



# Büromarktbericht Köln 2019.



# Vorwort.

## Wie sieht Larbig & Mortag den Kölner Büroimmobilienmarkt?

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2019 hat sich für Larbig & Mortag Immobilien zu einem Rekordjahr seit Firmengründung in 2008 entwickelt. Larbig & Mortag konnte in 2019 knapp 76.500 m<sup>2</sup> Büroflächen mit einem Gesamttransaktionswert von über 160.000.000 € vermitteln. Die generelle wirtschaftliche Gesamtlage, die nicht eingetretenen Befürchtungen eines wirtschaftlichen Abschwungs oder Auswirkungen des Brexits in der Region Köln/Bonn, haben den Büroimmobilienmarkt positiv beflügelt. Überwiegend haben sich die Unternehmen in 2019 durch Flächenerweiterungen, egal ob im Bestand oder durch Umzug, vergrößert und ihr Personal deutlich ausgebaut.

Einzig die Gewinnung von Fachkräften, die exorbitant gestiegenen Mieten oder lange Bearbeitungszeiten von Nutzungs- und Baugenehmigungen konnten den Büroimmobilienmarkt bremsen. So führt zum Beispiel der Kampf um Talente zu einer neuen Denkweise der Unternehmen bei der Bürosuche. Moderne Arbeitswelten spielen hier eine zentrale Rolle im Kampf um qualifizierte Arbeitskräfte. Unternehmen strukturieren ihre Büroflächen mehr und mehr in Form von offenen Arbeitswelten.

Der Kölner Büroimmobilienmarkt hat in 2019 seine Potentiale aufgezeigt und nutzen können. Unternehmen haben trotz des engen Markts ihre Vorhaben von Flächenanmietungen umsetzen können, auch wenn nicht zu den gewünschten Preisvorstellungen. Der Mietpreissprung der letzten fünf Jahre war in Köln historisch der höchste (Vergleich der Durchschnittsmiete: 2014: 11,48 EUR/m<sup>2</sup> und 2019: 13,80 EUR/m<sup>2</sup>), so dass viele Unternehmen sich mit dieser Situation zunächst vertraut machen müssen. Problematisch wurde die Suche für Unternehmen vor allem im Größenbereich ab 2.000 m<sup>2</sup> zusammenhängender Bürofläche in zentralen Lagen. Hier gibt es kaum noch kurzfristig anmietbare Bestandsimmobilien. Ab 5.000 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.

Die linksrheinischen Büromarktzonen sind in 2019 dabei deutlich nachgefragter gewesen. Die Kölner Innenstadt konnte mit über 33,00 Prozent Anteil am Gesamtmarkt und umgerechnet knapp 100.000 m<sup>2</sup> seine Spitzenstellung als gefragteste Bürolage weiter behaupten. Durch Großanmietungen sind die Bürolagen wie Ossendorf und Schanzenstraße deutlich im Ranking nach oben gewandert.

Mit besten Grüßen



---

**Uwe Mortag.**

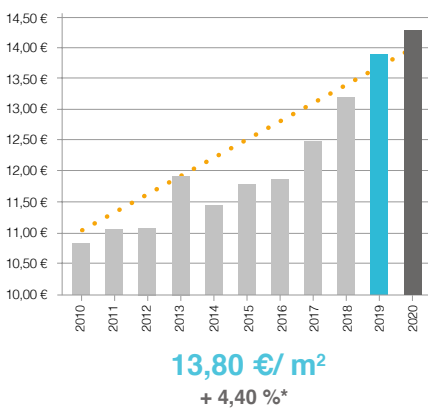
---

**Geschäftsführer**

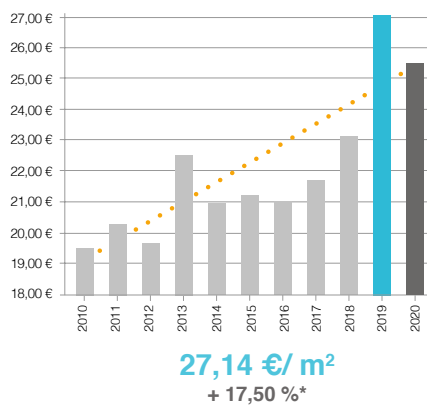
Larbig & Mortag Immobilien GmbH

## Kurzübersicht des gesamten Jahres 2019.

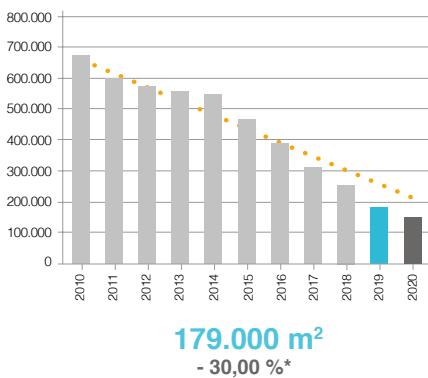
### Durchschnittsmieten in EUR/ m<sup>2</sup>.



