



**Der Kölner
Bürovermietungsmarkt.
1. Halbjahr 2022**

Vorwort.

Wie sieht Larbig & Mortag den Kölner Büroimmobilienmarkt?

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir stellen direkt voran: Das Büro als zentraler Arbeitsort wird es in Zukunft weiter geben. Davon sind wir überzeugt. Der Mensch ist auch in Zukunft das wichtigste Gut der Unternehmen. Homeoffice bzw. mobiles Arbeiten wird in Teilbereichen nachhaltig etabliert werden. Im aktuellen Arbeitsmarkt sind krankheitsbedingte Ausfälle oder konjunkturelle Schwierigkeiten in einigen Branchen die großen Grundprobleme. Diese Themen werden in den kommenden Jahren weiter Bestand haben. Die Corona-Pandemie zeigt in 2022 zudem ihre Auswirkungen im Bereich der Arbeitsplatzplanung und damit auch die Auswirkungen auf den Kölner Büroimmobilienmarkt. Diese sind insgesamt positiver als gedacht.

Der in 2020 - 2021 befürchtete Einbruch am lokalen Marktgeschehen ist erneut ausgeblieben. Ganz im Gegenteil. Der Kölner Büroimmobilienmarkt bewegt sich im 1. Halbjahr 2022 deutlich über dem 10-Jahresdurchschnitt und kann mit einem Rekordergebnis punkten. Die Nachfrage, erneut getrieben durch die Öffentliche Verwaltung, liegt mit 215.000 m² auf dem höchsten Halbjahresniveau. Im bundesweiten Vergleich schließt die Domstadt damit das Halbjahr 2022 mit besten Vermietungsleistungen ab. Mit einem Zuwachs der Vermietungsleistung von 70 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum liegt Köln auf Platz 1 unter den TOP 7. Die gute Nachfrage muss aber erneut genau analysiert werden. Der hohe Anteil der Öffentlichen Verwaltung von über 100.000 m² (darunter zwei Deals mit je ca. 40.000 m²) am Gesamtmarkt, bedeutet im Umkehrschluss eine Nachfrage von privatwirtschaftlichen Unternehmen von unter 45 Prozent.

Die Leerstandsquote von derzeit 4,20 Prozent sorgt weiterhin in fast allen Größenbereichen für ein knappes Angebot und ist somit weiterhin als Vermietermarkt einzustufen. Post-Corona erwarten wir nur punktuell großflächige Angebotszuwächse durch Flächenreduzierung.

Die aktuellen Baupreissteigerungen, die eingeschränkte Materialverfügbarkeit, die Inflationsrate, die Zinswende und die mit großen Schritten kommenden ESG-Richtlinien werden den Büroimmobilienmarkt bestimmen. Folgen daraus sind ungewisse Bezugstermine und Mietpreisanpassungen bereits vor Bezugstermin. Erste Bürohausprojekte wurden bereits zurückgestellt oder verschoben. Die Auswirkungen der Ukraine-Krise werden sicherlich auch in Köln spürbar werden. Wie bereits im vergangenen Jahr erwartet, werden Neubauf Flächen deutlich unter 16,00 EUR/ m² am Köln Markt nicht mehr herstellbar sein und in zentraler Innenstadtlage nicht mehr unter 25,00 EUR/ m².



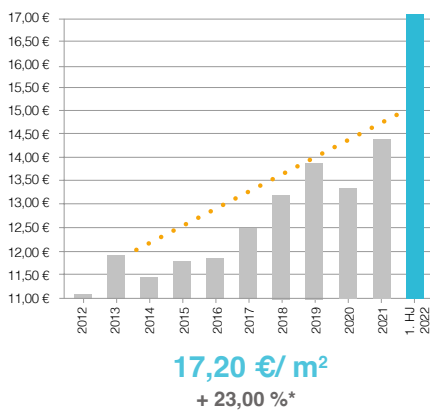
Uwe Mortag.

Geschäftsführer
Larbig & Mortag Immobilien GmbH

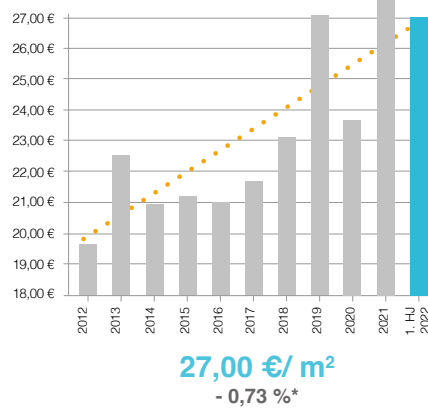
Überblick.

Kurzübersicht des ersten Halbjahres 2022.

