

---

# Investmentmarktbericht Köln

03|2025



GREIF & CONTZEN

---

**Vorwort**

---

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

## Liebe Leserinnen und Leser,

auf dem Kölner Investmentmarkt ist das Transaktionsvolumen 2024 gegenüber dem von der Zinswende sehr beeinträchtigten Jahr 2023 deutlich gestiegen. Vor allem auf dem Markt für Wohninvestments und Eigentumswohnungen ist eine Erholung erkennbar. Privatinvestoren und Family Offices ergriffen wieder die Initiative.

Bei Gewerbeimmobilien nahmen die Investments insgesamt zwar auch zu, aber dies war vor allem auf zwei sehr große Ankäufe der Stadt Köln zurückzuführen, die die nördlichen Messehallen und den Büroneubau ROSSIO in Deutz erwarb. Bei vielen institutionellen Investoren dominierte noch Zurückhaltung. Logistikimmobilien und Gewerbeparks waren zwar gefragt, gegenüber Geschäftshäusern und Bürogebäuden waren aber Vorbehalte immer noch verbreitet.

Vor allem bei älteren Verkaufs- und Büroflächen stellt sich immer mehr die Frage, wie eine rentable Investmentperspektive hergestellt werden kann. Für Investoren, die inhouse oder mit Joint Venture Partnern über eine gute bauliche Expertise für Sanierungen, Revitalisierungen und Umnutzungen verfügen, tun sich Chancen auf.

2025 werden die Aktivitäten der institutionellen Investoren voraussichtlich schrittweise wieder zunehmen. Die Kaufpreise sind stabil und die Hypothekenzinsen sind etwas niedriger als im ersten Halbjahr 2024. Bei manchen Akteuren wird wegen nötiger Refinanzierungen und aufgrund der höheren Eigenkapitalanforderungen der Banken der Liquiditätsdruck wachsen und zu Verkäufen führen. Das Produktangebot wird somit wahrscheinlich steigen.

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



**»Auf dem Investmentmarkt hat eine moderate Erholung eingesetzt. Die Kaufpreise sind mittlerweile stabil und das Produktangebot dürfte 2025 steigen.«**

---

**Thorsten Neugebauer**

Leitung Investment

Greif &amp; Contzen Immobilienmakler GmbH

# Investmentmarkt Köln Q1–4 2024



## 1,3 Mrd. €

### TRANSAKTIONSVOLUMEN BEI GEWERBEIMMOBILIEN

2024 sind die Investitionen in Gewerbeimmobilien gegenüber dem Vorjahr um etwa 60 Prozent gestiegen. Diese Zunahme ist vor allem auf zwei Großtransaktionen zurückzuführen. Die meisten institutionellen Investoren blieben zögerlich.



## 4,40%

### SPITZENRENDITE BÜROHÄUSER

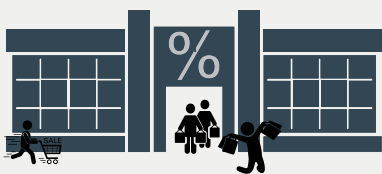
Die Büro-Spitzenrendite stagnierte 2024. Insbesondere ältere Bürogebäude wurden mit einer sinkenden Flächennachfrage und steigenden Leerständen konfrontiert.



## 4,40%

### SPITZENRENDITE LOGISTIK

Die Nettospitzenrendite für Logistikimmobilien blieb 2024 stabil. Die Assetklasse war und ist bei institutionellen Investoren sehr begehrt.



## 4,40%

### SPITZENRENDITE GESCHÄFTSHÄUSER

Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser stagnierte ebenfalls. Viele Objekte benötigen hohe Investitionen, um die Verkaufsfläche an moderne Handelskonzepte anzupassen.



## 1,4 Mrd. €

### AUSBLICK

Das Produktangebot wird 2025 wahrscheinlich steigen. Ohne deutliche Änderungen der langfristigen Hypothekenzinsen dürften die Kaufpreise weitgehend stagnieren.

[Vorwort](#)[Überblick](#)[Büroimmobilien](#)[Einzelhandelsimmobilien](#)[Industrie und Logistik](#)[Hotels](#)[Zinshäuser](#)[Eigentumswohnungen](#)[Ausblick](#)[Weitere Informationen](#)

# Überblick

## Der Investmentmarkt begann sich zu erholen

Insgesamt nahm das Transaktionsvolumen über alle Immobiliensegmente 2024 gegenüber dem Vorjahr um circa 36 Prozent auf etwa 4,75 Milliarden Euro zu.

- Nach zwei Jahren mit sinkenden Investments haben sich die Aktivitäten somit wieder deutlich gesteigert.
- Der fünfjährige Mittelwert von 5,26 Milliarden Euro wurde allerdings noch um rund 500 Millionen Euro verfehlt.

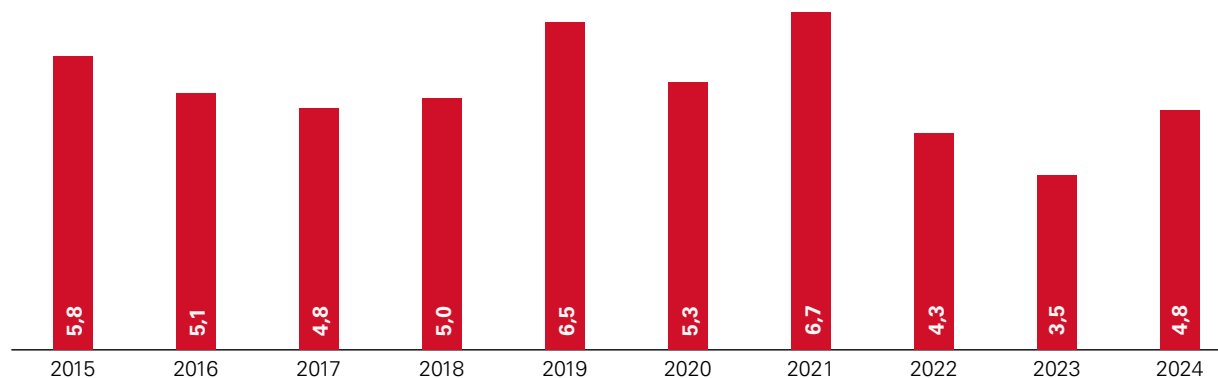
Viele Käufer und Verkäufer hielten sich 2024 noch zurück, vor allem bei Gewerbeimmobilien. Die Kaufpreise blieben aber weitgehend stabil und die Hypothekenzinsen sanken.

- Die Rahmenbedingen für Immobilienanlagen haben sich somit insgesamt verbessert.
- Bei Zinshäusern und Eigentumswohnungen nahm die Marktdynamik spürbar zu.

**rd. 4,75 Mrd. €**

Transaktionsvolumen 2024  
(alle Immobiliensegmente)

### Transaktionsvolumen Entwicklung 2015 – 2024 | in Mrd. €



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Vorwort

**Überblick**

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

**Wohnimmobilien wiesen 2024 im Vergleich die positivste Marktentwicklung auf****Büroimmobilien**

- Das Transaktionsvolumen stieg 2024 wegen einer Großtransaktion der Stadt Köln von rund 340 Millionen Euro auf circa 465 Millionen Euro um über 35 Prozent. Der Anteil der Assetklasse am Investmentvolumen bei Gewerbeimmobilien sank auf 36 Prozent.
- Die Spitzenrendite blieb stabil bei 4,40 Prozent.
- Die schwache Konjunktur wird die Flächennachfrage beeinträchtigen. Der Leerstand könnte noch steigen.

**Einzelhandelsimmobilien**

- Das Transaktionsvolumen halbierte sich 2024 auf rund 55 Millionen Euro. Viele Investoren meiden ältere Geschäftshäuser. Die Spitzenrendite für diese lag bei 4,40 Prozent.
- Die Vermietungen in den 1a- und City-Lagen haben sich gegenüber dem Vorjahr in etwa verdoppelt.
- Das Mietniveau stagnierte.

**Industrie- und Logistikimmobilien**

- Die Investments sind im Vergleich zum Vorjahr auf 110 Millionen Euro leicht gesunken.
- Einzelne Neubauten sowie Lagerhallen und Gewerbeparks wurden veräußert. Als Käufer traten auch angelsächsische Investoren auf.
- Die Logistik-Spitzenrendite stagnierte bei 4,40 Prozent.

**Hotels**

- Das Transaktionsvolumen ist im letzten Jahr auf rund 50 Millionen Euro gesunken, es wurden nur einzelne Objekte veräußert. Die Spitzenrendite stagnierte bei 5,20 Prozent.

- Der Tourismus ist zwar wieder auf Rekordniveau, aber viele Hotelbetreiber leiden unter gestiegenen Kosten.

**Zinshäuser**

- Das Transaktionsvolumen ist 2024 um etwa 16 Prozent auf rund 790 Millionen Euro gestiegen.
- Die Kaufpreiskosten lagen in einer Kernspanne zwischen dem 15- bis 25-fachen.
- Das Interesse institutioneller Investoren für neue, große Wohnanlagen ist hoch.

**Eigentumswohnungen**

- Der Umsatz nahm um circa 29 Prozent zu und erreichte mit rund 1,5 Milliarden Euro wieder den fünfjährigen Mittelwert.
- Die Hypothekenzinsen haben sich etwas verbessert, so dass die Nachfrage der Privathaushalte gestiegen ist.
- Bei Neubauwohnungen in gefragten Lagen stiegen die Preise wieder.

