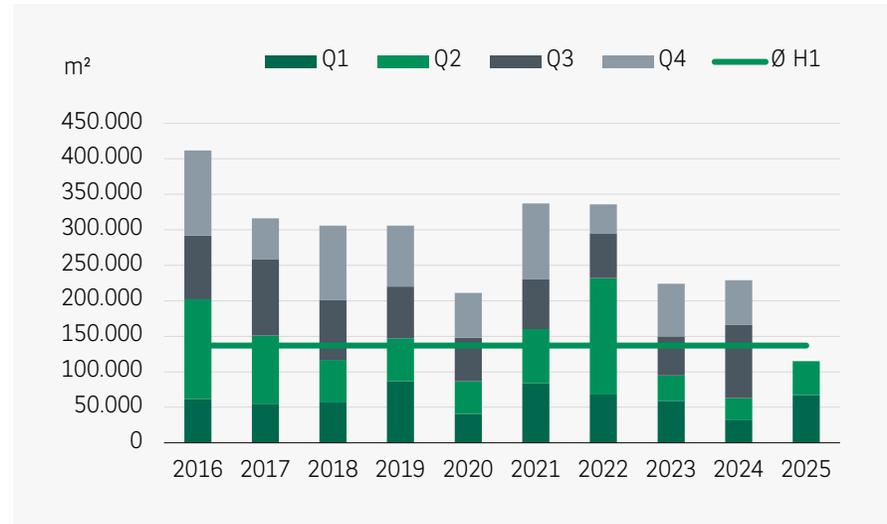


KÖLN

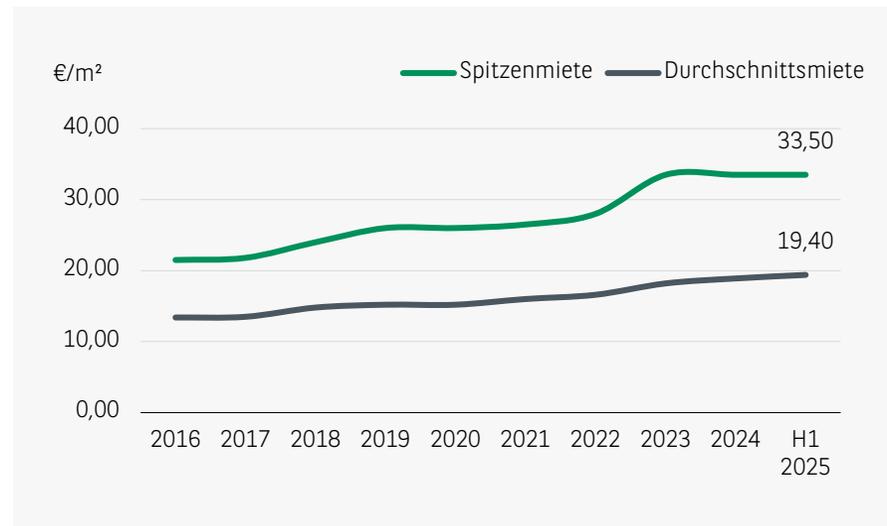
REPORT BÜROMARKT

H1 2025

Entwicklung des Flächenumsatzes



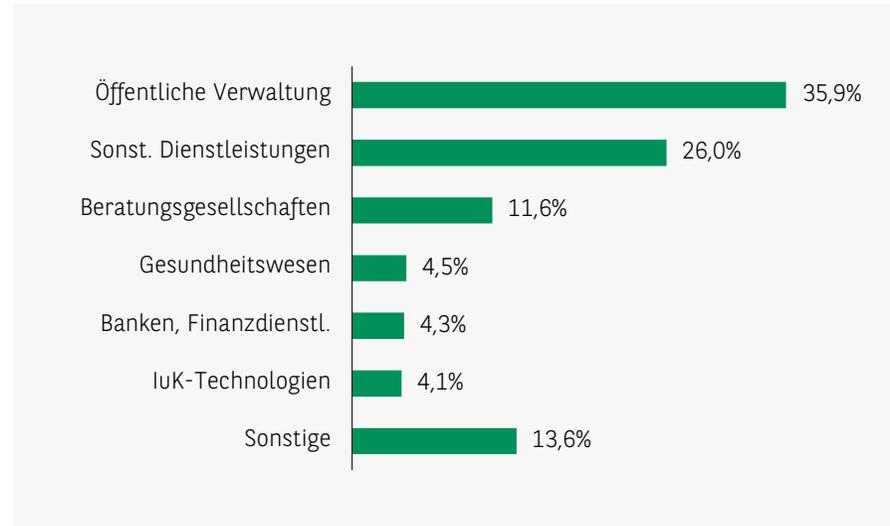
Spitzen- und Durchschnittsmieten



KÖLNER BÜROMARKT MIT ÜBERZEUGENDEM RESULTAT FLÄCHENUMSATZ LEGT DEUTLICH ZU

- Der Kölner Büromarkt kann zur Jahresmitte 2025 mit einem überzeugenden Resultat aufwarten. In den ersten sechs Monaten des Jahres beläuft sich der Flächenumsatz auf 115.000 m², womit das schwache Vorjahresergebnis um knapp 90 % übertroffen wurde. Auf ein überdurchschnittliches Ergebnis zum Jahresauftakt mit 67.000 m² folgte nun ein sehr solides zweites Quartal mit 48.000 m². Der Kölner Markt bestätigt damit seinen eingeschlagenen Erholungskurs in Richtung Langzeitdurchschnitt.
- Im direkten Vorjahresvergleich wird deutlich, dass das Anmietungsgeschehen in fast allen Größenklassen deutlich Fahrt aufgenommen hat. Dies gilt nicht nur für das kleine und mittlere Flächensegment, sondern auch für die Abschlüsse mit einer Mietfläche von jeweils mehr als 10.000 m². Anders