



**Büromarktbericht  
Köln 2017.**

# Überblick.



## Fakten.

### Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	7.932.000 m <sup>2</sup>
Flächenumsatz	285.000 m <sup>2</sup>
Leerstand	310.000 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	3,9 %
Flächen im Bau	221.000 m <sup>2</sup>
Fertigstellung	78.900 m <sup>2</sup>

### Preise:

Höchstmiete	23,50 EUR/ m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	21,56 EUR/ m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	12,47 EUR/ m <sup>2</sup>
Nebenkostendurchschnitt	2,89 EUR/ m <sup>2</sup>

### Top-Deals:

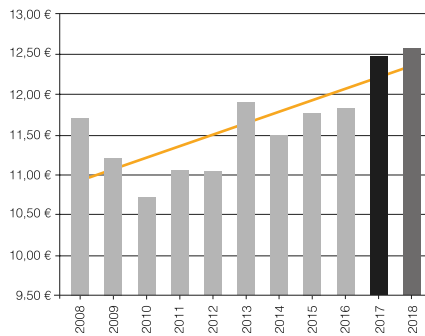
Bundesamt	19.000 m <sup>2</sup>
STRABAG AG	17.000 m <sup>2</sup>

### Lagen:

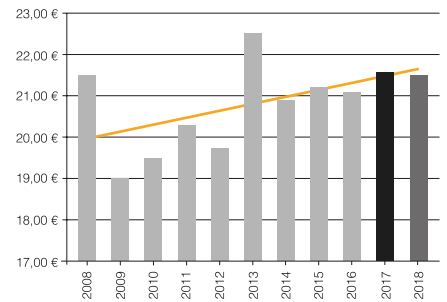
1. Innenstadt	29 %
2. Deutz	16 %
3. Mülheim/Schanzenstraße	13 %

## Kurzüberblick 2017 und Prognose 2018.

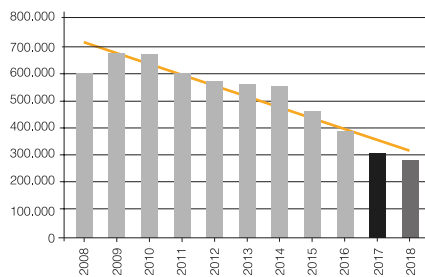
### Durchschnittsmieten in EUR/ m<sup>2</sup>.



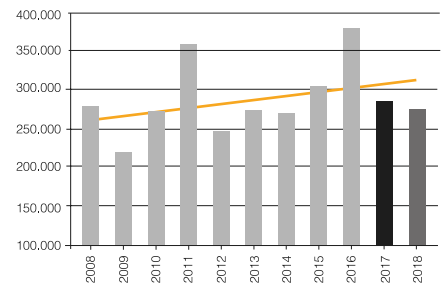
### Spitzenmieten in EUR/ m<sup>2</sup>.



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



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



Stand: 31.12.2017



## Wie sieht Larbig & Mortag den Kölner Büroimmobilienmarkt?

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2017 hat sich für Larbig & Mortag Immobilien zu einem der interessantesten Geschäftsjahre seit Firmengründung in 2008 entwickelt. Durch die Chancen und Herausforderungen der Immobilienbranche im Rahmen der Digitalisierung werden wir immer mehr in die Lage versetzt, transparent und noch zielgerichteter für unsere Kunden tätig zu sein.

Die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten wie Beschäftigungsquote, Arbeitslosenzahlen, Einwohnerzuwachs und die zunehmend unsicheren globalen Rahmenbedingungen führen zu einer Immobilienmarktentwicklung mit vielen Facetten. Unternehmen ringen darüber hinaus mit der Gewinnung von Fachkräften. Dieser War for Talents führt ebenfalls zu einer Neuausrichtung der Unternehmen bei der Büroraumgestaltung. Moderne Arbeitswelten werden wichtiger denn je im Kampf um qualifizierte Arbeitskräfte.

Der Kölner Büroimmobilienmarkt hat im bundesweiten Vergleich riesige Potentiale, welche in den kommenden Jahren realisiert werden müssen um den Nachfrageüberhang auszugleichen. Auf der Suche befindliche Unternehmen ab 2.000 m<sup>2</sup> zusammenhängender Bürofläche finden in zentralen Lagen kaum noch kurzfristig anmietbare Bestandsimmobilien. Ab 10.000 m<sup>2</sup> kommen aktuell nur noch Immobilienprojekte in Frage. Diese Situation muss zu einem Umdenken der Bürosuchenden führen, da sowohl die Mietpreise als auch die Vorlaufzeiten bis zum Bezug deutlich erhöht sind.

Durch diese Entwicklungen konnten in 2017 knapp unter 300.000 m<sup>2</sup> Büroflächen vermittelt werden, was sich auf dem Niveau der letzten 10 Jahre bewegt. Die Durchschnittsmiete steigt seit einigen Jahren konstant an auf nun circa 12,47 EUR/ m<sup>2</sup>. Die Spitzenmiete erhöht sich weiter auf nun 21,56 EUR/ m<sup>2</sup>. Absolute Höchstmieten wurden durch einzelne kleinere Vermietungen mit circa 23,50 EUR/ m<sup>2</sup> registriert.

Ein neuer Trend ist die Umverteilung der Mietvertragsabschlüsse auf die Büromarktzonen. Erstmals wurden zwei der ersten drei Plätze durch rechtsrheinische Bürolagen belegt (Deutz und Mülheim). Der gesamte Bereich zwischen diesen beiden Stadtteilen wird in den kommenden Jahren neben Ossendorf und Ehrenfeld die interessanteste Rolle im Neubaugeschehen spielen.

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen rund um Gewerbeimmobilien im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen zur Verfügung.

Mit besten Grüßen

---

**Uwe Mortag.**

---



**Geschäftsführer**  
Larbig & Mortag Immobilien GmbH

# Köln in Zahlen.

## Dom Facts.

Besucher jährlich	6 Millionen
Besucher täglich	20.000 - 30.000
Stufen bis zur Turmspitze	533
Gesamtlänge außen	144,58 m <sup>2</sup>
Gesamtbreite außen	86,25 m <sup>2</sup>
Fensterfläche	ca. 10.000 m <sup>2</sup>
Dachfläche	ca. 12.000 m <sup>2</sup>

## 1. FC Köln Facts.

Gründung	13.02.1948
Mitglieder	100.916 (Stand: 14.11.2017)
Stadion	Rheinenergiestadion
Trainer	Stefan Ruthenbeck

## Kölsch Facts.

Pro Tag werden in Köln circa 550.000 Liter Kölsch konsumiert. Dies gleicht 2.740.000 0,2-Liter-Gläsern.

