KÖLN

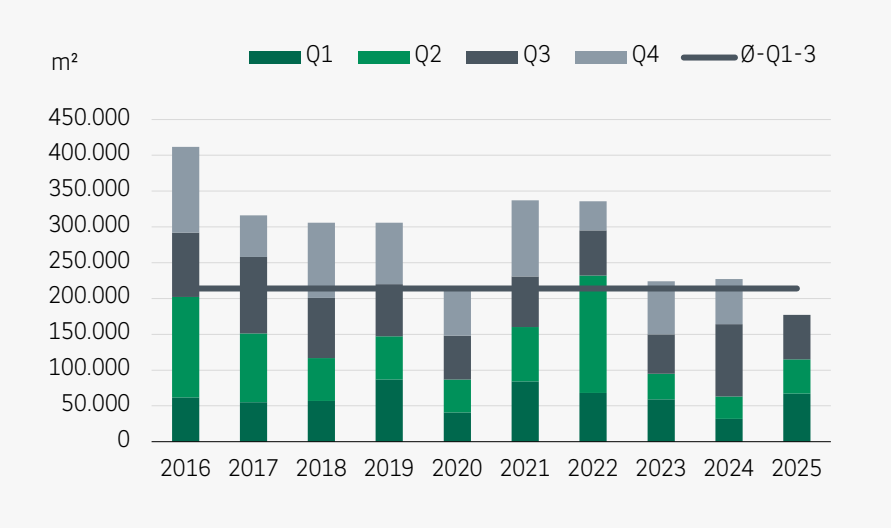
REPORT BÜROMARKT

Q1-3 2025

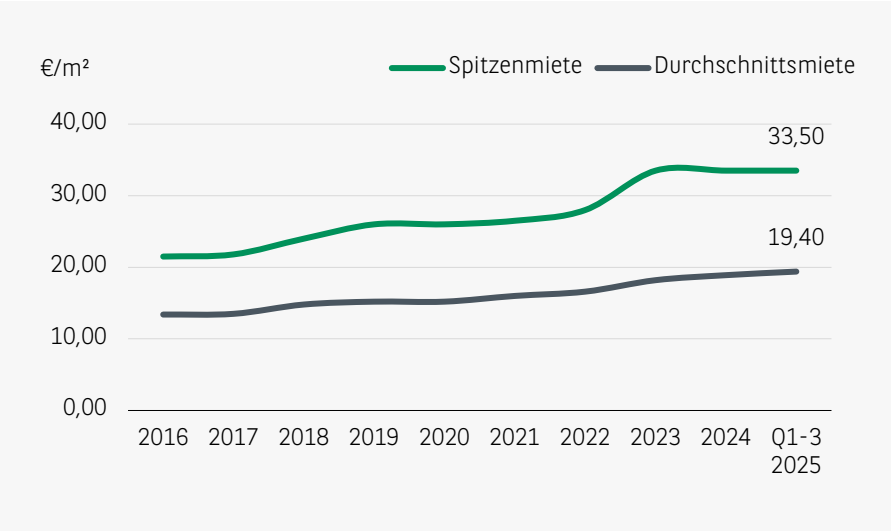
BNP PARIBAS REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten

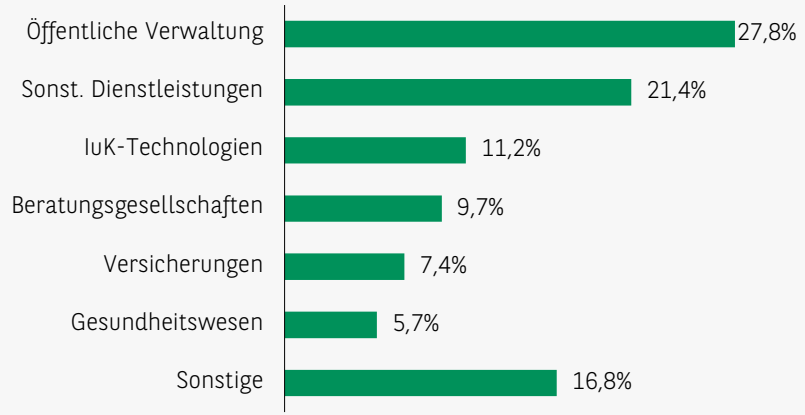


BÜROMARKT KÖLN IM AUFSCHWUNG: MIT GUTER ZWISCHENBILANZ INS SCHLUSSQUARTAL

- Trotz weiterhin herausfordernder Rahmenbedingungen zeigt der Kölner Bürovermietungsmarkt in diesem Jahr eine positive Entwicklung. Bis Ende des dritten Quartals lag der Flächenumsatz bei rund 177.000 m², wovon gut ein Drittel (62.000 m²) auf die Monate Juli bis September entfällt. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Ergebnis der ersten drei Quartale damit um rund 8 % gestiegen. Mit diesem Resultat gehört Köln zu einem der wenigen Top-Büromärkte, die ein Umsatzplus gegenüber dem Vorjahreszeitraum verzeichnen konnten. Der 10-jährige Durchschnitt blieb dennoch unerreicht (-14 %).
- Ein Grund für das positive Ergebnis liegt in der Vielzahl kleinerer Vertragsabschlüsse zwischen 500 und 1.000 m² sowie mittelgroßer Flächen zwischen 2.000 und 5.000 m², die jeweils rund 20 % des Gesamtumsatzes ausmachten. Besonders hervorzuheben ist dabei die Anmietung der Atradius Kreditversicherung mit 7.700 m² im Teilmarkt Köln-Deutz.
- Im Bereich großflächiger Abschlüsse ab 10.000 m² wurde hingegen ein Rückgang zum Vorjahr verzeichnet, wodurch der Anteil auf etwa 16 % fiel. Zu den bedeutendsten Verträgen zählen hier die beiden Anmietungen des Jobcenters Köln, die jeweils um die 16.000 m² Bürofläche umfassen.
- Die Spitzenmiete in Köln liegt seit Ende 2023 unverändert bei 33,50 €/m² und wird vor allem in zentralen Lagen für moderne, hochwertige Büroflächen gezahlt. Die Durchschnittsmiete stieg in den ersten drei Quartalen auf 19,40 €/m² an – ein Zuwachs von 3 % im Vergleich zum Vorjahr.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2025

Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2025



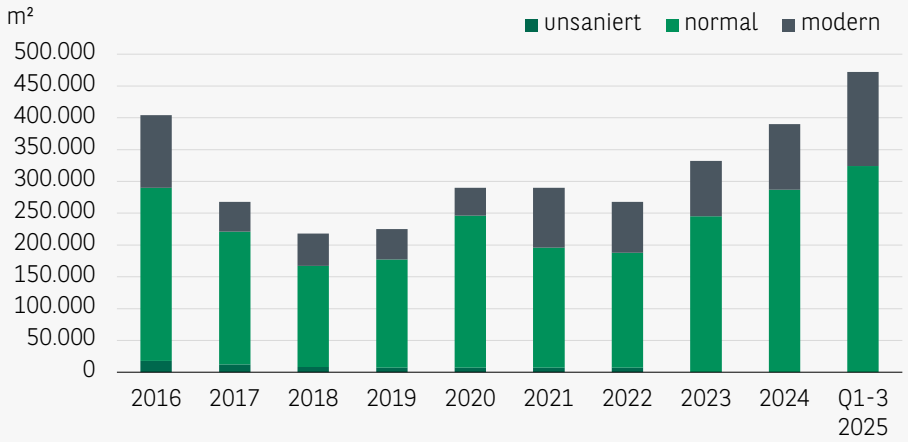
ÖFFENTLICHE VERWALTUNG WEITERHIN STÄRKSTE BRANCHE

- Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen liegt die öffentliche Verwaltung mit 28 % bzw. rund 49.000 m² an erster Stelle. Ausschlaggebend sind hier die bereits erwähnten Großabschlüsse des Jobcenters Köln in den Stadtteilen Deutz und Braunsfeld. Neben den sonstigen Dienstleistungen präsentieren sich die IuK-Technologien sehr lebhaft und erzielen durch mehrere Abschlüsse im mittleren Flächensegment überdurchschnittliche 11 % des Umsatzes.
- Das Leerstandsvolumen ist weiter leicht angestiegen und beläuft sich auf aktuell 472.000 m². Im Jahresvergleich entspricht dies einem Plus von rund 27 %. Nur etwa 31 % der vakanten Flächen verfügen über einen modernen Ausstattungsstandard. Gerade Neubau-Erstbezugsflächen in den Top-Lagen bleiben Mangelware. Die Leerstandsrate notiert im Gesamtmarkt bei 6,0 %. Im bundesweiten Vergleich verzeichnet die Domstadt damit die zweitniedrigste Quote nach Leipzig (5,2 %).

Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1-3 2025

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q1	2.1	Jobcenter Köln	16.500
Q1	1.2	Jobcenter Köln	14.500
Q3	1.2	Atradius Kreditversicherung	7.700
Q3	3.5	Axians Networks & Solutions	5.500
Q1	2.1	Stadtwerke Köln KVB	4.900
Q2	2.1	Brunata-Metrona	4.500

Entwicklung des Leerstands



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2025

PERSPEKTIVEN

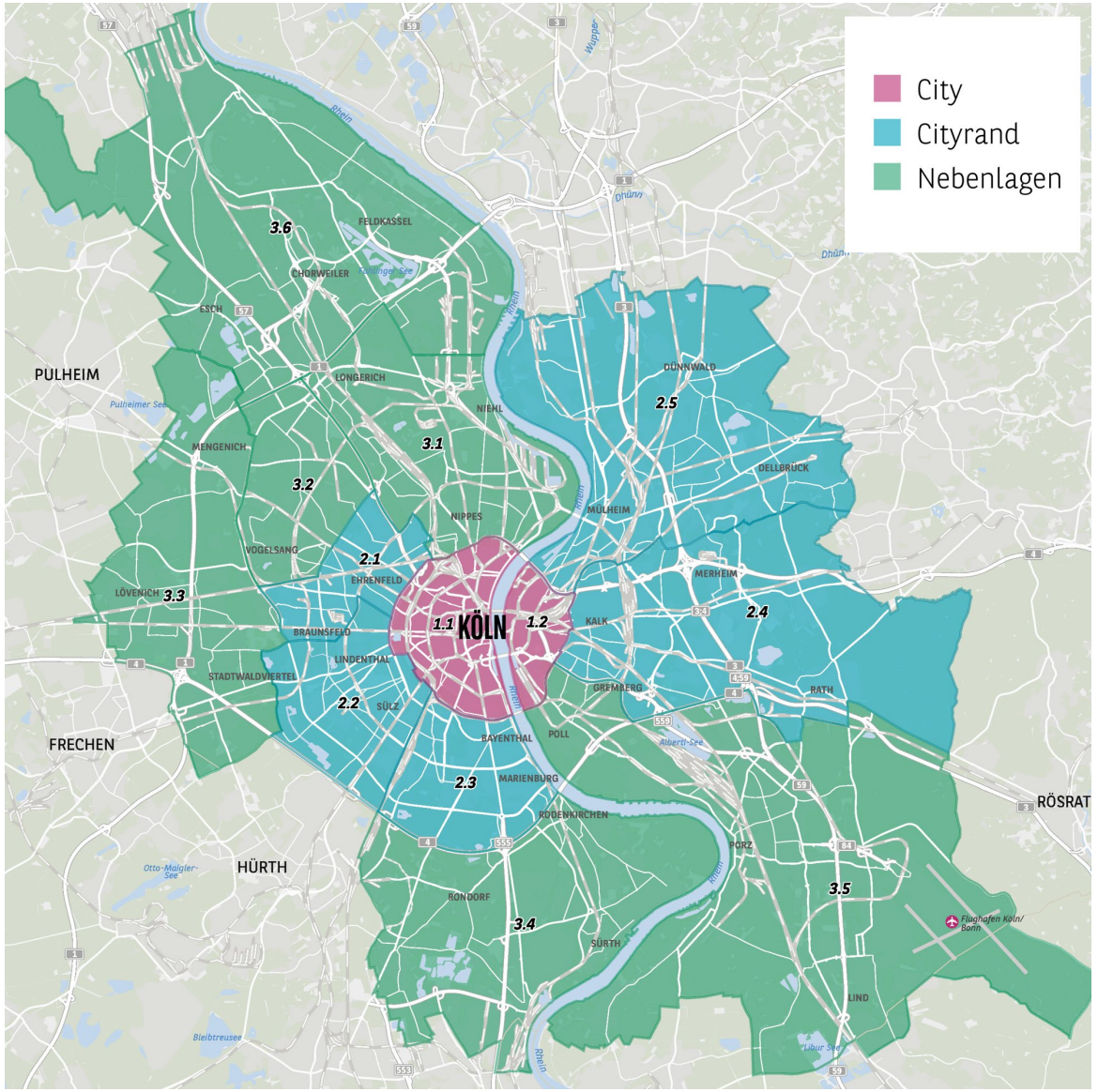
- Die ersten neun Monate des Jahres verliefen für den Kölner Markt insgesamt positiv, wodurch er sich im Vergleich zu anderen A-Städten bundesweit gut positionieren konnte. Mit dieser Ausgangslage und getragen von der jüngst gestiegenen Anmietungsdynamik steuert die Domstadt auf die Zielgerade des Jahres 2025 zu. Hierbei verfügt der Markt über eine solide Nachfragebasis und das aktuelle Vermietungsgeschehen bewegt sich bereits fast wieder auf einem Niveau im Bereich des Durchschnittswertes. Sollte die deutsche Wirtschaft – wie erwartet – langsam weiter an Fahrt aufnehmen, dürfte auch der Büromarkt der Domstadt davon zusätzlich profitieren.

