

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
230.100 Flächenumsatz (kum.), m²	▲	▲
5,5 % Leerstandsquote	▲	▲
33,00 Spitzenmiete, €/m²/Monat	▼	—

ARBEITSMARKT

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
290.200 Bürobeschäftigte Stadt Köln (Dez. 2025)	▲	▲
8,8 % Arbeitslosenquote Stadt Köln (Dez. 2025)	—	▼

Quellen:
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

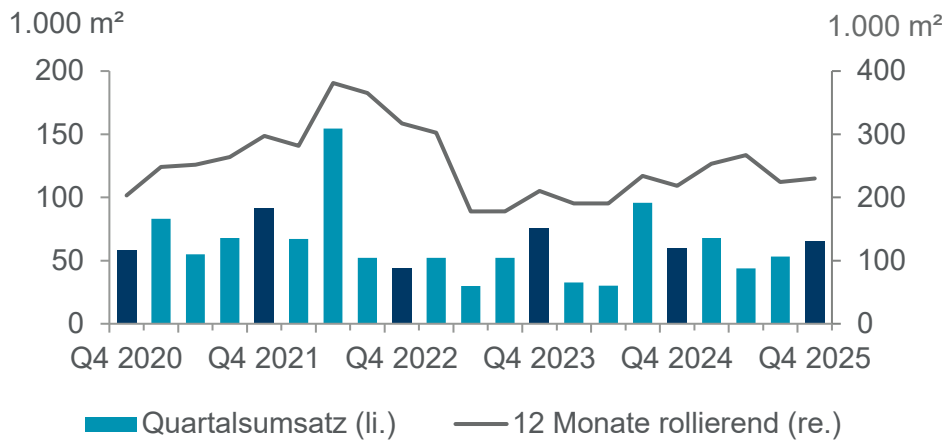
WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die wirtschaftliche Lage im Raum Köln zeigt sich zum Jahresende 2025 weiterhin angespannt, lässt jedoch auch Ansätze von Stabilisierung erkennen. 32 % der Unternehmen bewerten ihre aktuelle Geschäftslage als schlecht, während rund 20 % von einer guten Situation berichten. Knapp die Hälfte der Betriebe sieht sich in einer soliden, wenn auch wenig dynamischen Ausgangslage, sodass ein klarer Aufwärtstrend bislang ausbleibt. Der Ausblick auf die kommenden Monate fällt verhalten aus: 14 % der Unternehmen rechnen mit einer Verbesserung, 25 % erwarten eine Verschlechterung, während die Mehrheit von einer weitgehend unveränderten Entwicklung ausgeht. Entsprechend vorsichtig bleiben Investitions- und Beschäftigungsentscheidungen. Belastend wirken weiterhin die schwache Binnennachfrage, steigende Kosten sowie wirtschafts- politische Unsicherheiten. Insgesamt bleibt die Konjunktur im Raum Köln fragil, bietet jedoch bei wirksamen konjunkturstützenden Impulsen und verlässlichen Rahmenbedingungen die Chance auf eine schrittweise Erholung.

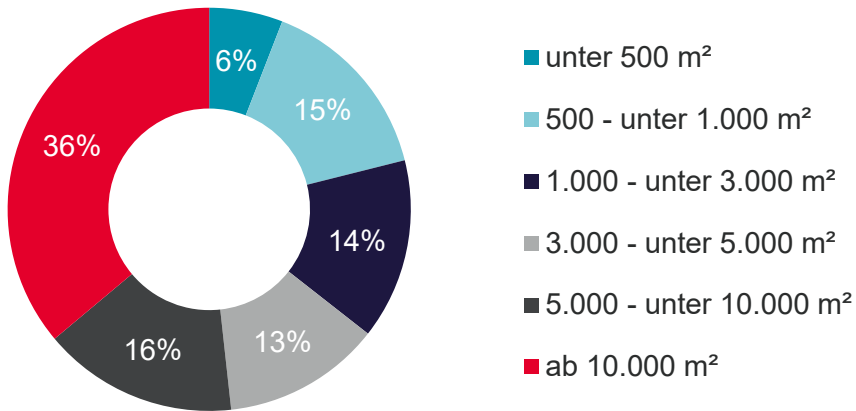
FLÄCHENUMSATZ

Der Kölner Büromarkt schloss das Jahr 2025 mit einem soliden Schlussquartal ab, das im 4. Quartal rund 65.300 m² zum gesamten Umsatzvolumen beisteuerte und damit für einen Flächenumsatz von insgesamt 230.100 m² im Gesamtjahr sorgte. Damit lag das Ergebnis rund 5 % über dem Vorjahreswert von 218.200 m². Diese Entwicklung unterstreicht die Robustheit des Kölner Büromarktes in einem herausfordernden Marktumfeld. Damit ist das jährliche Umsatzvolumen zum zweiten Mal in Folge gestiegen und untermauert die fortschreitende, moderate Erholung auf dem Kölner Büromarkt. Als besonders starker Nachfrager trat die Öffentliche Hand auf, hier stechen zwei großflächige Anmietungen durch das Jobcenter (16.000 m² & 14.500 m²) heraus.

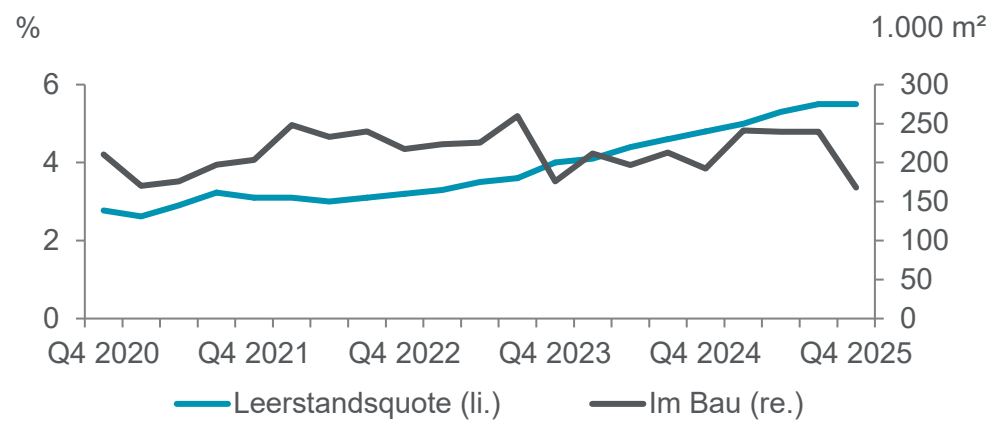
FLÄCHENUMSATZ



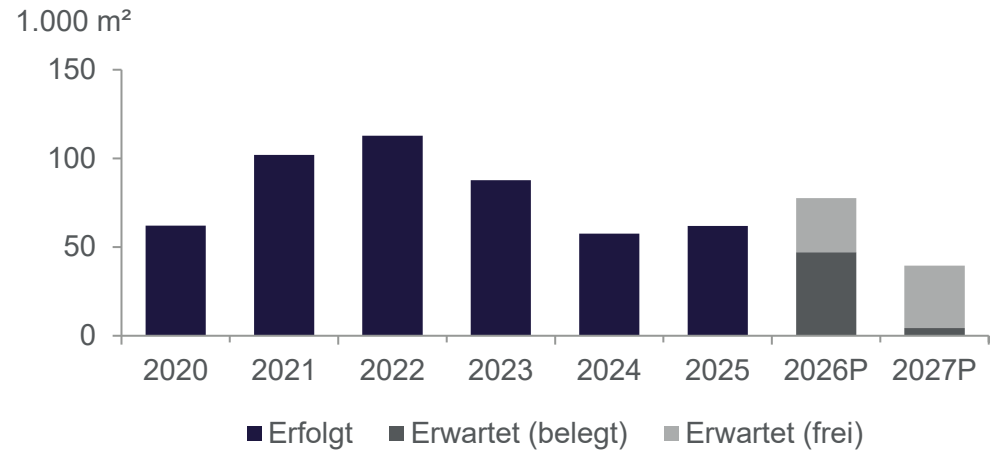
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE 2025



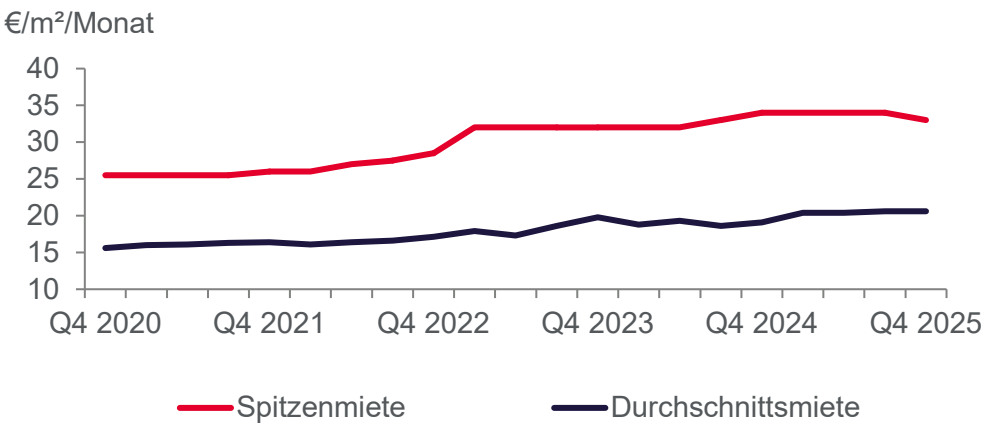
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Die Leerstandsquote erhöhte sich bis Ende Dezember 2025 sukzessive auf 5,5 % (Q4 2024: 4,8 %) und legte damit zum Vorjahresquartal um 70 Basispunkte zu. Damit bewegt sich die Leerstandsquote jedoch weiterhin unter dem Niveau der Top-5-Märkte. Der Anstieg ist vor allem auf Flächenreduzierungen im Zuge von New-Work-Modellen und die zunehmende Bedeutung von Flächeneffizienz zurückzuführen, die oftmals mit Verkleinerungen einhergeht.

FERTIGSTELLUNGEN

Im Jahr 2025 wurden im Kölner Markt insgesamt rund 62.000 m² Bürofläche fertiggestellt und damit etwa 8 % mehr als im Vorjahr (2024: 57.500 m²). Trotz dieses Anstiegs bleibt das Fertigstellungsvolumen deutlich unter dem langfristigen Niveau und liegt rund 28 % unter dem 5-Jahres- sowie etwa 26 % unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Das derzeitige Bauvolumen beläuft sich auf rund 168.000 m² Bürofläche.

MIETEN

Die Spitzenmiete blieb im gesamten Jahresverlauf weitestgehend stabil und steht zum Jahresende bei 33,00 €/m², während die Durchschnittsmiete auf 20,60 €/m² anstieg – ein Plus von knapp 8 % zum Vorjahreswert (Q4 2024: 19,10 €/m²). Ausschlaggebend waren zahlreiche, teils großvolumige und zudem hochpreisige Abschlüsse in der City sowie in Deutz. Dies unterstreicht, dass nicht nur das Premiumsegment in direkter CBD-Lage, sondern auch gut angebundene, attraktive und vor allem flexible Flächen stark nachgefragt werden.

