

## DG Hyp veröffentlicht Studie „Immobilienmarkt Nordrhein-Westfalen 2017“

Die DG Hyp hat ihre aktuelle Studie „Immobilienmarkt Nordrhein-Westfalen 2017“ veröffentlicht. Diese analysiert die Entwicklung in den Segmenten Handel, Büro und Wohnen an den beiden Topstandorten Düsseldorf und Köln sowie in den Oberzentren Bielefeld, Münster, Dortmund, Essen, Duisburg, Aachen und Bonn. Nordrhein-Westfalen ist der größte Immobilienmarkt Deutschlands. In dem westdeutschen Bundesland liegen zehn der 20 einwohnerstärksten Städte. Matthias Weimer-Osterloh, Leiter des DG Hyp Immobilienzentrum in Düsseldorf, sagt: „Den ehemals überwiegend industriellen Standorten im Ruhrgebiet Dortmund, Duisburg und Essen, die noch Aufholbedarf haben, stehen dynamisch wachsende Dienstleistungs- und Verwaltungszentren wie Bonn und Münster gegenüber. Daraus resultieren unterschiedliche Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt, die sich besonders im Handel und am Wohnungsmarkt zeigen. Die Büromieten entwickeln sich in den analysierten Oberzentren hingegen homogen, anders als der Leerstand, bei dem ebenfalls große Unterschiede sichtbar sind.“

Die Entwicklung an den nordrhein-westfälischen Einzelhandelsmärkten ist in den

vergangenen Jahren größtenteils positiv verlaufen. Betrachtet man die Oberzentren hinsichtlich Miethöhe und -entwicklung im Detail, so werden Unterschiede sichtbar. Nach den Metropolen Köln und Düsseldorf mit Spitzenmieten von aktuell 250 beziehungsweise 270 Euro pro Quadratmeter ist der mit Abstand stärkste Shoppingstandort in Nordrhein-Westfalen Dortmund. Hier beträgt die Miete in sehr guten Lagen derzeit 215 Euro pro Quadratmeter. Auch in Münster ist die Spitzenmiete mit 174 Euro pro Quadratmeter für einen B-Standort vergleichsweise hoch.

Mit knapp über beziehungsweise unter 130 Euro pro Quadratmeter liegen Bonn, Bielefeld und Aachen im guten Mittelfeld. Die drei Standorte beweisen mit einem ausgeprägten Mietanstieg relative Stärke. Noch Aufholbedarf haben hingegen Essen und Duisburg, die angesichts zunehmend attraktiver Einkaufsmöglichkeiten in den umliegenden Städten Belastungen ausgesetzt sind. Im Durchschnitt der sieben nordrhein-westfälischen Oberzentren dürfte die Spitzenmiete 2017 um 1,4 Prozent steigen. Die mit Abstand höchsten Mietzuwächse sollten Bonn mit 2,3 Prozent und der

schwächste Standort der Studie, Duisburg, mit 2,7 Prozent aufweisen. In Köln wird die Spitzenmiete voraussichtlich zwei Prozent zulegen. In Düsseldorf ist im kommenden Jahr angesichts des bereits hohen Mietniveaus hingegen mit einer Seitwärtsbewegung zu rechnen ebenso wie in Essen.

An den sieben untersuchten Oberzentren liegt die Leerstandsquote im Bürosegment bei durchschnittlich aktuell 3,7 Prozent und damit spürbar unter dem bundesweiten Durchschnitt regionaler Immobilienzentren von knapp sechs Prozent. Ursächlich dafür dürfte ein vergleichsweise zurückhaltender Büroneubau an den untersuchten Standorten sein, der sich zudem eng am tatsächlichen Bedarf orientiert. Lediglich in Essen und Dortmund ist das Leerstandsniveau höher und gleicht dem Durchschnitt deutscher B-Standorte.

Während die Spitzenmieten in Köln und Düsseldorf leicht unter dem Durchschnitt der deutschen Metropolen liegen, liegt der Quadratmeterpreis in den Oberzentren mit aktuell 14,40 Euro knapp einen Euro über dem Durchschnittswert der B-Standorte bundesweit. Red.