

PRESSEINFORMATION

Hamburg/Münster, den 29. Mai 2019

DZ HYP veröffentlicht Immobilienmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2019

- » **Kräftige Mietsteigerungen am Wohnungsmarkt**
- » **Fortschreitende Büroflächenknappheit**
- » **Heterogene Entwicklung im Einzelhandel**

Die Immobilienmärkte in Nordrhein-Westfalen folgen im Grundsatz dem bundesweiten Trend steigender Wohnungs- und Büromieten sowie stagnierender bis leicht sinkender Mieten im Einzelhandel. Zwischen den einzelnen Standorten herrschen jedoch große Unterschiede. Während sich die Büromieten in den Oberzentren relativ stabil entwickeln, sind die Top-Standorte von höherer Volatilität geprägt. Auf dem Wohnungsmarkt sind spürbare regionale Unterschiede zwischen Ruhrgebiet, Westfalen und Rheinland zu erkennen. Gleiches gilt für den Einzelhandel, dessen Entwicklung die Spreizung hinsichtlich der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung Nordrhein-Westfalens widerspiegelt.

Zu diesen zentralen Ergebnissen kommt eine aktuelle Studie der DZ HYP zur Entwicklung der Immobilienmärkte in Nordrhein-Westfalen. Gegenstand der Untersuchung sind die Segmente Wohnen, Büro und Einzelhandel an neun Standorten, die die wirtschaftliche und demografische Bandbreite des Bundeslandes repräsentieren: die Oberzentren Aachen, Bielefeld, Bonn, Dortmund, Duisburg, Essen und Münster sowie die Top-Standorte Düsseldorf und Köln. Matthias Weimer-Osterloh, Leiter Gewerbekunden, Mittelstand und Verbund im Regionalzentrum Düsseldorf der DZ HYP, erläutert: „Nordrhein-

Westfalen ist ein heterogenes Bundesland, das von großen Gegensätzen gekennzeichnet ist. Ehemals bedeutende Standorte der Schwerindustrie wie Duisburg, Essen und in Teilen auch Dortmund stehen Dienstleistungs- und Verwaltungszentren wie Bonn und Münster gegenüber. Deren Mietniveaus sind nicht weit von denen der Top-Standorte Düsseldorf und Köln entfernt. Die zwischen diesen Polen angesiedelten Universitätsstädte Aachen und Bielefeld vervollständigen die Vielfalt des Bundeslandes. Für Immobilieninvestments ist eine detaillierte Marktkenntnis der jeweiligen Standorte unerlässlich. Dazu wollen wir mit unserem Immobilienmarktbericht Nordrhein-Westfalen beitragen.“

Wohnungsmieten leicht unter dem Bundesdurchschnitt

Das gesamtdeutsche Bild eines knappen Wohnungsangebots trifft auch auf das westdeutsche Bundesland zu. Die Wohnungsbauaktivitäten haben in Nordrhein-Westfalen zwar spürbar zugenommen. Diese reichen aber vielerorts nicht aus, um den bestehenden Bedarf zu decken. In der Folge sind seit zehn Jahren kräftige Mietsteigerungen an allen betrachteten Standorten zu beobachten. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete der untersuchten Oberzentren liegt mit 10,50 Euro rund einen Euro unter dem Bundesdurchschnitt. Die Spannweite reicht von 9 Euro je Quadratmeter in Duisburg bis zu 12 Euro je Quadratmeter in Bonn. Auch die Erstbezugsmieten an den Top-Standorten Düsseldorf und Köln liegen mit rund 13 Euro je Quadratmeter unter dem Durchschnitt der sieben einwohnerstärksten Städte Deutschlands (14,60 Euro je Quadratmeter). Bemerkenswert verhalten war der Mietanstieg 2018 mit 0,8 Prozent in Düsseldorf. Dies dürfte in erster Linie an den gestiegenen Neubauzahlen sowie den günstigeren umliegenden Standorten liegen. In Köln fiel der Mietzuwachs mit 4 Prozent deutlicher aus.

Im laufenden Jahr ist vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage und des Mangels an Flächen mit einem weiteren Anstieg der Erstbezugsmieten zu rechnen. Der stärkste Mietzuwachs wird mit rund 4 Prozent in Köln erwartet. In Düsseldorf dürfte der Anstieg mit etwa 1,5 Prozent nicht einmal halb so hoch ausfallen. Die untersuchten Oberzentren bewegen sich innerhalb dieser Spannbreite.

