

Investmentmarktbericht Köln

03|2022



GREIF & CONTZEN

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Liebe Leserinnen und Leser,

2021 war für den Kölner Investmentmarkt ein Jahr der Superlative. Zinshäuser, Eigentumswohnungen und die Gruppe der Gewerbeimmobilien stellten mit ihren Transaktionsvolumina jeweils neue Rekorde auf. Die Spitzenrenditen für Büro- und Logistikimmobilien erreichten erneut Tiefstwerte. Auf dem Wohnungsmarkt stiegen die Preise noch weiter.

In welcher Weise wird das Jahr 2022 hieran anschließen? In den letzten Monaten hat sich mit den hohen Inflationsraten, sinkenden Anleihekäufen und steigenden Zinsen die Situation auf dem Kapitalmarkt gewandelt. Die geopolitische Lage hat sich auf dramatische Art und Weise geändert. Auch wenn sich die ökonomischen Auswirkungen dieser Rahmenbedingungen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ableiten lassen, ist davon auszugehen, dass die grundlegenden Präferenzen der Investoren vorerst bestehen bleiben. Der vorliegende Report fasst die wichtigsten Entwicklungen in sechs zentralen Immobiliensegmenten zusammen und leitet Ausblicke für das Jahr 2022 ab.

Gegenüber früheren Auflagen haben wir den Bericht deutlich gestrafft. Zum einen wollen wir die wesentlichen Fakten schneller zugänglich machen. Zum anderen möchten wir Sie anregen, es nicht bei der reinen Lektüre zu belassen, sondern Ihre individuellen Fragen zum Kölner Immobilienmarkt im direkten Austausch mit uns zu besprechen.

Hierfür stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



»Innerstädtische Core-Immobilien in Köln erzeugen eine immense Investorenachfrage und treiben die Spitzenfaktoren auf neue Höchstlevel.«

Thorsten Neugebauer

Leitung Investment

Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

Investmentmarkt Köln Q1–4 2021



3,8 Mrd. €

TRANSAKTIONSVOLUMEN BEI GEWERBEIMMOBILIEN

Der Kölner Investmentmarkt hat 2021 einen neuen Spitzenwert erreicht. Hierzu trug u.a. die Veräußerung der sehr großen Büroimmobilie Rheinpark-Metropole bei.



2,70%

SPITZENRENDITE BÜROHÄUSER

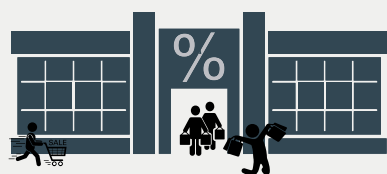
Core-Büroimmobilien haben in der Pandemie ihre Spitzenposition ausgebaut und verzeichneten erneut sinkende Renditen.



3,40%

SPITZENRENDITE LOGISTIK

Die Nettospitzenrendite für Logistikimmobilien ist 2021 in mehreren Schritten gesunken.



3,30%

SPITZENRENDITE GESCHÄFTSHÄUSER

Bei Geschäftshäusern ist die Spitzenrendite gestiegen, der innerstädtische Einzelhandel steht weiter unter Druck.



3,0 Mrd. €

AUSBLICK

2022 dürfte der Investmentumsatz sinken, weil das Verkaufsvolumen der Rheinpark-Metropole eine Ausnahme war.

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Überblick

2021 wurden neue Investmentrekorde aufgestellt

Über alle Marktsegmente wurden 2021 in Köln Immobilien mit einem Volumen von rund 6,7 Milliarden Euro veräußert.

- Der bisherige Rekord aus 2019 wurde um über 200 Mio. € übertroffen.
- Insbesondere Zinshäuser und Eigentumswohnungen verzeichneten deutliche Umsatzsteigerungen (+79 bzw. +33 Prozent gegenüber 2020).

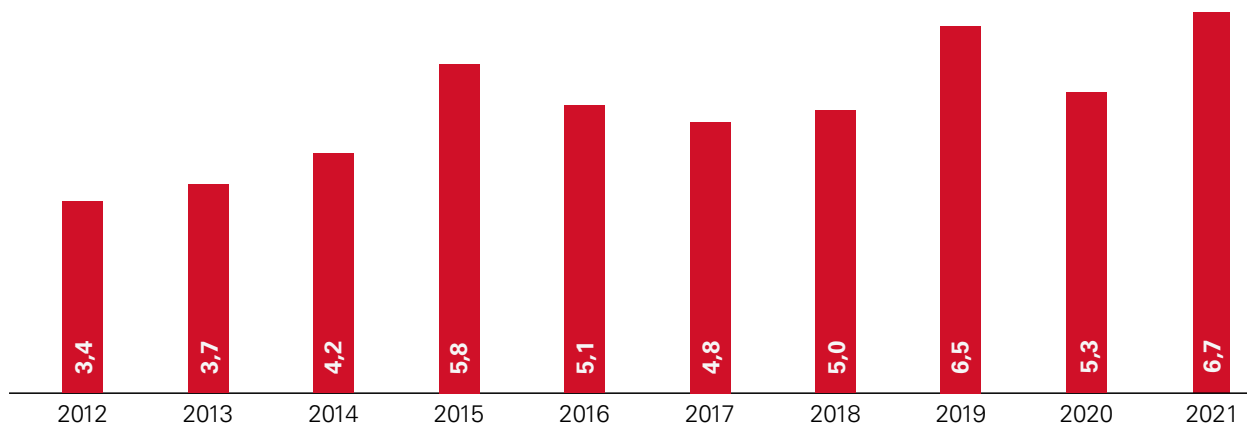
Agierten institutionelle Investoren Anfang 2021 noch verhalten, nahmen die Transaktionen mit steigender Impfquote deutlich zu.

- Bei Wohn- und Logistikimmobilien konnte die hohe Nachfrage der Käufer nicht bedient werden.
- In den Segmenten Hotels und Geschäftshäuser herrscht noch Zurückhaltung unter den Investoren.

ca. 6,7 Mrd. €

Transaktionsvolumen 2021
(alle Immobiliensegmente)

Transaktionsvolumen Entwicklung 2012 – 2021 | in Mrd. €



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Die meisten Assetklassen waren und sind hoch begehrt**Büroimmobilien**

- Innerstädtische Core-Immobilien wurden von den Investoren stark nachgefragt und haben diese zu einer Preisrallye mit neuen Spitzenfaktoren veranlasst.
- Mit der Rheinpark-Metropole wechselte eines der größten Bürogebäude des Landes den Eigentümer. Diese Größenordnung ist eine Ausnahme für Köln.
- Die Spitzenrendite fiel auf 2,70 Prozent.

Einzelhandelsimmobilien

- 2021 wurden einzelne innerstädtische Geschäftshäuser unterschiedlicher Größenordnungen verkauft.
- Die Pandemie und die Zunahme im Online-Handel gaben weiterhin schwierige Rahmenbedingungen vor.
- Die Mieten sind in den meisten Lagen weiter gesunken, könnten sich 2022 aber stabilisieren.

Industrie- und Logistikimmobilien

- Die positive Zukunftsperspektive der Asset-Klasse hält aus Sicht vieler Investoren weiter an.
- Sowohl Endprodukte als auch Objekte mit baulichen Entwicklungspotenzialen sind begehrt.
- Das knappe Flächenangebot dürfte für weitere Mietpreissteigerungen sorgen.

Hotels

- Bei den Investoren überwiegt weiterhin Zurückhaltung gegenüber Hotelimmobilien.
- Vor allem kleine Objekte wurden 2021 verkauft.
- Schwerpunkte der Neubauprojekte sind mittlerweile aufstrebende Bürostandorte in den Stadtteilen außerhalb der Innenstadt.

Zinshäuser

- Die Investments haben mit 1,6 Milliarden Euro einen neuen Höchstwert erreicht.
- Die Kaufpreisfaktoren sind weiter gestiegen, das Top-Segment erreicht Werte über dem 30-fachen.
- Mietsteigerungspotenziale nehmen tendenziell ab.
- Der Druck, energetische Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, nimmt zu.

Eigentumswohnungen

- Das Transaktionsvolumen hat mit 1,9 Milliarden Euro ebenfalls einen neuen Rekord aufgestellt.
- In gefragten Stadtteilen stiegen die Quadratmeterpreise im Neubau auf 6.000 bis 7.000 Euro.
- Das Angebot im unteren Preissegment ist äußerst gering, auch bei Bestandsobjekten.