(Nach Angaben des Brauerei-Verbandes)

## Zahlen, Daten und Fakten zur Stadt Köln.

**1.081.704**

Einwohner  
(03/2017 - Stadt Köln)



**475 %**

Gewerbsteuerhebesatz  
(12/2017 - Stadt Köln)



**7.500**

Insolvenzen  
(12/2017 - Stadt Köln)



**8,2 %**

Arbeitslosenquote  
(11/2017 - Bundesagentur für Arbeit)



**17.000.000**

Menschen im Einzugsgebiet 100 km um Köln (12/2017 - Stadt Köln)



**553.006**

sozialversicherungspflichtig Beschäftigte  
(03/2017 - Bundesagentur für Arbeit)





# Der Büromarkt.

## Guter Büroimmobilienmarkt.

### Dank Expansion der Öffentlichen Verwaltung

Der Kölner Büroimmobilienmarkt erzielte in 2017 einen Flächenumsatz in Höhe von 285.000 m<sup>2</sup> (2016: 380.000 m<sup>2</sup>). Damit konnte der Kölner Büromarkt das Rekordergebnis aus 2016 nicht wiederholen. Das gute Ergebnis aus 2017 liegt auf dem Level des 10-Jahresdurchschnitts von aktuell ca. 288.600 m<sup>2</sup> und entspricht ebenfalls einem der höchsten Werte seit Beginn der Datenerhebung für den Büroimmobilienmarkt Köln. Insgesamt konnten rund 430 Vermietungen im Kölner Büroimmobilienmarkt erfasst werden (Vorjahr: 511).

## Drei Abschlüsse über 10.000 m<sup>2</sup>.

Für dieses gute Ergebnis sorgte unter anderem auch die gute Anzahl an Großvermietungen über 10.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. In diesem Bereich konnten in Summe 54.800 m<sup>2</sup> durch drei Abschlüsse zum Gesamtergebnis beitragen. Dies entspricht ca. 19 Prozent der Gesamtjahresleistung. Leuchtturmprojekt ist der Neubau der STRABAG AG mit circa 17.000 m<sup>2</sup> in Köln-Deutz. Im selben Stadtteil wurde darüber hinaus die Anmietung des Bundesamtes für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben mit circa 18.800 m<sup>2</sup> (Bestandsgebäude) gezählt. Die Universität zu Köln hat darüber hinaus in Köln-Zollstock mit circa 19.000 m<sup>2</sup> (Bestandsgebäude) zum Gesamtjahresergebnis beigetragen. Weitere Großvermietungen konnten mit circa 9.117 m<sup>2</sup> an die Design Offices GmbH, circa 7.300 m<sup>2</sup> an die Deutsche Bahn, circa 7.229 m<sup>2</sup> an die IT-Sparte eines Großkonzerns und circa 6.500 m<sup>2</sup> an die Deutsche Lufthansa AG erfasst werden.

---

### Umsatz.

---

285.000 m<sup>2</sup>  
- 25 %

---

### Großvermietungen.

---

Abschlüsse führen zu  
hohem Jahresergebnis

Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben	Deutz	18.800 m <sup>2</sup>	Bestand
Universität zu Köln	Zollstock	19.000 m <sup>2</sup>	Bestand
STRABAG AG	Deutz	17.000 m <sup>2</sup>	Neubau
Design Offices GmbH	Innenstadt	9.117 m <sup>2</sup>	Bestand
Deutsche Bahn AG	Mülheim	7.300 m <sup>2</sup>	Bestand
OBI next	Mülheim	7.229 m <sup>2</sup>	Revitalisierung
Deutsche Lufthansa AG	Ehrenfeld	6.500 m <sup>2</sup>	Bestand
Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben	Kalk	5.500 m <sup>2</sup>	Neubau
Bundesverwaltungsamt	Ossendorf	5.500 m <sup>2</sup>	Bestand



# Der Büromarkt.

## Nachfrage.

Nachfrager im mittleren Segment finden oftmals kein passendes und bezahlbares Flächenangebot.

## Geringerer Anteil an Vermietungen zwischen 2.000 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup>.

Das Marktgeschehen war darüber hinaus durch ein gesunkenes Vermietungsvolumen im Bereich von 2.000 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> geprägt. In diesem Bereich trugen, ebenso wie in 2015, 14 Vermietungen (2016: 25) mit insgesamt circa 42.539 m<sup>2</sup> zur Vermietungsleistung bei. Damit hat dieser Bereich durch den stark sinkenden Büroleerstand am meisten nachgeben müssen. Viele Büroflächennachfrager können ihre Vorstellungen der Unterbringung von Mietflächen in diesem Bereich nicht mehr umsetzen und müssen ihre Bestandsmietverträge prolongieren.

Insgesamt beträgt die Flächenabnahme aller Anmietungen ab 2.000 m<sup>2</sup> mit circa 131.985 m<sup>2</sup> circa 46 Prozent des Gesamtmarktes (2016: 66 Prozent; 2015: 46 Prozent).

Deutsche Lufthansa AG	Innenstadt	4.600 m <sup>2</sup>	Revitalisierung
Warner Bros. International Television	Niehl	4.200 m <sup>2</sup>	Neubau
bplusd agenturgruppe	Marsdorf	3.580 m <sup>2</sup>	Bestand
TecAlliance	Gremberghoven	3.422 m <sup>2</sup>	Bestand
N.N.	Mülheim	2.900 m <sup>2</sup>	Bestand
PlusServer AG	Innenstadt	2.891 m <sup>2</sup>	Bestand
N.N.	Innenstadt	2.500 m <sup>2</sup>	Bestand
NORDDEICH TV	Ossendorf	2.600 m <sup>2</sup>	Bestand
Turtle Entertainment	Mülheim	2.457 m <sup>2</sup>	Bestand
REWE Digital	Mülheim	2.100 m <sup>2</sup>	Bestand
Social Fashion Company	Ehrenfeld	2.033 m <sup>2</sup>	Bestand



# Der Büromarkt.

## Anmietungen zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup> leicht gestiegen.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist die Anzahl der Transaktionen und die Vermietungsleistung in diesem Bereich leicht gestiegen. 30 Vermietungen konnten in 2017 mit circa 41.203 m<sup>2</sup> (2016: 27 Vermietungen, 37.000 m<sup>2</sup>) Flächenumsatz zum Vermietungsergebnis beitragen. Nennenswerte Anmietungen sind circa 1.953 m<sup>2</sup> durch Ligatus, circa 1.915 m<sup>2</sup> durch die Ströer AG und circa 1.800 m<sup>2</sup> durch die VAPIANO AG.

## Nachfrage.

39 Prozent der Nachfrager sind kleine und mittelständische Unternehmen.

## Kernmarkt bis 1.000 m<sup>2</sup> nachgelassen.

Vermietungen bis 1.000 m<sup>2</sup> Bürofläche konnten 380 mal (2016: 451, 2015: 393) registriert werden. Damit trägt der Bereich der KMU (kleine und mittelständische Unternehmen mit bis zu 60 Mitarbeitern), mit circa 112.422 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 129.000 m<sup>2</sup>) sowie einem Anteil von 39 Prozent zum Jahresendergebnis bei (2016: 34 Prozent). Dabei ist in zwei Kategorien zu unterscheiden. Beide Bereiche konnten in 2017 die Vorjahreswerte nicht erreichen. Der Bereich unter 1.000 m<sup>2</sup> ist aber dennoch nach wie vor der nachhaltigste und wichtigste Bereich des Vermietungsmarktes in Köln. Firmen wie Deloitte & Touche, FONCIA IMMONOVA, Ströer SE, Warner Bros. International Television Production, Dembach Goo Informatik, BARMER GEK oder Deutsche Bahn zählen zu den wichtigsten Abschlüssen in diesem Bereich.