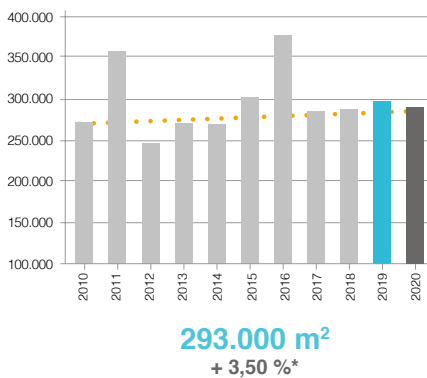
### Spitzenmieten in EUR/ m<sup>2</sup>.



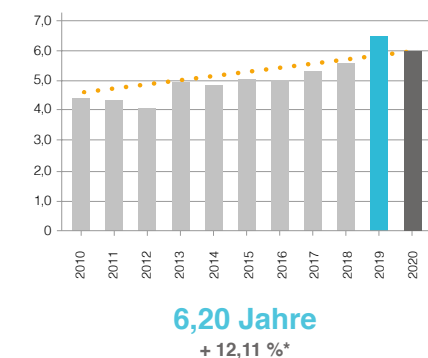
### Leerstand in m<sup>2</sup>.



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



### Ø - MV-Laufzeit in Jahren.



### Fakten.

#### Flächen:

<b>Gesamtbestand (ca.)</b>	8.011.500 m <sup>2</sup>
<b>Flächenumsatz</b>	293.000 m <sup>2</sup>
<b>Leerstand</b>	179.000 m <sup>2</sup>
<b>Leerstandsquote</b>	2,23 %
<b>Flächen im Bau (ca.)</b>	260.000 m <sup>2</sup>
<b>Fertigstellungen</b>	145.000 m <sup>2</sup>

#### Preise:

<b>Höchstmiete</b>	29,00 EUR/ m <sup>2</sup>
<b>Spitzenmiete</b>	27,14 EUR/ m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittsmiete</b>	13,80 EUR/ m <sup>2</sup>
<b>Nebenkostendurchschnitt</b>	2,97 EUR/ m <sup>2</sup>
<b>Laufzeiten</b>	6,20 Jahre

\*Veränderung zum Vorjahr

# Städtevergleich

## Köln im Vergleich.

TOP 7 Städte mit besseren Werten als Köln.

## Städtevergleich.

Im bundesweiten Vergleich der TOP 7 Städte, liegt die Domstadt mit einer vermittelten Bürofläche von circa 293.000 m<sup>2</sup> im Gesamtjahr 2019 abgeschlagen am Ende dieses Rankings. In Düsseldorf wurden circa 462.000 m<sup>2</sup> vermittelt, in Hamburg und Frankfurt jeweils knapp unter 600.000 m<sup>2</sup>. Die Vergleichsstädte können aus ihrem größeren Gesamtbestand schöpfen, lediglich Düsseldorf profitiert derzeit von seinem guten Leerstandslevel mit einer Leerstandsquote von 7,00 Prozent. Die Spitzen- und Durchschnittsmieten am Kölner Büromarkt haben nochmals stark angezogen und zugelegt, jedoch befinden sich auch die Vergleichsmärkte weiterhin in einem Aufwärtstrend und auf Höchstständen.

	Köln	Bonn	Berlin	Düsseldorf
Flächenbestand	8.011.500 m <sup>2</sup>	3.954.000 m <sup>2</sup>	18.800.000 m <sup>2</sup>	7.460.000 m <sup>2</sup>
Flächenumsatz	293.000 m <sup>2</sup>	112.645 m <sup>2</sup>	1.015.000 m <sup>2</sup>	462.000 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	27,14 €/ m <sup>2</sup>	26,33 €/ m <sup>2</sup>	39,50 €/ m <sup>2</sup>	28,50 €/ m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	13,80 €/ m <sup>2</sup>	12,00 €/ m <sup>2</sup>	26,00 €/ m <sup>2</sup>	16,71 €/ m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	2,23 %	2,10 %	1,20 %	7,00 %
Spitzenrendite	3,25 %	3,75 %	2,65 %	3,10 %
Büroinvestmentvolumen	2,23 Mrd. €	k. A.	7.520 Mio. €	2.730 Mio. €

	München	Hamburg	Frankfurt
Flächenbestand	20.420.000 m <sup>2</sup>	13.810.000 m <sup>2</sup>	11.430.000 m <sup>2</sup>
Flächenumsatz	767.000 m <sup>2</sup>	538.000 m <sup>2</sup>	574.000 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	39,50 €/ m <sup>2</sup>	30,00 €/ m <sup>2</sup>	45,50 €/ m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	20,00 €/ m <sup>2</sup>	17,60 €/ m <sup>2</sup>	22,30 €/ m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	2,10 %	2,80 %	6,10 %
Spitzenrendite	2,70 %	2,85 %	2,85 %
Büroinvestmentvolumen	7.840 Mio. €	2.630 Mio. €	6.470 Mio. €





