



**Der Kölner
Bürovermietungsmarkt.
1. Halbjahr 2019**

Vorwort.

Wie sieht Larbig & Mortag den Kölner Büroimmobilienmarkt?

Sehr geehrte Damen und Herren,

das erste Halbjahr 2019 im Büovermietungsmarkt hat im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit einer deutlich positiveren Entwicklung abgeschlossen. Dabei ist die Entwicklung, insbesondere für die Anbieterseite von Büroimmobilien, vorteilhaft. Da sich das Angebot an Büroflächen in Köln weiter stark verringert hat, steigen im gleichen Maße nun auch die Büromieten an. Deutliche Steigerungen gab es vor allem in der Spitzenmiete (25,60 EUR/ m², + 21,90 Prozent) und der Höchstmiete (29,00 EUR/ m², + 28,90 Prozent). Aber auch die Durchschnittsmiete stieg um 11,70 Prozent auf 14,18 EUR/ m² an.

Die Mietpreissteigerungen sind zusätzlich durch die weiterhin steigenden Baukosten zu erklären. Diese Entwicklung ist erneut ein Warnsignal für alle Nachfrager von Büroimmobilien, da sich der Markt in den kommenden zwei bis drei Jahren nicht gravierend ändern wird. Bürosuchende ab 1.000 m² Nutzfläche sollten sich mit dieser Thematik mit einer Vorlaufzeit von mehr als 16 Monaten beschäftigen. Interessenten in der Größenordnung ab 5.000 m² empfiehlt Larbig & Mortag eine Vorlaufzeit von 24 Monaten.

Die Vermietungsleistung konnte im ersten Halbjahr 2019 mit 134.000 m² deutlich über dem Vorjahreswert von 105.000 m² abschließen. Larbig & Mortag konnte in diesem Zeitraum drei der fünf Top-Vermietungen über 5.000 m² realisieren. Als besonderen Deal konnten wir circa 16.000 m² an die Sparkasse KölnBonn im Neubauprojekt kite Butzweilerhof vermitteln. Damit startet Larbig & Mortag sehr erfolgreich in das Jahr 2019.

Das Leerstandsniveau sinkt weiter deutlich auf nun 2,51 Prozent (Vorjahr: 3,60 Prozent). Weiterhin positiv zu bewerten ist das gestiegene Potential an Flächen im Bau, welche zukünftig für ein neues Büroflächenangebot sorgen werden. Neubaufertigstellungen mit noch verfügbaren Flächen sind dagegen weiterhin Mangelware am Kölner Büovermietungsmarkt. Die Fertigstellungsrate wird in den kommenden Jahren aber auf Grund diverser Bautätigkeiten weiter ansteigen.

Die Entwicklung wird sich bis Ende 2019 weiter fortsetzen. Daher lautet unsere Empfehlung an unsere beiden Kundengruppen (Anbieter wie Nachfrager) weiterhin: Vermieter sollten Projektpotentiale realisieren und dem Markt zeitnah zuführen. Dabei wäre eine spekulative Errichtung von Bürogebäuden wünschenswert. Mieter müssen sich frühzeitig mit der Bürosuche beschäftigen, um keine Zwangslage zu erfahren.

Mit besten Grüßen



Uwe Mortag.

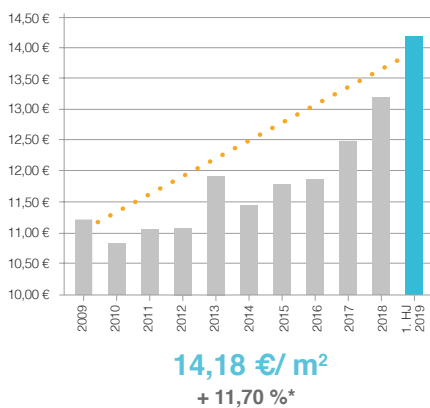
Geschäftsführer

Larbig & Mortag Immobilien GmbH

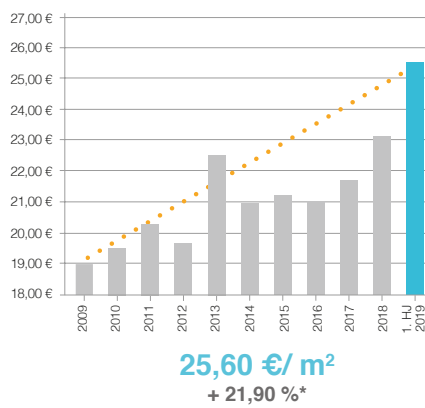
Überblick.

