



Büromarktbericht 1. Halbjahr Köln 2023.

Vorwort.

Wie sieht Larbig & Mortag den Kölner Büroimmobilienmarkt?

Sehr geehrte Damen und Herren,

der in 2020-2021 befürchtete Einbruch am lokalen Marktgeschehen ist in 2022 ausgeblieben. Mit dem Jahreswechsel 2023 ist nun aber das Gegenteil zu spüren. Aller Hoffnung auf ein paar gute und auch größere Mietgesuche im Markt schlagen sich diese auf Grund großer Zurückhaltung und langer Entscheidungsprozesse zum Halbjahr 2023 noch nicht in den Marktzahlen nieder.

Diese Zurückhaltung der Unternehmen entsteht durch die Vielzahl an Einflüsse auf das Büro. Dabei sind die Themen sehr vielschichtig. Ob Ukraine-Krieg, Rezession, Inflation, Zinswende, Arbeitsmarkt, NewWork, Digitalisierung, Disruption durch KI, ESG, Dekarbonisierung/ Nachhaltigkeit, Baukosten oder Materialverfügbarkeit, die Unternehmen müssen sich breitgefächert mit diesen Themen auseinandersetzen. Dabei spielt der Arbeitsmarkt aus unserer Sicht die größte Rolle, da dieser eine direkte Auswirkung auf die Wertschöpfung der Unternehmen und schlussendlich auf den Flächenbedarf hat. Der Kölner Büroimmobilienmarkt bewegt sich im 1. Halbjahr 2023 deutlich unter dem 10-Jahresdurchschnitt und kann an das sehr gute Vorjahresergebnis nicht mehr anschließen. Die Nachfrage liegt mit 70.000 m² auf dem niedrigsten Halbjahresniveau der letzten 15 Jahre. Das 2. Quartal 2023 konnte mit lediglich 20.000 m² vermittelter Bürofläche zum Halbjahresergebnis beitragen. Der Rückgang im Jahresvergleich von -67 ist mit vergleichsweise fehlenden Vertragsabschlüssen durch die öffentliche Hand zu begründen, welche das Vorjahresergebnis auf 215.000 m² gepusht hatte.

Die Leerstandsquote steigt parallel leicht von 3,9 Prozent in 2022 auf nun 4,2 Prozent an. Damit nähert sich der Leerstand der wichtigen 5 Prozent-Hürde, welche als ideale Grundlage für Umzugsbewegungen in einer Großstadt gilt. Weiterhin ist der Leerstand differenziert nach Größenklassen zu unterscheiden. So finden Unternehmen z.B. kaum hochwertige bezugsfertige Mietflächen in der Innenstadt, in anderen Bereichen der Stadt ist das Angebot dagegen größer.

Der Anteil an Unter- oder Nachvermietungsflächen ist weiter leicht gestiegen. Post-Corona und durch den sich etablierten Homeofficeanteil haben Unternehmen ihre Flächen umstrukturiert und geben überschüssige Mietflächen ab. Diese kommen momentan in Köln dem Mietmarkt in zentralen Lagen zugute und bieten einen Ausgleich zum geringen Leerstand in bestimmten Größenklassen. In Randlagen befeuern die Flächenabgaben den Leerstand deutlicher.

Erste Bürohausprojekte werden durch die Änderungen im Zinsniveau, der derzeit noch hohen Baukosten und der geringen Nachfrage zurückgestellt oder verschoben. Die Vielzahl der eingangs erwähnten guten Mietgesuche im Markt lassen aber auf eine Besserung bis Ende 2023 schließen. Wir erwarten ein Gesamtjahresergebnis von 215.000 m².



Uwe Mortag.

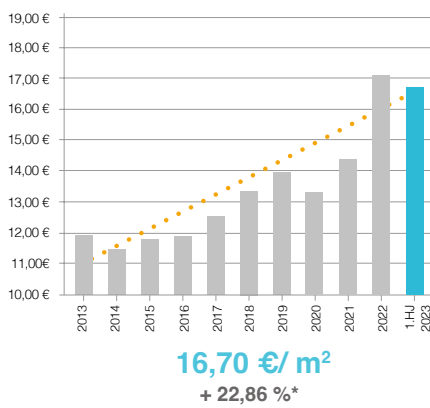
Geschäftsführer

Larbig & Mortag Immobilien GmbH

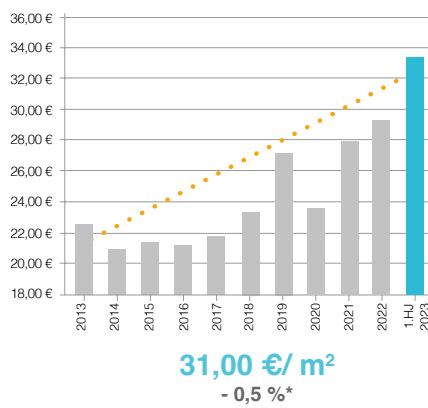
Überblick.

Kurzübersicht des ersten Halbjahres 2023.

Durchschnittsmieten in EUR/ m².



Spitzenmieten in EUR/ m².