# Der Büromarkt.

## Gutes Gesamtvermietungsergebnis.

Das Jahr 2019 schließt, trotz aller negativen Vorzeichen um den zu geringen Leerstand, mit einem guten Gesamtvermietungsergebnis mit circa 293.000 m<sup>2</sup> ab. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (2018: 283.000 m<sup>2</sup>) bedeutet dies ein Plus von 3,50 Prozent. Die Auswertung von erneut über 400 Einzelverträgen (2018: ebenfalls über 400 Verträge) zeigt zusätzlich, wie aktiv der Kölner Büroimmobilienmarkt weiterhin ist. Die im Jahr 2019 größte und einzige Vermietung über 10.000 m<sup>2</sup> ist die Anmietung der Sparkasse KölnBonn im Projekt kite am Butzweilerhof in Köln-Ossendorf.

## Marktgeschehen.

### Gutes Gesamtjahr trotz mangelndem Angebot

## Abschlüsse bis 1.000 m<sup>2</sup>.

Bei der Betrachtung des Kernmarktes, Vermietungen bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Bürofläche, zeigt sich die Leerstandsproblematik deutlich. Mit nur noch circa 35,00 Prozent des Gesamtmarktes hat die bisher sehr verlässliche Basis etwas nachgelassen und verdeutlicht, wie schwer es auch die kleinen und mittelständigen Unternehmen haben, neue und insbesondere passende Büroflächen zu finden. Im Vorjahr konnte in diesem Bereich noch ein Anteil von circa 45,00 Prozent erfasst werden. Auch die Anzahl der Vermietungen in diesem Bereich, ging von 387 in 2018 auf 340 in 2019 zurück. Mit circa 102.000 m<sup>2</sup> vermittelter Fläche und einem breiten Branchen- und Mietermix aus lokalen Mietern bis hin zu internationalen Konzernen trägt dieser Größenbereich dennoch zu dem guten Gesamtjahresergebnis bei.

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	62.345	21,38 %	283	13,37 €	24,93 €	29,00 €	2,72 €	4,64
501-1.000	39.456	13,45 %	57	14,06 €	21,83 €	22,50 €	2,62 €	7,30
1.001-2.000	47.885	16,32 %	34	14,18 €	25,10 €	29,00 €	2,52 €	6,97
2.001-5.000	68.919	23,49 %	24	14,92 €	22,67 €	24,00 €	2,59 €	9,15
über 5.000	74.395	25,36 %	10	18,90 €	24,53 €	26,60 €	2,89 €	15,10
<b>Gesamt</b>	<b>293.000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>408</b>					



# Der Büromarkt.



## Nachfrage.

Hohe Anzahl an Vermietungen im Bereich 2.000 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup>

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

In der Größenordnung zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup> wurde das Vorjahr übertroffen. Insgesamt konnten im Jahr 2019 circa 47.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermittelt werden. Dies spiegelt sich in 34 Vermietungen und einem Gesamtanteil am Gesamtergebnis von 16,00 Prozent wider. Somit wurde in diesem Größensegment das Vorjahr (2018: 24 Vermietungen; 39.000 m<sup>2</sup>) übertroffen.

## Deutlicher Aufschwung der Vermietungen zwischen 2.000 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup>.

Im Bereich von 2.000 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 2019 mit einer Anzahl von 24 Vermietungen ein außerordentlich hohes Ergebnis erzielt, welches mit einer Gesamtfläche von circa 69.000 m<sup>2</sup> und einem Anteil von circa 24,00 Prozent zu

### Auszug Abschlüsse 2.000 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup>

BlmA (Sparte Facility Management)	Ehrenfeld/ Braunsfeld	4.800 m <sup>2</sup>	Bestand
Stadt Köln - Gebäudewirtschaft	Kalk	4.300 m <sup>2</sup>	Neubau
FOM Fachhochschule für Oekonomie & Management GmbH	Ehrenfeld/ Braunsfeld	3.800 m <sup>2</sup>	Bestand
GUS Deutschland GmbH	Köln West	3.714 m <sup>2</sup>	Bestand
Regus Business Center	Ehrenfeld/ Braunsfeld	3.270 m <sup>2</sup>	Neubau
Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e. V. (DLR)	Porz/ Gremberghoven	3.200 m <sup>2</sup>	Neubau
Regus Business Center	Ehrenfeld/ Braunsfeld	2.700 m <sup>2</sup>	Neubau
Regus Business Center	Ossendorf	2.478 m <sup>2</sup>	Neubau
Stadt Köln - Gebäudewirtschaft	Neustadt Süd	2.335 m <sup>2</sup>	Bestand
Stadt Köln - Amt für Wirtschaftsförderung	Bankenviertel	2.320 m <sup>2</sup>	Bestand
Arlanxeo Holding B.V.	Deutz	2.134 m <sup>2</sup>	Bestand
Silver Tours GmbH (billiger-mietwagen.de)	Rheinauhafen	2.044 m <sup>2</sup>	Bestand



# Der Büromarkt.

dem positiven Gesamtergebnis beiträgt. Somit konnte die geringe Anzahl an Vermietungen von über 10.000 m<sup>2</sup> kompensiert werden. Die Vorjahre 2018 mit 11 Vermietungen und 2017 mit 14 Vermietungen wurden deutlich übertroffen. Die Anzahl von 24 Vermietungen ist auf eine in diesem Jahr starke Nachfrage in diesem Bereich zurückzuführen. Zudem hatte die Verfügbarkeit von Büroflächen in dieser Größenordnung zum Halbjahr leicht zugenommen.

