



**Der Kölner
Bürovermietungsmarkt.
1. Halbjahr 2020**

Vorwort

Wie sieht Larbig & Mortag den Kölner Büroimmobilienmarkt?

Sehr geehrte Damen und Herren,

die weltweite Corona-Pandemie beeinflusste in erheblichem Umfang den Kölner Büroimmobilienmarkt im ersten Halbjahr 2020. Nach dem Rekordjahr 2019 liefen die Transaktionen auch bis in den März 2020 auf sehr gutem Niveau und brachen dann abrupt und für alle unvorbereitet ab. Durch das hoch ansteckende COVID-19 (Coronavirus SARS-CoV-2) musste sowohl das öffentliche Leben als auch der Büroalltag und der Kontakt zu den Kunden völlig neu bewertet werden. Auch wir bei Larbig & Mortag haben sehr schnell umdenken müssen und mittels der modernen Medien und Homeoffice unseren Geschäftsbetrieb durchgängig aufrecht erhalten können. Der Shutdown führte aber in der Büroimmobilienvermietung dazu, dass Besichtigungstermine kaum noch persönlich durchgeführt werden konnten. Insgesamt wurden Transaktionen im Zeitraum März 2020 bis Juni 2020 überwiegend auf Eis gelegt.

Die Rahmendaten des Kölner Büroimmobilienmarktes haben sich damit im ersten Halbjahr 2020 in allen Einzelwerten verschlechtert. Die Vermietungsleistung ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um über 30 Prozent zurückgegangen. Die Mietpreise haben sich ebenfalls verhalten entwickelt. Die Durchschnittsmiete (13,10 EUR/ m²) und Spitzenmiete (23,60 EUR/ m²) sank dabei im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um knapp 8,00 Prozent. Die Höchstmiete konnte aber auf Grund der guten Transaktionsanbahnungen aus dem Jahr 2019 noch einen Wert von 28,00 EUR/ m² erreichen. Das Leerstandsvolumen ist zeitgleich leicht um 9,50 Prozent angestiegen und beläuft sich nun auf 220.000 m².

Die Situation bei der Suche nach Büroflächen über 5.000 m² entspannte sich im Laufe des ersten Halbjahres 2020 leicht. Einige neue Büroprojekte wurden am Markt platziert, so dass das Angebot in diesem Flächensegment nicht mehr so eingeschränkt wie in 2019 war. Allerdings müssen Unternehmen in dieser Flächengröße weiterhin mit Vorlaufzeiten von mehr als 24 Monaten rechnen (Baugenehmigung, Bauphase). Problematisch ist die Suche weiterhin für Unternehmen im Größenbereich von 1.000 m² bis 5.000 m² zusammenhängender Bürofläche in zentralen Lagen. Hier gibt es kaum noch kurzfristig anmietbare Bestandsimmobilien.

Mit Spannung schauen wir von Larbig & Mortag auf das zweite Halbjahr 2020. Unsere Auftragspipeline ist gut gefüllt und die Forecastwerte lassen uns positiv stimmen. Wir wünschen unseren Geschäftspartnern alles Gute in diesen volatilen Zeiten. Bleiben Sie Gesund!

Mit besten Grüßen



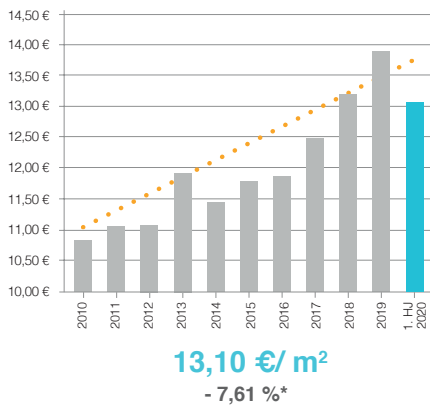
Uwe Mortag.

Geschäftsführer

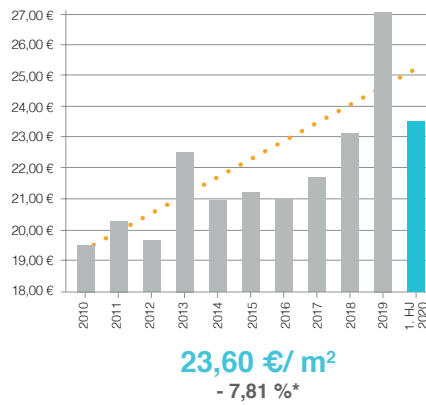
Larbig & Mortag Immobilien GmbH

Kurzübersicht des ersten Halbjahres 2020.

