

Büromarktbericht Köln 2014.

Der Wirtschaftsstandort.



Fakten.

1.044.070 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 weiterhin positive Wirtschaftsdaten aus

Die Bevölkerungszahl der Stadt Köln konnte weiter leicht zulegen und bleibt mit 1.044.070 Einwohnern stabil über der Millionengrenze (2013: 1.027.224). Die Innenstadt, Lindenthal und Mülheim sind die einwohnerstärksten Stadtbezirke. Die Landflucht hat weitestgehend abgenommen und Köln konnte mehr Zuzüge als Abwanderungen verzeichnen. Die Wirtschaftsdaten für Deutschland beschreiben zum Jahresende 2014 einen positiven Trend. Die aktuellen Konjunkturprognosen des ifo-Institut geben einen positiven Ausblick auf 2015 wieder. Der Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands war im November 2014 um 1,5 Prozent gestiegen und wurde von den Unternehmen zum Jahresende besser bewertet.

Beschäftigung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungssektor konnte 2014 mit von uns geschätzten 500.000 (Vorjahr: 493.770) etwas ansteigen. Die Arbeitslosenzahlen konnten im Jahresverlauf auf 50.664 (Vorjahr: 51.651) sinken.

Branchen

Die Branchenlandschaft ist seit Jahren vielfältig. Der Dienstleistungssektor bildet gemeinsam mit Handel, Versicherungen, Banken/ 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.

Flächenumsatz konstant

Der Kölner Büromarkt erzielte in 2014 einen Flächenumsatz in Höhe von 269.000 m² (2013: 272.000 m²). Damit konnte der Kölner Büromarkt das Vorjahresergebnis nur knapp erreichen und erweist sich als typisch konstant (10-Jahresdurchschnitt: 231.346 m²). Mit rund 36.600 m² war der Anteil an Eigennutzern in 2014 vergleichsweise hoch. Die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Konjunkturprognose von 1,6 Prozent in 2014 hat den Vermietungsmarkt nur marginal beeinflusst.

FH für öffentliche Verwaltung	12.600 m ²
TÜV Rheinland	11.000 m ²
Erzbischöfliches Berufskolleg Köln	9.000 m ²
Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung	7.500 m ²
PNHR Rechtsanwälte	6.000 m ²
Internationale Filmhochschule/ FH Köln	6.000 m ²
Akzo Nobel	4.800 m ²
Yello Strom	4.630 m ²
Lear Corporation	4.391 m ²
Stadt Köln	4.300 m ²
N. N.	4.000 m ²
Douglas	3.100 m ²
Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt	2.990 m ²
LVR	2.693 m ²
Royal Canin	2.570 m ²
SoCura	2.028 m ²
International School of Management	2.000 m ²

Umsatz.

269.000 m²
- 1 %

Großvermietungen.

Zwei Vermietungen über 10.000 m²

2014 konnten zwei Großvermietungen über 10.000 m² realisiert werden.

Als Großvermietung konnte der Baubeginn des Neubaus des TÜV Rheinland in Köln-Poll mit ca. 11.000 m² gewertet werden. Darüber hinaus wurde ein Mietvertrag über den Neubau der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung über 12.600 m² in Köln-Kalk geschlossen. Im Bereich von 2.000 m² bis 10.000 m² trugen darüber hinaus 15 größere Vermietungen zur Vermietungsleistung bei (2013: 13 Stück). Insgesamt beträgt die Flächenabnahme von Mietern über 2.000 m² ca. 35 % des Gesamtmarktes.

Der Büromarkt.



Vermietungen.

Büros mit 200 m² bis 500 m² Fläche bilden mit ca. 30 % das Fundament des Kölner Büromarktes.



Standorte.

Innenstadt am beliebtesten.

Büros in Innenstadtlage wurden mit 33 % (Vorjahr: 42 %) aller Anmietungen am meisten bevorzugt, gefolgt von Ehrenfeld (14 %), Ossendorf (9 %) sowie Deutz (8 %).

Vermietungen bis 1.000 m² bestimmen den Markt

Weitere nennenswerte Vermietungen sind zum Beispiel CGI Deutschland (1.937 m²), Pronova BKK (1.935 m²), Micro Strategy (1.500 m²), SQS Software (1.381 m²) und DEG Bank (1.200 m²). Insgesamt konnten 40 Vermietungen über 1.000 m² gezählt werden (2013: 49), welche zu 49 Prozent (insgesamt circa 131.000 m²) zum Gesamtergebnis beitragen konnten.

