



Foto: Shutterstock

Auch wenn Sie es nicht wollen: Düsseldorf und Köln rücken näher. Ersteres punktet etwa mit der Messe, Kölns Krankenhaus (rechts) hat in Cannes gerade den MIPIM-Award erhalten.



Foto: Carola Kohler

DER STANDORT IST GUT, DIE REGION AUCH. TROTZDEM KÄMPFEN KÖLN UND DÜSSELDORF MIT DER KRISE. DABEI STELLEN SIE SICH ALLERDINGS RECHT GESCHICKT AN. [AUTOR: WILHELM STEIN]

Was Köln und Düsseldorf eint: Ein Immo-Markt mit Potenzial



8,6 Millionen Quadratmeter Bürofläche gibt es in Düsseldorf. Der Medienhafen ist eine der innovativsten Entwicklungen.

Foto: Shutterstock

Ein Statement für Köln – so lautet der Slogan für das Rhein Triadem in Köln, das alte Substanz mit neuer Architektur zusammenführt.



Foto: Vivico Real Estate

Wer jemals Düsseldorf oder Köln besucht hat, kennt die Geschichten von Menschen, denen in Kneipen Prügel angedroht wurde, als sie die Bierspezialität der jeweils anderen Stadt bestellten. Während die meisten Metropolen dieser Welt Besucher auf die Schönheiten ihrer Stadt aufmerksam machen, erklären Kölner und Düsseldorfer, dass sie die Bewohner der jeweils anderen Stadt doof finden.

Dabei sieht die Realität ganz anders aus: Beide Städte sind voll von schönen Dingen und die Züge und Autobahnen zwischen ihnen erfreuen sich auch immer hoher Frequentierung. Und das werden nicht nur Menschen sein, die von Bonn nach Duisburg fahren.

GUTE IMMO-ZAHLEN

Auch auf dem Immobilienmarkt haben beide Städte gute Zahlen zu bieten. In Düsseldorf waren 2007 nach Auskunft der Stadtverwaltung 8,6 Millionen Quadratmeter Büroflächen (BGF) am Markt, wovon 465.000 Quadratmeter umgesetzt wurden. Dies sind 45 Prozent Steigerung im Vergleich zu 2001. Durch die hohe Nachfrage ist ein Anziehen der Spitzenmiete von heuer 23,30 zu 22,00 Euro im Jahr 2007 zu verzeichnen. Die Durchschnittsmiete liegt bei 13,50 Euro im Vergleich zu 12,90 Euro im Vorjahr. Nachdem seit 2005 neu fertiggestellte Büroflächen bis 2007 auf einen Tiefpunkt von 62.500 Quadratmeter fielen, sollen heuer 130.000 Quadratmeter fertig werden,

2009 sogar 302.000 Quadratmeter, somit ein Flächenzuwachs von vier Prozent.

Darum geraten in absehbarer Zeit ältere Büroflächen unter Druck, auch sie finden allerdings als Kandidaten für Refurbishment zumeist rasch Abnehmer. Als Büroinvestmentmarkt ist Düsseldorf ebenso gefragt. Der Rekord des Jahres 2006 mit 2,26 Milliarden Euro dürfte wohl in absehbarer Zeit nicht mehr erreicht werden. Allerdings ist auch das Volumen für 2007 von 1,86 Milliarden Euro noch beachtlich. Der Trend geht heuer zu Neben- und Peripherielagen, da diese noch entsprechende Potenziale versprechen. Bei den Anlegern geht der Trend zu vermehrt deutschen Unternehmen, hier allerdings Immobilien-AGs, geschlossene Fonds und Immobilienunternehmen, zulasten der Private-Equity-Unternehmen.

Nachdem durch die starke Nachfrage die Kaufpreise stiegen und die Renditen sanken, lagen diese 2007 in Citylagen zwischen 4,8 Prozent und 6,9 Prozent, in City-Randlagen zwischen 5,9 Prozent und acht Prozent und in peripheren Lagen zwischen 6,7 Prozent und 8,7 Prozent. Die mittlere Transaktionsgröße lag 2007 bei 20 Millionen Euro.

Als Hotelstandort genießt Düsseldorf hohe Attraktivität. Dies ist nicht nur durch den Messtandort Düsseldorf bedingt, sondern auch durch ständig steigende Besucherzahlen. Fast zwei Millionen Nächtigungen mit einem Anteil an ausländischen Gästen von 40 Prozent ste-

hen einer Bettenkapazität von ca. 23.500 Zimmern im Jahre 2009 gegenüber. Die Bettenauslastung von 43 Prozent bei einer Zimmerauslastung von 62,9 Prozent erfreut die Hoteliers ebenso, wie die mit 64 Euro höchsten Logiserlöse der Magic Cities in Deutschland. Sämtliche Segmente der Hotellerie sind in Düsseldorf gut repräsentiert. Das Low-Budget-Marktsegment steigt jedoch entsprechend der Nachfrage gut, ebenso das Boardinghaus-Segment. Zu den wenigen freien Nischen in der Düsseldorfer Hotellerie gehören Low-Budget-Boardinghäuser.

HOHE GRUNDSTÜCKSPREISE

Die Nachfrage nach Gewerbegrundstückflächen hat sich von 2006 auf 2007 auf 487.000 Quadratmeter mehr als verdoppelt. Dieser Trend hat sich 2008 fortgesetzt. In den größeren Flächeneinheiten wird der Markt derzeit eng. Allerdings führt die hohe Nachfrage zu Grundstückspreisen, die oft gegen den Standort Düsseldorf sprechen, wovon Nachbarstädte wie Neuss profitieren.

Der Hauptnachfrager für Gewerbeflächen ist mit ungefähr 40 Prozent die Logistikbranche. Die Nähe zum Ballungsraum Ruhrgebiet, der Hafen und der Flughafen in Verbindung mit den zahlreich ansässigen Unternehmen der Branche sowie dem Trend zum Outsourcing befördert diese Entwicklung. Eine weitere Schwerpunktbranche ist der Groß- und Außenhandel. Den hohen Nachfragen stehen weitere

Industrie- und Gewerbegebietsprojekte mit 82 Hektar für die nächsten Jahre gegenüber.

Als Wohnstadt bietet Düsseldorf eine sehr hohe Lebensqualität. Die Edel-Einkaufsmeile Königsallee ist weltbekannt, die Museen wie die Kunstsammlung Nordrhein-Westfalen genießen in aller Welt ähnlich hohe Reputation wie die Kunstakademie. Das Ausgehquartier in der Düsseldorfer Altstadt, die unzähligen Kulturveranstaltungen und die sprichwörtliche rheinische Fröhlichkeit sind ein weicher, aber wichtiger Standortfaktor. Die gelungene Konversion des Hafenviertels in eines der schönsten und angesagtesten Büroquartiere in Deutschland mit Entwürfen von Jahn oder Gehry als Magnet für die Kreativwirtschaft zeigen die Innovationsfreude in Düsseldorf. Aber auch der drittgrößte deutsche Flughafen schafft nicht nur Anbindungen in alle Welt – Düsseldorf gilt auch als zweitgrößte japanische Stadt außerhalb Japans.

KÖLN HAT SICH ETABLIERT

Im Vergleich zu Düsseldorf ist der Büromarktstandort Köln deutlich kleiner. Hier sind 5,6 Millionen Quadratmeter am Markt. Jedoch hat Köln in den letzten Jahren nicht nur mit spektakulären Büroimmobilien wie den Kranhäusern oder das Kap am Südkai Aufsehen erregt, sondern hat sich auch zu einem der Top-Bürostandorte in Deutschland entwickelt.

Mit 23 Prozent Zunahme des Flächenbestandes im Zeitraum 2000 bis 2008 liegt Köln



Im aufstrebenden Kunibertsviertel in Köln wurde im Bürohaus Johannisstraße 60-64 fast 5.000 Quadratmeter Bürofläche geschaffen.

Foto: Vivico Real Estate

Kein Einbruch



Foto: beige stellt

ZU DEN MARKTKENNERN GEHÖRT BARBARA DEISENRIEDER, GESCHÄFTSFÜHRERIN DER IN KÖLN ANSÄSSIGEN GENERALI DEUTSCHLAND IMMOBILIEN GMBH.

Frau Deisenrieder, wie sieht die Nachfrage auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt aus?

Deisenrieder: Leider wird sich auch Köln nicht der gesamtwirtschaftlichen Lage entziehen können, es ist mit einem deutlichen Umsatzrückgang zu rechnen.

Wie wird sich das Angebot weiter entwickeln?

