



**Büromarktbericht
Köln 2022.**

Vorwort.

Wie sieht Larbig & Mortag den Kölner Büroimmobilienmarkt?

Sehr geehrte Damen und Herren,

2022 war ein Jahr im unruhigen Fahrwasser in Deutschland und die Auswirkungen dieser Veränderungen auf die Bau- und Immobilienbranche waren eklatant. Unsicherheit ist damit das Wort des Jahres im Immobiliensektor und dieser zog sich wie ein roter Faden durch alle Bereiche des gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Lebens. So positiv der Jahresstart nach der Corona-Pandemie auch war, wurde diese Dynamik durch den Beginn des Ukraine-Krieg von jetzt auf gleich ausgebremst. Die durch den Krieg und auch Post-Corona verursachten Probleme wie Energiekrise, starker Inflationsanstieg, Zinswende, Materialverknappung, Lieferengpässe oder Unsicherheiten in Übergabeterminen verzögerten das Vermietungsgeschäft. Neben diesen kriegsbedingten Krisen, muss sich der Büroimmobilienmarkt weiterhin mit den sich schnell weiterentwickelnden Trends wie Homeoffice, NewWork, Mitarbeiterbindung/ Mitarbeiterrecruiting („War for Talents“), Nachhaltigkeit, Dekarbonisierung und ESG-Zertifizierung beschäftigen.

Der Kölner Büroimmobilienmarkt präsentiert sich zu Ende 2022 trotz der schwierigen Rahmenbedingungen mit sehr guten Transaktionszahlen und einem hohen Preisniveau. Dies zeigt erneut, dass der Kölner Markt resilient durch die breite Branchendurchmischung aufgestellt ist. Der starke Mittelstand sichert Köln eine gute Position im bundesweiten Vergleich. Darüber hinaus haben einige Großanmietungen durch die öffentliche Hand das Jahresergebnis stark beeinflusst. Mit circa 315.000 m² vermieteten Büroflächen erzielt Köln das zweitbeste Ergebnis der letzten 10 Jahre. Das verfügbare Angebot hat sich in 2022 weiter reduziert. Die Höchstmiete konnten in der Kölner Innenstadt mit 39,00 €/ m² notiert werden. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete stieg deutlich an auf 17,82 €/ m².

In Summe bewertet Larbig & Mortag die Rahmendaten als positiv. Alle Indikatoren haben sich positiv im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entwickelt. Gerade der Flächenumsatz (+5,00 %) und die Spitzenmiete (+5,00 %) quittieren dies deutlich. Auch das Institut Bulwiengesa erwartet einen weiteren Anstieg der Beschäftigungszahlen bis 2026 für Köln, was den Büroimmobilienmarkt weiter stützen sollte. Einzig der Blick in den Jahresstart 2023 ist derzeit verhalten. Die Unternehmen blicken vorsichtig in das erste Halbjahr 2023 und daher erwartet Larbig & Mortag in diesem Zeitraum im Vergleich zu 2022 eine niedrigere Vermietungsleistung.



Uwe Mortag.

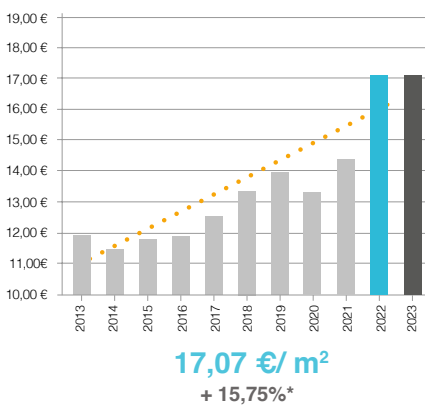
Geschäftsführer

Larbig & Mortag Immobilien GmbH

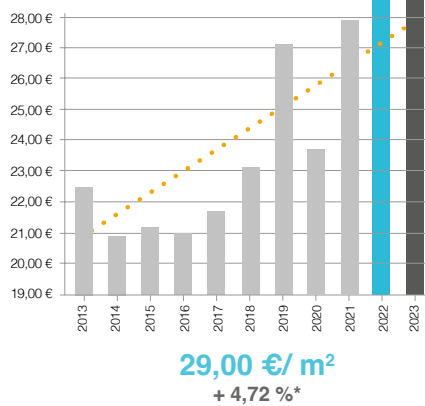
Überblick.

Kurzübersicht des gesamten Jahres 2022.

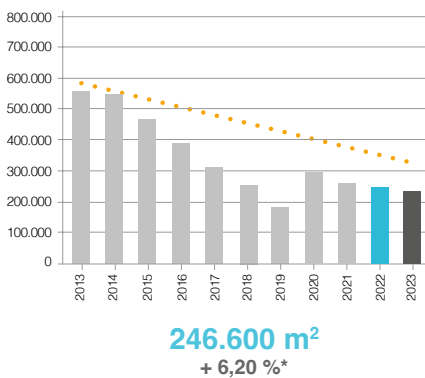
Durchschnittsmieten in EUR/ m².



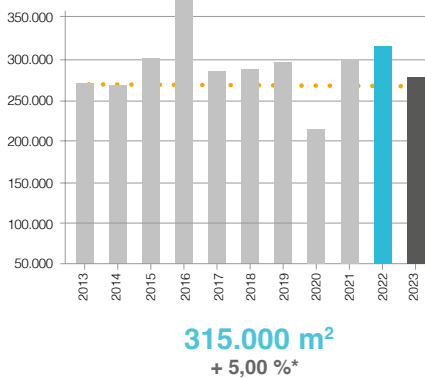
Spitzenmieten in EUR/ m².



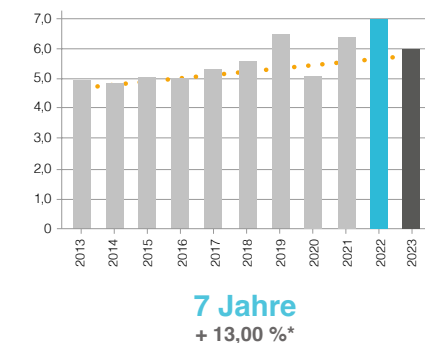
Leerstand in m².



Vermietungsleistung in m².



Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



Fakten.

Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	8.432.900 m ²
Flächenumsatz	315.000 m ²
Leerstand	246.600 m ²
Leerstandsquote	2,90 %
Flächen im Bau (ca.)	322.000 m ²
Fertigstellungen	105.000 m ²

Preise:

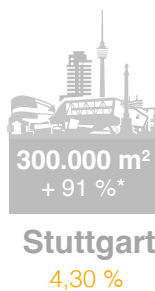
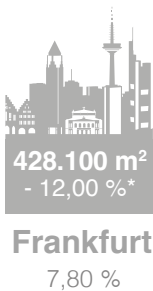
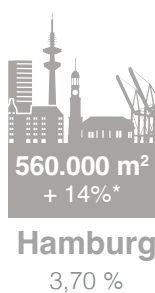
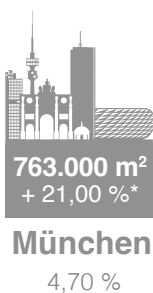
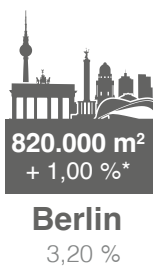
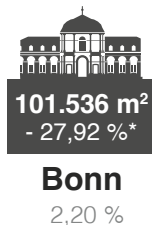
Höchstmiete	39,00 EUR/ m ²
Spitzenmiete	29,00 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	17,07 EUR/ m ²
Flächengew.	
Durschnittsmiete	17,82 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	2,79 EUR/ m ²
Laufzeiten	7 Jahre

*Veränderung zum Vorjahr

■ Prognose

Städtevergleich.

Flächenumsatz in m² und Leerstandsquote in %.



* Flächenumsatz - Vergleich zum Vorjahr 2021

■ Leerstandsquote Q3 2022

Köln im bundesweiten Vergleich gut positioniert.

Auch im bundesweiten Vergleich wirkte sich das eintrübende Wirtschaftsumfeld in 2022 nicht wesentlich auf die TOP7-Büromärkte aus und setzen ihren Erholungskurs weiter fort. Mit einem Gesamtflächenumsatz von ca. 3,3 Mio. m² in 2022 liegt das Niveau deutlich über dem Vorjahr. Bereits zum Halbjahr 2022 wurde das Vorjahresergebnis um 35 Prozent übertroffen und liegt über dem 10-Jahresdurchschnitt. Die Märkte bewegen sich im Durchschnitt auf einem Niveau, das dem des Jahres 2018 entspricht. Wie auch in Köln, schließen die Büromärkte überwiegend mit deutlich höheren Vermietungsleistungen als im Vorjahr ab.

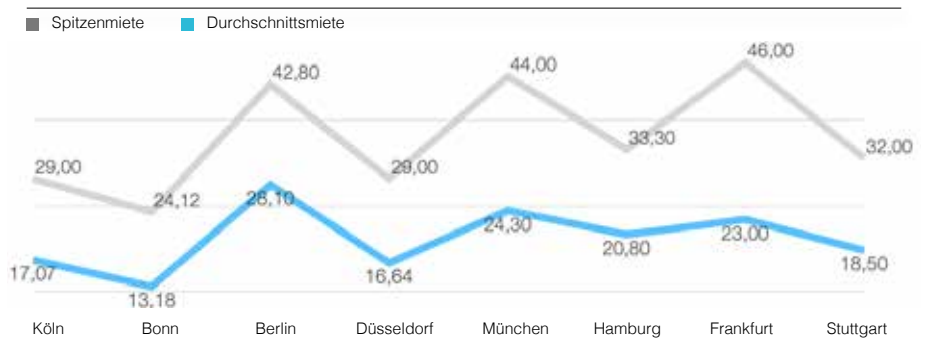
In allen Städten wurde der Vermietungsmarkt durch Großabschlüsse jenseits der 10.000 m² getrieben. Die öffentliche Hand spielt dabei bundesweit eine große Rolle.

Im bundesweitem Vergleich der TOP 7 Städte steht Köln mit circa 315.000 m² vermittelter Bürofläche erneut auf dem fünften Platz, vor den Städten Stuttgart und Düsseldorf. An der Spitze liegt Berlin mit 820.000 m² und einem Umsatzplus von 1 Prozent.

Die Leerstandsquote Kölns liegt im bundesweiten Vergleich mit 2,9 Prozent im unteren Drittel. Berlin und Düsseldorf liegen deutlich oberhalb mit Leerstandsquoten von über 7 bzw. 8 Prozent

Bei der Spitzenmiete holt Köln weiter auf und liegt auf einem vergleichbaren Niveau mit Düsseldorf und Stuttgart. Insbesondere das Erreichen der 39 €-Marke bei der Höchstmiete ist ein positives Signal für den Kölner Büromarkt. Auch auf Grund der in den letzten drei Jahren deutlich gestiegen Durchschnittsmiete, konnte die Domstadt ebenso weiter aufholen und gar Städte wie Düsseldorf oder Stuttgart überholen. Die Nachholeffekte im bundesweiten Vergleich war aber auch hier in der Domstadt am größten (lange sehr niedrige Mieten).

Spitzen- und Durchschnittsmiete in EUR/ m² 2022.



Der Büromarkt.

Sehr gutes Vermietungsergebnis.

Der Kölner Büroimmobilienmarkt erzielte 2022 einen Büroflächenumsatz von circa 315.000 m². Damit erzielt Köln als Bürostandort den zweithöchsten Wert der letzten 10 Jahre (Höchststand 2016 mit 380.000 m²). Das Ergebnis liegt circa 5 Prozent über dem Vorjahresergebnis (2021: 300.000 m²). Wir können am Markt insbesondere beobachten, dass die Nachfrage vor allem nach Premium-Flächen nach wie vor stark ist und weiter steigt, um Mitarbeiter anzuziehen und zu halten. Eine attraktive räumliche Umgebung wird immer mehr zu einem Produktionsfaktor für die eigene geschäftliche Performance. Nach einer aktuellen Umfrage von Larbig & Mortag planen 55% der Unternehmen, die Investitionen in einen nachhaltigen und flexiblen Arbeitsbereich zu beschleunigen. Viele Unternehmen ziehen so ihre geplanten Umzüge bis zu zwei Jahre vor, da das perspektivische Angebot durch hohe Vorvermietungsquoten sich weiter verengt.