Wichtige Vertragsverlängerungen fanden in Ossendorf durch zwei Großmieter mit circa 14.500 m² und circa 4.500 m² statt. Darüber hinaus verlängerten auch die Ford Bank mit circa 3.700 m² und die Firma 3C Dialog mit circa 3.000 m² ihre Mietverträge. Vermietungen zwischen 500 m² und 1.000 m² konnten 72 mal registriert werden. Damit trägt der Bereich der mittelgroßen Unternehmen mit circa 25 – 50 Mitarbeitern mit einem Anteil von 19 Prozent bei (2013: 80 mit 20 Prozent). Firmen wie People Interactive, Bildungsverlag Eins, GAG Immobilien, Hochschule für Musik und Tanz, Heidland Werres Partner Rechtsanwälte, GENE Europe, Johanniter Seniorenhäuser und UTS Sobania zählen zu den wichtigsten Abschlüssen in diesem Bereich. Der sonst starke Bereich unter 500 m² konnte in 2014 die Vorjahreswerte nicht erzielen. Hier konnten circa 390 Vermietungen (Vorjahr: 440) erfasst werden. Damit bildet der nachhaltigste und somit wichtigste Bereich des Vermietungsmarktes in Köln einen Anteil von circa 30 Prozent (Vorjahr: 33 Prozent) ab und war leicht rückläufig.

Lagen	m ²	Prozent	EUR/m ²
Innenstadt	87.490 m ²	32,50 %	13,35 €
Rheinauhafen	7.377 m ²	2,74 %	18,43 €
Lindenthal	13.543 m ²	5,03 %	11,61 €
Ehrenfeld	36.399 m ²	13,52 %	9,69 €
Ossendorf	23.170 m ²	8,61 %	9,35 €
Bayenthal/Zollstock	13.252 m ²	4,92 %	12,43 €
Marsdorf	4.290 m ²	1,59 %	8,93 €
Rodenkirchen	3.624 m ²	1,35 %	10,92 €
Chorweiler	378 m ²	0,14 %	7,98 €
Nippes	1.728 m ²	0,64 %	9,83 €
Deutz	20.645 m ²	7,67 %	14,85 €
Mülheim	12.748 m ²	4,74 %	10,35 €
Kalk	20.075 m ²	7,46 %	11,30 €
Poll	11.000 m ²	4,09 %	13,50 €
Porz	13.462 m ²	5,00 %	9,62 €
Gesamt:	269.181 m²		11,48 €



Der Büromarkt.

Miete stabil durch Leerstandsabbau

Die Spitzenmiete konnte im ersten Halbjahr 2014 ein Niveau von nur 20,10 EUR/ m² (Vorjahreszeitraum: 22,82 EUR/ m²) erzielen. Die Höchstmieten lagen in diesem Zeitraum bei 23,70 EUR/ m². Die Spitzenmiete im Gesamtjahr 2014 konnte zum Jahresende auf 20,88 EUR/ m² zulegen, das Vorjahresniveau von 22,50 EUR/ m² wurde aber nicht erzielt. Spitzenmieten für neu errichtete Büros wurden im Rheinauhafen, Mediapark, Gerling Quartier sowie in hochwertigen Büroprojekten in der Innenstadt erzielt. Insgesamt ist festzustellen, dass weniger Abschlüsse im Spitzenmietsegment stattgefunden haben. Insgesamt konnten nur knapp 5.000 m² (Vorjahr: 29.500 m²) im Segment über 20 EUR/ m² vermietet werden.

Aufgrund der anhaltenden geringen Bautätigkeit konnte die Durchschnittsmiete in Köln nicht weiter ansteigen. Die Durchschnittsmiete lag 2014 bei 11,48 EUR/ m² (2013: 11,90 EUR/ m²). Damit musste die Durchschnittsmiete um circa 3,5 Prozent nachgeben und sank erstmals leicht nach 3 Jahren. Die Anzahl an Untermietflächen nahm auch in 2014 gegenüber dem Vorjahr weiter ab und hat somit das Ergebnis der Durchschnittsmiete nicht beeinflusst.

Die Analyse der Durchschnittsmieten nach Größenklassen zeigt, dass Großmieter neben längeren Laufzeiten zu Mietpreisen über der Durchschnittsmiete abgeschlossen haben. Bei Abschlüssen ab 3.000 m² wurden im Schnitt 12,06 EUR/ m² (Vorjahr: 14,63 EUR/ m²) gezahlt und Verträge mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 9,23 Jahren abgeschlossen. Kleinere und mittlere Unternehmen schließen häufig zum Durchschnittsmietzins ab und mieten im Schnitt mit 3 bis 5 Jahren Laufzeit an.

