

REVIEW INVESTMENTMARKT

KÖLN Q4 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

INVESTMENTMARKT KÖLN

- VERGLEICHBARER UMSATZ WIE IM VORJAHR
- STABILSTE ENTWICKLUNG ALLER A-STANDORTE

KENNZAHLEN

1.158

Investmentvolumen (in Mio. €)

▽ -0,7 % y/y

1,2

Portfolioanteil (in %)

▽ -3,7 %-Pkte. y/y

30,5

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

▽ -0,7 % y/y

MARKTÜBERBLICK

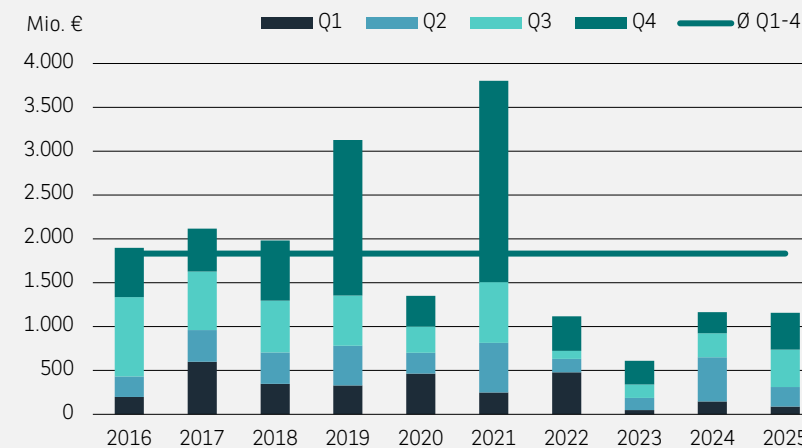
Mit einem Investmentvolumen von 1,16 Mrd. € konnte Köln das Vorjahrsergebnis nahezu bestätigen. Im Vergleich mit den übrigen großen deutschen Investmentstandorten zeigt sich die Domstadt mit diesem Ergebnis vergleichsweise stabil. Das Transaktionsvolumen liegt lediglich rund ein Viertel unter dem fünfjährigen Durchschnitt. Dies ist die geringste Abweichung aller A-Standorte. Den insgesamt durchaus zufriedenstellenden Investmentumsatz haben auch zwei Großtransaktionen im dreistelligen Millionenbereich ermöglicht. Sie wurden beide in der zweiten Jahreshälfte zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht und haben wesentlich zum stärkeren zweiten Halbjahr beigetragen. Bemerkenswert ist, dass fast ausschließlich Einzelabschlüsse für das Resultat verantwortlich sind.

Im bundesweiten Vergleich platziert sich Köln mit 1,16 Mrd. € an Position vier. Nur für Berlin (3,25 Mrd. €), München (2,56 Mrd. €) und Hamburg (1,88 Mrd. €) wurden höhere Investmentvolumina registriert. Das benachbarte Düsseldorf liegt knapp hinter Köln auf Platz fünf.

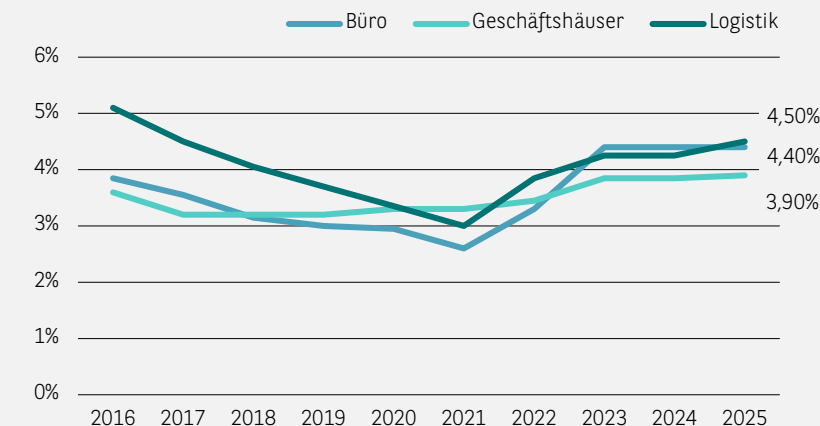
Die Spitzenrenditen in den einzelnen Assetklassen haben sich unterschiedlich entwickelt. Für Büroobjekte sind wie bereits im Vorjahr weiterhin 4,40 % anzusetzen. Anders sieht es bei Premium-Geschäftshäusern in Top-Lagen aus, wo die Spitzenrenditen um 5 Basispunkte auf 3,90 % gestiegen sind. Vergleichbar stellt sich die Situation für Logistikobjekte dar, wo ein Anstieg um 25 Basispunkte auf 4,50 % zu verzeichnen war.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





