

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
72.600 Flächenumsatz (kum.), m²	▼	▲
5,7 % Leerstandsquote	▲	▲
33,00 Spitzenmiete, €/m²/Monat	▬	▲

ARBEITSMARKT

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
286.100 Bürobeschäftigte Stadt Köln (Jun. 2026)	▼	▲
8,9 % Arbeitslosenquote Stadt Köln (Jun. 2026)	▼	▬

Quellen:
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

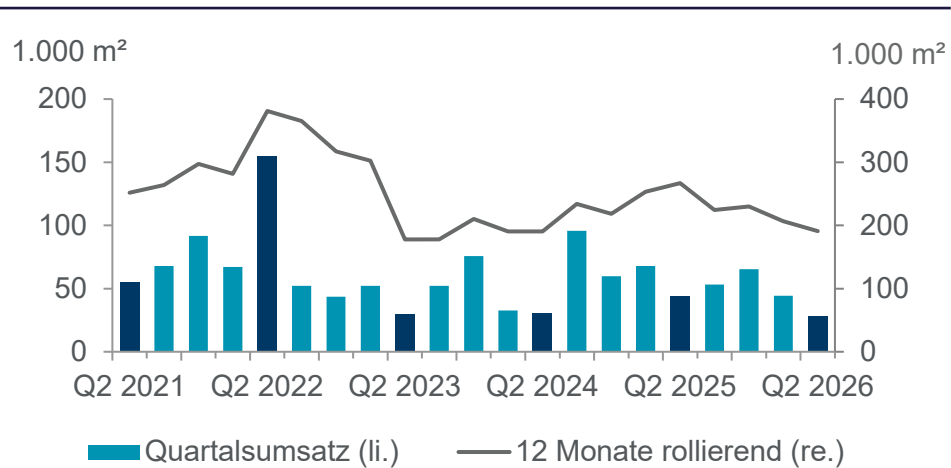
WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die konjunkturelle Lage im Wirtschaftsraum Köln bleibt auch zur Jahreshälfte 2026 angespannt. Der IHK-Konjunkturklimaindikator ist gegenüber der vorherigen Umfrage von 89,3 auf 85,2 Punkte gefallen und liegt damit weiterhin deutlich unter der neutralen Marke von 100 Punkten. 29 % 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 pessimistisch: Nur 11 % der Unternehmen erwarten eine Verbesserung, 33 % rechnen mit einer Verschlechterung. Die Investitionsbereitschaft bleibt entsprechend verhalten - mehr als jedes dritte Unternehmen plant mit niedrigeren Investitionen. Als größte Risiken nennen die Betriebe höhere Energiepreise, die schwache Inlandsnachfrage, steigende Arbeitskosten sowie wirtschaftspolitische Unsicherheiten.

