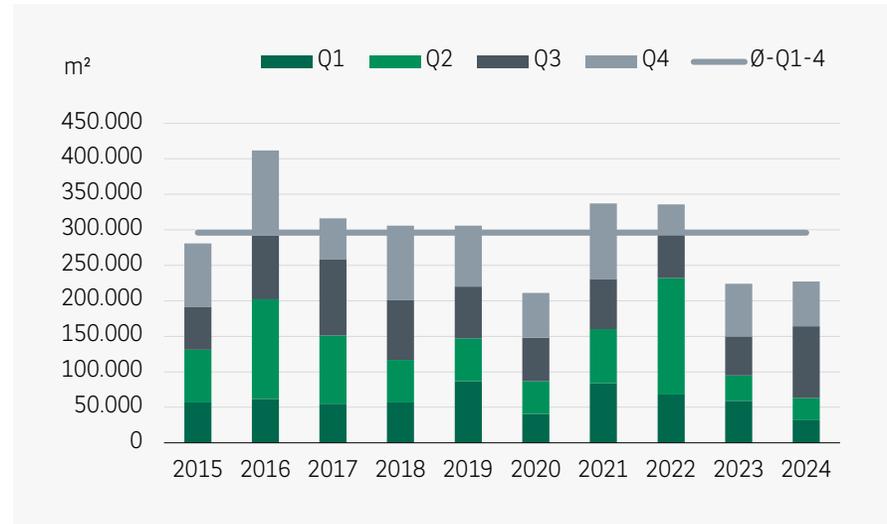


KÖLN

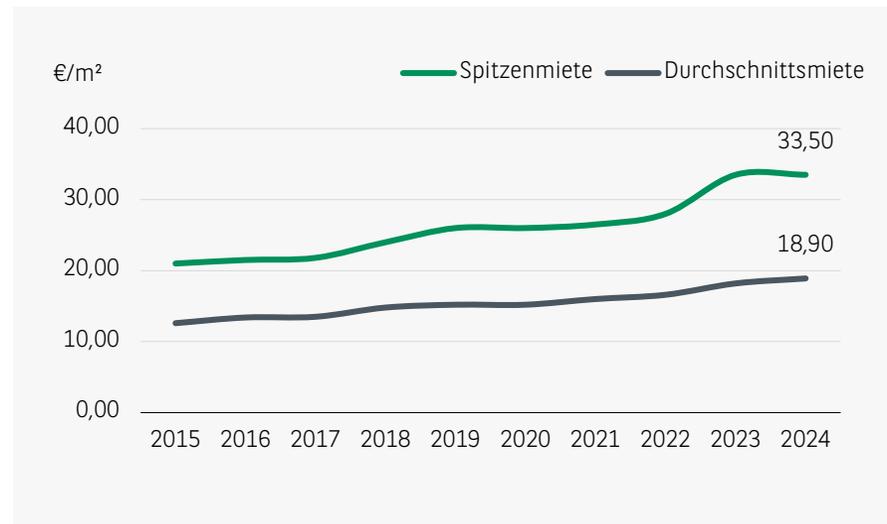
REPORT BÜROMARKT

2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



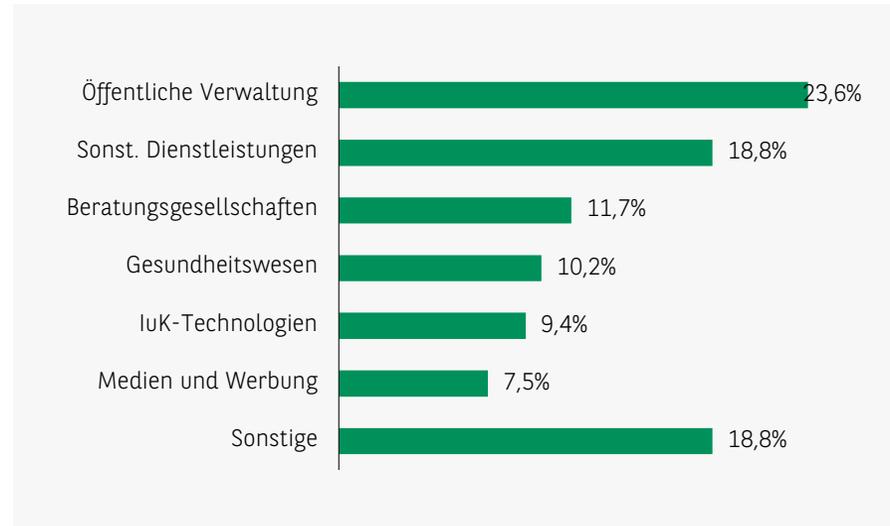
Spitzen- und Durchschnittsmieten



TROTZ WIDRIGER RAHMENBEDINGUNGEN FLÄCHENUMSATZ AUF VORJAHRESNIVEAU

- In einem weiterhin herausfordernden Umfeld, das vor allem von der schwachen Wirtschaftsdynamik in Deutschland geprägt ist, hat sich der Kölner Büromarkt im Jahr 2024 insgesamt stabil auf einem nachhaltigen Niveau präsentiert. Der Flächenumsatz belief sich 2024 auf insgesamt 227.000 m², womit das Vorjahresergebnis eingestellt wurde (1,3 %). Wie in den anderen deutschen Bürohochburgen bewegt sich das Anmietungsgeschehen aber weiterhin auf einem klar unterdurchschnittlichen Niveau.
- Nach zwei sehr schwachen Quartalen in der ersten Jahreshälfte hat das Anmietungsgeschehen im dritten Quartal deutlich an Dynamik gewonnen. Neben den zwei größten Vertragsabschlüssen des Jahres mit jeweils mehr als 20.000 