Durchschnittsmieten in EUR/ m².



Spitzenmieten in EUR/ m².



Fakten.

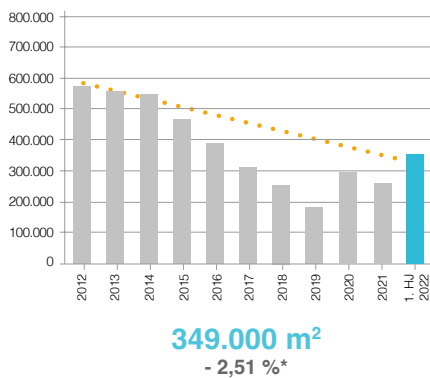
Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	8.200.000 m ²
Flächenumsatz	215.000 m ²
Leerstand	349.000 m ²
Leerstandsquote	4,20 %
Flächen im Bau (ca.)	250.000 m ²
Fertigstellungen	100.000 m ²

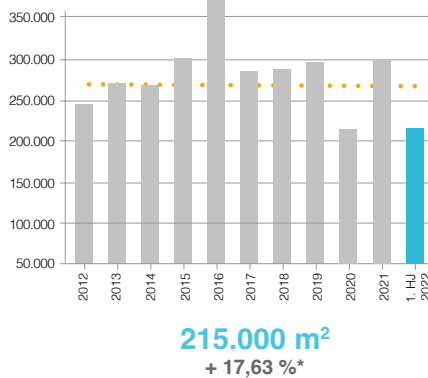
Preise:

Höchstmiete	36,00 EUR/ m ²
Spitzenmiete	27,00 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	17,20 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	3,20 EUR/ m ²
Laufzeiten	6 Jahre

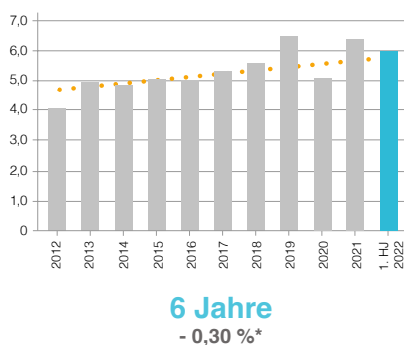
Leerstand in m².



Vermietungsleistung in m².



Ø - MV-Laufzeit in Jahren.

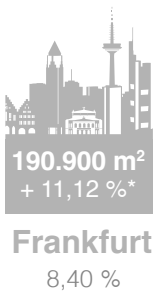
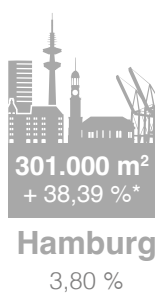
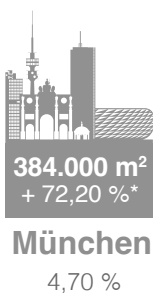
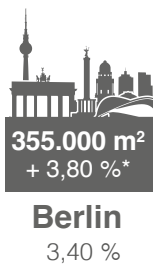
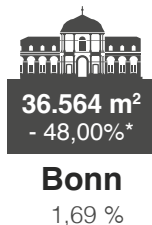


*Veränderung zum Vorjahr

Städtevergleich



Flächenumsatz in m² und Leerstandsquote in %.

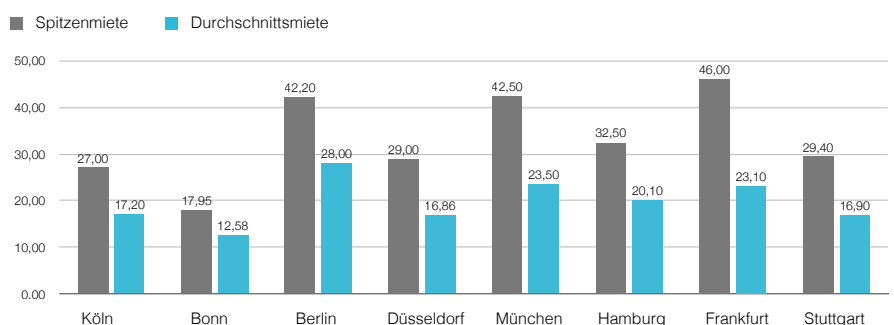


Köln punktet mit starken Halbjahreszahlen.

Die deutschen Büromärkte haben insgesamt zum Halbjahr 2022 ihren Erholungskurs fortgesetzt. Trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der gestiegenen geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten war das Anmietungsgeschehen in allen deutschen Teilmärkten positiv. Insgesamt wurden an den TOP 7-Standorten im ersten Halbjahr rund 1,83 Mio. m² umgesetzt. Damit wurde das Vorjahresergebnis um 35 Prozent übertroffen und das aktuelle Resultat notiert knapp 12 Prozent über dem 10-Jahresdurchschnitt. Die Märkte bewegen sich im Durchschnitt auf einem Niveau, das dem des Jahres 2018 entspricht.

