

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

Büromarkt Köln Gesamtjahr 2024:

### **Kölner Büroimmobilienmarkt wird lebhafter zum Jahresende 2024 und wächst um mehr als 10 Prozent**

**(Köln, 13.12.2023) Der Kölner Büroflächenmarkt schließt das Jahresende mit geschätzten 200.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz ab. Dies liegt 11 Prozent über dem Vorjahreszeitraum. Dem lokalen Markt hilft dabei das niedrige Leerstandsniveau von ca. 4,60 Prozent. Die Büromieten bleiben weiterhin stabil hoch.**

Auch im Jahr 2024 bleibt der Kölner Büromarkt von Herausforderungen geprägt, die sich auf die Vermietungsaktivität und die Marktstruktur auswirken. Larbig & Mortag Immobilien analysiert die Entwicklungen fortlaufend und stellt fest, dass die Nachfrage weiterhin zögerlich, aber langsam wachsend ist. Einige Lichtblicke und positive Signale, die auf eine allmähliche Stabilisierung hindeuten, werden zu Ende 2024 in den Transaktionszahlen sichtbar.

#### **Rahmenbedingungen und Markteinflüsse im Jahr 2024**

Die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflussen den Büroimmobilienmarkt weiterhin nachhaltig. Wesentliche Trends und Herausforderungen im Jahr 2024 umfassen:

**1. Wirtschaftliche Unsicherheiten:**

Die Folgen der europäischen Multikrise und der geopolitischen Spannungen bleiben spürbar. Hohe Energiepreise und gestiegene Finanzierungskosten belasten Unternehmen. Geschäftsfelder werden in Deutschland aufgegeben und Arbeitsplätze im Ausland aufgebaut. Die Sorge vor einem weiteren Abschwung, steht der Erwartung von weiteren Zinssenkungen gegenüber. Mit weiteren Zinssenkungen in 2025 wird auch das Vertrauen zurückkehren und die Aktivitäten werden sich entsprechend erhöhen.

**2. New Work und Homeoffice:**

Hybride Arbeitsmodelle setzen sich weiter durch, was Unternehmen dazu veranlasst, ihren Flächenbedarf anzupassen. Flexible Arbeitsplatzlösungen gewinnen an Bedeutung. Mieter schauen auf Büroimmobilien, die mehr Gemeinschaftsräume, Lounges, Bistro oder Bars im Erdgeschoss aufweisen. Die Anzahl an Homeofficearbeitstagen reduziert sich tendenziell zu Ende 2024 auf 1 - 2 Tage pro Woche. Damit ist ein rückläufiger Trend bereits spürbar.

**3. Veränderungen bei Großmietern:**

Unternehmen hinterfragen langfristige Mietverträge und bevorzugen oft flexiblere Flächenmodelle mit Abmietooptionen, was die Entscheidungsprozesse auf Mieter- und Vermieterseite verlängert.

**4. Lage, Lage, Lage:**

Alte Maklerphrase, aber in der heutigen Zeit umso bedeutender. Unternehmen konzentrieren ihre Nachfrage überwiegend auf zentrale Büroflächen mit moderner Ausstattung und sehr guter Infrastruktur, als zusätzlichen Beitrag zur Rückgewinnung der Fachkräfte ins Büro.

## **Marktentwicklung und Büromarktzahlen 2024**

Im Laufe des Jahres 2024 zeigt sich der Kölner Büromarkt überwiegend verhalten. Für das fast abgeschlossene Jahr erwartet Larbig & Mortag einen Büroflächenumsatz von circa 200.000 m<sup>2</sup>. Dies liegt leicht über dem Ergebnis von 2023, bleibt jedoch weiterhin deutlich unter dem 5- und 10-Jahresdurchschnitt.

Die Leerstandsquote steigt moderat auf 4,60 Prozent, womit rund 390.000 m<sup>2</sup> Büroflächen auf dem Markt verfügbar sind. Bemerkenswert ist, dass es derzeit kaum Leerstand mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> zusammenhängender Mietfläche in Köln gibt (16,00 % des Gesamtmarktes in neun Objekten mit knapp 62.500 m<sup>2</sup>).

