Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | Mai 2019

IMMOBILIENMARKT NORDRHEIN-WESTFALEN 2019

Vielfältige Immobilienstandorte mit steigenden Büro- und Wohnungsmieten

dzhyp.de

DZ HYP

INHALT

02 Grußwort

03 Gewerbliche Immobilien in Nordrhein-Westfalen
03 Wirtschaftliches Umfeld für den nordrhein-westfälischen Immobilienmarkt
06 Handel – Marktsituation und Prognose
13 Büro – Marktsituation und Prognose
20 Wohnen – Marktsituation und Prognose
24 Entwicklung der Mietrendite in Nordrhein-Westfalen

25 Aachen

29 Bielefeld

33 Bonn

38 Dortmund

43 Duisburg

48 Düsseldorf

52 Essen

57 Köln

61 Münster

66 Immobilienstandorte im Überblick

68 Glossar

69 Impressum

73 Anschriften der DZ HYP/VR WERT

GRUSSWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

als eine der führenden Immobilienbanken in Deutschland untersuchen wir regelmäßig die Märkte, in denen wir aktiv sind. Insbesondere an den regionalen Standorten abseits der sieben einwohnerstärksten Metropolen sind Marktdaten häufig schwer verfügbar. Mit unseren Studien tragen wir maßgeblich zu einer höheren Markttransparenz bei.

Der vorliegende Bericht analysiert zum dritten Mal die Segmente Büro, Handel und Wohnen an neun bedeutenden Immobilienstandorten in Nordrhein-Westfalen. Grundsätzlich folgen die sieben betrachteten Oberzentren Aachen, Bielefeld, Dortmund, Duisburg, Essen, Köln und Münster sowie die zwei Metropolen Düsseldorf und Köln dem bundesweiten Trend steigender Büro- und Wohnungsmieten und stagnierender bis leicht sinkender Mieten im Einzelhandel. Die jeweiligen Standorte weisen jedoch eine heterogene Entwicklung hinsichtlich ihrer immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf. Ehemals bedeutende Standorte der Schwerindustrie wie Duisburg, Essen und in Teilen auch Dortmund verfügen noch über Wachstumspotenzial und stehen prosperierenden Dienstleistungs- und Verwaltungszentren wie Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster gegenüber. Die zwischen diesen Polen angesiedelten Universitätsstädte Aachen und Bielefeld vervollständigen das Bild eines Bundeslandes mit vielfältigen Immobilienstandorten.

Die vorliegende Publikation ist Teil unserer Fachthemenreihe und ergänzt die jeweils im Frühjahr und Herbst erscheinenden Berichte „Regionale Immobilienzentren“ und „Immobilienmarkt Deutschland“. Hinzu kommen regelmäßig Studien über die Entwicklung in einzelnen Bundesländern. Der nächste Bericht „Immobilienmarkt Norddeutschland“ erscheint im Sommer dieses Jahres.

Alle bislang veröffentlichten Marktberichte der DZ HYP stehen Ihnen auf unserer Website unter www.dzhyp.de/ueber-uns/markt-research zum Download zur Verfügung. Printexemplare können bei uns angefordert werden.

Norbert Schülpen

Matthias Weimer-Osterloh

Mit freundlichen Grüßen

Norbert Schülpen Matthias Weimer-Osterloh

DZ HYP

Mai 2019

GEWERBLICHE IMMOBILIEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Wirtschaftliches Umfeld für den nordrhein-westfälischen Immobilienmarkt

Nordrhein-Westfalen ist mit 18 Millionen Einwohnern das größte deutsche Bundesland

Das mit fast 18 Millionen Einwohnern größte deutsche Bundesland ist ein Schwergewicht am deutschen Immobilienmarkt. Hier befinden sich allein zehn der 20 einwohnerstärksten deutschen Städte. Zudem ist Nordrhein-Westfalen mit Düsseldorf und Köln das einzige Bundesland mit zwei Top-Standorten. Das Bundesland ist aber auch von großen Gegensätzen gekennzeichnet, die den Immobilienmarkt prägen. So stehen den hochverschuldeten Ruhrgebietsstädten die prosperierenden Top-Standorte sowie die stark wachsenden Oberzentren Bonn und Münster gegenüber.

Neun bedeutende Standorte als Repräsentanten für den gewerblichen Immobilienmarkt

Investoren am Immobilienmarkt bietet Nordrhein-Westfalen eine große Vielfalt an Anlageperspektiven. 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. Die Entwicklung im Einzelhandel ist ab Seite 6 dargestellt. Der Büromarkt folgt ab Seite 13 vor dem Wohnungsmarkt ab Seite 20. Im Anschluss daran werden ab Seite 25 die einzelnen Standorte analysiert. Auf den Seite 66 und 67 sind wesentliche Marktdaten tabellarisch zusammengefasst.

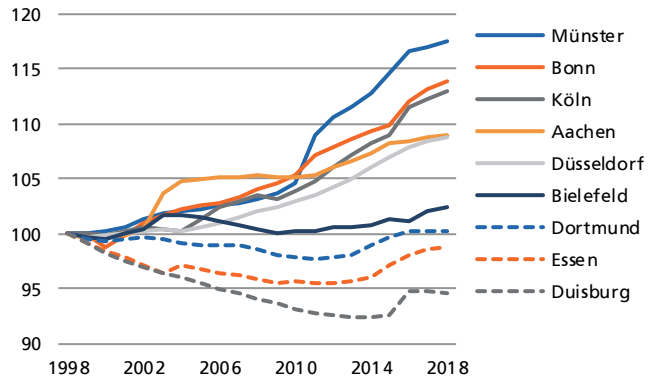
Nordrhein-Westfalen ist erst 1946 entstanden

Nordrhein-Westfalen ist erst 1946 entstanden. Nach dem zweiten Weltkrieg setzen die Briten die Idee um, das industrielle Ruhrgebiet mit den landwirtschaftlich geprägten Gebieten in Ostwestfalen und dem Münsterland zu verbinden. Damit sollte die Nahrungsmittelversorgung in den Großstädten an Rhein und Ruhr gewährleistet werden. Zum anderen wollte man die Aufteilung der „Waffenschmiede“ Ruhrgebiet unter den Alliierten verhindern, wie es Franzosen und Sowjets gefordert hatten. Später legte die rheinisch-westfälische Montanindustrie den Grundstein für das deutsche Wirtschaftswunder. Der wirtschaftliche Erfolg währte aber nur wenige Jahre.

Der Strukturwandel hält bis heute an

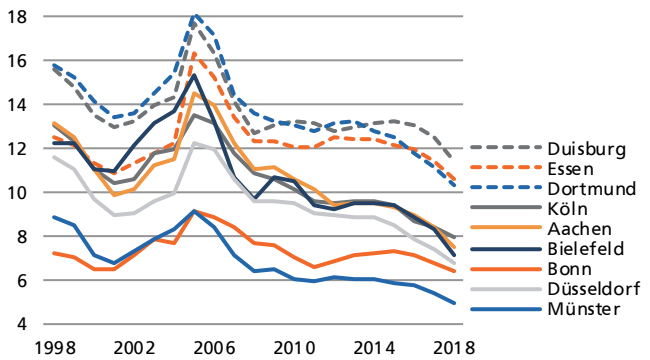
Bereits in den 1960er Jahren ging es mit der Kohleförderung und der Stahlerzeugung bergab. In den ehemals bedeutenden Standorten der Schwerindustrie wie Dortmund, Duisburg oder Essen folgte auf den Arbeitsplatzabbau ein erheblicher Einwohnerschwund. Der Strukturwandel schreitet bis heute voran. Während im Dezember 2018 mit der Schließung der Zeche Prosper-Haniel der 200-jährige Steinkohleabbau in Deutschland endete, sind zahlreiche Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich, in der Logistik, in Technologieunternehmen sowie im seit den 1970er Jahren stark ausgebauten Bildungs- und Hochschulwesen entstanden.

GEGENLÄUFIGE EINWOHNERENTWICKUNG
EINWOHNERZAHL 1998 = 100



Quelle: Scope

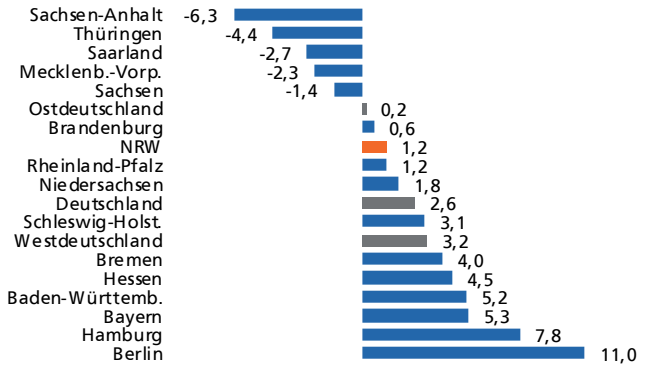
DIE LAGE AM REGIONALEN ARBEITSMARKT KLAFFT AUSEINANDER



Quelle: bulwiengesa

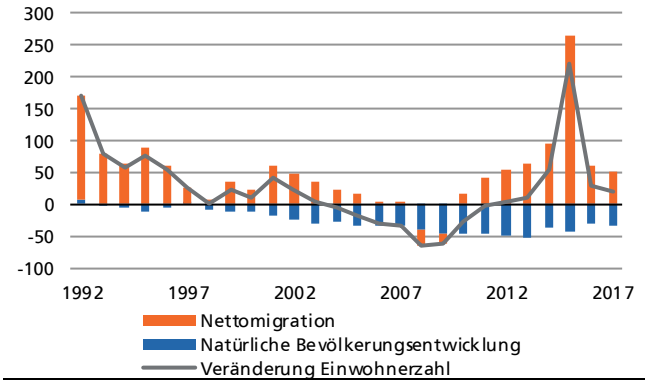
Demografische und wirtschaftliche Entwicklung in Nordrhein-Westfalen

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VON 2000 BIS 2016
VERÄNDERUNG IN PROZENT



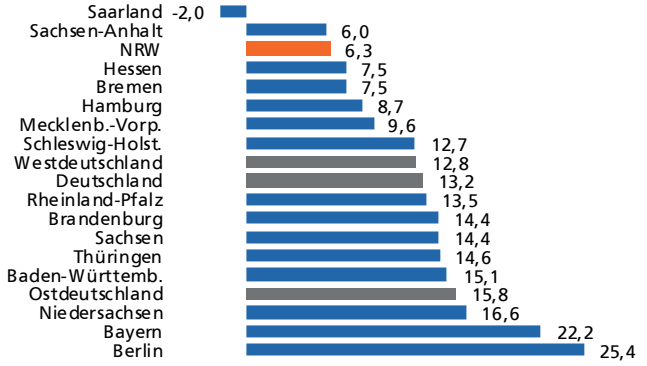
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

EINWOHNERENTWICKLUNG IN NORDRHEIN-WESTFALEN
IN TAUSEND MENSCHEN



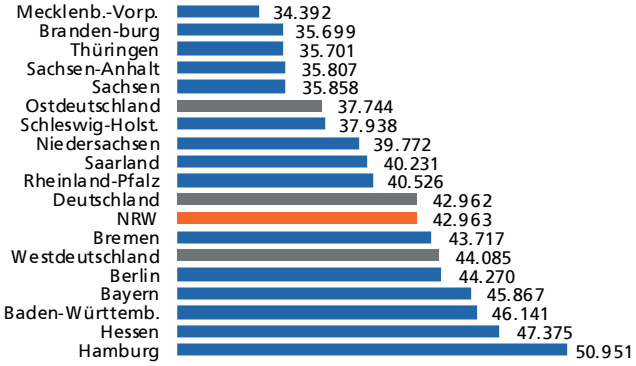
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES WACHSTUM SEIT 2010
BRUTTOINLANDSPRODUKT PREISBEREINIGT VON 2008 BIS 2018 IN %



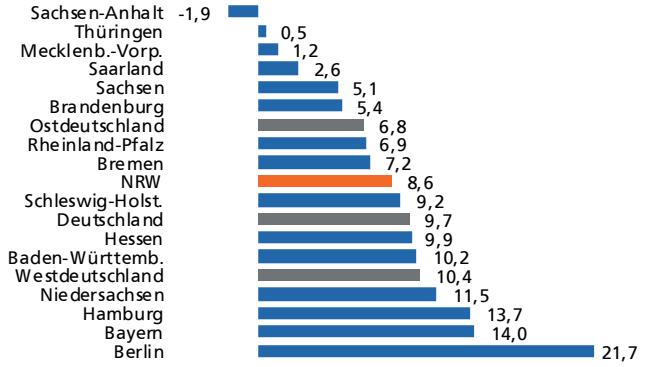
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

BRUTTOLÖHNE UND -GEHÄLTER JE ARBEITNEHMER 2018
IN EURO



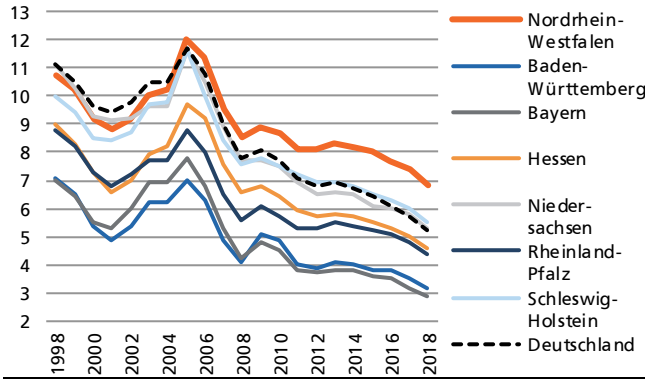
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG SEIT 2000
ERWERBSTÄTIGE VON 2008 BIS 2018 IN PROZENT



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE SEIT 1994
ARBEITSLOSENQUOTE IN %



Quelle: bulwiengesa

Heute ist der Einwohnerschwund im Ruhrgebiet zwar gestoppt. Aber die hohe Arbeitslosigkeit, das geringe Einkommensniveau und ein weit überdurchschnittliches Armutsrisiko sind für die dortigen Städte bis heute bezeichnend. Dagegen weisen die von Dienstleistungen geprägten Standorte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster ein

Den wirtschaftlich schwächeren Ruhrgebietsstädten stehen Wachstumszentren wie Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster gegenüber

kräftiges Einwohnerwachstum und ein hohes Wohlstandsniveau auf. Die beiden Universitätsstädte Aachen und Bielefeld sind zwischen diesen Polen angesiedelt.

Trotz vieler Konzernzentralen stehen die meisten westdeutschen Bundesländer besser da

Nordrhein-Westfalen ist aber auch ein wirtschaftliches Schwergewicht. Mit einer Wirtschaftsleistung von über 700 Milliarden Euro im Jahr käme das Bundesland im Vergleich mit den Ländern der Europäischen Union nach den Niederlanden auf den siebten Platz. Die wirtschaftliche Potenz wird von einer Vielzahl von Konzernen beigesteuert. Ein Drittel der Unternehmen im DAX hat seinen Sitz in Nordrhein-Westfalen. Die wirtschaftlichen Kennzahlen fallen aber eher mäßig aus. Die Arbeitslosenquote ist mit 6,6 Prozent (März 2019) die höchste unter den westdeutschen Flächenländern. Ebenso hinkt das große Bundesland beim Wirtschaftswachstum und der Bevölkerungsentwicklung hinterher. Aber auch im Bildungssektor besteht Verbesserungsbedarf. Im Bildungsmonitor 2018 der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft erreicht Nordrhein-Westfalen lediglich den vorletzten Platz unter den 16 deutschen Bundesländern.

ANALYSIERTE IMMOBILIENSTANDORTE

Quelle: DZ BANK

STANDORTE IM MARKTBERICHT (DATEN FÜR 2018)

Regionen / Städte	Einwohner	Haushalte	Verfügbares Einkommen	Arbeitslosenquote	BIP pro Kopf	Beschäftigte		Verarbeitendes Gewerbe	Einzelhandelsfläche	Büro-fläche	Wohnungsbestand
	in Tausend	in Tausend	mtl. in Euro	in %	in Euro	in Tausend	in % der Einwohner	Anteil Beschäftigte in %	in Tausend m²	in Tausend m²	in Tausend
Düsseldorf	617	336	2.501	6,7	86.599	531	86	7	1.265	7.554	339
Köln	1.084	597	2.113	7,9	63.092	764	71	8	1.410	7.647	549
Aachen	244	140	1.686	7,5	49.685	298	122	13	536	1.488	133
Bielefeld	334	176	2.204	7,1	40.997	205	61	12	614	1.390	0
Bonn	325	176	2.264	6,4	75.145	243	75	4	522	3.243	171
Dortmund	585	305	1.862	10,3	39.151	319	55	9	1.061	2.651	319
Duisburg	497	250	1.642	11,4	36.849	228	46	16	831	2.202	257
Essen	591	307	1.971	10,6	44.471	336	57	7	874	3.171	314
Münster	313	170	2.212	4,9	59.318	229	73	6	633	2.228	166
NRW-Oberzentren	**2.890**	**1.525**	**1.953**	**8,8**	**47.178**	**1.858**	**64**	**9**	**5.072**	**16.372**	**1.360**
Alle Standorte	**4.591**	**2.457**	**2.071**	**8,3**	**56.235**	**3.154**	**69**	**9**	**7.747**	**31.573**	**2.247**
Regional-12	4.947	2.760	2.057	6,7	53.779	3.397	69	11	10.420	30.829	2.630
Top-7	10.023	5.747	2.235	6,7	62.729	6.787	68	8	17.051	80.019	5.296

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, Scope

Handel – Marktsituation und Prognose

Der Gegenwind für den Einzelhandel wird stärker

Die Lage im Einzelhandel ist trotz des bislang robusten wirtschaftlichen Umfelds schwierig. Ein Beleg dafür ist der im vergangenen Jahr vollzogene Zusammenschluss der beiden Kaufhausketten Karstadt und Kaufhof. Während Kaufhäuser in ihren Glanzzeiten das Rückgrat des innerstädtischen Handels darstellten, macht der neu geschaffene „Einzelhandelsgigant“ mit 5 Milliarden Euro heute nur noch rund 1 Prozent des deutschen Einzelhandelsumsatzes aus. Ein anderer Beleg ist die Spitzenmiete in den 1A-Lagen, die 2018 an nicht wenigen Shopping-Standorten sank. Die Vermarktung von Einzelhandelsflächen ist schwieriger geworden, was sich an längeren Vermarktungszeiträumen und an wachsenden Leerständen zeigt.

Das schwache Modegeschäft bremst auch den Online-Handel

Eine Ursache ist der vom wachsenden E-Commerce ausgehende Gegenwind, der dem stationären Einzelhandel immer schärfer entgegenbläst. Ein weiterer Grund ist das lahmende Geschäft mit Mode als Fundament des innerstädtischen Handels. Trotz kräftig steigender Einkommen gaben die Deutschen 2018 rund 1 Prozent weniger für Kleidung als im Jahr zuvor aus. Bei Schuhen ging der Umsatz sogar um fast 4 Prozent zurück. Das spüren nicht nur traditionelle Modeketten wie Adler, Esprit, H&M oder das inzwischen insolvente Modehaus Gerry Weber. Auch die bei jungen Leuten angesagte irische Kette Primark ist unter Druck gekommen und will die Filialgröße reduzieren. Das erst vor zwei Jahren nach Deutschland gekommene Mode-Outlet Saks off 5th gibt sogar komplett auf – Ende Juni sollen die acht deutschen Standorte schließen. Selbst beim erfolgsverwöhnten Internet-Versender Zalando hat sich das Umsatzwachstum etwas verlangsamt.

Im laufenden Jahr werden die Aussichten nicht besser, trotz der guten Lage am Arbeitsmarkt

Im laufenden Jahr sieht es für die Einzelhändler in 1A-Lagen und in den Einkaufszentren nicht besser aus. Der ins Stocken geratene Konjunkturmotor ist dafür aber nur eingeschränkt verantwortlich, auch wenn sich die Beschäftigten in exportlastigen Unternehmen um die Sicherheit ihrer Arbeitsplätze sorgen dürften. Denn insgesamt ist die Lage am Arbeitsmarkt nach wie vor günstig. Vielmehr verschieben sich die Präferenzen der Kunden: Bummeln und Essen, aber weniger Kaufen.

Marktumfeld für den Einzelhandel

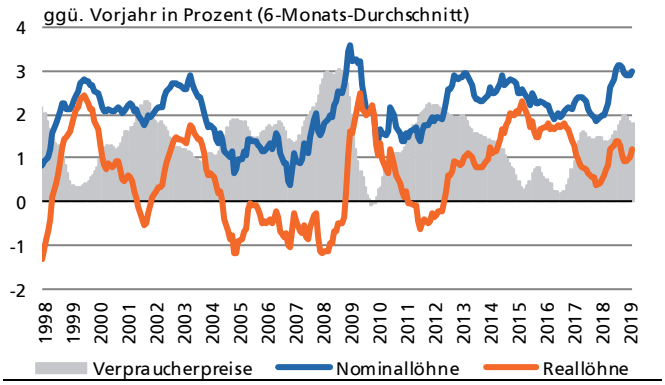
Der Aufschwung wird langsamer, die wirtschaftliche Unsicherheit wächst

Der Aufschwung in Deutschland hat sich – siehe Seite 13 – spürbar verlangsamt. Das gesamtwirtschaftliche Wachstum, das zwischen 2014 und 2017 bei rund 2 Prozent lag, hat sich 2018 auf 1,4 Prozent reduziert. Im laufenden Jahr dürfte es auf 1 Prozent zurückgehen. Dazu kommen viele politische Krisenherde wie das

DAS KONSUMKLIMA STAGNIERT TROTZ GEGENWIND FÜR DIE WIRTSCHAFT AUF HOHEM NIVEAU

Quelle: GfK

DIE HOHE ARBEITSKRÄFTENACHFRAGE SORGT FÜR KRÄFTIG STEIGENDE EINKOMMEN



Quelle: Statisches Bundesamt, Thomson Reuters

Dauerthema Brexit. Das Konsumentenvertrauen ist davon aber bislang nicht belastet worden. Seit 2017 ist es auf hohem Niveau stabil. Der Konsum kann davon aber nur eingeschränkt profitieren. Trotz Zinstief nutzen die privaten Haushalte die wachsenden Einkommen wieder vermehrt zum Sparen. Erstmals seit 2010 ist die Sparquote auf über 10 Prozent gestiegen, nachdem sie 2013 auf unter 9 Prozent sank.

Die Basis für hohen Konsum ist mit kräftig steigenden Einkommen und Renten intakt

Dabei sind die Voraussetzungen für hohe Konsumausgaben gut. Die Zahl der Erwerbstätigen wuchs lange Zeit um gut eine halbe Million pro Jahr. Anfang 2019 waren am deutschen Arbeitsmarkt rund 45 Millionen Menschen beruflich aktiv. Die Arbeitslosenquote sank auf 5 Prozent, einem seit Jahrzehnten nicht gekannten Tiefstand. In diesem Umfeld konnten die Gewerkschaften kräftige Lohnzuwächse durchsetzen. Nachdem die Renten 2018 erneut spürbar mit einem Plus von über 3 Prozent zulegen konnten, gibt es für die Ruheständler im laufenden Jahr zum 1. Juli erneut ein kräftiges Plus von 3,2 Prozent in West- und 3,9 Prozent in Ostdeutschland. Allerdings fallen die realen Einkommenszuwächse aufgrund der gestiegenen Inflationsrate nicht mehr ganz so hoch wie in den Vorjahren aus.

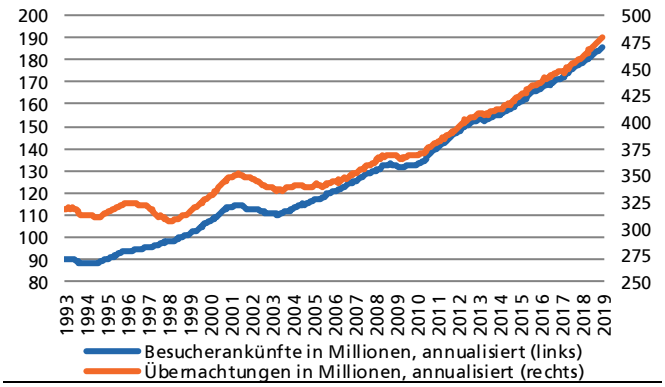
Das Wachstum im Einzelhandel hat sich auf etwas mehr als 2 Prozent verlangsamt

Nach den Zahlen des Einzelhandelsverbandes HDE legte der Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2018 um 2,5 Prozent auf 527 Milliarden Euro zu. Damit ist das Plus trotz der guten Einkommensentwicklung spürbar kleiner als in den drei Vorjahren mit einem durchschnittlichen Zuwachs von fast 4 Prozent ausgefallen. Etwa 0,3 Prozent des Wachstums gehen zudem auf das Konto der wachsenden Bevölkerung. Möglicherweise wird der moderate Zuwachs des Konsums auch durch eine gewisse Saturierung der Haushalte verursacht. Schließlich hat sich das Konsumvolumen spürbar ausgeweitet. Heute liegt der nominale Einzelhandelsumsatz fast ein Viertel – rund 100 Milliarden Euro – oberhalb des Niveaus, das in der Stagnationsphase des Handels von 2000 bis 2010 erreicht wurde. Bereinigt um die Preis- und Einwohnerentwicklung ist der Einzelhandelsumsatz seit 2010 um rund 10 Prozent gewachsen.

Real ist der Umsatz im stationären Einzelhandel 2018 leicht gesunken

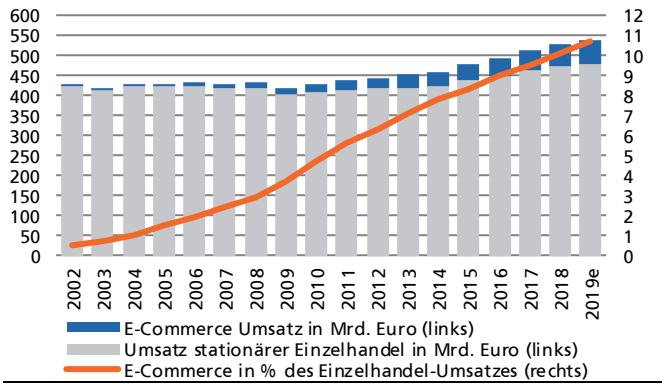
Die Schwäche des Einzelhandels tritt mit Blick auf die gestiegene Inflationsrate noch deutlicher zutage. Das gilt vor allem für den stationären Handel, weil ein nennenswerter Teil des Umsatzwachstums dem mit fast 10 Prozent jährlich wachsenden Online-Shopping geschuldet ist. Auf E-Commerce entfallen inzwischen über 53 Milliarden Euro, ein Zehntel des gesamten Einzelhandelsumsatzes. Das nominale Wachstum im stationären Handel hat sich dadurch 2018 auf 1,8 Prozent verlangsamt. Nach Abzug der im vergangenen Jahr auf fast 2 Prozent gestiegenen Teuerungsrate sind die realen Umsätze im stationären Einzelhandel sogar minimal gesunken.

DER TOURISMUS WÄCHST WEITERHIN KRÄFTIG – UND KANN DEN EINZELHANDELSUMSATZ IN DEN INNENSTÄDTEN UNTERSTÜTZEN



Quelle: Statisches Bundesamt

VOM WACHSTUM DER EINZELHANDELSUMSÄTZE BLEIBT FÜR DEN STATIONÄREN HANDEL NUR WENIG ÜBRIG



Quelle: HDE

Der innerstädtische Handel muss sich die Umsätze mit Outlet-Centern und Fachmärkten teilen

Für den innerstädtischen Handel dürfte die Bilanz noch schlechter aussehen. Denn neben dem Online-Shopping müssen sich die Innenstädte die Kunden mit den beliebten Outlet-Centern sowie den zunehmend erfolgreichen peripheren Fachmarkt-Agglomerationen teilen. Dazu kommt, dass das schwache Geschäft mit Mode die wichtigste Produktkategorie des innerstädtischen Handels betrifft. Vergleichsweise besser sieht es für Städte aus, die mit kräftig wachsenden Einwohner- oder Touristenzahlen die schwindenden Umsätze bremsen oder ausgleichen können.

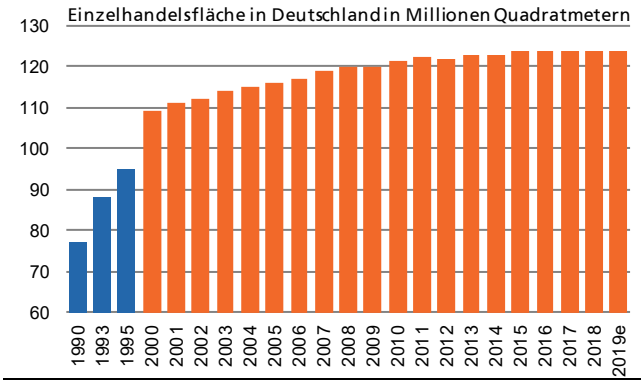
Gucken statt Kaufen: Das Bummeln in der City ist nach wie vor beliebt

Auch wenn in der Innenstadt weniger gekauft wird – das Bummeln in der City bleibt eine beliebte Freizeitbeschäftigung. Die Kunden kommen gerne in die Shopping-Meilen und Einkaufszentren, die an vielen Orten durch Projektentwicklungen und städtebauliche Maßnahmen herausgeputzt wurden und werden. Zudem weitet sich das gastronomische Angebot aus, was der Aufenthaltsqualität ebenfalls zugutekommt. Die Retailer reagieren auf die schwächeren Verkaufsumsätze konsequent mit einer verhalteneren Nachfrage nach Verkaufsflächen.

Innerstädtische Flächen dürften auch weiterhin gefragt bleiben

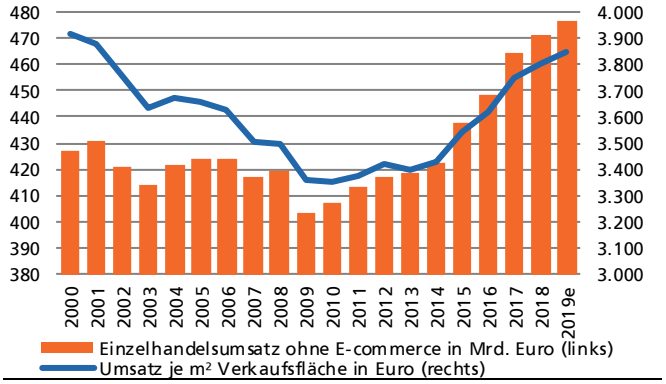
Das führt aber nicht zu einem entsprechenden Rückgang der innerstädtischen Flächennachfrage. Die besten Lagen sind nicht nur für klassische Retailer, sondern auch für andere Flächennutzer interessant. Dazu zählen Supermärkte und Drogerien, die Gastronomie, insbesondere Systemgastronomen, aber auch Fitnessstudios. In der Zukunft könnte auch IKEA dazukommen, dessen große Filialen sich zumeist in der Peripherie befinden und damit für junge Städter ohne Auto schwerer zu erreichen sind. Der schwedische Möbelhausgigant hat als Reaktion das innerstädtische Konzept „Touchpoints“ entwickelt, das weltweit in 30 Städten getestet werden soll. Zudem fragen Online-Konzepte wie der „Internet-Optiker“ Mister Spex Verkaufsflächen nach, um Kunden neben dem Online-Shop über das klassische Filialgeschäft zu erreichen. Innerstädtische Shopping-Flächen können aber auch für Büros, etwa von den Anbietern von Coworking-Flächen, genutzt werden. Pluspunkte sind die gute Erreichbarkeit und das attraktive Umfeld.

DAS VERKAUFSFLÄCHENWACHSTUM IN DEUTSCHLAND IST ZUM HALTEN GEKOMMEN



Quelle: HDE, DZ BANK

DIE FLÄCHENPRODUKTIVITÄT STEIGT WEITER, HAT ABER NOCH NICHT DAS NIVEAU DER JAHRTAUSENDWENDE ERREICHT



Quelle: HDE, DZ BANK

Steigende Wohnungskosten und die Alterung der Gesellschaft könnten den Handel bremsen

Das Online-Shopping und die abflauende Konjunktur sind nicht die einzigen Herausforderungen für den stationären Einzelhandel. Mit den rapide steigenden Immobilienkaufpreisen und Wohnungsmieten wächst gerade in den Großstädten der Anteil des Einkommens, der für Wohnungskosten aufgewendet werden muss. Entsprechend wird der Spielraum für Konsumausgaben kleiner. In den kommenden Jahren könnte die Demografie als weitere Belastung hinzukommen. Mit dem Ruhestand der „Babyboomer“ steigt die Zahl von Rentnern und Pensionären, während die der Erwerbstätigen zurückgeht. Angesichts sinkender Einkommen im Ruhestand könnte sich auch

die Alterung der Gesellschaft dämpfend auf den Konsum auswirken. In diesem Zusammenhang dürfte sich auch das Einkaufsverhalten ändern, weil etwa die abnehmende Mobilität der Älteren den Besuch in der Innenstadt erschwert.

Die Flächenproduktivität konnte sich ein gutes Stück erholen

Mit Blick auf die zusammengenommen eher geringen Wachstumsaussichten für den stationären Einzelhandel ist es erfreulich, dass die Verkaufsfläche nicht weiter zulegt. Seit 2015 stagniert sie bei rund 124 Millionen Quadratmetern. Dank der gleichzeitig wachsenden Umsätze im stationären Handel ist der rechnerische Umsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche im landesweiten Durchschnitt auf über 3.800 Euro gestiegen. 2010 waren es weniger als 3.400 Euro je Quadratmeter. Aber selbst nach diesem Anstieg liegt der Flächenumsatz noch unter dem Niveau der Jahrtausendwende. Inflationsbereinigt ist der Abstand noch größer. Denn die Verbraucherpreise sind seitdem um etwa 30 Prozent gestiegen, sodass heute real betrachtet nicht einmal 70 Prozent der damaligen Flächenproduktivität erreicht werden.

Einzelhandelsstandorte in NRW

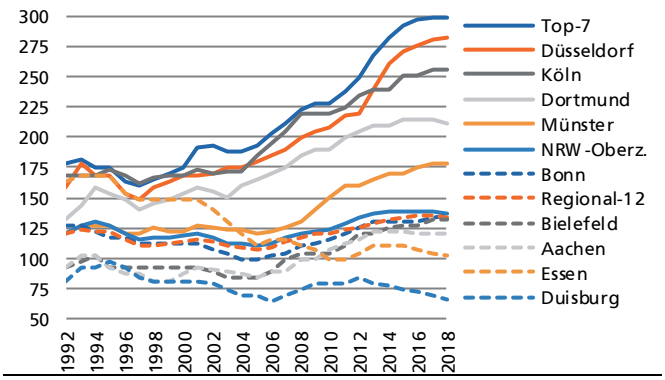
Der Einzelhandel in NRW hat mit gegensätzlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu tun

Der zunehmende Gegenwind im Einzelhandel betrifft alle deutschen Einzelhandelsstandorte. Allerdings sind nicht alle gleich gut gewappnet. Das gilt in hohem Maße für Nordrhein-Westfalen mit der großen Spreizung hinsichtlich der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung. Der Verlauf der Einzelhandelsmieten zeigt das deutlich. Entwickelten sich die Spitzenmieten der neun Standorte in den 1990er Jahren noch einigermaßen gleichmäßig, setzte etwa zur Jahrtausendwende eine gegenläufige Entwicklung ein.

Seit 2015 steigen die Einzelhandelsmieten nicht mehr

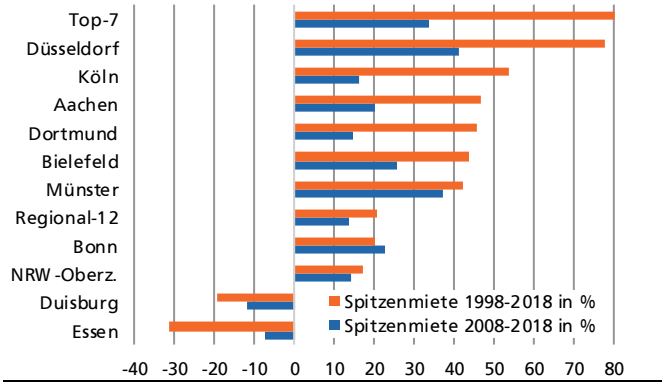
Während die Mieten in den zurückliegenden 20 Jahren vor allem in den Top-Standorten Düsseldorf und Köln, aber auch in Aachen, Bielefeld, Dortmund und Münster kräftig zulegten, gingen sie in Duisburg und Essen spürbar zurück. Seit 2015 ist der rund 15 Jahre währende Mietanstieg, der an den Top-Standorten besonders kräftig ausgefallen ist, zum Halten gekommen. Dazu haben sowohl das hohe Mietniveau selbst als auch die Umsatzeinbußen durch das Online-Shopping beigetragen.

DIE MIETENTWICKLUNG KLAFFT IN DEN ...
SPITZENMIETE IM HANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa

NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN STÄDTEN WEIT AUSEINANDER
SPITZENMIETE IM HANDEL



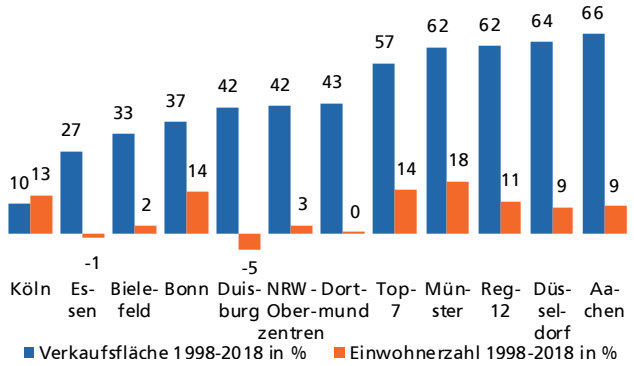
Quelle: bulwiengesa

Trotz der teilweise großen wirtschaftlichen Probleme ist die Handelsfläche überall kräftig gewachsen

Selbst die Standorte mit einer ausgeprägten wirtschaftlichen Schwäche und einer rückläufigen Einwohnerzahl haben ein kräftiges Verkaufsflächenwachstum aufgewiesen. Allerdings ist die Verkaufsfläche in den Städten mit einem kräftigen Bevölkerungsplus tendenziell stärker gestiegen. So ist der Flächenzuwachs in Bielefeld, Dortmund, Duisburg und Essen schwächer ausgefallen. Allerdings weitete sich die

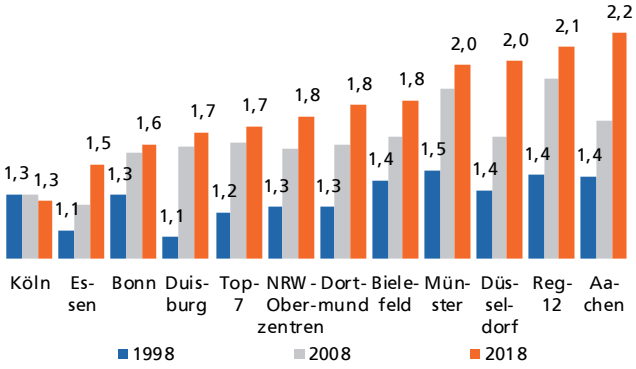
Verkaufsfläche auch in Bonn und Köln trotz der spürbar gewachsenen Einwohnerzahl nur moderat aus. In der jüngeren Vergangenheit hat sich das Verkaufsflächenwachstum aber durchweg verlangsamt.

DIE VERKAUFSFLÄCHE IST DURCHWEG GEWACHSEN, ABER MIT GROSSEN TEMPOUNTERSCHIEDEN



Quelle: Scope

DIE SCHERE DER VERKAUFSFLÄCHE JE EINWOHNER HAT SICH WEIT GEÖFFNET

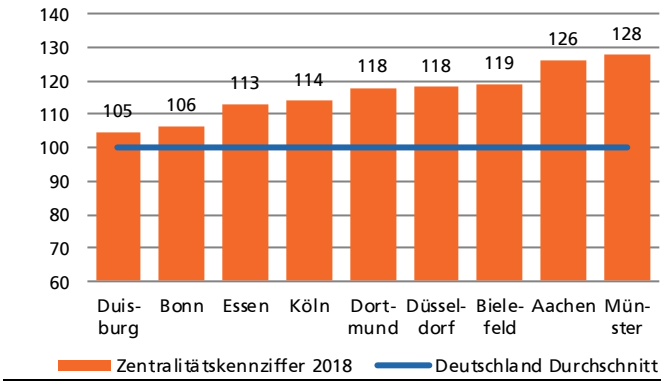


Quelle: Scope

Durch die Unterschiede im Verkaufsflächenwachstum und bei der Einwohnerentwicklung klaffen neben den Mieten auch die Verkaufsflächen pro Kopf weit auseinander. Die Spanne reicht von 1,3 Quadratmetern in Köln bis zu 2,2 Quadratmetern in Aachen. Damit ist die Bandbreite heute größer als noch Ende der 1990er Jahre mit einer Spanne von 1,1 bis 1,5 Quadratmetern. Insgesamt fällt die Verkaufsflächenausstattung der nordrhein-westfälischen Standorte im bundesweiten Vergleich aber eher moderat aus. Dazu dürfte auch die Vielzahl an Großstädten beitragen, die sich untereinander in teils erheblichem Umfang gegenseitig Konkurrenz machen.

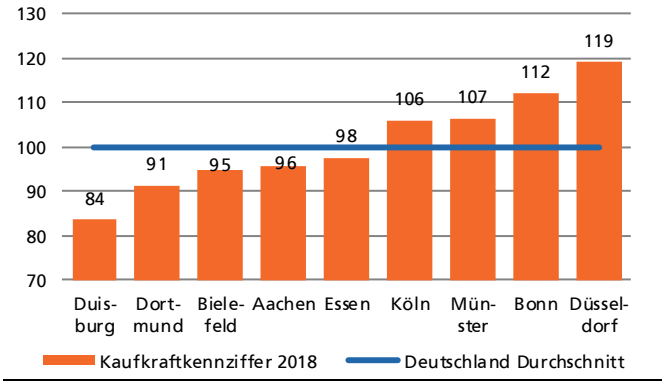
Die Verkaufsfläche pro Kopf weist überwiegend ein moderates Niveau auf

NUR AACHEN UND MÜNSTER ERREICHEN HOHE WERTE BEI DER ZENTRALITÄT



Quelle: bulwiengesa

DIE KAUFKRAFT REICHT VON SEHR NIEDRIG BIS AUSGEPRÄGT



Quelle: bulwiengesa

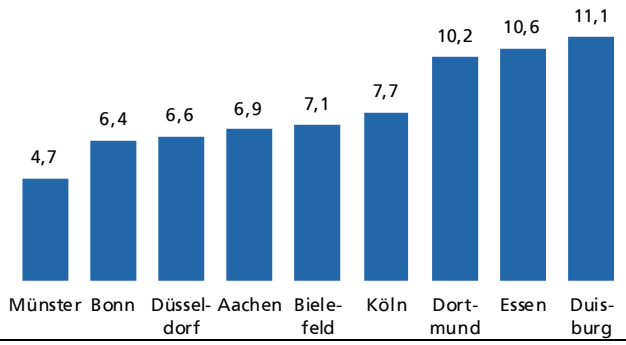
Der intensive Wettbewerb der Standorte untereinander wie im Ruhrgebiet, zwischen den Top-Standorten Düsseldorf und Köln oder zwischen Bonn und Köln schlägt sich in überwiegend moderaten, zum Teil aber auch niedrigen Zentralitätskennziffern nieder. Die vielen Großstädte in Nordrhein-Westfalen verfügen in der Regel über ein gutes Shopping-Angebot und oft auch über mindestens ein großes Shopping-Center. Der zusätzliche Nutzen eines Einkaufs in einer benachbarten Stadt ist damit limitiert, selbst wenn diese nur wenige Kilometer entfernt ist.

Die hohe Wettbewerbsintensität schlägt sich in niedrigen Zentralitätswerten nieder

In Nordrhein-Westfalen stehen Städte mit niedriger Kaufkraft solchen mit einer hohen gegenüber

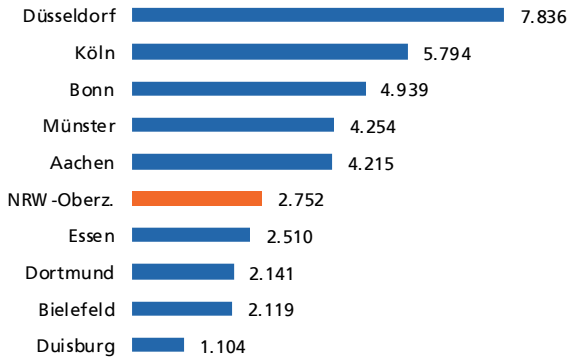
Der wirtschaftliche Strukturwandel hat im Ruhrgebiet eine hohe Arbeitslosigkeit und Abwanderung hervorgerufen, sodass der Einzelhandel hier unter einer doppelten Belastung der Nachfrage leidet. Durch den Einwohnerschwund hat sich die Zahl der Käufer verringert, während die Kaufkraft durch die bis heute zweistelligen Arbeitslosenquoten auf ein unterdurchschnittliches Niveau gesunken ist. Das trifft aber nicht nur auf Dortmund, Duisburg und Essen zu. Auch in Aachen und Bielefeld ist die Kaufkraft vergleichsweise schwach. Insgesamt liegen fünf der neun betrachteten nordrhein-westfälischen Standorte unter dem bundesweiten Kaufkraftdurchschnitt von 100 Punkten. Dafür übertreffen die übrigen vier Städte dieses Niveau umso deutlicher. Vor allem Bonn und Düsseldorf weisen sehr hohe Kaufkraftwerte auf.

TROTZ DER GUTEN LAGE AM ARBEITSMARKT SIND DIE ARBEITSLOSENQUOTEN IM RUHRGEBIET IMMER NOCH ZWEISTELLIG
ARBEITSLOSENQUOTE IN % (FEBRUAR 2019)



Quelle: BA

DIE PROSPERIERENDEN STÄDTE PROFITIEREN ZUSÄTZLICH VON EINEM HOHEN GÄSTEAUFKOMMEN
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER (2017)



Quelle: bulwiengesa

Der Tourismus hilft vor allem den starken Standorten

In Städten mit einem florierenden Städtetourismus oder einem ausgeprägtes Messe- und Kongressgeschäft können die Einkäufe der vielen Besucher eine vorhandene Nachfrageschwäche zumindest dämpfen oder aber ein hohes lokales Nachfragepotenzial noch ausbauen. Letzteres trifft vor allem auf Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster zu. In den vier Städten profitiert der Einzelhandel von einem ausgeprägten Bevölkerungswachstum, einer hohen Kaufkraft und zudem von vielen Besuchern. Dagegen fällt der Fremdenverkehr in den kaufkraftschwachen Ruhrgebietsstädten eher schwach aus. Ähnlich sieht es in Bielefeld mit einer lange Zeit stagnierenden Einwohnerentwicklung und einer ebenfalls unterdurchschnittlichen Kaufkraft aus.

In Duisburg und Essen sind die Einzelhandelsmieten spürbar gefallen

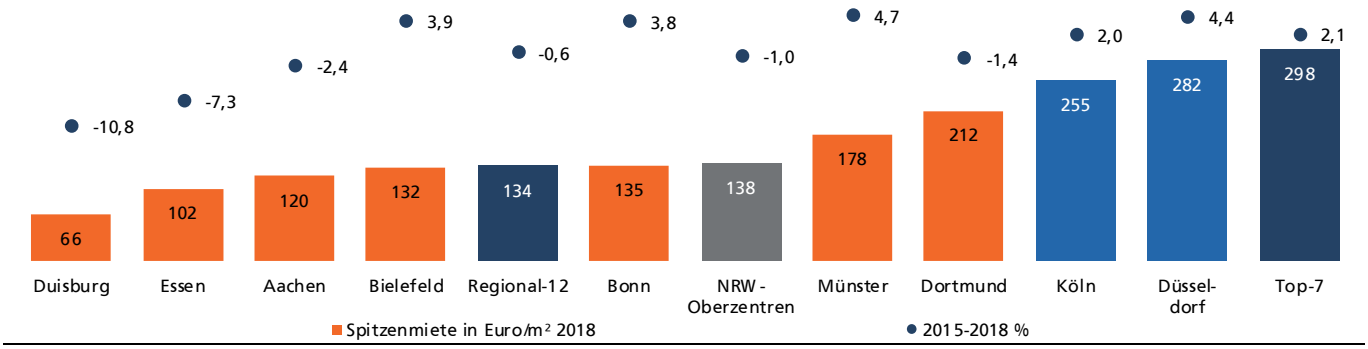
Die Mietentwicklung der vergangenen drei Jahre spiegelt die unterschiedliche Ausgangslage der neun betrachteten Shopping-Standorte wider. Der hohe Wettbewerbsdruck, die erst vor wenigen Jahren gestoppte Abwanderung und die unterdurchschnittliche Kaufkraft haben in Duisburg und Essen in Kombination mit den Belastungen durch das Online-Shopping für den relativ stärksten Mietrückgang gesorgt. Dabei war die Spitzenmiete hier schon vorher am niedrigsten. Dagegen sind die Belastungen durch den E-Commerce in den anderen sieben Städte weniger ausgeprägt ausgefallen.

Münster und Dortmund zählen neben den Top-7 zu den führenden deutschen Shopping-Standorten

Düsseldorf und Köln profitieren als Top-Standorte von ihrer ausgeprägten Marktattraktivität und Internationalität. Dazu kommen eine hohe Kaufkraft und ein kräftiges Einwohnerwachstum. Die beiden letztgenannten Faktoren treffen auch auf Bonn und Münster zu. Aber während der Bonner Einzelhandel durch Köln einem erheblichen Wettbewerb ausgesetzt ist, fungiert Münster als regionaler Platzhirsch. Auch der mittelalterliche Charme der Stadt dürfte die hohe Spitzenmiete von fast 180 Euro je

Quadratmeter begründen. Aachen und Bielefeld fungieren als zentrale Einkaufsstandorte in ihrer Region. Einwohnerentwicklung und Kaufkraft fallen jedoch nur mäßig aus. Das gilt auch für Dortmund. Allerdings konnte sich die fast 600.000 Einwohner zählende Stadt mit einem herausragenden Shopping-Angebot und einem weit ins Westfälische reichenden Einzugsgebiet positionieren. Die Spitzenmiete von über 210 Euro je Quadratmeter ist die höchste unterhalb der Top-Standorte.

DIE SPITZENMIETE IM HANDEL HAT SICH BEI DEN MEISTEN STANDORTEN TROTZ E-COMMERCE-GEGENWIND STABIL GEZEIGT



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Die Nachfrage nach Verkaufsflächen ist weiterhin verhalten. Dazu trägt insbesondere die schwierige Lage im Modegeschäft mit rückläufigen Umsätzen bei. Hinzu kommen die Belastungen des stationären Handels durch das Online-Shopping sowie die verlangsamte konjunkturelle Gangart, die die Kauflaune dämpfen könnte. Eine wichtige Stütze für den privaten Konsum bleibt die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt, die sich in den Ruhrgebietsstädten aber allenfalls abgeschwächt zeigt. Wir gehen davon aus, dass die Einzelhandels-Spitzenmieten der betrachteten Standorte im laufenden Jahr überwiegend nachgeben dürften. Ein stärkerer Verfall der Spitzenmieten ist aber unwahrscheinlich. Denn die attraktiven Flächen sind auch für andere Geschäftsmodelle und Nutzungsarten wie Gastronomie oder Büro interessant. Der Strukturwandel im Einzelhandel ist in vollem Gange.

2019 werden die Spitzenmieten im Handel etwas sinken, aber nicht einbrechen

PROGNOSE HANDEL

		2017		2018		2019e	
Düsseldorf	Spitzenmiete in Euro je m² (in % ggü. Vorjahr)	280	(1,8)	282	(0,7)	280	(-0,7)
Köln	Spitzenmiete in Euro je m² (in % ggü. Vorjahr)	255	(2,0)	255	(0,0)	250	(-2,0)
Aachen	Spitzenmiete in Euro je m² (in % ggü. Vorjahr)	120	(0,0)	120	(0,0)	118	(-1,7)
Bielefeld	Spitzenmiete in Euro je m² (in % ggü. Vorjahr)	132	(3,9)	132	(0,0)	130	(-1,5)
Bonn	Spitzenmiete in Euro je m² (in % ggü. Vorjahr)	133	(2,3)	135	(1,5)	133	(-1,5)
Dortmund	Spitzenmiete in Euro je m² (in % ggü. Vorjahr)	215	(0,0)	212	(-1,4)	210	(-0,9)
Duisburg	Spitzenmiete in Euro je m² (in % ggü. Vorjahr)	70	(-4,1)	66	(-5,7)	64	(-3,0)
Essen	Spitzenmiete in Euro je m² (in % ggü. Vorjahr)	105	(-2,8)	102	(-2,9)	100	(-2,0)
Münster	Spitzenmiete in Euro je m² (in % ggü. Vorjahr)	178	(1,7)	178	(0,0)	178	(0,0)
NRW-Oberzentren	Spitzenmiete in Euro je m² (in % ggü. Vorjahr)	139,1	(0,2)	137,5	(-1,1)	135,8	(-1,2)

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

Büro – Marktsituation und Prognose

An vielen Bürostandorten ist das Flächenangebot inzwischen knapp

Während die Nachfrage nach Verkaufsflächen spürbar nachgelassen hat, werden Büroflächen angesichts der wachsenden Beschäftigung kräftig nachgefragt. Zum Engpass hat sich an praktisch allen Bürostandorten das knappe Angebot entwickelt, nachdem das Volumen leer stehender Büroflächen in den vergangenen Jahren erheblich abgeschmolzen ist. Wie am Wohnungsmarkt übersteigt der Bedarf seit geraumer Zeit das Neubauvolumen. Niedrige Leerstandsquoten von 2 Prozent stellen keine Ausnahme mehr dar. Die kurzfristige Verfügbarkeit von größeren zeitgemäßen Flächen ist kaum noch gegeben. Größere Abschlüsse betreffen deshalb häufig neu entwickelte Büroobjekte, was für die Flächennachfrager aber mit einem oft mehrjährigen Vorlauf bis zum Bezug verbunden ist.

Anbieter von Coworking-Flächen profitieren vom angespannten Marktumfeld

Die Flächenverknappung führt nicht nur zu steigenden Büromieten. Sie hat auch die flexible Vermietung von Büroarbeitsplätzen – die sogenannten Coworking-Flächen – kräftig angeschoben. Denn die Anbieter dieser Flächen wie Design Offices oder WeWork können Büroarbeitsplätze auch kurzfristig zur Verfügung stellen. Mit diesen Flächen kann aber auch ein temporärer Flächenbedarf, etwa im Rahmen eines Projekts, überbrückt werden, ohne dass eine Büroetage gemietet werden muss.

Die bekannten Coworking-Anbieter wie WeWork, Design Offices oder Regus sind auch in NRW aktiv

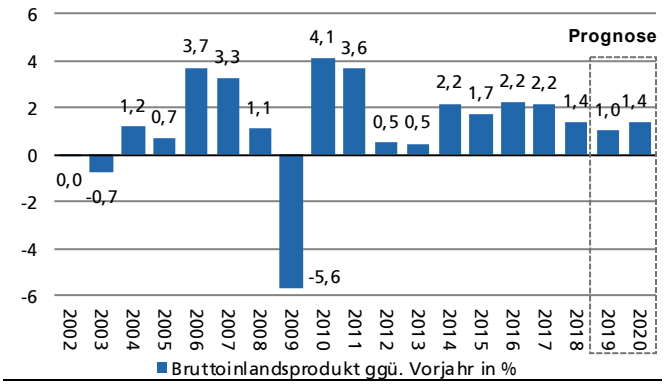
Die Flächen der professionellen Anbieter von Coworking-Flächen stehen den Nachfragern allerdings vor allem an den Top-Standorten zur Verfügung. Das ist in Nordrhein-Westfalen nicht anders. In Köln sind vor allem Design Offices und WeWork vertreten, die hier insgesamt rund 40.000 Quadratmeter Fläche für Coworking gemietet haben. In Düsseldorf ist WeWork dagegen bisher nicht aktiv. Neben zwei kleineren Einheiten von Design Offices hat sich hier in der jüngeren Vergangenheit der Business-Center-Anbieter Regus mehrere Flächen gesichert.

Marktumfeld für den Büromarkt

Seit dem Herbst 2018 lässt die konjunkturelle Dynamik nach: Das könnte auch die Büronachfrage dämpfen

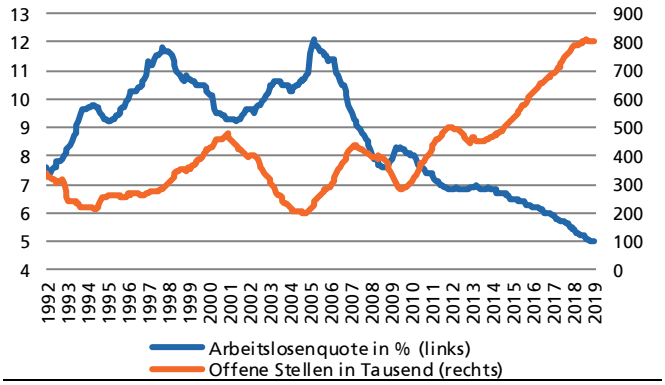
Der 2010 nach der internationalen Finanzmarktkrise eingesetzte Aufschwung der deutschen Wirtschaft ist auch im zehnten Jahr noch intakt. Nach mehreren Jahren mit einem kräftigen gesamtwirtschaftlichen Wachstum zeichnet sich seit dem Herbst 2018 jedoch eine konjunkturelle Delle ab. Eine Rezession wird zwar nicht erwartet, allerdings dürfte sich die Expansion des Bruttoinlandsprodukts im laufenden Jahr aufgrund des schwachen Exportgeschäfts auf 1 Prozent verlangsamen. Neben der abgebremsten konjunkturellen Dynamik dürften politische Krisenherde sowie die Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung die Unternehmen vorsichtiger

DIE KONJUNKTURELLE DYNAMIK IN DEUTSCHLAND WIRD SCHWÄCHER



Quelle: DZ BANK Research

DIE ZAHL DER OFFENEN STELLEN IST SEIT DEM SOMMER 2018 NICHT WEITER GESTIEGEN



Quelle: Bundesbank

agieren lassen. Das könnte die Einstellung neuer Mitarbeiter und damit die Büroflächennachfrage belasten. 2020 könnte die Konjunktur aber wieder etwas anziehen.

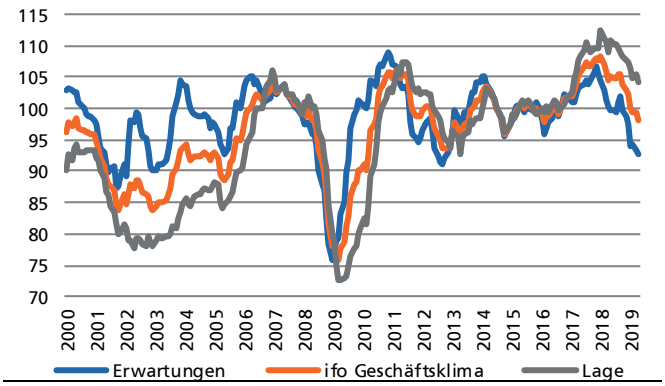
Der Arbeitsmarkt zeigt sich weiterhin robust, der Beschäftigungsaufbau scheint aber nachzulassen

Der Arbeitsmarkt hat sich trotzdem weiter positiv entwickelt. Die Arbeitslosenquote ist auf rund 5 Prozent gefallen. In den süddeutschen Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg herrscht mit Arbeitslosenquoten von etwa 3 Prozent praktisch Vollbeschäftigung. Es ist aber eine leicht nachlassende Dynamik sichtbar. Der Beschäftigungsaufbau setzt sich zwar fort, aber mit einem etwas geringeren Tempo. Allerdings ist die Zahl der Erwerbstätigen mit 45 Millionen auch schon enorm hoch. Auf Rekordniveau bewegen sich zudem die 800.000 gemeldeten offenen Stellen. Deren Zahl ist seit Sommer 2018 nicht weiter gestiegen.

Die Umfragen vom ifo Institut und vom ZEW machen die wachsende Skepsis der Unternehmen sichtbar

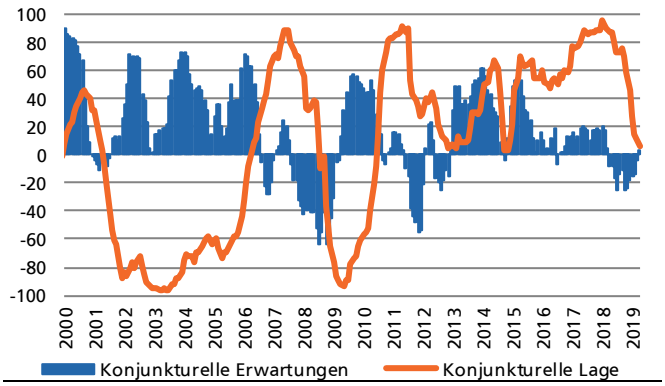
Gut sichtbar wird die eingetrübte Stimmung in Unternehmen und bei Konjunkturexperten am Geschäftsklimaindex vom ifo Institut sowie am Konjunkturbarometer vom ZEW. Die monatlichen Umfragewerte sind gegenüber den noch optimistischen Einschätzungen zu Beginn des vergangenen Jahres deutlich gesunken. Während es in der ersten Jahreshälfte insbesondere mit den Erwartungen bergab ging, haben im weiteren Jahresverlauf auch die Beurteilungen zur aktuellen Geschäfts- und Konjunkturlage nachgegeben. 2019 hat sich diese Entwicklung fortgesetzt. Vor allem die schwächeren Erwartungen hinsichtlich der zukünftigen Geschäftsentwicklung können die Büroflächennachfrage belasten. Zumindest werden sich die Unternehmen den Abschluss langfristiger teurer Mietverträge gründlich überlegen.

DAS VOM IFO INSTITUT ERMITTELTE GESCHÄFTSKLIMA (2015 = 100) IST SEIT 2018 SICHTBAR GESUNKEN



Quelle: ifo Institut

DIE EINSCHÄTZUNGEN DER KONJUNKTURELLEN LAGE UND DER AUSSICHTEN HABEN SICH SPÜRBAR EINGETRÜBT



Quelle: ZEW

Wenn die Babyboomer in Rente gehen, dürfte der Büroflächenbedarf sinken

Perspektivisch dürfte die Nachfrage nach Büroflächen unabhängig von den konjunkturellen Aussichten schwächer werden. Die „Babyboomer“ – die kinderreichen Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre mit zum Teil weit mehr als 1 Million Geburten pro Jahr – steuern etwa ab 2020 auf den Ruhestand zu. Die Jahrgänge, die dann ins Berufsleben starten, sind mit rund 700.000 Geburten pro Jahr aber deutlich schwächer besetzt. Selbst ein steigendes Rentenalter und eine höhere Erwerbsbeteiligung dürften nicht verhindern, dass lange Zeit mehr Menschen aus dem Arbeitsleben ausscheiden als eintreten. Dass Zuwanderung diese Lücke schließen kann, ist fraglich.

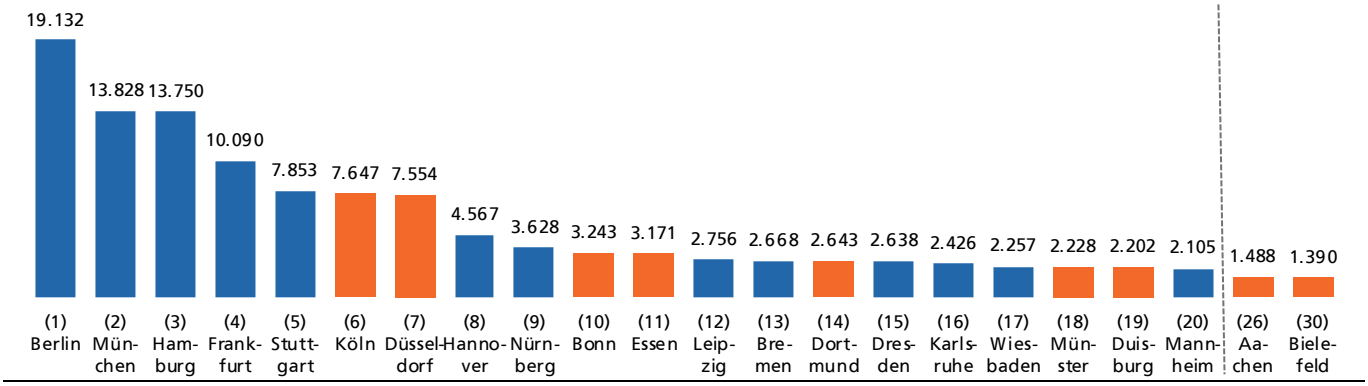
Bürostandorte in NRW

Nordrhein-Westfalen ist ein Schwergewicht am Büromarkt mit vielen großen Standorten

Die nordrhein-westfälischen Bürostandorte haben durch die Vielzahl großer Städte für den Gesamtmarkt eine recht hohe Bedeutung. Auf der Basis der von bulwiengesa analysierten 125 Marktstädte verfügen die Bürostandorte in Nordrhein-Westfalen mit 47 Millionen Quadratmetern Bürofläche über rund ein Viertel des deutschlandweiten

Volumens. Zudem befinden sich im einwohnerstärksten deutschen Bundesland neun der 30 größten deutschen Bürostandorte. Das sind zugleich die im Marktbericht betrachteten Standorte, die mit insgesamt 31,5 Millionen Quadratmetern Bürofläche rund zwei Drittel des nordrhein-westfälischen Büromarktes abbilden.

9 DER 30 GRÖSSTEN DEUTSCHEN BÜROSTANDORTE LIEGEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN
BÜROFLÄCHE IN TAUSEND QUADRATMETERN 2018



Quelle: bulwiengesa

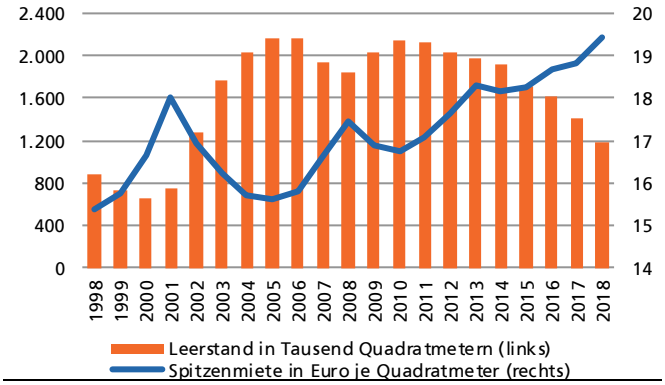
Trotz des hohen Büroflächenbestands findet sich in Nordrhein-Westfalen allerdings keiner der vier größten deutschen Büromärkte mit jeweils mehr als 10 Millionen Quadratmetern Fläche. Köln als größter Büromarkt des Bundeslandes kommt mit 7,6 Millionen Quadratmetern Bürofläche auf den sechsten Platz. Insofern fällt der Büromarkt der mit 1,1 Millionen Einwohnern viertgrößten deutschen Stadt vergleichsweise klein aus. Dagegen liegt der Büromarkt des um eine halbe Million Einwohner kleineren Düsseldorfs flächenmäßig fast gleichauf. Bonn und Essen sind mit jeweils mehr als 3 Millionen Quadratmetern Bürofläche ebenfalls Schwergewichte am deutschen Büromarkt.

Die größten deutschen Bürostandorte befinden sich aber nicht in NRW

Ganz im Trend der deutschen Bürostandorte liegen sinkende Leerstände und steigende Mieten. Der Anteil leer stehender Büroflächen hat sich durch die hohe Flächennachfrage erheblich abgebaut, sodass attraktive Flächen kurzfristig kaum noch verfügbar sind. Zwar standen Ende 2018 an den neun Standorten insgesamt noch 1,2 Millionen Quadratmeter Bürofläche – davon über 500.000 Quadratmeter in Düsseldorf – leer. Damit ist das leer stehende Volumen seit 2010 um gut 1 Million

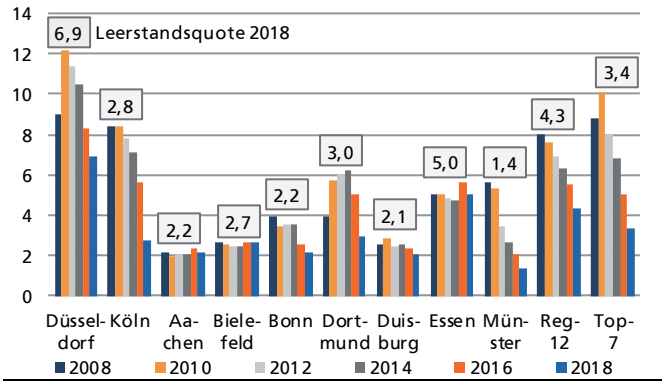
Ganz im Trend: Sinkender Leerstand und steigende Büromieten

BÜROMARKT NRW: MIETEN STEIGEN, LEERSTAND FÄLLT
FLÄCHENGEWICHTETER DURCHSCHNITT DER 9 BÜROSTANDORTE



Quelle: bulwiengesa

FORTSCHREITENDE FLÄCHENKNAPPHEIT AM BÜROMARKT
LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: bulwiengesa

Quadratmeter geschrumpft. Der größte Teil des verbliebenen Leerstands entfällt auf veraltete, wenig attraktive Büroobjekte, die dementsprechend kaum nachgefragt werden.

In sieben der neun Bürostandorte stehen noch höchstens 3 Prozent der Bürofläche leer

Allerdings konzentriert sich der Leerstandsabbau nur auf einen Teil der Standorte. Denn während in Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Köln und Münster das Leerstandsniveau kräftig gesunken ist, blieben die Leerstandsquoten in Aachen, Bielefeld, Duisburg und Essen im Zeitablauf fast unverändert. Von Essen abgesehen – hier pendelt die Leerstandsquote um 5 Prozent – wiesen die Leerstandsquoten der drei Städte jedoch in den zurückliegenden zehn Jahren bereits niedrige Werte von unter 3 Prozent auf. Aktuell liegt die Leerstandsquote in sieben der neun Städte bei maximal 3 Prozent. Den niedrigsten Wert wies 2018 Münster mit 1,4 Prozent auf.

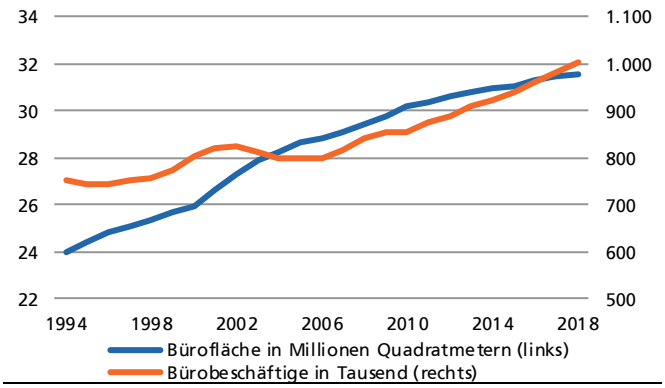
Seit 2006 ist die Bürobeschäftigung um ein Viertel, die Bürofläche nicht einmal um 10 Prozent gewachsen

Der rapide Leerstandsabbau ist eine Folge der seit zehn Jahren spürbar gewachsenen Bürobeschäftigung, der jedoch keine entsprechende Ausweitung der Bürofläche gegenüberstand. So ist die Zahl der Bürobeschäftigten an den neun betrachteten Standorten seit 2006 von 800.000 um rund ein Viertel auf etwa 1 Million Bürobeschäftigte gestiegen. Demgegenüber wuchs die Bürofläche um rund 2,7 Millionen Quadratmeter auf heute rund 31,6 Millionen Quadratmeter. Das ist ein Plus von nicht einmal 10 Prozent. Damit hat sich die frühere Entwicklung ins Gegenteil verkehrt. Vor 2006 stieg die Bürofläche mit hohem Tempo, während die Zahl der Bürobeschäftigten stagnierte.

Nur in Essen hat sich die Beschäftigung nicht schneller als die Bürofläche ausgeweitet

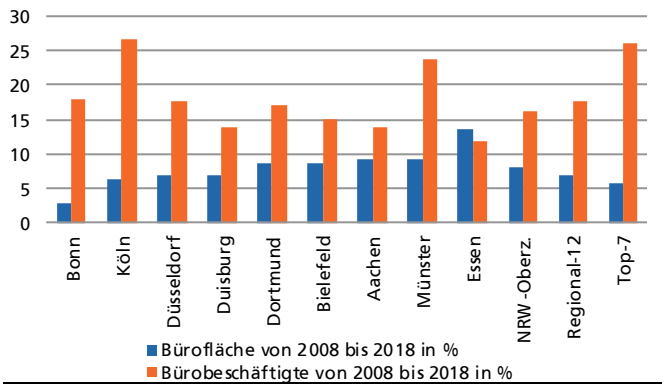
Mit Blick auf die vergangenen zehn Jahre ist die Bürobeschäftigung an acht der neun Standorten schneller als die Bürofläche gestiegen. Lediglich in Essen hat sie etwas stärker als die Bürobeschäftigung zugelegt. Besonders große Diskrepanzen betreffen die Standorte Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Köln und Münster, die auch einen ausgeprägten Leerstandsabbau aufweisen. Dagegen ist die Marktentwicklung in Aachen, Bielefeld und Duisburg erstaunlich. Denn während hier die Bürobeschäftigung ebenfalls schneller als die Bürofläche wuchs, ist das Leerstandsniveau weitgehend konstant niedrig geblieben.

DIE ZAHL DER BÜROBESCHÄFTIGTEN WÄCHST SEIT GERAUMER ZEIT SCHNELLER ALS DIE BÜROFLÄCHE



Quelle: bulwiengesa, Scope

SEIT 2008 IST DIE BÜROBESCHÄFTIGUNG AN FAST ALLEN STANDORTEN DEUTLICH SCHNELLER ALS DIE BÜROFLÄCHE GESTIEGEN



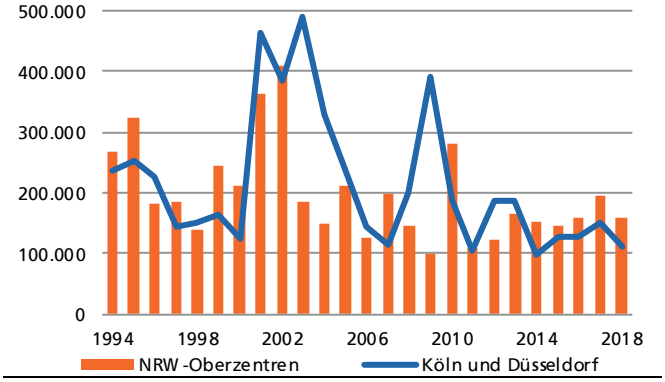
Quelle: bulwiengesa, Scope

Trotz Flächenknappheit bleibt der Bürobau moderat

Trotz der verbreiteten Büroflächenknappheit ist beim Neuzugang von Büroflächen keine nachhaltige Beschleunigung zu beobachten. Das Volumen ist konstant niedrig. Die Entwicklung zeigt sich ebenso beim Neubau von Büroflächen in ganz Nordrhein-Westfalen. Seit 2008 werden jährlich nur etwa 400.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt. Allerdings zeigt das Volumen der genehmigten Büroflächen seit 2016 sichtbar nach oben. Ähnlich wie im Wohnungsbau dürften aber auch beim Bürobau

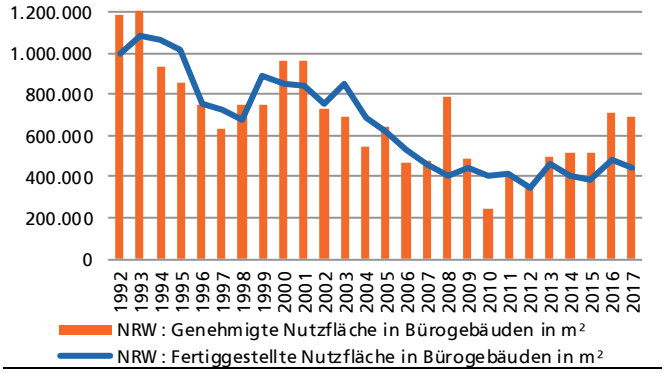
Hemmnisse wie die schon voll ausgelastete Bauwirtschaft verhindern, dass die Fertigstellung mit den höheren Genehmigungszahlen Schritt halten kann. Insofern ist eine Entlastung für die angespannten Büromärkte nicht auszumachen. Bei anhaltend wachsender Bürobeschäftigung wird sich die Lage noch verschärfen.

TROTZ DES HOHEN BÜROBEDARFS WEITET SICH DIE BÜROFLÄCHE AN DEN BETRACHTETEN STANDORTEN NUR VERHALTEN AUS
BÜROFLÄCHEN-NEUZUGANG IN QUADRATMETERN



Quelle: bulwiengesa

IN GANZ NORDRHEIN-WESTFALEN KOMMT DER NEUBAU VON BÜROFLÄCHEN NUR LANGSAM VORAN

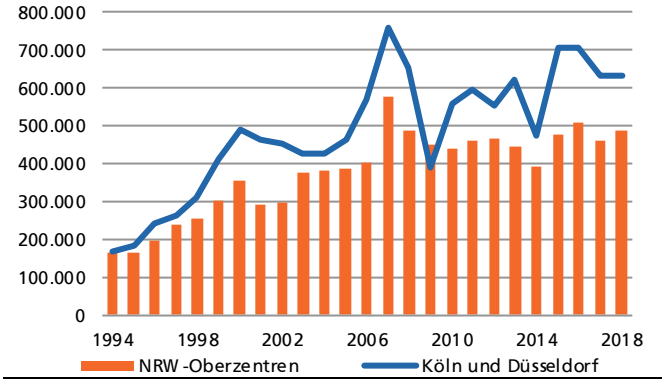


Quelle: bulwiengesa

Das knappe Büroflächenangebot schlägt sich bislang jedoch nicht in rückläufigen Flächenumsätzen nieder. Möglicherweise wäre der Büroflächenumsatz bei einem umfangreicheren Angebot aber höher ausgefallen. Sowohl an den beiden Top-Standorten Düsseldorf und Köln als auch in den Oberzentren konnten jeweils relativ hohe Werte erreicht werden. So lag der kumulierte Büroflächenumsatz aller neun Standorte in den zurückliegenden vier Jahren bei 1,1 bis 1,2 Millionen Quadratmetern. Das entspricht rund 3,5 bis 4 Prozent des gesamten Flächenbestands. Während in Düsseldorf und Köln regelmäßig zwischen 4 und 5 Prozent des Bestands neue Nutzer erhalten, sind es in den sieben Oberzentren im Durchschnitt 3 Prozent. Dabei zeigt sich allerdings eine große Bandbreite. So kann Essen beim Büroflächenumsatz fast an das Niveau der Top-Standorte anknüpfen. Dagegen werden in Aachen und Bielefeld nur etwa 1,5 Prozent des Flächenbestands erreicht.

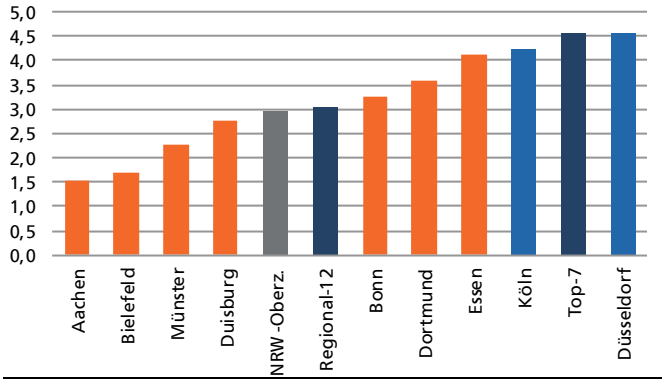
Bei knappem Angebot können hohe Büroflächenumsätze realisiert werden

GUTE BÜROKONJUNKTUR: SEIT EINIGEN JAHREN WERDEN RELATIV HOHE BÜROFLÄCHENUMSÄTZE ERZIELT
BÜROFLÄCHENUMSATZ IN QUADRATMETERN



Quelle: bulwiengesa

DER RELATIVE BÜROFLÄCHENUMSATZ DER OBERZENTREN WEIST GROSSE UNTERSCHIEDE AUF
FLÄCHENUMSATZ IN % DER BÜROFLÄCHE, MITTELWERT 2015-2018

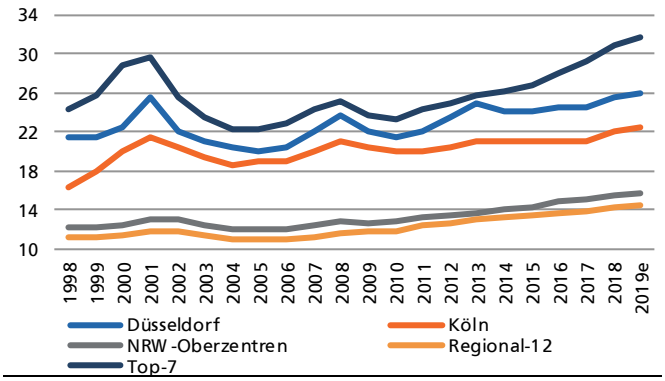


Quelle: bulwiengesa

Die Bürospitzenmieten steigen, aber nicht allzu schnell

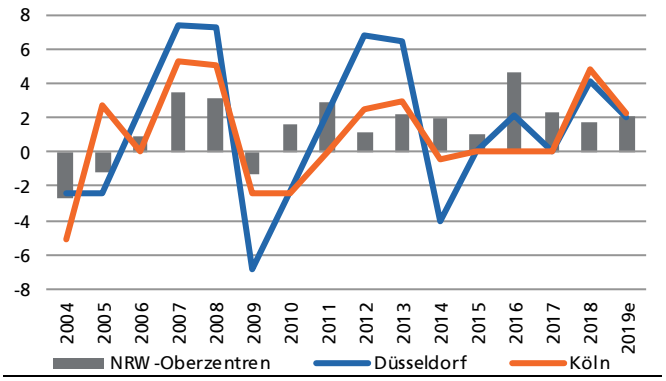
Die Preisentwicklung für gefragte und zugleich knappe Güter zeigt in der Regel nach oben. Dennoch hat das stark verknappte Büroflächenangebot in Nordrhein-Westfalen trotz der wachsenden Bürobeschäftigung nicht zu einem ausgeprägten Mietanstieg geführt. Die Oberzentren folgen weitgehend dem bundesweiten Miettrend. In Düsseldorf und Köln zieht die Bürospitzenmiete sogar sichtbar langsamer als im Durchschnitt der Top-Standorte an. Dort wird der starke Anstieg aber vor allem vom Aufschwung am Berliner Büromarkt verursacht, der mit einem Mietplus von mehr als 10 Euro je Quadratmeter in vier Jahren und einem Flächenbestand von über 19 Millionen Quadratmetern das durchschnittliche Mietniveau der Top-Standorte in die Höhe getrieben hat.

DIE BÜROMIETEN SIND WEITER IM AUFWIND
BÜROSPITZENMIETE IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

STABILE MIETENTWICKLUNG IN DEN OBERZENTREN
BÜROSPITZENMIETE IN % GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

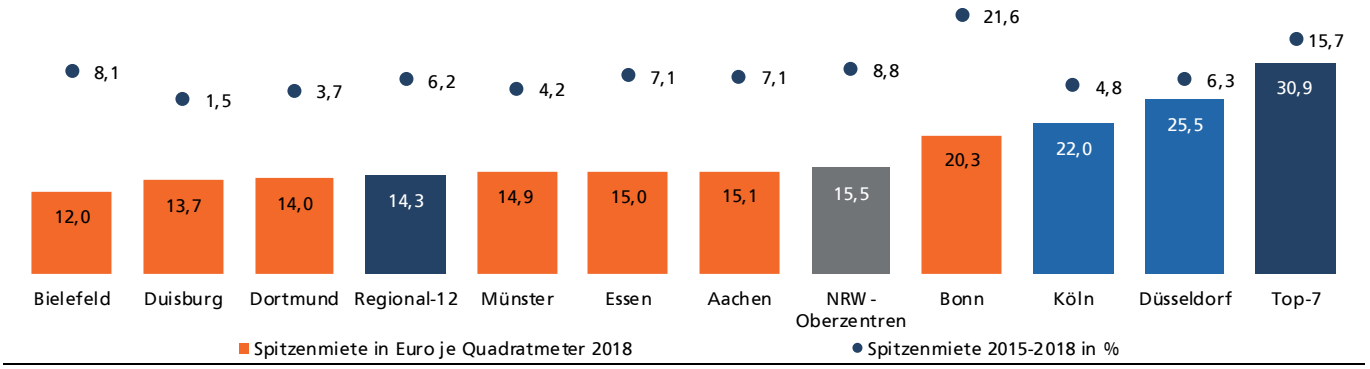
Büromieten in den Oberzentren entwickeln sich relativ stabil

Während die Mietentwicklung in Düsseldorf und Köln eine höhere Volatilität aufweist, ist der durchschnittliche Mietverlauf der sieben Oberzentren relativ stabil. Zuletzt sank hier das Mietniveau 2009. Von 2010 bis 2018 legte die Spitzenmiete dagegen um durchschnittlich knapp über 2 Prozent pro Jahr zu. Die Düsseldorfer Bürospitzenmiete stieg in dieser Zeit um 1,7 Prozent, die Kölner lediglich um 1 Prozent.

Bonn, Düsseldorf und Köln: Drei Bürostandorte mit Spitzenmieten über 20 Euro je Quadratmeter

Der teuerste nordrhein-westfälische Bürostandort nach Düsseldorf und Köln mit einer Spitzenmiete von 25,50 Euro beziehungsweise 22 Euro je Quadratmeter im vergangenen Jahr ist Bonn mit einer Spitzenmiete von mehr als 20 Euro je Quadratmeter. Damit ist Bonn zugleich der teuerste deutsche Bürostandort neben den Top-7.

DIE BÜROSPITZENMIETE IST AN ALLEN STANDORTEN VON 2015 BIS 2018 GESTIEGEN – ABER MIT GROSSEN TEMPOUNTERSCHIEDEN



Quelle: bulwiengesa

In fünf der sieben Oberzentren beträgt die Spitzenmiete zwischen 14 und 15 Euro je Quadratmeter

Der günstigste Standort ist Bielefeld mit einer Spitzenmiete von 12 Euro je Quadratmeter. Die übrigen fünf Oberzentren liegen mit Spitzenmieten von etwa 14 bis 15 Euro je Quadratmeter dicht zusammen. Im Durchschnitt haben die Büromieten der neun Standorte zwischen 2015 und 2018 mit insgesamt nicht ganz 7 Prozent moderat zugelegt. Größere Abweichungen betrafen lediglich Duisburg und Bonn. Während das Plus der Spitzenmiete in der Ruhrgebietsstadt binnen vier Jahren nicht einmal 2 Prozent ausgemacht hat, ging es in der Bundesstadt um über 20 Prozent bergauf.

Bremst die abgekühlte Konjunktur 2019 den Büromarkt?

Im laufenden Jahr dürften die Büromieten weiter anziehen. Große Sprünge sind aber erneut nicht zu erwarten. Der Grund ist weniger die konjunkturelle Delle im laufenden Jahr. Denn auch in den Vorjahren zogen die Büromieten in Nordrhein-Westfalen trotz eines verknappten Flächenangebots und guter konjunktureller Rahmendaten nur verhalten an. Offenbar sind Nachfrager von Büroflächen nicht bereit, für zusätzliche Büroarbeitsplätze deutlich höhere Mieten zu akzeptieren. Außerdem werden in den Oberzentren viele Neubauprojekte eigennutzungsorientiert angestoßen. Auch das dürfte den Mietauftrieb dämpfen. Allerdings könnten sich die kräftig steigenden Baukosten für Bürogebäude, die 2018 – siehe Seite 21 – um 4,5 Prozent gestiegen sind, in der Mietentwicklung preistreibend niederschlagen.

Im laufenden Jahr dürften die Büromieten erneut moderat steigen

Das immer knappere Büroflächenangebot und die steigenden Baukosten sprechen für einen beschleunigten Mietanstieg. Dagegen dürfte die lahmende Konjunktur einen eher dämpfenden Einfluss haben. Unter dem Strich erwarten wir im laufenden Jahr einen Zuwachs der nordrhein-westfälischen Büromieten von rund 2 Prozent. Die einzelnen Prognosewerte sind in der nachstehenden Übersicht zusammengefasst.

PROGNOSE BÜRO

		2017		2018		2019e	
Düsseldorf	Spitzenmiete in Euro (ggü. Vorjahr in %)	24,5	(0,0)	25,5	(4,1)	26,0	(2,0)
	Leerstandsquote in %	7,2		6,9		6,5	
Köln	Spitzenmiete in Euro (ggü. Vorjahr in %)	21,0	(0,0)	22,0	(4,8)	22,5	(2,3)
	Leerstandsquote in %	4,0		2,8		2,3	
Aachen	Spitzenmiete in Euro (ggü. Vorjahr in %)	14,8	(2,1)	15,1	(2,0)	15,4	(1,8)
	Leerstandsquote in %	2,3		2,2		2,1	
Bielefeld	Spitzenmiete in Euro (ggü. Vorjahr in %)	12,0	(3,4)	12,0	(0,0)	12,3	(2,5)
	Leerstandsquote in %	2,6		2,7		2,7	
Bonn	Spitzenmiete in Euro (ggü. Vorjahr in %)	19,6	(3,2)	20,3	(3,6)	20,8	(2,5)
	Leerstandsquote in %	2,8		2,2		2,0	
Dortmund	Spitzenmiete in Euro (ggü. Vorjahr in %)	13,7	(1,5)	14,0	(2,2)	14,3	(2,1)
	Leerstandsquote in %	4,2		3,0		2,6	
Duisburg	Spitzenmiete in Euro (ggü. Vorjahr in %)	13,7	(0,7)	13,7	(0,0)	13,8	(0,7)
	Leerstandsquote in %	2,3		2,1		2,0	
Essen	Spitzenmiete in Euro (ggü. Vorjahr in %)	15,0	(3,4)	15,0	(0,0)	15,3	(1,8)
	Leerstandsquote in %	6,5		5,0		4,5	
Münster	Spitzenmiete in Euro (ggü. Vorjahr in %)	14,5	(0,7)	14,9	(2,8)	15,3	(2,5)
	Leerstandsquote in %	1,8		1,4		1,3	
NRW-Oberzentren	Spitzenmiete in Euro (ggü. Vorjahr in %)	15,2	(2,3)	15,5	(1,7)	15,8	(2,0)
	Leerstandsquote in %	3,5		2,8		2,6	

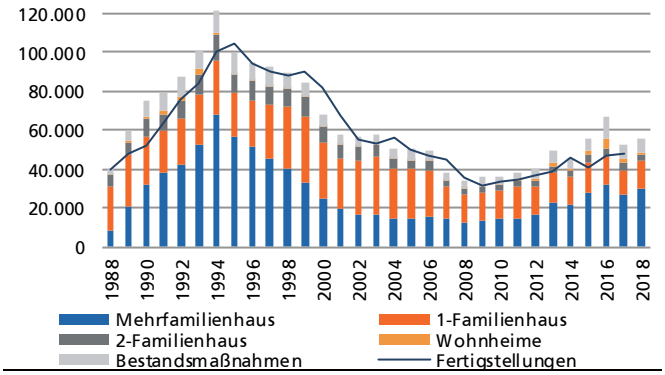
Die Spitzenmiete repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass der angegebene Wert nicht der absoluten Top-Miete entspricht.
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

Wohnen – Marktsituation und Prognose

Das Wohnungsangebot in den deutschen Städten hat sich spürbar ausgedünnt

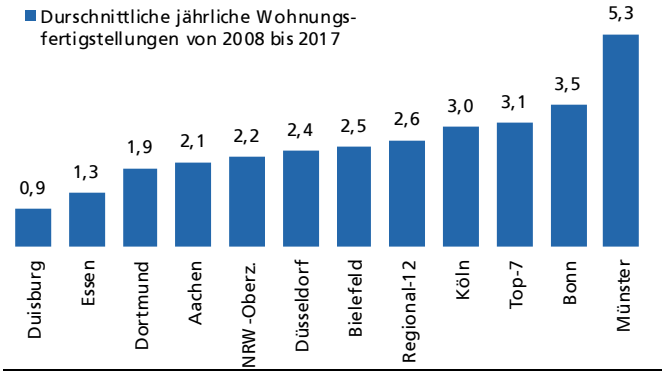
Das Wohnungsangebot in den deutschen Städten hat sich in den zurückliegenden Jahren immer weiter verknappt. Während die Einwohnerzahlen durch Zuzug aus dem In- und Ausland kräftig gestiegen sind, blieb vor allem der Geschosswohnungsbau auf der Strecke. Die Wohnungsbauaktivitäten haben inzwischen zwar spürbar zugenommen, sie reichen in vielen Städten aber nicht aus, um den bestehenden Wohnungsbedarf zu decken. Die Entwicklung trifft grundsätzlich auch auf Nordrhein-Westfalen zu. Es gibt aber große regionale Unterschiede.

IN NRW WERDEN WIEDER MEHR GESCHOSSWOHNUNGEN GEBAUT
BAUGENEHMIGUNGEN NACH GEBÄUDEART / FERTIGSTELLUNGEN



Quelle: IT.NRW

DIE WOHNUNGSBAUAKTIVITÄTEN KLAFFEN REGIONAL WEIT AUSEINANDER

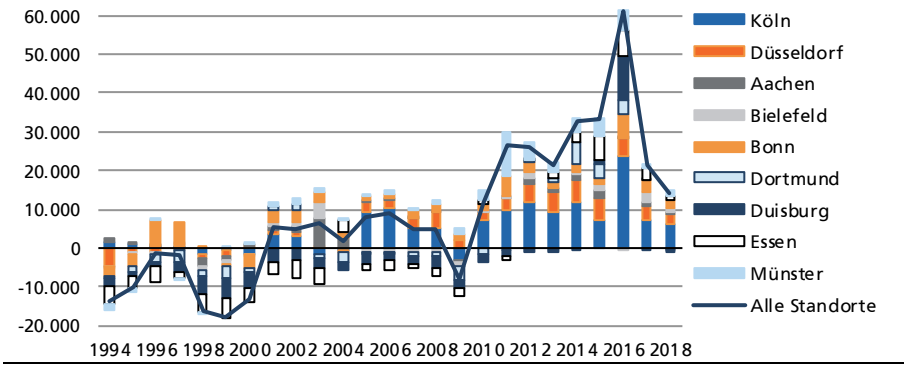


Quelle: Scope

Duisburg und Münster stehen für die gegenläufige Entwicklung der Wohnungsmärkte in NRW

Münster zählt zu den am schnellsten wachsenden Städten in Deutschland. Hier reicht das Wohnungsangebot trotz vieler Fertigstellungen – im Durchschnitt werden pro Jahr über fünf Wohnungen auf 1.000 Einwohner gebaut – dennoch nicht aus. In Duisburg ist das Gegenteil der Fall. Durch den Strukturwandel ist die Bevölkerung über viele Jahre abgewandert. Durch den Verlust von über 100.000 Einwohnern haben sich erhebliche Leerstände gebildet, die durch Abriss abgebaut werden. So erfolgte vor wenigen Wochen die medienwirksame Sprengung des „Weißen Riesen“, eines gewaltigen Wohnblocks mit 320 Wohnungen. Doch auch in Duisburg fehlen attraktive Neubauwohnungen. Denn hier wurde über viele Jahre kaum noch gebaut. Auf 1.000 Einwohner entstand im Durchschnitt nicht einmal eine Wohnung pro Jahr.

DIE ABWANDERUNG IN DEN RUHRGEBIETSSTÄDTEN IST VORBEI – HEUTE WÄCHST DIE EINWOHNERZAHL DER NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN STANDORTE
EINWOHNERZAHL GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: Scope

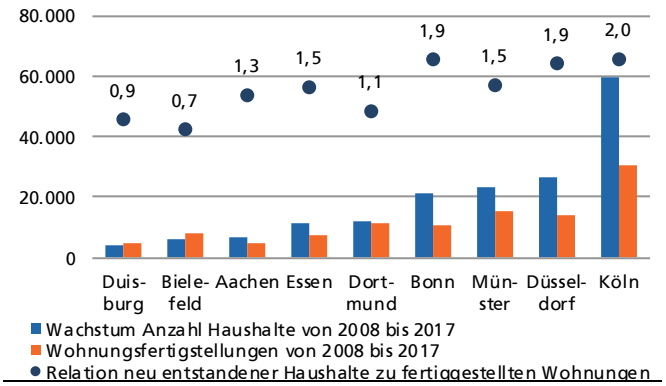
Die Abwanderung aus den Ruhrgebietsstädten ist Vergangenheit

Die Abwanderung aus den Ruhrgebietsstädten ist jedoch vorüber. In Dortmund und Essen wächst die Einwohnerzahl inzwischen wieder, in Duisburg ist sie zumindest stabil. Die Städte profitieren zum einen von den Erfolgen im Strukturwandel. Zum anderen empfehlen sie sich mit relativ niedrigen Mieten als alternative Wohnorte für teurere Standorte. So besteht etwa zwischen Essen, vor allem aber zwischen Duisburg und dem nahegelegenen Düsseldorf ein erhebliches Mietgefälle. Das zeigt die Abbildung auf Seite 22 unten. Auch wenn die gegenläufige Einwohnerentwicklung zwischen den nordrhein-westfälischen Städten offenbar überwunden ist, bleiben doch ausgeprägte Unterschiede in der regionalen Bevölkerungsentwicklung. Das zeigt die Abbildung auf Seite 3 unten links. Dementsprechend dürfte der Grad der Anspannung auf den einzelnen Wohnungsmärkten auch in der Zukunft variieren.

An einigen Standorten klaffen Wohnungsangebot und Nachfrage weit auseinander

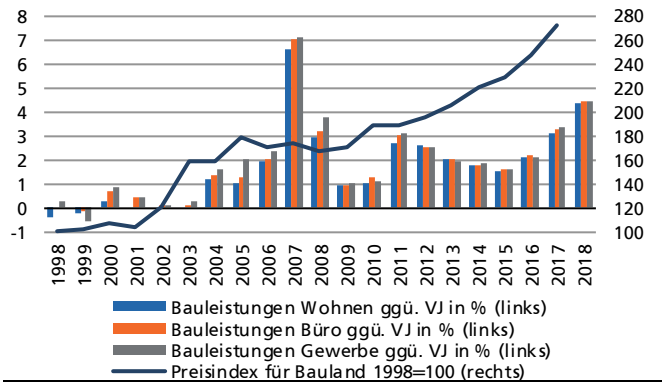
Darauf deutet die Relation aus dem Anstieg der Zahl privater Haushalte als relevante Nachfragegröße am Wohnungsmarkt und die Summe der im gleichen Zeitraum gebauten Wohnungen hin. Die folgende linke Grafik zeigt die Entwicklung in den zurückliegenden zehn Jahren. Vor allem in den Städten mit einem nur geringen oder moderaten Zuwachs der Haushaltsanzahl ist das Verhältnis weitgehend ausgeglichen. In den Städten mit kräftig wachsender Bevölkerung klafft jedoch eine große Lücke. In Bonn, Düsseldorf und Köln ist die Zahl der neu entstandenen Haushalte etwa doppelt so hoch wie die der Wohnungsfertigstellungen. In Münster fällt die Relation dank des ausgeprägten Wohnungsbaus mit einem Überhang von 50 Prozent niedriger aus.

DIE RELATION AUS ZUWACHS DER PRIVATEN HAUSHALTE UND DEN WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN KLAFFT ZUM TEIL AUSEINANDER



Quelle: Scope

DIE PREISE FÜR BAULEISTUNGEN UND FÜR BAULAND STEIGEN MIT HOHEM TEMPO



Quelle: Statistisches Bundesamt

Eine spürbare Ausweitung des Wohnungsbaus ist unwahrscheinlich

Um die bestehenden Lücken beim Wohnungsangebot zu schließen und den zukünftigen Bedarf zu decken, müssten mehr Wohnungen als bisher gebaut werden. Eine Ausweitung ist aber nur in engen Grenzen zu erwarten, nicht nur aufgrund der stagnierenden Baugenehmigungen. Neben fehlenden Bauflächen ist der bereits sehr hohe Auslastungsgrad der Bauwirtschaft ein zentrales Hemmnis. Ein wachsendes Problem sind zudem die rasant steigenden Kosten im Neubau.

Baukosten steigen derzeit schneller als die Wohnungsmieten

2018 hat sich der Anstieg der Baukosten für Wohngebäude, aber auch der für Büro- und Gewerbeobjekte – zusammengesetzt aus Rohbau- und Ausbauarbeiten – auf rund 4,5 Prozent beschleunigt. Dazu kommen noch erhebliche Preiszuwächse für Bauflächen. Damit verteuert sich der Wohnbau schneller als die Erstbezugsmieten, die je nach Standort im laufenden Jahr um 2 bis 4 Prozent zunehmen dürften. Die ohnehin auf ein niedriges Niveau gefallenen Renditeaussichten für Wohnimmobilien werden somit weiter geschmälert.

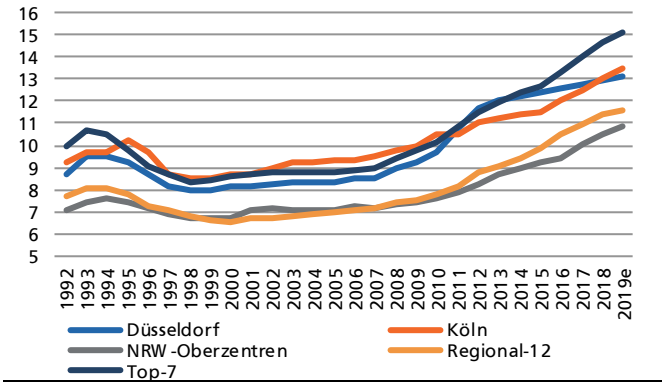
Die Mietdynamik der betrachteten Standorte hinkte in den zurückliegenden Jahren etwas hinterher

Die Mieten für neu gebaute Wohnungen in den betrachteten nordrhein-westfälischen Städten ziehen wie fast überall in Deutschland seit vielen Jahren kontinuierlich an. Im bundesweiten Vergleich sind jedoch Unterschiede beim Tempo des Mietanstiegs sichtbar. So ist die durchschnittliche Erstbezugsmiete sowohl in den Oberzentren als auch an den beiden Top-Standorten Düsseldorf und Köln in den zurückliegenden Jahren gemessen an unseren bundesweiten Vergleichsindizes langsamer gestiegen. Während das Mietniveau 2011 jeweils noch weitgehend gleichauf lag, hat sich seitdem eine sichtbare Lücke aufgetan.

In den nordrhein-westfälischen Städten wohnt man im bundesweiten Vergleich etwas günstiger

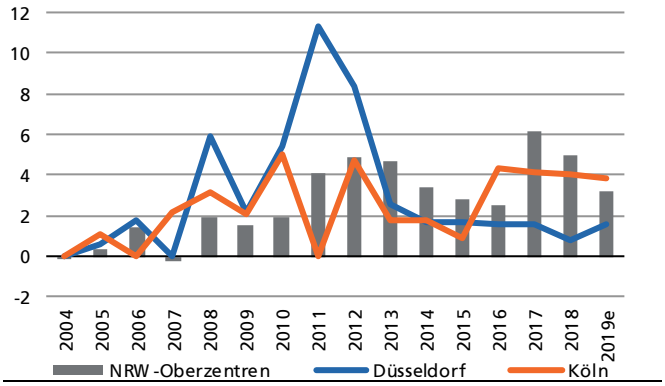
2018 lag die durchschnittliche Erstbezugsmiete in Düsseldorf und Köln bei rund 13 Euro je Quadratmeter, während der Durchschnitt der Top-Standorte bereits auf 15 Euro je Quadratmeter zusteuert. Auffallend ist vor allem der verhaltene Mietanstieg in Düsseldorf, der auf gestiegenen Neubauzahlen sowie den günstigeren umliegenden Standorten beruhen könnte. Bei den Oberzentren ist der Abstand aber kleiner. In Aachen, Bielefeld, Bonn, Dortmund, Duisburg, Essen und Münster beträgt die durchschnittliche Erstbezugsmiete rund 10,50 Euro je Quadratmeter. Der Durchschnittswert bundesweiter Oberzentren liegt etwa 1 Euro je Quadratmeter darüber.

DIE NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN STANDORTE SIND BEI DEN ERSTBEZUGSMIETEN ETWAS ZURÜCKGEFALLEN
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO/M²



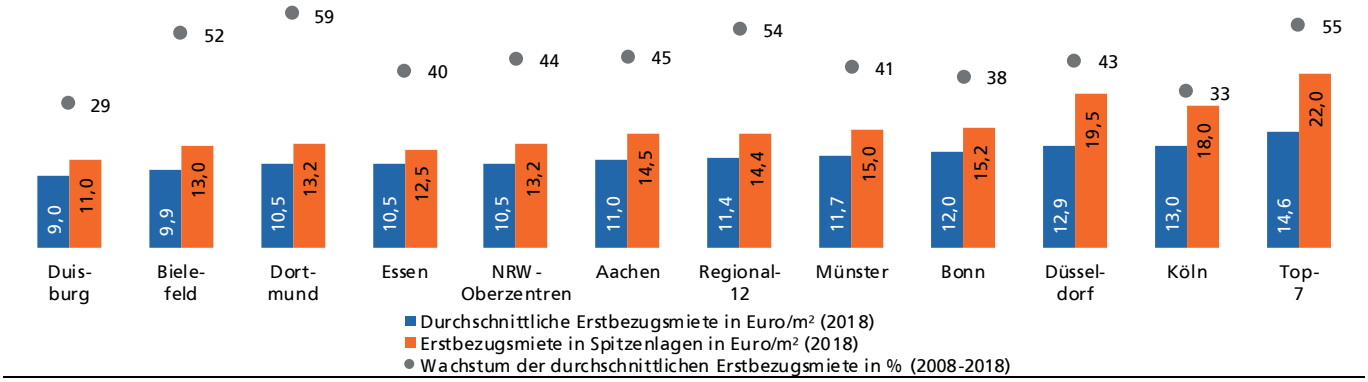
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

SEIT 2008 SIND DIE ERSTBEZUGSMIETEN IN DEN OBERZENTREN DURCHGÄNGIG GESTIEGEN
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN % GGÜ. VORJAHR



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

AN ALLEN BETRACHTETEN STANDORTEN SIND DIE ERSTBEZUGSMIETEN IN DEN ZURÜCKLIEGENDEN ZEHN JAHREN KRÄFTIG GESTIEGEN



Quelle: bulwiengesa

Die durchschnittliche Erstbezugsmiete der betrachteten Standorte reichte 2018 von 9 Euro je Quadratmeter in Duisburg bis 13 Euro je Quadratmeter in Düsseldorf und Köln. Zum Ende des laufenden Jahres dürfte das Wohnen in den neun Städten noch etwas teurer geworden sein. Wir gehen bei der durchschnittlichen Erstbezugsmiete von einem Plus von rund 3 Prozent aus. Dieser Zuwachs entspricht in etwa dem Durchschnitt der vergangen fünf Jahre. Die hohe Nachfrage nach attraktiven Wohnungen bei einem zumeist überschaubaren Angebot könnte auch einen kräftigeren Mietanstieg rechtfertigen. Diesem steht aber das in den vergangenen Jahren schon relativ stark gestiegene Mietniveau gegenüber. So zog die durchschnittliche Erstbezugsmiete von 2008 bis 2018 um 30 bis 60 Prozent an. In der folgenden Tabelle sind die Prognosewerte für die einzelnen Standorte zusammengefasst.

2019 dürften die Erstbezugsmieten zwischen 2 und 4 Prozent steigen

PROGNOSE WOHNEN

		2017		2018		2019e	
Düsseldorf	Durchschnittliche Erstbezugsmiete in Euro je m² (ggü. Vorjahr in %)	12,8	(1,6)	12,9	(0,8)	13,1	(1,6)
	Maximale Erstbezugsmiete in Euro je m² (ggü. Vorjahr in %)	18,0	(9,1)	19,5	(8,3)	20,0	(2,3)
Köln	Durchschnittliche Erstbezugsmiete in Euro je m² (ggü. Vorjahr in %)	12,5	(4,2)	13,0	(4,0)	13,5	(3,8)
	Maximale Erstbezugsmiete in Euro je m² (ggü. Vorjahr in %)	18,0	(12,5)	18,0	(0,0)	18,5	(2,8)
Aachen	Durchschnittliche Erstbezugsmiete in Euro je m² (ggü. Vorjahr in %)	10,7	(7,0)	11,0	(2,8)	11,4	(3,6)
	Maximale Erstbezugsmiete in Euro je m² (ggü. Vorjahr in %)	14,0	(6,1)	14,5	(3,6)	15,0	(3,4)
Bielefeld	Durchschnittliche Erstbezugsmiete in Euro je m² (ggü. Vorjahr in %)	9,4	(6,8)	9,9	(5,3)	10,2	(2,5)
	Maximale Erstbezugsmiete in Euro je m² (ggü. Vorjahr in %)	12,5	(7,8)	13,0	(4,0)	13,3	(2,5)
Bonn	Durchschnittliche Erstbezugsmiete in Euro je m² (ggü. Vorjahr in %)	11,5	(4,5)	12,0	(4,3)	12,4	(3,5)
	Maximale Erstbezugsmiete in Euro je m² (ggü. Vorjahr in %)	14,8	(6,5)	15,2	(2,7)	15,7	(3,0)
Dortmund	Durchschnittliche Erstbezugsmiete in Euro je m² (ggü. Vorjahr in %)	10,0	(12,4)	10,5	(5,0)	10,8	(3,0)
	Maximale Erstbezugsmiete in Euro je m² (ggü. Vorjahr in %)	12,8	(4,1)	13,2	(3,1)	13,6	(3,0)
Duisburg	Durchschnittliche Erstbezugsmiete in Euro je m² (ggü. Vorjahr in %)	8,1	(2,5)	9,0	(11,1)	9,3	(3,3)
	Maximale Erstbezugsmiete in Euro je m² (ggü. Vorjahr in %)	10,0	(5,3)	11,0	(10,0)	11,4	(3,6)
Essen	Durchschnittliche Erstbezugsmiete in Euro je m² (ggü. Vorjahr in %)	10,2	(4,1)	10,5	(2,9)	10,9	(3,5)
	Maximale Erstbezugsmiete in Euro je m² (ggü. Vorjahr in %)	12,5	(4,2)	12,5	(0,0)	13,0	(4,0)
Münster	Durchschnittliche Erstbezugsmiete in Euro je m² (ggü. Vorjahr in %)	11,3	(4,6)	11,7	(3,5)	12,0	(2,6)
	Maximale Erstbezugsmiete in Euro je m² (ggü. Vorjahr in %)	14,8	(2,1)	15,0	(1,4)	15,5	(3,3)
NRW-Oberzentren	Durchschnittliche Erstbezugsmiete in Euro je m² (ggü. Vorjahr in %)	10,0	(6,2)	10,5	(5,0)	10,8	(3,2)
	Maximale Erstbezugsmiete in Euro je m² (ggü. Vorjahr in %)	12,8	(4,9)	13,2	(3,3)	13,6	(3,3)

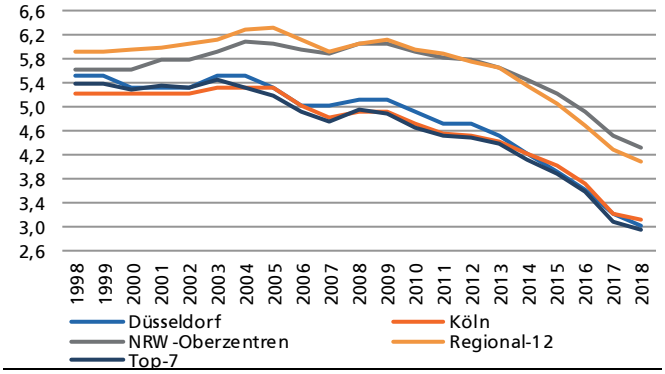
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK

Entwicklung der Mietrendite in Nordrhein-Westfalen

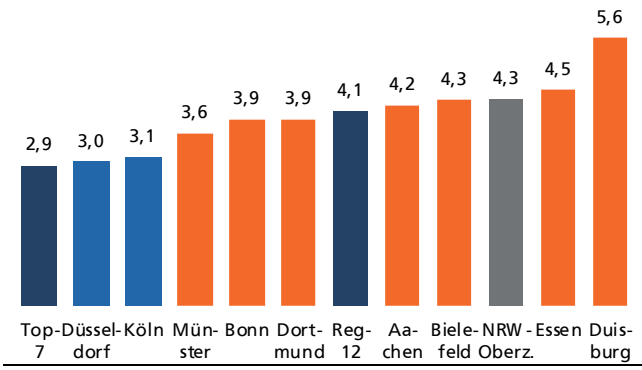
Niedrige Zinsen und die immer noch recht guten Aussichten für die deutsche Wirtschaft halten die Investorennachfrage für Gewerbeimmobilien und Mehrfamilienhäuser auf einem hohen Niveau. Die schon kräftig gesunkenen anfänglichen Mietrenditen – für die Mehrfamilienhaus-Vervielfacher gilt dies vice versa – sind im vergangenen Jahr erneut zurückgegangen. Das trifft auch auf Handels- und Büroimmobilien in Nordrhein-Westfalen zu. Sichtbare Unterschiede zeigen sich jedoch bei Wohnungen. Der durchschnittliche Vervielfacher der nordrhein-westfälischen Oberzentren liegt deutlich unter dem bundesweiten Niveau. Dafür sind insbesondere die Städte mit einer schwachen demografischen Entwicklung verantwortlich.

Mietrenditen für Büro und Handel entsprechen dem Bundestrend, Wohninvestments werden dagegen von der teilweise ungünstigen demografischen Entwicklung belastet

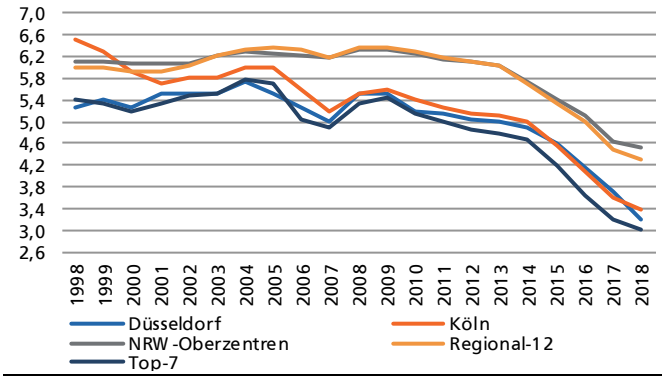
HANDEL: RENDITEENTWICKLUNG FÜR ZENTRALE LAGEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN ZENTRALEN LAGEN IN %



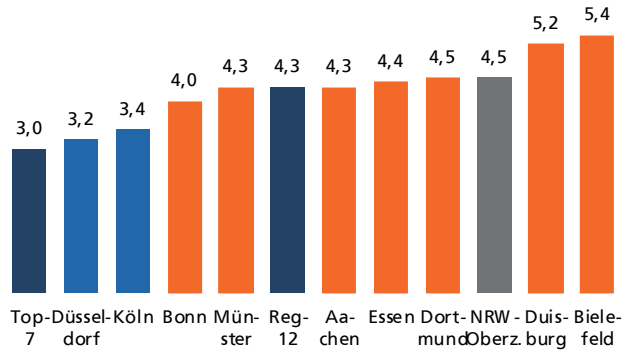
RENDITEN IM HANDEL AN DEN EINZELNEN STANDORTEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN ZENTRALEN LAGEN IN %



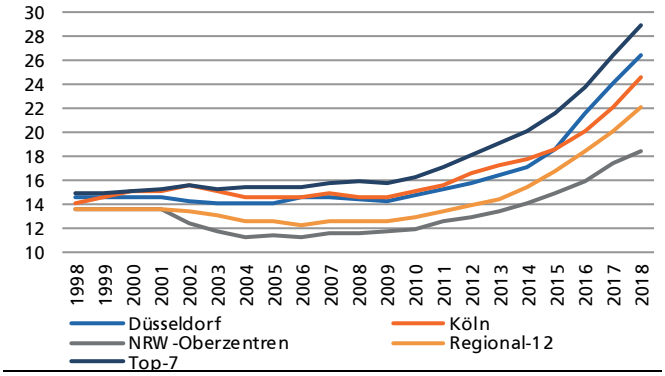
BÜRO: RENDITEENTWICKLUNG FÜR ZENTRALE LAGEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN ZENTRALEN LAGEN IN %



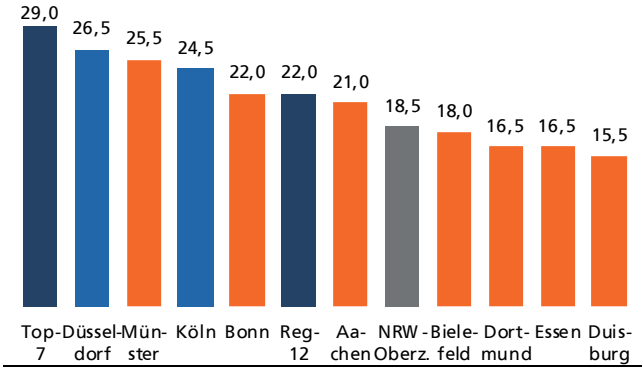
RENDITEN FÜR BÜROS AN DEN EINZELNEN STANDORTEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN ZENTRALEN LAGEN IN %



WOHNEN: ENTWICKLUNG DER MIET-KAUFPREIS-RELATION
VERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER



MIET-KAUFPREIS-RELATION WOHNEN AN DEN STANDORTEN
VERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER



Quelle: BulwienGesa

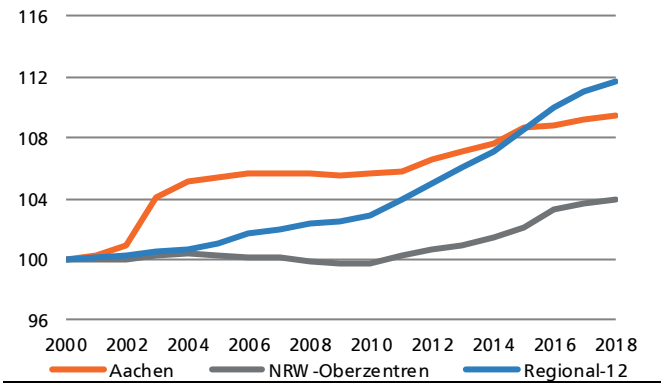
Erläuterung: Die Nettoanfangsrendite Büro/Handel wird aus der Jahresnettomiete und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Nebenkosten ermittelt. Beim Mehrfamilienhaus-Vervielfacher wird der Kaufpreis durch die Kaltmiete im ersten Jahr dividiert und entspricht damit dem Kehrwert der Bruttoanfangsrendite.

AACHEN

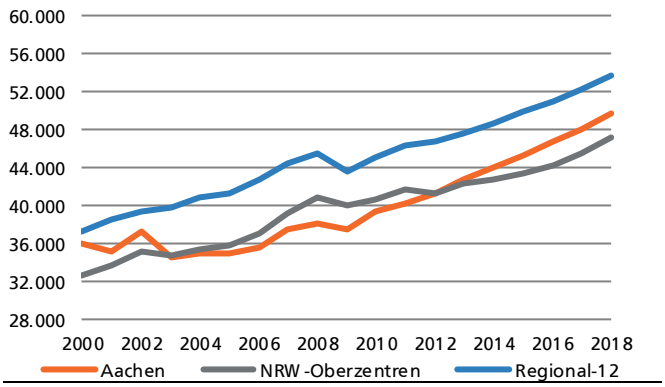
Bedeutende Universitätsstadt im äußersten Westen

Die westlichste Großstadt Deutschlands – bekannt für süßes Gebäck, als ehemalige Kaiserstadt und durch die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule RWTH – grenzt direkt an die Niederlande und Belgien. Die Einwohnerzahl ist in den vergangenen zehn Jahren moderat um etwa 4 Prozent auf 245.000 gewachsen. 2009 hat sich Aachen mit dem gleichnamigen Landkreis zur Städte-Region Aachen verbunden. 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, günstig. Der Niedergang der bedeutenden Textilindustrie leitete in den 1970er Jahren einen Strukturwandel ein. Heute dominieren im verarbeitenden Gewerbe Maschinenbau, Automatisierungstechnik sowie Süßwaren- und Reifenproduktion. Vor allem ist Aachen ein bedeutender Dienstleistungs- und Technologiestandort. Neben der RWTH mit mehr als 45.000 Studierenden sind in Aachen eine große Fachhochschule mit über 14.000 Studierenden sowie diverse Forschungsinstitute ansässig. Hochtechnologieunternehmen sind zum Teil als Spin-Offs der Hochschulen entstanden. Zudem ist die RWTH mit 10.000 Mitarbeitern der größte Arbeitgeber der Region. In der Zukunft wird die Bedeutung als Wissenschaftsstandort noch zunehmen. Auf dem Aachen Campus soll auf 800.000 Quadratmetern mit 16 Forschungsclustern eine der größten technologieorientierten Forschungsagglomerationen in Europa entstehen. Seit 2009 wird auf dem Campus Melaten die erste Ausbaustufe mit sechs Clustern, u.a. Biomedizintechnik, nachhaltige Energie und Smart Logistik, realisiert. 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 ist mit rund 7 Prozent recht hoch.

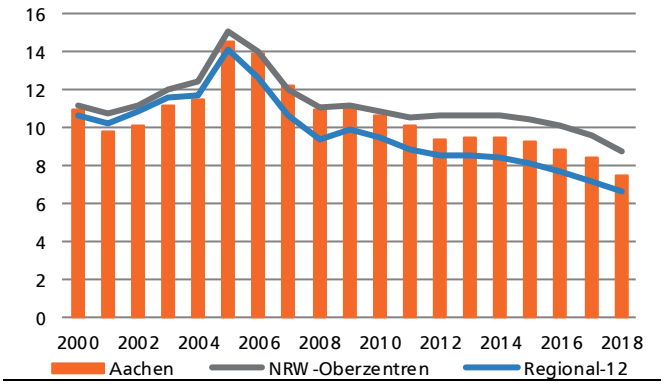
EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



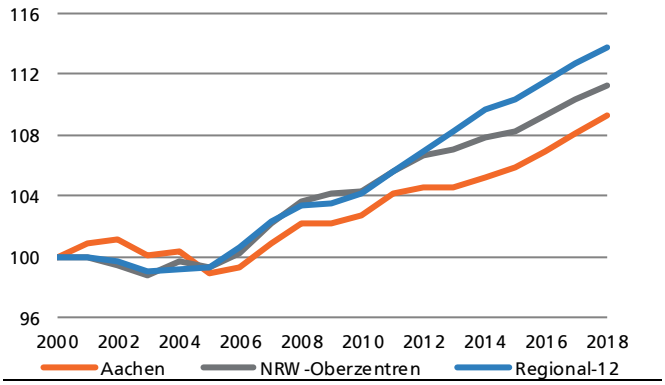
BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF (IN EURO)



ARBEITSLOSENQUOTE (IN PROZENT)



ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT (2000 = 100)



Quelle: bulwiengesa, Scope

Gewerbeimmobilien in Aachen

Handel: Attraktive Einkaufsstadt, deren großes Einzugsgebiet bis nach Belgien und in die Niederlande reicht

Als Einzelhandelsstandort profitiert Aachen von der günstigen Lage im Dreiländereck. In der direkten Nachbarschaft befinden sich zudem keine größeren Shopping-Standorte. Allein 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 werden mehr als eine Million Übernachtungen gezählt. Zur Anziehungskraft trägt die attraktive City mit ihrer mittelalterlichen Bausubstanz bei, die in den 1A-Lagen Adalbertstraße und Holzgraben über ein breitgefächertes Shopping-Angebot verfügt. Ende 2015 wurde die Fußgängerzone mit dem direkt an die Konsumlage Adalbertstraße angebundenen Einkaufszentrum Aquis Plaza mit 130 Shops aufgewertet. Diese Faktoren sind für die hohe Zentralitätskennziffer von fast 130 Punkten ursächlich. Dagegen fällt die Kaufkraftkennziffer mit 96 Punkten unterdurchschnittlich aus, was sowohl auf der etwas erhöhten Arbeitslosigkeit als auch auf der großen Studierendenzahl basieren dürfte.

Spitzenmiete dürfte 2019 erneut leicht zurückgehen

Wie in anderen Städten sind im Aachener Einzelhandel Bremsspuren wie der leer stehende ehemalige Horten im Dahmengraben sichtbar. Hier ist allerdings eine Lösung in Sicht: Die vor rund 160 Jahren in Aachen gegründete Modekaufhauskette Sinn wird nach dem Umbau der Immobilie neuer Ankermieter. Schlechte Nachrichten gibt es hingegen für die Projektentwicklung „Büchel“ auf dem Gelände eines maroden Parkhauses. Hier haben sich die Investoren Anfang 2019 zurückgezogen. Die Spitzenmiete ist 2016 auf 120 Euro je Quadratmeter gesunken, nachdem sie 2013 den bislang höchsten Wert von 123 Euro je Quadratmeter erreicht hatte. Im laufenden Jahr dürfte die Spitzenmiete bestenfalls stabil bleiben. Wahrscheinlicher ist jedoch ein leichter Rückgang.

Büro: Bedeutender Büromarkt im Dreiländereck mit niedrigem Leerstand, solider Nachfrage und steigenden Mieten

Anders als im Einzelhandel geht es am Aachener Büromarkt bergauf. Die steigende Zahl der Bürobeschäftigten fällt mit einem Zehnjahresplus von 14 Prozent zwar nicht überdurchschnittlich aus. Allerdings stößt die Büronachfrage auf wenig verfügbare Büroflächen. Die Leerstandsquote bewegt sich seit vielen Jahren bei knapp über 2 Prozent. Der Flächenbedarf resultiert vor allem von den Bildungs- und Forschungseinrichtungen, der öffentlichen Verwaltung und den ansässigen Unternehmen. Mit 1,5 Millionen Quadratmetern ist Aachen ein bedeutender regionaler Bürostandort dessen Flächenwachstum mit nicht ganz 10 Prozent in zehn Jahren in etwa dem Durchschnitt der betrachteten Oberzentren entspricht. Gleiches gilt für die Spitzenmiete mit 15,10 Euro je Quadratmeter und einem Zuwachs von rund einem Viertel seit 2008. Das insgesamt ruhige, von Eigennutzungen dominierte Marktgeschehen zeigt sich am relativ niedrigen Flächenumsatz mit jährlich etwa 20.000 bis 30.000 Quadratmetern. Die größten Abschlüsse im vergangenen Jahr erreichten beide jeweils rund 4.000 Quadratmeter. Mieter sind die Barmer Krankenkasse und der Hersteller von Bildverarbeitungssystemen Cognex. Im laufenden Jahr könnte die Spitzenmiete bei einem stabil niedrigen Leerstand erneut leicht zulegen.

Wohnen: Das knappe Wohnungsangebot treibt die Mieten weiter in die Höhe

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. Demgegenüber fallen die Fertigstellungen in der an Bauland knappen Stadt mit lediglich zwei Wohnungen auf 1.000 Einwohner zu niedrig aus. Nach Einschätzung der Stadt fehlen rund 5.000 Wohnungen. Daraus resultiert ein kräftiger Mietanstieg, der sich mit einem Zehnjahresplus der durchschnittlichen Erstbezugsmiete von rund 45 Prozent im Rahmen der betrachteten Oberzentren bewegt. Die Miethöhe fällt mit 11 Euro je Quadratmeter leicht überdurchschnittlich aus. Angesichts des voraussichtlich weiterhin knappen Wohnungsangebots gehen wir 2019 von einem Mietplus zwischen 3 und 4 Prozent aus.

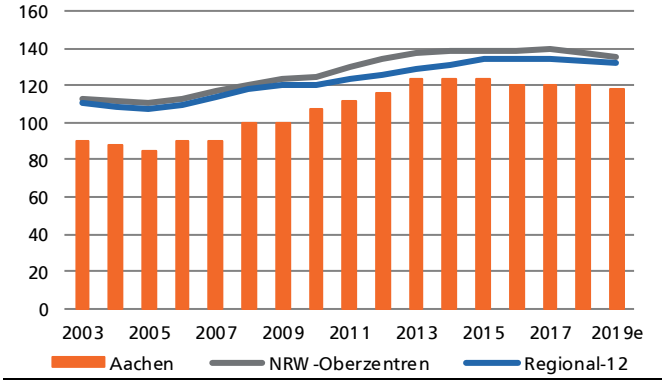
Kennzahlen zum Aachener Immobilienmarkt

		2016	2017	2018	2019e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	242,9 / 0,1	243,9 / 0,4	244,5 / 0,3	244,9 / 0,2
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	46.703 / 3,0	48.068 / 2,9	49.685 / 3,4	51.346 / 3,3
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.613 / 2,2	1.646 / 2,1	1.686 / 2,4	1.725 / 2,3
Arbeitslosenquote	in %	8,9	8,4	7,5	7,1
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	120 / -2,4	120 / 0,0	120 / 0,0	118 / -1,7
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	520 / 2,1	528 / 2,2	536 / 2,2	544 / 2,2
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	14,5 / 2,8	14,8 / 2,1	15,1 / 2,0	15,4 / 1,8
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	51,9 / 1,7	52,4 / 1,1	53,0 / 1,1	- / -
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m² / in %	1.458 / 2,4	1.481 / 2,3	1.488 / 2,2	1.498 / 2,1
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	13,2 / 5,6	14,0 / 6,1	14,5 / 3,6	15,0 / 3,4
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	10,0 / 5,3	10,7 / 7,0	11,0 / 2,8	11,4 / 3,6
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	2,2	2,2	-	-

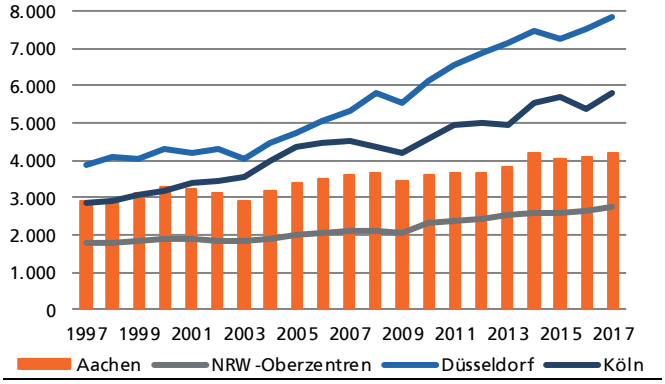
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Aachen

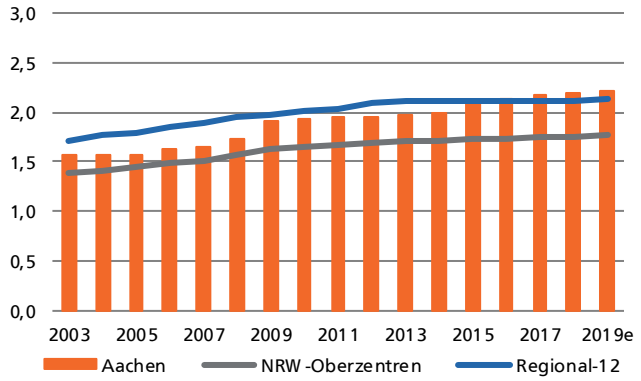
EINZELHANDEL SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



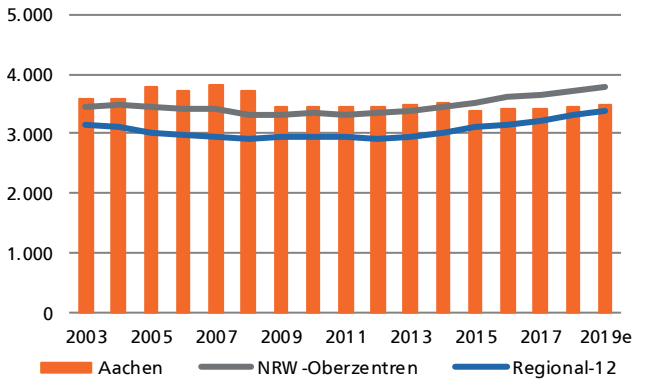
ÜBERNACHTUNGEN (JE TAUSEND EINWOHNER)



EINZELHANDELSFLÄCHE (IN QUADRATMETERN JE EINWOHNER)



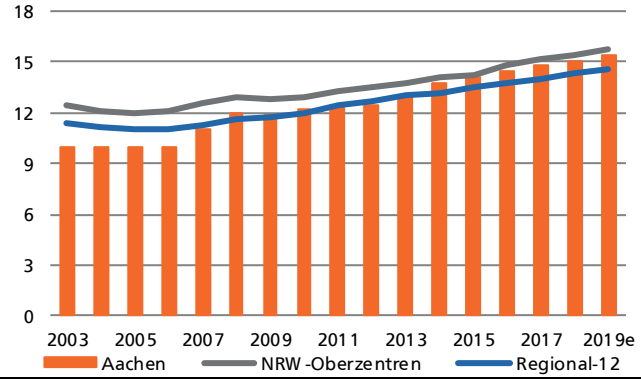
EINZELHANDELSUMSATZ (IN EURO JE M² VERKAUFSFLÄCHE)



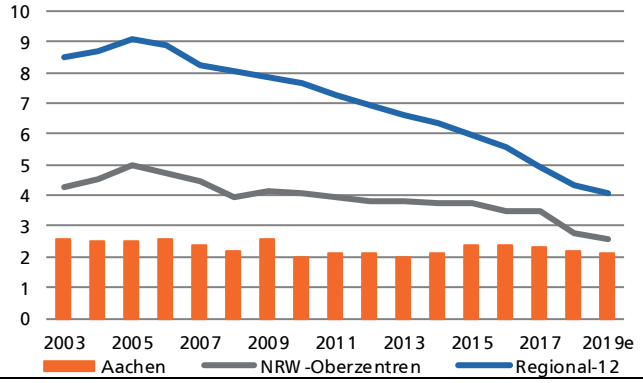
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Aachen

BÜRO SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



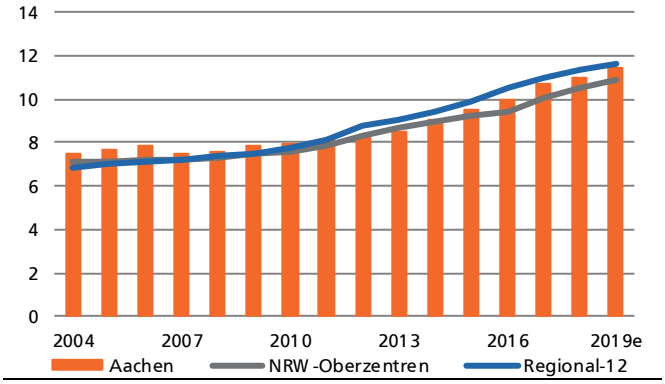
LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



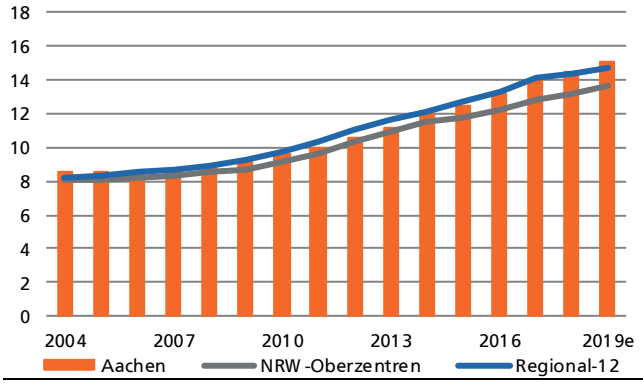
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Aachen

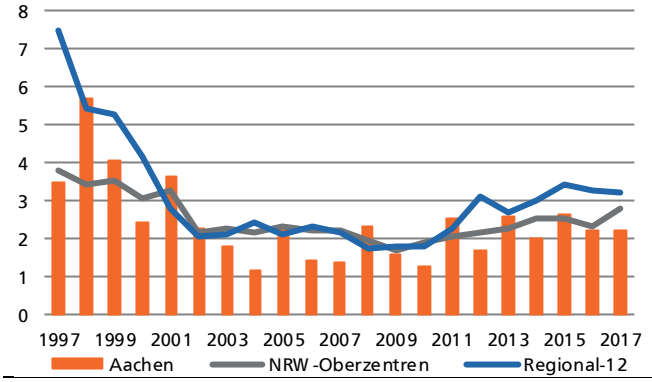
DURCHSCHNITTSMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



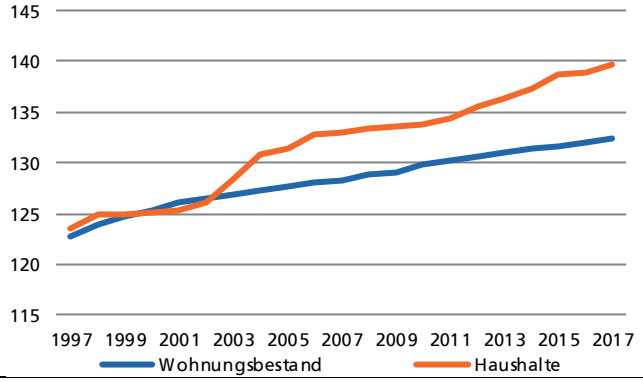
SPITZENMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



FERTIGSTELLUNGEN (WOHNUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE (ANZAHL IN TAUSEND)



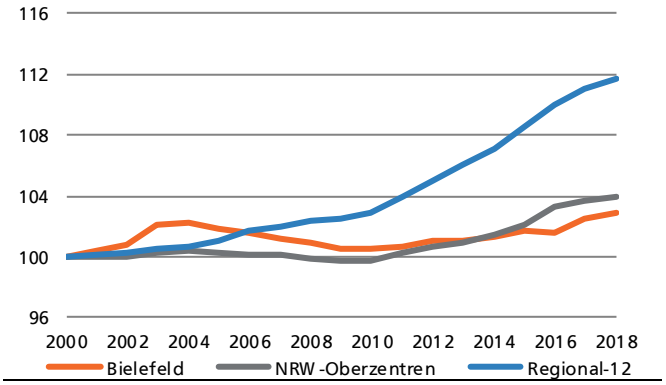
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

BIELEFELD

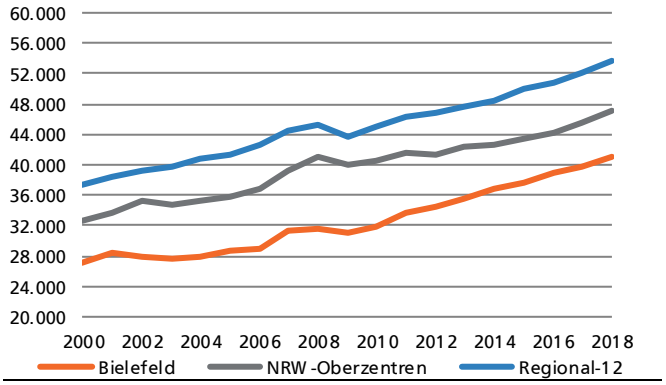
Bedeutender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort in Ostwestfalen

Bielefeld ist der kulturelle und wirtschaftliche Mittelpunkt der Region Ostwestfalen-Lippe und fungiert als Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum sowie als Industrie- und Forschungsstandort. Die Bevölkerung hat sich mit 335.000 Einwohnern bei einem Plus von 2 Prozent in zehn Jahren weitgehend stabil entwickelt. Das kräftige Einwohnerwachstum anderer großer Universitätsstädte wie etwa im 80 Kilometer entfernten Münster hat sich nicht eingestellt. Bielefeld liegt verkehrsgünstig in der Mitte zwischen Dortmund und Hannover und ist über die Autobahnen A2 und A33 sowie über das ICE-Netz gut zu erreichen. Die Regionalflughäfen Münster und Paderborn sind 75 beziehungsweise 60 Kilometer entfernt. 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 aber 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. Positiv zur Entwicklung hat die 1960 gegründete Universität beigetragen. Insgesamt sind an Bielefelds Universität und Fachhochschule zusammen fast 40.000 Studierende eingeschrieben. Für den weiteren Ausbau des Wissenschaftsstandortes sind Investitionen von rund 1 Milliarde Euro vorgesehen, die in das Projekt Campus Bielefeld für den Ausbau von Universität und Fachhochschule fließen sollen. Dabei soll eine erstklassige Infrastruktur für optimale Forschungs- und Studienbedingungen geschaffen werden. Der Tourismus spielt mit rund 700.000 Übernachtungen im Jahr keine größere Rolle. Die Arbeitslosenquote weist mit 7,0 Prozent (März 2019) ein erhöhtes Niveau auf.

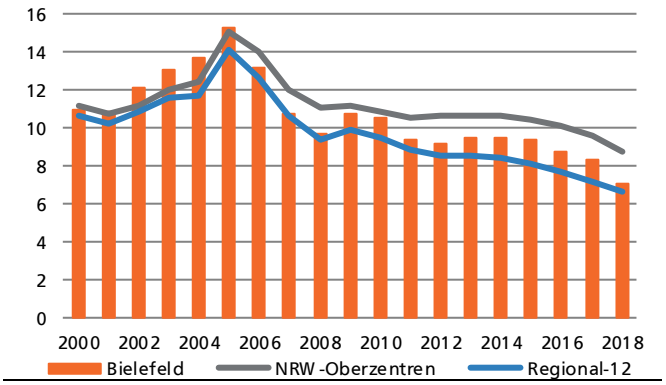
EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



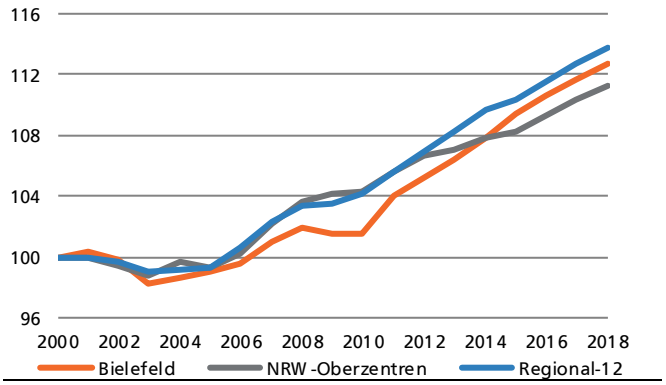
BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF (IN EURO)



ARBEITSLOSENQUOTE (IN PROZENT)



ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT (2000 = 100)



Quelle: bulwiengesa, Scope

Gewerbeimmobilien in Bielefeld

Handel: Der starke Shopping-Standort in Ostwestfalen hat kaum Konkurrenz

Der Bielefelder Einzelhandel kann sich nicht auf konsumfreudige Städtetouristen oder eine hohe Kaufkraft stützen. Die Kaufkraftkennziffer liegt mit 95 Punkten unter dem bundesweiten Durchschnitt von 100 Punkten. Ein großer Vorteil ist dagegen die günstige Konkurrenzsituation. Die nächstgelegenen Großstädte – Osnabrück und Paderborn – sind mit jeweils rund 50 Kilometer zwar nicht allzu weit entfernt, sind aber hinsichtlich der Einwohnerzahl nur halb so groß. Damit kommt Bielefeld die führende Rolle als regionaler Einkaufsstandort zu. Insgesamt verfügt der Bielefelder Einzelhandel über ein großes Einzugsgebiet von rund 1,1 Millionen Menschen. Für eine starke Anziehungskraft spricht die hohe Zentralitätskennziffer von fast 120 Punkten.

Die Spitzenmiete dürfte 2019 leicht sinken

Positiv ist die breite Angebotspalette. Diese reicht von den üblichen konsumigen Filialisten bis zu exklusiven Fachgeschäften, die schwerpunktmäßig in den 1A-Lagen der Altstadt im Bereich des Alten Marktes, der Obernstraße und der Niedernstraße zu finden sind. Das Konsumsegment konzentriert sich vor allem auf die Bahnhofstraße. Die Shopping-Lage wurde durch die Neugestaltung und Vergrößerung der Marktpassage und das im Herbst 2017 eröffnete LOOM spürbar aufgewertet. Die Hälfte der 110 Shops im Center entfällt auf Geschäftskonzepte, die vorher nicht in Bielefeld vertreten waren. Damit der Handel in der City nicht geschwächt wird, hat die Stadt 2018 ihr Einzelhandelskonzept neu ausgerichtet. Der Fokus liegt nun vor allem auf der Innenstadt. Der Ausbau peripherer Nahversorgungszentren soll dagegen gedrosselt werden. Die Spitzenmiete ist 2017 auf 132 Euro je Quadratmeter geklettert. Wir gehen im laufenden Jahr angesichts der rückläufigen Flächennachfrage im Einzelhandel von einem leichten Rückgang aus, auch weil der Standort mit seiner stabilen Einwohnerentwicklung wenig Wachstumspotenzial aufweist.

Büro: Kleinerer Bürostandort mit kaum Leerstand und einer günstigen aufwärtsgerichteten Spitzenmiete

Bielefeld ist mit 1,4 Millionen Quadratmetern Bürofläche ein regional bedeutender, mit Blick auf die Stadtgröße aber eher kleinerer Büromarkt. So verfügen die einwohnermäßig etwa gleich großen Städte Münster und Bonn über mehr als 50 Prozent beziehungsweise weit über 100 Prozent größere Büroflächen. Eine Ursache dürfte die höhere Bedeutung des verarbeitenden Gewerbes sein, wohingegen Bonn und Münster stärker auf Dienstleistungen ausgerichtet sind. Die Büroflächennachfrage basiert vor allem auf Dienstleistungs- und Verwaltungsfunktionen der ansässigen Unternehmen sowie auf dem öffentlichen Dienst. Dazu kommt ein erheblicher Büroflächenbedarf der Bildungs- und Forschungseinrichtungen. Das Leerstandsniveau ist mit einer Leerstandsquote von unter 3 Prozent konstant niedrig. Daran gemessen ist die Spitzenmiete mit 12 Euro je Quadratmeter – die niedrigste unter den betrachteten Standorten – günstig. Das Marktgeschehen ist mit einem jährlichen Büroflächenumsatz von rund 25.000 Quadratmetern eher ruhig und überwiegend kleinteilig. Der größte Mietabschluss des vergangenen Jahres mit 7.200 Quadratmetern betraf den Bielefelder Fensterhersteller Schüco. Die Spitzenmiete, die in den vergangenen zehn Jahren von einem niedrigen Niveau aus kräftig um über 30 Prozent zugelegt hat, könnte ihre Aufwärtstendenz im laufenden Jahr weiter fortsetzen.

Wohnen: Der angezogene Wohnungsbau dürfte den Mietanstieg bremsen

Trotz des im Vergleich zu anderen Groß- und Universitätsstädten viel schwächeren Einwohnerwachstums sind die Mieten für Neubauwohnungen in den zurückliegenden zehn Jahren kräftig um über 50 Prozent gestiegen. Allerdings ist das Mietniveau mit einer durchschnittlichen Erstbezugsmiete von knapp unter 10 Euro je Quadratmeter relativ niedrig. Durch die gestiegenen Fertigstellungszahlen dürfte sich das Tempo des Mietanstiegs aber verlangsamen. Darauf deutet auch die seit 2013 durchgängig vierstellige Zahl der Baugenehmigungen hin, die auf ein weiter steigendes Neubauvolumen schließen lässt. Wir erwarten im laufenden Jahr noch ein Mietplus von 2 bis 3 Prozent.

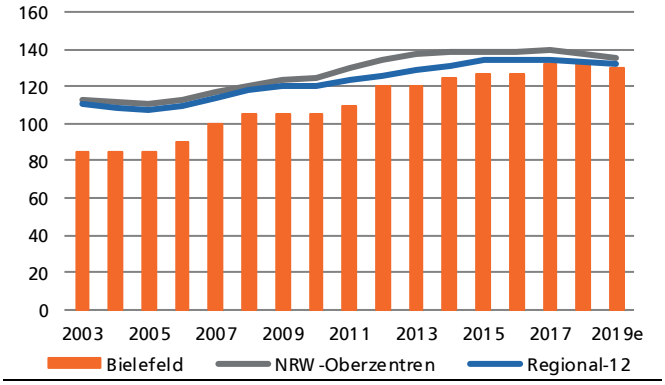
Kennzahlen zum Bielefelder Immobilienmarkt

		2016	2017	2018	2019e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	330,2 / 0,0	332,9 / 0,8	334,3 / 0,4	335,0 / 0,2
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	38.873 / 2,9	39.779 / 2,3	40.997 / 3,1	42.299 / 3,2
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	2.091 / 2,6	2.145 / 2,6	2.204 / 2,7	2.261 / 2,6
Arbeitslosenquote	in %	8,8	8,3	7,1	6,7
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	127 / 0,0	132 / 3,9	132 / 0,0	130 / -1,5
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	579 / 1,8	607 / 1,8	614 / 1,8	622 / 1,9
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	11,6 / 4,5	12,0 / 3,4	12,0 / 0,0	12,3 / 2,5
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	52,2 / 2,0	53,0 / 1,6	53,9 / 1,7	- / -
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m² / in %	1.357 / 2,7	1.366 / 2,6	1.390 / 2,7	1.398 / 2,7
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	11,6 / 5,5	12,5 / 7,8	13,0 / 4,0	13,3 / 2,5
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	8,8 / 1,1	9,4 / 6,8	9,9 / 5,3	10,2 / 2,5
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	2,7	2,9	-	-

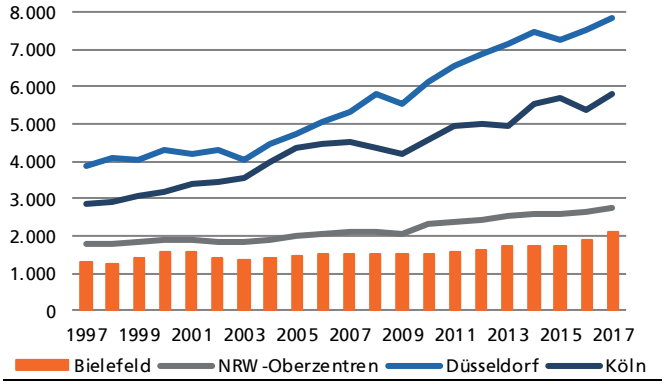
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Bielefeld

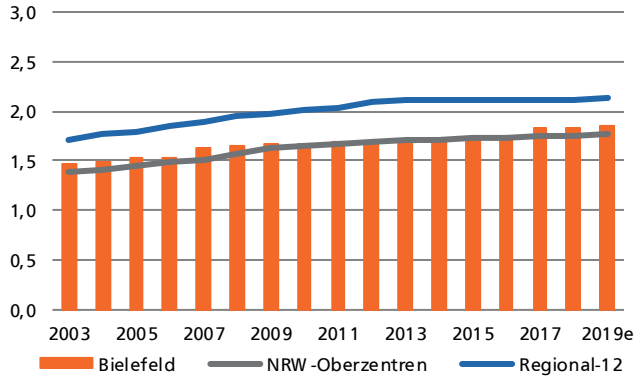
EINZELHANDEL SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



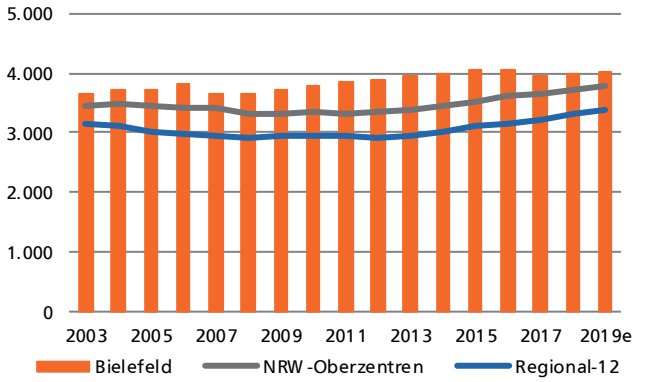
ÜBERNACHTUNGEN (JE TAUSEND EINWOHNER)



EINZELHANDELSFLÄCHE (IN QUADRATMETERN JE EINWOHNER)



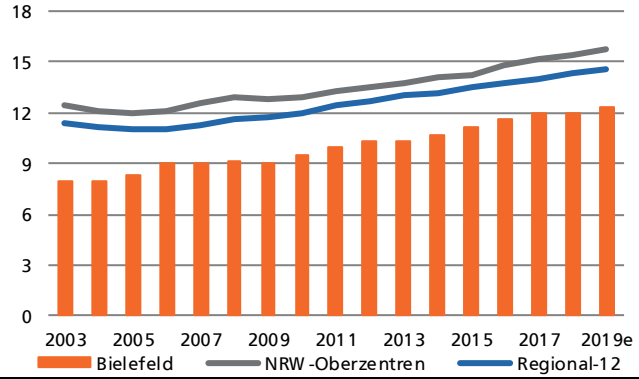
EINZELHANDELSUMSATZ (IN EURO JE M² VERKAUFSFLÄCHE)



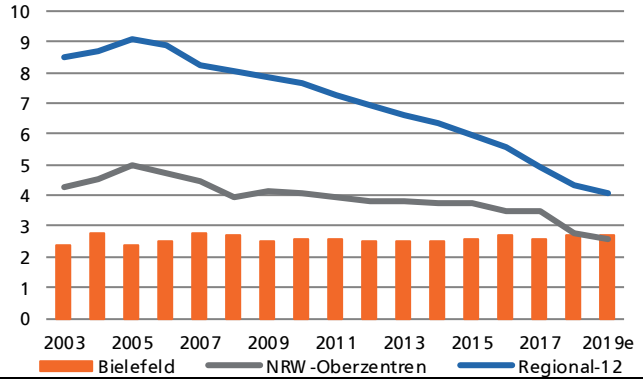
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Bielefeld

BÜRO SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



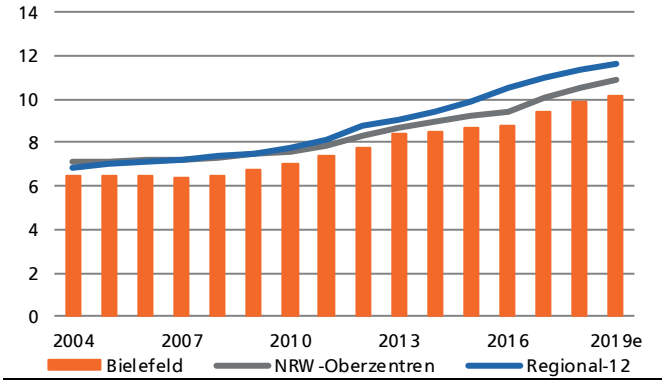
LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



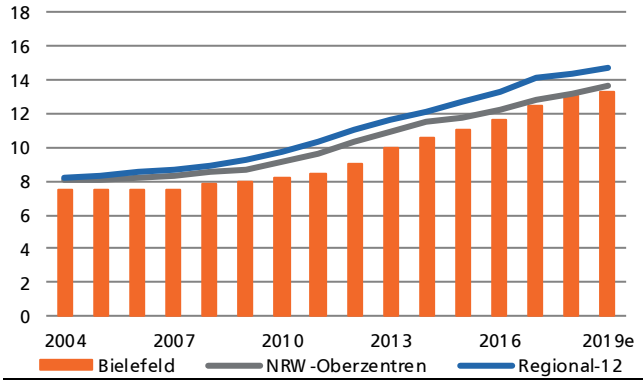
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Bielefeld

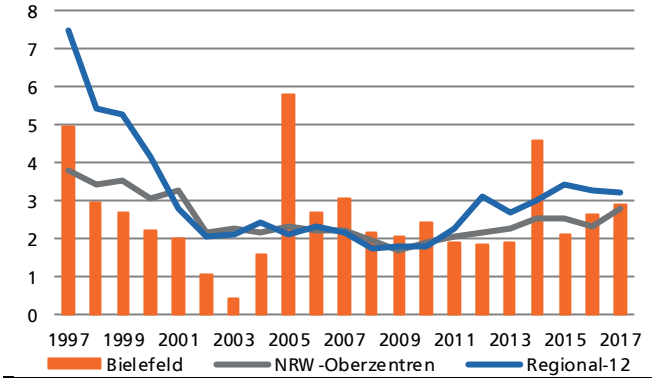
DURCHSCHNITTSMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



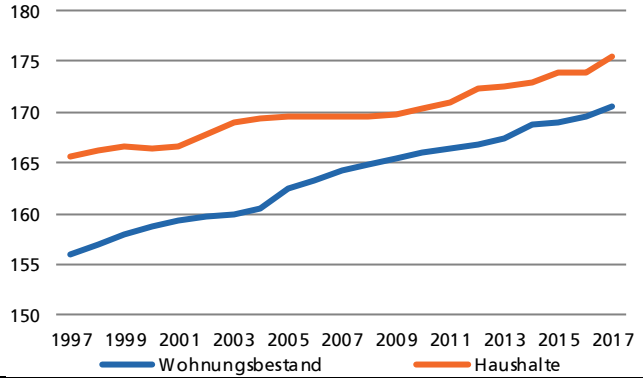
SPITZENMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



FERTIGSTELLUNGEN (WOHNUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE (ANZAHL IN TAUSEND)



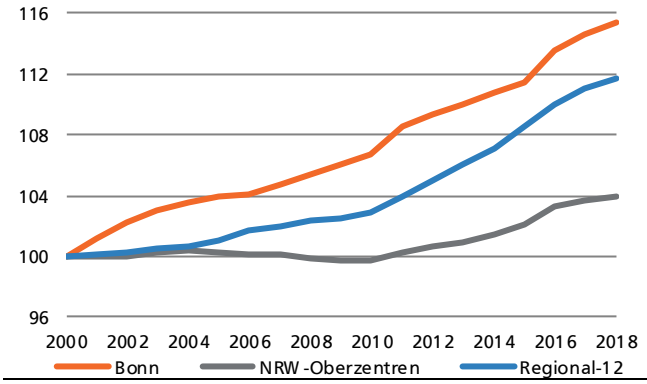
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

BONN

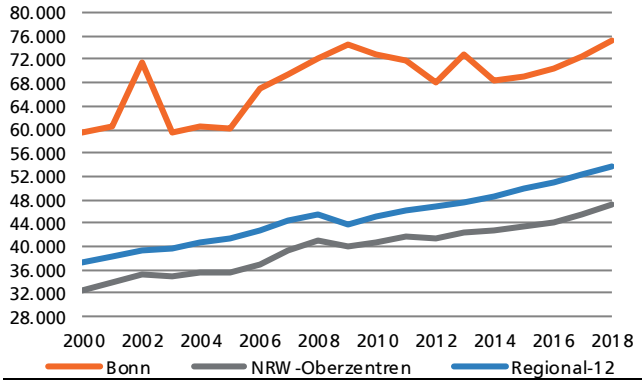
Die ehemalige Bundeshauptstadt entwickelt sich weiter sehr positiv

Die 30 Kilometer südlich von Köln gelegene ehemalige Bundeshauptstadt Bonn hat sich erfreulich entwickelt. Den verlorenen Hauptstadtstatus hat die Stadt rasch überwunden. Bonn ist wirtschaftlich, aber auch als Standort wichtiger nationaler und internationaler Organisationen wie der UN auf Erfolgskurs. Zudem ist Bonn ein bedeutender Wissenschaftsstandort. Auch als Immobilienstandort hat die Stadt an Statur gewonnen. Das gilt insbesondere für den Büromarkt, der mit über 3 Millionen Quadratmetern Fläche selbst für Städte mit mehr als einer halben Million Einwohner groß ist. Davon ist Bonn mit rund 325.000 Einwohner jedoch weit entfernt. Dabei wächst die Bevölkerung dank der günstigen Entwicklung und der hohen Lebensqualität mit einem Plus von fast 10 Prozent binnen zehn Jahren kräftig. 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 in Bundesministerien und zahlreichen 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, eines der größten Logistikunternehmen weltweit. Weitere bekannte Unternehmen sind Haribo, die Postbank oder Tank & Rast. Der Wissenschaftsstandort wird von der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität mit der Universitätsklinik getragen. Insgesamt sind in Bonn rund 40.000 Studierende eingeschrieben. Zum Freizeitwert tragen die Rheinauen, das Siebengebirge sowie ein breites Kulturangebot mit der Kunst- und Ausstellungshalle oder dem Haus der Geschichte bei. Mit 1,6 Millionen Übernachtungen hat der Tourismus einen hohen Stellenwert. Die Arbeitslosigkeit ist mit 6,3 Prozent (März 2019) für eine nordrhein-westfälische Großstadt moderat.

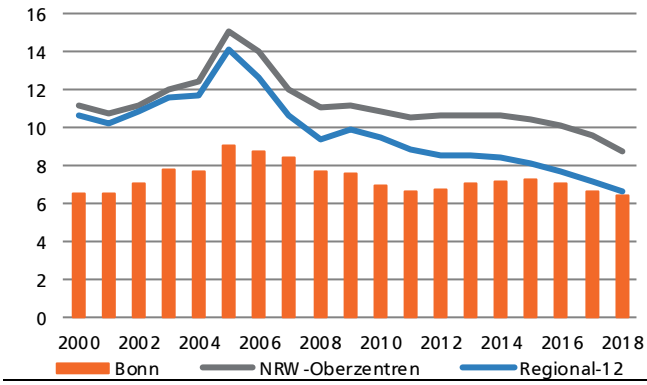
EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



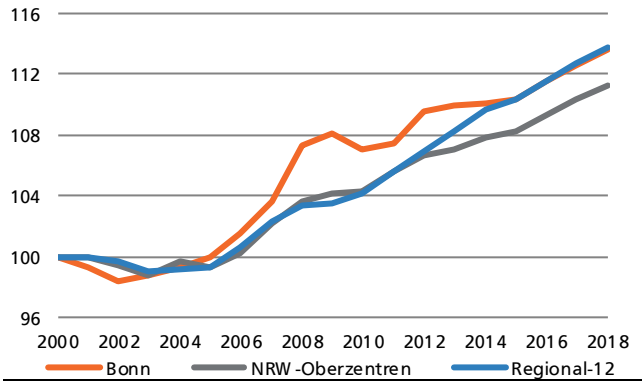
BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF (IN EURO)



ARBEITSLOSENQUOTE (IN PROZENT)



ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT (2000 = 100)



Quelle: bulwiengesa, Scope

Gewerbeimmobilien in Bonn

Handel: Starker Shopping-Standort bleibt „centerfrei“ – wird aber durch Projektentwicklungen am früheren „Bonner Loch“ aufgewertet

Der Bonner Einzelhandel profitiert von günstigen Rahmenbedingungen. Der prosperierende Wirtschaftsstandort geht mit einem hohen Wohlstandsniveau der Bevölkerung einher. Die Kaufkraftkennziffer wird in diesem Bericht mit 112 Punkten nur vom Top-Standort Düsseldorf übertroffen. Dazu kommen ein großes Einzugsgebiet, ein hohes Besucheraufkommen und eine kräftig wachsende Einwohnerzahl. Der attraktive Shopping-Standort ist durch die Nähe zu Köln allerdings erheblicher Konkurrenz ausgesetzt, woraus eine niedrige Zentralitätskennziffer von nur 106 Punkten resultiert. Das Stadtbild in der City ist von historischer Bausubstanz geprägt, was für den Einzelhandel ein eher kleinteiliges Flächenangebot bedeutet. Zu den 1A-Lagen zählen insbesondere die beiden Konsumlagen Remigiusstraße und die Sternstraße/ Markt. Ein großes innerstädtische Shopping-Center ist nicht vorhanden. Dabei dürfte es auch bleiben. Denn das von Signa geplante Viktoriakarree wird nicht realisiert.

Die Spitzenmiete im Handel könnte 2019 leicht nachgeben

Am Ende der 1A-Lage Poststraße entstehen jedoch zwei Projektentwicklungen, die den Einzelhandelsstandort aufwerten dürften. Zudem verschwindet damit das „Bonner Loch“, die vor Jahrzehnten entstandene großflächige Treppenanlage vor dem Bonner Hauptbahnhof. Im Nordteil des Bahnhofsvorplatzes entsteht das Urban Soul. In den drei Gebäuden werden neben Einzelhandel auch Büroflächen und ein Hotel vorhanden sein. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird das Maximiliancenter gebaut, das im Herbst 2019 mit dem Ankermieter Primark eröffnen soll. Die Baustelle vor dem Bahnhof soll allerdings noch bis 2020 bestehen. Neben dieser temporären Belastung macht sich auch an dem starken Shoppings-Standort Bonn der Online-Handel bemerkbar. Das zeigt sich etwa an der rückläufigen Passantenfrequenz in der Remigiusstraße. Dennoch konnte die Spitzenmiete 2018 auf 135 Euro je Quadratmeter zulegen. Das könnte angesichts der zunehmend kostensensiblen Filialisten ein „Ausrutscher“ nach oben sein. Wir gehen davon aus, dass die Spitzenmiete im laufenden Jahr wieder leicht nachgibt. Insgesamt sind die Perspektiven für Bonn als Einzelhandelsstandort durch das hohe Kaufkraftniveau und das Einwohnerwachstum aber günstig.

Büro: Bonn ist der teuerste Bürostandort unterhalb der Top-7

Die ehemalige Bundeshauptstadt ist unterhalb der Top-Standorte ein Schwergewicht am Büromarkt. Nur die einwohnermäßig deutlich größeren Städte Hannover und Nürnberg weisen höhere Flächenbestände auf. Damit liegt Bonn mit 3,2 Millionen Quadratmetern Bürofläche noch vor Essen auf dem zehnten Platz der größten deutschen Bürostandorte. Mit Blick auf die Spitzenmiete verbessert sich die Platzierung auf Rang acht. Mit knapp über 20 Euro je Quadratmeter ist der Bonner Büromarkt dicht an die beiden Top-Standorte Köln und Stuttgart herangerückt, deren Spitzenmiete mit 22 Euro je Quadratmeter nur rund 10 Prozent höher ausfällt. Eine weitere Besonderheit des Bonner Büromarktes ist das deutlich höhere Mietniveau außerhalb der Innenstadt, wo erstklassige Büroflächen mit 14,30 Euro je Quadratmeter deutlich günstiger zu haben sind. Zudem entspricht diese Miethöhe eher der für ein Oberzentrum der Bonner Größenordnung üblichen Miethöhe. Die Bonner Spitzenmiete ist nach kräftigen Mietanstiegen in den vergangen fünf Jahren um über 20 Prozent bis 2018 auf 20,30 Euro je Quadratmeter geklettert. Sie wird in den Neubauobjekten im Bundesviertel gezahlt. Die südlich von der Innenstadt gelegene Bürolage erstreckt sich längs der Bundesstraße B9 und ist Bonns wichtigster Bürostandort. Dort befinden sich mehrere Bundesministerien sowie die Konzernzentralen von Deutsche Post DHL und Deutsche Telekom. Auch der UN-Campus mit dem World Conference Center hat dort seinen Standort.

Das Bundesviertel ist der wichtigste Teilmarkt für den Bürostandort Bonn

Die gute Büroflächennachfrage, zu der regelmäßig auch Großgesuche mit fünfstelligen Büroflächen zählen, sorgt seit 2016 für Büroflächenumsätze von mehr als 100.000 Quadratmetern pro Jahr. Im vergangenen Jahr wurde mit 128.000 Quadratmetern der bislang zweithöchste Wert erzielt, der aber nur minimal kleiner als das Rekordergebnis von 2007 ausgefallen ist. Der größte Abschluss entfiel mit 40.000 Quadratmetern auf die Postbank. Damit wird die Postbank rund zwei Drittel im großvolumigen Neubauprojekt Neuer Kanzlerplatz belegen. Mit großem Abstand – rund ein Fünftel davon – folgte auf dem zweiten Platz das UN Klimaschutzreservat. Neben den Großabschlüssen haben kleinteilige Bürovermietungen einen hohen Stellenwert für die Büroflächennachfrage. Von den zehn größten Mietabschlüssen im vergangenen Jahr wurden allein sieben im Bundesviertel getätigt. Interessant ist, dass sich darunter wie schon 2017 kein Abschluss eines Anbieters von Coworking-Flächen befindet. Wie an vielen anderen Bürostandorten reichen neu entstandene Flächen nicht aus, um den Bedarf am Büromarkt zu decken. Dementsprechend ist die ohnehin recht niedrige Leerstandsquote im vergangenen Jahr auf knapp über 2 Prozent gesunken. Angesichts des knappen Flächenangebots könnte die Bonner Spitzenmiete trotz des hohen Niveaus noch leicht zulegen.

Wohnen: Bonn ist ein gleichermaßen gefragter wie auch teurer Wohnstandort

Bonn bietet Lebensqualität und mit in der öffentlichen Verwaltung, der Wissenschaft und der Wirtschaft ein vielfältiges Angebot am Arbeitsmarkt. Entsprechend gefragt ist Bonn als Wohnort. Daraus resultiert ein kräftiges Einwohnerwachstum und ein steigender Wohnungsbedarf, der durch die beschränkten Potenziale im Wohnungsbau nicht gedeckt werden kann. Aufgrund des schon hohen Ausgangsniveaus ist der prozentuale Mietanstieg in Bonn allerdings ein wenig schwächer als im Durchschnitt der nordrhein-westfälischen Oberzentren ausgefallen. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete legte mit einem zehnjährigen Plus von knapp unter 40 Prozent bis 2018 auf 12 Euro je Quadratmeter zu. Das ist der höchste Wert unter den Oberzentren. Nur Düsseldorf und Köln sind jeweils noch rund 1 Euro je Quadratmeter teurer.

Die Wohnungsmieten dürften trotz des schon hohen Niveaus 2019 weiter zulegen

Trotz der beschränkten Bauflächenverfügbarkeit hat der Wohnungsbau 2016 und 2017 mit über fünf Fertigstellungen auf 1.000 Einwohner ein beachtliches und spürbar überdurchschnittliches Niveau erreicht. Dazu hat etwa die Umnutzung von ehemaligen Botschaftsarealen beigetragen. Im vergangenen Jahr hat sich der Wohnungsbau allerdings sichtbar verlangsamt, die Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen hat sich gegenüber 2017 von rund 1.200 auf knapp über 600 fast halbiert. Aller Voraussicht nach wird sich die hohe Anspannung am Bonner Wohnungsmarkt aufgrund des zu knappen Wohnungsangebots fortsetzen. Damit dürften die Erstbezugsmieten sowohl im Durchschnitt als auch im Spitzensegment des Marktes weiter zulegen. Das hohe Mietniveau dürfte allenfalls die Anstiegsdynamik dämpfen. Wir erwarten im laufenden Jahr ein Plus von 3 bis 4 Prozent.

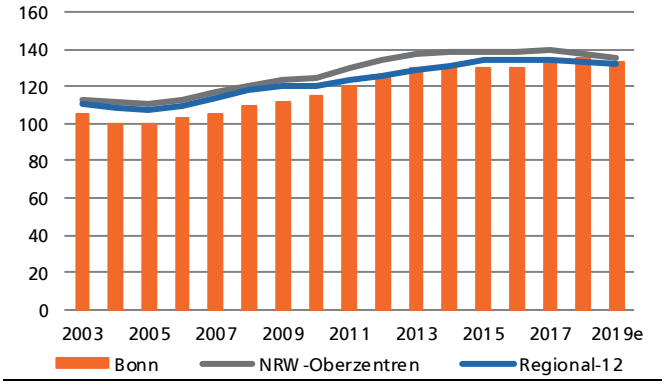
Kennzahlen zum Bonner Immobilienmarkt

		2016	2017	2018	2019e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	320,0 / 1,9	323,1 / 1,0	325,2 / 0,6	326,6 / 0,5
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	70.274 / 1,8	72.440 / 3,1	75.145 / 3,7	78.000 / 3,8
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	2.179 / 0,7	2.215 / 1,6	2.264 / 2,2	2.317 / 2,3
Arbeitslosenquote	in %	7,1	6,7	6,4	6,1
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	130 / 0,0	133 / 2,3	135 / 1,5	133 / -1,5
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	519 / 1,6	520 / 1,6	522 / 1,6	532 / 1,6
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	19,0 / 13,8	19,6 / 3,2	20,3 / 3,6	20,8 / 2,5
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	91,3 / 3,0	93,5 / 2,4	95,3 / 1,9	- / -
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m² / in %	3.213 / 2,6	3.236 / 2,8	3.243 / 2,2	3.259 / 2,0
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	13,9 / 0,7	14,8 / 6,5	15,2 / 2,7	15,7 / 3,0
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	11,0 / 1,9	11,5 / 4,5	12,0 / 4,3	12,4 / 3,5
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	5,0	5,3	-	-

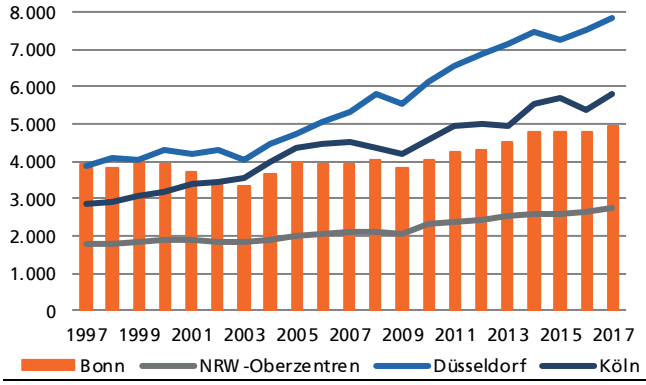
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Bonn

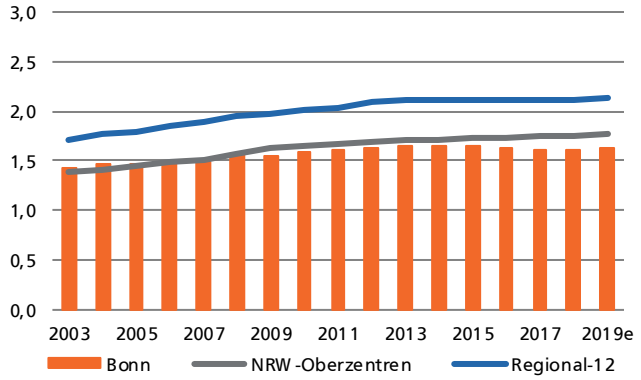
EINZELHANDEL SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



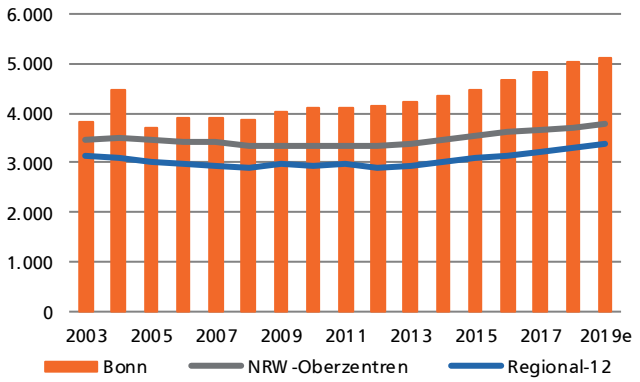
ÜBERNACHTUNGEN (JE TAUSEND EINWOHNER)



EINZELHANDELSFLÄCHE (IN QUADRATMETERN JE EINWOHNER)



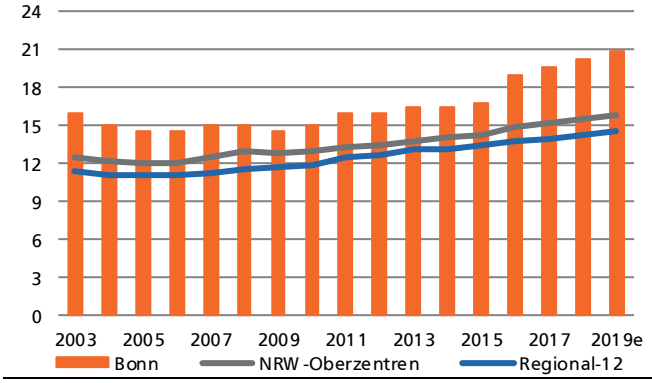
EINZELHANDELSUMSATZ (IN EURO JE M² VERKAUFSFLÄCHE)



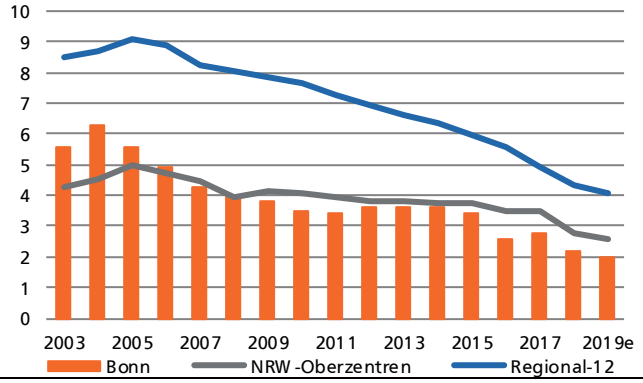
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Bonn

BÜRO SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



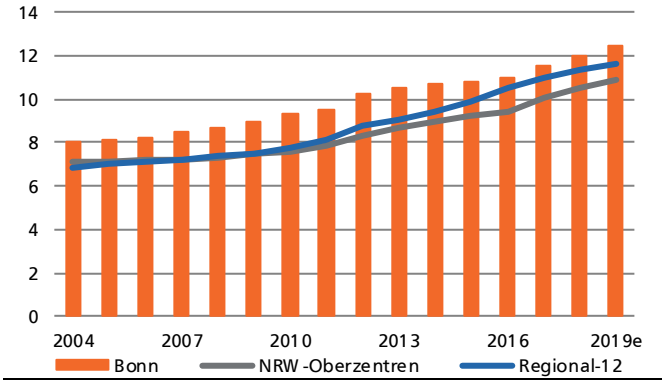
LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



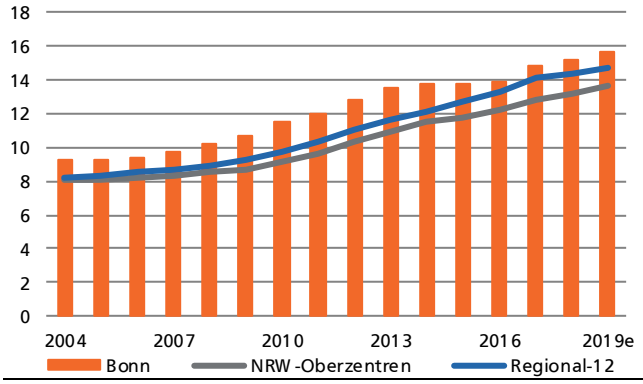
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Bonn

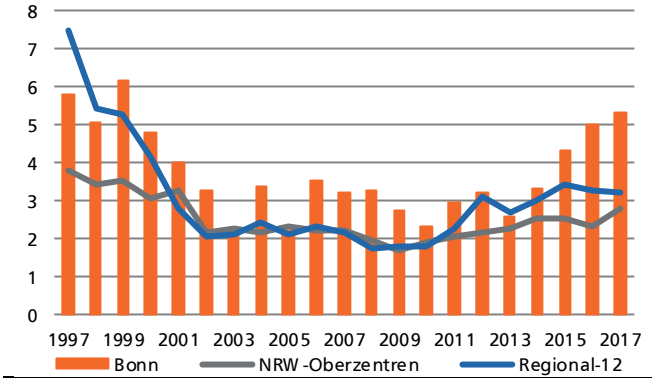
DURCHSCHNITTSMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



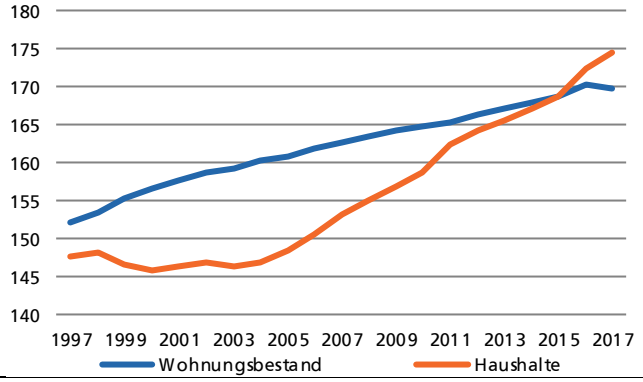
SPITZENMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



FERTIGSTELLUNGEN (WOHNUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE (ANZAHL IN TAUSEND)



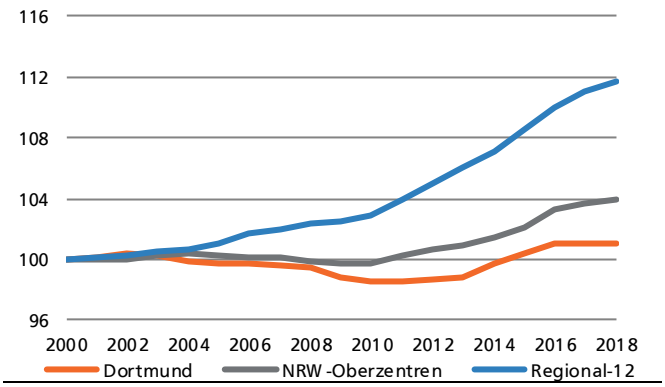
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

DORTMUND

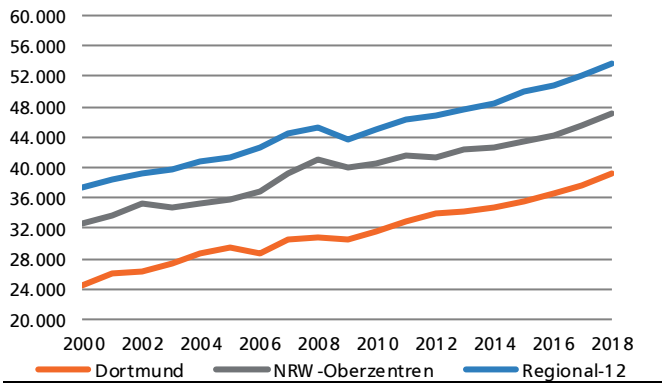
Dortmunds Immobilienmarkt hat vom erfolgreichen Wandel vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort nachhaltig profitiert

Wie der Verlust des Hauptstadtstatus für Bonn hat der Strukturwandel Dortmund vor große Herausforderungen gestellt, deren Bewältigung aber jeweils erfolgreich verlief. Die Immobilienmärkte beider Städte haben davon nachhaltig profitiert. Aber während Bonn mit der höchsten Büromiete unterhalb der Top-Standorte glänzt, ist Dortmund zum teuersten Einzelhandelsstandort aufgestiegen. Unterstützt wird die Stadtentwicklung vom langfristig ausgerichteten Entwicklungsplan City 2030. Mit knapp 600.000 Einwohnern ist Dortmund die größte Stadt Westfalens, wenngleich die Einwohnerzahl mit einem Plus von weniger als 2 Prozent in zehn Jahren nur langsam wächst. Die ehemals bedeutenden Wirtschaftszweige Kohleförderung und Stahlproduktion spielen heute keine Rolle mehr. Gleiches gilt für das Brauereiwesen in der früheren „Bierstadt“. Das markante Gebäude der Union-Brauerei mit dem beleuchteten goldenen U fungiert heute als Kultur- und Kreativzentrum. Wirtschaftlich hat sich die Stadt am östlichen Rand des Ruhrgebiets zu einem modernen Dienstleistungszentrum für Logistik, Verwaltung, Versicherungen, Forschung und Wissenschaft entwickelt. Die Industrie ist aber nach wie vor bedeutsam. Weiterhin ist Dortmund ein bedeutender Wissenschafts- und Hochschulstandort mit 54.000 Studierenden an sieben Hochschulen. Trotz dieser Fortschritte weist die Arbeitslosigkeit ein hohes Niveau auf. Im März 2019 lag die Arbeitslosenquote bei 10,1 Prozent. Eine günstige Basis für die Stadtentwicklung bietet die gute Verkehrsanbindung. Dortmund ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt mit insgesamt sechs Autobahnen (A1, A2, A40, A42, A44 und A45). Zudem ist die Stadt durch den Flughafen und den Hafen am Dortmund-Ems Kanal ein bedeutender Logistikstandort. Der Fremdenverkehr erreicht keine Spitzenwerte, hat aber in den vergangenen Jahren stetig dazugewonnen. Die Zahl der jährlichen Übernachtungen ist auf über 1,2 Millionen gestiegen.

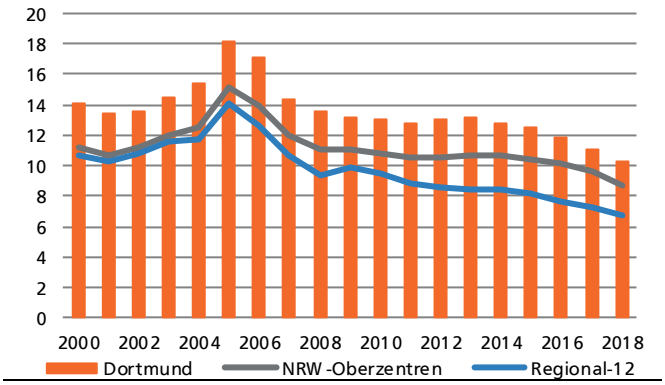
EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



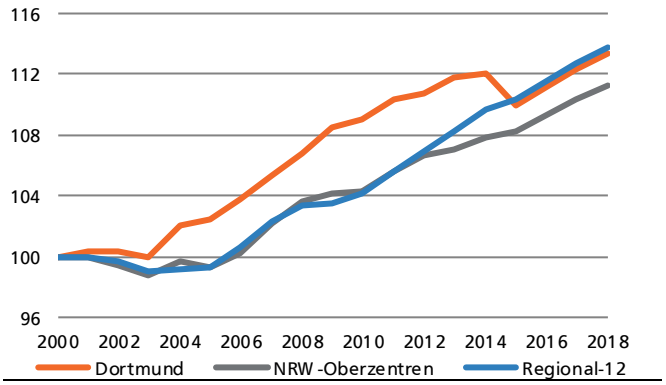
BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF (IN EURO)



ARBEITSLOSENQUOTE (IN PROZENT)



ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT (2000 = 100)



Quelle: bulwiengesa, Scope

Gewerbeimmobilien in Dortmund

Handel: Dortmund ist der teuerste Shopping-Standort unterhalb der sieben Top-Standorte

Dass sich eine Stadt im Ruhrgebiet zu einem der führenden Einzelhandelsstandorte in Deutschland entwickelt hat, ist bemerkenswert. Der Erfolg basiert auf mehreren Faktoren. Die Innenstadt bietet eine hohe Aufenthaltsqualität, die bereits von den ersten Maßnahmen des Stadtkonzepts City 2030 aufgewertet wurden. Zudem finden die Käufer hier ein breites Angebot von Konsumlagen bis hin zu inhabergeführten Fachgeschäften sowie ein gutes gastronomisches Angebot vor. Außerdem ist die Lage am östlichen Rand des Ruhrgebiets günstig. Der Einzelhandel verfügt hier über ein rund 1,5 Millionen Menschen großes Einzugsgebiet, das weit nach Westfalen reicht und Städte wie Hagen, Kamen, Schwerte oder Unna umfasst. Im Gegensatz zu den meisten Einzelhandelsstandorten im Ruhrgebiet ist der Wettbewerbsdruck durch umliegende Städte relativ gering. Am ehesten kommt noch das 40 Kilometer westlich gelegene Essen in Frage. Somit profitiert Dortmund von der hohen Einwohnerdichte der Region, ist den Belastungen durch anderen Standorte aber nur bedingt ausgesetzt. Daraus resultiert ein vergleichsweise guter Zentralitätswert von fast 120 Punkten. Minuspunkte sind wie in anderen Ruhrgebietsstädten die niedrige Kaufkraft – die entsprechende Kennziffer erreicht lediglich 91 Punkte – und die hohe Arbeitslosigkeit.

In den Dortmunder 1A-Lagen ist die Spitzenmiete 2018 leicht gesunken

Die Summe der Faktoren hat den Standort für Filialisten attraktiv gemacht und die Spitzenmieten 2015 mit 215 Euro je Quadratmeter in die Nähe der Top-Standorte gebracht. Im vergangenen Jahr ist die Spitzenmiete in den Dortmunder 1A-Lagen allerdings minimal um 3 Euro je Quadratmeter zurückgegangen. Die 1A-Lagen konzentrieren sich auf den etwas längeren Westenhellweg mit einem hohen Filialisierungsgrad von 85 Prozent, einer hoher Passantenfrequenz und dem höchsten Mietniveau sowie den daran anschließenden Ostenhellweg. In dem nur rund 250 Meter langen Stück der Fußgängerzone reduzieren sich Miete und Passantenfrequenz um mehr als die Hälfte, der Filialisierungsgrad ist mit rund 50 Prozent deutlich niedriger.

2019 wird die Neugestaltung der Kampstraße fortgesetzt

Am westlichen Rand der City wurde das Shopping-Angebot 2011 mit dem 38.000 Quadratmeter großen ECE-Center Thier-Galerie ergänzt. In der Zukunft stehen weitere Entwicklungen wie die Neugestaltung der Stadteingänge sowie des Hauptbahnhofumfeldes an. Dazu kommt die voraussichtlich für die Jahresmitte – nach dem evangelischen Kirchentag – geplante Wiederaufnahme des Ausbaus der Kampstraße zum Boulevard, was sich aber bis 2023 hinziehen dürfte. Im geschlossenen Traditionshaus Boecker in der Kampstraße hat nach dem Umbau inzwischen eine Decathlon-Filiale eröffnet. Auf dem Gelände des ehemaligen Karstadt-Technikhauses entsteht mit dem Basecamp eine Wohnanlage mit über 400 Studierenden-Apartments, die aber auch über Flächen für Einzelhandel und Gastronomie verfügen wird. Unter dem Strich dürfte Dortmund seine führende Rolle im regionalen Handel erfolgreich fortführen. Dennoch gehen wir mit Blick auf die hohe Spitzenmiete im laufenden Jahr davon aus, dass diese leicht nachgibt, bestenfalls aber stabil bleibt.

Büro: Dortmunds Büromarkt ist der zweitgrößte nach Essen im Ruhrgebiet

Dortmund ist – nach Köln, Düsseldorf, Bonn und Essen – mit 2,6 Millionen Quadratmetern Fläche der fünftgrößte Bürostandort in Nordrhein-Westfalen. Bundesweit erreicht Dortmund mit seiner für einen ehemaligen Industriestandort recht großen Bürofläche den vierzehnten Platz. Mit dem Strukturwandel in Richtung Dienstleistungen ist der Büroflächenbedarf entsprechend gewachsen. Anders als in Bonn und Essen ist der Standort anstelle von großen Konzernzentralen stärker mittelständisch geprägt. Zudem haben hier einige große Versicherungen wie die Continentale, Signal Iduna oder der Volkswohl Bund ihren Sitz. Größere Unternehmen sind der Pumpenhersteller Wilo, der IT-Dienstleister Materna sowie die RWE-Abspaltung Innogy. Bedeutende Flächennachfrager sind aber auch die öffentliche Verwaltung sowie die verschiedenen Bildungseinrichtungen wie etwa die TU.

Das knappe Angebot an zeitgemäßen Flächen bremst den Markt

Die kräftig wachsende Bürobeschäftigung von rund 10 Prozent in fünf Jahren hat zu einem entsprechend steigenden Büroflächenbedarf geführt, dem aber eine deutlich langsamere Zunahme der Büroflächen von nur 2 Prozent im gleichen Zeitraum gegenübersteht. Daher hat das Volumen leer stehender Büroflächen erheblich abgenommen. Die Leerstandsquote ist von 2013 bis 2018 von über 6 Prozent auf 3 Prozent gefallen. Durch die Nachfragestruktur ist die Flächennachfrage eher kleinteilig ausgerichtet. Trotzdem wird dank der lebhaften Nachfrage ein jährlicher Büroflächenumsatz von rund 80.000 Quadratmetern erzielt, der sich in einer Bandbreite von 60.000 bis zu über 100.000 Quadratmetern bewegt. 2018 wurde trotz eines Großabschusses ein vergleichsweise geringer Flächenumsatz mit 74.000 Quadratmetern erzielt. Mieter des Großabschlusses mit 12.000 Quadratmetern Fläche war Wilo im neuen Campus des Unternehmens. 2017 wurden mit Abschlüssen in maximal vierstelliger Größe noch über 90.000 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt. Der bisherige Umsatzrekord wurde 2015 mit 115.000 Quadratmetern erzielt.

2019 könnte die Bürospitzenmiete leicht zulegen

Trotz des verknappten Angebots ist die Bürospitzenmiete in den zurückliegenden Jahren nur verhalten auf 14 Euro je Quadratmeter im vergangenen Jahr gestiegen. Der Anstieg seit 2013 beträgt nur 6 Prozent. Binnen zehn Jahren waren es lediglich zwei Prozentpunkte mehr. Knapp sind vor allem moderne Büroflächen, die nicht nur das Abschlussvolumen dämpfen, sondern auch eine Voraussetzung für ein höheres Mietniveau darstellen. In der Zukunft sollen neue Büroprojekte, darunter der 21-stöckige Port Tower, im Rahmen des Digital-Campus am Dortmunder Hafen entstehen. Im laufenden Jahr könnte die Spitzenmiete bei einem fortgesetzt knappen Angebot wie im Vorjahr um rund 2 Prozent anziehen. Der Leerstand dürfte erneut abnehmen.

Wohnen: Knappe Neubauwohnungen haben einen ausgeprägten Mietanstieg hervorgerufen

Die leicht wachsende Bevölkerung sowie die durch kleinere Haushaltsgrößen steigende Zahl privater Haushalte sorgt für eine steigende Wohnungsnachfrage. Neue Wohnungen entstehen mit etwa zwei Fertigstellungen im Jahr allerdings nur in einem überschaubaren Umfang. Das entsprechend knappe Angebot an attraktiven Wohnungen hat zu einem ausgeprägten Anstieg der Wohnungsmieten geführt. Mit einem zehnjährigen Anstieg der durchschnittliche Erstbezugsmiete um rund 60 Prozent sowie einem Mietplus von fast 80 Prozent im Spitzensegment ist der Mietanstieg am stärksten unter den Standorten in diesem Marktbericht ausgefallen. Durch das niedrigere Ausgangsniveau entspricht die absolute Miete allerdings fast exakt dem Durchschnitt der betrachteten Oberzentren.

Die Wohnungsmieten dürften 2019 erneut anziehen

Die durchschnittliche Erstbezugsmiete hat in Dortmund im vergangenen Jahr 10,50 Euro betragen. Im Spitzensegment waren es 13,20 Euro. Im laufenden Jahr dürften die Mieten weiter zulegen. Wir gehen von einem etwa 3-prozentigen Mietanstieg aus. Ein großes Bauprojekt mit über 600 Wohnungen, das Kronprinzenviertel, wird in den kommenden Jahren am Güterbahnhof Süd realisiert. Im attraktiven Baugebiet rund um den Phoenixsee, der auf einem ehemaligen Stahlwerksareal künstlich angelegt wurde, sind vor allem Wohnungen im gehobenen Segment entstanden.

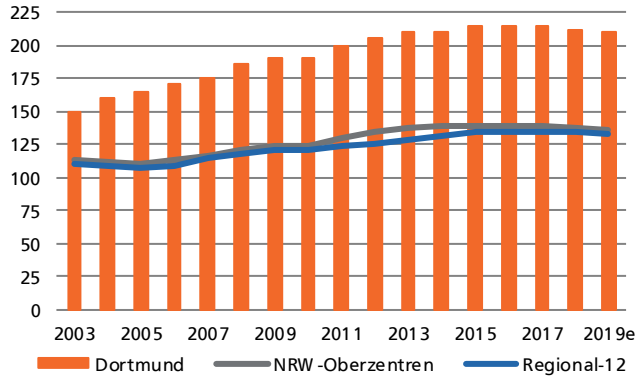
Kennzahlen zum Dortmunder Immobilienmarkt

		2016	2017	2018	2019e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	585,4 / 0,6	585,5 / 0,0	585,3 / 0,0	584,8 / -0,1
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	36.466 / 2,5	37.715 / 3,4	39.151 / 3,8	40.613 / 3,7
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.781 / 1,7	1.818 / 2,1	1.862 / 2,4	1.907 / 2,4
Arbeitslosenquote	in %	11,8	11,1	10,3	9,8
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	215 / 0,0	215 / 0,0	212 / -1,4	210 / -0,9
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	1.029 / 1,8	1.050 / 1,8	1.061 / 1,8	1.074 / 1,8
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	13,5 / 0,0	13,7 / 1,5	14,0 / 2,2	14,3 / 2,1
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	84,9 / 1,5	88,5 / 4,2	90,4 / 2,2	- / -
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m² / in %	2.616 / 5,0	2.618 / 4,2	2.651 / 3,0	2.665 / 2,6
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	12,3 / 4,2	12,8 / 4,1	13,2 / 3,1	13,6 / 3,0
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	8,9 / 0,0	10,0 / 12,4	10,5 / 5,0	10,8 / 3,0
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	1,7	2,5	-	-

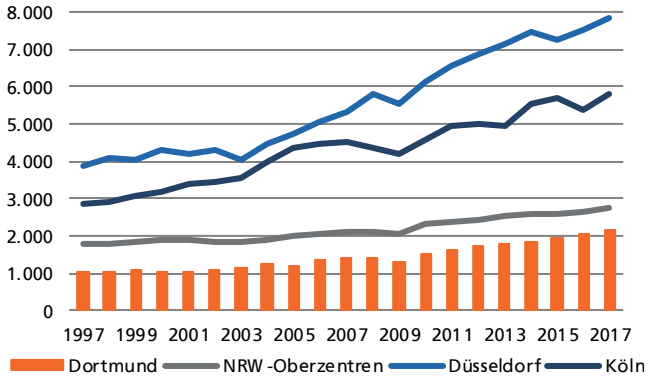
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Dortmund

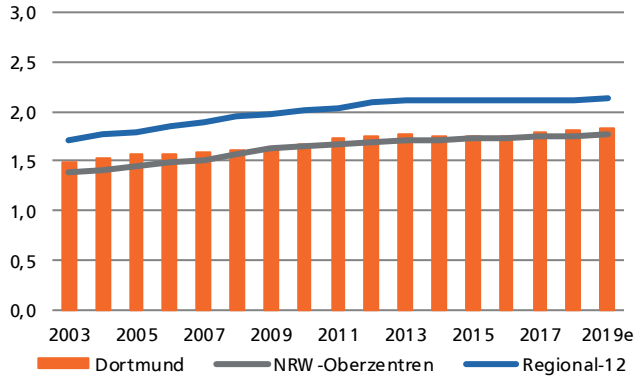
EINZELHANDEL SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



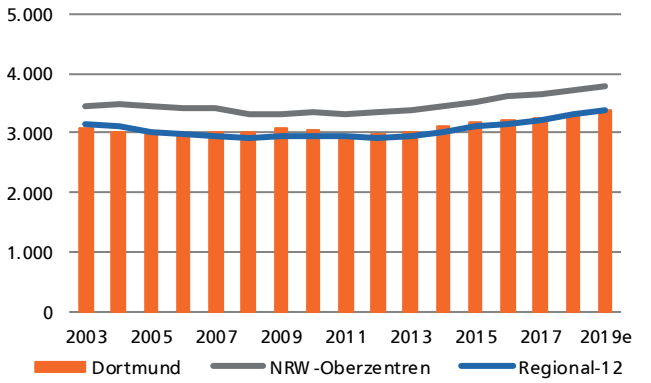
ÜBERNACHTUNGEN (JE TAUSEND EINWOHNER)



EINZELHANDELSFLÄCHE (IN QUADRATMETERN JE EINWOHNER)



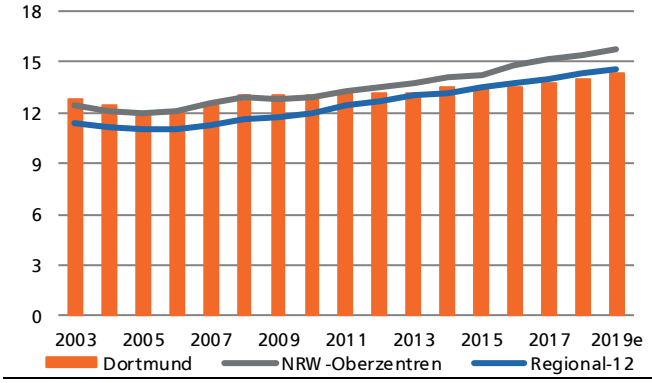
EINZELHANDELSUMSATZ (IN EURO JE M² VERKAUFSFLÄCHE)



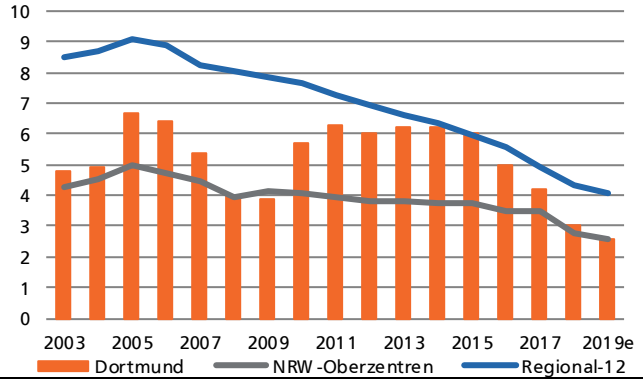
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Dortmund

BÜRO SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



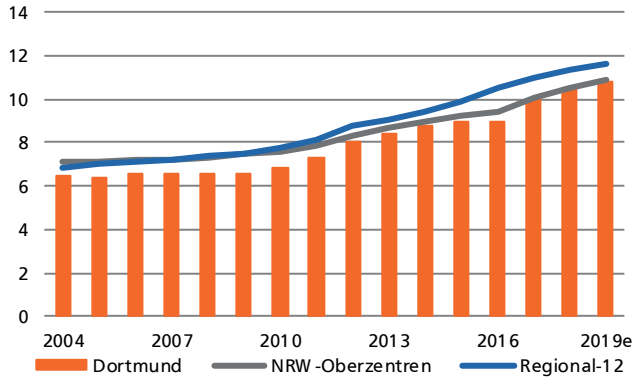
LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



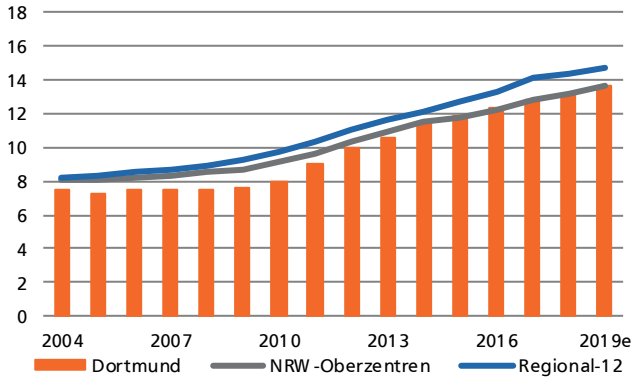
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Dortmund

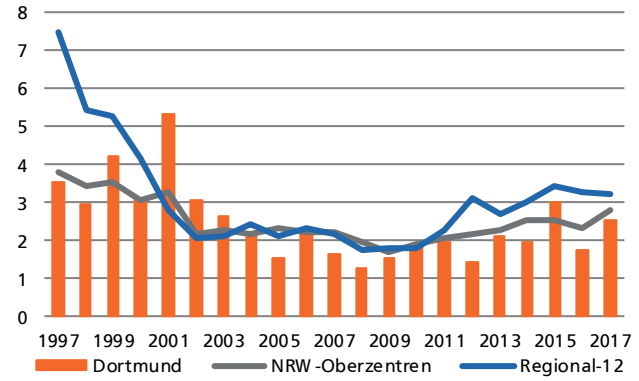
DURCHSCHNITTSMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



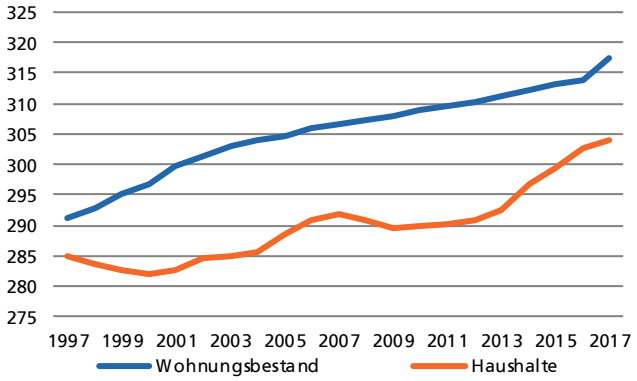
SPITZENMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



FERTIGSTELLUNGEN (WOHNUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE (ANZAHL IN TAUSEND)



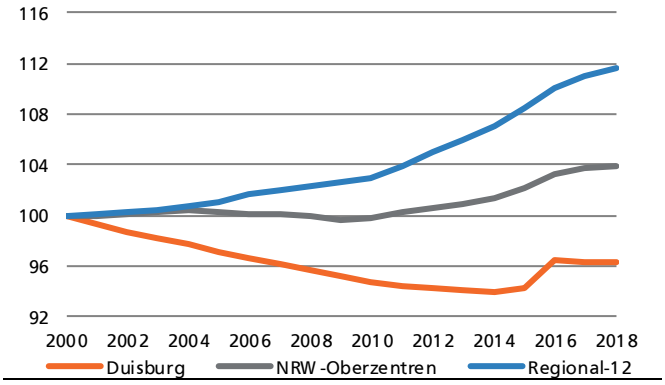
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

DUISBURG

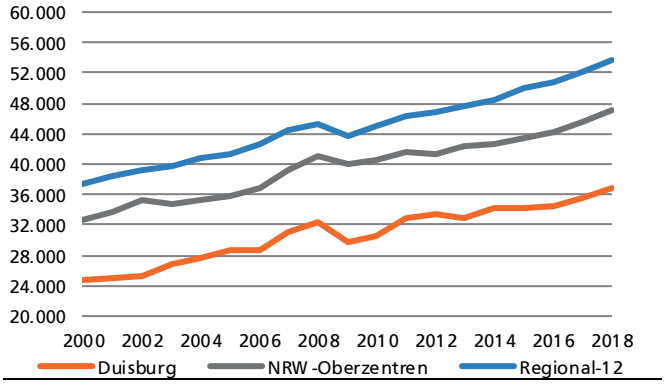
Trotz unübersehbarer Erfolge im Strukturwandel leidet Duisburg bis heute unter dem Niedergang der Stahlindustrie

Das im Westen des Ruhrgebiets gelegene Duisburg ist bis heute eines der bedeutendsten Zentren der Stahlindustrie in Europa. Aber der Strukturwandel hat zu tiefgreifenden Einschnitten in der Stadtentwicklung geführt. Zum einen gingen viele Arbeitsplätze verloren. Noch heute weist die Arbeitslosenquote mit 11,1 Prozent (März 2019) ein sehr hohes Niveau auf. Die Beschäftigung hat sich sichtbar unterdurchschnittlich entwickelt. Zum anderen sank die in den 1970er Jahren auf fast 600.000 Einwohner gewachsene Bevölkerung bis 2014 auf 485.000 Einwohner. Seitdem konnte die Einwohnerzahl wieder auf knapp 500.000 Einwohner zulegen, wozu auch das große Mietgefälle zum 30 Kilometer südlich gelegenen Düsseldorf beigetragen haben dürfte. Außerdem entstanden in Duisburg soziale Brennpunkte wie Marxloh, die das Image der Stadt beeinträchtigen. Diese in den Medien präsenten Entwicklungen verdecken jedoch die Erfolge im Strukturwandel. Durch den weltgrößten Binnenhafen, der günstigen Lage an Rhein und Ruhr sowie eine gute Anbindung an das Straßen- und Schienennetz 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. Größere Unternehmen in Duisburg sind Grillo, Haniel, die König-Brauerei oder Xello. Am Innenhafen ist ein bedeutender Bürostandort entstanden. Die Universität Duisburg-Essen trägt ebenfalls positiv zur Stadtentwicklung bei. Wirtschaftliches Potenzial steckt im gewaltigen chinesischen Infrastrukturprojekt „Neue Seidenstraße“: In Duisburg endet die 10.000 Kilometer lange Bahnstrecke, die in der 30 Millionen-Einwohner Metropole Chongqing in China beginnt.

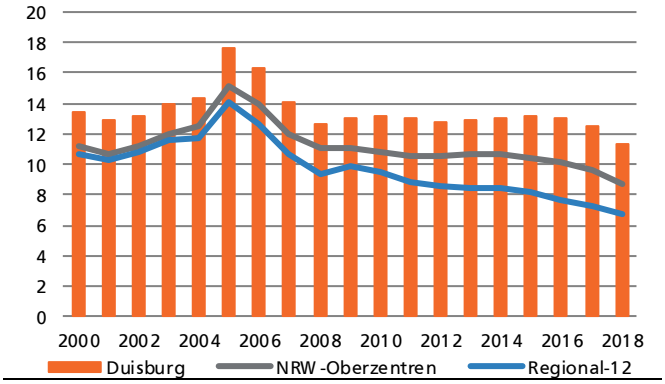
EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



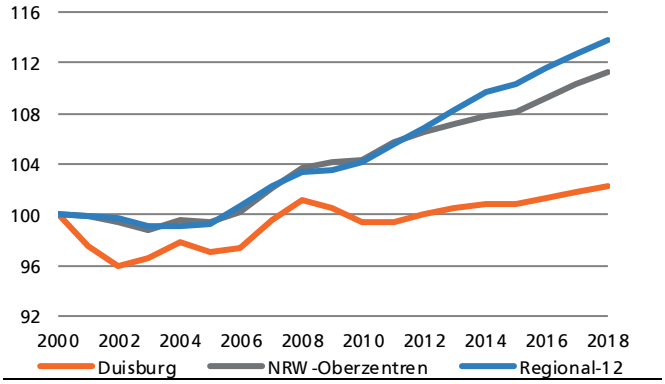
BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF (IN EURO)



ARBEITSLOSENQUOTE (IN PROZENT)



ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT (2000 = 100)



Quelle: bulwiengesa, Scope

Gewerbeimmobilien in Duisburg

Handel: Die Rahmenbedingungen für den Duisburger Einzelhandel sind schwierig

Der Duisburger Einzelhandel befindet sich in einer schwierigen Lage, die vom boomenden Online-Handel noch verschärft wird. Das Käuferpotenzial ist durch die langjährige Abwanderung abgeschmolzen. Die Kaufkraft sank durch den Strukturwandel auf ein niedriges Niveau, die Kennziffer erreicht lediglich 84 Punkte. Zudem geht ein erdrückender Wettbewerb von den umliegenden Städten Düsseldorf, Essen und Oberhausen mit dem großen Einkaufszentrum CentrO aus. Dementsprechend niedrig fällt auch die Zentralitätskennziffer mit 105 Punkten aus. Auch der Fremdenverkehr kann den Einzelhandel mit nicht einmal 600.000 Übernachtungen im Jahr kaum unterstützen. Die Belastungen haben auch die als 1A-Lage einzustufenden Teile der Königstraße und der Kuhstraße reduziert. Interessant für Filialisten ist lediglich noch der Abschnitt der Königstraße im Umfeld des attraktiven und mit 57.000 Quadratmetern Verkaufsfläche großen Shopping-Centers FORUM, das vor rund zehn Jahren eröffnet hat. Etwas neuer ist die Königsgalerie in der Kuhstraße, die aber nur über etwa ein Drittel der Verkaufsfläche verfügt.

Abwärtstrend der Spitzenmiete hält weiter an

Aber selbst die besten Lagen der Duisburger City konnten kaum von der positiven Mietentwicklung im Einzelhandel in den vergangenen rund 15 Jahren profitieren. Die Mitte der 1990er Jahre gezahlte Spitzenmiete von fast 100 Euro wurde nicht wieder erreicht. 2012 stieg sie noch einmal auf 85 Euro je Quadratmeter, seitdem geht es auf zuletzt 66 Euro je Quadratmeter bergab. Chancen, den Abwärtstrend zu beenden, boten sich durch Planungen für ein Outlet-Center im Stadtteil Hamborn, die aber 2016 endgültig scheiterten. Ein Jahr später beendete ein Bürgerentscheid mit einer hauchdünnen Mehrheit einen erneuten Vorstoß für ein Designer-Outlet, diesmal auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs. Ein Outlet wäre ein Alleinstellungsmerkmal für Duisburg und hätte Kunden aus den umliegenden Städten anziehen können. Das Gegenargument einer zusätzlichen Belastung für die City ist nicht falsch, nur lässt sich der Niedergang ohnehin kaum aufhalten. Bereits heute weist die Innenstadt steigende Leerstände und ein wachsendes Angebot im mittel- sowie niedrigpreisigen Segment auf. Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Spitzenmiete trotz des schon niedrigen Niveaus im laufenden Jahr weiter nachgibt.

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

Duisburg ist mit 2,2 Millionen Quadratmetern Bürofläche der drittgrößte Büromarkt im Ruhrgebiet. Gemessen an der Einwohnerzahl ist die Bürofläche vergleichsweise gering. So verfügt das fast 200.000 Einwohner kleinere Münster über eine minimal größere Bürofläche. Dafür dürfte die industrielle Prägung von Duisburg verantwortlich sein. Aber durch die wirtschaftliche Neuausrichtung auf Dienstleistungen und Technologie ist der Bürobedarf gewachsen. Ein großes Bürozentrum entstand im Innenhaffen mit attraktiven Projektentwicklungen, Wasserlagen und einem guten gastronomischen Angebot. Die Spitzenmiete dieser Bürolage übertrifft mit 13,70 Euro im vergangenen Jahr die innerstädtische Miete für hochwertige Büroflächen um 1 Euro je Quadratmeter. In den zurückliegenden Jahren ist die Bürofläche in Duisburg kaum noch gewachsen, während die Zahl der Bürobeschäftigten in diesem Zeitraum um 9 Prozent zulegen konnte.

Die Spitzenmiete entwickelt sich seit rund zehn Jahren weitgehend stabil

Auf den seit langem niedrigen Leerstand hat sich das aber kaum ausgewirkt. Die Leerstandsquote liegt heute bei 2 Prozent. Die Spitzenmiete konnte von der wachsenden Knappheit aber kaum profitieren. Sie bewegt sich seit rund zehn Jahren auf dem aktuellen Niveau. Der Büroflächenumsatz lag in den vergangenen beiden Jahren mit rund 50.000 Quadratmetern etwa 10.000 Quadratmeter unter dem langjährigen Durchschnitt. Der Flächenumsatz ist überwiegend kleinteilig geprägt. Mit dem Digitalkontor wird voraussichtlich im Frühjahr dieses Jahres ein attraktives Neubauprojekt im Hafen abgeschlossen. Aber auch in der Innenstadt wird gebaut, hier

entsteht derzeit das Quartier 1 am Hauptbahnhof. Nicht realisiert wird dagegen das spektakuläre The Curve. Offenbar reicht die Tragkraft des Bodens nicht aus. Damit bleibt das attraktive Grundstück, das den Innenhafen halbkreisförmig umschließt, weiterhin unbebaut. Wir gehen davon aus, dass die Spitzenmiete im laufenden Jahr im Wesentlichen stabil bleiben dürfte.

Wohnen: In Duisburg wird das Überangebot an unattraktiven Wohnungen durch Abriss verringert

Die ausgeprägte Abwanderung hat den Duisburger Wohnungsmarkt hohen Belastungen ausgesetzt. Daraus resultieren hohe Leerstände in wenig attraktiven Wohnlagen, die auch durch „Rückbau“ von leer stehenden Häusern abgebaut werden. Dazu zählte auch der medienwirksame Abriss des Wohnblocks „Weißer Riese“ im Frühjahr dieses Jahres. Der Abriss weiterer großer Wohnblöcke ist geplant. Andererseits verfügt Duisburg über attraktive Wohnlagen. Dazu zählen die Altstadt, Rheinlagen sowie die südlichen Stadtviertel. Der Wohnungsbau weist bislang ein geringes Fertigstellungsniveau von nur etwa einer Wohneinheit auf 1.000 Einwohner auf. Allerdings sind 2016 und 2017 deutlich mehr Wohnungen als in den Vorjahren genehmigt worden.

Ein Pluspunkt ist das erschwingliche Mietniveau

Ein großer Pluspunkt für den Duisburger Wohnungsmarkt ist das moderate Mietniveau. 2018 lag die durchschnittliche Erstbezugsmiete bei lediglich 9 Euro je Quadratmeter. Zudem ist der Mietanstieg binnen zehn Jahren mit nicht einmal 30 Prozent unterdurchschnittlich ausgefallen. Auch in den Spitzenlagen der Stadt kann man noch relativ günstig wohnen. Hier werden für Neubauwohnungen rund 11 Euro je Quadratmeter verlangt. Das ist insbesondere mit Blick auf das südlich gelegene Düsseldorf interessant. Dort werden je nach Lage um 4 bis 8 Euro je Quadratmeter höhere Mieten verlangt. Das hohe Preisgefälle dürfte im laufenden Jahr für steigende Erstbezugsmieten sorgen. Wir erwarten ein Mietplus von 3 bis 4 Prozent.

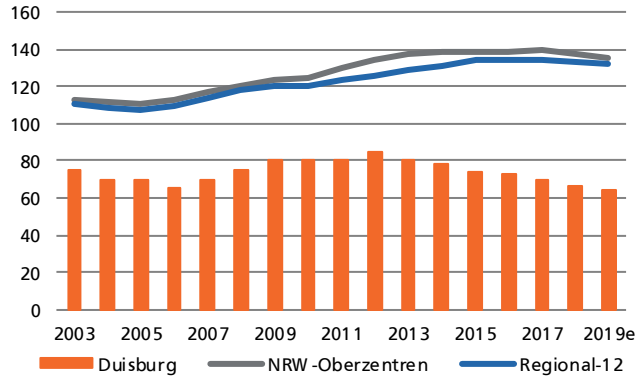
Kennzahlen zum Duisburger Immobilienmarkt

		2016	2017	2018	2019e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	498,4 / 2,4	498,1 / -0,1	497,4 / -0,1	496,5 / -0,2
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	34.440 / 0,5	35.560 / 3,3	36.849 / 3,6	38.162 / 3,6
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.594 / -0,2	1.612 / 1,1	1.642 / 1,9	1.675 / 2,0
Arbeitslosenquote	in %	13,0	12,5	11,4	10,8
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	73 / -1,4	70 / -4,1	66 / -5,7	64 / -3,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	819 / 1,6	827 / 1,7	831 / 1,7	836 / 1,7
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	13,6 / 0,7	13,7 / 0,7	13,7 / 0,0	13,8 / 0,7
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	59,9 / 1,9	61,9 / 3,3	63,1 / 1,9	- / -
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m² / in %	2.172 / 2,4	2.184 / 2,3	2.202 / 2,1	2.215 / 2,0
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	9,5 / 0,0	10,0 / 5,3	11,0 / 10,0	11,4 / 3,6
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	7,9 / 0,0	8,1 / 2,5	9,0 / 11,1	9,3 / 3,3
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	0,7	1,2	-	-

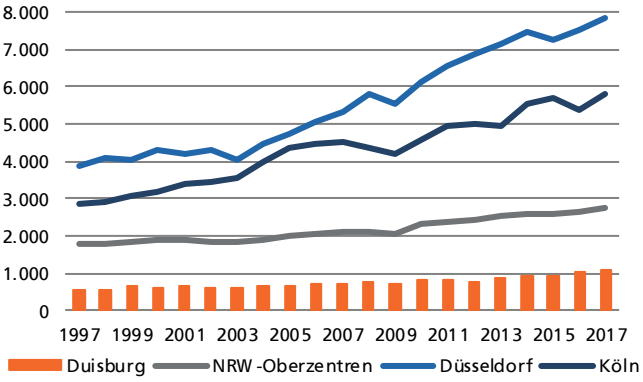
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Duisburg

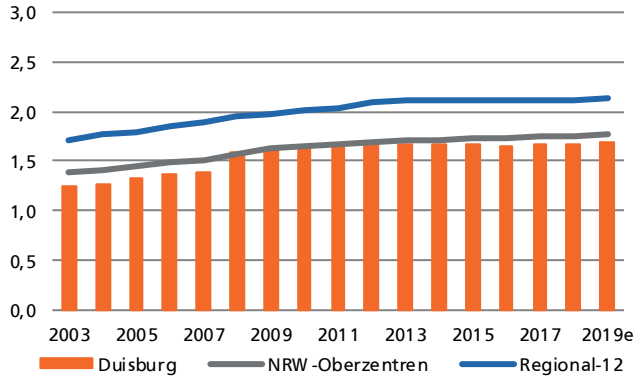
EINZELHANDEL SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



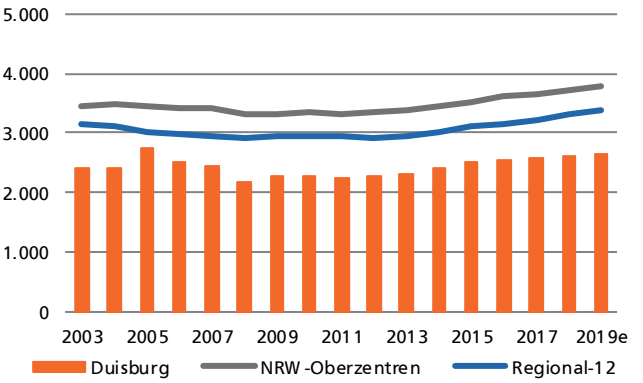
ÜBERNACHTUNGEN (JE TAUSEND EINWOHNER)



EINZELHANDELSFLÄCHE (IN QUADRATMETERN JE EINWOHNER)



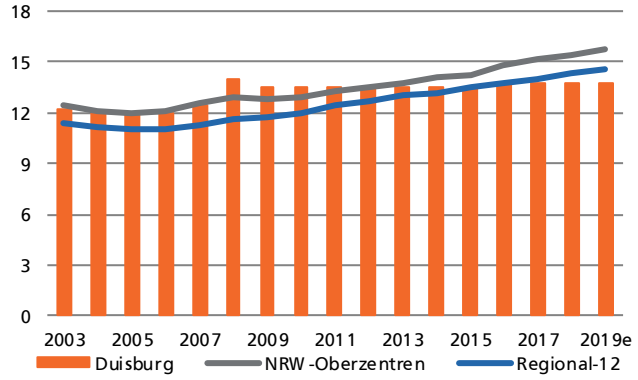
EINZELHANDELSUMSATZ (IN EURO JE M² VERKAUFSFLÄCHE)



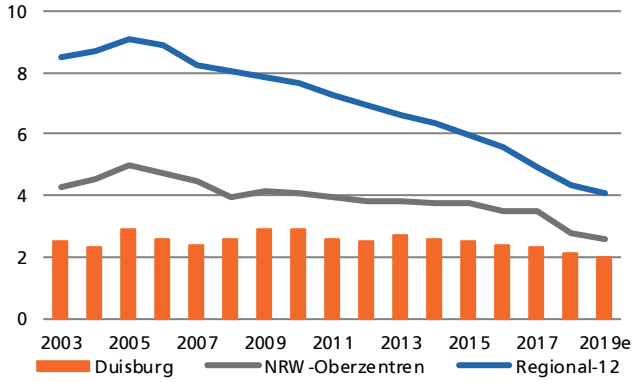
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Duisburg

BÜRO SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



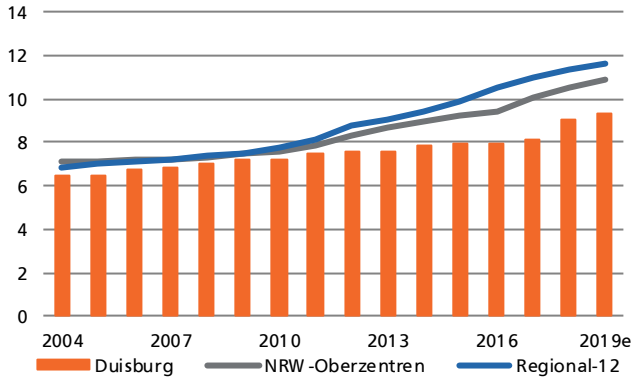
LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



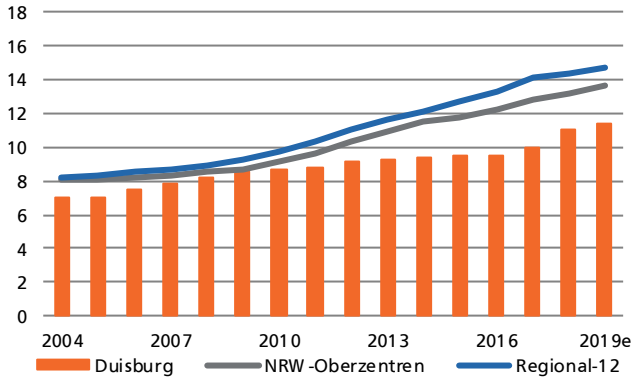
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Duisburg

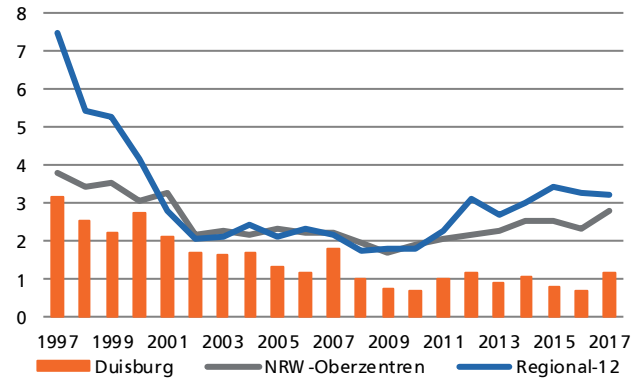
DURCHSCHNITTSMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



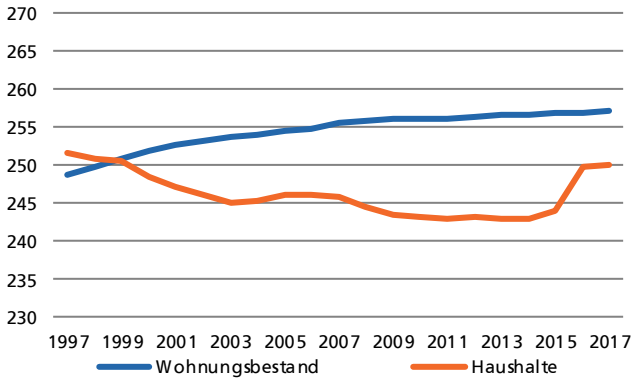
SPITZENMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



FERTIGSTELLUNGEN (WOHNUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE (ANZAHL IN TAUSEND)



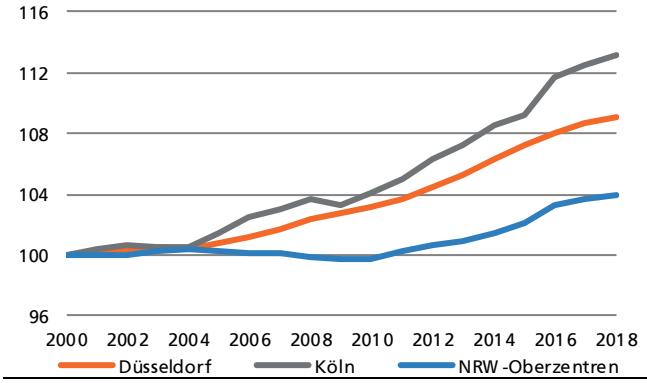
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

DÜSSELDORF

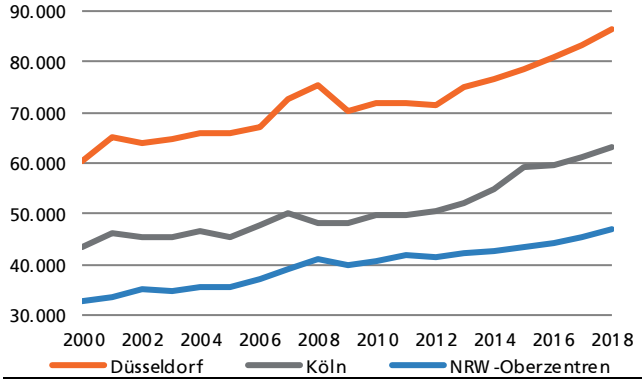
Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt ist Sitz vieler Unternehmenszentralen

Die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens ist nach Köln die einwohnerstärkste Stadt im größten deutschen Bundesland. Bundesweit rangiert Düsseldorf mit nicht ganz 620.000 Einwohnern auf dem siebten Rang. Das Einwohnerwachstum ist mit rund 7 Prozent schwächer als in Köln sowie im Durchschnitt der Top-Standorte ausgefallen. Als Wirtschaftsstandort profitiert die Stadt von ihrer zentralen Lage in der Region Rhein-Ruhr, die mit rund 10 Millionen Einwohnern eines der wirtschaftsstärksten Zentren in Europa darstellt. Die Verkehrsanbindung ist gut. Mit 25 Millionen Passagieren verfügt die Stadt über den drittgrößten deutschen Flughafen gemessen am Passagieraufkommen. Düsseldorf zeichnet sich dabei als Sitz einer Vielzahl bedeutender Unternehmen aus. Unter anderem sind dort sieben Konzern-Zentralen aus dem DAX (Henkel) und dem M-DAX (GEA, Gerresheimer, LEG Immobilien, Metro, Rheinmetall, Uniper) vertreten. Zudem ist Düsseldorf ein umsatzstarker Werbe- und Modestandort. Als Landeshauptstadt kommt der öffentlichen Verwaltung ein hoher Stellenwert auch als Arbeitgeber zu. Außerdem ist die Stadt ein wichtiger Messestandort. Daraus resultieren in Kombination mit dem Städtetourismus rund 5 Millionen Übernachtungen im Jahr. Auf 1.000 Einwohner gerechnet sind das etwa 8.000 Übernachtungen, der höchste Wert in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf ist aber auch ein bedeutender Hochschulstandort mit insgesamt fast 60.000 Studierenden. Die Arbeitslosenquote ist mit 6,5 Prozent (März 2019) in Relation zu den nordrhein-westfälischen Städten vergleichsweise moderat. Die Mehrzahl der Top-Standorte weist allerdings günstigere Werte auf.

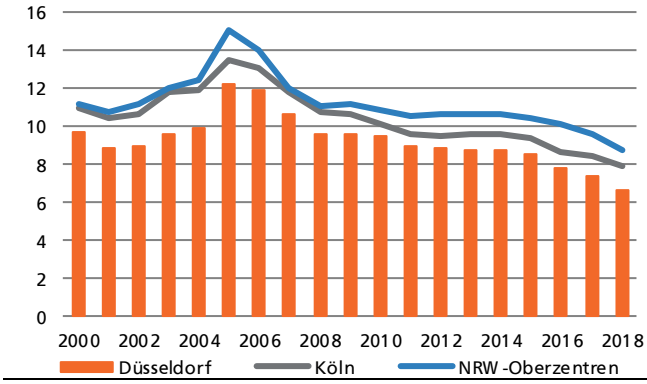
EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



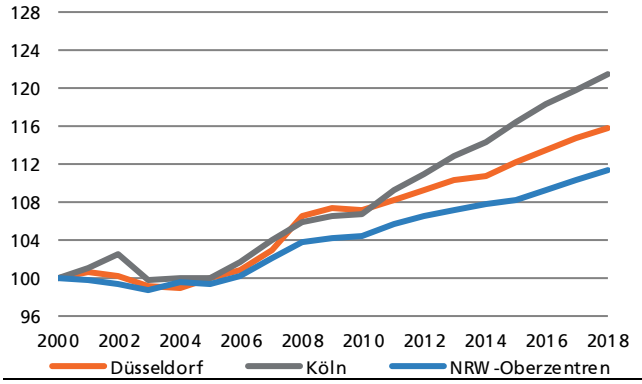
BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF (IN EURO)



ARBEITSLOSENQUOTE (IN PROZENT)



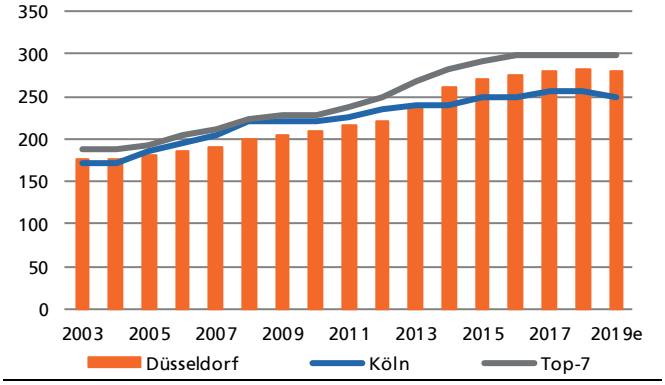
ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT (2000 = 100)



Quelle: bulwiengesa, Scope

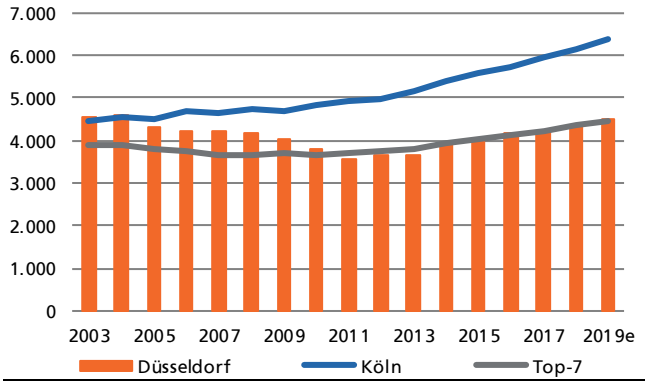
Düsseldorf: Handelsimmobilien

EINZELHANDEL SPITZENMIETE (N EURO JE QUADRATMETER)



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSUMSATZ (IN EURO JE M² VERKAUFSFLÄCHE)



Quelle: Scope

Handel: Die Großbaustelle „Düsseldorfer City“ befindet sich auf der Zielgeraden

Seit rund zehn Jahren ist die Düsseldorfer Innenstadt eine Großbaustelle. Die Hochstraße wurde in einen Tunnel verlegt, während die neue Wehrhahn-Linie der U-Bahn die 1A-Lagen besser an das Nahverkehrsnetz anbindet. Dazu kommen modernisierte – Carsch-Haus, Kaufhof, Sevens und Kö-Galerie – sowie neu entstandene Kaufhäuser und Shopping-Center wie der Kö-Bogen I. Bevor die City jedoch von den Baumaßnahmen im vollem Umfang profitiert, müssen die Arbeiten am spektakulären Kö-Bogen II sowie der neuen Fußgängerzone in der bislang wenig attraktiven 1A-Lage Schadowstraße – geplant bis 2020 – vollendet werden. Für den Shopping-Standort, der für Mode und Luxus steht, spricht die gesamte Standortstärke. Dafür sorgen das große Einzugsgebiet mit 2 Millionen Menschen sowie die hohe Kaufkraft mit einer Kennziffer von 119 Punkten, die unter den Top-7 lediglich von München übertroffen wird. Zudem hat der innerstädtische Handel in Düsseldorf, der einen Anteil von etwa einem Drittel an allen Verkaufsflächen der Stadt aufweist, einen hohen Stellenwert. Eine ähnlich hohe Konzentration weist nur noch Stuttgart auf, in den übrigen Top-Standorten verfügt die City über maximal ein Viertel der Verkaufsflächen. Zudem bietet die Luxus-Lage „Kö“ mit ihrem großen gastronomischen Angebot eine hohe Aufenthaltsqualität. Die frühere Trennung in „Bankenseite“ und „Shopping-seite“ löst sich auf. Die Spitzenmiete konnte im vergangenen Jahr trotz Dauerbaustelle leicht auf 282 Euro je Quadratmeter zulegen. Im laufenden Jahr dürfte sie in diesem Bereich stagnieren. Ein leichtes Minus ist wahrscheinlicher als ein erneutes Plus. Das gilt auch für die Zukunft, wenn das Flächenwachstum durch den Kö-Bogen II mit dem zunehmenden Gegenwind durch den Online-Handel zusammentrifft.

HANDELSIMMOBILIEN IN DÜSSELDORF

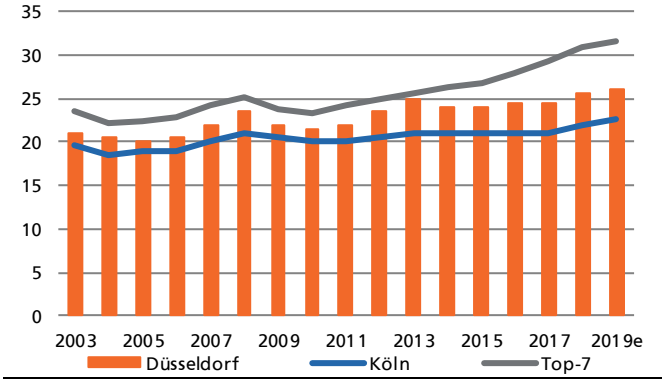
		2016	2017	2018	2019e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.389	2.441	2.502	2.566
Arbeitslosenquote	in %	7,8	7,4	6,7	6,4
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	5.151 / 3,4	5.327 / 3,4	5.535 / 3,9	5.757 / 4,0
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	4.153	4.244	4.375	4.512
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	1.240	1.255	1.265	1.276
Handelsfläche	je Einwohner in m²	2,03	2,04	2,05	2,06
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	275 / 16,0	280 / 16,0	282 / 17,0	280 / 17,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,9 / 0,0	1,8 / 0,0	0,7 / 6,3	-0,7 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

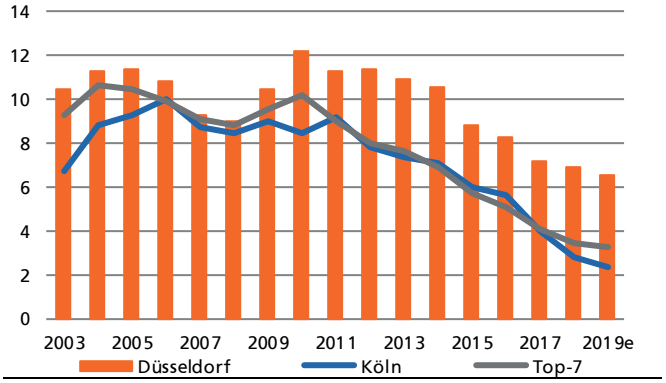
Düsseldorf: Büroimmobilien

BÜRO SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



Quelle: Scope, Prognose DZ BANK AG

Büro: Mit fortschreitendem Leerstandsabbau könnte die Düsseldorfer Spitzenmiete wieder anziehen

Mit Düsseldorfs wirtschaftlicher Stärke und der Funktion als Landeshauptstadt hat sich ein Schwergewicht unter den deutschen Bürostandorten entwickelt, das mit 7,7 Millionen Quadratmetern Bürofläche etwa gleichauf mit Köln und Stuttgart liegt. Allerdings hat Düsseldorf beim Büroflächenumsatz und der Spitzenmiete die Nase vorn. Letztere stagniert in Düsseldorf allerdings seit einiger Zeit, was auf das überdurchschnittlich hohe Leerstandsniveau zurückzuführen sein dürfte. Während die Spitzenmiete der Top-Standorte insgesamt in fünf Jahren um 20 Prozent zulegen konnte, bewegt sie sich in Düsseldorf seit 2012 im Bereich von 24 bis 25 Euro je Quadratmeter seitwärts. Erst seit 2015 zeigt der Trend nach oben. Hierbei dürfte sich die stete Büronachfrage und die allmähliche Verknappung des Flächenangebots bemerkbar machen. So sank die Leerstandsquote im vergangenen Jahr auf knapp unter 7 Prozent. Das ist seit 2010 ein Rückgang um mehr als 5 Prozentpunkte. Der Flächenumsatz hat 2018 mit 331.000 Quadratmetern ein vom Rekordjahr 2015 abgesehen solides Niveau erreicht. Darunter befand sich lediglich ein Abschluss im fünfstelligen Bereich, der allerdings mit über 35.000 Quadratmetern ein sehr hohes Volumen aufwies. Mieter ist die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte, die voraussichtlich 2021 in den neuen Heinrich-Campus umziehen wird. Die folgenden neun Transaktionen, darunter zwei Coworking-Standorte von Regus und rent24, bewegen sich zwischen 3.000 und 7.000 Quadratmeter. Der attraktive Bürostandort kann angesichts zunehmender Flächenknappheit noch mit einem vergleichsweise guten Flächenangebot punkten. Die Spitzenmiete könnte im laufenden Jahr leicht zulegen.

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

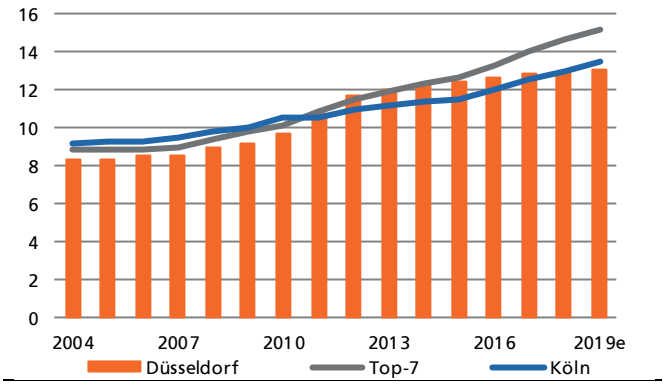
		2016	2017	2018	2019e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	3,6	3,9	4,2	4,2
BIP pro Kopf	in Euro	80.754	83.428	86.626	89.992
Bürobeschäftigte	in Tausend	206,7	210,9	215,5	-
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	2,0	2,0	2,2	-
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	7.554	7.560	7.650	7.700
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,1	0,1	1,2	0,7
Leerstandsquote	in %	8,3	7,1	6,8	6,5
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	24,5 / 10,3	24,5 / 10,3	25,5 / 11,0	26,0 / 11,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,1 / 3,0	0,0 / 0,0	4,1 / 6,8	2,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

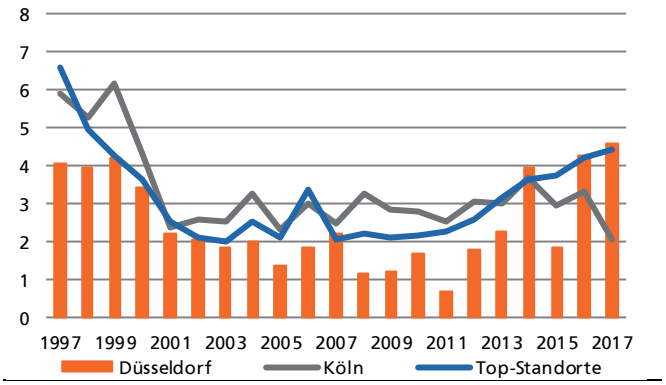
Wohnimmobilien in Düsseldorf

DURCHSCHNITTSMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK AG

FERTIGSTELLUNGEN (WOHNUNGEN JE 1.000 EINWOHNER)



Quelle: Scope

Als Wohnort kann die wirtschaftsstarke Landeshauptstadt mit einer hohen Lebensqualität sowie einem breiten Arbeitsmarktangebot in Unternehmen, der öffentlichen Verwaltung oder dem Bildungssektor punkten. Zudem ist das Einkommensniveau in Düsseldorf hoch. Dass das Einwohnerwachstum trotzdem nicht allzu hoch ausgefallen ist, dürfte auch auf die längere Zeit relativ schwach ausgeprägten Wohnungsbauaktivitäten zurückzuführen sein. Zudem ist Düsseldorf von vielen Großstädten wie Neuss, Krefeld, Duisburg oder Essen mit deutlich günstigeren Wohnungsmärkten umgeben. Inzwischen hat der Wohnungsbau aber kräftig angezogen. Mit rund 4,5 Fertigstellungen auf 1.000 Einwohner hat der Wohnungsbau das durchschnittliche Niveau der Top-Standorte erreicht. 2018 sind die Baugenehmigungen zwar auf etwa 3.000 Einheiten zurückgegangen. Damit lag die Zahl aber noch über den Fertigstellungen des Vorjahres. Zudem besteht ein hoher Genehmigungsüberhang, sodass weiterhin mit einer relativ hohen Fertigstellungszahl zu rechnen ist. Der ausgeweitete Wohnungsbau hat sich in der Mietentwicklung bereits niedergeschlagen. So hat sich die durchschnittliche Erstbezugsmiete, die 2018 bei nicht ganz 13 Euro je Quadratmeter lag, in den zurückliegenden fünf Jahren um lediglich 1,5 Prozent jährlich verteuert. Anders sieht es im Spitzensegment des Wohnungsmarktes aus. Hier werden inzwischen bei Erstbezug fast 20 Euro je Quadratmeter verlangt, nachdem die Mieten 2017 und 2018 um 9 Prozent beziehungsweise 8 Prozent zugelegt hatten. Im laufenden Jahr dürfte das Mietplus aber deutlich schwächer ausfallen. Insgesamt erwarten wir einen Mietanstieg von 1,5 bis 2,5 Prozent.

Der angezogene Wohnungsbau hat die Mietdynamik abgebremst

WOHNIMMOBILIEN IN DÜSSELDORF

		2016	2017	2018	2019e
Nachfrage					
Einwohner	in Tausend	611	615	617	619
Haushalte	in % ggü. Vorjahr	0,9	0,7	0,5	0,4
Arbeitslosenquote (BA)	in %	7,8	7,4	6,7	6,4
Angebot					
Wohnungsbestand	in Tausend	340	338	339	341
Wohnungsbestand	in % ggü. Vorjahr	0,6	-0,8	0,4	0,5
Wohnungsfertigstellungen	je 1.000 Einwohner	4,3	4,6	2,6	2,9
Miete Wohnen Neubau					
Maximum / Durchschnitt	in Euro/m²	16,5 / 12,6	18,0 / 12,8	19,5 / 12,9	20,0 / 13,1
Maximum / Durchschnitt	in % ggü. Vorjahr	3,1 / 1,6	9,1 / 1,6	8,3 / 0,8	2,3 / 1,6

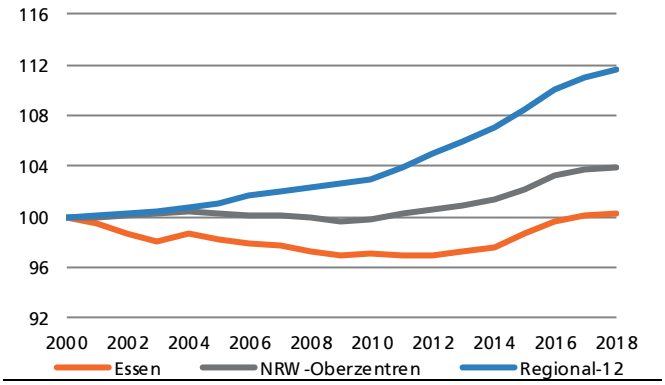
Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK AG

ESSEN

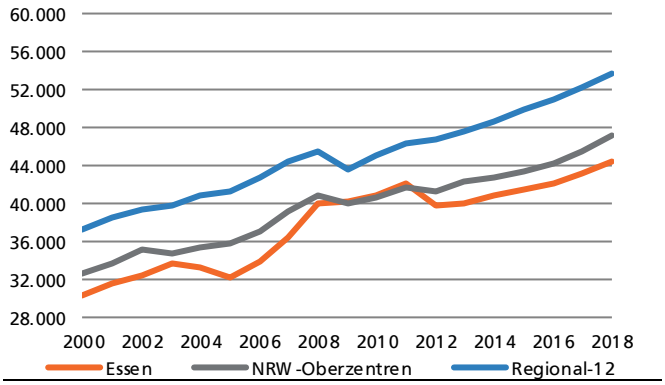
Aufschwung in Essen: Nach einem starken Einwohnerrückgang wächst auch Essens Bevölkerung wieder

Die Aussichten für Essen verbessern sich. Nach einem langanhaltenden Rückgang wächst die Einwohnerzahl seit 2014 wieder. Mit nicht ganz 600.000 Einwohnern zählt die Ruhrmetropole, etwa gleichauf mit Dortmund und Dresden, zu den zehn größten deutschen Städten. Zu Wirtschaftswunderzeiten waren es in der Spitze allerdings noch 730.000 Einwohner. Danach verlor die Stadt als Folge der Montan- und Stahlbaukrise 150.000 Einwohner. Die positive Entwicklung, die sich auch in steigenden Beschäftigtenzahlen zeigt, ist auf die Erfolge im Wandel zu einem Dienstleistungsstandort zurückzuführen. Der wirtschaftliche Schwerpunkt hat sich auf Verwaltungsaufgaben mit einer beeindruckenden Liste ansässiger Unternehmenszentralen verlagert. Dazu zählen drei DAX- (E.ON, RWE, ThyssenKrupp) und vier MDAX-Konzerne (Brenntag, Evonik, Hochtief und Innogy). Weitere bedeutende Unternehmen mit Sitz in Essen sind Aldi-Nord, Deichmann, E.ON-Ruhrgas, Funke Mediengruppe, Galeria Karstadt Kaufhof, Medion, Schenker oder STEAG. Ein weiterer Wirtschaftsfaktor ist die Messe. Positiv auf die Stadtentwicklung hat sich auch die noch relativ junge Universität Duisburg-Essen – die Gesamthochschule als Vorläuferin wurde 1972 gegründet – ausgewirkt. Insgesamt sind an den Essener Hochschulen fast 30.000 Studierenden eingeschrieben. Gut ist die Verkehrsanbindung durch die zentrale Lage in der Ruhr-Region. Der Flughafen Düsseldorf ist lediglich 30 Kilometer entfernt. Ein Minuspunkt ist die nur langsam sinkende Arbeitslosigkeit. Noch heute ist die Arbeitslosenquote zweistellig. Im März 2019 waren es 10,4 Prozent.

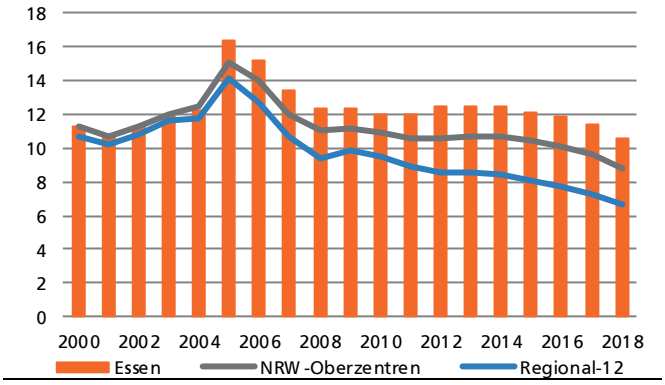
EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



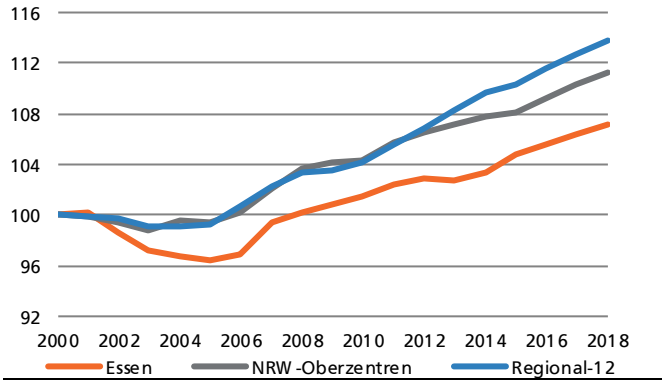
BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF (IN EURO)



ARBEITSLOSENQUOTE (IN PROZENT)



ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT (2000 = 100)



Quelle: bulwiengesa, Scope

Gewerbeimmobilien in Essen

Handel: „Die Einkaufsstadt“ hat ihre führende Position im Ruhrgebiet eingebüßt

Essen ist zwar immer noch ein Schwergewicht unter den Retail-Standorten im Westen, die ehemals führende Rolle im Einzelhandel des Ruhrgebiets trifft heute aber nicht mehr zu. Dafür sind neben dem Strukturwandel und der Arbeitslosigkeit vor allem die gewachsene Konkurrenz durch die umliegenden Städte – Düsseldorf, Dortmund sowie Oberhausen mit dem CentrO – verantwortlich. Der Bedeutungsverlust hat sich in der Spitzenmiete sichtbar niedergeschlagen, die sich seit Beginn des vergangenen Jahrzehnts gegenläufig zum steigenden Miettrend im Einzelhandel entwickelt hat. Sie liegt heute ein Viertel unter dem Niveau der Jahrtausendwende. Bis 2013 erholte sie sich etwas auf 110 Euro je Quadratmeter, ist aber seit 2016 dreimal in Folge auf zuletzt 102 Euro je Quadratmeter gesunken.

Trotz guten Einkaufsmöglichkeiten und attraktiver Shopping-Center dürfte die Spitzenmiete zurückgehen

Die Essener City konnte in den letzten Jahren zwar wieder an Attraktivität zulegen, vor allem dank des 2009 eröffneten großen innerstädtischen Einkaufszentrums Limbecker Platz. Demgegenüber machen sich aber Belastungen durch den regionalen Wettbewerb, eine rückläufige Flächennachfrage der Retailer sowie durch die spürbar vergrößerte Verkaufsfläche als Folge des Einkaufszentrums bemerkbar. Hinzu kamen 2010 noch die Revitalisierung der RATHAUS GALERIE und 2013 der Umbau des Hauses am Kettwiger Tor. Damit verfügt die City neben den 1A-Lagen Limbecker und Kettwiger Straße über drei moderne Einkaufszentren. 2018 konnten Leerstände in der Innenstadt unter anderem durch Filialen des skandinavischen Designkonzepts Granit und des Lautsprecherherstellers Teufel abgebaut werden. Die Flächenvermarktung wird durch E-Commerce und den starken Wettbewerb aber nicht einfacher. Die Spitzenmiete könnte deshalb im laufenden Jahr durchaus in Richtung 100 Euro je Quadratmeter sinken.

Büro: Essen ist der führende Bürostandort im Ruhrgebiet

Essen ist dank der vielen ansässigen Unternehmenszentralen ein bedeutender Bürostandort. Mit 3,1 Millionen Quadratmetern Bürofläche liegt die Stadt unterhalb der Top-7 nach Hannover, Nürnberg und Bonn auf Rang 11. Im Ruhrgebiet ist Essen der führende Bürostandort. Das abgelaufene Jahr hat einen erfreulichen Verlauf gezeigt, wenngleich die Spitzenmiete mit 15 Euro je Quadratmeter nicht weiter zulegen konnte. Das Mietniveau entspricht damit in etwa den vergleichbar bedeutenden Bürostandorten wie Hannover und Nürnberg. Außerdem wurde 2017 mit über 70.000 Quadratmeter ein hoher Flächenneuzugang verzeichnet. 2018 war es nur die Hälfte, was eher dem Zehnjahresmittelwert entspricht. 2019 ist der Flächenneuzugang voraussichtlich gering, sodass sich das Flächenangebot wieder verknappen dürfte.

Der temporäre Anstieg der Leerstandsquote hat sich rasch wieder abgebaut

Für eine Ausweitung des Flächenangebots hatte 2017 die Verkleinerung der von Karstadt in der Unternehmenszentrale genutzten Bürofläche um zwei Drittel gesorgt. Verstärkt durch die Vermarktung komplett sanierter Büroobjekte stieg die in der Regel bei 5 Prozent liegende Leerstandsquote auf 6,5 Prozent an. Im vergangenen Jahr sank die Quote aber wieder auf 5 Prozent. 2019 dürfte sich der Leerstandsabbau in Richtung von 4,5 Prozent fortsetzen. Mit einem Büroflächenumsatz von 153.000 Quadratmetern wurde 2018 ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Dabei hat ein Großabschluss im ersten Quartal geholfen. Die Polizei hat rund 27.000 Quadratmeter der freigewordenen Fläche in der Karstadt-Zentrale übernommen. Der Löwenanteil des hohen Büroflächenumsatzes wurde aber in der Breite des Marktes mit kleineren und mittelgroßen Abschlüssen erzielt, was die lebhafte Büroflächennachfrage unterstreicht. Mit Blick auf das knappere Flächenangebot könnte die Spitzenmiete im laufenden Jahr wieder etwas zulegen.

Wohnen: Die Nachfrage am Essener Wohnungsmarkt zieht an

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 nachhaltig bemerkbar, der noch bis vor einigen Jahren von einer anhaltenden Abwanderung belastet wurde. Seit 2012 wächst die Bevölkerung aber wieder und sorgt damit für einen steigenden Wohnungsbedarf. Attraktive Neubauwohnungen sind jedoch durch die vergleichsweise schwach ausgeprägten Neubauaktivitäten nur in einem überschaubaren Umfang verfügbar. Daraus resultiert ein kräftiger Anstieg des Mietniveaus. Gefragt und relativ teuer sind Innenstadtlagen, vor allem aber die eleganten südlich gelegenen Stadtviertel wie Bredeney, Schuir und Kettwig. Die Problemviertel von Essen befinden sich dagegen vorwiegend im Norden der Stadt.

Essens Wohnungsmieten sind kräftig gestiegen, aber noch vergleichsweise günstig

Binnen zehn Jahren ist die durchschnittliche Erstbezugsmiete um 40 Prozent auf 10,50 Euro je Quadratmeter im vergangenen Jahr gestiegen. In den Toplagen des Wohnungsmarktes sind die Erstbezugsmieten noch etwas kräftiger um nicht ganz 50 Prozent auf 12,50 Euro je Quadratmeter gestiegen. Damit ist das Wohnen in Essen für eine attraktive westdeutsche Großstadt mit knapp 600.000 Einwohnern noch vergleichsweise günstig. In Bremen, Hannover oder Nürnberg ist das Mietniveau höher. Die gestiegene Zahl der Baugenehmigungen spricht für einen anziehenden Wohnungsbau, dessen Niveau aber nach wie vor unterdurchschnittlich ausfällt. In diesem Umfeld dürften die Essener Erstbezugsmieten im laufenden Jahr weiter anziehen. Wir erwarten ein Plus von 3 bis 4 Prozent.

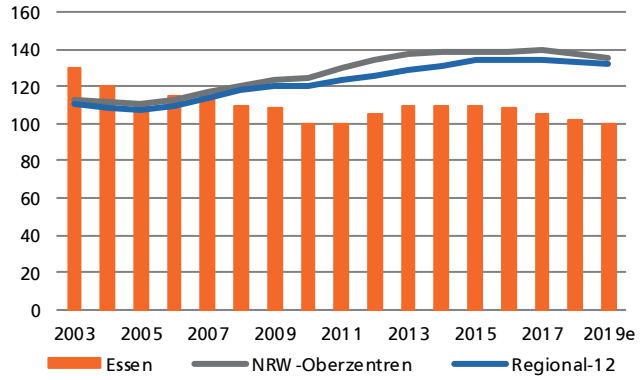
Kennzahlen zum Essener Immobilienmarkt

		2016	2017	2018	2019e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	587,0 / 1,1	589,7 / 0,5	590,7 / 0,2	592,0 / 0,2
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	42.147 / 1,5	43.163 / 2,4	44.471 / 3,0	45.764 / 2,9
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.905 / 0,9	1.934 / 1,5	1.971 / 1,9	2.008 / 1,9
Arbeitslosenquote	in %	11,9	11,4	10,6	10,2
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	108 / -1,8	105 / -2,8	102 / -2,9	100 / -2,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	855 / 1,5	867 / 1,5	874 / 1,5	883 / 1,5
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	14,5 / 3,6	15,0 / 3,4	15,0 / 0,0	15,3 / 1,8
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	99,2 / -0,7	99,6 / 0,4	100,1 / 0,4	- / -
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m² / in %	3.096 / 5,6	3.142 / 6,5	3.171 / 5,0	3.190 / 4,5
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	12,0 / 6,2	12,5 / 4,2	12,5 / 0,0	13,0 / 4,0
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	9,8 / 6,5	10,2 / 4,1	10,5 / 2,9	10,9 / 3,5
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	1,1	2,0	-	-

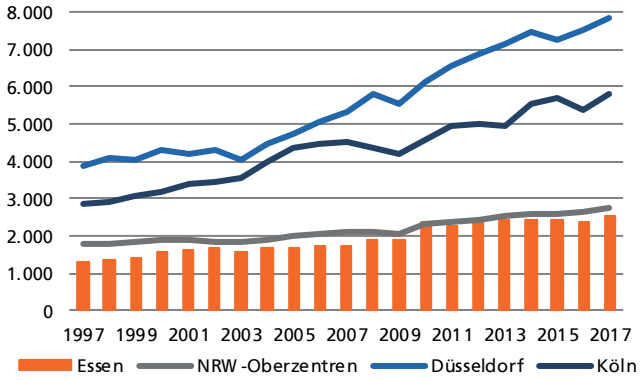
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Essen

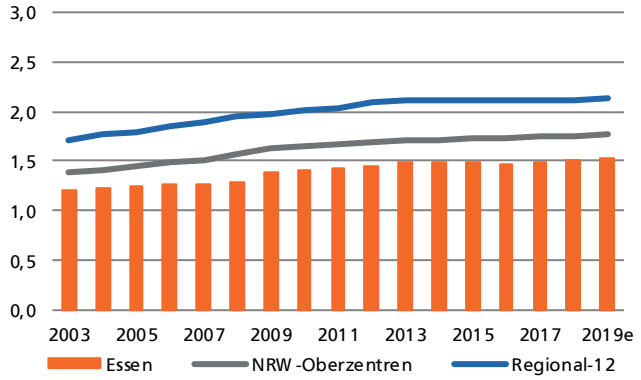
EINZELHANDEL SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



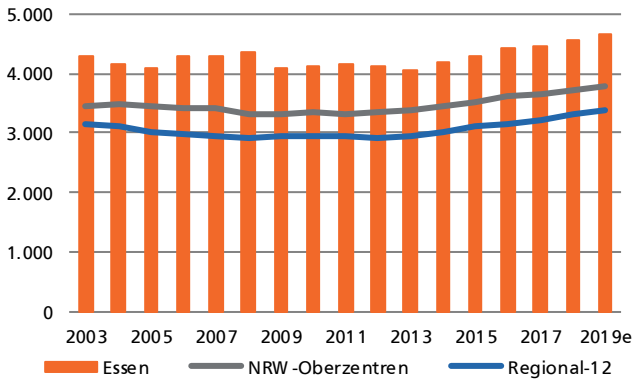
ÜBERNACHTUNGEN (JE TAUSEND EINWOHNER)



EINZELHANDELSFLÄCHE (IN QUADRATMETERN JE EINWOHNER)



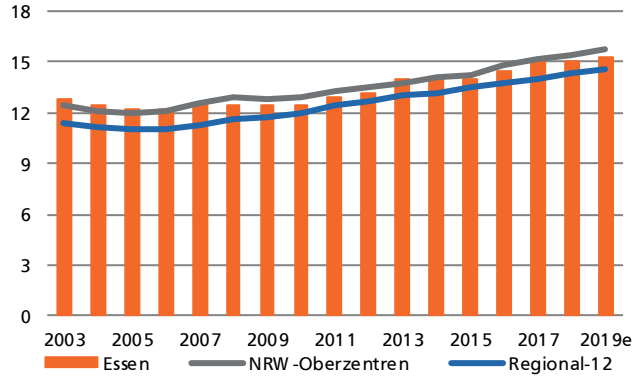
EINZELHANDELSUMSATZ (IN EURO JE M² VERKAUFSFLÄCHE)



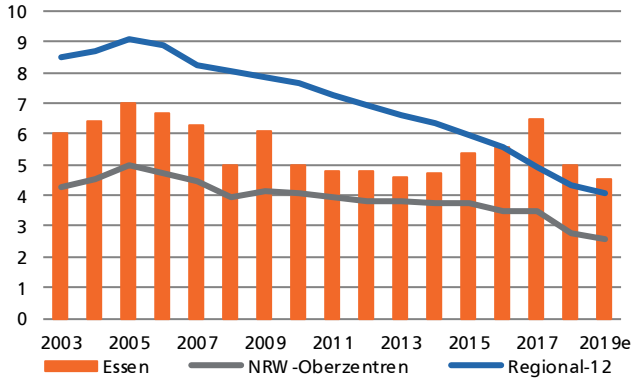
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Essen

BÜRO SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



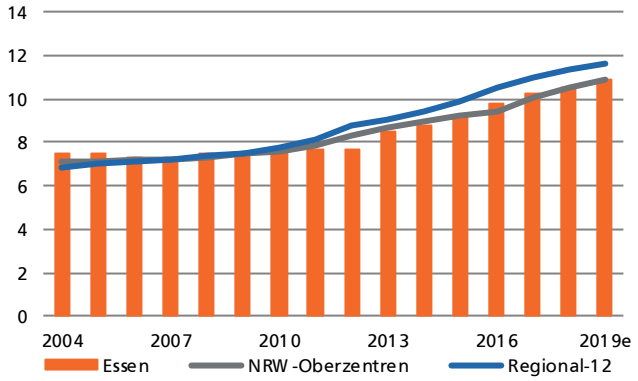
LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



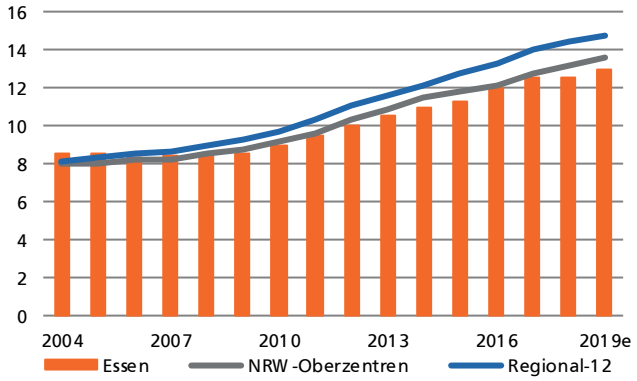
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Essen

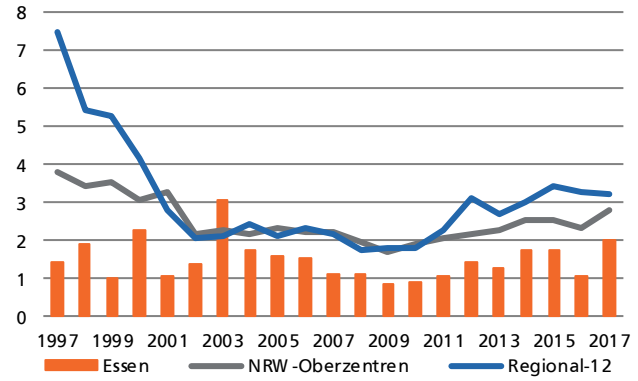
DURCHSCHNITTSMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



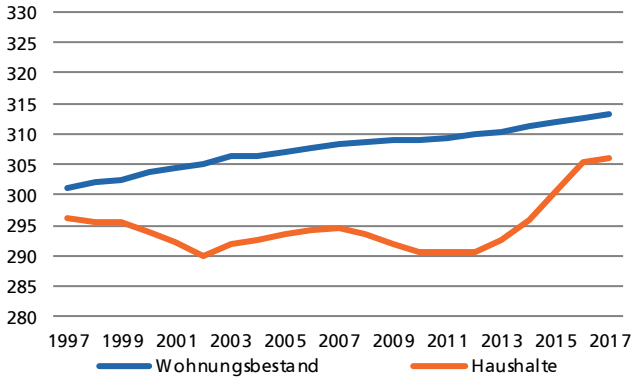
SPITZENMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



FERTIGSTELLUNGEN (WOHNUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE (ANZAHL IN TAUSEND)



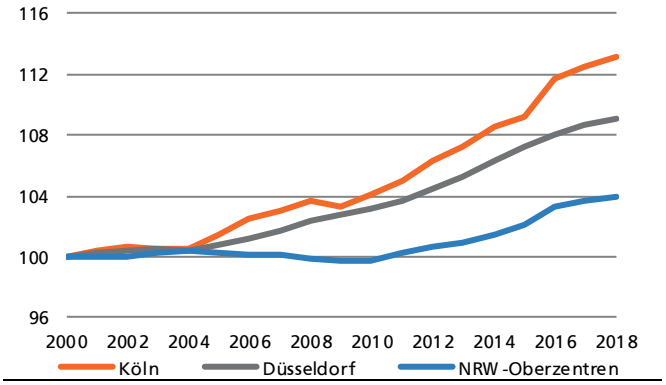
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

KÖLN

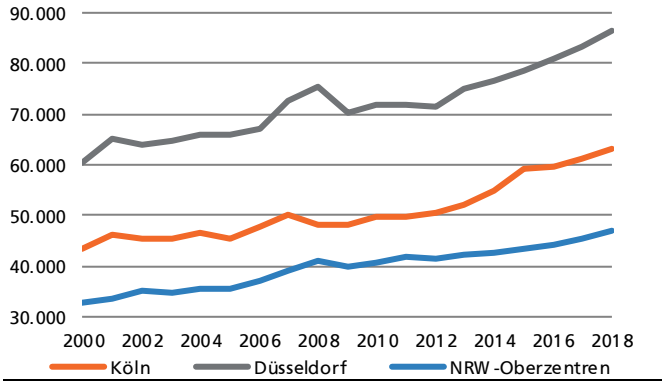
Die Domstadt bildet zusammen mit dem südlich gelegenen Bonn einen bedeutenden Wirtschaftsstandort

Köln bildet zusammen mit dem südlich gelegenen Bonn einen bedeutenden Wirtschaftsraum. Beide Städte punkten mit einer hohen Lebensqualität und einem guten Angebot am Arbeitsmarkt. Entsprechend kräftig fällt das Bevölkerungswachstum aus, das in Bonn und Köln bei jeweils rund 9 Prozent binnen zehn Jahren erreicht hat. Mit der hohen Zuwanderung hat Köln 2010 die Schwelle zur vierten Millionenstadt in Deutschland überschritten. Inzwischen leben fast 1,1 Millionen Menschen in der Domstadt. Als Wirtschaftsstandort ist Köln breit aufgestellt. Dienstleistungen sind stark durch Medien mit den beiden Fernsehsendern RTL und WDR sowie durch verschiedene Verlagshäuser vertreten. Dazu kommen Versicherungen wie Axa und Gerling sowie eine Reihe von Beratungsunternehmen. Die Lufthansa hat als DAX-Konzern ihren Sitz in Köln. Der MDAX ist durch Lanxess vertreten. Die Industrie hat Schwerpunkte im Fahrzeugbau, vor allem durch Ford, sowie im Maschinenbau mit Unternehmen wie Deutz. Der Handelsstandort muss allerdings Federn lassen, da die Kaufhof-Zentrale nach der Fusion von Karstadt und Kaufhof spürbar schrumpfen dürfte. Zudem haben der Tourismus – auch dank Dom und Karneval – sowie Messen und Kongresse einen hohen Stellenwert. Inzwischen werden jährlich mehr als 6 Millionen Übernachtungen in Köln gezählt. Die Stadt ist außerdem ein bedeutender Hochschulstandort mit rund 100.000 Studierenden. Etwa die Hälfte davon sind an der Universität Köln eingeschrieben. 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 ist mit 7,8 Prozent (März 2019) für einen Top-Standort relativ hoch.

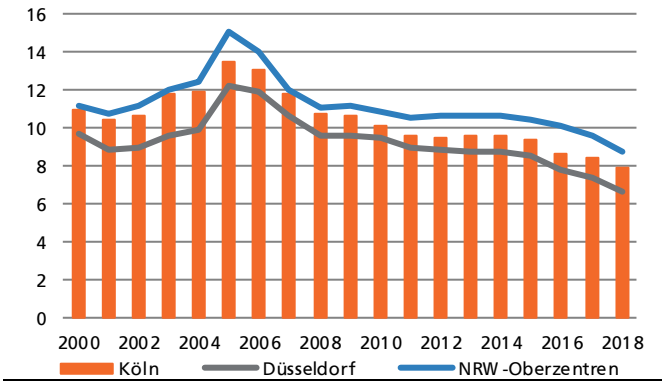
EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



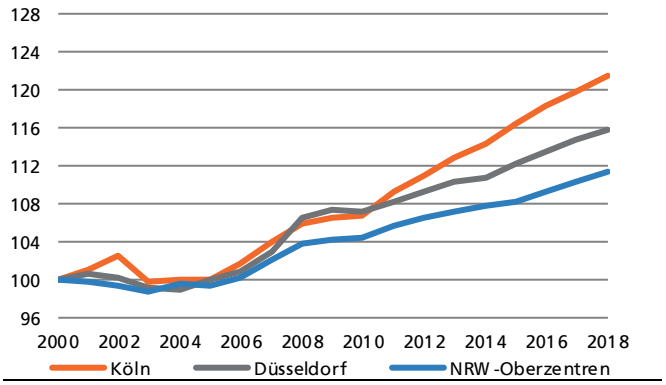
BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF (IN EURO)



ARBEITSLOSENQUOTE (IN PROZENT)



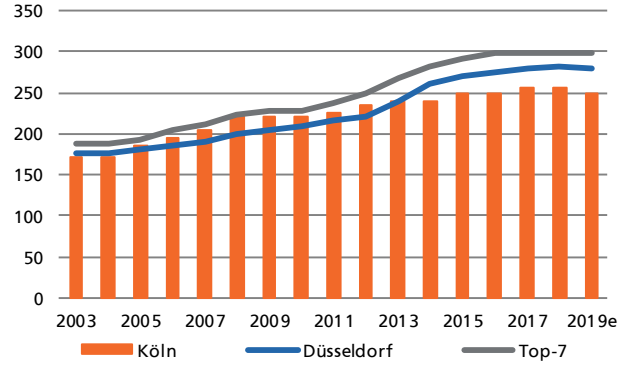
ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT (2000 = 100)



Quelle: bulwiengesa, Scope

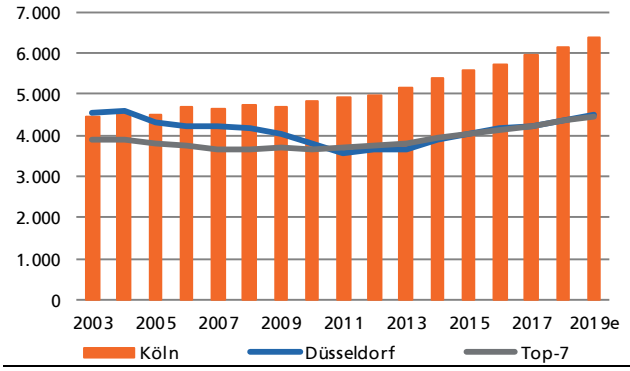
Köln: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL (IN EURO JE QUADRATMETER)



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK AG

EINZELHANDELSUMSATZ (IN EURO JE M² VERKAUFSFLÄCHE)



Quelle: Scope

Handel: Konsumstarker Shopping-Standort mit hoher Passantenfrequenz

Die Millionenstadt Köln ist neben Düsseldorf der zweite Top-Shopping-Standort im Westen Deutschlands, wodurch die Konkurrenz der beiden Städte auch im Einzelhandel zu spüren ist. Attraktiv für Retailer ist das große Kundenpotenzial durch den 3 Millionen Menschen großen Ballungsraum, eine Vielzahl von Käufern aus den Benelux-Ländern sowie durch den ausgeprägten Tourismus mit mehr als 6 Millionen Übernachtungen jährlich. Allerdings fällt die Kaufkraft gemessen an den anderen Top-Standorten etwas schwächer aus. Dass Köln ein wenig den Anschluss bei der Spitzenmiete verloren hat, dürfte dagegen mit der guten Flächenverfügbarkeit zusammenhängen. In den zurückliegenden Quartalen hat die Zahl der Vermietungsofferten noch zugenommen. Im Unterschied zu Düsseldorf, aber auch anderen deutschen Einkaufshochburgen ist die Kölner City auf den Konsumbereich fokussiert. Dazu trägt auch der drei Kilometer lange Shopping-Rundlauf bei, der zum Bummel durch die Kölner 1A-Lagen einlädt und der eine hohe Passantenfrequenz fördert. Das gilt vor allem für die Schildergasse mit einem Filialisierungsgrad von 90 Prozent. Die Hohe Straße ist ebenfalls eine ausgeprägte Frequenzlage, die aber im Unterschied zur Schildergasse stärker mit temporären Leerständen zu kämpfen hat. Darüber hinaus verfügt Köln über Trendlagen wie die Ehrenstraße. Im Bereich Domkloster/Wallraffplatz hat sich ein kleineres Luxussegment etabliert, das vom Neubau des Dom-Hotels profitieren könnte. Größere Projektentwicklungen sind aber kaum realisiert worden. Ein Beispiel ist die Neugestaltung des Traditionshauses Jacobi auf der Hohen Straße. Hier öffnete 2018 auf fünf Etagen der Flagship-Store von Saturn. Die Spitzenmiete könnte im laufenden Jahr bestenfalls stabil bleiben, dürfte aber eher leicht nachgeben.

HANDELSIMMOBILIEN PROGNOSE

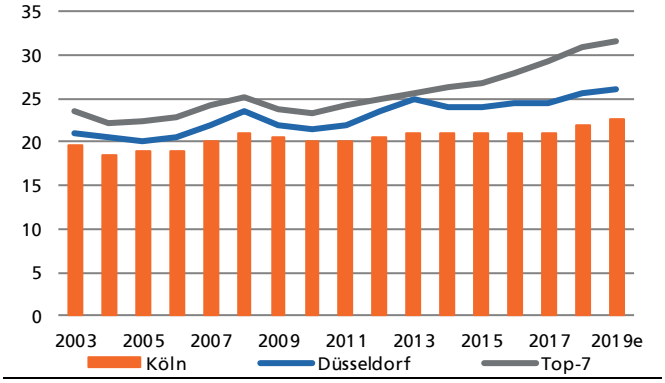
		2016	2017	2018	2019e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.046	2.073	2.114	2.159
Arbeitslosenquote	in %	8,7	8,4	7,9	7,7
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	8.090 / 2,8	8.361 / 3,3	8.673 / 3,7	9.006 / 3,8
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	5.745	5.936	6.151	6.382
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	1.408	1.409	1.410	1.411
Handelsfläche	je Einwohner in m²	1,32	1,31	1,30	1,30
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	250 / 15,0	255 / 15,0	255 / 15,0	250 / 15,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 0,0	2,0 / 0,0	0,0 / 0,0	-2,0 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

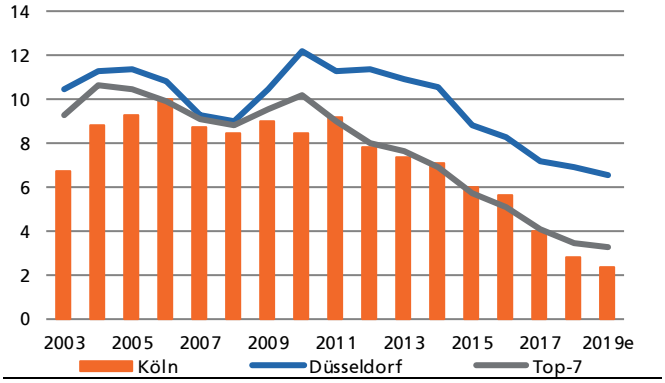
Köln: Büroimmobilien

BÜRO SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK AG

LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



Quelle: Scope, Prognose DZ BANK AG

Büro: Das fehlende Angebot an attraktiven Flächen bremst den Büromarkt

Am Kölner Büromarkt konnte der Büroflächenumsatz 2018 mit 300.000 Quadratmetern an das gute Vorjahresergebnis anschließen, das nur 2 Prozent darüber lag. Gebremst wurde der Büroflächenumsatz wie andernorts auch vom verknappten Flächenangebot. So standen in Köln Ende 2018 nur noch wenig mehr als 200.000 Quadratmeter Bürofläche leer. Damit sank die Leerstandsquote, die 2006 noch bei 10 Prozent lag, auf unter 3 Prozent. Dennoch konnten vier der zehn größten Vermietungen im Bestand erfolgen, auch weil die einzelnen Abschlüsse kein allzu hohes Volumen aufwiesen. Nur zwei Abschlüsse waren fünfstellig, Siemens mit 10.000 Quadratmetern und Design Offices mit 12.500 Quadratmetern. Der Anbieter flexibel vermietbarer Büroarbeitsplätze war in Köln noch in einer anderen Projektentwicklung aktiv, woraus insgesamt fast 20.000 Quadratmeter angemieteter Fläche resultieren. Zudem hat Design Offices bereits im Vorjahr eine größere Fläche gemietet. Trotz der soliden Flächennachfrage und des knappen Angebots ist die Kölner Spitzenmiete vergleichsweise niedrig. Immerhin konnte sie 2018 um 1 Euro auf 22 Euro je Quadratmeter zulegen. Sie liegt damit zusammen mit Stuttgart am unteren Ende der Mietpreisspanne unter den Top-Standorten. Unter dem Strich stieg hier die Büro-Spitzenmiete deutlich langsamer als im Durchschnitt der Top-7. Binnen zehn Jahren hat sie sich lediglich um knapp 5 Prozent verteuert. Weil auch im laufenden Jahr nur in moderatem Umfang neue Flächen hinzukommen und sich das Angebot an attraktiven Büros somit noch weiter verknappen dürfte, sind wir gegenüber einem weiteren Mietzuwachs bis zum Jahresende optimistisch.

BÜROIMMOBILIEN PROGNOSE

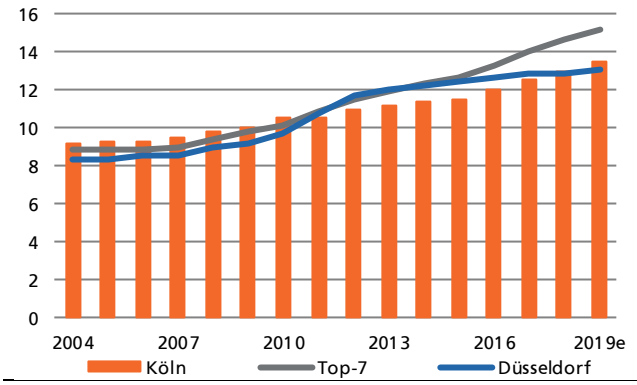
		2016	2017	2018	2019e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	3,1	3,4	3,7	3,7
BIP pro Kopf	in Euro	59.626	61.211	63.112	65.086
Bürobeschäftigte	in Tausend	241,0	248,7	255,8	-
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	2,6	3,2	2,9	-
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m²	7.599	7.656	7.683	7.710
Bürobestand	in % ggü. VJ	1,0	0,7	0,4	0,3
Leerstandsquote	in %	5,6	4,0	2,8	2,3
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	21,0 / 8,3	21,0 / 8,3	22,0 / 8,8	22,5 / 8,8
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	0,0 / 3,8	0,0 / 0,0	4,8 / 6,0	2,3 / 0,0

Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

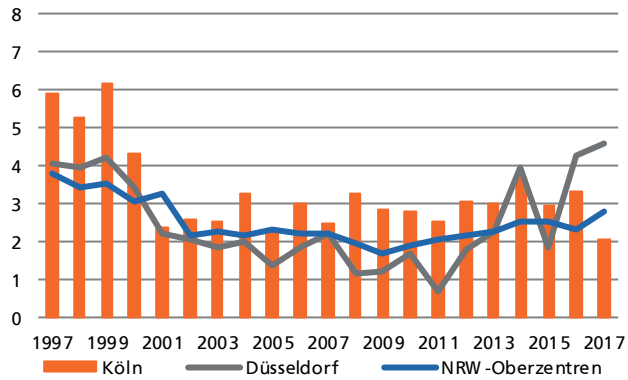
Wohnimmobilien in Köln

DURCHSCHNITTSMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK AG

FERTIGSTELLUNGEN (WOHNUNGEN JE 1.000 EINWOHNER)



Quelle: bulwiengesa, Statistische Ämter

Köln bietet eine hohe Lebensqualität, kulturelle Vielfalt und ein breites Angebot am Arbeitsmarkt. Diese Vorzüge haben die Bevölkerung in den zurückliegenden zehn Jahren um 90.000 Menschen wachsen lassen. Die Zahl der privaten Haushalte ist durch mehr Single- und kleinere Haushalte um rund 60.000 gestiegen. Demgegenüber sind etwas mehr als 30.000 Wohnungen entstanden, sodass der Wohnungsbedarf rechnerisch nur zur Hälfte bedient werden konnte. Aus dem verknappten Angebot resultiert ein spürbarer Anstieg der Erstbezugsmieten, die binnen zehn Jahren um mehr als 30 Prozent auf 13 Euro je Quadratmeter im vergangenen Jahr gestiegen sind. Im Spitzensegment des Marktes ist die Erstbezugsmiete um nicht ganz 40 Prozent auf 18 Euro je Quadratmeter geklettert. Damit zählt Köln bei der Miethöhe zu den günstigeren Top-Standorten. Der Mietanstieg ist zudem schwächer als in den sechs anderen Städten der Top-7 ausgefallen, da die Anspannung am Wohnungsmarkt nicht ganz so ausgeprägt ausfällt. So ist der Einwohnerzuwachs in Berlin, Frankfurt und München spürbar kräftiger ausgefallen. Außerdem ist in Köln abgesehen von Berlin das Wohlstandsniveau – gemessen an der Kaufkraft – niedriger als an den übrigen Top-Standorten. Während sich die Neubautätigkeit in den meisten Großstädten beschleunigt hat, ging die Zahl der Fertigstellungen in Köln 2017 zurück. Auch die Baugenehmigungen sind 2017 wie auch 2018 unter das Niveau der vorherigen drei Jahre gefallen. Daher dürften die Fertigstellungen weiter im Bereich von rund drei Wohneinheiten auf 1.000 Einwohner verharren, sodass die Lücke zwischen Neubau und Wohnungsbedarf wachsen dürfte. Unter dem Strich erwarten wir im laufenden Jahr ein Plus für die Kölner Erstbezugsmieten von 3 bis 4 Prozent.

Die attraktive Domstadt ist binnen zehn Jahren um rund 90.000 Einwohner gewachsen

WOHNIMMOBILIEN IN KÖLN

		2016	2017	2018	2019e
Nachfrage					
Einwohner	in Tausend	1.070	1.078	1.084	1.089
Haushalte	in % ggü. Vorjahr	2,4	0,9	0,7	0,7
Arbeitslosenquote (BA)	in %	8,7	8,4	7,9	7,7
Angebot					
Wohnungsbestand	in Tausend	556	545	549	552
Wohnungsbestand	in % ggü. Vorjahr	0,5	-1,9	0,6	0,6
Wohnungsfertigstellungen	je 1.000 Einwohner	3,3	2,0	3,4	3,5
Miete Wohnen Neubau					
Maximum / Durchschnitt	in Euro/m²	16,0 / 12,0	18,0 / 12,5	18,0 / 13,0	18,5 / 13,5
Maximum / Durchschnitt	in % ggü. Vorjahr	3,2 / 4,3	12,5 / 4,2	0,0 / 4,0	2,8 / 3,8

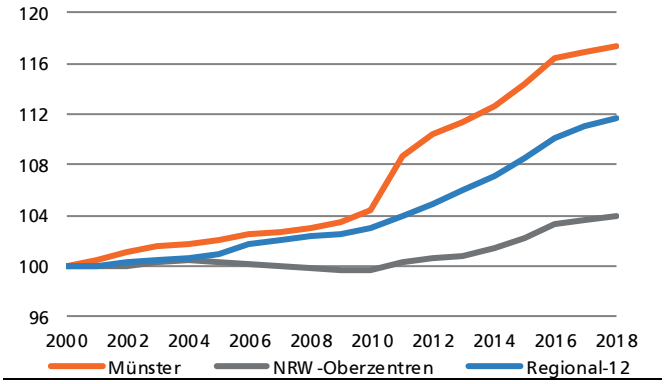
Quelle: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK AG

MÜNSTER

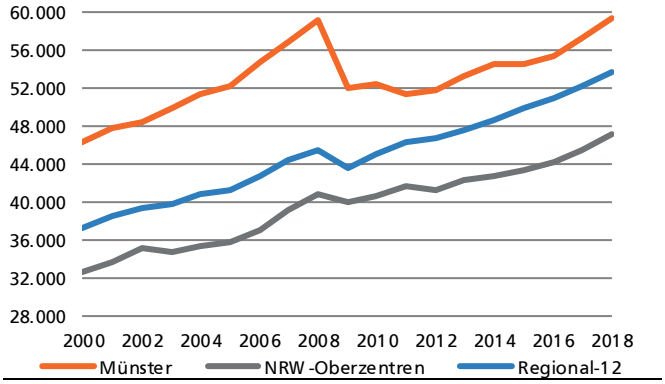
Anhaltender Aufschwung: Bevölkerung und Wirtschaft wachsen kräftig

Während viele nordrhein-westfälische Großstädte im Ruhrgebiet mit Einwohnerschwund und hoher Arbeitslosigkeit konfrontiert sind, geht es im westfälischen Münster anhaltend bergauf. Seit Anfang der 1990er Jahre ist die Bevölkerung um fast 50.000 auf aktuell rund 310.000 Menschen gestiegen. Allein in den zurückliegenden zehn Jahren ist die Einwohnerzahl um 14 Prozent gewachsen. Die Beschäftigung konnte in diesem Zeitraum um 16 Prozent und damit deutlich stärker als in den anderen betrachteten Oberzentren zulegen. Dass die seit Jahren niedrige Arbeitslosenquote nicht unter 4,7 Prozent (März 2019) gesunken ist, dürfte auch mit dem ausgeprägten Einwohnerzuwachs zusammenhängen. Eine hohe Bedeutung hat die Wissenschaft mit einer Vielzahl an Forschungsinstituten und Hochschulen, an denen insgesamt über 60.000 Studierende eingeschrieben sind. Drei Viertel davon entfallen auf die Westfälische Wilhelms-Universität. Anders als in den Ruhrgebietsstädten spielen Industrie und Großunternehmen in Münster kaum eine Rolle. Die Wirtschaftsstruktur ist überwiegend mittelständisch geprägt. Die größten Arbeitgeber sind die Universitätsklinik, die Universität selbst und die Stadtverwaltung. Bekannte Unternehmen sind der Farbenhersteller Brillux, die Versicherung LVM und der Filterhersteller Hengst. Ein wichtiger Wirtschaftszweig ist der Tourismus. Die Stadt mit ihrem mittelalterlichen Charme und dem bekannten Prinzipalmarkt zieht viele Besucher an. Außerdem fungiert die Stadt als Verwaltungszentrum für Westfalen. Dort leben mit über 8 Millionen Einwohnern mehr Menschen als in den meisten deutschen Bundesländern.

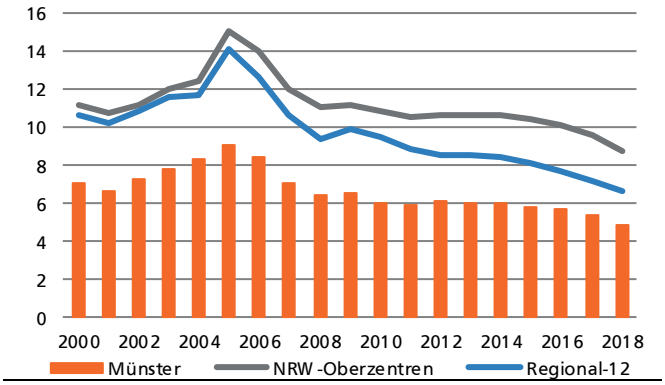
EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



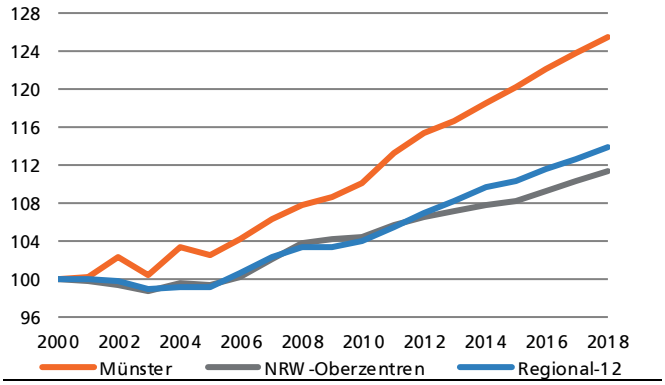
BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF (IN EURO)



ARBEITSLOSENQUOTE (IN PROZENT)



ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT (2000 = 100)



Quelle: bulwiengesa, Scope

Gewerbeimmobilien in Münster

Handel: Starker Shopping-Standort in Westfalen

Die Voraussetzungen für den Einzelhandel in Münster sind hervorragend. Dafür spricht schon die zentrale Lage im Münsterland sowie das Fehlen von konkurrierenden Shopping-Standorten. Das Einzugsgebiet ist mit über 800.000 Menschen relativ groß. Zudem wächst die Bevölkerung der westfälischen Metropole weit überdurchschnittlich. Außerdem erreicht die Kaufkraft mit einer Kennziffer von 107 Punkten unter den Oberzentren einen hohen Wert. Die Zentralitätskennziffer fällt mit 128 Punkten ebenfalls hoch aus. Verstärkt wird die Einzelhandelsnachfrage noch von vielen Besuchern. Jährlich werden in Münster rund 1,3 Millionen Übernachtungen gezählt.

Die günstigen Rahmenbedingungen könnten die Spitzenmiete auf hohem Niveau stabilisieren

Den Kunden bietet die Innenstadt ein attraktives Warenangebot. Die konsumstarken 1A-Lagen mit hohem Filialisierungsgrad wie die Ludgeristraße werden von inhabergeführten und exklusiveren Geschäften am Prinzipalmarkt abgerundet. 2018 ist noch eine Filiale von Riani hinzugekommen, im laufenden Jahr sollen Stores von Zalando und Granit, einem schwedischen Einrichtungshaus, hinzukommen. Außerdem verfügt die Stadt mit den 2006 eröffneten Münster Arkaden über ein attraktives innerstädtisches Shopping-Center. Dazu kamen weitere Entwicklungen wie das mit dem Deutschen Städtebaupreis prämierte Projekt Hanse-Carré/Stubengasse. Für die Stärke der City spricht, dass hier ein Drittel des gesamten Einzelhandelsumsatzes erzielt wird. Die Summe der positiven Standortfaktoren sorgt für ein hohes Interesse der Retailer. Durch das knappe Flächenangebot ist die Spitzenmiete auf ein für ein Oberzentrum weit überdurchschnittliches Niveau von fast 180 Euro je Quadratmeter gestiegen. Nach unserer Einschätzung könnte der wachstumsstarke Standort von rückläufigen Handelsmieten wie in anderen Städte verschont bleiben.

Büro: Mittelgroßer Standort mit hohem Büroflächenbedarf und kaum noch vorhandenem Angebot

Münster ist mit 2,2 Millionen Quadratmetern der regional wichtigste Büromarkt. Büroprojekte entstehen vor allem im Rahmen der Eigennutzung, spekulative Entwicklungen sind eher die Ausnahme. Dabei könnte der Standort mehr Bürofläche vertragen. Denn während die Bürofläche binnen zehn Jahren um 9 Prozent zugelegt hat, ist die Zahl der Bürobeschäftigten fast dreimal so schnell gestiegen. Damit ist die Leerstandsquote, die 2008 noch fast 6 Prozent erreicht hat, auf deutlich unter 2 Prozent gesunken. Die Anmietung von Flächen im Bestand kaum ist noch möglich. Möglicherweise ist die zunehmende Flächenverknappung auch die Ursache für den 2018 auf 37.000 Quadratmeter gesunkenen Büroflächenumsatz. Das ist nur etwa die Hälfte des zehnjährigen Durchschnitts. Der größte Einzelabschluss erreichte lediglich 1.200 Quadratmeter.

Die gute Büroflächennachfrage und das knappe Angebot dürfte auch 2019 zu einem Mietanstieg führen

Eine Besserung der knappen Angebots ist im laufenden Jahr nicht zu erwarten, denn der schon relativ niedrige Flächenneuzugang der beiden Vorjahre geht noch weiter zurück. 2020 dürfte der Flächenzugang zwar wieder anziehen, erreicht dann aber voraussichtlich auch bestenfalls einen durchschnittlichen Wert. Um der Flächenknappheit zu begegnen, könnten neue Büroprojekte im Technologiepark an der Steinfurter Straße oder im Stadthafen II entstehen. Ein größeres Projekt ist ein Büro-campus am Münsteraner Dreieckshafen mit einem 17-stöckigen Büroturm, dessen Fertigstellung 2022 geplant ist. Angesichts der knappen Flächenverfügbarkeit dürfte die Spitzenmiete, die im vergangenen Jahr auf 14,90 Euro je Quadratmeter geklettert ist, weiter zulegen. Die höchsten Mieten werden in der Bürolage Hafen erzielt. In der City ist das Mietniveau allerdings nur marginal niedriger.

Wohnen: Trotz hoher Neubau-aktivitäten ist das Wohnungs-angebot knapp

Die attraktive Universitätsstadt Münster verfügt über eine hohe Lebensqualität als auch über ein vielfältiges Angebot am Arbeitsmarkt, etwa in der mittelständischen Wirtschaft oder in der Vielzahl an Bildungs- und Forschungseinrichtungen. Dieser Mix macht Münster zu einer der am schnellsten wachsenden Städte in Deutschland.

Binnen zehn Jahren hat sich die Zahl der privaten Haushalte und damit gleichermaßen der Wohnungsbedarf um über 20.000 ausgeweitet. Doch trotz der hohen Neubauaktivitäten konnte der Ausbau des Wohnungsangebots mit dem Wachstum nicht Schritt halten. Pro Jahr werden in Münster im Durchschnitt etwa 1.500 Wohneinheiten fertiggestellt. Das sind rund fünf Wohneinheiten auf 1.000 Einwohner, doppelt so viele wie im Durchschnitt der nordrhein-westfälischen Oberzentren insgesamt. Dabei hat sich im genannten Zehnjahreszeitraum eine Lücke von rechnerisch mindestens 5.000 Wohnungen aufgebaut. Durch das langanhaltende Einwohnerwachstum sind am Münsteraner Wohnungsmarkt keine früheren Leerstandsreserven verfügbar, sodass die Anspannung am Wohnungsmarkt mit der Zeit gewachsen ist.

Die schon hohen Wohnungsmieten dürften den weiteren Anstieg etwas dämpfen

Die Wohnungsmieten ziehen dementsprechend kontinuierlich an. Das Mietniveau ist – wie in Bonn – dicht an die beiden Top-Standorte Düsseldorf und Köln herangerückt. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete hat im vergangenen Jahr 11,70 Euro je Quadratmeter erreicht. Seit 2008 ist sie um etwas mehr als 40 Prozent gestiegen. Im Spitzensegment des Wohnungsmarktes werden 15 Euro je Quadratmeter verlangt. Hier ist das Zehnjahresplus mit über 50 Prozent noch kräftiger ausgefallen. Je nach Marktsegment sind die Erstbezugsmieten in Düsseldorf und Köln zwischen etwa 1 und 4 Euro höher als in Münster. Im laufenden Jahr werden die Mieten voraussichtlich weiter anziehen. Lediglich das schon hohe Mietniveau dürfte die Anstiegsdynamik limitieren. Daher erwarten wir im laufenden Jahr ein Mietplus von rund 3 Prozent. Der Wohnungsbau könnte aber noch zulegen und sich damit ebenfalls mietdämpfend auswirken. So wurde 2018 mit rund 2.300 Baugenehmigungen der höchste Wert seit 20 Jahren erzielt. Flächen für eine große Zahl neuer Wohnungen entstehen derzeit auf den Arealen der ehemaligen York- und Oxford-Kasernen. Dort sollen in den kommenden Jahren rund 3.000 Wohnungen entstehen.

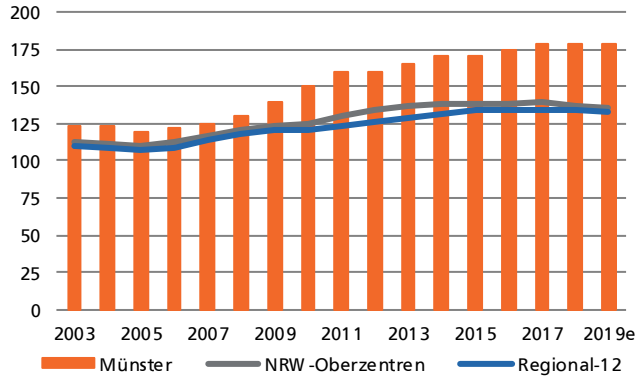
Kennzahlen zum Immobilienmarkt in Münster

		2016	2017	2018	2019e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	310,1 / 1,8	311,3 / 0,4	312,7 / 0,4	314,2 / 0,5
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	55.428 / 1,6	57.276 / 3,3	59.318 / 3,6	61.345 / 3,4
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	2.118 / 1,4	2.159 / 1,9	2.212 / 2,4	2.266 / 2,4
Arbeitslosenquote	in %	5,7	5,4	4,9	4,7
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	175 / 2,9	178 / 1,7	178 / 0,0	178 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	626 / 2,0	630 / 2,0	633 / 2,0	637 / 2,0
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	14,4 / 0,7	14,5 / 0,7	14,9 / 2,8	15,3 / 2,5
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	71,9 / 2,7	74,1 / 3,0	75,3 / 1,7	- / -
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m² / in %	2.187 / 2,1	2.210 / 1,8	2.228 / 1,4	2.245 / 1,3
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	14,5 / 1,4	14,8 / 2,1	15,0 / 1,4	15,5 / 3,3
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	10,8 / 2,9	11,3 / 4,6	11,7 / 3,5	12,0 / 2,6
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	5,6	5,0	-	-

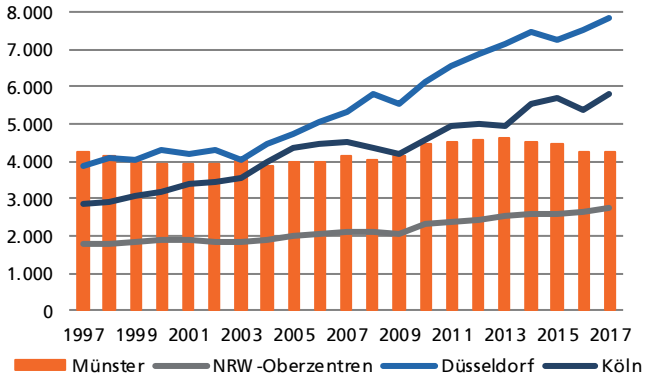
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Münster

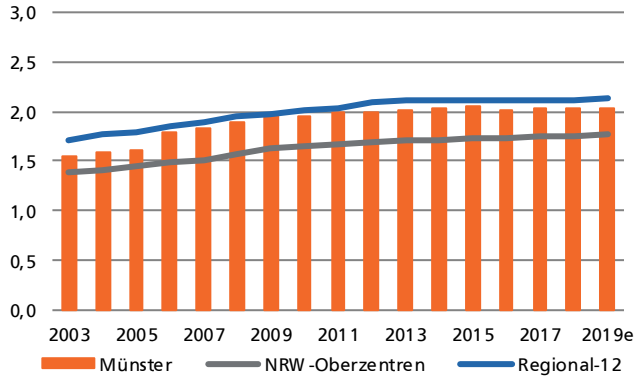
EINZELHANDEL SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



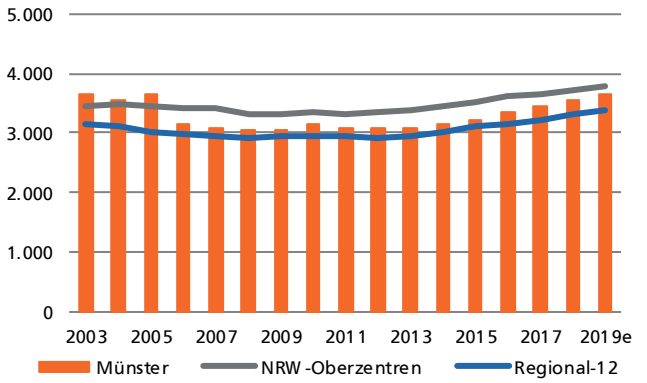
ÜBERNACHTUNGEN (JE TAUSEND EINWOHNER)



EINZELHANDELSFLÄCHE (IN QUADRATMETERN JE EINWOHNER)



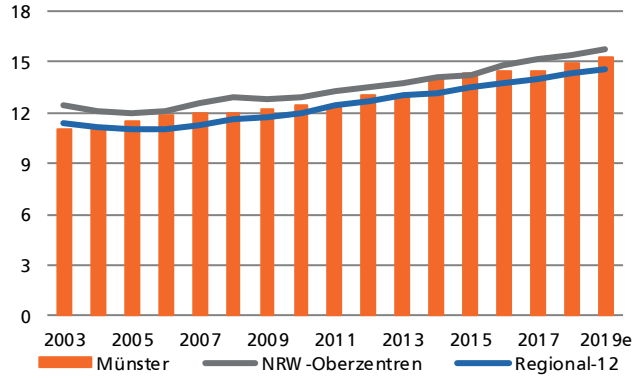
EINZELHANDELSUMSATZ (IN EURO JE M² VERKAUFSFLÄCHE)



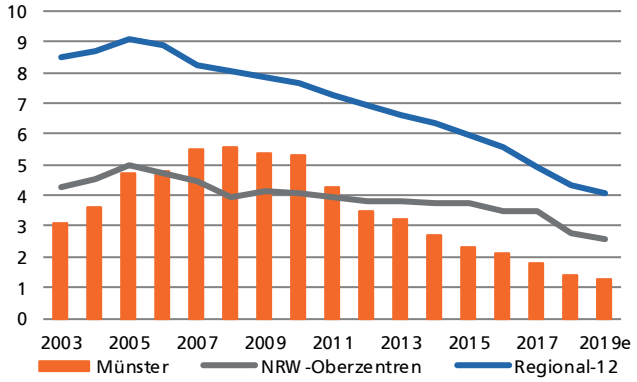
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Münster

BÜRO SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



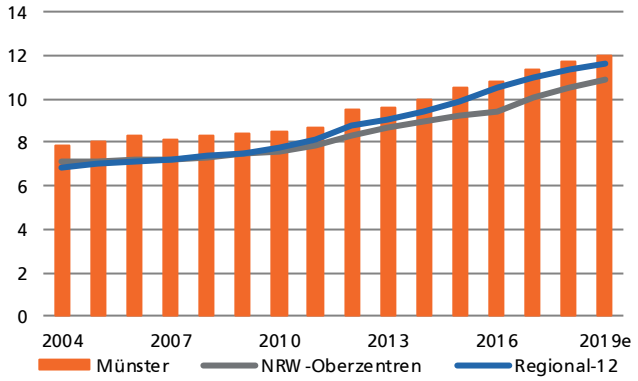
LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



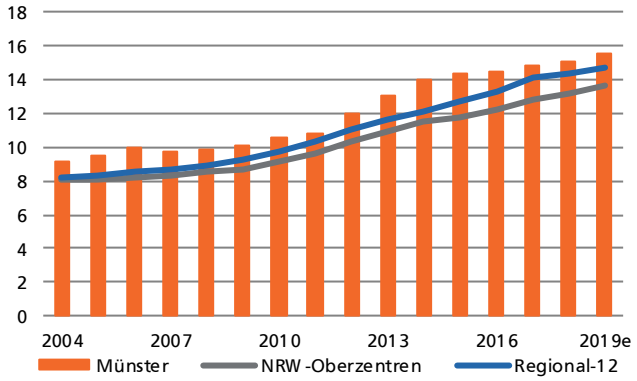
Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Münster

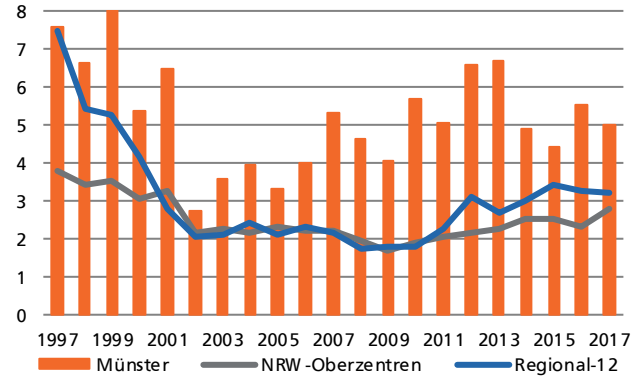
DURCHSCHNITTSMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



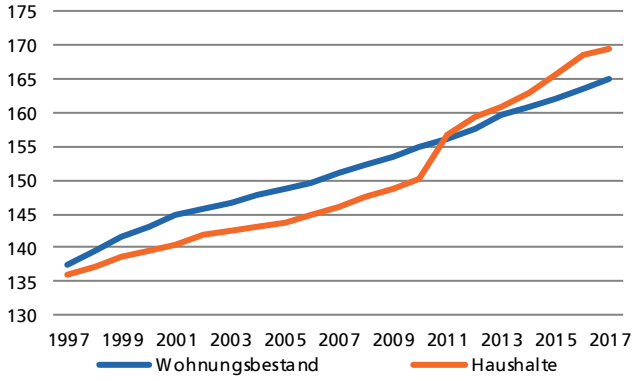
SPITZENMIETE ERSTBEZUG (IN EURO JE QUADRATMETER)



FERTIGSTELLUNGEN (WOHNUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE (ANZAHL IN TAUSEND)



Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ BANK Research

IMMOBILIENSTANDORTE IM ÜBERBLICK

Strukturdaten 2018	Einwohner-zahl in 1.000	Einwohner von 2008 bis 2018 in %	BIP pro Kopf in Euro	Arbeits-losenquote in %	Beschäftigte von 2008 bis 2018 in %	Verfügbares Einkommen pro Kopf in Euro monatlich
Düsseldorf	617	6,6	86.599	6,7	8,7	2.501
Köln	1.084	9,2	63.092	7,9	14,5	2.113
Aachen	244	3,5	49.685	7,5	7,0	1.686
Bielefeld	334	2,0	40.997	7,1	10,6	2.204
Bonn	325	9,4	75.145	6,4	5,8	2.264
Dortmund	585	1,6	39.151	10,3	6,1	1.862
Duisburg	497	0,6	36.849	11,4	1,0	1.642
Essen	591	3,1	44.471	10,6	6,9	1.971
Münster	313	13,9	59.318	4,9	16,4	2.212
NRW-Oberzentren	2.890	4,0	47.178	8,8	7,3	1.953
Alle Standorte	4.591	5,5	56.235	8,3	9,2	2.071
Regional-12	4.947	9,1	53.779	6,7	10,1	2.057
Top-7	10.023	10,9	62.729	6,7	13,6	2.235

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, Scope

Handelsimmobilien	Handelsfläche 2018			Miete Toplage in Euro pro m²			Veränderung Miete in % ggü. Vorjahr			Einzelhandels-umsatz	
	in 1.000 m²	2008-2018 in %	je Einwohner in m²	2017	2018	2019e	2017	2018	2019e	je m² in Euro	von 2008 bis 2018 in %
Düsseldorf	1.265	33,1	2,0	280	282	280	1,8	0,7	-0,7	4.373	39,9
Köln	1.410	6,1	1,3	255	255	250	2,0	0,0	-2,0	6.150	38,0
Aachen	536	31,1	2,2	120	120	118	0,0	0,0	-1,7	3.466	22,6
Bielefeld	614	13,6	1,8	132	132	130	3,9	0,0	-1,5	3.982	23,6
Bonn	522	12,4	1,6	133	135	133	2,3	1,5	-1,5	5.011	45,4
Dortmund	1.061	15,1	1,8	215	212	210	0,0	-1,4	-0,9	3.320	26,4
Duisburg	831	5,4	1,7	70	66	64	-4,1	-5,7	-3,0	2.617	26,3
Essen	874	18,7	1,5	105	102	100	-2,8	-2,9	-2,0	4.567	24,5
Münster	633	21,6	2,0	178	178	178	1,7	0,0	0,0	3.553	41,1
NRW-Oberzentren	5.072	15,8	1,8	139,1	137,5	135,8	0,2	-1,1	-1,2	3.718	29,2
Alle Standorte	7.747	16,3	1,7	183,3	182,5	180,0	0,9	-0,4	-1,4	4.268	33,1
Regional-12	10.420	17,6	2,1	134,7	133,6	132,5	0,0	-0,8	-0,8	3.304	33,7
Top-7	17.051	17,3	1,7	298,4	298,3	297,9	0,3	0,0	-0,2	4.347	39,8

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: Scope, bulwiengesa, Prognose DZ BANK AG

*) in Preisen von 2000

Die **Mittelwerte** sind bis auf die Einwohnerzahl flächengewichtet. Die angegebene **Spitzenmiete** von bulwiengesa repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass die angegebene Spitzenmiete nicht der absoluten Top-Miete entspricht. Daher stellen höhere Mietangaben für die einzelnen Standorte, die teilweise in alternativen Marktberichten genannt werden, grundsätzlich auch keinen Widerspruch dar.

Büroimmobilien	Büroflächenbestand Daten 2018			Spitzenmiete in Euro pro m²			Veränderung Miete in % ggü. Vorjahr			Leerstandsquote in %		
	in 1.000 m²	2008-2018 in %	je Bürobeschäftigten in m²	2017	2018	2019e	2017	2018	2019e	2017	2018	2019e
Düsseldorf	7.554	6,9	35,0	24,5	25,5	26,0	0,0	4,1	2,0	7,2	6,9	6,5
Köln	7.647	6,3	29,9	21,0	22,0	22,5	0,0	4,8	2,3	4,0	2,8	2,3
Aachen	1.488	9,2	28,1	14,8	15,1	15,4	2,1	2,0	1,8	2,3	2,2	2,1
Bielefeld	1.390	8,7	25,8	12,0	12,0	12,3	3,4	0,0	2,5	2,6	2,7	2,7
Bonn	3.243	2,8	34,0	19,6	20,3	20,8	3,2	3,6	2,5	2,8	2,2	2,0
Dortmund	2.651	8,6	29,3	13,7	14,0	14,3	1,5	2,2	2,1	4,2	3,0	2,6
Duisburg	2.202	7,0	34,9	13,7	13,7	13,8	0,7	0,0	0,7	2,3	2,1	2,0
Essen	3.171	13,5	31,7	15,0	15,0	15,3	3,4	0,0	1,8	6,5	5,0	4,5
Münster	2.228	9,2	29,6	14,5	14,9	15,3	0,7	2,8	2,5	1,8	1,4	1,3
NRW-Oberzentren	16.372	8,2	30,8	15,2	15,5	15,8	2,3	1,7	2,0	3,5	2,8	2,6
Alle Standorte	31.573	7,4	31,5	18,8	19,4	19,9	0,9	3,2	2,1	4,5	3,8	3,4
Regional-12	30.829	6,9	28,6	13,9	14,3	14,5	1,6	2,7	1,5	4,9	4,3	4,1
Top-7	80.019	5,7	32,1	29,3	30,9	31,6	4,7	5,4	2,5	4,1	3,4	3,2

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, Scope, Prognose DZ BANK AG

Wohnimmobilien	Entwicklung von 2008 bis 2018 in %			Miete Erstbezug Durchschnitt in Euro pro m²			Miete Erstbezug Durchschnitt in % ggü. VJ			Miete Erstbezug Toplage in Euro pro m²		
	Einwohner	Haushalte	Wohnungsbestand	2017	2018	2019e	2017	2018	2019e	2017	2018	2019e
Düsseldorf	6,6	8,1	2,2	12,8	12,9	13,1	1,6	0,8	1,6	18,0	19,5	20,0
Köln	9,2	11,7	2,4	12,5	13,0	13,5	4,2	4,0	3,8	18,0	18,0	18,5
Aachen	3,5	5,0	3,0	10,7	11,0	11,4	7,0	2,8	3,6	14,0	14,5	15,0
Bielefeld	2,0	4,1	3,6	9,4	9,9	10,2	6,8	5,3	2,5	12,5	13,0	13,3
Bonn	9,4	13,5	4,7	11,5	12,0	12,4	4,5	4,3	3,5	14,8	15,2	15,7
Dortmund	1,6	4,8	3,7	10,0	10,5	10,8	12,4	5,0	3,0	12,8	13,2	13,6
Duisburg	0,6	2,1	0,5	8,1	9,0	9,3	2,5	11,1	3,3	10,0	11,0	11,4
Essen	3,1	4,5	1,6	10,2	10,5	10,9	4,1	2,9	3,5	12,5	12,5	13,0
Münster	13,9	15,4	9,1	11,3	11,7	12,0	4,6	3,5	2,6	14,8	15,0	15,5
NRW-Oberzentren	4,0	6,3	3,3	10,0	10,5	10,8	6,2	5,0	3,2	12,8	13,2	13,6
Alle Standorte	5,5	7,8	3,0	11,0	11,4	11,8	4,9	4,1	3,1	14,7	15,2	15,6
Regional-12	9,1	10,8	2,9	10,9	11,4	11,6	4,3	4,0	1,9	14,0	14,4	14,7
Top-7	10,9	13,0	5,3	14,0	14,6	15,1	5,1	4,8	3,3	21,1	22,0	22,6

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, Scope, Prognose DZ BANK AG

Die **Mittelwerte** sind flächengewichtet (Büro) beziehungsweise einwohnergewichtet. Die angegebene **Spitzenmiete** von bulwiengesa repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass die angegebene Spitzenmiete nicht der absoluten Top-Miete entspricht. Daher stellen höhere Mietangaben für die einzelnen Standorte, die teilweise in alternativen Marktberichten genannt werden, grundsätzlich auch keinen Widerspruch dar.

GLOSSAR

Büroflächenumsatz
Bürofläche, die an einem Standort in einem Jahr durch Vermietung oder Eigennutzung neu belegt wird. Vertragsverlängerungen sind nicht enthalten. Für en 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 und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Nebenkosten ermittelt.

Reg-12/Regional-12
Flächengewichteter Index aus den 12 im Report betrachteten 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
Flächengewichteter 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.

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK Research

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(0)40 3334-0

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

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

Vertreten durch den Vorstand:
Dr. Georg Reutter (Vorsitzender), Dr. Carsten Düerkop, Manfred Salber

Generalbevollmächtigte: Jörg Hermes, Artur Merz, Markus Wirsen

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:
Julia Jordan, Abteilungsleiterin Kommunikation

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

FSC www.fsc.org
RECYCLED
Papier aus Recyclingmaterial
FSC® C107139

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**
  Sonnemannstraße 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.

ANSCHRIFTEN DER DZ HYP

Hauptstandort Hamburg
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Postfach 10 14 46
20009 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-0

Hauptstandort Münster
Sentmaringer Weg 1
48151 Münster
Postadresse:
48136 Münster
Tel.: +49 251 4905-0

DER VR WERT

Regionale Zuständigkeit für Nordrhein-Westfalen
Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf
Tel.: +49 211 220499-5851
www.vrwert.de

Regionalzentren

Regionalzentrum Berlin
Pariser Platz 3
10117 Berlin
Tel.: +49 30 31993-5101
(Gewerbekunden)
Tel.: +49 30 31993-5080
(Wohnungswirtschaft)
Tel.: +49 30 31993-5086
(Privatkunden/Private Investoren)

Regionalzentrum Düsseldorf
Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf
Tel.: +49 211 220499-30
(Gewerbekunden)
Tel.: +49 251 4905-3830
(Wohnungswirtschaft)
Tel.: +49 211 220499-5832
(Privatkunden/Private Investoren)

Regionalzentrum Frankfurt
CITY-HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 750676-21
(Gewerbekunden)
Tel.: +49 211 220499-5833
(Wohnungswirtschaft)
Tel.: +49 69 750676-12
(Privatkunden/Private Investoren)

Regionalzentrum Hamburg
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-3778
(Gewerbekunden)
Tel.: +49 40 3334-4704
(Wohnungswirtschaft)
Tel.: +49 40 3334-4706
(Privatkunden/Private Investoren)

Regionalzentrum München
Türkenstraße 16
80333 München
Tel.: +49 89 512676-10
(Gewerbekunden)
Tel.: +49 89 512676-42
(Wohnungswirtschaft)
Tel.: +49 89 512676-41
(Privatkunden/Private Investoren)

Regionalzentrum Stuttgart
Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart
Tel.: +49 711 120938-0
(Gewerbekunden)
Tel.: +49 89 512676-42
(Wohnungswirtschaft)
Tel.: +49 711 120938-38
(Privatkunden/Private Investoren)

Regionalbüros

Regionalbüro Hannover
Berliner Allee 5
30175 Hannover
Tel.: +49 511 86643808

Regionalbüro Heidelberg
Konrad-Adenauer-Straße 87
69207 Sandhausen
Tel.: +49 6224 145151

Regionalbüro Kassel
Rudolf-Schwander-Straße 1
34117 Kassel
Tel. +49 561 602935-23

Regionalbüro Leipzig
Schillerstraße 3
04109 Leipzig
Tel.: +49 341 962822-92

Regionalbüro Mannheim
Augustaanlage 61
68165 Mannheim
Tel.: +49 621 782727-20

Regionalbüro Münster
Sentmaringer Weg 1
48151 Münster
Tel.: +49 251 4905-7314

Regionalbüro Nürnberg
Am Tullnaupark 4
90402 Nürnberg
Tel.: +49 911 94009816

Regionalbüro Schwäbisch Gmünd
Maiglöckchenweg 12
73527 Schwäbisch Gmünd
Tel.: +49 7171 8077230

Institutionelle Kunden

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-2159

DZ HYP AG

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

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

dzhyp.de

Stand: Mai 2019