An allen TOP 7-Standorten kann gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg des Flächenumsatzes vermeldet werden. An der Spitze liegt München mit 384.000 m² und einem Umsatzplus von 67 Prozent. Nach München, Berlin und Hamburg fällt die Marktdynamik in der Domstadt ähnlich gut aus. Im bundesweiten Vergleich der TOP 7-Städte steht Köln mit circa 215.000 m² vermittelter Bürofläche auf dem vierten Platz und konnte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einen Platz gut machen. Es folgen die Städte Stuttgart mit 212.000 m² und Frankfurt am Main mit 190.900 m² auf den Plätzen sechs und sieben. Wie auch in Köln, schließen die Büromärkte überwiegend mit deutlich höheren Vermietungsleistungen als im Vorjahr ab. Bei der Spitzenmiete holt Köln weiter auf und liegt auf einem vergleichbaren Niveau mit Düsseldorf. Insbesondere das Erreichen der 36 EUR-Marke bei der Höchstmiete ist ein positives Signal für den Kölner Büromarkt. Bei der Durchschnittsmiete könnte Köln deutlich aufholen und hat sich von den hintersten Plätzen in das Mittelfeld (Platz 5) nach vorne geschoben. Bei dem Spitzenreiter Berlin ist die Durchschnittsmiete um satte 60 Prozent höher als in Köln (Vorjahr: 92 Prozent).

Spitzen- und Durchschnittsmiete in EUR/ m².



* Flächenumsatz - Vergleich zum 1. HJ 2021



Der Büromarkt.

Sehr gutes Jahresergebnis.

Der Kölner Büroimmobilienmarkt erzielte zum Halbjahr 2022 einen Büroflächenumsatz von circa 215.000 m² und liegt damit auf dem Niveau des Gesamtjahresergebnis aus 2020. Dies ist erneut insbesondere auf großflächige Anmietungen durch die Öffentliche Hand zurückzuführen. Allein zwei Vermietungen machten hier einen Anteil von 55 Prozent des Gesamtmarkt aus. Durch die hohe Vermietungsleistung geht auch der Leerstand wieder auf unter vier Prozent zurück. Die Durchschnittsmiete steigt deutlich an, was auf die Anmietung diverser hochpreisiger Flächen in der Innenstadt zurückzuführen ist. Insgesamt ist der Anstieg der Mietpreise auch auf die gestiegenen Bau- und Rohstoffkosten zurückzuführen. Sowohl die Höchst- als auch Spitzenmiete schließen das Halbjahr 2022 auf hohem, aber nicht auf Rekordniveau ab.

Marktgeschehen.

Vorjahr wird deutlich übertroffen. Zwei Großabschlüsse über 40.000 m² dominieren den Markt.

Zwei Abschlüsse über 40.000 m² bestimmen den Markt.

Die Öffentliche Hand dominiert auch das Halbjahr 2022 im Bereich von über 10.000 m². 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. 45.000 m² und zum anderen die Stadt Köln ca. 40.000 m² die ehem. Kaufhof-Zentrale an. Hinzu kommt noch eine Vermietung in der Schanzenstraße an die Stadt Köln mit circa 8.400 m². Somit wurden insgesamt ca. 100.000 m² von der Öffentlichen Hand angemietet (bereits im Vorjahr 2021 gesamt rund 82.500 m²). Als weitere Großabschlüsse wurde die Anmietung der Cologne Business School in Köln-Rodenkirchen mit ca. 16.000 m² und von Capgemini mit circa 5.500 m² als wichtigste Vermietungen gezählt. Insgesamt konnten vier Vermietungen über 10.000 m² und zwei Vermietungen über 5.000 m² gezählt werden. Der Anteil an Vermietungen über 5.000 m² vom Gesamtmarkt liegt bei 63 Prozent.

Auszug Abschlüsse über 5.000 m²

Stadt Köln Bezirksrathaus	Altstadt Süd	45.000 m ²	Bestand
Bundesverwaltungsamt	Niehl	42.000 m ²	Neubau
CBS International Business School GmbH	Rodenkirchen	16.000 m ²	Bestand
Stadt Köln - Gebäudewirtschaft	Schanzenstraße	8.400 m ²	Neubau
Capgemini Deutschland GmbH	Deutz	5.500 m ²	Neubau



Der Büromarkt.

Nachfrage.

Flächen ab 2.000 m²
stärker nachgefragt

Bereich 2.000 m² und 5.000 m² sendet ebenfalls positive Signale.

