

# Büromarkt Köln.

## 1. Quartal 2026

### Kölner Büroimmobilienmarkt zeigt sich im 1. Quartal 2026 verhalten.

Die aktuelle Marktentwicklung verdeutlicht, dass Unternehmen weiterhin sehr selektiv agieren und ihre Standortentscheidungen mit hoher Sorgfalt treffen. Vor allem moderne, ESG-konforme Flächen in zentralen und gut angebundenen Lagen stehen im Fokus der Nachfrage, während Bestandsflächen mit geringer Qualität zunehmend keine Akzeptanz mehr finden.

Mit rund 39.700 m<sup>2</sup> Vermietungsleistung liegt das 1. Quartal 2026 deutlich unter dem Vorjahreswert (vgl. 1. Quartal 2025: 62.000 m<sup>2</sup>), bewegt sich jedoch im langfristigen Vergleich auf einem soliden Niveau. Der Markt bleibt damit grundsätzlich stabil. Kleinteilige Vermietungen finden in gewohnter Form statt, großflächige Abschlüsse bleiben bislang in größerer Anzahl aus.

### Fakten

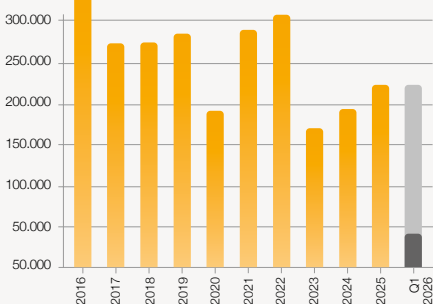
#### Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	8.584.000 m <sup>2</sup>
Flächenumsatz	ca. 39.700 m <sup>2</sup>
Leerstand	506.000 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	5,90 %
Flächen im Bau (ca.)	220.000 m <sup>2</sup>
Fertigstellungen	110.000 m <sup>2</sup>

#### Mietpreise:

Höchstmiete	33,00 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	31,50 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	21,96 €/m <sup>2</sup>
Nebenkosten-Ø	4,50 €/m <sup>2</sup>
Laufzeiten	5 Jahre

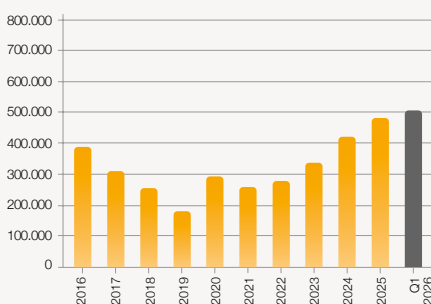
### Vermietungsleistung in m<sup>2</sup>.



ca. 39.700 m<sup>2</sup>

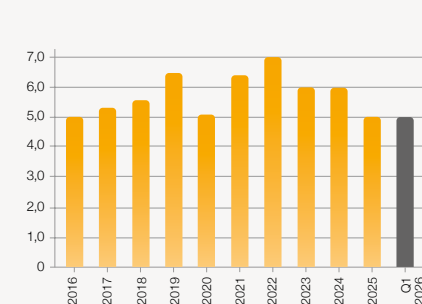
Prognose Gesamtjahr 2026: 220.000 m<sup>2</sup>

### Leerstand in m<sup>2</sup>.



506.000 m<sup>2</sup>

### Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



5 Jahre

Größe in m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Anteil	Anzahl	Spitzenmiete/m <sup>2</sup>	Höchstmiete/m <sup>2</sup>	Ø-Miete/m <sup>2</sup>	NK/ m <sup>2</sup>	Laufzeit
bis 500	12.483	32,24 %	50	26,87 €	33,00 €	17,49 €	-	5 Jahre
501-1.000	10.443	26,97 %	17	31,50 €	30,00 €	19,25 €	-	6 Jahre
1.001-2.000	5.393	13,92 %	4	23,00 €	27,50 €	20,00 €	-	9 Jahre
2.001-5.000	3.403	8,79 %	1	26,50 €	26,50 €	26,50 €	-	5 Jahre
über 5.001	7.000	18,08 %	1	30,00 €	30,00 €	30,00 €	-	10 Jahre
<b>Gesamt</b>	<b>38.722</b>	<b>100 %</b>	<b>71</b>					

