

# Investmentmarktbericht Köln

03|2026



GREIF & CONTZEN

---

**Vorwort**

---

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

## Liebe Leserinnen und Leser,

im Laufe des vergangenen Jahres haben sich zentrale Marktparameter, wie Kaufpreise und Hypothekenzinsen weitestgehend stabilisiert oder sind zumindest planbarer geworden. Für viele Investoren ist es nicht mehr vorteilhaft, auf eine bessere Marktphase zu warten.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Kölner Investmentmarkt 2025 spürbar belebt. Insbesondere bei Zinshäusern und Eigentumswohnungen stiegen die Verkäufe deutlich. Einige größere Wohnanlagen wurden an Wohnungsgesellschaften und Immobilieninvestoren verkauft.

Auch bei den Gewerbeimmobilien wurden mehrere große Core-Bürogebäude und Hotels veräußert, sodass die Transaktionsvolumina wieder zugenommen haben. Büroimmobilien waren mit einem Umsatzanteil von circa 52 % wie in früheren Jahren wieder die wichtigste Assetklasse und die Spitzenrendite ist zum ersten Mal nach 2022 wieder auf 4,20 % gesunken.

Diese wichtigen Signale sprechen dafür, dass 2026 grundsätzlich wieder ein ähnliches Transaktionsvolumen erreicht werden kann – wenn ein entsprechendes Produktangebot vorliegt. Mittelfristig wird entscheidend sein, wie sich die Flächennachfrage auf den gewerblichen Vermietungsmärkten weiter entwickelt.

Bei individuellen Fragen zum Immobilienmarkt nehmen Sie bitte Kontakt zu uns auf. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung.



**»In mehreren wichtigen Assetklassen sind die Investoren wieder aktiv und nutzen die gesunkenen Kaufpreise. Im Fokus stehen Objekte mit sicheren Mieteinnahmen. Bei einem entsprechendem Angebot wird sich die moderate Erholung voraussichtlich fortsetzen.«**

---

**Thorsten Neugebauer**

Leitung Investment

Greif &amp; Contzen Immobilienmakler GmbH

# Investmentmarkt Köln Q1–4 2025



## 1,4 Mrd. €

### TRANSAKTIONSVOLUMEN BEI GEWERBEIMMOBILIEN

2025 sind Investments in Gewerbeimmobilien gegenüber dem Vorjahr um ca. 8 % gestiegen. Sowohl das Angebot als auch die Nachfrage institutioneller Investoren hat deutlich zugenommen.



## 4,20 %

### SPITZENRENDITE BÜROHÄUSER

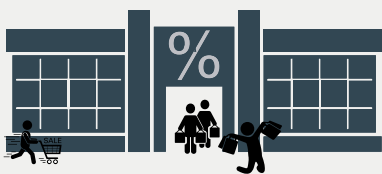
2025 wurden mehrere große Core-Büroimmobilien veräußert und das Transaktionsvolumen stieg um ca. 56 %. Die Spitzenrendite fiel zum ersten Mal wieder nach 2022.



## 4,50 %

### SPITZENRENDITE LOGISTIK

Die Nettospitzenrendite für Logistikimmobilien ist 2025 leicht gestiegen. Aufgrund mangelnden Angebots gingen die Transaktionen aber deutlich zurück.



## 4,20 %

### SPITZENRENDITE GESCHÄFTSHÄUSER

Es wurden nur einzelne Objekte veräußert, sodass das Transaktionsvolumen auf lediglich 7 Mio. € zurückging. Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser sank indikativ auf 4,20 %.



## 1,4 Mrd. €

### AUSBLICK

Die Erholung des Investmentmarkts dürfte sich 2026 eher langsam fortsetzen. Voraussichtlich wird das Transaktionsvolumen des Vorjahres wieder erreicht.

Vorwort

**Überblick**

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

# Überblick

## Der Investmentmarkt belebte sich

Über alle Immobiliensegmente ist das Transaktionsvolumen 2025 gegenüber dem Vorjahr um circa 10 % auf etwa 5,22 Mrd. € gestiegen.

- Nach den Rückgängen in den Jahren 2022 und 2023 sind die Investitionen somit zum zweiten Mal in Folge wieder gestiegen.
- Der zehnjährige Mittelwert von 5,0 Mrd. € wurde wieder leicht übertroffen.

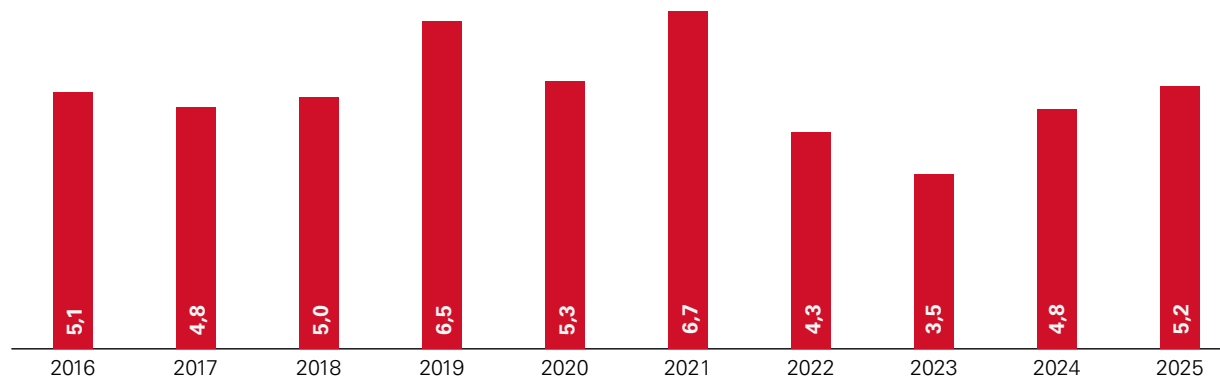
Vor allem bei Wohnimmobilien nahmen die Transaktionen deutlich zu, es wurden aber auch wieder mehr Gewerbeimmobilien veräußert.

- Die Hypothekenzinsen bewegten sich innerhalb eines engen Korridors von nur noch 25 bis 50 Basispunkten.
- Aufgrund der stabilisierten Preissituation ist für viele Investoren weiteres Abwarten auf eine bessere Marktphase nicht mehr vorteilhaft.

**rd. 5,22 Mrd. €**

Transaktionsvolumen 2025  
(alle Immobiliensegmente)

### Transaktionsvolumen Entwicklung 2016 – 2025 | in Mrd. €



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Vorwort

**Überblick**

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

**Mehrere Assetklassen wurden wieder nachgefragt****Büroimmobilien**

- Das Transaktionsvolumen nahm 2025 auf rund 725 Mio. € um mehr als die Hälfte zu. Der Anteil der Assetklasse am Investmentvolumen bei Gewerbeimmobilien stieg wieder auf etwa 52 %.
- Die Spitzenrendite sank zum ersten Mal seit 2022 auf 4,20 %.
- Im Marktdurchschnitt stiegen die Mieten leicht und die Spitzenmiete fiel.
- Der Leerstand stieg deutlich.

**Einzelhandelsimmobilien**

- Das Transaktionsvolumen ist auf circa 7 Mio. € eingebrochen, da nur einzelne kleinere Objekte verkauft wurden. Die Spitzenrendite sank indikativ auf 4,20 %.
- Der Flächenumsatz in den 1a- und City-Lagen ist um ca. 26 % zurückgegangen.
- Die Spitzenmieten haben sich weitgehend stabilisiert.

**Industrie- und Logistikimmobilien**

- Aufgrund fehlenden Produktangebots sank das Transaktionsvolumen auf etwa 20 Mio. € und somit auf den niedrigsten Wert der letzten zehn Jahre.
- Die Logistik-Spitzenrendite erhöhte sich auf 4,50 %.

**Hotels**

- Das Vertrauen institutioneller Anleger in die Assetklasse ist spürbar gestiegen und auch die Bautätigkeit nimmt zu.
- Mehrere Verkäufe großer Hotels in der Innenstadt erhöhten die Investments deutlich auf etwa 205 Mio. €. Die Spitzenrendite lag in einem Bereich um 5,0 %.

**Zinshäuser**

- Das Transaktionsvolumen nahm 2025 um circa 36 % auf etwa 1,07 Mrd. € zu.
- Wohnungsgesellschaften aber auch einzelne Immobilieninvestoren sicherten sich größere Wohnanlagen.
- Die Kaufpreisfaktoren lagen in einer Kernspanne zwischen dem 15- bis 25-fachen.

**Eigentumswohnungen**

- Der Umsatz stieg um circa 17 % und näherte sich mit schätzungsweise rund 1,8 Mrd. € wieder dem Höchstwert von 2021 an (1,9 Mrd. €).
- Es zeichnet sich ab, dass der mittlere Verkaufspreis gestiegen ist.
- Bei Neubauwohnungen blieb die Spanne der Angebotspreise stabil.

**Ausblick**

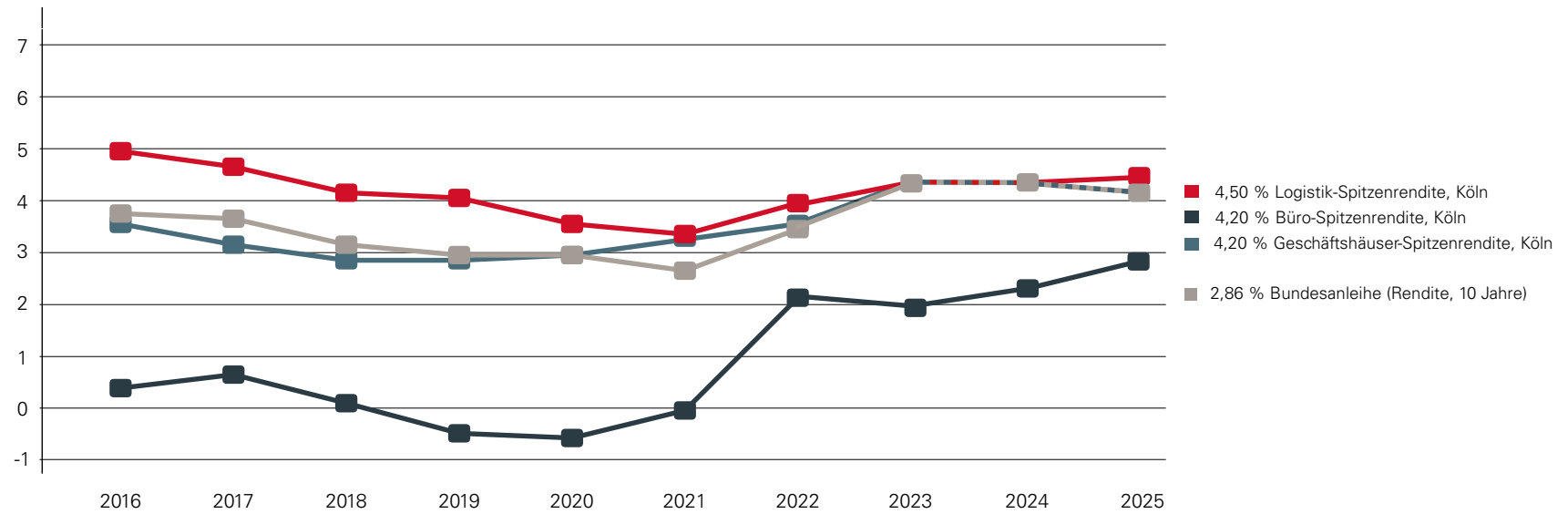
- Die leichte Erholung auf dem Investmentmarkt wird sich 2026 voraussichtlich in einem langsamen Tempo fortsetzen. Die Finanzierungsbedingungen sind weiterhin restriktiv, aber die etwas stabileren Hypothekenzinsen erlauben immerhin eine verlässliche Planung.
- Neubauwohnungen, Industrie- und Logistikimmobilien, Hotels und Core-Bürogebäude mit planbaren Erlösen stehen weiterhin im Fokus der Investoren.
- Das Transaktionsvolumen des Vorjahres kann bei Gewerbeimmobilien wieder erreicht werden.

