

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
44.300 Flächenumsatz (kum.), m²	▼	▲
5,6 % Leerstandsquote	▲	▲
33,00 Spitzenmiete, €/m²/Monat	▲	▲

ARBEITSMARKT

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
286.600 Bürobeschäftigte Stadt Köln (Mär. 2026)	▼	▲
9,1 % Arbeitslosenquote Stadt Köln (Mär. 2026)	—	—

Quellen:
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

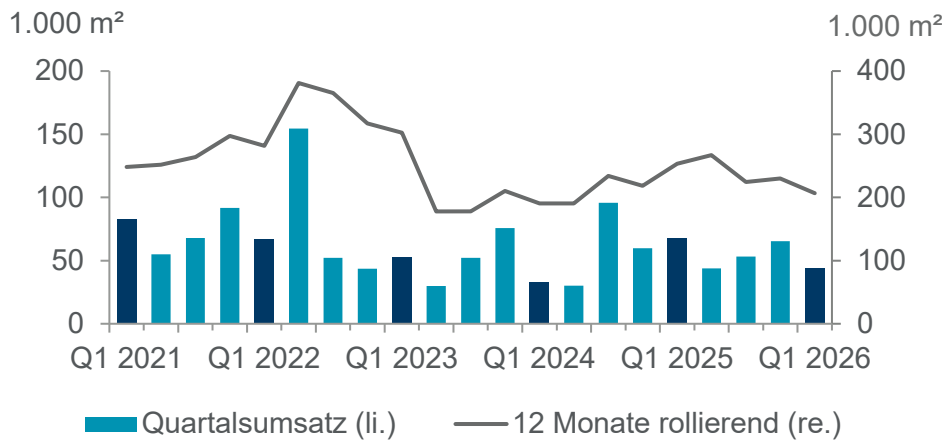
WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die Konjunktur im Wirtschaftsraum Köln bleibt zum Jahresbeginn 2026 angespannt. Der IHK-Konjunkturklimaindikator liegt mit 89,3 Punkten weiterhin deutlich unter der neutralen Marke von 100 Punkten und hat sich gegenüber der vorherigen Umfrage kaum verändert. 30 % der Unternehmen bewerten ihre aktuelle Geschäftslage als schlecht, während fast die Hälfte von einer befriedigenden Lage ausgeht. Weniger als ein Viertel meldet eine gute Geschäftslage. Auch der Blick auf die kommenden Monate bleibt zurückhaltend: Nur 12 % der Unternehmen erwarten eine Verbesserung, 26 % rechnen mit einer Verschlechterung. Als größte Risiken nennen die Betriebe weiterhin die schwache Inlandsnachfrage (62 %), steigende Arbeitskosten (57 %) und wirtschaftspolitische Unsicherheiten (51 %). Die Investitionsbereitschaft bleibt entsprechend verhalten.