m² Mietfläche, wurden erstmals auch wieder Deals zwischen 5.000 und 10.000 m² abgeschlossen. Das starke Ergebnis aus Q3 mit 100.000 m² konnte im vierten Quartal nicht wiederholt werden, dennoch zählt das Quartal zu den stärkeren im Kölner Markt in den vergangenen zwei Jahren. Und auch zum Jahresende wurde erneut ein Abschluss jenseits der 10.000 m² erfolgreich abgeschlossen, was ein positives Signal ist.
- Die Spitzenmiete blieb gegenüber 2023 weiterhin stabil bei 33,50 €/m². Sie wird in Top-Citylagen für gut ausgestattete und hochwertige Büroflächen erzielt. Die traditionell volatilere Durchschnittsmiete ist gegenüber 2023 um 0,70 €/m² bzw. 4 % auf aktuell 18,90 €/m² angestiegen.

Flächenumsatz nach Branchen 2024



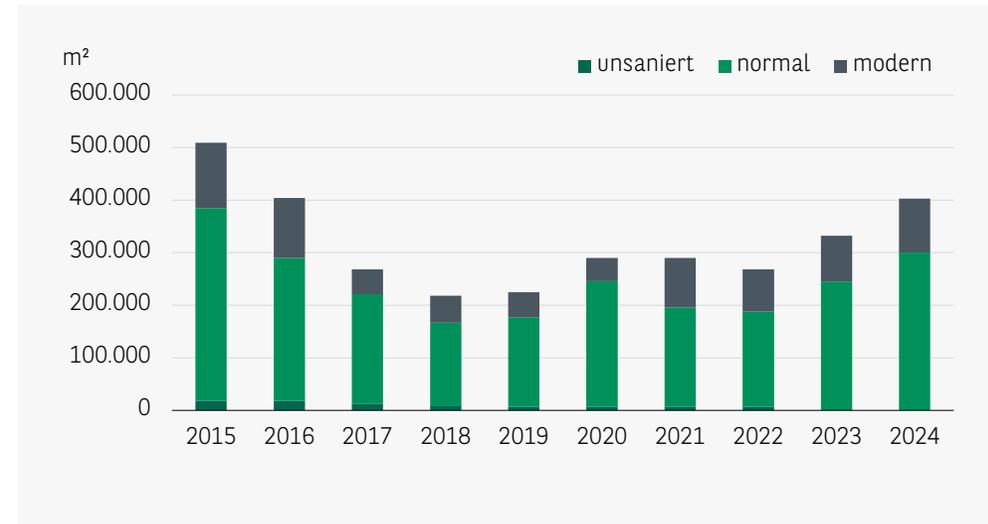
Bedeutende Vertragsabschlüsse 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q3	1.2	Stadt Köln	26.500
Q3	1.2	Landschaftsverband Rheinland (LVR)	20.100
Q4	1.1	Deloitte	11.000
Q3	1.1	Mediapark Klinik Köln	9.800
Q3	1.2	DEVK	6.200
Q3	2.4	Smartvillage	5.100

