Investmentmarktbericht **Köln**

03|2023

GREIF&CONTZEN

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

Liebe Leserinnen und Leser,

nach den Investmentsuperlativen des Jahres 2021 sind die Transaktionen in Köln aufgrund der Zinswende ab dem zweiten Quartal 2022 spürbar eingebrochen.

Im vierten Quartal wurden zwar wieder mehrere größere Bürogebäude veräußert, dabei kam es jedoch zu deutlichen Preisabschlägen gegenüber den Werten zum Jahresanfang. Aktuell hält die Zurückhaltung der Investoren aufgrund der Zinsentwicklung noch an. Verkäufer müssen sich auf Forderungen nach weiteren Preisreduktionen einstellen. In der aktuellen Marktphase sind insbesondere Investoren mit viel Eigenkapital im Vorteil und könnten Chancen nutzen, ihr Portfolio zu erweitern.

Sollte die Europäische Zentralbank ihre Leitzinserhöhungen beenden, bzw. entsprechende Ankündigungen machen, ist wieder mit einer Zunahme der Investmentaktivitäten zu rechnen. Denn die Vermietungsmärkte sowohl für Büro- als auch für Logistik- und Wohnflächen sind weiterhin solide und weisen ein geringes oder sogar sehr knappes Angebot sowie steigende Mieten auf.

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

»2023 wird sich ein niedrigeres Preisniveau etablieren. Für eigenkapitalstarke Investoren ergeben sich interessante Kaufgelegenheiten.«

Thorsten Neugebauer
Leitung Investment
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

Titelbild: Sachsenring 91

Investmentmarkt Köln Q1–4 2022

1,2 Mrd. €

TRANSAKTIONSVOLUMEN BEI GEWERBEIMMOBILIEN

Gegenüber dem Vorjahresrekord von 3,8 Mrd. Euro sind die Investments um mehr als zwei Drittel zurückgegangen. Veräußerungen wurden zurückgestellt und die Kaufpreise sind gesunken.

3,50%

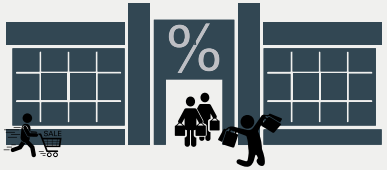
SPITZENRENDITE BÜROHÄUSER

Die Büro-Spitzenrendite ist im Jahresverlauf um 0,8 Prozentpunkte gestiegen und hat in etwa wieder ein Niveau von 2017 erreicht.

4,00%

SPITZENRENDITE LOGISTIK

Die Nettospitzenrendite für Logistikimmobilien nahm um 0,6 Prozentpunkte zu und kam somit wieder auf ein Niveau von Mitte 2020.



3,60%

SPITZENRENDITE GESCHÄFTSHÄUSER

Bei Geschäftshäusern ist die Spitzenrendite mit 0,3 Prozentpunkten etwas weniger als in anderen Segmenten gestiegen.

1,2 Mrd. €

AUSBLICK

2023 werden sich viele Investoren zunächst noch zurückhalten bis das Zinsumfeld planbarer wird und sich das Preisniveau neu eingependelt hat.

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

Überblick

Die Zinswende zwang viele Investoren zu einer Neuorientierung

Über alle Marktsegmente wurden 2022 in Köln Immobilien mit einem Volumen von rund 4,3 Milliarden Euro veräußert.

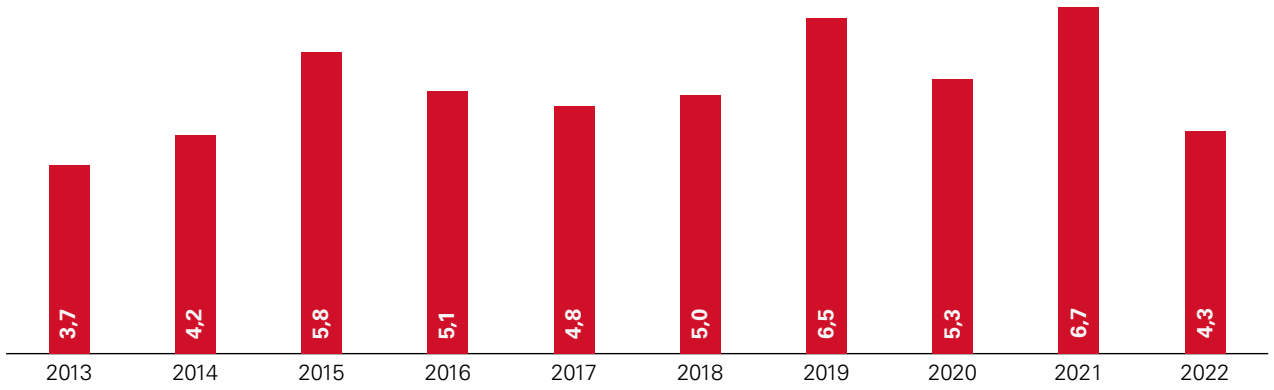
- Gegenüber dem Vorjahr gingen die Investments um circa 35 Prozent zurück.
- Es handelt sich um das geringste Transaktionsvolumen seit 2014.

Aufgrund der hohen Inflation erhöhte die Europäische Zentralbank die Leitzinsen drastisch. In der Folge stiegen auch die Hypothekenzinsen ab dem zweiten Quartal sprunghaft.

- Nach Jahren steigender Kraufpreise setzten Käufer wieder Preisabschläge durch.
- Viele bereits laufende Transaktionen wurden abgebrochen, geplante Transaktionen nach hinten gestellt.

ca. 4,3 Mrd. €
Transaktionsvolumen 2022
(alle Immobiliensegmente)

Transaktionsvolumen Entwicklung 2013 – 2022 | in Mrd. €



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

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

Alle Assetklassen waren 2022 betroffen, für manche bessert sich 2023 der Ausblick

Büroimmobilien

- Das Transaktionsvolumen ist 2022 spürbar gesunken. Die Investmenttätigkeit lies spürbar nach und nur einzelne Veräußerungen erzielten Kaufpreise über 100 Millionen Euro.
- Die Spitzenrendite ist auf 3,50 Prozent gestiegen.
- Der noch geringe Leerstand und die steigenden Mieten bilden weiterhin eine gute Grundlage für Investitionen.

Einzelhandelsimmobilien

- Das Transaktionsvolumen ging deutlich zurück. Aktuell werden nur einzelne neue Geschäftshäuser entwickelt.
- Die Passantenfrequenzen haben sich spürbar erholt, das Vor-Corona-Niveau wurde aber nicht erreicht.
- In den Top-Lagen Schildergasse, Hohe Straße und Ehrenstraße wurden mehrere Flächenumsätze realisiert.
- Die Mieten haben sich 2022 insgesamt stabilisiert.

Industrie- und Logistikimmobilien

- Das Transaktionsvolumen im Kölner Stadtgebiet ist 2022 eingebrochen, in der größeren Logistikregion wurden aber einige große Transaktionen realisiert.
- Das geringe Flächenangebot und die hohen Mietpreissteigerungen erhalten für viele Investoren die Attraktivität der Assetklasse.
- Die Logistik-Spitzenrendite nahm auf 4,0 Prozent zu.

Hotels

- Im vergangenen Jahr wurden kaum Hotels veräußert und die Projektpipeline hat im Verlauf der Corona-Jahre abgenommen.
- Der Hotelmarkt an sich hat sich 2022 immerhin in weiten Teilen erholt.
- 2023 könnten nach einer anfänglichen Zurückhaltung wieder mehr Hoteltransaktionen realisiert werden.

Zinshäuser

- Die Investments haben sich 2022 auf rund 830 Millionen Euro nahezu halbiert.
- Die Kaufpreisfaktoren sind deutlich gesunken, in der Spitze erreichten die Faktoren das 30-fache.
- Die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt wird noch größer und die Mieten sind weiterhin steigend.

