

PRESSEMITTEILUNG

Büromarkt Köln Gesamtjahr 2023:

Kölner Büroimmobilienmarkt 2023 erreicht Tiefpunkt der letzten 15 Jahre

(Köln, 21.12.2023) Der Kölner Büroflächenmarkt schließt das Jahresende 2023 mit geschätzten 190.000 m² Büroflächenumsatz ab. Dies ist mit Abstand das niedrigste Ergebnis seit 2008. Das Vermietungsergebnis trifft allerdings im Gegensatz zu anderen TOP-Städten in Deutschland auf ein weiterhin niedriges Leerstandslevel. Die Büromieten bleiben damit weiterhin stabil auf hohem Niveau.

Larbig & Mortag Immobilien wertet regelmäßig die Marktzahlen des Kölner Büromarktes aus und veröffentlicht dies in einem professionellen Büromarktbericht. Als Ausblick auf das Gesamtjahresergebnis kann bereits im Dezember 2023 eine eindeutige Tendenz festgestellt werden: Es wird eines der niedrigsten Vermietungsergebnisse der letzten 15 Jahre werden. Die Gründe dafür sind allseits bekannt:

- Multikrise in Europa und Deutschland
- Auswirkungen des Krieges in der Ukraine in Form der Gas- und Strompreise
- Rohstoffverknappung und Lieferkettenunterberechnung
- Homeoffice-Trend
- Neue Arbeitswelten durch „NewWork“
- Angespannter Arbeitsmarkt/ „War of Talents“
- Büroimmobilien als Risiko-Kandidat in der Investorenbewertung
- Dekarbonisierung von Unternehmen und Gewerbeimmobilien

Diese Punkte führen dazu, dass Unternehmen ihren Flächenbedarf zusammenstreichen, kaum neue Büros offensiv anmieten oder ihren Flächenbedarf grundsätzlich auf den Prüfstand stellen. Diese längeren Entscheidungsprozesse, vor allem bei Großnutzern, verschieben die Nachfrage weiter in die Zukunft. Dabei ist Köln kein Einzelphänomen. Die Vermietung von mittleren bis großen Büroflächen ist bundesweit ins Stocken geraten.

Der Flächenumsatz des Kölner Büroimmobilienmarktes wird zu Ende 2023 mit geschätzten 190.000 m² deutlich unter dem Vorjahresergebnis (2022: 315.000 m²) und vor allem unter dem 10-Jahresdurchschnitt von 290.000 m² und -65 Prozent liegen.

Die Leerstandsquote bleibt im Gegensatz zur Nachfrage weiterhin stabil und verzeichnet nur eine geringe Steigerung auf nun 4,3 Prozent. In Summe werden aktuell circa 365.000 m² vakante Büroflächen in Köln am Markt angeboten. Die größten Leerstandscluster befinden sich in den Teilmärkten Ehrenfeld/ Braunsfeld, Gremberghoven oder am Butzweilerhof. Der Innenstadtbereich weist hingegen einen Leerstand von unter 2 Prozent auf. Der Anteil an Untervermietungsflächen beläuft sich zu Ende 2023 auf geschätzte 15 Prozent des Gesamtleerstandes. Die fehlende Neubautätigkeit der letzten Jahre hält den Leerstand auf einem moderaten Level unter der wichtigen 5 Prozent-Fluktuationsreserve.

Die Mieten werden binnen Jahresfrist weiterhin stabil auf hohem Niveau bleiben. Die Spitzenmiete wird sich bei circa 33,70 €/ m² einpendeln. Ebenso wird die flächengewichtete Durchschnittsmiete auf nun knapp 19,00 €/ m² steigen. Die Höchstmiete konnte bereits mit 36,00 €/ m² notiert werden.

„Wir gehen von einem Gesamtjahresumsatz des Kölner Büromarktes von circa 190.000 m² aus. Dabei beziehen wir uns rein auf das Stadtgebiet Köln ohne die Randgemeinden. Die genaue

Vermietungsleistung wird davon abhängig sein, welche Mietvertragsabschlüsse in 2023 noch realisiert werden. Dies erfassen wir über den Jahreswechsel bis Mitte Januar 2024. Eine Jahresendrally mit signifikanten Vermietungen wird aber ausbleiben.“ sagt Uwe Mortag, Geschäftsführer von Larbig & Mortag Immobilien.

Die Experten von Larbig & Mortag Immobilien blicken trotz der aktuell schwierigen Marktphase zuversichtlich in die Zukunft. “Mit den durch unser Unternehmen vermittelten Büroflächen konnten wir in Köln einen guten Flächenumsatz erzielen. Darunter konnten wir zum Beispiel die KZVK mit circa 9.200 m² und die IHK Köln mit circa 13.000 m² bei der Anmietung beraten. Damit konnten wir unsere Präsenz im Großraum Köln/ Bonn weiterhin beweisen.“ so Mortag.

Die Gewerbespezialisten von Larbig & Mortag Immobilien werden wie gewohnt zum Jahresstart die umfangreichen Büromarktberichte der Städte Köln und Bonn veröffentlichen und kostenlos zum Download unter www.larbig-mortag.de zur Verfügung stellen.

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 35 Mitarbeiter im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Der Schwerpunkt der Immobilienberatung liegt in der Büovermietung, Hallenvermietung und im gewerblichen Investment sowie in der Ladenvermietung 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 LandlordRepresentation komplettiert mit dem Produkt „Vermieter+“ das Dienstleistungsangebot.

Seit über 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
Frau Caroline Breitbach
Theodor-Heuss-Ring 23
50668 Köln
Tel.: 0221-998 997 0
FAX: 0221-998 997 99
breitbach@larbig-mortag.de