Größe in m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Anteil	Anzahl	Ø-Miete/m <sup>2</sup>	Spitzenmiete/m <sup>2</sup>	Höchstmiete/m <sup>2</sup>	NK/m <sup>2</sup>	Laufzeit
bis 500	68.251	24,17 %	317	12,55 €	20,07 €	26,92 €	2,86 €	4,6
501-1000	44.171	15,26 %	63	12,44 €	17,56 €	22,00 €	2,92 €	5,6
1001-2000	42.000	14,47 %	29	13,30 €	18,67 €	20,00 €	2,98 €	5,8
2001-5000	44.836	15,50 %	14	10,96 €	15,08 €	16,00 €	3,26 €	6,7
über 5000	85.750	30,59 %	7	14,63 €	16,67 €	18,50 €	2,91 €	12,1
<b>Gesamt</b>	<b>285.000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>430</b>					



# Leerstand.

---

## Leerstand.

---

310.000 m<sup>2</sup>  
ca. 3,9 %

## Leerstandsabbau schreitet voran.

Durch die gute Vermietungsleistung auf 10-Jahresniveau in 2017 sinkt der Leerstand weiter und liegt nun bei 310.000 m<sup>2</sup> (2016: 390.000 m<sup>2</sup>). Der Büroflächenleerstand in Köln sinkt somit deutlich in Richtung der 3 Prozent-Marke. Das Unterschreiten der 5 Prozent-Grenze bedeutete bereits im Vorjahr das Unterschreiten der wichtigen Fluktuationsreserve einer Großstadt. Dies ist weiterhin als absolut kritisch zu bewerten. Aus diesem Grund steigt die Anzahl an projektierten Büroimmobilien deutlich an, um die Nachfrage auch in den kommenden Jahren decken zu können.

Seit 2010 ist der Leerstand in Folge konstant gesunken und wird sich auch in 2018 und 2019 weiter verringern. Dabei konzentriert sich der Flächenabbau auf die Innenstadtlagen (- 8 Prozent) und infrastrukturell gut angebundenen Gewerbegebiete (Ehrenfeld/ Braunsfeld: - 20 Prozent; Mülheim: - 40 Prozent).

Auch die aktuell im Bau befindlichen Bürogebäude führen nicht zur Erhöhung des verfügbaren Flächenangebots. Der durchschnittliche verfügbare Leerstand aller im Bau befindlichen Bürogebäude im Stadtgebiet Köln beträgt lediglich 49 Prozent. Die Vermietungsquote der in 2017 fertiggestellten Bürogebäude beträgt 100 Prozent.

Weiterhin nimmt die Anzahl des Sockelbestands an veralteten, kaum noch marktfähigen Büroflächen zunehmend ab. Insbesondere Gebäude aus den Baujahren 1960 bis 1980 sind oft nicht mehr marktfähig und werden an Wohnungsentwickler oder Entwickler von studentischem Wohnen veräußert. Hier ist eine Belebung insbesondere in zentralen Kölner Lagen spürbar. Prominentestes Beispiel hierfür sind die zwei projektierten Apartment-Hochhäuser neben dem Kölner Colonius.



# Mietvertragslaufzeiten leicht steigend.

Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit für neu abgeschlossene Büromietverträge in Köln betrug in 2017 circa 5,25 Jahre und hat sich damit auf dem Vorjahresniveau leicht gesteigert (Vorjahr: 5,0 Jahre). Der Bereich von 5 Jahren bis 7 Jahren Mietvertragslaufzeit macht knapp 56 Prozent aller Mietvertragsabschlüsse aus.

Laufzeit	Mietverträge 2017	Anteil 2017	Trend	Anteil 2016
Bis 3 Jahre	24	10,86 %	↘	15,28 %
3 Jahre bis 5 Jahre	34	15,39 %	↘	18,75 %
5 Jahre bis 7 Jahre	123	55,66 %	↑	46,53 %
7 Jahre bis 10 Jahre	5	2,26 %	↘	3,47 %
Ab 10 Jahre	34	15,39 %	↘	15,97 %

Seit 2016 ist ein Trend zu längeren Mietvertragslaufzeiten erkennbar und durch die hohe Anzahl an Projekt- oder Neubauanmietungen gebremst. Darüber hinaus ist die Bereitschaft zu kürzeren Laufzeiten im Vermietermarkt aktuell gering. Diesen Trend beflügelt ebenfalls die hohe Anzahl an Nachfrage aus der Branche Öffentliche Verwaltung. Kreative Branchen können ihr Geschäftsfeld nach wie vor nicht lange im Voraus überblicken. Dafür bietet gerade die Digitalisierung der Wirtschaft eine zu hohe Entwicklungsgeschwindigkeit.

Die Laufzeiten bei Großvermietungen über 5.000 m<sup>2</sup> haben sich erneut deutlich verlängert und lagen 2017 bei durchschnittlich 12,43 Jahren (2016: 11 Jahre). Der Bereich unter 500 m<sup>2</sup> konnte ebenfalls leicht zulegen, mit durchschnittlich 4,6 Jahren Mietvertragslaufzeit (2016: 4,4 Jahre).

## Incentives rückläufig.

Im Gegensatz zum Vorjahr hat sich die Gewährung von Sonderkündigungsrechten (auch mit Vereinbarung einer Pönale), als Ersatzvehikel für kürzere Vertragslaufzeiten, in 2017 nicht weiter erhöht. Die Diskrepanz zwischen den Vorstellungen der Vermieter in einem vermietetfreundlichen Markt auf der einen Seite und denen der Mietinteressenten (kommend aus einem völlig umgekehrten Marktverhältnis von vor 3, 5 oder 10 Jahren) auf der anderen Seite, führte in den vergangenen Jahren 2015 und 2016 zum Anstieg der Verwendung solcher Mietvertragsmodelle. Dabei liegt die Höhe der vereinbarten Pönalen oftmals zwischen 6 Monaten und 12 Monaten der vereinbarten Nettogesamtmiete.

Ebenfalls werden Incentives, wie mietfreie Zeiten oder Bau- oder Umzugskostenzuschüsse, immer weniger gewährt. Der sinkende Leerstand versetzt die Vermieter nach und nach mehr in die Lage, gerade bei Incentivierungen zurückhaltender zu sein. Dies wird in den kommenden Jahren für Mietinteressenten eine deutliche Umstellung der Gewohnheiten aus den letzten Jahren bedeuten. Waren die Mietinteressenten z. B. im Jahre 2011 noch gewohnt mindestens 3 bis 5 Monate mietfrei zu erhalten, so gewähren Vermieter heute zumeist maximal einen Monat mietfrei. Selbst bei Großvermietungen über 5.000 m<sup>2</sup> sind die Incentivierungen deutlich zurückhaltender.



## Laufzeiten.



---

## Laufzeiten.

---

### Ø 5,25 Jahre

Großmieter schließen längere Laufzeiten deutlich über der Durchschnittsmiete ab. KMUs bis 1.000 m<sup>2</sup> schließen für 3 bis 5 Jahre zur Durchschnittsmiete ab.

# Branchen.

## Branchenverteilung.

Firmen mit mehr als 500 Beschäftigten machen in Köln rund 22 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus. In Köln arbeiten rund 84 Prozent der Beschäftigten im Dienstleistungssektor. Die Nachfrage nach Büroflächen wurde in 2017 deutlich durch zwei Branchen dominiert. Erneut führt die Branche Öffentliche Verwaltung die Branchenverteilung an und trug mit circa 46.000 m<sup>2</sup> und knapp 16 Prozent aller Vermietungen zum Gesamtjahresergebnis bei, gefolgt von der Dienstleistungsbranche. Im Gegensatz zum Vorjahr war aber nicht die Stadt Köln, sondern die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie die Universität zu Köln der Nachfragetreiber.

