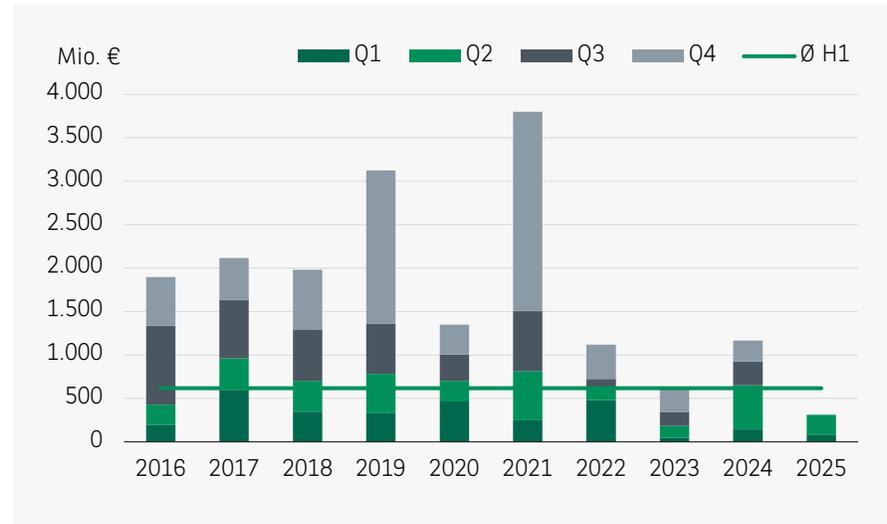


KÖLN

REPORT INVESTMENTMARKT

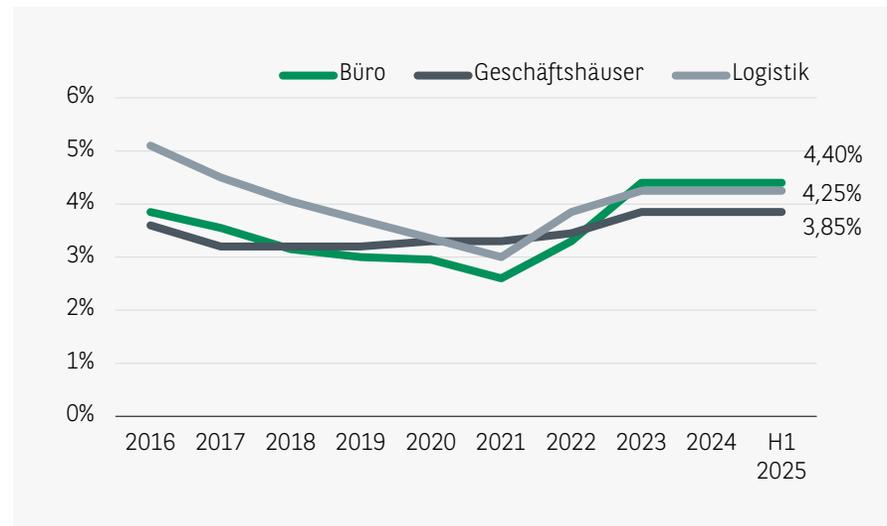
H1 2025

Entwicklung des Investmentvolumens



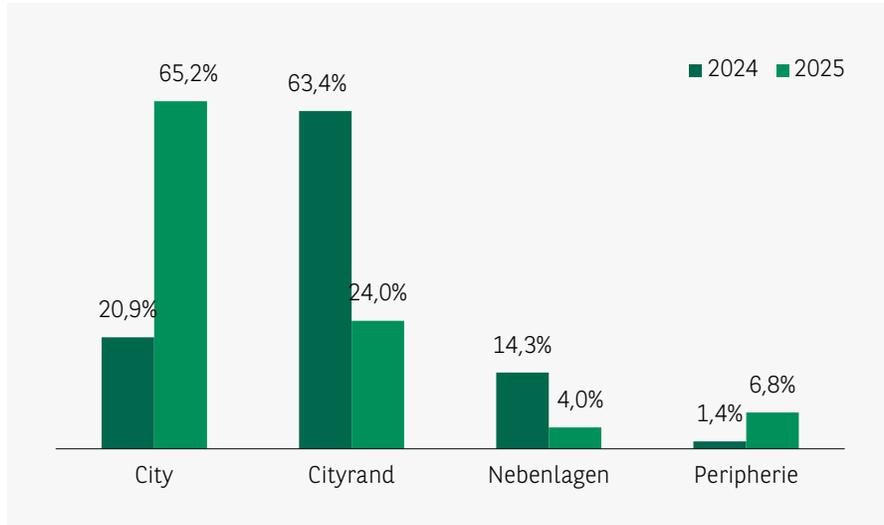
**VERHALTENE ERSTE JAHRESHÄLFTE
ANZIEHENDE MARKTDYNAMIK IN Q2**

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart

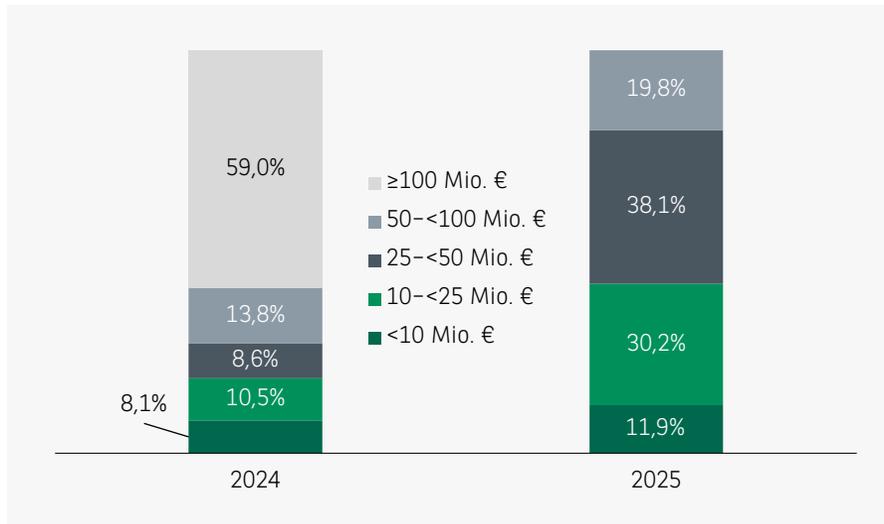


- Der Kölner Investmentmarkt blickt auf ein verhaltenes Transaktionsgeschehen in der ersten Jahreshälfte zurück. Das Investmentvolumen beläuft sich auf 313 Mio. €, womit das Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum um 52 % verfehlt und der langjährige Durchschnitt um 49 % unterschritten wurde. Ursächlich für das moderate Abschneiden ist die geringe Anzahl an bislang erfassten Transaktionen und vor allem das vollständige Fehlen von Großtransaktionen über 100 Mio. €. Ähnlich wie auf den anderen Top-Investmentmärkten hat sich die spürbar angezogene Sentimentverbesserung unter Investoren bislang noch nicht in einem signifikanten Anstieg des Transaktionsvolumens widerspiegelt.
- Nach einem schwachen ersten Quartal (87 Mio. €), war im zweiten Quartal eine merkliche Beschleunigung des Transaktionsgeschehens (226 Mio. €) zu beobachten. Dies gilt nicht nur volumenmäßig, sondern auch in Bezug auf die Zahl der registrierten Transaktionen. Dadurch ordnet sich Köln insgesamt auf dem fünften Platz unter den A-Standorten ein, noch vor Frankfurt und Stuttgart. Der Verkauf des Pullman Cologne über 62 Mio. € aus dem ersten Quartal stellt nach wie vor die mit Abstand größte Transaktion in Köln dar.
- Im ersten Halbjahr ist bei den Netto-Spitzenrenditen, ebenso wie in den übrigen Städten, eine Stabilisierung auf dem zum Jahresende 2023 erreichten Niveau zu beobachten. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien verbleiben unverändert bei 4,40 %, für Geschäftshäuser sind weiterhin 3,85 % anzusetzen, und Logistikimmobilien notieren nach wie vor bei 4,25 %.

