LEG-WOHNUNGS-MARKTREPORT NRW 2019

CBRE

LEG
gewohnt gut.

SEHR GEEHRTE **DAMEN UND HERREN,**

Nordrhein-Westfalen ist nicht nur die Wiege der deutschen Industriekultur, sondern auch im 21. Jahrhundert ein wichtiger Industriestandort. Knapp 100 börsennotierte Unternehmen gibt es zwischen Siegerland und Niederrhein, zwischen Ostwestfalen und Eifel – und vom Aachener Dom bis zur Zeche Zollverein unzählige historische und zeitgenössische Kulturinstitutionen. Das alles wirkt zusammen und macht „NRW" für die 17,9 Millionen Einwohner zu einer lebenswerten Heimat. Doch wie leben die Menschen, welche sozioökonomischen Faktoren sind dabei maßgeblich und wie entwickeln sich die regionalen Wohnungsmärkte? Fragen wie diese beantwortet der LEG-Wohnungsmarktreport NRW auch in seiner Ausgabe 2019. Wir freuen uns, allen Interessierten in Zusammenarbeit mit unserem erfahrenen Partner CBRE erneut eine fundierte Analyse der markantesten nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte präsentieren zu können.

Wohnen und Bauen waren stets gesellschaftlichen Veränderungen unterworfen, wofür Nordrhein-Westfalen mit seiner Besiedlungsstruktur noch heute Zeuge ist. Gerade im und um das Ruhrgebiet wuchsen die Städte im Zuge der Industrialisierung vom späten 18. bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts zeitweise rasant, was gleichermaßen positive und negative Folgen hatte. Ebenfalls deutliche Folgen für die Stadtbilder und die ökonomische Struktur des Ruhrgebiets hatte der Strukturwandel im Zuge der Schließung von Zechen und Hüttenwerken ab den 1970er Jahren. Und auch die wichtigsten Trends unserer Zeit – von den Folgen der Digitalisierung und Energiewende bis zur fortschreitenden Urbanisierung – zeigen sich am deutlichsten in den Großstädten. Deshalb fokussiert sich der Wohnungsmarktreport 2019 auf zwölf Top-Standorte des Bundeslandes.* Für diese liefert der Bericht einen umfassenden Überblick über den Status Quo auf den Wohnungsmärkten.

BERICHT LIEFERT DIFFERENZIERTEN BLICK AUF EINZELNE STÄDTE

Als Grundlage der Analyse wurden die wichtigsten demografischen und sozioökonomischen Rahmendaten gesammelt und hinsichtlich ihres Einflusses auf die Entwicklung des Immobilienmarktes untersucht. Neben der Einwohnerentwicklung, den verfügbaren Haushaltseinkommen, den wichtigsten Arbeitgebern und der Präsenz öffentlicher Institutionen in einer Stadt zählen dazu auch Maßnahmen der Kommunen, die dazu beitragen sollen, die Veränderungen beim Wohnen im Sinne der Allgemeinheit zu beeinflussen – sei es durch städtebauliche Entwicklungspläne oder Strategien zur gezielten Förderung des Neubaus. Den Kern des Wohnungsmarktberichts bildet aber wie in den früheren

AKTUELLE ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN IM ZEITRAUM Q2 2018 BIS Q1 2019

Stadt	Unteres Marktsegment Median in €/m²/Monat	Änderung zum Vorjahreszeitraum	Oberes Marktsegment Median in €/m²/Monat	Änderung zum Vorjahreszeitraum	Median aller Marktsegmente in €/m²/Monat	Änderung zum Vorjahreszeitraum
Aachen	5,81	3,2 %	12,43	2,0 %	8,65	2,5 %
Bielefeld	5,06	2,2 %	10,95	5,6 %	7,46	6,6 %
Bochum	4,91	1,7 %	9,50	5,6 %	6,77	3,8 %
Bonn	7,00	–0,1 %	14,00	6,4 %	9,92	3,7 %
Dortmund	5,00	2,0 %	10,36	3,6 %	7,07	5,1 %
Duisburg	4,57	1,8 %	8,20	2,5 %	6,00	2,9 %
Düsseldorf	7,69	5,8 %	15,06	3,0 %	10,48	4,8 %
Essen	5,07	1,4 %	10,00	0,4 %	6,98	3,9 %
Gelsenkirchen	4,40	2,6 %	7,55	3,6 %	5,62	2,5 %
Köln	7,57	2,7 %	16,09	5,1 %	11,02	2,9 %
Münster	6,91	4,7 %	14,37	2,9 %	10,00	2,0 %
Wuppertal	4,98	3,1 %	8,86	2,1 %	6,30	3,6 %
NRW Durchschnitt	**4,79**	**3,0 %**	**12,00**	**3,6 %**	**6,92**	**3,7 %**

Quelle: CBRE auf Datengrundlage: empirica-systeme GmbH

Ausgaben die Entwicklung der Angebotsmieten sowie der Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser zwischen April 2018 und März 2019. Darüber hinaus wurde untersucht, wie sich die Neubauzahlen entwickelt haben.

Die Analyse zeigt unter anderem: Es gibt nicht den „Markt NRW". Die Wohnungsmärkte der untersuchten Städte NRWs sind so unterschiedlich, dass eine intensive Kenntnis der unterschiedlichen regionalen Gegebenheiten als Orientierung für verschiedene Marktfaktoren von unterschiedlicher Bedeutung ist. Beispielsweise ähneln sich die Ruhrgebietsstädte Gelsenkirchen und Duisburg hinsichtlich des Mietniveaus und auch dessen Anstieg – während in Dortmund im Mittel deutlich höhere Mieten fällig werden, die dafür im oberen Marktsegment nur durchschnittlich gestiegen sind. Die Märkte NRWs sind – genau wie in ganz Deutschland – vielfältig. Dieser Aspekt kommt allerdings in der öffentlichen Diskussion mit ihrer Fokussierung auf angespannte Mietmärkte in Ballungsgebieten oftmals zu kurz. Das bevölkerungsreichste Bundesland ist insgesamt ein gutes Abbild der Situation in der gesamten Bundesrepublik, deren diverse Marktsituationen es spiegelt.

MIETEN STEIGEN IM MITTEL UM ETWA 3,7 PROZENT

Im untersuchten Zeitraum sind die Angebotsmieten im Landesschnitt Nordrhein-Westfalens um etwa 3,7 Prozent bzw. etwa 25 Cent pro Quadratmeter gestiegen. Damit folgt NRW dem generellen Bundestrend eines leicht beschleunigten Wachstums. Im Vorjahr waren die Mieten im Mittel der zwölf Städte noch um 2,6 Prozent gestiegen. Entgegen diesem Trend hat sich überraschend Münster entwickelt: Mit einem Plus von lediglich 2,0 Prozent (2017: 6,9 Prozent) weist die Stadt das geringste Wachstum der untersuchten Kommunen auf, bei allerdings relativ hohem Preisniveau von mittlerweile 10,00 Euro pro Quadratmeter. Der gleiche Effekt ist in Köln zu beobachten, wo die Mieten um 2,9 Prozent (im Vorjahr +5 Prozent) auf nun 11,02 Euro gestiegen sind.

In Düsseldorf hat sich hingegen der Trend aus dem Vorjahr, als die Mieten um lediglich 2,2 Prozent gestiegen waren, wieder umgekehrt: Mit einer

Die Märkte in NRW sind so vielfältig wie in Deutschland insgesamt. Daher ist die intensive Kenntnis lokaler Gegebenheiten ein wichtiger Erfolgsfaktor.

* Die zwölf Top-Standorte sind: Aachen, Bielefeld, Bochum, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Köln, Münster und Wuppertal. Sie wurden anhand verschiedener relevanter Faktoren ermittelt, u. a. soziodemografischen, ökonomischen und geografischen.

Steigerung von 4,8 Prozent gehört die Landeshauptstadt hinter Bielefeld (6,6 Prozent) und Dortmund (5,1 Prozent) zu den Kommunen mit dem größten

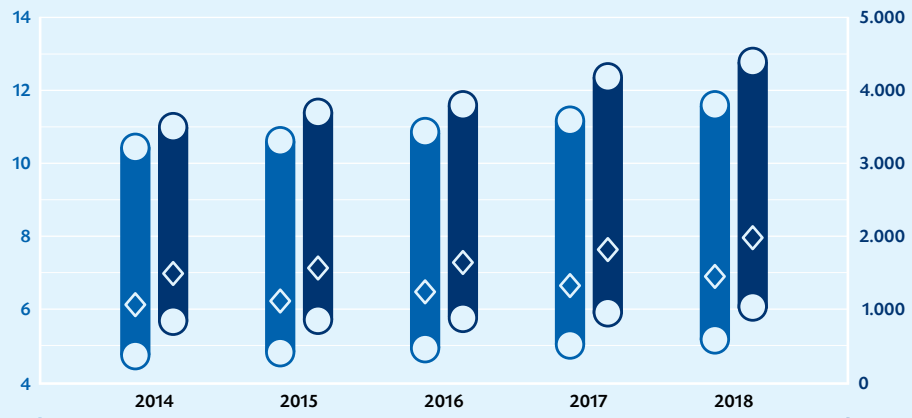
Die Städte aus der zweiten Reihe werden attraktiver als günstigere Alternative zu stark nachgefragten Lagen.

Wachstum. Das zeigt: Die NRW-Städte aus der „zweiten Reihe" werden attraktiver, schließen aber bei weitem nicht auf. Auch wenn die Top 3 der Wohnungsmärkte mit den höchsten Mieten unverändert Köln, Düsseldorf und Münster sind. In der Metropole des Münsterlandes wird im Mittel erstmals ein zweistelliger Preis pro Quadratmeter fällig. Insgesamt bleiben die Angebotsmieten in NRW mit 6,92 Euro im Mittel mit einer durchschnittlichen Haushaltskaufkraft von 4.016 Euro pro Monat allerdings für die meisten Bewohner erschwinglich.

Außerdem zeigt sich, dass die Mieten grundsätzlich derselben landesweiten Verteilung folgen wie die Haushaltseinkommen. Einzige Ausnahme bildet dabei Köln, wo die Kaufkraft bei 105,6 Prozent des bundesweiten Durchschnitts – und damit NRW-weit hinter Düsseldorf und Bonn auf Platz 3 – rangiert, gleichzeitig aber die höchsten mittleren Mieten gezahlt werden. Zur Erschwinglichkeit von Wohnraum für weite Bevölkerungsteile trägt bei, dass sich das Land durch ein breites Angebot auszeichnet. So lassen die leistungsfähige Infrastruktur und der hohe Urbanisierungsgrad den Menschen oft die Wahl, sich in einer Stadt mit einem niedrigeren Mietniveau niederzulassen.

ENTWICKLUNG MIET- UND KAUFPREISSPANNEN (NRW GESAMT) in €/m²/Monat bzw. €/m²

linke Achse = Mietpreis, rechte Achse = Kaufpreis



Median sowie die Spanne, in der 80 % der Angebote liegen, jeweils Q2 – Q4 sowie Q1 des Folgejahres
Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

NEUBAU BLEIBT HINTER BEDARF ZURÜCK – KAUFPREISE ZIEHEN WEITER AN

NRW und seine Kommunen forcierten in den vergangenen zwei Jahren eine ganze Reihe von Projekten, um die Bautätigkeit im Land anzukurbeln. So gelten seit dem 1. Februar 2018 die neuen Förderbestimmungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, für den von 2018 bis 2022 insgesamt vier Milliarden Euro zur Verfügung stehen. Ab 2020 ist das Land alleine für die Wohnraumförderung verantwortlich und wird die jährlichen 97 Millionen Euro aus der bisherigen Bundesbeteiligung aus dem Landeshaushalt finanzieren. Die modernisierten Förderrichtlinien sollen den unterschiedlichen Bedürfnissen von Familien sowie Älteren, sozial Benachteiligten oder Menschen mit Behinderungen Rechnung tragen. NRW ist zudem – neben Sachsen – für seine flexible Förderkulisse bekannt. Dennoch bleibt Nordrhein-Westfalen beim Neubau nach wie vor hinter dem Bedarf zurück. 2018 wurden 48.076 neue Wohnungen errichtet, wie im Vorjahr entspricht das einer Quote von 2,7 Wohneinheiten pro 1000 Einwohner. Der Vergleich mit dem bundesweiten Durchschnitt von 3,5 Wohnungen zeigt, dass nach wie vor weiterer Handlungsbedarf besteht. Auch wenn Städte wie Düsseldorf und Aachen (je 4,2 neue Wohnungen pro 1000 Einwohner) sowie Bonn (4,1) eine höhere Quote aufweisen, kann damit die hohe Nachfrage nicht vollständig gedeckt werden. Dies belegen die

weiterhin niedrigen Leerstandsquoten dieser Städte. Schließlich braucht Neubau Zeit. Besonders deutlich wirkt sich die mangelnde Bautätigkeit auf dem Markt für geförderten Wohnraum aus. Hoffnung auf Besserung machen jedoch inzwischen forcierte Projekte der Kommunen, etwa in Bonn oder Aachen, mit denen gezielt darauf reagiert werden soll, dass im kommenden Jahrzehnt tausende Wohnungen mit sozialer Mietpreisbindung das Ende des Förderungszeitraums erreichen werden.

Die in der Gesamtschau zu niedrigen Neubauzahlen wirken sich jedoch auch auf dem Markt für Eigentumswohnungen preiserhöhend aus. Während Aachen, wo sich das Neubauvolumen von 2017 zu 2018 auf 1.041 jährlich fertiggestellte Wohnungen fast verdoppelt hat, nur ein Wachstum von 4,8 Prozent aufweist, stiegen die Kaufpreise in Bonn – bei rückläufigen Fertigstellungszahlen – mit 14,1 Prozent unter den untersuchten Städten am stärksten. Im Zuge dieser Entwicklung sind auch die Preissteigerungen bei Mehrfamilienhäusern zu betrachten, die im Landesschnitt um 9,1 Prozent zulegten. Dass sich beide Immobilientypen jedoch meist nicht vorbehaltlos unter denselben Vorzeichen betrachten lassen, zeigt Gelsenkirchen: Wuchs der mittlere Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen hier mit 2,6 Prozent am geringsten, stellt das Plus von 13,3 Prozent für Mehrfamilienhäuser nach Düsseldorf den zweithöchsten Wert unter den zwölf Städten dar.

WEITERHIN GUTES RISIKO-RENDITE-VERHÄLTNIS BEI IMMOBILIEN

Diese Ergebnisse zeigen, dass der Markt für Wohnimmobilien weiterhin ein gutes Feld für Kapitalanlagen darstellt. Umfassende Analysen wie diese sind für Unternehmen wie die LEG Immobilien AG mit rund 131.000 Wohnungen in NRW ein wichtiges Instrument für das Management des Portfolios – ebenso wie für Menschen, die eine neue Bleibe suchen oder mit dem Immobilienkauf möglicherweise eine der wichtigsten Entscheidungen ihres Lebens treffen möchten. Die Entwicklungen der letzten Jahre zeigen jedoch auch, wie wichtig kontinuierliche Gespräche zwischen Immobilienunternehmen, Politik und Zivilgesellschaft sind, um auch in Zukunft eine gute Versorgung mit Wohnraum sicherzustellen, der den Wünschen der Menschen in NRW gerecht wird. Ein Beispiel ist das Programm des NRW-Bauministeriums zur Förderung energetischer Modernisierungen mit öffentlicher Wohnraumbindung „Modernisierungsrichtlinie RL Mod" an dem sich die LEG mit etwa 120 Wohneinheiten in Gelsenkirchen beteiligt. Dies exemplarisch, dass in unserem Bundesland auf vielen immobilienwirtschaftlichen Feldern lösungsorientiert zusammengearbeitet wird.

WIR WÜNSCHEN EINE ANGENEHME – UND HOFFENTLICH INFORMATIVE – LEKTÜRE!

Lars von Lackum
Vorstandsvorsitzender, CEO

Dr. Volker Wiegel
Operativer Vorstand, COO

LAGE DER TOP-12- STANDORTE NORDRHEIN-WESTFALENS ...

... und Haushaltskaufkraft je Haushalt und Monat

1 Aachen: 3.434 €	5 Dortmund: 3.397 €	9 Gelsenkirchen: 3.085 €
2 Bielefeld: 3.749 €	6 Duisburg: 3.386 €	10 Köln: 4.032 €
3 Bochum: 3.495 €	7 Düsseldorf: 4.255 €	11 Münster: 4.066 €
4 Bonn: 4.295 €	8 Essen: 3.638 €	12 Wuppertal: 3.618 €
		Ø NRW Ø: 4.016 €

Quelle: Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

AACHEN – PREISE UND WOHNUNGSNEUBAU ZIEHEN AN

KAUFKRAFTKENNZIFFER 2019

95,2

Deutschland = 100
Quelle: Michael Bauer Research GmbH

ARBEITSLOSENQUOTE 2018

7,5 %

bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

BEDEUTENDER WISSENSCHAFTS- UND TECHNOLOGIESTANDORT

Aachen ist die westlichste deutsche Großstadt. Sie ist kreisfrei und liegt nahe an den Grenzen zu Belgien und den Niederlanden. Aachen hat rund 246.000 Einwohner und ist als Wissenschafts- und Technologiestandort bis weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt.

Aachens wichtigste Institution ist die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule (RWTH) – Deutschlands größte Universität für technische Studiengänge. Mit über 45.000 sind seit zwei Jahren so viele Studierende an der RWTH immatrikuliert, wie noch nie zuvor. Unter ihnen befinden sich mehr als 10.000 international Studierende aus 125 verschiedenen Ländern. Das Budget der RWTH erreichte im Wintersemester 2018/2019 mit 998,5 Millionen Euro erstmals annähernd die Milliardengrenze.

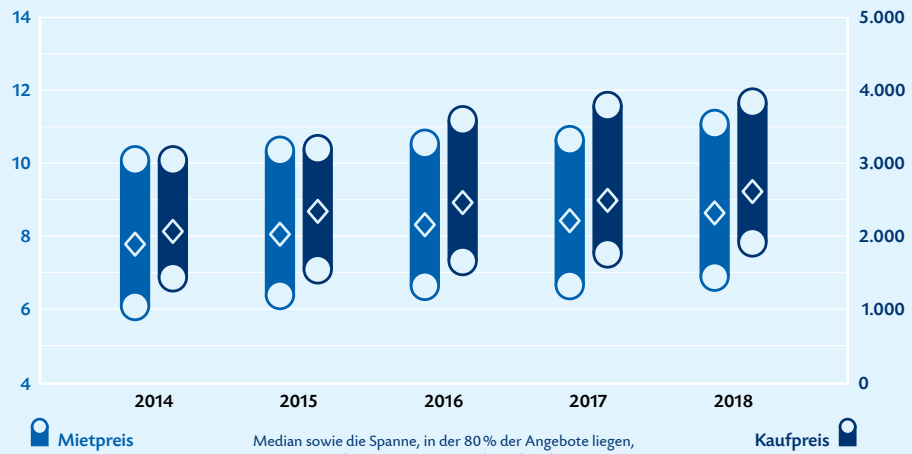
2011 bis 2017 ist die Einwohnerzahl von Aachen mit 3,2 Prozent in etwa so stark angestiegen wie im Bundesdurchschnitt. Die Zahl der Haushalte legte im gleichen Zeitraum allerdings mit 10,5 Prozent überproportional stark zu. Im Vergleich der zwölf größten Städte Nordrhein-Westfalens entspricht das der stärksten Zunahme. Zurückzuführen ist diese hauptsächlich auf den sprunghaften Anstieg der Studierendenzahlen um rund 10.000 bzw. 27 Prozent im gleichen Zeitraum.

58,1 Prozent der Aachener Haushalte sind Einpersonenhaushalte – unter den zwölf größten Städten Nordrhein-Westfalens ist das der Spitzenwert. Die Einwohner- und Haushaltszahlen werden bis 2030 bzw. 2040 laut Prognosen des Statistischen Bundesamtes weiter zulegen – etwas stärker als es für ganz Nordrhein-Westfalen erwartet wird.

Neben der RWTH befinden sich auch zahlreiche Unternehmen aus den Bereichen Maschinenbau, Automation, IT, Lasertechnologie, Umwelttechnologie, Automobilindustrie und Süßwarenproduktion in Aachen. Der hohe Anteil von in der Regel weniger zahlungskräftigeren Studierenden an der Gesamtbevölkerung ist kaum an der durchschnittlichen Kaufkraft abzulesen. Mit 22.855 Euro pro Kopf und Jahr liegt diese leicht unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt von rund 24.000 Euro.

ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISSPANNEN in €/m²/Monat bzw. €/m²

linke Achse = Mietpreis, rechte Achse = Kaufpreis



Median sowie die Spanne, in der 80 % der Angebote liegen, jeweils Q2 – Q4 sowie Q1 des Folgejahres
Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

Der Aachener Wohnungsmarkt spiegelt die positive demografische und sozioökonomische Entwicklung wider. Die Nachfrage ist hoch und steigt voraussichtlich weiter. Mit 2 Prozent bleibt die Leerstandsquote konstant niedrig – die Angebotsmieten stiegen auch 2018. Mit 2,5 Prozent nahmen sie trotz der seit 2015 geltenden Mietpreisbremse etwas stärker zu als 2017 (1,3 Prozent). Hinter Köln, Düsseldorf, Münster und Bonn war Aachen 2018 der fünftteuerste Standort unter den Top-12-Städten Nordrhein-Westfalens – sowohl bei Miet- als auch Eigentumswohnungen.