Fakten.

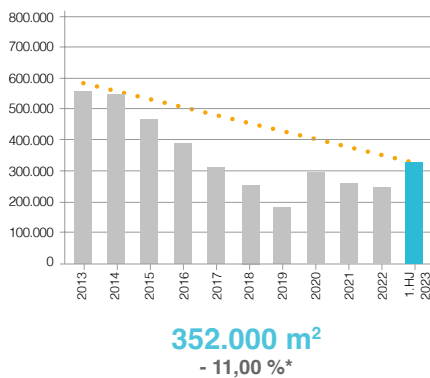
Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	ca. 8.400.000 m ²
Flächenumsatz	70.000 m ²
Leerstand	352.000 m ²
Leerstandsquote	4,2 %
Flächen im Bau (ca.)	309.000 m ²
Fertigstellungen	60.000 m ²

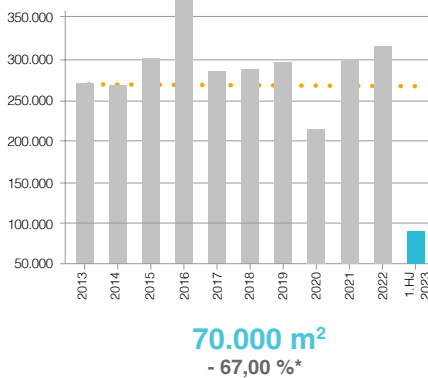
Preise:

Höchstmiete	36,00 EUR/ m ²
Spitzenmiete	31,00 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	16,70 EUR/ m ²
Flächengew.	
Durchschnittsmiete	20,87 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	3,20 EUR/ m ²
Laufzeiten	6 Jahre

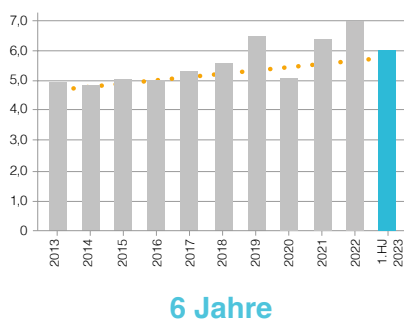
Leerstand in m².



Vermietungsleistung in m².



Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



*Veränderung zum Vorjahr



Der Büromarkt.

Marktgeschehen.

Nachfrage mit
Entscheidungsbremse

Niedriges Halbjahresergebnis mit viel Potential.

Der Kölner Büroimmobilienmarkt erzielte zum Halbjahr 2023 einen Büroflächenumsatz von circa 70.000 m² und liegt damit -67 Prozent unter dem Vorjahresergebnis. Dies ist insbesondere durch fehlende großflächige Anmietungen das niedrigste Ergebnis der letzten 15 Jahre. Es fehlen Abschlüsse über 10.000 m² am Markt. Aber auch Abschlüsse zwischen 5.000 m² und 10.000 m² befindet sich auf niedrigem Niveau. Die Mehrzahl der Abschlüsse konnte mit über 50 Prozent im Bereich unter 500 m² gezählt werden.

Großvermietungen.

Großabschlüsse
fehlen im Markt

Kein Abschluss über 10.000 m².

Die Öffentliche Hand dominierte in den Jahren 2021 und 2022 im Bereich von über 10.000 m². In diesem Zeitraum wurden allein von dieser Branche ca. 200.000 m² Bürofläche vom Markt absorbiert. Die konnte bisher in 2023 nicht wiederholt werden. Die bedeutendsten Abschlüsse waren bisher die Anmietung der KZVK mit ca. 9.100 m² im GerlingQuartier (unter Beratung von Larbig & Mortag Immobilien auf Mieterseite) und von The Boston Consulting Group mit ca. 7.400 m² im Laurenz Carré am Kölner Dom. Der Anteil an Vermietungen über 5.000 m² vom Gesamtmarkt liegt bei nur 24% (Vorjahr 63%).

Auszug Abschlüsse ab 5.000 m²

KZVK - Kirchliche Zusatzversorgungskasse
des Verbandes der Diözesen Deutschlands

Altstadt Nord

9.164 m²

Neubau

The Boston Consulting Group

Altstadt Nord

7.400 m²

Neubau



Der Büromarkt.

Bereich 2.000 m² und 5.000 m² mit weniger Deals.

In der Größenordnung 2.000 m² bis 5.000 m² ist ebenfalls eine deutliche Verschlechterung im Vergleich zum Vorjahr zu spüren. Zum Halbjahr 2023 wurden in dieser Größenordnung fünf Mietverträge (Vorjahr: 11) mit insgesamt nur ca. 11.000 m² abgeschlossen. Hier ist die wachsende Zurückhaltung der Unternehmen deutlich zu spüren. Die Anmietungen werden sich hier in das Jahr 2024 verschieben und in 2023 für ein geringes Volumen sorgen.