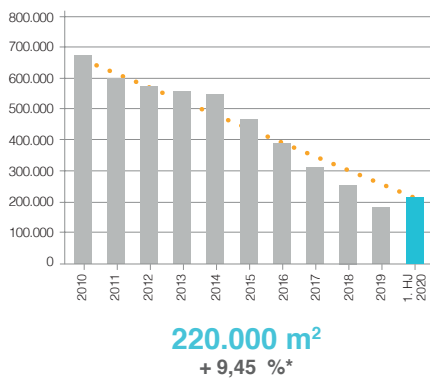
Durchschnittsmieten in EUR/ m².



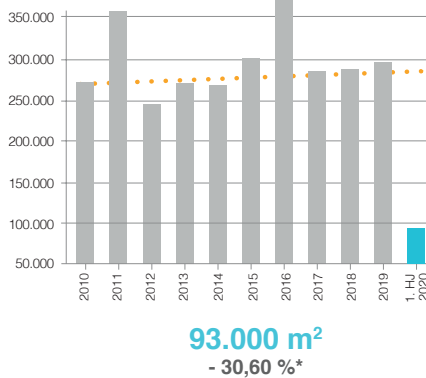
Spitzenmieten in EUR/ m².



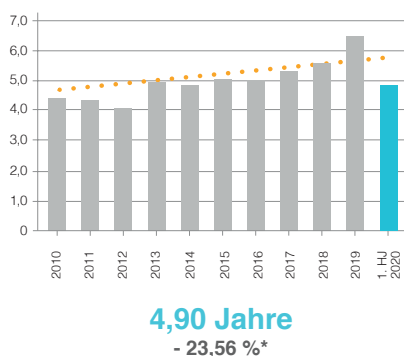
Leerstand in m².



Vermietungsleistung in m².



Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



Fakten.

Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	8.132.000 m ²
Flächenumsatz	93.000 m ²
Leerstand	220.000 m ²
Leerstandsquote	2,70 %
Flächen im Bau (ca.)	210.000 m ²
Fertigstellungen	95.000 m ²

Preise:

Höchstmiete	28,00 EUR/ m ²
Spitzenmiete	23,60 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	13,10 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	2,73 EUR/ m ²
Laufzeiten	4,90 Jahre

*Veränderung zum Vorjahr



Städtevergleich.

Köln im Vergleich.

TOP 7 Städte mit besseren Werten als Köln.

Städtevergleich.

Im bundesweiten Vergleich der TOP 7 Städte liegt Köln (circa 93.000 m²) weit hinter den anderen Großstädten zurück. Mit circa 330.000 m² wurde der größte Büroflächenumsatz in Berlin erzielt, dicht gefolgt von München mit circa 329.000 m². Bei den Spitzen- und Durchschnittsmieten liegt Köln weiterhin hinter dem Wettbewerb zurück und das Gap ist im Vergleich zum Vorjahr wieder größer geworden. Dies ist mit Sicherheit auf das Ausbleiben von größeren Vermietungen im Kölner Innenstadtbereich zurückzuführen. Insgesamt sind die Auswirkungen von Corona am gesamten deutschen Büroimmobilienmarkt zu spüren, was sich in einem rückläufigen Flächenumsatz zum Vorjahr in den TOP 7 Städten widerspiegelt.

	Köln	Bonn	Berlin	Düsseldorf
Flächenbestand	8.132.000 m ²	3.971.000 m ²	18.900.000 m ²	7.370.000 m ²
Flächenumsatz	93.000 m ²	48.550 m ²	330.000 m ²	132.000 m ²
Spitzenmiete	23,60 €/ m ²	19,47 €/ m ²	39,50 €/ m ²	28,50 €/ m ²
Durchschnittsmiete	13,10 €/ m ²	11,78 €/ m ²	27,20 €/ m ²	16,30 €/ m ²
Leerstandsquote	2,70 %	2,70 %	1,50 %	7,00 %

	München	Hamburg	Frankfurt
Flächenbestand	20.520.000 m ²	13.840.000 m ²	11.400.000 m ²
Flächenumsatz	329.000 m ²	161.000 m ²	116.000 m ²
Spitzenmiete	39,50 €/ m ²	30,50 €/ m ²	46,20 €/ m ²
Durchschnittsmiete	21,80 €/ m ²	17,30 €/ m ²	22,30 €/ m ²
Leerstandsquote	2,80 %	3,00 %	6,40 %



Der Büromarkt.

Schwaches erstes Halbjahr.

