

Pressemitteilung

Köln, 06. Januar 2026

Immobilien-Investmentmarkt Köln 2025: Stabilisierung und allmähliches Erwachen des Marktes

Greif & Contzen Immobilien veröffentlicht einen ersten Jahresrückblick 2025 auf den Kölner Investmentmarkt. Das Investmentumfeld hat sich insgesamt stabilisiert und das Transaktionsvolumen stieg leicht über das Ergebnis des Vorjahres. Angebot und Nachfrage sind aber im Vergleich zu 2024 vielfältiger geworden.

Nach einer ersten Auswertung wurden im Laufe des Jahres 2025 auf dem Kölner Investmentmarkt Gewerbeimmobilien in einem Bereich um rund 1,4 Milliarden Euro veräußert. Das Transaktionsvolumen des Vorjahres, das zu fast 50 Prozent aus zwei besonders großen Ankäufen durch die Stadt Köln stammte, wurde somit um rund 8,00 Prozent übertroffen. Die Nachfrage stand auf einer breiteren Basis. Das Gesamtumfeld für Immobilieninvestitionen wird weiterhin von erschwerten Finanzierungsbedingungen gehemmt, ist mittlerweile aber deutlich planbarer geworden. „Die langfristigen Hypothekenzinsen werden zwar absehbar nicht, wie ursprünglich erhofft, weiter sinken, aber bei Top-Büroobjekten konnten zuletzt dennoch höhere Kaufpreise erzielt werden als zum Jahresanfang“, erklärt Thorsten Neugebauer, Leiter des Geschäftsbereichs Investment der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH. „Inzwischen haben viele Investoren für sich erkannt, dass weiteres Abwarten oftmals keine großen Vorteile mehr bringt. Einige Bestandshalter haben Liquiditäts- und Refinanzierungsbedarf oder restrukturieren ihre Portfolios. Es werden daher mehr Objekte zum Verkauf angeboten. Andere Investoren nutzen die aktuelle Marktphase mit gesunkenen Kaufpreisen für günstige Neuanlagen.“ Der offene Publikumsfonds Deka-ImmobilienEuropa kaufte im vierten Quartal am früheren Standort des Gerling-Konzerns das revitalisierte Ensemble GERLING GARDEN mit zwei Bürogebäuden sowie einem Hotel für schätzungsweise rund 200 Millionen Euro. Die Anfangs-Spitzenrendite für Bürogebäude, sank auf circa 4,20 Prozent.

Büroimmobilien wieder wichtigste Assetklasse

Nachdem der früher oft dominierende Marktanteil des Bürosegments 2024 auf nur noch circa 36 Prozent gefallen war, stieg er im vergangenen Jahr wieder auf rund 52 Prozent. Wesentliche Beiträge hierzu leisteten im zweiten Halbjahr verschiedene Verkäufe großer neuer oder saniert Bürogebäude mit

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)
Tel. +49 221 937793-312 • Fax +49 221 937793-77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de

Pressemitteilung

Köln, 06. Januar 2026

bonitätsstarken Mietern, die den Erwerbern sichere Einnahmen in Aussicht stellen, wie z.B. dem ersten Bauabschnitt der Reiterstaffel Offices, der von Immaxam als Asset Manager erworben wurde.

Aufgrund einzelner Veräußerungen großer Hotels in zentraler Lage kamen Hotelimmobilien auf etwa 15 Prozent des Transaktionsvolumens. Der schwedische Investor Padox erwarb das Pullman-Hotel in der Helenenstraße 14 für circa 66 Millionen Euro. Nach dem Einbruch des Hotelmarkts während der Corona-Pandemie hat sich diese Assetklasse mit dem Wiederaufleben des Beherbergungsgeschäfts inzwischen deutlich erholt.

Unterschiedliches Interesse für Bestandsgebäude

Während neuwertige und gut gelegene Bürogebäude wieder Käufer finden, sind ältere Bestandsgebäude mit Sanierungsbedarf weit weniger nachgefragt. Kaufinteressenten fordern in der Regel deutliche Preisabschläge, zu denen viele Verkäufer noch nicht bereit sind. Der Preisfindungsprozess wird in diesem Segment noch andauern.

Bei Industrie- und Logistikimmobilien hingegen zielen viele Investoren mit baulicher Expertise speziell auf günstige Bestandsgebäude mit Wertsteigerungspotenzial ab (Value-Add-Strategie).

Erster Ausblick für 2026

Insgesamt ist 2026 wieder mit einem moderaten Niveau an Immobilientransaktionen zu rechnen. Die Immobilienfinanzierung wird absehbar herausfordernd bleiben, aber zumindest sind das Marktumfeld und die Kaufpreise für Top-Objekte vorerst überwiegend stabil. Viele Investoren werden ihren Fokus weiterhin auf Objekte mit sicher kalkulierbaren Einnahmen, wie Wohnanlagen, Top-Bürogebäude und gut laufende Hotels richten. Auch Industrie- und Logistikimmobilien bleiben gefragt.

Bei älteren Bürogebäuden mit Modernisierungsbedarf besteht tendenziell noch Abwertungsdruck. Dieser wird geplante Verkäufe voraussichtlich noch in einigen Fällen beeinflussen, insbesondere an nachrangigen Standorten.

Ungeachtet dessen dürfen auf dem Markt wieder einige Objekte zum Verkauf gestellt werden. Bestandshalter werden ihre Finanzlage mit Hilfe von Objektverkäufen weiterhin verbessern wollen. Zudem setzen sich die Umstrukturierungsprozesse und Insolvenzen in der Industrie und in zuliefernden Branchen absehbar fort und werden neue Anlässe für Immobilienverkäufe liefern.

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)
Tel. +49 221 937793-312 • Fax +49 221 937793-77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de

Pressemitteilung

Köln, 06. Januar 2026

„Sowohl Immobilien mit sicheren Mieteinnahmen als auch höher rentierliche Value-Add-Objekte werden weiterhin auf Interesse stoßen“, fasst Thorsten Neugebauer zusammen und ergänzt: „Falls sich wie erhofft die Konjunktur aufgrund von politischen Impulsen und Reformen in der zweiten Jahreshälfte aufhellt, wird dies auch die Erholung auf dem Investmentmarkt begünstigen.“

Beraten. Bewerten. Vermitteln. Verwalten.

Die Leistungen der rund 90 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