Der Grund für die Zurückhaltung der Unternehmen liegt in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie in den Umstrukturierungsüberlegungen im Rahmen der Flächenauslastung. Post-Corona stellen Unternehmen fest, dass einige Büroflächen leer stehen und durch z.B. Homeoffice nicht mehr aktiv belegt werden. Die Funktion eines Headquarters muss daher neu gedacht werden und den veränderten Anforderungen der Arbeitswelt (Homeoffice, mobiles Arbeiten, New Work usw.) gerecht werden.

Vermietungen Mittlerer Bereich.

Viel Bewegung – wenig Abschlüsse

Abschlüsse 2.000 m² bis 5.000 m²

Emons Spedition GmbH Spedition Transport Logistik	Mülheim	2.600 m ²	Bestand
Buddy Bash UG (haftungsbeschränkt)	Ehrenfeld/ Braunsfeld	2.500 m ²	Bestand
POSITEC Germany GmbH	Schanzenstraße	2.449 m ²	Bestand
Marktzahlerfassung Köln N.N.	Ehrenfeld/ Braunsfeld	2.000 m ²	Bestand
Basic-Fit N.V.	Köln West	2.000 m ²	Bestand
Rödl & Partner Köln	Altstadt Nord	2.000 m ²	Bestand

Der Büromarkt.

Vermietungen Mittlerer Bereich.

Hohe Spitzenmieten mangels Angebot erzielt

Vermietungen kleinen Bereich.

konstant gute Nachfrage

Leichter Rückgang im Bereich 1.000 m² bis 2.000 m².

Zum Halbjahr 2023 konnten wie im Vorjahr auch, deutlich weniger Transaktionen im Bereich 1.000 m² bis 2.000 m² gezählt werden. Wie im Vorjahreszeitraum konnten 10 Vermietungen mit einer Gesamtsumme von ca. 14.000 m² zum Halbjahresergebnis beitragen. Im Halbjahr 2022 konnten im Vergleich 14 Vermietungen gezählt werden. Gründe für die geringe Vermietungsleistung ist sowohl die zurückhaltende Nachfrage als auch in Teillagen das weiterhin eingeschränkte Angebot an zusammenhängenden Mietflächen in dieser Größenordnung. Vor allem in zentralen Lagen fehlt es an diesen Flächen bzw. liegen diese in der Kostenbetrachtung deutlich über 20,00 €/m². Aus diesem Grund werden auch in diesem Segment hohe Spitzenmieten mit ca. 26,50 €/m² erzielt.

Konstanz im Bereich bis 1.000 m².

Der Kernmarkt bis 1.000 m² zeigt sich mit ca. 27.000 m² vermittelter Bürofläche, welche sich in 89 Mietverträgen widerspiegeln, auf einem zum Vorjahr konstanten Niveau (Halbjahr 2022: 87 Mietverträge mit 30.000 m²). Auch hier ist das eingeschränkte Angebot an vakanten Mietflächen in zentralen Lagen und das deutlich gestiegene Mietpreinsniveau ein Auslöser. Dadurch steigen auch die abgeschlossenen Laufzeiten wieder an und liegen im Durchschnitt bei 6,5 Jahre. Die Durchschnittsmiete liegt in diesem Bereich bei ca. 16,50 €/m², die Spitzenmiete bei 23,00 €/m².

Größe in m ²	m ²	Anteil	Anzahl	Ø-Miete/ m ²	Spitzenmiete/ m ²	Höchstmiete/ m ²	NK/ m ²	Laufzeit
bis 500	11.563	16,96 %	67	15,21 €	23,64 €	26,36 €	-	7
501-1.000	15.083	22,13 %	22	17,16 €	22,00 €	22,50 €	4,50 €	6
1.001-2.000	13.406	19,67 %	9	19,83 €	26,50 €	29,00 €	4,50 €	6
2.001-5.000	11.549	16,94 %	5	16,52 €	18,50 €	20,10 €	-	7
über 5.000	16.564	24,30 %	2	33,00 €	33,00 €	36,00 €	4,00 €	13
Gesamt	68.165	100,00 %	105					

Leerstand.

Die Leerstandsquote steigt leicht an.