**Ausblick**

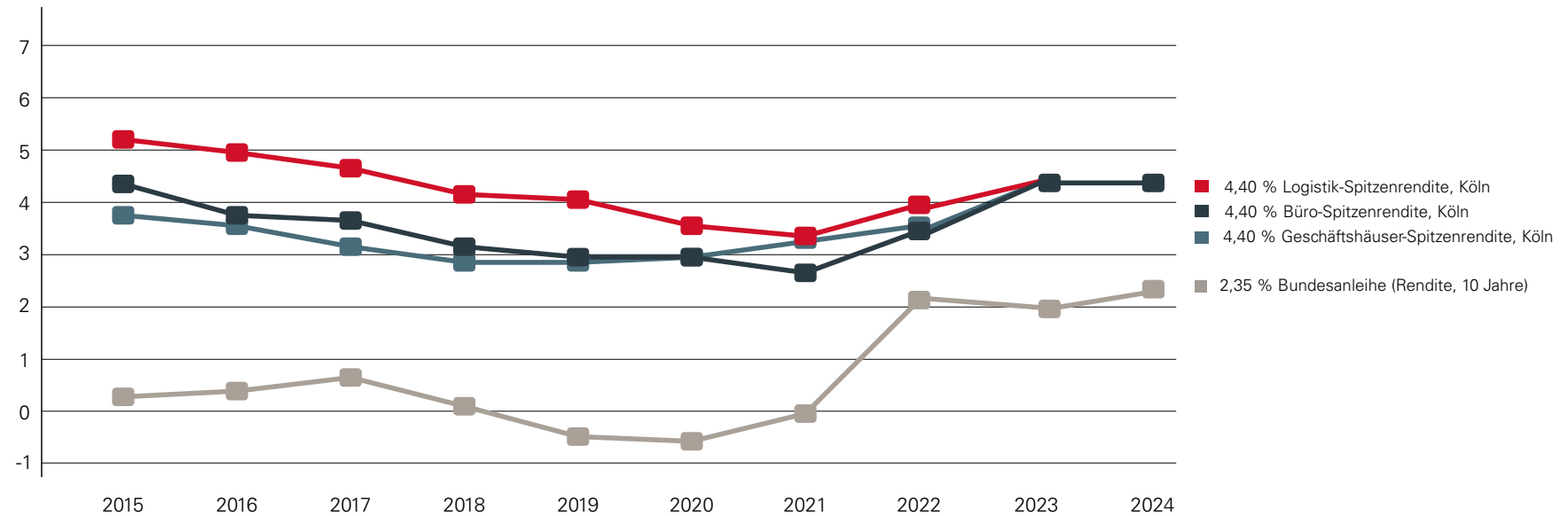
- Die Kaufpreise sind vorerst stabil. Weitere Anpassungen würden größere Veränderungen der langfristigen Hypothekenzinsen voraussetzen.
- Insgesamt dürfte das Transaktionsvolumen steigen, da zumindest bei Gewerbeimmobilien mit einem höheren Produktangebot zu rechnen ist.
- Die Finanzierungsbedingungen sind weiterhin restriktiv und hemmen Neubauprojekte.
- Joint Ventures zwischen kapitalstarken Endinvestoren und Projektentwicklern können für Neubau- sowie Revitalisierungsprojekte vorteilhaft sein.

Vorwort

**Überblick**

- Büroimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien
- Industrie und Logistik
- Hotels
- Zinshäuser
- Eigentumswohnungen
- Ausblick
- Weitere Informationen

**Renditen zum jeweils vierten Quartal 2015 – 2024 | in %**



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, 2015-2024  
 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

**Sondereffekte erhöhten das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien**

Die Veräußerung des Nordteils des Messegeländes in Deutz stellte als Spezialimmobilie mit einem Kaufpreis von mehr als 340 Millionen Euro einen Sonderfall auf dem Investmentmarkt dar. Mit dem Kauf des Büroneubaus ROSSIO sorgte die Stadt Köln für einen zweiten Ausnah-

meffall im vergangenen Jahr. Nur einzelne Gewerbeimmobilien wurden für mehr als 50 Millionen Euro verkauft. In der Bestlage direkt am Kölner Dom übernahm Hanse-Merkur Grundvermögen den Büroteil des Projekts Goldschmied Carré, so dass die Entwicklung fortgeführt wird.

**1,3 Mrd. €**

Investmenttransaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien 2024

**Auswahl bedeutender Transaktionen 2024**

<b>Objekt (Lage)</b>	<b>Art</b>	<b>Käufer</b>	<b>Kaufpreis in Mio. €* </b>
Nordteil des Messegeländes (Deutz)	Spezialimmobilie	Stadt Köln	> 340
„ROSSIO“ (Deutz)	Büro	Stadt Köln	ca. 270
Büroteil im Goldschmied Carré (Altstadt-Nord)	Grundstück / Büro	Hanse-Merkur Grundvermögen	> 50
„HANGAR“ (Mülheim)	Büro	Family Office	> 25
Mathias-Brüggen-Straße 124-170 (Ossendorf)	Gewerbepark	Beos für Spezialfonds	> 25
Emil-Hoffmann-Straße 55-59 (Rodenkirchen)	Gewerbepark	Sirius Real Estate	n.n.

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, März 2025

Vorwort

Überblick

**Büroimmobilien**

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

# Büroimmobilien

## Der Fokus liegt auf innerstädtischen Lagen und hochwertigen Flächen

Vor allem aufgrund einer Großtransaktion durch die Stadt Köln stieg das Investmentvolumen bei Büroimmobilien von rund 340 Millionen Euro 2024 auf etwa 465 Millionen Euro.

- Die Stadt Köln erwarb das ROSSIO in Deutz vom Entwickler STRABAG / ECE für rund 270 Millionen Euro.
- Davon abgesehen blieben die Kaufpreise in der Regel unter 50 Millionen Euro.
- Der Büro-Anteil am Investmentvolumen aller Gewerbeimmobilien sank weiter auf etwa 36 Prozent (2023: 43 Prozent, 2022: 73 Prozent).

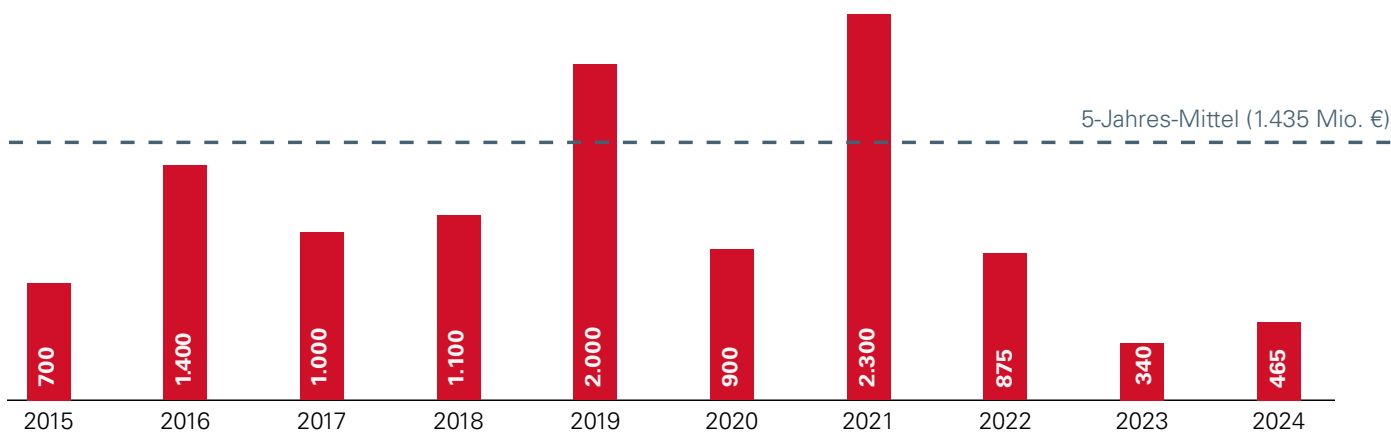
Im Vergleich zu Wohn- und Logistikimmobilien haben Bürogebäude für viele Investoren an Attraktivität eingebüßt, da keine begünstigenden Trends erkennbar sind.

- Die Nachfrage ist gesunken und manche Akteure fragen sich, ob der frühere Bedarf an Bürofläche angesichts der Verbreitung neuer Arbeitsplatzkonzepte und des zurückgehenden Arbeitskräftepotenzials wieder erreicht wird.
- Bei Bestandsgebäuden werden zunehmend kostenintensive CapEx-Maßnahmen erforderlich.
- Ungeachtet dessen werden Premiumgebäude in sehr guten Lagen weiterhin Nutzer und Investoren finden.

