

H1 2026

RESEARCH INVESTMENTMARKT KÖLN



N.A.

Spitzenrendite



Colonius Carré

Größter Deal



250 Mio. €

Transaktionsvolumen

ZAHLN
DATEN
FAKTEN



Innenstadt

Stärkster Teilmarkt

ANGERMANN™

NRW GmbH

AUF DEN PUNKT

- Kleine Transaktionen unter 10 Mio. Euro machen rund 30 % des Gesamtvolumens aus
- Grundstücke, Value-Add- und Transformationsobjekte prägen das Marktgeschehen
- Bürospitzenrendite nicht belastbar, da zu wenige Core-Bürotransaktionen stattgefunden haben
- Hohe Zahl institutioneller Core-Büroprodukte kommt nahezu parallel an den Markt
- Preisfindung bleibt zentrale Herausforderung für Käufer und Verkäufer

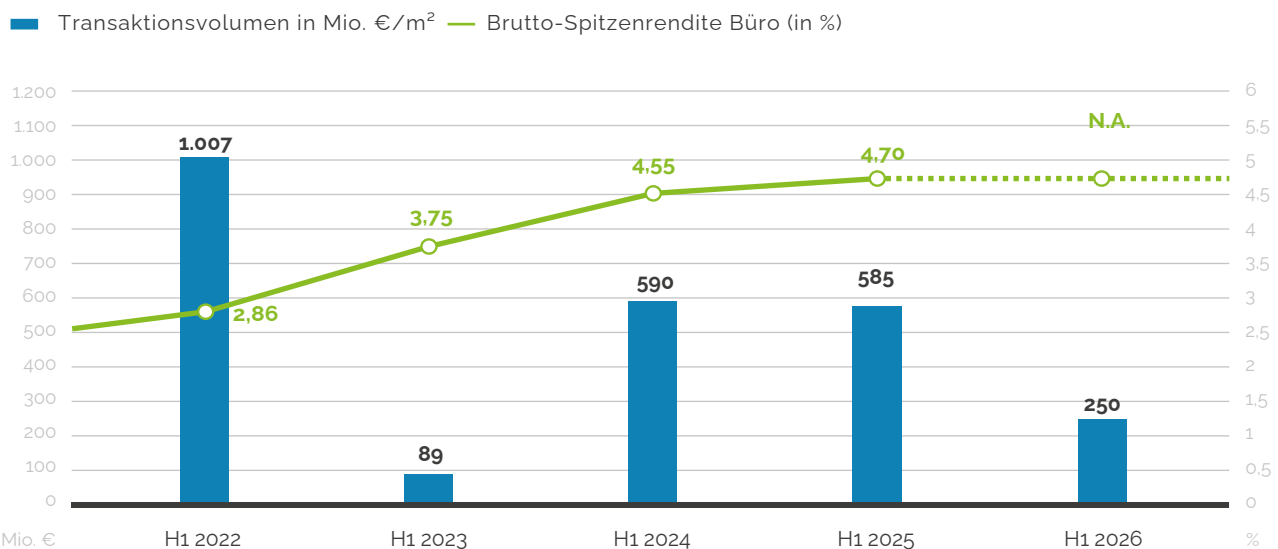
„DEM KÖLNER
INVESTMENTMARKT
FEHLT KEIN KAPITAL –
IHM FEHLT GEWISSHEIT.“



Alexander Wunderle,
Managing Partner, Investment &
Landlord Services

SCHLÜSSELKENNZAHLEN DES INVESTMENTMARKTS

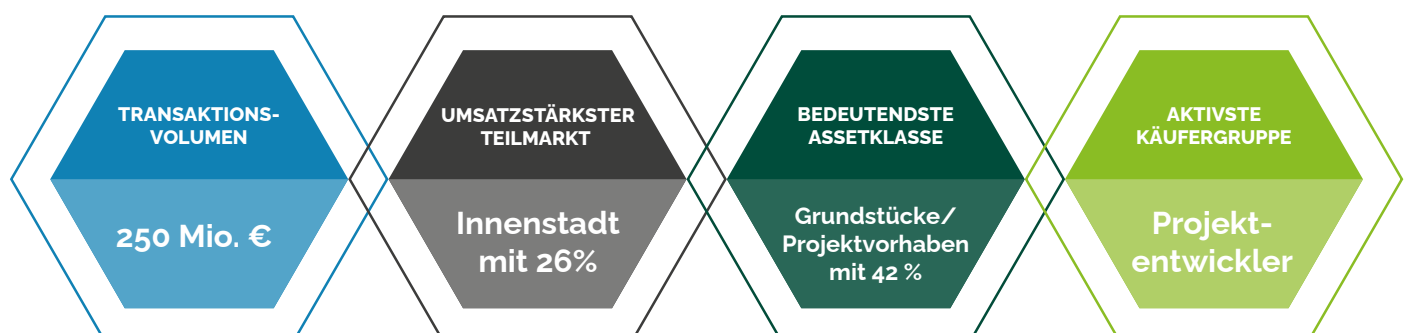
Quelle: Angermann NRW



KEY FACTS

Quelle: Angermann NRW

1. Halbjahr 2026



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖSSENKLASSEN

1. Halbjahr 2026 Anteil in %

Quelle: Angermann NRW

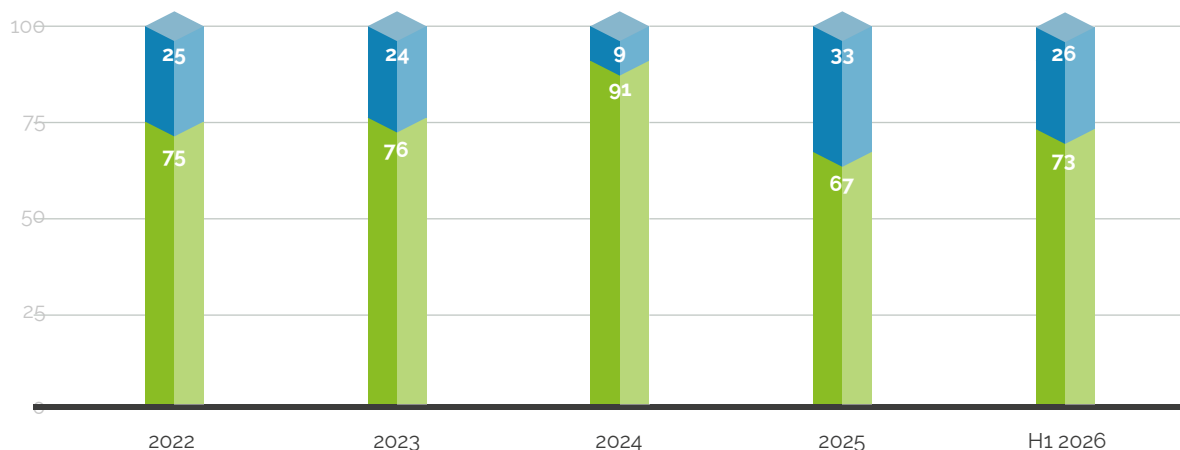
< 10 Mio. €
10–50 Mio €
50–100 Mio €
> 100 Mio. €



