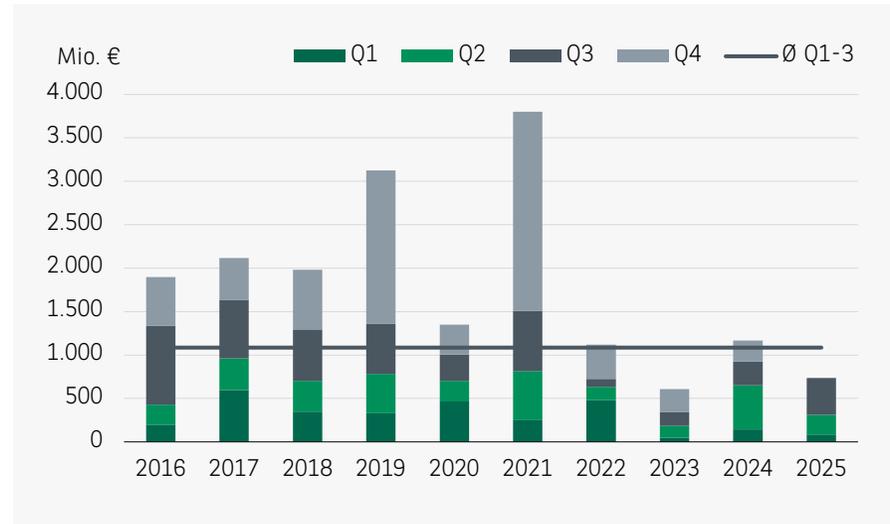


KÖLN

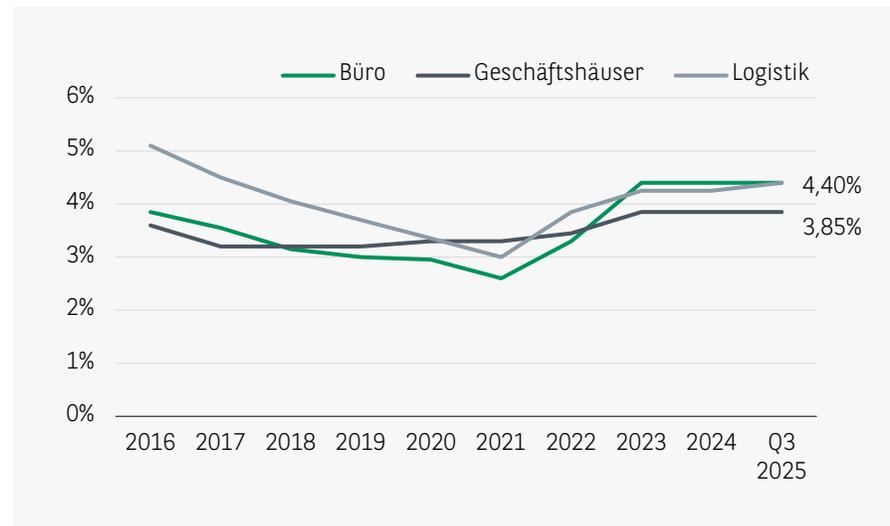
REPORT INVESTMENTMARKT

Q1-3 2025

Entwicklung des Investmentvolumens



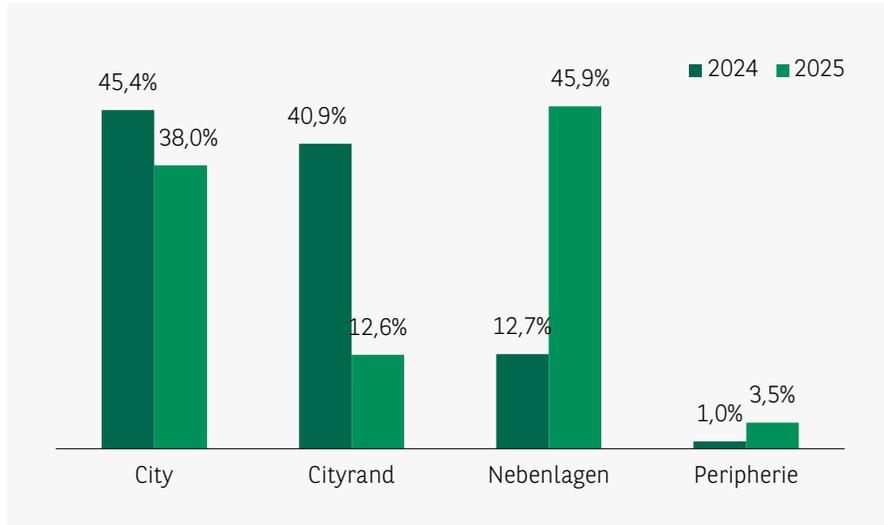
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



