



**Der Kölner
Bürovermietungsmarkt.
1. Halbjahr 2018**

Vorwort.

Wie sieht Larbig & Mortag den Kölner Büroimmobilienmarkt?

Sehr geehrte Damen und Herren,

das erste Halbjahr 2018 hat im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit gegensätzlichen Rahmendaten abgeschlossen. Die Durchschnittsmiete stieg um 3 Prozent auf 12,70 EUR/ m². Die Spitzenmiete (21,00 EUR/ m²) und die Höchstmiete (22,50 EUR/ m²) bleiben konstant. Die Vermietungsleistung sinkt um 34 Prozent (von 158.500 m² auf 105.000 m²) sowie der Leerstand um 25 Prozent (von 4,8 Prozent auf 3,6 Prozent). Dabei verteilt sich zusätzlich die Vermietungsleistung mit knapp über 80 Prozent auf die linksrheinische Stadtseite.

Vor allem im Bereich ab 1.000 m² sind in zentralen Lagen kaum noch kurzfristige Vakanzen vorhanden. So müssen Unternehmen entweder höhere Mieten, einen Umzug in dezentrale Lagen oder eine Vorlaufzeit von bis zu 2,5 Jahren für den Bezug eines Neubaus (je nach Dauer des Baugenehmigungsverfahrens) in Kauf nehmen. Das Ausweichen auf flexible Arbeitsplatzkonzepte (z. B. Coworking) löst dieses Problem nur temporär.

Neubaufertigstellungen mit vakanten Büroflächen sind weiterhin Mangelware am Kölner Büervermietungsmarkt. Der Vermietungsstand bei Projekten im Bau liegt bei 60 Prozent. In 2018 werden weniger als 60.000 m² Neubaubüroflächen fertiggestellt, was erneut einen historisch niedrigen Wert bedeutet.

Diese Entwicklung spiegelt die Erwartungen unserer Experten wider, da sich der deutliche Leerstandsabbau und der Mangel an Projektentwicklungen der letzten Jahre nun auch im Mangel an verfügbaren Mietflächen äußern. Darüber hinaus führt der positive Trend am Arbeitsmarkt dazu, dass die Unternehmen fast ausschließlich Flächenvergrößerungen vornehmen. Daher lautet unsere Empfehlung an unsere beiden Kundengruppen: Vermieter sollten Projekte auch ohne Vorvermietungsquote realisieren – einigen Vermietern gibt diese Strategie bereits recht. Mieter müssen sich frühzeitig mit der Bürosuche beschäftigen, um keine Zwangslage zu erfahren.

Mit besten Grüßen



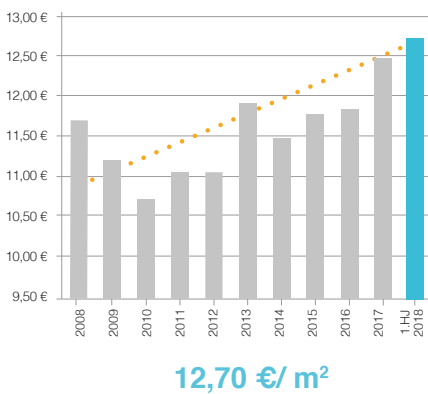
Uwe Mortag.

Geschäftsführer
Larbig & Mortag Immobilien GmbH

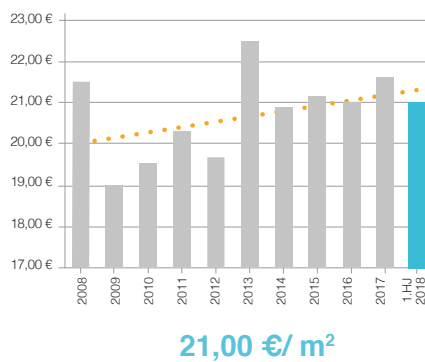
Überblick.

Kurzübersicht des ersten Halbjahres 2018.

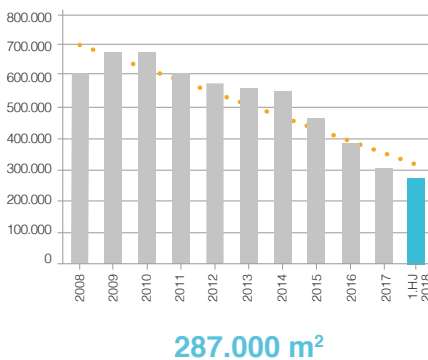
Durchschnittsmieten in EUR/ m².