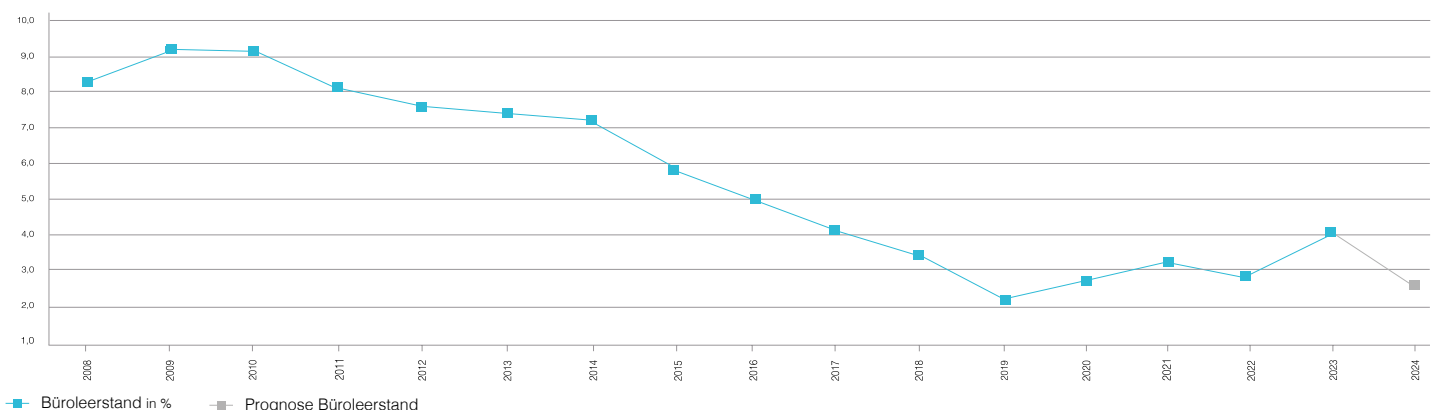
Durch die sehr guten Vermietungsergebnisse der Jahre 2021 und 2022 ist der Leerstand auf einem niedrigen Niveau etabliert gewesen. Nun treiben Flächenabgaben und Flächenumstrukturierungen die Leerstandsquote nach oben. Das Halbjahr 2023 schließt mit einer Leerstandsquote von 4,2 Prozent ab, was einer verfügbaren Bürofläche von circa 352.000 m² entspricht (Halbjahr 2022: 3,9 Prozent und 320.000 m²).

Die Zunahme des Leerstands muss aber im Stadtgebiet differenziert betrachtet werden. Nehmen großflächige Leerstände in Stadtrandlagen zu, fehlen in der Innenstadt und Deutz weiterhin kurzfristig bezugsfreie Flächen in der Größenordnung von ca. 500 bis 2.000 m². In diesen Teilbereichen des Kölner Stadtgebietes herrscht weiterhin ein Nachfrageüberhang bzw. limitiertes Angebot und führt zu nachhaltig hohen Mieten.

Die aktuellen wirtschaftlichen Rahmendaten, die aktuelle Zinswende, die derzeitige Materialverfügbarkeit und die hohen Baukosten werden dazu führen, dass Projektentwickler ihre Projekte noch einmal im wirtschaftlichen Sinne auf den Prüfstand stellen müssen. Werden diese vorerst nicht realisiert, kommen damit insgesamt weniger neue Büroflächen auf den Markt und stützen einen Leerstand unter der 5 Prozent-Marke.

Leerstand.

352.000 m² verfügbar,
ca. 4,2% Tendenz
steigend





Mieten.

Mieten.

stabil hohe Mieten

Mietpreise auf stabilem Hoch.

Die Mietpreise zeigen sich zu Mitte 2023 in allen Bereichen auf einem stabil hohen Niveau.

Die Durchschnittsmiete steigt um 25 Prozent auf 16,70 €/ m² an und liegt damit leicht unter dem Vorjahresergebnis (Vorjahr: 17,20 €/ m²). Die flächengewichtete Durchschnittsmiete liegt derzeit bei 20,75 €/ m². Bei verschiedenen Neubauprojekten wurden in den vergangenen Monaten die Mietpreise durch die veränderten Rahmenbedingungen der Baukosten und Finanzierungskosten um teilweise bis zu 10 Prozent angehoben. Auch die Kosten für Umbauten im Bestand sind deutlich gestiegen und wirken sich auf die Angebotsmieten bei Bestandsimmobilien aus.

Die Spitzenmiete liegt mit ca. 31,67 €/ m² (Vorjahr: 29 €/ m²) seit 2019 auf einem konstant steigenden Niveau. Die hochpreisigen Vermietungen wurden überwiegend in der Kölner Innenstadt erzielt. Im Bereich ab 20,00 €/ m² konnten 15 Transaktionen ausgewertet werden.

Mit einer Höchstmiete von 36,00 €/ m² konnte das Halbjahresergebnis nicht an den Rekord im Vorjahr mit 39,00 €/ m² anschließen. Dies liegt auch daran, dass kaum Objekte im Bereich ab 30,00 €/ m² zur Vermietung zur Verfügung standen oder vermittelt wurden. Im Bereich ab 30,00 €/ m² wurden zwei Vermietungen registriert.

Mietentwicklung	Mieten 10-Jahresdurchschnitt	1. Halbjahr 2023
Durchschnittsmiete	13,14 €/ m ²	16,70 €/ m ²
Spitzenmiete	24,06 €/ m ²	31,00 €/ m ²
Höchstmiete	27,22 €/ m ²	36,00 €/ m ²



Branchen.

