

PRESSEMITTEILUNG

Wann Büroleerstand zum Risiko werden kann

Der Büromarkt Köln zeigt sich gegenüber den aktuellen Krisen äußerst resistent. Moderne Flächen an guten Standorten finden problemlos Mieter. Der Leerstand in der Domstadt ist gering, die Mieten sind sogar gestiegen. Vermietungsprobleme existieren lediglich bei unsanierten Flächen, vor allem, weil Unternehmen auf Flächensuche größere Nachhaltigkeitsanforderungen stellen. Warum das so ist und was Vermieter nicht zeitgemäßer Flächen tun sollten.

(Köln, 12.4.2023) Der Büromarkt hat sich trotz großer Herausforderungen in den zurückliegenden drei Jahren weiterhin gut entwickelt. Der Leerstand ist in Köln mit 2,9 Prozent auf historisch niedrigem Niveau. Die Büromieten sind auf hohem Niveau stabil. Vor allem für moderne, beziehungsweise neu gebaute Flächen sind sie in den zurückliegenden zwölf Monaten sogar gestiegen. Die Durchschnittsmiete stieg in der Domstadt zwischen Ende 2021 und Ende 2022 um circa 16 Prozent auf 17,07 Euro pro Quadratmeter; 2021 lag der Wert bei 14,38 Euro. Die Spitzenmiete erhöhte sich im gleichen Zeitraum um fünf Prozent auf circa 29 Euro pro Quadratmeter. In der 5-Jahresbetrachtung konnte die Höchstmiete rekordverdächtige 14,50 Euro pro Quadratmeter zulegen, auf nun 39 Euro pro Quadratmeter. Dies geht aus dem aktuellen Büromarktbericht Köln von Larbig & Mortag Immobilien hervor. In anderen wichtigen Bürostädten wie in Berlin, Frankfurt am Main, München oder Stuttgart verlief die Entwicklung vergleichbar gut, allerdings mit unterschiedlichsten Leerstandsquoten. Die meisten Experten gehen davon aus, dass sich die Zahl der Büroarbeitsplätze in den nächsten Jahren in Deutschland weiter erhöht, wobei aufgrund flexibleren Arbeitens und Home-Office nicht alle einen festen Arbeitsplatz im Büro erhalten werden. Damit sollte das derzeit deutlich gesunkene Neubauniveau aufgefangen werden und ein Flächenüberangebot ausbleiben.

Die starke Verbreitung von Home-Office führte dazu, dass sich mehr Unternehmen um die Qualität ihrer Büroflächen bemühen. Wenn Mitarbeiter ins Büro kommen, sollen sie attraktive und inspirierende Flächen vorfinden (New Work). Grundrisse, Mobiliar, Klimatisierung, Beleuchtung

sollen sie bei anstehenden Tätigkeiten optimal unterstützen. So gibt es für konzentrierte Stillarbeiten oder Telefonate abgeschirmte Bereiche. Für Meetings und Präsentationen sollten separate Räume mit guter Technik vorhanden sein. Größerer Wert wird außerdem auf Begegnungs- und Kommunikationsflächen gelegt. Dass unterschiedliche Arbeitszonen wichtiger werden, belegt eine Umfrage, die Larbig & Mortag Immobilien im zurückliegenden Jahr durchführte und an der 160 Entscheider teilnahmen. Rund 55 Prozent sagten, dass moderne Arbeitswelten für sie ein wichtiges Qualitätsmerkmal sind. Für 42,6 Prozent der Befragten ist eine Klimaanlage wichtig und 48,4 Prozent achten vermehrt auf den Energieverbrauch ihrer Flächen. Last but not least sind attraktive Büroflächen wichtig, um Mitarbeiter zu finden und zu binden. „Die Suche nach Fachkräften ist eine Herausforderung, die viele Unternehmen auch in den nächsten Jahren begleiten und die nicht wie eine Pandemie wieder abklingen wird“, erläutert Uwe Mortag, Geschäftsführer von Larbig & Mortag Immobilien.

Vermieter betagter Büroflächen sollten aktiv werden

Für Eigentümer unzeitgemäßer Büroflächen ist der stabile Büromarkt allerdings kein Grund zum Durchatmen: Denn veraltete Büroflächen in wenig nachgefragten Lagen werden es in Zukunft bei der Nachmietersuche noch schwerer haben. Das liegt nicht nur an den geschilderten Grundriss- und Technikanforderungen der Nutzer, sondern immer mehr an ihren Nachhaltigkeitsbestrebungen. Einerseits legt die EU seit wenigen Jahren bei der Finanzierung strengere Regelungen fest (EU-Taxonomie). So müssen Unternehmen beispielsweise verstärkt ESG-Kriterien befolgen, die Umweltverschmutzung reduzieren und vermeiden, soziale Kriterien erfüllen oder bei Bau oder Sanierung darauf achten, die Materialien einer Kreislaufwirtschaft zuzuführen.