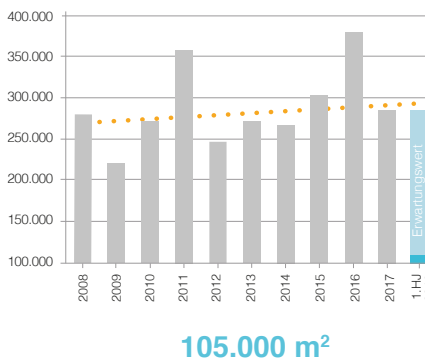
Spitzenmieten in EUR/ m².



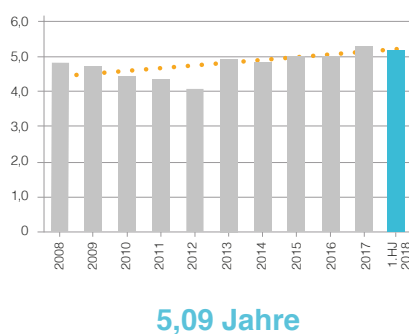
Leerstand in m².



Vermietungsleistung in m².



Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



Fakten.

Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	7.957.000 m ²
Flächenumsatz	105.000 m ²
Leerstand	287.000 m ²
Leerstandsquote	3,6 %
Flächen im Bau (ca.)	206.000 m ²
Fertigstellungen	67.000 m ²

Preise:

Höchstmiete	22,50 EUR/ m ²
Spitzenmiete	21,00 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	12,70 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	2,95 EUR/ m ²
Laufzeiten	5,09 Jahre

Top-Deals:

Grüner Punkt	6.000 m ²
Design Offices GmbH	5.600 m ²

Lagen:

1. Innenstadt	42 %
2. Ehrenfeld/Braunsfeld	16 %
3. AirportBusinessPark	10 %

Städtevergleich.



Köln im Vergleich.

Im bundesweiten Vergleich nur im unteren Drittel.

Städtevergleich.

Im bundesweiten Vergleich schneidet der Kölner Büromietmarkt mit 105.000 m² vermittelter Bürofläche zum 1. Halbjahr 2018 als niedrigstes Ergebnis der letzten 5 Jahre ab. Sowohl die Vermietungsleistung, als auch Durchschnittsmiete und insbesondere die Spitzenmiete können im Wettbewerb mit den TOP 7 nicht mithalten. Die Leerstandsquote nähert sich den Marktverhältnissen von München, Stuttgart und Berlin immer weiter an.

	Köln*	Bonn*	Leverkusen*	Ruhrgebiet	Düsseldorf
Flächenbestand	7.957.000 m ²	3.855.000 m ²	675.000 m ²	9.845.000 m ²	9.140.000 m ²
Flächenumsatz	105.000 m ²	88.300 m ²	7.500 m ²	318.000 m ²	381.000 m ²
Spitzenmiete	21,00 €/ m ²	22,50 €/ m ²	14,50 €/ m ²	Ø 14,00 €/ m ²	27,00 €/ m ²
Durchschnittsmiete	12,70 €/ m ²	12,36 €/ m ²	7,90 €/ m ²	9,64 €/ m ²	14,70 €/ m ²
Leerstandsquote	3,60 %	1,84 %	4,90 %	Ø 4,05 %	7,70 %
Spitzenrendite	3,45 %	4,25 %	7,50 %	Ø 5,05 %	3,60 %
Büroinvestmentvolumen	665 Mio.	k. A.	k. A.	1.160 Mio.	2.350 Mio.

	München	Hamburg	Frankfurt	Stuttgart	Berlin
Flächenbestand	20.200.000 m ²	13.700.000 m ²	11.390.000 m ²	7.800.000 m ²	18.560.000 m ²
Flächenumsatz	977.000 m ²	629.000 m ²	711.600 m ²	259.000 m ²	932.000 m ²
Spitzenmiete	36,50 €/ m ²	26,50 €/ m ²	40,30 €/ m ²	24,10 €/ m ²	31,00 €/ m ²
Durchschnittsmiete	17,10 €/ m ²	15,10 €/ m ²	20,70 €/ m ²	13,20 €/ m ²	19,20 €/ m ²
Leerstandsquote	3,00 %	4,40 %	8,60 %	2,30 %	2,10 %
Spitzenrendite	3,05 %	3,05 %	3,20 %	3,55 %	2,90 %
Büroinvestmentvolumen	3.490 Mio.	1.990 Mio.	5.680 Mio.	1.120 Mio.	4.750 Mio.