**rd. 26.000 m<sup>2</sup>**

größtes verkauftes Bürogebäude

### Transaktionsvolumen Büro- und Geschäftshäuser 2015 – 2024 und 5-Jahresmittel | in Mio. €



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, März 2025



Vorwort

Überblick

**Büroimmobilien**

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

## Renditen Bürohäuser

Abgesehen vom ROSSIO wurde noch ein zweiter, mit circa 7.000 Quadratmetern Gebäudefläche aber wesentlich kleinerer, Büroneubau in Köln-Mülheim verkauft. Der HANGAR befindet sich im Entwicklungsgebiet I/D Cologne in Köln-Mülheim. Ansonsten wurden überwiegend ältere Bestandsgebäude veräußert. Käufer achten aufgrund der hohen Baukosten und gestiegenen Ansprüchen der Nutzer zunehmend auf die Bausubstanz und etwaigen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf. Ist dieser absehbar, kommt es oft zu hohen Abschlägen auf den Kaufpreis.

- Der realisierte Spitzenfaktor ist im Jahresverlauf beim 20-fachen geblieben.
- Die Nettospitzenrendite stagnierte entsprechend bei 4,40 Prozent.
- Vor allem in guten Lagen werden aktuell mehrere Bestandsgebäude saniert. Allerdings werden auch Umnutzungen zum Beispiel in Wohnkonzepte oder Hotels realisiert.

### Spitzenrenditen Bürohäuser an den deutschen Top-Standorten 2024 | in %



Quelle: gif e.V.; Greif & Contzen Research; div. Marktberichte, Köln, März 2025



Historisches und repräsentativ gestaltetes Verwaltungsgebäude mit Entwicklungspotenzial in der Neustadt-Nord.

Vorwort

Überblick

**Büroimmobilien**

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

## Der Flächenumsatz stieg nur leicht über den Tiefpunkt des Vorjahres

### Vermietungen

- Die Büroflächennachfrage wurde von der schwachen Konjunktur und der großen Verunsicherung vieler Unternehmen gehemmt. Der Flächenumsatz übertraf mit rund 210.000 Quadratmetern das niedrige Vorjahresniveau nur um fünf Prozent.
- Ohne sehr große Eigennutzerumsätze der öffentlichen Hand wäre ein Umsatzrückgang zu verbuchen gewesen.
- 2025 ist kein höherer Flächenumsatz als 2024 absehbar.

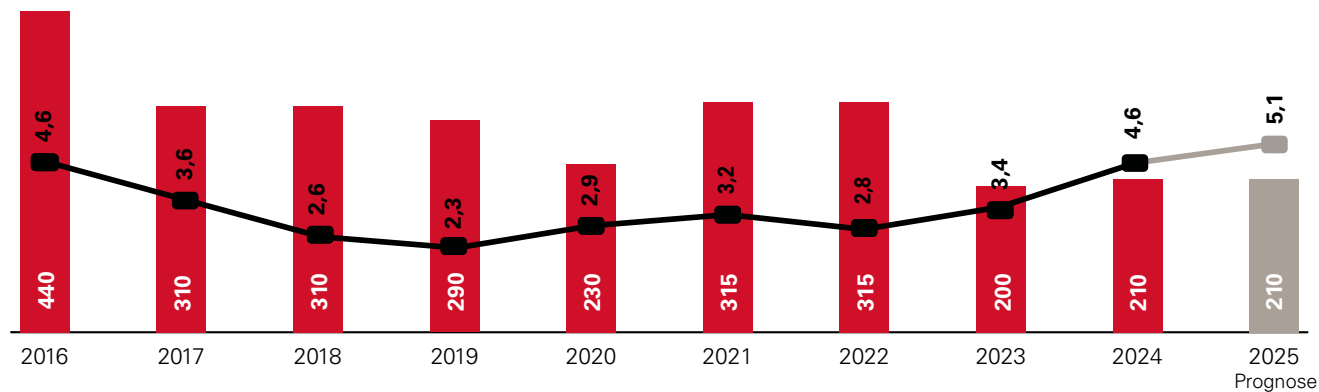
### Mieten

- Das Angebot an hochwertigen Flächen in der Innenstadt war weiterhin gering und die Baukosten hoch. Im Top-Segment wurden mehrere Mietverträge abgeschlossen.
- Die ungewichtete Durchschnittsmiete betrug 17,30 Euro pro Quadratmeter (2023: 16,70 Euro).
- Die Spitzenmiete stieg von 33,00 Euro pro Quadratmeter nominal auf 35,00 Euro.
- Es wurde eine Höchstmiete von 38,00 Euro pro Quadratmeter erzielt.

**35,00 €/m<sup>2</sup>**

Spitzenmiete 2024

### Leerstandsquote und Flächenumsatz 2016 – 2024 und Prognose 2025 | in % und tsd. m<sup>2</sup>



Quelle: Greif &amp; Contzen Research, Köln, März 2025

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

## Größter Anstieg des Leerstands seit 15 Jahren

### Leerstand

- Der Büroflächenleerstand ist 2024 um rund 95.000 Quadratmeter auf etwa 375.000 Quadratmeter stark gestiegen. Hinzu kamen Angebote zur Untermiete.
- Die Leerstandsquote erhöhte sich von 3,4 Prozent auf 4,6 Prozent (4,9 % mit Untermietflächen).
- 2025 wird der Leerstand angesichts der gedämpften Konjunkturprognosen voraussichtlich noch etwas zunehmen.

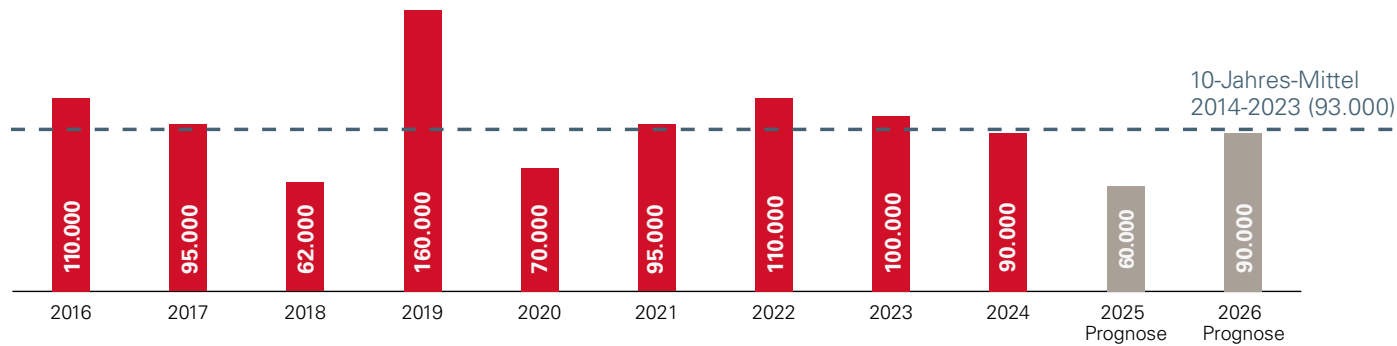
### Bautätigkeit

- Restriktive Finanzierungsbedingungen, hohe Baukosten und eine beeinträchtigte Flächennachfrage erschweren weiterhin das Entwicklergeschäft.
- Die Fertigstellungen sanken auf 90.000 Quadratmeter und somit leicht unter den zehnjährigen Mittelwert.
- 2025 ist mit einem weiteren Rückgang zu rechnen.
- Etwa 58 Prozent der Bürofläche, die aktuell in Bau ist, befindet sich in Revitalisierungen bzw. Sanierungen.

**60.000 m<sup>2</sup>**

voraussichtliche  
Neubau-Bürofläche 2025

### Neubaufertigstellungen Entwicklung 2016 – 2024 und Prognose 2025 – 2026 | in m<sup>2</sup>



### Top-3 Projekt in Bau

Objekt (Büroteilmarkt)	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Fertigstellung	Nutzer
ROSSIO (Deutz)	25.000	2025	Stadt Köln
SACHS (Bankenviertel)	14.300	2026	noch verfügbar
CENTRAL CROSS (Kölner Ringe)	11.000	2027	Deloitte

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, März 2025

Mehr Informationen und Analysen bietet unser Büromarktbericht 02|2025 → [www.greif-contzen.de/presse/marktberichte](http://www.greif-contzen.de/presse/marktberichte)

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

**Einzelhandelsimmobilien**

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

# Einzelhandelsimmobilien

## Ältere Geschäftshäuser stehen weiter unter Anpassungsdruck

### Investments

Das Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien hat sich 2024 auf etwa 55 Millionen Euro halbiert.

- Es wurden mehrere Geschäftshäuser in der Innenstadt und einzelne Fachmärkte veräußert.
- Die Hahn AG übergab einen Baumarkt in Marsdorf mit circa 15.300 Quadratmeter Mietfläche an einen von ihr gemanagten geschlossenen Fonds.
- Viele Investoren hielten sich mit Ankäufen von Geschäftshäusern weiterhin zurück. Overrent-Situationen als auch Mietausfallwagnisse im Textil-Einzelhandel werden als riskant wahrgenommen. Große Flächenzuschnitte und mehrstöckige Ladenlokale gelten als schwer vermarktbar.
- Auf der Hohe Straße werden mittlerweile mehrere Projektentwicklungen geplant, welche die immer noch stark frequentierte Lage deutlich aufwerten werden.

### Renditen

Weiterhin befinden sich viele Einzelhändler in einer schwierigen Lage, in der gestiegene Kosten einem zurückhaltenden Konsumverhalten der Privathaushalte gegenüber stehen. Erneut wurden mehrere Insolvenzen gemeldet.

- Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser war 2024 weiterhin bei circa 4,4 Prozent einzuordnen.
- Die Spitzenrenditen für Fachmarktzentren stagnierte bei 5,0 Prozent.

### Spitzenrenditen 1a-Handel an den deutschen Top-Standorten 2024 | in %



Quelle: gif e.V.; Greif & Contzen Research; div. Marktberichte, Köln, März 2025

### 4,40 %

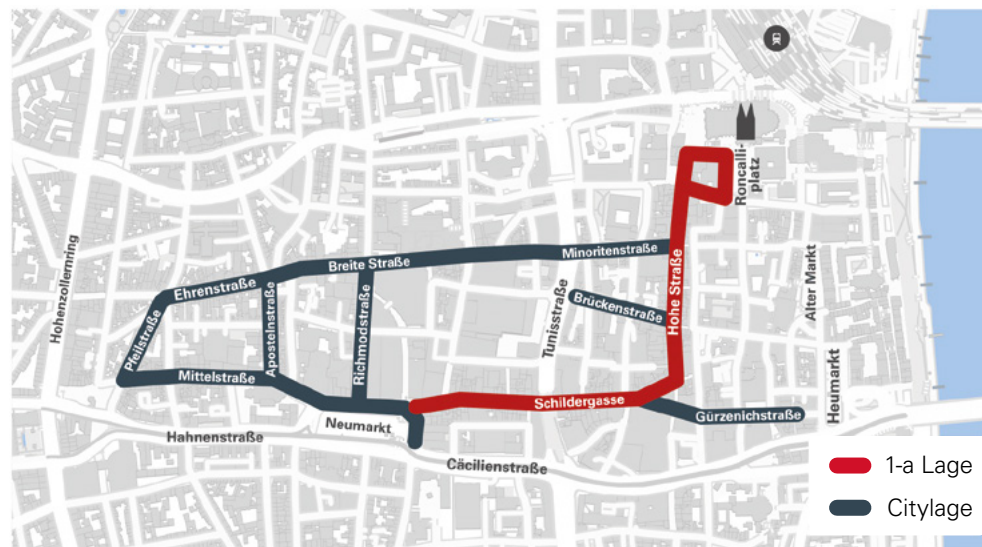
Spitzenrendite  
Geschäftshäuser Q4 2024

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

## Vermietungsmarkt

2024 wurden in den 1a und Citylagen mehr als 40 Ladenlokale mit insgesamt über 14.000 Quadratmetern Verkaufsfläche vermietet. Gegenüber 2023 stellt dies in etwa eine Verdopplung dar. Die größten Flächenabnahmen wurden in der Schildergasse realisiert.

- JD Sports übernahm über drei Etagen rund 1.800 Quadratmeter Einzelhandelsfläche in der Schildergasse 84a.
- Die meisten Neuansiedlungen bedienen die Segmente Textil und Schuhe, aber auch Reisebedarf / Koffer, Parfum / Kosmetik, Schmuck und Gastronomie traten mehrfach auf.



### Top-3 Vermietungen in 1a-Lage 2024

Lage	Mieter	Branche	Einzelhandelsfläche in m <sup>2</sup>
Schildergasse 84a	JD Sports	Sportbedarf	ca. 1.800
Schildergasse 60 - 68	Karnevalswierts	Brauchtum	ca. 1.400
Schildergasse 31 - 37	Douglas	Parfum	ca. 800

**1.800 m<sup>2</sup>**  
Größte Anmietung 2024

### Top-3 Vermietungen in Citylagen 2024

Lage	Mieter	Branche	Einzelhandelsfläche in m <sup>2</sup>
Breite Straße 6 - 26	DeinBallkleid.de	Mode	746
Gürzenichstraße 22	go asia	Supermarkt	520
Mittelstraße 12 - 14	Apropos Concept Store	Mode	430

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, März 2025

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

## Die Spitzenmieten blieben 2024 stabil

- Nachdem die Spitzenmieten in den Vorjahren in mehreren Lagen sanken, blieben sie 2024 stabil.
- Die Hohe Straße ist weiterhin von einem sehr heterogenen Besatz, Leerständen und sinkender Beliebtheit geprägt, so dass die Mieten überwiegend sanken. Die Spitzenmiete ist nur bei einzelnen Top-Flächen erzielbar.
- 2025 bis 2028 werden nach aktuellem Stand voraussichtlich acht Revitalisierungen und Neubauprojekte fertig.

**250 €/m<sup>2</sup>**  
Spitzenmiete 2024

### Spitzenmieten Einzelhandel

Einzelhandelslage*	20223 in €/m <sup>2</sup>	2024 in €/m <sup>2</sup>	Prognose 2025 in €/m <sup>2</sup>
Wallrafplatz	250 →	250 →	250
Schildergasse	225 →	225 →	225
Hohe Straße	140 →	140 →	140
Neumarkt (Nordseite)	100 →	100 →	100
Ehrenstraße	90 →	90 →	90
Mittelstraße	60 →	60 ↘	55
Breite Straße	80 →	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 m<sup>2</sup>

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2025

### Top Entwicklungen Einzelhandel Innenstadt

Objekt/Lage	Fertigstellung	EZH-Fläche
DOMCARRE*	2025	ca. 5.210 m <sup>2</sup>
Goldschmied Carré	2027 / 2028	> 1.000 m <sup>2</sup>
Heumarkt 55	2027	ca. 1.200 m <sup>2</sup>
Hohe Straße 152 - 154	2027	ca. 400 m <sup>2</sup>

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

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, März 2025

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

**Industrie und Logistik**

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

# Industrie- und Logistikimmobilien

## Eine Assetklasse mit guter Perspektive

Das Transaktionsvolumen mit Industrie- und Logistikimmobilien im Kölner Stadtgebiet sank mit rund 110 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr um 16 Prozent, erreichte aber den fünfjährigen Mittelwert.

- In der größeren Logistikregion Köln | Bonn insgesamt sank das Transaktionsvolumen leicht von 340 Millionen Euro auf 320 Millionen Euro.
- Neben einem neuen Logistikzentrum und verschiedenen Lagerhallen wurden zwei größere Gewerbeparks in Ossendorf und Rodenkirchen veräußert.
- Auf der Käuferseite standen wiederholt angelsächsische Investoren.

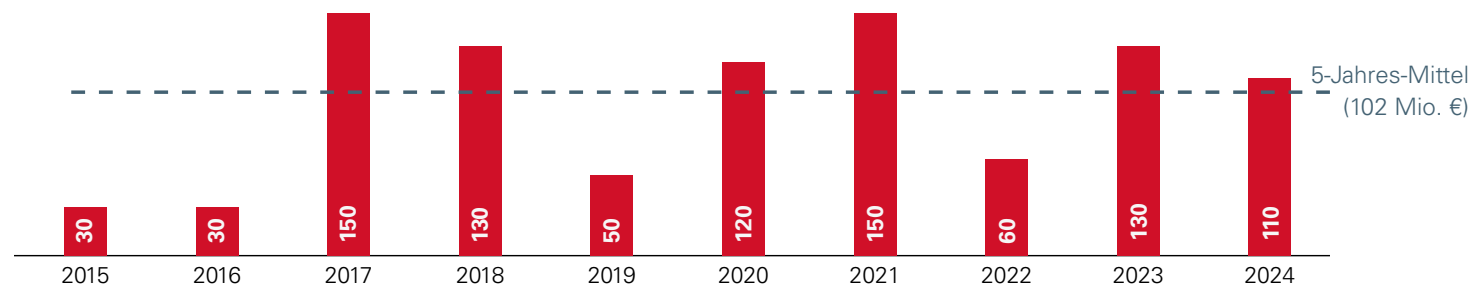
Trotz der schwachen Konjunktur blicken viele Investoren optimistisch auf Industrie- und Logistikimmobilien und halten die Assetklasse für attraktiv.

- Die Flächennachfrage durch Online-Händler hat wieder zugenommen und wird langfristig noch wachsen.
- Die Transformationsprozesse in der Industrie gehen weiter und es entstehen immer wieder Flächenbedarfe und -potenziale an alten sowie neuen Standorten.
- Photovoltaikanlagen auf den Dächern großer Logistikimmobilien bieten zusätzliche Vorteile.

**ca. 15.000 m<sup>2</sup>**

Hallenfläche im größten veräußerten Objekt 2024

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



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, März 2024

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

**Industrie und Logistik**

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen



Das Log Plaza Colonia 2 in der Poll-Vingster-Straße 126-128 wurde 2023 mit rund 12.000 Quadratmetern Halle fertiggestellt und 2024 von Alcaro Invest an CBRE IM veräußert.



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

## Ungeachtet der konjunkturell gehemmten Nachfrage wurde viel Fläche abgenommen

### Flächenumsatz

- 2024 ist der Flächenumsatz in der Logistikregion Köln | Bonn auf rund 280.000 Quadratmetern Hallenfläche um circa 62 Prozent gestiegen. Mehrere sehr große Flächenumsätze wurden realisiert.

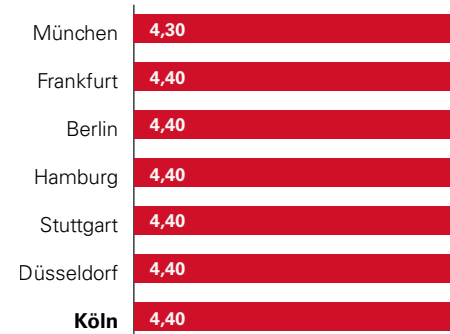
### Mieten

- Die Spitzenmiete sank im Kölner Stadtgebiet auf 7,50 Euro pro Quadratmeter, da es nur einzelne Vermietungen in Neubauten gab.
- Die Durchschnittsmieten stiegen auf 6,30 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 6,10 Euro pro Quadratmeter in den Umlandgemeinden.

### Renditen

- Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien stagnierte bei 4,40 Prozent.
- Erneute Änderungen der Kaufpreise sind aktuell nicht absehbar.

### Spitzenrenditen Industrie- und Logistikimmobilien an den deutschen Top-Standorten 2024 | in %



**44.500 m<sup>2</sup>**

Größter Flächenumsatz:  
Woltu (Logistik)

Quelle: gif e.V.; Greif & Contzen Research; div. Marktberichte, Köln, März 2025

### Auswahl bedeutender Flächenumsätze

Umsätze	Lage	Art	Mietfläche ca. in m <sup>2</sup>
Woltu (Logistik)	Köln	Vermietung	44.500
Goodchang (Logistik)	Bergheim	Vermietung	35.000
Dachser (Logistik)	Köln	Vermietung	29.900

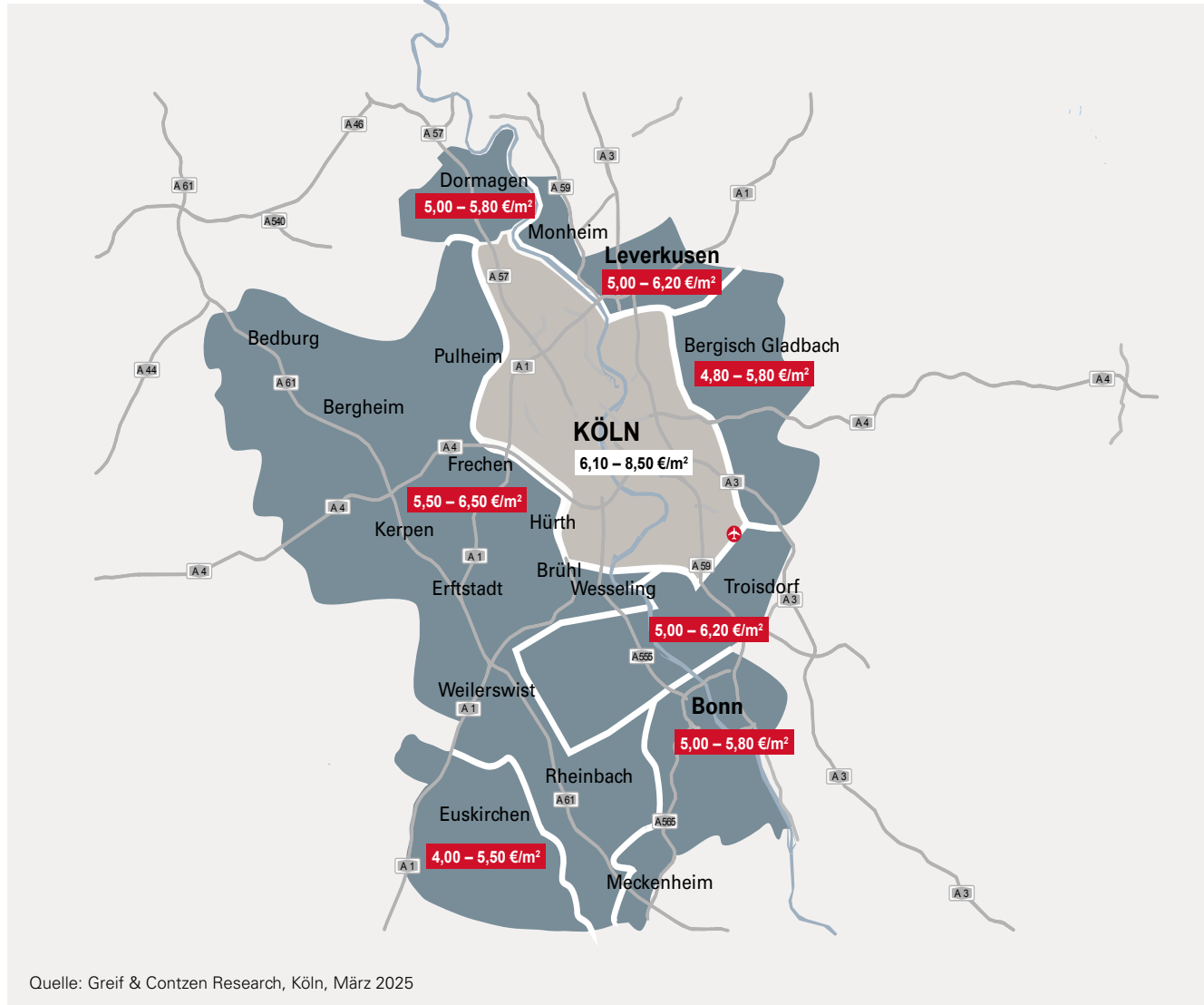
Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, März 2025

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

→ [www.greif-contzen.de/presse/marktberichte](http://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**



**7,50 €/m²**  
Spitzenmiete im  
Kölner Stadtgebiet

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

**Hotels**

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

# Hotels

Der Tourismus ist zurück, aber Immobilieninvestments sind noch eher selten

## Investments

Das Transaktionsvolumen ist 2024 auf rund 50 Millionen Euro gesunken und hat sich somit vom zehnjährigen Mittelwert in Höhe von 146 Millionen Euro wieder entfernt.

- Das 2023 fertiggestellte Moxy Hotel in Köln Mülheim war mit über 220 Zimmern der größte Verkauf. Der neue Eigentümer ist die STRABAG Hold Estate.
- Einzelne kleinere Hotels wurden unter anderem in Deutz und Eil veräußert.
- Die Spitzenrendite blieb stabil bei rund 5,20 Prozent.

## Hotelmarkt

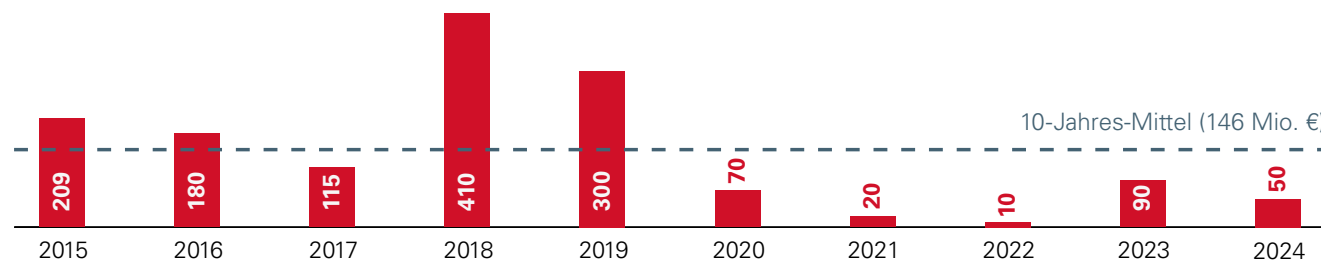
Seit 2023 sind die Kölner Übernachtungszahlen wieder auf dem Vor-Corona Niveau von 2019 und darüber.

- 2024 stiegen die Übernachtungen auf rund 7,1 Millionen und somit um über acht Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Es wurde ein neuer Rekord erreicht.
- Neben den Messen und den kulturellen Attraktionen bescherte auch die Fußball-Europameisterschaft der Stadt viele ausländische Gäste.
- Die angebotenen Betten nahmen auf über 37.700 leicht zu. Es wurden aber keine neuen Hotels fertiggestellt.

**ca. 50 Mio €**

Transaktionsvolumen für Hotels 2024

## Transaktionsvolumen Hotels 2015 – 2024 und 10-Jahresmittel | in Mio. €



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, März 2025

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

## Die Betreiber stehen unter Kostendruck

Seit der Corona-Pandemie wurden nur wenige neue Hotelprojekte geplant. Zusätzlich zu den erhöhten Baukosten und Zinsen müssen die Entwickler auch Betreiber finden, die mit den gestiegenen Betriebskosten zurecht kommen.

- 2024 wurden keine neuen Hotels fertiggestellt.
- 2025 kommen voraussichtlich insgesamt rund 370 Zimmer in drei neuen Hotels hinzu. Zu diesen wird voraussichtlich auch das Dom-Hotel gehören. Nach einer mehrjährigen Bauphase handelt es sich hierbei um einen der seltenen Marktzugänge im 5-Sterne-Segment in Bestlage.

Als eine expandierende Nische in einem Überschneidungsbereich zwischen Hotellerie und Wohnungsmarkt erweisen sich Longstay-Appartments, Mikro- und Service-Wohnen.

- Dieses Segment profitiert unter anderem von den Effizienzvorteilen weitreichend digitalisierter Geschäftsprozesse und von einer günstigeren Kostenstruktur.
- Als neue Standorte kommen nicht nur Neubauten in Frage sondern zum Beispiel auch umgenutzte und sanierte Büroimmobilien.

