



# Büromarkt- Bericht.

Köln Gesamtjahr 2023



# Vorwort.

## WIE SIEHT LARBIG & MORTAG DEN KÖLNER BÜROIMMOBILIENMARKT?



### Sehr geehrte Damen und Herren,

der Kölner Büroimmobilienmarkt befand sich Ende 2023 in einem deutlich rezessiven Niveau. Der Immobilienstimmungsindex (ISI) des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) und dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln rutschte mit -9,1 insgesamt weiter ins Negative. Investoren und Projektentwickler schätzten eine noch pessimistischere Erwartung für 2024 mit einem Wert von -12,5. Dies zieht sich durch alle Assetklassen.

Eine Schlüsselrolle des Nachfragerückgangs nach Büroflächen in Köln spielte die geringere Anzahl von Großabschlüssen durch längere Entscheidungsprozesse. Der Bürosektor leidet unter der schwachen Konjunktur und der sinkenden Flächennachfrage infolge des „Mobile Office“-Trends, insbesondere außerhalb der Toplagen.

Weitere Einflussfaktoren sind Trends zu Flexibilität und Agilität, Hybrid- und Homeoffice-Modelle, New Work, Technologieintegration, Nachhaltigkeit und Wohlbefinden, Dekarbonisierung, Gemeinschaft und Kollaboration sowie Design und kundenspezifische Anpassungen, die die Unternehmenswerte und Arbeitsweise widerspiegeln. Die Standortwahl für Büroflächen wird außerdem zunehmend durch Faktoren wie Nähe zu Talentpools, Zugänglichkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Anbindung an städtische Infrastrukturen beeinflusst. Dies zeigt, dass Unternehmen bei der Anmietung von Büroflächen zunehmend Wert auf ein unterstützendes Arbeitsumfeld legen. Darüber hinaus hat das moderne Büro sein Monopol als Ort für Schreibtischarbeit verloren und muss sich künftig im Wettbewerb vor allem mit Homeoffice behaupten.

Dieser Wandel hat für die Büromärkte insgesamt und auch in Köln spürbare Konsequenzen. Die Auslastung der bestehenden Büros ist mit ca. 50 % bis 60 % niedrig und deutlich optimierbar. Hybride Arbeitsmodelle und mobiles Arbeiten führen damit zu einem geringeren Flächenbedarf und verändern die Lage- und Flächenpräferenzen. Die Nachfrage nach zentralen, modernen Büroflächen ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen.

Langfristig betrachtet erwartet Larbig & Mortag, dass Büroimmobilien auch in den nächsten zehn Jahren eine wichtige Anlageklasse bleiben wird, wenn auch mit einer langsameren Wachstumsrate als in der Vergangenheit. Dies zeigt sich im Bedarf, der den aktuellen Herausforderungen und neuen Trends zum Trotz weiter besteht.

Der Kölner Büroflächenmarkt muss auch aufgrund der Trends aktuell einen deutlichen Rückgang des Flächenumsatzes und eine leichte Zunahme des Leerstands verbuchen. Mit ca. 195.000 m<sup>2</sup> vermieteten

Büroflächen erzielt Köln 2023 das niedrigste Gesamtjahresergebnis der letzten 15 Jahre. Im Vergleich zum 10-Jahres-Durchschnitt von ca. 290.000 m<sup>2</sup> schließt 2023 mit einem deutlichen Minus von -33 Prozent ab. Das verfügbare Angebot hat sich 2023 leicht erhöht. Die Höchstmiete konnte in der Kölner Innenstadt mit 36 €/m<sup>2</sup> notiert werden. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete stieg deutlich an auf knapp 19 €/m<sup>2</sup>, die Leerstandsquote stieg leicht auf nun 4,3 Prozent. Indiz für eine in Summe gestiegene Qualitätsanforderung der Nutzer ist das Steigen des oberen Mietpreissegments trotz steigender Leerstandsrate. Die Nachfrage verschiebt sich hin zu höherwertigen Flächen. Nur die schlechtesten Flächen werden künftig keinen Nutzer mehr finden.

Der Ausblick in das Jahr 2024 fällt verhalten optimistisch aus. Sämtliche Wirtschaftsdaten befinden sich zu Ende 2023 auf einem Tiefpunkt, mit einem hoffnungsvollen Blick auf das zweite Halbjahr 2024. Die Unternehmen werden das erste Halbjahr 2024 daher in einer abwartenden Haltung verharren und Larbig & Mortag erwartet in diesem Zeitraum eine niedrigere Vermietungsleistung. Die Gesamtvermietungsleistung wird in 2024 erneut unter dem 10-Jahres-Durchschnitt von 290.000 m<sup>2</sup> liegen. Der Wettbewerb um Flächenqualitäten und zentrale Lagen wird für manche Eigentümer bedeuten, dass nicht jede Fläche vermietet werden kann. Eine Konversion der Immobilien in andere Assetklassen ist hier gefragt, aber je nach B-Plan-Gebiet nicht immer möglich. Der Sockelleerstand an Büroimmobilien wird nun nach 15 Jahren weiter steigen ■

