

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | November 2023

IMMOBILIENMARKT NORDRHEIN- WESTFALEN 2023 | 2024

Knappes Angebot treibt Wohnungs- und
Büromieten – standortabhängige Perspektiven
für den Handel

dzhyp.de

INHALT

02 Grußwort

03 Wohn- und Gewerbeimmobilien in NRW

03 Wirtschaftliches Umfeld für den nordrhein-westfälischen Immobilienmarkt

06 Handelsimmobilien

06 Belastungen für den Einzelhandel finden kein Ende

13 Büroimmobilien

13 Schwache Konjunktur bremst die Dynamik am Büromarkt

19 Wohnimmobilien

19 Baukrise, Zuwanderung und Klimainvestitionen stressen den Wohnungsmarkt

27 Investmentmarkt

28 Aachen

31 Bielefeld

34 Bonn

37 Dortmund

41 Duisburg

44 Düsseldorf

47 Essen

50 Köln

54 Münster

58 Standorte im Überblick

59 Glossar

60 Impressum

64 Anschriften der DZ HYP

GRUSSWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nordrhein-Westfalen verfügt über einen vielseitigen Immobilienmarkt. Das größte deutsche Bundesland vereint 30 Großstädte – darunter zwei Top-Standorte – mit höchst unterschiedlichen Merkmalen, Erfolgen und Herausforderungen. In dem vorliegenden Bericht analysieren wir die Entwicklung in den Segmenten Büro, Handel und Wohnen an neun Immobilienstandorten, die die wirtschaftliche und geografische Lage Nordrhein-Westfalens widerspiegeln: die Oberzentren Aachen, Bielefeld, Bonn, Dortmund, Duisburg, Essen und Münster sowie die zwei Metropolen Düsseldorf und Köln.

Die Immobilienmärkte der betrachteten Oberzentren folgen den bundesweiten Trends steigender Wohnungs- und Büromieten bei äußerst knappem Angebot insbesondere auf dem Wohnungsmarkt. Im Einzelhandel entwickeln sich die Mieten nach wie vor rückläufig, scheinen sich jedoch allmählich zu stabilisieren. Ein differenziertes Bild zeigt sich in den beiden Metropolen Düsseldorf und Köln. An beiden Standorten liegen die Mietpreise für Büros und Wohnungen unter dem Durchschnitt der sieben größten deutschen Städte. Insbesondere der Büromarkt hat jedoch in den vergangenen Jahren kräftig aufgeholt. Im Einzelhandel hat sich vor allem Düsseldorf gegenüber den anderen Metropolen überdurchschnittlich entwickelt.

Als eine führende Immobilienbank in Deutschland analysieren wir regelmäßig die Märkte, in denen wir aktiv sind. Mit unseren Studien möchten wir insbesondere in den Regionen zu einer höheren Markttransparenz beitragen. Der vorliegende Bericht ist Bestandteil unserer Fachthemenreihe, im Rahmen derer wir regelmäßig die Märkte in den regionalen Immobilienzentren, an den sieben Top-Standorten sowie in einzelnen Bundesländern untersuchen.

Alle aktuellen Studien stehen Ihnen auf unserer Website unter <https://dzhyp.de/de/ueber-uns/markt-research> zum Download zur Verfügung. Printexemplare können gern bei uns angefordert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Weimer-Osterloh
Leiter Immobilienzentrum Düsseldorf

DZ HYP

November 2023



Matthias Weimer-Osterloh

WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN IN NRW

Wirtschaftliches Umfeld für den nordrhein-westfälischen Immobilienmarkt

Nordrhein-Westfalen hat den wohl interessantesten deutschen Immobilienmarkt. Ein Aspekt ist dessen Größe. Mit 18,1 Mio. Einwohnern und einer Wirtschaftsleistung von fast 800 Mrd. Euro ist es das größte unter den 16 deutschen Bundesländern. Als eigenständiger Staat läge es, gemessen an der Wirtschaftsleistung, dicht hinter den Niederlanden auf dem sechsten Platz der größten Volkswirtschaften der EU. Interessant ist Nordrhein-Westfalen aber auch durch die einzigartige Ballung von 30 der deutschlandweit 82 Großstädte. Allein fünf Städte haben mehr als eine halbe Mio. Einwohner, in weiteren acht leben mehr als 250.000 Menschen. Zudem ist es mit Düsseldorf und Köln das einzige Bundesland mit zwei Top-Standorten. Interessant ist auch der regional unterschiedliche Charakter mit den vom industriellen Strukturwandel geprägten Ruhrgebietsstädten gegenüber prosperierenden Oberzentren wie Bonn und Münster.

Nordrhein-Westfalen ist der größte und wohl interessanteste deutsche Immobilienmarkt

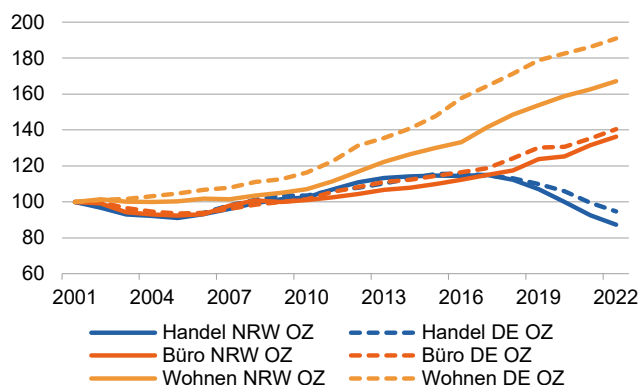
Nordrhein-Westfalen entstand erst 1946 durch die Verordnung Nr. 46 der britischen Militärregierung, zusammengefügt aus dem Münsterland, den landwirtschaftlichen Regionen in Ostwestfalen und dem industriell geprägten Ruhrgebiet. Das Ruhrgebiet sollte nicht erneut zur Waffenschmiede werden und unterlag Restriktionen, die 1951 mit der Gründung der Montanunion überwunden wurden. Danach legte die rheinisch-westfälische Industrie den Grundstein für das deutsche Wirtschaftswunder. Der Erfolg währte aber nur wenige Jahre. Der Strukturwandel setzte bereits in den 1960er Jahren ein. 2018 endete das Kapitel des deutschen Steinkohlebergbaus mit der Schließung der Zeche Prosper-Haniel.

Montanindustrie den Grundstein für das deutsche Wirtschaftswunder

Parallel zum Rückzug von Kohle und Stahl wurden der Wissenschaftsbereich sowie zukunftsfrüchtige Branchen forciert. Dienstleistungen gewannen an Bedeutung. Dabei wurden respektable Erfolge erzielt. Viele Konzerne haben ihre Zentralen in Bonn, Düsseldorf oder Essen. Doch die wirtschaftlichen Folgen des Niedergangs von Kohle und Schwerindustrie sind bis heute sichtbar. Das zeigen die Werte zu Einwohnerentwicklung, Wirtschaftswachstum, Arbeitslosigkeit oder Verschuldung, die im Kreis der westdeutschen Flächenländer vergleichsweise schwach ausfallen. Der Einwohnerschwund im Ruhrgebiet ist zwar gestoppt, die hier entstandenen weithin bekannten sozialen Brennpunkte sind jedoch nicht verschwunden.

Der Strukturwandel ist trotz aller Erfolge noch nicht abgeschlossen

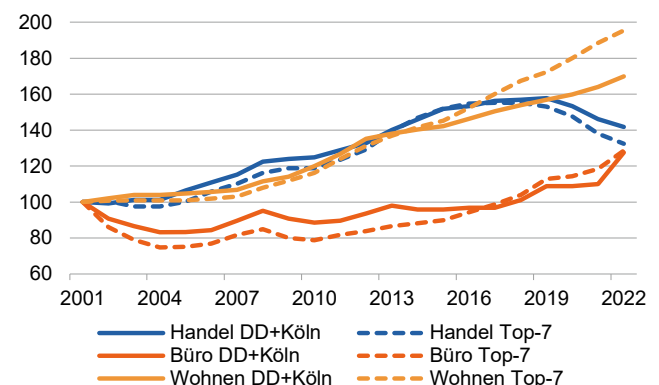
MIETENTWICKLUNG NORDRHEIN-WESTFÄLISCHER OBERZENTREN IM BUNDESWEITEN VERGLEICH
SPITZENMIETE HANDEL UND BÜRO, ERSTBEZUGSMIETE WOHNEN
MIETINDIZES 2001 = 100



Quelle: bulwiengesa

OZ = Oberzentren

MIETENTWICKLUNG NORDRHEIN-WESTFÄLISCHER TOP-STANDORTE IM BUNDESWEITEN VERGLEICH
SPITZENMIETE HANDEL UND BÜRO, ERSTBEZUGSMIETE WOHNEN
MIETINDIZES 2001 = 100



Quelle: bulwiengesa

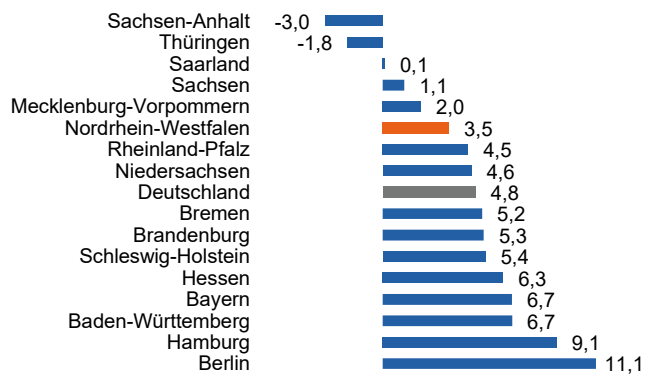
DD = Düsseldorf

Der große nordrhein-westfälische Immobilienmarkt wartet ebenso mit erfolgreichen Entwicklungen wie auch mit großen Herausforderungen auf. Zu ersteren zählen in Bonn das Bundesviertel, in Duisburg sind es der Innenhafen sowie die Logistik, in Münster der Stadthafen oder in Dortmund das Phoenix-Areal. Zu letzteren zählten etwa die schwierige Innenstadtentwicklung von Aachen, Duisburg oder Essen. Die

Erfolge und Herausforderungen am Immobilienmarkt

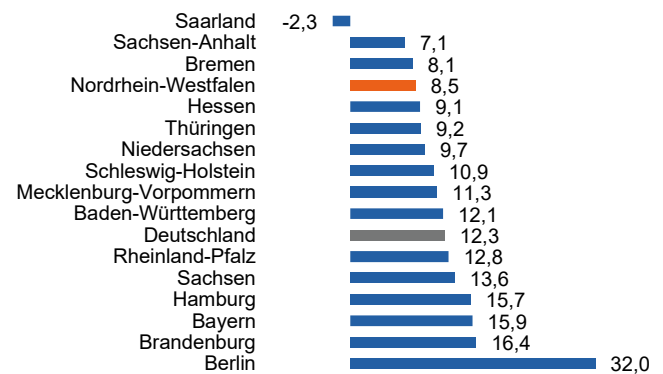
Wirtschaftliche Entwicklung und Demografie im Bundeslandvergleich

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG ÜBER ZEHN JAHRE
EINWOHNERZAHL IN % (VON Q2/2013 BIS Q2/2023)



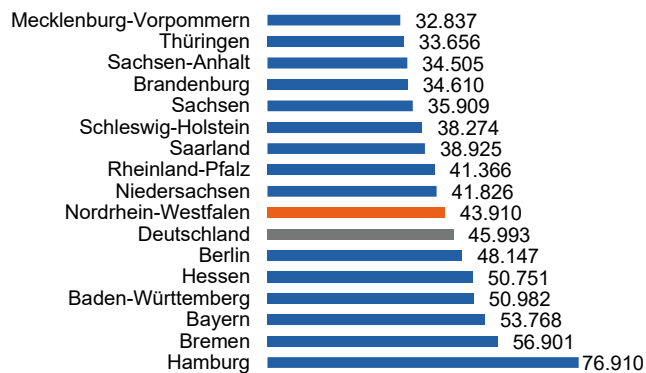
Quelle: Destatis

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES WACHSTUM ÜBER ZEHN JAHRE
REALES BRUTTOINLANDSPRODUKT IN % (VON 2012 BIS 2022)



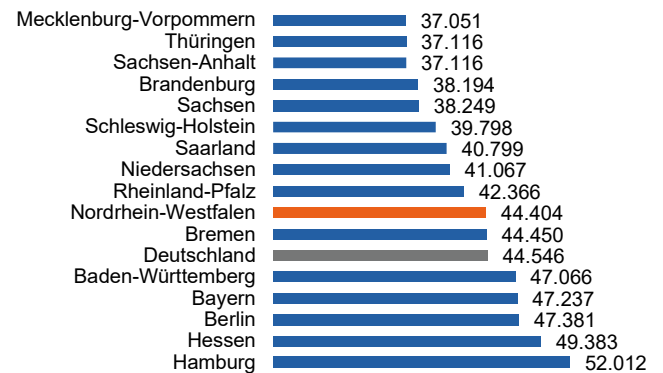
Quelle: Destatis/VGR Länder

WIRTSCHAFTSLEISTUNG JE EINWOHNER
NOMINALES BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF IN EURO (2022)



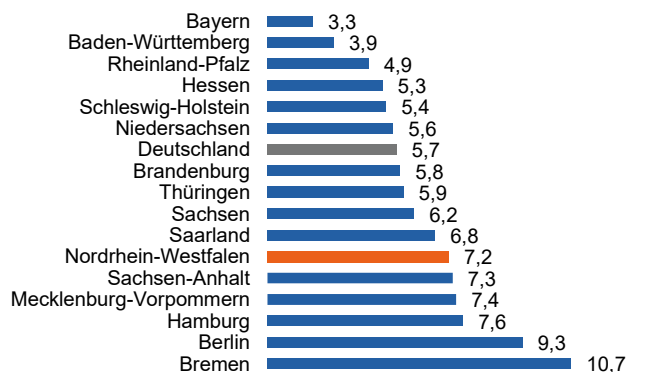
Quelle: Destatis/VGR Länder

BRUTTOLOHNE UND -GEHÄLTER JE ARBEITNEHMER
JÄHRLICH IN EURO (2022)



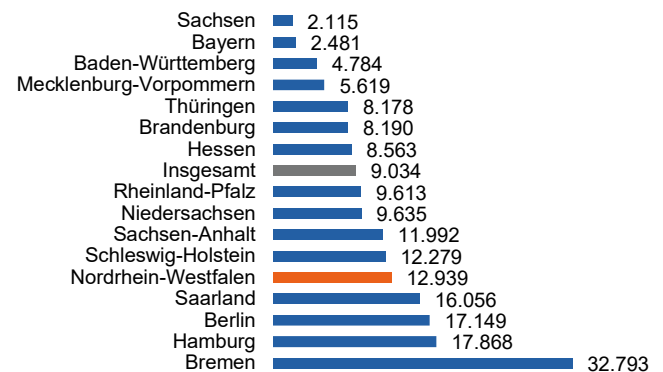
Quelle: Destatis/VGR Länder

ARBEITSLOSENQUOTE
IN % (OKTOBER 2023)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

ÖFFENTLICHE PRO-KOPF-VERSCHULDUNG
IN EURO JE EINWOHNER (Q2/2023)



Quelle: Destatis

hohen Wohnungsleerstände als Folge der rückläufigen Bevölkerung in den Ruhrgebietsstädten dürften durch wieder steigende Einwohnerzahlen und wenig Neubau überwunden sein.

Marktbericht analysiert neun Immobilienstandorte in Nordrhein-Westfalen

Doch wie haben sich die nordrhein-westfälischen Immobilienstandorte insgesamt gesehen im bundesweiten Vergleich entwickelt? Dazu betrachten wir die Segmente Handel, Büro und Wohnen an neun Standorten, die die wirtschaftliche und demografische Bandbreite des Bundeslandes widerspiegeln: Aachen, Bielefeld, Bonn, Dortmund, Duisburg, Düsseldorf, Essen, Köln und Münster. Insgesamt leben in den betrachteten Städten 4,6 Mio. Menschen, die ein Viertel der Bevölkerung Nordrhein-Westfalens repräsentieren. Mit fast 33 Mio. Quadratmeter Bürofläche sind die wesentlichen Büromärkte erfasst. Insgesamt verfügt das Bundesland über mehr als 70 Mio. Quadratmeter Bürofläche.

Der Vergleich der Mietentwicklung in den Segmenten Handel, Büro und Wohnen zeigt mit Blick auf die Oberzentren einen in allen Marktsegmenten etwas schwächeren Verlauf. Die bundesweiten Trends schnell steigender Wohnungsmieten, moderat anziehender Büromieten und rückläufiger Handelsmieten sind aber überall sichtbar. Weniger eindeutig fällt der Vergleich der Mietentwicklung bei den beiden Top-Standorten Düsseldorf und Köln aus. In den zurückliegenden Jahren hatten sich die Büromärkte von Düsseldorf und Köln schlechter als die sieben größten Städte insgesamt entwickelt, zuletzt aber kräftig aufgeholt. Im Einzelhandel hat sich vor allem die Düsseldorfer Innenstadt viel besser als der Markt insgesamt entwickelt. Bei den Wohnungsmieten hinken die beiden nordrheinwestfälischen Metropolen hingegen hinterher.

Die Entwicklung im Einzelhandel ist ab Seite 6 dargestellt. Der Büromarkt folgt ab Seite 13 vor dem Wohnungsmarkt ab Seite 19. Im Anschluss daran werden auf Seite 27 die Mietrenditen dargestellt. Ab Seite 28 werden die einzelnen Standorte analysiert. Auf Seite 58 sind wesentliche Marktdaten tabellarisch zusammengefasst.

Marktbericht analysiert neun wesentliche Immobilienstandorte in NRW

Die Mietentwicklung in den Oberzentren zeigt sich im bundesweiten Vergleich etwas schwächer.

ANALYSIERTE IMMOBILIENSTANDORTE



Quelle: DZ BANK

HANDELSIMMOBILIEN

Belastungen für den Einzelhandel finden kein Ende

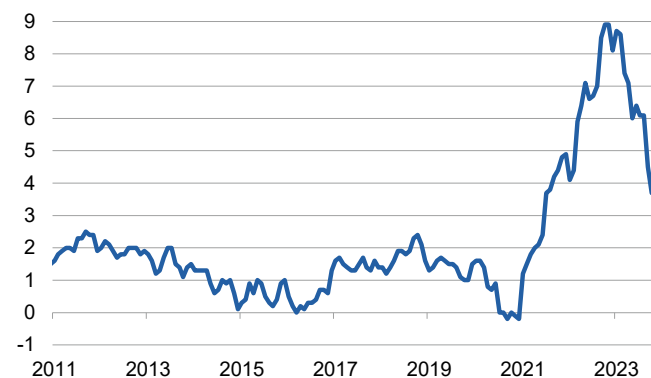
Die Belastungen für den Handel enden nicht. Nach zwei Pandemiejahren bremste die hohe Inflation die Erholung. Selbst die krisenresiliente Nahversorgung leidet unter der geschwundenen Kaufkraft der privaten Haushalte. Nach Abzug der Inflation lag der gesamte Einzelhandelsumsatz im ersten Halbjahr 2023 rund 5 Prozent unter dem ersten Halbjahr des Vorjahres. Der Handel mit Lebensmitteln und der Versandhandel verloren noch stärker. Dagegen erzielte der Modehandel nach langer Durststrecke ein reales Plus von über 7 Prozent, wenn auch von einem niedrigen Niveau aus. Rund läuft vor allem das Luxussegment dank kaufkräftiger Kunden.

Trotz dieser Lichtblicke ist die Lage des von hohen Umsatzverlusten während der Lockdowns ausgezehrten Innenstadthandels angespannt. Bei Mode lag der Umsatz real noch fast 10 Prozentpunkte unter dem Niveau von 2019. Dazu kommen weitere Belastungsfaktoren. Im Vordergrund stehen spürbar gestiegene Kosten, sei es durch Indexmieten, hohe Energiepreise oder steigende Löhne. Zudem fehlt immer öfter Personal, was teilweise eingeschränkte Öffnungszeiten erfordert. Eine Folge der Belastungen sind reduzierte Budgets für Investitionen. Bedarf besteht vor allem bei der Digitalisierung, der Ausstattung der Läden sowie Warenwirtschaftssystemen.

**Lichtblick trotz vieler Belastungen:
Der Modehandel wächst im ersten
Halbjahr 2023 kräftig**

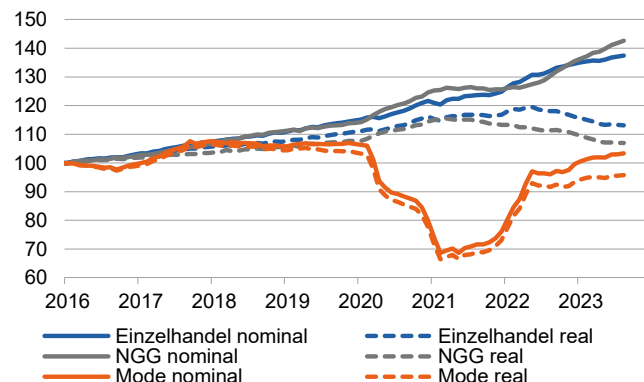
**Die Lage im Innenstadthandel bleibt
wegen geringer Umsätze und hoher
Kosten angespannt**

DIE BELASTUNG DER PRIVATEN HAUSHALTE DURCH DIE HOHE INFLATION IST BEREITS SICHTBAR ZURÜCKGEGANGEN
DEUTSCHE INFLATIONSRATE IN % (STAND OKTOBER 2023)



Quelle: Bundesbank

2023 KANN DER MODEHANDEL ERFREULICH ZULEGEN, DOCH DER UMSATZ LIEGT NOCH DEUTLICH UNTER DEM VOR-CORONA-NIVEAU
EINZELHANDELSUMSATZ DEZEMBER 2015 = 100 (STAND AUG. 2023)



Quelle: Destatis

NGG = Nahrungs-/Genussmittel und Getränke

Besonders groß ist die Herausforderung durch den Strukturwandel im Innenstadthandel. Der seit der Jahrtausendwende kräftig gewachsene Onlinehandel erreicht inzwischen einen Umsatzanteil von rund 13 Prozent. Im Kernsortiment des Cityhandels ist der Anteil teilweise mehr als dreimal so hoch. Doch statt auf weniger Verkaufsfläche setzte der Handel lange Zeit auf Expansion. Die Nachfrage nach Verkaufsflächen führte zum Bau zahlreicher innerstädtischer Einkaufszentren. Die anhaltende Handelskrise stand zwar manchem Vorhaben im Wege, konnte den Bau aber nicht ganz stoppen. Allein 2022 eröffneten in Deutschland weitere vier Center.

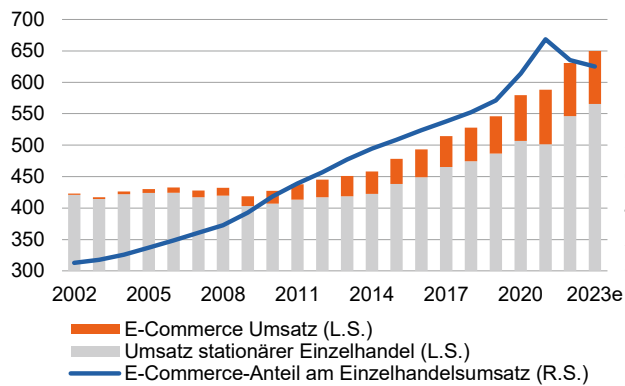
Die optimistischen Erwartungen, die das Verkaufsflächenwachstum getragen haben, sind auch auf die früheren günstigen Rahmenbedingungen für den Handel zurückzuführen. Dazu zählten die rückläufige Arbeitslosigkeit, Reallohnsteigerungen dank niedriger Inflation, Bevölkerungswachstum und nicht zuletzt ein florierender Städte-tourismus. Die bis 2016 trotz Flächenwachstum und boomendem E-Commerce steigenden Mieten im Spitzensegment des Handels spiegeln das damals prosperierende

**Trotz erfolgreichem E-Commerce
setzte der Handel auf Flächen-
expansion**

**Mietrückgang setzte schon vor
Corona ein: Teure engmaschige
Filialnetze zwangen zum Sparen**

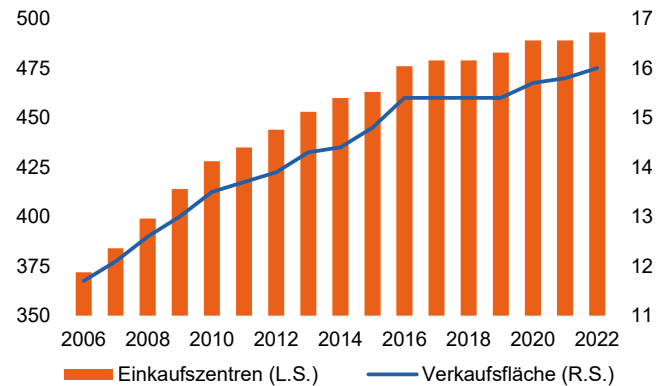
Umfeld wider. Nachdem der Handel angesichts hoher Kosten für den teuren Parallelbetrieb von Online-Shops und engmaschigen Filialnetzen auf die Bremse trat, stagnierten die Mieten kurz auf hohem Niveau, bevor sie 2019 zu sinken begannen. Kurz darauf beschleunigte sich die Talfahrt als Folge von Pandemie und Inflation.

DER ONLINE-HANDEL IST SEIT 20 JAHREN IM AUFWIND
L.S.: UMSATZ IN MRD. EURO, R.S. WACHSTUM IN %



Quelle: HDE

BIS ZULETZT NAHM DIE ZAHL DER SHOPPING-CENTER NOCH ZU
L.S.: ANZAHL, R.S.: FLÄCHE IN EINKAUFSZENTREN IN MIO. M²



Quelle: EHI Retail Institute

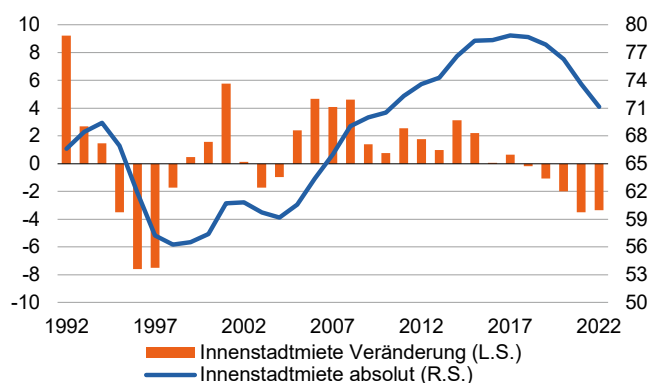
Die Filialnetze wurden schon vor Corona lichter. Doch der Umsatzeinbruch im Innenstadthandel als Folge der Corona-Lockdowns zwang die Filialisten zum beschleunigten Rückzug. Nach HDE-Zahlen gab es Ende 2022 über 40.000 Geschäfte weniger als vor der Pandemie. Manche Filialketten gaben 30 Prozent ihrer Standorte auf. Nach dieser Roskur gibt es noch rund 300.000 Läden mit weiter abnehmendem Trend. Neben Filialschließungen tragen dazu auch zahlreiche Insolvenzen selbst etablierter Handelsunternehmen wie Görtz, Hallhuber, Peek & Cloppenburg oder Salamander bei. Zudem haben sich die Aussichten für den Warenhauskonzern Galeria mit noch annähernd 100 Filialen in vielen Innenstädten durch die schwere Krise der Muttergesellschaft Signa erheblich eingetrübt.

Innenstadthandel schrumpft weiter, auch durch Insolvenzen und Filialschließungen

Leerstände sind aber nicht nur in den Innenstädten mit einer geringen Aufenthaltsqualität, sondern praktisch überall in Innenstadtlagen sichtbar. Neben Leerständen belasten auch Insolvenzen die Vermieter. Werden die Geschäfte fortgeführt, gehen damit in der Regel Mietzugeständnisse einher. Anders als bei Büroimmobilien profitieren die Vermieter nur bedingt von Indexmieten, weil sich viele Händler die

Vermieter leiden nicht nur unter Leerständen

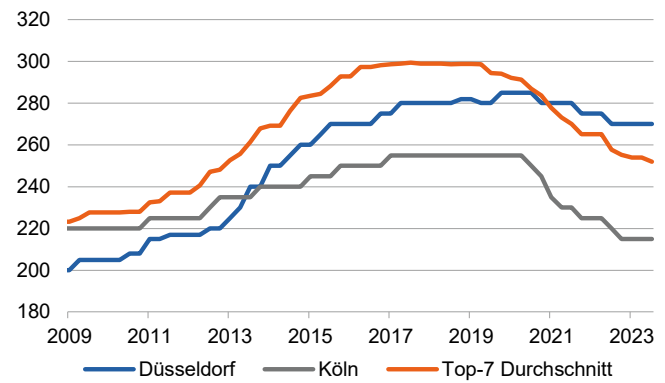
NACH LANGEM ANSTIEG GEHEN MIETEN IM INNENSTADTHANDEL GENAUO KRÄFTIG ZURÜCK
L.S.: VERÄNDERUNG IN %, R.S.: MIETE IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

deutschlandweite Daten

HOFFUNGSSCHIMMER: 2023 SCHEINEN SICH DIE SPITZENMIETEN NACH IHRER KORREKTUR ZU STABILISIEREN
SPITZENMIETE IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

kräftigen Mietsteigerungen nicht leisten können. Zudem hat sich bei Neuabschlüssen die Vertragslaufzeit verkürzt. Statt des früher üblichen Zehnjahreszeitraums werden heute im Modehandel meist drei- bis fünfjährige Mietverträge vereinbart. Nutzbar sind zudem im Regelfall nur noch zwei, allenfalls drei Etagen.

Die vom Handel nicht mehr benötigten Flächen stehen für alternative Nutzungen zur Verfügung. Leer stehende Warenhäuser werden etwa in Mixed-Use-Objekte umgewandelt. Neben einer verkleinerten Handelsfläche sind meist Büros, Wohnungen, Hotels, Fitness- und Freizeitangebote oder medizinische Angebote vorgesehen. Doch auch die Nachfrage nach Handelsflächen hat sich wieder stabilisiert. Neben dem klassischen Innenstadthandel präsentieren dort bislang praktisch nicht vertretene Anbieter wie Autohersteller ihre Produkte. Damit verbessert sich die Angebotsvielfalt mit positiven Impulsen für die Innenstädte.

Aber nicht alle Vermietungen steigern die City-Attraktivität. Dazu zählen Lebensmittel-Discounter, die den Drogerien in die Innenstädte folgen. Schon länger sichtbar ist der Zuwachs von Billigläden, Nagelstudios, Handy- oder Barber-Shops. Die Vermieter stehen vor einem Dilemma: Die Innenstädte profitieren von einem breitgefächerten Angebotsmix aus Kommerz und Kultur, doch die Immobilieneigentümer sind auf ausreichende Mieteinnahmen angewiesen und können bei der Mieterauswahl nicht immer wählerisch sein. Nimmt jedoch die Anziehungskraft der Innenstadt durch Leerstände oder eine unzureichende Attraktivität des Angebots ab, droht eine Abwärtsspirale, weil sukzessive weniger Käufer in die Innenstadt kommen.

Marktumfeld für den Einzelhandel

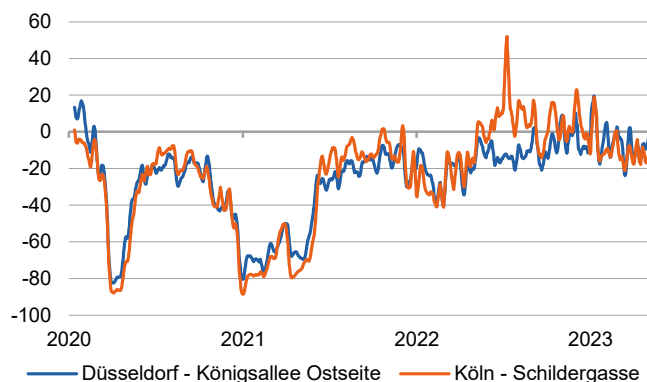
Mehrere Entwicklungen sind erfreulich. Die Kunden zieht es praktisch genauso zahlreich wie vor Corona in die Innenstädte. Auch wenn sich die Umsätze nicht entsprechend erholt haben, sind gut besuchte Innenstädte immer noch besser als leere. Außerdem wächst die Bevölkerung und damit das Kundenpotenzial. Der Ukraine-Krieg ist zwar für viele Menschen eine Tragödie, doch dem Handel kommt die allein 2022 um 1,1 Mio. Einwohner gewachsene Bevölkerung zugute. Zuvor stagnierte die Einwohnerzahl mehrere Jahre. Außerdem hat sich das Tourismusgeschäft nach der Pandemie rasch erholt. Die Übernachtungszahlen haben wieder fast das hohe Niveau von 2019 erreicht. Erfreulich ist auch, dass die Arbeitslosigkeit in Deutschland trotz Rezession niedrig geblieben ist.

Flächenumnutzung und Angebotsvielfalt unterstützen die Innenstadtentwicklung

Immobilien Eigentümer sind auf Mieteinnahmen angewiesen und können daher bei der Mieterauswahl nicht allzu wählerisch sein

Gut für den Handel: Die Arbeitslosigkeit ist niedrig, die Bevölkerung wächst, der Tourismus erholt sich

DIE EINKAUFSMEILEN SIND WIEDER SO VOLL WIE VOR CORONA
ABWEICHUNG IN % GEGENÜBER 2019, 7-TAGES-MITTELWERTE



Quelle: hystreet.com / Destatis

TROTZ REZESSION BLEIBT DIE ARBEITSLOSIGKEIT NIEDRIG
ARBEITSLOSENQUOTE IN % (STAND OKTOBER 2023)



Quelle: Bundesbank

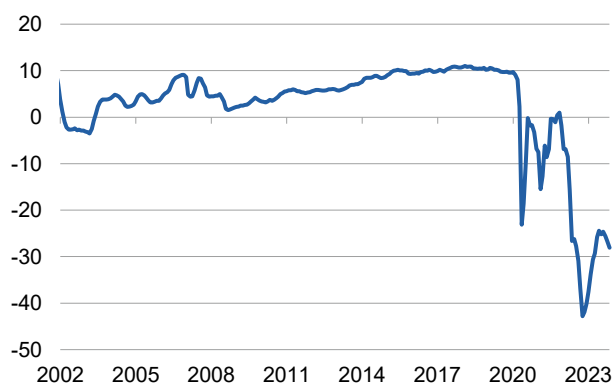
Ungünstig für den Handel ist die trübe Stimmung der Verbraucher. Das von der GfK gemessene Konsumklima hat sich zwar von den bisherigen Tiefständen gelöst, doch das Niveau ist immer noch niedrig. Positiv ist, dass die zwischenzeitlich auf 9 Prozent beschleunigte Inflationsrate bereits sichtbar gesunken ist, wenngleich das Niveau immer noch recht hoch ist. Die bis Mitte 2023 negativen Reallöhne dürften dennoch dank kräftiger Lohnsteigerungen inzwischen wieder leicht positiv ausfallen.

Konsumstimmung und Reallohnentwicklung sind noch schwach, bessern sich aber allmählich

Der Handelsverband HDE geht im laufenden Jahr von einem Umsatzplus von 3 Prozent aus. Preisbereinigt dürfte der Umsatz wie 2022 sinken. Das Minus könnte 2023 mit 4 Prozent sogar höher als im Vorjahr mit rund 1 Prozent ausfallen. Anders als in den zurückliegenden Jahren wird der Onlineumsatz nicht zulegen, sondern bei rund 85 Mrd. Euro stagnieren. Das dürfte angesichts einer noch hohen Inflation zu einem kräftigen realen Minus führen. Für den stationären Handel fällt die Umsatzprognose mit 3,5 Prozent auf 565 Mrd. Euro deutlich besser aus. Doch auch damit wird sich ein reales Minus nicht vermeiden lassen. Eine Belebung zum Jahresende 2023 wird wohl auch ausbleiben: Der HDE erwartet erneut ein schwaches Weihnachtsgeschäft.

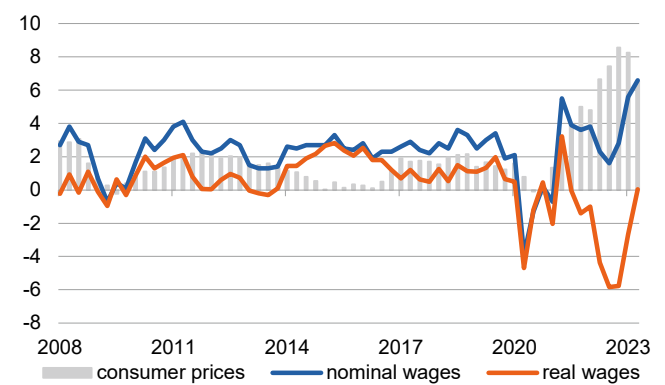
Real dürfte der stationäre Handel 2023 kräftig schrumpfen

KONSUMSTIMMUNG KANN SICH NICHT DURCHGREIFEND ERHOLEN
KONSUMKLIMA IN PUNKTEN (STAND NOVEMBER 2023)



Quelle: GfK

REALLÖHNE HABEN NEGATIVEN BEREICH WIEDER VERLASSEN
IN % GGÜ. VORJAHR (STAND Q2/2023)



Quelle: Destatis

Handel: Marktentwicklung an den nordrhein-westfälischen Standorten

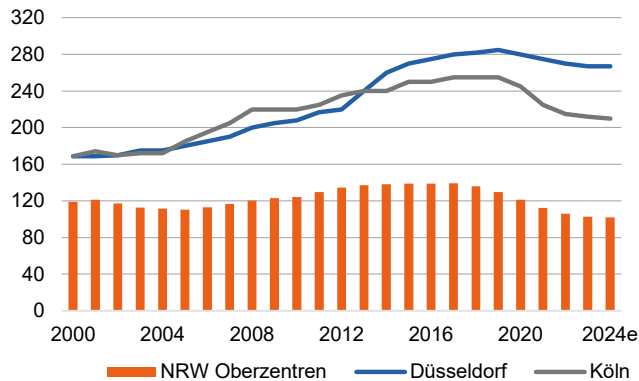
Die neun untersuchten Standorte zeigen deutlich, dass die Belastungen für den Handel wie E-Commerce, Corona und Inflation in hohem Maße von standort-spezifischen Einflüssen überlagert werden. Zudem haben sich – wie überall in Deutschland – die Top-Standorte in den zurückliegenden Jahren besser entwickelt. Heute liegen die Spitzenmieten im Handel in Köln und insbesondere in Düsseldorf deutlich oberhalb der Werte zur Jahrtausendwende. In den Oberzentren ist die durchschnittliche Spitzenmiete dagegen ein gutes Stück unter das damalige Niveau gesunken. Dahinter verbirgt sich eine zunehmend differenzierte Betrachtung der Standorte hinsichtlich ihres Geschäftspotenzials aus Sicht des Handels.