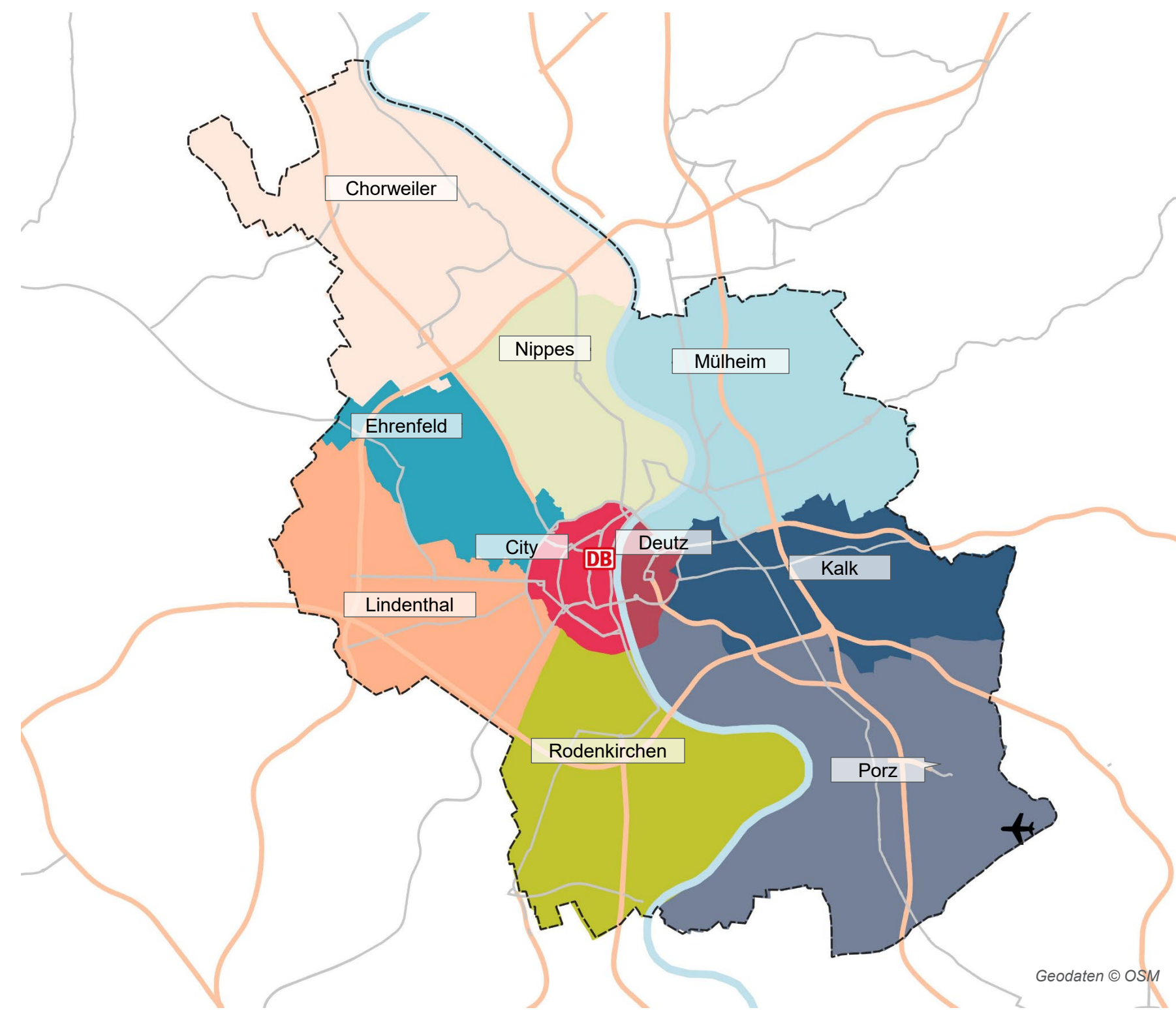
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m²)	Eigentümer
Reiterstaffel Offices	Rodenkirchen	Fertiggestellt	2025	11.500	Bauwens
Rossio	Deutz	Im Bau	2026	24.500	Stadt Köln
DÜXX	Deutz	Im Bau	2026	13.000	Strabag
MACO 1927	City	Im Bau	2026	10.900	Art-Invest

AUSBLICK

- Mit dem erwarteten wirtschaftlichen Aufschwung ist davon auszugehen, dass neben der Öffentlichen Hand auch andere Branchen wieder verstärkt ins Marktgeschehen eingreifen. Für 2026 können wir von einer leicht steigende Vermietungsleistung bei stabilem Spitzenmietniveau und moderat wachsenden Durchschnittsmieten ausgehen
- Für 2026 ist infolge steigender Flächeneffizienz zwar mit einem moderaten Anstieg des Leerstands zu rechnen, zugleich spricht die anhaltende Nachfrage nach hochwertigen und gut angebundenen Büroflächen für ein weiterhin stabiles Marktumfeld in Köln.

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q4 2025

Teilmarkt	€/m²/Monat
City	18,00 - 36,00
Deutz	14,50 - 30,00
Mülheim	14,00 - 22,00
Lindenthal	13,00 - 21,00
Kalk	12,00 - 18,00
Ehrenfeld / Braunsfeld	11,50 - 19,50
Porz / Gremberghoven	10,50 - 16,50
Rodenkirchen	10,50 - 15,00
Nippes	10,00 - 16,00
Chorweiler	9,00 - 13,50

BEGRIFFSERKLÄRUNG

Flächenumsatz: Bürofläche, die neu vermietet, von Eigennutzern erworben oder deren Bau bei Eigennutzung begonnen worden ist. Ebenfalls zählen dazu Untervermietungen, Interimsanmietungen und Expansionen. Verlängerungen zählen hingegen nicht.

Leerstand: Büroflächen, die am Stichtag ungenutzt, vermarktungsbereit und kurzfristig bezugsfähig sind. Dazu zählen auch Untermietflächen, die ein Hauptmieter für ein Untermietverhältnis mit Dritten am Markt anbietet.

Leerstandsquote: Prozentualer Anteil des Leerstands am gesamten Büroflächenbestand.

Fertigstellungen: Neu errichtete oder kernsanierte Büroflächen, die im Betrachtungszeitraum bezugsfähig wurden oder kurzfristig beziehbar sind. Flächen, bei denen der Mieterausbau erst mit späterem Feststehen des Mieters beginnt, gelten als fertiggestellt.

Flächen im Bau: Flächen aller Neubau- und Kernsanierungsprojekte, die sich in der Entstehungsphase befinden. Diese beginnt mit der Erstellung des Fundaments.

Spitzenmiete: Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete ist die nominale Miete, die für eine hochwertige Fläche von mindestens 500 m² im besten Teilmarkt zum Ende des Betrachtungszeitraumes erwartet werden kann.

Durchschnittsmiete: Flächengewichtete Durchschnittsmiete aller Neuvermietungen der jeweils vergangenen zwölf Monate.

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit ca. 52.000 Mitarbeitern in knapp 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2024 betrug der Umsatz 9,4 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#).

©2026 Cushman & Wakefield. All rights reserved.
This report is issued on a specific date and will be prepared only for the purpose stated. This report is further compiled from information obtained from sources which C&W has rigorously checked and believes to be reliable upon the time of issuance, however C&W has not verified such information and cannot guarantee that it is accurate or complete. No warranty or representation, express or implied, is made as to the accuracy or completeness of any of the information contained in this report compiled from third parties and C&W shall not be liable to any reader of this report or any third party in any way whatsoever. All expressions of opinion are subject to change. The prior written consent of C&W is required before this report or any excerpts thereof are mentioned in any document, offering circular, publication or official statement of disclose.

TOP-7-MÄRKTE



MINA DADGOSTAR
Partner – Head of Office Agency Köln
Tel: +49 151 188 309 27
mina.dadgostar@cushwake.com

STEFFEN GIHR
Director – Office Agency Köln
Tel: +49 151 188 30 959
steffen.gihr@cushwake.com

JANOSH ZALEWSKI
Research Analyst
Tel: +49 695 060 730 38
janosh.zalewski@cushwake.com