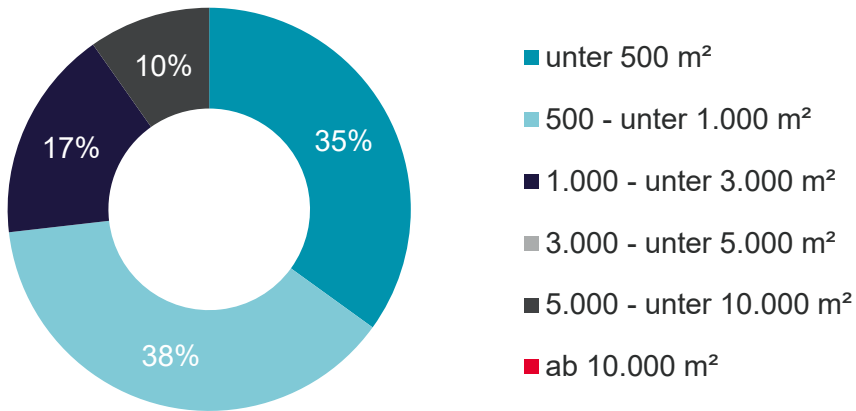
FLÄCHENUMSATZ

Der Kölner Bürovermietungsmarkt hat im 2. Quartal 2026 weiter an Dynamik verloren. Nach einem noch verhaltenen, aber soliden Jahresauftakt fiel die Abschlussaktivität von April bis Juni spürbar schwächer aus. Für das 1. Halbjahr 2026 ergibt sich ein Flächenumsatz von 72.600 m². Gegenüber dem Vorjahreszeitraum (111.700 m²) entspricht dies einem Rückgang um 35 %. Auch im langfristigen Vergleich bleibt das Halbjahresergebnis deutlich zurück: Der 5-Jahresdurchschnitt der ersten Halbjahre wird um 41 %, der 10-Jahresdurchschnitt um 46 % verfehlt. Damit zeigt sich der Kölner Markt zur Jahresmitte 2026 klar verhaltener als im Vorjahr. Hauptgrund für das schwache Quartal ist das Ausbleiben mittel- und großvolumiger Abschlüsse. Während der Markt im vergangenen Jahr noch von mehreren größeren Anmietungen gestützt wurde, blieb das 2. Quartal 2026 überwiegend kleinteilig geprägt. Abschlüsse im Segment oberhalb von 5.000 m² wurden nicht registriert, auch größere Vermietungen oberhalb von 1.000 m² blieben im Quartal die Ausnahme.

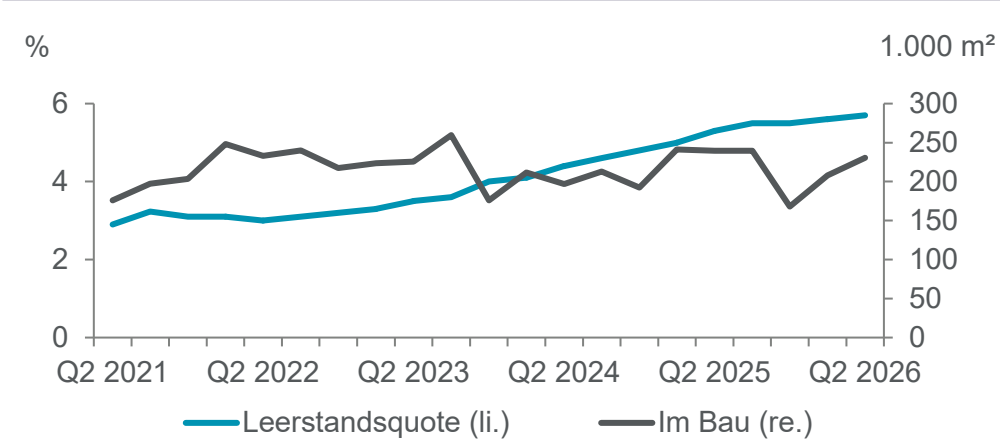
FLÄCHENUMSATZ



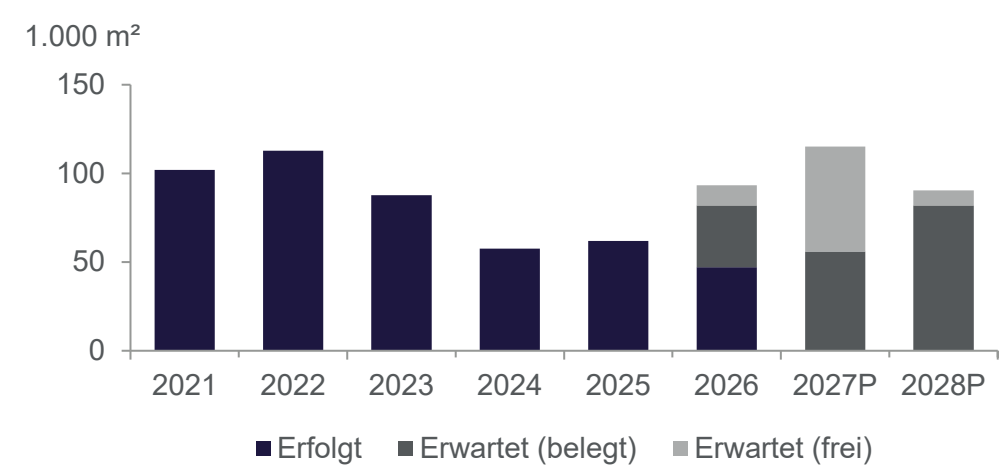
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE Q1-Q2 2026