Kurzübersicht des ersten Halbjahres 2019.

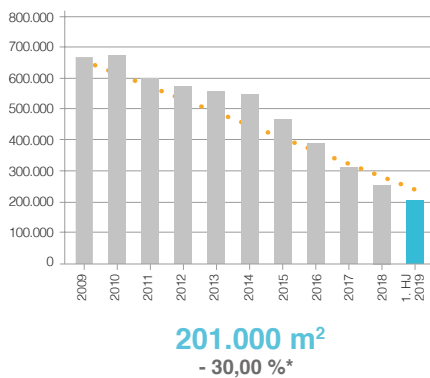
Durchschnittsmieten in EUR/ m².



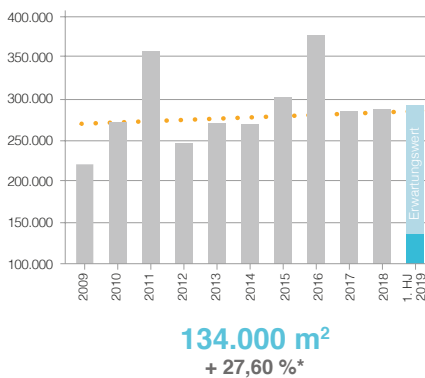
Spitzenmieten in EUR/ m².



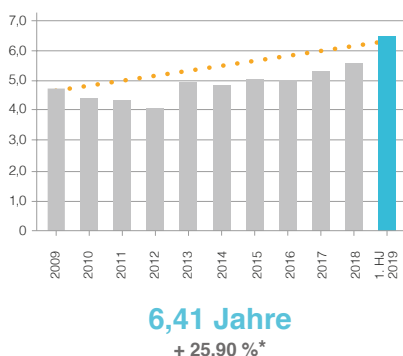
Leerstand in m².



Vermietungsleistung in m².



Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



Fakten.

Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	8.011.500 m ²
Flächenumsatz	134.000 m ²
Leerstand	201.000 m ²
Leerstandsquote	2,51 %
Flächen im Bau (ca.)	202.000 m ²
Fertigstellungen	22.500 m ²

Preise:

Höchstmiete	29,00 EUR/ m ²
Spitzenmiete	25,60 EUR/ m ²
Durchschnittsmiete	14,18 EUR/ m ²
Nebenkostendurchschnitt	3,08 EUR/ m ²
Laufzeiten	6,41 Jahre

*Veränderung zum Vorjahr



Städtevergleich.

Köln im Vergleich.

Im bundesweiten Vergleich weiterhin im unteren Drittel.

Städtevergleich.

Im bundesweiten Vergleich der TOP 7 Städte liegt die Domstadt mit einer vermittelten Bürofläche von circa 134.000 m² zum Halbjahr weiterhin im unteren Drittel. Die Spitzen- und Durchschnittsmieten am Kölner Büromarkt haben stark zugelegt, jedoch befinden sich auch die Vergleichsmärkte in einem Aufwärtstrend. Die Leerstandsquote mit aktuell circa 2,51 Prozent nähert sich den Werten aus München (2,10 Prozent) und Stuttgart (2,40 Prozent) stetig an.

	Köln**	Bonn**	Leverkusen*	Düsseldorf*
Flächenbestand	8.011.500 m ²	3.904.500 m ²	684.000 m ²	7.510.000 m ²
Flächenumsatz	134.000 m ²	35.600 m ²	32.000 m ²	329.000 m ²
Spitzenmiete	25,60 €/ m ²	24,08 €/ m ²	14,50 €/ m ²	27,50 €/ m ²
Durchschnittsmiete	14,18 €/ m ²	12,03 €/ m ²	8,10 €/ m ²	16,10 €/ m ²
Leerstandsquote	2,51 %	2,40 %	4,50 %	7,20 %
Spitzenrendite	3,40 %	4,10 %	k. A.	3,20 %
Büroinvestmentvolumen	1,05 Mrd. €	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	2,10 %	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. €

*Stand: Gesamtjahr 2018 **1. Halbjahr 2019



Der Büromarkt.

Gutes erstes Halbjahr.

Der Kölner Büroimmobilienmarkt erzielt im 1. Halbjahr 2019 einen Büroflächenumsatz von circa 134.000 m² und übertrifft somit das 1. Halbjahr 2018 (105.000 m²) deutlich. Trotz des weiterhin abnehmenden Leerstandes und der gleichbleibend hohen Nachfrage kann somit ein guter Wert erzielt werden. Insbesondere die Vorvermietungsquoten und Großabschlüsse ab 5.000 m² in Neubauprojekten tragen einen großen Teil zu dem positiven Ergebnis bei.

Großvermietungen.

Bisher nur ein Abschluss über 10.000 m².

Fünf Abschlüsse über 5.000 m².

Die Anzahl an Abschlüssen in der Größenordnung hat im Vergleich zum 1. Halbjahr 2018, in welchem lediglich drei Abschlüsse mit insgesamt circa 16.600 m² erzielt wurden, deutlich zugelegt. Insgesamt konnten fünf Abschlüsse in der Größenordnung über 5.000 m² im 1. Halbjahr abgeschlossen werden. Hierbei wird allein durch die Vermietung an die Sparkasse KölnBonn mit circa 16.350 m² das Vorjahresergebnis erzielt. Mit den vier weiteren Vermietungen im 1. Halbjahr 2019 ergibt sich eine Vermietungsleistung von knapp 41.000 m².

Sparkasse KölnBonn*	Butzweilerhof	16.350 m ²	Neubau
wework	Altstadt Nord	7.000 m ²	Neubau
Deutsche Telekom AG*	Rheinauhafen	6.327 m ²	Bestand
CANCOM GmbH*	Schanzenstraße	5.763 m ²	Neubau
wework	Neustadt Nord	5.166 m ²	Neubau

*vermittelt durch Larbig & Mortag Immobilien

Der Büromarkt.

Marktgesehen.

Angebot bleibt Mangelware

Anmietungen bis 1.000 m² weiterhin solide Basis.

Im erfahrungsgemäß starken Kernmarkt bis 1.000 m² konnten im 1. Halbjahr 2019 161 der insgesamt 188 Vermietungen registriert werden (1. Halbjahr 2018: 194 von 209). Die Vermietungsleistung in diesem Segment liegt mit circa 53.000 m² sowie einem Anteil von 37,70 Prozent (1. Halbjahr 2018: 62.500 m² und 60,00 Prozent) weit unter dem Vorjahresendergebnis, zeigt jedoch auch, wie groß der Anteil an Großvermietungen im 1. Halbjahr 2019 ist.

Der Bereich der KMU (kleine und mittelständische Unternehmen bis zu 60 Mitarbeitern) bildet jedoch erneut eine solide Basis des Gesamtmarktes und zeigt sich wiederholt als eines der wichtigsten und nachhaltigsten Segmente 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	34.438	23,18 %	134	13,43 €	25,82 €	29,00 €	3,04 €	4,89
501-1.000	18.437	14,56 %	27	15,05 €	21,30 €	22,50 €	3,15 €	8,00
1.001-2.000	22.119	17,47 %	15	15,83 €	24,77 €	29,30 €	2,94 €	7,14
2.001-5.000	18.400	12,72 %	7	16,04 €	21,00 €	24,00 €	3,39 €	8,20
über 5.000	40.606	32,07 %	5	19,89 €	21,20 €	25,00 €	3,64 €	k. A.
Gesamt	134.000	100,00 %	188					



Der Büromarkt.

Anmietungen zwischen 1.000 m² und 2.000 m² mit gutem Ergebnis.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist die Anzahl an Transaktionen zwischen 1.000 m² und 2.000 m² gestiegen (1. Halbjahr 2018: 9 Vermietungen, 19.000 m²). Die Vermietungsleistung in diesem Bereich ist positiv zu bewerten und trägt mit einem Gesamtanteil von circa 17,00 Prozent bei. 15 Vermietungen mit einer Vermietungsleistung von circa 22.000 m² wurden in der ersten Jahreshälfte 2019 gezählt.

