

# INVESTMENTCHANCEN AUF DEN RHEINISCHEN IMMOBILIENMÄRKTEN

Dezember 2015



***INVESTMENTCHANCEN AUF DEN  
RHEINISCHEN IMMOBILIENMÄRKTEN***  
*Dezember 2015*

<b>EDITORIAL</b>	02
<b>EXECUTIVE SUMMARY</b>	04
<b>IMMOBILIENMARKTANALYSE: VORGEHENSWEISE</b>	10
<b>1 WIRTSCHAFTSSTANDORT RHEINLAND: STRUKTURELLE RAHMEN BEDINGUNGEN</b>	11
1.1 Geografische Abgrenzung	11
1.2 Siedlungsstruktur	12
1.3 Infrastruktur	14
1.4 Wirtschaftsstruktur	15
1.5 Bevölkerungsstruktur	19
1.6 Prognosen und Ratings zur Wirtschaftskraft	22
<b>INTERVIEW MIT PROF. DR. TOBIAS JUST</b>	26
<b>2 RHEINISCHER BÜROIMMOBILIENMARKT</b>	27
<b>2.1 Premium Büromärkte</b>	28
Köln	28
Düsseldorf	33
Bonn	37
<b>2.2 Landkreise und Regionalstandorte im Rheinland</b>	40
Regionaler Überblick des Büromarkts	40
Region Köln	46
Region Düsseldorf	49
Region Bonn	51
<b>3 RHEINISCHER EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT</b>	53
<b>3.1 Premium Einzelhandelsmärkte</b>	54
Köln	54
Düsseldorf	58
Bonn	61
<b>3.2 Landkreise und Regionalstandorte im Rheinland</b>	63
Regionaler Überblick des Einzelhandelsimmobilienmarkts	63
Region Köln	69
Region Düsseldorf	72
Region Bonn	74
<b>4 RHEINISCHER WOHNIMMOBILIENMARKT</b>	76
<b>4.1 Premium Wohnungsmärkte</b>	79
Köln	79
Düsseldorf	84
Bonn	88
<b>4.2 Landkreise und Regionalstandorte im Rheinland</b>	93
Regionaler Überblick des Wohnungsmarkts	93
Region Köln	94
Region Düsseldorf	98
Region Bonn	102
<b>GLOSSAR</b>	106
<b>QUELLENVERZEICHNIS</b>	108
<b>IMPRESSUM</b>	109

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das Rheinland mit seiner hervorragenden infrastrukturellen Anbindung und Nähe zu wichtigen Knotenpunkten in Deutschland und Europa rückte in den vergangenen Monaten mehr und mehr in den Fokus deutscher und internationaler Investoren. Sie erhoffen sich aussichtsreiche Investments und zählen auf die hohe Wettbewerbsfähigkeit und künftige Prosperität der Städte und Regionen am Rhein.

Aber ist dieses Vertrauen auch gerechtfertigt? Welche Chancen und Risiken bieten die rheinischen Großstädte und Regionen Investoren tatsächlich? Die vorliegende Studie soll dieser Frage nachgehen und die Märkte des Rheinlandes genauer untersuchen. Im Auftrag der OMEGA Immobilien Gruppe hat sich FERI Euro Rating Services die Ist-Daten der lokalen Immobilienmärkte angesehen und deren Entwicklungsperspektiven analysiert. Ausdrücklicher Wunsch von OMEGA Immobilien war, das Rheinland ganz unabhängig und wissenschaftlich fundiert mit seinen Stärken und Schwächen, aber vor allem seinen Chancen, zu analysieren. Dabei wollten wir uns nicht nur auf die reine Beschreibung des Status Quo beschränken. Interessanter für uns - wie auch für OMEGA Immobilien - sind die künftig zu erwartenden Entwicklungen an den lokalen Märkten. Daher haben wir basierend auf Nachfrage- und Angebotskennzahlen die Entwicklung bis 2020 vorherberechnet und geben konkrete Prognosen zur Miet- bzw. Preisentwicklung. Diese Prognosen erst erlauben es den Lesern, die Entwicklungschancen der lokalen Märkte zu bewerten und mit den eigenen Strategien abzugleichen.

Die Untersuchung ist dabei nicht nur auf die klassischen rheinländischen Top-Standorte Düsseldorf, Köln und Bonn begrenzt, sondern umfasst auch die am Rhein gelegenen Landkreise und Regionalstandorte. Analysiert haben wir jeweils die Performance und zu erwartende Entwicklungen für die drei beliebtesten Immobiliensegmente Büro, Einzelhandel und Wohnen, die für den Großteil der Investoren für das eigene Portfolio von Interesse sind.

Auch die umliegenden Kreise können je nach Immobiliensegment zum Teil interessante Aussichten vorweisen, die aus der Nähe zu den drei Rheinmetropolen erwachsen. Welche Chancen und Risiken die jeweiligen Standorte in den Segmenten Büro, Einzelhandel und Wohnen im Einzelnen bieten, erfahren Sie auf den folgenden Seiten.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme und informative Lektüre!

Bad Homburg, im Dezember 2015



Wolfgang Kubatzki  
Mitglied der Geschäftsleitung  
FERI EuroRating Services



Wolfgang Kubatzki  
Mitglied der Geschäftsleitung  
FERI EuroRating Services



Martin Herkenrath  
Geschäftsführender Gesellschafter  
OMEGA Immobilien Gruppe

Liebe Leserinnen und Leser,

als bundesweit agierender Immobilien Manager, der sämtliche Leistungen aus einer Hand anbietet, ist für die OMEGA Immobilien Gruppe die lokale Marktkenntnis rund um ihre Immobilienstandorte essentiell, um die betreuten Objekte adäquat managen und optimieren zu können. Das Rheinland kennt OMEGA Immobilien seit nunmehr 15 Jahren sehr gut. Daher sind wir von dieser Region und insbesondere von der Metropolregion Rheinland als vielversprechendem Investitionsstandort überzeugt.

Die OMEGA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH legt derzeit einen entsprechend ausgerichteten Spezialfonds, unseren OMEGA Immobilienfonds Rheinland I, auf und bietet unseren Investoren die Möglichkeit, an der bisherigen guten Entwicklung und den guten Entwicklungsperspektiven der Metropolregion Rheinland zu partizipieren.

Uns ist es dabei wichtig, unsere eigene gute Marktkenntnis einer wissenschaftlichen Analyse gegenüber zu stellen. Die eigenen Erfahrungen wissenschaftlich hinterfragen zu lassen, erfordert Mut und Offenheit. Unser hoher qualitativer Anspruch hat uns motiviert, FERI EuroRating Services mit der Analyse der Metropolregion Rheinland zu beauftragen und wir danken FERI für die gute wissenschaftliche Analyse. Wir sind froh über die wertvollen nunmehr vorliegenden Erkenntnisse. Da wir diese Studie für unsere Investments in der Metropolregion Rheinland nutzen werden, haben wir FERI nicht nur mit der Ist-Analyse, sondern auch der Prognose der nächsten fünf Jahre beauftragt.

Wir setzen uns mit diesen harten Fakten und wichtigen Prognosen von FERI intensiv auseinander und berücksichtigen sie bei unseren Investitionsentscheidungen. Die Ergebnisse der vorliegenden Studie zusammen mit unserer Marktkenntnis senken das Investitionsrisiko unserer Anleger deutlich und helfen uns, sehr gezielt zu investieren.

Wir wünschen Ihnen interessante und aufschlussreiche Einblicke in die rheinländischen Immobilienmärkte. Kontaktieren Sie uns jederzeit, wenn Sie sich für attraktive Investmentchancen interessieren.

Köln, im Dezember 2015

Martin Herkenrath  
Geschäftsführender Gesellschafter  
OMEGA Immobilien Gruppe

## Executive Summary

Die vorliegende Studie analysiert die immobilienmarkt-bezogenen Zukunftsaussichten des Rheinlandes. Untersucht wurde die Attraktivität der Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilienmärkte der an der Rheinschiene gelegenen und daran angrenzenden Städte und Kreise. Die Kernstädte Köln, Düsseldorf und Bonn sowie Leverkusen und die Kreise Rhein-Kreis Neuss, Rhein-Erft-Kreis, Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis und der Kreis Mettmann werden auf Basis von Kennzahlenanalysen in einem Rating bewertet, das die jeweilige mittelfristige Attraktivität des Marktes im Vergleich mit den Benchmark-Standorten ausdrückt. Darüber hinaus gibt Feri konkrete Mietpreis-Prognosen zu den mittelfristigen Entwicklungen der einzelnen Immobiliensegmente ab und zeigt die standortspezifischen Chancen und Risiken an den jeweiligen Märkten auf.

### Wirtschaftsrating: Aufgrund positiver Bevölkerungs- und Beschäftigungsprognosen gutes B-Rating für Köln, Düsseldorf und Bonn

Prinzipiell weist das Rheinland aufgrund seiner wachsenden wettbewerbsfähigen Arbeitsmärkte, die ein hohes Einkommenspotenzial ermöglichen, eine überdurchschnittliche Attraktivität auf. Dazu tragen insbesondere die stark vertretenen Wachstumsbranchen Chemie- und Pharmaindustrie, Elektrotechnik, IT- und Datenverarbeitung, Maschinenbau, Automobilindustrie und Gesundheitswirtschaft sowie die Ausdehnung des Dienstleistungssektors in den drei Kernstädten Köln, Bonn und Düsseldorf bei. Die besten wirtschaftlichen Voraussetzungen finden sich in Köln, das Feri mit einem B+ bewertet, gefolgt von Düsseldorf und Bonn. Vor allem die überdurchschnittlich guten Bevölkerungs- und Beschäftigungsprognosen für die drei Städte geben hier ihren Ausschlag.

Der Rhein-Sieg-Kreis punktet mit sehr guten Aussichten am Arbeitsmarkt und bei den Einkommen. Er kann ebenfalls ein B-Rating erreichen. Die Kreise Rhein-Kreis Neuss, Rhein-Erft-Kreis und der Rheinisch-Bergische Kreis erhalten bei der gesamtwirtschaftlichen Betrachtung mit einem C-Rating dagegen eine durchschnittliche Bewertung. Leverkusen und der Kreis Mettmann werden insbesondere mit Blick auf die Beschäftigungslage leicht unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Die Metropolkerne im Rheinland haben nicht nur langfristig die besseren Voraussetzungen für eine solide wirtschaftliche Entwicklung. Auch für die nächsten fünf Jahre haben sie hinsichtlich der Wachstumsdynamik einen deutlichen Vorsprung vor Leverkusen und den Landkreisen.

### FERI Wirtschaftskraft-Rating: Rheinland

Regionen	Insgesamt	Bevölkerung	Einkommen	Beschäftigung	Bruttowertschöpfung
		(30%)	(20%)	(30%)	(20%)
Köln	B+	A	C	B+	C
Düsseldorf	B	B	B+	B	C
Bonn	B	B+	C	B	B+
Leverkusen	D	C	D	D	D-
Rhein-Kreis Neuss	C	C	C	B	C
Kreis Mettmann	D	D-	C	D	C
Rhein-Erft-Kreis	C	C	C	B+	C
Rhein-Sieg-Kreis	B	C	B	B	B
Rheinisch-Berg. Kreis	C	D	B+	C	D
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>C</b>
<b>Deutschland</b>	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>C</b>

#### Ratingklasse Erläuterung

A	Weitaus besser als der Durchschnitt	C	Durchschnittlich
B+	Deutlich besser als der Durchschnitt	D	Leicht schlechter als der Durchschnitt
B	Leicht besser als der Durchschnitt	D-	Deutlich schlechter als der Durchschnitt
		E	Weitaus schlechter als der Durchschnitt

## Büromarktrating: Rhein-Sieg-Kreis mit ähnlich guten Voraussetzungen wie Köln und Bonn

Mit Blick auf die Büroimmobilienmärkte liegen erneut Köln und Bonn mit einem B-Rating für die Mietentwicklung vorn. Jedoch schneidet der Rhein-Sieg-Kreis (Note B) noch besser ab als die dritte Metropole Düsseldorf (Note C). An allen vier Standorten ist künftig von einer steigenden Zahl an Bürobeschäftigten und einer entsprechend hohen Nachfrage nach Büros auszugehen, allen voran die Stadt Köln, in der für die kommenden fünf Jahre (2015 bis 2020) mit einer Steigerung der Bürobeschäftigung von rund zehn Prozent ausgegangen werden kann. In Bonn, Düsseldorf und dem Rhein-Sieg-Kreis wird diese bei rund neun Prozent liegen. Leverkusen, der Rhein-Kreis Neuss und der Rhein-Erft-Kreis erhalten ein durchschnittliches Rating (Note C) und der Kreis Mettmann und der Rheinisch-Bergische Kreis ein D-Rating. Die dort mittelfristig leicht unterdurchschnittliche Entwicklung der Büronachfrage, die nur wenig Mietsteigerungspotenzial bieten wird, ist für diese Bewertung ausschlaggebend.

### FERI Büromarktrating Rheinland

Region	Wertentwicklung			Nachfrage		Angebot	
	Gesamtmarkt Miete Entwicklung	1a-Lage Miete Entwicklung	Nebenlage Miete Entwicklung	Büro- beschäftigte	Bruttowert- schöpfung Dienstleis- tungssektor	Leerstands- niveau	Leerstands- entwicklung
Köln	B	B+	B	A	C	C	B
Bonn	B	B	B	B+	B+	B	B
Rhein-Sieg-Kreis	B	B+	C	B	B	B	B
Düsseldorf	C	C	C	B+	C	D	B
Leverkusen	C	C	D	C	B	B	C
Rhein-Kreis Neuss	C	C	D	C	C	D	C
Rhein-Erft-Kreis	C	C	D	C	D	B	C
Kreis Mettmann	D	D	D	D	C	D	D
Rheinisch-Berg. Kreis	D	D	D	D	D	B	C

#### Ratingklasse Erläuterung

A	Weitaus besser als der Durchschnitt	C	Durchschnittlich
B+	Deutlich besser als der Durchschnitt	D	Leicht schlechter als der Durchschnitt
B	Leicht besser als der Durchschnitt	D-	Deutlich schlechter als der Durchschnitt
		E	Weitaus schlechter als der Durchschnitt

## Komprimierte Mietrenditen für Büros werden in Köln und Düsseldorf mittelfristig steigen

Das zu erwartenden überdurchschnittliche Bürobeschäftigtenwachstum in **Köln** wird die Leerstandsquote von 6,2 Prozent weiter reduzieren, wengleich mit geringerer Dynamik als in den vergangenen Jahren. Damit einher geht ein zu erwartender Anstieg der Mietpreise in 1a-Lagen um rund 11 und in Nebenlagen um ca. 9 Prozent bis 2020. Die Nettoanfangsrenditen für Kölner Büros sind im aktuellen Niedrigzinsumfeld mit 4,5 Prozent stark komprimiert. Im Rahmen einer konjunkturellen Erholung in Europa und einer damit verbundenen Anpassung des EZB-Leitzinses ist mit einem Anstieg der Nettoanfangsrenditen für Büroinvestments zu rechnen. Im aktuellen Niedrigzinszyklus herrschen gleichwohl noch hohe Kaufpreise vor.

Für **Düsseldorf** ist bis 2020 von einem Beschäftigungsplus von 9 Prozent auszugehen. Schon jetzt weist Düsseldorf mit einer jährlichen Vermietungsleistung von 350.000 m<sup>2</sup> in den vergangenen 10 Jahren und Spitzenmieten von 26 €/m<sup>2</sup>/Monat bundesweite Spitzenwerte auf. Auch in den kommenden fünf Jahren ist bei weiterhin konstanter Flächennachfrage ein Mietpreisanstieg zu erwarten, der kumuliert zwischen 7,9 und 8,6 Prozent liegen wird. Die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Büroimmobilien befinden sich zurzeit mit 4,6 Prozent auf dem Tiefpunkt. Bei einem eher mittelfristig zu erwartenden allgemeinen Zinsanstieg in namhafter Größe werden auch die Immobilienrenditen entsprechend reagieren. Dies gilt allgemein für alle Standorte und Sektoren.

## EXECUTIVE SUMMARY

Da die unternehmensbezogenen Dienstleister als Wachstumsbranche den **Bonner** Büromarkt dominieren, ist bis 2020 auch hier ein Beschäftigtenanstieg von mehr als 9 Prozent zu erwarten. Gemeinsam mit der bundesweit niedrigsten Leerstandsquote von 3 Prozent und einer historisch niedrigen Bautätigkeit ist bei wachsender Nachfrage ein Mietpreisanstieg von 10 Prozent in 1a-Lagen und rund 9 Prozent in Nebenlagen zu erwarten. Das aktuelle noch relativ hohe Nettoanfangsrenditeniveau von 5,5 Prozent könnte bis 2020 noch sinken. Dies hängt mit der knappen Angebotssituation an Investmentprodukten in Bonn zusammen.

Rund ein Drittel des Bürobestands im Rheinland liegt außerhalb der drei großen Städte in **Leverkusen und den Landkreisen**. Bis 2020 ist hier von einem Anstieg der Bürobeschäftigten von 6,5 Prozent auszugehen. Die größten Büroflächen und höchsten Mietpreise weisen die Kreise Mettmann und Neuss in der Düsseldorfer Metropolregion auf. Bedingt durch den mit 9,4 Prozent recht hohen Leerstand in Düsseldorf, ist gleichwohl auch die Zahl der ungenutzten Büros in diesen Regionen am höchsten. Hingegen profitiert der Rhein-Sieg-Kreis vom Flächenmangel im angrenzenden Bonn, sodass dort in den kommenden Jahren die Mietpreissteigerungen zusammen mit einem Rückgang der Nettoanfangsrenditen eine positive Wertentwicklung generieren sollten.

### Einzelhandelsmarktrating: Leverkusen zusammen mit den drei rheinischen Kernstädten mit positiven Aussichten, Köln herausragend

Erwartungsgemäß schneiden auch bei der Betrachtung des Einzelhandelsimmobilienmarktes die drei Metropolen besser ab als die umliegenden Landkreise. Jedoch kann in diesem Segment auch die Stadt Leverkusen ein gutes B-Rating erreichen. Die positive Umsatzlage und die damit verbundenen möglichen Mietpreissteigerungen sind für die gute Bewertung Leverkusens verantwortlich. Unter den drei großen Metropolkernen ragt vor allem Köln mit ausgezeichneten Umsätzen im Einzelhandel heraus. Die Landkreise erhalten allesamt ein durchschnittliches C-Rating, was die Aussichten für den Mietmarkt im Einzelhandel betrifft. Vor allem in den lokalen Nebenlagen ist mit wenig Mietpreissteigerung zu rechnen. Die verfügbaren Einkommen stellen hingegen vielerorts einen Pluspunkt dar. Im Rheinisch-Bergischen Kreis schlägt darüber hinaus die moderate Bautätigkeit positiv zu Buche.

### FERI Einzelhandelsmarktrating Rheinland

Region	Wertentwicklung			Nachfrage		Angebot	
	Gesamtmarkt Miete Entwicklung	1a-Lage Miete Entwicklung	Nebenlage Miete Entwicklung	Verfügbare Einkommen	Einzelhandels- Umsatz insgesamt	Umsatz/m <sup>2</sup>	Bautätigkeit pro Tsd. EW
Köln	A	A	B	C	A	A	A
Düsseldorf	B+	A	C	B+	A	B	D
Bonn	B	B	C	B	B+	B	C
Leverkusen	B	B	C	D	B+	B+	B
Rhein-Kreis Neuss	C	C	C	B	C	D	C
Rheinisch-Berg. Kreis	C	C	D	B	C	C	B
Rhein-Sieg-Kreis	C	C	C	C	D	C	C
Rhein-Erft-Kreis	C	C	D	B	D	C	C
Kreis Mettmann	C	C	D	C	D	D	C

#### Ratingklasse Erläuterung

A Weitaus besser als der Durchschnitt  
 B+ Deutlich besser als der Durchschnitt  
 B Leicht besser als der Durchschnitt

C Durchschnittlich  
 D Leicht schlechter als der Durchschnitt  
 D- Deutlich schlechter als der Durchschnitt  
 E Weitaus schlechter als der Durchschnitt

### Preissteigerungspotenzial renditeseitig begrenzt

**Köln** zählt zu den attraktivsten Einzelhandelsstandorten im Land. Aufgrund des zusätzlich zu erwartenden Bevölkerungsanstiegs liegt die Wachstumsprognose beim Einzelhandelsumsatz bei 6,2 Prozent bis 2020 und damit über dem Durchschnittswachstum der 15 führenden Einzelhandelsmärkte in den deutschen Großstädten. Damit verbunden ist ein Anstieg der Bautätigkeit im Einzelhandel. Da die Mietpreise in 1a-Lage bereits ein sehr hohes Niveau aufweisen, ist von einer zunehmenden Fokussierung auf Nebenlagen auszugehen. Die hohe Nachfrage nach Einzelhandelsinvestments spiegelt sich aktuell in den niedrigen Spitzenrenditen von 3,9 Prozent für Immobilien in Kölner 1a-Lagen wider.

Der Einzelhandelsmarkt in **Düsseldorf** genießt insbesondere aufgrund des Luxussegmentes in den innerstädtischen 1a-Lagen eine hohe Reputation. Aufgrund einer positiven Bevölkerungsentwicklung und weiterhin steigender Einkommen ist bis 2020 ein Mietpreisanstieg auf Inflationsniveau zu erwarten; in 1a-Lagen wird er mit 10 Prozent über Inflationsniveau liegen, wenngleich die rapide Preisentwicklung seit 2010 gebremst wird. Das Renditeniveau weist einen Tiefstwert auf, so dass das künftige Preissteigerungspotenzial renditeseitig begrenzt sein wird.

Mit rund 520.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche zählt **Bonn** zwar zu den kleineren Märkten in Deutschland, doch die Bautätigkeit zeigt seit den 90er Jahren und vor allem seit 2010 einen kontinuierlichen Anstieg. Angesichts einer wachsenden Bevölkerung, steigender Einkommen und ungebremster Investitionsnachfrage sind die Prognosen günstig: Der Mietpreisanstieg in 1a-Lagen wird trotz einer engeiligen innerstädtischen Bebauung über Inflationsniveau liegen und sich in Nebenlagen am Inflationsniveau orientieren. Die Nettoanfangsrenditen in Citylagen liegen aktuell zwischen 4,5 Prozent und 5 Prozent – ein Niveau, das bis 2020 nicht sehr viel stärker unterschritten wird.

Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt weisen die Einzelhandelsmärkte in **Leverkusen und allen Kreisen des Rheinlands** überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffern auf. Durch die Nähe zu den drei urbanen Zentren Köln, Düsseldorf und Bonn findet auf Kreisebene mit Ausnahme von Leverkusen ein Abfluss der Kaufkraft statt. Innerhalb der Landkreise heben sich jedoch einige Städte wie z.B. Hilden und Siegburg ab, die sich im Wettbewerb hervorragend positionieren können.

### Wohnungsmarktrating: Trotz bereits hoher Preise stellt Wohnen die aussichtsreichste Assetklasse dar

Im Vergleich der drei Immobiliensegmente Büro, Einzelhandel und Wohnen sticht der Wohnungsmarkt mit den besten Aussichten deutlich hervor.

Bezogen auf den Mietwohnungsmarkt werden sich Köln und Bonn weitaus besser (jeweils Note A) und Düsseldorf leicht besser (Note B) als der deutsche Wohnungsmarkt im Ganzen entwickeln. Ausschlaggebend hierfür sind zweifellos die ausgesprochen guten Bevölkerungsprognosen und das bereits heute sehr niedrige Leerstandsniveau. Sowohl im Bestand als auch im Neubau ist daher mittelfristig mit weiter steigenden Mieten zu rechnen. Die Regionen abseits der Metropolen werden hingegen durchschnittlich mit einem C-Rating bewertet, wobei sich jedoch insbesondere die Bestandsmieten im Rhein-Sieg-Kreis und im Rhein-Erft-Kreis leicht überdurchschnittlich entwickeln werden. Im Kreis Mettmann und im Rhein-Kreis Neuss ist hingegen wenig Mietsteigerungspotenzial erkennbar.

# EXECUTIVE SUMMARY

## FERI Wohnimmobilienmarktrating: Mietwohnungen, Rheinland

Region	Wertentwicklung			Nachfrage		Angebot	
	Gesamtmarkt Miete Entwicklung	Miete Bestand	Miete Neubau	Demografie	Einkommen	Leerstands- niveau	Leerstands- risiko
Köln	A	B+	A	A	C	A	B
Bonn	A	B	A	A	C	A	C
Düsseldorf	B	B	B	B	B	B+	C
Leverkusen	C	C	B	C	D	B+	C
Rhein-Sieg-Kreis	C	B	C	B	C	C	C
Rhein-Erft-Kreis	C	B	C	C	B	C	C
Kreis Mettmann	C	C	C	D	C	C	C
Rhein-Kreis Neuss	C	C	C	C	C	C	C
Rheinisch-Berg. Kreis	C	C	C	D	B	C	D

Der Markt für Eigentumswohnungen bietet im Rheinland insgesamt das größte Potenzial: Bonn und Köln (jeweils Note A) werden sich aufgrund des hohen Nachfrageüberhangs in diesem Segment mittelfristig weitaus besser entwickeln und sowohl im Bestand als auch im Neubau deutliche Preissteigerungen realisieren können. In Düsseldorf geht Feri ebenfalls von einer deutlich besseren Entwicklung (Note B+) im Vergleich zu gesamt Deutschland aus. Und auch für den Rhein-Kreis-Neuss und den Rhein-Sieg-Kreis wird der Markt für Eigentumswohnungen überdurchschnittlich eingeschätzt (Note B). Die restlichen Regionen bewertet Feri mit einem C-Rating, geht also von einer durchschnittlichen Dynamik aus. Insbesondere der bereits heute niedrige Leerstand stellen in der gesamten Rheinregion einen Stabilitätsfaktor dar.

## FERI Wohnimmobilienmarktrating: Eigentumswohnungen, Rheinland

Region	Wertentwicklung			Nachfrage		Angebot	
	Gesamtmarkt Miete Entwicklung	Miete Bestand	Miete Neubau	Demografie	Einkommen	Leerstands- niveau	Leerstands- risiko
Bonn	A	A	A	A	B+	A	B
Köln	A	A	B	A	B	A	B
Düsseldorf	B+	B+	B+	B	B+	B+	C
Rhein-Kreis Neuss	B	B	B	B	B+	B	C
Rhein-Sieg-Kreis	B	C	B	B	B	B	C
Rhein-Erft-Kreis	C	C	C	C	B	B	C
Leverkusen	C	C	C	C	D	B+	D
Kreis Mettmann	C	C	C	D	B	B	C
Rh.-Bergischer Kreis	C	D	C	D	B	B	C

### Ratingklasse Erläuterung

A Weitaus besser als der Durchschnitt  
 B+ Deutlich besser als der Durchschnitt  
 B Leicht besser als der Durchschnitt

C Durchschnittlich  
 D Leicht schlechter als der Durchschnitt  
 D- Deutlich schlechter als der Durchschnitt  
 E Weitaus schlechter als der Durchschnitt

### Kräftigere Preisdynamik für Wohnungen in Bonn als in Köln und Düsseldorf zu erwarten

Das Bevölkerungswachstum von jährlich 5.000-12.000 Menschen seit 2004 sorgt zusammen mit dem attraktiven Image der Stadt für eine angespannte Situation auf dem **Kölner** Wohnungsmarkt. Für Kapitalanleger dürften mit einer Bruttomietrendite von derzeit 3,6 Prozent und im Neubau leicht darunter immer noch attraktive Renditeerwartungen verbunden sein. Das Preissteigerungspotenzial für neue Eigentumswohnungen ist wegen der mittlerweile sehr geringen Bruttoanfangsrendite von 3,3 Prozent in den nächsten Jahren begrenzt und wird sich der Inflationsentwicklung annähern. Die Preise im Bestand haben noch etwas mehr Spielraum nach oben angesichts der anhaltend niedrigen Zinsen, moderaten Bautätigkeit und der passablen Erschwinglichkeit.

Auf **Düsseldorfs** Wohnungsmarkt herrscht ein deutlicher Nachfrageüberhang. Dementsprechend stiegen die Mietpreise seit 2007 um 24 Prozent für Bestandswohnungen bzw. 31 Prozent für Neubauten. Einen ähnlichen Verlauf weisen die Preisentwicklungen bei Eigentumswohnungen auf. Die aktuelle Nettomietrendite liegt mit 3,8 Prozent bei Bestandswohnungen und 3,4 Prozent im Neubau unter dem langfristigen Durchschnitt. Der Zenit bei Preissteigerungen, insbesondere bei neuen Eigentumswohnungen, dürfte vor allem in Düsseldorf wegen der außerordentlichen Dynamik der letzten Jahre inzwischen überschritten sein.

Seit 2007 sind in **Bonn** 14.000 neue Haushalte entstanden, denen nur die Hälfte an neu gebauten Wohnungen gegenübersteht. Ein mit 1 Prozent sehr niedriger Leerstand und eine seit 2005 stagnierende Bautätigkeit haben für eine angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt gesorgt. Dementsprechend wies die Bundesstadt seit 2010 die höchsten Mietpreissteigerungen bei neu gebauten Mietwohnungen (22 Prozent) auf. Aufgrund des anhaltenden Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage werden Mieten und Preise in den nächsten Jahren weiter leicht über der Inflation liegen. Die Preisdynamik dürfte etwas kräftiger ausfallen als in Köln und vor allem Düsseldorf, da die Mietrenditen in Bonn derzeit noch um 60-70 Basispunkte höher liegen.

Auf den Wohnimmobilienmärkten der **umliegenden Kreise** ergeben sich starke regionale Unterschiede. In der **Region Düsseldorf** steht ein inflationsbereinigter de facto-Rückgang der Mietpreise im Kreis Mettmann seit 2005 einem Anstieg von 17 Prozent im Kreis Neuss entgegen. In beiden Kreisen gab es in den vergangenen Jahren eine historisch niedrige Bautätigkeit, die in Zukunft wohl trotz schwacher Nachfragedynamik korrigiert werden wird. In der **Region Köln** überholt der Rhein-Erft-Kreis mit der niedrigsten Leerstandsquote (2,8 Prozent), der höchsten Bautätigkeit und Mietpreissteigerungen von 20 Prozent bei Bestands- und Neubauwohnungen seit 2010 die Stadt Leverkusen und den Rheinisch-Bergischen-Kreis deutlich. Der Rhein-Sieg-Kreis weist sehr günstige Kennziffern auf: Die Zahl der Baufertigstellungen wird bis 2020 um 50 Prozent auf rund 6.000 gegenüber dem Zeitraum 2010-2015 steigen. Zugleich weist der Kreis die niedrigste Leerstandsquote außerhalb der Großstädte (2,7 Prozent) sowie eine ähnliche Preisentwicklung wie der benachbarte Rhein-Erft-Kreis auf.

## Wirtschaftsanalyse als Voraussetzung der Immobilienmarktanalyse

Die FERl Immobilienmarktanalyse erfolgt in vier Schritten, die logisch aufeinander aufbauen:

**Erster Schritt** ist die Erstellung eines ausführlichen **Standortprofils** zur Bestimmung der strukturellen Bedeutung einer Region im nationalen/internationalen Städtesystem anhand der wichtigsten Kenngrößen Bevölkerung, Siedlungswesen, Infrastruktur und Wirtschaft.

Vor diesem Hintergrund werden dann im **zweiten Schritt** für die zentralen Indikatoren der regionalen Wirtschaftskraft **Prognosen** für fünf bzw. zehn Jahre erstellt. Dies sind die *Bevölkerungsentwicklung*, *Bruttowertschöpfung* und *Beschäftigung* sowie die *verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte*. Im Begründungszusammenhang der Modelle wird der zeitlichen Reichweite der Erklärungsfaktoren in besonderem Maße Rechnung getragen, wie das folgende Schaubild zeigt:

Kurzfristige Wirkung (2-3 Jahre)	Mittelfristige Wirkung (4-8 Jahre)	Langfristige Wirkung (über 8 Jahre hinaus)
Konjunktur (national und international)	Branchenstruktur	Standortfaktoren (Natur, Kulturelles Erbe)
Neubauzyklus	Wanderungstrends	Siedlungs- und Infrastruktur
Zinsentwicklung, politische Ad-Hoc-Maßnahmen	Studentische „Schwarmstädte“	Politisch-institutioneller Rahmen

Im **dritten Schritt** werden die **Immobilienmärkte analysiert**. Dies beginnt mit einer Prognose der Vermietungsmärkte, die wesentlich von den sogenannten ökonomischen Fundamentalfaktoren bestimmt wird. Hierzu werden die aus den ökonomischen Rahmenbedingungen (Schritt 2) abgeleiteten Nachfragetrends (Haushalte, Kaufkraft, Dienstleistungssektor, Bürojobs etc.) mit der Angebotsseite der entsprechenden Nutzungsart konfrontiert (Flächenbestände, Leerstände, Neubauaktivität). [Aus der Bilanzierung von Nachfrage und Angebot werden dann die Mietpreisprognosen kalkuliert. Auf Basis dieser Mietpreisprognosen werden anschließend mit Hilfe eines Kapitalmarktmodells Mietrenditen und Preise prognostiziert.](#) Hier spielen die Einflussfaktoren auf der Kapitalmarktseite eine dominierende Rolle: *Finanzierungszinsen, Renditen der Staatsanleihen, Transaktionsvolumina, Risikoprämien und Rendite-Spreads*.

Im **vierten Schritt** werden die *Prognoseergebnisse* in *Ratingnoten* übersetzt. Damit wird zum einen das Ziel verfolgt, die Prognosen an einer absoluten Benchmark zu messen. Zum anderen wird mit den Ratings eine Möglichkeit geschaffen, die Prognosen der einzelnen Städte und Regionen besser miteinander vergleichen zu können.

## Rating-Methodik

Das FERl Immobilienmarkt Rating bietet Entscheidungshilfe bei Investitionen in regionale Immobilienmärkte, die auf einer zukunftsgerichteten Bewertung von Ertrag und Risiko beruht. Innerhalb des Ratingprozesses kommt ein Kriterienkatalog zur Anwendung, der sowohl absolute als auch relative Prüfkriterien (gegenüber Benchmark) beinhaltet. Die Indikatorwerte werden einer Punkteskala von 0 bis 100 zugeordnet. Indikatoren, die exakt dem Durchschnitt entsprechen, erhalten 50 Punkte. Die Ratingergebnisse eines Indikators werden über die Jahre mit abnehmender Gewichtung summiert, um dem Phänomen wachsender Prognoseunsicherheit Rechnung zu tragen.

## 1.1 Geografische Abgrenzung

Das Rheinland als prosperierende Wirtschaftsregion in Nordrhein-Westfalen und Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr umfasst die an der Rheinschiene gelegenen und daran angrenzenden Städte und Kreise der Regierungsbezirke Düsseldorf und Köln. In der vorliegenden Studie werden daraus dem „Rheinland“ folgende Städte und Landkreise zugeordnet:

- a) Regierungsbezirk Düsseldorf (Düsseldorf, Landkreis Mettmann, Rhein-Kreis Neuss)
- b) Regierungsbezirk Köln (Köln, Bonn, Leverkusen, Rhein-Erft-Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis, Rhein-Sieg-Kreis)

Für die Analyse der Immobilienmärkte ist es sinnvoll, die funktionalen Zusammenhänge und gewachsenen Verflechtungsbeziehungen zwischen Regionen über Pendler- und Wanderungsströme zu berücksichtigen. Auf diese Weise lassen sich wichtige Informationen über die wirtschaftlichen Perspektiven einer Region und die Arbeits- und Wohnortwahl der Einwohner gewinnen. Eine in diesem Sinne brauchbare Regionalabgrenzung sind die Arbeitsmarktregionen der Bundesagentur für Arbeit. Hiernach ergeben sich drei demografisch und ökonomisch „zusammenhängende“ Regionen für das oben beschriebene Rheinland:

- a) Region Düsseldorf (Düsseldorf, Landkreis Mettmann, Rhein-Kreis Neuss)
- b) Region Köln (Köln, Leverkusen, Rhein-Erft-Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis)
- c) Region Bonn (Bonn, Rhein-Sieg-Kreis)

### Standortprofile der einzelnen Städte und Landkreise:

- a) Die **Region Düsseldorf** umfasst neben der Stadt Düsseldorf die angrenzenden Landkreise Rhein-Kreis Neuss und den Kreis Mettmann.