HÖCHSTE VORVERMIETUNGSQUOTE UNTER DEN A-STÄDTEN

- Knapp ein Viertel (24 %) der Flächenumsätze gehen auf die öffentliche Verwaltung zurück. Zu dem hohen Marktanteil tragen insbesondere die beiden großen Vermietungsabschlüsse über jeweils mehr als 20.000 m² durch die Stadt Köln sowie den Landschaftsverband Rheinland (LVR) bei. Dahinter leisten die sonstigen Dienstleistungen einen ebenfalls hohen Beitrag über knapp 19 %.
- Der Leerstand ist im Jahresverlauf 2024 um rund 21 % auf aktuell 403.000 m² gestiegen. Entsprechend notiert die Leerstandsquote im Kölner Markt weiterhin bei niedrigen 4,9 % und damit unverändert unter der Fluktuationsreserve von 5 %. Nur knapp 26 % dieser Flächen verfügen über einen modernen Ausstattungsstandard.
- Die Nachfrage nach Erstbezugsflächen ist in Köln sehr stark. Im Bau befindliche Flächen werden schnell absorbiert, sodass die Vorvermietungsquote bei hohen 65 % notiert.

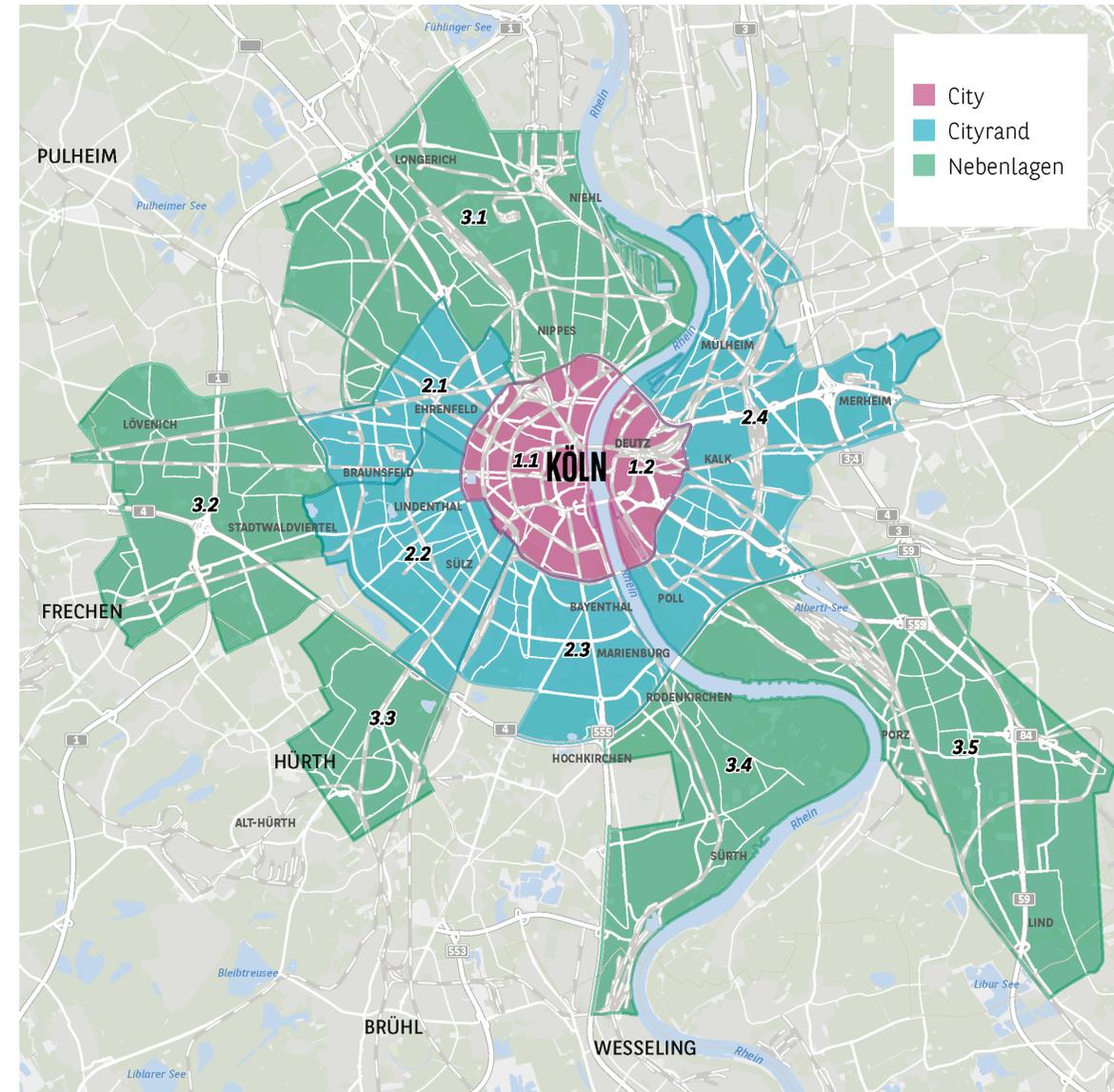
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Zum Jahresende 2024 steht für den Kölner Büromarkt ein Ergebnis im Bereich des Vorjahres zu Buche. Damit liegt der Kölner Flächenumsatz, ähnlich wie in den übrigen Top-Standorten, noch recht deutlich unter seinem langjährigen Durchschnitt, allerdings kann das Erreichen des Vorjahresergebnisses bei den weiterhin widrigen Rahmenbedingungen durchaus als Erfolg gewertet werden. Vor allem die in der zweiten Jahreshälfte umfangreiche Anmietungstätigkeit im mittleren und großen Segment – auch seitens internationaler Corporates – sendet positive Signale aus.
