

Büromarktbericht Köln

01|2026



GREIF&CONTZEN

Vorwort

Überblick

Vermietung

Ausblick

Weitere Informationen

Liebe Leserinnen und Leser,

die Konjunktur hat das Tal noch nicht verlassen. Positive Nachfrageimpulse durch die von der Regierung aufgesetzten Sondervermögen lassen noch auf sich warten. Ebenso verhält es sich mit größeren Reformen, die die Unternehmen zu neuen Investitionen und Stellenaufbau anregen würden.

Die damit verbundene Verunsicherung und Zögerlichkeit der Betriebe beeinträchtigte auch den Kölner Büromarkt. Immerhin stieg der Flächenumsatz von einem niedrigen Niveau um etwa 14 % auf rund 240.000 m² (2024: 210.000 m², 2023: 200.000 m²). Der zehnjährige Mittelwert liegt mit rund 291.000 m² noch etwa 21 % höher. Der Leerstand ist um rund 85.000 m² erneut deutlich gestiegen.

Ungeachtet dessen sind die Durchschnittsmieten erneut leicht gestiegen. Die Nachfrage konzentriert sich weiterhin überwiegend auf hochwertige Flächen in der Innenstadt und stabilisiert somit ein wesentliches Marktsegment.

Auf den nachfolgenden Seiten stellen wir die Marktentwicklung während des vergangenen Jahres in einer vorläufigen Auswertung dar und geben einen ersten Ausblick auf das neue Jahr. Im Februar 2026 veröffentlichen wir unsere ausführliche Analyse sowie eine aktualisierte Bürolagenkarte.

Wir wünschen Ihnen vor allem Gesundheit und viel Erfolg im neuen Jahr und freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.

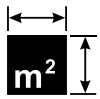


»Hochwertige Flächen sind gefragt, daher sind Revitalisierungen und Neubauten weiterhin wichtige Produkte.«

Andreas Reul

Leitung Büroimmobilien

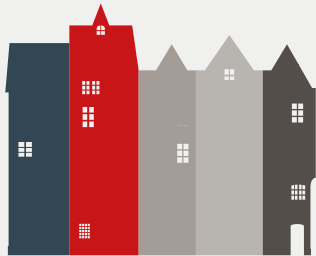
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH



240.000 m²

FLÄCHENUMSATZ

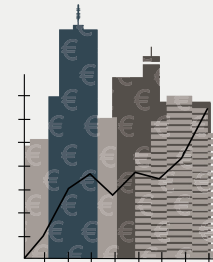
Der Büroflächenumsatz stieg wieder leicht über das Vorjahresergebnis von 210.000 m². Öffentliche Einrichtungen waren mit einem Marktanteil von etwa 33 % erneut die größte Nachfragegruppe.



460.000 m²

FLÄCHENLEERSTAND

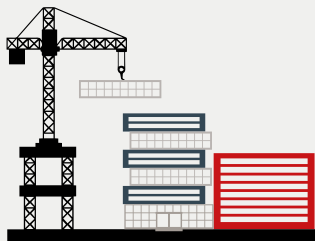
Der Flächenleerstand stieg 2025 wieder stark auf rund 460.000 m². Hinzu kommen aktuell etwa 35.000 m² Untermietflächen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von circa 5,5 % bzw. 6,0 %.



33,00 €/m² 37,00 €/m²

SPITZENMIETE HÖCHSTMIETE

Im hochpreisigen Segment konnten die Vermietungen nicht ganz an das Vorjahr anschließen. Die Spitzenmiete sank von 35,00 €/m² auf 33,00 €/m². Die gewichtete Durchschnittsmiete stieg ungeachtet dessen von 20,30 €/m² auf 20,80 €/m².



FERTIGSTELLUNGEN

2025 wurden nur rund 50.000 m² Bürofläche fertiggestellt, da sich mehrere Bauprojekte verzögerten. Es ist das niedrigste Ergebnis seit 2008.



AUSBLICK

Vorerst sind keine neuen Impulse für die Flächennachfrage absehbar. Auswirkungen der Konjunkturmaßnahmen und etwaigen Reformen der Bundesregierung sind nicht vor der zweiten Jahreshälfte 2026 zu erwarten.