Die Mietpreise bleiben weiterhin stabil hoch. Die Spitzenmiete liegt bei 35,78 €/m<sup>2</sup>, während die flächengewichtete Durchschnittsmiete auf über 20,50 €/m<sup>2</sup> gestiegen ist. ESG-konforme Gebäude und moderne Büroflächen in zentralen Lagen erzielen nach wie vor die höchsten Mieten.

Probleme sehen die Makler von Larbig & Mortag aber dennoch. Bei einigen Immobilien reicht der Cashflow nicht aus, um den Kapitaldienst zu bedienen. Zahlreiche Objekt erfüllen nicht mehr die aktuellen Anforderungen. Eine Revitalisierung lässt sich oftmals im Bestand nicht sinnvoll oder wirtschaftlich abbilden. Daher gehen wir in 2025 auch von einem steigenden Angebot an Value Add Assets aus.

Larbig & Mortag weist auch darauf hin, dass die Mieter oft von der Nachfragezurückhaltung auf dem Markt in Vergangenheit profitiert haben. „Die Zugeständnisse in Form von mietfreien Zeiten und Kostenzuschüssen steigt merklich an“ sagt Uwe Mortag. Er rechnet jedoch damit, dass ab Mitte 2025 wieder weniger Zugeständnisse gemacht werden, vor allem weil die Unternehmen weiterhin Maßnahmen zur Rückkehr an den Arbeitsplatz einführen.

## **Ausblick 2025**

„Auch 2025 wird der Büromarkt in Köln herausfordernd. Allerdings sehen wir erste Anzeichen dafür, dass Unternehmen wieder verstärkt investieren und langfristige Strategien für ihre Arbeitswelten entwickeln. Wir erwarten, dass sich die Nachfrage, insbesondere im Jahresverlauf 2025, weiter beleben wird“, erklärt Uwe Mortag, Geschäftsführer von Larbig & Mortag Immobilien.

In 2025 könnte es zu einer erhöhten Transaktionsaktivität in Folge weiterer Zinssenkungen kommen und eine allmähliche Rückkehr des Vertrauens in den Immobiliensektor erfolgen. „In 2024 haben wir bereits einen lebhafteren Markt im Transaktionsbereich von unter 15 Mio. € erlebt. Eine Vielzahl von Investoren traut sich nun wieder aus der Deckung und prüfen intensiv Opportunitäten, auch in Folge der deutlichen Preissenkungen“ sagt Markus Larbig.

Larbig & Mortag Immobilien konnte auch 2024 mit erfolgreichen Vermittlungen überzeugen. Zu den bedeutendsten Abschlüssen im 4. Quartal 2024 zählen die Vermittlung von 4.400 m<sup>2</sup> und 1.300 m<sup>2</sup> am Butzweilerhof. Damit unterstreicht Larbig & Mortag Immobilien seine Position als führender Anbieter auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt.

Wie gewohnt wird Larbig & Mortag Immobilien zum Jahresbeginn einen umfassenden Büromarktbericht für Köln und Bonn veröffentlichen. Dieser wird kostenlos auf der Website (<https://www.larbig-mortag.de/marktberichte>) zur Verfügung stehen und detaillierte Einblicke in die Marktentwicklungen bieten.

## **Zur Larbig & Mortag Immobilien GmbH:**

Larbig & Mortag, Partner der NAI Partners Germany, wurde 2008 von Markus Larbig und Uwe Mortag als unabhängiges Gewerbemaklerunternehmen gegründet und beschäftigt derzeit Gruppenweit 32 Mitarbeiter im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Der Schwerpunkt der Immobilienberatung liegt in der Bürovermietung, Hallenvermietung und im gewerblichen Investment sowie in der 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 LandlordRepresentation komplettiert mit dem Produkt „Vermieter+“ das Dienstleistungsangebot.

Seit knapp 17 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 Partners Germany 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 Jacqueline Thiel  
Theodor-Heuss-Ring 23  
50668 Köln  
Tel.: 0221-998 997 0  
FAX: 0221-998 997 99  
thiel@larbig-mortag.de