Die durchschnittlichen Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten/ m²/ Monat) in Kölner Büros (Datengrundlage: 510 Büroimmobilien im Stadtgebiet Köln) sind im Jahresvergleich um rund 2,8 Prozent auf 2,85 EUR/ m² gestiegen (Vorjahr 2,77 EUR/ m²). Damit sind die Nebenkosten für Büroimmobilien in Köln weitgehend stabil und im bundesweiten Vergleich (Durchschnitt circa 3,58 Euro/ m²/ Monat) moderat. Je nach Gebäudeklasse sind diese zu differenzieren. Für Hochhäuser in Köln werden durchschnittlich 4,00 EUR/ m², für Neubauten ab einem Baujahr 2000 mit bis zu 10 Etagen circa 3,30 EUR/ m² und für Bestandsimmobilien mit dem Baujahr vor 2000 und unter 10 Etagen circa 2,85 EUR/ m² Nebenkosten berechnet. Der Trend der Nebenkostensteigerung ist bei der Mehrzahl der Büroimmobilien zu verzeichnen.

Mieten.

max. 20,88 EUR/ m²

Ø 11,48 EUR/ m²

Nebenkosten.

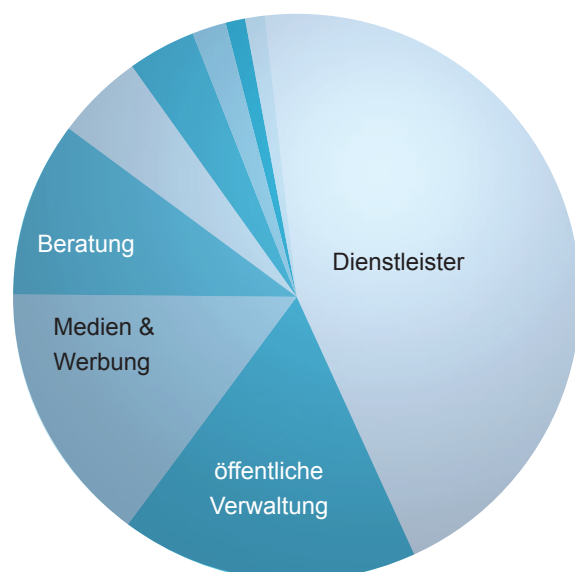
Die Nebenkosten für Büroimmobilien liegen in Köln deutlich unter dem bundesweiten gestiegenen Durchschnitt von ca. 3,58 EUR/ m²/ Monat. Da die Nebenkosten erst bis zu 12 Monate nach dem Jahresabschluss abgerechnet werden, können wir für 2014 nur einen angestiegenen Trend wiedergeben.

Der Büromarkt.

Branchenverteilung

Nach wie vor bieten die breite Unternehmenslandschaft und typische Branchenvielfalt eine stabile Grundlage für den Büromarkt in Köln. Mit circa 35 Prozent aller Vermietungen ist der Dienstleistungssektor auf dem vordersten Platz, gefolgt von den Branchen Öffentliche Verwaltung (circa 17 Prozent) und Medien/ Werbung (circa 15 Prozent). Dabei hat das Bildungswesen unter den Dienstleistern einen großen Anteil ausgemacht. Dieser Anteil resultiert aus den Abschlüssen der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, des Erzbischöflichen Berufskollegs, der Hochschule für Musik und Tanz, International School of Management sowie der Internationalen Filmschule.

45 %	Dienstleister (120.300)
10 %	Beratung (27.700)
15 %	Medien und Werbung (41.600)
17 %	Öffentliche Verwaltung (45.519)
1 %	Verbände (2.500)
5 %	Gesundheitswesen (13.600)
2 %	Versicherungen (5.200)
4 %	Banken (10.657)
1 %	Sonstige (1.963)





Der Büromarkt.

