



LARBIG  MORTAG

# Büromarktbericht Köln 2012.

# Der Wirtschaftsstandort.



---

## Fakten.

---

1.010.269 Einwohner

Der Zuwachstrend hält insgesamt an. Auslöser dafür ist aber kein Flächenwachstum, sondern die Wanderungsbewegung in die Großstädte. Insgesamt behauptet Köln seine Position und ist nicht nur weiterhin die größte Stadt am Rhein, sondern auch die viertgrößte Stadt Deutschlands.

## Stadt Köln weist positive Wirtschaftsdaten aus

Die Bevölkerungszahl der Stadt Köln hat 2012 leicht zugelegt und bleibt mit 1.010.269 Einwohnern stabil über der Millionengrenze (2011: 1.000.660). Damit ist Köln zum zweiten Mal hintereinander Millionenstadt seit 1975. Die Innenstadt, Lindenthal und Mülheim sind die einwohnerstärksten Stadtbezirke.

### Beschäftigung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungssektor ist 2012 leicht gestiegen auf 475.258 (Vorjahr: 462.582). Die Arbeitslosenquote ist ebenfalls leicht gestiegen auf 9,0 Prozent (2011: 8,5 Prozent).

### Insolvenzen

Die europäische Schuldenkrise hat auch in Köln zu einem latenten Risiko für Unternehmensinsolvenzen geführt. Das Ausbleiben von Aufträgen oder die Stornierung bereits erteilter Aufträge hat Unternehmen häufiger in Notlagen gebracht als im Vorjahr. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen betrug Anfang 2012 circa 835.

### Branchen

Die Branchenlandschaft ist seit Jahren vielfältig. Der Dienstleistungssektor bildet gemeinsam mit Handel, Versicherungen, Finanzen und Automobilindustrie den Eckpfeiler der Kölner Wirtschaft. Darüber hinaus ist die Domstadt nach wie vor ein Medienzentrum. RTL, WDR, VOX, Microsoft und EA Sports sind nur einige Beispiele für hier ansässige Firmen. Großansiedlungen wie Lanxess bereichern den Standort nachhaltig.





# Der Büromarkt.

## Mittelstand stärkt Büromarkt

Der Büromarkt erzielte 2012 einen Flächenumsatz von 247.000 m<sup>2</sup>. Das gute Vorjahresergebnis von 385.000 m<sup>2</sup> konnte aufgrund fehlender Großvermietungen über 10.000 m<sup>2</sup> nicht realisiert werden. Im Vergleich zum Vorjahr wurde 36 Prozent weniger Fläche vermietet. Das Gesamtergebnis 2012 liegt aber leicht über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (circa 230.500 m<sup>2</sup>).

### 2012 konnte keine Großvermietung über 10.000 m<sup>2</sup> realisiert werden.

Im Bereich von 2.000 m<sup>2</sup> bis 10.000 m<sup>2</sup> trugen 16 größere Vermietungen zur Vermietungsleistung bei:

Nawi-Med Naturwissenschaftlich, medizinisches Institut der Deutschen Sporthochschule Köln	8.400
Pfeifer & Langen GmbH & Co. KG	8.100
PSA SERVICES DEUTSCHLAND GmbH	8.000
TK Techniker Krankenkasse	7.100
REWE Gruppe	6.000
Media Broadcast GmbH	5.500
Bayer AG	4.607
Berufsgenossenschaft Holz und Metall	4.000
Flowfact AG	3.000
R+V Versicherung AG	2.789
Stadt Köln	2.764
IET GmbH	2.281
Netzwerk Inklusive Schule Köln e.V.	2.075
Hochschule für Medien, Kommunikation und Wirtschaft GmbH	2.000
TÜV Rheinland	2.000
WISAG Gebäude- und Betriebstechnik, Nord-West GmbH & Co. KG	2.000

## Umsatz.

247.000 m<sup>2</sup>  
-36 %

## Großvermietungen.

keine Vermietung über 10.000 m<sup>2</sup>

Nach wie vor bieten die breite Unternehmenslandschaft und typische Branchenvielfalt eine stabile Grundlage für den Büromarkt in Köln. Mit 45 % aller Vermietungen ist der Dienstleistungssektor auf dem vordersten Platz, gefolgt von den Branchen Beratung (circa 19 %), Medien (circa 16 %) und Gesundheitswesen (circa 10 %).

