



**Büromarktbericht
Köln 2018.**

Vorwort



Wie sieht Larbig & Mortag den Kölner Büroimmobilienmarkt?

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bürovermietungsjahr 2018 hat im Vergleich zum Vorjahr mit einem ähnlichen Ergebnis abgeschlossen. Das immer knapper werdende Büroflächenangebot, die weltwirtschaftlichen Vorzeichen und die stark ansteigenden Baupreise beeinflussen das Ergebnis, welches dennoch in einem sehr guten 10-Jahrestrend liegt. Die Durchschnittsmiete stieg um 3,90 Prozent auf 13,21 EUR/ m². Die Spitzenmiete (23,10 EUR/ m²) und die Höchstmiete (24,50 EUR/ m²) haben sich auf Grund des knappen Büroflächenangebots nun erwartungsgemäß deutlich verteuert. Die Vermietungsleistung bleibt mit 283.000 m² nahezu konstant. In 2018 konnten drei Vermietungen über 10.000 m² registriert werden. Das Leerstandsniveau sinkt weiter deutlich auf nun 3,20 Prozent (2017: 3,60 Prozent). Als beliebteste Stadtteile sind in 2018 die Innenstadt, Mülheim und Ehrenfeld/Braunsfeld zu nennen.

Weiterhin sind Flächen ab 1.000 m² in zentralen Lagen kaum noch kurzfristig verfügbar. Damit setzt sich der Trend der letzten Jahre weiter fort. So müssen Unternehmen deutlich 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.

Weiterhin positiv zu bewerten ist der Anstieg der Flächen im Bau, welche zukünftig für ein neues Büroflächenangebot sorgen werden. Neubaufertigstellungen dagegen, mit noch verfügbaren Flächen, sind weiterhin Mangelware am Kölner Bürovermietungsmarkt. Der Vermietungsstand bei Projekten im Bau liegt bei 60,00 Prozent. Die Fertigstellungsrate wird in den kommenden Jahren aber auf Grund diverser Bautätigkeiten weiter ansteigen.

Diese Entwicklung in 2018 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 äußert. Darüber hinaus führt der positive Trend am Arbeitsmarkt dazu, dass die Unternehmen fast ausschließlich Flächenvergrößerungen vornehmen. Daher lautet unsere Empfehlung an unsere beiden Kundengruppen weiterhin wie auch in 2017: Vermieter sollten Projektpotentiale 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.

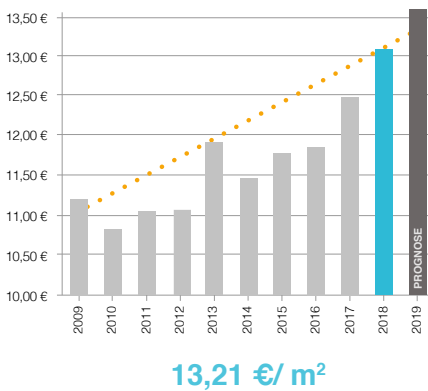
Geschäftsführer

Larbig & Mortag Immobilien GmbH

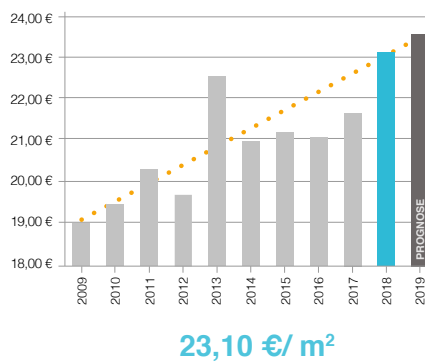
Überblick

Kurzübersicht des gesamten Jahres 2018.

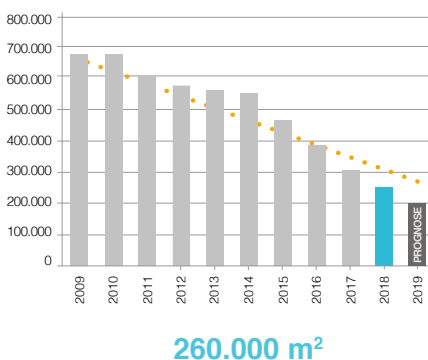
Durchschnittsmieten in EUR/ m².



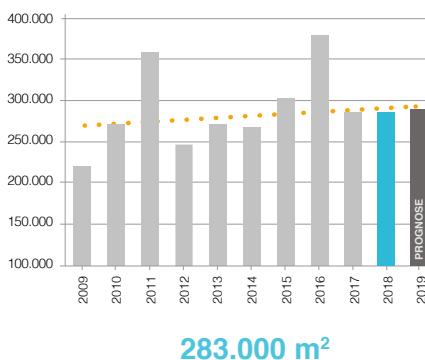
Spitzenmieten in EUR/ m².