- **Düsseldorf**, die Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen, ist das politische und ökonomische Zentrum in einem der bedeutendsten Wirtschaftsräume Deutschlands. Im deutschen Vergleich sind die Bereiche Handel, Verkehr und Telekommunikation überdurchschnittlich groß. Der Dienstleistungssektor ist auf die Bereiche Unternehmensdienstleistungen, Handel, Medien, Werbung, Banken, Versicherungen sowie Rechts- und Wirtschaftsberatung spezialisiert.
- Der **Rhein-Kreis-Neuss** profitiert von seiner zentralen Lage in der Region „Mittlerer Niederrhein“. Der Anteil des Dienstleistungssektors am Regionalprodukt liegt über dem deutschen Durchschnitt. Die Sektoren Unternehmensdienstleistungen, Softwareentwicklung und Kommunikations- und Informationstechnologie haben zunehmend an Bedeutung gewonnen.
- Der **Kreis Mettmann** profitiert von der zentralen Lage mit der guten Infrastrukturanbindung inmitten des Ballungsraums an Rhein, Ruhr und Wupper sowie von der direkten Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Düsseldorf. Der Industrie kommt nach wie vor eine bedeutende Rolle zu. Innerhalb des Industriesektors dominiert die Metallverarbeitung.

- b) Die **Region Köln** umfasst in dieser Analyse neben der Stadt Köln die Stadt Leverkusen und die angrenzenden Landkreise Rhein-Erft-Kreis und den Rheinisch-Bergischen Kreis.

- **Köln** ist gemessen an der Zahl der Einwohner die viertgrößte Stadt Deutschlands sowie eines der bedeutendsten Handels- und Dienstleistungszentren und gehört für die Immobilienwirtschaft zu den deutschen Top-Standorten. Der Dienstleistungssektor ist der wichtigste Wirtschaftssektor in der Metropole. Er ist auf die Bereiche Information, Kommunikation und Medien spezialisiert. Weiterhin ist Köln Standort mehrerer Versicherungen. Durch die Konzentration von öffentlichen und privaten Rundfunk- und Fernsehsendern und den mehr als 200 Film- und Fernsehproduktionsfirmen samt der benutzten Zulieferindustrie ist Köln der größte Medienstandort Deutschlands. Der Anteil des Industriesektors ist im Vergleich zu den anderen deutschen Metropolen noch relativ groß. Ein Drittel der Arbeitsplätze im Verarbeitenden Gewerbe entfällt auf die Automobilbranche.

# 1 WIRTSCHAFTSSTANDORT RHEINLAND

- **Leverkusen** ist eine kreisfreie Stadt zwischen Köln und Düsseldorf. Die Stadt verdankt ihren wirtschaftlichen Aufstieg der Industrie, insbesondere der Chemie. Bis heute nimmt die Chemieindustrie einen wichtigen Stellenwert in Leverkusen ein.
- Der **Rhein-Erft-Kreis** ist ein Kreis im Westen von Nordrhein-Westfalen. Er grenzt südwestlich an Köln und besteht aus zehn Städten. Überdies grenzt er an den Rhein-Kreis Neuss, den Rhein-Sieg-Kreis sowie Düren und Euskirchen. Die Region profitiert vor allem von der zentralen Lage in der Nähe von Köln und Bonn.
- Der **Rheinisch-Bergische Kreis** liegt in der Städteachse Bonn – Düsseldorf – Köln im Süden des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Er besteht aus acht Städten und Gemeinden. Die Kreisstadt Bergisch Gladbach überzeugt durch einen starken Einzelhandel, größere Unternehmen und einen vergleichsweise starken Dienstleistungssektor.

c) Zur **Region Bonn** gehört neben der Bundesstadt der links- und rechtsrheinisch an die Stadt angrenzende Rhein-Sieg-Kreis.

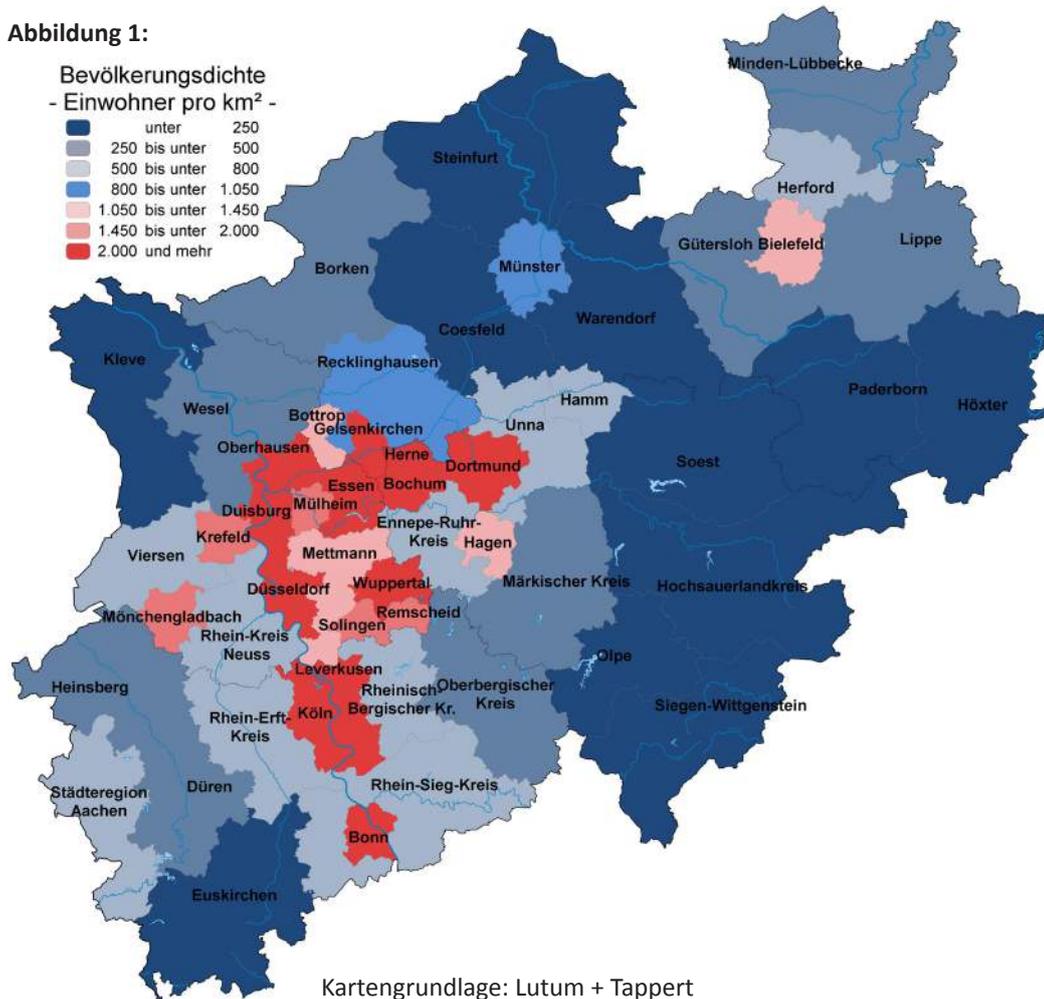
- Die **Stadt Bonn** kann eine Reihe von Ansiedlungserfolgen im Software-, IT-, Telekommunikations- und Finanzdienstleistungssektor verzeichnen, von denen positive Impulse auf andere Dienstleistungsbe- reiche ausgehen. Die Umstrukturierung des öffentlichen Sektors wird die wirtschaftliche Dynamik vor diesem Hintergrund auch weiterhin nicht bremsen. Der bereits jetzt überdurchschnittlich große Dienstleistungssektor wird mittelfristig weiter expandieren. Gute Rahmenbedingungen wie die For- schungsinfrastruktur, die sehr gute Verkehrsanbindung sowie die für die Ansiedlung internationaler Unternehmen wichtigen internationalen Schulen sind gegeben.
- Der **Rhein-Sieg-Kreis** liegt im Süden Nordrhein-Westfalens und grenzt unter anderem an Bonn, Köln, den Rhein-Erft-Kreis sowie den Rheinisch-Bergischen Kreis. Somit profitiert der Kreis mit 19 Städten und Gemeinden vor allem von seiner geografischen Lage. Seit seiner Entstehung im Jahre 1969 ver- zeichnet der Landkreis kontinuierliche Zuwächse in der Einwohnerentwicklung sowie auf dem Arbeits- markt.

Das Rheinland in dieser Abgrenzung gehört zu den bevölkerungsreichsten und wirtschaftsstärksten Re- gionen Deutschlands. Seine überdurchschnittliche Attraktivität als Wirtschaftsstandort beruht auf dem Vorhandensein wachsender, wettbewerbsfähiger Arbeitsmärkte, die ein hohes Einkommenspotenzial ermöglichen.

## 1.2 Siedlungsstruktur

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) unterscheidet sieben Regionstypen nach ihrer Bedeutung für die Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung sowie nach deren Innovationspotenzial. Die besten ökonomisch-demografischen Bedingungen in diesem Sinne haben sogenannte Kernstädte in Agglomerationsräumen und hochverdichtete städtische Landkreise, im Gegensatz etwa zu ländlich-pe- ripheren Regionen. **Düsseldorf, Köln und Bonn** sind in diesem Sinne Agglomerationskerne mit den direkt angrenzenden linksrheinischen hochverdichteten städtischen Landkreisen **Rhein-Erft** und **Rhein-Neuss** sowie rechtsrheinisch dem **Kreis Mettmann** und dem **Rheinisch-Bergischen Kreis**. Schließlich zu beiden Rheinseiten der **Rhein-Sieg-Kreis**, der die Stadt Bonn fast vollständig umgibt und somit auch geografisch am engsten mit der Kernstadt verflochten ist. Geografisch und bezüglich der Bevölkerungsdichte zwi- schen den Agglomerationskernen des Rheinlands und der Ruhr liegen die kreisfreie Stadt Leverkusen und der Kreis Mettmann.

Abbildung 1:



Herausragendes Merkmal für die siedlungsstrukturelle Einordnung der **Metropolregion Rheinland** ist nicht nur deren große Bedeutung innerhalb Deutschlands, sondern auch die zentral günstige Lage innerhalb Europas. So liegen die Städte der Rheinschiene in einer siedlungsstrukturell günstigen Entwicklungs- und Verkehrsachse, die im Großraum London beginnt über die niederländische Agglomeration Randstad (Amsterdam, Utrecht, Rotterdam, Den Haag), die Metropolregionen Rhein-Ruhr, Rhein-Main und Rhein-Neckar bis nach Norditalien reicht.

Insgesamt verfügt somit der Wirtschaftsstandort Rheinland über beste siedlungsstrukturelle Voraussetzungen für Haushalte und Unternehmen, was die zentrale geografische Lage als hochverdichteter Ballungsraum und die gute Vernetzung im Städtesystems Deutschlands und Europas betrifft.

## 1.3 Infrastruktur

Nordrhein-Westfalen nimmt laut einer Unternehmensbefragung des Kölner Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) zu diesem Thema bei der Bewertung von Kommunikationsnetzen sowie dem Schienen-, Luft- und Schiffsverkehr Spitzenplätze ein. Eine im Bundesländervergleich deutliche Beeinträchtigung wurde von den Befragten lediglich in den Bereichen Straßenverkehr und Energieversorgung genannt.

Einen umfassenden und systematischen Überblick über die generelle Qualität der Infrastrukturausstattung in den einzelnen Städten des Rheinlandes lässt sich dem GRW-Infrastrukturindikator des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) entnehmen. Der GRW-Infrastrukturindikator des BBSR bewertet sachkapital-, humankapital- und haushaltsorientierte Ressourcen auf regionaler Ebene: Da letztere mit dem Bevölkerungspotenzial korrespondieren, beschränkt sich die unten stehende Tabelle auf die wichtigsten Einzelpositionen der Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur sowie der Bildungs- und Humankapitalinfrastruktur.

Die Auswertung bezieht sich auf Arbeitsmarktregionen, d.h. dass die hier analysierten Landkreise über Pendler- und sonstige Verflechtungsbeziehungen den zentralen Arbeitsorten Düsseldorf, Köln, Bonn und Leverkusen zugeordnet sind.

**Tabelle 1: GRW-Infrastrukturindikator 2012, ausgewählte Indikatoren**

Rang	Stadt	Erreichbarkeit	Verkehr	Breitband	Wissensjobs	Techn. Jobs	Wissenstransfer
1	Berlin	28	1	10	15	113	34
2	Leverkusen	16	27	4	11	2	84
3	München	62	36	47	2	21	13
4	Aachen	7	33	15	14	12	5
5	Essen	11	2	16	7	39	110
6	Karlsruhe	3	41	7	6	17	20
7	Mannheim	1	53	19	23	24	27
8	Bochum	36	23	1	41	89	93
9	Bonn	23	6	37	10	146	12
10	Heidelberg	2	86	9	3	59	15
11	Köln	4	17	20	12	87	86
12	Darmstadt	5	21	42	16	6	50
13	Düsseldorf	13	13	13	4	54	132
14	Stuttgart	15	37	5	5	8	96
15	Düren	24	98	52	19	28	6
16	Frankfurt/Main	10	11	22	1	48	113
17	Krefeld	22	49	8	47	16	130
18	Duisburg	14	22	35	61	61	111
19	Dresden	46	26	78	24	23	9
20	Hamburg	42	12	39	9	83	109

Anmerkungen zu den Indikatoren: **Erreichbarkeit:** Erreichbarkeit der drei nächsten nationalen oder ausländischen Agglomerationsräume im Pkw- oder Schienenverkehr (in Minuten), **Verkehr:** Ausstattung mit hochrangigen Verkehrsinfrastruktureinrichtungen (in Minuten), **Breitband:** Ausstattung mit leistungsfähiger Breitbandinfrastruktur (>50 Mbit/s), **Wissensjobs:** Anteil der SVP-Beschäftigten in wissensintensiven, unternehmensorientierten Dienstleistungen (%), **Technische Jobs:** Anteil der SVP-Beschäftigten in technischen Berufen (in %), **Wissenstransfer:** Personaleinsatz in Wissenstransfereinrichtungen. **Quelle:** Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Alle großen Städte des Rheinlands sind unter den ersten zwanzig Städten vertreten. Die rheinischen Städte verfügen über eine **überdurchschnittlich gute Erreichbarkeit** und mehr noch über eine **hervorragende Verkehrsinfrastruktur**.

Auch im Bereich Bildung, wissensbasierte Arbeitsplätze und Wissenstransfer belegen alle rheinischen Städte gute vordere Ränge. Im Bereich Wissenstransfereinrichtungen kann Bonn mit Städten wie München, Aachen, Karlsruhe, Heidelberg und Dresden mithalten.

Alle drei großen rheinischen Städte haben renommierte traditionelle Hochschulen und einen hohen Anteil wissensbasierter Branchen. Dennoch ragt Bonn mit einem Anteil der SVP-Beschäftigten mit akademischem Abschluss von fast 26 Prozent deutlich auch über Düsseldorf und Köln hinaus. In den Landkreisen ist dieser Anteil naturgemäß deutlich niedriger.

**Tabelle 2: Anteil der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort mit akademischem Abschluss**

Region	Hochqualifizierte	Anteil in %
Bonn	42.583	25,7
Düsseldorf	83.428	21,5
Köln	107.410	20,7
Leverkusen	10.785	17,3
Mettmann	24.743	14
Rheinisch-Bergischer Kreis	9.094	13,1
Rhein-Kreis Neuss	16.811	12
Rhein-Sieg-Kreis	16.472	11,4
Rhein-Erft-Kreis	13.139	10,1
<b>NRW</b>	<b>835.419</b>	<b>13,1</b>
<b>Deutschland</b>	<b>4.281.520</b>	<b>14,1</b>

Anmerkungen: SVP-Beschäftigte am Arbeitsort mit akademischem Abschluss,  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit (BA)

## 1.4 Wirtschaftsstruktur

Zugleich zeichnet sich das Rheinland wie auch ganz Deutschland durch besonders präzente Leitbranchen aus, denen aufgrund ihrer Innovationskraft eine hohe internationale Wettbewerbsfähigkeit und Exportquote sowie ein entsprechend hohes Wachstumspotenzial zukommen. Dabei handelt es sich vor allem um folgende Branchen:

- Chemie- und Pharmaindustrie
- Elektrotechnik, IT- und Datenverarbeitung
- Maschinenbau
- Automobilindustrie

Diesen Standard-Branchen lassen sich als Querschnitts-Bereiche viele innovative und zukunftsweisende Sparten wie die Medizin-, und Biotechnologie, Life-Science, Bionik, Nanotechnologie, Umweltechnik, Mechatronik, Verkehrstechnik, Elektromobilität und Logistik sowie sonstige High-Tech-Spezialbereiche zuordnen.

Im Dienstleistungsbereich hat sich in diesem Strukturwandel mit der Branche **Unternehmens- bzw. industrienahe Dienstleistungen** eine besonders dynamisch wachsende Branche herausgebildet. Dieser Wirtschaftszweig unterstützt andere Branchen, vor allem aber die oben genannten Industriezweige, bei der Entwicklung, Produktion und Vermarktung ihrer Produkte.

Eine beschleunigte Entwicklung findet auch im Sektor **Information und Kommunikation** statt. Hierunter

# 1 WIRTSCHAFTSSTANDORT RHEINLAND

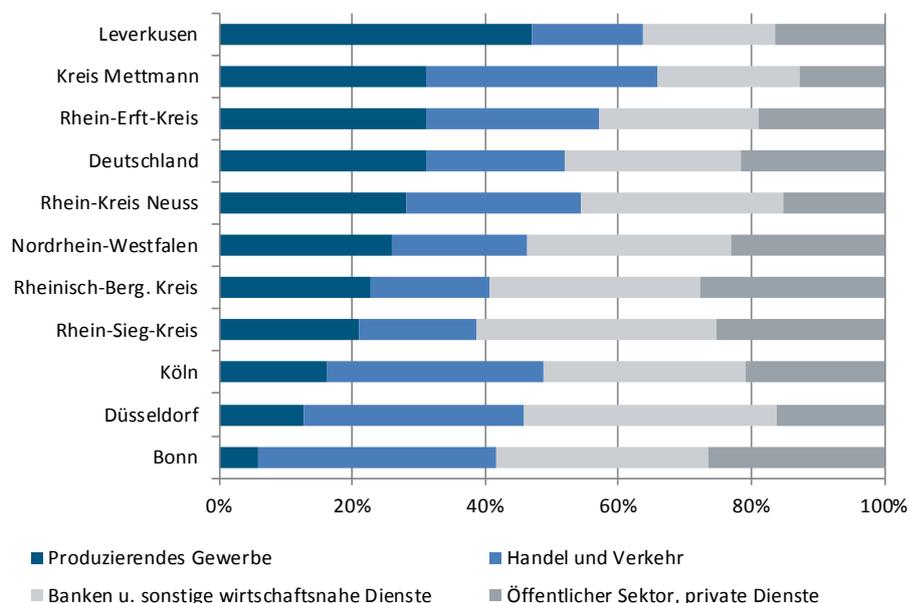
fallen Branchen wie das Verlagswesen, Film & Kino, Rundfunksender, Telekommunikation, Softwareentwicklung und IT-Beratung, Datenverarbeitung, Webportale und Nachrichtenbüros.

Der allgemein sichtbare Trend zur Wissensgesellschaft macht es zudem notwendig, den öffentlichen und privaten **Bildungssektor** zukunftsgerecht weiter auszubauen. Dazu gehören auch diejenigen privaten Unternehmensbereiche, die eine wirtschaftsnahe Ausbildung entwickeln und anbieten können.

Hinzu kommt das durch den Trend der demografischen Alterung und des gestiegenen Gesundheitsbewusstseins notwendig gewordene Wachstum des **Gesundheitssektors**. Vor allem in den Metropolen entwickeln sich um die dort angesiedelten, oft exzellenten Forschungseinrichtungen herum, bedeutende moderne Institutionen der Gesundheitsversorgung.

Geografisch, so auch im Rheinland, sind diese Branchen sehr unterschiedlich verteilt. Das zeigt ein Blick auf die regionale Branchenstruktur von Bruttowertschöpfung und Beschäftigung:

**Abbildung 2: Vergleich der Rheinland-Regionen:  
Wirtschaftsstruktur der Bruttowertschöpfung 2015, Anteil der Sektoren in %**

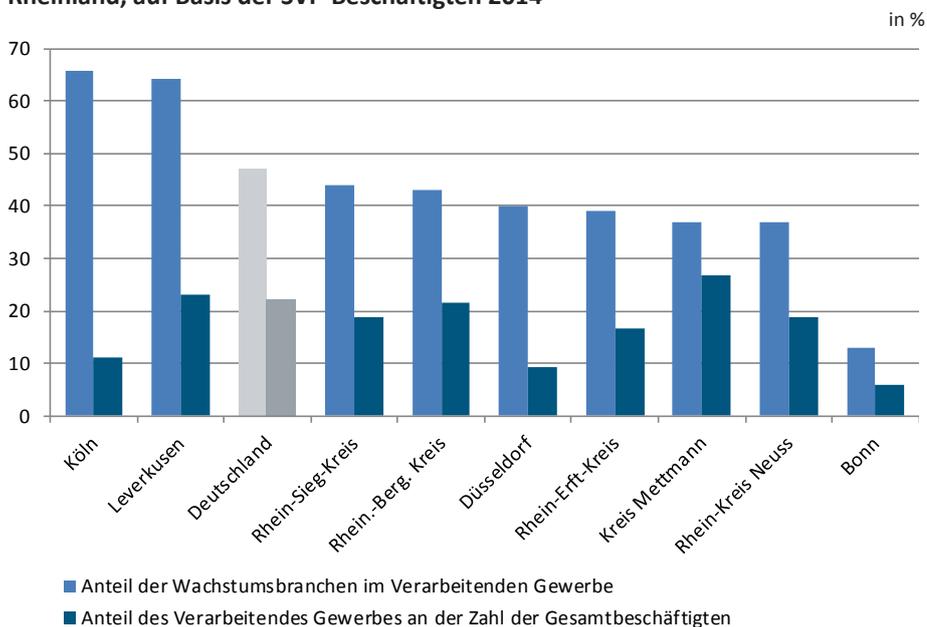


In den drei Zentren des Rheinlands ist der Industrie-Anteil nicht mehr höher als zehn Prozent (Köln). In Bonn ist der Anteil auf fünf Prozent geschrumpft.

Auffallend ist ferner der große Handels- und Verkehrssektor in den drei großen Einzelhandelszentren des Rheinlands. Der Sektor Finanz- und Unternehmensnahe Dienstleistungen konzentriert sich tendenziell auf die großen Städte, allen voran Düsseldorf.

Die Arbeitsmarktstruktur gibt dieses Bild im Wesentlichen wieder. Bemerkenswert ist auch hier der hohe Anteil Bonns (ca. 50 Prozent) bei den Öffentlichen und Privaten Dienstleistungen. Düsseldorf sticht mit dem höchsten Anteil der Beschäftigten im Bereich Finanz- und unternehmensnahen Dienstleistungen hervor. Die meisten Industriebeschäftigten finden sich im Kreis Mettmann und im Rhein-Neuss-Kreis, nicht dagegen in Leverkusen, das die höchste Produktivität in seiner Industrie aufweist.

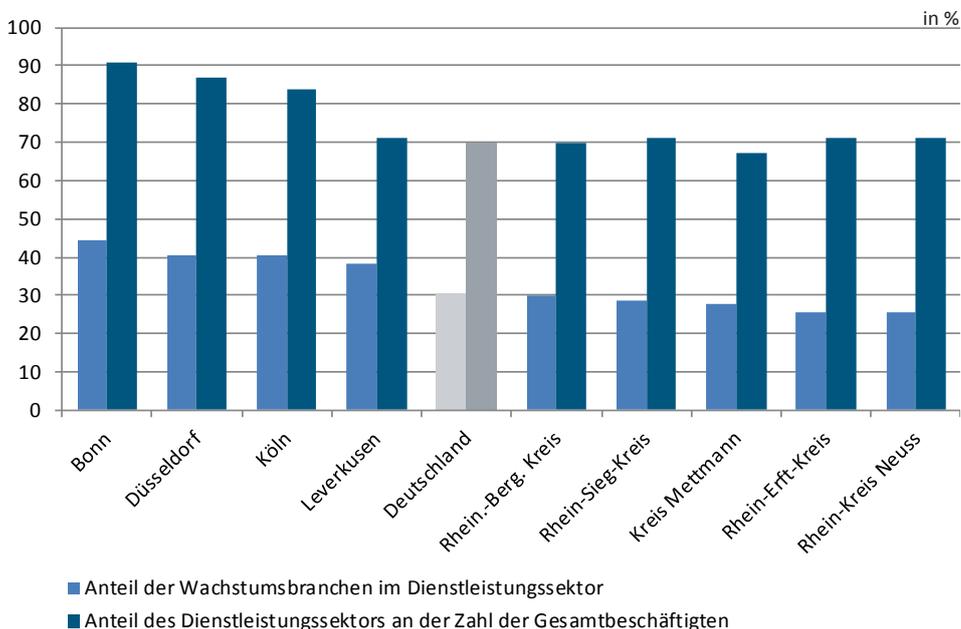
**Abbildung 3: Anteil der Wachstumsbranchen im Verarbeitenden Gewerbe im Rheinland, auf Basis der SVP-Beschäftigten 2014**



Anmerkung: Wachstumsbranchen des Verarbeitenden Gewerbes laut FERI-Branchenrating sind: Chemie- und Pharmaindustrie, Elektrotechnik, IT- und Datenverarbeitung, Maschinenbau und Automobilindustrie. Der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes drückt das Verhältnis dieses Sektors zu der Zahl der Gesamtbeschäftigten aus.

Ein Blick auf die Verteilung der Wachstumsbranchen in den einzelnen Sparten des Verarbeitenden Gewerbes zeigt die gute Position Leverkusens und Kölns. Sie liegen deutlich über dem Bundesdurchschnitt bezüglich der „Qualität“ der lokalen Industriestruktur. Bei mehr als 60 Prozent der Industriesparten handelt es sich um sehr wettbewerbsfähige, innovative Leitbranchen. In Leverkusen ist dies vor allem die Chemie- und Pharmaindustrie mit ihrem Schwerpunkt der Life-Sciences von Bayer und in Köln vor allem die Automobilbranche mit Ford. Die ökonomische Stärke der Stadt Bonn liegt dagegen fast ausschließlich im Dienstleistungssektor, wobei der hohe Anteil der öffentlichen Dienste für Stabilität und die unternehmensnahen Dienstleistungen für Dynamik sorgen, wie die nächste Grafik deutlich zeigt.

**Abbildung 4: Anteil der Wachstumsbranchen im Dienstleistungssektor im Rheinland, auf Basis der SVP-Beschäftigten 2014**



Anmerkung: Wachstumsbranchen des Dienstleistungssektors laut FERI-Branchenrating sind: Information und Kommunikation (J), Unternehmensnahe Dienstleistungen (M,N), Gesundheit und Soziale Dienste (Q). Die Buchstaben in Klammern repräsentieren die Wirtschaftszweigklassifikation der Statistischen Ämter (WZ 2008). Der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes drückt das Verhältnis dieses Sektors zu der Zahl der Gesamtbeschäftigten aus.

# 1 WIRTSCHAFTSSTANDORT RHEINLAND

Überdurchschnittlich hohe Anteile an den Wachstumsbranchen im Dienstleistungssektor liegen vor allem in den drei großen Zentren Bonn (42 Prozent), Düsseldorf (40 Prozent) und Köln (40 Prozent) vor. Auffallend ist darüber hinaus noch mit 38 Prozent der hohe Anteil in Leverkusen. Die traditionelle Industriestadt weist seit gut zehn Jahren einen sehr dynamischen Strukturwandel weg von der Industrie hin zu höherwertigen privaten und öffentlichen Dienstleistungen auf.

**Tabelle 3: Beschäftigungsentwicklung des Dienstleistungssektors im Rheinland 2008-2014**

Region	Information und Kommunikation	Bank- und Finanzdienste	Unternehmensnahe Dienste	Öffentliche Verwaltung	Bildung und Erziehung	Gesundheit und Soziales	Beschäftigte, Alle Sektoren (inkl. Industrie)
<b>Kumuliertes Wachstum der SVP-Beschäftigten 2008-2014 in %</b>							
<b>Düsseldorf</b>	<b>16,2</b>	<b>0,8</b>	<b>31,4</b>	<b>3,4</b>	<b>19,2</b>	<b>28,8</b>	<b>5,5</b>
Rhein-Kr. Neuss	-30,6	17	28,5	2	7,2	36,1	8,9
Kreis Mettmann	14,1	-23,1	29	12,3	25,7	33,2	3,5
<b>Köln</b>	<b>24,5</b>	<b>-3,3</b>	<b>30,6</b>	<b>-1,6</b>	<b>44,8</b>	<b>38,4</b>	<b>12,1</b>
Leverkusen	12,7	12,9	33,9	11,4	18,6	36	4,1
Rhein-Erft-Kreis	-28,9	15,6	0,1	9,1	53,1	37,6	10,5
Rh.-Berg. Kreis	-4,8	15,2	20	-17,6	21,4	33,9	5,3
<b>Bonn</b>	<b>0,5</b>	<b>3,1</b>	<b>60,7</b>	<b>6,2</b>	<b>17,9</b>	<b>26,1</b>	<b>8,8</b>
Rhein-Sieg-Kreis	-25,4	5,7	27	10	37,5	47	10,9
<b>NRW</b>	<b>5,1</b>	<b>1,5</b>	<b>29</b>	<b>1,6</b>	<b>21,5</b>	<b>34,4</b>	<b>8,4</b>
<b>Deutschland</b>	<b>10</b>	<b>0,6</b>	<b>27</b>	<b>3,8</b>	<b>12,7</b>	<b>31,8</b>	<b>9,9</b>

Tabelle 3 zeigt die regionalen Unterschiede im Beschäftigungsaufbau der letzten Jahre. Das Land Nordrhein-Westfalen liegt dabei leicht unter dem Bundesdurchschnitt. In der Stadt Köln, dem Rhein-Erft-Kreis und dem Rhein-Sieg-Kreis wurden relativ mehr Jobs geschaffen als in Deutschland insgesamt. Über dem Landesdurchschnitt lagen der Rhein-Kreis Neuss und die Stadt Bonn. Schwächer war die Entwicklung in Düsseldorf, dem Kreis Mettmann, in Leverkusen und dem Rheinisch-Bergischen Kreis.

## 1.5 Bevölkerungsstruktur

Die Bedeutung der Bevölkerungsentwicklung und des demografischen Wandels für die allgemeine Wirtschaftsentwicklung und die Immobilienmärkte liegt unmittelbar auf der Hand. Die bekannten Trends, eine sinkende Geburtenrate zusammen mit einer steigenden Lebenserwartung, bilden seit Jahren den Hintergrund der Diskussion um demografische Alterung und Schrumpfung des Erwerbspersonenpotenzials.

**Tabelle 4: Bevölkerungsstruktur und -prognose des Statistischen Landesamtes (IT.NRW) von 2014 bis 2040**

Kreisfreie Stadt Kreis	Bevölkerung 2014, in Tsd.	Veränderung zwischen 2014 und 2040			
		Insgesamt	Überschuss der Geborenen (+) bzw. Gestorbenen (-) (= Natürlicher Saldo)	Überschuss der Zu- (+) bzw. der Fortgezogenen (-) (=Wanderungssaldo)	Anteil der Einwohner über 65 im Verhältnis zu den Personen zw. 19 und 65 Jahren (= Altenquotient)
		in % der Bevölkerung von 2014		in % 2014 / 2040	
Köln	1.034,2	19,3	+2,8	+15,5	27 --> 34
Düsseldorf	598,7	13,1	+3,8	+10,3	31 --> 36
Bonn	311,3	12,1	+3,3	+8,8	28 --> 41
Leverkusen	160,8	7,9	-6,7	+14,6	36 --> 49
Mettmann	476,6	-2,4	-14,6	+12,2	40 --> 60
Rhein-Kr. Neuss	440,6	5,8	-9,3	+15	35 --> 53
Rhein-Erft-Kreis	456,6	8,2	-9,4	+17,5	33 --> 53
Rhein.-Berg. Kreis	278,4	+/-0	-13,4	+13,4	38 --> 64
Rhein-Sieg-Kreis	582,3	5,8	-8,7	+14,3	33 --> 58
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	<b>17.571,9</b>	<b>-0,5</b>	<b>-9,2</b>	<b>+8,8</b>	<b>33 --&gt; 53</b>

In Nordrhein-Westfalen scheint der seit Anfang der 1990er Jahre bestehende Abwärtstrend des positiven Wanderungssaldos nach zwei negativen Jahren während der Finanzkrise seit 2010 beendet zu sein. Seitdem steigt der Saldo kontinuierlich und kräftig an. 2014 überstieg die Zahl der Zuwanderer die Zahl der Fortgezogenen um gut 90.000 Personen. In fast allen hier betrachteten Städten und Kreisen liegt der positive Wanderungssaldo über dem Landesdurchschnitt. Lediglich in Bonn fällt er wegen langfristig abnehmender Studentenzahlen etwas schwächer aus. Die aktuellen Nachrichten über die internationalen Flüchtlingsbewegungen deuten darauf hin, dass dieser Trend sich in den nächsten Jahren vor allem in den großen Städten weiter verstärken wird.

Während die rheinischen Großstädte über die letzten 15 Jahre hinweg einen positiven und über dem Landesdurchschnitt liegenden Zuwanderungstrend aufweisen, tritt die Wende zu einem positiven Wanderungssaldo in den Kreisen erst etwa seit 2009 ein. Seitdem profitieren auch Leverkusen und die Landkreise von dem deutschlandweiten Zuwanderungstrend. Dieser „Nachholeffekt“ führt dazu, dass die Entwicklung in den Kreisen in der Prognose etwas dynamischer als in den Städten verläuft. Allerdings sind Wanderungstrends in den Kreisen erfahrungsgemäß deutlich volatiler, was die Bevölkerungsprognosen in diesen Regionen mit einer höheren Unsicherheit behaftet.

Ausgeprägte regionale Unterschiede liegen in der Entwicklung des Altenquotienten vor. Während der Anteil der über 65-Jährigen im Verhältnis zu der Gruppe der 19-bis 65-Jährigen in Köln, Düsseldorf und Bonn im Jahre 2040 wahrscheinlich zwischen 34 und 41 Prozent liegen wird, wird dieser Altenquotient in den Kreisen zwischen 53 und 64 Prozent liegen. D.h. die Schere zwischen den Kernstädten mit relativ junger Bevölkerung und den Kreisen, in denen die arbeitsfähige Bevölkerung weiter abnehmen wird, öffnet sich weiter. Diese Unterschiede haben gravierende Folgen für das Entwicklungspotenzial der entsprechenden Arbeits- und Immobilienmärkte.

# 1 WIRTSCHAFTSSTANDORT RHEINLAND

Das Bevölkerungswachstum insgesamt ist in den drei großen Städten am stärksten. Auf lange Sicht wirkt sich hier der positive Geburtenüberschuss aus. Leverkusen, der Rhein-Erft-Kreis, der Rhein-Kreis Neuss sowie der Rhein-Sieg-Kreis liegen über dem Landesdurchschnitt. Stagnation bzw. ein Bevölkerungsrückgang wird für den Rheinisch-Bergischen Kreis und den Kreis Mettmann erwartet.

