



Investment- Bericht.

Köln Gesamtjahr 2025

Vorwort.

2025: MARKTSTABILISIERUNG UND DEUTLICHE BELEBUNG ZUM JAHRESENDE

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Geschäftspartner & Freunde,

Der gewerbliche Investmentmarkt Köln schließt das Jahr 2025 mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,55 Mrd. € ab. Nach einem Halbjahreswert von 397 Mio. € zeigt sich in der zweiten Jahreshälfte eine deutliche Belebung des Marktgeschehens – wie bereits im Halbjahresbericht erwartet.

Trotz weiterhin herausfordernder Rahmenbedingungen – insbesondere bei Finanzierungsstrukturen und Preisfindung – hat sich die Marktaktivität im Vergleich zum Vorjahr stabilisiert. Das Investoreninteresse konzentriert sich weiterhin auf Objekte mit Entwicklungspotenzial, urbane Lagen und Assets mit attraktiver Rendite-Risiko-Struktur.

Die Zinslandschaft, die laut Bericht bereits im ersten Halbjahr 2025 eine leichte Entspannung zeigte und durch weitere Zinssenkungen flankiert wurde, unterstützt die wieder leicht anziehende Nachfrage nach Immobilieninvestments. Die Zinslandschaft hat sich im Jahr 2025 zwar etwas entspannt und zusätzliche Zinssenkungen haben Vertrauen geschaffen aber der große "Gamechange" blieb aus und lässt weiterhin auf sich warten.

Ihr Investmentteam von Larbig & Mortag
Markus Larbig



Markus Larbig »

Geschäftsführer Investment
Larbig & Mortag Immobilien GmbH



Überblick.

KURZÜBERSICHT DES GESAMTJAHRES 2025

» Transaktionsvolumen

2023:	0,67 Mrd. €	Veränderung Vorjahr: - 57,3 %
2024:	1,21 Mrd. €	Veränderung Vorjahr: + 44,7 %
2025:	1,55 Mrd. €	Veränderung Vorjahr: + 22 %

» Spitzenrenditen

Büro:	5,10 %	-40 Basispunkte	Veränderung Ende 2024: +0,40 %
Einzelhandel/FMZ:	5,10 %	-10 Basispunkte	Veränderung Ende 2024: -0,10 %
Logistik/Light Industrial:	4,60 %	-10 Basispunkte	Veränderung Ende 2024: -0,10 %
Geschäftshäuser:	4,15 %	-5 Basispunkte	Veränderung Ende 2023: -0,05 %

» Anteil International vs. National

Käufer:	International	10,0 %	2024: Anteil 12,0 %
	National	90,0 %	2024: Anteil 88,0 %
Verkäufer:	International	90,0 %	2024: Anteil 9,0 %
	National	10,0 %	2024: Anteil 91,0 %



TOP-3

» Assetklassen

1. Büro	65 %
2. Logistik	11 %
3. Sonstige	18 %
4. Handel	6 %

» Lagen

1. Citylagen	59 %
2. Niehl	18 %
3. Deutz	9 %
4. Braunsfeld	8 %

» Transaktionen

- Büroprojekt „Friedrich & Karl“** durch Bauwens um 260 Mio. €
- „Gerling Garden“** hat DEKA für 250 Mio. € erworben
- „Media Park 5“** für rund 95 Mio. € an lokalen Privatinvestor

» Büromarkt

Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	8.584.000 m ²
Flächenumsatz	235.000 m ²
Leerstand	489.000 m ²
Leerstandsquote	5,70 %
Flächen im Bau (ca.)	225.000 m ²
Fertigstellungen	110.000 m ²

Mietpreise:

Höchstmiete	35,00 €/m ²
Spitzenmiete	31,50 €/m ²
Durchschnittsmiete	17,18 €/m ²
Nebenkosten-Ø	3,64 €/m ²
Laufzeiten	5 Jahre

Transaktionsvolumen.

INVESTMENTMARKT WEITER AUF STABILEM KURS

Der Kölner Immobilienmarkt verzeichnete im aktuellen Berichtszeitraum eine deutliche Belebung. Das Transaktionsvolumen stieg von 1,21 Mrd. € im Vorjahr auf 1,55 Mrd. € an. Dies entspricht einer Zunahme von knapp 22 %.

