

## Pressemitteilung

Köln, 01. Juli 2025

### **Kölner Büromarkt: Herausforderungen und Chancen in einem schwierigen Umfeld**

**Die aktuelle wirtschaftliche Lage und anhaltende globale Unsicherheiten hinterlassen deutliche Spuren auf dem Kölner Büromarkt. Die Greif & Contzen Immobilien GmbH analysiert in ihrem neuesten Marktbericht die Entwicklungen und Trends im Bürosegment der Domstadt. Der Bericht zeigt einen sich konsolidierenden Markt im Wandel, der Herausforderungen bereithält und Chancen bietet.**

Seit drei Jahren schwächelt die deutsche Wirtschaft. Globale Krisen und hohe Energiepreise führten zu Inflation, die Konjunktur stagniert. Eine Situation, die sich nach wie vor auf die Nachfrage nach Büroflächen in Köln auswirkt: Der Flächenumsatz bleibt bei zögerlichen Standortentscheidungen und einer insgesamt vorsichtigeren Investitionshaltung unterdurchschnittlich. Dennoch verzeichnete das erste Halbjahr 2025 vor allem im Neubausegment bedeutende Großanmietungen, die den Flächenumsatz im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 um 83 Prozent auf 110.000 Quadratmeter steigerten. Diese Entwicklung zeigt, dass größere Nutzer – insbesondere aus dem öffentlichen Sektor und einzelne große Unternehmen – weiterhin aktiv am Markt agieren.

#### **Leerstand steigt – doch noch keine kritische Marke erreicht**

Der Leerstand in Köln ist in den vergangenen Monaten angestiegen. Aktuell liegt die Leerstandsquote ohne Untervermietungsflächen bei rund 5,2 Prozent und mit untervermieteten Flächen bei rund 5,5 Prozent. Zum Vergleich: 2005, fünf Jahre nach Platzen der Dotcom-Blase, lag der Flächenleerstand in Köln mit 8,6 Prozent deutlich über dem derzeitigen Wert.

Im Verhältnis zu den anderen Top-7-Standorten in Deutschland, wie München, Düsseldorf oder Frankfurt, ist Köln mit seiner aktuellen Quote immer noch im unteren Segment. Düsseldorf und Frankfurt weisen bereits über 10 Prozent Leerstand auf. In Köln betrifft der Leerstand vor allem Bestandsgebäude und führt so zu einem erweiterten Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen. Inzwischen umfasst der Leerstand in einem moderaten Ausmaß auch Neubaufächen, die in der jüngsten Zeit fertiggestellt wurden beziehungsweise

#### **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)  
Tel. +49 221 937793-312 • Fax +49 221 937793-77  
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



## Pressemitteilung

Köln, 01. Juli 2025

noch neuwertig sind. Generell gibt es nur in Einzelfällen Neubauprojekte, die ohne überwiegende Vorvermietung begonnen werden.

### **Verbesserte Verhandlungssituation der Nutzer dämpft die Mieten**

Der gestiegene Leerstand dämpft die Mietpreise. Nutzer profitieren derzeit von einer verbesserten Verhandlungsposition, was dazu führt, dass die Spitzenmieten von 35 Euro pro Quadratmeter aus dem Jahr 2024 voraussichtlich in diesem Jahr nicht mehr erreicht werden. Derzeit liegt die Spitzenmiete (nach gif) bei 34,00 Euro pro Quadratmeter.

Die aktuellen Marktbedingungen bieten Mietinteressenten ein vergleichsweise günstiges Zeitfenster für Vertragsverhandlungen, was die Attraktivität des Standorts für Unternehmen erhöht, die auf flexible und etwas kosteneffizientere Lösungen setzen.

### **Ausblick: Positivere Marktentwicklung ab 2026**

Die wirtschaftlichen Aussichten für Köln sind gemischt, aber vielversprechend. Der IFO-Geschäftsklimaindex zeigt eine positive Tendenz, die durch die jüngsten Konjunkturprognosen bestätigt wird. Experten gehen davon aus, dass sich die Wirtschaft im Jahr 2026 beleben wird, vorausgesetzt, die angekündigten politischen Maßnahmen werden umgesetzt und es kommt nicht zu einer Eskalation der Zollkonflikte oder einer Verschärfung der Krise im Nahen Osten. Der Markt rechnet damit, dass die Erholung erst im Laufe des Jahres 2026 einsetzen wird. Für das zweite Halbjahr 2025 ist eine Stabilisierung der Marktbedingungen zu erwarten, wobei die Mietpreise voraussichtlich etwas nachlassen werden.

### **Chancen für Investoren und Nutzer**

Trotz der aktuellen Herausforderungen bietet der Kölner Büromarkt weiterhin Chancen für Investoren und Nutzer. Die steigenden Leerstände und die moderaten Mietpreisentwicklungen schaffen eine attraktive Situation für Unternehmen, die zu ihrem aktuellen und künftigen Bedarf passende Büroflächen suchen. Gleichzeitig bleibt die Entwicklung des Marktes eng mit den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen verbunden. Die Immobilienexperten

#### **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)  
Tel. +49 221 937793-312 • Fax +49 221 937793-77  
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



## Pressemitteilung

Köln, 01. Juli 2025

von Greif & Contzen erwarten, dass sich der Markt in den kommenden Jahren stabilisieren und langfristig wieder wachsen wird. Vieles, so Greif & Contzen, hängt jedoch davon ab, dass die angekündigten politischen Maßnahmen zur konjunkturellen Belebung umgesetzt werden und sich auch die internationale Wirtschaftslage nicht weiter verschlechtert.

### **Beraten. Bewerten. Vermitteln. Verwalten.**

Die Leistungen der über 100 Spezialisten bei Greif & Contzen decken die gesamte Wertschöpfungskette bei Immobilien ab – von der Marktanalyse und der Beratung bei Projektentwicklungen über die Bewertung, maßgeschneiderte Vermarktungskonzepte und zielgruppengerechte Vermittlung bis hin zur technischen und kaufmännischen Verwaltung. Das gilt für Privatimmobilien ebenso wie für Einzelhandels- und Büroflächen, Industrie- und Logistikflächen, Grundstücke, Investmentobjekte oder auch land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften.

Seit mehr als 48 Jahren vertrauen Eigentümer, Nutzer und Investoren auf das Wissen, die Qualität und die Diskretion von Greif & Contzen. Spezialisiert ist Greif & Contzen auf hochwertige und renditestarke Immobilien in der Großregion Köln | Bonn. Über German Property Partners ist das Unternehmen in ein bundesweites Netzwerk renommierter Immobiliendienstleister mit Sitz in allen Metropolen eingebunden.

Die Entwicklung der Immobilienmärkte analysiert Greif & Contzen in regelmäßig erscheinenden Büro-, Logistik- und Investmentmarktberichten.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:

Stefan Altmann

Tel: +49 221 937793-312

