

A photograph of the Cologne Cathedral, a Gothic church in Cologne, Germany, viewed from a low angle across the Rhine river. The cathedral's two tall spires are prominent against a clear blue sky. In the background, a modern glass skyscraper and a building with a blue corrugated metal roof are visible. The foreground shows the river and a stone embankment with green trees.

Büromarkt- Bericht.

Köln Gesamtjahr 2025

2

Larbig & Mortag | Der Kölner Bürovermietungsmarkt – Gesamtjahr 2025

Überblick.

WIE SIEHT LARBIG & MORTAG DEN KÖLNER BÜROIMMOBILIENMARKT?

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Kölner Büroimmobilienmarkt hat im Laufe des Jahres 2025 erneut ein anspruchsvolles Marktumfeld erlebt. Die strukturellen Herausforderungen, die aus der veränderten Arbeitswelt, den verschobenen Investitionszyklen und der verhaltenen gesamtwirtschaftlichen Dynamik resultieren, prägten das Jahresgeschehen spürbar. Der Immobilien-Stimmungsindex (ISI) des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) und des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln blieben zwar in Teilen zurückhaltend, zeigte jedoch phasenweise eine leichte Stimmungsaufhellung, die auf eine leicht wachsende Zuversicht im Markt und eine erste Stabilisierungstendenz hinweisen.

Die Nachfrage nach Büroflächen blieb 2025 insgesamt differenziert. Während viele Unternehmen weiterhin hybride Arbeitsmodelle verankern und ihren Flächenbedarf kritisch überprüfen, steigt gleichzeitig der qualitative Anspruch an den Arbeitsplatz. Überwiegend wird die Rückkehr ins Büro durch die Unternehmen wieder propagiert und Homeoffice auf 1-2 Tage die Woche zurückgefahren. Besonders stark nachgefragt waren weiterhin zentrale Standorte und hochwertige Flächen, die moderne Arbeitskonzepte und eine starke technische Infrastruktur ermöglichen. Immobilien, die diese Anforderungen erfüllen, konnten stabile Vermietungsleistungen erzielen und behaupteten ihre Marktposition trotz unsicherer gesamtwirtschaftlicher Lage.

Entscheidungsprozesse der Mietinteressenten dauerten weiterhin länger, und Unternehmen agierten bei Expansionen oder Standortwechseln überwiegend vorsichtig. Darüber hinaus wurden sehr viele Suchprozesse aufwändig durchgeführt und mündeten im späten Stadium durch fehlende Gremienzustimmungen auf Mieterseite nicht zum gewünschten Mietvertragsabschluss. Dies führte dazu, dass der Leerstand im Jahresverlauf weiter auf 5,70 % zunahm, insbesondere bei nicht revitalisierten Objekten, die in puncto Nachhaltigkeit, Energieeffizienz oder Raumkonzepten nicht mehr wettbewerbsfähig sind. In weniger zentralen Lagen und bei älteren Bestandsflächen blieb die Marktsituation herausfordernd.

Die Preisentwicklung im Markt zeigte auch 2025 ein zweigeteiltes Bild: Während die Spitzenmiete in Toplagen der Kölner Innenstadt weiterhin stabil bei rund 31,50 €/m² lagen, verlor die Durchschnittsmiete im gesamten Stadtgebiet leicht und liegt nun bei 19,55 €/m². Dies verdeutlicht den anhaltenden Trend, dass Nutzer bereit sind, für Qualität und Lage angemessene Preise zu zahlen. Gleichzeitig geraten weniger attraktive Objekte zunehmend unter Druck, was zu längeren Vermarktungszeiträumen und vermehrt notwendigen Repositionierungen führt.

Der Transformationsprozess im Büromarkt setzte sich 2025 fort und gewann weiter an Tiefe. Themen wie New Work, flexible Flächennutzung, kürzere oder flexiblere Mietvertragslaufzeiten, Incentives und nachhaltige Gebäudekonzepte bestimmten die Anforderungen der Nutzer in wachsendem Maße. Eigentümer reagierten mit Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen oder prüften alternative Nutzungskonzepte wie Wohnen, gewerbliches Wohnen, Hotel, Bildung oder gemischt-gewerbliche Strukturen. Allerdings blieben solche Transformationen häufig durch regulatorische Vorgaben und wirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie hohe Investitionskosten eingeschränkt.

Trotz des anspruchsvollen Marktumfeldes hat sich gezeigt, dass Büroimmobilien weiterhin eine bedeutende Rolle im wirtschaftlichen Ökosystem Kölns spielen. Die Nachfrage konzentriert sich zunehmend auf hochwertige und zukunftsfähige Produkte, während Objekte ohne klare Perspektive einem strukturellen Anpassungsdruck ausgesetzt sind. Für Eigentümer und Projektentwickler wird es daher immer wichtiger, frühzeitig in Qualität, Nachhaltigkeit und flexible Nutzungskonzepte zu investieren.

Im Jahresverlauf 2025 registrierte Larbig & Mortag eine leichte Belebung der Aktivität im Markt. Wenn auch die Entscheidungsfreude der Mietinteressenten zögerlich ist, zeigt das Transaktionsgeschehen eine leichte, aber erkennbare Dynamik. Abzuwarten bleibt jedoch, ob dieses Momentum durch eine zunehmend stabilere wirtschaftliche Grundstimmung in 2026 getragen wird. Es bleibt zu hoffen, dass dieser positive Impuls den Markt im kommenden Jahr weiter stärkt und zur allmählichen Erholung des Kölner Büroimmobilienmarktes beiträgt.