Die Entwicklung unterstreicht das erneut gestiegene Investoreninteresse am Standort Köln und deutet auf eine zunehmende Marktaktivität hin. Insbesondere größere Einzeltransaktionen sowie ein verbessertes Marktumfeld trugen maßgeblich zu diesem Ergebnis bei.



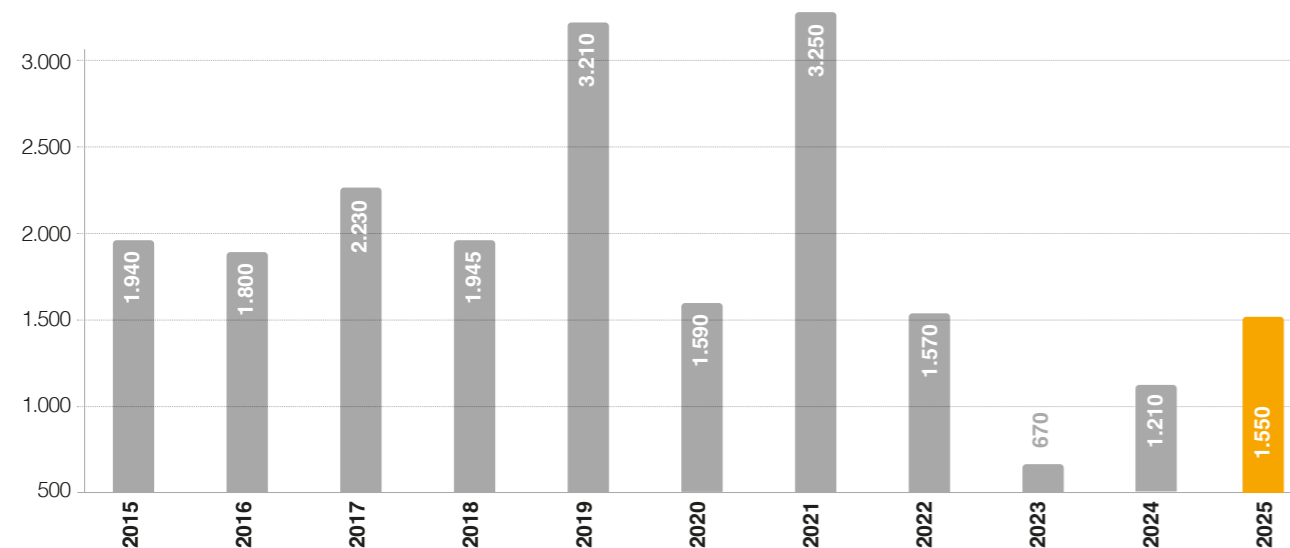
» Umsatz

2024: 1,21 Mrd. €

2025: 1,55 Mrd. €

Investitionsvolumen 2015 bis 2025

Angabe in Mrd. €



Käufer- & Verkäufergruppen.

NATIONALE KÄUFER BEHERRSCHEN
DAS MARKTGESCHEHEN MIT 90%
UND VERKÄUFER MIT NUR 10%
MARKTANTEIL

Der Trend aus dem ersten Halbjahr setzt sich auch im weiteren Jahresverlauf fort. Family Offices bilden weiterhin die stärkste Käufergruppe, während private Investoren deutlich aktiver im Markt auftreten. Internationale Käufer bleiben dagegen zurückhaltend und erreichen im Gesamtjahr lediglich einen Anteil von rund 10 Prozent.

» Internationales Kapital rückläufig

Das internationale Geld lässt in Köln und bundesweit weiterhin auf sich warten. Die Zurückhaltung bremst vor allem das Neubaugeschäft und CORE-Investments.

6

Larbig & Mortag | Investmentbericht Köln – Gesamtjahr 2025

Assetklassen.

BÜROIMMOBILIEN WIEDER AUF DEM VORMARSCH!