Weitere für die Immobilienmarktanalyse wichtige demografische Trends beziehen sich auf die aktuelle und künftige Struktur der privaten Haushalte. Der wichtigste Trend besteht nach wie vor in der zunehmenden Singularisierung und damit zusammenhängend im Verhalten und in der Entwicklung der Familienhaushalte. Wie die folgende Tabelle deutlich macht, sind in den großen Städten fast 50 Prozent der Haushalte Single-Haushalte. In den Landkreisen ist dieser Anteil mit rund 35 Prozent niedriger. Bei Zwei-Personenhaushalten ist der Unterschied nicht ganz so markant und umgekehrt verteilt: In den Städten ist der Anteil mit rund 32 Prozent etwas niedriger als in den Landkreisen, die einen Anteil von 37 Prozent aufweisen.

**Tabelle 5: Haushaltsstruktur- und vorausschätzung des Landes NRW und des BBSR von 2014 bis 2030**

Region	Zahl der Haushalte 2014	Anteil 1-Personen HH 2014	Anteil 2-Personen HH 2014	HH-Prognosen 2015-2030 (Quelle: BBSR)		
				Alle HH	1+2 Pers.	> 3 Pers.
Köln	568	48,3	31,5	3,7	7,2	-10,4
Düsseldorf	328,7	46,5	33,5	4,8	8,4	-9,7
Bonn	171,4	47,3	32,7	7	10,8	-7,7
Leverkusen	81,6	45,3	30,6	0,4	4,1	-11,2
Mettmann	232	35,1	39,2	0,6	5,2	-12,8
Rhein-Kr. Neuss	210,2	34	38,1	3,3	8,3	-9,8
Rhein-Erft-Kreis	215,8	34,4	37	7,6	13	-5,7
Rhein.-Berg. Kreis	130,8	34,5	37	1,5	6,4	-11,3
Rhein-Sieg-Kreis	280,5	34,6	37,2	10	15,6	-4,2
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	<b>8.724,60</b>	<b>38,2</b>	<b>35,5</b>	<b>-4,2</b>	<b>6,8</b>	<b>-13,2</b>

Auch wenn die Anzahl der Haushalte in Nordrhein-Westfalen künftig wohl stagnieren wird, das BBSR geht sogar von einem Rückgang von 4,2 Prozent bis 2030 aus, werden die Zuwächse vor allem im Segment der 1- und 2-Personenhaushalte stattfinden. Die Zahl der Haushalte mit 3 und mehr Personen wird dagegen deutlich schrumpfen. Beide Trends betreffen die rheinischen Städte und Kreise gleichermaßen. Am stärksten wachsen die 1- und 2-Personenhaushalte im Rhein-Sieg-Kreis (+15,6 Prozent) und im Rhein-Erft-Kreis (+13,0 Prozent). Von den Städten weist lediglich Bonn mit 10,8 Prozent in dieser Rubrik eine zweistellige Veränderung auf. Unter den Landesdurchschnitt fällt die Entwicklung bei 1- und 2-Familienhaushalten in Leverkusen, Mettmann und im Rheinisch-Bergischen Kreis aus.

## Zusammenfassung der strukturellen Voraussetzungen des Wirtschaftsstandortes Rheinland:



- Als Metropolregion mit wichtigen überregionalen Kompetenzfeldern zentrale siedlungsstrukturelle Lage und Vernetzung im deutschen und europäischen Städtesystem.
- Spitzenposition in der Infrastrukturausstattung: sowohl hinsichtlich traditioneller Bereiche wie dem Verkehrswesen als auch in zukunftssträchtigen Bereichen wie dem Innovationspotenzial und der Verfügbarkeit von Humankapital.
- Zukunftsfähige Wirtschaftsstruktur, die sich in einem hohen Anteil von Wachstumsbranchen ausdrückt, garantiert auch künftig eine hohe Wettbewerbsfähigkeit (Wettbewerb mit mehreren anderen deutschen Ballungszentren wie Berlin, München, Hamburg) dieser Region um hochqualifizierte Arbeitskräfte und leistungsfähige Unternehmen. Dies betrifft vor allem die Großstädte. Gewisse Schwächen diesbezüglich gibt es in einigen rheinischen Landkreisen.
- Wandel in der Bevölkerungsstruktur mit den größten Herausforderungen nach 2020, insbesondere hinsichtlich der demografischen Alterung. Die Kernstädte Köln, Düsseldorf, Bonn ziehen auf Sicht von zehn Jahren weiterhin junge Leute aus dem Umland, aus Deutschland und dem Ausland an.
- Langfristig von Bedeutung neben der Zuwanderung ist der zunehmende Geburtenüberschuss in den Städten. Beide Faktoren erhöhen das künftige Erwerbspersonenpotenzial und die Attraktivität der Arbeitsmärkte für jetzige und ansiedlungswillige Unternehmen.



- Sanierungsbedarf in der Verkehrsinfrastruktur erfordert zunehmend Sachkapitalinvestitionen in diesem Bereich.
- Zum Teil – insbesondere in den rheinischen Landkreisen – schwächere Wettbewerbsposition in den industriellen Leitbranchen Automobil, Maschinenbau, Elektro und Pharma.
- Probleme der demografischen Alterung verstärkt in den rheinischen Landkreisen.
- Familienhaushalte schrumpfen deutlich in Städten und Landkreisen.

# 1 WIRTSCHAFTSSTANDORT RHEINLAND

## 1.6 Prognosen und Ratings zur Wirtschaftskraft

Neben den beschriebenen strukturellen Bedingungen in den einzelnen Städten und Landkreisen bilden die aktuelle konjunkturelle Lage und deren Ausblick für Deutschland und Nordrhein-Westfalen einen wichtigen Ausgangspunkt für die Prognose der Wirtschaftsentwicklung in den rheinischen Städten und Landkreisen.

Laut aktuellem ifo-Konjunkturtest und dem Konjunkturbarometer der IHK Düsseldorf schätzen die befragten Unternehmen den momentanen konjunkturellen Ausblick als moderat positiv ein. Diese Einschätzung deckt sich mit den FERI-Prognosen für die zentralen gesamtwirtschaftlichen Indikatoren: Das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes wird sich in den nächsten Jahren weiter stabilisieren, das Trendwachstum von 1,7 Prozent p.a. allerdings nur marginal übertreffen. Die seit 2005 sinkende Arbeitslosigkeit dürfte indes nur schwer weiter zu senken sein. Der zunehmende Fachkräftemangel könnte früher oder später sogar zum dämpfenden Faktor werden. Vor diesem Hintergrund ist trotz weiterhin niedriger Zinsen nur mit relativ schwach wachsenden Ausrüstungs- und Bauinvestitionen zu rechnen. Dies trifft tendenziell auch für den Wohnungsbau zu. Eine Stütze der deutschen Konjunktur bleibt bis auf Weiteres der Private Konsum.

Des Weiteren ist zu beachten, dass die Entwicklung von Bruttoinlandsprodukt und Beschäftigung in Nordrhein-Westfalen wie bereits in der Vergangenheit zumindest auf mittlere Sicht leicht hinter der gesamtdeutschen Entwicklung zurückbleiben wird. Dies liegt zum einen daran, dass Nordrhein-Westfalen wegen seiner relativ hohen Exportquote von einer schwächer werdenden Auslandsnachfrage, z.B. aus den Schwellenländern, stärker betroffen sein wird. Ferner wirkt ein konsumgetriebener Aufschwung in Nordrhein-Westfalen erfahrungsgemäß eher verhalten.

Vor diesem gesamtwirtschaftlichen Hintergrund ergeben sich folgende mittelfristige Prognosen für die Hauptfaktoren der regionalen Wirtschaftskraft, d.h. für die Entwicklung von Bruttowertschöpfung, Beschäftigung, Einkommen und Bevölkerung.

**FERI Wirtschaftskraft-Rating: Rheinland**

Regionen	Insgesamt	Bevölkerung	Einkommen	Beschäftigung	Bruttowertschöpfung
		(30%)	(20%)	(30%)	(20%)
Köln	B+	A	C	B+	C
Düsseldorf	B	B	B+	B	C
Bonn	B	B+	C	B	B+
Leverkusen	D	C	D	D	D-
Rhein-Kreis Neuss	C	C	C	B	C
Kreis Mettmann	D	D-	C	D	C
Rhein-Erft-Kreis	C	C	C	B+	C
Rhein-Sieg-Kreis	B	C	B	B	B
Rheinisch-Berg. Kreis	C	D	B+	C	D
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>C</b>
<b>Deutschland</b>	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>C</b>

Ratingklasse	Erläuterung
A	Weitaus besser als der Durchschnitt
B+	Deutlich besser als der Durchschnitt
B	Leicht besser als der Durchschnitt
C	Durchschnittlich
D	Leicht schlechter als der Durchschnitt
D-	Deutlich schlechter als der Durchschnitt
E	Weitaus schlechter als der Durchschnitt

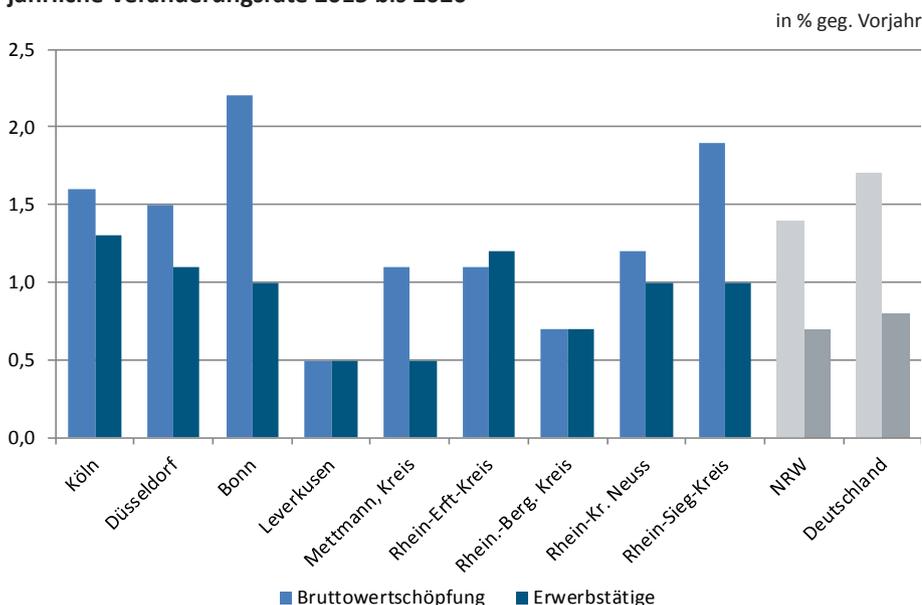
**Bruttowertschöpfung** Das stärkste mittelfristige Wachstum der Bruttowertschöpfung erwarten wir in der Region Bonn. Vor allem in der Stadt Bonn wächst die Wirtschaft mit 2,2 Prozent p.a. deutlich dynamischer als in Nordrhein-Westfalen und in Deutschland. Bonn erzielt damit in dieser Kategorie ein Ratingergebnis von B+. Den größten Wachstumsbeitrag in Bonn, so stark wie in keiner anderen der Rheinland-Regionen, leisten die höherwertigen unternehmensnahen Dienstleistungen. Ein Beschäftigungszuwachs von über 60 Prozent seit 2008 wird sich tendenziell fortsetzen und zusammen mit einer stabilen Produktivitätsentwicklung zu einem entsprechend starken Output-Wachstum führen. Auch im Rhein-Sieg-Kreis, der hier ein B-Rating erhält, verläuft die Entwicklung in diesem Bereich recht dynamisch. Den größeren Beitrag zum Wachstum leisten dort aber die Sektoren Handel, Verkehr und Kommunikation. Zudem zeichnet sich der Rhein-Sieg-Kreis durch ein gut diversifiziertes Verarbeitendes Gewerbe aus, in dem vor allem Maschinenbau und Chemieindustrie für ein dynamisches Umsatzwachstum sorgen.

Leverkusen (D-) und der Rheinisch-Bergische Kreis (D) dürften, was das Wirtschaftswachstum betrifft, im Prognosezeitraum deutlich hinter den anderen Regionen zurückbleiben. Vor allem in Leverkusen wird sich der hohe Industrieanteil weiterhin stark verringern. Diese Verluste können durch den wachsenden Dienstleistungssektor nur bedingt ausgeglichen werden.

Alle übrigen Rheinland-Regionen erhalten mit einem C-Rating ein durchschnittliches Ergebnis. Während in den Kernstädten der Sektor Handel, Verkehr und Kommunikation auch künftig überdurchschnittlich wächst, stagniert vor allem in Köln und Düsseldorf die Entwicklung im Bereich Banken und Versicherungen. Der Grund dafür ist die immer noch nicht vollständig abgeschlossene Konsolidierung von Überkapazitäten, die im Vorfeld der Finanzkrise aufgebaut wurden. Bei den öffentlichen und privaten Dienstleistungen verläuft die Entwicklung ebenfalls nur moderat. Für Köln wirkt sich die in mehreren Branchen vergleichsweise schwache Produktivitätsentwicklung dämpfend auf das Produktionsergebnis aus. Vor allem bei den unternehmensnahen Dienstleistungen besteht diesbezüglich ein deutlicher Abstand zu Bonn und Düsseldorf.

In Summe werden Düsseldorf und Köln damit ein Wachstumstempo des Bruttoinlandsproduktes erreichen, das etwas besser ausfällt als für das Land Nordrhein-Westfalen, aber hinter dem deutschlandweiten Trendwachstum von 1,7 Prozent p.a. zurückbleiben wird.

**Abbildung 5: FERI-Prognose der regionalen Bruttowertschöpfung und Beschäftigungsentwicklung, jährliche Veränderungsrate 2015 bis 2020**



PROGNOSE

**Bevölkerungsentwicklung** Das Bevölkerungswachstum wird neben den oben erwähnten strukturellen Faktoren auf mittlere Sicht vor allem von den aktuellen Wanderungsströmen bestimmt. Diese wiederum unterliegen je nachdem, ob die Zuwanderung aus dem Umland, aus Deutschland oder dem Ausland kommt recht unterschiedlichen Trends. Die aktuelle Flüchtlingswelle macht dies besonders deutlich. Generell profitieren diejenigen Regionen von den aktuellen Trends, die über attraktive und aufnahmefähige Arbeitsmärkte verfügen. Insofern korrespondieren tendenziell die Ratings für die Beschäftigungsentwicklung mit denen der Bevölkerungsprognose. Das trifft besonders auf die drei großen Zentren zu, unter denen Köln nicht nur in der jüngeren Vergangenheit, sondern auch mittelfristig die dynamischere Entwicklung bei Zuwanderung und der Schaffung neuer Jobs aufweist. Aber auch Düsseldorf und Bonn können ihr Momentum in der guten Bevölkerungsentwicklung zwischen 2015 und 2020 beibehalten.

Die drei großen Zentren schneiden deshalb besonders gut ab. Spitzenreiter ist Köln mit einem A-Rating. Bonn erhält ein B+ und Düsseldorf ein B-Rating.

Die schwächste Entwicklung in den nächsten fünf Jahren weist der Kreis Mettmann auf. Im Kreis Mettmann hat sich die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um 12.000 Einwohner bzw. um 2,5 Prozent verringert. Erst 2014 konnte dieser Rückgang beendet werden. Sicherlich wird der Kreis in den nächsten fünf Jahren partiell von den aktuellen Zuwanderungstrends profitieren, wenn auch deutlich schwächer als die übrigen Rheinland-Regionen. Im Rheinisch-Bergischen Kreis ist die langfristige demografische Perspektive auf Stagnation eingestellt. Im Prognosehorizont kann der Landkreis aber noch von dem derzeit guten Zuwanderungsmomentum profitieren. Alle übrigen Regionen - Leverkusen, der Rhein-Neuss-Kreis, Rhein-Erft und Rheinisch-Bergischer Kreis - erhalten ein C-Rating. Damit liegen sie, was die Entwicklung der zukünftigen Einwohnerzahlen betrifft, leicht über dem Durchschnitt Nordrhein-Westfalens und Deutschlands.

**Zusammenfassung des Wirtschaftskraftratings** Fasst man die Ratingergebnisse zur Wirtschaftskraft im Rheinland zusammen, so lässt sich sagen, dass die drei großen Städte mit den Ratingnoten B+ und B erwartungsgemäß besser abschneiden als die angrenzenden Städte und Kreise. Lediglich der Rhein-Sieg-Kreis erhält auch ein B-Rating. Die angrenzenden Landkreise erhalten ein C-Rating. Die Stadt Leverkusen und der Kreis Mettmann schneiden mit einem D-Rating leicht unterdurchschnittlich ab.

Die Metropolkerne im Rheinland haben nicht nur langfristig, also strukturell, die besseren Voraussetzungen für eine solide wirtschaftliche Entwicklung. Auch für die nächsten fünf Jahre haben sie hinsichtlich der Wachstumsdynamik einen deutlichen Vorsprung vor Leverkusen und den Landkreisen.

**Tabelle 6: Arbeitsmarktverflechtung, Produktivität und Kaufkraft**

Region	Pendler- anteile	Produktivität	Pro-Kopf- Einkommen	Arbeitslosen- quote
<b>Düsseldorf</b>	<b>62 / 19</b>	<b>67.900</b>	<b>24.300</b>	<b>8,8</b>
Rhein-Kreis Neuss	45 / 62	62.200	23.200	6,5
Kreis Mettmann	52 / 53	54.600	23.920	6,9
<b>Köln</b>	<b>48 / 21</b>	<b>56.400</b>	<b>21.600</b>	<b>9,6</b>
Leverkusen	55 / 50	64.200	20.400	8,6
Rhein-Erft-Kreis	44 / 72	59.400	21.400	7,7
Rhein-Berg. Kreis	46 / 89	46.600	24.600	6,4
<b>Bonn</b>	<b>58 / 23</b>	<b>69.700</b>	<b>21.700</b>	<b>7,2</b>
Rhein-Sieg-Kreis	35 / 81	49.900	22.100	6
<b>NRW</b>	-	<b>54.400</b>	<b>21.600</b>	<b>8,2</b>
<b>Deutschland</b>	-	<b>57.400</b>	<b>21.800</b>	<b>6,7</b>

Anmerkungen: Pendleranteile: Die erste Zahl drückt den Anteil der Einpendler an den Gesamtbeschäftigten am Arbeitsort aus, die zweite Zahl den Anteil der Auspendler. Produktivität: Reale Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen. Pro-Kopf-Einkommen: Nominelles verfügbares Einkommen der Privaten Haushalte je Einwohner. Arbeitslosenquote: Anteil der Arbeitslosen bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen. Quellen: Statistische Landesämter und Bundesagentur für Arbeit.

Besonders markant sind die Unterschiede in der demografischen Entwicklung und im Beschäftigungsaufbau. Köln ist Spitzenreiter, was die Schaffung neuer Jobs betrifft. In Düsseldorf und Bonn ist der Pendleranteil mit jeweils rund 60 Prozent am größten. Danach kommt Leverkusen mit 55 % und im Vergleich dazu leicht abgeschlagen Köln mit 48 Prozent (vgl. Tabelle 6). In den Kreisen ist der Pendleranteil mit Ausnahme von Mettmann durchweg geringer, was einen Hinweis auf die geringere Attraktivität des Arbeitsmarktes gibt.

Die regionale Pendlerverflechtung erklärt neben Bevölkerungs- und Branchenstruktur sowie der Arbeitslosenquote zu einem großen Teil die Unterschiede in der Kaufkraft und der Einkommensentwicklung zwischen den Landkreisen und den Großstädten. Bemerkenswert ist die gute Position im Rheinisch-Bergischen-Kreis. Aus der Gruppe der Städte sticht nur Düsseldorf besonders positiv hervor.

Auf mittlere Sicht wird die Entwicklung sicherlich sehr von der sich aktuell zuspitzenden Flüchtlingszuwanderung beeinflusst werden. Die Zuwanderung junger, hochqualifizierter Einwohner kann zu einer Chance für die Städte und deren Arbeitsmärkte werden. Wie aufnahmefähig und belastbar Arbeits- und Wohnungsmärkte bezüglich der Zuwanderung von Flüchtlingen aus dem Nahen Osten und dem Balkan aber letztendlich sein werden, bleibt abzuwarten. Nicht zuletzt, weil für eine lange Zeit die humanitären Verpflichtungen im Vordergrund der Entwicklung stehen werden.



Der Immobilienexperte Prof. Dr. Tobias Just leitet die IREBS Immobilienakademie wissenschaftlich und geschäftsführend. Tobias Just war zuletzt führend für das Branchen- und Immobilienmarktresearch der Deutschen Bank tätig. Er hat den Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft am IREBS Institut für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg inne und ist Präsident der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

**1. Die deutschen Immobilienmärkte befinden sich seit ca. fünf Jahren in einer Boomphase. Fusionen, Übernahmen und Rekordtransaktionsvolumina in der Branche geben davon deutlich Zeugnis. Sind angesichts der hohen Kaufpreise und sinkenden Renditen deutsche Immobilien überhaupt noch ein gutes Investment?**

Die sinkenden Mietrenditen sollten Anleger mit Argusaugen beobachten, denn dies bedeutet, dass Anleger entweder länger auf die Amortisation ihrer Anlage warten müssen oder ein stärker spekulatives Element in ihrer Anlage enthalten haben. Insofern hat sich das Umfeld sicherlich verschlechtert. Doch man kann diese Entwicklung nur angemessen bewerten, wenn man auch auf alle Anlagealternativen schaut: Staatsanleihen bieten quasi gar keine Cashflow-Rendite mehr, Aktien weisen zuletzt sehr hohe Schwankungen auf. Gemessen an den Alternativen sehen dann die höheren Anlagerisiken auf den Immobilienmärkten vertretbar aus. Doch dies ist sicherlich keine Rundum-Sorglos-Entwarnung.

**2. Welche Effekte oder Trends machen Sie für die Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte in Deutschland für die nächsten fünf Jahre aus?**

Die Wohnungsmärkte werden weiterhin von hoher Zuwanderung profitieren. Die Zeiten sehr hoher Miet- und Preissteigerung sollten angesichts der unterdessen deutlichen Belebung auf der Angebotsseite aber wohl vorbei sein. Innerstädtisches Wohnen bleibt wichtig, vor allem aber werden die Fragen des erschwinglichen Wohnens und hier auch gerade die dauerhafte Unterbringung und Integration von Asylsuchenden in lebende Stadtquartiere zentrale Aufgaben bleiben. Auf den Gewerbemärkten wird wohl die Suche nach Projektentwicklungen im Bestand wichtig bleiben.

**3. Das Rheinland mit seinen Großstädten Düsseldorf, Köln und Bonn sowie den umliegenden Kreisen erlebt in den letzten Jahren einen Aufschwung. Im Zuge von Zuzug und steigender Nachfrage, stieg die Bautätigkeit im Wohnimmobiliensektor deutlich. Doch Bauland in den gefragten Regionen wird zunehmend knapp und teuer. Welche Alternativen bieten sich bzw. wie können Investoren, die jetzt in den Immobilienmarkt investieren wollen, dennoch von den guten Rahmenbedingungen im Rheinland profitieren?**

Investoren suchen Ausweichstrategien. Manche gehen in kleinere Städte, manche suchen die peripheren B-Lagen der Großstädte und einige zieht es wieder ins Ausland. Für das Rheinland dürfte die Suche nach B-Lagen in den Metropolregionen sowie die Suche nach geeigneten Projektentwicklungen – häufig auch im Bestand – die Mischung aus Versprechen einer Extrarendite und geringem Liquiditätsrisiko sein.

**4. Welche Rolle kommt – immobilienwirtschaftlich gesehen – Ihrer Meinung nach den Regionalzentren und Kreisen zu, die an die Großstädte im Rheinland angrenzen?**

Bei anhaltendem Anstieg der Wohnungsmieten und –preise wäre es sinnvoll, dass hier eine Kooperation mit den Kernstädten entsteht, wie man diese Randregionen in die Wachstumsgeschichte einbezieht. Hierbei geht es nicht allein um Wohnungsangebote, sondern um die infrastrukturelle Verzahnung mit Transportmitteln, Ganztagsbetreuungsangeboten und Freizeitaktivitäten – eben jenen Infrastrukturen, die gerade junge Menschen in den Städten suchen.

**5. In zahlreichen nordrhein-westfälischen Städten gilt die Mietpreisbremse bereits. Denken Sie, dass diese Regulierung der Wohnungsmärkte Immobilien-Investoren abschreckt?**

Natürlich wird sie einige Investoren abschrecken. Würde sie dies nicht tun, wäre sie wirkungslos. Doch sie wird sicherlich nicht alle Investoren abschrecken, sondern nur einen kleinen Kreis. Angesichts der in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Mieten dürfte es genügend vernünftige Investoren geben, die trotz Mietpreisbremse vernünftig bleiben und feststellen, dass das Umfeld auch Mietpreisbremse heute viel attraktiver ist als vor zehn Jahren.

## 2 RHEINISCHER BÜROIMMOBILIENMARKT

Büroimmobilien in Deutschland stehen als Anlageklasse sowohl bei privaten als auch institutionellen Anlegern derzeit hoch im Kurs. Im Jahr 2014 erreichte das Investmentvolumen mit knapp 16,99 Milliarden Euro (Quelle BNP Paribas) in Deutschland den höchsten Wert seit sechs Jahren. Auch 2015 verspricht ein lebhaftes Jahr am Anlagemarkt zu werden. Die Vermietungsmärkte in Deutschland erwiesen sich in den Jahren der europäischen Wirtschaftskrise als ein Hort der Stabilität mit moderater Bautätigkeit und steigenden Mieten. Diese Entwicklung ging mit einer Neueinpreisung von Risiken einher und die Nettoanfangsrenditen sind in den großen deutschen Immobilienzentren gesunken. Auf der Suche nach Opportunitäten rücken nach den großen Bürozentren auch die sogenannten „B-Städte“, d.h. die Städte aus der „zweiten Reihe“, in den Fokus der Investoren. Im Rahmen der folgenden Kapitel analysieren wir den rheinischen Büroimmobilienmarkt mit dem Ziel, Markttransparenz und Entscheidungshilfen bei der Immobilienanlage auf regionaler Ebene zu geben.

### FERI Büromarktrating Rheinland

Region	Wertentwicklung			Nachfrage		Angebot	
	Gesamtmarkt Miete Entwicklung	1a-Lage Miete Entwicklung	Nebenlage Miete Entwicklung	Büro- beschäftigte	Bruttowert- schöpfung Dienstleis- tungssektor	Leerstands- niveau	Leerstands- entwicklung
Köln	B	B+	B	A	C	C	B
Bonn	B	B	B	B+	B+	B	B
Rhein-Sieg-Kreis	B	B+	C	B	B	B	B
Düsseldorf	C	C	C	B+	C	D	B
Leverkusen	C	C	D	C	B	B	C
Rhein-Kreis Neuss	C	C	D	C	C	D	C
Rhein-Erft-Kreis	C	C	D	C	D	B	C
Kreis Mettmann	D	D	D	D	C	D	D
Rheinisch-Berg. Kreis	D	D	D	D	D	B	C

#### Ratingklasse

#### Erläuterung

A	Weitaus besser als der Durchschnitt
B+	Deutlich besser als der Durchschnitt
B	Leicht besser als der Durchschnitt
C	Durchschnittlich
D	Leicht schlechter als der Durchschnitt
D-	Deutlich schlechter als der Durchschnitt
E	Weitaus schlechter als der Durchschnitt

## 2.1 PREMIUM BÜROMÄRKTE

### Köln



Tabelle 7: Basisdaten Kölner Büromarkt

Basisdaten Büromarkt 2015	Köln	Deutschland Ø Top 15*	Deutschland Ø Top 7**
Büromarktgröße (Mio. m <sup>2</sup> )	7,32	7,26	11,42
Leerstand (Tsd. m <sup>2</sup> )	454	526	865
Leerstandsquote (%)	6,2	6,8	7,5
Spitzenmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)	22,0	20,0	26,5
Durchschnittsmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)	12,2	11,75	14,7
Spitzenrendite Büros (%)	4,5	5,1	4,4

\*Zu den Top 15 zählen München, Berlin, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart, Köln, Hannover, Nürnberg, Bremen, Bonn, Dortmund, Essen, Leipzig, Dresden.

\*\*Zu den Top 7 zählen München, Berlin, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart, Köln.

**Standortprofil** Kölns Büromarkt umfasst einen Büroflächenbestand von rd. 7,3 Millionen m<sup>2</sup> und nimmt damit vor Stuttgart den sechsten Rang in der Gruppe der deutschen Top-Bürostandorte ein. Gemessen an seiner Bevölkerungszahl von über 1 Million Einwohnern gehört der Kölner Markt zu den eher kleineren Büromärkten. Die ehemaligen Industrie- und Binnenhafenflächen bieten jedoch hohes Potenzial. Im rechtsrheinisch gelegenen Stadtteil Deutz beispielsweise liegen die Mieten in der Spitze bei 17,50 €/m<sup>2</sup>/Monat. Ein Beispiel für Flächenumnutzung in Köln ist das ehemalige Hafengelände in der Kölner Südstadt. Hier ist ein moderner Flächenmix aus Wohnen, Büro und Dienstleistungen entstanden. Die „Kranhäuser“ im Rheinauhafen sind heute prägende Elemente für das Kölner Stadtbild. Die mit 22 €/m<sup>2</sup>/Monat relativ hohen Spitzenmieten, die für repräsentative Büros in der Kölner City realisiert werden, sind einer der Gründe dafür, dass Köln seinen Platz unter den führenden deutschen Büromärkten hat.

**Immobilienachfrage** Die Nachfragestruktur am Kölner Vermietungsmarkt ist gut diversifiziert. Dies sorgt auch in Krisenjahren für eine höhere Stabilität der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes, was einen positiven Einfluss auf den Büovermietungsmarkt hat. Zu den größten Nachfragegruppen am Büromarkt gehören die unternehmensbezogenen Dienstleister, die Informations- und Kommunikationsbranche sowie der Finanzsektor. In diesen Sektoren arbeiten rund 60 Prozent der Kölner Bürobeschäftigten. Die Bürobeschäftigung am Standort ist in den zurückliegenden Jahren dynamisch gewachsen. Davon profitierte der Büovermietungsmarkt mit einem durchschnittlichen jährlichen Vermietungsvolumen von 273.000 m<sup>2</sup> (10-Jahresdurchschnitt).

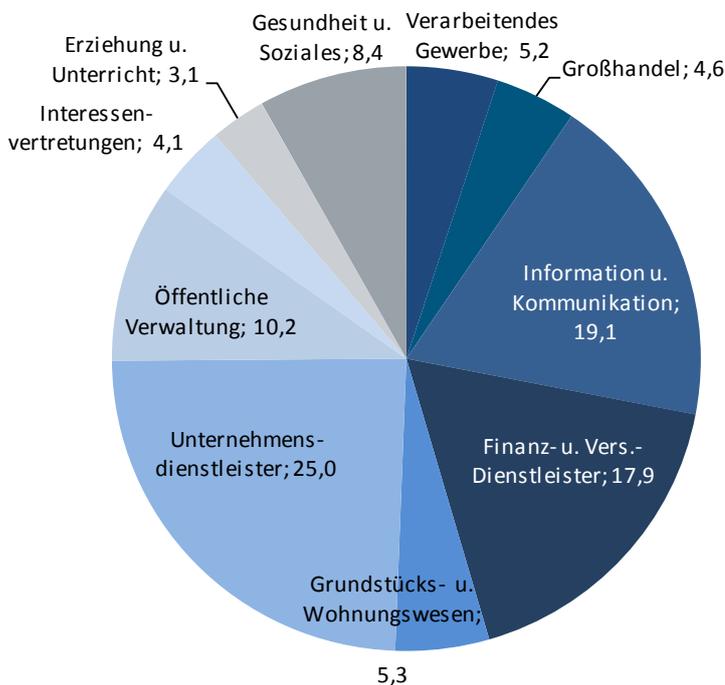
Für das künftige Nachfragepotenzial ist es entscheidend, dass Wachstumsbranchen am Standort vorhanden sind, in denen Bürobeschäftigung aufgebaut wird. Um eine hohe Nachfrage am Büromarkt entfalten zu können, ist die Größe der Branchen am Standort die zweite wichtige Komponente. Das Wachstum der Bürobeschäftigung in Köln erfolgt nicht aus einer Branche, sondern hat eine breite Basis. Die Informations- und Kommunikationsbranche, die für den Standort von hoher Bedeutung ist, gehört zu diesen Wachstumsbranchen, ebenso die Unternehmensdienstleister. Bei den übrigen 40 Prozent lassen sich zwei weitere Branchen identifizieren, die in starkem Umfang Bürobeschäftigung aufbauen. Zum einen

## 2.1 PREMIUM BÜROMÄRKTE

handelt es sich um den Sektor Erziehung und Unterricht, zum anderen um das Gesundheitswesen. Während der Bildungssektor mit 3 Prozent Beschäftigtenanteil noch relativ klein ist, arbeiten bereits rund 8 Prozent der Kölner Bürobeschäftigten im Gesundheitswesen.

Das insgesamt positive Bild der künftigen Bürobeschäftigtenentwicklung, die ausschlaggebend für die Flächennachfrage ist, wird jedoch von der Entwicklung einiger Branchen gedämpft. Bei den Finanzdienstleistern wird sich der Abbau von Büroarbeitsplätzen fortsetzen. Beschäftigtenverluste erfolgten auch beim Großhandel. Die Industrie hat nur noch im geringen Umfang zum Aufbau von Bürobeschäftigung beigetragen, wobei dies in Köln im Vergleich zur Region Rheinland, in der Büroarbeitsplätze abgebaut wurden, noch eine der besseren Entwicklungen darstellt.

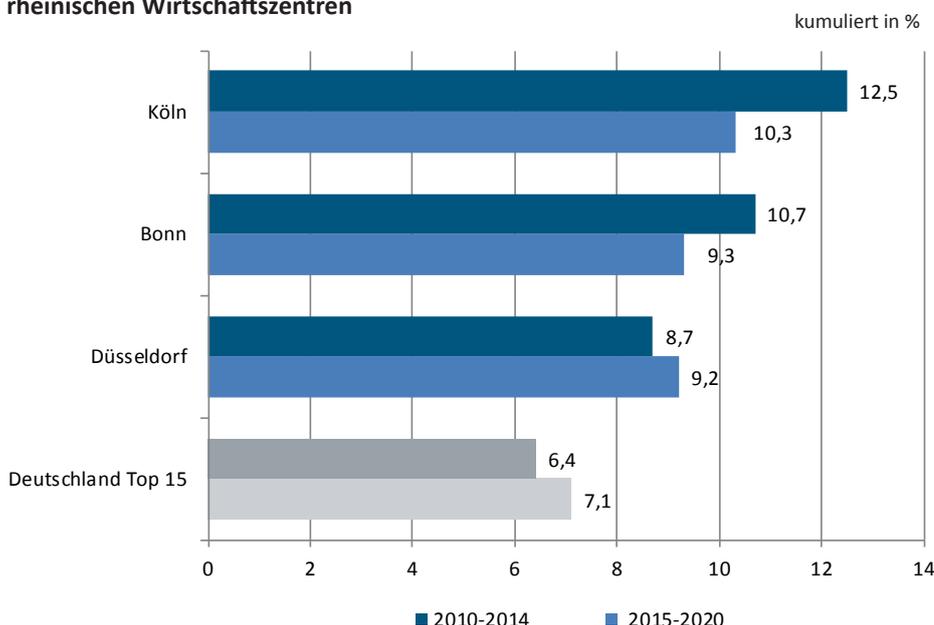
Abbildung 6: Struktur der Bürobeschäftigung in Köln in Prozent



Köln hat in den letzten Jahrzehnten einen dynamischen Strukturwandel von einer Industriestadt zu einer Dienstleistungsmetropole vollzogen. Die Domstadt zeigte in den letzten fünf Jahren nach der Finanzkrise den stärksten Beschäftigtenaufbau in der Region Rheinland.

Die Branchenstruktur, die Büroarbeitsplätze generiert, ist breit aufgestellt, was zu einer Stabilisierung der Büromärkte auch in wirtschaftlich schwierigen Jahren beiträgt. Mit den unternehmensbezogenen Dienstleistern und dem Informations- und Telekommunikationssektor sind am Standort große und zukunftsfähige Branchen angesiedelt. Der Gesundheitssektor und das Bildungswesen sind zwar kleiner, aber ebenfalls dynamisch wachsend. In Köln ist in den nächsten fünf Jahren von einem überdurchschnittlichen Bürobeschäftigtenwachstum von mehr als 10 Prozent auszugehen. Die Bruttowertschöpfung in den bürorelevanten Sektoren wird sich jedoch mit geringerer Wachstumsdynamik entwickeln als in den deutschen Top-15 Büromärkten (vgl. Abb. 8).