als in den beiden Vorjahren wurden bereits in der ersten Jahreshälfte 2025 Großverträge registriert. Das Jobcenter Köln ist dabei mit zwei Abschlüssen von jeweils rund 15.000 m² aufgefallen.
- Allerdings ist die Marktdynamik im Langzeitvergleich in der Breite noch unterdurchschnittlich. Einzig im Segment bis 1.000 m² Mietfläche ist das Durchschnittsniveau so gut wie erreicht. Demgegenüber fehlen Verträge zwischen 5.000 und 10.000 m² weiterhin komplett.
- Die Spitzenmiete notiert seit Ende 2023 unverändert bei 33,50 €/m². Demgegenüber liegt die volatilere Durchschnittsmiete zur Jahresmitte 2025 bei 19,40 €/m² und damit knapp 3 % über Vorjahresniveau.

Flächenumsatz nach Branchen H1 2025



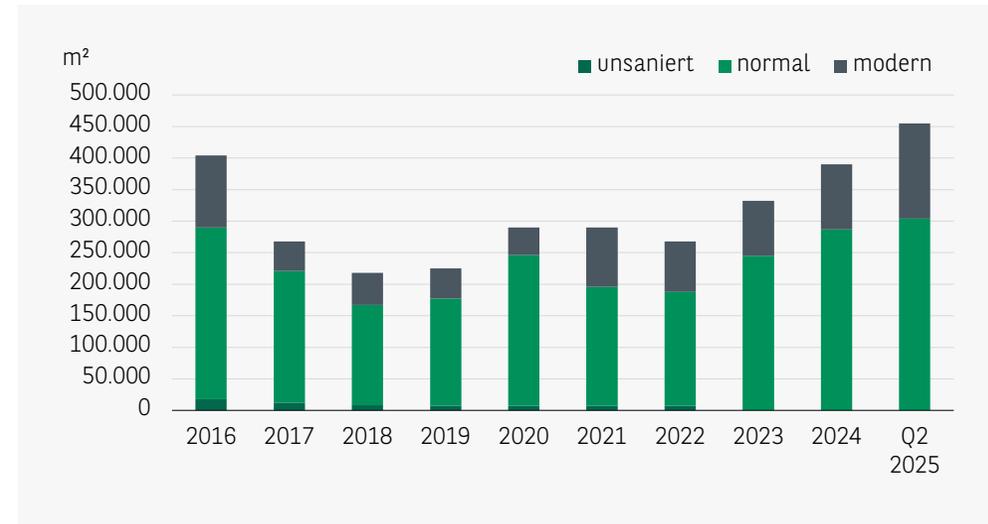
Bedeutende Vertragsabschlüsse H1 2025

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q1	3.2	Jobcenter Köln	16.500
Q1	1.2	Jobcenter Köln	14.500
Q2	2.1	Brunata-Metrona	4.500
Q1	1.1	Prüfungsverband deutscher Banken	2.900
Q2	1.1	Berkshire Hathaway Specialty Insurance	2.400
Q1	2.1	Kunst und Museumsbibliothek der Stadt Köln	2.200