Vermietungen im Bereich 2.000 m² bis 5.000 m² nehmen weiterhin ab.

Auch in diesem Halbjahr nehmen die Vermietungen im Bereich 2.000 m² bis 5.000 m² weiterhin ab. Trugen im 1. Halbjahr 2018 noch 11 Vermietungen in diesem Bereich zu dem Gesamtergebnis bei, so sind es im 1. Halbjahr 2019 lediglich sieben Vermietungen.

Insbesondere durch die hohe Anzahl an Vermietungen im Bereich von über 5.000 m², steht den Suchenden im Bereich 2.000 m² bis 5.000 m² oftmals keine verfügbare Fläche mehr zur Verfügung. Dieser Trend hatte sich bereits im 1. Halbjahr 2018 in den Neubauprojekten abgezeichnet.

Nachfrage.

Mehr Angebot würde deutlich mehr Abschlüsse ermöglichen

Stadt Köln Amt für Wirtschaftsförderung	Bankenviertel	2.320 m ²	Bestand
SilverTours GmbH billiger-mietwagen.de	Rheinauhafen	2.044 m ²	Bestand
Liberty Syndicates	Altstadt Nord	1.967 m ²	Revitalisierung

Leerstand.

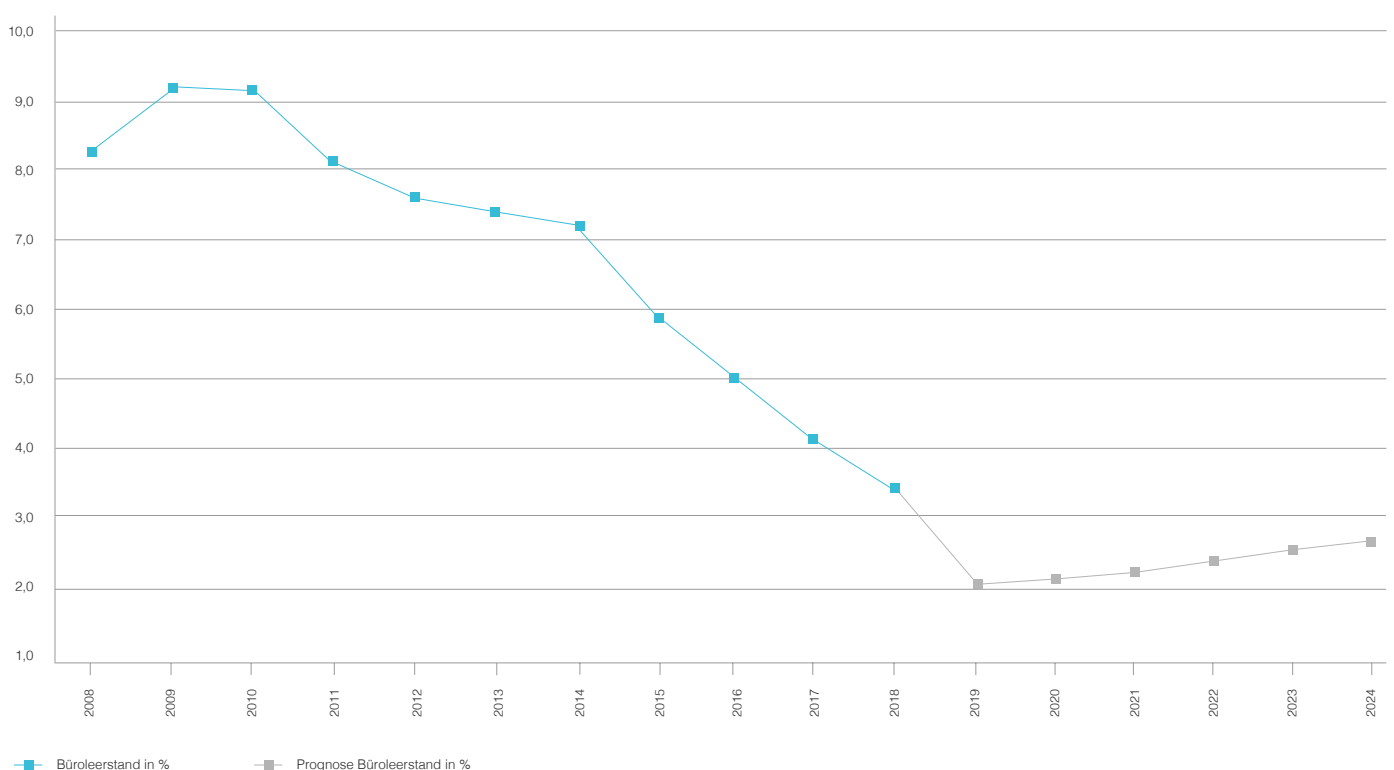
Leerstand.