Mietvertragslaufzeiten stabil

Die durchschnittliche Vertragslaufzeit für neu abgeschlossene Büromietverträge in Köln betrug in 2014 circa 4,8 Jahre und hat sich leicht rückläufig entwickelt (Vorjahr: 4,9 Jahre). Die Mehrzahl der Verträge wurde zwischen 3 und 5 Jahren geschlossen. Der Trend zu kürzeren Vertragslaufzeiten hält weiter an. Die Gewährung von Sonderkündigungsrechten (auch mit Vereinbarung einer Pönale) war in 2014 häufig ein Diskussionsthema bei den Mietvertragsabschlüssen. Die Laufzeiten bei Großvermietungen über 3.000 m² haben sich deutlich verlängert und lagen 2014 bei circa 9,2 Jahren (2013: 8,4 Jahre). Der Bereich unter 200 m² konnte ebenfalls in 2014 leicht zulegen, mit durchschnittlich 4,0 Jahren Mietvertragslaufzeit (2013: 3,4 Jahre).

Leerstand weiter leicht gesunken

Der Leerstand ist das vierte Jahr in Folge weiter gesunken. Dies resultiert vor allem aus der stabilen Vermietungsleistung und den niedrigen Fertigstellungszahlen sowie aus einem gestiegenen Büroflächenbestand von aktuell circa 7,7 Mio. m². Der Leerstand liegt aktuell bei circa 552.000 m², dies entspricht circa 7,2 Prozent (2013: 562.000 m² und 7,6 Prozent). Sollte sich der Leerstandsabbau im gleichen Maße wie in den letzten 5 Jahren fortsetzen, wird die notwendige und verfügbare Fluktuationsreserve einer Großstadt von 5 Prozent erreicht. Dies wird in Zukunft zu einem Angebotsproblem für zuziehende Unternehmen und Kölner Unternehmen führen. In dem am nächsten gelegenen Bürostandort Bonn ist dies bereits seit 2012 zu verzeichnen (Leerstand circa 3,9 Prozent, Tendenz fallend).

Der Leerstand in Köln konzentriert sich vor allem auf die Innenstadt, Deutz, Ehrenfeld und Ossendorf. Hier wurden in 2014 knapp 65 Prozent aller Vermietungen realisiert. Bürostandorte wie Lindenthal oder Rodenkirchen weisen im Vergleich dazu einen geringeren Leerstand auf.

Laufzeiten.

Ø 4,8 Jahre

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

Leerstand.

552.000 m²
ca. 7,2 %

Die Anzahl des Sockelbestands an veralteten, kaum noch marktfähigen Büroflächen nimmt weiter ab. Insbesondere Gebäude aus den Baujahren 1960 bis 1980 sind oft nicht mehr marktfähig und werden an Wohnungsentwickler (z.B. Erftstraße/ Hansaring) oder Entwickler von studentischem Wohnen veräußert (z.B. Marktstraße 8). Hier ist eine Belebung insbesondere in der Kölner Innenstadt spürbar.



Der Büromarkt.

Fertigstellungen.

ca. 71.000 m²

Flächen im Bau.

133.000 m²

Für die kommenden Jahre prognostizieren wir einen Fertigstellungswert von weiterhin unter 100.000 m² pro Jahr. Die Angebotsverknappung und die geringen Bürofertigungsvolumen sind vor allem durch die bestehenden konjunkturellen Risiken und die hohen Finanzierungsrestriktionen der Banken geschuldet. Eine Vorvermietungsquote von mind. 40 % hindert viele Projektstarts. Eine spekulative Errichtung eines Bürohauses in zentraler Innenstadtlage kann aber als unkritisch gesehen werden, wie die oben aufgeführten Vermietungsquoten belegen.

Die Anzahl der Projektierungen sinkt weiterhin deutlich. 2014 gab es in Köln ca. 39 Bürohausprojekte mit knapp 300.000 m² Büronutzfläche (2013: 579.000 m² und 2012: 744.700 m²). Hiervon befinden sich ca. 133.000 m² im Bau (44 %). Bei weiteren 15 Projekten mit ca. 155.000 m² Bürofläche kann die Realisierung kurzfristig begonnen werden.

Bautätigkeit zu niedrig

Die Fertigstellungszahlen am Standort Köln befinden sich auch in 2014 auf einem zu niedrigen Niveau. Da in den vergangenen zwei Jahren wenige Bürohausprojekte angestoßen wurden, folgt nun hieraus auch das niedrige Niveau (reguläre Bauzeit ca. 18 Monate). Dies lag in 2014 bei circa 71.000 m² (Vorjahr: 59.000 m²).

Fertig gestellt wurden neben dem Gebäude der RheinEnergie und dem Torhaus des BüroCampusDeutz vor allem kleinere Projekte wie Max-Planck-Straße 6-8, Maarweg 137 und Clevischer Ring/ Keupstraße. Ende 2014 befanden sich circa 133.000 m² im Bau (Vorjahr: 91.500 m²), welche in den kommenden 24 Monaten fertiggestellt werden (2015/2016).