VERHALTENES DREIVIERTELJAHR IN KÖLN, MARKT-DYNAMIK ABER VON QUARTAL ZU QUARTAL GESTIEGEN

- Nach drei Quartalen im Jahr 2025 verzeichnet der Kölner Investmentmarkt eine eher zurückhaltende Transaktionsaktivität. Das gewerbliche Investitionsvolumen summiert sich nach den ersten neun Monaten bislang auf rund 737 Mio. €. Dies entspricht einem Rückgang von 20 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der langjährige Durchschnitt wird um etwa 32 % verfehlt. Damit belegt Köln im Vergleich der A-Standorte den fünften Platz, knapp hinter Düsseldorf. Anders als im Vorjahr fehlen dem Kölner Markt aktuell die großen Umsatztreiber. Im laufenden Jahr konnte bislang nur ein Deal im dreistelligen Millionenbereich registriert werden. Auch die generell niedrige Zahl erfasster Abschlüsse zeichnet für das verhaltene Ergebnis in der Zwischenbilanz verantwortlich. Das sich kontinuierliche verbessernde Marktsentiment hat sich somit bisher noch nicht in einem deutlichen Anstieg des Investmentvolumens niedergeschlagen.
- Erfreulich ist gleichzeitig jedoch, dass von Quartal zu Quartal eine deutliche Belebung des Marktgeschehens zu beobachten ist. Nach einem schwachen Jahresauftakt mit einem Investmentvolumen von lediglich 87 Mio. € wurde im zweiten Quartal ein Umsatz von 226 Mio. € registriert. In den Sommermonaten hat das Transaktionsgeschehen weiter an Fahrt aufgenommen, sodass in diesem Zeitraum rund 424 Mio. € im Kölner Marktgebiet generiert werden konnten. Dies stellt die insgesamt zweitbeste Quartalsbilanz seit Anfang 2022 dar. Allein 58 % des Umsatzes wurden damit zwischen Anfang Juli und Ende September investiert.
- Die Netto-Spitzenrenditen zeigten sich auch zum Ende des dritten Quartals weitestgehend stabil. Nur für Logistikimmobilien wurde ein leichter Anstieg um 15 Basispunkte auf 4,40 % verzeichnet. Büroobjekte notieren unverändert bei 4,40 %, Geschäftshäuser in den besten Innenstadtlagen rentieren bei 3,85 %.