Uwe Mortag >>

Geschäftsführer
Larbig & Mortag Immobilien GmbH

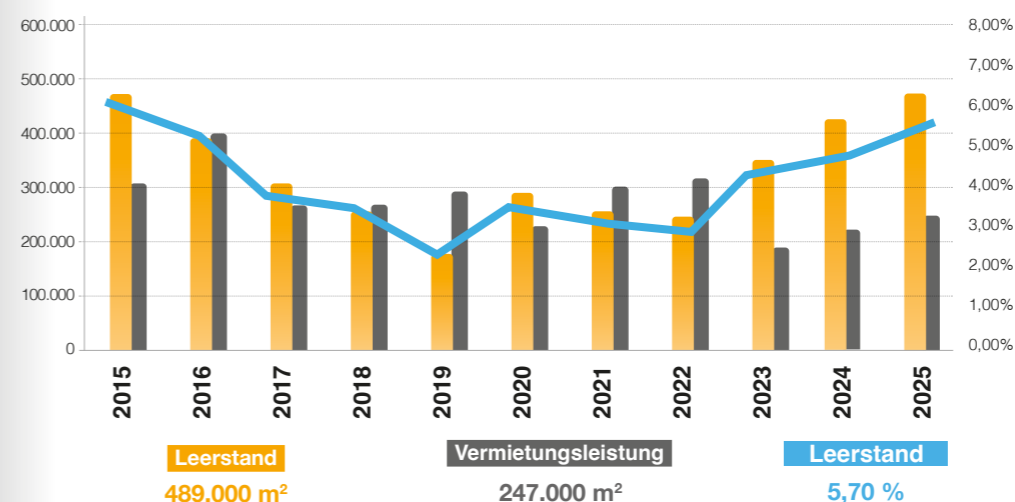


Der Kölner Bürovermietungsmarkt – Gesamtjahr 2025 | Larbig & Mortag

3



Marktentwicklung 10 Jahre



Jahr	Leerstand (m²)	Vermietungsleistung (m²)	Leerstand (%)
2015	489.000	247.000	5,70
2016	489.000	247.000	5,70
2017	489.000	247.000	5,70
2018	489.000	247.000	5,70
2019	489.000	247.000	5,70
2020	489.000	247.000	5,70
2021	489.000	247.000	5,70
2022	489.000	247.000	5,70
2023	489.000	247.000	5,70
2024	489.000	247.000	5,70
2025	489.000	247.000	5,70

>> Fakten

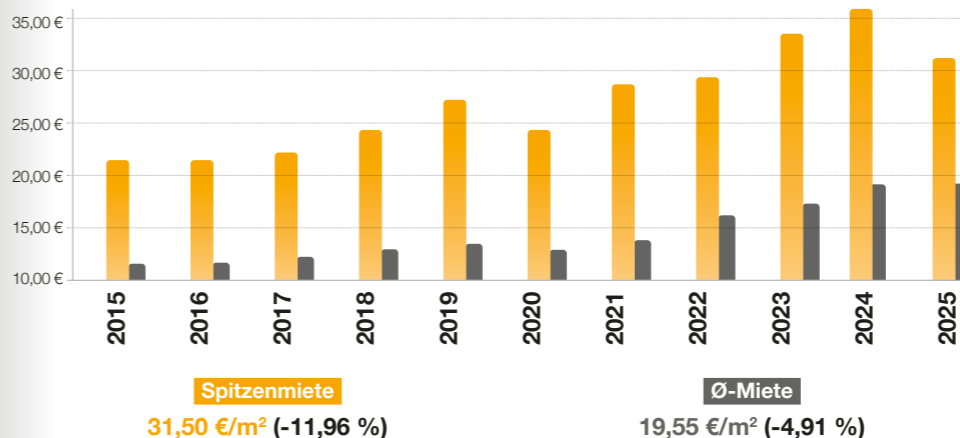
Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	8.584.000 m ²
Flächenumsatz	247.000 m ²
Leerstand	489.000 m ²
Leerstandsquote	5,70 %
Flächen im Bau (ca.)	225.000 m ²
Fertigstellungen	110.000 m ²

Mietpreise:

Höchstmiete	35,00 €/m ²
Spitzenmiete	31,50 €/m ²
Ø-Miete	19,55 €/m ²
Flächengewichtete Ø-Miete	19,55 €/m ²
Ø-Nebenkosten	3,64 €/m ²
Laufzeiten	5 Jahre

Mieten in €/m²



Jahr	Spitzenmiete (€/m ²)	Ø-Miete (€/m ²)
2015	31,50	19,55
2016	31,50	19,55
2017	31,50	19,55
2018	31,50	19,55
2019	31,50	19,55
2020	31,50	19,55
2021	31,50	19,55
2022	31,50	19,55
2023	31,50	19,55
2024	31,50	19,55
2025	31,50 (-11,96%)	19,55 (-4,91%)

>> Mietentwicklung

Mieten im 10 Jahres-Durchschnitt:

Durchschnittsmiete	15,10 €/m ²
Spitzenmiete	27,53 €/m ²
Höchstmiete	30,69 €/m ²

Mieten im 5 Jahres-Durchschnitt:

Durchschnittsmiete	17,25 €/m ²
Spitzenmiete	31,77 €/m ²
Höchstmiete	35,67 €/m ²

4

Larbig & Mortag | Der Kölner Büovermietungsmarkt – Gesamtjahr 2025

Standorte.

LAGE-RANKING

Im Jahresvergleich hat sich das Lageranking kaum verändert. Mit rund 68 Prozent bleibt die Vermietungsleistung im linksrheinischen Bereich konstant auf hohem Niveau. Die Innenstadt belegt mit einem Anteil von 30 % und circa 73.360 m² vermieteter Büroflächen erneut auf gleichem Niveau den ersten Platz (2024: ca. 31 %). Der Stadtteil Deutz konnte mit rund 34.583 m² (2024: 59.000 m²) seinen Marktanteil nicht aufrechterhalten und liegt nun auf Platz 2. Dies liegt vor allem an der generellen Verfügbarkeit von Mietflächen in diesem Teilmarkt. Auf Platz 3 konnte sich wieder die Teilmarktlage Ehrenfeld/ Braunsfeld (ca. 12 %) behaupten. Auf der rechten Rheinseite konzentriert sich die Nachfrage auf den Stadtteil Mülheim mit dem Medienviertel Schanzenstraße sowie dem AirportBusinessPark in Gremberghoven.

Insgesamt werden die Teilmarktlagen Innenstadt, Deutz, Ehrenfeld/ Braunsfeld, Schanzenstraße und der AirportBusiness-Park die interessantesten Bürostandorte auch in 2026 bleiben. Insbesondere im AirportBusiness-Park ist im laufenden Jahr wieder eine erhöhte Nachfrage sowie eine steigende Anzahl an Vertragsabschlüssen zu verzeichnen, nachdem dieser Teilmarkt im Vorjahr deutlich zurückhaltender war.