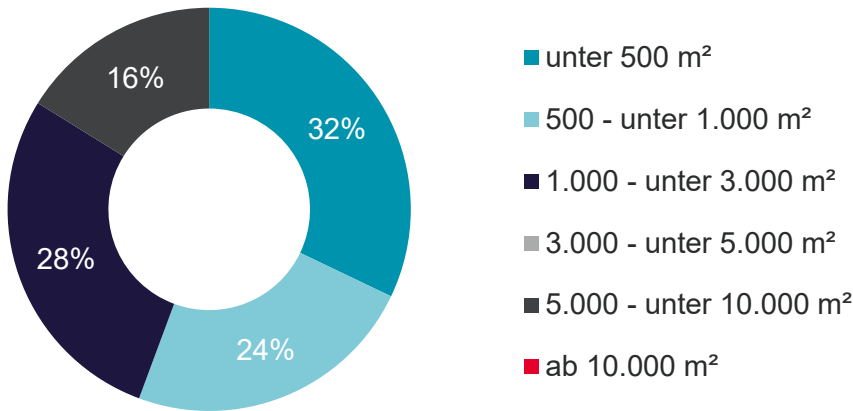
FLÄCHENUMSATZ

Der Kölner Büromarkt verzeichnete im 1. Quartal 2026 einen Flächenumsatz von rund 44.300 m² und blieb damit hinter dem starken Vorjahresauftakt zurück. Im Vergleich zum 1. Quartal 2025 entspricht dies einem Rückgang um rund 32 %. Auch gegenüber den langfristigen Vergleichswerten fiel das Ergebnis unterdurchschnittlich aus: Der 5-Jahresdurchschnitt der jeweils ersten Quartale wurde um rund 27 %, der 10-Jahresdurchschnitt um rund 25 % unterschritten. Das Vermietungsgeschehen war im Auftaktquartal insgesamt deutlich kleinteiliger geprägt. Lediglich ein Abschluss oberhalb der Marke von 5.000 m² wurde registriert: die Anmietung der Deutschen Bank über rund 7.000 m² im Dominium. Zu den weiteren größeren Abschlüssen zählte die Anmietung der Katholino Service gGmbH über mehr als 2.100 m², vermittelt durch Cushman & Wakefield. Der verhaltene Jahresbeginn spiegelt die weiterhin vorsichtige Nutzerhaltung wider. Viele Unternehmen prüfen ihren Flächenbedarf kritischer, legen verstärkt Wert auf Effizienz und agieren bei Neuansmietungen zurückhaltender. Größere Gesuche sind zwar weiterhin im Markt vorhanden, schlugen sich bislang jedoch nur begrenzt in Abschlüssen nieder.

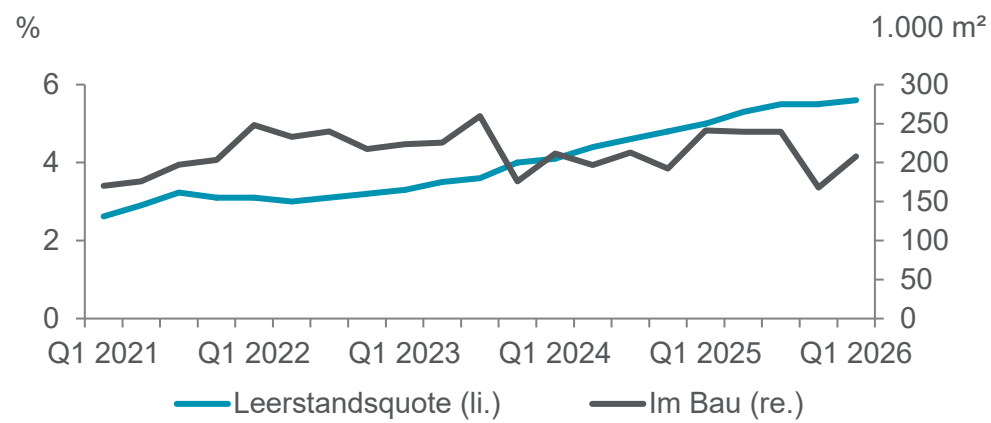
FLÄCHENUMSATZ



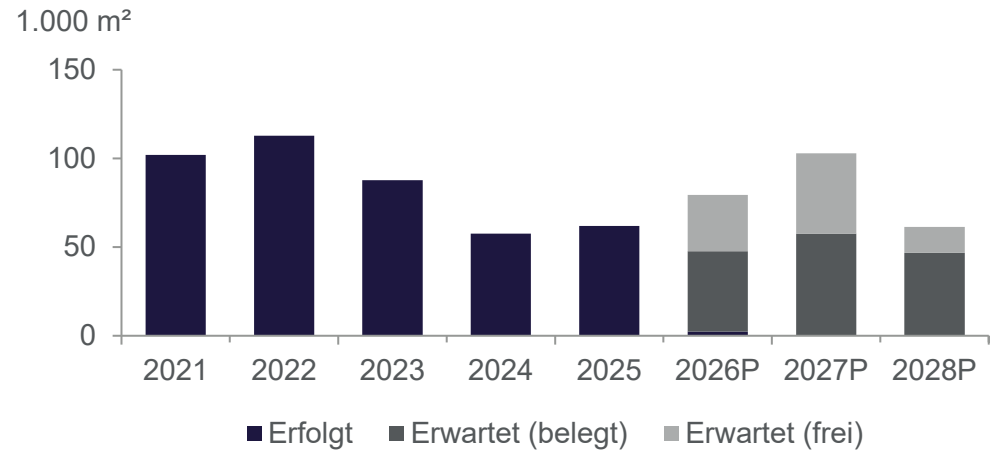
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE Q1 2026