Eigentumswohnungen

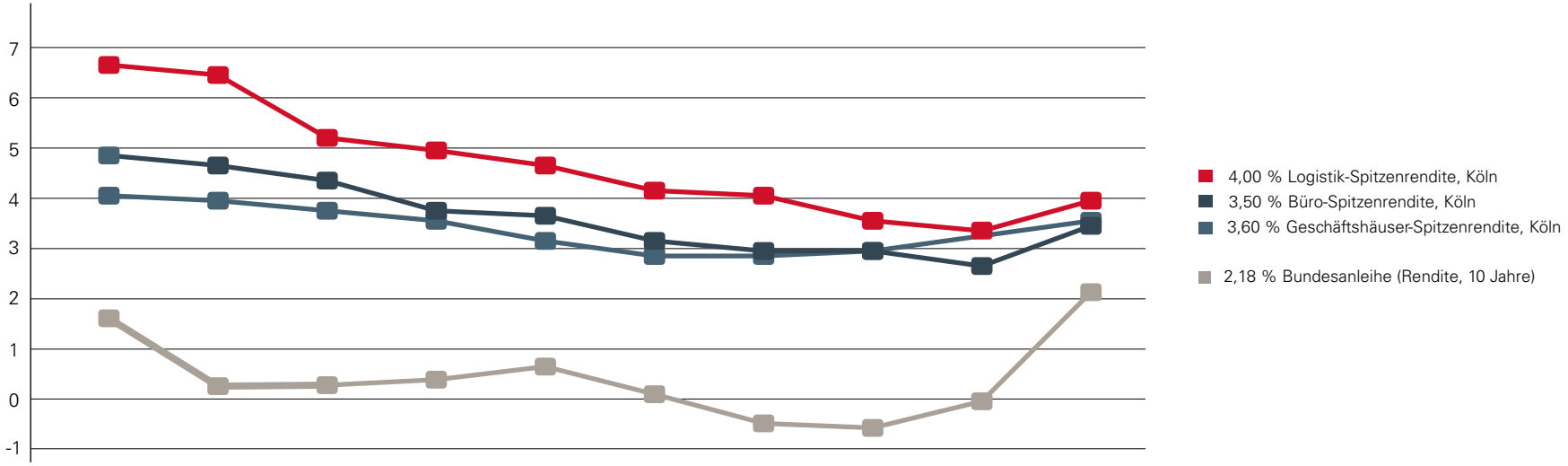
- Das Transaktionsvolumen ist um 21 Prozent auf circa 1,5 Milliarden Euro zurückgegangen.
- Während die Kaufpreise für Bestandswohnungen sanken, blieben sie im Neubau aufgrund der hohen Baukosten stabil.
- In gefragten Stadtteilen werden Neubauwohnungen aktuell in einer Kernspanne von 6.000 bis 8.000 Euro pro Quadratmeter angeboten.

Ausblick

- Das erste Halbjahr 2023 werden sich die meisten Investoren wahrscheinlich zurückhalten.
- Die Renditen werden voraussichtlich noch steigen.
- Wenn sich das Zinsumfeld stabilisiert, dürften auch die Investmentaktivitäten zunehmen.

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

Renditen zum jeweils vierten Quartal 2013 – 2022 | in %



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln 2013-2022
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

Nur einzelne Transaktionen erzielten Kaufpreise über 100 Millionen Euro

Die zwei größten Investments wurden noch zum Jahresanfang zu Zeiten der Niedrigzinspolitik realisiert. Mit der Übernahme der alstria office REIT AG durch Brookfield wechselten in Köln mehrere Objekte den Eigentümer. Überwiegend handelte es sich um Bürogebäude. In der 1a Handelslage Schildergasse kaufte Union Investment ein Neubauprojekt mit insgesamt circa 6.900 Quadratmetern Mietfläche. Nach einer Phase mit sehr wenigen Verkäufen wurden im vierten Quartal wieder mehrere größere Bürogebäude veräußert, allerdings mit deutlichen Preisabschlägen.

1,2 Mrd. €
Investmenttransaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien 2022

Auswahl bedeutender Transaktionen 2022

Objekt (Lage)	Art	Käufer	Kaufpreis in Mio. €*
Alstria-Büroportfolio (Altstadt-Nord, Ehrenfeld, Junkersdorf)	Büro (Portfolio)	Brookfield	> 150
Neubauprojekt Schildergasse 56-58 / Herzogstr. 2-12 (Altstadt-Nord)	Büro- und Geschäftshaus	Union Investment	> 80
Aachener Straße 1042 (Junkersdorf)	Büro	k.A.	> 80
Clever Straße 36 / Mevissenstraße 3 (Innenstadt)	Büro	AEW	schätzungsweise rd. 50
Richmodstraße 10 (Altstadt-Nord)	Geschäftshaus	Momeni und weitere	schätzungsweise rd. 50

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2023

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Momeni, der Fonds WPI sowie das Versorgungswerk der Apothekerkammer Westfalen-Lippe erwarben von einem Fonds der HIH den Olivandenhof im dritten Quartal 2022.

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

Büroimmobilien

Bürogebäude blieben das Rückgrat der Gewerbeimmobilien-Investments

rd. 20.000 m²
größtes verkaufte Bürogebäude

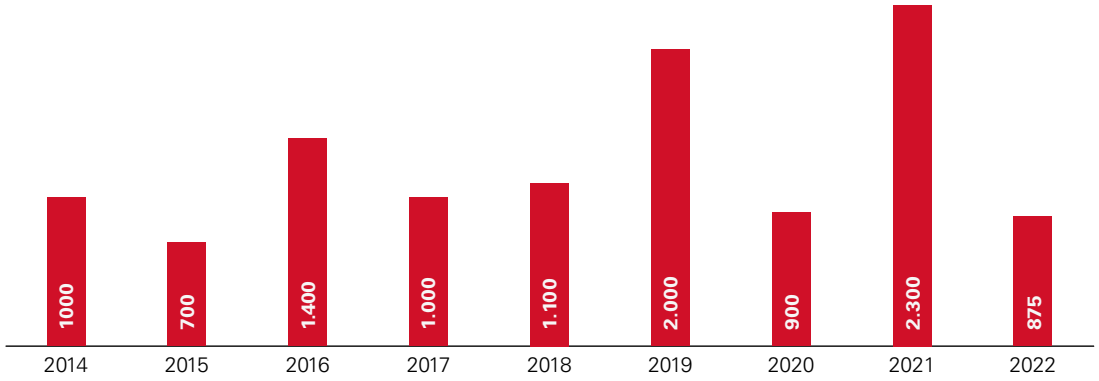
Das Investmentvolumen betrug bei Büroimmoblien 2022 insgesamt circa 875 Millionen Euro.

- Der Büro-Anteil am Investmentvolumen aller Gewerbeimmobilien lag bei über 70 Prozent.
- In mehr als fünf Fällen wurden Kaufpreise zwischen 50 und 100 Millionen Euro erzielt.
- Brookfield realisierte mit der Übernahme des Alstria-Portfolios zu einem Preis von schätzungsweise über 150 Millionen Euro für die Kölner Objekte die größte Transaktion.

Im Core-Segment wurden auch zum Jahresende noch mehrere Verkäufe beurkundet. Objekte mit Entwicklungspotenzialen wurden ebenfalls veräußert.

- Developer erwarben nur wenige größere Areale, in Einzelfällen kauften sie aber Bürogebäude mit baulichem Entwicklungspotenzial.
- Auf der Käuferseite traten wie auch schon 2021 wiederholt Spezialfonds auf.

Transaktionsvolumen Büro- und Geschäftshäuser 2014 – 2022 | in Mrd. €



Quelle: Greif & Contzen Research, März 2023

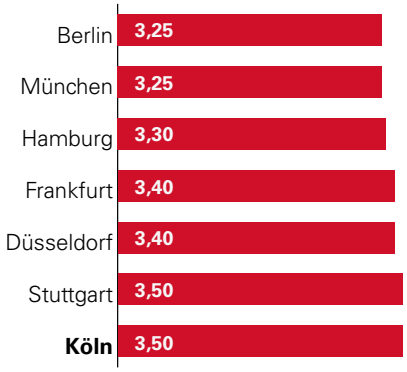
Vorwort
Überblick
Büroimmobilien
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Renditen Bürohäuser

Die Zinswende hat die Renditeanforderungen der Investoren erhöht. Insofern gab es keine positiven Leverageeffekte mehr und die Eigenkapitalanteile sind gestiegen.

- Der realisierte Spitzenfaktor ist von deutlich über 30-fach auf 25-fach gesunken.
- Die Spitzenrendite ist im Jahresverlauf auf 3,5 Prozent angestiegen.
- Viele Marktteilnehmer erwarten, dass sich die Renditen 2023 weiter erhöhen werden.

Spitzenrenditen Bürohäuser an den deutschen Top-Standorten 2022 | in %



Quelle: gif e.V.; Greif & Contzen Research; div. Marktberichte, März 2023

AEW kaufte von Swiss Life im vierten Quartal die Rheinzeit Offices, den früheren Sitz der Zurich Versicherung.

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

Trotz Konjunktureintrübung werden keine schweren Folgen erwartet

Vermietungen

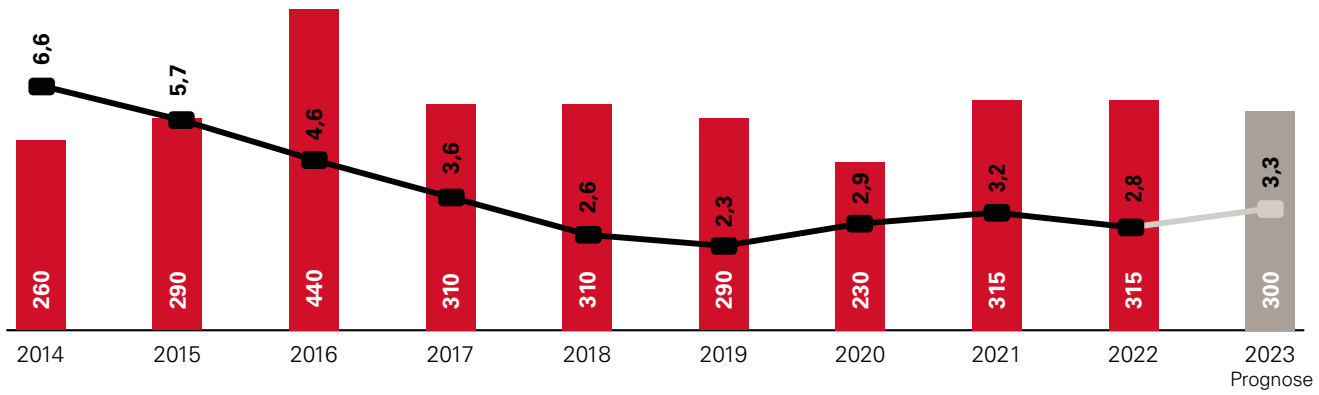
- Das Vorjahresergebnis von rund 315.000 Quadratmetern Büroflächenumsatz wurde 2022 wieder erreicht.
- Öffentliche Nutzer blieben eine tragende Säule der Flächennachfrage.
- 2023 wird die Nachfage konjunkurbedingt wahrscheinlich zurückgehen. Allerdings wird erwartet, dass die angekündigte Rezession milde verläuft. Zudem haben viele Unternehmen einen wachsenden Bedarf moderne Arbeitsplatzkonzepte einzuführen und werden dafür auch umziehen.

Mieten

- Der geringe Leerstand und die hohen Baukosten ließen die Mieten steigen und diese Tendenz wird sich 2023 voraussichtlich fortsetzen.
- Die ungewichtete Durchschnittsmiete nahm von 15,30 Euro pro Quadratmeter auf 16,70 Euro zu.
- Die Spitzenmiete stieg von 27,00 Euro pro Quadratmeter auf 28,50 Euro.
- Es wurde eine Höchstmiete von 36,00 Euro pro Quadratmeter erzielt.

30,00 €/m²
Spitzenmiete 2023 (Prognose)

Leerstandsquote und Flächenumsatz 2014 – 2022 und Prognose 2023 | in % und tsd. m²



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2023

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

Der Leerstand ist 2022 wieder gesunken

Leerstand

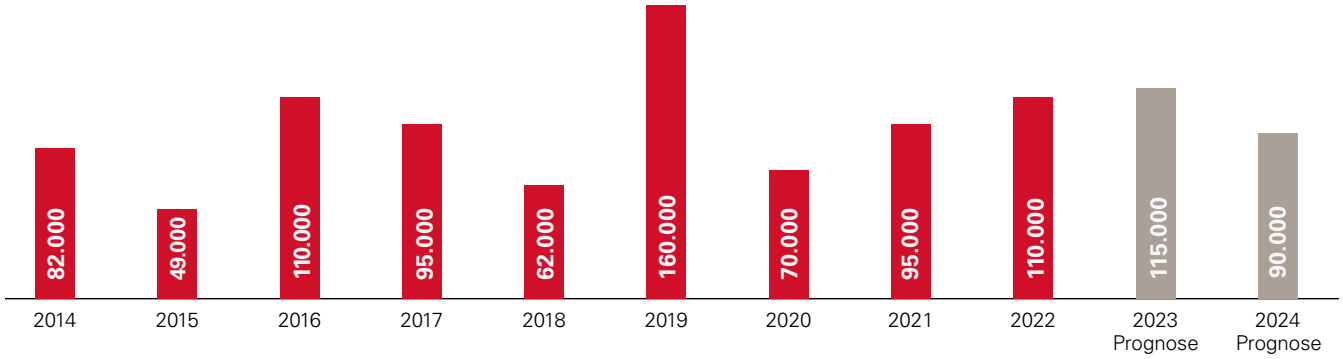
- Der Büroflächenleerstand ist im vergangenen Jahr auf circa 230.000 Quadratmeter um etwa 10 Prozent gesunken.
- Die Leerstandsquote betrug zum Jahresende 2,8 Prozent.
- 2023 wird der Leerstand aufgrund des Konjunkturrückgangs wahrscheinlich steigen.

Bautätigkeit

- Die Fertigstellungen nahmen 2022 auf rund 110.000 Quadratmeter Bürofläche zu, es kam aber auch zu Verzögerungen.
- Das Fertigstellungsvolumen dürfte 2023 voraussichtlich noch etwas ansteigen.
- 70 Prozent der für 2023 erwarteten neuen Flächen sind schon nicht mehr verfügbar (2024: circa 60 Prozent).

115.000 m²
voraussichtliche Neubau-Bürofläche 2023

Neubaufertigstellungen, Entwicklung 2014 – 2022 und Prognose 2023 – 2024 | in m²



Bedeutende Bautätigkeit 2023 (Top-3 Projekte im Bau)

Objekt (Büroteilmarkt)	Mietfläche in m²	Fertigstellung
ROSSIO (Deutz)	25.000	2025
CENTRAAL (Deutz)	19.700	2024
OVUM (Braunsfeld)	18.400	2023

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2023

Mehr Informationen und Analysen bietet unser Büromarktbericht 02|2023 → **www.greif-contzen.de/presse/marktberichte**

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

Einzelhandelsimmobilien

Der Renditeanstieg fiel bei Geschäftshäusern geringer aus als in anderen Assetklassen

Investments
Das Transaktionsvolumen ist bei Einzelhandelsimmobilien im vergangenen Jahr von etwa 300 Millionen Euro auf rund 100 Millionen Euro um zwei Drittel gesunken.

- Erneut war das Retail-Segment somit von nachrangiger Bedeutung für den Investmentmarkt insgesamt.
- Die größte Transaktion war der Verkauf des Olivandenhofs, der in zentraler Einkaufslage über 12.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche verfügt und an Globetrotter vermietet ist.
- Hinzu kamen mehrere innerstädtische Geschäftshäuser kleinerer Größenordnung, auch in Spitzenlagen.

Renditen
Während der Corona-Pandemie sind die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser im Gegensatz zu den meisten anderen Immobilientypen bereits nach oben angepasst worden.

- Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser stieg 2022 vergleichsweise moderat von 3,3 Prozent auf 3,6 Prozent.
- Für Shopping-Center nahmen die Spitzenrenditen auf 5,1 Prozent zu.
- Die Absenkungen der Spitzenrenditen für Fachmarktzentren und einzelne Fachmärkte aus dem Jahr 2021 wurden wieder revidiert. Die Spitzenrenditen befinden sich aktuell bei 4,2 Prozent bzw. 4,8 Prozent.