**ca. 370 Zimmer**  
geplante Fertigstellungen  
2025 + 2026

### 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 2025

### Betriebskennziffern

Die Nachfrageseite hat sich mittlerweile zwar wieder deutlich verbessert, aber die gestiegenen Kosten für Personal, Energie, etc. sind dennoch herausfordernd. Weiterhin gab es Insolvenzen.

- Die Auslastung hat sich noch etwas verbessert und erreichte rund 70 Prozent.
- Der durchschnittliche Zimmerpreis nahm um circa 17 Prozent auf etwa 120 Euro zu.

### Ausblick

Sowohl die gute Nachfrage als auch die stabilen Kaufpreise sprechen grundsätzlich für Hotelinvestments, allerdings werden Interessenten die Stabilität der Betreiber hinterfragen.

- Angesichts der eher selten gewordenen Projektplanungen wird sich die weitere Marktentwicklung mit wenigen Ausnahmen auf den Bestand fokussieren.
- Die Konkurrenz klassischer Hotels mit den wachsenden Serviced-Appartment-Angeboten könnte zunehmen.

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

**Hotels**

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen



Art-Invest verkaufte das neue Moxy Hotel im Entwicklungsareal I/D Cologne mit über 220 Zimmern an die STRABAG Hold Estate.

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

**Zinshäuser**

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

# Zinshäuser

## Neubauwohnungen zählen zu den präferierten Anlagen institutioneller Investoren

### Investments

Das Transaktionsvolumen bei Zinshäusern ist 2024 auf rund 790 Millionen Euro gestiegen. Gegenüber 2023 entsprach dies einer Zunahme von circa 16 Prozent.

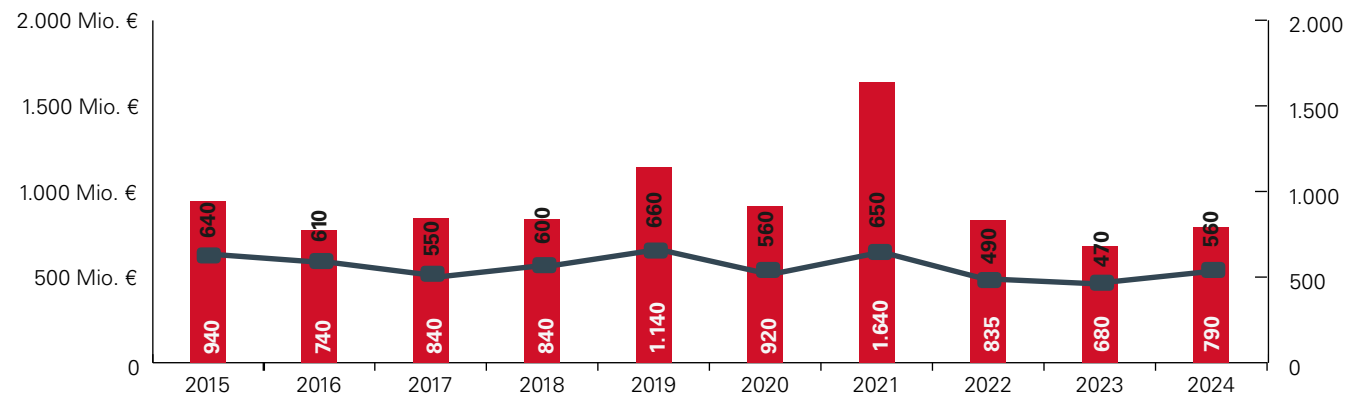
- Der zehnjährige Mittelwert wurde allerdings noch um etwa 150 Millionen Euro unterboten.
- Der durchschnittliche Kaufpreis blieb auf dem Vorjahresniveau von rund 1,4 Millionen Euro (2022: circa 1,7 Millionen Euro, 2021: circa 2,5 Millionen Euro).
- Große Wohnanlagen im Bestand wurden nur vereinzelt veräußert.

### Institutionelle Investoren zeigten Interesse

Aufgrund der wachsenden Bevölkerung, hohen Anfangsmieten und verbesserter Energiebilanz haben Neubauwohnungen in Köln eine gute langfristige Investmentperspektive.

- Der kanadische Investor Brookfield erwarb einen Teil der Entwicklung „Die Welle Köln“ in Köln-Marienburg.
- Union Investment kündigte eine gemischt genutzte Quartiersentwicklung mit über 108 Wohnungen auf dem Areal ihres Einkaufszentrums in Köln-Kalk an.
- Der Spezialfonds Terra IF 4 übernahm mit einem Zielvolumen von 250 Millionen Euro eine Stadteilerweiterung in Köln-Rondorf mit rund 350 Wohnungen, die 2028 fertig werden sollen.

### Transaktionsvolumen und Verkaufsfälle Zinshäuser 2015 – 2024



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

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

## Der Mangel an Wohnraum trieb die Mieten weiter nach oben

### Angebot

Der eigentlich vorhandene Wohnraumbedarf wird seit Jahren nicht gedeckt, obwohl es eine Vielzahl an Bau- und mehrere große Stadtentwicklungsprojekte gibt.

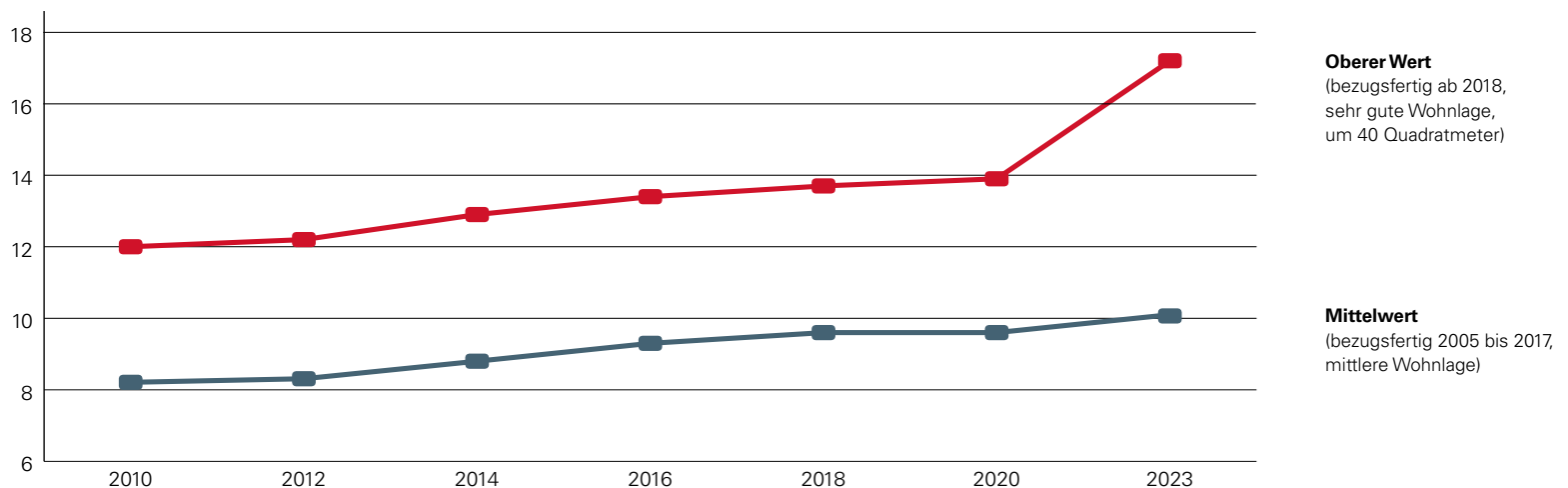
- Zwischen 2019 und 2023 wurden im Durchschnitt pro Jahr circa 2.500 Wohnungen fertiggestellt. Der eigentliche Bedarf beträgt laut einer offiziellen Angabe pro Jahr etwa 6.000 neue Wohnungen.
- Entgegen dem Bundestrend sind die Baugenehmigungen in Köln 2023 auf 3.211 Wohnungen und die Fertigstellungen auf 3.533 Wohnungen gestiegen.
- Die meisten Neubauten wurden 2023 in den Stadtteilen Ehrenfeld, Porz und Zollstock fertig. Bei den Baugenehmigungen lagen 2023 Marienburg, Ehrenfeld und Sülz vorne.

### Mieten

Der Anstieg der Fertigstellungen reichte nicht aus, um den Preisauftrieb der Mieten zu stoppen.

- Der aktuelle Kölner 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 Wohnungsinserte auf Online-Plattformen liegt.
- Freifinanzierte Neubauwohnungen wurden in der Regel von 15,00 Euro bis 20,00 Euro pro Quadratmeter und teilweise auch darüber angeboten.
- Die Angebotsmieten von Bestandswohnungen liegen in weniger gefragten Lagen und ohne Modernisierung noch darunter. Attraktive Bestandswohnungen werden aber inzwischen auch oft über 15,00 Euro inseriert.

**Wohnungsmieten Mietspiegel Köln Entwicklung 2010 – 2023 | in €/m<sup>2</sup>**



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, März 2025 nach dem Mietspiegel der Rheinischen Immobilienbörse e.V.

