

REVIEW INVESTMENTMARKT

KÖLN Q3 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

INVESTMENTMARKT KÖLN

- GUTE DEALANZAHL, UMSATZ IM BEREICH DES 5-JAHRESSCHNITTS
- AUFWÄRTSDRUCK AUF DIE SPITZENRENDITEN BLEIBT

KENNZAHLEN

661

Investmentvolumen (in Mio. €)

▽ -10,4 % y/y

8,9

Portfolioanteil (in %)

△ +6,9 %-Pkte. y/y

21,3

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

▽ -16,2 % y/y

MARKTÜBERBLICK

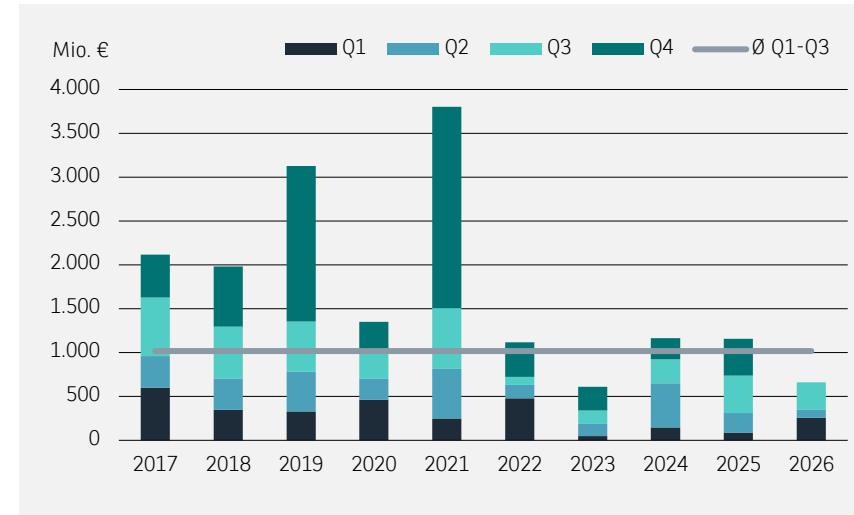
Der Investmentmarkt Köln hat in den ersten drei Quartalen 2026 ein Transaktionsvolumen von knapp 661 Mio. € verbucht. Zwar bleibt diese Bilanz deutlich hinter den guten Umsätzen aus den Jahren 2017 bis 2021 zurück, wo zum Dreivierteljahr regelmäßig Volumina zwischen 1,0 und rund 1,5 Mrd. € registriert werden konnten. Setzt man die Resultate allerdings in Relation zu den letzten fünf Jahren, die größtenteils im Kontext eines sehr herausfordernden Finanzmarktumfeldes entstanden sind, so liegt der Durchschnittswert im Bereich des aktuellen Ergebnisses (677 Mio. €). Hierbei steht Köln nicht alleine da – so konnten mit München (1,7 Mrd.) und Hamburg (1,2 Mrd. €) lediglich zwei Top-Märkte die 1-Milliarden-Euro-Schwelle übertreffen, was die Kölner Bilanz ebenfalls in ein besseres Licht rückt.

Ein weiteres Indiz dafür, dass sich die Investmentaktivitäten in der NRW-Metropole im bisherigen Jahresverlauf lebhafter gestalten, als es das Volumen widerspiegelt, findet sich auch in der Zahl der Deals wieder: Mit rund 30 Transaktionen hat die Anzahl der Verkäufe zwischen Anfang Januar und Ende September ein vergleichsweise hohes Niveau erreicht. Als Hauptursache für das dennoch moderate Abschneiden ist folglich in erster Linie das geringe durchschnittliche Dealvolumen zu nennen, das derzeit bei nur rund 21 Mio. € notiert.

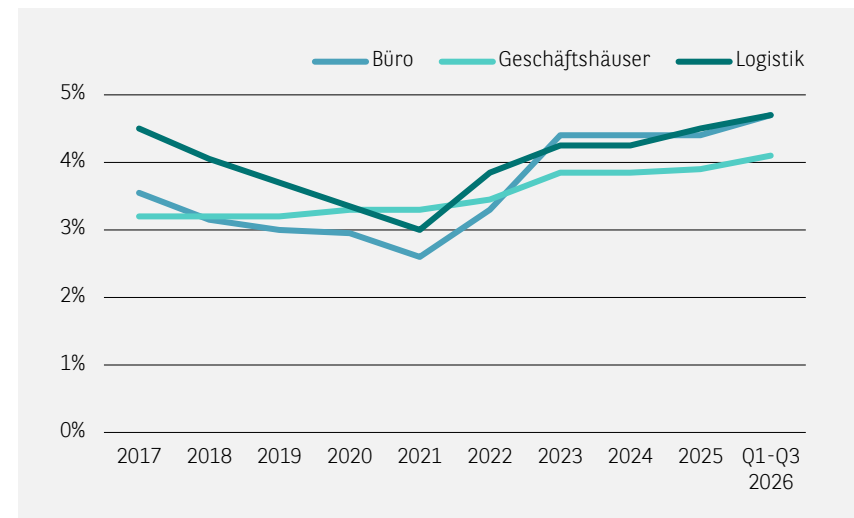
Die zuletzt wieder deutlich gestiegenen Kapitalmarktzinsen zeichnen sich in der Breite in steigenden Spitzenrenditen ab (+10 Basispunkte in Q3 über alle Objektarten): Retail-Assets rentieren aktuell bei 4,10 % und Büros sowie Logistikobjekte sind bei bis zu 4,70 % anzusetzen.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





Q3 2026

INVESTMENTMARKT
KÖLN

- **BÜROS ERNEUT DOMINIEREND UND MIT GUTEM VOLUMEN**
- **ZENTRALE- UND CITYRANDLAGEN STEHEN IM FOKUS**

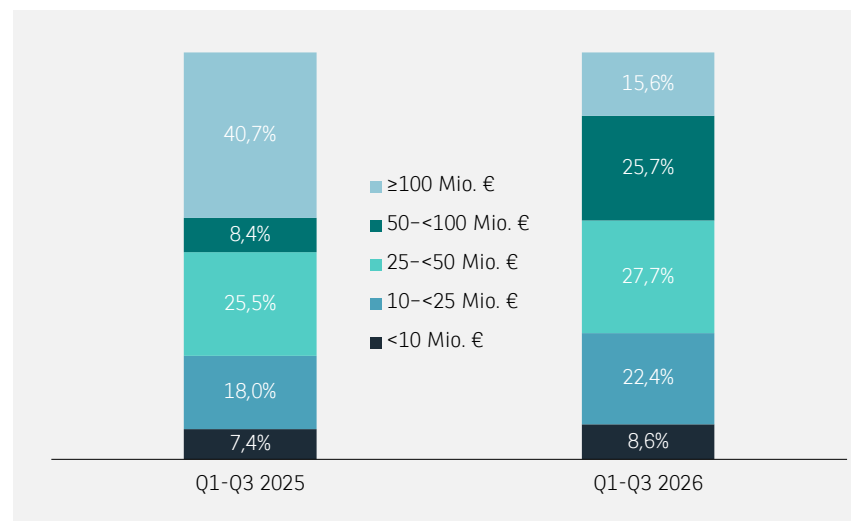
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Gerade vor dem Hintergrund des auch standortübergreifend weiterhin schwierigen Marktumfeldes ist das Ergebnis des Kölner Büro-Investmentsmarktes hervorzuheben: So konnte zwar kein außergewöhnlich hohes Volumen erzielt werden, dafür aber ein Q1-3-Resultat, das sich im Vergleich der A-Standorte und der letzten fünf Jahre in Köln leicht über dem Durchschnitt einordnet. Insgesamt entfielen auf die Office-Sparte genau wie im Vorjahreszeitraum über 70 % der Marktaktivitäten (knapp 71 %), was als ein deutliches Zeichen für die Dominanz dieser Assetklasse zu werten ist. Hierbei wechselten neben einzelnen größeren Objekten wie u. a. einem 30.000 m² großen Komplex im MediaPark in erster Linie kleinere Büroimmobilien in City- oder attraktiven Cityrand-Lagen wie Ehrenfeld/Braunsfeld den Eigentümer.

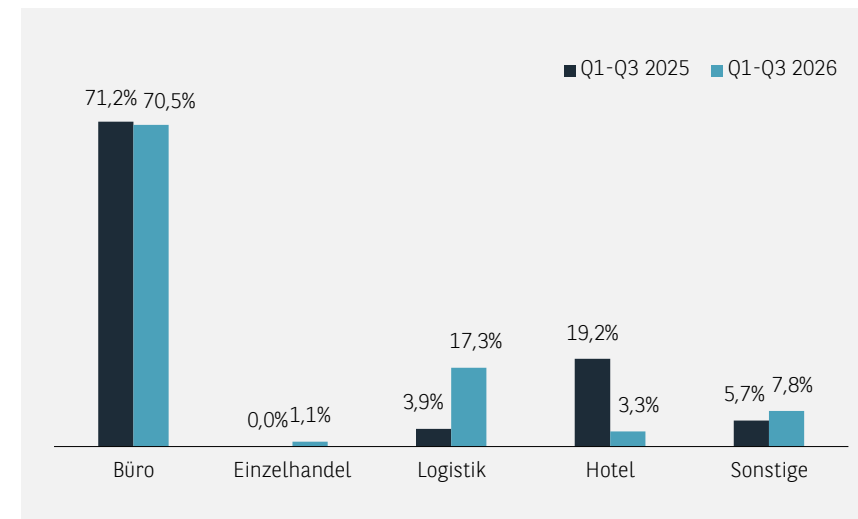
Abseits der Bürotransaktionen gehören Logistikimmobilien (anteilig gut 17 %) und Investments, die in der Sammelkategorie „Sonstige“ zusammengefasst wurden (fast 8 %), zu den Sparten mit weiteren nennenswerten Marktanteilen. Bei den Logistik-Assets sticht die ebenfalls gute Anzahl der Deals ins Auge (10 Transaktionen), wobei das Logistikzentrum „Log Plaza Frechen“ für rund 40 Mio. € den größten Verkauf darstellt. Hinter den sonstigen Investments stecken vor allem Grundstücke bzw. Brownfields im Kölner Marktgebiet.