ANTEIL INTERNATIONALER INVESTOREN AM TRANSAKTIONSVOLUMEN

Anteil in % National International

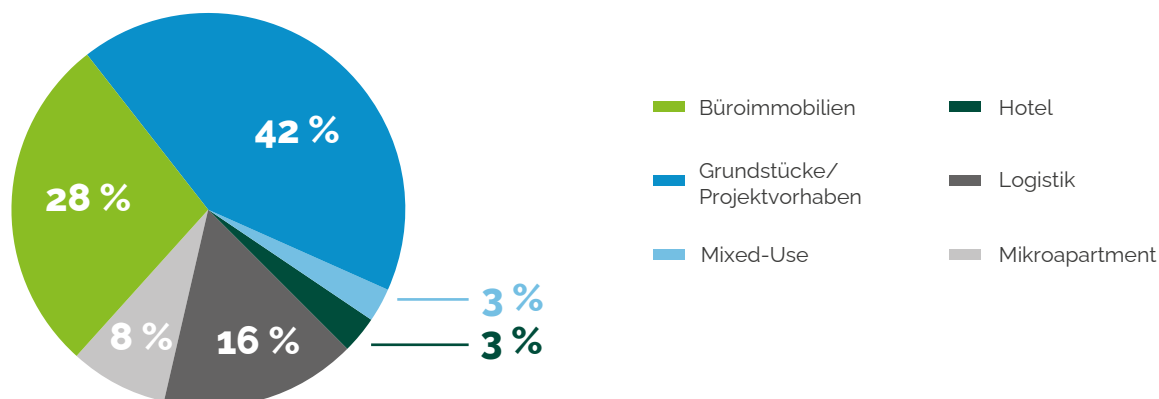
Quelle: Angermann NRW



BEDEUTENDSTE ASSETKLASSE

1. Halbjahr 2026 Anteil in %

Quelle: Angermann NRW



DIE DREI ANGERMANN NRW STIMMUNGSBAROMETER – INVESTMENT

Quelle: Angermann NRW

1. Halbjahr 2026

Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Durchschnittsmiete



KÖLNER INVESTMENTMARKT – ENTWICKLUNGEN

Der Kölner Investmentmarkt ist mit höheren Erwartungen in das Jahr 2026 gestartet. Tatsächlich wurde der Jahresauftakt jedoch durch geopolitische, wirtschaftliche und strukturelle Unsicherheiten deutlich ausgebremst. Mit rund 250 Mio. Euro Transaktionsvolumen verzeichnete der gewerbliche Investmentmarkt das zweitschwächste erste Halbjahr der vergangenen zehn Jahre. Die Struktur der Abschlüsse zeigt die aktuelle Marktlage besonders deutlich: Ohne den Sondereffekt eines Entwicklungsgrundstücks in Köln-Deutz fand keine gewerbliche Transaktion oberhalb von 50 Mio. Euro statt. Gleichzeitig machten kleinere Transaktionen unter 10 Mio. Euro rund 30 % des Gesamtvolumens aus. Das Marktgeschehen wurde vor allem von Grundstücken, Value-Add- und Transformationsobjekten geprägt. Der zentrale Engpass bleibt die Preisfindung. Der

eigentliche Belastungstest folgt nun mit den zahlreichen

Core-Büroprodukten, die institutionelle

Eigentümer nahezu parallel vor-

bereiten oder bereits am

Markt platzieren.

WAS KOMMT

Zahlreiche institutionelle Core-Büroprodukte, die nahezu parallel auf den Markt kommen und zum Gradmesser für das neue Preis- und Renditeniveau werden.

WAS BLEIBT

Selektive Investitionsentscheidungen, anspruchsvolle Preisfindung und ein Markt, der bei kleinen Tickets sowie klar positionierten Value-Add- und Transformationsobjekten weiter handlungsfähig bleibt

WAS GEHT

Die Erwartung einer schnellen, breiten Marktbelegung sowie großvolumige gewerbliche Transaktionen oberhalb von 50 Mio.

Euro ohne realistische

Preisfindung.

ANGERMANN NRW GmbH

Josef-Lammerting-Allee 18

50933 Köln

Tel. +49 (0)221-94 740-0

nrw@angermann.de

Angermann NRW ist Teil der Angermann-Gruppe



www.angermann-nrw.de
www.bürosuche.de



HAMBURG



FRANKFURT



BERLIN



HANNOVER



KÖLN