Die Öffentliche Hand dominiert auch das Jahr 2022 im Bereich von über 10.000 m² deutlich. So wurden zwei Mietverträge in der Größenordnung von ca. 40.000 m² abgeschlossen. Zum einen mietet die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) das Projekt Friedrich & Karl mit ca. 44.800 m² und zum anderen die Stadt Köln ca. 38.800 m² die ehem. Kaufhof-Zentrale in der Kölner Innenstadt an. Hinzu kommt noch eine Vermietung im Medienviertel Schanzenstraße an das Schulamt der Stadt Köln mit circa 8.400 m². Somit wurden allein durch diese drei Vermietungen circa 100.000 m² und ca. 33% des Gesamtmarkt von der Öffentlichen Hand angemietet (bereits im Vorjahr 2021 gesamt rund 82.500 m²). Insgesamt konnten fünf Vermietungen über 10.000 m² gezählt werden. Der Anteil an Vermietungen über 5.000 m² vom Gesamtmarkt liegt bei 55 Prozent .

Marktgeschehen.

Öffentliche Hand prägt Großvermietungen.

Großvermietungen.

Zwei Großabschlüsse von je ca. 40.000 m² dominiert Markt

Auszug Abschlüsse über 5.000 m²

Stadt Köln Bezirksrathaus	Altstadt Süd	44.800 m ²	Bestand
Bundesverwaltungsamt	Niehl	38.800 m ²	Neubau
KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Deutz	19.700 m ²	Neubau
CBS International Business School GmbH	Rodenkirchen	16.000 m ²	Bestand
Labor Dr. Quade und Kollegen	Ossendorf	10.000 m ²	Neubau
N.N.	Altstadt Nord	7.000 m ²	Bestand
Stadt Köln - Gebäudewirtschaft	Schanzenstraße	8.400 m ²	Neubau
Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG	Marienburg	6.100 m ²	Neubau
Capgemini Deutschland GmbH	Deutz	5.500 m ²	Neubau



Der Büromarkt.

Vermietungen Mittlerer Bereich.

Namenhafte Unternehmen bewegen sich am Markt

Nachfrage von 2.000 m² bis 5.000 m² deutlich belebt.

Das Größensegment von 2.000 m² bis 5.000 m² konnte im Jahresvergleich weiter zulegen. Zu Ende 2022 wurden in dieser Größenordnung bereits 20 Mietverträge (Vorjahr: 15) mit insgesamt circa 61.000 m² abgeschlossen. Damit hat sich der positive Trend aus 2021 fortsetzen können. Als namenhafteste Anmietung in dieser Größenklasse ist der Umzug der Renault Deutschland AG in die Kölner Schanzenstraße mit ca. 4.400 m² zu werten, welche von Larbig & Mortag begleitet wurde. Darüber hinaus sind die Anmietungen von Plusnet (4.800 m²), Internationale Berufsakademie (4.600 m²), Verkehrsverbund Rhein-Sieg (4.300 m²), AOK Verlag (3.000 m²) oder Württembergische Versicherung (3.000 m²) zu nennen.

Der Grund für den guten Vermietungsmarkt auch in diesem Bereich liegt in den Umstrukturierungsüberlegungen der Unternehmen Post-Corona. Die Funktion des Büros muss im Rahmen veränderter Arbeitswelten neu gedacht werden und den veränderten Anforderungen (Homeoffice, mobiles Arbeiten, New Work usw.) gerecht werden. Dies ist auch im Jahr 2022 als positiver Nachholeffekt in der Größenordnung 2.000 m² bis 5.000 m² zu sehen.

Abschlüsse 2.000 m² bis 5.000 m²

Plusnet GmbH	Butzweilerhof	4.824 m ²	Neubau
Internationale Berufsakademie der F+U	Neustadt Nord	4.634 m ²	Bestand
Renaut Nissan Germany AG	Schanzenstraße	4.366 m ²	Neubau
Verkehrsverbund Rhein-Sieg GmbH (VRS)	Deutz	4.300 m ²	Neubau
Deutsche Post DHL	Altstadt Süd	3.600 m ²	Bestand
JT International Germany GmbH	Schanzenstraße	3.240 m ²	Neubau
AOK-Verlag GmbH	AirportBusinessPark	3.000 m ²	Neubau
Württembergische Versicherung AG	Lindenthal	2.993 m ²	Bestand
Canada Life Assurance Europe Ltd.	Ringe	2.900 m ²	Bestand
Smith Toys	Altstadt Süd	2.500 m ²	Bestand
Staatsanwaltschaft Köln	Lindenthal	2.039 m ²	Bestand



Der Büromarkt.

Nachfrage von 1.000 m² bis 2.000m² konstant.

Die Nachfrage nach Mietflächen im Bereich 1.000 m² bis 2.000 m² zeigt sich in 2022 konstant. Mit 25 Vermietungen und 34.000 m² Büroflächen liegt das Niveau fast auf Vorjahresniveau (2021: 27 Vermietungen und 36.262 m²). Somit hat dieser Bereich weiterhin deutlichen Aufholbedarf um an das Niveau von 2019 bzw. vor Beginn der Coronapandemie anzuschließen. Im Jahr 2019 wurden 34 Vermietungen bzw. 47.000 m² Bürofläche vermietet. Gründe für die moderate Vermietungsleistung ist nicht die Nachfrage, sondern vor allem das eingeschränkte Angebot an zusammenhängenden modernen Mietflächen in dieser Größenordnung.

Die namenhafteste Vermietung ist in dieser Größenklasse die Anmietung von ca. 1.050 m² der Firma RIMOWA in Köln Ossendorf, welche von Larbig & Mortag realisiert werden konnte. Weitere Anmietungen waren z.B. Flossbach & von Storch (ca. 1.950 m²), SK Gaming (ca. 1.850 m²), q.beyond AG (ca. 1.680 m²) oder Peach Property (ca. 1.050 m²).

Rückgang bis 1.000 m².

Der sonst so starke Kernmarkt bis 1.000 m² zeigt sich auch in 2022 mit 197 Vermietungen und 48.000 m² deutlich weniger lebhaft als noch im Vorjahr (2021: 269 Mietverträge mit 83.000 m²) und sinkt im zweiten Jahr in Folge. Auch hier ist das eingeschränkte Angebot an vakanten und modernen Büroflächen sowie das deutlich gestiegen Mietpreinsniveau ein Auslöser. Wie bereits in den beiden Jahren zuvor, wurde auch in diesem Jahr die Höchstmiete von 39,00 EUR/ m² in diesem Bereich erzielt. Die Laufzeiten in dieser Größenordnung liegen im Durchschnitt bei sechs Jahren. Der Anteil an Vertragslaufzeiten unter fünf Jahren nimmt weiter deutlich zu und liegt damit unter denen in den größeren Gesuchbereichen. Dies ist beispielsweise auf das schwer zu kalkulierende Wachstum bei jungen Unternehmen oder Startups zurückzuführen. Darüber hinaus nimmt der Anteil an Flächenanmietungen in CoWorkingSpaces in diesem Segment weiter zu, da Unternehmen hier ihre Flexibilitätswünsche ideal umsetzen können.

