

P R E S S E M I T T E I L U N G

Büromarkt Köln Gesamtjahr 2025:

Kölner Büroimmobilienmarkt wächst 2025 um 13 Prozent

(Köln, 23.12.2025) Der Kölner Büroflächenmarkt wächst um 13 Prozent in 2025. Damit wurden rund 247.000 m² Büroflächen neu vermietet. Das Leerstandsniveau erreicht ca. 5,7 Prozent und steigt damit um 19 Prozent. Die Büromieten sind marktphasenbedingt gesunken.

Der Kölner Büroimmobilienmarkt zeigt sich im Jahr 2025 weiterhin von einem anspruchsvollen Marktumfeld geprägt, sendet jedoch erste Zeichen einer Stabilisierung. Mit einem Flächenumsatz von rund 247.000 m² wurde das Vorjahresniveau um 13 Prozent leicht überschritten (2024: 217.848 m²). Die Leerstandsquote stieg deutlich auf 5,7 Prozent, was einem Volumen von rund 489.000 m² verfügbarer Büroflächen entspricht. Die Mietpreise blieben insgesamt auf einem hohen Niveau, wengleich sich die Marktsegmente weiter auseinanderentwickelten.

Der Markt war auch 2025 von strukturellen Veränderungen und zurückhaltenden gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflusst. Die veränderte Arbeitswelt, verlängerte Entscheidungsprozesse in den Unternehmen sowie ein weiterhin verhaltener Investitionszyklus bestimmten das Marktgeschehen. Der Immobilien-Stimmungsindex (ISI) von ZIA und IW Köln bewegte sich im Jahresverlauf überwiegend auf einem niedrigen Niveau, zeigte jedoch phasenweise leichte Aufhellungen, die auf eine wachsende Zuversicht und erste Stabilisierungstendenzen hindeuten.

Nachfrage differenziert – Qualität und Lage im Fokus

Die Nachfrage nach Büroflächen entwickelte sich 2025 differenziert. Während viele Unternehmen ihre Flächenbedarfe weiterhin kritisch überprüfen, gewann die Rückkehr ins Büro wieder mehr an Bedeutung. Homeoffice-Modelle wurden zunehmend auf ein bis zwei Tage pro Woche reduziert. Besonders gefragt waren hochwertige, moderne Büroflächen in zentralen Lagen. Die Innenstadt behauptete mit rund 30 Prozent erneut ihre Spitzenposition bei der Vermietungsleistung, gefolgt von Deutz (rund 15 Prozent) sowie Ehrenfeld/Braunsfeld (rund 12 Prozent)

Großflächige Anmietungen blieben selektiv, dennoch prägten mehrere größere Abschlüsse das Marktgeschehen. Die Öffentliche Hand machte im Bereich ab 5.000 m² einen Anteil von 70 Prozent aus. Gleichzeitig zeigte sich ein klarer Trend zu kleineren und mittleren Flächengrößen: Rund 46 Prozent des gesamten Flächenumsatzes entfielen auf Anmietungen unter 1.000 m², insbesondere in zentralen Lagen.

Leerstand steigt – strukturelle Unterschiede nehmen zu

Die Leerstandsquote erhöhte sich im Jahresverlauf 2025 auf 5,7 Prozent (2024: 4,8 Prozent). Dieser Anstieg von 19 Prozent ist vor allem auf Flächenrückgaben größerer Unternehmen sowie auf nicht mehr marktgerechte Bestandsobjekte, vor allem in Stadtrandlagen, zurückzuführen. Besonders ältere Büroflächen ohne zeitgemäße Grundrisse, ESG-Standards oder energetische Qualität geraten zunehmend unter Druck. Trotz des Anstiegs bleibt der Leerstand insgesamt im Bereich der marktüblichen Fluktuationsreserve und ist nicht als kritisch zu bewerten.

Mietpreise: stabil in Toplagen, Druck im breiten Markt

Die Mietpreise haben im Gesamtjahr 2025 auf Grund der Marktentwicklung nachgegeben. Die Spitzenmieten sind auf rund 31,50 €/ m² (2024: 35,78 €/ m²), die Höchstmieten auf circa 35,00 €/m² (2024: 40,35 €/m²) und die Durchschnittsmieten auf 19,55 €/ m² (2024: 20,56 €/ m²) gesunken.

Die derzeit rückläufigen Mietpreise sind Ausdruck einer temporär gestärkten Verhandlungsmacht der Nutzer, einer bewussten Priorisierung von Abschlussicherheit durch Vermieter sowie einer marktüblichen Anpassung in einer Übergangsphase, ohne dass die grundsätzliche Stabilität hochwertiger Büroflächen in Frage gestellt wird. Darüber hinaus ist dies das Ergebnis einer aktuellen Nachfrageschwäche und eines veränderten Flächenmixes sowie des Ausbleibens einzelner Hochpreisabschlüsse und einer zunehmenden Marktdifferenzierung. Hochwertige Büroflächen in zentralen Lagen bleiben weiterhin stabil nachgefragt, während einfache Bestandsflächen unter Anpassungsdruck stehen.

