

H1 2026

RESEARCH
BÜROMARKT
KÖLN


460.000 m²
Leerstand


74.000 m²
Flächenumsatz

ZAHLEN
DATEN
FAKTEN


17,80 €/m²
Durchschnittsmiete


32,10 €/m²
Spitzenmiete

ANGERMANN™
NRW GmbH

AUF DEN PUNKT

- Büroflächenumsatz verringert sich gegenüber dem Vorjahr um knapp 30 %
- Sinkende Durchschnittsmiete ist kein Zeichen geringerer Zahlungsbereitschaft
- Lage und Qualität schlagen den Preis
- Angebot an freien Büroflächen steigt
- Anmietung der Deutschen Bank von 7.000 m² war flächenumsatzstärksten Deal des ersten Halbjahres
- Flächenumsatz von rund 160.000 m² im Gesamtjahr 2026 realistisch

„DIE NACHFRAGE NACH BÜROFLÄCHEN IST WEITER VORHANDEN. WAS DEN UNTERNEHMEN DERZEIT FEHLT, IST DIE PLANUNGS-SICHERHEIT, DIE AUS EINER SUCHE EINE UNTERSCHRIFT MACHT.“

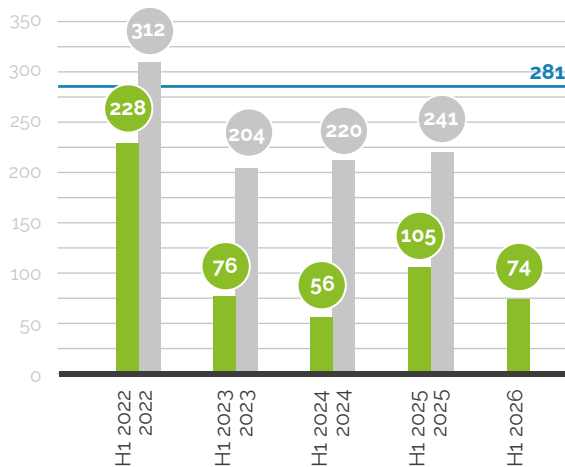


Alexander Wunderle,
Managing Partner, Investment &
Landlord Services

BÜROFLÄCHENUMSATZ

Quelle: Angermann NRW

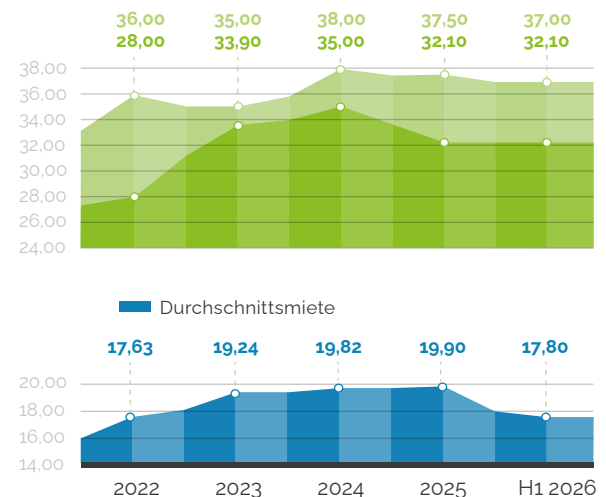
in 1.000 m² | — 10-Jahres-Durchschnitt



MIETPREISENTWICKLUNG

Quelle: Angermann NRW

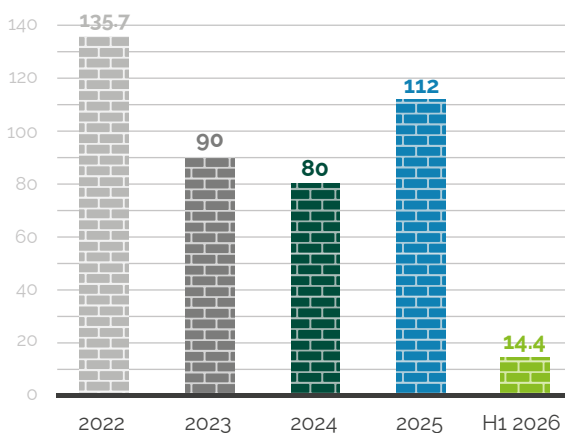
in €/m² ■ Spitzenmiete ■ Höchstmiete



FERTIGSTELLUNGEN

Quelle: Angermann NRW

in 1.000 m²



Projektpipeline für die kommenden drei Jahre:

