



## **PRESSEMITTEILUNG**

### **Rheinrivalen: Köln und Düsseldorf – attraktive Immobilienmärkte mit großen Unterschieden**

- **Wohnungsmärkte: Eigentumswohnungen in beiden Städten fast gleich teuer**
- **Wohnungsmärkte: Citylagen bleiben beliebt**
- **Büromärkte: Düsseldorf hat die höheren Mieten, Köln den geringeren Leerstand**
- **Büromärkte: Neue Arbeits- und Bürokonzepte prägen den Neubau**
- **Investmentmärkte für Büroimmobilien: 2021 führte Köln, Düsseldorf aber wieder auf der Überholspur**

**Köln, 1. Februar 2022** – Konkurrenz belebt das Geschäft – offensichtlich auch im Wettbewerb der Rheinmetropolen Düsseldorf und Köln. Trotz vieler Unterschiede haben die Immobilienmärkte beider Städte eines gemeinsam: Ihre Wohnungsmärkte gehören zu den attraktivsten in Deutschland. Auch die Büromärkte präsentieren sich trotz Corona und Home-Office-Trend in guter Verfassung. Das sind zwei der zentralen Ergebnisse der heutigen Online-Presskonferenz „Rheinrivalen: Immobilienmärkte Düsseldorf und Köln im Vergleich“, auf der Colliers, HIH Invest Real Estate und PANDION AG Marktdaten, Projekte, Erfahrungen und Einschätzungen präsentiert haben.

Der Kölner Wohnungsmarkt ist für Käufer wie für Mieter nach wie vor etwas günstiger als der Düsseldorfer. Seit 2016 haben die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Düsseldorf um 48 Prozent, in Köln um 46 Prozent zugelegt. Die Mieten legten im gleichen Zeitraum mit 18 Prozent in Düsseldorf und 22 Prozent in Köln nur halb so stark zu. Trotz einiger großer Wohnungsbauprojekte wird Wohnraum in beiden Städten ein knappes Gut bleiben.

Traditionell hat der Düsseldorfer Büromarkt im rheinischen Städteduell die Nase vorn. Nicht so 2021: Zumindest beim Transaktionsvolumen lag Köln erstmals seit Jahren vor der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt. Der Flächenumsatz liegt nur knapp hinter den Werten von Düsseldorf. Dennoch übertreffen die Düsseldorfer Spitzen- und Durchschnittsmieten die der Domstadt weiterhin. Dies liegt auch an der Zahlungsbereitschaft der wichtigsten Mietergruppen, die unterschiedlich zusammengesetzt sind: In Köln entfallen 2021 rund 53 Prozent der angemieteten Flächen auf die Öffentliche Hand, in Düsseldorf waren es nur 22 Prozent. Dort hingegen haben Beratungsunternehmen einen deutlich höheren Anteil am Flächenumsatzkuchen. In beiden Städten ist der Trend zu neuen Arbeitsmodellen und damit auch neuen Bürokonzepten deutlich spürbar.



## **Rheinmetropolen mit ungebrochen starker Büronachfrage**

In Köln und Düsseldorf bleibt der Büromarkt in Bewegung. Trotz der noch anhaltenden Corona-Krise erzielt der Büromarkt in der Domstadt im Jahr 2021 mit insgesamt 270.000 Quadratmetern Flächenumsatz ein Plus von rund einem Drittel im Verhältnis zum Vorjahr. Damit lag Köln in der Endabrechnung nur knapp hinter dem Düsseldorfer Büromarkt, der einen Flächenumsatz von 280.000 Quadratmetern erzielte und sein Vorjahresergebnis um 13 Prozent übertroffen hat. Im NRW-Vergleich hat Köln sogar die Spitzenposition beim Gewerbeinvestment erreicht, mit einem starken Plus von 125 Prozent auf 3,25 Mrd. Euro.

Herwig Lieb, Regional Manager NRW bei Colliers, sagt dazu: „In beiden Städten sprechen die vorhandenen Anmietungsgesuche für einen deutlichen Schub in diesem Jahr. Die Projektpipeline in Düsseldorf liegt bei ca. 115.000 Quadratmetern mit einer Vorvermietungsquote von 72 Prozent und in Köln bei rund 90.000 Quadratmetern mit rund 65 Prozent Vorvermietungsquote. Das sind deutliche Belege für die nach wie vor starke Büroflächennachfrage.“

Während Düsseldorf von einem sehr breiten Nachfragespektrum profitiert, dominiert in Köln die Öffentliche Hand den Markt für Bürovermietungen. Klaus Küppers, Niederlassungsleiter Köln der PANDION AG, erläutert: „In Düsseldorf erleben wir eine sehr hohe Entwicklungsdynamik und eine erfreuliche Offenheit für neue Projektideen – zum Beispiel für unser projektiertes Mixed-Use-Hochhaus. In der Landeshauptstadt ist zudem das Flächenangebot größer als in Köln und Großprojekte liegen vorwiegend in privater Hand. In Köln arbeiten wir bei Großprojekten eng mit der Verwaltung zusammen, haben jedoch eine verhältnismäßig hohe Vorlaufzeit durch qualitätssichernde Verfahren vor dem eigentlichen Bauleitplanverfahren.“

## **Büros bleiben beliebt – trotz Trend zum Homeoffice**

Büros haben in beiden Städten Zukunft: „Büros bleiben als Treffpunkt zur Stärkung von Kreativität, Interaktion und Gemeinschaftsgefühl und damit zur Weiterentwicklung der Unternehmenskultur unverzichtbar“, kommentiert Felix Meyen, Head of Transaction Management der HIH Invest Real Estate. Der Flächenbedarf werde auch bei höheren Homeoffice-Quoten nicht sinken. „Die verstärkte Verbreitung alternativer Arbeitsmodelle führt allerdings zu neuen Anforderungsprofilen und höheren Ansprüchen an die Qualität, Gesundheit und Gestaltung von Arbeitsplätzen.“ Im Büro-Investmentmarkt macht sich die ESG-Taxonomie der Europäischen Union zunehmend bemerkbar und ist für immer mehr Investoren ein strategischer Bestandteil ihrer Ankaufsprüfung. In Köln sind neben den Toplagen mittlerweile Deutz und der Rheinauhafen stark nachgefragt, auch der Kölner Westen, rund um die



Stadtteile Ehrenfeld, Müngersdorf und Braunsfeld ist im starken Aufwind. In Düsseldorf schauen Investoren neben der Innenstadt und dem CBD auch auf den Medienhafen.

### **Wohnen als Substitut für Büroinvestments?**

Beide Rheinmetropolen sind seit Jahren attraktive Wohnstandorte. Klaus Küppers, Niederlassungsleiter Köln bei der PANDION AG, bestätigt dies: „Der stetige Anstieg der Metropolenbewohner lässt die Nachfrage nach Wohneigentum immer weiter steigen. In Düsseldorf sind es vor allem internationale Käufer mit Schwerpunkt aus dem asiatischen Raum, während in Köln nationale Käufer dominieren.“ Entsprechend stark steigen die Kaufpreise. „Bemerkenswert ist, dass Bestandsimmobilien in beiden Städten mit Preissteigerungen von fast 70 Prozent seit 2016 sich noch dynamischer entwickelt haben als Neubauwohnungen“, kommentiert Herwig Lieb, Regional Manager NRW bei Colliers.

### **Hinweis Bildrechte:**

*Die Nutzung des übersandten Bildmaterials ist im Rahmen der Berichterstattung über die Online-Pressekonferenz sowie die beteiligten Unternehmen gestattet. Bitte geben Sie die jeweilige Quelle an. Eine Bearbeitung darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.*

### **Pressekontakt**

Christof Hardebusch

T +49 (0)221 292 956 313

[hardebusch@rueckerconsult.de](mailto:hardebusch@rueckerconsult.de)

### **Über Colliers**

Die Immobilienberater von Colliers sind an den Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung sowie den An- und Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Wohn- und Geschäftshäusern, Grundstücken und Land & Forst, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, Architecture and Workplace Consulting sowie Occupier Services und die Unterstützung von Unternehmen bei betrieblichem Immobilienmanagement. In Nordrhein-Westfalen (NRW) sind über 80 Mitarbeiter im Colliers-Team tätig und betreuen sämtliche Investment- und Vermietungsmärkte für unsere Kunden. Bis heute haben wir in NRW Transaktionen im Wert von rund neun Milliarden Euro vermittelt und über 1,8 Millionen Quadratmeter Gewerbefläche vermietet.

### **Über HIH Invest Real Estate**

Die HIH Invest Real Estate (HIH Invest) ist einer der führenden Investmentmanager für Immobilien in Deutschland und in Europa. Wir finden, entwickeln und steuern Immobilien und Investments mit zukunftsgerichtetem Blick im Sinne unserer Kunden. Die jahrzehntelange Erfahrung, die Nähe zu Immobilienmärkten und die enge Vernetzung ermöglichen es uns, Immobilienchancen aufzudecken und in der richtigen Marktphase schnell umzusetzen. Rund 260 institutionelle Kunden vertrauen der HIH Invest ihre Kapitalanlagen an. Ihnen stehen unsere Spezialisten aus



den Bereichen Strukturierung, Produktentwicklung, Immobilienmanagement und Marktentwicklung zur Verfügung, um für sie passende Investmentlösungen zu entwickeln. Die HIH Invest ist an zehn Standorten europaweit vertreten. Als Teil der HIH-Gruppe decken wir die Wertschöpfungskette einer Immobilieninvestition vollständig mit eigenen Kapazitäten ab. Das frühzeitige Erkennen von Marktveränderungen, die Umsetzung von regulatorischen Anforderungen und zukunftsgerichtetes digitales Management sind Teil unserer Unternehmensphilosophie. Aktuell werden von der HIH Invest Assets mit einem Volumen von 16,4 Milliarden Euro in 90 Fonds verwaltet

### **Über die PANDION AG**

Die PANDION AG mit Sitz in Köln befasst sich seit 2002 mit der Entwicklung, Realisierung und dem Vertrieb hochwertiger Wohnprojekte. Das inhabergeführte Immobilienunternehmen entwickelt Grundstücke an seinem Hauptstandort sowie in Bonn, Düsseldorf, Mainz, München, Berlin und Stuttgart. Insgesamt plant und baut PANDION deutschlandweit 4.500 hochwertige Wohnungen und 13 größere Gewerbeobjekte mit einem Verkaufsvolumen von insgesamt 5 Milliarden Euro, davon 3 Milliarden Euro im Bereich Wohnen. Die PANDION AG beschäftigt insgesamt über 200 Mitarbeiter an den Standorten Köln, München, Berlin und Stuttgart.