

Pressemitteilung

Colliers International hat zukünftige Projektentwicklungen in Düsseldorf und Köln untersucht

- **Erhöhte Bautätigkeit in Düsseldorf und Köln ab 2020 aufgrund fortschreitender Flächenverknappung**
- **Knappes Grundstücksangebot in den zentralen Innenstadtlagen beider Städte limitiert das dortige Entwicklungsvolumen**
- **Durchschnittliches Mietpreisniveau für Projektentwicklungen in Düsseldorf derzeit rund 15 Prozent über dem Kölner Niveau**
- **Moderates Mietpreiswachstum erwartet**

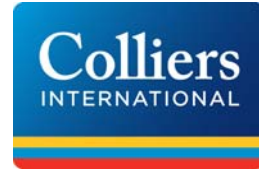
Düsseldorf/Köln, 12. September 2019 – Die Bürovermietungsmärkte der beiden Rheinmetropolen Düsseldorf und Köln zeichnen sich nach Angaben von Colliers International auch im laufenden Jahr 2019 durch eine sehr hohe Nachfrage seitens der Nutzer aus. Dieser bereits seit geraumer Zeit anhaltende Trend mit einhergehenden hohen Flächenumsätzen führte in den letzten Jahren in beiden Städten zu einem markanten Abbau der Flächenüberhänge. Bei einem sehr ähnlichen Büroflächenbestand (7,7 Millionen Quadratmeter in Düsseldorf und 7,85 Millionen Quadratmeter in Köln) sind dennoch markante Unterschiede in den Märkten festzustellen. Während die Leerstandsquote in der Landeshauptstadt noch bei 6,4 Prozent liegt, ist sie in der Domstadt bereits unter die 3 Prozent Marke gefallen und notierte zur Jahresmitte 2019 nur noch bei 2,4 Prozent.

Cem Ergüney, Head of Office Letting bei Colliers International in Nordrhein-Westfalen: „In der vergangenen Dekade hat Köln einen deutlich umfangreicheren Leerstandsabbau als Düsseldorf vollziehen können, denn in 2009 lagen die Leerstandsquoten in beiden Städten jeweils noch bei circa 9 Prozent. Düsseldorf wiederum konnte ein höheres Mietpreisniveau etablieren und liegt beispielsweise bei den Spitzenmieten gut zehn Prozent über den Kölner Werten. Beide Städte reagieren in den kommenden Jahren entsprechend mit einer verstärkten Bautätigkeit auf die zunehmende Flächenverknappung. Das haben wir zum Anlass genommen, Gemeinsamkeiten aber auch Unterschiede, in Bezug auf die zukünftige Entwicklung der Märkte, in einer Sonderstudie zum Thema Projektentwicklungen zu untersuchen.“

Betrachtet man zunächst die Fertigstellungsvolumina der zurückliegenden fünf Jahre, so lassen sich für beide Städte ähnlich hohe Werte ermitteln. In Köln lag das durchschnittliche Fertigstellungsvolumen bei 76.000 Quadratmetern pro Jahr, in Düsseldorf war es mit 84.000 Quadratmetern nur leicht höher. Dabei lag die Vorvermietungsquote in beiden Städten jeweils gleichauf bei rund 83 Prozent. Im laufenden Jahr 2019 werden in der Landeshauptstadt Fertigstellungen in Höhe von 92.000 Quadratmeter erwartet, davon sind bereits 77 Prozent vorvermietet. In Köln werden in 2019 insgesamt 68.000 Quadratmeter erwartet, die Vorvermietungsquote liegt dabei sogar bei hohen 87 Prozent. Insgesamt sind in der Domstadt aktuell rund 250.000 Quadratmeter im Bau, gut 35 Prozent mehr als in Düsseldorf. Große Unterschiede lassen sich zudem für den Zeitraum 2020 bis 2023 erkennen: Nach heutigem Kenntnisstand werden in der Domstadt mit knapp 450.000 Quadratmetern fast doppelt so viele Fertigstellungen erwartet wie in Düsseldorf. Die Vorvermietungsquote für diesen Zeitraum liegt in beiden Städten bei jeweils rund 50 Prozent.

Die sehr hohe Bautätigkeit in der Domstadt in den nächsten Jahren führt dazu, dass im städteübergreifenden Vergleich vier von fünf Teilmärkten mit dem höchsten Fertigstellungsvolumen in Köln liegen. Mit über 220.000 Quadratmetern entfällt dabei knapp die Hälfte der Fertigstellungen auf die rechtsrheinischen Teilmärkte Deutz und Ost – ein Großteil der Flächen ist den Projektentwicklungen MesseCity in Deutz und I/D Cologne im Stadtteil Mülheim zuzuordnen. „Insgesamt entsteht sowohl in Köln als auch in Düsseldorf ein Großteil der neuen Flächen in Stadtteillagen beziehungsweise Bürozentren. Dagegen entfallen auf die zentralen Innenstadtlagen beider Städte aufgrund des limitierten Grundstücksangebotes lediglich 15 Prozent der Bautätigkeit“, kommentiert **Ergüney** die Marktentwicklung. In Bezug auf Projektentwicklungen zeigen in der Landeshauptstadt die Teilmärkte Hafen, Nord, Kennedydamm sowie Linksrheinisch zukünftig die höchste Dynamik, wobei der Teilmarkt Hafen mit mehreren Großprojekten die höchste Bautätigkeit aufweist. In Köln führt der stärkere Angebotsengpass dazu, dass auch in peripheren Lagen, wie zum Beispiel dem Butzweilerhof im Teilmarkt Ossendorf/Niehl, zahlreiche Projekte angestoßen werden.

Die gewichteten Durchschnittsmieten für Anmietungen in Projektentwicklungen lagen zur Jahresmitte 2019 bei 21,00 Euro pro Quadratmeter in Düsseldorf und 18,30 Euro pro Quadratmeter in Köln. Nachdem das Mietpreisniveau der beiden Städte in den Jahren 2014 bis 2015 noch recht dicht beieinander lag, hat sich die

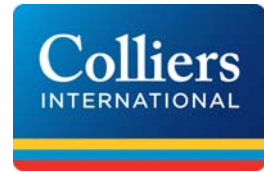


Schere in den folgenden Jahren Schritt für Schritt geöffnet. Dabei lag das Wachstum in der Landeshauptstadt in den letzten fünf Jahren bei etwas mehr als 30 Prozent und damit rund 10 Prozentpunkte höher als in der Domstadt. Während sich in Köln das Wachstum synchron zur Mietpreisentwicklung des Gesamtmarktes entwickelt hat, fiel das Mietpreiswachstum in Düsseldorfer Projektentwicklungen deutlich stärker als die Mietentwicklung für den Gesamtmarkt aus. In beiden Städten sind in den kommenden Quartalen weitere, wenngleich moderate, Mietpreissteigerungen zu erwarten.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass Projektentwicklungen in den beiden Rheinmetropolen in den kommenden Jahren eine wichtige Rolle spielen werden, denn der Angebotsengpass bei Bestandsimmobilien nimmt – in Köln stärker als in Düsseldorf – weiter zu. Bis 2023 werden in der Domstadt zwar fast doppelt so viele Fertigstellungen erwartet wie in Düsseldorf, jedoch ist davon auszugehen, dass ein Großteil dieser neuen Flächen bereits vor der jeweiligen Fertigstellung vom Markt absorbiert sein wird. „Für die durchschnittliche Mietpreisentwicklung in Projektentwicklungen ist – auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Grundstücks- und Baukosten – ein moderates Wachstum zu erwarten. Die höhere Wachstumsrate wird dabei voraussichtlich dem Kölner Markt zuzuschreiben sein. Als Resultat könnten die Mietpreiskurven der beiden Städte wieder enger zusammenrücken“, so **Ergüney** abschließend.

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIGI) mit rund 14.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter @ColliersGermany](https://twitter.com/ColliersGermany), [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com/profile/colliers-international).



Ansprechpartner:

Cem Ergüney
Managing Director
Head of Office Letting | NRW
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0) 211 86 20 62 0
cem.ergueney@colliers.com

Herwig Lieb
Geschäftsführer
Regional Manager | NRW
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0) 211 86 20 62 0
herwig.lieb@colliers.com
www.colliers.de

Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de