Spitzenrenditen 1a-Handel an den deutschen Top-Standorten 2022 | in %

Quelle: gif e.V.; Greif & Contzen Research; div. Marktberichte, März 2023

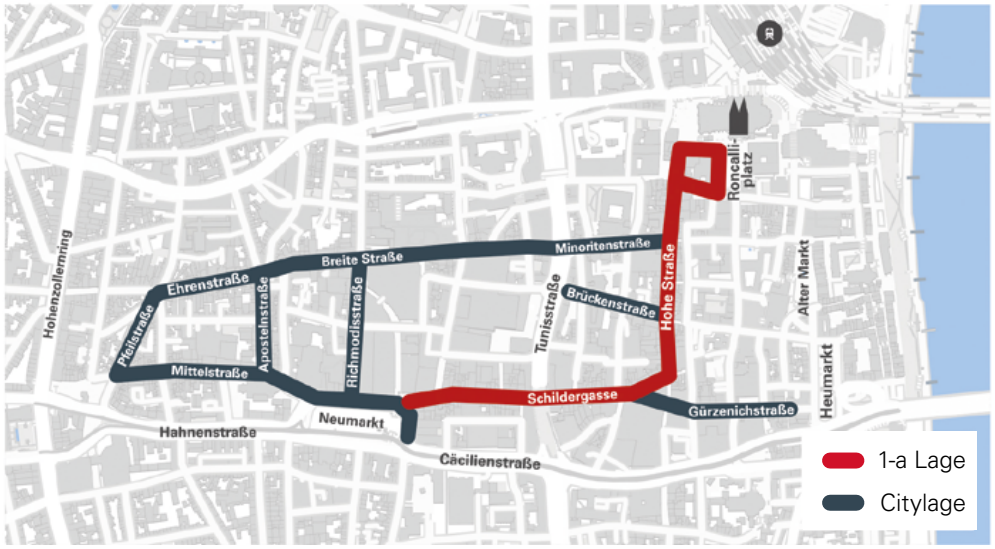
3,60 %
Spitzenrendite
Geschäftshäuser Q4 2022

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

Vermietungsmarkt

Die Passantenfrequenzen haben sich 2022 wieder erholt, auf das Vor-Corona-Niveau sind sie aber nicht zurückgekehrt. In den zentralen Einkaufslagen fanden mehrere Vermietungen statt, wenngleich weniger als 2021.

- Räumlich konzentrierten sich die Flächenumsätze auf die Schildergasse, Hohe Straße und Ehrenstraße mit jeweils mindestens drei Anmietungen.
- Wiederholt wurde neben der Erdgeschossfläche auch ein Obergeschoss abgenommen.



900 m²
Größte Anmietung 2022

Top-3 Vermietungen in 1a-Lage 2022

Lage	Mieter	Branche	Mietfläche in m²
Hohe Straße 135	S.Oliver	Mode	ca. 560
Schildergasse 52	Only	Mode	ca. 500
Schildergasse 55a	Mister Spex	Optiker	ca. 400

Top-3 Vermietungen in Citylagen 2022

Lage	Mieter	Branche	Einzelhandelsfläche in m²
Rudolfplatz / Hahnenstraße 47-49	Digital Express	Druckerei	900
Mittelstraße 22-24	Senger	E-Mobilität	500
Ehrenstraße 25-27	Lee Wrangler	Mode	230

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2023

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

Das Mietniveau hat sich 2022 im Jahresverlauf insgesamt stabilisiert

- In den Best-Lagen Wallrafplatz und Schildergasse sowie in der Hohe Straße sind die Spitzenmieten 2022 noch etwas gesunken. Incentivierungen haben zugenommen.
- In den übrigen Lagen blieben die Mieten stabil. Weitere Rückgänge werden nicht erwartet.
- Es werden aktuell nur wenige Geschäftshäuser entwickelt. In der Hohe Straße wurde ein neues Revitalisierungsprojekt angekündigt.

260 €/m²
Spitzenmiete 2022

Spitzenmiete Einzelhandel

Einzelhandelslage*	2021 ** in €/m²		2022 ** in €/m²		Prognose 2023 in €/m²
Wallrafplatz	270	↘	260	→	260
Schildergasse	230	↘	225	→	225
Hohe Straße	170	↘	160	→	160
Neumarkt (Nordseite)	100	→	100	→	100
Ehrenstraße	90	→	90	→	90
Mittelstraße	70	↘	65	→	65
Breite Straße	70	→	70	→	70
sehr gute Citylagen (z.B. Apostelnstraße, Pfeilstraße)	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
** Datenlage gering und wegen Corona-Pandemie mit Unsicherheiten behaftet

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2023

Top Entwicklungen Einzelhandel Innenstadt

Objekt/Lage	Fertigstellung	EZH-Fläche
DOMCARRE*	2024	ca. 5.210 m²
Laurenz Carré**	ab 2024	ca. 4.300 m²
Schildergasse / Herzogstraße**	2024 / 2025	ca. 930 m²

*Handelsflächen in Teilen bereits fertig / bezogen
** Büro- und Geschäftshaus

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2023

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

Industrie- und Logistikimmobilien

Die Asset-Klasse ist für viele Investoren weiterhin attraktiv

2022 ist das Investmentvolumen für Industrie- und Logistikimmobilien im Kölner Stadtgebiet auf rund 60 Millionen Euro eingebrochen.

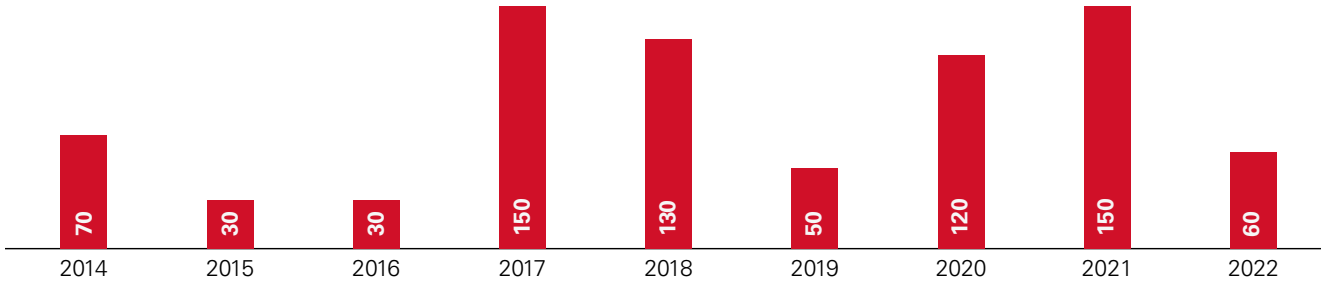
- Der fünfjährige Mittelwert von circa 120 Millionen Euro wurde deutlich unterboten.
- Nur einzelne Immobilien mit mehr als 10.000 Quadratmetern Hallenfläche wurden veräußert.
- In der weiteren Logistikregion Köln | Bonn insgesamt stieg das Transaktionsvolumen hingegen von 320 Millionen Euro auf 550 Millionen Euro.
- Hier wurden auch sehr große Transaktionen mit Kaufpreisen zwischen 75 und 115 Millionen Euro realisiert.

Im zweiten Halbjahr gingen die Investments auch in dieser Asset-Klasse zurück. Dennoch bieten Logistikimmobilien Investoren mehrere wichtige Vorzüge.

- Es herrscht ein Nachfrageüberhang, weil die Leerstände niedrig sind und das Neubaubaupotenzial sehr begrenzt ist. Moderne Flächen haben gute Vermarktungschancen.
- Die Mieten sind deutlich gestiegen und werden in der Regel über Indexklauseln an die Inflation angepasst.
- Logistikunternehmen können die Mietpreissteigerungen oft an die nachgelagerten Stufen der Wertschöpfungskette bzw. den Endverbraucher weiterreichen.

59.000 m²
Hallenfläche im größten veräußerten Objekt 2022

Transaktionsvolumen Gewerbe- und Industrieimmobilien 2014 – 2022 im Kölner Stadtgebiet | in Mio. €



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2023

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

Der Vermietungsmarkt zeigte keine schweren Folgen von der Konjunktureintrübung

Flächenumsatz

- Der Flächenumsatz in der Logistikregion Köln | Bonn ist mit rund 325.000 Quadratmetern Hallenfläche 2022 gegenüber dem sehr hohen Vorjahresergebnis um circa 18 Prozent zurückgegangen, übertraf den fünfjährigen Mittelwert aber dennoch deutlich

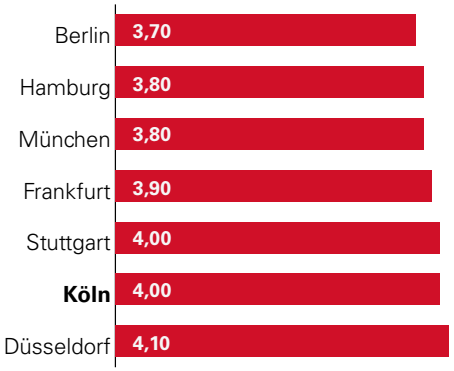
Mieten

- Die Spitzenmiete nahm im Kölner Stadtgebiet auf 8,00 Euro pro Quadratmeter und in den umgebenden Kommunen auf 6,00 Euro spürbar zu.

Renditen

- Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien ist von 3,4 Prozent auf 4,00 Prozent deutlich gestiegen.
- Abhängig vom Zinsumfeld und den noch nicht abgeschlossenen Preisfindungsprozessen zwischen Verkäufern und Käufern könnte es 2023 zu weiteren Preisabschlägen kommen.

Spitzenrenditen Industrie- und Logistikimmobilien an den deutschen Top-Standorten 2022 | in %



Quelle: gif e.V.; Greif & Contzen Research; div. Marktberichte, März 2023

46.600 m²
Größter Flächenumsatz: Deutz AG

Auswahl bedeutender Flächenumsätze

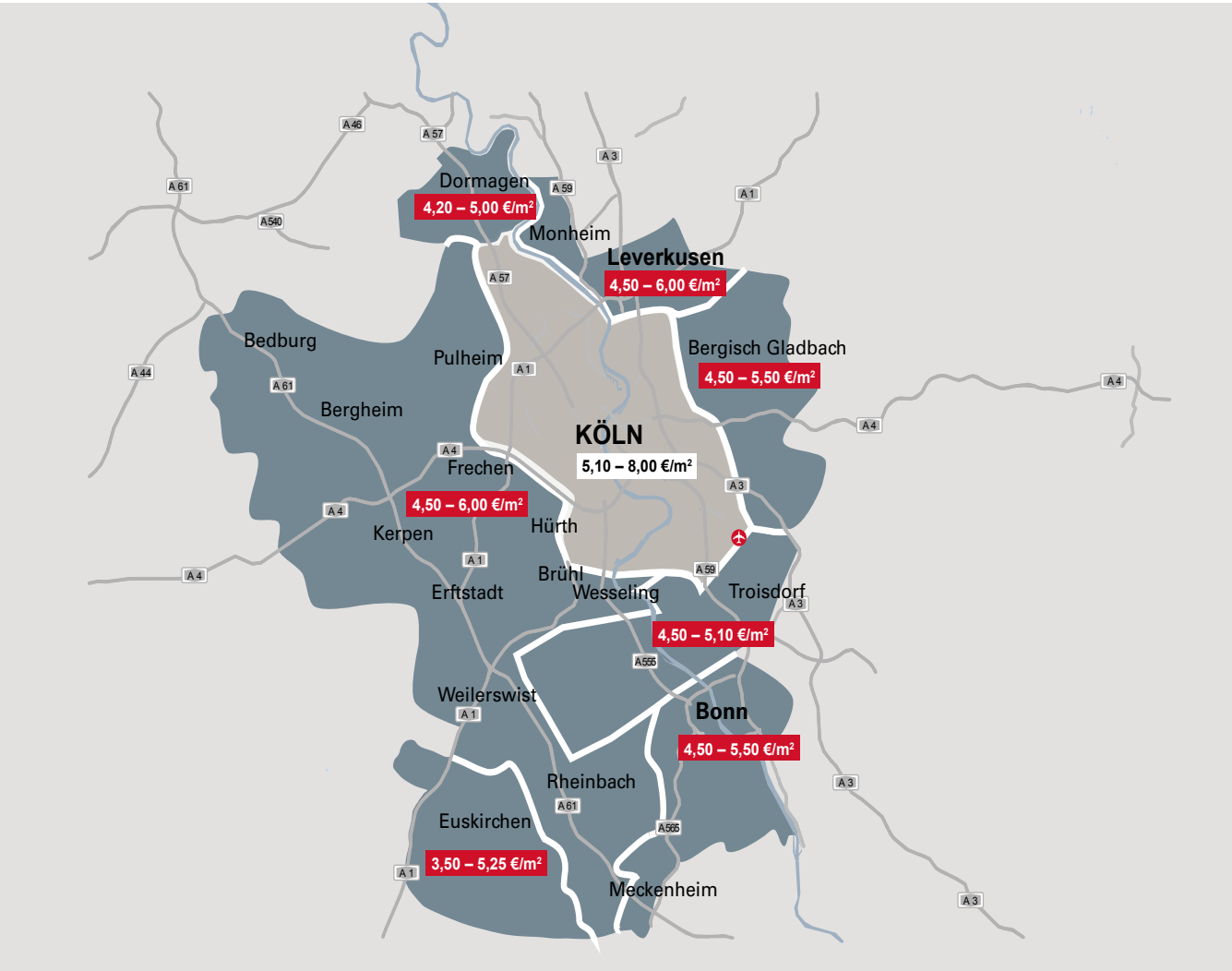
Umsätze	Lage	Art	Mietfläche ca. in m²
Deutz AG (Industrie)	Köln	Vermietung	46.600
LIDL	Bergheim	Vermietung	30.000
Production Resource Group	Kerpen	Vermietung	20.000

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2023

Mehr Informationen und Analysen bietet unser Gewerbemarktbericht Köln|Bonn 09|2022
→ 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



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2023

5,60 €/m²
Durchschnittsmiete im Kölner Stadtgebiet

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

Hotels

Der Hotel-Investmentmarkt könnte sich 2023 / 2024 wieder erholen

Investments
Die Investmentaktivitäten blieben 2022 mit schätzungsweise 10 Millionen Euro auf einem Tiefpunkt.

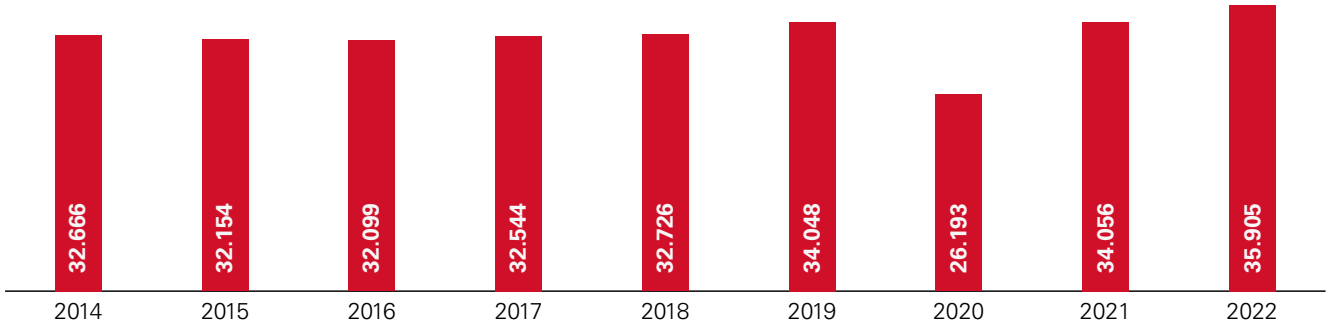
- Nur einzelne Hotels wurden veräußert.
- Zu Beginn des Jahres gab es Corona-bezogene Restriktionen und Zurückhaltung im Tourismus. Zum weiteren Verlauf der Pandemie herrschte noch Unsicherheit. Dies schmälerte das Investoreninteresse.
- Diese hemmenden Faktoren gingen im Jahresverlauf zwar zurück, mit der Zinswende kamen aber neue Schwierigkeiten auf.

Hotelmarkt
Das Gastgewerbe nahm im Verlauf des Jahres mit dem Auslaufen der Pandemie wieder Fahrt auf.

- Die Übernachtungen in Köln haben sich 2022 gegenüber dem Vorjahr auf rund 5,6 Millionen verdoppelt. Das Niveau von 2019 wurde aber noch um 15 Prozent verfehlt.
- Die Zahl der angebotenen Betten hat mit rund 35.900 einen neuen Spitzenwert erreicht.

ca. 10 Mio €
Transaktionsvolumen für Hotels 2022

Angebotene Betten in Köln 2014 – 2022



Quelle: Landesamt für Statistik NRW 2023 und Köln Tourismus GmbH

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

Die Geschäftslage auf dem Hotelmarkt hat sich verbessert

Die pandemiebedingte Reduktion der Neubau- und Sanierungsprojekte ist am Markt angekommen. Die Zahl der Neueröffnungen nahm deutlich ab.

- 2022 ging das Fertigstellungsvolumen auf rund 600 Zimmer zurück (2021:1.100).
- 2023 wird voraussichtlich nur das Meininger Hotel in Braunsfeld hinzukommen.
- 2024 dürften wieder zwei langfristig vorbereitete Bauprojekte in Bestlage fertig werden.

Nur einzelne neue Projekte wurden 2022 angekündigt und betrafen erneut Stadtteile außerhalb der Innenstadt wie zum Beispiel Ehrenfeld.