In der Größenordnung von 2.000 m² bis 5.000 m² ist eine weitere Verbesserung im Vergleich zum Vorjahr zu spüren. Zum Halbjahr 2022 wurden in dieser Größenordnung bereits 11 Mietverträge (Vorjahr: 15) mit insgesamt circa 51.000 m² abgeschlossen. Dieser Aufschwung war bereits zu Ende des Jahres 2021 zu spüren und hat sich bis zum Halbjahr 2022 fortgesetzt. Als wichtigste Anmietung in dieser Größenklasse ist der Umzug von Renault Deutschland in die Kölner Schanzenstraße mit ca. 4.300 m² zu werten, welche von Larbig & Mortag begleitet wurde.

Der Grund für den guten Vermietungsmarkt auch im Bereich der privatwirtschaftlichen Unternehmen liegt in den Umstrukturierungsüberlegungen Post-Corona. Die Funktion eines Headquarters muss nun neu gedacht werden und den veränderten Anforderungen der Arbeitswelt (Homeoffice, mobiles Arbeiten, New Work usw.) gerecht werden. Dies ist 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
Renault Nissan Germany AG	Schanzenstraße	4.366 m ²	Neubau
Verkehrsbund Rhein-Sieg GmbH (VRS)	Deutz	4.300 m ²	Neubau
LEONINE Holding GmbH	Neustadt Nord	3.678 m ²	Bestand
Landesamt für Finanzen	AirportBusinessPark	3.336 m ²	Bestand
MEDIAFIX GmbH	Ehrenfeld/ Braunsfeld	3.200 m ²	Neubau
AOK-Verlag GmbH	AirportBusinessPark	3.000 m ²	Neubau
Phospholipid GmbH	Köln West	3.000 m ²	Bestand
Canada Life Assurance Europe Ltd.	Ringe	2.900 m ²	Bestand
Power Service GmbH	Ossendorf	2.700 m ²	Bestand
National Express Rail GmbH	Altstadt Nord	2.000 m ²	Bestand



Der Büromarkt.

Wenig Bewegung im Bereich 1.000 m² bis 2.000 m².

Zum Halbjahr 2022 konnten in dem sonst lebhaften Bereich deutlich weniger Transaktionen gezählt werden. Lediglich acht Vermietungen mit einer Gesamtsumme von ca. 10.500 m² trugen zum Halbjahresergebnis bei. Im Halbjahr 2021 konnten im Vergleich 14 Vermietungen gezählt werden. Die wichtigste 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. Gründe für die geringe Vermietungsleistung ist nicht die Nachfrage, sondern vor allem das eingeschränkte Angebot an zusammenhängenden modernen Mietflächen in dieser Größenordnung. Vor allem in zentralen Lagen fehlt es an diesen Flächen bzw. liegen sie in der Kostenbetrachtung deutlich über 20,00 EUR/ m². Aus diesem Grund wurde auch in diesem Segment die höchste Miete mit 23,00 EUR/ m² ab 1.000 m² gesuchter Bürofläche erzielt.

Rückgang im Bereich bis 1.000 m².

Auch der Kernmarkt bis 1.000 m² zeigt sich mit ca. 30.000 m² vermittelter Bürofläche, welche sich in 83 Mietverträgen widerspiegelt, weniger lebhaft als noch im Vorjahr (Halbjahr 2021: 165 Mietverträge mit 55.000 m²) und sinkt im zweiten Jahr in Folge. Auch hier ist das eingeschränkte Angebot an vakanten Mietflächen und das deutlich gestiegen Mietpreisniveau ein Auslöser. Wie bereits in den beiden Jahren zuvor, wurde auch in diesem Jahr die Höchstmiete mit 29,00 EUR/ m² in diesem Bereich erzielt. Die Laufzeiten in dieser Größenordnung liegen im Durchschnitt bei fünf Jahren. Der Anteil an Vertragslaufzeiten unter fünf Jahren nimmt aber deutlich zu und liegt damit unter denen 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 8 Abschlüssen weniger als im Vorjahr

Größe in m ²	m ²	Anteil	Anzahl	Höchstmiete/ m ²	Laufzeit
bis 500	11.504	5,31 %	54	29,00 €	5
501-1.000	8.597	3,97 %	12	27,50 €	5
1.001-2.000	10.645	4,91 %	8	23,00 €	5
2.001-5.000	30.090	13,88 %	9	22,00 €	10
über 5.000	155.900	71,93 %	7	22,00 €	13
Gesamt	216.736	100,00 %	90		

Leerstand.

Leerstand.

