

Pressemitteilung

Köln, 30. September 2026

Immobilien-Investmentmarkt Köln 2026: Angebot und Nachfrage kommen noch nicht zusammen

Greif & Contzen Immobilien veröffentlicht einen Report zu den ersten drei Quartalen auf dem Kölner Investmentmarkt. Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich zurückgegangen. Mehrere begonnene Verkaufsprozesse wurden wieder gestoppt.

Mit rund 320 Millionen Euro sind die Investments in Gewerbeimmobilien gegenüber dem Vorjahresstand von 500 Millionen Euro um etwa 36 Prozent gesunken. Nur in Ausnahmen wurden Verkäufe oberhalb von 50 Millionen Euro realisiert.

Bei Büroimmobilien, die für institutionelle Investoren traditionell eine große Rolle spielen, beschränkt sich das Interesse der Käufer weiterhin vor allem auf zentral gelegene, neuwertige und sehr gut vermietete (Core-)Gebäude. „Für älteren Bürobestand besteht eine wesentlich geringere qualifizierte Nachfrage. Auf der anderen Seite existiert noch ein großes Delta zwischen Marktpreisen und Buchwerten“, erklärt Thorsten Neugebauer, Leiter des Geschäftsbereichs Investment bei Greif & Contzen, das eher geringe Zwischenergebnis zum Ende des dritten Quartals. Im ersten Halbjahr wurden Verkaufsprozesse für einige Bestands-Büroimmobilien gestartet, es zeichnete sich dann jedoch in verschiedenen Fällen ab, dass die zu erzielenden Erlöse unter den Buchwerten auf der Verkäuferseite liegen würden. Mehrere Veräußerungsverfahren wurden daher vorzeitig beendet.

Der Verkauf des Colonius Carrés an der Subbelrather Straße mit etwa 13.000 Quadratmetern Bürofläche an Ashtrom Properties zählte zu den größten bis dato realisierten Transaktionen im Bürosegment. Insgesamt summierten sich die Kaufpreise in der Assetklasse im bisherigen Jahresverlauf auf rund 90 Millionen Euro und somit auf einen Marktanteil von etwa 28 Prozent (2025: circa 220 Millionen Euro, 44 % Marktanteil).

Bei Industrie- und Logistikimmobilien stiegen die Investitionen gegenüber dem Vorjahresstand von ca. 35 Millionen Euro auf etwa 75 Millionen Euro und somit um mehr als das Doppelte. In der größeren Logistikregion, zu der auch die

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, 30. September 2026

Umlandkommunen gehören, lag das Transaktionsvolumen in dieser Assetklasse mit insgesamt rund 250 Millionen Euro noch deutlich höher.

Schwierige ökonomische Rahmenbedingungen

Viele Marktteilnehmer befinden sich in einem herausfordernden Geschäftsumfeld. Im Zuge des Irankrieges haben sich die Hypothekenzinsen wieder erhöht, wodurch im Ankauf die Rentabilität von Immobilienanlagen weiter gesunken ist. In der Folge haben sich die Anfangsrenditen erhöht, das heißt die Kaufpreise sind gesunken (Nettospitzenrendite Büro: 4,60 %, Logistik: 4,70 %). Gleichzeitig hat sich bei den bestehenden Krediten mit bald endender Laufzeit die Refinanzierung erschwert, was manche Bestandshalter unter Druck setzt. Projektentwickler sind nicht nur von den gestiegenen Zinsen, sondern zudem von hohen Baukosten und im Bürosegment darüber hinaus von einer gesunkenen Flächennachfrage betroffen. Dies alles sind Erklärungen für die deutlich gesunkene Nachfrage nach Immobilieninvestments.

Ausblick: Es ist weiterhin mit einer gemäßigten Marktentwicklung zu rechnen

Für das vierte Quartal 2026 ist mit einigen weiteren Investments kleinerer bis mittlerer Größenordnung zu rechnen. Einzelne große Transaktionen dürften hinzukommen, da beispielsweise der Verkauf des Bürogebäudes Coeur Cologne am Hauptbahnhof als auch des revitalisierten Geschäftshauses Crown Cologne in der Hohe Straße angekündigt wurde. Vor dem Hintergrund des bislang nur geringen Transaktionsvolumens aus den vorherigen drei Quartal wird das Ergebnis des Gesamtjahres allerdings voraussichtlich unter einer Milliarde Euro bleiben (2025: 1,40 Milliarden Euro).

Aufgrund der wachsenden Staatsschulden erwarten Ökonomen mittelfristig eher noch steigende als sinkende Renditen für Staatsanleihen und somit auch Hypothekenzinsen. Die Immobilienfinanzierung wird bis auf weiteres also anspruchsvoll bleiben. Tendenziell ist daher noch mit sinkenden Kaufpreisen zu rechnen. Insbesondere bei Bestandsobjekten zeichnen sich angesichts der vorangegangenen Erläuterungen weitere Preisrückgänge ab.

Von der aufkeimenden konjunkturellen Erholung der deutschen Wirtschaft dürfte grundsätzlich ein positiver Impuls auch auf den Kölner Investmentmarkt

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, 30. September 2026

ausgehen, allerdings wird sich dieser wohl erst im kommenden Jahr bemerkbar machen. „Zunächst wird sich der Markt gemäßigt weiterentwickeln. Industrie- und Logistikimmobilien, Büro- und Geschäftshäuser aus dem Core-Segment sowie Zinshäuser werden den Großteil der Investments ausmachen, wenngleich die qualifizierte Marktnachfrage weiterhin das limitierende Element bleiben dürfte“, fasst Neugebauer die Perspektive für die kommenden Monate 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

