

# Investmentmarkt Köln Q1–4 2025

## 1,4 Mrd. €

### TRANSAKTIONSVOLUMEN BEI GEWERBEIMMOBILIEN

Aufgrund mehrerer sehr großer Transaktionen im zweiten Halbjahr wurde das Investmentvolumen des Vorjahres leicht übertroffen. Zwar agierten die meisten Investoren weiterhin mit großer Vorsicht und preissensibel, insgesamt hat sich der Markt gegenüber den zwei Vorjahren aber etwas erholt.

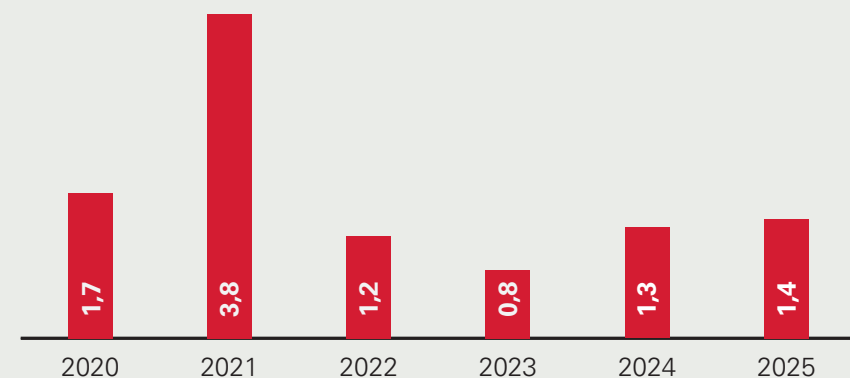


## Der Markt stabilisiert sich

Das Transaktionsvolumen auf dem Kölner Investmentmarkt betrug 2025 rund 1,4 Mrd. € (2024: ca. 1,3 Mrd. €). Es wurden mehrere große Core-Objekte an Fonds, Family Offices und andere Immobilieninvestoren veräußert, sodass ein vielfältigeres Angebot auf eine breitere Nachfrage traf und damit von einer leichten Erholung des Marktes gesprochen werden kann.

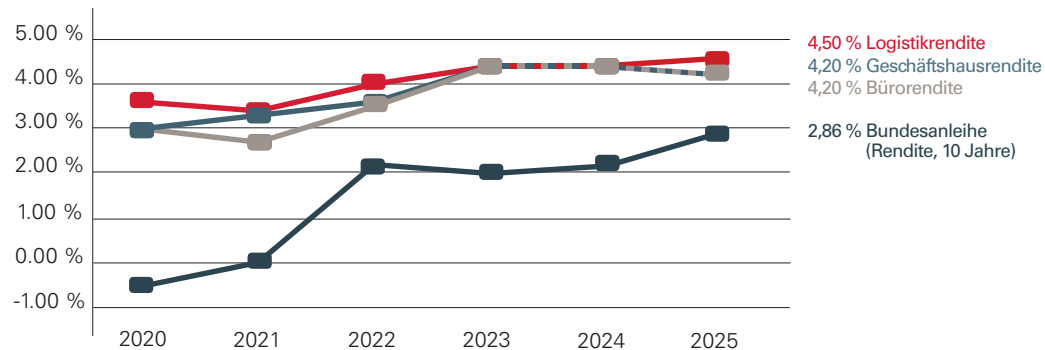
- Zentrale Marktparameter, wie Hypothekenzinsen, Baukosten und Spitzenrenditen, erwiesen sich als relativ stabil, sodass vielen Marktteilnehmern längeres Abwarten auf bessere Rahmenbedingungen keine Vorteile mehr bringt. Banken finanzieren neuwertige Gebäude mit bonitätsstarken Mietern, wenn auch mit höheren Eigenkapitalanforderungen und Margen als früher.
- Der Publikumsfonds Deka-ImmobilienEuropa erwarb für ca. 200 Mio. € in zentraler Lage das revitalisierte Ensemble GERLING GARDEN mit zwei Bürogebäuden und einem Hotel.
- Abgesehen von Core-Objekten kamen auch Immobilien mit Sanierungsbedarf auf den Markt. In diesem Segment ist das Käuferinteresse jedoch noch begrenzt und es werden Kaufpreisabschläge erwartet, zu denen einige Verkäufer noch nicht bereit sind. Erwerber in dieser Risikoklassen weisen bauliche Expertise oder besondere Interessenslagen, wie z.B. Eigennutzung, auf.
- Zudem wurden in zentralen Lagen einzelne große Hotels verkauft. Diese Assetklasse hat die Risikovorbehalte im Zuge der Corona-Pandemie weitgehend überwunden.
- Die Bürositzenrendite ist im vierten Quartal auf 4,20 % gesunken.

## Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien Entwicklung 2020–Q4 2025 | in Mrd. €



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, Januar 2026

## Spitzenrenditen 2020 (Q4)–2025 (Q4) | in %



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln; bzgl. Bundesanleihe: Investing.com, Januar 2026

## Auswahl bedeutender Transaktionen Q1–4 2025

Objekt (Lage)	Art	Käufer	Kaufpreis in Mio. €
Kölner Norden	Büro	Family Office	> 260
GERLING GARDEN (Altstadt-Nord)	gemischt genutzt	Deka-ImmobilienEuropa	ca. 200
Innenstadt	Hotel	Fonds	> 90
Innenstadt	Büro	Privater Investor	> 85
Pullman Hotel (Altstadt-Nord)	Hotel	Pandox	ca. 66

## Erster Ausblick auf 2026: Fokus auf planbare Erlöse

Bis auf weiteres erscheint das aktuell bestehende Investmentumfeld stabil. Niedrigere Hypothekenzinsen kündigen sich für 2026 nicht an. Die Spitzenrenditen dürften stabil bleiben. Für Wohngebäude, Industrie- und Logistikimmobilien, Hotels und Top-Büros ist das Interesse der Investoren aufgrund der kalkulierbaren Flächennachfrage und Einnahmen weiterhin am höchsten. Diese Segmente werden somit den Investmentmarkt im neuen Jahr besonders prägen.

- Das Produktangebot wird nach wie vor von den Faktoren Umstrukturierung und Refinanzierung angetrieben. Der Markt wird sich daher viel mit dem Value-Add-Segment beschäftigen.
- Industrie- und Logistikimmobilien mit Entwicklungspotenzial in guten Lagen sind bei vielen Investoren gefragt und dürften sich als gut vermarktbare erweisen.
- Bei älteren Bestands-Büroimmobilien hingegen wird die Preisfindung zwischen Käufern und Verkäufern voraussichtlich noch andauern.

## Kontakt



**Thorsten Neugebauer, MRICS**  
Leitung Investment  
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH  
+49 221 937793-123  
thorsten.neugebauer@greif-contzen.de