**Uwe Mortag** >>

Geschäftsführer  
Larbig & Mortag Immobilien GmbH

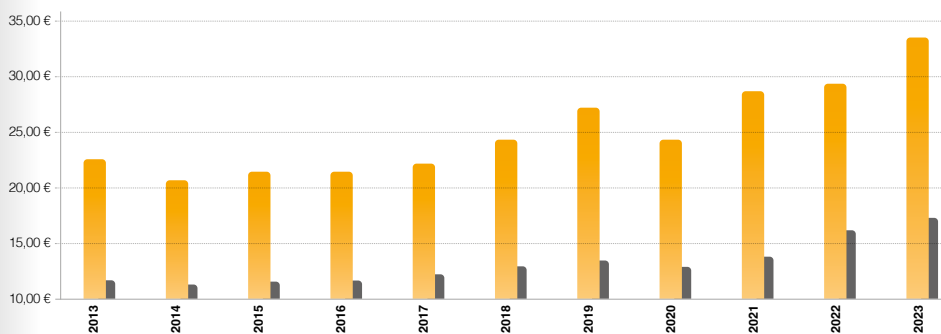




# Überblick.

KURZÜBERSICHT DES GESAMTJAHRES 2023

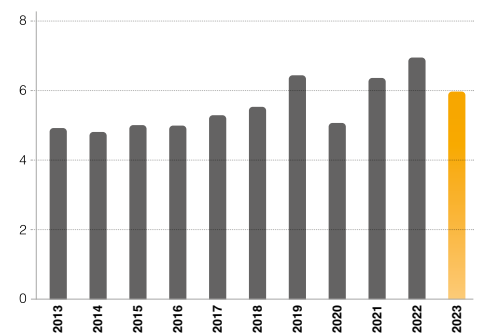
## Mieten in Euro/m<sup>2</sup>



**Spitzenmiete**  
33,67 €/m<sup>2</sup> (+ 5 %\*)

**Ø-Miete**  
17,15 €/m<sup>2</sup> (+ 0,75 %\*)

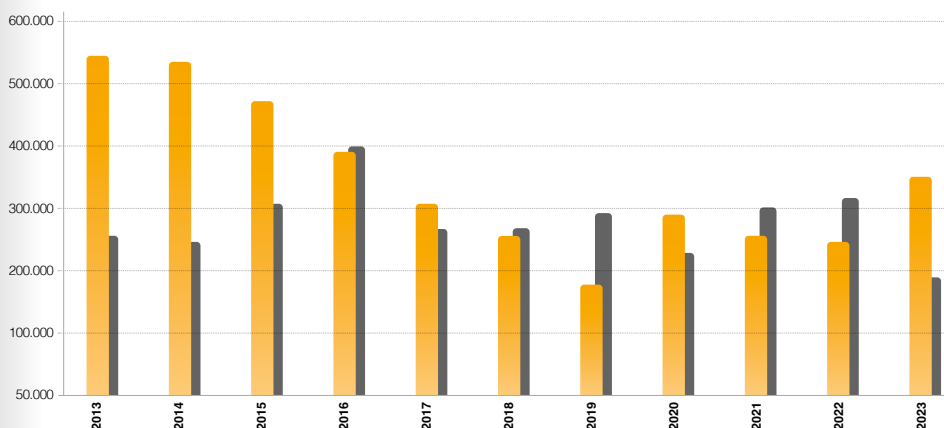
## Ø-MV-Laufzeit in Jahren



**Ø-MV-Laufzeit**  
6 Jahre

\*Veränderung zum Vorjahr

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



**Leerstand**  
343.000 m<sup>2</sup> (+ 24,00 %\*)

**Vermietungsleistung**  
195.000 m<sup>2</sup> (- 38,00 %\*)

## » Fakten

### Flächen:

Gesamtbestand (ca.)	8.474.000 m <sup>2</sup>
Flächenumsatz	195.000 m <sup>2</sup>
Leerstand	343.000 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	4,3 %
Flächen im Bau (ca.)	247.000 m <sup>2</sup>
Fertigstellungen	50.000 m <sup>2</sup>

### Preise:

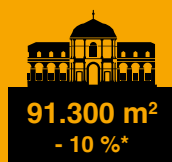
Höchstmiete	36,00 Euro/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	33,67 Euro/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	17,15 Euro/m <sup>2</sup>
Flächengewichtete Ø-Miete	18,24 Euro/m <sup>2</sup>
Nebenkosten-Ø	4,15 Euro/m <sup>2</sup>
Laufzeiten	6 Jahre

# Städte- vergleich.

FLÄCHENUMSATZ IN m<sup>2</sup> UND  
LEERSTANDSQUOTE IN %



**Köln**  
4,3 %



**Bonn**  
3,1 %



**Berlin**  
5,0 %



**Düsseldorf**  
8,4 %



**München**  
6,0 %



**Hamburg**  
4,4 %



**Frankfurt**  
9,0 %



**Stuttgart**  
5,2 %

# Köln kann Büro.

## SICH MIT DER SPITZE MESSEN

Auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt entfällt, trotz der gesunkenen Nachfrage, mehr als die Hälfte der Vermietungen auf Flächen in Innenstadt und 1A-Lagen. Der Dreiklang aus guter Lage, hervorragender Ausstattung und Nachhaltigkeit ist stark nachgefragt. Der Trend zu qualitativ höheren Flächen, der seit 2020 besteht, setzt sich weiter fort und ist in den Marktzahlen zu erkennen.

Im bundesweiten Vergleich wirkte sich das eingetrübte Wirtschaftsumfeld 2023 deutlich auf die TOP-7-Büromärkte aus und der Büroimmobilienmarkt in Deutschland stand im Zeichen der Rezession. Die großen Trends sind Mietsteigerungen, Leerstandszuwachs und deutlich sinkende Projektvolumina.

Die Entwicklung der Nachfrage nach Büroflächen in Deutschland im Jahr 2023 zeigt ein gemischtes Bild, geprägt von verschiedenen regionalen Dynamiken und dem anhaltenden Einfluss der Homeoffice-Kultur. Eines haben die TOP-7-Städte allerdings gemeinsam: Es wurde ein deutlicher Rückgang des Flächenumsatzes festgestellt. Im bundesweiten Vergleich liegen die meisten TOP-Städte unter dem 10-Jahres-Durchschnitt.

Mit einem Gesamtflächenumsatz von ca. 2,5 Mio. m<sup>2</sup> in 2023 liegt das Niveau deutlich unter dem Vorjahr (2022: ca. 3,3 Mio. m<sup>2</sup>). Bereits zum Halbjahr 2023 musste festgestellt werden, dass das Vorjahresergebnis deutlich untertroffen wurde und unter dem 10-Jahres-Durchschnitt

liegt. Die Märkte bewegen sich im Durchschnitt auf einem Niveau, das dem des Jahres 2008 entspricht. Wie in Köln schließen die Büromärkte auch in anderen Städten überwiegend mit deutlich niedrigeren Vermietungsleistungen als im Vorjahr ab. In allen Städten wurde der Vermietungsmarkt durch fehlende Großabschlüsse jenseits der 10.000 m<sup>2</sup> gehemmt. Die öffentliche Hand spielt dabei bundesweit insofern eine große Rolle, dass an die hohen Transaktionszahlen der Vorjahre nicht mehr angeschlossen werden konnte.

Im bundesweiten Vergleich landet Köln mit ca. 195.000 m<sup>2</sup> vermittelter Bürofläche auf dem vorletzten Platz, vor Stuttgart aber hinter Düsseldorf. Mit ca. 358.000 m<sup>2</sup> konnte Frankfurt mit nur einem Viertel unter dem 10-Jahres-Durchschnitt von 482.000 m<sup>2</sup> abschließen. An der Spitze unter den bundesweiten Rückgängen liegt Düsseldorf mit „nur“ knapp 3 Prozent.

Die Leerstandsquote Kölns liegt im bundesweiten Vergleich mit 4,3 Prozent im unteren Drittel. Berlin und Frankfurt liegen mit Leerstandsquoten von über 7 bzw. 8 Prozent deutlich darüber.

Bei der Spitzenmiete legt Köln weiter leicht zu und liegt im Mittelfeld auf einem vergleichbaren Niveau mit Düsseldorf und Stuttgart. Insbesondere das Erreichen der Marke von 36 €/m<sup>2</sup> bei der Höchstmiete ist ein positives Signal für den Kölner Büromarkt. Auch aufgrund der in den letzten drei Jahren deutlich gestiegenen Durchschnittsmiete konnte die Domstadt ebenso weiter aufholen und Städte wie Düsseldorf oder Stuttgart überholen. Die Mietpreisteigerungen aller TOP-7-Städte in Deutschland ist mit der abrupt sinkenden Neubautätigkeit und dem Drang in zentrale Lagen mit hochwertiger Ausstattung zu begründen ■

\* Flächenumsatz – Vergleich zum Vorjahr 2022

# Der Büromarkt.

## HISTORISCH SCHWACHE NACHFRAGE

Der Kölner Büroimmobilienmarkt erzielte 2023 einen Büroflächenumsatz von ca. 195.000 m<sup>2</sup>. Damit erzielt Köln als Bürostandort den niedrigsten Wert der letzten 15 Jahre. Zum Vergleich: In 2009 wurden im Rahmen der Weltfinanzkrise lediglich ca. 220.000 m<sup>2</sup> vermittelt. Der Höchststand konnte in 2016 mit 380.000 m<sup>2</sup> erzielt werden. Das Ergebnis in 2023 liegt damit ca. 38 Prozent unter dem Vorjaheresergebnis (2022: 315.000 m<sup>2</sup>). Dies ist insbesondere auf das Fehlen großflächiger Anmietungen und langer Entscheidungswege zurückzuführen. Die sonst starke Nachfrage der öffentlichen Hand ist durch die aktuelle Haushaltssperre des Bundeshaushalts blockiert und zeigt sich nun auch in den Marktzahlen.

Wir können am Markt insbesondere beobachten, dass die Nachfrage, vor allem nach Premium-Flächen nach wie vor stark ist und weiter steigt, um Mitarbeiter anzuziehen und zu halten. Eine attraktive räumliche Umgebung wird immer mehr zu einem Produktionsfaktor für die eigene geschäftliche Performance. Eine reduzierte Flächengröße wird hierbei in Kauf genommen. Eine zentrale Lage wird immer mehr zum Benefit für Mitarbeiter ■

### » Marktgeschehen

-38 Prozent  
Büroflächenumsatz

## WENIG ABSCHLÜSSE ÜBER 5.000 m<sup>2</sup>

Nachdem die öffentliche Hand das Vermietungsgeschehen über 10.000 m<sup>2</sup> die letzten Jahre deutlich dominiert hat, fehlt diese Nachfragegruppe (mit knapp 100.000 m<sup>2</sup> pro Jahr) fast vollständig. Zwei namhafte Vermietungen in dieser Größenklasse konnten registriert werden. Beide verstehen sich aber als Interimsanmietungen in Bestandsobjekten für einen Zeitraum von ca. vier Jahren. Zum einen ist die Anmietung der DEVK in der Kölner Rheinparkmetropole mit insgesamt 21.000 m<sup>2</sup> und zum anderen die Anmietung der IHK zu Köln mit ca. 13.000 m<sup>2</sup> zu nennen.

Im Bereich der Vermietungen von 5.000 m<sup>2</sup> bis 10.000 m<sup>2</sup> konnten zwei Abschlüsse gezählt werden. Der Anteil an Vermietungen ab 5.000 m<sup>2</sup> vom Gesamtmarkt liegt bei lediglich 29 Prozent (Vorjahr: 55 Prozent) und wurde durch die Anmietungen der KZVK - Kirchlichen Zusatzversorgungskasse mit 9.200 m<sup>2</sup> im Büroprojekt „The Gate – Gerling Garden“ und The Boston Consulting Group mit 7.400 m<sup>2</sup> im Laurenz Carré geprägt.

Larbig & Mortag konnte in dieser Größenklasse sowohl die IHK zu Köln als auch die KZVK bei der Marktsondierung beraten ■

### » Großvermietungen

Interimsanmietungen  
bestimmen Großabschlüsse  
mit



### Auszug Abschlüsse ab 5.000 m<sup>2</sup>

<b>DEVK Versicherung</b>	Deutz	21.000 m <sup>2</sup>	Bestand
<b>IHK zu Köln</b>	Innenstadt	13.000 m <sup>2</sup>	Bestand
<b>KZVK - Kirchliche Zusatzversorgungskasse des Verbandes der Diözesen Deutschlands</b>	Innenstadt	9.164 m <sup>2</sup>	Neubau
<b>The Boston Consulting Group</b>	Innenstadt	7.400 m <sup>2</sup>	Neubau



# Der Büromarkt.

## NACHFRAGE VON 2.000 m<sup>2</sup> BIS 5.000 m<sup>2</sup> LEICHT RÜCKLÄUFIG

Das Größensegment von 2.000 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> konnte im Jahresvergleich mit 15 Mietverträgen (Vorjahr: 20) und insgesamt ca. 45.000 m<sup>2</sup> abschließen. Damit hat sich der negative Trend auch in dieser Größenklasse manifestiert. Als namhafte Anmietungen in dieser Größenklasse sind der Bank-Verlag (2.336 m<sup>2</sup>), Positec (2.449 m<sup>2</sup>), Emons (2.600 m<sup>2</sup>), Bechtle IT (3.600 m<sup>2</sup>) und YPOG Rechtsanwälte (4.000 m<sup>2</sup>) zu nennen.

Die gehemmte Nachfrage ist durch die wirtschaftlichen Unsicherheiten zu begründen. In einem solchen Umfeld werden Entscheidungen über Umzüge oder die Veränderung von Bürokonzepten verschoben. Auch aus wirtschaftlichen Gründen werden Flächen-gesuche zurückgezogen oder Mietvertragsverhandlungen eingestellt. Bestehende Verträge werden eher verlängert und Flächen im Bestand abgegeben oder untervermietet. Die Funktion des Büros wird im Rahmen der veränderten Arbeitswelten neu gedacht und im Hinblick auf die veränderten Anforderungen (Homeoffice, mobiles Arbeiten, New Work usw.) umstrukturiert. Dies ist auch im Jahr 2023 zu erkennen ■

### » Vermietungen mittlerer Bereich

Moderate Nachfrage  
ab 2.000 m<sup>2</sup>



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

<b>YPOG Partnerschaft von Rechtsanwälten und Steuerberatern mbB Schnittker + Partner</b>	Altstadt-Nord	4.000 m <sup>2</sup>	Neubau
<b>STRABAG Real Estate GmbH</b>	Deutz	4.000 m <sup>2</sup>	Neubau
<b>Bechtle GmbH</b>	Köln-West	3.600 m <sup>2</sup>	Neubau
<b>Emons Spedition GmbH Spedition Transport Logistik</b>	Mülheim	2.600 m <sup>2</sup>	Neubau
<b>POSITEC Germany GmbH</b>	Schanzenstraße	2.449 m <sup>2</sup>	Bestand
<b>Bank-Verlag GmbH</b>	Ehrenfeld/Braunsfeld	2.336 m <sup>2</sup>	Bestand
<b>Oberlandesgericht Köln – Die Präsidentin des Oberlandesgericht Köln, Dezernat 3</b>	Neustadt-Nord	2.129 m <sup>2</sup>	Bestand
<b>Rödl &amp; Partner Köln</b>	Altstadt-Nord	2.000 m <sup>2</sup>	Bestand

# Der Büromarkt.

## NACHFRAGE VON 1.000 m<sup>2</sup> BIS 2.000 m<sup>2</sup> LEICHT RÜCKKLÄUFIG

Die Nachfrage nach Mietflächen im Bereich 1.000 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup> war in 2023 leicht rückläufig. Mit 21 Vermietungen und 30.000 m<sup>2</sup> Büroflächen liegt das Niveau leicht unter dem Vorjahresniveau (2022: 25 Vermietungen und 34.000 m<sup>2</sup>). Dieser Größenbereich ist seit 2020 rückläufig und hat Aufholbedarf, um an das Niveau von 2019 bzw. vor Beginn der Coronapandemie anzuschließen. Im Jahr 2019 wurden 34 Vermietungen abgeschlossen bzw. 47.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet. Gründe für die moderate Nachfrage finden sich aber auch in dem eingeschränkten Angebot an zusammenhängenden modernen Mietflächen in zentralen Lagen in den ersten drei Quartalen des Jahres 2023. Das Angebot hat sich zu Jahresende 2023 vor allem durch Nach- oder Untermietflächen leicht entspannt.

Die namhaftesten Vermietungen in dieser Größenklasse sind die Anmietung von ca. 1.300 m<sup>2</sup> der Firma Dornbach in Köln Lindenthal oder von Mehr BB Entertainment mit ca. 1.350 m<sup>2</sup> in Köln Deutz, welche beide von Larbig & Mortag realisiert werden konnten ■

### » Vermietungen mittlerer Bereich

Bereich 1.000 m<sup>2</sup> bis  
2.000 m<sup>2</sup> leicht rückläufig

## LEICHTE BELEBUNG BIS 1.000 m<sup>2</sup>

Der Kernmarkt bis 1.000 m<sup>2</sup> konnte mit 170 Vermietungen und knapp 53.000 m<sup>2</sup> eine höhere Flächennachfrage bei weniger Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr (2022: 197 Vermietungen mit 48.000 m<sup>2</sup>) verzeichnen. Gerade zu Ende 2023 ist eine Belebung in diesem Segment durch viele Transaktionen im Bereich zwischen 500 bis 1.000 m<sup>2</sup> zu spüren. Namenhafte Unternehmen wie Deutsche Bahn, PMPG Steuerberater, YUMA, TIMAC AGRO, Gercke Wollschläger oder Birkenstock bestimmten den Markt. Durch den Trend zu kleineren und wertigeren Büroflächen in zentralen Lagen wurde in dieser Größenklasse die Höchstmiete von 36,00 Euro/m<sup>2</sup> erzielt. Der Wunsch nach Flexibilität in der Mietvertragslaufzeit und Flächengröße ist ein bestimmendes Thema ■

### » Vermietungen kleinteiliger Bereich

Mehr Flächenumsatz trotz  
geringerer Transaktionsanzahl

Größe in m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Anteil	Anzahl	Spitzenmiete/m <sup>2</sup>	Höchstmiete/m <sup>2</sup>	Ø-Miete/m <sup>2</sup>	Laufzeit
bis 500	23.852	12,20 %	113	28,37 €	35,00 €	16,15 €	6 Jahre
501-1.000	44.764	22,90 %	67	23,00 €	28,00 €	16,74 €	5 Jahre
1.001-2.000	34.309	17,55 %	24	27,00 €	29,00 €	19,34 €	6 Jahre
2.001-5.000	41.962	21,47 %	14	26,90 €	30,00 €	18,75 €	9 Jahre
über 5.000	50.564	25,88 %	5	30,00 €	36,00 €	24,40 €	10 Jahre
<b>Gesamt</b>	<b>195.451</b>	<b>100,00 %</b>	<b>223</b>				

# Leerstand.

## DIE LEERSTANDSQUOTE STEIGT

Die Leerstandsquote liegt Ende des Jahres 2023 bei 4,3 Prozent (2022: 3,1 Prozent, 262.000 m<sup>2</sup>) und steigt damit deutlich an. Dieser Anstieg des Leerstands ist durch eine hohe Quote von Flächenabgaben und -aufgaben der Büronutzer in Köln zu begründen, vor allem durch den Trend zur Verkleinerung von Büroräumen zugunsten von Homeoffice-Arbeitsplätzen.

Dem Büroimmobilienmarkt der Domstadt stehen zu Ende 2023 ca. 343.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung, welche aktiv am Markt angeboten werden. Die Quote der Unter- und Nachmietersuche steigt an und liegt nun bei ca. 7,3 Prozent des Gesamtmarktes. Diese Quote wird in 2024 leicht steigen.

Die Leerstandsquote liegt immer noch unter der wichtigen Fluktuationsreserve von fünf Prozent. Die insgesamt weiterhin moderate Leerstandsquote führt in Teilbereichen des Kölner Stadtgebietes weiterhin zu einem Nachfrageüberhang in bestimmten Größenklassen. Hervorzuheben sind z. B. Flächennachfragen nach hochwertigen Mietflächen im Bereich 500 - 800 m<sup>2</sup> in zentralen Lagen, welche am Kölner Büromarkt auf ein limitiertes Angebot an kurzfristig verfügbaren Büroflächen stoßen. In dieser Größenordnung werden daher auch die höchsten Mieten erzielt.