- Vorwort
- Überblick
- Vermietung
- Ausblick
- Weitere Informationen

Überblick

Büromarkt Köln – Kennziffern

	2021	2022	2023	2024	Entwicklung 2024/2025	2025
Umsatz in Tsd. m²	315	315	200	210	↗	240
Bestand in Mio. m²	8,05	8,1	8,15	8,26	↗	8,30
Fertigstellungen in Tsd. m²	95	110	100	90	↘	50
Leerstand in Tsd. m²	255	230	280	375	↗	460
Leerstandsquote in %	3,2	2,8	3,4	4,6	↗	5,5
Höchstmiete in €/m²	30,00	36,00	35,00	38,00	↘	37,00
Spitzenmiete (nach gif) in €/m²	27,00	28,50	33,00	35,00	↘	33,00
Durchschnittsmiete (flächengewichtet) in €/m²	17,00	18,50	19,60	20,30	↗	20,80
Durchschnittsmiete (Mittelwert) in €/m²	15,30	16,70	16,70	17,30	↗	18,00
SVP-Beschäftigte* in Tsd. (Stand Juni)	591	607	614	627	↗	632
Arbeitslosenquote in % (Stand Juni)	9,5	8,4	8,6	8,8	↗	9,1

* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, Januar 2026

Vorwort

Überblick

Vermietung

Büroflächenumsatz

Mieten

Ausblick

Weitere Informationen

Vermietung

Die Nachfrage ist gehemmt, tendiert aber weiterhin zu hohen Qualitäten

Die Innenstadt bleibt attraktiv

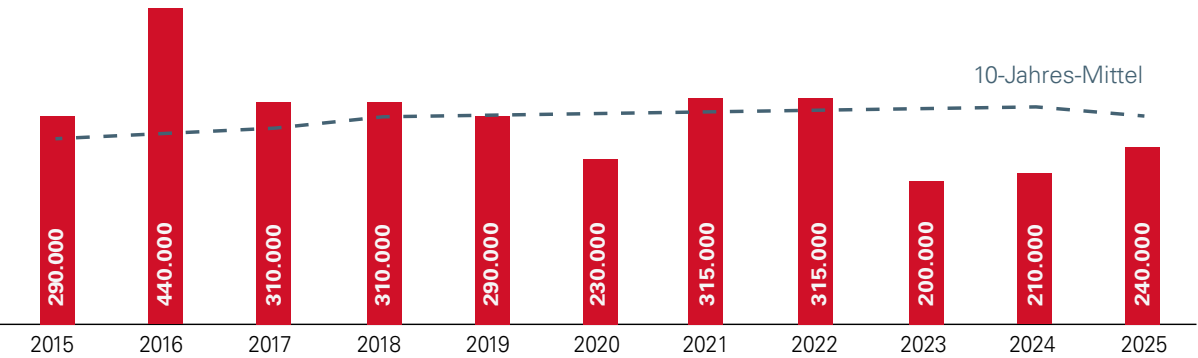
Der Büroflächenumsatz ist um etwa 30.000 m² auf rund 240.000 m² gestiegen (ca. + 14 %).

- Der Umsatzanteil öffentlicher Nutzer stieg auf ca. 33 % (2024: ca. 29 %, 2023: ca. 14 %, 2022: ca. 43 %).
- Das Jobcenter sicherte sich in den Stadtteilen Deutz und Vogelsang zwei Neubauprojekte mit zusammen über 30.000 m² Bürofläche.

- Das Versicherungsunternehmen Atradius mietete in Sichtweite seines bisherigen Sitzes in Deutz rund 7.700 m² im Neubauareal MesseCity Köln an.
- Grundsätzlich bevorzugen die meisten Nutzer qualitativ gute bis sehr gute Flächen. Der Umsatzanteil der Innenstadt lag bei ca. 46 %.
- Büroimmobilien mit veralteter Gebäudetechnik sind trotz günstigerer Mieten weniger gefragt, insbesondere wenn sie weiter außerhalb liegen.

ca. 240.000 m²
Flächenumsatz Q1 – Q4 2025

Büroflächenumsatz Entwicklung 2015 - 2025 und 10-Jahres-Mittel | in m²



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, Januar 2026

Vorwort
Überblick
Vermietung
Büroflächenumsatz
Mieten
Ausblick
Weitere Informationen

Top-5 Flächenumsätze 2025

Nutzer	Angebotstyp	Bürofläche in m²
Jobcenter (Köln West)	Projekt	ca. 16.200
Jobcenter (Deutz)	Projekt	ca. 14.200
Öffentliche Einrichtung (Köln Ost)	Bestand	ca. 9.100
Öffentliche Einrichtung (Köln Süd)	Bestand	ca. 9.000
Atradius (Deutz)	Bestand	ca. 7.700

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, Januar 2026

rund 51 Prozent
der zehn größten Flächenumsätze in Projekten

Der Leerstand nahm wieder deutlich zu

Der Leerstand ist um etwa 85.000 m² gestiegen und liegt nun bei rund 460.000 m². Der Großteil der Zunahme entfiel auf die erste Jahreshälfte.

- Die Leerstandsquote erhöhte sich fast um einen ganzen Prozentpunkt auf ca. 5,5 %. Berücksichtigt man auch Untermietflächen, beträgt die Quote aktuell etwa 6,0 %.
- Das Angebot an Bestandsflächen erhöhte sich in den innerstädtischen Teilmärkten um etwa 48 % auf circa 172.000 m² und hat nun einen Anteil von 37 % am Gesamt leerstand (2024: 31 %). Außerhalb der Innenstadt stieg der Leerstand um rund 11 % auf etwa 288.000 m².

Im Marktdurchschnitt stiegen die Mieten

Im Premiumsegment gingen die Mieten im Vergleich zu den Bestmarken des Vorjahrs etwas zurück. In der Gesamtheit des Marktes sorgten Anmietungen hochwertiger Flächen jedoch für höhere Durchschnittsmieten als 2024.

- Die flächengewichtete Durchschnittsmiete nahm von circa 20,30 €/m² auf 20,80 €/m² zu.
- Die einfache arithmetische Durchschnittsmiete stieg von etwa 17,30 €/m² auf 18,00 €/m².
- Die Spitzenmiete sank wieder von circa 35,00 €/m² auf das Niveau des Jahres 2023 von rund 33,00 €/m².
- Die höchste realisierte Miete betrug 37,00 €/m².

[Vorwort](#)[Überblick](#)[Vermietung](#)[Ausblick](#)[Weitere Informationen](#)

Ausblick

Noch ist keine deutliche Veränderung der Flächennachfrage absehbar

Wirtschaftsumfeld

- Nachdem 2023 und 2024 das Bruttoinlandsprodukt geschrumpft ist, veränderte es sich den Schätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge 2025 um circa +0,1 % bis +0,2 %, was einer Stagnation gleich kommt. Die erhoffte Erholung der Wirtschaft ist nicht eingetreten.
- Für 2026 schätzen die Ökonomen das Wirtschaftswachstum auf 0,8 % bis 1,3 %. Sie führen diese höheren Raten vor allem auf die zunehmenden Staatsausgaben im Rahmen der neuen Sondervermögen zurück.
- Dauerhaft erfordert ein höheres Wachstum allerdings zusätzliche politische Reformen, Bürokratieabbau und weitere Maßnahmen, die die Wettbewerbsfähigkeit und das Produktionspotenzial verbessern.
- Risiken bestehen darin, dass die erforderlichen politischen Änderungen zu langsam, nur teilweise oder gar nicht erfolgen und das Vertrauen der Wirtschaft in die Regierung weiter schwindet. Hinzu kommt die Ungewissheit, wie sich die geopolitische Lage verändern könnte und ob der internationale Handel noch weiter erschwert wird.
- Der Ifo-Geschäftsklimaindex ist im ersten Halbjahr etwas gestiegen, sank in der zweiten Jahreshälfte jedoch wieder leicht.
- Die Konjunkturumfrage der IHK zu Köln vom Herbst erfasste bei den lokalen Unternehmen ein überwiegend negatives Stimmungsbild mit einer gedämpften Bereitschaft, zu investieren und Personal einzustellen.

Kölner Büromarkt – Ausblick 2026

- Es sind noch keine konkreten Impulse, welche die Büroflächennachfrage steigern könnten, in Sicht.
- Die Mieten dürften vorerst insgesamt stabil bleiben, da viele Nutzer weiterhin gute Flächenqualitäten in der Innenstadt bevorzugen. In dezentralen Lagen mit Leerständen ist allerdings damit zu rechnen, dass manche Eigentümer über Incentivierungen hinaus auch Nominalmieten zur besseren Vermarktung senken.

rund 240.000 m²Flächenumsatz
Prognose 2026

Am früheren Standort der Zurich-Versicherung wurden mit dem Rheinzeit-Ensemble neu revitalisierte Büroflächen in der nördlichen Innenstadt nahe dem Rheinufer realisiert.