Abbildung 7: Entwicklung und Prognose der Bürobeschäftigung in den rheinischen Wirtschaftszentren

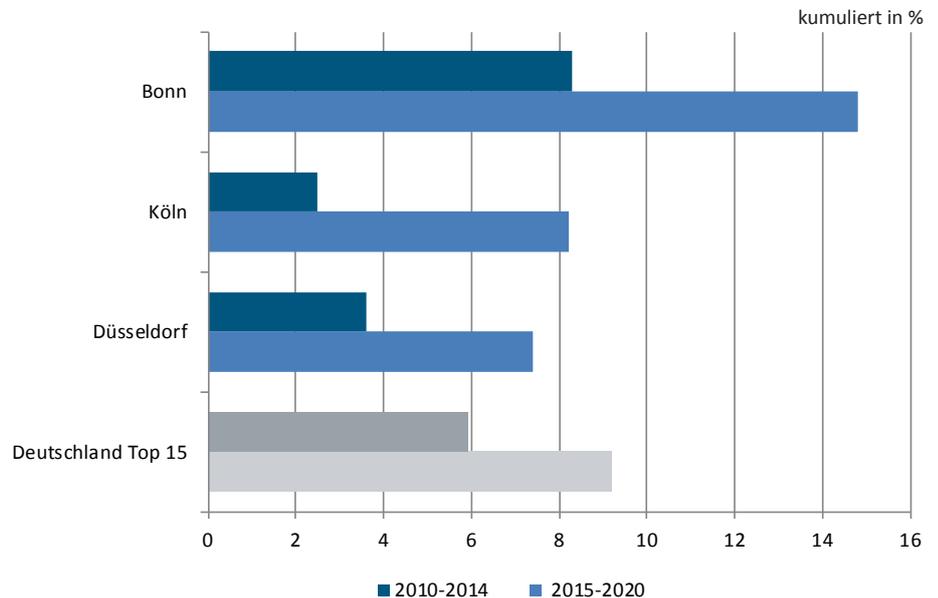


PROGNOSE

## 2.1 PREMIUM BÜROMÄRKTE

PROGNOSE

Abbildung 8: Entwicklung und Prognose der Bruttowertschöpfung büromarktrelevanter Dienstleister in den rheinischen Wirtschaftszentren

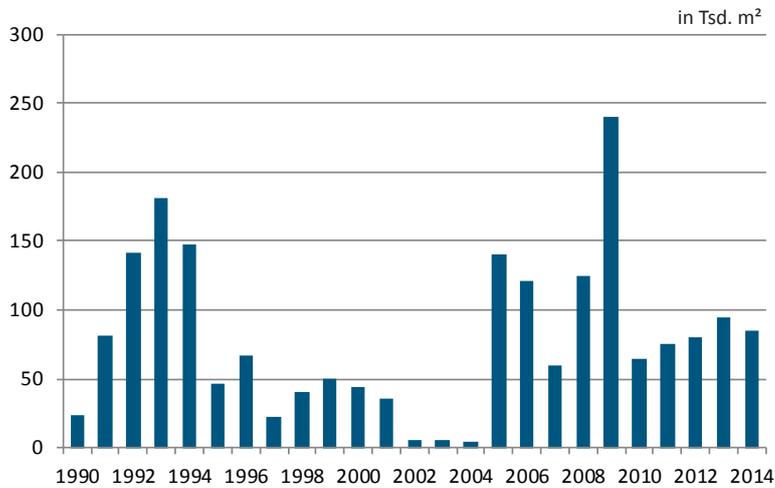


Im langjährigen Mittel werden jährlich rd. 273.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet. Damit steht Köln vor Stuttgart an sechster Position im Umsatzranking der bedeutenden deutschen Büromärkte. Was die Dynamik betrifft, so zeigt sich über die Umschlagshäufigkeit, dass Köln ein beweglicher Vermietungsmarkt ist. Bei der Umschlagshäufigkeit wird die jährliche Vermietungsleistung in Bezug zur Gesamtmarktgröße des Büromarktes gestellt. Rein rechnerisch betrachtet, würde es in Köln 27 Jahre dauern, um den Gesamtbestand an Büroflächen einmal komplett zu vermieten. In Berlin und Stuttgart würde man hierzu 32 Jahre benötigen. Diese Dynamik ist Chance und Risiko beiderseits. Chance für Investoren, ihre Immobilien in einem „beweglichen“ Markt zu platzieren; Risiko, da der Mieter stärker geneigt ist, seinen Standort zu wechseln.

Mietpreise benötigen relativ zur Nachfrage Knappheit, um zu steigen. Um eine Einschätzung über das künftige Mietpotenzial treffen zu können, ist es wichtig zu beurteilen, wie sich das Angebot am Markt, d.h. die Bautätigkeit und die Büroflächenleerstände, entwickeln.

**Immobilienangebot** Erst ab dem Jahr 2005 hat die Bautätigkeit (vgl. Abb. 9) nach einer Wachstumsphase in den 90er Jahren und einer anschließenden Baureduzierung über zehn Jahre wieder angezogen und erreichte 2009 in der Finanzmarktkrise mit 240.000 m<sup>2</sup> ihren Hochpunkt. Seither hat sich das jährliche Niveau der Baufertigstellungen bei moderaten 80.000 m<sup>2</sup> p.a. eingependelt. Diesem relativ geringen Fertigstellungsvolumen steht eine hohe Nachfrage nach modernen, zentral gelegenen und qualitativ hochwertigen Büroflächen gegenüber. Das Angebot in dieser Kategorie ist knapp. Dies hat zur Folge, dass der Flächenleerstand abgebaut wird: Im Jahr 2009 lag der Anteil der leer stehenden Büros am Gesamtbestand bei über 9 Prozent - ein im Vergleich zu anderen deutschen Top-Büromärkten hoher Wert. 2015 beträgt die Leerstandsrate nur noch 6,2 Prozent, der niedrigste Wert innerhalb eines Zeitraums von elf Jahren. Die Flächennachfrage der letzten Jahre hat eine höhere Dynamik aufgewiesen als die neu auf den Markt kommenden Flächen. Dies findet seinen Niederschlag in einer positiven Nettoabsorption. FERl erwartet, dass die Flächenleerstände in den nächsten Jahren, gestützt durch die gute Flächennachfrage, noch fallen werden. Jedoch wird sich die Dynamik des Leerstandabbaus verringern, da sich die Projektentwickler wieder stärker am Markt engagieren werden und die Bautätigkeit steigen wird.

Abbildung 9: Büroneubautätigkeit in Köln von 1990 bis 2014



### Immobilienpreise

#### a) Mieten

Seit dem Jahr 2010 befindet sich der deutsche gewerbliche Immobilienmarkt in einem positiven Büromarktzyklus, der durch moderat steigende Mieten, solide Vermietungsvolumen und deutlich sinkende Leerstände gekennzeichnet ist. Insgesamt zeigt in diesem Marktaufschwung auch die Bautätigkeit wenig Übertreibung. Der Kölner Bürovermietungsmarkt folgt diesem Zyklus, wenn auch mit schwächerer Dynamik. Die geringere Volatilität der Mietpreisentwicklung ist ein Vorteil in Krisenjahren. Das eingeschränkte Angebot moderner Flächen und die positive Entwicklung der Bürobeschäftigten werden künftig dazu führen, dass auch die 1a-Büromieten am Standort in den nächsten fünf Jahren um rund 11 Prozent steigen. In den Nebenlagen geht FERl aufgrund des höheren Flächenangebotes von einem etwas niedrigeren Mietsteigerungspotenzial von 9 Prozent aus. Damit schlägt die Mietpreisentwicklung in diesem Zeitraum die Inflation. Steigende Mieten bzw. positive Erwartungen an steigende Mieten werden entsprechende Signale für die Projektentwicklungen geben. Dies wird mit zeitlichem Verzug die Mietpreisentwicklung dämpfen.

PROGNOSE

Abbildung 10: Entwicklung und Prognose der Mietpreise Büroimmobilien in den rheinischen Großstädten, 1a-Lage

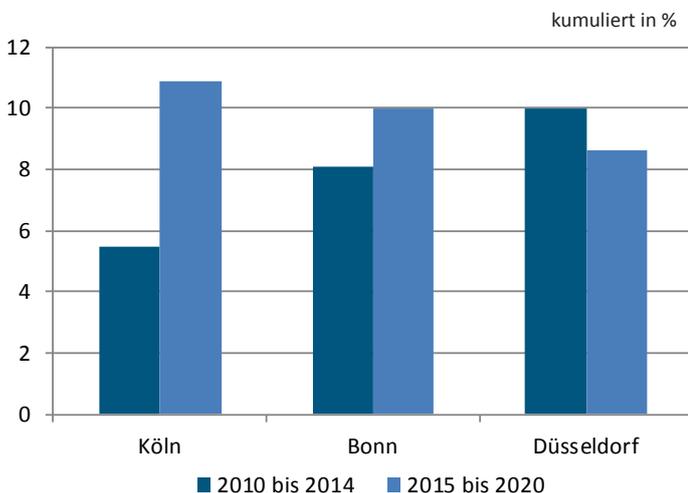
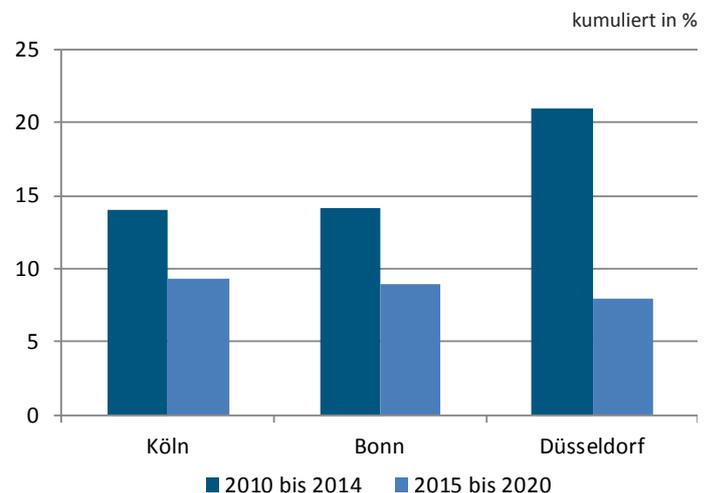


Abbildung 11: Entwicklung und Prognose der Mietpreise Büroimmobilien in den rheinischen Großstädten, Nebenlage



## 2.1 PREMIUM BÜROMÄRKTE

### b) Renditen

In einem durch ökonomische Schocks wie z.B. die Eurokrise oder geopolitische Krisen und niedrige Zinsen geprägten Investmentmarktumfeld sind Immobilien als Vermögenswert in Deutschland stark nachgefragt. Zuletzt wurden im Jahr 2014 rund 720 Millionen Euro allein in Kölner Büroimmobilien investiert. Dies liegt 40 Prozent über dem langfristigen Mittelwert von 530 Millionen Euro. Die Nettoanfangsrenditen für Büros am Standort befinden sich in einer Phase der Kompression. Mit fortschreitender Erholung der europäischen Konjunktur wird eine Zinswende der Europäischen Zentralbank zeitlich näher rücken. Dies wird sich auf die Risikoprämien von Immobilieninvestitionen auswirken. Somit ist zu erwarten, dass die Nettoanfangsrenditen wieder steigen werden.



### Potenzial des Büroimmobilienmarktes Köln

- Bürobeschäftigtenentwicklung zeigt in den Jahren 2015 bis 2020 die höchste Dynamik in der Rheinregion und liegt über der durchschnittlichen Wachstumsrate der deutschen Top 15 Büromärkte.
- Wachstumsbranchen, die Bürobeschäftigung aufbauen, sind gut diversifiziert.
- Moderate Bautätigkeit im zurückliegenden Immobilienmarktzyklus bei deutlich sinkenden Leerständen.
- Überdurchschnittliche Entwicklung der Büromieten.



### Risiko des Büroimmobilienmarktes Köln

- Dynamische Bürobeschäftigtenentwicklung, jedoch geringere Dynamik bei der Bruttowertschöpfung im bürorelevanten Dienstleistungssektor.
- Der Finanzsektor ist nicht mehr expansiv, sondern baut Beschäftigung ab. Die Branche gehört jedoch zu den wichtigen Nachfragegruppen am Kölner Vermietungsmarkt.
- Markteintrittsrisiko: Die Nettoanfangsrenditen sind im derzeitigen Niedrigzinsumfeld stark komprimiert, d.h. die Kaufpreise sind hoch. Mit steigenden Zinsen werden auch die Renditen wieder steigen und damit die Kaufpreise fallen.



### Düsseldorf

Tabelle 8: Basisdaten Düsseldorfer Büromarkt

Basisdaten Büromarkt 2015	Düsseldorf	Deutschland Ø Top 15*	Deutschland Ø Top 7**
Büromarktgröße (Mio. m <sup>2</sup> )	7,71	7,26	11,42
Leerstand (Tsd. m <sup>2</sup> )	725	526	865
Leerstandsquote (in %)	9,4	6,8	7,5
Spitzenmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)	26,0	20,0	26,5
Durchschnittsmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)	12,9	11,75	14,7
Spitzenrendite Büros (%)	4,6	5,1	4,4

\*Zu den Top 15 zählen München, Berlin, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart, Köln, Hannover, Nürnberg, Bremen, Bonn, Dortmund, Essen, Leipzig, Dresden.

\*\*Zu den Top 7 zählen München, Berlin, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart, Köln.

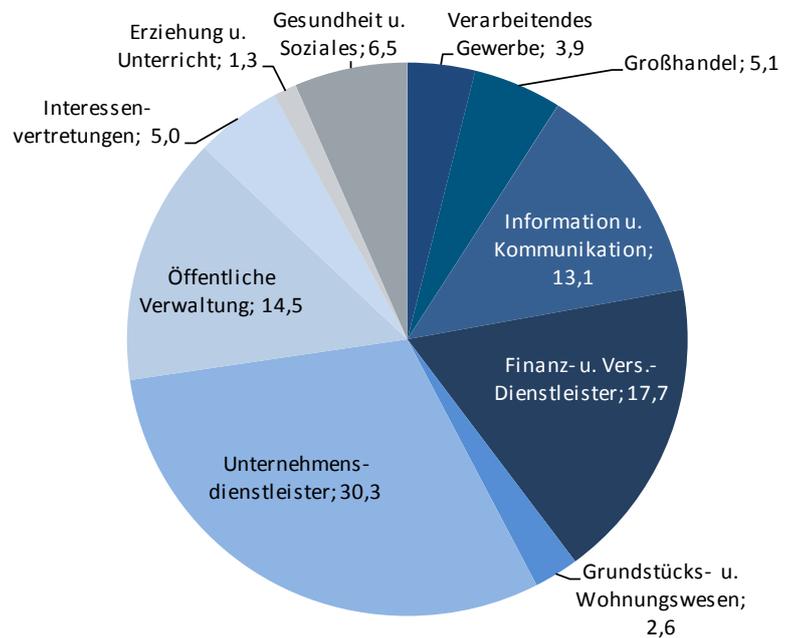
**Standortprofil** Mit einem Bestand von rund 7,7 Millionen m<sup>2</sup> zählt der Düsseldorfer Büromarkt zur Spitzengruppe der deutschen Büromärkte. Der Büromarkt gliedert sich in eine Reihe von Teilmärkten. Um den Teilmarkt Innenstadt, der durch einen Mix aus Handel, Büros und Hotelnutzungen charakterisiert ist, gruppieren sich die Innenstadt-Randlagen. Mit dem Medienhafen, dem Regierungsviertel, dem Kennedydamm und dem „Seestern“ gibt es ein weites Spektrum an Bürolagen und Büroimmobilien für unterschiedliche Nutzergruppen und ihre individuellen Ansprüche. Die Airport City komplementiert das vielfältige Flächenangebot und schafft Raum für flughafenaffine Nutzer. Da die großen Entwicklungsgebiete Medienhafen, Kö-Bogen und Airport-City weitgehend erschlossen sind, rücken neue Entwicklungsflächen in den Fokus, wie z.B. die Potenzialflächen am „Mörsenbroicher Ei“. In der Spitze erzielen repräsentative Büros in bester Citylage, d.h. Königsallee und Bankenlage, 26 €/m<sup>2</sup>/Monat. Aufgrund neuer Projekte im Entwicklungsgebiet Medienhafen werden in diesem Teilmarkt Höchstmieten von bis zu 22 €/m<sup>2</sup>/Monat realisiert.

**Immobilienachfrage** Düsseldorfs Bürobeschäftigte sind in vielfältigen Branchen tätig. Der größte Anteil der Büroarbeitsplätze entfällt auf die unternehmensbezogenen Dienstleistungen. Hier arbeitet jeder dritte Bürobeschäftigte. In der Finanz- und Versicherungsdienstleistungsbranche sind 17,7 Prozent der Beschäftigten tätig, gefolgt von der Öffentlichen Verwaltung (14,5 Prozent) und dem Informations- und Telekommunikationssektor (13,1 Prozent). Trotz der Funktion Düsseldorfs als Landeshauptstadt ist der Öffentliche Sektor nicht überdimensioniert. Dies ist für die Entwicklungsdynamik des Standortes gut, da der Öffentliche Sektor nicht zu Entwicklungssprüngen neigt, die eine dynamische Büroflächennachfrage generieren könnte. Andererseits ist der Sektor groß genug, um auch in wirtschaftlich schwierigen Konjunkturzyklen Flächennachfrage zu generieren und zur Stabilität des Büromarktes beizutragen.

## 2.1 PREMIUM BÜROMÄRKTE

Zu den Wachstumsbranchen am Standort zählen an erster Stelle die unternehmensbezogenen Dienstleister. Ein weiterer Sektor, der hinsichtlich seiner Beschäftigungsdynamik und Größe für die Büroflächennachfrage von großer Bedeutung ist, ist der Bereich Information und Kommunikation. Während der ITK-Sektor im Rheinland in einer Reihe von Kreisen und Städten Bürobeschäftigte abgebaut hat, ergibt sich für Düsseldorf und für den angrenzenden Landkreis Mettmann eine gegensätzliche Entwicklung. Dies liegt u.a. an der großen Dichte japanischer Unternehmen. Bereits in den 1950er Jahren haben sich die ersten japanischen Unternehmen in der Stadt angesiedelt. Heute sind es mehr als 450 Unternehmen.

Abbildung 12: Struktur der Bürobeschäftigung in Düsseldorf in Prozent



Zusammenfassend lassen sich mit den unternehmensbezogenen Dienstleistern und dem Bereich Information und Kommunikation zwei Branchen identifizieren, die wachsen und die bereits einen hohen Anteil der Bürobeschäftigung auf sich vereinen. Zwei weitere Branchen, die Gesundheitswirtschaft und der Bereich Erziehung und Unterricht, sind noch relativ klein, zeichnen sich jedoch durch eine hohe Wachstumsdynamik aus. Diese Branchen sind die künftigen Träger der Büroimmobiliennachfrage. Ein Wachstumshemmnis ergibt sich jedoch für das künftige Nachfragepotenzial: Von der noch relativ großen Finanzdienstleistungsbranche sind keine positiven Impulse auf die Beschäftigung zu erwarten. Seit der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise stagniert die Beschäftigung am Standort. Trotz der Stagnation der Finanzbranche wird die Beschäftigung durch die positiven Entwicklungen in den Wachstumsbranchen im Prognosezeitraum von 2015 bis 2020 um rund 9 Prozent steigen. Dies ist nach Köln und Bonn das stärkste Wachstum in der Region Rheinland und bildet das künftige Nachfragepotenzial nach Büroflächen ab.

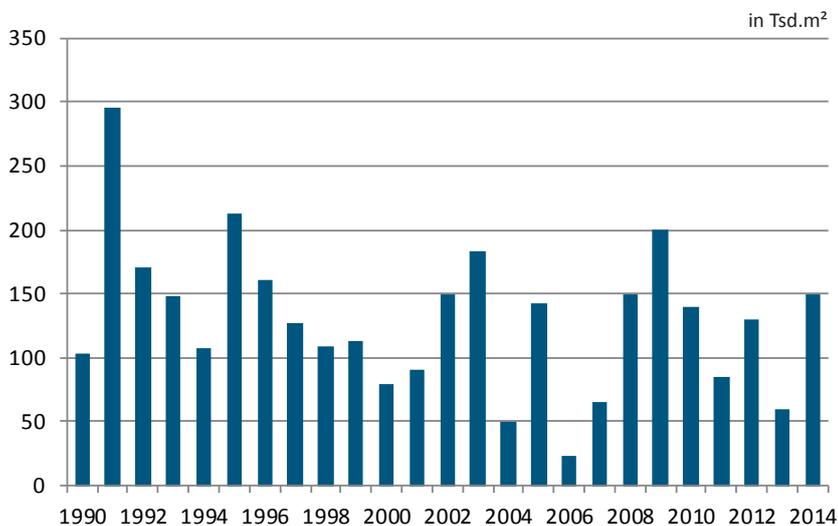
**Immobilienangebot** Bei der Analyse der Angebotsseite des Büromarktes ergibt sich, anders als in Köln oder Bonn, eine weniger günstige Ausgangssituation. Der Büroflächenleerstand in Düsseldorf fällt mit 9,4 Prozent höher aus als in der Mehrzahl der deutschen Top-Bürovermietungsmärkte. Die Ursache hierfür liegt in zwei Krisen begründet, die zwei der dominanten Branchen getroffen haben. Das Platzen der New Economy Blase hat sich auf die Nachfrage aus dem ITK-Sektor negativ ausgewirkt und seinen Ausdruck in einem sprunghaften Anstieg des Leerstandes gefunden. Die Finanzmarktkrise hat darüber hinaus die Nachfrage aus dem Finanzdienstleistungssektor hart getroffen. Im Jahr 2009 sind jedoch in Düsseldorf zahlreiche Büroneubauten fertiggestellt worden. Die Bautätigkeit erreichte mit 200.000 m<sup>2</sup> einen Höchstwert, d.h. es wurde „in die Krise gebaut“ (vgl. Abb. 13). Die Nachfrage am Vermietungsmarkt war zu diesem Zeitpunkt schwach, so dass der Flächenleerstand gestiegen ist. Erst seit 2011 setzte am Markt mit einem Erstarren der Nachfrage ein Abbau des Flächenleerstandes ein.

Beim Betrachten der Struktur des Flächenleerstandes zeigt sich, dass lediglich ein Drittel der leer stehenden Flächen über eine moderne Ausstattungsqualität verfügt. Ein Teil der vakanten Büroflächen sind Großflächen, die auf einen Nutzer ausgerichtet waren. Diese „Single Tenant Buildings“ benötigen einen entsprechenden Vorlauf, was Modernisierung und Vermarktung betrifft, um wieder am Markt platziert werden zu können. So sind im Jahr 2014 das nordrhein-westfälische Innenministerium mit 850 und die Deutsche Bank mit 400 Mitarbeitern in den ehemaligen Gebäudekomplex der WestLB mit seinen rund 100.000 m<sup>2</sup> eingezogen. Weitere prominente Beispiele sind das Dreischeibenhaus und der Kö-Bogen, die nach Sanierung die von den Nutzern präferierten modernen Großflächen anbieten.

Sanierungen und damit die Bereitstellung marktgängiger Flächen haben ebenfalls zum Leerstandsabbau beigetragen. Zusätzlich hat auch die Umnutzung von Büroflächen in Wohnraum den Leerstand reduziert. Begleitet wird der Leerstandsabbau von der moderaten Bautätigkeit, die im derzeitigen Immobilienmarktzyklus unterhalb ihres langjährigen Mittelwertes (130.000 m<sup>2</sup> p.a.) liegt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass am Düsseldorfer Büromarkt ein höherer Anteil Büros leer steht als in der Region Rheinland und den 15 Top-Büromärkten (Ausnahme: Frankfurt und die ostdeutschen Immobilienstandorte Leipzig und Dresden). Der Leerstand sinkt jedoch seit dem Jahr 2011 mit zunehmender Dynamik. Aufgrund der positiven Immobiliennachfrage sowie der Aufwertung von leer stehenden Büros durch Modernisierung oder Umnutzung und der niedrigen Bautätigkeit erwarten wir, dass sich der Leerstandsabbau weiter fortsetzt.

Abbildung 13: Büroneubautätigkeit in Düsseldorf von 1990 bis 2014



### Immobilienpreise

#### a) Mieten

Nach dem Krisenjahr 2009, das einen kurzen Einbruch in den Vermietungsmärkten induzierte, ist der deutsche Büromarkt in eine Phase der Markterholung eingetreten. Auch der Düsseldorfer Markt folgte dieser Entwicklung. Jedoch hat sich zuletzt im Jahr 2014 eine Abschwächung für den Vermietungsmarkt in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt ergeben, die Büromieten sind leicht gesunken. Die steigende Flächennachfrage, bei moderater Bautätigkeit, generiert eine positive Nettoabsorption am Büromarkt. Dies wird im Prognosezeitraum 2015 bis 2020 zu einem durchschnittlichen, d.h. auf Inflationsniveau befindlichen Mietpreisanstieg sowohl in den 1a-Büromarktzonen (8,6 Prozent) als auch in den Nebenlagen (7,9 Prozent) führen.

#### b) Renditen

Mit einem mittleren Investmentumsatz von 870 Millionen Euro p.a. (10-Jahresdurchschnitt) gehört der Standort zu den führenden deutschen Investmentplätzen. Immobilien zur Kapitalanlage in den deutschen Metropolen und B-Städten sind eine gefragte Assetklasse im derzeitigen Niedrigzinsumfeld. Dies spiegelt das Düsseldorfer Investmentvolumen der Jahre 2013/2014 wieder, das 45 Prozent über dem langjährigen Mittelwert liegt. Der Investmentmarkt zieht Investoren aus dem In- und Ausland an. Bemerkenswert ist, dass sich ausländische Investoren auf Käuferseite und Verkäuferseite nahezu die Waage halten. In beiden Kategorien stellen sie rund 40 Prozent der Marktbeteiligten und nutzen für ihre Investitions- und Deinvestitionsentscheidungen die Liquidität des Düsseldorfer Marktes.

## 2.1 PREMIUM BÜROMÄRKTE

Die hohe Nachfrage nach Core-Objekten setzt die Renditen unter Druck. Im Jahr 2015 liegen die Nettoanfangsrenditen 70 Basispunkte unterhalb ihres Peaks im Jahr 2009. Das Ausweichen der Investoren auf Nebenlagen führt auch in diesen Zonen zu einer Renditekompression. Wir erwarten, dass die Phase der Kompression schon weit fortgeschritten ist und dass mit steigenden Zinsen in den Jahren 2017/2018 eine Phase der Dekompression folgt, d.h. die Nettoanfangsrenditen werden wieder steigen. Der Wertzuwachs wird sich damit im Prognosezeitraum durch die Mietentwicklung ergeben.



### Potenzial des Büroimmobilienmarktes Düsseldorf

- Große, für den Standort wichtige Branchen (ITK-Sektor, Unternehmensdienstleister) sind zugleich Wachstumsbranchen.
- Der Aufbau von Bürobeschäftigung wird in den Jahren 2015 bis 2020 mit einer überdurchschnittlich hohen Wachstumsrate von 9% erfolgen.
- Die diversifizierte Bürobeschäftigtenstruktur und die öffentliche Verwaltung stabilisieren den Vermietungsmarkt in wirtschaftlichen Abschwungphasen.



### Risiko des Büroimmobilienmarktes Düsseldorf

- Geringere Wachstumsdynamik bei der Bruttowertschöpfung im bürorelevanten Dienstleistungssektor.
- Der Finanzsektor, eine wichtige Branche für die Büroflächennachfrage in Düsseldorf, ist seit der Finanzkrise nicht mehr expansiv, sondern stagniert.
- Die Mietrenditen sind im derzeitigen Investmentmarktumfeld stark komprimiert, d.h. Renditekorrektur mit steigenden Zinsen wahrscheinlich.



### Bonn

Tabelle 9: Basisdaten Bonner Büromarkt

Basisdaten Büromarkt 2015	Bonn	Deutschland Ø Top 15*	Deutschland Ø Top 7**
Büromarktgröße (Mio. m <sup>2</sup> )	3,7	7,26	11,42
Leerstand (Tsd. m <sup>2</sup> )	111	526	865
Leerstandsquote (%)	3,0	6,8	7,5
Spitzenmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)	17,5	20,0	26,5
Durchschnittsmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)	12,0	11,75	14,7
Spitzenrendite Büros (%)	5,5	5,1	4,4

\*Zu den Top 15 zählen München, Berlin, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart, Köln, Hannover, Nürnberg, Bremen, Bonn, Dortmund, Essen, Leipzig, Dresden.

\*\*Zu den Top 7 zählen München, Berlin, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart, Köln.

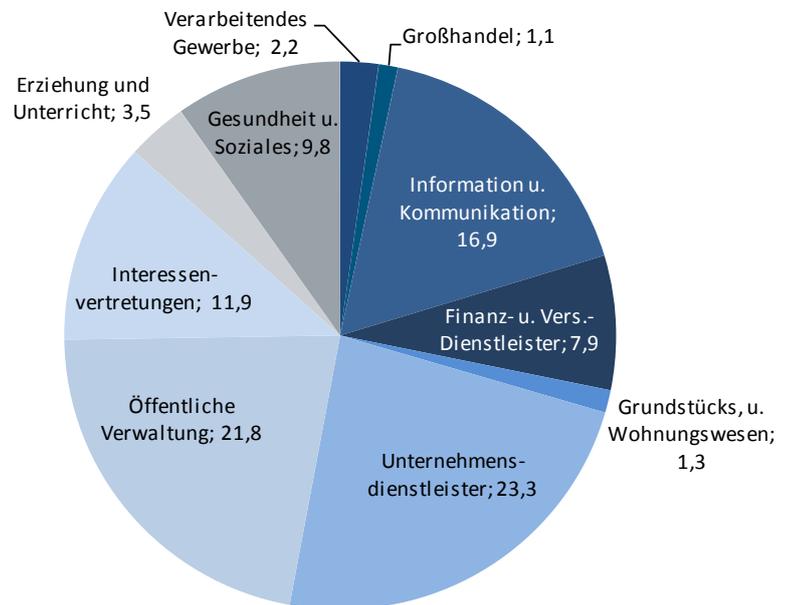
**Standortprofil** Der Büroflächenbestand in Bonn summiert sich 2015 auf 3,7 Millionen m<sup>2</sup>. Damit gehört die Stadt zu den kleineren der 15 deutschen Top-Büromärkte. Innerhalb von Nordrhein-Westfalen platziert sich der Büromarkt, gemessen an seiner Größe, hinter Düsseldorf und Köln auf dem dritten Platz. Der Flächenbestand konzentriert sich auf den Innenstadtbereich mit den Büromarktzonen City, Südstadt, Weststadt und Nordstadt sowie das Bundesviertel und den rechtsrheinischen „Bonner Bogen“. Die Spitzenmiete, d.h. die Miete, die üblicherweise für eine hochwertige Bürofläche in erstklassiger Lage erzielt wird, liegt 2015 für den Bonner Büromarkt bei 17,50 €/m<sup>2</sup>/Monat. Das höchste Mietniveau wird in Bonn im Büroteilmarkt Bundesviertel erzielt.

**Immobilienachfrage** Rund 57 Prozent der Bonner Beschäftigten arbeiten im Bürosektor. Der größte Anteil entfällt fast pari auf die unternehmensbezogenen Dienstleister (rund 23 Prozent) und auf die öffentliche Hand (rund 22 Prozent). Unter anderem ist noch ein großer Anteil der Mitarbeiter aus dem Verteidigungsministerium, dem Verkehrsministerium, Bildungsministerium und den Ministerien für Umwelt bzw. dem für Entwicklungshilfe in Bonn tätig. Der Informations- und Kommunikationssektor steht an dritter Stelle der beschäftigungsstärksten Branchen. Hinsichtlich ihrer Wachstumsdynamik unterscheiden sich diese drei Branchen erheblich: Im ITK-Sektor stagniert die Beschäftigung, in der öffentlichen Verwaltung erfolgte nur ein schwacher Beschäftigungsaufbau. Dafür zeigen die Unternehmensdienstleister eine hohe Dynamik und sind daher maßgeblicher Treiber für die künftige Nachfrage nach Büroflächen. Zu den Wachstumsbranchen zählen das Gesundheitswesen und der Erziehungs- und Bildungssektor, die einen Anteil von 9,8 Prozent bzw. 3,5 Prozent an der Bürobeschäftigung ausmachen. Der dynamische Beschäftigtenaufbau in diesen Branchen wird in den nächsten fünf Jahren zu einem Beschäftigtenzuwachs von 9,2 Prozent führen - ein sowohl im regionalen Vergleich als auch im Vergleich zu den deutschen Top 15 Büromärkten überdurchschnittliches Wachstum. Zugleich steigt die Bruttowertschöpfung bei den bürorelevanten Dienstleistungen im Prognosezeitraum 2015 bis 2020 mit 14,8 Prozent (kumuliert) weit überdurchschnittlich (vgl. Abb. 8).

## 2.1 PREMIUM BÜROMÄRKTE

Der Bürobeschäftigtenaufbau und die hieraus generierte Flächennachfrage spiegeln sich in der Vermietungsleistung wider. In den vergangenen zehn Jahren wurden in Bonn jährlich rund 90.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet. Das jährliche Vermietungsvolumen zeigte sich dabei sehr stabil, lediglich im Jahr 2007 wurde der Mittelwert überschritten. Damit gehört Bonn nach Düsseldorf, Köln und Essen zu den umsatzstärksten Büromärkten von Nordrhein-Westfalen. Die Nettoabsorption, d.h. die Differenz der aktuell belegten Fläche zur im Vorjahr belegten Fläche, die den Büroflächenmehrverbrauch anzeigt, hat in den vergangenen zwei Jahren zugenommen und liegt im Jahr 2014 mit 68.000 m<sup>2</sup> deutlich über ihrem 10-Jahresmittelwert von 30.000 m<sup>2</sup>.

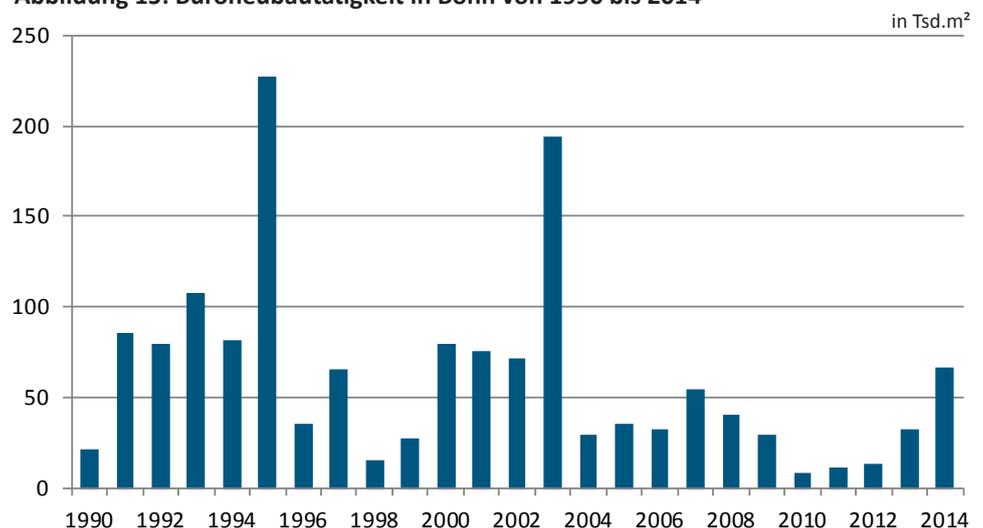
Abbildung 14: Struktur der Bürobeschäftigung in Bonn in Prozent



Der Wirtschaftsstandort Bonn konnte den Regierungsumzug und den Verlust der Hauptstadtfunktion mehr als kompensieren und hat sich als Dienstleistungszentrum positioniert. Größte und dynamischste Wachstumsbranche in Bonn sind die unternehmensbezogenen Dienstleister. Die Sektoren Gesundheit und Bildung sind deutlich kleiner, zeigen jedoch eine hohe Beschäftigtendynamik und gehören zu den Zukunftsbranchen. Der Bildungssektor generiert nicht nur Arbeitsplätze, sondern hat eine hohe Bedeutung für innovationsgetriebenes, regionales Wachstum z.B. über die Gründung von „Spin-off Unternehmen“ aus der Hochschul- und Forschungslandschaft.