Top-Standorte überstehen die Handelskrise besser als die NRW-Oberzentren

Selbst im von kräftigen Mietzuwächsen geprägten Zeitraum von 2007 bis 2017 stieg die Spitzenmiete nicht an allen Standorten. In Duisburg hielt sie ihr Niveau, in Essen sank sie sogar gegenläufig zum Markttrend um fast 10 Prozent. Ebenso kräftig klappt die Mietentwicklung seitdem – von 2017 bis 2022 – auseinander. Während die Spitzenmiete in Düsseldorf um nicht einmal 5 Prozent sank, hat sie sich in Aachen in dieser kurzen Zeitspanne fast halbiert. Den zweitstärksten Mietrückgang wies Essen mit 33 Prozent auf, obwohl sich die Miete dort auch zuvor schon schwach entwickelte. Die anderen sieben Standorte kamen in diesem von Corona und hoher Inflation dominierten Zeitraum auf Mietrückgänge zwischen 15 und 25 Prozent.

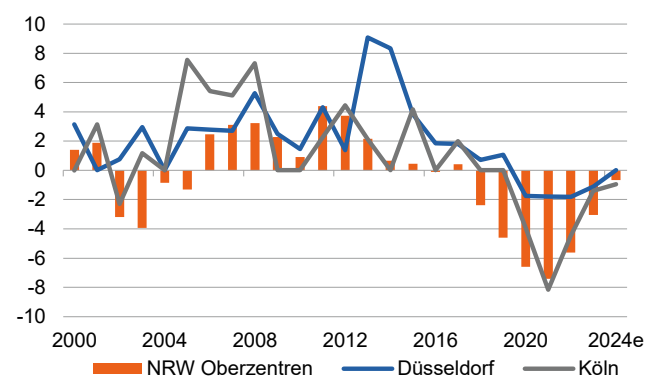
Die Mietentwicklung an den einzelnen Standorten klappt weit auseinander

IN DEN OBERZENTREN SIND DIE SPITZENMIETEN DEUTLICH UNTER DAS NIVEAU DER JAHRTAUSENDWENDE GEFALLEN SPITZENMIETE IM HANDEL IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

DIE SPITZENMIETEN KÖNNTEN SICH NACH IHRER KRÄFTIGEN KORREKTUR ALLMÄHLICH STABILISIEREN SPITZENMIETE IM HANDEL GEGENÜBER VORJAHR IN %



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

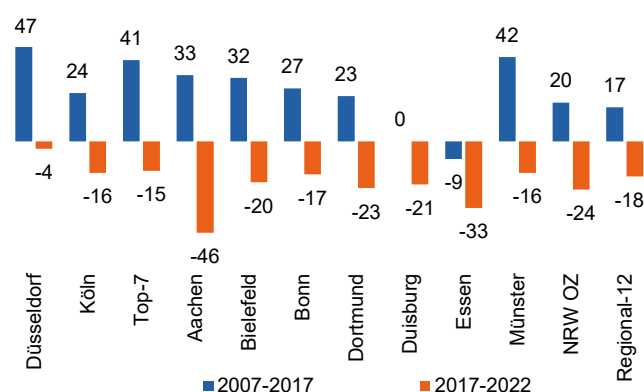
Als Folge der über viele Jahre unterschiedlichen Mietdynamik haben sich die Spitzenmieten weit aufgespreizt. Im Jahr 2000 waren diese an den teuersten Standorten – Düsseldorf und Köln – doppelt so hoch wie am damals günstigsten Standort Duisburg. 2022 hat sich die Spreizung auf den Faktor fünf ausgeweitet. Die Spitzenmiete reichte von 55 Euro je Quadratmeter in Duisburg bis zu 270 Euro je Quadratmeter in Düsseldorf. Köln folgte mit 215 Euro je Quadratmeter. Niedrige Spitzenmieten wiesen Aachen und Essen mit 65 beziehungsweise 70 Euro je Quadratmeter auf. Knapp dreistellige Werte wurden in Bielefeld und Bonn mit 105 sowie 111 Euro je Quadratmeter verzeichnet. Münster und Dortmund zählen mit 150 beziehungsweise 165 Euro je Quadratmeter zu den teuersten Oberzentren.

**In Düsseldorf ist die Spitzenmiete
fünfmal so hoch wie in Duisburg**

Düsseldorf punktet als weithin bekannte Luxus- und Modehochburg. Von Internationalität profitiert ebenso die Domstadt Köln, die mit mehr als 1 Mio. Einwohner einen der größten deutschen Handelsstandorte darstellt. Als bedeutende Messestandorte mit internationalen Flughäfen ragen die Städte ebenfalls heraus. Diese Aspekte, die den großen Abstand bei den Spitzenmieten prägen, kommen bei den Oberzentren praktisch nicht zum Tragen. Die für sie wesentlichen Einflussfaktoren sind die Attraktivität als Shoppingstandort, die Wettbewerbssituation, die regionale Kaufkraft, die Einwohnerentwicklung und der Städtetourismus.

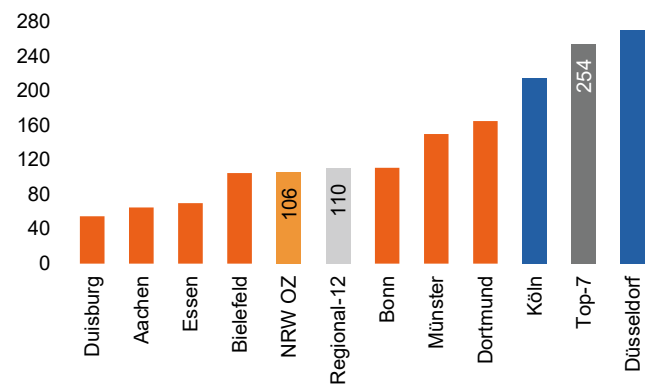
**Düsseldorf und Köln profitieren von
ihrer Internationalität**

IM HANDEL WIRD DIE MIETENTWICKLUNG STARK VON STANDORT-SPEZIFISCHEN EINFLÜSSEN GEPRÄGT VERÄNDERUNG DER SPITZENMIETE IN %



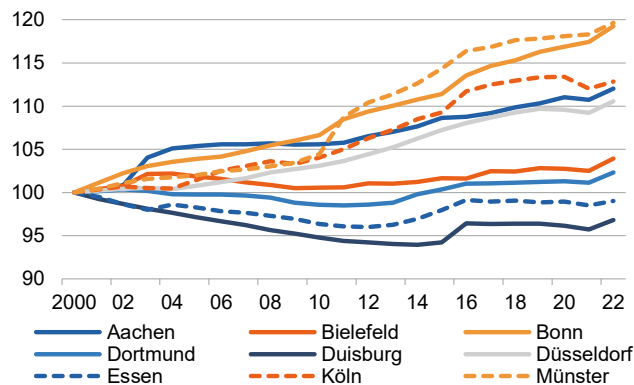
Quelle: bulwiengesa

DER HANDEL ZEICHNET SICH DURCH EINE GROßE BANDBREITE DER SPITZENMIETEN AUS SPITZENMIETE IN EURO JE M², MIETENTWICKLUNG IN %



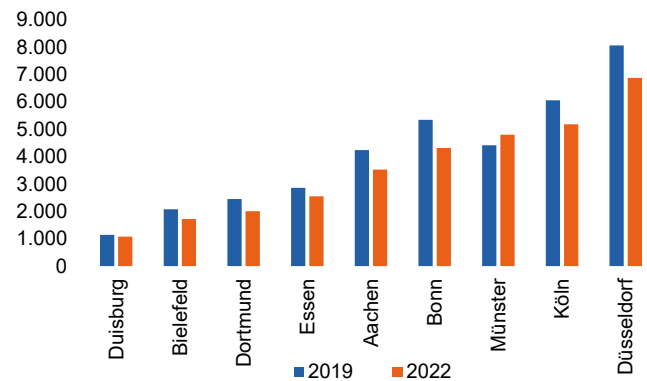
Quelle: bulwiengesa

EINIGE HANDELSSTANDORTE PROFITIEREN VON KRÄFTIG WACHSENDEN EINWOHNERZAHLEN EINWOHNERZAHL, 2000 = 100



Quelle: Scope

DAS GÄSTEGESCHÄFT HAT TEILWEISE EINE HOHE BEDEUTUNG FÜR DEN EINZELHANDEL ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

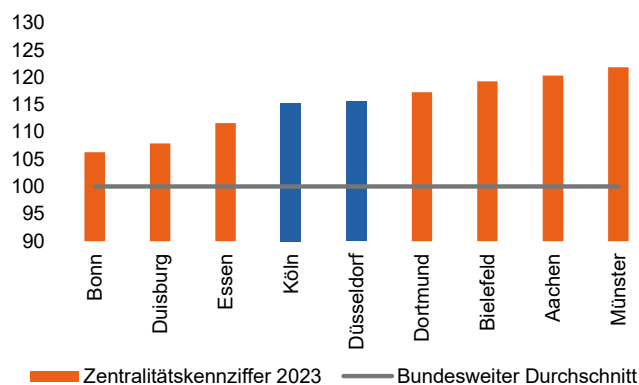
Mit einer steigenden Einwohnerzahl wächst zugleich das Kundenpotenzial. Davon konnten einige der betrachteten Standorte in einem hohen Maße profitieren. Vor allem Bonn und Münster sind kräftig gewachsen. Binnen rund 20 Jahren wuchs ihre Einwohnerzahl jeweils um etwa ein Fünftel. Aber auch Aachen, Düsseldorf und Köln verzeichneten relativ kräftige Bevölkerungszuwächse. In Bielefeld und Dortmund stagniert die Einwohnerzahl seit vielen Jahren. In Essen und noch etwas kräftiger in Duisburg ging sie seit der Jahrtausendwende etwas zurück. Die Schrumpfung ist hier aber zum Halten gekommen.

Die Einwohnerzahl der neun Städte entwickelte sich sehr unterschiedlich

Neben dem Bevölkerungswachstum hat der boomende Städtetourismus den Innenstadthandel unterstützt. Im Jahr 2000 kamen die neun Städte zusammen auf gut 11 Mio. Gästeübernachtungen, 2019 waren es schon über 20 Mio. Nach dem pandemiebedingten Einbruch hat sich das Gästegeschäft bereits wieder gut erholen können. 2022 wurden rund 17,5 Mio. Übernachtungen gezählt, fast 90 Prozent des bisherigen Maximums von 2019. Allerdings fällt der Beitrag durch den Tourismus sehr unterschiedlich aus. Neben den beiden Top-Standorten Düsseldorf und Köln erreichen vor allem Bonn, Münster sowie Aachen gute Werte. In Bielefeld und Duisburg wird der Handel dagegen nur geringfügig von Besuchern unterstützt.

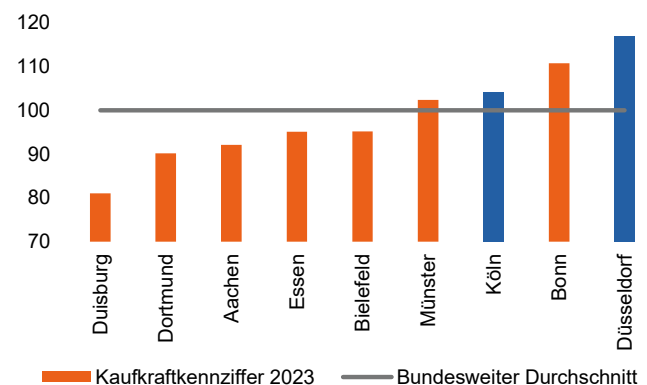
Die Standorte mit einem höheren Gästeaufkommen profitieren kräftig von der Erholung im Tourismus

ZENTRALITÄT IM EINZELHANDEL: TOP-STANDORTE LIEGEN IM MITTELFELD IN PUNKTEN



Quelle: bulwiengesa

DUISBURG UND DÜSSELDORF SIND DIREKTE NACHBARN, DEREN KAUFKRAFT WEIT AUSEINANDERKLAFFT IN PUNKTEN



Quelle: bulwiengesa

Ausgeprägt ist der Standortwettbewerb in Bonn durch Köln sowie die beiden Ruhrgebietsstädte Duisburg und Essen. Dementsprechend niedrig fällt für diese drei Städte die Kennzahl für Zentralität aus. Deutlich besser fallen die Werte für Bielefeld und Münster aus, die durch das Fehlen umliegender Großstädte als herausragende Einkaufsstandorte in ihrer Region fungieren. Aber auch Aachen und Dortmund weisen große Einzugsgebiete und entsprechend gute Zentralitätswerte auf.

Noch weiter klaffen die Werte für die Kaufkraft auseinander. In Nordrhein-Westfalen befinden sich „arme“ Städte insbesondere im Ruhrgebiet. Zu den Städten mit einer im Schnitt wohlhabenden Bevölkerung zählen insbesondere Bonn und Düsseldorf. Während Münster und Köln noch Werte oberhalb der bundesweiten Kaufkraftreferenz von 100 Punkten aufweisen, liegen fünf Städte darunter. In Duisburg ist der Wert sogar ausgesprochen niedrig. Belastet wird die Kaufkraft vor allem von einer hohen Arbeitslosigkeit, die in Dortmund, Duisburg und Essen anhaltend hohe Werte aufweist. Aber auch hohe Anteile von Studierenden wie etwa in Münster bewirken eine vergleichsweise geringe Kaufkraft.

Fazit Einzelhandelsimmobilien

Der Innenstadthandel steht im Wettbewerb mit den auch dank Homeoffice erfolgreichen Stadtteillagen, peripheren Einkaufs- und Outlet-Centern, und natürlich E-Commerce. Doch gerade das Interesse an innerstädtischen Verkaufsflächen zeigt, dass die Produktpräsentation am Bildschirm nicht ausreicht, um potenzielle Käufer zu begeistern. Das gilt insbesondere für die Top-Standorte, wo mit einer hohen Passantenfrequenz und vielen Touristen besonders viele potenzielle Kunden erreicht werden. Damit hat hier der stationäre Handel eine Zukunftsperspektive, wenngleich der Verkaufsflächenbedarf dauerhaft niedriger ausfällt.

Das gesunkene Mietniveau und die derzeit gute Verfügbarkeit von Verkaufsflächen erleichtert den Abschluss neuer Mietverträge, die mit den gut halbierten Mietvertragslaufzeiten das Risiko der Mieter reduzieren. Die Spitzenmieten scheinen sich allmählich zu stabilisieren, auch wenn weitere Rückgänge nicht ausgeschlossen sind. Die verbesserte Verkaufsflächennachfrage bremst die sinkenden Mieten, die angesichts der guten Flächenverfügbarkeit aber wohl nicht so schnell wieder zulegen werden. Zudem hält der Strukturwandel im Einzelhandel und in den Innenstädten noch an. Großflächige Vermietungen finden dabei immer seltener statt.

Für einen weiterhin lebhaften Innenstadthandel ist es wichtig, dass die Attraktivität der Innenstädte erhalten bleibt. Hohe Leerstände, Filialschließungen und E-Commerce haben Bürgern, Politikern und Immobilieneigentümern die Notwendigkeit dafür vor Augen geführt. Besonders groß sind die Herausforderungen an Standorten mit ungünstigen Vorgaben, wenn etwa die Bevölkerung stagniert, die Kaufkraft niedrig ausfällt und vom Tourismusgeschäft kaum Impulse ausgehen. Die initiierten Aktivitäten reichen von überarbeiteten City-Konzepten und Investitionsplänen für die Innenstädte bis zu Quartiersentwicklungen, bei denen die Verkaufsfläche zugunsten anderer Nutzungen reduziert wird. Der Bedarf an neuen Büros und Wohnungen und die hier kräftig steigenden Mieten unterstützen die Umsetzung. Dagegen können die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten neue Innenstadtprojekte gefährden.

Städte in NRW befinden sich oft in einem ausgeprägten Standortwettbewerb

Die Städte in NRW weisen hinsichtlich der Kaufkraft ihrer Einwohner große Unterschiede auf.

Einzelhandel an Top-Standorten hat eine gute Perspektive

Spitzenmieten dürften sich allmählich stabilisieren

Hohe Bau- und Finanzierungskosten könnten Innenstadtentwicklungen bremsen

BÜROIMMOBILIEN

Schwache Konjunktur bremst die Dynamik am Büromarkt

Die Aktivität am Büromarkt folgt dem konjunkturellen Auf und Ab. Auch die gegenwärtige konjunkturelle Schwäche der deutschen Wirtschaft, die 2023 wohl mit einer rückläufigen Wirtschaftsleistung um etwa ein halbes Prozent einhergeht, hat die Büroflächenvermietung merklich abgebremst. Mit Blick auf das schwache Exportgeschäft, geopolitische Risiken und Kostendruck durch hohe Energiekosten und steigende Löhne liegt es nahe, dass sich die Unternehmen bei teuren Mietabschlüssen zurückhalten. Die Bürovermietung spiegelt diese Zurückhaltung wider. Zumindest ist der Büroflächenumsatz im dritten Quartal nicht weiter zurückgegangen. Vor allem große Büroflächen im fünfstelligen Quadratmeterbereich wurden 2023 kaum noch gemietet.

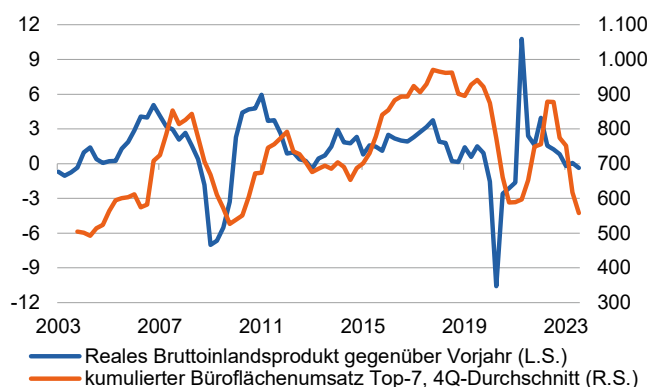
Der Büromarkt dürfte wieder anspringen, wenn die Wirtschaft auf den Wachstumspfad zurückkehrt. Doch statt des „grünen Wirtschaftswunders“ bildet Deutschland im Kreis der europäischen Volkswirtschaften beim Wirtschaftswachstum das Schlusslicht. Zu den Konjunkturbremsen der deutschen Wirtschaft zählen die hohen Preise für Energie und die überbordende Bürokratie. Die über viele Jahre eher schwache Investitionstätigkeit hat zudem Mängel bei der Infrastruktur zur Folge, etwa beim Ausbau regenerativer Energie, der Digitalisierung, dem Verkehrsnetz oder dem Bildungswesen. Daher verwundert es nicht, dass Deutschland im internationalen Vergleich bei der Wettbewerbsfähigkeit zurückfällt und sich Unternehmen bei Investitionen zurückhalten. Die geplanten Halbleiterwerke in Dresden und Magdeburg sind erfreulich, wurden aber mit milliardenschweren Subventionen erkaufte.

Deutschlands konjunkturelle Schwäche bremst den Büromarkt

Strukturelle Hemmnisse stehen der wirtschaftlichen Erholung im Weg

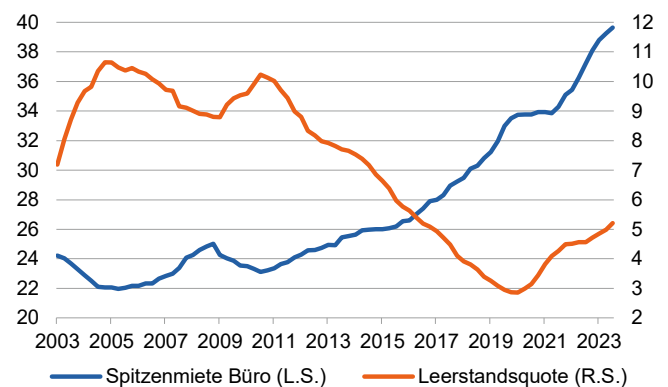
DIE REZESSION DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT BREMST SICHTBAR DIE VERMIETUNGSAKTIVITÄT BEI BÜROFLÄCHEN

L.S.: BIP IN %, R.S.: BÜROFLÄCHENUMSATZ IN TSD. M²



VERÄNDERTES NACHFRAGEPROFIL TREIBT SPITZENMIETE NACH OBEN, WÄHREND DER LEERSTAND DURCH HOMEOFFICE ZUNIMMT

L.S.: MIETE IN EURO/M², R.S.: LEERSTANDSQUOTE IN %



Belastet wird das Vermietungsgeschäft auch vom geringeren Büroflächenbedarf durch Homeoffice. Mobiles Arbeiten oder „Workation“, das temporäre Arbeiten in Urlaubsregionen, schätzen viele Bürobeschäftigte. Die Unternehmen reagieren auf die hybride Büroarbeit mit weniger Bürofläche. Ein Beispiel ist die Bundesbank, die noch auf der Grundlage einer auf Präsenz ausgerichteten Büroarbeit die Bürofläche ihrer Frankfurter Zentrale erheblich erweitern wollte. Doch das heutige Bürokonzept kommt mit deutlich weniger Fläche aus, weshalb die Neubaupläne von 100.000 auf 5.000 Quadratmeter abgespeckt wurden. Eine Generalisierung auf Basis eines Beispiels ist zwar mit Vorsicht zu genießen, doch arbeiten die Bundesbanker wohl nicht viel anders als die Mitarbeiter in anderen Unternehmenszentralen.

Büroflächenbedarf geht durch Homeoffice insgesamt zurück

Hinzu kommt, dass viele Büroetagen schon vor Corona durch Dienstreisen, Teilzeit, Urlaub oder Krankheit oft eher gering ausgelastet waren. Dieser Aspekt wird bei der Flächenreduktion durch neue Bürokonzepte mit flexibel nutzbaren Schreibtischen gleich mitberücksichtigt. Zudem geht der geringere Flächenbedarf mit einem gewandelten Anforderungsprofil an neue Büroflächen einher. Gefragt sind zentral gelegene, moderne Flächen in nachhaltigen Gebäuden, die sich gut für die hybride Arbeitswelt eignen. Mit einer attraktiven Arbeitsumgebung wollen die Unternehmen Pluspunkte im Wettbewerb um Fachkräfte sammeln. Zudem unterstreichen klimafreundliche Immobilien den Nachhaltigkeitsanspruch des Unternehmens.

Statt Kleinbüros stehen moderne Kommunikationsflächen in nachhaltigen Gebäuden im Fokus

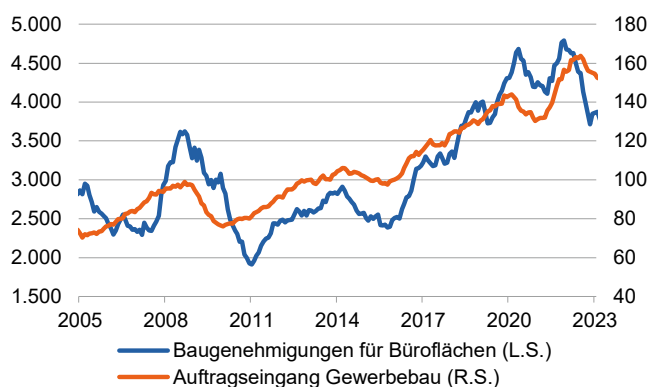
„Qualität statt Quantität“ beschreibt das Suchprofil der Unternehmen. Die gesuchten Flächen sind jedoch kaum verfügbar. Zwei Drittel der Bürogebäude entstanden vor 1990. Dagegen wurden in der jüngeren Vergangenheit kaum noch Büros gebaut. Die am Markt angebotenen Flächen aus ausgelaufenen Mietverträgen oder zunehmend auch durch Untervermietung entsprechen daher oft nicht den heutigen Anforderungen. Während sich in älteren Bestandsobjekten sukzessive Leerstände aufbauen, sind moderne Flächen nicht ausreichend vorhanden. Insofern können Mietabschlüsse auch wegen fehlender geeigneter Flächen ausbleiben.

Das Marktangebot besteht überwiegend aus älteren Gebäuden mit konventionellem Zuschnitt

Das Auseinanderklaffen von Nachfrage und Angebot bei modernen Büroflächen lässt sich gut in den Marktdaten ablesen. Mit Blick auf die Spitzenmiete gilt der bisherige Zusammenhang nicht mehr, dass steigende Leerstände mit sinkenden Mieten einhergehen. Vielmehr ist das Gegenteil der Fall. Während sich die durchschnittliche Leerstandsquote in den sieben Top-Standorten seit 2020 von 3 Prozent auf über 5 Prozent ausgeweitet hat, nahm die durchschnittliche Spitzenmiete binnen drei Jahren um 17 Prozent auf fast 40 Euro je Quadratmeter zu.

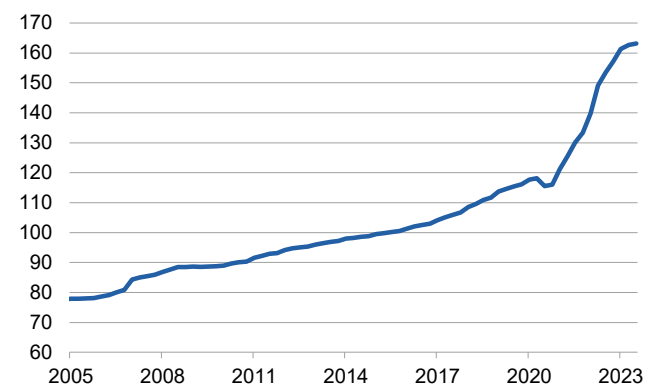
Trotz steigendem Leerstand steigt die Spitzenmiete für moderne Büros kräftig an

ERHOLUNG BEIM BÜROBAU WURDE VON GESTIEGENEN BAU- UND FINANZIERUNGSKOSTEN GESTOPPT
L.S.: NUTZFLÄCHE IN TSD. M² DEUTSCHLANDWEIT, R.S.: 2015 = 100



Quelle: Destatis

NACH STEILEM ANSTIEG HAT SICH DIE KOSTENDYNAMIK FÜR DEN BÜROBAU 2023 SICHTBAR VERLANGSAMT
BAUKOSTEN FÜR BÜROGEBÄUDE 2015 = 100



Quelle: Destatis

Zur Leerstandsausweitung trug auch der etwas beschleunigte Bürobau bei, der aber – das zeigt der rapide Mietanstieg – nicht ausreicht, um den Bedarf an modernen Büroflächen zu decken. Gegenüber dem Tiefpunkt beim Bürobau mit bundesweit nur 2 Mio. Quadratmetern fertiggestellter Nutzfläche im Jahr 2012 zog der Bürobau bis 2020 um 60 Prozent auf 3,2 Mio. Quadratmeter an. Die genehmigte Nutzfläche hat sich im gleichen Zeitraum sogar mehr als verdoppelt. Doch wegen schlechterer Baubedingungen ging 2022 die fertiggestellte wie auch die genehmigte Nutzfläche zurück. Angesichts enorm gestiegener Bau- und Finanzierungskosten dürfte sich der Bürobau eher weiter abschwächen, sodass der Bedarf an modernen Flächen auch in den kommenden Jahren nicht gedeckt werden kann.

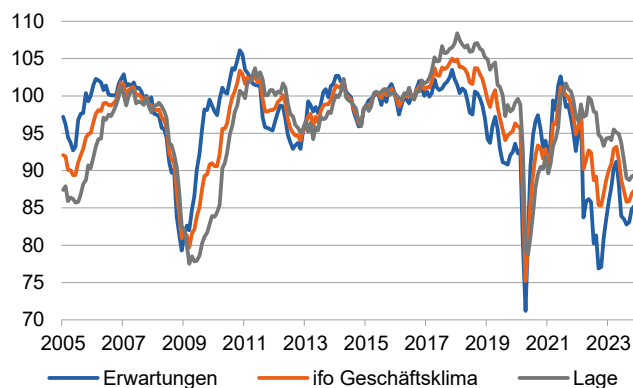
Der etwas beschleunigte Bürobau wird von verschlechterten Baubedingungen wieder abgebremst

Marktumfeld für den Büromarkt

Nachdem die befürchtete „Gasmangellage“ im vergangenen Winter ausblieb, hellte sich die Stimmung in den Unternehmen sowie bei Konjunkturexperten zunächst wieder auf. Doch die Rezession der deutschen Wirtschaft und die Schwäche des wichtigen Handelspartners China lastet sowohl auf der Lageeinschätzung wie auch auf den Erwartungen. Das spiegeln die Ergebnisse des ZEW-Finanzmarkttests und des ifo-Geschäftsklimaindexes wider.

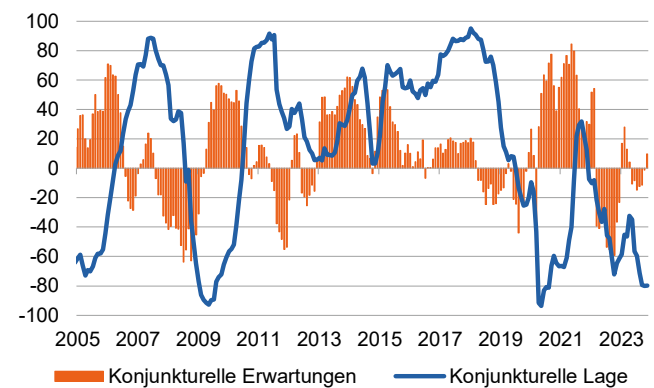
Geschäftsklima und Konjunkturerwartungen sind jeweils trübe

GESCHÄFTSKLIMA HAT SICH IM HERBST 2023 AUF NIEDRIGEM NIVEAU ETWAS VERBESSERT
IFO GESCHÄFTSKLIMAINDEX IN PUNKTEN



Quelle: ifo Institut

KONJUNKTUREXPERTEN SCHÄTZEN DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND ENDE 2023 SEHR SCHWACH EIN
ZEW FINANZMARKTTTEST-INDIZES IN PUNKTEN



Quelle: ZEW

Die maue Konjunktur macht auch vor dem bislang robusten Arbeitsmarkt nicht halt. Angesichts dürrer Wachstumsaussichten sind die Unternehmen bei Neueinstellungen nun zurückhaltender. Das zeigt der ins Stocken geratene Beschäftigungsaufbau mit einer rückläufigen Zahl an offenen Stellen. Eine Krise am Arbeitsmarkt ist aber angesichts einer rekordhohen Beschäftigtenzahl von fast 46 Mio. nicht auszumachen. Die Zahl der offenen Stellen liegt allerdings wieder ein gutes Stück unter den bisherigen Höchstständen, weist aber mit über 700.000 angebotenen Arbeitsplätzen (September 2023) einen immer noch hohen Wert auf. Parallel dazu hält der Arbeits- und Fachkräftemangel unverändert an.

Der Arbeitsmarkt ist robust, aber auch hier ist die konjunkturelle Schwäche sichtbar

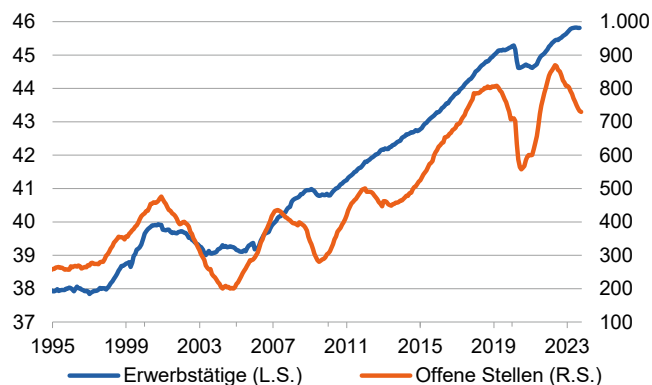
Erfreulich ist die sichtbar rückläufige Inflation, wenngleich die Inflationsrate mit über 4 Prozent das nicht einmal halb so hohe Inflationsziel der EZB nach wie vor weit überschreitet. Damit könnte aber zumindest nach zehn Leitzinsanhebungen der EZB um insgesamt 450 Basispunkte der Zinsgipfel erreicht sein. Allerdings sinkt die entscheidendere Größe, die um die volatilen Kraftstoff- und Lebensmittelpreise bereinigte Kerninflation, nur langsam. Insofern ist eine restriktive Geldpolitik unverändert geboten, sodass die wirtschaftliche Aktivität von den hohen Finanzierungskosten noch einige Zeit – wie von der Zentralbank beabsichtigt – gedämpft wird.

Hohe Kerninflation bedeutet fortgesetzt restriktive Geldpolitik und somit hohe Finanzierungskosten

In den kommenden Jahren dürfte sich zunehmend die gesellschaftliche Alterung auf den Arbeitsmarkt auswirken und das Beschäftigungsniveau dämpfen. Als Folge könnte auch die Bürobeschäftigung und damit der Bedarf an Büroarbeitsplätzen zurückgehen. Das betrifft vor allem Standorte mit einer schrumpfenden beziehungsweise stagnierenden Bevölkerung. In kräftig wachsenden Städten kann der Alterungseffekt jedoch durch den Zuzug erheblich abgebremst werden. Die bessere Verfügbarkeit von jungen Fachkräften ist für Unternehmen im von Arbeitskräftemangel geprägten Umfeld vorteilhaft. Eine davon verursachte Anspannung auf dem Wohnungsmarkt mit entsprechend hohen Wohnkosten ist dagegen ein Minuspunkt.

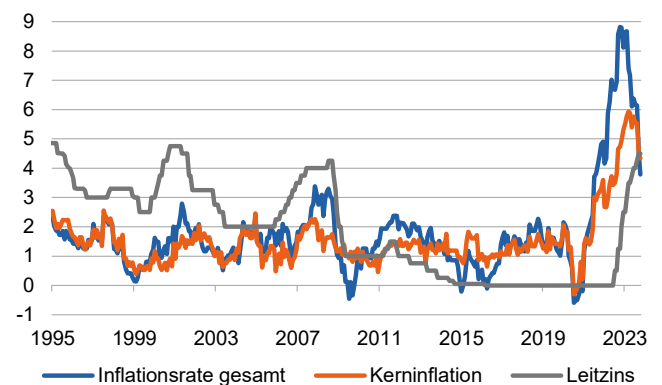
Die Alterung der Bevölkerung belastet die Bürostandorte unterschiedlich

DIE BESCHÄFTIGUNG ERREICHT REKORDNIVEAU, ABER DIE DYNAMIK AM ARBEITSMARKT HAT NACHGELASSEN L.S.: IN MIO. MENSCHEN, R.S.: IN TSD. OFFENEN STELLEN (OKT. 2023)



Quelle: Bundesbank, Bundesagentur für Arbeit

DIE KERNINFLATION GEHT VIEL LANGSAMER ALS DIE INFLATIONS-RATE INSGESAM ZURÜCK INFLATIONSRATE UND LEITZINS IN % (STAND OKTOBER 2023)



Quelle: Feri, Statistisches Bundesamt

Kerninflation klammert die volatilen Energie- und Lebensmittelpreise aus

Vor allem durch das mobile Arbeiten dürfte die Flächennachfrage insgesamt sinken. Wie stark sich der Büroflächenbedarf tatsächlich verändert, lässt sich aber nur schwer prognostizieren. Durch die Erfahrung mit der hybriden Büroarbeit wird sich die Flächennutzung erst im Zeitablauf herauskristallisieren. Die Unternehmen werden gering ausgelastete Büroetagen ebenso vermeiden wie ein zu knappes Schreibtischangebot. Schließlich sinkt die Motivation, ins Büro zu kommen, wenn dort nicht ausreichend attraktive Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. Dabei ist eine hohe Anwesenheitsquote für eine gute Kommunikation wünschenswert. Die von KPMG befragten internationalen Unternehmenslenker im Rahmen des „CEO Outlook 2023“ gehen sogar mehrheitlich davon aus, dass die Arbeit im Homeoffice binnen weniger Jahre wieder weitgehend zugunsten der Präsenzarbeit zurückgeht.

„New Work“-Effekt: Büroflächenbedarf sinkt wohl dauerhaft

Am Büromarkt machen sich die Auswirkungen des mobilen Arbeitens erst zeitverzögert bemerkbar, weil Mietverträge oft über längere Zeiträume, etwa zehn Jahre, abgeschlossen wurden. Zudem können Büroflächen meist erst aufgegeben werden, wenn neue Flächen verfügbar sind. Daher werden nicht mehr erforderliche Büroflächen nur sukzessive frei, sodass sich die allmähliche Ausweitung von Leerständen fortsetzen dürfte. Die schlechteren Vermietungsaussichten von älteren Gebäuden sind durch die veränderte Arbeitswelt strukturell bedingt. Hier werden die Leerstände vermutlich auch in einem günstigeren konjunkturellen Umfeld nicht wieder merklich sinken. Ist die Perspektive für eine dauerhafte Vermietung gering, müssen Alternativen wie eine Umnutzung oder notfalls ein Abriss erwogen werden.

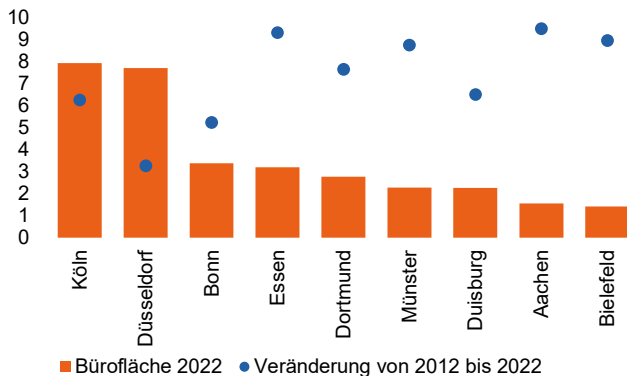
Dauerhaft nicht vermietbare Flächen werden dem Markt entzogen und erhöhen damit nicht den Leerstand

Marktentwicklung an den nordrhein-westfälischen Bürostandorten

Nordrhein-Westfalen ist das einzige Bundesland mit zwei Top-Standorten. Düsseldorf und Köln zählen allerdings mit jeweils etwa 8 Mio. Quadratmetern Bürofläche nicht zu den ganz großen Bürostandorten in Deutschland, die auf mehr als 10 Mio. Quadratmeter Bürofläche kommen. Dafür verfügt Nordrhein-Westfalen über eine ganze Reihe einwohnerstarker Großstädte mit entsprechend großen Büromärkten. Von den 20 größten deutschen Bürostandorten befinden sich sieben in Nordrhein-Westfalen. Das sind neben Düsseldorf und Köln die Oberzentren Bonn, Dortmund, Duisburg, Essen und Münster mit Bürobeständen von 2,3 bis 3,4 Mio. Quadratmetern Fläche. Die Büromärkte von Aachen und Bielefeld sind dagegen mit gut 1,5 Mio. Quadratmetern ein gutes Stück kleiner. Insgesamt verfügen die neun analysierten Standorte über 33 Mio. Quadratmeter Bürofläche.

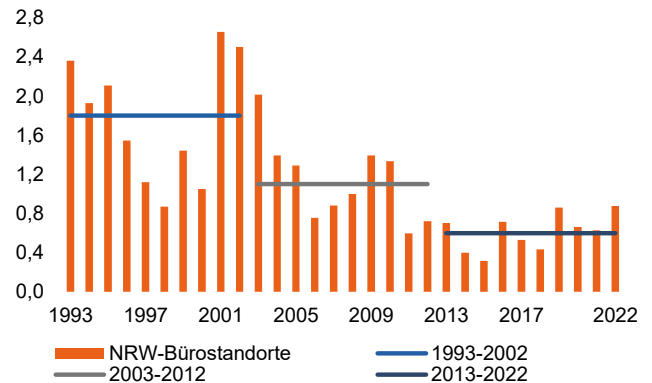
Nordrhein-Westfalen verfügt über eine ganze Reihe großer Bürostandorte

VIEL BÜROFLÄCHE: NORDRHEIN-WESTFALEN VERFÜGT ÜBER EINE GANZE REIHE GROßER BÜROSTÄNDE BÜROFLÄCHE IN MIO. M², VERÄNDERUNG IN %



Quelle: bulwiengesa

DAS WACHSTUM DER BÜROFLÄCHEN HAT SICH IMMER WEITER ABGESCHWÄCHT, ZULETZT ABER ZUMINDEST LEICHT ERHOLT BÜROFLÄCHENBESTAND GEGENÜBER VORJAHR IN %



Quelle: bulwiengesa

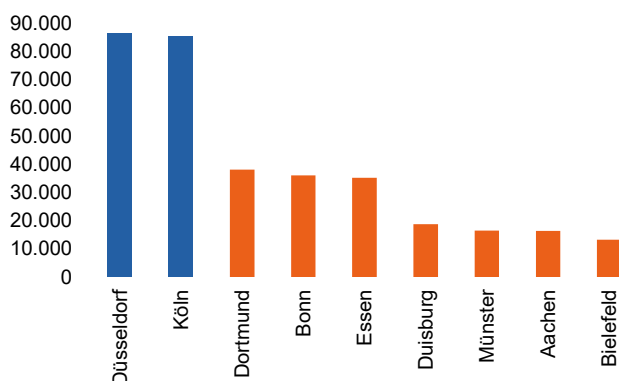
In den zurückliegenden zehn Jahren stieg die Bürobeschäftigung und damit – zumindest bis zum Pandemiebeginn – der Bedarf an Büroflächen. Damit ging auch an allen Standorten eine insgesamt eher moderate Ausweitung der Büroflächen einher. Von 2012 bis 2022 stieg die Bürofläche über alle neun Standorte um lediglich rund 6 Prozent. Das geringste Plus verzeichnete Düsseldorf mit 3 Prozent, wohingegen die Bürofläche in Aachen, Bielefeld, Essen und Münster gut dreimal so schnell zulegte. Vor 2012 fiel das Büroflächenwachstum insgesamt deutlich kräftiger aus, trotz des damals viel schwächeren Beschäftigungszuwachses.

Das Büroflächenwachstum fiel in den zurückliegenden zehn Jahren moderat aus

Damit gingen, von Düsseldorf und Köln abgesehen, auch in der Vergangenheit keine hohen Leerstände einher. Heute sind diese sogar überwiegend niedrig. Trotz Pandemie und Homeoffice lagen die Leerstandsquoten 2022 in Aachen, Bielefeld, Bonn, Köln und Münster bei maximal 3 Prozent. Lediglich Essen und Düsseldorf kamen mit 7 und 8 Prozent auf sichtbar höhere, aber keine ausgeprägt hohen Werte. Somit orientierte sich der Bürobau am Bedarf, was aber mit einem Mangel an modernen Flächen einhergeht. Stattdessen überwiegen ältere Büros. Lediglich in Bonn und Düsseldorf entstanden etwa die Hälfte der Bürogebäude erst nach 1990. In Aachen, Dortmund, Essen, Köln und Münster sind dagegen zwei Drittel der Büroflächen älter. In Duisburg sind es sogar über 70 Prozent und in Bielefeld 80 Prozent.

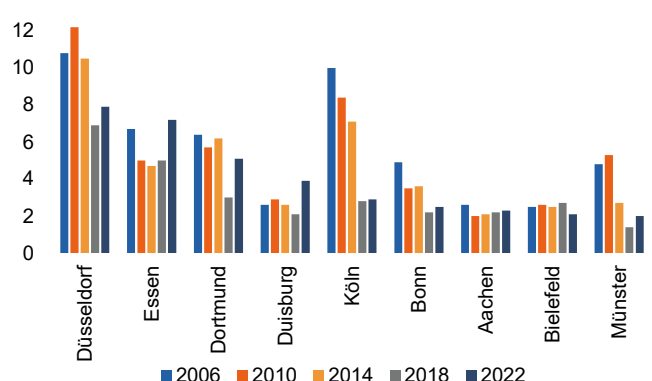
Der eng am Bedarf orientierte Bürobau geht mit niedrigen Leerständen, aber auch fehlenden modernen Flächen einher

NEUE BÜROFLÄCHEN ENTSTEHEN NUR IN EINEM ÜBERSICHTLICHEN RAHMEN BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN M² PRO JAHR (VON 2018-2022)



Quelle: bulwiengesa

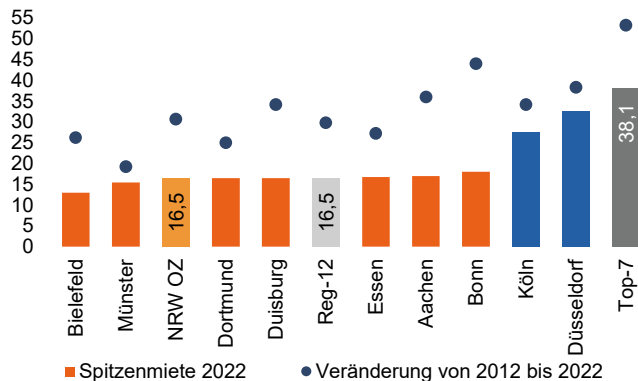
DIE LEERSTÄNDE WEISEN NIEDRIGE BIS MODERATE WERTE AUF, HABEN ABER INSGESAMT ZUGENOMMEN LEERSTANDSQUOTE IN %



Quelle: bulwiengesa

DIE SPITZENMIETEN KONNTEN AN ALLEN BÜROSTANDORTEN IN NRW KRÄFTIG ZULEGEN

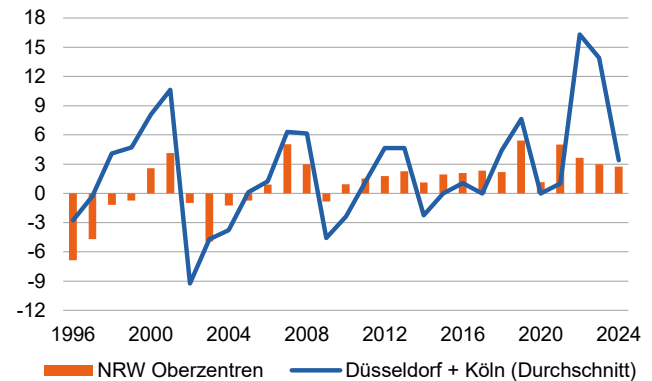
SPITZENMIETE IN EURO JE M², VERÄNDERUNG IN %



Quelle: bulwiengesa

MODERNE FLÄCHEN SIND GEFRAGT: IN DÜSSELDORF UND KÖLN STEIGEN DIE BÜROMIETEN 2022 UND 2023 SPRUNGHAF AN

SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Mit Blick auf das knappe Angebot an modernen Büroflächen konnten die Spitzenmieten von 2012 bis 2022 kräftig zulegen. In den Oberzentren lag das Zehnjahresplus bei 30 Prozent, in Köln waren es 34 Prozent und in Düsseldorf 38 Prozent. Lediglich Bielefeld wies 2022 mit 13 Euro je Quadratmeter ein niedriges Mietniveau auf. In den anderen Oberzentren lagen die Spitzenmieten mit 15,50 bis 18 Euro je Quadratmeter deutlich höher. In Einzelfällen werden die Innenstadtmieten von anderen Bürolagen übertroffen. Das trifft auf Münster mit einer leicht höheren Spitzenmiete in der Lage „Stadthafen“, vor allem aber auf Bonn mit dem Bundesviertel zu. In dieser herausragenden Bürolage wurden 2022 Spitzenmieten von über 24 Euro je Quadratmeter erzielt, deutlich mehr als an allen anderen deutschen B-Standorten.

Büromieten in NRW sind kräftig gestiegen

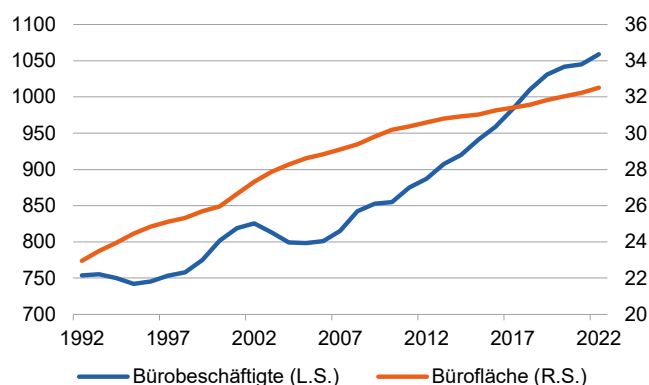
Bonn nimmt eine Sonderstellung zwischen B- und Top-Standorten ein

Damit ist Bonn der teuerste deutsche Bürostandort unterhalb der Top-Standorte. Düsseldorf und Köln wiesen bis 2021 keine wesentlich höheren Spitzenmieten als Bonn auf. Sie zählten bis dahin zu den günstigeren Top-Standorten. 2022 zogen die Spitzenmieten in Düsseldorf und Köln aber rapide auf 32,50 Euro beziehungsweise 27,50 Euro je Quadratmeter an. 2023 setzte sich die hohe Mietdynamik aufgrund des großen Interesses an qualitativ hochwertigen Büroflächen ungebremsst fort. Im dritten Quartal 2023 lagen daher die Spitzenmieten in Düsseldorf und Köln bei 36 Euro beziehungsweise 32 Euro je Quadratmeter.

Spitzenmieten legten in Düsseldorf und Köln seit 2022 rapide zu

DIE BÜROBESCHÄFTIGUNG WUCHS IN NORDRHEIN-WESTFALEN SCHNELLER ALS DIE BÜROFLÄCHE

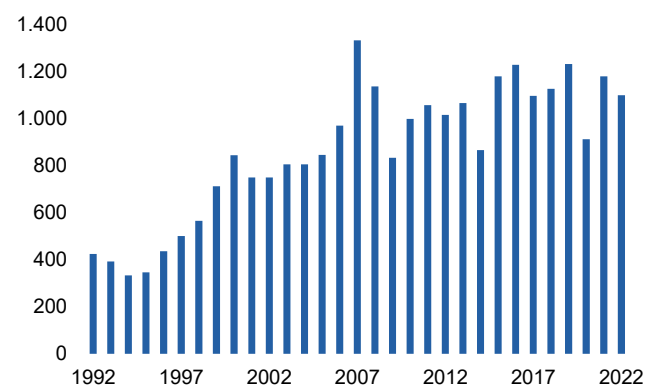
L.S.: IN TSD. BÜROBESCHÄFTIGTEN, R.S. FLÄCHE IN MIO. M²



Quelle: bulwiengesa, Scope

PRO JAHR WERDEN AN DEN NEUN BÜROSTANDORTEN IN NRW ETWA 1,1 MIO. M² BÜROFLÄCHE VERMIETET

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN 1.000 M²



Quelle: bulwiengesa

Der Büroflächenumsatz der betrachteten nordrhein-westfälischen Bürostandorte erreichte im Durchschnitt der zurückliegenden zehn Jahre 1,1 Mio. Quadratmeter. 2016, 2019 und 2021 wurden 1,2 Mio. Quadratmeter erreicht. 2022 entsprach die vermietete Fläche jedoch genau dem Durchschnitt. 2023 dürfte der Wert aufgrund der konjunkturellen Schwäche aber niedriger liegen. Den höchsten Flächenumsatz weisen die beiden Top-Standorte auf. Düsseldorf und Köln erreichen jeweils gut 300.000 Quadratmeter pro Jahr. Als große Bürostandorte schaffen Bonn, Dortmund und Essen meist sechsstelligen Werte. Bielefeld kommt dagegen in der Regel auf lediglich 20.000 Quadratmeter, Aachen erreicht 30.000 Quadratmeter. Münster kommt auf etwas mehr als 40.000 und Duisburg auf knapp 65.000 Quadratmeter.

Fazit Büromarkt: Klimafreundliche Kommunikationszentralen sind gefragt

Konjunkturbedingt wurden die Büromarktaktivitäten 2023 sichtbar schwächer. Das Vermietungsgeschäft wurde vor allem vom kleinteiligen und mittelgroßen Segment getragen, große Abschlüsse fanden dagegen kaum statt. Angesichts der trüben Stimmung in den Unternehmen und den auch für 2024 gedämpften wirtschaftlichen Aussichten dürfte die Schwäche des Büromarktes noch anhalten. Oft lassen sich Mietabschlüsse auch aufschieben. Durch das mobile Arbeiten dürften die meisten Unternehmen eher über zu viel als zu wenig Bürofläche verfügen.

Anmietungen werden dann erfolgen, wenn sie das Anforderungsprofil aus Lage, Ausstattung, Zuschnitt und Größe sowie Nachhaltigkeit erfüllen. Das Angebot an modernen Büroflächen ist aber knapp – und bleibt es wohl auch. Neue Büroprojekte liegen oft auf Eis, die im Bau befindlichen Flächen sind größtenteils schon vermietet. Daher werden die Spitzenmieten trotz steigender Leerstände und mauer Konjunktur vermutlich weiter anziehen, aber mit weniger Tempo als bisher. 2023 dürften die Spitzenmieten in Köln und Düsseldorf zweistellig zulegen, wohingegen das Plus in den Oberzentren eher um 3 Prozent betragen dürfte. 2024 könnte sich ein weiterer Mietzuwachs zwischen 2 und 3 Prozent anschließen.

Wie hoch der Büroflächenbedarf durch „New Work“ letztlich ausfällt, wird sich erst in den kommenden Jahren zeigen. Fehlende Fachkräfte vor Ort können zudem dazu führen, dass neue Mitarbeiter zum Teil nur noch eingestellt werden können, wenn sie fast vollständig „remote“ arbeiten. Dann steigt die Mitarbeiterzahl, nicht aber der Büroflächenbedarf. Die Unternehmen könnten daher anpassungsfähige Büroflächen bevorzugen oder kurzfristig verfügbare Flächen in „FlexBüros“ einbeziehen.

Jährlich werden in NRW rund 3,5 Prozent der Bürofläche neu vermietet

Impulse für eine Belebung des Büromarktes sind schwer auszumachen

Hohe Mieten werden für moderne und passgenaue Flächen akzeptiert

Die hybride Büronutzung muss sich erst einspielen, Flexibilität ist Trumpf

WOHNIMMOBILIEN

Baukrise, Zuwanderung und Klimainvestitionen stressen den Wohnungsmarkt

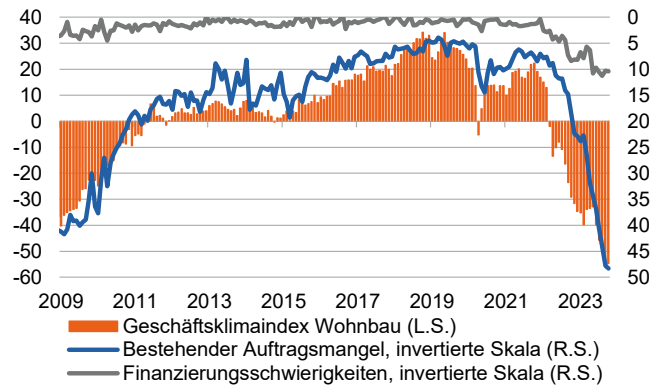
Noch drehen sich die Baukräne in Deutschland. Doch in den kommenden Jahren könnte dieser Anblick seltener werden. Zwar werden begonnene Bauprojekte meist fertiggestellt, neue Aufträge bleiben jedoch zunehmend aus. Viele Bauvorhaben liegen auf Eis, weil kräftig gestiegene Bau- und Finanzierungskosten einer wirtschaftlichen Realisierung im Weg stehen und Projektentwicklern sowie Wohnungsgesellschaften keine andere Wahl lassen. Eine rasche Erholung zeichnet sich nicht ab, denn im Wohnbau werden auch deutlich weniger Bauanträge gestellt. Daher dürften die Baugenehmigungen im laufenden Jahr mit voraussichtlich weniger als 250.000 Wohneinheiten deutlich unter den Werten von 2022 mit 354.000 und 2021 mit 381.000 Wohneinheiten liegen. Bis 2025 könnte die Zahl der Fertigstellungen von zuletzt rund 300.000 auf nur noch 200.000 Wohnungen fallen. Das Regierungsziel von 400.000 Wohnungen würde damit um die Hälfte verfehlt.

Hohe Bau- und Finanzierungskosten lassen den Wohnungsbau einbrechen

STIMMUNG IM WOHNUNGSBAU HAT SICH KOMPLETT GEDREHT

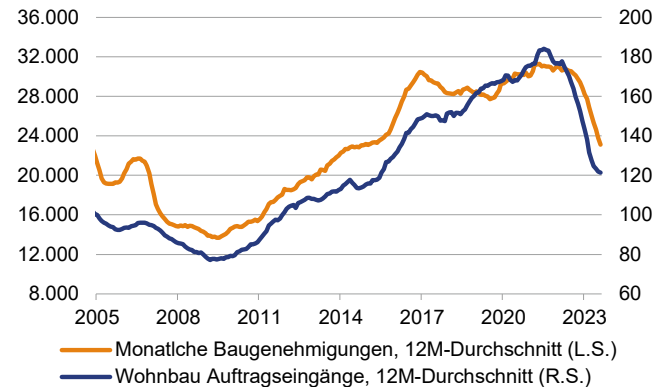
L.S.: GESCHÄFTSKLIMA WOHNBAU IN PUNKTEN

R.S.: ANTEIL DER UNTERNEHMEN IN % MIT AUFTRAGSMANGEL BZW. FINANZIERUNGSSCHWIERIGKEITEN

**WENIGER BAUAUFTRÄGE UND -GENEHMIGUNGEN SIGNALISIEREN WENIGER FERTIGSTELLUNGEN TROTZ HOHEM WOHNBEDARF**

L.S.: ANZAHL WOHNUNGEN

R.S.: BAUAUFTRÄGE INDEX 2005 = 100



Baugenehmigungen für Deutschland

Dabei werden Wohnungen in großer Zahl gebraucht. Der deutsche Wohnungsmarkt ist bereits heute angespannt. Trotz der Anstrengungen vieler Städte für eine Ausweitung des Wohnbaus sind kaum noch leer stehende Wohnungen verfügbar. Der Hauptgrund ist die wachsende Bevölkerung, die binnen zehn Jahren um rund 4 Mio. Menschen auf über 84 Mio. Einwohner zunahm. Durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine und Migranten aus anderen Ländern stieg die Einwohnerzahl allein im vergangenen Jahr um 1,1 Mio. Menschen. Das ambitionierte Neubauziel der Regierung wurde bereits 2021 zur Bundestagswahl – also vor dem Krieg in der Ukraine – definiert und müsste heute noch höher ausfallen.

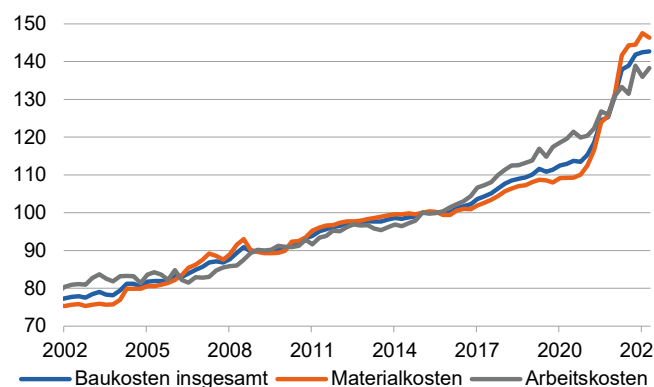
Wohnungen fehlen schon heute, der Wohnungsmarkt ist angespannt

Ein Rückgang der Wohnungsnachfrage ist unwahrscheinlich, denn allein mit Blick auf den Arbeitsmarkt liegt eine anhaltend hohe Zuwanderung im Interesse Deutschlands. Nur so kann die durch den Ruhestand der Babyboomer wachsende Lücke fehlender Arbeitskräfte gemildert werden. Doch das setzt eine ausreichende Verfügbarkeit freier Wohnungen voraus. Damit Wohnbauprojekte unter den aktuellen Marktbedingungen wieder wirtschaftlich realisiert werden können, sind Aufschläge auf die vielerorts schon hohen Mieten von mindestens 50 Prozent erforderlich. Damit wären Neubaumieten von über 20 Euro je Quadratmeter nicht nur in München, sondern überall in Deutschland an der Tagesordnung.

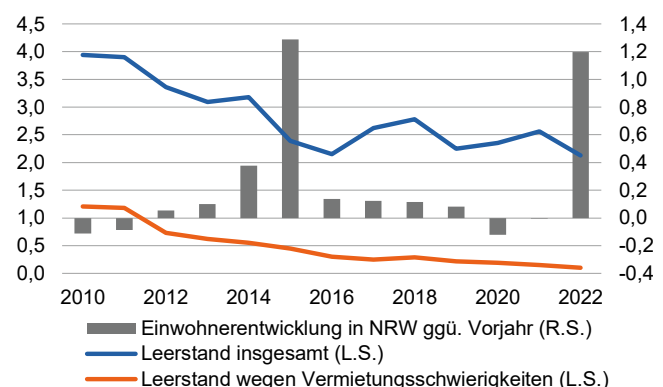
Arbeitsmarkt ist auf hohe Zuwanderung angewiesen – dafür werden bezahlbare Wohnungen gebraucht

BAUKOSTENANSTIEG IM WOHNUNGSBAU HAT SICH ZULETZT AUF HOHEM NIVEAU STABILISIERT

BAUKOSTENINDIZES FÜR WOHNGEBÄUDE 2015 = 100

**WOHNUNGSLEERSTAND IN NRW HAT SICH SEIT 2010 HALBIERT, VERMIETUNGSSCHWIERIGKEITEN SPIELEN KEINE ROLLE MEHR**

L.S.: LEERSTAND IN %, R.S.: EINWOHNERENTWICKLUNG IN %



Zum Einbruch des Neubaus trugen zwar erheblich die 2022 gestiegenen Baukosten und Zinsen bei, aber viele Ursachen reichen weiter zurück. Dazu zählen komplizierte und bundesweit nicht einheitliche Bauvorschriften, steigende Kosten durch höhere Bau- und Energieeffizienzstandards sowie zähe Genehmigungsprozesse. Hinzu kommen die je nach Bundesland auf bis zu 6,5 Prozent erhöhte Grunderwerbsteuer sowie Sozialwohnungsquoten von 30 und mehr Prozent, die frei finanzierte Wohnungen zusätzlich verteuern. Nach Aussage des Zentralen Immobilien Ausschusses ZIA sind Wohnimmobilien zu 37 Prozent mit Steuern und Abgaben belastet.

Die Wirtschaftlichkeit von Wohninvestitionen leidet zudem unter der ausgeweiteten Regulierung wie der Mietpreisbremse, wodurch Mieteinnahmen gedämpft werden. Dass trotzdem gebaut wurde, ist vor allem der expansiven Geldpolitik und negativen Anleiherenditen geschuldet. Fehlende Investmentalternativen motivierten Anleger zum Immobilienkauf, zumal anfangs niedrige Mietrenditen mit günstigen Krediten und steigenden Mieten verbessert werden konnten. Doch mit wieder deutlich positiven Anleiherenditen, viel höheren Finanzierungskosten und einem Baukostenplus von 35 Prozent binnen drei Jahren funktioniert der Wohnungsbau nicht mehr. Die jüngste beschlossene Aussetzung des ab 2025 geplanten Energieeffizienzstandards für Neubauten (EH40) verteuert das Bauen zumindest nicht noch zusätzlich.

Hinzu kommt, dass auf die Wohnungsgesellschaften eine gewaltige Kostenlawine zurollt. Zum einen können sich Anschlussfinanzierungen durch die um 450 Basispunkte heraufgesetzten Leitzinsen erheblich verteuern. Zum anderen zeichnen sich im Immobilienbestand hohe Investitionen in die Energieeffizienz und neue Heiztechnik ab. Selbst wenn sich die Wirtschaftlichkeit des Neubaus verbessert, fehlen so die Eigenmittel zur Finanzierung von Neubauvorhaben. Zudem sinken die Bewertungen der Wohnungsportfolios mit oft älteren und weniger energieeffizienten Immobilien.

Sinkende Zinsen, moderatere Baukosten und vereinfachte Bauvorschriften könnten den Neubau ankurbeln. Wahrscheinlich ist das aber nicht: Die Inflation ist noch zu hoch, Fachkräfte sind knapp und die energieintensiv hergestellten Baustoffe bleiben wohl teuer. Ohnehin lassen sich die Wohnprobleme wachsender Städte kaum allein mit Neubau lösen, der wohl auch weiterhin von fehlenden Bauflächen sowie Umwelt- und Klimarestriktionen gebremst wird. Wohnraumreserven im Immobilienbestand kommt eine steigende Bedeutung zu. Ansatzpunkte sind beispielsweise Umwandlungen von nicht mehr benötigten Büro- und Handelsflächen.

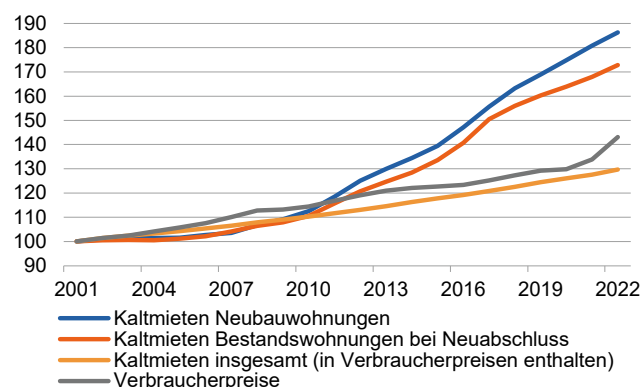
Neben Baukosten und Zinsen verteuern Bürokratie und Steuern das Bauen in Deutschland

Wohnungsbau ist so teuer, dass er mit dem normalisierten Zinsniveau nicht mehr funktioniert

Wohnungsgesellschaften leiden unter hohen Zinskosten und Bewertungsverlusten

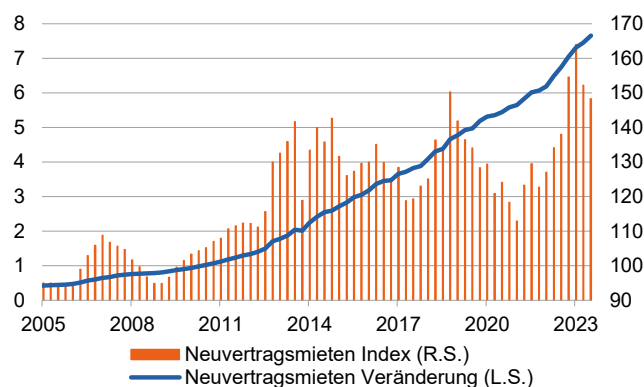
Nur Neubau reicht nicht, deshalb muss auch der Bestand in die Lösung einbezogen werden

DER ABSTAND ZWISCHEN BESTANDS- UND MARKTMieten WÄCHST IMMER WEITER
MIET- UND PREISINDIZES 2001 = 100



Quelle: bulwiengesa, Destatis

ANSTIEG DER NEUVERTRAGSMieten HAT SICH 2023 KRÄFTIG BESCHLEUNIGT
L.S.: IN %, R.S.: MIETINDEX 2010 = 100 (STAND Q3/2023)



Quelle: vdp

deutschlandweite Mietentwicklung

Durch den hohen Wohnungsbedarf und ein anhaltend knappes Angebot stiegen die Neuvertragsmieten dynamisch, sodass der Abstand zu den durch das Mietrecht nur verhalten steigenden Bestandsmieten wuchs. Selbst die Verbraucherpreise stiegen schneller als die Bestandsmieten. Für langjährige Mieter ist ein Umzug insofern oft unattraktiv, weil dann die Kaltmiete je Quadratmeter erheblich steigen kann. Weil weniger Wohnungen frei werden, wird die Wohnungssuche schwieriger. Angesichts schnell steigender Neuvertragsmieten bleibt Umziehen unattraktiv.

Abstand von Bestands- und Neuvertragsmieten wird immer größer

Allerdings sind bei Bestandswohnungen kräftige Mieterhöhungen wahrscheinlicher geworden. Die Senkung der hohen Treibhausgasemissionen von Gebäuden erfordert erhebliche Investitionen, die mittels Modernisierungsumlage teilweise an die Mieter weitergereicht werden können. Nach geltendem Recht können bis zu 8 Prozent der Modernisierungskosten dauerhaft auf die Miete umgelegt werden. Innerhalb von sechs Jahren ist ein Anstieg um maximal 3 Euro je Quadratmeter (2 Euro bei Kaltmieten bis zu 7 Euro je Quadratmeter) zulässig. Das im Herbst beschlossene GEG – das „Heizungsgesetz“ – sieht für den Einbau neuer Heizungen eine separate Umlage von bis zu 10 Prozent (maximal 0,50 Euro je Quadratmeter) vor, die aber die Inanspruchnahme von verfügbaren Fördermitteln voraussetzt.

Klimaschutzinvestitionen ziehen voraussichtlich erhebliche Mieterhöhungen nach sich

Gerade bei niedrigen Kaltmieten kann die Relation aus Miete und umgelegten Sanierungskosten ungünstig ausfallen, zumal bei alten Gebäuden mit niedrigen Mieten am meisten investiert werden muss. Das könnte einkommensschwache Mieter in günstigen Wohnungen finanziell überfordern. 2022 kamen rund 12 Prozent der Haushalte auf Wohnkostenbelastungen von mehr als 40 Prozent des Einkommens. Auch wenn ein sanierungsbedingter Mietanstieg teilweise mit sinkenden Heizkosten kompensiert wird, sind die Kosten des Klimawandels angesichts angespannter Wohnungsmärkte ein politisch „heißes Eisen“. Die Mieten werden nicht wie versprochen erschwinglicher, sondern steigen sogar stärker.

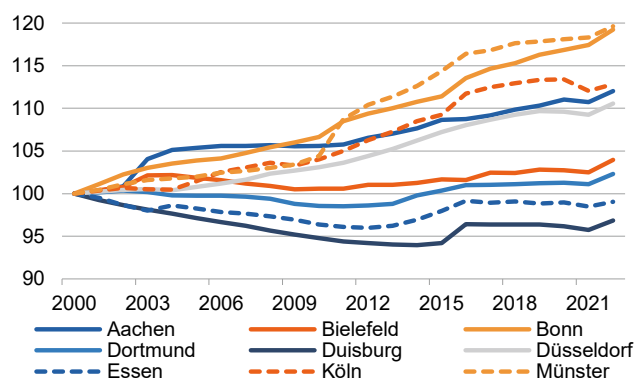
Ärger ist vorprogrammiert: Wohnen wird durch die Klimakosten noch teurer

Entwicklung auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten

In Nordrhein-Westfalen stagnierte die Bevölkerung seit Ende der 1990er Jahre bis Mitte des vergangenen Jahrzehnts. Durch die hohe Zuwanderung nach Deutschland stieg sie aber vor allem 2015 und 2022 kräftig an. Allerdings entwickelte sich die Einwohnerzahl regional sehr unterschiedlich. Kräftig gewachsenen Städten wie Aachen, Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster stehen Städte mit weitgehend stagnierender Einwohnerzahl wie in Bielefeld, Dortmund, Duisburg und Essen gegenüber. In den Ruhrgebietsstädten schrumpfte die Bevölkerung zeitweilig als

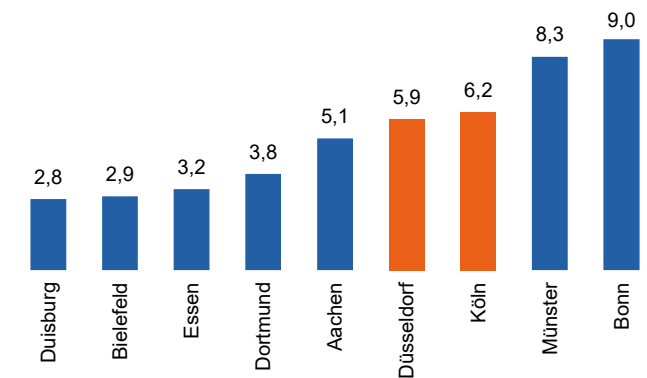
Nach längerer Stagnation stieg die Einwohnerzahl in NRW vor allem 2015 und 2022 kräftig an

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VERLÄUFT UNTERSCHIEDLICH
EINWOHNERZAHL 2000 = 100



Quelle: Scope

BONN WUCHS IN 10 JAHREN DREIMAL SO SCHNELL WIE DUISBURG
ANSTIEG IN % VON 2012 BIS 2022%



Quelle: Scope

Folge des Strukturwandels, was mit entsprechenden Wohnungsleerständen einherging. In Duisburg und Essen war die Einwohnerzahl 2022 sogar etwas niedriger als zur Jahrtausendwende.

In den zurückliegenden zehn Jahren wuchs die Einwohnerzahl in den betrachteten Städten. Allerdings klappte das Tempo weit auseinander. In Duisburg und Bielefeld lag das Zehnjahresplus bei 3 Prozent, in Bonn und Münster war es gut dreimal so hoch. Die Einwohnerzahl der Städte reicht heute von rund einer Viertelmillion in Aachen bis zu gut 1,1 Mio. Menschen in Köln. In Bielefeld und Bonn leben jeweils rund 340.000 Menschen, in Münster sind es 20.000 weniger. Duisburg kommt auf eine halbe Mio. Einwohner. In Dortmund, Düsseldorf und Essen ist die Zahl jeweils um etwa 100.000 Menschen höher.

Die vor 2015 stagnierende Einwohnerzahl Nordrhein-Westfalens sowie der Bauboom der 1990er Jahre hat sich in der Baustatistik des Bundeslandes sichtbar niedergeschlagen. Nach knapp über 100.000 Neubauwohnungen in den Jahren 1994 und 1995 ging es mit der Bautätigkeit bergab. 2009 wurde mit knapp 32.000 Wohnungen nicht einmal ein Drittel des früheren Maximum erreicht. Steigende Mieten als Folge des verknappten Wohnungsangebot wie auch eine stärkere Zuwanderung belebten den Wohnungsbau aber wieder. Zwischen 2016 und 2022 wurden durchgängig Fertigstellungszahlen von knapp 50.000 Wohnungen erreicht. Trotz zeitweilig mehr als 60.000 genehmigter Wohnungen konnten die Fertigstellungszahlen aber nach 2005 nicht wieder die Marke von 50.000 Wohnungen überspringen – trotz des großen Interesses an wohnwirtschaftlichen Investments.

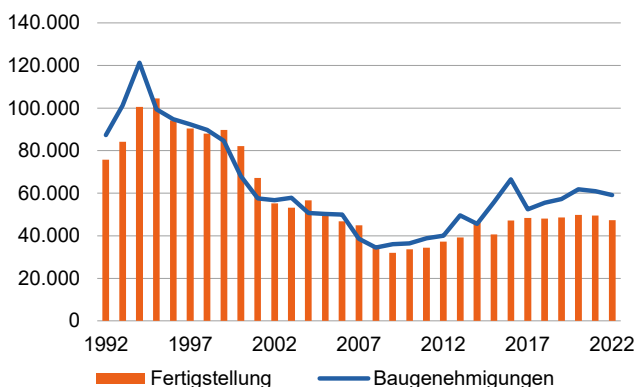
Dass der Wohnungsbau insgesamt nicht ausreicht, zeigt die seit 2010 durchgängig rückläufige Leerstandsquote der nordrhein-westfälischen Wohnungsunternehmen. 2010 wies der VdW noch eine auf Vermietungsschwierigkeiten beruhende Leerstandsquote von 1,2 Prozent aus, die bis 2022 auf annähernd Null sank. Mit Blick auf den nun wieder schwächeren Wohnbau dürfte die fehlende Leerstandsreserve bei fortgesetzter Zuwanderung die Anspannung am Wohnungsmarkt steigen lassen. Damit unterscheidet sich die Situation von der früheren „Baudelle“ der Jahre 2008 bis 2013: Damals wurde auch wenig gebaut, doch der Wohnungsmarkt verfügte über Angebotsreserven aus dem vorangegangenen Bauboom.

