Büromarktbericht
Köln

02|2026

GREIF&CONTZEN

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

Liebe Leserinnen und Leser,

die Büroflächennachfrage vieler privater Unternehmen wird weiterhin von einer Gemengelage aus schwacher Konjunktur, bislang nur zaghafter Reformdynamik und geopolitischen Krisen beeinträchtigt.

Vor allem aufgrund des Bedarfs öffentlicher Einrichtungen ist der Flächenumsatz 2025 um etwa 14 % auf 240.000 m² gestiegen. Diese Nutzergruppe erreichte einen Marktanteil von etwa 37 %.

In Folge der gedämpften Nachfrage ist der Büroflächenleerstand weiter deutlich gestiegen auf nun 460.000 m², wenn man Untermietflächen nicht mit einbezieht. Die Leerstandsquote von 5,50 % zählt im Vergleich der Top-7-Märkte gleichwohl weiterhin zu den niedrigsten.

Die Unternehmen, die sich Flächen sicherten, zeigten häufig eine Präferenz für hohe Qualitäten. Die Durchschnittsmieten sind 2025 daher wieder gestiegen. Die Spitzenmiete ist nach der Bestmarke des Vorjahres wieder auf das Niveau von 2023 in Höhe von etwa 33,00 €/m² zurückgekehrt.

In unserer **aktualisierten Bürolagenkarte** finden Sie Details zu den Entwicklungen in allen Kölner Teilmärkten.

Über Ihr Feedback und Ihre Fragen zum Kölner Büromarkt freuen wir uns.

»Die meisten Nutzer sind weiterhin anspruchsvoll. Hochwertige Büroflächen in guten Lagen haben die besten Chancen, einen Mieter zu finden.«

Andreas Reul
Leitung Büroimmobilien
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

Cover: Der seinerzeit hochwertig revitalisierte LANXESS Tower ist weiterhin eines der Premiumobjekte im Teilmarkt Deutz, hat eine sehr gute Verkehrsanbindung und verfügt durch seine Lage am Rhein über eine sehr hohe Sichtbarkeit.

240.000 m²

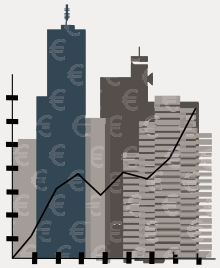
FLÄCHENUMSATZ

Der Büroflächenumsatz stieg um circa 30.000 m² auf rund 240.000 m² (10-jähriger Mittelwert: 291.000 m²). Öffentliche Einrichtungen waren mit einem Marktanteil von etwa 37 % die größte Nachfragegruppe. Viele Wirtschaftsunternehmen agieren noch zögerlich.

460.000 m²

FLÄCHENLEERSTAND

Der Flächenleerstand stieg 2025 erneut deutlich um rund 85.000 m². Hinzu kommen aktuell etwa 35.000 m² Untermietflächen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von circa 5,5 bzw. 6,0 %.



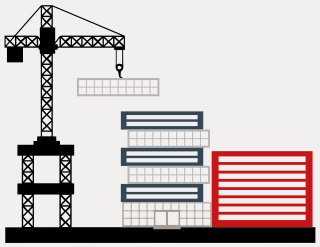
33,00 €/m²

SPITZENMIETE

37,00 €/m²

HÖCHSTMIETE

Hochwertige Flächen blieben gefragt. Die gewichtete Durchschnittsmiete stieg von 20,30 €/m² auf 20,70 €/m². Die Spitzenmiete sank allerdings wieder von 35,00 €/m² auf 33,00 €/m².



FERTIGSTELLUNGEN

2025 wurden nur rund 50.000 m² Büro-fläche fertiggestellt, da es bei einzelnen großen Bauprojekten zu Verzögerungen kam. Dies stellt das niedrigste Ergebnis nach 2015 dar.

AUSBLICK

In den kommenden Monaten sind noch keine Impulse für die Büroflächennachfrage absehbar. Auswirkungen der Konjunkturmaßnahmen sind nicht vor der zweiten Jahreshälfte zu erwarten. Der Leerstand dürfte bis dahin noch steigen.

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

Überblick

Büromarkt Köln – Kennziffern, Entwicklung und Prognose

	2022	2023	2024	Entwicklung 2024/2025	2025	Tendenz	Prognose 2026
Umsatz in Tsd. m²	315	200	210	↗	**240**	→	**240**
Bestand in Mio. m²	8,1	8,15	8,26	↗	**8,30**	↗	**8,38**
Fertigstellungen in Tsd. m²	110	100	90	↓	**50**	↗	**80**
Leerstand in Tsd. m²	230	280	375	↑	**460**	↗	**500**
Leerstandsquote in %	2,8	3,4	4,6	↑	**5,5**	↗	**6,0**
Höchstmiete in €/m²	36,00	35,00	38,00	↘	**37,00**	→	**37,00**
Spitzenmiete (nach gif) in €/m²	28,50	33,00	35,00	↘	**33,00**	→	**33,00**
Durchschnittsmiete (flächengewichtet) in €/m²	18,50	19,60	20,30	↗	**20,70**	→	**20,70**
Durchschnittsmiete (Mittelwert) in €/m²	16,70	16,70	17,30	↗	**18,00**	→	**18,00**
SVP-Beschäftigte* in Tsd. (Stand Juni)	607	614	628	↗	**632**	→	**632**
Arbeitslosenquote in % (Stand Juni)	8,4	8,6	8,8	↗	**9,0**	→	**9,0**

* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, Februar 2026

Vorwort
Überblick
Vermietung
Büroflächenumsatz
Mieten
Dynamische Bürolagen
Angebot
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

Vermietung

Die Flächennachfrage vieler Nutzer bleibt gedämpft

Private Unternehmen zögern noch häufig
Der Flächenumsatz ist zwar um 14 % gestiegen, allerdings von einem niedrigen Vorjahresergebnis aus kommend.

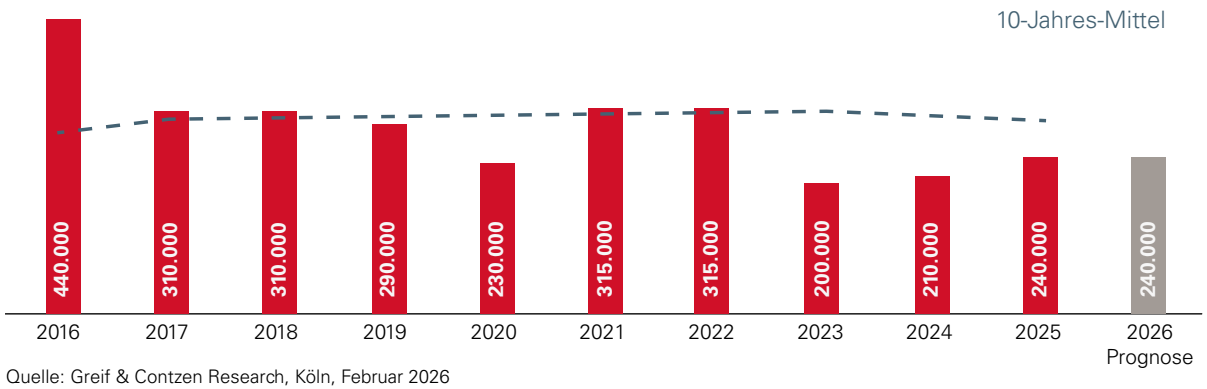
- Zum 10-jährige Mittelwert fehlten noch 21 %.
- Die vier größten Flächenumsätze stammten von öffentlichen Nutzern.
- Die Anmietung des Versicherungsunternehmens Atradius in dem Neubau Saint Lazare in der MesseCity Köln stellte den größten Vertragsabschluss aus der freien Wirtschaft dar.

Nutzer wollen hohe Gebäudequalitäten
Viele Unternehmen sind von einem schwachen Geschäftsumfeld betroffen und die Verunsicherung durch die Politik und geopolitische Krisen ist hoch.

- Andere Firmen oder sogar Branchen behaupten sich erfolgreich und wollen sich moderne Flächen leisten.
- Insgesamt sehen viele Nutzer den Bedarf, auf den Wandel in der Arbeitswelt, ESG-Vorgaben und die rasante Verbreitung neuer, digitaler Technologien auch mit Hilfe ihrer Gebäudenutzung zu reagieren.

rund 240.000 m²
Flächenumsatz Q1 – Q4 2025

Büroflächenumsatz Entwicklung 2016 – 2025, Prognose 2026 und 10-Jahres-Mittel in m²



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, Februar 2026

Vorwort
Überblick
Vermietung
Büroflächenumsatz
Mieten
Dynamische Bürolagen
Angebot
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

Top-5 Flächenumsätze 2025

Nutzer (Teilmarkt)	Angebotstyp	Bürofläche in m²
Jobcenter (Köln West)	Projekt	ca. 16.200
Jobcenter (Deutz)	Projekt	ca. 14.200
Öffentliche Einrichtung (Köln Ost)	Bestand	ca. 9.100
Öffentliche Einrichtung (Köln Süd)	Bestand	ca. 9.000
Atradius (Deutz)	Bestand	ca. 7.700

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, Februar 2026

rund 51 %
der zehn größten Flächenumsätze in Projekten

Das Versicherungsunternehmen Atradius mietete ca. 7.700 m² Bürofläche im Gebäude Saint-Lazare in der MesseCity Köln an. Der Neubau befindet sich in direkter Nähe zum bisherigen Unternehmenssitz.