Büroimmobilien rücken wieder zunehmend in den Fokus der Investoren und entwickeln sich erneut zu einem der gefragtesten Segmente am Markt. Nach einer Phase der Zurückhaltung zeigt sich deutlich: Das Vertrauen in das Büro als nachhaltige Assetklasse kehrt zurück.

Die gestiegene Marktaktivität und erste Preisanpassungen haben attraktive Einstiegsmöglichkeiten geschaffen. Das aktuelle Preisniveau bietet Investoren sehr gute Einkaufsbedingungen, insbesondere für qualitativ hochwertige Objekte in guten Lagen. Gleichzeitig legen stabile Vermietungsmärkte und der anhaltende Bedarf an modernen Büroflächen den Grundstein für eine positive Wertentwicklung.

Damit sind Büroimmobilien klar auf dem Weg, wieder zu den Investorenlieblingen zu werden – getragen von realistischen Preisen, verbesserten Renditeperspektiven und einer wiedererstarkten Nachfrage.

» Deutlicher Spitzenreiter

Die Assetklasse Büroimmobilie dominiert wieder das Geschehen am Investmentmarkt. Auch wenn drei Großtransaktionen für das klarere Bild dazu beitragen, so gewinnt das Büro wieder an Vertrauen.

Investments nach Objektart

Objektart	Anteil (%)
Büro	65
Sonstige	18
Logistik	11
Handel	6

■ Büro ■ Handel
■ Logistik ■ Sonstige

Renditen.

LEICHT FALLENDE RENDITEN IN ALLEN ASSETKLASSEN

Die Netto- und Brutto-Spitzenrenditen setzen den Trend aus dem ersten Halbjahr fort. Die Brutto-Spitzenrendite für Büro sinkt leicht auf rund 5,10 %, nachdem sie 2024 noch bei 5,50 % gelegen hatte. In den Randlagen bleiben die Renditen weiterhin deutlich höher, was die Nachfrage dort jedoch nur dann belebt, wenn das Preisniveau entsprechend attraktiv ist.

» Investitionsinteresse

Das Verhalten der meisten Investoren ist weiterhin von Zurückhaltung geprägt. Die meisten Deals gehen derzeit nur über den Preis und am liebsten in Kombination mit einer urbanen Lagen. Die Banken tragen leider Ihren Teil dazu bei.

Entwicklung der Brutto-Anfangsrendite

■ Büro ■ EZH/FMZ ■ Logistik/LightIndustrial

Jahr	Büro (%)	EZH/FMZ (%)	Logistik/LightIndustrial (%)
2015	5.1	4.1	6.4
2016	4.6	4.1	5.8
2017	3.6	3.6	5.3
2018	3.3	3.3	5.0
2019	3.2	3.3	4.8
2020	3.1	3.5	4.5
2021	2.8	3.6	3.7
2022	3.4	3.9	3.9
2023	5.0	4.9	5.5
2024	5.5	5.2	4.4
2025	5.1	4.1	4.7

7

Investmentbericht Köln – Gesamtjahr 2025 | Larbig & Mortag



Lagen.

INNENSTADTLAGEN GEWINNEN WEITER AN BEDEUTUNG

Die Innenstadtlagen Kölns entwickeln sich zunehmend zum entscheidenden Faktor für nachhaltige Immobilieninvestments. Zentrale Standorte profitieren von einer hohen Nachfrage, einer exzellenten Infrastruktur sowie der Nähe zu Arbeitsplätzen, Gastronomie und urbanen Angeboten. Für Nutzer und Investoren gleichermaßen rücken Erreichbarkeit, Aufenthaltsqualität und ein lebendiges Umfeld immer stärker in den Fokus.

Im Gegenzug werden Randlagen es künftig schwerer haben, mit dieser Entwicklung Schritt zu halten. Längere Wege, geringere Anbindung und ein oft weniger ausgeprägtes Umfeld führen dazu, dass sich die Nachfrage zunehmend auf zentrale Lagen konzentriert. Diese Polarisierung des Marktes wird sich weiter verstärken.

Innenstadtlagen stehen damit für Stabilität, Zukunftsfähigkeit und Wertbeständigkeit – und werden in Köln auch langfristig eine Schlüsselrolle für erfolgreiche Immobilienstrategien einnehmen.

