

Standort in Bewegung

AMBIVALENZEN

Widersprüchlichkeiten und Ambivalenzen scheinen zum urbanen Lebensbild der Millionenstadt am Rhein zu gehören und sie zu prägen. Das Bewusstsein, in einer Stadt zu leben, die ihren eigenen unverwechselbaren Kosmos gebildet hat, während sich der Rest der Welt eigentlich um sie dreht, gehört ebenso zum kölnischen Selbstverständnis wie der, das Stadtbild bestimmende Dom. Die Stadt bezieht ihren Charme aus der Pendelbewegung zwischen regionaler Eigenart und dem Anspruch, Weltstadt zu sein.

Aufgeschlossene Wissensgesellschaft, dynamische Wirtschaftsmetropole, moderne Stadtgesellschaft, lebendiger Kulturstandort – das will die Stadt bis zum Jahr 2020 sein.

WEITER HORIZONT

Für Köln tut sich ein weitläufiger Planungshorizont auf, der als Katalysator und Impulsgeber bedeutende Entwicklungsprozesse anstoßen und der Stadt ein unverwechselbares Profil geben soll. Auf diesem Weg kann Köln entscheidende Standortvorteile ausspielen. Dazu zählt die günstige geografische Lage inmitten des zusammenwachsenden Europas der Regionen. Zudem die herausragende infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung: in der Luft durch den nahe gelegenen Flughafen, auf der Straße durch die wichtigen Ost-West- und Nord-Süd-Autobahnen rund um die Stadt, zu Wasser durch Deutschlands zweitgrößten Binnenhafen und nicht zuletzt über die Schiene – in knapp einer Stunde mit dem ICE in Frankfurt und in andere Destinationen der Rhein-Ruhr-Region, in zwei Stunden in Brüssel und in vier nach Paris und darüber hinaus die Einbindung in das europäische Hochgeschwindigkeitsschienennetz.

SCHMALHANS IST KÜCHENMEISTER

Gleichwohl darf nicht übersehen werden, dass es auch Faktoren gibt, die die Attraktivität des Standorts Köln beeinträchtigen. Da ist zum einen die finanzielle Situation der Stadtkasse selbst zu nennen. Weil Köln mit einem so genannten Haushaltssicherungskonzept (HSK) leben muss, stehen insbesondere dem investiven Planen und Handeln von Verwaltung und Rat der Stadt nur enge Spielräume zur Verfügung. Konkret: Wegen des HSK wurde ein Doppelhaushalt verabschiedet, der sich für das laufende sowie für das kommende Jahr auf jeweils 3,5 Milliarden Euro beziffert. Die Deckungslücke ergibt insgesamt einen Fehlbetrag von über 600 Millionen Euro. Gemäß dem HSK muss im Jahr 2007 ein ausgeglichener Haushalt vorliegen, die Defizite dann bis 2012 abgetragen werden. Mit Einschnitten unter anderem im Personalbereich, höheren Gewinnabführungen kommunaler Unternehmen sowie Grundstücksverkäufen will die Koalition aus CDU und Bündnis 90/Die Grünen die Stadt Köln „gesund“ sparen. „Das HSK zwingt zur Überprüfung aller Leistungen“, sagt die Fraktionsvorsitzende von Bündnis 90/Die Grünen im Rat der Stadt, Barbara Moritz.

Ein anderes Problem, das der Stadt zu schaffen macht, ist die konstant hohe Arbeitslosigkeit. Über 60.000 Menschen sind arbeitslos, eine Quote von über 12 Prozent und damit deutlich über dem NRW-Wert von knapp über 10 Prozent. Die Stadt wie auch die Agentur für Arbeit, die im so genannten „Kölner Modell“ bereits ein beispielhaftes Projekt der Jobvermittlung initiiert haben, stehen noch stärker in der Pflicht, die Angebote der unterschiedlichen Träger zu vernetzen und Initiativen für Arbeit und Investitionen zu entwickeln.

IMMOBILIENCHANCEN

Die gegenwärtig entstehenden, sowie zur Zeit noch geplanten Projekte werden das Lebensbild der Stadt künftig verändern.

Ein Beispiel hierfür ist der Kölner Stadtteil Deutz. „Die Zukunft Kölns liegt in Rheinhattan“, fasst Kölnmesse-Chef Jochen Witt die städtebauliche Planung im rechtsrheinischen Teil von Köln zusammen und hat dabei vor allem das eigene Unternehmen im Blick. Schließlich soll die Kölnmesse die Entwicklung des Stadtteils Deutz zu einem zukunftsweisenden Wirtschaftsstandort entscheidend mitgestalten. Bereits Ende 2005 will der weltweit internationalste Messestandort vier neue Ausstellungshallen beziehen. Außerdem geplant: zwei Hochhäuser, ein Hotel sowie ein Kongresszentrum.

Zudem baut gegenwärtig in der zukünftigen neuen rechtsrheinischen City der Landschaftsverband Rheinland (LVR) den über 100 Meter hohen Triangle-Tower. In der Nachbarschaft steht der Büroturm „Cologne One Tower“ in den Startlöchern.