Der Kölner Büroimmobilienmarkt erzielte im 1. Halbjahr 2020 einen Büroflächenumsatz von circa 93.000 m² und liegt somit klar unter dem Halbjahresergebnis aus 2019 (circa 134.000 m²). Dies wirkt sich dementsprechend auf die weiteren Kennzahlen aus und somit nimmt die Leerstandquote seit langem wieder leicht zu, die Spitzen- und Höchstmiete nehmen ab und die Durchschnittsmiete liegt ebenfalls unter dem Ergebnis aus dem Vorjahr. Insgesamt ist im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt eine deutliche Zurückhaltung und damit verbundene, geringere Nachfrage auf Seiten der Mietinteressenten zu verzeichnen.

Marktgeschehen.

Corona sorgt für schwaches Halbjahresergebnis

Kernmarkt bis 1.000 m².

Der Kernmarkt mit Abschlüssen bis 1.000 m² unterstreicht seine Bedeutung für den Gesamtmarkt und trägt maßgeblich zu dem Flächenumsatz im 1. Halbjahr bei. Der bekanntermaßen starke Größenbereich stellt in den ersten beiden Quartalen 191 von 200 Abschlüssen mit einem Flächenumsatz von circa 55.000 m². Dies entspricht einem Anteil von über 95,00 Prozent der Einzelvermietungen und über 59,00 Prozent des Flächenumsatzes. Im gleichen Zeitraum des Vorjahres waren es noch 164 von 188 Vermietungen und circa 53.000 m² Flächenumsatz, welcher einem Anteil von etwa 40,00 Prozent am Gesamtvermietungsergebnis entsprach.

Größe in m ²	m ²	Anteil	Anzahl	Ø-Miete/m ²	Spitzenmiete/m ²	Höchstmiete/m ²	NK/m ²	Laufzeit
bis 500	34.844	37,34 %	160	12,95 €	23,11 €	23,94 €	2,21 €	4,53
501-1.000	20.343	21,80 %	31	14,59 €	25,17 €	28,00 €	2,71 €	5,35
1.001-2.000	5.005	5,36 %	4	10,22 €	12,67 €	15,50 €	2,24 €	6,00
2.001-5.000	15.125	16,21 %	4	12,59 €	13,11 €	13,80 €	2,92 €	10,00
über 5.000	18.000	19,29 %	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Gesamt	93.317	100,00 %	200					



Der Büromarkt.

Nachfrage.

Wenig Vermietungen
im Bereich 2.000 m²
bis 5.000 m²

Nur fünf Vermietungen im Bereich zwischen 2.000 m² und 5.000 m².

Im Größenbereich zwischen 2.000 m² und 5.000 m² wirkt sich das schwache erste Halbjahr mit am deutlichsten auf das Halbjahresergebnis aus. Bereits im Vorjahr 2019 erreichte man zum Halbjahr einen unterdurchschnittlichen Wert mit sieben Vermietungen, welcher zu diesem Halbjahr mit lediglich fünf Vermietungen nochmals unterboten wurde. Im Vergleich lag man im Jahr 2018 noch bei 11 Vermietungen in diesem Bereich.

Mit insgesamt circa 15.000 m² vermittelter Fläche in diesem Bereich, macht dies lediglich circa 16,00 Prozent des Gesamtergebnisses aus. Da in dieser Größenordnung die Zurückhaltung aufgrund der Auswirkungen durch die Coronapandemie deutlich zu spüren ist, kann bis zum Jahresende nicht mit einem deutlichen Zuwachs an Vermietungen im Segment von 2.000 m² bis 5.000 m² gerechnet werden.

Auszug Abschlüsse 2.000 m² bis 5.000 m²

Gesundheitswesen	Köln West	4.948 m ²	Bestand
ISG Informatik Service Gesellschaft mbH	Köln West	2.600 m ²	Bestand
Bundesverwaltungsamt	Köln West	2.027 m ²	Bestand



Der Büromarkt.

Kaum Anmietungen zwischen 1.000 m² und 2.000 m².

