

PRESSEMITTEILUNG

Büromarkt Köln 1. Quartal 2026:

Kölner Büroimmobilienmarkt startet verhalten ins Jahr 2026– stabile Spitzenmieten bei niedriger Nachfrage

(Köln, 27.04.2026) Der Kölner Büroimmobilienmarkt zeigt sich zum Jahresauftakt 2026 im Rahmen der herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Lage zunächst verhalten: Rund 39.700 m² Büroflächen wurden im 1. Quartal 2026 umgesetzt. Damit liegt das Ergebnis spürbar unter dem starken Vorjahresquartal, in dem insbesondere großvolumige Abschlüsse den Flächenumsatz deutlich geprägt hatten.

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 geringerer Qualität zunehmend keine Akzeptanz mehr finden.

Mit rund 39.700 m² Vermietungsleistung liegt das 1. Quartal 2026 deutlich unter dem Vorjahreswert (vgl. 1. Quartal 2025: 62.000 m²), 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.

Die größten Nachfragegruppen kamen aus der Banken-, Versicherungs-, Dienstleister- oder Beraterbranche.

Mieten auf hohem Niveau stabil

Die Durchschnittsmiete liegt im 1. Quartal 2026 bei rund 21,96 €/m² und zeigt sich damit leicht gefestigt. Die Spitzenmiete lag bei etwa 33,00 €/m² und wird weiterhin in Einzelfällen für hochwertige Flächen in Toplagen erzielt.

Damit bestätigt sich einmal mehr die Zweiteilung des Marktes: Während erstklassige Flächen weiterhin hohe Mieten durchsetzen können, steigt bei älteren Beständen der Vermietungsdruck und Incentivierung spürbar an.

Leerstandsquote steigt weiter moderat an

Die Leerstandsquote erhöht sich im 1. Quartal 2026 auf rund 5,90 %, was einer vakanten Fläche von etwa 506.000 m² entspricht. Damit setzt sich der Trend eines moderat steigenden Leerstands fort. Größter Treiber der Leerstandszahlen sind die Flächenabmietungen im Rahmen der Flächenoptimierung.

Dieser Zuwachs eröffnet Unternehmen zusätzliche Optionen bei der Flächensuche. Gleichzeitig zeigt sich, dass hochwertige und moderne Flächen weiterhin nur begrenzt verfügbar sind. Besonders nachgefragt bleiben zentrale Lagen wie die Innenstadt, das Belgische Viertel, das Gerling Quartier sowie Deutz und der Teilmarkt Ehrenfeld/Braunsfeld.

Bauaktivität bleibt auf solidem Niveau

Aktuell befinden sich rund 220.000 m² Bürofläche im Bau, von denen im weiteren Jahresverlauf ein relevanter Anteil fertiggestellt wird. Die Vorvermietungsquote liegt weiterhin auf einem hohen Niveau mit über 70 %, sodass nur ein Teil der Flächen dem Markt kurzfristig zur Verfügung stehen wird.

Projektentwicklungen fokussieren sich zunehmend auf nachhaltige, flexible Nutzungskonzepte. Insbesondere ESG-Kriterien sowie die Anpassungsfähigkeit an hybride Arbeitsmodelle stehen im Mittelpunkt der Planung.

Flexible Mietmodelle weiterhin im Fokus

Die Nachfrage wird weiterhin stark durch veränderte Arbeitswelten geprägt. Viele Unternehmen prüfen ihre Flächenbedarfe intensiv und bevorzugen flexible Mietvertragsstrukturen. Optionen zur Flächenanpassung sowie kürzere Laufzeiten gewinnen weiter an Bedeutung.

Auch das Thema Nachhaltigkeit bleibt ein Treiber von Standortentscheidungen, wenngleich wirtschaftliche Rahmenbedingungen aktuell stärker in den Vordergrund rücken.

Ausblick 2026

Die wirtschaftliche Erholung steht aktuell noch auf wackeligen Beinen. Vor allem internationale Spannungen und geopolitische Unsicherheiten bremsen die Entwicklung spürbar. Die Konflikte im Nahen Osten wirken sich dabei derzeit besonders stark auf die globale Wirtschaft aus.

Gleichzeitig gibt es aber auch stabilisierende Faktoren. Die staatlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung dürften der deutschen Wirtschaft im weiteren Jahresverlauf Rückenwind geben und erste Impulse setzen. Mit zunehmender Zeit sollte auch das Vertrauen in die wirtschaftliche Stabilität wieder zurückkehren.

Die bisher eher verhaltenen Flächenumsätze zeichnen dabei nur ein unvollständiges Bild. Im Markt sind aktuell zahlreiche größere Gesuche unterwegs, die bislang noch nicht zum Abschluss gekommen sind.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Dynamik in den kommenden Monaten wieder leicht zunimmt. Für das Gesamtjahr 2026 ist von einem durchschnittlichen Ergebnis auszugehen. Insbesondere im weiteren Jahresverlauf könnten aufgeschobene Entscheidungen zu zusätzlichen Abschlüssen führen. Voraussetzung bleibt jedoch ein stabiles gesamtwirtschaftliches Umfeld und eine konjunkturelle Erholung.

„Wir sehen aktuell einen Markt, der sich neu sortiert. Prozesse dauern länger, Entscheidungen werden intensiver geprüft. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach hochwertigen Flächen stabil“, sagt Uwe Mortag, Geschäftsführer von Larbig & Mortag Immobilien.

Die Experten von Larbig & Mortag Immobilien gehen für das Gesamtjahr 2026 von einem Flächenumsatz im Bereich von rund 220.000 m² aus. Damit würde sich der Markt leicht unter dem Vorjahresniveau bewegen, jedoch weiterhin ein solides Fundament aufweisen.

„Vermieter müssen sich stärker denn je am Bedarf der Nutzer orientieren. Geschwindigkeit, Flexibilität und Qualität sind entscheidend, um sich im Wettbewerb zu behaupten“, so Mortag.

Der Büromarktbericht 1. Quartal 2026 Köln steht unter <https://www.larbig-mortag.de/marktberichte> zum Download zur Verfügung.

Zur Larbig & Mortag Immobilien GmbH:

Larbig & Mortag, Partner der NAI Partners Germany, wurde 2008 von Markus Larbig und Uwe Mortag als unabhängiges Gewerbetreibendenunternehmen gegründet und beschäftigt derzeit Gruppenweit ca. 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 Vermieter+ komplettiert das Dienstleistungsangebot.

Seit 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
Frau Amelie Prause
Theodor-Heuss-Ring 23
50668 Köln
Tel.: 0221-998 997 0
FAX: 0221-998 997 99
prause@larbig-mortag.de