

Büromarktbericht Köln 2021.



Vorwort.

Wie sieht Larbig & Mortag den Kölner Büroimmobilienmarkt?

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch in 2021 musste sich der Kölner Büroimmobilienmarkt den Herausforderungen, wie Homeoffice bzw. mobilem arbeiten, Lockdown, krankheitsbedingte Ausfälle oder den konjunkturellen Schwierigkeiten in einigen Branchen stellen. Aber: Der befürchtete Einbruch ist erneut ausgeblieben. Ganz im Gegenteil, der Kölner Büroimmobilienmarkt hat sich 2021 in Summe sehr gut entwickelt und die Probleme gemeistert. Die Nachfrage, getrieben durch die Öffentliche Verwaltung, liegt sogar über dem Niveau aus 2019. Im bundesweiten Vergleich schließt die Domstadt damit das Jahr 2021 mit Rekordzahlen ab. Mit einem Zuwachs der Vermietungsleistung von 39 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum liegt Köln auf Platz 2 unter den TOP 7.

Die in der Corona-Pandemie gestiegene Leerstandsquote (ca. 4,5 Prozent) sinkt nun wieder in Richtung 3 Prozent und wird in 2022 für ein sich wieder verknappendes Angebotsvolumen, ähnlich wie 2019 sorgen.

Die gute Nachfrage und Flächenabsorption muss dennoch genau betrachtet werden. Bei der Nachfrage der privatwirtschaftlichen Unternehmen stand die Frage der zukünftigen Nutzung eines Bürogebäudes deutlich im Vordergrund. Viele Workshops wurden in Unternehmen hierzu durchgeführt und Überlegungen der Flächennutzung in Kombination mit Homeoffice/ mobilem Arbeiten diskutiert. Ebenso stellen sich große Unternehmen die Frage, welche Funktion ein Headquarter in Zukunft noch haben wird. Durch diesen Sondierungsprozess wurde die Nachfrage nach neuen Büroflächen ab 1.000 m² deutlich beeinflusst. Die konkreten Auswirkungen dieser Entwicklungen werden erst in 2023 sichtbar werden. Der befürchtete Einfluss von Homeoffice auf die Nachfrage bleibt aber derzeit noch untergeordnet, wird aber Bestandteil der zukünftigen Arbeitswelt werden.

Den wohl derzeit größten Einfluss auf das zukünftige Vermietungsgeschehen werden wohl die Baupreissteigerungen, die Materialverfügbarkeit und die mit großen Schritten kommenden ESG-Richtlinien sein. Hier bleibt abzuwarten, wie sich das Angebot an verfügbaren Neubaubüroflächen im puncto Mietpreis verhalten wird. Aus unserer Sicht wird es kaum mehr möglich sein, einen Neubau deutlich unter 16,00 EUR/ m² am Markt anbieten zu können. In zentraler Innenstadtlage nicht mehr unter 25,00 EUR/ m².

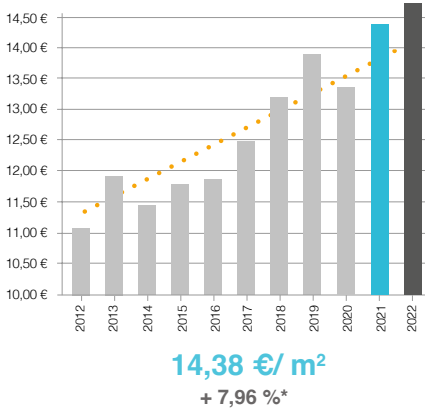


Uwe Mortag.

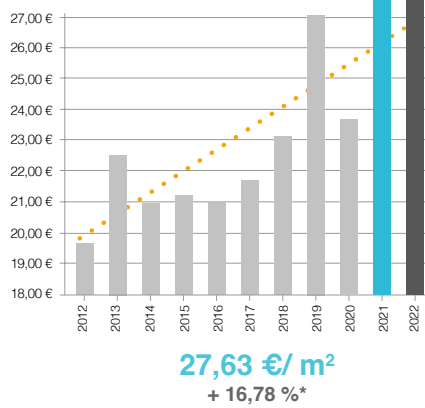
Geschäftsführer
Larbig & Mortag Immobilien GmbH

Kurzübersicht des gesamten Jahres 2021.

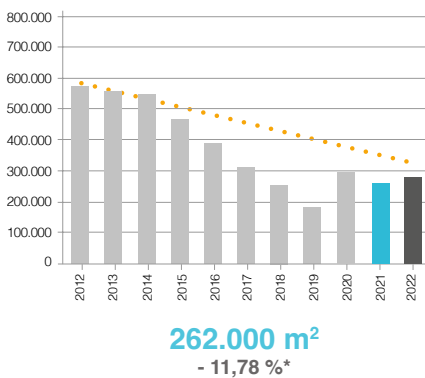
Durchschnittsmieten in EUR/ m².