- Beim Leerstand bleibt der Mangel an Neubauf Flächen insbesondere in Kölns nachgefragten Citylagen vorerst marktbestimmend. Die Bauaktivität verharrt aufgrund der unverändert hohen Baukosten auf einem sehr niedrigen Niveau und wird auch in den kommenden Monaten kaum anziehen. Die wenigen im Bau befindlichen Projekte sind bereits jetzt mehrheitlich vorvermietet, sodass von dieser Seite keine Entlastung zu erwarten ist. Parallel dürfte sich allerdings der Leerstand bei älteren Bestandsgebäuden in peripheren und unzureichend angebundenen Standorten erhöhen.
- Für das Jahr 2025 ist ein Flächenumsatz in einer ähnlichen Größenordnung wie im abgelaufenen Jahr realistisch, denn vorerst dürfte die deutsche Wirtschaftsdynamik kaum ausreichen, um dem Büromarkt spürbaren Rückenwind zu geben.
- Bei den Mietniveaus dürfte sich der steigende Trend sowohl bei den Durchschnitts- als auch bei den Spitzenmieten fortsetzen. Die Spitzenmiete nimmt dabei Kurs auf 34 €/m².

Büromarktlagen in Köln



Kennzahlen Büromarkt Köln

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	2024	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	66.000	109.600	40.300	0	73.600	40.000	149.600	77.200
1.2 Deutz		24,10	64.900	6.800	600	0	48.600	0	6.800	0
2 Cityrand	17,80 -	21,70	53.400	121.800	21.800	300	29.500	15.000	136.800	226.200
3 Nebenlagen	13,80 -	17,50	42.700	164.800	40.300	2.700	9.300	2.000	166.800	103.600
Gesamt			227.000	403.000	103.000	3.000	161.000	57.000	460.000	407.000

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

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

*** Die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Kennzahlentabelle 2024](#)

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, Fotografien (analog und/oder digital), 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: 31.12.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Köln
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶ ERFAHREN