

REVIEW BÜROMARKT

KÖLN Q1 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q1 2026

BÜROMARKT
KÖLN

- VERHALTENER JAHRESSTART VOR DEM HINTERGRUND KONJUNKTURELLER FLAUTE
- SPITZENMIETE BLEIBT STABIL

KENNZAHLEN

45.000	▽ -32,8 %/y
Flächenumsatz (in m ²)	
33,50	▷ 0,0 %/y
Spitzenmiete (in €/m ²)	
21,40	△ +3,9 %/y
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	

MARKTÜBERBLICK

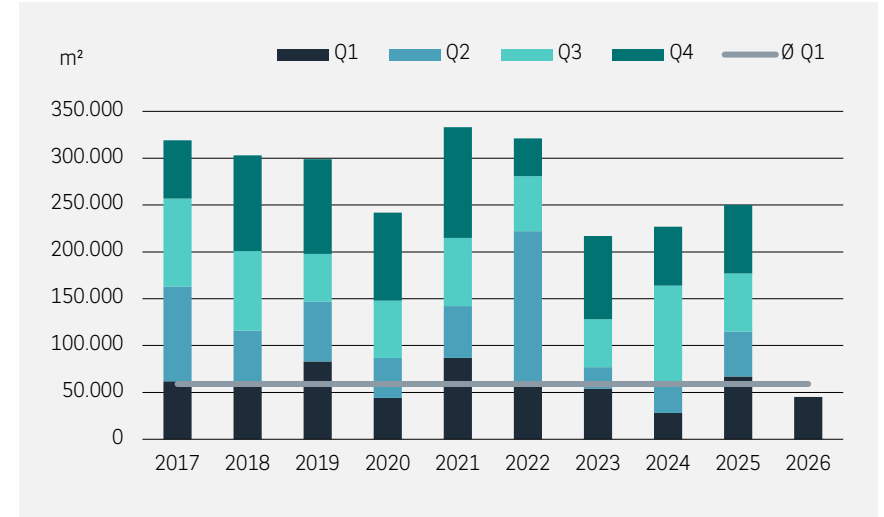
Im ersten Quartal 2026 verzeichnete der Kölner Büromarkt einen Flächenumsatz von 45.000 m². Das Vorjahresresultat wurde damit um 33 % und das langjährige Mittel um 24 % verfehlt. Dieser vergleichsweise zurückhaltende Jahresbeginn ist angesichts der herausfordernden und schwankenden gesamtwirtschaftlichen Lage zu betrachten. Das Ergebnis ist daher nicht überzubewerten und dürfte nach nur drei Monaten noch stärker als sonst eine Momentaufnahme darstellen.

Im Vergleich zum sehr guten Vorjahresquartal, das von zwei Großabschlüssen mit jeweils mehr als 10.000 m² geprägt war, zeigt sich bislang bei den Mietabschlüssen eine kleinteiligere Struktur. Die Deutsche Bank zeichnet für den größten Abschluss verantwortlich und hat moderne Büroräume über 7.000 m² in der City angemietet. Danach folgt der Industrierversicherer MSIG Europe SE, der ebenfalls Flächen in der City in der Größenordnung von 3.400 m² übernimmt.

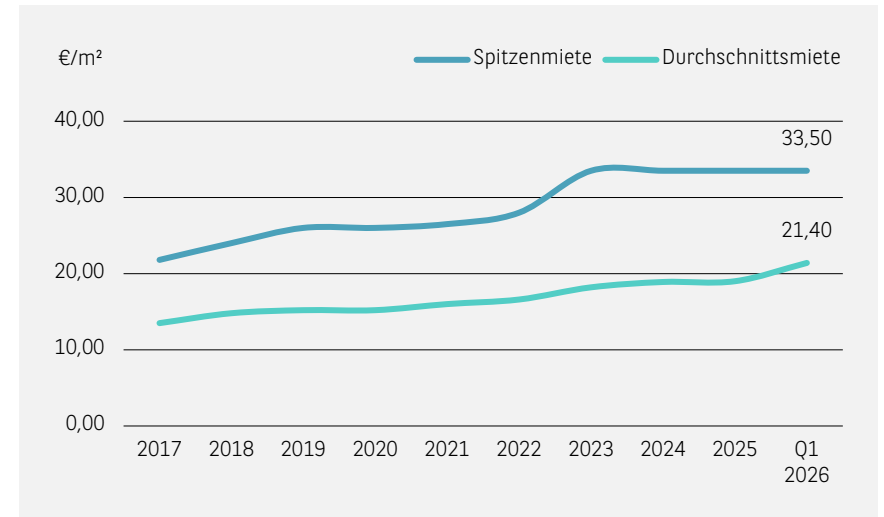
Die Spitzenmiete für Büroflächen in Köln bleibt konstant bei 33,50 €/m² und wird für hochwertige Objekte in zentraler Lage erzielt. Im Gegensatz dazu ist die Durchschnittsmiete, die naturgemäß stärkeren Schwankungen unterliegt, in den letzten zwölf Monaten um 4 % gestiegen und liegt derzeit bei 21,40 €/m². Diese Entwicklung verdeutlicht die weiterhin robuste Nachfrage nach modernen Büroflächen im gesamten Marktsegment.



