

Pressemitteilung

Köln, 05.01.2026

Büromarkt Köln: Zurückhaltende Flächennachfrage bei klarer Qualitätspräferenz

Im aktuellen Marktbericht zum Jahreswechsel wirft Greif & Contzen einen Blick zurück und schaut auf die kommenden Monate: Trotz anhaltender konjunktureller Unsicherheiten hat sich der Kölner Bürovermietungsmarkt 2025 stabilisiert und startet vorsichtig optimistisch in das neue Jahr. Getragen wird der Markt von der Nachfrage öffentlicher Institutionen und einer ausgeprägten Präferenz der Nutzer für hochwertige Büroflächen.

Der Büroimmobilienmarkt in Köln spiegelte im vergangenen Jahr deutlich die gesamtwirtschaftliche Lage wider: Eine wirtschaftlich unsichere Zeit mit schwacher Konjunktur, in der sich die Unternehmen eher blockiert als zuversichtlich fühlen, bei längerfristigen Entscheidungen zögern und in ihrer Investitionsbereitschaft zurückhaltend sind.

Auf dem Kölner Büromarkt führte das zu einer weiterhin gedämpften Nachfrage. Viele Firmen agieren nach wie vor vorsichtig und setzten eher auf Verlängerungen bestehender Mietverträge, als sich nach neuen Flächen umzusehen. Entscheidungen über Vergrößerungen oder Modernisierungen wurden oftmals vertagt.

Öffentliche Institutionen als wichtigste Nachfragegruppe

Nur vereinzelt gab es größere Flächenanmietungen – wie die der Atradius-Versicherung, die in Sichtweite ihres bisherigen Sitzes in Deutz rund 7.700 Quadratmeter im Neubauareal MesseCity Köln anmietete. Die wichtigste Nachfragegruppe waren jedoch nicht die klassischen Großmieter aus der freien Wirtschaft, sondern öffentliche Institutionen. Diese generierten rund 33 Prozent des gesamten Umsatzes. Unter anderem sicherte sich das Jobcenter in den Stadtteilen Deutz und Vogelsang zwei Neubauprojekte mit zusammen über 30.000 Quadratmeter Bürofläche.

Flächenumsatz mit leichter Aufwärtstendenz

Davon getragen stieg der Flächenumsatz im zweiten Jahr in Folge auf rund 240.000 Quadratmeter. Dies entsprach einem Wachstum von immerhin 14 Prozent, wenn auch von einem niedrigen Niveau aus dem Vorjahr (210.000



Pressemitteilung

Köln, 05.01.2026

Quadratmeter) kommend. Im Zehnjahresvergleich liegt dieser Wert immer noch um etwa 17 Prozent unter dem Mittelwert von rund 291.000 Quadratmetern.

Verträge im höherpreisigen Segment lassen Mieten steigen

„Kommt es zu Abschlüssen, bevorzugen die Nutzer überwiegend hochwertige Flächen in Neubauten, Revitalisierungen und gut ausgestatteten Bestandsimmobilien. Entsprechend wurden mehrere Verträge im höherpreisigen Segment abgeschlossen“, erläutert Andres Reul, Leiter des Bereichs Büroimmobilien bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH. In der Folge stieg die Durchschnittsmiete leicht von 20,30 Euro auf 20,80 Euro pro Quadratmeter.

Leerstand steigt

Den moderat gestiegenen Flächenumsätzen und Mieten steht ein wachsender Leerstand gegenüber, der derzeit bei einer Leerstandsquote von 5,5 Prozent liegt. Obwohl dies im Vergleich zu anderen großen deutschen Städten noch niedrig ist, deutet der Anstieg auf strukturelle Herausforderungen im Markt hin, insbesondere bei älteren und technisch weniger attraktiven Gebäuden, die seltener nachgefragt werden.

Ausblick auf 2026

„Eine deutliche Erholung der Wirtschaft ist für die ersten Monate des neuen Jahres noch nicht absehbar. Es bleibt zu hoffen, dass eine Steigerung der Flächennachfrage ab dem zweiten Halbjahr einsetzt“, sagt Andreas Reul. Weiterhin, so Reul, gibt es zumindest einzelne große Flächengesuche und die kontinuierliche Flächennachfrage im kleinteiligen Flächensegment. „Wir gehen für 2026 deshalb zunächst von einem ähnlichen Flächenumsatz wie in diesem Jahr aus“, ist sein Fazit.

Angesichts des häufigen Nutzer-Wunsches nach modernen, gut ausgestatteten Flächen erwarten die Researcher von Greif & Contzen, dass revitalisierte Objekte und Neubauten in den nächsten Monaten ein stärkender Faktor für den Kölner Büromarkt sind und dass die Mieten stabil bleiben. Eigentümer veralteter Bestandsflächen stehen jedoch unter Druck, ihre Angebote durch Mietanpassungen attraktiver zu gestalten, um Vermarktungserfolge zu erzielen. „Insgesamt hat Kölns Büroimmobilienmarkt 2025 einen kleinen Turnaround im Vergleich zu den Vorjahren geschafft. Ob sich diese positive Entwicklung

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, 05.01.2026

fortsetzt, hängt maßgeblich davon ab, ob sich 2026 spürbare konjunkturelle Impulse einstellen und die Nachfrage über das aktuelle Niveau hinauswächst“, fasst Reul zusammen.

Beraten. Bewerten. Vermitteln. Verwalten.

Die Leistungen der rund 90 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

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