Im Innenstadtgebiet nähern sich die geforderten Mieten der Marke von 10 Euro pro Quadratmeter und Monat weiter an, im Süden der Stadt ist es noch günstiger. Insgesamt wurden Mietwohnungen in Aachen 2018 für 8,65 Euro pro Quadratmeter angeboten. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäu-

ser lagen bei rund 2.620 bzw. bei 1.900 Euro pro Quadratmeter.

An Dynamik gewinnt auch die Bautätigkeit. Mit 1.041 Baufertigstellungen verdoppelte sich deren Anzahl gegenüber 2017 nahezu. Gemeinsam mit Düsseldorf lag die Stadt mit 4,2 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner an der Spitze der zwölf Top-Standorte. Auch die Zahl der Baugenehmigungen nahm 2018 wieder leicht an Fahrt auf, nachdem ihre Anzahl 2017 deutlich unter den beiden Vorjahren gelegen hatte. Eine Herausforderung ist der Neubau von öffentlich gefördertem Wohnraum, da bis 2027 rund 5.000 Wohnungen aus der Förderung entfallen. Vor dem Hintergrund der bereits aktuell existierenden Unterdeckung des Bedarfs ist das Neubauvolumen in diesem Bereich noch nicht ausreichend. Auch der Bereich des studentischen Wohnens ist aufgrund der zunehmenden Studierendenzahl von großer Bedeutung. Neben einigen aktuellen Projektentwicklungen im Aachener Stadtgebiet entstanden zur Wohnraumversorgung bspw. auch Studierendenwohnheime in der niederländischen Nachbargemeinde Vaals, die im Umfeld der RWTH liegen.

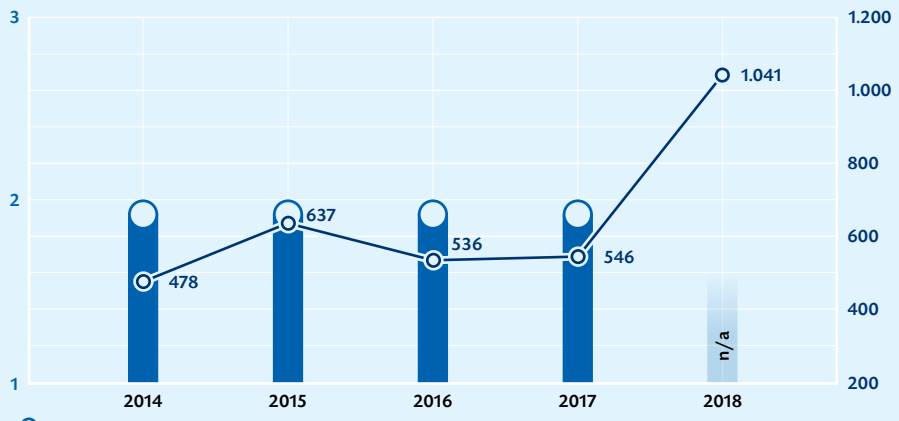
HAUSHALTSPROGNOSE

+4,6 %

2018 – 2040,
Entwicklung der Privathaushalte
Quelle: Statistisches Landesamt NRW

BAUFERTIGSTELLUNGEN (WOHN- UND NICHTWOHNGEBÄUDE) UND LEERSTAND

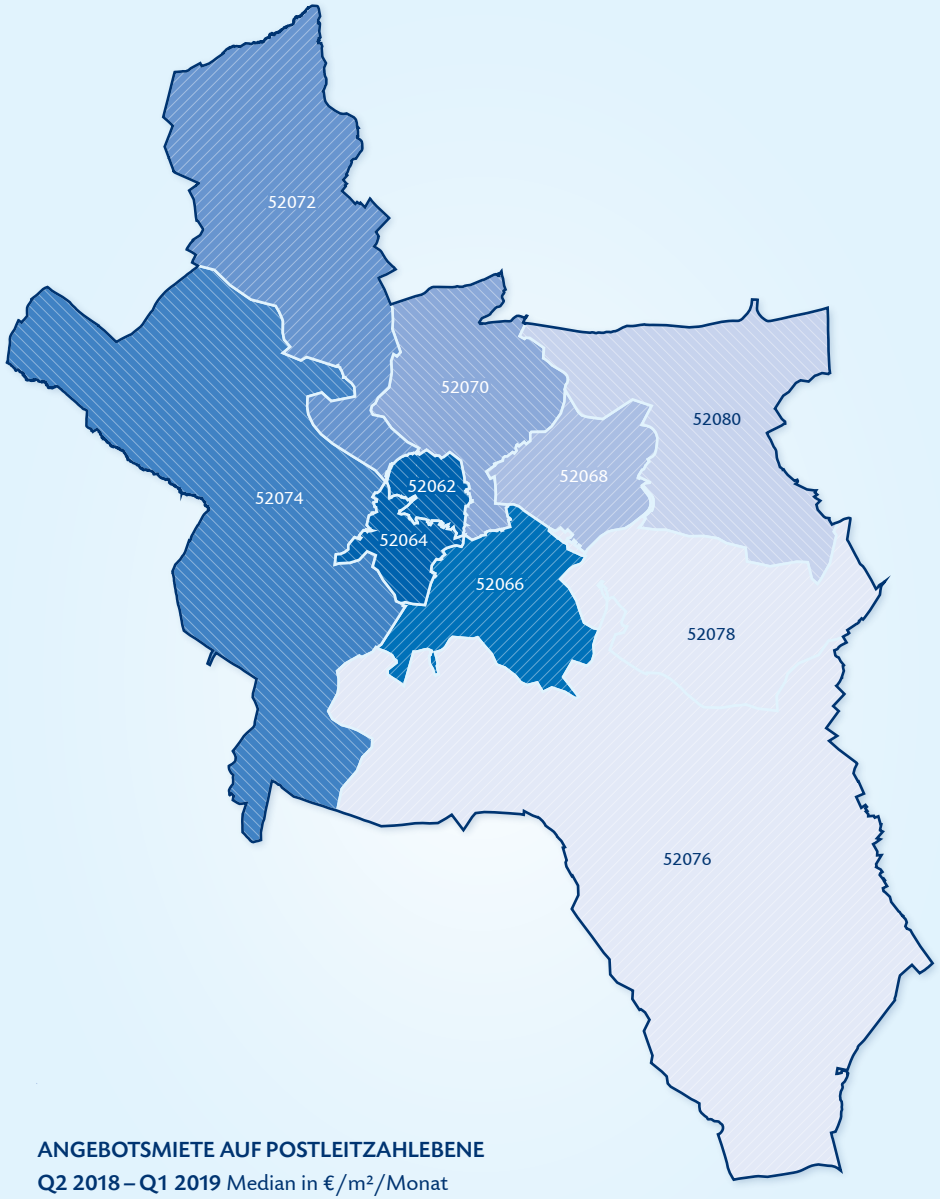
linke Achse = Leerstandsquote, rechte Achse = Anzahl der Baufertigstellungen



Leerstandsquote

Neubauten und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Marktaktive Leerstandquote im Geschosswohnungsbau
Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, Statistisches Landesamt NRW

Wohnungsbau-fertigstellungen



ANGEBOTSMIETE AUF POSTLEITZAHLEBENE

Q2 2018 – Q1 2019 Median in €/m²/Monat

9,16 – 9,34	8,74 – 8,94	8,53 – 8,65	7,77 – 8,04
8,95 – 9,15	8,66 – 8,73	8,05 – 8,52	7,74 – 7,76

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

BIELEFELD – HÖCHSTE KAUFPREISE IM 5-JAHRES-VERGLEICH

KAUFKRAFTKENNZIFFER 2019

95,2

Deutschland = 100
Quelle: Michael Bauer Research GmbH

ARBEITSLOSENQUOTE 2018

7,1 %

bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

OSTWESTFALENS MITTELSTÄNDISCH GEPRÄGTES ZENTRUM

Bielefeld liegt im Nordosten von Nordrhein-Westfalen. Die rund 333.000 Einwohner zählende Stadt hat eine bedeutende wirtschaftliche und kulturelle Funktion für ihr großes, ländlich geprägtes Einzugsgebiet. Gut 30.000 Menschen pendeln täglich in die Stadt zur Arbeit.

Die Wirtschaftsstruktur von Bielefeld ist mittelständisch geprägt und breit gefächert, durch Unternehmen aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Bauwirtschaft, Maschinenbau und aus dem Druckwesen. Hinzu kommen eine Reihe von Handels- und Dienstleistungsunternehmen. Bekanntere Namen sind unter anderem Dr. Oetker, DMG Mori, Goldbeck, itelligence, Schüco, Seidensticker und Dürkopp Adler. Die Beschäftigungssituation ist durch die breite Aufstellung der Wirtschaft stabil.

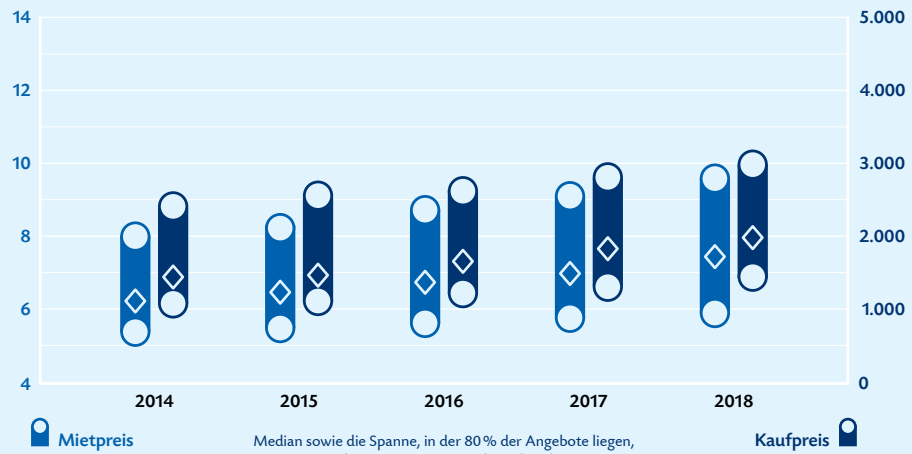
Eine Universität und mehrere Fachhochschulen machen Bielefeld zum Zentrum für Wissenschaft und Innovation. Mit dem Ziel zu einem der modernsten Hochschulstandorte Deutschlands zu werden, wird die Stadt in den nächsten zehn Jahren über eine Milliarde Euro in den erweiterten Campus Bielefeld investieren.

Zwischen 2011 und 2017 hat Bielefelds Einwohnerzahl nur leicht um 1,6 Prozent zugenommen. Die Anzahl der Haushalte änderte sich im gleichen Zeitraum mit plus 1,0 Prozent ebenfalls nur wenig. Bis 2030 wird im Vergleich zu 2018 ein Bevölkerungswachstum von 2,0 Prozent prognostiziert. Ähnlich moderat soll sich die Zahl der Haushalte entwickeln: Bezogen auf den Zeitraum von 2018 bis 2040 geht das Statistische Landesamt NRW von einer Zunahme der Haushalte um 2,5 Prozent aus. Wie auch in den anderen zwölf betrachteten Städten, ist der Anteil der Einpersonenhaushalte in Bielefeld mit knapp 47 Prozent aller Haushalte hoch und befindet sich deutlich über dem Landesdurchschnitt von knapp 41 Prozent.

Die Kaufkraft liegt in Bielefeld unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Sie beträgt im Schnitt 3.749 Euro pro Haushalt und Monat und bewegt sich im Mittelfeld der zwölf in diesem Report untersuchten nordrhein-westfälischen Städte.

ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISSPANNEN in €/m²/Monat bzw. €/m²

linke Achse = Mietpreis, rechte Achse = Kaufpreis



Median sowie die Spanne, in der 80 % der Angebote liegen, jeweils Q2 – Q4 sowie Q1 des Folgejahres
Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist durch einen relativ geringen Anteil an Mehrfamilienhäusern am Gesamtbestand geprägt. Mit rund 65 Prozent weist die Stadt, gemeinsam mit Münster, die niedrigste Quote unter den zwölf Top-Standorten Nordrhein-Westfalens auf. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind jedoch stark nachgefragt, was sich im Mietanstieg widerspiegelt. Mit 6,6 Prozent verzeichnete Bielefeld ihren stärksten Zuwachs in den vergangenen Jahren und die höchste Zunahme unter den Top-12-Städten im Jahr 2018.

Vor allem das Stadtzentrum, mit geforderten Mieten von über 8 Euro pro Quadratmeter, zog Wohnungssuchende an, obwohl es im Süden der Stadt günstiger war. Insgesamt lag die durchschnittliche Angebotsmiete bei 7,46 Euro. Der Wohnungsmarkt ist mit einer geringen Preisspanne von nur rund 1,60 Euro pro Quadratmeter zwischen dem günstigsten und dem teuersten

Postleitzahlgebiet relativ homogen. Auch die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser nahmen 2018 weiter zu. Mit knapp 2.000 Euro pro Quadratmeter wurden rund 8 Prozent mehr für Eigentumswohnungen verlangt als im Vorjahr. Bei den Mehrfamilienhäusern stiegen die geforderten Kaufpreise um 9 Prozent auf 1.600 Euro pro Quadratmeter. In beiden Bereichen wurden damit Rekordpreise im Fünf-Jahres-Vergleich aufgerufen.

Auf die Anspannung am Wohnungsmarkt reagiert die Stadt Bielefeld mit der Ausarbeitung einer Baulandstrategie, die der Stadt größere Einflussnahme und eine Stärkung des öffentlich geförderten Neubaus bei größeren Bauprojekten ermöglichen soll. Zentraler Punkt ist dabei die Ausweisung von Bauland. Baulandknappheit gilt wie in vielen anderen Städten auch in Bielefeld als großes Hindernis für den Wohnungsneubau und kann als ein Grund für die rückläufige Anzahl an Baugenehmigungen in den Jahren 2017 und 2018 angesehen werden. Bei den Baufertigstellungen war die Entwicklung hingegen sehr positiv. 2018 wurden rund 270 Wohnungen mehr als im Vorjahr fertiggestellt und damit erstmals seit 2014 wieder über 1.000 Wohnungen im Jahr.

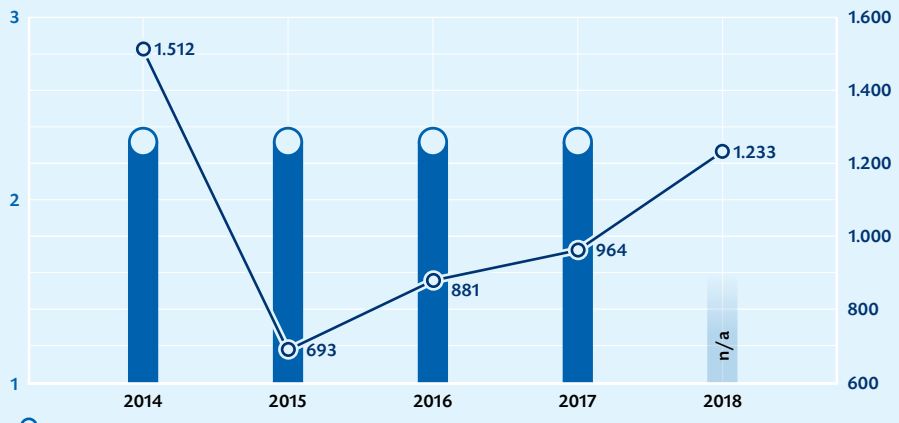
HAUSHALTSPROGNOSE

+2,5 %

2018 – 2040,
Entwicklung der Privathaushalte
Quelle: Statistisches Landesamt NRW

BAUFERTIGSTELLUNGEN (WOHN- UND NICHTWOHNGEBÄUDE) UND LEERSTAND

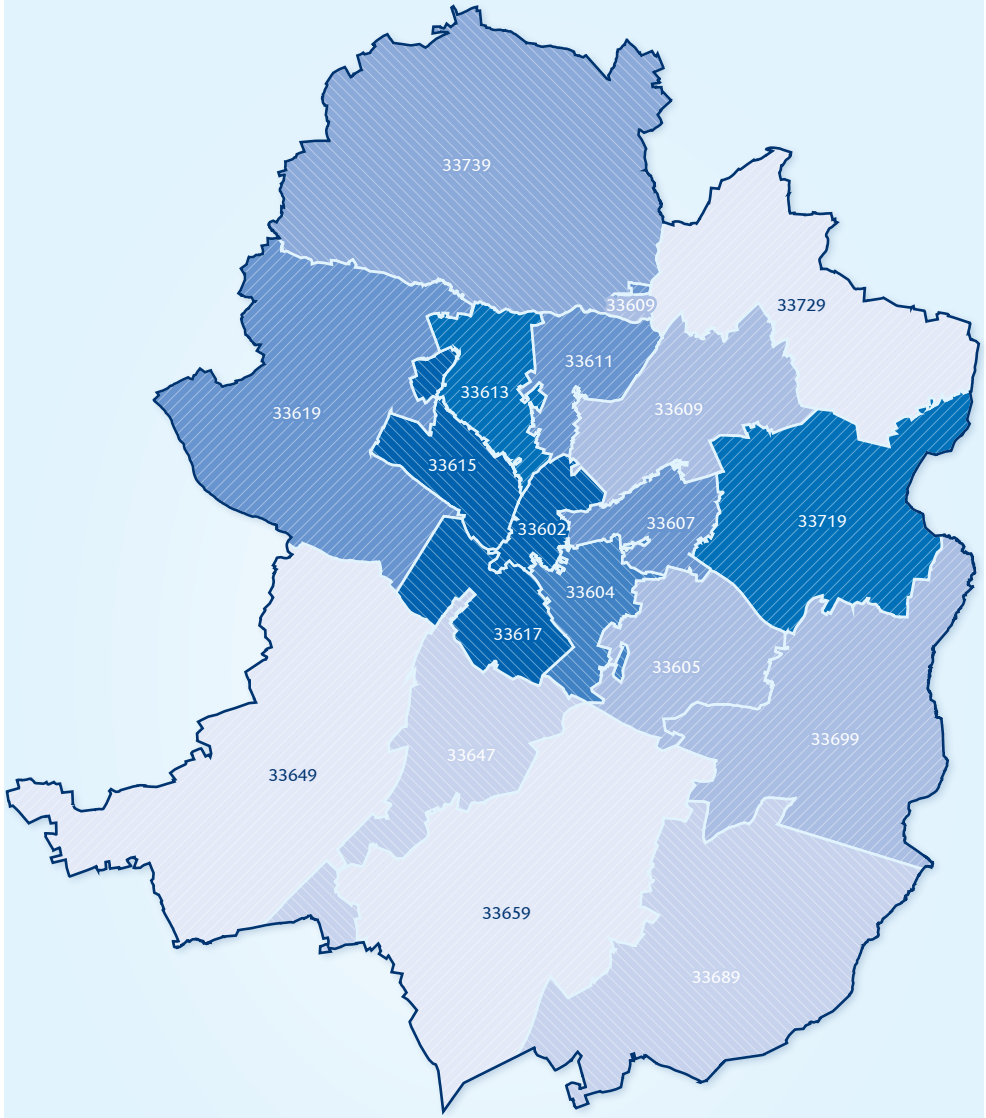
linke Achse = Leerstandsquote, rechte Achse = Anzahl der Baufertigstellungen



Leerstandsquote

Neubauten und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Marktaktive Leerstandquote im Geschosswohnungsbau
Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, Statistisches Landesamt NRW

Wohnungsbau-fertigstellungen



ANGEBOTSMIETE AUF POSTLEITZAHLEBENE

Q2 2018 – Q1 2019 Median in €/m²/Monat

8,00 – 8,36	7,60 – 7,77	7,02 – 7,35	6,89 – 6,93
7,78 – 7,99	7,36 – 7,59	6,94 – 7,01	6,76 – 6,88

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

BOCHUM – DEUTLICHE MIET-ZUWÄCHSE IM OBEREN SEGMENT

KAUFKRAFTKENNZIFFER 2019

93,8

Deutschland = 100
Quelle: Michael Bauer Research GmbH

ARBEITSLOSENQUOTE 2018

8,9 %

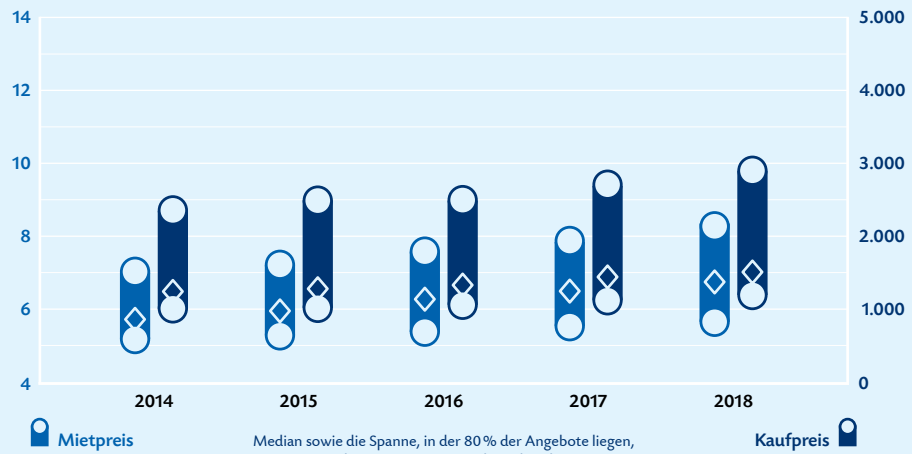
bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

MITTEN IN DEUTSCHLANDS GRÖSSTEM BALLUNGSRAUM

Im Zentrum des 5,3 Millionen Einwohner umfassenden Ruhrgebiets liegt Bochum. Die heute mehr als 365.000 Einwohner große Stadt war einer der bedeutendsten Standorte der Montanindustrie. 1973 wurde in Bochum mit der Stilllegung der letzten Zeche der Schlusspunkt hinter ihr Stahl- und Kohlezeitalter gesetzt. Heute prägen mittelständische Betriebe aus der Gesundheitswirtschaft, Verkehrstechnik, Geothermie, Kultur- und Kreativwirtschaft die wirtschaftliche Struktur. Für Logistikunternehmen ist Bochum durch die zentrale Lage und die Flächenreserven ein attraktiver Standort. In jüngster Vergangenheit wurden einige Lager- und Umschlaghallen fertiggestellt und weitere sind im Bau. Das größte Logistikprojekt ist derzeit ein DHL-Paketzentrum, das seit August 2017 auf dem einst durch die Opel-Werke genutzten Gelände errichtet wird und Ende dieses Jahres in Betrieb genommen wird. Mit acht Hochschulen, allen voran der Ruhr-Universität mit zurzeit rund 43.000 immatrikulierten Studierenden, ist Bochum zudem ein bedeutender Standort für Wissenschaft und Forschung. Die meisten der knapp 130.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wohnen nicht nur in Bochum, sondern arbeiten auch innerhalb der Stadtgrenzen. Anders als in den meisten anderen großen Städten in Nordrhein-Westfalen ist der Pendleranteil recht gering. Die Einwohnerzahl verzeichnete zwischen 2011 und 2017 mit plus 0,8 Prozent einen leichten Zuwachs. Die Prognose des Statistischen Landesamtes geht von 2018 bis 2030 von einem leichten Rückgang um 1,1 Prozent aus. Die Zahl der Haushalte hat sich ebenso wie die Bevölkerung in den zurückliegenden Jahren verhalten entwickelt. Für den Zeitraum von 2018 bis 2040 wird hier allerdings mit minus 3,3 Prozent der zweitstärkste Rückgang unter den zwölf untersuchten Städten Nordrhein-Westfalens vorhergesagt. Die durchschnittliche Haushaltskaufkraft liegt, unter anderem gedämpft durch die hohe Zahl der Studentenhaushalte, mit 3.495 Euro pro Monat auf mittlerem Niveau.

ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISSPANNEN in €/m²/Monat bzw. €/m²

linke Achse = Mietpreis, rechte Achse = Kaufpreis



Median sowie die Spanne, in der 80 % der Angebote liegen, jeweils Q2 – Q4 sowie Q1 des Folgejahres
Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

Im Vergleich der Top-12-Städte Nordrhein-Westfalens erscheint der Bochumer Wohnungsmarkt hinsichtlich der Angebotsmieten und deren Entwicklung eher unauffällig. Im Mittel lagen sie 2018 mit 6,77 Euro pro Quadratmeter noch unter dem Landesschnitt von 6,92 Euro und stiegen etwa auf dem Niveau des Bundeslandes um 3,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Bochum war damit der viertgünstigste Top-12-Standort. Im oberen Marktsegment bedeuteten jedoch 5,6 Prozent Mietzuwachs, gemeinsam mit Bielefeld, den zweithöchsten Zuwachs nach Bonn unter den zwölf untersuchten Standorten. Dennoch ist der Mietmarkt relativ gering ausdifferenziert. Am östlichen und westlichen Stadtrand liegen die günstigsten Gebiete. Insgesamt betrug die Spanne zwischen diesen und den teuersten Postleitzahlgebieten nur rund 1,70 Euro pro Quadratmeter. Mit 1.520 und rund 1.130 Euro pro Quadratmeter bewegten sich auch die Angebots-

kaufpreise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser auf moderatem Niveau (jeweils auf Rang neun unter den zwölf Top-Städten).

Die Bautätigkeit nahm in Bochum auf Seiten der Baugenehmigungen an Fahrt auf. Mit rund 570 Baufertigstellungen in 2018 wurde das hohe Vorjahresniveau gehalten. Die Baugenehmigungen verzeichneten 2018 mit knapp 800 Wohneinheiten den höchsten Wert seit 2011 und einen Anstieg gegenüber 2017 um rund 300 Wohnungen. Die Genehmigungen erreichten damit das Ziel der Stadt Bochum, die in ihrer Wohnbauoffensive die Marke von 800 neuen Wohnungen (davon 200 sozial geförderte) pro Jahr anstrebt. Die Stadtverwaltung stuft die städtische Wohnraumversorgung zwar noch nicht als knapp, jedoch bereits als angespannt ein. Sie forciert daher den Wohnungsneubau – vor allem im preisgünstigen Marktsegment. Derzeitige Neubauprojekte sind jedoch eher klein bis mittelgroß und überwiegend auf den Eigentumsmarkt fokussiert. Zukünftig sind Großprojekte beim Wohnungsneubau bspw. im Quartier Ostpark oder in Gerte West vorgesehen. ○

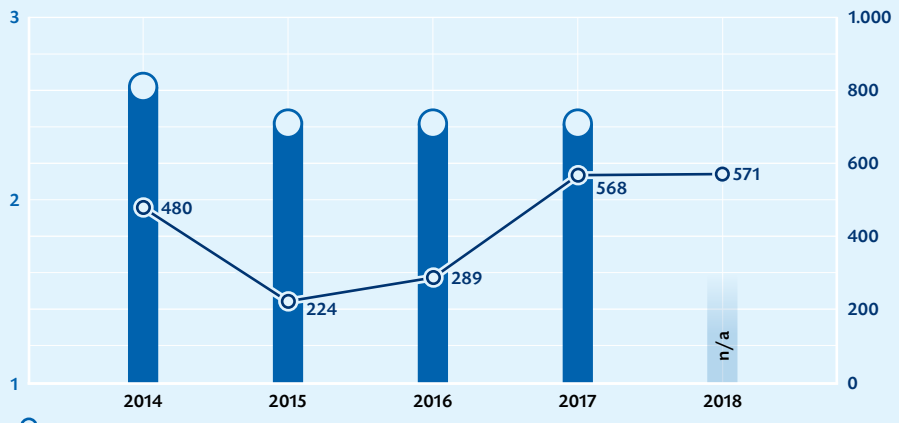
HAUSHALTSPROGNOSE

–3,3 %

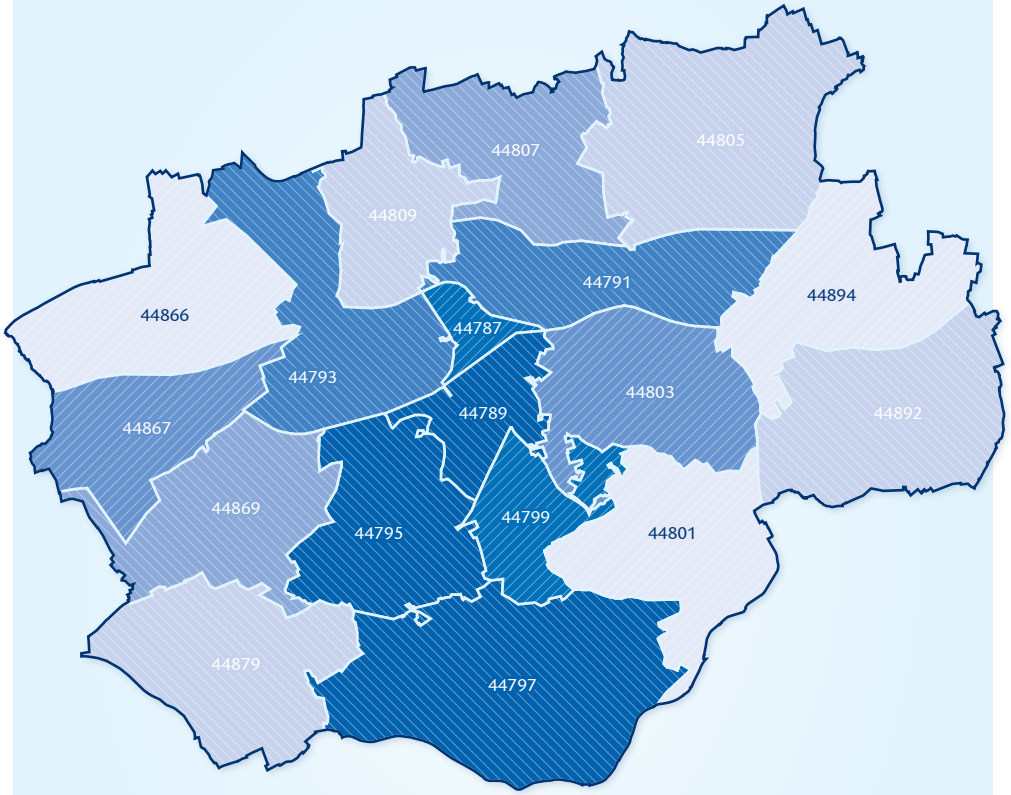
2018 – 2040,
Entwicklung der Privathaushalte
Quelle: Statistisches Landesamt NRW

BAUFERTIGSTELLUNGEN (WOHN- UND NICHTWOHNGEBÄUDE) UND LEERSTAND

linke Achse = Leerstandsquote, rechte Achse = Anzahl der Baufertigstellungen



Neubauten und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Marktaktive Leerstandquote im Geschosswohnungsbau
Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, Statistisches Landesamt NRW



ANGEBOTSMIETE AUF POSTLEITZAHLEBENE

Q2 2018 – Q1 2019 Median in €/m²/Monat

7,38 – 7,67	7,00 – 7,13	6,59 – 6,83	6,37 – 6,50
7,14 – 7,37	6,84 – 6,99	6,51 – 6,58	6,01 – 6,36

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

BONN – ANGEBOTSMIETE KNAPP UNTER DER 10-EURO-MARKE

KAUFKRAFTKENNZIFFER 2019

112,3

Deutschland = 100
Quelle: Michael Bauer Research GmbH

ARBEITSLOSENQUOTE 2018

6,4 %

bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

TOP-STANDORT MIT SICHERER WIRTSCHAFTLICHER ZUKUNFT

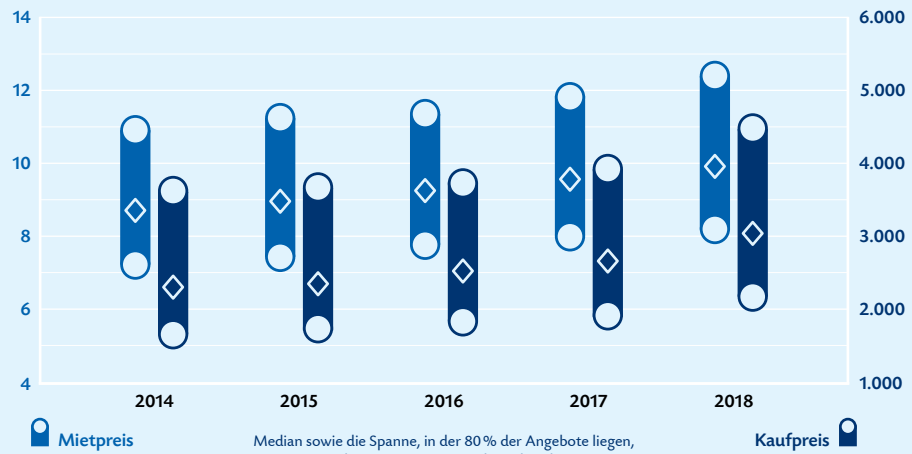
Im Jahr 1991 fiel der Entschluss, die Bundeshauptstadtfunktion von Bonn nach Berlin zu verlagern. Das Schicksal von Bonn war damals ungewiss und heute ist die Stadt im Aufwind. Bis 2017 stieg ihre Einwohnerzahl von knapp 300.000 auf rund 327.500 an. Sie steht auf einer gesunden und zukunftsfähigen, wirtschaftlichen Grundlage: Deutsche Telekom, Deutsche Post, Postbank, Deutsche Welle, IBM, Nortel Networks und Haribo sind bekannte Global Player, die in Bonn ansässig sind. Mehr als 62.000 Menschen sind in den Wachstumsbranchen Telekommunikation, Informationstechnologie, Multimedia, Entertainment und digitale Sicherheitsservices beschäftigt. Hinzu kommen diverse Weltmarktführer aus der erzeugenden und verarbeitenden Kunststoffindustrie, Dienstleister und Zulieferer der Gesundheitswirtschaft und Logistikunternehmen. Die UNO ist mit 20 Organisationen vertreten. Zahlreiche Bundesbehörden haben weiterhin ihre Erst- oder Zweitsitze in Bonn.

Bildung, Wissenschaft und Forschung wird an den zahlreichen Bonner Hochschulen betrieben, allen voran an der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität mit 38.000 Studierenden. Bedeutende Forschungseinrichtungen sind die Fraunhofer Gesellschaft, das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt, die Max-Planck-Gesellschaft und das Forschungszentrum Caesar. Für eine sehr gute Erreichbarkeit sorgen der Flughafen Köln/Bonn, der künftig von einer schnelleren Bahnverbindung mit höheren Taktzahlen profitieren wird, die guten Anbindungen an die Bundesautobahnen sowie der Anschluss an das europäische Hochgeschwindigkeitsbahnnetz.

Die Zeichen stehen in Bonn auf Wachstum. Für 2018 bis 2030 ist eine überdurchschnittliche Zunahme der Bevölkerung prognostiziert. Bis 2040 sollen die Haushaltszahlen um 12,5 Prozent zulegen. Bei der Pro-Kopf-Kaufkraft liegt Bonn mit 26.950 Euro pro Jahr hinter Düsseldorf auf Platz 2 unter den größten nordrhein-westfälischen Städten. Bei der Haushaltskaufkraft liegt die Stadt mit 4.295 Euro pro Monat wegen der vergleichsweise hohen durchschnittlichen Haushaltsgröße an der Spitze.

ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISSPANNEN in €/m²/Monat bzw. €/m²

linke Achse = Mietpreis, rechte Achse = Kaufpreis



Median sowie die Spanne, in der 80 % der Angebote liegen, jeweils Q2 – Q4 sowie Q1 des Folgejahres
Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

Eine führende Position nimmt Bonn auch auf dem Wohnungsmarkt ein. Hinter Köln, Düsseldorf und Münster verfügte die Stadt mit einer mittleren Angebotsmiete von 9,92 Euro pro Quadratmeter über den viertteuersten Mietmarkt unter den Top-12-Städten. Der Anstieg von 3,7 Prozent im Jahr 2018 bedeutete einen leicht höheren Zuwachs im Vergleich zu den Vorjahren und führte zu einer weiteren Annäherung an die 10-Euro-Marke.

Während die Angebotsmieten im unteren Marktsegment stagnierten, entsprach die Zunahme im oberen Marktsegment mit 6,4 Prozent dem höchsten Wert aller Top-12-Standorte. Auch im unteren Segment der Eigentumswohnungen stiegen die geforderten Preise mit rund 21 Prozent besonders stark und führten mit dem zweithöchsten Zuwachs im oberen Segment dazu, dass die Stadt mit rund 14 Prozent die höchsten Preiszuwächse

bei den Angebotskaufpreisen für Eigentumswohnungen verzeichnete. Mit rund 3.050 Euro pro Quadratmeter wurde erstmals die 3.000-Euro-Marke überschritten. Die Preise für Mehrfamilienhäuser blieben 2018 bei relativ wenigen Angeboten mit etwa 2.320 Euro pro Quadratmeter im Mittel nahezu unverändert.

Trotz der rund 1.330 Baufertigstellungen 2018 sank die Zahl gegenüber 2017 um circa 390 Wohneinheiten. Die Baugenehmigungen nahmen 2018, wie schon 2017, ebenfalls ab. Auch aufgrund dieser rückläufigen Bautätigkeit sank der Leerstand leicht, war aber mit rund einem Prozent sehr gering. Um der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen, hat die Stadt Bonn die Projektgruppe „Geförderter Wohnungsbau in Bonn“ initiiert, da bis 2040 bei etwa 40 Prozent der rund 10.000 Wohnungen mit sozialer Mietpreisbindung (rund 6 Prozent des Bonner Wohnungsbestandes) die Förderung endet. Durch die 10-jährige Nachwirkungsfrist in Nordrhein-Westfalen bestehen Potenziale, um öffentlich geförderten Wohnungsneubau rechtzeitig auszuweiten bzw. weitere Lösungen zu schaffen, um dem Wegfall von bezahlbarem Wohnraum entgegenzuwirken. ∘

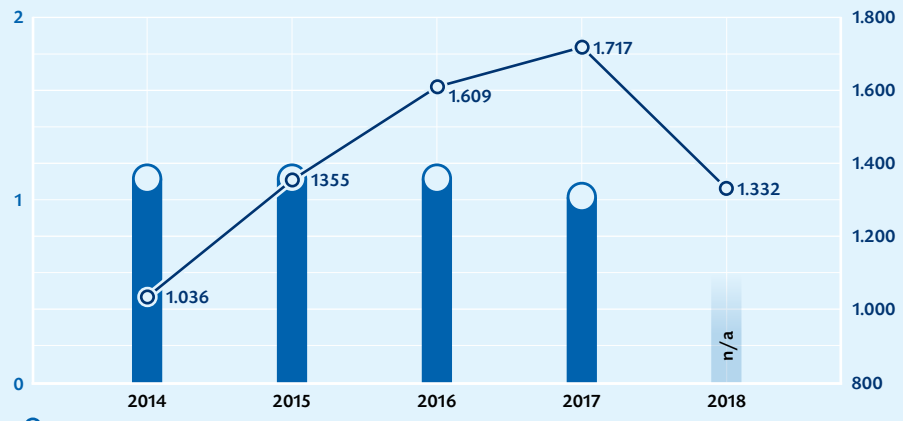
HAUSHALTSPROGNOSE

+12,5 %

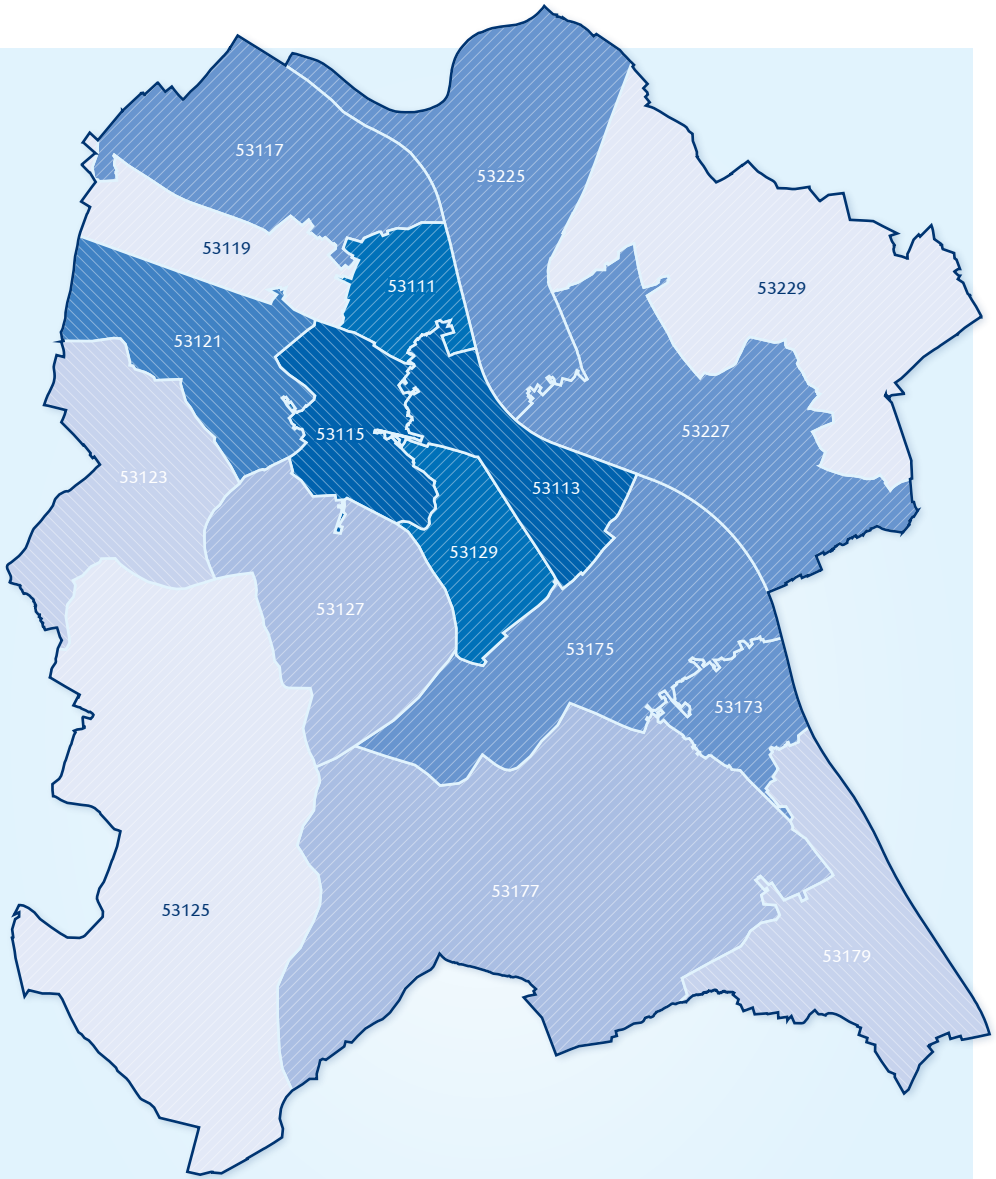
2018 – 2040,
Entwicklung der Privathaushalte
Quelle: Statistisches Landesamt NRW

BAUFERTIGSTELLUNGEN (WOHN- UND NICHTWOHNGEBÄUDE) UND LEERSTAND

linke Achse = Leerstandsquote, rechte Achse = Anzahl der Baufertigstellungen



Neubauten und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Marktaktive Leerstandquote im Geschosswohnungsbau
Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, Statistisches Landesamt NRW



ANGEBOTSMIETE AUF POSTLEITZAHLEBENE

Q2 2018 – Q1 2019 Median in €/m²/Monat

- 10,57 – 11,54
- 10,15 – 10,56
- 10,01 – 10,14
- 9,90 – 10,00
- 9,48 – 9,89
- 9,11 – 9,47
- 9,01 – 9,10
- 8,50 – 9,00

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

DORTMUND – REGE BAUTÄTIGKEIT IM STADTGEBIET

KAUFKRAFTKENNZIFFER 2019

90,9

Deutschland = 100
Quelle: Michael Bauer Research GmbH

ARBEITSLOSENQUOTE 2018

10,3 %

bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

DYNAMISCHE RUHRMETROPOLE

Dortmund ist mit 586.600 Einwohnern die größte Stadt im Ruhrgebiet. Gleichzeitig ist sie nach Köln und Düsseldorf die drittgrößte in Nordrhein-Westfalen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist jüngst kräftig gestiegen. Im Dienstleistungssektor erhöhte sich der Anteil hochqualifizierter Fachkräfte vor allem in der Gesundheitswirtschaft, in der Logistik, im Handel, der IT und in der Versicherungswirtschaft. Die Ansiedlung von Unternehmen aus der Biomedizin, Mikro- und Nanotechnologie sowie Robotik treibt den Wandel Dortmunds zum Wissenschafts- und Forschungsstandort voran.