Bei der Angebotsverteilung führt die Innenstadt mit ca. 27 %, gefolgt von Ehrenfeld/ Braunsfeld (ca. 10 %), Köln West (ca. 10 %), Deutz (ca. 5,8 %) und dem Butzweilerhof (ca. 5,6 %). Gut 25 Prozent mit über 100.000 m² des Leerstandes befindet sich in den Stadtrandlagen, Tendenz steigend.

» TOP-Lage

Innenstadt 30 %

Deutz 15 %

Ehrenfeld/ Braunsfeld 12 %

» 2024

68 % linksrheinisch

32 % rechtsrheinisch

» 2025

68 % linksrheinisch

32 % rechtsrheinisch

Leverkusen
 ø= 14,80 €/m²
 V= 8.500 m²
 L= 20.500 m²

Frechen
 ø= 11,86 €/m²
 V= 2.500 m²
 L= 5.800 m²

Hürth
 ø= 11,63 €/m²
 V= 4.300 m²
 L= 28.400 m²

ø=Durchschnittsmiete
 V=Vermietungsleistung
 L=Leerstand

Der Kölner Büovermietungsmarkt – Gesamtjahr 2025 | Larbig & Mortag

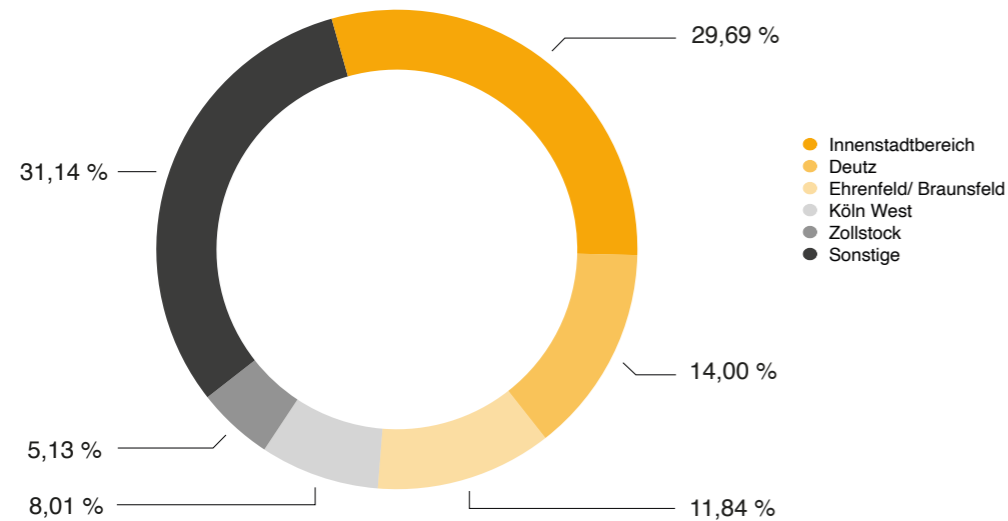
5

Teilmärkte.

Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete pro m ²	Ø-Miete pro m ² Angebot	Ø-Miete pro m ² abgeschlossen
Altstadt-Nord	34.732 m ²	19.056 m ²	7,71 %	32,50 €	22,19 €	22,65 €
Altstadt-Süd	8.244 m ²	5.072 m ²	2,05 %	29,50 €	17,62 €	21,94 €
Bankenviertel	12.412 m ²	10.042 m ²	4,06 %	28,00 €	21,58 €	21,37 €
Rheinauhafen	5.421 m ²	1.721 m ²	0,70 %	27,00 €	26,20 €	23,75 €
Neustadt-Nord	27.091 m ²	15.534 m ²	6,29 %	35,00 €	20,23 €	20,90 €
Neustadt-Süd	21.619 m ²	6.429 m ²	2,60 %	24,00 €	18,04 €	17,27 €
Ringe	14.439 m ²	5.944 m ²	2,41 %	31,38 €	18,15 €	18,07 €
Mediapark	11.180 m ²	9.562 m ²	3,87 %	23,50 €	20,04 €	21,39 €
1 Innenstadtbereich	135.138 m²	73.360 m²	29,69 %			
2 Deutz	28.376 m ²	34.583 m ²	14,00 %	28,00 €	16,61 €	19,88 €
3 Ehrenfeld/Braunsfeld	56.731 m ²	29.258 m ²	11,84 %	22,30 €	14,09 €	14,81 €
4 Lindenthal	7.874 m ²	3.230 m ²	1,31 %	20,00 €	17,72 €	15,36 €
5 Zollstock	8.601 m ²	12.665 m ²	5,13 %	19,70 €	13,06 €	15,40 €
6 Marienburg/Bayenthal	19.818 m ²	6.097 m ²	2,47 %	18,50 €	18,35 €	15,27 €
7 Rodenkirchen	15.306 m ²	5.614 m ²	2,27 %	13,00 €	11,23 €	9,93 €
8 Immendorf/Rondorf	-	-	-	-	-	-
9 Köln-West	28.381 m ²	19.801 m ²	8,01 %	27,00 €	12,48 €	14,07 €
10 Nippes/Niehl	17.263 m ²	7.572 m ²	3,06 %	19,46 €	11,53 €	13,02 €
11 Ossendorf	14.966 m ²	2.573 m ²	1,04 %	12,50 €	12,21 €	10,86 €
11a Butzweilerhof	27.521 m ²	8.078 m ²	3,27 %	19,75 €	13,22 €	12,84 €
12 Köln-Nord	21.374 m ²	340 m ²	0,14 %	11,50 €	11,17 €	11,25 €
13 Mülheim	23.159 m ²	1.682 m ²	0,68 %	16,50 €	14,53 €	15,50 €
13a Schanzenstraße	15.348 m ²	9.404 m ²	3,81 %	21,50 €	17,77 €	17,09 €
14 Kalk	10.029 m ²	11.756 m ²	4,76 %	16,00 €	13,81 €	14,64 €
15 Poll	22.085 m ²	4.737 m ²	1,92 %	9,50 €	10,93 €	9,50 €
16 Porz/Gremberghoven	17.380 m ²	10.941 m ²	4,43 %	12,50 €	11,10 €	11,22 €
16a Airport-Business-Park	19.724 m ²	5.395 m ²	2,18 %	15,50 €	11,70 €	12,42 €
Gesamt	489.074 m²	247.086 m²	100 %			

Nachfrageentwicklung.