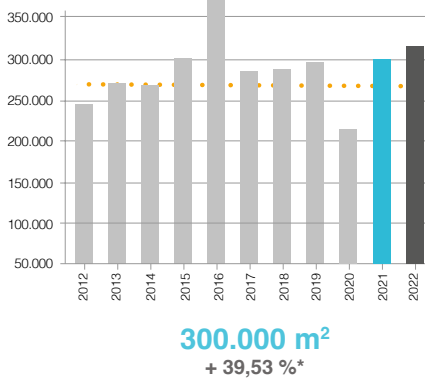
Spitzenmieten in EUR/ m².



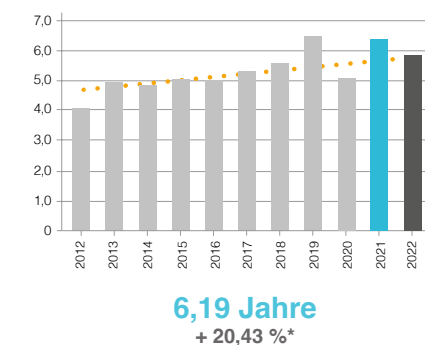
Leerstand in m².



Vermietungsleistung in m².



Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



Fakten.

Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	8.200.000 m ²
Flächenumsatz	300.000 m ²
Leerstand	262.000 m ²
Leerstandsquote	3,20 %
Flächen im Bau (ca.)	200.000 m ²
Fertigstellungen	53.000 m ²

Preise:

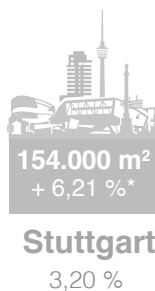
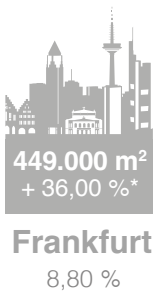
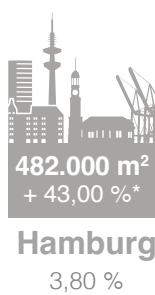
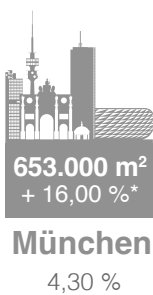
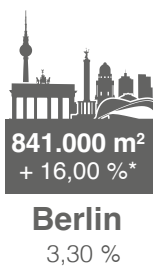
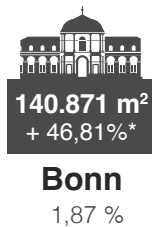
Höchstmiete	31,50 EUR/ m ²
Spitzenmiete	27,63 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	14,38 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	3,00 EUR/ m ²
Laufzeiten	6,19 Jahre

*Veränderung zum Vorjahr

■ Prognose

Städtevergleich.

Flächenumsatz in m² und Leerstandsquote in %.

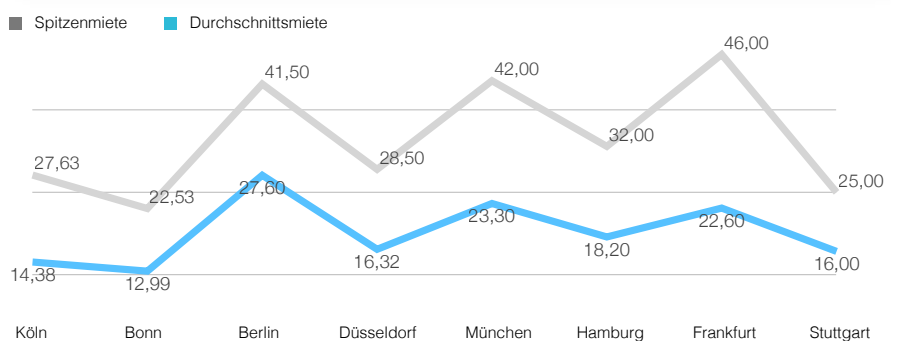


Köln mit geringster Durchschnittsmiete.

Im bundesweiten Vergleich der TOP 7 Städte steht Köln mit circa 300.000 m² vermittelter Bürofläche auf dem fünften Platz. Es folgen die Städte Düsseldorf mit 284.800 m² und Stuttgart mit 154.000 m² auf den Plätzen sechs und sieben. Wie auch in Köln, schließen die Büromärkte der TOP 4 ebenfalls mit deutlich höheren Vermietungsleistungen als im Vorjahr ab: Berlin (+16 Prozent), München (+ 16 Prozent), Hamburg (+ 43 Prozent), Frankfurt (+ 36 Prozent).