## Großvermietungen.

Geringe Nachfrage im Bereich über 10.000 m<sup>2</sup>

## Nur ein Abschluss über 10.000 m<sup>2</sup>.

Mit der Vermietung von 16.350 m<sup>2</sup> an die Sparkasse KölnBonn in dem Neubauprojekt „kite“ im Teilmarkt Butzweilerhof, konnte in diesem Jahr lediglich eine Vermietung in der Größenordnung von über 10.000 m<sup>2</sup> realisiert werden. Im Vergleich dazu, wurden in den Vorjahren 2017 und 2018 jeweils drei Vermietungen in der Größenordnung von über 10.000 m<sup>2</sup> realisiert. Positiv ist zu bewerten, dass die Anzahl an Großvermietungen über 5.000 m<sup>2</sup> mit einer Anzahl von zehn Abschlüssen hoch ausfällt. Somit konnte auch das gute Ergebnis aus dem Vorjahr (sieben Vermietungen) übertroffen werden. Hierzu gehören unter anderem die Vermietungen an die ARLANXEO Deutschland GmbH mit 8.400 m<sup>2</sup> in Deutz (Neubau) oder an die Deutsche Telekom AG im Rheinauhafen (Bestand) mit 6.327 m<sup>2</sup>.

### Abschlüsse über 5.000 m<sup>2</sup>

<b>Sparkasse KölnBonn*</b>	Butzweilerhof	16.350 m <sup>2</sup>	Neubau
<b>Arlanxeo*</b>	Deutz	8.400 m <sup>2</sup>	Neubau
Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e. V. (DLR)	Porz/ Gremberghoven	7.900 m <sup>2</sup>	Neubau
wework	Altstadt Nord	7.000 m <sup>2</sup>	Neubau
IHK Industrie- und Handelskammer zu Köln	Schanzenstraße	6.500 m <sup>2</sup>	Neubau
<b>Deutsche Telekom AG*</b>	Rheinauhafen	6.327 m <sup>2</sup>	Bestand
<b>CANCOM GmbH*</b>	Schanzenstraße	5.763 m <sup>2</sup>	Neubau
<b>Stadt Köln - Gebäudewirtschaft*</b>	Köln West	5.687 m <sup>2</sup>	Bestand
wework	Altstadt Nord	5.300 m <sup>2</sup>	Bestand
wework	Neustadt Nord	5.166 m <sup>2</sup>	Neubau

\*vermittelt durch Larbig & Mortag Immobilien



# Leerstand.

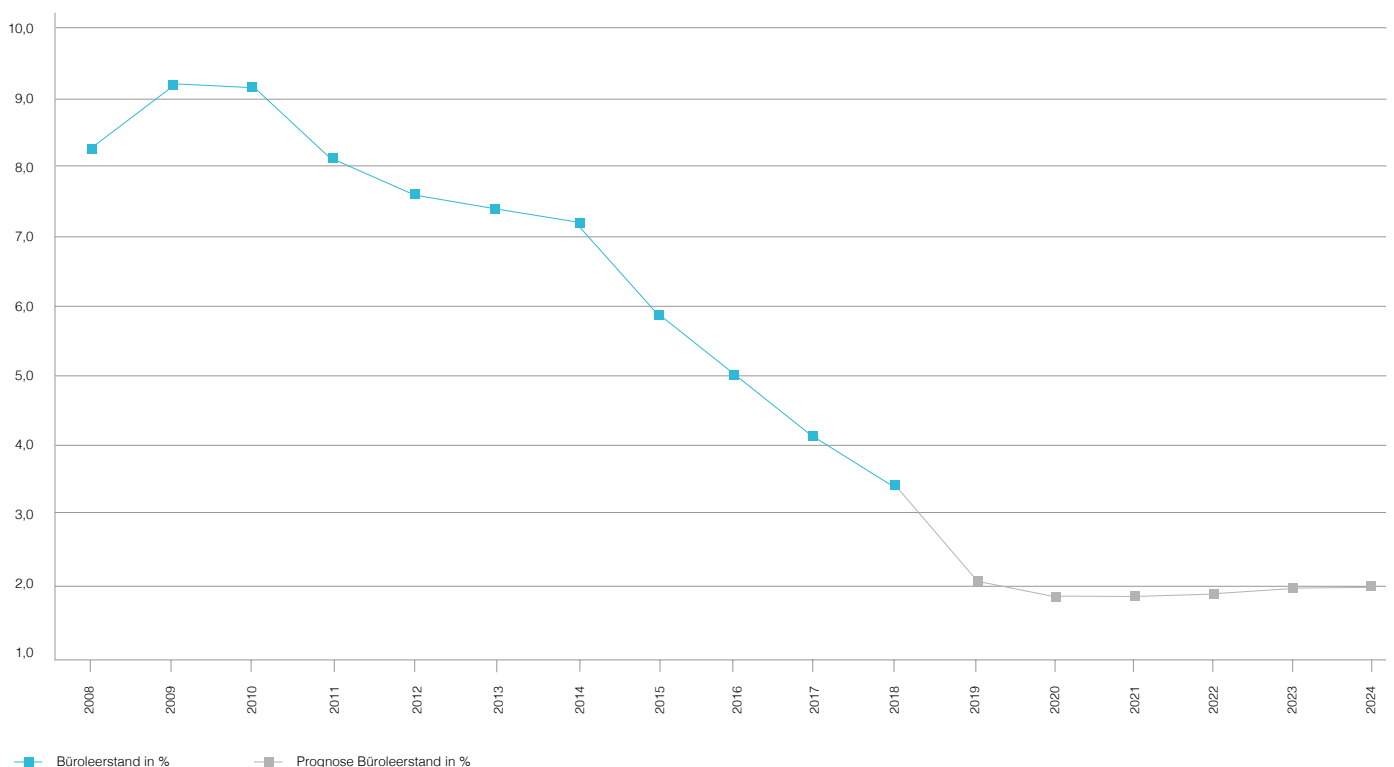
## Leerstand.

