

## In Belgien steigen Mieten nur in sehr gefragten Lagen

Neue Immobilienangebote hemmen Preisauftrieb / Von Torsten Pauly

**Brüssel (GTAI) - Die Büromieten haben sich in Top-Lagen von Brüssel und Antwerpen zuletzt erhöht, doch vielerorts ist das Niveau stabil geblieben. Bei erstklassigen Ladenflächen sind die Mieten in Antwerpen am teuersten. Bei Logistikhallen gab es meist keine Veränderung. Belgiens Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum erhöht zwar die Immobiliennachfrage, doch in allen Segmenten kommen neue Objekte auf den Markt. (Kontaktadressen)**

30.07.2018

In Belgien leben auf einem Quadratkilometer im Schnitt 372 Einwohner und damit deutlich mehr Personen als in Deutschland (233 Menschen). Besonders hoch ist die Bevölkerungsdichte in Flandern und Brüssel. In der Hauptstadtregion ist die Quote mit 7.409 Einwohnern pro Quadratkilometer etwa 77 Prozent höher als im Bundesland Berlin (4.193 Leute). Dabei wächst die belgische Bevölkerung weiter. Das europäische Statistikamt Eurostat erwartet, dass dort 2028 etwa 6 Prozent mehr Einwohner leben werden als 2018. Dies hat auch eine höhere Immobiliennachfrage zur Folge.

Zudem beeinflussen starke regionale Unterschiede bei der Wirtschaftskraft den Immobilienmarkt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf lag 2016 im Raum Brüssel um 85 Prozent über dem Landesdurchschnitt. Dort haben viele internationale Institutionen ihren Sitz. Auch zwischen den anderen beiden Regionen ist das Gefälle groß, war doch die Wirtschaftsleistung je Einwohner 2016 in Flandern um 41 Prozent höher als die in Wallonien. In den Jahren 2018 und 2019 soll die flämische Wirtschaft um 1,8 sowie 1,7 Prozent und damit stärker als in Wallonien (+1,6 Prozent und +1,4 Prozent) und in Brüssel (jeweils +1,3 Prozent) wachsen. Dies erwartet das Föderale Planungsbüro.

Nach Brüssel ist Belgiens zweitgrößte Metropole Antwerpen das wichtigste Immobilienzentrum. Große Bedeutung hat die viertgrößte Stadt Gent. Beide Orte liegen in Flandern. Die größte wallonische Agglomeration ist Lüttich, wo die Wirtschaftsleistung pro Kopf auch größer ist als im regionalen Durchschnitt. Dagegen durchläuft das frühere Industriezentrum Charleroi einen Strukturwandel. Dort ist das BIP je Einwohner 29 Prozent geringer als im belgischen Mittel.

### Belgische Regionen und Ballungsräume in Zahlen

Ort	Einwohner (2017)	Einwohner pro qkm (2016)	BIP/Kopf (2016 in Euro)
Belgien, davon	11.351.727	372	37.454
..Hauptstadtregion Brüssel	1.199.095	7.409	63.790
..Region Flandern, darunter	6.526.061	485	38.288
..Antwerpen *)	1.041.811	1.082	46.424
..Gent *)	554.633	588	45.461
..Region Wallonien, darunter	3.626.571	215	27.220
..Lüttich *)	625.131	795	29.709
..Charleroi *)	431.043	772	26.607

## IN BELGIEN STEIGEN MIETEN NUR IN SEHR GEFRAGTEN LAGEN

\*) Arrondissement

Quellen: Eurostat, Belgische Zentralbank

### Büros verteuern sich nur in wenigen Top-Lagen

Die Büromieten sind in Brüssel teurer als in den anderen belgischen Städten, nicht zuletzt wegen der Nachfrage internationaler Organisationen. Daher ist das Niveau mit 315 Euro pro Quadratmeter und Jahr auch im Europadistrikt am höchsten, wo die Kommission und das Parlament der Europäischen Union (EU) sowie viele Verbände, Botschaften und sonstige Vertretungen ansässig sind. In dieser Gegend war der Mietanstieg zwischen dem ersten Quartal 2017 und dem ersten Quartal 2018 zudem mit 14,5 Prozent am stärksten.

Im selben Zeitraum haben sich Büros auch im erweiterten nördlichen Zentrum von Brüssel um 4,7 Prozent verteuert. In anderen Gebieten der Hauptstadtregion blieb das Niveau dagegen stabil. Dies liegt auch daran, dass neue Angebote auf den Markt kommen. Bis Ende 2018 werden unter anderem die Objekte The One of Atenor (25.000 Quadratmeter) und Greenhouse BXL (17.000 Quadratmeter) fertig gestellt. Diese Angaben macht die Immobilienagentur JLL, welche die Leerstandquote in Brüsseler Büros im ersten Quartal 2018 auf 8,3 Prozent beziffert (1. Quartal 2017: 9 Prozent).

In Antwerpen waren Top-Büros in den ersten drei Monaten 2018 um 3,4 Prozent teurer als vor Jahresfrist. In anderen Zentren wie Gent, Mechelen und der Unistadt Löwen gab es dagegen keine großen Veränderungen. Das Mietniveau ist in Top-Lagen von Antwerpen und Gent Anfang 2018 mit 155 Euro pro Quadratmeter und Jahr immer noch günstiger als in der Peripherie von Brüssel (165 Euro), so JLL.

Der Leerstand war im ersten Quartal 2018 in Genter Büros mit 3,7 Prozent deutlich geringer als in Antwerpen (9,2 Prozent), Mechelen (9,3 Prozent) oder Löwen (9,6 Prozent). Bis Ende 2019 werden laut JLL in Gent 51.000 Quadratmeter und in Antwerpen 3.000 Quadratmeter an neuer Bürofläche bezugsfertig.

