

Pressemitteilung

## **Immobilienmärkte in NRW: Strukturschwache Städte in den Fokus rücken**

- **Büroknappheit in NRW auch abseits der Metropolen**
- **Einzelhandel: Spitzenmiete in Düsseldorf leicht gestiegen**

**Berlin, 28.02.2019** – Zur Miete zu wohnen ist in Köln und Düsseldorf im vergangenen Jahr erneut teurer geworden. Im Vergleich des dritten Quartals 2018 mit dem entsprechenden Vorjahresquartal ergeben sich Steigerungsraten zwischen 4,7 Prozent in Köln (auf 10,23 Euro pro Quadratmeter) und 4,9 Prozent (auf 10,42 Euro pro Quadratmeter) in Düsseldorf. Zu diesem Ergebnis kommt das Frühjahrsgutachten 2019 des Rates der Immobilienweisen, das vom ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, dem Spitzenverband der Immobilienwirtschaft herausgegeben wird.

Im deutschlandweiten Vergleich der Regionen sind die Mieten in den westdeutschen kreisfreien Städten im analysierten Zeitraum mit am stärksten gestiegen (plus 4,3 Prozent auf 8,29 Euro pro Quadratmeter), gefolgt von den westdeutschen Landkreisen mit einer Steigerung um 4,1 Prozent auf 7,02 Euro pro Quadratmeter.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen legten in Köln um 10,7 Prozent auf 3.240 Euro pro Quadratmeter und in Düsseldorf um 9,6 Prozent auf 3.337 Euro pro Quadratmeter zu. Im deutschlandweiten Vergleich der Regionen sind auch hier wiederum die Preise in den westdeutschen kreisfreien Städten am stärksten gestiegen (plus 8,8 Prozent auf 2.340 Euro pro Quadratmeter), gefolgt von den westdeutschen Landkreisen mit einer Steigerung um 8,6 Prozent auf 1.900 Euro pro Quadratmeter.

Die altindustriellen Städte in NRW (Mülheim, Solingen, Remscheid, Oberhausen, Wuppertal, Duisburg, Bottrop, Hagen, Mönchengladbach, darunter mit Essen auch die neuntgrößte Stadt Deutschlands) liegen jedoch am unteren Ende der Skala. Hier ist das Mietniveau heute real niedriger als noch im Jahr 2005. Auch die Kaufpreise lagen in den altindustriellen Städten im Ruhrgebiet im Jahr 2018 zumeist unter dem Niveau

von 2005 – so etwa in Hagen, Gelsenkirchen, Oberhausen, Herne, Duisburg und Mülheim/Ruhr oder südlich davon im Bergischen Land wie in Remscheid oder Wuppertal. „Die Herausforderung besteht darin, künftig eine Balance zu schaffen“, sagt Hans Richard Schmitz, Vorsitzender der ZIA-Region West. „Einerseits braucht es dringende Maßnahmen, um die angespannten Märkte in Metropolregionen wie Köln oder Düsseldorf zu entlasten. Andererseits sollte der Blick von Investoren, Politik und Bevölkerung aber auch auf jene Städte gerichtet werden, die vom Strukturwandel geprägt sind. Hier bestehen erhebliche Potenziale für eine positive und nachhaltige Stadtentwicklung.“

### **Büroknappheit in NRW auch abseits der Metropolen**

Bei den Büroimmobilien lässt sich feststellen, dass die Neubauvolumina in Düsseldorf und Köln mit 64.000 Quadratmeter MFG (Mietfläche für gewerblichen Raum) beziehungsweise 46.000 Quadratmeter MFG die 10-Jahresdurchschnitte jeweils deutlich verfehlt haben – in Düsseldorf lag das Volumen 29,1 Prozent und in Köln 40,2 Prozent darunter. Insbesondere in Köln kann angesichts des niedrigen Leerstands in Höhe von 2,8 Prozent (210.000 Quadratmeter MFG) von einer faktischen Vollvermietung gesprochen werden. In Düsseldorf ist man mit einem Leerstand von 6,8 Prozent beziehungsweise 520.000 Quadratmeter MFG noch ein Stück weit von einem solch niedrigen Niveau entfernt. Abseits der großen Metropolen in NRW stellt sich die Situation ähnlich dramatisch dar wie in Köln. So liegt der Leerstand etwa in Münster bei sehr niedrigen 1,4 Prozent (30.000 Quadratmeter MFG) und in Duisburg bei 2,1 Prozent (50.000 Quadratmeter MFG). „Die Flächenverknappung wird sich voraussichtlich weiter fortsetzen“, so Schmitz. „Der Blick der Politik sollte sich daher nicht nur auf die Wohnimmobilienmärkte richten, denn gerade mit der Verfügbarkeit von Büroflächen steht und fällt das wirtschaftliche Wachstum von Städten.“

### **Einzelhandel: Spitzenmiete in Düsseldorf leicht gestiegen**

Köln landete im vergangenen Jahr hinsichtlich der Umsatzleistung im Einzelhandel mit 7,2 Milliarden Euro bundesweit auf dem vierten Platz und verbuchte dabei ein deutliches Plus (2,2 Prozent) im Vergleich zum Vorjahr. Dieses Wachstum ging einher mit einem Ausbau des Verkaufsflächenbestands – sowohl in der Innenstadt als auch im übrigen Stadtgebiet. Das Niveau der Spitzenmieten blieb hingegen konstant. Ladenflächen zwischen 80 und 120 Quadratmeter werden dort für maximal 270 Euro pro Quadratmeter vermietet, größere Geschäfte (300-500 Quadratmeter) liegen bei 145

Euro pro Quadratmeter. Düsseldorf verzeichnete ein moderates Umsatzwachstum (plus 1,2 Prozent auf 4,2 Milliarden Euro), das teils durch Bevölkerungszuwächse und teils durch neue Verkaufsflächen zustande kam. Die Spitzenmiete für Ladenflächen von 80-120 Quadratmeter in Top-Lagen ist im Vergleich zum Vorjahr leicht um 1,8 Prozent auf 290 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Auch größere Geschäfte mit 300 bis 500 Quadratmeter Verkaufsfläche wurden teurer. Hier erreichen die Spitzenmieten 155 Euro pro Quadratmeter (2017: 150 Euro pro Quadratmeter).

Das komplette Frühjahrsgutachten 2019 finden Sie unter folgendem Link als Download: <https://zia-cloud.de/data/public/fjg2019>

#### **Der ZIA**

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 25 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

#### **Kontakt**

André Hentz  
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin  
Tel.: 030/20 21 585 23  
E-Mail: [andre.hentz@zia-deutschland.de](mailto:andre.hentz@zia-deutschland.de)  
Internet: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)