

Pressemitteilung

Köln, 30. September 2025

Immobilien-Investmentmarkt Köln 2025: Zwischen Vorsicht und moderater Erholung

Die Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH veröffentlicht ihren aktuellen Marktbericht zum Investmentmarkt Köln 2025. Trotz eines Rückgangs des Transaktionsvolumens im Vorjahresvergleich zeigen sich Anzeichen einer Belebung. Investoren bleiben preissensibel, Value-Add-Strategien bieten Chancen.

Im Zeitraum Januar bis Ende September 2025 betrug das Transaktionsvolumen auf dem Kölner Gewerbe-Investmentmarkt rund 500 Millionen Euro. Gegenüber dem entsprechenden Zeitraum des Vorjahres bedeutet dies einen Rückgang um rund 54 Prozent. Die Abnahme scheint hoch, relativiert sich aber bei näherem Hinsehen schnell: „2024 gab es mit dem Erwerb der Messehallen 6-9 samt Congress Centrum Nord sowie des Büro-Neubaus ROSSIO in Deutz zwei Transaktionen, die zusammen rund 640 Millionen Euro bewegt haben“, erklärt Thorsten Neugebauer, Leiter des Geschäftsbereichs Investment der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH. Ohne diese Sondereffekte liegt 2025 im Vergleich zum Herbst 2024 eine leichte Zunahme von gut 40 Millionen Euro vor. „Insgesamt sehen wir im Jahresverlauf eine leichte Belebung bei Einzelinvestitionen, insbesondere im Bürosegment. Investoren bleiben jedoch preissensibel und zurückhaltend“, so Neugebauer.

Büroimmobilien finden wieder Käufer, Mieterträge geraten etwas unter Druck

Bürogebäude verzeichneten im Jahresverlauf steigende Verkaufsaktivitäten. Allerdings verharrten die Kaufpreise im kleineren bis mittleren zweistelligen Millionenbereich. Die Spitzenrenditen erhöhten sich leicht von 4,4 Prozent auf 4,5 Prozent. Aktuell ist das Mietsteigerungspotenzial bei Gewerbeimmobilien aufgrund der erhöhten Leerstände und gehemmten Nutzernachfrage begrenzt. Kaufpreise jenseits des 20-fachen des Jahresrohertrags sind auch bei Top-Objekten schwer durchsetzbar. Im aktuellen Umfeld verfolgen viele Kaufinteressenten Value-Add-Strategien und zielen unter anderem auf günstige Büroobjekte in guter Lage ab, die sie wertschöpfend weiterentwickeln können.



Pressemitteilung

Köln, 30. September 2025

Größere Deals

Zu den nennenswerten Einzeltransaktionen gehört der Verkauf des Pullman Hotels in der Altstadt Nord an Pandox für rund 66 Millionen Euro. Im Rheinauhafen erwarb Pamera Real Estate das Büroensemble Silo 23 und ECR für über 35 Millionen Euro von Branicks. Insgesamt entfielen rund 45 Prozent der Investitionen auf Büroobjekte, sodass diese Assetklasse wieder eine wichtigere Rolle einnimmt als im Vorjahreszeitraum (circa 34 Prozent). Die Zahl der Großtransaktionen war jedoch überschaubar, der Markt ist stark auf mittlere Umsätze fokussiert. Die Finanzierung großer Transaktionen wird zudem erschwert durch hohe regulatorische Anforderungen.

Zinssituation, Finanzierung und Renditen

Die Spitzenrenditen lagen im Jahresverlauf bei 4,5 Prozent für Logistik, Büro und Geschäftshäuser. Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank konnten den Anstieg der Hypothekenzinsen seit Jahresanfang nicht vollständig kompensieren, da sich diese stärker an den gestiegenen Bundesanleihen orientieren, die im zehnjährigen Segment aktuell bei rund 2,7 Prozent (Januar circa 2,4 Prozent) notieren.

Ausblick

Die Marktexperten bei Greif & Contzen erwarten für das vierte Quartal noch mehrere Verkäufe von Gewerbeimmobilien und somit einen deutlichen Anstieg des Transaktionsvolumen. Das Vorjahresergebnis von 1,3 Milliarden Euro wird angesichts des erwähnten Mangels an Großtransaktionen allerdings voraussichtlich nicht erreicht werden. Die Spitzenrenditen dürften vorerst stabil bleiben, im kommenden Jahr könnten die Kaufpreise von Bestandsimmobilien aber noch abnehmen. Sinkende Hypothekenzinsen sind derzeit nicht absehbar. Sollten die von der Regierung angekündigten politischen Reformen und Wirtschaftsimpulse die Konjunktur 2026 beleben, wird dies mittelfristig beispielsweise aufgrund einer steigenden Flächennachfrage und neuer Bauprojekte auch den Investmentmarkt beleben.

Thorsten Neugebauer fasst zusammen: „Der Markt bietet gute Chancen für Value-Add-Strategien und auch Top-Objekte sind weiterhin interessant. Vorerst bleiben die Kaufpreise unter Druck. Zu hoffen ist, dass im kommenden Jahr eine konjunkturelle Wende einsetzt, die auch auf den Investmentmarkt ausstrahlt.“



Pressemitteilung

Köln, 30. September 2025

Beraten. Bewerten. Vermitteln. Verwalten.

Die Leistungen der über 100 Spezialisten bei Greif & Contzen decken die gesamte Wertschöpfungskette bei Immobilien ab – von der Marktanalyse und der Beratung bei Projektentwicklungen über die Bewertung, maßgeschneiderte Vermarktungskonzepte und zielgruppengerechte Vermittlung bis hin zur technischen und kaufmännischen Verwaltung. Das gilt für Privatimmobilien ebenso wie für Einzelhandels- und Büroflächen, Industrie- und Logistikflächen, Grundstücke, Investmentobjekte oder auch land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften.

Seit mehr als 45 Jahren vertrauen Eigentümer, Nutzer und Investoren auf das Wissen, die Qualität und die Diskretion von Greif & Contzen. Spezialisiert ist Greif & Contzen auf hochwertige und renditestarke Immobilien in der Großregion Köln | Bonn. Über German Property Partners ist das Unternehmen in ein bundesweites Netzwerk renommierter Immobiliendienstleister mit Sitz in allen Metropolen eingebunden.

Die Entwicklung der Immobilienmärkte analysiert Greif & Contzen in regelmäßig erscheinenden Büro-, Logistik- und Investmentmarktberichten.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:

Stefan Altmann

Tel: +49 221 937793-312