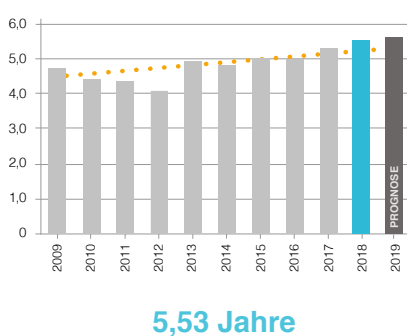
Leerstand in m².



Vermietungsleistung in m².



Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



Fakten.

Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	8.004.000 m ²
Flächenumsatz	283.000 m ²
Leerstand	260.000 m ²
Leerstandsquote	3,20 %
Flächen im Bau (ca.)	229.000 m ²
Fertigstellungen	114.000 m ²

Preise:

Höchstmiete	24,50 EUR/ m ²
Spitzenmiete	23,10 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	13,21 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	2,93 EUR/ m ²
Laufzeiten	5,53 Jahre

Top-Deals:

Design Offices GmbH	13.000 m ²
Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen	10.600 m ²
Siemens	10.500 m ²
Stadt Köln	8.500 m ²

Lagen:

1. Innenstadt	46,00 %
2. Mülheim	10,00 %
3. Ehrenfeld/Braunsfeld	8,00 %

Städtevergleich



Köln im Vergleich.

Im bundesweiten Vergleich weiterhin im unteren Drittel.

Städtevergleich.

Im bundesweiten Vergleich der TOP 7, liegt Köln mit einer vermittelten Bürofläche von circa 283.000 m² erneut im unteren Drittel. Bei der Spitzen- und Durchschnittsmiete konnte der Kölner Büromarkt zwar zulegen, man befindet sich jedoch weiterhin deutlich unter den Werten der TOP 3 in diesen Segmenten (Frankfurt, Berlin und München). Bei der Leerstandsquote befindet man sich mit circa 3,20 Prozent im Bereich der Städte Hamburg mit circa 3,80 Prozent und München mit circa 2,30 Prozent. Somit ist der Leerstand deutlich geringer als z. B. in der Landeshauptstadt und dem direkten Nachbarn Düsseldorf mit circa 7,20 Prozent.

	Köln	Bonn	Leverkusen	Düsseldorf
Flächenbestand	8.004.000 m ²	3.869.000 m ²	684.000 m ²	7.510.000 m ²
Flächenumsatz	283.000 m ²	124.300 m ²	32.000 m ²	329.000 m ²
Spitzenmiete	23,10 €/m ²	23,33 €/m ²	14,50 €/m ²	27,50 €/m ²
Durchschnittsmiete	13,21 €/m ²	12,40 €/m ²	8,10 €/m ²	16,10 €/m ²
Leerstandsquote	3,20 %	1,60 %	4,50 %	7,20 %
Spitzenrendite	3,40 %	4,10 %	k. A.	3,20 %
Büroinvestmentvolumen	720 Mio.	k. A.	k. A.	2.590 Mio.

	München	Hamburg	Frankfurt	Berlin
Flächenbestand	20.280.000 m ²	13.750.000 m ²	11.350.000 m ²	18.620.000 m ²
Flächenumsatz	980.000 m ²	568.000 m ²	622.000 m ²	851.000 m ²
Spitzenmiete	38,00 €/m ²	27,30 €/m ²	43,20 €/m ²	35,50 €/m ²
Durchschnittsmiete	18,70 €/m ²	15,90 €/m ²	21,70 €/m ²	21,40 €/m ²
Leerstandsquote	2,30 %	3,80 %	6,50 %	1,50 %
Spitzenrendite	2,85 %	3,00 %	3,05 %	2,80 %
Büroinvestmentvolumen	4.280 Mio.	2.370 Mio.	8.990 Mio.	3.970 Mio.



Der Büromarkt.

Starkes zweites Halbjahr.

Der Kölner Büroimmobilienmarkt zeigt sich nach einer verhaltenen Vermietungsleistung im 1. Halbjahr (105.000 m²) mit einem guten Ganzjahresergebnis in Höhe von 283.000 m² durch ein überdurchschnittliches zweites Halbjahr und einer Vielzahl an Abschlüssen über 5.000 m². Die Vermietungsleistung reiht sich im Durchschnitt der letzten 10 Jahre ein - der Vorjahreswert wird nur hauchdünn verfehlt. Zu dem guten Ergebnis tragen insbesondere erneut die Anmietungen durch die Öffentliche Hand sowie den Co-Working-Anbietern bei.