Der Größenbereich von 1.000 m² bis 2.000 m² ist in den ersten sechs Monaten des Jahres mit wenig Abschlüssen belegt. Lediglich vier Abschlüsse konnten bisher gezählt werden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet dies ein Minus von über 73,00 Prozent. Im ersten Halbjahr 2019 wurden noch 15 Abschlüsse auf dem Markt realisiert. Auch die Spitzen- und insbesondere Höchstmieten zeigen deutliche Veränderungen zum Vorjahr. Während in 2019 in dieser Größenordnung noch die absoluten Höchstwerte des Gesamtmarktes abgeschlossen wurden (1. HJ 2019: Höchstmiete über 29,00 EUR/ m² und Spitzenmiete 24,77 EUR/ m²), liegen die Werte im 1. Halbjahr 2020 mit einem Rückgang von über 50,00 Prozent deutlich darunter (Spitzenmiete 11,67 EUR/ m², Höchstmiete 12,50 EUR/ m²). Die in der Vergangenheit sehr Umsatzstarke Größenordnung (1. HJ 2019: 22.000 m² und 17,00 Prozent des Gesamtmarktes) trägt in den ersten beiden Quartalen dieses Jahres nur mit 5,36 Prozent des Marktes und circa 5.000 m² Fläche zum Halbjahresergebnis bei.

Ein Abschluss über 10.000 m².

Mit der Vermietung von circa 18.000 m² an ein Versicherungsunternehmen im Teilmarkt Porz-Gremberghoven, konnte eine Vermietung in der Größenordnung von über 10.000 m² im ersten Halbjahr gezählt werden. Aufgrund der geringen Vermietungsaktivitäten im ersten Halbjahr, ist dieser Abschluss durchaus wichtig und beeinflusst das dennoch schwache Halbjahresergebnis positiv. Dass diese Vermietung circa 19,00 Prozent des Halbjahresergebnisses ausmacht, verdeutlicht dies. Im Vorjahr gab es mit der Vermittlung an die Sparkasse KölnBonn (circa 16.350 m²) ebenfalls eine Vermietung im ersten Halbjahr in der Größenordnung von über 10.000 m². Aufgrund verschiedener Großgesuche welche aktuell am Markt aktiv sind, könnten ein bis zwei weitere Vermietung in dieser Größenordnung bis Jahresende folgen.

Großvermietungen.

Weiterhin wenig Nachfrage im Bereich über 10.000 m²

Abschlüsse über 5.000 m²

Versicherungsunternehmen

AirportBusinessPark

18.000 m²

Neubau



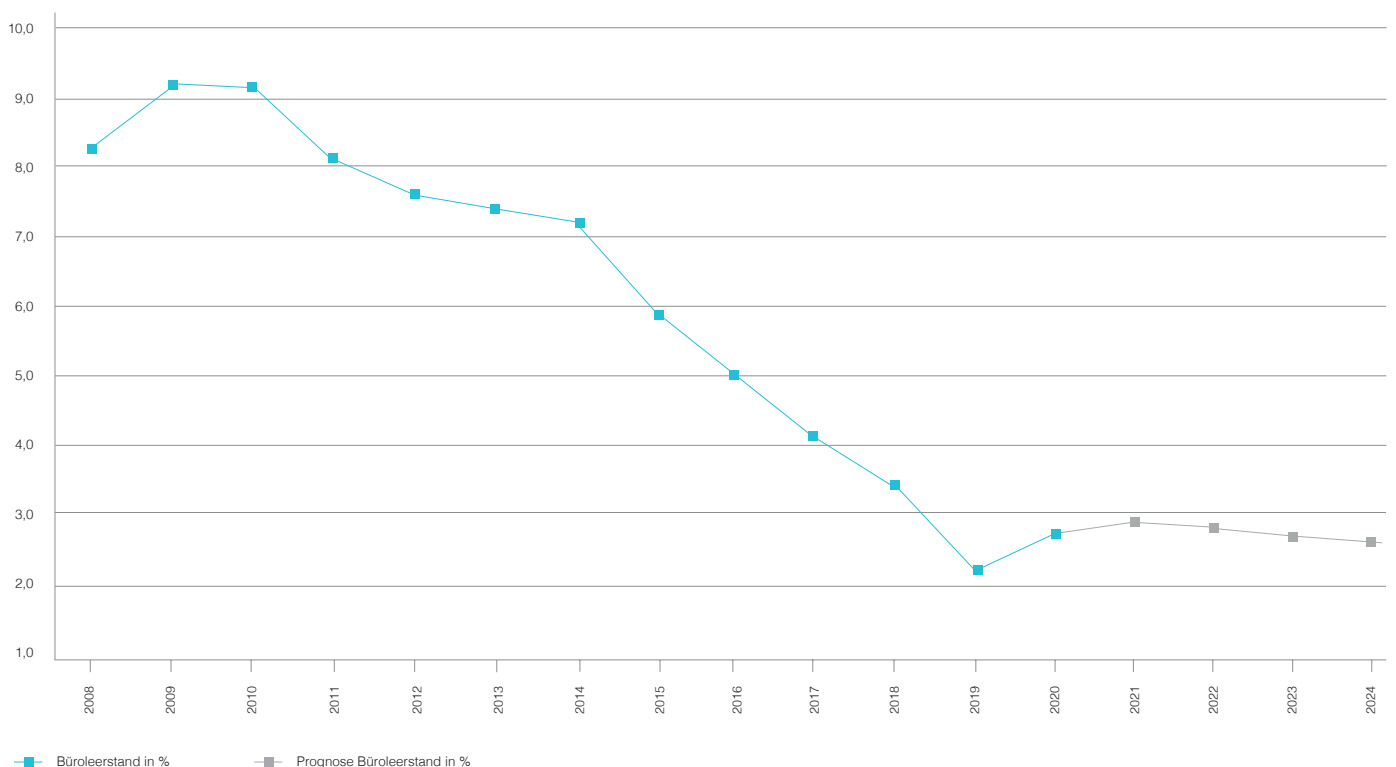
Leerstand.

