

REVIEW INVESTMENTMARKT

KÖLN H1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



H1 2026

INVESTMENTMARKT KÖLN

- **KÖLNER MARKT IN Q2
KLEINTEILIGER STRUKTURIERT**
- **SPITZENRENDITE-ANSTIEG IN
ALLEN ASSETKLASSEN**

KENNZAHLEN

349 △ +11,7% y/y

Investmentvolumen (in Mio. €)

6,3 △ +6,3 %-Pkte. y/y

Portfolioanteil (in %)

17,5 △ +11,7% y/y

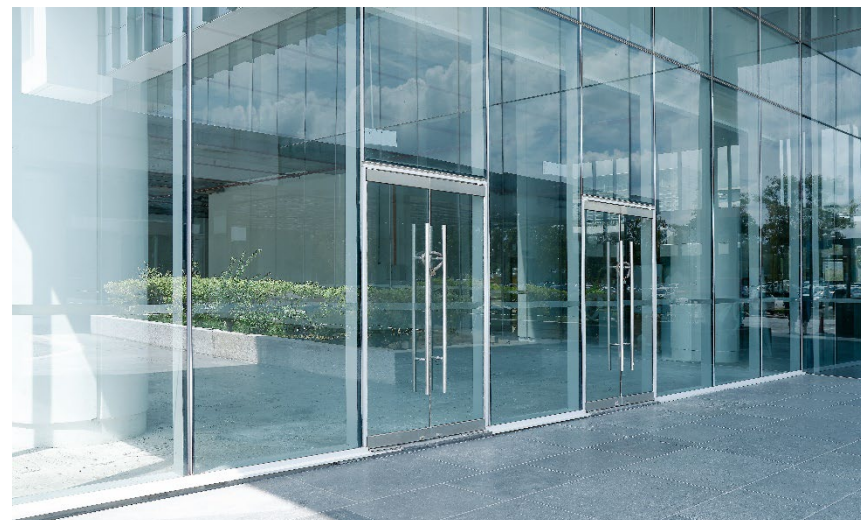
Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

MARKTÜBERBLICK

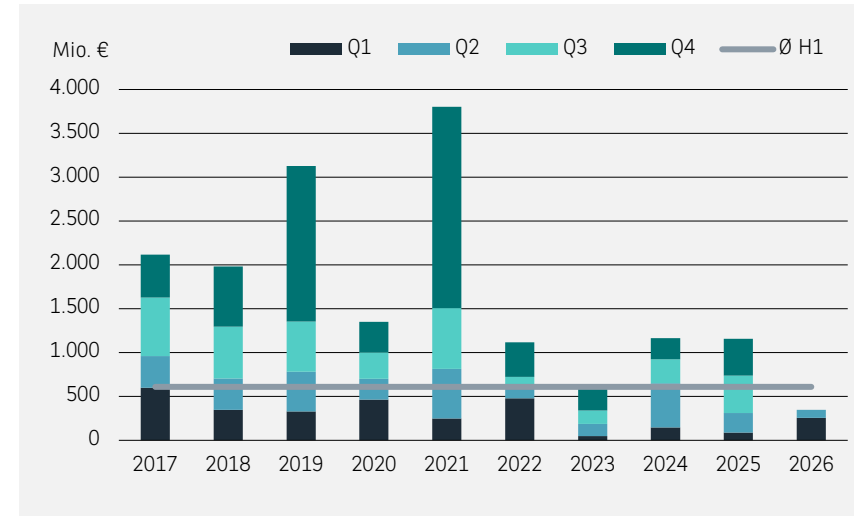
Der Kölner Investmentmarkt zieht nach dem ersten Halbjahr 2026 eine gemischte Bilanz. Mit einem Transaktionsvolumen von 349 Mio. € wurde das vergleichsweise niedrige Vorjahresergebnis zwar um 12 % übertroffen, der langjährige Durchschnitt von 610 Mio. € jedoch weiterhin deutlich verfehlt (-43 %). Nach einem starken Jahresauftakt mit 256 Mio. € im ersten Quartal hat die Abschlussdynamik im zweiten Quartal spürbar nachgelassen, sodass lediglich weitere 93 Mio. € registriert wurden. Köln fällt damit im Ranking der Top-Standorte auf Rang 6 zurück, behauptet sich jedoch weiterhin vor Stuttgart.

