



Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Immobilienwirtschaft in Köln/Bonn: Bedeutung und Perspektiven

Dr. Michael Voigtländer, Forschungsstelle Immobilienökonomik

Köln, 22. September 2010

Forschungsstelle Immobilienökonomik

- Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) ist das größte private Wirtschaftsforschungsinstitut in Deutschland
- Im Jahr 2005 Gründung der Forschungsstelle Immobilienökonomik mit Hilfe externer Sponsoren
- Ziele:
 - Analyse der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienmärkte, insbesondere im Zusammenspiel mit den Finanzmärkten
 - Untersuchung von strukturellen Veränderungen und deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft
- Weitere Informationen: www.immobilienoekonomik.de

Inhalt

- **Hintergrund**

- Immobilienmarkt und Immobilienwirtschaft

- Köln/Bonn im Standortvergleich

- Drei Zukunftsfragen

- Schlussfolgerungen

Die Bedeutung der lokalen Immobilienwirtschaft

- Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienmärkte wurde bereits dargestellt
- Aus regionaler/ städtischer Sicht ist die Bedeutung jedoch noch größer
 - Bruttowertschöpfung/ Arbeitsmarkt
 - Vermögen der Haushalte
 - Attraktivität des Standorts
- In dem Gutachten werden daher quantitative als auch qualitative Aspekte (3 Zukunftsfragen) dargestellt
 - Wird in Köln/Bonn genügend gebaut?
 - Wie wird die Zukunftsfähigkeit unserer Städte gesichert?
 - Welche Kosten wird die energetische Sanierung der Bestände verursachen?

Inhalt

■ Hintergrund

■ **Immobilienmarkt und Immobilienwirtschaft**

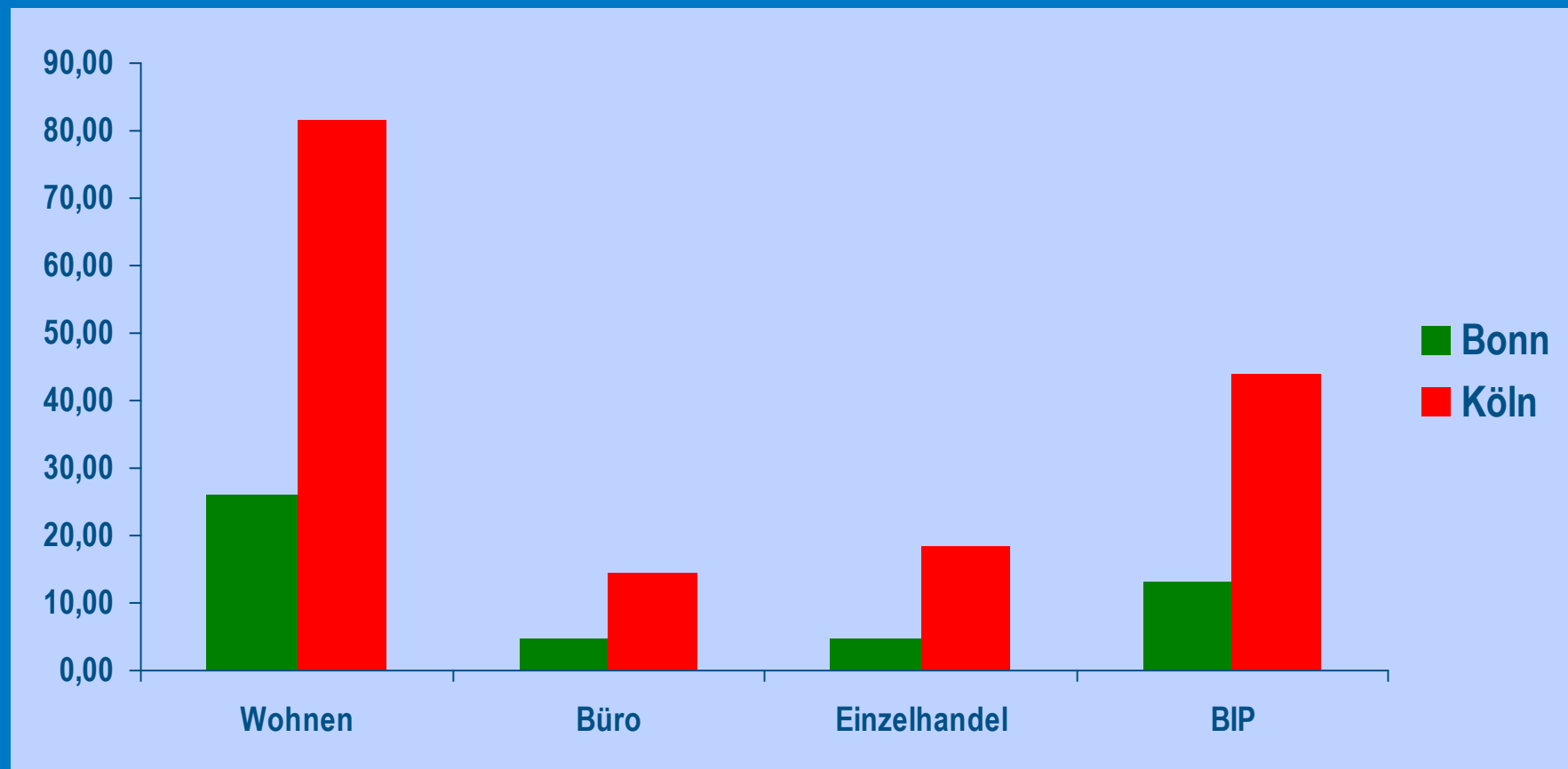
■ Köln/Bonn im Standortvergleich

■ Drei Zukunftsfragen

■ Schlussfolgerungen

150 Milliarden Euro Immobilienvermögen

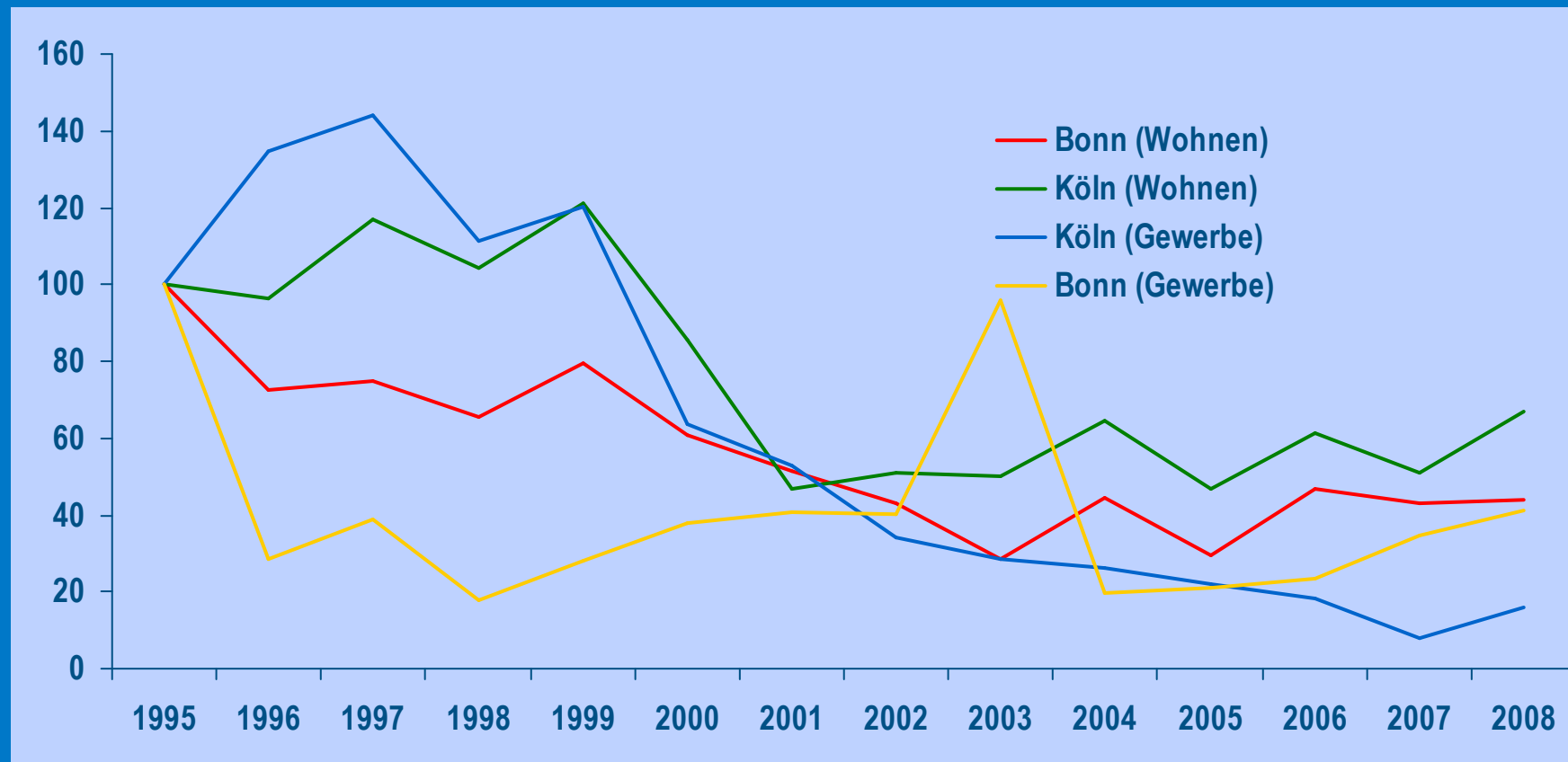
Geschätzter Wert der Immobilien in Köln und Bonn in Milliarden Euro