Dabei spielt aber der Eigennutzeranteil eine wesentliche Rolle. Bereits heute ist absehbar, dass nur noch gut 40 Prozent der Projekte im Bau überhaupt einem Mietmarkt zugeführt werden können. Hierfür ist das Deutzer Feld ein sehr gutes Beispiel. Der Großteil der Entwicklungen ist bereits vermietet oder an Eigennutzer, wie ADAC oder GAG Immobilien, verkauft. Lediglich drei Bürohausprojekte können hier nur noch dem Mietmarkt zugeführt werden.

Objekt	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
RheinEnergie	2014	45.000 m ²	100 %
Torhaus (Bürocampus Deutz)	2014	10.100 m ²	90 %
Dock6-10 (Rheinauhafen)	2014	4.620 m ²	20 %
C30	2015	4.333 m ²	25 %
Holzmarkt 1	2015	16.700 m ²	78 %
Gürzenich Quartier	2015	11.000 m ²	
Erzbischöfl. Berufskolleg Köln	2015	9.000 m ²	100 %
Nawi Med der SpoHo Köln	2015	8.400 m ²	100 %
Kubikon	2015	8.000 m ²	
Cofely (in den Klostergärten)	2015	6.500 m ²	100 %
ADAC Neubau Kalk	2015	4.000 m ²	30 %
Teile des Gerling Quartier	2016	26.000 m ²	
Neue Direktion Köln	2016	21.400 m ²	100 %
Wörthstraße 15-17	2016	8.000 m ²	100 %
The Flow	2016	5.600 m ²	
Schiffsschraubenfabrik	2016	5.000 m ²	

Positiver Trend für 2015

Die Wirtschaftsdaten für Deutschland beschreiben zum Jahresende 2014 einen positiven Trend. Die aktuellen Konjunkturprognosen des ifo Institut geben einen positiven Ausblick auf 2015 wieder. Der Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands war im November 2014 um 1,5 Prozent gestiegen und wurde von den Unternehmen zum Jahresende besser bewertet. Zuvor hatte sich das Geschäftsklima sechs Mal in Folge verschlechtert. Dieser negative Trend im Verlauf des Jahres 2014 wurde auch durch die Mehrung internationaler Krisen und Konflikte beeinflusst. Welche Folgen dies auf die Wirtschaftsentwicklung in 2015 haben wird, ist derzeit für die lokale Kölner Wirtschaft noch nicht absehbar.

Der Kölner Büromarkt konnte zum Jahresende hin das von uns prognostizierte Ergebnis von 250.000 m² übersteigen. Die Erwartungshaltung an das Jahresendergebnis war durch die moderate Vermietungsleistung des Halbjahres geprägt. Mit einem Ergebnis von 269.000 m² liegt das Geschäftsjahr 2014 über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (231.346 m²) und ist als positiv zu bewerten.

Wir erwarten ein konstantes Gesamtjahresergebnis in 2015. Derzeit befindet sich ein Großgesuch über 40.000 m² bis zu 60.000 m² in der Findungsphase. Sollte eine solche Vermietung in 2015 realisiert werden, so erwarten wir ein Gesamtergebnis in 2015 von über 300.000 m². Nach wie vor wird die Vielzahl an derzeit auf der Suche befindlichen kleinen und mittleren Unternehmen den überwiegenden Anteil am Kölner Bürovermietungsmarkt abbilden.

Die Durchschnittsmieten werden in den kommenden 12 Monaten eine konstante Entwicklung erleben. Die Nachfrage nach Büroräumen im mittleren Preissegment wird auch in 2015 eine große Rolle spielen. Die durch die europäische Schuldenkrise hervorgerufene wirtschaftliche Unsicherheit und die Zunahme von internationalen Konflikten tragen zu diesem Trend bei.

Die Spitzenmiete wird in 2015 das Niveau aus 2014 halten. Auf Grund der niedrigen Fertigstellungszahlen wird das Niveau der Spitzenmiete aber unter 21,00 EUR/ m² bleiben.

Die Leerstandsrate wird wegen der mangelnden Neubautätigkeit weiterhin sinken. Durch diese geringe Neubautätigkeit, den hohen Grad an Eigennutzern in diesen Neubauten und einem überdurchschnittlichen Umzugsgeschehen werden mehr Büroflächen absorbiert werden als Neue am Markt hinzukommen. Wir erwarten ein Leerstandsvolumen von circa 500.000 m².

