

REVIEW BÜROMARKT

KÖLN Q3 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

BÜROMARKT
KÖLN

- ZURÜCKHALTENDE
NACHFRAGESEITE
- SPÜRBAR LÄNGERE
VERMARKTUNGSPROZESSE

KENNZAHLEN

107.000

Flächenumsatz (in m²)

▽ -39,5 % y/y

33,50

Spitzenmiete (in €/m²)

▷ 0,0 % y/y

20,90

Durchschnittsmiete (in €/m²)

△ +7,7 % y/y

MARKTÜBERBLICK

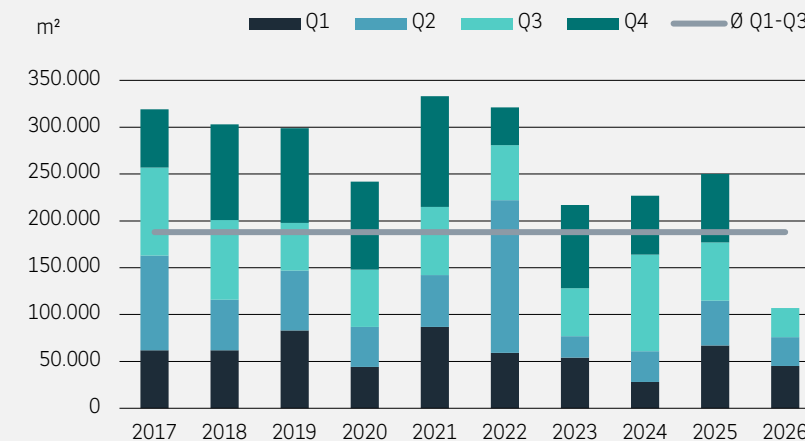
Der Kölner Büromarkt verzeichnete bis zum Ende des dritten Quartals einen Flächenumsatz von 107.000 m². Damit blieb das Ergebnis sowohl deutlich hinter dem Vorjahreswert (-40 %) als auch hinter dem zehnjährigen Durchschnitt von 187.600 m² (-43 %) zurück. Die schwache Marktentwicklung ist jedoch vor dem Hintergrund des nach wie vor herausfordernden Marktumfelds und der bislang ausgebliebenen konjunkturellen Belebung einzuordnen.

Das Marktgeschehen zeigte im bisherigen Jahresverlauf in allen drei Quartalen eine ähnlich moderate Dynamik. Mit der Anmietung des Cloud-Plattform-Entwicklers für Energieunternehmen epilot (1.800 m²) entfiel lediglich ein etwas größerer Abschluss auf das dritte Quartal. Gleichzeitig ging die Zahl der registrierten Mietvertragsabschlüsse gegenüber den beiden Vorquartalen zurück. Der Kölner Büromarkt bleibt damit von einer hohen Zurückhaltung auf der Nachfrageseite geprägt. Vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Unsicherheiten und struktureller Veränderungen der Arbeitswelt werden viele Anmietungsentscheidungen derzeit intensiv geprüft, wodurch sich Vermarktungsprozesse spürbar verlängern.

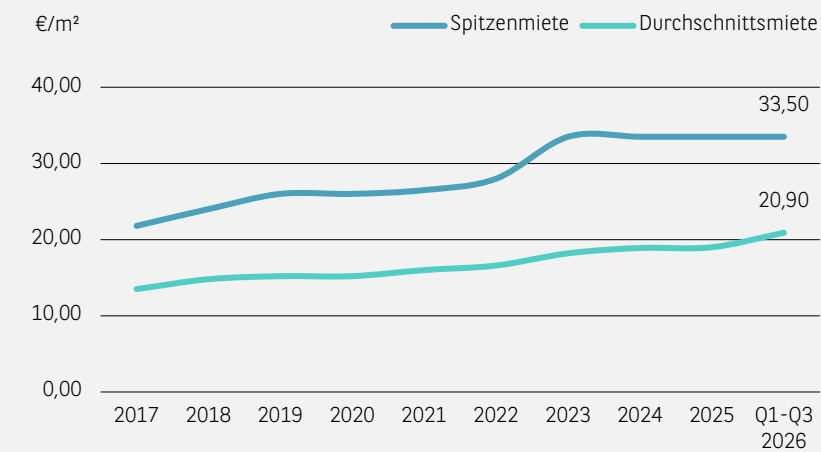
Die Spitzenmiete notiert stabil bei 33,50 €/m². Die Durchschnittsmiete bewegt sich unverändert bei 20,90 €/m².



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q3 2026

BÜROMARKT
KÖLN

- VERMIETUNGSGESCHEHEN
AKTUELL KLEINTEILIG
- VORVERMIETUNGSQUOTE ZIEHT
DEUTLICH AN

KENNZAHLEN

564.000	△ +19,5% y/y
Leerstand (in m²)	
7,1	△ +1,1%-Pkte. y/y
Leerstandsrate (in %)	
38.000	▽ -44,1% y/y
Verfügbare Flächen im Bau (in m²)	

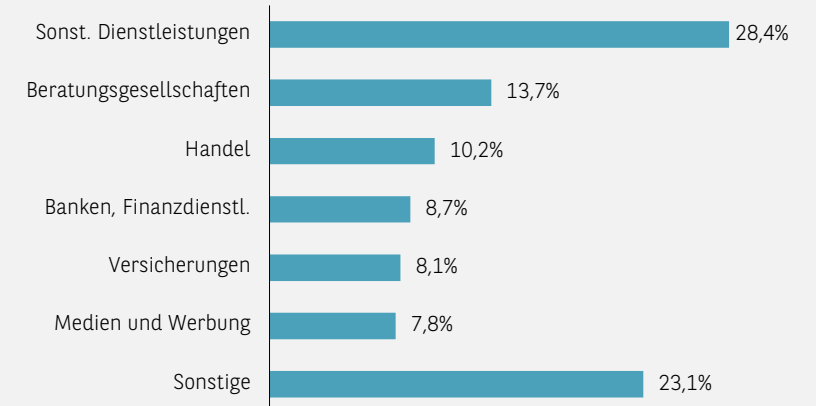
BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

Die Umsatzverteilung nach Branchen zeigt bislang ein breit diversifiziertes Nachfragebild. Mit einem Umsatzanteil von gut 13 % stellen die Beratungsgesellschaften die stärkste Einzelbranche dar. Die öffentliche Verwaltung, die in Köln üblicherweise zu den wichtigen Nachfragern zählt, tritt hingegen bislang nur vereinzelt in Erscheinung und ist entsprechend klar unterrepräsentiert.

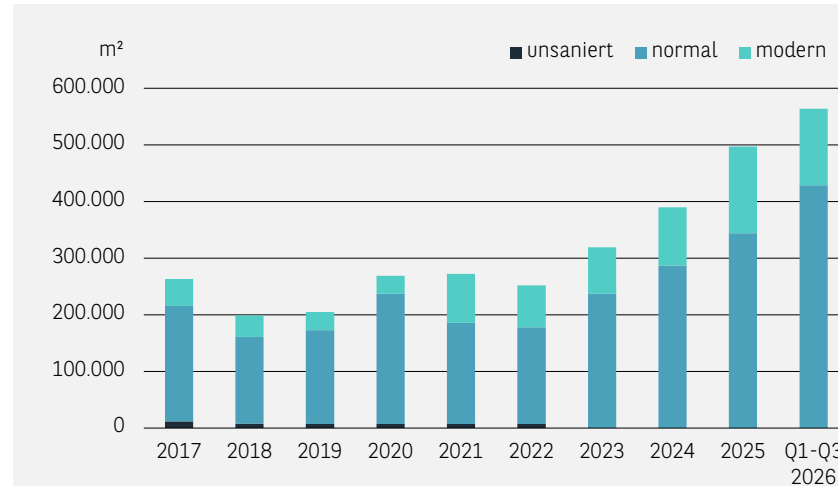
Das Vermietungsgeschehen ist derzeit ausgesprochen kleinteilig. So entfallen kumuliert rund 76 % des Flächenumsatzes auf die Größenklassen bis 1.000 m² und damit deutlich mehr als im langjährigen Durchschnitt (42 %). Dies spiegelt die Zurückhaltung vieler Unternehmen bei langfristigen und flächenintensiven Anmietungsentscheidungen wider.

Der Leerstand ist innerhalb der letzten zwölf Monate um 19 % auf 564.000 m² angestiegen. Erfreulich ist jedoch, dass sich der moderne Leerstand gegen den Trend um 9 % reduziert hat. Zudem stehen aktuell nahezu keine modernen Flächen mit Erstbezugsqualität kurzfristig leer. Die Flächen im Bau sind gleichzeitig um 11 % auf 149.000 m² zurückgegangen. Sowohl das Neubauvolumen insgesamt als auch die noch verfügbaren Flächen im Bau, die sich derzeit auf lediglich 38.000 m² belaufen, bewegen sich auf dem niedrigsten Niveau seit Jahren. In Konsequenz steigt die Vorvermietungsquote auf überdurchschnittlich hohe 74,5 % und unterstreicht die hohe Nachfrage nach modernen, zukunftsfähigen Büroflächen.

Flächenumsatz nach Branchen H1 2026



Entwicklung des Leerstands



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q1	1.1	Deutsche Bank	7.000
Q1	1.1	MSIG Europe	3.400
Q2	2.1	Katholino	2.200
Q3	1.1	epilot	1.800
Q1	2.3	Ineko	1.700



Q3 2026

BÜROMARKT
KÖLN

PERSPEKTIVEN

Die Perspektiven für den Kölner Büromarkt bleiben vorerst von einem anspruchsvollen Marktumfeld geprägt. Viele Unternehmen agieren weiterhin zurückhaltend und prüfen Anmietungsentscheidungen angesichts wirtschaftlicher Unsicherheiten sowie der anhaltenden Veränderungen der Arbeitswelt mit großer Sorgfalt. Vor diesem Hintergrund dürfte der Flächenumsatz bis zum Jahresende hinter dem langjährigen Durchschnitt zurückbleiben. Sollte sich die Konjunktur im Schlussquartal jedoch schrittweise beleben, wofür der zuletzt gestiegene ifo-Geschäftsklimaindex erste positive Signale liefert, könnte auch das Anmietungsgeschehen wieder moderat an Dynamik gewinnen.

Auf der Angebotsseite dürfte sich der Trend niedriger Bautätigkeit weiter verfestigen. Gleichzeitig stützen die hohe Nachfrage nach modernen Qualitätsflächen und die ausgeprägte Selektivität der Nutzer das Mietniveau. Vor diesem Hintergrund wird für die Spitzenmiete bis zum Jahresende eine Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau bei 33,50 €/m² erwartet. Köln dürfte damit von einer allmählichen konjunkturellen Aufhellung profitieren, ohne dass bereits mit einer spürbaren Marktdynamik früherer Aufschwungphasen zu rechnen ist.

Kennzahlen Büromarkt Köln

		SPITZENMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
		von	bis	Q1-Q3 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	54.600	174.700	65.000	0	67.200	37.300	212.000	71.000
1.2	Deutz		27,00	2.700	21.400	14.500	0	36.100	0	21.400	0
2	Cityrand	20,60 -	22,50	30.900	139.300	13.500	500	0	0	139.300	102.000
3	Nebenlagen	11,00 -	22,00	18.800	228.600	42.000	500	45.700	700	229.300	14.000
Gesamt				107.000	564.000	135.000	1.000	149.000	38.000	602.000	187.000

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

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | KÖLN 4

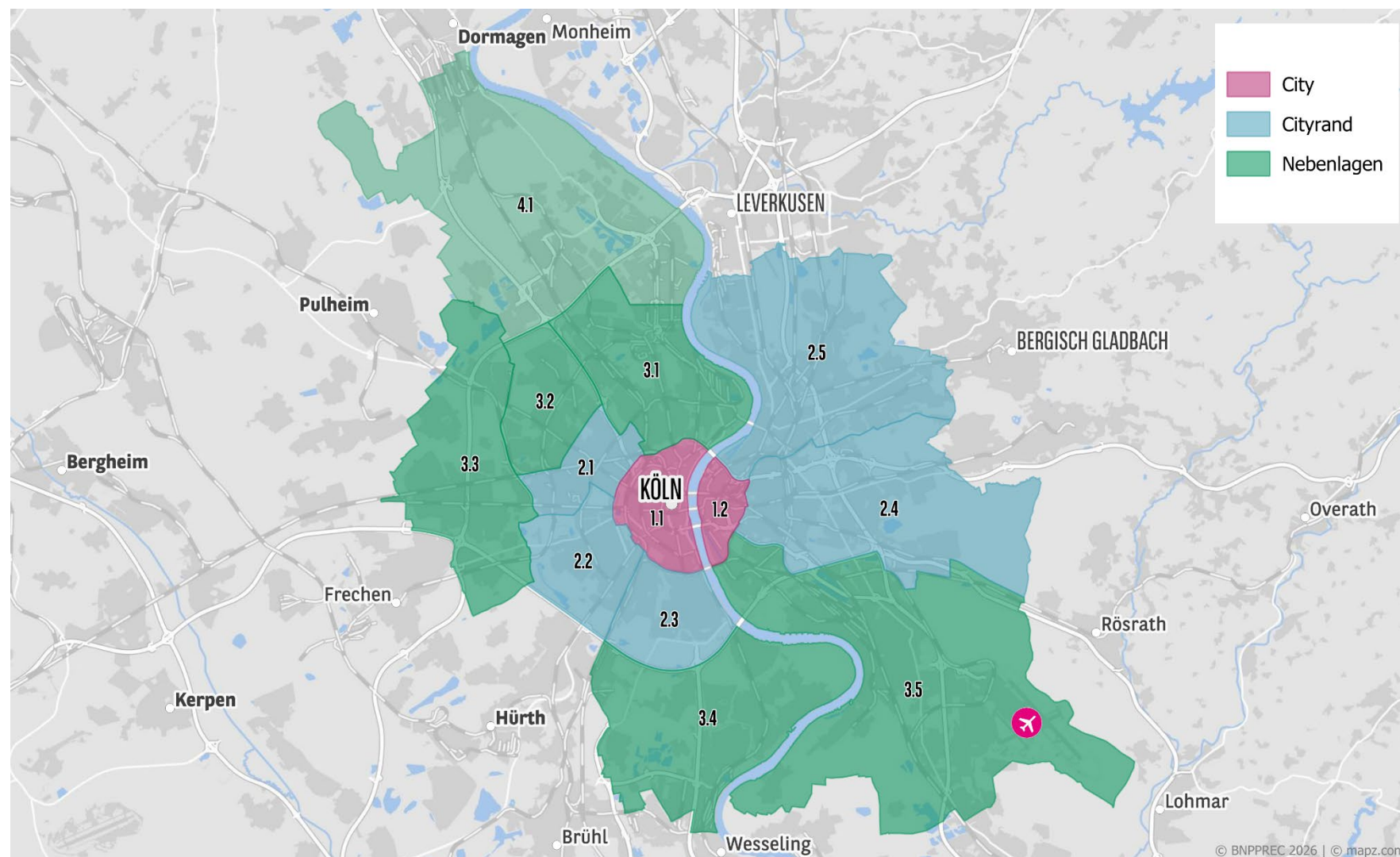


Q3 2026

BÜROMARKT
KÖLN



BÜROMARKTLAGEN IN KÖLN



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | KÖLN 5



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | KÖLN 6