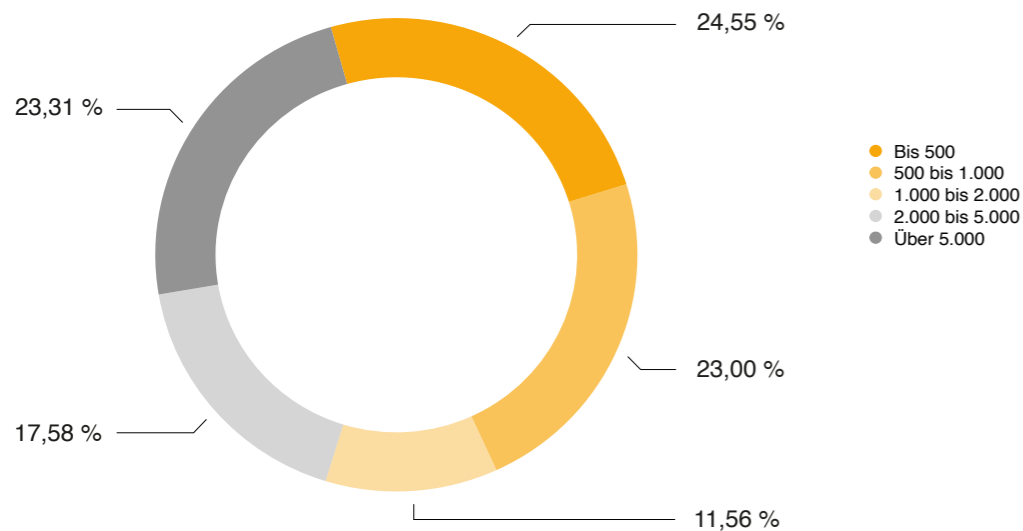
NACHFRAGE NACH TEILMARKT



» TOP-Lage

Innenstadt führt mit 30 %

NACHFRAGE NACH FLÄCHENGRÖSSE



» Trend

47,55 % wurden im Bereich unter 1.000 m² vermittelt

Größe in m ²	m ²	Anteil	Anzahl	Spitzenmiete/m ²	Höchstmiete/m ²	Ø-Miete/m ²	Laufzeit
bis 500	57.826	24,55 %	226	33,00 €	35,00 €	16,68 €	5 Jahre
500-1.000	54.185	23,00 %	81	29,00 €	32,50 €	17,06 €	5 Jahre
1.000-2.000	27.233	11,56 %	22	28,00 €	31,50 €	19,41 €	6 Jahre
2.000-5.000	41.411	17,58 %	13	27,00 €	29,00 €	20,01 €	9 Jahre
über 5.000	54.925	23,31 %	5	27,50 €	28,00 €	23,90 €	11 Jahre
Gesamt	235.580	100,00 %	347				



Branchen.

BRANCHENVERTEILUNG TOP 3

In 2024 konnte sich nach einem Jahr Stillstand die öffentliche Hand nun wieder als größter Nachfrager (ca. 23 %) positionieren. Dies ist im Wesentlichen durch eine große Transaktion der Stadt Köln mit ca. 26.000 m² durch den Erwerb des Neubauprojekt Rossio in Deutz und dem Baubeginn des LVR-Neubau (ca. 22.000 m²) ebenfalls in Deutz erfolgt. Darauf folgen die Branchen Beratung (ca. 12 %), Dienstleistungen (ca. 12 %) sowie Information/ Kommunikation (ca. 9 %). Die Gesundheitsbranche konnte mit einer Einzeltransaktion von 10.500 m² im Projekt Panther & Leon punkten. In der Branche Banken/ Finanzen wurden mit 35 €/m² die höchsten Mietpreise gezahlt.

» Ranking

Erneut Platz 1 für Öffentliche Verwaltung



Leerstand.