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





- BRANCHENVERTEILUNG
AKTUELL EHER UNTYPISCH
- HOHE VORMIETUNGSQUOTE (72%)

KENNZAHLEN

515.000 △ +21,2% y/y

Leerstand (in m²)

6,5 △ +1,1%-Pkte. y/y

Leerstandrate (in %)

52.000 △ +10,6% y/y

Verfügbare Flächen

im Bau (in m²)

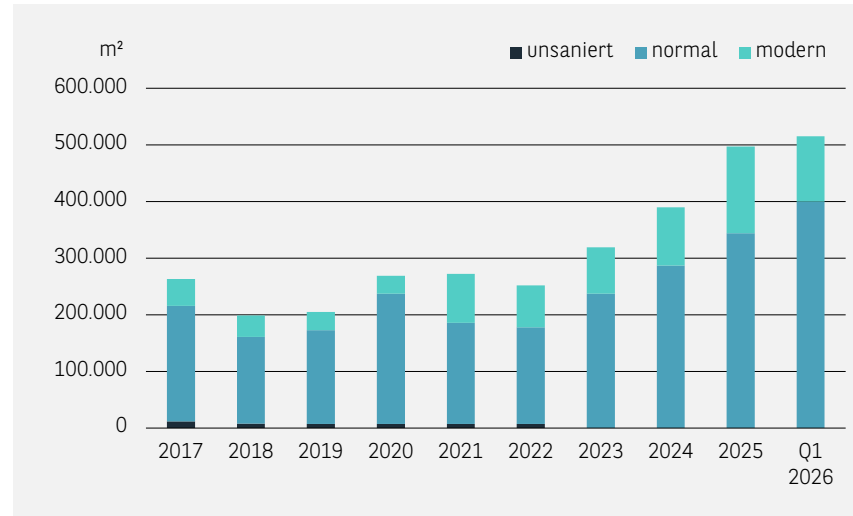
BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

Nach den ersten drei Monaten eines Jahres stellt die Branchenauswertung in der Regel vielmehr eine Momentaufnahme dar, als dass sie eine für die Stadt typische Branchenverteilung zeigt. So kommen die sonstigen Dienstleistungen mit gut 27 % auf einen überdurchschnittlichen Umsatzanteil (10 Jahre: 18 %). Dahinter folgen Banken und Finanzdienstleister mit einem Anteil von 20 %. Bemerkenswert ist, dass beide Branchen auch absolut betrachtet überdurchschnittliche Flächenumsätze verbuchen. Für die traditionell und besonders im vergangenen Jahr sehr nachfragestarke öffentliche Verwaltung konnten bislang jedoch in diesem Jahr noch keine nennenswerten Flächenumsätze verzeichnet werden.