Drei Abschlüsse über 10.000 m².

Wie im Vorjahr konnten auch im Jahr 2018 drei Vermietungen in der Größenordnung von über 10.000 m² realisiert werden. Durch die Vermietungen an die Design Offices GmbH mit circa 13.000 m² auf dem Neubauareal I/D Cologne in Köln-Mülheim sowie die Vermietungen an die Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen mit circa 10.600 m² im Bereich Altstadt-Nord und einer weiteren Vermietung auf dem Areal I/D Cologne mit circa 10.500 m² an die Siemens AG konnte allein durch diese drei Vermietungen eine Gesamtfläche von circa 34.100 m² vermittelt werden.

Die Anzahl an weiteren Großvermietungen in der Größenordnung von über 5.000 m² ist mit einer Anzahl von sieben ebenfalls positiv zu bewerten. Hierzu gehören z. B. die Vermietungen an die Stadt Köln mit circa 8.500 m² (saniertes Bestandsgebäude) oder an den LVR Landschaftsverband Rheinland mit circa 7.900 m² (Neubauprojekt).

Großvermietungen.

Abschlüsse tragen zu gutem Jahresergebnis bei.

Design Offices GmbH	Schanzenstraße	13.000 m ²	Neubau
Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen Standort Köln	Altstadt Nord	10.600 m ²	Bestand
Siemens AG	Schanzenstraße	10.500 m ²	Neubau
Stadt Köln - Gebäudewirtschaft	Neustadt Nord	8.500 m ²	Revitalisierung
LVR Landschaftsverband Rheinland	Deutz	7.900 m ²	Neubau
IHK Industrie- und Handelskammer zu Köln	Köln West	6.500 m ²	Bestand
Duales System Deutschland GmbH	AirportBusinessPark	6.000 m ²	Neubau
parcIT	Neustadt Nord	5.900 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.

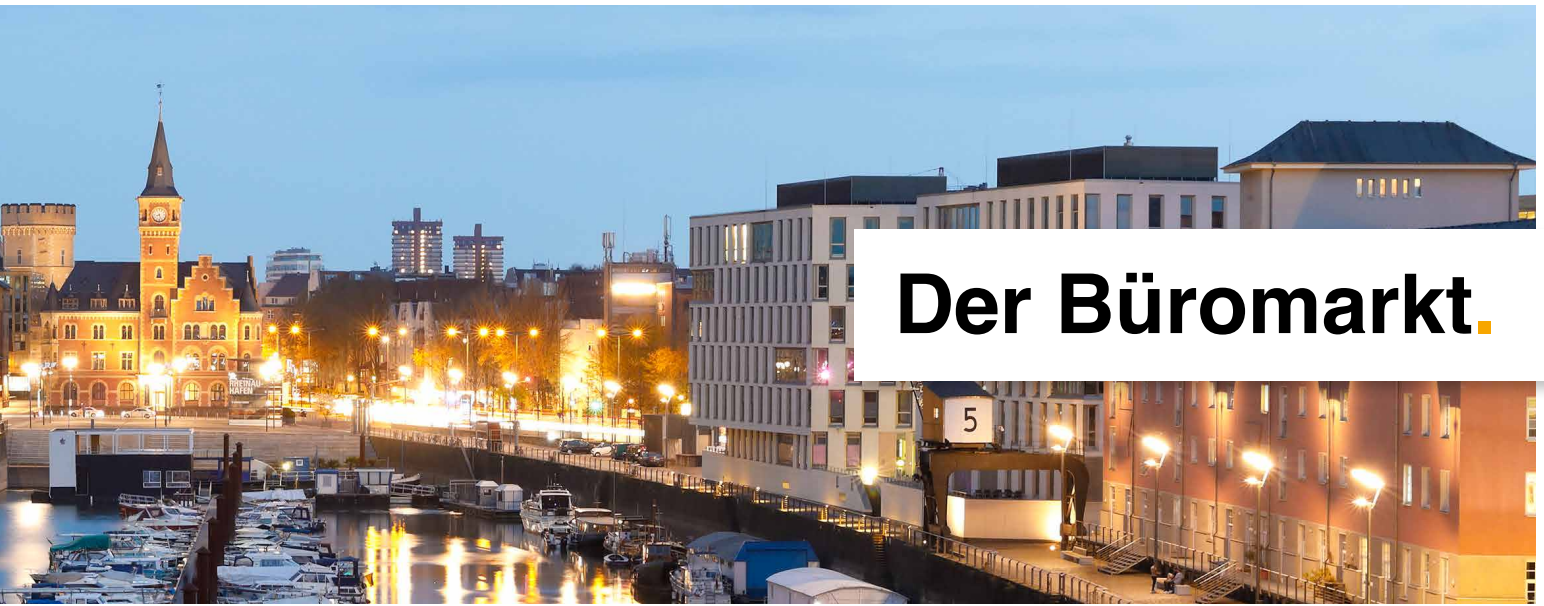
Weiterhin kaum Angebot für Nachfrager

Anteil an Vermietungen im Bereich 2.000 m² bis 5.000 m² nimmt ab.

Im Vergleich zum Vorjahr hat die Anzahl an Vermietungen im Bereich von 2.000 m² bis 5.000 m² nochmals abgenommen. Lag man im Vorjahr bei einer Anzahl von 14 Vermietungen, so trugen in diesem Jahr lediglich 11 Vermietungen zu dem Gesamtergebnis bei. Noch deutlicher ist dieser Rückgang im Vergleich zum Jahr 2016 zu sehen, in welchem 25 Vermietungen in diesem Segment gezählt wurden.

Dieser Rückgang an Vermietungen liegt insbesondere an dem geringen Leerstand in diesem Größenbereich. Zudem wurde bei Neubauprojekten zunächst der Fokus auf Vermietungen in der Größenordnung ab 5.000 m² gelegt, um eine gewisse Vorvermietungsquote zu erreichen. Hierdurch hatten Suchende im Bereich 2.000 m² bis 5.000 m² oftmals das Nachsehen. Insbesondere in der Innenstadt war dieser Trend zu verzeichnen.

Ford Bank Niederlassung der FCE Bank pic	Köln West	4.500 m ²	Bestand
Bezirksregierung	Bankenviertel	4.000 m ²	Bestand
SIMON-KUCHER & PARTNERS Strategy & Marketing Consultants	Rheinauhafen	3.930 m ²	Bestand
BG ETEM	Marienburg/Bayental	2.300 m ²	Bestand
Align Technology GmbH	Köln West	2.148 m ²	Bestand
Debeka-Geschäftsstelle Köln Stadtverwaltung	Kalk	2.128 m ²	Neubau
Ströer SE	Marienburg/Bayenthal	2.000 m ²	Bestand



Der Büromarkt.

Anmietungen zwischen 1.000 m² und 2.000 m² leicht rückläufig.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist die Anzahl an Transaktionen zwischen 1.000 m² und 2.000 m² leicht zurückgegangen (2017: 29 Vermietungen, 42.000 m²). Die Vermietungsleistung in diesem Bereich ist analog leicht rückläufig, dennoch mit einem Gesamtanteil von circa 14,00 Prozent gut vertreten. 24 Vermietungen mit einer Vermietungsleistung von circa 39.000 m² wurden in 2018 gezählt. Nennenswerte Vermietungen sind circa 1.100 m² an die Stadt Köln sowie circa 1.300 m² an den Landschaftsverband Rheinland (LVR).

Nachfrage.

24 Abschlüsse
- 12 % zum Vorjahr

Kernmarkt bis 1.000 m² erneut maßgebliche Basis.

Im erfahrungsgemäß starken Kernmarkt bis 1.000 m² konnten im Gesamtjahr 2018 386 Vermietungen registriert werden (2017: 380, 2016: 451). Die Vermietungsleistung in diesem Segment liegt mit circa 129.000 m² sowie einem Anteil von 46,00 Prozent (2017: 112.000 m² und 39,00 Prozent) über dem Vorjahresergebnis.

Damit bildet der Bereich der KMU (kleine und mittelständische Unternehmen bis zu 60 Mitarbeitern) erneut die solide Basis des Gesamtmarktes und zeigt sich wiederholt als das wichtigste und nachhaltigste Segment mit Transaktionen sowohl von lokalen Unternehmen als auch nationalen und internationalen Großkonzernen.

Größe in m ²	m ²	Anteil	Anzahl	Ø-Miete/m ²	Spitzenmiete/m ²	Höchstmiete/m ²	NK/m ²	Laufzeit
bis 500	81.150	28,67 %	327	12,44 €	21,05 €	23,00 €	2,84 €	4,58
501-1000	47.797	16,89 %	59	14,96 €	23,67 €	24,50 €	3,14 €	6,13
1001-2000	39.073	13,81 %	24	16,30 €	23,33 €	24,50 €	3,34 €	8,06
2001-5000	35.480	12,54 %	11	16,54 €	21,67 €	22,00 €	3,33 €	10,71
über 5000	79.500	28,09 %	10	16,99 €	21,33 €	21,50 €	3,53 €	11,50
Gesamt	283.000	100,00 %	431					

Leerstand.

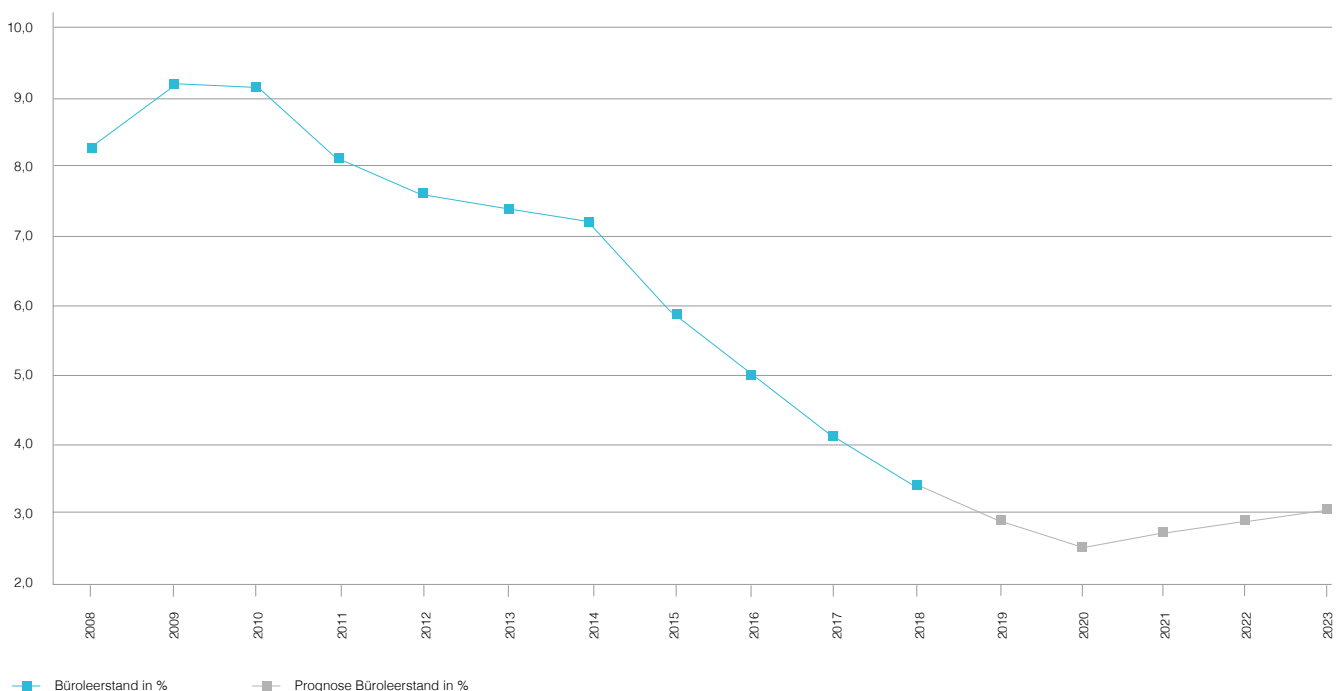
Leerstand.

260.000 m²
ca. 3,20 %

Leerstandsquote in historischem Tief.

Die Leerstandsquote des Kölner Büroimmobilienmarktes befindet sich zum Abschluss des Jahres 2018 mit einem Wert von 3,20 Prozent (Vorjahr: 3,90 Prozent) auf einem historischen Tiefpunkt. Die Leerstandskurve ist damit weiterhin im freien Fall und wird durch die aktuellen Bauaktivitäten nicht gestoppt. Massive Flächenabsorptionen finden anhaltend, insbesondere in der Innenstadt sowie den umliegenden Stadtteilen, statt. Seit 2010 ist der Leerstand konstant gesunken und wird sich auch weiterhin verringern.

Bereits im Laufe des 1. Halbjahres 2019 ist mit dem Unterschreiten der 3,00 Prozent Marke zu rechnen und wird voraussichtlich zum Jahresende 2019 bei einem Wert zwischen 2,40 Prozent und 2,80 Prozent liegen.



Branchen.

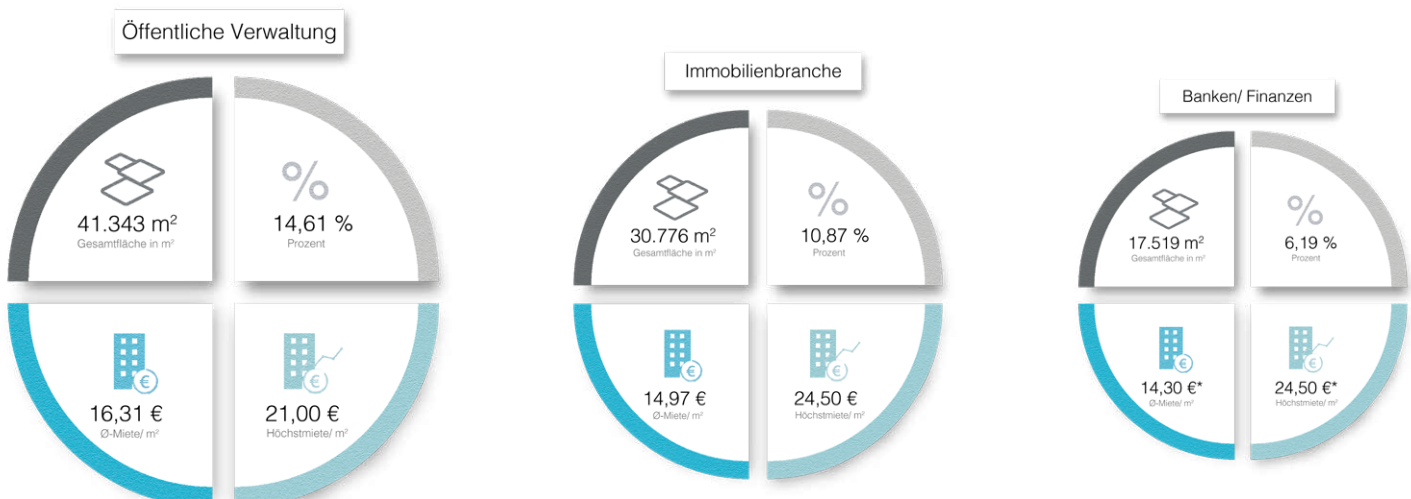
Branchenverteilung TOP 3.

Wie erwartet belegen die Anmietungen der Öffentlichen Verwaltung den Spitzenplatz in der Branchenverteilung. Mit 41.343 m² angemieteter Bürofläche und einem Anteil von 14,61 Prozent verdrängt die Öffentliche Hand den Immobiliensektor um fast 4 Prozentpunkte. Ausschlaggebend hierfür sind die langfristigen Großanmietungen in der zweiten Jahreshälfte im „Dominium“ (Tunisstraße 19-21) mit circa 10.600 m² sowie im „OneCologne“ (Venloer Straße 151-153) mit circa 8.500 m². Hervorzuheben ist die hohe Durchschnittsmiete mit 16,31 EUR/ m². Die auf dem zweiten Rang liegende Immobilienbranche bestätigt den anhaltenden Trend der Coworking Anbieter, weiterhin große und hochwertige Flächen in sehr guten Lagen anzumieten. Zu den 30.776 m² vermieteten Flächen in diesem Sektor tragen insbesondere die Vermietungen an Design Offices in den Objekten I/D Cologne in der Mülheimer Schanzenstraße mit 13.000 m² sowie in den Kaiserhöfen (Ertstraße 19) mit circa 5.600 m² bei. Die drittstärkste Branche des Gesamtjahres 2018 ist die Beratungsbranche mit 17.519 m² und einem Anteil von 6,19 Prozent.

Die in der Vergangenheit anmietungsstarke Branche der Dienstleistungen konnte sich in diesem Jahr nicht durchsetzen und rangiert auf einem hinteren Platz mit nur knapp 9.000 m² vermieteter Bürofläche. Im Jahr 2019 ist mit einer Neuverteilung der Branchen zu rechnen.

Ranking.

TOP-Nachfrager in 2018 waren die Öffentliche Verwaltung, der Immobiliensektor und die Beratungsunternehmen.



