



Der Kölner Bürovermietungsmarkt. 1. Halbjahr 2021



Vorwort

Wie sieht Larbig & Mortag den Kölner Büroimmobilienmarkt?

Sehr geehrte Damen und Herren,

das erste Halbjahr 2021 hat sich für Larbig & Mortag Immobilien mit einem positiven Verlauf präsentiert. Die eingesetzten Lockerungen im Rahmen der Corona Pandemie und die gesammelten Erfahrungswerte der letzten 12 Monate haben etliche Transaktionen vorangetrieben. Die Unternehmen im Großraum Köln können langsam durchatmen und zurückgestellte Immobilienentscheidungen werden wieder proaktiv angegangen. Darüber hinaus bringt jede Krise auch Gewinner hervor. Hier sind vor allem die Digitalbranche und die Lieferdienste zu nennen.

Der Kölner Büroimmobilienmarkt hat erstmals ein höheres Vermietungsgeschehen als Düsseldorf zum Halbjahr erzielen können. Dies zeigt, dass die Metropole Köln mit ihrer breiten Branchendurchmischung einen konstanten Büroimmobilienmarkt vorweisen kann und nicht in Abhängigkeit von internationalen Konzernentscheidungen steht. Der breite Mittelstand sichert Köln in 2021 eine gute Position im bundesweiten Vergleich. Darüber hinaus haben die erfolgten Großanmietungen durch die öffentliche Hand das Halbjahresergebnis stark beeinflusst.

Im ersten Halbjahr 2021 haben sich viele Unternehmen mit dem richtigen Arbeitsplatzmodell post Corona beschäftigt. Wir schauen sehr positiv in diese Entwicklungen, da sich die Unternehmen viel Zeit genommen haben, um ihre eigenen Geschäftsprozesse zu überdenken. Das Ergebnis sind oftmals moderne Arbeitswelten, welche teilweise im Bestand aber auch in neuen Mietflächen umgesetzt werden. Darüber hinaus ist weiterhin der „War for Talents“ ein Treiber für die Erneuerung von Geschäftsräumen um wettbewerbsfähig zu bleiben.

Das verfügbare Angebot hat sich im ersten Halbjahr 2021 deutlich erhöht, was durch Flächenreduzierungen, RemoteWork-Anteilen und Nachvermietungen zu begründen ist. Das zusätzliche Flächenangebot liegt überwiegend im Bereich ab 4.000 m² bis zu 38.000 m² zusammenhängender Bürofläche.

In Summe bewertet Larbig & Mortag die Rahmendaten als positiv. Alle Indikatoren haben sich positiv im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entwickelt. Gerade der Flächenumsatz (+ 35,00 %) und die Spitzenmiete (+ 15,00 %) quittieren dies deutlich. Wir rechnen zum Jahresende 2021 mit einer weiterhin positiven Entwicklung und werten den Kölner Büroimmobilienmarkt auf dem 10-Jahres-Durchschnitt ein.

Mit besten Grüßen



Uwe Mortag.

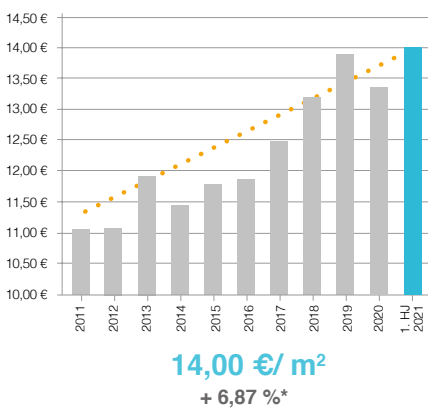
Geschäftsführer

Larbig & Mortag Immobilien GmbH

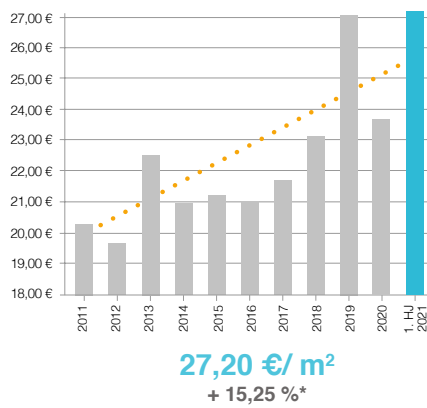
Überblick.

Kurzübersicht des ersten Halbjahres 2021.

Durchschnittsmieten in EUR/ m².



Spitzenmieten in EUR/ m².



Fakten.