Bei der Spitzenmiete holt Köln langsam auf und liegt auf einem vergleichbaren Niveau mit Düsseldorf. Insbesondere das Überschreiten der 30 €-Marke bei der Höchstmiete ist ein positives Signal für den Kölner Büromarkt. Trotz der bisher höchsten Durchschnittsmiete der vergangenen Jahre, liegt Köln hier deutlich hinter den weiteren Städten zurück. Bei dem Spitzenreiter Berlin ist die Durchschnittsmiete um satte 92 Prozent höher als in Köln.

Spitzen- und Durchschnittsmiete in EUR/ m².



* Flächenumsatz - Vergleich zum Vorjahr



Der Büromarkt.

Sehr gutes Jahresergebnis.

Der Kölner Büroimmobilienmarkt erzielte im Jahr 2021 einen Büroflächenumsatz von circa 300.000 m² und liegt somit unerwartet deutlich über dem Gesamtjahresergebnis aus 2020 (circa 215.000 m²). Dies ist insbesondere auf großflächige Anmietungen durch die Öffentliche Hand zurückzuführen. Durch die hohe Vermietungsleistung geht auch der Leerstand wieder auf unter vier Prozent zurück. Die Durchschnittsmiete legt ebenfalls zu, was auf die Anmietung diverser Neubauprojekte und hochpreisiger Flächen in der Innenstadt zurückzuführen ist. Insgesamt ist der Anstieg der Mietpreise auch auf gestiegene Bau- und Rohstoffkosten zurückzuführen. Sowohl die Höchst- als auch Spitzenmiete schließen das Jahr 2021 auf Rekordniveau ab.

Sechs Abschlüsse im Bereich von über 10.000 m².

Die Öffentliche Hand dominiert das Jahr 2021 im Bereich von über 10.000 m². So wurden vier Mietverträge im Teilmarkt Ehrenfeld/ Braunsfeld in der Größenordnung von 12.000 m² bis etwa 20.000 m² mit einer Gesamtgröße von etwa 64.500 m² abgeschlossen. Hinzu kommt noch eine Vermietung in Mülheim (Holweide) mit circa 18.000 m². Somit wurden in der Größenordnung von über 10.000 m² insgesamt rund 82.500 m² von der Öffentlichen Hand angemietet. Als weiterer Abschluss wurde der Baustart einer eigengenutzten Immobilie durch die Kassenärztliche Vereinigung mit 12.800 m² gezählt. Unternehmen aus der freien Wirtschaft zeigen sich in der Größenordnung leider sehr zurückhaltend. Dies ist hauptsächlich auf noch nicht abgeschlossene Umstrukturierungsprozesse durch Corona und neue Arbeitsmodelle zurückzuführen.

Im Vorjahr wurden lediglich drei Vermietungen in dieser Größenordnung gezählt. Darunter auch die Vermietung an die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Köln/ Deutz mit 19.700 m² sowie die Anmietung von 18.000 m² im AirportBusiness-Park durch die AOK Rheinland.

Marktgeschehen.

Vorjahr wird deutlich übertroffen

Auszug Abschlüsse über 5.000 m²

BIMA	Ehrenfeld/ Braunsfeld	20.000 m ²	Bestand
BIMA	Holweide	18.000 m ²	Bestand
BIMA	Ehrenfeld/ Braunsfeld	16.500 m ²	Bestand
BIMA	Ehrenfeld/ Braunsfeld	16.000 m ²	Bestand
BIMA	Ehrenfeld/ Braunsfeld	12.000 m ²	Neubau
Iqwig	Deutz	8.000 m ²	Neubau
BIMA	Porz/ Gremberghoven	5.000 m ²	Bestand

Der Büromarkt.

Nachfrage.

15 Mietverträge bzw.
53.000 m² Vermietungsleistung

Bereich 2.000 m² und 5.000 m² sendet ebenfalls positive Signale.

In der Größenordnung 2.000 m² bis 5.000 m² ist eine deutliche Verbesserung im Vergleich zum Vorjahr zu spüren. Bis zum Jahresende wurden in dieser Größenordnung 15 Mietverträge mit insgesamt circa 53.000 m² abgeschlossen. Dieser Aufschwung war bereits zu Mitte des Jahres zu spüren und hat sich bis zum Jahresende fortgesetzt. Im Jahr 2020 wurden in diesem Bereich lediglich acht Vermietungen mit insgesamt 28.422 m² gezählt.

Viele Gesuche, welche im 1. Quartal 2020 kurzfristig eingestellt wurden, lebten zum Jahresende 2020 wieder auf und konnten im Laufe des Jahres 2021 abgeschlossen werden. Bei vielen Unternehmen hatten sich im Zuge der Pandemie die Anforderungsprofile verändert, was zu einer Verzögerung bei der Büroflächen-suche geführt hat. Dies ist im Jahr 2021 als positiver Nachholeffekt in der Größenordnung 2.000 m² bis 5.000 m² zu sehen.

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
Private Bildungseinrichtung	Rodenkirchen	3.700 m ²	Bestand
Bundesanzeiger	Ossendorf	3.380 m ²	Neubau
KGR Rechtsanwaltskanzlei	Neustadt Süd	3.200 m ²	Bestand
BIMA	AirportBusinessPark	3.200 m ²	Bestand
PhysioSport Köln	Mülheim	2.272 m ²	Bestand



Der Büromarkt.

Viel Bewegung im Bereich 1.000 m² bis 2.000 m².

27 Vermietungen und somit 12 Abschlüsse mehr als im Vorjahr 2020 konnten in der Größenordnung 1.000 bis 2.000 m² gezählt werden. Die Vermietungsleistung von 36.262 m² liegt mit 56 Prozent deutlich über dem Vorjahresergebnis (23.113 m²). Somit liegt man in diesem Bereich nah an dem Niveau von 2019 bzw. vor Beginn der Coronapandemie. Im Jahr 2019 wurden 34 Vermietungen bzw. 47.000 m² Bürofläche abgeschlossen. In diesem Bereich wurde auch die höchste Durchschnittsmiete mit 15,87 EUR/ m² erzielt. Dies zeigt, dass auch in dieser Größenordnung die Talsohle der Coronapandemie überwunden zu sein scheint und sich der Büromarkt derzeit auf einem sehr guten Weg befindet.

266 Mietvertragsabschlüsse im Bereich bis 1.000 m².

Mit 82.979 m² vermittelter Bürofläche, welche sich in 266 Mietverträgen widerspiegelt, zeigt sich der Bereich bis 1.000 m² weniger lebhaft als noch im Vorjahr. Mit einem Anteil von 83 Prozent der Einzelabschlüsse, ist das Ergebnis dennoch positiv zu bewerten. Im Jahr 2020 konnten insgesamt in dieser Größenordnung 348 Einzelabschlüsse mit einem Gesamtvolumen von rund 110.000 m² gezählt werden. Wie bereits im Vorjahr, wurde auch in diesem Jahr die Höchstmiete in diesem Bereich erzielt. Diese lag erstmals bei über 30,00 EUR/ m². Die Laufzeiten in dieser Größenordnung gestalten sich im Durchschnitt deutlich kürzer < fünf Jahre als in den größeren Gesuchbereichen. Dies ist beispielsweise auf das schwer zu kalkulierende Wachstum bei jungen oder Start-up-Unternehmen zurückzuführen.

Großvermietungen.

Bereich 1.000 m² bis 2.000 m² mit 12 Abschlüssen mehr als im Vorjahr

Größe in m ²	m ²	Anteil	Anzahl	Ø-Miete/ m ²	Spitzenmiete/ m ²	Höchstmiete/ m ²	NK/ m ²	Laufzeit
bis 500	46.025	15,34 %	212	13,94 €	30,13 €	31,50 €	3,18 €	4,49
501-1.000	36.954	12,32 %	54	14,43 €	25,67 €	27,50 €	3,25 €	7,46
1.001-2.000	36.262	12,09 %	27	15,87 €	24,00 €	27,50 €	3,05 €	6,70
2.001-5.000	53.459	17,82 %	15	14,57 €	23,12 €	23,50 €	3,20 €	11,63
über 5.000	127.300	42,43 %	11	15,80 €	20,50 €	25,00 €	3,29 €	13,75
Gesamt	300.000	100,00 %	319					

Leerstand.

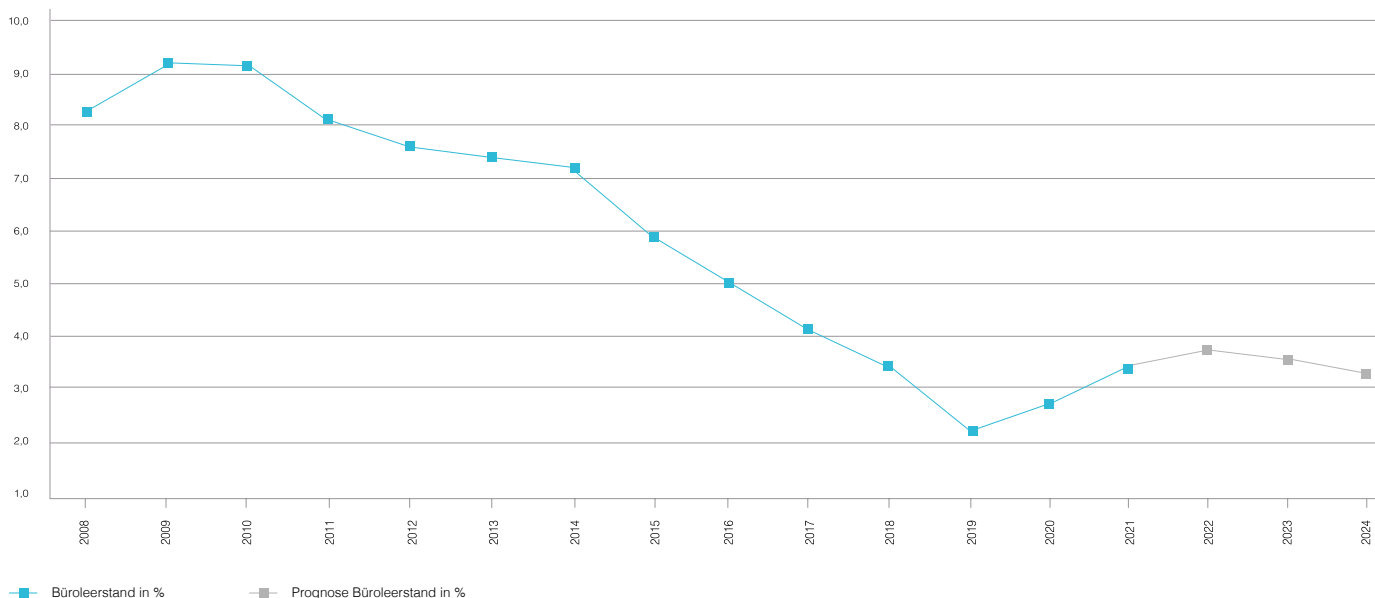


Leerstand.

262.000 m²
verfügbare Flächen
ca. 3,20 % Leerstand

Die Leerstandsquote geht zurück.

Seit dem zweiten Quartal 2020 und dem damit verbundenen ersten Lockdown aufgrund der Coronapandemie, nahm die Leerstandsquote stetig zu. Dies war eine ungewohnte Situation für den Kölner Büromarkt, da wir seit 2011 sinkende Büroflächenleerstände verzeichnen konnten. Im Jahr 2021 können wir nach einem Zeitraum von circa eineinhalb Jahren wieder einen Rückgang der Leerstände verzeichnen. Dies ist insbesondere auf die Großanmietungen durch die Öffentliche Hand zurückzuführen. Das Jahr 2021 wird mit einer Leerstandsquote von 3,20 Prozent abgeschlossen, was einer verfügbaren Bürofläche von circa 262.000 m² entspricht. Zum Ende des Jahre 2020 lag die Leerstandsquote mit 3,64 Prozent etwa 12 Prozent über dem diesjährigen Ergebnis. Auch die Abnahme der Leerstandsquote und die insgesamt weiterhin äußerst geringe Leerstandsquote wird in Teilbereichen des Kölner Stadtgebietes zu einem Nachfrageüberhang bzw. äußerst limitierten Angebot führen. 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.





Mieten.

Mietpreise auf Höchststand.

Die Mietpreise zeigen sich zu Ende 2021 in allen Bereichen auf Rekordniveau. Die Durchschnittsmiete übersteigt mit 14,38 EUR/ m² erstmals die Marke von 14,00 EUR/ m² und liegt acht Prozent über dem Vorjahresergebnis. Für den Bereich „Innenstadt“ ist die Durchschnittsmiete nicht repräsentativ, hier liegen wir mittlerweile fast ausschließlich bei Angebotspreisen von über 20,00 EUR/ m². Die Spitzenmiete liegt mit 27,63 EUR/ m² ebenfalls über dem bisherigen Höchstwert, welcher im Jahr 2019 mit 27,14 EUR/ m² erzielt wurde. Insbesondere hochpreisige Vermietungen im Bereich Rudolfplatz und Kaiser-Wilhelm Ring führen zu diesem ausgesprochen hohen Ergebnis. Das Vorjahr mit einer Spitzenmiete von 23,66 EUR/ m² wurde deutlich übertroffen. Mit einer Höchstmiete von 31,50 EUR/ m² wurde in diesem Jahr erstmals die 30,00 EUR- Marke geknackt. Dieser Wert wurde im Bereich Kaiser-Wilhelm-Ring erzielt.

Der Anstieg der Mietpreise ist auch auf gestiegene Bau- und Materialkosten zurückzuführen. Bei verschiedenen Neubauprojekten wurden die Mietpreise in den vergangenen Monaten 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.

Mieten.

30,00 EUR/ m²-Marke wird erstmals überschritten

Mietentwicklung	Mieten 10-Jahresdurchschnitt	2021
Durchschnittsmiete	12,20 €/ m ²	14,38 €/ m ²
Spitzenmiete	21,95 €/ m ²	27,63 €/ m ²
Höchstmiete	25,21 €/ m ²	31,50 €/ m ²

Branchen.

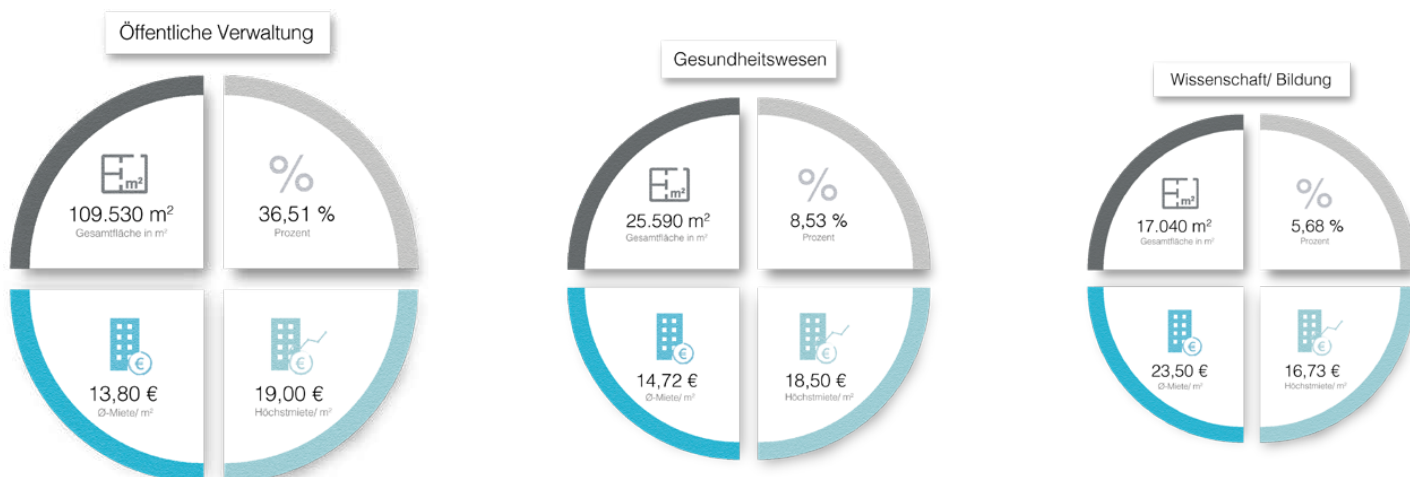
Ranking.

Öffentliche Verwaltung
mit großem Abstand
an der Spitze

Branchenverteilung TOP 3.

Durch die großflächigen Anmietungen der Öffentlichen Hand gestaltet sich die Branchenverteilung äußerst einseitig. Mit rund 36 Prozent Marktanteil liegt die Öffentliche Verwaltung weit abgeschlagen vor der darauffolgenden Branche dem „Gesundheitswesen“. Wo es bei den Unternehmen aus der freien Wirtschaft noch Zurückhaltung aufgrund der Coronapandemie gab, war die Nachfrage von Seiten der Öffentlichen Verwaltung ungebrochen. Dies wird neben dem prozentualen Anteil am Gesamtmarkt auch mit der Vermietungsleistung von insgesamt circa 109.000 m² unterstrichen, wovon 82.500 m² auf fünf Vermietungen im Bereich von über 10.000 m² zurückzuführen sind.

Zu Ende 2021 waren weitere Großgesuche der Öffentlichen Verwaltung auf dem Kölner Büromarkt unterwegs, welche voraussichtlich im Laufe des Jahres 2022 zum Abschluss kommen werden. Somit wird diese Branche auch in Zukunft unter den TOP 3 präsent, wenn nicht sogar weiterführend sein.



Teilmärkte

Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete pro m ²	Durchschnittsmiete pro m ² Angebot	Durchschnittsmiete pro m ² abgeschlossen
Altstadt Nord	19.025 m ²	33.248 m ²	11,08 %	27,50 €	20,67 €	19,88 €
Altstadt Süd	22.417 m ²	3.249 m ²	1,08 %	21,00 €	20,58 €	15,43 €
Bankenviertel	10.519 m ²	4.021 m ²	1,34 %	21,00 €	19,30 €	18,30 €
Rheinauhafen	2.507 m ²	3.105 m ²	1,03 %	21,90 €	22,25 €	20,63 €
Neustadt Nord	17.075 m ²	17.303 m ²	5,77 %	30,00 €	15,96 €	15,82 €
Neustadt Süd	1.385 m ²	4.779 m ²	1,59 %	20,70 €	15,65 €	16,56 €
Ringe	6.073 m ²	10.123 m ²	3,37 %	31,50 €	17,16 €	17,83 €
Mediapark	3.917 m ²	1.387 m ²	0,46 %	24,50 €	20,50 €	21,50 €
Innenstadtbereich	82.918 m²	77.215 m²	25,72 %			
Deutz	5.522 m ²	11.145 m ²	3,72 %	23,31 €	16,94 €	15,54 €
Ehrenfeld/Braunsfeld	38.903 m ²	98.826 m ²	32,94 %	21,00 €	12,92 €	12,59 €
Kalk	2.812 m ²	712 m ²	0,24 %	14,50 €	14,32 €	12,91 €
Köln Nord-West	1.749 m ²	382 m ²	0,13 %	10,00 €	11,08 €	10,00 €
Köln West	13.986 m ²	4.443 m ²	1,48 %	14,50 €	10,99 €	11,23 €
Lindenthal	8.352 m ²	5.326 m ²	1,78 %	21,82 €	15,42 €	14,65 €
Marienburg/Bayenthal	8.916 m ²	6.577 m ²	2,19 %	25,00 €	15,95 €	14,72 €
Mülheim	2.481 m ²	23.054 m ²	7,68 %	16,90 €	13,82 €	13,11 €
Schanzenstraße	1.708 m ²	3.365 m ²	1,12 %	18,70 €	16,20 €	15,00 €
Niehl	8.537 m ²	962 m ²	0,32 %	14,50 €	9,86 €	10,18 €
Ossendorf	5.992 m ²	13.410 m ²	4,47 %	15,80 €	12,70 €	11,17 €
Butzweilerhof	11.467 m ²	20.695 m ²	6,90 %	16,25 €	12,30 €	9,55 €
Poll	18.150 m ²	1.627 m ²	0,54 %	11,85 €	11,09 €	11,85 €
Porz/Gremberghoven	4.939 m ²	4.146 m ²	1,38 %	13,90 €	11,30 €	10,40 €
AirportBusinessPark	19.983 m ²	18.471 m ²	6,16 %	14,50 €	10,80 €	10,74 €
Rodenkirchen	21.201 m ²	9.083 m ²	3,03 %	14,50 €	11,70 €	10,67 €
Zollstock	4.383 m ²	561 m ²	0,19 %	12,25 €	14,90 €	12,25 €
Gesamt	179.081 m²	222.785 m²	100,00 %			

Standorte.



Top-Lage.

Ehrenfeld/ Braunsfeld
mit fast 1/3 Marktanteil

Lage-Ranking.

Mit rund 79 Prozent war die Vermietungsleistung im linksrheinischen Bereich wesentlich höher als im rechtsrheinischen Stadtgebiet mit einem Marktanteil von circa 21 Prozent. Besonders stark präsentiert sich in diesem Jahr das Stadtgebiet Ehrenfeld/ Braunsfeld mit 98.826 m² vermieteter Fläche. Somit wurde in Ehrenfeld/ Braunsfeld auch mehr Bürofläche als im gesamten Innenstadtbereich (77.215 m²) angemietet. Dieser hohe Wert kommt insbesondere durch vier Vermietungen durch die BIMA (Öffentliche Hand) in der Größenordnung von über 10.000 m² Bürofläche zustande. Ein großes Plus dieser Stadtteillage war mit Sicherheit die Auswahl an verfügbaren Bestandsimmobilien in der Größenordnung von über 10.000 m², welche so, nur noch in geringer Anzahl im Kölner Stadtgebiet zu finden und kurzfristig verfügbar sind.

Auf der rechten Rheinseite zeigt sich der Stadtteil Mülheim/Holweide am stärksten. Auch hier gab es eine großflächige Vermietung an die Öffentliche Hand mit etwa 18.000 m², welche dieses Ergebnis dementsprechend positiv beeinflusst.

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

2020	63,00 %	37,00 %
------	---------	---------

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





Bauaktivität nimmt etwas ab.

Zu Ende des Jahres 2021 befinden sich etwa 200.000 m² Bürofläche in Köln im Bau. Dies ist ein Rückgang von 27 Prozent zum Vorjahr (276.000 m²). Die Fertigstellungen waren mit circa 53.000 m² deutlich hinter dem Vorjahresergebnis (100.000 m²). Der Rückgang der Bauaktivitäten kann auf das Jahr 2020 und die damit verbundene Unsicherheit auf dem Büromarkt zurückgeführt werden. Aufgrund der Coronapandemie wurden Neubauprojekte teilweise zurückgestellt, da notwendige Ankermieter aufgrund von neuen Arbeitsmodellen und der Implementierung von Homeoffice ihren Bedarf nochmals überdenken wollten und einen Mietvertragsabschluss zunächst verschoben haben. Durch das gute Jahr 2021 kann mit einem gewissen Nachholeffekt gerechnet werden und es ist zu hoffen, dass die Bauaktivitäten wieder zunehmen und die Leerstandsquote dadurch auf dem derzeitigen Niveau bleibt.

Baugeschehen.

200.000 m² Bürofläche
im Bau

Fertigstellungen.

circa 53.000 m²
fertiggestellt

Projekte.

Objekt	Lage	Aktueller Stand	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
GE101	Deutz	Fertiggestellt	2021	3.500 m ²	100 %
Wallarkarden	Altstadt Nord	Fertiggestellt	2021	20.000 m ²	90 %
Haus am Rudolfplatz	Altstadt Nord	Im Bau	2022	6.500 m ²	90 %
Quadra	AirportBusinessPark	Im Bau	2022	21.000 m ²	85 %
Güterhaus	Mülheim	Im Bau	2022	9.800 m ²	0 %
EhrenWert	Ehrenfeld	Im Bau	2022	10.000 m ²	100 %
kite	Ossendorf	Im Bau	2022/2023	23.000 m ²	85 %
OVUM	Braunsfeld	Im Bau	2023	27.000 m ²	85 %
Labor Dr. Quade	Ossendorf	Im Bau	2023	12.000 m ²	100 %
HGK	Niehl	Im Bau	2023	8.500 m ²	100 %

Prognose.

Prognose 2022.

270.000 m²
Flächenumsatz



Steigender
Leerstand



Stagnierendes
Mietniveau



Steigende
Fertigstellungszahlen



Aussichten für das Jahr 2022.

Unsere Prognose für das Jahr 2021 war erfreulicherweise negativer als das letztendliche Gesamtergebnis 2021 mit steigenden Mietpreisen und einer Vermietungsleistung von 300.000 m². Dies spiegelt jedoch auch wider, dass verlässliche Prognosen in den aktuellen Zeiten deutlich schwerer sind. Derzeit sind weitere Großgesuche der öffentlichen Verwaltung auf Büroflächensuche in Köln und es ist davon auszugehen, dass diese im ersten Halbjahr 2022 Anmietungen in der Gesamtgröße von 50.000 – 60.000 m² Bürofläche abschließen werden. Auch aus der freien Wirtschaft werden positive Signale gesendet und auch hier befindet sich das ein oder andere Großgesuch im Bereich von über 5.000 m² auf Büroflächensuche. Somit werden wir uns mindestens auf dem Vorjahresniveau bewegen und es kann wieder mit einer Vermietungsleistung von rund 300.000 m² Bürofläche bis zum Jahresende 2022 gerechnet werden.

Anhand der Leerstandsquote lässt sich die scheinbar überwundene Talsohle durch die Coronapandemie ebenfalls gut beziffern. Seit nunmehr etwa eineinhalb Jahren bzw. dem Beginn der Pandemie nahm die Leerstandsquote wieder ab und ging zurück auf unter 4 Prozent. Es ist davon auszugehen, dass die Leerstandsquote im Jahr 2022 aufgrund von stabiler Nachfrage gleichbleibendem Angebot auf einem Niveau zwischen 3,5 und 4 Prozent bleiben wird. In Innenstadtlagen wird es weiterhin ein äußerst limitiertes Angebot und eine Leerstandsquote von lediglich rund zwei Prozent geben.

Die Mietpreise werden auch im Jahr 2022 weiter anziehen. Insbesondere die gestiegenen Baukosten führen zu Preiserhöhungen bei Neubauprojekten und Büroausbauten. Bei dem Blick auf die TOP-7 Städte (geringste Durchschnittsmiete) ist jedoch ersichtlich, dass Köln trotz steigender Preise ein äußerst attraktives Mietpreismilieu für Bürosuchende bietet. Die Höchstmiete wird auch im Jahr 2022 die 30,00 €/ m²- Marke überschreiten und die Durchschnittsmiete könnte die 15,00 €/ m²- Marke knacken. Bei den Mietvertragslaufzeiten ist aufgrund der Coronapandemie und der teilweise erschwerten Zukunftsprognose Zurückhaltung bei Unternehmen aus der freien Wirtschaft zu spüren. Insbesondere Laufzeiten von mehr als 10 Jahren bei Anmietungen in der Größenordnung von über 1.000 m², sind keine Selbstverständlichkeit mehr. Bei der Bauaktivität ist mit einem gleichbleibenden Level von etwa 200.000 m² zu rechnen. Die Fertigstellungen werden im Jahr 2022 deutlich zulegen, da sich verschiedene Neubauprojekte wie zum Beispiel das „Haus am Rudolfplatz“ oder das „Quadra“ im AirportBusinessPark in den letzten Zügen befinden. Es ist insgesamt mit Fertigstellungen von 120.000 m² im Jahr 2022 zu rechnen. Insgesamt kann der Kölner Büovermietungsmarkt sehr erfreut über das Gesamtergebnis des Jahres 2021 sein, da mit einer Vermietungsleistung in dieser Höhe nicht zu rechnen war. Es scheint so als hätten viele Unternehmen Ihre Gedanken zu zukünftigen Arbeitsmodellen abgeschlossen und starten im nächsten Schritt mit der Suche nach der passenden Bürofläche. Die aktuelle Nachfragesituation unterstreicht dies und lässt uns äußerst positiv auf das Jahr 2022 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, 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