- Das sich verbessernde Marktumfeld sowie die bereits in Aussicht stehenden Vertragsabschlüsse deuten aus heutiger Sicht darauf hin, dass das Jahresendergebnis des Flächenumsatzes 2025 die Marke von 200.000 m² klar überschreiten und damit den Vorjahreswert (227.000 m²) übertreffen dürfte.

- Beim Leerstandsvolumen ist davon auszugehen, dass der Höchststand noch nicht erreicht ist, auch wenn sich die Zuwächse zuletzt verlangsamt haben. Gerade im Segment der älteren und qualitativ schlechteren Bestandsimmobilien ist von einer weiteren Zunahme des Leerstands auszugehen, da diese Flächen größtenteils nicht mehr den heutigen Mietanforderungen entsprechen.

- Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass sich der bereits erkennbare Mangel an hochwertigen Büroflächen weiter zuspitzt, da im Neubausektor kaum zusätzliche Kapazitäten zu erwarten sind und die Nachfrage in diesem Segment ungebrochen hoch ist. In der Konsequenz ist mit einem Anstieg der Spitzenmiete zum Jahresende zurechnen.

Büromarktlagen in Köln



Kennzahlen Büromarkt Köln

		HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)	LEERSTAND (m²)			FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
		von	bis	Q1-3 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	54.500	132.100	54.100	0	95.000	56.100	188.200	43.500
1.2	Deutz		26,70	24.200	12.600	6.700	1.700	48.800	0	12.600	0
2	Cityrand	17,60 -	21,60	47.500	130.100	17.300	500	17.800	9.700	139.800	162.800
3	Nebenlagen	11,00 -	21,50	50.800	197.200	69.900	800	6.400	2.200	199.400	76.700
	Gesamt			**177.000**	**472.000**	**148.000**	**3.000**	**168.000**	**68.000**	**540.000**	**283.000**

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.
** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auch auf unserer Website unter „Research".

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2025

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

THE CORNER | Im Klapperhof 3-5 | 50670 Köln

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

MEHR ERFAHREN

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: 30.09.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Köln
Bildnachweis: © Antoine Huot