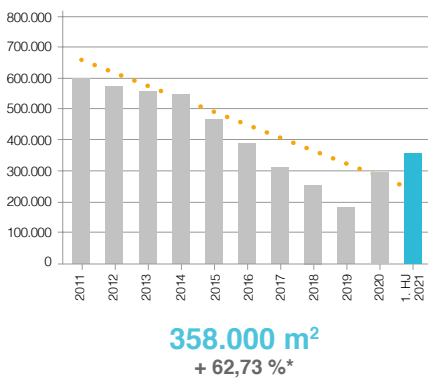
Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	8.200.000 m ²
Flächenumsatz	126.000 m ²
Leerstand	358.000 m ²
Leerstandsquote	4,40 %
Flächen im Bau (ca.)	200.000 m ²
Fertigstellungen	80.000 m ²

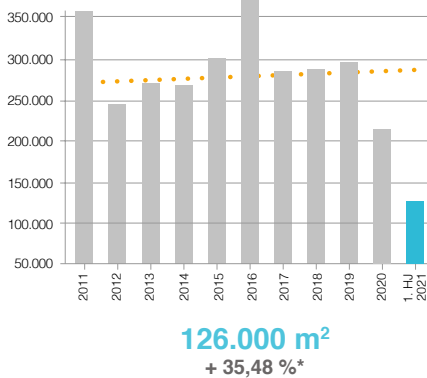
Preise:

Höchstmiete	31,50 EUR/ m ²
Spitzenmiete	27,20 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	14,00 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	2,98 EUR/ m ²
Laufzeiten	6,20 Jahre

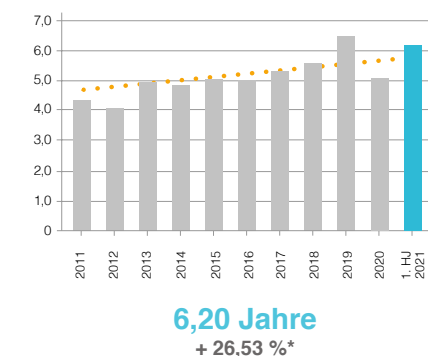
Leerstand in m².



Vermietungsleistung in m².



Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



*Veränderung zum Vorjahr

Städtevergleich

Köln im Vergleich

Köln auf Platz 5 der TOP 7

Köln mit circa 27 Prozent mehr Flächenumsatz als Düsseldorf

Im bundesweiten Vergleich der TOP 7 Städte liegt Köln mit circa 126.000 m² vermittelter Bürofläche auf Platz 5, noch vor Düsseldorf mit 99.000 m² und Stuttgart mit 53.000 m². Unangefochten an der Spitze bleibt weiterhin Berlin mit circa 342.000 m² und einem Zuwachs von circa 4,00 Prozent zum Vorjahr. Somit hat Berlin auch den Abstand zu dem nächsten Verfolger München 223.000 m² (1. HJ 2020: 329.000 m²) deutlich vergrößert. Bei den Mietpreisen holt Köln insbesondere bei der Spitzenmiete auf, liegt jedoch bei der Durchschnittsmiete im bundesweiten Vergleich weiterhin zurück. Insgesamt ist zu erkennen, dass sich die Folgen der Coronapandemie insbesondere bei den Großstädten mit einem hohen Anteil an internationalen Unternehmen wie z. B. Frankfurt und Düsseldorf negativ bemerkbar machen. Berlin bleibt weiterhin das Maß aller Dinge.

	Köln	Bonn	Berlin	Düsseldorf
Flächenbestand	8.200.000 m ²	4.010.000 m ²	19.250.000 m ²	7.460.000 m ²
Flächenumsatz	126.000 m ²	76.105 m ²	342.000 m ²	99.000 m ²
Spitzenmiete	27,20 €/ m ²	21,03 €/ m ²	39,30 €/ m ²	28,50 €/ m ²
Durchschnittsmiete	14,00 €/ m ²	13,10 €/ m ²	26,80 €/ m ²	16,27 €/ m ²
Leerstandsquote	4,40 %	2,16 %	3,00 %	7,30 %
Spitzenrendite Büro (netto)	2,95 %	3,25 %	2,50 %	2,95 %
Büroinvestmentvolumen	150.000.000 €	k. A.	2.650.000.000 €	610.000.000 €

	München	Hamburg	Frankfurt	Stuttgart
Flächenbestand	20.840.000 m ²	14.090.000 m ²	11.450.000 m ²	8.160.000 m ²
Flächenumsatz	223.000 m ²	217.500 m ²	171.800 m ²	53.000 m ²
Spitzenmiete	39,30 €/ m ²	31,00 €/ m ²	46,00 €/ m ²	25,00 €/ m ²
Durchschnittsmiete	21,00 €/ m ²	17,80 €/ m ²	22,40 €/ m ²	16,30 €/ m ²
Leerstandsquote	4,20 %	3,80 %	8,30 %	3,20 %
Spitzenrendite Büro (netto)	2,55 %	2,70 %	2,80 %	2,95 %
Büroinvestmentvolumen	2.670.000.000 €	640.000.000 €	1.420.000.000 €	210.000.000 €



Der Büromarkt.

Positives erstes Halbjahr.

Der Kölner Büroimmobilienmarkt erzielte im 1. Halbjahr 2021 einen Büroflächenumsatz von circa 126.000 m² und liegt somit klar über dem Halbjahresergebnis aus 2020 (circa 93.000 m²). Bei der Leerstandsquote ist trotz erhöhter Vermietungsleistung jedoch eine Zunahme an verfügbaren Flächen zu verzeichnen. Die Durchschnittsmiete bleibt wie in den Vorjahren weiterhin stabil und bei der Spitzen- und Höchstmiete sind aufgrund von hochpreisigen Vermietungen im Bereich Innenstadt deutliche Anstiege zu verzeichnen. Insgesamt ist dieses erste halbe Jahr im Vergleich zum schwierigen Vorjahr und den aufgrund der Corona-Pandemie unsicheren Vorzeichen, als äußerst positiv zu bewerten.