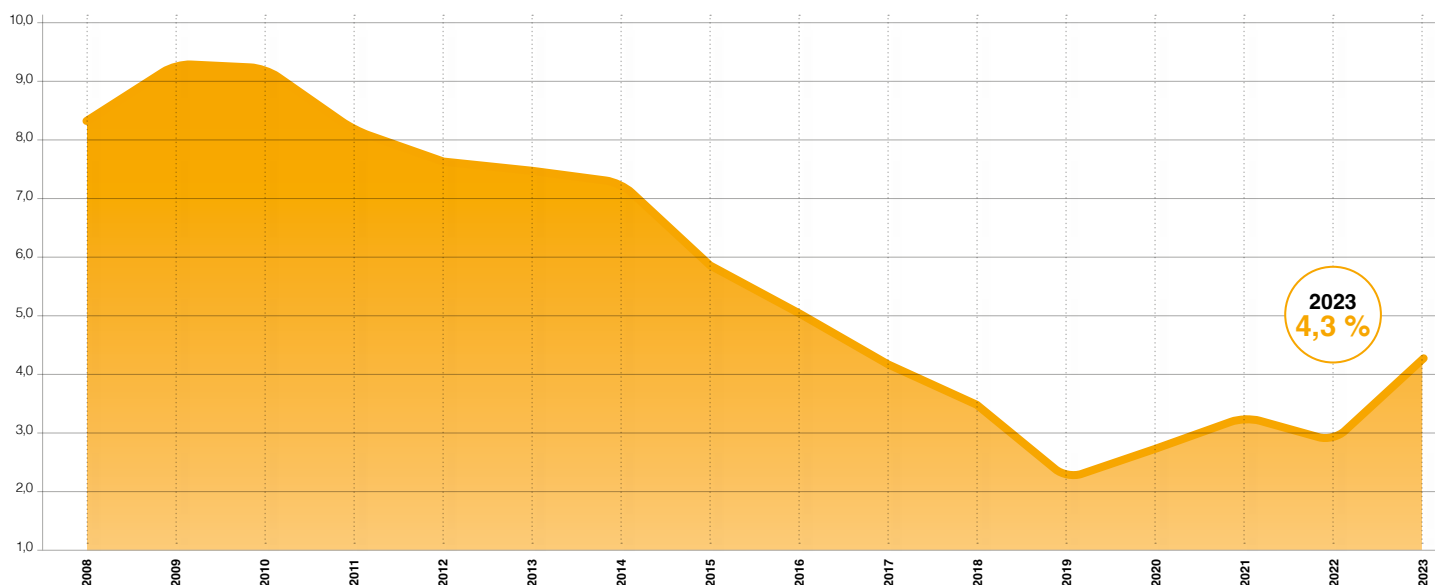
Ein weiterer deutlicher Anstieg des Leerstands ist derzeit aber nicht zu erwarten. Hohe Finanzierungs- und Baukosten stellen für aktuelle und neue Projektentwicklungen derzeit Hürden dar, was sich deutlich in den Fertigstellungszahlen widerspiegelt. Projekte und Planungen sind überwiegend "on hold" oder auf unbestimmte Zeit verschoben und werden dem Markt nicht zeitnah als Angebot zur Verfügung stehen. Diese werden sich aufstauen und erst in den Jahren ab 2026 zur Verfügung stehen. Das aktuelle Leerstandsniveau wird in Folge weiter stabil bleiben bzw. sinken, wenn die Nachfrage wieder erwartungsgemäß ansteigt ■



### » Leerstand

343.000 m<sup>2</sup> verfügbare Flächen, ca. 4,3 %;  
Tendenz weiter steigend

## Büroleerstand in %







# Mieten.

## MIETPREISE AUF REKORDNIVEAU

Auf Grund der hohen Nachfrage nach zentralen, hochwertigen und modernen Büroflächen, steigt die Anzahl der Abschlüsse in diesem Segment. Über 40 Verträge konnten überwiegend im Innenstadtbereich im Segment über 20 €/m<sup>2</sup> gezahlt werden.

Die gewichtete Spitzenmiete stieg im Jahresvergleich um 5 Prozent auf 33,67 €/m<sup>2</sup> (2022: 32 €/m<sup>2</sup>). Damit stieg die Spitzenmiete seit 2018 um mehr als 10 €/m<sup>2</sup> an (2018: 23,10 €/m<sup>2</sup>).

Die Höchstmiete konnte im selben Zeitraum auf einem hohen Niveau verbleiben und mit ca. 36 €/m<sup>2</sup> (2022: 39 €/m<sup>2</sup>) in zentraler Kölner Innenstadtlage abgeschlossen werden. Damit stieg auch die Höchstmiete seit 2018 von 24,50 €/m<sup>2</sup> um 11,50 €/m<sup>2</sup> an. Insbesondere hochpreisige Vermietungen im Bereich Gerling-Quartier, Kaiser-Wilhelm-Ring oder Rheinauhafen führen zu diesem Ergebnis.

Die Durchschnittsmiete blieb auf Rekordwert stabil und liegt bei ca. 17,20 €/m<sup>2</sup> (2022: 17,07 €/m<sup>2</sup>). Die flächengewichtete Durchschnittsmiete konnte in 2023 sogar auf ein Level von über 18,40 €/m<sup>2</sup> ansteigen.

Der Anstieg der Mietpreise ist insbesondere auf den geringen Leerstand, die gestiegenen Baukosten und das deutlich zurückgehende Neubauvolumen zurückzuführen. Bei verschiedenen Neubauprojekten wurden die Mietpreise im Jahresverlauf durch die Kostensteigerungen um teilweise bis zu 20 Prozent erhöht. Auch die Kosten für Umbauten im Bestand sind deutlich gestiegen und wirken sich auf die Angebotsmieten bei Bestandsimmobilien aus ■

### » Mieten

36 €/m<sup>2</sup>-Marke erreicht



Mientwicklung	2013	10-Jahresdurchschnitt	2023
Durchschnittsmiete	11,90 Euro/m <sup>2</sup>	13,14 Euro/m <sup>2</sup>	17,20 Euro/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	22,50 Euro/m <sup>2</sup>	24,06 Euro/m <sup>2</sup>	33,67 Euro/m <sup>2</sup>
Höchstmiete	23,00 Euro/m <sup>2</sup>	27,22 Euro/m <sup>2</sup>	36,00 Euro/m <sup>2</sup>