Vermietungen Mittlerer Bereich.

Bereich 1.000 m² bis 2.000 m² rückläufig durch Angebotsmangel

Vermietungen kleinen Bereich.

Kernmarkt bis 1.000 m² erzielt Höchstmieten bis 39 €/ 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	24.804	7,87 %	168	16,98 €	36,00 €	37,91 €	3,32 €	5
501-1.000	19.882	6,31 %	29	17,89 €	27,50 €	39,00 €	2,82 €	6
1.001-2.000	35.157	11,15 %	25	16,63 €	23,00 €	32,00 €	2,83 €	6
2.001-5.000	61.393	19,48 %	20	16,46 €	22,00 €	22,95 €	3,48 €	9
über 5.000	173.964	55,19 %	11	19,30 €	22,00 €	28,00 €	3,75 €	12
Gesamt	315.200	100,00 %	253					

Leerstand.

Leerstand.

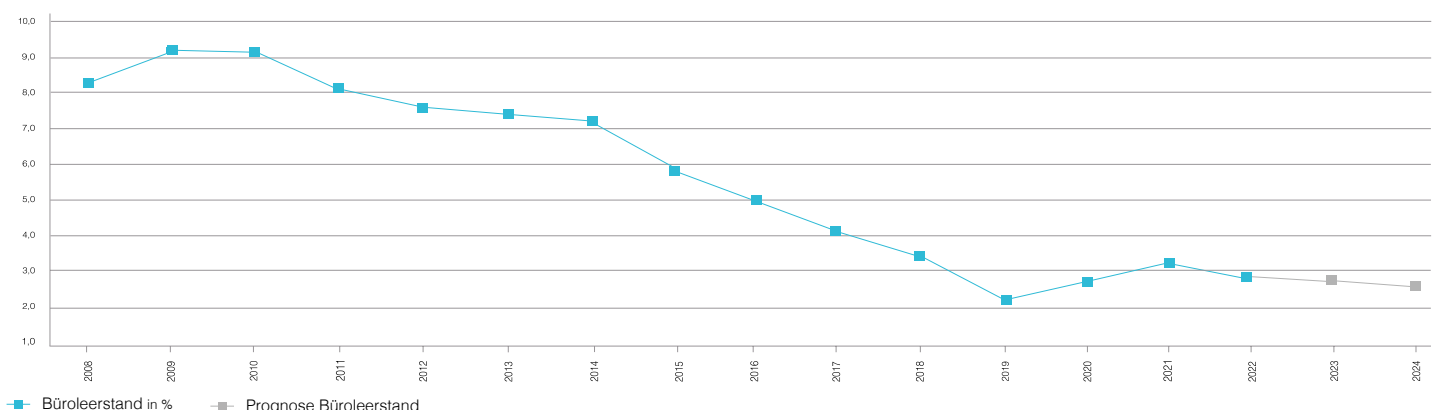
246.600 m² verfügbar,
ca. 2,9 %
Tendenz sinkend

Die Leerstandsquote stagniert.

Die Leerstandsquote liegt Ende des Jahres 2022 bei 2,9 Prozent (2021: 3,2 Prozent, 262.000 m²) und damit leicht unter dem Vorjahr. Dieser leichte Abwärtstrend ist durch die hohe Flächennachfrage bei zeitgleicher moderater Flächenreduzierungen (z.B. 7 Unternehmen in Köln mit circa 80.000 m²) zu begründen - auch durch den Trend zur Verkleinerung von Büroräumen zu Gunsten von Homeofficearbeitsplätzen. Dem Büroimmobilienmarkt der Domstadt stehen zu Ende 2022 circa 246.600 m² zur Verfügung, welche aktiv am Markt angeboten werden. Darunter ist der Anteil der Nachvermietungsflächen gestiegen.

Seit 2020 (3,64 Prozent) sinkt die Leerstandsquote weiter und liegt immer noch unter der wichtigen Fluktuationsreserve von fünf Prozent. Die insgesamt äußerst geringe Leerstandsquote führt in Teilbereichen des Kölner Stadtgebietes zu einem Nachfrageüberhang bzw. äußerst limitierten Angebot. Hervorzuheben sind hierbei auch Großgesuche im Bereich ab 5.000 m², welche am Kölner Büromarkt auf ein sehr limitiertes Angebot an kurzfristig verfügbaren Büroflächen stoßen. In dieser Größenordnung sind zum Beispiel in der Kölner Innenstadt und Deutz aktuell derzeit nur vier Bestandsobjekte und acht Projekte verfügbar. Ebenso sind hochwertige kurzfristig verfügbare Büroflächen in zentralen Lagen Mangelware.

Das aktuelle hohe Zinsniveau, die derzeitige Materialverfügbarkeit und deutlichen Kostensteigerungen auf dem Bau werden weiter dazu führen, dass Projektentwickler ihre Vorhaben pausieren oder vom Markt zurückziehen. Damit werden in den Jahren 2024 bis 2026 insgesamt weniger neue Büroflächen auf den Markt kommen. Das Leerstandsniveau wird in Folge weiter sinken.





Mieten.

Mietpreise auf Rekordniveau.

Die Kennzahlen im Bereich der Mieten konnten alle binnen Jahresfrist weiter zulegen. Am deutlichsten stieg die Spitzenmiete um 5 Prozent auf circa 29 €/ m². Damit stieg die Spitzenmiete seit 2018 um sagenhafte 9,00 €/ m² an (2018: 23,10 €/ m²). Die Höchstmiete konnte im selben Zeitraum auf einen Rekordwert von 39 €/ m² (2021: 31,50 €/ m²) in zentraler Kölner Innenstadtlage abgeschlossen werden und damit ebenfalls deutlich steigen (Vgl. 2018: 24,50 €/ m², entspricht einem Plus von 14,50 €/ m²). Insbesondere hochpreisige Vermietung im Bereich GerlingQuartier und Kaiser-Wilhelm Ring führen zu diesem ausgesprochen hohen Ergebnis. Damit festigt sich das Hochpreissegment in Köln und liegt erneut über dem Niveau von Düsseldorf (ca. 30,00 EUR/ m²).