Zwei Abschlüsse im Bereich von über 10.000 m².

Die Vermietungen im Bereich von über 10.000 m² sind von der öffentlichen Hand geprägt und somit konnten im ersten Halbjahr circa 16.000 m² in einer Bestandimmobilie und circa 12.000 m² in einem Neubauprojekt im Teilmarkt Ehrenfeld/Braunsfeld vermietet werden. Beide Anmietungen fanden bereits im ersten Halbjahr statt. Eine weitere Anmietung von circa 19.000 m² durch die öffentliche Hand im Bereich Ehrenfeld, steht dem Vernehmen nach ebenfalls kurz vor Finalisierung. Unternehmen aus der freien Wirtschaft in der Größenordnung von über 10.000 m² zeigen sich wie im Vorjahr deutlich zurückhaltender. Hier sind teilweise Umstrukturierungsprozesse aufgrund der Folgen durch die Pandemie im Gange und Umzugsüberlegungen werden verschoben, da aufgrund von beispielsweise mobiler Arbeit, neue Anforderungsprofile erarbeitet werden müssen. In der Größenordnung zwischen 5.000 und 10.000 m² konnten ebenfalls zwei Vermietungen verzeichnet werden. Zum einen wurden 5.080 m² an die Rechtsanwaltskanzlei CBH im Neubau „Haus am Rudolfplatz“ vermietet und zum anderen circa 5.000 m² an eine Behörde auf der Endmund-Rumpler Straße in Porz/ Gremberghoven.

Marktgeschehen.

Büromarkt mit deutlichem Aufschwung

Auszug Abschlüsse über 5.000 m²

BIMA	Ehrenfeld/Braunsfeld	16.000 m ²	Neubau
BIMA	Ehrenfeld/Braunsfeld	12.000 m ²	Neubau
BIMA	Gremberghoven	5.000 m ²	Neubau
CBH Rechtsanwälte	Altstadt Nord	5.000 m ²	Neubau



Der Büromarkt.

Nachfrage.

Weiterhin Zurückhaltung in der Größenordnung ab 2.000 m²

Vermietungsleistung im Bereich 2.000 m² und 5.000 m² auf dem Vorjahresniveau.

Im Größenbereich zwischen 2.000 m² und 5.000 m² ist weiterhin eine gewisse Unsicherheit zu spüren, insbesondere bei Unternehmen aus der freien Wirtschaft. Büroflächengesuche wurden eingestellt oder aufgeschoben, da wie in der Größenordnung von über 5.000 m² zunächst ein neues Anforderungsprofil aufgrund von Umstrukturierung in Folge von beispielsweise Homeoffice-Regelungen erstellt und intern abgestimmt werden muss.

Insgesamt hat die Größenordnung von 2.000 m² bis 5.000 m² einen Gesamtanteil von circa 14,00 Prozent am Gesamtmarkt. Aktuell ist jedoch bereits spürbar, dass die Nachfrage auch in diesem Bereich wieder anzieht und wir rechnen damit, dass bis zum Jahresende weitere Vermietungen in dieser Größenordnung folgen werden und der Anteil dementsprechend steigt.

Abschlüsse 2.000 m² bis 5.000 m²

Kunsthochschule für Medien Köln	Altstadt Nord	4.950 m ²	Bestand
IUBH Internationale Hochschule	Altstadt Nord	3.500 m ²	Bestand
KGR Rechtsanwaltskanzlei	Neustadt Süd	3.200 m ²	Bestand
Bundesanzeiger	Ossendorf	3.380 m ²	Neubau
PhysioSport Köln	Mülheim	2.272 m ²	Bestand



Der Büromarkt.

Hoher Anteil an Vermietungen im Bereich 1.000 m² bis 2.000 m².

Der Größenbereich von 1.000 m² bis 2.000 m² zeigt sich nach den ersten sechs Monaten deutlich lebhafter als im Vorjahr. So konnten in diesem Bereich bereits 14 Vermietungen gezählt werden. Der Marktanteil liegt bei 12,15 Prozent. Im Vorjahr wurden zu diesem Zeitpunkt lediglich vier Vermietungen und ein damit verbundener Marktanteil von 5,36 Prozent aufgenommen. Dies zeigt deutlich, dass in diesem Bereich bereits Gedanken und Planungen zu Veränderungen abgeschlossen wurden und sich dies positiv auf die Nachfrage auswirkt. In diesem Bereich konnte aufgrund diverser Vermietungen in der Innenstadt die höchste Durchschnittsmiete mit 18,97 €/ m² erzielt werden.

Starker Kernmarkt bis 1.000 m².