201.000 m²
ca. 2,51 %

Leerstandsquote nimmt nochmals deutlich ab.

Wie bereits im Büromarktbericht für das Gesamtjahr 2018 prognostiziert, hat die Leerstandsquote nochmals deutlich abgenommen und liegt nach dem 1. Halbjahr 2019 bei 2,51 Prozent. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2018 (3,60 Prozent) hat der Leerstand somit nochmals um 1,10 Prozentpunkte abgenommen.

Es ist damit zu rechnen, dass der Leerstand auch im 2. Halbjahr 2019 weiterhin abnehmen und sich bis zum Jahresende knapp über der 2,00 Prozentmarke einpendeln wird.



Branchen.

Branchenverteilung TOP 3.

Die TOP 3 Branchen Immobiliensektor, Banken/Finanzen sowie Information/Kommunikation nehmen mit circa 60.000 m² vermieteter Bürofläche einen Gesamtanteil von circa 45,00 Prozent der Gesamtvermietungsleistung ein. Die Anmietungen der Immobilienbranche (insbesondere Co-Working Anbieter) und des Banken/Finanzsektors liegen Kopf an Kopf mit jeweils circa 20.700 m² vermieteter Bürofläche auf den Spitzenplätzen der Branchenverteilung. Dies entspricht jeweils circa 15,50 Prozent Marktanteil. Beachtlich sind hierbei auch die erzielten Durchschnittsmieten mit 17,38 EUR/ m² und 18,23 EUR/ m² sowie Höchstmieten mit 25,00 EUR/ m² und 26,00 EUR/ m². Der Trend der Coworking Anbieter, weiterhin große und hochwertige Flächen in sehr guten Lagen anzumieten, setzt sich auch in der ersten Jahreshälfte 2019 fort. Zu den circa 20.774 m² vermieteten Flächen in diesem Sektor tragen insbesondere die beiden Vermietungen an wework in den Objekten Haus am Friesenplatz mit circa 5.200 m² sowie in den Wallarkaden am Rudolfplatz mit circa 7.000 m² bei. Die drittstärkste Branche des Halbjahres 2019 ist die Informations- und Kommunikationsbranche mit einer Vermietungsleistung von circa 19.209 m² und einem Marktanteil von 14,34 Prozent.

Die in der Vergangenheit grundsätzlich starken Branchen der Dienstleistungen und der Beratungssektor folgen auf den weiteren Plätzen.

Ranking.