# Der Büromarkt.

## Vermietungen.

Büros mit 200 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup> Fläche bilden mit ca. 37 % das Fundament des Kölner Büromarkts.



## Standorte.

### Innenstadt am beliebtesten.

Büros in Innenstadtlage waren mit knapp 30 % aller Anmietungen weiterhin am gefragtesten, gefolgt von Büros in Ossendorf (11 %), Lindenthal (11 %) und Ehrenfeld (11 %). Gesuche im Stadtteil Deutz konnten nur schwer bedient werden, da die Auswahl an Objekten gering ist: Im wichtigsten rechtsrheinischen Kerngebiet wurden nur 3 % aller Vermietungen realisiert.

## Nachfrage Bürogrößen & Lagen

Beispiele für weitere nennenswerte Vermietungen: Kellendonk (circa 1.979 m<sup>2</sup>), NTT Data (circa 1.940 m<sup>2</sup>), Platinion (1.600 m<sup>2</sup>), Tema-Direkt (1.504 m<sup>2</sup>) und Linde AG (1.500 m<sup>2</sup>) sowie Telefonica/O2 (1.200 m<sup>2</sup>).

Insgesamt konnten mehr als 40 Vermietungen über 1.000 m<sup>2</sup> gezählt werden (2011: circa 50), welche einen Anteil von 38 Prozent (insgesamt circa 92.000 m<sup>2</sup>) am Gesamtergebnis haben.

Vermietungen zwischen 500 und 1000 m<sup>2</sup> konnten mehr als 60 Mal registriert werden. Damit haben mittelgroße Unternehmen mit circa 25 bis 50 Mitarbeitern einen Anteil von 19 Prozent am Gesamtergebnis. Firmen wie Dussmann, Germanwings, Fischer Appelt, Altair, TÜV Rheinland Akademie und die FHM Köln zählen hier zu den wichtigsten Mietern.

Büros zwischen 200 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup> bilden nach wie vor den Sockel des Kölner Büromarktes. Hier konnten circa 440 Vermietungen erfasst werden. Damit bildet der nachhaltigste und somit wichtigste Bereich des Vermietungsmarktes in Köln einen Anteil von circa 37 Prozent ab.

Lagen	m <sup>2</sup>	Prozent	EUR/m <sup>2</sup>
<b>Innenstadt</b>	75.403 m <sup>2</sup>	30,52 %	12,41 €
<b>Rheinauhafen</b>	3.164 m <sup>2</sup>	1,28 %	17,02 €
<b>Lindenthal</b>	27.893 m <sup>2</sup>	11,29 %	10,86 €
<b>Ehrenfeld</b>	27.984 m <sup>2</sup>	11,33 %	9,33 €
<b>Bayenthal/Zollstock</b>	15.191 m <sup>2</sup>	6,15 %	10,77 €
<b>Marsdorf</b>	1.037 m <sup>2</sup>	0,42 %	7,20 €
<b>Rodenkirchen</b>	15.056 m <sup>2</sup>	6,09 %	9,24 €
<b>Ossendorf</b>	23.401 m <sup>2</sup>	9,47 %	8,34 €
<b>Chorweiler</b>	1.276 m <sup>2</sup>	0,52 %	8,23 €
<b>Nippes</b>	3.178 m <sup>2</sup>	1,29 %	7,44 €
<b>Deutz</b>	6.757 m <sup>2</sup>	2,73 %	10,85 €
<b>Mülheim</b>	14.369 m <sup>2</sup>	5,82 %	9,99 €
<b>Kalk</b>	18.431 m <sup>2</sup>	7,46 %	10,23 €
<b>Poll</b>	1.150 m <sup>2</sup>	0,47 %	9,45 €
<b>Porz</b>	12.804 m <sup>2</sup>	5,18 %	8,94 €