Die Durchschnittsmiete stieg um ca. 16 Prozent auf ein Rekordwert von nun knapp 17,07 €/ m² (2021: 14,38 €/m²). Die flächengewichtete Durchschnittsmiete konnte in 2022 sogar auf ein Level von knapp 18 €/ m² ansteigen.

Für den Bereich Innenstadt und Deutz ist die Durchschnittsmiete dabei aber nicht repräsentativ. Vor allem in diesen zentralen Lagen fehlt es an Angebot bzw. liegen die Angebotsmieten deutlich über 20,00 EUR/ m². Aus diesem Grund wurden im Segment bis 500 m² gesuchter Bürofläche die höchsten Durchschnittsmieten erzielt.

Der Anstieg der Mietpreise ist insbesondere auf den geringen Leerstand sowie die gestiegenen Bau- und Materialkosten zurückzuführen. Bei verschiedenen Neubaugenprojekten wurden die Mietpreise im Jahresverlauf um teilweise bis zu 20 Prozent angehoben. Auch die Kosten für Umbauten im Bestand sind deutlich gestiegen und wirken sich auf die Angebotsmieten bei Bestandsimmobilien aus.

Mieten.

39,00 €/ m²-Marke erreicht

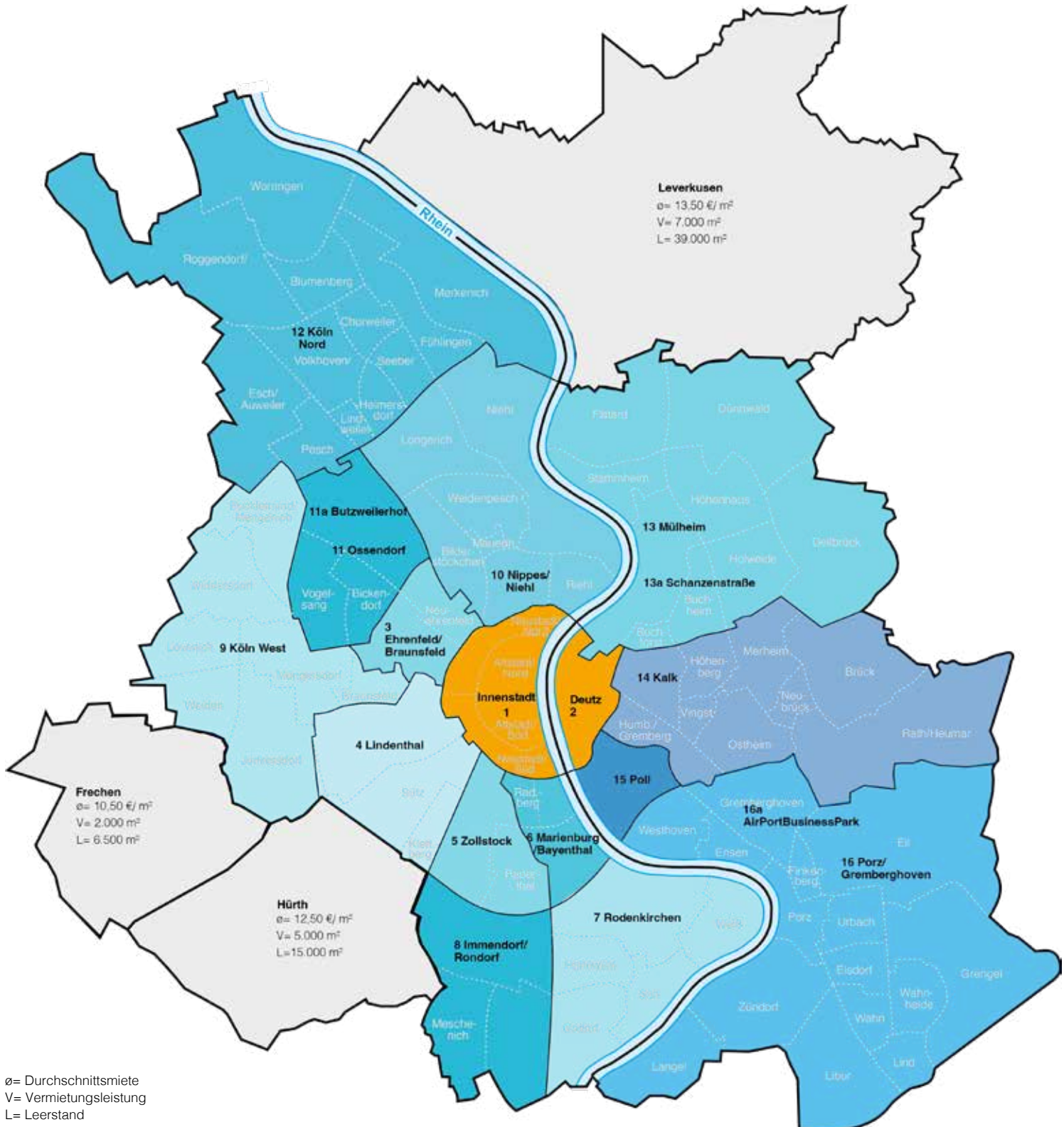
Mietentwicklung	Mieten 10-Jahresdurchschnitt	Gesamtjahr 2022
Durchschnittsmiete	13,14 €/ m ²	17,07 €/ m ²
Spitzenmiete	24,06 €/ m ²	29,00 €/ m ²
Höchstmiete	27,00 €/ m ²	39,00 €/ m ²