Der Kernmarkt mit Mietvertragsabschlüssen bis 1.000 m² zeigt sich auch in diesem Halbjahr als wichtiges und verlässliches Größensegment. So konnten im ersten Halbjahr circa 55.000 m² umgesetzt werden, welche sich in 165 Mietvertragsabschlüssen widerspiegeln. So befindet sich der Flächenumsatz mit 55.000 m² exakt auf dem Vorjahresniveau. Aufgrund des guten Halbjahresergebnisses ist der Anteil mit circa 37,00 Prozent jedoch geringer als im Vorjahr. Infolge der ausbleibenden Großvermietungen machte dieser Größenbereich im Vorjahr 59,00 Prozent des Gesamtergebnisses aus. Auch die Höchstmiete mit circa 31,50 €/ m² wurde in diesem Bereich erzielt.

Großvermietungen.

Bereich 1.000 m² bis 2.000 m² zeigt sich lebhaft, Kernmarkt bis 1.000 m² weiterhin konstant

Größe in m ²	m ²	Anteil	Anzahl	Ø-Miete/ m ²	Spitzenmiete/ m ²	Höchstmiete/ m ²	NK/ m ²	Laufzeit
bis 500	31.315	24,85 %	130	13,50 €	27,83 €	31,50 €	2,73 €	4,25
501-1.000	23.973	19,03 %	35	12,38 €	20,67 €	24,50 €	3,14 €	6,50
1.001-2.000	15.307	12,15 %	14	18,97 €	24,00 €	27,50 €	3,38 €	6,00
2.001-5.000	17.405	13,81 %	5	18,35 €	21,24 €	23,50 €	3,64 €	15,00
über 5.000	38.000	30,16 %	4	10,00 €	13,33 €	14,50 €	1,94 €	11,67
Gesamt	126.000	100,00 %	188					

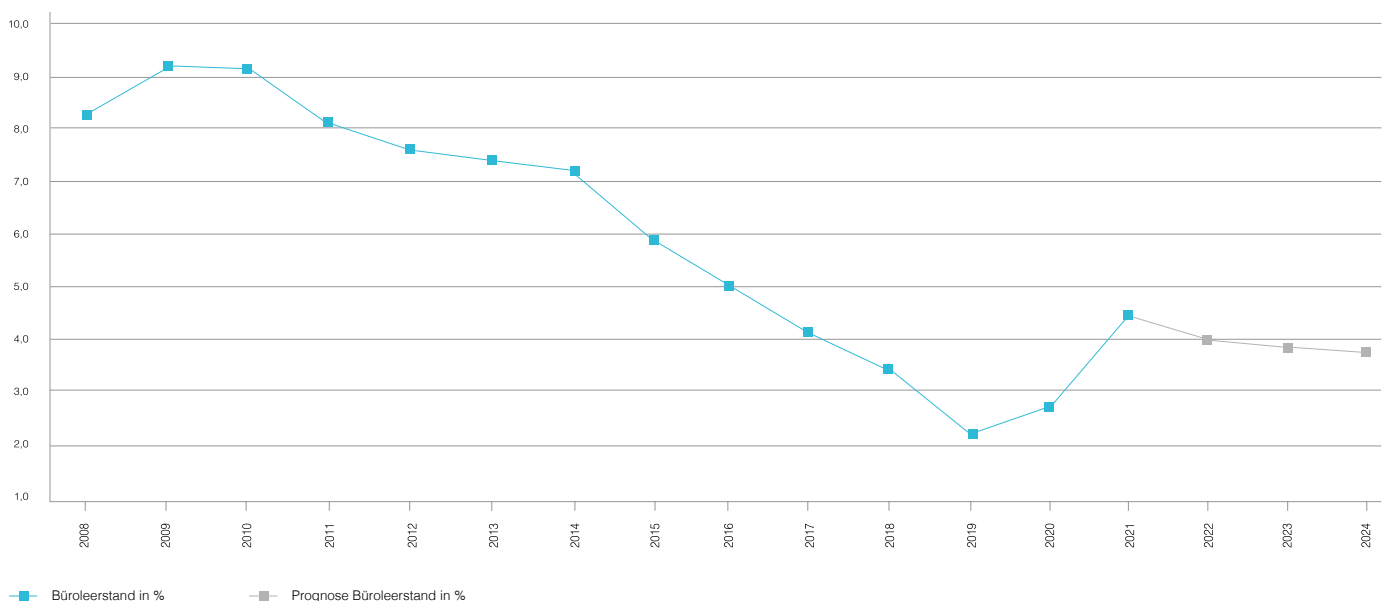
Leerstand.

Leerstand.

358.000 m²
verfügbare Flächen
ca. 4,40 %

Die Leerstandsquote steigt deutlich an.