* 1. Halbjahr 2018



Der Büromarkt.

Stockender Büroimmobilienmarkt.

Der Kölner Büroimmobilienmarkt beendet das 1. Halbjahr 2018 mit einem um 51 Prozent niedrigerem Ergebnis (1. Halbjahr 2017: 158.500 m²) gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die bereits in den vergangenen Jahren absehbare Entwicklung der deutlich sinkenden Leerstandsquote trifft nun weiterhin auf eine hohe Nachfrage, welche nicht mehr gedeckt werden kann. Wenige Großvermietungen über 5.000 m² prägen die historisch niedrige Vermietungsleistung des 1. Halbjahres 2018.

Drei Abschlüsse über 5.000 m².

Im 1. Halbjahr 2018 konnten lediglich drei Vermietungen über 5.000 m² erfasst werden. Dies trägt unter anderem zur niedrigen Gesamtvermietungsleistung bei. In Summe konnten in diesem Größensegment ca. 16.600 m² vermietet werden. Dies entspricht einem Vermietungsanteil von circa 16 Prozent. Der größte Abschluss konnte zu Beginn des Jahres durch einen Neubau für das Unternehmen Grüner Punkt mit 6.000 m² im rechtsrheinischen AirportBusinessPark im Stadtteil Gremberghoven realisiert werden. Dicht darauf folgt ein erneuter Mietvertragsabschluss der Design Offices GmbH mit 5.600 m² in dem Neubauprojekt „Kaiserhof“ vis-à-vis zum Mediapark und dem Projektstart des Neubaus „The Ship“ in Köln Ehrenfeld, welchen die Firma Fond Of mit circa 5.000 m² als Hauptmieter beziehen wird.

Umsatz.

105.000 m²
- 51 %

Großvermietungen.

Fehlende Abschlüsse führen zu niedrigem Halbjahresergebnis.

Grüner Punkt	AirportBusinessPark	6.000 m ²	Neubau
Design Offices GmbH	Neustadt Nord	5.600 m ²	Neubau
F. O. BAGS GmbH	Ehrenfeld/Braunsfeld	5.000 m ²	Neubau



Der Büromarkt.

Nachfrage.

Trotz hoher Nachfrage
bisher kaum Abschlüsse

Drei Vermietungen zwischen 2.000 m² und 5.000 m².

Auch in dem Segment zwischen 2.000 m² und 5.000 m² konnten nur drei Vermietungen mit einem Gesamtvolumen von 6.448 m² gezählt werden. Dies entspricht einem Gesamtanteil von nur 6,1 Prozent.

Das in den Vorjahren sehr starke Segment musste im 1. Halbjahr 2018 zunächst Federn lassen. Viele Bürosuchende in diesem Bereich konnten am Büroimmobilienmarkt keine geeigneten Büroflächen finden und sind weiterhin auf der Suche oder mussten die Bestandsflächen zunächst verdichten und optimieren. Die drei Abschlüsse wurden durch die BG ETEM mit 2.300 m² in Bayenthal, der Align Technology GmbH mit 2.148 m² in Marsdorf und der Ströer SE 2.000 m² ebenfalls in Bayenthal erzielt.

BG ETEM	Marienburg/Bayenthal	2.300 m ²	k. A.
Align Technology GmbH	Köln West	2.148 m ²	Bestand
Ströer SE	Marienburg/Bayenthal	2.000 m ²	Bestand



Der Büromarkt.

Kaum Abschlüsse zwischen 1.000 m² und 2.000 m².

Im Vergleich zu den Vorjahresergebnissen (1. Halbjahr 2017: 25 Vermietungen, 1. Halbjahr 2016: 22 Vermietungen) sind die neun gezählten Transaktionen im 1. Halbjahr 2018 historisch niedrig zu bewerten. Mit einer Gesamtvermietungsleistung von ca. 15.500 m² tragen diese immerhin noch mit 14,68 Prozent zum Halbjahresergebnis bei. Nennenswerte Abschlüsse sind hier die Anmietungen der Bank für Sozialwirtschaft mit knapp 2.000 m² im Rheinauhafen und 1.900 m² der IBM Deutschland GmbH in der Innenstadt.