Vorwort
Überblick
Vermietung
Büroflächenumsatz
Mieten
Dynamische Bürolagen
Angebot
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

Öffentliche Einrichtungen waren erneut die größte Nachfragegruppe

Öffentliche Einrichtungen, Verbände und Vereine
Die öffentliche Hand baute ihren Marktanteil auf etwa 37 % aus (2024: circa 29 %, 2023: circa 14 %, 2022 circa 43 %).

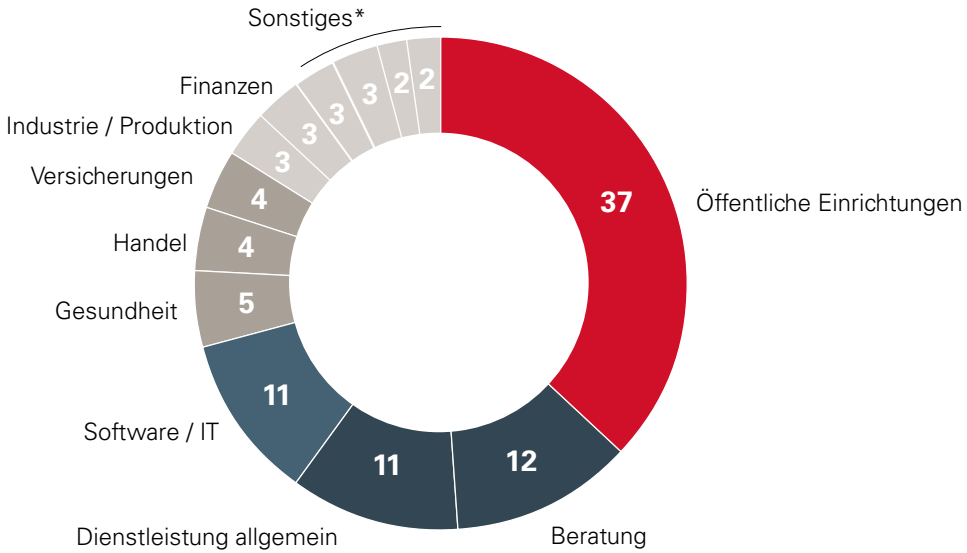
- Das Jobcenter sicherte sich in zwei Großanmietungen in Neubauten zusammen rund 31.000 m² Bürofläche.
- Hinzu kamen mehrere teilweise auch sehr große Anmietungen überwiegend in Bestandsgebäuden, vor allem von Landes- und Bundeseinrichtungen.

Privatwirtschaftliche Unternehmen
Nur vier Firmen aus der freien Wirtschaft mieteten 2025 mehr als 4.000 m² Bürofläche an (2024: sechs Firmen).

- Beratungsunternehmen waren mit einem Umsatzanteil von etwa 12 % wieder die zweitgrößte Nutzergruppe am Markt (2024: 13 %).
- Sonstige Dienstleistungsunternehmen sowie Software- und IT-Firmen kamen jeweils auf circa 11 %.

circa 37 %
Anteil der öffentlichen Einrichtungen am Flächenumsatz

Büroflächenumsatz 2025 (Q1 – Q4) nach Branchen | in %



*Sonstige: 3 % Immobilien, 3 % Medien, 2 % Bildung, 2 % Bau

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, Februar 2026

Vorwort
Überblick
Vermietung
Büroflächenumsatz
Mieten
Dynamische Bürolagen
Angebot
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

Ungeachtet des höheren Leerstands gab es Mietpreissteigerungen

Spitzen- und Durchschnittsmiete
Die Präferenz der Nutzer für hochwertige Flächen ließ die Mieten im Marktdurchschnitt steigen. In der Spitze wurde die Bestmarke des Vorjahres nicht mehr ganz erreicht.

- Die ungewichtete Durchschnittsmiete nahm von 17,30 auf 18,00 €/m² zu und die flächengewichtete Durchschnittsmiete von 20,30 auf 20,70 €/m².
- Die Spitzenmiete sank von 35,00 auf 33,00 €/m² und gelangte somit wieder auf das Niveau von 2023.

Höchstmieten
Die regelmäßig erfolgende Auswertung der Mietvertragsabschlüsse für hochpreisige Flächen in über 70 Bürogebäuden ergibt ein differenziertes Preisgefüge.

- Im Gegensatz zum Vorjahr stiegen die Höchstmieten in Neubauten in guten und mittleren Lagen deutlich.
- Die in Einzelfällen sehr hochpreisigen Vermietungen bei modernen Bestandsobjekten deuten mittelfristig für Neubau- und Revitalisierungsprojekte noch Steigerungspotenziale an.

37,00 €/m²
Höchstmiete 2025

Erzielte Höchstmieten aus 2017 – 2024 bzw. 2025 nach Objekt- und Lagekategorien | in €/m² pro Monat

	Neubau		Revitalisierung		Neuwertiges und modernes Objekt	
	Q4 2024	Q4 2025	Q4 2024	Q4 2025	Q4 2024	Q4 2025
Sehr gute Bürolage[1]	33,90	33,90	32,40	32,40	38,00	38,00
Gute Bürolage[2]	22,70	29,30	22,20	22,20	25,00	26,20
Mittlere Bürolage[3]	20,00	23,20	19,80	19,80	23,00	23,00

Ausgewiesen werden monatliche Nominalmieten pro Quadratmeter
[1] innerstädtisch gelegen mit sehr guter Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit sowie etabliertem Unternehmensbesatz, wie z.B. Bankenviertel, Mediapark, Rheinauhafen, Rheinufer
[2] innerstädtisch gelegen, jedoch mit Einschränkungen z.B. bzgl. Sichtbarkeit und Nachbarschaft
[3] außerhalb der Innenstadt gelegen, teilweise auch in Gewerbegebieten, wie z.B. Airport-Businesspark, Braunsfeld, Ehrenfeld, Kalk, Ossendorf

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, Februar 2026

Vorwort
Überblick
Vermietung
Büroflächenumsatz
Mieten
Dynamische Bürolagen
Angebot
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

Dynamische Bürolagen

Im Zuge der etwas höheren Flächenabnahmen im vergangenen Jahr wurden in insgesamt fünf Teilmärkten überdurchschnittliche Flächenumsätze erzielt. Davon lagen drei in der Innenstadt. Bei den zwei anderen handelte es sich um die großen Gebiete Köln West und Köln Süd.

Deutz

- Aufgrund des herausragenden Flächenumsatzes im Vorjahr von etwa 72.000 m², war das Ergebnis des Jahres 2025 in Höhe von rund 29.000 m² zwar nicht überdurchschnittlich, es handelte sich aber dennoch um den zweithöchsten Umsatz der letzten fünf Jahre.
- Die mittlere Mietspanne stieg auf 17,00 bis 27,00 €/m².

MediaPark

- Im MediaPark wurden über ein Dutzend Mietverträge mit bis zu 1.700 m² unterzeichnet, die sich zusammen auf über 10.000 m² summierten. Zu den Nutzern zählten oft Software-Firmen sowie Beratungs- und allgemeine Dienstleistungsunternehmen.
- Das Mietniveau hielt sich bei 18,00 bis 22,00 €/m².

Innenstadt Nord

- Mehr als 50 kleinere und größere Mietvertragsabschlüsse sorgten für eine auch in diesen traditionell beliebten Teilmarkt sehr gute Flächenabnahme.
- Die mittlere Preisspanne stieg auf 16,00 bis 28,00 €/m².

Bankenviertel

- Vor allem aufgrund einer größeren Anmietung eines Co-Working-Betreibers war der Flächenumsatz 2025 leicht überdurchschnittlich.
- Die Mieten erhöhten sich auf 18,00 bis 30,00 €/m².

2025 übertraf der Teilmarkt MediaPark seinen mittleren Flächenumsatz der vorherigen fünf Jahre um rund 7.000 m².

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Bautätigkeit
Leerstand
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

Angebot

Niedrigstes Fertigstellungsvolumen seit 2015

10-jähriger Mittelwert etwa 47 % höher (94.000 m²)
2025 wurden nur rund 50.000 m² Bürofläche fertiggestellt.

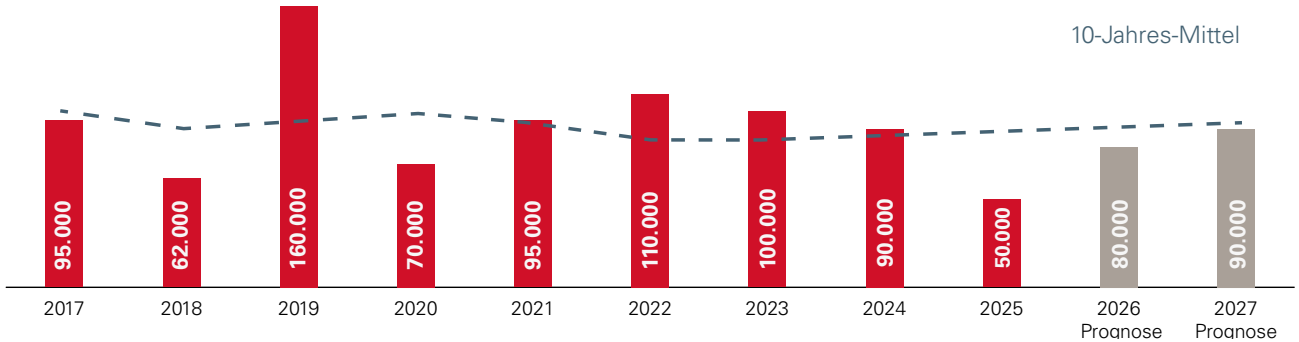
- Bei mehreren großen Entwicklungsprojekten kam es zu Verzögerungen.
- Die Reiterstaffel Offices in Köln-Marienburg stellten mit etwa 11.800 m² die größte Fertigstellung dar.

Prognose 2026 und 2027
2026 und 2027 werden sich die Fertigstellungen voraussichtlich wieder dem langjährigen Mittelwert annähern (2026: 80.000 m², 2027: 90.000 m²).

- Der Großteil ist bereits vor vermietet.
- Etwa 58 % der Bürofläche, die aktuell „in Bau" ist, befindet sich in Revitalisierungen bzw. Sanierungen.

170.000 m²
voraussichtliche Neubau-Bürofläche 2026 – 2027

Neubaufertigstellungen Entwicklung 2017 – 2025 und Prognose 2026 – 2027 | in m²



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, Februar 2026

Top-3 Projekte in Bau

Objekt/Büroteilmarkt	Mietfläche in m²	Fertigstellung
Friedrich & Karl (Köln Nord, 3 Bauabschnitte)	rd. 45.000	2027-2030
ROSSIO (Deutz)	rd. 25.000	2026
SACHS (Bankenviertel)	rd. 14.300	2026

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, Februar 2026

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Bautätigkeit
Leerstand
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

Der Leerstand stieg wieder deutlich

2025
Mit etwa 85.000 m² nahm der Leerstand 2025 fast wieder so stark zu wie im Vorjahr (95.000 m²).

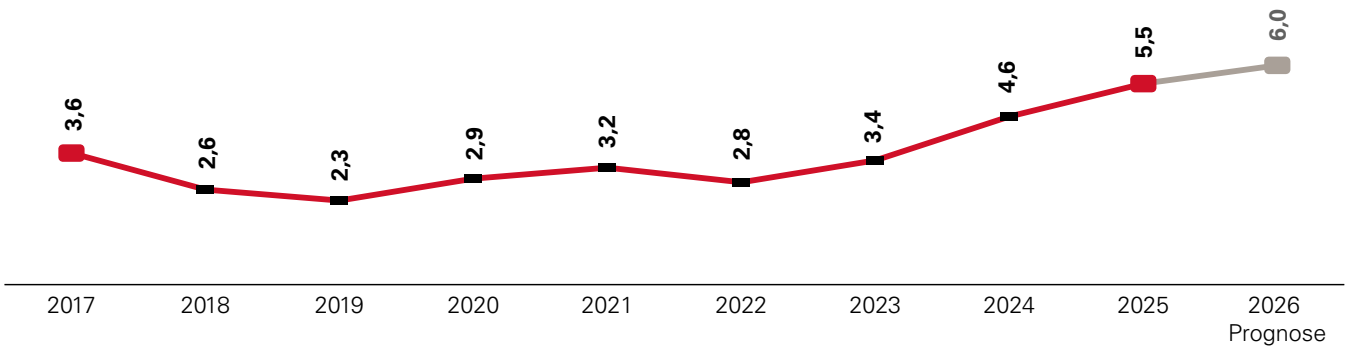
- Insgesamt summiert sich der Leerstand aktuell auf rund 460.000 m². Darunter sind auch mehrere große zusammenhängende Flächen im fünfstelligen Bereich.
- Zudem gibt es etwa 35.000 m² als Angebote zur Untermiete.
- Die Leerstandsquote stieg von 4,6 % auf 5,5 % (6,0 % inklusive Untermietflächen).
- Unter den Top-7 Märkten ist diese Quote noch moderat.

Prognose
In den kommenden Monaten ist noch nicht mit einer steigenden Flächennachfrage zu rechnen.

- Wenn die erwartete konjunkturelle Erholung tatsächlich einsetzt, werden ihre Auswirkungen auf die Büroflächennachfrage mit Verzögerung im Nachlauf voraussichtlich nicht vor dem Jahresende wirksam werden.
- Der Leerstand wird daher 2026 vermutlich insgesamt noch steigen.
- Bei alten Bürogebäuden werden zunehmend Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

6,0 %
Leerstandsquote
Prognose Q4 2026

Leerstandsquote 2017 – 2025 und Prognose 2026 | in %



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, Februar 2026

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

Teilmarktübersicht

Bürolagen Köln – Flächenangebot, Leerstand, Jahresumsatz und mittlere Mietpreisspanne

Bürolage	Flächenangebot[1] in m²	Leerstand in m²	Jahresumsatz[2] in m²	Mittlere Mietpreis-spanne[3] in €/m²
Innenstadt				
Bankenviertel	28.000	6.000	5.000	18 – 30
MediaPark	21.000	21.000	4.000	18 – 22
Rheinauhafen	5.000	5.000	3.000	19 – 27
Kölner Ringe	55.000	45.000	14.000	16 – 30
Deutz	44.000	34.000	29.000	17 – 27
Innenstadt Nord	86.000	47.000	25.000	16 – 28
Innenstadt Süd	8.000	8.000	14.000	15 – 24
Rheinufer Nord	22.000	1.000	1.000	16 – 21
Rheinufer Süd	7.000	5.000	4.000	16 – 20
Zwischensumme	**276.000**	**172.000**	**99.000**	

[1] Das Flächenangebot umfasst Leerstand, Flächen im Bau und einen Teil des Flächenangebots in Projekten.
[2] Angegeben wird der Durchschnitt der letzten fünf Jahre.
[3] Es handelt sich um Nominalmieten. In Einzelfällen werden auch Mieten vereinbart, die deutlich niedriger oder höher liegen.

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, Februar 2026

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

Bürolage	Flächenangebot[1] in m²	Leerstand in m²	Jahresumsatz[2] in m²	Mittlere Mietpreis-spanne[3] in €/m²
Linksrheinisch				
Innere Kanalstraße	25.000	6.000	2.000	14 – 21
Ehrenfeld	201.000	30.000	14.000	12 – 20
Braunsfeld	31.000	31.000	16.000	13 – 18
Ossendorf	77.000	31.000	17.000	10 – 17
Köln Nord	99.000	39.000	19.000	10 – 15
Köln West	28.000	28.000	15.000	11 – 17
Köln Süd	41.000	33.000	16.000	11 – 18
Zwischensumme	**502.000**	**198.000**	**99.000**	
Rechtsrheinisch				
Gremberghoven	53.000	17.000	8.000	11 – 16
Mülheim	73.000	29.000	12.000	13 – 19
Kalk	2.000	1.000	1.000	9 – 15
Köln Ost	106.000	43.000	16.000	11 – 16
Zwischensumme	**234.000**	**90.000**	**37.000**	
Summe Bürolagen	**1.012.000**	**460.000**	**235.000**	

[1] Das Flächenangebot umfasst Leerstand, Flächen im Bau und einen Teil des Flächenangebots in Projekten.
[2] Angegeben wird der Durchschnitt der letzten fünf Jahre.
[3] Es handelt sich um Nominalmieten. In Einzelfällen werden auch Mieten vereinbart, die deutlich niedriger oder höher liegen.

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, Februar 2026

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen

Ausblick

Erholung nicht vor der zweiten Jahreshälfte absehbar

Wirtschaftsumfeld

- Das Bruttoinlandsprodukt ist in Deutschland 2025 laut Statistischem Bundesamt um circa 0,2 % geringfügig gestiegen. Vor allem der private Konsum und Staatsausgaben trugen zu dem kleinen Wachstum bei. Die Investitionen der Betriebe sind weiterhin schwach.
- Viele auf den Export ausgerichtete Industrieunternehmen sind von den erhöhten internationalen Handelsbarrieren betroffen. Zudem hat sich die Wettbewerbsfähigkeit vieler Firmen in den letzten Jahren unter anderem wegen hoher Energiepreise und Bürokratie gesenkt.
- Den Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge dürften vor allem die Ausgabenprogramme der Bundesregierung in diesem Jahr zu einem Wirtschaftswachstum von +0,8 % bis +1,3 % führen.
- Angesichts noch ausstehender politischer Reformen, geopolitischer Krisen und etwaiger neuer Zollkonflikte ist die Verunsicherung vieler Unternehmen weiterhin hoch.
- Der IFO-Geschäftsklimaindex lag im Januar 2026 nur leicht über dem niedrigen Niveau des Vorjahresmonats.

Kölner Büromarkt 2026

- Impulse für die Büroflächennachfrage sind erst mit einer gewissen Verzögerung zur angenommenen konjunkturellen Erholung zu erwarten.
- Insgesamt wird der Flächenumsatz das Ergebnis von 2025 daher nicht deutlich übertreffen, wenngleich sich einzelne große Flächenabnahmen bereits ankündigen.
- Der Leerstand wird voraussichtlich noch etwas zunehmen.
- Da viele Nutzer weiterhin hohe Flächenqualitäten präferieren werden die Mieten vorerst stabil bleiben. Deutliche Steigerungen werden allerdings vom erhöhten Leerstand und der noch gedämpften Nachfrage erschwert.

240.000 m²
Flächenumsatz
Prognose 2026

Das Revitalisierungsprojekt GERLING GARDEN ,THE GATE wurde 2025 mit circa 9.200 m² Bürofläche fertiggestellt.

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über Greif & Contzen
German Property Partners
Impressum

Glossar

Flächenumsatz
Der Flächenumsatz gibt an, wieviel Bürofläche in einem definierten Zeitraum (z.B. Quartal oder Berichtszeitraum) vermietet wurde. Dabei gilt das Datum des Vertragsabschlusses als Stichtag für die Zuordnung in dem jeweiligen Zeitraum. Gezählt werden grundsätzlich Neuanmietungen, Untervermietungen, Mietvertragsverlängerung und Eigennutzer. Für die beiden letztgenannten gelten folgende Regelungen: Bei Mietvertragsverlängerungen wird nur die Differenz gezählt, wenn die neue Fläche größer ist als die alte. Bei Eigennutzern ist entscheidend für die zeitliche Zuordnung entweder das Datum des Kaufvertrages oder der Zeitpunkt des Beginns der tatsächlichen Baumaßnahme. Die Vermietungen von Office-Centern oder Co-Working-Flächen an Endnutzer werden nicht berücksichtigt.