- Das hochpreisige Segment wird vor allem in direkter Nähe zum Dom ausgebaut.
- Wenn sich der Hotelmarkt und die Zinsentwicklung stabilisiert haben, ist mit neuen Bauprojekten zu rechnen. In der Innenstadt gibt es mehrere Bestandsobjekte mit Modernisierungspotenzial.

ca. 670 Zimmer
geplante Fertigstellungen 2023 + 2024

Top-3 aktuelle Hotelentwicklungen

Hotel (Lage)	geplante Eröffnung	Zimmer
Radisson Red Hotel (4*, Unter Goldschmied, Altstadt Nord)	2024	265
MeiningerHotel (3*, Stolberger Straße 349, Braunsfeld)	2022	200
Dom-Hotel (5*, Dom-Kloster 1a, Altstadt Nord)	2024	130

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2023

Bertriebskennziffern
Die Geschäftssituation hat sich verbessert, die Ertragslage befindet sich allerdings immer noch unter dem Niveau von 2019.

- Die Auslastung stieg von rund 20 auf über 50 Prozent.
- Der durchschnittliche Zimmerpeis nahm von rund 80 Euro auf rund 100 Euro zu.
- Die hohe Inflation hat die Betriebskosten in die Höhe getrieben.
- Die nationale und internationale Konjunktureintrübung beeinträchtigt den Geschäftsreiseverkehr.

Ausblick
Mit dem Ende der Corona-Restriktionen wird der Tourismus 2023 in Köln voraussichtlich wieder zunehmen.

- Grundsätzlich dürften Hotelinvestments für Investoren wieder interessant werden.
- In den kommenden Monaten werden sich die Käufer aufgrund des unsicheren Zinsumfeldes allerdings auch im Hotelsegment zurückhalten.
- Einzelne Bestandsgebäude und Fertigstellungen könnten veräußert werden, die geringe Bautätigkeit begrenzt allerdings das Investmentpotenzial.

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

Zinshäuser

Die Nachfrage der Haushalte nach Wohnraum ist ungebrochen hoch

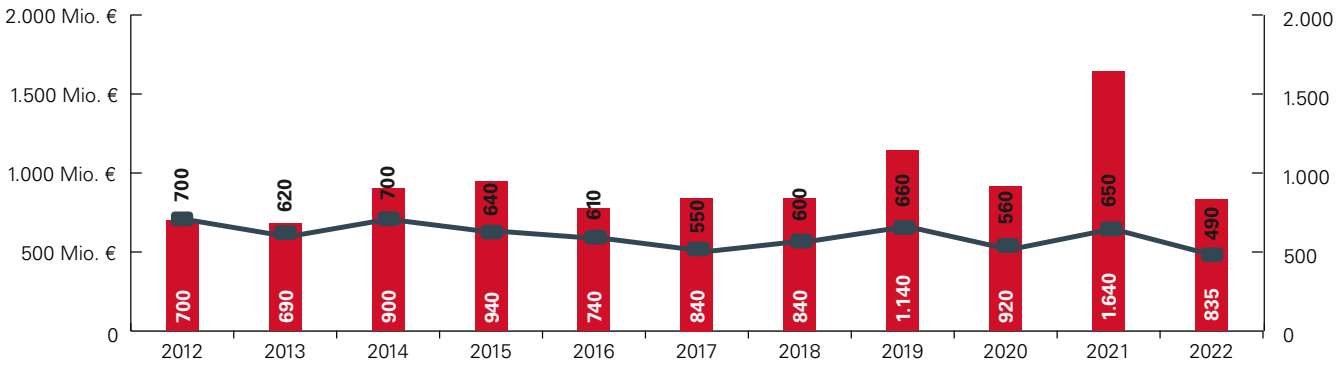
Investments
Das Transaktionsvolumen mit Zinhäusern hat sich 2022 gegenüber dem sehr hohen Vorjahreswert auf rund 830 Millionen Euro halbiert.

- Der durchschnittliche Kaufpreis ist nach dem Höhepunkt des Jahres 2021 von circa 2,5 Millionen Euro auf rund 1,7 Millionen Euro gesunken.
- In den ersten Monaten des Jahres wurden noch mehrere große Wohnanlagen bzw. Wohnportfolios in Köln veräußert. Im zweiten Halbjahr nahmen solche Transaktionen jedoch ab.

Angebot
Der Mangel an Wohnraum in Köln spitzt sich weiter zu. Nach Lieferproblemen und Kapazitätsengpässen behindern nun die hohen Zinsen die Entwicklungstätigkeit.

- Zwischen 2017 und 2021 wurden im Durchschnitt pro Jahr circa 2.550 Wohnungen fertiggestellt. Benötigt werden laut einer offiziellen Angabe pro Jahr etwa 6.000 neue Wohnungen.
- Große städtebauliche Entwicklungsprojekte kündigen langfristig eine Entlastung an, kurzfristig wurden allerdings auch mehrere größere Bauprojekte aus verschiedenen Gründen gestoppt oder sogar ganz abgebrochen.

Transaktionsvolumen und Verkaufsfälle Zinshäuser 2012 – 2022



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

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

Neubaumieten im Aufwind

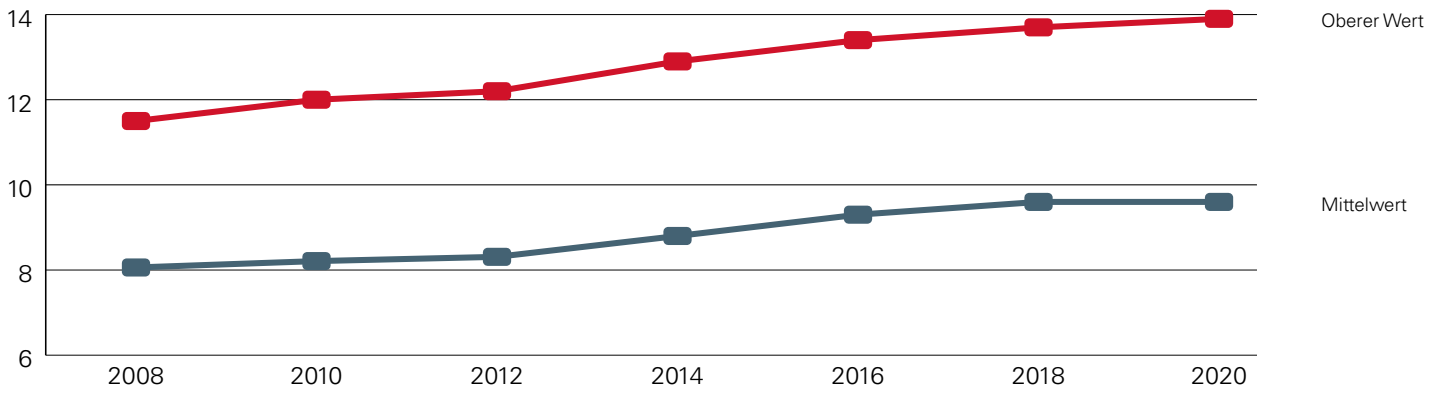
Mieten
Trotz der hohen Inflation, die die Budgets der Mieter mindert, hat die Mietentwicklung an Dynamik gewonnen.

- Der Angebotsmangel nahm weiter zu. Da der Kauf zur Eigennutzung für viele Personen aufgrund der gestiegenen Zinsen nicht mehr erschwinglich ist, verlassen weniger den Mietmarkt.
- Die gestiegenen Baukosten werden bei Neubau- und Sanierungsmaßnahmen an die Mieter nach Möglichkeiten weitergereicht.
- Die gestiegenen Energiepreise rechtfertigen eine höhere Preisdifferenz zwischen neuen bzw. modernen und alten Objekten aufgrund niedrigerer Nebenkosten.
- Freifinanzierte Neubauwohnungen wurden in der Regel von 14,00 Euro bis teilweise deutlich über 20,00 Euro pro Quadratmeter angeboten.

Kaufpreisfaktoren
Wie auch in den übrigen Assetklassen mussten Verkäufer von Zinshäusern 2022 Preisabschläge akzeptieren.