# Branchen.

## BRANCHENVERTEILUNG TOP 3

Nach drei Jahren wird nun die öffentlichen Hand als größter Nachfrager abgelöst. Dies liegt auch an dem zu Ende 2023 in Deutschland verhängten Haushaltsstop. Mit mehr als 43 Prozent führt nun die Branche Dienstleistungen die Gruppe der Nachfrager an. Darauf folgen die Branchen Beratung (ca. 18 Prozent), Versicherungen (ca. 8 Prozent) sowie Gesundheitswesen (ca. 5 Prozent). In der Beratungsbranche wurden mit 36 Euro/m<sup>2</sup> die höchsten Mietpreise gezahlt ■

### » Ranking

Platz 1 für die Dienstleistungsbranche



# Teilmärkte

Teilmarkt	Leerstand	Vermietungsleistung	Marktanteil	Höchstmiete pro m <sup>2</sup>	Ø-Miete pro m <sup>2</sup> Angebot	Ø-Miete pro m <sup>2</sup> abgeschlossen
<b>Altstadt-Nord</b>	17.358 m <sup>2</sup>	42.363 m <sup>2</sup>	21,72 %	36,00 €	19,48 €	<b>20,52 €</b>
<b>Altstadt-Süd</b>	7.045 m <sup>2</sup>	7.520 m <sup>2</sup>	3,86 %	27,00 €	18,03 €	<b>19,27 €</b>
<b>Bankenviertel</b>	7.124 m <sup>2</sup>	405 m <sup>2</sup>	0,21 %	22,00 €	18,12 €	<b>22,00 €</b>
<b>Rheinauhafen</b>	-	3.023 m <sup>2</sup>	1,55 %	29,00 €	25,20 €	<b>24,93 €</b>
<b>Neustadt-Nord</b>	12.022 m <sup>2</sup>	11.757 m <sup>2</sup>	6,03 %	26,36 €	19,07 €	<b>18,83 €</b>
<b>Neustadt-Süd</b>	8.038 m <sup>2</sup>	5.664 m <sup>2</sup>	2,90 %	22,00 €	17,85 €	<b>17,07 €</b>
<b>Ringe</b>	11.223 m <sup>2</sup>	4.652 m <sup>2</sup>	2,39 %	35,00 €	18,58 €	<b>20,66 €</b>
<b>Mediapark</b>	6.412 m <sup>2</sup>	4.047 m <sup>2</sup>	2,08 %	23,00 €	20,58 €	<b>19,50 €</b>
<b>1 Innenstadtbereich</b>	<b>69.222 m<sup>2</sup></b>	<b>79.431 m<sup>2</sup></b>	<b>40,73 %</b>			
<b>2 Deutz</b>	19.207 m <sup>2</sup>	32.395 m <sup>2</sup>	16,61 %	28,00 €	18,63 €	<b>20,02 €</b>
<b>3 Ehrenfeld/Braunsfeld</b>	34.966 m <sup>2</sup>	17.978 m <sup>2</sup>	9,22 %	26,90 €	15,12 €	<b>16,54 €</b>
<b>4 Lindenthal</b>	6.331 m <sup>2</sup>	3.999 m <sup>2</sup>	2,05 %	28,37 €	17,84 €	<b>16,29 €</b>
<b>5 Zollstock</b>	4.926 m <sup>2</sup>	1.617 m <sup>2</sup>	0,83 %	16,00 €	12,95 €	<b>15,13 €</b>
<b>6 Marienburg/Bayenthal</b>	8.707 m <sup>2</sup>	7.997 m <sup>2</sup>	4,10 %	23,00 €	17,26 €	<b>16,70 €</b>
<b>7 Rodenkirchen</b>	8.559 m <sup>2</sup>	5.034 m <sup>2</sup>	2,58 %	15,50 €	11,32 €	<b>11,99 €</b>
<b>8 Immendorf/Rondorf</b>	-	-	-	-	-	-
<b>9 Köln-West</b>	20.339 m <sup>2</sup>	10.259 m <sup>2</sup>	5,26 %	16,50 €	12,33 €	<b>12,66 €</b>
<b>10 Nippes/Niehl</b>	21.851 m <sup>2</sup>	4.590 m <sup>2</sup>	2,35 %	16,00 €	11,07 €	<b>11,20 €</b>
<b>11 Ossendorf</b>	13.618 m <sup>2</sup>	2.003 m <sup>2</sup>	1,03 %	17,50 €	13,15 €	<b>13,95 €</b>
<b>11a Butzweilerhof</b>	29.288 m <sup>2</sup>	3.761 m <sup>2</sup>	1,93 %	20,94 €	12,53 €	<b>15,24 €</b>
<b>12 Köln-Nord</b>	14.596 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	0,11 %	9,50 €	12,13 €	<b>9,50 €</b>
<b>13 Mülheim</b>	11.632 m <sup>2</sup>	3.125 m <sup>2</sup>	1,60 %	18,50 €	14,89 €	<b>14,13 €</b>
<b>13a Schanzenstraße</b>	14.953 m <sup>2</sup>	14.253 m <sup>2</sup>	6,14 %	20,10 €	16,26 €	<b>17,90 €</b>
<b>14 Kalk</b>	2.348 m <sup>2</sup>	2.264 m <sup>2</sup>	1,16 %	14,50 €	14,49 €	<b>13,30 €</b>
<b>15 Poll</b>	17.983 m <sup>2</sup>	1.677 m <sup>2</sup>	0,86 %	13,75 €	10,96 €	<b>12,06 €</b>
<b>16 Porz/Gremberghoven</b>	15.105 m <sup>2</sup>	3.732 m <sup>2</sup>	1,91 %	16,00 €	11,34 €	<b>14,54 €</b>
<b>16a Airport-Business-Park</b>	30.553 m <sup>2</sup>	2.974 m <sup>2</sup>	1,52 %	14,50 €	12,32 €	<b>13,21 €</b>
<b>Gesamt</b>	<b>343.484 m<sup>2</sup></b>	<b>195.020 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>			

# Standorte.

## MIETPREISE AUF REKORDNIVEAU

Mit rund 73 Prozent (2022: 75 Prozent) bleibt die Vermietungsleistung im linksrheinischen Bereich weiter auf hohem Niveau und lag weiterhin deutlich über dem rechtsrheinischen Stadtgebiet (27 Prozent).

Auf hohem Niveau präsentiert sich in 2023 die Innenstadt mit 45 Prozent Marktanteil und ca. 88.000 m<sup>2</sup> (2022: 95.000 m<sup>2</sup>). Im Ranking folgt der Stadtteil Deutz mit 17 Prozent und ca. 30.000 m<sup>2</sup>. Somit machen die beiden zentralen Stadtteile Kölns einen Anteil von über 60 Prozent aus. Dies spiegelt den Trend zu kleineren, zentralen und hochwertigen Büroflächen wider.