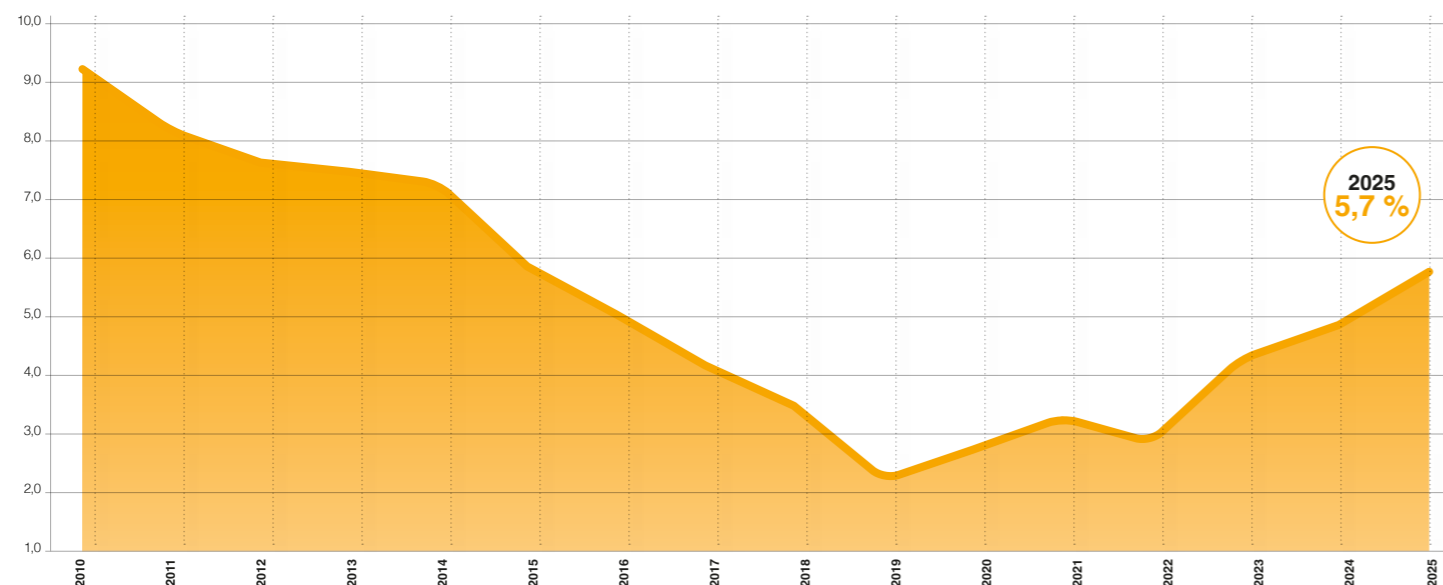
LEERSTAND STEIGT NUR MARGINAL WEITER

Die Leerstandsquote liegt zum Jahresende 2025 bei 5,7 % (2024: 4,8 % bzw. 411.000 m²) und setzt damit ihren moderaten Anstieg fort, der bereits seit 2022 zu beobachten ist. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf Flächenreduzierungen größerer Unternehmen sowie eine insgesamt verhaltene Nachfrage zurückzuführen. Der anhaltende Trend zur Verkleinerung von Büroarbeitsplätzen zugunsten verstärkter Homeoffice-Nutzung trägt maßgeblich dazu bei. Zum Jahresende 2025 stehen dem Kölner Büromarkt rund 489.000 m² verfügbare Flächen zur Verfügung, die aktiv am Markt angeboten werden. Innerhalb des bestehenden Leerstands nimmt der Anteil an Unter- und Nachmietflächen weiter zu.

Trotz des Anstiegs bleibt die Leerstandsquote weiterhin im Rahmen der wichtigen Fluktuationsreserve von 5 Prozent und ist nicht als zu hoch zu bewerten. Das damit immer moderate Niveau führt in einzelnen Teilmärkten Kölns zu einem spürbaren Nachfrageüberhang, insbesondere in bestimmten Größenklassen. Besonders hervorzuheben ist die anhaltend lebendige Nachfrage nach hochwertigen Mietflächen im Segment von 300 bis 1.000 m² in zentralen Lagen wie Innenstadt und Deutz. Hier trifft der Markt auf eine vergleichsweise geringe kurzfristige Verfügbarkeit, was in diesen Größenordnungen zu den höchsten Mietpreisniveaus führt.

Ein deutlicher Anstieg des Leerstands ist aus heutiger Sicht in den kommenden Jahren nicht zu erwarten. Die weiterhin hohen Finanzierungs- und Baukosten stellen Projektentwicklungen im Jahr 2025 vor erhebliche Hürden und spiegeln sich deutlich in den niedrigen Fertigstellungszahlen wider. Viele Projekte wurden auf Eis gelegt oder auf unbestimmte Zeit verschoben und werden dem Markt nicht zeitnah als zusätzliche Flächen zur Verfügung stehen. Die Pipeline staut sich damit überwiegend auf die Jahre 2026 bis 2028 auf. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das Leerstandsniveau stabil verbleibt und bei zunehmender Nachfrage perspektivisch sogar wieder sinken kann.

Büroleerstand in %

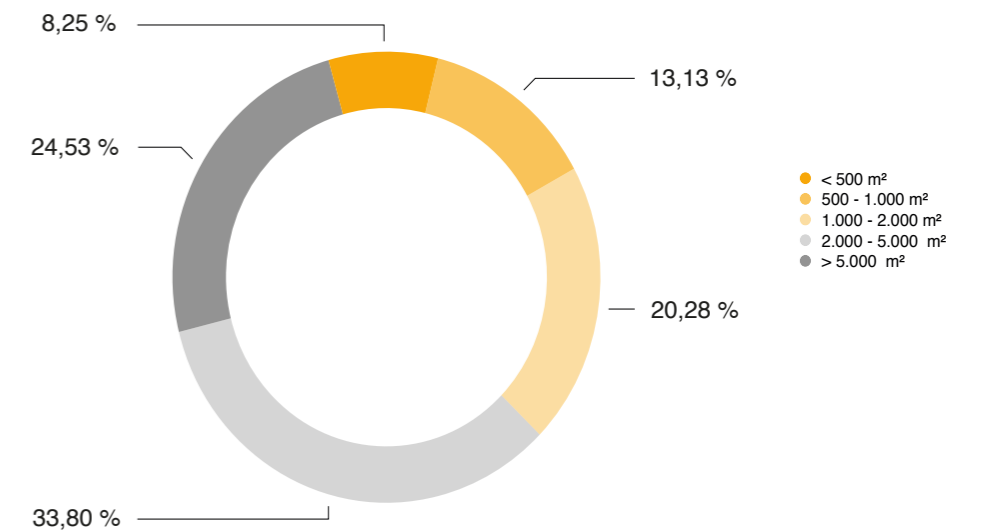


» Leerstand

489.000 m² verfügbare Flächen, ca. 5,7 %; Höhepunkt noch nicht erreicht

Leerstand.

LEERSTAND NACH GRÖSSENKLASSE

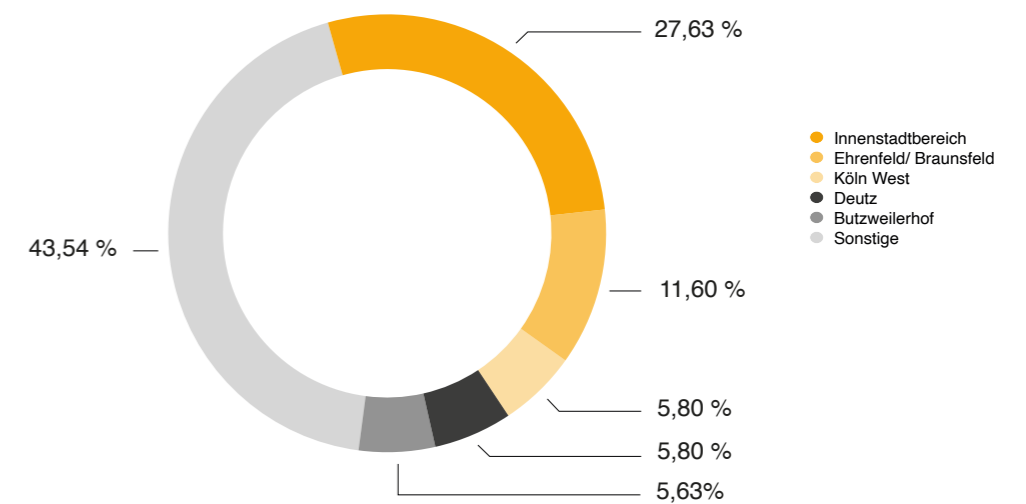


» TOP-Angebot

Innenstadt führt mit 30 %

Deutz auf Platz 2 mit ca. 15 %

LEERSTAND NACH TEILMARKT



Baugeschehen.