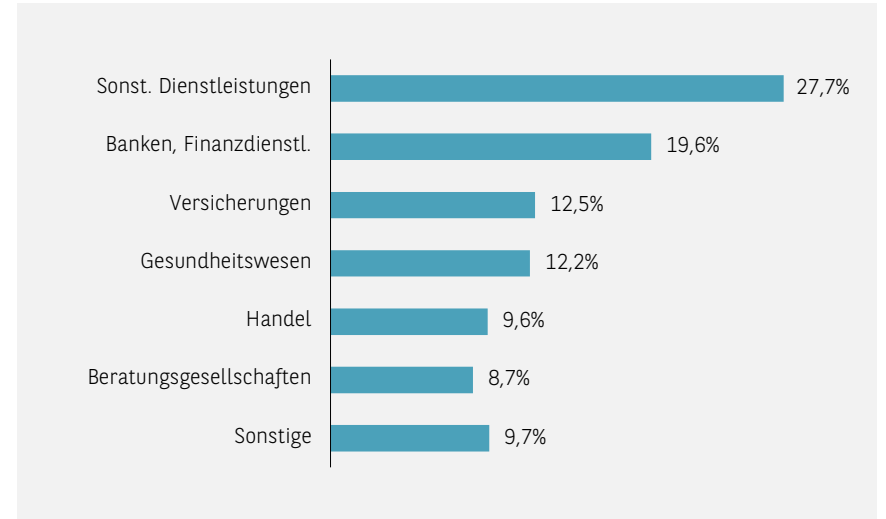
Gegenüber dem Vorjahresquartal ist die Bautätigkeit um rund 33 % angestiegen. Aktuell befinden sich auf dem Kölner Markt somit rund 190.000 m² Fläche im Bau. Davon stehen dem Markt jedoch nur etwa 52.000 m² zur Verfügung. Die Vormietungsquote zieht damit weiter an und ist mit 73 % derzeit überdurchschnittlich hoch.

Der Leerstand ist gegenüber dem Vorjahr weiter auf 515.000 m² angewachsen (+4 % ggü. Q4 2025). Erfreulich in diesem Zusammenhang ist, dass der moderne Leerstand gegenüber dem Vorquartal einen deutlichen Rückgang auf 115.000 m² verzeichnet, womit nur noch etwa 22 % des gesamten Leerstands über eine moderne Ausstattungsqualität verfügen. Die Leerstandsquote notiert mit 6,5 % weiterhin über der Fluktuationsreserve.

Entwicklung des Leerstands



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2026



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q1	1.1	Deutsche Bank	7.000
Q1	1.1	MSIG Europe SE	3.400
Q1	2.1	Katholino	2.100
Q1	2.3	Ineko	1.700
Q1	1.1	Birkenstock	1.400



PERSPEKTIVEN

Der relativ verhaltene Jahresstart ist angesichts des insgesamt volatilen Marktumfelds nicht überzubewerten. Die insgesamt noch recht niedrigen Flächenumsätze sind auch strukturell bedingt. So nehmen die Vermietungsprozesse vom Gesuch bis zum Abschluss aktuell deutlich mehr Zeit in Anspruch. Dabei sind Trends und Treiber nahezu unverändert gegenüber den Vorquartalen. So stehen weiterhin moderne, ESG-konforme Büroflächen in der City und in gut angebundenen Lagen klar im Fokus der Nachfrage.

Die konjunkturelle Erholung steht derzeit vor dem Hintergrund handels- und geopolitischer Risiken auf einem fragilen Fundament. Insbesondere die kriegerischen Auseinandersetzungen in Nahost belasten die Weltwirtschaft schwer. Allerdings dürfte das im vergangenen Jahr verabschiedete Infrastruktur- und Rüstungspaket der deutschen Wirtschaft Rückhalt geben und in den kommenden Monaten positive Impulse verleihen. Eine Rückkehr des Vertrauens in die konjunkturelle Widerstandsfähigkeit ist im Jahresverlauf zu erwarten. Die bislang relativ geringen Flächenumsätze mögen ein wenig darüber hinwegtäuschen, dass sich aktuell viele Großgesuche im Markt befinden. In Anbetracht dessen dürften die Flächenumsätze in den kommenden Monaten sukzessive anziehen, sodass das Ergebnis bis zum Jahresende auf Durchschnittsniveau notieren sollte.

Kennzahlen Büromarkt Köln

	SPITZENMIETE* (€/m ²)		FLÄCHENUMSATZ (m ²)		LEERSTAND (m ²)		FLÄCHEN IM BAU (m ²)		FLÄCHENANGEBOT (m ²)		
	von	bis	Q1 2026	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert	
Büromarktzonen			1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City											
1.1 City	33,50		24.300	145.200	52.800	0	81.700	51.300	196.500	71.500	
1.2 Deutz	27,00		800	14.500	4.900	0	62.600	0	14.500	0	
2 Cityrand	18,50	21,70	12.200	140.900	17.200	500	0	0	140.900	102.200	
3 Nebenlagen	11,00	22,00	7.700	214.400	40.100	500	45.700	700	215.100	19.300	
Gesamt			45.000	515.000	115.000	1.000	190.000	52.000	567.000	193.000	

* Die Spitzenmiete umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.