„Nutzer sind weiterhin bereit, für Qualität, Lage und Nachhaltigkeit angemessene Preise zu zahlen. Gleichzeitig geraten einfache Bestandsflächen, vor allem in Stadtrandlagen, zunehmend unter Zugzwang und müssen häufig über Incentives oder aufwändige Repositionierungen am Markt gehalten werden“, erklärt Uwe Mortag, Geschäftsführer von Larbig & Mortag Immobilien.

Bautätigkeit und Fertigstellungen bleiben niedrig

Mit rund 225.000 m² Büroflächen im Bau und 110.000 m² Fertigstellungen blieb das Neubauvolumen 2025 deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt. Hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie die zurückhaltende Nachfrage führten dazu, dass zahlreiche Projekte verschoben oder pausiert wurden. Ein signifikanter Anstieg der Fertigstellungen ist erst ab 2027/2028 zu erwarten.

Markt im Wandel – Transformation gewinnt an Bedeutung

Der strukturelle Wandel des Kölner Büromarktes setzte sich in 2025 spürbar fort. Themen wie New Work, flexible Flächennutzung, flexible Vertragslaufzeiten, ESG-Kriterien und alternative Nutzungskonzepte gewannen an Relevanz. Eigentümer reagieren zwangsweise zunehmend mit Modernisierungen, Revitalisierungen oder der Prüfung von Konversionsmöglichkeiten. Diese Entwicklungen werden jedoch häufig durch regulatorische Vorgaben und wirtschaftliche Rahmenbedingungen begrenzt.

Ausblick 2026

Für das Jahr 2026 erwartet Larbig & Mortag Immobilien eine vorsichtige Fortsetzung der Stabilisierung. Die Nachfrage dürfte sich weiterhin auf hochwertige und nachhaltige Büroflächen in zentralen Lagen konzentrieren, während periphere Standorte und nicht modernisierte Bestandsobjekte vor größeren Herausforderungen stehen. Die Mietentwicklung wird dabei weiterhin stark vom qualitativen Zustand der Immobilien abhängen.

„Der Kölner Büromarkt bleibt anspruchsvoll, bietet aber klare Chancen für zukunftsfähige Immobilien. Qualität, Lage, Nachhaltigkeit und Flexibilität sind die entscheidenden Faktoren. Eigentümer, die frühzeitig investieren und ihre Objekte strategisch positionieren, werden sich auch in diesem Marktumfeld erfolgreich behaupten“, so Uwe Mortag.

Wie gewohnt veröffentlicht Larbig & Mortag Immobilien zum Jahresbeginn den umfassenden Büromarktbericht Köln 2025, der detaillierte Analysen und Kennzahlen zum Markt enthält und kostenlos auf der Unternehmenswebsite www.larbig-mortag.de/de/marktberichte zur Verfügung steht.

Zur Larbig & Mortag Immobilien GmbH:

Larbig & Mortag, Mitglied der NAI Partners Germany, wurde 2008 von Markus Larbig und Uwe Mortag als unabhängiges Gewerbemaklerunternehmen gegründet und beschäftigt derzeit Gruppenweit 32 Mitarbeiter im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Der Schwerpunkt der Immobilienberatung liegt in der Bürovermietung, Hallenvermietung und im gewerblichen Investment sowie in der Ladenvermietung.

Das hauseigene Research unterstützt darüber hinaus diese Bereiche mit fundiertem Zahlenmaterial. So sind die Berater in der Lage, Dienstleistungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette einer Büroimmobilie anzubieten. Von der Marktanalyse und Immobilienbewertung über Vermarktungskonzepte für Bestandsgebäude und Neubauprojekte (Vermietung und Verkauf). Der Fachbereich LandlordRepresentation komplettiert mit dem Produkt „Vermieter+“ das Dienstleistungsangebot.

Seit knapp 18 Jahren vertrauen die Kunden auf die Marktdurchdringung, die innovative und zielgerichtete Beratung sowie auf die persönliche und nachhaltige Betreuung von Larbig & Mortag. Als lokaler und unabhängiger Marktteilnehmer zählt Larbig & Mortag Immobilien zu den führenden Büroimmobilienberatern im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Eine überregionale und internationale Kooperation mit dem Netzwerk NAI Partners Germany bindet Larbig & Mortag als regionalen Spezialisten in ein Netzwerk mit mehreren deutschen, aber auch europäischen und weltweiten Standorten ein.

Abdruck honorarfrei

Ihr Ansprechpartner:

Larbig & Mortag Immobilien GmbH
Herr Uwe Mortag
Theodor-Heuss-Ring 23
50668 Köln
Tel.: 0221-998 997 0
FAX: 0221-998 997 99
mortag@larbig-mortag.de