Mit etwa 225.000 m² Büroflächen im Bau liegt die Bautätigkeit weiterhin unter dem 5. Jahresschnitt von ca. 257.000 m², aber über dem 10. Jahresmittel von 231.000 m². Damit wird die Anzahl der im Bau befindlichen Büroflächen sich auf einem Höchstpunkt befinden. Das immobilienwirtschaftliche Umfeld hat seit 2022 eine große Anzahl an Projekten zum Pausieren gebracht, welche in den kommenden Jahren wohl nur verzögert realisiert werden. Gründe sind vor allem das gestiegene Zinsniveau, hohe Baukosten bei zeitgleich gesunkenen Verkaufspreisen und mangelnder Nachfrage.

Die Vorvermietungsquote der Projekte im Bau liegt bei knapp 41 Prozent und ist leicht gesunken (2024: 43 %). Die Durchschnittsmiete der im Bau befindlichen Projekte ist stabil bei ca. 23,15 €/m² verblieben. Dies spiegelt den aktuellen Markt wider, da Büroflächen vor allem in zentralen Lagen und mit hochwertiger Ausstattung nachgefragt werden. Die Eigennutzerquote liegt bei 20 % und circa 44.000 m². Die beiden großen Eigennutzer-Baumaßnahmen befinden sich in zentraler Lage Deutz mit ca. 24.000 m² (Neubau des LVR-Haus) und in der Innenstadt mit ca. 20.000 m² (Filmhaus des WDR).

Objekt	Lage	Aktueller Stand	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
FRIEDRICH + KARL	Nippes/Niehl	Im Bau	2027	45.000 m ²	100 %
LVR-Haus	Deutz	Im Bau	2026	24.000 m ²	100 %
Filmhaus WDR	Altstadt Süd	Im Bau	2025	20.000 m ²	100 %
Panther & Leon	Neustadt Süd	Im Bau	2026	16.000 m ²	66 %
Sachs	Bankenviertel	Im Bau	2025	14.200 m ²	0 %
Central Cross	Ringe	Im Bau	2026	11.500 m ²	100 %
Goldschmied Carré	Altstadt Nord	Im Bau	2025	9.784 m ²	100 %
Greenhub Cologne	Neustadt Nord	Im Bau	2027	9.130 m ²	30 %

» Baugeschehen

225.000 m² Bürofläche im Bau

Fertigstellungen.

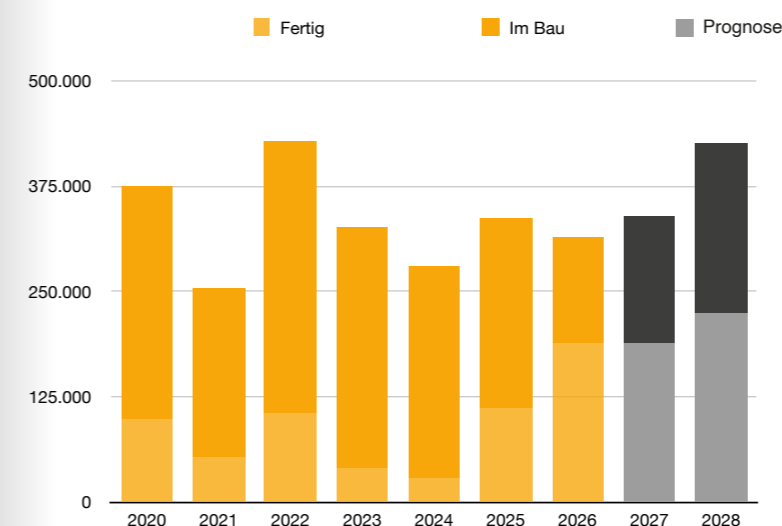
Die Fertigstellungen liegen in 2025 mit circa 110.000 m² auf einem wieder angestiegenen Niveau (2024: 28.000 m²). Damit liegt der Wert 38 % unter dem 10. Jahresschnitt von ca. 80.000 m². Dennoch spiegelt sich das insgesamt niedrige Baugeschehen seit 2022 in den Fertigstellungszahlen wider. Die wichtigsten Fertigstellungen in 2025 waren die Kernsanierungsmaßnahmen „The Gate“ und „The Lime“ im Gerling Quartier, der „beeline-Neubau“ in Deutz, das „Herzog“ in der Innenstadt und „Reiterstaffel Office“ in Marienburg.

Einen signifikanten Anstieg der Fertigstellungszahlen erwarten wir derzeit erst ab 2028. Dies wird aber davon abhängig sein, wann die derzeit in der Pipeline befindlichen Projekte realisiert werden. Neben der aktuellen Zins- und Inflationsentwicklung ist die zurückhaltende Nachfrage ein hemmendes Momentum. Darüber hinaus gestaltet sich die Suche nach einem für die Vorvermietungsquote notwendigen Ankermieter (> 60 %) auf Grund der niedrigen Nachfrage schwierig.

» Fertigstellungen

ca. 110.000 m² fertiggestellt, Tendenz leicht steigend

NEUBAU-MARKTCHANCEN FÜR MIETER



PROJEKTÜBERSICHT NACH STATUS

Status	Anzahl	Objektgröße in m ²	Fläche in %
Projekt in Planung	95	1.139.605	88,10 %
Projekt im Bau (Fremdvermietung)	13	109.933	8,50 %
Projekt im Bau (Eigennutzer)	2	44.000	3,40 %
Gesamt	110	1.293.538	100%

PROJEKTVOLUMEN NACH GRÖSSENKLASSE

Größenklasse	Fläche in m ²	Fläche in %	Anzahl
bis 2.000	11.765	1,49 %	18
2.000 - 5.000	78.734	6,79 %	24
5.000 - 10.000	182.772	14,03 %	25
über 10.000	1.020.267	77,69 %	43
Gesamt	1.293.538	100%	110





TOP-Deals.