LEERSTAND STEIGT WEITER, ABER MANGEL AN TOPFLÄCHEN

- Die öffentliche Verwaltung präsentiert sich im laufenden Jahr besonders anmietungsstark. Neben den Großabschlüssen des Jobcenter Köln über insgesamt rund 31.000 m² gehen drei weitere Abschlüsse im kleinen und mittleren Segment auf ihr Konto, sodass sie auf 36 % Marktanteil kommt. Eine Vielzahl von kleineren Verträgen steht hinter dem überdurchschnittlichen Marktanteil der sonstigen Dienstleistungen von 26 %. Ähnlich kommt das Ergebnis der Beratungsgesellschaften zustande, die ein durchschnittliches Ergebnis eingefahren haben und mit 12 % die drittstärkste Branche stellen.
- Der Leerstand ist auf 455.000 m² gestiegen (+32 % ggü. Vorjahr), wobei die Leerstandsrate weiterhin auf dem niedrigen Niveau von 5,7% notiert. Marktprägend ist dann auch der Mangel an hochwertigen Flächen – insbesondere in der City. Von den stark nachgefragten Erstbezugsflächen stehen im gesamten Marktgebiet nur 3.000 m² kurzfristig zur Verfügung und die Vorvermietungsquote beläuft sich bei den Flächen im Bau auf hohe 60 %.