**Immobilienangebot** Im Gegensatz zur dynamischen Nachfrageentwicklung verlief die Bautätigkeit in den letzten Jahren sehr verhalten. In den zurückliegenden fünf Jahren wurden jährlich durchschnittlich nur 27.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt - dies liegt deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt von 61.000 m<sup>2</sup>. Am Büromarkt zeigt sich daher eine Angebotsverknappung. Im Jahr 2015 liegt die Leerstandsquote bei 3 Prozent, was die niedrigste Quote sowohl im regionalen Vergleich als auch unter den Top 15 deutschen Büromärkten darstellt. Wir erwarten, dass das Angebot in den nächsten fünf Jahren auf die wachsende Nachfrage reagiert und die Bauaktivitäten moderat steigen werden.

Abbildung 15: Büroneubautätigkeit in Bonn von 1990 bis 2014



### Immobilienpreise

#### a) Mieten

Die Büromieten in Bonn sind im Trend zwar steigend, jedoch mit sehr moderaten Wachstumsraten. Dies könnte ein Grund dafür sein, dass die Bautätigkeit am Standort so niedrig ist. Es ist jedoch zu erwarten, dass der Druck von der Angebotsseite auf die knappen Flächen die Mietpreisentwicklung in den nächsten Jahren beschleunigt. Die künftige Flächennachfrage, bei moderat steigender Bautätigkeit, generiert eine positive Nettoabsorption am Büromarkt. Dies wird zu einem über dem Inflationsniveau liegenden Anstieg der Mieten in 1a-Lage (10 Prozent) und einem durchschnittlichen Anstieg der Büromieten in den Bonner Nebenlagen (9 Prozent) im Zeitraum 2015 bis 2020 führen.

#### b) Renditen

Am Bonner Investmentmarkt wurden im Durchschnitt der letzten zehn Jahre jährlich rund 220 Millionen € in Gewerbeimmobilien, d.h. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsobjekte, angelegt. Nach der Finanzmarktkrise befindet sich der Markt in einer Erholungsphase. Allerdings gibt es nur ein begrenztes Angebot an Investmentobjekten, was durch die niedrige Bautätigkeit zusätzlich beschränkt wird. Daher ist der zuletzt registrierte Rückgang der gewerblichen Immobilienumsätze auf 127 Millionen € im Jahr 2014 (181 Millionen € in 2013 und 262 Millionen € in 2011) nicht einer Nachfrageschwäche geschuldet, sondern Ausdruck der knappen Produktverfügbarkeit. Mit 5,5 Prozent ist das Niveau der Nettoanfangsrenditen, die das Verhältnis der Mieteinnahmen zur Investitionssumme im ersten Jahr der Immobilienanlage wiedergeben, für 1a-Büroimmobilien in Bonn im Städtevergleich noch relativ hoch. Die Renditekompression ist noch nicht weit fortgeschritten. Es ist zu erwarten, dass die Renditen aus strukturellen Gründen (der Büromarkt entwickelt und vergrößert sich) in Zukunft noch sinken werden. Die künftige Wertentwicklung der Immobilienanlage ist in Bonn damit sowohl rendite- als auch mietpreisgetrieben.



#### Potenzial des Büroimmobilienmarktes Bonn

- Bonn generiert mit rund 9 Prozent ein überdurchschnittliches Bürobeschäftigtenwachstum in den Jahren 2015 bis 2020.
- Der Büro-Beschäftigtenaufbau wird von einem noch stärkeren Anstieg der Bruttowertschöpfung im bürorelevanten Dienstleistungssektor begleitet. Grund: Wissensbasierte Dienstleister expandieren.
- Die Leerstandsquote am Büromarkt ist mit 3 Prozent weit unterdurchschnittlich, d.h. das Flächenangebot ist knapp.
- Überdurchschnittliches Mietpreiswachstum im Prognosezeitraum 2015 bis 2020.
- Nettoanfangsrenditen sind mit 5,5 Prozent für 1a-Büroimmobilien im Vergleich zu den Top 15 Büromärkten relativ hoch. Damit stellt sich das Verhältnis Mieteinnahmen zu Kaufpreis für den Investor rentierlicher dar als in Märkten, die bereits eine starke Renditekompression erfahren haben.



#### Risiko des Büroimmobilienmarktes Bonn

- Stagnative Bürobeschäftigten-Entwicklung beim in der Vergangenheit expansiven ITK- Sektor und wenig Impulse aus der öffentlichen Verwaltung. Beide Sektoren sind jedoch hinsichtlich ihrer Größe wichtige Nachfrager nach Büroflächen.

## 2.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

### Regionaler Überblick des Büromarkts



**Tabelle 10: Basisdaten Büromarkt der Landkreise und Regionalstandorte im Quervergleich**

Basisdaten Büromarkt 2015	Büromarkt- größe (Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstands- quote (%)	Ø Büromieten 1a City (€/m <sup>2</sup> /Monat)	Ø Büromieten Nebelage (€/m <sup>2</sup> /Mo- nat)
Leverkusen	843	33,7	4,0	9,3	8,0
Rhein-Sieg-Kreis	1.508	48,3	3,2	9,6	7,1
Kreis Mettmann	2.188	306	14,0	9,0	7,3
Rhein-Erft-Kreis	1.213	38,8	3,2	8,0	6,8
Rhein-Kreis Neuss	1.627	179	11,0	9,4	7,4
Rhein.-Berg. Kreis	757	26,5	3,5	8,0	6,5
<b>Nordrhein-Westfalen*</b>	<b>1.330</b>	<b>62,9</b>	<b>3,5</b>	<b>9,1</b>	<b>6,6</b>

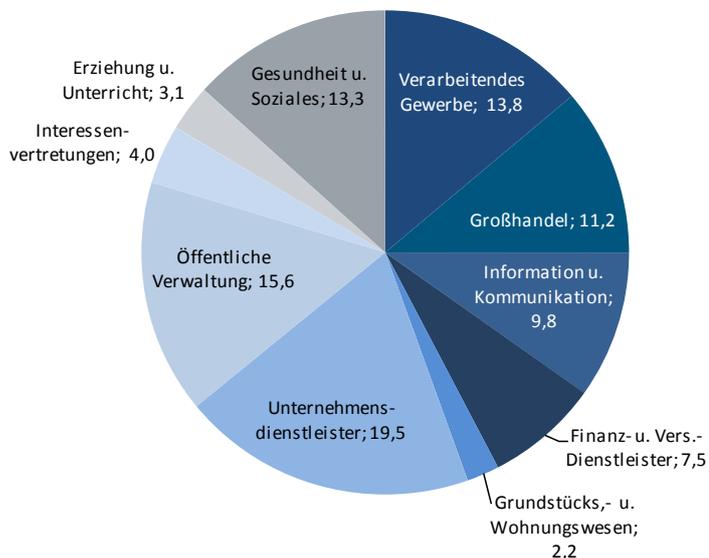
\*Mittelwert aus 53 Landkreisen und Kreisfreien Städten in Nordrhein-Westfalen.

**Immobilienachfrage** Im Jahr 2015 arbeiten rund 790.000 Beschäftigte im Rheinland in einem Büroberuf. Am stärksten ist diese Gruppe in den großen Dienstleistungszentren, d.h. Köln, Bonn und Düsseldorf, vertreten. Immerhin ein Drittel der Büroarbeitsplätze befindet sich in den Landkreisen. Innerhalb der Landkreise weisen der Kreis Mettmann, gefolgt vom Rhein-Kreis Neuss und gleichrangig dem Rhein-Sieg-Kreis, die höchsten Bürobeschäftigtenzahlen auf.

Die Bürobeschäftigung ist in den Landkreisen des Rheinlands gut diversifiziert. Der größte Anteil der Bürobeschäftigung (19,5 Prozent) entfällt auf die unternehmensbezogenen Dienstleistungen, gefolgt von der öffentlichen Verwaltung (15,6 Prozent). Die industrielle Basis der Landkreise spiegelt sich in der relativ hohen Quote von Büroarbeitern wider, die im verarbeitenden Gewerbe z.B. in der Verwaltung oder in Entwicklungsabteilungen tätig sind (13,8 Prozent). Es folgt der Bereich Gesundheit und Soziales (13,3 Prozent). Diese vielfältige Beschäftigtenstruktur ist eine gute Basis für den Vermietungsmarkt. Sie trägt dazu bei, Investitionsrisiken zu senken, die z.B. in monostrukturierten Regionen - sei es durch exogene Schocks oder unternehmensspezifische Schieflagen - entstehen können.

## 2.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

Abbildung 16: Struktur der Bürobeschäftigung in den rheinischen Landkreisen und Leverkusen, in Prozent



Die Dynamik der Flächennachfrage an den Büromärkten geht von den Wachstumsbranchen aus. Bis zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2020 erwartet FERI in der Rheinregion einen durchschnittlichen Zuwachs der Bürobeschäftigung von rund 7,5 Prozent. Damit werden die Bürobeschäftigten auf rund 855.000 steigen. Die stärksten Zuwächse werden in den großen Wirtschaftszentren Köln, Bonn und Düsseldorf stattfinden. Demgegenüber wächst die Gruppe der Landkreise mit einem durchschnittlichen Beschäftigtenaufbau von 6,5 Prozent schwächer. Bei den Standorten mit starker industrieller Basis wie dem Rheinisch-Bergischen Kreis und dem Rhein-Erft-Kreis zeigen sich Nachholeffekte. Dies gilt speziell für Leverkusen. In der Stadt entsteht ein Netzwerk von Dienstleistern um die Industrieunternehmen. Zusätzlich gehen vom Gesundheitssektor Wachstumsimpulse für die Bürobeschäftigung aus.

Zu den Branchen, die das Wachstum tragen und die künftige Büroflächennachfrage generieren, zählen am rheinischen Immobilienmarkt übergreifend die unternehmensbezogenen Dienstleistungen und der Gesundheitssektor. Die Region hat eine hohe Kompetenz im Bereich der medizinischen Forschung aufgebaut. Von dem innovativen Potenzial profitierten die ansässige Pharmaindustrie, die Biotechnologie und die Medizintechnik. In den letzten Jahren entwickelte sich die Zahl der Bürobeschäftigten in diesem Sektor mit hoher Dynamik. Ein relativ kleiner Sektor für die Region, der jedoch eine starke Wachstumsdynamik zeigt, ist der Bereich Bildung, Erziehung und Unterricht. Die Informations- und Telekommunikationsbranche entwickelt sich regional unterschiedlich. Während in Düsseldorf und dem angrenzenden Landkreis Mettmann sowie Köln und Leverkusen ITK-Beschäftigung aufgebaut wird, schrumpft die Beschäftigung in den übrigen Landkreisen.

Zusammenfassend lassen sich am rheinischen Büroimmobilienmarkt übergreifend zwei Branchen identifizieren, die aufgrund ihrer Größe eine hohe Bedeutung für die Region haben, in der Vergangenheit eine dynamische Entwicklung zeigten und über Wachstumspotenziale für die Zukunft verfügen: die unternehmensbezogenen Dienstleistungen und das Gesundheitswesen.

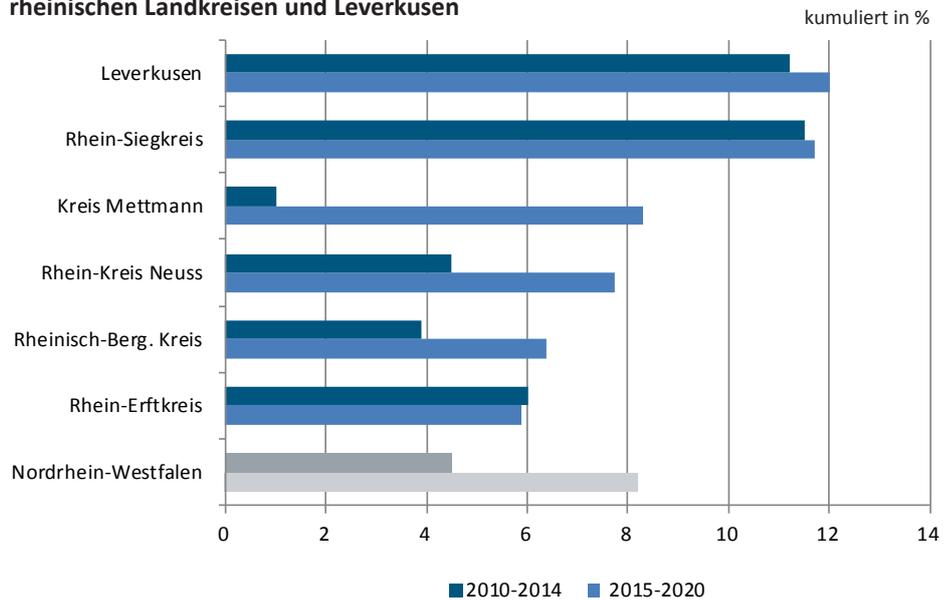
Abbildung 17: Entwicklung und Prognose der Bürobeschäftigung in den rheinischen Landkreisen und Leverkusen



PROGNOSE

## 2.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

Abbildung 18: Bruttowertschöpfung bei den bürorelevanten Dienstleistern in den rheinischen Landkreisen und Leverkusen



**Immobilienangebot** Im Rheinland sind Düsseldorf und Köln die mit Abstand größten Büromärkte. Mehr als die Hälfte des Bürobestandes der Region ist hier konzentriert, was eine hohe Marktliquidität schafft. Wird der Büroflächenbestand von Bonn hinzu addiert, so entfällt auf die großen Wirtschafts- und Verwaltungszentren der Region ein Flächenanteil von 70 Prozent. In den Landkreisen einschließlich Leverkusen befindet sich rund ein Drittel des Gesamtbestandes.

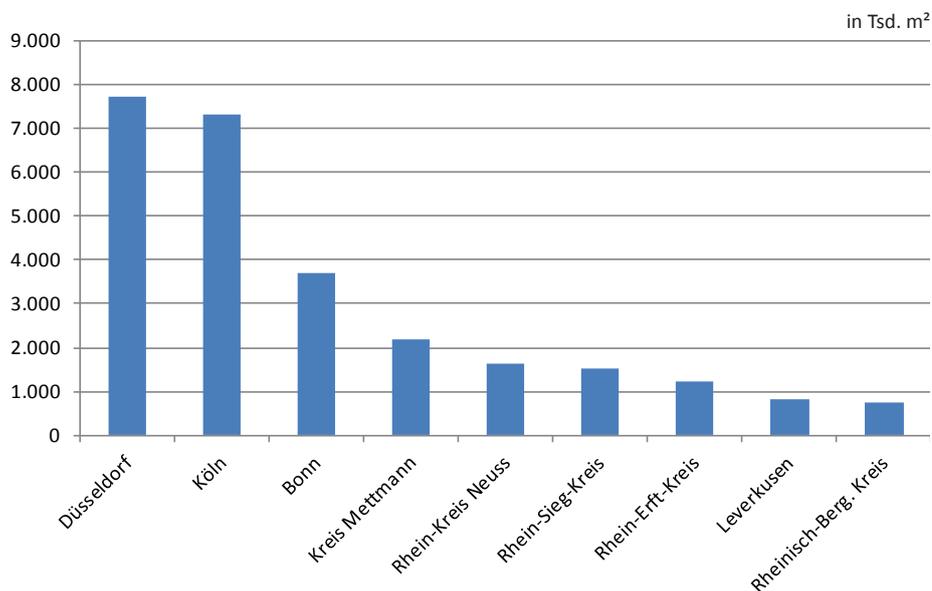
Bei den investierbaren Objekten werden Immobilien mit 100 Prozent Büronutzung in den Landkreisen seltener angeboten. Häufiger sind Mischnutzungen wie z.B. Büro/Einzelhandel/Wohnen. In vielen Kreisen übertrifft das Angebot an Mehrfamilienhäusern zur Kapitalanlage das gewerbliche Angebot.

Innerhalb der Landkreise ist der Kreis Mettmann im Jahr 2015 mit rund 2,1 Millionen m<sup>2</sup> Bürofläche der größte Büromarkt, gefolgt vom Rhein-Kreis Neuss (1,6 Millionen m<sup>2</sup>) und dem Rhein-Sieg-Kreis (1,5 Millionen m<sup>2</sup>). Diese Landkreise teilen eine Gemeinsamkeit: Sie grenzen alle an eine starke Kernstadt.

Der Büroflächenbestand in Leverkusen summiert sich im Jahr 2015 auf weniger als 800.000 m<sup>2</sup>. Damit gehört er flächenmäßig zusammen mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis zu den kleinen rheinischen Büroimmobilienmärkten. Leverkusen ist kein traditionell gewachsener Bürostandort, sondern wird durch seine Industrie- und Gewerbeflächen geprägt. Der stadtprägende Chempark mit seinen rund 30.000 Mitarbeitern ist hier an erster Stelle zu nennen.

## 2.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

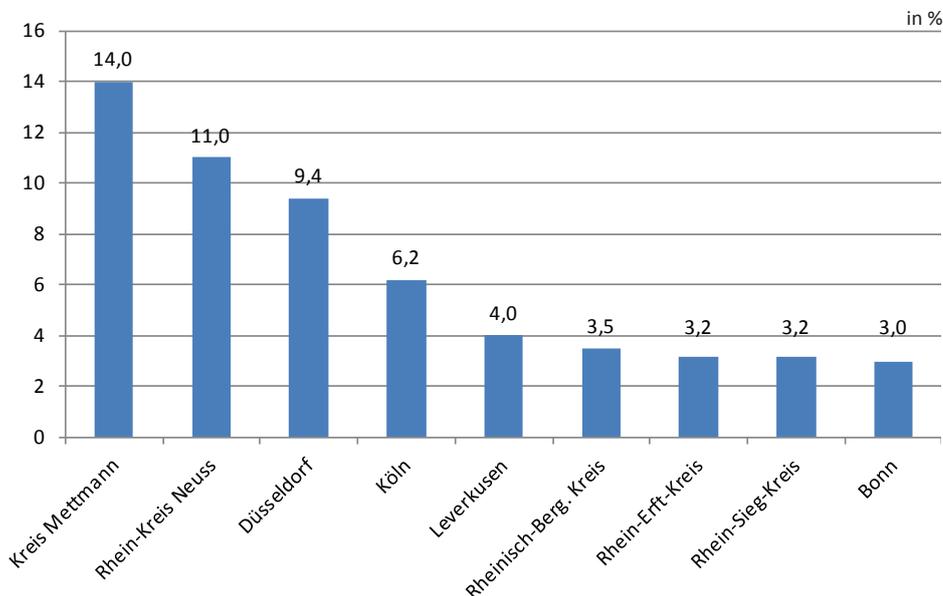
Abbildung 19: Büroflächenbestand am rheinischen Immobilienmarkt, 2015



Der Schwerpunkt der Bautätigkeit für Büros konzentriert sich im Rheinland in den großen Wirtschaftszentren der Region, d.h. in Düsseldorf, gefolgt von Köln und Bonn. Die Bautätigkeit zeigte sich im Büroneubau in den zurückliegenden fünf Jahren sehr moderat. Dies gilt nicht nur für die Wirtschaftszentren, sondern auch für die Landkreise. Innerhalb der Gruppe der Landkreise waren im Kreis Mettmann und dem Rhein-Sieg-Kreis noch die meisten Bauaktivitäten zu verzeichnen. Die geringe Größe des Büromarktes und die geringe Neubauaktivität bedingen, dass es einen Mangel an modernen und investierbaren Büroobjekten gibt.

Der Büroflächenleerstand liegt in der Region im Jahr 2015 bei rund 1,9 Millionen m<sup>2</sup>. Bei Betrachtung der Leerstandsquoten ergibt sich ein recht differenziertes Bild: In Düsseldorf und den angrenzenden Büromärkten im Kreis Mettmann und im Rhein-Kreis Neuss ist der Anteil der leer stehenden Flächen am Gesamtbestand hoch. In diesen beiden Märkten wurde der Flächenbestand in der Vergangenheit bis 2005 erheblich ausgeweitet. Aus diesem Reservoir stammt der überwiegende Teil der leer stehenden Büroflächen in der Düsseldorfer Peripherie. Dagegen stellt sich die Leerstandssituation in den übrigen rheinischen Landkreisen sowie in Bonn und Leverkusen deutlich besser dar.

Abbildung 20: Büroleerstand am rheinischen Immobilienmarkt 2015



## 2.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

**Immobilienpreise** Die höchsten Mietpreise für Büros werden Mitte 2015 in den Landkreisen des Rheinlands in Neuss mit 13,00 €/m<sup>2</sup> pro Monat erzielt. Gute bis sehr gute Objekte erreichen in den übrigen Landkreisen Mieten von bis zu 12,50 €/m<sup>2</sup>. Beim Preisniveau heben sich die Büromärkte, die im Umfeld von Bonn (Rhein-Sieg-Kreis) und Düsseldorf (Kreis Mettmann und Rhein-Kreis Neuss) lokalisiert sind, durch ein höheres Mietpreisniveau ab. Das insgesamt niedrigere Mietpreisniveau in den Landkreisen führt dazu, dass die Büromärkte eine attraktive Option für preissensible Unternehmen darstellen, sich dort anzusiedeln.

Die Nettoanfangsrenditen für Büros mit guter bis mittlerer Qualität liegen in einer Spanne von 6,5 bis 7,5 Prozent. Vollvermietete moderne Büros mit einer ausgezeichneten Lagequalität können die Spanne unterschreiten. Das im Vergleich zu den Wirtschaftszentren höhere Niveau der Nettoanfangsrenditen reflektiert die höheren Standortrisiken in den Landkreisen wie z.B. Markttransparenz und Marktliquidität. Das Renditeniveau ist darüber hinaus stark objekt-, standort- und mieterabhängig.

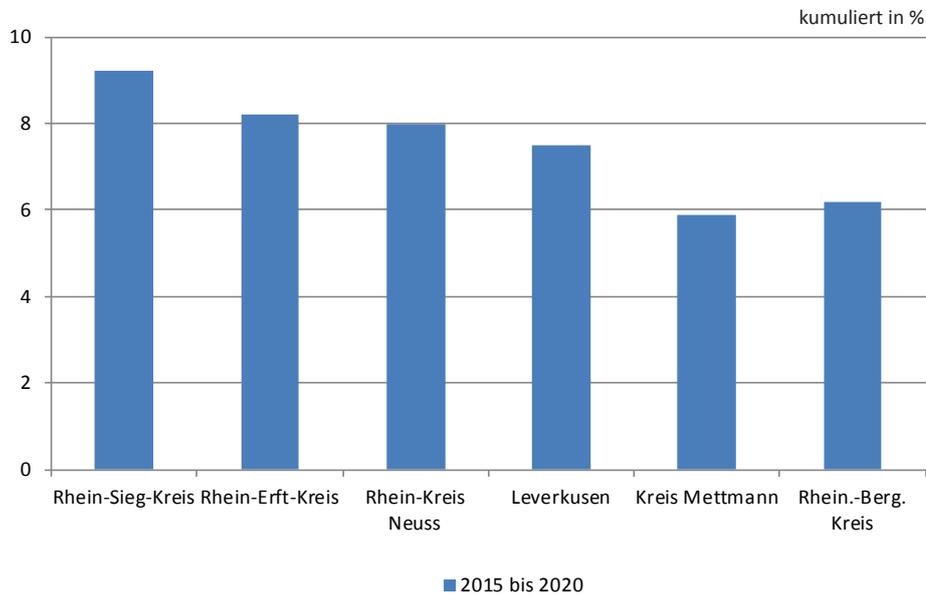
Die Büromärkte in der Region zeichnen sich für Investoren durch heterogene Risiken und Ertragspotenziale aus.

**Tabelle 11: Büromieten der rheinischen Regionalstandorte**

Büromieten in €/m <sup>2</sup> /Monat	Innenstadt		Nebenlage	
	von	bis	von	bis
<b>Leverkusen</b>				
Leverkusen, Stadt	5,0	12,0	5,0	11,0
<b>Rhein-Sieg-Kreis</b>				
Niederkassel	6,5	10,5	5,5	8,0
Siegburg	6,0	10,0	5,0	7,0
St. Augustin	8,0	10,0	7,0	8,0
Troisdorf	7,0	12,0	6,0	8,0
<b>Kreis Mettmann</b>				
Erkrath	4,5	11,0	4,0	9,0
Hilden	5,0	12,5	4,5	11,0
Langenfeld	5,0	11,0	4,0	10,5
Mettmann	4,0	9,0	4,0	9,0
Monheim	5,0	12,0	5,0	11,5
<b>Rhein-Erft-Kreis</b>				
Brühl	5,0	10,0	5,0	7,5
Frechen	6,0	11,0	6,0	8,0
Hürth	5,0	11,0	5,0	7,5
Kerpen	5,0	10,0	5,0	7,5
Pulheim	6,0	11,0	6,0	8,0
Wesseling	6,0	9,0	6,0	7,0
<b>Rhein-Kreis Neuss</b>				
Dormagen	5,0	9,5	4,0	9,0
Meerbusch	6,0	12,0	4,0	10,0
Neuss	7,0	13,0	4,0	11,0
<b>Rheinisch-Bergischer Kreis</b>				
Bergisch-Gladbach	5,0	12,0	4,0	8,0
Leichlingen	5,0	10,0	4,0	7,5

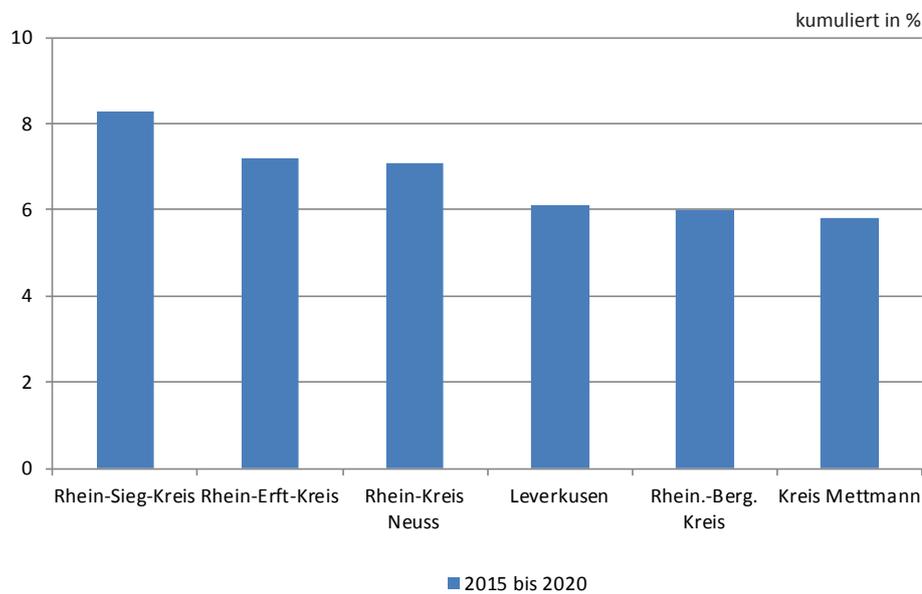
## 2.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

Abbildung 21: Prognose Mietpreise Büroimmobilien in den rheinischen Landkreisen und Leverkusen, 1a-Lage



PROGNOSE

Abbildung 22: Prognose Mietpreise Büroimmobilien in den rheinischen Landkreisen und Leverkusen, Nebenlage



PROGNOSE

## 2.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

### Region Köln: Leverkusen

**Standortprofil** Leverkusen ist ein führender Chemiestandort in zentraler Lage an der Rhein-schiene, der eng mit dem Bayer-Konzern verbunden ist. Der Standort ist nicht allein durch die Großindus-trien geprägt, sondern verfügt über eine solide Basis von mittelständischen Unternehmen. Leverkusen ist kein klassischer Bürostandort, jedoch hat sich in den vergangenen Jahren ein Netzwerk von Dienst-leistern, z.B. aus dem Bereich der Prozessautomation und Umwelttechnik und des Gesundheitswesens, entwickelt, die eine moderate Flächennachfrage nach Büroflächen generieren.

Als Bürolagen haben sich die innerstädtischen Büromarktzonen Wiesdorf (City West) und Opladen eta-bliert. Im Stadtteil Opladen entsteht der Campus Leverkusen der Fachhochschule Köln und ein Gewer-begebiet für Unternehmen mit hochschulaffinen Nutzungen. Neben diesen Büromarktzonen hat sich der Innovationspark Leverkusen, der sich östlich von Wiesdorf im Stadtteil Manfort befindet, zu einer Adresse für wissensaffine Branchen etabliert.

**Nachfrage, Angebot & Preise** Das Potenzial für die künftige Flächennachfra-ge kommt von den unternehmensbezogenen Dienstleistern, dem ITK-Sektor und dem Gesundheitswe-sen. Für die Jahre 2015 bis 2020 wird Leverkusen mit 6,8 Prozent (vgl. Abb. 17) im Vergleich zum Bundes-land Nordrhein-Westfalen durchschnittliches Bürobeschäftigtenwachstum generieren.

Die Stadt gehört mit rund 840.000 m<sup>2</sup> Bürofläche (vgl. Abb. 19) zu den kleinen rheinischen Immobilien-märkten. Die Büroneubautätigkeit ist sehr gering. Im langjährigen Mittel werden am Standort jährlich lediglich 2.700 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt. Der Flächenleerstand von 4 Prozent (vgl. Abb. 20) ist im regi-onalen Vergleich relativ niedrig und zeigt außerdem kaum Schwankungen. Dies könnte daran liegen, dass die wenigen Neubauten vom Markt absorbiert werden und sich ein Sockelleerstand von älteren, nicht mehr marktgängigen Flächen aufgebaut hat, die ohne Modernisierung keinen Mieter finden.

Laut Arbeitsgemeinschaft „Gewerbliche Mieten Leverkusen“ liegen die Büromieten in der Spitze bei 12 €/m<sup>2</sup>/Monat. Das Mietpreissteigerungspotenzial war in der Vergangenheit begrenzt und lag für Neubauf-lächen bei rund 1,4 Prozent p.a. und damit unterhalb der Inflation. Damit haben in der Vergangenheit die Anreize gefehlt, trotz vergleichsweise niedriger Grundstückspreise Büroneubauten zu erstellen.

Die Nettoanfangsrendite für Büroinvestments liegt bei 7,5 Prozent und damit deutlich höher als in ande-ren deutschen Städten. Dies reflektiert die höheren Standortrisiken wie z.B. die geringe Liquidität und die niedrigere Markttransparenz. FERl erwartet, dass sich die Renditen in den kommenden Jahren stabil zeigen werden. Die künftige Wertentwicklung in 1a-Lage wird moderat verlaufen, da die Mieten nur ein durchschnittliches Potenzial aufweisen.



#### Potenzial des Büroimmobilienmarktes Leverkusen

- Ausbau der unternehmensnahen Dienstleister und des Gesundheitswesens führt zu Beschäftig-tenwachstum und generiert eine moderate Büroflächennachfrage.
- Durchschnittliches Mietsteigerungspotenzial in 1a-Lage.
- Eingepreiste Standortrisiken (z.B. Marktliquidität) haben ein relativ hohes Niveau der Nettoan-fangsrenditen zur Folge.



#### Risiko des Büroimmobilienmarktes Leverkusen

- Geringe Marktliquidität und Markttransparenz.
- Schwache Entwicklung der Büromieten in den Nebenlagen.

### Region Köln: Rhein-Erft-Kreis

**Standortprofil** Der Rhein-Erft-Kreis befindet sich auf linksrheinischer Seite im Westen von Köln und umfasst zehn Städte. Das produzierende Gewerbe in dem in der Vergangenheit durch den Braunkohletagebau geprägten Kreis ist mit einem Beschäftigtenanteil von 16,8 Prozent immer noch von großer Bedeutung. Der Kreis gilt als Zentrum neuer Technologien. Neben den Großunternehmen und ihrem Netz von Zulieferern und Dienstleistern gibt es eine breite Basis von mittelständischen Betrieben und Handwerksbetrieben. Dominiert wird die Beschäftigtenstruktur heute durch den Dienstleistungssektor. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in allen Gemeinden im Zeitraum 2005 bis 2014 gestiegen.

**Nachfrage, Angebot & Preise** Bei den Branchen, die Bürobeschäftigung generieren, dominieren die öffentliche Verwaltung (21 Prozent) und die unternehmensnahen Dienstleister (18 Prozent). Recht ausgewogen ist der Anteil der Bürobeschäftigten im Gesundheitswesen, der Industrie und dem Großhandel. Während der Öffentliche Sektor in den zurückliegenden Jahren einen moderaten Beschäftigtenaufbau generierte, stagnierte der Dienstleistungssektor - ein im Vergleich zu den anderen Landkreisen und Städten überraschendes Ergebnis. Wichtigste Wachstumsbranche ist das Gesundheitswesen. Der hohe Anteil der öffentlichen Verwaltung hemmt dagegen die Beschäftigtendynamik ebenso wie der ITK-Sektor, in dem in den letzten Jahren ein massiver Beschäftigtenabbau erfolgte. Der künftige Beschäftigungsaufbau wird mit 6,7 Prozent leicht über dem des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen liegen (6,4 Prozent) (vgl. Abb. 17).

Der Büroimmobilienbestand summiert sich im Landkreis im Jahr 2015 auf rund 1,2 Millionen m<sup>2</sup> (vgl. Abb. 19). Damit gehört der Büromarkt zu den vier kleineren Märkten des Rheinlands. Der Flächenleerstand ist mit 3,2 Prozent niedrig (vgl. Abb. 20). Die Bautätigkeit liegt mit 5.000 m<sup>2</sup> p.a. in den letzten fünf Jahren unterhalb ihres 10-jährigen Durchschnitts von 10.000 m<sup>2</sup>. Peaks bei der Neubautätigkeit gab es in den Jahren 1999/2000. Die Flächennachfrage war in diesen Jahren durch den boomenden ITK-Sektor getrieben. FERl erwartet bei einem durchschnittlichen Beschäftigtenwachstum, dass es zu keiner starken Ausweitung des Büroflächenbestandes im Prognosezeitraum kommt.

In der Spitze erreichen die Büromieten bis zu 11 €/m<sup>2</sup>/Monat. Die Nettoanfangsrendite für Büroinvestments liegt bei 7 Prozent. FERl erwartet, dass sich die Nettoanfangsrenditen in den nächsten fünf Jahren stabil zeigen werden. Objektspezifische Eigenschaften bzw. die Mietstruktur überlagern im Kreis die allgemeinen Trends auf den Investmentmärkten. Die Wertentwicklung wird durch die Mieten gesteuert, die sich in 1a-Lage auf Inflationsniveau entwickeln, in Nebenlagen dieses jedoch unterschreiten.



#### Potenzial des Büroimmobilienmarktes im Rhein-Erft-Kreis

- Der Ausbau des Gesundheitswesens wird zu einem Aufbau von Bürojobs führen. Dies generiert Nachfrage auf dem Büroimmobilienmarkt.
- Breit aufgestellte Wirtschaftsstruktur, d.h. Branchenmix und Großunternehmen, Mittelstand und Handwerk, sorgen für höhere Stabilität auch in konjunkturellen Abschwungphasen.
- Durchschnittliches Mietsteigerungspotenzial in 1a-Lagen.



#### Risiko des Büroimmobilienmarktes im Rhein-Erft-Kreis

- Wachstumsbranche auf das Gesundheitswesen und den relativen kleinen Bildungssektor begrenzt.
- Der ITK-Sektor baut Beschäftigung ab und die öffentliche Verwaltung ist wenig dynamisch.
- Geringe Marktliquidität und keine Markttransparenz.
- Leicht unterdurchschnittliche Mietentwicklung in Büro-Nebenlagen.