Nachfrage.

Nur 9 Abschlüsse
- 64 % zum Vorjahr

Starker Kernmarkt bis 1.000 m².

Der bekanntlich starke Kernmarkt bis 1.000 m² trägt im 1. Halbjahr 2018 mit erstaunlichen 53,78 Prozent zum Gesamtergebnis bei. Noch beeindruckender ist die Anzahl der gezählten Einzelvermietungen in diesem Teilvermietungsbe- reich. Mit 194 von 209 Vermietungen zeigt sich erneut die Bedeutsamkeit und der Einfluss der kleinen und mittelständischen Unternehmen (KMU bis ca. 60 Mitarbeiter). Aber auch namhafte Unternehmen wie die Deutsche Post, die Lanxess AG und die Birkenstock GmbH & Co. KG haben durch Mietvertragsab- schlüsse in diesem Segment ihren Anteil beigetragen.

Größe in m ²	m ²	Anteil	Anzahl	Ø-Miete/ m ²	Spitzenmiete/ m ²	Höchstmiete/ m ²	NK/ m ²	Laufzeit
bis 500	39.815	37,92 %	167	12,35 €	21,00 €	22,50 €	2,89 €	4,17
501-1000	22.753	21,67 %	27	14,43 €	19,17 €	21,50 €	3,20 €	5,72
1001-2000	19.384	18,46 %	9	13,75 €	18,43 €	20,00 €	3,28 €	7,78
2001-5000	6.448	6,14 %	3	17,75 €	16,00 €	16,00 €	2,70 €	7,50
über 5000	16.600	15,81 %	3	16,07 €	21,50 €	21,50 €	3,17 €	10
Gesamt	105.000	100,00 %	209					

Leerstand.

Leerstand.

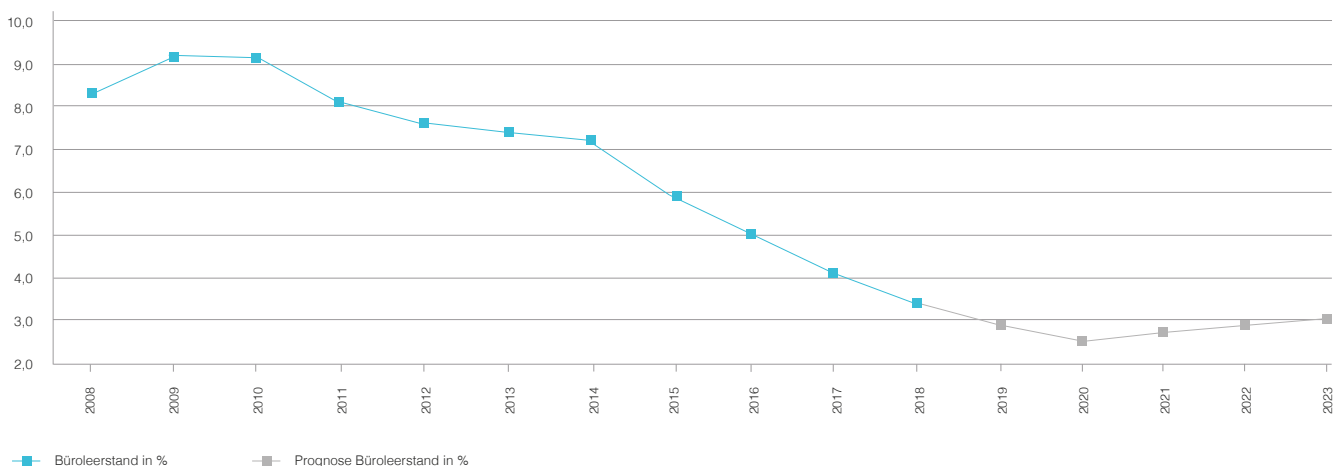
287.000 m²
ca. 3,6 %

Leerstandsquote fällt weiter.

Trotz der verhaltenen Vermietungsleistung im ersten Halbjahr, weit unter dem 10-Jahresniveau, sinkt der Leerstand kontinuierlich weiter und erreicht einen aktuellen Wert von 3,6 Prozent.