Zur Senkung der Arbeitslosigkeit investiert die Stadt verstärkt in ihre Infrastruktur sowie in den Bildungssektor. Sieben Hochschulen mit insgesamt rund 52.000 Studierenden und 19 außeruniversitäre Forschungseinrichtungen, unter ihnen die Institute der Fraunhofer Gesellschaft, der Leibniz-Gemeinschaft und der Max-Planck-Gesellschaft, sorgen für qualifizierten Nachwuchs und innovative Impulse für die Wirtschaft.

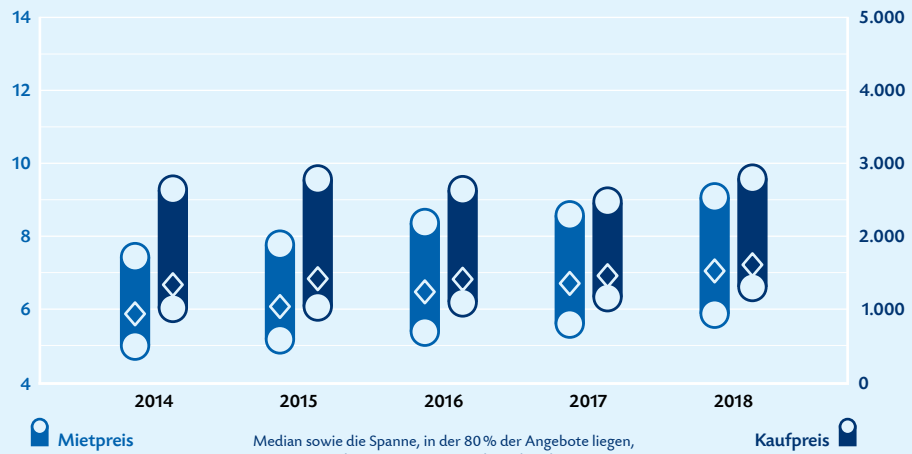
Die Einwohnerzahl von Dortmund legte zwischen 2011 und 2017 mit 2,7 Prozent moderat zu. Sie soll bis 2030 um weitere 3,5 Prozent steigen. Die Zahl der Haushalte stagnierte zwar von 2011 bis 2017, soll aber ausgehend von 2018 bis 2040 um 4,2 Prozent zunehmen.

Der Strukturwandel Dortmunds ist auf einem guten Weg, die durchschnittliche Haushaltskaufkraft zeigt aber, dass noch einiges zu tun ist: Sie liegt mit rund 3.400 Euro pro Monat noch etwa 15 Prozent unter dem Landesdurchschnitt.

Die Stadt unternimmt einiges, um die räumlichen Voraussetzungen für den Wandel zu schaffen. So wurde Ende 2018 das 155 Hektar umfassende Gebiet an der Rheinischen Straße, westlich der Innenstadt, zum heutigen Unionviertel umgebaut. Binnen elf Jahren wurde das Gebiet zum neuen Kreativquartier umgestaltet. Ein weiteres Beispiel ist das Phoenix-Quartier am Phoenix-See im Stadtteil Hörde. Im Verlauf des größten Konversionsprojekts der Stadt wurde aus dem ehemaligen Stahlwerksgelände ein attraktiver Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungsstandort.

ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISSPANNEN in €/m²/Monat bzw. €/m²

linke Achse = Mietpreis, rechte Achse = Kaufpreis



Median sowie die Spanne, in der 80 % der Angebote liegen, jeweils Q2 – Q4 sowie Q1 des Folgejahres
Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

Wie in den Jahren 2016 und 2017, war die Bautätigkeit auch 2018 weiter dynamisch und auf einem hohen Niveau. Die Baufertigstellungen wiesen mit rund 1.650 Wohnungen den höchsten Wert seit 2011 auf. Die Baugenehmigungen blieben mit rund 1.640 Einheiten im Vergleich zu 2017 nahezu unverändert hoch. Die Stadt näherte sich damit ihrem Ziel an, die Zahl von 2.000 jährlichen Baufertigstellungen zur Deckung des ermittelten Wohnungsbedarfs zu erreichen. Die hohe Bauaktivität war auch auf die vorhandenen Wohnbaupotenziale zurückzuführen, die im Vergleich zu anderen Ruhrgebietsstädten recht umfangreich ausfallen. Ende 2017 gab es im Dortmunder Stadtgebiet Flächen für bis zu rund 8.300 Wohnungen, für die ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorlag oder für die ein Aufstellungsverfahren lief. Wie in anderen Städten auch, soll verstärkt bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. In Dortmund sind im Rahmen der Ent-

wicklung neuer Wohnbauflächen daher 25 Prozent der geplanten Wohneinheiten für den geförderten Mietwohnungsneubau vorgesehen. Der hohe Bedarf an Wohnraum ließ sich auch an der ansteigenden Mietentwicklung erkennen.

Zwar lag die mittlere Angebotsmiete in Dortmund mit rund 7,10 Euro pro Quadratmeter nur leicht über dem Wert des Bundeslandes (6,92 Euro), jedoch stieg sie im Jahr 2018 mit 5,1 Prozent kräftig. Dies bedeutete den zweithöchsten Anstieg nach Bielefeld aller Top-12-Städte. Innerhalb des Stadtgebietes wies das südlich gelegene Postleitzahlgebiet 44229 mit den Ortsteilen Kirchhörde, Löttringhausen, Lücklemberg und Bittermark die höchsten Angebotsmieten auf. Der Nordosten und der äußerste Westen der Stadt war mit weniger als 6,50 Euro pro Quadratmeter am günstigsten. Im Stadtzentrum wurden rund 8 Euro verlangt.

Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser nahmen in Dortmund mit jeweils zweistelligen Prozentzahlen ebenfalls deutlich zu und lagen 2018 bei rund 1.620 Euro bzw. rund 1.270 Euro pro Quadratmeter. Unter den zwölf Top-Standorten rangierte Dortmund damit auf Platz 8 bzw. 7. ○

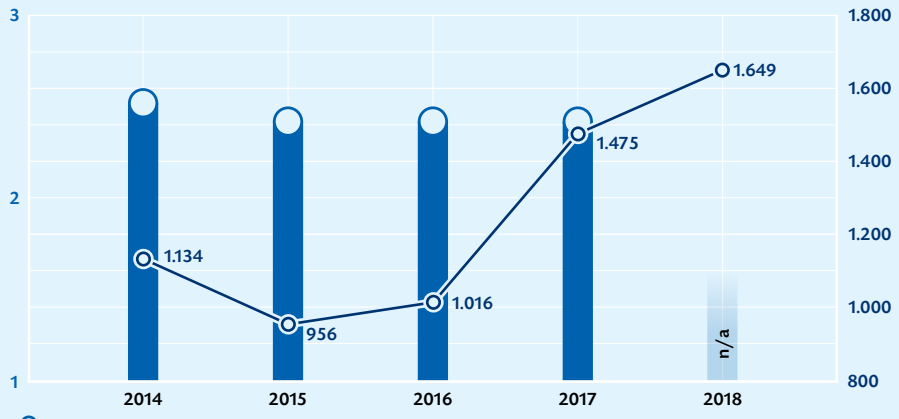
HAUSHALTSPROGNOSE

+4,2 %

2018 – 2040,
Entwicklung der Privathaushalte
Quelle: Statistisches Landesamt NRW

BAUFERTIGSTELLUNGEN (WOHN- UND NICHTWOHNGEBÄUDE) UND LEERSTAND

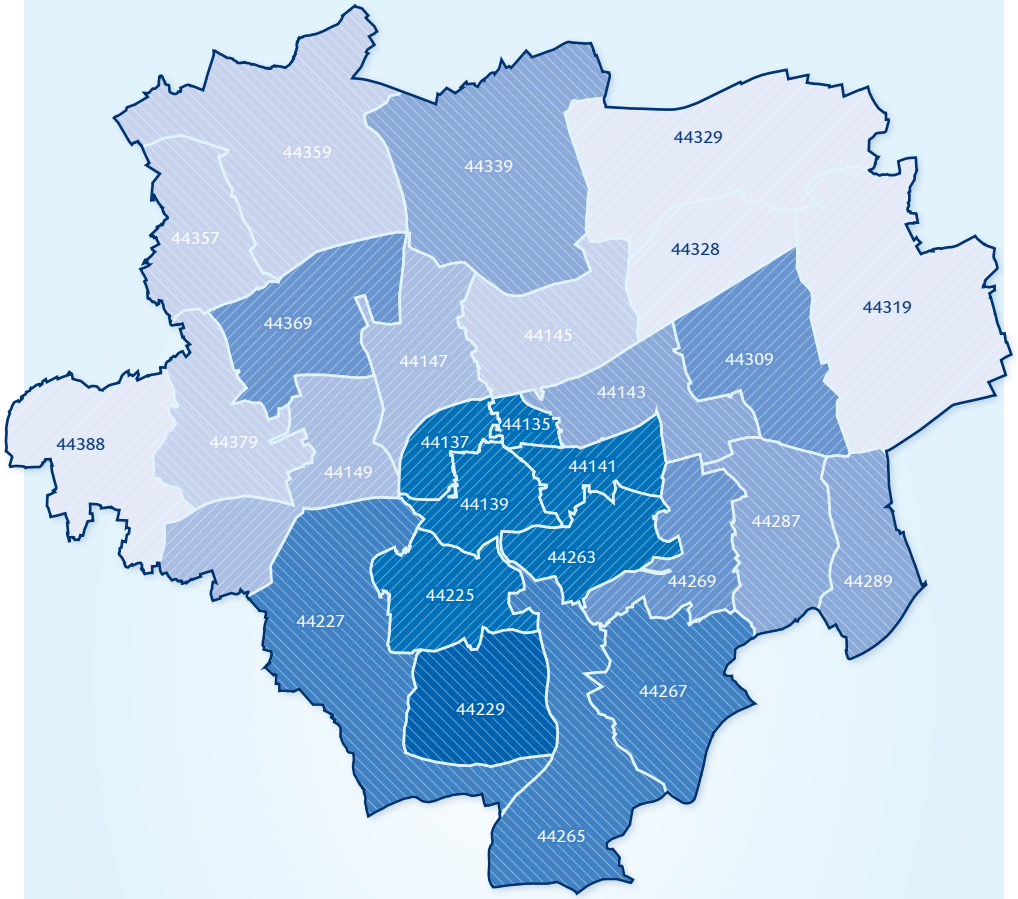
linke Achse = Leerstandsquote, rechte Achse = Anzahl der Baufertigstellungen



Leerstandsquote

Neubauten und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden,
Marktaktive Leerstandquote im Geschosswohnungsbau
Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, Statistisches Landesamt NRW

Wohnungsbau-fertigstellungen



ANGEBOTSMIETE AUF POSTLEITZAHLEBENE

Q2 2018 – Q1 2019 Median in €/m²/Monat

- 8,01 – 8,19
- 7,76 – 8,00
- 7,47 – 7,75
- 7,29 – 7,46
- 6,81 – 7,28
- 6,61 – 6,80
- 6,37 – 6,60
- 5,87 – 6,36

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

DUISBURG – NORD-SÜDGEFÄLLE BEIM MIETMARKT

KAUFKRAFTKENNZIFFER 2019

83,5

Deutschland = 100
Quelle: Michael Bauer Research GmbH

ARBEITSLOSENQUOTE 2018

11,4 %

bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

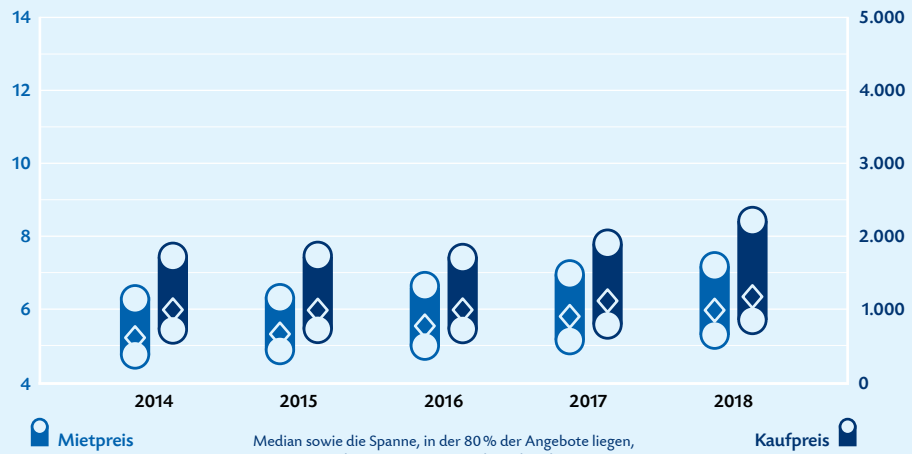
BINNENHAFEN MIT NEUEN PERSPEKTIVEN

In Duisburg treffen Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft der Stahlindustrie aufeinander. Auch wenn inzwischen viele Produktionsstätten stillgelegt sind und als Monumente des Industriezeitalters zunehmend Funktionen für Sport, Freizeit und Kultur übernehmen, bleibt Duisburg der größte europäische Standort der Stahlproduktion. Nahe des Duisburger Hafens, dem weltweit größten Binnenhafen, treffen Ruhr und Rhein aufeinander. Die Anbindung an das Wasserstraßen-, Schienen- und Autobahnnetz sowie die Lage in einem Gebiet mit 30 Millionen Verbrauchern im Umkreis von 150 Kilometern machen Duisburg zur führenden Logistikdrehscheibe in Zentraleuropa. Der Hafen verlagert seinen Schwerpunkt von der Rohstoff-Logistik zunehmend auf den Umschlag von Handelsgütern. Er positioniert sich als westeuropäischer Endpunkt der neuen chinesischen Seidenstraße. Seit Ankunft des ersten Güterzuges im Jahr 2011 sind es 35 Züge pro Woche, die in der chinesischen Millionenmetropole Chongqing losfahren und Duisburg nach 14-tägiger Fahrt erreichen.

Die Stadt flankiert diese neuen Impulse mit der Stärkung von Unternehmen der Informations-, Kommunikations- und Mikrotechnologien, der Umwelt- und Energietechnik sowie durch die kontinuierliche Aufwertung der Lebensqualität und des Freizeitwerts, vor allem auch für die knapp 16.000 Studierenden am Standort Duisburg der Universität Duisburg-Essen. Trotz der verbesserten wirtschaftlichen Lage ist der Bedeutungsverlust der Schwerindustrie im Zuge des wirtschaftlichen Strukturwandels nach wie vor an der Beschäftigungssituation, den Einkommensverhältnissen und der demografischen Entwicklung der Stadt ablesbar. Die Einwohnerzahl ist von 2011 bis 2017 zwar auf mehr als 498.000 angestiegen, allerdings wird bis 2030 ein Rückgang um 2,5 Prozent prognostiziert. Für den Zeitraum von 2018 bis 2040 geht die amtliche Statistik von einem Rückgang der Zahl der Haushalte um 4,6 Prozent aus. Die Haushaltskaufkraft liegt mit 3.386 Euro pro Monat in Duisburg deutlich unter dem Durchschnittswert von 4.016 Euro für Nordrhein-Westfalen.

ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISSPANNEN in €/m²/Monat bzw. €/m²

linke Achse = Mietpreis, rechte Achse = Kaufpreis



Median sowie die Spanne, in der 80 % der Angebote liegen, jeweils Q2 – Q4 sowie Q1 des Folgejahres
Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

Insgesamt gehört der Duisburger Wohnungsmarkt zu den eher schwach ausgeprägten Standorten mit einer relativ geringen Dynamik. Dies trifft sowohl auf die Angebotsmieten sowie auch auf die Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser zu. In diesen Kategorien war Duisburg nach Gelsenkirchen 2018 der zweitgünstigste bzw. bei den Mehrfamilienhäusern sogar der günstigste Standort unter den Top-12-Städten Nordrhein-Westfalens. Daran änderten auch Anstiege bei den Preisen wenig, da diese in allen Bereichen unter dem Landesschnitt lagen. Die mittlere Angebotsmiete hatte 2018 mit genau 6,00 Euro erstmals die 6-Euro-Grenze erreicht.

Während der Südosten zu den teuersten Stadtteilen gehörte, so waren insbesondere die Gebiete nördlich der Innenstadt und im Nordosten günstig. Nur der westlich des Rheins gelegene Stadtteil Baerl rangierte in der Mietskala ebenfalls

im oberen Bereich. Eigentumswohnungen wurden im Stadtgebiet für rund 1.180 Euro pro Quadratmeter angeboten, Mehrfamilienhäuser mit rund 850 Euro deutlich unter der 1.000-Euro-Schwelle. Auffällig war deren umfangreiches Angebot. In keiner anderen Top-Stadt wurden 2018 mehr Angebote registriert. Dies ist als ein Zeichen für eine relativ geringe Nachfrage auf Seiten der Käufer am Investmentmarkt zu sehen.

Ein weiterer Indikator für die geringe Dynamik des Wohnungsmarktes ist der zweithöchste Leerstand unter den zwölf untersuchten Standorten von 4,4 Prozent. Zwar stiegen die Baufertigstellungen 2018 auf rund 750 Wohnungen deutlich an und erreichten den höchsten Wert seit 2011, doch lag die Quote mit 1,5 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner deutlich unter dem Schnitt Nordrhein-Westfalens von 2,7.

Die Baugenehmigungen sanken hingegen und rangieren mit 1,2 Wohneinheiten je 1.000 Einwohnen ebenfalls deutlich unter dem Landesschnitt von 3,1. Die Stadt Duisburg sieht mittelfristig in der Weiterentwicklung des Altbestands und in der Entwicklung einzelner neuer Wohnquartiere die zentralen Aspekte in der Entwicklung des Wohnungsmarktes.

