

Ausblick Immobilienmärkte Düsseldorf und Köln

- **Gewerbeimmobilien:** Rückgang des Transaktionsvolumens, Zinsanstieg bremst Investmentmarkt, Spitzenmieten in beiden Städten dennoch auf historischen Höchstständen
- **Eingetrübte Aktivität auf dem Industrie- und Logistimmobilienmarkt,** Nachfrage übersteigt aber weiterhin das Angebot
- **Einzelhandel:** Leerstände nehmen in beiden Städten zu
- **Wohnungsmarkt:** Preise sinken temporär, Mieten steigen dauerhaft
- **Wohnungsmarkt:** Verbesserte Förderung für den sozialen Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen geht in die richtige Richtung, greift aber noch zu kurz

Köln / Düsseldorf, 20.04.2023 – Das rasch gestiegene Zinsniveau, steigende Baukosten und wachsende staatliche Auflagen hinterlassen auch im ersten Quartal 2023 deutliche Spuren auf den Immobilienmärkten der beiden Rhein-Metropolen Düsseldorf und Köln. Büromieten in beiden Städten sind stark gestiegen und befinden sich auf historischen Höchstständen, das gewerbliche Transaktionsgeschäft ist stark rückläufig. Im Wohnsegment sinken die Neubauzahlen deutlich, was steigende Mieten in beiden Städten zur Folge hat. Die Immobilienmärkte für Einzelhandel und Logistik suchen angesichts der hohen Zinsen noch nach Orientierung. Das sind die Ergebnisse einer Pressekonferenz zum „Ausblick Immobilienmärkte Düsseldorf und Köln“, die das Beratungsunternehmen RUECKERCONSULT gemeinsam mit Colliers durchgeführt hat.

Gewerbeimmobilienmärkte: Verhaltener Jahresauftakt im Investmentbereich in beiden Städten

Im Stadtgebiet Köln wurden im ersten Quartal 2023 Gewerbeimmobilien im Wert von rund 64 Millionen Euro, in Düsseldorf von rund 320 Millionen Euro gehandelt. Beide Ergebnisse liegen damit deutlich unter den Resultaten des vergleichbaren Vorjahresquartals. Im direkten Vergleich ist besonders der Rückgang in Köln deutlich: Hier wurde das Ergebnis der starken Vorjahresquartals um 90 Prozent unterschritten. Die Rendite für Büroimmobilien in Köln und Düsseldorf stieg auf 4,20



Prozent. Als größte Transaktion des ersten Quartals in Düsseldorf ist der Verkauf des Areal Böhler an der Hansaallee an Jamestown zu nennen.

Christian Sauer, Head of Capital Markets Nordrhein-Westfalen bei Colliers, kommentiert:

„Preiskorrekturen erfolgten wie erwartet auch in 2023 wiederholt assetklassen- und standortübergreifend. Die Renditen in beiden Städten sind in diesem Quartal weiter angestiegen und liegen nun auf einem ähnlich hohen Niveau wie 2017. Dieses Niveau werden sie vorerst auch nicht so schnell wieder verlassen. Die neue Preisfindung ist noch nicht abgeschlossen, sodass wir weitere Anpassungen im Jahresverlauf erwarten.“

Auf den Vermietungsmärkten gingen die Flächenumsätze im ersten Quartal des Jahres im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum deutlich zurück: In Köln wurden 50.000 Quadratmeter, in Düsseldorf 55.000 Quadratmeter vermietet. Beide Ergebnisse entsprechen einen Rückgang um jeweils rund 20 Prozent. Im Hinblick auf Leerstände zeigt sich ein uneinheitliches Bild: Köln ist neben Hamburg die einzige deutsche Top-7-Stadt, in der ein Rückgang des Büroleerstands zu beobachten ist. In Düsseldorf hingegen stieg die Leerstandsquote auf 7,6 Prozent. Die Spitzenmieten in beiden Städten stiegen indes auf Höchststände von 38 Euro pro Quadratmeter in Düsseldorf und 34 Euro pro Quadratmeter in Köln.

Cem Ergüney, Head of Office Letting bei Colliers in Nordrhein-Westfalen, sagt dazu: „Auf den Vermietungsmärkten in Köln und Düsseldorf zeigt sich der Jahresauftakt verhalten. Besonders nachgefragt sind aber weiterhin Innenstadtlagen mit qualitativ hochwertigen Büroflächen wie bei der Anmietung der Boston Consulting Group im Kölner Laurenz Carré oder die Anmietungen in den hochpreisigen Projektentwicklungen der Landeshauptstadt Düsseldorf. Im weiteren Jahresverlauf gilt es zu beobachten, ob bei den historischen Spitzenmieten in Köln noch weiteres Wachstumspotenzial besteht. In Düsseldorf wird sich der ausgewiesene Spitzenmietzins im laufenden Jahr nachhaltig bestätigen.“

Industrie & Logistik und Einzelhandel von Unsicherheit geprägt



Auch auf den Logistikmärkten der beiden Regionen Köln und Düsseldorf hat die hohe Inflation Spuren hinterlassen: Das abgekühlte Konsumklima bremst Expansionspläne von Unternehmen und führt im ersten Quartal 2023 zu sinkenden Flächenumsätzen von 34.200 Quadratmetern in Köln und 42.000 Quadratmetern in Düsseldorf. Dies entspricht einem Rückgang von 67 Prozent in Köln, bzw. 51 Prozent in Düsseldorf. Beide Regionen verzeichnen im deutschlandweiten Vergleich aber traditionell eher niedrigere Flächenumsätze. Durch einen bestehenden Mangel an Grundstücken und einen geringen Leerstand übersteigt die Nachfrage das Angebot weiterhin.