Seit 2010 ist der Leerstand in Folge konstant gesunken und wird sich auch im 2. Halbjahr 2018 und 2019 weiter verringern. Der Flächenabbau konzentriert sich weiterhin auf die Innenstadtlagen sowie die guten citynahen Lagen, wie die infrastrukturell gut angebundenen Gewerbegebiete Technologiepark in Ehrenfeld/Braunsfeld, der Butzweilerhof in Ossendorf und der AirportBusinessPark in Gremberghoven.

Auch die aktuell im Bau befindlichen Bürogebäude führen erneut nicht zur nachhaltigen Erhöhung des Flächenangebotes. Positiv zu bewerten ist die Anzahl der neu projektierten Büroimmobilien im 1. Halbjahr 2018, die zu einem positiven Verlauf der Leerstandsquote und einer höheren Vermietungsleistung in den kommenden 3 bis 5 Jahren führen werden. Insbesondere der Mut der Projektentwickler, die nun auch spekulative Büroneubauten auf dem Kölner Markt platzieren, werden perspektivisch belohnt.



Branchen.

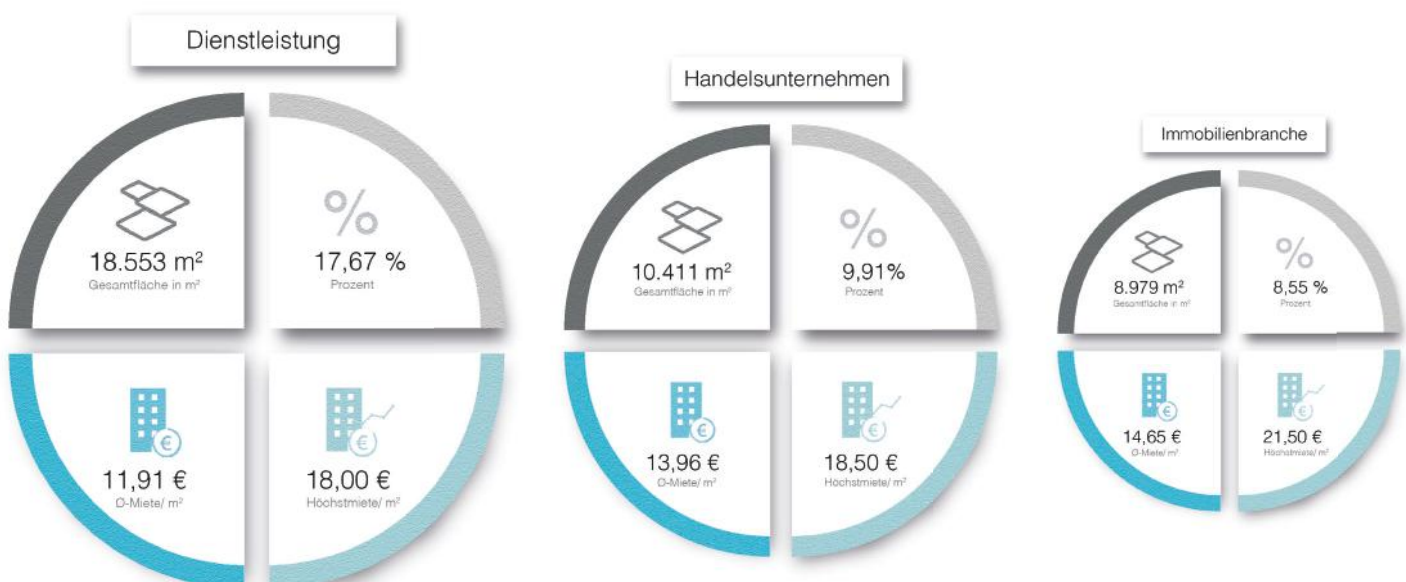
Branchenverteilung TOP 3.

Die TOP 3 Branchen Dienstleistungen, Handelsunternehmen und der Immobiliensektor nehmen mit 37.943 m² vermieteteter Bürofläche einen Gesamtanteil von 36,13 Prozent des Halbjahresergebnisses ein.

