

Pressemitteilung

Köln, 04. März 2026

Immobilien-Investmentmarkt Köln 2025: Der Markt hat sich etwas belebt, Angebot und Nachfrage sind gestiegen

**Greif & Contzen Immobilien veröffentlicht seinen vollständigen
Marktbericht zum Kölner Investmentmarkt 2025. Über alle
Immobiliensegmente hinweg stieg das Transaktionsvolumen auf rund 5,2
Milliarden Euro und somit gegenüber dem Vorjahr um etwa acht Prozent.**

Im Laufe des Jahres 2025 stabilisierten sich zentrale Marktparameter wie Kaufpreise und Hypothekenzinsen, wodurch sich die Planbarkeit für Investoren verbesserte. Zudem hat bei manchen Bestandshaltern der Liquiditäts- und Refinanzierungsbedarf seit der Zinswende 2022 zugenommen.

Dementsprechend wurden mehr und auch größere Immobilien auf dem Markt angeboten. Auf der Käuferseite stieg das Interesse der Investoren ebenfalls. Es wurden mehrere große Wohnanlagen veräußert und bei den Gewerbeimmobilien gab es wieder Kaufpreise im oberen zwei- und sogar im dreistelligen Millionenbereich.

„Die Rückkehr großer Transaktionen sind ein wichtiges Signal für den Kölner Investmentmarkt. Sie zeigen, dass Investoren überzeugt sind, in Köln mit großvolumigen Engagements nachhaltige Renditen im Bürosegment erwirtschaften zu können,“ erläutert Thorsten Neugebauer, Leiter des Geschäftsbereichs Investment bei Greif & Contzen. Voraussetzungen für diese hohen Investments sind allerdings eine gute bis sehr gute Lage, eine neuwertige Gebäudequalität und sichere Einnahmen durch langlaufende Verträge mit bonitätsstarken Mietern (Core-Objekte).

Wohnimmobilien sind wieder gefragt

Vor dem Hintergrund einer immer noch geringen Bautätigkeit und stetig steigender Mieten hat sich das Interesse der Käufer am Kölner Wohnungsmarkt weiterhin erhöht.

Bei Zinshäusern haben die Investments 2025 um circa 36 Prozent auf rund 1,07 Milliarden Euro deutlich zugenommen. Sowohl die Zahl der Verkäufe als auch der durchschnittliche Kaufpreis sind gestiegen. Bestandsgebäude mit energetischem Sanierungsbedarf mussten aufgrund der hohen Baukosten und Regulierung weiterhin mit Abschlägen rechnen.

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

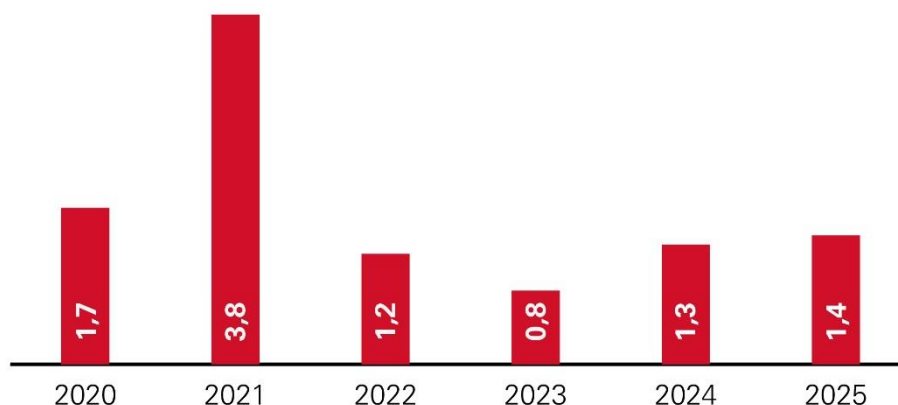
Köln, 04. März 2026

Bei den Eigentumswohnungen näherte sich das Transaktionsvolumen einer ersten Schätzung zufolge mit etwa 1,8 Milliarden Euro wieder dem Rekordwert des Jahres 2021 von 1,9 Milliarden Euro an. Im Neubau blieben die Angebotspreise in gefragten Lagen auf einem hohen Niveau stabil in einer Kernspanne von 7.000 bis 9.000 Euro pro Quadratmeter. Die gestiegenen Wohnungsmieten überwogen selbst hohe Finanzierungskosten und beflügelten den Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum.