- Die Kaufpreisfaktoren für Zinshäuser in Köln bewegten sich Ende 2022 in einer Kernspanne zwischen dem 20- und 26-fachen der Jahresnettomiete.
- Einzelne Fälle können hiervon abweichen.
- Hohe Gewerbeanteile werden von den Banken inzwischen nachteilig bewertet und senken somit die Kaufpreisgebote.
- Es ist zu erwarten, dass sich bei Bestandsobjekten zunehmend Preisunterschiede zwischen modernisierten und älteren Beständen herauskristallisieren. Energiekosten und CO2-Besteuerung haben an Bedeutung gewonnen und auch die Baukosten bei Sanierungsmaßnahmen sind deutlich gestiegen.

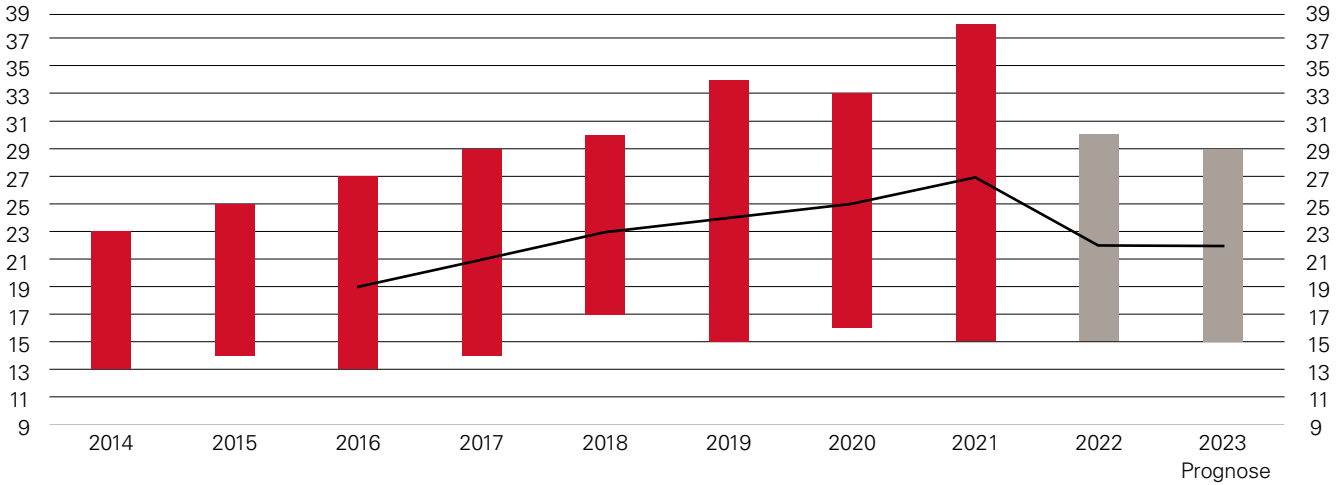
Wohnungsmieten Mietspiegel Köln Entwicklung 2008 – 2020 | in €/m²



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2023 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 2014 – 2022, Mittelwert und Prognose 2023



Quelle: Daten Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Grafik sowie Werte 2022 und Prognose 2023 Greif & Contzen Research

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

Eigentumswohnungen

Preisabschläge im Bestand, Neubaupreise stabil

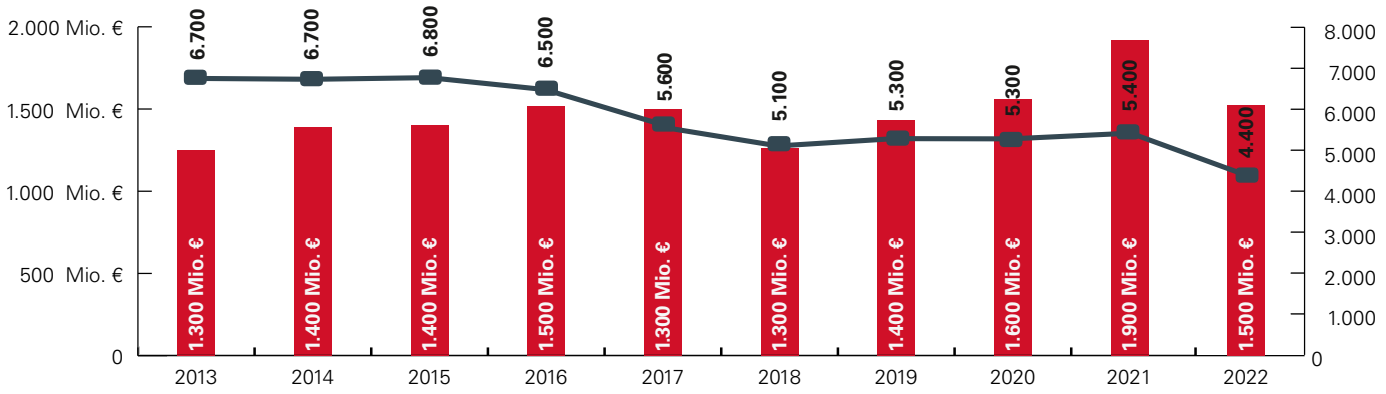
Mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,5 Milliarden Euro wurde 2022 der Vorjahresrekord zwar um circa 21 Prozent verfehlt, der fünfjährige Mittelwert wurde allerdings erreicht.

- Die gestiegenen Bauzinsen haben viele Kaufinteressenten aus dem Markt gedrängt, die Anzahl der Verkäufe ging auf rund 4.400 zurück.
- Das Angebot an Bestandsobjekten hat auf den Immobilienbörsen deutlich zugenommen. Der durchschnittliche Kaufpreis über alle Marktsegmente ist um etwa zwei Prozent auf rund 348.000 Euro gesunken.

Die Preise für vermietete Bestandswohnungen im mittleren bis guten Segment sind überwiegend in einen Bereich um den Faktor 25 gesunken.

- Der Druck, Gebäude energetisch zu ertüchtigen, ist deutlich gestiegen. Im Bestand müssen Käufer daher oft mit hohen Modernisierungskosten rechnen.
- Da gleichzeitig der Bedarf nach Wohnraum sehr hoch ist, das Angebot aber gering und es zu wenige Neubauzugänge gibt wurden die Mieten oft um vier bis fünf Prozent erhöht.

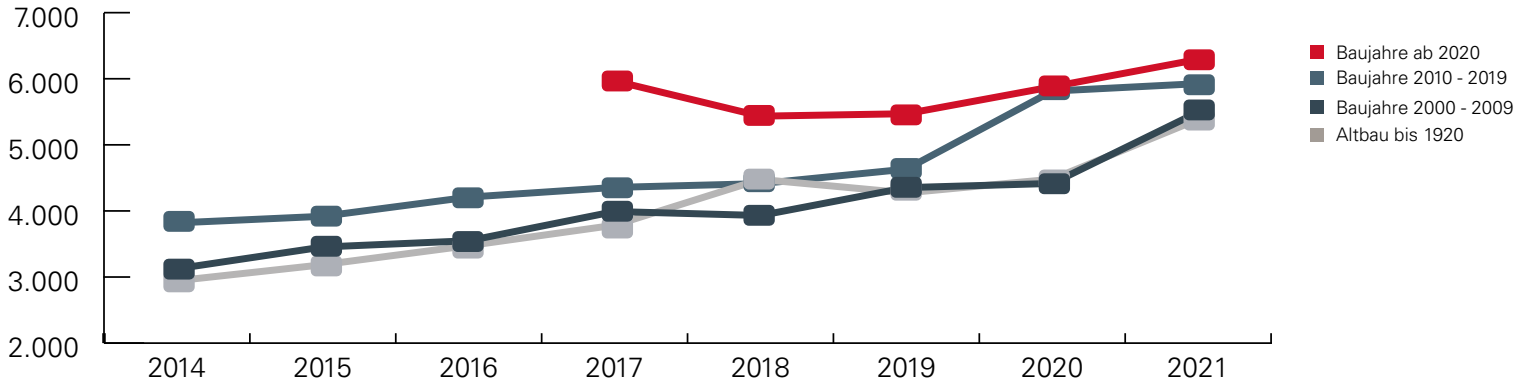
Transaktionsvolumen und Verkaufsfälle Wohnungs- und Teileigentum, Entwicklung 2013 – 2022



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

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

Preisentwicklung Eigentumswohnungen 2014 – 2021, durchschnittliche Kaufpreise | in €/m²



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln 2022

Gemessen am Bedarf ist das Angebot an Neubauobjekten gering. Die Mehrzahl der Projekte sieht eine Größenordnung von zehn bis 30 Eigentumswohnungen vor.