Immobilienbranchen
und Banken/Finanzen
gleich auf



Teilmärkte

Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete pro m ²	Durchschnittsmiete pro m ² Angebot	Durchschnittsmiete pro m ² abgeschlossen
Altstadt Nord	16.918 m ²	17.548 m ²	13,10 %	26,00 €	16,40 €	18,68 €
Altstadt Süd	4.144 m ²	7.494 m ²	5,59 %	22,50 €	17,38 €	16,74 €
Bankenviertel	4.484 m ²	3.789 m ²	2,83 %	24,00 €	19,25 €	15,25 €
Rheinauhafen	2.934 m ²	12.115 m ²	9,04 %	23,00 €	19,76 €	18,84 €
Neustadt Nord	18.048 m ²	11.012 m ²	8,22 %	20,57 €	14,66 €	14,64 €
Neustadt Süd	7.944 m ²	783 m ²	0,58 %	29,00 €	12,79 €	17,29 €
Ringe	2.530 m ²	5.092 m ²	3,80 %	25,78 €	20,50 €	17,35 €
Mediapark	1.486 m ²	3.121 m ²	2,33 %	25,00 €	16,50 €	20,28 €
Innenstadtbereich	58.488 m²	60.954 m²	45,49 %			
AirportBusinessPark	17.347 m ²	4.102 m ²	3,06 %	13,50 €	10,22 €	10,40 €
Butzweilerhof	9.812 m ²	20.312 m ²	15,16 %	18,34 €	10,71 €	11,27 €
Deutz	2.170 m ²	3.276 m ²	2,45 %	20,00 €	14,80 €	15,90 €
Ehrenfeld/Braunsfeld	44.851 m ²	9.543 m ²	7,12 %	17,82 €	11,50 €	12,90 €
Kalk	2.655 m ²	266 m ²	0,20 %	12,50 €	11,10 €	9,00 €
Köln Nord-West	410 m ²	107 m ²	0,08 %	9,75 €	11,50 €	9,75 €
Köln West	11.245 m ²	5.646 m ²	4,21 %	11,50 €	10,58 €	9,84 €
Lindenthal	1.914 m ²	378 m ²	0,28 %	15,90 €	14,03 €	14,26 €
Marienburg/Bayenthal	2.607 m ²	3.921 m ²	2,93 %	16,50 €	13,62 €	10,55 €
Mülheim/Schanzenstraße	5.515 m ²	8.890 m ²	6,63 %	17,50 €	13,12 €	13,06 €
Niehl	6.828 m ²	4.273 m ²	3,19 %	18,00 €	10,48 €	13,55 €
Ossendorf	5.727 m ²	2.804 m ²	2,09 %	13,50 €	9,58 €	9,27 €
Poll	8.310 m ²	830 m ²	0,62 %	10,70 €	11,83 €	9,68 €
Porz/Gremberghoven	6.950 m ²	7.603 m ²	5,67 %	13,50 €	8,89 €	7,77 €
Rodenkirchen	15.211 m ²	943 m ²	0,70 %	16,00 €	10,43 €	12,63 €
Zollstock	960 m ²	152 m ²	0,11 %	12,00 €	10,00 €	12,00 €
Gesamt	201.000 m²	134.000 m²	100,00 %			

Standorte.

Lage-Ranking.

Bei der Gewichtung der Rheinseiten haben die linksrheinischen Lagen (80,50 Prozent) den Abstand zu den rechtsrheinischen Lagen (19,50 Prozent) im Vergleich zum 1. Halbjahr 2018 mit Linksrheinisch 82,00 Prozent und Rechtsrheinisch 18,00 Prozent konstant gehalten. Durch die weiterhin hohen Bauaktivitäten im Bereich Mülheim ist mit einem Anstieg im Rechtsrheinischen zu rechnen. Jedoch könnte dies durch zukünftige Abschlüsse in Neubauprojekten im Bereich Ossendorf wieder ausgeglichen werden.

Top-Lage.

Die linke Rheinseite bietet weiterhin mehr Angebot.



	Linksrheinisch	Rechtsrheinisch
--	----------------	-----------------

2018	73,00 %	27,00 %
------	---------	---------

2019	80,50 %	19,50 %
------	---------	---------



Baugeschehen.

202.000 m² Bürofläche befinden sich zu Ende des 1. Halbjahres 2019 im Bau.

Fertigstellungen.

22.500 m²

Auszug Projekte.

Bauaktivität unverändert.

Zur Mitte des Jahres 2019 befinden sich circa 202.000 m² Büroflächen im Bau, welche in den Jahren 2019 bis 2020 fertiggestellt werden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (circa 206.000 m²) bleibt die Bauaktivität trotz des sinkenden Leerstandes und der gleichbleibend hohen Nachfrage auf dem gleichen Niveau. Dies ist weiterhin auf die mitunter geringe Auswahl an verfügbaren Grundstücken und die somit limitierten Entwicklungsmöglichkeiten zurückzuführen. Auch aufgrund gestiegener Baukosten sind gewisse Vorvermietungsquoten notwendig, was oftmals den Baubeginn zeitlich verzögert.

