

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

Büromarkt Köln Gesamtjahr 2024:

Kölner Büroimmobilienmarkt wächst 2024 um 11,7 Prozent

(Köln, 15.01.2025) Der Kölner Büroflächenmarkt wächst um 11,7 Prozent in 2024. Damit wurden rund 217.000 m² Büroflächen neu vermietet. Das Leerstandsniveau erreicht ca. 4,8 Prozent. Die Büromieten verharren auf hohem Niveau.

Der Kölner Büroimmobilienmarkt blickt auf ein volatiles Jahr 2024 zurück, das von den anhaltenden Herausforderungen des Vorjahres 2023 geprägt war. Der Immobilien-Stimmungsindex (ISI) des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) und des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln bewegte sich 2024 weiterhin im negativen Bereich. Zu Beginn des Jahres lag der Index bei -12,5, was die pessimistische Erwartungslage von Investoren und Projektentwicklern bestätigte. Trotz einer leichten Stabilisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der zweiten Jahreshälfte war die Erholung des Marktes nur in Teilsegmenten spürbar.

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, wurden zu Ende 2024 sichtbar in den Transaktionszahlen. Die Vermietungsleistung blieb mit etwa 217.000 m² weiterhin deutlich unter dem 10-Jahresdurchschnitt von rund 275.000 m². Damit liegt der Wert mit +11,7 Prozent leicht über dem Niveau von 2023. Die Nachfrage verteilte sich zum Großteil auf die Innenstadt (32 %), Deutz (29 %) und Ehrenfeld/ Braunsfeld (11 %). Getrieben wurde die Nachfrage aber auch durch zwei Großtransaktionen von 26.000 m² und 22.000 m² im Stadtteil Deutz. Aber auch zwei weitere Transaktionen über 10.000 m² konnten abgeschlossen werden und stärken den Bürostandort.

Larbig & Mortag Immobilien konnte auch 2024 mit erfolgreichen Vermittlungen überzeugen. So konnte das Unternehmen zum Beispiel mit der Vermittlung von 4.400 m² und 1.300 m² am Butzweilerhof seine Position als einer der führenden Anbieter auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt unter Beweis stellen.

2024 zeigte sich erneut eine klare Verschiebung der Nachfrage hin zu zentral gelegenen und qualitativ hochwertigen Büroflächen. Unternehmen legen, neben Nachhaltigkeit, verstärkt Wert auf Technologieintegration und flexible Arbeitsumgebungen, die ihren Mitarbeitern ein produktives und motivierendes Arbeitsumfeld bieten. Dadurch konnten sich moderne Objekte mit ESG-konformen Standards besser behaupten, während ältere und weniger attraktive Flächen oft leer blieben oder nur durch umfangreiche Investitionen vermietbar waren.

Die Leerstandsquote stieg bis Ende 2024 weiter auf 4,8 Prozent, welche damit aber immer noch als moderat zu bezeichnen ist. Somit stehen in Köln insgesamt 410.000 m² Büroflächen zur Anmietung zur Verfügung. Der Leerstand wird sich nach Ansicht von Larbig & Mortag Immobilien auf diesem Niveau verharren oder wieder rückläufig sein, da sich das Neubauvolumen auf niedrigem Niveau mit derzeit 251.000 m² befindet. Das Fertigstellungsvolumen liegt hingegen auf dem historischen Tiefpunkt von nur 28.000 m².

Die Höchstmiete in Kölner Toplage der Innenstadt lag bei 40,00 €/m². Die flächengewichtete Durchschnittsmieten stieg im Jahresverlauf auf knapp 20,56 €/m². Dies verdeutlicht, dass Nutzer bereit sind, für hochwertige Büroflächen höhere Preise zu zahlen, während weniger attraktive Objekte zunehmend unter Druck geraten. Larbig & Mortag weist auch darauf hin, dass in der Vergangenheit die Mieter oft von der Nachfragezurückhaltung auf dem Markt profitiert haben. „Die Zugeständnisse in Form von mietfreien Zeiten und Kostenzuschüssen steigen 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.

Die strukturellen Veränderungen des Immobilienmarktes zeigten 2024 damit ihre volle Wirkung. Der Trend zu hybriden Arbeitsmodellen, New Work und flexiblen Arbeitsplätzen setzte sich fort, was den langfristigen Flächenbedarf der Unternehmen weiter reduziert. Nicht mehr zeitgemäße Büroflächen werden abgemietet, was zu einem steigenden Sockelleerstand führt. Einige Eigentümer haben begonnen, ihre Immobilien durch Sanierungen oder Konversionen in alternative Nutzungen, wie Wohnen oder gemischte Gewerbeimmobilien zu transformieren. Diese Maßnahmen sind jedoch oft durch lokale Bauvorgaben eingeschränkt, was den Handlungsspielraum begrenzt. Der Kölner Büromarkt bleibt somit in einem Zustand des Wandels.

Ausblick 2025

Trotz der Herausforderungen in den Jahren 2023 und 2024 bleiben Büroimmobilien langfristig eine relevante Anlageklasse. Büroflächen sind weiterhin ein wichtiger Bestandteil der Arbeitswelt, auch wenn der Bedarf in Zukunft moderater wachsen wird. Eigentümer, die frühzeitig auf Qualität, Nachhaltigkeit und moderne Arbeitskonzepte setzen, werden sich besser im Wettbewerb behaupten können.

Die Herausforderungen werden in dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld Deutschlands zu finden sein. Die anstehende Bundestagswahl, evtl. bevorstehende Exportzölle nach Amtsantritt von Donald Trump, reell werdender Stellenabbau in der Industrie, steigende Inflation und negative Konjunkturlagen belasten den Jahresstart.

Probleme sehen die Makler von Larbig & Mortag aber auch in der Immobilienbranche. Bei einigen Immobilien reicht der Cashflow nicht mehr aus, um den Schuldendienst zu decken. Angesichts der Tatsache, dass „die Wirtschaftlichkeit nicht stimmt“, erwartet Larbig & Mortag, dass in den nächsten drei bis vier Jahren 50 bis 70 % dieser Gebäude den Eigentümer wechseln werden. Die Verkaufsaktivitäten werden auch deshalb steigen, da die Preise für notleidende Vermögenswerte den Erwartungen der Investoren entsprechen werden und mehr Möglichkeiten auf den Markt kommen. Darüber hinaus wird weiterhin das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienbeständen zu einer Umschichtung führen.

Insgesamt erwartet Larbig & Mortag Immobilien für 2025 eine leichte Stabilisierung des Büroimmobilienmarktes in Köln, mit einer anhaltenden Nachfrage nach hochwertigen, nachhaltigen Büroflächen in zentralen Lagen. Investoren und Unternehmen sollten jedoch die genannten Herausforderungen im Blick behalten und ihre Strategien entsprechend anpassen. „Wir konnten in 2024 als Unternehmen beweisen, welche Präsenz wir im Großraum Köln/ Bonn/ Leverkusen haben und in welchem schwierigerem Marktumfeld wir Transaktionen erfolgreich durchführen können. Bereits Mitte 2023 haben wir unsere Unternehmensstrategie auf die veränderten Marktbedingungen umgestellt. Mit knapp 42.000 m² vermittelter Bürofläche in Köln blicken wir auf ein gutes Vermietungsergebnis.“ sagt Uwe Mortag.

„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 leicht beleben wird“, erklärt Uwe Mortag, Geschäftsführer von Larbig & Mortag Immobilien.

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 Gewerbetmaklerunternehmen gegründet und beschäftigt derzeit Gruppenweit 25 Mitarbeiter im Großraum Köln und Bonn. Der Schwerpunkt der Immobilienberatung liegt in der Bürovermietung, Hallenvermietung und im gewerblichen Investment. 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
Herr Uwe Mortag
Theodor-Heuss-Ring 23
50668 Köln
Tel.: 0221-998 997 0
FAX: 0221-998 997 99
mortag@larbig-mortag.de