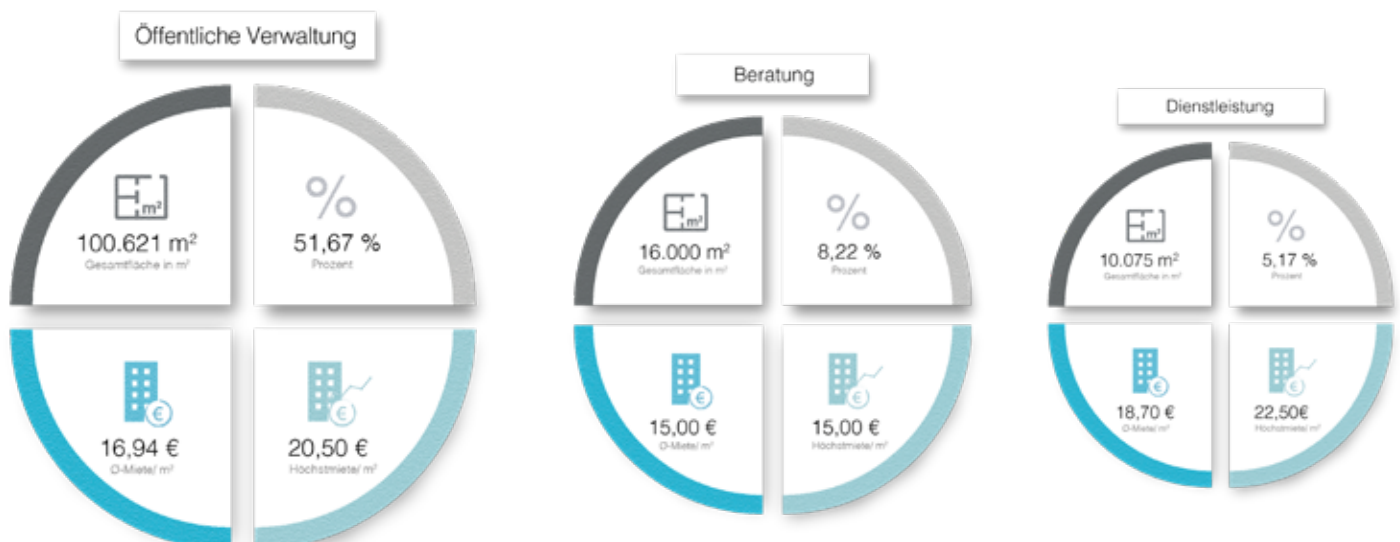
Branchenverteilung TOP 3.

Mit einem Anteil von ca. 30 Prozent konnte die Dienstleistungsbranche, nach zwei Jahren Dominanz der Öffentlichen Verwaltung, das Vermietungsgeschehen anführen. In diesem Bereich konnte Larbig & Mortag Immobilien, mit der Beratung der KZVK, die größte Transaktion mit 9.400 m² im ersten Halbjahr begleiten. Auf Platz zwei folgt die Beratungsbranche, vor allem getrieben durch die Anmietung von Boston Consulting mit ca. 7.400 m². Anschließend folgen die Branchen Gesundheitswesen, Medien/ Werbung und Information/ Kommunikation als wichtigste Branchen in Köln.

Die höchsten Mieten konnten in den beiden erstplatzierten Branchen erzielt werden. Die Dienstleistungsbranche wartet mit Höchstmieten von 30,00 €/ m² und die Beratungsbranche mit 36,00 €/ m².

Ranking.

