



Büromarktbericht Köln 2020.

Vorwort.

Wie sieht Larbig & Mortag den Kölner Büroimmobilienmarkt?

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2020 war für Larbig & Mortag Immobilien das bisher turbulenteste Geschäftsjahr seit Firmengründung 2008. Die Corona-Pandemie hatte unser Unternehmen, aber auch die gesamte Wirtschaft fest im Griff. Kontaktbeschränkungen, Homeoffice bzw. mobiles Arbeiten, Umdenken der Arbeitswelten sowie die einhergehende Unsicherheit, haben viele Anmietungsprozesse und Transaktionen blockiert. Durch ein schnelles Einstellen auf diese neue Situation konnte Larbig & Mortag Immobilien das Jahr 2020 aber dennoch sehr gut meistern und seine Ziele erreichen. Dabei hat uns auch die Digitalisierung unterstützt.

Die Pandemielage hat darüber hinaus die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie Beschäftigungsquote, Arbeitslosenzahlen und die stark zunehmenden, unsicheren globalen Rahmenbedingungen weiter verschlechtert und somit auch die Immobilienmarktentwicklung eingebremst.

Der Kölner Büroimmobilienmarkt konnte aber im bundesweiten Vergleich der Krisensituation noch mit am besten trotzen. Zwar konnten die Vorhersagen im Bereich Flächenumsatz und Spitzenmieten nicht erfüllt werden, aber die ganz große Krise ist ausgeblieben. Damit beweist der Standort Köln auch in Krisenzeiten seine Stärke: Stabilität durch eine breit diversifizierte Branchenlandschaft und wenige Einwirkungen aus internationalen Entwicklungen.

Im Gegensatz zu unseren Befürchtungen konnten die begonnenen Anmietungsprozesse im Jahr 2020 größtenteils erfolgreich durch Larbig & Mortag Immobilien abgeschlossen werden. Die auf der Suche befindliche Unternehmen ab 2.000 m² zusammenhängender Bürofläche, finden weiterhin wenig passendes Angebot vor. Ab 10.000 m² kommen aktuell fast nur noch Immobilienprojekte in Frage. Dem Markt werden nun krisenbedingt vermehrt vakante Flächen in Form von Untermietungsflächen zugeführt, was zu einer leichten Entspannung führen wird.

Die Entwicklung des Jahres 2021 wird erneut sehr stark vom Pandemiegeschehen abhängen. Larbig & Mortag Immobilien rechnet mit einer Rückkehr in den normalen Büovermietungsmarkt erst in der zweiten Jahreshälfte. Das Gesamtjahresergebnis wird sich auf dem des Jahres 2020 bewegen.

Mit besten Grüßen



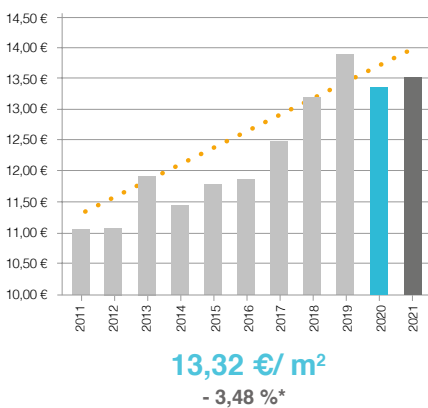
Uwe Mortag.

Geschäftsführer
Larbig & Mortag Immobilien GmbH

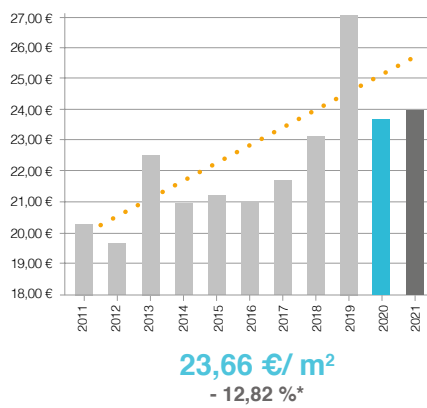
Überblick.

Kurzübersicht des gesamten Jahres 2020.

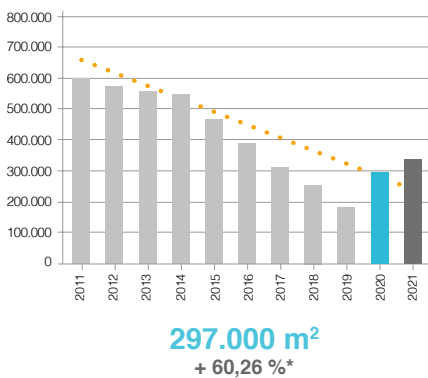
Durchschnittsmieten in EUR/ m².