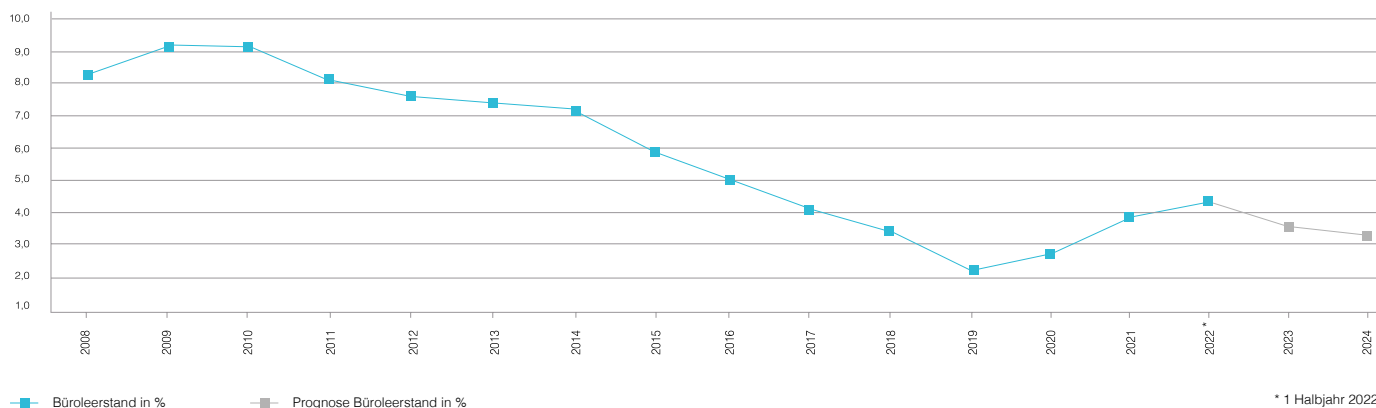
349.000 m²
verfügbare Flächen
ca. 4,20 % Leerstand

Die Leerstandsquote geht wieder zurück.

Während der Coronapandemie nahm die Leerstandsquote deutlich zu, bewegte sich aber immer noch unter der Fluktuationsreserve von fünf Prozent. Dieser Anstieg in kurzer Zeit war seit 2011 die deutlichste Trendwende. Mit den sehr guten Vermietungsergebnissen des 1. Halbjahres 2022 ist nun wieder ein Rückgang des Leerstandes zu verzeichnen. Dies ist insbesondere auf die Großanmietungen durch die Öffentliche Hand zurückzuführen. Das Halbjahr 2022 schließt mit einer Leerstandsquote von 4,20 Prozent ab, was einer verfügbaren Bürofläche von circa 349.000 m² entspricht (Halbjahr 2021: 4,40 % und 358.000 m²).

Die Abnahme der Leerstandsquote führt in Teilbereichen des Kölner Stadtgebietes zu einem Nachfrageüberhang bzw. limitierten Angebot. Hervorzuheben sind hierbei auch Großgesuche im Bereich ab 5.000 m², welche am Kölner Büromarkt auf ein knappes Angebot an kurzfristig verfügbaren Büroflächen stoßen. In der Kölner Innenstadt und Deutz sind aktuell derzeit nur zwei Bestandsobjekte und fünf Projekte verfügbar.

Die aktuellen wirtschaftlichen Rahmendaten, die aktuelle Zinswende, die derzeitige Materialverfügbarkeit und deutlichen Kostensteigerungen auf dem Bau werden weiter dazu führen, dass teilweise Projektentwickler ihre Vorhaben zurückziehen vom Markt und damit insgesamt weniger neue Büroflächen auf den Markt kommen werden. Damit wird sich das Leerstandsniveau weiter verringern, binnen Jahresfrist.





Mieten.

Mietpreise auf stabilem Hoch.

Die Mietpreise zeigen sich zu Mitte 2022 in allen Bereichen auf einem hohen stabilen Niveau. Die Durchschnittsmiete steigt um 25 Prozent auf 17,20 EUR/ m² an und liegt damit deutlich über dem Vorjahresergebnis (Vorjahr: 14,00 EUR/ m²). Der Anstieg der Durchschnittsmiete ist auf die Anzahl an hochpreisigen Vermietungen in zentralen Lagen und die gestiegenen 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.

Die Spitzenmiete liegt mit ca. 27,00 EUR/ m² seit 2019 konstant auf ähnlichem Niveau. Die hochpreisigen Vermietungen wurden überwiegend in der Kölner Innenstadt erzielt. Im Bereich ab 20 EUR/ m² konnten 24 Transaktionen ausgewertet werden.

Mit einer Höchstmiere von 36,00 EUR/ m² (Penthouse am Kaiser-Wilhelm-Ring mit Terrasse und einer Flächengröße ca. 300 m²) konnte das Halbjahresergebnis 2022 weit über den Rekord im Vorjahreszeitraum mit 31,50 EUR/ m² übertreffen. Damit festigt sich das Hochpreissegment in Köln und liegt erstmal auch über dem Niveau von Düsseldorf (ca. 30,00 EUR/ m²).

Mieten.

**Höchstmiere auf
36,00 EUR/ m²
deutlich gestiegen**

Mietentwicklung	Mieten 10-Jahresdurchschnitt	1. Halbjahr 2022
Durchschnittsmiete	12,20 EUR/ m ²	17,20 EUR/ m ²
Spitzenmiete	21,95 EUR/ m ²	27,00 EUR/ m ²
Höchstmiere	25,21 EUR/ m ²	36,00 EUR/ m ²

Branchen.

Ranking.

Öffentliche Verwaltung weiterhin mit großem Abstand an der Spitze

Branchenverteilung TOP 3.

Mit einem Anteil von ca. 52 Prozent und über 100.000 m² Bürofläche dominiert die Öffentlichen Hand das Vermietungsgeschehen deutlich im 1. Halbjahr 2022 (Vorjahr 36 Prozent und ca. 85.000 m²). Wo es bei den Unternehmen aus der freien Wirtschaft noch Zurückhaltung Post-Corona gab, 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 ca. 45.000 m² im Projekt Friedrich + Karl im Stadtteil Niehl.

Darauf folgen weit abgeschlagen die Branchen Wissenschaft/ Bildung (ca. 8,20 Prozent) und Beratung (ca. 5,20 Prozent). In diesen beiden Branchen werden mit 19,00 EUR/ m² bis 29,00 EUR/ m² die höchsten Mietpreise gezahlt.

Namhafte Anmietungen konnte Larbig & Mortag Immobilien mit der Transaktionsberatung der Unternehmen Renault Deutschland (Automobil), RIMOWA (Produktion/ Handel), Plusnet (IT) oder Cologne Business School (CBS) (Bildung) auf Mieter oder Vermieterseite begleiten.



Teilmärkte

Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete pro m ²	Durchschnittsmiete pro m ² Angebot	Durchschnittsmiete pro m ² abgeschlossen
Altstadt Nord	17.626 m ²	7.937 m ²	3,63 %	27,50 €	18,28 €	20,01 €
Altstadt Süd	3.101 m ²	45.348 m ²	20,76 %	20,00 €	16,84 €	17,69 €
Bankenviertel	9.423 m ²	820 m ²	0,37 %	28,50 €	20,30 €	20,41 €
Rheinauhafen	3.274 m ²	-	-	-	23,83 €	-
Neustadt Nord	19.631 m ²	3.896 m ²	1,78 %	29,00 €	18,36 €	18,84 €
Neustadt Süd	3.144 m ²	914 m ²	0,42 %	13,37 €	16,61 €	13,37 €
Ringe	6.717 m ²	6.736 m ²	3,08 %	24,00 €	16,71 €	15,94 €
Mediapark	3.013 m ²	1.064 m ²	0,49 %	20,75 €	15,75 €	19,88 €
Innenstadtbereich	65.929 m²	66.715 m²	30,53 %			
Deutz	36.450 m ²	34.800 m ²	16,06 %	22,00 €	17,22 €	20,50 €
Ehrenfeld/Braunsfeld	33.577 m ²	1.777 m ²	0,82 %	17,00 €	13,68 €	15,56 €
Kalk	4.841 m ²	299 m ²	0,14 %	14,50 €	12,40 €	14,30 €
Köln Nord-West	15.886 m ²	470 m ²	0,21 %	11,70 €	10,60 €	11,70 €
Köln West	22.183 m ²	7.263 m ²	3,35 %	15,80 €	12,47 €	13,42 €
Lindenthal	8.792 m ²	-	-	-	17,03 €	-
Marienburg/Bayenthal	9.407 m ²	750 m ²	0,35 %	11,00 €	15,59 €	11,00 €
Mülheim	14.807 m ²	14.000 m ²	6,46 %	12,50 €	15,96 €	12,50 €
Schanzenstraße	14.013 m ²	12.766 m ²	5,89 %	20,50 €	16,59 €	20,50 €
Niehl	10.638 m ²	42.550 m ²	19,63 %	20,00 €	9,71 €	17,00 €
Ossendorf	23.182 m ²	6.241 m ²	2,88 %	13,00 €	10,51 €	11,44 €
Butzweilerhof	10.641 m ²	6.773 m ²	3,13 %	18,00 €	12,16 €	15,33 €
Poll	20.628 m ²	370 m ²	0,17 %	12,50 €	10,46 €	12,50 €
Porz/Gremberghoven	18.910 m ²	115 m ²	0,05 %	10,00 €	11,45 €	10,00 €
AirportBusinessPark	16.201 m ²	6.242 m ²	2,88 %	15,50 €	11,73 €	12,50 €
Rodenkirchen	17.892 m ²	16.000 m ²	7,38 %	15,00 €	11,05 €	15,00 €
Zollstock	5.717 m ²	1.265 m ²	0,58 %	15,00 €	13,45 €	14,20 €
Gesamt	283.765 m²	151.681 m²	100,00 %			

Standorte.