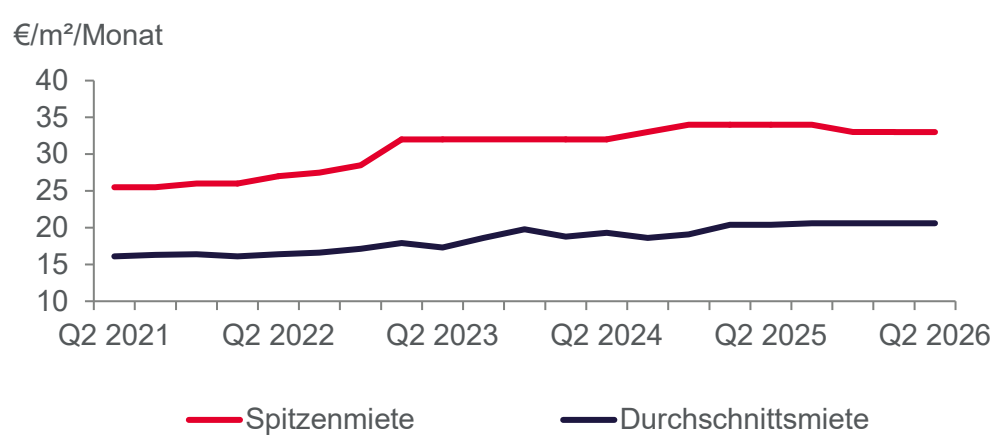
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Die Leerstandsquote am Kölner Büromarkt setzte ihren sukzessiven Anstieg im 2. Quartal 2026 fort. Zum Quartalsende lag sie bei 5,7 % und damit 10 Basispunkte über dem Vorquartal. Das absolute Leerstandsvolumen belief sich auf rund 489.850 m². Gegenüber dem Vorjahresquartal ergibt sich ein Anstieg um 0,4 Prozentpunkte. Damit bleibt der Leerstand in Köln im Vergleich zu den Top-5-Märkten weiterhin moderat, zeigt aber trotzdem eine klare Aufwärtstendenz.

FERTIGSTELLUNGEN

Im ersten Halbjahr 2026 wurden in Köln rund 47.200 m² Bürofläche fertiggestellt. Maßgeblich geprägt wurde das Fertigstellungsvolumen durch das „Rossio“ in Deutz mit rund 24.500 m² sowie das „SACHS“ mit rund 14.400 m². Für die kommenden Jahre befinden sich derzeit rund 230.600 m² Bürofläche in der Pipeline. Da ein erheblicher Teil der neu errichteten beziehungsweise modernisierten Flächen bereits gebunden ist oder als Eigennutzermaßnahme realisiert wurde, bleiben hochwertige und gut angebundene Büroflächen weiterhin nur begrenzt verfügbar.

MIETEN

Die Spitzenmiete blieb im Vergleich zum Vorquartal stabil bei 33,00 €/m². Gegenüber dem Vorjahresquartal ergibt sich ein leichter Rückgang um 2,9 % beziehungsweise 1,00 €/m². Damit entwickelt sich Köln im Vergleich zu den Top-5-Märkten verhaltener. Ausschlaggebend ist jedoch weniger ein genereller Preisdruck im Spitzensegment, sondern vielmehr die schwache Abschlussdynamik in hochpreisigen Lagen. Auch die Durchschnittsmiete zeigte sich weitgehend stabil und lag zum Ende des 2. Quartals weiterhin bei 20,60 €/m². Im Jahresvergleich entspricht dies einem marginalen Anstieg um 1,0 % beziehungsweise 0,20 €/m².