Auffällig ist, dass die Transaktionsfrequenz im zweiten Quartal nicht nachgelassen hat, die Abschlüsse jedoch deutlich kleiner ausfielen. Während im ersten Quartal eine Transaktion zwischen 50 und 100 Mio. € sowie drei Deals zwischen 25 und 50 Mio. € registriert wurden, lag der größte Abschluss im zweiten Quartal lediglich im Segment zwischen 25 und 50 Mio. €. Dies spiegelt sich auch im durchschnittlichen Dealvolumen wider, das mit rund 17 Mio. € auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau liegt.

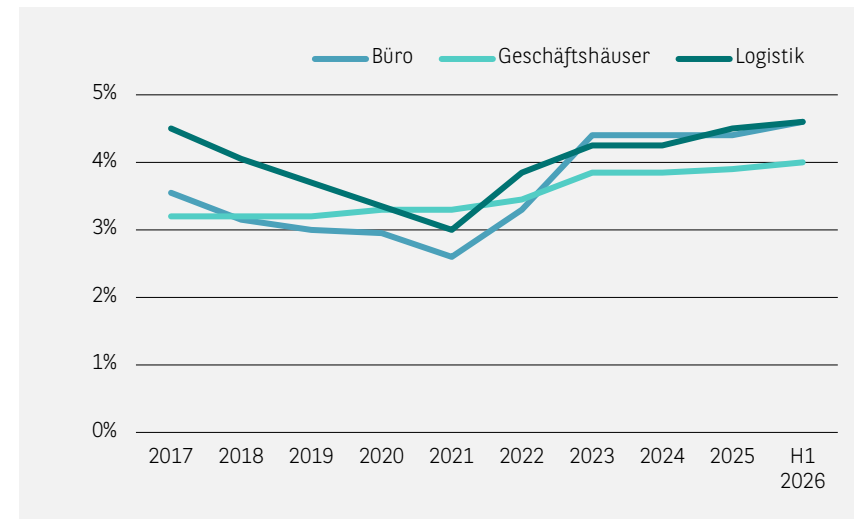
Das volatile Finanzierungsumfeld und geopolitische Unsicherheiten haben im Zwölfmonatsvergleich in allen Assetklassen zu Renditeanstiegen geführt. Logistik- (+35 BP) und Büroimmobilien (+20 BP) rentieren mittlerweile jeweils zu 4,60 %, während für Geschäftshäuser in besten Lagen 4,00 % angesetzt werden (+15 BP).



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





- **BÜRO-INVESTMENTS MIT SEHR HOHEM MARKTANTEIL**
- **HOHER UMSATZBEITRAG DURCH MITTELGROSSE DEALS (25-50 MIO. €)**

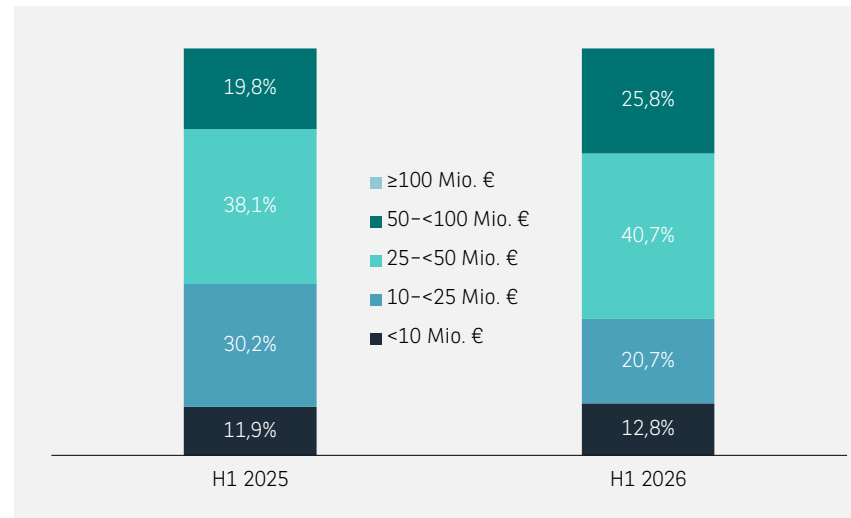
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Mit einem Marktanteil von 69 % bzw. einem Volumen von 242 Mio. € steuern Büroimmobilien absolut betrachtet den höchsten Halbjahresbeitrag seit 2022 zum Gesamtergebnis bei. Das Ergebnis basiert auf mehreren mittelgroßen Abschlüssen, wobei die Veräußerung eines Objekts im Mediapark für rund 90 Mio. € einen wesentlichen Beitrag leistete. Positiv hervorzuheben ist zudem die Assetklasse Logistik, die mit 59 Mio. € einen überdurchschnittlichen Marktanteil von 17 % erreicht (Ø 10 Jahre: 9 %). Hotels und insbesondere Retail spielen dagegen bislang nur eine untergeordnete Rolle und steuern lediglich 6 % bzw. 2 % zum Transaktionsvolumen bei.