Top-Lage.

Innenstadt weiter gefragtester Teilmarkt

	Linksrheinisch	Rechtsrheinisch
2020	63,00 %	37,00 %
2021	79,16 %	20,84 %
2022	84,00 %	16,00 %

Lage-Ranking.

Mit rund 84 Prozent (1. Halbjahr 2021: 79 Prozent) stieg die Vermietungsleistung im linksrheinischen Bereich weiter an und lag weiterhin deutlich über dem rechtsrheinischen Stadtgebiet. Besonders stark präsentiert sich in diesem Jahr die Innenstadt mit 36 Prozent Marktanteil und ca. 70.000 m². Damit lag die Vermietungsleistung im Innenstadtbereich leicht über dem Vorjahresniveau mit 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 Rodenkirchen (ca. 16.000 m², CBS) durch einzelne Großtransaktionen Platz 2 und 3 belegen.

Auf der rechten Rheinseite zeigt sich der Stadtteil Mülheim, hier ist das Medienviertel Schanzenstraße am stärksten. Auch hier gab es eine großflächige Vermietung durch die Stadt Köln mit etwa 8.400 m², welche dieses Ergebnis dementsprechend positiv beeinflusst. Wir rechnen in der Schanzenstraße mit weiteren größeren Transaktionen, so dass die dieser Teilmarkt als attraktive Bürolage weiterhin eine wichtige Rolle spielen wird.





Bau.

Bauaktivität nimmt etwas ab.

Mit etwa 250.000 m² Bürofläche im Bau steigt die Bautätigkeit um 25 Prozent im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum (ca. 200.000 m²) an. Dabei liegt die Vorvermietungsquote der Projekte im Bau bei knapp 45 Prozent. Die Durchschnittsmiete der im Bau befindlichen Objekte ist mit ca. 20,50 EUR/ m² verhältnismäßig hoch und die Eigennutzerquote liegt bei 31 Prozent. Eine der derzeit großen Baumaßnahmen in zentraler Lage ist der Neubau des eigengenutzten LVR-Haus in Deutz mit ca. 38.000 m².

Die Fertigstellungen liegen mit circa 100.000 m² und 11 Immobilien leicht über dem Vorjahreszeitraum (ca. 80.000 m²). Wichtigste Fertigstellung im Innenstadtbereich ist das Gebäude „Haus am Rudolfplatz“ mit dem Mieter CBH Rechtsanwälte. Den Höhepunkt der Fertigstellungszahlen erwarten wir derzeit im Jahr 2025 mit ca. 250.000 m². Dies wird aber davon abhängig sein, wie hoch die Anzahl der bis dahin realisierten Projekte ist. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmendaten werden derzeit Neubauprojekte teilweise zurückgestellt. Neben den gestiegenen Baukosten, der deutlich höheren Zinsen und einem gesteigerten Ausbau- und Fertigstellungsrisiko bereiten auch die langen Genehmigungszeiträume den Projektentwicklern Sorgen. Zeiträume von bis zu 17 Monaten sind bereits benötigt worden. Die Suche nach dem notwendigen Ankermieter gestaltet sich aufgrund der neuen Anforderungen an die neue Arbeitswelt und der Implementierung von Homeoffice deutlich langwieriger.

Baugeschehen.

250.000 m² Bürofläche im Bau

Fertigstellungen.

circa 100.000 m² fertiggestellt

Projekte.