» Nachfrage

Die Citylagen sind immer mehr im Fokus der Investoren. Eine logische Konsequenz aus Verunsicherung und schwierigen Finanzierungsbedingungen.

» Nachfrage

Beflügelt wird der Trend durch die erhöhte Nachfrage nach hochwertigen Büros in Top-Lage.

» Investitionsinteresse

Im ersten Halbjahr haben alle noch von sinkenden Zinsen und steigenden Kaufpreisen gesprochen. Heute verstummen die Euphoriker und wir gehen von einer Fortsetzung aus.

Marktmechanismen & Angebotsseite.

RICHTIGES PRICING WIRD ZUM ERFOLGSFAKTOR

Verkäufer zeigen wieder höhere Bereitschaft für Off-Market-Angebote. Die Leerstandsquote liegt im Bürosegment bei rund 5,70 %, damit ist der Leerstand zwar in Folge weiter gestiegen, aber man spricht noch von einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Anbietern und Bürosuchenden.

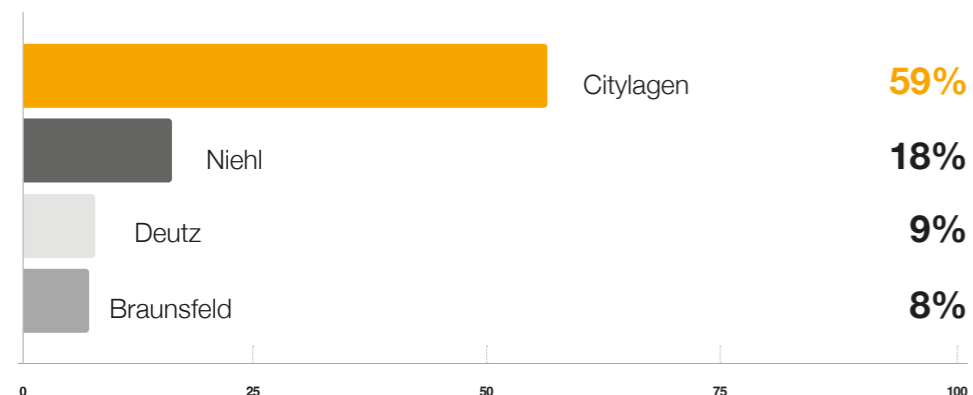
Preisfindung bleibt das dominierende Thema. Das besagt A & O ist weiterhin das richtige Pricing zu Vermarktungsbeginn. Wenn das nicht stimmt und überzogen wird, dann findet auch die beste Immobilie keinen neuen Eigentümer.

Produkte mit marktgerechten Kaufpreisniveaus und Entwicklungspotenzial konnten gut platziert werden. Das Interesse an dem Wirtschaftsgut Immobilie zeigt auch die hohe Anzahl an Transaktionen die im Bereich unter 10 Mio. € abgebildet werden konnten. Viele institutionelle Eigentümer wie Versicherer nutzen die Marktdelle um Ihre Portfolios zu bereinigen und für die Zukunft besser aufzustellen.

Objekte älterer Baujahre und dezentraleren Lagen haben es weiterhin sehr schwer. Die Kombination ist mittlerweile keine Frage des Preises. Die Büronutzer wollen Ihre Mitarbeiter wieder ins Büro holen und das gelingt einfacher, wenn man ein attraktives Arbeitsumfeld und moderne Büroflächen anbieten kann.

Investments nach Lagen im Jahr 2025

Angabe in %



Ausblick.

FAZIT UND PROGNOSE

Nach dem sehr starken Jahr 2025 mit einem Transaktionsvolumen von 1,55 Mrd. €, was einer Steigerung von rund 22 % gegenüber dem Vorjahr (1,21 Mrd. €) entspricht, zeigt sich der Kölner Investmentmarkt deutlich gefestigt. Die hohe Marktaktivität bestätigt das zurückgewonnene Vertrauen der Investoren und die Attraktivität des Standorts Köln.

