

Pressemitteilung

Köln, 03.02.2026

Büromarkt Köln: Mehr Umsatz, aber weiter Zurückhaltung bei Unternehmen

Die Stabilisierung auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt setzt sich fort. Die Immobilienexperten von Greif & Contzen fassen in ihrem aktuellen Marktbericht das Jahr 2025 zusammen und analysieren die ersten Wochen des neuen Jahres.

Der Bürovermietungsmarkt in Köln zeigt trotz anhaltend schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen vorsichtig positive Ansätze. Getragen von öffentlichen Einrichtungen stieg der Flächenumsatz auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt im vergangenen Jahr um 14 Prozent auf rund 240.000 Quadratmeter. Damit wurde zwar das Vorjahresergebnis übertroffen, das Niveau des langjährigen Durchschnitts von rund 291.000 Quadratmetern blieb jedoch weiterhin deutlich unterschritten.

Stütze des Marktes: Öffentliche Einrichtungen

Die Nachfrage konzentriert sich zudem klar auf hochwertige Büroflächen – mit spürbaren Folgen für Mieten und Leerstand. „Die wichtigste Stütze des Marktes waren öffentliche Einrichtungen, die rund 37 Prozent des gesamten Flächenumsatzes ausmachten“, erläutert Andreas Reul, Leiter des Bereichs Büroimmobilien bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH. Mehrere der größten Mietabschlüsse entfielen auf diesen Bereich. Viele Unternehmen aus der freien Wirtschaft hingegen agieren angesichts schwacher Konjunktur, politischer Unsicherheiten und geopolitischer Krisen weiterhin zurückhaltend. Investitionsentscheidungen werden häufig verschoben oder bestehende Mietverträge verlängert, anstatt neue Flächen anzumieten. Die größte private Anmietung erfolgte durch das Versicherungsunternehmen Atradius im Neubauareal MesseCity Köln in Deutz.

Leerstand wächst

Die gedämpfte Nachfrage führte zu einem spürbaren Anstieg des Leerstands. Ende 2025 standen rund 460.000 Quadratmeter Bürofläche leer, hinzu kommen etwa 35.000 Quadratmeter Untermietflächen. Die Leerstandsquote liegt damit bei rund 6,0 Prozent (inklusive Untervermietungsangeboten). Im Vergleich zu anderen großen deutschen Büromärkten zählt Köln damit weiterhin zu den



Pressemitteilung

Köln, 03.02.2026

Standorten mit einer moderateren Leerstandsquote. Dennoch nimmt auch hier der Druck insbesondere auf ältere und technisch weniger attraktive Gebäude zu.

Qualitätspräferenz sorgt für Mietenanstieg

Der Qualitätsanspruch der Nutzer, die moderne Neubauten, revitalisierte Objekte und hochwertige Bestandsflächen in guten Lagen präferieren, ließ die Mieten im Marktdurchschnitt weiter steigen: Die flächengewichtete Durchschnittsmiete erhöhte sich von 20,30 auf 20,70 Euro pro Quadratmeter, die ungewichtete Durchschnittsmiete von 17,30 auf 18,00 Euro. Die Spitzenmiete ging nach dem Rekordwert des Vorjahres leicht zurück und liegt nun wieder bei etwa 33,00 Euro pro Quadratmeter.

Positive Entwicklung in einzelnen Teilmärkten

Positiv entwickelten sich mehrere Teilmärkte, darunter Deutz, der MediaPark, das Bankenviertel sowie die Innenstadt Nord. Dort wurden überdurchschnittliche Flächenumsätze erzielt und jeweils auch ein steigendes Mietniveau beobachtet. Dies zeigt, dass es auch in einem insgesamt verhaltenen Marktumfeld erfolgreiche Unternehmen gibt, deren Flächenbedarf nicht weiter aufgeschoben werden kann.

Bautätigkeit bleibt verhalten

Auf der Angebotsseite wurden 2025 mit rund 50.000 Quadratmetern so wenige Büroflächen fertiggestellt wie seit 2015 nicht mehr. Verzögerungen bei größeren Projekten waren hierfür ausschlaggebend. In den kommenden Jahren dürfte sich das Fertigstellungsvolumen wieder dem langjährigen Mittel annähern, wobei ein Großteil der Flächen bereits vorvermietet ist.

„Für 2026 erwarten wir ein moderat höheres Fertigstellungsvolumen von etwa 80.000 Quadratmetern, das den Markt in diesem besonders nachgefragten Segment jedoch nur begrenzt entlasten dürfte“, so Andreas Reul.

Konjunkturelle Impulse lassen noch auf sich warten

Der Ausblick bleibt verhalten. Dazu Andreas Reul: „Dass die staatlichen Ausgabenprogramme zu spürbaren konjunkturellen Impulsen führen, erwarten wir frühestens für die zweite Jahreshälfte 2026. Auf die Büroflächennachfrage dürfte sich das zudem erst mit weiterer Verzögerung auswirken.“ Bis dahin rechnen die Researcher bei Greif & Contzen mit einer weiterhin gedämpften



Pressemitteilung

Köln, 03.02.2026

Nachfrage und tendenziell weiter steigendem Leerstand. Die Mieten dürften nach Ansicht von Greif & Contzen insgesamt stabil bleiben: Hohe Qualitätsansprüche der Nutzer stützen das Preisniveau, während der zunehmende Leerstand größere Mietsteigerungen begrenzt.

Das Fazit von Andreas Reul: „Unterm Strich hat sich der Kölner Büromarkt 2025 stabilisiert, bleibt jedoch zweigeteilt. Während hochwertige Flächen in guten Lagen weiterhin gute Vermarktungschancen haben, stehen Eigentümer veralteter Bestandsimmobilien vor wachsenden Herausforderungen. Ob sich die leichte Aufwärtstendenz fortsetzt, hängt maßgeblich von der konjunkturellen Entwicklung im Jahr 2026 ab.“

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 nunmehr 50 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

