

PRESSEINFORMATION

Hamburg/Münster, den 7. Dezember 2023

Neue DZ HYP-Studie zeigt Entwicklung nordrhein-westfälischer Immobilienmärkte

- » **Große Unterschiede bei Perspektiven im Einzelhandel**
- » **Büroflächenangebot weicht zunehmend von der Nachfrage ab**
- » **Beschleunigter Mietanstieg auf dem Wohnungsmarkt**

Die DZ HYP hat heute ihre aktuelle Studie „Immobilienmarkt Nordrhein-Westfalen 2023/2024“ veröffentlicht. Diese analysiert die Entwicklung der Segmente Handel, Büro und Wohnen in den Oberzentren Aachen, Bielefeld, Bonn, Dortmund, Duisburg, Essen und Münster sowie an den Top-Standorten Düsseldorf und Köln.

Der Trend schnell steigender Wohnungsmieten, moderat anziehender Büromieten sowie rückläufiger Handelsmieten ist an allen untersuchten Standorten sichtbar, jedoch in unterschiedlichem Ausmaß. „Der nordrhein-westfälische Immobilienmarkt ist vielfältig. Er wartet gleichermaßen mit Erfolgen wie mit großen Herausforderungen auf. Unsere Studie zeigt überdurchschnittliche Entwicklungen zum Beispiel an den Bürostandorten Münster und Bonn, aber auch schwierige Situationen. Dazu zählt die Lage im Einzelhandel in den Innenstädten von Aachen, Duisburg oder Essen“, kommentiert Matthias Weimer-Osterloh, Leiter des DZ HYP Immobilienzentrums Düsseldorf die Entwicklung.

Handelsimmobilien: Mietniveau scheint sich zu stabilisieren

Die Belastungen für den Einzelhandel finden auch in Nordrhein-Westfalen kein Ende. Insbesondere die Innenstädte sind von dem seit Jahren anhaltenden Strukturwandel gezeichnet. Wie in keinem anderen Segment entwickeln sich die Top-Standorte spürbar besser als die Oberzentren. Das gilt vor allem für Düsseldorf. Stärker weht der Gegenwind

für den Handel in den Ruhrgebietsstädten, die von hoher Arbeitslosigkeit und einer niedrigen Kaufkraft belastet werden. In Düsseldorf und Köln liegen die durchschnittlichen Spitzenmieten heute trotz der seit Jahren anhaltenden Rückgänge deutlich oberhalb der Werte um die Jahrtausendwende. Die Spitzenmieten der Oberzentren hingegen liegen unter diesem Niveau. Die gesunkenen Mieten und die derzeit gute Flächenverfügbarkeit erleichtern den Abschluss neuer Verträge. Vor diesem Hintergrund scheinen sich die Spitzenmieten standortübergreifend allmählich zu stabilisieren.

Büroimmobilien: Zeitgemäße Flächen kaum zu haben

Widrigen konjunkturellen Rahmenbedingungen zum Trotz verzeichnen die betrachteten Standorte überwiegend moderate Leerstände von Büroflächen. Lediglich in Düsseldorf und Essen sind etwas höhere Leerstände zu beobachten. Dies zeugt von einem insgesamt am Bedarf orientierten Bürobau mit einem moderaten Büroflächenwachstum. Dem gegenüber steht ein ausgeprägter Flächenbedarf durch viele in Nordrhein-Westfalen ansässige Konzernzentralen. Eine Herausforderung ist in vielen Fällen das Baujahr der angebotenen Büroimmobilien. 50 Prozent der Flächen in Düsseldorf und Essen entstanden vor dem Jahr 1990. In Bielefeld sind es 80 Prozent, an den anderen Standorten liegen die Werte dazwischen. Damit entsprechen die Büroimmobilien zumeist nicht den heutigen Anforderungen. Dies betrifft sowohl energetische Standards als auch offene, kommunikative Raumkonzepte. Neue Büroprojekte gibt es nur wenig. Die im Bau befindlichen Flächen sind zum Großteil bereits vermietet. Die fehlenden modernen Immobilien sorgen aller Voraussicht nach auch 2024 für steigende Büromieten in Höhe von 2 bis 3 Prozent.

Wohnimmobilien: Mietanstieg wird sich fortsetzen

Alle betrachteten Standorte verzeichneten in den vergangenen zehn Jahren einen Einwohnerzuwachs. Der für die anhaltende Zuwanderung erforderliche Wohnungsbau ist jedoch durch stark gestiegene Bau- und Finanzierungskosten ins Stocken geraten. Potenzielle Eigenheimkäufer sehen sich durch das Zinsniveau kaum in der Lage, eine Immobilie zu erwerben und bewegen sich zusätzlich auf dem Mietwohnungsmarkt. Die daraus resultierende ungünstige Angebots- und Nachfragerelation bedingt eine wohl länger anhaltende Anspannung auf den jeweiligen Wohnungsmärkten und einen beschleunigten Mietanstieg an allen Standorten. Für das kommende Jahr dürfte dieser bei durchschnittlich mindestens 5 Prozent liegen.

Die DZ HYP analysiert regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten. Die aktuelle Studie „Immobilienmarkt Nordrhein-Westfalen 2023/2024“ steht unter www.dzhyp.de zum Download bereit und kann bei der DZ HYP als Printexemplar angefordert werden.

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 drei Geschäftsfeldern Firmenkunden, Privatkunden sowie Öffentliche Kunden. Die Bank ist mit zwei Hauptstandorten in Hamburg und Münster sowie mit Immobilienzentren in den Wirtschaftsmetropolen und weiteren Regionalbüros bundesweit präsent. Weitere Informationen unter www.dzhyp.de.

Ansprechpartnerin

Julia Jordan
Abteilungsleiterin Kommunikation und Marketing
DZ HYP AG
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon +49 40 3334-2583
E-Mail: julia.jordan@dzhyp.de