Den 3. Platz konnte der Teilmarkt Ehrenfeld/Braunsfeld (ca. 20.000 m<sup>2</sup>) belegen. Mit knapp 5 Prozent und ca. 8.000 m<sup>2</sup> konnte sich das Medienviertel Schanzenstraße erneut einen Platz in den TOP-5 sichern. Larbig & Mortag rechnet auch in Zukunft in der Schanzenstraße mit weiteren großen Transaktionen, sodass dieser Teilmarkt als attraktive Bürolage in den kommenden Jahren eine wichtige Rolle spielen wird.

Die in den letzten Jahren stark vertretenen Gewerbebeparks Butzweilerhof oder AirportBusinessPark konnten in 2023 an den Erfolg nicht anknüpfen. In diesen Lagen konnten vor allem Vertragsabschlüsse in modernen Immobilien mit flexiblen Grundrissen erzielt werden. Vorzeigebispiel ist z. B. das Kite und Kite-Loft am Butzweilerhof, welche moderne und zertifizierte Büroflächen vorhalten ■



### » Top-Lage

Innenstadt und Deutz mit >60%-Anteil

# Bau.

## PROJEKTVOLUMEN SINKT DEUTLICH

Mit etwa 247.000 m<sup>2</sup> Büroflächen im Bau sinkt die Bautätigkeit deutlich um 32 Prozent im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum (2022: 366.000 m<sup>2</sup>). Die Vorvermietungsquote der Projekte im Bau liegt bei knapp 45 Prozent und ist leicht gestiegen (2022: 50 Prozent).

Die Durchschnittsmiete der im Bau befindlichen Projekte ist mit ca. 23,38 €/m<sup>2</sup> deutlich im Jahresvergleich gestiegen (2022: 18,50 €/m<sup>2</sup>). Die Eigennutzerquote liegt konstant bei ca. 30 Prozent und ca. 75.000 m<sup>2</sup>. Eine der derzeit großen Baumaßnahmen in zen- »

### » Baugeschehen

247.000 m<sup>2</sup> im Bau, deutlicher Rückgang erwartet

# Bau.

» traler Lage ist der Neubau des eigengenutzten LVR-Hauses in Deutz mit ca. 38.000 m<sup>2</sup> oder das neue Filmhaus des WDR mit ca. 20.000 m<sup>2</sup> sowie verschiedene Bauvorhaben der öffentlichen Hand.

Die hohen Finanzierungs- und Baukosten sowie die Eigenkapitalanforderungen der Banken und deutlich gesunkene Verkaufsfaktoren stellen für aktuelle und neue Projektentwicklungen eine hohe Hürde dar, was sich deutlich in den Fertigstellungszahlen widerspiegelt. Neue Projekte sind überwiegend "on hold" oder auf unbestimmte Zeit verschoben. Die derzeit nicht realisierten Projekte werden sich nach unserer Einschätzung im Baubeginn auf die Jahre 2025-2026 verschieben. Dies wird sich in den Jahren 2024 und 2025 deutlich auf die Fertigstellungszahlen auswirken.

Die Fertigstellungen liegen in 2023 mit ca. 50.000 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Vorjahreszeitraum. Wichtigste Fertigstellungen sind am Butzweilerhof mit dem Kite Loft, dem Laborneubau Dr. Quade und dem Neubau der KV Nordrhein zu nennen. Für 2024 wird derzeit noch mit der Fertigstellung von rund 73.000 m<sup>2</sup> mit einer Vorvermietungsquote von derzeit 57 Prozent gerechnet. Den Höhepunkt der Fertigstellungszahlen erwarten wir derzeit im Jahr 2026 mit bis zu 400.000 m<sup>2</sup> Büroflächen ■

## » Fertigstellungen

ca. 50.000 m<sup>2</sup>  
fertiggestellt

Objekt	Lage	Aktueller Stand	Fertigstellung	Mietfläche	Vermietungsstand
<b>FRIEDRICH + KARL</b>	Nippes/Niehl	Im Bau	2027	45.000 m <sup>2</sup>	100 %
<b>ROSSIO</b>	Deutz	Im Bau	2025	25.000 m <sup>2</sup>	0 %
<b>Neubau Uni Köln Verwaltung</b>	Neustadt-Süd	Im Bau	2027	24.000 m <sup>2</sup>	100 %
<b>LVR-Haus</b>	Deutz	Im Bau	2026	22.000 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Filmhaus WDR</b>	Innenstadt	Im Bau	2024	20.000 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Messe City - BT Centraal</b>	Deutz	Im Bau	2024	19.700 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Sachs</b>	Altstadt-Nord	Im Bau	2025	14.200 m <sup>2</sup>	0 %
<b>MATTES</b>	Deutz	Im Bau	2024	12.600 m <sup>2</sup>	64,29 %
<b>Reiterstaffel Office</b>	Marienburg/Bayenthal	Im Bau	2024	11.482 m <sup>2</sup>	53,27 %
<b>Neubau Dr. Quade</b>	Ossendorf	Im Bau	2024	10.000 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Laurenz Carré</b>	Altstadt-Nord	Im Bau	2025	9.784 m <sup>2</sup>	75,63 %
<b>Neubau der Kassenärztlichen Vereinigung</b>	ButzweilerHof	Im Bau	2023	8.500 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Westkai (NEUBAU HGK)</b>	Nippes/Niehl	Im Bau	2023	8.500 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Cologneo Campus-Bürohaus Nord-MI5</b>	Deutz	Im Bau	2024	8.130 m <sup>2</sup>	0 %
<b>Herzog</b>	Neustadt-Nord	Im Bau	2025	5.403 m <sup>2</sup>	0 %
<b>Kite-Loft Köln</b>	ButzweilerHof	Im Bau	2024	5.397 m <sup>2</sup>	60 %
<b>Die Landmark am Rhein!</b>	Altstadt-Nord	Im Bau	2023	4.934 m <sup>2</sup>	100 %





# Prognose.

## AUSSICHTEN 2024 LEICHT OPTIMISTISCH


Die führenden Wirtschaftsinstitute schätzen die Unsicherheiten in allen Bereichen des gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Lebens weiterhin auch bis Mitte 2024 rezessiv ein. Die ersten Monate im Jahr 2024 werden sich sicherlich noch schwierig gestalten. Eine wirtschaftliche Aufhellung sollte anschließend aber zu einer moderaten Marktbelebung führen. Im Fokus der Nutzernachfrage stehen unverändert moderne Flächen in zentralen Lagen, die eine möglichst hohe ökologische Nachhaltigkeit aufweisen. Für eine ESG-Konformität und eine hohe Standort- sowie Flächenattraktivität besteht die Bereitschaft der Mieter, auch eine höhere Miete zu zahlen. Dementsprechend wird sich die Tendenz zu hochpreisigen Anmietungen weiter fortsetzen. Damit einhergehend wird ein Abbau des Leerstands in Objekten, die diese Erfordernisse nicht erfüllen, immer schwieriger. Die weiterhin niedrige Leerstandsquote ist ein Spiegel für den gut funktionierenden Büervermietungsmarkt, auch im bundesweiten Vergleich.