Auch große Bestandshalter wie Versicherungen, Fonds und Family-Offices strukturieren ihre Immobilienportfolios um mit dem Ziel, sich von betagten Gebäuden zu trennen, um ihre selbstgesteckten Dekarbonisierungsziele zu erreichen. „Auf der Mieterseite hat das Thema ebenfalls an Bedeutung zugelegt. Wir beobachten, dass sich viele Flächennachfrager ebenfalls eigene Nachhaltigkeitsanforderungen geben und beispielsweise nur noch Flächen anmieten, die gewisse energetische Qualitätskennzeichen gemäß der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) beziehungsweise umfassende ESG-Kriterien erfüllen“, beobachtet Immobilienberater Mortag. Vermieter, die diese Entwicklungen ignorieren, müssen damit rechnen, dass ihre Flächen langfristig leer stehen, weil sie nicht mehr zu den Anforderungen der Nutzer passen.

Voraussetzungen für Sanierungen sind besser als vor sechs Monaten

Vermieter älterer Flächen sollten diese ertüchtigen. Das gilt insbesondere für Gebäude, die vor 2010 errichtet und seitdem kaum oder nicht revitalisiert wurden. Der Grund: Seit 2009 gilt für Gebäude die erste Energieeinsparverordnung, die Entwickler bei Neubauten energetische Verpflichtungen auferlegt. In den acht wichtigsten deutschen Bürostandorten, so auch in Köln, entstanden etwa 85 Prozent des Büroflächenbestands vor 2010. Wenn diese Flächen noch keinem Refurbishment unterzogen wurden, sollte dies jetzt in Angriff genommen werden.

Die gute Nachricht ist, dass die Voraussetzungen besser sind als vor einigen Monaten: Weil der Wohnungsbau stagniert, haben mehr Bau- und Handwerkerfirmen Kapazitäten für andere Projekte, etwa Bürobestandssanierungen. Auch viele Materialengpässe, die vor einem halben Jahr vorherrschten und zu höheren Preisen führten, haben sich zwischenzeitlich aufgelöst.

Ein weiterer Punkt wird wichtiger und spielt Bestandsgebäuden, die auf Vordermann gebracht werden, in die Hände: Die CO₂-Bilanz eines Gebäudes wird für Büronutzer wichtiger. Dazu gehört nicht nur der Ausstoß während des Betriebs, sondern auch die graue Energie, die während der Bauphase entstanden ist und bereits in den Gebäuden gebunden wurde. Dabei schneiden ältere, sanierte Gebäude besser ab, da sich ihre Emissionswerte theoretisch durch die jahrelange Nutzung gemindert haben. Im Vergleich zu einer Bestandssanierung wird bei einem Abriss und anschließenden Neubau viel Zement verbraucht, dessen Herstellung viel CO₂ verbraucht und zu einer schlechteren Bilanz beiträgt.

Eigentümer, die diese Investitionen beispielsweise wegen der hohen Kreditzinsen nicht stemmen können oder wollen, sollten sich überlegen, die Immobilie zu veräußern und den Erlös in entsprechende neuwertige Immobilien zu investieren. Es gibt eigenkapitalstarke Investoren, die sich auf Bestandsimmobilien mit Wertschöpfungspotenzial hinsichtlich ESG und damit verbundenen Mietsteigerungen fokussiert haben.

Zur Larbig & Mortag Immobilien GmbH:

Larbig & Mortag, Partner der NAI apollo group, wurde 2008 von Markus Larbig und Uwe Mortag als unabhängiges Gewerbemaklerunternehmen gegründet und beschäftigt gruppenweit knapp 40 Mitarbeiter im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Der Schwerpunkt der Immobilienberatung liegt in der Büovermietung, im gewerblichen Investment und der Hallenvermietung. Den Bereich Laden- und Gastronomievermietung bildet das Unternehmen in der eigens dafür gegründeten conceptstories Immobilien GmbH ab. Das hauseigene Research unterstützt darüber hinaus diese Bereiche mit fundiertem Zahlenmaterial. So sind die Berater in der Lage, Dienstleistungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette einer Büroimmobilie anzubieten. Von der Marktanalyse und Immobilienbewertung über

Vermarktungskonzepte für Bestandsgebäude und Neubauprojekte (Vermietung und Verkauf). Der Fachbereich Eigentümerservice komplettiert das Dienstleistungsangebot.

Seit 15 Jahren vertrauen die Kunden auf die Marktdurchdringung, die innovative und zielgerichtete Beratung sowie auf die persönliche und nachhaltige Betreuung von Larbig & Mortag. Als lokaler und unabhängiger Marktteilnehmer zählt Larbig & Mortag Immobilien zu den führenden Büroimmobilienberatern im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Eine überregionale und internationale Kooperation mit dem Netzwerk NAI apollo group bindet Larbig & Mortag als regionalen Spezialisten in ein Netzwerk mit mehreren deutschen, aber auch europäischen und weltweiten Standorten ein.

Abdruck honorarfrei

Pressekontakt:

Larbig & Mortag Immobilien GmbH

Uwe Mortag, Geschäftsführer

Theodor-Heuss-Ring 23, 50668 Köln

Telefon: (0221) 998 997-0

E-Mail: info@larbig-mortag.de