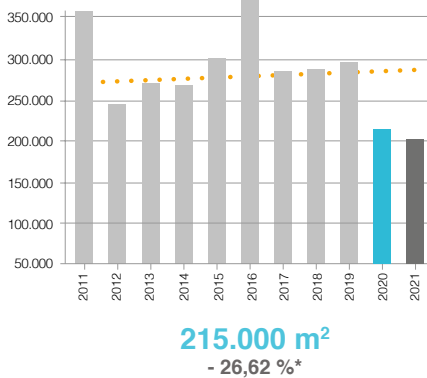
Spitzenmieten in EUR/ m².



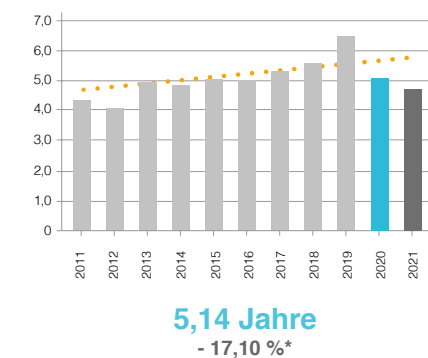
Leerstand in m².



Vermietungsleistung in m².



Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



Fakten.

Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	8.167.000 m ²
Flächenumsatz	215.000 m ²
Leerstand	297.000 m ²
Leerstandsquote	3,64 %
Flächen im Bau (ca.)	276.000 m ²
Fertigstellungen	100.000 m ²

Preise:

Höchstmiete	28,00 EUR/ m ²
Spitzenmiete	23,66 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	13,32 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	2,86 EUR/ m ²
Laufzeiten	5,14 Jahre

*Veränderung zum Vorjahr

Städtevergleich.

Köln im Vergleich.

TOP 6 Städte mit besseren Werten als Köln.

Städtevergleich.

Erneut liegt der Kölner Büroimmobilienmarkt im bundesweiten Vergleich der TOP 6 Städte, mit einer vermittelten Bürofläche von circa 215.000 m² im Gesamtjahr 2020, auf einem der hinteren Ränge. Köln muss jedoch pandemiebedingt den geringsten Rückgang zum Vorjahr verkraften. Mit nur etwa 27,00 Prozent weniger Vermittlungsleistung zum Vorjahr konnte der krisensichere Markt der Domstadt erneut Stabilität beweisen. Im Vergleich hierzu hat es Düsseldorf sehr hart getroffen.

In der Landeshauptstadt hat der Flächenumsatz um 46,00 Prozent abgenommen. Hamburg und Frankfurt mussten Reduzierungen im Flächenumsatz von knapp 40,00 Prozent feststellen. Auch im Vergleich der Spitzen- und Durchschnittsmieten gastiert der Kölner Büromarkt auf einem hinteren Rang, dennoch ist auch hier die außerordentliche Stabilität zu erkennen. Die Vergleichsmärkte der TOP 6 liegen in beiden Werten höher, müssen jedoch größere Fallhöhen in Kauf nehmen.

	Köln	Bonn	Berlin	Düsseldorf
Flächenbestand	8.167.000 m ²	4.010.000 m ²	19.100.000 m ²	7.420.000 m ²
Flächenumsatz	215.000 m ²	95.895 m ²	725.000 m ²	239.000 m ²
Spitzenmiete	23,66 €/ m ²	21,61 €/ m ²	40,50 €/ m ²	28,50 €/ m ²
Durchschnittsmiete	13,32 €/ m ²	12,49 €/ m ²	28,10 €/ m ²	15,70 €/ m ²
Leerstandsquote	3,64 %	2,67 %	2,30 %	7,10 %

	München	Hamburg	Frankfurt
Flächenbestand	20.720.000 m ²	13.940.000 m ²	11.420.000 m ²
Flächenumsatz	562.000 m ²	338.000 m ²	329.000 m ²
Spitzenmiete	39,50 €/ m ²	30,50 €/ m ²	46,00 €/ m ²
Durchschnittsmiete	21,40 €/ m ²	17,40 €/ m ²	22,80 €/ m ²
Leerstandsquote	3,40 %	3,30 %	7,10 %



Der Büromarkt.

Zufriedenstellendes Gesamtvermietungsergebnis.

