

REVIEW INVESTMENTMARKT

KÖLN Q1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q1 2026

INVESTMENTMARKT KÖLN

- **KÖLNER MARKT MIT ERFREULICHEM JAHRESAUFTAKT**
- **RETAIL-SPITZENRENDITEN SEIT JAHRESENDE LEICHT GESUNKEN**

KENNZAHLEN

256

Investmentvolumen (in Mio. €)

△ +194,9 % y/y

0,0

Portfolioanteil (in %)

▷ 0,0 %-Pkte. y/y

28,5

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

△ +129,3 % y/y

MARKTÜBERBLICK

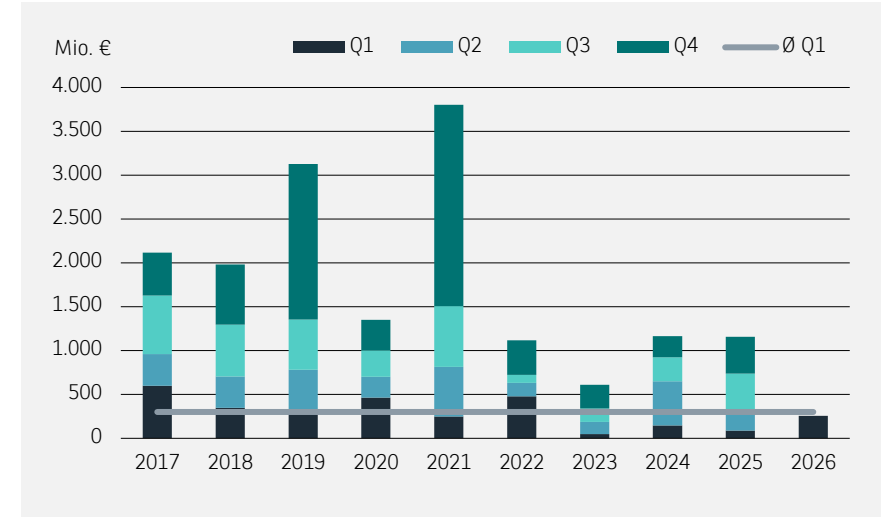
Der Kölner Investmentmarkt kann zum Ende des ersten Quartals eine positive Zwischenbilanz vermelden: Mit einem Transaktionsvolumen von rund 256 Mio. € wurde das sehr niedrige Resultat aus dem Vorjahreszeitraum um ein Vielfaches übertroffen (+195 %). Auch wenn der Umsatz im Auftaktquartal noch auf vergleichsweise wenigen Verkäufen basiert und lediglich als erste Benchmark dient, gibt es einige Indizien, die für ein insgesamt positives Markt-sentiment sprechen.

So wurde zum einen der umsatzstärkste Jahresbeginn seit 2022 verzeichnet. Zum anderen hat die Domstadt aber auch ein respektables Volumen im Städtevergleich verbucht, bei dem sich abgesehen von München (740 Mio. €) alle Top-Märkte in einer relativ schmalen Range zwischen knapp 170 Mio. € und gut 420 Mio. € einordnen. Als größte Transaktion im Kölner Markt ist ein rund 30.000 m² Büroobjekt zu nennen, das im MediaPark für rund 90 Mio. € den Eigentümer gewechselt hat.

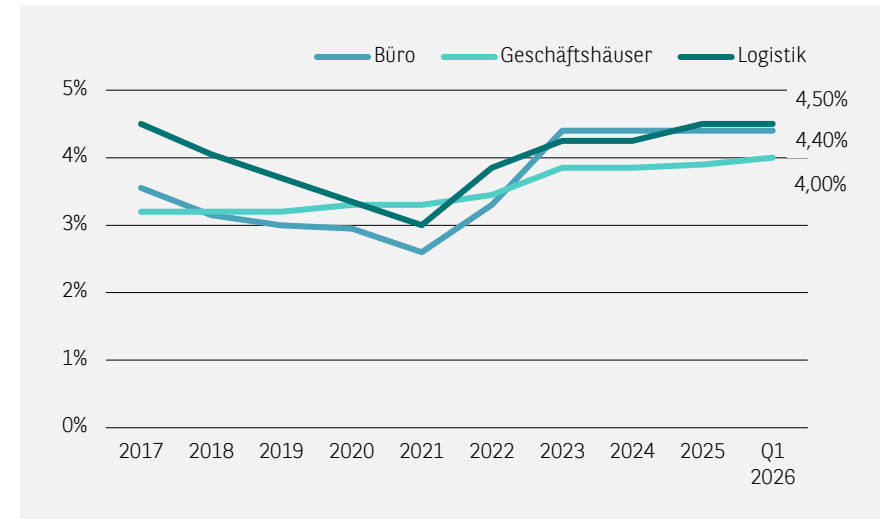
Bei den Spitzenrenditen konnten zu Jahresbeginn lediglich die Retail-Highstreet-Objekte ihr hohes Preisniveau nicht ganz halten (4,00 %; +10 Basispunkte). Für Büro- und Logistikimmobilien sind dagegen mit 4,40 % bzw. 4,50 % nach wie vor dieselben Werte für Top-Assets in den besten Lagen anzusetzen wie zum Jahresende 2025.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

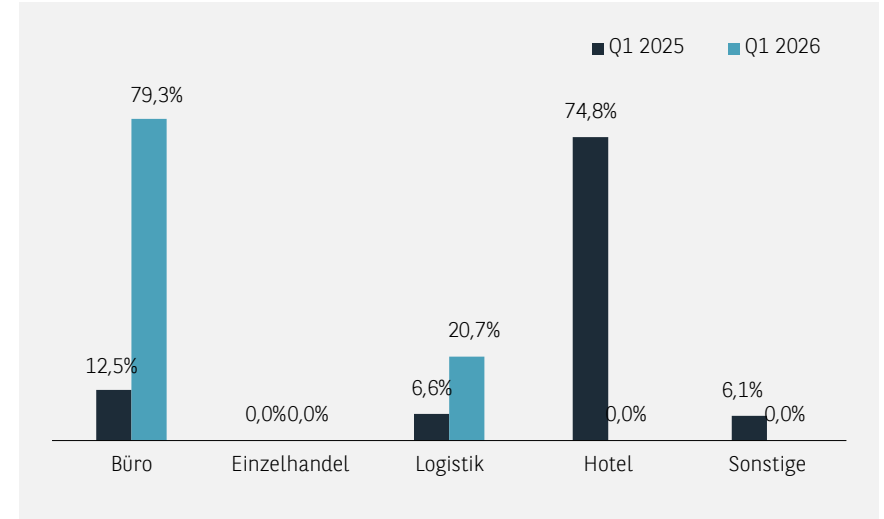
Vor dem Hintergrund, dass bisher erst drei Monate in die Verteilung des Volumens auf die Objektarten, Größenklassen und Lagen miteingeflossen sind, ist es nicht ungewöhnlich, dass einige Segmente wie zum Beispiel die Retail- oder die Hotel-Sparte aktuell noch unbesetzt geblieben sind.

Marktdominierend waren dagegen die Büroobjekte, die gut 79 % der Investmentaktivitäten auf sich vereint haben. Neben der bereits genannten großvolumigen Bürotransaktion im Media-Park Köln wurden einige kleinere und mittlere Objekte in ganz unterschiedlichen Lagen des Kölner Stadtgebietes veräußert. Auch wenn diese Investments noch nicht ausschlaggebend im Resultat zum Ausdruck kommen und Deals im dreistelligen Millionenbereich auch bundesweit weiterhin rar gesät sind, senden sie dennoch ein positives Signal für die langsam einsetzende Markterholung in diesem Sektor. Darüber hinaus zeichnen sie auch für den im Lagevergleich höchsten Umsatzanteil der Kölner City von insgesamt gut 52 % verantwortlich. Neben den Büro-Assets konnten zudem Logistik-Investments registriert werden, die durch vereinzelte Verkäufe momentan bei knapp 21 % stehen.

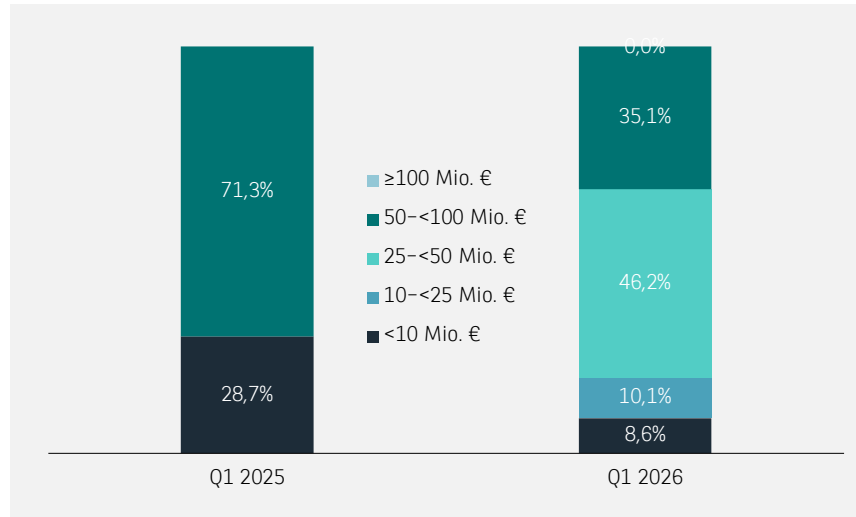
Über alle Assetklassen hinweg notiert das durchschnittliche Dealvolumen derzeit bei rund 28 Mio. €, wobei sich das Marktgeschehen gemessen an den Deals fast ausschließlich in den Größenklassen bis 50 Mio. € abspielt (knapp 90 % aller Transaktionen).