Von diesen beiden Nachfragegruppen abgesehen, bildet die breite Unternehmenslandschaft und typische Branchenvielfalt weiterhin eine stabile Grundlage für den Büroimmobilienmarkt in Köln. Die starken Branchen Dienstleistungen und Medien/ Werbung konnten in der Flächennachfrage leicht zulegen und liegen jeweils bei circa 14 Prozent und circa 12 Prozent Marktanteil. Die starke Informations- und Kommunikationsbranche ist ebenfalls unter den Spitzenplätzen der Branchen mit knapp 9 Prozent zu finden. Der traditionell starke Bereich Beratung spielte in 2017 nur eine untergeordnete Rolle mit circa 5 Prozent.

### Branchen.

Öffentliche Verwaltung und Dienstleistungsbranche sind Top-Nachfrager.

Branche	Prozent	Gesamt	Ø-Miete/ m <sup>2</sup>	Höchstmiete/ m <sup>2</sup>
<b>Automobilindustrie</b>	0,36 %	1.015 m <sup>2</sup>	11,00 €	11,00 €
<b>Banken/ Finanzen</b>	0,63 %	1.790 m <sup>2</sup>	12,25 €	16,00 €
<b>Beratung</b>	4,81 %	13.708 m <sup>2</sup>	14,38 €	22,00 €
<b>Dienstleistungen</b>	14,28 %	40.708 m <sup>2</sup>	11,45 €	18,50 €
<b>Einzelhandel</b>	0,21 %	608 m <sup>2</sup>	8,50 €	10,00 €
<b>Freizeit/ Sport</b>	0,34 %	978 m <sup>2</sup>	8,00 €	8,00 €
<b>Gesundheitswesen</b>	1,86 %	5.314 m <sup>2</sup>	13,98 €	26,92 €
<b>Handelsunternehmen</b>	4,09 %	11.653 m <sup>2</sup>	12,92 €	21,74 €
<b>Hotel/ Gastgewerbe</b>	0,66 %	1.870 m <sup>2</sup>	18,00 €	18,00 €
<b>Immobilienbranche</b>	7,53 %	21.456 m <sup>2</sup>	13,88 €	20,00 €
<b>Information/ Kommunikation</b>	9,10 %	25.944 m <sup>2</sup>	14,17 €	20,00 €
<b>Medien und Werbung</b>	11,63 %	33.130 m <sup>2</sup>	12,37 €	20,00 €
<b>Öffentliche Verwaltung</b>	16,35 %	46.591 m <sup>2</sup>	10,57 €	15,53 €
<b>Sonstige (sonst)</b>	0,88 %	2.521 m <sup>2</sup>	11,09 €	15,00 €
<b>Tourismus/ Verkehr</b>	2,32 %	6.604 m <sup>2</sup>	11,17 €	16,00 €
<b>unbekannt</b>	20,89 %	59.523 m <sup>2</sup>	12,15 €	24,00 €
<b>verarbeitendes Gewerbe</b>	0,54 %	1.546 m <sup>2</sup>	13,59 €	20,00 €
<b>Verbände/Vereine</b>	1,11 %	3.169 m <sup>2</sup>	10,29 €	13,50 €
<b>Versicherungen</b>	1,07 %	3.060 m <sup>2</sup>	15,07 €	20,00 €
<b>Wissenschaft/ Bildung</b>	1,34 %	3.812 m <sup>2</sup>	13,11 €	19,75 €
	<b>100,00 %</b>	<b>285.000 m<sup>2</sup></b>		



# Büromieten.

## Mieten steigen weiter durch hohe Nachfrage und sinkendes Angebot.

Die Spitzenmiete konnte in 2017 ein Niveau von 21,56 EUR/ m<sup>2</sup> (Vorjahreszeitraum: 21,04 EUR/ m<sup>2</sup>) erzielen. Die Höchstmiete lag in diesem Zeitraum bei 23,50 EUR/ m<sup>2</sup> und wurde einmal in der Kölner Innenstadt abgeschlossen. Spitzenmieten und Höchstmieten wurden im Mediapark, im Belgischen Viertel und im Umfeld des Gerling Quartier am Kaiser-Wilhelm-Ring sowie in hochwertigen Büroprojekten in der Innenstadt und Deutz erzielt. Die Anzahl der Abschlüsse im Hochpreissegment stieg in Folge des weiterhin sinkenden Leerstands in 2017 an. In Köln wurden im Bereich ab 20 EUR/ m<sup>2</sup> mit 19 Vermietungen circa 11.167 m<sup>2</sup> realisiert (Vorjahr: 15 Vermietungen mit 8.200 m<sup>2</sup>).

Die Durchschnittsmiete in Köln stieg auch in 2017 weiterhin durch die anhaltend geringe Bautätigkeit und die hohe Anzahl an Projektvermietungen an. Die Durchschnittsmiete lag 2017 bei 12,47 EUR/ m<sup>2</sup> (2016: 11,85 EUR/ m<sup>2</sup>). Damit konnte die Durchschnittsmiete um circa 5 Prozent steigen und wird diesen Trend fortschreiben.

Die Analyse der Durchschnittsmieten nach Größenklassen zeigt ein umgekehrtes Bild zum Vorjahr. In den Bereichen unter 500 m<sup>2</sup>, zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup> sowie über 5.000 m<sup>2</sup> sind die Durchschnittsmieten zum Teil deutlich gestiegen. Dagegen mussten die Bereiche von 500 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup> sowie 2.000 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> in der Durchschnittsmiete nachlassen.

## Nebenkosten.

Die durchschnittlichen Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten/ m<sup>2</sup>/ Monat) in vakanten Kölner Büroimmobilien (Datengrundlage: 357 Büroimmobilien im Stadtgebiet Köln) sind im Jahresvergleich konstant geblieben und liegen weiterhin bei 2,89 EUR/ m<sup>2</sup> (2016: 2,89 EUR/ m<sup>2</sup>; 2015: 3,02 EUR/ m<sup>2</sup>). Damit liegen die Nebenkosten für Büroimmobilien in Köln weiterhin unter dem bundesweiten Vergleich (Durchschnitt circa 3,52 EUR/ m<sup>2</sup>/ Monat). Je nach Gebäudeklasse sind diese zu differenzieren. Für Hochhäuser in Köln werden durchschnittlich 4,51 EUR/ m<sup>2</sup>, für Neubauten ab einem Baujahr 2000 mit bis zu 10 Etagen circa 3,50 EUR/ m<sup>2</sup> und für Bestandsimmobilien mit dem Baujahr vor 2000 und unter 10 Etagen circa 2,90 EUR/ m<sup>2</sup> Nebenkosten berechnet. Der Trend der Nebenkostensteigerung ist bei der Mehrzahl der Büroimmobilien zu verzeichnen. Da die Nebenkostenabrechnung in der Regel erst 12 Monate nach dem Jahresabschluss erfolgt, sind die angegebenen Werte post tergum zu verstehen.