Vorwort

**Überblick**

- Büroimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien
- Industrie und Logistik
- Hotels
- Zinshäuser
- Eigentumswohnungen
- Ausblick
- Weitere Informationen

**Renditen zum jeweils vierten Quartal 2016 – 2025 | in %**



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, 2016-2025; ab Okt. 2022, <https://de.investing.com/rates-bonds/germany-10-year-bond-yield>

Vorwort

**Überblick**

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

**Investoren sicherten sich wieder große Gewerbeimmobilien**

Nachdem 2024 nur die Stadt Köln als Käuferin von Gewerbeimmobilien bei Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich aufgetreten war, wurden 2025 wieder mehrere große Verkäufe realisiert. Sowohl das Produktangebot als auch die Nachfrage der

Investoren wurde größer. Dies betraf vor allem die Assetklassen der Büro- und Hotelimmobilien, in denen die Transaktionen nach 2022 deutlich gesunken waren. Insgesamt wurden drei Objekte im hohen zweistelligen und zwei Objekte im dreistelligen Millionenbereich veräußert.

**1,4 Mrd. €**

Investmenttransaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien 2025

**Auswahl bedeutender Transaktionen 2025**

Objekt (Lage)	Art	Käufer	Kaufpreis in Mio. €*
„Friedrich und Karl“ (Niehl)	Büro	Family Office	> 260
„GERLING GARDEN“ (Altstadt-Nord)	gemischt genutzt	Deka-Immobilien Europa	ca. 200
„Southern Cross“ (Deutz)	Hotel	Deka	ca. 94
n.n. (Innenstadt)	Büro	Privater Investor	> 70
Pullman Hotel (Altstadt-Nord)	Hotel	Pandox	ca. 66
Agrippinawerft 22 (Neustadt-Süd)	Büro	n.n.	> 35

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, März 2026

Vorwort

Überblick

**Büroimmobilien**

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

# Büroimmobilien

## Das Interesse der Investoren ist 2025 spürbar gestiegen

Aufgrund einzelner großer Käufe durch institutionelle Investoren nahm das Transaktionsvolumen bei Büroimmobilien 2025 von etwa 465 Mio. € auf circa 725 Mio. € deutlich zu.

- Ein Family Office erwarb das Neubauprojekt Friedrich und Karl von Bauwens mit etwa 45.000 m<sup>2</sup> Bürofläche.
- Der offene Fonds Deka-ImmobilienEuropa kaufte das gemischt genutzte Revitalisierungsprojekt GERLING GARDEN mit einer Bürofläche von über 14.000 m<sup>2</sup>.
- Der Büro-Anteil am Investmentvolumen aller Gewerbeimmobilien stieg wieder auf 52 % (2024: 36 %, 2023: 43 %, 2022: 73 %).

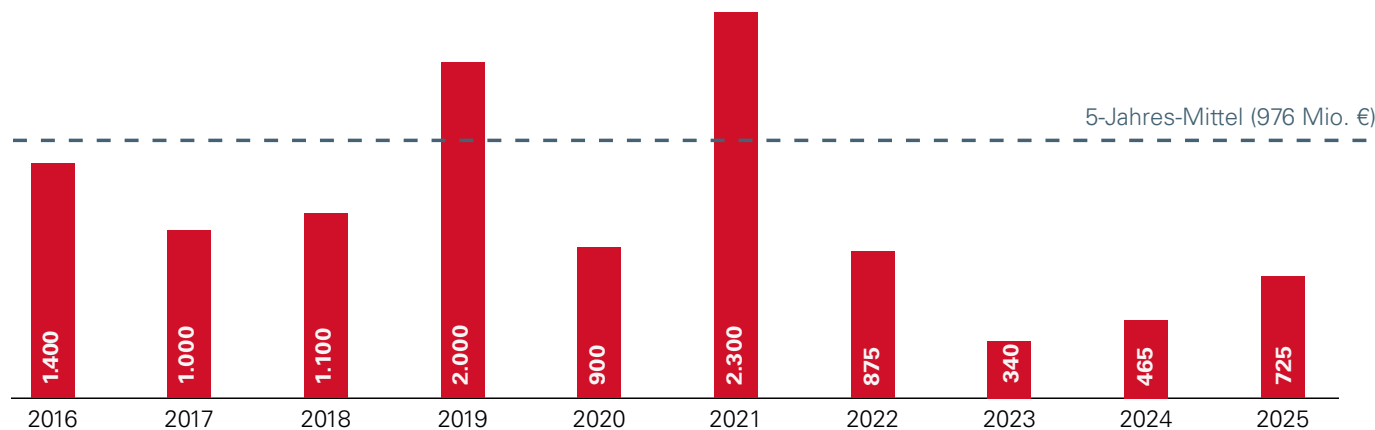
Die erwähnten Großtransaktionen sind wichtige Signale für den Kölner Investmentmarkt. Im Gegensatz zum Vorjahr dominierte 2025 nicht öffentliches, sondern privates Kapital.

- 2024 hatte die Stadt Köln durch zwei große Ankäufe etwa die Hälfte des Transaktionsvolumens generiert.
- 2025 fanden Neubauten und Revitalisierungsprojekte mit bonitätsstarken Mietern auch im dreistelligen Millionenbereich wieder Käufer.
- Einzelne Transaktionsprozesse wurden allerdings auch, wie vereinzelt in den Vorjahren gesehen, wieder abgebrochen.

**rd. 45.000 m<sup>2</sup>**

größtes verkauftes  
Bürogebäude

## Transaktionsvolumen Büro- und Geschäftshäuser 2016 – 2025 und 5-Jahresmittel | in Mio. €



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, März 2026

Vorwort

Überblick

**Büroimmobilien**

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

## Renditen Bürohäuser

Neben großen Core-Objekten wurden auch mehrere Bestandsgebäude mittlerer Größenklassen veräußert. Zu den Käufern zählten wiederholt Family Offices bzw. Privatinvestoren sowie Immobiliengesellschaften und Entwickler. Die meisten dieser Bürogebäude befanden sich in der Innenstadt, mehrere Verkäufe betrafen aber auch Standorte in Stadtteillagen.

- Der realisierte Spitzenfaktor stieg auf das 21-fache.
- Die Nettospitzenrendite sank zum ersten Mal wieder seit 2022 auf 4,20 %.
- Bei älteren, nicht modernisierten Bestands-Büroimmobilien wird die Preisfindung zwischen Käufern und Verkäufern voraussichtlich noch andauern, da oft hohe Abschläge auf den Kaufpreis gefordert werden.
- In diesem Segment nimmt der Sanierungsdruck aufgrund regulatorischer Vorgaben und höherer Nutzeranforderungen weiter zu.

### Spitzenrenditen Bürohäuser an den deutschen Top-Standorten 2025 | in %



Quelle: gif e.V.; Greif & Contzen Research; div. Marktberichte, Köln, März 2026



Repräsentativer Eingang des 2025 von Proximus und Quantum fertiggestellten und an DeKa verkauften Revitalisierungsobjekts GERLING GARDEN, THE GATE

Vorwort

Überblick

**Büroimmobilien**

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

## Der Flächenumsatz stieg um 14 %

### Vermietungen

- Der Büroflächenumsatz stieg von einem niedrigen Niveau aus kommend auf 240.000 m<sup>2</sup>. Der 10-jährige Mittelwert wurde ungeachtet des Anstiegs noch verfehlt.
- Die Öffentliche Hand war erneut die größte Nutzergruppe. Viele Unternehmen aus der freien Wirtschaft sind weiterhin von der schwachen Konjunktur betroffen und verunsichert.
- Anfang 2026 sind noch keine neuen Impulse für die Büroflächennachfrage erkennbar.

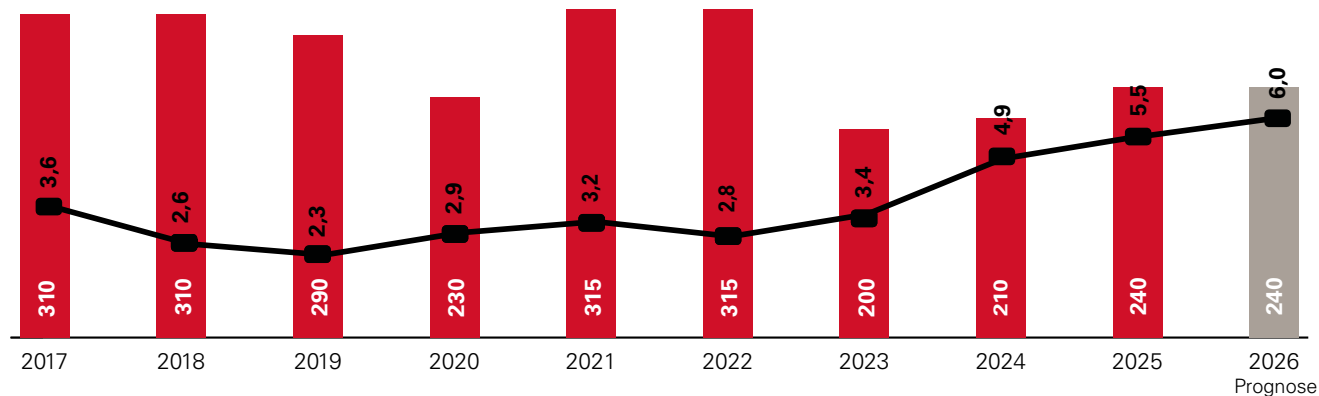
### Mieten

- Bei vielen Unternehmen besteht weiterhin der Wunsch nach hohen Ausstattungsqualitäten und modernen Arbeitswelten. Bei Neuanmietungen werden teilweise zwar Flächen eingespart, aber höhere Mieten für moderne Flächen akzeptiert.
- Die ungewichtete Durchschnittsmiete nahm auf 18,00 €/m<sup>2</sup> zu (2024: 17,30 €/m<sup>2</sup>).
- Die Spitzenmiete sank von 35,00 €/m<sup>2</sup> auf 33,00 €/m<sup>2</sup> und somit wieder auf das Niveau des Jahres 2023.
- Es wurde eine Höchstmiete von 37,00 €/m<sup>2</sup> erzielt.

