

PRESSEMITTEILUNG

Kölner Investmentmarkt: 1. Halbjahr 2025

(Köln, 02.07.2025) Investmentmarkt wartet noch auf den großen Durchbruch – zeigt sich aber stabil und Marktteilnehmer sind verhalten optimistisch.

Marktüberblick

Im ersten Halbjahr 2025 erreichte der gewerbliche Investmentmarkt in Köln ein Transaktionsvolumen von rund **397 Millionen Euro**. Damit liegt das Ergebnis unter dem Vorjahreswert von rund **460 Millionen Euro** im gleichen Zeitraum wie im Jahr 2024. Das Halbjahresergebnis ist somit in zweierlei Hinsicht interpretierbar. Zum einen spiegelt dies eine gewisse Marktberuhigung wider, andererseits lässt sich feststellen, dass der Investmentmarkt weiterhin nicht richtig in Schwung kommt. Diese Entwicklung ist trotzdem insgesamt positiv zu bewerten, da das Vorjahresergebnis maßgeblich durch eine Einmaltransaktion – den Ankauf des Nordgeländes der Koelnmesse durch die Stadt Köln in Höhe von ca. 385 Mio. € – geprägt war. Ohne diesen Sondereffekt hätte das Volumen 2024 lediglich bei deutlich unter 100 Mio. € gelegen, was das diesjährige Halbjahresergebnis in ein deutlich positiveres Licht rückt.

Markttreiber und Käuferverhalten

Während im Jahr 2024 die öffentliche Hand mit einem Anteil von 85 % den Markt dominierte, ist im Jahr 2025 eine verstärkte Aktivität privater Investoren und Family Offices zu beobachten, insbesondere solcher Akteure mit einem hohen Eigenkapitalanteil. Die Nachfrage bleibt fokussiert auf Objekten mit Entwicklungspotential und urbanen Lagen. So oder so ist für eine erfolgreiche Transaktion ein marktgerechtes Kaufpreisniveau die wichtigste Voraussetzung. Im ersten Halbjahr lässt sich eine weitere Belebung für Objektbewertungen feststellen. Zahlreiche Eigentümer strecken ihre Fühler aus und geben immer häufiger ohne große Pitchverfahren ihre Objekte offmarket in den Markt.

Assetklassen und Spitzenrenditen

Im Vorjahr war die bedeutendste Assetklasse die Kategorie „Sonstige“ mit einem Anteil von 77 % Anteil, gefolgt von Logistik mit 11,00 % und Büroimmobilien machten 2024 zum Halbjahr lediglich 10 % des Transaktionsvolumens aus, was sich 2025 verbessert hat, auch wenn die allgemeine Zurückhaltung im Segment Büroimmobilien anhält, verglichen zu den Zeiten vor der Zinswende.

Die Brutto-Spitzenrendite für Büroimmobilien stieg 2024 auf 5,50 %, ein Ausdruck des anhaltenden Preisrückgangs und der steigenden Finanzierungskosten. Diese Renditen sind bislang im Jahr 2025 leicht auf 5,10 % gesunken. Wertet man die aktuellen Angebote in Kölner Randlagen mit aus, so lässt sich feststellen, dass die Renditen sich dann allerdings deutlich nach oben bewegen.

Lagen und Kapitalherkunft

Die bevorzugten Lagen blieben auch 2025 stabil: City und Cityrandlagen führen weiterhin das Ranking an. Der Anteil nationaler Käufer stieg 2024 bereits auf 90 %, eine Tendenz, die sich 2025 weiter fortsetzt.

Bedingt durch geopolitische Unsicherheiten und Währungsrisiken, treten Internationale Investoren weiterhin zurückhaltend auf und spielen im Kölner Investmentmarkt keine Rolle.

Kaufinteressenten fokussieren sich nicht nur auf zentrale Lagen Kölns, sondern kaufen sich gerne Entwicklungspotentiale ein. Die Nachfrage nach Neubauten ist zum Erliegen gekommen, da auch kein entsprechendes Angebot am Markt verfügbar ist.

Ausblick 2. Halbjahr 2025

Während die Märkte Ende 2023 und Anfang 2024 noch stark von Zurückhaltung geprägt waren, zeigt sich 2025 ein allmähliches Wiedererstarken des Investitionswillens. Die Zinslandschaft hat sich leicht erholt und die EZB hat bereits zum siebten Mal in Folge den Leitzins gesenkt. Die Finanzexperten sowie Volkswirte gehen davon, dass in diesem Jahr noch zwei weitere Zinssenkungen von insgesamt 0,50% möglich sind. Auch wenn sich viele Marktakteure mit dem neuen „Normal“ arrangiert haben, so würde eine weitere Senkung weiteres Vertrauen in der Immobilien- und Baubranche schaffen. Insbesondere wäre es von besonderer Bedeutung, dass die Neubauaktivitäten wieder zunehmen, auch wenn die Leerstandsquote im Bürobereich nach langer Zeit die 5-Prozent-Hürde überschritten hat.

Entscheidend für die zweite Jahreshälfte wird sein, ob marktgerechte Produkte in ausreichender Zahl angeboten werden und ob sich Verkäuferpreisvorstellungen mit der Renditeerwartung potentieller Investoren in Einklang bringen lassen. Das Interesse an Immobilien-Investments ist auf jeden Fall deutlich gestiegen, auch wenn das erfasste Transaktionsvolumen dies auf den ersten Blick nicht widerspiegelt. Wir gehen davon aus, dass sich die zweite Jahreshälfte weiter beleben wird und wir in Köln ein Transaktionsvolumen von rund 1,20 Mrd. € erreichen werden. Dies entspricht zwar „nur“ dem Vorjahresergebnis, ist aber aufgrund der zahlreichen Einzeldeals bereits heute anders zu interpretieren.

Zur Larbig & Mortag Immobilien GmbH:

Larbig & Mortag, Partner der NAI Partners Germany, wurde 2008 von Markus Larbig und Uwe Mortag als unabhängiges Gewerbemaklerunternehmen gegründet und beschäftigt derzeit Gruppenweit 35 Mitarbeiter im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Der Schwerpunkt der Immobilienberatung liegt in der Bürovermietung, Hallenvermietung und im gewerblichen Investment sowie in der Ladenvermietung. Das hauseigene Research unterstützt darüber hinaus diese Bereiche mit fundiertem Zahlenmaterial und Marktbeobachtung. So sind die Berater in der Lage, Dienstleistungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette einer Gewerbeimmobilie anzubieten. Von der Marktanalyse und Immobilienbewertung über Vermarktungskonzepte für Bestandsgebäude und Neubauprojekte (Vermietung und Verkauf). Der Fachbereich LandlordRepresentation komplettiert mit dem Produkt „Vermieter+“ das Dienstleistungsangebot.

Seit über 15 Jahren vertrauen die Kunden auf die Marktdurchdringung, die innovative und zielgerichtete Beratung sowie auf die persönliche und nachhaltige Betreuung von Larbig & Mortag. Als lokaler und unabhängiger Marktteilnehmer zählt Larbig & Mortag Immobilien zu den führenden Gewerbeimmobilienberatern im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Eine überregionale und internationale Kooperation mit dem Netzwerk NAI Partners Germany bindet Larbig & Mortag als regionalen Spezialisten in ein Netzwerk mit mehreren deutschen, aber auch europäischen und weltweiten Standorten ein. Mehr Infos über Larbig & Mortag Immobilien gibt es [HIER](#).

Abdruck honorarfrei

Ihr Ansprechpartner:
Larbig & Mortag Immobilien GmbH
Theodor-Heuss-Ring 23
50668 Köln
Tel.: 0221-998 997 0
info@larbig-mortag.de