Unter den Gewerbeimmobilien dominierten wieder wie früher die Bürogebäude

Insgesamt nahm das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien von rund 1,3 Milliarden Euro auf etwa 1,4 Milliarden Euro ebenfalls um circa 8 Prozent zu.

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



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, März 2026

Mit den Ankäufen des Neubauprojekts Friedrich und Karl mit über 45.000 Quadratmetern Bürofläche für über 260 Millionen Euro und dem gemischt genutzten Revitalisierungsprojekt GERLING GARDEN für etwa 200 Millionen

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, 04. März 2026

Euro traten 2025 wieder renditeorientierte Investoren in den Vordergrund. 2024 war bei Transaktionen in dieser Größenordnung vor allem die Stadt Köln als Käuferin in Erscheinung getreten.

Der Marktanteil der Bürogebäude an den Gewerbeimmobilieninvestments stieg wieder auf circa 52 %, nachdem die Bedeutung dieser Assetklasse in den zwei Vorjahren deutlich gefallen war. Die Spitzenrendite im Bürosegment sank zum ersten Mal nach 2022 wieder auf 4,20 Prozent.

Außerdem wurden mehrere große Hotels veräußert. In Deutz erwarb Deka das Ensemble Southern Cross mit insgesamt 479 Zimmern für etwa 94 Millionen Euro. Zudem wurden das Pullman-Hotel in der Altstadt-Nord für circa 66 Millionen Euro und das noch zu revitalisierende Senatshotel in der Nähe des Kölner Doms verkauft. Insgesamt hat sich der Hotelmarkt seit den schwierigen Jahren der Corona-Pandemie aus Sicht der Investoren deutlich erholt. Die Nachfrage der Übernachtungsgäste ist wieder hoch und die Bautätigkeit nimmt auch wieder etwas zu.

Bei Geschäftshäusern sowie Industrie- und Logistikimmobilien sanken die Investments allerdings.

„Generell gilt: Die zu erwartende Entwicklung der Mieteinnahmen bleibt das entscheidende Kriterium für die Käufer. Wenn eine Immobilie nur mit größeren Umbauten nachhaltig vermietet werden kann, ist mit entsprechenden Kaufpreisabschlägen zu rechnen“, legt Thorsten Neugebauer dar.

Ausblick 2026: Die langsame Erholung setzt sich fort

Die Nachfrage nach Immobilien ist bei vielen Investoren wieder vorhanden und betrifft neben klassischen Zinshäusern und Eigentumswohnungen auch wieder gut laufende Hotels und moderne, gut vermietete Bürogebäude in attraktiven Lagen sowie Industrie- und Logistikobjekte.

Auf der Angebotsseite haben viele Bestandshalter weiterhin Liquiditäts- und Refinanzierungsbedarf und die Restrukturierung der Immobilienportfolios von Kapitalanlegern und Industrieunternehmen wird anhalten. Investoren mit baulichem Knowhow und guten Finanzierungsquellen werden die gesunkenen Kaufpreise für sich nutzen können.



Pressemitteilung

Köln, 04. März 2026

Insgesamt kann das Transaktionsvolumen von 2025 erneut erreicht werden. Eine Steigerung würde voraussetzen, dass wieder mehrere große Top-Produkte veräußert werden.

Mit sinkenden Hypothekenzinsen ist allerdings vorerst nicht zu rechnen und die Finanzierungsbedingungen werden restriktiv bleiben, so dass sich in den meisten Assetklassen keine Kaufpreisteigerungen abzeichnen. Bei älteren, nicht modernisierten Bürogebäuden steht angesichts der gestiegenen Anforderungen der Nutzer an die Gebäudequalität zunehmend die Frage der künftigen Vermietbarkeit im Raum. In diesen Fällen sind eher noch sinkende Preise zu erwarten. „Insbesondere bei Bürogebäuden und auch zum Beispiel bei Industrie- und Logistikimmobilien ist die weitere Entwicklung der Wirtschaft und der gewerblichen Flächennachfrage von großer Bedeutung. Viele Bestandshalter werden sich intensiv damit beschäftigen, ob und mit welchem Aufwand sie ihre Immobilie an diese neuen Anforderungen anpassen können“, fasst Neugebauer zusammen.

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

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