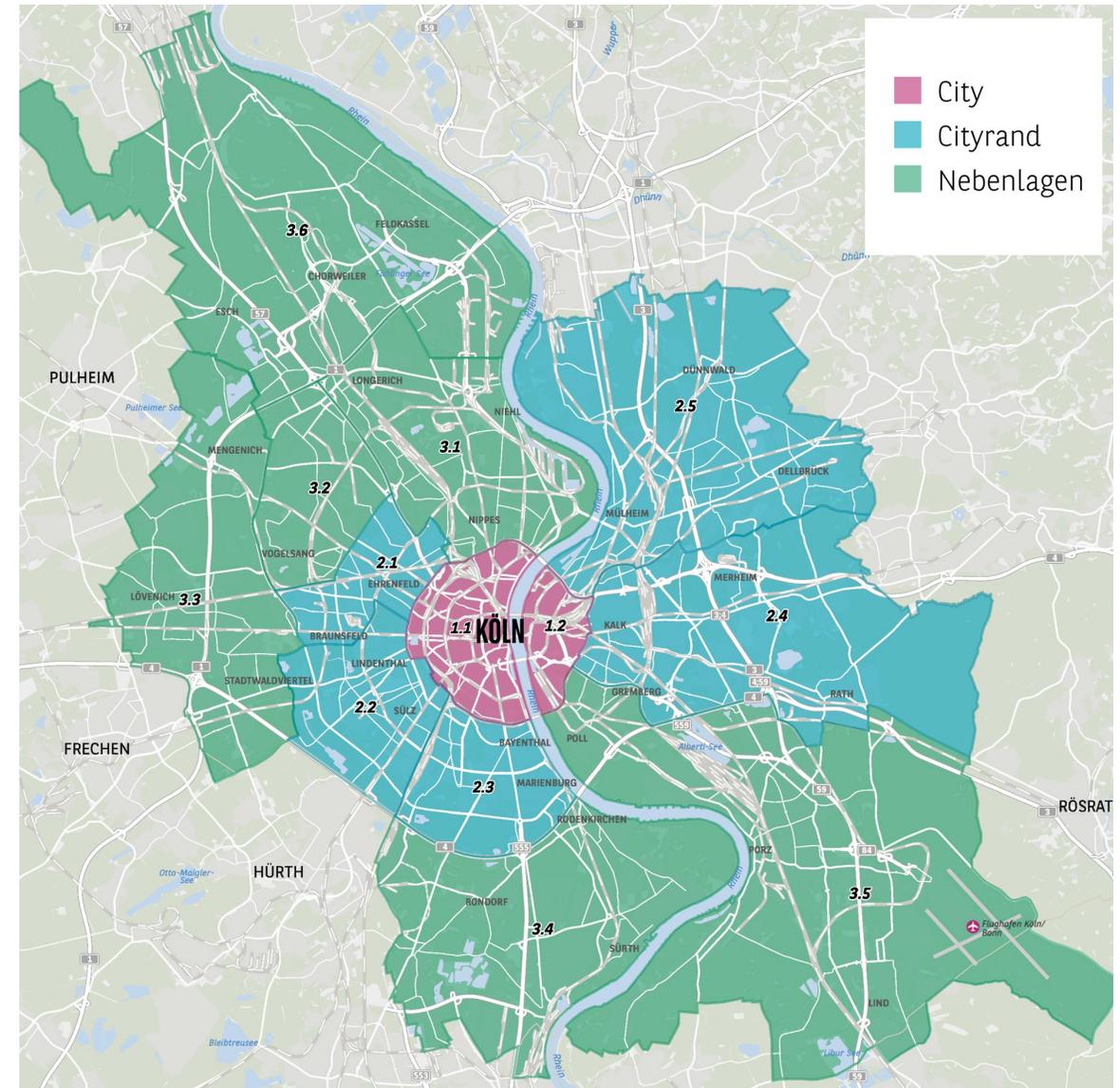
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Ein insgesamt überzeugendes erstes Halbjahr positioniert den Kölner Markt im bundesweiten Vergleich der A-Städte positiv. Auf dieser Basis startet die Domstadt in die zweite Jahreshälfte, in der eine beschleunigte Anmietungstätigkeit sehr wahrscheinlich ist. Der Markt verfügt über eine sehr solide Nachfragebasis und das Anmietungsgeschehen ist punktuell bereits jetzt wieder auf Durchschnittsniveau oder auch leicht darüber. Sollte es der deutschen Wirtschaft – so wie prognostiziert – gelingen, im zweiten Halbjahr langsam Fahrt aufzunehmen, dann dürfte der Kölner Markt zusätzlichen Rückenwind bekommen.
- Das aktuelle Marktumfeld sowie die bereits angebahnten Vertragsabschlüsse lassen vermuten, dass der Flächenumsatz am Jahresende 2025 die 200.000 m² Marke spürbar überspringen und das Vorjahresresultat hinter sich lassen wird.
- Das Leerstandsvolumen hat aller Voraussicht nach noch nicht seinen Höhepunkt erreicht, allerdings verliert der Anstieg an Tempo. Die Leerstandssituation ist dann auch sehr differenziert zu betrachten. Zum einen registriert Köln mit Abstand eine der niedrigsten Leerstandsrate unter den bundesweiten Top-Standorten, zum anderen verfügt ein großer Teil der leerstehenden Flächen nicht mehr über eine ausreichende und moderne Flächenqualität, die Mieter heute suchen.
- Der bereits jetzt registrierte Mangel an hochwertigen Flächen insbesondere in Kölns Top-Citylagen dürfte sich weiter verschärfen, denn im Neubausektor ist aller Voraussicht nach von einem weiter sinkenden Volumen auszugehen – wobei die Nachfrage in diesem Segment ungebrochen hoch ist. In Konsequenz dürfte die Spitzenmiete im zweiten Halbjahr erstmals wieder steigen.

Büromarktlagen in Köln



Kennzahlen Büromarkt Köln

	HÖCHSTMIETE*		FLÄCHENUMSATZ		LEERSTAND		FLÄCHEN IM BAU		FLÄCHENANGEBOT	
	(€/m²)		(m²)		(m²)		(m²)		(m²)	
	von	bis	H1 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	38.700	119.600	58.300	0	94.600	56.500	176.100	43.500
1.2 Deutz		26,50	15.900	15.500	6.700	1.700	48.600	0	15.500	0
2 Cityrand	17,50 -	21,70	27.000	133.400	20.200	800	17.800	9.600	143.000	204.200
3 Nebenlagen	11,20 -	19,00	33.400	186.500	65.800	500	7.000	1.900	188.400	103.300
Gesamt			115.000	455.000	151.000	3.000	168.000	68.000	523.000	351.000

* 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, 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: 30.06.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Köln
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶ ERFAHREN