



# PROJEKT- ENTWICKLUNGEN

Die anhaltend hohe Dynamik auf den Büovermietungsmärkten in Düsseldorf und Köln hat den Anlass dazu gegeben, die nachfolgende Studie über Projektentwicklungen in den beiden bedeutendsten Städten von Nordrhein-Westfalen zu erstellen. Dabei werden Gemeinsamkeiten, aber auch Unterschiede in Bezug auf die vergangene und zukünftige Entwicklung der Märkte aufgezeigt. Die Büovermietungsmärkte der beiden Rheinmetropolen zeichnen sich auch im laufenden Jahr 2019 durch eine sehr hohe Nachfrage seitens der Nutzer aus. Dieser bereits seit geraumer Zeit anhaltende Trend der hohen Flächenumsätze (Düsseldorf 334.000 m<sup>2</sup> und Köln 309.000 m<sup>2</sup> durchschnittlich p.a. im Zeitraum von 2014 bis 2018) führte in den letzten Jahren in beiden Städten zu einem erheblichen Abbau der Flächenüberhänge. Bei einem sehr ähnlichen Büroflächenbestand (7,7 Mio. m<sup>2</sup> in Düsseldorf und 7,85 Mio. m<sup>2</sup> in Köln) sind aber auch markante Unterschiede in den Märkten festzustellen. Während die Leerstandsquote in der Landeshauptstadt noch bei 6,4 % liegt, ist sie in der Domstadt bereits unter die 3%-Marke gefallen und notierte zur Jahresmitte 2019 nur noch bei 2,4 %. Dieser Trend wurde sowohl durch die hohen Flächenumsätze als auch durch zahlreiche Konversionen in Hotel- und Wohnnutzung vorangetrieben. In der vergangenen Dekade hat Köln dabei einen deutlich umfangreicheren Leerstandsabbau als Düsseldorf vollziehen können, denn in 2009 lagen die Leerstandsquoten in beiden Städten jeweils noch um die 9 %. Düsseldorf wiederum konnte ein höheres Mietpreisniveau etablieren und liegt somit bei den Spitzenmieten gut 10 % über den Kölner Werten.

## ZUNEHMENDE FLÄCHEN- VERKNAPPUNG

### AKTUELLE LEERSTANDSQUOTEN H1 2019



Düsseldorf



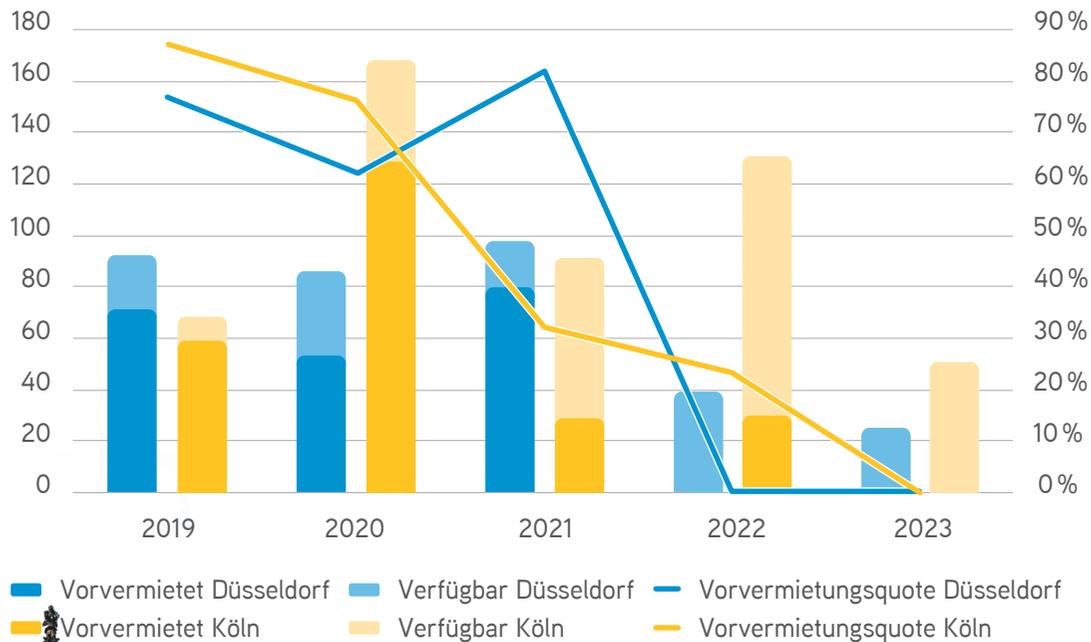
Köln

Doch reagieren beide Städte entsprechend mit einer verstärkten Bautätigkeit auf die zunehmende Flächenverknappung? Wo gibt es dabei die größten Unterschiede, wo sind die größten Entwicklungsschwerpunkte zu finden und wie werden sich die Mietpreise zukünftig entwickeln?



# FERTIGSTELLUNGEN

FERTIGSTELLUNGEN UND VORVERMIETUNGSQUOTEN  
in Tsd. m<sup>2</sup> | Vorvermietungsquoten in %



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 m<sup>2</sup> pro Jahr, in Düsseldorf war es mit 84.000 m<sup>2</sup> nur leicht höher. Dabei lag die Vorvermietungsquote in beiden Städten jeweils gleichauf bei rund 83%. Im laufenden Jahr 2019 werden in der Landeshauptstadt Fertigstellungen in Höhe von 92.000 m<sup>2</sup> erwartet, davon sind 77% vorvermietet. In Köln werden in 2019 insgesamt

**WESENTLICH  
HÖHERE  
BAUTÄTIGKEIT  
IN KÖLN**

68.000 m<sup>2</sup> erwartet, die Vorvermietungsquote liegt dabei bei hohen 87%. Insgesamt sind in der Domstadt aktuell rund 250.000 m<sup>2</sup> im Bau, gut 35% mehr als in Düsseldorf. Große Unterschiede lassen sich zudem für den Zeitraum 2020 bis 2023 erkennen: Nach heutigem Kenntnisstand werden in der Domstadt mit über 440.000 m<sup>2</sup> fast doppelt so viele Fertigstellungen erwartet wie in Düsseldorf. Die Vorvermietungsquote für diesen Zeitraum liegt in beiden Städten bei jeweils rund 50%.

FERTIGSTELLUNGSVOLUMINA  
2020 – 2023





# MIET- PREISE



Die gewichteten Durchschnittsmieten für Anmietungen in Projektentwicklungen lagen zur Jahresmitte 2019 bei 21,00 €/m<sup>2</sup> in Düsseldorf und 18,30 €/m<sup>2</sup> in Köln. Nachdem das Mietpreinsniveau 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% und damit rund 10 Prozentpunkte höher als in der Domstadt. Grund hierfür ist die hohe Anmietungsaktivität von Beratungsunternehmen bei Anmietungen in Düsseldorfer Projektentwicklungen, wohingegen in Köln insbesondere die preissensible öffentliche Verwaltung aktiv war. Dies spiegelt sich in den divergierenden Mietniveaus beider Städte deutlich wider. Während sich in Köln das Wachstum synchron zur Mietpreisentwicklung des Gesamtmarktes entwickelt hat, fiel das Mietpreiswachstum in Düsseldorfer Projektentwicklungen zudem deutlich stärker als die Mietentwicklung für den Gesamtmarkt aus. In beiden Städten sind in den kommenden Quartalen weitere, wengleich moderate, Mietpreissteigerungen zu erwarten. Die hohen Anforderungen von Business Centern bezüglich Ausstattung und Lage resultierten in den höchsten Durchschnittsmieten unter allen Branchen im Untersuchungszeitraum. Städteübergreifend werden durchschnittlich 20,40 €/m<sup>2</sup> fällig. Im Vergleich hierzu mieteten Beratungsunternehmen, die in beiden Städten zusammen auf einen Flächenumsatz von über 150.000m<sup>2</sup> kommen, für durchschnittlich 18,40 €/m<sup>2</sup> an. Die geringsten Mietpreise wurden mit 14,10 €/m<sup>2</sup> von der Öffentlichen Verwaltung gezahlt.

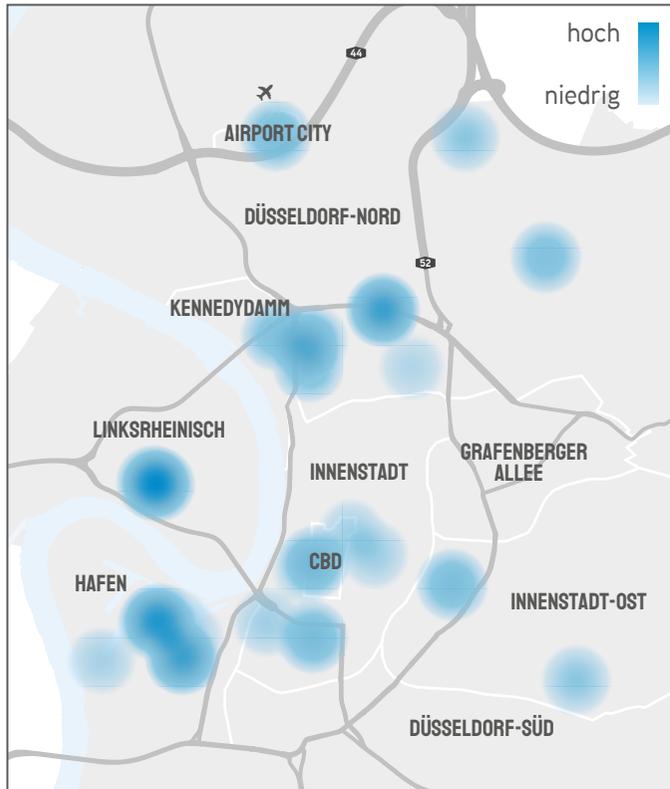
## HÖHERES MIETPREISWACHSTUM IN DÜSSELDORF

GEWICHTETE DURCHSCHNITTMieten  
IN PROJEKTENTWICKLUNGEN  
in €/m<sup>2</sup>/Monat





# RÄUMLICHE VERTEILUNG



## TOP 5 TEILMÄRKTE DÜSSELDORF

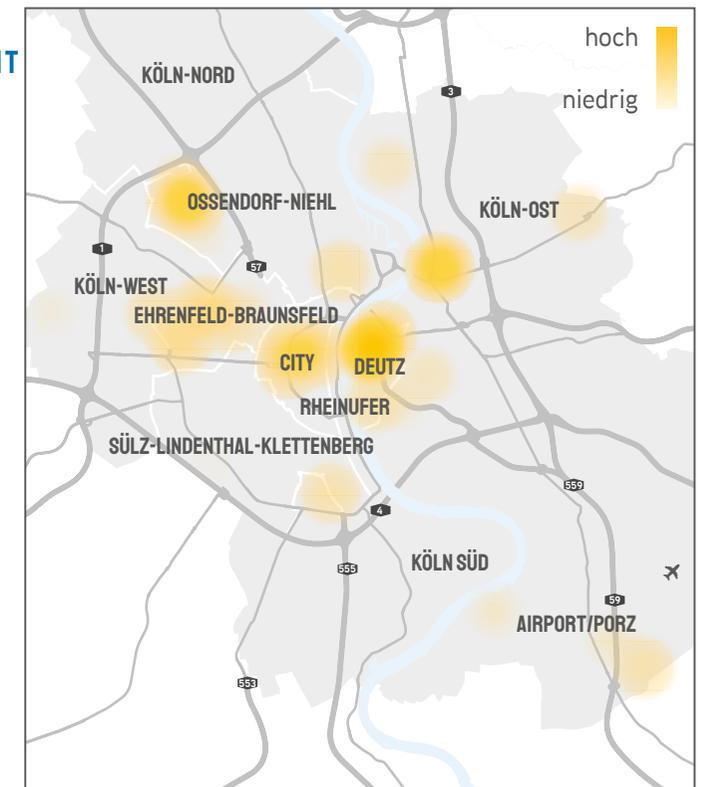
Hafen	89.000 m <sup>2</sup>
Nord	58.000 m <sup>2</sup>
Linksrheinisch/Seestern	53.000 m <sup>2</sup>
Kennedydamm	48.000 m <sup>2</sup>
Innenstadt	26.000 m <sup>2</sup>

Die sehr hohe Bautätigkeit in der Domstadt in den nächsten Jahren führt dazu, dass im städteübergreifenden Vergleich vier von fünf Teilmärkten mit den höchsten Fertigstellungsvolumina in Köln liegen. Mit über 220.000 m<sup>2</sup> 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% der Bautätigkeit. In Bezug auf Projektentwicklungen werden in der Landeshauptstadt die Teilmärkte Hafen, Nord, Kennedydamm sowie Linksrheinisch zukünftig die höchste Dynamik zeigen, wobei der Teilmarkt Hafen mit mehreren Großprojekten die höchste Bautätigkeit aufweisen wird. In Köln führt der stärkere Angebotsengpass dazu, dass auch in nicht innerstädtischen Lagen, wie zum Beispiel dem Butzweilerhof im Teilmarkt Ossendorf/Niehl, zahlreiche Projekte angestoßen werden.

## GERINGE BAUTÄTIGKEIT IN INNENSTADTLAGEN

## TOP 5 TEILMÄRKTE KÖLN

Deutz	126.000 m <sup>2</sup>
Ost	106.000 m <sup>2</sup>
Ossendorf/Niehl	77.000 m <sup>2</sup>
City	71.000 m <sup>2</sup>
Ehrenfeld/Braunsfeld	64.000 m <sup>2</sup>



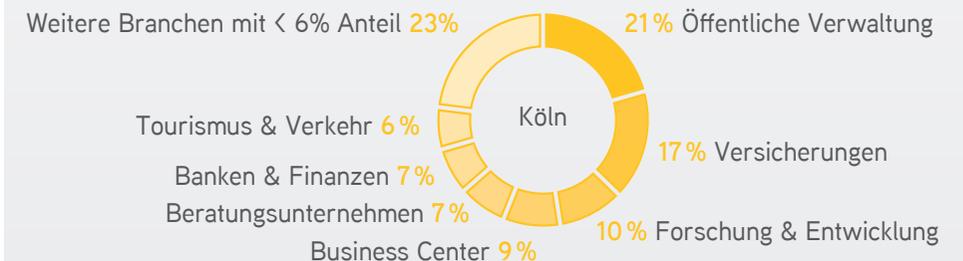
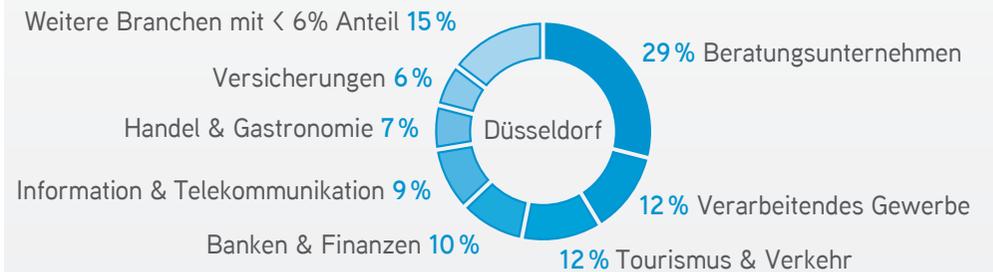


Bei einem detaillierten Blick auf die Anmietungsvolumina in Projektentwicklungen in den zurückliegenden fünf Jahren zeigen beide Städte bezüglich der Branchenverteilung ein konträres Bild. In Düsseldorf wurde die Nachfrage in Projektentwicklungen von Beratungsunternehmen dominiert (29%). Mit deutlichem Abstand folgen hier die Branchen Verarbeitendes Gewerbe (12%), Tourismus und Verkehr (12%) sowie Banken und Finanzen (10%). In Köln hingegen waren in diesem Zeitraum Projektentwicklungen insbesondere bei der Öffentlichen Verwaltung (21%), Versicherungen (17%), Forschung & Entwicklung (10%) und Business Centern (9%) begehrt. Letztere zeigten sich insbesondere in den letzten zwei Jahren sehr anmietungsfreudig. Der Angebotsengpass an Bestandsimmobilien in der Domstadt führte dazu, dass auch die eher preissensible Öffentliche Verwaltung verstärkt auf tendenziell teurere Projektentwicklungen ausweichen musste. Der hohe Anteil am Flächenumsatz in Projektentwicklungen wurde in Düsseldorf vor allem durch die Abschlüsse der Beratungsunternehmen von Deloitte und WPP mit jeweils rund 35.000 m<sup>2</sup> getragen, welche gleichzeitig die größten Anmietungen der vergangenen Jahre darstellten. In der Domstadt überragte im Jahr 2016 der Abschluss der Zurich Versicherung in Deutz mit rund 60.000 m<sup>2</sup>. Ansonsten spiegelt sich die für den Kölner Büromarkt charakteristische Branchenvielfalt auch bei den Abschlüssen in Projektentwicklungen wider. Während in Köln durch die Top 5 Branchen 64% des Flächenumsatzes abgedeckt wurden, sorgten die stärksten fünf Branchen in Düsseldorf für 72% des Umsatzes.

**SEHR  
UNTERSCHIEDLICHE  
BRANCHENVERTEILUNG**

# TOP BRANCHEN

## UMSATZANTEILE NACH BRANCHEN Projektentwicklungen 2014 – H1 2019

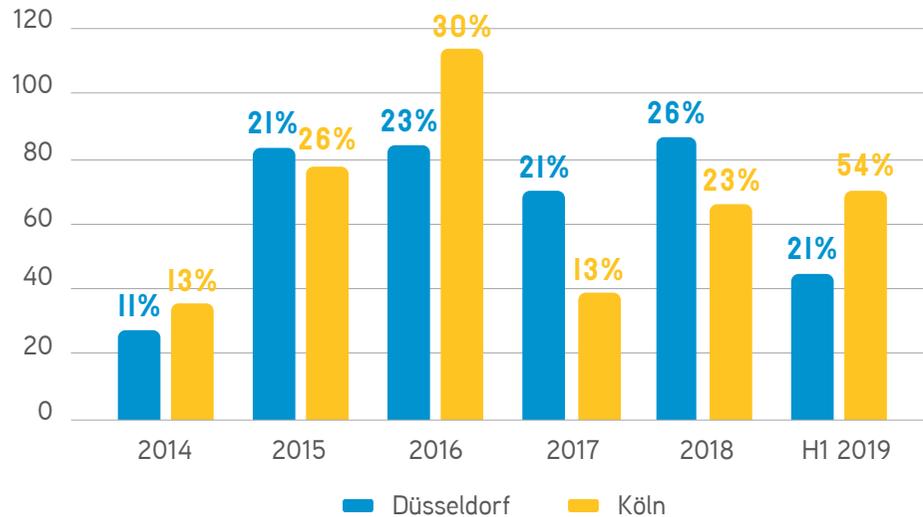




Im Untersuchungszeitraum lag der jährliche durchschnittliche Anteil des Flächenumsatzes in Projektentwicklungen in der Landeshauptstadt mit 21 % knapp unter den Werten der Domstadt, mit einem Anteil von etwa 24 %. Insgesamt wurden in beiden Städten im Untersuchungszeitraum etwa 400.000 m<sup>2</sup> Fläche in Projektentwicklungen angemietet. Während der Anteil in Düsseldorf, mit Ausnahme des Jahres 2014, konstant zwischen 20 % und 26 % lag, zeigt sich Köln mit Werten zwischen 13 % und 54 % deutlich volatiler. Dabei ist vor allem der hohe Flächenumsatz in Projektentwicklungen in der ersten Jahreshälfte 2019 Ausdruck des derzeit weiter zunehmenden Flächenengpasses in der Domstadt.

### FLÄCHENUMSATZ IN PROJEKTENTWICKLUNGEN

In Tsd. m<sup>2</sup> | Anteil in %



# AUSBLICK

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 knapp 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.



Copyright © 2019 Colliers International Deutschland GmbH. | Alle in diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieses Dokumentes sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International © 2019. Alle Rechte vorbehalten.



**CEM ERGÜNEY**  
Managing Director  
Head of Office Letting | NRW  
T +49 211 862 062-0  
M cem.ergueney@colliers.com



**LARS ZENKE**  
Director  
Research | NRW  
T +49 211 862 062-48  
M lars.zenke@colliers.com



**BASTIAN HALLEN**  
Consultant  
Research | NRW  
T +49 221 986 537-31  
M bastian.hallen@colliers.com