Trotz anhaltender Pandemierestriktionen und einhergehender Unsicherheit aller Marktteilnehmer, konnte das Jahr 2020 ein vernünftiges Gesamtjahresergebnis mit ca. 215.000 m² vermittelter Bürofläche erzielen.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (2019: 293.000 m²) bedeutet dies ein Minus von circa 27,00 Prozent. Die Auswertung von knapp über 380 Einzelverträgen (2019: circa 400 Verträge), zeigt in welchen Größenordnungen sich der Rückgang des Flächenumsatzes größtenteils niedergeschlagen hat. Erfreulich sind die drei Mietvertragsabschlüsse im Größenbereich ab 10.000 m² (2019: nur ein Abschluss über 10.000 m²).

Drei Abschlüsse über 10.000 m².

Der Bereich über 10.000 m² sorgt mit insgesamt drei Abschlüssen für ein positives Jahresergebnis in dieser Größenordnung. Insbesondere wenn man dies mit dem Vorjahr vergleicht, in welchem lediglich eine Vermietung von über 10.000 m² realisiert werden konnte. Der größte Abschluss war hierbei die Vermietung von 19.700 m² an die KPMG AG auf dem Neubauareal „MesseCity“ im Stadtteil Deutz. Mit insgesamt 18.000 m² war die Vermietung an die AOK Rheinland im „Airport Business Park“ bzw. dem Stadtteil Porz-Gremberghoven der zweitgrößte Mietvertragsabschluss in diesem Jahr. An dritter Position findet sich die Anmietung von 10.000 m² im Neubau-projekt „EhrenWert“ im Stadtteil Ehrenfeld, an das Hauptzollamt Köln.

Im Gegensatz zu den Abschlüssen im Bereich von über 10.000 m² sind die Auswirkungen von Corona deutlich im Bereich der Vermietungen von 5.000 m² bis 10.000 m² zu spüren. Im Jahr 2020 gab es in diesem Bereich keine Vermietung. Im Jahr 2019 konnten hier noch sehr gute zehn Vermietungen und im Jahr 2018 sieben Vermietungen gezählt werden. Dieses Ergebnis hat auch einen entsprechend negativen Einfluss auf das geringe Gesamtergebnis in diesem Jahr.

Marktgeschehen.

Ergebnis liegt deutlich hinter dem Vorjahr zurück

Größe in m ²	m ²	Anteil	Anzahl	Ø-Miete/ m ²	Spitzenmiete/ m ²	Höchstmiete/ m ²	NK/ m ²	Laufzeit
bis 500	70.116	32,61 %	294	13,08 €	23,19 €	24,00 €	2,50 €	4,32
501-1.000	40.660	18,91 %	54	14,27 €	26,82 €	28,00 €	2,66 €	5,63
1.001-2.000	23.113	10,75 %	15	13,28 €	17,50 €	17,50 €	2,82 €	8,67
2.001-5.000	28.422	13,22 %	8	13,77 €	16,60 €	18,50 €	2,65 €	9,29
über 5.000	52.689	24,51 %	3	18,50 €	18,50 €	22,00 €	3,67 €	13,33
Gesamt	215.000	100,00 %	374					

Der Büromarkt.

Nachfrage.

Acht Vermietungen
im Bereich 2.000 m²
bis 5.000 m²

Starker Rückgang im Bereich 2.000 m² und 5.000 m².

Auch in der Größenordnung von 2.000 m² bis 5.000 m² sind die Folgen von Corona deutlich zu spüren und der Büromarkt liegt deutlich hinter den Vorjahreszahlen. In diesem Bereich wurden 2020 lediglich acht Vermietungen abgeschlossen.

Im Vorjahr konnte hier zum Jahresende ein außerordentlich gutes Ergebnis mit 24 Vermietungen erzielt werden. Dies zeigt auch nochmals, dass der gesamte Bereich von 2.000 m² bis 10.000 m² in diesem Jahr mit einem sehr starken Rückgang bei der Vermietungsleistung zu kämpfen hatte. Aufgrund von Corona wurden viele Büroflächengesuche in dieser Größenordnung eingestellt oder verschoben, da sich der Bedarf aufgrund von Homeoffice-Regelungen oder einer geminderten Auftragslage reduziert hat. Die Unternehmen in dieser Größenordnung haben oftmals Vorlaufzeiten von etwa 12 Monaten, um veränderte Anforderungsprofile zu erstellen. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil dieser Gesuche im Jahr 2021 wieder auf den Markt kommen wird.

Abschlüsse 2.000 m² bis 5.000 m²

Gesundheitswesen	Köln West	4.948 m ²	Bestand
KHD Humboldt Wedag GmbH	AirportBusinessPark	4.500 m ²	Neubau
Jobcenter Köln	Zollstock	3.600 m ²	Bestand
msg systems ag	Kalk	3.102 m ²	Bestand
Art-Invest Real Estate Management GmbH & CO. KG	Mülheim	3.000 m ²	Bestand
ISG Informatik Service Gesellschaft mbH	Köln West	2.600 m ²	Bestand
Bundesverwaltungsamt	Köln West	2.027 m ²	Bestand
Stadt Köln - Gebäudewirtschaft	Rodenkirchen	2.007 m ²	Bestand



Der Büromarkt.

Lediglich 15 Mietvertragsabschlüsse zwischen 1.000 m² und 2.000 m².

Zwischen 1.000 m² und 2.000 m² konnten im Jahr 2020 15 Mietverträge abgeschlossen werden. Im Jahr 2019 konnten hier 34 Vermietungen gezählt werden und dieser Bereich hatte einen Anteil von 16,00 Prozent am Gesamtmarkt. In diesem Jahr liegt der Anteil lediglich bei 10,75 Prozent und bei der Vermietungsleistung von 23.113 m² liegt man etwa 50 Prozent hinter dem Vorjahr (47.000 m²) zurück.

Abschlüsse bis 1.000 m².

Bei der reinen Betrachtung des Kernmarktes, Vermietungen bis zu 1.000 m² Bürofläche, zeigt sich eine deutliche Steigerung zum Vorjahr. Nachdem in 2019 dieser Bereich noch etwa 83,00 Prozent der Einzelabschlüsse gestellt hat, ist der Wert in 2020 auf über 91,00 Prozent angestiegen (348 von 374 Mietvertragsabschlüssen). Bei Betrachtung der vermieteten Quadratmeter an Bürofläche ist der Sprung ebenfalls sehr deutlich. Im Jahr 2020 wurden etwa 110.000 m² in der Größenordnung bis 1.000 m² abgeschlossen. Dies sind circa 51,00 Prozent der Gesamtvermietungsleistung (2019: circa 35,00 Prozent).

Dieser Wert unterstreicht erneut die Wichtigkeit dieser Größenordnung, zeigt aber auch, dass wieder vermehrt Büroflächen verfügbar waren. Die Höchstmiete im Jahr 2020 mit 28,00 EUR/ m² wurde ebenfalls in diesem Größenbereich erzielt.

Großvermietungen.

circa 50 % Rückgang zum Vorjahr

Abschlüsse über 10.000 m²

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Deutz	19.700 m ²	Neubau
AOK Rheinland/Hamburg Regionaldirektion Köln	AirportBusinessPark	18.000 m ²	Neubau
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Ehrenfeld/Braunsfeld	10.097 m ²	Neubau

Leerstand.

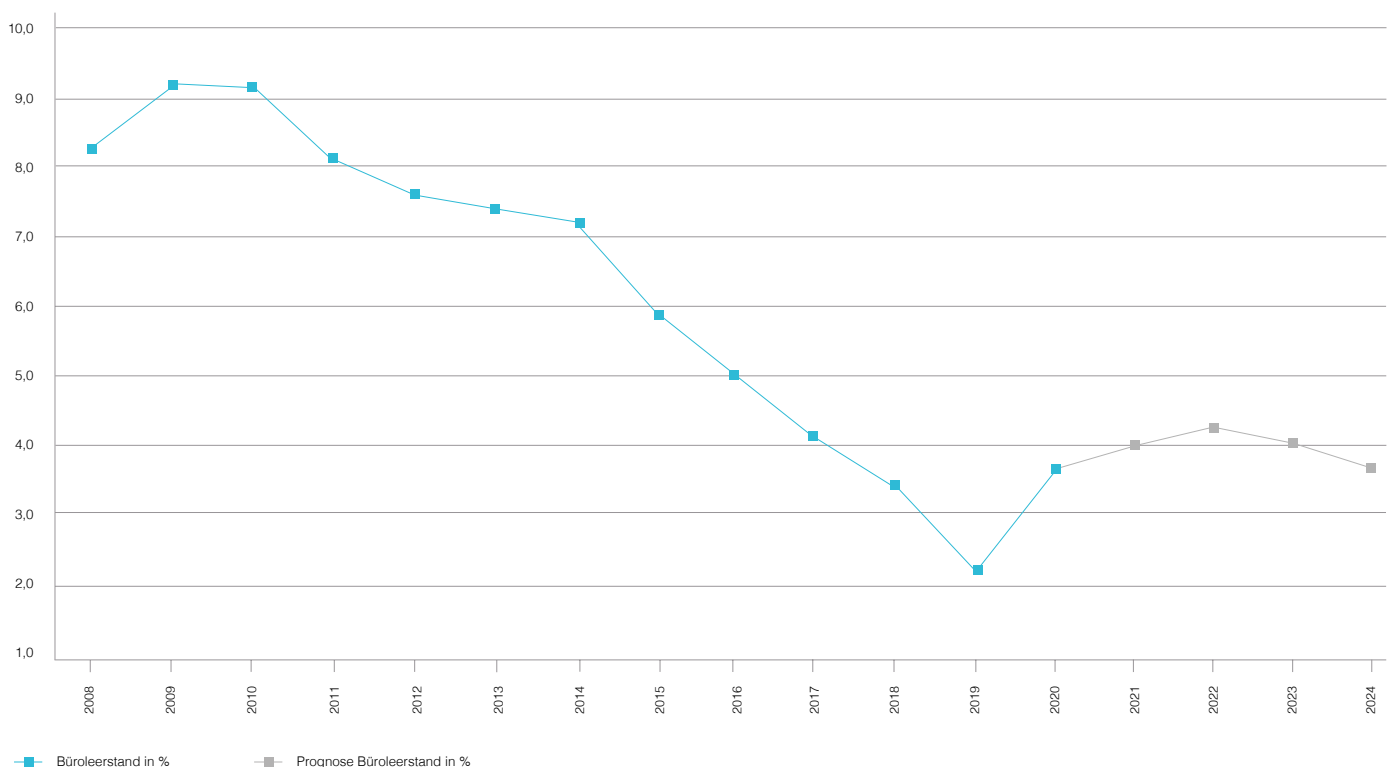
Leerstand.