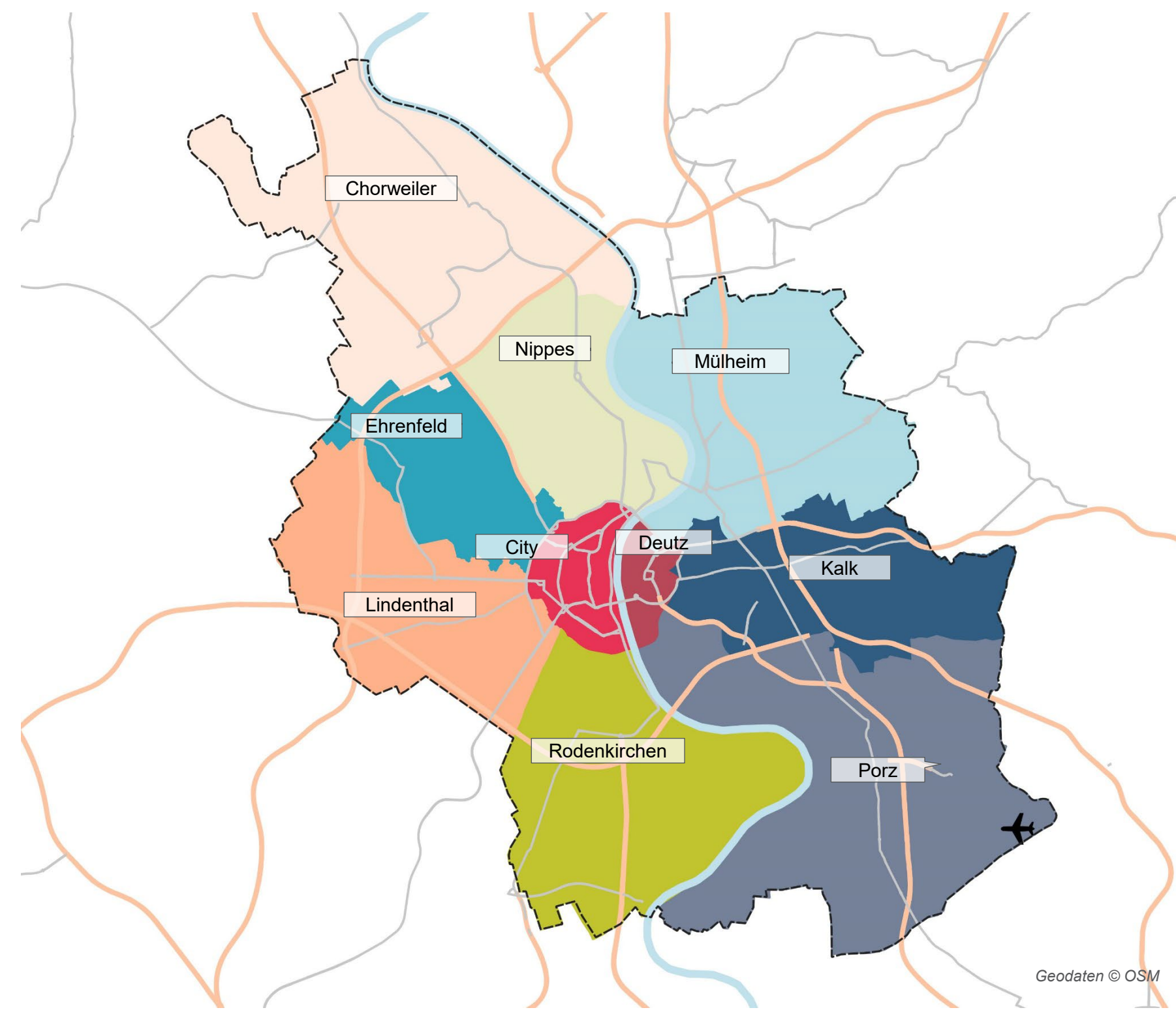
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m²)	Eigentümer
Rossio	Deutz	Fertiggestellt	2026	24.500	Stadt Köln
SACHS	City	Fertiggestellt	2026	14.400	Momeni / Hanse Merkur
DÜXX	Deutz	Im Bau	2026	13.000	Strabag
Central Cross	City	Im Bau	2027	11.100	Quantum / Proximus

AUSBLICK

- Der Kölner Markt verfügt weiterhin über eine solide Nutzerbasis – kurzfristig bleibt das Umfeld jedoch von Zurückhaltung, längeren Entscheidungsprozessen und einer klaren Fokussierung auf effiziente Flächen geprägt.
- Hybride Arbeitsmodelle, stärkere Flächeneffizienz und eine kritischere Prüfung bestehender Büroflächen führen dazu, dass Unternehmen ihren Bedarf genauer hinterfragen und Flächen teilweise reduzieren.
- Für das zweite Halbjahr erwartet Cushman & Wakefield keine sprunghafte Erholung, aber eine selektive Belebung bleibt möglich. Entscheidend wird sein, ob die vorhandenen größeren Gesuche tatsächlich umgesetzt werden.

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q2 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 SCHWARZ

Research Analyst

Tel: +49 695 060 730 38

janosh.schwarz@cushwake.com