Quelle: IW Köln

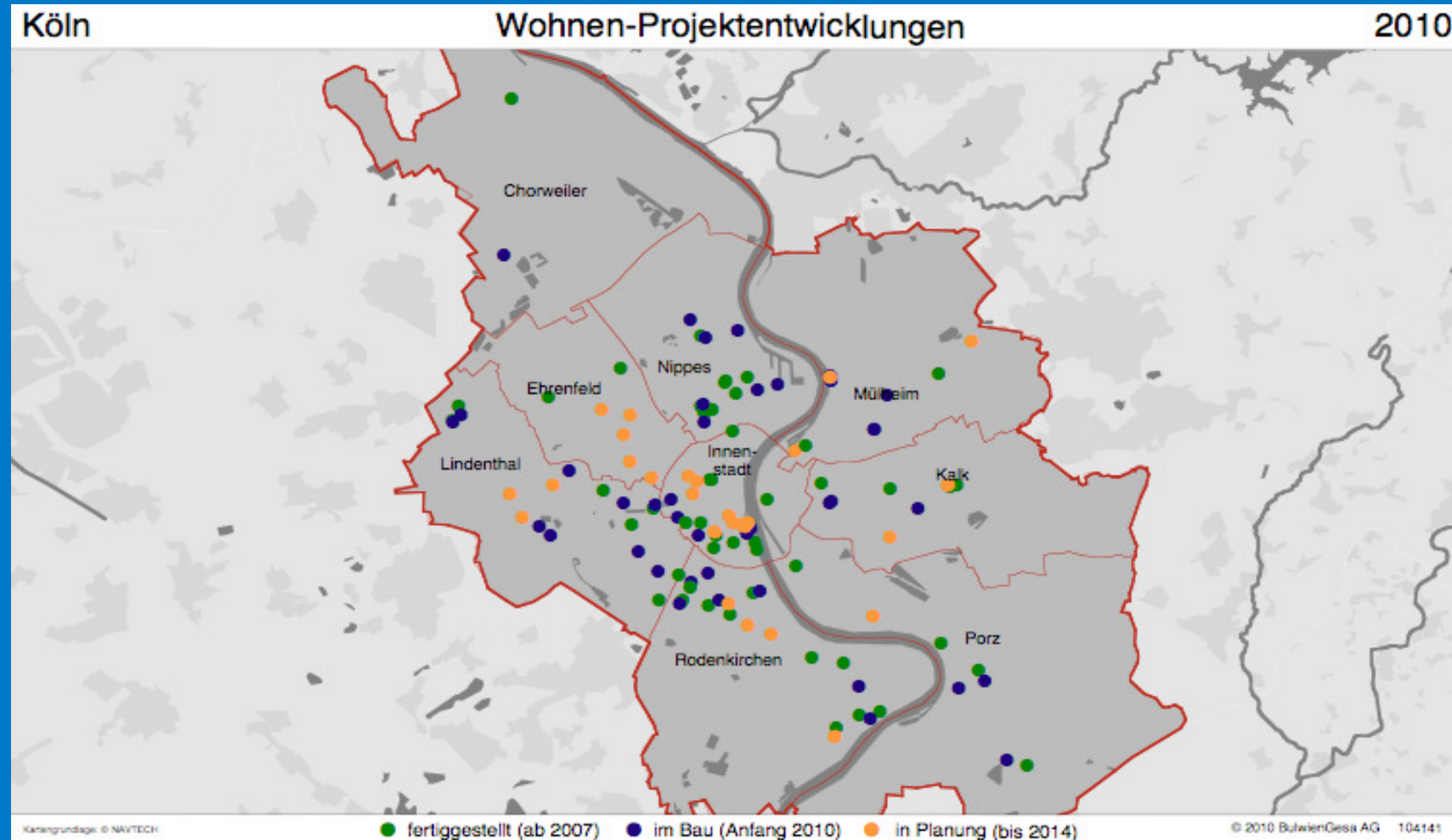
Trendumkehr in Köln?

Baufertigstellungen von Wohnungen in Köln und Bonn (Index: 1995=100)



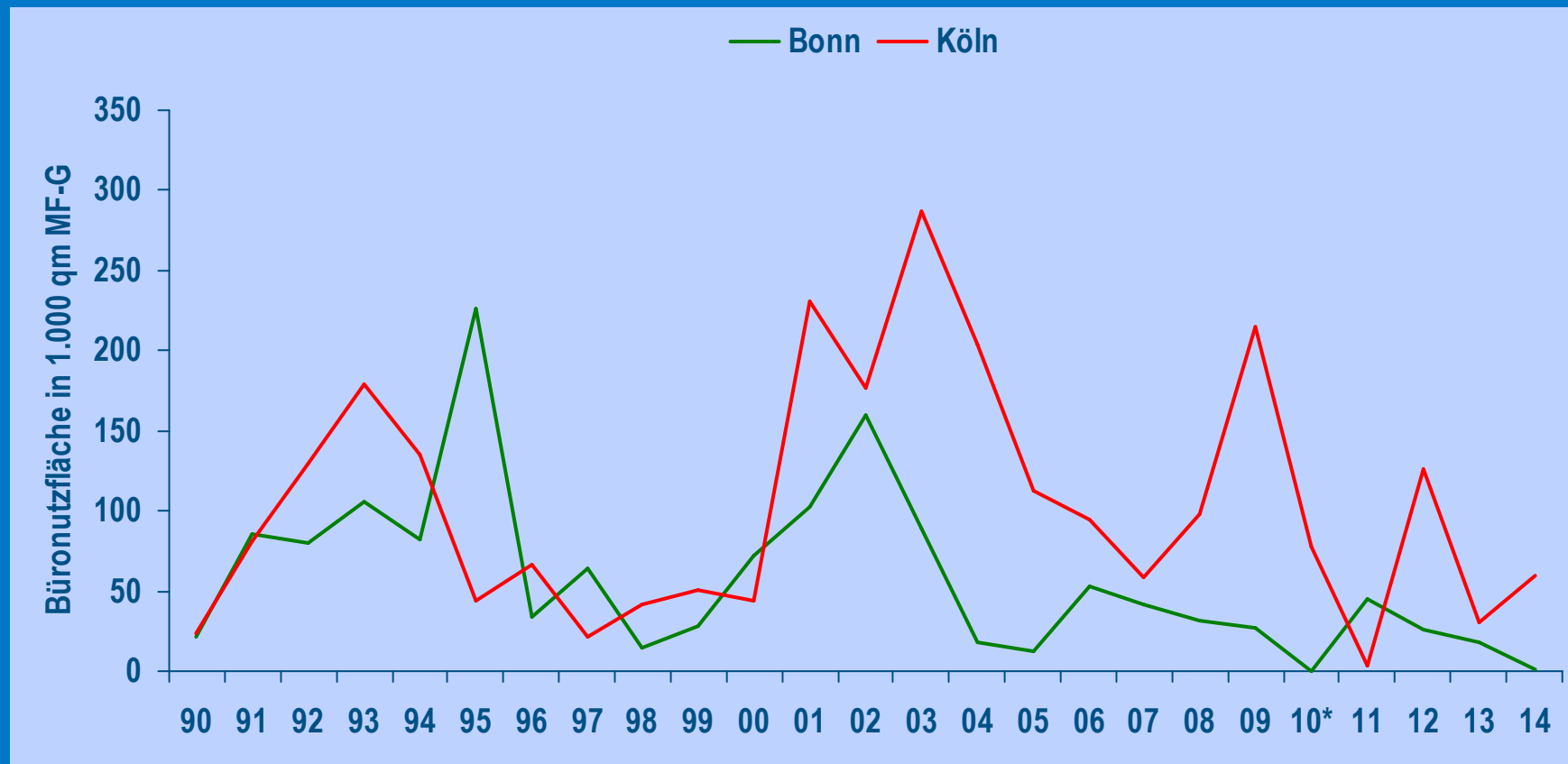
Quelle: Statistisches Bundesamt

Projektentwickleraktivitäten in Köln 2007-2014



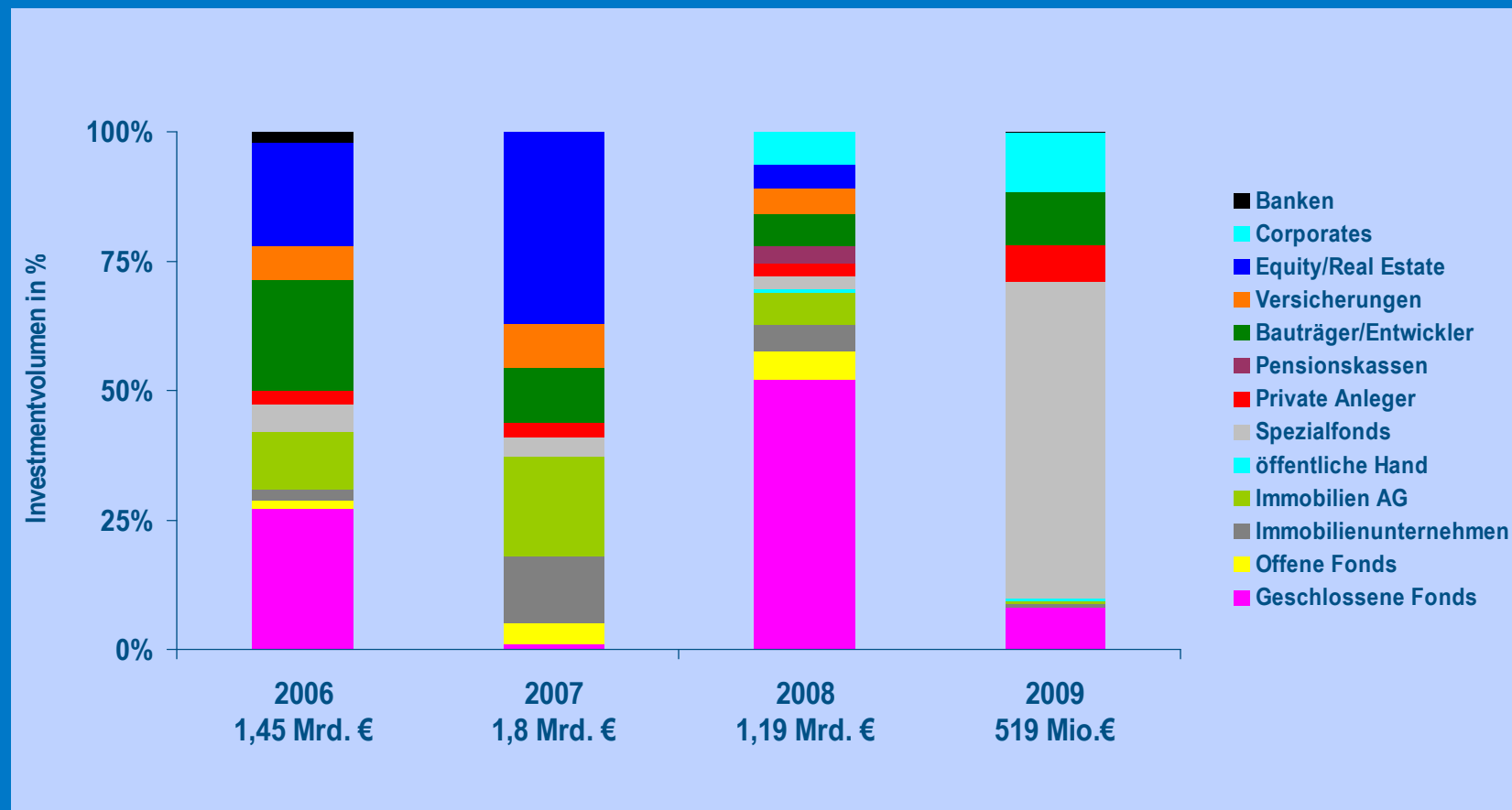
Mehr Büroneubauten in Köln

Fertig gestellte Büronutzfläche 1990-2014 in Köln und Bonn



Quellen: www.rivis.de, BulwienGesa AG, * ab 2010 Prognose

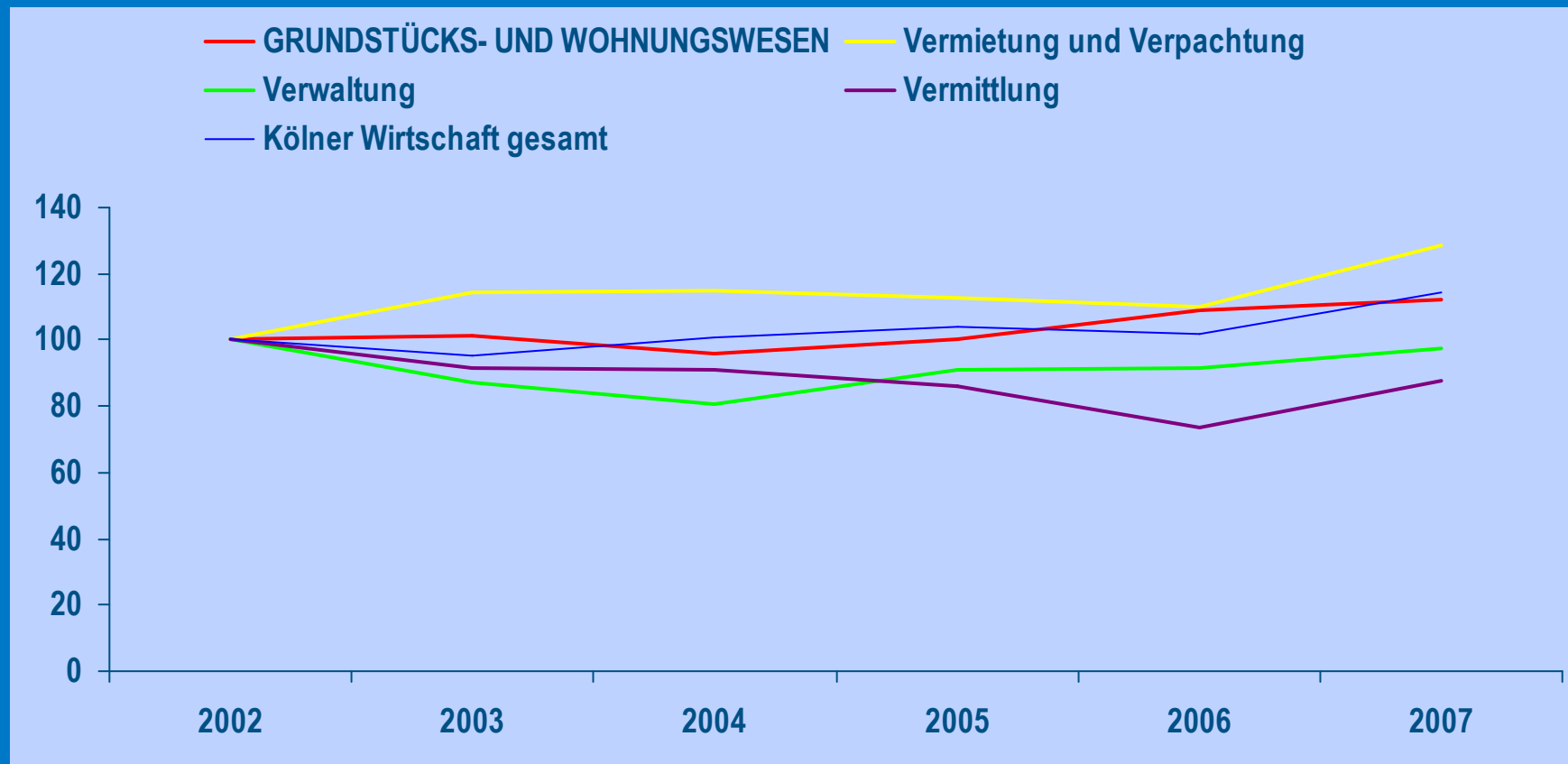
Investments institutioneller Investoren



Quelle: Investment Market Report Germany, BNP Paribas

Umsatzsteigerungen bei Kölner Vermietern

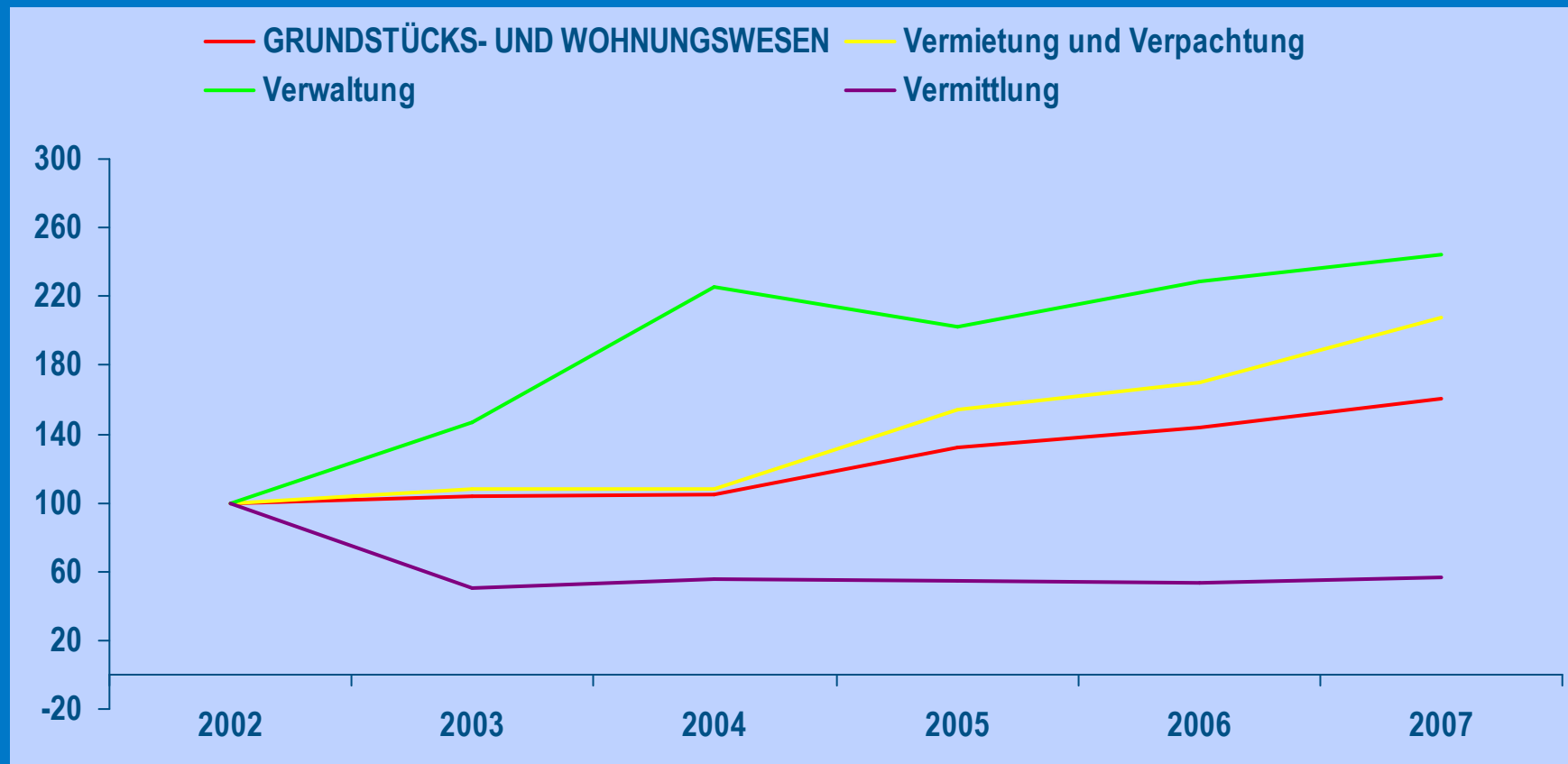
Entwicklung der Umsätze (Index: 2002=100)



Quelle: IW Köln

Stagnation nur bei Bonner Maklern

Entwicklung der Umsätze in 1.000 Euro



Quelle: IW Köln

Weitere Eckdaten für 2007

■ Bruttowertschöpfung Baugewerbe + Immobilienwirtschaft i.e.S

□ Köln: 4,8 Milliarden Euro (Anteil am BIP: 12,1 Prozent)

□ Bonn: 1,16 Milliarden Euro (9,9 Prozent)

■ Beschäftigte Baugewerbe + Immobilienwirtschaft i.e.S

□ Köln: 25.000

□ Bonn: 6.400

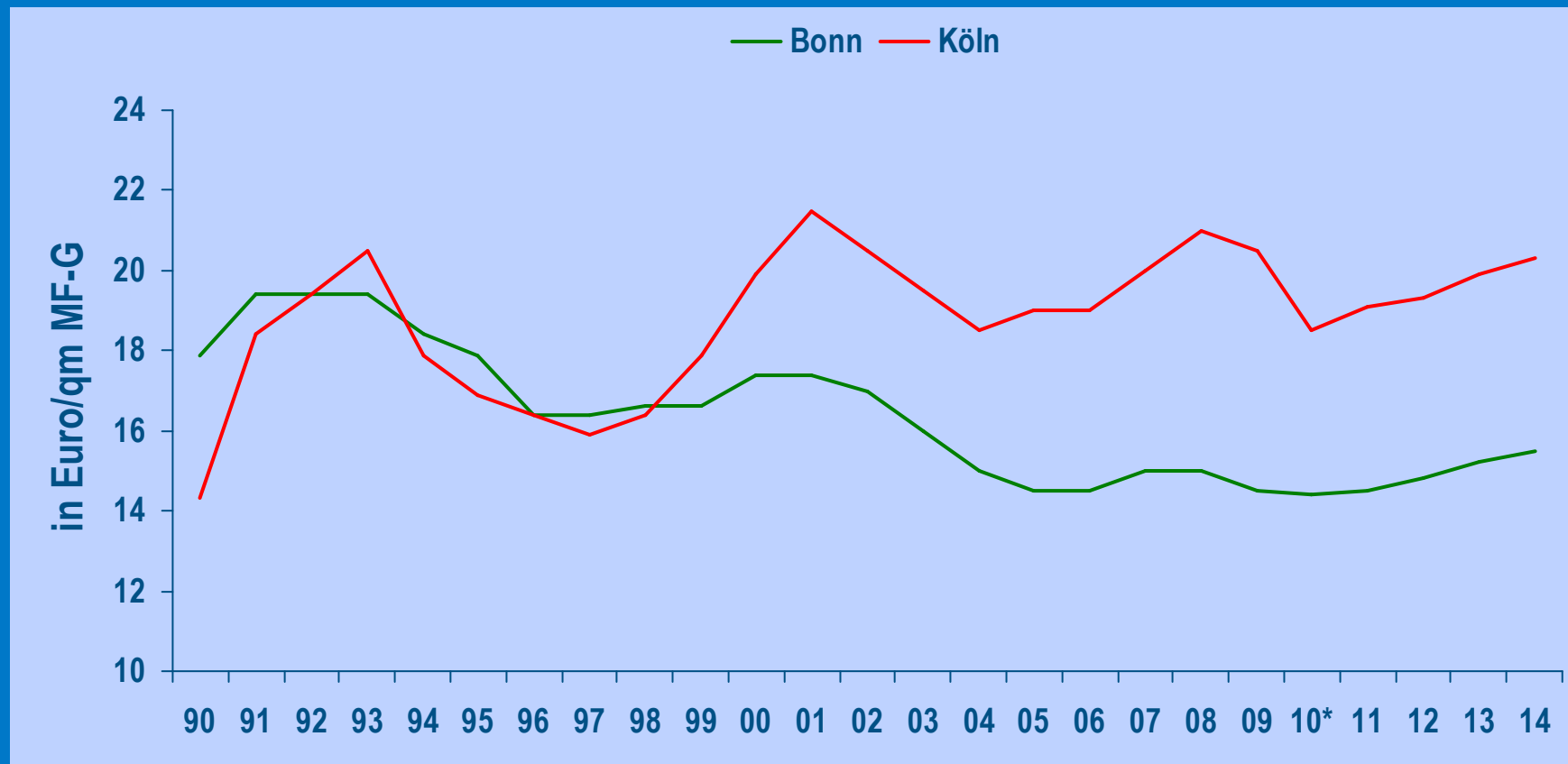
■ Unternehmen Baugewerbe + Immobilienwirtschaft i.e.S

□ Köln: 7.200

□ Bonn: 1.800

Attraktivität der Bürostandorte nimmt zu

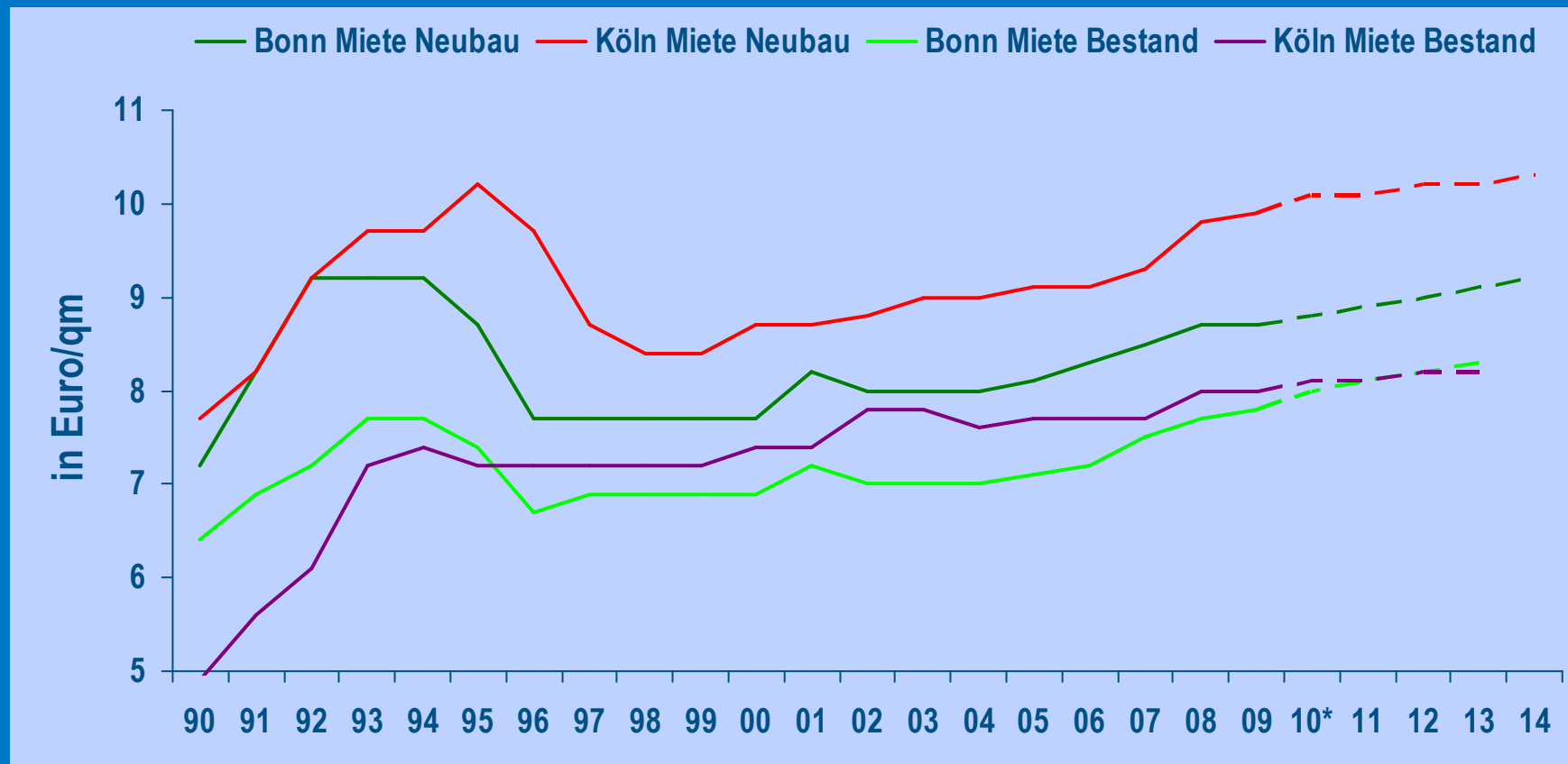
Entwicklung Bürospitzenmiete Büro City in Köln und Bonn 1990-2014



Quellen: www.rivis.de, BulwienGesa AG, * ab 2010 Prognose

Wohnungsmieten ziehen an

Entwicklung der Ø-Miete Wohnen im Neubau und Bestand in Köln und Bonn 1990-2014



Quellen: www.riwis.de, BulwienGesa AG, *ab 2010 Prognose

Inhalt

■ Hintergrund

■ Immobilienmarkt und Immobilienwirtschaft

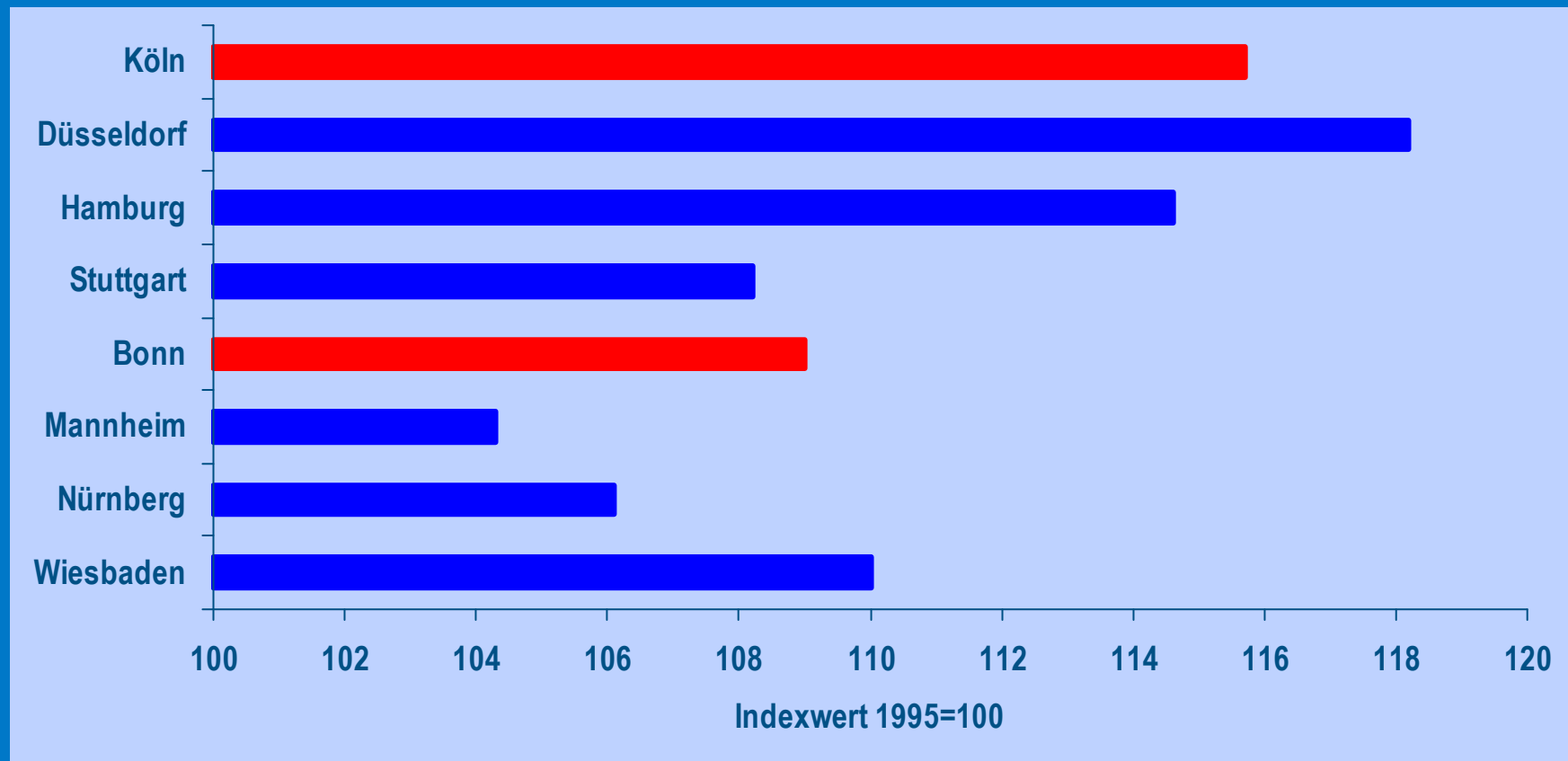
■ **Köln/Bonn im Standortvergleich**

■ Drei Zukunftsfragen

■ Schlussfolgerungen

Zahl der Bürobeschäftigten weiter steigend

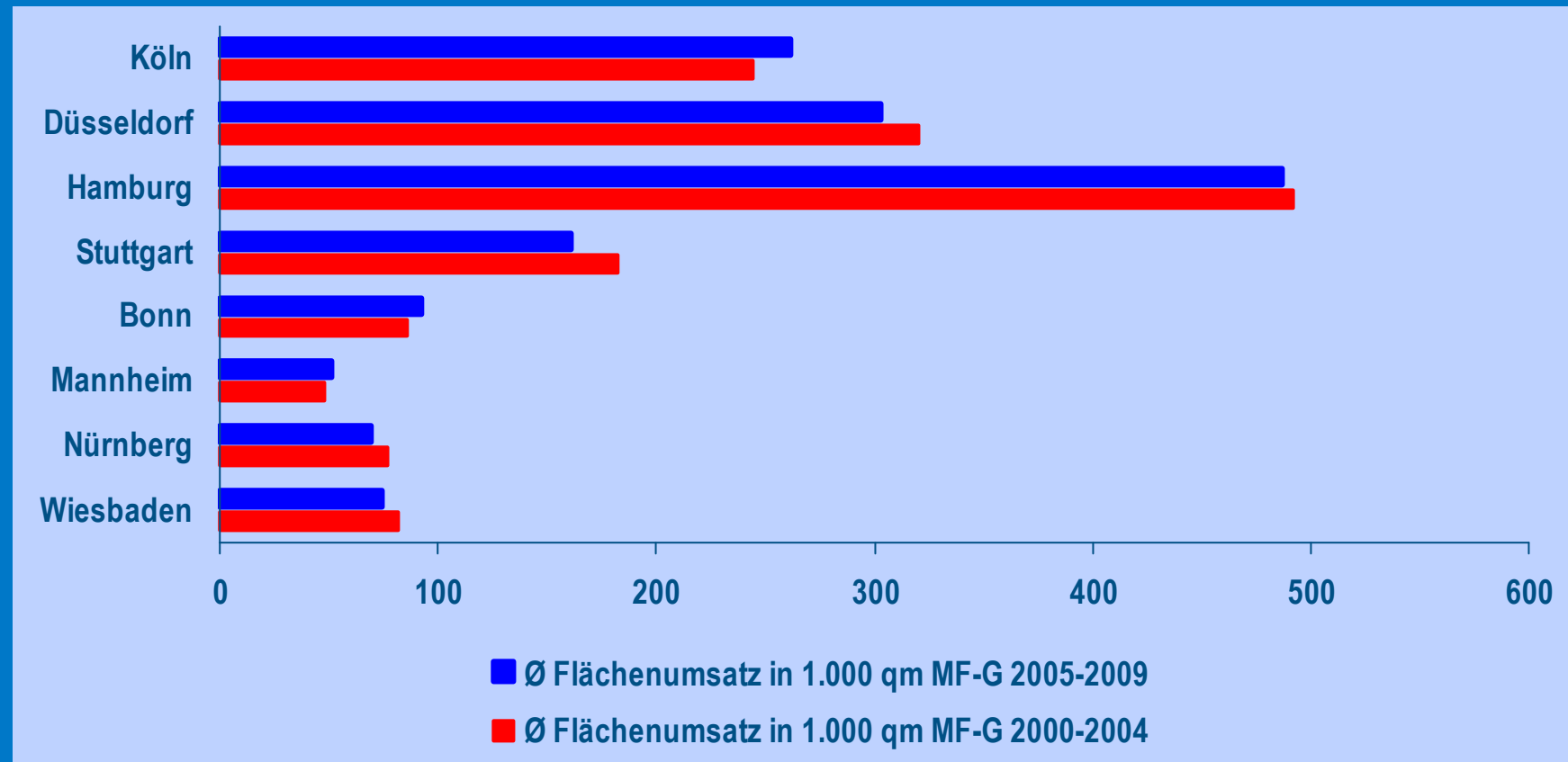
Entwicklung der Bürobeschäftigten 1995-2008 (Index: 1995=100)



Quellen: www.riwis.de, BulwienGesa AG

Köln und Bonn lehnen sich gegen den Trend

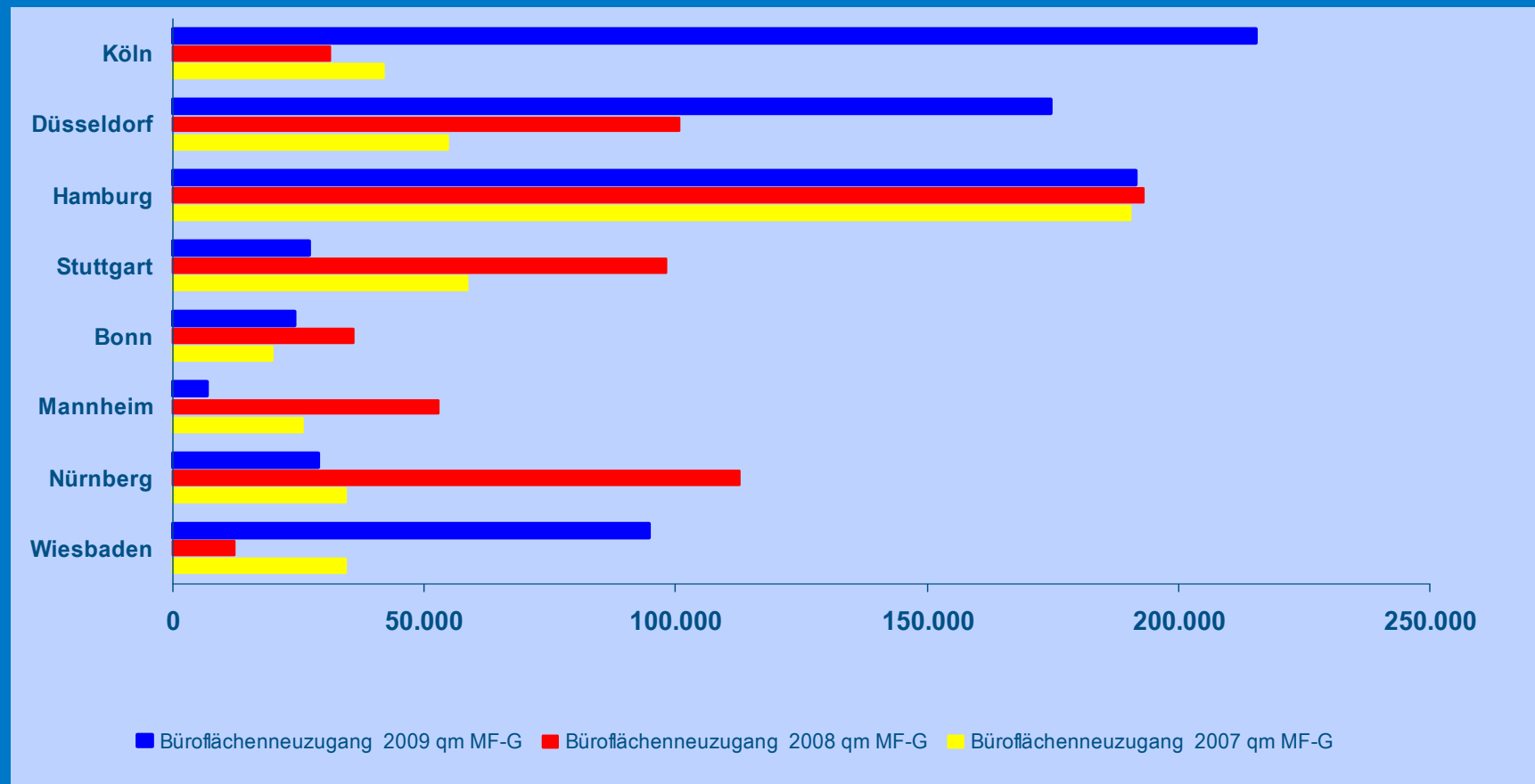
Büroflächenumsätze im Vergleich



Quellen: www.riwis.de, BulwienGesa AG

Spitzenposition für Köln

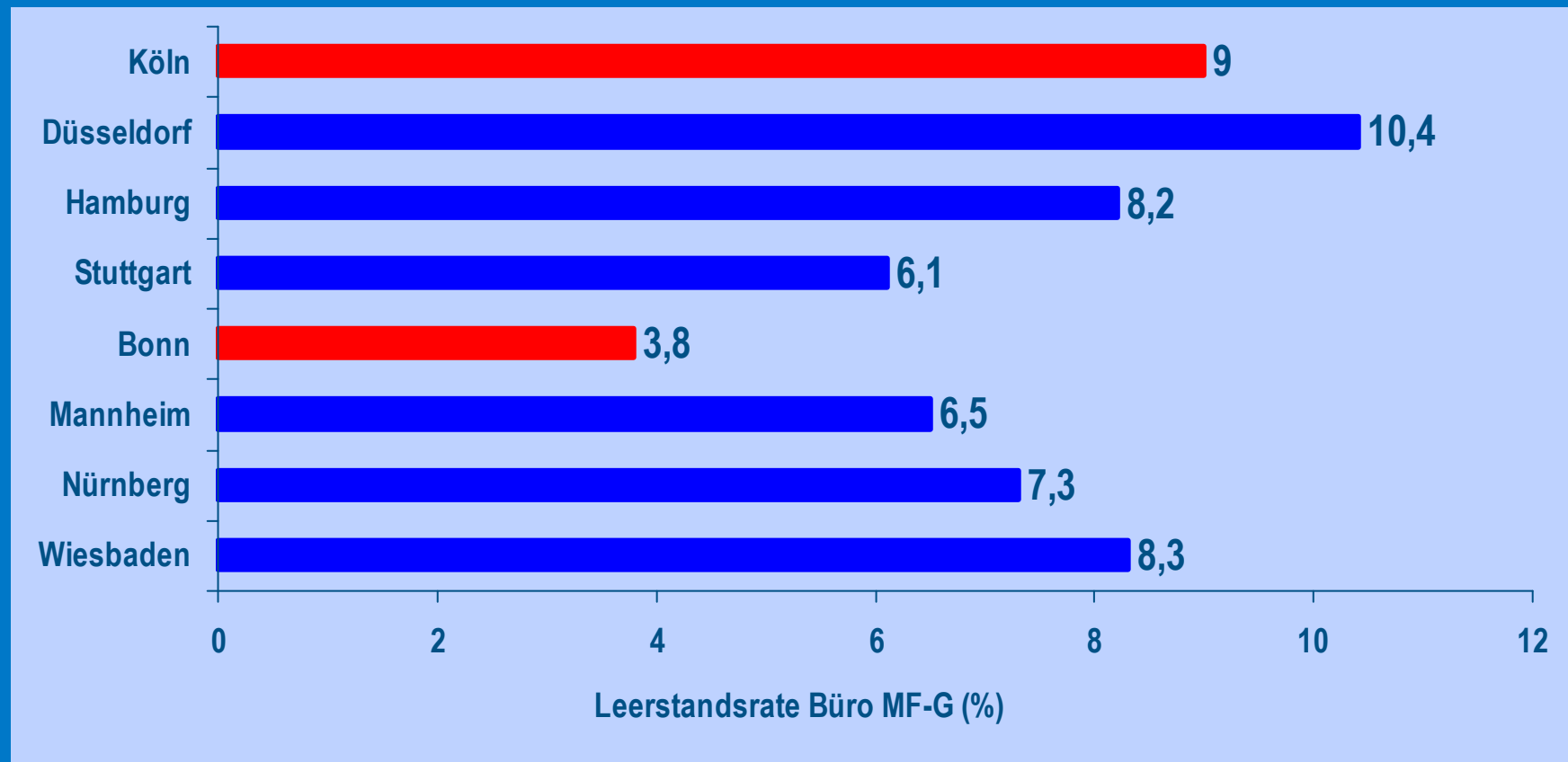
Büroflächenzugang zwischen 2007 und 2009



Quellen: www.riwis.de, BulwienGesa AG

Gute Flächennutzung in Bonn

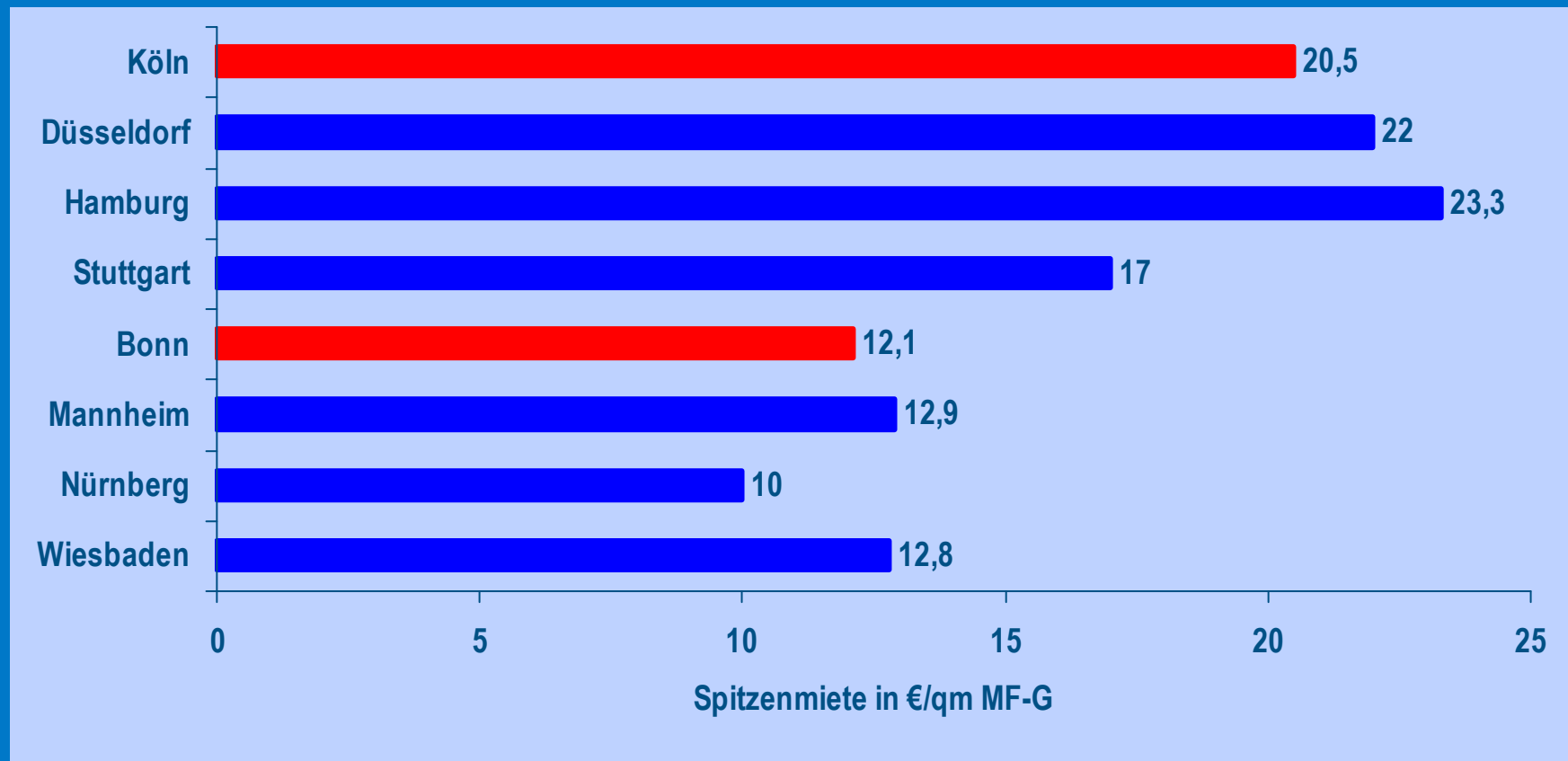
Leerstandsquoten im Vergleich



Quellen: www.riwis.de, BulwienGesa AG

Noch Potenzial für Köln

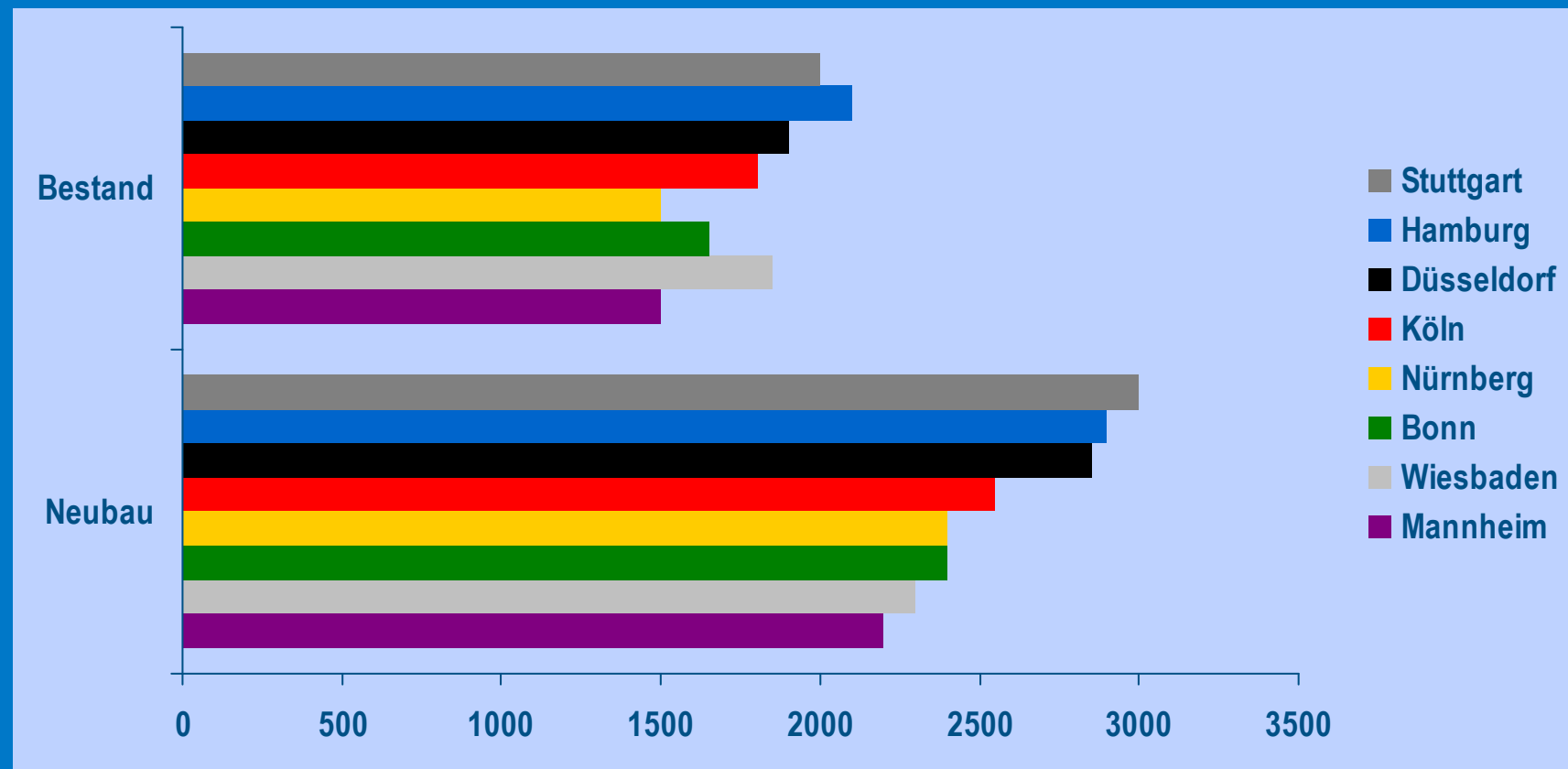
Spitzenmiete Büro City in Euro/qm MF-G



Quellen: www.riwis.de, BulwienGesa AG

Köln ist vergleichsweise günstig

Ø-Kaufpreis bei ETW im Neubau und Bestand 2009



Quelle: www.rivis.de, BulwienGesa AG

Inhalt

■ Hintergrund

■ Immobilienmarkt und Immobilienwirtschaft

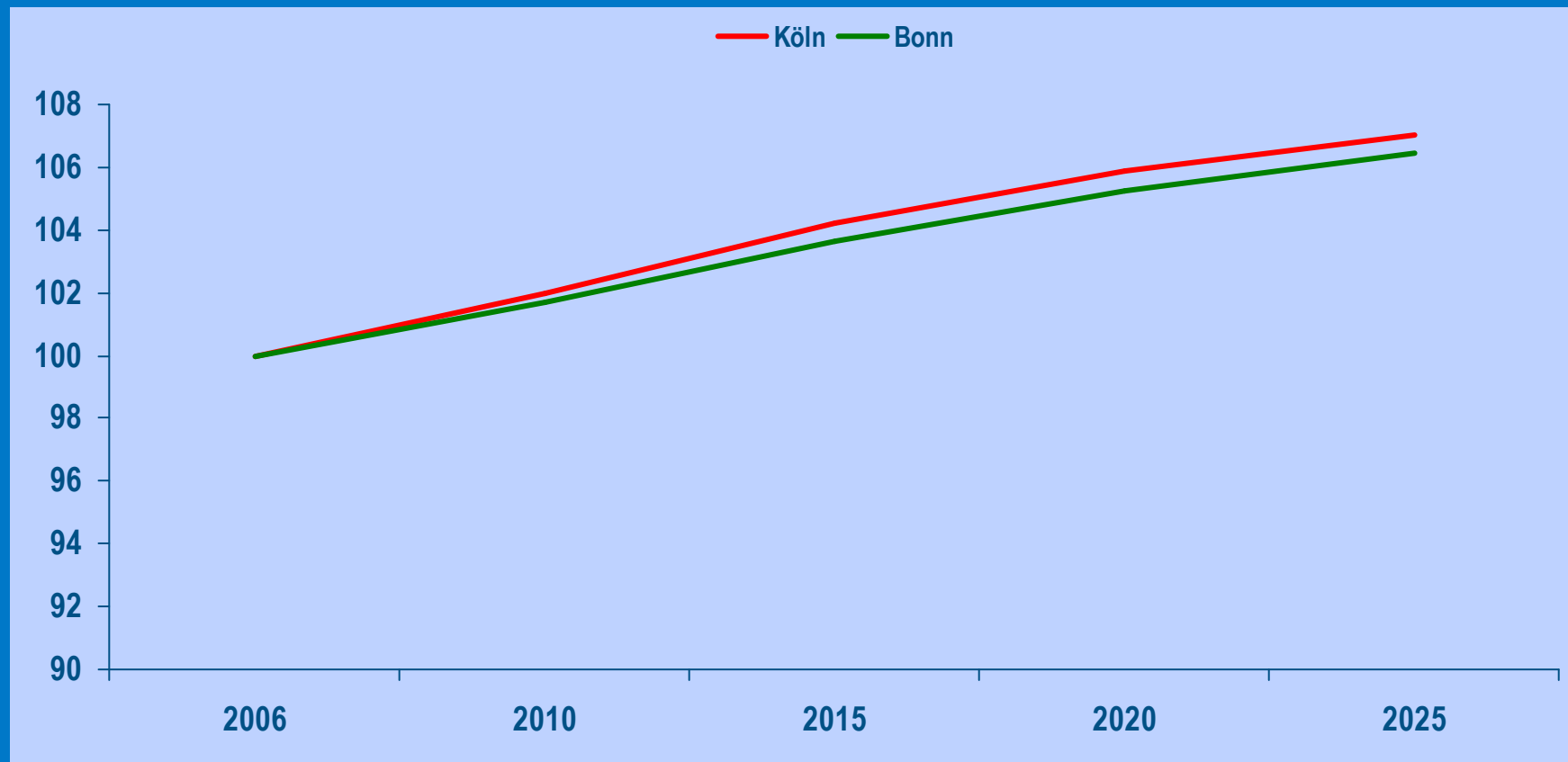
■ Köln/Bonn im Standortvergleich

■ **Drei Zukunftsfragen**

■ Schlussfolgerungen

Wohnflächennachfrage zieht weiter an

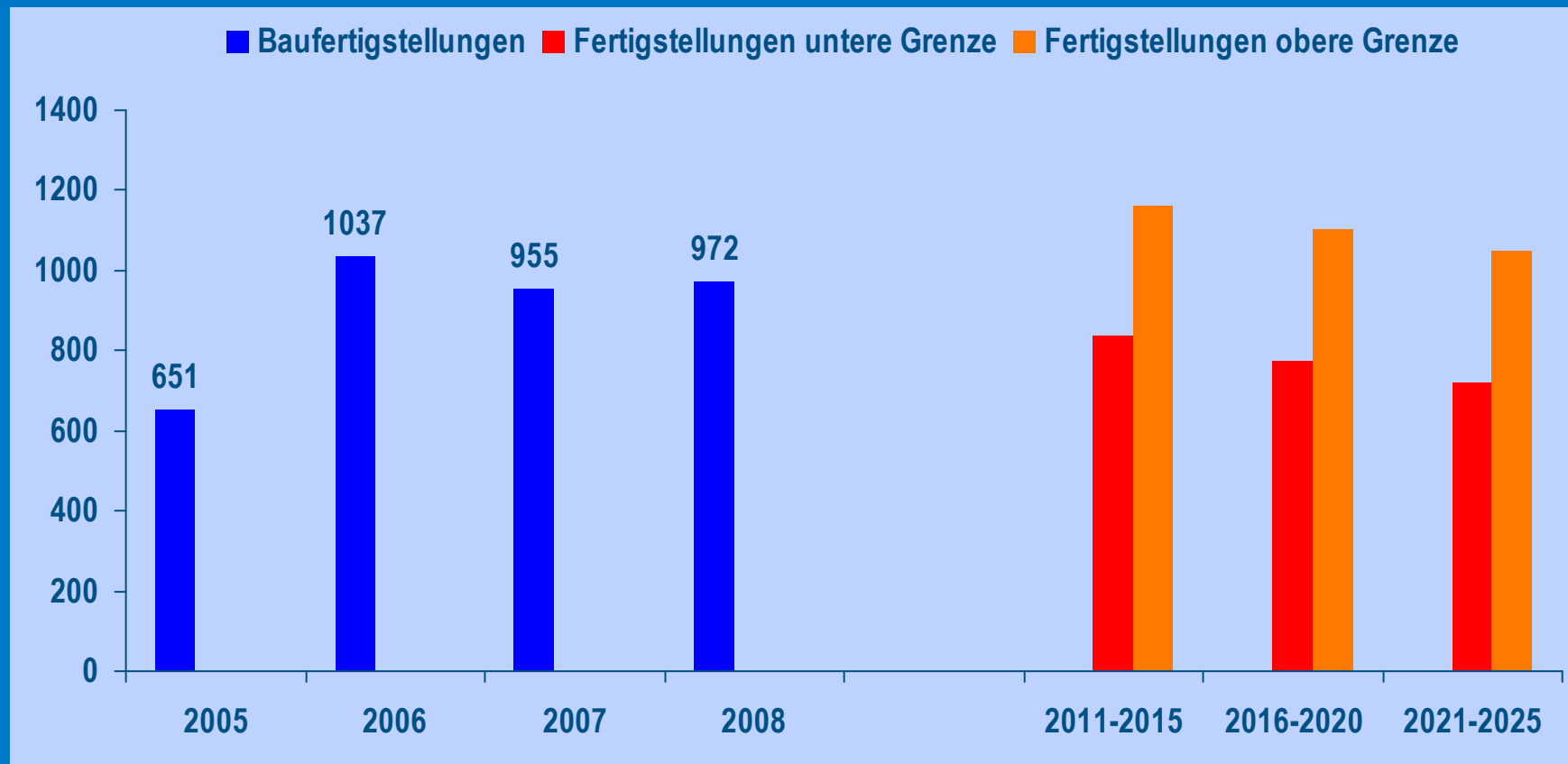
Entwicklung der Flächennachfrage (Index: 2006=100)



Quellen: IW Köln, Bertelsmann-Stiftung

Bauprognose Bonn

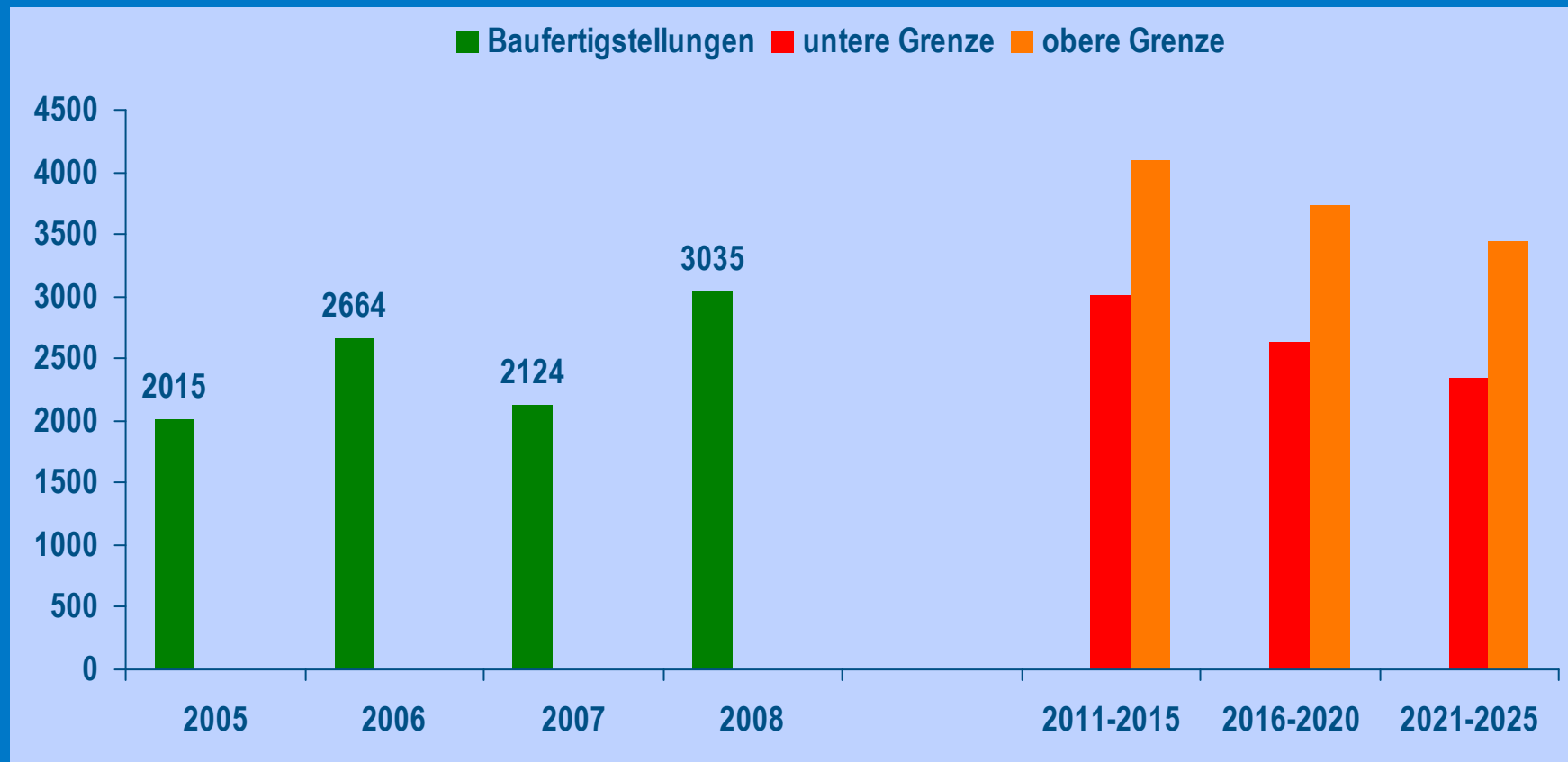
Benötigte Wohnungen nach der Wohnflächenprognose



Quelle: IW Köln

Bauprognose Köln

Benötigte Wohnungen nach der Wohnflächenprognose

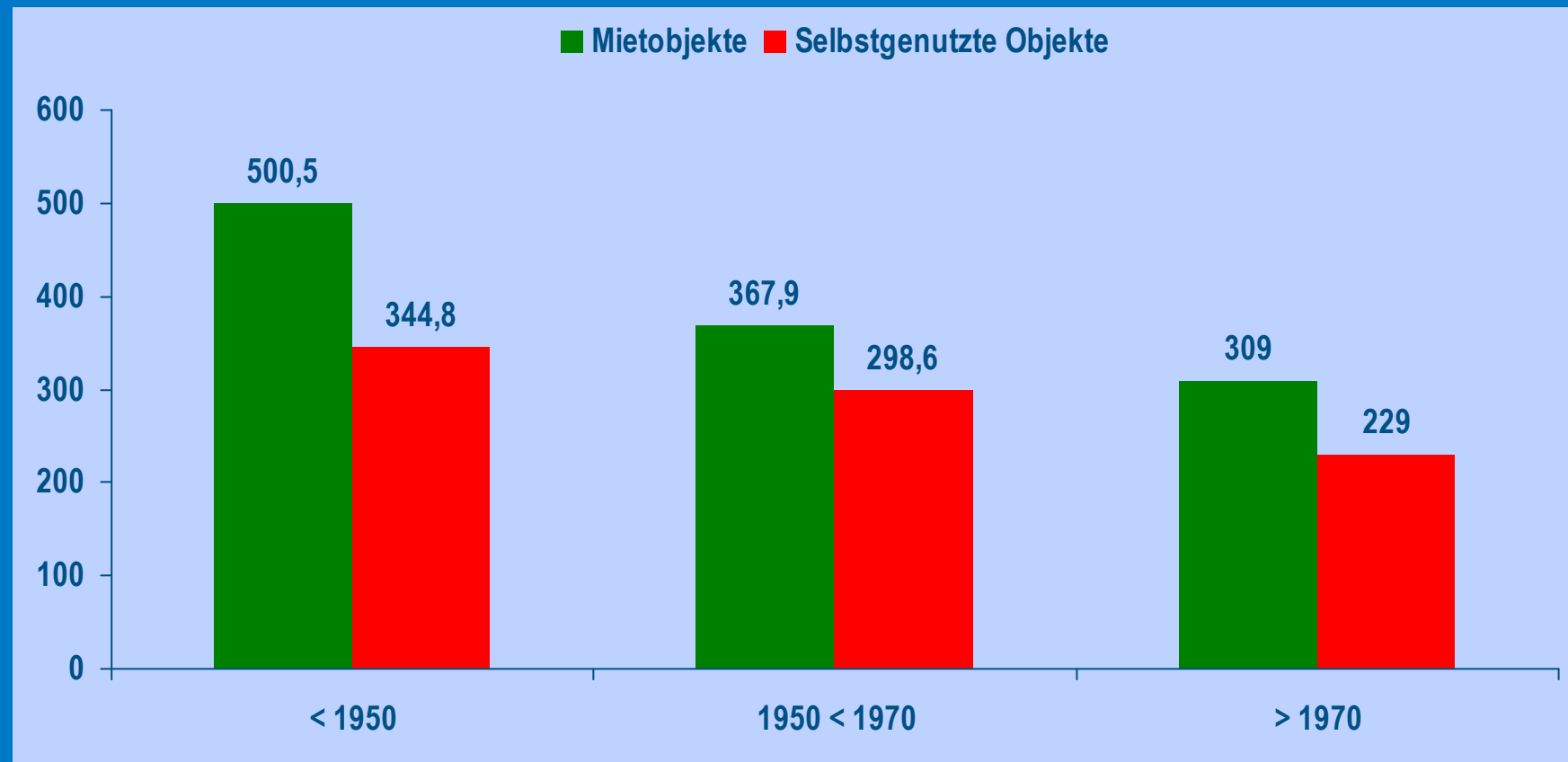


Quelle: IW Köln

Die Attraktivität der Stadt

- **Immobiliennachfrage wird getragen von der wirtschaftlichen Aktivität (Einkommen, Arbeitsplätze, Wirtschaftskraft)**
- **Andererseits stimuliert das Immobilienangebot jedoch auch die Wirtschaftsentwicklung**
 - Unternehmen suchen attraktive Standorte für ihre Ansiedlungen
 - Haushalte werden zunehmend anspruchsvoller bezüglich des Wohnortes
 - Städte mit einem Gesamtkonzept sind daher dauerhaft erfolgreicher
- **Immobilienwirtschaft muss als Gesprächspartner in Planungsprozesse eingebunden werden**
- **Das gemeinsame Interesse muss in der Steigerung des Stadtwertes liegen**

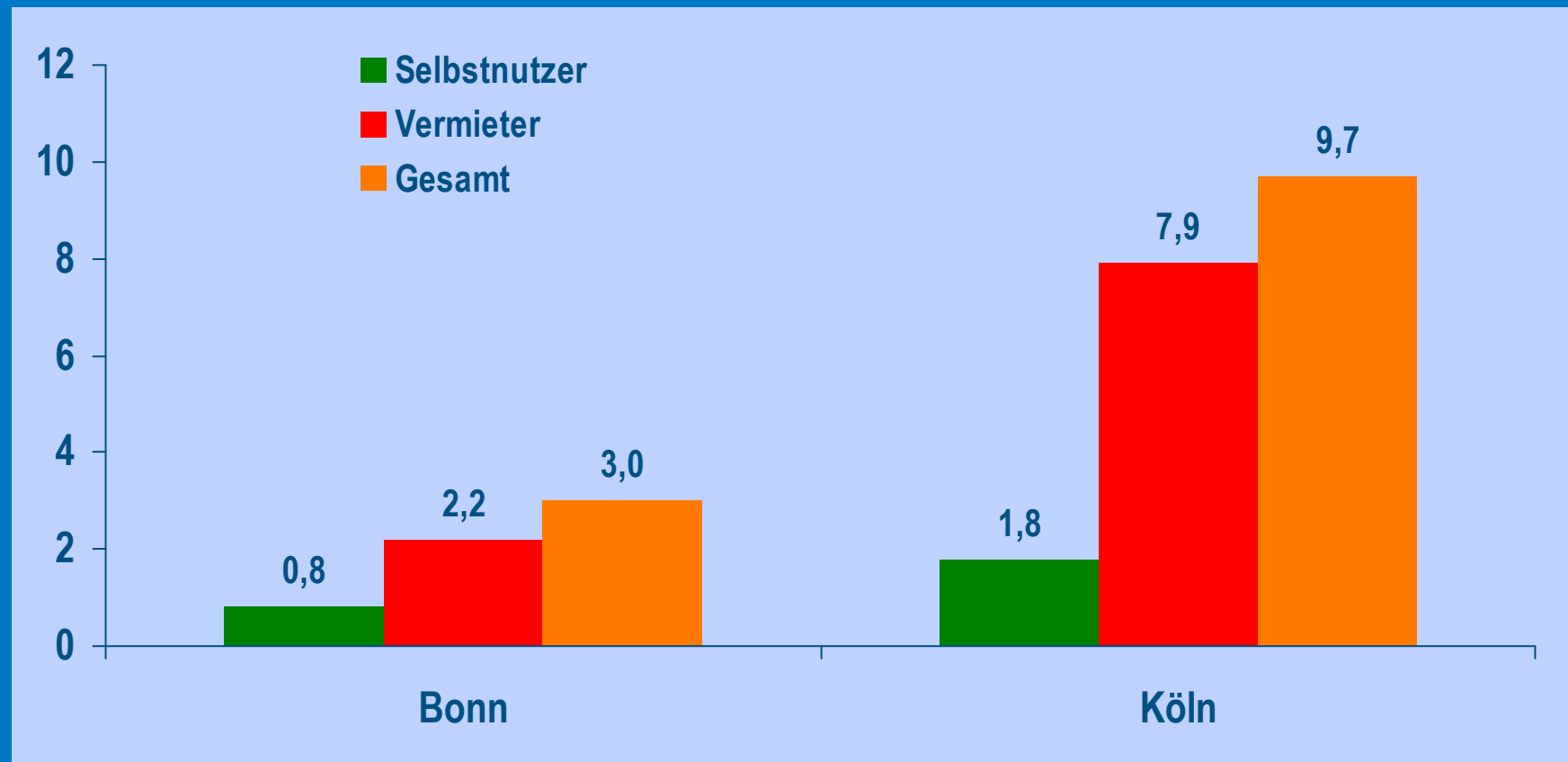
Sanierungskosten je Quadratmeter Wohnfläche



Quelle: KfW/ IW Köln

Kosten der energetischen Sanierung

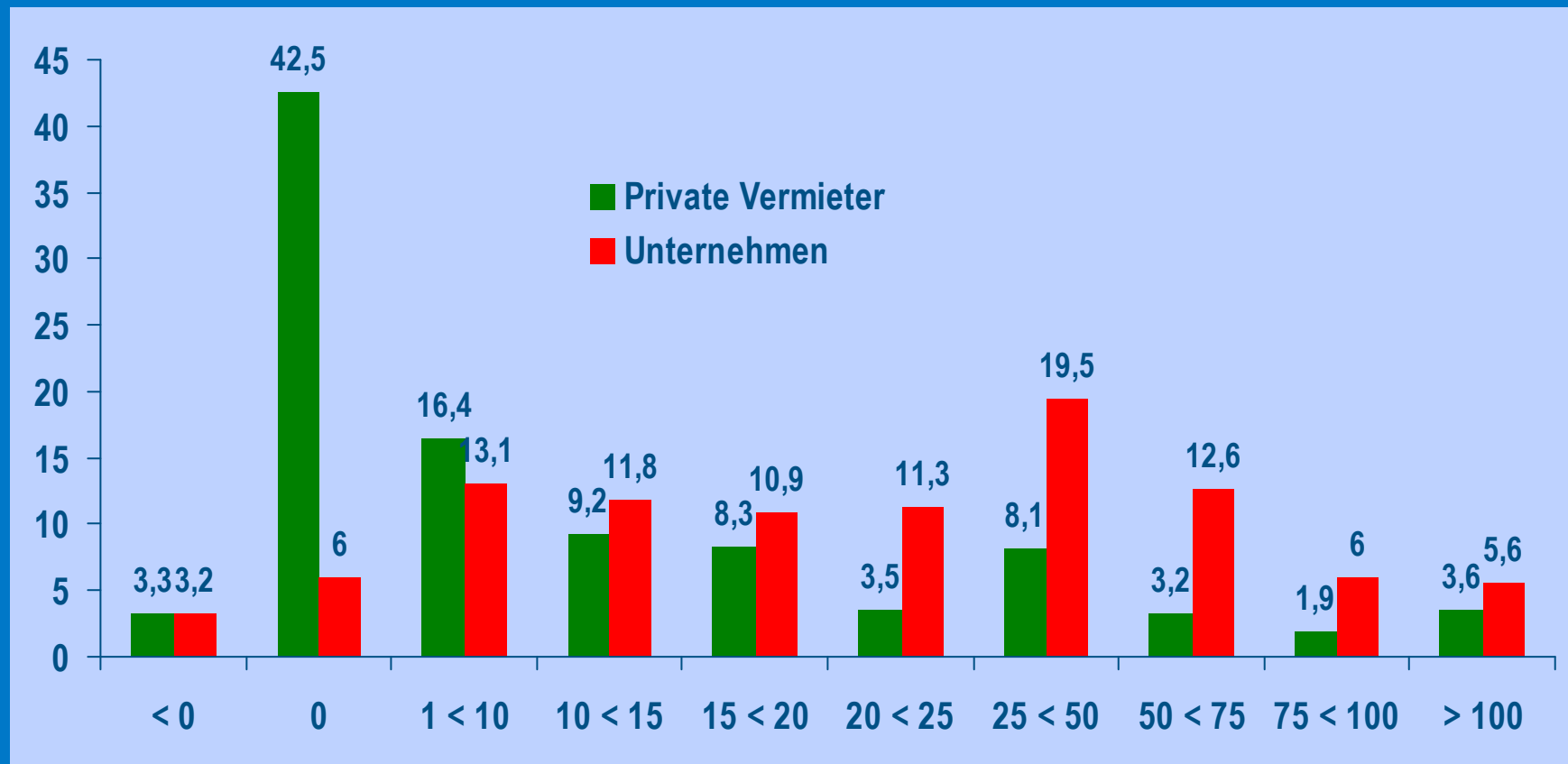
in Milliarden Euro



Quelle: IW Köln

Alles ist möglich

Prozentuale Verteilung der Mieterhöhungen nach der Sanierung



Quellen: KfW, IW Köln

Inhalt

■ Hintergrund

■ Immobilienmarkt und Immobilienwirtschaft

■ Köln/Bonn im Standortvergleich

■ Drei Zukunftsfragen

■ **Schlussfolgerungen**

Fazit

- **Der Immobilienmarkt hat für Köln und Bonn eine herausragende Bedeutung**
 - bedeutender Wirtschaftszweig
 - wichtigste Vermögensklasse
 - Immobilienangebot entscheidet über die Attraktivität des Standortes
- **Köln ist dabei, sich als wichtiger Investitionsstandort zu etablieren**
- **Köln gehört zu den wenigen Städten, in denen die Bautätigkeit gesteigert werden muss**
- **Die energetische Sanierung stellt für die lokale Wohnungswirtschaft eine große Herausforderung dar**



Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Kontakt:

Dr. Michael Voigtländer

Forschungsstelle Immobilienökonomik

Tel.: 0221-4981 741

Email: voigtlaender@iwkoeln.de

www.immobilienoekonomik.de