### Büromieten in belgischen Zentren (1. Quartal 2018)

Standort	Jahresmiete in Euro pro qm 1)
Brüssel Europadistrikt	315
Brüssel engere Innenstadt 2)	245
Brüssel nördliche Stadtteile	225
Brüssel südliche Stadtteile	205
Brüssel Flughafennähe	205
Brüssel sonstige Außenbezirke	165
Antwerpen	155
Gent	155
Löwen	150
Mechelen	145

1) für Top-Standard; 2) innerhalb des sogenannten "Fünfecks"

Quelle: JLL

### Antwerpen bleibt das teuerste Pflaster für Ladenflächen

In Antwerpens Fußgängerzone haben die Jahresmieten für erstklassige Geschäfte im ersten Quartal 2018 laut den Immobilienexperten von Cushman & Wakefield 2.000 Euro pro Quadratmeter und Jahr erreicht. Das waren 5,3 Prozent mehr als vor Jahresfrist. In vergleichbaren Brüsseler Lagen waren im gleichen Zeitraum unverändert 1.850 Euro je Quadratmeter zu zahlen. Auch in Gent und Brügge gab es keine größeren Anpassungen der Mietkosten. In Lüttich ist das Niveau zwischen den ersten beiden Quartalen 2017 und 2018 sogar um 4,4 Prozent auf 1.075 Euro gesunken.

In den kommenden Jahren öffnen in mehreren Städten weitere große Einkaufszentren. Ende 2018 wird der La Strada-Komplex in Charleroi mit 28.000 Quadratmetern fertig. Im Jahr 2019 öffnet in Mechelen das Uplace-Zentrum, das neben Hotels und Gastronomie auch 55.000 Quadratmeter Ladenfläche vorsieht. Ein Großprojekt in Brüssel ist die Mall of Europe, die Teil des neuen Neo-Areals zum Leben und Arbeiten ist. Die Mall of Europe soll 112.000 Quadratmeter umfassen, 550 Millionen Euro kosten und spätestens 2022 ihre Pforten öffnen.

### Mieten für Verkaufsflächen in Einkaufsstrassen in belgischen Zentren (1. Quartal 2018)

Standort	Jahresmiete in Euro pro qm *)
Antwerpen	2.000
Brüssel	1.850
Gent	1.375
Brügge	1.100
Lüttich	1.075

\*) für Top-Standard

Quelle: Cushman & Wakefield

### Kosten für Logistikhallen sind meist stabil

Belgien ist eine zentrale Logistikkreuzung in Nordwesteuropa. Herausragende Bedeutung hat dabei Europas zweitgrößter Hafen Antwerpen, der 2017 mit 224 Mio. Tonnen 6,8 Prozent mehr umgeschlagen hat als Hamburg und Bremen zusammen. Daher ist der Bedarf an modernen Logistikflächen in Belgien insbesondere in den Hafenstädten und entlang der großen Transitkorridore hoch.

Auch in der Logistikbranche kommen neue Immobilien auf den Markt. Die Experten von Cushman & Wakefield schätzen, dass allein 2017 insgesamt 855.000 Quadratmeter übergeben wurden. Die Mieten in wichtigen Standorten wie Brüssel, Antwerpen und Lüttich waren im ersten Quartal 2018 etwa genauso hoch wie im selben Vorjahreszeitraum. In Gent gab es im selben Zeitraum ein Plus von 2,6 Prozent. Am teuersten ist das Niveau im Raum Brüssel. Am dortigen Autobahnring kommen wichtige belgische Verkehrsstrassen zusammen.

### Logistikflächen in belgischen Zentren (1. Quartal 2018)

Standort	Jahresmiete in Euro pro qm
Raum Brüssel	58
Raum Antwerpen	45

## IN BELGIEN STEIGEN MIETEN NUR IN SEHR GEFRAGTEN LAGEN

---

Raum Lüttich	39
Raum Genk	40

---

Quelle: Cushman & Wakefield

### Kontaktadressen

Union professionnelle du secteur immobilier UPSI/Beroepsvereniging van de vastgoedssector (Berufsvereinigung des Immobiliensektors)

Rue de la Violette 43

1000 Brüssel, Belgien

T +32 (0)2 511 47 90

F +32 (0)2 219 71 99

[info@upsi-bvs.be](mailto:info@upsi-bvs.be) 

<http://www.upsi-bvs.be> 

JLL

Avenue Mamix 23

1000 Brüssel, Belgien

T +32 (0)2 550 25 25

F +32 (0)2 550 26 26

<http://www.jll.be> 

Cushman & Wakefield

Avenue des Arts 56

1000 Brüssel, Belgien

T +32 (0)2 514 40 00

<http://www.cushmanwakefield.be> 

Deutsch-Belgisch-Luxemburgische Handelskammer (Debelux)

21 Avenue de Boulevard

1210 Brüssel, Belgien

T +32 (0)2 203 50 40

F +32 (0)2 203 22 71

[ahk@debelux.org](mailto:ahk@debelux.org) 

<http://ahk.debelux.de> 

Weitere Informationen zu Belgien finden Sie unter <http://www.gtai.de/Belgien>.


## Mehr zu:

Belgien  
Hochbau / Konjunktur  
Branchen

## Kontakt

Inge Kozel

Wirtschaftsexpertin

 +49 30 200 099 365

 [Ihre Frage an uns](#)

---

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck – auch teilweise – nur mit vorheriger ausdrücklicher Genehmigung. Trotz größtmöglicher Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt.

© 2021 Germany Trade & Invest

Gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.