VON DER BRACHE ZUM QUARTIER

Im Rechtsrheinischen wartet weiteres Potenzial. 375.000 qm misst das ehemalige Gelände der chemischen Fabrik Kalk, ein Beispiel für den Strukturwandel. Denn auf dem brachliegenden ehemaligen Industriestandort sollen auf über 150.000 Quadratmetern Büros, auf 27.000 Quadratmetern Einzelhandelsflächen sowie darüber hinaus rund 500 Wohnungen entstehen. Übrigens: 6,5 Millionen Quadratmeter Bürofläche hat Köln.

KÖLN BRAUCHT ZUZUG

Abweichend vom Bundestrend kann der Kölner Büromarkt mit soliden Flächenumsätzen und moderaten Leerstandsquoten aufwarten. Die Flächenabsorption ist allerdings gering, das Geschäft lebt von Umzügen.

Die aktuelle Leerstandsquote gibt Atis Real Müller mit acht Prozent, Greif & Contzen mit sieben Prozent an. In der Angabe der Spitzenmiete unterscheiden sich beide Häuser beträchtlich: Atis Real Müller nennt 19 Euro, Greif & Contzen 17,50 Euro. Da die Vermieter aber ohnehin nur selten erzählen, welche Incentives sie ihren Mietern eingeräumt haben, sind Durchschnitts- und Höchstmieten in rezessiven Phasen ohnehin nur Annäherungsversuche an den Barwert eines Vertrages. Festzuhalten bleibt, dass die Angaben der Maklerhäuser auch in Köln zum Teil erheblich voneinander abweichen.

ÜBER DEN PREIS

Entscheidend für die Mietpreisbildung ist in der aktuellen Kölner Situation der direkte Wettbewerb und der ist hart geworden. Die Preise bröckeln. Wir erleben einen starken Verdrängungswettbewerb. „Die Kunden wollen mehr Qualität für weniger Geld“, beschreibt Frank Lubig, Geschäftsführer der Deutsche Immobilien Projektentwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft, die Lage. Auch Köln hat sich zum Mietermarkt entwickelt. Wer als bonitätsstarkes Unternehmen Büroflächen sucht, findet eine große Auswahl an Angeboten vor – und damit auch den entsprechenden Spielraum zur Verhandlung günstiger Konditionen.

Unternehmenszuzüge sind ohnehin eher rar. Der größte Teil des Umsatzes wird mit Umzügen innerhalb des Stadtgebietes erzielt. Die minimale Absorption von Flächen, also das, was abzüglich frei werdender Flächen tatsächlich mehr vermietet wird, zeigt dies deutlich. Refurbishments konkurrieren mit Neubauten, „alte“ Standorte mit neuen.

TOPMIETEN IM MEDIAPARK

Der Leerstand nimmt trotz einiger Vermietungserfolge leicht zu. Diese Entwicklung und die guten Voraussetzungen, die der Standort Köln mitbringt, lassen Marktkenner vorsichtig optimistisch in die nähere Zukunft schauen. Dank der hervorragenden Infrastruktur und Lage ist dieser Standort in Deutschland der Markt mit den besten Aussichten für die Zukunft. Nirgends lässt sich eine so gute Infrastruktur so günstig einkaufen. Auf anderer Ebene muss Köln allerdings mehr tun: Wir müssen es schaffen, uns bei den Investoren und Nutzern besser ins Gespräch zu bringen.

WIE ENTWICKELT SICH DER KÖLNER BÜROMARKT AUS MAKLERSICHT ?

Theodor J. Greif:

„Es kommt zunehmend auch darauf an, wie stark der Vermieter ist. In der derzeitigen Marktlage ist jede Verhandlungssituation schwierig und das Ergebnis immer ein Balanceakt. Möglicherweise loben Vermieter dann auch halbsbrecherische Incentives aus und gehen mit der Miete herunter. An Standorten, die laut Marktberichten noch für 11 Euro gut sein sollen, wird schon über 8,50 Euro verhandelt. Daran sieht man, was im Markt passiert. Es müsste eine bessere Abstimmung der einzelnen Maklerhäuser erfolgen – und die Zahlen dürfen nicht zu Marketingzwecken missbraucht werden.“

AN WELCHE ZAHLEN HALTEN SICH DIE ANBIETER VON BÜROFLÄCHEN ?

Zuerst einmal – die Marktberichte liegen schon nah beieinander. Im absoluten Spitzenbereich liegt die Miete tatsächlich bei rund 19 Euro, Topmieten setzen aber Topqualitäten in entsprechender Lage voraus. Die Marktlage ist sehr schwierig geworden. Bonitätsstarke Mieter verhandeln immer mit mehreren Anbietern.



immobilien gmbh
entwicklung • planung • vermarktung

Lennershofstrasse 162
44801 Bochum

Fon: 02 34 / 32 47 9-0
Fax: 02 34 / 32 47 9-129

e-mail: info@interlink-immobilien.de
Internet: www.interlink-immobilien.de

gez. Dipl.-Bw. Michael Drepper