Ausblick

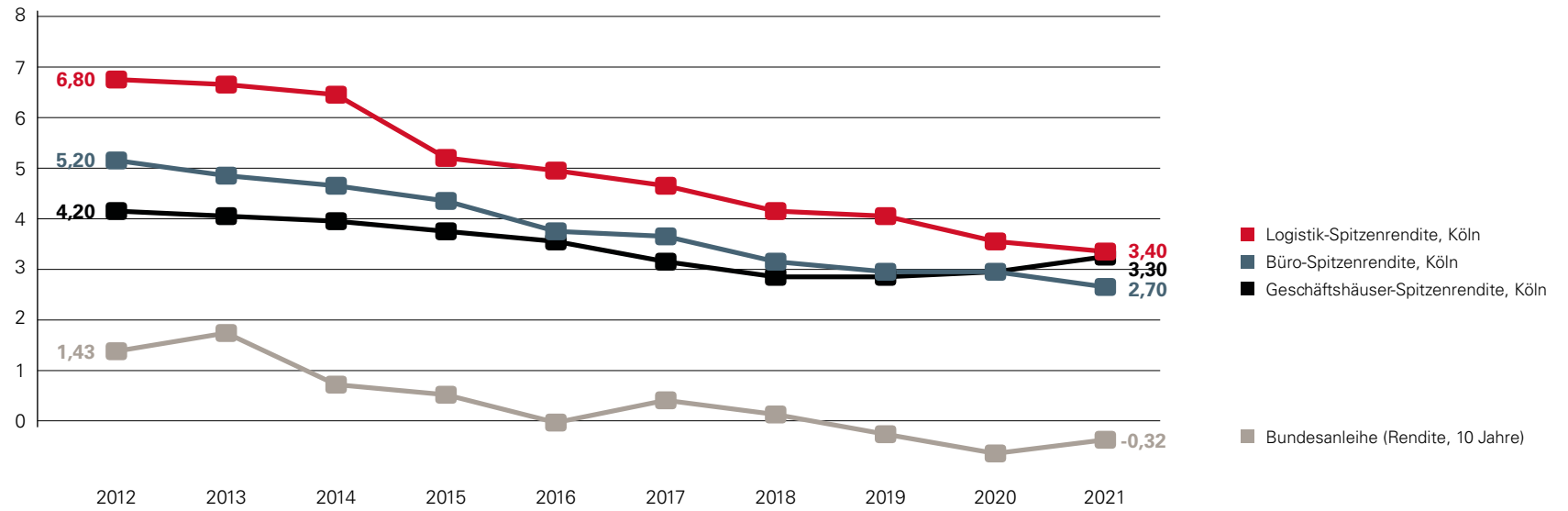
- Der Jahresauftakt 2022 war dynamisch. Die Perspektive auf weitere mittelfristige Zinssteigerungen könnte Nachfrage und Wettbewerb der Investoren noch erhöhen.
- In den Segmenten Wohnen, Büro und Industrie/Logistik könnten die Preise weiter steigen.
- Bei Geschäftshäusern und Hotels warten die Investoren die weitere Entwicklung der Pandemie noch ab.

Vorwort

Überblick

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

Renditen zum jeweils vierten Quartal 2012 – 2021 | in %



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2022

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Hohe Nachfrage bei Büro- und Logistikimmobilien sowie Entwicklungsgrundstücken

Die größten Einzelveräußerungen im Jahr 2021 waren die Übernahme der Fondsimmobilien Rheinpark-Metropole und Koelnmesse aus den jeweiligen Oppenheim-Esch-Fonds. Der US-Investor RFR nahm der Deutschen Bank und anderen Anlegern für insgesamt rund 1.100 Millionen Euro ihre

Fondsanteile ab. Alleine die Rheinpark-Metropole weist rund 160.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche auf. Hinzu kamen Transaktionen weiterer, auch großer und innerstädtisch gelegener, Liegenschaften, die teilweise Kaufpreise von mehr als 70 oder sogar 100 Millionen Euro erzielten.

3,8 Mrd. €

Investmenttransaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien 2021

Auswahl bedeutender Transaktionen 2021

Objekt (Lage)	Art	Kaufpreis in Mio €
Rheinpark-Metropole (Deutz)	Büro	zusammen 1.100
Koelnmesse (Deutz)	Sonderimmobilie	
Josef-Lammerting-Allee 20-22 und 24 sowie Eupener Str. 125 (Braunsfeld)	Büro (Portfolio)	rd. 267
Cäcilienkloster 2-10 (Altstadt-Süd)	Büro	geschätzt > 120
Im Klapperhof 3-5 (Altstadt-Nord)	Bürogebäude (Portfolio)	rd. 100
Schildergasse / Hohe Straße (Altstadt-Nord)	Geschäftshaus	geschätzt > 70
Zeppelinstraße 4-8 / Am Alten Posthof 3 (Altstadt-Nord)	Büro- und Geschäftshaus	geschätzt > 70
Im Gewerbegebiet (Pesch)	Baumarkt	geschätzt > 35
Am Hof / Große Budengasse / Laurenzplatz („Laurenz-Carré“) (Altstadt-Nord)	Büro- / Hotelentwicklung (Forward)	n.b.
Horbeller Straße (Junkersdorf)	Logistik	n.b.
Scarletallee 11 (Niehl)	Light-Industrial	n.b.
Wilhelm-Mauser-Straße 40 / Venloer Straße (Bickendorf)	Entwicklungsareal	n.b.

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2022

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen



Barings erwarb in seiner Funktion als Investmentmanager das Objekt Im MediaPark 6 mit circa 19.000 Quadratmetern Mietfläche.

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Büroimmobilien

Anstieg der Losgrößen der Transaktionen

Büroimmobilien waren unter den Gewerbeimmobilien die tragende Asset-Klasse auf dem Investmentmarkt 2021.

- Der Büro-Anteil am Investmentvolumen aller Gewerbeimmobilien lag bei rund 60 Prozent.
- Insgesamt wurden 2021 mehr als 25 Verkäufe im Bürosegment beurkundet.
- Auf der Käuferseite traten wiederholt Spezialfonds auf.
- Ausländische Investoren setzten sich bei manchen großen Transaktionen durch und hatten einen Anteil am Investmentvolumen von circa 37 Prozent.

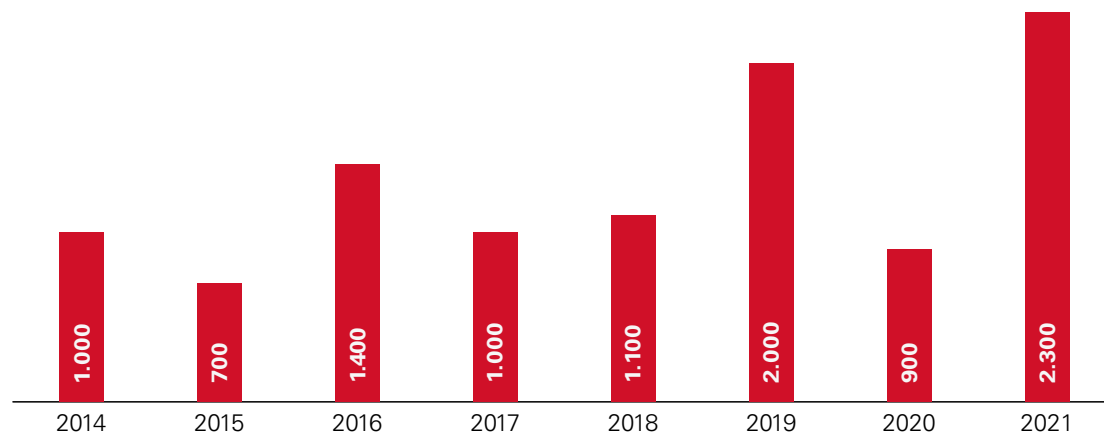
Das Core-Segment war stark vertreten, es wurden mehrere Objekte oberer Größenklassen verkauft.

- Ein räumlicher Schwerpunkt der Investmentaktivitäten lag in der Innenstadt, allerdings fanden auch einige größere Verkäufe außerhalb des Zentrums statt.
- Mit der Rheinpark-Metropole wurde eine der größten Büroimmobilien des Landes veräußert.
- In mindestens vier Transaktionen wurden Kaufpreise von mehr als 100 Millionen Euro vereinbart.
- In mehr als acht Fällen wurden Kaufpreise zwischen 50 und 100 Millionen Euro erzielt.

rd. 160.000 m² BGF

größtes verkauftes Bürogebäude

Transaktionsvolumen Büroimmobilien 2014 – 2021 | in Mio. €



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2022

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

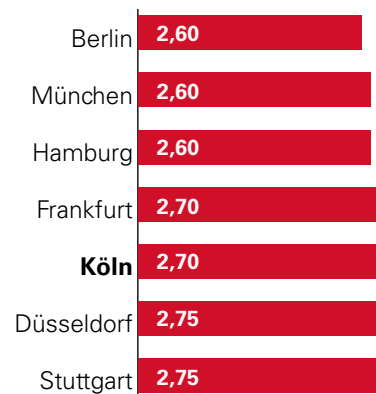
Weitere Informationen

Renditen Bürohäuser

Innerstädtische Core-Büroimmobilien waren unter Investoren hoch begehrt und haben in Bieterwettbewerben zu Höchstpreisen geführt.

- Im Vergleich zu anderen Top-7-Märkten hat sich der Kölner Büovermietungsmarkt als krisenfest erwiesen.
- Das Mietniveau bietet nun einen attraktiven Einstand für Investoren.
- In der Preisrallye wurden Spitzenfaktoren deutlich über dem 30-fachen erzielt.
- Die Spitzenrendite ist somit im Jahresverlauf nochmals gefallen.
- Das Preisgefüge in den anderen Top-7-Städten deutet darauf hin, dass eine weitere Renditekompression in Köln möglich ist.

Spitzenrenditen Bürohäuser an den deutschen Top-Standorten 2021 | in %



Quelle: gif e.V.; Greif & Contzen Research; div. Marktberichte, März 2022



Das Büro- und Geschäftshaus Zeppelinstr. 4-8

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

Das Mietniveau ist gestiegen

Vermietungen

- Mit rund 315.000 Quadratmetern Bürofläche stieg der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um circa 85.000 Quadratmeter und übertraf trotz Pandemie den Mittelwert der Jahre 2011-2020.
- Es wurden sechs Flächenumsätze zwischen circa 11.700 bis 19.000 Quadratmeter realisiert.
- Eigennutzer hatten einen Anteil von etwa 11 Prozent.
- 2022 dürfte der 10-jährige Mittelwert (2012-2021) ebenfalls etwas überschritten werden.