In den zurückliegenden zehn Jahren wuchsen alle neun Städte, aber mit unterschiedlichem Tempo

Mitte der 1990er Jahre entstanden in NRW über 100.000 Wohnungen, zuletzt waren es nicht einmal 50.000

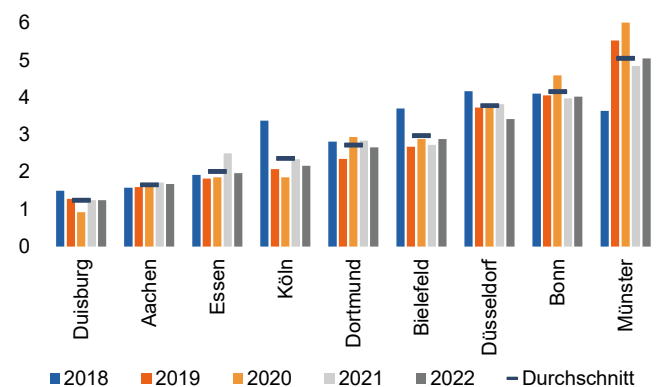
Durch unzureichenden Wohnbau strebt die Leerstandsquote gegen Null

DER WOHNUNGSBAU IN NRW STAGNIERT SEIT MEHREREN JAHREN
ANZAHL WOHNUNGEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN



Quelle: bulwiengesa

DAS NEUBAUNIVEAU KLAFFT IN DEN STÄDTEN WEIT AUSEINANDER
WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN JE 1.000 EINWOHNER PRO JAHR

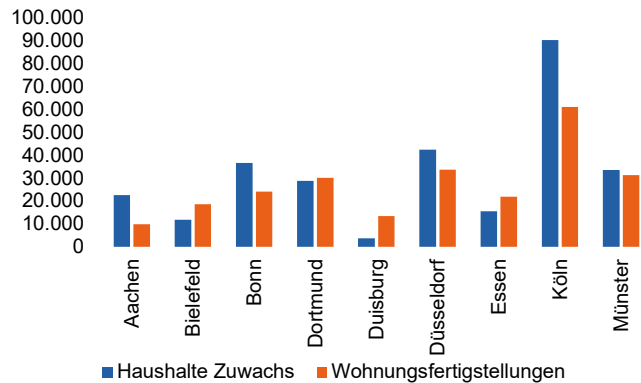


Quelle: Scope

Durchschnitt von 2018 bis 2022

TEILWEISE KLAFFEN AUF LANGE SIGHT HAUSHALTSENTWICKLUNG UND WOHNUNGSBAU DEUTLICH AUSEINANDER

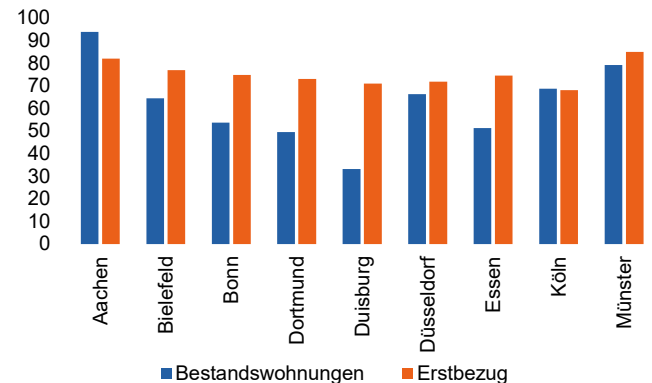
ANZAHL HAUSHALTE UND WOHNUNGEN (JEWEILS VON 2000-2022)



Quelle: Scope

EINE UNTERSCHIEDLICHE MIETENTWICKLUNG ZEIGT SICH VOR ALLEM BEI BESTANDSWOHNUNGEN, ABER KAUM IM NEUBAU

MIETENTWICKLUNG IN % (JEWEILS VON 2000 BIS 2022)



Quelle: bulwiengesa

Das Ausmaß des Wohnungsbaus unterscheidet sich an den betrachteten Standorten erheblich. Während in Duisburg von 2018 bis 2022 pro Jahr lediglich eine Wohnung je 1.000 Einwohner gebaut wurde, waren es in Münster fünfmal so viele. Die beiden Städte mit dem stärksten Bevölkerungszuwachs – Bonn und Münster – wiesen auch den ausgeprägtesten Wohnbau auf. Allerdings lassen sich die Bauzahlen nicht durchgängig mit dem Einwohnerzuwachs erklären. So lagen Düsseldorf und Köln in den zurückliegenden Jahren beim prozentualen Bevölkerungswachstum fast gleichauf, zeigten aber zugunsten der Landeshauptstadt deutliche Unterschiede beim Bauen.

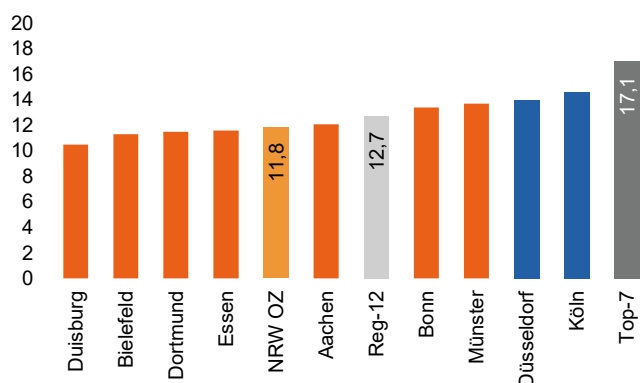
Wohnungsbau klappt in den Städten deutlich auseinander

Mit Blick auf die unterschiedliche Einwohnerdynamik ist interessant, wie sich die Bautätigkeit und der Zuwachs privater Haushalte über einen längeren Zeitraum entwickelten. Seit der Jahrtausendwende war der Zuwachs der Haushalte und der Wohnbau lediglich in Dortmund und Münster ausgeglichen. In Aachen, Bonn und Köln reichte die Bautätigkeit nicht aus, um das Plus bei den Haushalten abzudecken. In Bielefeld, Duisburg und Essen ist das Verhältnis dagegen umgekehrt, hier blieb der Zuwachs der Haushalte hinter dem Wohnbau zurück.

Zuwachs der privaten Haushalte und der Wohnbau sind nur selten ausgeglichen

IN NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN OBERZENTREN SIND WOHNUNGEN ETWAS GÜNSTIGER ALS IM BUNDESWEITEN DURCHSCHNITT

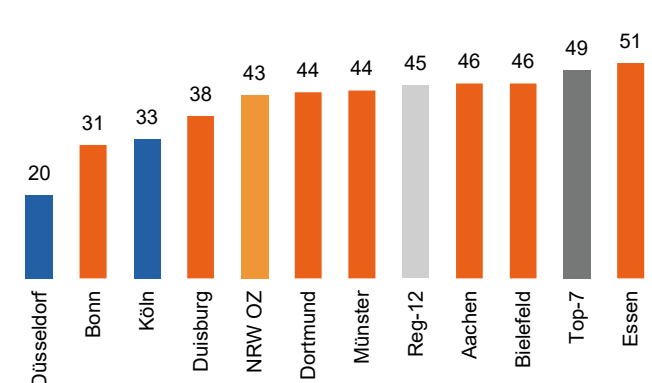
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO JE M² (2022)



Quelle: bulwiengesa

DIE MIETEN DER GÜNSTIGEREN SIND BINNEN ZEHN JAHREN SCHNELLER GESTIEGEN

DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN % (VON 2012 BIS 2022)



Quelle: bulwiengesa

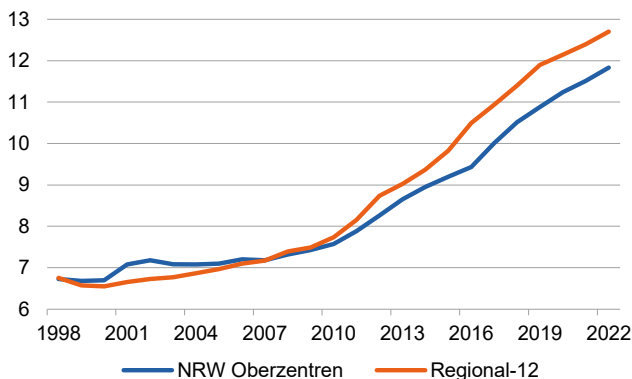
Wie wirken sich die Unterschiede von Wohnungsangebot und -bedarf auf die Mieten aus? Ein besseres Wohnungsangebot sollte mit einem schwächeren Mietanstieg einhergehen. Das ist auch erkennbar, allerdings vor allem bei den Mieten für Bestandswohnungen. Hier fiel das Mietplus in Duisburg von 2000 bis 2022 mit 33 Prozent relativ gering aus, während die Mieten für bestehende Wohnungen in Aachen dreimal so schnell gestiegen sind. Dagegen sind die Unterschiede bei Neubauwohnungen gering. Hier reicht die Spanne des Mietanstiegs von rund 70 Prozent in Köln bis zu 85 Prozent in Münster.

Unterschiede im Angebot schlagen sich vor allem in den Mieten für Bestandswohnungen nieder

Bei einem auf zehn Jahre verkürzten Betrachtungszeitraum sind jedoch gegenüber der mehr als doppelt so langen Zeitspanne deutlich größere Unterschiede bei den Erstbezugsbezugsmietten zu beobachten. Von 2012 bis 2022 stiegen sie von moderaten 20 Prozent in Düsseldorf bis zu knapp über 50 Prozent in Essen mit sichtbaren Tempounterschieden. Dabei fällt auf, dass die Erstbezugsmietten an eher teuren Standorten wie Bonn, Düsseldorf und Köln langsamer stiegen, während sie an günstigeren Wohnorten wie Bielefeld, Dortmund und Essen schneller zulegten. Hier könnte auch ein knappes Angebot an modernen Wohnungen durch wenig Neubau den Mietanstieg verstärkt haben. Im Durchschnitt stiegen die Erstbezugsmietten in den nordrhein-westfälischen Oberzentren in zehn Jahren um rund 40 Prozent.

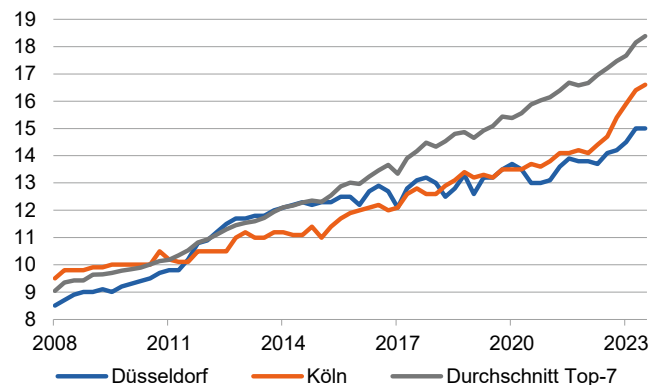
Von 2012 bis 2022 stiegen die Erstbezugsmietten der Oberzentren schneller als in Düsseldorf und Köln

DIE MIETDYNAMIK DER NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN OBERZENTREN FÄLLT IM BUNDESWEITEN VERGLEICH ETWAS SCHWÄCHER AUS
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

IN KÖLN HAT SICH DER MIETANSTIEG SEIT 2022 SICHTBAR BESCHLEUNIGT
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

2022 reichte die Bandbreite der Erstbezugsmietten von 10,50 Euro je Quadratmeter in Duisburg bis hin zu 14 Euro beziehungsweise 14,60 Euro je Quadratmeter in Düsseldorf und Köln. Die durchschnittliche Erstbezugsmiets der Oberzentren in Nordrhein-Westfalen betrug 11,80 Euro je Quadratmeter. Damit sind Wohnungen im größten Bundesland gemessen am Vergleichsindex bundesweiter Oberzentren im Durchschnitt gut 1 Euro je Quadratmeter günstiger. 2010 lagen die nordrhein-westfälischen Standorte noch gleichauf mit dem bundesweiten Durchschnitt.

Bundesweit stiegen die Mieten in Oberzentren schneller als in NRW

Noch größer als bei den nordrhein-westfälischen Oberzentren ist der Abstand von Düsseldorf und Köln zum bundesweiten Durchschnitt, der hier von den sieben Top-Standorten repräsentiert wird. Wie bei den Oberzentren lagen die Mieten 2010 ebenfalls noch gleichauf. Die für die Top-Standorte vorliegenden Quartalsdaten zeigen aber, dass sich der Abstand seit 2022 wieder sichtbar verringert hat. Vor allem in Köln zog die durchschnittliche Erstbezugsmiets zuletzt mit hohem Tempo an.

Seit 2022 konnten Düsseldorf und Köln den Mietabstand zu den Top-7 wieder verkleinern

Fazit und Ausblick Wohnungsmarkt

In Nordrhein-Westfalen sind Mietwohnungen insgesamt etwas günstiger als im bundesweiten Vergleich. Das gilt selbst für die Top-Standorte Düsseldorf und Köln. Hier könnte sich der in Deutschland einmalige Wettbewerb mit vielen dicht beieinanderliegenden einwohnerstarken Städten auswirken. Zum günstigeren Wohnen tragen aber auch die Großstädte im Ruhrgebiet bei, die als Folge des Strukturwandels eine schwächere demografische Entwicklung und eine hohe Arbeitslosigkeit aufweisen. Ganz anders sieht es in Bonn und Münster aus, wo wirtschaftliche Stärke und ein ausgeprägtes Einwohnerwachstum die Mieten in die Höhe treiben.

Davon abgesehen folgen die nordrhein-westfälischen Großstädte dem bundesweiten Trend am Wohnungsmarkt: Durch den Zuzug in den zurückliegenden Jahren sind die Leerstandsreserven erschöpft, während der für die anhaltende Zuwanderung erforderliche Wohnungsbau ins Stocken geraten ist. Aus dieser ungünstigen Angebots- und Nachfragerelation resultiert ein beschleunigter Mietanstieg. Dieser wird noch von der Mietwohnungsnachfrage „verhinderter“ Eigenheimkäufer verstärkt, die von den stark gestiegenen Finanzierungskosten überfordert sind. Deshalb dürften die Wohnungsmieten im laufenden wie auch im kommenden Jahr um rund 5 Prozent anziehen. Teilweise sind auch stärkere Zuwächse möglich.

Unter dem Strich nimmt der Frust der Wohnungssuchenden zu, auch weil die seitens der Politik versprochenen erschwinglichen Wohnungen ausgeblieben sind. Mit den weiter steigenden Mieten wächst somit der politische Handlungsdruck. Bei der nächsten Bundestagswahl im Herbst 2025 haben Mieten und fehlende Wohnungen daher wohl einen sicheren Platz auf der Tagesordnung. Der Ruf nach einer schärferen Mietregulierung ist wahrscheinlich. Damit könnte das Angebot noch zusätzlich verknappt werden, wenn der Wohnungsbau neben hohen Zinsen und Baukosten zusätzlich unter einem weiter schwindenden Anlegerinteresse leidet.

Wohnungsmieten in den Top-Standorten dürften kräftig weiter steigen

Knappes Wohnungsangebot könnte jährliches Mietplus auf 5 Prozent und mehr steigen lassen

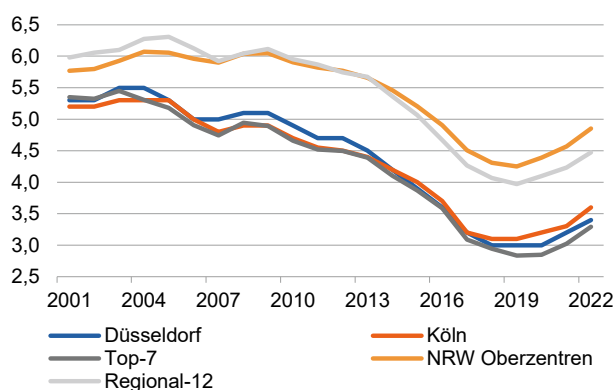
**Dilemma für die Politik:
Sie muss den Wählern
mietdämpfende Maßnahmen
präsentieren, darf damit aber
damit nicht noch zusätzlich
Wohnungsinvestments belasten**

INVESTMENTMARKT

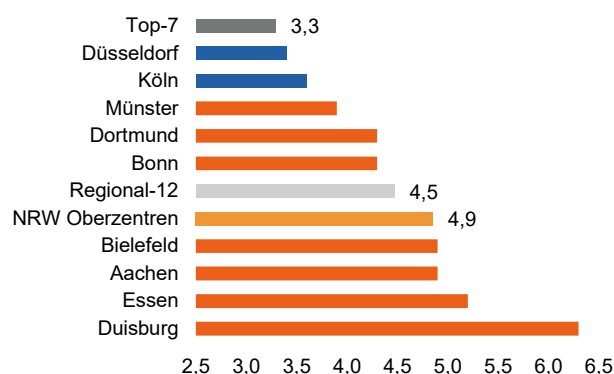
In Deutschland summierten sich die Investments in Wohnportfolios und Gewerbeimmobilien in den ersten drei Quartalen 2023 auf 21 Mrd. Euro. Gegenüber dem Durchschnitt von 2018 bis 2022 ist das ein Rückgang um über 60 Prozent. Ursächlich sind die zwar gestiegenen, aus Anlegersicht aber noch zu niedrigen Renditen bei Immobilien. Mit dem Renditeanstieg 10-jähriger Bundesanleihen auf 2,7 Prozent (Oktober 2023) ist der Abstand der Anleihe- zu den Mietrenditen sichtbar geschrumpft. Zudem übersteigen die Finanzierungskosten die Mietrenditen, sodass der bei Immobilienanlagen übliche Renditehebel mit Fremdkapital nicht funktioniert.

Immobilieninvestments sind 2023 um über 60 Prozent eingebrochen

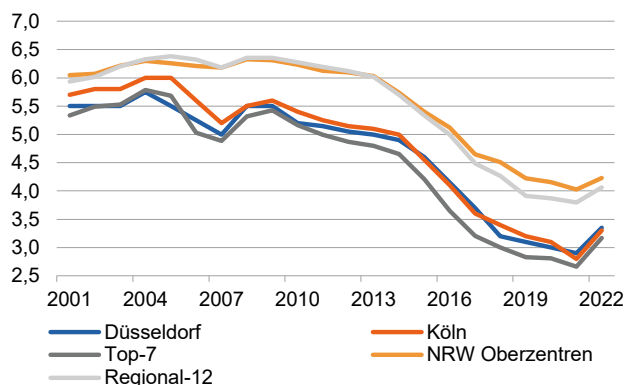
RENDITEENTWICKLUNG FÜR HANDLSIMMOBILIEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN



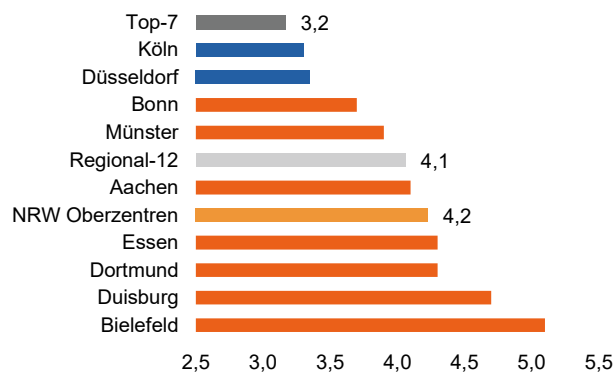
RENDITEENTWICKLUNG FÜR HANDLSIMMOBILIEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN (2022)



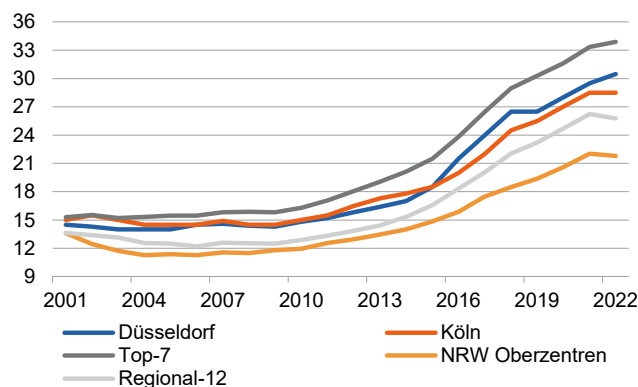
RENDITEENTWICKLUNG FÜR BÜROIMMOBILIEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN



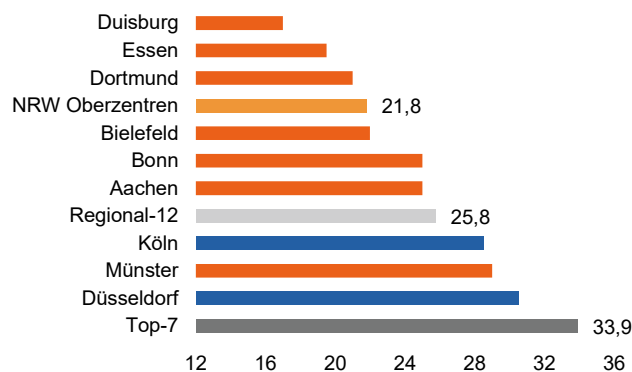
RENDITEENTWICKLUNG FÜR BÜROIMMOBILIEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN (2022)



ENTWICKLUNG DER MIET-KAUFPREIS-RELATION WOHNEN
VERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER



ENTWICKLUNG DER MIET-KAUFPREIS-RELATION WOHNEN
VERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER (2022)



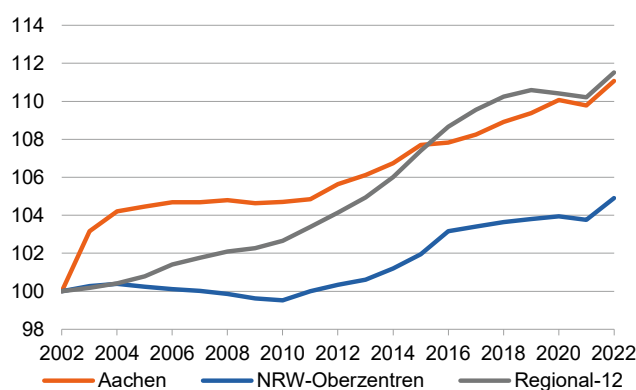
Quelle: bulwiengesa

Erläuterung: Die Nettoanfangsrendite Büro/Handel wird aus der Jahresnettomiete und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Nebenkosten ermittelt. Beim Mehrfamilienhaus-Verfacher wird der Kaufpreis durch die Kaltmiete im ersten Jahr dividiert und entspricht damit dem Kehrwert der Bruttoanfangsrendite.

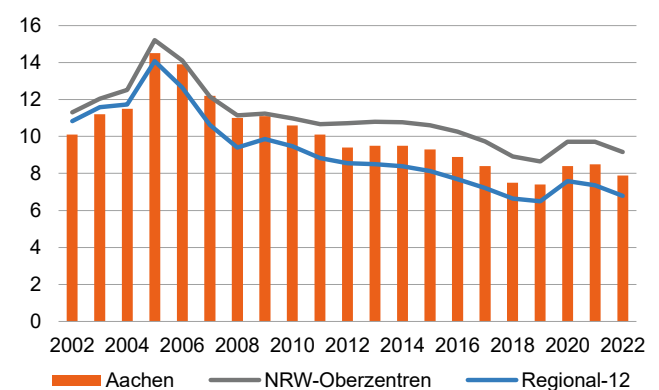
AACHEN

Immobilienstandort Aachen

Aachen grenzt als westlichste Großstadt Deutschlands direkt an die Niederlande und Belgien. Bekannt ist die ehemalige Kaiserstadt als bedeutender Wissenschaftsstandort, aber auch durch süßes Gebäck. Die Bevölkerung wuchs in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich auf rund 250.000 Einwohner an, ein Plus von gut 5 Prozent binnen zehn Jahren. 2009 hat sich Aachen mit dem gleichnamigen Landkreis zur Städte-Region Aachen zusammengeschlossen. Der Wirtschaftsstandort profitiert von der Einbindung in die 1976 gegründete länderübergreifende Kooperation Euregio Maas-Rhein. Die Verkehrsanbindung ist mit den Autobahnen A4 und A44 sowie ICE und Thalys, mit dem Amsterdam, Brüssel und Paris erreicht werden können, günstig. Mit dem Niedergang der bedeutenden Textilindustrie begann in den 1970er Jahren der Strukturwandel. Heute dominieren im verarbeitenden Gewerbe Maschinenbau und Süßwarenherstellung. Die Reifenfertigung endete 2022 mit der Schließung des Werks von Continental. Als bedeutender Dienstleistungs- und Technologiestandort profitiert Aachen von der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) und fünf weiteren Hochschulen mit insgesamt rund 60.000 Studierenden. Zudem sind in Aachen diverse Forschungsinstitute ansässig. Die Universität ist zusammen mit der Uniklinik mit rund 15.000 Mitarbeitenden zugleich der größte Arbeitgeber der Region. Mit dem milliarden-schweren Großprojekt Campus Aachen mit 16 Forschungscustern gewinnt die Wissenschaft weiter an Bedeutung. Ein weiteres wichtiges Standbein für Aachen ist der Tourismus. Der Dom zählte zu den 12 Stätten, mit denen 1978 das UNESCO-Welterbe begründet wurde. Die Arbeitslosenquote fällt allerdings mit rund 8 Prozent (2022) recht hoch aus.

Bedeutende Universitätsstadt im
äußersten WestenEINWOHNERENTWICKLUNG
2002 = 100

Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %

Quelle: bulwiengesa

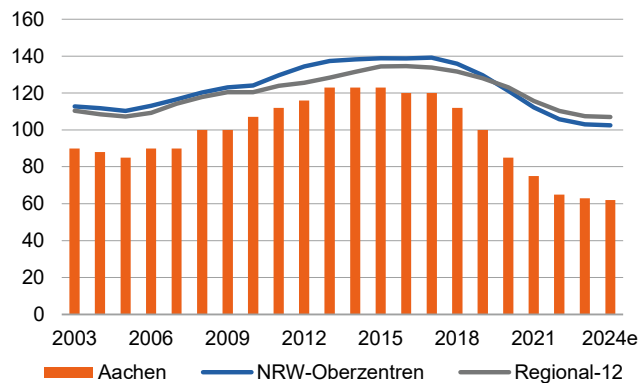
Immobilienmarkt Aachen

Der innerstädtische Handel in Aachen hat sich in den zurückliegenden Jahren unterdurchschnittlich entwickelt. Die Spitzenmiete hat sich binnen weniger Jahre fast halbiert und weist damit einen der stärksten Rückgänge unter den deutschen Städten auf. Von 2017 bis 2022 sank sie um rund 45 Prozent auf 65 Euro je Quadratmeter, obwohl die Voraussetzungen für den Handel vergleichsweise günstig sind. Als Einzelhandelsstandort profitiert Aachen von der günstigen Lage im Dreiländereck. In der direkten Nachbarschaft auf deutscher Seite befinden sich keine größeren Shopping-Standorte. Allerdings kann in weniger als einer Autostunde auf

Handel: Trotz des attraktiven
Standorts hat der Innenstadthandel
sichtbare Probleme

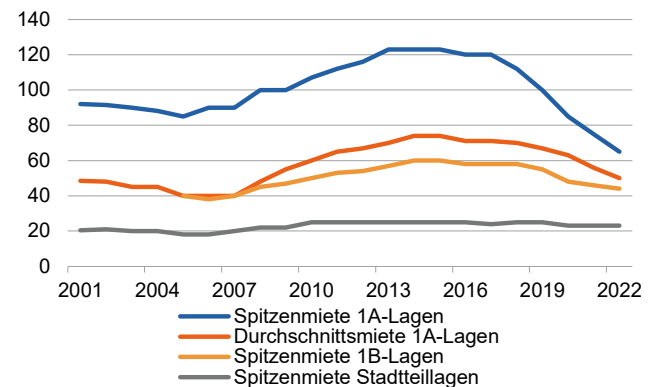
niederländischer Seite das attraktive, nach Einwohnerzahl aber kleinere, Maastricht erreicht werden. Auf deutscher Seite umfasst das Einzugsgebiet rund 800.000 Menschen. Dazu kommen Käufer aus Belgien und den Niederlanden sowie eine recht große Zahl an Touristen. Pro Jahr wurden 2019 noch mehr als 1 Mio. Übernachtungen gezählt, 2022 fiel die Zahl etwa 10 Prozent niedriger aus.

HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

MIETENTWICKLUNG NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²

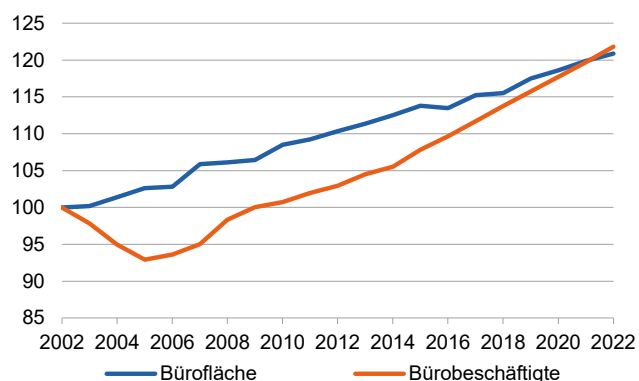


Quelle: bulwiengesa

Ein Vorteil ist die attraktive City mit mittelalterlicher Bausubstanz und vielen Einkaufsmöglichkeiten. Allerdings sinkt die Anziehungskraft der Stadt mit Blick auf die rückläufige Zentralitätskennziffer von zuletzt knapp unter 120 Punkten. Die Kaufkraftkennziffer fällt mit 96 Punkten unterdurchschnittlich aus, was der erhöhten Arbeitslosigkeit und der hohen Studierendenzahl geschuldet sein dürfte. Das Shopping-Angebot umfasst die 1A-Lagen Adalbertstraße, Holzgraben und Dahmengraben sowie das große Einkaufszentrum Aquis Plaza, das 2015 mit direkter Anbindung an die Adalbertstraße eröffnet wurde. Doch schon vor Corona wurden Probleme sichtbar. Das mit der Eröffnung des Aquis Plaza ausgeweitete Flächenangebot ist heute überdimensioniert. Im Dahmengraben und der Adalbertstraße sind schon länger erhebliche Leerstände zu beobachten. Die Stadt will mit einer aktiven Stadtentwicklung eine Trendwende in der City erreichen. Die Spitzenmiete in Aachen dürfte sich bestenfalls stabilisieren, könnte aber noch weiter nachgeben.

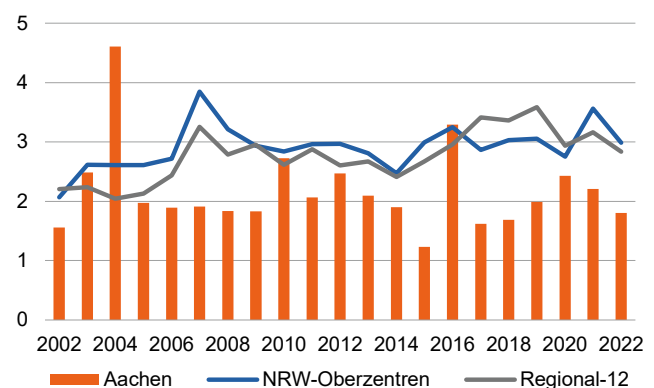
Die Stadt begegnet den Leerständen mit einer aktiven Innenstadtentwicklung

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2002 = 100

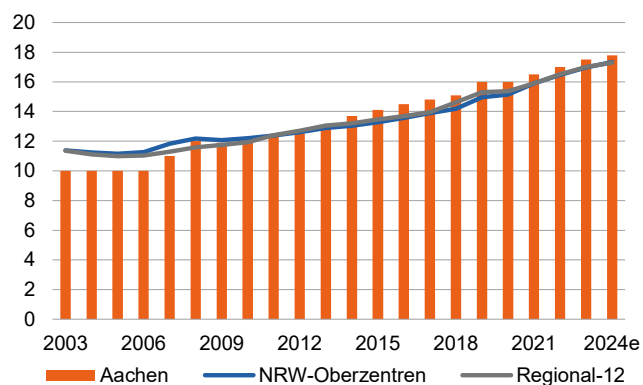


Quelle: bulwiengesa, Scope

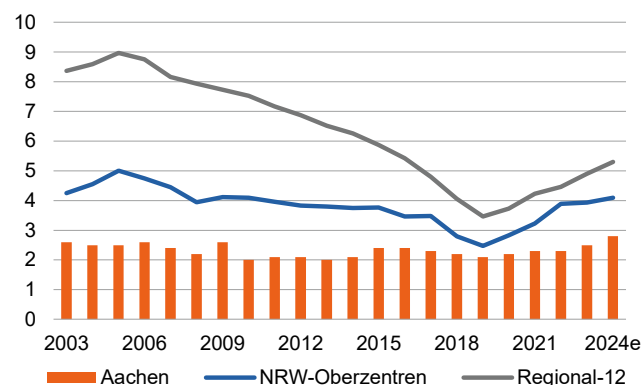
BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²

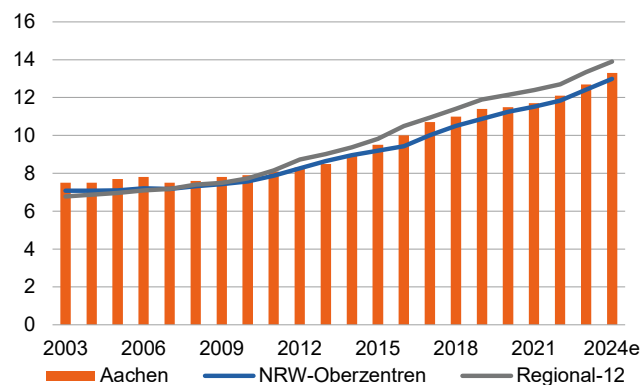
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %

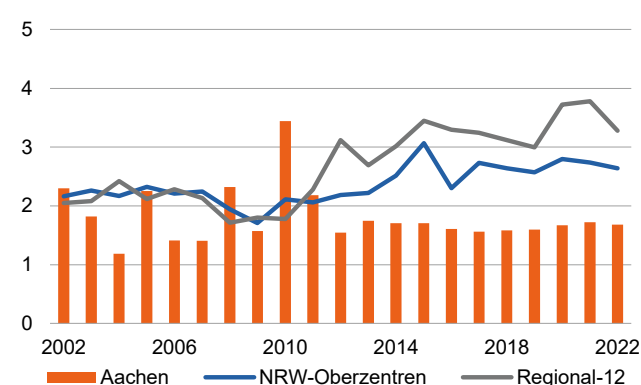
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Mit fast 1,6 Mio. Quadratmetern ist Aachen ein bedeutender regionaler Bürostandort. Anders als im Einzelhandel konnte die Spitzenmieten am Aachener Büromarkt kontinuierlich zulegen. Sie kletterte innerhalb von zehn Jahren bis 2022 um 36 Prozent auf 17 Euro je Quadratmeter. Beide Werte liegen leicht oberhalb des Durchschnitts der nordrhein-westfälischen Oberzentren. Angetrieben wird der Mietanstieg von einem anhaltend knappen Marktangebot. Die wachsende Bürobeschäftigung mit einem Zehnjahresplus von fast 20 Prozent und ein moderater Bürobau halten die Leerstandsquote seit den 1990er Jahren durchgängig unter 3 Prozent. Der Flächenbedarf geht vor allem von den vielen Bildungs- und Forschungseinrichtungen und der öffentlichen Verwaltung sowie in geringerem Umfang von den ansässigen Unternehmen aus. 2021 steuerte die RWTH den größten Mietabschluss bei, 2022 war es die Stadt Aachen. Im bisherigen Jahresverlauf entfällt der größte Abschluss mit 5.500 Quadratmetern allerdings auf den Automobilzulieferer FEV. Von wenigen größeren Abschlüssen abgesehen konzentriert sich das Marktgeschehen vor allem auf den kleinteiligen Bereich. Der jährliche Büroflächenumsatz erreicht im Mittel rund 30.000 Quadratmeter jährlich. Büroprojekte entstehen in der Regel eigennutzungsgetrieben. Mit dem Aachen Campus ist eine neue Bürolage entstanden. Der Aufwärtstrend bei den Spitzenmieten dürfte sich im laufenden Jahr fortgesetzt haben und wird wohl auch 2024 anhalten. Zugleich könnte durch hybride Bürokonzepte aber auch der Leerstand sukzessive zulegen, allerdings auf niedrigem Niveau bleiben.

Büro: Regionaler Büromarkt mit niedrigem Leerstandsniveau

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER

Quelle: bulwiengesa, Scope

Durch die attraktive und verkehrsgünstige Lage im Dreiländereck ist Aachen ein gefragter Wohnort. Die große Zahl an Bildungs- und Forschungseinrichtungen sowie die rund 60.000 Studierenden sorgen ebenfalls für eine lebhafte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Trotz der wachsenden Bevölkerung fiel der Wohnungsbau in den zurückliegenden Jahren mit weniger als zwei Fertigstellungen auf 1.000 Einwohner schwach aus. Dazu tragen auch die geringe Verfügbarkeit von Baugrund und das demzufolge recht hohe Preisniveau bei. Durch das knappe Wohnungsangebot zogen die Mieten kräftig, aber nicht überdurchschnittlich an. Von 2012 bis 2022 stieg die durchschnittliche Erstbezugsmiete um rund 45 Prozent auf 12,10 Euro je Quadratmeter. In Toplagen mussten 2022 je Quadratmeter rund 15 Euro gezahlt werden. Im laufenden Jahr dürfte sich der Mietanstieg wie überall noch beschleunigt haben. 2024 werden die Mieten voraussichtlich 13 Euro je Quadratmeter überschreiten. Bedingt durch die Baukrise ist mit einem Rückgang der ohnehin niedrigen Bautätigkeit zu rechnen, sodass die Anspannung am Aachener Wohnungsmarkt wohl weiter zunimmt.