Deisenrieder: Im laufenden Jahr 2009 wird ein Rekord bei den Flächenfertigstellungen erwartet, dieses Ergebnis ist vor allem auf Großprojekte zurückzuführen: Rheinpark Metropole, Cologne Oval Office, Dominium, Kranhaus Plus, Cäcilium. Von den Großprojekten sind nur noch rund ein Viertel der Flächen unvermietet. Dennoch trifft dieser Bauboom zu einem denkbar ungünstigen Zeitpunkt auf eine rückläufige Nachfrage. Die Mieter der Neubauten werden an anderen Stellen der Stadt Flächen leerziehen, die Leerstandsquote wird ansteigen. Dennoch ist nicht mit einem Einbruch wie in den 2000er-Jahren zu rechnen (2001 bis 2006 hat sich der Leerstand von knapp vier auf über zwölf Prozent verdreifacht), denn der Bauboom hält nur ein Jahr an. Schon 2010 geht der Neubau wieder auf ein niedriges Niveau zurück.

Welchen Einfluss wird das auf die Miete haben?

Deisenrieder: Die Spitzenmieten werden voraussichtlich zurückgehen, trotz des ansteigenden Leerstandes ist aber kein deutlicher Einbruch zu erwarten, denn das Angebot an hochwertigen Büroflächen ist nach wie vor knapp. In den begehrten Innenstadtlagen dominieren ältere, unterdurchschnittlich ausgestattete Flächen das Angebot. Bei den mittleren und einfachen Büroflächen nehmen die Konkurrenz und der Preisdruck allerdings zu. Neue Perspektiven werden sich vor allem im Gereons Quartier (ehemals AXA Verwaltung) und der Messe City ergeben.

Wie lautet Ihre Gesamteinschätzung des Kölner Marktes?

Deisenrieder: Köln hat in den letzten Jahren den Anschluss an die größten Bürostandorte geschafft. Das betrifft nicht nur den Flächenbestand, sondern auch die Vermietungsdynamik. Bisher hat sich Köln hinsichtlich Miete und Umsatz gerade in Krisenzeiten als sehr robust erwiesen. Dazu haben die breite Branchenstruktur und der Zuzug neuer Firmen beigetragen. Mit zunehmender (zyklischer) Bautätigkeit und einem Leerstandsniveau wie in den größten deutschen Metropolen wird Köln in Zukunft jedoch stärker den Marktschwankungen ausgesetzt sein. Das Mietniveau liegt mit knapp 20 Euro pro Quadratmeter am unteren Ende der Top-Sieben-Standorte, von diesem Niveau erscheint das Rückschlagpotenzial allerdings begrenzt.



Foto: Shutterstock

Düsseldorf schmückt sich mit prominenten Namen: das Frank O. Gehry-Haus.

an der Spitze aller Standorte. Der Flächenumsatz hat deutlich zugenommen. Wurden in den 90er-Jahren im Durchschnitt noch 85.000 Quadratmeter pro Jahr vermietet, so lag dieser Wert 2000 bis 2007 bei 210.000 Quadratmetern, also bei fast dem 2,5-Fachen. In den übrigen Top-7-Standorten lag der Zuwachs nur beim 1,1- bis 1,8-Fachen. Im Durchschnitt 2000 bis 2007 wurden damit jährlich 4,1 Prozent der Bestandsflächen neu vermietet, nur in Frankfurt wurde mit 5,3 Prozent eine deutlich höhere Dynamik erreicht. Köln ist damit eine der wenigen deutschen Städte (neben Düsseldorf und mit Abstrichen Hamburg), in denen die Vermietungsleistung heute deutlich höher liegt als im letzten Boom um das Jahr 2000.

☞ Köln ist eine der wenigen Städte, in der die Vermietung heute deutlich höher liegt als im letzten Boom um das Jahr 2000.

Eine Besonderheit am Kölner Büroimmobilienmarkt ist die Kleinteiligkeit der Vermietung. Der Umsatz wurde 2008 vor allem

von kleinen und mittleren Anmietungen getragen, nur 17 Prozent lagen über 10.000 Quadratmeter. Dies mag auch der breit gestreuten Kölner Branchenstruktur geschuldet sein. Lediglich die Versicherungsbranche ragt mit 21 Prozent der Flächen deutlich aus diesem Mix hervor. Zudem ist es Köln (anders als anderen Großstädten) in den letzten Jahren gelungen, vielen Unternehmen die Standortattraktivität zu kommunizieren (Fortress Bank, Microsoft, Generali Deutschland Holding), dadurch wurden viele Büroflächen nicht nur umgesetzt, sondern absorbiert. Die Spitzenmiete schwankt in einer geringen Bandbreite unter 20 Euro pro Quadratmeter. II