» JobCenter Köln West

Größe: 16.500 m²
 Teilmarkt: Köln West
 Neubau



» Atradius

Größe: 7.700 m²
 Teilmarkt: Deutz
 Bestand



» JobCenter Köln Deutz

Größe: 14.500 m²
 Teilmarkt: Deutz
 Neubau



» Axians Networks

Größe: 5.500 m²
 Teilmarkt: Porz/
 Gremberghoven
 Neubau



» BLB NRW

Größe: 8.725 m²
 Teilmarkt: Zollstock
 Bestand



» KVB

Größe: 4.870 m²
 Teilmarkt: Ehrenfeld/
 Braunsfeld
 Bestand



Abschlüsse von 1.000 m² bis 5.000 m²

St. Oberholz	Innenstadt	4.200 m ²	Bestand
beeline	Deutz	4.100 m ²	Neubau
Prüfungsverband Deutscher Banken	Innenstadt	2.900 m ²	Bestand
Berkshire Hathaway	Innenstadt	2.448 m ²	Bestand
Adama Deutschland	AirportBusinessPark	2.165 m ²	Bestand
Sweco	Mediapark	1.800 m ²	Bestand
Capita Europe	Mediapark	1.535 m ²	Bestand
Arlanxeo Deutschland	Deutz	1.491 m ²	Bestand
PriceWaterhouseCoopers	Innenstadt	1.350 m ²	Bestand
WvM Immobilien	Neustadt Süd	1.348 m ²	Bestand

VERMIETER+ Ihr externer Vermietungsmanager.

EIN SERVICE VON LARBIG & MORTAG

Das Hauptproblem für Vermieter in der Immobilienbranche liegt in den Diskrepanzen zwischen verschiedenen Teilmärkten sowie zwischen Immobilien in der Innenstadt und solchen mit mangelnder Infrastruktur. Immobilien ohne ESG-Maßnahmen haben keine Zukunftsaussichten. In einem Markt, in dem die Nachfrage und das Angebot dynamisch sind, spielt eine aktive Vermarktungsstrategie eine entscheidende Rolle, um Leerstände zu verringern und passende Mieter zu finden. Eine fortlaufende Analyse des Büromarktes ist unerlässlich, um den angemessenen Mietpreis zu bestimmen. Durch unseren spezialisierten, eigenständigen Service für Eigentümer, schließen wir einen Interessenskonflikt aus. Wir vertreten die Interessen des Vermieters und nicht des Mietinteressenten. Das grenzt uns von anderen Marktteilnehmern ab ■

IN 3 PHASEN ZUR LÖSUNG AUCH FÜR IHRE IMMOBILIE!

1. Analyse Ihres Bedarfs:

- Objektunterlagen sichten und auswerten in einem gemeinsamen KickOFF
- Stärken- und Schwächen-Analyse
- Mietpreiseinschätzung/ Mietpreisanalyse
- Wettbewerbs- und Zielgruppen-Analyse
- Kommunikation- und Marketing-Strategie

2. Strategien und Konzepte erstellen:

- Zielgruppendefinition
- Strategien und Konzepte erstellen
- Social-Media-Post, Online-Inserate etc.

3. Umsetzung:

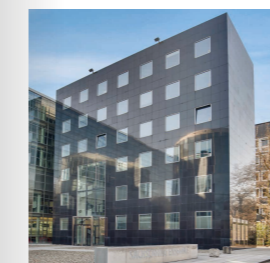
- Timeline erstellen
- Vermarktung - Strategie/ Konzepte umsetzen
- Steuerung von Drittmaklern und Dienstleistern
- Präsenz vor Ort
- Ansprache möglicher Interessenten
- Reporting



» Projekt in Bonn:
 Vermietungsstand 70 %



» Ein altes Lagerhaus wurde zum Ärztehaus umfunktioniert



» Neuauflage eines Ensemble



» Neuauflage eines Carrés

Manuel Röhrig »

Abteilungsleiter Vermieter+



Michelle Brechelt »

Werkstudentin



Prognose.

Der Büroimmobilienmarkt in Köln wird im Jahr 2026 in eine Phase eintreten, die von vorsichtiger Stabilisierung und fortgesetzter struktureller Veränderung geprägt sein wird. Die Entwicklungen der vergangenen Jahre haben den Markt nachhaltig beeinflusst und bilden den Rahmen für die Erwartungen an das kommende Jahr. Entscheidend bleibt die Anpassungsfähigkeit der Immobilien an moderne Arbeitswelten und an die qualitativen Anforderungen der Nutzer.

Die Nachfrage nach modernen Büroflächen wird auch 2026 ein zentrales Thema sein. Unternehmen setzen weiterhin auf moderne Raumkonzepte, die eine flexible und effiziente Nutzung ermöglichen und zugleich attraktive Arbeitsumgebungen schaffen. ESG Kriterien sowie hohe energetische Standards werden wieder an Bedeutung gewinnen und zu einem nicht unwesentlichen Wettbewerbsfaktor im Vermietungsprozess werden. Flächen, die diesen Anforderungen entsprechen, werden weiterhin eine stabile Nachfrage erfahren und können auch künftig preislich auf einem hohen Niveau bleiben. Vermieter gut ausgestatteter Bürogebäude in zentralen und etablierten Lagen werden von dieser Entwicklung profitieren.

Gleichzeitig werden Bestandsflächen ohne entsprechende Modernisierungsmöglichkeiten stärker unter Druck geraten. Der strukturelle Leerstand in älteren Gebäuden wird sich voraussichtlich weiter bemerkbar machen, sofern keine substanzielle Anpassung an aktuelle Nutzeranforderungen erfolgt. Für Eigentümer solcher Immobilien bleibt die Herausforderung bestehen, entweder in umfassende Modernisierungen zu investieren oder alternative Nutzungskonzepte zu prüfen. Da viele Projektentwicklungen in den vergangenen Jahren verschoben wurden und neue Fertigstellungen nur in begrenztem Umfang zu erwarten sind, wird das Angebot an hochwertigen Flächen sich in Teillagen verknappen. Dies wirkt preisstabilisierend und stützt die Vermietungschancen von modernen Immobilien.

Die wirtschaftliche Grundstimmung und die Entwicklung der Unternehmensaktivitäten werden auch 2026 Einfluss auf den Flächenbedarf haben. Viele Unternehmen agieren weiterhin überlegt und achten auf effiziente Flächenzuschnitte. Die Tendenz zu kompakten und multifunktionalen Büros wird sich fortsetzen, während großvolumige Anmietungen nur selektiv stattfinden dürften. Dies führt zu einer weiteren Differenzierung des Marktes. Während zentrale Lagen und hochwertige Büroobjekte stabile Perspektiven besitzen, sind periphere Standorte und einfache Bestandsflächen anfälliger für längere Vermarktungszeiträume.

