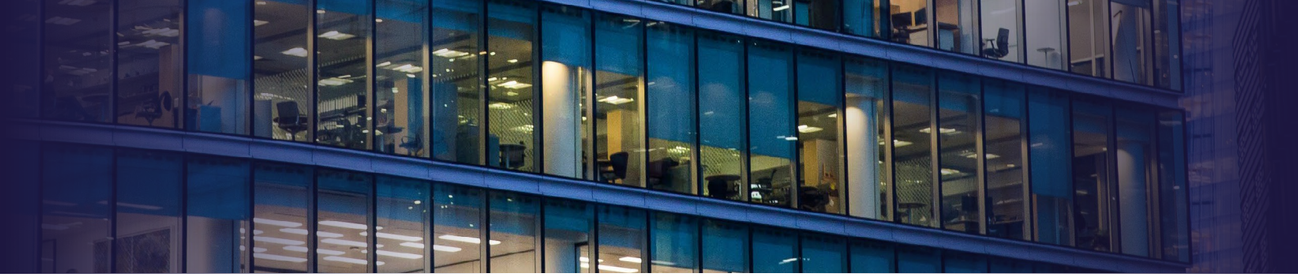
MARKETBEAT
KÖLN
BÜROMARKT Q3 2026



CUSHMAN & WAKEFIELD

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats-Prognose
104.000 Flächenumsatz (kum.), m²	▼	▲
6,0 % Leerstandsquote	▲	▲
33,00 Spitzenmiete, €/m²/Monat	–	▲

ARBEITSMARKT

	J/J Veränd.	12-Monats-Prognose
286.000 Bürobeschäftigte Stadt Köln (Sep. 2026)	▼	▲
9,0 % Arbeitslosenquote Stadt Köln (Sep. 2026)	–	▲

Quellen:
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

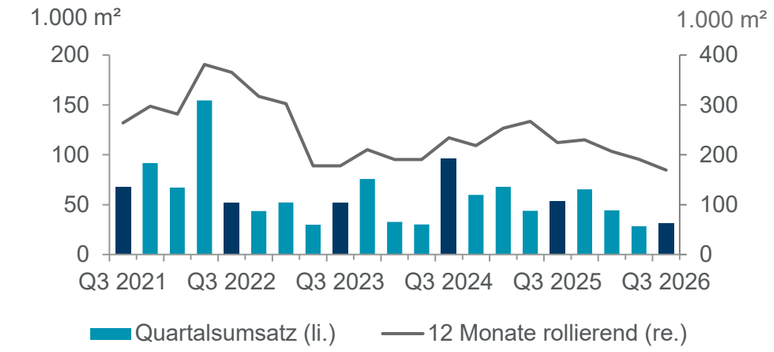
WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Das wirtschaftliche Umfeld in Köln zeigt zum Ende des 3. Quartals erste Stabilisierungstendenzen, bleibt jedoch herausfordernd. Im September sank die Arbeitslosenquote auf 9,0 %, nach 9,2 % im August und 9,1 % im Vorjahresmonat. Die jüngsten verfügbaren Beschäftigungsdaten zeigen zugleich einen leichten Rückgang: Ende März waren in Köln rund 627.100 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, 0,7 % weniger als ein Jahr zuvor. Im für den Büromarkt relevanten Bereich Immobilien sowie freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen ging die Beschäftigung um 5,4 % zurück. Positivere Signale kommen zuletzt aus dem Dienstleistungssektor. Laut NRW.BANK hat sich das Geschäftsklima dort im September aufgehellt. Für den Kölner Büromarkt ergibt sich damit ein gemischtes Bild: Die Erwartungen verbessern sich, während die Beschäftigungsentwicklung in wichtigen büroaffinen Branchen weiterhin unter Druck steht.

