

Deutschland - Köln

Key Performance Indicators

Spitzenrendite

4,90 %

Erwartete Anlageerträge
Veränderung J/J: -20 Basispunkte

Spitzenmiete

35,00 €

pro Monat, pro m²
Veränderung J/J: 0,0 %

Bestand

8.475T

m²
8.035T belegter Bestand

Büroinvestmentvolumen

568 Mio. €

In Köln im H2 2025
723 Mio. € (12 Monate rollierend)

Flächenumsatz

131T

m²
241T Jahr bis heute

Leerstandsrate

5,2 %

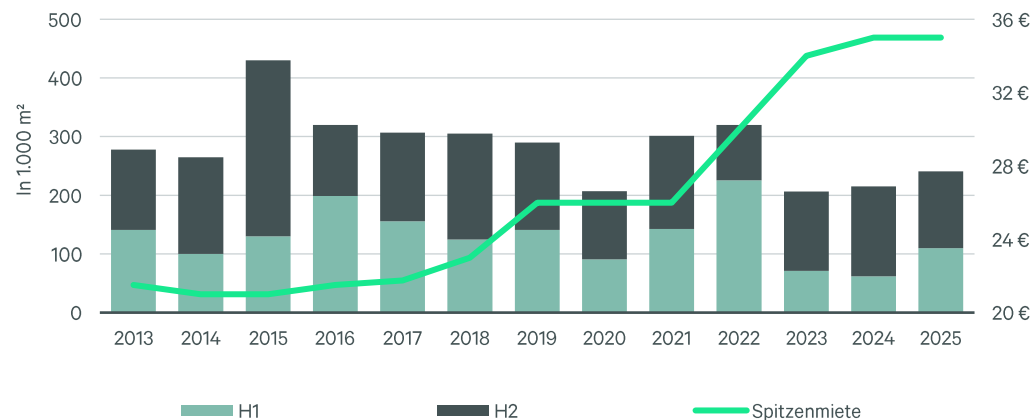
Prozentualer Anteil der leerstehenden Bestände
Veränderung J/J: 120 Basispunkte

Am Kölner Büovermietungsmarkt wurde im Jahr 2025 mit einem Flächenumsatz von 241.000 m² ein um 12 % stärkeres Ergebnis als im Vorjahr erzielt. Damit setzte sich der moderate, aber stetige Aufwärtstrend seit 2023 fort und der Durchschnitt der letzten fünf Jahre wurde nur noch um knapp 4 % verfehlt. Insbesondere das vierte Quartal mit 73.000 m² setzte zum Jahresende positive Akzente – hier fiel vor allem die Erweiterung der BIMA für die Bundeswehr (9.000 m²) ins Gewicht. Generell war die öffentliche Verwaltung, angeführt von den beiden großen Anmietungen durch das Jobcenter (14.000 m² und 16.000 m²), klar der größte Flächenabnehmer. Im Vergleich zu den Vorjahren blieb die Nachfrage nach großen Flächen jedoch verhalten – konjunkturelle und geopolitische Unsicherheiten verlängern die Entscheidungsprozesse der Nutzer, die deshalb auch häufig Verlängerungsoptionen im Bestand ziehen.

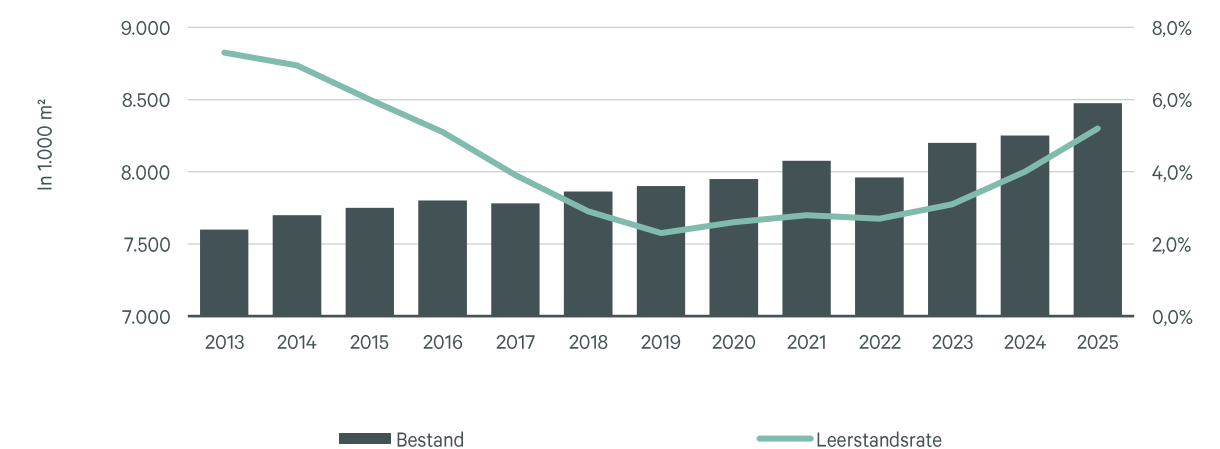
Der Büroflächenleerstand hat im Jahresverlauf stetig zugenommen und betrug zum Jahresende etwa 440.000 m². Dementsprechend erhöhte sich die Leerstandsrate gegenüber dem Vorjahr um 1,2 %-Punkte auf 5,2 %. Trotz dieses Anstiegs, der vorwiegend aus den Bemühungen der Nutzer um eine effizientere Flächennutzung und flexiblere Arbeitsplatzmodelle resultiert, weist Köln unter den Top-7-Standorten nach Hamburg immer noch die zweitniedrigste Leerstandsquote auf – klar unterhalb des Top-7-Durchschnitts von 8,0 %. Freie Flächen sind primär in der Peripherie zu finden und nehmen hier stärker zu als innerstädtisch. Im CBD hingegen bleibt das verfügbare Angebot hochwertiger Flächen bei begrenzter Bautätigkeit knapp, zumal Nutzer gezielt Objekte mit moderner Ausstattung und ESG-Merkmalen in zentraler Lage suchen. Auch deshalb blieb die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete 2025 stabil bei 35,00 €/m²/Monat. Die Durchschnittsmiete hingegen nahm im Vergleich zum Vorjahr auf 19,50 €/m²/Monat ab. In Folge dieser Marktweiteilung herrscht in der nachfragegetriebenen Innenstadt Preisdruck, während in Randgebieten Zugeständnisse von Bestandhaltern an Mieter zunehmen.

Die Erholungstendenzen am Kölner Büromarkt erlauben eine vorsichtig optimistische Prognose für 2026, wobei die Entwicklung auch von der Konjunkturbelebung und der Flexibilität der Nutzer abhängen wird. Ein weiterer Anstieg des Umsatzes bei leicht steigenden Mieten erscheint realistisch.

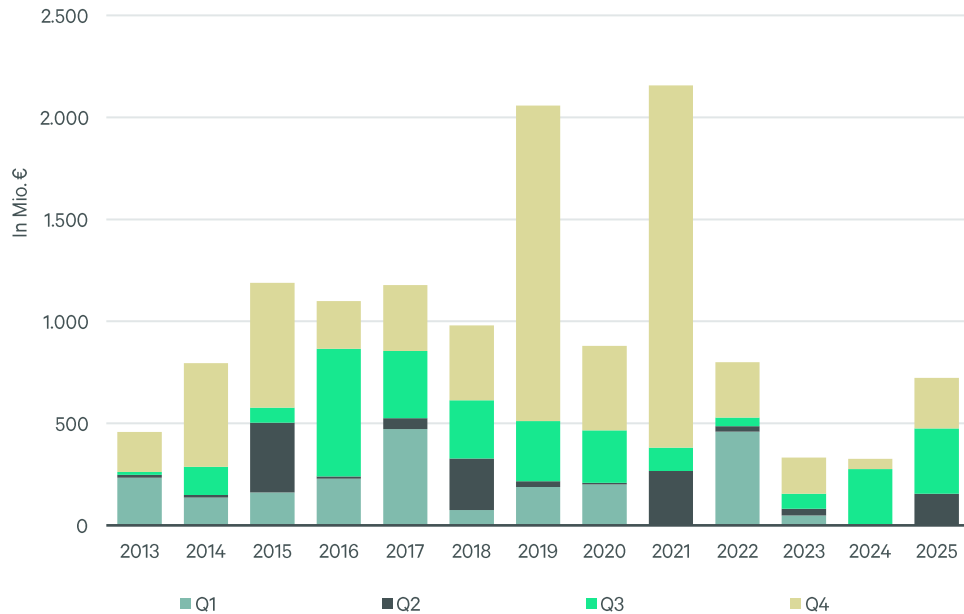
Markttrend (Umsatz | Spitzenmiete)



Angebot (Leerstandsrate | Bestand)



Köln Büroinvestmentvolumen



Der Kölner Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete 2025 ein Transaktionsvolumen von insgesamt rund 1,6 Mrd. € und konnte das Ergebnis des Vorjahres um 42 % übertreffen. Auf Gewerbeimmobilien entfielen knapp 1,2 Mrd. €. In einem sonst eher verhaltenen Jahr war die Domstadt damit der einzige unter den deutschen Top-7-Standorten, der mit einem Wachstum aufwarten konnte. Vor allem das schwungvolle zweite Halbjahr sorgte dafür, dass die Zeichen in Köln mehr auf Erholung stehen als in den übrigen Großstädten. 52 Transaktionen (+44 % J/J), die sich gegenüber dem Vorjahr gleichmäßiger auf die einzelnen Größenklassen verteilten und besonders im Segment zwischen 10 und 100 Mio. € zulegten, sprechen für eine wieder zunehmende Abschlussbereitschaft unter Investoren und breitere Marktbasis.

Die Nutzungsart Büro hatte bedeutenden Anteil daran, dass sich Köln 2025 seinem Fünf-Jahres-Schnitt wieder annäherte. Mit Transaktionen im Wert von 723 Mio. € machte Büro 46 % des gesamten Investitionsvolumen aus und war folglich die klar dominierende Assetklasse bei Investoren, vor Wohnen (22 %) und Hotel (22 %). Die Verkäufe der Büroensembles Friedrich und Karl sowie Gerling Garden für je mehr als 100 Mio. € und des Mediapark 5 im hohen zweistelligen Bereich markierten die Top-Abschlüsse unter den Büro-Deals des Jahres und fielen alle in das zweite Halbjahr. Während Paketkäufe insgesamt 12 % des Transaktionsvolumens ausmachten, investierten Anleger im Bereich der Büroimmobilien ausschließlich in Einzelobjekte. Mit 67 % rückten Core-Objekte noch stärker in den Mittelpunkt des Interesses. Zudem verlagerte sich der Fokus gegenüber 2024 wieder verstärkt auf den Teilmarkt City. Vor dem Hintergrund des wirtschaftlich und geopolitisch nach wie vor unsicheren Marktumfelds sowie der „Return-to-Office“-Thematik selektierten Investoren weiter sehr nach Qualität und Lage und zogen stabile Cashflows risikoreicherer Anlagen vor. In der in Köln traditionell stark national geprägten Büro-Käuferlandschaft agierten die offenen Immobilien- und Spezialfonds und Immobiliengesellschaften als größte Nettokäufer.

In Folge des erhöhten Interesses ging die Büro-Spitzenrendite in Köln bereits im dritten Quartal um 0,20 %-Punkte zurück und betrug, wie auch zum Jahresende, 4,90 %. Das gestiegene Transaktionsvolumen deutet daraufhin, dass sich die Preisvorstellungen für liquide Top-Immobilien im Core-Segment bei Käufern und Verkäufern zunehmend annähern. Für Top-Objekte in Top-Lage ist für 2026 eine weitere leichte Renditekompression vorstellbar, während jedoch jenseits der Prime-Produkte steigende Ankaufsrenditen zu erwarten sind. Darüber hinaus deuten die positiven Signale der zweiten Jahreshälfte 2025 auf hin, dass sich der Kölner Investmentmarkt 2026 weiter stabilisiert und, gerade wenn der erhoffte Konjunkturaufschwung eintritt, ein erneuter Anstieg des Investmentvolumens erwartet werden kann.

Kontakte

Dr. Jan Linsin

Head of Research
jan.linsin@cbre.com
+49 69 170077404

Hans Peter Weiz

Research Analyst
hanspeter.weiz@cbre.com
+49 211 54013256

Simon Herlitz

Head of Office Leasing Düsseldorf & Cologne
simon.herlitz@cbre.com
+49 211 86066134

Ulrich Henseler

Co-Head of Office Leasing Cologne
ulrich.henseler@cbre.com
+49 221 17085100

Georg Hölz

Head of Investment Düsseldorf & Cologne
georg.hoelz@cbre.com
+49 211 86066116

© Copyright 2026.

Disclaimer: Diese Studie wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Studie enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/oder Ungenauigkeiten enthalten.

Haftungsausschluss: Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Studie übernehmen wir daher keine Gewähr; eine Haftung für die Inhalte der Studie ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsempfehlung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zu verstehen. Alle in Ansatz gebrachten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer einzelnen natürlichen oder juristischen Person ausgerichtet. Niemand sollte deshalb aufgrund der in der Studie enthaltenen Informationen handeln, ohne zuvor eigene Informationen und geeigneten fachlichen Rat einzuholen sowie die Sachlage selbst gründlich zu analysieren oder analysieren zu lassen. Wir übernehmen ebenfalls keine Gewähr dafür, dass die in der Studie geäußerten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sowie das Markt-, Konkurrenz-, volkswirtschaftliche oder regulatorische Umfeld künftig unverändert bleiben. Eine Verwendung der in der Studie enthaltenen Informationen liegt damit auch in dieser Hinsicht in der alleinigen Verantwortung des Lesers.

Urheberrechtshinweis: Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Die Verwertung der Studie, insgesamt oder auszugsweise, bedarf unabhängig vom gewählten Medium grundsätzlich unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung sowie der Quellenangabe. Eine vorherige schriftliche Zustimmung ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn die Studie in ihrer Gesamtheit zum Zwecke neutraler Information und nicht zu eigenen kommerziellen Zwecken wiedergegeben wird. Eine Haftung für die Inhalte der Studie ist auch in diesem Fall, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen; jegliche Verwertung der Studie liegt in der alleinigen Verantwortung des Nutzers.