Positive Aspekte für eine Belegung des Büromarktes sind der aktuelle Arbeitsmarkt (Arbeitslosenquote zu Dezember 2023 bei 5,7 Prozent). Die Einstellungsbereitschaft bei den Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen ist nach wie vor positiv, was ein wesentlicher Vorlaufindikator für den Vermietungsmarkt ist. Weiterhin hellen sich die Vorzeichen des Finanzmarkts weiter auf. Die Inflation bewegt sich weiter rückläufig und das für die Immobilienwirtschaft wichtige Baufinanzierungsniveau ist ebenfalls wieder rückläufig. Der DAX quittiert diese positiven Signale zu Anfang 2024 mit einem Rekordniveau über 16.000 Punkte und zeigt die Zuversicht der Investoren in sich bessernde Märkte.

Die Nachfrage wird sich in 2024 wieder leicht beleben und die Talsohle 2023 hinter sich lassen. Eine Vielzahl von Unternehmen wird das erste Halbjahr 2024 aber dennoch als „Sondierungs“-Phase und für die Überarbeitung ihrer Suchprofile nutzen. Ebenso wird für die Unternehmen die Entwicklung der Energiekosten/Nebenkosten noch deutlich präsenter werden, da die Abrechnungen der kostenintensiven Jahre 2022-2023 anstehen.

### » Prognose 2024

220.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz 

Leicht Steigender Leerstand 

Stabiles hohes Mietniveau 

Niedrige Fertigstellungszahlen 

Anstieg Untervermietungen 

Bei der Vermietungsleistung rechnet Larbig & Mortag Immobilien mit einem Gesamtjahresergebnis von ca. 220.000 m<sup>2</sup>. Damit wird die Vermietungsleistung erneut deutlich unter dem 10-Jahres-Niveau liegen, aber im Vergleich zu 2023 wieder leicht steigen.

Die Mietpreise werden auch im Jahr 2024 auf hohem Niveau stabil bleiben. Eine gehemmte Nachfragesituation wird auf das beschriebene wachsende Angebot treffen. Die Höchstmiete wird auch im Jahr 2024 die 30 €/m<sup>2</sup>-Marke überschreiten und die Durchschnittsmiete wird auf dem Niveau von über 18 €/m<sup>2</sup> stagnieren.

Bei der Bauaktivität ist mit einem deutlich gesunkenen Level zu rechnen. In Folge wird der Leerstand stagnieren oder wieder leicht sinken.

Larbig & Mortag Immobilien blickt zuversichtlich auf das Vermietungsgeschehen in 2023: „Wir konnten in 2023 als Unternehmen zeigen, welche Präsenz wir im Großraum Köln/Bonn/Leverkusen haben und in welchem schwierigen Marktumfeld wir Transaktionen erfolgreich durchführen können. Mit knapp 40.000 m<sup>2</sup> vermittelter Bürofläche in Köln blicken wir auf ein marktdäquat rückläufiges Vermietungsergebnis. Im Laufe des Jahres 2023 haben wir unsere Arbeitsweise frühzeitig entsprechend angepasst und unser Team auf die veränderten Marktbedingungen eingestellt“, sagt Uwe Mortag ■

# 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 ■



#### **Büro.**

Büroraum<sup>3</sup> zum Platznehmen.



#### **Loft.**

Loftraum<sup>3</sup> für kreative Ideen.



#### **Investment.**

Investmentraum<sup>3</sup> zum Profitieren.



#### **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 Schreibtisch Tätigkeiten 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 Flächensuche verstanden. Dabei werden sowohl die Anfragen von potenziellen 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 verleaste 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.

&  
**FÜNF  
ZEHN**  
JAHRE



### Ein erfolgreiches Trio >>

Markus Larbig, Uwe Mortag  
und Hendrik Heßlenberg

# 15 Jahre Larbig & Mortag.

LARBIG & MORTAG

IHR PARTNER FÜR GEWERBEIMMOBILIEN – SEIT 2008 FEST AM MARKT ETABLIERT

Mit Ende 20 haben Markus Larbig und Uwe Mortag das Unternehmen Larbig & Mortag Immobilien gegründet. Beide Geschäftsführer hatten schon früh den Ansporn, etwas Neues zu wagen und den Schritt in die Unternehmensgründung zu gehen. Mit Erfolg. Seit 2008 ist die Immobilienfirma fest am Markt etabliert und seit 2013 auch mit einem eigenen Standort in Bonn vertreten.

### 15 Jahre voller Innovationen

Im Jahr 2023 gibt es deshalb einen Grund zum Feiern. Larbig & Mortag Immobilien werden 15 Jahre alt und teilen tiefe Einblicke in die Unternehmenskultur, alte und neue Werte sowie Persönlichkeiten der drei Geschäftsführer. Zudem teilen wir die erfolgreichsten und schönsten Projekte, die seit 2008 umgesetzt worden sind und auf die wir als Unternehmen mehr als stolz sind. Wir stellen uns die Frage, welche Innovationen es in den letzten 15 Jahren gegeben hat und wie sich der Immobilienmarkt in den nächsten Jahren entwickeln wird. Wir freuen uns auf 15 Jahre Larbig & Mortag Immobilien ■

## „Von 0 auf 100 zum Unter- nehmer.“

UWE MORTAG ÜBER SICH  
UND 15 JAHRE LARBIG MORTAG:

„Ich bin stolz auf alles, was wir in den letzten 15 Jahren erreicht haben. Sowohl beruflich als auch privat. Ich habe bei Null angefangen und als Unternehmer vieles neu erleben und erlernen dürfen.“



#### >> KÖLN

Theodor-Heuss-Ring 23 · 50668 Köln  
T. 0221 998 997 0 | F. 0221 998 997 99

#### >> BONN

Rabinstraße 1. 53111 Bonn  
T. 0228 90 90 52 52 | F. 0228 90 90 52 99

[larbig-mortag.de](http://larbig-mortag.de)