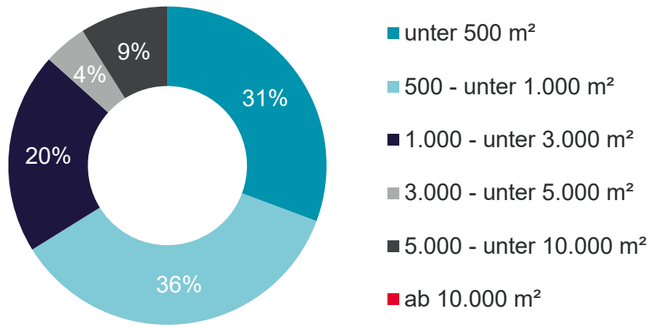
FLÄCHENUMSATZ

Der Kölner Bürovermietungsmarkt hat auch im 3. Quartal 2026 keine nachhaltige Belebung erfahren. Mit einem Flächenumsatz von rund 31.400 m² blieb das Ergebnis deutlich hinter dem Vorjahresquartal zurück. Nach neun Monaten summiert sich der Flächenumsatz auf rund 104.000 m², wobei das 1. Quartal weiterhin das umsatzstärkste Quartal des Jahres bleibt. Die Marktentwicklung wird dabei weniger von fehlender Nachfrage als von einer geringen Abschlussdynamik geprägt. Bis Ende September wurde kein Mietvertrag über 10.000 m² registriert. Größter Abschluss des Jahres bleibt die Anmietung der Deutschen Bank im Dominium über rund 7.000 m², gefolgt von MSIG Europe im KölnTurm mit rund 3.400 m² und Cleary Gottlieb im Greenhub Cologne mit rund 2.500 m². Viele Unternehmen prüfen ihre Flächenstrategien weiterhin sehr genau; gefragt sind insbesondere moderne, flexible und ESG-konforme Flächen in zentralen und gut angebundenen Lagen.

FLÄCHENUMSATZ



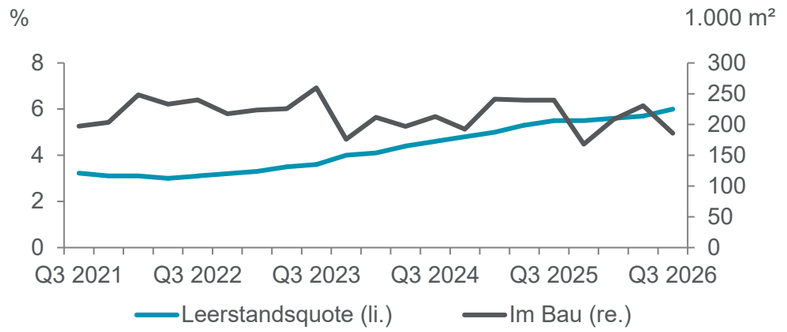
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE Q1-Q3 2026



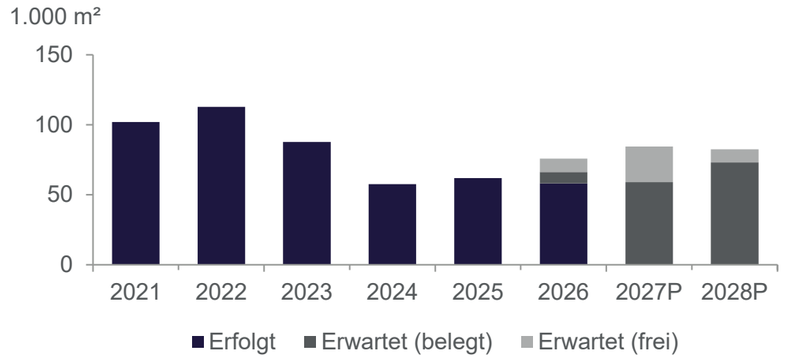
© 2026 Cushman & Wakefield

KÖLN
BÜROMARKT Q3 2026

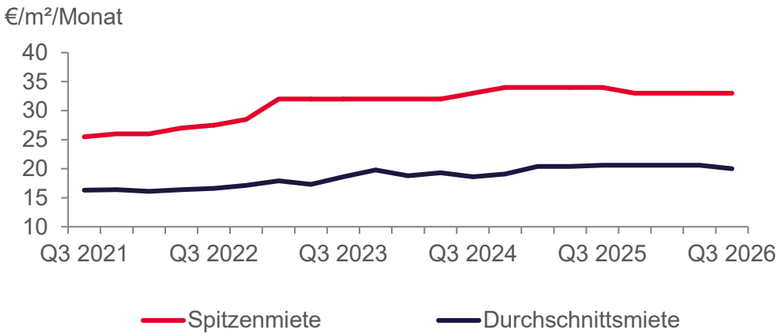
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Die Leerstandsquote erhöhte sich zum Ende des 3. Quartals auf 6,0 %. Das verfügbare Leerstandsvolumen beläuft sich auf rund 517.500 m² bei einem Büroflächenbestand von etwa 8,6 Mio. m². Trotz des Anstiegs bleibt der Leerstand im Vergleich zu anderen großen deutschen Bürostandorten weiterhin moderat. Hybride Arbeitsmodelle und die kritischere Überprüfung bestehender Flächenbedarfe sorgen jedoch weiterhin für zusätzliche Flächenfreisetzungen.