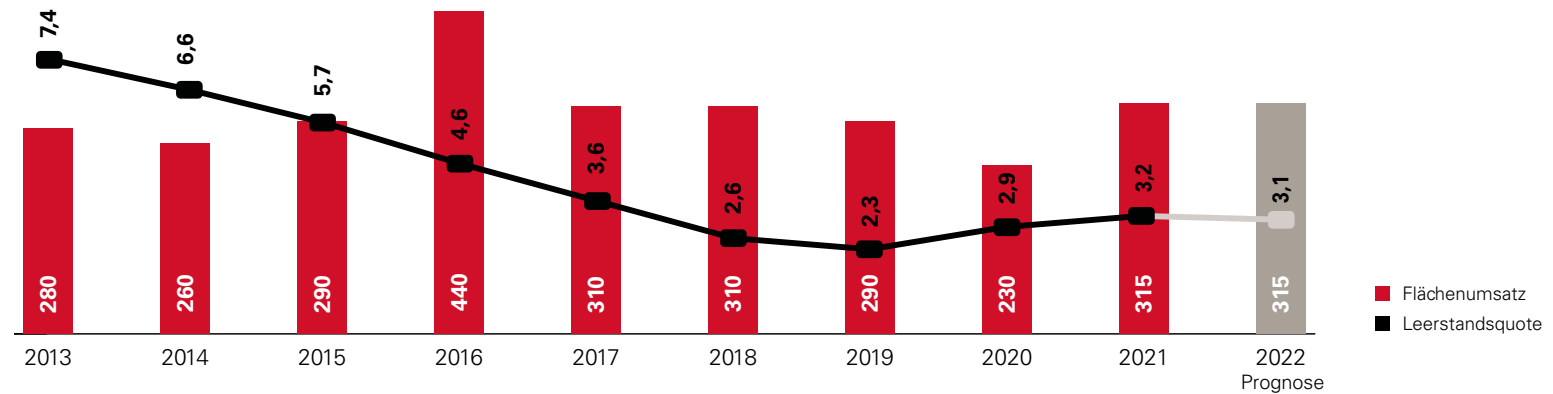
Mieten

- Die ungewichtete Durchschnittsmiete nahm von 14,00 Euro pro Quadratmeter auf 15,30 Euro zu, die flächengewichtete Durchschnittsmiete beträgt nun 17,00 Euro pro Quadratmeter (zuvor 16,50 Euro).
- Die Spitzenmiete stieg von 26,00 Euro pro Quadratmeter auf 27,00 Euro.
- Es wurde eine Höchstmiete von 30,00 Euro pro Quadratmeter erzielt.

315.000 m²

Büroflächenumsatz 2022
(Prognose)

Leerstandsquote und Flächenumsatz 2013 – 2021 und Prognose 2022 | in % und Tsd. m²



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2022

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Der Leerstand hat 2021 noch etwas zugenommen, die Bautätigkeit steigt

Leerstand

- Der Büroflächenleerstand hat im vergangenen Jahr um 25.000 Quadratmeter, d.h. auf niedrigem Niveau um circa 11 Prozent, auf 255.000 Quadratmeter zugenommen.
- Der Anstieg des Leerstands hat sich zum Jahresende hin verlangsamt.
- Das Flächenangebot sank außerhalb der Innenstadt stärker als im Zentrum.

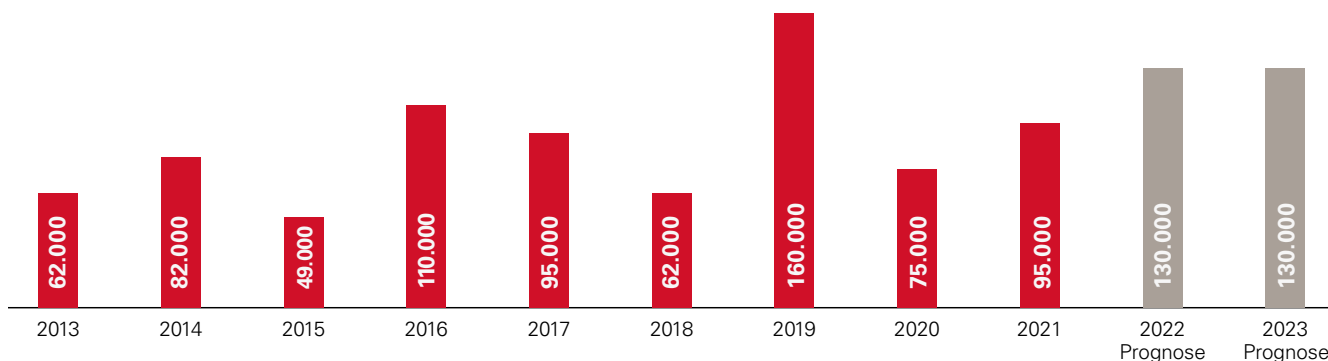
Bautätigkeit

- Rund 95.000 Quadratmeter Bürofläche kamen im vergangenen Jahr hinzu, das zehnjährige Mittel wurde übertroffen.
- Das Fertigstellungsvolumen dürfte 2022 voraussichtlich auf etwa 130.000 Quadratmeter steigen.
- 75 Prozent der für 2022 erwarteten neuen Flächen sind schon nicht mehr verfügbar (2023: über 30 Prozent).

130.000 m²

voraussichtliche Neubau-Bürofläche 2022

Neubaufertigstellungen, Entwicklung 2013 – 2021 und Prognose 2022 – 2023 | in m²



Bedeutende Bautätigkeit 2022 (Top-3 Projekte im Bau)

Objekt (Büroteilmarkt)	Mietfläche in m ²	Fertigstellung
Kite (Ossendorf)	23.000	2022
QUADRA (Gremberghoven)	21.300	2022
CENTRAAL (Deutz)	19.700	2024

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2022

Mehr Informationen und Analysen bietet unser Büromarktbericht 02|2022 → www.greif-contzen.de/presse/marktberichte

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Einzelhandelsimmobilien

Geschäftshäusern waren weiterhin von der Pandemie beeinträchtigt

Investments

Das Transaktionsvolumen ist bei Einzelhandelsimmobilien im vergangenen Jahr von etwa 180 Millionen Euro auf rund 300 Millionen Euro um über 60 Prozent gestiegen.

- Der Anteil am Investmentvolumen von allen Gewerbeimmobilien betrug circa acht Prozent.
- Bei reinen Geschäftshäusern herrschte unter Investoren insgesamt noch Zurückhaltung.
- Dennoch wurden einzelne innerstädtische Geschäftshäuser veräußert, auch in Spitzenlagen.
- In mehreren verkauften Büro-Neubauprojekten, die sich in innerstädtischen Einzelhandelslagen befinden, sind in den Erdgeschossen Einzelhandelsflächen vorgesehen.
- Mindestens drei großflächige Einzelhandelsmärkte mit jeweils mindestens 10.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche wurden verkauft.

Renditen

Seit Pandemiebeginn haben viele Investoren ihre Perspektive auf Einzelhandelsimmobilien verändert.

- Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser ist noch etwas gestiegen und befindet sich nun bei 3,3 Prozent.
- Für Shopping-Center stagnierten die Spitzenrenditen bei 4,9 Prozent.
- Die Spitzenrenditen für Fachmarktzentren sind von 4,1 auf 3,5 Prozent nochmals deutlich gesunken.
- Für einzelne Fachmärkte sanken die Spitzenrenditen von 4,8 Prozent auf 4,6 Prozent.

Spitzenrenditen 1a-Handel an den deutschen Top-Standorten 2021 | in %



Quelle: gif e.V.; Greif & Contzen Research; div. Marktberichte, März 2022

3,30 %

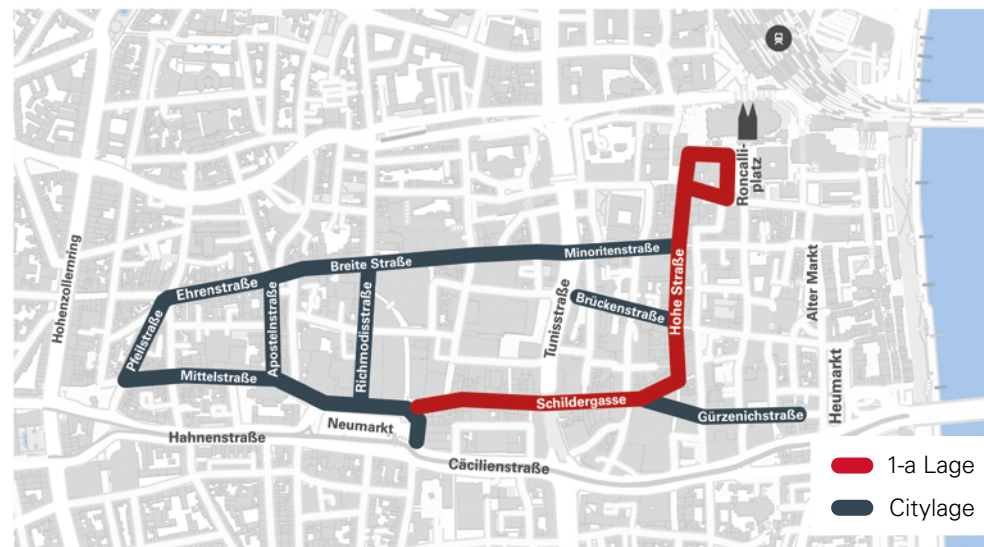
Spitzenrendite Geschäftshäuser Q4 2021

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

Vermietungsmarkt

2021 mieteten wieder vermehrt Textil- und Schuhhändler Ladenlokale in den Kölner Top-Lagen an. Die Segmente Lebensmittel und Gastronomie, die 2020 einen nennenswerten Anteil an der Flächennachfrage einnahmen, wurden weniger relevant.