179.000 m<sup>2</sup>  
ca. 2,23 %

## Kritischer Leerstand.

Mit nunmehr nur noch circa 2,23 Prozent Leerstandsquote, hat das Jahr 2019 mit einem historischen Tiefstwert abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies ein Minus von 30,00 Prozent! Zu Ende 2018 lag die Leerstandsquote noch bei circa 3,20 Prozent. Der verfügbare Büroflächenbestand ist von Ende 2018 mit circa 260.000 m<sup>2</sup> um über 81.000 m<sup>2</sup> auf nunmehr 179.000 m<sup>2</sup> kurzfristig verfügbare und vermietungsfähige Bürofläche gesunken.

Der Fall der Leerstandsquote konnte somit erneut nicht gestoppt werden. Die noch verfügbaren Büroflächen werden auch in 2020 weiter abnehmen, die Zwei-Prozentmarke ansteuern und vermutlich diesen Wert unterschreiten.





# Branchen.

## Branchenverteilung TOP 3.

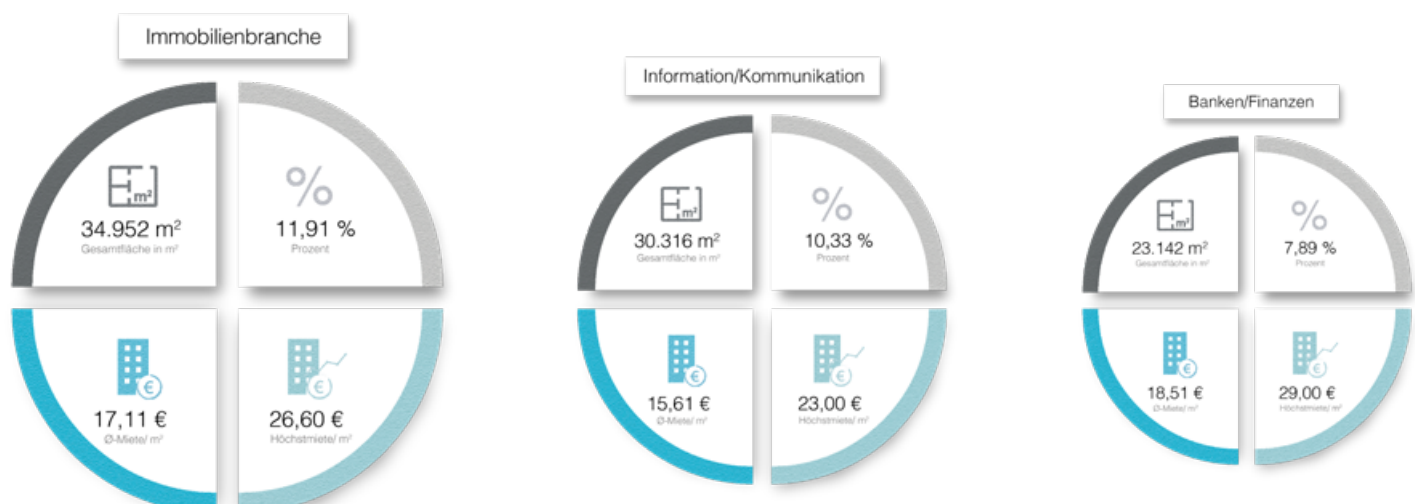
Insbesondere durch die weiterhin starke Expansion der Coworking Anbieter, belegt die Immobilienbranche mit 34.952 m<sup>2</sup> und einem Anteil von 11,91 Prozent die Spitzenposition der Branchen. Allein der Coworking Anbieter wework konnte in diesem Jahr drei Vermietungen mit insgesamt circa 17.500 m<sup>2</sup> Bürofläche realisieren. Die Immobilienbranche erzielte bei den Anmietungen eine Durchschnittsmiete von 17,11 EUR/ m<sup>2</sup> und eine Höchstmiete von 26,60 EUR/ m<sup>2</sup>.