FERTIGSTELLUNGEN

Im 3. Quartal wurden rund 8.500 m² neue Bürofläche fertiggestellt - seit Jahresbeginn summiert sich das Fertigstellungsvolumen auf rund 58.200 m². Die Projektpipeline wird weiterhin von einzelnen größeren Entwicklungen und Revitalisierungen geprägt. Dazu zählen unter anderem das DÜXX und der neue LVR-Verwaltungsstandort in Deutz sowie Friedrich und Karl in Niehl mit rund 49.500 m². Zu den bedeutenden Revitalisierungsvorhaben zählt weiterhin das Weltstadthaus an der Schildergasse.

MIETEN

Die Spitzenmiete blieb im 3. Quartal stabil bei 33,00 €/m²/Monat und damit leicht unter dem Vorjahresniveau. Die gewichtete Durchschnittsmiete sank auf 20,00 €/m²/Monat. Die Entwicklung ist vor dem Hintergrund der geringen Abschlussaktivität zu betrachten: In einem Markt mit wenigen großvolumigen Vermietungen wirken sich einzelne Abschlüsse stärker auf das durchschnittliche Mietniveau aus. Gleichzeitig konzentriert sich die Nachfrage weiterhin auf hochwertige und moderne Flächen.

AUSBLICK

- Für das Schlussquartal erwartet Cushman & Wakefield angesichts mehrerer fortgeschrittener Suchaufträge und Verhandlungen eine höhere Abschlussdynamik.
- Für das Gesamtjahr erscheint ein Flächenumsatz zwischen 140.000 m² und 150.000 m² realistisch. Damit dürfte Köln zwar unter dem Vorjahresniveau bleiben, im 4. Quartal aber eine höhere Aktivität verzeichnen.
- Eine nachhaltigere Belebung hängt vor allem davon ab, ob wieder häufiger großflächige Anmietungen umgesetzt werden und zusätzliche moderne Flächen verfügbar werden.

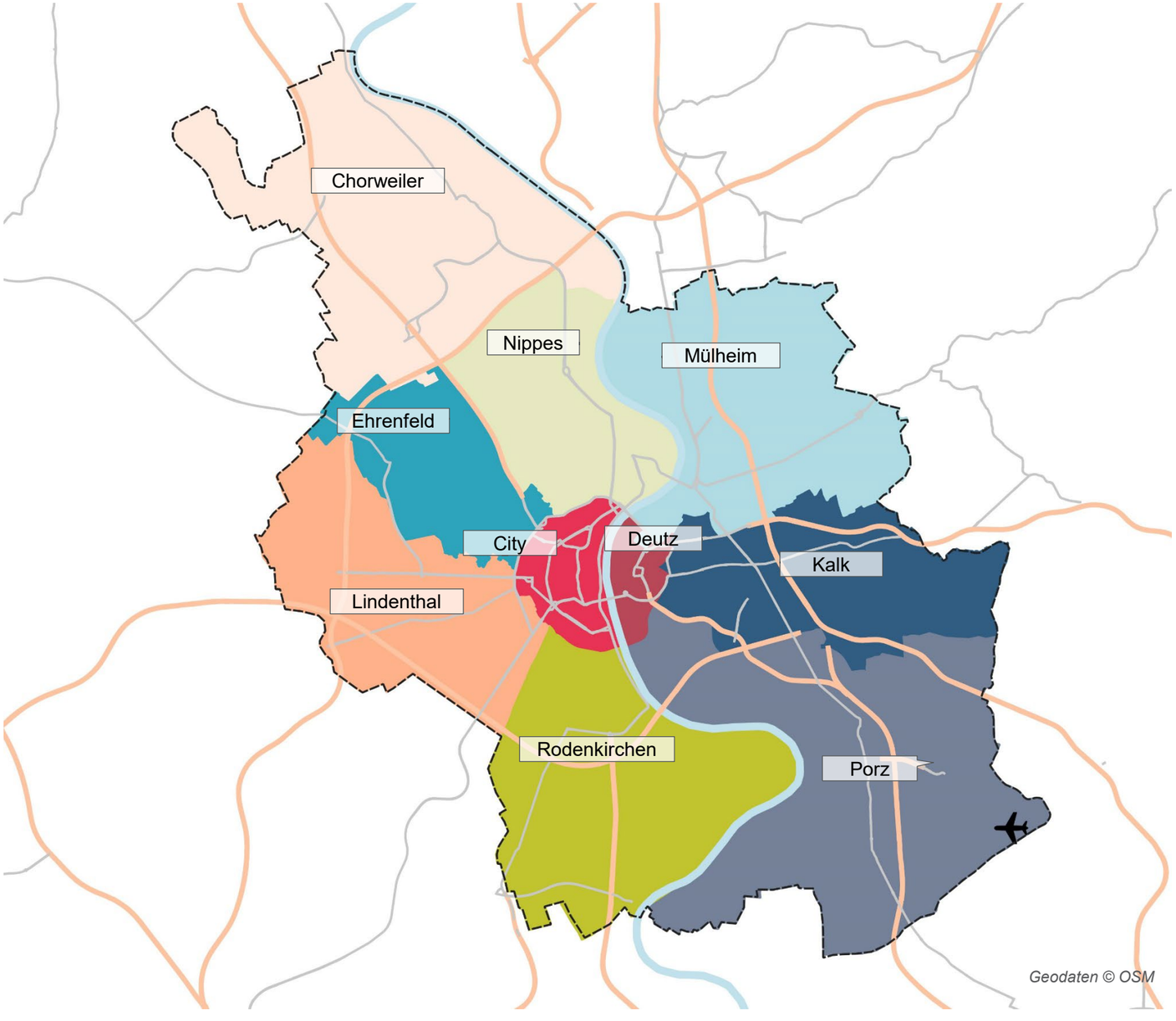
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m²)	Eigentümer
Friedrich und Karl	Nippes	Im Bau	2029	44.800	Dietmar Hopp Stiftung
LVR – Neubau	Deutz	Im Bau	2028	22.100	Landschaftsverband Rheinland
DÜXX	Deutz	Im Bau	2027	13.000	Strabag
Central Cross	City	Im Bau	2027	11.100	Quantum / Proximus