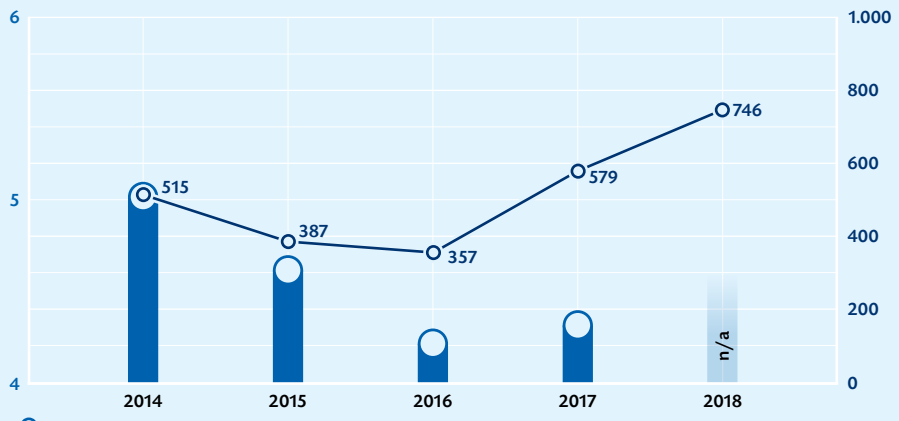
HAUSHALTSPROGNOSE

–4,6 %

2018 – 2040,
Entwicklung der Privathaushalte
Quelle: Statistisches Landesamt NRW

BAUFERTIGSTELLUNGEN (WOHN- UND NICHTWOHNGEBÄUDE) UND LEERSTAND

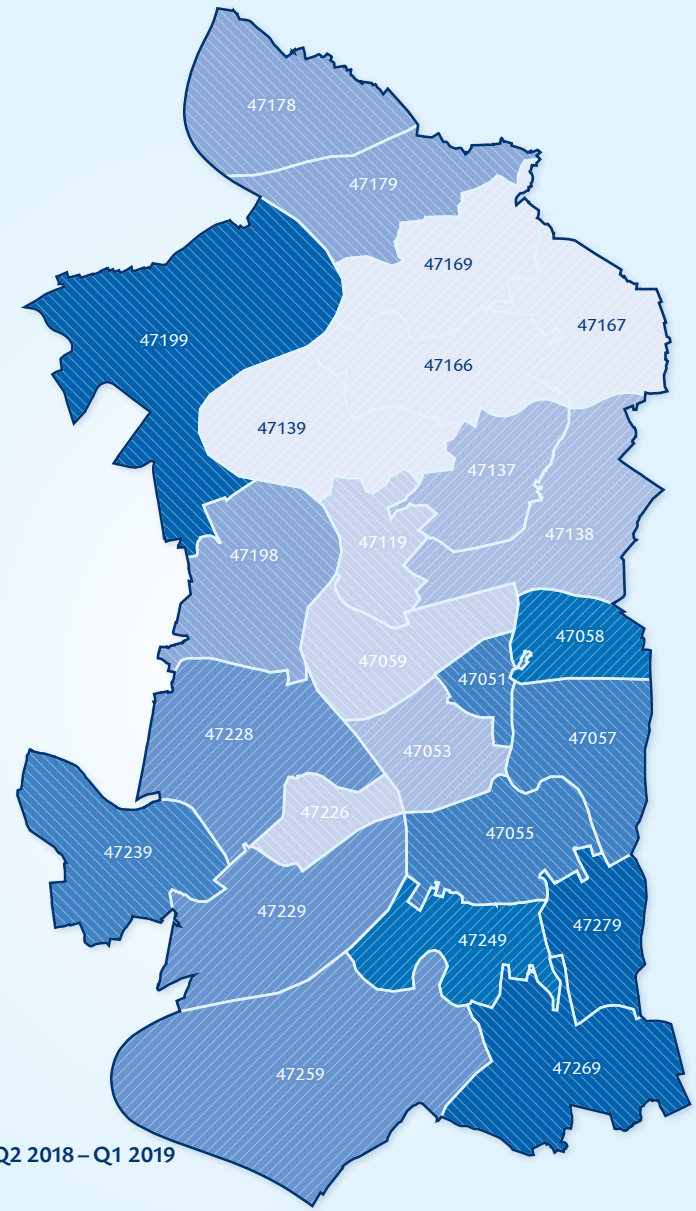
linke Achse = Leerstandsquote, rechte Achse = Anzahl der Baufertigstellungen



Leerstandsquote

Neubauten und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Marktaktive Leerstandquote im Geschosswohnungsbau
Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, Statistisches Landesamt NRW

Wohnungsbaufertigstellungen



ANGEBOTSMIETE AUF POSTLEITZAHLEBENE Q2 2018 – Q1 2019

Median in €/m²/Monat

- 6,68 – 7,77
- 6,51 – 6,67
- 6,30 – 6,50
- 6,01 – 6,29
- 5,86 – 6,00
- 5,69 – 5,85
- 5,62 – 5,68
- 5,51 – 5,61

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

DÜSSELDORF – WEITER ZWEIT-TEUERSTER MIETMARKT

KAUFKRAFTKENNZIFFER 2019

118,5

Deutschland = 100
Quelle: Michael Bauer Research GmbH

ARBEITSLOSENQUOTE 2018

6,7 %

bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

STARKE WIRTSCHAFT UND HOHE KAUFKRAFT

Rund 617.000 Einwohner hat die Landeshauptstadt Düsseldorf. Die lebhafte Rheinmetropole ist nach der Millionenstadt Köln die zweitgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens.

Unter den Städten mit den besten Aussichten auf steigende Einwohner- und Haushaltszahlen liegt Düsseldorf gemeinsam mit Köln und Münster unter den Top 3. Bis 2030 geht das Statistische Landesamt NRW von einem Bevölkerungswachstum um 9,4 Prozent aus, die Prognose der Haushaltszahlen liegt bei plus 12,7 Prozent bis 2040.

Banken, Unternehmensberatungen, Unternehmen der Digitalwirtschaft, Telekommunikation und Biotechnologie, Industrieunternehmen, Mode, Handel und Kreativwirtschaft prägen die Wirtschaft Düsseldorfs. 40.000 Unternehmen haben ihren Standort innerhalb der Stadtgrenzen und 500.000 sind mit dem Auto in einer Stunde oder schneller erreichbar. Unter ihnen finden sich bekannte Namen wie Metro, Vodafone, L'Oréal, Oracle, Huawei, McKinsey, Henkel und HSBC.

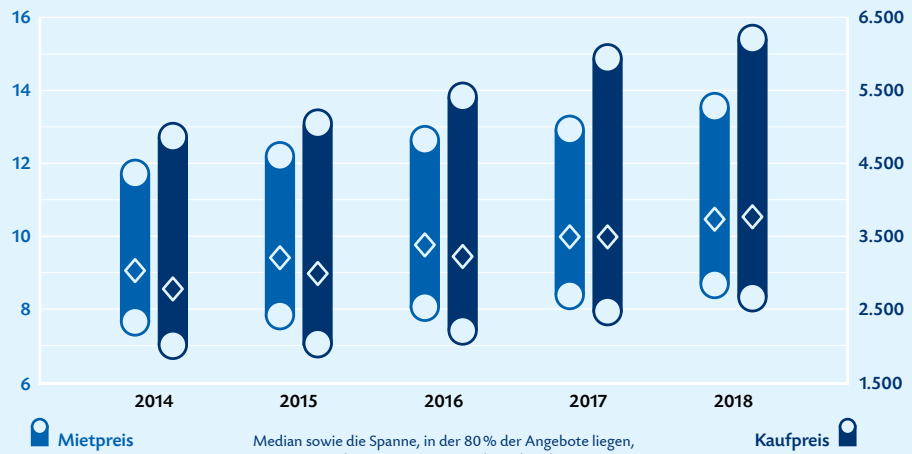
Die regionalen Hochschulen sorgen mit ihren rund 59.000 Studentinnen und Studenten für hoch qualifizierten Nachwuchs. Die größte unter ihnen ist die Heinrich-Heine-Universität mit über 36.000 Studierenden zum Wintersemester 2018/19.

Der Großraum Düsseldorf verzeichnet hinter London und Paris die höchsten ausländischen Direktinvestitionen. Die Arbeitslosenquote ist im Vergleich der zwölf untersuchten Städte Nordrhein-Westfalens eine der niedrigsten. Die Kaufkraft je Einwohner pro Jahr erreicht mit 28.448 Euro einen landesweiten Spitzenwert. Düsseldorfs Anziehungskraft auf das Umland wird auch durch hohe Pendlerzahlen deutlich. Mit über 302.000 Berufstätigen, die täglich in die Stadt zur Arbeit fahren, liegt Düsseldorf ebenfalls landesweit an der Spitze.

Durch die zentrale geografische Lage innerhalb Europas, den größten Flughafen Nordrhein-Westfalens und die ausgezeichnete Anbindung an das Autobahn- und Wasserstraßennetz sowie den Schienenverkehr wird die Stadt auch in Zukunft einer der beliebtesten Wohn- und Wirtschaftsstandorte Deutschlands bleiben.

ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISSPANNEN in €/m²/Monat bzw. €/m²

linke Achse = Mietpreis, rechte Achse = Kaufpreis



Median sowie die Spanne, in der 80 % der Angebote liegen, jeweils Q2 – Q4 sowie Q1 des Folgejahres
Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

Der Wohnimmobilienbestand in Düsseldorf ist vorrangig durch Geschosswohnungen geprägt. In allen anderen untersuchten Standorten lagen die Anteile der Mehrfamilienhäuser am Gesamtbestand teils deutlich unter dem Wert Düsseldorfs von rund 86 Prozent.

Die Mietwohnungen im Gesamtbestand waren sehr gefragt. Nach Bielefeld und Dortmund verzeichnete Düsseldorf 2018 mit einem Plus von 4,8 Prozent den dritthöchsten Anstieg bei den Angebotsmieten und rangierte mit 10,48 Euro pro Quadratmeter hinter Köln weiterhin auf Rang 2 unter den Top-12-Städten.

Ein signifikantes Wachstum trat insbesondere im unteren Marktsegment mit 5,8 Prozent auf. Dies deutete auf eine Angleichung an die hohen Angebotsmieten in den anderen Segmenten des Düsseldorfer Wohnungsmarktes hin. Das Mietniveau fiel vor allem im Süden und Südosten deutlich niedriger

aus, als in der Innenstadt und im Westen der Stadt. Spitzenpreise unter den zwölf Top-Städten erreichten mit rund 3.770 Euro pro Quadratmeter die angebotenen Eigentumswohnungen. Wie in Münster und im benachbarten Köln lagen die geforderten Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser 2018 nur etwas unter 3.000 Euro pro Quadratmeter.

Auf der Seite der Baugenehmigungen wies die amtliche Statistik einen Wert von 4,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner aus. Damit entwickelte sich Düsseldorf zwar deutlich dynamischer als viele andere Top-12-Standorte (Platz 2 von 12) und lag auch weit über dem Landesdurchschnitt von 3,1 Genehmigungen, jedoch verlor die Bautätigkeit an Schwung. Dies zeigte sich auch bei der Anzahl der Baufertigstellungen. Mit rund vier fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner nahm Düsseldorf mit Aachen und Bonn zwar die Spitzenplätze in den zwölf Top-Städten ein. Trotzdem verfehlte die Stadt ihr eigenes Ziel von 3.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Wie in anderen nordrhein-westfälischen Städten ist insbesondere die Stärkung des Wohnungsneubaus im unteren und mittleren sowie im geförderten Mietpreisbereich in Düsseldorf von zentraler Bedeutung. ○

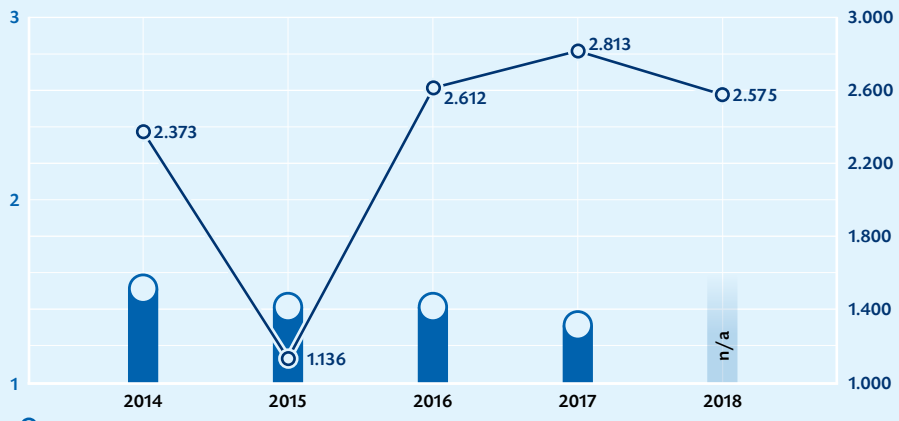
HAUSHALTSPROGNOSE

+12,7 %

2018 – 2040,
Entwicklung der Privathaushalte
Quelle: Statistisches Landesamt NRW

BAUFERTIGSTELLUNGEN (WOHN- UND NICHTWOHNGEBÄUDE) UND LEERSTAND

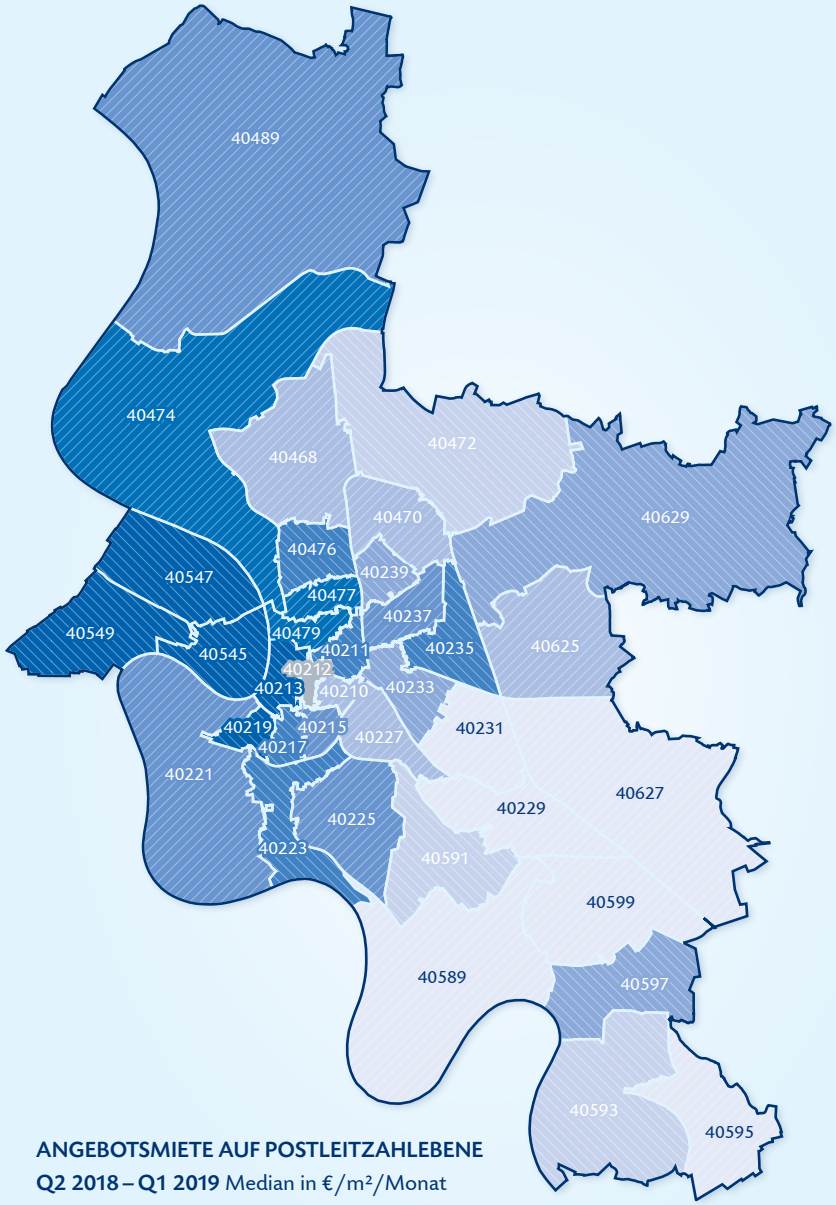
linke Achse = Leerstandsquote, rechte Achse = Anzahl der Baufertigstellungen



Leerstandsquote

Neubauten und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Marktaktive Leerstandquote im Geschosswohnungsbau
Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, Statistisches Landesamt NRW

Wohnungsbau-fertigstellungen



ANGEBOTSMIETE AUF POSTLEITZAHLEBENE

Q2 2018 – Q1 2019 Median in €/m²/Monat

- 11,55 – 13,16
- 11,01 – 11,54
- 10,75 – 11,00
- 10,49 – 10,74
- 10,20 – 10,48
- 10,00 – 10,19
- 9,70 – 9,99
- 9,12 – 9,69
- Werte aufgrund geringer Fallzahlen nicht repräsentativ

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

ESSEN – MIETMARKT AUF LANDESNIVEAU

KAUFKRAFTKENNZIFFER 2019

97,0

Deutschland = 100
Quelle: Michael Bauer Research GmbH

ARBEITSLOSENQUOTE 2018

10,6 %

bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

VORN DABEI IN DER BÖRSEN-LIGA

Essen liegt unter den größten Städten Nordrhein-Westfalens mit rund 583.000 Einwohnern knapp hinter Dortmund an vierter Stelle. Ebenfalls an vierter Stelle liegt Essen in der Börsen-Liga, wenn man die Stadt am Börsenwert der dort ansässigen Unternehmen misst. Und zwar im bundesweiten Vergleich. Sieben Unternehmen der DAX-Familie die jüngsten drei sind erst innerhalb der letzten drei Jahre hinzugekommen – bringen es auf eine Marktkapitalisierung von über 90 Mrd. Euro. Die umsatzstärksten bilden die DAX-30-Unternehmen RWE, thyssenkrupp und E.ON.

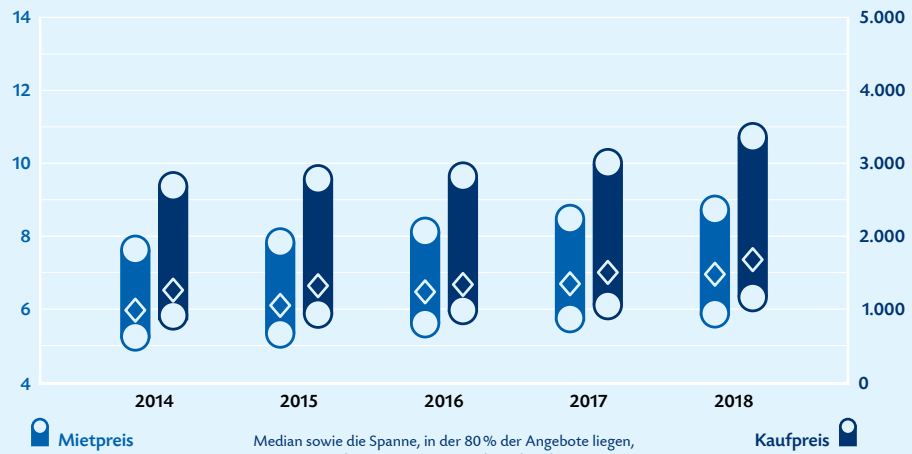
Ergänzt wird die Wirtschaftsstruktur Essens durch einen starken international ausgerichteten Mittelstand und eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur. Sieben Hochschulen mit mehr als 32.000 Studierenden und rund 25 Forschungseinrichtungen machen Essen zum Standort für Wissenschaft und Forschung.

Dass Essen den Strukturwandel vom Zentrum der Montanindustrie zum modernen Dienstleistungs- und High-Tech-Standort mit industriellem Kern noch nicht ganz geschafft hat, offenbart der Blick auf die demografischen und sozioökonomischen Kennzahlen: Die Bevölkerungsentwicklung verlief von 2011 bis Ende 2017 mit plus 3,1 Prozent durchschnittlich und bis 2030 soll es mit einem weiteren Zuwachs um 3,6 Prozent vergleichsweise verhalten weitergehen. Auch die Entwicklung der Haushaltszahlen war im gleichen Zeitraum mit einem Wachstum von 4,0 Prozent mittelmäßig. Bis 2040 soll der Zuwachs laut Prognosen mit plus 4,2 Prozent verhalten ausfallen, während er in vier der zwölf analysierten nordrhein-westfälischen Städte zweistellige Prozentwerte erreichen soll.

Die Kaufkraft pro Kopf und Jahr liegt mit einem Betrag von 23.274 Euro etwas unter den Durchschnittswerten von Bund (24.000 Euro) und Land (23.749 Euro). Die Arbeitslosenquote ist in Essen im Vergleich zu Bund und Land deutlich höher.

ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISSPANNEN in €/m²/Monat bzw. €/m²

linke Achse = Mietpreis, rechte Achse = Kaufpreis



Median sowie die Spanne, in der 80 % der Angebote liegen, jeweils Q2 – Q4 sowie Q1 des Folgejahres
Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

Das kontinuierliche aber eher durchschnittliche demografische Wachstum Essens bildet sich auch auf dem hiesigen Immobilienmarkt ab.

Der Leerstand verharrte mit 3,2 Prozent seit 2015 auf demselben Niveau und damit nur geringfügig über dem Landesdurchschnitt von 3,0 Prozent, jedoch noch deutlich unterhalb von Duisburg oder Gelsenkirchen.