Platz 1 für Dienstleistungen

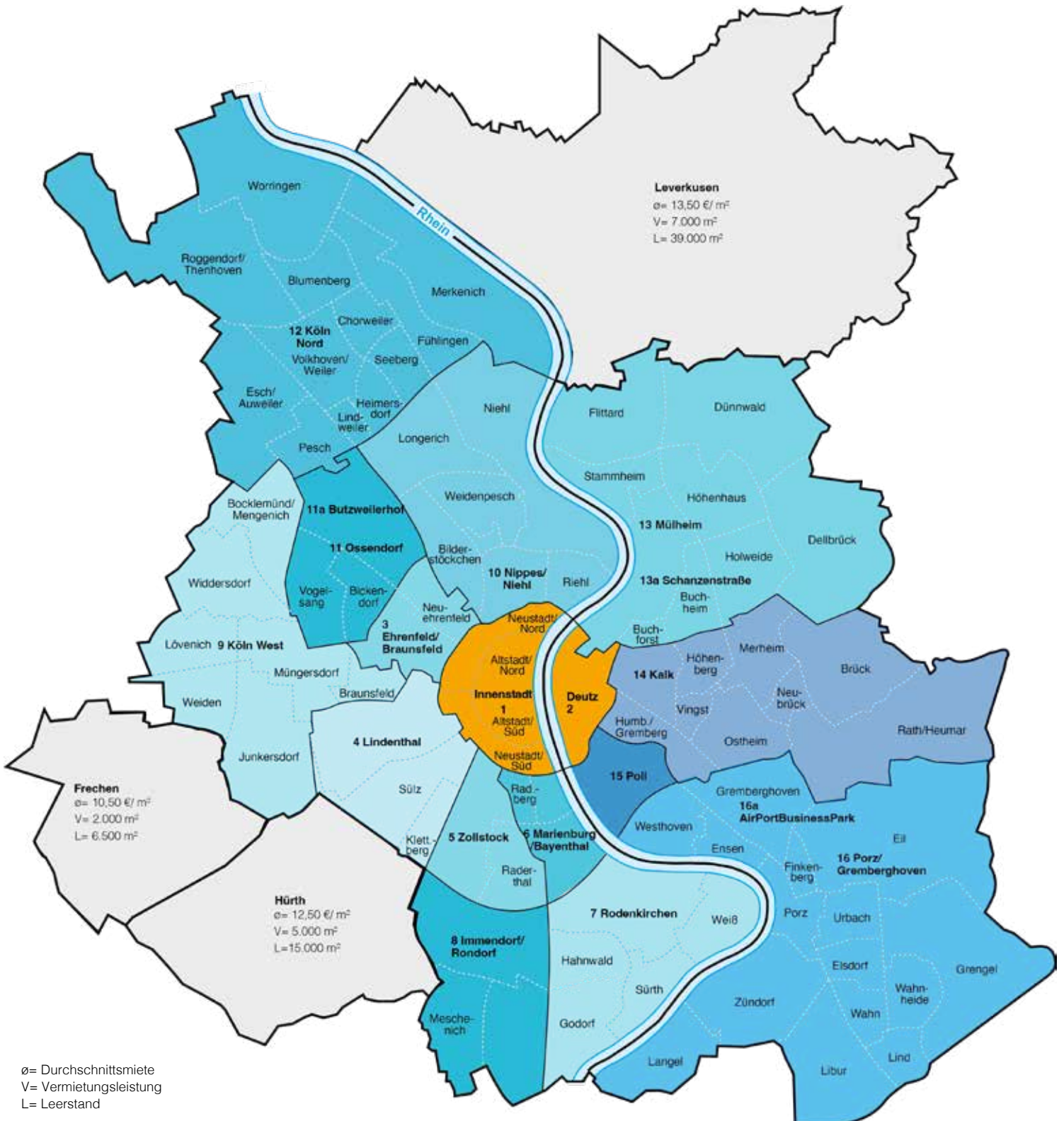


Teilmärkte

Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete pro m ²	Durchschnittsmiete pro m ² Angebot	Durchschnittsmiete pro m ² abgeschlossen
Altstadt Nord	18.799 m ²	20.255 m ²	28,87 %	36,00 €	26,98 €	21,62 €
Altstadt Süd	4.973 m ²	1.565 m ²	2,23 %	22,50 €	17,14 €	17,86 €
Bankenviertel	4.394 m ²	-	-	-	-	-
Rheinauhafen	842 m ²	2.082 m ²	2,97 %	29,00 €	23,00 €	25,50 €
Neustadt Nord	13.131 m ²	1.782 m ²	2,54 %	26,36 €	18,62 €	17,60 €
Neustadt Süd	6.865 m ²	3.363 m ²	4,79 %	20,00 €	17,47 €	18,17 €
Ringe	9.134 m ²	1.579 m ²	2,25 %	25,00 €	19,12 €	19,03 €
Mediapark	-	2.451 m ²	3,49 %	20,30 €	-	18,50 €
1 Innenstadtbereich	58.138 m²	33.077 m²	47,14 %			
2 Deutz	31.361 m²	3.189 m²	4,55 %	26,50 €	18,09 €	17,55 €
3 Ehrenfeld/ Braunsfeld	41.392 m²	10.266 m²	14,63 %	18,50 €	15,49 €	15,45 €
4 Lindenthal	2.880 m²	500 m²	0,71 %	19,50 €	16,86 €	15,00 €
5 Zollstock	3.052 m²	-	-	-	12,31 €	-
6 Marienburg/ Bayenthal	7.230 m²	1.400 m²	2,00 %	22,00 €	18,05 €	18,85 €
7 Rodenkirchen	9.714 m²	1.024 m²	1,46 %	15,50 €	10,42 €	13,65 €
8 Immendorf/ Rondorf	-	-	-	-	-	-
9 Köln West	22.073 m²	3.315 m²	4,72 %	15,00 €	12,00 €	12,19 €
10 Nippes/ Niehl	16.964 m²	970 m²	1,38 %	16,00 €	10,70 €	11,67 €
11 Ossendorf	14.837 m²	600 m²	0,86 %	17,50 €	11,33 €	17,50 €
11a Butzweilerhof	24.462 m²	1.897 m²	2,70 %	10,00 €	12,54 €	10,00 €
12 Köln Nord	15.289 m²	-	-	-	12,20 €	-
13 Mülheim	19.050 m²	2.856 m²	4,07 %	17,00 €	15,52 €	15,50 €
13a Schanzenstraße	16.702 m²	6.952 m²	9,91 %	20,10 €	16,45 €	19,06 €
14 Kalk	4.529 m²	586 m²	0,84 %	14,50 €	14,29 €	14,50 €
15 Poll	18.837 m²	1.027 m²	1,46 %	17,00 €	10,73 €	12,09 €
16 Porz/ Gremberghoven	15.685 m²	1.332 m²	1,90 %	19,20 €	11,27 €	16,23 €
16a AirportBusinessPark	25.818 m²	1.174 m²	1,67 %	14,50 €	11,86 €	11,79 €
Gesamt	348.013 m²	70.165 m²	100,00 %			



Standorte.





Standorte.

Top-Lage.

Innenstadt führt mit 47 Prozent

	Linksrheinisch	Rechtsrheinisch
--	----------------	-----------------

2022	75,00 %	25,00 %
------	---------	---------

2023	80,00 %	20,00 %
------	---------	---------

Baugeschehen.