Teilmärkte

Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete pro m ²	Durchschnittsmiete pro m ² Angebot	Durchschnittsmiete pro m ² abgeschlossen
Altstadt Nord	14.708 m ²	20.214 m ²	6,41 %	32,00 €	20,41 €	21,50 €
Altstadt Süd	4.468 m ²	54.609 m ²	17,33 %	20,00 €	17,74 €	17,50 €
Bankenviertel	9.873 m ²	732 m ²	0,23 %	18,50 €	19,50 €	18,09 €
Rheinauhafen	1.378 m ²	1.055 m ²	0,33 %	24,00 €	23,38 €	24,00 €
Neustadt Nord	16.557 m ²	10.949 m ²	3,47 %	29,00 €	17,33 €	20,40 €
Neustadt Süd	4.628 m ²	1.282 m ²	0,41 %	20,00 €	15,76 €	15,00 €
Ringe	4.780 m ²	11.827 m ²	3,75 %	39,00 €	19,05 €	31,98 €
Mediapark	4.277 m ²	2.564 m ²	0,81 %	19,00 €	20,83 €	19,00 €
1 Innenstadtbereich	60.669 m²	103.232 m²	32,75 %			
2 Deutz	10.198 m ²	32.606 m ²	10,34 %	25,00 €	18,63 €	16,93 €
3 Ehrenfeld/ Braunsfeld	29.923 m ²	19.108 m ²	6,06 %	18,00 €	14,89 €	14,75 €
4 Lindenthal	1.876 m ²	8.848 m ²	2,81 %	19,75 €	18,03 €	19,75 €
5 Zollstock	3.560 m ²	2.708 m ²	0,86 %	13,80 €	12,25 €	13,80 €
6 Marienburg/ Bayenthal	3.704 m ²	10.051 m ²	3,19 %	20,00 €	17,91 €	18,63 €
7 Rodenkirchen	10.749 m ²	16.600 m ²	5,27 %	13,50 €	10,03 €	13,50 €
8 Immendorf/ Rondorf	500 m ²	150 m ²	0,05 %	13,90 €	9,50 €	9,50 €
9 Köln West	15.153 m ²	10.568 m ²	3,35 %	13,50 €	10,50 €	10,50 €
10 Nippes/ Niehl	11.124 m ²	48.222 m ²	15,30 %	16,50 €	9,78 €	16,50 €
11 Ossendorf	2.610 m ²	20.001 m ²	6,35 %	14,00 €	10,85 €	11,98 €
11a Butzweilerhof	25.632 m ²	8.441 m ²	2,68 %	17,50 €	12,36 €	13,75 €
12 Köln Nord	7.509 m ²	87 m ²	0,03 %	13,50 €	10,50 €	10,50 €
13 Mülheim	7.083 m ²	3.418 m ²	1,08 %	13,75 €	15,03 €	12,30 €
13a Schanzenstraße	9.126 m ²	22.821 m ²	7,24 %	21,50 €	17,11 €	19,20 €
14 Kalk	4.156 m ²	299 m ²	0,09 %	14,00 €	13,11 €	13,11 €
15 Poll	20.186 m ²	175 m ²	0,06 %	14,50 €	11,00 €	11,00 €
16 Porz/ Gremberghoven	8.840 m ²	115 m ²	0,04 %	17,50 €	11,96 €	11,96 €
16a AirportBusinessPark	14.286 m ²	7.750 m ²	2,46 %	15,50 €	10,82 €	13,50 €
Gesamt	246.881 m²	315.200 m²	100,00 %			



Standorte.



ø= Durchschnittsmiete
V= Vermietungsleistung
L= Leerstand

Stimmungsbarometer.

Umfrage.

160 Entscheider wurden Online befragt.

Gewerbeimmobilien Stimmungsbarometer - Auswertung.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Europa sind durch Corona, Inflation und Kriegsgeschehen deutlich beeinflusst. Darüber hinaus haben sich die Anforderungen an die Arbeitswelt im Büro verändert. NewWork, Homeoffice und LiveWorkBalance sind fest verankert und bilden in vielen Unternehmen die Basis für Mitarbeiterbindung- und recruiting. Wie aber lassen sich diese Veränderungen in den Geschäftsräumen umsetzen? Und wie sieht das Stimmungsbild in der Kölner Wirtschaft im Bezug auf diese Veränderungen aus?



37,4%

sehen ESG-Anforderungen als wichtiges Thema für die Wahl eines neuen Büros.



41,9%

haben eine moderne Büroaustattung.



11,0%

haben einen deutlich höheren Flächenbedarf.



15,5%

planen eine räumliche Veränderung in ihrem Unternehmen.



72,9%

sind sehr zufrieden mit ihrem Standort.



44,5%

beeinflusst die aktuellen Geschehnisse eher vollkommen bei der Immobilienentscheidung.



62,6%

arbeiten durchschnittlich 1-2 Tage in der Woche von Zuhause.



37,4%

haben Flächen und Räume, die den Workflow effizient fördern.



Top-Eigenschaften eines Büros.



48,4%

beeinflusst die aktuellen Energiepreise eher vollkommen bei ihren Immobilienentscheidungen.



42,6%

sehen eine **Klimaanlage** als Must-Have im Büro.



54,8%

sehen die **moderne Arbeitswelten** als Qualitätsmerkmal im Büro.



10,3%

sehen eine **Terrasse** als Top-Eigenschaft im Büro.



20,0%

sehen eine **E-Ladestation** als notwendiges Ausstattungsmerkmal im Büro.



71,6%

sehen **schnelles Internet** als Qualitätsmerkmal im Büro.



IMPRODO

Wie alles unterliegt auch der Immobilienmarkt einem stetigen Wandel. Mit unserem Stimmungsbarometer sehen wir, dass sich die Rahmenbedingungen verändern und der Mensch in der neuen Arbeitswelt in den Fokus rückt. Die Herausforderung wird sein, bessere Immobilienkonzepte für die Menschen zu bieten, um effizienter Veränderungen in Zukunft reagieren zu können. **IMPRODO** steht für den kontinuierlichen Verbesserungsprozess (IMPROVE & DO) und schafft Transparenz für bessere Entscheidungen in Ihrer Organisation in allen Bereichen.

Branchen.

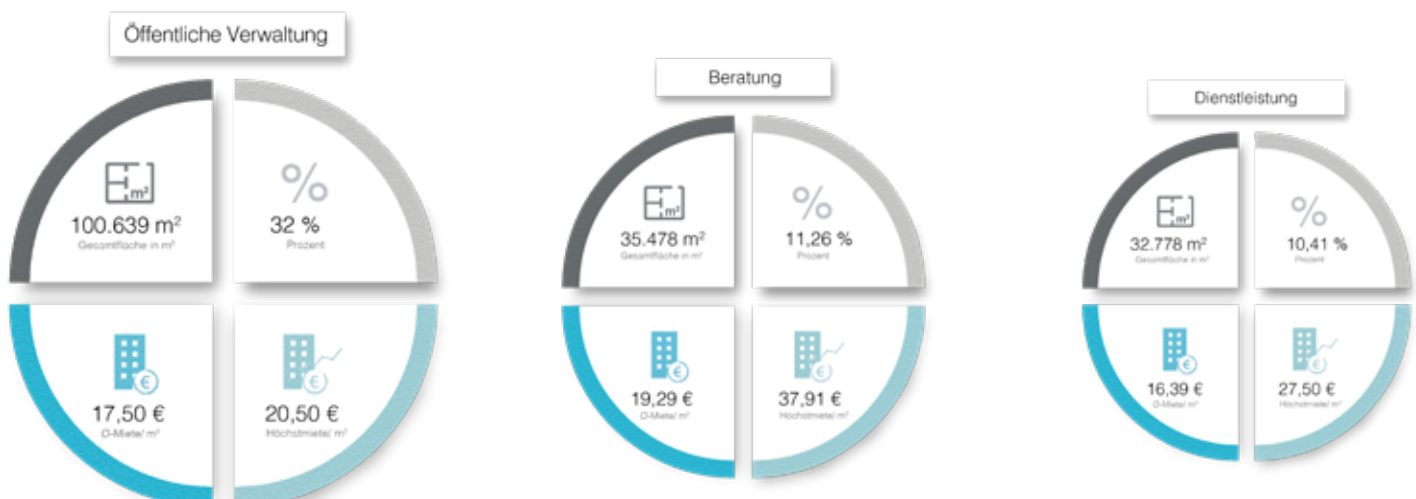
Ranking.