## 2.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

### Region Köln: Rheinisch-Bergischer Kreis

**Standortprofil** Der Rheinisch-Bergische Kreis liegt östlich von Köln und grenzt im Süd-Osten an Leverkusen. Die Region wird über die Autobahnen A1, A3 und A4 erschlossen. Das verarbeitende Gewerbe hat mit einem Beschäftigtenanteil von 21,6 Prozent einen hohen Stellenwert im Landkreis. Beschäftigungstärkste Stadt ist Bergisch Gladbach, das rund 17 Kilometer von Köln entfernt liegt. Im Technologie-Park Bergisch Gladbach und im Rheinisch-Bergischen Technologie-Zentrum sind innovative Zukunftsbranchen aus den Bereichen Automotive, Biotec, Oberflächentechnologie und Medizintechnik angesiedelt worden. Zwar pendeln täglich 19.000 Personen in die Stadt ein, jedoch stehen dieser Zahl rund 24.000 Auspendler gegenüber.

**Nachfrage, Angebot & Preise** Die Bürobeschäftigung entwickelte sich in der Vergangenheit im regionalen Vergleich und im Vergleich zum Bundesland Nordrhein-Westfalen mit 1,9 Prozent unterdurchschnittlich. Die Industrie, das Verarbeitende Gewerbe, der Großhandel und die öffentliche Verwaltung haben in den letzten Jahren Bürobeschäftigung abgebaut. Die wachsenden Branchen wie der Dienstleistungssektor und das Gesundheitswesen konnten die Beschäftigtenrückgänge in diesen Sektoren nur knapp kompensieren. Zwar werden sich die Perspektiven mit dem Ausbau der Wachstumsbranchen im Landkreis verbessern, jedoch bleibt das Wachstum der Bürobeschäftigten mit 5,6 Prozent im Vergleich zur Region und zum Bundesland unterdurchschnittlich (vgl. Abb. 17).

Der Rheinisch-Bergische Kreis verfügt über den kleinsten Büroimmobilienmarkt im regionalen Vergleich. Der Flächenleerstand ist mit 3,5 Prozent niedrig im Vergleich zu den anderen beobachteten Standorten in Rheinland (vgl. Abb. 19) und die Bautätigkeit in den letzten fünf Jahren mit 4.500 m<sup>2</sup> p.a. sehr gering. Dies reflektiert die geringe Dynamik der Flächennachfrage, so dass Impulse auf den Bau gefehlt haben.

FERI erwartet, dass die Mietpreispreisentwicklung im Landkreis sowohl in 1a-Bürolagen als auch in Nebenlagen in den nächsten fünf Jahren unterhalb der durchschnittlichen Inflationsentwicklung liegen wird. Die Nettoanfangsrenditen für Büros liegen in einer Spanne von 6,5 bis 8 Prozent. Damit zeigt der Landkreis am oberen Ende der Spanne das höchste Renditeniveau in der Region. Wir erwarten, dass sich die Nettoanfangsrenditen künftig stabil zeigen werden.



#### Potenzial des Büroimmobilienmarktes im Rheinisch-Bergischen-Kreis

- Unternehmensbezogene Dienstleister und Gesundheitssektor als Wachstumsbranchen.



#### Risiko des Büroimmobilienmarktes im Rheinisch-Bergischen-Kreis

- Unterdurchschnittliche Entwicklung der bürorelevanten Flächennachfrage.
- Geringe Marktgröße und keine Markttransparenz.
- Unterdurchschnittliches Mietsteigerungspotenzial.

### Region Düsseldorf: Kreis Mettmann

**Standortprofil** Der Kreis Mettmann liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Städten Düsseldorf, Köln und Leverkusen und ist der am stärksten verdichtete Kreis in Nordrhein-Westfalen. Die Wirtschaftsstruktur des Landkreises ist durch das verarbeitende Gewerbe geprägt, das mit 28,8 Prozent den höchsten Beschäftigtenanteil unter den neun untersuchten Städten und Landkreisen im Rheinland aufweist. Die Unternehmensstrukturen sind klein- und mittelständisch geprägt. Daneben haben sich auch einige Großunternehmen im Kreis angesiedelt.

**Nachfrage, Angebot & Preise** Der Norden des Landkreises ist durch traditionelle Industrien wie die Automobilbranche, Metall- und Maschinenbau geprägt. Im Süden des Kreises haben sich Unternehmen der Gesundheitswirtschaft, Biotechnologie, Chemie und Pharmazie angesiedelt. Als Wachstumsbranchen, die relevant für die künftige Büroflächennachfrage sind, lassen sich die unternehmensbezogenen Dienstleister, der ITK-Sektor und das Gesundheitswesen identifizieren. Das künftige Büro-Beschäftigtenwachstum ist mit 5,8 Prozent schwächer als in der Region Rheinland und in Nordrhein-Westfalen (vgl. Abb. 17). Grund hierfür ist die hohe Dominanz der Industrie, die zudem auch noch Beschäftigung abbaut.

Der Landkreis Mettmann verfügt 2015 mit rund 2,1 Millionen m<sup>2</sup> über den größten Büromarkt in der Gruppe der Landkreise (vgl. Abb. 19). Durch seine Nachbarschaft zu Düsseldorf positionierte sich Mettmann in der Vergangenheit als Büroentlastungsstandort. Seit den 90er Jahren bis etwa 2005 wurde der Flächenbestand erheblich ausgeweitet. Jährlich sind in diesen Jahren mehr als 50.000 m<sup>2</sup> Bürofläche auf den Markt gekommen. In den Folgejahren (2006 bis 2014) ist die Bautätigkeit deutlich zurückgegangen. In diesem Zeitraum wurden im Jahresdurchschnitt nur 16.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt. Der Anstieg der Bürobeschäftigung war zwar in den letzten Jahren mit 7,2 Prozent positiv (vgl. Abb. 17). Dies hat jedoch nicht ausgereicht, um den Flächenleerstand von 14 Prozent stärker zu reduzieren, der nach der New Economy Krise aufgebaut wurde (vgl. Abb. 20). Dies ist auch darin zu begründen, dass im angrenzenden Düsseldorf die Angebotssituation entspannt war. Die zu erwartende unterdurchschnittliche Flächennachfrage wird den Abbau der Leerstände, trotz niedriger Bautätigkeit, verzögern.

Das insgesamt schwächere Bürobeschäftigtenwachstum im Prognosezeitraum wird sich dämpfend auf die Mietpreisentwicklung auswirken. In den Jahren 2015 bis 2020 rechnen wir mit einem kumulierten Anstieg der Büromieten von knapp 6 Prozent. Dies entspricht einem jährlichen Mietpreisanstieg von rund 1,2 Prozent. Damit werden sich die Mieten unterhalb der Inflationsrate entwickeln.



#### Potenzial des Büroimmobilienmarktes im Kreis Mettmann

- Heterogene Entwicklung im Kreisgebiet. Langenfeld mit guter Entwicklungsdynamik und zukunftsfähigem Branchenmix.
- Alternativstandort für preissensible Büronutzer zum Düsseldorfer Büromarkt.



#### Risiko des Büroimmobilienmarktes im Kreis Mettmann

- Volatile Bautätigkeit.
- Hoher Flächenleerstand.
- Schwache Bürobeschäftigtenprognose.
- Mietpreisentwicklung in 1a-Lagen und Nebenlagen unterhalb der Inflation.

## 2.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

### Region Düsseldorf: Rhein-Kreis Neuss

**Standortprofil** Der Rhein-Kreis Neuss verfügt über eine breit aufgestellte Branchen- und Unternehmensstruktur, die durch eine Basis von mittelständischen Unternehmen und von einigen Großunternehmen geprägt ist. Dieser Mix sorgt für eine höhere Krisenresistenz des Standortes. Das verarbeitende Gewerbe hat mit einem Beschäftigtenanteil von knapp 19 Prozent eine immer noch hohe Bedeutung für den Landkreis. Die Stadt Neuss hat die höchste Arbeitsplatzzentralität im Kreis mit einem Einpendlerüberschuss von 11.000 Personen täglich.

**Nachfrage, Angebot & Preise** Im Jahr 2015 sind im Rhein-Kreis Neuss rund 49.000 Beschäftigte in einem Büroberuf tätig. Die Bürobeschäftigtenquote, d.h. das Verhältnis von sozialversicherungspflichtigen (SVP) Bürobeschäftigten zur Gesamtzahl der SVP-Beschäftigten, liegt bei 38 Prozent. Diese Zahl liegt leicht unterhalb des regionalen Durchschnittswertes des Rheinlandes, der durch den hohen Tertiärisierungsgrad von Düsseldorf, Köln und Bonn 42 Prozent beträgt. Im Vergleich zu den anderen Kreisen entspricht die Bürobeschäftigungsquote im Rhein-Kreis Neuss dem Durchschnittswert. Die Zahl der Bürobeschäftigten stieg zwischen 2010 und 2014 um 9,4 Prozent (vgl. Abb. 17) und zeigte damit eine höhere Dynamik als in den anderen Landkreisen der Rheinlandstudie. Wachstumsmotoren waren die unternehmensbezogenen Dienstleister, der Finanz- und Versicherungssektor sowie das Gesundheitswesen. Die künftige Wachstumsdynamik (6,4 Prozent Beschäftigtenzuwachs) verläuft in nur durchschnittlichem Maße, da einige für den Standort wichtige Branchen nicht mehr expandieren. In den letzten fünf Jahren hat insbesondere der ITK-Sektor Beschäftigung reduziert.

Der Büroflächenbestand im Rhein-Kreis Neuss liegt 2015 bei rund 1,6 Millionen m<sup>2</sup> und konzentriert sich auf die Städte Neuss, Meerbusch, Dormagen und Grevenbroich. Die Stadt Neuss verfügt mit einem Flächenbestand von rund 990.000 m<sup>2</sup> über den größten Büromarkt des Landkreises. Die räumliche Nähe zu Düsseldorf hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass in konjunkturellen Aufschwungsphasen die Bautätigkeit im Rhein-Kreis Neuss merklich angestiegen ist. Diese älteren Flächen bilden in Teilen heute einen Sockelleerstand, der ohne Investitionen durch die Eigentümer schwer zu vermarkten ist. Die Leerstandsquote ist 2015 mit 11 Prozent im Landkreis Neuss höher als in den übrigen Büromärkten des Rheinlands und in Nordrhein-Westfalen (vgl. Abb. 20). Da die Stadt Düsseldorf selbst mit 9,4 Prozent eine im Städtevergleich relativ hohe Leerstandsrate aufweist, kann der Flächenbedarf aktuell auch in der Landeshauptstadt gedeckt werden, so dass die Bedeutung des Landkreises als Büroentlastungsstandort derzeit weniger bedeutend ist als in der Vergangenheit.

Die Neubautätigkeit sowohl in Düsseldorf als auch in den umgebenden Landkreisen befindet sich derzeit auf einem moderaten Niveau. Viele Projektentwickler haben aus der New Economy Krise gelernt und spekulative Bautätigkeit ist in den Landkreisen, so auch im Kreis Neuss, kaum vorhanden. Zusammen mit der moderat steigenden Beschäftigtenentwicklung wird dies zu einem moderat fortschreitenden Abbau der Flächenleerstände führen.

Innerhalb des Rhein-Kreis Neuss liegen die 1a-Büromieten in einer Spanne zwischen 9,50 und 13,00 €. Bei den Mietniveaus ergibt sich ein Mietpreisgefälle in Abhängigkeit zur Entfernung zur Landeshauptstadt Düsseldorf. Die höchsten Mieten werden demnach in Neuss beobachtet, während das Mietniveau in Dormagen niedriger ist.

Auf Basis der künftigen Entwicklung von Angebot und Nachfrage erwarten wir im Landkreis Neuss eine Mietpreisentwicklung im 5-Jahreszeitraum für 1a-Büros von 8 Prozent. Damit ergibt sich eine jährliche Mietpreissteigerung von durchschnittlich 1,6 Prozent, was dem Inflationsniveau entspricht. Die Büromieten in Nebenlagen wird die Inflationsentwicklung leicht unterschreiten.



### Potenzial des Büroimmobilienmarktes im Rhein-Kreis Neuss

- Wirtschaftsstarker Landkreis in zentraler Lage im Wirtschaftsraum Mittlerer Niederrhein und der Metropolregion Rhein-Ruhr sowie in direkter Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Düsseldorf.
- Alternativstandort für preissensible Büronutzer zum Düsseldorfer Büromarkt.
- Durchschnittliches Mietsteigerungspotenzial.



### Risiko des Büroimmobilienmarktes im Rhein-Kreis Neuss

- Mit 11 Prozent relativ hoher Büroflächenleerstand im Landkreis und im benachbarten Düsseldorf (9,4 Prozent).
- Volatile Bautätigkeit.
- Büroimmobilienmarkt durch Nachfrage/Angebotssituation in Düsseldorf beeinflusst.

## Region Bonn: Rhein-Sieg-Kreis

**Standortprofil** Der Rhein-Sieg-Kreis befindet sich mit seinen rund 580.000 Einwohnern und 19 Städten in unmittelbarer Nachbarschaft zu Bonn. Der Kreis gehört zu den Wachstumsregionen in Deutschland mit steigender Bevölkerung und Beschäftigung. Zwar pendeln täglich rund 50.000 Personen in den Kreis, um dort zu arbeiten, jedoch verlassen tagsüber doppelt so viele Arbeitnehmer das Kreisgebiet, um in den angrenzenden Wirtschaftszentren ihre Arbeit aufzunehmen. Die Unternehmensstruktur im Landkreis ist überwiegend durch mittelständische Unternehmen geprägt. Der Wirtschaftsraum Bonn/Rhein-Sieg hat sich als Wissensstandort positioniert. Neben der Universität Bonn gibt es sieben Fachhochschulen und verschiedene Forschungsinstitute.

**Nachfrage, Angebot & Preise** Die Branchenstruktur ist durch den Dienstleistungssektor bestimmt. Jedoch ist das verarbeitende Gewerbe mit einem Beschäftigtenanteil von knapp 19 Prozent ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für den Kreis.

Das Bürobeschäftigtenwachstum im Rhein-Sieg-Kreis verlief in den letzten Jahren mit 9 Prozent nicht nur im Vergleich zum Bundesland Nordrhein-Westfalen überdurchschnittlich (vgl. Abb. 17) sondern zeigte auch eine höhere Dynamik als die Gruppe der deutschen Top 15 Büromärkte. Zu den dynamischen Branchen, die dieses Wachstum generieren, gehören der Dienstleistungssektor (18,6 Prozent Bürobeschäftigtenanteil) und das Gesundheitswesen, in dem bereits heute 15 Prozent der Büroangestellten arbeiten. Das Wachstum hat auch eine qualitative Komponente: Mit 11,5 Prozent ist die Bruttowertschöpfung laut den Berechnungen von Feri, basierend auf Daten des Statistischen Landesamtes NRW, in den Bürosectoren stark gestiegen. Wachstumsdämpfend war die Entwicklung der letzten Jahre im ITK-Sektor. Wie in Bonn ist auch im Landkreis die ITK-Beschäftigung laut Bundesagentur für Arbeit zurückgegangen, jedoch ist der Beschäftigtenanteil im Landkreis mit 7 Prozent deutlich geringer als in Bonn und damit von geringerer Bedeutung für den Wirtschaftsstandort. In den kommenden Jahren wird die Bürobeschäftigung überdurchschnittlich wachsen (7,8 Prozent).

## 2.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

Der Büroflächenbestand im Kreisgebiet summiert sich auf rund 1,5 Millionen m<sup>2</sup> (vgl. Abb. 19). Damit positioniert sich der Landkreis auf Rang 6 der analysierten Büromärkte des Rheinlands. Der Flächenleerstand befindet sich mit 3,2 Prozent (vgl. Abb. 20) auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Bautätigkeit der Jahre 2009 bis 2014 liegt mit 10.000 m<sup>2</sup> p.a. unterhalb ihres langjährigen Mittelwertes von 18.000 m<sup>2</sup>. Im Jahr 2014 wurde jedoch ein deutlicher Anstieg der Baufertigstellungen registriert.

Der Landkreis zeigt im Prognosezeitraum eine leicht überdurchschnittliche Entwicklung der Büromieten. Dies betrifft mit einem Preisanstieg von rund 9 Prozent sowohl die 1a-Lagen als auch mit rund 8 Prozent Mietpreiswachstum die Nebenlagen. Die Nettoanfangsrenditen könnten in den nächsten Jahren leicht sinken, da sich der Wirtschaftsstandort positiv entwickeln wird und mit ihm der Immobilienmarkt. Die künftige Wertsteigerung wird damit für Investments sowohl durch die Mietentwicklung als auch durch die Entwicklung der Nettoanfangsrenditen getragen.



### Potenzial des Büroimmobilienmarktes im Rhein-Sieg-Kreis

- Unternehmensbezogene Dienstleister und Gesundheitssektor als starke Wachstumsbranchen generieren Büroflächennachfrage.
- Bildungsorientierte Dienstleister sorgen für überdurchschnittliches Wachstum der Bruttowertschöpfung in den Bürobranchen.
- Überdurchschnittliches Mietsteigerungspotential.



### Risiko des Büroimmobilienmarktes im Rhein-Sieg-Kreis

- Verarbeitendes Gewerbe und ITK-Sektor bauen Bürobeschäftigung ab.
- Geringe Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt.

### 3 RHEINISCHER EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT

Im derzeitigen Konjunkturzyklus ist der private Konsum wichtiger Wachstumstreiber für die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland. Hohe Umsatzzuwächse entfallen hiervon auf den Online-Handel, die Reisebranche und den Wohnimmobilienmarkt. Selektiv kann jedoch auch der stationäre Einzelhandel profitieren. Vor diesem Hintergrund lässt es sich erklären, dass der deutsche Markt bei internationalen Retailern auf den Expansionslisten steht. Einzelhandelsimmobilien als Investment haben in den zurückliegenden Jahren stark an Attraktivität gewonnen. Durch die hohe Nachfrage von in- und ausländischen Investoren sinken die Spitzenrenditen für Handelsimmobilien.

Nordrhein-Westfalen gehört zu den wichtigen deutschen Absatzmärkten. Nach den Berechnungen des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2025 um ein knappes Prozent auf 17,7 Millionen Bürger steigen. Das hochverdichtete Bundesland mit seinen potentiellen Käufern ist für Einzelhandelsunternehmen ein wichtiges Marktgebiet. Der nordrhein-westfälische Einzelhandel erwirtschaftet im Jahr 2015 rund 91,7 Milliarden € und damit rund 23 Prozent des gesamten deutschen Einzelhandelsumsatzes. Hinsichtlich seiner Verkaufsflächenausstattung positioniert sich Nordrhein-Westfalen deutlich vor Bayern und Baden-Württemberg an erster Stelle. Auf die in der vorliegenden Studie untersuchten Wirtschaftsstandorte und Landkreise entfällt ein Anteil von knapp einem Drittel des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens des Bundeslandes. Die untersuchten Wirtschaftszentren und alle Landkreise verfügen über ein im deutschen Vergleich überdurchschnittliches Kaufkraftpotenzial. Wenn im folgenden Kapitel Investitionschancen und Risiken betrachtet werden, so liegen diese, von einigen Ausnahmen abgesehen, weniger in der Nachfragesituation, sondern im Angebot - sprich der hohen Wettbewerbsintensität des Einzelhandels. Ein großes Thema ist der Wettbewerb, in dem sich der stationäre Einzelhandel zum Online-Handel befindet. Eine Konkurrenzsituation ergibt sich außerdem zwischen innerstädtischem Einzelhandel und großen Einkaufszentren und Fachmarkttagglomerationen an den Stadtgrenzen. Die großen Einkaufsstädte stehen im Wettbewerb untereinander, zugleich entziehen sie den Städten und Gemeinden in ihrem Einzugsgebiet Kaufkraft. Diese Situation wird durch die niedrigen Zentralitätskennziffern in den Landkreisen deutlich. Der Trend einer rückläufigen Flächenproduktivität, d.h. eines sinkenden Einzelhandelsumsatzes je Quadratmeter Verkaufsfläche, ist auch in Nordrhein-Westfalen zu beobachten. Dies liegt daran, dass sich die Verkaufsfläche stärker erweitert als der Einzelhandelsumsatz. Dies ist jedoch kein Automatismus für jedes Konzept. Für den Investor bedeutet dies letztlich bei der Due Diligence neben der Standort- und Objektüberprüfung auch Mietermix und Mieterkonzepte auf deren wirtschaftliche Nachhaltigkeit zu überprüfen.

#### FERI Einzelhandelsmarktrating Rheinland

Region	Wertentwicklung			Nachfrage		Angebot	
	Gesamtmarkt Miete Entwicklung	1a-Lage Miete Entwicklung	Nebenlage Miete Entwicklung	Verfügbare Einkommen	Einzelhan- dels-Umsatz insgesamt	Umsatz/m <sup>2</sup>	Bautätigkeit pro Tsd. EW
Köln	A	A	B	C	A	A	A
Düsseldorf	B+	A	C	B+	A	B	D
Bonn	B	B	C	B	B+	B	C
Leverkusen	B	B	C	D	B+	B+	B
Rhein-Kreis Neuss	C	C	C	B	C	D	C
Rheinisch-Berg. Kreis	C	C	D	B	C	C	B
Rhein-Sieg-Kreis	C	C	C	C	D	C	C
Rhein-Erft-Kreis	C	C	D	B	D	C	C
Kreis Mettmann	C	C	D	C	D	D	C

#### Ratingklasse Erläuterung

A Weitaus besser als der Durchschnitt  
 B+ Deutlich besser als der Durchschnitt  
 B Leicht besser als der Durchschnitt

C Durchschnittlich  
 D Leicht schlechter als der Durchschnitt  
 D- Deutlich schlechter als der Durchschnitt  
 E Weitaus schlechter als der Durchschnitt

## 3.1 PREMIUM EINZELHANDELSMÄRKTE

### Köln



Tabelle 12: Basisdaten Kölner Einzelhandelsmarkt

Basisdaten Einzelhandelsmarkt 2015	Köln	Deutschland	Nordrhein-Westfalen
Einzelhandelsfläche (Mio. m <sup>2</sup> )	1,403	118	33,7
Einzelhandelsumsatz (Mio. €)	6.907,9	403.900	91.724
Kaufkraftkennziffer	108,6	100	99,6
Umsatzkennziffer	133,5	100	104,3
Zentralitätskennziffer	122,9	100	104,7
Einzelhandel Spitzenmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)	270	220*	./.
Spitzenrendite Einzelhandel (%)	3,85	4,3*	./.

Quelle: Einzelhandelsumsatz, Kaufkraftkennziffer, Umsatzkennziffer, Zentralitätskennziffer: GfK  
Geomarketing Einzelhandelsfläche, Spitzenmiete und Spitzenrendite: FERl  
\*Durchschnittswert Top 15 Deutschland

**Standortprofil** Köln zählt zu den attraktivsten Einzelhandelsstandorten im Land. Im Kölner Verdichtungsraum leben rund 3 Millionen Menschen. Der Einzelhandelsmarkt in Köln profitiert von dem weiten Einzugsgebiet des Ballungsraumes und den Kaufkraftzuflüssen. Messe- und Städtetouristen aus dem In- und Ausland (z.B. den Niederlanden) tragen Kaufkraft in die Stadt. Als eine der einwohnerstärksten Metropolen Deutschlands liegt Köln mit 6,9 Mrd. € jährlichem Einzelhandelsumsatz nach Berlin, Hamburg und München auf dem 4. Platz im bundesdeutschen Vergleich.

Die Innenstadt verfügt über einen attraktiven Shopping-Rundlauf. Die Top-Fußgängerzonen der Stadt sind die Schildergasse und die Hohe Straße. In Dom-Nähe haben sich Luxusmarken etabliert, die hier das Kaufkraftpotenzial der zahlreichen Städtetouristen nutzen. In der Kölner Innenstadt herrscht eine ungebrochen starke Nachfrage von Filialisten nach Einzelhandelsflächen. Besonders die Nachfrage nach großflächigen Ladenlokalen kann nur unzureichend befriedigt werden. Nach der Umstrukturierung hat Kölns größtes innerstädtisches Einkaufszentrum, die „Neumarkt Galerie“, wieder geöffnet, was die Attraktivität der Kölner Innenstadt weiter erhöht.

Die Stadt verfügt außerhalb der City über mehrere Einkaufszentren, die das Einzelhandelsangebot komplementieren.

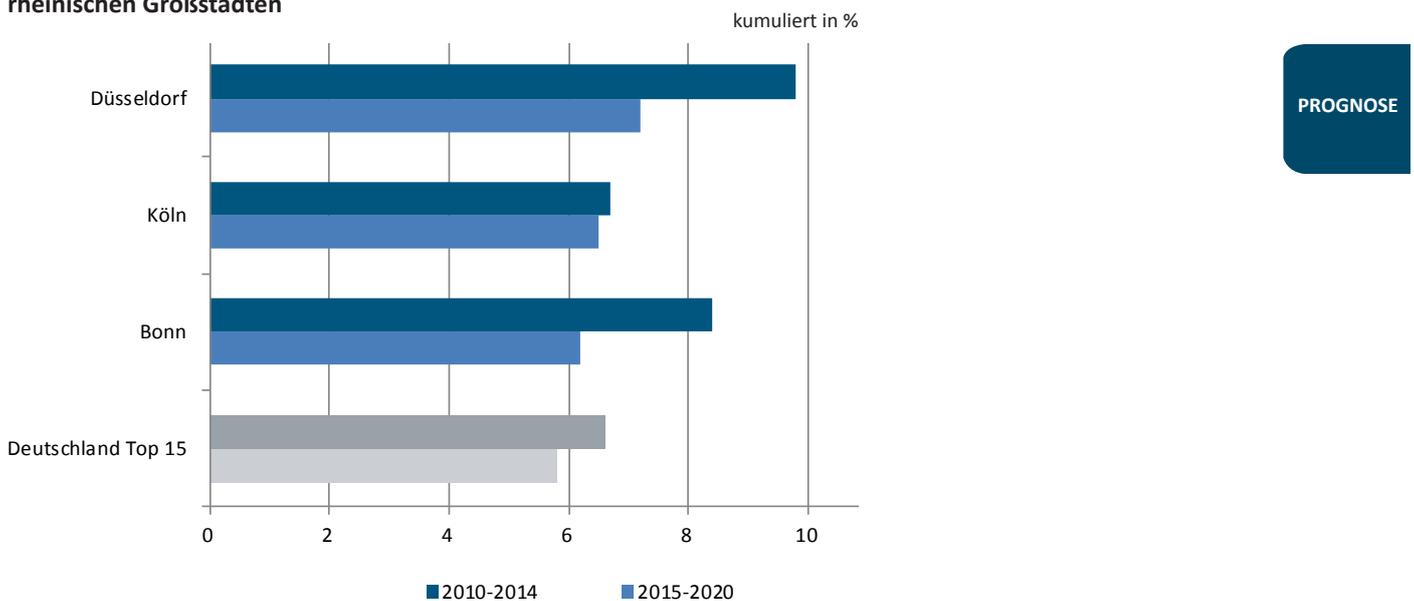
**Nachfrage** Bei Betrachtung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (GfK), d.h. dem Anteil des verfügbaren Einkommens eines Haushaltes am Wohnort, der für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht, positionieren sich alle drei Wirtschaftszentren, d.h. Köln, Bonn und Düsseldorf, überdurchschnittlich: Im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen (5.674 €/Kopf) und Deutschland (5.692 €/Kopf) liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf in Köln bei rund 6.186 €. Dies spiegelt der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex wider. Der Index setzt die Pro-Kopf-Werte einer Region in Bezug zum deutschen Durchschnitt (Deutschland = 100). Für Köln liegt der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex bei rund 109.

## 3.1 PREMIUM EINZELHANDELSMÄRKTE

Der Einzelhandelsumsatz pro Kopf beläuft sich im Bundesdurchschnitt auf 5.001 €. Der Indikator zeichnet sich bei den rheinischen Wirtschaftszentren (Köln, Düsseldorf und Bonn) durch ein überdurchschnittlich hohes Niveau aus. In Köln liegt der Einzelhandelsumsatz pro Kopf bei rund 6.680 €. Damit steht Köln nach Düsseldorf an zweiter Stelle im regionalen Städtevergleich. D.h. dem Standort gelingt es, mehr Umsatz zu generieren, als es der Kaufkraft seiner Einwohner entspricht. Dies führt zu einem der wichtigsten Indikatoren, der zur Ermittlung der Wettbewerbsposition eines Einzelhandelsstandortes dient: der Einzelhandelszentralität. Sie setzt den Einzelhandelsumsatz in Relation zur vorhandenen Kaufkraft und ermittelt die Kaufkraftzuflüsse bzw. die Kaufkraftabflüsse. Während Köln eine Zentralität von 122,9 ausweisen kann, wird in Düsseldorf eine Zentralität von 118,3 und in Bonn von 102,6 beobachtet. Demnach gelingt es Köln, aus den umliegenden Landkreisen und Städten Kaufkraft zu gewinnen. Hinzu kommt die Kaufkraft der Städtetouristen aus dem weiter entfernten Inland und dem Ausland. Die Einbindung Kölns in das europäische Verkehrsnetz sowie die Low-cost-Airline-Kompetenz des ansässigen Flughafens eröffnen künftig die Chance zu vermehrter Kaufkraftbindung aus dem europäischen Ausland. Betrachtet man den Einzelhandelsumsatz insgesamt, sichert sich Köln im regionalen Vergleich Rang 1.

Die Prognosen für die Einzelhandelsnachfrage sind gut: Kölns Bevölkerung wird in Zukunft überdurchschnittlich wachsen und junge Menschen anziehen, die dort leben und arbeiten wollen. Die hohe Einzelhandelszentralität wird zu Kaufkraftzuflüssen aus dem hochverdichteten Umland und dem Ausland führen. Zusammen mit der lokalen Nachfrage werden sich die Einzelhandelsumsätze im Prognosehorizont 2015 bis 2020 mit - 6,5 Prozent über dem deutschen Durchschnitt entwickeln.

Abbildung 24: Entwicklung und Prognose für den Einzelhandelsumsatz in den rheinischen Großstädten



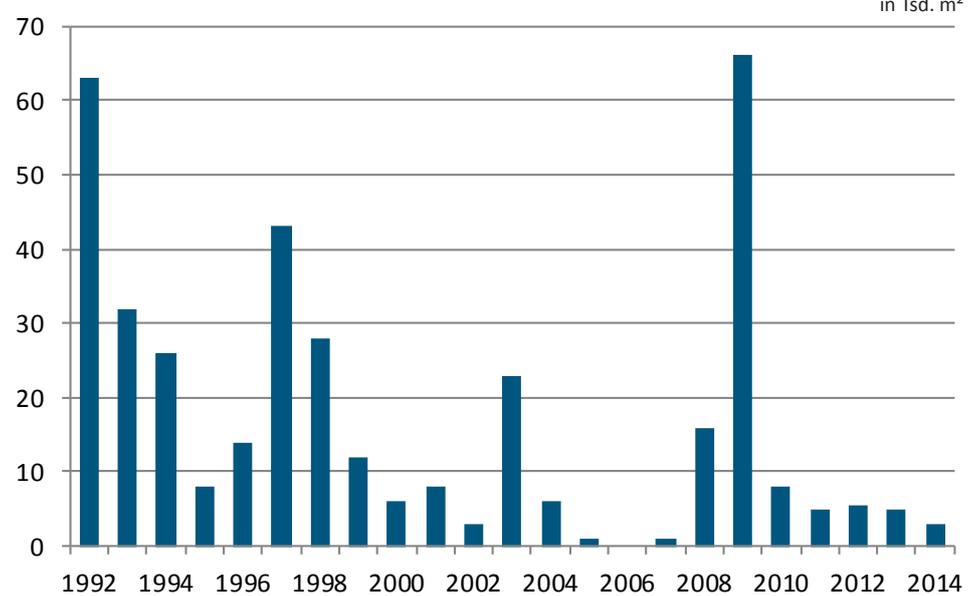
**Immobilienangebot** Als eine der bevölkerungsreichsten Städte Deutschlands verfügt Köln über einen großen und differenzierten Einzelhandelsmarkt. Mit einem Einzelhandelsflächenbestand von rund 1,4 Millionen m<sup>2</sup> im Jahr 2015 überholt Köln die Landeshauptstadt Düsseldorf.

Die Bautätigkeit verlief in Köln in den vergangenen fünf Jahren recht verhalten (siehe Abb. 2). Jährlich wurden rd. 5.300 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche fertiggestellt. Im 10-Jahresdurchschnitt beläuft sich dieser Wert auf 11.000 m<sup>2</sup>. Die Serie von Jahren einer starken Flächenausweitung, wie sie Anfang der 90er Jahre stattfand, hat keine Wiederholung am Markt gefunden.

Vor dem Hintergrund einer wachsenden Bevölkerung wird die Bautätigkeit im Einzelhandel in den nächsten Jahren steigen. Da das Bauflächenangebot in der City knapp ist, werden Abriss und Revitalisierung im Vordergrund stehen.

## 3.1 PREMIUM EINZELHANDELSMÄRKTE

Abbildung 25: Entwicklung der Bautätigkeit im Einzelhandel



## Immobilienpreise

### a) Mieten

Die Mieten in den A-Lagen der Kölner City befinden sich auf einem hohen Niveau. Dies führt zu einer verstärkten Nachfrage nach kleineren Flächen sowie sehr guten B-Lagen. Vor dem Hintergrund der Perspektiven für den Kölner Einzelhandelsmarkt ist im Prognosezeitraum 2015 bis 2020 von einem Mietpreisanstieg sowohl in 1a-Lagen (10,8 Prozent) als auch in den Nebenlagen (9,7 Prozent) auszugehen, der aufs Jahr gerechnet die durchschnittliche Inflationsrate in diesem Zeitraum (1,6 Prozent Feri Prognose) übersteigen wird.

### PROGNOSE

Abbildung 26: 1a-Einzelhandelsmieten in den rheinischen Großstädten Entwicklung und Prognose

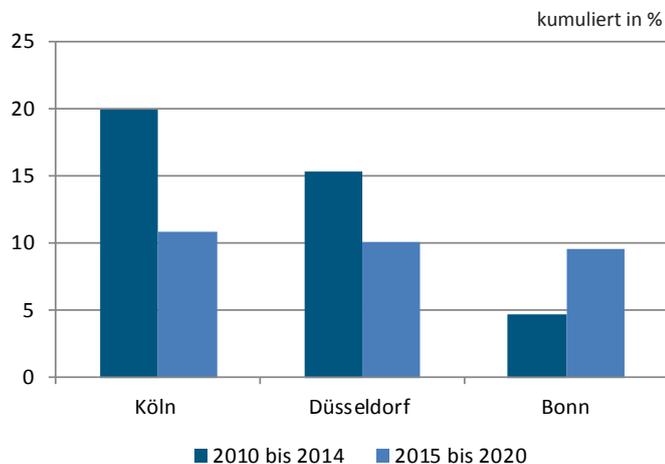
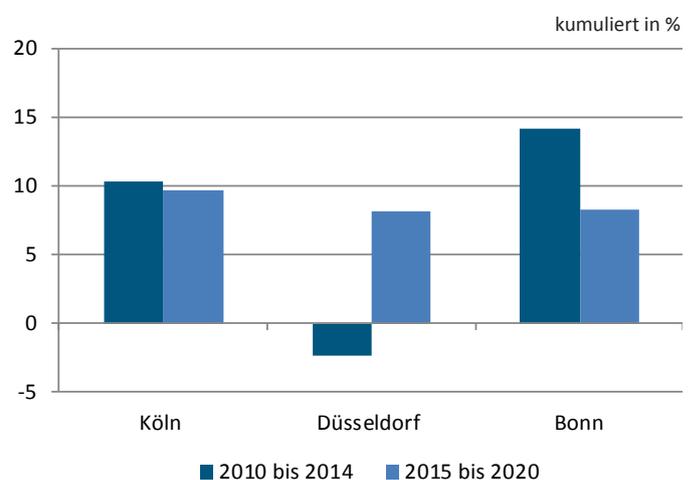


Abbildung 27: Einzelhandelsmieten (Nebenlagen) in den rheinischen Großstädten Entwicklung und Prognose



## 3.1 PREMIUM EINZELHANDELSMÄRKTE

### b) Renditen

Köln ist ein gefragter Standort auf dem deutschen Investmentmarkt. Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser in Kölner Top-Lage ist auf 3,85 Prozent gefallen. Dies unterschreitet das Renditeniveau des Jahres 2007 um 110 Basispunkte. Das knappe Angebot an erstklassigen Immobilien rückt die Nebenlagen als mögliche Anlagealternative in den Blickpunkt der Investoren.