Teilmärkte

Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete pro m ²	Durchschnittsmiete pro m ² Angebot	Durchschnittsmiete pro m ² abgeschlossen
Altstadt Nord	33.334 m ²	36.790 m ²	13,00 %	23,00 €	16,16 €	16,19 €
Altstadt Süd	10.110 m ²	12.848 m ²	4,54 %	19,50 €	16,94 €	14,41 €
Rheinauhafen	9.979 m ²	21.508 m ²	7,60 %	22,00 €	19,68 €	18,69 €
Neustadt Nord	21.962 m ²	37.413 m ²	13,22 %	24,50 €	15,08 €	15,43 €
Neustadt Süd	8.687 m ²	1.500 m ²	0,53 %	17,50 €	13,20 €	11,22 €
Ringe	3.553 m ²	18.112 m ²	6,40 %	20,00 €	16,16 €	14,88 €
Mediapark	3.407 m ²	2.321 m ²	0,82 %	22,50 €	18,67 €	19,80 €
Innenstadtbereich	91.032 m²	130.492 m²	46,11 %			
AirportBusinessPark	25.206 m ²	18.395 m ²	6,50 %	12,80 €	10,19 €	9,93 €
Butzweilerhof	12.656 m ²	3.170 m ²	1,12 %	10,50 €	10,51 €	7,77 €
Deutz	4.153 m ²	15.282 m ²	5,40 %	19,89 €	15,38 €	13,62 €
Ehrenfeld/Braunsfeld	57.164 m ²	23.546 m ²	8,32 %	16,80 €	11,02 €	11,05 €
Kalk	734 m ²	7.584 m ²	2,68 %	14,93 €	10,25 €	12,18 €
Köln Nord-West	340 m ²	538 m ²	0,19 %	11,50 €	11,75 €	10,50 €
Köln West	15.103 m ²	21.508 m ²	7,60 %	14,50 €	10,53 €	10,72 €
Lindenthal	1.847 m ²	3.396 m ²	1,20 %	19,00 €	13,78 €	13,28 €
Marienburg/Bayenthal	2.986 m ²	10.952 m ²	3,87 %	18,50 €	12,26 €	11,98 €
Mülheim	956 m ²	28.866 m ²	10,20 %	16,50 €	13,17 €	13,11 €
Niehl	5.210 m ²	2.519 m ²	0,89 %	13,00 €	7,53 €	8,60 €
Ossendorf	6.110 m ²	4.811 m ²	1,70 %	12,80 €	9,15 €	10,07 €
Poll	8.734 m ²	1.698 m ²	0,60 %	14,50 €	10,87 €	10,90 €
Porz/Gremberghoven	10.433 m ²	4.981 m ²	1,76 %	13,00 €	8,09 €	9,82 €
Rodenkirchen	16.232 m ²	4.868 m ²	1,72 %	16,50 €	9,58 €	9,22 €
Zollstock	1.104 m ²	396 m ²	0,14 %	12,50 €	10,67 €	12,50 €
Gesamt	260.000 m²	283.000 m²	100,00 %			

Lage-Ranking.

Die zum Halbjahr 2018 festgestellte Verteilung der Rheinseiten konnte sich nur leicht entspannen. Die linke Rheinseite muss „nur“ 9,00 Prozent abgeben und hat weiterhin einen sehr bemerkenswerten Anteil von 73,00 Prozent gegenüber der rechten Rheinseite mit 27,00 Prozent. Der Vorjahreswert (65,00 Prozent zu 35,00 Prozent) konnte nicht erreicht werden. Zukünftig könnte die rechte Rheinseite aber durch die weiterhin sehr hohe Bauaktivität in Mülheim zulegen. Auch Ossendorf hält eine Vielzahl an Projekten vor, welche nach Erreichen der Vorvermietungsquote kurzfristig gebaut werden können.

Im Ranking der Büromarktlagen innerhalb Kölns liegt die Innenstadt mit 46,00 Prozent erwartungsgemäß abgeschlagen auf dem ersten Rang, gefolgt von Mülheim (Schanzenstraße) und dem Teilmarkt Ehrenfeld/Braunsfeld mit 8,00 Prozent Marktanteil.



Top-Lage.

Die linke Rheinseite erneut stärker -
Innenstadt als Maß der Dinge!

	Linksrheinisch	Rechtsrheinisch
2017	65,00 %	35,00 %
2018	73,00 %	27,00 %



Bau.

Baugeschehen.

Zum Ende des Gesamtjahres befinden sich 229.000 m² im Bau.

Fertigstellungen.

114.000 m²

Bauaktivität bleibt unverändert.

Zum Ende des Jahres 2018 befinden sich circa 229.000 m² Büroflächen im Bau, welche in den Jahren 2019 bis 2020 fertiggestellt werden. Im Vergleich zum Vorjahr (circa 221.000 m²) stieg die Bauaktivität trotz des sinkenden Leerstandes und der gleichbleibend hohen Nachfrage um lediglich circa 8.000 m². Dies ist mit unter auf die geringe Auswahl an verfügbaren Grundstücken und die somit limitierten Entwicklungsmöglichkeiten zurückzuführen. Auch auf Grund gestiegener Baukosten sind gewisse Vorvermietungsquoten notwendig, was oftmals den Baubeginn zeitlich verzögert.