---

### Mieten.

---

max. 23,50 EUR/ m<sup>2</sup>  
Ø 12,47 EUR/ m<sup>2</sup>

---

### Nebenkosten.

---

Ø 2,89 EUR/ m<sup>2</sup>

# Teilmärkte

Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete pro m <sup>2</sup>	Durchschnittsmiete pro m <sup>2</sup> Angebot	Durchschnittsmiete pro m <sup>2</sup> abgeschlossen
Altstadt Nord	28.671 m <sup>2</sup>	20.647 m <sup>2</sup>	7,24 %	20,00 €	14,06 €	<b>14,48 €</b>
Altstadt Süd	5.000 m <sup>2</sup>	6.318 m <sup>2</sup>	2,21 %	18,50 €	15,62 €	<b>13,21 €</b>
Bankenviertel	249 m <sup>2</sup>	3.677 m <sup>2</sup>	1,29 %	16,67 €	17,40 €	<b>13,23 €</b>
Rheinauhafen	18.578 m <sup>2</sup>	7.759 m <sup>2</sup>	2,72 %	19,50 €	18,32 €	<b>17,46 €</b>
Neustadt Nord	23.125 m <sup>2</sup>	17.154 m <sup>2</sup>	6,01 %	22,00 €	15,64 €	<b>15,91 €</b>
Neustadt Süd	8.548 m <sup>2</sup>	1.849 m <sup>2</sup>	0,65 %	14,50 €	12,66 €	<b>12,02 €</b>
Ringe	10.075 m <sup>2</sup>	16.638 m <sup>2</sup>	5,92 %	21,74 €	15,94 €	<b>14,29 €</b>
Mediapark	3.904 m <sup>2</sup>	7.996 m <sup>2</sup>	2,80 %	23,50 €	17,08 €	<b>16,33 €</b>
<b>Innenstadtbereich</b>	<b>98.150 m<sup>2</sup></b>	<b>82.038 m<sup>2</sup></b>	<b>28,84 %</b>			
AirportBusinessPark	17.515 m <sup>2</sup>	8.865 m <sup>2</sup>	3,11 %	13,00 €	12,26 €	<b>9,96 €</b>
ButzweilerHof	14.539 m <sup>2</sup>	3.746 m <sup>2</sup>	1,31 %	9,00 €	11,43 €	<b>7,70 €</b>
Deutz	7.997 m <sup>2</sup>	45.439 m <sup>2</sup>	15,93 %	17,50 €	13,39 €	<b>13,02 €</b>
Ehrenfeld/ Braunsfeld	57.669 m <sup>2</sup>	21.360 m <sup>2</sup>	7,49 %	16,66 €	10,10 €	<b>10,26 €</b>
Kalk	845 m <sup>2</sup>	6.404 m <sup>2</sup>	2,25 %	14,00 €	10,85 €	<b>13,87 €</b>
Köln Nord-West	334 m <sup>2</sup>	211 m <sup>2</sup>	0,07 %	10,50 €	10,00 €	<b>9,50 €</b>
Köln West	32.865 m <sup>2</sup>	12.630 m <sup>2</sup>	4,43 %	11,00 €	11,36 €	<b>10,09 €</b>
Lindenthal	1.487 m <sup>2</sup>	3.340 m <sup>2</sup>	1,17 %	18,00 €	16,16 €	<b>13,70 €</b>
Marienburg/ Bayenthal	7.908 m <sup>2</sup>	13.343 m <sup>2</sup>	4,68 %	17,00 €	12,15 €	<b>12,57 €</b>
Mülheim	4.641 m <sup>2</sup>	14.672 m <sup>2</sup>	5,14 %	14,50 €	11,82 €	<b>10,39 €</b>
Niehl	6.463 m <sup>2</sup>	8.386 m <sup>2</sup>	2,94 %	13,00 €	8,54 €	<b>9,05 €</b>
Ossendorf	8.751 m <sup>2</sup>	10.561 m <sup>2</sup>	3,70 %	14,77 €	10,49 €	<b>8,62 €</b>
Poll	8.198 m <sup>2</sup>	1.908 m <sup>2</sup>	0,67 %	12,00 €	15,69 €	<b>10,50 €</b>
Porz/ Gremberghoven	23.048 m <sup>2</sup>	2.715 m <sup>2</sup>	0,95 %	11,90 €	9,06 €	<b>8,96 €</b>
Rodenkirchen	16.983 m <sup>2</sup>	6.804 m <sup>2</sup>	2,39 %	17,00 €	8,60 €	<b>9,90 €</b>
Schanzenstraße	2.171 m <sup>2</sup>	22.644 m <sup>2</sup>	7,94 %	16,64 €	16,42 €	<b>11,37 €</b>
Zollstock	510 m <sup>2</sup>	19.934 m <sup>2</sup>	6,99 %	12,50 €	10,75 €	<b>12,50 €</b>
<b>Gesamt</b>	<b>310.074 m<sup>2</sup></b>	<b>285.000 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>			

## Lage-Ranking.

Im Ranking der Bürolagen liegen die Innenstadt (29 Prozent), Deutz (16 Prozent) und Mülheim inkl. Schanzenstraße (14 Prozent) zum Jahresende 2017 auf den ersten drei Plätzen. Die Innenstadt belegte Platz 1 durch die starke Nachfrage nach Mietflächen im Bereich 2.000 m<sup>2</sup> bis 10.000 m<sup>2</sup>. Die Büromarktzone Deutz konnte durch die zwei Großvermietungen über 10.000 m<sup>2</sup> erneut einen Platz im TOP3-Ranking belegen. Mülheim, und hier insbesondere das Kreativviertel Schanzenstraße, ist als Neuling erstmals unter den TOP zu finden. Insbesondere einige größere Vermietungen konnten hier realisiert werden. Diesen Trend wird man in den kommenden Jahren weiter beobachten können, da die Attraktivität und die Anzahl der projektierten Büroflächen groß ist. Ebenso wird man in den kommenden Jahren die Büromarktzone Butzweilerhof in den Top-Rankings finden, da auch hier die Anzahl an projektierten Büroflächen enorm gestiegen ist.

Die Büromarktzone Ehrenfeld/Braunsfeld ist erstmals nach 6 Jahren nicht mehr in den TOP3 wiederzufinden. Zwar ist die Attraktivität des Standorts ungebrochen, das real zur Verfügung stehende Angebot in der Qualität wie es die Nutzer suchen ist aber gering. So finden Kreativunternehmen aktuell kaum passende Mietflächen/Loffflächen.

Bei der Verteilung der Nachfrage in den Teilmärkten auf die beiden Rheinseiten ergibt sich eine deutliche Tendenz für die linksrheinische Stadtseite. Die naturgemäß starke Innenstadtseite und die Vermietungen in den preislich attraktiven Lagen Ehrenfeld/Braunsfeld und Zollstock beflügeln das Ergebnis. Die deutliche Verteilung zwischen beiden Rheinseiten wird sich in den kommenden Jahren weiter verringern. Dies ergibt sich aus den Potentialen der projektierten Büroflächen der jeweiligen Rheinseiten. 63 Prozent der Potentiale befinden sich auf der rechtsrheinischen Seite.

Die rechtsrheinischen Bürolagen gewinnen daher weiter an Bedeutung. Gespannt schauen die Nachfrager auf die Entwicklungsmöglichkeiten der historischen Industriebrachen in Mülheim, Kalk und Deutz. Mit der Schanzenstraße und dem Deutzer Feld sind hier bereits wesentliche Stadtentwicklungsschritte angestoßen worden. Weitere Entwicklungspotentiale werden für den Kölner Büroflächenmarkt in den kommenden Jahren eine wichtige Rolle spielen. Dabei stehen besonders die Projekte Messe City, Deutz-Mülheimer-Straße, Schanzenstraße und zukünftig Deutzer Hafen im Vordergrund.

## Top-Lage.

Die Innenstadt liegt mit 29 % traditionsgemäß mit leicht gestiegenem Ergebnis auf Platz 1. Die rechtsrheinischen Bürolagen holen konstant auf und belegen mit Mülheim erstmals einen Platz unter den TOP3.



	Linksrheinisch	Rechtsrheinisch
2016	54 %	46 %
2017	65 %	35 %



# Bau.

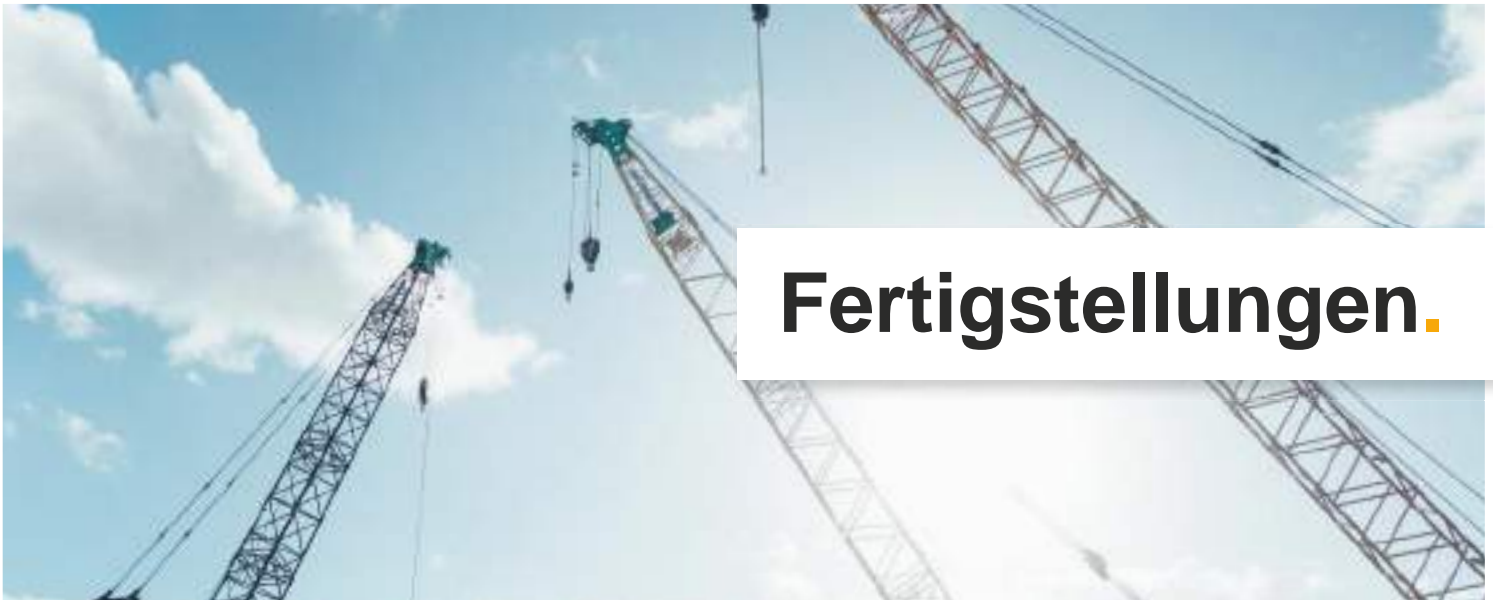


## Deutlich mehr Büroflächen im Bau.

In Köln befinden sich zu Ende 2017 circa 221.000 m<sup>2</sup> Büroflächen im Bau, welche in den Jahren 2018 bis 2019 fertiggestellt werden. Damit stieg die Zahl der Flächen in Bau erstmals überproportional an und liegt deutlich über dem 5-Jahresmittel der letzten Jahre (circa 147.000 m<sup>2</sup>).

Das größte Bauvolumen befindet sich aktuell in den Büromarktzonen Kalk, Innenstadt und Ossendorf. Darüber hinaus wird es in den Stadtteilen Mülheim, Ossendorf und Ehrenfeld in den kommenden zwei Jahren diverse Projektmöglichkeiten geben, bei deren Realisierung das Erreichen einer Vorvermietungsquote und die behördlichen Genehmigungsverfahren eine große Rolle spielen werden.

Objekt	Lage	Aktueller Stand	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
<b>Neubau Laborgebäude Marsdorf</b>	Marsdorf	fertiggestellt	2017	16.000 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Coeur Cologne</b>	Innenstadt	fertiggestellt	2017	14.000 m <sup>2</sup>	100 %
<b>B3 Campus Kalk</b>	Kalk	fertiggestellt	2017	13.000 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Neubau FHÖV</b>	Kalk	fertiggestellt	2017	12.600 m <sup>2</sup>	100 %
<b>EQUILO</b>	Kalk	fertiggestellt	2017	10.000 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Sidol-Lofts</b>	Ehrenfeld	fertiggestellt	2017	4.127 m <sup>2</sup>	64 %
<b>Neubau Itzehoer Versicherung</b>	AirportBusinessPark	fertiggestellt	2017	4.000 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Brüsseler Straße 89-93</b>	Innenstadt	fertiggestellt	2017	2.655 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Neubau DEG Bank</b>	Innenstadt	fertiggestellt	2017	2.500 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Summe 2017</b>				<b>78.882 m<sup>2</sup></b>	
<b>Neubau Butzweilerhofallee</b>	Ossendorf	Im Bau	2018	19.000 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Büro Campus Deutz (Strabag HQ)</b>	Deutz	Im Bau	2018	17.000 m <sup>2</sup>	100 %
<b>One Cologne</b>	Innenstadt	Im Bau	2018	14.975 m <sup>2</sup>	30 %
<b>GAG Zentrale</b>	Kalk	Im Bau	2018	12.400 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Kaiserhof</b>	Innenstadt	Im Bau	2018	12.350 m <sup>2</sup>	0 %
<b>Universität zu Köln</b>	Lindenthal	Im Bau	2018	12.000 m <sup>2</sup>	100 %
<b>KölnCubus Süd</b>	Kalk	Im Bau	2018	11.000 m <sup>2</sup>	75 %
<b>HagenCampus</b>	Kalk	Im Bau	2018	3.557 m <sup>2</sup>	N/A
<b>Mathias-Brüggen-Straße 76</b>	Ossendorf	Im Bau	2018	2.100 m <sup>2</sup>	0 %
<b>Summe 2018</b>				<b>104.382 m<sup>2</sup></b>	
<b>Wallarkaden</b>	Innenstadt	Im Bau	2019	12.020 m <sup>2</sup>	N/A
<b>Clouth104</b>	Niehl	Im Bau	2019	12.000 m <sup>2</sup>	75 %
<b>Teile I/D Cologne</b>	Mülheim	In Planung	2019	10.000 m <sup>2</sup>	50 %
<b>Haus Friesenplatz</b>	Innenstadt	Im Bau	2019	8.632 m <sup>2</sup>	N/A
<b>Neubau Campus Ehrenfeld</b>	Ehrenfeld	In Planung	2019	8.307 m <sup>2</sup>	100 %
<b>MesseCity 1. BA</b>	Deutz	Im Bau	2019	65.000 m <sup>2</sup>	83 %
<b>Summe 2019</b>				<b>115.959 m<sup>2</sup></b>	



