Investmentmarktbericht **Köln**

03|2024

GREIF&CONTZEN

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Liebe Leserinnen und Leser,

der Kölner Investmentmarkt wurde 2023 von einem erneuten Rückgang der Transaktionen und weiter sinkenden Kaufpreisen geprägt, nachdem sich 2022 die Zinswende bereits deutlich dämpfend ausgewirkt hatte. Die Finanzierungsbedingungen sind mittlerweile nicht nur deutlich teurer, sondern auch restriktiver als vor zwei Jahren.

Die meisten Käufer und Verkäufer hielten sich zwar zurück, zu einem Erliegen kam der Investmentmarkt aber nicht. Bei Einzelhandelsimmobilien, Hotels sowie Industrie- und Logistikimmobilien stiegen die Transaktionsvolumina gegenüber 2022 sogar. Im zweiten Halbjahr nahmen die Verkäufe in den Segmenten Büro und Logistik wieder etwas zu.

Aktuell hält die Zurückhaltung der Investoren noch an, wahrscheinlich hat der Investmentmarkt aber die Talsohle durchschritten. Sowohl bei den Zinsen als auch bei den Kaufpreisen zeichnet sich insgesamt eine Stabilisierung ab, auch wenn in manchen Assetklassen die Renditen noch etwas steigen könnten. Mit besseren Rahmenbedinungen dürften 2024 auch wieder mehr Immobilien verkauft werden. Allerdings wirkt sich in manchen Marktsegmenten die hohe staatliche Regulierung als strukturelles Hemmnis aus.

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

»In der zweiten Jahreshälfte 2024 könnte eine Marktbelebung eintreten, wenn die erwarteten Zinsänderungen der Zentralbanken umgesetzt werden.«

Thorsten Neugebauer
Leitung Investment
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

Titelbild: KAP am Südkai

Investmentmarkt Köln Q1–4 2023

800 Mio. €

TRANSAKTIONSVOLUMEN BEI GEWERBEIMMOBILIEN

Die Zurückhaltung der Investoren hielt auch im zweiten Jahr nach der Zinswende an. Die Investments gingen gegenüber 2022 nochmals um etwa ein Drittel zurück. Erst im zweiten Halbjahr setzte eine leichte Belebung ein.

4,40%

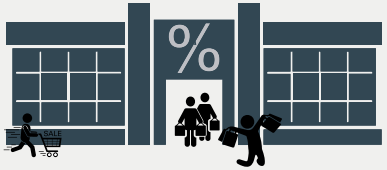
SPITZENRENDITE BÜROHÄUSER

Die Büro-Spitzenrendite nahm um 0,9 Prozentpunkte zu. Viele Investoren schreiben der Assetklasse mittlerweile höhere Risiken zu als noch vor drei Jahren.

4,40%

SPITZENRENDITE LOGISTIK

Die Nettospitzenrendite für Logistikimmobilien stieg um 0,4 Prozentpunkte und somit deutlich weniger als bei Büro- sowie Geschäftshäusern.



4,40%

SPITZENRENDITE GESCHÄFTSHÄUSER

Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser hat mit 0,8 Prozentpunkten 2023 wieder deutlich zugenommen. Der Einzelhandel erlebt weiterhin schwierige Zeiten.

1,0 Mrd. €

AUSBLICK

Der Investmentmarkt dürfte seinen Tiefpunkt mittlerweile verlassen haben. Mit stabilen bis sinkenden Zinsen wird ab der zweiten Jahreshälfte eine moderate Belebung erwartet.

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

Überblick

Die 2022 begonnene Trendwende auf dem Investmentmarkt setzte sich 2023 fort

Insgesamt haben die Immobilientransaktionen über alle Segmente 2023 im Vergleich zum Vorjahr um etwa 19 Prozent abgenommen.

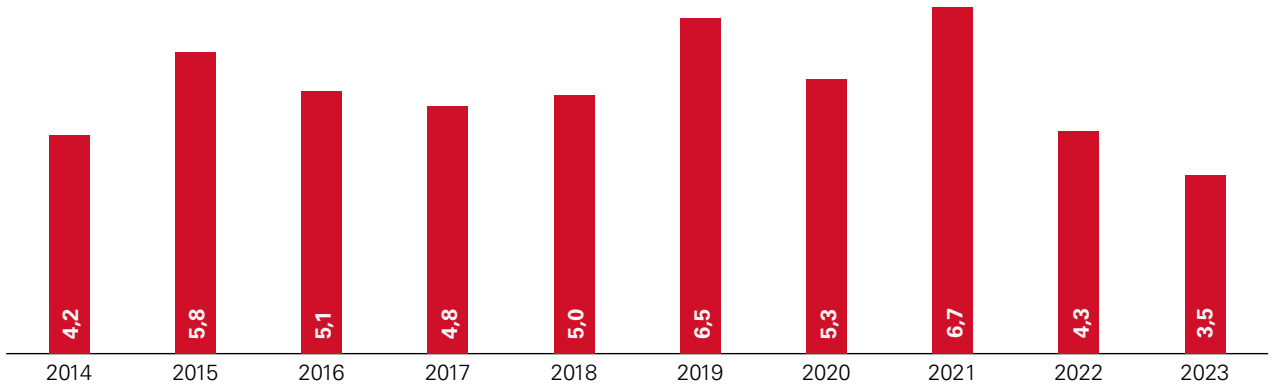
- Das Transaktionsvolumen ging auf rund 3,5 Milliarden Euro zurück.
- Ein ähnlich niedriger Umsatz wurde zuletzt im Jahr 2013 realisiert.

Viele Käufer und Verkäufer hielten sich mit Kauf- und Verkaufsaktivitäten zurück, während die Preise weiter fielen beziehungsweise die Anfangsrenditen stiegen.

- Fremdfinanzierungen wurden teurer und schwieriger.
- Verkaufsprozesse dauerten länger und wichen teilweise Off-Market-Transaktionen.
- In der zweiten Jahreshälfte nahmen Veräußerungen von Gewerbeimmobilien etwas zu.

ca. 3,5 Mrd. €
Transaktionsvolumen 2023
(alle Immobiliensegmente)

Transaktionsvolumen Entwicklung 2014 – 2023 | in Mrd. €



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

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

Die Kaufpreise fielen 2023 weiter, sind mittlerweile aber stabiler

Büroimmobilien

- Das Transaktionsvolumen ging 2023 auf circa 340 Millionen Euro erneut deutlich zurück. Der Anteil der Assetklasse am Investmentvolumen bei Gewerbeimmobilien ist auf 43 Prozent gesunken.
- Die Spitzenrendite stieg auf 4,40 Prozent.
- Aufgrund höherer Leerstände dürften sich Mietpreissteigerungen auf neuwertige Objekte begrenzen.

Einzelhandelsimmobilien

- Das Transaktionsvolumen stieg 2023 um zehn Prozent auf rund 110 Millionen Euro. Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser nahm auf 4,40 Prozent zu.
- Zumindest in den 1a- und City-Lagen wurden deutlich mehr Ladenlokale angemietet als im Vorjahr.
- Die Mieten sind 2023 in einzelnen Lagen gefallen.

Industrie- und Logistikimmobilien

- Die Investments haben sich 2023 gegenüber dem Vorjahr auf rund 130 Millionenen Euro mehr als verdoppelt.
- Mehrere Industrieunternehmen verkauften Areale.
- Die Logistik-Spitzenrendite stieg auf 4,4 Prozent und ist somit in der Risikobetrachtung auf dem gleichen Niveau wie Büroimmobilien.

Hotels

- Das Transaktionsvolumen betrug 2023 rund 100 Millionen Euro und ist somit deutlich gestiegen. Im Gegensatz zu 2022 wurden mehrere Hotels veräußert.
- Mit Ausnahme des Dorint Hotels in der Deutz-Mülheimer-Straße handelte es sich aber um kleinere Häuser.

Zinshäuser

- Das Transaktionsvolumen hat 2023 um etwa 19 Prozent auf rund 680 Millionen Euro abgenommen.
- Die Kaufpreisfaktoren sind nochmals deutlich gesunken, die Kernspanne lag zwischen dem 14- bis 23-fachen.
- Die Neubautätigkeit blieb gering und die Mieten sind weiter gestiegen. Diese Tendenzen werden anhalten.