Der Leerstand hat sich im ersten Halbjahr 2021 auf nun 4,40 Prozent deutlich erhöht (H1 2020: 2,70 Prozent). Dies entspricht einer Gesamtfläche von etwa 358.000 m² (H1 2020: 220.000 m²) und einem Zuwachs von circa 39,00 Prozent. Der deutliche Angebotszuwachs resultiert aus Flächenreduzierungen, eingeführten RemoteWork-Anteilen und Nach- bzw. Untervermietungen. Der Hauptanteil im Flächenzuwachs liegt im Größenbereich von 4.000 m² bis zu 38.000 m² zusammenhängender Bürofläche. Damit werden nur größere Unternehmen mit einer Entspannung der Angebotslage rechnen können, da diese Flächen zumeist nur „en bloc“ vermietet werden sollen. Aufgrund der guten Vermietungsergebnisse in den ersten sechs Monaten und dem weiter zu erwartenden leichten Anstieg post Corona auf dem Büroimmobilienmarkt, könnte die Leerstandsquote bis zum Jahresende leicht sinken. Abzuwarten bleibt auch, wie sich beispielsweise das Thema Homeoffice weiter bewährt und sich auf Unternehmensentscheidungen auswirkt sowie nachgelagert auf die Leerstandsquote auswirkt.





Mieten.

Mietpreise zeigen sich weiterhin stabil.

Die Mietpreise bleiben auf dem Kölner Büromarkt weiterhin eine verlässliche Größe und steigen nach einem leichten Abschwung im Vorjahr wieder an. Die Spitzenmiete liegt derzeit bei 27,20 €/m² und verzeichnet somit einen satten Zuwachs von 15,25 Prozent zum Vorjahr (H1 2020: 23,60 €/m²). Dieser Anstieg ist insbesondere auf eine Vielzahl von hochpreisigen Anmietungen (+ 20 €/m²) im Innenstadtbereich zurückzuführen. Bei der Höchstmiete konnte in diesem Jahr erstmal die 30,00 €/m² - Marke auf dem Kölner Büromarkt erzielt werden. Im Bereich Kaiser-Wilhelm-Ring wurde eine Anmietung von 31,50 €/m² realisiert, was zugleich die Höchstmiete darstellt. Die Durchschnittsmiete zeigt weiterhin wie konstant der Kölner Büromarkt ist.

In den vergangenen Jahren schwankt die Durchschnittsmiete stetig zwischen 13,00 €/m² und 14,00 €/m². So konnte in diesem Halbjahr eine Durchschnittsmiete von 14,00 €/m² erzielt werden, was einem Anstieg zum Vorjahr um 0,90 €/m² entspricht. Diese Durchschnittsmiete ist jedoch nicht repräsentativ für innerstädtische Lagen, sondern für Teilmärkte wie z. B. Ossendorf oder Porz/ Gremberghoven, welche etwas außerhalb liegen, jedoch mit einer guten Anbindung an den ÖPNV und die Autobahn punkten.

Mieten.

30,00 €/m²-Marke wird erstmals überschritten

Mietentwicklung	Mieten 10-Jahresdurchschnitt	1. HJ 2021
Durchschnittsmiete	12,20 €/m ²	14,00 €/m ²
Spitzenmiete	21,95 €/m ²	27,20 €/m ²
Höchstmiete	25,21 €/m ²	31,50 €/m ²

Branchen.

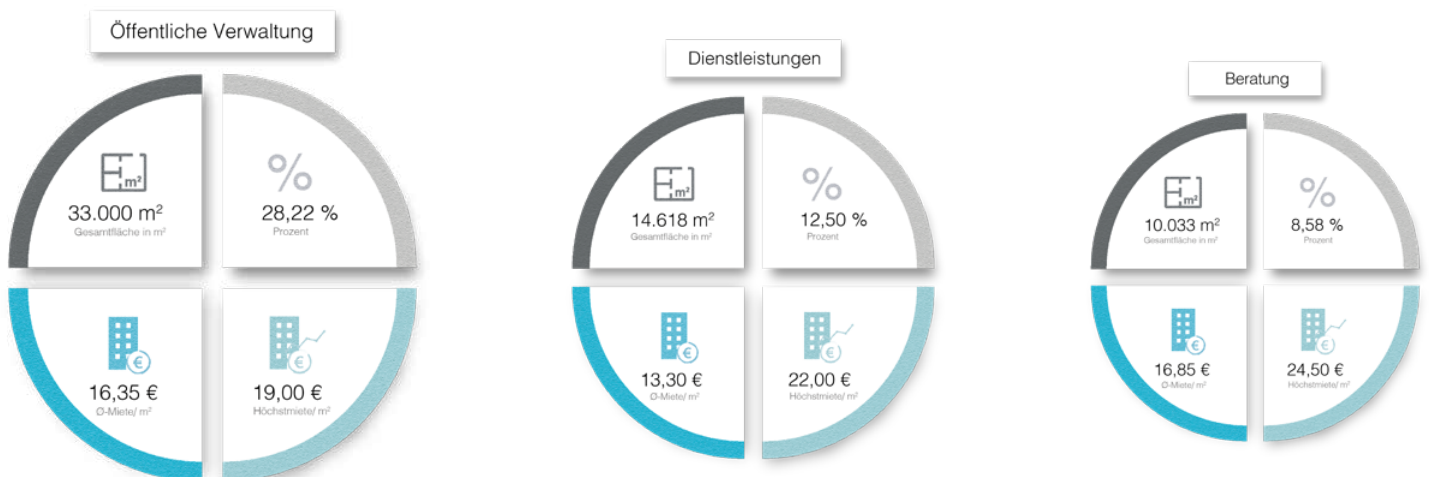
Ranking.