Q4 2025

INVESTMENTMARKT
KÖLN

- **BÜROOBJEKTE KLAR AN DER SPITZE**
- **BUNDESWEIT HÖCHSTER INVESTMENTUMSATZ MIT HOTELS**

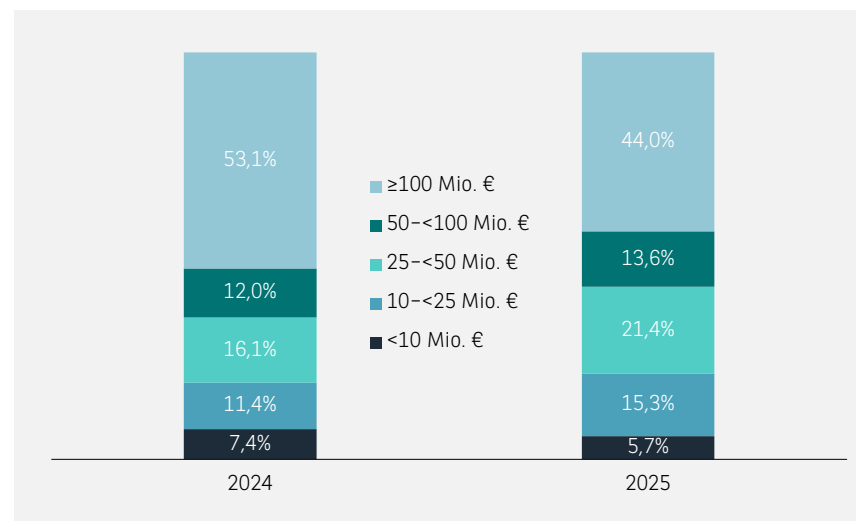
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Die Verteilung des Investmentvolumens konzentrierte sich 2025 schwerpunktmäßig vor allem auf zwei Assetklassen. Dies sind zum einen Büroobjekte, die sich mit einem Umsatzanteil von 63 % klar an die Spitze der beteiligten Nutzungsarten gesetzt haben. Auch der langjährige Durchschnitt von gut 50 % wird mit diesem Wert deutlich überboten. Unangefochten auf Rang zwei folgen Hotelverkäufe, die über 26 % zum Gesamtumsatz beisteuern. Dies ist der mit Abstand höchste Anteil der jemals in der Domstadt registriert wurde. In absoluten Zahlen ausgedrückt, flossen mehr als 300 Mio. € in Hotels. Maßgeblich beigetragen zum jeweiligen überproportionalen Abschneiden der beiden Assetklassen hat der Verkauf des Büro- und Hotelensembles Gerling Garden im vierten Quartal.

