Investmentmarktbericht **Köln**

03|2021

GREIF&CONTZEN

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

Liebe Leserinnen und Leser,

nachdem Köln 2019 noch ein Rekordjahr auf dem Investmentmarkt verzeichnete, wurde 2020 unverkennbar von der Pandemie geprägt. Verkaufsprozesse verzögerten und verschoben sich teilweise, bei Geschäftshäusern und Hotels hielten sich die Investoren zurück. Insgesamt nahm das Transaktionsvolumen ab, aber Wohn-, Büro- und Logistikimmobilien blieben ebenso wie Entwicklungsgrundstücke bei den Investoren begehrt. Vereinzelt wurden bei Top-Produkten auch nochmals niedrigere Renditen erzielt.
2021 wird die Pandemie den Investmentmarkt weiter beeinflussen, aber es gibt Grund zum Optimismus, dass sich die Infektionslage deutlich verbessert und eine Wirtschaftsbelebung einsetzt. Der Anlagedruck vieler Investoren bleibt trotz Covid-19 ungebrochen. Immobilien mit sicheren Mieteinnahmen in guten Lagen werden auf eine hohe Nachfrage treffen.

Der vorliegende Report stellt die wichtigsten Entwicklungen und Kennzahlen in den Teilmärkten für Büro-, Einzelhandels-, Logistik-, Hotel- und Wohnimmobilien vor. Nach kurzen Zusammenfassungen zu diesen Assetklassen folgen Überblicke zu Rahmendaten, Investmentvolumina, großen Verkäufen und den Reaktionen der Investoren im bisherigen Verlauf der Pandemie. Im Hauptteil wird über die einzelnen Segmente im Detail berichtet. Zum Schluss gibt es einen Ausblick auf 2021.

Zur Beantwortung Ihrer individuellen Fragen zum Kölner Immobilienmarkt stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

»Die Nachfrage der Investoren nach Immobilien mit sicheren Mieteinnahmen bleibt 2021 hoch. Verschobene Transaktionen aus 2020 werden wieder aufgegriffen.«

Thorsten Neugebauer
Leitung Investment
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Ausblick
Weitere Informationen

Überblick

Zusammenfassung Investmentmarkt

Der Umsatz am Kölner Investmentmarkt über alle Marktsegmente erreichte 2020 ein Volumen von rund 5,3 Milliarden Euro. Er blieb damit um 1,2 Milliarden Euro hinter dem Rekordergebnis von 2019 zurück. Pandemiebedingt mussten Hotels und Geschäftshäuser mit Umsatzeinbrüchen und sogar Betriebsschließungen kämpfen, wodurch die Nachfrage der Investoren spürbar zurückging. Büroimmobilien blieben von den Gewerbeimmobilien die umsatzstärkste Assetklasse, mehrere große Verkäufe wurden aber verschoben.

Büroimmobilien

Das Transaktionsvolumen für Büro- und Geschäftshäuser sank 2020 um circa 50 Prozent auf rund eine Milliarde Euro. Dennoch waren gut vermietete Objekte bei den Investoren sehr begehrt, auch außerhalb der Innenstadt. Die Spitzenrendite lag bei 3,0 Prozent. Pandemiebedingt ging der Vermietungsumsatz um etwa 21 Prozent auf circa 230.000 Quadratmeter zurück, der Büroflächenleerstand stieg moderat auf 2,9 Prozent.

Einzelhandelsimmobilien

Insbesondere aufgrund des Verkaufs eines großflächigen Metromarkts stieg das Investmentvolumen bei Einzelhandelsimmobilien von circa 150 Millionen auf 180 Millionen Euro. Geschäftshäuser in den 1a-Lagen trafen in der Pandemie bei den Investoren dagegen auf Zurückhaltung, zumal mehrere Textilfilialisten in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind. Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser stieg seit langer Zeit wieder und befindet sich nun bei 3,0 Prozent. Die Krise des innerstädtischen Einzelhandels wurde durch die Corona-Krise beschleunigt und verschärft. Das Mietniveau gab nach. Nachvermietungen wurden dennoch realisiert, insbesondere in der Schildergasse, in der schon im ersten Quartal Ladenlokale frei wurden.

Industrie- und Logistikimmobilien

Das Transaktionsvolumen bei Industrie- und Logistikimmobilien nahm 2020 im Kölner Stadtgebiet auf rund 310 Millionen Euro zu. Gegenüber 2019 entspricht dies einem Anstieg um etwa 56 Prozent. Es wurden vor allem kleinere bis mittelgroße und einzelne sehr große Liegenschaften veräußert. In der umliegenden Logistikregion Köln | Bonn fanden mehrere größere Verkäufe statt. Räumliche Schwerpunkte lagen in den Kommunen Kerpen, Frechen und Euskirchen. Die Spitzenrendite sank weiter auf 3,6 Prozent.

Hotels

Der zuvor boomende Hotelmarkt wurde im vergangenen Jahr schwer von Umsatzeinbrüchen und im Zuge der Lockdowns sogar von Betriebsschließungen getroffen. Es fanden nur wenige Verkäufe statt, die sich zusammen auf ein Investmentvolumen von etwa 70 Millionen beliefen. 2019 waren es noch 300 Millionen Euro. Eine der wenigen verkauften Immobilien war das Ruby Hotel am Hohenzollernring 79-87. Die Belegungsrate sank im Jahresdurchschnitt auf etwa 30 Prozent. 2021 werden in Neubauprojekten voraussichtlich rund 1.050 Zimmer fertiggestellt. Wenn sich Tourismus und Geschäftsreiseverkehr wieder normalisieren, sollte sich auch die Umsatzperspektive der Hotels bessern und das Interesse der Investoren allmählich zurückkehren.

ca. 5,3 Mrd. €
Transaktionsvolumen 2020
(alle Immobiliensegmente)

Vorwort

Überblick

Rahmendaten Köln

Immobilienmarkt

Investmentmarkt

Ausblick

Weitere Informationen

Zinshäuser

2020 sind die Investments in Zinshäuser um etwa 20 Prozent auf circa 920 Millionen Euro zurückgegangen. Das Interesse der Investoren an dieser Asset-Klasse ist nichtsdestotrotz weiterhin sehr hoch, denn die Mieteinnahmen waren stabiler als in anderen Immobiliensegmenten. Pandemiebedingte Mietausfälle von Privatpersonen blieben gering. Neben Einzelverkäufen an Privatinvestoren fanden auch mehrere Portfoliotransaktionen an institutionelle Investoren statt. Die Kaufpreisfaktoren stiegen weiter, 2021 wird voraussichtlich eine Kernspanne zwischen dem 20- und 34-fachen der Jahresnettomiete erreicht.

Eigentumswohnungen

Das Transaktionsvolumen bei Eigentumswohnungen ist 2020 nochmals gestiegen. Mit rund 1,6 Milliarden Euro wurde sogar das Rekordergebnis aus dem Jahr 2016 leicht übertroffen. Dabei blieb die Anzahl der Verkaufsfälle in etwa gleich, so dass die Zunahme auf höhere Kaufpreise zurückzuführen ist. Weiterhin herrscht in Köln bei Eigentumswohnungen ein Nachfrageüberhang, daran hat die Corona-Pandemie nichts geändert. Ein räumlicher Schwerpunkt der Bau- und Vermarktungsaktivitäten besteht aktuell im Stadtteil Ehrenfeld.

Ausblick

Die Pandemie wird auch das Jahr 2021 prägen. Es gibt die Aussicht auf höhere Impfstoffkontingente, dennoch ist die weitere Entwicklung der Infektionszahlen vorerst ungewiss. Viele Unternehmen bewegen sich weiterhin in einem schwierigen wirtschaftlichen Fahrwasser. Immerhin deuten optimistische Konjunkturprognosen eine spürbare Belebung in den nächsten Monaten an, wenn Lockerungsmaßnahmen umgesetzt und die Lieferketten nicht unterbrochen werden.

Der Anlagedruck der Investoren ist hoch und es wird viel Kapital insbesondere für Wohn-, Büro- und Logistikimmobilien zur Verfügung gestellt werden, wenn weitgehend sichere Mieteinnahmen vorliegen. Die aufgeschobenen Verkäufe des vergangenen Jahres dürften den Investmentumsatz 2021 stützen. Insgesamt könnte in diesem Jahr bei Gewerbeimmobilien ein Transaktionsvolumen von rund 2,3 Milliarden Euro erreicht werden.

etwa 2,3 Mrd. €
Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien 2021 erwartet

Eines der größten verkauften Büroensembles im Jahr 2020: Schanzenstraße 22, 24, 28

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Ausblick
Weitere Informationen

Rahmendaten Köln

Sozioökonomische Rahmendaten

Köln gehört zu den drei größten Wirtschaftsregionen Deutschlands. Innerhalb eines Radius von 100 Kilometern leben etwa 17 Millionen Menschen.

rund 580.000
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Juni 2020

Einwohner (Stand 31.12.2019)	1.092.000 Einwohner
Bevölkerungsprognose 2030	1.120.400 Einwohner
Arbeitslosenquote Jahresmittel 2020	9,2 %
Kaufkraftindex 2020 (MB Research)	106
Zentralitätskennziffer 2020 (MB Research)	116

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Transaktionsvolumen
Renditen
Investmentmarkt
Ausblick
Weitere Informationen

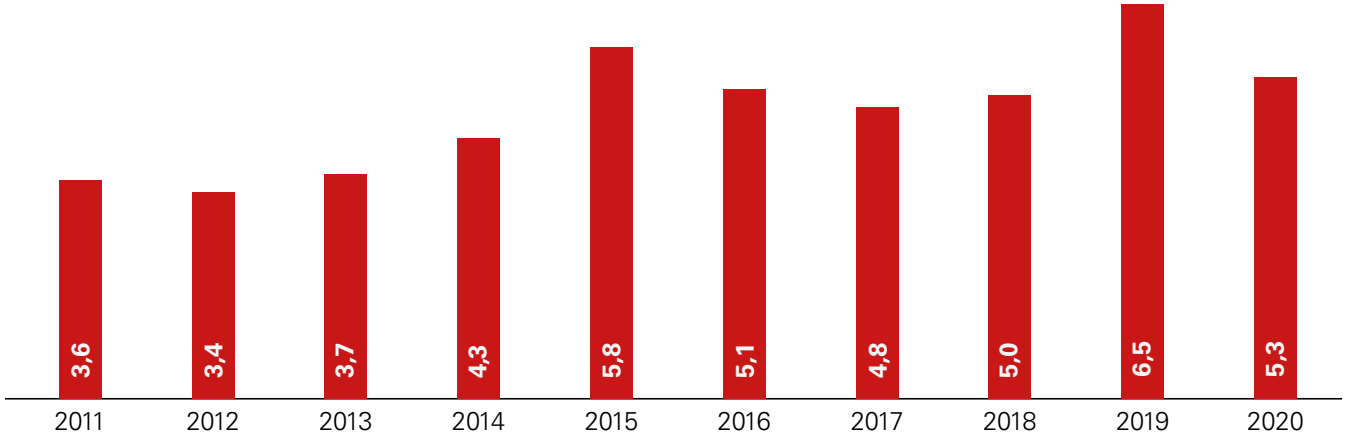
Immobilienmarkt Köln

Das Transaktionsvolumen ging deutlich zurück

2020 wurden in Köln Immobilien aller Segmente für insgesamt etwa 5,3 Milliarden Euro veräußert, dies entspricht einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr um etwa 18 Prozent. Zu Beginn des zweiten Quartals machte sich die Corona-Pandemie bemerkbar und behinderte zunächst zahlreiche Verkaufsprozesse. Ab den Sommermonaten belebte sich der Investmentmarkt dann wieder deutlich, manche Veräußerungen wurden aber weiter aufgeschoben. Bei Gewerbeimmobilien sanken die Investments vom Rekordumsatz des Jahres 2019 mit 3,1 Milliarden Euro auf 1,7 Mrd. Euro. Insbesondere bei Büroimmobilien nahm das Transaktionsvolumen ab. Aufgrund des pandemiebedingten Einbruchs bei den Übernachtungszahlen und Betriebsschließungen wurden zudem nur wenige Hotels veräußert.

