

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

Büromarkt Köln 1. Quartal 2023:

### **Der Kölner Büroimmobilienmarkt startet im 1.Quartal 2023 noch nicht durch.**

**(Köln, 13.04.2023) Der positive Trend am Kölner Büroimmobilienmarkt setzt sich zum 1. Quartal 2023 noch nicht weiter fort. Mit einer Vermietungsleistung von ca. 45.000 m² schließt die Domstadt das 1.Quartal 2023 mit -34 Prozent ab. Die Mietpreise festigen sich weiter auf hohem Niveau. Der Leerstand bleibt weiterhin niedrig.**

Der Flächenumsatz im 1.Quartal 2023 konnte nicht an das starke Jahresendergebnis von 2022 anschließen. Der Kölner Büroimmobilienmarkt schließt zum 1.Quartal 2023 mit einem Ergebnis von ca. 45.000 m² vermieteter Büroflächen ab. Damit liegt das Ergebnis des Kölner Büroimmobilienmarkt 34 Prozent unter dem Vorjahresergebnis (1. Quartal 2022: 68.000 m²). Mit diesem Zwischenergebnis behauptet sich die Domstadt aber dennoch auf einem soliden Vermietungslevel und die Anzahl der Vertragsabschlüsse ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Die Mehrzahl der Abschlüsse konnte mit über 50 Prozent im Bereich unter 500 m² gezählt werden. Die bedeutendsten Abschlüsse waren die Anmietung der KZVK mit ca. 9.100 m² im GerlingQuartier (unter Beratung von Larbig & Mortag Immobilien auf Mieterseite) und von The Boston Consulting Group mit ca. 7.400 m² im Laurenz Carré am Kölner Dom. Einzig Vertragsabschlüsse über 10.000 m² fehlen im Markt.

Die Nachfrageseite präsentiert sich derweil lebhaft und mit vielen Bestrebungen, den aktuellen Bürobedarf auf den Prüfstand zu stellen. Ob dies zwangsläufig auch zu Umzugsentscheidungen führen wird, bleibt abzuwarten. Wahrscheinlich werden aber die Untervermietungsflächen weiter ansteigen, da sich die Unternehmen der übergroßen Flächen durch Erhöhung der Homeoffice-Zeiten entledigen wollen. „Wir erwarten im Jahresverlauf weitere spannende Aufgaben und damit auch neue potentielle Nutzer für den Kölner Büroflächenmarkt. Gerade in zentralen Lagen werden einige spannende Neubauprojekte auf den Markt kommen, welche neue und moderne Möglichkeiten für Unternehmen schaffen. Überwiegend beobachten wir eine Reduktion des Flächenbedarfs zu Gunsten einer zentralen Innenstadtlage und einer höheren Ausstattungsqualität.“ sagt Uwe Mortag, Geschäftsführer von Larbig & Mortag Immobilien.

Die Einflussfaktoren auf das Vermietungsgeschehen sind auch Anfang 2023 deutlich zu spüren. Weiterhin wirkt sich der Krieg in der Ukraine verlangsamend auf die Entscheidungsfindung bei den Unternehmen im Großraum Köln aus. Homeoffice, NewWork und Dekarbonisierung (ESG, Nachhaltigkeit) sind darüber hinaus die meistgenannten Anforderungen der heutigen Nutzer. Im wichtigen Arbeitsmarkt hat sich darüber hinaus die Arbeitseinstellung der nächsten jungen Generation („Generation Z“) in einer nie zuvor gekannten Weise gewandelt. Die sinkende Arbeitgeberloyalität, Bereitschaft zum Jobhopping, höhere Work-Life-Balance, keine Verantwortung übernehmen wollen bei gleichzeitiger 4-Tage Woche und mehr Lohn passen nicht zum aktuellen wirtschaftlichen Umfeld mit Rezessionsängsten in Deutschland und auch der Kölner Region. In der Folgewirkung müssen sich Unternehmen der Herausforderung stellen, denn nicht nur das Recruiting neuer Mitarbeiter, sondern auch die Mitarbeiterbindung bestehender Mitarbeiter, ist eine zentrale Aufgabe geworden. All diese Themenfelder werden den lokalen Köln Büroflächenmarkt in den kommenden 12 Monaten deutlich beeinflussen.