FERI geht davon aus, dass die Renditen in den Top-Lagen der Innenstadt in den Jahren 2015/2016 ihr Tief erreichen werden. Mit steigenden Zinsen werden die Renditen im 5-Jahres-Investmentzyklus wieder steigen.



### Potenzial des Einzelhandelsimmobilienmarktes Köln

- Köln ist eine dynamische Zuwanderungsstadt mit einem überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum.
- Die Domstadt weist eine überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität auf.
- Das Einzelhandelsumsatzvolumen ist eines der höchsten in Deutschland bei einer überdurchschnittlich hohen Entwicklungsdynamik.
- Überdurchschnittliches Mietsteigerungspotenzial.



### Risiken des Einzelhandelsimmobilienmarktes Köln

- Aufgrund der höheren Arbeitslosenquote am Standort sind die verfügbaren Einkommen etwas niedriger als in den anderen rheinischen Wirtschaftszentren und Landkreisen.

## 3.1 PREMIUM EINZELHANDELSMÄRKTE

### Düsseldorf



**Tabelle 13: Basisdaten Düsseldorfer Einzelhandelsmarkt**

Basisdaten Einzelhandelsmarkt 2015	Düsseldorf	Deutschland	Nordrhein-Westfalen
Einzelhandelsfläche (Mio. m <sup>2</sup> )	1,258	118	33,7
Einzelhandelsumsatz (Mio. €)	4.157,0	403.900	91.724
Kaufkraftkennziffer	117	100	100
Umsatzkennziffer	138,8	100	104,3
Zentralitätskennziffer	118,3	100	104,7
Einzelhandel Spitzenmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)	280	220*	./.
Spitzenrendite Einzelhandel (%)	3,9	4,3*	./.

Quelle: Einzelhandelsumsatz, Kaufkraftkennziffer, Umsatzkennziffer, Zentralitätskennziffer: GfK  
Geomarketing Einzelhandelsfläche, Spitzenmiete und Spitzenrendite: FERI  
\*Durchschnittswert Top 15 Deutschland

**Standortprofil** Düsseldorf gilt als eines der attraktivsten Einkaufszentren Deutschlands und ist bei nationalen und internationalen Einzelhändlern gefragt. Die Landeshauptstadt bietet den Einzelhändlern aufgrund der Marktgröße, ihrer Bekanntheit und des attraktiven Branchenmixes ausgezeichnete Expansionsansätze.

Die bekannteste Einkaufsmeile der Stadt ist die Königsallee („Kö“) mit ihrem Mix aus Luxuslabels und Filialisten, die gegenüber anderen Luxusmeilen eine höhere Passantenfrequenz garantiert. In der Königsallee besteht ein permanenter Nachfrageüberschuss nach Verkaufsflächen.

Während die Königsallee hauptsächlich als Luxusmeile fungiert, gilt die Schadowstraße als die Konsummeile Nr. 1 der Stadt mit der höchsten Passantenfrequenz. In der Einkaufslage sind hauptsächlich großflächige Kaufhäuser und Modeanbieter angesiedelt. Eine weitere Top-Lage im Düsseldorfer Einzelhandel sind die Nebenstraßen der „Kö“.

Allgemein gibt es in den Top-Lagen Düsseldorfs durch die anhaltende Flächenknappheit nur geringe Mieterwechsel und keine langanhaltenden Leerstände. Von dem Status, den Düsseldorf als Einkaufsstandort hat, profitieren allerdings in erster Linie die 1a-Lagen. Die Nebenlagen sind dagegen wesentlich stärker von der Konkurrenz durch Einkaufszentren im Umland betroffen.

**Nachfrage** Düsseldorf steht mit einem Einzelhandelsumsatz von rund 4,2 Mrd. € im Jahr 2014 auf Rang 6 im deutschen Städteranking. Die Einkaufsstadt profitiert von der hohen Kaufkraft der ortsansässigen Bevölkerung sowie von Kaufkraftzuflüssen aus dem In- und Ausland.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Düsseldorf liegt deutlich über dem deutschen Durchschnitt und ist eine der höchsten des Landes Nordrhein-Westfalen. Mit 6.682 € einzelhandelsrelevanter Kaufkraft pro Kopf und einem Kaufkraftindex von 117,4 positioniert sich die Landeshauptstadt Düsseldorf damit auf Platz 1 vor Bonn und Köln. In Düsseldorf sind jedem Einwohner laut GfK rund 6.944 € Einzelhandelsumsatz

## 3.1 PREMIUM EINZELHANDELSMÄRKTE

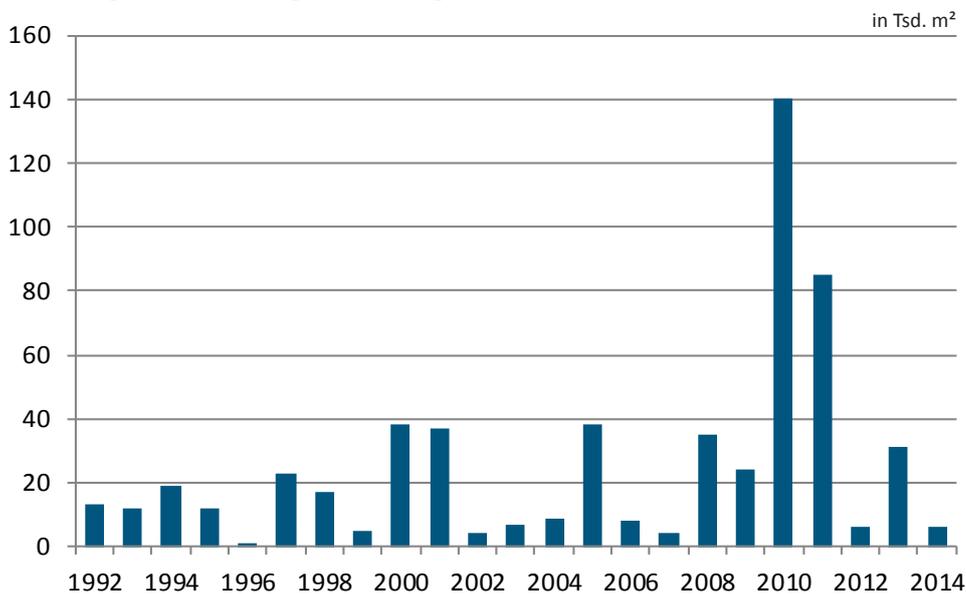
pro Kopf zuzurechnen, was weit über dem Bundesdurchschnitt liegt. Die Düsseldorfer Einzelhandelsbetriebe schaffen ein attraktives Angebot. Dies führt zu beträchtlichen Kaufkraftzuflüssen, die sich in einer Einzelhandelszentralität von 118 widerspiegeln. Nach der Studie „Shopping Tourismus in Düsseldorf“ der IHK Düsseldorf kommen rund 42 Prozent der Shopping-Touristen aus dem Bundesland Nordrhein-Westfalen und rund 25 Prozent der Besucher aus anderen deutschen Bundesländern. Bei rund einem Drittel der Besucher handelt es sich um internationale Gäste, z.B. aus den Niederlanden, Belgien und Großbritannien, die belegen, wie weit die Anziehungskraft der Düsseldorfer City ausstrahlt.

Das Nachfragepotenzial in Düsseldorf ist im Prognosezeitraum (2015-2020) positiv zu bewerten. Hierzu tragen maßgeblich die wachsende Bevölkerung, steigende Einkommen und das Wachstum der Einzelhandelsumsätze bei, die sich nach den Feri Prognosen mit 7,2 Prozent Wachstum im Prognosehorizont niederschlagen.

**Immobilienangebot** Mit einem Einzelhandelsflächenbestand von rund 1,25 Millionen m<sup>2</sup> im Jahr 2015 gehört die Landeshauptstadt auch rein quantitativ zu den größten Einzelhandelsmärkten in Deutschland und steht nach Köln an sechster Stelle, was den Flächenbestand betrifft. Laut Comfort sind 40 Prozent der Einzelhandelsflächen in der City konzentriert.

Die Verkaufsflächenausstattung pro Kopf liegt in Düsseldorf mit 2 m<sup>2</sup> deutlich höher als im bundesdeutschen Durchschnitt (1,58 m<sup>2</sup>). Der Einzelhandelsflächenbestand ist in den vergangenen fünf Jahren durch die Fertigstellung verschiedener Großprojekte stärker gewachsen als in der Vergangenheit (siehe Abb. 28). In den Jahren 2010 (140.000 m<sup>2</sup>) und 2011 (85.000 m<sup>2</sup>) erreichte die Bautätigkeit einen Peak.

Abbildung 28: Entwicklung der Bautätigkeit für Einzelhandelsflächen in Düsseldorf



## Immobilienpreise

### a) Mieten

Für die Düsseldorfer Top-Lagen erwartet FERl vor dem Hintergrund der hohen Flächennachfrage in den Jahren 2015 bis 2020 eine über der Inflationsentwicklung liegende Mietentwicklung von kumuliert 10 Prozent. Dies entspricht einem jährlichen Mietpreiswachstum von durchschnittlich 2 Prozent. Das Mietpotenzial in den Nebenlagen ist mit rund 8 Prozent etwas geringer als im Top-Segment. Es wird im Prognosezeitraum jährlich auf Inflationsniveau liegen.

## 3.1 PREMIUM EINZELHANDELSMÄRKTE

### b) Renditen

Die Nettoanfangsrenditen für innerstädtische Einzelhandelsimmobilien sind seit dem Jahr 2010 deutlich gesunken. Dies hat zusammen mit der positiven Entwicklung der Mieten zu einer Wertsteigerung in dieser Assetklasse geführt. Wir gehen davon aus, dass sich die Renditen weitgehend auf ihrem Tiefpunkt befinden. Zukünftig wird die Mietpreisentwicklung zum Träger für die Wertentwicklung.



#### Potenzial des Standortes Düsseldorf

- Führender deutscher Einzelhandelsmarkt mit einem hohen Umsatzvolumen und hoher Zentralität.
- Überdurchschnittliches Einkommens- und Kaufkraftniveau der ortsansässigen Bevölkerung.
- Steigende Bevölkerungszahlen und Einkommen im Prognosezeitraum.
- Gemessen an der Inflation: Überdurchschnittliche Mietpreiserhöhung in den 1a-Lagen bei durchschnittlicher Entwicklung der Einzelhandelsmieten in den Nebenlagen.



#### Risiken des Standortes Düsseldorf

- Hohe Dynamik bei der Bautätigkeit führt zu starkem Flächenzuwachs und damit zu Konkurrenzdruck unter den Einzelhändlern im Stadtgebiet.



**Bonn**

**Tabelle 14: Basisdaten Bonner Einzelhandelsmarkt**

Basisdaten Einzelhandelsmarkt 2015	Bonn	Deutschland	Nordrhein-Westfalen
Einzelhandelsfläche (Mio. m <sup>2</sup> )	0,522	118	33,7
Einzelhandelsumsatz (Mio. €)	1.743,0	403.900	91.724
Kaufkraftkennziffer	109,2	100	99,6
Umsatzkennziffer	112	100	104,3
Zentralitätskennziffer	102,6	100	104,7
Einzelhandel Spitzenmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)	125	220*	./.
Spitzenrendite Einzelhandel (%)	4,5	4,3*	./.

Quelle: Einzelhandelsumsatz, Kaufkraftkennziffer, Umsatzkennziffer, Zentralitätskennziffer: GfK  
Geomarketing Einzelhandelsfläche, Spitzenmiete und Spitzenrendite: FERl

\*Durchschnittswert Top 15 Deutschland

**Standortprofil** Die ehemalige Bundeshauptstadt Bonn ist mit ihrer wachsenden und kaufkräftigen Bevölkerung, der geografischen Lage in der bevölkerungsstarken Rheinregion und der Funktion als Messe- und Kulturstadt ein attraktiver Standort für den Einzelhandel. Als Top-Lage für den Einzelhandel gilt die Remigiusstraße. Sie weist den höchsten Filialisierungsgrad in der Bonner City auf. Hier sind Mietpreise für kleinere Ladeneinheiten von 125 €/m<sup>2</sup>/Monat zu erzielen. Die Sternstraße mit einer Spitzenmiete von bis zu 105 €/m<sup>2</sup>/Monat, die Wenzelgasse mit Werten von 75 €/m<sup>2</sup>/Monat und die Poststraße mit 100 €/m<sup>2</sup>/Monat komplementieren die innerstädtischen Haupt-Einkaufslagen.

Der historische Stadtgrundriss bedingt eine kleinteilige Bebauung. In Bonn gibt es zu wenig Großflächen ab 500 m<sup>2</sup>. An zwei innerstädtischen Punkten bestehen Planungen für zwei Einkaufszentren. Das knappe Flächenangebot in den Top-Lagen bietet Entwicklungschancen für die angrenzenden Straßen.

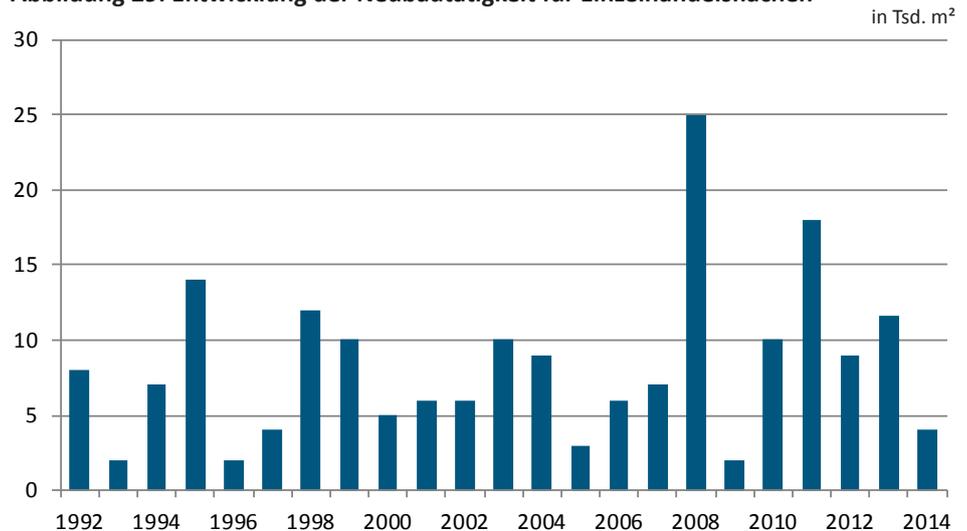
**Nachfrage** Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 6.216 €/Kopf positioniert sich Bonn nach Düsseldorf auf dem zweiten Rangplatz im Vergleich der drei rheinischen Wirtschaftszentren. Dieses im Vergleich zum Bundesland Nordrhein-Westfalen und Gesamtdeutschland überdurchschnittliche Kaufkraftniveau spiegelt die hohe Wirtschaftskraft des Standortes wider. Die Kaufkraftkennziffer von Bonn liegt mit 109,2 über dem Bundesdurchschnitt. Der Einzelhandelsumsatz pro Kopf beläuft sich in Bonn auf 5.601 €. Zwar gelingt es der Stadt, auch Kaufkraft aus dem Umland zu binden, jedoch befindet sich der Einzelhandelsmarkt Bonn in einer Wettbewerbssituation zu Köln. Ein Teil der Bonner Kaufkraft fließt in diesen starken Einzelhandelsmarkt ab. Aus dieser Situation ergibt sich, dass die Zentralitätskennziffer, anders als die Kaufkraftziffer, mit 102,6 nur leicht über dem Bundesdurchschnitt von 100 liegt.

Das künftige Nachfragepotenzial ist positiv zu bewerten. Hierzu tragen das Bevölkerungswachstum sowie die gute Einkommensentwicklung bei.

## 3.1 PREMIUM EINZELHANDELSMÄRKTE

**Immobilienangebot** Der Einzelhandelsflächenbestand in Bonn summiert sich auf rund 522.000 m<sup>2</sup>. Damit gehört der Einzelhandelsimmobilienmarkt hinsichtlich seiner Flächenausstattung in Deutschland zu den Märkten mittlerer Größe. Die Bautätigkeit im Einzelhandel zeigt seit den 90er Jahren einen steigenden Trend. Insbesondere in den letzten fünf Jahren wurde jährlich mehr gebaut als in der weiter zurückliegenden Vergangenheit. FERI geht vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung der Nachfrage davon aus, dass die Bautätigkeit weiter steigen wird.

Abbildung 29: Entwicklung der Neubautätigkeit für Einzelhandelsflächen



## Immobilienpreise

### a) Mieten

FERI erwartet aufgrund der positiven Entwicklung der Nachfrage und eines Anstiegs der Bautätigkeit, die das Angebot attraktiver macht, dass Bonn sich im Standortwettbewerb positionieren kann. FERI geht davon aus, dass die Mieten in den 1a-Einzelhandelslagen jährlich über Inflationsniveau und in den Nebenlagen auf Inflationsniveau steigen. Kumuliert ergibt sich damit in den Jahren 2015 bis 2020 ein Mietsteigerungspotenzial von 9,5 Prozent in 1a-Lage und rund 8 Prozent in den Bonner Nebenlagen.

### b) Renditen

Die Investorennachfrage nach innerstädtischen Geschäftshäusern ist seit Jahren hoch. Die Nettoanfangsrenditen in Citylagen liegen zwischen 4,5 Prozent und 5 Prozent.



### Potenzial des Standortes Bonn

- Standort mit steigenden Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen sowie niedriger Arbeitslosigkeit.
- Überdurchschnittliche Kaufkraft- und Umsatzkennziffer.
- Leicht überdurchschnittliches Mietsteigerungspotenzial bei 1a-Einzelhandelsflächen und durchschnittliche Entwicklung der Mieten in Nebenlagen.



### Risiken des Standortes Bonn

- Einzelhandelszentralität liegt nur leicht über dem deutschen Durchschnitt.

## 3.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE



### Regionaler Überblick des Einzelhandelsmarktes

Tabelle 15: Basisdaten Landkreise und Regionalstandorte im Quervergleich

Basisdaten Einzelhandelsmarkt 2015	Einzelhandelsfläche (Tsd. m <sup>2</sup> )	Kaufkraftkennziffer	Umsatzkennziffer	Zentralitätskennziffer	1a-Lage EZH-Miete* (€/m <sup>2</sup> /Monat)	Nebenlage EZH-Miete* (€/m <sup>2</sup> /Monat)
Leverkusen	218,5	102,1	119,3	116,8	20,0	7,0
Rhein-Sieg-Kreis	778,8	105,4	88,5	84,0	20,0	7,0
Kreis Mettmann	878,9	112,7	108,1	95,9	20,0	8,4
Rhein-Erft-Kreis	636,2	106,6	84,9	79,7	16,5	7,2
Rhein-Kreis Neuss	781,7	110,4	102,2	92,6	34,0	8,1
Rheinisch-Berg. Kreis	442,3	113,1	103,9	91,8	22,2	8,0
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	<b>./.</b>	<b>99,6</b>	<b>104,3</b>	<b>104,7</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>

Quelle: Kaufkraftkennziffer, Umsatzkennziffer, Zentralitätskennziffer:

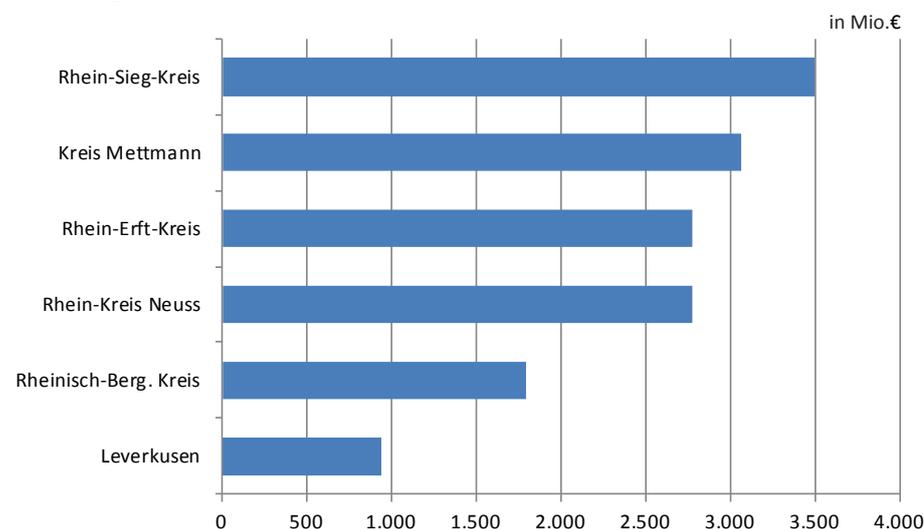
GfK Geomarketing Einzelhandelsmarktgröße und Einzelhandelsmieten: FERl

\* Die Einzelhandelsmieten sind gewichtete Durchschnittsmieten, d.h. die Mietpreisspannen an den Standorten können die Durchschnittsmieten über- oder unterschreiten.

\*\* Das Bundeslandaggregat NRW umfasst 58 Landkreise und Kreisfreie Städte.

**Nachfrage** Die Analyse des Konsumpotenzials der Einwohner vor Ort ergibt, dass die bevölkerungsreichsten Landkreise, d.h. der Rhein-Sieg-Kreis, gefolgt vom Kreis Mettmann und dem Rhein-Erft-Kreis, das höchste einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen aufweisen.

Abbildung 30: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den Landkreisen, 2015

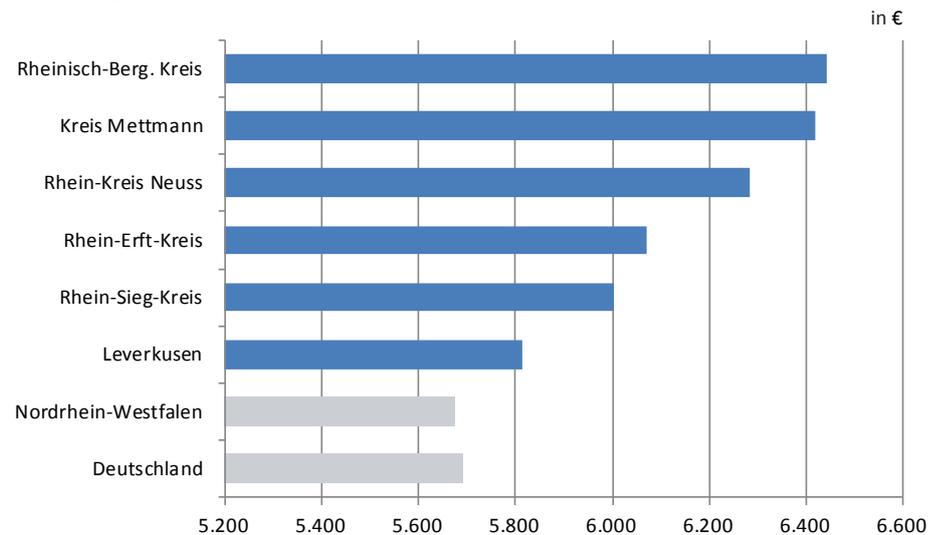


Quelle: GfK Geomarketing

## 3.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

Betrachtet man die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner, so positionieren sich die Land- und Stadtkreise überdurchschnittlich. Mit rund 6.442 € Einzelhandelskaufkraft pro Einwohner nimmt der Rheinisch-Bergische Kreis Platz 1 ein. Im Vergleich zu Deutschland (5.692 €/Kopf) sowie Nordrhein-Westfalen (5.674 €/Kopf) ist dieses Ergebnis positiv zu bewerten. Der Rheinisch-Bergische Kreis wird dicht gefolgt vom Kreis Mettmann, der seit Jahren eines der höchsten Kaufkraftniveaus in Nordrhein-Westfalen verzeichnet.

Abbildung 31: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner, 2015



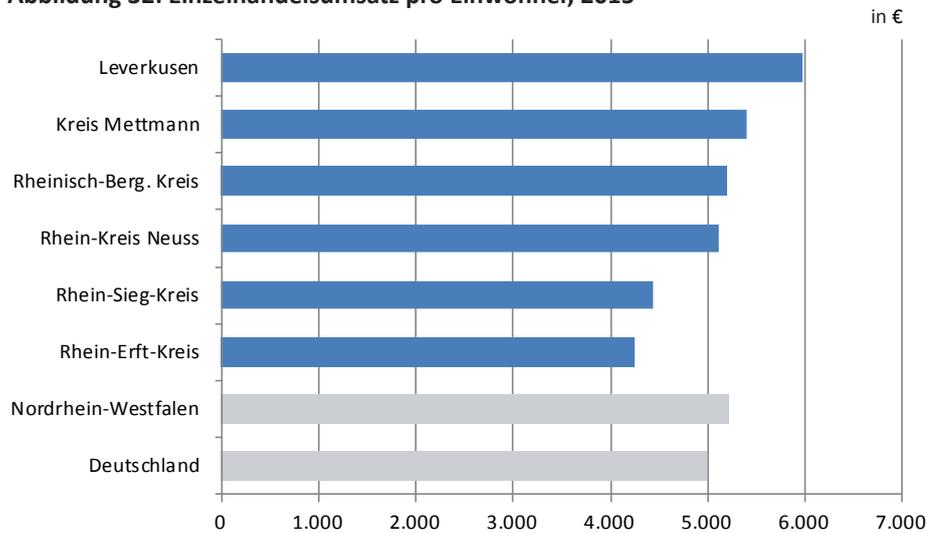
Quelle: GfK Geomarketing

Mit einem Einzelhandelsumsatz von rund 2,58 Mrd. € sichert sich der Rhein-Sieg-Kreis Rang 1 auf Ebene der rheinischen Landkreise. Er ist der bevölkerungsreichste Kreis des Rheinlandes und seine Einwohner verfügen über ein relativ hohes Pro-Kopf-Einkommen, was ihr Konsumpotenzial stärkt. Den letzten Rang belegt die Stadt Leverkusen, die ein relativ niedriges Pro-Kopf-Einkommen seiner Einwohner und eine im Vergleich zu den Landkreisen geringere Bevölkerungszahl aufweist.

Betrachtet man den Einzelhandelsumsatz pro Einwohner, so zeigt sich auf Landkreisebene ein anderes Bild. Der Stadt Leverkusen sind 5.967 € Einzelhandelsumsatz pro Einwohner anzurechnen. Der Einzelhandel belegt damit den ersten Rang unter den Landkreisen. Das Mittelzentrum mit rund 160.000 Einwohnern verfügt über eine hohe Zentralität als Einkaufsstandort und generiert Umsätze aus dem Umland. Im Rhein-Erft-Kreis liegt der pro-Kopf EH-Umsatz bei rund 4.250 € und unterschreitet damit den gesamtdeutschen sowie nordrhein-westfälischen Wert. Mit einer Kennziffer von 79,7 verzeichnet der Rhein-Erft-Kreis die niedrigste Einzelhandelszentralität unter den beobachteten Landkreisen. Dies ist auf die Nähe zur Metropole Köln zurückzuführen, die eine Zentralität von 122,9 ausweisen kann und dem Landkreis Kaufkraft entzieht.

## 3.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

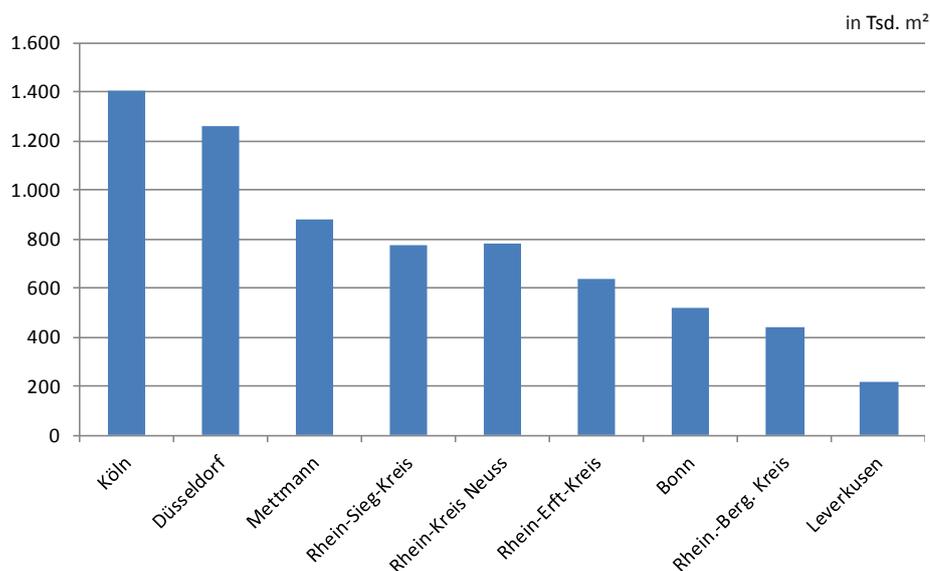
Abbildung 32: Einzelhandelsumsatz pro Einwohner, 2015



Quelle: GfK Geomarketing

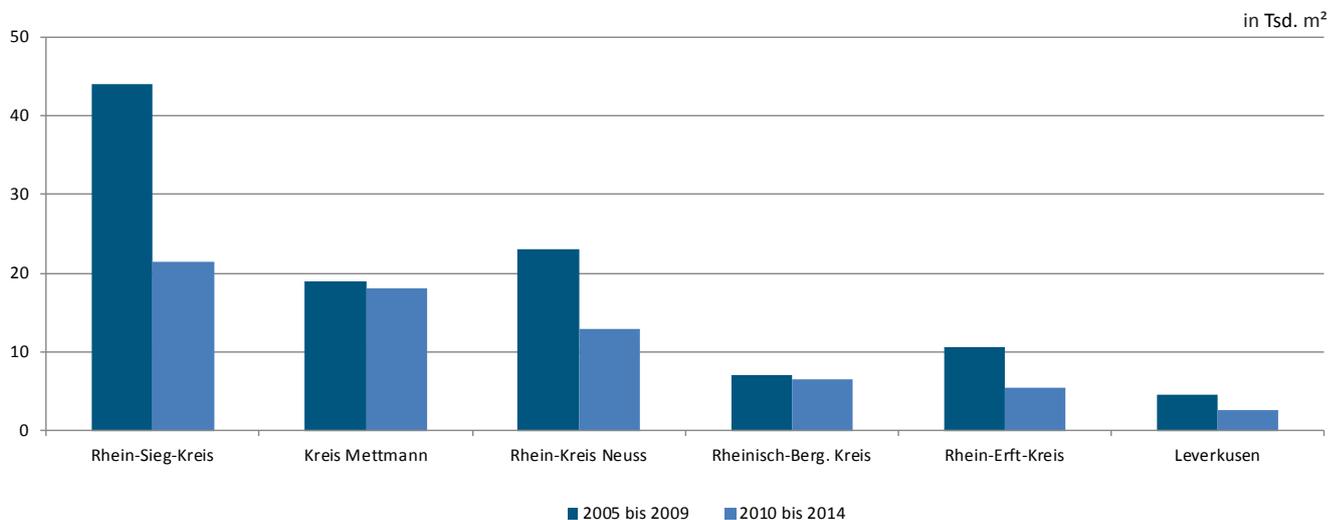
**Immobilienangebot** Die Einzelhandelsflächen sind in der Region Rheinland in den Oberzentren Düsseldorf und Köln konzentriert. Im hochverdichteten Umfeld dieser Städte finden sich weitere Schwerpunkte. Der Flächenbestand ist seit den 90er Jahren in den Kreisen gestiegen. Dies gilt insbesondere für den Rhein-Sieg-Kreis aber auch im Landkreis Mettmann und im Landkreis Neuss zeigte sich die Bautätigkeit dynamisch. Im zurückliegenden Immobilienmarktzyklus der Jahre 2010 bis 2014 wurden dem Markt wieder weniger Neubauf Flächen zugeführt. Lediglich der Kreis Mettmann zeigt sich hiervon recht unbeeindruckt. Im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2014 wurde mit 18.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsneubauf Fläche annähernd der Durchschnittswert der Jahre 2005 bis 2009 erreicht.

Abbildung 33: Einzelhandelsflächenbestand rheinischer Immobilienmarkt, 2015



## 3.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

Abbildung 34: Baufertigstellungen Einzelhandelsflächen



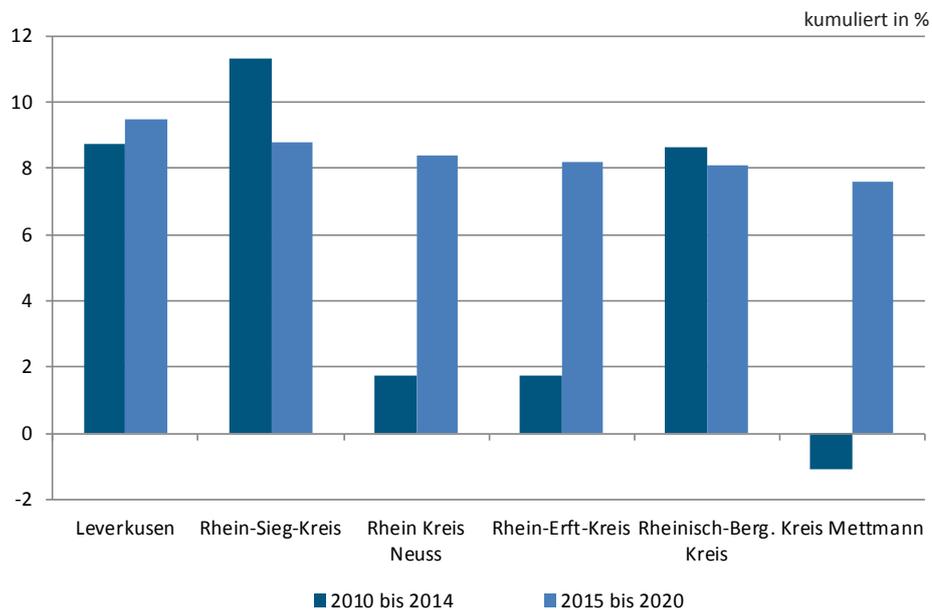
### Immobilienpreise

#### a) Mieten

Bei der Analyse der Mietpreisstruktur hebt sich der Rhein-Kreis Neuss durch ein relativ hohes Mietpreisniveau für 1a-Einzelhandelsimmobilien hervor. Die Mietpreisspanne für 1a-Ladeneinheiten liegt zwischen 18 bis 50 €/m<sup>2</sup>/Monat. Der Spitzenwert wird in der Stadt Neuss erreicht. In den übrigen Landkreisen ist das Mietpreisniveau niedriger. Durchschnittlich kann hier eine 1a-Einzelhandelsfläche monatlich für 20 €/m<sup>2</sup> angemietet werden. Betrachtet man die Mieten auf Stadtebene, so liegen einzelne Städte, wie z.B. Hilden und Siegburg deutlich darüber (siehe Tab. 16). In den Nebenlagen liegen die gewichteten Durchschnittsmieten auf Landkreisebene im Bereich von 7 bis 8 €/m<sup>2</sup>/Monat. Dies zeigt ein starkes Mietpreisgefälle zwischen den 1a-Lagen und den Nebenlagen.

