

Pressemitteilung

Köln, 06. März 2025

Kölner Immobilienmarkt: Investoren setzen auf Wohnen und Logistik, Büroimmobilien weniger gefragt

In ihrem aktuellen Marktbericht skizzieren die Immobilienexperten von Greif & Contzen eine selektive Erholung auf dem Investmentmarkt der Domstadt. Während sich einige Segmente über wachsendes Vertrauen der Investoren freuen können, bleiben andere im Schatten.

Nach zwei Jahren mit sinkenden Investments ging es 2024 wieder aufwärts: Der Umsatz auf dem Kölner Immobilien-Investmentmarkt kletterte über alle Immobiliensegmente hinweg um gut 36 Prozent auf etwa 4,75 Milliarden Euro. Allerdings wurde der fünfjährige Mittelwert von 5,26 Milliarden Euro um eine halbe Milliarde verfehlt, und die Steigerung ging vor allem auf zwei außergewöhnliche Großtransaktionen zurück: Die Stadt Köln erwarb das Nordgelände der Koelnmesse für rund 385 Millionen Euro und das neugebaute Büroensemble Rossio für gut 270 Millionen Euro.

Nur eine moderate und keine vollständige Erholung also. Außerhalb der von der Stadt initiierten Sondereinflüsse hielten sich institutionelle Käufer und Verkäufer 2024 noch zurück. Zu unsicher waren die Entwicklungen im Markt, den hohe Baupreise, Zinsen und eine schwache Konjunktur bremsten. Und zu unsicher war zudem die geopolitische Lage.

Etwas mehr Schwung im Kölner Investmentmarkt

Immer noch herrscht ein hohes Maß an Unsicherheit, aber einige Entwicklungen der jüngsten Zeit haben ein wenig Schwung in den Kölner Immobilienmarkt gebracht. „Die Kaufpreise sind stabil, die Hypothekenzinsen sind niedriger als im ersten Halbjahr 2024, die Inflationsrate ist tendenziell rückläufig, und dass sich Deutschland bei der Wahl überwiegend für die demokratische Mitte entschieden hat, stärkt das Vertrauen der Marktakteure. Es wird ein wenig Aufbruchstimmung spürbar“, so Thorsten Neugebauer, der bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH den Bereich Investment leitet. „Wir sehen derzeit eine schrittweise Verbesserung des Marktes, bei der sich für die kommenden Monate eine steigende Nachfrage abzeichnet.“

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)
Tel. +49 221 937793-312 • Fax +49 221 937793-77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



Pressemitteilung

Köln, 06. März 2025

Investoren setzen auf stabile Segmente: Wohnen und Logistik im Fokus

Das Vertrauen der Investoren in den Kölner Immobilienmarkt ist derzeit allerdings sehr selektiv. „Der Fokus liegt klar auf Wohn- und Logistikimmobilien“, erläutert Neugebauer. Während diese beiden Segmente auf Investitionsinteresse stoßen, bleiben Büroimmobilien außen vor.

Dass Wohnimmobilien weiterhin hoch im Kurs stehen, wundert angesichts des knappen Wohnraums und der anhaltend hohen Nachfrage in Köln nicht. Köln wächst weiter, während die Neubautätigkeit damit nicht Schritt hält. Gerade in zentralen Lagen gelten Wohnimmobilien damit langfristig als wertstabil. Dazu Neugebauer: „Vor allem auf dem Markt für Zinshäuser und Eigentumswohnungen sehen wir eine Erholung, die 2024 begann und sich jetzt verstärkt fortsetzt.“

Im Logistiksektor sorgen der wieder wachsende E-Commerce, veränderte Lieferketten, industrielle Transformationsprozesse, Effizienzanforderungen an die Warenverteilung und der Konsumentenwunsch nach kurzen Lieferzeiten für Nachfrage nach neuen Logistikflächen. Nationale und internationale Investoren sehen hier ihre Chancen für längerfristige stabile Anlagen und nutzen diese.

Ältere Büroimmobilien gelten als riskante Anlage

Während Wohnen und Logistik vom stabilen Interesse profitieren, bleibt der Markt bei Büroimmobilien zurückhaltend. Der Hauptgrund: Viele Unternehmen können derzeit ihren Flächenbedarf für die kommenden Jahre schwer abschätzen. Neben der im Vergleich zu Vorjahren wirtschaftlich schwachen Gesamtlage spielt dabei der anhaltende Wandel der Arbeitswelt eine Rolle. Die Verbreitung hybrider und flexibler Arbeitsmodelle hat den Flächenbedarf der Unternehmen verändert, traditionelle Büroflächen werden weniger benötigt. Ein Umfeld, in dem Investoren zurückhaltend bleiben. „Aber auch eine Chance für diejenigen, die inhouse oder mit Joint Venture-Partnern über eine gute bauliche Expertise für Sanierungen, Revitalisierungen und Umnutzungen verfügen“, fügt Neugebauer hinzu. Denn wo Nachfrage ist, da konzentriert sie sich zunehmend auf hochwertige, flexible und nachhaltige Büroimmobilien. Standards, die bei Bestandsgebäuden nachgerüstet werden müssen.

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)
Tel. +49 221 937793-312 • Fax +49 221 937793-77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



Pressemitteilung

Köln, 06. März 2025

Institutionelle Investoren ziehen nach

Waren es 2024 – neben der öffentlichen Hand – vor allem Privatinvestoren und Family Offices, die ihr Kapital im Kölner Immobilienmarkt anlegten, so ziehen jetzt die institutionellen Investoren langsam nach. Sie könnten im Laufe des Jahres auf ein wachsendes Produktangebot treffen, denn bei manchen Akteuren wird wegen nötiger Refinanzierungen und aufgrund der hohen Eigenkapitalanforderungen der Banken der Liquiditätsdruck wachsen und zu Verkäufen führen.

Investmentmarkt spiegelt die Stärken und Schwächen Kölns

„Der Immobilienmarkt ist ein guter Indikator für die gesamtwirtschaftliche Lage und spiegelt die Stärken und Schwächen Kölns“, sagt Immobilienexperte Neugebauer. „Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien zeigt uns, dass Köln als attraktiver Wohnstandort weiter an Bedeutung gewinnt. Die Zurückhaltung bei Büroinvestitionen weist darauf hin, dass der Veränderungsprozess im Arbeitsmarkt und in der Unternehmenslandschaft noch nicht abgeschlossen ist.“ Und die starke Nachfrage nach stadtnahen Logistikimmobilien fußt, so Neugebauer, auf wachsendem Handel und fortschreitender Digitalisierung von Lieferketten. Hier sieht Thorsten Neugebauer zudem Chancen für die Stadt, sich im Herzen Europas noch stärker als logistisches Drehkreuz zu etablieren. „Insgesamt sind wir vorsichtig optimistisch, dass das Transaktionsvolumen 2025 etwas steigen wird und die Kaufpreise bei Stabilität der langfristigen Hypothekenzinsen sich nicht deutlich ändern“, schließt Neugebauer seine Prognose. Die Dynamik auf dem Kölner Investmentmarkt nimmt also etwas zu.

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)
Tel. +49 221 937793-312 • Fax +49 221 937793-77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



Pressemitteilung

Köln, 06. März 2025

Beraten. Bewerten. Vermitteln. Verwalten.

Die Leistungen der über 100 Spezialisten bei Greif & Contzen decken die gesamte Wertschöpfungskette bei Immobilien ab – von der Marktanalyse und der Beratung bei Projektentwicklungen über die Bewertung, maßgeschneiderte Vermarktungskonzepte und zielgruppengerechte Vermittlung bis hin zur technischen und kaufmännischen Verwaltung. Das gilt für Privatimmobilien ebenso wie für Einzelhandels- und Büroflächen, Industrie- und Logistikflächen, Grundstücke, Investmentobjekte oder auch land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften.

Seit mehr als 46 Jahren vertrauen Eigentümer, Nutzer und Investoren auf das Wissen, die Qualität und die Diskretion von Greif & Contzen. Spezialisiert ist Greif & Contzen auf hochwertige und renditestarke Immobilien in der Großregion Köln | Bonn. Über German Property Partners ist das Unternehmen in ein bundesweites Netzwerk renommierter Immobiliendienstleister mit Sitz in allen Metropolen eingebunden.

Die Entwicklung der Immobilienmärkte analysiert Greif & Contzen in regelmäßig erscheinenden Büro-, Logistik- und Investmentmarktberichten.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:

Stefan Altmann

Tel: +49 221 937793-312