Leerstand
Als Leerstand gelten fertiggestellte Büroflächen, die aktuell nicht vermietet oder belegt sind und die kurzfristig zur Anmietung, Untervermietung oder zum Kauf durch einen Eigennutzer zur Verfügung stehen könnten. Der Anteil des Leerstandes am gesamten Büroflächenbestand ist die Leerstandquote.

Mieten
Die veröffentlichten Werte stehen für Nettokaltmieten (ohne Nebenkosten und Mehrwertsteuer) pro Quadratmeter pro Monat im jeweiligen Berichtszeitraum. Mögliche Aufschläge für Steuerschäden oder ein über die Miete abzugeltender Investitionsaufwand werden nicht gesondert herausgerechnet. Folgende Definitionen werden unterschieden:

- **Höchstmiete**
  Die höchste registrierte Nettokaltmiete, die in einem Bürogebäude vereinbart wurde, unabhängig von der Größe der angemieteten Fläche. Hierbei werden Vermietungen von Office-Centern oder Co-Working-Flächen an Endnutzer nicht berücksichtigt.

- **Spitzenmiete**
  Wir orientieren uns an der Definition der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif). Die Spitzenmiete entspricht dem Median (Zentralwert) aus den höchsten im Berichtszeitraum erzielten Mieten, die insgesamt mindestens drei Prozent des Flächenumsatzes ausmachen müssen. Dabei sollten mindestens drei entsprechende Mietverträge vorliegen.

- **(ungewichtete) Durchschnittsmiete**
  Aus den erfassten Mietpreisen der einzelnen Vertragsabschlüsse werden das arithmetische Mittel (einfacher Durchschnitt) und der Median (Zentralwert) berechnet. Großflächige Vermietungen werden dabei nicht stärker berücksichtigt als kleinflächige Vermietungen. Ausgewiesen wird i.d.R. ein gerundeter Wert, der zwischen den beiden Maßzahlen liegt.

- **(flächen)gewichtete Durchschnittsmiete**
  Die Mietpreise aller abgeschlossenen Mietverträge werden mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und daraus der Mittelwert berechnet. Hierzu werden für jede Vermietung Fläche und Miete miteinander multipliziert. Die Summe dieser Produkte wird durch die Gesamtsumme der vermieteten Flächen dividiert.

- **Mittlere Mietpreisspanne**
  Diese wird für einen räumlich definierten Büroteilmarkt ausgewiesen. Sie orientiert sich an der Spanne der Standardabweichung unterhalb und oberhalb der (ungewichteten) Durchschnittsmiete.

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über Greif & Contzen
German Property Partners
Impressum

Kontakt

Theodor J. Greif
Geschäftsführender Gesellschafter
Greif & Contzen Immobilien GmbH
+49 221 937793-200
gl@greif-contzen.de

Andreas Reul
Leitung Büroimmobilien Köln
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH
+49 221 937793-220
andreas.reul@greif-contzen.de

Torsten Hamm
Leitung Büroimmobilien Bonn
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH
+49 221 937793-210
torsten.hamm@greif-contzen.de

Frank Pönisch
Geschäftsführer
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH
+49 221 937793-265
frank.poenisch@greif-contzen.de

Dr. Jan Schubert
Beratung, Research
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH
+49 221 937793-263
jan.schubert@greif-contzen.de

Pressekontakt

Stefan Altmann
Geschäftsführer
Leitung Marketing und Kommunikation
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH
+49 221 937793-312
presse@greif-contzen.de

Anschrift
Pferdmengesstraße 42
50968 Köln
+49 221 937793-0
welcome@greif-contzen.de

Alle Informationen zum Unternehmen
→ **www.greif-contzen.de**

Karriere bei Greif & Contzen
→ **www.greif-contzen.de/karriere**

Unsere Marktberichte
→ **www.greif-contzen.de/presse/marktberichte**

Unser Marktbericht-Newsletter
→ **www.greif-contzen.de/newsletter**

Greif & Contzen in Social Media:

GREIF&CONTZEN

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über Greif & Contzen
German Property Partners
Impressum

Wir sind Greif & Contzen

Ihr Partner für Immobilienaufgaben

Wir sind Immobilienberater, -vermittler, -verwalter und Sachverständige. Rund hundert Immobilienexperten aller relevanten Fachbereiche bilden bei uns – je nach Anforderung – Teams, die Ihnen bei Fragen rund um die Immobilie die bestmögliche Entscheidungsbasis liefern. Auf diese Art arbeiten wir seit über 45 Jahren in Köln, Bonn und der gesamten Metropolregion Rheinland.
Unsere Expertise weist dabei einen hohen regionalen Bezug auf. Denn in einem Markt mit langlebigen Gütern wie dem der Immobilien, halten wir zwei Punkte für entscheidend: Tiefe Kenntnis der Entwicklung und der Eigenheiten eines Marktes sowie ausgezeichnete Kontakte zu Entscheidern. Wenn Sie also auf der Suche nach Immobiliensachverstand in der Region Köln|Bonn sind, dann finden Sie in Greif & Contzen einen erfahrenen und verlässlichen Partner.