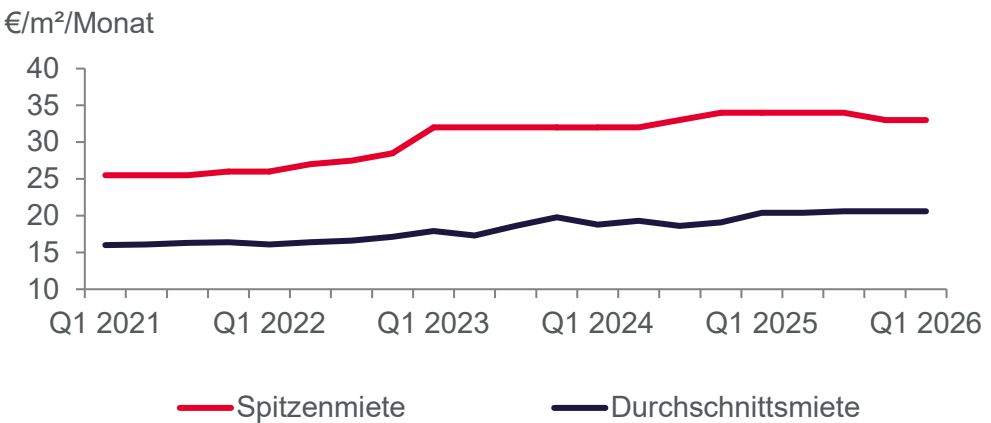
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Die Leerstandsquote erhöhte sich bis Ende März 2026 auf 5,6 %. Gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht dies einem Anstieg um 60 Basispunkte. Im Vergleich zum Jahresende 2025 legte die Quote leicht um 0,1 Prozentpunkte zu. Insgesamt standen dem Markt damit rund 480.100 m² Bürofläche kurzfristig zur Verfügung. Der Anstieg ist weiterhin vor allem auf Flächenreduzierungen, effizientere Arbeitsplatzkonzepte und eine vorsichtigere Flächenplanung der Nutzer zurückzuführen. Besonders ältere Bestandsflächen sowie Objekte in weniger gut angebundenen Lagen geraten stärker unter Druck.

FERTIGSTELLUNGEN

Im 1. Quartal 2026 wurden in Köln rund 2.500 m² Bürofläche fertiggestellt. Für das Gesamtjahr wird bei planmäßigem Baufortschritt ein Fertigstellungsvolumen von rund 73.000 m² erwartet. Das derzeitige Bauvolumen beläuft sich auf rund 207.800 m², bei einer Vorvermietungsquote von rund 58 %. Hochwertige und gut angebundene Flächen bleiben weiterhin nur begrenzt verfügbar.

MIETEN

Die Spitzenmiete blieb im 1. Quartal 2026 stabil und notierte zum Quartalsende bei 33,00 €/m². Auch die gewichtete Durchschnittsmiete zeigte sich mit 20,60 €/m² unverändert. Die stabile Mietentwicklung unterstreicht die anhaltende Nachfrage nach hochwertigen Flächen und vor allem gut angebundenen Lagen. Gleichzeitig begrenzen die zurückhaltende Nutzeraktivität und der stärkere Fokus auf Flächeneffizienz derzeit größere Mietimpulse. Während moderne und flexible Büroflächen weiterhin gefragt bleiben, nimmt der Vermarktungsdruck bei älteren und weniger gut angebundenen Bestandsflächen zu.