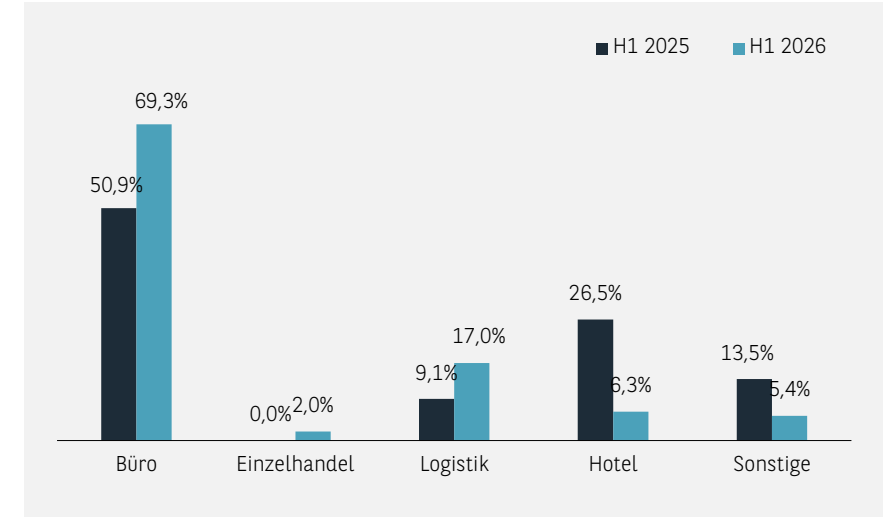
Die Größenklassenverteilung unterstreicht die aktuell kleinteiligere Marktstruktur. Mit 142 Mio. € bzw. 41 % des Transaktionsvolumens prägen Abschlüsse zwischen 25 und 50 Mio. € das Marktgeschehen und übertreffen dabei sogar ihren langjährigen Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 116 Mio. €). Großdeals oberhalb von 50 Mio. € bleiben hingegen Mangelware und erreichen lediglich einen Marktanteil von 26 %, während dieses Segment in den vergangenen zehn Jahren durchschnittlich rund die Hälfte des Gesamtvolumens auf sich vereinte.

Die zentralen Lagen prägen das Marktgeschehen weiterhin maßgeblich. Auf City und Cityrand entfallen kumuliert 74 % des Transaktionsvolumens (Ø 10 Jahre: 78 %). Nebenlagen und Peripherie steuern jeweils 13 % zum Gesamtergebnis bei. Insbesondere die Peripherie erreicht damit einen im langfristigen Vergleich überdurchschnittlichen Marktanteil.

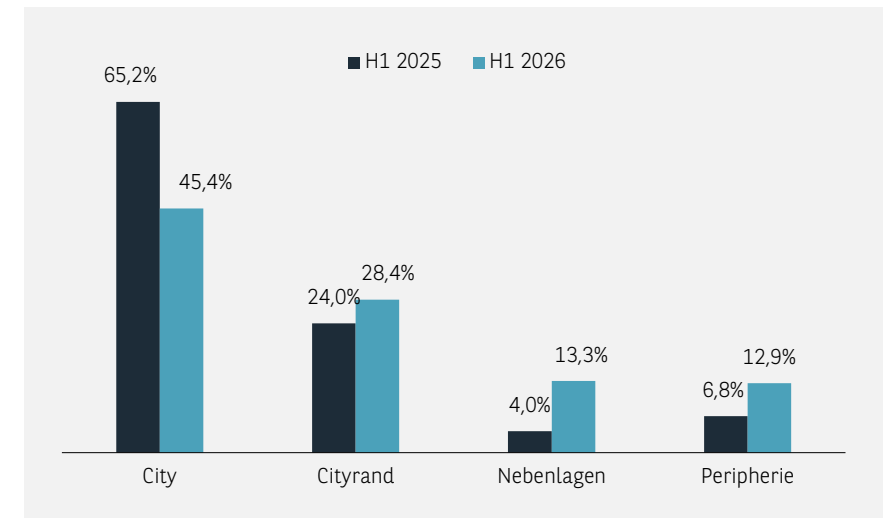
Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



Investments nach Lage





- BREITE NACHFRAGEBASIS SCHAFFT GUTE VORAUSSETZUNGEN FÜR H2
- FORTGESETZTE MARKTERHOLUNG

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,8

BIP Prognose 2026
(in %)

3,01

△ +15 bp q/q

10-jährige Bundesanleihe
0 Q2 2026 (in %)

85,6

△ +0,6-Pkte. m/m

Ifo Geschäftsklimaindex
(6/2026)

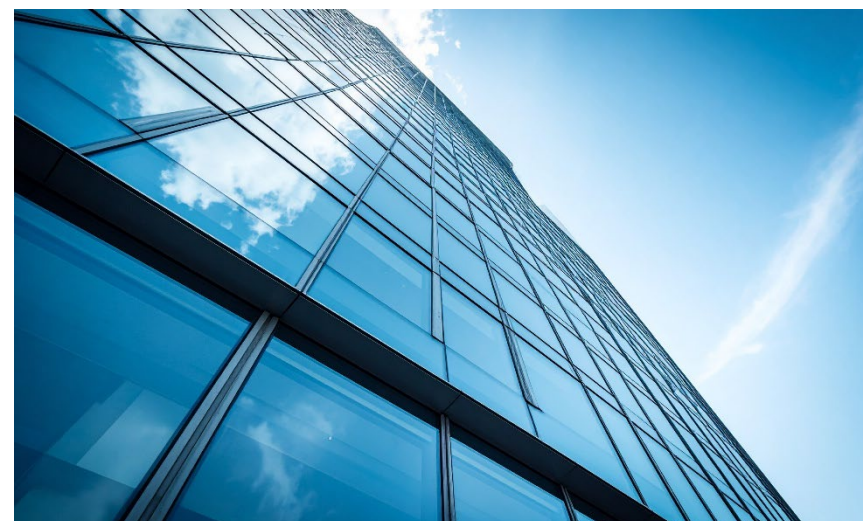
Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Für die zweite Jahreshälfte ist mit einer Fortsetzung der Marktstabilisierung zu rechnen. Die solide Transaktionsfrequenz und die rege Aktivität im Segment der mittelgroßen Abschlüsse untermauern die weiterhin vorhandene Investorennachfrage. Positiv zu bewerten ist zudem das hohe Volumen im Bürosegment, das auf einer breiten Dealbasis beruht.

Gleichzeitig bleiben die Rahmenbedingungen herausfordernd. Das Finanzierungsumfeld, geopolitische Risiken und die weiterhin fragile konjunkturelle Entwicklung können insbesondere größere Transaktionen verzögern und die Marktaktivität kurzfristig negativ beeinflussen. Entsprechend dürfte die Erholung des Investmentmarktes weiterhin schrittweise verlaufen.

Dennoch sollte Köln von seiner diversifizierten Wirtschaftsstruktur, einer breiten Investorenbasis und einer gut gefüllten Pipeline profitieren. Vor diesem Hintergrund erscheint für das Gesamtjahr eine moderate Belegung des Transaktionsgeschehens wahrscheinlich. Für ein Jahresergebnis oberhalb der Milliardenmarke und damit auf dem Niveau der beiden Vorjahre bedarf es jedoch voraussichtlich weiterer Großtransaktionen im Segment über 100 Mio. €, die in diesem Jahr bislang noch ausgeblieben sind. Ein Ergebnis auf Höhe des langjährigen Durchschnitts dürfte hingegen weiterhin außer Reichweite liegen.



Investmentmarktdaten

| | H1 2025 | H1 2026 | VERÄNDERUNG |
|------------------------------------|------------|------------|---------------|
| Gesamt (Mio. €) | 313 | 349 | 11,7% |
| Portfolioanteil | 0,0% | 6,3% | +6,3 %-Pkte. |
| Anteil über 100 Mio. € | 0,0% | 0,0% | 0,0 %-Pkte. |
| Anteil Büro | 50,9% | 69,3% | +18,4 %-Pkte. |
| Anteil Citylagen | 65,2% | 45,4% | -19,8 %-Pkte. |
| Anteil ausländischer Käufer | 25,1% | 20,5% | -4,6 %-Pkte. |

| NETTO-SPITZENRENDITEN | H1 2025 | H1 2026 | VERÄNDERUNG |
|------------------------|---------|---------|-------------|
| Büro | 4,40% | 4,60% | +20 bp |
| Geschäftshäuser | 3,85% | 4,00% | +15 bp |
| Logistik | 4,25% | 4,60% | +35 bp |



H1 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: 30.06.2026
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com