Dicht gefolgt auf dem zweiten Rang, liegt die Informations- und Kommunikationsbranche mit 30.316 m<sup>2</sup> und einem Anteil von 10,33 Prozent. Die Durchschnittsmiete liegt mit 15,61 EUR/ m<sup>2</sup> ebenfalls deutlich über der durchschnittlichen Miete des Gesamtmarktes in Höhe von 13,80 EUR/ m<sup>2</sup>. Die Informations- und Kommunikationsbranche erzielte eine Höchstmiete von 23,00 EUR/ m<sup>2</sup>. Den dritten Platz belegt mit 23.142 m<sup>2</sup> und einem Anteil von 7,89 Prozent, der Banken- und Finanzsektor. Einen großen Anteil trägt hierzu die Vermietung an die Sparkasse KölnBonn mit 16.350 m<sup>2</sup> bei.

Die im Vorjahr anmietungsstärkste Branche Öffentliche Verwaltung, rangiert in diesem Jahr auf einem der mittleren Plätze mit knapp 16.255 m<sup>2</sup> vermieteter Bürofläche.

## Ranking.

### Immobilienbranche wieder führend



# 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	9.413 m <sup>2</sup>	37.234 m <sup>2</sup>	12,71 %	29,00 €	16,85 €	<b>17,47 €</b>
Altstadt Süd	4.681 m <sup>2</sup>	9.546 m <sup>2</sup>	3,26 %	23,50 €	15,95 €	<b>17,31 €</b>
Bankenviertel	4.562 m <sup>2</sup>	4.458 m <sup>2</sup>	1,52 %	24,00 €	17,13 €	<b>14,17 €</b>
Rheinauhafen	1.303 m <sup>2</sup>	14.097 m <sup>2</sup>	4,81 %	23,00 €	22,50 €	<b>18,56 €</b>
Neustadt Nord	13.761 m <sup>2</sup>	16.645 m <sup>2</sup>	5,68 %	23,00 €	14,82 €	<b>16,02 €</b>
Neustadt Süd	4.740 m <sup>2</sup>	4.552 m <sup>2</sup>	1,55 %	29,00 €	15,85 €	<b>14,88 €</b>
Ringe	3.817 m <sup>2</sup>	6.469 m <sup>2</sup>	2,21 %	25,78 €	18,76 €	<b>17,38 €</b>
Mediapark	1.461 m <sup>2</sup>	4.653 m <sup>2</sup>	1,59 %	25,00 €	16,50 €	<b>19,52 €</b>
<b>Innenstadtbereich</b>	<b>43.738 m<sup>2</sup></b>	<b>97.654 m<sup>2</sup></b>	<b>33,33 %</b>			
Deutz	1.851 m <sup>2</sup>	17.087 m <sup>2</sup>	5,83 %	22,00 €	15,00 €	<b>16,03 €</b>
Ehrenfeld/Braunsfeld	27.037 m <sup>2</sup>	34.531 m <sup>2</sup>	11,79 %	20,00 €	11,72 €	<b>12,87 €</b>
Kalk	2.815 m <sup>2</sup>	7.579 m <sup>2</sup>	2,59 %	14,00 €	14,00 €	<b>11,28 €</b>
Köln Nord-West	1.309 m <sup>2</sup>	511 m <sup>2</sup>	0,17 %	11,00 €	10,20 €	<b>10,25 €</b>
Köln West	20.251 m <sup>2</sup>	21.425 m <sup>2</sup>	7,31 %	13,90 €	10,73 €	<b>10,48 €</b>
Lindenthal	5.264 m <sup>2</sup>	1.979 m <sup>2</sup>	0,68 %	17,09 €	13,04 €	<b>13,84 €</b>
Marienburg/Bayenthal	2.817 m <sup>2</sup>	5.262 m <sup>2</sup>	1,80 %	16,50 €	12,78 €	<b>11,18 €</b>
Mülheim/Schanzenstraße	4.787 m <sup>2</sup>	20.626 m <sup>2</sup>	7,04 %	17,50 €	15,25 €	<b>13,54 €</b>
Niehl	6.504 m <sup>2</sup>	7.994 m <sup>2</sup>	2,73 %	18,00 €	11,51 €	<b>12,29 €</b>
Ossendorf	7.192 m <sup>2</sup>	11.405 m <sup>2</sup>	3,89 %	13,50 €	9,51 €	<b>9,38 €</b>
Butzweilerhof	6.489 m <sup>2</sup>	24.938 m <sup>2</sup>	8,51 %	17,25 €	10,76 €	<b>10,57 €</b>
Poll	6.935 m <sup>2</sup>	3.289 m <sup>2</sup>	1,12 %	12,00 €	11,98 €	<b>10,52 €</b>
Porz/Gremberghoven	7.438 m <sup>2</sup>	19.813 m <sup>2</sup>	6,76 %	24,13 €	8,97 €	<b>10,02 €</b>
AirportBusinessPark	17.911 m <sup>2</sup>	12.361 m <sup>2</sup>	4,22 %	14,00 €	10,04 €	<b>10,69 €</b>
Rodenkirchen	12.580 m <sup>2</sup>	5.980 m <sup>2</sup>	2,04 %	16,60 €	8,42 €	<b>11,41 €</b>
Zollstock	4.082 m <sup>2</sup>	566 m <sup>2</sup>	0,19 %	12,00 €	11,75 €	<b>10,25 €</b>
<b>Gesamt</b>	<b>179.000 m<sup>2</sup></b>	<b>293.000 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>			





