

Pressemitteilung

Köln, 01.10.2026

Kölner Büromarkt wartet auf neue Impulse

Die konjunkturelle Erholung macht sich auf dem Kölner Büromarkt bislang noch nicht bemerkbar. Im aktuellen Büromarktbericht weisen die Immobilienexperten von Greif & Contzen einen Flächenumsatz von gut 110.000 Quadratmetern aus, rund 31 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Gefragt sind vor allem kleinere und mittelgroße Einheiten. Der im Vergleich zum Vorjahr höhere Flächenleerstand stärkt die Nachfrageseite - Nutzer haben mehr Auswahl und zusätzlichen Verhandlungsspielraum, während die Mieten im Spitzensegment noch etwas gestiegen sind.

Von Januar bis Ende September 2026 wurden auf dem Kölner Büromarkt rund 110.000 Quadratmeter umgesetzt. Damit erreichte der Flächenumsatz etwa 69 Prozent des Vorjahresniveaus. Nach rund 25.000 Quadratmetern im zweiten Quartal wurden im dritten Quartal gut 30.000 Quadratmeter vermietet, wie die Marktforscher von Greif & Contzen in ihrem aktuellen Büromarktbericht ausweisen.

„Die üblicherweise nach dem Sommer einsetzende Belebung ist bislang schwach geblieben“, sagt Andreas Reul, Leiter des Bereichs Büroimmobilien der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH. Dass Bürovermietungsmärkte mit Verzögerung auf wirtschaftliche Veränderungen reagieren, hat sich bereits in vergangenen Konjunkturzyklen gezeigt. Entsprechend könnten sich positive Konjunkturimpulse erst in den kommenden Monaten stärker auf dem Markt bemerkbar machen. „Derzeit hat sich die in Teilen der Wirtschaft erkennbare konjunkturelle Erholung auf dem Büromarkt noch nicht in einer stärkeren Nachfrage niedergeschlagen. Viele Unternehmen sind immer noch verunsichert und warten die weiteren Entwicklungen in Wirtschaft und Politik ab“, so Reul. Getragen wird das Vermietungsgeschehen derzeit vor allem von kleineren und mittelgroßen Einheiten. Rund 53 Prozent des bisherigen Flächenumsatzes entfallen auf Büros bis 500 Quadratmeter, weitere 25 Prozent auf Flächen zwischen 501 und 1.000 Quadratmeter. Größere Gesuche sind dagegen aktuell deutlich seltener.

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, 01.10.2026

Größeres Angebot schafft Spielraum für Nutzer

Parallel zur verhaltenen Nachfrage hat sich das verfügbare Flächenangebot erhöht. Seit Jahresbeginn ist der Leerstand um rund 71.000 Quadratmeter auf etwa 531.000 Quadratmeter gestiegen. Die Leerstandsquote liegt damit bei rund 6,4 Prozent, beziehungsweise bei 6,7 Prozent unter Einbeziehung von Untermietflächen. Der Anstieg fällt allerdings etwas geringer aus als in den ersten drei Quartalen 2025.

Für Unternehmen auf Flächensuche eröffnet die Entwicklung zusätzliche Optionen. Die größere Auswahl stärkt ihre Verhandlungsposition, Incentives werden regelmäßig gewährt und wiederholt kommen auch niedrigere Nominalmieten ins Gespräch. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete sank seit Jahresbeginn um rund vier Prozent auf etwa 19,80 Euro pro Quadratmeter; die ungewichtete Durchschnittsmiete ging um circa 2 Prozent auf rund 17,70 Euro pro Quadratmeter zurück.

Robuster zeigt sich weiterhin das obere Marktsegment. „Die Spitzenmiete nahm um etwa einen Euro auf rund 34,00 Euro pro Quadratmeter zu“, erläutert Andreas Reul. Hochwertige Flächen haben sich vom Trend im Marktdurchschnitt somit etwas entkoppelt, wenngleich die geringere Nachfrage inzwischen ebenfalls im Neubausegment zu spüren ist.

Fertigstellungsvolumen dürfte 2027 zulegen

Für Neubau- und Sanierungsprojekte bleibt das Marktumfeld anspruchsvoll. Die gedämpfte Nachfrage, gestiegene Finanzierungskosten sowie Insolvenzen bei Projektentwicklern und Bauunternehmen erschweren weiterhin die Umsetzung einzelner Vorhaben. In einigen Fällen haben sich Projekte deshalb zeitlich verschoben oder werden in geplanter Form gar nicht mehr realisiert.

Für 2026 rechnet Greif & Contzen mit Fertigstellungen von rund 70.000 Quadratmetern Bürofläche. Damit steigt das Volumen gegenüber dem Vorjahr, bleibt jedoch noch unter dem langjährigen Durchschnitt. Für 2027 zeichnet sich mit rund 120.000 Quadratmetern ein deutlich höheres Fertigstellungsvolumen ab. Dazu tragen auch Projekte bei, deren Abschluss sich von 2026 auf das kommende Jahr verschoben hat.

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, 01.10.2026

Ausblick: Konjunktur könnte neue Impulse bringen

Für das vierte Quartal zeichnet sich bislang noch keine deutliche Belebung der Flächennachfrage ab. Greif & Contzen erwartet daher bis zum Jahresende einen weiteren moderaten Anstieg des Leerstands. Die Durchschnittsmieten könnten noch leicht nachgeben, während die Spitzenmiete zumindest stabil bleiben, vielleicht sogar noch etwas steigen dürfte.

Nach dem schwachen zweiten und dritten Quartal dürfte der Flächenumsatz 2026 insgesamt auf einem niedrigen Niveau bleiben. Der Marktbericht geht derzeit von einem Jahresergebnis im Bereich von rund 170.000 Quadratmetern aus. Für die weitere Entwicklung wird entscheidend sein, ob die verbesserte wirtschaftliche Stimmung wieder zu mehr Standort- und Anmietungsentscheidungen führt. Bis dahin dürfte der Markt von einem vergleichsweise hohen Flächenangebot und guten Auswahlmöglichkeiten für Nutzer geprägt bleiben. Greif & Contzen geht jedoch davon aus, dass sich bei einer weiteren Stabilisierung der Konjunktur auch die Nachfrage nach Büroflächen schrittweise wieder erholen kann. Damit könnte sich die durch viele äußere Einflüsse verursachte Zurückhaltung in der konkreten Nachfrage nach neuen Büroflächen allmählich zu mehr Entschlossenheit entwickelt.

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