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

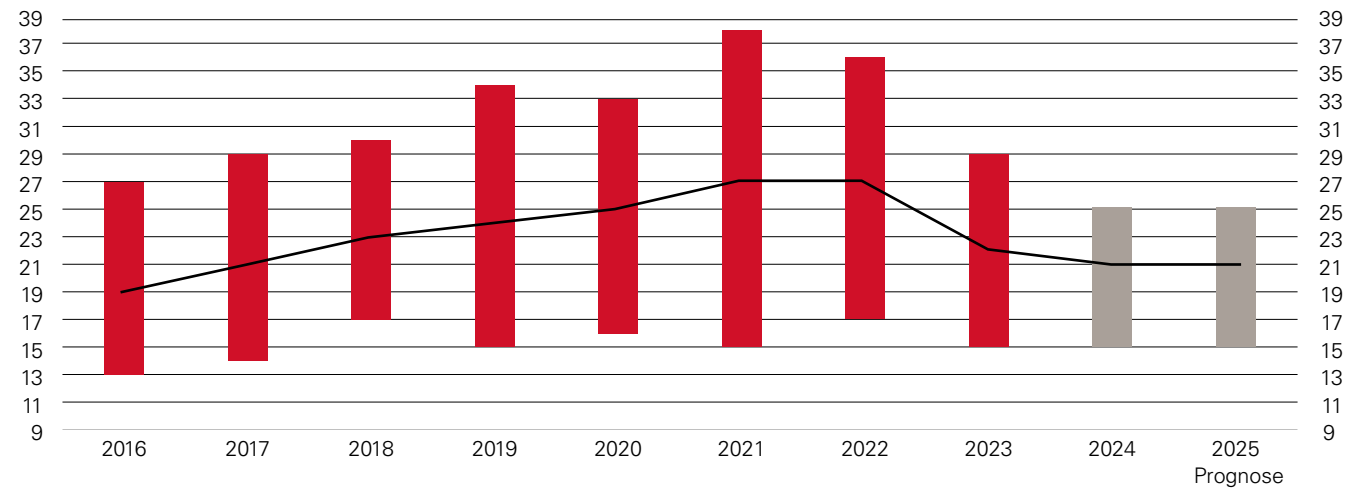
Hotels

**Zinshäuser**

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

**Kaufpreisfaktoren für Zinshäuser (Multiplikator der Jahresmiete) Entwicklung 2016 – 2023, Mittelwert, Schätzung und Prognose**

Quelle: Daten Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Grafik sowie Schätzung für 2024 und Prognose 2025 Greif & Contzen Research

**Kaufpreisfaktoren**

Das Preisniveau blieb bei Zinshäusern 2024 insgesamt stabil.

- Weiterhin lastet auf Bestandsobjekten angesichts steigender Energiepreise und regulativer Vorgaben ein zunehmender Modernisierungsdruck, der zu nicht unerheblichen Preisabschlägen führt.
- Ladenlokale im Erdgeschoss wurden von der Käuferseite wiederholt kritisch gesehen und führten mitunter zu Abwertungen.
- Die Kaufpreisfaktoren für Zinshäuser in Köln bewegten sich Ende 2024 in einer Kernspanne zwischen dem 15- und 25-fachen der Jahresnettomiete.
- Höhere Faktoren können in Abhängigkeit von vorhandenen Mietsteigerungspotenzialen erzielt werden.
- Größere Preisänderungen sind aktuell nicht absehbar.



Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

**Eigentumswohnungen**

Ausblick

Weitere Informationen

# Eigentumswohnungen

## Der Markt belebt sich

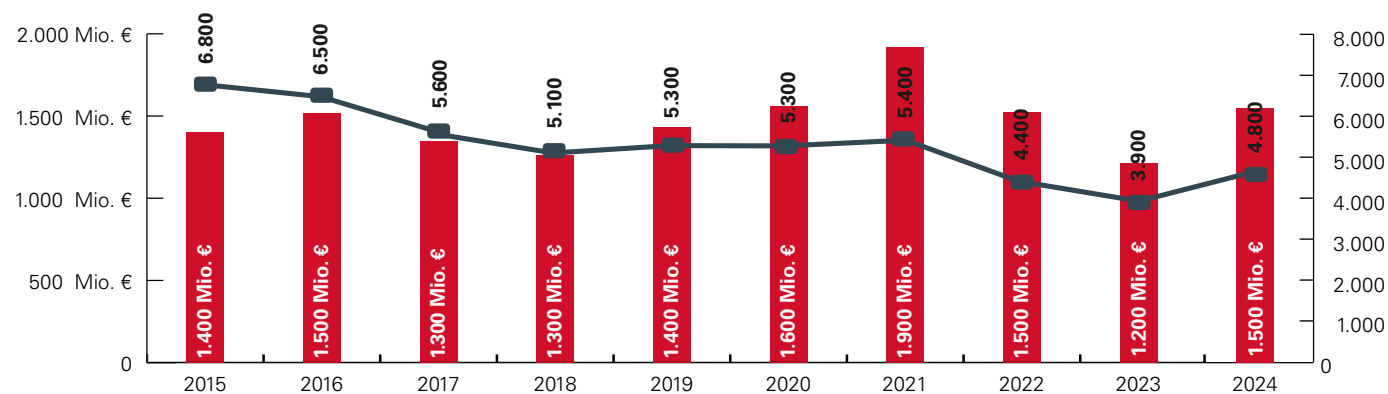
Das Transaktionsvolumen ist nach zwei Rückgängen in Folge um 29 Prozent auf rund 1,5 Milliarden Euro gestiegen. Der fünfjährige Mittelwert wurde somit wieder erreicht.

- Die Zahl der Verkäufe hat auf rund 4.800 um 25 Prozent zugenommen (2023: 3.850, 2022: 4.380, 2021: 5.400).
- Der durchschnittliche Kaufpreis über alle Marktsegmente stieg zum ersten Mal seit 2021 wieder leicht auf rund 322.000 Euro (2023: 315.000 Euro).

Die zunehmenden Verkäufe wurden von einem sinkenden Zinsniveau unterstützt. Aufgrund der niedrigeren Inflation konnte die Europäische Zentralbank die Leitzinsen viermal reduzieren.

- Die Bauzinsen mit zehnjähriger Laufzeit stiegen im Jahresverlauf von 3,5 Prozent auf über 3,7 Prozent im Juli und sanken anschließend auf etwa 3,2 Prozent im Dezember.
- Anfang 2025 nahmen die Bauzinsen wieder zu, aktuell befinden sie sich bei rund 3,4 Prozent.

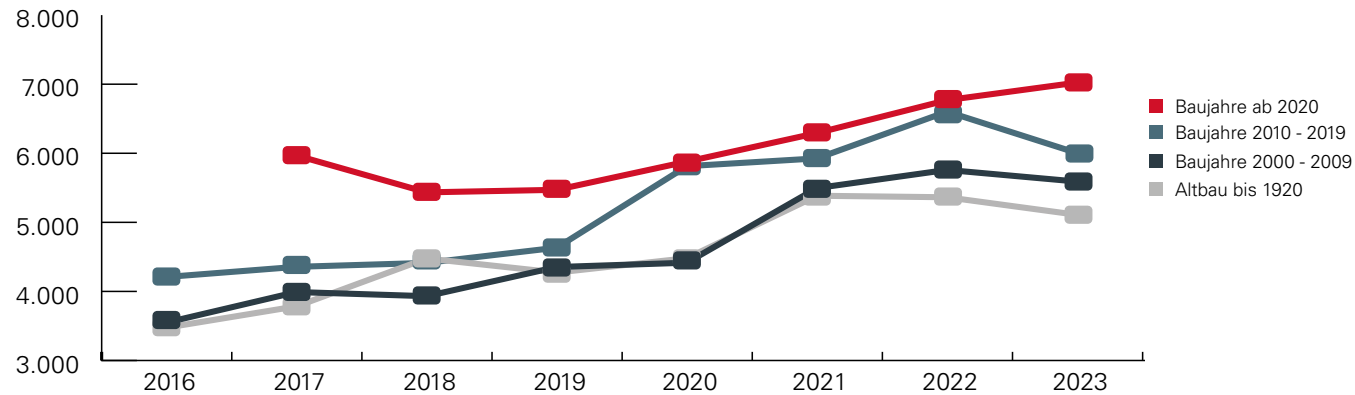
## Transaktionsvolumen und Verkaufsfälle Wohnungs- und Teileigentum, Entwicklung 2015 – 2024



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

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

**Preisentwicklung Eigentumswohnungen 2016 – 2023, durchschnittliche Kaufpreise | in €/m²**



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln 2023

Die Angebotspreise für Neubauwohnungen sind nach einer Phase der Stagnation 2024 an guten Standorten wieder gestiegen.

Seit der Zinswende im Jahr 2022 befinden sich viele Entwickler in einer schwierigen Geschäftslage, da auch die Baukosten in den letzten Jahren stark gestiegen sind.

- Neubauwohnungen in gefragten Stadtteilen werden größtenteils in einem Bereich von 7.000 bis 9.000 Euro pro Quadratmeter angeboten. Manche Entwicklungen liegen auch deutlich darüber.
- An weniger begehrten Standorten blieb die Spanne bei etwa 5.000 bis 6.000 Euro pro Quadratmeter gleich.

- In der Folge sind landesweit die Baugenehmigungen eingebrochen (NRW 2023: -27 Prozent).
- Laut dem Statistischen Landesamt haben in Köln die Baugenehmigungen für Eigentumswohnungen 2023 hingegen von rund 630 auf 930 deutlich zugenommen.