Platz 1 für Öffentliche Verwaltung zweites Jahr in Folge

Branchenverteilung TOP 3.

Mit einem Anteil von ca. 40 Prozent und circa 100.000 m² Bürofläche dominiert die Öffentlichen Hand das Vermietungsgeschehen das zweite Jahr in Folge (2021: 36 Prozent und ca. 85.000 m²). Wo die Nachfrage der Unternehmen aus der freien Wirtschaft nur langsam Post-Corona in Schwung kam, war die Nachfrage von Seiten der Öffentlichen Verwaltung ungebrochen. Hierunter befindet sich in der Innenstadt die Anmietung der Stadt Köln im ehem. Karstadt-Gebäude mit knapp 40.000 m² sowie die Anmietung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) mit knapp 45.000 m² im Projekt Friedrich + Karl im Stadtteil Niehl.

Darauf folgen weit abgeschlagen die Branchen Beratung (ca. 11 Prozent), Dienstleistung (ca. 10 Prozent) sowie Wissenschaft/ Bildung (ca. 8 Prozent). In den Branchen Banken/ Finanzen, Beratung und Dienstleistung werden mit 27,50 EUR/ m² bis 39,00 EUR/ m² die höchsten Mietpreise gezahlt. Namhafte Anmietungen konnte Larbig & Mortag Immobilien mit der Transaktionsberatung der Unternehmen Renault Deutschland (Automobil), RIMOWA (Produktion/ Handel) oder CBS - Cologne Business School (Bildung) auf Mieter oder Vermieterseite begleiten.



&
**FÜNF
ZEHN**
JAHRE

Ein erfolgreiches Trio.

Markus Larbig
Uwe Mortag
Hendrik Heßlenberg



Seit 2008 fest am Markt etabliert.

» 15 Jahre LMI.



Mit Ende 20 haben Markus Larbig und Uwe Mortag das Unternehmen Larbig & Mortag Immobilien gegründet. Beide Geschäftsführer hatten schon früh den Ansporn, etwas Neues zu wagen und den Schritt in die Unternehmensgründung zu gehen. Mit Erfolg. Seit 2008 ist die Immobilienfirma fest am Markt etabliert. Im Jahr 2023 gibt es deshalb einen Grund zum Feiern. Larbig & Mortag Immobilien werden 15 Jahre alt und teilen tiefe Einblicke in die Unternehmenskultur,

alte und neue Werte sowie Persönlichkeiten der drei Geschäftsführer. Zudem teilen wir die erfolgreichsten und schönsten Projekte, die seit 2008 umgesetzt worden sind und auf die wir als Unternehmen mehr als stolz sind. Wir stellen uns die Frage, welche Innovationen es in den letzten 15 Jahren gegeben hat und wie sich der Immobilienmarkt in den nächsten Jahren entwickeln wird. Wir freuen uns auf 15 Jahre Larbig & Mortag Immobilien.

Mensch, Uwe... Erzähl uns doch mal aus Deinem Blickwinkel.



Jetzt wird's persönlich.

Was macht den Menschen Uwe Mortag aus und was denken Familie, Kollegen und Partner über den Geschäftsführer? In 2023 teilen wir tiefe Einblicke in die Persönlichkeiten unserer Gründer.



Standorte.

Top-Lage.

Innenstadt Top,
Schanzenstraße aber
auch

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

2021	79,16 %	20,84 %
------	---------	---------

2021	75,00 %	25,00 %
------	---------	---------

Baugeschehen.

322.000 m² Bürofläche
im Bau

Lage-Ranking.

Mit rund 75 Prozent (2021: 79 Prozent) bleibt die Vermietungsleistung im linksrheinischen Bereich weiter auf hohem Niveau und lag weiterhin deutlich über dem rechtsrheinischen Stadtgebiet (25 Prozent). Besonders stark präsentiert sich in diesem Jahr die Innenstadt mit 35 Prozent Marktanteil und ca. 95.000 m² (2021: 77.000 m²). Dieser hohe Wert kommt insbesondere durch eine große Anmietung durch die Stadt Köln in der Größenordnung von ca. 40.000 m² Bürofläche zustande. Ebenso konnten die Teilmarktlagen Niehl (ca. 45.000 m², BlmA) und Schanzenstraße in Mülheim (ca. 21.300 m²) durch einzelne Transaktionen Platz 2 und 3 belegen. Damit liegt auf der rechten Rheinseite der Stadtteil Mülheim mit dem Medienviertel Schanzenstraße weit vorn. Hier wurden namenhafte Vermietungen wie z.B. an die Stadt Köln – Schulamt mit etwa 8.400 m², an Renault Deutschland AG mit ca. 4.300 m² oder JT International Germany mit ca. 3.240 m² abgeschlossen. Wir rechnen in der Schanzenstraße mit weiteren größeren Transaktionen, so dass die dieser Teilmarkt als attraktive Bürolage in den kommenden Jahren eine wichtige Rolle spielen wird.

Bauaktivität bleibt weiterhin stabil.

Mit etwa 322.000 m² Büroflächen im Bau steigt die Bautätigkeit Post-Corona deutlich an um 38 Prozent im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum (2021: 200.000 m²) an. Damit wird die Anzahl der im Bau befindlichen Büroflächen sich auf einem Höchstpunkt befinden. Das immobilienwirtschaftliche Umfeld im 2022 hat eine große Anzahl an Projekte zum pausieren gebracht, welche in den kommenden Jahren wohl nur verzögert realisiert werden. Gründe sind vor allem das gestiegene Zinsniveau, höheren Baukosten bei zeitgleich gesunkenen Verkaufspreisen.

Die Vorvermietungsquote der Projekte im Bau liegt bei knapp 50 Prozent und ist leicht gestiegen (2021: 45 Prozent). Die Durchschnittsmiete der im Bau befindlichen Projekte liegt bei ca. 18,50 EUR/ m². Die Eigennutzerquote liegt bei 35 Prozent und circa 130.000 m². Eine der derzeit großen Baumaßnahmen in zentraler Lage ist der Neubau des eigengenutzten LVR-Haus in Deutz mit ca. 38.000 m² oder das neue Filmhaus des WDR mit ca. 20.000 m².



Bau.

Fertigstellungen.

Die Fertigstellungen liegen in 2022 mit circa 100.000 m² und 13 Immobilien auf Vorjahresniveau (11 Immobilien). Wichtigste Fertigstellung im Innenstadtbereich ist das Gebäude „Haus am Rudolfplatz“ mit dem Mieter CBH Rechtsanwälte. Die größten Projektfertigstellungen sind mit dem Ovum in Ehrenfeld (ca. 23.000 m²) und dem Quadra im AiprotBusinessPark (21.000 m²) zu nennen.

Den Höhepunkt der Fertigstellungszahlen erwarten wir derzeit im Jahr 2026 mit bis zu 400.000 m² Büroflächen. Dies wird aber davon abhängig sein, wann die derzeit in der Pipeline befindlichen Projekte realisiert werden. Neben den gestiegenen Baukosten, der deutlich höheren Zinsen und einem gesteigerten Ausbau- und Fertigstellungsrisiko bereiten auch die langen Genehmigungszeiträume den Projektentwicklern Sorgen.

Zeiträume zwischen 14 und 17 Monaten sind keine Seltenheit. Die Suche nach dem notwendigen Ankermieter gestaltet sich aufgrund der neuen Anforderungen an die neue Arbeitswelt und an ESG deutlich langwieriger.

Fertigstellungen.

circa 100.000 m² fertiggestellt

Projekte.

Objekt	Lage	Aktueller Stand	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
Wallarkaden	Altstadt Nord	Fertiggestellt	2021	20.000 m ²	100 %
Haus am Rudolfplatz	Altstadt Nord	Fertiggestellt	2022	6.500 m ²	100 %
kite Loft	Butzweilerhof	Im Bau	2023/2024	5.695 m ²	100 %
OVUM	Braunsfeld	Im Bau	2023	27.000 m ²	100 %
Labor Dr. Quade	Ossendorf	Im Bau	2023	12.000 m ²	100 %
Westkai (HGK)	Niehl	Im Bau	2023	8.500 m ²	100 %
LVR Deutz	Deutz	Im Bau	2026	22.000 m ²	100 %
Rossio	Deutz	Im Bau	2025	25.000 m ²	100 %
Mattex & Düxx	Deutz	Im Bau	2025	12.500 m ²	35 %
Laurenz Carré	Innenstadt	Im Bau	2026	9.784 m ²	100 %
KNVO	Butzweilerhof	Im Bau	2023	8.500 m ²	0 %
MI5 Cologneo	Deutz	Im Bau	2023	8.130 m ²	100 %
Centraal	Deutz	Im Bau	2024	19.700 m ²	100 %

Prognose.

2023

Prognose 2023.

270.000 m²
Flächenumsatz



Sinkender
Leerstand



Stabiles
Mietniveau



Sinkende
Fertigstellungszahlen



Aussichten 2023 zunächst abwartend, dann positiv.

Die führenden Wirtschaftsinstitute schätzen die Unsicherheiten in allen Bereiche des gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Lebens bis Anfang 2024 rezessiv ein. Für das 1.Halbjahr 2023 ist die erwartete Entwicklung der Unternehmen aber ein deutliches Zeichen. Der kurzfristige Ausblick in das Jahr 2023 ist mit Pessimismus und Sorge vor einer deutlichen Rezession auf der Seite der Unternehmen in Deutschland gefüllt und in Summe muss konstatiert werden, dass die deutsche Wirtschaft wahrscheinlich in eine Rezession rutschen wird. Diese Einschätzung hat sich zu Ende 2022 deutlich verfestigt. Wie lange dabei die Rezession ausfallen wird, hängt in erster Linie davon ab, wie sich die Erwartungen hinsichtlich der weiteren Entwicklung von Inflation, Zinsniveau und Energieversorgung (Ukraine Krieg) entwickeln werden. Denn nur wenn es am Horizont aufklart, kehrt die Zuversicht zurück und die Entscheidungsbereitschaft nimmt wieder zu.

Positive Aspekte für ein weiterhin gutes Abschneiden des Büromarktes sind der Arbeitsmarkt und die Unternehmensbilanzen, die sich überwiegend positiv darstellen und dafür sorgen, dass die lokale Wirtschaft relativ gesund in eine mögliche Rezession in 2023 hineingehen. Ebenso ist die Einstellungsbereitschaft bei den Dienstleistungsunternehmen nach wie vor positiv, was ein wesentlicher Vorlauf-Indikator für den Vermietungsmarkt ist. Auch die weiterhin niedrige Leerstandsquote ist ein Spiegel für den gut funktionierenden Büovermietungsmarkt.

Die Vermietungsleistung wird aber dennoch nicht an das Ergebnis von 2022 anschließen können. Mehrfache Megadeals sind derzeit nicht in Sicht. Eine Vielzahl von Unternehmen wird das erste Halbjahr 2023 darüber hinaus als „Wait-and-See“-Phase nutzen und für die Überarbeitung ihrer Suchprofil im Sinne der Nachhaltigkeitsanforderungen (ESG, CO2-Neutralität) nutzen.

Bei der Vermietungsleistung rechnet Larbig & Mortag Immobilien mit einem Gesamtergebnis von circa 270.000 m². Damit wird die Vermietungsleistung erneut über dem 10-Jahresniveau liegen, aber im Vergleich zu 2022 sinken. Die Mietpreise werden auch im Jahr 2023 auf hohem Niveau stabil bleiben. Bei der Bauaktivität ist mit einem gleichbleibenden Level zu rechnen. Die Fertigstellungen werden im Jahr 2023 sinken auf ca. 65.000 m².

Larbig & Mortag Immobilien schaut zuversichtlich auf das Vermietungsgeschehen in 2023.

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, Unvollständigkeits 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