**Gesamt: 247.096 m<sup>2</sup>**

## Entwicklung der Mieten

Abschlüsse in Bürogebäuden der Premiumklasse, also zu Spitzenmieten, fanden 2012 nur wenige statt. Die durch die Großanmietung der Firma Lanxess beflügelte Spitzenmiete des Jahres 2011 sinkt durch fehlende vergleichbare Abschlüsse unter die 20,00-EUR-Grenze: Sie liegt 2012 bei 19,75 EUR/m<sup>2</sup> (2011: 20,30 EUR/m<sup>2</sup>). Die Spitzenmieten wurden 2012 überwiegend in Mietflächen von bis zu 500 m<sup>2</sup> erzielt und spiegeln sich gemäß gif-Definitionen in 18 Mietverträgen wieder (ca. 3 Prozent des Gesamtmarktes).

Die Durchschnittsmiete bleibt aufgrund des schwächeren Gesamtjahresergebnisses und des großen Anteils an Vermietungen in Stadtteillagen Ehrenfeld, Butzweilerhof, Mülheim konstant. Diese liegt nun bei 11,06 EUR/m<sup>2</sup> (2011: 11,05 EUR/m<sup>2</sup>).

Die Anzahl an Untermietflächen nahm 2012 im Vergleich zum Vorjahr ab und hat somit die Durchschnittsmiete nicht beeinflusst. Die Analyse der Durchschnittsmieten nach Größenklassen zeigt, dass Großmieter längere Laufzeiten zu Mieten unter der Durchschnittsmiete abgeschlossen haben. Bei Abschlüssen ab 3.000 m<sup>2</sup> wurden im Schnitt 10,33 EUR/m<sup>2</sup> gezahlt und Verträge mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 6,7 Jahren abgeschlossen. Kleinere und mittlere Unternehmen schließen häufig zum Durchschnittsmietzins ab und mieten im Schnitt mit 3 bis 5 Jahren Laufzeit an.

Die Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten/m<sup>2</sup>/Monat) in Kölner Büros sind im Jahresvergleich um rund 0,8 Prozent gestiegen. Im Durchschnitt liegen die Nebenkosten bei 2,87 EUR/m<sup>2</sup> (Datengrundlage: 500 Büroimmobilien im Stadtgebiet Köln). Je nach Gebäudeklasse sind diese zu differenzieren. Für Hochhäuser werden durchschnittlich 3,75 EUR/m<sup>2</sup> Nebenkosten berechnet, für Neubauten ab dem Baujahr 2000 mit bis zu 10 Etagen circa 3,10 EUR/m<sup>2</sup> und für Bestandsimmobilien mit Baujahr vor 2000 und weniger als 10 Etagen circa 2,85 EUR/m<sup>2</sup>. Damit sind die Nebenkosten für Büroimmobilien in Köln weiterhin steigend, aber im bundesweiten Vergleich dennoch moderat (Durchschnitt: circa 3,46 EUR/m<sup>2</sup>/Monat). Die Erhöhung der Nebenkosten resultiert vor allem aus dem Anstieg der Kosten für Strom und Heizung.

---

## Mieten.

---

max. 19,75 EUR/m<sup>2</sup>  
Ø 11,06 EUR/m<sup>2</sup>

---

## Nebenkosten.

---

Die Nebenkosten für Büroimmobilien liegen in Köln noch unter dem bundesweiten Durchschnitt von ca. 3,46 EUR/m<sup>2</sup>/Monat.

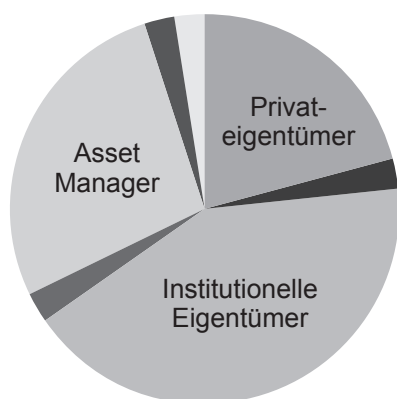
Da die Nebenkosten erst bis zu 12 Monate nach dem Jahresabschluss abgerechnet werden, können wir für 2012 nur einen steigenden Trend prognostizieren.