**Auswahl großer aktueller Wohnprojekte**

Projekt/Lage	Fertigstellung	Wohneinheiten
Pandion Cosy (Braunsfeld)	2026	164 ETW
Viva Agrippina (Neustadt Nord)	2024 bis 2026	noch 148 ETW
DIE WOHNLiebe (Ehrenfeld)	2026	80 ETW

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln, März 2025

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

# Ausblick

## Die Erholung des Investmentmarkts wird sich moderat fortsetzen

### Wirtschaftsumfeld

- Nach dem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts 2024 um -0,2 Prozent lagen die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute aus dem Dezember 2024 für das Jahr 2025 zwischen -0,3 und +0,6 Prozent.
- Die internationale Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft hat zuletzt deutlich abgenommen und es herrscht bei vielen Unternehmen nicht nur eine schlechte Geschäftslage, sondern auch eine große Verunsicherung.
- Die noch im Aufbau befindliche neue Regierung wird Maßnahmen ergreifen müssen, das Vertrauen wieder herzustellen und die Wirtschaftsentwicklung zu verbessern.
- Der Ifo-Geschäftsklimaindex ist zum Jahresanfang 2025 auf einem sehr niedrigen Niveau leicht gestiegen.
- Ob die Hypothekenzinsen weiter sinken und Impulse für den Immobilienmarkt senden, bleibt abzuwarten.

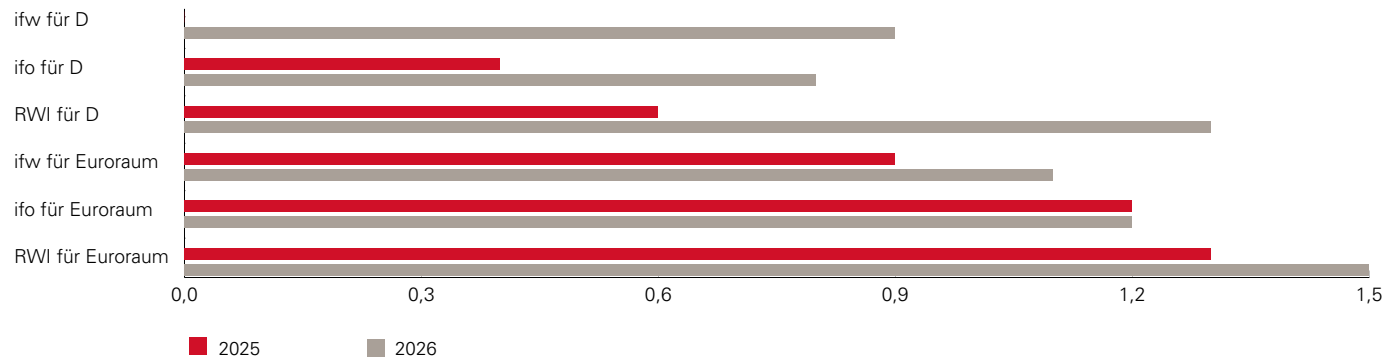
### Investmentmarkt

- Die weiterhin schlechte Wirtschaftslage wird die Vermietung vieler Gewerbeimmobilien und somit nachgelagert auch den Investmentmarkt beeinträchtigen.
- Noch sind viele institutionelle Investoren zögerlich und werden ihre Investmentaktivitäten eher schrittweise erhöhen.
- Neubauwohnungen und Logistikimmobilien bleiben vorerst die beliebtesten Assetklassen.
- Refinanzierungen und höhere Eigenkapitalanforderungen könnten den Liquiditätsdruck einzelner Akteure erhöhen und zu zusätzlichen Verkäufen führen.
- Das Transaktionsvolumen wird 2025 voraussichtlich insgesamt etwas steigen.
- Die Kaufpreise werden absehbar stabil bleiben wenn sich die langfristigen Hypothekenzinsen nicht deutlich ändern.

**1,4 Mrd. €**

Transaktionsvolumen  
Gewerbeimmobilien  
Prognose 2025

### Konjunkturprognosen für Deutschland und den Euroraum: BIP-Wachstum in Prozent 2025 und 2026



Quelle: Prognosestand Dezember 2024, Zusammenstellung Greif & Contzen Research, Köln, März 2025

[Vorwort](#)[Überblick](#)[Büroimmobilien](#)[Einzelhandelsimmobilien](#)[Industrie und Logistik](#)[Hotels](#)[Zinshäuser](#)[Eigentumswohnungen](#)[Ausblick](#)[Weitere Informationen](#)[Glossar](#)[Kontakt](#)[Wir sind 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**[Wir sind 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](http://www.greif-contzen.de)

**Karriere bei Greif & Contzen**

→ [www.greif-contzen.de/karriere](http://www.greif-contzen.de/karriere)

**Unsere Marktberichte**

→ [www.greif-contzen.de/presse/marktberichte](http://www.greif-contzen.de/presse/marktberichte)

**Unser Marktbericht-Newsletter**

→ [www.greif-contzen.de/newsletter](http://www.greif-contzen.de/newsletter)

**Greif & Contzen in Social Media:**

[www.instagram.de/greifcontzen](http://www.instagram.de/greifcontzen)

[www.xing.de/companies/greif&contzenimmobiliengmbh](http://www.xing.de/companies/greif&contzenimmobiliengmbh)

**GREIF & CONTZEN**

- Vorwort
- Überblick
- Büroimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien
- Industrie und Logistik
- Hotels
- Zinshäuser
- Eigentumswohnungen
- Ausblick

**Weitere Informationen**

- Glossar
- Kontakt
- Wir sind Greif & Contzen**
- German Property Partners
- Impressum

# Wir sind Greif & Contzen

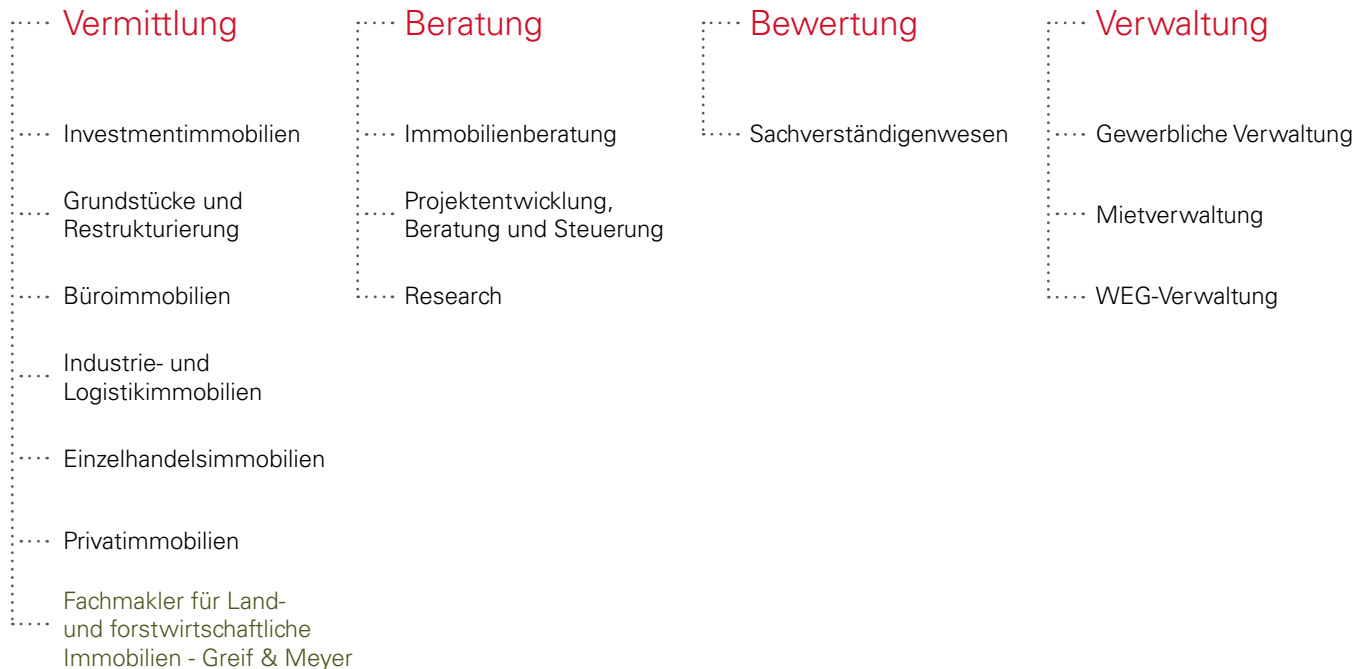
## Ihr Partner für Immobilienaufgaben

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 46 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



Vorwort  
 Überblick  
 Büroimmobilien  
 Einzelhandelsimmobilien  
 Industrie und Logistik  
 Hotels  
 Zinshäuser  
 Eigentumswohnungen  
 Ausblick

### Weitere Informationen

Glossar  
 Kontakt  
 Wir sind 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



Vorwort  
Überblick  
Büroimmobilien  
Einzelhandelsimmobilien  
Industrie und Logistik  
Hotels  
Zinshäuser  
Eigentumswohnungen  
Ausblick

---

**Weitere Informationen**

Glossar

Kontakt

Wir sind 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 2025

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH, 2025. 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