Die größten Bauvolumina befinden sich aktuell im rechtsrheinischen Deutz und Mülheim sowie in den linksrheinischen Teilmärkten Ehrenfeld und Ossendorf. Aufgrund verschiedener Projektentwicklungen, insbesondere im Bereich Ossendorf, ist davon auszugehen, dass die Bauaktivität weiterhin auf einem vergleichbaren Niveau bleibt.

Auszug Projekte.

Objekt	Lage	Aktueller Stand	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
Projekte 2019					
„The Ship“	Ehrenfeld/Braunsfeld	Im Bau	2019	13.749 m ²	80 %
Clouth104	Niehl	Im Bau	2019	12.290 m ²	70 %
Haus Friesenplatz	Neustadt Nord	Im Bau	2019	8.632 m ²	k. A.
COCO - Cologne Office Center Ossendorf	Ossendorf	In Planung	2019	8.572 m ²	0 %
Neubau Max-Planck-Straße	Köln West	Im Bau	2019	4.748 m ²	75 %
Max-Reichpietsch-Straße	Porz/Gremberghoven	Im Bau	2019	3.200 m ²	0 %
Neubaulofts Kohlstraße	Ossendorf	Im Bau	2019	2.500 m ²	40 %
Projekte 2020					
Messe City 1. BA	Deutz	Im Bau	2020	65.070 m ²	85 %
Teile I/D Cologne	Schanzenstraße	In Planung	2020	40.000 m ²	80 %
Wallarkaden	Altstadt Nord	Im Bau	2020	12.000 m ²	0 %
Grüner Punkt	AirportBusinessPark	Im Bau	2020	6.000 m ²	100 %

Aussichten für 2019.

Auch im Jahr 2019 ist damit zu rechnen, dass sich der Trend der vergangenen fünf Jahre fortsetzen wird. Somit ist auch weiterhin von einem sinkenden Leerstand auszugehen, welcher im Jahr 2019 die Marke von 3,00 Prozent unterschreiten wird. Dies und die weiter gleichbleibende Nachfrage werden nochmals zu einer deutlichen Erhöhung der Spitzen-, Höchst- und Durchschnittsmiete führen.

Die Spitzenmiete wird aufgrund der Verfügbarkeit an hochwertigen Büroflächen im Innenstadtbereich knapp unter 24,00 EUR/ m² liegen, dagegen wird die Höchstmiete einen neuen Höchstwert erreichen. Werte von 25,00 bis 26,00 EUR/ m² können erzielt werden.

Da sich die Flächen im Bau zum Vorjahr lediglich um 8.000 m² erhöht haben, werden auch die Fertigstellungen im Jahr 2019 zu keiner Zunahme der verfügbaren Flächen führen. Zudem ist davon auszugehen, dass die Neubauprojekte zumeist durch maximal zwei bis drei Mieter voll vermietet werden, da die Nachfrage im Bereich ab 5.000 m² weiterhin hoch ist. Eine tragende Rolle werden hierbei die Betreiber von Business Centern sowie die Öffentliche Hand spielen, welche weiterhin einen hohen Bedarf an Flächen von über 5.000 m² haben.

Unter Berücksichtigung der genannten Voraussetzungen ist im Jahr 2019 mit einem Flächenumsatz zu rechnen, welcher sich wieder im 10-Jahresschnitt bei circa 290.000 m² bewegen wird. Es ist davon auszugehen, dass der Großteil des Flächenumsatzes in den Stadtteillagen Mülheim, Ehrenfeld und Ossendorf durch Neubauprojekte erzielt wird. Trotz des sinkenden Angebotes wird die Innenstadt weiterhin einen signifikanten Anteil des Gesamtmarktes abbilden.

Larbig & Mortag rechnet für den lokalen Büroimmobilienmarkt der Domstadt weiterhin mit geringen Auswirkungen von Brexit & Co. Trotz anhaltend stabiler Kölner Wirtschaft, gehen wir davon aus, dass Unternehmen zu Ende 2019 zurückhaltender auf dem Büromarkt agieren werden.

Prognose 2019.

283.000 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

Eigentümerservice.

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 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 Flächen-gesuche verstanden. Dabei werden sowohl die Anfragen von potentiellen Mietern als auch solche von Eigennutzern berücksichtigt, denen eine nachhaltige Anmietungsabsicht unterstellt wird.

Flächenumsatz

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

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

NEU



ERST RAUM.DE

Das neue Immobilienportal
für die Region Köln/Bonn

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



ErstRaum.de

Das regionale Immobilienportal
für Köln/Bonn

powered by LARBIG & MORTAG