Bei der Umsatzverteilung auf die Lagekategorien innerhalb des Kölner Marktgebietes kommen die Office-Investments zum Ausdruck, die bis auf einige Ausnahmen in der City (anteilig knapp 52 %) und am Cityrand (gut 21 %) zu verorten sind.

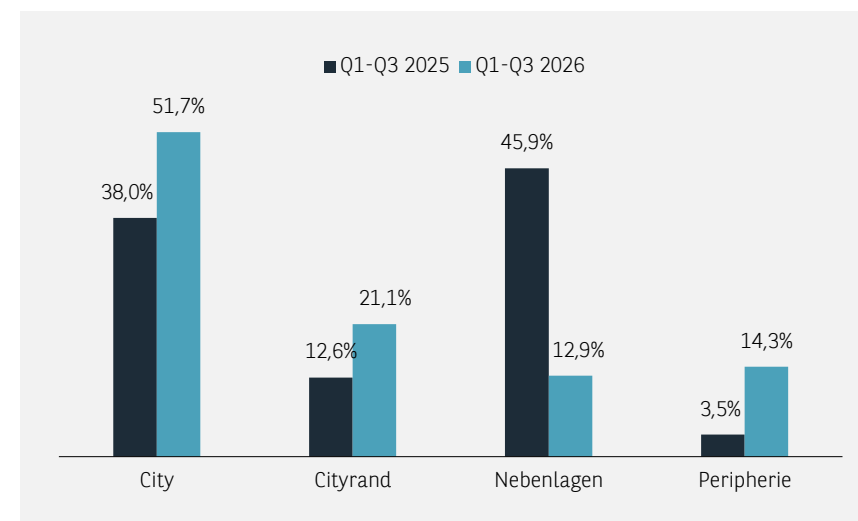
Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



Investments nach Lage



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q3 2026

INVESTMENTMARKT KÖLN

- RUND EINE MILLIARDE € UMSATZ
WIRD IN Q4 ANVISIERT
- PREISANPASSUNG NOCH NICHT
GÄNZLICH ABGESCHLOSSEN

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+1,4

BIP Prognose 2026
(in %)

3,25

10-jährige Bundesanleihe
0 Q3 2026 (in %)

△ +24 bp q/q

89,9

Ifo Geschäftsklimaindex
(9/2026)

△ +1,1-Pkte. m/m

Quelle: ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, ifo Institut

PERSPEKTIVEN

In Anbetracht des nach wie vor herausfordernden Investmentmarktumfeldes hat der Kölner Markt zwar kein hohes, aber ein im Großen und Ganzen zufriedenstellendes Resultat verzeichnet. Die Grunddynamik in den kleineren Kategorien ist insgesamt lebhaft und Großdeals sind nicht nur in der Domstadt, sondern auch in den anderen großen Investmentstandorten nur in Einzelfällen zu beobachten. Erfreulich ist hierbei, dass Köln insbesondere im wichtigen Office-Segment mit den meisten Top-Märkten Schritt halten kann.

Für das Jahresende 2026 senden vor allem die deutlich nach oben korrigierten Wirtschaftsprognosen ein ermutigendes Signal. Die Preisfindung im Rahmen von Ankaufsprozessen dürfte dabei die entscheidende Komponente im Jahresschlussquartal bleiben. Die Grundvoraussetzung für eine höhere Abschlusssdynamik bleiben belastbare Finanzierungsstrukturen und Kaufpreise, die sowohl die Ertragsperspektiven als auch den objektspezifischen Investitionsbedarf berücksichtigen. Soweit diese Parameter stimmen und die Nutzermärkte konjunkturellen Rückenwind bekommen, hat der Investmentmarkt Köln seine hohe Attraktivität für Anleger in der Vergangenheit immer wieder unter Beweis gestellt.

Die Spitzenrenditen haben allerdings gezeigt, dass die Preise assetklassenübergreifend weiter unter Druck stehen. Folglich ist zu erwarten, dass die Werte in den unterschiedlichen Objektarten bis zum Jahresende durchaus noch einmal steigen könnten.



Investmentmarktdaten

	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	737	661	-10,4%
Portfolioanteil	2,0%	8,9%	+6,9 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	40,7%	15,6%	-25,1 %-Pkte.
Anteil Büro	71,2%	70,5%	-0,7 %-Pkte.
Anteil Citylagen	38,0%	51,7%	+13,7 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	20,6%	60,4%	+39,9 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Büro	4,40%	4,70%	+30 bp
Geschäftshäuser	3,85%	4,10%	+25 bp
Logistik	4,40%	4,70%	+30 bp



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

INVESTMENTMARKT | KÖLN 5