297.000 m²
verfügbare Flächen
ca. 3,64 %

Kritischer Leerstand.

Die Leerstandsquote schließt im Jahr 2020 mit einem Wert von circa 3,64 Prozent (2019: 2,23 Prozent) ab, was einer Steigerung von über 60 Prozent entspricht. Im Vorjahr sank die Quote noch um circa 30,00 Prozent. Der verfügbare Büroflächenbestand ist von Ende 2019 von circa 179.000 m² um über 118.000 m² auf nunmehr 297.000 m² kurzfristig verfügbare und vermietungsfähige Bürofläche gestiegen. Erstmals seit 2008 konnte somit ein signifikanter Anstieg der Leerstandsquote ermittelt werden. Zurückzuführen ist dieser Anstieg auf die hohe Fertigstellungsquote der Neubauten, Flächenverfügbarkeiten durch Unter- und Nachvermietungen sowie den geringeren Flächenumsatz am Markt.

Von Entspannung am Markt durch die höhere Leerstandsquote kann jedoch noch nicht gesprochen werden. Nach wie vor fehlen qualitativ hochwertige Büroflächen insbesondere in zentraler Innenstadtlage. Die Leerstandsquote kann sich im Laufe des Jahres 2021 auf diesem Niveau festigen und unter Umständen noch weiter steigen.



Branchen.

Branchenverteilung TOP 3.

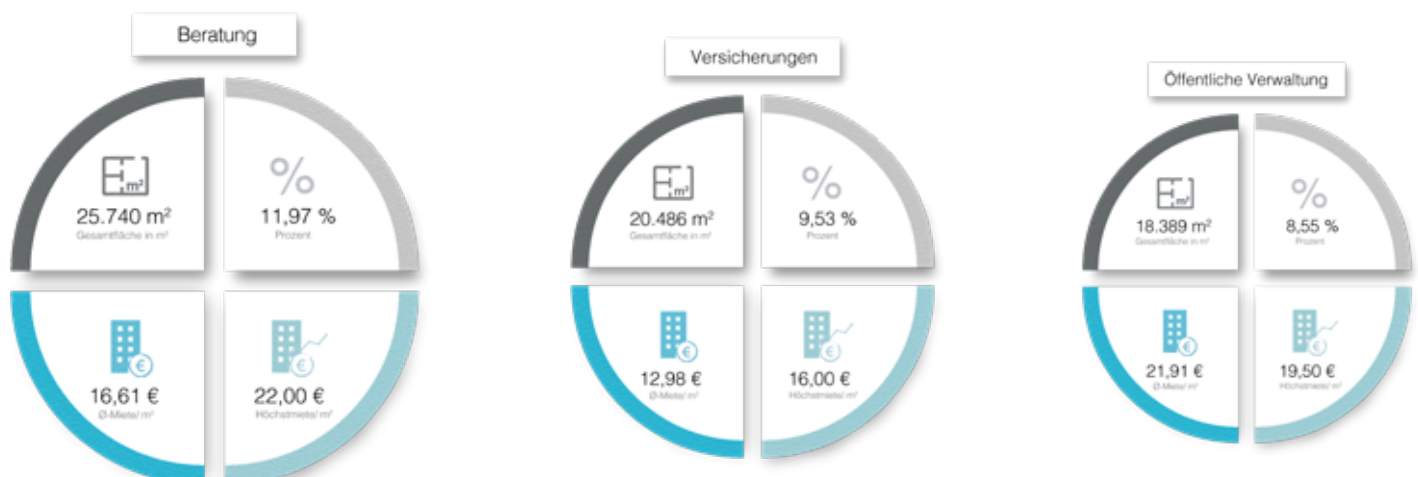
Die Branchenverteilung wird deutlich von den drei Großvermietungen geprägt. So belegt die Beratungsbranche durch die Vermietung an die KPMG AG die Spitzenposition, mit einem Anteil am gesamten Flächenumsatz von circa 11,97 Prozent bzw. knapp 25.700 m² vermittelter Fläche. Die Vermietung an die KPMG AG hat hierbei einen Anteil von etwa 77,00 Prozent. Im Vorjahr wurde die Spitzenposition von der Immobilienbranche mit 11,91 Prozent und einer vermittelten Gesamtfläche von ca. 34.952 m² belegt, was insbesondere an der starken Expansion der Coworking-Anbieter lag. Die Expansion in diesem Bereich hat sich aufgrund von Corona in diesem Jahr deutlich zurückhaltender präsentiert.