# Standorte.

## Lage-Ranking.

Bei der Verteilung der angemieteten Büroflächen nach Rheinseiten ergibt sich ein gewohntes Bild. Die linksrheinischen Lagen schließen mit 74,00 Prozent (2018: 73,00 Prozent) deutlich vor dem Rechtsrheinischen mit 26,00 Prozent (2018: 27,00 Prozent) ab. Hervorzuheben und beachtlich ist die Vermietungsleistung der gesamten Innenstadt mit über 97.000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Anteil von über 33,00 Prozent.

Mit einer gravierenden Umverteilung im Jahr 2020 ist nicht zu rechnen. Die Bauaktivitäten und anstehenden Abschlüsse sind auf viele Stadtviertel und beide Rheinseiten verteilt, wobei die linksrheinischen Lagen weiterhin mehr kurzfristig verfügbare Büroflächen bieten.

## Top-Lage.

Die linke Rheinseite bietet weiterhin mehr Angebot.



	Linksrheinisch	Rechtsrheinisch
2018	73,00 %	27,00 %
2019	74,00 %	26,00 %



## Baugeschehen.

260.000 m<sup>2</sup> Bürofläche befinden sich zu Ende des Jahres 2019 im Bau.

## Fertigstellungen.

145.000 m<sup>2</sup>

## Auszug Projekte.

## Bauaktivität nimmt zu.

Zum Ende des Jahres 2019 befinden sich circa 260.000 m<sup>2</sup> Büroflächen im Bau. Die hierbei berücksichtigten Neubauprojekte sollen in den Jahren 2020 bis 2021 fertiggestellt werden. Im Vergleich zum Jahr 2018 (circa 229.000 m<sup>2</sup>) nahm die Bauaktivität um circa 31.000 m<sup>2</sup> zu. Diese positive Entwicklung ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass bei verschiedenen Großprojekten mittlerweile mit dem Bau begonnen wurde oder die Projekte kurz vor Fertigstellung stehen, wie z. B. das COCO – Cologne Office Center Ossendorf.

Insbesondere durch die Fertigstellung des 1. Bauabschnittes der Messe City (circa 65.000 m<sup>2</sup>), gab es auch im Bereich der Fertigstellung einen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr. 2019 konnten insgesamt circa 145.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt werden. Dies entspricht ebenfalls einem Zuwachs von circa 31.000 m<sup>2</sup> im Vergleich zum Jahr 2018 (circa 114.000 m<sup>2</sup>).

Objekt	Lage	Aktueller Stand	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
Haus Friesenplatz 2. BA	Neustadt Nord	Im Bau	2020	8.632 m <sup>2</sup>	k. A.
COCO - Cologne Office Center Ossendorf	Ossendorf	Im Bau	2020	8.572 m <sup>2</sup>	0 %
Neubau Max-Planck-Straße	Köln West	Im Bau	2020	4.748 m <sup>2</sup>	75 %
HangarOne Köln	Ossendorf	Im Bau	2020	8.250 m <sup>2</sup>	80 %
Teile I/D Cologne	Schanzenstraße	Im Bau	2020	40.000 m <sup>2</sup>	80 %
Grüner Punkt	AirportBusinessPark	Im Bau	2020	6.000 m <sup>2</sup>	100 %
„Haus am Rudolfplatz“	Altstadt Nord	Im Bau	2021	6.500 m <sup>2</sup>	0 %
Neubau Sechtemer Str.	Bayenthal	Im Bau	2021	2.000 m <sup>2</sup>	0 %
Teile Ehrenveedel	Ehrenfeld	Im Bau	2021	6.000 m <sup>2</sup>	45 %
Wallarkaden	Altstadt Nord	Im Bau	2021	12.000 m <sup>2</sup>	80 %
Messe City 2. BA	Deutz	Im Bau	2021	1.000 m <sup>2</sup>	0 %



# Prognose.

## Aussichten für 2020.

Die Aussichten für das Jahr 2020 sind erneut positiv zu bewerten. Weiter abnehmen wird nur die Leerstandsquote, die das erste Mal die 2,00-Prozentmarke unterschreiten könnte.