Leerstand.

220.000 m²
verfügbare Flächen
ca. 2,70 %

Leerstandsquote kann kurz durchatmen.

Wie bereits im 1. Quartal, kann sich die Leerstandsquote auch im Verlauf des 2. Quartals leicht erholen und steigt auf circa 2,70 Prozent. Dies entspricht einer zur Vermietung stehenden Bürofläche von etwa 220.000 m². Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2019 stehen dem Markt somit knapp 20.000 m² kurzfristig verfügbare Bürofläche mehr zur Verfügung. Aufgrund der schwachen Vermietungsergebnisse in den ersten sechs Monaten und der weiterhin zu erwartenden Zurückhaltung auf dem Büroimmobilienmarkt, könnte die Leerstandsquote bis zum Jahresende weiter leicht steigen. Abzuwarten bleibt auch, wie sich beispielsweise das Thema Homeoffice weiter bewährt und sich auf die Leerstandsquote auswirkt.





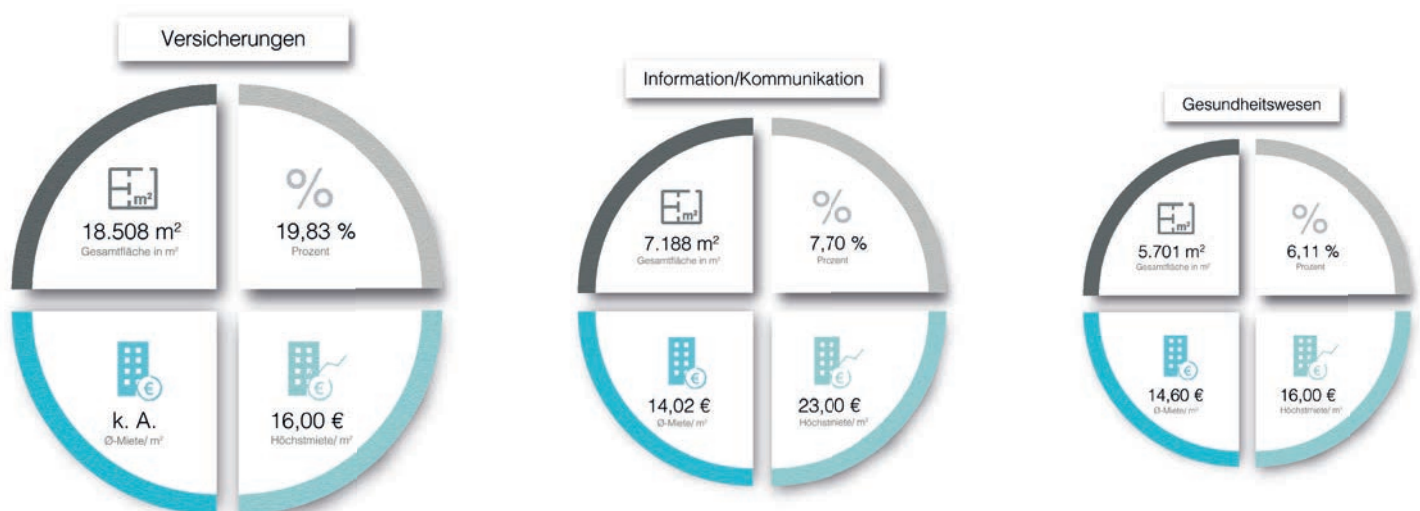
Branchen.

Branchenverteilung TOP 3.