- Die Stadt Köln sicherte sich zwar die größte Einzelhandelsfläche, nutzt diese aber nicht für den Handel, sondern als Ausweichquartier bis 2027 für die Stadtbibliothek.
- Mehrere der neuen Modegeschäfte haben einen ausländischen Hintergrund und etablieren von Köln aus ihre Präsenz auf dem deutschen Markt.



Top-3 Vermietungen in 1a-Lage 2021

Lage	Mieter	Branche	Mietfläche in m ²
Schildergasse 56-58	Deichmann	Schuhe	ca. 930
Schildergasse 72-74	Armani Exchange	Mode	ca. 300
Schildergasse 77-79	Scotch & Soda	Mode	ca. 250

930 m²
Größte Anmietung 2021

Top-3 Vermietungen in Citylagen 2021

Lage	Mieter	Branche	Einzelhandelsfläche in m ²
Rudolfplatz	k.A.	Schuhe, Mode	520
Ehrenstraße 10-12	The North Face	Outdoor-Mode	500
Ehrenstraße 27a	Lululemon	Sport-Mode	440

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2022

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Das Mietniveau ist weiter gesunken, könnte sich 2022 aber stabilisieren

- Die Pandemie setzte die Mieten weiter unter Druck.
- Der Wallrafplatz als Lage für das Luxussegment hat seine Spitzenmiete von 270 Euro pro Quadratmeter gehalten.
- Die Spitzenmieten in der Schildergasse und Hohe Straße sanken weiter auf 230 bzw. 170 Euro.
- Neue innerstädtische Einzelhandelsentwicklungen sehen in den Obergeschossen Büro Nutzungen vor.

270 €/m²

Spitzenmiete 2021

Spitzenmiete Einzelhandel

Einzelhandelslage*	Spitzenmiete 2021 ** in €/m ²	Prognose 2022 in €/m ²
Wallrafplatz	270 →	270
Schildergasse	230 →	230
Hohe Straße	170 →	170
Neumarkt (Nordseite)	100 →	100
Ehrenstraße	90 →	90
Mittelstraße	70 →	70
Breite Straße	70 →	70
sehr gute Citylagen (z.B. Apostelnstraße, Pfeilstraße)	45 →	45
sehr gute Stadteillagen (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 2022

** Datenlage gering und wegen Corona-Pandemie mit Unsicherheiten behaftet

Top-3 Entwicklungen Einzelhandel Innenstadt

Objekt/Lage	Fertigstellung	EZH-Fläche
Rudolfplatz 9*	2022	ca. 2.900 m ²
Laurenz Carré*	ab 2024	ca. 4.300 m ²
Schildergasse 56-58 / Herzogstraße 2-12*	2024	ca. 930 m ²

* Büro- und Geschäftshaus

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2022

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Industrie- und Logistikimmobilien

Die Bedeutung der Asset-Klasse hat für Investoren weiter zugenommen

2021 betrug das Investmentvolumen für Industrie- und Logistikimmobilien im Kölner Stadtgebiet rund 150 Millionen Euro. Der Vorjahreswert wurde überschritten.

- Es wurden mindestens drei Objekte mit mehr als 10.000 Quadratmetern Hallenfläche veräußert.
- Auch Liegenschaften mit Modernisierungsbedarf, Erweiterungspotenzialen oder nennenswerten Büroflächenanteilen fanden immer mehr Kaufinteressenten.
- In der größeren Logistikregion Köln | Bonn kamen weitere Transaktionen hinzu, wie z.B. in Leverkusen und Troisdorf.

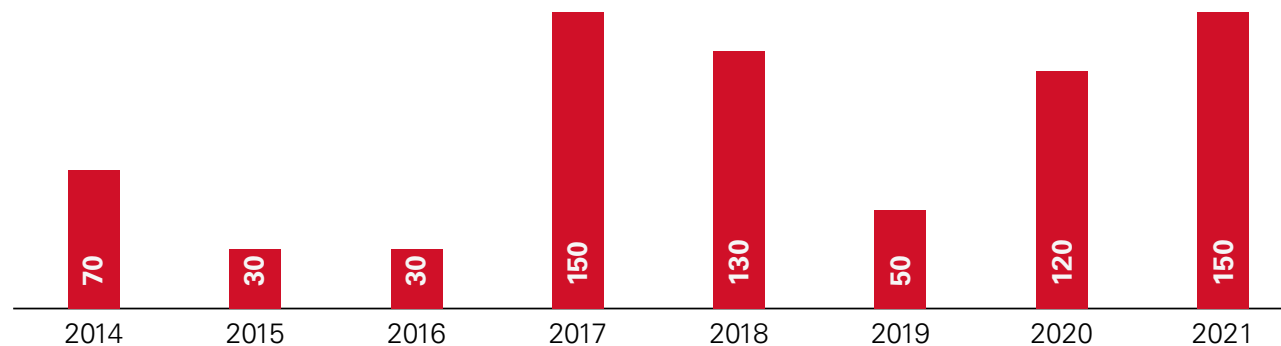
Der positive Ausblick der Asset-Klasse hält aus Sicht vieler Investoren weiter an.

- Der boomende Online-Handel, die Neuorganisation der Lieferketten, die zum Teil mit einer größeren inländischen Lagerhaltung einhergeht, sowie die prognostizierte Konjunkturbelebung befördern die Flächennachfrage.
- Sowohl auf dem Grundstücksmarkt, als auch auf dem Markt für Mietflächen herrscht ein Angebotsmangel, der die Werte von Bestands- und Neubauten stützt.
- Der Trend steigender Mieten wird sich voraussichtlich auch 2022 an vielen Standorten fortsetzen.

25.000 m²

Hallenfläche des größten veräußerten Objekts 2021

Transaktionsvolumen Gewerbe- und Industrieimmobilien 2014 – 2021 | in Mio. €



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2022

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Der Nachfrageüberhang prägte die Marktentwicklung

Flächenumsatz

- Mit insgesamt rund 395.000 Quadratmetern Hallenfläche wurde 2021 in der Logistikregion Köln | Bonn ein Flächenumsatz auf Rekordhöhe realisiert.
- Bei mehr als zehn Objekten wurden Mietverträge für über 10.000 Quadratmeter Hallenfläche abgeschlossen.

Mieten

- Die Spitzenmiete stieg im Kölner Stadtgebiet auf 5,95 Euro pro Quadratmeter und in den umgebenden Kommunen auf 5,25 Euro.

Renditen

- Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien ist deutlich von 3,80 Prozent auf 3,40 Prozent gesunken.
- Eine weitere Reduktion ist angesichts der hohen Produktnachfrage bei viel geringerem Angebot denkbar.
- In anderen Top-Standorten werden zudem bereits niedrigere Spitzenrenditen erreicht.

Spitzenrenditen Industrie- und Logistikimmobilien an den deutschen Top-Standorten 2021 | in %



54.000 m²

Größter Flächenumsatz:
P&C Modelogistik

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

Auswahl bedeutender Flächenumsätze

Umsätze	Lage	Art	Mietfläche ca. in m ²
P&C Modelogistik	Bedburg	Eigennutzerbaustart	54.000
WEG Germany (Industrie)	Kerpen	Vermietung	46.000
Logistikunternehmen	Euskirchen	Vermietung	29.000

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2022

**Mehr Informationen und Analysen bietet unser
Gewerbemarktbericht Köln|Bonn 09|2021**

→ www.greif-contzen.de/presse/marktberichte

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

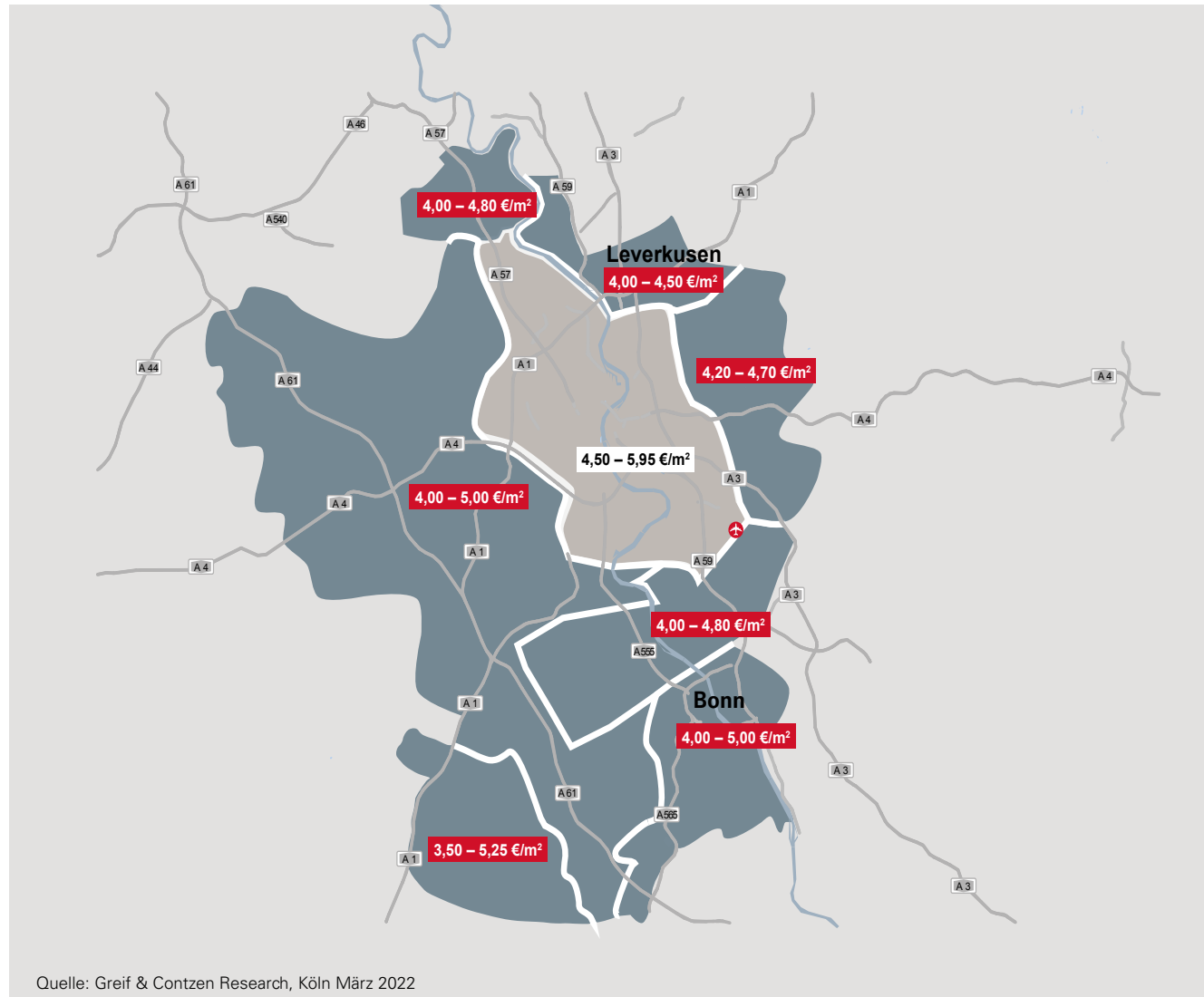
Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

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



4,95 €/m²

Durchschnittsmiete im Kölner Stadtgebiet

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Hotels

Vor allem kleinere Hotels wurden 2021 veräußert

Investments

Das Investoreninteresse an Hotelimmobilien hat sich noch nicht wieder normalisiert, es herrscht immer noch Zurückhaltung.

- Die wenigen (reinen) Hotelimmobilien, die 2021 veräußert wurden, hatten überwiegend unter 100 Zimmer.
- Im Verbund mit dem angegliederten Ensemble des Laurenz Carrés wechselte das projektierte Radisson RED Hotel in direkter Nähe zum Dom den Eigentümer.

Hotelmarkt

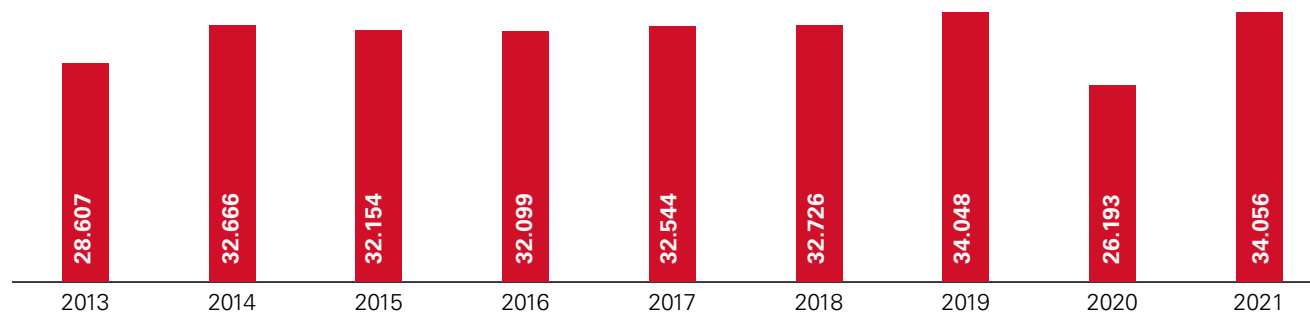
Das Gastgewerbe war im vergangenen Jahr von der Pandemie erneut deutlich beeinträchtigt.

- In Köln wurden 2021 rund 2,8 Millionen Übernachtungen registriert. Gegenüber 2020 ist dies eine Steigerung um circa acht Prozent. 2019 waren es allerdings 6,58 Millionen Übernachtungen.
- Die Zahl der angebotenen Betten erreichten 2021 bereits wieder das Vorkrisenniveau.
- Der eigentlich vorhandene Bettenbestand war mit rund 36.000 sogar größer als 2019.

ca. 20 Mio €

Transaktionsvolumen für (reine) Hotels 2021

Angebotene Betten in Köln 2013 – 2021



Quelle: Landesamt für Statistik NRW 2022 und Köln Tourismus GmbH

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

In der Pipeline der Hotelprojekte spiegelt sich die Pandemie

Während in den boomenden Jahren vor der Corona-Pandemie regelmäßig große Hotelprojekte initiiert wurden, ist sowohl die Anzahl als auch die Größe der aktuellen Hotelprojekte insgesamt zurückgegangen.

- 2021 wurden noch über sieben Hotel-Neubau- und Sanierungsprojekte mit zusammen mehr als 1.100 Zimmern fertig.
- 2022 und 2023 dürfte das Fertigstellungsvolumen zusammen in etwa diese Größenordnung erreichen.

Der räumliche Schwerpunkt der Projektierungen hat die Innenstadt verlassen. Neubauten werden überwiegend in Stadtteilen wie Mülheim, Ehrenfeld und Braunsfeld, die aktuell ihre Bedeutung als Bürostandorte steigern, realisiert.

- Das 2- bis 3-Sterne-Segment überwiegt in den Neubauprojekten.
- Das hochpreisige Segment wird vor allem in direkter Nähe zum Dom ausgebaut.

ca. 1.100 Zimmer

geplante Fertigstellungen
2022 + 2023

Top-3 aktuelle Hotelentwicklungen

Hotel (Lage)	geplante Eröffnung	Zimmer
Radisson RED Hotel (4*, Unter Goldschmied, Innenstadt)	2024	265
Moxy Hotel (3*, Peter-Huppertz-Straße, Mülheim)	2022	222
B&B Hotel (2*, Oskar-Jäger-Straße, Ehrenfeld)	2022	221

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2022

Betriebskennziffern

Das erste Halbjahr 2021 zeigte mit zunehmenden Impfquoten und reduzierten Eindämmungsmaßnahmen eine schrittweise Verbesserung der Geschäftsgrundlage.

- Die Auslastung stieg auf über 20 Prozent.
- Der durchschnittliche Zimmerpreis nahm auf rund 80 Euro zu.
- Ab Oktober litten die Hotels wieder unter der Ausbreitung des Virus.

Ausblick

Der Beginn des Jahres 2022 war erneut von hohen Corona-Inzidenzen geprägt.

- Die Investoren werden mit ihren Aktivitäten in dieser Assetklasse vermutlich den weiteren Verlauf der Pandemie abwarten.
- Für die Sommermonate ist eine bessere Auslastung der Hotels wahrscheinlich. Ab Herbst könnte sie aber wieder zurückgehen.

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Zinshäuser

Transaktionsvolumen auf Rekordhöhe

Investments

Das Transaktionsvolumen mit Zinshäusern hat 2021 die Bestmarke von 2019 mit rund 1,6 Milliarden Euro um circa 44 Prozent übertroffen.

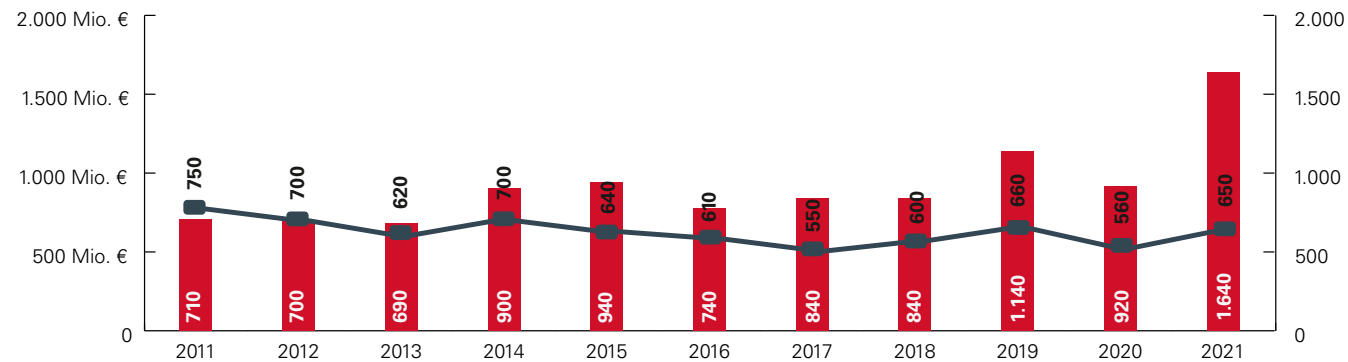
- Der durchschnittliche Kaufpreis stieg auf etwa 2,5 Millionen Euro (2019: 1,7 Millionen Euro)
- Neben Privatinvestoren sicherten sich auch Pensionskassen, Fonds und spezialisierte Immobiliengesellschaften größere Wohnanlagen.
- Einzelne Portfolioverkäufe großer Wohnungsgesellschaften umfassten mehrere hundert Wohneinheiten.

Angebot

Zwar werden in Köln mehrere städtebauliche Großprojekte vorangetrieben, die Bautätigkeit und Fertigstellungen sind allerdings noch gering.

- Neubauten oder Projektentwicklungen wurden nur vereinzelt veräußert. Bestandsimmobilien überwiegen eindeutig.
- Die Produktnachfrage übersteigt das Angebot bei weitem.
- Selbst große Wohnanlagen mit aufwendigem Sanierungsbedarf fanden Käufer.

Transaktionsvolumen und Verkaufsfälle Zinshäuser 2011 – 2021



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Die Preise sind weiter gestiegen

Mieten

Die Mietpreise sind nicht mehr so deutlich gestiegen wie in früheren Jahren, aber der Trend geht weiter aufwärts.

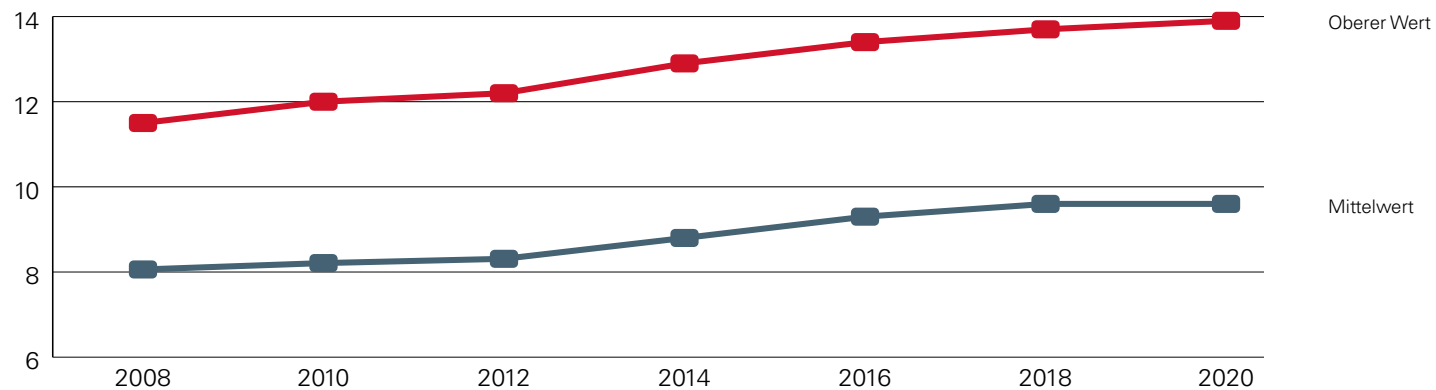
- Im aktuellen Mietspiegel für die Stadt Köln vom Februar 2021 beträgt die höchste vermerkte Miete 13,90 Euro pro Quadratmeter.
- Die mittleren Angebotsmieten für moderne Wohnungen näherten sich 2021 rund 13,00 Euro pro Quadratmeter.
- Mehrere Faktoren bremsen das künftige Mietsteigerungspotenzial: die Reduktion der Haushaltbudgets durch die gestiegene Inflation und die bevorstehende CO²-Besteuerung sowie die angekündigte Mietregulierung.

Kaufpreiskriterien

Zinshäuser sind ihrem Ruf als wertstabile Anlagen auch während der Pandemie gerecht geworden. In der Folge ist die Zahlungsbereitschaft der Investoren weiter gestiegen.

- Die Kaufpreiskriterien für Zinshäuser in Köln bewegten sich 2021 in einer Kernspanne zwischen dem 20- und 34-fachen der Jahresnettomiete.
- Einzelne Fälle können hiervon abweichen.
- 2022 könnten die Kaufpreiskriterien wahrscheinlich noch etwas weiter steigen.
- Die sinkenden Mietsteigerungspotenziale und der zunehmende Druck zu energetischen Modernisierungsmaßnahmen beeinträchtigen aber die Rentabilität der Anlagen.

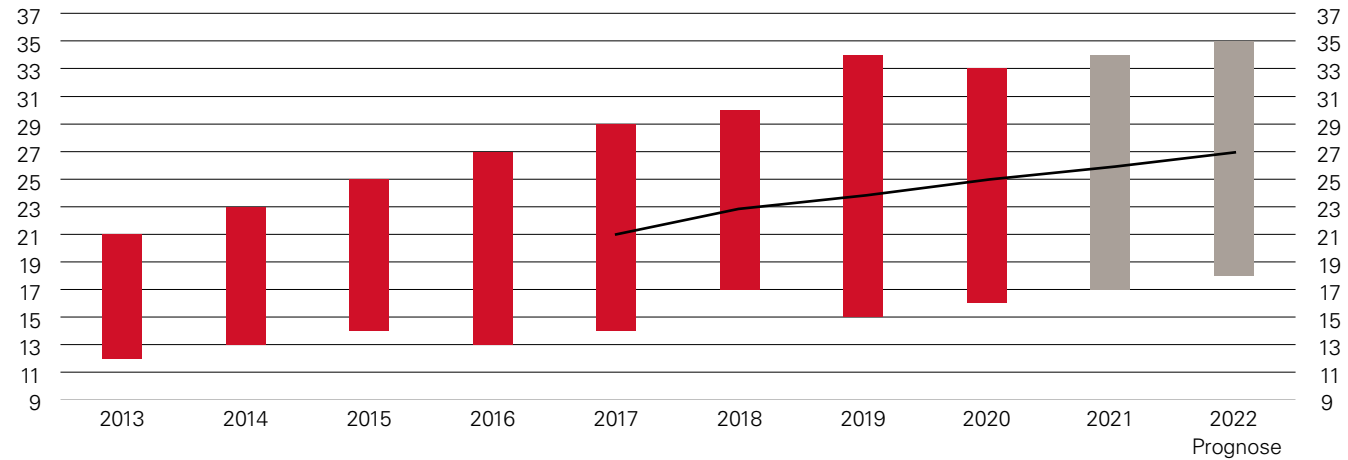
Wohnungsmieten Mietspiegel Köln Entwicklung 2008 – 2020 | in €/m²



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

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

Kaufpreiskriterien für Zinshäuser (Multiplikator der Jahresmiete) Entwicklung 2013 – 2021, Mittelwert und Prognose 2022



Quelle: Daten Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Grafik sowie Werte 2021 und Prognose 2022 Greif & Contzen Research



Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Eigentumswohnungen

Preissteigerungen hoben das Transaktionsvolumen auf einen neuen Höchstwert

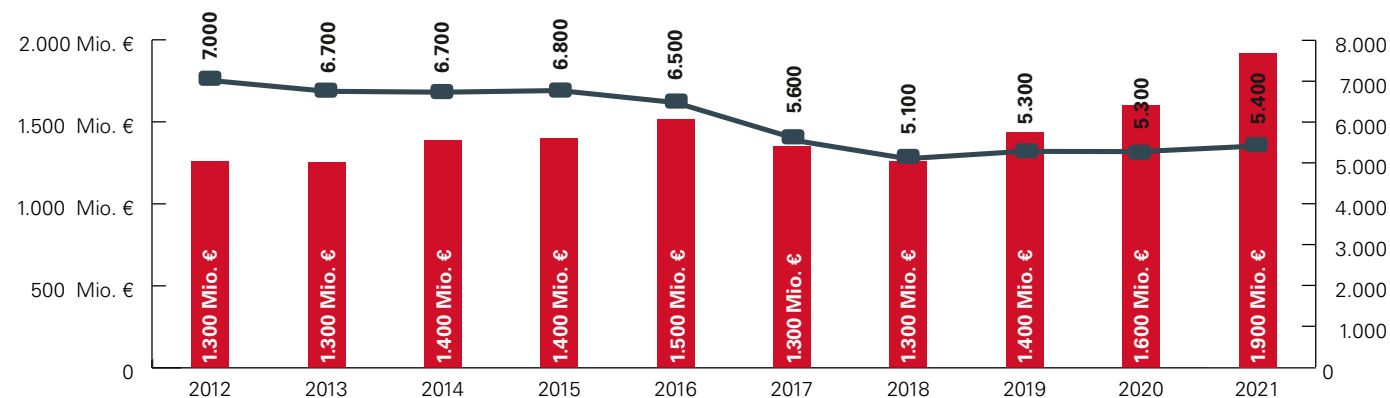
Das Transaktionsvolumen für Eigentumswohnungen überschritt 2021 den Vorjahresrekord von rund 1,6 Milliarden Euro um weitere 300 Millionen Euro.

- Der durchschnittliche Kaufpreis über alle Marktsegmente stieg von circa 296.000 Euro auf 356.000 Euro.
- Die Anzahl der Verkäufe schwankte zwischen 2018 und 2021 nur wenig (in etwa von 5.100 bis 5.400).
- Das Transaktionsvolumen nahm vor allem wegen der höheren Kaufpreise zu.

