

P R E S S E M I T T E I L U N G

Büromarkt Köln 1. Halbjahr 2023:

Kölner Bürovermietungsmarkt zum Halbjahr 2023 ausgebremst

(Köln, 07.07.2023) Der Kölner Bürovermietungsmarkt präsentiert sich zum Halbjahr 2023 mit deutlich rückläufigen Transaktionszahlen. Der konjunkturelle Abschwung beeinflusst die Entscheidungen der Unternehmen. In Summe wurden in Köln mit 70.000 m² Bürofläche circa 50 Prozent weniger Büros vermietet, im Gegensatz zum 5-Jahres-Durchschnitt.

- Flächenumsatz von rund 70.000 m² (67 % weniger als in H1-2022)
- Spitzenmiete steigt ggü. Vorjahresquartal um 13,7 % auf 31 EUR/m²
- Leerstandsrate steigt auf 4,4 Prozent

Mit rund 70.000 Quadratmetern vermieteter Bürofläche schließt der Kölner Bürovermietungsmarkt das 1.Halbjahr 2023 ab. Das entspricht einem Rückgang von 67 Prozent zum Vorjahreszeitraum und 50 Prozent zum 5-Jahres-Durchschnitt (134.600 m²). Die bedeutendsten Abschlüsse waren die Anmietung der KZVK mit ca. 9.100 m² im GerlingQuartier (unter Beratung von Larbig & Mortag Immobilien auf Mieterseite) und die von The Boston Consulting Group mit ca. 7.400 m² im Laurenz Carré am Kölner Dom.

Der Anteil an Vermietungen über 5.000 m² vom Gesamtmarkt liegt bei nur 23% (Vorjahr 63%). Nach der sehr guten Entwicklung der letzten 15 Jahre erlebt der Kölner Büroimmobilienmarkt nun einen harten Einschnitt. Dieser war schon in 2020-2021 befürchtet worden, ist aber am lokalen Marktgeschehen auch in 2022 ausgeblieben. Nun schlägt sich aber die konjunkturell bedingte Zurückhaltung und die damit einhergehenden langen Entscheidungsprozesse zum Halbjahr in den Marktzahlen nieder.

Diese Zurückhaltung der Unternehmen entsteht durch die Vielzahl an Einflüssen auf das Büro. Dabei sind Themen sehr vielschichtig. Ob Ukraine-Krieg, Rezession, Inflation, Zinswende, Arbeitsmarkt, NewWork, Digitalisierung, drohende Disruption durch KI, ESG, Dekarbonisierung/ Nachhaltigkeit, Baukosten oder Materialverfügbarkeit, die Unternehmen müssen sich breitgefächert mit diesen Themen auseinandersetzen. Dabei spielt der Arbeitsmarkt aus unserer Sicht die größte Rolle, da diese die direkte Auswirkung auf die Wertschöpfung der Unternehmen hat und schlussendlich auf den Flächenbedarf.

Die Nachfrage liegt mit 70.000 m² auf dem niedrigsten Halbjahresniveau der letzten 15 Jahre. Das 2.Quartal 2023 konnte mit lediglich 20.000 m² vermittelter Bürofläche zum Halbjahresergebnis beitragen. Der Rückgang im Jahresvergleich von -67 Prozent ist mit vergleichsweise fehlenden größeren Vertragsabschlüssen durch die öffentliche Hand zu begründen, welche das Vorjahresergebnis

auf 215.000 m² gepusht hatte. Die Domstadt reiht sich damit in den bundesweiten Trend ein. Alle TOP7-Städte haben mit ähnlichen Halbjahresergebnissen zu kämpfen.

Die Leerstandsquote steigt parallel leicht an, von 3,9 Prozent in 2022, auf nun 4,4 Prozent in diesem Jahr. Damit nähert sich der Leerstand der wichtigen 5 Prozent-Hürde, welche als ideale Grundlage für Umzugsbewegungen in einer Großstadt gilt. Weiterhin ist der Leerstand differenziert nach Größenklassen zu unterscheiden. So finden Unternehmen kaum hochwertige Mietflächen in der Innenstadt. Dagegen ist das Angebot an Büroflächen in manchen Teillagen, wie z.B. im Mediapark oder Ehrenfeld, vielfältig.