# Der Büromarkt.

## Erhebungsergebnisse.

Eigentümer/Eigentümervertreter blicken verhalten, aber optimistisch in die Zukunft. Sie rechnen mit stagnierenden bis leicht steigenden Mietpreisen, stagnierenden oder leicht abnehmenden Vertragslaufzeiten und abnehmenden Leerstandszahlen. Ihr Stimmungsbild deckt sich mit unserem Umfrageergebnissen.



42%	Institutionelle Eigentümer
27%	Asset Manager
21%	Privateigentümer
2,5%	Eigennutzer
2,5%	Projektentw./Bauträger
2,5%	Verwalter
2,5%	Andere

## Das sagen unsere Kunden

Die Larbig & Mortag Immobilien GmbH hat 2012 die zweite große Umfrage unter Kölner Immobilieneigentümern durchgeführt. Neben den hier im Marktbericht abgebildeten statistischen Zahlen haben wir auch das Stimmungsbild von knapp 100 Kunden erfasst.

Die befragten Unternehmen repräsentieren einen Büroflächenbestand von über 720.000 m<sup>2</sup>. Unter den Befragten befinden sich mehrheitlich institutionelle Eigentümer (circa 42 Prozent) und Asset Manager (circa 27 Prozent), aber auch die für Köln typischen Privateigentümer (circa 21 Prozent).

Das Ergebnis der Befragung zeigt, dass die Eigentümer/Eigentümervertreter verhalten, aber optimistisch in die Zukunft blicken. Die Mehrheit geht davon aus, dass noch mehr Incentives als im Vorjahr gewährt werden müssen. Dies bestätigt auch das Vermietungsgeschehen in 2012.

Die Befragten gehen überwiegend davon aus, dass sich die Anzahl der Nachfrager zukünftig erhöht oder zumindest nicht sinkt. Aufgrund mangelnder Neubautätigkeit rechnen sie mit einem abnehmenden Büroangebot. Gleiches gilt für die Leerstandszahlen. Den Mietpreis der eigenen Liegenschaft schätzen sie als stagnierend ein - mit leichter Tendenz zur Erhöhung. 65 Prozent der Befragten sagen, dass die Spitzenmiete 2012 leicht gesunken ist und im kommenden Jahr gleichbleibend oder steigend sein wird. Die Mietvertragslaufzeiten stufen sie als unverändert oder abnehmend ein.

Das Stimmungsbild der Eigentümer/Eigentümervertreter deckt sich mit unserem Research-Ergebnis 2012. Der verhaltene Trend gegenüber dem Vorjahr bildet eine Parallele zum gesunkenen Gesamtjahresergebnis. Dies war bereits zum Erhebungszeitpunkt Mitte 2012 abzusehen. Die nächste Befragung findet 2013 statt.



# Der Büromarkt.

## Mietvertragslaufzeiten leicht rückläufig

Die durchschnittliche Vertragslaufzeit für neu abgeschlossene Büromietverträge in Köln betrug 2011 circa 4,3 Jahre und hat sich 2012 leicht rückläufig entwickelt (4,05 Jahre). Die Mehrzahl der Verträge wurde für eine Dauer von 3 bis 5 Jahren geschlossen. Somit setzt sich der Trend zu kürzeren Vertragslaufzeiten fort. Immer häufiger fordern Mieter Sonderkündigungsrechte (auch mit Vereinbarung einer Pönale), welche sie in die Lage versetzen, das Mietverhältnis auch vor Vertragsende zu beenden. Die Laufzeiten bei Großvermietungen über 3.000 m<sup>2</sup> haben sich im Schnitt um 2,8 Jahre verkürzt und lagen 2012 bei circa 6,7 Jahren (2011: 9,5 Jahre), wogegen Anmietungen unter 200 m<sup>2</sup> konstant mit einer durchschnittlichen Laufzeit von circa 3,3 Jahren getätigt wurden.

## Leerstand weiter gesunken

Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorjahresniveau gesunken. Dies resultiert vor allem aus der überdurchschnittlichen Vermietungsleistung. Der Leerstand liegt bei circa 572.000 m<sup>2</sup>, dies entspricht circa 7,7 Prozent (2011: 602.000 m<sup>2</sup> und 8,1 Prozent). Der Leerstand in Köln konzentriert sich vor allem auf die Innenstadt, Ehrenfeld/Ossendorf und Porz. Hier wurden in 2012 knapp 67 Prozent aller Vermietungen realisiert. Bürostandorte wie Deutz, Mülheim oder Rodenkirchen weisen im Vergleich dazu einen geringeren Leerstand auf.

Weiterhin problematisch ist die hohe Anzahl des Sockelbestands an veralteten, kaum noch marktfähigen Büroflächen. Insbesondere Gebäude aus den Baujahren 1960 bis 1980 sind oft nicht mehr marktfähig. Ein Abbau ist nur durch Revitalisierungen oder Projektentwicklungen langfristig umsetzbar. Hier ist eine Veränderung gerade in der Kölner Innenstadt spürbar. Als Gesamtbestand an Büroflächen in Köln wird ein Wert von ca. 7,4 Mio. m<sup>2</sup> angegeben (Grundlage: Studie „Immobilienwirtschaft in Köln/ Bonn“ vom Juli 2010).

---

### Laufzeiten.

---

Ø 4,05 Jahre

Großmieter schließen längere Laufzeiten unter der Durchschnittsmiete ab. Kleine und mittlere Unternehmen schließen für 3 bis 5 Jahre zur Durchschnittsmiete ab.

---

### Leerstand.

---

572.000 m<sup>2</sup>  
ca. 7,7 %



# Der Büromarkt.

---

## Fertigstellungen.

---

ca. 170.000 m<sup>2</sup>

## Kaum Neubauprojekte angestoßen - Fertigstellungszahlen weiterhin fallend

Im Jahr 2012 sind kaum Büroprojekte initiiert oder fertiggestellt worden. Außer dem „Euronova“ im Kölner Süden und dem Neubau für die FOM Hochschule wurden nur kleinere Neubauvorhaben realisiert. 2012 befanden sich circa 170.000 m<sup>2</sup> im Bau, welche zum Großteil erst 2013 oder 2014 fertiggestellt werden. Damit sank die Zahl der Fertigstellungen erheblich unter das Vorjahresniveau.

2013 wird die Fertigstellungszahl deutlich steigen. Hierzu werden maßgeblich die folgenden Projekte beitragen: MaxCologne, der Waidmarkt, Teile des Gerling Quartiers, das Baufeld 4 im Rheinauhafen und die Projektierung KWR 17. Für die kommenden Jahre prognostizieren wir einen Fertigstellungswert von unter 100.000 m<sup>2</sup> pro Jahr.

Die Angebotsverknappung und die geringen Bürofertigungsvolumen sind vor allem durch die bestehenden konjunkturellen Risiken und die hohen Finanzierungsrestriktionen der Banken geschuldet.

---

## Projektierungen.

---

744.700 m<sup>2</sup>

Die Anzahl der Projektierungen ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (2011: 678.000 m<sup>2</sup>): 2012 gab es in Köln über 45 Bürohausprojekte mit circa 744.700 m<sup>2</sup> Bürofläche, welche sich nur zu einem kleinen Teil (15,5 Prozent) in der Realisierung befinden. Bei rund 12 Projekten mit circa 140.000 m<sup>2</sup> Bürofläche kann die Realisierung kurzfristig begonnen werden. Darüber hinaus sind die Schubladen der Entwickler mit älteren Projekten gefüllt, welche auch 2012 nicht auf den Markt gebracht wurden. Hierzu zählen vor allem noch nicht bebaute Grundstücke in Deutz, Kalk, Ehrenfeld oder Porz/Gremberghoven sowie in der Kölner Innenstadt. Den Umfang dieser Projekte schätzen wir auf über 400.000 m<sup>2</sup> Bürofläche.



## Positive Aussichten für 2013

Nach einem positiven 1. Halbjahr 2012 konnte der Büromarkt zum Jahresende das von uns prognostizierte Ergebnis von 250.000 m<sup>2</sup> nicht ganz erreichen. Mit einem Flächenumsatz von 247.000 m<sup>2</sup> liegt das Geschäftsjahr 2012 leicht über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (230.500 m<sup>2</sup>) und ist als solide zu bewerten.

Die Aussichten für 2013 sind positiv. Wir erwarten ein steigendes Gesamtergebnis. Da derzeit kaum Großabschlüsse jenseits der 10.000 m<sup>2</sup> in Aussicht stehen, wird das Ergebnis aber nur moderat steigen. Das Jahresergebnis 2013 wird mit circa 260.000 m<sup>2</sup> leicht über dem Vorjahresergebnis liegen. Nach wie vor wird die große Zahl der auf der Suche befindlichen kleinen und mittleren Unternehmen den größten Anteil am Kölner Bürovermietungsmarkt abbilden und Flächen mit bis zu 1.000 m<sup>2</sup> nachfragen.

Die Durchschnittsmieten werden sich in den kommenden 12 Monaten nicht wesentlich ändern. Die Nachfrage nach Büroräumen im mittleren Preissegment wird auch 2013 eine große Rolle spielen. Die durch die europäische Schuldenkrise hervorgerufene wirtschaftliche Unsicherheit trägt zu dieser Entwicklung bei.

Die Spitzenmiete wird sich 2013 nicht wesentlich erhöhen. Aufgrund der geringen Fertigstellung von modernen und hochwertigen Büroneubauten wird es kaum Büroflächen geben, welche die Spitzenmiete von mehr als 20,00 EUR/m<sup>2</sup> festigen könnten. Außerdem zeigen das große Angebot an Neubaubüroflächen mit einem deutlich geringeren Preis als 20,00 EUR/m<sup>2</sup> sowie eine entsprechende Preispolitik der Vermieter eine gegenläufige Tendenz. Unsere Marktumfrage unter Kölner Vermietern im Jahr 2012 zeigt, dass 55 Prozent der Befragten die aktuelle und zukünftige Spitzenmiete unter 20,00 EUR/m<sup>2</sup> sehen.

---

## Prognose 2013.

---

260.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz.

Gleichbleibende Durchschnittsmieten.

Gleichbleibende Spitzenmiete.

Vor allem Nachfrage im mittleren

Preissegment.

---

## Trend Leerstand.

---

Die Leerstandsrate wird weiter sinken.

Durch die geringe Neubautätigkeit und einem überdurchschnittlich hohen Umzugsgeschehen werden mehr vorhandene Büroflächen absorbiert als neu auf den Markt hinzukommen.

# Informationen.

## 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

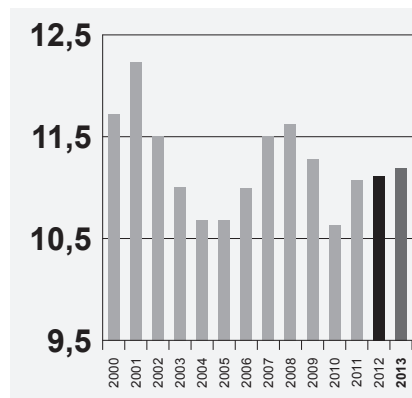
Unter Nachfrage nach Büroimmobilien in Köln werden für die in dem jeweiligen Kalenderjahr registrierten aktiven Flächengesuche verstanden. Dabei werden sowohl die Anfragen von potentiellen Mietern als auch solche von Eigennutzern berücksichtigt, denen eine nachhaltige Anmietungsabsicht unterstellt wird.

### Flächenumsatz

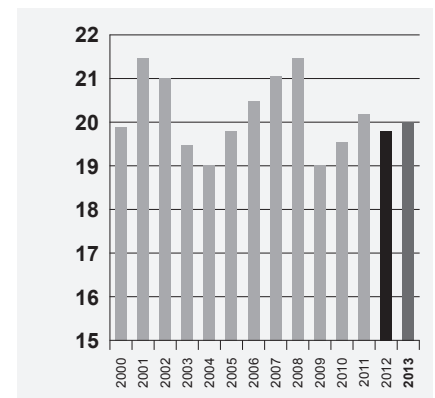
Der Flächenumsatz ist die Summe aller im jeweiligen Kalenderjahr registrierten vermieteten, verkauften, verpachteten oder verleasten Büroflächen. Hierzu zählen auch Untermietflächen. Maßgeblich für die zeitliche Zuordnung ist das Datum des Vertragsabschlusses und nicht der Bezugszeitpunkt des Nutzers. 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 m<sup>2</sup> Mietfläche, bei welchen nicht damit zu rechnen ist, dass der Nutzer innerhalb der kommenden 10 Jahre erneut umzieht, werden gesondert grafisch dargestellt.