# Fertigstellungen.

## 2017 - zu wenige Fertigstellungen.

Das Fertigstellungsvolumen befindet sich in 2017 auf dem Mittelwert der letzten 10 Jahre mit circa 78.900 m<sup>2</sup> Bürofläche (2016: circa 95.000 m<sup>2</sup>; 2015: circa 86.000 m<sup>2</sup>). Dies entspricht nicht annähernd dem benötigten Flächenzuwachs in Köln. Fertig gestellt wurden unter anderem das Coeur Cologne vis à vis des Kölner Hauptbahnhofs sowie drei Neubauten am Deutzer Feld (Neubau FHöV, EQUILO sowie im Umfeld der B3 Campus).

Der Vermietungsstand der fertiggestellten Neubauten betrug zu Ende 2017 circa 96 Prozent. Diese hohe Vermietungsquote führt zur weiteren Verknappung des Büroflächenangebotes in Köln, da damit keine vakanten Büroflächen zur Nachfragegedeckung auf den Markt gebracht werden. Dabei spielt der Eigennutzeranteil von über 32 Prozent eine wesentliche Rolle.

Für das kommende Jahr prognostizieren wir einen Fertigstellungswert deutlich über dem 10-Jahrestrend (circa 80.000 m<sup>2</sup>) von über 100.000 m<sup>2</sup>. Die aktuelle Marktsituation hat vielen Neubauprojekten einen Baustart ermöglicht, so dass diese in den kommenden Jahren auf den Büroimmobilienmarkt kommen werden. Bereits heute ist aber sichtbar, dass gut 32 Prozent der Büroflächen aller Projekte im Bau vermietet sind.

Das Deutzer Feld ist dabei ein aktuelles Beispiel. Der Großteil der Projektentwicklungen ist bereits vermietet oder verkauft (z. B. FHöV, Malteser, ADAC und GAG). Innerhalb der letzten 3 Jahre konnten hier sämtliche Baufelder entwickelt werden. Auch das letzte Neubauprojekt KölnCubus Süd konnte in 2017 vollvermietet werden. Somit sind in der Gesamtentwicklung des Areals nur noch kleinteiligere Standortansiedlungen für die nächsten Jahre denkbar.

Die Angebotsverknappung und die bisherigen geringen Bürofertigungsvolumen sind vor allem durch die bestehenden konjunkturellen Risiken und die hohen Finanzierungsrestriktionen der Banken geschuldet. Eine Vorvermietungsquote von mind. 40 Prozent erschwert viele Projektstarts. Eine spekulative Errichtung von Bürogebäuden in zentraler Innenstadtlage kann derzeit als marktfähig gesehen werden und wird z. B. in Form der Projekte Kaiserhof und Haus Friesenplatz realisiert.

---

## Fertigstellungen.

---

78.900 m<sup>2</sup>

---

## Baugeschehen.

---

Ende 2017 befanden sich circa 220.000 m<sup>2</sup> im Bau, welche in den Jahren (2018/2019) fertiggestellt werden.

# Prognose.

## Prognose 2018.

290.000 m<sup>2</sup>  
Flächenumsatz



Sinkender  
Leerstand



Steigendes  
Mietniveau



Steigende  
Fertigungszahlen



Weiterhin zu wenig  
Flächenangebot



## Stabile Aussichten für 2018.

Der Kölner Büromarkt konnte zum Jahresende das von uns prognostizierte Ergebnis von knapp 300.000 m<sup>2</sup> erreichen. Die Erwartungshaltung an das Jahresendergebnis war durch die außergewöhnlich hohe Vermietungsleistung des Vorjahres entsprechend geringer von uns eingestuft worden. Zudem war durch den bereits deutlich sinkenden Leerstand absehbar, dass die Vermietungsleistung einen Rückgang erleben wird. Hinzu kommt, dass einige Großvermietungen für diesen Bericht noch nicht gewertet werden konnten, da weder Baubeginn noch Baugenehmigung vorlagen. Mit einem Ergebnis von 285.000 m<sup>2</sup> liegt das Geschäftsjahr 2017 im Durchschnitt der letzten 10 Jahre (288.600 m<sup>2</sup>) und ist als gutes Ergebnis zu bewerten.

Die Wirtschaftsdaten für Deutschland beschreiben zum Jahresende 2017 einen positiven Trend auf niedrigem Niveau. Die aktuellen Konjunkturprognosen geben einen positiven Ausblick auf 2018 wieder. Die durchschnittliche Wachstumsrate in Deutschland wird von der Mehrheit der Institute auf knapp zwei Prozent geschätzt. Der ifo-Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands stieg im letzten Monat des Jahres 2017 auf einen neuen Rekordwert von 117,5 Punkten, 0,6 Punkte und damit vier Jahre in Folge, an. Damit ist die Stimmung in den deutschen Chefetagen hervorragend und die Deutsche Wirtschaft befindet sich auf einer Hochkonjunktur mit einem Wirtschaftswachstum von 2,3 Prozent für das Gesamtjahr 2017.

Die Prognose der Unternehmen für das kommende Jahr 2018 ist weiterhin zuversichtlich. Ein weiterer deutlicherer Anstieg der Prognosen ist in einem Umfeld internationaler Krisen und Konflikte aktuell aber unwahrscheinlich. Internationale Ereignisse wie Brexit, Flüchtlingskrise, Bundestagswahlen in Deutschland oder Änderungen in den wirtschaftlichen Beziehungsgeflechten tragen ihren Teil zur Stimmung in den jeweils betroffenen Wirtschaftsbereichen bei. Welche Folgen dies auf die Wirtschaftsentwicklung insgesamt und insbesondere auf die lokale Kölner Wirtschaft haben wird, ist vorerst schwierig einzuschätzen. Der Trend zur Globalisierung wird hier den Wirtschaftsstandort Köln eher positiv beeinflussen.

Auf Grund der hohen Branchenvielfalt des Standorts Köln mit einem Einzugsgebiet von über 17 Mio. Einwohnern wird sich dies aber nicht erheblich, gegenüber der Vorjahre und dem 10-Jahrestrend, auf die Vermietungsleistung auswirken. Vielmehr wird das geringe Angebot an vakanten Büroflächen in Köln, aber auch in Bonn oder Leverkusen, eine Limitierung der Vermietungsleistung bedeuten. Der für die suchenden Unternehmen gewohnte Immobilienmarkt im Rahmen der letzten Mietvertragsabschlüsse vor 3, 5 oder 10 Jahren hat sich deutlich vom Mieter- hin zum Vermietermarkt entwickelt.