Steigende Konsumzinsen und hohe reale Kaufkraftverluste angesichts steigender Preise führen auch auf dem Einzelhandelsmarkt in NRW zu einer deutlich gesunkenen Konsumlaune. Dies stellt insbesondere den Vermietungsmarkt vor Herausforderungen: Große Fashion-Retailer mieten kaum neue Flächen, Einzelflächen werden verstärkt zu Flagshipstores konsolidiert, Insolvenzen nehmen zu. Sowohl in Düsseldorf als auch in Köln sind zahlreiche vakante Flächen sowie Interimsnutzungen zu beobachten. Kurze Vertragslaufzeiten und Verträge mit Sonderkündigungsrechten erschweren Eigentümern die Entscheidung über Investitionen. Luxuslagen wie der Wallrafplatz in Köln oder die Königsallee in Düsseldorf boomen weiter. Hier bleiben die Mietpreise stabil. Generell erwartet Colliers im weiteren Verlauf des Jahres aber weiter sinkende Mieten, eine weitere Zunahme der Leerstände sowie kurze Vertragslaufzeiten mit häufigen Mieterwechseln.

Re-Pricing, sinkende Neubauzahlen und steigende Mieten im Wohnsegment

Die Quadratmeterpreise bei Wohneigentum im Bestand fielen in Düsseldorf von 5.532 Euro pro Quadratmeter im ersten Quartal 2022 auf nunmehr 5.241 Euro. In Köln fielen die Preise im gleichen Zeitraum von 5.034 auf 4.874 Euro pro Quadratmeter. Neubaupreise stiegen zwar im gleichen Zeitraum von 6.751 auf 7.098 Euro pro Quadratmeter in Köln und von 7.640 auf 8.025 Euro in Düsseldorf. Gerade in den ersten Monaten 2023 ist aber auch hier ein leichter Rückgang in Köln und eine schwankende Tendenz in Düsseldorf zu beobachten.

Herwig Lieb, Regional Manager bei Colliers in Nordrhein-Westfalen, kommentiert: „Für institutionelle Investoren ist Wohnen nach wie vor ein wichtiger Baustein in ihrem Portfolio: Das weiterhin hohe Zinsniveau führt in Köln und Düsseldorf zu deutlichen Preiskorrekturen und einem



damit verbunden Anstieg der Renditen. Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern nähern sich langsam an. Wir erwarten aber, dass die neue Preisfindung noch mindestens bis zum zweiten Halbjahr nicht abgeschlossen sein wird.“

Sowohl in Köln als auch in Düsseldorf treiben erhöhter Nachfragedruck und eine Verknappung des Angebots das Mietwachstum an. In beiden Städten stiegen die Mieten zuletzt deutlich: Für Bestandswohnungen in Düsseldorf zahlen Mieter mittlerweile durchschnittlich 12,40 pro Quadratmeter im Vergleich zu 11,90 Euro im ersten Quartal 2022. Im Neubau sind es rund 16,10 Euro statt 15,20 Euro im Vorjahreszeitraum. In Köln ist der Anstieg noch deutlicher. Hier liegen die Mieten bei 13,30 Euro pro Quadratmeter im Bestand (im Vergleich zu 12,50 Euro im Vorjahreszeitraum) und 16,80 Euro im Neubau im Vergleich zu vormals 14,80 Euro.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat auf die Verknappung des Wohnraums bereits mit neuen Förderbedingungen für sozialen Wohnungsbau reagiert. Das neue Wohnraumförderungskonzept NRW des Landes NRW gemeinsam mit der NRW.Bank verfolgt das Ziel, mit verbesserten Finanzierungskonditionen Anreize für die Modernisierung und Errichtung von klimafreundlichen Gebäuden zu fördern und bürokratische Hürden abzubauen.

„Das Konzept setzt sowohl bei den Grunddarlehen als auch bei den Bewilligungsmieten an und geht nach unserem Dafürhalten in die richtige Richtung. Es greift aber insgesamt noch zu kurz, um den Wohnungsneubau wirklich anzukurbeln. Dafür müsste die insgesamt noch bremsende Regulatorik seitens der Politik heruntergefahren werden. Aktuell erwarten wir daher einen weiteren deutlichen Anstieg der Mieten im Jahresverlauf“, resümiert **Lieb**.

Medienkontakt:

RUECKERCONSULT GmbH

Judith Vähjunker

T +49 221 29 29 56 314

M +49 151 276 165 61

colliers@rueckerconsult.de

www.rueckerconsult.de

Weitere Informationen zur Colliers International Deutschland GmbH:



Die Immobilienberater:innen von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Beratung zu An- und Verkauf sowie Vermietung von Gewerbeimmobilien der Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel, Industrie & Logistik, zum An- und Verkauf von Grundstücken, zum An- und Verkauf von Wohnimmobilien in Form von Wohn- und Geschäftshäusern und Residential Capital Markets ebenso wie zum An- und Verkauf von Land- und Forstimmobilien. Hinzu kommen Serviceleistungen wie Immobilienbewertung und Finanzierungsberatung. Die beiden Dienstleistungen Corporate Solutions und Workplace Advisory werden in der Einheit Occupier Services angeboten. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 18.000 Expert:innen in 65 Ländern tätig. Mehr hier: www.colliers.de