Attraktive Büroflächen kaum noch verfügbar

Mit Ausnahme von Essen ist die Zahl der Bürobeschäftigten an allen betrachteten Standorten schneller gestiegen als entsprechende verfügbare Flächen. Seit 2006 wuchs die Beschäftigtenzahl um 25 Prozent auf rund 1 Million. Dem steht ein Flächenwachstum von lediglich 10 Prozent gegenüber. Der Anteil leer stehender Flächen hat sich durch die hohe Nachfrage und den nicht ausreichenden Neubau erheblich abgebaut. Mit lediglich 1,4 Prozent weist Münster die geringste Leerstandsquote und damit kaum noch verfügbare Büroflächen auf. Der Wert liegt rund 3 Prozent unter dem Bundesdurchschnitt der Oberzentren (4,3 Prozent). Auch die Ruhrgebietsstadt Duisburg liegt mit rund 2 Prozent Leerstand weit unter dem Bundesdurchschnitt. Der höchste Leerstand herrscht mit fast 7 Prozent in Düsseldorf. In Köln, dem mit kleinem Vorsprung vor Düsseldorf größten Büromarkt Nordrhein-Westfalens, liegt die Leerstandsquote mit 2,8 Prozent hingegen spürbar darunter.

Das stark verknappte Büroflächenangebot führte an den betrachteten Standorten zu moderat steigenden Mieten. Im Durchschnitt haben die Büromieten seit 2015 um knapp 7 Prozent zugelegt. Die Oberzentren liegen mit einer Spitzenmiete von durchschnittlich 15,50 Euro je Quadratmeter rund einen Euro über dem Bundesdurchschnitt. Der günstigste Standort ist Bielefeld mit einer Spitzenmiete von 12 Euro je Quadratmeter. Nach den beiden Metropolen Düsseldorf (25,50 Euro je Quadratmeter) und Köln (22 Euro je Quadratmeter) war die Spitzenmiete in Bonn mit 20,30 Euro je Quadratmeter am höchsten. Duisburg, Dortmund, Münster, Essen und Aachen liegen mit Spitzenmieten von rund 14 bis 15 Euro je Quadratmeter nah beieinander.

Im laufenden Jahr dürften die Büromieten erneut leicht steigen. Vor dem Hintergrund der konjunkturellen Eintrübung und zahlreicher eigennutzungsorientierter Neubauprojekte sind jedoch an keinem der betrachteten Standorte mehr als rund 2 Prozent Mietsteigerung zu erwarten.

Einzelhandelsstandorte stehen im Wettbewerb untereinander

Der innerstädtische Einzelhandel befindet sich bundesweit vor Herausforderungen, denen einige Standorte besser begegnen können als

andere. Dies trifft in besonderem Maße auf Nordrhein-Westfalen mit seiner großen Spreizung hinsichtlich der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung zu. Auf der einen Seite stehen Düsseldorf und Köln mit einer ausgeprägten Marktattraktivität und Internationalität. Dazu kommen eine hohe Kaufkraft und ein kräftiges Einwohnerwachstum. Die Spitzenmieten im Einzelhandel liegen in Düsseldorf bei 282 Euro je Quadratmeter und 255 Euro je Quadratmeter in Köln (Durchschnitt der Top-Standorte: 298 Euro je Quadratmeter). Unter den betrachteten Oberzentren ist die Spitzenmiete in Dortmund mit 212 Euro je Quadratmeter am höchsten. Die Ruhrgebietsstadt konnte sich trotz unterdurchschnittlicher Kaufkraft dank eines herausragenden Angebots als Shopping-Destination mit weitem Einzugsgebiet positionieren. Auf der anderen Seite stehen mit Duisburg und Essen zwei Ruhrgebietsstädte, die durch unterdurchschnittliche Kaufkraft, eine erst vor wenigen Jahren gestoppte Abwanderung und einen intensiven Wettbewerbsdruck spürbar sinkende Spitzenmieten verzeichnen. Seit 2015 ist das Mietniveau in Duisburg um gut 11 Prozent auf 66 Euro je Quadratmeter gefallen, in Essen um rund 7 Prozent auf 102 Euro je Quadratmeter. Für das Jahr 2019 ist mit Ausnahme von Münster mit leicht nachgebenden Spitzenmieten von bis zu 2 Prozent zu rechnen.

Die DZ HYP analysiert regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten. Die aktuelle Studie „Immobilienmarkt Nordrhein-Westfalen 2019“ steht unter <http://www.dzhyp.de/de/ueber-uns/markt-research> zum Download bereit und kann bei der DZ HYP angefordert werden. Grafiken werden gern zur Verfügung gestellt.

Über die DZ HYP AG

Die DZ HYP ist eine führende Immobilienbank in Deutschland und Kompetenzzentrum für Öffentliche Kunden in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken. Ihre Kunden und Partner bedient die DZ HYP mit einem umfassenden Angebot in den vier Geschäftsfeldern Gewerbekunden, Wohnungswirtschaft, Öffentliche Kunden und Privatkunden/Private Investoren. Die Bank ist mit zwei Hauptsitzen in Hamburg und Münster sowie mit Regionalzentren in den Wirtschaftsmetropolen und weiteren Regionalbüros bundesweit präsent. Weitere Informationen unter www.dzhyp.de.

Ansprechpartnerin

Julia Jordan
Abteilungsleiterin Kommunikation
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon + 49 (0)40 3334-2583
julia.jordan@dzhyp.de