Wohnen: Das knappe Wohnungsangebot treibt die Mieten in die Höhe

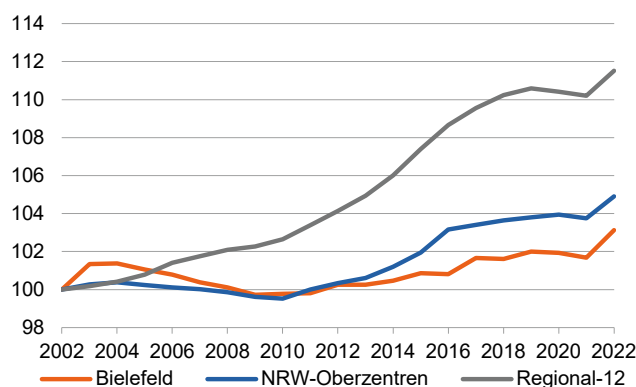
BIELEFELD

Immobilienstandort Bielefeld

Bielefeld ist der kulturelle und wirtschaftliche Mittelpunkt der Region Ostwestfalen-Lippe und fungiert als Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum sowie als Industrie- und Forschungsstandort. Im Gegensatz zu anderen Städten wächst die Bevölkerung trotz großer Universität mit einem Zehnjahresplus von 3 Prozent nur langsam. Im 80 Kilometer entfernten und mittlerweile nur noch wenig kleineren Münster wuchs die Einwohnerzahl seit der Jahrtausendwende um rund 55.000 Menschen, in Bielefeld waren es nur etwa 15.000. Dabei liegt Bielefeld verkehrsgünstig in der Mitte zwischen Dortmund und Hannover und ist über die Autobahnen A2 und A33 sowie über das ICE-Netz gut zu erreichen. Für den Wirtschaftsstandort ist die ehemals wichtige Leinenindustrie heute bedeutungslos. Die Textilindustrie ist aber noch vertreten, etwa durch den Hemdenhersteller Seidensticker. Bekannt ist die Stadt vor allem durch Oetker. Weitere wichtige Sektoren neben der Nahrungsmittelindustrie sind der Maschinenbau mit Unternehmen wie DMG MORI oder Dürkopp, die Elektrotechnik, die Automobil- und Bauzulieferung sowie die IT. Ebenfalls in Bielefeld ansässig ist das auf Modulbau spezialisierte Bauunternehmen Goldbeck. Positiv zur Entwicklung hat die 1960 gegründete Universität beigetragen. Insgesamt sind hier und an den Fachhochschulen fast 40.000 Studierende eingeschrieben. Mit dem Campus Bielefeld entsteht bis 2025 ein neues Wissensquartier. Der Tourismus

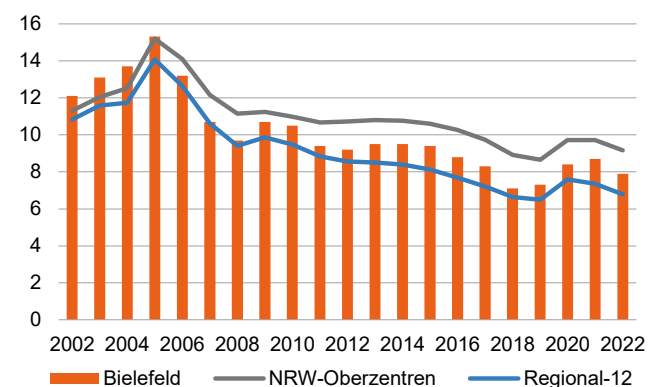
Bedeutender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort in Ostwestfalen

EINWOHNERENTWICKLUNG
2002 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %



Quelle: bulwiengesa

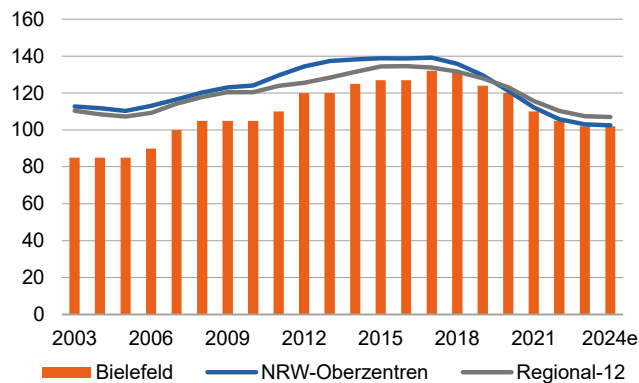
spielt mit bislang maximal 700.000 Übernachtungen im Jahr keine größere Rolle. Die Arbeitslosenquote weist mit 8,3 Prozent (Oktober 2023) ein erhöhtes Niveau auf.

Immobilienmarkt Bielefeld

Der Bielefelder Einzelhandel profitiert weder von zahlreichen konsumfreudigen Städtetouristen noch von einer hohen Kaufkraft. Die Kaufkraftkennziffer liegt mit rund 95 Punkten unter dem bundesweiten Durchschnitt von 100 Punkten. Günstiger ist hingegen die Wettbewerbssituation. Die Entfernung zu den benachbarten Großstädten Osnabrück und Paderborn ist mit jeweils rund 50 Kilometer zwar nicht allzu groß, doch Bielefeld ist mit jeweils etwa doppelt so vielen Einwohnern der bedeutendere Shoppingstandort. Damit kommt der Stadt die führende Rolle als regionaler Einkaufsstandort zu. Insgesamt verfügt der Bielefelder Einzelhandel über ein großes Einzugsgebiet von mehr als 1 Mio. Menschen. Für eine recht hohe Anziehungskraft spricht die Zentralitätskennziffer von fast 120 Punkten.

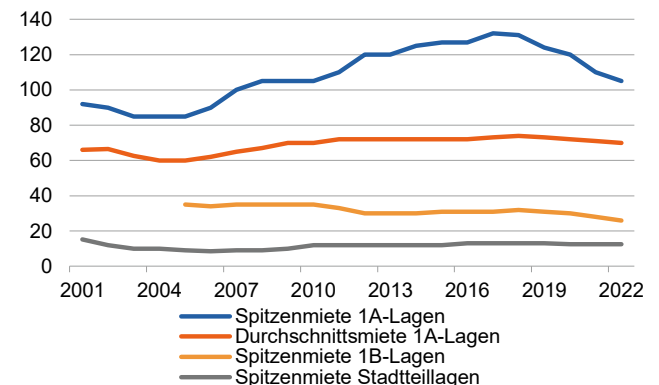
**Handel: Der starke Shopping-
Standort in Ostwestfalen hat
praktisch keine Konkurrenz**

HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

MIETENTWICKLUNG NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

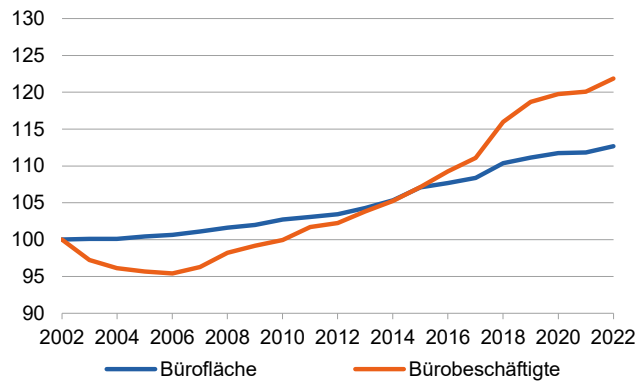
Die Bielefelder Innenstadt bietet ein breites Einkaufsangebot. Neben der 1A-Lage Bahnhofstraße verfügt die City über das 2017 eröffnete Einkaufszentrum LOOM. Dazu kommen die Einkaufsstraßen in der Altstadt wie Alter Markt, Obernstraße oder Niedernstraße mit Fachgeschäften. In der City haben die Belastungen für den Einzelhandel durch E-Commerce, Corona und Inflation sichtbare Spuren in Form von Leerständen – vor allem in der Bahnhofstraße – hinterlassen. Zudem schloss Sinn im März 2023 eine erst 2019 eröffnete Filiale. Die Schließung von Karstadt soll Anfang 2024 erfolgen. Der Abwärtstrend scheint jedoch gestoppt, denn für die beiden Häuser fanden sich bereits neue Mieter. Zalando hat im Sommer 2023 im ehemaligen Sinn-Haus eine Filiale eröffnet. Aber auch Sinn kehrt 2024 – als Ankermieter im Karstadt-Haus – nach Bielefeld zurück. Die Spitzenmiete ging von ihrem 2017 erreichten Maximum von 132 Euro je Quadratmeter bis 2022 auf 105 Euro zurück. Neben den Belastungen, die den Handel überall getroffen haben, wurde der Rückgang der Spitzenmiete durch die Flächenausweitung im Zuge der LOOM-Eröffnung verstärkt. Trotzdem fiel der kumulierte Mietrückgang mit einem Minus von 20 Prozent nicht überdurchschnittlich aus. Nach dem erfolgten Rückgang dürfte sich die Spitzenmiete nun aber wieder stabilisieren.

**Die Spitzenmiete dürfte bis 2024
weitgehend stabil bleiben**

Bielefeld ist mit 1,4 Mio. Quadratmetern Bürofläche ein regional bedeutender, mit Blick auf die Stadtgröße aber eher kleinerer Bürostandort. Die einwohnermäßig etwa gleich großen Städte Münster und Bonn verfügen über Büromärkte, die um die

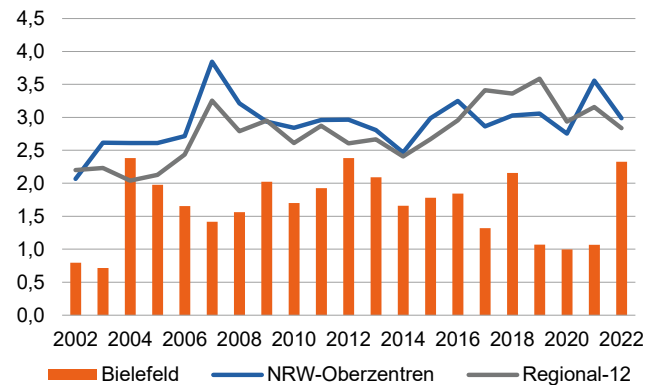
**Büro: Kleinerer Bürostandort mit
wenig Leerstand, aber auch einer
niedrigen Spitzenmiete**

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2002 = 100



Quelle: bulwiengesa, Scope

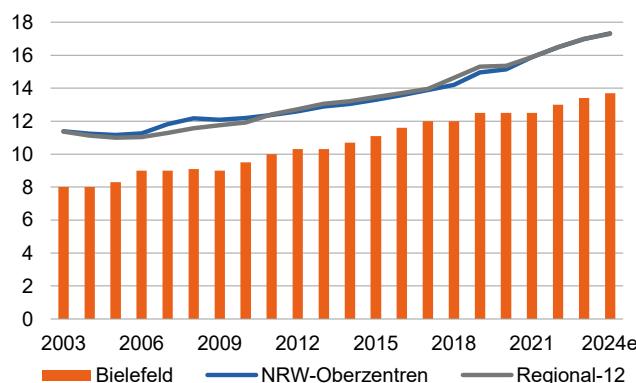
BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

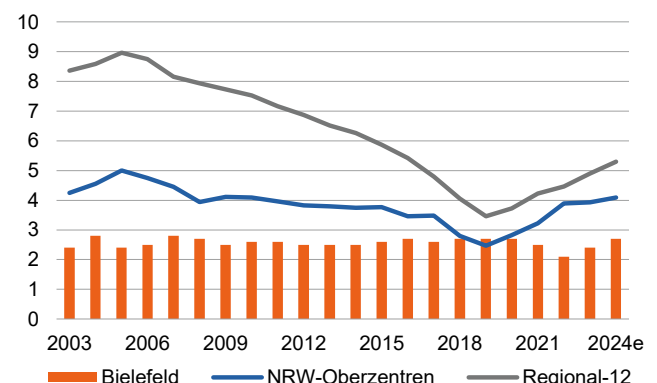
Hälfte größer beziehungsweise sogar mehr als doppelt so groß ausfallen. Eine Ursache dürfte die in Bielefeld höhere Bedeutung des verarbeitenden Gewerbes sein. Die Büroflächennachfrage basiert vor allem auf Verwaltungsfunktionen der ansässigen Unternehmen sowie des öffentlichen Dienstes. Dazu kommt ein erheblicher Büroflächenbedarf durch die Bildungs- und Forschungseinrichtungen. Das Leerstandsniveau ist mit einer Quote von unter 3 Prozent niedrig. Das knappe Flächenangebot schlägt sich aber nicht in einer höheren Spitzenmiete nieder. Diese weist mit 13 Euro je Quadratmeter (2022) den niedrigsten Wert unter den betrachteten Standorten auf. Der zehnjährige Mietanstieg fiel mit 25 Prozent ebenfalls unterdurchschnittlich aus. Für ein ruhiges Marktgeschehen spricht zudem der moderate jährliche Büroflächenumsatz von 20.000 Quadratmetern. 2022 fiel dieser durch den Mietvertrag des neuen Polizeigebäudes deutlich höher aus. 2023 zeichnet sich dagegen kein größerer Abschluss ab. Die Spitzenmiete dürfte ihren sukzessiven Aufwärtstrend weiter fortsetzen.

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

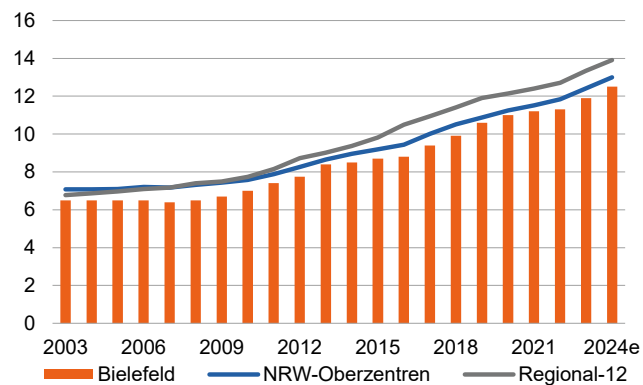
BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %



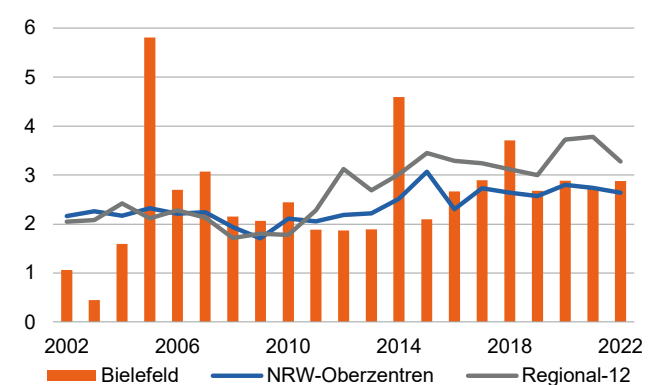
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Trotz des für Groß- und Universitätsstädte eher schwachen Einwohnerwachstums zogen die Mieten für Neubauwohnungen in Bielefeld von 2012 bis 2022 kräftig um fast 50 Prozent an. Dabei ist das Mietniveau mit einer durchschnittlichen Erstbezugsmiete von unter 12 Euro je Quadratmeter aber noch günstig. Die Fertigstellungszahlen sind mit weniger als drei Wohnungen je 1.000 Einwohner

Wohnen: Trotz kräftigem Anstieg sind die Mieten noch relativ günstig

**WOHNEN: DURCHSCHNITTliche ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²**

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER**

Quelle: bulwiengesa, Scope

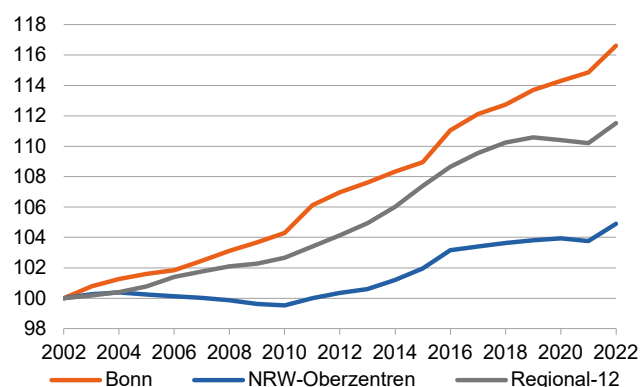
insgesamt moderat. Eine stärker steigende Einwohnerzahl durch die erhöhte Zuwanderung nach Deutschland könnte den zwischenzeitlich verlangsamten Mietanstieg wieder spürbar beschleunigen.

BONN

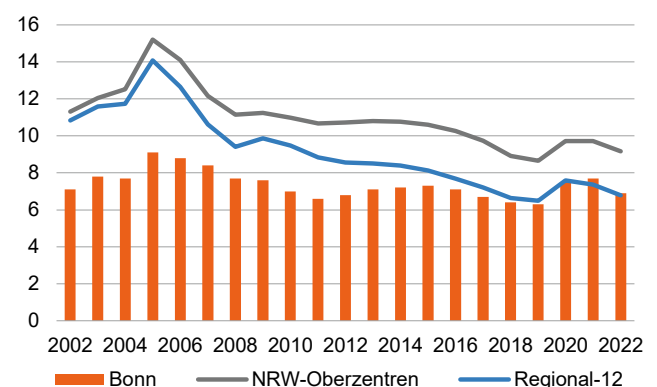
Immobilienstandort Bonn

Die 30 Kilometer südlich von Köln gelegene ehemalige Bundeshauptstadt Bonn hat sich positiv entwickelt. Den verlorenen Hauptstadtstatus hat die Stadt rasch überwunden: Bonn wuchs seitdem schneller als Berlin. Die Stadt ist wirtschaftlich, aber auch als Standort wichtiger nationaler und internationaler Organisationen wie der UN auf Erfolgskurs. Zudem ist Bonn ein bedeutender Wissenschaftsstandort und hat als Immobilienstandort ebenfalls an Bedeutung gewonnen. Das gilt insbesondere für den Büromarkt, der über mehr Fläche als die einwohnermäßig deutlich größeren Standorte Dortmund, Duisburg und Essen verfügt. Bonn bewegt sich mit 336.000 Einwohnern in der Größenordnung von Bielefeld und Münster und weist unter den hier betrachteten Städten mit einem zehnjährigen Plus von 9 Prozent das stärkste Wachstum auf. Seit der Jahrtausendwende ist die Bevölkerung um über 50.000 Menschen gewachsen, wozu die günstige wirtschaftliche Entwicklung sowie die hohe Lebensqualität mit einem guten Freizeit- und Kulturangebot beigetragen haben. Die Kehrseite des Wachstums sind hohe Mieten, die fast an Düsseldorf und Köln heran-

Die ehemalige Bundeshauptstadt entwickelt sich positiv: Bonn wächst schneller als Berlin

**EINWOHNERENTWICKLUNG
2002 = 100**

Quelle: Scope

**ARBEITSLOSENQUOTE
IN %**

Quelle: bulwiengesa

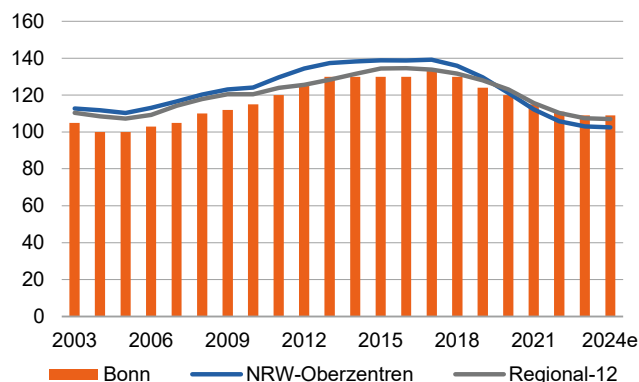
reichen. Für den Standort spricht die gute Verkehrsanbindung an das Straßen- und Schienennetz. International ist Bonn durch den Flughafen Köln-Bonn ebenfalls gut erreichbar. Die öffentliche Verwaltung ist immer noch ein bedeutender Arbeitgeber aufgrund der Bundesministerien und zahlreicher Behörden. Hinzu kommen supranationale Institutionen. Zudem hat hier eine Reihe bedeutender Unternehmen den Sitz. Dazu zählen die DAX-Konzerne Deutsche Telekom und die Deutsche Post DHL. Weitere bekannte Unternehmen sind die Deutsche Bank-Tochter Postbank, Haribo oder Tank & Rast. Der Wissenschaftsstandort wird von der Rheinischen Friedrich-Willhelms-Universität und der dazugehörigen Klinik getragen. Insgesamt sind in Bonn rund 40.000 Studierende eingeschrieben. Der Tourismus hat mit 1,5 Mio. Übernachtungen jährlich einen hohen Stellenwert. Die Arbeitslosenquote ist mit 6,8 Prozent (Oktober 2023) für eine nordrhein-westfälische Großstadt moderat.

Immobilienmarkt Bonn

Der Bonner Einzelhandel profitiert vom kräftigen Bevölkerungszuwachs, einem nennenswerten Tourismusgeschäft und einer hohen Kaufkraft durch den wirtschafts-starken Standort. Entsprechend hoch fällt die Kaufkraftkennziffer mit 111 Punkten aus. Dass der attraktive Shopping-Standort sein Potenzial nicht voll entfalten kann, ist der Nähe zur Millionenstadt Köln geschuldet, die sich in einer niedrigen Zentrali-tätskennziffer von 108 Punkten zeigt. Die City ist von historischer Bausubstanz geprägt, entsprechend kleinteilig fällt das Flächenangebot aus. Zu den 1A-Lagen zählen insbesondere die Konsumlagen Remigiusstraße, Poststraße sowie Stern-straße/Markt. Ein großes innerstädtisches Shopping-Center ist nicht vorhanden. Allerdings eröffnete 2019 am Ende der Poststraße das Maximiliancenter, mit dem zugleich die verrufene große Treppenanlage vor dem Bonner Hauptbahnhof, das „Bonner Loch“, verschwand. Die vielfältigen Belastungen für den Innenstadthandel haben aber auch in der Bonner City sichtbare Spuren in Form von Leerständen hinterlassen. Händler klagen zudem über eine verschlechterte Erreichbarkeit durch die neu geregelten Verkehrsführung am Cityring. Bereits 2020 schloss mit Karstadt in der Poststraße eine der beiden Bonner Galeria-Filialen, in der Mitte 2023 ein Peek & Cloppenburg eröffnete wurde. Die Spitzenmiete sank gegenüber dem 2017 erreichten Maximum bis 2022 noch moderat um knapp 17 Prozent auf 111 Euro je Quadratmeter. Weitere Rückgänge sind zwar nicht auszuschließen, eine Stabilisierung im Bereich von 110 Euro je Quadratmeter halten wir jedoch für wahrscheinlicher.

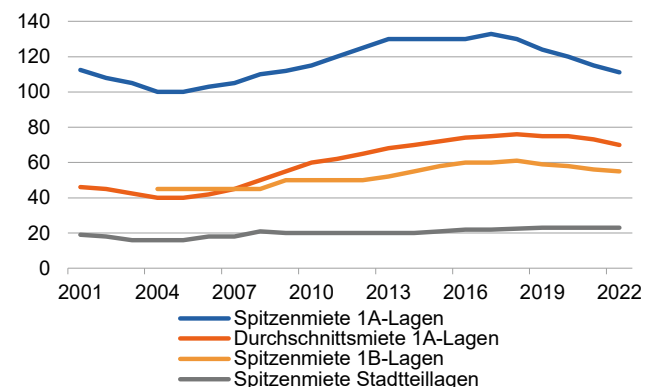
Handel: Trotz des intensiven Wettbewerbs mit Köln sinkt die Spitzenmiete nur moderat

HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²

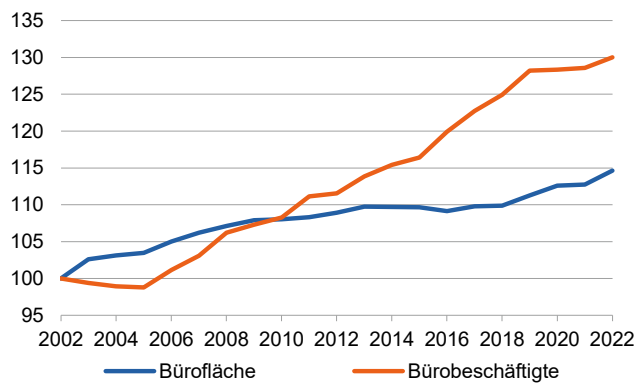


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

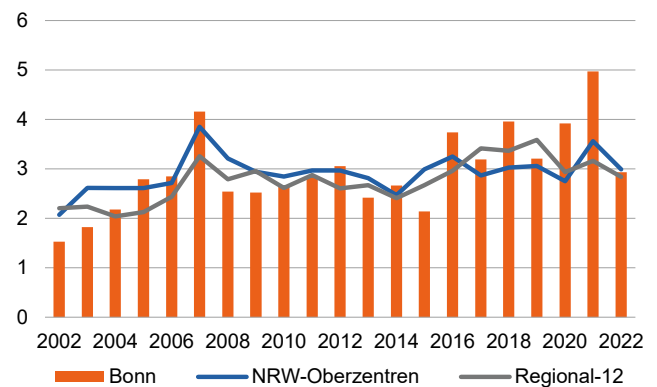
SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2002 = 100

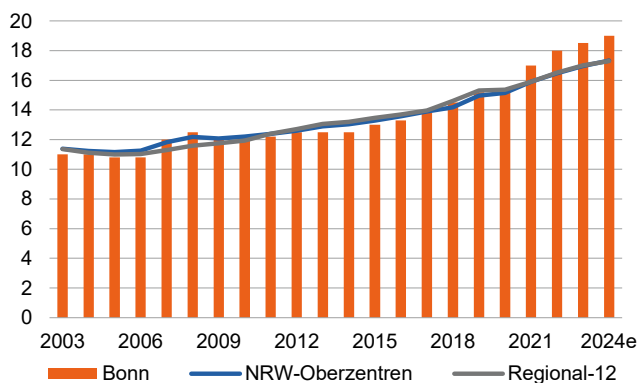
Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS

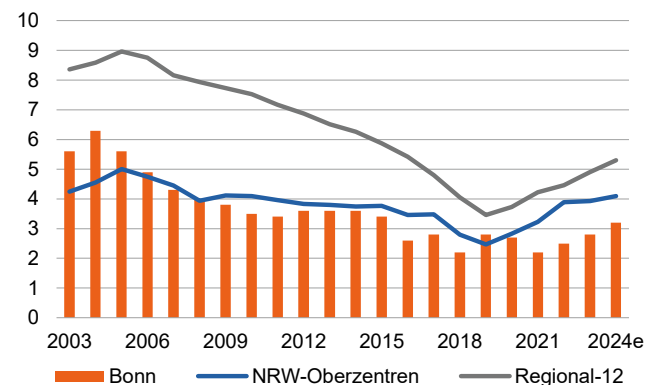
Quelle: bulwiengesa

Die ehemalige Bundeshauptstadt liegt mit 3,4 Mio. Quadratmetern Fläche auf dem zehnten Platz der größten deutschen Bürostandorte. Unterhalb der Top-Standorte weisen nur die deutlich größeren Städte Hannover und Nürnberg höhere Flächenbestände auf. Mit mehr als 24 Euro je Quadratmeter, die nicht in der City, sondern in der Bürolage Bundesviertel erreicht werden, ist Bonn unterhalb der Top-Standorte der teuerste deutsche Büromarkt. In innenstädtischen Büroobjekten wurde 2022 mit 18 Euro je Quadratmeter ebenfalls ein hohes Niveau erreicht. Zudem ist die Bürospitzenmiete mit einem Zehnjahresplus von über 40 Prozent am stärksten unter den betrachteten Standorten gestiegen. Die Büronachfrage ist mit der öffentlichen Verwaltung, Wissenschaft, internationalen Organisationen und nicht zuletzt den Unternehmen breit aufgestellt. Trotz des relativ großen Flächenbestands ist das Büroangebot angesichts einer Leerstandsquote von unter 3 Prozent knapp. Der Büroflächenumsatz erreicht der Marktgröße entsprechend im Regelfall sechstellige Werte, der fünfjährige Durchschnitt betrug 125.000 Quadratmeter. Dazu tragen im Regelfall mehrere Mietabschlüsse im fünfstelligen Bereich bei. 2023 erfolgte bislang ein fünfstelliger Abschluss im 2022 fertiggestellten Stadtquartier Neuer Kanzlerplatz. Mieterin ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Die Spitzenmiete dürfte weiter zulegen, wenngleich das hohe Niveau das Tempo bremsen könnte.

Büro: Bonn ist der zehngrößte deutsche Bürostandort und zugleich der teuerste unterhalb der Top-7

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

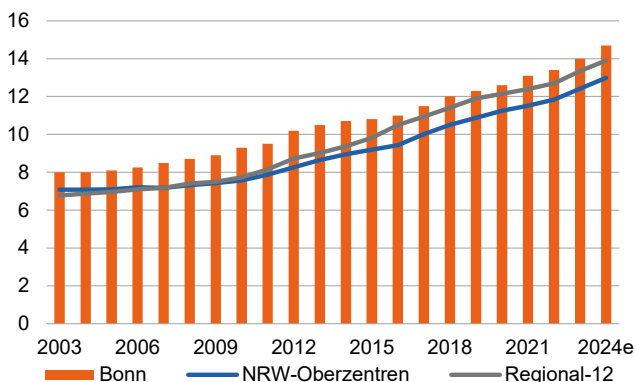
BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Bonn bietet eine hohe Lebensqualität und ein vielfältiges Angebot am Arbeitsmarkt mit Aufgaben in der öffentlichen Verwaltung, der Wissenschaft oder der Wirtschaft. Entsprechend gefragt ist Bonn als Wohnort. Das daraus resultierende kräftige Einwohnerwachstum und der somit hohe Wohnungsbedarf gehen mit einem hohen Mietniveau einher. 2022 erreichte die durchschnittliche Erstbezugsmiete 13,40 Euro je Quadratmeter. Lediglich Münster sowie Düsseldorf und Köln sind teurer. Bonn ist als ehemalige Hauptstadt ein ohnehin teurer Wohnort, sodass der zehnjährige Mietanstieg mit rund 30 Prozent schwächer als an den anderen betrachteten Standorten ausfiel. Zu den sehr guten Wohnlagen, wo Erstbezugsmieten von über 16 Euro je Quadratmeter gezahlt werden müssen, zählt Bad Godesberg. Die Bautätigkeit ist überdurchschnittlich, seit 2014 werden durchgängig vierstellige Zahlen bei den fertiggestellten Wohnungen erreicht. Der vom Bevölkerungswachstum ausgehende Bedarf wird allerdings nicht gedeckt, sodass der Wohnungsmarkt angespannt ist. Angesichts einer wohl fortgesetzt positiven demografischen Entwicklung dürften die Mieten trotz des hohen Niveaus weiterhin dynamisch zulegen.

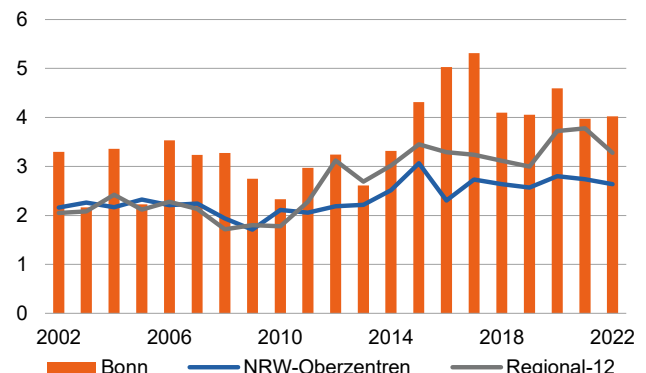
Wohnen: Bonn ist ein gefragter wie auch teurer Wohnstandort

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

DORTMUND

Immobilienstandort Dortmund

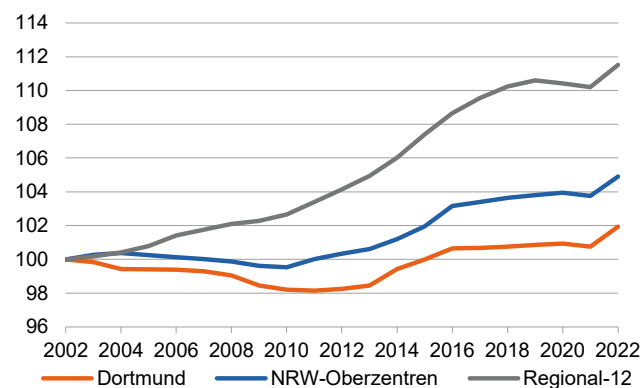
Der Strukturwandel war für Dortmund als ehemals bedeutendem Industriestandort eine große Herausforderung, die aber insgesamt erfolgreich bewältigt wurde. Kohle, Stahl sowie die Bierherstellung spielen heute keine Rolle mehr. Das markante Gebäude der Union-Brauerei mit dem goldenen „U“ fungiert heute als Kultur- und Kreativzentrum. Die Industrie ist am Wirtschaftsstandort zwar noch vertreten, aber Dienstleistungen, Logistik sowie Bildung und Wissenstaft dominieren. An den verschiedenen Hochschulen sind rund 54.000 Studierende eingeschrieben. Trotz dieser Fortschritte weist die Arbeitslosigkeit ein hohes Niveau auf. Im Oktober 2023 lag die Arbeitslosenquote bei 11,7 Prozent. Auch der Immobilienmarkt hat sich als Büro- und Einzelhandelsstandort gut entwickelt. Die Einwohnerzahl bewegt sich seit den 1990er Jahren dicht an der Schwelle von 600.000 Einwohnern. Damit ist Dortmund die größte Stadt Westfalens. Das Einwohnerwachstum fällt mit einem Zehnjahresplus von knapp 4 Prozent aber moderat aus. Eine günstige Basis für die Stadtentwicklung bietet die gute Verkehrsanbindung. Dortmund ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt mit insgesamt sechs Autobahnen (A1, A2, A40, A42, A44

Dortmund wandelte sich vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort, wovon der Immobilienmarkt profitiert hat

und A45). Zudem ist die Stadt durch den Flughafen sowie den Hafen am Dortmund-Ems Kanal ein bedeutender Logistikstandort. Der Fremdenverkehr erreicht keine hohen Werte, entwickelt sich aber positiv.

EINWOHNERENTWICKLUNG

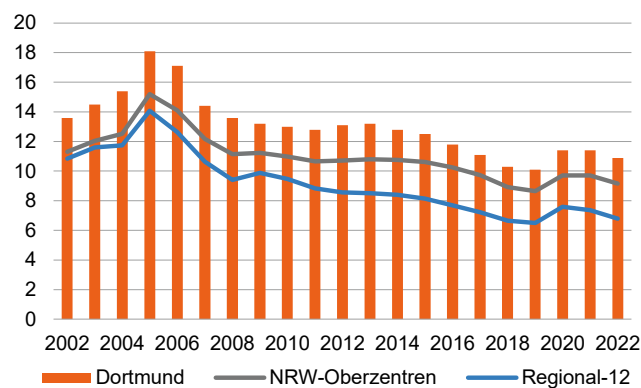
2002 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE

IN %



Quelle: bulwiengesa

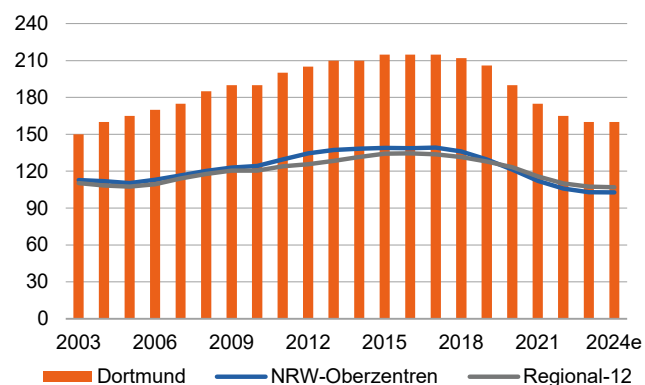
Immobilienmarkt Dortmund

Dortmund kann nicht mit einer städtebaulich schönen Innenstadt, aber mit einem gut funktionierenden Einzelhandel aufwarten. Die Spitzenmiete weist zusammen mit Hannover das höchste Niveau unterhalb der Top-Standorte auf. Die Handelsmiete ist damit mehr als doppelt so hoch wie in Essen. Die Kunden finden hier ein breites Angebot von Konsumlagen bis hin zu inhabergeführten Fachgeschäften sowie ein gutes gastronomisches Angebot vor. Die Lage am östlichen Rand des Ruhrgebiets ist günstig. Der Einzelhandel verfügt über ein Einzugsgebiet von rund 1,5 Mio. Menschen, das weit nach Westfalen reicht und Städte wie Hagen, Kamen, Schwerte oder Unna umfasst. Im Gegensatz zu den meisten Einzelhandelsstandorten im Ruhrgebiet ist der Wettbewerb durch umliegende Städte geringer. Daraus resultiert eine recht gute Zentralität mit einer Kennziffer von 116 Punkten. Minuspunkte sind wie in anderen Ruhrgebietsstädten die niedrige Kaufkraft mit einer Kennziffer von lediglich 90 Punkten. Hierbei schlägt sich die hohe Arbeitslosigkeit nieder.

Handel: Dortmund hat eine der höchsten Handelsmieten unterhalb der Top-7

HANDEL: SPITZENMIETE

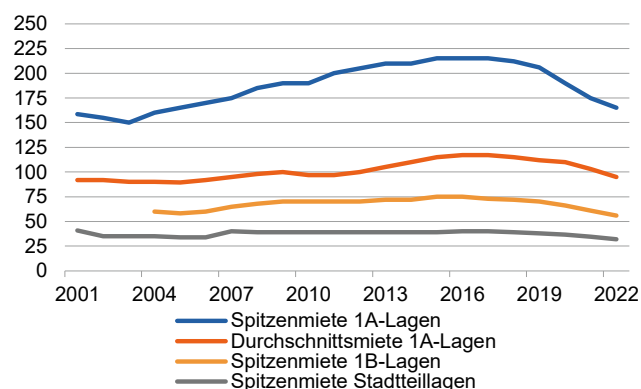
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

MIETENTWICKLUNG NACH HANDELSLAGEN

IN EURO JE M²

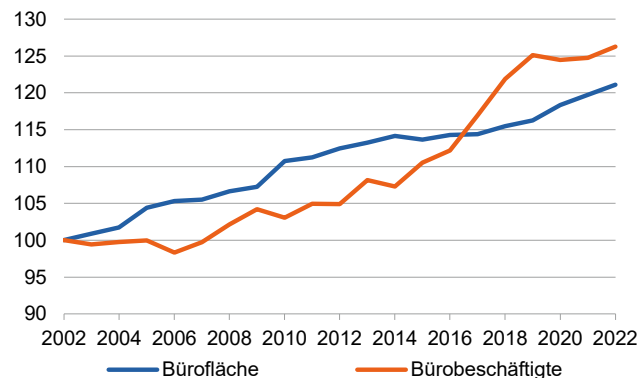


Quelle: bulwiengesa

Die 1A-Lagen konzentrieren sich auf den Westenhellweg sowie den anschließenden deutlich kürzeren Ostenhellweg. Am westlichen Rand der City wurde das Shopping-Angebot 2011 durch die 38.000 Quadratmeter große Thier-Galerie ergänzt. Auf dieser Seite der Innenstadt haben sich die vielfältigen Belastungen des Handels sichtbarer ausgewirkt. Dazu trugen auch die Flächenausweitung durch das Einkaufszentrum sowie die Schließung des Kaufhofs bei. Die Spitzenmiete erreichte in den Jahren 2015 bis 2017 mit 215 Euro je Quadratmeter ihr bisheriges Maximum. Danach ging sie bis 2022 um 23 Prozent auf 165 Euro zurück. Noch etwas stärker sanken die Mieten am Ostenhellweg. Hier soll 2025 die Filiale von C&A schließen und in das Gebäude der Mayerschen Buchhandlung am Westenhellweg umziehen. Dortmund bleibt zweifelsohne ein gefragter Shopping-Standort, die Spitzenmiete könnte mit Blick auf das hohe Niveau aber noch nachgeben.

