

Pressemitteilung

Köln, 01. Oktober 2025

Verhaltene Flächennachfrage prägt den Kölner Büromarkt

Die aktuelle Analyse von Greif & Contzen skizziert einen Markt, auf dem große Anmietungen eher selten sind

Der Kölner Büromarkt befindet sich weiterhin in einem Umfeld schwacher Konjunktur und politischer Unsicherheit. Unternehmen zögern Neuanmietungen hinaus, während entscheidende politische Rahmenbedingungen durch die Bundesregierung weiterhin auf sich warten lassen. Bis Ende September summierte sich der Büroflächenumsatz auf rund 160.000 Quadratmeter. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreszeitraum einer leichten Steigerung von etwa 3,0 Prozent. Große Flächenumsätze waren selten, der Fokus lag auf kleinen bis mittleren Anmietungen. Der Leerstand stieg im Jahresverlauf auf circa 5,5 Prozent und liegt damit im Vergleich zu den anderen Top-7-Städten sogar noch in einem relativ niedrigen Bereich. Gleichzeitig verbessern sich durch das breitere Bestandangebot die Auswahl und die Verhandlungsposition für Nutzer, selbst in gefragten Lagen.

Vermietungsstruktur, Mieten und Preisniveau

Durch einzelne Großvermietungen in Neubauten stieg die gewichtete Durchschnittsmiete auf 21,70 Euro, während die Spitzenmiete von 35,00 Euro pro Quadratmeter zu Jahresbeginn auf rund 34,00 Euro fiel. Die ungewichtete Durchschnittsmiete nahm auf etwa 17,90 Euro pro Quadratmeter zu. Insgesamt stieg das Mietniveau im Vergleich zu 2024, obwohl die Top-Mieten bislang hinter den Vorjahreswerten zurückblieben.

Nachfrageentwicklung und Vermietungsdynamik

Aktuell liegt der Nachfrageschwerpunkt im kleineren bis mittelgroßen Flächensegment. „Interessenten profitieren im aktuellen Marktumfeld vom höheren Angebot und der damit verbundenen Auswahl“, sagt Andreas Reul, Leiter des Geschäftsbereichs Büroimmobilien der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH.

„Dennoch waren große Anmietungen die Ausnahme; nach dem Sommer gab es zudem keinen deutlichen Zuwachs bei Neuanfragen. Es existieren zwar größere Gesuche, deren Abschlusszeitpunkt jedoch unklar bleibt. Denn Unternehmen

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. Oktober 2025

halten sich angesichts der schwachen Konjunktur zurück und zögern Entscheidungen hinaus“, so Reul.

2026 wird von Politik- und Konjunkturimpulsen abhängen

Für das laufende Jahr rechnen die Immobilienexperten von Greif & Contzen mit einem Flächenumsatz von rund 210.000 Quadratmeter, der damit auf Vorjahresniveau liegen würde. „Das ist weder besonders gut noch besonders schlecht“, meint Andreas Reul. „Der Markt behauptet sich in einem schwierigen Umfeld, ohne allzu volatil zu werden.“

Für 2026 besteht, so Greif & Contzen, Hoffnung, dass sich die Flächennachfrage erhöht. Eine Annahme, die von den aktuellen Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute gestützt wird: Diese sehen für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts 2025 zwischen 0,0 Prozent und +0,25 Prozent voraus, während 2026 positivere Werte von +0,8 Prozent bis +1,7 Prozent erwartet werden.

Dazu Immobilienexperte Reul: „Für das letzte Quartal ist tendenziell keine deutliche Belebung der Nachfrage zu erwarten; aber der Markt ist trotz aktueller Schwäche robust aufgestellt. Die weitere Entwicklung im kommenden Jahr wird entscheidend davon abhängen, ob wirtschaftspolitische Impulse umgesetzt werden. Insgesamt gibt der Kölner Büromarkt Anlass zu vorsichtigem Optimismus.“



Pressemitteilung

Köln, 01. Oktober 2025

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 45 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