Die Branchenverteilung wird im ersten Halbjahr eindeutig von der Großvermietung mit circa 18.000 m² dominiert. Somit führt der Sektor Versicherungen den Branchenvergleich mit circa 20,00 Prozent deutlich an. Wie bereits in den Vorjahren ist auch die Branche Information/ Kommunikation mit 7,70 Prozent unter den TOP-3, gefolgt von dem Gesundheitswesen mit 6,11 Prozent Anteil an Vermietungen. Die im vergangenen Jahr stark vertretene Immobilienbranche mit 15,50 Prozent im 1. Halbjahr 2019 hat mit circa 1,90 Prozent deutlich abgenommen. Dies liegt insbesondere daran, dass die Vermietungen an Coworking Anbieter deutlich zurückgegangen sind.

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	15.355 m ²	3.566 m ²	3,83 %	22,50 €	17,00 €	14,94 €
Altstadt Süd	6.639 m ²	422 m ²	0,45 %	15,95 €	16,50 €	14,60 €
Bankenviertel	1.130 m ²	2.827 m ²	3,03 %	22,00 €	19,00 €	17,80 €
Rheinauhafen	0 m ²	825 m ²	0,88 %	25,00 €	25,00 €	25,00 €
Neustadt Nord	15.357 m ²	5.475 m ²	5,87 %	28,00 €	14,97 €	17,45 €
Neustadt Süd	7.553 m ²	1.650 m ²	1,77 %	18,00 €	16,68 €	16,22 €
Ringe	6.237 m ²	3.672 m ²	3,94 %	23,94 €	16,75 €	17,03 €
Mediapark	4.280 m ²	2.302 m ²	2,47 %	19,00 €	17,50 €	17,75 €
Innenstadtbereich	56.551 m²	20.739 m²	22,19 %			
Deutz	4.507 m ²	110 m ²	0,12 %	14,55 €	14,75 €	14,55 €
Ehrenfeld/Braunsfeld	52.682 m ²	7.034 m ²	7,55 %	18,50 €	11,86 €	11,98 €
Kalk	465 m ²	1.029 m ²	1,10 %	13,50 €	13,83 €	12,68 €
Köln Nord-West	7.149 m ²	210 m ²	0,23 %	9,50 €	11,75 €	9,50 €
Köln West	17.768 m ²	15.165 m ²	16,27 %	13,80 €	11,18 €	11,16 €
Lindenthal	5.980 m ²	1.232 m ²	1,32 %	16,60 €	13,81 €	13,18 €
Marienburg/Bayenthal	4.380 m ²	2.674 m ²	2,87 %	15,00 €	12,71 €	14,11 €
Mülheim	2.740 m ²	2.603 m ²	2,79 %	15,50 €	14,33 €	12,08 €
Schanzenstraße	4.462 m ²	1.282 m ²	1,38 %	15,00 €	14,50 €	14,00 €
Niehl	2.776 m ²	1.443 m ²	1,55 %	13,00 €	11,45 €	9,28 €
Ossendorf	6.971 m ²	2.283 m ²	2,45 %	11,50 €	9,53 €	9,68 €
Butzweilerhof	7.797 m ²	3.946 m ²	4,23 %	10,00 €	11,10 €	9,29 €
Poll	6.003 m ²	2.554 m ²	2,74 %	13,97 €	12,25 €	11,12 €
Porz/Gremberghoven	4.504 m ²	4.090 m ²	4,39 %	15,50 €	10,10 €	10,70 €
AirportBusinessPark	18.966 m ²	20.286 m ²	21,76 %	14,80 €	10,38 €	10,74 €
Rodenkirchen	16.278 m ²	1.491 m ²	1,60 %	7,25 €	8,98 €	6,95 €
Zollstock	566 m ²	5.049 m ²	5,42 %	12,50 €	8,00 €	11,38 €
Gesamt	220.445 m²	93.317 m²	100,00 %			

Lage-Ranking.

Die Verteilung der angemieteten Büroflächen nach Rheinseiten ergibt ein bekanntes Bild. Die linke Rheinseite dominiert mit fast 66,00 Prozent der angemieteten Büroflächen im 1. Halbjahr 2020. Dies entspricht einer vermittelten Fläche von über 61.000 m². Im Bereich der Innenstadt wurde die meiste Bürofläche vermietet. Mit knapp 21.000 m² vermittelter Bürofläche trägt diese Lage mit einem Anteil von circa 22,00 Prozent zum Gesamtvermietungsergebnis bei. Besonders hervorzuheben ist im linksrheinischen auch die Lage Köln West. Unter Anderem durch die zweitgrößte Vermietung am Markt mit circa 4.500 m² konnte diese Lage etwa 15.000 m² zum Ergebnis beitragen (circa 16,00 Prozent).

Auf der rechten Rheinseite sticht Porz/Gremberghoven mit dem Mikrostandort AirportBusinessPark heraus. Dies ist auf den Großabschluss mit circa 18.000 m² in einem Neubau zurückzuführen.

Top-Lage.

Die linke Rheinseite bietet weiterhin mehr Angebot.



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

2019	74,00 %	26,00 %
------	---------	---------

1. HJ 2020	66,00 %	34,00 %
------------	---------	---------

Bau.



Baugeschehen.

210.000 m² Bürofläche befinden sich zu Mitte des Jahres 2020 im Bau.

Fertigstellungen.

95.000 m² bis Ende des Jahres

Auszug Projekte.

Solide Bauaktivitäten.

Zu Mitte des Jahres befinden sich circa 210.000 m² Bürofläche im Bau. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist dies ein leichtes Plus von knapp 4,00 Prozent (1. HJ 2019: 202.000 m²). Gleichzeitig werden im Laufe des aktuellen Jahres etwa 95.000 m² fertiggestellt und dem Markt zugeführt.

Ein Großteil dieser Büroflächen ist bereits vor Fertigstellung an neue Nutzer vermietet. Die derzeitige Bauaktivität ist solide und versorgt den Markt dauerhaft mit neuen Flächen.

Objekt	Lage	Aktueller Stand	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
Haus Friesenplatz 2. BA	Neustadt Nord	Im Bau	2020	8.632 m ²	k. A.
COCO - Cologne Office Center Ossendorf	Ossendorf	Im Bau	2020	8.572 m ²	k. A.
Neubau Max-Planck-Straße	Köln West	Im Bau	2020	4.748 m ²	90 %
HangarOne Köln	Ossendorf	Im Bau	2020	8.250 m ²	80 %
Teile I/D Cologne	Schanzenstraße	Im Bau	2020	40.000 m ²	95 %
Grüner Punkt	AirportBusinessPark	Im Bau	2020	6.000 m ²	100 %
„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.
Teile Ehrenveedel	Ehrenfeld	Im Bau	2021	6.000 m ²	45 %
Wallarkaden	Altstadt Nord	Im Bau	2021	12.000 m ²	70 %

Aussichten für das Gesamtjahr.


Im Verlauf des zweiten Halbjahres ist weiter davon auszugehen, dass sich die Vermietungsleistung des ersten Halbjahres wiederholt und somit ein für die aktuelle Zeit vernünftiges Gesamtjahresergebnis erzielt wird. Nach dem verhaltenen Start in das Jahr 2020, werden die Auswirkungen der Corona-Pandemie voraussichtlich auch im zweiten Halbjahr deutlich zu spüren sein. Die Vermietungsleistung des ersten Halbjahres kann erneut erreicht werden, sodass ein Gesamtjahresergebnis von circa 190.000 bis 200.000 m² erzielt werden kann. Dieses Ergebnis liegt jedoch weit unter dem 10-Jahresschnitt.

Nachdem die Leerstandsquote in den ersten sechs Monaten erstmalig seit 2010 angestiegen ist, bleibt die weitere Entwicklung sehr spannend. Aufgrund von zurückhaltender Nachfrage und zögerlichen Abschlüssen in Kombination mit Flächenabgaben vieler Unternehmen, ist ein weiterer Anstieg der zur Verfügung stehenden Büroflächen möglich. Erfreulicherweise wurde mit 28,00 EUR/ m² bereits im ersten Halbjahr annähernd die Höchstmiete des Vorjahres erreicht. Nachdem noch zu Ende 2019 mit dem Erreichen und Überschreiten der 30-EURO-Marke gerechnet wurde, wird dies für den weiteren Verlauf des Jahres nicht erwartet. Zwar fand auf dem Markt keine Korrektur der Angebotsmieten statt, dennoch wird in diesen Preissegmenten mit erhöhter Vorsicht agiert. Die Durchschnittsmiete leidet im ersten Halbjahr an fehlenden Mietvertragsabschlüssen in der Innenstadt mit Mietpreisen im Bereich von 20,00 EUR/ m². Bis Ende des Jahres sollte sich dieser Wert bei circa 13,50 EUR/ m² einpendeln.