[Vorwort](#)[Überblick](#)[Vermietung](#)[Ausblick](#)

Weitere Informationen

[Glossar](#)[Kontakt](#)[Über Greif & Contzen](#)[German Property Partner](#)[Impressum](#)

Glossar

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz gibt an, wie viel Bürofläche in einem definierten Zeitraum (z.B. Quartal oder Berichtszeitraum) vermietet wurde. Dabei gilt das Datum des Vertragsabschlusses als Stichtag für die Zuordnung in dem jeweiligen Zeitraum. Gezählt werden grundsätzlich Neuansmietungen, Untervermietungen, Mietvertragsverlängerung und Eigennutzer. Für die beiden letztgenannten gelten folgende Regelungen: Bei Mietvertragsverlängerungen wird nur die Differenz gezählt, wenn die neue Fläche größer ist als die alte. Bei Eigennutzern ist entscheidend für die zeitliche Zuordnung entweder das Datum des Kaufvertrages oder der Zeitpunkt des Beginns der tatsächlichen Baumaßnahme. Die Vermietungen von Office-Centern oder Co-Working-Flächen an Endnutzer werden nicht berücksichtigt.

Leerstand

Als Leerstand gelten fertiggestellte Büroflächen, die aktuell nicht vermietet oder belegt sind und die kurzfristig zur Anmietung, Untervermietung oder zum Kauf durch einen Eigennutzer zur Verfügung stehen könnten. Der Anteil des Leerstandes am gesamten Büroflächenbestand ist die Leerstandsquote.

Mieten

Die veröffentlichten Werte stehen für Nettokaltmieten (ohne Nebenkosten und Mehrwertsteuer) pro Quadratmeter pro Monat im jeweiligen Berichtszeitraum. Mögliche Aufschläge für Steuerschäden oder ein über die Miete abzugeltender Investitionsaufwand werden nicht gesondert herausgerechnet. Folgende Definitionen werden unterschieden:

- **Höchstmiete**

Die höchste registrierte Nettokaltmiete, die in einem Bürogebäude vereinbart wurde, unabhängig von der Größe der angemieteten Fläche. Hierbei werden Ver-

mietungen von Office-Centern oder Co-Working-Flächen an Endnutzer nicht berücksichtigt.

- **Spitzenmiete**

Wir orientieren uns an der Definition der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif). Die Spitzenmiete entspricht dem Median (Zentralwert) aus den höchsten im Berichtszeitraum erzielten Mieten, die insgesamt mindestens drei Prozent des Flächenumsatzes ausmachen müssen. Dabei sollten mindestens drei entsprechende Mietverträge vorliegen.

- **(ungewichtete) Durchschnittsmiete**

Aus den erfassten Mietpreisen der einzelnen Vertragsabschlüsse werden das arithmetische Mittel (einfacher Durchschnitt) und der Median (Zentralwert) berechnet. Großflächige Vermietungen werden dabei nicht stärker berücksichtigt als kleinflächige Vermietungen. Ausgewiesen wird i.d.R. ein gerundeter Wert, der zwischen den beiden Maßzahlen liegt.

- **(flächen)gewichtete Durchschnittsmiete**

Die Mietpreise aller abgeschlossenen Mietverträge werden mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und daraus der Mittelwert berechnet. Hierzu werden für jede Vermietung Fläche und Miete miteinander multipliziert. Die Summe dieser Produkte wird durch die Gesamtsumme der vermieteten Flächen dividiert.

- **Mittlere Mietpreisspanne**

Diese wird für einen räumlich definierten Büroteilmarkt ausgewiesen. Sie orientiert sich an der Spanne der Standardabweichung unterhalb und oberhalb der (ungewichteten) Durchschnittsmiete.

[Vorwort](#)[Überblick](#)[Vermietung](#)[Ausblick](#)**Weitere Informationen**[Glossar](#)**[Kontakt](#)**[Über Greif & Contzen](#)[German Property Partner](#)[Impressum](#)

Kontakt

**Theodor J. Greif**

Geschäftsführender Gesellschafter
Greif & Contzen Immobilien GmbH
+49 221 937793-160
gl@greif-contzen.de

**Andreas Reul**

Leitung Büroimmobilien Köln
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH
+49 221 937793-220
andreas.reul@greif-contzen.de

**Torsten Hamm**

Leitung Büroimmobilien Bonn
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH
+49 221 937793-210
torsten.hamm@greif-contzen.de