Objekt	Lage	Aktueller Stand	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
ROSSIO	Deutz	Projekt im Bau	2025	50.000 m ²	0,00 %
LVR-Haus	Deutz	Projekt im Bau	2026	38.000 m ²	100,00 %
OVUM	Ehrenfeld/Braunsfeld	Projekt im Bau	2022	22.890 m ²	97,00 %
Quadra	AirportBusinessPark	Projekt im Bau	2022	21.000 m ²	84,65 %
THE GATE	Altstadt Nord	Projekt im Bau	2023	13.056 m ²	0,00 %
MATTES & DÜXX	Deutz	Projekt im Bau	2024	12.500 m ²	65,60 %
Laurenz Carré	Altstadt Nord	Projekt im Bau	2025	12.219 m ²	0,00 %
EhrenWert	Ehrenfeld/Braunsfeld	Projekt im Bau	2022	10.000 m ²	0,00 %
Neubau Dr. Quade	Ossendorf	Projekt im Bau	2024	10.000 m ²	100,00 %
Neubau der Kassenärztlichen Vereinigung	ButzweilerHof	Projekt im Bau	2022	8.500 m ²	100,00 %
Cologneo Campus - MI5	Deutz	Projekt im Bau	2023	8.130 m ²	0,00 %
THE LIME	Altstadt Nord	Projekt im Bau	2023	5.811 m ²	0,00 %
Lofthaus im ID/ Cologne	Schanzenstraße	Projekt im Bau	2023	5.657 m ²	92,40 %
Kupferloft	Schanzenstraße	Projekt im Bau	2022	5.109 m ²	0,00 %
Haus am Rudolfplatz	Altstadt Nord	Projekt im Bau	2022	4.668 m ²	100,00 %
Hanger im ID/ Cologne	Schanzenstraße	Projekt im Bau	2023	4.540 m ²	22,91 %

Prognose.



Prognose 2022.

300.000 m²
Flächenumsatz



Sinkender
Leerstand



Stagnierendes
Mietniveau



Steigende
Fertigungszahlen



Aussichten für das Jahr 2022.

Der für die Immobilienwirtschaft wichtige Gesamtrahmen hat sich binnen kürzester Zeit im 1. Halbjahr 2022 verändert. Die Baupreissteigerungen, die eingeschränkte Materialverfügbarkeit, die rasant angestiegene Inflation, das gebremste Wirtschaftswachstum und die Zinswende beeinflussen den Büroimmobilienmarkt derzeit insgesamt deutlich. Hinzu kommen noch die Auswirkungen der Ukraine-Krise, welche bisher nur schwer in Bezug auf den regionalen Büroimmobilienmarkt einzuschätzen sind.

Die mit großen Schritten kommenden ESG-Kriterien und die CO₂-Neutralität sowie die neuen Anforderungen an die Arbeitswelt (New Work) werden hingegen zu steigenden Transaktionen führen. Unternehmen richten sich bereits jetzt auf diese Kriterien aus und überdenken ihren bisherigen Flächenbedarf. Daher wird das Umzugsgeschehen potenziell eher zunehmen. Ob dies auch zu einer Leerstandserhöhung durch Flächenreduktion führt, bleibt abzuwarten und wird vom Wirtschaftswachstum und der jeweiligen Branche abhängen.

Unsere Prognose für das Gesamtjahr 2022 sind weiterhin stabile Mietpreise auf hohem Niveau und eine Vermietungsleistung von ca. 300.000 m². Die „Big-Deals“ der Öffentlichen Verwaltung sind abgeschlossen, so dass für die Branche der Öffentlichen Verwaltung eine eher rückläufige Nachfrage unterstellt werden muss. Auch aus der freien Wirtschaft werden positive Signale gesendet und auch hier befinden sich Unternehmen im Bereich von über 5.000 m² auf Büroflächensuche. Seit nunmehr etwa eineinhalb Jahren bzw. dem Beginn der Pandemie nimmt die Leerstandsquote wieder ab. Es ist davon auszugehen, dass die Leerstandsquote im Jahr 2022 aufgrund der stabilen Nachfrage auf einem Niveau um 3 Prozent einpegeln wird.

Die Mietpreise werden im Gesamtjahr 2022 auf stabilen hohen Niveau bleiben. Insbesondere die gestiegenen Baukosten führen zu Preiserhöhungen bei Neubauprojekten und Um- oder ausbauten von Bestandsgebäuden. Die zum Halbjahr erreichte Höchstmiete von 36,00 €/m² wird das Höchstniveau für das Gesamtjahr abbilden und nicht weiter steigen. Die Durchschnittsmiete könnte damit dann auch die 18,00 €/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. Flexibilität im Mietvertrag wird hier mehr und mehr gefordert, um auf die sich schnell ändernden Rahmenbedingungen reagieren zu können. Die Auswirkungen der Zinswende werden hier als erstes spürbar werden. Die Fertigstellungen werden durch die aktuellen Neubauprojekte wie zum Beispiel das „Haus am Rudolfplatz“ oder das „Quadra“ im AirportBusinessPark bei ca. 100.000 m² im Jahr 2022 liegen.

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

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

LARBIG & MORTAG



Spezialisten für Gewerbeimmobilien.

0221 571 430 48



Leverkusen.



Köln.



Bonn.



*Jetzt mehr
erfahren!*

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