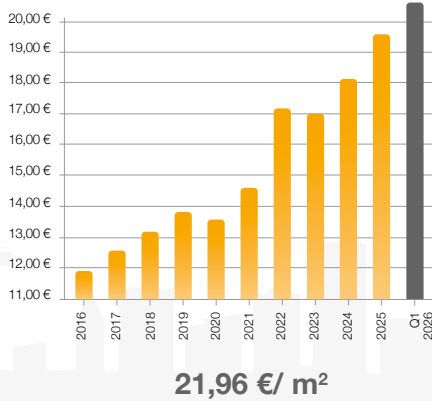
**Zentral ist nachgefragt.** Die Unternehmen tendieren eindeutig zu zentralen Lagen und moderner Ausstattung. Damit wollen die Unternehmen ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern und ihren Mitarbeitern ein urbanes Umfeld bieten. Eine Rückkehr aus dem

Homeoffice ins Büro ist derzeit ein diskutierter neuer Trend, auch wenn 1-2 Tage im Endergebnis übrig bleiben.

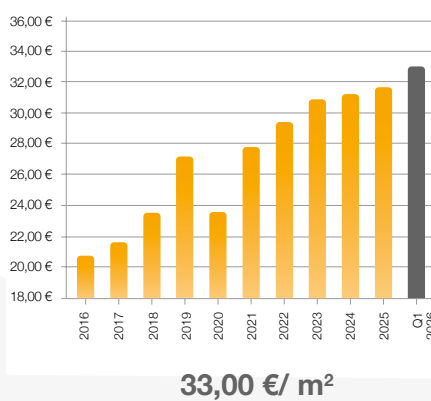
Zur PDF-Version des Marktberichtes 2025:



## Durchschnittsmieten in EUR/ m<sup>2</sup>.



## Spitzenmieten in EUR/ m<sup>2</sup>.



### Mieten auf hohem Niveau stabil.

Die Durchschnittsmiete liegt zum 1. Quartal 2026 bei rund 21,96 €/m<sup>2</sup> und zeigt sich damit leicht gefestigt. Die Spitzenmiete lag bei etwa 33,00 €/m<sup>2</sup> und wird weiterhin in Einzelfällen für hochwertige Flächen in Toplagen erzielt.

## Was ist gefragt?

- » Zentrale Lage
- » Moderne Ausstattung
- » Flexible Laufzeiten
- » NewWork
- » Gute Erreichbarkeit

Wichtige Abschlüsse			
Banken/Finanzen	Bankenviertel	7.000 m <sup>2</sup>	Bestand
Einzelhandel	Rheinauhafen	1.361 m <sup>2</sup>	Bestand
Öffentliche Verwaltung	Ehrenfeld/Braunsfeld	1.130 m <sup>2</sup>	Bestand
Unbekannt	Marienburg/Bayenthal	1.647 m <sup>2</sup>	Bestand
Verarbeitendes Gewerbe	ButzweilerHof	1.255 m <sup>2</sup>	Bestand
Versicherungen	Mediapark	3.403 m <sup>2</sup>	Bestand

7.000 m<sup>2</sup> Banken/Finanzen

3.403 m<sup>2</sup> Versicherungen

1.647 m<sup>2</sup> Unbekannt

1.361 m<sup>2</sup> Einzelhandel



## Gefragteste Branchen.

Die größten Nachfragegruppen stammten überwiegend aus der Banken- und Versicherungsbranche sowie aus dem Bereich der Dienstleistungsunternehmen und Beratungsfirmen, die in diesem Zusammenhang ein besonders starkes Interesse beziehungsweise einen erhöhten Bedarf zeigten.