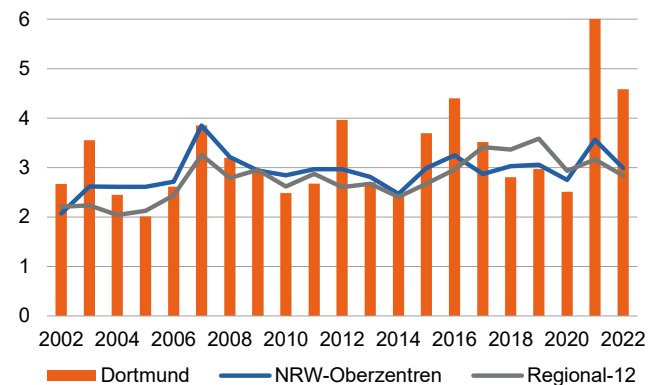
Spitzenmiete geht merklich zurück, hält sich aber auf einem hohen Niveau

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2002 = 100



Quelle: bulwiengesa, Scope

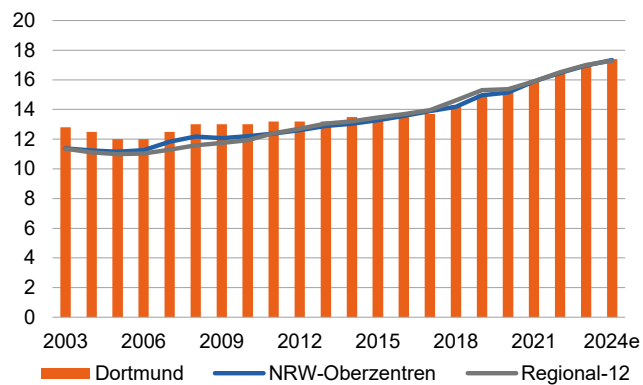
BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS



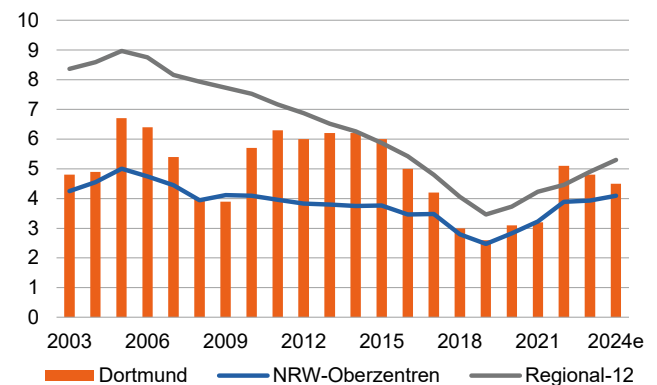
Quelle: bulwiengesa

Dortmund ist mit 2,8 Mio. Quadratmetern Fläche unter den deutschen Oberzentren einer der größten Bürostandorte. Mit dem Strukturwandel in Richtung Dienstleistungen wuchs zugleich der Büroflächenbedarf. Anders als in Bonn oder Essen ist der Standort weniger von großen Konzernzentralen, sondern vielmehr mittelständisch geprägt. Zudem haben hier einige Versicherungen ihren Sitz. Größere Unternehmen sind der Stromnetzbetreiber Amprion, der Pumpenhersteller Wilo, der IT-Dienstleister Materna sowie die Baumarktkette Hellweg. Bedeutende Flächen-nachfrager sind aber auch die öffentliche Verwaltung sowie die Bildungseinrichtungen wie etwa die TU. Durch die gestiegene Bürobeschäftigung halbierte sich die Leerstandsquote auf unter 3 Prozent, stieg jedoch 2022 wieder auf 5 Prozent. Dafür dürfte auch der ab 2020 verglichen mit den Vorjahren kräftigere Flächenneuzugang verantwortlich sein. Der Büroflächenumsatz erreichte sowohl 2021 als auch 2022 hohe Werte durch Großabschlüsse im Rahmen von neuen Unternehmenszentralen für Amprion, Continentale Versicherung und Materna. Die Spitzenmiete, die sich von 2008 bis 2017 nur unwesentlich ausweitete, zog danach merklich an. 2022 wurden 16,50 Euro erreicht. Die Spitzenmiete könnte bis 2024 noch weiter zulegen. Der Leerstand dürfte dagegen nach dem kräftigen Anstieg wieder etwas zurückgehen.

Büro: Dortmunds Büromarkt ist der zweitgrößte nach Essen im Ruhrgebiet

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²

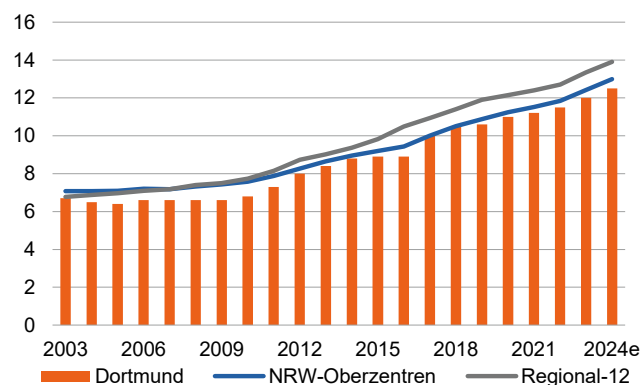
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %

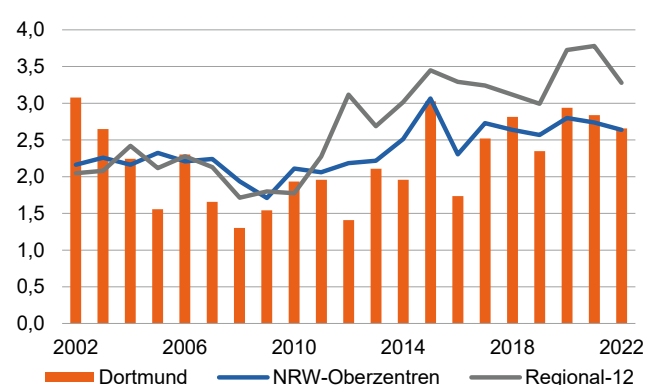
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Die leicht wachsende Bevölkerung sowie die durch kleinere Haushaltsgrößen steigende Anzahl privater Haushalte sorgt für eine steigende Wohnungsnachfrage. Lange Zeit entstanden allerdings kaum neue Wohnungen, was mit kräftig steigenden Mieten einherging. Im Zuge des seit 2017 ausgeweiteten Wohnungsbaus verbesserte sich das Angebot etwas und die Mietdynamik schwächte sich ab. Mit weniger als drei Fertigstellungen pro Jahr ist die Neubauaktivität aber nach wie vor moderat, sodass Wohnungen knapp bleiben. Insofern dürfte sich der Mietanstieg der zurückliegenden Jahre fortsetzen. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete erreichte 2022 11,50 Euro je Quadratmeter und liegt damit weitgehend gleichauf mit Bielefeld und Essen. Nur Duisburg ist noch sichtbar günstiger. Von 2012 bis 2022 legte die Erstbezugsmiete um 44 Prozent und damit eher durchschnittlich zu. Das zuwanderungsbedingt ausgeprägtere Einwohnerwachstum dürfte die Mieten aber wieder stärker steigen lassen. Kaufkraftschwäche und hohe Arbeitslosigkeit engen den Mieterhöhungsspielraum jedoch ein.

Wohnen: Trotz Mietanstieg sind Wohnungen in Dortmund noch vergleichsweise günstig

WOHNEN: DURCHSCHNITTliche ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER

Quelle: bulwiengesa, Scope

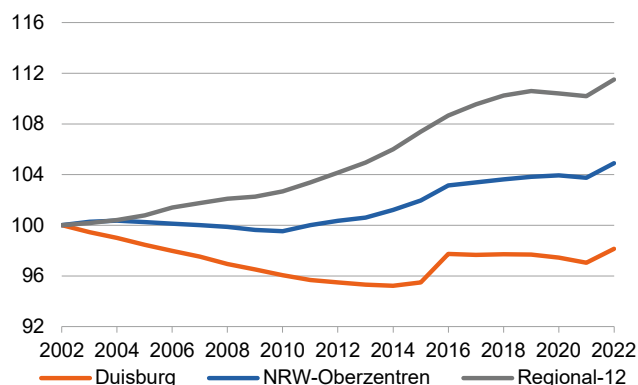
DUISBURG

Immobilienstandort Duisburg

Das im Westen des Ruhrgebiets gelegene Duisburg ist zwar immer noch ein bedeutendes Zentrum der europäischen Stahlindustrie, doch der Strukturwandel hat zu tiefgreifenden Einschnitten in der Stadtentwicklung geführt. Im aufstrebenden Dienstleistungssektor entstanden nicht im gleichen Ausmaß Arbeitsplätze, wie sie im verarbeitenden Gewerbe verloren gingen. Daraus resultiert eine bis heute hohe Arbeitslosigkeit mit einer Quote von 12,7 Prozent (Oktober 2023). Zudem sank die Bevölkerung seit Mitte der 1970er Jahre um rund 100.000 Menschen, was sich heute in einem vergleichsweise hohen Anteil älterer Menschen niederschlägt. Seit rund 20 Jahren bewegt sich die Einwohnerzahl aber recht stabil im Bereich einer halben Mio. Menschen. Von 2012 bis 2022 wurde mit 3 Prozent ein leichtes Wachstum verzeichnet. Ein Pluspunkt ist der günstige, aber auch heterogene Wohnungsmarkt. Guten Wohnlagen am Rhein oder im Süden des Stadtgebiets stehen Stadtteile wie Marxloh gegenüber, die als soziale Brennpunkte das Image der Stadt trüben. Weniger bekannt sind die Erfolge beim Strukturwandel und am Immobilienmarkt. Durch einen der weltweit größten Binnenhäfen, der günstigen Lage an Rhein und Ruhr sowie einer guten Straßen- und Schienenanbindung hat sich Duisburg zu einer führenden Logistik-Drehscheibe entwickelt. Zudem haben sich Unternehmen aus zukunfts- und dienstleistungsorientierten Branchen wie der Systemanwendung oder der Mikroelektronik niedergelassen. Am Innenhafen ist ein bedeutender Bürostandort entstanden. Auch als Bildungs- und Wissenschaftsstandort geht es voran. An der Universität Duisburg-Essen und anderen Hochschulen sind insgesamt 17.000 Studierende eingeschrieben. Dagegen wird inzwischen eher nüchtern auf das chinesische Infrastrukturprojekt „Neue Seidenstraße“ geblickt. In Duisburg endet die etwa 10.000 Kilometer lange Bahnstrecke. Positive Impulse sollen von weiteren Projektentwicklungen am Innenhafen oder dem Quartier 6-Seen-Wedau ausgehen.

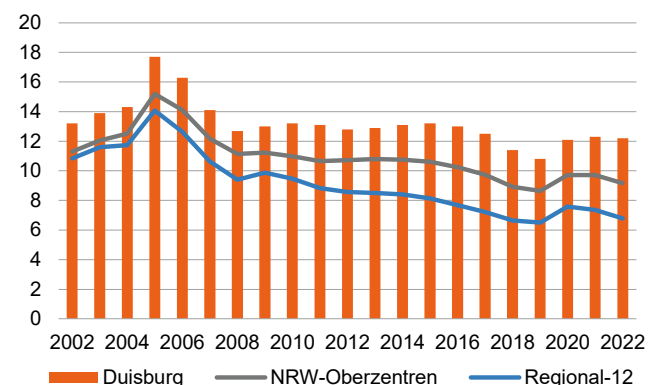
Der Strukturwandel belastet den Stahlstandort bis heute, trotz vieler Erfolge in der Stadtentwicklung

EINWOHNERENTWICKLUNG
2002 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %

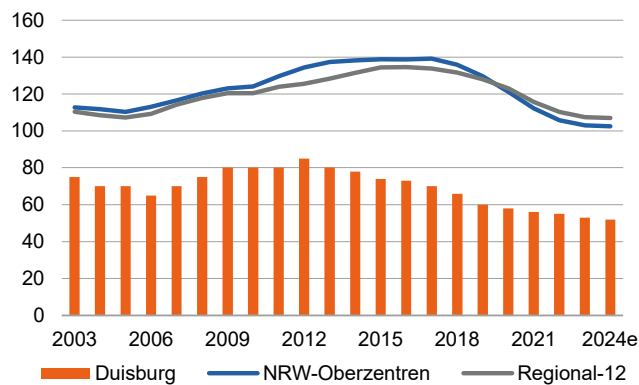


Quelle: bulwiengesa

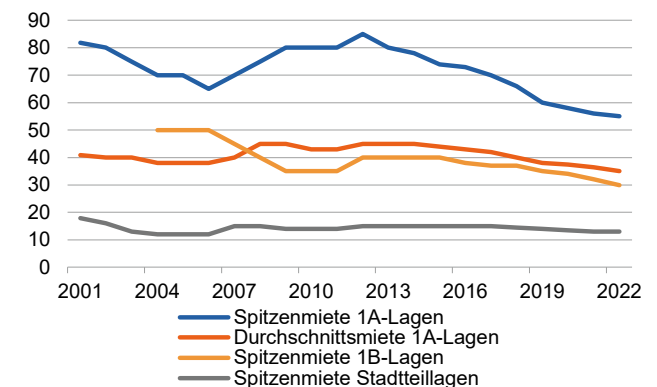
Immobilienmarkt Duisburg

Der Duisburger Einzelhandel befindet sich schon länger in einer schwierigen Lage. Dazu tragen der Wettbewerb mit den umliegenden Shopping-Standorten Düsseldorf, Essen sowie dem Centro Oberhausen, eine ungünstige demografische Entwicklung sowie die ausgesprochen niedrige Kaufkraft bei. Die Kaufkraftkennziffer erreicht lediglich 80 Punkte. Dazu addieren sich mit E-Commerce, Pandemiefolgen und

Handel: Duisburger Innenstadt leidet unter einer Vielzahl von belastenden Faktoren

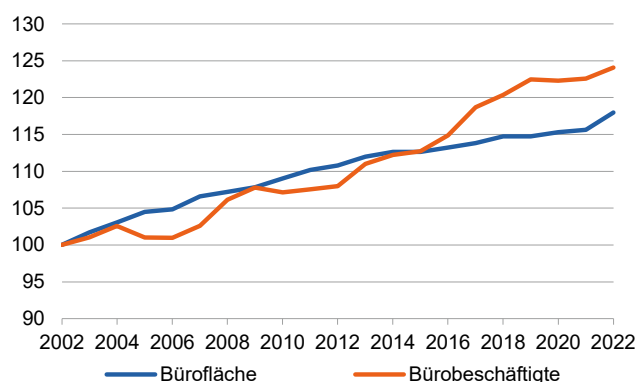
HADEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

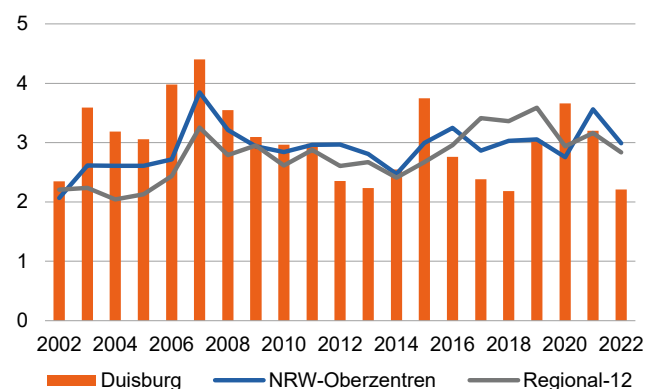
MIETENTWICKLUNG NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²

Quelle: bulwiengesa

Inflation die überall spürbaren Belastungen des Innenstadthandels. Demgegenüber ist das Verkaufsflächenangebot mit den 1A-Lagen Königstraße und Kuhstraße sowie den beiden Einkaufszentren FORUM und Königsgalerie überdimensioniert, was sich in erheblichen Leerständen niederschlägt. Mitte 2023 schloss zudem die Galeria-Filiale in der Düsseldorfer Straße. In den zurückliegenden Jahren scheiterten zwei Outlet-Projekte am Widerstand der Duisburger. Ob sie dem Handel Leben eingehaucht hätten, ist schwer zu beantworten. Doch hätte die Stadt damit über ein Alleinstellungsmerkmal in der Region verfügt. Die Duisburger Spitzenmiete ist seit vielen Jahren rückläufig. Von 2017 bis 2022 ging sie um weitere 20 Prozent auf 55 Euro je Quadratmeter zurück. Mit ihrem Citymanagement will die Stadt dem Leerstand entgegenwirken. Dennoch dürfte Duisburg auch weiterhin ein problematischer Einzelhandelsstandort bleiben.

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2002 = 100

Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS

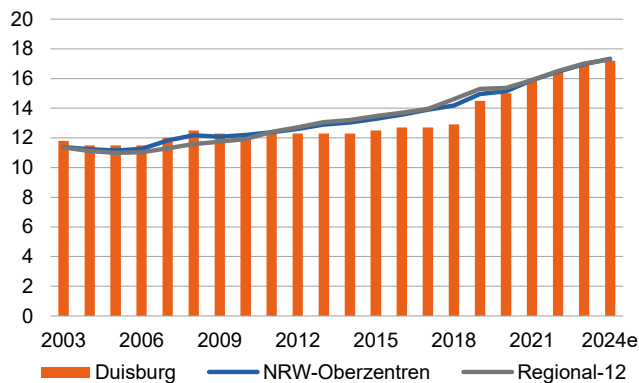
Quelle: bulwiengesa

Im Unterschied zum innerstädtischen Handel hat sich der Duisburger Büromarkt gut entwickelt. Mit rund 2,3 Mio. Quadratmetern Fläche zählt der Standort bundesweit zu den 20 größten Büromärkten, weist aber gemessen an der Einwohnerzahl eine überschaubare Größe auf. Dafür ist vor allem die industrielle Prägung des Standortes mit einem relativ hohen Anteil an Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe verantwortlich. Doch die wirtschaftliche Neuausrichtung auf Dienstleistungen und Technologie wirkt sich positiv auf den Bürobedarf aus. Eine bedeutende Bürolage entstand mit

Büro: Mit dem Innenhafen hat sich die Industriestadt Duisburg zu einem attraktiven Bürostandort entwickelt

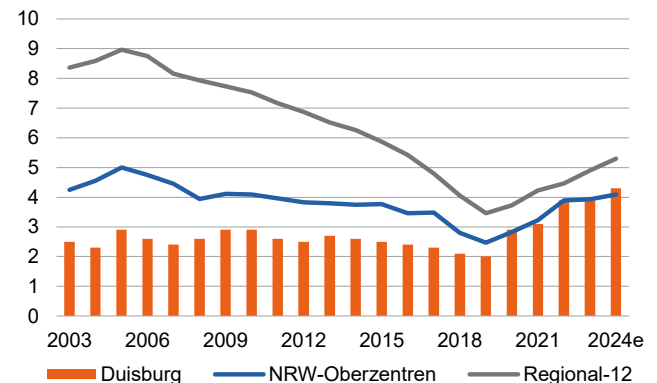
attraktiven Projektentwicklungen, Wasserlagen und einem guten gastronomischen Angebot am Innenhafen. Die Spitzenmiete erreichte 2022 16,50 Euro je Quadratmeter. Mit einem Zehnjahresplus von fast 35 Prozent wurde im Rahmen der betrachteten Standorte ein leicht überdurchschnittlicher Wert erreicht. Der jährliche Büroflächenumsatz liegt bei etwa 65.000 Quadratmeter und schwankt in Abhängigkeit von größeren Projektentwicklungen in einer Bandbreite von 50.000 bis 80.000 Quadratmetern. Die Leerstandsquote sank bis 2019 auf nur noch 2 Prozent. Seitdem hat sie sich zwar durch einen 2022 hohen Flächenneuzugang und die gegenwärtige Marktschwäche verdoppelt, ist aber nach wie vor eher niedrig. Bis 2024 kommen aber deutlich weniger Flächen auf den Markt, sodass sich die Leerstandsentwicklung stabilisieren sollte. Für die Spitzenmiete erwarten wir mit Blick auf die aktuelle Marktentwicklung allenfalls ein moderates Plus.

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %

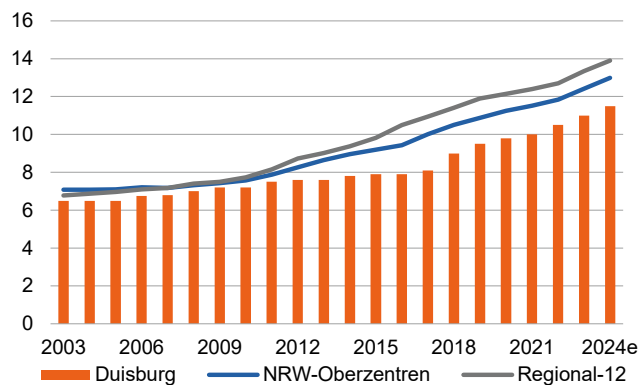


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Die ausgeprägte Abwanderung hat den Duisburger Wohnungsmarkt hohen Belastungen ausgesetzt. Daraus resultierten hohe Leerstände in wenig attraktiven Wohnlagen, die auch zum Abriss leer stehender Häuser führten. Dazu zählte auch die medienwirksame Sprengung des Wohnblocks „Weißer Riese“. Allerdings verfügt Duisburg auch über attraktive Wohnlagen. Dazu zählen die Altstadt, Rheinlagen

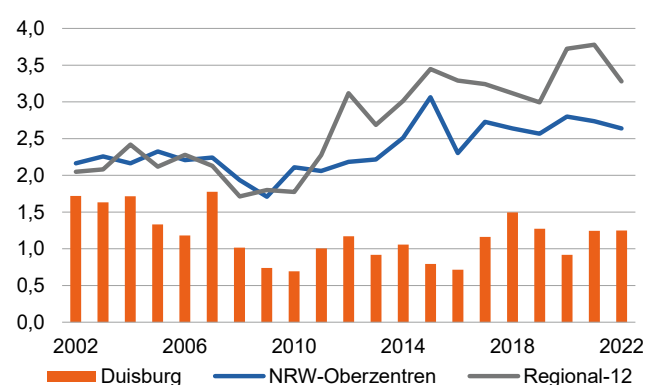
Wohnen: Günstiger Wohnstandort, der mit großen Entwicklungsprojekten attraktiver werden soll

WOHNEN: DURCHSCHNITTliche ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

sowie die südlichen Stadtviertel. Weitere attraktive Wohnlagen sollen durch die Quartiere „Wohnen am Großenbaumer See“ und „6-Seen-Wedau“, einem der größten Stadtentwicklungsprojekte in Nordrhein-Westfalen, hinzukommen. In den zurückliegenden Jahren entstanden dagegen kaum neue Wohnungen. Mit nur etwa einer fertiggestellten Wohneinheit je 1.000 Einwohner liegt der Wohnbau weit unterhalb des in Deutschland üblichen Niveaus. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete zog von 2012 bis 2022 um nicht ganz 40 Prozent auf 10,50 Euro je Quadratmeter an. Das ist der niedrigste Wert unter den betrachteten Standorten.

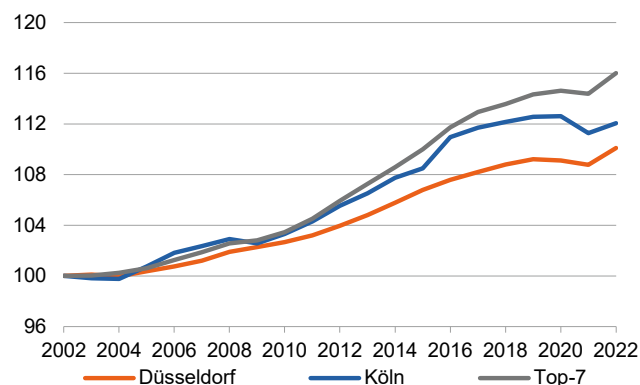
DÜSSELDORF

Immobilienstandort Düsseldorf

Die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens ist mit nicht ganz 630.000 Einwohnern nach der Millionenstadt Köln die zweitgrößte Metropole im Bundesland. Beim Bevölkerungswachstum lagen beide Städte in den zurückliegenden zehn Jahren mit einem Plus von jeweils 6 Prozent gleichauf. Sie legten damit beide im Vergleich zum Durchschnitt der Top-Standorte, die um fast 10 Prozent wuchsen, langsamer zu. Als internationaler Wirtschaftsstandort profitiert Düsseldorf von seiner zentralen Lage in der Region Rhein-Ruhr, die mit rund 10 Mio. Einwohnern eines der wirtschaftsstärksten Zentren in Europa darstellt. Das Bruttoinlandsprodukt erreicht mit über 90.000 Euro pro Kopf einen sehr hohen Wert. Die Verkehrsanbindung ist auch dank des internationalen Flughafens sehr gut. Düsseldorf zeichnet sich dabei als Sitz einer Vielzahl bedeutender Unternehmen aus. Hier sind mehrere Konzernzentralen aus dem DAX (Henkel und Rheinmetall) sowie dem M-DAX (GEA, Gerresheimer, LEG Immobilien) vertreten. Dazu kommen viele weitere große Unternehmen wie Ceconomy, Metro, Uniper oder Vodafone. Außerdem ist Düsseldorf ein umsatzstarker Werbe- und Modestandort. Als Landeshauptstadt kommt auch der öffentlichen Verwaltung als Arbeitgeber ein hoher Stellenwert zu. Zudem ist Düsseldorf ein wichtiger Messestandort. Daraus resultieren in Kombination mit dem Städtetourismus weit über 4 Mio. Übernachtungen im Jahr. Düsseldorf ist aber auch ein bedeutender Wissenschaftsstandort mit rund 50 Hochschulen, an denen insgesamt 62.000 Studierende eingeschrieben sind. Die Arbeitslosenquote betrug im Oktober 2023 7,2 Prozent.

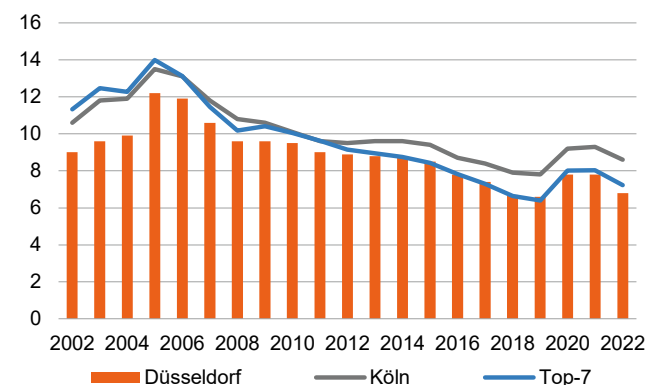
Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt ist ein international bedeutender Wirtschaftsstandort

EINWOHNERENTWICKLUNG
2002 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %



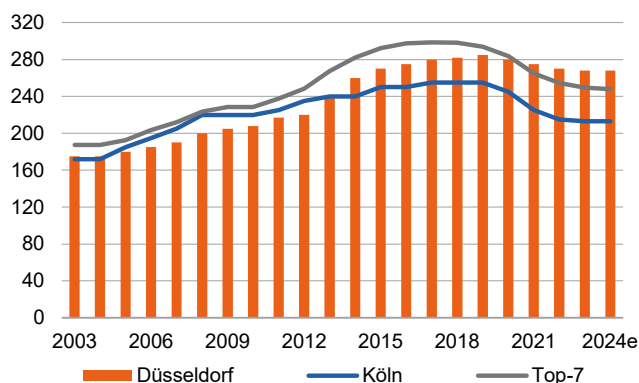
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Düsseldorf

Der Shopping-Standort Düsseldorf hat sich sichtbar positiv entwickelt. Die Innenstadt ist durch eine Vielzahl städtebaulicher Maßnahmen, große Infrastrukturprojekte und erhebliche Investitionen in bestehende und neue Einzelhandelsimmobilien spürbar attraktiver geworden. Zwar litt der Düsseldorfer Einzelhandel wie überall unter den Corona-Restriktionen, doch die Belastungen wirkten sich auf das Vermietungsgeschäft weniger gravierend als an den anderen Top-Standorten aus. Die Spitzenmiete sank gegenüber ihrem Maximum lediglich um 5 Prozent auf zuletzt 270 Euro je Quadratmeter. Pluspunkte sind das 2 Mio. Menschen umfassende Einzugsgebiet und die hohe Kaufkraft, die 20 Prozent über dem Bundesdurchschnitt liegt. Zudem hilft die Ausrichtung auf das stabile Luxussegment, das vor allem vom bekannten Shopping-Boulevard „Kö“ repräsentiert wird. Zu den zentralen 1A-Lagen zählen neben der Königsallee die Flinger Straße und die neu gestaltete Konsumlage Schadowstraße. Dazu kamen in den zurückliegenden Jahren ikonische Einzelhandelsentwicklungen wie der Kö-Bogen und das KII sowie die Sanierung der Kö-Galerie. Weitere Bauvorhaben sind das Sevens, dessen obere Etagen zu Büros umgebaut werden, und der deutschlandweit vierte Department Store der KaDeWe Group im Carsch-Haus, der aber auch von Problemen bei Signa betroffen sein könnte. Die Realisierung des spektakulären Calatrava-Boulevards ist aber offen, nachdem die Centrum-Gruppe im Juli Insolvenz anmelden musste.

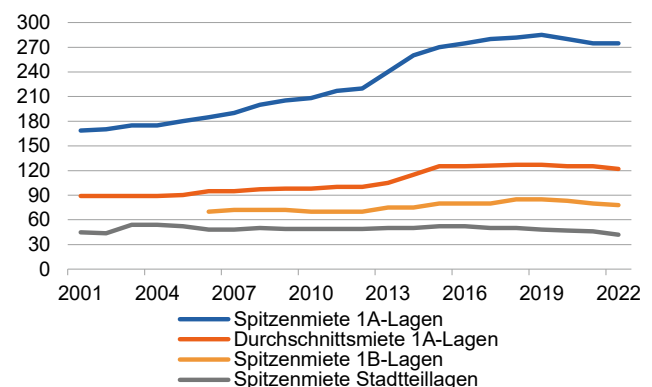
Handel: Die Düsseldorfer City hat die Belastungen des Handels besser als andere Standorte verkraftet

HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

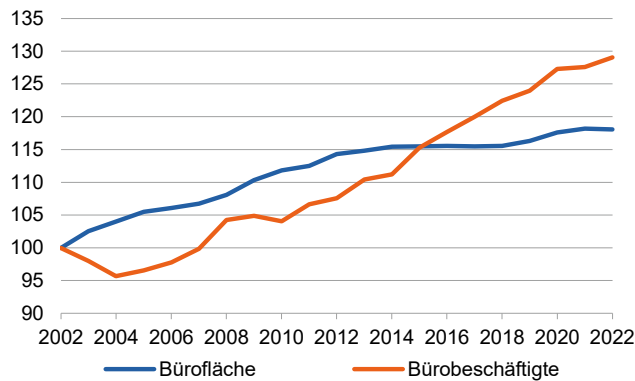
MIETENTWICKLUNG NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²



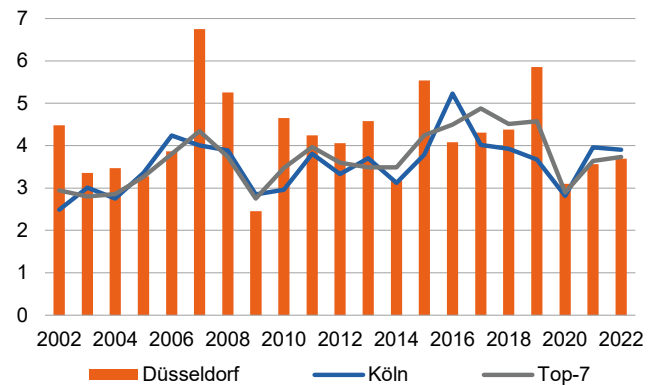
Quelle: bulwiengesa

Düsseldorf ist mit knapp 7,8 Mio. Quadratmetern Bürofläche der kleinste Büromarkt unter den Top-Standorten. Der Abstand zu Köln und Stuttgart ist allerdings gering. Während die Spitzenmieten an den Top-Standorten in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich anzogen, ging es in Düsseldorf nur langsam bergauf. Doch durch das große Interesse an modernen Büroflächen machte 2022 auch die Düsseldorfer Spitzenmiete mit einem Plus von über 20 Prozent einen kräftigen Satz nach oben. Bis September 2023 stieg die Spitzenmiete trotz der konjunkturbedingt schwachen Vermietungsaktivitäten bis auf 36 Euro je Quadratmeter. Damit hat sich der Abstand zum Durchschnitt der Top-Standorte sichtbar verringert. Der Flächenumsatz erreichte in den ersten drei Quartalen 2023 mit 150.000 Quadratmetern einen eher niedrigen Wert. Im dritten Quartal konnte sich das Vermietungsgeschäft allerdings wieder merklich beleben. Der Büroleerstand weitete sich durch Neubau, leergezogene Flächen sowie die geringe Vermietungsaktivität auf 8,1 Prozent aus. Nur in Frankfurt ist die Leerstandsquote noch geringfügig höher. Ein weiterer Anstieg des

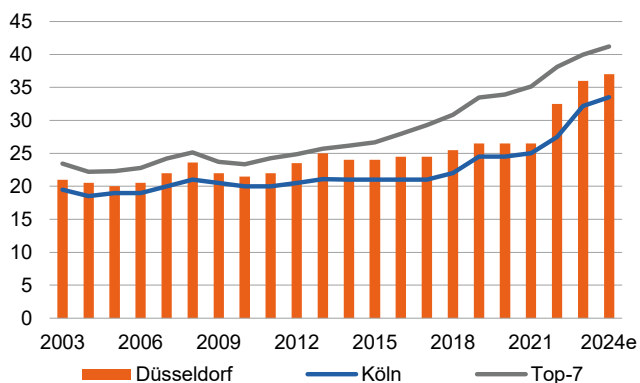
Büro: Spitzenmiete ist seit 2022 steil angestiegen

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2002 = 100

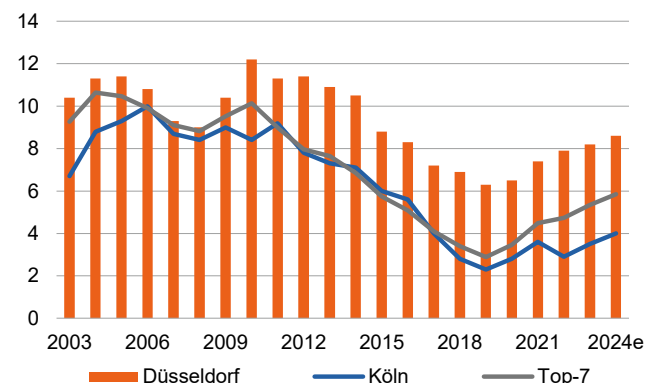
Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS

Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %

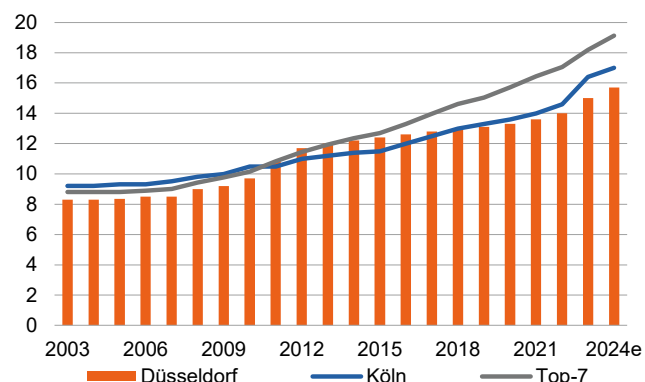
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstands ist wahrscheinlich. Nach dem zuletzt sehr kräftigen Mietanstieg dürfte das Tempo zwar nachlassen. Durch den Mangel an zeitgemäßen Büroflächen erwarten wir aber ein erneutes Plus.

Als Wohnort kann die wirtschaftsstarke Landeshauptstadt mit einer hohen Lebensqualität sowie einem guten Beschäftigungsangebot in Unternehmen, der öffentlichen Verwaltung oder im Wissenschaftssektor punkten. Zudem ist das Einkommensniveau hoch. Dass das Einwohnerwachstum nicht höher ausfällt, dürfte auch auf den im Vergleich zum Top-Standort-Durchschnitt schwächer ausgeprägten Wohnungsbau zurückzuführen sein. Allerdings haben sich die Fertigstellungszahlen merklich erhöht. Im Fünfjahreszeitraum von 2008 bis 2012 wurden jährlich nur knapp 800 Wohnungen gebaut, wohingegen sich der Wert von 2018 bis 2022 mit über 2.300 Wohnungen verdreifachen konnte. Dennoch brachte das Düsseldorfer „Handlungskonzept Wohnen“ nicht den beabsichtigten Erfolg und soll überarbeitet werden. Mit Blick auf das knappe Wohnungsangebot zogen die Mieten wie in den meisten Großstädten an, die Dynamik war dabei in Düsseldorf aber vergleichsweise schwach. Von 2012 bis 2022 weitete sich die durchschnittliche Erstbezugsmiete lediglich um 20 Prozent auf rund 14 Euro je Quadratmeter aus. 2023 beschleunigte sich das Tempo aber angesichts eines zunehmend angespannten Wohnungsmarktes merklich, sodass für Neubauwohnungen zum Ende des dritten Quartals im Durchschnitt 15 Euro je Quadratmeter gezahlt werden mussten. Deutlich teurer sind die exklusiveren Wohnlagen, etwa am Rhein, wo über 22 Euro je Quadratmeter zu

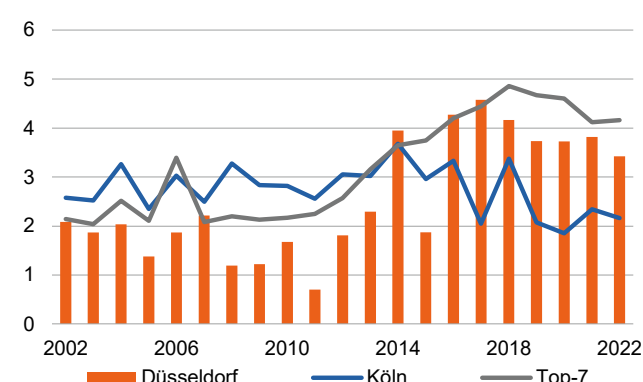
Wohnen: Düsseldorf hat unter den Top-Standorten die günstigsten Mieten

WOHNEN: DURCHSCHNITTliche ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

zahlen sind. Unter dem Strich bleibt Düsseldorf der aus Wohnungsmarktsicht günstigste Top-Standort. Wie überall am Wohnungsmarkt dürfte sich auch in Düsseldorf der Mietanstieg aufgrund des schwächeren Wohnungsbaus und steigender Einwohnerzahlen beschleunigen. Das etwas günstigere Mietniveau könnte das Mietwachstum noch verstärken.

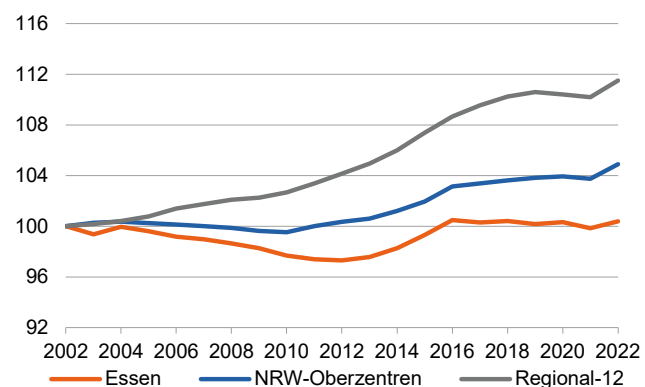
ESSEN

Immobilienstandort Essen

Essen ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort in der Ruhr-Region. Allerdings lassen sich die Spuren des Strukturwandels nach der Montan- und Stahlbaukrise deutlich an der Einwohnerentwicklung ablesen. Die ehemals viertgrößte deutsche Stadt liegt heute auf Platz zehn. Nachdem Essen rund 150.000 Einwohner verlor, ist die Abwanderung aber gestoppt. Seit einigen Jahren ist die Bevölkerung mit etwas mehr als 580.000 Menschen stabil. Wirtschaftlich hat sich der Wandel zum Dienstleistungsstandort positiv ausgewirkt, doch der Arbeitsmarkt konnte nicht so wie in anderen Städten profitieren. Die Erwerbstätigenzahl stieg langsamer, sodass die Arbeitslosigkeit immer noch ein hohes Niveau mit einer Quote von 10,7 Prozent (Oktober 2023) aufweist. Der wirtschaftliche Schwerpunkt hat sich von der Industrie-

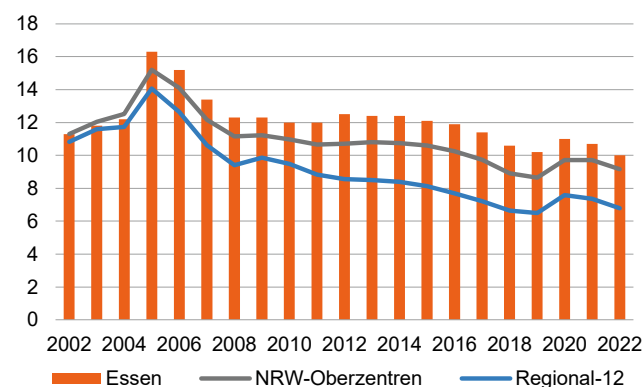
Trotz wirtschaftlichen Erfolgen verharnt die Arbeitslosigkeit auf einem hohen Niveau

EINWOHNERENTWICKLUNG
2002 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %



Quelle: bulwiengesa

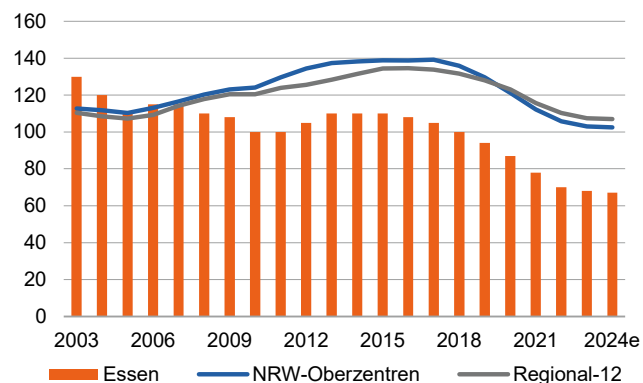
produktion zu Verwaltungsaufgaben verlagert. In Essen befinden sich die Zentralen vieler bedeutender Unternehmen. Dazu zählen drei DAX- (Brenntag, E.ON und RWE) sowie ebenfalls drei MDAX-Konzerne (Evonik, Hochtief und ThyssenKrupp). Weitere bedeutende Unternehmen sind Aldi-Nord, Deichmann, E.ON-Ruhrgas, Funke Mediengruppe, Innogy, Medion, Schenker und STEAG. Ein weiterer Wirtschaftsfaktor ist die Messe. Positiv auf die Stadtentwicklung hat sich die Universität Duisburg-Essen ausgewirkt, die aus der 1972 gegründeten Gesamthochschule hervorging. Insgesamt sind an den Essener Hochschulen rund 33.000 Studierende eingeschrieben. Die Verkehrsanbindung ist durch die zentrale Lage im Ruhrgebiet günstig.

Immobilienmarkt Essen

Der Glanz der „Einkaufsstadt“ Essen ist verblasst. Der legendäre Schriftzug auf dem Dach des Hotels Handelshof ist bereits verschwunden. Zuletzt leuchtete dort noch die „Folkwangstadt“ zum 100-jährigen Jubiläum des gleichnamigen Museums. Was danach folgt, ist noch nicht entschieden. Die Probleme des Einzelhandels werden aber vor allem anhand der schwachen Entwicklung der Spitzenmiete sichtbar. Sie hat sich seit der Jahrtausendwende mehr als halbiert und lag zuletzt nur noch bei 70 Euro je Quadratmeter. Ein Belastungsfaktor ist neben dem E-Commerce die starke Konkurrenz durch umliegende Shopping-Standorte wie Düsseldorf und Dortmund oder das Centro Oberhausen. Das Potenzial aus dem rund 1,5 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet kommt deshalb nur teilweise zum Tragen, was sich in einer eher moderaten Zentralitätskennziffer von 111 Punkten zeigt. Weitere Erschwernisse sind das geringe Bevölkerungswachstum und die hohe Arbeitslosigkeit. Die wirtschaftliche Schwäche spiegelt sich auch in einer unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer von nur 95 Punkten wider. Auch die durch verschiedene Projektentwicklungen gestiegene Attraktivität der Essener City konnte den Abwärtstrend nicht aufhalten. Vielmehr entstand so ein überdimensioniertes Verkaufsflächenangebot. Die City verfügt neben den 1A-Lagen Limbecker und Kettwiger Straße zusätzlich über drei moderne Einkaufszentren. Mit der im Herbst 2022 veröffentlichten Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel reagiert die Stadt auf die Veränderungen im Handel. Erfreulich ist, dass die 2020 geschlossene Kaufhof-Filiale bis 2024 zum Mixed-Use-Objekt Königshof umgewandelt werden soll. Der Karstadt im Einkaufszentrum Limbecker Platz, der zunächst im Januar 2024 geschlossen werden sollte, bleibt aber erhalten. Nach dem starken Mietrückgang könnte sich die Spitzenmiete nun wieder stabilisieren.

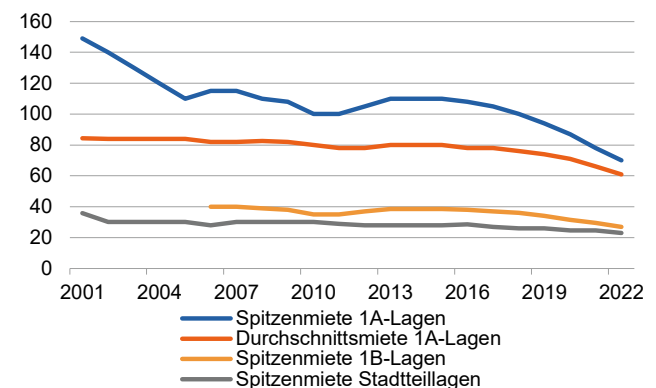
Handel: Anhaltender Mietrückgang offenbart die Belastungen für den Essener Einzelhandel

HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



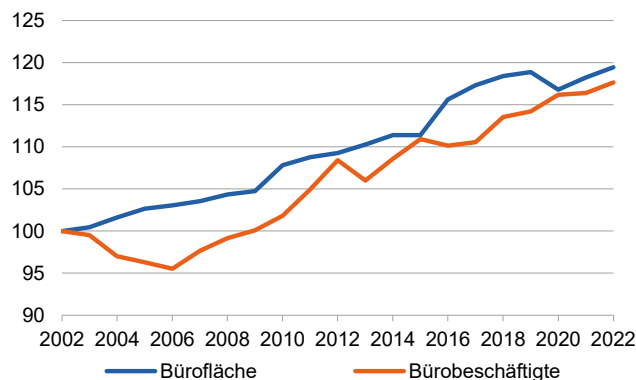
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²



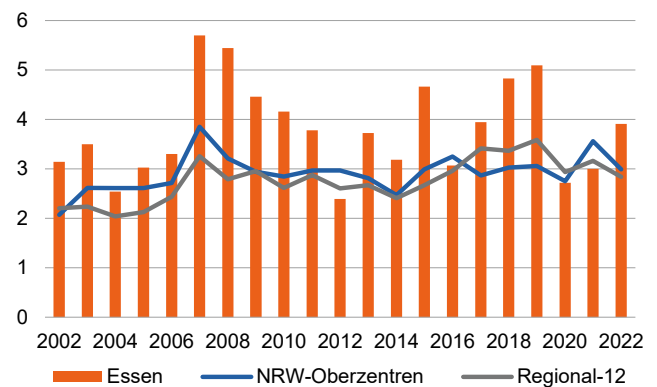
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2002 = 100



Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS

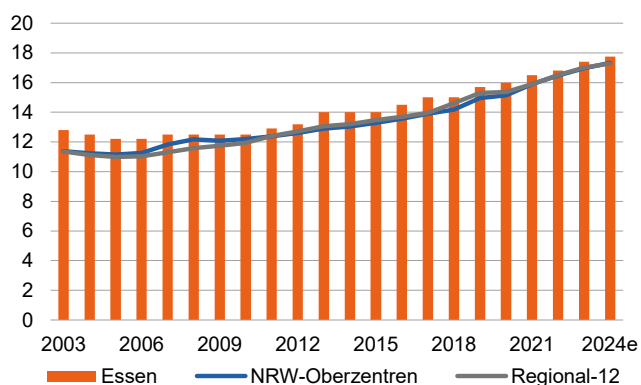


Quelle: bulwiengesa

Essen ist dank vieler Unternehmenszentralen der führende Bürostandort im Ruhrgebiet. Mit 3,2 Mio. Quadratmetern Fläche sind neben den Top-Standorten nur die Büromärkte in Hannover, Nürnberg und Bonn größer. Vor der Pandemie entwickelte sich der Büromarkt dynamisch, der Büroflächenumsatz lag von 2017 bis 2019 im Jahresdurchschnitt bei fast 150.000 Quadratmetern. Dabei sank die Leerstandsquote bis 2019 in Richtung von 3 Prozent, während die Spitzenmiete spürbar anstieg. Doch mit dem Coronavirus ließen die Aktivitäten am Essener Büromarkt sichtbar nach. 2020 und 2021 sank der jährliche Büroflächenumsatz auf unter 100.000 Quadratmeter. Vor allem Großabschlüsse blieben aus. 2023 ging es aber mit den Aktivitäten am Büromarkt wieder merklich bergauf. Der Flächenumsatz stieg auf 125.000 Quadratmeter und die Spitzenmiete konnte 2022 auf 16,80 Euro je Quadratmeter zulegen. Zur hohen Vermietungsaktivität trugen vier Großabschlüsse mit insgesamt mehr als 50.000 Quadratmetern bei. Diese guten Werte werden 2023 womöglich nicht erreicht, wenngleich sich der Essener Büromarkt in den ersten drei Quartalen überdurchschnittlich gut entwickelte. Dazu trug auch ein großer Mietabschluss mit über 17.000 Quadratmetern für die Stadt Essen bei. Insgesamt weitete sich die Spitzenmiete zwischen 2012 und 2022 um fast 30 Prozent aus. Weniger erfreulich ist der unübersehbare Anstieg des Leerstands, dessen Anteil auf über 7 Prozent zulegte. Dafür war auch der seit 2020 recht hohe Flächenneuzugang verantwortlich.

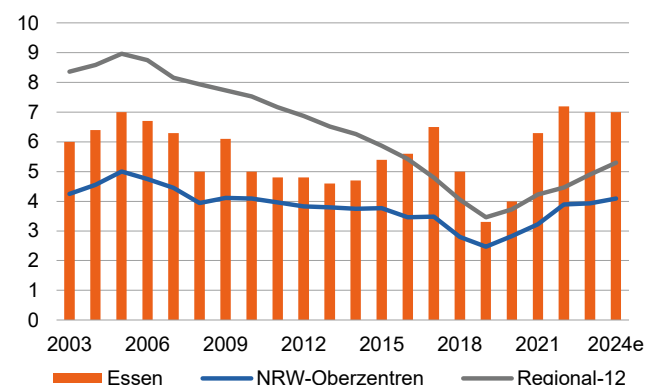
Büro: Großabschlüsse heben den Büroflächenumsatz 2022 wieder in den sechsstelligen Bereich

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %



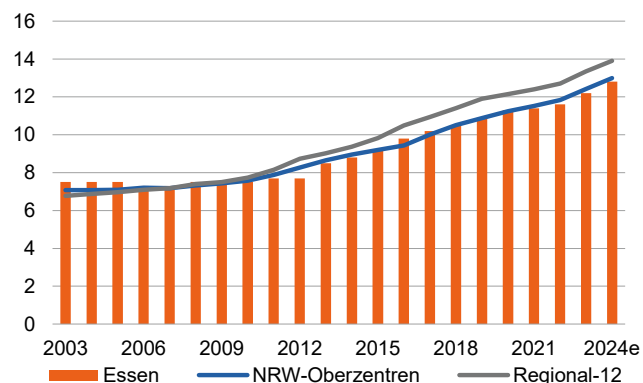
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Im laufenden Jahr geht dessen Volumen aber zurück, sodass sich die Leerstands-entwicklung stabilisieren sollte. Angesichts des verbesserten Flächenangebots dürfte die Spitzenmiete insgesamt langsamer zulegen.

Der Standort Essen bietet mit den vielen ansässigen Unternehmen und Konzernzentralen ein breites Angebot am Arbeitsmarkt. Zudem kann die Ruhrgebietsstadt mit einem hohen Freizeitwert dank der südlich gelegenen Naherholungsgebiete glänzen. Die Erfolge im Strukturwandel machen sich auch am Essener Wohnungsmarkt bemerkbar, der noch bis vor einigen Jahren von einer anhaltenden Abwanderung belastet wurde. Seit 2012 konnte die Bevölkerung wieder leicht um insgesamt 20.000 Menschen wachsen. Das Angebot an attraktiven Neubauwohnungen ist jedoch durch die vergleichsweise schwach ausgeprägte Bauaktivität nicht allzu groß. Das dürfte ein Grund für den kräftigen Mietanstieg sein. Binnen zehn Jahren zog die durchschnittliche Erstbezugs-miete bis 2022 um 50 Prozent auf 11,60 Euro je Quadratmeter an. Trotz des Anstiegs ist Essen für die Größe der Stadt noch vergleichsweise günstig. Gefragt und relativ teuer sind Innenstadtlagen sowie die eleganten südlichen Stadtviertel wie Bredeney, Schuir und Kettwig. Die Problemviertel von Essen befinden sich dagegen im Norden der Stadt.

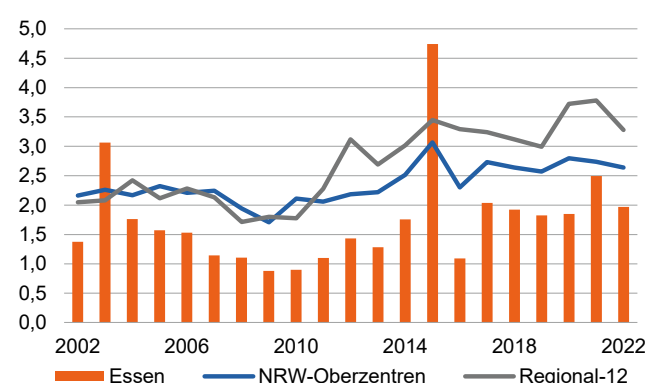
Wohnen: Kräftiger Mietanstieg bei Neubauwohnungen

WOHNEN: DURCHSCHNITTliche ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

KÖLN

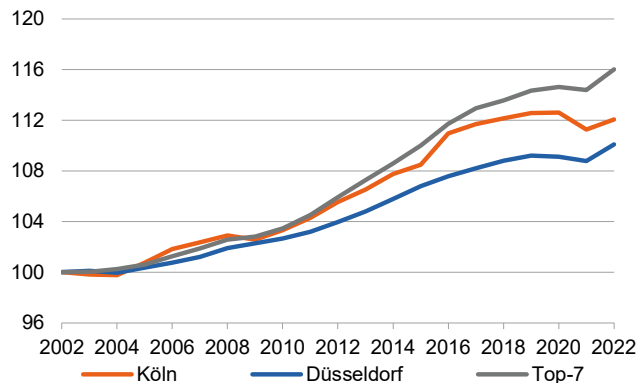
Immobilienstandort Köln

Köln bildet im Zusammenspiel mit dem südlich gelegenen Bonn einen bedeutenden Wirtschaftsraum, ist mit inzwischen rund 1,1 Mio. Einwohnern aber rund dreimal so groß. Die Domstadt liegt einwohnermäßig weit vor der Landeshauptstadt Düsseldorf. Dabei punktet Köln mit einer hohen Lebensqualität und einem gemessen am Mietniveau von Berlin und München günstigeren Wohnungsmarkt. Das zehnjährige Bevölkerungswachstum erreichte wie in Düsseldorf rund 6 Prozent und liegt damit gut 4 Prozentpunkte unter dem Durchschnitt der Top-Standorte. Als Wirtschaftsstandort ist Köln breit aufgestellt. Dienstleistungen sind durch den Mediensektor mit den beiden Fernsehsendern RTL und WDR sowie durch verschiedene Verlagshäuser gut vertreten. Dazu kommen Versicherungen wie Axa, Gerling oder Gothaer sowie eine Reihe von Beratungsunternehmen. In Köln ist heute zwar kein DAX-Unternehmen mehr beheimatet, aber die Stadt verfügt mit Lanxess, Lufthansa und Ströer über drei MDAX-Konzerne. Die Industrie hat Schwerpunkte im Fahrzeugbau, etwa durch Ford, sowie im Maschinenbau mit Unternehmen wie Deutz. Zudem haben der Tourismus – auch dank Dom und Karneval – sowie Messen und Kon-

Die Domstadt bildet zusammen mit dem südlich gelegenen Bonn einen bedeutenden Wirtschaftsstandort

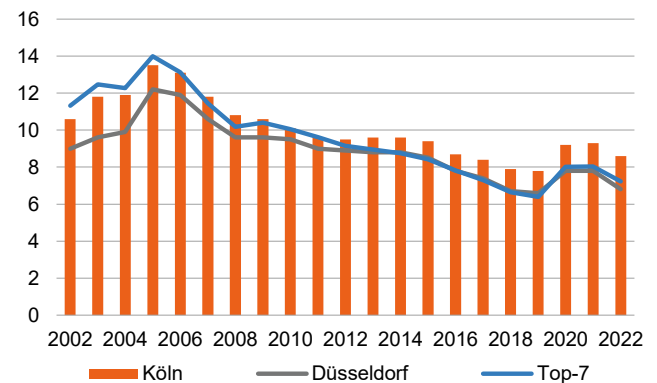
gresse einen hohen Stellenwert. Inzwischen werden jährlich rund 6 Mio. Übernachtungen in Köln gezählt. Die Stadt ist außerdem ein bedeutender Wissenschaftsstandort mit einer Vielzahl an Hochschulen und weit über 100.000 Studierenden. Die Universität Köln ist mit 50.000 Studierenden eine größten in Deutschland. Günstig für den Wirtschafts- und Logistikstandort ist die gute Verkehrsanbindung durch die Autobahnen A1, A3 und A4, als Knotenpunkt im Bahnverkehr sowie durch fünf Rheinhäfen. Die internationale Erreichbarkeit ist durch den Flughafen Köln-Bonn gewährleistet. Die Arbeitslosenquote lag im Oktober 2023 bei 8,7 Prozent und fiel damit für einen Top-Standort relativ hoch aus. Mit dem Deutzer Hafen entsteht in den kommenden Jahren auf 38 Hektar ein gemischt genutztes Stadtquartier mit Platz für voraussichtlich 3.000 Wohnungen und 7.000 Arbeitsplätzen.

EINWOHNERENTWICKLUNG
2002 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %

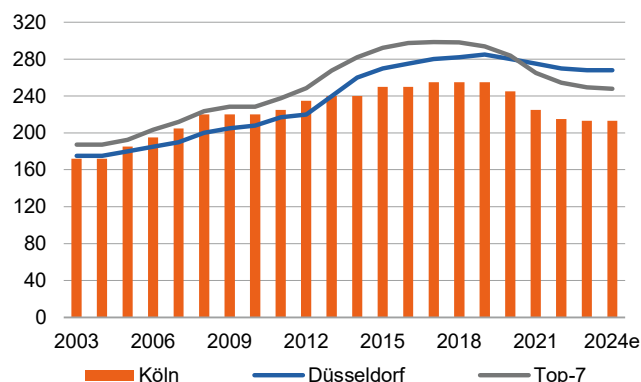


Quelle: bulwiengesa

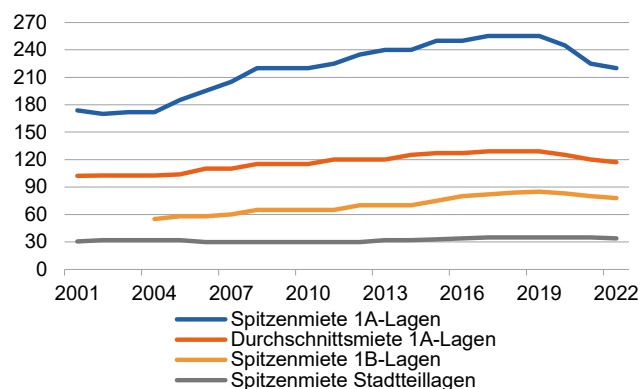
Immobilienmarkt Köln

Die Millionenstadt Köln ist neben Düsseldorf der zweite Top-Standort im Westen, woraus eine gewisse Konkurrenz erwächst. Attraktiv für Retailer sind das Kundenpotenzial des 2,4 Mio. Menschen großen Einzugsgebiets sowie viele Tagesgäste aus den Benelux-Ländern. Trotzdem hat der Tourismus eine nicht ganz so hohe Bedeutung wie an den anderen Top-Standorten. Auch die Kaufkraft fällt mit einer Kennziffer von 104 Punkten für einen Top-Standort eher moderat aus. Im Unterschied zur Landeshauptstadt mit dem ausgeprägten Luxussegment ist die Kölner City stärker auf den Konsumbereich fokussiert. Sie ist zwar optisch nicht sonderlich attraktiv, verfügt aber über einen drei Kilometer langen Shopping-Rundlauf, der zum Bummel durch die 1A-Lagen einlädt und die Passantenfrequenz fördert. Das gilt vor allem für die Schildergasse mit einem hohen Filialisierungsgrad. Die Hohe Straße ist ebenfalls eine Frequenzlage, erreicht aber nicht die hohen Werte der Schildergasse. Die Ehrenstraße bildet eher eine Trendlage. Im Bereich Domkloster/Wallraffplatz hat sich ein kleineres Luxussegment etabliert. Die Spitzenmiete sank gegenüber ihrem Maximum um 16 Prozent auf 215 Euro je Quadratmeter, hält sich aber im laufenden Jahr stabil. Leerstände sind vor allem in der Hohen Straße sichtbar, meist aber eine Folge von Umbaumaßnahmen. Positiv hat sich die im April 2022 erfolgte Umwandlung der Ehrenstraße zur Fußgängerzone ausgewirkt, die mit einem signifikanten Anstieg der Passantenzahl einherging. Zu

Handel: Rückgang der Spitzenmiete bleibt trotz des großen Verkaufsflächenangebots noch im Rahmen

HADEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

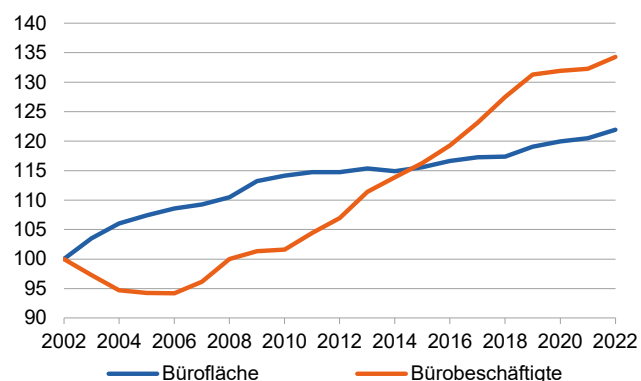
SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²

Quelle: bulwiengesa

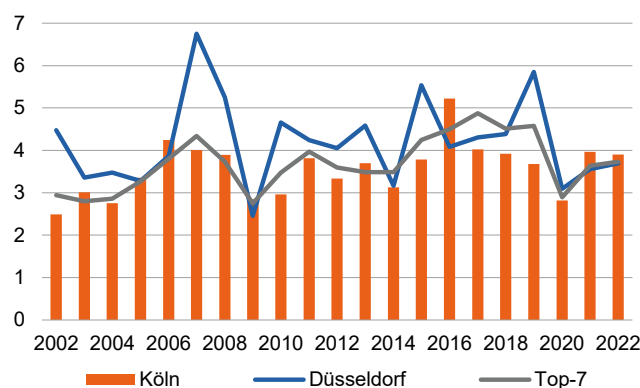
einer Aufwertung der Innenstadt könnte das im Bau befindliche Laurenz Carré in Dom-Nähe beitragen. Zurzeit ruht das Projekt allerdings durch die Insolvenz des Projektentwicklers Gerchgroup. Mit einem im Sommer 2023 ins Leben gerufenen Zentren-Management will Köln die Attraktivität der Innenstadt verbessern und damit zukünftigen Leerständen entgegenwirken.

Köln liegt gemessen an der Einwohnerzahl auf Platz vier der deutschen Großstädte, doch der Büromarkt erreicht mit gut 8 Mio. Quadratmetern nur Platz sechs. Dabei konnte der Kölner Büromarkt in den zurückliegenden Jahren solide Ergebnisse vorweisen. Während die Büroflächenumsätze 2021 und 2022 an den großen Bürostandorten meist ein gutes Stück unterhalb der Bestwerte vor der Pandemie lagen, wies Köln mit Flächenumsätzen von 310.000 Quadratmetern höhere Werte als zuvor auf. Erfreulich ist auch das niedrige Leerstandsniveau und dessen langsamer Anstieg. Die Leerstandsquote war mit zuletzt 3,3 Prozent kaum höher als vor der Pandemie. Die Spitzenmiete konnte innerhalb eines Jahres um rund 20 Prozent auf 32 Euro je Quadratmeter zulegen. Gemessen an der guten Marktentwicklung fiel die Vermietungsstatistik in den drei Quartalen 2023 mit einem Flächenumsatz von 125.000 Quadratmetern jedoch schwach aus. Der Grund sind ausgebliebene großvolumige Mietabschlüsse. Im laufenden Jahr erreichte der größte Abschluss durch die Kirchliche Zusatzversorgungskasse lediglich 9.000 Quadratmeter. Dicht dahinter

Büro: Kaum Leerstand bei einem seit 2022 steilen Mietanstieg

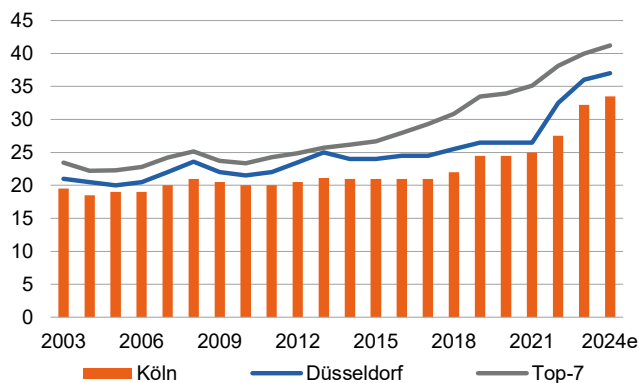
BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2002 = 100

Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS

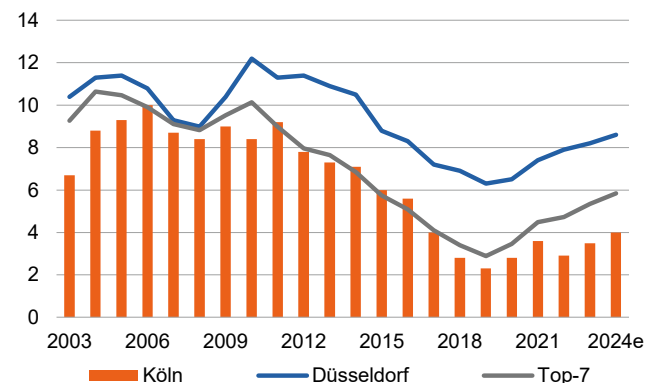
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %



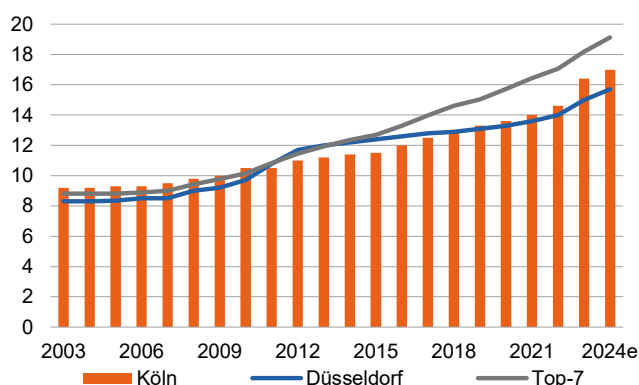
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

lag ein Mietabschluss von BCG. Mit Blick auf den sich bereits wieder abschwächenden Büroneubau und den hohen Anteil der in den Projektentwicklungen bereits vermieteten Flächen bleibt das verfügbare Angebot an modernen Büroflächen gering. Das niedrige Leerstandsniveau limitiert das Angebot ebenfalls. Daher wird sich der Mietanstieg in den kommenden Quartalen wohl fortsetzen, aber mit einem geringeren Tempo. Der Leerstand dürfte dabei moderat zunehmen.

Köln bietet eine hohe Lebensqualität, kulturelle Vielfalt und ein breites Angebot am Arbeitsmarkt. Diese Vorzüge haben die Bevölkerung in den zurückliegenden zehn Jahren um über 60.000 Menschen wachsen lassen. Die Zahl der privaten Haushalte legte um mehr als 40.000 zu. Demgegenüber sind aber nicht einmal 30.000 neue Wohnungen entstanden, sodass ein Teil des Wohnbedarfs ungedeckt blieb. Anders als in vielen anderen Städten zog der Wohnungsbau in den zurückliegenden Jahren auch nicht an. Während im Fünfjahres-Durchschnitt der Top-Standorte etwa 4,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner entstanden, waren es in Köln lediglich 2,5. Das knappe Angebot führte zu spürbar steigenden Mieten. Seit 2022 hat sich der Mietanstieg weiter beschleunigt. Im dritten Quartal 2023 betrug die durchschnittliche Erstbezugsmiete 16,60 Euro je Quadratmeter. In hochpreisigen Wohnlagen, die sich überwiegend in der Stadtmitte und den linksrheinischen Stadtvierteln befinden, sind dagegen über 22 Euro je Quadratmeter zu zahlen. Mit einer Vielzahl von Stadtent-

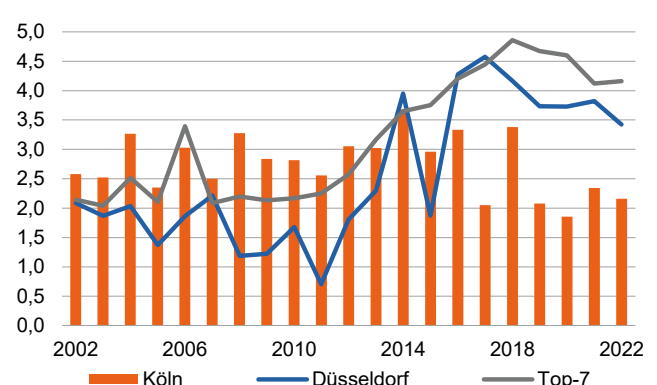
Die attraktive Domstadt plant neue Wohnungen in vielen Stadtentwicklungsprojekten

WOHNEN: DURCHSCHNITTliche ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

wicklungsprojekten soll sich das Wohnungsangebot in den kommenden Jahren verbessern. Dazu zählen die Parkstadt Süd, das Clouth-Areal, das Ehrenveedel und der Deutzer Hafen. Mit Blick auf hohe Bau- und Finanzierungskosten könnte sich der geplante Wohnungsbau aber verzögern. Angesichts der seit 2022 stärker steigenden Einwohnerzahl dürften die Kölner Wohnungsmieten bei einem vorerst knappen Wohnangebot weiter anziehen.

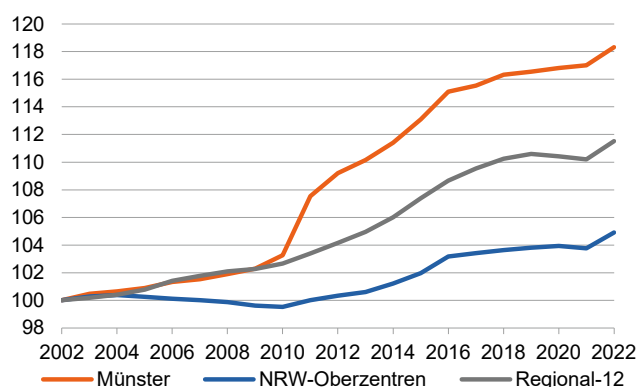
MÜNSTER

Immobilienstandort Münster

Die Sorgen der Großstädte im Ruhrgebiet – hohe Arbeitslosigkeit und Einwohner-schwund – sind im westfälischen Münster unbekannt. Vielmehr weist die Arbeitslosenquote einen für eine Großstadt niedrigen Wert von lediglich 5,0 Prozent (Oktober 2023) auf. Das Wachstum der Bevölkerung ist beeindruckend. Seit Anfang der 1990er Jahre wuchs sie um über 50.000 Menschen auf knapp 320.000 Einwohner. Das Zehnjahresplus erreicht 8 Prozent. Der Zuwachs wäre womöglich noch stärker, wenn der Wohnungsmarkt nicht so angespannt wäre. Die Mieten haben ein hohes Niveau erreicht. Die Gründe für den anhaltenden Zuzug sind die hohe Lebensqualität in der attraktiven Stadt, die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt und die Bedeutung als Wissenschaftsstandort. Letzterer hat für Münster mit vielen Forschungsinstituten und Hochschulen einen hohen Stellenwert. Drei Viertel der über 60.000 Studierenden sind an der Westfälischen Wilhelms-Universität eingeschrieben. Im Kontrast zur Ruhrregion sind Industrie und Großunternehmen unbedeutend. Die Wirtschaftsstruktur ist mittelständisch geprägt. Zu den größten Arbeitgebern zählen die Universitätsklinik, die Universität selbst und die Stadtverwaltung. Bedeutende Unternehmen sind der Dämmstoffhersteller Armacell, BASF Coatings, der Farbenhersteller Brillux, die Versicherung LVM und der Filterhersteller Hengst. Auch dank des mittelalterlichen Charms und des bekannten Prinzipalmarkts floriert der Städte-tourismus. Außerdem fungiert Münster als Verwaltungszentrum für die Region Westfalen mit rund 8 Mio. Einwohnern.