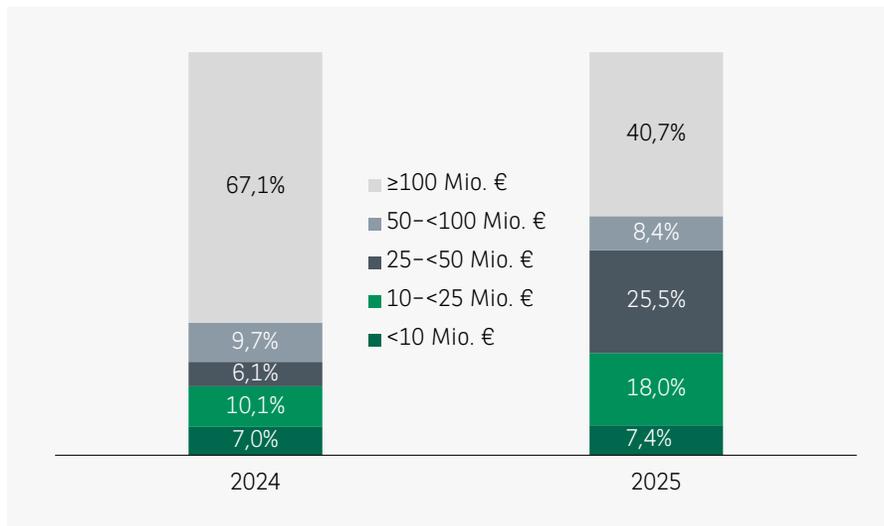
Investments nach Lage Q1-3



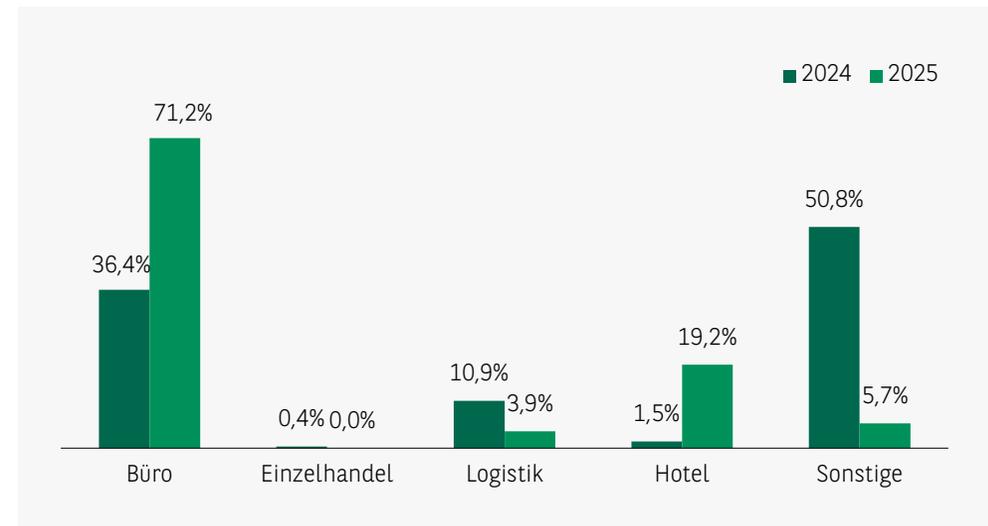
HOTEL-INVESTMENTS VERGLEICHSWEISE STARK

- Bei der Analyse des Investmentumsatzes zeigen sich vor allem zwei Assetklassen als besonders prägend: Büro und Hotel. Angetrieben durch den Verkauf des Pullman Cologne für fast 70 Mio. € im ersten Quartal entfielen auf das Hotelsegment insgesamt 19 % bzw. 141 Mio. € des Gesamtvolumens – ein deutlich überdurchschnittlicher Wert, sowohl absolut als auch relativ betrachtet (Durchschnitt der letzten 10 Jahre: 79 Mio. € bzw. 7 %). Auch Büroimmobilien legten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ebenfalls spürbar zu und erreichten ein Transaktionsvolumen von 525 Mio. €. Damit stieg ihr Marktanteil auf hohe 71 % und einen Umsatz, der sich nur knapp unter dem Langzeitschnitt einordnet.
- In den ersten drei Quartalen führten die Nebenlagen mit überdurchschnittlichen 46 % die Liste der transaktionsstärksten Lagen an. Bis dato wurden hier rund 340 Mio. € platziert, was als ein starkes Zeichen für das generelle Vertrauen der Investoren in den Kölner Markt und seine langfristigen Potenziale auch abseits der zentralen Lagen zu werten ist.

Investments nach Größenklassen Q1-3



Investments nach Objektart Q1-3



- Der Kölner Investmentmarkt zeigte im ersten Dreivierteljahr 2025 insgesamt eine vergleichsweise verhaltene Marktentwicklung. Das Ergebnis lag deutlich unter dem Vorjahreswert, und auch der langjährige Durchschnitt wurde nicht erreicht. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Marktdynamik von Quartal zu Quartal gestiegen ist und das moderate Ergebnis in erster Linie auf einen schwächeren Jahresauftakt zurückzuführen ist. Im zweiten und dritten Quartal war dagegen eine spürbare Belebung der Transaktionsaktivität zu beobachten.
- Insgesamt beeinflussen derzeit sowohl positive als auch negative Faktoren die Investorenstimmung in erheblichem Maße. Die anhaltende Unsicherheit in der US-Handelspolitik stellt weiterhin ein Risiko für die globale Wirtschaft dar. Ihre konkreten Auswirkungen lassen sich nur schwer abschätzen und wirken tendenziell investitionshemmend. Darüber hinaus belasten geopolitische Spannungen das wirtschaftliche Umfeld und dämpfen die allgemeine Marktstimmung. Gleichzeitig hat die Bundesregierung umfangreiche Konjunkturmaßnahmen auf den Weg gebracht, um Investitionsanreize zu schaffen und die wirtschaftliche Entwicklung zu stützen. Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass die positiven Effekte dieser Programme im weiteren Jahresverlauf zunehmend an Wirkung gewinnen und die negativen Einflüsse sukzessive überlagern werden. Dies dürfte sich in einem zusätzlichen Auftrieb für die Nutzermärkte widerspiegeln: Insbesondere das gute Ergebnis auf dem Büovermietungsmarkt sollte dem Kölner Markt jedenfalls den nötigen Rückenwind verleihen und das Vertrauen in Investmententscheidungen stärken.
- Vor dem Hintergrund der skizzierten Rahmenbedingungen dürfte sich die Taktung bei den Vertragsabschlüssen weiter erhöhen, sodass das Überschreiten der 1-Mrd.-€-Marke ein realistisches Ziel bleibt.

Kennzahlen Investmentmarkt Köln

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	924	737	-20,2%
Portfolioanteil (%)	4,2%	2,0%	-2,3%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	67,1%	40,7%	-26,4%-Pkte.
Anteil Büro (%)	36,4%	71,2%	34,8%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	45,4%	38,0%	-7,4%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	10,3%	20,6%	10,3%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q3 2024	Q3 2025	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,40%	4.40%	0 bp
Geschäftshäuser (%)	3,85%	3.85%	0 bp
Logistik (%)	4,25%	4.40%	15 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: 30.09.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN