

Investmentbericht Köln.

1. Halbjahr 2025

Der Markt

» 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 Millionen Euro – geprägt war. Ohne diesen Sondereffekt hätte das Volumen 2024 lediglich bei deutlich unter 100 Millionen Euro gelegen, was das diesjährige Halbjahresergebnis in ein deutlich positiveres Licht rückt.

» Keyfacts

Transaktionsvolumen (Gewerbe)	397 Mio. €
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,10 %
Bedeutendste Assetklasse	Sonstige
Größte Käufergruppe	Family Office

» Beliebteste Assetklasse

1. Sonstige	43 %
2. Büro	19 %
3. Hotel	18 %

» Beliebteste Lage

1. City
2. Cityrand
3. Mülheim

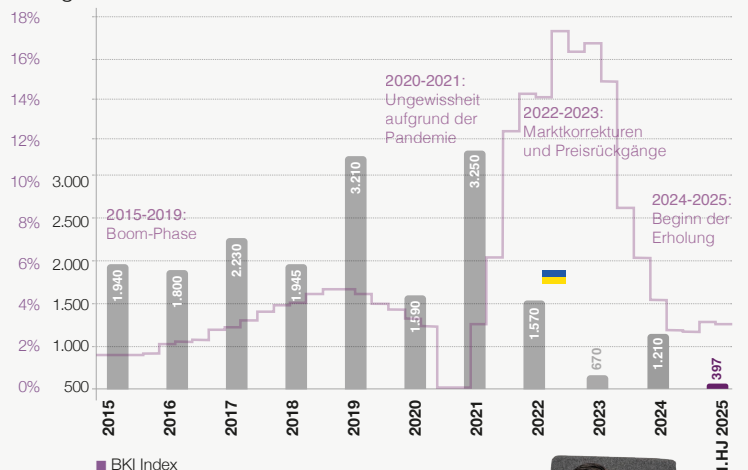


Investments nach Käufer- und Verkäufergruppen.

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.

Investitionsvolumen 2015 bis 2025.

Angabe in Mio. €



» Ihr Ansprechpartner

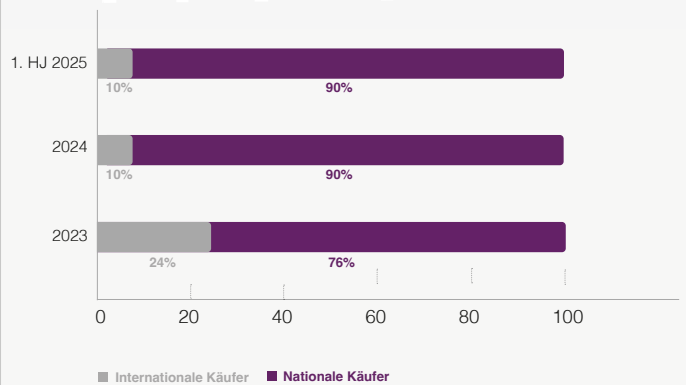
Markus Larbig
Geschäftsführer
0221 998 997 97
larbig@larbig-mortag.de



» Investments nach Objektart

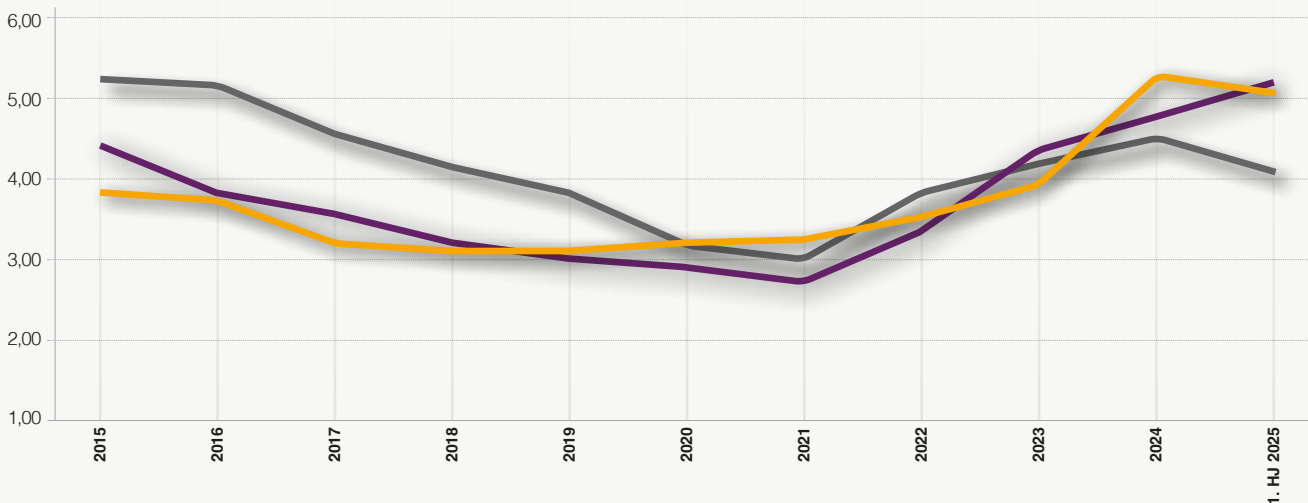
Im Vorjahr war die bedeutendste Assetklasse die Kategorie „Sonstige“ mit einem Anteil von 77 Prozent, gefolgt von Logistik mit 11,00 Prozent und Büroimmobilien machten 2024 zum Halbjahr lediglich 10 Prozent des Transaktionsvolumens aus, was sich 2025 verbessert hat, auch wenn die allgemeine Zurückhaltung im Segment Büroimmobilien anhält, verglichen zu den Zeiten vor der Zinswende. Die Brutto-Spitzenrendite für Büroimmobilien stieg 2024 auf 5,50 Prozent, ein Ausdruck des anhaltenden Preisrückgangs und der steigenden Finanzierungskosten. Diese Renditen sind bislang im Jahr 2025 leicht auf 5,10 Prozent 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.

» Kapitalherkunft



» Spitzenrendite nach Objektart

■ Büro ■ Einzelhandel ■ Logistik



» Ausblick 2025 – Transaktionsvolumen wird 1,20 Milliarden Euro erreichen

Während die Märkte Ende 2023 und Anfang 2024 noch stark von Zurückhaltung geprägt waren, zeigt sich 2025 ein allmähliches Wiedererstarren 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 aus, dass in diesem Jahr noch zwei weitere Zinssenkungen von insgesamt 0,50 Prozent 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 potenzieller 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 Milliarden Euro erreichen werden. Dies entspricht zwar „nur“ dem Vorjahresergebnis, ist aber aufgrund der zahlreichen Einzeldeals bereits heute anders zu interpretieren.

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Larbig & Mortag übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.