Auf dem zweiten Rang liegt die Versicherungsbranche mit einem Anteil von circa 9,53 Prozent und einer Gesamtfläche von circa 20.486 m². Hier trägt die Großvermietung an die AOK Rheinland einen Großteil zu der vermittelten Fläche in diesem Bereich bei. Auch hier ist der Anteil durch die Großvermietung mit etwa 18.000 m² bzw. 88,00 Prozent äußerst hoch. Diesen Rang belegte Im Vorjahr die Informations- und Kommunikationsbranche mit 30.316 m² vermittelter Fläche.

Dicht gefolgt auf dem dritten Rang liegt die Branche „öffentliche Verwaltung“ mit circa 18.389 m² bzw. etwa 8,55 Prozent. Mit knapp über 10.000 m² hat die Vermietung an das Hauptzollamt Köln hierbei einen brancheninternen Anteil von etwa 54,00 Prozent. 2019 wurde der dritte Platz von der Branche „Banken und Finanzen“ mit 23.142 m² und einem Anteil von etwa 7,89 Prozent belegt.

Ranking.

Verteilung wird von Einzelvermietungen geprägt



Teilmärkte



Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete pro m ²	Durchschnittsmiete pro m ² Angebot	Durchschnittsmiete pro m ² abgeschlossen
Altstadt Nord	14.776 m ²	7.226 m ²	3,36 %	24,00 €	17,16 €	15,71 €
Altstadt Süd	6.084 m ²	3.048 m ²	1,42 %	27,45 €	19,72 €	15,89 €
Bankenviertel	2.183 m ²	3.118 m ²	1,45 %	22,00 €	12,00 €	17,80 €
Rheinauhafen	3.629 m ²	1.256 m ²	0,58 %	25,00 €	22,00 €	23,50 €
Neustadt Nord	18.098 m ²	11.504 m ²	5,35 %	28,00 €	15,40 €	16,68 €
Neustadt Süd	15.783 m ²	5.433 m ²	2,53 %	18,00 €	16,50 €	16,36 €
Ringe	6.567 m ²	5.539 m ²	2,58 %	23,94 €	18,36 €	16,98 €
Mediapark	1.575 m ²	8.387 m ²	3,90 %	22,00 €	21,00 €	18,82 €
Innenstadtbereich	68.695 m²	45.511 m²	21,17 %			
Deutz	7.250 m ²	22.284 m ²	10,36 %	22,00 €	16,08 €	17,18 €
Ehrenfeld/Braunsfeld	64.690 m ²	27.758 m ²	12,91 %	19,50 €	13,17 €	12,14 €
Kalk	2.446 m ²	6.063 m ²	2,82 %	17,50 €	12,04 €	13,60 €
Köln Nord-West	6.559 m ²	233 m ²	0,11 %	9,50 €	11,17 €	9,50 €
Köln West	29.998 m ²	21.881 m ²	10,18 %	16,40 €	10,94 €	11,44 €
Lindenthal	8.012 m ²	2.960 m ²	1,38 %	16,60 €	14,69 €	12,93 €
Marienburg/Bayenthal	8.806 m ²	3.884 m ²	1,81 %	15,00 €	15,09 €	13,79 €
Mülheim	10.092 m ²	4.258 m ²	1,98 %	16,44 €	14,79 €	13,21 €
Schanzenstraße	2.226 m ²	7.887 m ²	3,67 %	18,50 €	15,67 €	14,25 €
Niehl	7.820 m ²	3.230 m ²	1,50 %	14,51 €	11,26 €	10,62 €
Ossendorf	16.178 m ²	6.155 m ²	2,86 %	11,50 €	10,24 €	9,68 €
Butzweilerhof	8.732 m ²	6.672 m ²	3,10 %	11,50 €	11,23 €	9,67 €
Poll	5.213 m ²	5.376 m ²	2,50 %	13,97 €	12,06 €	10,95 €
Porz/Gremberghoven	7.525 m ²	3.862 m ²	1,80 %	15,50 €	12,68 €	10,30 €
AirportBusinessPark	27.595 m ²	29.895 m ²	13,90 %	14,80 €	9,68 €	11,40 €
Rodenkirchen	14.540 m ²	11.212 m ²	5,21 %	17,00 €	9,67 €	8,92 €
Zollstock	623 m ²	5.879 m ²	2,73 %	14,00 €	15,51 €	10,95 €
Gesamt	297.000 m²	215.000 m²	100,00 %			

