



BÜROVERMIETUNG

Köln Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025

Colliers

Der Markt im Überblick

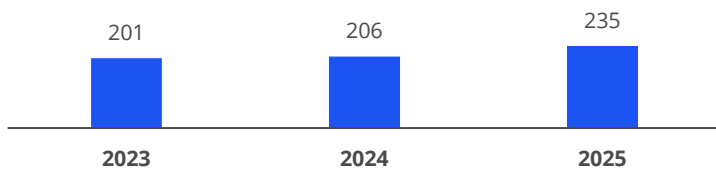
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Köln zeigt sich im Gesamtjahr 2025 robust und konnte mit einem Flächenumsatz von 235.000 m² das Vorjahresniveau merklich übertreffen. Die öffentliche Hand bleibt ein wichtiger Treiber, denn auch im Schlussquartal gab es einen weiteren Großabschluss über 5.000 m² zu vermelden. Der höchste Büroflächenumsatz ist mit Abstand dem Teilmarkt City zuzuschreiben (24 %), gefolgt vom Teilmarkt Ehrenfeld und Braunsfeld (19 %) sowie Deutz (14 %). Bei den Branchen dominiert die öffentliche Verwaltung mit einem Anteil von gut 24 %, gefolgt von Information und Telekommunikation (10 %) sowie Beratungsunternehmen (8 %). Sowohl bei der Spitzenmiete als auch bei der

gewichteten Durchschnittsmiete gab es leichte Steigerungen zu vermelden. Während sich die Spitzenmiete um rund 5 % auf 33,00 €/m² erhöhen konnte, legte die gewichtete Durchschnittsmiete um 4 % auf 21,30 €/m² zu. Der Leerstand ist im Jahresverlauf auf 430.000 m² gestiegen, was einer Leerstandsquote von 5,2 % entspricht. Damit bleibt Köln weiterhin unter den Top-7-Standorten die Stadt mit der niedrigsten Leerstandsquote. Die hohe Vorvermietungsquote bei Projektentwicklungen wird die Leerstandssituation mittelfristig nicht wesentlich beeinflussen. Für das Gesamtjahr 2026 ist im Stadtgebiet Köln ein Büroflächenumsatz von mindestens 220.000 m² zu erwarten.

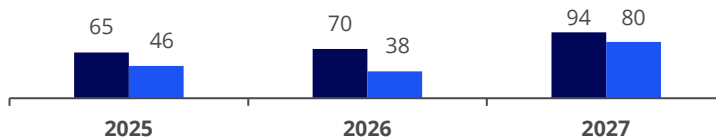
Fast Facts

	2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	235.000 m ²	+14 %
Vermietungsumsatz	234.400 m ²	+54 %
Leerstand	430.000 m ²	+37 %
Leerstandsquote	5,2 %	+140 bp
Spitzenmiete	33,00 €/m ²	+ 5 %
Durchschnittsmiete	20,50 €/m ²	+4 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



Fertigstellungen in 1.000 m²

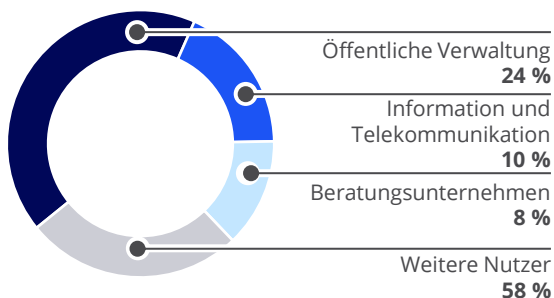


■ Fertigstellungen ■ Davon belegt

Teilmärkte

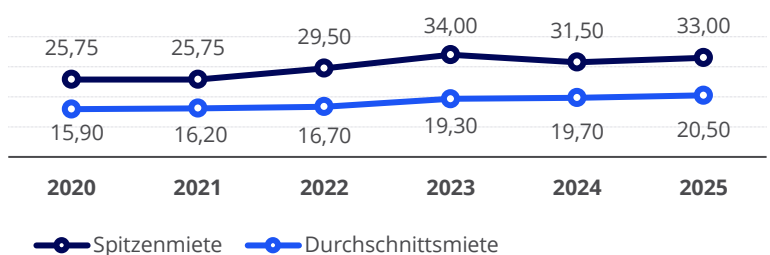


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Köln Q1 | Q2 | Q3 | **Q4** | 2025

Colliers

Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet Köln wurden im Gesamtjahr 2025 Immobilien und Grundstücke im Wert von 1,2 Mrd. € gehandelt. Dies entspricht einem Anstieg von 20 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Anzahl der Transaktionen konnte um 23 % gesteigert werden. Der Fokus liegt dabei auf Büroimmobilien – mit einem Anteil von 71 % am Transaktionsvolumen sind sie die deutlich stärkste Nutzungsart. Als herausstechende Transaktion kann der Verkauf des Büroensembles Gerling Garden im Schlussquartal angeführt werden. Insgesamt haben sich Family Offices sowie Vermögensverwalter im abgelaufenen Jahr 2025 als wichtigste Käufergruppen etabliert und zeichnen sich zusammen für

knapp 60 % des Transaktionsvolumens verantwortlich. Auf der Verkaufsseite dominieren Projektentwickler und Bauträger mit 48 % den Markt. Der Anteil internationaler Käufer liegt bei 11 %, während Portfoliotransaktionen kaum eine Rolle spielen. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien konnte sich zum Jahresende erstmalig seit Mitte 2023 um 25 Basispunkte auf 4,75 % verringern. Highstreet-Einzelhandelsimmobilien werden dagegen in der Spitze weiterhin bei 5,00 % gehandelt. Mit Blick auf das Gesamtjahr ist ein Transaktionsvolumen in der Domstadt von etwas mehr als 1,0 Mrd. € zu erwarten.

Fast Facts

	2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	1,2 Mrd. €	+20 %
Transaktionsvolumen Wohnen	333 Mio. €	+485 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,75 %	- 25 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büro	
Größte Käufergruppe	Private Investoren/Family Offices	

Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in % (Gewerbe)



4,75 %

861 Mio. €
71 %

Büro



5,50 %

185 Mio. €
15 %

Hotel



3,85 %

333 Mio. €

Wohnen

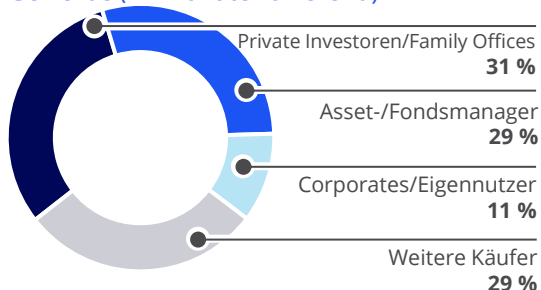


55 Mio. €
5 %

Mischnutzung

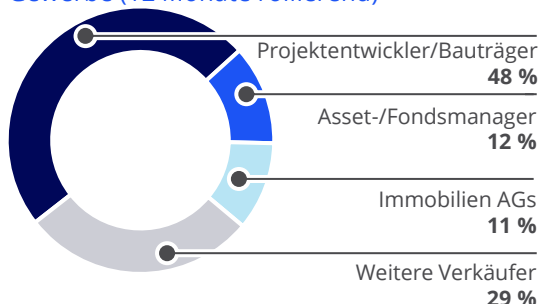
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

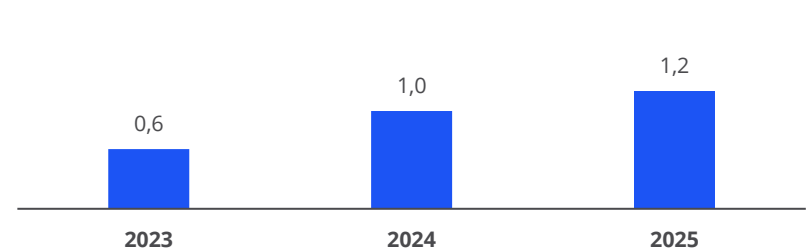


TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

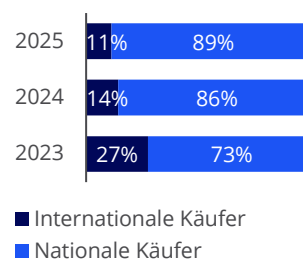


Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



■ Internationale Käufer
■ Nationale Käufer

Ansprechpartner



Sven Mismahl
Senior Consultant
Market Intelligence & Foresight
+49 211 862062 41
sven.mismahl@colliers.com