» Prognose 2026

> 250.000 m² Flächenumsatz



Leerstand wächst auf 6 %



Stabiles hohes Mietniveau



Niedrige Fertigstellungszahlen



Geringes Neubauvolumen



Randlagen verlieren



Die Mietentwicklung wird sich entsprechend zweigeteilt darstellen. In erstklassigen Lagen dürften die Spitzenmieten aufgrund der unverändert hohen Nutzeransprüche auf einem stabilen oder leicht steigenden Niveau bleiben. Im breiten Marktsegment wird die Preissetzung stärker vom qualitativen Zustand und dem energetischen Profil der Gebäude geprägt sein. Mietanreize spielen eine zunehmende Rolle im Anmietungsprozess, um Wettbewerbsvorteile zu schaffen und Nutzer langfristig zu binden.

Für Vermieter bedeutet das Jahr 2026 erhöhte Anforderungen an klare Positionierung, Schnelligkeit, Qualität und Investitionsbereitschaft. Nutzer erwarten Flexibilität in der Mietvertragsgestaltung, Transparenz über Betriebskosten, nachhaltige Gebäudekonzepte und flexible Flächenlösungen. Immobilien, die diese Erwartungen erfüllen, werden im Wettbewerb deutlich bevorzugt. Eigentümer von weniger wettbewerbsfähigen Immobilien müssen dagegen realistisch kalkulieren und modernisieren, um die Attraktivität ihrer Objekte zu sichern.

Insgesamt wird 2026 ein Markt mit stabilen Rahmenbedingungen, jedoch mit deutlich verschobenen Prioritäten. Qualität, Lage, Nachhaltigkeit und Flexibilität bleiben die entscheidenden Faktoren. Der Kölner Büroimmobilienmarkt bietet damit sowohl Chancen für die Vermietung hochwertiger Objekte als auch Herausforderungen für die Neupositionierung von Immobilien, die nicht mehr den Anforderungen moderner Arbeitswelten entsprechen. Insgesamt erwartet Larbig & Mortag Immobilien für 2026 eine weitere Stabilisierung des Büroimmobilienmarktes in Köln.

Larbig & Mortag Immobilien.

Spezialisten im Bereich Gewerbeimmobilien!

WIR KÜMMERN UNS UM DEN RICHTIGEN RAUM³ FÜR IHRE BEDÜRFNISSE

Ob Büro, Loft, Praxis, Laden, Gastronomie, Lager oder Investment. Wir vermitteln den perfekten Unternehmensraum³ oder Kapitalanlage im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Larbig & Mortag ist regional tief verbunden und bietet über das Netzwerk der NAI Partners Germany einen nationalen und internationalen Anschluss ■



Büro.
Büroraum zum Platznehmen.



Loft.
Loftraum für kreative Ideen.



Investment.
Investmentraum zum Profitieren.



Praxis.
Wohlfühlraum für gute Behandlung.



Ladenlokal.
Den richtigen Laden finden.



Gastronomie.
Raum für gute Gesellschaft.



Halle/Lager.
Lageraum für mehr Rangierfreiheit.

Definitionen und Begriffserklärungen.

» Büroflächen

Als Büroflächen gelten alle Flächen, auf denen typische Schreibtischaktivitäten durchgeführt werden können und die auf dem Büroflächenmarkt angeboten, d.h. vermietet oder verkauft, werden. Hierzu zählen alle Flächen, welche selbstständig vermietbar sind oder in einen solchen Zustand umgewidmet wurden. Darüber hinaus zählen auch eigengenutzte Flächen dazu.

» Spitzenmiete (gewichtet)

Die gewichtete Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil zwischen 3 und 5 Prozent. Dabei sollten mindestens 3 Vermietungen erfasst werden. Die gewichtete Spitzenmiete besteht aus der nominalen Miete ohne Abzug von Incentives (gemäß gif-Definitionen).

» Leerstand

Der Leerstand in Köln wird als Summe aller fertiggestellten Flächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind bzw. für Vermietung, Untervermietung oder zum Verkauf angeboten werden, verstanden. Diese Flächen müssen sich mindestens im Bau befinden und die Möglichkeit haben, einen Mietvertrag abzuschließen. Projekte werden nicht als Leerstand erfasst.

» Nachfrage

Unter Nachfrage nach Büroimmobilien in Köln werden für die in dem jeweiligen Kalenderjahr registrierten aktiven Flächensuche verstanden. Dabei werden sowohl die Anfragen von potenziellen Mietern als auch solche von Eigennutzern berücksichtigt, denen eine nachhaltige Anmietungsabsicht unterstellt wird.

» Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller im jeweiligen Kalenderjahr registrierten vermieteten, verkauften, verpachteten oder verleasten Büroflächen. Hierzu zählen auch Untermietflächen. Maßgeblich für die zeitliche Zuordnung ist das Datum des Vertragsabschlusses und nicht der Bezugszeitpunkt des Nutzers. Absichtserklärungen oder Vorverträge werden nicht erfasst. Werden bei Mietvertragsverlängerungen zusätzliche Büroflächen angemietet, so werden diese als Flächenumsatz erfasst. Die Erneuerung oder reine Verlängerung von Bestandsverträgen wird grundsätzlich nicht berücksichtigt. Einmaleffekte wie deutlich abweichende Großvermietungen über 20.000 m² Mietfläche, bei welchen nicht damit zu rechnen ist, dass der Nutzer innerhalb der kommenden 10 Jahre erneut umzieht, werden gesondert grafisch dargestellt.

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die Bilder wurden uns teilweise von den Eigentümern der Liegenschaften zur Verfügung gestellt. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt. Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Larbig & Mortag übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

LARBIG & MORTAG

Spezialisten für Gewerbeimmobilien.



Leverkusen.



Köln.



Bonn.

Kauf/Verkauf. Anmietung/Vermietung. Vermarktung. Beratung. Wertermittlung.
Investment | Büro | Loft | Praxis | Laden | Gastronomie | Hallen