Lage-Ranking.

Bei der Betrachtung der Lageverteilung, insbesondere der beiden Rheinseiten, bleibt das gleiche Bild wie in den vergangenen Jahren bestehen. Die linksrheinischen Lagen schließen mit circa 63,00 Prozent (2019: 74,00 Prozent) deutlich vor dem Rechtsrheinischen mit circa 37,00 Prozent (2019: 26 Prozent) ab. Der Anteil an Vermietungen auf der rechten Rheinseite ist unter Anderem durch die beiden größten Vermietungen im Jahr 2020 mit insgesamt fast 40.000 m² deutlich angestiegen.

Die Vermietungsleistung der Innenstadt lässt aufforchen. Nur etwa 45.000 m² konnten 2020 im Stadtkern der Domstadt vermittelt werden. Dies entspricht einem Anteil von circa 21,00 Prozent der Gesamtvermietungsleistung. Im Vorjahr sahen diese Zahlen noch deutlich anders aus. 2019 glänzte die Innenstadt noch mit über 97.000 m² und etwa 33,00 Prozent Anteil am Gesamtmarkt. Die Stadtgebiete Ehrenfeld, Deutz und Gremberghoven haben ebenfalls gute Abschlusszahlen aufzuweisen, welche insbesondere auf die Großabschlüsse zurückzuführen sind.

Top-Lage.

Die linke Rheinseite bietet weiterhin mehr Angebot.



	Linksrheinisch	Rechtsrheinisch
2019	74,00 %	26,00 %
2020	63,00 %	37,00 %



Baugeschehen.

276.000 m² Bürofläche
im Bau

Fertigstellungen.

circa 100.000 m²
fertiggestellt

Bauaktivität bleibt stabil.

Zum Ende des Jahres 2020 befinden sich circa 276.000 m² Bürofläche im Bau. Die hierbei berücksichtigten Neubauprojekte sollen nach aktuellem Stand in den Jahren 2021 bis 2022 fertiggestellt werden. Die Bauaktivität befindet sich somit weiterhin auf einem guten Niveau und legt im Vergleich zum Vorjahr 2019 (circa 260.000 m²) um circa 16.000 m² zu. Insbesondere aufgrund des geringen Leerstandes, welcher trotz Zunahme in diesem Jahr erhalten bleibt, werden weiterhin Büroprojekte geplant und realisiert, um weitere, attraktive Flächenangebote zu schaffen.

In diesem Jahr wurden knapp 100.000 m² Bürofläche fertiggestellt. Im Vergleich zum Vorjahr liegt man hier etwa ein Drittel zurück. Im Jahr 2019 wurden noch circa 145.000 m² Bürofläche fertiggestellt und dem Markt zugefügt.

Projekte.

Objekt	Lage	Aktueller Stand	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
Haus Friesenplatz 2. BA	Neustadt Nord	Im Bau	2021	8.632 m ²	k. A.
Teile I/D Cologne	Schanzenstraße	Im Bau	2021	40.000 m ²	95 %
„Haus am Rudolfplatz“	Altstadt Nord	Im Bau	2021	6.500 m ²	k. A.
Neubau Sechtemer Str.	Bayenthal	Im Bau	2021	2.000 m ²	k. A.
Wallarkarden	Altstadt Nord	Im Bau	2021	12.000 m ²	70 %
Quadra	AirportBusinessPark	Im Bau	2022	21.000 m ²	85 %
kite	Ossendorf	Im Bau	2022/2023	23.000 m ²	75 %
OVUM	Braunsfeld	Im Bau	2022/2023	27.000 m ²	k. A.