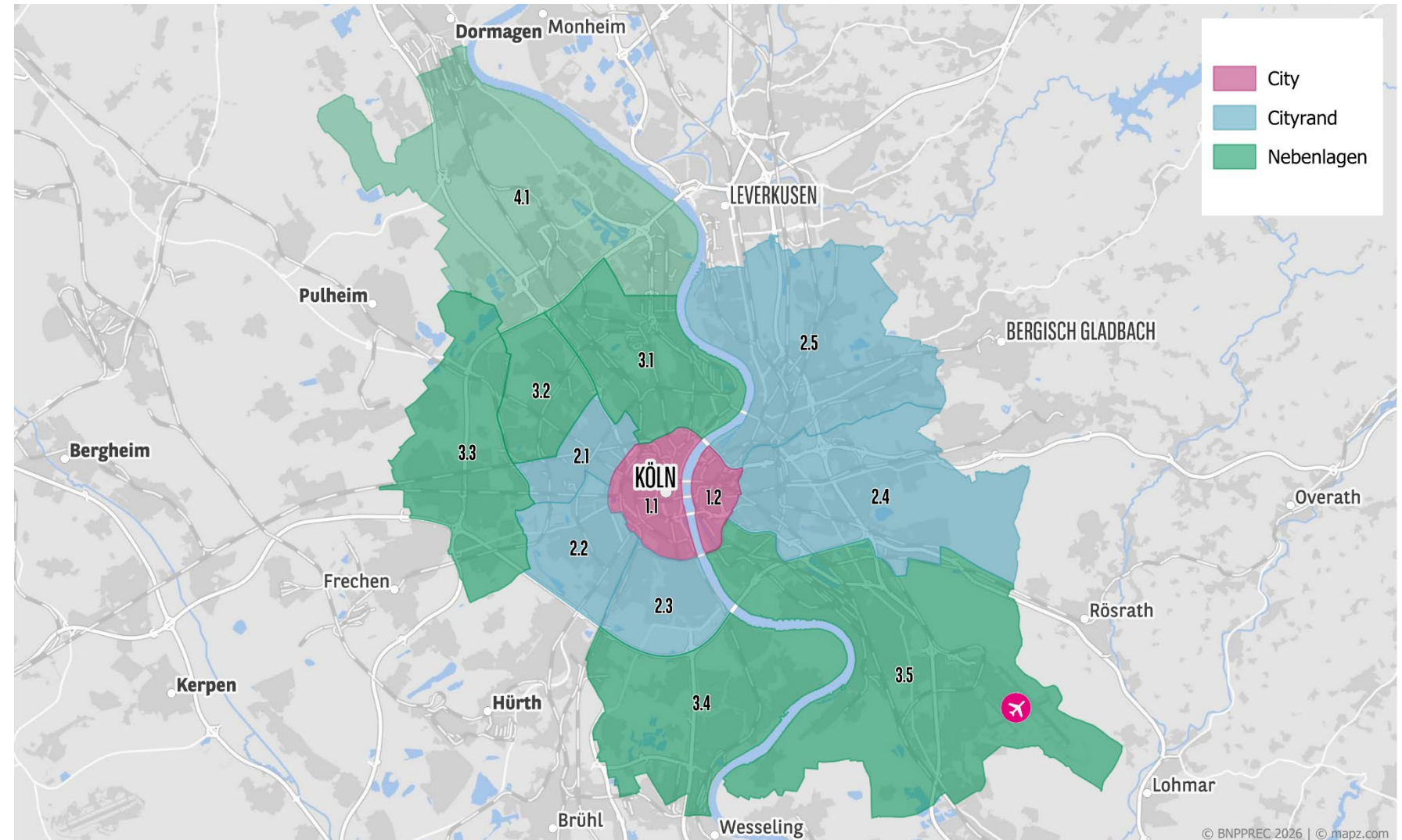


Q1 2026

BÜROMARKT
KÖLN



BÜROMARKTLAGEN IN KÖLN





Q1 2026

BÜROMARKT
KÖLN

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

THE CORNER | Im Klapperhof 3-5 | 50670 Köln

Tel. +49 (0)221-934 63-30

Inga Schwarz

Head of Research

inga.schwarz@bnpparibas.com

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com