**33,00 €/m<sup>2</sup>**

Spitzenmiete 2025

### Leerstandsquote und Flächenumsatz 2017 – 2025 und Prognose 2026 | in % und tsd. m<sup>2</sup>



Quelle: Greif &amp; Contzen Research, Köln, März 2026

- Vorwort
- Überblick
- Büroimmobilien**
- Einzelhandelsimmobilien
- Industrie und Logistik
- Hotels
- Zinshäuser
- Eigentumswohnungen
- Ausblick
- Weitere Informationen

## Der Leerstand ist erneut deutlich gestiegen

### Leerstand

- Der Büroflächenleerstand ist 2025 nach der bereits hohen Zunahme im Vorjahr auf 460.000 m<sup>2</sup> wieder deutlich um 85.000 m<sup>2</sup> gestiegen. Hinzu kamen Angebote zur Untermiete.
- Die Leerstandsquote erhöhte sich von 4,6 % auf 5,5 % (6,0 % mit Untermietflächen). Im Vergleich der Top-7-Städte ist dieser Wert noch moderat.
- 2026 wird der Leerstand voraussichtlich weiter steigen.

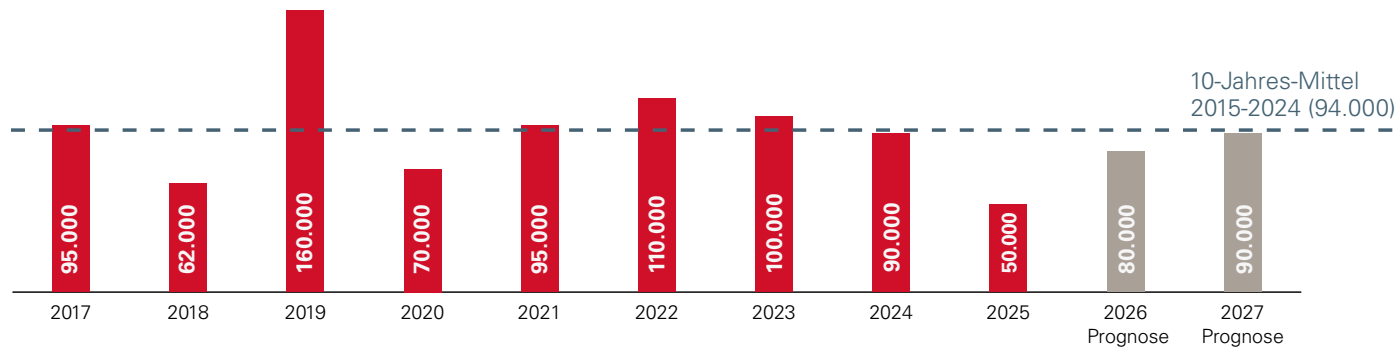
### Bautätigkeit

- Mit nur rund 50.000 m<sup>2</sup> fielen die Fertigstellungen im vergangenen Jahr auf das niedrigste Volumen seit 2015.
- Bei mehreren großen Entwicklungsprojekten kam es zu Verzögerungen.
- 2026 und 2027 dürften sich die Fertigstellungen dem langjährigen Mittelwert wieder annähern.
- Weiterhin befindet sich 58 % der Bürofläche, die aktuell in Bau ist, in Revitalisierungen bzw. Sanierungen.

**80.000 m<sup>2</sup>**

voraussichtliche  
Neubau-Bürofläche 2026

### Neubaufertigstellungen Entwicklung 2017 – 2025 und Prognose 2026 – 2027 | in m<sup>2</sup>



### Top-3 Projekt in Bau

Objekt (Büroteilmarkt)	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Fertigstellung	Nutzer
Friedrich & Karl (Köln Nord, 3 Bauabschnitte)	45.000	2027-2030	Bundesverwaltungsamt
ROSSIO (Deutz)	25.000	2026	Stadt Köln
SACHS (Bankenviertel)	14.300	2026	noch verfügbar

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, März 2026

Mehr Informationen und Analysen bietet unser Büromarktbericht 02|2026 → [www.greif-contzen.de/presse/marktberichte](http://www.greif-contzen.de/presse/marktberichte)

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

**Einzelhandelsimmobilien**

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

# Einzelhandelsimmobilien

Es wurden nur einzelne Objekte verkauft

## Investments

Das Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien ist 2025 nochmals deutlich von 55 Mio. € auf nur noch etwa 7 Mio. € gesunken.

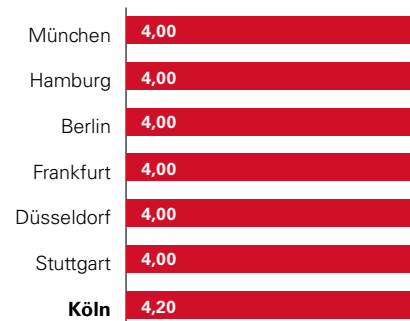
- Nur in Einzelfällen wurden Handelsimmobilien verkauft.
- In der Altstadt-Nord veräußerte der offene Fonds Fokus Wohnen Deutschland ein Geschäftshaus für 2,7 Mio. €.
- Aufgrund der in den letzten Jahren gesunkenen Flächen-nachfrage ist die Neubautätigkeit zurückgegangen.
- Zudem waren Bestandsgebäude teilweise von erheblichen Wertverlusten betroffen, die viele Eigentümer noch nicht durch einen Verkauf realisieren wollen.
- Auf der Schildergasse wurden 2025 ein Neubau- sowie zwei Revitalisierungsprojekte fertiggestellt.
- 2026 werden voraussichtlich rund 6.000 m<sup>2</sup> neue sowie revitalisierte Verkaufsflächen im DOMCARRE am Roncaliplatz und im Crown Cologne in der Hohe Straße 82 fertig werden.

## Renditen

Während Teile des stationären Einzelhandels wieder expandieren, stehen andere Handelsunternehmen weiterhin unter Druck und es kommt immer noch zu Geschäftsaufgaben. Bestandsgebäude müssen zunehmend an moderne Handelskonzepte angepasst werden, um Mieter zu finden.

- Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser ist 2025 indikativ auf circa 4,2 % gesunken.
- Die Spitzenrenditen für Fachmarktzentren stagnierte bei 5,0 Prozent.

## Spitzenrenditen 1a-Handel an den deutschen Top-Standorten 2025 | in %



Quelle: gif e.V.; Greif & Contzen Research; div. Marktberichte, Köln, März 2026

**4,20 %**

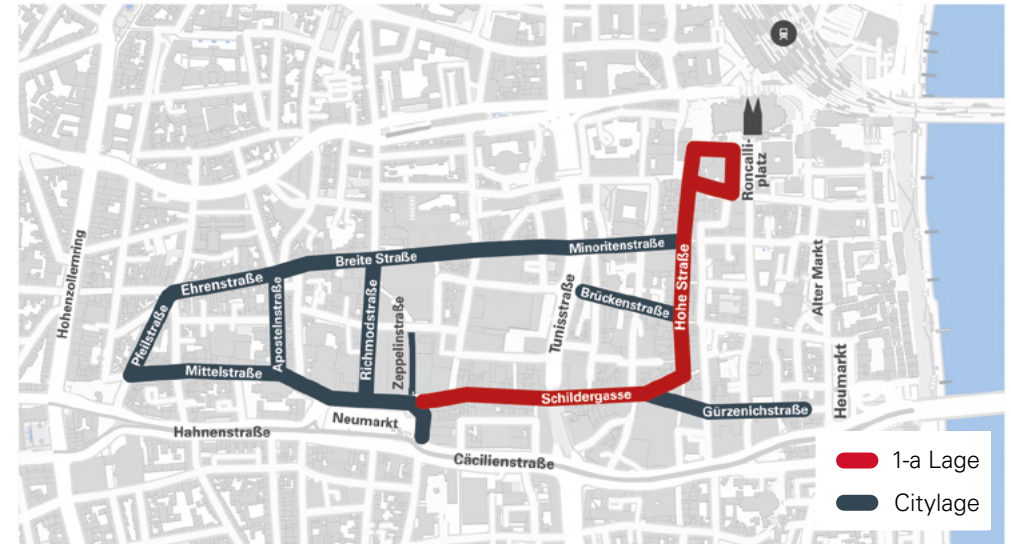
Spitzenrendite  
Geschäftshäuser Q4 2025

- Vorwort
- Überblick
- Büroimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien**
- Industrie und Logistik
- Hotels
- Zinshäuser
- Eigentumswohnungen
- Ausblick
- Weitere Informationen

## Vermietungsmarkt

2025 wurden in den 1a- und Citylagen mehr als 40 Ladenlokale mit zusammen rund 11.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vermietet. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Flächenumsatz in diesen Lagen somit um etwa 26 % abgenommen. Nur in wenigen Fällen wurden Ladenlokale mit mehr als 500 m<sup>2</sup> vermietet.

- Mit circa 1.900 m<sup>2</sup> nahm das Haushaltswarengeschäft MINISO in der Schildergasse 39 die größte Fläche ab.
- Insgesamt ging der Marktanteil der Segmente Textil und Schuhe zugunsten von Haushaltswaren / Wohn-Accessoires und Gastronomie etwas zurück.



### Top-3 Vermietungen in 1a-Lage 2025

Lage	Mieter	Branche	Einzelhandelsfläche in m <sup>2</sup>
Schildergasse 39	MINISO	Haushaltswaren	ca. 1.900
Hohe Straße 135	Toys & Helden	Spielwaren	ca. 700
Schildergasse 106-108	Satisfyer	Körper und Gesundheit	ca. 430

**1.900 m<sup>2</sup>**  
Größte Anmietung 2025

### Top-3 Vermietungen in Citylagen 2025

Lage	Mieter	Branche	Einzelhandelsfläche in m <sup>2</sup>
Zeppelinstraße 4-8	Lager 157	Textil	ca. 1.634
Neumarkt 8-10	BB Bank EG	Finanzen	ca. 945
Mittelstraße 11	Westwing	Wohn-Accessoires	ca. 555

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, März 2025

- Vorwort
- Überblick
- Büroimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien**
- Industrie und Logistik
- Hotels
- Zinshäuser
- Eigentumswohnungen
- Ausblick
- Weitere Informationen

## Das Mietniveau hat sich inzwischen weitgehend stabilisiert

- In den 1a-Lagen stagnierten die Spitzenmieten, in der Breite Straße und Mittelstraße gingen sie etwas zurück.
- In der Ehrenstraße, die seit 2022 autofrei ist, stieg die Spitzenmiete auf 100 €/m².
- Bis 2028 sollen in der Innenstadt voraussichtlich sieben Neubau- und Revitalisierungsprojekte mit rund 14.000 m² Einzelhandelsflächen realisiert werden, allerdings sind bereits mehrfach Verzögerungen aufgetreten.

**250 €/m²**  
Spitzenmiete 2025

### Spitzenmieten Einzelhandel

Einzelhandelslage*	2024 in €/m²		2025 in €/m²		Prognose 2026 in €/m²
Wallrafplatz	250	→	250	→	250
Schildergasse	225	→	225	→	225
Hohe Straße	140	→	140	→	140
Neumarkt (Nordseite)	100	→	100	→	100
Ehrenstraße	90	↗	100	→	100
Breite Straße	80	↘	70	→	70
Mittelstraße	60	↘	55	↘	50
sehr gute Citylagen (z.B. Apostelnstraße, Pfeilstraße, Zeppelinstraße)	45	→	45	→	45
sehr gute Stadtteillagen (z.B. Deutzer Freiheit, Dürener Straße, Neusser Straße, Hauptstraße Rodenkirchen, Sülzburgstraße, Venloer Straße)	30	→	30	→	30

\* idealtypisches Ladenlokal mit einer Größe bis zu 100 m²

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2026

### Top Entwicklungen Einzelhandel Innenstadt

Objekt/Lage	Fertigstellung	EZH-Fläche
DOMCARRE*	2026	ca. 5.210 m²
Goldschmied Carré	2027 / 2028	> 1.000 m²
AHEU (zuvor Heumarkt 55)	2028	ca. 1.200 m²
STAIRS	2027	ca. 1.000 m²

\*Handelsflächen in Teilen bereits fertig / bezogen

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, März 2026

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

**Industrie und Logistik**

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

# Industrie- und Logistikimmobilien

## Nur einzelne Verkäufe im Kölner Stadtgebiet

Das Transaktionsvolumen mit Industrie- und Logistikimmobilien im Kölner Stadtgebiet ist 2025 aufgrund fehlender Angebotsobjekte um etwa 90 Mio. € auf lediglich rund 20 Mio. € eingebrochen.

- In der größeren Logistikregion Köln | Bonn insgesamt fiel das Transaktionsvolumen deutlich von 320 Mio. € auf 140 Mio. €.
- Zu den größten Transaktionen zählten die Verkäufe der neuen Logistikimmobilien in der Zeißstraße 4 in Kerpen an Nuveen Real Estate und in der Gutenbergstraße 2-6 in Bornheim an Segro mit ca. 11.200 m<sup>2</sup> bzw. circa 12.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche.

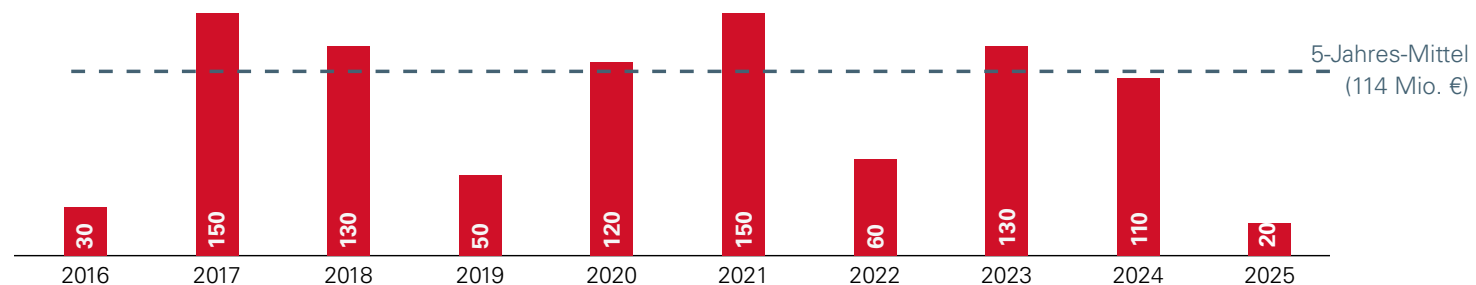
Neben wenigen institutionellen Endanlegern traten auch Entwickler und Corporates als Käufer auf.

- In Bornheim erwarb Delta Development das Industrieareal der Konservenfabrik Seidel mit ca. 52.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
- Von Industrie- und Logistikimmobilien abgesehen wurden einzelne größere bislang gewerblich genutzte Liegenschaften als Entwicklungsgrundstücke veräußert.
- Beispielhaft hierfür kauften Urban Partners und Evolutique in Köln-Ossendorf am früheren Standort der Firma Coca-Cola Grundstücke mit zusammen schätzungsweise rund 65.000 m<sup>2</sup> Fläche.

**ca. 6.800 m<sup>2</sup>**

Hallenfläche im größten veräußerten Objekt 2025 im Kölner Stadtgebiet

## Transaktionsvolumen Gewerbe- und Industrieimmobilien im Kölner Stadtgebiet und 5-Jahresmittel | in Mio. €



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, März 2025

- Vorwort
- Überblick
- Büroimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien
- Industrie und Logistik**
- Hotels
- Zinshäuser
- Eigentumswohnungen
- Ausblick
- Weitere Informationen

## Die schwache Konjunktur dämpfte die Flächennachfrage

### Flächenumsatz

- 2025 ist der Flächenumsatz in der Logistikregion Köln | Bonn auf rund 325.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche um etwa 14 % gesunken. Dieses Ergebnis entspricht in etwa dem fünfjährigen Mittelwert.

### Mieten

- Die Spitzenmiete erhöhte sich im Kölner Stadtgebiet etwas auf 7,90 €/m<sup>2</sup>.
- Im Umland wurden mehrere Mietverträge für neuwertige Flächen abgeschlossen, sodass dort die Spitzenmiete auf 8,50 €/m<sup>2</sup> zunahm.
- Da in der Kernstadt Köln das neuwertige Flächenangebot gering ist, könnte hier die Spitzenmiete 2026 steigen.

### Renditen

- Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien stieg leicht von 4,40 % auf 4,50 %.
- Aktuell erscheint die Spitzenrendite stabil.

### Spitzenrenditen Industrie- und Logistikimmobilien an den deutschen Top-Standorten 2025 | in %



**24.500 m<sup>2</sup>**

Größter Flächenumsatz:  
Sellvin (Handel)

Quelle: gif e.V.; Greif & Contzen Research; div. Marktberichte, Köln, März 2026

### Auswahl bedeutender Flächenumsätze

Umsätze	Lage	Art	Mietfläche ca. in m <sup>2</sup>
Sellvin (Handel)	Köln	Vermietung	24.500
DSV (Logistik)	Bornheim	Vermietung	21.000
Zeppelin Baumaschinen (Industrie)	Köln	Eigenutzerbaustart	15.000

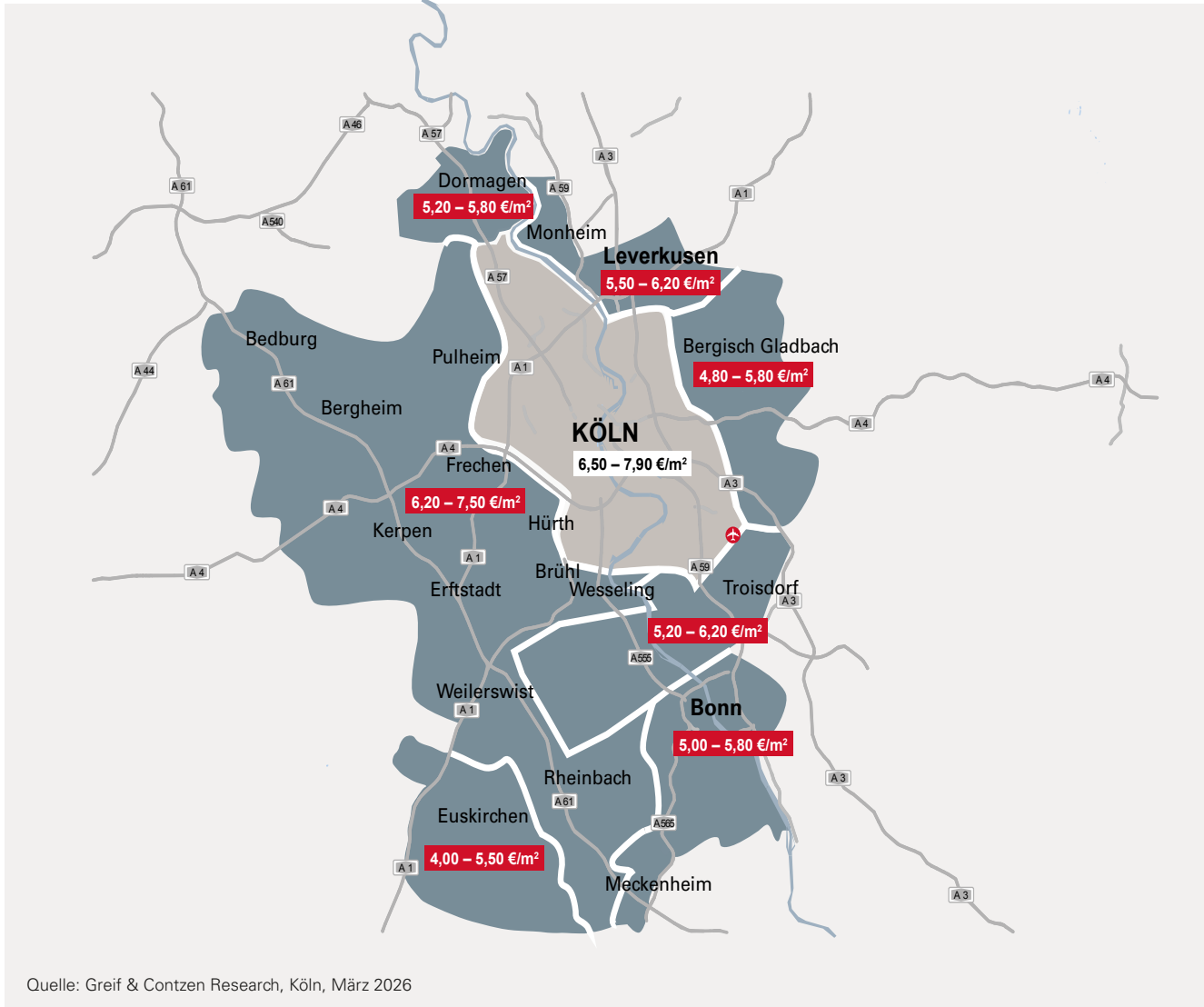
Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, März 2026

**Mehr Informationen und Analysen bietet unser  
Gewerbemarktbericht Köln | Bonn 09|2025**

→ [www.greif-contzen.de/presse/marktberichte](http://www.greif-contzen.de/presse/marktberichte)

- Vorwort
- Überblick
- Büroimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien
- Industrie und Logistik**
- Hotels
- Zinshäuser
- Eigentumswohnungen
- Ausblick
- Weitere Informationen

**Kernspanne üblicher Mieten in der Logistikregion Köln | Bonn für Flächen ab 500 Quadratmetern**



**7,90 €/m²**  
Spitzenmiete im  
Kölner Stadtgebiet

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

**Hotels**

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

# Hotels

## Große Transaktionen signalisierten Erholung des Marktes

### Investments

Nach fünf Jahren mit unterdurchschnittlichen Transaktionsvolumina steigerten drei große Verkäufe die Hotelinvestments gegenüber dem Vorjahr um das Vierfache auf ca. 205 Mio. €.

- Das 2021 fertiggestellte Hotelensemble Southern Cross mit einem Motel One sowie einem Adina Apartment-Hotel in Köln Deutz war mit über 479 Zimmern und einem Kaufpreis von rund 94 Mio. € der größte Verkauf. Deka erwarb das Objekt von DWS.
- Zudem wurden das sanierungsbedürftige Senatshotel und das Pullman-Hotel veräußert.

### Hotelmarkt

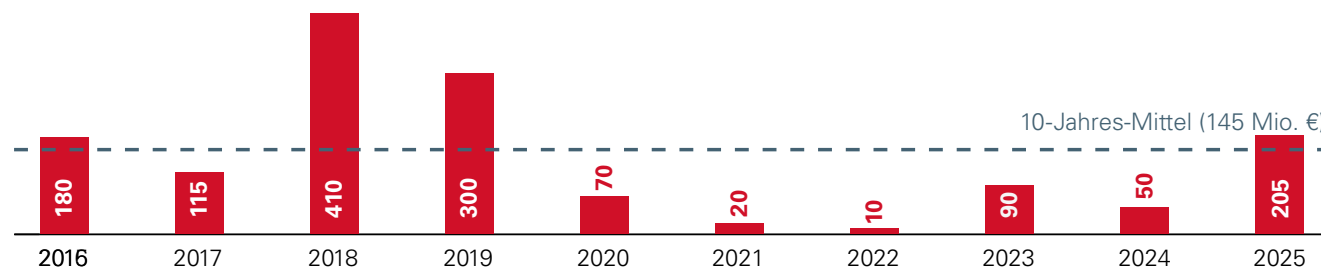
Die Nachfrage auf dem Kölner Übernachtungsmarkt hat sich von der Corona-Pandemie ab 2023 vollumfänglich erholt und übertrifft mittlerweile wieder frühere Boomjahre.

- 2025 wurden in Köln rund 7,22 Mio. Übernachtungen registriert. Das entspricht einer kleinen Zunahme gegenüber dem bereits hohen Vorjahresniveau um circa 1,9 %.
- Die Bettenzahl stieg bis November um circa 2,9 % auf 38.865. Der Zuwachs durch Neubau läuft erst langsam wieder an.
- Die Spitzenrendite lag in einem Bereich um 5,0 %.

### ca. 205 Mio €

Transaktionsvolumen für Hotels 2025

### Transaktionsvolumen Hotels 2016 – 2025 und 10-Jahresmittel | in Mio. €



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, März 2026

- Vorwort
- Überblick
- Büroimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien
- Industrie und Logistik
- Hotels**
- Zinshäuser
- Eigentumswohnungen
- Ausblick
- Weitere Informationen

## Der Neubau nimmt wieder etwas zu

Die Jahre der Corona-Pandemie haben bei Hotels zu einem erheblichen Rückgang der Bautätigkeit geführt. Die Fertigstellungen sanken von über 1.100 Zimmer 2021 auf 0 Zimmer im Jahr 2024. Inzwischen nehmen die Neubauaktivitäten langsam wieder zu.

- 2025 wurden etwa 240 neue Hotelzimmer fertiggestellt. Der Großteil davon befand sich in zwei Hotels mit zwei bis drei Sternen in Köln Poll und Köln Wahn.
- 2026 wird voraussichtlich außer dem Dom Hotel mit circa 130 Zimmern kein weiteres Projekt fertiggestellt.

Während sich die meisten Bauprojekte zuletzt außerhalb der Innenstadt befanden, werden mittlerweile auch wieder mehrere Maßnahmen an zentralen Standorten verfolgt.

- Im Goldschmied-Carré baut die Numa-Group ein Serviced Apartment-Hotel mit 94 Zimmern, nachdem die Pläne für ein Radisson RED beendet wurden.
- Direkt südlich davon hat Foremost Hospitality angekündigt, das frühere Senatshotel zu revitalisieren.
- In der Stolkgasse 4 plant das niederländische Unternehmen van der Valk, ein 4-Sterne-Hotel zu realisieren.

**ca. 130 Zimmer**  
geplante Fertigstellungen  
2026

### Top-3 aktuelle Hotelentwicklungen

Hotel (Lage)	geplante Eröffnung	Zimmer
Stolkgasse 4 (Altstadt-Nord)	n.n.	330
Revitalisierung Senatshotel (Altstadt-Nord)	2027	n.n.
DomHotel (5*, Dom-Kloster 1a, Altstadt Nord)	2026	130

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2026

### Betriebskennziffern

Die hohen Übernachtungszahlen in Köln stehen für eine gute Nachfrage im Beherbergungsgewerbe, wenngleich sich der Sondereffekt durch die Fußball-Europameisterschaft 2024 nicht wiederholte. Die gestiegenen Kosten für Personal, Energie, etc. sind weiterhin herausfordernd.

- Die Zimmerauslastung blieb ersten Auswertungen verschiedener Quellen zufolge relativ stabil bei circa 70 %.
- Der durchschnittliche Zimmerpreis sank leicht um circa 5 % auf etwa 114 Euro.

### Ausblick

Die hohen Investments des vergangenen Jahres zeigen, dass die Assetklasse für institutionelle Investoren grundsätzlich wieder attraktiv ist, wenngleich Risiken hinsichtlich des Betreibers und der allgemeinen Wirtschaftsentwicklungen bleiben.

- Da die Bautätigkeit langsam wieder zunimmt, ist neben Bestandsgebäuden zumindest mittelfristig auch wieder mit Veräußerungen von Neubauten zu rechnen.
- Serviced Apartments stellen weiterhin eine wachsende Nische dar.

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

**Hotels**

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen



Mit dem Kauf des gemischt genutzten Entwicklungsprojekts GERLING GARDEN erwarb der offene Publikumsfonds Deka-ImmobilienEuropa auch das 2018 eröffnete 25hours Hotel The Circle mit 207 Zimmern.

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

**Zinshäuser**

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

# Zinshäuser

## Der Markt hat sich deutlich belebt

### Investments

Das Transaktionsvolumen bei Zinshäusern ist 2025 erneut um circa 36 % auf etwa 1,07 Mrd. € gestiegen.

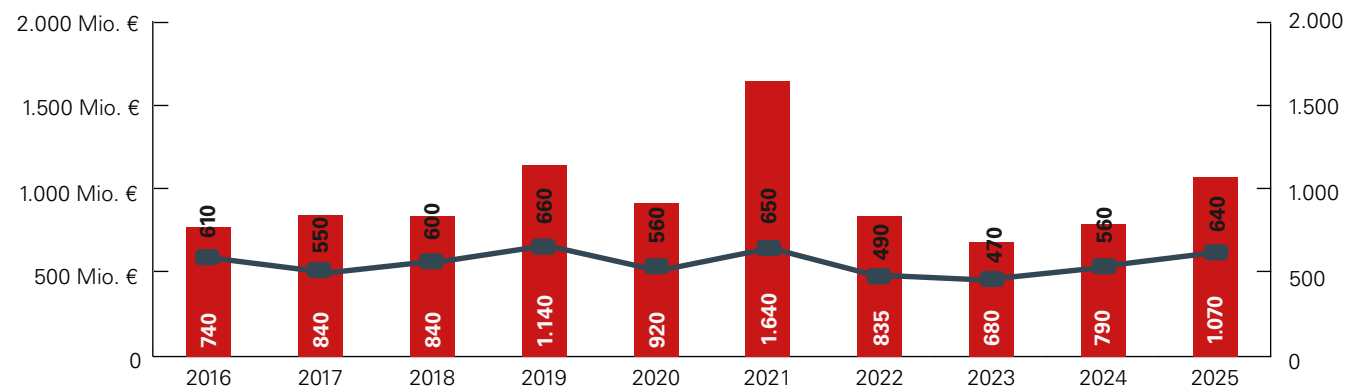
- Der zehnjährige Mittelwert von circa 930 Mio. € wurde somit leicht übertroffen.
- Der durchschnittliche Kaufpreis stieg auf rund 1,7 Mio. €. (2024 und 2023: circa 1,4 Mio. €, 2022: circa 1,7 Mio. €, 2021: circa 2,5 Mio. €).
- Inzwischen sind wieder mehr Investoren aktiv, da mehr Planungssicherheit vorhanden ist und der Mangel auf dem Wohnungsmarkt zu steigenden Mieten führt.

### Höherer Anteil größerer Wohnanlagen und Portfolios

2025 wurden in mindestens 13 Verkäufen schätzungsweise über 2.200 Wohnungen veräußert.

- In etwa der Hälfte der Fälle standen Wohnungsunternehmen auf der Käuferseite. Hinzu kamen Fonds und andere Immobilieninvestoren.
- Auf der Verkäuferseite traten wiederholt Entwickler sowie Family Offices und Privatinvestoren auf.
- Die größte Transaktion betraf ein Neubauprojekt der LEG in Köln Höhenhaus, das mit circa 400 Wohnungen an Sahle Wohnen verkauft wurde.

### Transaktionsvolumen (Balken) und Verkaufsfälle Zinshäuser 2016 – 2025



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

- Vorwort
- Überblick
- Büroimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien
- Industrie und Logistik
- Hotels
- Zinshäuser**
- Eigentumswohnungen
- Ausblick
- Weitere Informationen

## Eine Entspannung des Wohnungsmarktes ist noch nicht erkennbar

### Angebot

Die von der Bundesregierung angestrebten Vereinfachungen beim Bauen sind auf dem Markt noch nicht angekommen.

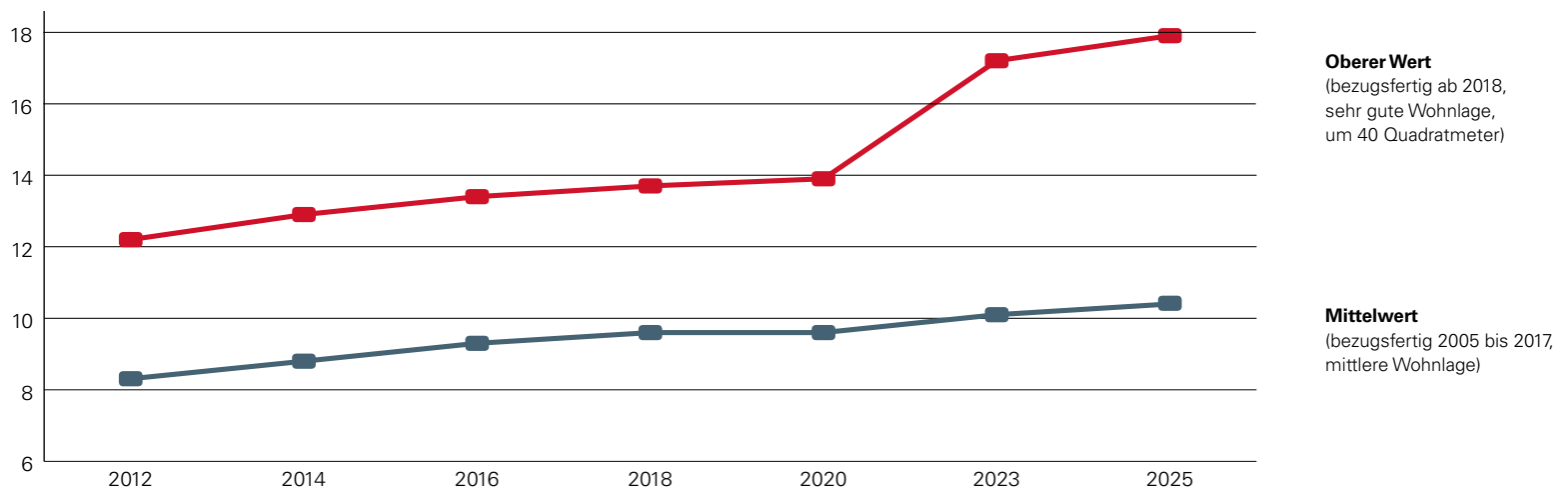
- Zwischen 2020 und 2024 wurden im Durchschnitt pro Jahr circa 2.400 Wohnungen fertiggestellt. Der eigentliche Bedarf beträgt laut einer offiziellen Angabe pro Jahr etwa 6.000 neue Wohnungen.
- Nach einem Zwischenhoch von 3.533 Wohnungen im Jahr 2023 wurden 2024 nur 1.819 Wohnungen fertig.
- Einer städtischen Veröffentlichung zur Zensuserhebung zufolge betrug der Wohnungsleerstand 2022 in Köln 2,5 %. Die marktaktive Leerstandsquote, also nur jene Wohnungen betreffend, die innerhalb von drei Monaten bezugsfähig sind, lag bei lediglich 1,2 %.

### Mieten

Die steigende Tendenz der Mieten setzte sich 2025 fort, insbesondere im Neubau und bei Sanierungen.

- Der aktuelle Kölner Mietpreisspiegel von Mai 2025 bildet die steigenden Mieten in der Tendenz ab, berücksichtigt aber auch Bestandsmieten. Er zeigt daher ein Niveau, das deutlich unter dem der Wohnungsinserte auf Online-Plattformen liegt.
- Frei finanzierte Neubauwohnungen wurden häufig von 17,00 m<sup>2</sup> bis 21,00 €/m<sup>2</sup> und teilweise auch darüber angeboten.
- Die Angebotsmieten von Bestandswohnungen haben seit Jahren eine steigende Tendenz. In attraktiven Lagen werden gute Bestandswohnungen auch über 15,00 €/m<sup>2</sup> inseriert.

### Wohnungsmieten Mietspiegel Köln Entwicklung 2012 – 2025 | in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, März 2026 nach dem Mietspiegel der Rheinischen Immobilienbörse e.V.

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

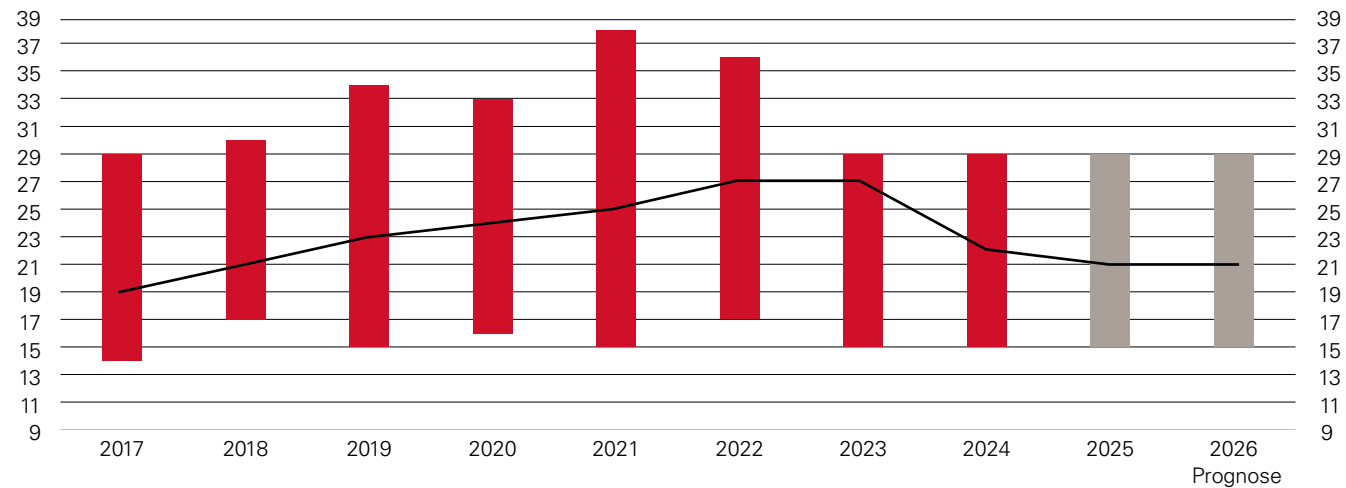
Hotels

**Zinshäuser**

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

**Kaufpreisfaktoren für Zinshäuser (Multiplikator der Jahresmiete) Entwicklung 2017 – 2026, Mittelwert und Prognose**

Quelle: Daten Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Grafik, Schätzung 2025 und Prognose 2026 Greif & Contzen Research

**Kaufpreisfaktoren**

Die Kaufpreise von Zinshäusern wiesen 2025 insgesamt keine deutlichen Veränderungen auf.

- Gefragt sind vor allem Mehrfamilienhäuser mit verlässlichen Mieteinnahmen.
- Bei Bestandsgebäuden mit energetischem Sanierungsbedarf fordern Kaufinteressenten angesichts der hohen Baukosten und Regulierung mitunter erhebliche Preisabschläge.
- Die Kaufpreisfaktoren für Zinshäuser in Köln bewegten sich Ende 2025 in einer Kernspanne zwischen dem 15- und 25-fachen der Jahresnettomiete.
- In Ausnahmefällen wurden auch höhere Faktoren erzielt, die in der Statistik des Gutachterausschusses standardmäßig mit erfasst und im obigen Diagramm dargestellt werden.
- Das Preisniveau scheint vorerst stabil.

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

**Zinshäuser**

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen



In Köln Sülz wurde ein Mehrfamilienhaus mit 50 Apartments und 40 Stellplätzen veräußert.

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

**Eigentumswohnungen**

Ausblick

Weitere Informationen

# Eigentumswohnungen

## Der Investmentumsatz nähert sich wieder der Bestmarke vor der Zinswende an

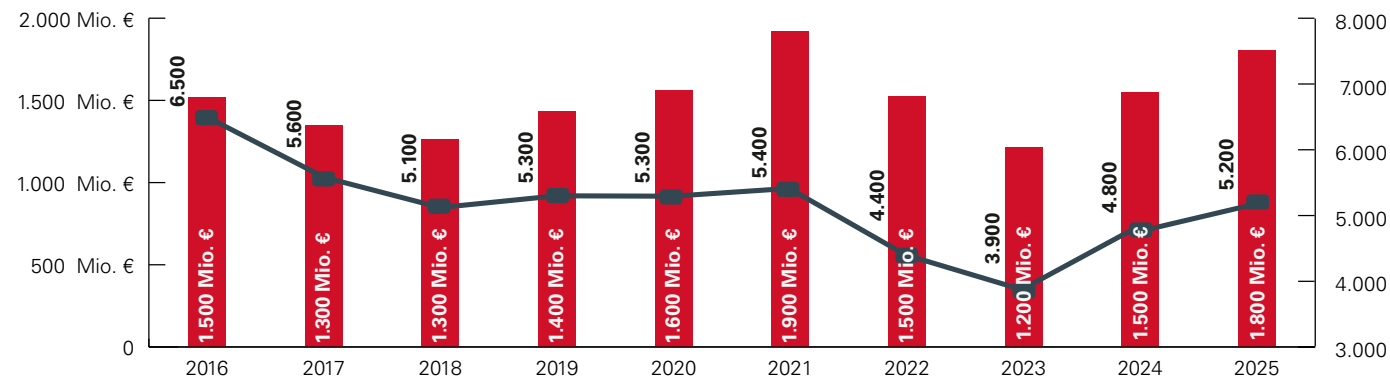
Das Transaktionsvolumen ist 2025 nach einer ersten Schätzung um circa 17 % auf etwa 1,8 Mrd. € deutlich gestiegen. Der Markt hat sich offenbar weitgehend erholt.

- Die Umsätze der Jahre 2015 bis 2020 wurden somit trotz des inzwischen höheren Zinsniveaus klar übertroffen.
- Die Zahl der Verkäufe hat auf schätzungsweise rund 5.200 zugenommen (2024: 4.800, 2023: 3.850, 2022: 4.380, 2021: 5.400).

Die höheren Umsätze in diesem Marktsegment sind nicht auf günstigere Finanzierungsbedingungen zurückzuführen.

- Die Bauzinsen mit zehnjähriger Laufzeit stiegen im Jahresverlauf im Mittel von circa 3,2 % auf etwa 3,7 % im Dezember (je nach Objekt und Bonität des Kreditnehmer sind allerdings Abweichungen üblich).
- Der Effekt der gestiegenen Wohnungsmieten überwog die höheren Finanzierungskosten und beflügelte den Kauf von selbstgenutztem Wohnungseigentum.

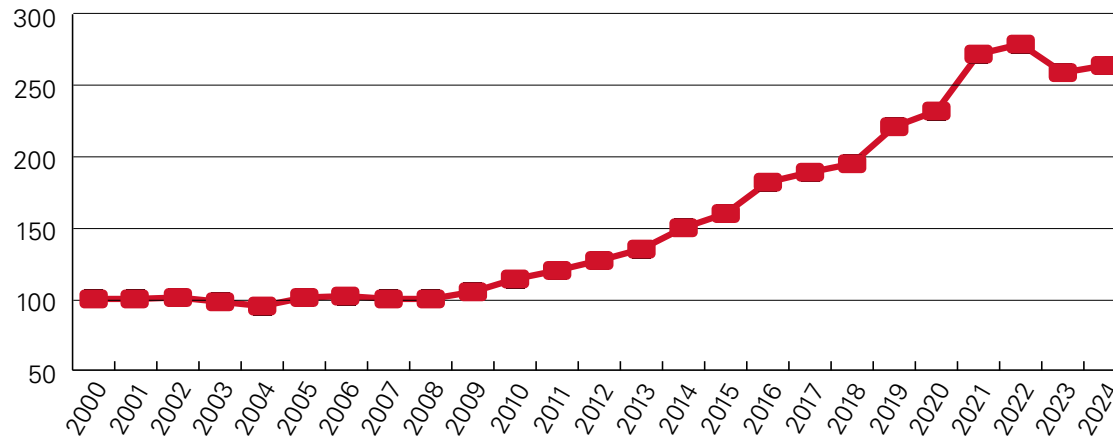
### Transaktionsvolumen und Verkaufsfälle Wohnungs- und Teileigentum, Entwicklung 2016 – 2025



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln und Schätzung für 2025 von G&C

- Vorwort
- Überblick
- Büroimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien
- Industrie und Logistik
- Hotels
- Zinshäuser
- Eigentumswohnungen**
- Ausblick
- Weitere Informationen

**Preisentwicklung Eigentumswohnungen 2000 – 2024 (alle Segmente, zum Basisjahr 2000)**



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln 2025

Einer Auswertung des Gutachterausschusses zufolge sind 2024 die Kaufpreise von Eigentumswohnungen im gesamtstädtischen Mittel wieder leicht gestiegen.

- 2023 war in Folge der Zinswende zum ersten Mal nach 2007 ein Rückgang verzeichnet worden.
- Für 2025 liegt noch keine neue Auswertung vor, es zeichnet sich aber wieder eine Erhöhung des mittleren Kaufpreises ab.

Die Spanne der Angebotspreise für Neubauwohnungen blieb 2025 auf hohem Niveau weitgehend stabil.

- Neubauwohnungen in gefragten Stadtteilen werden größtenteils in einem Bereich von 7.000 bis 9.000 €/m<sup>2</sup> angeboten. Manche Entwicklungen liegen auch deutlich darüber.
- An weniger begehrten Standorten blieben die Angebotspreise bei etwa 5.000 bis 6.000 €/m<sup>2</sup> gleich.

**Auswahl großer aktueller Wohnprojekte**

Projekt/Lage	Fertigstellung	Wohneinheiten
Pandion Cosy (Braunsfeld)	2026 / 2027	164 ETW
DIE WOHNLiebe (Ehrenfeld)	2026	80 ETW
Wohnen am Kloostergarten (Raderberg)	2027	34 ETW

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, März 2026

- Vorwort
- Überblick
- Büroimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien
- Industrie und Logistik
- Hotels
- Zinshäuser
- Eigentumswohnungen
- Ausblick**
- Weitere Informationen

# Ausblick

## Die langsame Erholung setzt sich fort

### Wirtschaftsumfeld

- Das Bruttoinlandsprodukt ist 2025 mit 0,2 % lediglich geringfügig gestiegen. Die Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizierten im Dezember 2025 ein Wirtschaftswachstum für 2026 zwischen 0,8 % und 1,3 %.
- Als hauptsächliche Treiber dieses Wachstums zeichnen sich bislang vor allem staatliche Ausgabenprogramme für Rüstung und Infrastrukturprojekte ab.
- Politische Reformen zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit wie z.B. Bürokratieabbau wurden in der bisherigen Legislaturperiode nur zögerlich umgesetzt.
- Der Ifo-Geschäftsklimaindex ist im Februar 2026 leicht gestiegen und liegt nun 3,3 Indexpunkte über dem Niveau des Vorjahresmonats.
- Mit sinkenden Hypothekenzinsen ist angesichts der erhöhten Staatsverschuldung und dadurch gesteigener Renditen für Bundesanleihen vorerst nicht zu rechnen.

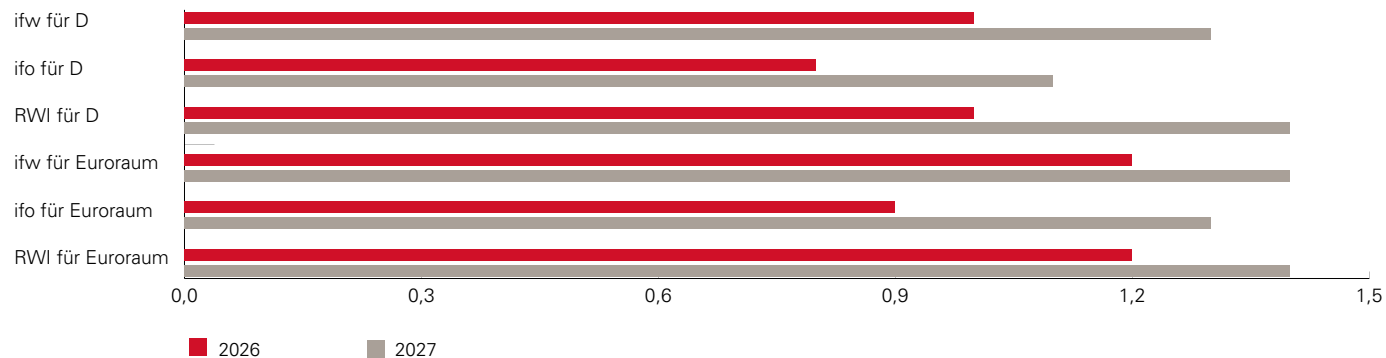
### Investmentmarkt

- Angesichts der weiterhin restriktiven Finanzierungsbedingungen und noch schwachen Konjunktur ist grundsätzlich eher mit einer langsamen als schnellen Zunahme der Transaktionen zu rechnen.
- Assets mit sicherer Nutzernachfrage bzw. planbaren Erlösen wie Neubauwohnungen, Hotels, Industrie- und Logistikobjekte sowie Core-Büroimmobilien bleiben für Investoren interessant.
- Gleichzeitig werden voraussichtlich Refinanzierungen und Restrukturierungen als häufige Anlässe für Veräußerungen fortbestehen und dem Investmentmarkt wiederholt Bestands- und Value-Add-Objekte zuführen.
- Bei älteren Bestands-Büroimmobilien könnten die Kaufpreise noch sinken.
- Das Transaktionsvolumen des Vorjahres könnte wieder erreicht werden.

**1,4 Mrd. €**

Transaktionsvolumen  
Gewerbeimmobilien  
Prognose 2026

### Konjunkturprognosen für Deutschland und den Euroraum: BIP-Wachstum in Prozent 2026 und 2027



Quelle: Prognosestand Dezember 2025, Zusammenstellung Greif & Contzen Research, Köln, März 2026

[Vorwort](#)[Überblick](#)[Büroimmobilien](#)[Einzelhandelsimmobilien](#)[Industrie und Logistik](#)[Hotels](#)[Zinshäuser](#)[Eigentumswohnungen](#)[Ausblick](#)[Weitere Informationen](#)[Glossar](#)[Kontakt](#)[Wir sind Greif & Contzen](#)[German Property Partners](#)[Impressum](#)

# Glossar

## Flächenumsatz

Der Flächenumsatz gibt an, wieviel Gebäudefläche in einem definierten Zeitraum (z.B. Quartal oder Berichtszeitraum) vermietet wurde. Dabei gilt das Datum des Vertragsabschlusses als Stichtag für die Zuordnung in dem jeweiligen Zeitraum. Gezählt werden grundsätzlich Neuanmietungen, Untervermietungen, Mietvertragsverlängerung und Eigennutzer. Für die beiden letztgenannten gelten folgende Regelungen: Bei Mietvertragsverlängerungen wird nur die Differenz gezählt, wenn die neue Fläche größer ist als die alte. Bei Eigennutzern entscheidet das Datum des Kaufvertrages oder der Zeitpunkt des Beginns der tatsächlichen Baumaßnahme über die zeitliche Zuordnung. Die Vermietungen von Office-Centern oder Co-Working-Flächen an Endnutzer werden nicht berücksichtigt.

## Mieten

Die veröffentlichten Werte stehen für Nettokaltmieten (ohne Nebenkosten und Mehrwertsteuer) pro Quadratmeter pro Monat im jeweiligen Berichtszeitraum. Mögliche Aufschläge für Steuerschäden oder ein über die Miete abzugeltender Investitionsaufwand werden nicht gesondert herausgerechnet. Folgende Definitionen werden unterschieden:

- **Höchstmiete**  
Die höchste registrierte Nettokaltmiete, die in einem Gebäude vereinbart wurde, unabhängig von der Größe der angemieteten Fläche. Hierbei werden Vermietungen von Office-Centern oder Co-Working-Flächen an Endnutzer nicht berücksichtigt.
- **Spitzenmiete**  
Wir orientieren uns an der Definition der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif). Die Spitzenmiete entspricht dem Median (Zentralwert) aus den höchsten im Berichtszeitraum erzielten Mieten, die

insgesamt mindestens drei Prozent des Flächenumsatzes ausmachen müssen. Dabei sollten mindestens drei entsprechende Mietverträge vorliegen.

- **(ungewichtete) Durchschnittsmiete**  
Aus den erfassten Mietpreisen der einzelnen Vertragsabschlüsse werden das arithmetische Mittel (einfacher Durchschnitt) und der Median (Zentralwert) berechnet. Großflächige Vermietungen werden dabei nicht stärker berücksichtigt als kleinflächige Vermietungen. Ausgewiesen wird i.d.R. ein gerundeter Wert, der zwischen den beiden Maßzahlen liegt.
- **(flächen)gewichtete Durchschnittsmiete**  
Die Mietpreise aller abgeschlossenen Mietverträge werden mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und daraus der Mittelwert berechnet. Hierzu werden für jede Vermietung Fläche und Miete miteinander multipliziert. Die Summe dieser Produkte wird durch die Gesamtsumme der vermieteten Flächen dividiert.

## Spitzenrendite

Die erzielbare Spitzenrendite entspricht der Anfangsrendite, die für eine marktüblich und langfristig vermietete (bonitätsstarker Mieter) Immobilie mit bester Qualität und Ausstattung in Spitzenlage erzielt werden kann. Sie wird als Nettoanfangsrendite in Prozent angegeben, d.h. als Verhältnis der Jahresmieteinnahmen abzüglich nicht umlegbarer Nebenkosten zum Bruttokaufpreis.

## (Investment)Transaktionsvolumen

Das Transaktionsvolumen ist die Summe der Kaufpreise der veräußerten Immobilien im Kölner Stadtgebiet innerhalb des betrachteten Zeitraums. Maßgeblich für die zeitliche Zuordnung einer Transaktion ist der Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung („Signing“).