Eigentumswohnungen

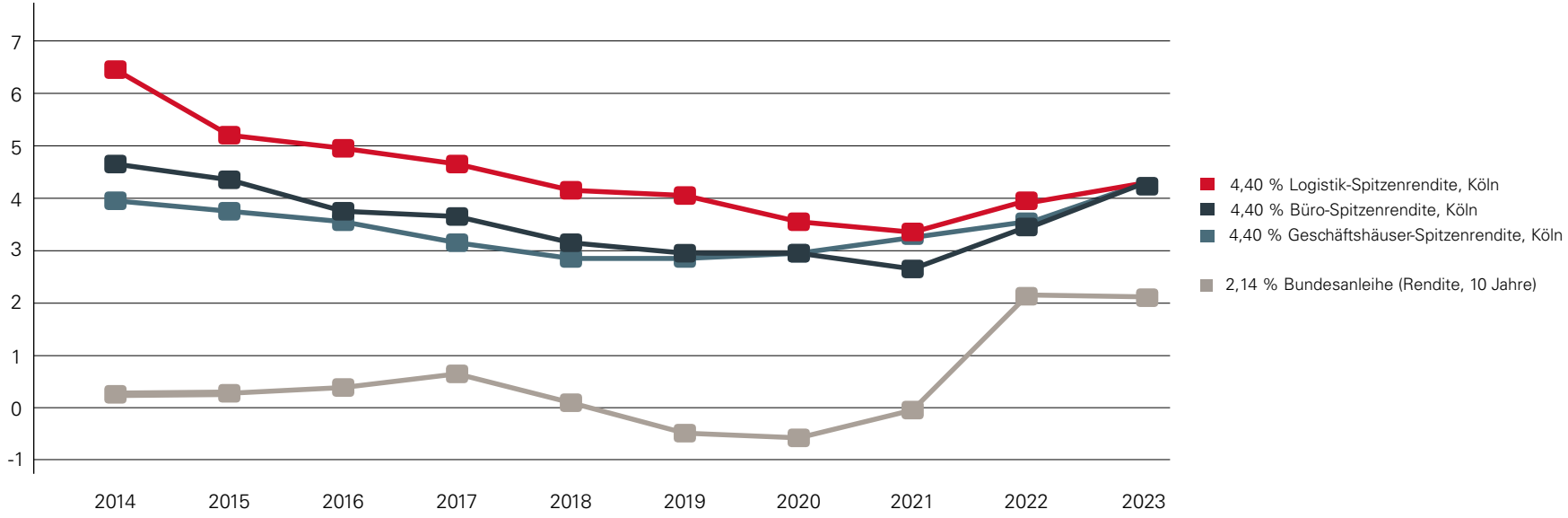
- Der Umsatz hat um circa 20 Prozent auf rund 1,2 Milliarden Euro abgenommen.
- Der Bedarf privater Haushalte nach Wohnungseigentum ist eigentlich hoch, aber das Produkt ist wegen der hohen Baukosten und Zinsen schwierig.
- Dennoch gaben die Angebotspreise von Neubauwohnungen aufgrund der hohen Baukosten nicht nach.
- Das Angebot an neuen Eigentumswohnungen wird in den kommenden Jahren sinken.

Ausblick

- Aufgrund der niedrigeren Inflation und einer drohenden Rezession in Teilen Europas wird mit sinkenden Leitzinsen gerechnet.
- Die Renditen könnten gegebenenfalls noch etwas steigen, aber nicht mehr so stark wie im Vorjahr.
- Ab dem zweiten Halbjahr 2024 könnte eine Marktbelebung einsetzen.
- Die Verunsicherung durch die Politik und strukturelle Marktveränderungen bleibt vorerst bestehen.

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

Renditen zum jeweils vierten Quartal 2014 – 2023 | in %



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln 2014-2023
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 wenige Kaufpreise lagen oberhalb von 50 Millionen Euro

Mit rund 65 Millionen Euro erzielte das rund 12.400 Quadratmeter große Bürogebäude KAP am Südkai den höchsten Kaufpreis.
Die Veräußerungen zweier Büroneubauten in Köln-Mülheim zählten ebenfalls zu den größten Transaktionen.

Mit dem Dorint-Hotel in Deutz, das über 118 Zimmer verfügt, wurde das größte Hotel seit Mitte 2020 verkauft.
In Niehl sicherte sich Panattoni eine bislang von Ford genutzte Industrieliegenschaft mit über 62.000 Quadratmetern Grundstücksfläche.

800 Mio. €
Investmenttransaktions-volumen mit Gewerbe-immobilien 2023

Auswahl bedeutender Transaktionen 2023

Objekt (Lage)	Art	Käufer	Kaufpreis in Mio. €*
KAP am Südkai (Rheinauhafen)	Büro	Patrizia (Fonds)	rd. 65
Bürogebäude (Mülheim)	Büro	n.n.	> 50
Dorint-Hotel (Deutz)	Hotel	ASHG (Fonds)	n.n.
„Lofthaus“ (Mülheim)	Büro	Family Office	> 30
Grundstück für Logistikneubau (Niehl)	Industrie	Panattoni	> 30

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2024

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

Büroimmobilien

Bürogebäude haben für viele Investoren an Attraktivität eingebüßt

rd. 12.400 m²
größtes verkaufte Bürogebäude

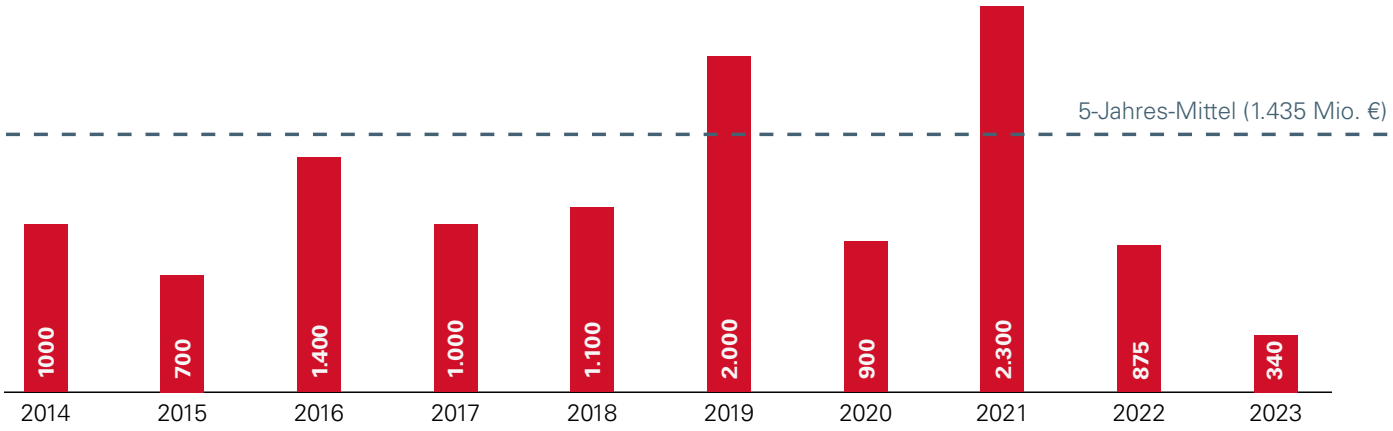
Das Transaktionvolumen bei Büroimmobilien betrug 2023 rund 340 Millionen Euro und ist im zweiten Jahr in Folge deutlich gesunken.

- Die Investments lagen deutlich unter dem fünfjährigen Mittelwert, der noch von den Boomjahren 2019 und 2021 geprägt wird.
- Der Büro-Anteil am Investmentvolumen aller Gewerbeimmobilien ist von circa 73 Prozent auf etwa 43 Prozent gesunken.
- Den höchsten Kaufpreis erzielte das KAP am Südkai mit rund 65 Millionenen Euro. Nach einem längeren Verkaufsprozess übernahm Patrizia das Objekt für einen Fonds.

Inzwischen werten viele Investoren Bürogebäude als deutlich risikohaltiger als vor anderthalb Jahren.

- Neue Arbeitsplatzkonzepte reduzieren bei vielen großen Unternehmen tendenziell den Flächenbedarf.
- Die Flächennachfrage ist gesunken und die Leerstände haben zugenommen.
- Bei Bestandsimmobilien ist der Druck, die Gebäudetechnik zu modernisieren und Energieverbräuche zu senken, deutlich gestiegen.
- Mietpreissteigerungen werden sich voraussichtlich auf neuwertige Produkte beschränken.

Transaktionsvolumen Büro- und Geschäftshäuser 2014 – 2023 und 5-Jahresmittel | in Mio. €



Quelle: Greif & Contzen Research, März 2024

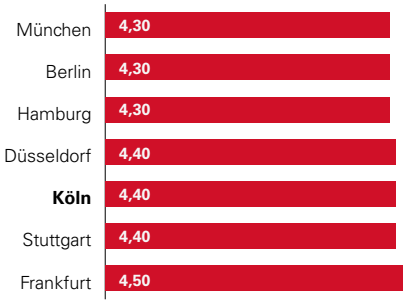
Vorwort
Überblick
Büroimmobilien
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Renditen Bürohäuser

Aufgrund der noch fallenden Kaufpreise und der unsicheren Gesamtsituation hielten sich 2023 viele Investoren im Ankauf zurück. Gleichzeitig waren Bestandshalter nicht bereit, die Preisabschläge hinzunehmen und stoppten etwaige Verkaufsabsichten.

- Der realisierte Spitzenfaktor ist im Jahresverlauf von 23-fach auf 20-fach gesunken.
- Die Spitzenrendite ist analog auf 4,4 Prozent angestiegen und ist somit auf einem Niveau mit Logistikimmobilien.
- Die Kaufpreise könnten im Jahresverlauf in Teilbereichen noch etwas weiter sinken, aber nicht mehr so stark wie 2023.

Spitzenrenditen Bürohäuser an den deutschen Top-Standorten 2023 | in %



Quelle: gif e.V.; Greif & Contzen Research; div. Marktberichte, März 2024

Im Entwicklungsareal I/D Cologne kaufte ein Family Office im zweiten Quartal den Büroneubau Lofthaus.

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

Der Flächenumsatz erreichte 2023 einen Tiefpunkt

Vermietungen

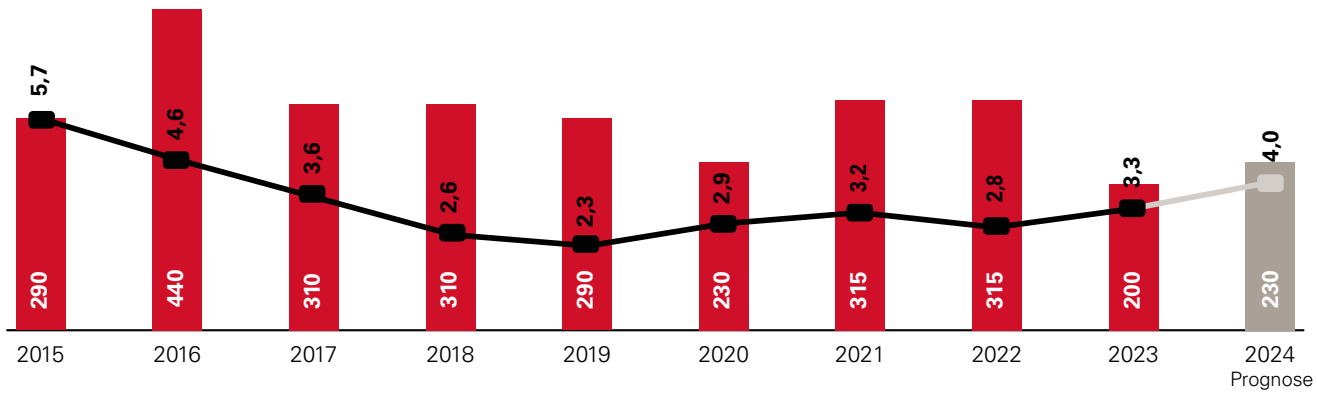
- Mit rund 200.000 Quadratmetern war der Büroflächenumsatz so gering wie zuletzt 2004.
- Öffentliche Nutzer reduzierten gegenüber den Vorjahren ihre Flächennachfrage deutlich.
- Das schwierige Wirtschaftsumfeld, geopolitische Krisen und zuletzt auch Verwerfungen im Bundeshaushalt führten bei vielen Unternehmen zu Zurückhaltung.
- Mehrere große Anmietungen gingen auf Sanierungsmaßnahmen in älteren Bestandsgebäuden zurück, während derer interimsweise Ersatzflächen benötigt wurden.

Mieten

- Die Baukosten trieben die Mieten insbesondere im Neubausegment weiter in die Höhe. Im Bestand sorgte der steigende Leerstand allerdings für etwas Entspannung.
- Die ungewichtete Durchschnittsmiete bliebt stabil bei 16,70 Euro pro Quadratmeter.
- Die Spitzenmiete stieg von 28,50 Euro pro Quadratmeter auf 33,00 Euro.
- Es wurde eine Höchstmiete von 35,00 Euro pro Quadratmeter erzielt.

33,00 €/m²
Spitzenmiete 2024 (Prognose)

Leerstandsquote und Flächenumsatz 2015 – 2023 und Prognose 2024 | in % und tsd. m²



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2024

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

Der Leerstand ist vor allem im ersten Halbjahr gestiegen

Leerstand

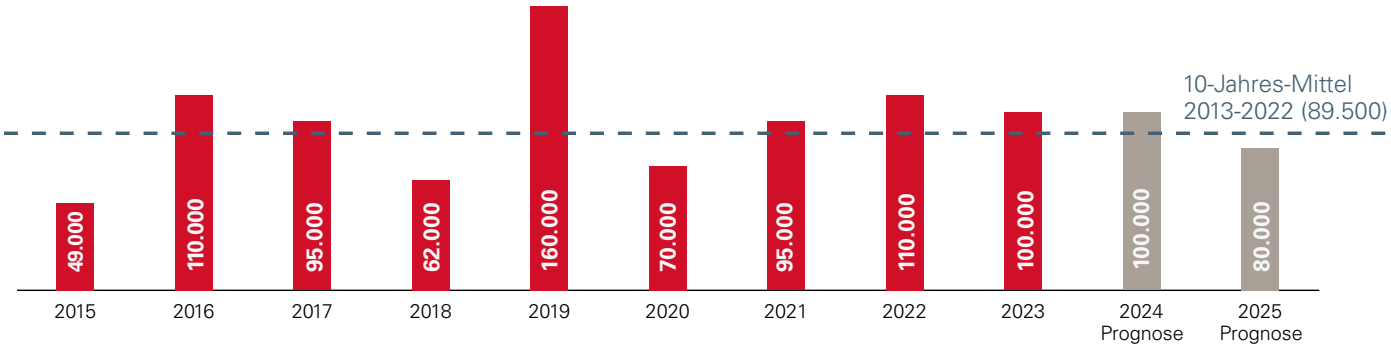
- Der Büroflächenleerstand nahm 2023 um rund 50.000 Quadratmeter auf circa 280.000 Quadratmeter zu. Hinzu kamen etwa 32.000 Quadratmeter als Angebote zur Untermiete.
- Im zweiten Halbjahr sank die Angebotsausweitung.
- 2024 wird der Leerstand angesichts der schwachen Wirtschaftsentwicklung wahrscheinlich noch zunehmen.

Bautätigkeit

- Die Fertigstellungen nahmen 2023 zwar um etwa zehn Prozent ab, lagen aber noch über dem Mittelwert.
- Für Projektentwicklungen bot der Markt aufgrund hoher Zinsen und Baukosten bei sinkender Nachfrage ein schwieriges Geschäftsumfeld.
- Einzelne Entwickler meldeten im dritten Quartal Insolvenz an und es könnten weitere folgen.

100.000 m²
voraussichtliche Neubau-Bürofläche 2024

Neubaufertigstellungen Entwicklung 2015 – 2023 und Prognose 2024 – 2025 | in m²



Bedeutende Bautätigkeit 2024

Objekt (Büroteilmarkt)	Mietfläche in m²	Fertigstellung	Vorvermietungsstand
ROSSIO (Deutz)	25.000	2025	0 %
CENTRAAL (Deutz)	19.700	2024	100 %
Mattes & Düxx (1. BA, Deutz)	12.500	2024	100 %
Reiterstaffel Offices (Köln Süd)	11.800	2025	55 %

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2024

Mehr Informationen und Analysen bietet unser Büromarktbericht 02|2024 → **www.greif-contzen.de/presse/marktberichte**

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

Einzelhandelsimmobilien

Die Verkäufe haben 2023 etwas zugenommen

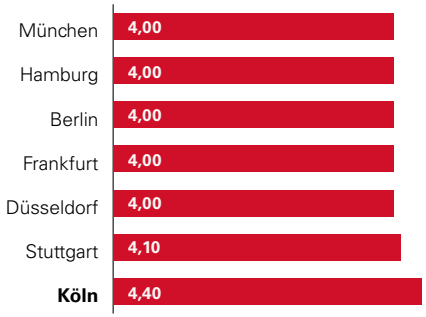
Investments
Das Transaktionsvolumen ist bei Einzelhandelsimmobilien 2023 um circa zehn Prozent auf etwa 110 Millionen Euro gestiegen.

- Es wurden mehrere Geschäftshäuser in der Innenstadt und in anderen Stadtteilen veräußert.
- Zu den größten Objekten gehörten das Einkaufszentrum Sommershof in Rodenkirchen und der ehemalige Kaufhof in Weiden, welche jeweils Einzelhandelsflächen über drei Etagen aufweisen.
- Im Stadtbezirk Nippes wurde ein Fachmarkt mit mehreren tausend Quadratmetern Mietfläche verkauft.

Renditen
Ingesamt war die Situation des innerstädtischen Einzelhandels auch nach der Corona-Pandemie immer noch angespannt. Weiterhin standen viele Einzelhändler unter Druck und manche meldeten Insolvenz an. In vielen innerstädtischen Straßen gab es Leerstände und in einzelnen Lagen sanken die Mieten. Vor diesem Hintergrund gingen die Kaufpreise weiter zurück.

- Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser nahm 2023 deutlich von 3,6 Prozent auf 4,4 Prozent zu.
- Für Shopping-Center stieg die Spitzenrendite um 0,5 Prozentpunkte auf 5,6 Prozent.
- Die Spitzenrenditen für Fachmarktzentren erhöhte sich von 4,2 Prozent auf 5,0 Prozent.

Spitzenrenditen 1a-Handel an den deutschen Top-Standorten 2023 | in %



Quelle: gif e.V.; Greif & Contzen Research; div. Marktberichte, März 2024

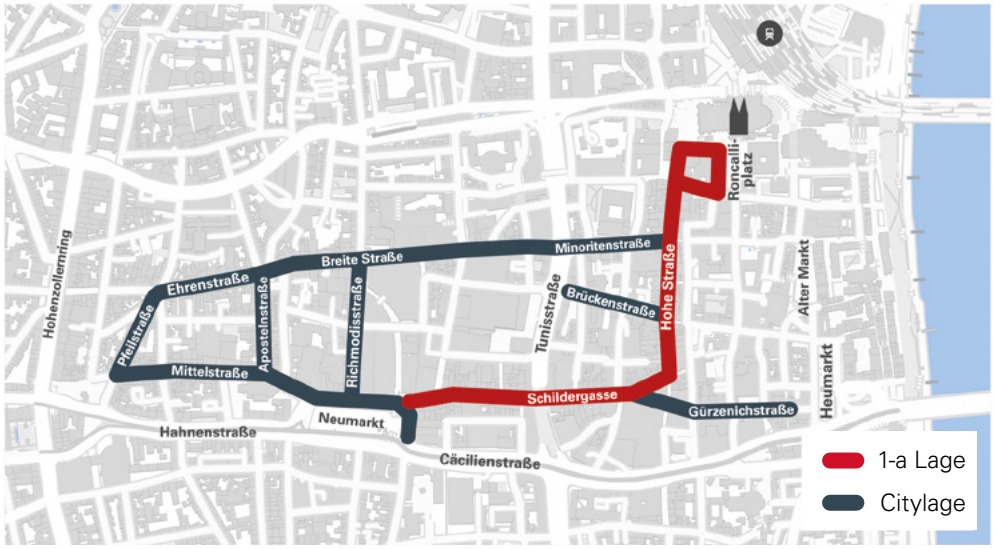
4,40 %
Spitzenrendite
Geschäftshäuser Q4 2023

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

Vermietungsmarkt

Die Flächenumsätze haben zumindest in den 1a und Citylagen gegenüber dem Vorjahr deutlich zugenommen. Es wurden mehr als 20 Mietverträge abgeschlossen. In der Schildergasse, Hohe Straße, Ehrenstraße und Mittelstraße wurden jeweils zwischen drei und acht Ladenlokale angemietet. Insbesondere in der Ehrenstraße gab es mehrere Nutzerwechsel.

- 7th Space nahm für eine Virtual Reality Erlebniswelt mehr als 1.000 Quadratmeter über zwei Etagen ab.
- Wie schon 2022 und 2021 mieteten wieder mehrere Mode- und Schuhhändler Ladenlokale an, nur in Einzelfällen aber mehr als 300 Quadratmeter.



1.000 m²
Größte Anmietung 2023

Top-3 Vermietungen in 1a-Lage 2023

Lage	Mieter	Branche	Einzelhandelsfläche in m²
Schildergasse (Nähe Hohe Straße)	n.n.	n.n.	ca. 700
Hohe Straße 90 - 94	Lascana	Mode	ca. 500
Schildergasse 107 - 109	IQOS	Tabakwaren	ca. 426

Top-3 Vermietungen in Citylagen 2023

Lage	Mieter	Branche	Einzelhandelsfläche in m²
Mittelstraße 20 - 24	7th Space	Entertainment	1.000
Hohe Straße 24-28	Khun Pon Fight Store	Sportartikel	700
Gürzenichstraße 17	Lichtstudio Prediger	Lichtgestaltung	300

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2024

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

Die Mieten in der Hohe Straße sind deutlich gesunken

- Die meisten Top-Lagen konnten ihr Mietniveau in etwa halten. Leichte Abschläge gab es am Wallrafplatz und in der Mittelstraße.
- Der qualitative Rückgang im Handelsbesatz der Hohe Straße machte sich auch in der Spitzenmiete bemerkbar, die dort auf rund 140 Euro pro Quadratmeter fiel.
- Erst ab 2025 dürften wieder neu gebaute und revitalisierte Einzelhandelsflächen hinzukommen.

250 €/m²
Spitzenmiete 2023

Spitzenmiete Einzelhandel

Einzelhandelslage*	2022 ** in €/m²		2023 in €/m²		Prognose 2024 in €/m²
Wallrafplatz	260	↘	250	→	250
Schildergasse	225	→	225	→	225
Hohe Straße	160	↓	140	↘	135
Neumarkt (Nordseite)	100	→	100	↘	95
Ehrenstraße	90	→	90	→	90
Mittelstraße	65	↘	60	↘	55
Breite Straße	70	↗	80	→	80
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 2024

Top Entwicklungen Einzelhandel Innenstadt

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

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

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2024

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

Industrie- und Logistikimmobilien

Die Assetklasse ist für viele Investoren weiterhin interessant

Mit rund 130 Millionen Euro wurde 2023 mit Industrie- und Logistikimmobilien im Kölner Stadtgebiet ein überdurchschnittliches Transaktionsvolumen erzielt.

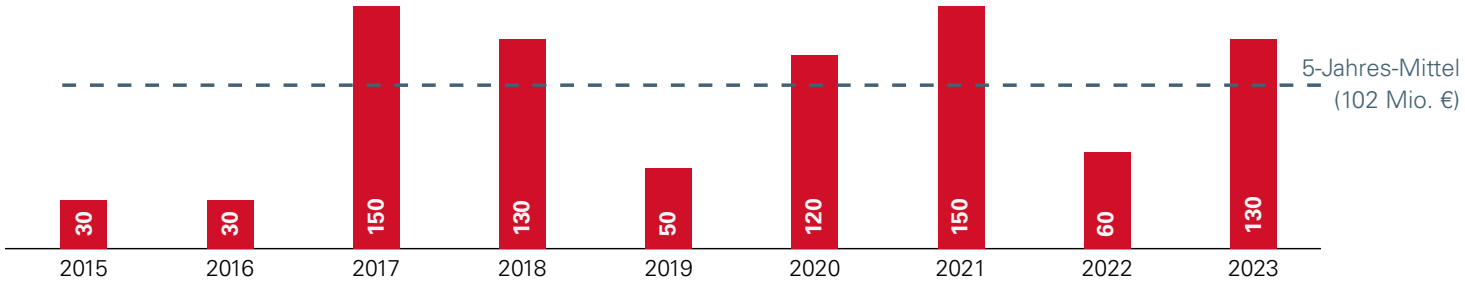
- In der größeren Logistikregion Köln | Bonn insgesamt fiel das Transaktionsvolumen von 550 Millionen Euro auf 340 Millionen Euro. Dies ist allerdings immer noch ein überdurchschnittliches Ergebnis.
- Auf Verkäuferseite waren wiederholt Industrieunternehmen aktiv, die sich umstrukturierten bzw. Produktionsflächen freisetzten.
- Als Käufer traten schwerpunktmäßig Projektentwickler aber auch andere Corporates und vereinzelt ausländische Investoren auf.

Die Investmentperspektive der Assetklasse ist trotz der höheren Zinsen und des Konjunkturrückgangs überwiegend positiv geblieben.

- Auf dem Mietmarkt herrscht weiterhin ein Angebotsmangel, insbesondere im Neubausegment. Die Mieten sind 2023 daher wieder gestiegen. Angesichts des geringen Grundstücksangebots ist nur mit begrenzten Neubauaktivitäten zu rechnen. Dies erhöht ebenfalls für Bestandsobjekte die Vermarktungschancen.
- Der Preisfindungsprozess zwischen Verkäufern und Käufern ist weiter fortgeschritten als beispielsweise bei Büroimmobilien.

ca. 26.000 m²
Hallenfläche im größten veräußerten Objekt 2023

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



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2023

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

Im Gewerbegebiet Marsdorf erwarb ein ausländischer Fonds eine Light Industrial Immobilie mit einer Grundstücksfläche von über 13.000 Quadratmetern.

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

Trotz niedrigerer Nachfrage sind gute Flächen an günstigen Standorten knapp

Flächenumsatz

- 2023 ist der Flächenumsatz in der Logistikregion Köln | Bonn auf rund 235.000 Quadratmetern Hallenfläche um circa 28 Prozent zurückgegangen. Die gedämpfte Konjunktur wirkte sich auf die Flächennachfrage aus.

Mieten

- Die Spitzenmiete nahm im Kölner Stadtgebiet auf 8,50 Euro pro Quadratmeter und in den umgebenden Kommunen auf 6,50 Euro erneut zu.
- Die Durchschnittsmieten stiegen auf 6,10 Euro pro Quadratmeter bzw. 5,90 Euro pro Quadratmeter.

Renditen

- Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien ist von 4,0 Prozent auf 4,40 Prozent nochmals gestiegen.
- Somit werden Logistikimmobilien aktuell nicht mehr als riskanter eingestuft als Büroimmobilien oder Geschäftshäuser, die das gleiche Renditeniveau erreicht haben.

Spitzenrenditen Industrie- und Logistikimmobilien an den deutschen Top-Standorten 2023 | in %

Quelle: gif e.V.; Greif & Contzen Research; div. Marktberichte, März 2024

36.000 m²
Größter Flächenumsatz: GXO (Logistik)

Auswahl bedeutender Flächenumsätze

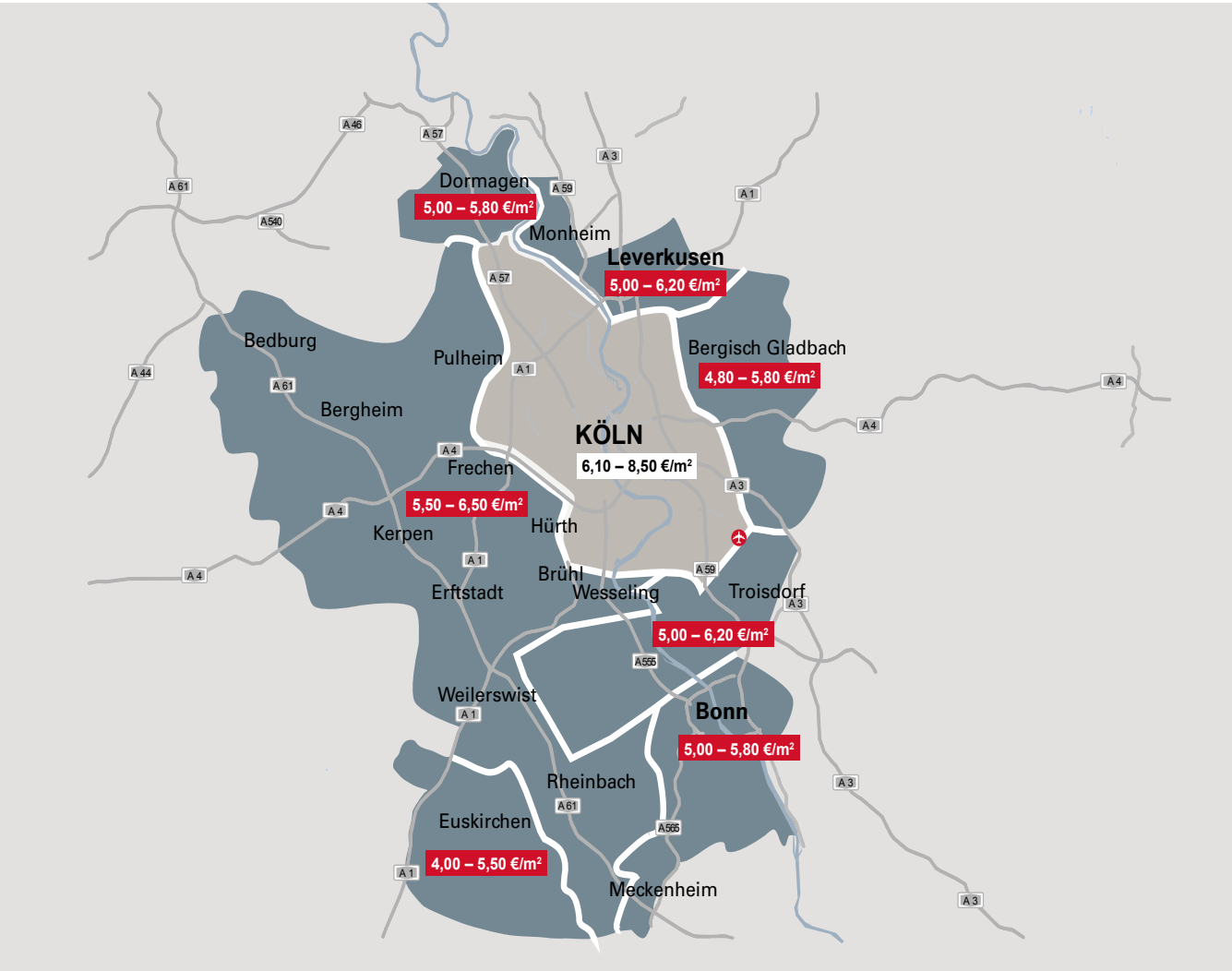
Umsätze	Lage	Art	Mietfläche ca. in m²
GXO (Logistik)	Dormagen	Vermietung	36.000
Centershop (Handel)	Frechen	Vermietung	32.000
Schumacher Lager & Logistik	Bergheim	Vermietung	12.000

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2024

Mehr Informationen und Analysen bietet unser Gewerbemarktbericht Köln|Bonn 09|2023
→ 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 2024

8,50 €/m²
Spitzenmiete im Kölner Stadtgebiet

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

Hotels

Nach mehreren schwierigen Jahren haben die Hotelinvestments wieder zugenommen

Investments
Das Transaktionsvolumen ist 2023 auf rund 90 Millionen Euro deutlich gestiegen und näherte sich dem zehnjährigen Mittelwert von 147 Millionen Euro wieder an.

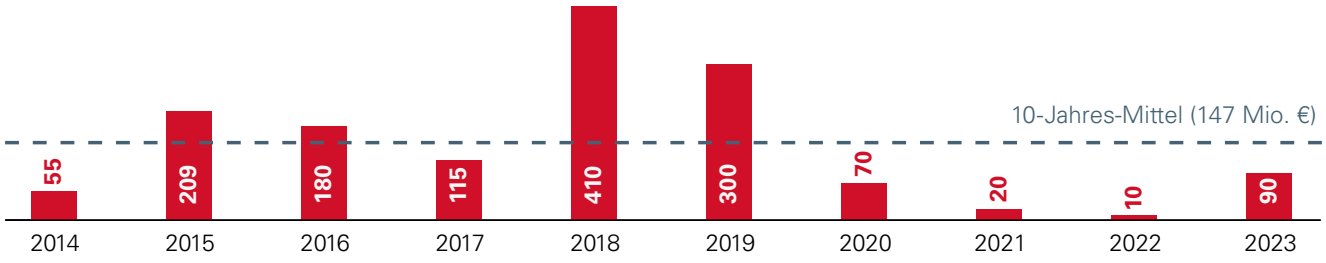
- In den Jahren 2021und 2022 betrugen die Investments lediglich zwischen 10 und 20 Millionen Euro.
- Mit dem Dorint-Hotel in Deutz, das über 118 Zimmer verfügt, wurde das größte Hotel seit Mitte 2020 verkauft.
- Zudem wurden einzelne kleinere Hotels veräußert.
- Die Spitzenrendite beträgt rund 5,20 Prozent.

Hotelmarkt
Als Reisedestination ist Köln in etwa wieder auf dem Vor-Corona Niveau von 2019 angekommen.

- Im Vergleich zu 2022 sind die Übernachtungen um über 17 Prozent auf rund 6,6 Millionen gestiegen.
- Besonders viele ausländische Besucher kamen aus Großbritannien, den Niederlanden und den USA.
- Mit über 37.000 angebotenen Betten hat die Kapazität des Hotelsmarktes 2023 weiter zugenommen. Allerdings gab es nur wenige Neubaufertigstellungen.

ca. 90 Mio €
Transaktionsvolumen für Hotels 2023

Transaktionsvolumen Hotels 2014 – 2023 und 10-Jahresmittel | in Mio. €



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2024

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

Den Betreibern geht es besser, aber die Projektpipeline ist weiterhin gering

Hotelentwickler befinden sich weiterhin in einem schwierigen Finanzierungsumfeld und müssen trotz hoher Baukosten mit inzwischen deutlich gesunkenen Kaufpreisen kalkulieren.

- 2023 ging das Fertigstellungsvolumen auf rund 450 Zimmer zurück (2022: 600).
- 2024 werden aufgrund von Verzögerungen voraussichtlich keine Hotel-Neubauten eröffnet.
- 2025 dürften das Dom Hotel und drei weitere Bauprojekte mit jeweils 30 bis 150 Zimmern fertig werden.

Die Angebotsausweitung im gehobenen Segment kommt weiterhin nur langsam voran.

- Mit der Insolvenz der Gerchgroup und dem Baustopp im Gesamtprojekt Laurenz Carré verzögert sich auch die Revitalisierung des ehemaligen Senatshotels für den Betreiber Radisson Red.
- Das Maritim Hotel am Heumarkt soll in den kommenden Jahren im laufenden Betrieb bis 2029 umfangreich modernisiert werden.

ca. 400 Zimmer
geplante Fertigstellungen 2024 + 2025

Top-3 aktuelle Hotelentwicklungen

Hotel (Lage)	geplante Eröffnung	Zimmer
Radisson Red Hotel (4*, Unter Goldschmied, Altstadt Nord)	unklar	265
Schlafwerk (2-3*, Taubenholzweg, Poll)	2025	140
Dom-Hotel (5*, Dom-Kloster 1a, Altstadt Nord)	2025	130

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2024

Bertriebskennziffern
Die Geschäftssituation hat sich für die Betreiber insgesamt weiter verbessert, wenngleich die Inflation den Kostendruck deutlich erhöht hat.

- Die niedrige Neubautätigkeit kommt den bestehenden Hotels zugute.
- Die Auslastung hat wieder ein Niveau oberhalb von 60 Prozent erreicht.
- Der durchschnittliche Zimmerpeis nahm um circa 20 Prozent auf etwa 120 Euro zu.

Ausblick
Mit einer allgemeinen Verbesserung der Rahmenbedingungen für Immobilieninvestments werden perspektivisch auch Hotelverkäufe zunehmen.

- Aufgrund der wenigen Neubauprojekte werden sich Veräußerungen in den kommenden Jahren mit einzelnen Ausnahmen auf Bestandsobjekte konzentrieren.
- Im Geschäftsreiseverkehr dürfte die schwache Konjunktur und der Trend zu Online-Meetings die weitere Entwicklung der Betriebskennziffern dämpfen.

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

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

Zinshäuser

Wohnraumbedarf und aktuelle Investitionsbereitschaft klaffen auseinander

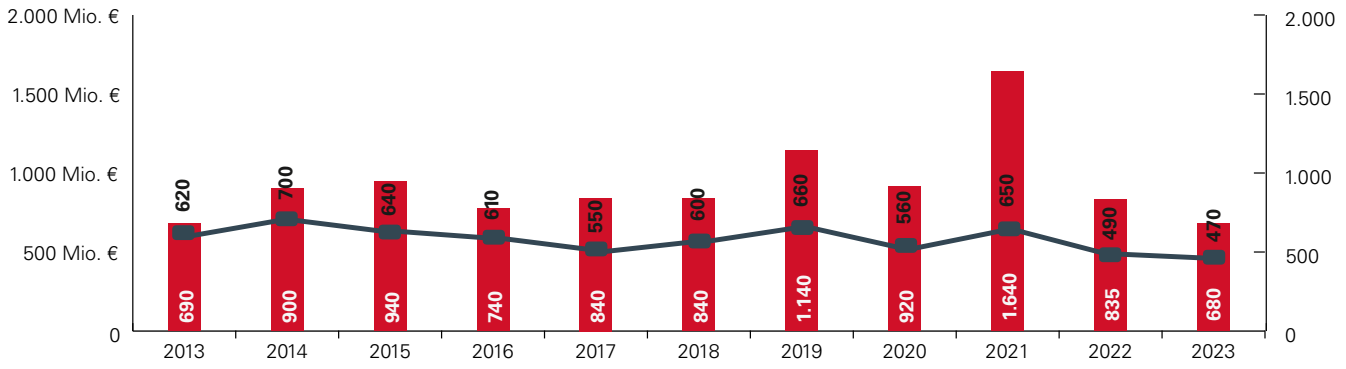
Investments
Das Transaktionsvolumen bei Zinshäusern ist 2023 mit rund 680 Millionen Euro auf das Niveau von 2013 gesunken.

- Der durchschnittliche Kaufpreis ist auf etwa 1,4 Millionen Euro gefallen (2022: circa 1,7 Millionen Euro, 2021: circa 2,5 Millionen Euro).
- Einzelne Transaktionen erzielten Kaufpreise in einem Bereich zwischen 5 und 15 Millionen Euro.
- Im dritten und vierten Quartal wurden zudem größere Wohnanlagen mit bis zu 350 Wohnungen an institutionelle Investoren veräußert.

Angebot
Das Investmentangebot beschränkte sich wie in den Vorjahren zum Großteil auf Bestandsobjekte. Größere Neubauprojekte wurden nur vereinzelt verkauft.

- Zwischen 2018 und 2022 wurden im Durchschnitt pro Jahr circa 2.590 Wohnungen fertiggestellt. Der eigentliche Bedarf beträgt laut einer offiziellen Angabe pro Jahr etwa 6.000 neue Wohnungen.
- Die hohen Zinsen und Baukosten sowie das regulatorische Umfeld werden den Neubau auch in den kommenden Jahren hemmen.

Transaktionsvolumen und Verkaufsfälle Zinshäuser 2013 – 2023



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

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

Mieten und Kaufpreisfaktoren bewegten sich in entgegengesetzte Richtungen

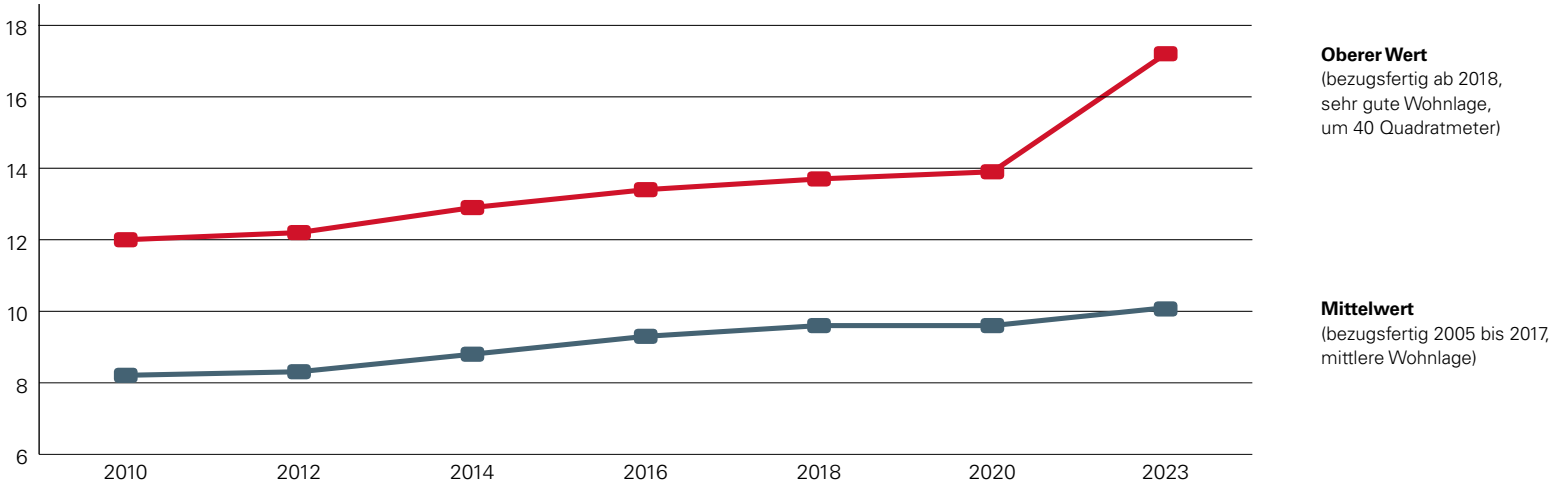
Mieten
Die Mieten tendieren weiterhin nach oben.

- Die Bautätigkeit ist gering und da sich viele Privathaushalte den Erwerb von selbstgenutztem Eigentum nicht mehr leisten können ist die Nachfrage nach Mietswohnungen noch weiter gestiegen.
- Freifinanzierte Neubauwohnungen wurden in der Regel von 15,00 Euro bis 21,00 Euro pro Quadratmeter und teilweise auch darüber angeboten.
- Der Mietpreisspiegel vom April 2023 bildet die steigenden Mieten in der Tendenz ab, berücksichtigt aber auch Bestandsmieten. Er zeigt daher ein Niveau, das deutlich unter dem der Wohnungsinserate auf Online-Plattformen liegt.

Kaufpreisfaktoren
Die Kaufpreise von Zinshäusern sind 2023 deutlich gesunken.

- Auf Bestandsobjekten lastet angesichts steigender Energiepreise und regulativer Vorgaben ein zunehmender Modernisierungsdruck, der zu nicht unerheblichen Preisabschlägen führt.
- Die Kaufpreisfaktoren für Zinshäuser in Köln bewegten sich Ende 2023 in einer Kernspanne zwischen dem 14- und 23-fachen der Jahresnettomiete.
- Einzelne Fälle können hiervon abweichen.

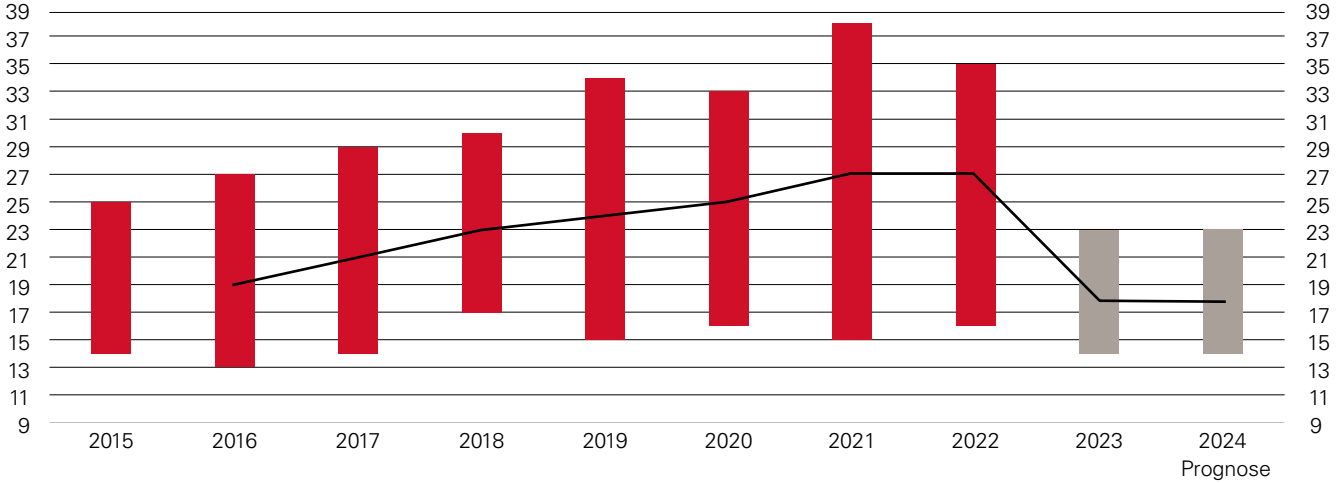
Wohnungsmieten Mietspiegel Köln Entwicklung 2010 – 2023 | in €/m²



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2024 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 2015 – 2022, Mittelwert und Prognose



Quelle: Daten Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Grafik sowie Werte 2023 und Prognose 2024 Greif & Contzen Research

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

Eigentumswohnungen

Preisabschläge im Bestand, Neubaupreise stabil

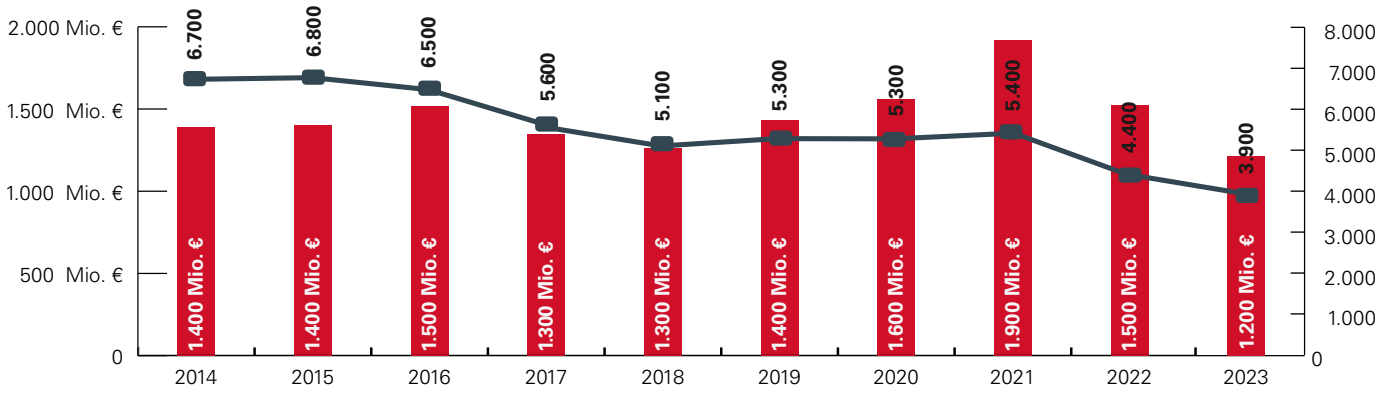
Das Transaktionsvolumen ist im zweiten Jahr in Folge um etwa 21 Prozent gesunken, auf rund 1,2 Milliarden Euro. Somit wurde auch der fünfjährige Mittelwert um circa 300 Millionen Euro verfehlt.

- Die Zahl der Verkäufe hat auf rund 3.850 ebenfalls erneut abgenommen (2022: 4.380, 2021: 5.400).
- Der durchschnittliche Kaufpreis über alle Marktsegmente sank um etwa zehn Prozent auf rund 314.000 Euro.
- Insbesondere Wohnungen mit energetischem Sanierungsbedarf waren von Preisabschlägen betroffen.

Zwar ist der Bedarf nach Wohnungseigentum weiterhin sehr hoch, allerdings hat die Zinsentwicklung viele Privathaushalte aus dem Markt gedrängt.

- Die Bauzinsen mit zehnjähriger Laufzeit stiegen bis Oktober 2023 auf rund 4,2 Prozent.
- Erst danach sanken sie bis zum Jahresende auf einen Bereich um 3,5 Prozent.
- Bei dem damit verbundenen Zinsdienst ist eine Kapitalanlage nur bei sehr hohen Mieten rentabel.
- Der Verkauf von Neubauwohnungen hat sich für die Entwickler insgesamt deutlich erschwert und verlangsamt.