„Dem klassischen Büro steht weiterhin ein deutlicher Wandel bevor, welcher auch durch die aktuellen NewWork-Trends noch nicht gelöst sein wird. Wir bleiben weiterhin dabei, dass Homeoffice kein

Synonym für Büro wird. Gerade den jungen Arbeitnehmern ist nach der Corona Pandemie der soziale Kontakt wichtig. Das Büro muss daher Kommunikation und Wissenstransfer deutlich verbessern. Zentrale Bürolagen mit sehr guter Infrastruktur gewinnen aus diesem Grund deutlich, so dass „The Best vs Rest“ ein Trend der nächsten Jahre sein wird.“ sagt Uwe Mortag, Geschäftsführer von Larbig & Mortag Immobilien.

Die Branchenverteilung hat sich zum Jahresauftakt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich verändert. Dominierte zuletzt noch die Öffentliche Verwaltung so liegen nun die Dienstleistungs- und Beratungsbranche deutlich vorn. So konnte der Bereich Dienstleistung mit ca. 33 Prozent und der Bereich Beratung mit ca. 25 Prozent vor der Branche Gesundheitswesen mit ca. 10 Prozent abschließen.

Die Leerstandsquote liegt weiterhin bei 2,9 Prozent und damit auf einem niedrigen Niveau. Somit stehen dem Büroimmobilienmarkt in der Domstadt derzeit circa 250.000 m<sup>2</sup> vakante Bürofläche zur Verfügung.

Die Mieten stabilisieren sich auf hohem Niveau. Die 30-Euro-Marke ist längst etabliert und die zentralen Innenstadtlagen streben durch hochwertiges Angebot bereits der 40-Euro-Marke entgegen. Die Spitzenmiete liegt zum 1. Quartal 2023 bei 31,00 €/ m<sup>2</sup>. Die Höchstmiete konnte im selben Zeitraum auf einen Rekordwert von 36,00 €/ m<sup>2</sup> abgeschlossen werden und damit weiterhin steigen. Ebenso stieg die Durchschnittsmiete auf nun 17,90 €/ m<sup>2</sup> an.

Die Experten von Larbig & Mortag Immobilien gehen von einem Gesamtjahresumsatz des Kölner Büromarktes von bis zu 275.000 m<sup>2</sup> aus. Damit erwarten die Bürovermieter ein sinkendes Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr 2022. Die genaue Größe wird mit davon abhängig sein, ob die Mietvertragsabschlüsse insgesamt und Abschlüsse in der Größenordnung ab 10.000 m<sup>2</sup> realisiert werden.

### **Marktzahlen im Überblick zum 1.Quartal 2023:**

	1.Quartal 2023	1.Quartal 2022	Abweichung
Flächenumsatz:	45.000 m <sup>2</sup>	68.000 m <sup>2</sup>	-34%
Leerstand:	246.000 m <sup>2</sup>	293.000 m <sup>2</sup>	-16%
Leerstandsquote:	2,9 %	3,5 %	-17 %
Höchstmiete:	36,00 €/ m <sup>2</sup>	29,00 €/ m <sup>2</sup>	+21 %
Spitzenmiete:	31,00 €/ m <sup>2</sup>	27,00 €/ m <sup>2</sup>	+15 %
Durchschnittsmiete:	17,90 €/ m <sup>2</sup>	15,50 €/ m <sup>2</sup>	+16 %

### **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 derzeit Gruppenweit ca. 40 Mitarbeiter im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Der Schwerpunkt der Immobilienberatung liegt in der Bürovermietung, Hallenvermietung und im gewerblichen Investment sowie in der Ladenvermietung und Gastronomievermietung durch die Tochtergesellschaft conceptstories Immobilien GmbH. 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**

### **Ihr Ansprechpartner:**

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