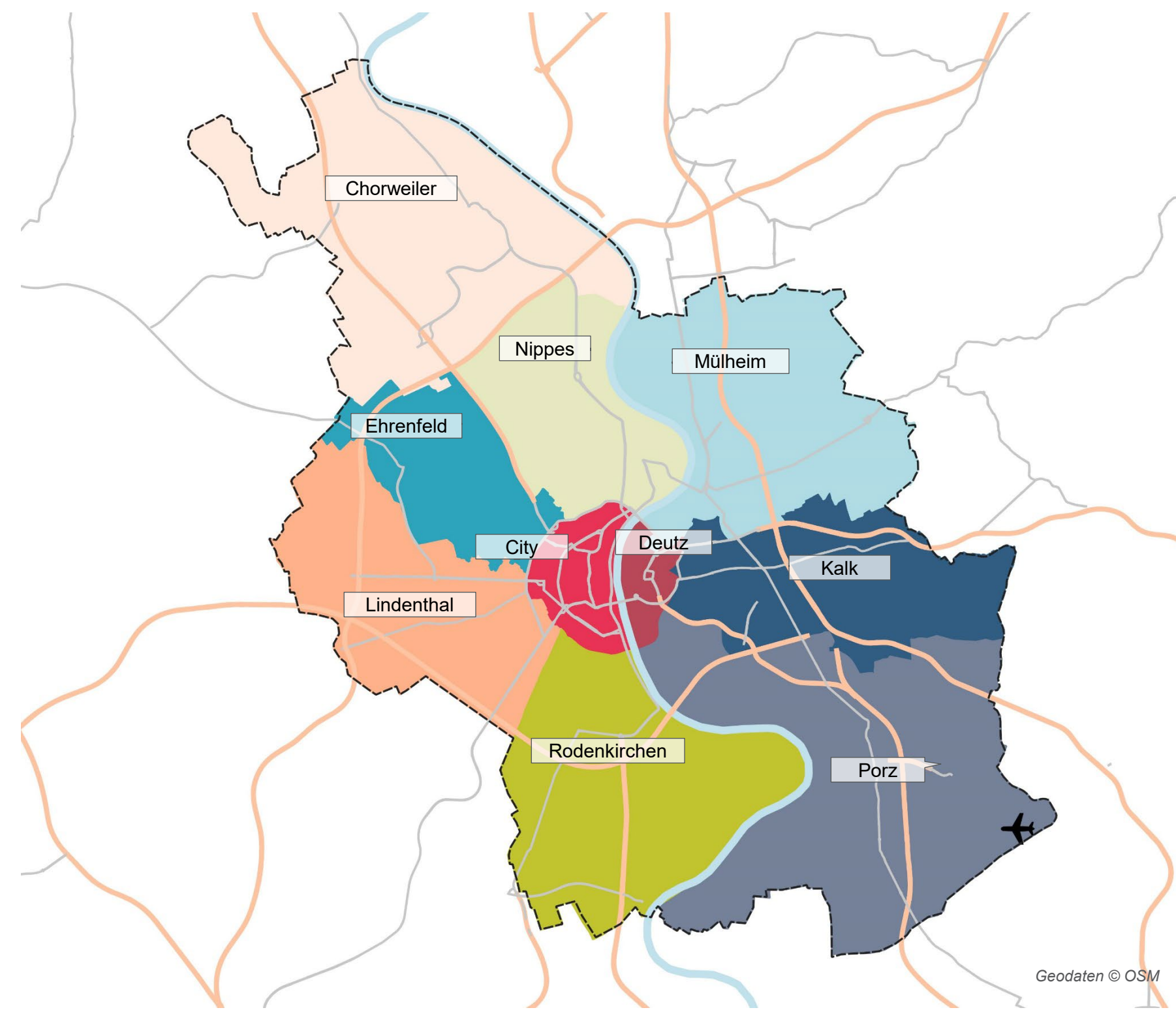
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m²)	Eigentümer
Neubau Jobcenter	Ehrenfeld	Im Bau	2027	16.300	Dana Invest
SACHS	City	Im Bau	2026	14.400	Momeni
DÜXX	Deutz	Im Bau	2026	13.000	Strabag
Central Corss	City	Im Bau	2027	11.100	Quantum

AUSBLICK

- Für das Gesamtjahr 2026 ist nach dem verhaltenen Jahresauftakt ein Flächenumsatz im Bereich der letzten drei Jahre realistisch. Zwar befinden sich weiterhin größere Gesuche im Markt, deren Umsetzung hängt jedoch stark von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung und der Abschlussbereitschaft der Nutzer ab.
- Die Leerstandsquote dürfte im Jahresverlauf leicht steigen und sich voraussichtlich zwischen 5,6 % und 6,0 % einpendeln. Für die Spitzenmiete ist von einer seitwärts gerichteten bis leicht steigenden Entwicklung auszugehen, da hochwertige Flächen weiterhin knapp bleiben.

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q1 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

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.

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.

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