Insgesamt wird der Büromarkt in Köln 2015 durch viele kleinere und mittlere Transaktionen bis 1.000 m² zu einem guten Gesamtergebnis mit circa 270.000 m² führen.

Prognose 2015.

270.000 m² Flächenumsatz.

Steigende Durchschnittsmieten.

Spitzenmiete ca. 20,50 EUR/ m².

Überwiegende Nachfrage zur Durchschnittsmiete.

Trend Leerstandsabbau.

Die Leerstandsrate wird weiterhin sinken.

Die geringe Neubautätigkeit und überdurchschnittliche Flächenabsorption sorgen hierfür.



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

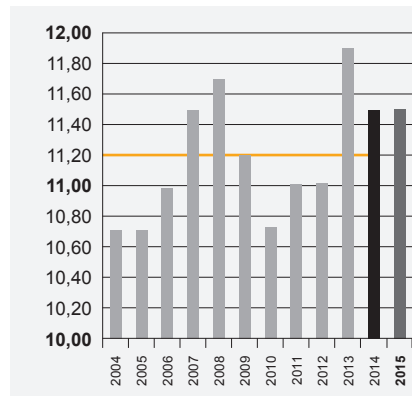
Unter Nachfrage nach Büroimmobilien in Köln werden für die in dem jeweiligen Kalenderjahr registrierten aktiven Flächensuche verstanden. Dabei werden sowohl die Anfragen von potentiellen Mietern als auch solche von Eigennutzern berücksichtigt, denen eine nachhaltige Anmietungsabsicht unterstellt wird.

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.

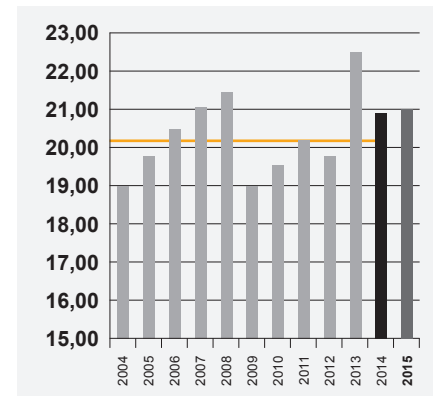
Kurzüberblick 2014 und Prognose 2015

Durchschnittsmieten in EUR/ m².



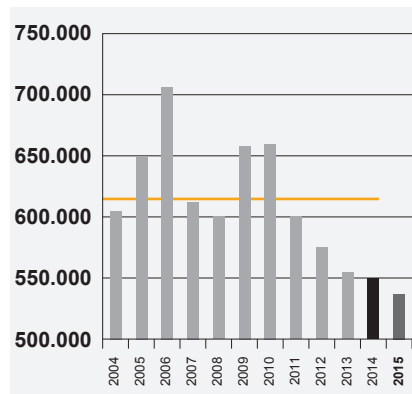
— 10-Jahres-Durchschnitt (11,20 EUR/ m²)

Spitzenmieten in EUR/ m².



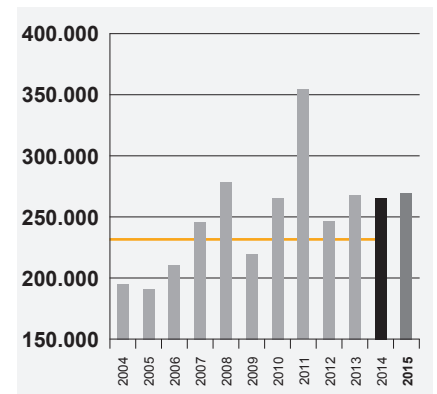
— 10-Jahres-Durchschnitt (20,20 EUR/ m²)

Leerstand in m².



— 10-Jahres-Durchschnitt (620.000 m²)

Vermietungsleistung m².



— 10-Jahres-Durchschnitt (231.000 m²)

m³

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 Biermann, Manuel Röhrig, Jan Seidenfaden, Simon Nuß, Steffen Gühr, Hendrik Heßlenberg, Michel Messmer, Maxi Schüller, Monique Koch, Florian Langer.



LARBIG & MORTAG

Larbig & Mortag Immobilien GmbH
 Spezialisten für Gewerbeimmobilien

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

BONN. Sandkaule 9-11, 53111 Bonn
 T. 0228 90 90 52 52 . F. 0228 90 90 52 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.