© 2026 Cushman & Wakefield

KÖLN
BÜROMARKT Q3 2026

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q3 2026

Teilmarkt	€/m²/Monat
City	18,00 - 36,00
Deutz	14,50 - 30,00
Mülheim	14,00 - 22,00
Lindenthal	13,00 - 24,00
Kalk	12,00 - 18,00
Ehrenfeld / Braunsfeld	12,50 - 21,00
Porz / Gremberghoven	10,50 - 16,50
Rodenkirchen	10,50 - 15,00
Nippes	10,00 - 16,00
Chorweiler	9,00 - 13,50

© 2026 Cushman & Wakefield

KÖLN
BÜROMARKT Q3 2026

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 m^2 im besten Teilmarkt zum Ende des Betrachtungszeitraumes erwartet werden kann.

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

TOP-7-MÄRKTE



EINE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLIKATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren mit ca. 53.000 Mitarbeitern in über 350 Niederlassungen und knapp 60 Ländern Services rund um ihre Immobilien-Belange. In Deutschland ist das Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München vertreten. Im Jahr 2025 betrug der weltweite Umsatz des Unternehmens 10,3 Milliarden US-Dollar in seinen Kerngeschäftsbereichen Services, Leasing, Capital Markets sowie Valuation und andere. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur, die von der Überzeugung Better never settles geprägt ist. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com.

©2026 Cushman & Wakefield. Alle Rechte vorbehalten.
Dieses Dokument wird ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt, erscheint periodisch und bildet den Markt zu einem bestimmten Zeitpunkt ab. Dieser Bericht wurde aus Informationen zusammengestellt, die C&W aus Quellen bezogen hat, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung sorgfältig geprüft wurden und als zuverlässig angesehen werden. Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Gewährleistung oder Zusicherung hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Bericht enthaltenen Aussagen gegeben. C&W haftet nicht gegenüber Lesern dieses Berichts oder Dritten. Die Inhalte unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Verwendung dieses Berichts oder Auszüge daraus in Dokumenten, Emissionsprospekten, Veröffentlichungen oder offiziellen Bekanntmachungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung von C&W.

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 SCHWARZ
Research Analyst
Tel: +49 695 060 730 38
janosh.schwarz@cushwake.com

© 2026 Cushman & Wakefield