Das Angebot sowohl von Bestands- als auch von Neubaubjekten war und ist sehr gering, insbesondere in den unteren Kaufpreissegmenten.

- Neubauwohnungen in gefragten Stadtteilen, wie z.B. Ehrenfeld, rufen Quadratmeterpreise in einem Bereich von 6.000 bis 7.000 Euro auf.
- Selbst Bestandswohnungen mit Modernisierungsbedarf werden mit Preisen inseriert, die vor wenigen Jahren im Neubau verlangt wurden.

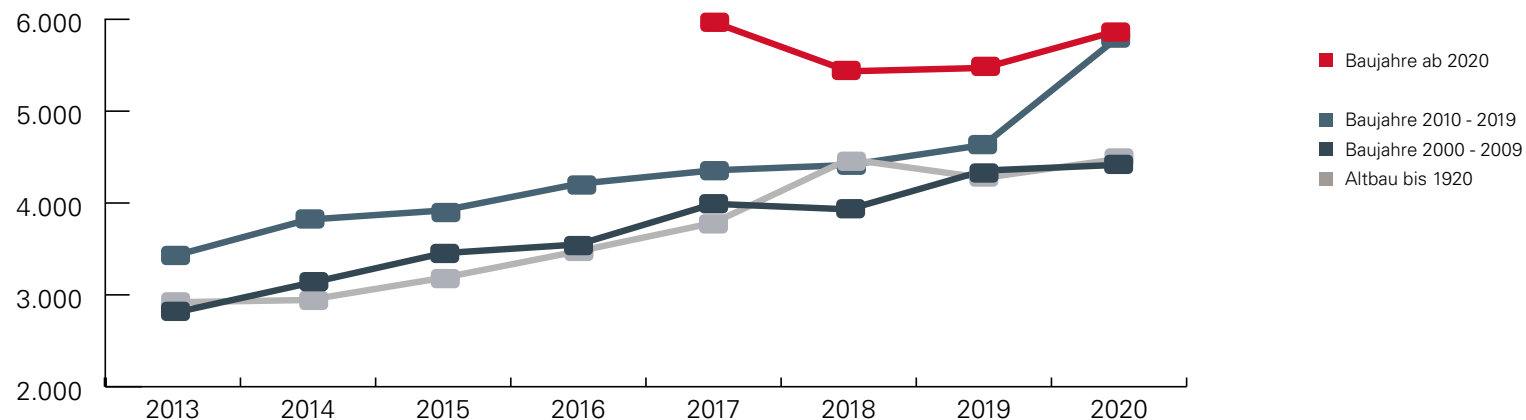
Transaktionsvolumen und Verkaufsfälle Wohnungs- und Teileigentum, Entwicklung 2012 – 2021



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

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

Preisentwicklung Eigentumswohnungen 2013 – 2020, durchschnittliche Kaufpreise | in €/m²



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln 2021

Das schon zuvor niedrige Fertigstellungsvolumen ist 2019 und 2020 auf 2.175 bzw. 2.013 Wohnungen weiter gesunken.

In einzelnen Stadtteilen entstehen durch Neubauprojekte unterschiedlicher Größenordnungen in den nächsten Jahren mehrere hundert Eigentumswohnungen.

- Der eigentliche Bedarf von 6.000 Wohnungen pro Jahr wurde in den letzten zehn Jahren nie erreicht (maximal 3.957 Wohnungen im Jahr 2015).
- Die Zunahme im öffentlich geförderten Wohnungsbau senkt die Anzahl der Neubau-Eigentumswohnungen.
- Ein räumlicher Schwerpunkt der Bautätigkeit befindet sich weiterhin in Ehrenfeld.
- In Rodenkirchen und am Nordwestrand Marienburgs werden einzelne Großprojekte realisiert.

Auswahl aktueller Wohnprojekte

Projekt/Lage	Fertigstellung	Wohneinheiten ca.
Viva Agrippina (Neustadt Nord)	2024	286 ETW
Waldviertel (Rodenkirchen)	2022	272 ETW
Alsdorfer Straße 7-9 (Braunsfeld)	2023	170 ETW

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln März 2022

Vorwort

Überblick

Büroimmobilien

Einzelhandelsimmobilien

Industrie und Logistik

Hotels

Zinshäuser

Eigentumswohnungen

Ausblick

Weitere Informationen

Ausblick

Inflation und Zinsanstieg ändern nicht die Präferenzen der Investoren

Wirtschaftsumfeld

- Die verbreitete Auffassung ist, dass die Pandemie in wenigen Monaten zumindest vorübergehend eingedämmt wird und eine konjunkturelle Erholung einsetzt.
- Allerdings sind die Wechselwirkungen, die mit dem Krieg in der Ukraine einhergehen, noch nicht seriös abschätzbar. Es muss davon ausgegangen werden, dass die positiven Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute vom Dezember 2021 (BIP-Wachstum von 2,5 bis 4,0 Prozent) angepasst werden.
- Weitere Risikofaktoren sind vor allem die hohe Inflation, Störungen der Lieferketten und ein Wiedererstarben der Pandemie im Herbst.

Investmentmarkt

- Eine erste Kapitalmarktzinssteigerung hat stattgefunden, aber zumindest kurzfristig wird das niedrige

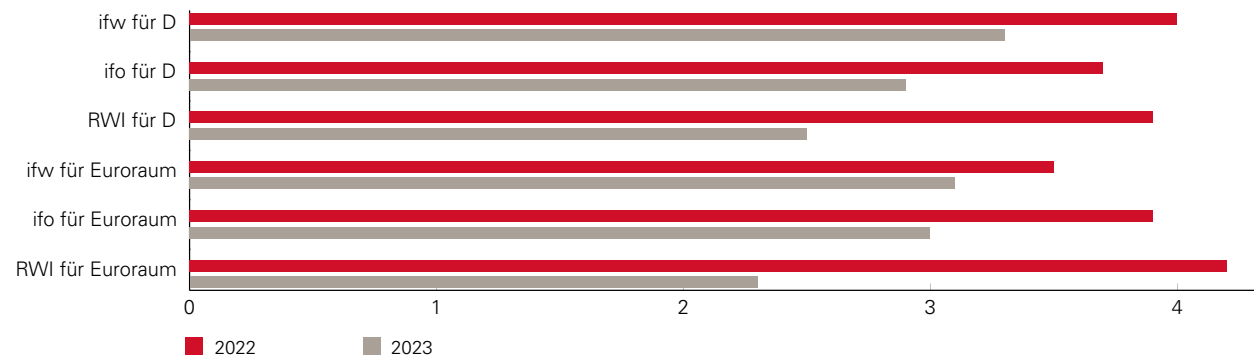
Niveau anhalten.

- Dennoch besteht erstmals seit Jahren wieder der Ausblick, dass die Zinsen mittelfristig erneut steigen.
- Eine Strategie, die jetzt noch niedrigen Zinsen zu nutzen, könnte die Marktdynamik und Zahlungsbereitschaft in den kommenden Monaten weiter steigern.
- Bei Bürogebäuden spricht die hohe Investorennachfrage, und bei Logistikimmobilien zusätzlich das weiter steigende Mietniveau, für erneut sinkende Renditen.
- Insbesondere Privatanleger werden Immobilienanlagen als Mittel zum Inflationsausgleich nutzen wollen, bevorzugt im Wohnsegment.
- Dem entgegen steht das begrenzte Steigerungspotenzial der Wohnungsmieten und der wachsende Druck, in die energetische Sanierung von Bestandsobjekte zu investieren.

3,0 Mrd. €

Transaktionsvolumen
Gewerbeimmobilien
Prognose 2022

Konjunkturprognosen für Deutschland und den Euroraum: BIP-Wachstum in Prozent 2022 und 2023



Quelle: Prognosestand Dezember 2021, Zusammenstellung Greif & Contzen Research, Köln März 2022

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

Glossar

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz gibt an, wieviel Gebäudefläche in einem definierten Zeitraum (z.B. Quartal oder Berichtszeitraum) vermietet wurde. Dabei gilt das Datum des Vertragsabschlusses als Stichtag für die Zuordnung in dem jeweiligen Zeitraum. Gezählt werden grundsätzlich Neuanmietungen, Untervermietungen, Mietvertragsverlängerung und Eigennutzer. Für die beiden letztgenannten gelten folgende Regelungen: Bei Mietvertragsverlängerungen wird nur die Differenz gezählt, wenn die neue Fläche größer ist als die alte. Bei Eigennutzern entscheidet das Datum des Kaufvertrages oder der Zeitpunkt des Beginns der tatsächlichen Baumaßnahme über die zeitliche Zuordnung. Die Vermietungen von Office-Centern oder Co-Working-Flächen an Endnutzer werden nicht berücksichtigt.

Mieten

Die veröffentlichten Werte stehen für Nettokaltmieten (ohne Nebenkosten und Mehrwertsteuer) pro Quadratmeter pro Monat im jeweiligen Berichtszeitraum. Mögliche Aufschläge für Steuerschäden oder ein über die Miete abzugeltender Investitionsaufwand werden nicht gesondert herausgerechnet. Folgende Definitionen werden unterschieden:

- **Höchstmiete**
Die höchste registrierte Nettokaltmiete, die in einem Gebäude vereinbart wurde, unabhängig von der Größe der angemieteten Fläche. Hierbei werden Vermietungen von Office-Centern oder Co-Working-Flächen an Endnutzer nicht berücksichtigt.
- **Spitzenmiete**
Wir orientieren uns an der Definition der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif). Die Spitzenmiete entspricht dem Median (Zentralwert) aus den höchsten im Berichtszeitraum erzielten Mieten, die

insgesamt mindestens drei Prozent des Flächenumsatzes ausmachen müssen. Dabei sollten mindestens drei entsprechende Mietverträge vorliegen.