## Kurzüberblick 2012 und Prognose 2013

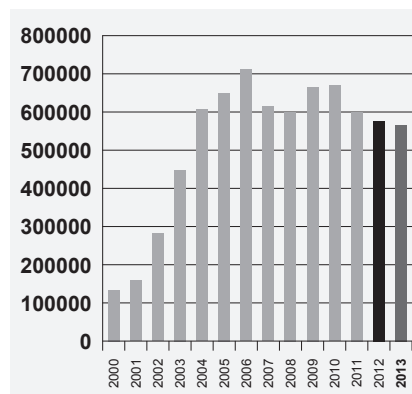
### Durchschnittsmieten in EUR/m<sup>2</sup>.



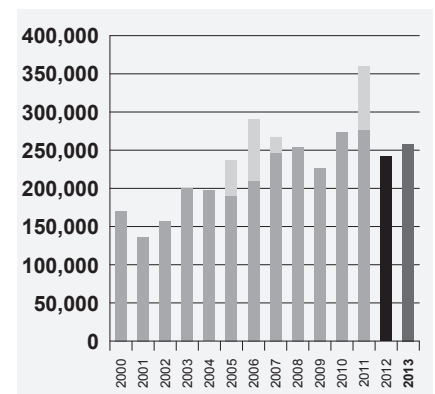
### Spitzenmieten in EUR/m<sup>2</sup>.



### Leerstand in m<sup>2</sup>.



### Vermietungsleistung.



■ Einmaleffekte (Großvermietungen über 20.000 m<sup>2</sup>)

# m<sup>3</sup>

## Unsere Philosophie.

### Länge mal Breite mal Wohlfühlen.

**Sie arbeiten nicht auf Fläche, sondern im Raum.  
Und der muss zu Ihnen passen.**

„Wie viel Quadratmeter suchen Sie denn?“ Mit dieser Frage werden Sie von den allermeisten Immobilienmaklern begrüßt. Nicht jedoch von uns.

Für uns ist die Frage nach den Kubikmetern - und damit nach dem Inhalt Ihres Geschäfts die entscheidende: Womit beschäftigen Sie sich? Wie sehen die Arbeits- und/oder Produktionsprozesse in Ihrem Unternehmen aus? Und wie muss der Raum beschaffen sein, damit Sie sich darin wohlfühlen und sich Ihr Geschäft optimal entwickeln kann?

**Denn: Auf Fläche kann man nicht atmen, nicht arbeiten,  
nichts bewegen, sich nicht heimisch fühlen.**

Erst wenn diese Fragen beantwortet und weitere Details geklärt sind, machen wir uns auf die Suche nach dem für Sie passenden Gewerberaum - sofern Sie wirklich einen neuen benötigen. Haben wir ihn gefunden, erhalten Sie von uns keine ellenlangen Exposés, sondern Kurzbeschreibungen in elektronischer Form. So gewinnen Sie rasch einen Überblick über den Markt - und können leicht eine Vorauswahl treffen. Alles Weitere sehen wir dann gemeinsam vor Ort.

---

### Unser Team.

---



v.l.n.r.: Markus Larbig, Uwe Mortag, Marleen Grieser,  
Pascal Strassenburg, Steffen Gühr.

Franca Zimmer, Manuel Röhrig, Julian Rellecke,



# Nicht suchen, finden.



larbig-mortag  
de

LARBIG & MORTAG

**Larbig & Mortag Immobilien GmbH**  
Spezialisten für Gewerbeimmobilien

Theodor-Heuss-Ring 23 · 50668 Köln  
T. 0221 998 997 0 F. 0221 998 997 99

**larbig-mortag**  
de

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 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.