Die Angebotsmieten lagen 2018 mit 6,98 Euro pro Quadratmeter im Mittel nur knapp über dem Landesniveau (6,92 Euro) und entwickelten sich mit einer Steigerung von 3,9 Prozent zum Vorjahr etwa auf gleichbleibendem Niveau weiter. Im obersten Marktsegment war jedoch mit 0,4 Prozent der niedrigste Anstieg aller Top-12-Städte zu verzeichnen. Innerhalb Essens existierte ein starkes Süd-Nord-Gefälle der Mieten: Die südwestlichen Stadtbezirke überschritten die Marke von 8,50 Euro pro Quadratmeter, während

im Norden teilweise noch Mieten deutlich unter 7 Euro gefordert wurden. Eigentumswohnungen waren für durchschnittlich knapp 1.700 Euro pro Quadratmeter und somit zu einem um rund 12 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Preis im Angebot. Bei den Mehrfamilienhäusern riefen die Anbieter mit rund 1.220 Euro nur geringfügig höhere Preise als 2017 auf. Der Wohnungsbestand in Essen befindet sich zu fast 80 Prozent in Mehrfamilienhäusern, rund die Hälfte der Wohngebäude sind jedoch Ein- und Zweifamilienhäuser. Auch bei den Neubauten werden mehrheitlich Eigenheime und kleinere Projekte realisiert. Das Landesbauministerium skizzierte im Jahr 2016 einen Bedarf von 11.000 bis 17.000 neu gebauten Wohnungen bis zum Jahr 2020 in Essen. Die Dynamik beim Baugeschehen nimmt tatsächlich wieder zu. Die Baufertigstellungen zogen 2017 und 2018 mit jeweils mehr als 1.000 Einheiten wieder stärker an. Im Jahr 2018 wurde erstmals seit 2011 der Bau von über 2.000 Wohneinheiten genehmigt, rund 900 mehr als im Vorjahr. Dennoch wird der Wohnraum in Essen voraussichtlich allmählich knapper, da die Neubautätigkeit noch hinter dem Bedarf zurückbleibt. ∘

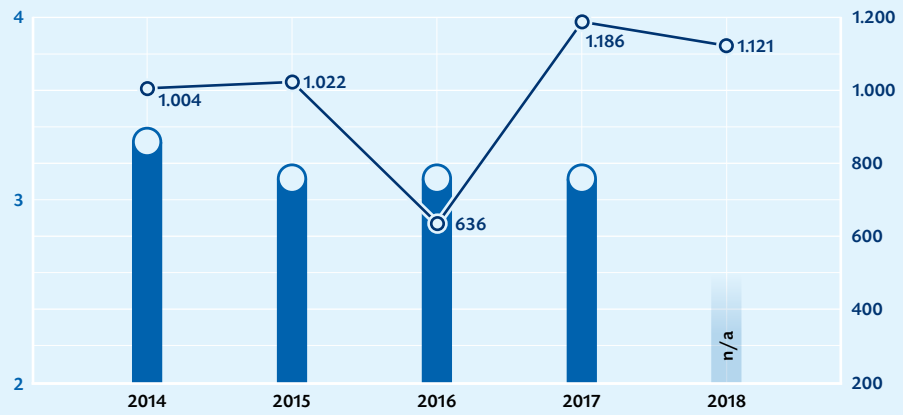
HAUSHALTSPROGNOSE

+4,2 %

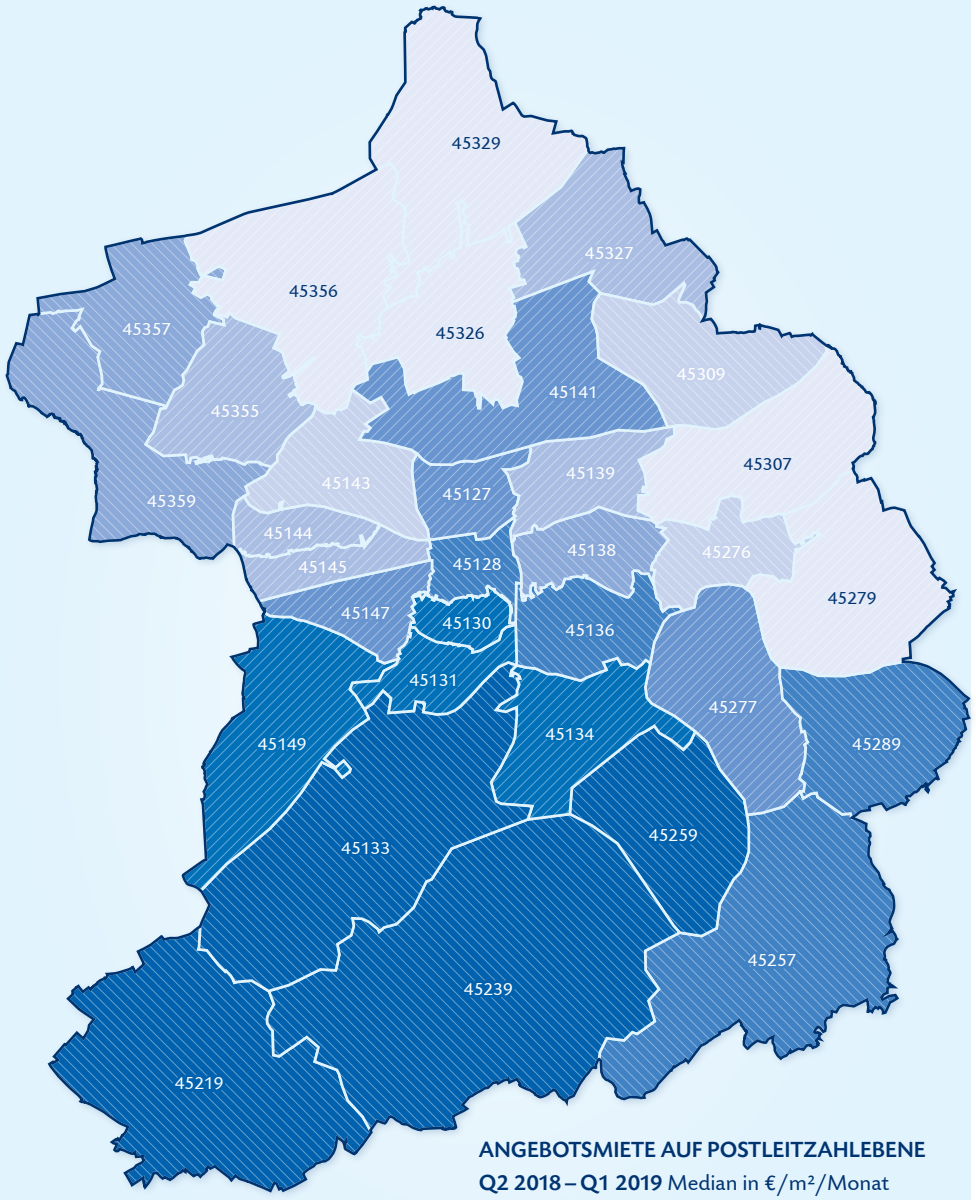
2018 – 2040,
Entwicklung der Privathaushalte
Quelle: Statistisches Landesamt NRW

BAUFERTIGSTELLUNGEN (WOHN- UND NICHTWOHNGEBÄUDE) UND LEERSTAND

linke Achse = Leerstandsquote, rechte Achse = Anzahl der Baufertigstellungen



Neubauten und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Marktaktive Leerstandquote im Geschosswohnungsbau
Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, Statistisches Landesamt NRW



ANGEBOTSMIETE AUF POSTLEITZAHLEBENE
Q2 2018 – Q1 2019 Median in €/m²/Monat

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

GELSENKIRCHEN – NIEDRIGE PREISE, GERINGE BAUTÄTIGKEIT

KAUFKRAFTKENNZIFFER 2019

79,8

Deutschland = 100
Quelle: Michael Bauer Research GmbH

ARBEITSLOSENQUOTE 2018

13,2 %

bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

AUF DEM WEG ZUM TECHNOLOGIESTANDORT

Gelsenkirchen ist vor allem wegen des Fußballclubs FC Schalke 04 bekannt und wird meist mit ihm in einem Atemzug genannt. Die rund 260.300 Einwohner zählende Stadt liegt zentral in der Metropolregion Rhein-Ruhr. 5 Millionen Menschen benötigen höchstens eine halbe Stunde, um sie zu erreichen. Gelsenkirchen verfügt über zehn Anschlüsse an vier Autobahnen. Vier Flughäfen liegen innerhalb eines Radius von 100 Kilometern. Im Binnenhafen am Rhein-Herne-Kanal werden hauptsächlich Mineralölerzeugnisse, Stahl, Schrott, Getreide und Massenstückgüter umgeschlagen. Auch Schwerlastgüter mit extremen Gewichts- und Größendimensionen können dort auf das Schiff, die Bahn oder den Lkw verladen werden.

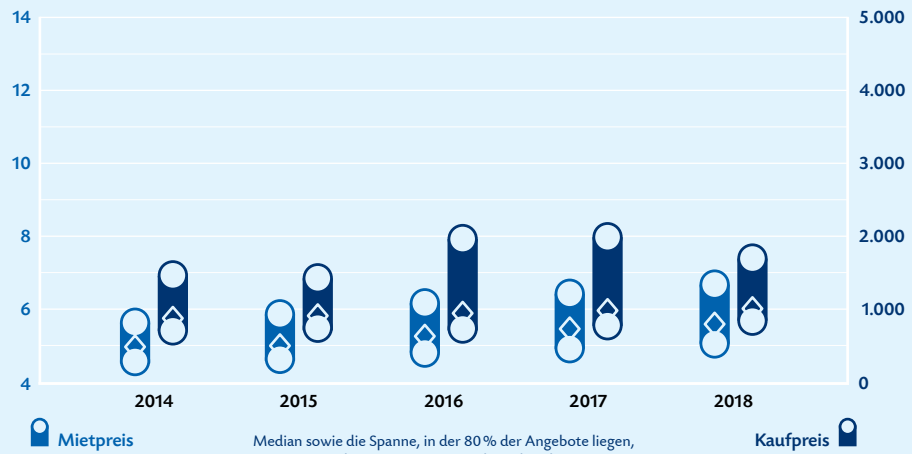
Gelsenkirchens einstige Funktion als Zentrum der Montanindustrie ist an den zahlreichen Industriegebäuden und -arealen ablesbar, die inzwischen neuen Nutzungen zugeführt wurden. Charakteristisch für die Stadt sind auch der Backstein-Expressionismus sowie die zahlreichen Werkssiedlungen und Gartenstädte. Die Entwicklung zum Standort für Energie, Infrastruktur- und Kommunikationstechnologie schreitet voran, es bleibt aber noch viel zu tun.

Die Einwohnerzahl war zwar zwischen 2011 und 2017 stabil, bis 2030 soll sie laut Prognosen um 1,0 Prozent sinken. Die Zahl der Haushalte stieg 2011 um 2,6 Prozent. Für 2018 bis 2040 wird allerdings ein Rückgang um 2,1 Prozent erwartet. Die Arbeitslosenquote Gelsenkirchens ist zwar unter den zwölf betrachteten Städten Nordrhein-Westfalens die höchste, aber in den vergangenen zwei Jahren von 14,7 auf 13,2 Prozent gesunken.

Die vergleichsweise schwierige Beschäftigungssituation wirkt sich auf die Kaufkraft aus: Sie ist mit 3.085 Euro pro Haushalt und Monat die niedrigste im Städtevergleich und liegt deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 4.016 Euro. Mit Lebensqualität, digitaler und analoger Infrastruktur und der Bereitstellung attraktiver Gewerbeflächen setzt die Stadtverwaltung alles daran, Gelsenkirchen als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu stärken und aus dem negativen Vorzeichen des Pendlersaldo ein Positives zu machen.

ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISSPANNEN in €/m²/Monat bzw. €/m²

linke Achse = Mietpreis, rechte Achse = Kaufpreis



Median sowie die Spanne, in der 80 % der Angebote liegen, jeweils Q2 – Q4 sowie Q1 des Folgejahres
Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

Mit 4,7 Prozent wies Gelsenkirchen den höchsten Leerstand der Top-12-Städte Nordrhein-Westfalens auf. Es ist daher nicht verwunderlich, dass Gelsenkirchen auch weiterhin der günstigste Standort ist – sowohl in Bezug auf die Angebotsmieten als auch auf die inserierten Preise für Eigentumswohnungen. Wohnungssuchende Haushalte fanden hier 2018 im Schnitt Mietangebote von rund 5,60 Euro je Quadratmeter vor. Auch der Anstieg der geforderten Mieten gegenüber dem Vorjahr lag mit 2,5 Prozent unterhalb des Landesdurchschnitts von 3,7 Prozent. Die Mietniveaus im Stadtgebiet unterschieden sich dabei nur unwesentlich: Zwischen dem günstigsten und dem teuersten Postleitzahlgebiet bestand lediglich ein Unterschied von rund 1,30 Euro pro Quadratmeter.

Für Eigentumswohnungen verlangten Verkäufer im Schnitt rund 1.020 Euro pro Quadratmeter. Wie in Duisburg wurden Mehrfamilienhäuser auch in

Gelsenkirchen für unter 900 Euro pro Quadratmeter im Mittel offeriert.

Trotz der herausfordernden sozioökonomischen und demografischen Entwicklung besteht auch in Gelsenkirchen ein Neubaubedarf, insbesondere an Ersatzbauten für nicht mehr zeitgemäße Wohnungen. Dennoch war die Bautätigkeit relativ gering: Im Jahr 2018 wurde pro 1.000 Einwohner weniger als eine Wohnung fertiggestellt. Die Baugenehmigungen erreichten mit nur 217 Wohnungen das niedrigste Niveau der vergangenen Jahre. Von den Top-12-Städten Nordrhein-Westfalens ist nur der Wohnungsbestand in Düsseldorf noch stärker durch Mehrfamilienhäuser geprägt als der in Gelsenkirchen. Neubauprojekte werden im Kontrast zum Bestand jedoch hauptsächlich im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser realisiert. Der Eigenheimbau in Gelsenkirchen wird dabei überwiegend durch das im Stadtgebiet limitierte Flächenangebot gebremst. Immer häufiger gibt es daher in diesem Segment Ausweichbewegungen ins Umland.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus dominiert vor allen Dingen der geförderte Mietwohnungsbau, denn Nachfragepotenziale bestehen hauptsächlich durch Haushalte mit geringen Einkommen.

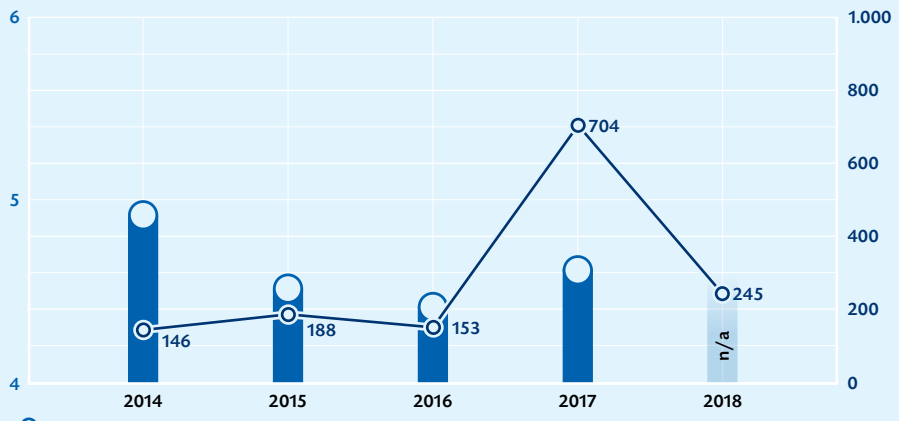
HAUSHALTSPROGNOSE

–2,1 %

2018 – 2040,
Entwicklung der Privathaushalte
Quelle: Statistisches Landesamt NRW

BAUFERTIGSTELLUNGEN (WOHN- UND NICHTWOHNGEBÄUDE) UND LEERSTAND

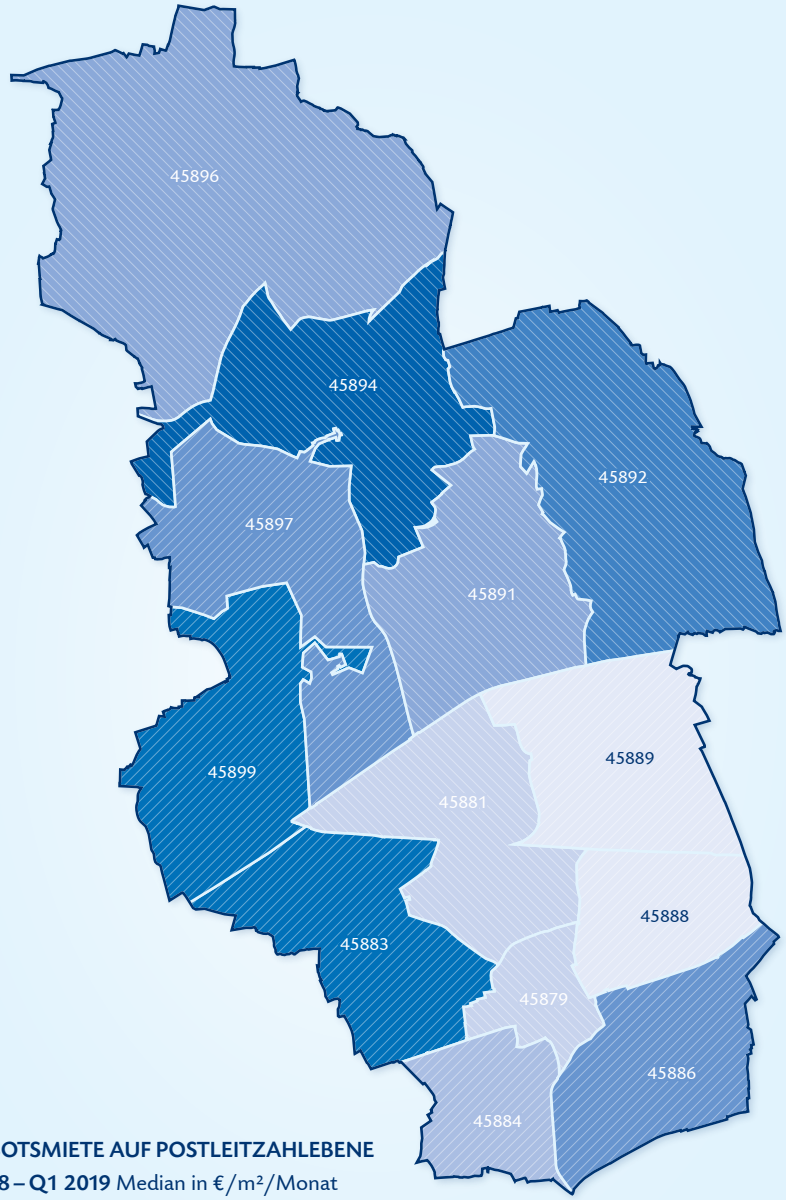
linke Achse = Leerstandsquote, rechte Achse = Anzahl der Baufertigstellungen



Leerstandsquote

Neubauten und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Marktaktive Leerstandquote im Geschosswohnungsbau
Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, Statistisches Landesamt NRW

Wohnungsbaufertigstellungen



ANGEBOTSMIETE AUF POSTLEITZAHLEBENE
Q2 2018 – Q1 2019 Median in €/m²/Monat

5,88 – 6,77	5,64 – 5,73	5,53 – 5,58	5,47 – 5,49
5,74 – 5,87	5,59 – 5,63	5,50 – 5,52	5,43 – 5,46

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

KÖLN – ERSTMALS ÜBER 11 EURO PRO QUADRATMETER

KAUFKRAFTKENNZIFFER 2019

105,6

Deutschland = 100
Quelle: Michael Bauer Research GmbH

ARBEITSLOSENQUOTE 2018

7,9 %

bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

VIELFÄLTIG UND GEFRAGT

Köln ist mit fast 1,1 Millionen Einwohnern Nordrhein-Westfalens einzige Millionenstadt. In der Rangliste der größten Städte Deutschlands steht die Rheinmetropole hinter Berlin, Hamburg und München auf dem vierten Platz.

Die Wirtschaft in Köln ist so vielfältig wie ihre Einwohner. Traditionell stark vertreten sind Handels- und Industrieunternehmen, allen voran aus der chemischen Industrie. Dienstleistungen und Logistik sind verstärkt in den letzten Jahrzehnten hinzugekommen. Als Standort für die Medien-, Kommunikations- und Kreativwirtschaft nimmt Köln innerhalb Europas eine Spitzenposition ein. Die Messe Köln ist mit einer Ausstellungsfläche von 284.000 m² die sechstgrößte weltweit – die rheinische Erzrivalin Düsseldorf folgt auf dem siebten Platz.

Mit rund 103.000 Studentinnen und Studenten ist Köln Deutschlands drittgrößter Hochschulstandort. Die meisten von ihnen, 53.000, studieren an der Universität zu Köln, gefolgt von der Technischen Hochschule Köln mit 20.000. Insgesamt machen 25 Hochschulen und drei hochschulähnliche Bildungseinrichtungen Köln zum Top-Bildungsstandort.

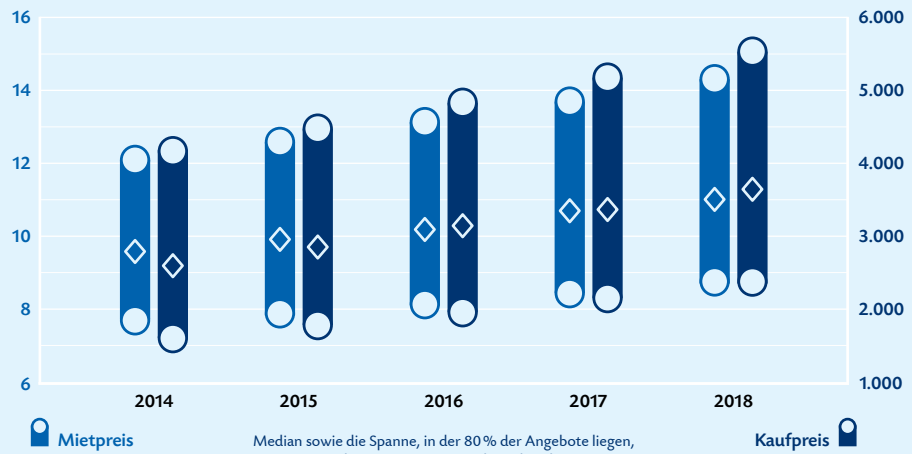
Bei der Einwohnerentwicklung verzeichnete Köln unter den zwölf betrachteten Städten Nordrhein-Westfalens von 2011 bis 2017 mit 6,6 Prozent den zweitgrößten Zuwachs nach Münster. Auch in Zukunft soll es die Menschen nach Köln ziehen: Mit 10,2 Prozent bis 2030 hat Köln beim weiteren prognostizierten Bevölkerungswachstum landesweit die Nase vorn.

Die Zahl der Haushalte soll noch dynamischer ansteigen als die Einwohnerzahl: Für den Zeitraum von 2018 bis 2040 gehen die Statistiker von einem Zuwachs um 15,4 Prozent aus. Das entspricht ebenfalls dem Spitzenwert innerhalb des Bundeslandes.

Die Kaufkraft der Kölner ist mit durchschnittlich 25.306 Euro pro Einwohner und Jahr landesweit die drittthöchste hinter Bonn und Düsseldorf. Um Kölns Attraktivität zu halten und weiter zu stärken, investiert die Stadt zurzeit erhebliche Mittel unter anderem in die Neugestaltung von Straßen, Plätzen und Gebäuden im historischen Zentrum.

ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISSPANNEN in €/m²/Monat bzw. €/m²

linke Achse = Mietpreis, rechte Achse = Kaufpreis



Median sowie die Spanne, in der 80 % der Angebote liegen, jeweils Q2 – Q4 sowie Q1 des Folgejahres
Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

Die große Bedeutung Kölns innerhalb des Landes Nordrhein-Westfahlen zeigt sich auch beim Blick auf den Immobilienmarkt. Als einzige der Top-12-Städte hatte die Rheinmetropole bei den Angebotsmieten mit 11,02 Euro pro Quadratmeter bereits die Marke von 11 Euro pro Quadratmeter überschritten. Dabei gab es eine hohe lokale Heterogenität. In der Innenstadt sahen sich Mietinteressenten bereits regelmäßig mit Forderungen von mehr als 13 Euro pro Quadratmeter konfrontiert. Im Norden, Osten und Süden wurde Wohnraum hingegen meist wesentlich günstiger vermietet. Die Mietangebote lagen hier vornehmlich unter 9,50 Euro pro Quadratmeter. Das Mietwachstum in Köln war 2018 mit rund 3 Prozent im Städtevergleich moderat.

Bei den angebotenen Eigentumswohnungen rangierte Köln mit rund 3.650 Euro pro Quadratmeter knapp hinter Düsseldorf auf dem zweiten Platz im

Vergleich der Top-12-Städte. Die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser lagen in Köln – ähnlich wie in Münster und Düsseldorf – etwas unter 3.000 Euro pro Quadratmeter. Die hohen Mieten und Preise resultierten vor allen Dingen aus der großen Nachfrage nach Wohnraum und dem mit einem Prozent sehr geringen Wohnungsleerstand in Köln. Der großen Wohnungsnachfrage stand jedoch auch eine rege Bautätigkeit gegenüber: Je 1.000 Einwohner wurden im Jahr 2018 statistisch gesehen 3,4 Wohnungen fertiggestellt. Nach einem signifikanten Rückgang im Jahr 2017 stieg die Zahl der Fertigstellungen 2018 wieder stark auf rund 3.650 Wohnungen an. Eine ähnliche Erholung war auch bei den Wohnungsbaugenehmigungen zu beobachten.

Da die Zahl der preisgebundenen Mietwohnungen durch den Ablauf der Sozialbindung rückläufig ist, hat die Stadt Köln eine Wohnungsbauoffensive gestartet. Aufgrund der 10-jährigen Nachwirkungsfrist in Nordrhein-Westfalen bestehen hier Potenziale, um den öffentlich geförderten Wohnungsneubau rechtzeitig auszuweiten bzw. anderweitige Lösungen zu schaffen, um dem Wegfall von bezahlbarem Wohnraum entgegenzuwirken. ∘

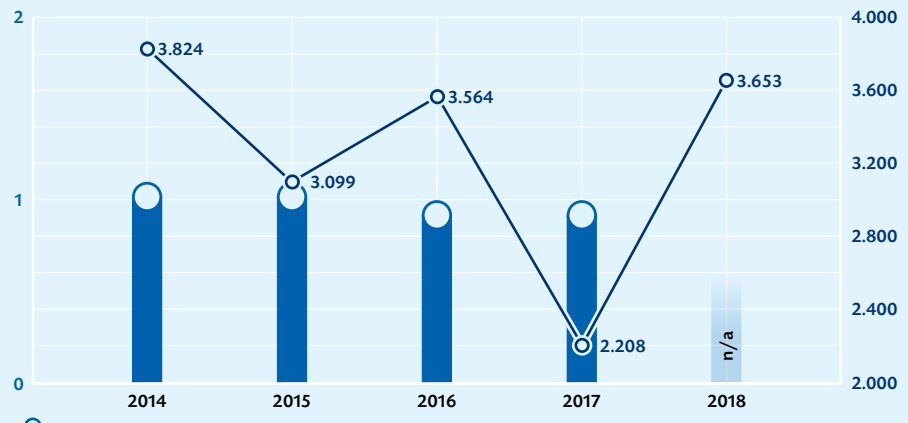
HAUSHALTSPROGNOSE

+15,4 %

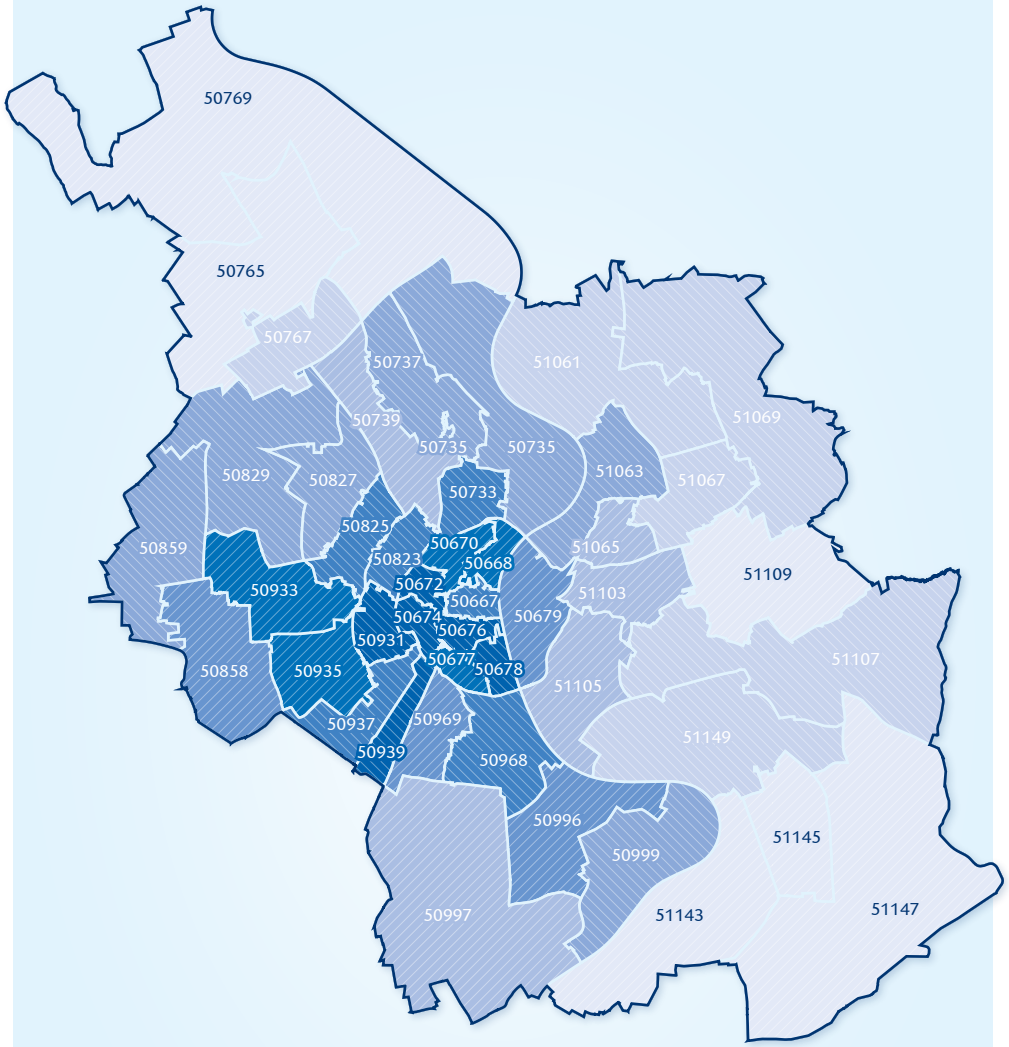
2018 – 2040,
Entwicklung der Privathaushalte
Quelle: Statistisches Landesamt NRW

BAUFERTIGSTELLUNGEN (WOHN- UND NICHTWOHNGEBÄUDE) UND LEERSTAND

linke Achse = Leerstandsquote, rechte Achse = Anzahl der Baufertigstellungen



Neubauten und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Marktaktive Leerstandquote im Geschosswohnungsbau
Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, Statistisches Landesamt NRW



ANGEBOTSMIETE AUF POSTLEITZAHLEBENE

Q2 2018 – Q1 2019 Median in €/m²/Monat

- 13,00 – 13,33
- 12,43 – 12,99
- 11,67 – 12,42
- 10,99 – 11,66
- 10,32 – 10,98
- 9,81 – 10,31
- 9,46 – 9,80
- 8,82 – 9,45

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

MÜNSTER – BEI KAUFPREISEN KNAPP HINTER KÖLN UND DÜSSELDORF

KAUFKRAFTKENNZIFFER 2019

105,4

Deutschland = 100
Quelle: Michael Bauer Research GmbH

ARBEITSLOSENQUOTE 2018

5,0 %

bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

STADT DER WISSENSCHAFT UND LEBENSART

Münster wäre ohne die Studentinnen und Studenten nicht vorstellbar. Über 60.000 von ihnen studieren an insgesamt neun Hochschulen. Die größte und bedeutendste ist die Westfälische Wilhelms-Universität mit über 45.000 Studierenden im Wintersemester 2018/2019. Sie ist die fünftgrößte Präsenzuniversität Deutschlands. Wissenschaft und Forschung werden in Münster durch Handels- und Verwaltungsfunktionen ergänzt.

Die Stadt und ihr Einzugsgebiet sind mittelständisch geprägt. Besonders stark sind der Maschinenbau und die Lebensmittelherstellung vertreten. Das die Stadt umgebende Münsterland weist mit 4,0 Prozent die geringste Arbeitslosigkeit aller neun Wirtschaftsregionen in Nordrhein-Westfalen auf. Auch in der Stadt selbst ist sie so niedrig wie in keiner anderen großen Stadt des Bundeslandes.

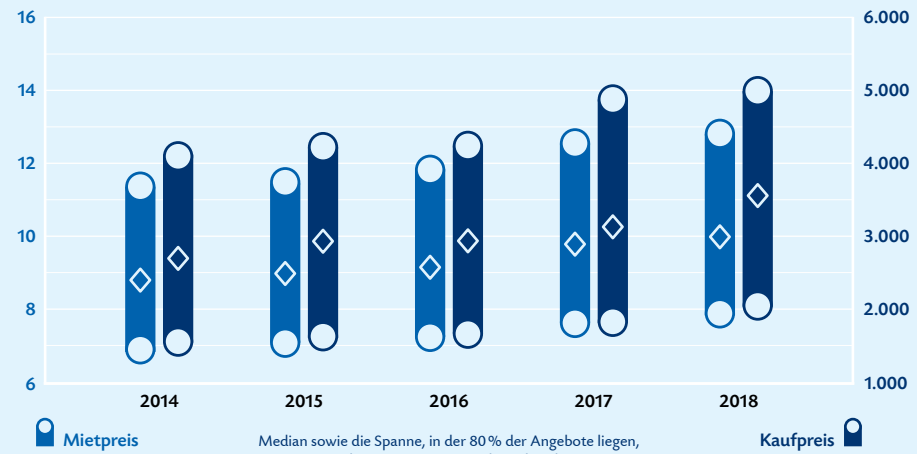
Die sehr gute Beschäftigungssituation führt zu einer hohen Kaufkraft. Bei der Haushaltskaufkraft erreicht Münster mit 4.066 Euro pro Monat nach Bonn und Düsseldorf den dritthöchsten Wert.

Ende 2018 wohnten über 314.000 Menschen in Münster. Unter den zwölf analysierten Städten Nordrhein-Westfalens stieg die Einwohnerzahl der Universitätsstadt von 2011 bis 2017 mit plus 6,9 Prozent am stärksten. Bis 2030 wird ein weiteres Bevölkerungswachstum um 9,1 Prozent vorhergesagt. In Nordrhein-Westfalen soll sich nur Köln mit 10,2 Prozent noch dynamischer entwickeln. Auch die Zahl der Haushalte ist zwischen 2011 und 2017 mit plus 9,2 Prozent außerordentlich stark angestiegen. Nur Aachen erreichte mit 10,2 Prozent eine höhere Steigerung. Und es soll so weitergehen: Für 2018 bis 2040 prognostizieren die Statistiker mit einem Wachstum um 12,1 Prozent eine erneut äußerst stark ansteigende Haushaltszahl.

Typisch für eine Universitätsstadt, ist Münster mit 38,2 prozentigem Anteil der 18- bis 40-Jährigen an der Gesamtbevölkerung eine sehr junge Stadt. Nur in Aachen ist der Anteil der jungen Erwachsenen mit 39,8 Prozent höher. Der nordrhein-westfälische Durchschnitt liegt im Vergleich dazu mit 27,9 Prozent deutlich darunter.

ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISSPANNEN in €/m²/Monat bzw. €/m²

linke Achse = Mietpreis, rechte Achse = Kaufpreis



Median sowie die Spanne, in der 80 % der Angebote liegen, jeweils Q2 – Q4 sowie Q1 des Folgejahres
Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

Die anhaltend hohe Dynamik in der Bevölkerungsentwicklung führt als einer der entscheidenden Faktoren zur zunehmenden Verknappung des Wohnungsangebots auf dem Münsteraner Immobilienmarkt. 2017 wurde ein Wohnungsleerstand von 0,4 Prozent ausgewiesen.

Aufgrund der starken Nachfrage erreichten die Angebotsmieten 2018 in Münster genau die Marke von 10 Euro pro Quadratmeter – rangierten damit aber noch hinter den Mieten in Düsseldorf und Köln. Die Steigerung der Angebotsmiete hat sich 2018 jedoch mit 2 Prozent wieder etwas abgeflacht, nachdem 2017 noch eine knapp 7-prozentige Zunahme verzeichnet wurde. Insbesondere im unteren Marktsegment fielen die Zuwächse mit 4,7 Prozent recht deutlich aus. Bei den Angebotskaufpreisen für Eigentumswohnungen lag Münster mit rund 3.600 Euro pro Quadratmeter nur knapp hinter Düsseldorf und Köln. In allen drei Städten

erreichten die aufgerufenen Preise für Mehrfamilienhäuser knapp 3.000 Euro pro Quadratmeter.

Der steigenden Nachfrage nach Wohnraum stand in Münster eine hohe Anzahl an Baugenehmigungen gegenüber. Seit 2011 wurden über 12.600 Wohnungen fertiggestellt. Auch die Zahl der preisgebundenen Wohnungen war zuletzt im Aufschwung. Die Baufertigstellungen gingen zwar 2018 deutlich auf 1.140 Wohnungen zurück, viele neue Bauprojekte befanden sich jedoch bereits in der Planungs- und Bauphase. Mit 7,3 genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner war die Pipeline der Projektentwickler in Münster voller als in allen anderen Top-12-Städten Nordrhein-Westfalens.

Mit gerade einmal rund 65 Prozent am gesamten Wohnungsbestand ist der Anteil an Mehrfamilienhäusern in Münster auffallend gering. Derzeit sind jedoch zwei Konversionsprojekte mit umfangreichem Geschosswohnungsbau in Planung: Auf dem Gelände der York-Kaserne im Südosten und der Oxford-Kaserne im Westen der Stadt soll in den nächsten Jahren Wohnraum für rund 10.000 Menschen entstehen. ∘

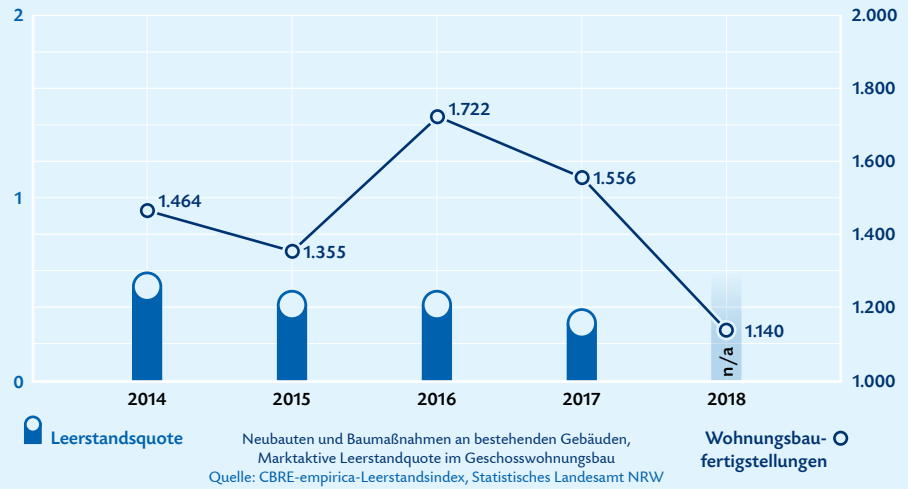
HAUSHALTSPROGNOSE

+12,1 %

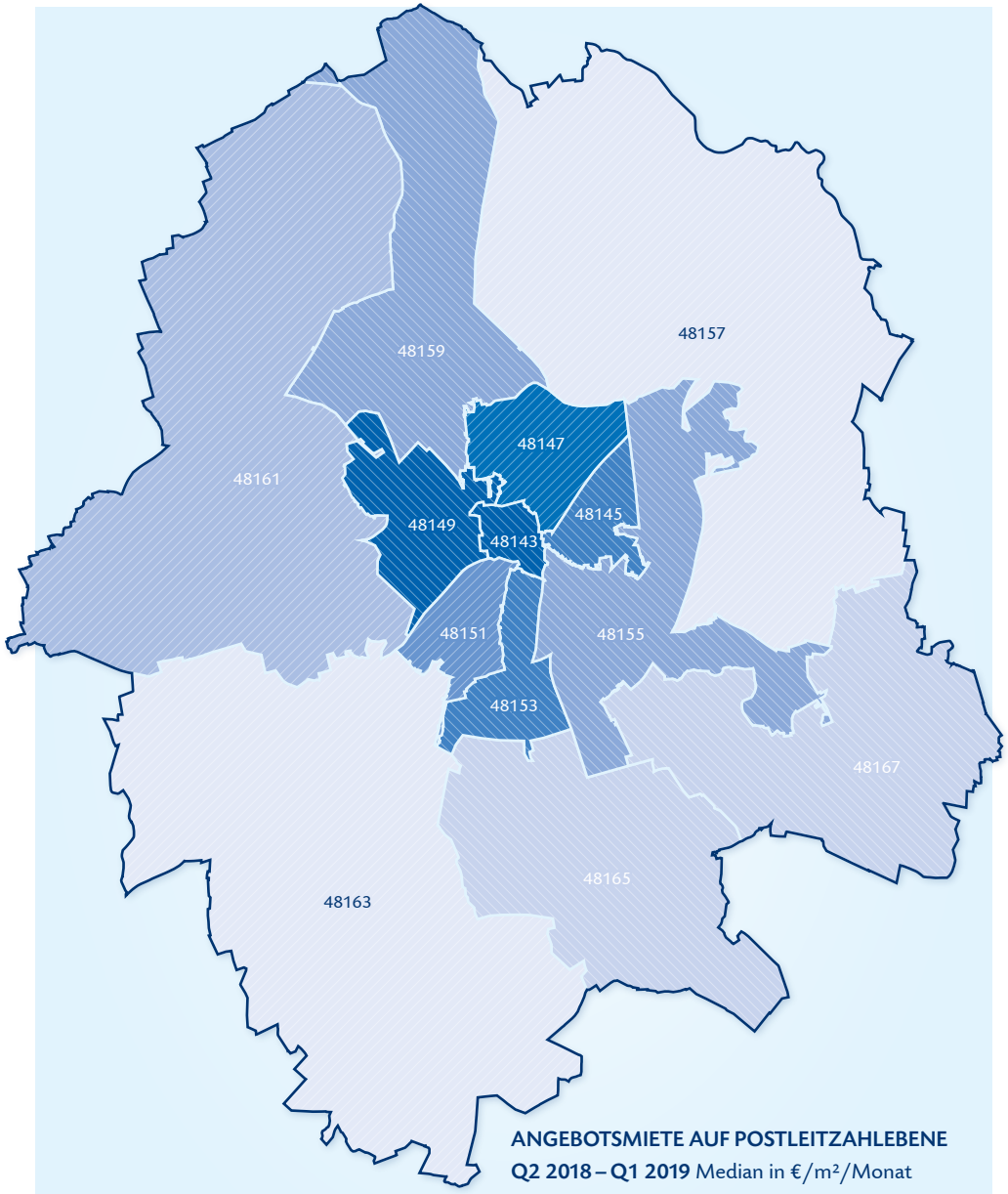
2018 – 2040,
Entwicklung der Privathaushalte
Quelle: Statistisches Landesamt NRW

BAUFERTIGSTELLUNGEN (WOHN- UND NICHTWOHNGEBÄUDE) UND LEERSTAND

linke Achse = Leerstandsquote, rechte Achse = Anzahl der Baufertigstellungen



Neubauten und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Marktaktive Leerstandquote im Geschosswohnungsbau
Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, Statistisches Landesamt NRW



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

WUPPERTAL – DEUTLICHE BELEBUNG BEI DER BAUTÄTIGKEIT

KAUFKRAFTKENNZIFFER 2019

95,1

Deutschland = 100
Quelle: Michael Bauer Research GmbH

ARBEITSLOSENQUOTE 2018

8,3 %

bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

VERBINDUNG ZWISCHEN TRADITION UND MODERNE

Wuppertal liegt etwa 35 Kilometer östlich von Düsseldorf mitten im Bergischen Land. Zusammen mit Solingen im Südwesten und Remscheid im Südosten bildet die Ende 2018 über 354.000 Einwohner zählende Stadt das Bergische Städtedreieck, das sich als Unternehmerregion zwischen Rhein und Ruhr als Industrie- und Dienstleistungsstandort positioniert.