309.000 m² Bürofläche im Bau

Lage-Ranking.

Im ersten Halbjahr 2023 kann traditionell die Kölner Innenstadt durch einige große Transaktionen den ersten Platz belegen. Mit ca. 47 Prozent und umgerechnet rund 33.000 m² (Vorjahr: 70.000 m²) wurde in der Innenstadt der größte Flächenumsatz getätigt. Getrieben ist der Umsatz von den beiden Großanmietungen der BCG und KZVK mit zusammen 16.500 m², welche ca. 50 Prozent des Flächenumsatz in der Innenstadt ausmachten.

Ebenso konnten die Teilmarktlagen Ehrenfeld/ Braunsfeld (ca. 15 Prozent) und das Medienviertel Schanzenstraße (ca. 10 Prozent) durch einzelne wichtige Vermietung Platz zwei und drei belegen.

Mit rund 75 Prozent (1. Halbjahr 2022: 84 Prozent) und circa 53.000 m² liegt die Vermietungsleistung im linksrheinischen Bereich weiterhin deutlich über dem rechtsrheinischen Stadtgebiet.

Auf der rechten Rheinseite bleibt der Stadtteil Mülheim weiterhin durch das Trendviertel Schanzenstraße auf den vorderen Plätzen, gleichauf mit dem Kreativviertel Ehrenfeld/ Braunsfeld. Das diese beiden Stadtteile nach der Innenstadt die nachgefragtesten Lagen sind, liegt zum einen an der Verfügbarkeit von modernen Büroflächen, aber auch an der Urbanität der Standorte bei gleichzeitig niedrigeren Mieten als in der Innenstadt. Wir rechnen hier mit weiteren größeren Transaktionen in diesen beiden Teilmärkten, so dass die Schanzenstraße und Ehrenfeld als attraktive Bürolagen weiterhin eine wichtige Rolle spielen wird.

Bauaktivität nimmt etwas ab.

Mit etwa 309.000 m² Bürofläche im Bau steigt die Bautätigkeit um ca. 20 Prozent im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum (ca. 250.000 m²) an. Dabei liegt die Vorvermietungsquote der Projekte im Bau bei knapp 50 Prozent und ist damit leicht gestiegen (Vorjahr 45 Prozent). Die Durchschnittsmiete der Objekte im Bau liegt mit ca. 21,44 €/ m² auf hohem Niveau (Vorjahr: 20,50 €/ m²).

Die Eigennutzerquote liegt bei 35 % der im Bau befindlichen Objekte. Derzeit befinden sich 13 Objekte im Bau, welche anschließend durch einen Eigennutzer voll belegt sind. Eine der derzeit großen Baumaßnahmen ist der Neubau des LVR-Haus in Deutz mit ca. 38.000 m² oder der Neubau des WDR-Filmhaus in der Kölner Innenstadt mit ca. 20.000 m².

Fertigstellungen.

Die Fertigstellungen liegen mit circa 60.000 m² und 14 Immobilien unter dem Vorjahreszeitraum (ca. 100.000 m²). Damit befinden sich in Köln so wenig Immobilien in der Fertigstellung wie nie zuvor in den letzten 15 Jahren. Am Butzweilerhof werden die Büroprojekte „Kite Loft“ mit ca. 5.500 m² und der eigengenutzte Neubau der KNVO mit ca. 8.500 m² fertiggestellt. In Deutz wird der Bürosolitär „Deutz One“ mit circa 2.000 m² fertiggestellt. Den Höhepunkt der Fertigstellungen erwarten wir derzeit im Jahr 2026 mit möglichen ca. 440.000 m². Dies wird davon abhängig sein, wie hoch die Anzahl der bis dahin begonnen Projekte ist. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmendaten werden derzeit Neubauprojekte teilweise zurückgestellt und später begonnen. Neben den gestiegenen Baukosten, der deutlich höheren Zinsen und einem gesteigerten Ausbau- und Fertigstellungsrisiko bereiten auch die langen Genehmigungszeiträume den Projektentwicklern Sorgen.

Fertigstellungen.

Tiefstpunkt an Fertigstellungen mit 60.000 m²

Projekte.