Insbesondere der Dienstleistungssektor an erster Stelle mit 17,67 Prozent und 18.553 m² vermieteteter Fläche zeigt erneut die Bedeutung dieser Branche für Köln. In 2017 arbeiteten etwa 84 Prozent der Beschäftigten Kölner im Dienstleistungssektor. Die Branche Handelsunternehmen steht mit 10.411 m² vermieteteter Bürofläche und einem Anteil von 9,91 Prozent auf diesem guten Platz. Unter anderem hat die Großanmietung von circa 5.000 m² der Firma Fond OF im Neubau „The Ship“ im Szeneviertel Ehrenfeld dazu beigetragen. Ebenfalls präsentiert sich die Immobilienbranche mit 8,55 Prozent und 8.979 m² unerwartet stark, profitiert hier aber vor allem vom Coworking-Trend und der Anmietung des Anbieters Design Offices im Neubauprojekt Kaiserhof mit circa 5.600 m². Die in Vergangenheit unter den Spitzenplätzen vertretenen Branchen Öffentliche Verwaltung, Beratung, und Medien/Werbung reihen sich hinter diesen TOP 3 ein und werden zum Jahresende noch weiter zulegen und die Branchenverteilung verändern.

Ranking.

Die Dienstleistungsbranchen prägen erneut das Mietgeschehen. Die Öffentliche Verwaltung ist zum Halbjahr nicht unter den TOP 3.



Teilmärkte

Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete pro m ²	Durchschnittsmiete pro m ² Angebot	Durchschnittsmiete pro m ² abgeschlossen
Altstadt Nord	36.181 m ²	9.980 m ²	9,45 %	23,00 €	17,37 €	15,20 €
Altstadt Süd	9.961 m ²	2.967 m ²	2,81 %	17,50 €	17,38 €	14,51 €
Bankenviertel	5.600 m ²	245 m ²	0,23 %	13,50 €	22,50 €	13,50 €
Rheinauhafen	17.493 m ²	8.301 m ²	7,86 %	21,00 €	23,92 €	18,00 €
Neustadt Nord	9.872 m ²	13.881 m ²	13,15 %	21,08 €	17,42 €	14,06 €
Neustadt Süd	8.070 m ²	354 m ²	0,34 %	11,00 €	14,09 €	11,00 €
Ringe	7.456 m ²	7.703 m ²	7,30 %	20,00 €	18,68 €	14,98 €
Mediapark	2.116 m ²	1.389 m ²	1,32 %	22,50 €	15,58 €	19,00 €
Innenstadtbereich	96.749 m²	44.820 m²	42,46 %			
AirportBusinessPark	23.408 m ²	10.089 m ²	9,56 %	12,50 €	11,97 €	11,30 €
Butzweilerhof	11.598 m ²	1.042 m ²	0,99 %	10,50 €	12,80 €	9,25 €
Deutz	3.352 m ²	2.751 m ²	2,61 %	19,89 €	13,31 €	13,02 €
Ehrenfeld/Braunsfeld	49.486 m ²	17.141 m ²	16,24 %	13,33 €	10,64 €	10,25 €
Kalk	2.892 m ²	327 m ²	0,31 %	9,75 €	10,85 €	9,75 €
Köln Nord-West	630 m ²	4.389 m ²	4,16 %	10,50 €	10,75 €	9,50 €
Köln West	30.895 m ²	4.389 m ²	4,16 %	11,90 €	12,29 €	9,57 €
Lindenthal	3.151 m ²	722 m ²	0,68 %	17,00 €	14,30 €	13,96 €
Marienburg/Bayenthal	5.009 m ²	7.512 m ²	7,12 %	16,47 €	12,59 €	11,50 €
Mülheim	4.067 m ²	1.674 m ²	1,59 %	12,50 €	14,15 €	9,91 €
Niehl	5.174 m ²	801 m ²	0,76 %	9,00 €	6,85 €	6,33 €
Ossendorf	6.425 m ²	2.423 m ²	2,30 %	12,80 €	10,24 €	9,64 €
Poll	7.713 m ²	531 m ²	0,50 %	14,50 €	13,50 €	11,67 €
Porz/Gremberghoven	19.055 m ²	3.110 m ²	2,95 %	13,00 €	8,16 €	10,18 €
Rodenkirchen	16.233 m ²	3.728 m ²	3,53 %	11,98 €	8,71 €	8,84 €
Zollstock	960 m ²	110 m ²	0,10 %	12,50 €	10,00 €	12,50 €
Gesamt	286.797 m²	105.000 m²	100,00 %			

Lage-Ranking.