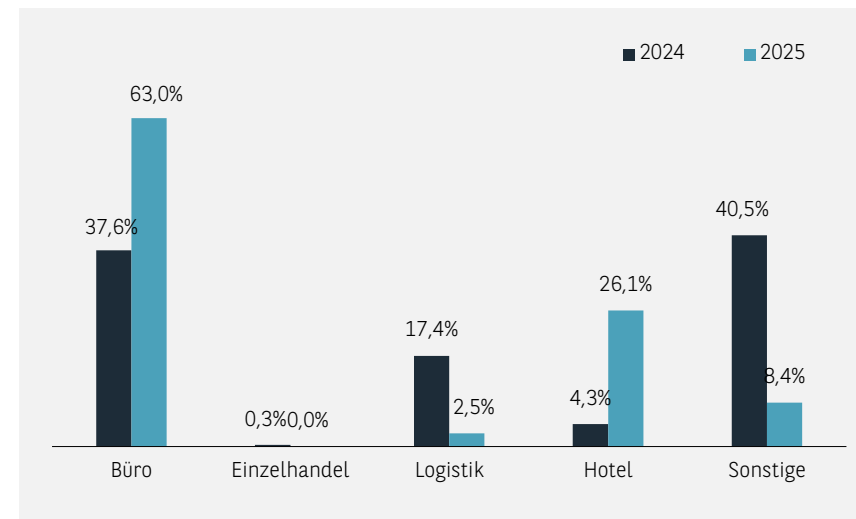
Großvolumige Abschlüsse über 100 Millionen Euro tragen mit rund 44 % mit Abstand am meisten zum Umsatz bei und erreichen damit ein Ergebnis, das über dem Durchschnittswert liegt. Das verbleibende Transaktionsvolumen verteilt sich relativ ausgeglichen auf die kleinen und mittleren Größenklassen, was für eine durchaus lebhaft Nachfrage auf vergleichsweise breiter Front spricht.

Wie in Köln üblich, entfällt der Löwenanteil des Investmentvolumens mit 53 % auf die zentralen Citylagen. Auf Platz 2 kommen dieses Jahr die Nebenlagen, die etwa 34 % zum Resultat beisteuern. Dies sind ca. 15 Basispunkte mehr als im langfristigen Durchschnitt.

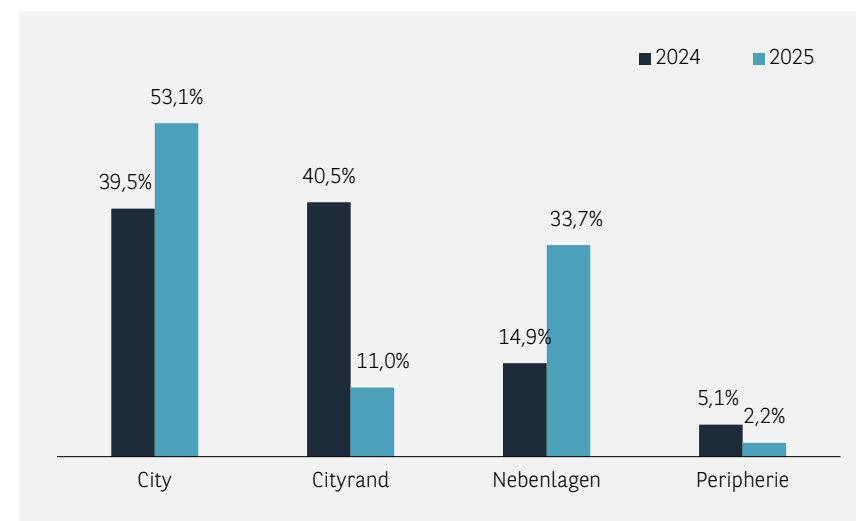
Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



Investments nach Lage



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q4 2025

INVESTMENTMARKT KÖLN

- WEITERHIN HERAUSFORDERNDES UMFELD
- TROTZDEM AUCH 2026 HOHER INVESTMENTUMSATZ ABSEHBAR

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,1

BIP Prognose 2025
(in %)

2,7

10-jährige Bundesanleihe
Ø Q4 2025 (in %)

87,6

Ifo Geschäftsklimaindex
(12 2025)