Verteilung wird von Großvermietungen geprägt

Branchenverteilung TOP 3.

Die Branchenverteilung wird im ersten Halbjahr 2021 eindeutig von den Großvermietungen mit über 10.000 m² dominiert. Somit führt der Sektor öffentliche Verwaltung den Branchenvergleich mit circa 28,00 Prozent deutlich an. Die öffentliche Verwaltung wird ihren Anteil bis Jahresende noch weiter ausbauen, da derzeit einige große Vertragsabschlüsse im Raum stehen.

Wie bereits in den Vorjahren ist auch die Dienstleistungsbranche mit 12,50 Prozent und die Beratungsbranche mit 8,58 Prozent unter den TOP-3, gefolgt von der Wissenschaft/ Bildung mit 7,29 Prozent Anteil an Vermietungen zu finden. Larbig & Mortag Immobilien konnte im zuletzt genannten Bereich die wichtigste Transaktion am Kölner Büroimmobilienmarkt mit der Vermietung von circa 4.950 m² an die Kunsthochschule für Medien am Heumarkt durchführen.



Teilmärkte

Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete pro m ²	Durchschnittsmiete pro m ² Angebot	Durchschnittsmiete pro m ² abgeschlossen
Altstadt Nord	22.526 m ²	22.119 m ²	17,55 %	27,50 €	17,05 €	17,14 €
Altstadt Süd	45.615 m ²	1.255 m ²	1,00 %	21,00 €	19,46 €	18,00 €
Bankenviertel	1.099 m ²	3.071 m ²	2,44 %	17,00 €	19,75 €	12,83 €
Rheinauhafen	4.268 m ²	1.761 m ²	1,40 %	21,90 €	20,25 €	21,20 €
Neustadt Nord	21.993 m ²	5.776 m ²	4,58 %	23,00 €	15,92 €	14,43 €
Neustadt Süd	2.302 m ²	4.531 m ²	3,60 %	19,38 €	16,11 €	15,87 €
Ringe	5.305 m ²	5.912 m ²	4,69 %	31,50 €	16,94 €	16,06 €
Mediapark	2.914 m ²	934 m ²	0,74 %	24,50 €	20,83 €	20,50 €
Innenstadtbereich	106.022 m²	45.359 m²	36,00 %			
Deutz	31.113 m ²	1.164 m ²	0,92 %	14,50 €	16,19 €	13,25 €
Ehrenfeld/Braunsfeld	61.057 m ²	23.880 m ²	18,95 %	21,00 €	12,77 €	12,88 €
Kalk	3.167 m ²	301 m ²	0,24 %	14,30 €	10,80 €	13,83 €
Köln Nord-West	1.749 m ²	366 m ²	0,29 %	10,00 €	11,75 €	10,00 €
Köln West	18.341 m ²	20.033 m ²	15,90 %	14,50 €	10,60 €	11,98 €
Lindenthal	9.823 m ²	2.695 m ²	2,14 %	21,82 €	15,13 €	15,65 €
Marienburg/Bayenthal	9.835 m ²	2.808 m ²	2,23 %	14,80 €	14,90 €	11,37 €
Mülheim	11.714 m ²	1.265 m ²	1,00 %	16,90 €	14,04 €	13,77 €
Schanzenstraße	1.381 m ²	2.651 m ²	2,10 %	15,50 €	14,50 €	15,50 €
Niehl	8.417 m ²	923 m ²	0,73 %	14,50 €	9,25 €	10,18 €
Ossendorf	7.460 m ²	4.526 m ²	3,59 %	12,50 €	9,77 €	11,30 €
Butzweilerhof	14.082 m ²	2.705 m ²	2,15 %	16,25 €	11,07 €	10,45 €
Poll	18.111 m ²	0 m ²	0,00 %	-	11,53	-
Porz/Gremberghoven	5.896 m ²	2.916 m ²	2,31 %	29,00 €	12,34 €	16,03 €
AirportBusinessPark	26.276 m ²	11.267 m ²	8,94 %	19,34 €	10,59 €	10,17 €
Rodenkirchen	21.683 m ²	2.602 m ²	2,06 %	8,00 €	10,51 €	6,83 €
Zollstock	1.755 m ²	539 m ²	0,43 %	12,25 €	14,33 €	12,25 €
Gesamt	357.882 m²	126.000 m²	100,00 %			

Standorte.



Top-Lage.

Die linke Rheinseite mit deutlich mehr Vermietungsleistung.

Lage-Ranking.

Die Verteilung der angemieteten Büroflächen nach Rheinseiten ergibt ein bekanntes Bild. Die linke Rheinseite dominiert deutlich mit fast 84,00 Prozent der angemieteten Büroflächen im 1. Halbjahr 2021. Dies entspricht einer vermittelten Fläche von über 105.000 m². Im Bereich der Innenstadt wurde mit ca. 45.000 m² anteilig die meiste Bürofläche vermietet. Damit trägt die Innenstadt mit einem Anteil von circa 36,00 Prozent zum Gesamtvermietungsergebnis bei. Besonders hervorzuheben sind im linksrheinischen die Teilmärkte Ehrenfeld/ Braunsfeld und Köln West. Diese beiden Teilmärkte haben durch zwei große Vermietungen mit circa 12.000 m² und 16.000 m² zum Ergebnis beigetragen (circa 35,00 Prozent).