- ca. 1,2 Mrd. €
Rückgang des Transaktionsvolumens gegenüber 2019 (alle Segmente)

Transaktionsvolumen Entwicklung 2011 – 2020 | in Mrd. €



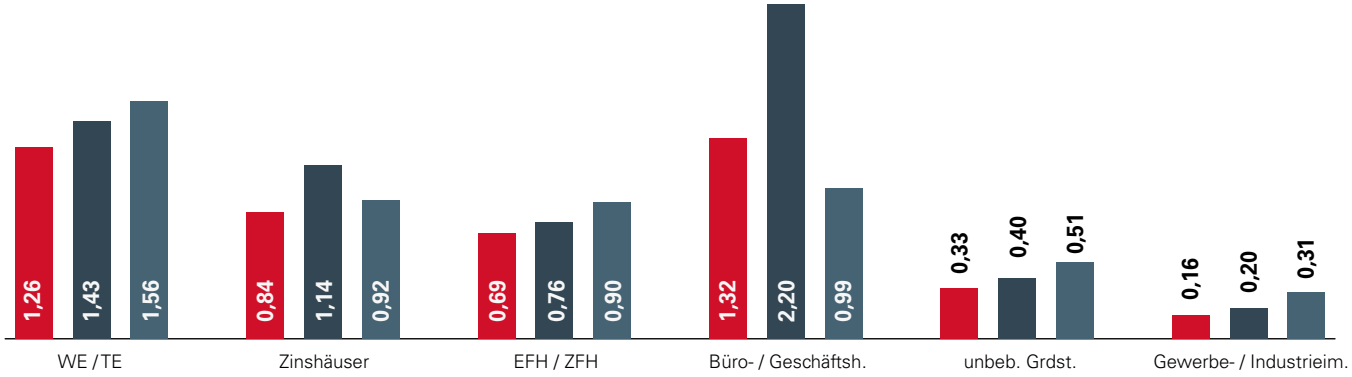
Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Transaktionsvolumen
Renditen
Investmentmarkt
Ausblick
Weitere Informationen

2020 fertiggestellt und verkauft: das Bürohaus HangarOne in Köln-Ossendorf

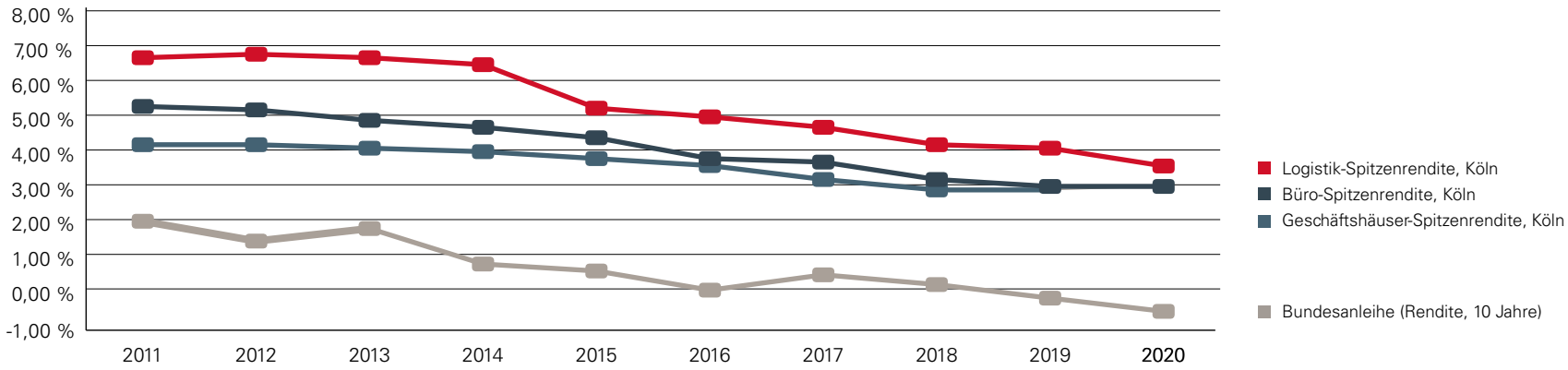
Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Transaktionsvolumen
Renditen
Investmentmarkt
Ausblick
Weitere Informationen

Transaktionsvolumen Immobilienarten 2018, 2019, 2020 | in Mrd. €



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln (bzgl. 2018 modifiziert)

Renditen zum jeweils vierten Quartal 2011 – 2020 | in %



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2021

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Investmentmarkt Köln

Büroimmobilien waren weiterhin sehr gefragt

Wenngleich die Investments in Bürogebäude im Vergleich zum Vorjahr zurückgingen, stellte diese Assetklasse dennoch die größten Transaktionen. An der Schanzenstraße wurde ein großes Büroensemble veräußert, außerdem wurden mehrere Projektentwicklungen bzw. Neubauten sowie Portfolios verkauft.
Das Investitionsvolumen für Entwicklungsgrundstücke stieg 2020 erneut an. Es fanden mehrere Transaktionen großer Areale mit teilweise deutlich über 10.000 Quadratmetern, in Einzelfällen sogar über 40.000 Quadratmetern, statt.

1,7 Mrd. €
Investmenttransaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien 2020

Auswahl bedeutender Transaktionen 2020

Objekt (Lage)	Art	Kaufpreis in Mio €
Schanzenstraße 22, 24, 28 (Mülheim)	Büro	geschätzt > 90
Neumarkt 35-37, Siegburger Straße 229c (Altstadt Süd, Deutz)	Büro (Portfolio)	geschätzt > 90
Ehrenwert (Ehrenfeld)	Büro	geschätzt > 75
Domgärten (Bayenthal)	Entwicklungsareal	ca. 70
Metromarkt (Godorf)	großflächiger Fachmarkt	geschätzt > 65
Haus am Rudolfplatz (Neustadt Nord)	Büro	geschätzt > 60
KölnCubus (Kalk)	Büro	geschätzt > 55
Edmund-Rumpler-Straße 6, Stolberger Straße 307-311, Widdersdorfer Straße 401 (Gremberghoven, Braunsfeld, Müngersdorf)	Büro (Portfolio)	geschätzt > 55
Firmwerk-Areal (Braunsfeld)	überwiegend Büro (Portfolio)	geschätzt > 50
Hohenzollernring 79-87 (Neustadt-Nord)	überwiegend Hotel	geschätzt > 50
Cologneo 2 (Mülheim)	Entwicklungsareal	geschätzt > 45
HangarOne (Ossendorf)	Büro	ca. 38

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2021

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Die Corona-Pandemie war auf dem Kölner Investmentmarkt deutlich zu spüren und erforderte von Investoren Anpassungsvermögen.

Der erste Lockdown im März 2020 traf viele institutionelle Investoren in einer Zeit, in der typischerweise die Weichen für das Transaktionsgeschehen des Geschäftsjahres gestellt werden. Es mussten zentrale Fragen geklärt werden: Wie werden sich die Vermietungsmärkte entwickeln? Wie ist es um die Mieterbonitäten bestellt? Wird es Preisabschläge geben?

Verkaufsentscheidungen wurden wiederholt verschoben, weil Einschätzungen über die weiteren Entwicklungen unsicher waren und eine spätere Marktphase mit unter als bessere Exit-Zeitpunkt schien.

Ab den Sommermonaten belebte sich der Investmentmarkt wieder, mit den folgenden Tendenzen:
- Der Anlagedruck blieb bestehen
- Hotel- und Geschäftshäuser wurden deutlich weniger nachgefragt
- Büro- und Logistikimmobilien wurden beliebter, in sehr guten Lagen gab es vereinzelte Preissteigerungen
- Value-Add-Produkte und Immobilien in Nebenlagen wurden kritischer geprüft

Mit dem zweiten Lockdown ab November 2020 mussten Verkaufsentscheidungen wieder verschoben werden und die Verkaufsprozesse verzögerten sich, weil Due-Dilligence-Prüfungen sowie Finanzierungsentscheidungen verlängert wurden. Die Verkaufsprozesse wurden aber in der Regel nicht vollständig abgebrochen.

2020 von der Polis AG erworben: das Büro- und Geschäftshaus Ebertplatz 1

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

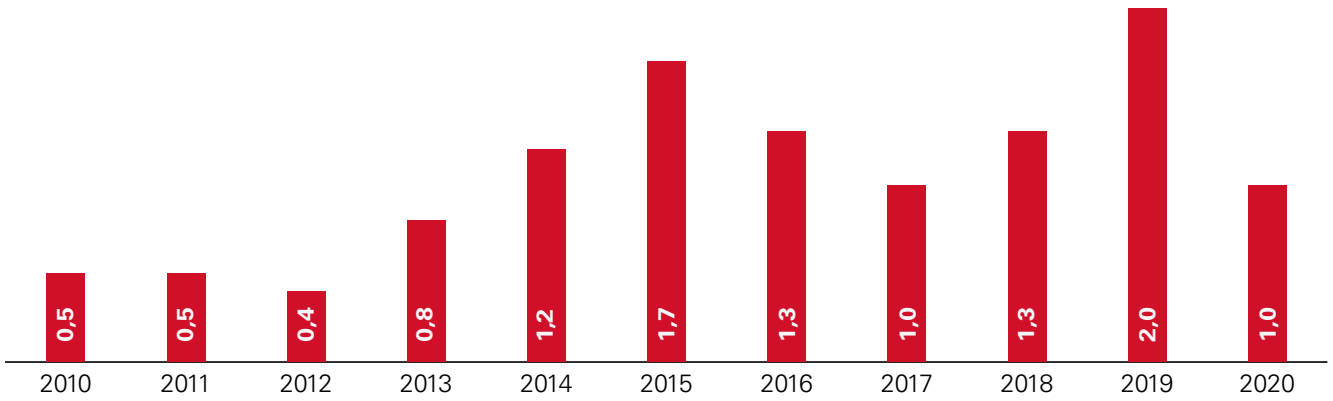
Büroimmobilien

Weiterhin hohe Investorennachfrage

über 90 Mio. €
Höchster Kaufpreis 2020

Nach Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Köln wurden 2020 Büro- und Geschäftshäuser für rund eine Milliarde Euro veräußert. Dies entspricht gegenüber dem besonders umsatzstarken Jahr 2019 einem Rückgang um etwa 50 Prozent. Die Nachfrage der Investoren war zwar hoch, vor allem bei Core-Objekten mit sicheren Mieteinnahmen, allerdings kam es bei mehreren Verkaufsprozessen großer Bürogebäude zu Verzögerungen, so dass die Verkäufe nun erst im Jahr 2021 zum Abschluss kommen.
2019 wurden mehrfach Kaufpreise über mehr als 100 Millionen Euro erzielt. Die Veräußerung eines Büroensembles mit etwa 34.000 Quadratmetern Mietfläche in der Schanzenstraße in Köln-Mülheim reichte daran zumindest nahe heran. Der bislang auf die USA spezialisierte Kölner Investor Jamestown erwarb das Ensemble mit zwei weiteren deutschen institutionellen Anlegern. Das Quartier ist als Standort der Kreativwirtschaft bekannt und wird aktuell im Zuge mehrerer Projektentwicklungen erweitert.
Eine Portfoliotransaktion mit zwei Bürogebäuden am Neumarkt 35-37 in der Innenstadt und an der Siegburger Straße 299c in Köln-Deutz erreichte ebenfalls einen Kaufpreis von mehr als 90 Millionen Euro. Tristan Capital übernahm die Immobilien für den Fonds Curzon Capital Partners 5 von einem Spezialfonds von AEW.
In Köln-Ehrenfeld erwarb die Arminius Group das Neubauprojekt Ehrenwert, in dem nach Fertigstellung das Hauptzollamt Köln circa 10.000 Quadratmeter Bürofläche belegen wird. Die Projektentwickler Convalor und Stefan Frey AG erzielten einen Kaufpreis von mehr als 75 Millionen Euro.
Nach einer kurzen Haltedauer von weniger als zwei Jahren verkaufte CONREN Land den Köln Cubus im Stadtteil Kalk bereits weiter an AEW Ciloger. Der Kaufpreis betrug schätzungsweise mehr als 55 Millionen Euro.

Transaktionsvolumen Büro- und Geschäftshäuser 2010 – 2020 | in Mrd. €



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Renditen Bürohäuser

Die Bewertungsmaßstäbe für Büroimmobilien blieben 2020 trotz der Corona-Pandemie stabil. Die Spitzenrendite stagnierte bei 3,0 Prozent. Mieterbonitäten und Laufzeiten der Cashflows wurden unter Berücksichtigung des allgemeinen Konjunktureinbruchs allerdings verstärkt geprüft. Im Vergleich zu Hotels, Geschäftshäusern und Shoppingzentren waren Mieter von Büroimmobilien in der Regel weniger von der Pandemie beeinträchtigt - ein struktureller Vorteil des Bürosegments, der auch noch 2021 anhalten wird. Angesichts des Nachfrageüberhangs auf dem Investmentmarkt und wegen des noch niedrigeren Renditeniveaus an anderen Top-Standorten könnte die Kölner Spitzenrendite grundsätzlich weiter fallen. Allerdings wird dies auch von der Entwicklung des Vermietungsmarktes und der Mieten abhängen.

Spitzenrenditen Bürohäuser an den deutschen Top-Standorten 2020 | in %

Quelle: gif e.V.; Greif & Contzen Research; div. Marktberichte, März 2021

Siegburger Straße 229c in Köln-Deutz

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Großabschlüsse stützten Flächenumsatz

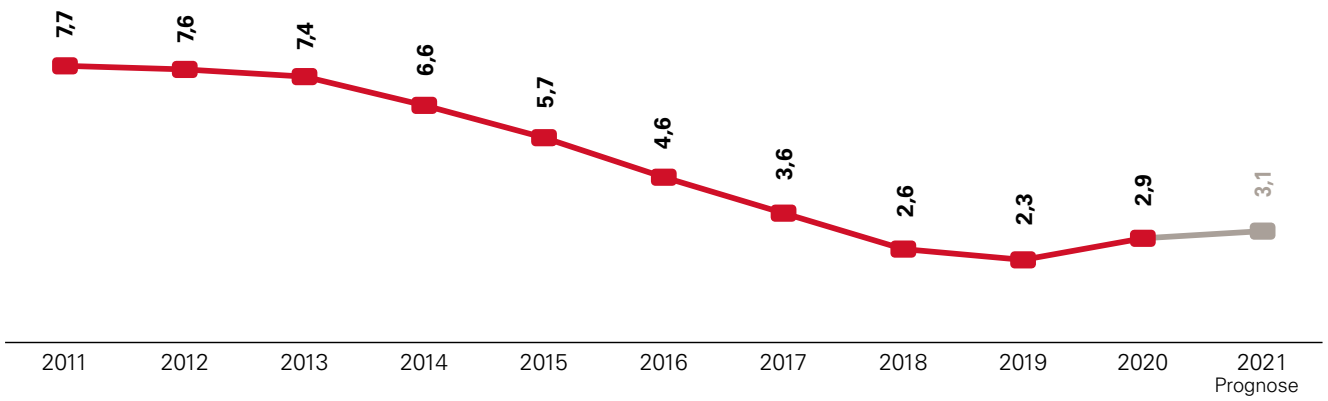
Der Büroflächenumsatz ging 2020 gegenüber dem Vorjahr um etwa 21 Prozent auf 230.000 Quadratmeter zurück. In anderen Top-7-Büromärkten war die Abnahme allerdings teilweise noch deutlich größer.

Wesentliche Beiträge zum Kölner Ergebnis leisteten mehrere Großabschlüsse, angeführt von KPMG Deutschland im Ostteil des Großprojekts MesseCity mit circa 19.700 Quadratmeter Bürofläche. In Köln-Gremberghoven mietete die Krankenkasse AOK etwa 18.000 Quadratmeter im Neubauprojekt QUADRA an. Öffentliche Einrichtungen waren mit zusammen rund 30 Prozent des Flächenumsatzes die größte Nutzergruppe. Beratungsunternehmen kamen mit etwa 14 Prozent auf Platz zwei.

Der Flächenleerstand stieg 2020 nach Jahren des Rückgangs auf rund 230.000 Quadratmeter moderat an. Die Leerstandsquote blieb mit 2,9 Prozent aber noch auf niedrigem Niveau. Für 2021 wird ein weiterer leichter Anstieg erwartet.

230.000 m²
Büroflächenumsatz 2020

Leerstandsquote 2011 – 2020 und Prognose 2021 | in %



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2021

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

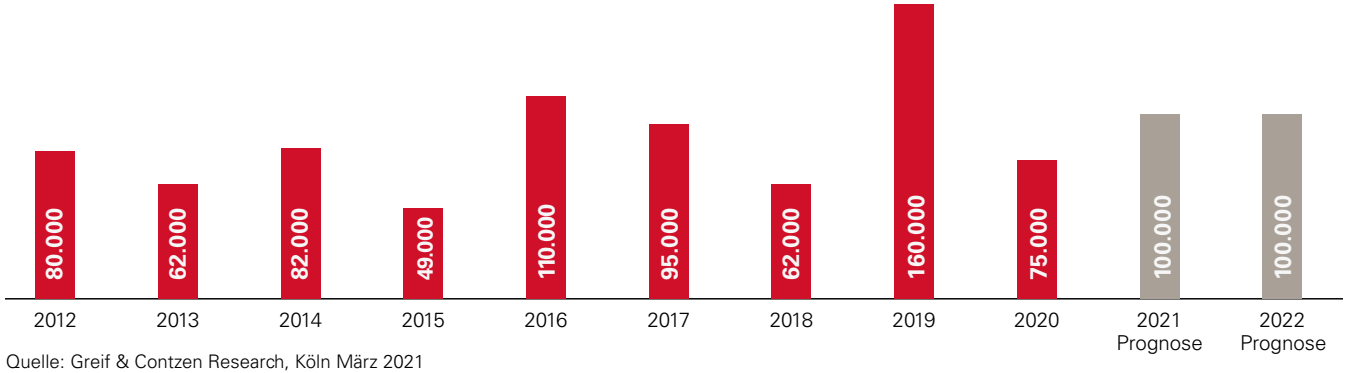
Bautätigkeit unterdurchschnittlich

Mit rund 75.000 Quadratmetern blieb das Fertigstellungsvolumen 2020 hinter den Ergebnissen der Vorjahre zurück. Die größten abgeschlossenen Bauprojekte waren das Bürohaus HangarOne im Teilmarkt Ossendorf mit circa 8.500 Quadratmetern und der Kaltenbornweg 8 im Teilmarkt Deutz mit circa 8.000 Quadratmetern. Das HangarOne wurde vom Projektentwickler Nesseler Projektidee im vergangenen Jahr an einen Spezialfonds der DIC Asset AG verkauft.

2021 ist mit einem höheren Jahresergebnis zu rechnen. Im Teilmarkt Mülheim befinden sich auf dem Entwicklungsareal I/D-Cologne die Bürogebäude Haus am Platz und Patiohaus und im Teilmarkt Ossendorf das COCO kurz vor Fertigstellung. Das Haus am Rudolfplatz, dessen Bau voraussichtlich ebenfalls 2021 abgeschlossen wird, wurde von Development Partners bereits an AEW im Auftrag einer deutschen Versicherungsgruppe veräußert.

100.000 m²
voraussichtliche Neubau-Bürofläche 2021

Neubaufertigstellungen, Entwicklung 2012 – 2020 und Prognose 2021 – 2022 | in m²



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2021

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Bedeutende Bautätigkeit 2021 (Projekte im Bau)

Objekt (Büroteilmarkt)	Mietfläche in m²	Fertigstellung
I/D Cologne 1. Bauabschnitt (Mülheim)	rd. 31.000	2021
Kite (Ossendorf)	rd. 23.000	2022
QUADRA (Gremberghoven)	rd. 18.000	2022
I/D Cologne 2. Bauabschnitt (Mülheim)	rd. 16.000	2022
WALLARKADEN (Kölner Ringe, Rudolfplatz)	rd. 12.000	2021
Rheinzeit (Innenstadt Nord)	rd. 11.000	2021
Ehrenwert (Ehrenfeld)	rd. 10.000	2021
COCO (Ossendorf)	rd. 8.600	2021
Haus am Rudolfplatz (Kölner Ringe, Rudolfplatz)	rd. 6.300	2021

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2021

Mehr Informationen und Analysen bietet unser Büromarktbericht 02|2021
→ www.greif-contzen.de/presse/marktberichte

Stabiles Mietniveau

Der Preisanstieg der Vorjahre kam 2020 im Verlauf der Corona-Pandemie zum Stillstand. Auch wenn manche Nutzer zunächst von fallenden Preisen ausgingen, blieb das Mietniveau aber stabil. Nur in Einzelfällen wurden geringere Mietpreise und weitere Incentives vereinbart. Dazu trugen der immer noch geringe Leerstand und das moderate Neubauvolumen mit hohen Vorvermietungsquoten bei. Die Spitzenmiete betrug weiterhin 26,00 Euro pro Quadratmeter, die ungewichtete Durchschnittsmiete 14,00 Euro pro Quadratmeter. Die höchste realisierte Miete betrug 28,50 Euro pro Quadratmeter.

2021 dürfte die Spitzenmiete stabil bleiben, aufgrund der für viele Unternehmen jedoch weiterhin schwierigen wirtschaftlichen Lage könnten im Marktdurchschnitt die Mieten leicht sinken.

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Teilmarktübersicht

Bürolagen Köln – Flächenangebot, Leerstand, Jahresumsatz und mittlere Mietpreisspanne

Bürolage	Flächenangebot* in m²	Leerstand in m²	Jahresumsatz** in m²	Mittlere Mietpreisspanne*** in €/m²
Innenstadt				
Bankenviertel	4.000	4.000	8.000	13 – 20
MediaPark	3.000	3.000	5.000	14 – 20
Rheinauhafen	5.000	4.000	11.000	18 – 21
Kölner Ringe	31.000	7.000	18.000	13 – 22
Deutz	73.000	5.000	37.000	11 – 20
Innenstadt Nord	40.000	16.000	32.000	12 – 20
Innenstadt Süd	54.000	9.000	6.000	11 – 19
Rheinufer Nord	1.000	1.000	2.000	15 – 20
Rheinufer Süd	5.000	4.000	6.000	12 – 17
Zwischensumme	**216.000**	**53.000**	**125.000**	

* Das Flächenangebot umfasst Leerstand, Flächen im Bau und einen Teil des Flächenangebots in Projekten.
** Angegeben wird der Durchschnitt der letzten fünf Jahre.
*** Es handelt sich um Nominalmieten. In Einzelfällen werden auch Mieten vereinbart, die deutlich niedriger oder höher liegen.

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2021

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Bürolage	Flächenangebot*[1] in m²	Leerstand in m²	Jahresumsatz*[2] in m²	Mittlere Mietpreis-spanne*[3] in €/m²
Linksrheinisch				
Innere Kanalstraße	12.000	7.000	4.000	12 – 16
Ehrenfeld	34.500	34.000	19.000	9 – 15
Braunsfeld	83.000	7.000	16.000	10 – 15
Ossendorf	101.000	16.000	23.000	9 – 14
Köln Nord	35.000	21.000	12.000	7 – 13
Köln West	32.000	9.500	21.000	8 – 15
Köln Süd	46.000	24.000	19.000	9 – 16
Zwischensumme	**343.500**	**118.500**	**114.000**	
Rechtsrheinisch				
Gremberghoven	50.000	10.000	17.000	8 – 14
Mülheim	63.000	3.000	23.000	9 – 16
Kalk	500	500	11.000	8 – 15
Köln Ost	80.000	45.000	21.000	8 – 13
Zwischensumme	**193.500**	**58.500**	**72.000**	
Summe Bürolagen	**753.000**	**230.000**	**311.000**	

* Das Flächenangebot umfasst Leerstand, Flächen im Bau und einen Teil des Flächenangebots in Projekten.
** Angegeben wird der Durchschnitt der letzten fünf Jahre.
*** Es handelt sich um Nominalmieten. In Einzelfällen werden auch Mieten vereinbart, die deutlich niedriger oder höher liegen.
Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2021

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Einzelhandelsimmobilien

Bei Geschäftshäusern ging die Nachfrage zurück

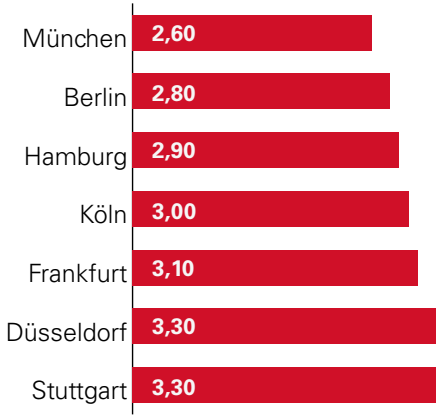
2020 wurden Einzelhandelsimmobilien für insgesamt etwa 180 Millionen Euro veräußert und somit circa 20 Prozent mehr als im Vorjahr. Einen wesentlichen Beitrag leistete dazu der Verkauf des großflächigen Metromarktes in Köln-Godorf, den der Investor P3 in einem Portfolio für den singapurischen Staatsfonds GIC von Aroundtown übernahm.

Zwar wurden auch mehrere Geschäftshäuser veräußert, allerdings geriet dieses Segment, ebenso wie Einkaufszentren, von der Corona-Pandemie sehr in Mitleidenschaft. Die bereits seit längerem schwelende Krise des innerstädtischen, stationären Einzelhandels wurde durch die Ladenschließungen und die Umsatzabwanderung in den Online-Handel im Zuge des Lockdowns erheblich verschärft. Insbesondere Modehändler kamen in wirtschaftliche Schwierigkeiten. Größere Filialunternehmen wie Esprit, Gerry Weber, aber auch die Friseurkette Klier und inzwischen Douglas mussten Filialen schließen oder sogar Insolvenz anmelden. Da der Online-Handel im Verlauf der Corona-Krise viele neue Konsumenten gewann, ist zudem zu erwarten, dass der stationäre Einzelhandel seine Marktanteile nach der Pandemie nicht wieder vollständig zurückgewinnen wird. Supermärkte hingegen wiesen eher Umsatzsteigerungen aus und waren unter Investoren sehr begehrt. In Köln-Ehrenfeld erwarb beispielsweise La Francaise ein saniertes Geschäftshaus mit rund 2.800 Quadratmetern Einzelhandelsfläche, die an einen Supermarkt sowie an einen Drogeriemarkt vermietet ist.

Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser stieg seit langer Zeit wieder und befindet sich nun bei 3,0 Prozent. Shopping-Center weisen mittlerweile mit 4,9 Prozent eine höhere Spitzenrendite auf als Fachmarktzentren mit 4,1 Prozent. Für einzelne Fachmärkte sankt die Spitzenrendite im vergangenen Jahr von 5,1 Prozent auf 4,8 Prozent.

3,00 %
Spitzenrendite Geschäftshäuser Q4 2020

Spitzenrenditen 1a-Handel an den deutschen Top-Standorten 2020 | in %

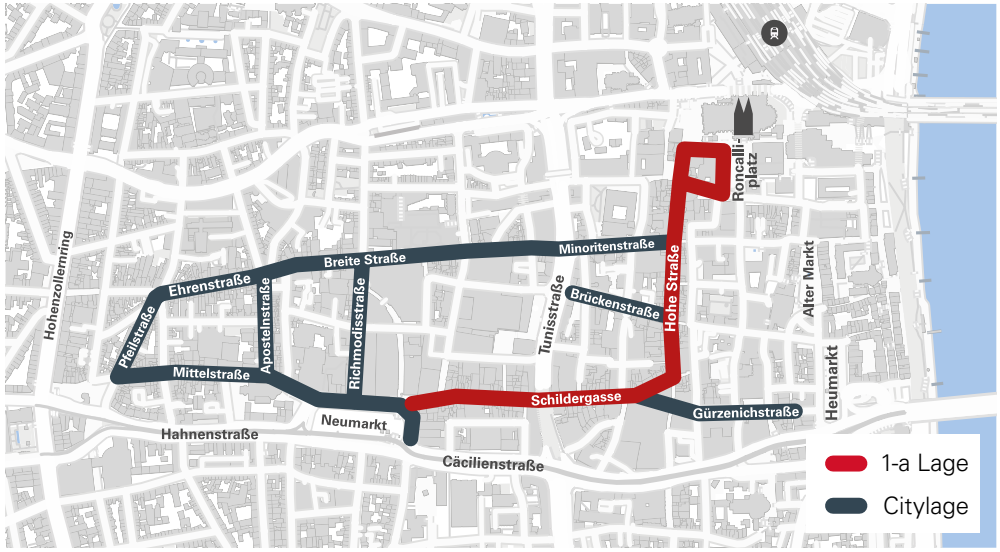


Quelle: gif e.V.; Greif & Contzen Research; div. Marktberichte, März 2021

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Vermietungsmarkt

Der fortschreitende Wandel im Einzelhandelsbesatz der Kölner 1a-Lagen ergriff 2020 auch die Schildergasse, nachdem 2019 die meiste Einzelhandelsfläche in der Hohe Straße umgesetzt worden war. In der Schildergasse 120 / Ecke Krebsgasse mietete Snipes rund 1.430 Quadratmeter Einzelhandelsfläche an. Das niederländische Textilunternehmen War Denim nahm circa 1.000 Quadratmeter in der Schildergasse 52 ab. Hinzu kamen weitere mittelgroße Vertragsabschlüsse. In der Hohe Straße fanden ebenfalls mehrere Vermietungen statt, darunter waren allerdings auch mehrere kurzfristige Anmietungen (Pop-up Stores). Die Akzeptanz solcher Konzepte spiegelt in Teilen die Unsicherheiten im Highstreet-Vermietungsmarkt wider.



Auswahl Vermietungen in 1a-Lage 2020

Lage	Mieter	Branche	Mietfläche in m²
Schildergasse 120 / Ecke Krebsgasse	Snipes	Schuhe, Bekleidung	ca. 1.430
Hohe Straße 93-99	Schwarzer Elefant	Möbel	ca. 1.340
Schildergasse 52	War Denim	Bekleidung	ca. 1.000
Schildergasse 31-37	Blaenk (Popup)	Bekleidung, Lifestyle	ca. 500
Hohe Straße 133	Kingdom of Sweets	Lebensmittel	ca. 500
Domkloster 2	Louis Vuitton	Accessoires	ca. 300
Schildergasse 113-117	Five Guys	Gastronomie	ca. 220
Hohe Straße 93-99	Die Süßwarenfabrik	Lebensmittel	ca. 170
Hohe Straße 115b	n.n.	n.n.	ca. 130
Hohe Straße 88	Cheese & More	Lebensmittel	ca. 80
Wallrafplatz 3	Juwelier Rüschenbeck	Juwelier	n.b.
Schildergasse 107-109	Hallhuber	Bekleidung	n.b.
Schildergasse 89	Nespresso	Lebensmittel	n.b.

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2021

1.430 m²
Größte Anmietung 2020

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Auswahl Vermietungen in Citylagen 2020

Lage	Mieter	Branche	Einzelhandelsfläche in m²
Antoniterstraße 14-16 (AntoniterQuartier)	Cafe Extrablatt	Gastronomie	ca. 950
Breite Straße 80-90 (Quincy)	Asia Restaurant	Gastronomie	ca. 800
Neumarkt 33	Singh' Exotic Food & Cosmetics	Lebensmittel	ca. 270
Apostelnstraße 14-18	Distorted People	Bekleidung	ca. 200
Antonsgasse 7	Coffee Fellows	Gastronomie	ca. 200
Mittelstraße 25	Worms	Bekleidung	ca. 167
Breite Straße 137	Salomon	Bekleidung	ca. 160
Pfeilstraße 14	Zeiss Vision Center	Optiker	ca. 150
Breite Straße 25-27	Blume 2000	Florist	ca. 120
Ehrenstraße 81	Yuicery	Gastronomie	ca. 100
Ehrenstraße 18-26	24colours	Bekleidung	ca. 92
Neumarkt 2-4 (Neumarkt-Galerie)	Juwelier Alice	Juwelier	ca. 60
Apostelnstraße 20	Shipsheit	Bekleidung	ca. 58
Apostelnstraße 14-18	The Hemp Concept	Kosmetik	n.b.
Ehrenstraße 13	Van Delft	Lebensmittel	n.b.
Neumarkt 2-4 (Neumarkt-Galerie)	Polestar (temporär)	Automobile	n.b.

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2021

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Das Mietniveau sank weiter

Die Einzelhandelsmieten sind 2020 in den meisten Lagen des Stadtzentrums weiter gefallen. Die Corona-Krise hat viele Einzelhandelsunternehmen wirtschaftlich geschwächt, zu Filialschließungen und Insolvenzen geführt. Es baute sich ein hoher Druck auf, etablierte stationäre Konzepte neu zu überdenken und zu verändern.

Zwar fanden im vergangenen Jahr mehrere Vermietungen in der Schildergasse statt, allerdings konnten diese in der Regel nicht zu Mietpreissteigerungen genutzt werden. Auslöser waren eine Reihe von Geschäftsschließungen, wie z.B. Karstadt Sport, Esprit oder Juwelier Deiter. 2019 waren bereits mehrere Einzelhandelsflächen in der Hohe Straße frei geworden. Die Ausweitung des Flächenangebots führte zu einem weiteren Druck auf die Mieten.
Die Spitzenmiete sank in der Schildergasse auf etwa 250 Euro pro Quadratmeter und in der Hohe Straße auf etwa 190 Euro pro Quadratmeter.

270 €/m²
Spitzenmiete 2020

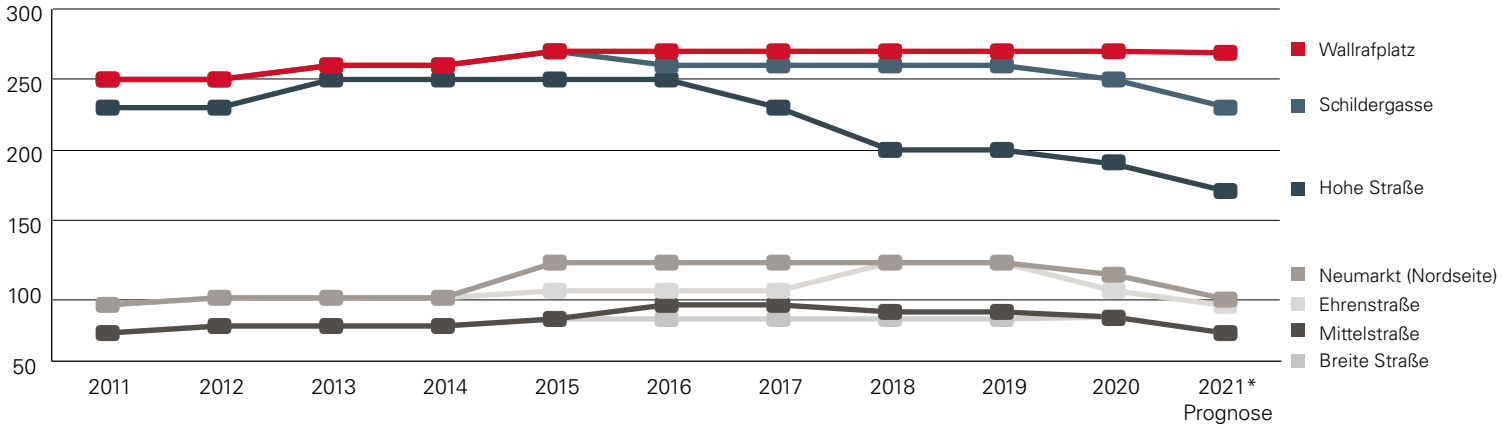
Spitzenmiete Einzelhandel

Einzelhandelslage*	Spitzenmiete 2020 ** in €/m²		Prognose 2021 in €/m²
Wallrafplatz	270	→	270
Schildergasse	250	↘	230
Hohe Straße	190	↘	170
Neumarkt (Nordseite)	110	→	100
Ehrenstraße	100	↘	90
Mittelstraße	80	↘	70
Breite Straße	80	↘	70
sehr gute Citylagen (z.B. Apostelnstraße, Pfeilstraße)	50	↘	45
sehr gute Stadtteillagen (z.B. Deutzer Freiheit, Dürener Straße, Neusser Straße, Hauptstraße Rodenkirchen, Sülzburgstraße, Venloer Straße)	30	→	30

* idealtypisches Ladenlokal mit einer Größe bis zu 100 m² Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2021
** Datenlage gering und wegen Corona-Pandemie mit Unsicherheiten behaftet

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Spitzenmiete Einzelhandel Entwicklung 2011 – 2020, Prognose 2021 | in €/m²



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2021

Neue Einzelhandelsentwicklungen setzen in der Innenstadt in der Regel Grundstücksarrondierungen, Umnutzungen oder Revitalisierungsmaßnahmen voraus. Zusätzlich zu den zuvor bereits bekannten Neubaumaßnahmen mit Einzelhandelsflächen kamen 2020 in der Innenstadt keine neuen konkreten Planungen hinzu. 2021 hat mit der baldigen Fertigstellung des Ruby Hotels am Hohenzollernring ein Supermarkt eröffnet. In den nahe gelegenen WALLARKADEN werden dieses Jahr etwa 1.600 Quadratmeter Einzelhandels- und Gastronomiefläche fertiggestellt.

Aktuelle Entwicklungen Einzelhandel Innenstadt

Objekt/Lage	Fertigstellung	EZH-Fläche
Rudolfplatz 9*	2022	ca. 2.900 m²
Laurenz Carré*	ab 2023	ca. 2.400 m²
Hohenzollernring 79-86, Ruby Hotel ***	2021	ca. 1.700 m²
Rudolfplatz, WALLARKADEN*	2021	ca. 1.600 m²
Dom Hotel, Teilflächen im EG und 1. OG**	2022-2023	ca. 1.200 m²
Schildergasse / Herzogstraße	2022	ca. 1.000 m²

* Büro- und Geschäftshaus ** Flächenangabe von früherer Planung, wird sich ggf. noch ändern *** Hotelprojekt
Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2021

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Industrie- und Logistikimmobilien

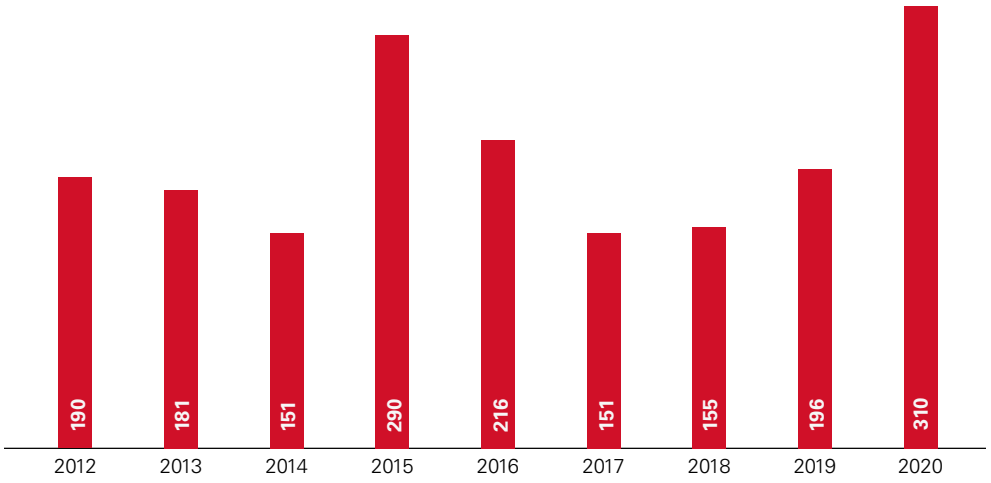
Die Nachfrage der Investoren stieg nochmals an

Laut der Statistik des Gutachterausschusses der Stadt Köln betrug das Investmentvolumen im Kölner Stadtgebiet für Gewerbe- und Industrieimmobilien 2020 rund 310 Millionen Euro, im Vorjahr waren es etwa 200 Millionen Euro. Es wurden mehrere kleinere bis mittelgroße und einzelne größere Immobilien veräußert. Zu den größten Transaktionen zählten die Ankäufe zweier Gewerbe-Liegenschaften in der Industriestraße in Rodenkirchen, deren Grundstücksfläche sich zusammen auf mehr als 60.000 Quadratmeter summiert. Der Projektentwickler OSMAB erwarb das Ensemble von einem Verpackungshersteller und einem Messebauunternehmen.

Erweitert man die Betrachtung auf die gesamte Logistikregion Köln | Bonn kamen mehrere größere Investments hinzu. Das Transaktionsvolumen im Umland betrug 2020 schätzungsweise etwa 150 Millionen Euro.
Ein räumlicher Schwerpunkt der Investments befand sich in den Gemeinden Kerpen, Frechen und Euskirchen. Die größte verkaufte Industrieimmobilie war eine Papierfabrik in Euskirchen, die der Deutsche Industrie REIT mit einer Gebäudenutzfläche von etwa 42.000 Quadratmetern erwarb. Neben dem Kölner Industrieareal übernahm OSMAB noch ein Portfolio in Kerpen und Frechen. Zudem investierten unter anderem auch zwei Spezialfonds in diesen Kommunen.

42.000 m²
Hallenfläche im größten veräußerten Objekt 2020

Transaktionsvolumen Gewerbe- und Industrieimmobilien 2012 – 2020 | in Mio. €



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Auswahl Verkäufe 2020

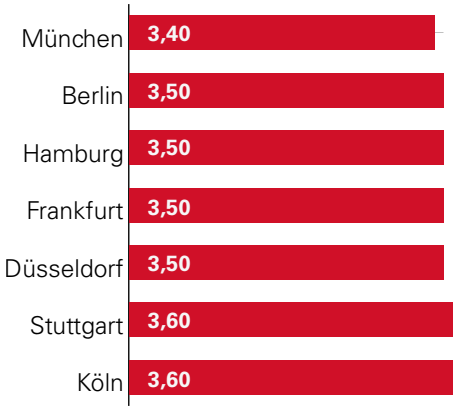
Käufer	Lage	Hallenfläche ca. in m²
Deutsche Industrie REIT (REIT)	Euskirchen	ca. 42.000
OSMAB Holding (Entwickler)	Kerpen, Frechen	ca. 10.000
LIP Real Investment Fund (Spezialfonds)	Kerpen	ca. 26.000
OSMAB Holding (Entwickler)	Köln-Rodenkirchen	ca. 19.000
Warburg-HIH Deutschland Logistik Invest (Spezialfonds)	Euskirchen	ca. 7.800
Alcaro Invest für OSMAB LPF (Entwickler)	Frechen	ca. 7.700

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2021

Renditen Logistikimmobilien

Die hohe Nachfrage der Investoren hat die Renditen für Logistikimmobilien in der Region Köln | Bonn 2020 weiter reduziert. Vereinzelt kamen auch Top-Produkte auf den Markt. Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien ist um 0,5 Prozentpunkte auf 3,60 Prozent gesunken. Im Vergleich zu den anderen Top-7-Standorten befindet sich Köln noch am oberen Ende der Spanne. Da die Nachfrage der Investoren das Objektangebot zudem deutlich übersteigt, könnte die Spitzenrendite 2021 erneut sinken.

Spitzenrenditen Industrie- und Logistikimmobilien an den deutschen Top-Standorten 2020 | in %



Quelle: gif e.V.; Greif & Contzen Research; div. Marktberichte, März 2021

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Vermietungsmarkt 2020

Dank eines besonders umsatzstarken vierten Quartals konnte der Flächenumsatz in der Logistikregion Köln | Bonn 2020 gegenüber dem Vorjahr um 10 Prozent auf rund 275.000 Quadratmeter zunehmen. Im zweiten Quartal war die Flächennachfrage pandemiebedingt deutlich zurückgegangen.

Ab dem dritten Quartal setzte dann aber eine Belebung ein, die sich zum Jahresende mit mehreren Großabschlüssen noch steigerte. In einem Großprojekt in Köln-Niehl mietete im Dezember ein Logistikunternehmen ca. 41.000 Quadratmeter Hallenfläche an.

41.000 m²
Größter Flächenumsatz:
EUZIEL International

Auswahl bedeutender Flächenumsätze

Umsätze	Lage	Art	Mietfläche ca. in m²
Stadtgebiet Köln			
EUZIEL International (Logistik)	Niehl	Halle	41.000
Marelli (Produktion)	Niehl	Halle	18.000
N.N.	Niehl	Halle	9.600
Logistikunternehmen	Niehl	Halle	9.500
Logistikunternehmen	Junkersdorf	Halle	7.800
Logistikregion			
N.N. (Logistik)	Euskirchen	Halle	21.000
Amazon	Troisdorf	Halle	12.000
ThyssenKrupp Schulte (Handel)	Frechen	Halle	11.000
Brömmelhaupt (Handel)	Frechen	Halle	10.300
Ayyildiz Hali GmbH (Handel)	Kerpen	Halle	9.000
Orion Engineered Carbons (Industrie)	Hürth	Halle	8.900
Amazon	Euskirchen	Halle	7.800
GKK Logistik	Kerpen	Halle	7.500

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2021

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Mieten stiegen insbesondere im Kölner Stadtgebiet

Flächenknappheit und eine zum Jahresende hin belebte Nachfrage ließen die Spitzenmiete im Kölner Stadtgebiet auf circa 5,80 Euro pro Quadratmeter steigen. Die Durchschnittsmiete nahm auf etwa 5,10 Euro zu.
Im Umland stieg der Marktdurchschnitt von circa 4,60 Euro auf circa 4,75 Euro, die Spitzenmiete blieb konstant bei circa 5,00 Euro pro Quadratmeter.
Showrooms und Light-Industrialflächen wurden in Köln überwiegend in einer Spanne von 6,50 Euro bis 7,00 Euro pro Quadratmeter vermietet.

5,80 €/m²
Spitzenmiete in Köln

Mehr Informationen und Analysen bietet unser Gewerbemarktbericht Köln|Bonn 10|2020
→ **www.greif-contzen.de/presse/marktberichte**

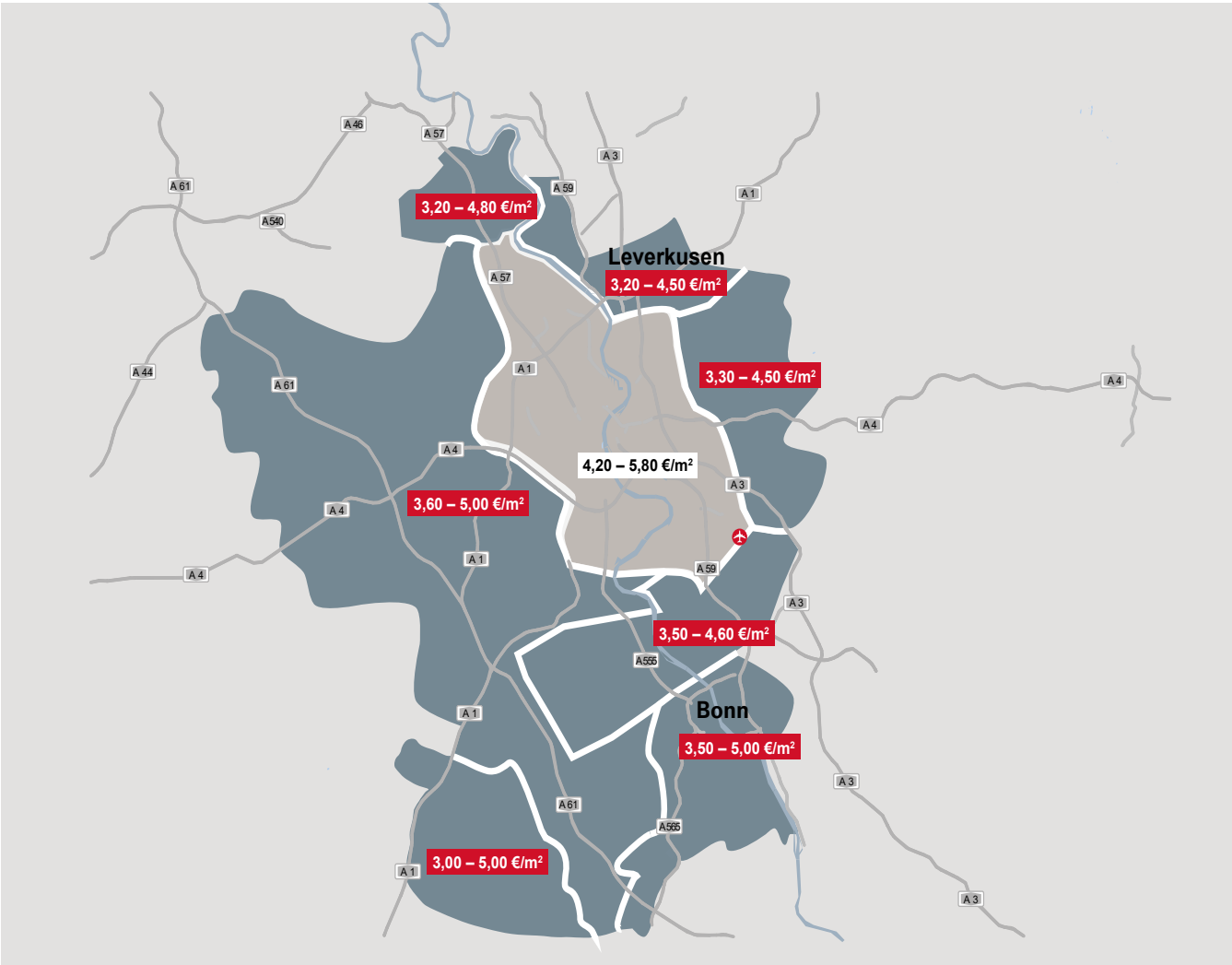
Mieten für Lager- und Distributionshallen im Kölner Stadtgebiet

	Mieten 2019 (Q4) in €/m²	Entwicklung	Mieten 2020 (Q4) in €/m²	Tendenz
Neubauobjekte				
Hallenflächen Gewerbegebiet	4,85 – 5,50	↗	5,20 – 5,80	↗
angegliederte Büroflächen	8,00 – 8,50	↗	8,50 – 11,50	→
Bestandsobjekte				
Hallenflächen Gewerbegebiet	4,40 – 4,60	↗	4,40 – 4,70	→
Hallenflächen in anderen Lagen	3,80 – 4,20	→	3,80 – 4,20	→
angegliederte Büroflächen	7,00 – 8,00	→	7,00 – 8,00	→
Freilandanlagen				
unbefestigt, ohne Entwässerung	0,50 – 1,00	→	0,50 – 1,00	→
gepflastert, entwässert, eingefriedet	1,00 – 2,50	→	1,00 – 2,50	→

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2021

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

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



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2021

5,10 €/m²
Durchschnittsmiete im Kölner Stadtgebiet

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Hotels

Nur wenige Hotels wurden 2020 veräußert

Nachdem das Hotelsegment 2018 und 2019 einen regelrechten Boom erlebte, brach der Investmentumsatz 2020 pandemiebedingt ein. Es wurde lediglich ein Transaktionsvolumen von etwa 70 Millionen Euro erreicht, während 2019 circa 300 Millionen Euro erzielt wurden.
Eines der wenigen verkauften Hotels war das Ruby Hotel am Hohenzollernring 79-87, das im Laufe dieses Jahres fertig gestellt werden soll. Das Gebäude wird über 186 Zimmer verfügen und zudem einen Supermarkt und Büroflächen beherbergen. Der Käufer ist ein deutsches Family Office.

Das Gastgewerbe wurde von der Corona-Pandemie schwer getroffen. Ähnlich wie Ladenlokale mussten Hotels über längere Zeiträume hinweg geschlossen werden, teilweise aufgrund behördlicher Verordnungen, teilweise um bei geringen Einnahmen laufende Kosten zu reduzieren. Tourismus fand so gut wie nicht mehr statt, Messen, Konferenzen, Tagungen und Feierlichkeiten wurden verschoben oder ganz abgesagt. Auch nach den Lockerungen im Juli war der Hotelbetrieb in der Regel nur mit deutlichen Überkapazitäten und am Rande oder sogar jenseits der Wirtschaftlichkeit möglich.

ca. 70 Mio €
Transaktionsvolumen für Hotels 2020

Auswahl Verkäufe 2020

Hotel	Lage	Sterne	Zimmer	Stadtteil
Ruby Hotel	Hohenzollernring 79-87	4*	186	Neustadt Nord

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2021

Die Belegungsrate sank im Jahresmittel von circa 74 Prozent (2019) auf rund 30 Prozent. Der durchschnittliche Zimmerpreis (ADR) fiel von etwa 114 Euro auf circa 92 Euro pro Tag, der Zimmererlös (RevPar) sank von circa 85 Euro auf nur noch etwa 27 Euro pro Tag. In einzelnen Monaten lagen die Werte aber auch deutlich darunter, insbesondere während der Lockdown-Phasen. Im Dezember beispielsweise betrug die Auslastung unter zehn Prozent und der durchschnittliche Zimmererlös unter zehn Euro pro Tag.

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Auswahl aktueller Hotelentwicklungen

Hotel (Lage)	geplante Eröffnung	Zimmer
Radisson Red Hotel (4*, Unter Goldschmied, Innenstadt)	2023/2024	262
Schlafwerk (2-3*, Taubenholzweg, Poll)	2023	140
Um-/Neubau Dom Hotel (5*+, Domkloster 2a, Innenstadt)	2022/2023	130
Meininger Hotel (3*, Stolberger Straße 349, Braunsfeld)	2022	200
Moxy Hotel (3*, Deutz-Mülheimer-Straße, Mülheim)	2022	176
Moxy Hotel (3*, Flughafen, Wahn)	2021	250
Niu-Hotel (4*, Lina-Bommer-Weg 4, Gremberghoven)	2021	120
Legend Hotel (Alter Markt, Altstadt Nord)	2021	20
Motel One MesseCity (3*, Barmer Straße, Deutz)	2021	308
Ruby Hotel (4*, Hohenzollernring 79 - 87)	2021	186
Adina Apartment Hotel MesseCity (4*, Barmer Straße, Deutz)	2021	171
Planung an der Tunisstraße / Engasse (3*, Altstadt-Nord)	k.a.	300
Planung am Aqualand (Merianstraße 1, Chorweiler)	k.a.	144
Planung der Kölner Haie und Köln 99ers (Düsseldorfer Straße, Stammheim)	k.a.	100

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2021

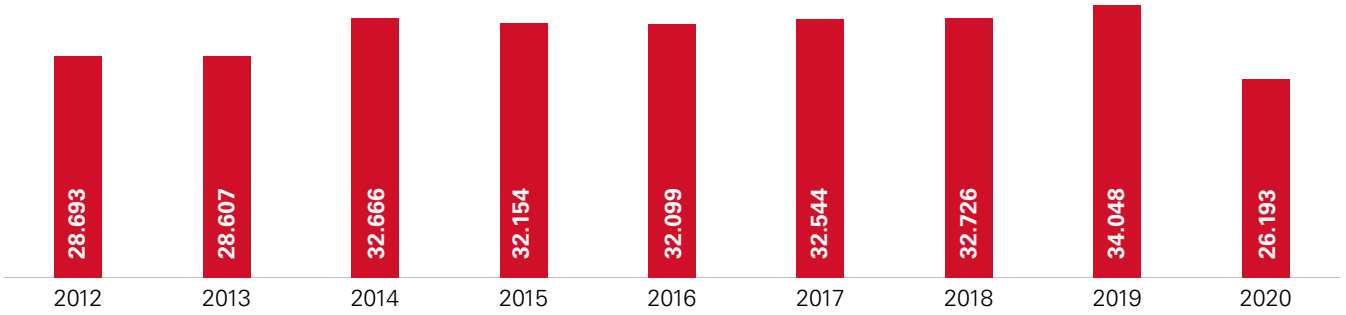
ca. 1.050 Zimmer
Fertigstellungen2021

Wenngleich ursprünglich bei mehreren Hotelprojekten eine Fertigstellung in 2020 avisiert war, wurden lediglich zwei Bauprojekte abgeschlossen. Am Eigelstein eröffnete das Designhotel Urban Loft mit 213 Zimmern. 2019 wurde es bereits an Patrizia verkauft. Zudem eröffnete in Braunsfeld an der Mercedes-Allee ein B&B Hotel mit 160 Zimmern.

2021 werden sich die aufgeführten Fertigstellungen voraussichtlich auf circa 1.050 neue Zimmer summieren, wenn es nicht zu weiteren zeitlichen Verschiebungen kommt. Neue Hotelplanungen wurden im Bankenviertel sowie am Freizeitbad Aqualand in Köln-Chorweiler und in Köln-Stammheim im Verbund mit einem barrierefreien Sportzentrum bekannt.

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Angebotene Betten in Köln 2012 – 2020



Quelle: Landesamt für Statistik NRW 2021 und Köln Tourismus GmbH

Die Zahl der angebotenen Betten ist 2020 erstmals seit Jahren auf rund 26.000 deutlich gefallen, also um fast ein Viertel. Dies spiegelt allerdings nicht den physischen Bettenbestand wider, sondern ist ein Hinweis auf den reduzierten Betrieb während der Corona-Krise. Mit dem Ende der Pandemie dürfte das Bettenangebot wieder zunehmen.

Der Rückgang beim Freizeittourismus und Geschäftsreisen ließ die Übernachtungszahlen um über 60 Prozent auf rund 2,56 Millionen einbrechen. Da das Jahr 2021 mit einem Lockdown begann und auch darüber hinaus mit Reiseeinschränkungen gerechnet werden muss, wird sich die Auslastung der Hotels nicht schnell erholen können. Die Koelnmesse, als ein wichtiger Auslöser für Geschäftsreisen nach Köln, plant aktuell ihre erste große Veranstaltung vor Ort mit der Gartenmesse spoga+gafa ab dem 30. Mai 2021. Schätzungen gehen davon aus, dass die Übernachtungszahlen das Vorkrisenniveau erst ab dem zweiten bis vierten Quartal 2022 wieder erreichen werden.

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

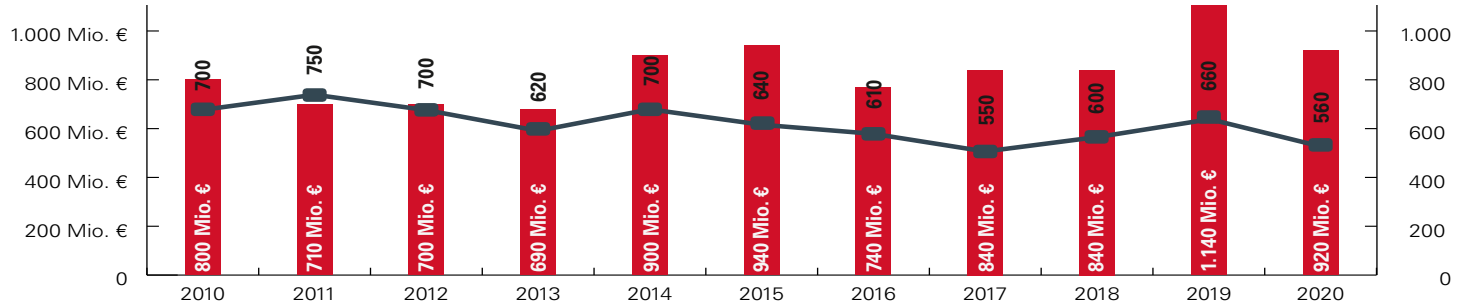
Zinshäuser

Niedrigeres Transaktionsvolumen bei weiterhin hoher Nachfrage

2020 wurden in Köln Zinshäuser im Wert von über 920 Millionen Euro veräußert. Gegenüber dem sehr umsatzstarken Jahr 2019 liegt somit ein Rückgang um circa 20 Prozent vor. Die Anzahl der verkauften Immobilien sank um etwa 15 Prozent.
Die Corona-Pandemie hat das Interesse der Investoren an dieser Asset-Klasse allerdings nicht geschmälert, denn die Mieteinnahmen waren stabiler als in anderen Immobiliensegmenten. Pandemiebedingte Mietausfälle von Privatpersonen blieben gering. Bei Gewerbemietern in Mehrfamilienhäusern mussten aufgrund des zweiten Lockdowns die ersten Stundungsvereinbarungen aber bereits verlängert werden.

Neben Einzelverkäufen an Privatinvestoren fanden auch mehrere Portfoliotransaktionen an institutionelle Investoren statt. Beispielsweise erwarben Spezialfonds von Aberdeen, Real IS und andere Gesellschaften Ensembles in Ehrenfeld, Bickendorf und Merheim, darunter wiederholt Neubauprojekte. Desweiteren vergrößerte LEG Immobilien ihren Bestand um über 160 Wohnungen unter anderem in Roggendorf und Ehrenfeld. Domicil Real Estate kaufte für eine dänische Pensionskasse zwei Mikroappartment-Anlagen in Köln-Deutz. Für ein weiteres, überregionales Portfolio, zu dem auch eine größere Wohnanlage in Köln-Urbach gehörte, bezahlte Domicial Real Estate über 100 Millionen Euro. Dieses Paket umfasste insgesamt etwa 500 Wohnungen.

Transaktionsvolumen und Verkaufsfälle Zinshäuser 2010 – 2020



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

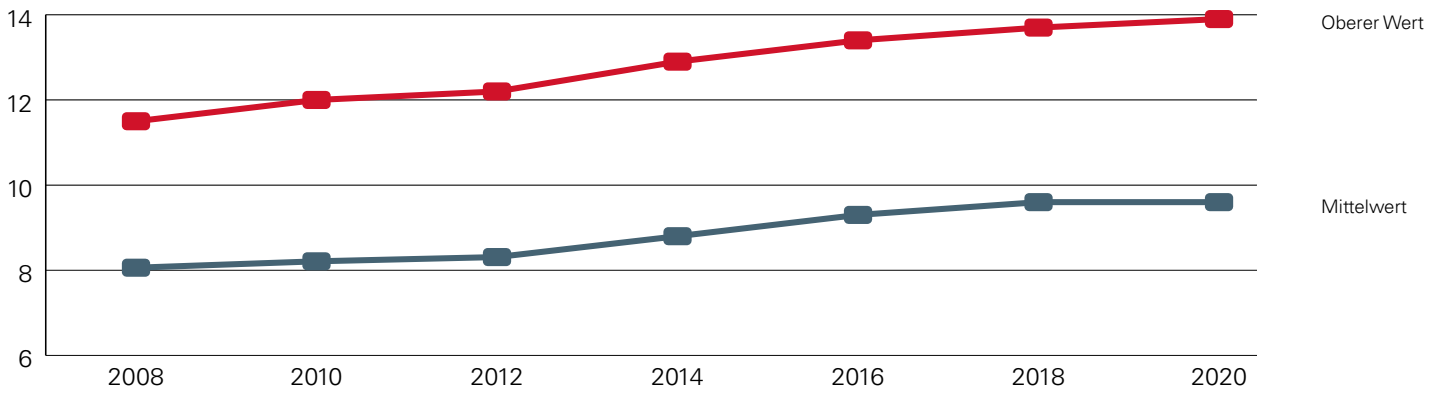
Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Mieten und Kaufpreise

Im aktuellen Mietspiegel für die Stadt Köln vom Februar 2021, der Mietanpassungen und Neuvermietungen der letzten sechs Jahre betrachtet, stieg die höchste darin vermerkte Miete von 13,70 Euro auf 13,90 Euro pro Quadratmeter. Im Mittel der verschiedenen Baualters-, Lage- und Ausstattungsklassen blieb der Marktdurchschnitt in etwa stabil bei circa 9,60 Euro pro Quadratmeter. Preissteigerungen fanden vor allem in den jüngeren Baualtersgruppen statt, die Dynamik hat im Vergleich zu den letzten Jahren nachgelassen.

Die Inserate auf Online-Börsen weisen in begehrten Lagen, wie z.B. Lindenthal, Braunsfeld, der Altstadt oder Ehrenfeld häufig Mieten deutlich oberhalb des Mietspiegels aus. Für neuwertige Wohnungen werden hier mitunter bis zu 20 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. Möblierte Zimmer liegen oft noch darüber.
Die Kaufpreisfaktoren für Zinshäuser in Köln bewegten sich 2020 weiter nach oben. 2021 wird voraussichtlich eine Kernspanne zwischen dem 20- und 34-fachen der Jahresnettomiete erreicht. Einzelne Fälle können hiervon abweichen.

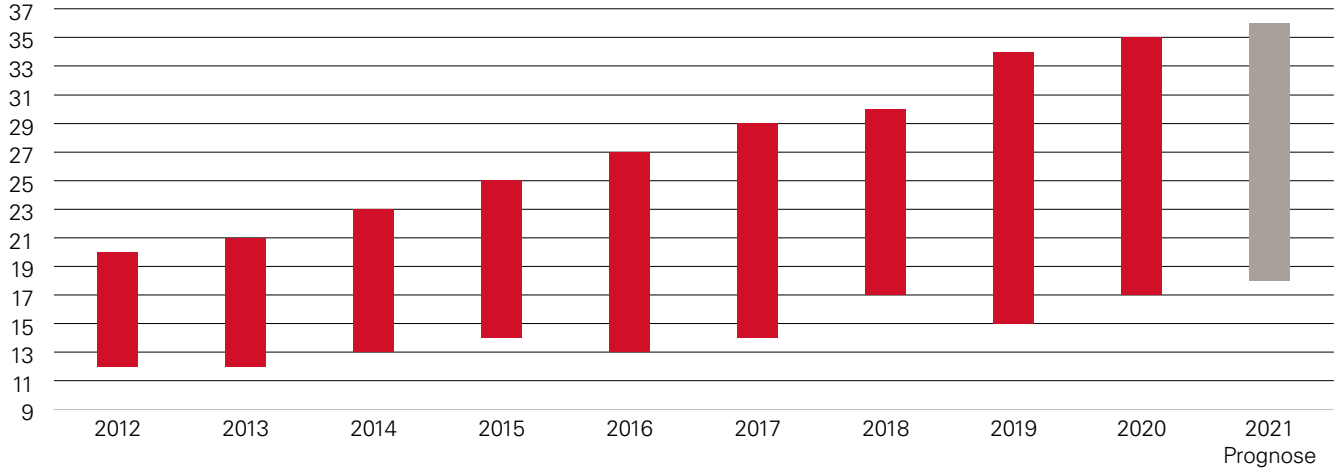
Wohnungsmieten Mietspiegel Köln Entwicklung 2008 – 2020 | in €/m²



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2021 nach dem Mietspiegel der Rheinischen Immobilienbörse e.V.

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Kaufpreisfaktoren für Zinshäuser (Multiplikator der Jahresmiete) Entwicklung 2012 – 2020 und Prognose 2021



Quelle: Daten Gutachterausschuss der Stadt Köln 2020, Grafik sowie Werte für 2020 und 2021 Greif & Contzen Research

Lothringer Straße in der Neustadt-Süd

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Eigentumswohnungen

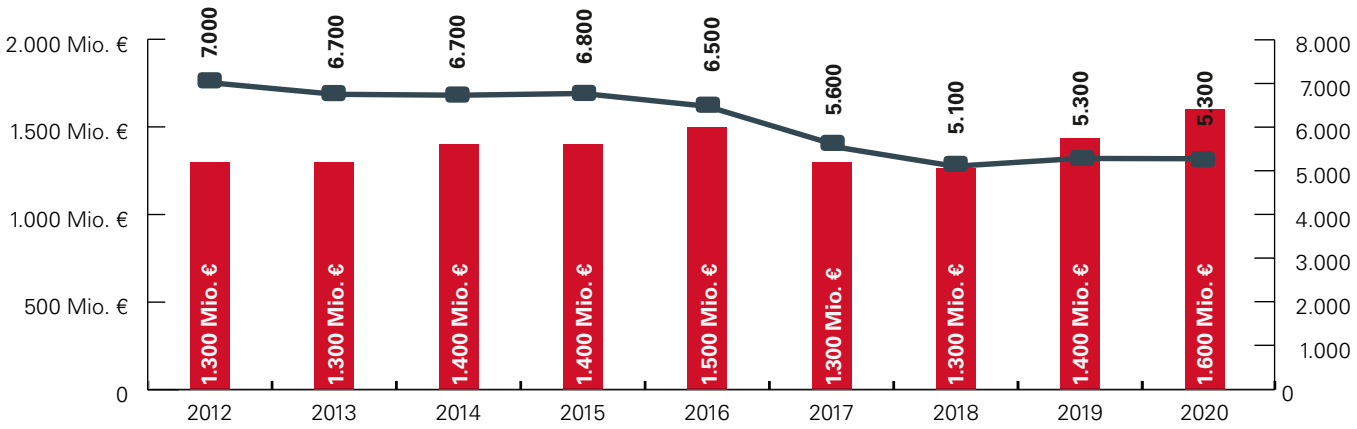
Transaktionsvolumen und Kaufpreise sind erneut gestiegen

Das Transaktionsvolumen für Eigentumswohnungen ist 2020 auf 1,6 Milliarden gestiegen und konnte somit den letzten Rekord aus dem Jahr 2016 noch übertreffen. Gegenüber 2019 lag eine Zunahme von etwa neun Prozent vor. Dabei war die Anzahl der verkauften Wohnungen allerdings in etwa gleich, so dass der Anstieg der Investments vor allem auf höhere Kaufpreise zurückzuführen ist.

Die Corona-Pandemie löste den Nachfrageüberhang nicht auf und führte auch nicht zu Preisrückgängen. Zwar haben die weniger verdichteten Umlandgemeinden um die Top-7-Städte herum Umfragen und Medienberichten zufolge während der Pandemie für die Bewohner an Attraktivität gewonnen, aber auch in Großstädten ist die Wertschätzung für die eigenen vier Wände und Immobilienanlagen gestiegen. In Köln herrscht weiterhin ein großer Angebotsmangel bei geringen Fertigstellungszahlen.

Eigentumswohnungen aus den Baujahren 2010 bis 2018 erzielten 2019 im Durchschnitt rund 4.600 Euro pro Quadratmeter. Neubauwohnungen kosteten 2019 im Mittel rund 5.300 Euro. Im ersten Halbjahr 2020 stiegen die durchschnittlichen Kaufpreise im Neubau auf etwa 5.700 Euro pro Quadratmeter.

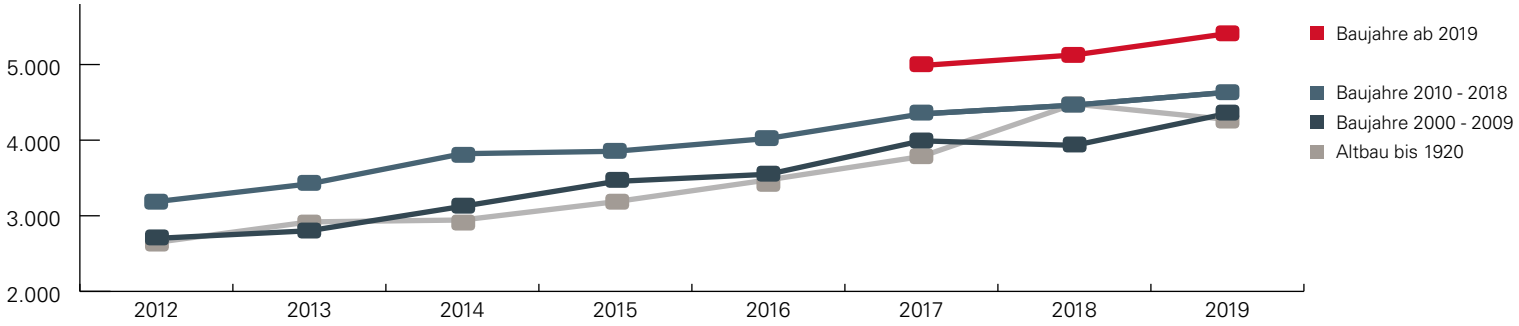
Transaktionsvolumen und Verkaufsfälle Wohnungs- und Teileigentum, Entwicklung 2012 – 2020



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Preisentwicklung Eigentumswohnungen 2012 – 2019, durchschnittliche Kaufpreise | in €/m²



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Köln 2020

Bei den aktuell in der Vermarktung befindlichen Bauprojekten gibt es einen räumlichen Schwerpunkt im Stadtteil Ehrenfeld. Hier werden voraussichtlich zwischen 2021 und 2024 in rund zehn Projekten insgesamt über 750 Eigentumswohnungen realisiert. Darunter befinden sich drei sehr große Anlagen mit mehr als 100 Wohnungen, die auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs entwickelt werden. Andere große Neubaumaßnahmen finden sich in den Stadtteilen Neustadt-Nord, Braunsfeld und Rodenkirchen.

Im Entwicklungsareal Mülheim Süd wird in mehreren Einzelprojekten bereits ebenfalls gebaut und es entsteht insgesamt viel Wohnraum, teils für Wohnungseigentum, teils für Mietwohnungen. In einem Teilgebiet des Projekts COLOGNEO 1 entstehen bis Ende 2021 beispielsweise 218 Mietwohnungen. Grundsätzlich müssen größere Entwicklungsprojekte zudem einen 30-prozentigen Anteil an geförderten Wohnungen realisieren.

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Transaktionen
Büroimmobilienmarkt
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick
Weitere Informationen

Auswahl aktueller Wohnprojekte

Projekt/Lage	Fertigstellung	Wohneinheiten ca.
Campus 1 (Neustadt Nord)	2024	198 ETW
Ehre & Liebig (Ehrenfeld)	2024	67 ETW
Alsdorfer Straße 7-9 (Braunsfeld)	2023	150 ETW
Subbelrather Straße 436 (Ehrenfeld)	2023	70 ETW
Gutenberg-Karree (Ehrenfeld)	2023	64 ETW
Ehrenfeldgürtel 2 (Ehrenfeld)	2023	39 ETW
Waldviertel (Rodenkirchen)	2022	272 ETW
Herler Straße 111 (Buchheim)	2022	111 ETW
9 Freunde (Ehrenfeld)	2022	117 ETW
Äußere Kanalstraße 86 (Ehrenfeld)	2022	54 ETW
Kwartier Werk (Ehrenfeld)	2022	113 ETW
5 Freunde (Ehrenfeld)	2021	129 ETW
Clarenbachplatz (Ehrenfeld, Grenze Braunsfeld)	2021	67 ETW
EhrenWert (Ehrenfeld)	2021	43 ETW
Wohnen am Alpenerplatz (Ehrenfeld)	2020	45 ETW
Miner's (Neustadt Nord)	2020	43 ETW
Niehler Hermesgasse (Niehl)	2020	36 ETW
Living Point Lövenich (Lövenich)	2020	35 ETW
Nikolausstraße 99 (Sülz)	2020	31 ETW

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2021

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Ausblick
Weitere Informationen

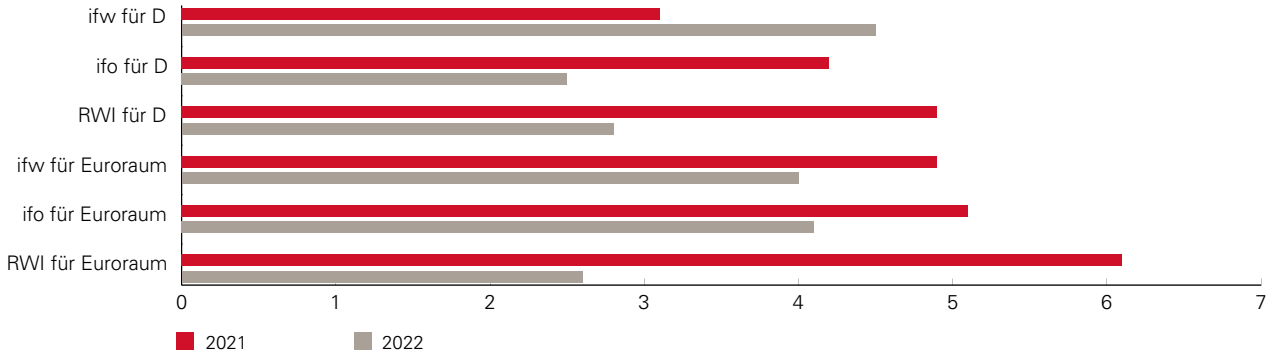
Ausblick

Weiterhin Fokus auf möglichst sichere Mieteinnahmen

Den Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute aus der ersten Hälfte des Dezember zufolge soll die Wirtschaft 2021 um 3,1 bis 4,9 Prozent wachsen. Die daran anschließende Verschärfung des Lockdowns wurde darin noch nicht berücksichtigt. Mittlerweile gehen neuere Schätzungen davon aus, dass nur der untere Wert dieser Spanne erreicht wird. Sollten die Infektionszahlen allerdings wieder steigen, Lockerungsmaßnahmen ausbleiben oder Lieferketten gestört werden, wird auch ein Wirtschaftswachstum von 3,0 Prozent vermutlich nicht erreicht werden.
Der ifo-Geschäftsklimaindex hat in den letzten Monaten mehrere Richtungswechsel vollzogen. Im Februar verbesserte sich die Stimmung vor allem wegen der guten Industriekonjunktur. Laut der Konjunkturumfrage der IHK zu Köln hat sich die Stimmung bei den lokalen Unternehmen seit dem Herbst ebenfalls verbessert, das Gesamtergebnis ist aber noch negativ.
Angesichts der anhaltend expansiven Geldpolitik und dem fortbestehenden hohen Anlagedruck der Investoren werden Immobilien mit sicheren und langfristigen Cashflows auf eine hohe Käufernachfrage treffen. Insofern ist auf den Teilmärkten für Wohn-, Büro- sowie Industrie- und Logistikimmobilien sowie für Entwicklungsgrundstücke 2021 grundsätzlich mit zahlreichen Transaktionen zu rechnen. Da die Verkaufsprozesse einzelner sehr großer Bürogebäude im letzten Jahr verzögert wurden, sind für 2021 bereits Transaktionen beträchtlicher Größenordnung in Vorbereitung. Das Investmentvolumen für Gewerbeimmobilien könnte insgesamt rund 2,3 Milliarden Euro erreichen. Bei Top-Produkten könnten die Spitzenrenditen nochmals etwas sinken.

2,3 Mrd. €
Transaktionsvolumen Gewerbeimmobilien Prognose 2021

Konjunkturprognosen für Deutschland und den Euroraum: BIP-Wachstum in Prozent 2021 und 2022



Quelle: Prognosestand Dezember 2020, Zusammenstellung Greif & Contzen Research, Köln März 2021

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
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
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
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
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
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
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
Ausblick
Weitere Informationen
Glossar
Kontakt
Über Greif & Contzen
German Property Partners
Impressum

German Property Partners

Lokale Kompetenz – europaweit

Greif & Contzen ist Mitglied der German Property Partners (GPP), einem Zusammenschluss der führenden Immobilienvermittler im Gewerbesegment. Zusätzlich hat GPP international Kooperationspartner. Wir können Ihnen deshalb exzellente Marktkenntnis und Expertise an den Top-7-Standorten in Deutschland sowie in Großbritannien und den Niederlanden anbieten. Das Leistungsspektrum der German Property Partners deckt dabei die gesamte Bandbreite der gewerblichen Immobiliennutzung ab. Immobilientransaktionen, gewerbliche Mietgesuche, unternehmerisches Immobilienmanagement (CREM) und Immobilienresearch gehören zum festen Leistungsportfolio des Netzwerks. Darüber hinaus bieten die German Property Partners weitere Immobiliendienstleistungen wie die Eigenkapitalfinanzierung von Projektentwicklungen, Immobilienverwaltung, Bank- und Finanzdienstleistungen sowie Fonds- und Assetmanagement an.

Hamburg und Berlin
Grossmann & Berger

Düsseldorf
Anteon

Köln|Bonn
Greif & Contzen

Frankfurt a. M.
blackolive

Stuttgart und München
E & G Real Estate

Internationale Kooperationspartner:
Carter Jonas in **Großbritannien**,
Van Gool Elburg in den **Niederlanden**

GERMAN
PROPERTY PARTNERS
Hamburg • Berlin • Düsseldorf • Köln | Bonn • Frankfurt • Stuttgart • München

Vorwort
Überblick
Rahmendaten Köln
Immobilienmarkt
Investmentmarkt
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 2021

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH, 2021. 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.

greifcontzen
greif-contzen.de