

Pressemitteilung

Frühjahrgutachten 2020: Büroflächen in Köln sind knapp – in Düsseldorf sinkt der Leerstand weiter

Berlin, 14.02.2020 – Unternehmen, die sich in Köln niederlassen möchten oder dort ihre Flächen erweitern wollen, finden zunehmend keine verfügbaren Büroflächen mehr. Die Leerstandsquote ist im Vorjahresvergleich weiter zurückgegangen und liegt nun bei 2,3 Prozent (2018: 2,8 Prozent). Düsseldorf dagegen weist – zusammen mit Frankfurt – noch überdurchschnittliche Leerstände auf, wenngleich auch diese sukzessive fallen. In der Landeshauptstadt ist dieser Wert von 6,8 Prozent (2018) auf nunmehr 6,0 Prozent gesunken. Dies sind Ergebnisse aus dem Frühjahrgutachten 2020 des Rates der Immobilienweisen, das vom Zentralen Immobilien Ausschuss ZIA, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, herausgegeben wird. Die höchste Spitzenmiete muss bei den Büroflächen weiterhin in Frankfurt am Main (41 Euro pro Quadratmeter, plus 3,8 Prozent zum Vorjahr) gezahlt werden. Düsseldorf mit 26,00 Euro pro Quadratmeter Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) (plus 2,0 Prozent) und Köln mit 23,50 Euro pro Quadratmeter MFG (plus 6,8 Prozent) liegen deutlich dahinter.

„Während man in Düsseldorf noch nicht von einer dramatischen Lage auf dem Markt für Büroimmobilien sprechen kann, stellt sich die Situation in Köln anders dar“, sagt Hans Richard Schmitz, Sprecher der ZIA-Region West. „Köln ist bei den Büroflächen mittlerweile unter eine gesunde Angebotsreserve gerutscht – das erklärt auch den starken Anstieg bei den Spitzenmieten. Die Angebots-Nachfrage-Relation ist hier angespannt und sollte in das politische Blickfeld rücken.“

Kaufpreise steigen stärker als im Vorjahresvergleich

Die mittleren Angebotsmieten für Wohnungen sind auf Jahresbasis 2019 zu 2018 in Düsseldorf um 3,8 Prozent und in Köln um 3,6 Prozent gestiegen. Damit liegen die

beiden Städte – gemeinsam mit Hamburg – im Mittelfeld der deutschen Metropolen bei 10,50 Euro pro Quadratmeter. München ist mit 16,40 Euro pro Quadratmeter weiterhin die teuerste deutsche Metropole – gefolgt von Frankfurt (13,10 Euro pro Quadratmeter und Stuttgart (12,60 Euro pro Quadratmeter). Einzig in Berlin kann die mittlere Bestandswohnung mit guter Ausstattung für weniger als 10 Euro pro Quadratmeter angemietet werden. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind auch im Jahr 2019 in allen A-Städten durchgehend weiter gestiegen. Im Vergleich zur vorjährigen Wachstumsrate (2018-2017) ist der Preisanstieg in Düsseldorf (plus 13 Prozent) und Köln (plus 12,5 Prozent) stärker ausgefallen.

Köln mit höchster Einzelhandelszentralität der deutschen Metropolen

Köln zählt dank guter Laufwegen zu den Städten mit den höchsten Frequenzbewegungen auf gleich mehreren Einkaufsstraßen. Zudem verfügt die Stadt über einen wichtigen deutschen Verkehrsknotenpunkt, der direkt neben dem auch für Tagestouristen attraktiven Dom liegt. Von hier geht ein direkter Anschluss nahtlos in die Einkaufsstraßen der Stadt über. Die Stadt erreicht als viertgrößte Stadt Deutschlands und Millionenstadt zwar mit einer Einzelhandelszentralität von 120,9 mit Abstand den Top-Platz im Städtevergleich, aber sowohl die Einzelhandelskaufkraft (107,9 beziehungsweise 6.379 Euro pro Kopf) als auch der Einzelhandelsumsatz sind vergleichsweise unterdurchschnittlich. Köln fällt durch eine hohe Arbeitslosenquote von 7,6 Prozent auf. Bei den Einzelhandels-Höchstmieten für kleinere und etwas größere Ladenflächen befindet sich Köln mit 255 Euro pro Quadratmeter (80-120 Quadratmeter) und 130 Euro pro Quadratmeter (300-500 Quadratmeter) unter den Durchschnittspreisen der A-Städte. Für 2020 erwarten die Experten eine Absenkung der Mieten.

Attraktivität des Düsseldorfer Einzelhandelshandelsmarktes nimmt weiter zu

Düsseldorf ist strukturell anders aufgestellt als die Nachbarstadt Köln. Die Landeshauptstadt ist ein international stark verflochtenes Wirtschaftszentrum mit einer äußerst starken Präsenz an Finanzdienstleistern und Consultinggrößen. Sie ist Sitz einiger börsennotierter Unternehmen und Messestadt. Unter den sieben deutschen A-Städten ist sie die kleinste, gemessen an der Einwohnerzahl, sodass auch absolut betrachtet die Zahl der Beschäftigten vergleichsweise niedrig ausfällt.

Die Stadt ist jedoch als Arbeitgeberstandort sehr attraktiv, weswegen das enorme Pendlersaldo (plus 173.412) hervorsteicht. Des Weiteren weist Düsseldorf eine im Städtevergleich überdurchschnittlich hohe Zentralität (113,8) und Einzelhandelskaufkraft (117,4 beziehungsweise 6.940 Euro pro Kopf) auf. Allerdings hat die Stadt 2019 absolut betrachtet den geringsten Einzelhandelsumsatz erzielt. Für Investoren und Vermieter bleibt Düsseldorf jedoch reizvoll. Die Spitzenmieten liegen hier im durchschnittlichen Bereich der A-Städte, allerdings mit steigender Tendenz. Aufgrund von Fertigstellungen größerer Einzelhandelsprojekte in der Innenstadt Düsseldorfs wie der Kö-Bogen II kann eine weitere Attraktivitätssteigerung für den Einzelhandel angenommen werden.

Alle Infos zum Frühjahrsgutachten 2020, die Kompletversion und die Zusammenfassung finden Sie unter www.fruehjahrgutachten.de

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss ZIA ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 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
Internet: www.zia-deutschland.de