- Ein räumlicher Schwerpunkt der Bautätigkeit befindet sich weiterhin in Ehrenfeld.
- In der nördlichen Innenstadt, Rodenkirchen und Weidenpesch werden einzelne Großprojekte realisiert.
- Einige Bauprojekte sind von Verzögerungen oder sogar vollständigen Stornierungen betroffen.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen erschweren die Projektentwicklungstätigkeit und verhindern Preisnachlässe.

- Neubauwohnungen in gefragten Stadtteilen, wie z.B. Nippes, rufen größtenteils Quadratmeterpreise in einem Bereich von 6.000 bis 8.000 Euro auf. Manche Projekte liegen auch deutlich darüber.
- Projekte, die mit Abschlägen beim Standort und der Ausstattung einhergehen, werden für 5.000 bis 6.000 Euro pro Quadratmeter angeboten.

Auswahl großer aktueller Wohnprojekte

Projekt/Lage	Fertigstellung	Wohneinheiten ca.
Simonsveedel (Weidenpesch)	ab 2024	243 ETW
Viva Aggripina (Neustadt Nord)	bis 2026	286 ETW
Waldviertel (Rodenkirchen)	2023	272 ETW

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2023

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

Ausblick

Wenn sich das Zinsumfeld stabilisiert, werden auch die Investments wieder zunehmen

Wirtschaftsumfeld

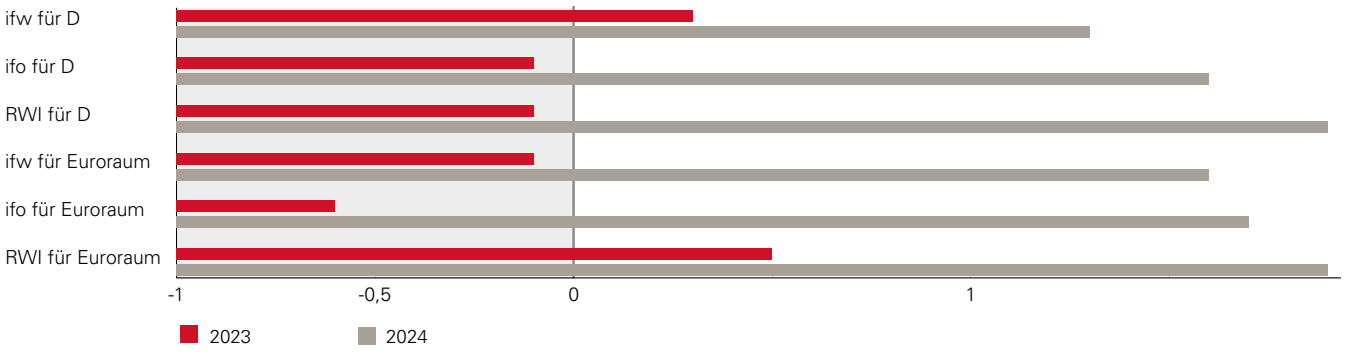
- Viele Ökonomen erwarten zu Beginn des Jahres 2023 eine milde Rezession, von der sich die Wirtschaft voraussichtlich im Lauf des Jahres wieder erholen wird.
- Die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute zum Wachstum des Bruttoinlandsprodukts 2023 reichten im letzten Dezember von - 0,75 bis + 0,3 Prozent.
- Der Ifo-Geschäftsklimaindex ist im Februar 2023 zum vierten Mal in Folge gestiegen.
- Risikofaktoren sind weiterhin die hohe Inflation, der Krieg in der Ukraine sowie Störungen der Versorgungssituation bei Energie, Rohstoffen und Vorprodukten.

Investmentmarkt

- In den nächsten Monaten werden sich viele Investoren noch zurückhalten. Weiterhin liegen die Preisvorstellungen der Käufer und Verkäufer oft deutlich auseinander. Die Renditen werden wahrscheinlich noch steigen.
- Mit Ende der Zinssteigerungen oder einer entsprechenden Ankündigung der Europäischen Zentralbank werden die Investmentaktivitäten wieder planbarer und dürften zunehmen.
- In den Segmenten Büro, Logistik und Wohnen ist das Angebot gering oder sogar sehr knapp und die Mieten haben weiterhin eine steigende Tendenz. Dies sind grundsätzlich gute Investmentvoraussetzungen.
- Eigenkapitalstarke Investoren werden bei den Verkaufsprozessen im Vorteil sein, weil sie geringere Zinsdienste einkalkulieren müssen und bessere Kreditvoraussetzungen haben.
- Das Transaktionsvolumen wird 2023 voraussichtlich nicht wesentlich höher ausfallen als 2022.

1,2 Mrd. €
Transaktionsvolumen Gewerbeimmobilien Prognose 2023

Konjunkturprognosen für Deutschland und den Euroraum: BIP-Wachstum in Prozent 2023 und 2024



Quelle: Prognosestand Dezember 2022, Zusammenstellung Greif & Contzen Research, Köln März 2023

Vorwort
Überblick
Büroimmobilien
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über 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
Über 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 937793-265
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
Leitung Marketing und Kommunikation
Greif & Contzen Immobilien GmbH
+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**

Karriere bei Greif & Contzen
→ **www.greif-contzen.de/karriere**

Unsere Marktberichte
→ **www.greif-contzen.de/presse/marktberichte**

Unser Marktbericht-Newsletter
→ **www.greif-contzen.de/newsletter**

Greif & Contzen in Social Media:

www.instagram.de/greifcontzen
www.xing.de/companies/greif&contzenimmobiliengmbh

GREIF&CONTZEN

Vorwort
Überblick
Büroimmobilien
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über 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 40 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

Vermittlung

- Investmentimmobilien
- Grundstücke und Restrukturierung
- Büroimmobilien
- Industrie- und Logistikimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien
- Privatimmobilien
- Land- und forstwirtschaftliche Immobilien über Greif & Meyer

Beratung

- Immobilienberatung
- Projektentwicklung, Beratung und Steuerung
- Research

Bewertung

- Sachverständigenwesen

Verwaltung

- Gewerbliche Verwaltung
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung

Vorwort
Überblick
Büroimmobilien
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über 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

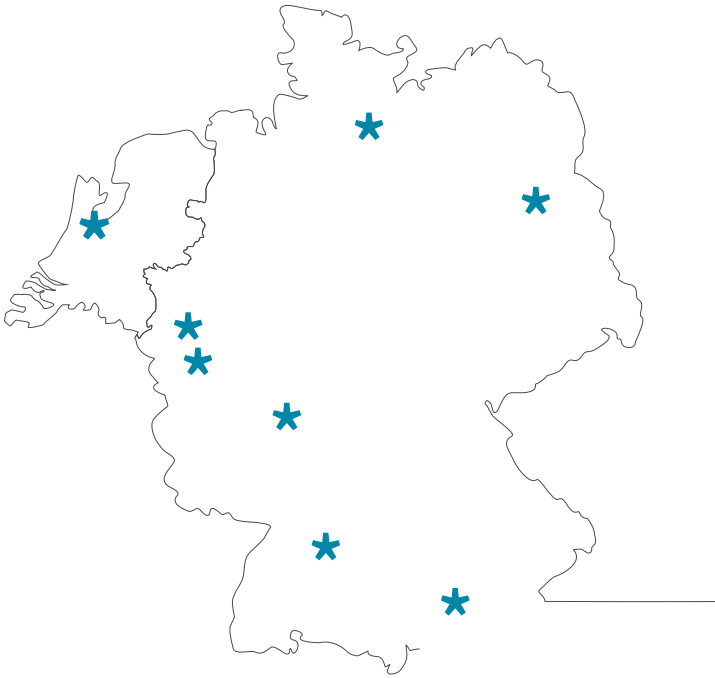
Greif & Contzen
Köln|Bonn

blackolive
Frankfurt a. M.

E & G Real Estate
Stuttgart und München

Internationale Kooperationspartner:

Carter Jonas in Großbritannien,
Van Gool Elburg in den Niederlanden



GERMAN
PROPERTY PARTNERS

Vorwort
Überblick
Büroimmobilien
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über Greif & Contzen
German Property Partners
Impressum

Impressum

Herausgeber
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH
Pferdmengesstraße 42
50968 Köln

+49 221 937793-0

Gestaltung
Greif & Contzen Immobilien GmbH

Bildnachweis
S. 2, S.41 – Bernd Vogel Photography
Sonstige Bilder und Grafiken –
Greif & Contzen Immobilien GmbH

Veröffentlichung dieses Berichts
März 2023

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH, 2023. 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.

GREIF&CONTZEN

greifcontzen
greif-contzen.de