[Vorwort](#)[Überblick](#)[Büroimmobilien](#)[Einzelhandelsimmobilien](#)[Industrie und Logistik](#)[Hotels](#)[Zinshäuser](#)[Eigentumswohnungen](#)[Ausblick](#)**Weitere Informationen**[Glossar](#)**Kontakt**[Wir sind Greif & Contzen](#)[German Property Partners](#)[Impressum](#)

# Kontakt

**Theodor J. Greif**

Geschäftsführender Gesellschafter  
Greif & Contzen Immobilien GmbH  
+49 221 937793-200  
gl@greif-contzen.de

**Thorsten Neugebauer, MRICS**

Leitung Investment  
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH  
+49 221 937793-123  
thorsten.neugebauer@greif-contzen.de

**Frank Pönisch**

Geschäftsführer  
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH  
+49 221 937793-263  
frank.poenisch@greif-contzen.de

**Dr. Jan Schubert**

Beratung, Research  
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH  
+49 221 937793-263  
jan.schubert@greif-contzen.de

**Pressekontakt****Stefan Altmann**

Geschäftsführer  
Leitung Marketing und Kommunikation  
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH  
+49 221 937793-312  
presse@greif-contzen.de

**Anschrift**

Pferdmengesstraße 42  
50968 Köln  
+49 221 937793-0  
welcome@greif-contzen.de

**Alle Informationen zum Unternehmen**

→ [www.greif-contzen.de](http://www.greif-contzen.de)

**Karriere bei Greif & Contzen**

→ [www.greif-contzen.de/karriere](http://www.greif-contzen.de/karriere)

**Unsere Marktberichte**

→ [www.greif-contzen.de/presse/marktberichte](http://www.greif-contzen.de/presse/marktberichte)

**Unser Marktbericht-Newsletter**

→ [www.greif-contzen.de/newsletter](http://www.greif-contzen.de/newsletter)

**Greif & Contzen in Social Media:**

[www.instagram.de/greifcontzen](http://www.instagram.de/greifcontzen)

[www.xing.de/companies/greif&contzenimmobiliengmbh](http://www.xing.de/companies/greif&contzenimmobiliengmbh)

**GREIF & CONTZEN**

- Vorwort
- Überblick
- Büroimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien
- Industrie und Logistik
- Hotels
- Zinshäuser
- Eigentumswohnungen
- Ausblick

**Weitere Informationen**

- Glossar
- Kontakt
- Wir sind Greif & Contzen**
- German Property Partners
- Impressum

# Wir sind Greif & Contzen

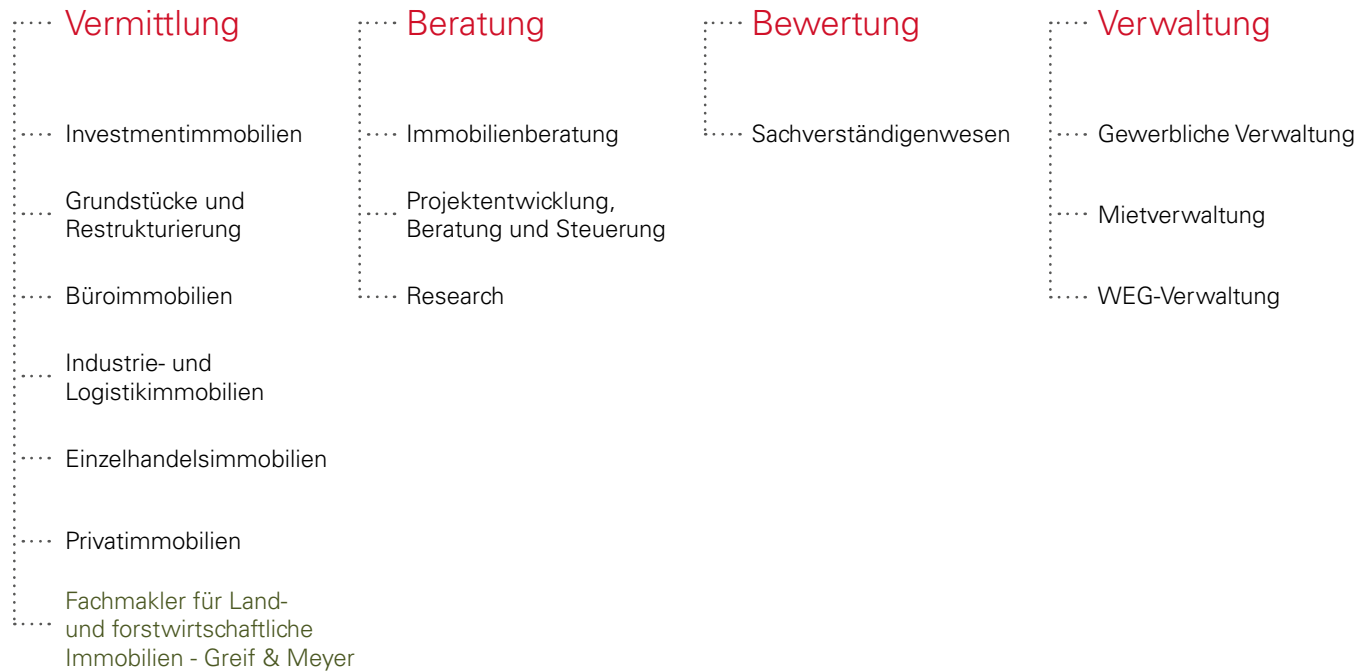
## Ihr Partner für Immobilienaufgaben

Wir sind Immobilienberater, -vermittler, -verwalter und Sachverständige. Rund hundert Immobilienexperten aller relevanten Fachbereiche bilden bei uns – je nach Anforderung – Teams, die Ihnen bei Fragen rund um die Immobilie die bestmögliche Entscheidungsbasis liefern. Auf diese Art arbeiten wir seit über 46 Jahren in Köln, Bonn und der gesamten Metropolregion Rheinland. Unsere Expertise weist dabei einen hohen regionalen Bezug

auf. Denn in einem Markt mit langlebigen Gütern wie dem der Immobilien, halten wir zwei Punkte für entscheidend: Tiefe Kenntnis der Entwicklung und der Eigenheiten eines Marktes sowie ausgezeichnete Kontakte zu Entscheidern. Wenn Sie also auf der Suche nach Immobiliensachverstand in der Region Köln | Bonn sind, dann finden Sie in Greif & Contzen einen erfahrenen und verlässlichen Partner.

**1976**

Gründung der Einzelfirma  
Theodor J. Greif als Immobilienmakler



Vorwort  
 Überblick  
 Büroimmobilien  
 Einzelhandelsimmobilien  
 Industrie und Logistik  
 Hotels  
 Zinshäuser  
 Eigentumswohnungen  
 Ausblick

### Weitere Informationen

Glossar

Kontakt

Wir sind Greif & Contzen

**German Property Partners**

Impressum

# German Property Partners

GPP. Ein Netzwerk mit Persönlichkeit.

Einen kompetenten Ansprechpartner für alle gewerblichen Immobilienbelange in Deutschland – diesen Wunsch kann kein Niederlassungsnetzwerk wirklich erfüllen. Wir können es:

**Grossmann & Berger**

Hamburg und Berlin

**Anteon**

Düsseldorf|Essen

**Greif & Contzen**

Köln | Bonn

**blackolive**

Frankfurt a. M.

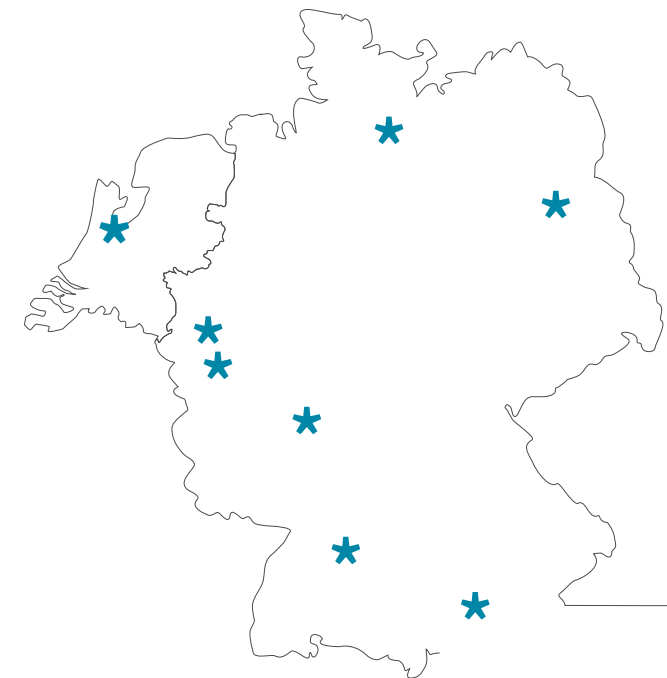
**E & G Real Estate**

Stuttgart und München

Internationale Kooperationspartner:

**Carter Jonas** in Großbritannien,

**Van Gool Elburg** in den Niederlanden



Vorwort  
Überblick  
Büroimmobilien  
Einzelhandelsimmobilien  
Industrie und Logistik  
Hotels  
Zinshäuser  
Eigentumswohnungen  
Ausblick

---

**Weitere Informationen**

[Glossar](#)

[Kontakt](#)

[Wir sind Greif & Contzen](#)

[German Property Partners](#)

[Impressum](#)

---

# Impressum

**Herausgeber**

Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH  
Pferdmengesstraße 42  
50968 Köln  
+49 221 937793-0

**Gestaltung**

Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH

**Bildnachweis**

S. 2, S. 29 – Bernd Vogel Photography  
S.9 – Shurako Art & Foto

Sonstige Bilder und Grafiken –  
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH, 2026. All rights reserved. Diese Unterlagen sind unser geistiges Eigentum und unterliegen unserem Copyright. Sie sind nur für die Adressaten bestimmt. Jede Vervielfältigung, Veränderung oder Weitergabe an Dritte, auch wenn dies nur teilweise geschieht, bedarf unserer ausdrücklichen, vorherigen und schriftlichen Zustimmung. Soweit diesseits kein Copyright besteht, weil dies bei Dritten liegt, verweisen wir auf deren Copyright

Bei der beigefügten Marktinformation haben wir uns teilweise auf öffentliche Quellen, Informationen Dritter und eigene Berechnungen gestützt. Diese haben wir mit größter Sorgfalt erstellt und geben diese nach bestem Wissen weiter. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben, Inhalte und Zitate schließen wir jedoch aus. Die von uns zusammengestellten und übermittelten Informationen begründen keinerlei Beratungsverhältnis zu dem Empfänger.

**Veröffentlichung dieses Berichts**

März 2026



**GREIF & CONTZEN**

greifcontzen   
greif-contzen.de