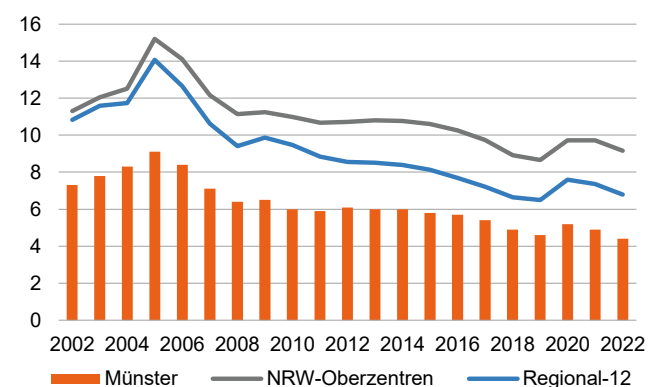
Kräftig wachsender Wissen-schaftsstandort mit florierender, mittelständisch geprägter Wirtschaft

EINWOHNERENTWICKLUNG
2002 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %



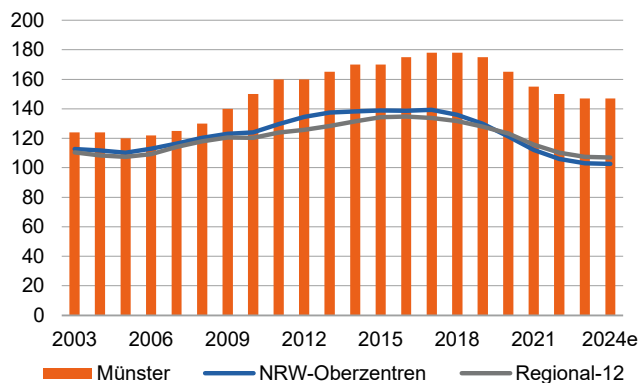
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Münster

Die Folgen der Pandemie sind für den Handel in Münster ebenso spürbar wie der Umsatzabfluss durch das Online-Shopping. Doch verglichen mit der schwierigen Situation vieler anderer Einzelhandelsstandorte ist die Lage noch recht gut. Die ausgeprägten Leerstände vieler Innenstadtlagen sind hier ausgeblieben. Das

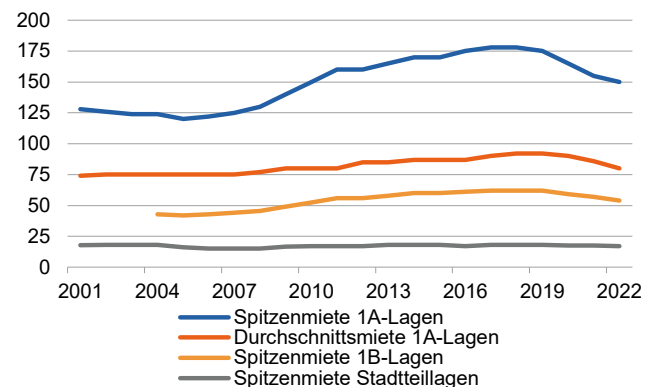
Handel: Die Voraussetzungen für den Einzelhandel in der Innenstadt sind vergleichsweise günstig

HADEL: SPITZENMIETE IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

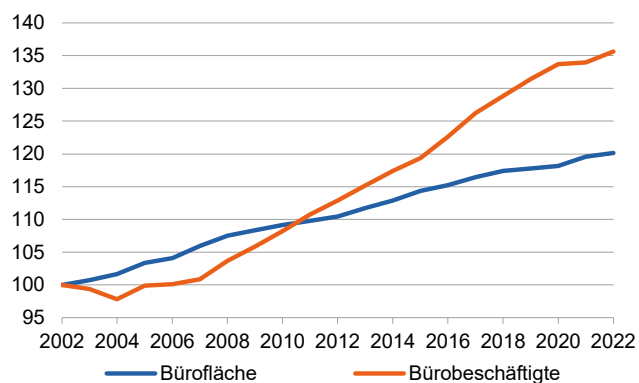
SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

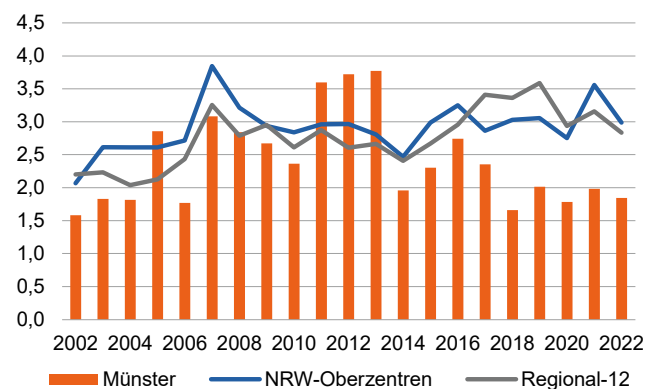
sichtbarste Zeichen der Handelskrise ist der Rückgang der hohen Spitzenmiete. Gegenüber dem Maximum sank sie bis 2022 um 16 Prozent auf 150 Euro je Quadratmeter. Damit ist Münster bundesweit eines der teuersten Oberzentren. Getragen wird der Handel vom soliden Fundament eines fast 900.000 Menschen großen Einzugsgebiets, einer recht hohen Zentralität mit einer Kennzahl von 123 Punkten und der für eine Studentenstadt soliden Kaufkraft, deren Kennziffer 102 Punkte erreicht. Günstig ist zudem das anhaltende Wachstum der Einwohnerzahl und das so steigende Kundenpotenzial. Das hohe Besucheraufkommen unterstützt ebenfalls die Handelsumsätze in der City. Einen weiteren Pluspunkt stellt die attraktive Innenstadt mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität dar. Die Kunden erwartet ein breites Angebot aus konsumstarken 1A-Lagen mit einem hohen Filialisierungsgrad wie in der Ludgeristraße, das von inhabergeführten und exklusiveren Geschäften am Prinzipalmarkt ergänzt wird. Dazu kommt mit den Münster Arkaden ein modernes innerstädtisches Shopping-Center. Die hohe Spitzenmiete könnte im laufenden Jahr zwar noch etwas nachgeben, dürfte sich aber angesichts der günstigen Standortaussichten bis 2024 stabilisieren. Mit dem Innenstadtkonzept INSEK 2023 soll sich die City in den kommenden Jahren an die gewandelten Anforderungen anpassen.

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE 2002 = 100



Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ IN % DES BÜROBESTANDS

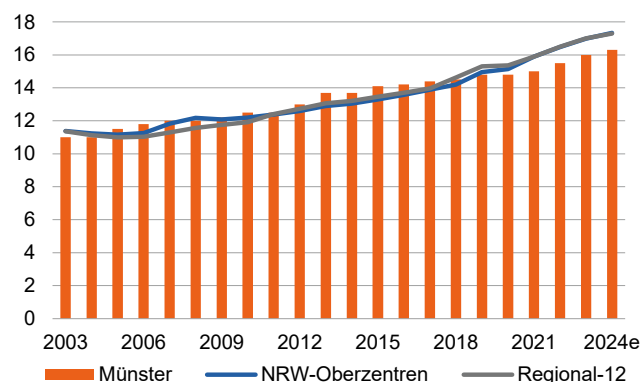


Quelle: bulwiengesa

Der Büromarkt in Münster profitiert von einem hohen Flächenbedarf für die Vielzahl an Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen. Dabei ist das Marktgeschehen lokal geprägt und überwiegend kleinteilig. Spekulative Entwicklungen sind eine Ausnahme. Die Bürobeschäftigung ist anders als die Bürofläche mit ihrem Bestand von rund 2,3 Mio. Quadratmetern kräftig gestiegen. 2019 und 2020 fiel der Büroflächenneuzugang mit jeweils weniger als 10.000 Quadratmetern besonders niedrig aus. Aber auch danach und gemäß Pipeline bis 2024 ändert sich durch einen letztlich moderaten Flächenzugang kaum etwas am knappen Angebot. Größere Bauvorhaben sind der Hüffer-Campus oder das York-Quartier. Seit 2017 liegt die Leerstandsquote durchgängig unter 2 Prozent. Angesichts der knappen Flächenverfügbarkeit konnte die Spitzenmiete kontinuierlich zulegen. Zuletzt wurden 15,50 Euro je Quadratmeter in der City erreicht. Geringfügig höher sind die Mieten in der Bürolage Hafen. Die Anstiegsdynamik fällt allerdings mit einem Plus von lediglich 20 Prozent binnen zehn Jahren unterdurchschnittlich aus. Die Vermietungsaktivitäten fallen mit 2 Prozent des Flächenbestands auch eher moderat aus. Der jährliche Büroflächenumsatz bewegt sich in der Regel zwischen 40.000 und 60.000 Quadratmetern. 2022 lag der Wert am unteren Rand der Spanne. Durch den Mangel an zeitgemäßen Büroflächen und das weiterhin knappe Angebot dürfte sich der Markttrend in Münster mit sukzessive steigenden Spitzenmieten fortsetzen.

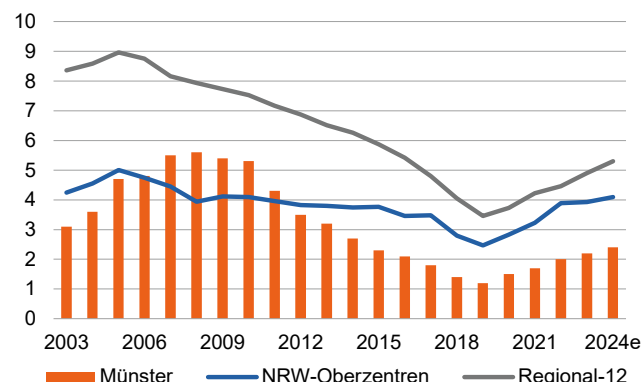
Büro: Beschaulicher Büromarkt mit anhaltend knappem Flächenangebot und kontinuierlichem Mietanstieg

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %



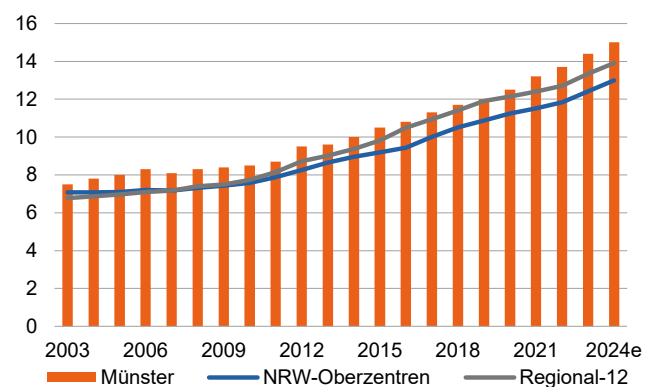
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Die attraktive Universitätsstadt Münster verfügt über eine hohe Lebensqualität und ein vielfältiges Angebot am Arbeitsmarkt, etwa in der mittelständischen Wirtschaft oder in der Vielzahl an Bildungs- und Forschungseinrichtungen. Dieser Mix macht Münster zu einer schnell wachsenden Stadt mit einem entsprechend ausgeprägten Bedarf an neuen Wohnungen. Innerhalb von zehn Jahren ist die Zahl der privaten Haushalte um 14.000 gestiegen. Dank der gestiegen und deutlich überdurchschnittlichen Bautätigkeit entstanden im gleichen Zeitraum sogar rund 16.000 Wohnungen, sodass Bedarf und Angebot rechnerisch dicht beieinanderlagen. Pro Jahr waren es rund fünf Wohnungen je 1.000 Einwohner. Dennoch ist das Angebot an verfügbaren Wohnungen knapp, was sich am kräftigen Anstieg der ohnehin schon hohen durchschnittlichen Erstbezugsrente ablesen lässt. Von 2012 bis 2022 weitete sie sich um 44 Prozent auf 13,70 Euro je Quadratmeter aus. In hochpreisigen Lagen reicht die Spanne bis an 17 Euro je Quadratmeter heran. Eine begehrte Wohnlage ist das Kreuzviertel. Besonders teuer sind Wohnungen am innerstädtischen Aasee.

Wohnen: Trotz hoher Neubautätigkeiten sind Wohnungen knapp und teuer

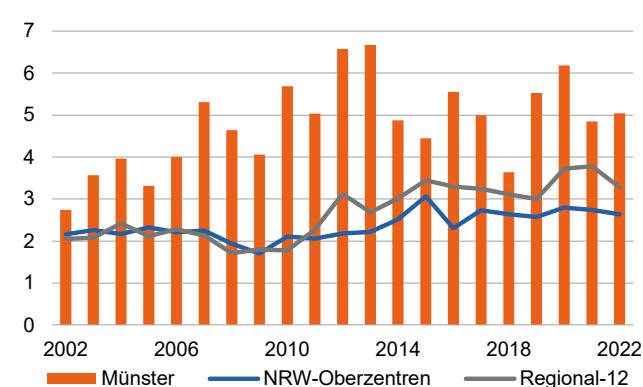
Eine größere Zahl neuer Wohnungen entsteht auf den Arealen der ehemaligen York- und Oxford-Kasernen. Auch die Planungswerkstatt 2030 soll zur Schaffung eines ausreichenden Wohnungsangebots beitragen. Unabhängig davon dürften die Schwierigkeiten bei der Realisierung neuer Bauvorhaben bei einem weiterhin kräftigen Zuzug die Mieten weiter steigen lassen.

WOHNEN: DURCHSCHNITTliche ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

STANDORTE IM ÜBERBLICK

Strukturdaten der Standorte	Einwohner- zahl 2022 in 1.000	Einwohnerzahl von 2012 bis 2022 in %	BIP 2022 pro Kopf in Euro	Arbeitslosen- quote Okt. 2023 in %	Beschäftigte von 2012 bis 2022 in %	Verfügbares Einkom- men pro Kopf 2022 in Euro monatlich
Düsseldorf	626	6	95.129	7,2	11	2.505
Köln	1.081	6	68.347	8,7	13	2.256
Aachen	250	5	88.307	8,0*	9	1.747
Bielefeld	338	3	46.621	8,3	13	2.113
Bonn	336	9	89.248	6,8	9	2.226
Dortmund	593	4	45.023	11,7	8	1.899
Duisburg	500	3	39.700	12,7	5	1.712
Essen	583	3	50.641	10,7	31	2.021
Münster	319	8	64.021	5,0	14	2.182

Quelle: BA, bulwiengesa, Scope

*) Wert für 2022, für die Stadt Aachen ist kein Monatswert verfügbar

Mietentwicklung	Handel Spitzenmiete Veränderung in %				Büro Spitzenmiete Veränderung in %				Wohnen Durchschnittliche Erstbezugsmiete Veränderung in %			
	2012- 2022	2022 ggü. Vorjahr	2023e ggü. Vorjahr	2024e ggü. Vorjahr	2012- 2022	2022 ggü. Vorjahr	2023e ggü. Vorjahr	2024e ggü. Vorjahr	2012- 2022	2022 ggü. Vorjahr	2023e ggü. Vorjahr	2024e ggü. Vorjahr
Düsseldorf	23	-2	-1	0	38	23	11	3	20	3	7	5
Köln	-9	-4	-1	0	34	10	17	4	33	4	12	4
Aachen	-44	-13	-3	-2	36	3	3	2	46	3	5	5
Bielefeld	-13	-5	-3	0	26	4	3	2	46	1	5	5
Bonn	-11	-3	-2	0	44	6	3	3	31	2	4	5
Dortmund	-20	-6	-3	0	25	3	3	2	44	3	4	4
Duisburg	-35	-2	-4	-2	34	4	2	2	38	5	5	5
Essen	-33	-10	-3	-1	27	2	4	2	51	2	5	5
Münster	-6	-3	-2	0	19	3	3	2	44	4	5	4
NRW-Oberzentren	-21,3	-5,6	-2,7	-0,4	30,7	3,6	3,0	2,2	43,2	2,8	4,9	4,6
Regional-12	-12,2	-4,7	-2,5	-0,5	29,8	3,9	3,0	2,0	45,4	2,5	5,0	4,2
Top-7	2,5	-4,0	-1,9	-0,7	53,3	8,6	4,8	2,3	48,9	3,7	6,6	5,2

Regional-12 (Oberzentren): Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster, Nürnberg
Top-7 (Top-Standorte): Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK AG

Die Durchschnittswerte für Wohnen sind einwohner-, die für Büro und Handel flächengewichtet. Die **Spitzenmiete** von bulwiengesa repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes.

GLOSSAR

Büroflächenumsatz	Bürofläche, die an einem Standort in einem Jahr durch Vermietung oder Eigennutzung neu belegt wird. Vertragsverlängerungen sind nicht enthalten. Für den Zeitpunkt ist nicht der Beginn der tatsächlichen Flächennutzung, sondern der Vertragsabschluss entscheidend.
Flächenneuzugang	Büronutzfläche, die durch Neubau im jeweiligen Jahr fertiggestellt wurde.
Leerstandsquote	Der Anteil der am Standort leer stehenden Bürofläche in Relation zum Flächenbestand.
Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft definiert den Teil des Einkommens einer Region, der den privaten Haushalten für den Einkauf im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Standorts in Relation zum bundesweiten Durchschnitt, der mit 100 Punkten festgelegt ist.
Nettoanfangsrendite	Die anfängliche Mietrendite für Büro und Handel wird aus der Jahresnettomiete im ersten Jahr nach dem Kauf, gekürzt um nicht umlagefähige Betriebskosten, und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Erwerbsebenkosten ermittelt. Die ausgewiesene Nettoanfangsrendite bezieht sich auf zentrale Lagen (City).
NRW-Oberzentren	Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den sieben Städten Aachen, Bielefeld, Bonn, Dortmund, Duisburg, Essen und Münster
Reg-12/Regional-12	Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den Oberzentren Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster und Nürnberg.
Spitzenmiete	Die Spitzenmiete repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass der angegebene Wert nicht der absoluten Top-Miete entspricht.
Top-7	Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den sieben Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.
Zentralitätskennziffer	Die Zentralität wird ermittelt, indem der Einzelhandelsumsatz an einem Standort durch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dividiert und anschließend mit 100 multipliziert wird. Ein Wert von mehr als 100 Punkten ergibt sich, wenn der Einzelhandelsumsatz höher als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ausfällt und dem Standort demzufolge zusätzlich Kaufkraft zufließt.

I. Impressum

Diese Studie wurde im Auftrag und in Kooperation mit der DZ HYP AG von der DZ BANK AG, Bereich Research und Volkswirtschaft, erstellt.

Herausgeber:
DZ HYP AG

Standort Hamburg
Rosenstraße 2, 20095 Hamburg
Tel. +49 40 3334-0

Standort Münster
Sentmaringer Weg 1, 48151 Münster
Tel. +49 251 4905-0

Homepage: www.dzhyp.de
E-Mail: info@dzhyp.de

Vertreten durch den Vorstand:
Sabine Barthauer (Vorsitzende), Jörg Hermes, Stefan Schrader

Aufsichtsratsvorsitzender: Uwe Fröhlich

Sitz der Gesellschaft:
Eingetragen als Aktiengesellschaft in Hamburg, Handelsregister HRB 5604 und Münster Handelsregister HRB 17424

Aufsicht:
Die DZ HYP AG wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und die Europäische Zentralbank (EZB) beaufsichtigt.

Umsatzsteuer Ident. Nr.: DE 811141281

Sicherungseinrichtungen:
Die DZ HYP AG ist der amtlich anerkannten BVR Institutssicherung GmbH und der zusätzlich freiwilligen Sicherungseinrichtung des Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. angeschlossen:
www.bvr-institutssicherung.de
www.bvr.de/SE

Verantwortlich für den Inhalt:
Anke Wolff, Bereichsleiterin Kommunikation,
Marketing & Veranstaltungen

Nachdruck, Vervielfältigung und sonstige Nutzung nur mit vorheriger Genehmigung der DZ HYP AG, Hamburg



II. Pflichtangaben für Sonstige Research-Informationen und weiterführende Hinweise

1. Verantwortliches Unternehmen

- 1.1 Diese Sonstige Research-Information wurde im Auftrag und in Kooperation mit der DZ HYP AG von der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main (DZ BANK) als Wertpapierdienstleistungsunternehmen erstellt.
Sonstige Research-Informationen sind unabhängige Kundeninformationen, die keine Anlageempfehlungen für bestimmte Emittenten oder bestimmte Finanzinstrumente enthalten. Sie berücksichtigen keine persönlichen Anlagekriterien.
- 1.2 Die Pflichtangaben für Research-Publikationen (Finanzanalysen und Sonstige Research-Informationen) sowie weitere Hinweise, insbesondere zur Conflicts of Interest Policy des DZ BANK Research sowie zu Methoden und Verfahren können kostenfrei eingesehen und abgerufen werden unter: www.dzbank.de/Pflichtangaben.

2. Zuständige Aufsichtsbehörden

Die DZ BANK wird als Kreditinstitut bzw. Wertpapierdienstleistungsunternehmen beaufsichtigt durch die:

- Europäische Zentralbank - www.ecb.europa.eu
Sonnenmannstraße 20 in 60314 Frankfurt / Main bzw.
- Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht - www.bafin.de
Marie-Curie-Straße 24 - 28 in 60349 Frankfurt / Main

3. Unabhängigkeit der Analysten

- 3.1 Research-Publikationen (Finanzanalysen und Sonstige Research-Informationen) der DZ BANK werden von ihren angestellten oder von ihr im Einzelfall beauftragten sachkundigen Analysten unabhängig und auf der Basis der verbindlichen Conflicts of Interest Policy erstellt.
- 3.2 Jeder Analyst, der in die Erstellung dieser Sonstigen Research-Publikation inhaltlich eingebunden ist, bestätigt, dass
- diese Research-Publikation seine unabhängige fachliche Bewertung des analysierten Objektes unter Beachtung der Conflicts of Interest Policy der DZ BANK wiedergibt sowie
 - seine Vergütung weder vollständig, noch teilweise, weder direkt, noch indirekt von einer in dieser Research-Publikation vertretenen Meinung abhängt.

4. Aktualisierungen und Geltungszeiträume für Sonstige Research Informationen

- 4.1 Die Häufigkeit der Aktualisierung von Sonstigen Research-Informationen hängt von den jeweiligen makroökonomischen Rahmenbedingungen, den aktuellen Entwicklungen der relevanten Märkte, von Maßnahmen der Emittenten, von dem Verhalten der Handelsteilnehmer, der zuständigen Aufsichtsbehörden und der relevanten Zentralbanken sowie von einer Vielzahl weiterer Parameter ab. Die nachfolgend genannten Zeiträume geben daher nur einen unverbindlichen Anhalt dafür, wann mit einer neuen Anlageempfehlung gerechnet werden kann.
- 4.2 Eine Pflicht zur Aktualisierung Sonstiger Research-Informationen besteht nicht. Wird eine Sonstige Research Information aktualisiert, ersetzt diese Aktualisierung die bisherige Sonstige Research Information mit sofortiger Wirkung.
Ohne Aktualisierung enden / verfallen Bewertungen / Aussagen mit Ablauf von sechs Monaten. Diese Frist beginnt mit dem Tag der Publikation.
- 4.3 Auch aus Gründen der Einhaltung aufsichtsrechtlicher Pflichten können im Einzelfall Aktualisierungen Sonstiger Research-Informationen vorübergehend und unangekündigt unterbleiben.
- 4.4 Sofern Aktualisierungen zukünftig unterbleiben, weil ein Objekt / Aspekt nicht weiter analysiert werden soll, wird dies in der letzten Publikation mitgeteilt oder, falls eine abschließende Publikation unterbleibt, werden die Gründe für die Einstellung der Analyse gesondert mitgeteilt.

5. Vermeidung und Management von Interessenkonflikten

- 5.1 Das DZ BANK Research verfügt über eine verbindliche Conflicts of Interest Policy, die sicherstellt, dass relevante Interessenkonflikte der DZ BANK, der DZ BANK Gruppe, der Analysten und Mitarbeiter des Bereichs Research und Volkswirtschaft und der ihnen nahestehenden Personen vermieden werden oder, falls diese faktisch nicht vermeidbar sind, angemessen identifiziert, gemanagt, offengelegt und überwacht werden. Wesentliche Aspekte dieser Policy, die kostenfrei unter www.dzbank.de/Pflichtangaben eingesehen und abgerufen werden kann, werden nachfolgend zusammengefasst.
- 5.2 Die DZ BANK organisiert den Bereich Research und Volkswirtschaft als Vertraulichkeitsbereich und schützt ihn durch Chinese Walls gegenüber anderen Organisationseinheiten der DZ BANK und der DZ BANK Gruppe. Die Abteilungen und Teams des Bereichs, die Finanzanalysen erstellen, sind ebenfalls mittels Chinese Walls, räumlichen Trennungen sowie durch eine Closed Doors und Clean Desk Policy geschützt. Über die Grenzen dieser Vertraulichkeitsbereiche hinweg darf in beide Richtungen nur nach dem Need-to-Know-Prinzip kommuniziert werden.
- 5.3 Insbesondere durch die in Absatz 5.2 bezeichneten und die weiteren in der Policy dargestellten Maßnahmen werden auch weitere, theoretisch denkbare informationsgestützte persönliche Interessenkonflikte von Mitarbeitern des Bereichs Research und Volkswirtschaft sowie der ihnen nahestehenden Personen vermieden.
- 5.4 Die Vergütung der Mitarbeiter des Bereichs Research und Volkswirtschaft hängt weder insgesamt, noch in dem variablen Teil direkt oder wesentlich von Erträgen aus dem Investmentbanking, dem Handel mit Finanzinstrumenten, dem sonstigen Wertpapiergeschäft und / oder dem Handel mit Rohstoffen, Waren, Währungen und / oder von Indizes der DZ BANK oder der Unternehmen der DZ BANK Gruppe ab.
- 5.5 Die DZ BANK sowie Unternehmen der DZ BANK Gruppe emittieren Finanzinstrumente für Handel, Hedging und sonstige Investitionszwecke, die als Basiswerte auch vom DZ BANK Research gecoverte Finanzinstrumente, Rohstoffe, Währungen, Benchmarks, Indizes und / oder andere Finanzkennzahlen in Bezug nehmen können. Diesbezügliche Interessenkonflikte werden im Bereich Research und Volkswirtschaft insbesondere durch die genannten organisatorischen Maßnahmen vermieden.

6. Adressaten und Informationsquellen

6.1 Adressaten

Sonstige Research-Informationen der DZ BANK richten sich an Geeignete Gegenparteien sowie professionelle Kunden. Sie sind daher nicht geeignet, an Privatkunden weitergegeben zu werden, es sei denn, (i) eine Sonstige Research-Information wurde von der DZ BANK ausdrücklich als auch für Privatkunden geeignet bezeichnet oder (ii) ihre ordnungsgemäße Weitergabe erfolgt durch ein in einem Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) oder der Schweiz zugelassenes Wertpapierdienstleistungsunternehmen an Privatkunden, die nachweisbar über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, um die relevanten Risiken der jeweiligen Sonstigen Research-Information verstehen und bewerten zu können.
Sonstige Research-Informationen werden von der DZ BANK für die Weitergabe an die vorgenannten Adressaten in den Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraum und der Schweiz freigegeben.

Sonstige Research-Informationen dürfen nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) verbracht und / oder dort für Transaktionen mit Kunden genutzt werden. Die Weitergabe von Sonstigen Research Informationen in der Republik Singapur ist in jedem Falle der DZ BANK AG, Niederlassung Singapur vorbehalten.

6.2 Wesentliche Informationsquellen

Die DZ BANK nutzt für die Erstellung ihrer Research-Publikationen ausschließlich Informationsquellen, die sie selbst als zuverlässig betrachtet. Sie kann jedoch nicht alle diesen Quellen entnommene Tatsachen und sonstigen Informationen selbst in jedem Fall nachprüfen. Sofern die DZ BANK jedoch im konkreten Fall Zweifel an der Verlässlichkeit einer Quelle oder der Richtigkeit von Tatsachen und sonstigen Informationen hat, wird sie darauf in der Research-Publikation ausdrücklich hinweisen.

Wesentliche Informationsquellen für Research-Publikationen sind:

Informations- und Datendienste (z. B. Reuters, Bloomberg, VWD, FactSet, Markit), zugelassene Rating-Agenturen (z.B. Standard & Poors, Moody's, Fitch, DBRS), Fachpublikationen der Branchen, die Wirtschaftspresse, die zuständigen Aufsichtsbehörden, Informationen der Emittenten (z.B. Geschäftsberichte, Wertpapierprospekte, Ad-hoc-Mitteilungen, Presse- und Analysten-Konferenzen und sonstige Publikationen) sowie eigene fachliche, mikro- und makroökonomische Recherchen, Untersuchungen und Auswertungen.

III. Rechtliche Hinweise

1. Dieses Dokument richtet sich an Geeignete Gegenparteien sowie professionelle Kunden. Es ist daher nicht geeignet, an Privatkunden weitergegeben zu werden, es sei denn, (a) es ist ausdrücklich als auch für Privatkunden geeignet bezeichnet oder (b) die ordnungsgemäße Weitergabe erfolgt durch ein in Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) oder der Schweiz zugelassenes Wertpapierdienstleistungsunternehmen an Privatkunden, die nachweisbar über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, um die relevanten Risiken der jeweiligen Bewertung und / oder Empfehlungen verstehen und einschätzen zu können.
Es wurde von der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, Deutschland („DZ BANK“) erstellt und von der DZ BANK für die ausschließliche Weitergabe an die vorgenannten Adressaten in den Mitgliedstaaten des EWR und der Schweiz genehmigt.
Ist dieses Dokument in Absatz 1.1 der Pflichtangaben ausdrücklich als ‚Finanzanalyse‘ bezeichnet, gelten für seine Verteilung gemäß den Nutzungsbeschränkungen in den Pflichtangaben die folgenden ergänzenden Bestimmungen:
In die Republik Singapur darf dieses Dokument ausschließlich von der DZ BANK über die DZ BANK Singapore Branch, nicht aber von anderen Personen, gebracht und dort ausschließlich an ‚accredited investors‘, and / oder ‚expert investors‘ weitergegeben und von diesen genutzt werden.
In die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) darf dieses Dokument ausschließlich von der DZ BANK und über Auerbach Grayson, nicht aber von anderen Personen, gebracht und dort ausschließlich an ‚major U.S. institutional investors‘ weitergegeben und von diesen genutzt werden. Auch diese Weitergabe ist nur erlaubt, sofern sich das Dokument nur auf Eigenkapitalinstrumente bezieht. Der DZ BANK ist es nicht erlaubt Transaktionen über Fremdkapitalinstrumente in den USA vorzunehmen.
Ist dieses Dokument in Absatz 1.1 der Pflichtangaben ausdrücklich als ‚Sonstige Research-Information‘ bezeichnet, gelten für seine Verteilung nach den Pflichtangaben die folgenden ergänzenden Bestimmungen:
Sonstige Research-Informationen dürfen nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) verbracht und / oder dort für Transaktionen mit Kunden genutzt werden. Die Weitergabe von Sonstigen Research Informationen in der Republik Singapur ist in jedem Falle der DZ BANK AG, Niederlassung Singapur vorbehalten.
Dieses Dokument darf in allen zuvor genannten Ländern nur in Einklang mit dem jeweils dort geltenden Recht verteilt werden, und Personen, die in den Besitz dieses Dokuments gelangen, sollen sich über die dort geltenden Rechtsvorschriften informieren und diese befolgen.
2. Dieses Dokument wird lediglich zu Informationszwecken übergeben und darf weder ganz noch teilweise vervielfältigt, noch an andere Personen weitergegeben, noch sonst veröffentlicht werden. Sämtliche Urheber- und Nutzungsrechte, auch in elektronischen und Online-Medien, verbleiben bei der DZ BANK.
Obwohl die DZ BANK Hyperlinks zu Internet-Seiten von in diesem Dokument genannten Unternehmen angeben kann, bedeutet dies nicht, dass die DZ BANK sämtliche Daten auf der verlinkten Seite oder Daten, auf welche von dieser Seite aus weiter zugegriffen werden kann, bestätigt, empfiehlt oder gewährleistet. Die DZ BANK übernimmt weder eine Haftung für Verlinkungen oder Daten, noch für Folgen, die aus der Nutzung der Verlinkung und / oder Verwendung dieser Daten entstehen könnten.
3. Dieses Dokument stellt weder ein Angebot, noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb von Wertpapieren, sonstigen Finanzinstrumenten oder anderen Investitionsobjekten dar und darf auch nicht dahingehend ausgelegt werden.
Einschätzungen, insbesondere Prognosen, Fair Value- und / oder Kurserwartungen, die für die in diesem Dokument analysierten Investitionsobjekte angegeben werden, können möglicherweise nicht erreicht werden. Dies kann insbesondere auf Grund einer Reihe nicht vorhersehbarer Risikofaktoren eintreten.
Solche Risikofaktoren sind insbesondere, jedoch nicht ausschließlich: Marktvolatilitäten, Branchenvolatilitäten, Maßnahmen des Emittenten oder Eigentümers, die allgemeine Wirtschaftslage, die Nichtrealisierbarkeit von Ertrags- und / oder Umsatzzielen, die Nichtverfügbarkeit von vollständigen und / oder genauen Informationen und / oder ein anderes später eintretendes Ereignis, das sich auf die zugrundeliegenden Annahmen oder sonstige Prognosegrundlagen, auf die sich die DZ BANK stützt, nachteilig auswirken können.
Die gegebenen Einschätzungen sollten immer im Zusammenhang mit allen bisher veröffentlichten relevanten Dokumenten und Entwicklungen, welche sich auf das Investitionsobjekt sowie die für es relevanten Branchen und insbesondere Kapital- und Finanzmärkte beziehen, betrachtet und bewertet werden.
Die DZ BANK trifft keine Pflicht zur Aktualisierung dieses Dokuments. Anleger müssen sich selbst über den laufenden Geschäftsgang und etwaige Veränderungen im laufenden Geschäftsgang der Unternehmen informieren.
Die DZ BANK ist berechtigt, während des Geltungszeitraums einer Anlageempfehlung in einer Analyse eine weitere oder andere Analyse mit anderen, sachlich gerechtfertigten oder auch fehlenden Angaben über das Investitionsobjekt zu veröffentlichen.
4. Die DZ BANK hat die Informationen, auf die sich dieses Dokument stützt, aus Quellen entnommen, die sie grundsätzlich als zuverlässig einschätzt. Sie hat aber nicht alle diese Informationen selbst nachgeprüft. Dementsprechend gibt die DZ BANK keine Gewährleistungen oder Zusicherungen hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder Meinungen ab.
Weder die DZ BANK noch ihre verbundenen Unternehmen übernehmen eine Haftung für Nachteile oder Verluste, die ihre Ursache in der Verteilung und / oder Verwendung dieses Dokuments haben und / oder mit der Verwendung dieses Dokuments im Zusammenhang stehen.

5. Die DZ BANK, und ihre verbundenen Unternehmen sind berechtigt, Investmentbanking- und sonstige Geschäftsbeziehungen zu dem / den Unternehmen zu unterhalten, die Gegenstand der Analyse in diesem Dokument sind. Die Analysten der DZ BANK liefern im Rahmen des jeweils geltenden Aufsichtsrechts ferner Informationen für Wertpapierdienstleistungen und Wertpapiernebendienstleistungen.
Anleger sollten davon ausgehen, dass (a) die DZ BANK und ihre verbundenen Unternehmen berechtigt sind oder sein werden, Investmentbanking-, Wertpapier- oder sonstige Geschäfte von oder mit den Unternehmen, die Gegenstand der Analyse in diesem Dokument sind, zu akquirieren, und dass (b) Analysten, die an der Erstellung dieses Dokumentes beteiligt waren, im Rahmen des Aufsichtsrechts grundsätzlich mittelbar am Zustandekommen eines solchen Geschäfts beteiligt sein können.
Die DZ BANK und ihre verbundenen Unternehmen sowie deren Mitarbeiter könnten möglicherweise Positionen in Wertpapieren der analysierten Unternehmen oder Investitionsobjekte halten oder Geschäfte mit diesen Wertpapieren oder Investitionsobjekten tätigen.
6. Die Informationen und Empfehlungen der DZ BANK in diesem Dokument stellen keine individuelle Anlageberatung dar und können deshalb je nach den speziellen Anlagezielen, dem Anlagehorizont oder der individuellen Vermögenslage für einzelne Anleger nicht oder nur bedingt geeignet sein. Mit der Ausarbeitung dieses Dokuments wird die DZ BANK gegenüber keiner Person als Anlageberater oder als Portfolioverwalter tätig.
Die in diesem Dokument enthaltenen Empfehlungen und Meinungen geben die nach bestem Wissen erstellte Einschätzung der Analysten der DZ BANK zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments wieder; sie können aufgrund künftiger Ereignisse oder Entwicklungen ohne Vorankündigung geändert werden oder sich verändern. Dieses Dokument stellt eine unabhängige Bewertung der entsprechenden Emittenten beziehungsweise Investitionsobjekte durch die DZ BANK dar und alle hierin enthaltenen Bewertungen, Meinungen oder Erklärungen sind diejenigen des Verfassers des Dokuments und stimmen nicht notwendigerweise mit denen der Emittentin oder dritter Parteien überein.
Eine (Investitions-)Entscheidung bezüglich Wertpapiere, sonstige Finanzinstrumente, Rohstoffe, Waren oder sonstige Investitionsobjekte sollte nicht auf der Grundlage dieses Dokuments, sondern auf der Grundlage unabhängiger Investmentanalysen und Verfahren sowie anderer Analysen, einschließlich, jedoch nicht beschränkt auf Informationsmemoranden, Verkaufs- oder sonstige Prospekte erfolgen. Dieses Dokument kann eine Anlageberatung nicht ersetzen.
7. Indem Sie dieses Dokument, gleich in welcher Weise, benutzen, verwenden und / oder bei Ihren Überlegungen und / oder Entscheidungen zugrunde legen, akzeptieren Sie die in diesem Dokument genannten Beschränkungen, Maßgaben und Regelungen als für sich rechtlich ausschließlich verbindlich.

Ergänzende Information von Markit Indices Limited

Weder Markit noch deren Tochtergesellschaften oder irgendein externer Datenanbieter übernehmen ausdrücklich oder stillschweigend irgendeine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der hierin enthaltenen Daten sowie der von den Empfängern der Daten zu erzielenden Ergebnisse. Weder Markit noch deren Tochtergesellschaften oder irgendein Datenanbieter haften gegenüber dem Empfänger der Daten ungeachtet der jeweiligen Gründe in irgendeiner Weise für ungenaue, unrichtige oder unvollständige Informationen in den Markit-Daten oder für daraus entstehende (unmittelbare oder mittelbare) Schäden.

Seitens Markit besteht keine Verpflichtung zur Aktualisierung, Änderung oder Anpassung der Daten oder zur Benachrichtigung eines Empfängers derselben, falls darin enthaltene Sachverhalte sich ändern oder zu einem späteren Zeitpunkt unrichtig geworden sein sollten.

Ohne Einschränkung des Vorstehenden übernehmen weder Markit noch deren Tochtergesellschaften oder irgendein externer Datenanbieter Ihnen gegenüber irgendeine Haftung – weder vertraglicher Art (einschließlich im Rahmen von Schadenersatz) noch aus unerlaubter Handlung (einschließlich Fahrlässigkeit), im Rahmen einer Gewährleistung, aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder sonstiger Art - hinsichtlich irgendwelcher Verluste oder Schäden, die Sie infolge von oder im Zusammenhang mit Meinungen, Empfehlungen, Prognosen, Beurteilungen oder sonstigen Schlussfolgerungen oder Handlungen Ihrerseits oder seitens Dritter erleiden, ungeachtet dessen, ob diese auf den hierin enthaltenen Angaben, Informationen oder Materialien beruhen oder nicht.

Dieses Dokument darf in der Bundesrepublik Deutschland an Privatkunden weitergegeben werden.

STANDORTE DER DZ HYP

Hauptstandort Hamburg

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Postfach 10 14 46
20009 Hamburg
+49 40 3334-0
info@dzhyp.de

Hauptstandort Münster

Sentmaringer Weg 1
48151 Münster
Postadresse:
48136 Münster
+49 251 4905-0
info@dzhyp.de

Standort Berlin

Pariser Platz 3
10117 Berlin

Standort Hannover

Berliner Allee 5
30175 Hannover

Standort München

Türkenstraße 16
80333 München

Standort Düsseldorf

Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf

Standort Kassel

Mauerstraße 11
34117 Kassel

Standort Nürnberg

Am Tullnaupark 4
90402 Nürnberg

Standort Frankfurt

CITY-HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main

Standort Leipzig

Richard-Wagner-Straße 9
04109 Leipzig

Standort Stuttgart

Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart



Eine Übersicht aller bisher erstellten
Marktberichte der DZ HYP finden Sie hier.

DZ HYP AG

**Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel. +49 40 3334-0**

**Sentmaringer Weg 1
48151 Münster
Tel. +49 251 4905-0**

dzhyp.de