- **(ungewichtete) Durchschnittsmiete**
Aus den erfassten Mietpreisen der einzelnen Vertragsabschlüsse werden das arithmetische Mittel (einfacher Durchschnitt) und der Median (Zentralwert) berechnet. Großflächige Vermietungen werden dabei nicht stärker berücksichtigt als kleinflächige Vermietungen. Ausgewiesen wird i.d.R. ein gerundeter Wert, der zwischen den beiden Maßzahlen liegt.
- **(flächen)gewichtete Durchschnittsmiete**
Die Mietpreise aller abgeschlossenen Mietverträge werden mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und daraus der Mittelwert berechnet. Hierzu werden für jede Vermietung Fläche und Miete miteinander multipliziert. Die Summe dieser Produkte wird durch die Gesamtsumme der vermieteten Flächen dividiert.

Spitzenrendite

Die erzielbare Spitzenrendite entspricht der Anfangsrendite, die für eine marktüblich und langfristig vermietete (bonitätsstarker Mieter) Immobilie mit bester Qualität und Ausstattung in Spitzenlage erzielt werden kann. Sie wird als Nettoanfangsrendite in Prozent angegeben, d.h. als Verhältnis der Jahresmieteinnahmen abzüglich nicht umlegbarer Nebenkosten zum Bruttokaufpreis.

(Investment)Transaktionsvolumen

Das Transaktionsvolumen ist die Summe der Kaufpreise der veräußerten Immobilien im Kölner Stadtgebiet innerhalb des betrachteten Zeitraums. Maßgeblich für die zeitliche Zuordnung einer Transaktion ist der Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung („Signing“).

[Vorwort](#)[Überblick](#)[Büroimmobilien](#)[Einzelhandelsimmobilien](#)[Industrie und Logistik](#)[Hotels](#)[Zinshäuser](#)[Eigentumswohnungen](#)[Ausblick](#)**Weitere Informationen**[Glossar](#)**Kontakt**[Über Greif & Contzen](#)[German Property Partners](#)[Impressum](#)

Kontakt

**Theodor J. Greif**

Geschäftsführender Gesellschafter
Greif & Contzen Immobilien GmbH
+49 221 937793-200
gl@greif-contzen.de

**Thorsten Neugebauer, MRICS**

Leitung Investment
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH
+49 221 937793-123
thorsten.neugebauer@greif-contzen.de

**Frank Pönisch**

Geschäftsführer
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH
+49 221 937793-265
frank.poenisch@greif-contzen.de

**Dr. Jan Schubert**

Beratung, Research
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH
+49 221 937793-263
jan.schubert@greif-contzen.de

**Pressekontakt****Stefan Altmann**

Leitung Marketing und Kommunikation
Greif & Contzen Immobilien GmbH
+49 221 937793-312
presse@greif-contzen.de

Anschrift

Pferdmengesstraße 42
50968 Köln
+49 221 937793-0
welcome@greif-contzen.de

Alle Informationen zum Unternehmen

→ www.greif-contzen.de

Karriere bei Greif & Contzen

→ www.greif-contzen.de/karriere

Unsere Marktberichte

→ www.greif-contzen.de/presse/marktberichte

Unser Marktbericht-Newsletter

→ www.greif-contzen.de/newsletter

Greif & Contzen in Social Media:

www.instagram.de/greifcontzen

www.xing.de/companies/greif&contzenimmobiliengmbh

**GREIF & CONTZEN**

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

Weitere Informationen

Glossar

Kontakt

Über Greif & Contzen

German Property Partners

Impressum

Wir sind Greif & Contzen

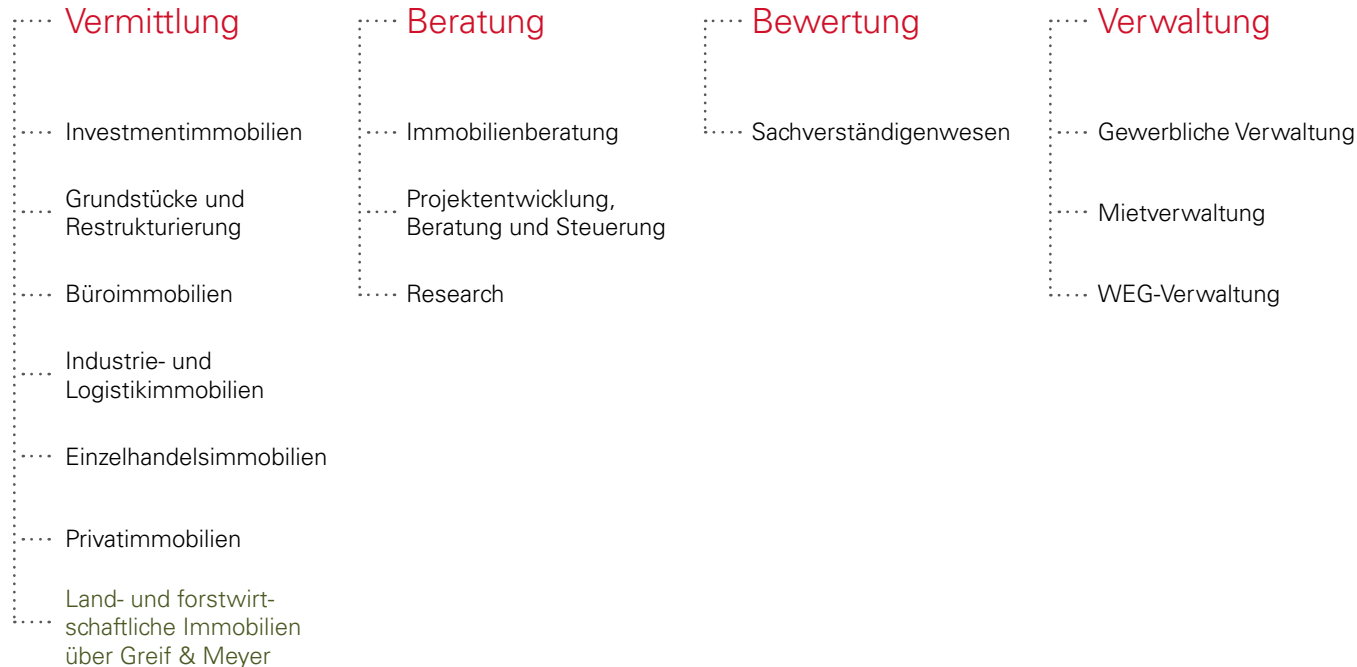
Ihr Partner für Immobilienaufgaben

Wir sind Immobilienberater, -vermittler, -verwalter und Sachverständige. Rund hundert Immobilienexperten aller relevanten Fachbereiche bilden bei uns – je nach Anforderung – Teams, die Ihnen bei Fragen rund um die Immobilie die bestmögliche Entscheidungsbasis liefern. Auf diese Art arbeiten wir seit über 40 Jahren in Köln, Bonn und der gesamten Metropolregion Rheinland. Unsere Expertise weist dabei einen hohen regionalen Bezug

auf. Denn in einem Markt mit langlebigen Gütern wie dem der Immobilien, halten wir zwei Punkte für entscheidend: Tiefe Kenntnis der Entwicklung und der Eigenheiten eines Marktes sowie ausgezeichnete Kontakte zu Entscheidern. Wenn Sie also auf der Suche nach Immobiliensachverstand in der Region Köln|Bonn sind, dann finden Sie in Greif & Contzen einen erfahrenen und verlässlichen Partner.

1976

Gründung der Einzelfirma
Theodor J. Greif als Immobilienmakler



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

Weitere Informationen

- Glossar
- Kontakt
- Über Greif & Contzen
- German Property Partners**
- Impressum

German Property Partners

GPP. Ein Netzwerk mit Persönlichkeit.

Einen kompetenten Ansprechpartner für alle gewerblichen Immobilienbelange in Deutschland – diesen Wunsch kann kein Niederlassungsnetzwerk wirklich erfüllen. Wir können es:

Grossmann & Berger

Hamburg und Berlin

Anteon

Düsseldorf

Greif & Contzen

Köln|Bonn

blackolive

Frankfurt a. M.

E & G Real Estate

Stuttgart und München

Internationale Kooperationspartner:

Carter Jonas in Großbritannien,

Van Gool Elburg in den Niederlanden



Vorwort
Überblick
Büroimmobilien
Einzelhandelsimmobilien
Industrie und Logistik
Hotels
Zinshäuser
Eigentumswohnungen
Ausblick

Weitere Informationen

Glossar

Kontakt

Über Greif & Contzen

German Property Partners

Impressum

Impressum

Herausgeber

Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH
Pferdmengesstraße 42
50968 Köln
+49 221 937793-0

Gestaltung

Greif & Contzen Immobilien GmbH

Bildnachweis

S. 2, S.28 – Bernd Vogel Photography
Sonstige Bilder und Grafiken –
Greif & Contzen Immobilien GmbH

Veröffentlichung dieses Berichts

März 2022

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH, 2022. 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