- **BÜRO-INVESTMENTS MIT LEICHTEM RÜCKENWIND**
- **INVESTMENTAKTIVITÄTEN IN DER REGEL WEITER KLEINTEILIG**

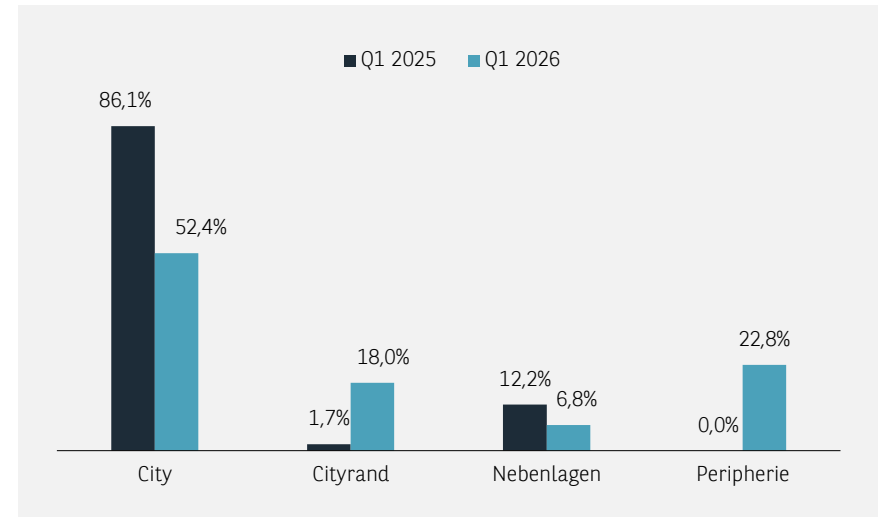
Investments nach Objektart



Investments nach Größenklassen



Investments nach Lage





- **GEOPOLITISCHE ENTWICKLUNG IST UNSICHERHEITSAKTOR**
- **TRANSAKTIONSANZAHL DÜRFTE MODERAT STEIGEN**

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,6

BIP Prognose 2026
(in %)

2,86

10-jährige Bundesanleihe
0 Q1 2026 (in %)

△ +15 bp q/q

86,4

Ifo Geschäftsklimaindex
(3/2026)

▽ -2,0-Pkte. m/m

Quelle: ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Auch wenn die Marktbedingungen weiter herausfordernd sind und zunächst auch bleiben dürften, blickt der Investmentstandort Köln Ende März auf einen insgesamt erfolgreichen Jahresstart 2026 zurück. Nicht zuletzt die deutliche Umsatzbelebung im Vorjahresvergleich sowie die gute Platzierung im Standort-Ranking sind hierbei als positive Indizien für die dynamischen Investmentaktivitäten in der NRW-Metropole zu werten. Gerade auf Seiten der Office-Investments hat sich Köln hierbei im ersten Quartal auf Augenhöhe mit den absoluten Top-Standorten bewegt.

Damit die Aussichten positiv bleiben, wird es vor allem auf die Entwicklung der geopolitischen Unruheherde ankommen, die wie bereits in der Vergangenheit jederzeit Einfluss auf die Finanzierungsbedingungen nehmen können. Im Fokus der Nachfrage dürften in unsicheren Zeiten weiterhin Core-Investments in etablierten Mikrostandorten wie der Kölner City oder den Cityrandzonen stehen. Soweit insbesondere das Größensegment ab 50 Mio. € den Umsatz im zweiten Quartal weiter nach oben treiben kann und die geopolitischen Entwicklungen den Markt nicht ausbremsen, stehen die Chancen für eine erfreuliche Bilanz zur Jahresmitte somit gut.

Die weitere Entwicklung der Spitzenrenditen bleibt vorerst abzuwarten. Im ersten Quartal gab es allerdings nur im Retail-Segment Indizien, die zu einem etwas nach oben angepassten Renditeniveau im aktuellen Jahr geführt haben.



Investmentmarktdaten

	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	87	256	194,9%
Portfolioanteil	0,0%	0,0%	0,0 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	0,0%	0,0%	0,0 %-Pkte.
Anteil Büro	12,5%	79,3%	+66,8 %-Pkte.
Anteil Citylagen	86,1%	52,4%	-33,7 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	78,7%	17,4%	-61,3 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
Büro	4,40%	4,40%	0 bp
Geschäftshäuser	3,85%	4,00%	+15 bp
Logistik	4,25%	4,50%	+25 bp



Q1 2026

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: 31.03.2026
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com