Wuppertal selbst war eines der europäischen Zentren der Frühindustrialisierung, geprägt durch Textilveredelung und Metallverarbeitung. Heute schafft die Stadt die Verbindung zwischen wirtschaftlicher Tradition und Moderne.

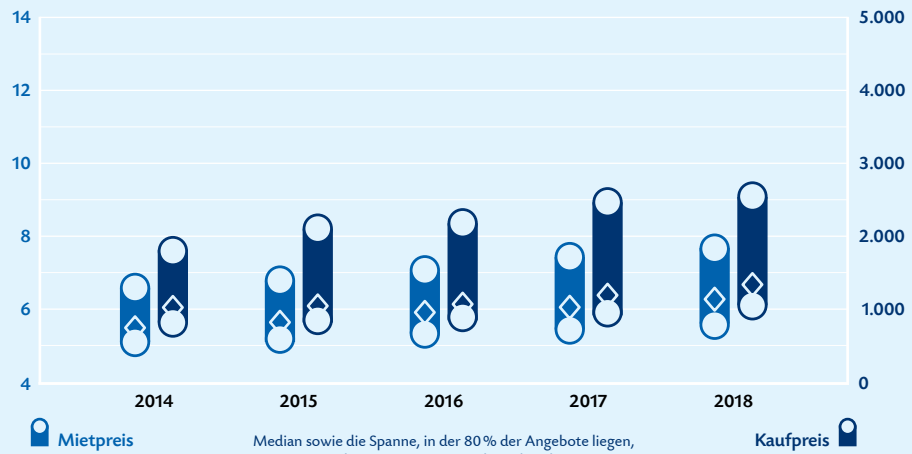
Die wichtigsten Branchen sind Fahrzeugtechnik, Metallverarbeitung, Energietechnik und Gesundheitswirtschaft. Unter den ansässigen Unternehmen finden sich weltweit bekannte Namen wie Bayer, Vorwerk, Delphi, Erfurt und FAG Kugelfischer. Neben den ansässigen Unternehmen ist die Bergische Universität Wuppertal eine treibende Kraft für Forschung, Entwicklung und Innovation. Die Universität wurde erst 1972 gegründet. Seitdem ist die Anzahl ihrer Studentinnen und Studenten auf über 22.000 angestiegen. Durch ihren mittlerweile recht hohen Anteil an der Gesamtbevölkerung wird Wuppertal gelegentlich schon als Studentenstadt bezeichnet.

Wuppertals Einwohnerzahl hat zwischen 2011 und 2017 mit plus 3,2 Prozent stärker zugelegt als im Landesdurchschnitt (plus 2,1 Prozent). Bis 2030 geht das Statistische Landesamt von einem weiteren, aber weniger dynamischen Wachstum um 1,8 Prozent aus. Die Zahl der Haushalte stieg von 2011 bis 2017 um verhaltene 2,1 Prozent und soll auch weiterhin langsam zunehmen (2018 – 2040: plus 2,0 Prozent).

Die Arbeitslosigkeit ist in Wuppertal im Vergleich der zwölf nordrhein-westfälischen Städte des Berichts durchschnittlich. Auch im Hinblick auf die Kaufkraft liegt die Stadt im Mittelfeld: 3.618 Euro stehen je Haushalt und Monat an Kaufkraft zur Verfügung. Pro Kopf und Jahr sind es 22.818 Euro. Die Durchschnittswerte von Nordrhein-Westfalen liegen im Vergleich dazu bei 4.016 bzw. 23.749 Euro.

ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISSPANNEN in €/m²/Monat bzw. €/m²

linke Achse = Mietpreis, rechte Achse = Kaufpreis



Median sowie die Spanne, in der 80 % der Angebote liegen, jeweils Q2 – Q4 sowie Q1 des Folgejahres
Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

Auch der Wuppertaler Immobilienmarkt ist gut mit dem Gesamtmarkt in Nordrhein-Westfalen vergleichbar. Der Wohnungsleerstand der „Großstadt im Grünen", welcher primär auf den hohen Leerstand bei vorwiegend älteren und unsanierten Objekten zurückgeführt werden konnte, war 2017 mit 3 Prozent auf dem Niveau des Bundeslandes. Dabei ist der Anteil der leerstehenden Wohnungen seit einigen Jahren rückläufig.

Die Angebotsmiete lag 2018 mit 6,30 Euro pro Quadratmeter unterhalb des mittleren Wertes Nordrhein-Westfalens. Nur Duisburg und Gelsenkirchen wiesen noch günstigere Mietangebote in den Top-12 auf. Dabei war die Varianz der Mieten innerhalb des Wuppertaler Stadtgebiets mit weniger als einem Euro Unterschied zwischen dem günstigsten und teuersten Postleitzahlgebiet auffallend gering. Der Anstieg der Angebotsmieten lag mit 3,6 Prozent im Jahr 2018 fast auf dem

NRW-Wachstumskurs. Auch bei den aufgerufenen Preisen für Eigentumswohnungen (rund 1.350 Euro je Quadratmeter) und den Preisen für Mehrfamilienhäuser (rund 1.020 Euro pro Quadratmeter) rangierte die Stadt an der Wupper zwar vor Duisburg und Gelsenkirchen, aber noch unter dem Landesschnitt. Die offerierten Kaufpreise legten jedoch in Wuppertal auffallend stark gegenüber dem Vorjahr zu.

Die Bautätigkeit bewegte sich mit 1,7 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohnern zwar noch deutlich unterhalb des Durchschnitts Nordrhein-Westfalens, hatte jedoch 2018 an Dynamik gegenüber den Vorjahren gewonnen. Auch die Baugenehmigungen legten zuletzt deutlich zu.

Neben dem Eigenheimbau, dem Ausbau von ehemaligen Industriestandorten mit Lofts und dem in Wuppertal häufig eher kleinteiligen, klassischen Geschosswohnungsbau entstehen unter anderem auch Mikroapartments, insbesondere um den Wohnraumbedarf von Studierenden der Bergischen Universität zu decken. Die Stadt weist zudem noch eine Reihe an weiteren Potenzialflächen für den Wohnungsbau aus. ○

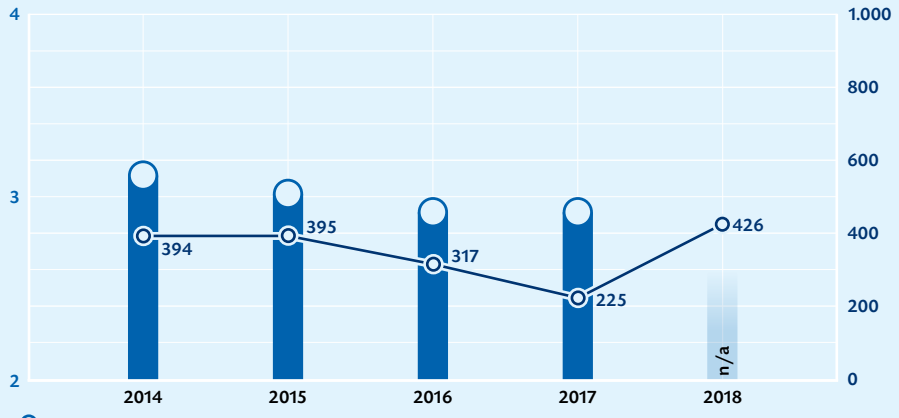
HAUSHALTSPROGNOSE

+2,0 %

2018 – 2040,
Entwicklung der Privathaushalte
Quelle: Statistisches Landesamt NRW

BAUFERTIGSTELLUNGEN (WOHN- UND NICHTWOHNGEBÄUDE) UND LEERSTAND

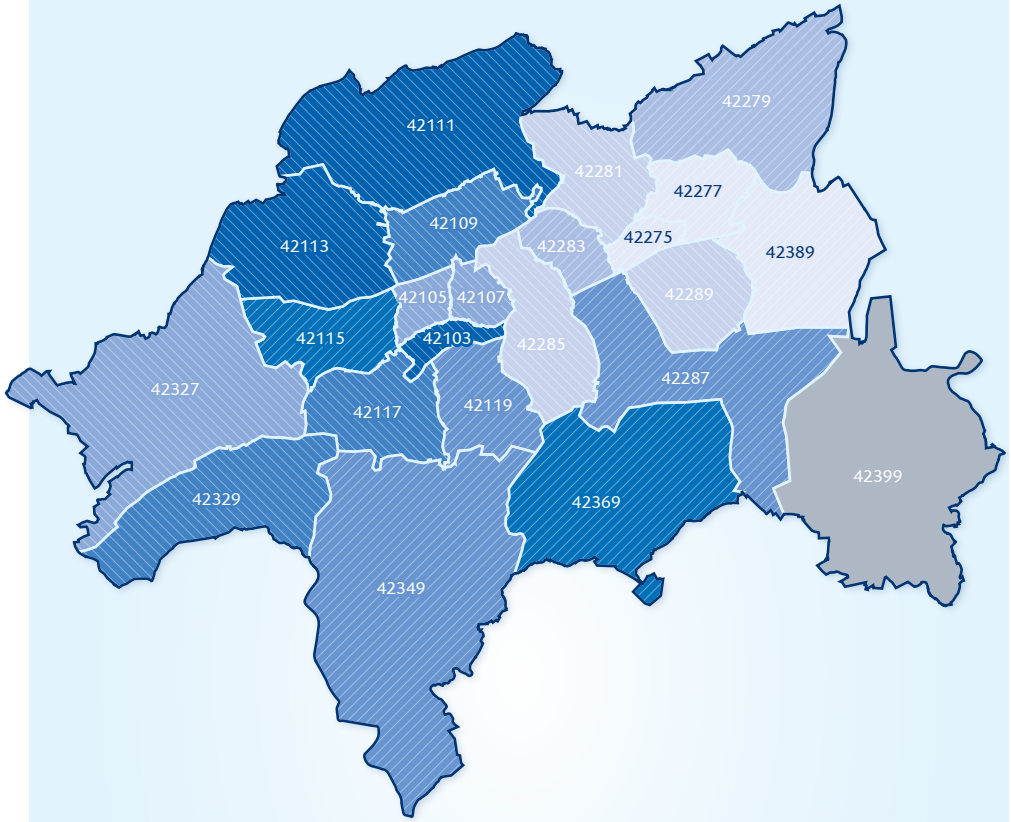
linke Achse = Leerstandsquote, rechte Achse = Anzahl der Baufertigstellungen



Leerstandsquote

Neubauten und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Marktaktive Leerstandquote im Geschosswohnungsbau
Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, Statistisches Landesamt NRW

Wohnungsbau-fertigstellungen



ANGEBOTSMIETE AUF POSTLEITZAHLEBENE

Q2 2018 – Q1 2019 Median in €/m²/Monat

- 6,62 – 6,89
- 6,50 – 6,61
- 6,46 – 6,49
- 6,41 – 6,45
- 6,31 – 6,40
- 6,15 – 6,30
- 6,10 – 6,14
- 6,00 – 6,09
- Werte aufgrund geringer Fallzahlen nicht repräsentativ

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

QUELLENVERZEICHNIS

- Bundesagentur für Arbeit
- CBRE GmbH
- CBRE-empirica-Leerstandsindex
- empirica-systeme GmbH
- IT NRW, Information und Technik Nordrhein-Westfalen
- Michael Bauer Research GmbH
- Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen

AACHEN

- www.aachen.de/DE/stadt_buerger/wohnen/Wohnraumentwicklung/Informationen-zum-Wohnungsmarktbericht.html
- www.aachen.de/DE/wirtschaft_technologie/arbeit_fachkraefte/willkommenskultur/newcomerservice/orientieren/lage/index.html
- www.rwth-aachen.de/cms/root/Die-RWTH/Profil/~enw/Daten-Fakten
- rp-online.de/thema/aachen
- www.städteranking.de/deutschland_aachen.php

BIELEFELD

- www.bielefeld.de/ftp/dokumente/Wohnungsmarktbarometer2019.pdf
- www.campus-bielefeld.de
- www.bielefeld.de/de/pbw/bls.html
- www.bielefeld.de/de/wirtschaft
- www.wege-bielefeld.de/daten-fakten/wirtschaft

BOCHUM

- uni.ruhr-uni-bochum.de
- www.bochum.de/C125708500379A31/vwContentByKey/W2B8MA7B508BOCMDE
- www.bochum.de/zechen
- www.bochum-wirtschaft.de/darum-bochum
- www.derwesten.de/staedte/bochum/mega-paketzentrum-auf-ehemaligem-opel-gelaende-post-plant-600-neue-arbeitsplaetze-id211676685.html

BONN

- bauprojekte.deutschebahn.com/media/projects/7300/docs/BR-troisdorf-bonn-oberkassel-2016.pdf
- wirtschaftsregionbonn.org/region-bonn/wirtschaft
- www.berlin.de/rbmskzl/politik/hauptstadtvertraege
- www.bonn.de/pressemitteilungen/2019/juni/start-der-projektgruppe-gefoerderter-wohnungsbau-in-bonn.php
- www.bonn.de/themen-entdecken/wirtschaft-wissenschaft/wirtschaftsstandort-bonn.php

- www.wissenschaftsregion-bonn.de/wissenschaftseinrichtungen/forschungseinrichtungen

DORTMUND

- www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/bildungwissenschaft/studiumforschung/forschung/forschung.html
- www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/bildungwissenschaft/studiumforschung/hochschulen/index.html
- www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/nachrichtenportal/alle_nachrichten/nachricht.jsp?nid=586432
- www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/nachrichtenportal/alle_nachrichten/nachricht.jsp?nid=558664
- www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/planen_bauen_wohnen/stadterneuerung/projekte_stadterneuerung/stadtumbau_rheinische_strasse/start_rheinische_strasse/index.html
- www.dortmund.de/media/p/wohnungsamt/downloads_afw/Wohnungsmarktbericht_2018.pdf

DÜSSELDORF

- www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bildung-Forschung-Kultur/Hochschulen/Publikationen/Downloads-Hochschulen/studierende-hochschulen-ss-2110410187314.pdf?__blob=publicationFile&v=4
- www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt12/statistik/stadtforschung/download/09_wirtschaft/SD_2017_Kap_9.pdf
- www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt12/statistik/stadtforschung/download/Wohnungsmarktbericht_2018.pdf
- www.duesseldorf.de/wirtschaftsfoerderung/standort/?L=0
- www.duesseldorf.de/wirtschaft-und-standort/?L=0
- www.uni-duesseldorf.de/home/universitaet/weiterfuehrend/die-universitaet-in-zahlen-und-fakten.html

DUISBURG

- www.deutschlandfunk.de/neue-seidenstrasse-duisburg-profitiert-vom-china-handel.769.de.html?dram:article_id=445375
- www.duisburg.de/tourismus/stadt_erleben/industriekultur/index.php
- www.duisburg.de/wirtschaft/standort/wirtschaftsstandort.php
- www.duisburg.de/wohnenleben/wasser/hafen.php
- www2.duisburg.de/micro2/wohnen/medien/bindata/Wohnbericht2017Endversion.pdf

ESSEN

- media.essen.de/media/wwwessende/aemter/68/download_1/Wohnungsmarkt_in_Essen_2017_Endfassung_Digital.pdf
- www.essen.de/kultur_und_bildung/eingangsseiten/wissenschaftsstadt.de.html
- www.essen.de/wirtschaft/standortinformationen/Wirtschaftsstandort_Essen.de.html
- www.ewg.de/standort_essen_2/wirtschaftsstandort_2/essen_wirtschaftsstandort.de.html
- www.simon-kucher.com/de/about/media-center/boersenliga-deutscher-staedte-2019

GELSENKIRCHEN

- www.gelsenkirchen.de/de/freizeit/ausfluege_und_sehenswuerdigkeiten/architektur/index.aspx
- www.gelsenkirchen.de/de/Infrastruktur/Stadtplanung/Gesamtstaedtische_Konzepte/_doc/Wohngsmarktbericht_Gelsenkirchen_Juni_2018_web.pdf
- www.gelsenkirchen.de/de/Stadtprofil/index.aspx
- www.gelsenkirchen.de/de/Stadtprofil/Stadtgeschichten/Strukturwandel
- www.gelsenkirchen.de/de/Wirtschaft/Standort_Gelsenkirchen/Wirtschaftsdaten
- www.hafen-ge.de/Ueber_uns/ueber_uns.asp

KÖLN

- expoexhibitionstands.eu/de/blog/die-top-10-messegelande-der-welt
- www.nrwbank.de/de/corporate/Publikationen/Publikationsinhaltsseiten/wohnungsmarktprofile-nrw/Wohnungsmarktprofile-Regierungsbezirk-Koeln.html
- www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/presse/wohnungsbauoffensive-der-stadt-koeln
- www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtentwicklung/der-stadtmitte
- www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtentwicklung/parkstadt-sued
- www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtentwicklung/deutzer-hafen/deutzer-hafen-quartier-am-wasser
- www.stadt-koeln.de/wirtschaft/index.html
- www.stadt-koeln.de/wirtschaft/medien
- www.studis-online.de/Hochschulen/Koeln
- www.studis-online.de/Studieren/studentenstatistik.php#studentenstaedte-absolut

MÜNSTER

- www.muenster.de/bildung_wissenschaft.html
- www.muenster.de/wirtschaft_technologie.html
- www.muenster.de/stadt/presseservice/pressemeldungen/web/frontend/output/standard/design/standard/page/1/show/1003872
- www.nrwbank.de/de/corporate/Publikationen/Publikationsinhaltsseiten/wohnungsmarktprofile-nrw/Wohnungsmarktprofile-Regierungsbezirk-Muenster.html
- www.nrwbank.de/export/sites/nrwbank/de/corporate/downloads/presse/publikationen/regionalwirtschaftliche-profile-nrw/NRW.BANK_Wirtschaftsregion_Muensterland_2018.pdf
- www.stadt-muenster.de/stadtplanung/konversion/oxford-kaserne.html
- www.wfm-muenster.de/wp-content/uploads/ExpoReal_Magazin_2018_End.pdf
- www.zukunft-muenster.de/yorkkaserne/

WUPPERTAL

- rp-online.de/nrw/hochschulen/uni-wuppertal-die-geheimtipp-universitaet-in-nrw_aid-17931577
- www.uni-wuppertal.de/de/universitaet/unsere-universitaet/informationen-publikationen/zahlen-daten-fakten
- www.wf-wuppertal.de/fileadmin/download/gewerbe/reports/Gewerbemarktreport_2017_2018.pdf
- www.wf-wuppertal.de/standort-wuppertal/kompetenzfelder
- www.wf-wuppertal.de/standort-wuppertal/region
- www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/index.php
- www.wuppertal.de/Wohnungsmarktreport_2017_2018.pdf

IMPRESSUM
LEG Immobilien AG
Hans-Böckler-Straße 38
40476 Düsseldorf
Tel. 02 11/45 68-325
Fax 02 11/45 68-261
sabine.jeschke@leg-wohnen.de
www.leg-wohnen.de

Redaktion
Sabine Jeschke (V. i. S. d. P.)
Mischa Lenz
Martin Boemer (CBRE GmbH)
Florian Seyfert (CBRE GmbH)
Peter Müller (RUECKERCONSULT GmbH)

Marktdaten
Kristina Rüther (CBRE GmbH)
Martin Boemer (CBRE GmbH)
Michael Schlatterer (CBRE GmbH)

Projektmanagement
Martin Boemer (CBRE GmbH)
Peter Müller (RUECKERCONSULT GmbH)