Investments nach Lage H1



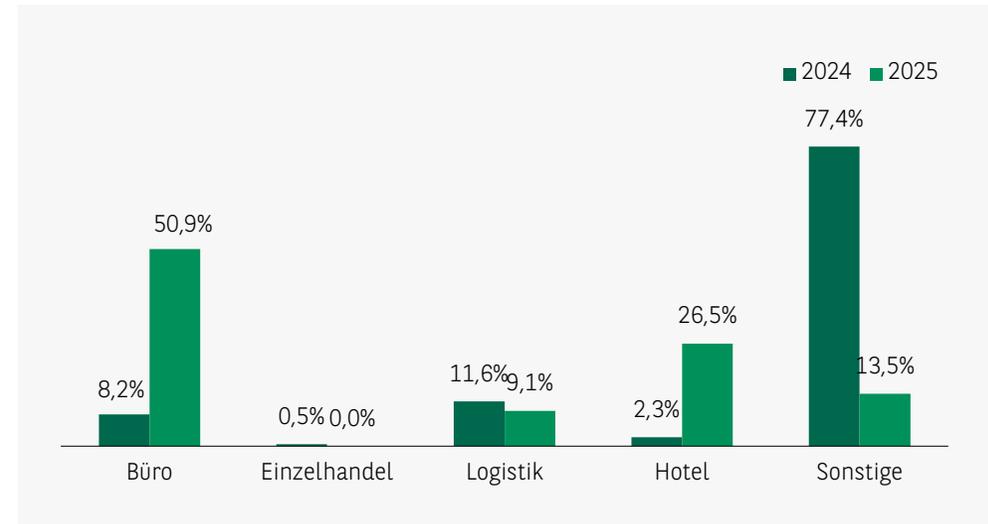
Investments nach Größenklassen H1



BÜRO GEGENÜBER VORJAHR DEUTLICH STÄRKER

- Bei der Verteilung des Investmentumsatzes fallen insbesondere zwei Assetklassen auf: Büro und Hotel. Hotelobjekte kommen, angetrieben durch den benannten Deal, mit gut 26 % bzw. 83 Mio. € sowohl relativ als auch absolut betrachtet auf überdurchschnittliche Werte (Durchschnitt 10 Jahre: 11 % bzw. 68 Mio. €). Büroobjekte können erfreulicherweise gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich auf 159 Mio. € zulegen. Auch ihr Marktanteil notiert mit gut 50 % über dem zehnjährigen Durchschnitt von 46 %.
- Das Volumen im Größensegment zwischen 50 und 100 Mio. € wird ausschließlich durch den Verkauf des Pullmann Cologne Hotels bestimmt. Auffällig an der weiteren Verteilung ist, dass das mittelgroße Segment zwischen 25 und 50 Mio. € den Markt derzeit mit 38 % überdurchschnittlich (Durchschnitt 10 Jahre: 20 %) stark beherrscht. Immerhin wurde hier mit kumuliert 119 Mio. € sogar absolut betrachtet ein leicht überdurchschnittlicher Wert registriert.

Investments nach Objektart H1



- Der Kölner Investmentmarkt weist im ersten Halbjahr 2025 insgesamt betrachtet eine vergleichsweise verhaltene Marktdynamik auf. Das Ergebnis liegt deutlich unter dem Halbjahresergebnis des Vorjahres, das im Bereich des langjährigen Durchschnitts notierte. Dabei sollte jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass das moderate Ergebnis insbesondere auf das schwache erste Quartal zurückzuführen ist, im zweiten Quartal konnte indes eine merkliche Beschleunigung des Transaktionsgeschehens beobachtet werden.
- Vor dem Hintergrund der sukzessiven Stimmungsaufhellung sowohl auf den Nutzer- als auch den Investmentmärkten, der langsam in Fahrt kommenden Konjunktur und den positiven Ausgabeneffekten durch die finanzpolitischen Maßnahmen der neuen Bundesregierung sollte die Marktdynamik in der zweiten Jahreshälfte weiter an Breite und Fahrt gewinnen. Ähnlich wie an den anderen Top-Standorten befindet sich aktuell im Vergleich zu wenigen Monaten zuvor relativ viel Produkt im Markt, dessen Vermarktung jedoch recht spät im Jahresverlauf gestartet ist und sich daher noch nicht an entsprechenden Abschlüssen ablesen lässt. Darüber hinaus sollten Nutzer- als auch Investmentmärkte von der sich aufhellenden konjunkturellen Lage profitieren. Dies sollte sich insgesamt auch in einem steigenden Investmentvolumen der Domstadt widerspiegeln.
- Unter der Prämisse, dass die skizzierten positiven Trends die negativen Auswirkungen aus zoll- und geopolitischen Konflikten überlagern, erscheint ein Investmentumsatz über der 1-Mrd.-€-Marke bis zum Jahresende, mit dem moderaten Halbjahresergebnis im Gepäck, zwar als ambitionierte, aber durchaus realistische Zielmarke. Aus der aktuellen Perspektive spricht vieles dafür, dass sich die Spitzenrenditen in den kommenden zwei Quartalen stabil entwickeln dürften.

Kennzahlen Investmentmarkt Köln

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2024	H1 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	652	313	-52,0%
Portfolioanteil (%)	2,3%	0,0%	-2,3%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	59,0%	0,0%	-59,0%-Pkte.
Anteil Büro (%)	8,2%	50,9%	42,7%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	20,9%	65,2%	44,3%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	11,0%	25,1%	14,1%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2024	H1 2025	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,40%	4,40%	0 bp
Geschäftshäuser (%)	3,85%	3,85%	0 bp
Logistik (%)	4,25%	4,25%	0 bp

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

THE CORNER | Im Klapperhof 3-5 | 50670 Köln

Tel. +49 (0)221-93 46 33-00

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ▶ ERFAHREN