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

△ +1 bp q/q

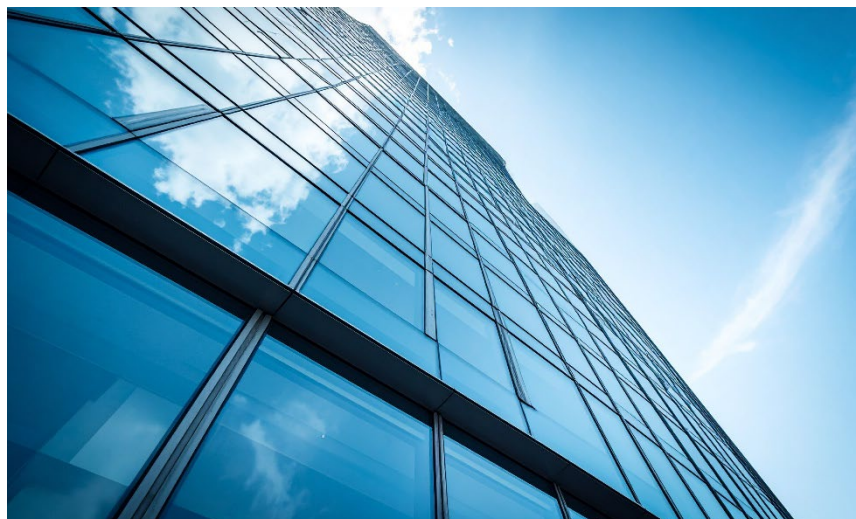
▽ -0,4-Pkte. m/m

PERSPEKTIVEN

Unter Berücksichtigung der globalen und ökonomischen Rahmenbedingungen, mit denen die Investmentmärkte die letzten Jahre zu kämpfen hatten, ist dem Kölner Markt eine bemerkenswerte Resilienz zu attestieren, die er auch im zurückliegenden Jahr erneut bewiesen hat. Deshalb spricht vieles dafür, dass sich die Domstadt in einem vorerst unverändert herausfordernden Umfeld erfolgreich behaupten wird.

Globale Störfeuer, die insbesondere für Unsicherheit und sich schnell ändernde Einflussparameter sorgen, können sicherlich auch 2026 dämpfend auf den Investmentmarkt wirken. Aber Köln verfügt über starke Standortfaktoren, und zum Jahreswechsel gab es vermehrt positive Signale, von denen die Investmentmärkte profitieren sollten. Hierzu zählt die leichte Stimmungsaufhellung in der deutschen Wirtschaft, die aktuell zu beobachten ist. Gleichzeitig ist zu erwarten, dass das Infrastruktur-Sondervermögen der Bundesregierung dazu beitragen wird, die Wachstumsdynamik spürbar zu beschleunigen.

Aus heutiger Sicht besteht eine realistische Chance, dass die Konjunktur 2026 erstmals wieder spürbar anziehen könnte. Konjunktureller Rückenwind sollte auch für wieder steigende Umsätze auf den Investmentmärkten sorgen. In der Konsequenz scheint ein leichter Anstieg des Investmentumsatzes in der Domstadt durchaus wahrscheinlich.



Investmentmarktdaten

	2024	2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.167	1.158	-0,7%
Portfolioanteil	5,0%	1,2%	-3,7 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	53,1%	44,0%	-9,1 %-Pkte.
Anteil Büro	37,6%	63,0%	+25,4 %-Pkte.
Anteil Citylagen	39,5%	53,1%	+13,6 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	12,9%	17,3%	+4,4 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	2024	2025	VERÄNDERUNG
Büro	4,40%	4,40%	0 bp
Geschäftshäuser	3,85%	3,90%	+5 bp
Logistik	4,25%	4,50%	+25 bp



Q4 2025

INVESTMENTMARKT
KÖLN

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

THE CORNER | Im Klapperhof 3-5 | 50670 Köln

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

Inga Schwarz

Head of Research

inga.schwarz@bnpparibas.com

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: 31.12.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

INVESTMENTMARKT | KÖLN 5