1976
Gründung der Einzelfirma Theodor J. Greif als Immobilienmakler

Vermittlung

- Investmentimmobilien
- Grundstücke und Restrukturierung
- Büroimmobilien
- Industrie- und Logistikimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien
- Privatimmobilien
- Fachmakler für Land- und forstwirtschaftliche Immobilien - Greif & Meyer

Beratung

- Immobilienberatung
- Projektentwicklung, Beratung und Steuerung
- Research

Bewertung

- Sachverständigenwesen

Verwaltung

- Gewerbliche Verwaltung
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über Greif & Contzen
German Property Partners
Impressum

German Property Partners

Einen kompetenten Ansprechpartner für alle gewerblichen Immobilienbelange in Deutschland – diesen Wunsch kann kein Niederlassungsnetzwerk wirklich erfüllen. Wir können es:

Grossmann & Berger
Hamburg und Berlin

Anteon
Düsseldorf und Essen

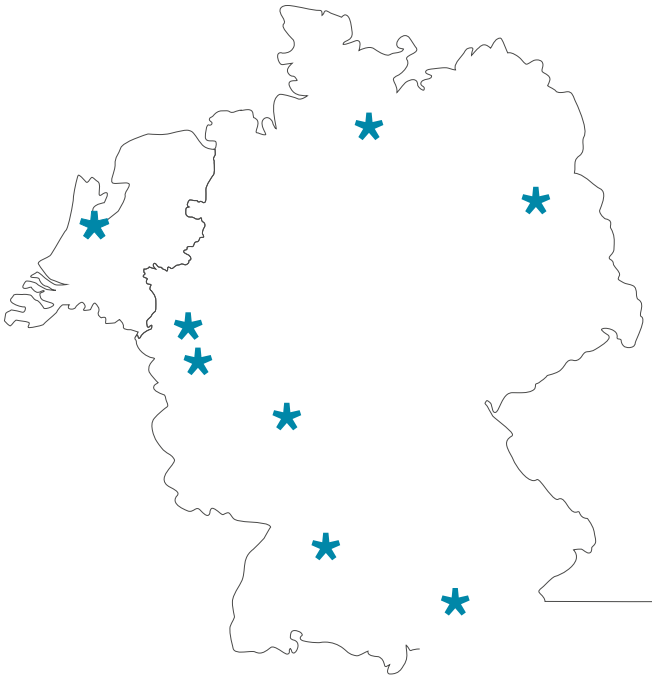
Greif & Contzen
Köln|Bonn

blackolive
Frankfurt a. M.

E & G Real Estate
Stuttgart und München

Internationale Kooperationspartner:

Carter Jonas in Großbritannien
Van Gool Elburg in den Niederlande



GERMAN
PROPERTY PARTNERS

Vorwort
Überblick
Vermietung
Angebot
Teilmarktübersicht
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über Greif & Contzen
German Property Partners
Impressum

Impressum

Herausgeber
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH
Pferdmengesstraße 42
50968 Köln

+49 221 937793-0

Gestaltung
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH

Bildnachweis
S. 2, 16 – Bernd Vogel Photography
S. 14 – Shurako Art & Foto

Sonstige Bilder und Grafiken –
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH

Bei der beigefügten Marktinformation haben wir uns teilweise auf öffentliche Quellen, Informationen Dritter und eigene Berechnungen gestützt. Diese haben wir mit größter Sorgfalt erstellt und geben diese nach bestem Wissen weiter. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben, Inhalte und Zitate schließen wir jedoch aus. Die von uns zusammengestellten und übermittelten Informationen begründen keinerlei Beratungsverhältnis zu dem Empfänger.

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH, 2026. All rights reserved. Diese Unterlagen sind unser geistiges Eigentum und unterliegen unserem Copyright. Sie sind nur für die Adressaten bestimmt. Jede Vervielfältigung, Veränderung oder Weitergabe an Dritte, auch wenn dies nur teilweise geschieht, bedarf unserer ausdrücklichen, vorherigen und schriftlichen Zustimmung. Soweit diesseits kein Copyright besteht, weil dies bei Dritten liegt, verweisen wir auf deren Copyright.

Veröffentlichung dieses Berichts
Februar 2026

GREIF&CONTZEN
www.greif-contzen.de

greifcontzen
greif-contzen.de