

Gutachten



Immobilienwirtschaft in Köln/Bonn: Bedeutung und Perspektiven

Gutachten für Haus & Grund Köln, Greif & Contzen, Rhein-Energie, Amand GmbH, ARGE der Kölner Wohnungsunternehmen, GAG, Sparkasse KölnBonn und die Kreissparkasse Köln

IW Köln

**Dr. Michael Voigtländer
Sebastian Kohl**

BulwienGesa AG

**Andreas Schulten
Ulrich Denk**

Köln, Juli 2010

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Regionale Bedeutung der Immobilienwirtschaft	5
2.1	Der Wert der Immobilien in der Region Köln/Bonn	5
2.2	Eigentümerstrukturen im Wohnungs- und Gewerbeimmobilienmarkt	6
2.3	Beschäftigte in der Immobilienwirtschaft	7
2.4	Anteil der Immobilienwirtschaft an der regionalen Bruttowertschöpfung	9
2.5	Bautätigkeit in der Region Köln/Bonn	10
2.6	Transaktionen im Immobilienmarkt Köln/Bonn	11
2.7	Preis- und Mietentwicklung	18
3	Der Immobilienmarkt Köln/Bonn im Vergleich	20
3.1.	Büromarkt	21
3.1.2	Büroflächenbestand	21
3.1.3	Bürobeschäftigtenquote	22
3.1.4	Bürobeschäftigtenwachstum	23
3.1.5	Büroflächenumsatz	24
3.1.6	Büroflächenneuzugang	25
3.1.7	Leerstand	26
3.1.8	Spitzenmiete Büro	27
3.2	Wohnungsmarkt	28
3.2.1	Mieten	28
3.2.2	Preise	29
4	Stadtpolitik und Immobilienwirtschaft – 3 Zukunftsfragen	30
4.1	Werden in Köln/Bonn genügend Wohnungen gebaut?	30
4.2	Wie wird die Zukunftsfähigkeit unserer Städte gesichert?	32
4.3	Welche Kosten wird die energetische Sanierung der Bestände verursachen?	34
5	Fazit	36
6	Literaturverzeichnis	38

Abbildungsverzeichnis

Schaubild 1: Geschätzter Wert der Immobilien in Köln und Bonn in Milliarden Euro	6
Schaubild 2: Entwicklung der Umsätze in Köln (Index: 2002=100)	7
Schaubild 3: Entwicklung der Umsätze in Bonn (Index: 2002=100)	8
Schaubild 4: Bruttowertschöpfung im Jahr 2007 in Milliarden Euro	9
Schaubild 5: Entwicklung der Baufertigstellungen (Index: 1995=100)	10
Schaubild 6: Projektentwickleraktivitäten in Köln 2007-2014	11
Schaubild 7: Immobilieninvestitionen bei Gewerbeobjekten in Köln	12
Schaubild 8: Gewerbliche Investments in Köln nach Käufergruppen (2006-2009)	13
Schaubild 9: Anteile gewerblicher Immobilieninvestments in deutschen A-Städten 2005-2009	14
Schaubild 10: Immobilieninvestitionen bei Wohnobjekten in Köln	15
Schaubild 11: Immobilieninvestitionen bei Gewerbeobjekten in Bonn 2000-2008	16
Schaubild 12: Immobilieninvestitionen bei Wohnobjekten in Bonn	17
Schaubild 13: Entwicklung Spitzenmiete Büro in Köln (Teilraum City) und Bonn (Teilraum Bundesviertel) 1990-2014	18
Schaubild 14: Entwicklung des Kaufpreises Wohnen im Neubau und Bestand in Köln und Bonn (1990-2014)	19
Schaubild 15: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsmieten im Neubau und Bestand in Köln und Bonn 1990-2014	20
Schaubild 16: Büroflächenbestand 2009 im Vergleich	21
Schaubild 17: Bürobeschäftigtenquote* im Vergleich	22
Schaubild 18: Entwicklung der Bürobeschäftigten 1995-2008 im Vergleich Indexwert 1995=100	23
Schaubild 19: Büroflächenumsätze im Vergleich	24
Schaubild 20: Büroflächenneuzugang 2007-2009 im Vergleich	25
Schaubild 21: Leerstandsrate Büro 2009 im Vergleich	26
Schaubild 22: Bürospitzenmiete 2009 im Vergleich	27
Schaubild 23: Durchschnittliche Wohnungsmieten im Neubau und Bestand im Städtevergleich 2009, in Euro/qm	28
Schaubild 24: Durchschnittliche Kaufpreise bei Etagenwohnungen im Neubau und Bestand im Städtevergleich 2009, in Euro/qm	29
Schaubild 25: Neubaubedarf in Köln	31
Schaubild 26: Neubaubedarf in Bonn	32
Schaubild 27: Kosten der energetischen Sanierung in Milliarden Euro	35

1 Einleitung

Immobilien sind aus unserem alltäglichen Leben nicht wegzudenken. Wir leben und arbeiten in den verschiedensten Gebäuden, und vielfach verknüpfen wir auch unsere Erinnerungen mit ihnen. Doch nicht nur das: Immobilien prägen auch das Stadtbild und wirken damit identitätsstiftend. Trotz dieser Allgegenwärtigkeit wird häufig übersehen, dass Immobilien und die dahinter stehende Immobilienwirtschaft auch eine große wirtschaftliche Bedeutung haben. Schließlich ist ein Großteil unseres Vermögens in Immobilien gebunden. Das Immobilienvermögen in Deutschland beläuft sich auf etwa 9 Billionen Euro. Dies entspricht in etwa dem Vierfachen des BIP. Die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft entspricht rund 400 Milliarden Euro pro Jahr, was einem Anteil an der gesamten Wertschöpfung von über 18 Prozent entspricht.

Diese nationalen Werte sind beeindruckend, aber sie bleiben dennoch abstrakt. Der Immobilienmarkt ist schließlich ein lokaler Markt, bei dem zwischen den Regionen erhebliche Unterschiede bestehen. In der vorliegenden Studie wird die wirtschaftliche Bedeutung der Immobilienmärkte daher für die zwei Städte Köln und Bonn herausgestellt. Dabei wird unter anderem erhoben, welchen Wert die Immobilien dort jeweils Städten haben und welche Wertschöpfung die Immobilienwirtschaft erbringt. Darüber hinaus wird die längerfristige Entwicklung des Immobilienmarktes erfasst und mit derjenigen in anderen Städten verglichen.

Besonders deutlich wird die Bedeutung der Immobilienwirtschaft jedoch anhand der 3 Zukunftsfragen, die in Kapitel 4 diskutiert werden. So ist die Frage nach der angemessenen Bautätigkeit von elementarer Bedeutung in Bezug auf die Erschwinglichkeit des Wohnens. Des Weiteren wird gezeigt, dass die energetische Sanierung des Bestands mit erheblichen Investitionen verbunden ist, die die privaten Akteure allein vermutlich nicht aufbringen können. Und schließlich wird deutlich gemacht, dass erst im Zusammenspiel von Politik und Wirtschaft die Attraktivität einer Stadt erhalten werden kann.

In einer solchen Studie können freilich nicht alle Aspekte der Immobilienmärkte und der Immobilienwirtschaft erfasst werden. Zum einen, weil die Datenlage oft nur einen begrenzten Einblick erlaubt, zum anderen, weil eine solche Studie nicht überfrachtet werden sollte. Vielmehr ist es das Ziel dieser Studie Impulse für weitere Diskussionen und Forschungen auf diesem Gebiet zu geben.

2 Regionale Bedeutung der Immobilienwirtschaft

2.1 Der Wert der Immobilien in der Region Köln/Bonn

Immobilien stellen eine wesentliche Anlageklasse dar. Rund 50 Prozent des privaten Vermögens ist in Immobilien gebunden. Bundesweit beläuft sich der Wert aller Immobilien auf etwa 9 Billionen Euro, was etwa 375 Prozent des Bruttoinlandsprodukts entspricht. Enthalten sind hierbei auch Infrastrukturgebäude wie etwa Schulen und Sporthallen. Für die Städte Köln und Bonn wird im Folgenden der Wert der Wohn-, Büro und Einzelhandelsflächen bestimmt, womit die wesentlichen Immobilienanlagen erfasst sind.

Um den Wert der Wohnimmobilien sowie der wesentlichen Gewerbeimmobilien zu beziffern, wird auf durchschnittliche Kaufpreise sowie auf durchschnittliche Mieten und Liegenschaftszinsen zurückgegriffen. Liegenschaftszinsen geben den Ertrag einer Immobilie in Bezug auf deren Gesamtwert an und sollen somit Immobilieninvestitionen mit anderen Kapitalanlagen vergleichbar machen. Der Immobilienwert errechnet sich dann durch Rückschluss vom Ertragszins auf den Gesamtwert summiert über alle Immobilien.

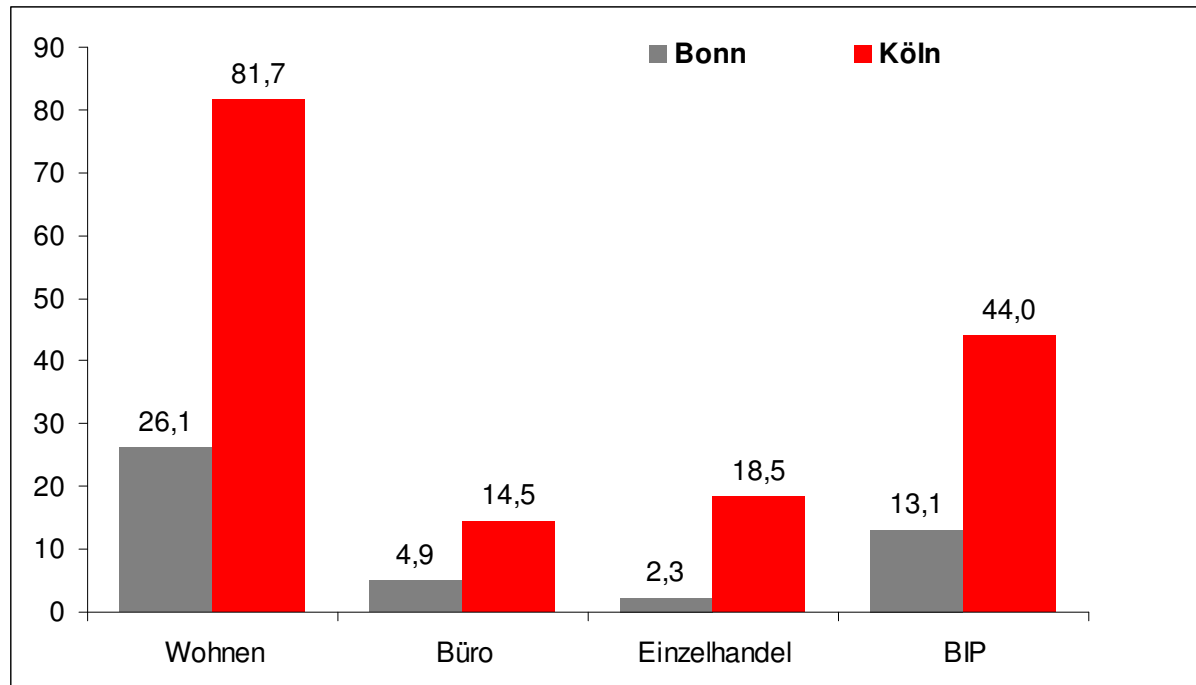
In Köln umfasst der Wohnungsbestand eine Wohnfläche von 38 Millionen qm, was etwa der dreifachen Größe von Bonn (12,5 Millionen) entspricht. Die Mietpreisspanne in Köln reicht von 5,60 bis 9,70 Euro/qm mit einer Durchschnittsmiete bei Nicht-Neubauten von 8,00 Euro/qm. In Bonn reicht die Mietpreisspanne von 5,00 bis 10,30 Euro/qm mit einem Durchschnitt bei Wiedervermietung von 7,80 Euro/qm. Liegenschaftszinsen liegen bei durchschnittlich 7,4 Prozent in Köln und 7,1 Prozent in Bonn. Ein- und Zwei-Familienhäuser erzielen einen Durchschnittswert in Köln von 390.000 Euro und in Bonn von 352.000 Euro. Demgemäß beträgt der Gesamtwohnimmobilienwert 81,8 Milliarden Euro in Köln und 26,1 Milliarden Euro in Bonn.

Die Bürofläche in Köln umfasst 7,4 Millionen qm und ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Auch Bonn mit seinen heute 3,2 Millionen qm Bürofläche verzeichnet ein Wachstum von 4,6 Prozent seit 2004. Die Kölner (Bonner) Bürodurchschnittsmiete liegt bei 11,1 (9,45) Euro/qm, wobei sich Zentrum- und Peripheriespitzenmieten um durchschnittlich 5,80 (4,10) Euro unterscheiden. Bei einer durchschnittlichen Nettoanfangsrendite von 6,8 Prozent (7,4 Prozent) kann damit der Wert der Büroflächen mit 14,6 Milliarden Euro in Köln und 4,9 Milliarden Euro in Bonn beziffert werden.

Eine weitere bedeutende Immobilienklasse stellen Einzelhandelsimmobilien dar. In Köln (Bonn) beläuft sich die Verkaufsfläche in Shopping-Centern oder bei Fachhändlern auf etwa 1,5 (0,4) Millionen qm. Die Verkaufsflächenmieten unterscheiden sich sehr deutlich in Abhängigkeit von der stadtgeografischen Lage. Im Zentrum können mit Leichtigkeit die sechsfachen Preise von Stadtteillagen erreicht werden. Dabei sind die Kölner Einzelhandelsmieten fast doppelt so hoch wie die der Bonner. Der Gesamtwert der Einzelhandelsimmobilien wird auf 18,5 Milliarden Euro in Köln und 2,3 Milliarden Euro in Bonn geschätzt. Rechnet man auf dieser Grundlage die Immobilienwerte für Büro-, Wohn- und Einzelhandelsimmobilien zusammen beläuft sich der Wert der Kölner Immobilien auf geschätzte 114,8 Milliarden Euro, was etwa 260 Prozent des BIP von 2007 entspricht. In Bonn summieren sich die genannten Immobilien auf einen Wert von 33,2 Milliarden und damit auf 254 Prozent des lokalen BIP. Diese Werte stellen eine grobe Annäherung dar, weil mit Durchschnittsgrößen gerechnet wurde. Wie erwähnt, wurden darüber hinaus Immobilien, die keine Büro-, Wohn- oder Ein-

zelhandelsflächen haben, unberücksichtigt gelassen. Hierzu zählen zum Beispiel mehr als 700 (298) Infrastruktureinrichtungen, deren Fläche nicht erhoben ist, oder aber Hotels und Industriebauten. Die Ergebnisse sind in Schaubild 1 zusammengefasst.

Schaubild 1: Geschätzter Wert der Immobilien in Köln und Bonn in Milliarden Euro



Quelle: Statistisches Bundesamt, IW Köln

2.2 Eigentümerstrukturen im Wohnungs- und Gewerbeimmobilienmarkt

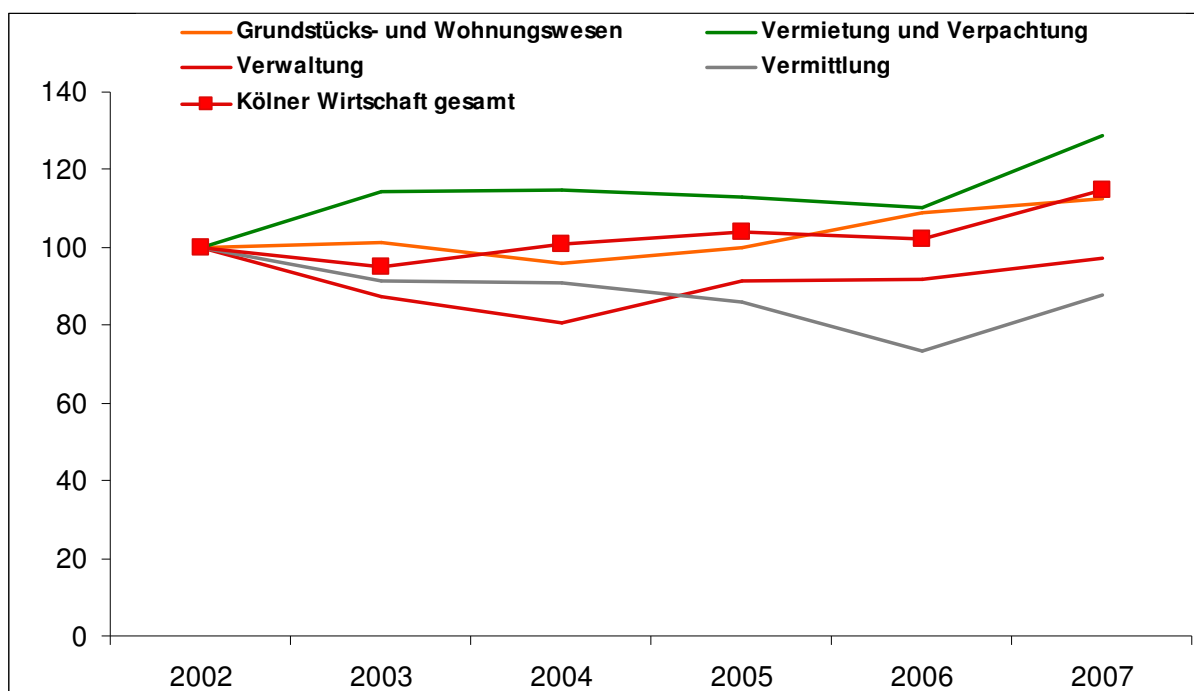
Daten zu Eigentümerstrukturen im deutschen Immobilienmarkt sind rar, da sie nicht systematisch erfasst werden. Auch die Gutachterausschüsse verzichten bei ihren Erhebungen in den meisten Fällen – so auch in Köln und Bonn – auf die Typisierung der Eigentümer. Daher lassen sich für den Gewerbeimmobilienmarkt letztlich keine verlässlichen Strukturen bestimmen. Bezogen auf die Selbstnutzung lässt sich der Anteil der Selbstnutzer auf Basis des Mikrozensus hochrechnen. Der Mikrozensus ist die amtliche Repräsentativstatistik über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt, an der jährlich 1 Prozent aller Haushalte in Deutschland beteiligt sind. Allerdings ist nicht gewährleistet, dass mit der Regionalisierung der Daten die Repräsentativität der Ergebnisse ihre Gültigkeit behält. So führt das Bundesinstitut für Bauwesen und Raumordnung lediglich Auswertungen bis auf die Raumordnungsregion durch, bei der dann neben der kreisfreien Stadt auch Umlandgemeinden einbezogen sind. Nach der letzten Auswertung ergibt sich für die Raumordnungsregion Köln eine Wohneigentumsquote von 37 Prozent und für Bonn eine Quote von 46 Prozent. Nach einer früheren Auswertung der NRW Bank (2005) liegt der Anteil der Selbstnutzer allein für die Stadt Köln bei 23 Prozent und für Bonn bei 32 Prozent. Für Köln ist nach eigenen Recherchen davon auszugehen, dass sich etwa 150.000 Wohnungen in den Händen größerer privater, öffentlicher oder genossenschaftlicher Unternehmen befinden. Hieraus lässt sich ableiten, dass sich etwa 250.000 Wohnungen beziehungsweise 48 Prozent im Eigentum von Kleinvermietern oder kleineren Unternehmen befinden. Für Bonn ist eine weitere Klassifizierung leider nicht möglich.

2.3 Beschäftigte in der Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft kann sowohl eng als auch weit gefasst werden. Demary et al. (2009) schlagen vor, die Definition der Immobilienwirtschaft an dem Lebenszyklus von Immobilien festzumachen. Demnach zählen zur Immobilienwirtschaft beispielsweise auch Architekten, Immobilienfinanzierer und Reinigungskräfte. Für die lokale Immobilienwirtschaft ist diese weite Definition jedoch schwierig, da etwa die Finanzdienstleistungen nicht einem bestimmten Ort zugerechnet werden können. Im Folgenden wird daher die Immobilienwirtschaft eng definiert, das heißt sie umfasst die Vermittler, Verwalter und Vermieter von Immobilien. Lediglich die Bauwirtschaft als unmittelbar angrenzender Wirtschaftszweig wird je nachdem mit in die Betrachtung einbezogen.

Die Umsatzentwicklung der Kölner Immobilienwirtschaft im engeren Sinne ist in etwa parallel zur Gesamtwirtschaft in Köln verlaufen (Schaubild 2). Während die Immobilienwirtschaft ihre Umsätze zwischen 2002 und 2007 um 12 Prozent steigern konnte, waren es im Gesamtmarkt knapp 15 Prozent. Betrachtet man jedoch die einzelnen Gruppen der Immobilienwirtschaft, so gibt es große Unterschiede. Vor allem in der Immobilienvermittlung gab es in diesem Zeitraum Umsatzeinbußen und die Verwalter konnten ihr Umsatzniveau nur knapp behaupten. Hingegen konnten die Umsätze im Bereich Vermietung und Verpachtung um 28 Prozent gesteigert werden.

Schaubild 2: Entwicklung der Umsätze in Köln (Index: 2002=100)

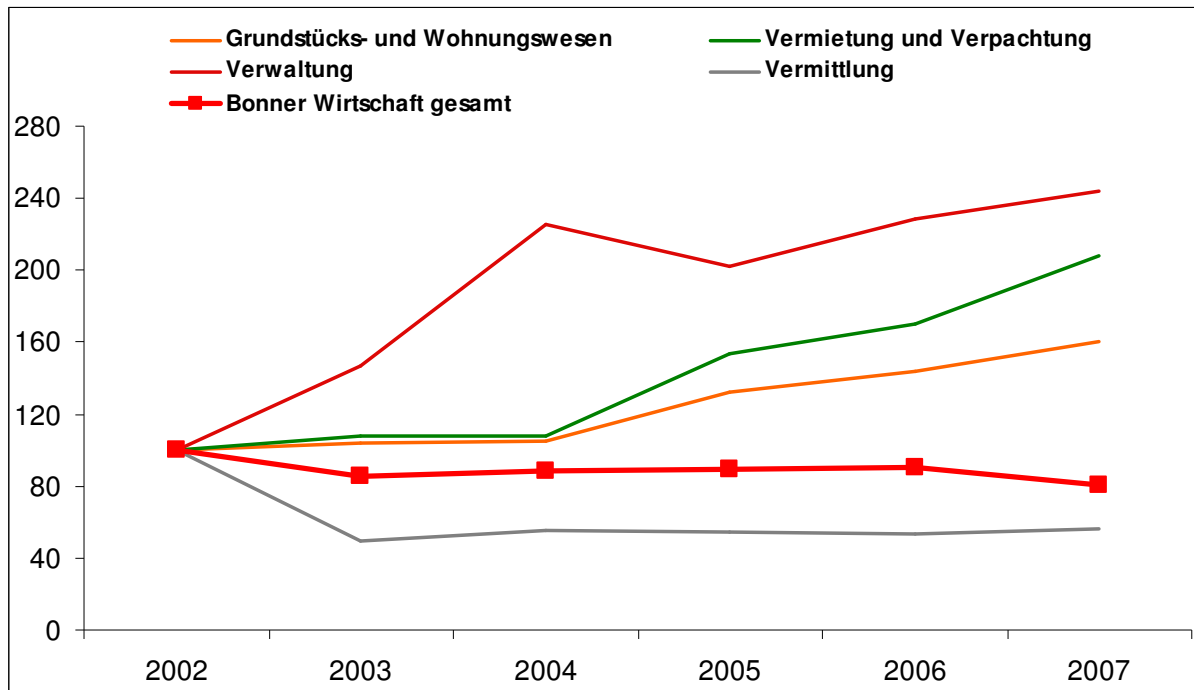


Quelle: Statistisches Bundesamt

Ein etwas anderes Bild ergibt sich für Bonn (Schaubild 3). Zwar stagniert auch hier die Entwicklung der Umsätze in der Vermittlung, aber insbesondere die Umsätze in der Verwaltung sind sehr stark gestiegen, was unter anderem mit Unternehmensausgliederungen aus den

beiden örtlichen DAX-Unternehmen zusammenhängt. Insgesamt konnte die Immobilienwirtschaft in Bonn entgegen dem allgemeinen Bonner Trend wachsen.

Schaubild 3: Entwicklung der Umsätze in Bonn (Index: 2002=100)

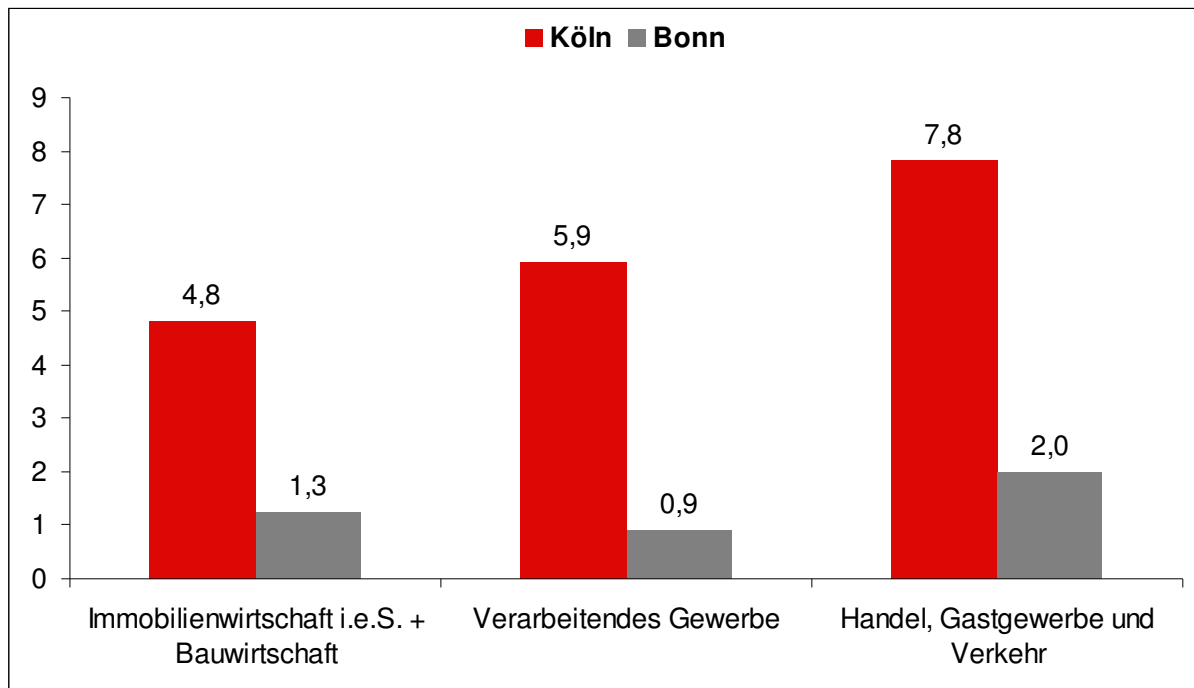


Quelle: Statistisches Bundesamt

Auf Basis der Umsatzsteuerstatistik kann auch die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft bestimmt werden. Geht man davon aus, dass die Umsätze und die Bruttowertschöpfung stark korrelieren, kann man die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft auf etwa 4 Milliarden Euro in Köln und 1,1 Milliarden in Bonn im Jahr 2007 beziffern. Zusammen mit dem Baugewerbe beträgt die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft damit 4,8 Milliarden Euro beziehungsweise 12,1 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung. Für Bonn liegen die entsprechenden Werte bei 1,2 Milliarden Euro und 10,7 Prozent (Schaubild 4).

Auf lokaler Ebene ist ein Branchenvergleich schwer möglich, da nur aggregierte Daten vorliegen. Bezogen auf die Bruttowertschöpfung ist die Bedeutung der Immobilienwirtschaft jedoch in etwa vergleichbar mit dem Verarbeitenden Gewerbe. In Köln liegt die Bruttowertschöpfung zwar etwa eine Milliarde Euro unter dem Beitrag des Verarbeitenden Gewerbes, aber in Bonn hat die Immobilienwirtschaft diesen Wirtschaftszweig bereits überholt. Größer ist indes der gesamte Bereich des Handels, Gastgewerbes und Verkehrs. Allerdings unterstreicht nicht zuletzt der Vergleich mit diesen Aggregaten die hohe Bedeutung der Immobilienwirtschaft.

Schaubild 4: Bruttowertschöpfung im Jahr 2007 in Milliarden Euro



Quelle: Statistisches Bundesamt, IW Köln

2.4 Anteil der Immobilienwirtschaft an der regionalen Bruttowertschöpfung

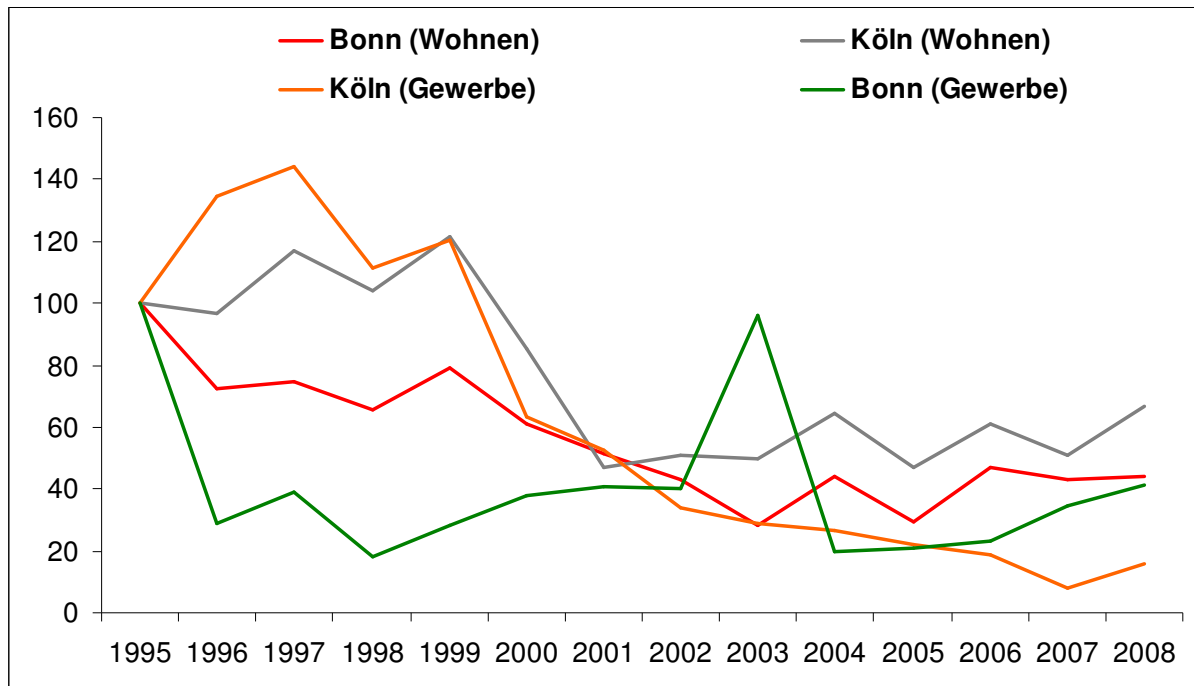
Aufgrund ihres Wertes stellen Immobilien einen wichtigen Teil des Vermögens der Region dar. Darüber hinaus leistet die Immobilienwirtschaft einen bedeutenden Anteil zur Bruttowertschöpfung und, allerdings zu einem proportional geringeren Teil, zur Beschäftigung. Etwa 20.000 der 653.000 Kölner Beschäftigte sind im Baugewerbe tätig und weitere 5.000 im Grundstücks- und Wohnungswesen im engeren Sinne. Entsprechend der sinkenden Wertschöpfung der Baubranche in Köln/Bonn ging auch die Zahl der Beschäftigten in den letzten Jahren zurück. In Bonn arbeiten heute 4.600 der insgesamt 220.000 Erwerbstätigen in der Baubranche und geschätzte 1.800 im Grundstücks- und Wohnungswesen. Wie viele der etwa 10 Prozent Arbeitslosen in Köln beziehungsweise der etwa 7 Prozent Arbeitslosen in Bonn der Immobilienwirtschaft zugerechnet werden, lässt sich nicht ermitteln. Den Anteil der Selbstständigen in dieser Branche kann man auf cirka 15 Prozent schätzen. Klassische freiberufliche Tätigkeiten in der Immobilienwirtschaft sind zum Beispiel Makler-, Ingenieurs- oder Architektentätigkeiten.

Die Beschäftigten verteilen sich in Köln auf etwa 2.400 Bauunternehmen und 3.800 Unternehmen, die der Immobilienwirtschaft zugerechnet werden können. In Bonn sind es knapp 800 Bauunternehmen und 1.100 Immobilienunternehmen. Insgesamt ist die Immobilienbranche damit sehr kleinteilig. Vielfach handelt es sich um Einzelunternehmen, die überhaupt keine Mitarbeiter beschäftigen. Bei den Vermietern ist überdies zu beachten, dass viele nur nebenberuflich Immobilien vermieten. Sofern sie hiermit jedoch mehr als 17.500 Euro pro Jahr erwirtschaften, zählen sie automatisch zu den Unternehmen.

2.5 Bautätigkeit in der Region Köln/Bonn

In Köln ist die Zahl der Wohnungen aufgrund von Neubauten seit 1995 um circa 8 Prozent gestiegen, wobei die Bautätigkeit in den letzten Jahren allerdings rückläufig war. Sowohl die Baugenehmigungen als auch die periodisch etwa zwei bis drei Jahre nachziehenden Baufertigstellungen gingen nach dem allgemeinen Bauboom in den 1990er Jahren zurück. Diese Entwicklung ist bundesweit zu beobachten. Gegen den Trend konnte der Wohnungsbau in Köln jedoch 2008 zulegen, wie Schaubild 5 zeigt.

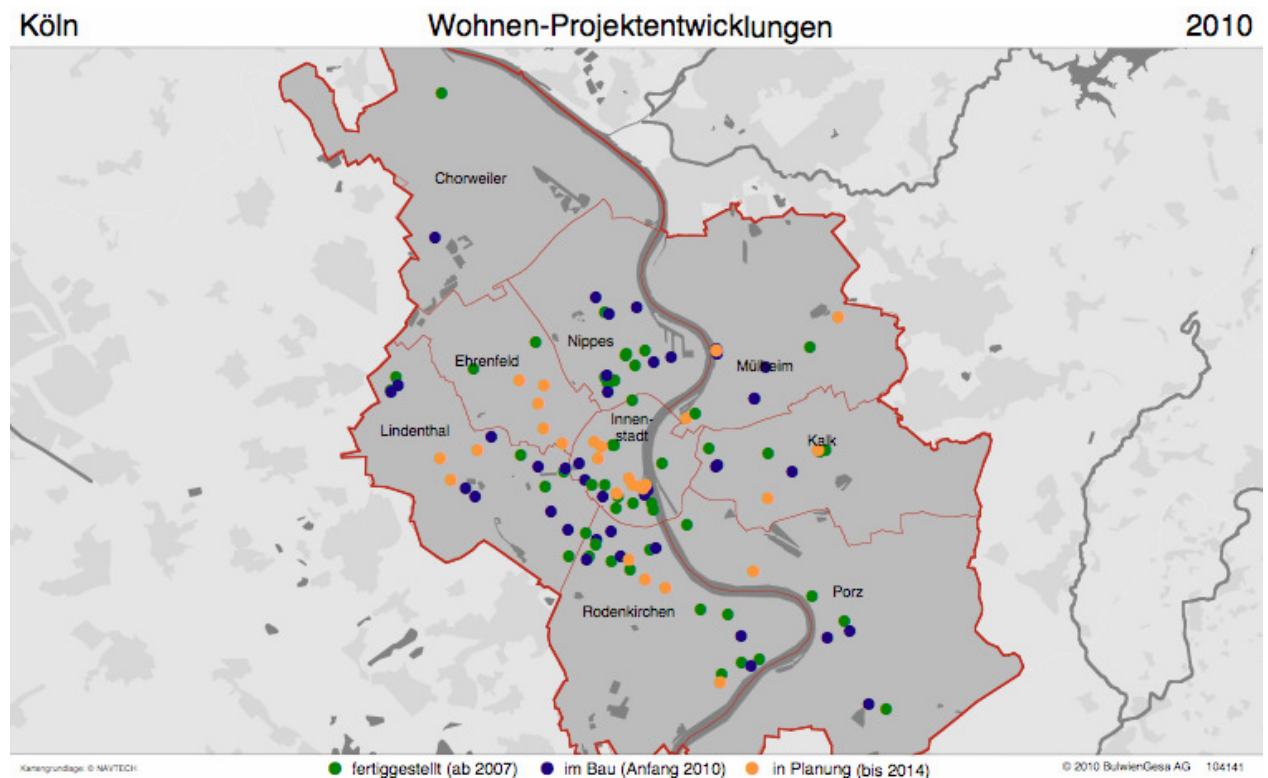
Schaubild 5: Entwicklung der Baufertigstellungen (Index: 1995=100)



Quelle: Statistisches Bundesamt

In Bonn liegt ein ähnlicher Trend vor: Die Zahl der Wohnungen ist seit 1995 um 9,6 Prozent gestiegen, aber seit Mitte der 1990er Jahre ist die Bautätigkeit deutlich zurückgegangen. Ebenso wie in Köln hat sich der Wohnungsbau in den 2000er Jahren jedoch stabilisiert. Für Köln liegen auch detaillierte Daten über die gerade fertig gestellten und noch im Bau befindlichen Wohnprojekte vor. Wie Schaubild 6 verdeutlicht, wird vor allem in begehrten Innenstadtlagen gebaut. Allgemein wird erwartet, dass die Haushalte wieder zunehmend innerstädtisch wohnen möchten. Ursächlich hierfür sind die gestiegenen Mobilitätskosten sowie das Wohnverhalten älterer Personen, die zunehmend Wert auf kulturelle und soziale Teilhabe legen.

Schaubild 6: Projektentwickleraktivitäten in Köln 2007-2014



Quelle: BulwienGesa AG

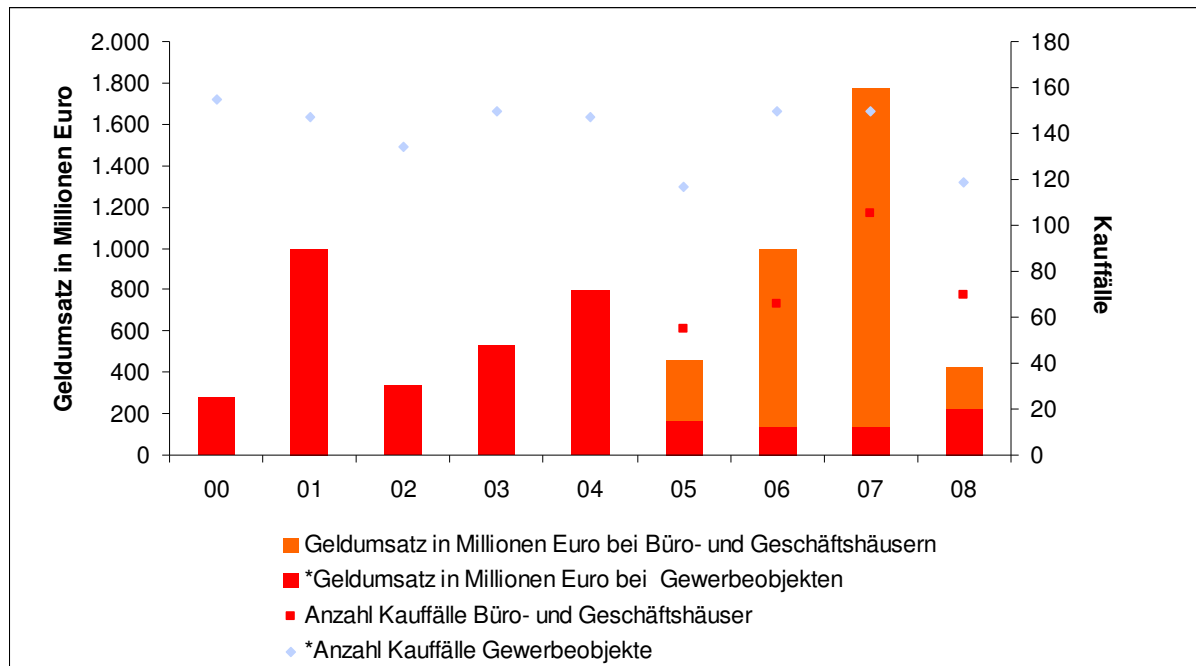
Insgesamt volatiler stellt sich der Gewerbeimmobilienmarkt dar. In diesem Segment ist die Bautätigkeit Mitte bis Ende der 90er Jahre in Köln besonders stark gestiegen und seitdem deutlich stärker als im Wohnungsmarkt zurückgegangen. Nach einer aktuellen Prognose von BulwienGesa dürfe die Bautätigkeit – zumindest im Büromarkt – im Jahr 2012 wieder anziehen. Der Bonner Markt wird besonders durch die Aktivitäten der beiden Dax-Konzerne Deutsche Telekom und Deutsche Post AG geprägt. Hierauf kann beispielsweise auch der starke Anstieg im Jahr 2003 zurückgeführt werden. Insgesamt ist jedoch auch in Bonn der Gewerbebau seit Mitte der 90er Jahre rückläufig.

2.6 Transaktionen im Immobilienmarkt Köln/Bonn

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben das Anlageverhalten auf dem deutschen gewerblichen Immobilienmarkt im Jahr 2009 erheblich beeinflusst und das Investitionsvolumen auf den niedrigsten Wert der vergangenen 19 Jahre gedrückt. Auch wenn die Auswertungen der Gutacherausschüsse Köln/Bonn für das Jahr 2009 noch nicht vorliegen, so ist dieser Trend auch für diese beiden Immobilienmärkte sicher. Vorausgegangen war diesem durch die Weltwirtschaftskrise induzierten Rückgang ein bisher nie da gewesener Investmentboom auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt, der in den Jahren 2005-2007 vor allem durch zahlreiche bundesweite und großvolumige Portfoliodeals geprägt war. Diese bundesweiten Entwicklungen schlugen sich auch regional in den Umsätzen bei Kölner Gewerbeimmobilien nieder, die 2006 und vor allem 2007 Rekordwerte aufwiesen. 2007 wurden

knapp 1,8 Milliarden Euro in gewerbliche Immobilien in Köln investiert¹ (Schaubild 7). Dabei waren in dieser Zeit vor allem ausländische Investoren auf dem Markt aktiv, die – getrieben vom niedrigen Zinsniveau – mit sehr geringen Eigenkapitalquoten die Einkäufe tätigten um durch den sogenannten Leverage-Effekt hohe Eigenkapitalrenditen zu erwirtschaften. Nach dem Ausbruch der Finanzkrise und der damit verbundenen sehr restriktiven Kreditvergabe-politik der Banken kam es zum bereits angedeuteten Rückgang des Investmentvolumens.

Schaubild 7: Immobilieninvestitionen bei Gewerbeobjekten in Köln



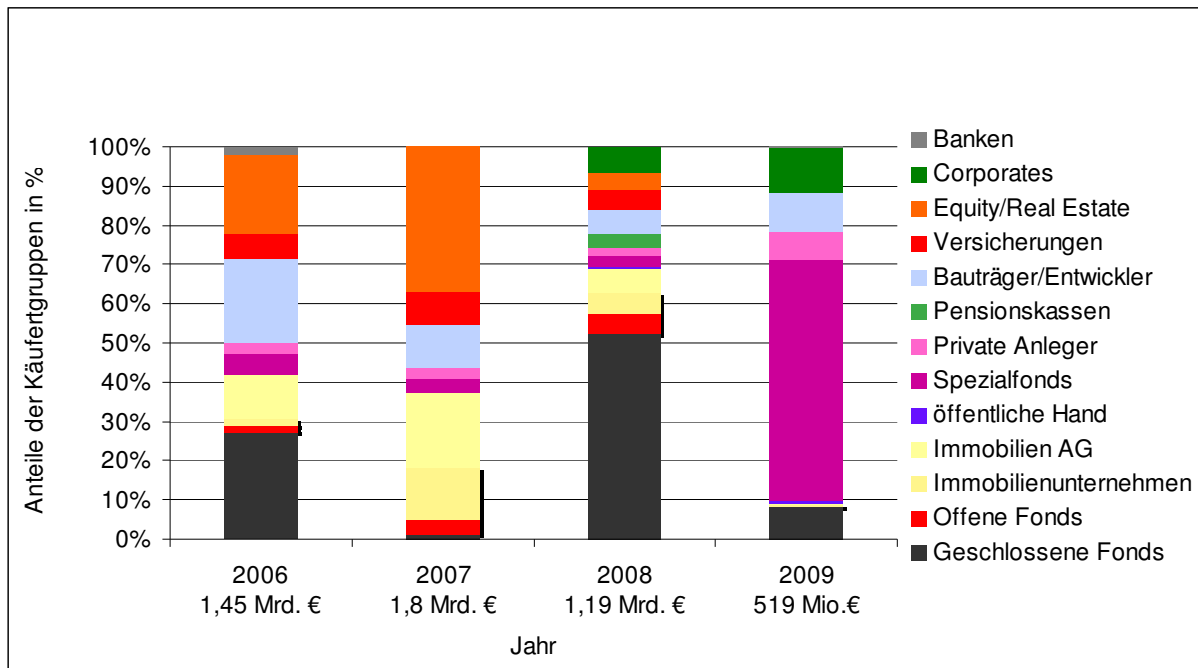
Quelle: Gutachterausschuss Köln, eigene Berechnungen

* bis einschließlich 2004 sind die Angaben zu Büro- und Gewerbeobjekten in der Kategorie Gewerbeobjekte erfasst

Dabei sind Erholungstendenzen im Markt Ende 2009/Anfang 2010 deutlich spürbar. Während in den ersten zwei Quartalen des Jahres 2009 der Investmentmarkt fast komplett zum Erliegen gekommen war – setzte ab August 2009, zeitgleich zu der positiven Entwicklung der wirtschaftlichen Frühindikatoren auch eine Belebung des Investmentmarktes ein. Dabei liegen die Nettoanfangsrenditen in zentralen Lagen in Köln bei rund 5,6 Prozent, in dezentralen Lagen bei knapp unter 8 Prozent.

¹ Die vom Gutachterausschuss erhobenen Daten berücksichtigen nur sogenannte Asset-Deals, also Verkäufe, bei denen Grunderwerbssteuer fällig werden, weil der Eigentümerwechsel zu 100 Prozent stattfindet. Share-Deals, bei denen ein Investor aus steuerlichen Gründen nur maximal 95 Prozent der Immobilie erwirbt (und somit keine Grunderwerbssteuer zahlen muss) werden hierbei nicht erfasst. Angaben über das Volumen von Share-Deals sind aus Gründen der Intransparenz nicht möglich.

Schaubild 8: Gewerbliche Investments in Köln nach Käufergruppen (2006-2009)



Quelle: Property Report, BNP Paribas

Wie Schaubild 8 zeigt waren 2009 aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheit und der schwierigen Lage auf den Kreditmärkten hauptsächlich eigenkapitalstarke Investorengruppen, wie

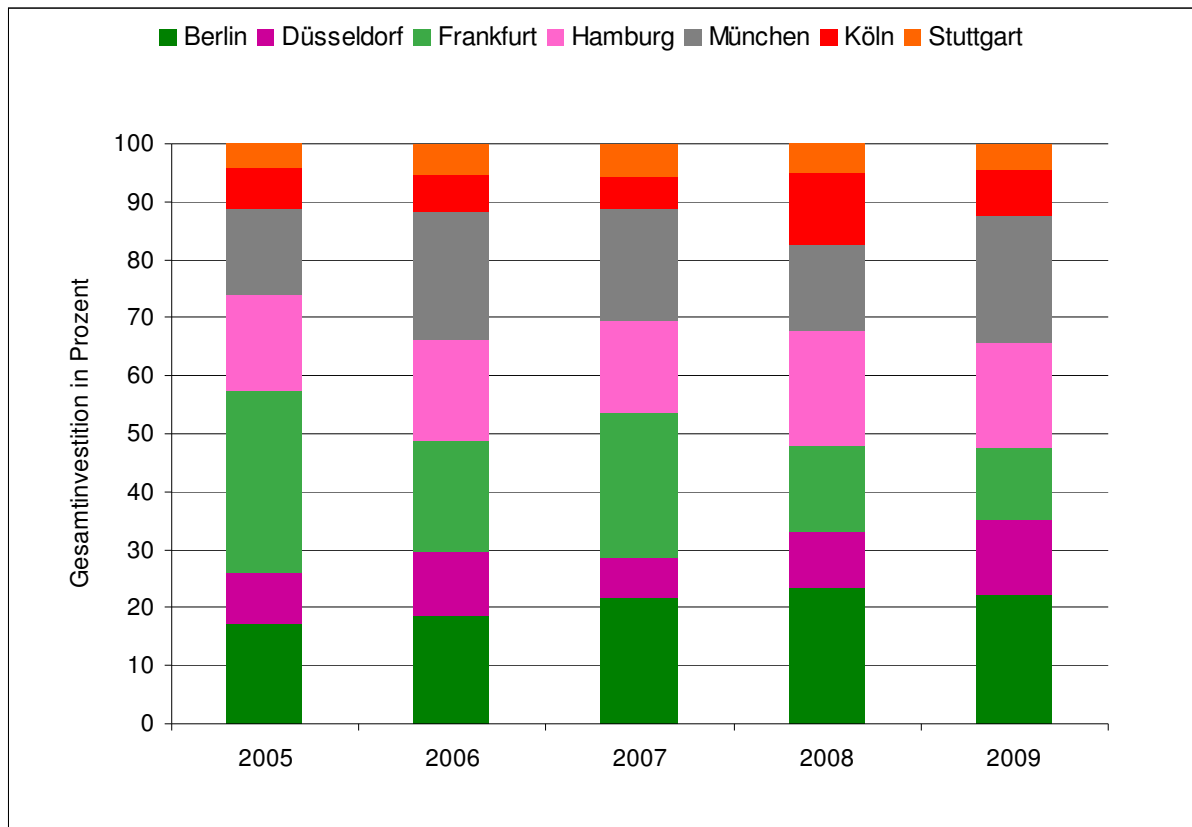
- Family Offices,
- geschlossene und offene Immobilienfonds sowie
- Versicherungen und Pensionskassen und
- Kleinere Immobilien AGs

mit entsprechendem Anlagedruck auf dem Markt aktiv. Gemäß der angestrebten Nachhaltigkeit der Investments bei diesen Investoren konzentrierte sich die Nachfrage auf Core-Immobilien, also Immobilien mit

- langfristig laufenden Mietverträgen
- bonitätsstarken Mietern in
- Top-Bürolagen oder 1a-Einkaufslagen und in
- modernen Objekten mit zeitgemäßer Ausstattung.

Davon konnten vor allem auch die A-Städte, also auch Köln, profitieren.

Schaubild 9: Anteile gewerblicher Immobilieninvestments in deutschen A-Städten 2005-2009

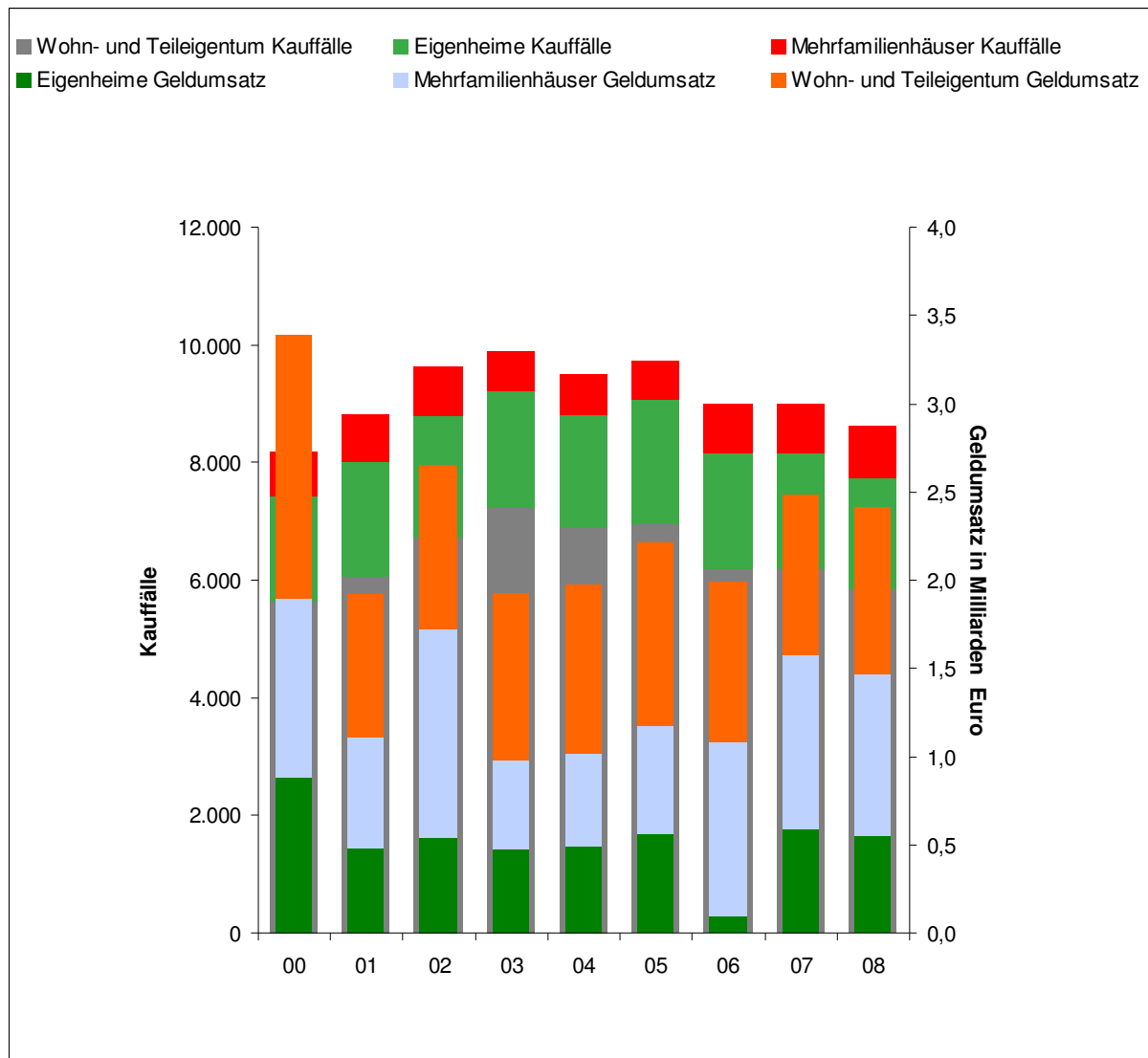


Quelle: BulwienGesa AG

Wenn man Köln im Kontext der sieben wichtigsten Büromärkte (A-Städte²) in Deutschland betrachtet, entfallen durchschnittlich rund 8 Prozent aller gewerblichen Immobilieninvestments dieser A-Städte auf Köln, was damit hinter Düsseldorf (10 Prozent) und vor Stuttgart (5 Prozent) den vorletzten Platz einnimmt. Die anderen vier Städte spielen mit Anteilswerten zwischen 18 Prozent und 21 Prozent in einer anderen Liga. Köln weist somit als viertgrößte Stadt in Deutschland noch sehr großes Upside-Potenzial auf, welches zukünftig gehoben werden kann. Dazu muss die überregionale und internationale Wahrnehmung als attraktiver Bürostandort, in dem sich auch attraktive Investments erzielen lassen, geschärft werden.

² Die sieben A-Städte in Deutschland sind: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

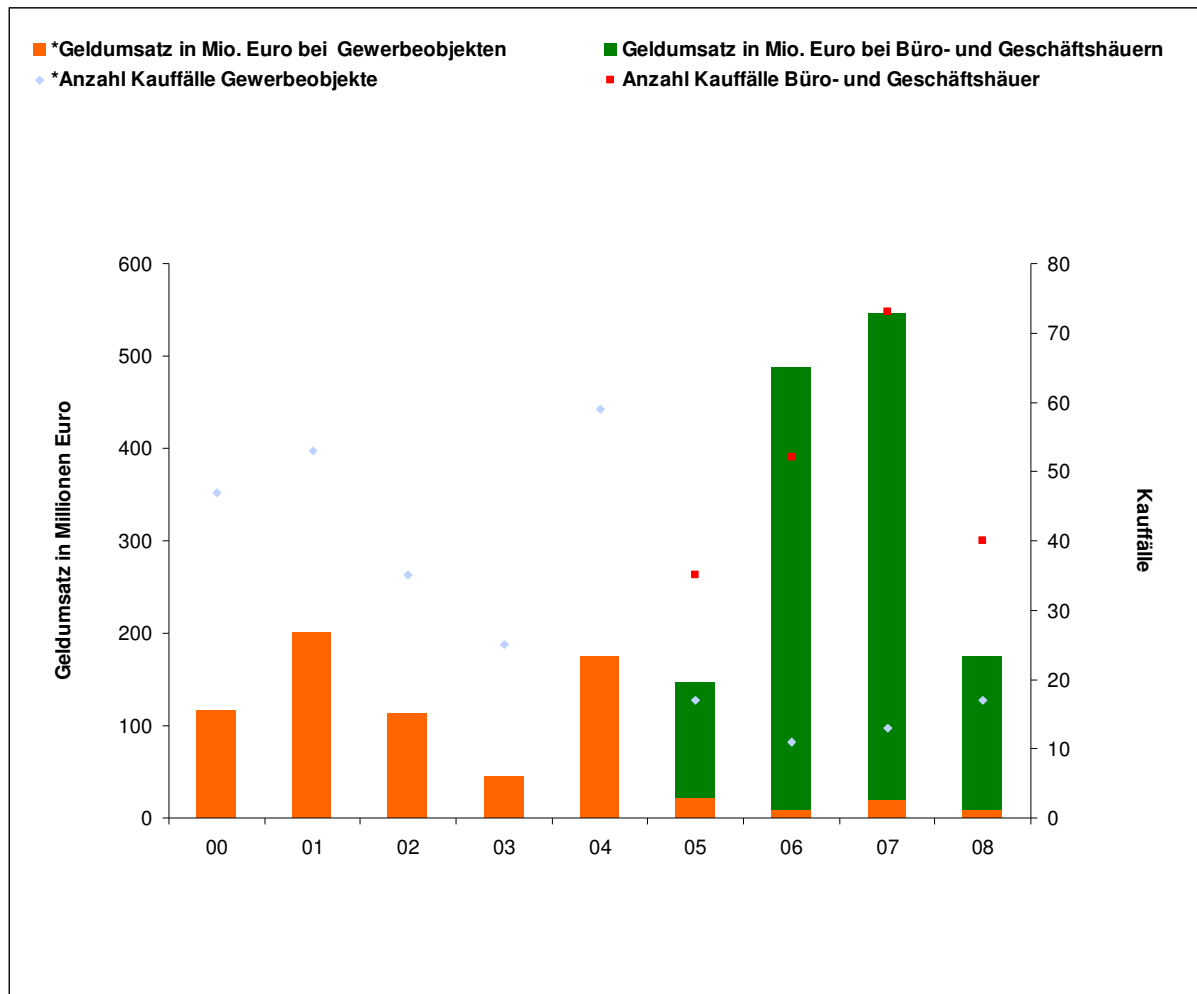
Schaubild 10: Immobilieninvestitionen bei Wohnobjekten in Köln



Quelle: Gutachterausschuss Köln, eigene Berechnungen

Die Kauffälle beim Kölner Wohnimmobilienmarkt – darunter sind Mehrfamilienhäuser, Eigenheime und Wohn- und Teileigentum zu verstehen – lagen im Betrachtungszeitraum 2000-2008 immer zwischen 8.000 und 10.000 Einheiten. Der Geldumsatz bewegte sich dabei meist zwischen 1,8 und 2,7 Milliarden Euro, nur 2000 gab es einen Ausreißer mit rund 3,4 Milliarden Euro, der möglicherweise mit der Währungsumstellung auf den Euro in Zusammenhang steht (Schaubild 10). Grundsätzlich sind Immobilieninvestitionen bei Wohnobjekten aufgrund einer stabilen und somit gesicherten Nachfrage nicht so sehr von Wirtschaftszyklen abhängig, wie Investitionen bei gewerblichen Immobilien.

Schaubild 11: Immobilieninvestitionen bei Gewerbeobjekten in Bonn 2000-2008



Quelle: Gutachterausschuss Bonn, eigene Berechnungen

* bis einschließlich 2004 sind die Angaben zu Büro- und Gewerbeobjekten in der Kategorie Gewerbeobjekte erfasst

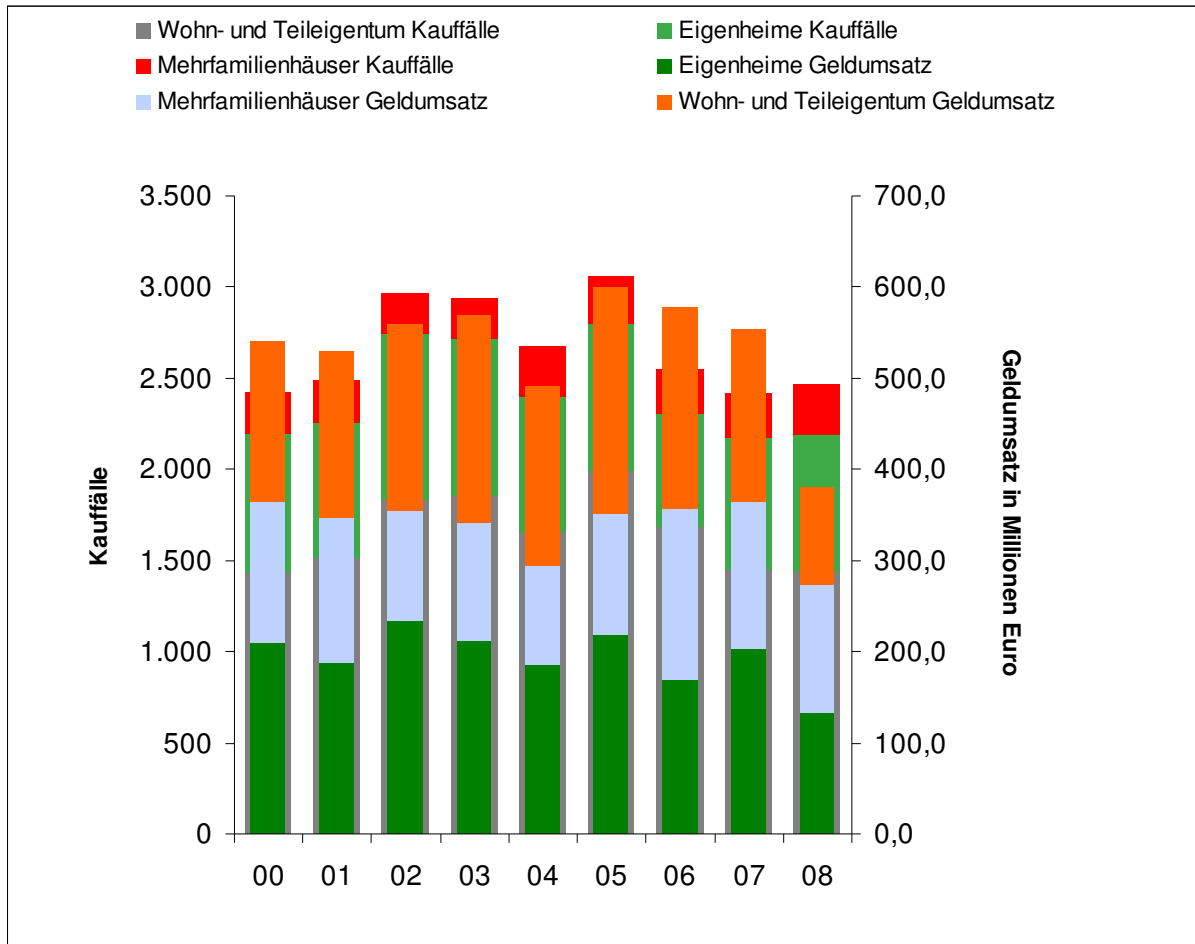
Die bundesweiten Entwicklungen (siehe Erläuterungen zu Immobilieninvestitionen in Köln) schlagen sich auch regional in den Umsätzen bei Bonner Gewerbeimmobilien nieder, die 2006 mit 478 Millionen Euro und vor allem 2007 mit 526 Millionen Euro Rekordwerte aufwiesen (Schaubild 11). Dabei waren in dieser Zeit auch hier vor allem ausländische Investoren auf dem Markt aktiv, die mittels des Leverage-Effektes hohe Eigenkapitalrenditen zu erwirtschaften versuchten. Nach der Bankenkrise und der damit verbundenen restriktiveren Kreditvergabepolitik der Banken kam es zum bereits angedeuteten Rückgang des Investmentvolumens. Mittlerweile sind die bereits angedeuteten Erholungstendenzen im Markt Ende 2009/Mitte 2010 auch hier spürbar.

Der Bonner Investmentmarkt stellt sich dabei traditionell attraktiver als der Durchschnitt der deutschen B-Märkte³ dar. Dabei hat sich die Nettoanfangsrendite für Büroobjekte in zentralen Lagen im vergangenen Jahr in Bonn mit derzeit 6,3 Prozent dem Durchschnittswert der

³ Die deutschen B-Standorte sind: Bochum, Bonn, Bremen, Dortmund, Dresden, Duisburg, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Münster, Nürnberg, Wiesbaden.

B-Städte (6,6 Prozent) etwas angenähert. Im Fokus des Investmentinteresses stehen Objekte mit guten Lageeigenschaften und einer soliden Vermietungssituation.

Schaubild 12: Immobilieninvestitionen bei Wohnobjekten in Bonn



Quelle: Gutachterausschuss Bonn, eigene Berechnungen

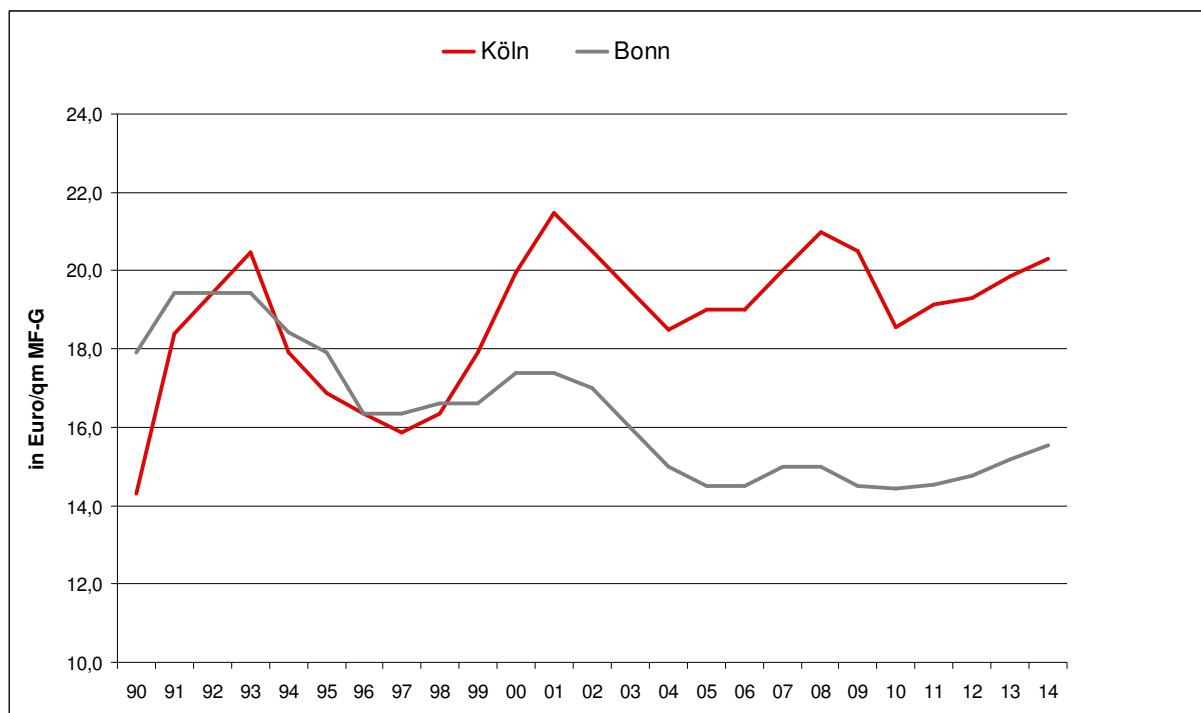
Nicht nur als Standort wichtiger Bundesministerien (Verteidigung, Gesundheit, etc.) und internationaler Institutionen (UNFCCC, UNV, WHO-ECEH, etc.) sowie als Wissenschafts- und Forschungsstandort hat sich Bonn etabliert, sondern die Stadt ist auch ein gefragter Wohnstandort. Die Bonner Immobilieninvestitionen bei Wohnobjekten zeigen ein konstant hohes Niveau (Schaubild 12). Aufgrund eines begrenzten Bauflächenpotenzials, dem die Stadt mit verdichtetem Wohnungsbau begegnet, hat der Markt für Eigenheime sowie für Bestandsobjekte eine große Bedeutung. Die Bautätigkeit spiegelt diesen Trend zum Teil wieder: Das hohe Einkommens- und Kaufkraftniveau belebt die Nachfrage nach höherwertigen Objekten in guten und sehr guten Lagen trotz begrenztem Bauflächenangebot. Dies erklärt auch die hohen Geldumsätze, die Rückschlüsse auf ein hohes Preisniveau im Immobiliensegment der Stadt Bonn zulassen.

2.7 Preis- und Mietentwicklung

Die Kölner Spitzenmiete lag Ende 2009 mit 20,50 Euro/qm MF-G um 0,5 Euro (-2,4 %) unter dem Vorjahresniveau. Die Spitzenmieten wurden hauptsächlich in einzelnen Neubauprojekten des Entwicklungsgebietes Rheinauhafen (bspw. Krankenhaus) erzielt. Für das Jahr 2010 wird ein Spitzenmietniveau unterhalb der Marke von 20,00 Euro/qm MF-G prognostiziert. Bis 2014 wird im vergleichsweise gering volatilen Markt Köln die – im Vergleich zu den A-Standorten unterdurchschnittliche – Spitzenmiete wieder auf einen Wert knapp oberhalb der Marke von 20 Euro/qm MF-G steigen. (Schaubild 13).

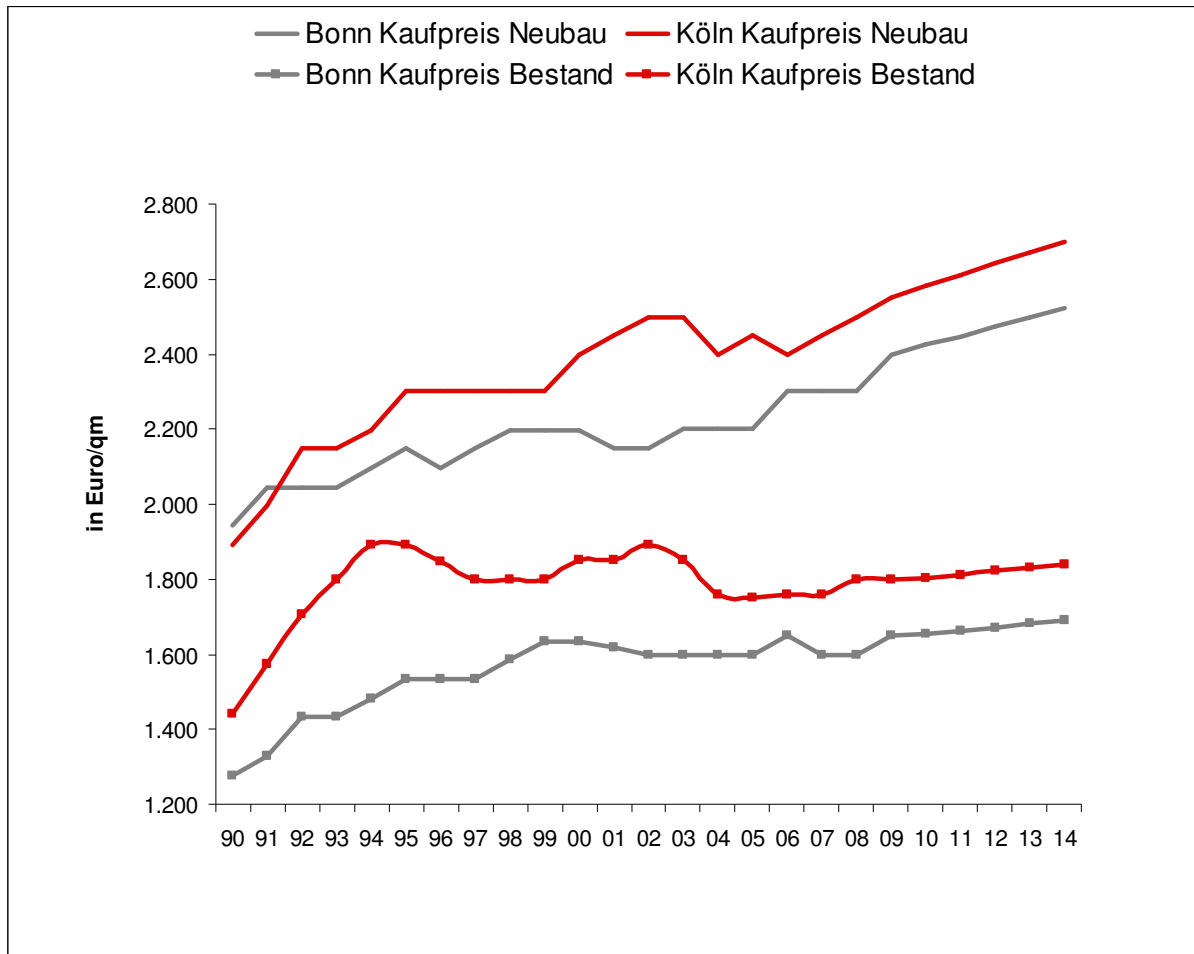
Trotz des Wegzuges der Bundesregierung nach Berlin ist Bonn ein bedeutender Bürostandort geblieben. Die Spitzenmieten werden nicht in der City realisiert sondern im Bundesviertel. Nach den Höchstständen bei den Mieten in den Jahren 2000/01 (17,40 Euro/qm MF-G) hat nach einem Rückgang bis auf 14,50 Euro/qm MF-G im Jahr 2006 in den vergangenen beiden Jahren eine Marktstabilisierung stattgefunden. Bis zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2014 wird sich die Spitzenmiete um rund 1 Euro auf dann rund 15,50 Euro/qm MF-G erholen.

Schaubild 13: Entwicklung Spitzenmiete Büro in Köln (Teilraum City) und Bonn (Teilraum Bundesviertel) 1990-2014



Quelle: www.riwis.de, BulwienGesa AG

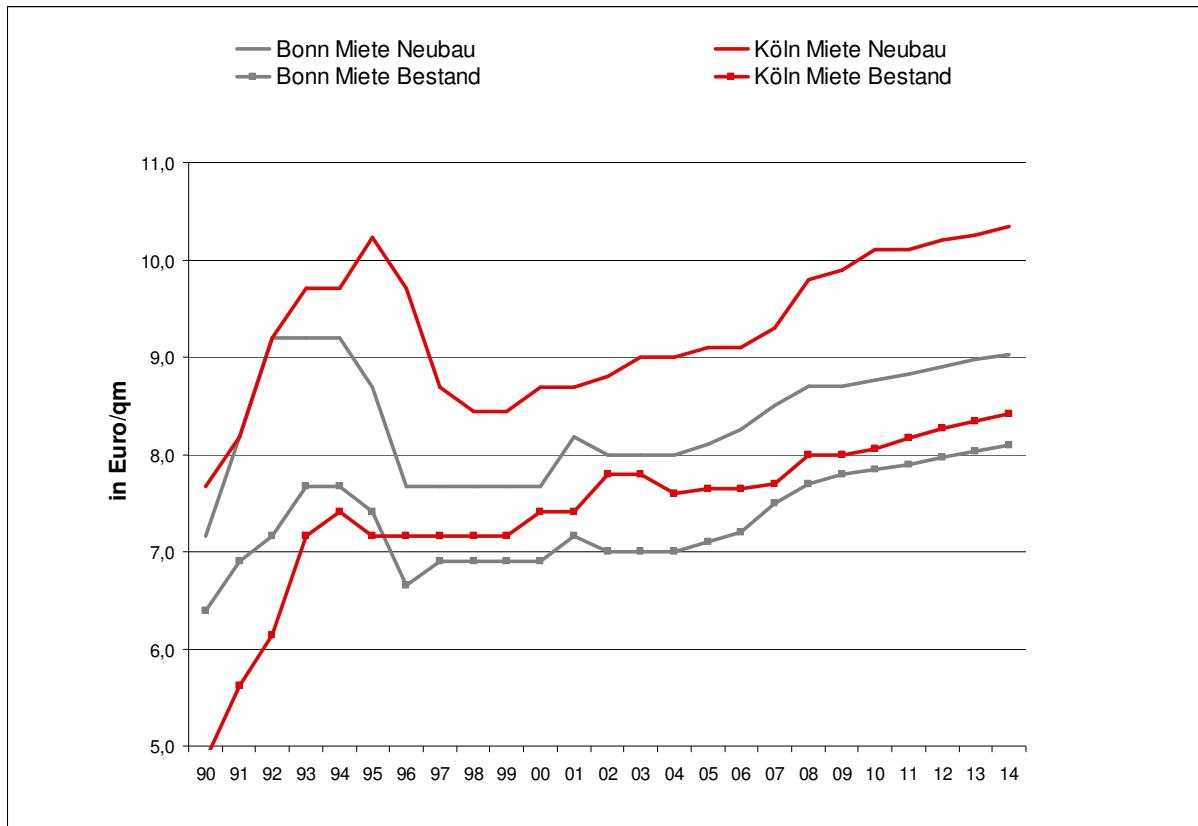
Schaubild 14: Entwicklung des Kaufpreises Wohnen im Neubau und Bestand in Köln und Bonn (1990-2014)



Quelle: www.riwis.de, BulwienGesa AG

Die gestiegenen Bevölkerungszahlen in Köln (+4,5 Prozent 1990-2008) und Bonn (+8,5 Prozent 1990-2008) schlagen sich zusammen mit der zunehmenden Haushaltszahl in einem erhöhten Wohnraumbedarf nieder. Bis 2025 wird ein überdurchschnittlicher Bevölkerungsanstieg auf über 1,09 Millionen beziehungsweise 348.000 Einwohner prognostiziert. Zusammen mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in den vergangenen Jahren hat sich der Wohnungsmarkt deutlich belebt. Hinzu kommt ein hohes Einkommens- und Kaufkraftniveau, welches die Nachfrage nach höherwertigen Objekten in guten bis sehr guten Lagen begünstigt. Ein knappes Angebot von begehrten Objekten bei gleichzeitig steigender Nachfrage sorgte in den vergangenen drei Jahren somit für einen Anstieg der Kaufpreise bei Neubauobjekten sodass Ende 2009 der durchschnittliche Kaufpreis für eine Neubau-Eigentumswohnung in Köln bei rund 2.550 Euro/qm lag und in Bonn bei 2.400 Euro/qm (Schaubild 14). Bis 2014 wird ein stark steigendes Niveau erwartet, was vor allem durch die positive Bevölkerungsprognose induziert ist. Bei Bestandsobjekten liegen die durchschnittlichen Kaufpreise bei 1.800 Euro/qm (Köln) beziehungsweise 1.650 Euro/qm (Bonn).

Schaubild 15: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsmieten im Neubau und Bestand in Köln und Bonn 1990-2014



Quelle: www.riwis.de, BulwienGesa AG

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei den Neubau- und Bestandsmieten in Köln und Bonn. Die positive Bevölkerungsentwicklung führte bei Neubauobjekten seit Ende der 90er Jahre zu steigenden Mietpreisen, die 2009 in Köln durchschnittlich bei 9,90 Euro/qm und in Bonn bei durchschnittlich 8,70 Euro/qm lagen. Seit 2005 ist auch bei den Bestandsmieten eine Aufwärtsbewegung zu verzeichnen (Schaubild 15). Perspektivisch sind in den kommenden fünf Jahren steigende Durchschnittsmieten bei in allen Kategorien zu erwarten.

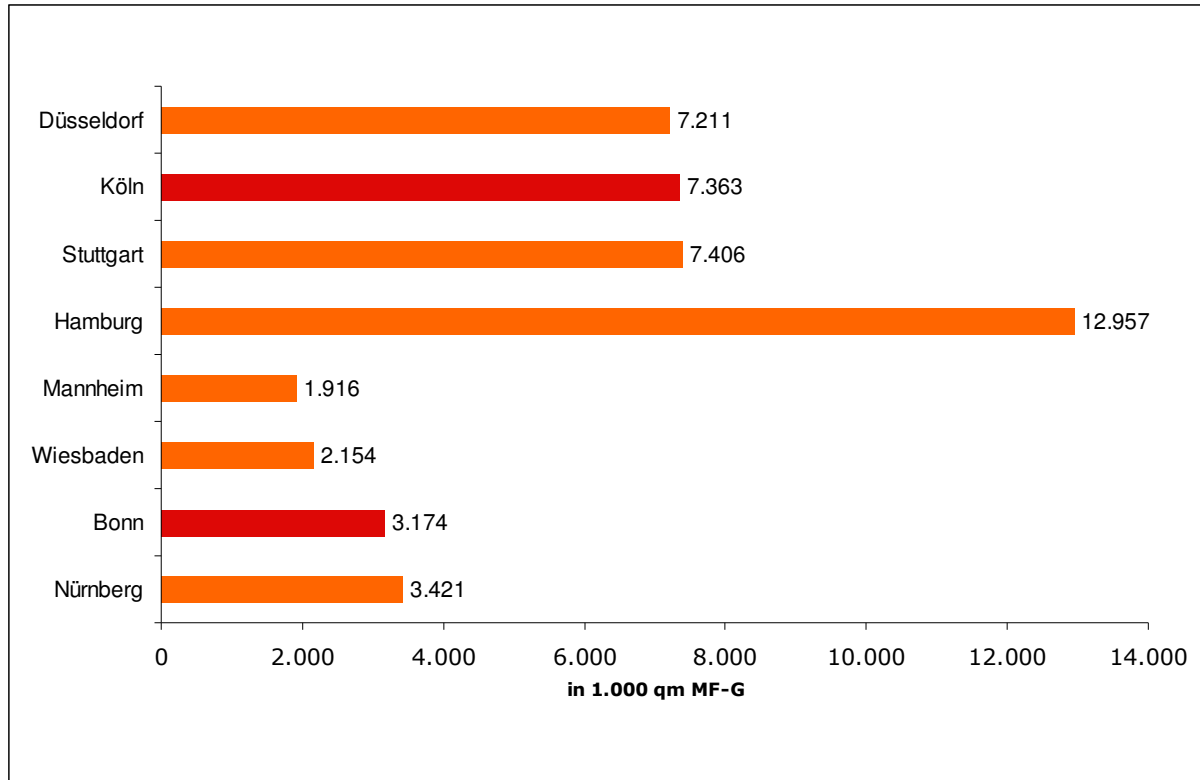
3 Der Immobilienmarkt Köln/Bonn im nationalen Vergleich

Um die Bedeutung eines Immobilienmarktes auch überregional einschätzen zu können, bedarf es eines Vergleichs mit ähnlich strukturierten Städten der in etwa selben Größenordnung. Für Köln wurden für den Vergleich die Städte Düsseldorf, Stuttgart und Hamburg und für das Benchmarking mit Bonn die Städte Nürnberg, Mannheim und Wiesbaden herangezogen.

3.1. Büromarkt

3.1.2 Büroflächenbestand⁴

Schaubild 16: Büroflächenbestand 2009 im Vergleich



Quelle: www.riwis.de, BulwienGesa AG

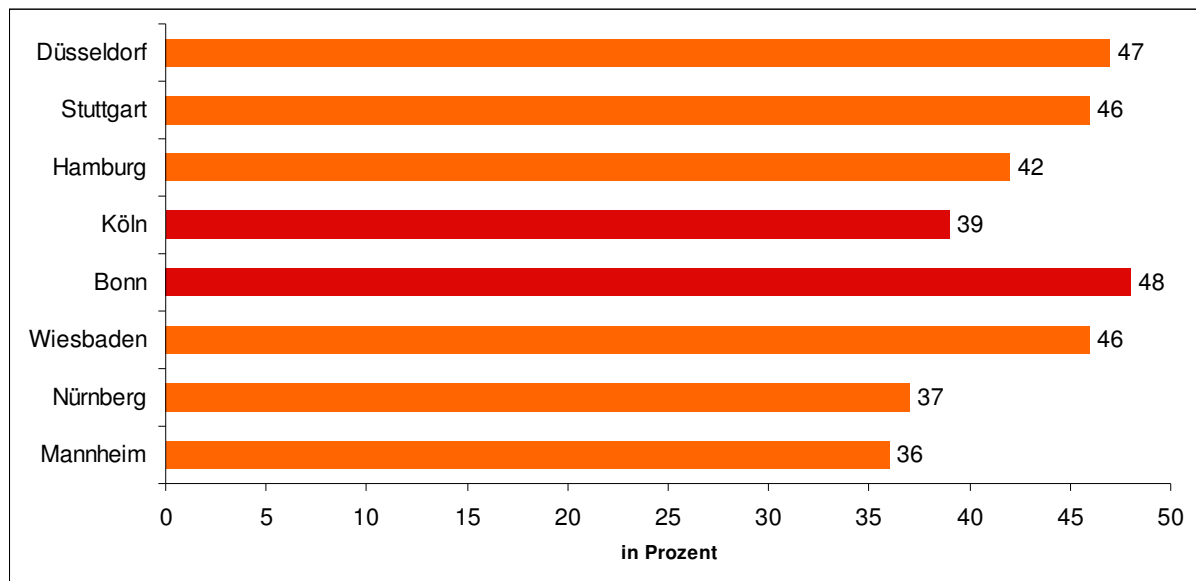
Der Büroflächenbestand⁵ in Köln lag Ende 2009 bei rund 7,4 Millionen qm und in Bonn bei rund 3,2 Millionen qm. Damit weist Köln einen Büroflächenbestand auf, der mit dem in Düsseldorf und Stuttgart vergleichbar ist, während Bonn sich knapp hinter Nürnberg positioniert und unter den B-Städten den drittgrößten Bestand bundesweit ausweist (Schaubild 16). Um den Büroflächenbestand für Bonn exakter definieren zu können und somit die Markttransparenz zu erhöhen, sollte hier kurz- bis mittelfristig ebenfalls eine objektscharfe Büroflächenerhebung erfolgen.

⁴ Definition nach gif e.V. 2004: Als Büroflächen gelten diejenigen Flächen, auf denen typische Schreibtisch Tätigkeiten durchgeführt werden bzw. durchgeführt werden könnten und die auf dem Büroflächenmarkt gehandelt, das heißt als Bürofläche vermietet werden können. Hierzu zählen auch vom privaten oder vom öffentlichen Sektor eigen genutzte sowie zu Büros umgewidmete Flächen, ferner selbstständig vermietbare Büroflächen in gemischt genutzten Anlagen, insbesondere in Gewerbeparks.

⁵ Die Werte des jeweiligen Büroflächenbestandes der Vergleichsstädte wurden durch Primärerhebungen von BulwienGesa ermittelt. Eine Ausnahme bildet Düsseldorf, da hier auf eine ausführliche Studie von Flüshöh und Stottrop (2007) zurückgegriffen werden konnte. In Bonn und in Wiesbaden basieren die Werte auf Schätzungen über die Zahl der Bürobeschäftigten.

3.1.3 Bürobeschäftigtenquote

Schaubild 17: Bürobeschäftigtenquote im Vergleich



Quelle: www.riwis.de, BulwienGesa AG

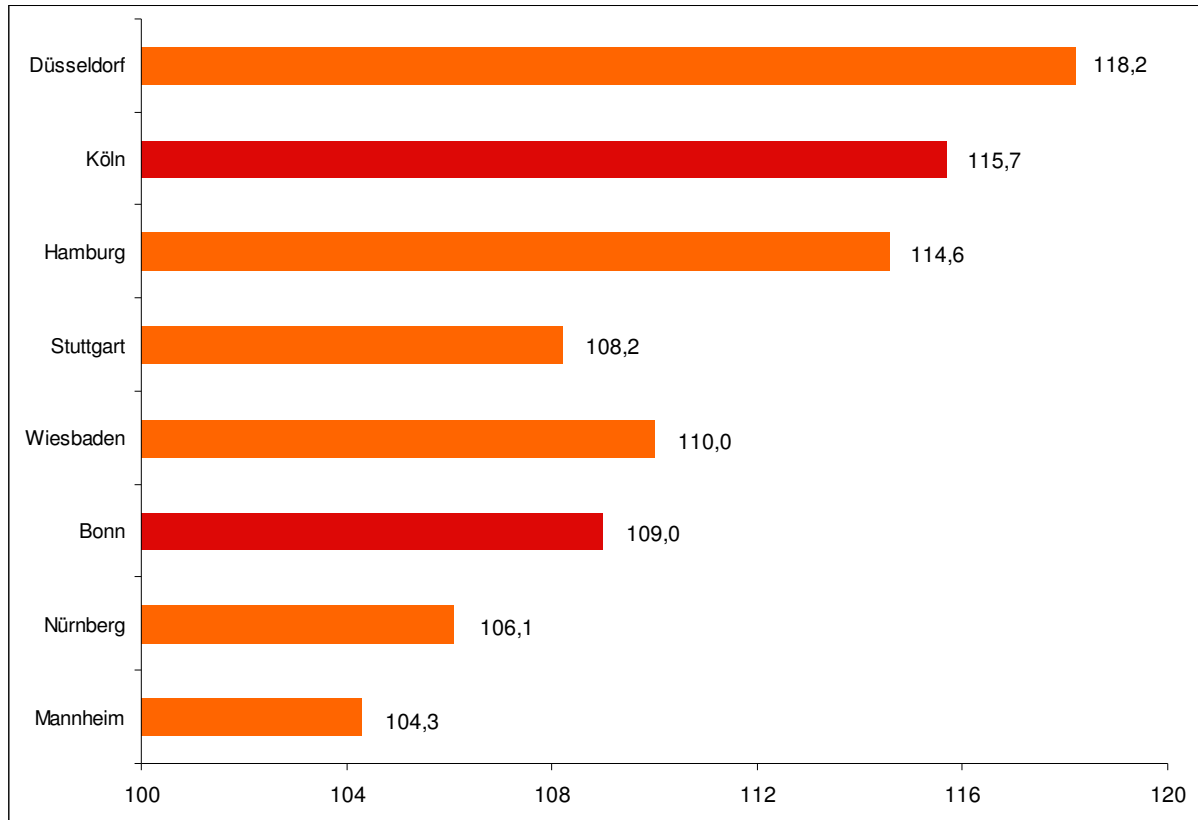
Köln kann hinsichtlich Flächenumsätzen und Mietniveau erst seit dem Jahr 2000 zu den Top-7-Bürostandorten in Deutschland gezählt werden. Die Metropole am Rhein als ein traditioneller Industriestandort weist mit 39 Prozent dementsprechend eine geringere Bürobeschäftigtenquote⁶ auf, als etablierte Dienstleistungs- und Verwaltungsstandorte wie Düsseldorf, Stuttgart oder Hamburg. Die dominanten Beschäftigungsbereiche sind die unternehmensbezogenen Dienstleistungen mit ca. 21 Prozent, der Handel mit cirka 16 Prozent sowie das Verarbeitende Gewerbe mit ca. 14 Prozent. Als Medienstandort sowie als Wirtschafts- und Kulturmetropole genießt Köln einen guten Ruf, sodass davon ausgegangen werden kann, dass Kölns Bedeutung als Dienstleistungsstandort weiter zunimmt und die Bürobeschäftigtenquote künftig steigen wird.

Bonn als traditioneller Dienstleistungsstandort und Beamtenstadt hat sich trotz des Wegzugs von Behörden und Ministerien etabliert und weist eine entsprechend hohe Bürobeschäftigtenquote auf, die mit 48 Prozent deutlich über dem Durchschnitt der B-Städte liegt. Der größte Anteil der Bürobeschäftigten ist in der Öffentlichen Verwaltung tätig (30 Prozent), gefolgt von Technologie, Medien, Telekommunikation (cirka 15 Prozent) – bedingt durch Deutsche Post AG und Deutsche Telekom, die in Bonn ihren Unternehmenssitz haben – sowie dem Bereich Gesundheit/Soziales mit 10 Prozent.

⁶ Umfasst SVP-Bürobeschäftigte, Bürobeschäftigte Beamte, Selbstständige und mithelfende Familienangehörige im Verhältnis zu allen Erwerbstätigen.

3.1.4 Bürobeschäftigtenwachstum

Schaubild 18: Entwicklung der Bürobeschäftigten 1995-2008 im Vergleich
Indexwert 1995=100



Quelle: www.riwis.de, BulwienGesa AG

Seit 1995 stieg die Zahl der Bürobeschäftigten⁷ in Köln um knapp 16 Prozent auf rund 266.000 im Jahr 2008 (Schaubild 18). Dies stellt für eine A-Stadt ein überdurchschnittliches Wachstum dar, was neben der zunehmenden Etablierung des Standortes aber auch auf die schwächere Ausgangsbasis zurückzuführen ist. Bis zum Jahr 2014 ist aufgrund der aktuellen Wirtschaftsprognosen mit einem Aufbau von weiteren rund 16.800 Stellen im Bürosektor auszugehen, was einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 1,2 Prozent entspricht. Damit weist Köln zusammen mit der Hansestadt Hamburg das höchste jährliche durchschnittliche Bürobeschäftigtenwachstum aller sieben A-Städte auf. Das Bürobeschäftigtenwachstum ist – wie in den anderen A-Städten auch – stark konjunkturabhängig sodass in Aufschwungphasen Bürobeschäftigtenaufbau und in konjunkturellen Schwächephase Bürobeschäftigtenabbau stattfindet, wobei aufgrund der Tertiärisierung langfristig eine steigende Tendenz zu beobachten ist.

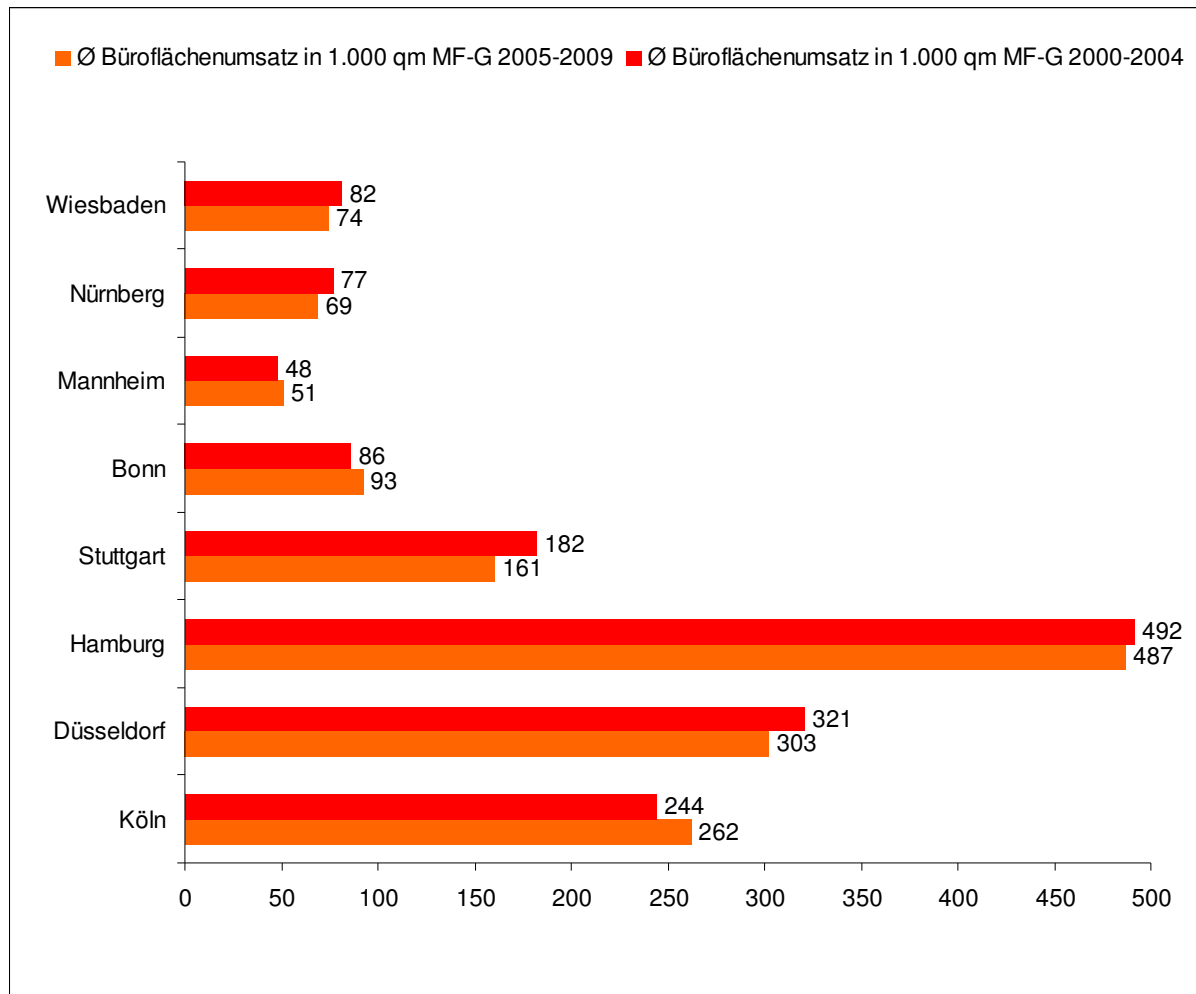
In Bonn arbeiteten Ende 2008 rund 107.000 Personen im Büro und damit rund 9 Prozent mehr als noch 1995. Bis 2014 wird eine Bürobeschäftigtenzahl von rund 113.000 prognostiziert, was einem jährlichen, über dem Durchschnitt der B-Städte liegenden Wachstum von rund 0,9 Prozent pro Jahr entspricht. Damit ist belegt, dass die Entscheidung der Bundesre-

⁷ Definition nach gif e.V. 2004: Beschäftigte, die Büroflächen in Anspruch nehmen.

gierung, Berlin zur Bundeshauptstadt mit Regierungssitz zu machen, kurzfristig keine wesentlich negativen Auswirkungen hatte. Das Fünf-Säulen-Programm zur Erhaltung des Standortes Bonn als Behörden-, Wissenschafts- und Telekommunikationsschwerpunkt hat sich bewährt.

3.1.5 Büroflächenumsatz

Schaubild 19: Büroflächenumsätze im Vergleich



Quelle: www.riwis.de, BulwienGesa AG

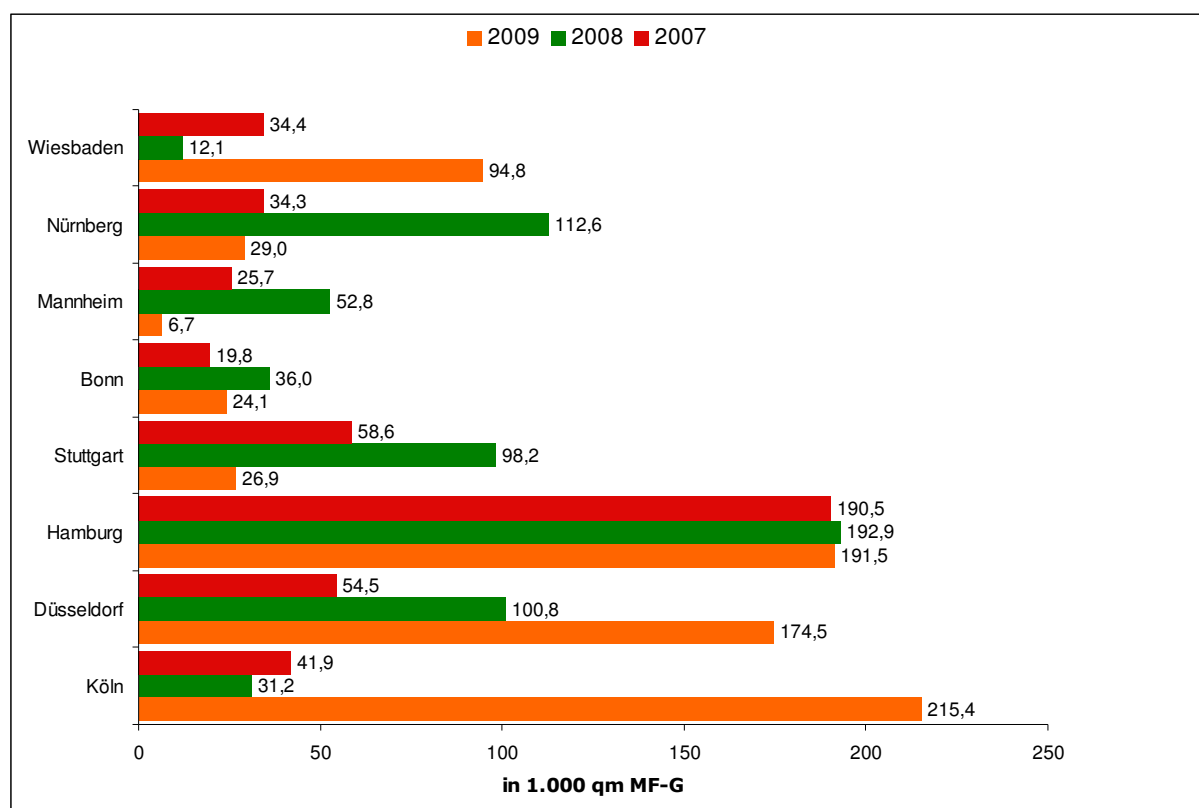
Eine zunehmende Markttransparenz, das heißt die Bereitschaft zur Offenlegung von Vermietungsdaten, hat sich auch in Köln bei Marktakteuren in den vergangenen Jahren zunehmend durchgesetzt. Eine professionelle Außenwahrnehmung als positiver Effekt dieser Transparenz erzeugt einen ökonomischen Mehrwert welcher auch von Investoren wahrgenommen wird.

Vergleicht man die Büroflächenumsätze⁸ von Köln mit den Standorten Düsseldorf, Hamburg und Stuttgart, so ist für den Zeitraum 2005 bis 2009 ein durchschnittlicher jährlicher Flächenumsatz von 262.000 qm MF-G festzuhalten. Köln konnte gegenüber dem Vergleichszeitraum 2000-2004, als durchschnittlich rund 244.000 qm MF-G/Jahr umgesetzt wurden, einen Zuwachs verzeichnen, wohingegen die Umsätze der anderen A-Standorte nicht das Niveau von 2000 bis 2004 erreichten (Schaubild 19). Ähnlich verhält es sich mit dem Standort Bonn im direkten Vergleich mit anderen B-Märkten mit der Ausnahme Mannheim. In der ehemaligen Bundeshauptstadt wurden im Zeitraum 2005 bis 2009 jährlich rund 93.000 qm MF-G umgesetzt. Die steigenden Flächenumsätze sind ein Zeichen für die zunehmende Attraktivität der Bürostandorte Köln und Bonn.

Im Kölner Büromarkt sind neben den Banken und Versicherungen die unternehmensbezogenen Dienstleister traditionell die größten Nachfragegruppen während in Bonn die Deutsche Post AG und die Deutsche Telekom und ihre Nachfolgeunternehmen sowie die öffentliche Hand bedeutende Umsatzsäulen im Büromarkt darstellen.

3.1.6 Büroflächenneuzugang

Schaubild 20: Büroflächenneuzugang 2007-2009 im Vergleich



Quelle: www.riwis.de, BulwienGesa AG

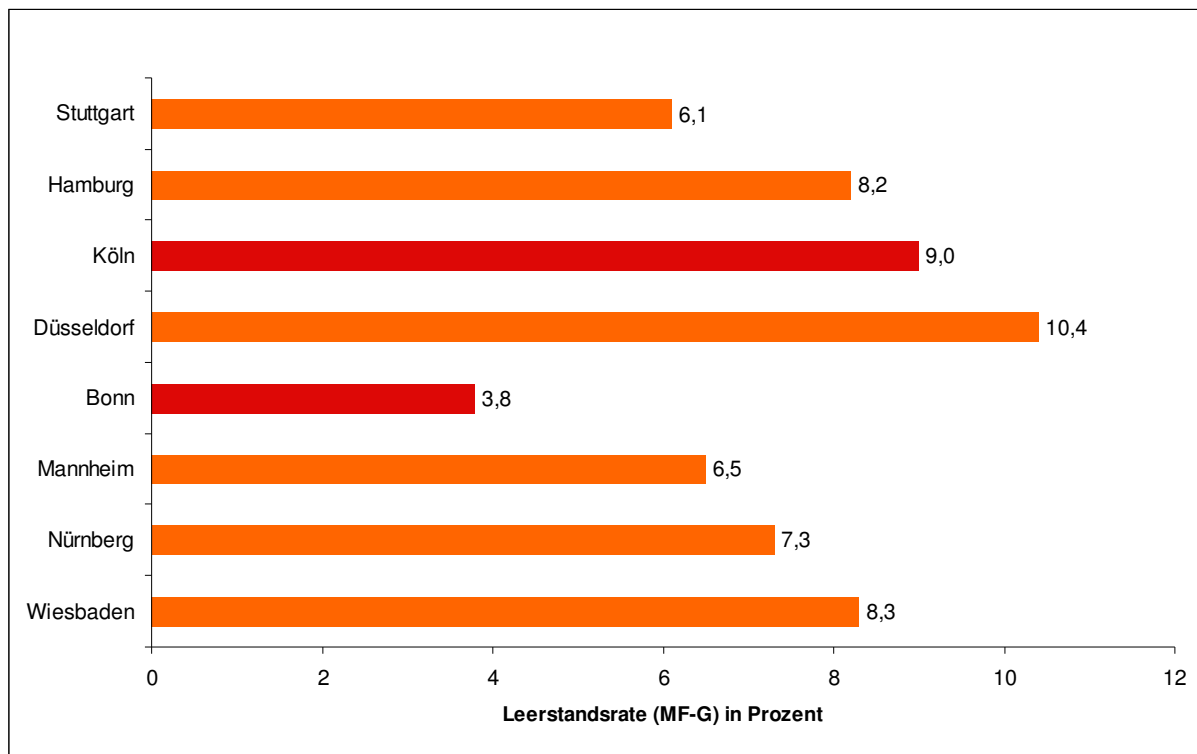
⁸ Definition nach gif e.V. 2004: Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die in einem genau abgegrenzten (Teil-) Markt für Büroimmobilien innerhalb einer definierten Zeiteinheit vermietet, verleast oder an einen Eigennutzer verkauft werden. Dabei sind auch Untervermietungen innerhalb von Hauptmietverträgen oder von eigen genutzten Flächen zu erfassen.

Im Vergleich mit den anderen A-Städten lagen die Neubaufertigungszahlen in Köln in den vergangenen Jahren auf einem moderaten Niveau und schwankten um die 100.000 qm MF-G. 2009 stiegen die Fertigstellungen einmalig auf über 200.000 qm MF-G an, was auf die Fertigstellung zahlreicher Großprojekte zurückzuführen war. Anfang 2010 waren rund 100.000 qm MF-G im Bau, davon werden rund 26 Prozent spekulativ errichtet. Für 2010 ist ein Fertigstellungsvolumen von rund 80.000 qm MF-G prognostiziert, 2011 wird das Fertigstellungsvolumen erstmalig seit Beginn der Aufzeichnungen gegen Null tendieren um in den Folgejahren einen Wert zwischen 30.000 und 130.000 qm MF-G zu erreichen. Im Vergleich mit anderen A-Städten stellt dies einen eher niedrigen Wert dar.

Ende 2009 waren in Bonn insgesamt rund 24.000 qm MF-G Bürofläche im Bau, darunter Sanierungen mit etwa 6.000 qm. Der spekulative Anteil hat sich auf faktisch Null reduziert (Schaubild 20). Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Bautätigkeit weiter abgeschwächt. Die fertig gestellten Neubauflächen lagen 2009 mit rund 27.000 qm MF-G rund 5.000 qm MF-G unter dem Vorjahreswert. Zukünftig ist mit einer weiter rückläufigen Neubautätigkeit zu rechnen. Das bis 2014 erwartete Neubaufertigungsvolumen schwankt zwischen 2.000 und 30.000 qm MF-G p. a. Im Vergleich mit anderen B-Städten stellt dies einen moderaten Wert dar.

3.1.7 Leerstand

Schaubild 21: Leerstandsrate Büro 2009 im Vergleich



Quelle: www.riwis.de, BulwienGesa AG

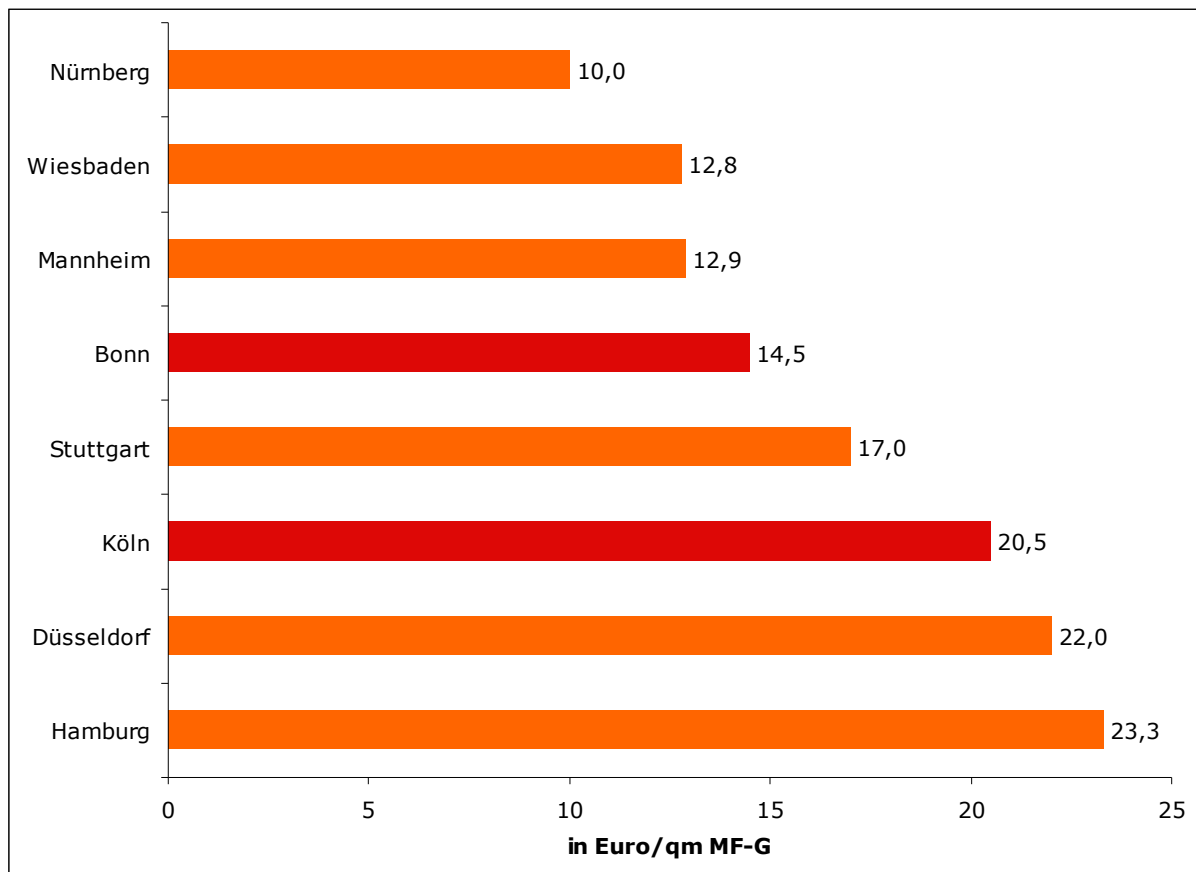
Seit 1990 folgt die Leerstandsentwicklung in Köln dem Durchschnitt der A-Städte und lag Ende 2009 bei rund 9 Prozent oder 665.000 qm MF-G, was einen hohen Wert darstellt, im

Vergleich aller A-Städte. Aufgrund der zurückhaltenden spekulativen Bautätigkeit und des unerwarteten Aufbaus von Bürobeschäftigten ist bis 2014 mit einem Rückgang der Leerstandsrate auf rund 7,1 zu rechnen.

Der Leerstand in Bonn hat sich von 190.000 qm MF-G im Jahr 2004 auf rund 122.000 qm MF-G im Jahr 2009 reduziert, sodass die Leerstandsquote Ende 2009 bei 3,8 Prozent lag (Schaubild 21). Voraussetzung für diesen dynamischen Trend waren die hohen Büroflächenumsätze und die damit verbundene hohe Nettoabsorption einerseits und ein zurückhaltender Flächenzuwachs andererseits. Bonn liegt damit rund 3,3 Prozentpunkte unter dem Durchschnittswert der B-Städte (ca. 7,1 Prozent) und beweist damit seine Ausnahmestellung im deutschen Büromarkt. Bis 2014 ist bei der derzeit relativ geringen Bautätigkeit mit einer weiteren Reduktion der Leerstandsrate auf unter 3 Prozent zu rechnen, nachdem der Wert für 2010/11 zwischenzeitlich bei über 4 Prozent liegen dürfte.

3.1.8 Spitzenmiete Büro

Schaubild 22: Büros Spitzenmiete 2009 im Vergleich



Quelle: www.riwis.de, BulwienGesa AG

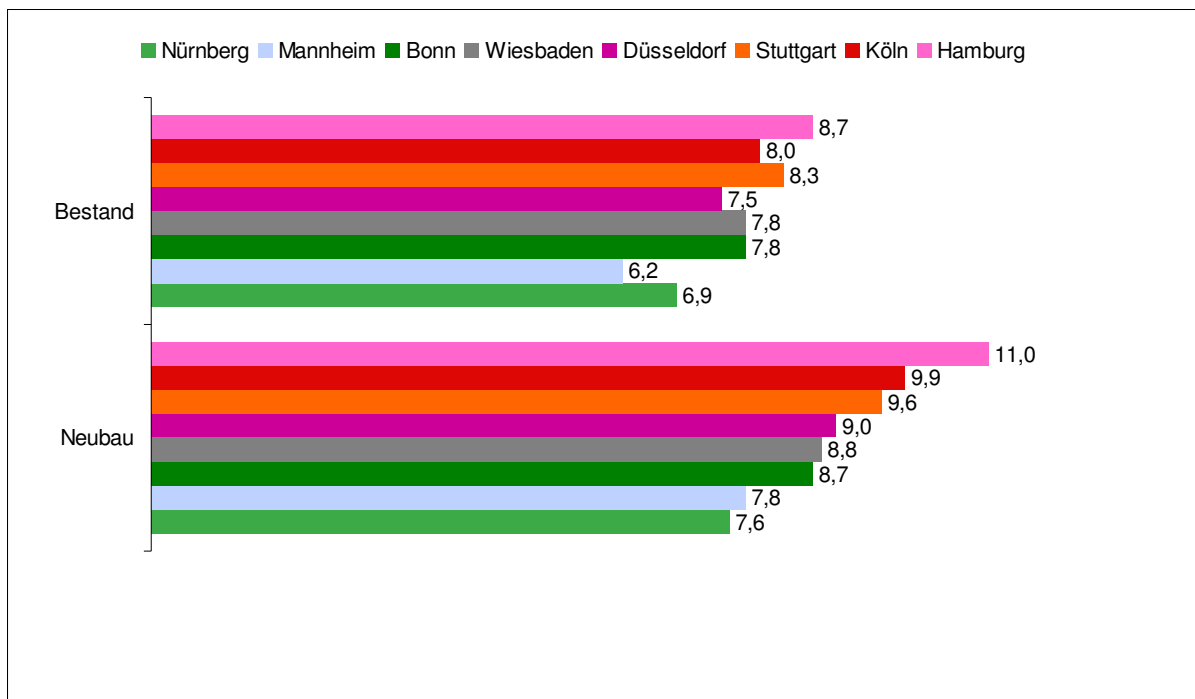
Die Spitzenmiete in Köln lag Ende 2009 im Vergleich zu den anderen A-Städten mit rund 20,50 Euro/qm MF-G auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Schaubild 22), was auf die Nachfragestrukturen zurückzuführen ist. In Köln sind zum einen nur wenige überregionale Unternehmensdienstleister (Juristen, Unternehmensberater, usw.) und Banken ansässig, die nachfrageseitig ein höheres Mietniveau übernehmen könnten, zum anderen sind die Grundstückpreise in Toplagen, die angebotsseitig ein höheres Mietniveau nötig machen würden, im Vergleich mit München oder Frankfurt deutlich niedriger.

Das Spitzenmietniveau in Bonn, das – wie bereits erwähnt – im Teilraum Bundesviertel und nicht in der City erzielt wird, lag Ende 2009 bei 14,50 Euro/qm MF-G. Damit weist Bonn bundesweit mit Abstand die höchste Spitzenmiete für einen B-Standort auf.

3.2 Wohnungsmarkt

3.2.1 Mieten

Schaubild 23: Durchschnittliche Wohnungsmieten im Neubau und Bestand im Städtevergleich 2009, in Euro/qm



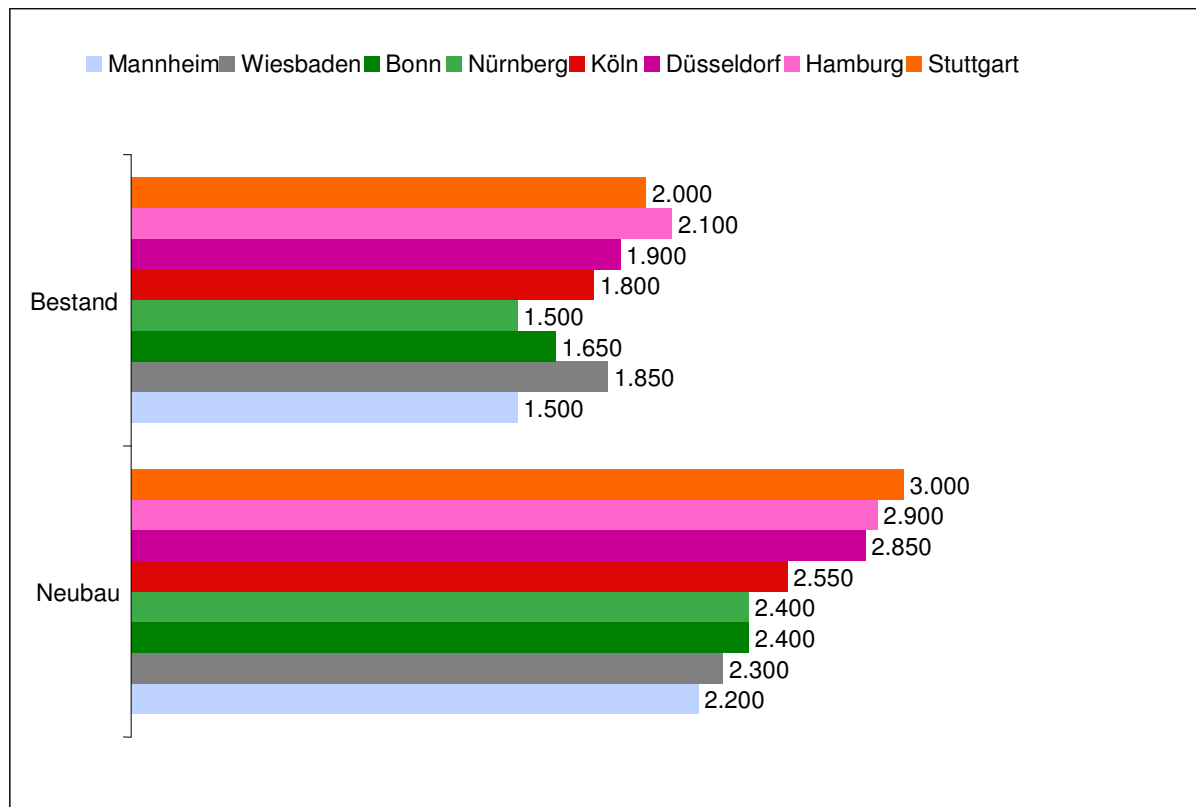
Quelle: www.riwis.de, BulwienGesa AG

Im Wohnungsmarkt ist die Stadt Bonn unter allen 14 B-Städten in Bezug auf die Höhe der Vergleichsmieten sowohl im Bestand als auch in der Wiedervermietung jeweils auf einem Spitzenplatz einzuordnen. Bonn liegt dabei mit einer Durchschnittsmiete von 8,70 Euro/qm (Neubau) und 7,80 Euro/qm (Wiedervermietung im Bestand) nur knapp hinter Wiesbaden auf dem zweiten Platz (Schaubild 23). Die Gründe, nämlich eine steigende Haushaltszahl und eine Angebotsverknappung, wurden bereits in Kapitel 2.7 erläutert.

Köln hingegen hat trotz seiner steigenden Bevölkerungszahl noch nicht das Durchschnittsmietniveau von München, Hamburg oder Frankfurt/Main erreicht, kann sich aber mit einer jeweiligen Durchschnittsmiete von 9,90 Euro/qm im Neubau und 8,00 Euro/qm in der Wiedervermietung beispielsweise vor Düsseldorf platzieren.

3.2.2 Preise

Schaubild 24: Durchschnittliche Kaufpreise bei Etagenwohnungen im Neubau und Bestand im Städtevergleich 2009, in Euro/qm



Quelle: www.riwis.de, BulwienGesa AG

Im Eigentumswohnungsmarkt ergibt sich – zumindest für Köln – ein anderes Bild als beim Mietwohnungsmarkt. Bei durchschnittlichen Kaufpreisen für neue Eigentumswohnungen von 2.550 Euro/qm und Bestandswohnungen von 1.800 Euro/qm stellt sich Köln als preiswerteste Stadt unter allen sieben A-Städten dar. Dieses Phänomen hat verschiedene Ursachen: Zum einen ist Köln nicht zuletzt wegen seiner hohen Studentenzahl von 75.000 eher als Mieter-, denn als Käufermarkt einzuschätzen. Zum anderen wird ein Großteil der Neubauprojekte von Eigentumswohnungen in peripheren und nicht in zentralen Lagen errichtet, sodass aufgrund der dort geringeren erzielten Durchschnittskaufpreise auch das Gesamtniveau von Köln gedrückt wird (Schaubild 24).

In Bonn hingegen spiegelt sich die Beliebtheit des Wohnstandortes nicht nur in den Mietpreisen wider, sondern auch in den Kaufpreisen für Neubau- und Bestandswohnungen. Mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von 2.400 Euro im Neubau und 1.650 Euro im Bestand liegt Bonn auch hier unter allen B-Städten mit Nürnberg, Münster und Karlsruhe wieder

in der Spitzengruppe. Die steigende Bevölkerungszahl sorgt hier zusammen mit einer starken Kaufkraft für eine hohe Nachfrage nach höherwertigen Einheiten, die somit auch das Durchschnittsniveau anheben.

4 Stadtpolitik und Immobilienwirtschaft – 3 Zukunftsfragen

4.1 Werden in Köln/Bonn genügend Wohnungen gebaut?

Köln ist mit heute knapp einer Million Einwohnern die größte Stadt in NRW und hat nach den Ruhrgebietsmetropolen auch eine relativ hohe Einwohnerdichte von 2.459 Einwohnern pro Quadratkilometer. Während die Einwohnerzahl seit den 1980er Jahren und Ende der 1990er Jahre rückläufig war, wächst sie seit 2000 wieder leicht, aber kontinuierlich an. Nach der Bevölkerungsprognose des Landesbetriebes „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ ist bis 2025 sogar mit einem Anstieg auf knapp 1,1 Mio. zu rechnen, was dem bundesweiten Trend entgegenläuft. Entgegen diesem Trend wird die Kölner Bevölkerung auch unterproportional altern. Zwar wird auch hier der Anteil der über 65-Jährigen wachsen, jedoch bleibt in der Universitätsstadt Köln der Anteil der 15-29 Jährigen relativ hoch.

Bonn erreicht heute eine Bevölkerungszahl von 318.000 und blickt trotz des Verlustes des Hauptstadtstatus auf ein anhaltendes Wachstum seit den 1990er Jahren zurück. Auch Bonns Bevölkerungsprognose läuft dem nationalen Schrumpfungstrend entgegen und liegt bei 347.100 Einwohnern im Jahr 2025.

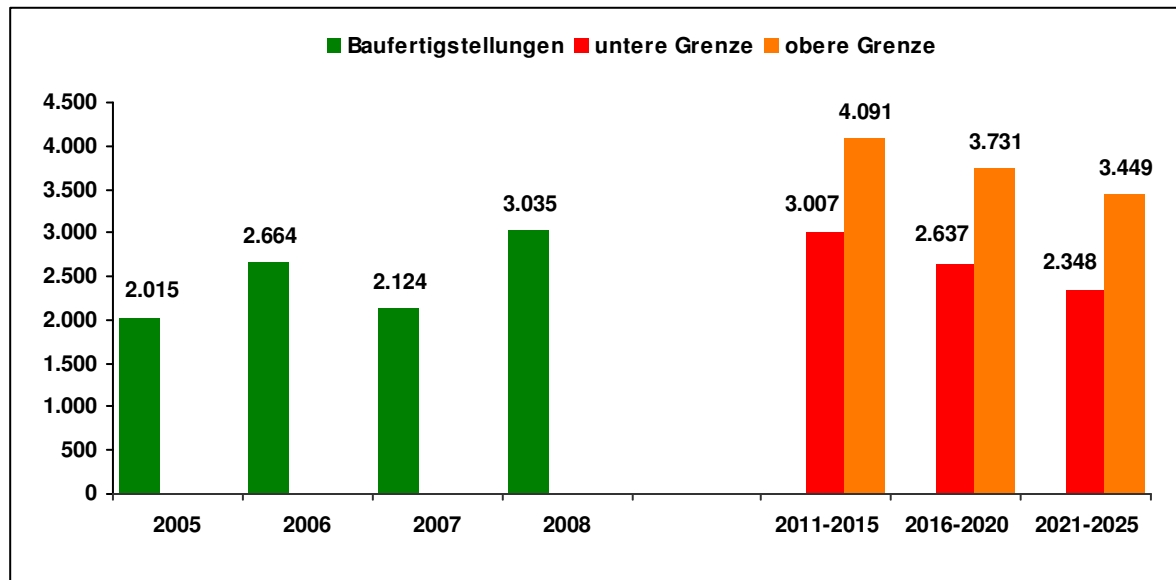
Trotz dieser guten Wachstumsperspektiven folgt die Bautätigkeit in Köln und Bonn dem rückläufigen bundesweiten Trend. Von daher ist es nahe liegend zu prüfen, ob die Bautätigkeit in den nächsten Jahren ausgeweitet werden muss.

Hierzu wurde in einem ersten Schritt die Entwicklung der Wohnflächennachfrage geschätzt. Aufbauend auf einer Analyse von Demary und Voigtländer (2009), in der der individuelle durchschnittliche altersabhängige Wohnflächenkonsum bestimmt wurde sowie der Bevölkerungsprognose für Köln und Bonn, lässt sich ableiten, dass die Wohnflächennachfrage bis zum Jahr 2025 in Köln um 7 Prozent und in Bonn um 6,5 Prozent steigen wird. Damit zählen beide Städte zu den Wachstumszentren. Mit 7 Prozent liegt Köln beispielsweise vor Düsseldorf, Hamburg und Frankfurt am Main, aber hinter München.

Geht man davon aus, dass auch in Zukunft die Fläche pro Neubauwohnung relativ konstant bleibt, so kann man aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung die Anzahl der neu zu errichtenden Wohnungseinheiten errechnen. So müssen in Köln in den Zeiträumen 2010-2015, 2015-2020 und 2020-2025 jährlich 1.380, 994 und 695 Wohnungen aufgrund des Bevölkerungswandels neu zur Verfügung gestellt werden. In Bonn liegen die jährlichen Neubaubahlen für die entsprechenden Zeiträume bei 350, 284 und 225 Wohnungen. Zu diesem Neubaubedarf muss allerdings der Neubau aus Bestandserneuerungszwecken hinzugerechnet werden. Generell wird immer ein Teil des Bestands grunderneuert, weil die Gebäude sich etwa nicht mehr sanieren lassen oder aber nicht mehr den Wünschen der Mieter entsprechen. Hier wird unterstellt, dass jährlich zwischen 0,3 und 0,5 Prozent des Bestands erneuert werden. Damit ergibt sich für Köln ein jährlicher Neubaubedarf von 3.000 bis 4.100 Wohnungen in den Jahren 2011-2015 für Köln und für Bonn eine Spannweite von 840 bis 1.160 Wohnungen für den gleichen Zeitraum. Wie Schaubild 25 verdeutlicht, werden derzeit damit

in Köln tendenziell zu wenige Wohnungen gebaut. Im Durchschnitt der Jahre 2005 bis 2008 wurden jährlich nur 2.460 Wohnungen erstellt. Selbst im Jahr 2008, in dem 3.035 Wohnungen fertig gestellt wurden, lag die Bautätigkeit nur am unteren Niveau der künftig benötigten Leistung.

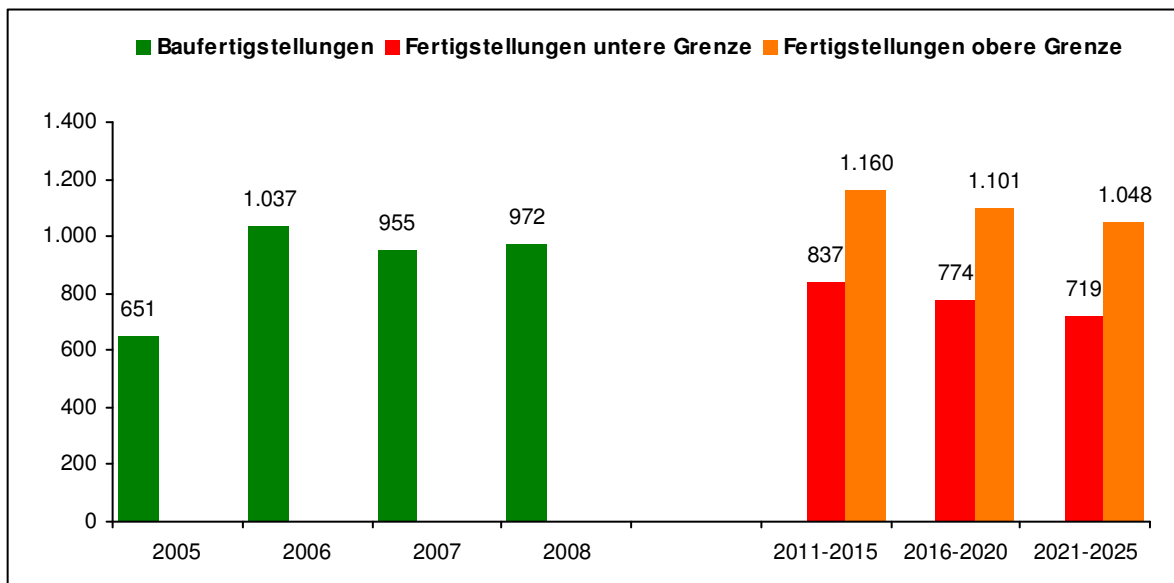
Schaubild 25: Neubaubedarf in Köln



Quelle: IW Köln

Etwas anders sieht es hingegen in Bonn aus. Wird auf dem jetzigen Niveau weitergebaut, dürften keine zusätzlichen Knappheiten auf dem Wohnungsmarkt entstehen, wie Schaubild 26 illustriert.

Schaubild 26: Neubaubedarf in Bonn



Quelle: IW Köln

Für Köln deutet die Analyse damit auf einen Handlungsbedarf hin. Insbesondere sollte geprüft werden, ob es besondere Hindernisse für die Bautätigkeit in der Domstadt gibt, etwa aufgrund einer restriktiven Flächenausweisung. Bleibt die Bautätigkeit weiterhin unter dem Baubedarf, können hieraus schärfere Preissteigerungen (wie bereits in der Miet- und Kaufpreisprognose von BulwienGesa angedeutet) sowie ein (wieder) verstärkter Umzug ins Umland folgen.

4.2 Wie wird die Zukunftsfähigkeit unserer Städte gesichert?

Köln und Bonn haben mit ihrer demografischen Perspektive und Ihren spezifischen Strukturmerkmalen derzeit eher gute Voraussetzungen für eine überdurchschnittliche Entwicklung im deutschen Städtewettbewerb. Eine strategisch wichtige Frage wird in Zeiten von nachhaltiger, gelenkter Entwicklung sein: mit welchen Skalen und Kriterien misst man eine überdurchschnittliche Entwicklung? Üblich sind bislang statistische Daten zu Bevölkerung, Beschäftigung, Kaufkraft, Bildung etc. Über die Immobilienwirtschaft kommt eine zusätzliche Komponente in die Diskussion: Der Immobilienwert.

Er ist seit jeher für die Standort- und Stadtentwicklungspolitik von großer Bedeutung, wenn die lokalen Akteure zu stetigen, produktiven Investitionen stimuliert werden sollen.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gehen mit der Unterscheidung zwischen Anfangs- und Endwert der Bodenpreise bereits auf diesen Indikator ein und verbuchen den zwischenzeitlichen Wertanstieg zu recht in den städtischen Haushalt. Auch die Wohnungspreise in den Welt-Metropolen werden an vielen Stellen so in einen Kontext gestellt, dass sie die globale Bedeutung der Stadt an diesem einen Wert messen und belegen. London und New York liegen dabei vorn – Leverkusen, als lokales Beispiel – hinten. Parallel zu den Wohnungspreisen liegen aber Büro- und Einzelhandelsmieten oder auch Grundstückspreise für

Gewerbe und Industrie sehr viel höher. Die Summe aller Immobilienwerte ergibt also zumindest theoretisch einen „Stadtwert“, der bislang nur unzureichend erfasst wird.

Der Stadtwert von mindestens 140 Milliarden Euro im Falle von Köln und rund 40 Milliarden Euro in Bonn (für diese Werte wurden Infrastruktur-, Industrie- und andere Werte grob geschätzt und zu den Daten aus Kapitel 2.1 addiert) ist ein Ergebnis, dass durch private und öffentliche Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen entstanden ist. Spätestens mit den Transaktionen von großen Wohnungsbeständen im Wert von bis zu sieben Milliarden Euro, die bei Banken auf Basis von Immobilienbewertungen finanziert wurden, ist der Brückenschlag zwischen solchen Transaktionen und dem ökonomischen Stadtwert, also dem Wert, der durch jahrzehntelange Stadtentwicklung erreicht wurde, von dringlicher Bedeutung. In Köln/Bonn schwankten die Immobilieninvestitionen in Wohnungen nur relativ wenig zwischen 1,8 und 2,7 Milliarden Euro pro Jahr (siehe Kapitel 2.6). Die Investitionen in Gewerbeobjekte schwankten dagegen schon weitaus stärker zwischen 0,4 und 1,8 Milliarden Euro pro Jahr. Damit einhergehen schwankende Rendite-Niveaus und entsprechend Immobilienpreise im Segment größerer Immobilienportfolios. Dies ist ein Beleg dafür, dass der ökonomische Stadtwert schwankt und dass strategische, stadtentwicklungspolitische Entscheidungen auch zeitlich optimal in derartige Zyklen eingepasst werden müssen. Globale Kapitalmärkte werden die Entwicklungsmöglichkeiten unserer Städte zukünftig mitunter stärker beeinflussen, als lokale Wirtschaftsförderungsmaßnahmen.

Die maßgeblichen Parameter, die die Zukunft von Köln und Bonn prägen werden, sind bekannt. Neben demografischen Faktoren wie Bevölkerungszahl und Altersstruktur sind Beschäftigtenzahl und die tiefe Verwurzelung ökonomischer Wachstumsbereiche (Wissenschaft, grüne Industrien, Medien, etc.) maßgeblich. Der Rückgang der marktüblichen Büromieten in Bonn (siehe Kapitel 2.7) zwischen 1990 und 2010 weist aber beispielsweise auf Risikofelder hin, die im Sinne eines stabilen oder wachsenden Stadtwertes an anderer Stelle ausgeglichen werden müssen. Bislang fehlt ein allgemein akzeptiertes Bewertungssystem zur methodisch konsistenten und ökonomischen Evaluierung von Einzelbereichen unterhalb einer gesamtstädtischen Wert-Strategie. Für das Beispiel Büroimmobilien in Bonn ist die Frage nach der Wert-Kompensation durch die „Bundesstadt-Initiative“ mit ihren internationalen Tagungs-Angeboten legitim. Die Immobilienwirtschaft bietet hier mit Ihren Ertrags- und Wertdaten einen methodischen Werkzeugkasten, der mit der Stadtentwicklung verzahnt werden muss.

Entgegen der Situation vor dem Jahr 2000 haben sich die Datenpunkte, die die regionalen und thematischen Immobilienmärkte in Deutschland beschreiben, exponentiell vermehrt. Über Immobilienportale sind Angebotspreise und -mieten flächendeckend frei zugänglich. Durch die Reform der lokalen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte werden Verbesserungen im Monitoring der Grundstücksmärkte verlässlicher. Die Bewertungsstandards im Immobilieninvestment und in der Immobilienfinanzierung werden konsistenter und transparenter. Und nicht zuletzt die Übernahme der DOPIK in den kommunalen Haushalten trägt wegen der neuartigen Wertermittlung für alle kommunalen Liegenschaften zur ökonomischen Transparenz von Immobilienwerten jenseits der freien, privaten Märkte bei.

Die Städte Köln und Bonn können in den nächsten Jahren durch die Integration derartiger immobilienwirtschaftlicher Daten und Erklärungsmuster in die Stadtentwicklungsstrategien maßgebliche Wettbewerbsvorteile sichern. Vor allem private Investitionen können durch die

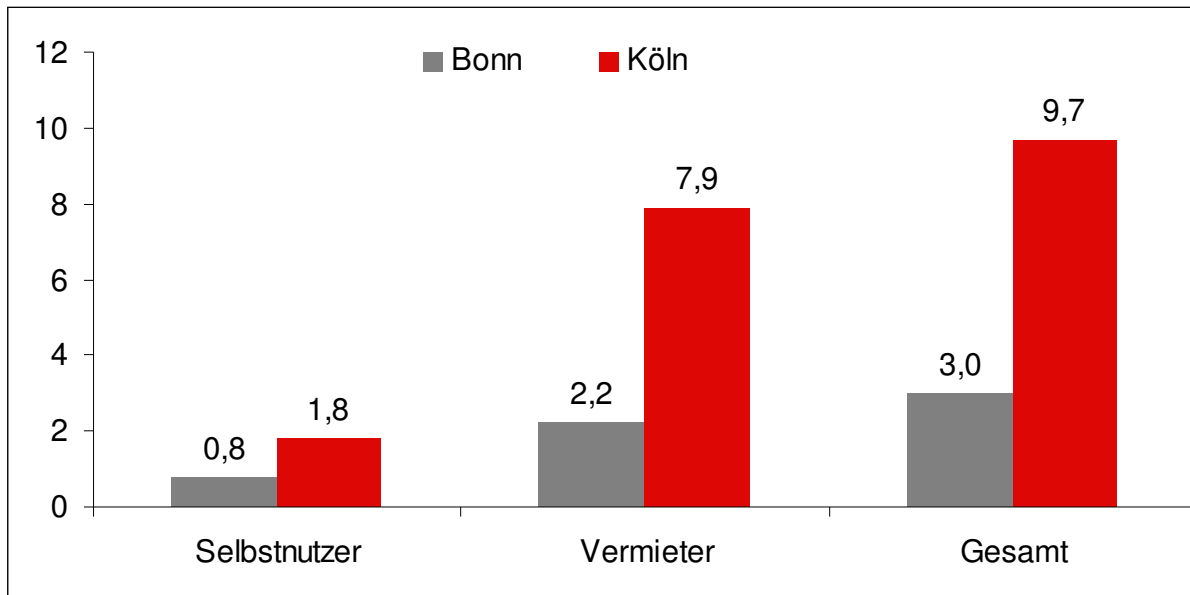
aktuell gute Standortposition und die erhöhte Transparenz, die durch das Stadtwert-Konzept künftig erzielt wird, maßgeblich gesichert oder gesteigert werden.

4.3 Welche Kosten wird die energetische Sanierung der Bestände verursachen?

Die Sanierung der Immobilienbestände spielt für die nationale Klimaschutzpolitik eine wichtige Rolle. Schließlich benötigen sanierte Gebäude oftmals nur ein Drittel der Energie von unsanierten Gebäuden. Allerdings haben energetische Sanierungen oftmals sehr lange Amortisationszeiten und viele Maßnahmen rechnen sich erst bei weiter steigenden Energiepreisen. Vor diesem Hintergrund fördert die Bundesregierung, wie etwa mit dem CO₂-Gebäude-sanierungsprogramm, die energetische Modernisierung der Bestände. Aufgrund der schwierigen Haushaltslage werden die Förderprogramme jedoch gerade diskutiert und zumindest eine Kürzung erscheint wahrscheinlich. Umso aufschlussreicher ist für die Immobilienwirtschaft, welche Kosten die Sanierung mit sich bringen würde. Auch wenn sich die Investitionen langfristig zumindest teilweise amortisieren, sind die Investitionen schließlich mit einer Finanzierung verbunden, die zunächst einmal gestemmt werden muss.

Um die Kosten der energetischen Sanierung für Köln und Bonn zu schätzen, wird auf eine aktuelle Studie von Testorf, Voigtländer und Zens (2010) zurückgegriffen. In dieser Studie wurden 5.500 Haushalte und 250 Unternehmen, die energetische Sanierungen durchgeführt haben, befragt. Ein Ergebnis dabei ist, dass Selbstnutzer in Abhängigkeit vom Alter des Gebäudes zwischen 230 und 345 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ausgeben, bei Vermietern sind es aufgrund längerer Investitionszyklen und umfassenderer Modernisierungen durchschnittlich zwischen 310 und 500 Euro. Diese Kosten enthalten nicht nur die Kosten für die energetischen Maßnahmen, sondern auch für weitere Modernisierungen. Faktisch ist beides auch kaum zu trennen, zumal sich die energetischen Maßnahmen halbwegs wirtschaftlich nur in Kombination mit anderen Maßnahmen darstellen lassen. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass etwa 80 Prozent des Gebäudebestands von vor 1986 saniert werden muss. Dies entspricht der Annahme von McKinsey (2007) in ihrer umfassenden Studie zu den Klimaschutzpotenzialen in Deutschland. Demnach müssen in Köln etwa 360.000 und in Bonn etwa 105.000 Wohnungen saniert werden, sofern alle Gebäude auf den Stand der Technik gebracht werden sollen. Nach Daten des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung entstammen rund ein Viertel der für die Sanierung infrage kommenden Wohngebäude auf die Zeit von vor 1948. Der Großteil der Gebäude wurde dagegen im Zeitraum 1949-1979 errichtet. Berücksichtigt man nun die durchschnittliche Wohnungsgröße in beiden Städten sowie die Daten zur Altersstruktur, so ergeben sich Investitionskosten von knapp 3 Milliarden Euro für Bonn und knapp 9,7 Milliarden für Köln. Dies entspricht in etwa einem Viertel des jährlichen BIP der Städte. Auf die Selbstnutzer entfallen dabei gemäß der Wohneigentumsquoten in etwa 1,8 Milliarden Euro in Köln und knapp 800 Millionen Euro in Bonn, wobei diese Zahlen vermutlich zu gering sind, weil Selbstnutzer in der Regel über größere Wohnungen als Mieter verfügen. Die Vermieter würden dementsprechend mit Kosten von 7,9 Milliarden in Köln und 2,2 Milliarden in Bonn konfrontiert werden, die letztlich dann auch von den Mietern über gestiegene Mieten zu tragen wären. Schaubild 27 illustriert die Kosten der energetischen Sanierung.

Schaubild 27: Kosten der energetischen Sanierung in Milliarden Euro



Quelle: IW Köln

Die Berechnungen sind freilich sehr grob und fußen auf einigen Annahmen. Fraglich ist zum Beispiel, wie groß der tatsächlich zu sanierende Wohnungsbestand ist. Hier fehlt es jedoch an umfassenden Erhebungen. Für die Gewerbeimmobilienwirtschaft ließen sich solche Schätzungen aufgrund mangelnder Daten gar nicht erst durchführen. Nichtsdestotrotz unterstreichen diese Zahlen die große Herausforderung für die Immobilienwirtschaft. Angesichts dieser hohen Investitionserfordernisse erscheint es unwahrscheinlich, dass die Sanierungsziele der Bundesregierung ohne weitere Anreize erreicht werden.

5 Fazit

Die Studie bietet eine Fülle von Daten und Fakten zum Immobilienmarkt in Köln und Bonn. So wurde etwa das Immobilienvermögen auf über 150 Milliarden Euro geschätzt und die Wertschöpfung der Branche in beiden Städten mit etwa 6 Milliarden Euro beziffert. Darüber hinaus unterstreichen die Umsatzzuwächse der Immobilienwirtschaft in den letzten Jahren die Dynamik dieser Branche. Gleichzeitig wurde jedoch auch gezeigt, dass die Städte gemessen an ihren Benchmarks noch Potenziale haben. So weist gerade Köln in Bezug auf den Büroflächenbestand trotz der Bautätigkeit der letzten Jahre noch Entwicklungsmöglichkeiten auf. Vieles spricht jedoch dafür, dass nach dem Ende der Finanzkrise das Investitionsvolumen in Köln und Bonn wieder an das Niveau der Vorkrisenjahre anknüpft und damit insbesondere Köln den Abstand zu Städten wie Düsseldorf und Hamburg weiter verringert.

Ein besonders wichtiges Ergebnis ist, dass zumindest in Köln zukünftig mehr Wohnungen gebaut beziehungsweise gebaut werden müssten. Die Bautätigkeit der letzten Jahre reicht nicht aus, um den Bedarf der nächsten Jahre zu decken. Entgegen dem bundesdeutschen Trend wachsen Bonn und Köln schließlich weiter. Sollte die Bautätigkeit nicht wieder anziehen, drohen weiter steigende Preise und wieder eine vermehrte Abwanderung ins Umland. Wie die Analyse auch gezeigt hat, werden neue Wohnbauprojekte bevorzugt in der Stadt in zentralen Vierteln durchgeführt, was nahe legt, dass für die Haushalte ein Wegzug ins Umland allenfalls die zweitbeste Alternative darstellt. Allerdings ist zu beachten, dass die Analyse hier nur einen ersten Anhaltspunkt liefern kann. Es ist nun zu prüfen, warum die Bautätigkeit in Köln gemessen am Bedarf eher gering ist. Hier ist es vor allem erforderlich, die bisherige Praxis der Bauflächenausweisung sowie potenzielle Hindernisse für Investoren zu überprüfen. Darüber hinaus gilt es zu beachten, dass es im Büromarkt bereits erhebliche Leerstände gibt. In diesem Segment sollte daher die qualitative Weiterentwicklung des Bestands im Vordergrund stehen. Schließlich weist zumindest der Kölner Bürobestand im nationalen Vergleich ein besonders hohes Baualter auf.

Eine hohe Relevanz haben darüber hinaus die Berechnungen zu den Kosten der energetischen Sanierung. Investitionen von knapp 10 Milliarden Euro allein für Köln werden die privaten Eigentümer kaum stemmen können, zumal sich die Vorteile erst nach vielen Jahren einstellen werden. Auf der anderen Seite sind jedoch die öffentlichen Haushalte in einer schwierigen Lage, so dass die Klimapolitik zumindest in Bezug auf die Gebäudesanierung grundlegend geprüft werden muss. Aktuell steht etwa zur Debatte, die Mittel für das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm um 50 Prozent zu reduzieren. Es wird daher in den nächsten Jahren darauf ankommen die Rahmenbedingungen so zu setzen, dass die Investitionen sich auch mit weniger staatlichen Mitteln rentieren. Hier könnten insbesondere Lockerungen im Ordnungsrecht hilfreich sein.

Hervorzuheben ist nicht zuletzt die Bedeutung der Immobilienwirtschaft für die Attraktivität einer Stadt. Nur wenn Politik und Wirtschaft zusammen arbeiten, können attraktive Wohngebiete und Gewerbegebiete erschlossen werden. Die Diskussion um den Stadtwert verdeutlicht diesen Zusammenhang. Denn nur wenn die Politik durch die Rahmensetzung und durch kluge Infrastrukturentscheidungen in Vorleistung tritt, ist es für die Immobilienwirtschaft attraktiv, neue Projekte zu entwickeln und damit die Voraussetzung für Neuansiedlungen von Haushalten und Unternehmen zu schaffen. Diese Wertschöpfungskette funktioniert freilich dann am besten, wenn die privaten Akteure mit in die Planungen einbezogen werden. Dies wiederum setzt voraus, dass die Politik zum einen die Immobilienwirtschaft als Partner

anerkennt, zum anderen aber auch, dass sich die Immobilienwirtschaft so aufstellt, dass sie sich auch einheitlich präsentieren kann. Die Wirtschaft ist somit selbst gefordert, Ihre Interessenvertretungen zu koordinieren. Nur dann kann die große Bedeutung der Branche für die städtische Entwicklung auch tatsächlich herausgestellt werden.

6 Literaturverzeichnis

Demary, Markus / Gans, Paul / Meng, Rüdiger / Schmitz-Veltin, Ansgar / Voigtländer, Michael / Westerheide, Peter, 2009, Wirtschaftsfaktor Immobilien: Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive, Zeitschrift für Immobilienökonomie, Sonderausgabe

Demary, Markus / Voigtländer, Michael, 2009, Immobilien 2025: Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohn- und Büroimmobilienmärkte, IW-Analyse Nr. 50

Flüshöh, Christian / Stottrop, Daria, 2007, Büroflächenbestand - Grundlagen, Daten und Methoden

Landesbetrieb „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“, 2008, Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen NRW

McKinsey & Company, 2007, Kosten und Potenziale der Vermeidung von Treibhausgasemissionen in Deutschland

Testorf, Lars / Voigtländer, Michael / Zens, Thomas, 2010, KfW / IW Köln Wohngebäudesanierer-Befragung 2010, Frankfurt am Main