Objekt	Lage	Aktueller Stand	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
FRIEDRICH + KARL	Nippes/ Niehl	Im Bau	2027	45.000 m ²	100 %
ROSSIO	Deutz	Im Bau	2025	25.000 m ²	0 %
Neubau Uni Köln Verwaltung	Neustadt Süd	Im Bau	2027	24.000 m ²	100 %
LVR-Haus	Deutz	Im Bau	2026	22.000 m ²	100 %
Filmhaus WDR	Innenstadt	Im Bau	2024	20.000 m ²	100 %
Messe City - BT Centraal (KPMG)	Deutz	Im Bau	2024	19.700 m ²	100 %
Sachs	Altstadt Nord	Im Bau	2025	14.200 m ²	0 %
MATTES	Deutz	Im Bau	2024	12.600 m ²	64,29 %
Reiterstaffel Office	Marienburg/ Bayenthal	Im Bau	2024	11.482 m ²	53,27 %
Neubau Dr. Quade	Ossendorf	Im Bau	2024	10.000 m ²	100 %
Laurenz Carré	Altstadt Nord	Im Bau	2025	9.784 m ²	75,63 %
Neubau der Kassenärztlichen Vereinigung	ButzweilerHof	Im Bau	2023	8.500 m ²	100 %
Westkai (NEUBAU HGK)	Nippes/ Niehl	Im Bau	2023	8.500 m ²	100 %
Cologneo Campus-Bürohaus Nord-MI5	Deutz	Im Bau	2024	8.130 m ²	0 %
Herzog	Neustadt Nord	Im Bau	2025	5.403 m ²	0 %
Kite Loft Köln	ButzweilerHof	Im Bau	2024	5.397 m ²	0 %
Die Landmark am Rhein!	Altsttat Nord	Im Bau	2023	4.934 m ²	100 %

Prognose.

Prognose 2023.

215.000 m²
Flächenumsatz



Steigender
Leerstand



Stabiles
Mietniveau



Niedrige
Fertigstellungszahlen



Aussichten für das Gesamtjahr 2023.

Larbig & Mortag geht davon aus, dass das Jahr 2023 ein Übergangsjahr werden wird. Der Büromarkt zeigt eine hohe Dynamik, welche aber derzeit nicht in voller Gänze in abgeschlossene Transaktionen überführt werden kann. Dies zeigt vor allem das 2.Quartal 2023 mit nur knapp 110 Transaktionen. Vielen Unternehmen befinden sich derzeit im Sondierungsprozess, wie viele Büroflächen mittel- und langfristig benötigt werden. Dies hat Auswirkungen auf den Entscheidungsprozess, da dies nicht nur eine Entscheidung über einen neuen Standort ist, sondern oftmals einen umfangreichen Change-Management-Prozess benötigt.

Darüber hinaus werden die Unternehmen immer mehr mit den kommenden ESG-Kriterien, CO₂-Neutralität sowie den neuen Anforderungen an die Arbeitswelt (NewWork) konfrontiert. In Summe viele Gründe, warum sich ein Unternehmen mit dem Bürostandort beschäftigt. Wann dies aber in Transaktionen mündet, wird von der Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Deutschland abhängen.

Darüber hinaus spielen die in kürzester Zeit veränderten Rahmenbedingungen in der Immobilienwirtschaft eine große Rolle. Die Baupreissteigerungen, die eingeschränkte Materialverfügbarkeit, die hohe Inflation, das gebremste Wirtschaftswachstum und die Zinsenwende beeinflussen den Büroimmobilienmarkt auf Anbieterseite. In Folge werden weniger Immobilienprojekte realisiert werden. Parallel steigt die Anzahl der Nach- und Untervermietungsflächen derzeit deutlich an. Die o.g. Überlegungen der Unternehmen münden oftmals in Flächenabgaben von 20-30 Prozent, in einigen Fällen auch bis zu 50 Prozent. Diese Flächen treiben den Leerstand leicht nach oben. Ein größerer Anstieg ist durch die o.g. geringen Neubautätigkeiten nicht zu erwarten.

Gewinner werden hochwertige und zentral gelegene Büroflächen sein. Der Wettbewerb um Mitarbeiter beflügelt diesen Trend deutlich. Unternehmen reduzieren derzeit lieber ihren Flächenbedarf zugunsten zentraler Büros mit sehr guter Infrastruktur. Die Mietpreise werden damit trotz niedriger Transaktionszahlen stabil auf hohem Niveau bleiben. Mietpreise von über 30,00 €/m² werden zum Standard in zentralen Lagen. Neubauten werden deutlich unter 18,00 €/m² im Stadtbild nicht mehr möglich sein. Die Experten von Larbig & Mortag Immobilien rechnen damit, dass der Büroflächenumsatz bis zum Jahresende 2023 bei ca. 215.000 m² liegen wird. Damit liegt der Flächenumsatz erstmals deutlich unter dem 10-Jahres-Durchschnitt (ca. 290.000 m² p.a.). Das Angebot an Büroflächen wird weiter leicht zunehmen und sich der 5 Prozentmarkt annähern. Dies bewertet Larbig & Mortag Immobilien als positives Signal, da damit die Flächenverfügbarkeit aus Sicht der suchenden Unternehmen etwas verbessert wird.

Die Mietpreise werden im Gesamtjahr 2023 auf stabil hohem Niveau bleiben. Die Durchschnittsmiete wird sich bei ca. 17,00 €/m² einpendeln und die Spitzen- sowie Höchstmieten liegen weiterhin über der 30,00 €/m²-Marke.

Insgesamt zeigen die Zahlen zum Halbjahr 2023 einen ausgebremsen Kölner Büovermietungsmarkt. Dies ist aber aus Sicht von Larbig & Mortag nur eine Momentaufnahme. Die aktuelle Nachfragesituation unterstreicht diese Annahme und lässt uns positiv auf das Gesamtjahresergebnis 2023 blicken.

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 umgewidmet 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