Anschrift

Pferdmengesstraße 42
50968 Köln
+49 221 937793-0
welcome@greif-contzen.de

Alle Informationen zum Unternehmen

→ www.greif-contzen.de

Karriere bei Greif & Contzen

→ www.greif-contzen.de/karriere

Unsere Marktberichte

→ www.greif-contzen.de/presse/marktberichte

**Frank Pönisch**

Geschäftsführer
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH
+49 221 937793-265
frank.poenisch@greif-contzen.de

**Dr. Jan Schubert**

Beratung, Research
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH
+49 221 937793-263
jan.schubert@greif-contzen.de

**Pressekontakt****Stefan Altmann**

Geschäftsführer
Leitung Marketing und Kommunikation
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH
+49 221 937793-312
presse@greif-contzen.de

Unser Marktbericht-Newsletter

→ www.greif-contzen.de/newsletter

Greif & Contzen in Social Media:**GREIF&CONTZEN**

Vorwort
Überblick
Vermietung
Ausblick

Weitere Informationen

- Glossar
- Kontakt
- Über Greif & Contzen
- German Property Partner
- Impressum

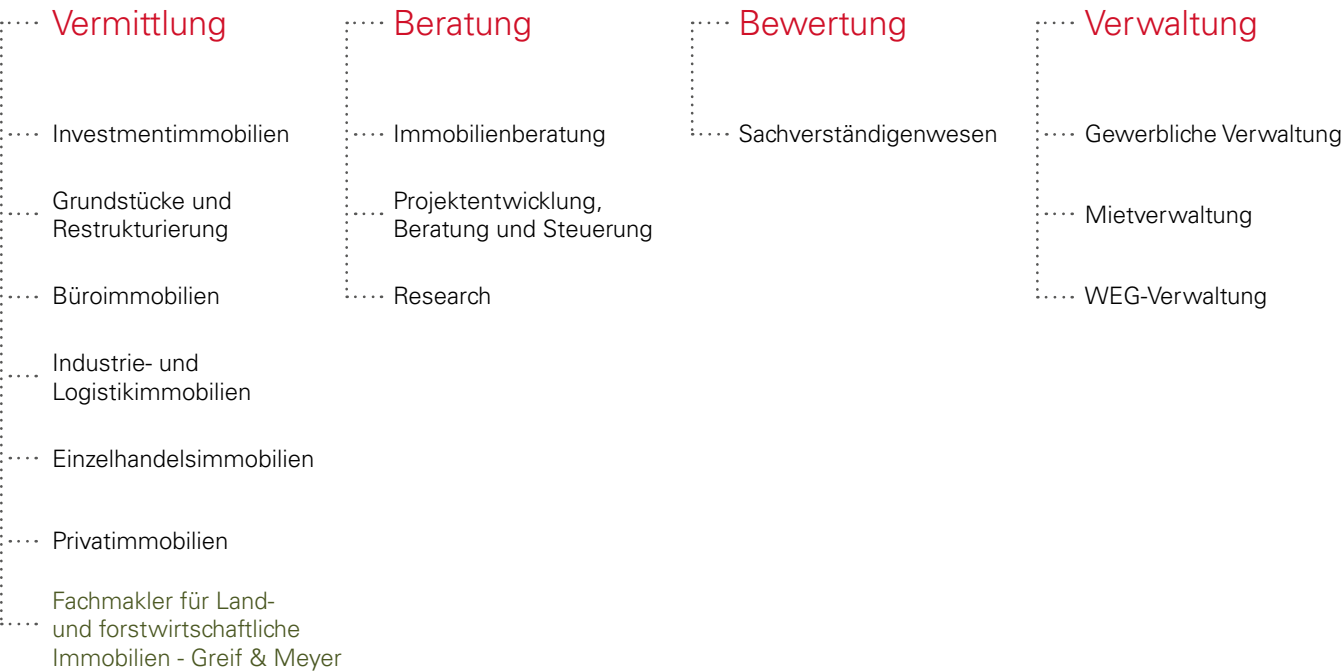
Wir sind Greif & Contzen

Ihr Partner für Immobilienaufgaben

Wir sind Immobilienberater, -vermittler, -verwalter und Sachverständige. Rund hundert Immobilienexperten aller relevanten Fachbereiche bilden bei uns – je nach Anforderung – Teams, die Ihnen bei Fragen rund um die Immobilie die bestmögliche Entscheidungsbasis liefern. Auf diese Art arbeiten wir seit über 45 Jahren in Köln, Bonn und der gesamten Metropolregion Rheinland. Unsere Expertise weist dabei einen hohen regionalen Bezug

auf. Denn in einem Markt mit langlebigen Gütern wie dem der Immobilien, halten wir zwei Punkte für entscheidend: Tiefe Kenntnis der Entwicklung und der Eigenheiten eines Marktes sowie ausgezeichnete Kontakte zu Entscheidern. Wenn Sie also auf der Suche nach Immobiliensachverstand in der Region Köln|Bonn sind, dann finden Sie in Greif & Contzen einen erfahrenen und verlässlichen Partner.

