

Schwerpunkt Rhein-Main-Ruhr

Standortqualitäten für Investoren in Nordrhein-Westfalen

Lutz Lienenkämper

Lange kämpfte Nordrhein-Westfalen mit dem Strukturwandel von „Kohle und Stahl“ zum modernen Technologie-Standort. Für Immobilieninvestoren war das Land daher nicht immer die erste Wahl. Zu Unrecht, findet der für Bau und Verkehr zuständige Minister. Denn erstens seien Städte wie Münster, Köln und Aachen nach wie vor dynamische Wirtschaftsstandorte und attraktive Immobilienmärkte. Doch auch der Ballungsraum Rhein-Ruhr biete dank günstiger Grundstückspreise, großzügiger Entwicklungsflächen und Fördermitteln des Landes interessante Perspektiven für Investoren. (Red.)

Nordrhein-Westfalen ist ein Land der großen Städte und der ländlichen Räume. Nordrhein-Westfalen bietet durch seine Vielfältigkeit in unterschiedlichen Bereichen hervorragende Standortbedingungen. Zu den wichtigsten Faktoren zählen

- die zentrale Lage mitten in Europa,
- die gut ausgebaute Infrastruktur und somit sehr gute Erreichbarkeit mit allen Transportmitteln,
- ein großer Absatzmarkt und ein großes Potenzial an gut ausgebildeten Arbeitskräften,
- das dichteste Netz an Universitäten und Forschungseinrichtungen in Europa,
- vielfältige Kulturlandschaften und kulturelles Erbe und
- eine Stadtlandschaft mit großen, international bedeutenden Städten wie Köln und Düsseldorf, der Metropole Ruhr mit neuen Standorten und einer Vielzahl dynamischer mittelgroßer Städte wie Aachen, Münster oder Paderborn.

Unterschätzte Marktpotenziale

Nordrhein-Westfalen bietet mit seinen unterschiedlichen Regionen Immobilieninvestoren ein sehr breites Spektrum an profilierten Standorten mit unterschiedlichen Akzentsetzungen. Hier finden sich gute Chancen in verschiedenen Marktsegmenten. Sie reichen im gewerblichen Bereich von attraktiven neuen Dienstleistungsstandorten wie dem von Sir Norman Foster entworfenen Projekt am Duisburger Hauptbahnhof über Tech-

nologiestandorte wie Phoenix-West in Dortmund bis zu den Flughäfen.

Als Einzelhandelsstandort und als Standort für Freizeit und Entertainment zeichnet sich Nordrhein-Westfalen durch ein kaufkräftiges Kundenpotenzial aus. Innovative Freizeitprojekte wie die Indoor-Skihalle in Bottrop oder das SeaLife-Center in Oberhausen zeigen, dass Nordrhein-Westfalen in diesem Bereich Potenziale hat. Auch im Bereich der Wohnimmobilien bieten sich Investitionschancen in vielen interessanten Teilmärkten. So werden Standorte für Wohnen am Wasser zunehmend angeboten und stark nachgefragt; aufgrund des demografischen Wandels nimmt der Bedarf an barrierefreiem und betreutem Wohnen zu; innerstädtische und innenstadtnahe Lagen mit attraktiver Bausubstanz bieten



Lutz Lienenkämper, Minister für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

lukrative Investitionsmöglichkeiten. Für zukunftsweisende Modellvorhaben – wie etwa für das Wohnen im Alter – gibt es Förderangebote des Landes.

Nordrhein-Westfalen ist von Immobilieninvestoren oft unterschätzt worden, weil der Strukturwandel im Ruhrgebiet positive Entwicklungen in anderen Landesteilen überlagert hat. Viele nordrhein-westfälische Städte wie Bonn, Düsseldorf oder Münster landen bei Städterankings sowohl bei der Standort- als auch bei der Lebensqualität regelmäßig auf den vorderen Plätzen. Gleichzeitig stehen selbst in prosperierenden Städten wie Düsseldorf ausreichend Flächenreserven für anspruchsvolle Projekte zur Verfügung.

Vierorts sind in den letzten Jahren faszinierende neue Standorte entstanden oder werden zur Zeit entwickelt, etwa der Innenhafen in Duisburg, der Krupp-Gürtel in Essen oder der Phoenix-See in Dortmund. Auch die weichen Standortfaktoren haben durch die einzigartige Industriearchitektur, neue Angebote im Kultur- und Freizeitbereich und die Anlage eines Emscher-Landschaftsparks mit einer großräumigen Vernetzung von Freiräumen eine neue Qualität erreicht.

Niedrige Preise und Fördermittel

Für Immobilieninvestoren dürfte besonders von Interesse sein, dass die Preise für Grundstücke sowie für Wohn- und Gewerbeimmobilien in der Metropole Ruhr im nationalen und internationalen Vergleich – noch – niedrig sind. Auch ist die Leerstandsquote auf dem Büroflächenmarkt im Ruhrgebiet relativ niedrig und die Büroflächennachfrage stabiler als anderswo. B-Städte im Ruhrgebiet wie Dortmund oder Essen liegen im Rendite-Risiko-Vergleich deutlich über dem Niveau vieler A-Städte. Damit bietet das Ruhrgebiet einen attraktiven Investitionsraum mit stabilisierenden Eigenschaften für Immobilienportfolios.

Mit der Städtebauförderung trägt die Landesregierung dazu bei, dass Städte und Standorte Nordrhein-Westfalens attraktiver werden. Dabei legen wir großen Wert auf eine enge Zusammenarbeit mit den Eigentümern und Investoren. Der Immobilienmarkt Nordrhein-Westfalens bietet Investoren mit seiner Vielfalt profilierter Standorte und seinem hohen Transaktionsvolumen immer wieder attraktive Möglichkeiten in unterschiedlichen Marktsegmenten – sowohl für ein konservatives als auch für ein chancenreiches Investment.