Unattraktive Rheinseite oder mangelndes Flächenangebot? Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verschiebt sich die Flächennachfrage deutlich auf die linksrheinische Stadtseite mit der nach wie vor sehr gut funktionierenden Innenstadtlage. Diese konnte mit einem Anteil von 82 Prozent (2017: 65 Prozent, 2016: 54 Prozent) zum dritten Mal in Folge zulegen. Der sogenannten Schäl Sick (rechtsrheinisches Köln) fehlt es aktuell an verfügbaren großflächigen Büroangeboten. Auch bei dieser Statistik ist zum Jahresende 2018 und den kommenden Jahren von einem ausgeglicheneren Ergebnis wie in den Vorjahren auszugehen, da die Bauaktivität beispielsweise in Mülheim konstant gesteigert wird, wenn doch das Angebot im linksrheinischen nach wie vor in der Breite besser aufgestellt ist.

Im Ranking der Büromarktlagen innerhalb Kölns liegt die Innenstadt mit 42 Prozent weit vor dem zweitplatzierten Ehrenfeld/Braunsfeld mit 16 Prozent und dem rechtsrheinischen AirportBusinessPark in Gremberghoven mit 10 Prozent Marktanteil. In den Stadtteilen Deutz und Mülheim konnten im 1. Halbjahr nur Vermietungen mit insgesamt 4.425 m² (1. Halbjahr 2017 zwei Großvermietungen in Deutz mit 37.000 m²) gezählt werden. Dies entspricht einem Marktanteil von lediglich 4,4 Prozent.



Top-Lage.

Der linksrheinische Büromarkt lässt die Schäl Sick „rechts“ liegen.

	Linksrheinisch	Rechtsrheinisch
2017	65 %	35 %
2018	82 %	18 %

Bau.

Baugeschehen.

Zum 1. Halbjahr 2018 befanden sich circa 206.291 m² im Bau, welche in den Jahren (2019/2020) fertiggestellt werden.

Fertigstellungen.

67.000 m²

Bauaktivität nicht ausreichend.

In Köln befinden sich zum 1. Halbjahr 2018 ca. 206.000 m² Büroflächen im Bau, welche im Laufe des zweiten Halbjahres 2018 und 2019 fertiggestellt werden. Die im Bau befindlichen Flächen stehen weiterhin über dem Mittelwert der letzten fünf Jahre (ca. 147.000 m²). Allerdings können die aktuell fertiggestellten Bauten durch einen hohen Vorvermietungsstand den Nachfrageüberhang erneut nicht ausgleichen.

Die größten Bauvolumina befinden sich aktuell in der Innenstadt, Deutz und Kalk. Es ist davon auszugehen, dass im Laufe des zweiten Halbjahres weitere ausgewählte Projekte hinzukommen, die ohne die sonst notwendige Vorvermietungsquote spekulativ errichtet werden.

Objekt	Lage	Aktueller Stand	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
Büro Campus Deutz (Strabag HQ)	Deutz	Im Bau	2018	17.000 m ²	100 %
One Cologne	Innenstadt	Im Bau	2018	14.975 m ²	30 %
GAG Zentrale	Kalk	Im Bau	2018	12.400 m ²	100 %
Kaiserhof	Innenstadt	Im Bau	2018	13.000 m ²	0 %
Universität zu Köln	Lindenthal	Im Bau	2018	12.000 m ²	100 %
HagenCampus	Kalk	Im Bau	2018	3.557 m ²	N/A
Mathias-Brüggen-Straße 76	Ossendorf	In Sanierung	2018	2.100 m ²	0 %
Summe 2018				75.032 m²	
Wallarkaden	Innenstadt	Im Bau	2019	12.020 m ²	N/A
Clouth104	Niehl	Im Bau	2019	12.000 m ²	75 %
Teile I/D Cologne	Mülheim	In Planung	2019	10.000 m ²	50 %
Haus Friesenplatz	Innenstadt	Im Bau	2019	8.632 m ²	N/A
Neubau Campus Ehrenfeld	Ehrenfeld	In Planung	2019	8.307 m ²	100 %
MesseCity 1. BA	Deutz	Im Bau	2019	65.000 m ²	83 %
„The Ship“	Ehrenfeld	Im Bau	2019	9.300 m ²	70 %
Grüner Punkt	Gremberghoven	Im Bau	2019	6.000 m ²	100 %
Summe 2019				131.259 m²	

Prognose.