Die größten Bauvolumina befinden sich 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 auch bis zum Jahresende weiterhin auf dem identischen Niveau bleibt. Die bisher geringe Fertigstellungsquote wird sich zum Jahresende durch diverse Bauabschlüsse noch deutlich nach oben korrigieren.

Objekt	Lage	Aktueller Stand	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
„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 Köhlstraße	Ossendorf	Im Bau	2019	2.500 m ²	40 %
AntoniterQuartier	Altstadt Nord	Im Bau	2019	6.500 m ²	85 %
Summe 2019				60.191 m²	
Messe City 1. BA	Deutz	Im Bau	2020	65.070 m ²	85 %
HangarOne Köln	Ossendorf	In Planung	2020	8.250 m ²	k. A.
Teile I/D Cologne	Schanzenstraße	In Planung	2020	40.000 m ²	80 %
„Haus am Rudolfplatz“	Altstadt Nord	Im Bau	2020/2021	12.000 m ²	0 %
Grüner Punkt	AirportBusinessPark	Im Bau	2020	6.000 m ²	100 %
N/A	Altstadt Nord	In Planung	2020	3.000 m ²	k. A.
Summe 2020				134.320 m²	

Aussichten für 2019.

Im 2. Halbjahr 2019 ist damit zu rechnen, dass die Vermietungsleistung weiterhin auf dem Niveau des ersten Halbjahres bleiben wird und somit ein gutes Gesamtjahresergebnis prognostiziert werden kann. Mit Blick auf den 10-Jahresschnitt ist davon auszugehen, dass in diesem Jahr eine Gesamtvermietungsleistung von circa 290.000 m² Bürofläche erzielt werden kann.

Wie prognostiziert, wurde die Leerstandsquote von 3,00 Prozent bereits zum Halbjahr deutlich unterschritten. Diese Entwicklung wird sich mit Hinblick auf die Vermietungsleistung und die bevorstehenden Fertigstellungen von Neubauprojekten nicht verändern. Somit kann zum Jahresende mit einer Leerstandsquote von knapp über 2,00 Prozent gerechnet werden.


Die Höchstmiete wurde bereits im ersten Halbjahr auf einem Peak erfasst und es ist nicht davon auszugehen, dass die 29,00 EUR/ m² im 2. Halbjahr übertroffen werden. Auch bei der Spitzenmiete war ein enormer Anstieg im 1. Halbjahr zu verzeichnen, der Wert von 25,60 EUR/ m² wird daher bis Jahresende voraussichtlich bestehen bleiben. Der durchschnittliche Preis für Büroflächen pro Quadratmeter wird bis Jahresende weiterhin ansteigen. Es wird eine Durchschnittsmiete von circa 14,50 EUR/ m² prognostiziert.

Zudem ist mit weiteren Großabschlüssen im Bereich von über 5.000 m² zu rechnen, welche maßgeblich zum Erreichen des prognostizierten Gesamtvermietungsergebnisses beitragen werden. In dem Größensegment bis 2.000 m² ist die Nachfrage weiterhin ungebrochen hoch, daher wird hier die Anzahl der Vermietungen des 1. Halbjahres bis zum Jahresende verdoppelt.

Die in den ersten beiden Quartalen fertiggestellten Immobilien reichen bei weitem nicht aus, um die derzeitige Nachfrage- bzw. Angebotssituation zu verbessern. Im 2. Halbjahr werden die Fertigstellungen deutlich zunehmen, aufgrund der hohen Vorvermietungsquote der Neubauten wird dies jedoch keine Entspannung des Flächenangebotes mit sich bringen.


Durch die weiterhin stabile Wirtschaftslage ist mit keinen negativen Auswirkungen auf dem Kölner Büromarkt zu rechnen.

Prognose 2019.

290.000 m²
Flächenumsatz 

Sinkender
Leerstand 

Steigendes
Mietniveau 

Steigende
Fertigungszahlen 

Kritisches
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.
Lageraum³ 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, Unvollständigkeits 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