Prognose.

Aussichten für das Gesamtjahr.

Larbig & Mortag Immobilien hat sich bisher in noch keinem Büromarktbericht so schwer getan, eine verlässliche Prognose für ein kommendes Geschäftsjahr abzugeben. Nach dem Spitzenjahr 2019 wurden die Erwartungen coronabedingt für das Jahr 2020 deutlich eingebremst. Die wirtschaftliche Gesamtlage in Deutschland, die anhaltende Unsicherheit der Unternehmen, die aktuellen Maßnahmen, Kontaktbeschränkungen, Ruf nach mehr Homeoffice und das dauerhafte Tragen von Masken auch am Arbeitsplatz, würden aktuell nur einen gedämpften Ausblick in das Jahr 2021 zulassen. Auf Grund unserer langjährigen Erfahrung an den Büroimmobilienmärkten in Deutschland, können wir aber abstrahieren, dass jede Krisensituation auch Veränderungen bringen wird.

Daher ist sich das Team von Larbig & Mortag Immobilien einig, dass der Büroimmobilienmarkt auf Grund der aktuell absehbaren Transaktionen zu einem guten Jahresergebnis 2021 führen wird. Darunter befinden sich auch einige Transaktionen weit über 10.000 m² oder gar 20.000 m² Bürofläche, welche bereits im ersten Halbjahr 2021 zum tragen kommen können. Darüber hinaus wird der weiter gestiegene Leerstand ebenfalls zu mehr Transaktionen führen.

Die Verlagerung von Arbeitsplätzen in das Modell des mobilen Arbeitens oder Homeoffice sieht Larbig & Mortag Immobilien als eingebremst an. Der anfänglich in 2020 zwangsweise entstandene Hype flacht nun ab und die ersten Erkenntnisse aus dem "Feldversuch" liegen nun vor: Die Menschen wollen weiterhin im Büro arbeiten und brauchen die sozialen Kontakte sowie den persönlichen Austausch. Dennoch wird dies aber als Zusatzangebot weiter Bestand haben und sich etablieren. Larbig & Mortag Immobilien geht hierbei von einem nachhaltigen Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen von circa 10,00 bis 15,00 Prozent aus.

Die Büromietpreise werden sich auf dem Niveau von 2020 einpegeln und nicht mehr weiter sinken. Hierfür sprechen Erfahrungen aus dem Marktgeschehen in 2020. In Summe hängen die Prognosen sehr stark vom weiteren Verlauf der Corona-Pandemie, gerade auch in der Region Köln, Bonn und Leverkusen, ab. Sobald die Bevölkerung flächendeckend mit einem Impfstoff versorgt ist, wird auch die Wirtschaft zur Normalität zurückkehren können. Larbig & Mortag Immobilien sieht anschließend einen gewissen "Nachholeffekt", welcher sich auch auf die Büromärkte auswirken wird.

Bleiben Sie gesund!


Prognose 2021.

200.000 m²
Flächenumsatz 

Steigender
Leerstand 

Stagnierendes
Mietniveau 

Steigende
Fertigungszahlen 

Weiterhin kritisches
Flächenangebot 



 **CONCEPTSTORIES**

Kontakt.

Sprechen Sie uns
gerne hierzu an:

0800 998 997-7

Ihre Makler für Einzelhandels- und Gastronomieflächen.

Raum für Erfolgsgeschichten. Larbig & Mortag, imovo und CUBION.

Drei Partner – eine Story. 2018 entstand die Idee, den Bereich Einzelhandelsflächen- und Gastronomievermietung, der sich bereits seit 2012 erfolgreich bei Larbig & Mortag in einem stark umkämpften Bereich in Köln und Bonn behaupten konnte, auf die Marktgebiete der Partner imovo (Großraum Düsseldorf) und CUBION (Großraum Ruhrgebiet) zu erweitern. Mit der Gründung von conceptstories Immobilien in 2019 als gemeinsames Unternehmen und dem Markteintritt im Januar 2020 wurde die Idee umgesetzt. Die Gründer haben den Unternehmensstart bewusst in einer schwierigen und wandelnden Marktphase gewählt, um den Umbruch in diesem Segment gemeinsam mitzugestalten und sich gemeinsam mit unseren Kunden den Chancen, neuen Aufgaben und Herausforderungen zu stellen.

LARBIG  MORTAG



CUBION

**Mehr Informationen
finden Sie im
Web unter:**

www.conceptstories.de

conceptstories Immobilien GmbH
Theodor-Heuss-Ring 23 | 50668 Köln
info@conceptstories.de



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