Die Durchschnittsmiete ist im abgelaufenen Jahr nicht so stark angestiegen, wie zunächst erwartet, hat jedoch mit ca. 4,40 Prozent auf 13,80 EUR/ m<sup>2</sup> einen guten Schlusswert erreicht. Für 2020 kann ein Wert um 14,50 EUR/ m<sup>2</sup> erwartet werden. Die Spitzenmiete wird keinen erneuten Sprung, wie in 2019 mit circa 17,50 Prozent, wiederholen können, der Wert jedoch wird sich in 2020 dem des Vorjahres angleichen. Zu Ende des Jahres 2020 ist mit einer Spitzenmiete von circa 26,00 EUR/ m<sup>2</sup> zu rechnen. Die Höchstmiete könnte im neuen Jahrzehnt erstmals die 30,00 EURO-Marke knacken und somit einen neuen Maßstab setzen.

Das Baugeschehen auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt lässt einen positiven Ausblick auf verfügbare Büroflächen und ein gutes Jahresergebnis für 2020 zu. Die Flächen im Bau haben zum Vorjahr um 31.000 m<sup>2</sup> zugenommen, so dass sich etwa 260.000 m<sup>2</sup> in der Bauphase befinden. Erneut ist davon auszugehen, dass die Neubauprojekte zumeist durch wenige Mieter voll vermietet werden, da die Nachfrage im Bereich ab 5.000 m<sup>2</sup> weiterhin hoch ist. Eine tragende Rolle werden hierbei erneut die Betreiber von Business Centern sowie die Öffentliche Hand spielen, welche weiterhin einen hohen Bedarf an großen zusammenhängenden Flächen haben.

Im Jahr 2020 ist unter Einflussnahme der zuvor genannten Erwartungen mit einem Flächenumsatz zu rechnen, welcher sich wieder im 10-Jahresschnitt bei circa 290.000 m<sup>2</sup> bewegen wird. Davon auszugehen ist, dass die Innenstadtlagen erneut die Hauptumsätze des Gesamtmarktes generieren. Durch großvolumige Bauprojekte in den Stadtteillagen Deutz, Mülheim, Ehrenfeld und Ossendorf werden auch diese Lagen wichtige Faktoren für einen guten Jahresabschluss.

Larbig & Mortag rechnet für den lokalen Büroimmobilienmarkt der Domstadt weiterhin mit kaum spürbaren Auswirkungen von Brexit & Co. Trotz anhaltend stabiler Kölner Wirtschaft, gehen wir davon aus, dass gewisse Branchen und Unternehmen zu Ende 2020 zurückhaltender auf dem Büromarkt agieren werden.

## Prognose 2020.

280.000 m<sup>2</sup> - 300.000 m<sup>2</sup>  
Flächenumsatz →

Sinkender  
Leerstand ↓

Steigendes  
Mietniveau →

Steigende  
Fertigstellungszahlen →

Kritisches  
Flächenangebot !



**CONCEPTSTORIES**

## Kontakt.

Sprechen Sie uns  
gerne hierzu an:

**0800 998 997-7**

## Ihre Makler für Einzelhandels- und Gastronomieflächen.

**Raum für Erfolgsgeschichten. Larbig & Mortag, imovo und CUBION.**

Drei Partner – eine Story. 2018 entstand die Idee, den Bereich Einzelhandelsflächen- und Gastronomievermietung, der sich bereits seit 2012 erfolgreich bei Larbig & Mortag in einem stark umkämpften Bereich in Köln und Bonn behaupten konnte, auf die Marktgebiete der Partner imovo (Großraum Düsseldorf) und CUBION (Großraum Ruhrgebiet) zu erweitern. Mit der Gründung von conceptstories Immobilien in 2019 als gemeinsames Unternehmen und dem Markteintritt im Januar 2020 wurde die Idee umgesetzt. Die Gründer haben den Unternehmensstart bewusst in einer schwierigen und wandelnden Marktphase gewählt, um den Umbruch in diesem Segment gemeinsam mitzugestalten und sich gemeinsam mit unseren Kunden den Chancen, neuen Aufgaben und Herausforderungen zu stellen.

LARBIG & MORTAG



**CUBION**

**Mehr Informationen  
finden Sie im  
Web unter:**

**[www.conceptstories.de](http://www.conceptstories.de)**

**conceptstories Immobilien GmbH**  
Theodor-Heuss-Ring 23 | 50668 Köln  
[info@conceptstories.de](mailto:info@conceptstories.de)





# 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.**  
Lagerraum<sup>3</sup> 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 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.

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