

REVIEW BÜROMARKT

KÖLN Q2 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q2 2026

BÜROMARKT KÖLN

- **GERINGE NACHFRAGEDYNAMIK
BESONDERS IN Q2**
- **SPÜRBAR LÄNGERE
VERMARKTUNGSPROZESSE**

KENNZAHLEN

76.000 ▽ -33,9 % y/y
Flächenumsatz (in m²)

33,50 ▷ 0,0 % y/y
Spitzenmiete (in €/m²)

20,90 △ +7,7 % y/y
Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

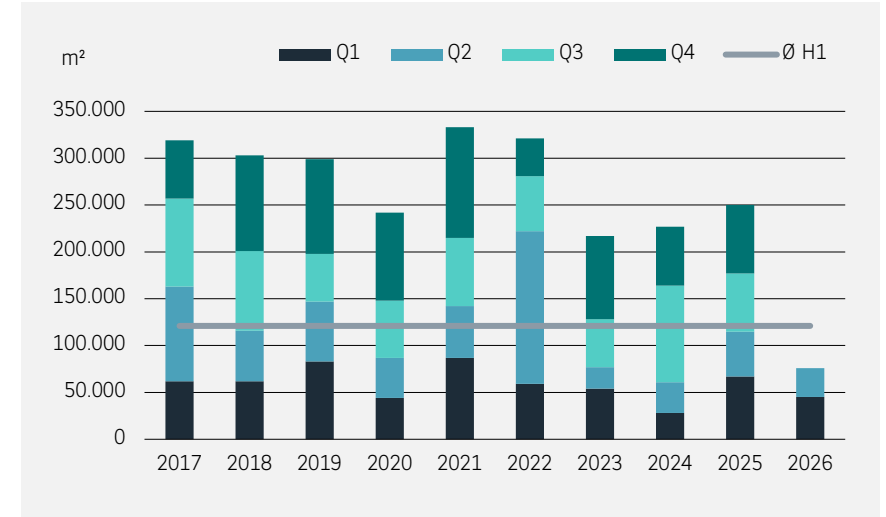
Nach dem ersten Halbjahr beläuft sich der Flächenumsatz am Kölner Büromarkt auf rund 76.000 m². Damit bleibt das Ergebnis deutlich hinter dem guten Vorjahreswert (-34 %) sowie dem langjährigen Durchschnitt (-37 %) zurück. Das schwache Resultat spiegelt das insgesamt eingetrübte konjunkturelle Umfeld, volatile geopolitische Entwicklungen sowie strukturelle Veränderungen auf der Nachfrageseite wider. Derzeit ist eine spürbare Zurückhaltung bei Gesuchen ab 500 m² zu beobachten, was das Marktgeschehen zusätzlich bremst.

Nach einem vergleichsweise soliden Jahresauftakt mit 45.000 m² im ersten Quartal hat sich die Dynamik im zweiten Quartal merklich abgeschwächt. Mit 31.000 m² zeigt sich eine deutlich geringere Abschlussaktivität. Die fünf größten Mietvertragsabschlüsse des Halbjahres wurden im ersten Quartal registriert. Im zweiten Quartal wurde kein Mietvertrag über 1.000 m² abgeschlossen, was die schwache Abschlussdynamik bei Großflächen unterstreicht. Parallel dazu haben sich die Vermarktungsprozesse spürbar verlängert, da Entscheidungs- und Abschlussprozesse nehmen deutlich mehr Zeit in Anspruch nehmen.

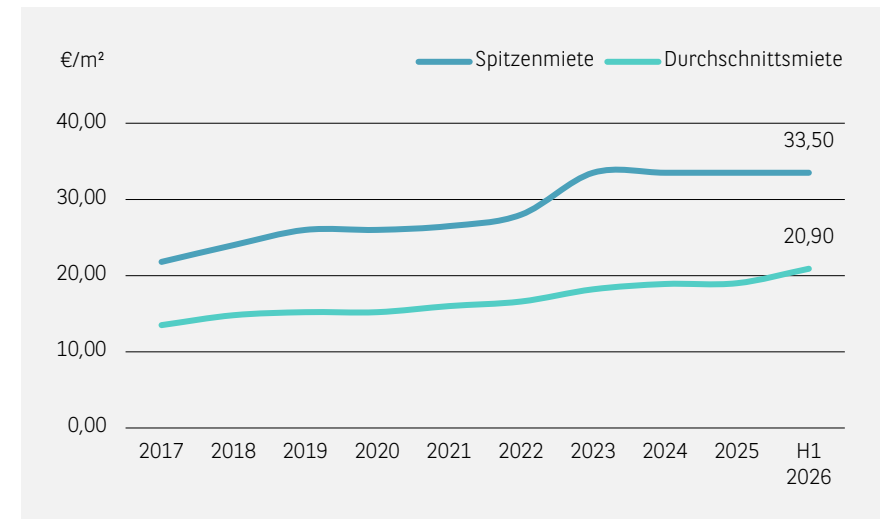
Auf Zwölfmonatssicht ist die Durchschnittsmiete über alle Vertragsabschlüsse um rund 8 % auf 20,90 €/m² gestiegen. Die Spitzenmiete für hochwertige Büroflächen in Top-Lagen präsentierte sich hingegen stabil und notiert bei aktuell 33,50 €/m².



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





- MARKT AKTUELL KLEINTEILIGER STRUKTURIERT
- HOHE VORVERMIETUNGSQUOTE VON 74 %

KENNZAHLEN

558.000 △ +22,6 % y/y
 Leerstand (in m²)

7,0 △ +1,3 %-Pkte. y/y
 Leerstandsrate (in %)

38.000 ▽ -44,1 % y/y
 Verfügbare Flächen
 im Bau (in m²)

BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

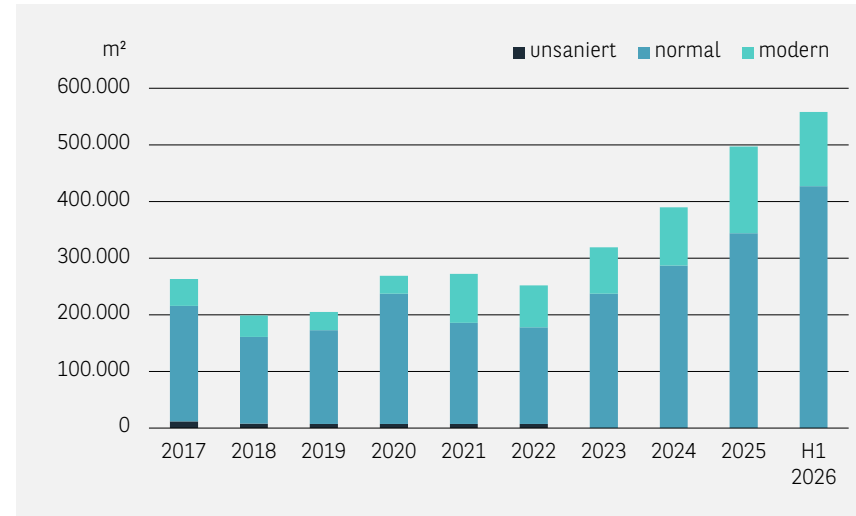
Die geringe Nachfrage nach größeren Flächen spiegelt sich deutlich in den Größenklassen wider: Rund 50 % des Flächenumsatzes entfallen auf Flächen bis 500 m² und damit doppelt so viel wie im langjährigen Durchschnitt (Ø10 Jahre: 25 %).

Die Branchenverteilung wird maßgeblich durch die Sammelkategorie „sonstige Dienstleistungen“ geprägt. Mit einem Anteil von 32 % liegt diese deutlich über dem langfristigen Durchschnitt (Ø10 Jahre: 18 %) und stellt mit 24.000 m² auch absolut die umsatzstärkste Kategorie dar. Die übrigen Marktanteile verteilen sich vergleichsweise gleichmäßig auf mehrere Branchen, jeweils im unteren zweistelligen Prozentbereich.

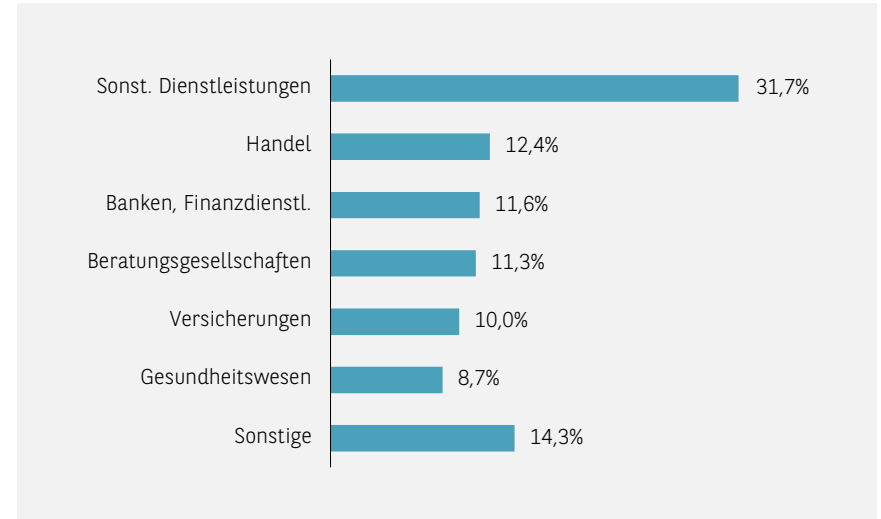
Der Gesamt leerstand ist innerhalb der vergangenen zwölf Monate um 23 % auf 558.000 m² angestiegen. Demgegenüber ist der moderne Leerstand um 13 % auf 131.000 m² gesunken. Diese gegenläufige Entwicklung unterstreicht die weiterhin hohe Nachfrage nach modernen Flächen bei gleichzeitig begrenztem Angebot im hochwertigen Qualitätssegment.

Auf Ebene der Projektentwicklungen zeigt sich eine rückläufige Tendenz: Die Flächen im Bau sind um 11 % auf 149.000 m² gesunken, wovon aktuell lediglich 38.000 m² kurzfristig verfügbar sind. Die robuste Nachfrage nach Top-Flächen spiegelt sich in einer entsprechend hohen Vorvermietungsquote von rund 74 % wider.

Entwicklung des Leerstands



Flächenumsatz nach Branchen H1 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 Kölner Büromarkt dürfte kurzfristig weiterhin von einem nachfragedämpfenden Umfeld geprägt sein. Insbesondere größere Flächensuche werden vor dem Hintergrund hybrider Arbeitsmodelle, langer Entscheidungsprozesse und zusätzlicher Unsicherheiten zurückhaltend umgesetzt. Der niedrige Flächenumsatz bildet die tatsächliche Marktaktivität dabei jedoch nur teilweise ab, da die Vermietungspipeline gut gefüllt ist. Eine Belebung ist erst mit zunehmender wirtschaftlicher Planungssicherheit zu erwarten.

Strukturell bleibt die Nachfrage klar auf moderne, ESG-konforme Flächen in zentralen und gut angebundenen Lagen fokussiert. Gerade in Köln trifft diese Nachfrage auf ein begrenztes Angebot, was sich im rückläufigen modernen Leerstand und der hohen Vorvermietungsquote in den 1er-Lagen widerspiegelt. Gleichzeitig dämpft der Mangel an attraktiven Alternativen allerdings die Umzugsbereitschaft vieler Nutzer.

Die Polarisierung des Marktes dürfte sich weiter verstärken: Während hochwertige Flächen in guten Lagen knapp und preisstabil bleiben, stehen ältere Bestände und periphere Lagen zunehmend unter Druck. Aufgrund niedriger Bautätigkeit und einer rückläufigen Pipeline ist kurzfristig keine Entspannung auf der Angebotsseite zu erwarten. Mit einer leichten konjunkturellen Erholung dürfte die Vermietungsdynamik im zweiten Halbjahr moderat anziehen. Ein Flächenumsatz im Bereich von rund 200.000 m² erscheint derzeit als wahrscheinlichstes Szenario.

Kennzahlen Büromarkt Köln

	SPITZENMIETE* (€/m ²)		FLÄCHENUMSATZ (m ²)		LEERSTAND (m ²)		FLÄCHEN IM BAU (m ²)		FLÄCHENANGEBOT (m ²)	
	von	bis	H1 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		38.400	166.500	59.700	0	67.200	37.300	203.800	71.500
1.2 Deutz	27,00		2.500	22.200	15.300	0	36.100	0	22.200	0
2 Cityrand	18,60	21,70	22.300	140.900	13.300	200	0	0	140.900	102.500
3 Nebenlagen	11,00	22,00	12.800	228.400	42.700	800	45.700	700	229.100	14.000
Gesamt			76.000	558.000	131.000	1.000	149.000	38.000	596.000	188.000

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



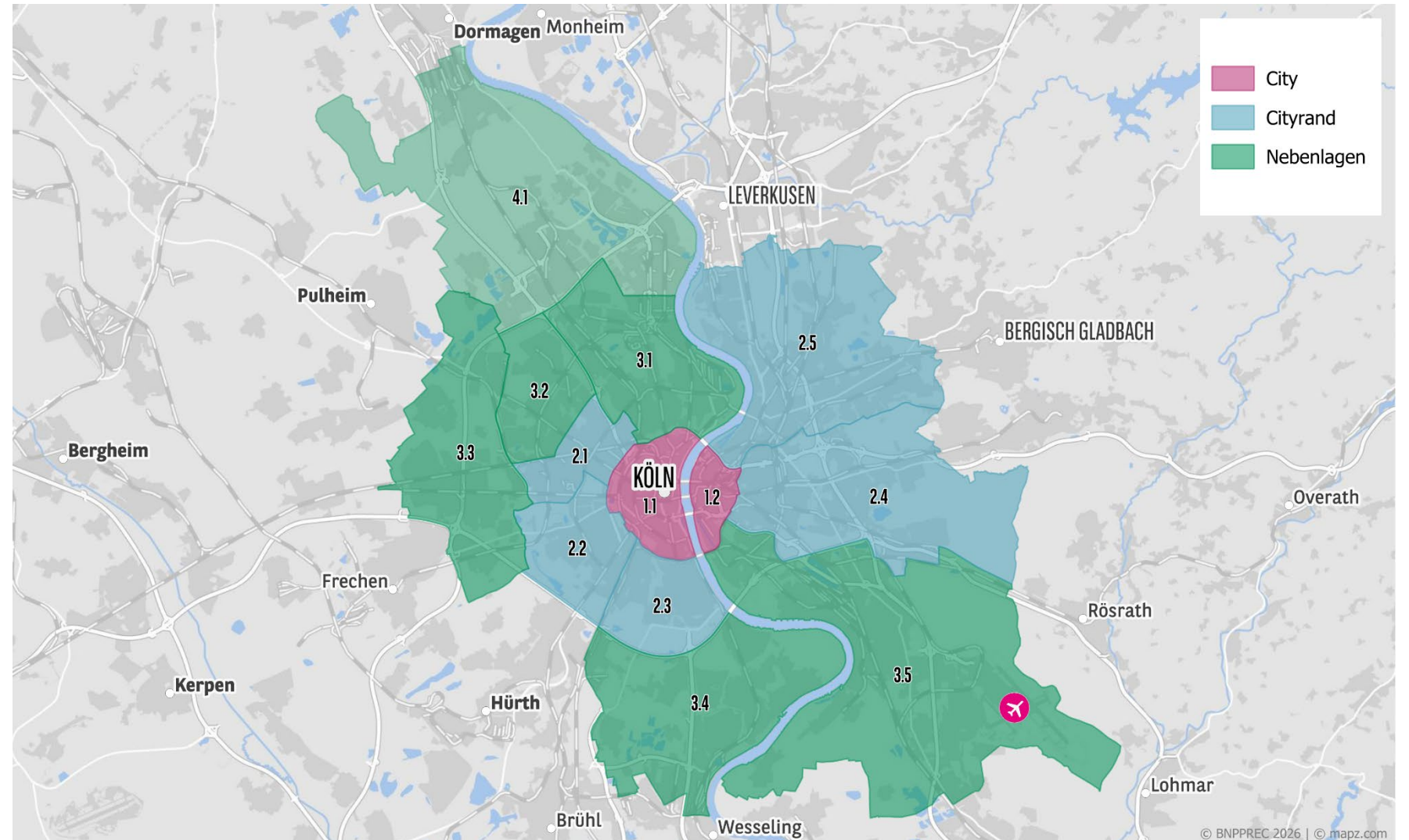


Q2 2026

BÜROMARKT
KÖLN



BÜROMARKTLAGEN IN KÖLN





Q2 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: 30.06.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com