Der Anteil an Unter- oder Nachvermietungsflächen ist weiter leicht gestiegen. Post-Corona und durch den sich etablierten Homeofficeanteil haben Unternehmen ihre Flächen umstrukturiert und geben überschüssige Mietflächen ab. Diese kommen momentan in Köln dem Mietmarkt in zentralen Lagen zugute und bieten einen Ausgleich zum bisher geringen Leerstand in bestimmten Größenklassen. In Randlagen befeuern die Flächenabgaben den Leerstand deutlicher.

Im Hinblick auf das Baugeschehen ist die aktuelle Marktphase ebenfalls zu spüren. Erste Bürohausprojekte werden durch die Änderungen im Zinsniveau, der derzeit noch hohen Baukosten und der geringeren Nachfrage zurückgestellt, neukalkuliert oder verschoben. Somit werden sich die Fertigstellungsvolumina der Jahre 2025 bis 2027 weiter nach hinten verschieben.

Die Durchschnittsmiete schließt zum Halbjahr mit ca. 17 €/m² ab. Dieser Wert liegt somit fast auf dem des Vorjahresergebnis (1.HJ 2022: 17,20 €/m²). Die Spitzenmiete liegt mit circa 31 €/m² deutlich über dem Vorjahreswert mit 27,20 €/m². Die Höchstmiete erreicht mit 36,00 € (1.HJ 2022: 29 €/m²) ein Niveau über der 30 €/m²-Marke.

Knapp 125 Vermietungen wurden im Halbjahreszeitraum (H1 2022: 150) erfasst und ausgewertet. Damit sinken zum dritten Mal in Folge die Transaktionszahlen.

Die weitere Entwicklung des Kölner Büroimmobilienmarkt sieht dennoch im bundeweiten Vergleich recht positiv aus. Die breite Branchendurchmischung führt in Köln historisch betrachtet zu einer breiten Nachfrage. Es existiert derzeit eine stabile Nachfrage im Flächensegment bis 1.000 m². Auch wenn derzeit die Nachfrage insgesamt im aktuellen Wirtschaftsumfeld gebremst ist, so gibt es Nachfrage auf Niveau des 10-Jahres-Durchschnitt. Darüber hinaus fangen der bisher niedrige Leerstand und die hohen Mieten den Büroimmobilienmarkt auf.

Gewinner werden derzeit hochwertige zentrale Büroflächen sein. Der Wettbewerb um sehr gute Mitarbeiter beflügelt diesen Trend deutlich. Unternehmen reduzieren derzeit lieber ihren Flächenbedarf zugunsten zentraler Büros mit sehr guter Infrastruktur. Die Mietpreise werden damit trotz niedriger Transaktionszahlen stabil auf hohem Niveau bleiben. Mietpreise von über 30 €/m² werden zum Standard in zentralen Lagen. Neubauten werden deutlich unter 18 €/m² im Stadtbild nicht mehr möglich sein.

Die Experten von Larbig & Mortag Immobilien rechnen damit, dass der Büroflächenumsatz bis zum Jahresende 2023 bei ca. 215.000 m² liegen wird. Damit liegt der Flächenumsatz erstmals deutlich unter dem sehr hohen 10-Jahres-Durchschnitt (ca. 290.000 m² p.a.).

Die finalen Zahlen zum 1. Halbjahr 2023 werden Larbig & Mortag Immobilien in der 28.KW errechnet und anschließend mittel umfangreichen Marktbericht auf <https://www.larbig-mortag.de/marktberichte.html> veröffentlicht.

Zur Larbig & Mortag Immobilien GmbH:

Larbig & Mortag, Partner der NAI apollo group, wurde 2008 von Markus Larbig und Uwe Mortag als unabhängiges Gewerbetreibendes Unternehmen gegründet und beschäftigt derzeit circa 40 Mitarbeiter im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Der Schwerpunkt der Immobilienberatung liegt in der Bürovermietung, im gewerblichen Investment, in der Hallen- und Ladenvermietung. 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 über 15 Jahren vertrauen die Kunden auf die Marktdurchdringung, die moderne, 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

Ihr Ansprechpartner:

Larbig & Mortag Immobilien GmbH
Frau Caroline Breitbach
Theodor-Heuss-Ring 23
50668 Köln
Tel.: 0221-998 997 0
FAX: 0221-998 997 99
breitbach@larbig-mortag.de