

Hamburger investieren in Büromarkt

Die HIH investiert in den nächsten zwei Jahren **mindestens 100 Millionen Euro** in die Bürolandschaft Düsseldorfs. Trotz Finanz- und Wirtschaftskrise glauben die Hamburger an den Rhein-Ruhr-Raum. Makler rechnen in 2009 mit **sinkenden Umsätzen** – aber einem starken Düsseldorfer Markt.

VON UWE REIMANN

Der Krise zum Trotz: Mit einem dreistelligen Millionen-Investment will die Hamburgische Immobilien Handlung (HIH) in den nächsten zwei Jahren groß in den Düsseldorfer Büromarkt einsteigen. Schon jetzt sind die Makler aus der Hansestadt mit einem wachsenden Portfolio in Nordrhein-Westfalen vertreten. Sie verwalten hier derzeit ins-

„Die fetten Jahre sind vorbei“, prognostizieren einige

gesamt rund 185 000 Quadratmeter Bürofläche. In Köln mit drei Objekten vertreten, haben es die Hamburger aber vor allem auf die Landeshauptstadt abgesehen. Zwölf Objekte, unter anderem die Revitalisierung des „B1“ am Bennigsenplatz 1, gehören zum HIH-Bestand. Objekte in Koblenz und Ratingen gehörten zu Misch-Portfolios, die beim Kauf miterworben wurden. „Düsseldorf ist als sehr stabiler Markt bekannt und wir setzen auf die Region mit ihren wirtschaftlichen Möglichkeiten“, sagt Sven Aengenvoort, Leiter des HIH-Vermietungsbüros Düsseldorf. Zwischen 100 und 150 Millionen Euro will die HIH in den nächsten zwei Jahren in Düsseldorf investieren.

Experten rechnen für 2009 aber weiter mit einem sinkenden Gesamtumsatz auf dem Büroimmobilienmarkt. Die fetten Jahre sind vorbei, prognostizieren Dr. Lübke, Jones Lang Lasalle als auch Trombello Kölbel. Ein Umsatzminus von



In Düsseldorf gehören zwölf Objekte, unter anderem die **Revitalisierung des „B1“** am Bennigsenplatz 1, zum Bestand der Hamburgischen Immobilien Handlung (HIH), in Koblenz und Ratingen gibt es weitere Objekte, die beim Kauf als Misch-Portfolios miterworben wurden.

RP-FOTO: CHRISTOPH GÖTTERT

15 Prozent scheint realistisch. Aber: Das ist Klagen auf sehr hohem Niveau. Der Umsatz 2008 liegt immer noch 18 Prozent über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

Noch sind die Umsatzzahlen in guter Verfassung. Doch der Markt

hustet nach dem kalten Wind, den die Finanzkrise nun auch durch die reale Wirtschaft und damit durch die Immobilienbranche hat wehen lassen. Die seit Jahren sinkenden Leerstandszahlen werden unter Druck geraten. Dr. Lübke erkennt derzeit 625 000 Quadratmeter (8,8 Prozent) auf dem Düsseldorfer Markt. Jones Lang Lasalle spricht von 658 000 Quadratmetern (9,2), Trombello Kölbel kommt auf 642 000 Quadratmeter (8,9). Der Abbau des Leerstandes werde sich verlangsamen, erwartet Trombello Kölbel.

Doch Düsseldorf könnte von der gesamtwirtschaftlichen Lage ein wenig abrücken. „In dem Düsseldorfer Markt ist viel Bewegung“, sagt Aengenvoort. Die Mietspannen bestätigen ihn. Während die Durchschnittsmieten 2008 leicht gesunken sind, legten die Spitzenmieten weiter zu. So sind im dritten Drittel 2008 für erstklassige Büroflächen in Top-Lagen Mieten bis zu 25 Euro pro Quadratmeter bezahlt worden.

Zu den Top-Lagen Düsseldorfs gehören die Innenstadt und der Norden. Hier investiert auch die

„Düsseldorf ist als sehr stabiler Markt bekannt“, sagen andere

HIH. Ein komplettes Bürogebäude hat sie schon an das Land Nordrhein-Westfalen vermietet. In dem so genannten „Headquarter“, Am Bonnehof 35, mit etwa 22 500 Quadratmetern Mietfläche wird ab Mitte 2009 die Bezirksregierung Düsseldorf einen ihrer neuen Hauptsitze einrichten. Vorher wird das Gebäude ausgebaut und modernisiert, wobei insbesondere das Kühlsystem erneuert wird. Dazu kommen 365 Pkw-Stellplätze. Noch bis Anfang 2008 war das Gebäude an einen Gesamtnutzer vermietet. „Dass wir so schnell

eine komplette Anschlussvermietung realisiert haben, freut uns sehr“, so Kristian Barthels, stellvertretender Leiter des Vermietungsmanagement bei der HIH. Und weiter: „Dies macht deutlich, dass auch in schwierigen Wirtschaftszeiten erfolgreiche Mietvertragsabschlüsse in dieser Größenordnung möglich sind.“

Das B 1 am Bennigsenplatz wird ab dem Herbst 2009 als völlig revitalisiertes Gebäude entstehen. Fassade, Innenausstattung und Gebäudetechnik werden umfassend erneuert. Auf 13 Stockwerken bietet

HIH rund 21 200 Quadratmeter im Rücken des Kennydamms an. Die Vermietungsprognosen stehen gut, denn Düsseldorf erlebt ein Nord-Süd-Gefälle. Düsseldorf hat in den vergangenen Jahren ein immer stärkeres Nord-Süd-Gefälle erfahren. Der Norden (zum Beispiel Airport City), die stadtnahen, aber nördlichen Bereiche wie beispielsweise der Kennedydamms und der City-Bereich waren bei den Umsätzen auch im vergangenen Jahr die Stärksten, die am stärksten nachgefragt waren. Der Süden fällt auf dem Büromarkt kaum ins Gewicht.

INFO

Sinkende Leerstände

Seit Jahren sinken die Leerstandsquoten auf dem Düsseldorfer Markt. Das Immobilienunternehmen Dr. Lübke erkennt derzeit rund **625 000 qm** (8,8 Prozent), Jones Lang Lasalle spricht von **685 000 qm** (9,2), Trombello Kölbel zählt **642 900 qm** (8,9) in Düsseldorf. Doch angesichts der aufziehenden **Wirtschaftskrise** rechnen alle Experten mit einem spürbar langsameren Abbau der Leerstände in diesem Jahr.