Für 2026 rechnen wir mit einer Fortschreibung dieses positiven Trends. Vor dem Hintergrund stabiler wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, verbesserter Finanzierungsmöglichkeiten und weiterhin attraktiver Einstiegspreise erwarten wir ein Transaktionsvolumen von rund 1,50 Mrd. €. Damit würde sich der Markt auf einem nachhaltig hohen Niveau einpendeln.

Insbesondere Core- und Core-plus-Produkte in zentralen Lagen sowie qualitativ hochwertige Büroimmobilien dürften auch 2026 im Fokus der Investoren stehen.

Prognose 2026 = 1,50 Mrd. €

Larbig & Mortag Immobilien.

Spezialisten im Bereich Gewerbeimmobilien!

WIR KÜMMERN UNS UM DEN RICHTIGEN RAUM FÜR IHRE BEDÜRFNISSE

Ob Büro, Loft, Praxis, Laden, Gastronomie, Lager oder Investment. Wir vermitteln den perfekten Unternehmensraum⁹ oder Kapitalanlage im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Larbig & Mortag ist regional tief verbunden und bietet über das Netzwerk der NAI apollo group einen nationalen und internationalen Anschluss.

Definitionen und Begriffserklärungen.

» Büroflächen

Als Büroflächen gelten alle Flächen, auf denen typische Schreibtischaktivitäten durchgeführt werden können und die auf dem Büroflächenmarkt angeboten, d.h. vermietet oder verkauft, werden. Hierzu zählen alle Flächen, welche selbstständig vermietbar sind oder in einen solchen Zustand umgewidmet wurden. Darüber hinaus zählen auch eigengenutzte Flächen dazu.

» Spitzenmiete (gewichtet)

Die gewichtete Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil zwischen 3 und 5 Prozent. Dabei sollten mindestens 3 Vermietungen erfasst werden. Die gewichtete Spitzenmiete besteht aus der nominalen Miete ohne Abzug von Incentives (gemäß gif-Definitionen).

» Leerstand

Der Leerstand in Köln wird als Summe aller fertiggestellten Flächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind bzw. für Vermietung, Untervermietung oder zum Verkauf angeboten werden, verstanden. Diese Flächen müssen sich mindestens im Bau befinden und die Möglichkeit haben, einen Mietvertrag abzuschließen. Projekte werden nicht als Leerstand erfasst.

» Nachfrage

Unter Nachfrage nach Büroimmobilien in Köln werden für die in dem jeweiligen Kalenderjahr registrierten aktiven Flächensuche verstanden. Dabei werden sowohl die Anfragen von potenziellen Mietern als auch solche von Eigennutzern berücksichtigt, denen eine nachhaltige Anmietungsabsicht unterstellt wird.

» Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller im jeweiligen Kalenderjahr registrierten vermieteten, verkauften, verpachteten oder verleasten Büroflächen. Hierzu zählen auch Untermietflächen. Maßgeblich für die zeitliche Zuordnung ist das Datum des Vertragsabschlusses und nicht der Bezugszeitpunkt des Nutzers. Absichtserklärungen oder Vorverträge werden nicht erfasst. Werden bei Mietvertragsverlängerungen zusätzliche Büroflächen angemietet, so werden diese als Flächenumsatz erfasst. Die Erneuerung oder reine Verlängerung von Bestandsverträgen wird grundsätzlich nicht berücksichtigt. Einmaleffekte wie deutlich abweichende Großvermietungen über 20.000 m² Mietfläche, bei welchen nicht damit zu rechnen ist, dass der Nutzer innerhalb der kommenden 10 Jahre erneut umzieht, werden gesondert grafisch dargestellt.

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 Bilder wurden uns teilweise von den Eigentümern der Liegenschaften zur Verfügung gestellt. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt. Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Larbig & Mortag übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.



» Investment-Team

Hendrik Heßlenberg, Markus Larbig, Darius Wartemann, Maurice Deckert und Paul Haltof (v.li.)

LARBIG  MORTAG



Spezialisten für Gewerbeimmobilien.



Leverkusen.



Köln.



Bonn.

Kauf/Verkauf. Anmietung/Vermietung. Vermarktung. Beratung. Wertermittlung.
Investment | Büro | Loft | Lager | Produktion | Logistik