Aussichten für 2018.

Die Experten im Bereich Bürovermietung von Larbig & Mortag Immobilien rechnen mit einem Jahresendergebnis im 10-Jahrestrend von circa 288.000 m². Die Anzahl an aktuell auf dem Markt befindlichen großen und mittleren Gesuchen zwischen 2.000 m² und 5.000 m² sowie über 10.000 m² lassen aber auch eine darüber hinaus gehende Prognose der Vermietungsleistung zu. Die Wertung einer Transaktion wird maßgeblich davon abhängen, ob der Baustart für eine Projektentwicklung noch in 2018 erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass in 2018 diverse Projektanmietungen erfolgen werden, den Büromarkt mit Baubeginn aber erst in 2019 beflügeln.


Auf Grund der Leerstandsentwicklung und dem Mangel an spekulativem Neubau werden die Mietpreise im Jahresverlauf weiter ansteigen. Die Spitzenmiete wird bei knapp 22,00 EUR/ m² und die Durchschnittsmiete bei 13,00 EUR/ m² liegen. Auf Grund dieser Entwicklung werden Unternehmen mit auslaufenden Mietverträgen aus 2008 bis 2013 einen deutlichen Mietpreisanstieg bzw. einen Umzug in dezentrale Citylagen hinnehmen müssen.

Die Nachfrage wird sich vor allem auf die Büromarktzonen Innenstadt, Ehrenfeld/Braunsfeld, Mülheim sowie die Gewerbegebiete Butzweilerhof und Airport-BusinessPark erstrecken.


Der Büroimmobilienmarkt wird weiterhin einen vermietetfreundlichen Trend erleben und in den kommenden zwei bis drei Jahren anhalten. Konjunkturelle Änderungen können diesen Trend in beide Richtungen, je nach Ausschlag nach oben oder unten, beeinflussen. Das Projektentwicklungsgeschehen wird weiterhin von der starken Nachfrage getrieben sein und durch die steigenden Baukosten wiederum auch im benötigten Mietpreis limitieren.


Larbig & Mortag rechnet für den lokalen Büroimmobilienmarkt im bundesweiten Vergleich mit wenigen Auswirkungen von Brexit & Co. Die stabile Kölner Wirtschaft und breite Branchenverteilung bieten eine seit Jahren konstante Immobilienmarktbasis.


Prognose 2018.

288.000 m²
Flächenumsatz 

Sinkender
Leerstand 

Steigendes
Mietniveau 

Steigende
Fertigungszahlen 

Weiterhin zu wenig
Flächenangebot 

Service.

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 Raum³ für Ihre Bedürfnisse.

Ob Büro, Loft, Praxis, Laden, Gastronomie, Lager oder Investment. Wir vermitteln den perfekten Unternehmensraum³ oder Kapitalanlage im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Larbig & Mortag ist regional tief verbunden und bietet über das Netzwerk der NAI apollo group einen nationalen und internationalen Anschluss.



Investment.
Investmentraum³
zum Profitieren.



Büro.
Büroraum³ zum
Platznehmen.



Loft.
Loftraum³ für
kreative Ideen.



Praxis.
Wohlfühlraum³ für
gute Behandlung.



Ladenlokal.
Den richtigen
Laden finden.



Gastronomie.
Raum³ für gute
Gesellschaft.



Halle/Lager.
Lagerraum³ für mehr
Rangierfreiheit.

Definitionen und Begriffserklärungen.

Büroflächen

Als Büroflächen gelten alle Flächen, auf denen typische Schreibtischaktivitäten durchgeführt werden können und die auf dem Büroflächenmarkt angeboten, d.h. vermietet oder verkauft, werden. Hierzu zählen alle Flächen, welche selbstständig vermietbar sind oder in einen solchen Zustand umgewandelt wurden. Darüber hinaus zählen auch eigengenutzte Flächen dazu.

Spitzenmiete (gewichtet)

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

Leerstand

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

Nachfrage

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

Flächenumsatz

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

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

Larbig- mortag .de

JAHRE



Larbig & Mortag feiert 10-jähriges Jubiläum.

Wir bedanken uns bei unseren Kunden & Partnern für das entgegengebrachte Vertrauen und die erfolgreiche Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren.