



# BÜROVERMIETUNG

Köln Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2026



## Der Markt im Überblick

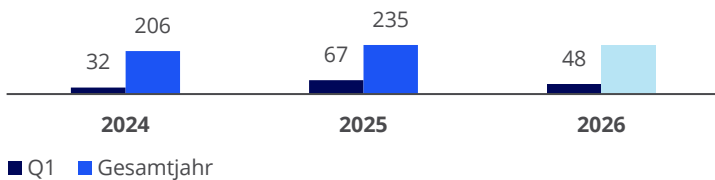
Der Kölner Bürovermietungsmarkt konnte mit einem grundsätzlich soliden Ergebnis beim Büroflächenumsatz (48.000 m<sup>2</sup>) in das Jahr 2026 starten, wenngleich das sehr starke Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes deutlich verfehlt wurde. Ein Mietvertragsabschluss über der 5.000 m<sup>2</sup>-Marke wurde registriert, daneben waren ausgeprägte Aktivitäten im mittleren und kleinteiligen Segment zu beobachten. Der höchste Büroflächenumsatz ist dem Teilmarkt City zuzuschreiben (25.000 m<sup>2</sup>), gefolgt vom Teilmarkt Ehrenfeld/Braunsfeld (5.000 m<sup>2</sup>). Die Leerstandsquote erhöhte sich im Vergleich zum Frühjahr 2025 um 110 Basispunkte auf nun 5,2 %. Dies

entspricht 430.000 m<sup>2</sup> Leerstand inklusive Untermietflächen. Damit weist Köln aber immer noch die niedrigste Leerstandsquote unter den Top 7-Städten auf. Die erzielte Spitzenmiete konnte ihren in 2023 erreichten Höchststand von 34,00 €/m<sup>2</sup> im Auftaktquartal 2026 nahezu bestätigen und notiert genau wie im Vorjahr aktuell bei 33,00 €/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete dagegen hat im Jahresvergleich leicht nachgegeben auf nun 20,00 €/m<sup>2</sup>. Für das Gesamtjahr 2026 ist in der Domstadt ein Büroflächenumsatz von 235.000 m<sup>2</sup> realistisch.

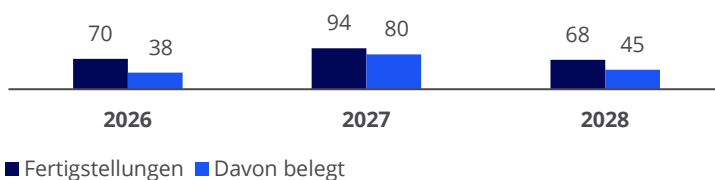
## Fast Facts

	Q1 2026	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	48.000 m <sup>2</sup>	-28 %
Vermietungsumsatz	48.000 m <sup>2</sup>	-28 %
Leerstand	430.000 m <sup>2</sup>	+26 %
Leerstandsquote	5,2 %	+110 bp
Spitzenmiete	33,00 €/m <sup>2</sup>	0 %
Durchschnittsmiete	20,00 €/m <sup>2</sup>	-6 %

## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



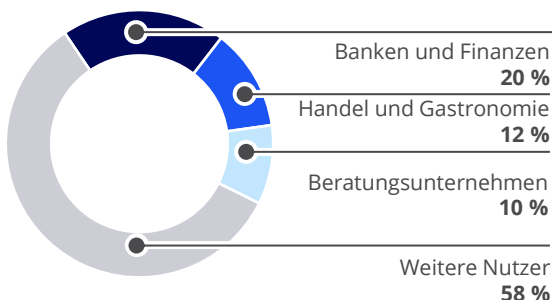
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte

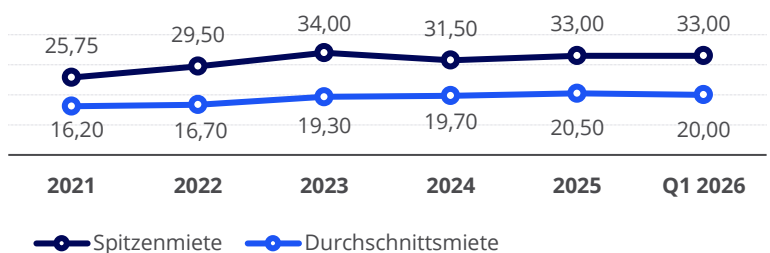


## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT

Köln Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2026



## Der Markt im Überblick

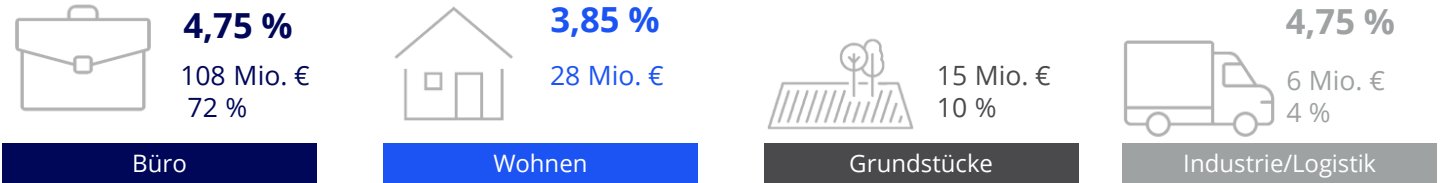
Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet Köln wurden im 1. Quartal 2026 Immobilien und Grundstücke im Wert von 150 Mio. € gehandelt. Das Ergebnis liegt damit 28 % über dem schwachen Resultat des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes. Das Transaktionsvolumen wurde im bisherigen Jahresverlauf maßgeblich durch das Bürosegment geprägt. Dagegen gab es im Einzelhandel- sowie Hotelsegment noch keine Transaktion zu verzeichnen, wenngleich grundsätzlich Sondierungsaktivitäten im Markt zu beobachten sind. Private Investoren und Family Offices bilden im bisherigen Jahresverlauf mit 26 % Anteil am Transaktionsvolumen die

stärkste Käufergruppe, gefolgt von Vermögensverwaltern. Auf der Verkäuferseite nehmen Vermögensverwalter den Spitzenrang ein. Dahinter platzieren sich Offene Immobilienfonds und Spezialfonds. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien in der Domstadt verblieb unverändert zum Vorquartal bei 4,75 %, entsprechend einer Renditekompression im Vergleich zum Frühjahr 2025 um 25 Basispunkte. Highstreet Einzelhandelsimmobilien werden aktuell in der Spitze bei 5,00 % gehandelt. Für das Gesamtjahr 2026 rechnen wir mit einem Transaktionsvolumen im Stadtgebiet Köln von rund 1,0 Mrd. €.

## Fast Facts

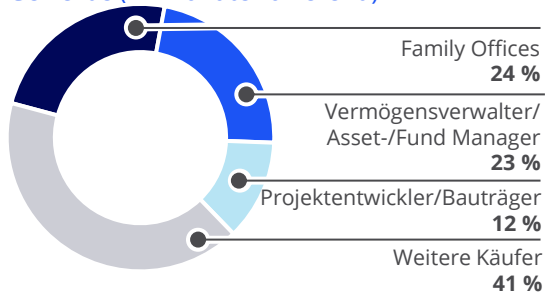
	Q1 2026	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	150 Mio. €	+28 %
Transaktionsvolumen Wohnen	28 Mio. €	+155 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,75 %	-25 bp
Bedeutendste Assetklasse		Büro
Größte Käufergruppe		Family Offices

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



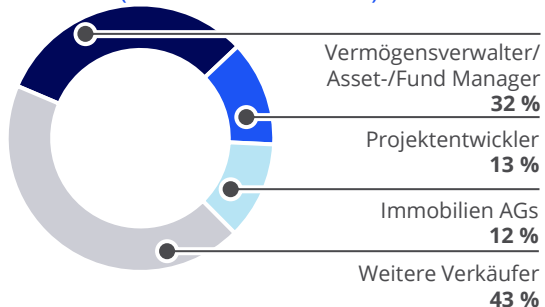
## TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

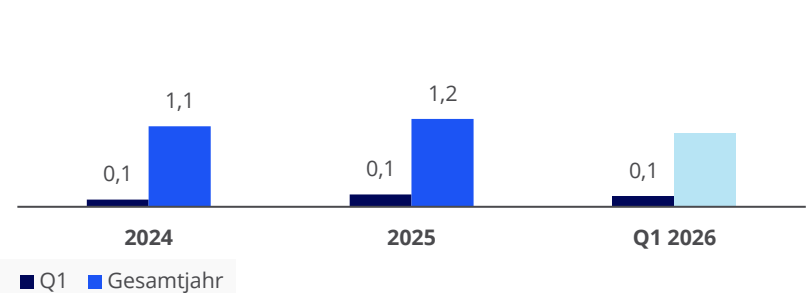


## TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

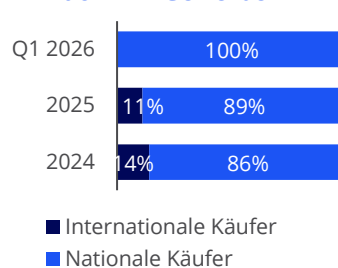


## Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



## Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



## Ansprechpartner



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