Auf der rechten Rheinseite sticht erneut Porz/ Gremberghoven mit dem Mikrostandort AirportBusinessPark (circa 9,00 Prozent) heraus. Dies ist ebenfalls auf einen Großabschluss der öffentlichen Verwaltung mit circa 5.000 m² zurückzuführen.

	Linksrheinisch	Rechtsrheinisch
2020	63,00 %	37,00 %
2021	84,00 %	16,00 %





Bauaktivität bleibt weiterhin stabil.

Zu Mitte des ersten Halbjahres 2021 befinden sich circa 200.000 m² Bürofläche im Bau. Somit befindet man sich in etwa auf dem Vorjahresniveau (1. HJ 2020: 210.000 m²). Gleichzeitig werden im Laufe des aktuellen Jahres etwa 80.000 m² fertiggestellt und dem Markt zugeführt.

Teilweise sind die Neubauprojekte bereits vor Fertigstellung voll bzw. zum größten Teil vermietet. Ein gutes Beispiel ist hierfür das Projekt EhrenWert, in welchem vor dem ersten Spatenstich bereits die gesamte Fläche mit 10.000 m² von dem Hauptzollamt Köln angemietet wurde. Spannend wird es zu beobachten, ob insbesondere bei spekulativen Neubauten aufgrund von steigenden Baukosten mehr Wettbewerb durch die Erhöhung der Leerstandsquote und weniger Nachfrage im Vergleich zu 2019, die Bauaktivität leicht abnehmen wird.

Baugeschehen.

200.000 m² Bürofläche
im Bau

Fertigstellungen.

circa 80.000 m²
fertiggestellt

Projekte.

Objekt	Lage	Aktueller Stand	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
„Haus am Rudolfplatz“	Altstadt Nord	Im Bau	2021	6.500 m ²	80 %
GE101	Deutz	Fertiggestellt	2021	3.500 m ²	0 %
Neubau Sechtemer Str.	Bayenthal	Im Bau	2022	2.000 m ²	k. A.
Quadra	AirportBusinessPark	Im Bau	2022	21.000 m ²	85 %
OVUM	Braunsfeld	Im Bau	2023	27.000 m ²	85 %
Güterhaus	Mülheim	Im Bau	2022	9.000 m ²	0 %.
EhrenWert	Ehrenfeld	Im Bau	2022	10.000 m ²	100 %
kite	Ossendorf	Im Bau	2022/2023	23.000 m ²	80 %

Prognose.

Prognose 2021.

270.000 m²
Flächenumsatz



Steigender
Leerstand



Stagnierendes
Mietniveau



Steigende
Fertigstellungszahlen



Aussichten für das Gesamtjahr.

Im Verlauf des zweiten Halbjahres ist weiter davon auszugehen, dass sich die Vermietungsleistung auf dem gleichen Niveau weiterbewegen wird. Einige bereits bekannte, aber noch nicht abgeschlossene größere Vermietungen werden für ein gutes 2. Halbjahresergebnis führen. Larbig & Mortag rechnet mit einem Gesamtjahresergebnis von circa 270.000 m², welches sich ungefähr auf dem 10-Jahres-Durchschnitt bewegt.

Der Anstieg der Leerstandsquote in den ersten sechs Monaten wird sich im 2. Halbjahr nicht weiter fortsetzen. Die Unternehmen haben ihre Entscheidungsprozess zu Flächenaufgaben oder Nachvermietungen getroffen und setzen diese nun um. Diese zusätzlichen Flächenangebote im Bestandsgebäuden werden das Vermietungsgeschehen beeinflussen. Vor allem Neubauvorhaben in vergleichbarer Lage, welche sehnsüchtig auf eine Baugenehmigung warten, könnten darunter leiden.

Erfreulicherweise wurde mit 31,50 €/ m² bereits im ersten Halbjahr ein absoluter Spitzenwert der Büromiete erreicht. Damit haben sich die Angebotsmieten nach dem Tief in 2020 wieder normalisiert und teilweise leicht übertroffen.

Nach der Zurückhaltung von langen Vertragsabschlüssen in 2020 ist nun in der Auswertung der Mietvertragslaufzeiten ein Anstieg zu spüren. Im Betrachtungszeitraum ist die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit auf circa 6,20 Jahre angestiegen (+ 27,00 %) und liegt damit wieder auf dem Niveau von 2019 (6,41 Jahre). Dies ist im wesentlichen durch die Großabschlüsse zu langen Vertragslaufzeiten der öffentlichen Hand zurückzuführen. Dieser Wert wird nach Einschätzung von Larbig & Mortag Immobilien im 2. Halbjahr stabil bleiben.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass die Bauaktivität kurzfristig zunehmen wird, sondern weiterhin auf dem gleichen Level bleibt. Der Baustart vieler Neubauprojekte erfolgt nicht spekulativ, sondern nach Erreichen einer gewissen Vorvermietungsquote. Um diese Quote zu erzielen, wird bei vielen Projekten eine Vermietung im Bereich von über 5.000 m² Bürofläche benötigt, was flächendecken im derzeitigen Marktumfeld als Herausforderung zu bewerten ist.

Zusammenfassend ist erfreulich, dass wieder ein Anstieg der Nachfrage nach Büroraum zu verzeichnen ist und sich viele Unternehmen Gedanken über eine Veränderung der Büroflächenstruktur machen. Larbig & Mortag Immobilien geht davon aus, dass die Corona-Pandemie auch das zweite Halbjahr beeinflussen und in Abhängigkeit der Entwicklung weiterer Covid-Virus-Varianten stehen wird. Zwar wird der Impffortschritt die Zurückhaltung und Unsicherheit der Unternehmen schwinden lassen, aber eine Restunsicherheit bleibt bestehen.

Larbig & Mortag Immobilien. Spezialisten im Bereich Gewerbeimmobilien!

Wir kümmern uns um den richtigen Raum³ für Ihre Bedürfnisse.

Ob Büro, Loft, Praxis, Laden, Gastronomie, Lager oder Investment. Wir vermitteln den perfekten Unternehmensraum³ oder Kapitalanlage im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Larbig & Mortag ist regional tief verbunden und bietet über das Netzwerk der NAI apollo group einen nationalen und internationalen Anschluss.



Investment.
Investmentraum³
zum Profitieren.



Büro.
Büroraum³ zum
Platznehmen.



Loft.
Loftraum³ für
kreative Ideen.



Praxis.
Wohlfühlraum³ für
gute Behandlung.



Ladenlokal.
Den richtigen
Laden finden.



Gastronomie.
Raum³ für gute
Gesellschaft.



Halle/Lager.
Lagerraum³ für mehr
Rangierfreiheit.

Definitionen und Begriffserklärungen.

Büroflächen

Als Büroflächen gelten alle Flächen, auf denen typische Schreibtischaktivitäten durchgeführt werden können und die auf dem Büroflächenmarkt angeboten, d.h. vermietet oder verkauft, werden. Hierzu zählen alle Flächen, welche selbstständig vermietbar sind oder in einen solchen Zustand umgewandelt wurden. Darüber hinaus zählen auch eigengenutzte Flächen dazu.

Spitzenmiete (gewichtet)

Die gewichtete Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil zwischen 3 und 5 Prozent. Dabei sollten mindestens 3 Vermietungen erfasst werden. Die gewichtete Spitzenmiete besteht aus der nominalen Miete ohne Abzug von Incentives (gemäß gif-Definitionen).

Leerstand

Der Leerstand in Köln wird als Summe aller fertiggestellten Flächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind bzw. für Vermietung, Untervermietung oder zum Verkauf angeboten werden, verstanden. Diese Flächen müssen sich mindestens im Bau befinden und die Möglichkeit haben, einen Mietvertrag abzuschließen. Projekte werden nicht als Leerstand erfasst.

Nachfrage

Unter Nachfrage nach Büroimmobilien in Köln werden für die in dem jeweiligen Kalenderjahr registrierten aktiven Flächen-gesuche verstanden. Dabei werden sowohl die Anfragen von potentiellen Mietern als auch solche von Eigennutzern berücksichtigt, denen eine nachhaltige Anmietungsabsicht unterstellt wird.

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller im jeweiligen Kalenderjahr registrierten vermieteten, verkauften, verpachteten oder verleasten Büroflächen. Hierzu zählen auch Untermietflächen. Maßgeblich für die zeitliche Zuordnung ist das Datum des Vertragsabschlusses und nicht der Bezugszeitpunkt des Nutzers. Absichtserklärungen oder Vorverträge werden nicht erfasst. Werden bei Mietvertragsverlängerungen zusätzliche Büroflächen angemietet, so werden diese als Flächenumsatz erfasst. Die Erneuerung oder reine Verlängerung von Bestandsverträgen wird grundsätzlich nicht berücksichtigt. Einmaleffekte wie deutlich abweichende Großvermietungen über 20.000 m² Mietfläche, bei welchen nicht damit zu rechnen ist, dass der Nutzer innerhalb der kommenden 10 Jahre erneut umzieht, werden gesondert grafisch dargestellt.

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die Bilder wurden uns teilweise von den Eigentümern der Liegenschaften zur Verfügung gestellt. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt. Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Larbig & Mortag übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

LARBIG & MORTAG



Spezialisten für Gewerbeimmobilien.



Leverkusen.



Köln.



Bonn.

Kauf/Verkauf. Anmietung/Vermietung. Vermarktung. Beratung. Wertermittlung.

Investment | Büro | Loft | Praxis | Laden | Gastronomie | Hallen

KÖLN. Theodor-Heuss-Ring 23 . 50668 Köln
T. 0221 998 997 0 . F. 0221 998 997 99

BONN. Rabinstraße 1 . 53111 Bonn
T. 0228 90 90 52 52 . F. 0228 90 90 52 99

LEVERKUSEN. Hemmelrather Weg 201
51377 Leverkusen . T. 0214 330 198 60

larbig-mortag
.de