Zurückhaltung ist auch verstärkt in der Auswertung der Mietvertragslaufzeiten zu spüren. Im betrachteten Zeitraum ist die Durchschnittslaufzeit circa 4,90 Jahre. Der Rückgang zum Vorjahreszeitraum beträgt knapp 24,00 Prozent (1. HJ 2019: 6,41 Jahre). Dies ist mit Sicherheit auch darauf zurückzuführen, dass sich viele Unternehmen zukünftig „flexibler“ aufstellen möchten. Es ist nicht damit zu rechnen, dass die Bauaktivität kurzfristig zunehmen wird, sondern weiterhin auf dem gleichen Level bleibt. Dies ist auch an der geringen Anzahl von Vermietungen im Bereich von über 5.000 m² festzumachen. Der Baustart vieler Neubauprojekte erfolgt nicht spekulativ, sondern nach Erreichen einer gewissen Vorvermietungsquote. Um diese Quote zu erzielen wird bei vielen Projekten eine Vermietung im Bereich von über 5.000 m² Bürofläche benötigt.

Abschließend ist festzuhalten, dass wir ein erstes Halbjahr hinter uns gebracht haben, welches in dieser Form für niemanden vorhersehbar oder derart prognostiziert werden konnte. Erfreulicherweise ist derzeit wieder ein Anstieg der Nachfrage nach Büroraum zu verzeichnen, auch da sich viele Unternehmen Gedanken über die Thematik Homeoffice und Veränderung der Büroflächenstruktur machen. Das Endergebnis des Jahres 2020 ist stark von dem weiteren Verlauf der Corona-Pandemie abhängig und daher wie auch das erste Halbjahr insgesamt schwer vorhersehbar.

Prognose 2020.

190.000 m²
Flächenumsatz 

Steigender
Leerstand 

Steigendes
Mietniveau 

Steigende
Fertigungszahlen 

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

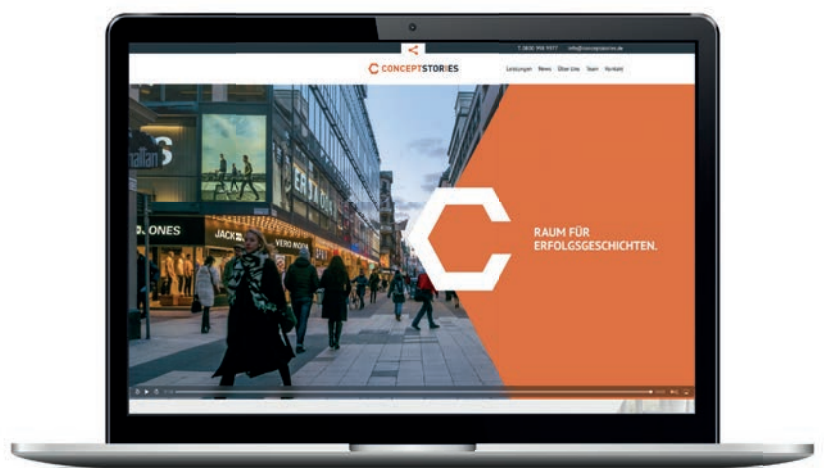


CUBION

**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.
Lageraum³ 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 umgewandelt wurden. Darüber hinaus zählen auch eigengenutzte Flächen dazu.

Spitzenmiete (gewichtet)

Die gewichtete Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil zwischen 3 und 5 Prozent. Dabei sollten mindestens 3 Vermietungen erfasst werden. Die gewichtete Spitzenmiete besteht aus der nominalen Miete ohne Abzug von Incentives (gemäß gif-Definitionen).

Leerstand

Der Leerstand in Köln wird als Summe aller fertiggestellten Flächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind bzw. für Vermietung, Untervermietung oder zum Verkauf angeboten werden, verstanden. Diese Flächen müssen sich mindestens im Bau befinden und die Möglichkeit haben, einen Mietvertrag abzuschließen. Projekte werden nicht als Leerstand erfasst.

Nachfrage

Unter Nachfrage nach Büroimmobilien in Köln werden für die in dem jeweiligen Kalenderjahr registrierten aktiven Flächen-gesuche verstanden. Dabei werden sowohl die Anfragen von potentiellen Mietern als auch solche von Eigennutzern berücksichtigt, denen eine nachhaltige Anmietungsabsicht unterstellt wird.

Flächenumsatz

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

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

NEU



ERST RAUM.de



Das neue Immobilienportal
für die Region Köln/Bonn

- Viele Immobilien bei uns zuerst
- Privat und gewerblich
- Auch als App



ErstRaum.de

Das regionale Immobilienportal
für Köln/Bonn

powered by LARBIG  MORTAG