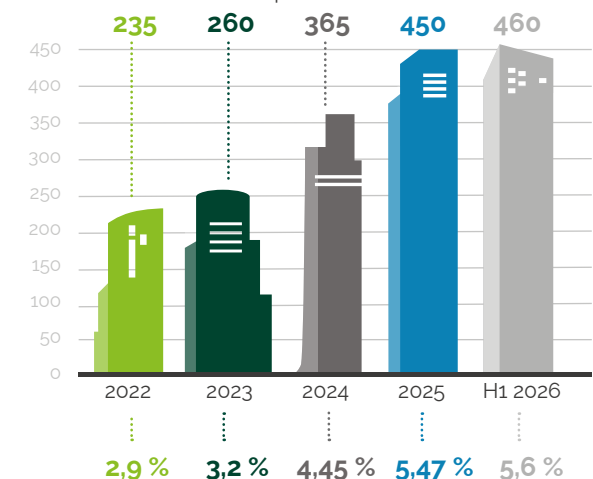
↓ sinkend

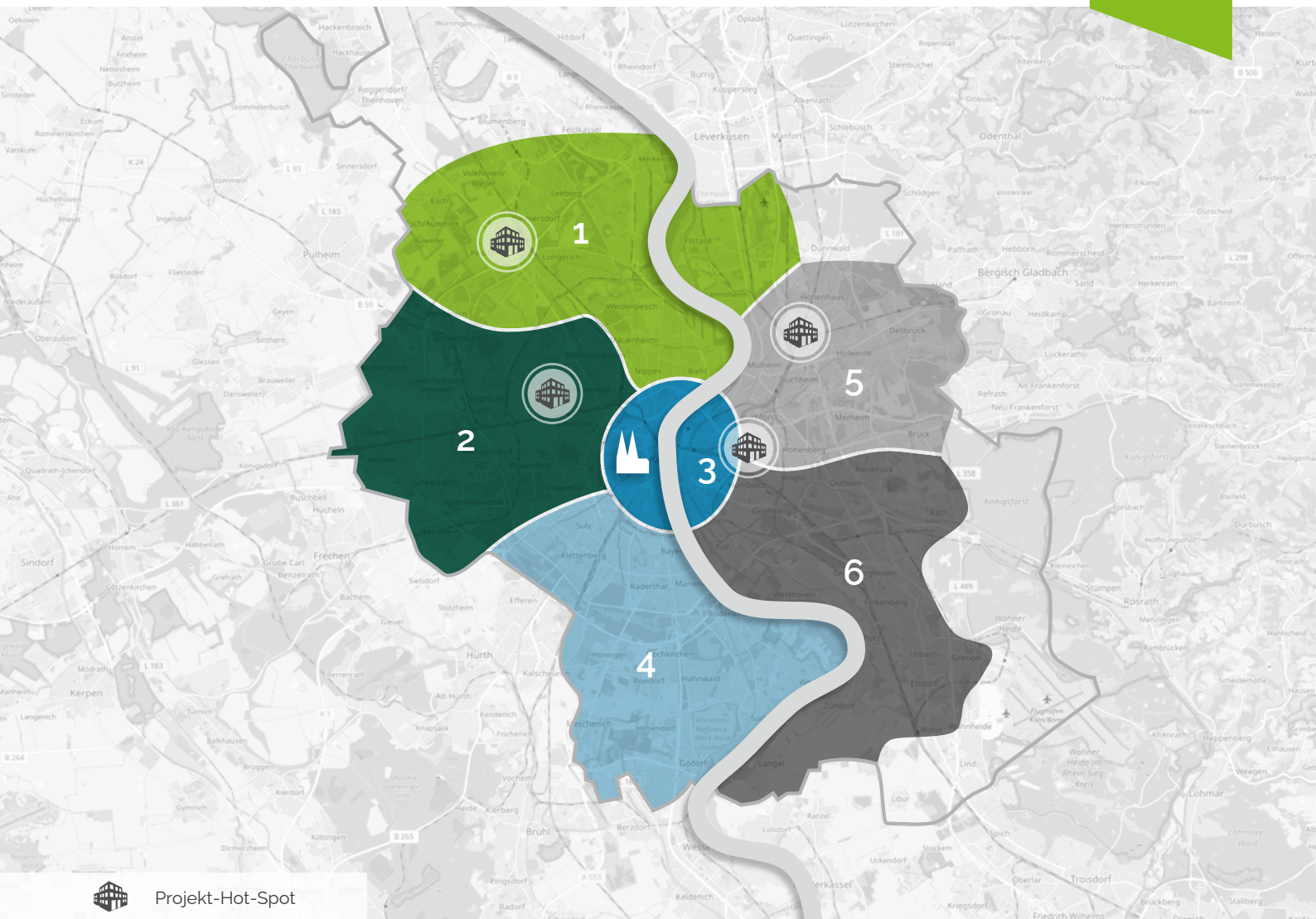
LEERSTAND BÜROFLÄCHEN

Entwicklung 2022–2026

in 1.000 m², Leerstandsquote in %

Quelle: Angermann NRW





MIETPREISE TEILMÄRKTE

1. Halbjahr 2026 – in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.

1 KÖLN NORD

Butzweilerhof, Bickendorf, Longerich, Niehl, Riehl, Nippes

Marktanteil	8,56 %
Mietpreisspanne in €/m ²	9,90–20,00
Durchschnittsmiete in €/m ²	Ø 12,72

4 KÖLN SÜD

Zollstock, Rodenkirchen, Bayenthal

Marktanteil	8,73 %
Mietpreisspanne in €/m ²	9,50–25,00
Durchschnittsmiete in €/m ²	Ø 15,64

Sonstige Stadtteile:

Marktanteil	0,49 %
Mietpreisspanne in €/m ²	12,50–12,50
Durchschnittsmiete in €/m ²	Ø 12,50

2 KÖLN WEST

Weststadt, Braunsfeld, Ehrenfeld, Marsdorf, Lindenthal, Ossendorf, Bilderstöckchen

Marktanteil	20,16 %
Mietpreisspanne in €/m ²	7–23,00
Durchschnittsmiete in €/m ²	Ø 15,67

5 KÖLN NORD-OST

Schanzenstraße, Mülheim, Kalk

Marktanteil	5,96 %
Mietpreisspanne in €/m ²	11,00–17,50
Durchschnittsmiete in €/m ²	Ø 16,09

3 KÖLN INNENSTADT

Innenstadt, Deutz

Marktanteil	53,00 %
Mietpreisspanne in €/m ²	11–37,00
Durchschnittsmiete in €/m ²	Ø 21,94

6 KÖLN SÜD-OST

Poll, Porz, Gremberghoven, Westhoven

Marktanteil	3,10 %
Mietpreisspanne in €/m ²	6,52–17,55
Durchschnittsmiete in €/m ²	Ø 10,59

TOP 5

DEALS

1. Halbjahr 2026

- 01** **Deutsche Bank**
H1 – 7.000 m², Tunisstraße 19–23
- 02** **EY (Neuabschluss im Bestand)**
H1 – 5.300 m², Börsenplatz 1
- 03** **MSIG**
H1 – 3.400 m², Im Mediapark 8
- 04** **Cleary Gottlieb**
H1 – 2.500 m², Sedanstraße 10–16
- 05** **Katholino**
H1 – 2.128 m²,
Josef-Lammerting-Straße 20–22

BRANCHEN

1. Halbjahr 2026

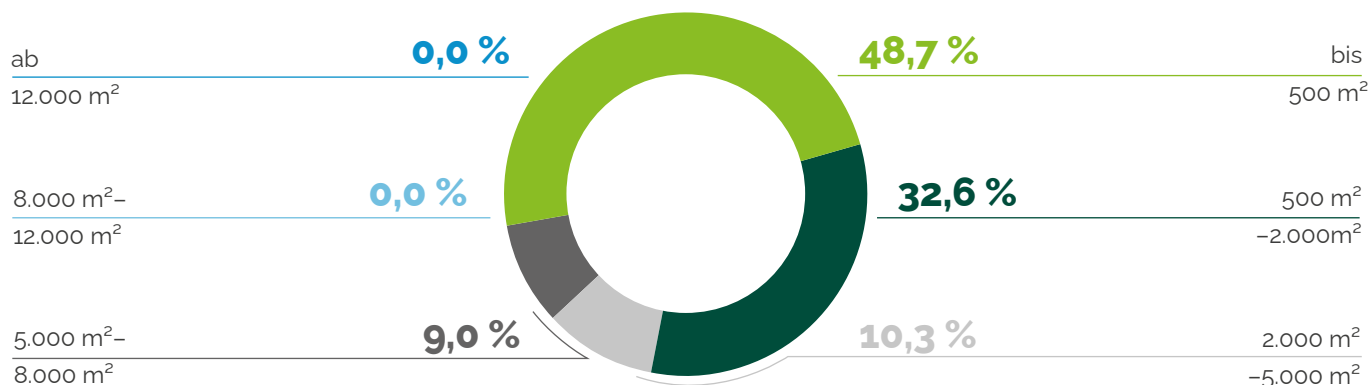
- 01** **Dienstleistungsbranche**
16.678 m²
- 02** **Kredit-/Finanzwesen**
13.003 m²
- 03** **Gesundheit & Sozialarbeit**
7.337 m²
- 04** **IT & Digitales**
5.835 m²
- 05** **Beratung**
5.613 m²

Quelle: Angermann NRW

ANTEIL DER GRÖSSENKLASSEN AM GESAMTFLÄCHENUMSATZ

1. Halbjahr 2026 Anteil in %

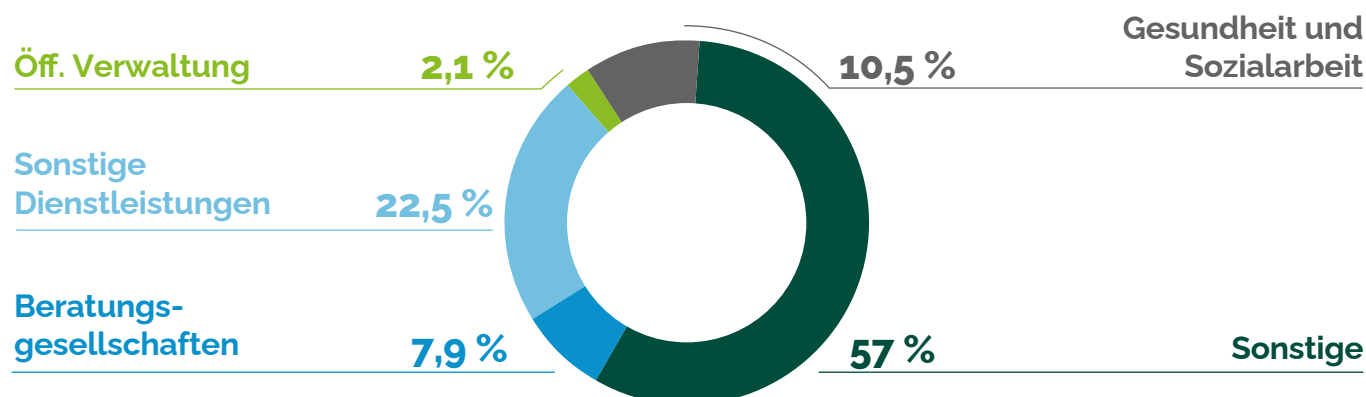
Quelle: Angermann NRW



VERMITTELTE FLÄCHE NACH BRANCHEN

1. Halbjahr 2026 Anteil in %

Quelle: Angermann NRW



DIE DREI ANGERMANN NRW STIMMUNGSBAROMETER – BÜROVERMIETUNG

Quelle: Angermann NRW

1. Halbjahr 2026

Flächenumsatz



Leerstand



Durchschnittsmiete



DER KÖLNER BÜROMARKT IM 1. HALBJAHR 2026

Suchprozesse dauern an – Vertragsabschlüsse erfolgen später. So stellt sich der Kölner Büromarkt im ersten Halbjahr 2026 dar. Der Flächenumsatz belief sich auf rund 74.000 m² und lag damit knapp 30 % unter dem Vorjahresniveau. Dies ist jedoch weniger auf eine fehlende Nachfrage als vielmehr auf die anhaltende Unsicherheit im wirtschaftlichen Umfeld zurückzuführen. Vor allem Unternehmen mit größerem Flächenbedarf sondieren den Markt intensiv und vergleichen über einen längeren Zeitraum unterschiedliche Standorte und Flächenangebote. Nicht selten fällt die Entscheidung zugunsten einer Verlängerung bestehender Mietverträge aus. Flächengesuche konzentrieren sich weiterhin stark auf

die zentralen Lagen. Rund 53 % des Flächenumsatzes

entfallen auf die Innenstadt inklusive Deutz.

Für das Gesamtjahr 2026 ist ein

Flächenumsatz von rund

160.000 m² realis-

tisch.

WAS KOMMT

Zahlreiche zurückgestellte Anmietungsentscheidungen kehren in den Markt zurück.

WAS GEHT

Die Erwartung, dass sich Büroflächen in Nebenlagen ohne Investitionen und flexible Nutzungskonzepte weiterhin problemlos vermieten lassen.

WAS BLEIBT

Starke Nachfrage nach modernen Flächen in zentralen Lagen und kleinere hochwertige Einheiten.

ANGERMANN NRW GmbH

Josef-Lammerting-Allee 18

50933 Köln

Tel. +49 (0)221-94 740-0

nrv@angermann.de

Angermann NRW ist Teil der Angermann-Gruppe



www.angermann-nrw.de
www.bürosuche.de



HAMBURG



FRANKFURT



BERLIN



HANNOVER



KÖLN