1976
Gründung der Einzelfirma
Theodor J. Greif als
Immobilienmakler



[Vorwort](#)[Überblick](#)[Vermietung](#)[Ausblick](#)**Weitere Informationen**[Glossar](#)[Kontakt](#)[Über Greif & Contzen](#)[German Property Partner](#)[Impressum](#)

German Property Partners

GPP. Ein Netzwerk mit Persönlichkeit.

Einen kompetenten Ansprechpartner für alle gewerblichen Immobilienbelange in Deutschland – diesen Wunsch kann kein Niederlassungsnetzwerk wirklich erfüllen. Wir können es:

Grossmann & Berger

Hamburg und Berlin

Anteon

Düsseldorf und Essen

Greif & Contzen

Köln|Bonn

blackolive

Frankfurt a. M.

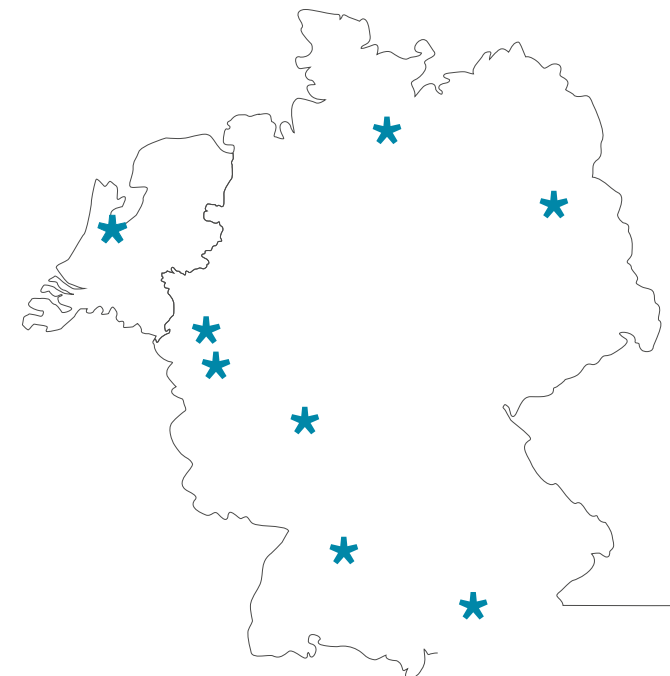
E & G Real Estate

Stuttgart und München

Internationale Kooperationspartner:

Carter Jonas in Großbritannien

Van Gool Elburg in den Niederlande



[Vorwort](#)[Überblick](#)[Vermietung](#)[Ausblick](#)**Weitere Informationen**[Glossar](#)[Kontakt](#)[Über Greif & Contzen](#)[German Property Partner](#)**[Impressum](#)**

Impressum

Herausgeber

Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH
Pferdmengesstraße 42
50968 Köln
+49 221 937793-0

Veröffentlichung dieses Berichts

Januar 2026

Gestaltung

Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH

Bildnachweis

Cover – Shurako Art & Foto
S. 2, 9 – Bernd Vogel Photography

Sonstige Bilder und Grafiken –
Greif & Contzen Immobilien GmbH

Bei der beigefügten Marktinformation haben wir uns teilweise auf öffentliche Quellen, Informationen Dritter und eigene Berechnungen gestützt. Diese haben wir mit größter Sorgfalt erstellt und geben diese nach bestem Wissen weiter. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben, Inhalte und Zitate schließen wir jedoch aus. Die von uns zusammengestellten und übermittelten Informationen begründen keinerlei Beratungsverhältnis zu dem Empfänger.

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH, 2026. All rights reserved. Diese Unterlagen sind unser geistiges Eigentum und unterliegen unserem Copyright. Sie sind nur für die Adressaten bestimmt. Jede Vervielfältigung, Veränderung oder Weitergabe an Dritte, auch wenn dies nur teilweise geschieht, bedarf unserer ausdrücklichen, vorherigen und schriftlichen Zustimmung. Soweit diesseits kein Copyright besteht, weil dies bei Dritten liegt, verweisen wir auf deren Copyright.

**GREIF&CONTZEN**www.greif-contzen.de