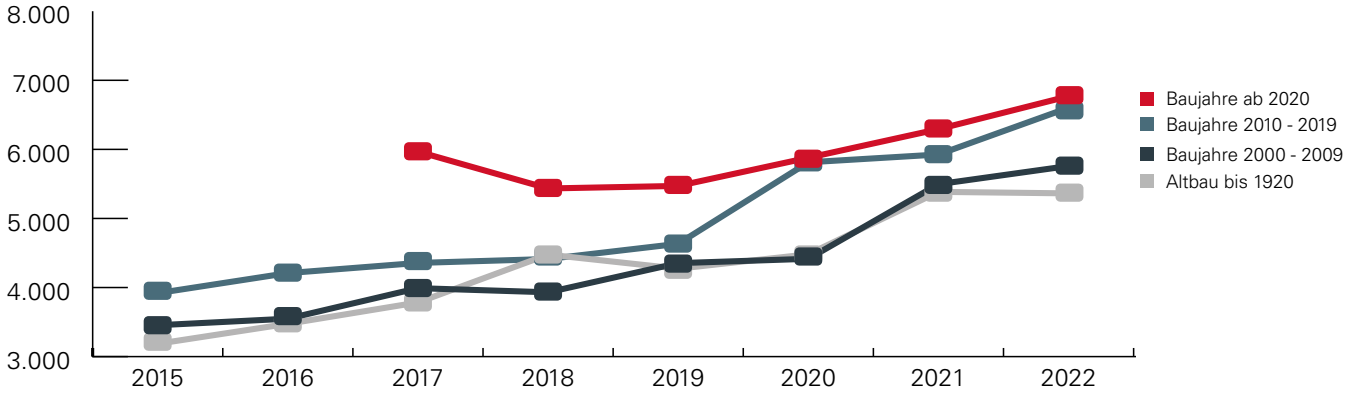
Transaktionsvolumen und Verkaufsfälle Wohnungs- und Teileigentum, Entwicklung 2014 – 2023



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

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

Preisentwicklung Eigentumswohnungen 2015 – 2022, durchschnittliche Kaufpreise | in €/m²



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln 2023

Trotz des schwierigen Zinsumfelds sind die Angebotspreise im Neubau aufgrund der hohen Baukosten nicht gesunken.

- Neubauwohnungen in gefragten Stadtteilen, wie z.B. Ehrenfeld, rufen größtenteils weiterhin Quadratmeterpreise in einem Bereich von 6.000 bis 8.000 Euro auf. Manche Entwicklungen 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.

Insgesamt ist damit zu rechnen, dass das Angebot an neuen Eigentumswohnungen künftig abnimmt.

- Das Geschäftsumfeld der Entwickler und insbesondere die Finanzierung neuer Projekte ist schwieriger und die Rentabilität geringer geworden.
- Manche Projekte wurden bereits in der Planungsphase abgebrochen beziehungsweise werden vorerst nicht weiter verfolgt.

Auswahl großer aktueller Wohnprojekte

Projekt/Lage	Fertigstellung	Wohneinheiten
Pandion Cosy (Braunsfeld)	2026	164 ETW
Viva Aggripina (Neustadt Nord)	Ende 2024 bis 2026	noch 148 ETW
Simonsveedel (Weidenpesch)	ab 2025	noch 67 ETW

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2024

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

Ausblick

Der Investmentmarkt hat die Talsohle wahrscheinlich durchschritten

Wirtschaftsumfeld

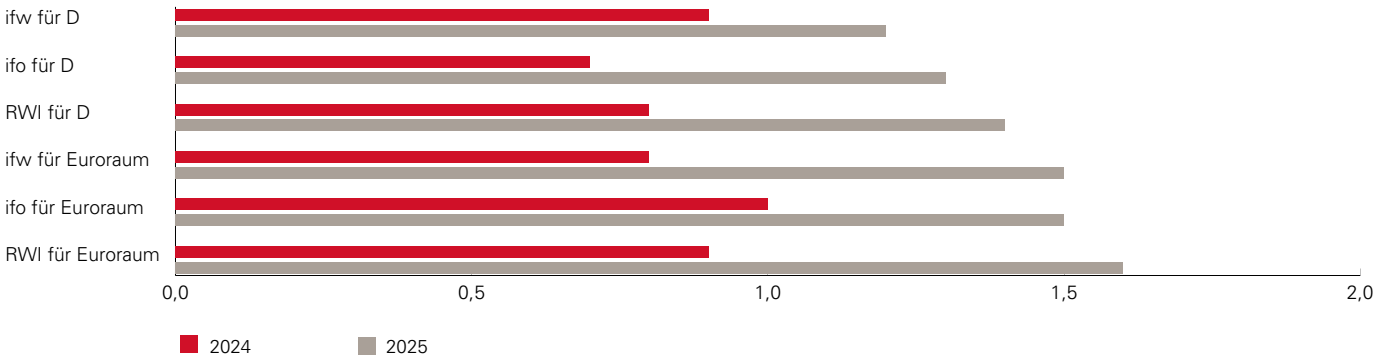
- Insgesamt wird die Wirtschaftsentwicklung 2024 wahrscheinlich eher stagnieren, oder sogar rezessiv sein. Die meisten Prognosen vom Dezember 2023 sagten zwar ein geringes Wachstum vorher, aber viele Ökonomen sehen mittlerweile den Bedarf, diese zu senken.
- Etliche Unternehmen und ganze Branchen befinden sich in einem schwierigen Geschäftsumfeld mit geringer Nachfrage, hohen Kosten und Unsicherheit auch in Bezug auf politische Rahmensetzungen.
- Es stellt sich die Frage, wie sich Deutschland künftig wieder als attraktiver Investmentstandort positioniert.
- Der ifo-Geschäftsklimaindex ist nach zwei Rückgängen in Folge im Februar wieder leicht gestiegen.
- Immerhin nimmt die Inflation inzwischen deutlich ab und es gibt daher die Perspektive, dass die Leitzinsen in diesem Jahr wieder sinken könnten.

Investmentmarkt

- Noch hält die Zurückhaltung der Investoren an. Wenn sich das Finanzierungsumfeld aber wie erwartet stabil hält oder gar verbessert, ist im zweiten Halbjahr 2024 eine Belebung des Investmentsmarkts zu erwarten.
- In einzelnen Assetklassen könnten die Kaufpreise noch etwas fallen, aber nicht mehr so stark wie im letzten Jahr.
- In den Segmenten Logistik, Wohnen und Hotel sind die Erträge stabil bis steigend und es gibt keine gravierenden Leerstände sondern in Teilen sogar eine Angebotsknappheit.
- Aus Umstrukturierungen und Notverkäufen heraus dürften sich Investmentopportunitäten ergeben.
- Das Transaktionsvolumen wird 2024 insgesamt beeinträchtigt bleiben, könnte aber etwas steigen.

1,0 Mrd. €
Transaktionsvolumen Gewerbeimmobilien Prognose 2024

Konjunkturprognosen für Deutschland und den Euroraum: BIP-Wachstum in Prozent 2024 und 2025



Quelle: Prognosestand Dezember 2023, Zusammenstellung Greif & Contzen Research, Köln März 2024

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
- Fachmakler für Land- und forstwirtschaftliche Immobilien - 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|Essen

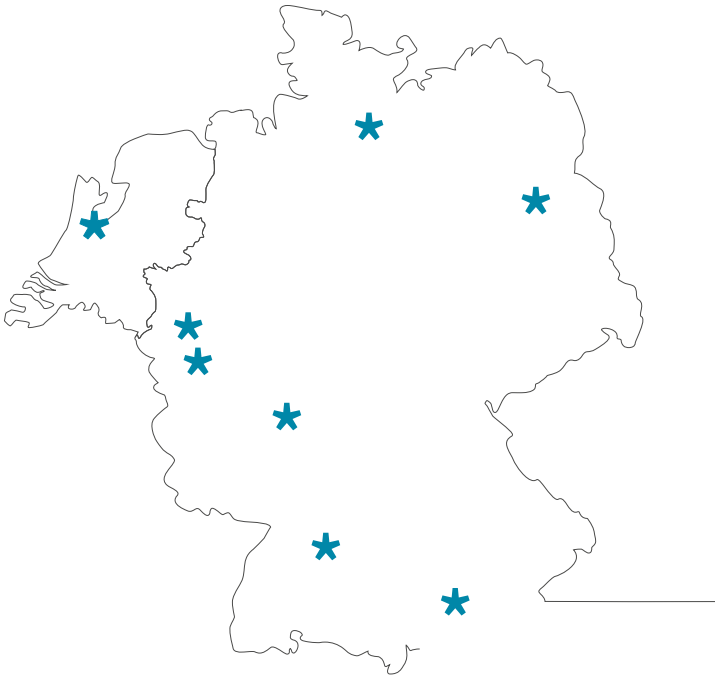
Greif & Contzen
Köln|Bonn

blackolive
Frankfurt a. M.

E & G Real Estate
Stuttgart und München

Internationale Kooperationspartner:

Carter Jonas in Großbritannien,
Van Gool Elburg in den Niederlanden



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. 29 – Bernd Vogel Photography
Sonstige Bilder und Grafiken –
Greif & Contzen Immobilien GmbH

Veröffentlichung dieses Berichts
März 2024

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH, 2024. 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