Für 2018 erwarten wir ein Ergebnis erneut knapp unter 300.000 m<sup>2</sup>. Einige bereits heute bekannte Mietvertragsabschlüsse mit aufschiebenden Bedingungen (z. T. wegen Baugenehmigungsverfahren) lassen einen positiven Blick auf 2018 werfen. Deutliche Großabschlüsse weit über 10.000 m<sup>2</sup> werden aber auch in 2018 eine eher untergeordnete Rolle spielen. Die hohe Flächenabnahme durch die öffentliche Hand wird weiter anhalten. Zahlreiche Ausschreibungen für den Kölner Büroimmobilienmarkt sind bekannt. Die Vielzahl der derzeit auf der Suche befindlichen größeren Unternehmen mit Flächenanforderungen über 2.000 m<sup>2</sup> werden den Büovermietungsmarkt erneut positiv beeinflussen.

Die Durchschnittsmieten werden in den kommenden 12 Monaten einem deutlicheren Anstieg unterliegen, als in den Vorjahren beobachtet wurde. Die Nachfrage nach Büroräumen im mittleren Preissegment wird auch in 2018 eine große Rolle spielen, aber nicht in dem Maße befriedigt werden können, wie es sich die suchenden Unternehmen vorstellen. Hier sehen wir das größte Problem in den kommenden Jahren. Nicht jedes mittelständische Unternehmen kann diese deutlichen Mietpreisanstiege vor allem in zentralen Citylagen verkraften. Ein Rückzug in B-Lagen ist unausweichlich, was wiederum Schwierigkeiten in der Mitarbeiterbindung und -gewinnung mit sich bringt.

Die Spitzenmiete wird in 2018 das Niveau aus 2017 leicht übersteigen. Auf Grund der größer werdenden Anzahl an Flächen im Bau und Fertigstellungszahlen wird das Niveau der Spitzenmiete weiter deutlich über 21,00 EUR/ m<sup>2</sup> liegen.

Die Leerstandsrate wird auf Grund der mangelnden Neubautätigkeit weiterhin deutlich in Richtung 3 Prozent sinken. Durch diese geringe Neubautätigkeit, den hohen Grad an Eigennutzern bzw. Vorvermietungsquote in diesen Neubauten und einem überdurchschnittlichen Umzugsgeschehen werden mehr Büroflächen absorbiert werden als neu am Markt hinzukommen. Wir erwarten ein Leerstandsvolumen von circa 280.000 m<sup>2</sup> und eine Leerstandsquote von circa 3,5 Prozent.

Insgesamt bietet der Büroimmobilienmarkt für alle Marktteilnehmer viele Chancen. Diese liegen in dem hohen Projektentwicklungsvolumen, welche den Büroflächenmarkt in Köln nachhaltig in der Objektqualität verbessern werden und somit auch ein Standortvorteil im bundesweiten Vergleich entsteht. Darüber hinaus bieten diese Vorhaben nicht nur bessere Ausstattungsqualität, sondern oftmals auch eine höhere Effizienz, was wiederum einen höheren Mietpreis in diesen Objekten ausgleicht. Moderne Bürokonzepte (z. B. Coworking Spaces) werden weiterhin auf Wachstumskurs sein und einen Teil der klassischen Mietstruktur ersetzen. Auch dies wird im aktuell zu knappen Büroimmobilienmarkt eher als förderlich bewertet.

---

## Trend

### Leerstandsabbau.

---

Die Leerstandsrate sinkt dramatisch. 2018 wird der Kölner Büromarkt erstmalig die 4 Prozentmarke unterschreiten.

# Service.

LARBIG MORTAG  
**Eigentümerservice.**  
Im Großraum Köln, Bonn  
und Leverkusen.

## Kontakt.

Sprechen Sie uns  
gerne hierzu an:

0221 998 997 0

## Neu bei Larbig & Mortag.

Im Kern dreht sich alles um die Wertentwicklung und Wertstabilität Ihrer Immobilie. Als Landlord Representation, oder auch Eigentümerversetzung, werfen wir einen ganzheitlichen und stets objektiven Blick auf Ihre Immobilie. Wichtig ist, dass der eingeschlagene Weg, die Strategie, sich konsequent am Markt orientiert. Das gilt für jede Phase, in der sich Ihre Immobilie befindet, für jede Assetklasse und Eigentümerstruktur. Der Aufbau lokaler Marktkenntnis und ein unmittelbarer, stetiger Einblick in das Marktgeschehen bindet große Ressourcen, die den Eigentümern und vielen Anlagemanagern nicht zur Verfügung stehen.

Diese umfassenden Dienstleistungen bieten wir im Rahmen von Lead-Makler-Aufträgen oder Alleinvermarktungsmandaten an. Aber auch nach erfolgreichem Projektabschluss, nach der Vermarktung Ihrer Objekte, sind wir weiterhin für Sie und Ihre Mieter da.

## Ihre Ansprechpartnerin.



**Astrid Anna Hensel**

Eigentümerservice  
hensel@larbig-mortag.de

## Unsere Leistungen.

Wir bieten Ihnen eine umfangreiche Betreuung rund um Ihre Immobilie an, die unter anderem folgendes umfasst:

- Ein zentraler Ansprechpartner
- Vertretung der Eigentümer im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen
- Eigentümerversetzung gegenüber Behörden, Mietern, Dienstleistern und Dritten
- Begleitung und Beratung bei An- und Verkauf
- Überwachung, Steuerung und Koordination von Dienstleistern
- Durchführung und Begleitung von Mietvertragsverhandlungen
- Detaillierte Markt- und Standortanalysen durch fundiertes Research sowie Marktkenntnis
- Regelmäßiges Markt- und Aktivitätenreporting nach individuellen Anforderungen

# Larbig & Mortag Immobilien. Spezialisten im Bereich Gewerbeimmobilien!

**Wir kümmern uns um den richtigen Raum<sup>3</sup> für Ihre Bedürfnisse.**

Ob Büro, Loft, Praxis, Laden, Gastronomie, Lager oder Investment. Wir vermitteln den perfekten Unternehmensraum<sup>3</sup> 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.**  
**Investmentraum<sup>3</sup>**  
**zum Profitieren.**



**Büro.**  
**Büroraum<sup>3</sup> zum**  
**Platznehmen.**



**Loft.**  
**Loftraum<sup>3</sup> für**  
**kreative Ideen.**



**Praxis.**  
**Wohlfühlraum<sup>3</sup> für**  
**gute Behandlung.**



**Ladenlokal.**  
**Den richtigen**  
**Laden finden.**



**Gastronomie.**  
**Raum<sup>3</sup> für gute**  
**Gesellschaft.**



**Halle/Lager.**  
**Lageraum<sup>3</sup> 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 Flächengesuche verstanden. Dabei werden sowohl die Anfragen von potentiellen Mietern als auch solche von Eigentümern berücksichtigt, denen eine nachhaltige Anmietungsabsicht unterstellt wird.

### Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller im jeweiligen Kalenderjahr registrierten vermieteten, verkauften, verpachteten oder verleasteten 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.

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.

# NICHT SUCHEN, FINDEN.

LARBIG  MORTAG

Ihr Spezialist für  
Gewerbeimmobilien  
im Großraum  
Köln, Bonn und  
Leverkusen.

mm3

larbig-mortag  
.de

**Köln.** Theodor-Heuss-Ring 23  
50668 Köln | T. 0221 998 997 0

**Bonn.** Sandkaule 9-11  
53111 Bonn | T. 0228 90 90 52 52

**Leverkusen.** Hemmelrather Weg 201  
51377 Leverkusen | T. 0214 330 198 60