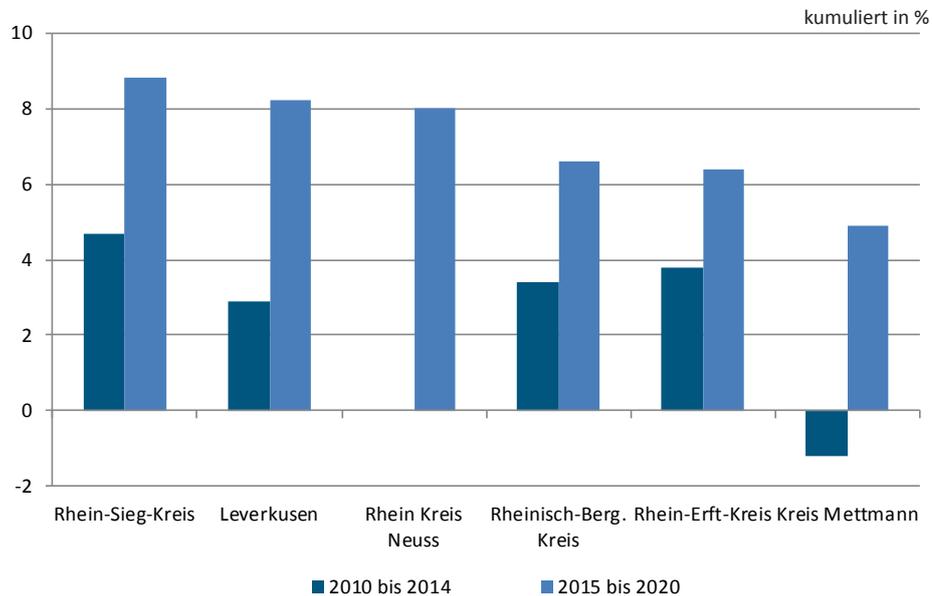
## 3.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

Abbildung 35: Entwicklung und Prognose der 1a-Einzelhandelsmieten in Leverkusen und Kreisen des Rheinlands



PROGNOSE

Abbildung 36: Entwicklung und Prognose der Einzelhandelsmieten in den Nebenlagen von Leverkusen und den Kreisen des Rheinlands



PROGNOSE

## 3.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

Tabelle 16: Einzelhandelsmieten in den Städten und Gemeinden der Rheinregion

Einzelhandelsmieten in €/m <sup>2</sup> /Monat	Innenstadt klein (bis 100 m <sup>2</sup> )		Nebenlage klein (bis 100 m <sup>2</sup> )	
	von	bis	von	bis
<b>Leverkusen</b>				
Leverkusen, Stadt	10,0	30,0	5,0	9,0
<b>Rhein-Sieg-Kreis</b>				
Niederkassel	11,0	15,0	5,0	7,0
Siegburg	25,0	55,0	5,0	10,0
St. Augustin	12,0	17,0	7,0	8,0
Troisdorf	15,0	18,0	6,0	8,0
<b>Kreis Mettmann</b>				
Erkrath	12,0	22,0	4,0	11,0
Hilden	18,0	50,0	4,0	13,5
Langenfeld	11,0	23,0	5,0	12,5
Mettmann	13,0	17,0	6,0	8,0
Monheim	11,0	17,0	7,0	12,0
<b>Rhein-Erft-Kreis</b>				
Brühl	15,0	36,0	7,5	10,0
Frechen	12,0	20,0	5,0	10,0
Hürth	12,0	16,0	5,0	10,0
Kerpen	11,0	16,0	5,0	8,0
Pulheim	12,0	20,0	5,0	8,0
Wesseling	12,0	20,0	5,0	8,0
<b>Rhein-Kreis Neuss</b>				
Dormagen	18,0	25,0	5,0	8,0
Meerbusch	18,0	35,0	8,0	12,0
Neuss	35,0	50,0	6,0	10,0
<b>Rheinisch-Berg. Kreis</b>				
Bergisch-Gladbach	15,0	35,0	6,5	10,0
Leichlingen	7,0	15,0	6,0	8,0

Quellen: Rheinische Immobilienbörse für den Rhein-Erft-Kreis, Rheinisch Bergischer Kreis, Industrie und Handelskammer zu Düsseldorf für den Kreis Mettmann, IVD-Gewerbe Preisspiegel, Arbeitsgemeinschaft Gewerbliche Mieten in Leverkusen, IHK Mittlerer Niederrhein für den Rhein-Kreis Neuss, Brockhoff Immobilien für Neuss, FERI Research

### b) Renditen

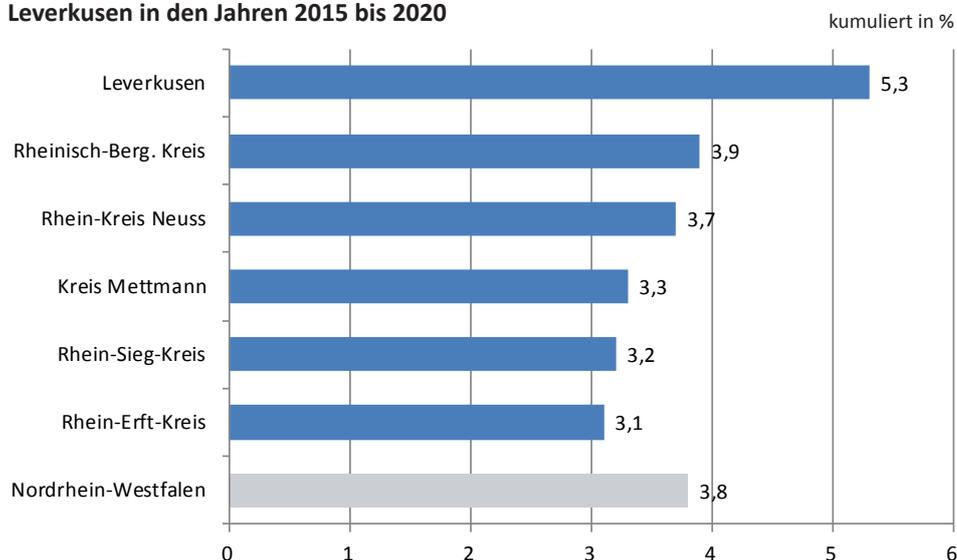
Die Nettoanfangsrenditen für innerstädtische Geschäftshäuser in 1a-Innenstadtlage der Landkreise liegen in einer Spanne von 5,5 bis 6,5 Prozent. In den Nebenlagen der Landkreise sind Renditen zwischen 7 Prozent und 8 Prozent möglich.

### Region Köln: Leverkusen

**Standortprofil** In der Stadt Leverkusen konzentriert sich der Einzelhandel auf die City und die Nebenzentren Opladen und Schlebusch. Die City bietet einen guten Mix aus großflächigen und kleinteiligen Einzelhandelskonzepten. Die Rathaus-Galerie mit ihren rund 120 Fachgeschäften hat sich zu einem Einkaufsmagneten für die Innenstadt entwickelt. Laut Wirtschaftsförderung leben rund 400.000 Menschen im Einzugsgebiet. Zu den wichtigen Projektentwicklungen am Standort gehört die Revitalisierung des Wiesdorfer Einkaufszentrums „City C“. Bis Mitte 2019 soll das 15.000 m<sup>2</sup> große Einkaufszentrum aus den 60er Jahren zu einer gemischt genutzten Immobilie umgestaltet werden. Eine Projektentwicklung, die zu Kaufkrafteinbußen für die Leverkusener Innenstadt führen könnte, ist das von McArthur Glen intensiv betriebene Projekt eines 20.000 m<sup>2</sup>-Designer-Outlet Center in Remscheid-Lenep.

**Nachfrage, Angebot & Preise** Die Kaufkraft pro Einwohner in Leverkusen zeigt im Vergleich zum Bundesland Nordrhein-Westfalen ein geringfügig über dem Durchschnitt liegendes Niveau (siehe Abb. 30). Im Vergleich zu den untersuchten Landkreisen ist die Kaufkraft der Leverkusener niedriger. Dies ist ein Effekt der höheren Arbeitslosigkeit am Standort. FERl erwartet, dass die Einkommensentwicklung im Prognosezeitraum 2015 bis 2020 mit 1 Prozent ein relativ schwaches Wachstum aufweist. Auch die Bevölkerungsentwicklung verläuft schwächer als auf Ebene der untersuchten Landkreise. Dies begrenzt das Umsatzpotenzial, das der Einzelhandel von der ortansässigen Bevölkerung abschöpfen kann. Dem Leverkusener Einzelhandelsmarkt gelingt es jedoch erfolgreich, Kaufkraft aus dem Umland zu binden. Dies spiegelt sich in der Zentralitätskennziffer von 116,8 wider (siehe Tab. 15). FERl erwartet, dass der Einzelhandelsstandort seine Position weiter ausbauen kann und dass die Umsätze im Einzelhandel in den nächsten Jahren moderat steigen werden.

**Abbildung 37: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes in den Landkreisen und Leverkusen in den Jahren 2015 bis 2020**



Der Leverkusener Einzelhandelsmarkt umfasst einen Verkaufsflächenbestand von rund 217.000 m<sup>2</sup> (siehe Abb. 33). Die Bautätigkeit verlief in der Vergangenheit sehr verhalten, so dass der Flächenbestand nur moderat gestiegen ist. Pro Kopf entfällt auf jeden Leverkusener rund 1,3 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dies ist ein im Vergleich zu den anderen Landkreisen niedriger Wert und signalisiert einen relativ geringen Reifegrad des Marktes.

FERl erwartet vor dem Hintergrund der Zentralität des Standortes und des positiven Umsatzwachstums einen überdurchschnittlichen Anstieg der Einzelhandelsmieten in 1a-Lage und eine durchschnittliche Mietpreisentwicklung in Nebenzentren. Bei den Nettoanfangsrenditen geht FERl von einem stabilen Niveau aus, da die Marktrisiken, d.h. Transparenz und Größe des Marktes, die globalen Trends (Renditekompression) an den Investmentmärkten überlagern.

## 3.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE



### Potenzial des Standortes Leverkusen

- Hohe Einzelhandelszentralität.
- Verzeichnet den höchsten Pro-Kopf-Einzelhandelsumsatz (auf Landkreisebene) in der Region (5.967 €).
- Positive Einzelhandelsumsatzentwicklung.
- Verkaufsflächenausstattung pro Kopf noch relativ niedrig.
- Leicht überdurchschnittliches Mietsteigerungspotenzial bei 1a-Einzelhandelsflächen und durchschnittliche Entwicklung der Mieten in Nebenlagen.



### Risiken des Standortes Leverkusen

- Relativ niedrige Kaufkraft der ortsansässigen Bevölkerung durch ein vergleichsweise niedriges Pro-Kopf-Einkommen und eine verhältnismäßig hohe Arbeitslosenquote.
- Schwaches Bevölkerungs- und Einkommenswachstum im Prognosezeitraum bis 2020.
- Geringe Marktliquidität und Transparenz.

### Region Köln: Rhein-Erft-Kreis

**Standortprofil** Im Rhein-Erft-Kreis gibt es eine Reihe von Mittelzentren, die mit Ausnahme von Frechen überwiegend eine Versorgungsfunktion für ihre Einwohner wahrnehmen. In Frechen gibt es einige großflächige Händler in der Innenstadt, darüber hinaus ist diese eher kleinteilig geprägt. Die hohe Einzelhandelszentralität der Stadt von 117,5 ist der Fachmarkttagglomeration im Gewerbegebiet Frechen-Ost zuzuschreiben. Sie gehört zu einer der größten im Raum Köln und generiert Kaufkraft aus den umgebenden Städten und der Metropole Köln.

**Nachfrage, Angebot & Preise** Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Rhein-Erft-Kreis liegt mit 106,6 über dem Bundesdurchschnitt. Pulheim und Frechen heben sich am oberen Ende der Skala durch eine besonders hohe Kaufkraft seiner Einwohner ab. Am unteren Ende der Skala positioniert sich die Stadt Wesseling.

Der Einzelhandel im Landkreis hat mit der Stadt Köln eine starke Konkurrenz. Jedoch können sich Frechen und Kerpen gut im Wettbewerb positionieren, während die übrigen untersuchten Städte im Rhein-Erft-Kreis Kaufkraftabflüsse verzeichnen. Für die kommenden Jahre erwarten wir eine positive Einkommensentwicklung im Kreisgebiet bei moderatem Bevölkerungsanstieg. Durch die starke Konkurrenzsituation zur Stadt Köln werden sich jedoch auch weitere Kaufkraftabflüsse ergeben, so dass sich der Einzelhandelsumsatz im Kreisgebiet insgesamt unterdurchschnittlich entwickelt.

Mit einer Einzelhandelsfläche von rund 636.000 m<sup>2</sup> positioniert sich der Rhein-Erft-Kreis im Mittelfeld der rheinischen Landkreise. Die Neubautätigkeit im Kreis befindet sich in den vergangenen fünf Jahren mit einem Durchschnittswert von 5.400 m<sup>2</sup> p.a. auf einem niedrigen Niveau. Der stärkste Flächenaufbau fand bis Anfang 2000 statt. Das Baufertigstellungsvolumen lag in diesen Jahren bei rund 15.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche. Künftig wird sich zunehmend ein Bedarf für Revitalisierungen ergeben, die häufig mit Erweiterungen einhergehen. Wir gehen daher davon aus, dass die Bautätigkeit moderat steigen wird.

## 3.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

Die anhaltende Konkurrenzsituation zum Kölner Einzelhandelsmarkt führt dazu, dass sich die Einzelhandelsumsätze im Kreisgebiet schwach entwickeln, obwohl das Kaufkraftpotenzial eigentlich vorhanden wäre. In den Einzelhandels-Nebenlagen wird dies in den Jahren 2015 bis 2020 zu einer schwachen Mietpreisentwicklung führen, die unterhalb der Inflation in diesem Zeitraum liegt. Die Einzelhandelsmieten in 1a-Lage lassen eine durchschnittliche Entwicklung erwarten.



### Potenzial des Rhein-Erft-Kreises

- Einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt über dem Bundes- und Landesdurchschnitt.
- Innerhalb des Kreisgebietes hebt sich die Stadt Frechen mit hoher Kaufkraft, hohen Umsätzen und hoher Zentralität hervor.
- Verkaufsflächenausstattung pro Kopf ist relativ niedrig.
- Durchschnittliches Mietsteigerungspotenzial in 1a-Lagen.



### Risiken des Rhein-Erft-Kreises

- Hoher Wettbewerbsdruck innerhalb des Kreisgebietes durch Nähe zu Köln und großflächige Einzelhandelsagglomerationen in Frechen und Pulheim.
- Niedrige Einkaufszentralität des Kreises (79,7) aufgrund von Kaufkraftabflüssen.
- Unterdurchschnittlicher Pro-Kopf-Einzelhandelsumsatz.
- Schwaches Bevölkerungswachstum im Prognosezeitraum. Überalterung im Kreisgebiet: Rund 30 Prozent der Einwohner haben das 60. Lebensjahr überschritten.
- Schwache Mietpreisentwicklung in den Nebenlagen.

## Region Köln: Rheinisch-Bergischer Kreis

**Standortprofil** Der Einzelhandel im Rheinisch-Bergischen Kreis steht in einer Wettbewerbssituation zu den Oberzentren Köln und Düsseldorf sowie zu den Mittelzentren Leverkusen und Langenfeld. Während im Nordwesten des Kreises die Konkurrenz zum Einzelhandelsstandort Düsseldorf und Langenfeld zum Tragen kommt, ist es im westlichen Kreisgebiet der Einzelhandelsstandort Köln der Kaufkraft aus dem Landkreis entzieht. Auch die Stadt Leverkusen mit der innerstädtischen Rathaus-Galerie ist für die Einwohner, die im Westen des Rheinisch-Bergischen Kreises leben, ein attraktiver Einkaufsstandort.

**Nachfrage, Angebot & Preise** Obwohl die Einwohner in den größeren Städten wie Bergisch Gladbach oder Leichlingen eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft aufweisen, gelingt es noch nicht ausreichend, dieses Potenzial auch am Standort zu binden. Während die Einzelhandelszentralität von Bergisch Gladbach mit 94,8 nur knapp den Bundesdurchschnitt verfehlt, liegt Leichlingen mit einer Zentralitätskennziffer von 55,7 deutlich darunter. Auch bei einem weiteren Indikator, dem Umsatzindex, der zur Bestimmung des Nachfragepotenzials dient, unterscheiden sich beide Städte stark. Die Bevölkerung im Landkreis wird in den nächsten fünf Jahren leicht sinken. Dem stehen jedoch wachsende Einkommen gegenüber. Damit ergibt sich ein insgesamt durchschnittliches Nachfragepotenzial am Einzelhandelsmarkt, das zu einer durchschnittlichen Entwicklung der Einzelhandelsmarktumsätze beiträgt.

## 3.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

Der Rheinisch-Bergische Kreis verfügt mit rund 440.000 m<sup>2</sup> über den kleinsten Einzelhandelsflächenbestand unter den betrachteten Landkreisen. Die Bautätigkeit für Einzelhandelsimmobilien ist im Trend sinkend. Vor diesem Hintergrund erwarten wir in den 1a-Lagen eine Mietpreisentwicklung auf jährlichem Inflationsniveau. Kumuliert werden die 1a-Mieten in den Jahren 2015 bis 2020 um 8 Prozent ansteigen. Die Mietpreisentwicklung in den Nebenlagen war bereits in der Vergangenheit schwach und hat das Inflationsniveau nicht erreicht. Wir gehen davon aus, dass das Mietpreispotenzial in Nebenlagen auch in Zukunft begrenzt ist.



### Potenzial des Rheinisch-Bergischen Kreises

- Mit einem Pro-Kopf-Einkommen von 1.730 € erlangt der Kreis, gestützt durch die niedrige Arbeitslosigkeit, die höchste Position im Rheinland.
- Analog zur Einkommenssituation ist die Einzelhandelskaufkraft pro Einwohner eine der höchsten der Region.
- Durchschnittliches Mietsteigerungspotenzial in 1a-Lagen.



### Risiken des Rheinisch-Bergischen Kreises

- Der Landkreis weist eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung sowie eine relativ alte Bevölkerungsstruktur auf.
- Der Handel erleidet Kaufkraftabflüsse und die Städte und Gemeinden im Landkreis verfügen über eine unterdurchschnittliche Zentralität. Aufgrund des hohen Wettbewerbsdrucks der umliegenden Oberzentren ist auch künftig mit Kaufkraftabflüssen zu rechnen.
- Schwache Mietpreisentwicklung in den Nebenzentren.

## Region Düsseldorf: Kreis Mettmann

**Standortprofil** Der Einzelhandel im Kreis Mettmann steht in direkter Konkurrenz zum Oberzentrum Düsseldorf. Die südlich gelegenen Städte und Gemeinden des Landkreises grenzen an Köln und befinden sich damit in einer Wettbewerbssituation zum Kölner Einzelhandel. Die Einzelhandelsstrukturen in den Innenstädten des Landkreises sind eher kleinteilig.

**Nachfrage, Angebot & Preise** Der Kreis Mettmann ist ein wohlhabender Landkreis. Dies spiegelt sich in der hohen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft seiner Einwohner in Höhe von 6.417 €/Kopf wider. Was die Einzelhandelsmärkte betrifft, so positionieren sich die einzelnen Städte im Wettbewerbsumfeld mit mehr oder weniger Erfolg. Zu den erfolgreichen Städten gehört Hilden mit seiner Zentralität von 135 und einer der höchsten Einzelhandelsumsätze pro Einwohner in der Region Rheinland. In Hilden werden folglich mit 50 €/m<sup>2</sup> die höchsten Mieten für innerstädtische Einzelhandelsflächen am Markt beobachtet. Auch Langenfeld hebt sich positiv im Städtevergleich hervor. Weniger erfolgreich ist man in Erkrath in Bezug auf die Kaufkraftbindung vor Ort.

## 3.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

Mettmann gilt als einer der ältesten Kreise in Nordrhein-Westfalen: 30 Prozent der Bevölkerung sind älter als 60 Jahre, nur knapp 12 Prozent 18-29 Jahre alt. Die Bevölkerung im Kreisgebiet sinkt seit mehr als zehn Jahren, was auf ein Geburtendefizit und Abwanderung (vor allem junger Altersgruppen) zurückzuführen ist. Diese negative Entwicklung wird sich auch in der Zukunft fortsetzen, was das Nachfragepotenzial beeinträchtigt. Da sich das Einkommensniveau im Kreisgebiet schon auf einem relativ hohen Niveau befindet, sind Nachholeffekte hier nicht gegeben und es ist von einer durchschnittlichen Wachstumsrate auszugehen. Dies hat zur Folge, dass die Umsatzentwicklung künftig eine unterdurchschnittliche Entwicklung aufweisen wird.

Der bevölkerungsstarke Kreis Mettmann hat mit rund 879.000 m<sup>2</sup> den größten Einzelhandelsbestand unter den Landkreisen der Region Rheinland. Die Bautätigkeit im Kreis war bereits in der weiter zurückliegenden Vergangenheit sehr dynamisch, was sich auch im Bauzyklus der letzten fünf Jahre fortgesetzt hat. Der hohe Verkaufsflächensättigungsgrad, die Konkurrenzsituation zum Oberzentrum Düsseldorf und das schwache Umsatzwachstum im Prognosezeitraum werden zu einer unterdurchschnittlichen Mietpreisentwicklung in den Nebenlagen führen. In 1a-Lage ist von einem noch durchschnittlichen Mietsteigerungspotenzial von kumuliert 7,6 Prozent im Prognosezeitraum auszugehen.



### Potenzial des Kreises Mettmann

- Der Kreis verfügt über eine hohe einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner. Besonders die Stadt Hilden überzeugt durch eine außerordentlich hohe Kaufkraft von 7.765 €/Kopf und eine Einzelhandelszentralität von 136.



### Risiken des Kreises Mettmann

- Der Kreis Mettmann hat seit Jahren rückläufige Bevölkerungszahlen, die auf ein Geburtendefizit und Abwanderung (vor allem junger Altersgruppen) zurückzuführen sind. Damit überaltert der Kreis. Die Bevölkerungsprognosen sind negativ.
- Andauernder Konkurrenzdruck durch die Nachbarschaft zur Einkaufsmetropole Düsseldorf. Es kommt zu Kaufkraftabflüssen nach Düsseldorf und im Süden des Kreises auch nach Köln.
- Unterdurchschnittliches Mietsteigerungspotenzial in den Nebenlagen.

## Region Düsseldorf: Rhein-Kreis Neuss

**Standortprofil** Der Einzelhandelsmarkt im Rhein-Kreis Neuss befindet sich in Konkurrenz zu den Oberzentren Krefeld, Mönchengladbach, Köln und Düsseldorf. Die Einzelhandelsstrukturen in den Innenstädten des Landkreises sind eher kleinteilig geprägt.

**Nachfrage, Angebot & Preise** Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Rhein-Kreis Neuss ist sowohl im Vergleich zum Bundesland Nordrhein-Westfalen als auch im bundesdeutschen Vergleich überdurchschnittlich zu bewerten. Dies belegt die von der GfK ermittelte Kaufkraftkennziffer von 110,4. Jedoch gelingt es den Städten und Gemeinden vielfach nicht hinreichend, dieses Kaufkraftpotenzial auch zu binden. Dormagen und Meerbusch begrenzen ihre Versorgungsfunktion auf das eigene Stadtgebiet, was sich in einer niedrigen Einzelhandelszentralität zeigt.

## 3.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

Es gibt hiervon jedoch auch positive Ausnahmen: Neuss positioniert sich im Wettbewerb erfolgreich, was die überdurchschnittliche Einzelhandelszentralitätskennziffer von 115 belegt. Weiterhin liegt der Umsatz pro Einwohner 20 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. Das zentralitätsstarke Neuss hebt sich folglich mit einer Mietpreisspanne von 35 bis 50 €/m<sup>2</sup>/Monat für 1a-Einzelhandelsflächen durch das höchste Mietniveau im Kreisgebiet hervor.

Das künftige Nachfragepotenzial im Landkreis ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten. Dieses Ergebnis setzt sich aus einer guten Kaufkraft der Einwohner bei einer insgesamt durchschnittlichen Einkommensentwicklung, einer moderaten Bevölkerungsentwicklung und einer befriedigenden Umsatzentwicklung zusammen.

Im Rhein-Kreis Neuss summiert sich der Einzelhandelsflächenbestand auf rund 780.000 m<sup>2</sup>. Damit positioniert sich der Landkreis hinsichtlich seiner Flächengröße im „Mittelfeld“ der untersuchten Städte und Landkreise in der Region Rheinland. In den vergangenen Jahren sind eine Reihe großflächiger Einzelhandelsbetriebe entstanden. Im Zuge der Suburbanisierung der Bevölkerung in den 90er Jahren versuchen Einzelhändler vor den Toren Düsseldorfs Kaufkraft abzuschöpfen. In einzelnen Jahren erreichte die Bautätigkeit durch diese Bauvorhaben Spitzenwerte. Wir erwarten, dass sich die Bautätigkeit in Zukunft mit durchschnittlicher Dynamik entwickelt.

Vor dem Hintergrund der durchschnittlichen Bewertung von Nachfrage und Flächenangebot erwarten wir eine weitgehend durchschnittliche Entwicklung der Einzelhandelsmieten, die sich sowohl in 1a- als auch in Nebenlagen jährlich auf Inflationsniveau bewegt. Kumuliert für die Jahre 2015 bis 2020 betrachtet ergibt sich ein Mietpreisanstieg von rund 8 Prozent.



### Potenzial des Rhein-Kreis Neuss

- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt über dem Durchschnittswert Nordrhein-Westfalens und dem bundesdeutschen Durchschnitt und ist somit positiv zu bewerten.
- Die Kreisstadt Neuss gilt als bevorzugter Wohnstandort mit gutem Kaufkraftpotenzial, hoher Einzelhandelszentralität und überdurchschnittlichen Pro-Kopf-Umsätzen.
- Durchschnittliches Mietsteigerungspotenzial in 1a-Lagen und Nebenlagen.



### Risiken des Rhein-Kreis Neuss

- Der Einzelhandel im Rhein-Kreis Neuss befindet sich in starker Konkurrenz zur Landeshauptstadt Düsseldorf.
- Die Gemeinde Meerbusch hat einen sehr niedrigen Einzelhandelsumsatz pro Kopf und eine sehr schwache Einzelhandelszentralität von lediglich 38,4. Somit ist in Meerbusch kein übergemeindliches Einzugsgebiet festzustellen.

## Region Bonn: Rhein-Sieg-Kreis

**Standortprofil** Aufgrund seiner Nachbarschaft zu Bonn und der Nähe zu Köln konkurriert der Einzelhandel des Rhein-Sieg-Kreises mit beiden Großstädten. Nichtsdestotrotz profitiert vor allem Siegburg von der Lage zwischen Köln und Bonn: Das Einzugsgebiet der Kreisstadt ist relativ groß, was vor allem an der Ansiedlung von bekannten Filialisten liegt.

**Nachfrage, Angebot & Preise** Im Landkreis liegt der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex bei 105,4 und damit über dem Bundesdurchschnitt bzw. leicht über dem des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Auf Stadtebene betrachtet positioniert sich nur Troisdorf - hier liegt die Einzelhandelskaufkraftkennziffer bei 99,5 - minimal unterdurchschnittlich. Problematisch für den Handel im Kreisgebiet ist die Wettbewerbssituation mit Köln und Bonn sowie innerhalb des Kreises. Das starke Siegburg mit einer Zentralität von 153 bindet Kaufkraft aus den umliegenden Gemeinden und Städten. Dies führt dazu, dass lediglich St. Augustin eine noch knapp durchschnittliche Zentralität aufweist, während die anderen Einkaufsstädte merklich unter dem Bundesdurchschnitt liegen. Der Rhein-Sieg-Kreis ist ein wachsender Kreis und wird auch im Prognosezeitraum bis 2020 Bevölkerungsgewinne verzeichnen. Die Einkommen werden eine durchschnittliche Wachstumsdynamik zeigen. Insgesamt auf Kreisgebietsebene betrachtet, ist die Umsatzentwicklung im Einzelhandel der kommenden fünf Jahre eher schwach einzustufen.

Der Einzelhandelsflächenbestand im Rhein-Sieg-Kreis summiert sich im Jahr 2015 auf rund 779.000 m<sup>2</sup> und befindet sich damit auf dem Niveau der Flächenausstattung des Rhein-Kreis Neuss. Die Bautätigkeit im Rhein-Sieg-Kreis hat sich in den Jahren 2001 bis 2009 dynamisch entwickelt. In diesem Zeitraum wurden jährlich rund 35.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche fertiggestellt. Diese Entwicklung ist stark mit der Entwicklung der ehemaligen Bundeshauptstadt Bonn verbunden, dem Wegzug der Regierung und der Entwicklung zum Dienstleistungsstandort. Dies hat zu einem Entwicklungsschub im angrenzenden Landkreis geführt u.a. durch einen sprunghaften Anstieg der Bevölkerung. In den letzten fünf Jahren hat sich die Bautätigkeit wieder normalisiert und befindet sich auf dem Niveau der Jahre vor 2000. FERI erwartet ausgehend von einer steigenden Bevölkerungszahl im Prognosezeitraum und von den relativ hohen und durchschnittlich steigenden Einkommen ein moderates Wachstum des Einzelhandelsflächenbestandes. Unterlegt wird dies durch die Einschätzung, dass der Markt bzgl. der Flächenausstattung pro Einwohner noch Nachholbedarf hat.

Beim Mietpreisniveau für 1a-Einzelhandelsflächen hebt sich Siegburg hervor: In 1a-Lagen liegen die Einzelhandelsmieten in einer Spanne von 25 bis 55 €/m<sup>2</sup>/Monat. Dies reflektiert die hohe Einkaufszentralität der Stadt. In den anderen Städten und Gemeinden des Kreises werden 1a-Einzelhandelsmieten zwischen 11 und 18 €/m<sup>2</sup>/Monat beobachtet. FERI erwartet, dass die Einzelhandelsmieten in 1a-Lagen und in Nebenlagen in den Jahren 2015 bis 2020 kumuliert um 8,8 Prozent steigen. Gemessen an der Inflationsentwicklung ergibt sich damit ein durchschnittliches Mietsteigerungspotential.



### Potenzial des Rhein-Sieg Kreises

- Der Kreis hat ein hohes Arbeitskräftepotenzial und ist einer der größten Landkreise Deutschlands. Er gilt als bevorzugte Zuzugsregion und das steigende Arbeitsangebot lockt junge Arbeitskräfte und Familien an. Die Arbeitslosenquote ist mit 6 Prozent relativ niedrig.
- Die Bevölkerungszahl wird in den nächsten Jahren weiter steigen.
- Siegburg gelingt es, Kunden und Kaufkraft aus dem Umland anzuziehen und sich als attraktives Shopping-Ziel zu positionieren.



### Risiken des Rhein-Sieg Kreises

- Der Einzelhandelsmarkt im Landkreis befindet sich in einer hohen Konkurrenzsituation zu Bonn und Köln. Auch innerhalb des Kreisgebietes gibt es Kaufkraftabflüsse z.B. nach Siegburg.
- Lediglich 50.000 Erwerbstätige pendeln täglich in den Landkreis, rund 115.000 pendeln in die umliegenden Metropolregionen aus. Dieses Potenzial fehlt dem Handel und der Gastronomie wochentags.

### Aktuelle Situation des deutschen und rheinischen Wohnungsmarktes

Während viele Länder nach der Finanzkrise die Folgen spekulativer, kreditfinanzierter Blasen auskurieren mussten, setzte sich in Deutschland nach der Krise erst recht die vorher begonnene Boom-Phase fort. Deren Fundament lag nicht allein in der soliden wirtschaftlichen Entwicklung, sondern krisenbedingt in der Einschätzung Deutschlands als sicherer Investment-Hafen in Zeiten hoher Unsicherheit und großen Anlagenotstands, nicht zuletzt unterstützt durch das historisch niedrige Zinsniveau.

Seit 2005, mit der konjunkturellen Erholung, die sich vor allem auf dem Arbeitsmarkt durch sinkende Arbeitslosenquoten und steigende Haushaltseinkommen bemerkbar machte, steigen die Wohnungsmieten wieder stärker als das allgemeine Preisniveau.

Die Preise für Eigentumswohnungen begannen später zu steigen - seit 2007 etwa, nachdem die Wohnungseigentümer eine lange Phase realer Preiseinbußen hinnehmen mussten. Diese Boom-Phase begann zunächst in den Metropolen und dort in den besonders begehrten Wohnquartieren und Stadtteilen. Dort liegen die Marktmieten inzwischen deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Auf diese Entwicklung haben auch die Mietrenditen mit einem deutlichen Rückgang reagiert, zuletzt weil die Preise stärker gestiegen sind als die Mieten.

Im Bestandswohnungsmarkt von Mehrfamilienhäusern ist die Entwicklung der Vervielfacher - mit Ausnahme von München - nicht ganz so ausgeprägt. In der bayerischen Metropole sind die Faktoren nach den Zahlen des Immobilienverbandes IVD seit 2008 von 18 auf aktuell 27 gestiegen. In den übrigen sechs der Top-7 Metropolen ist der Anstieg dynamisch und erreicht fast das Peak-Niveau des letzten Zyklus. Deutlich moderater ist die Entwicklung in den sogenannten B-Städten. So verzeichneten die süddeutschen Wachstumszentren 2013 im Durchschnitt einen Kaufpreisfaktor von 16. Im Jahr 2008 betrug dieser noch 13. Nicht zuletzt diese Renditedifferenz hat die Investitionspotenziale von Städten der zweiten Reihe bzw. die Nebenlagen in den Metropolen in die Schlagzeilen und in den Fokus der Investoren gebracht.

Insgesamt wird der deutsche Wohnungsmarkt seit einigen Jahren und auf mittlere Sicht von den folgenden Trends bestimmt:

- Die ökonomischen Rahmenbedingungen in Deutschland und Europa werden sich in den nächsten Jahren weiter verbessern. Das Zinsniveau wird erst ab 2018 leicht steigen.
- Der starke Zuwanderungstrend in den wachsenden Metropolen und Universitätsstädten ebbt vorerst nicht ab sondern normalisiert sich, was die künftigen Studentenzahlen betrifft, wird aber verstärkt durch neue Zuwanderungstrends (Flüchtlinge) aus dem Ausland.
- Der Wohnungsmangel zusammen mit zunehmend unerschwinglichen Mieten wird nur langsam behoben.
- Die Angebotsknappheit im Markt für Eigentumswohnungen und die Gefahr einer Blasenbildung in den „Hot Spots“ werden sich nur leicht abmildern.
- Die Bautätigkeit reagiert erst seit 2011/2012 auf die dynamische Wohnungsnachfrage und die in der Folge gestiegenen Mieten und Preise. Selbst in den Wachstumsstädten lässt das Neubautempo zu wünschen übrig, Anzeichen von Überangebot gibt es insofern so gut wie nirgends.
- Weil die Bautätigkeit nicht mit der Wohnungsnachfrage Schritt hält, wird der Nachfrageüberhang in vielen großen Städten einstweilen hoch bleiben.
- Für die zögerliche Bautätigkeit gibt es mehrere Gründe: Stark gestiegene Baukosten, Erhöhungen der Grunderwerbssteuer, hohe Energie- und Sicherheitsstandards, fehlendes Bauland und lange Genehmigungsprozeduren in den Kommunen.
- Mieten und Preise erreichen deshalb zunehmend ihre zyklischen Grenzen, die sich in sinkender Erschwinglichkeit (hoher Mietkostenbelastung) und sehr niedrigen Mietrenditen bei Eigentumswohnungen und je nach Stadt auch im Mehrfamilienhausbereich äußern.
- Politische Maßnahmen wie Mietpreisbremse, Bestellerprinzip etc. kurieren am Symptom. Lokale politische Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus zeigen langsam Wirkung, werden derzeit aber durch die jüngste Flüchtlingswelle vor neue Herausforderungen gestellt.

## 4 RHEINISCHER WOHNIMMOBILIENMARKT

Der rheinische Wohnungsmarkt fällt insofern in das oben beschriebene Raster, als die drei Zentren der Rheinschiene zu denjenigen Metropolregionen gehören, die überdurchschnittlich gute demografische und ökonomische Trends aufweisen können. Düsseldorf, Köln und Bonn üben eine hohe Anziehungskraft nicht nur auf das unmittelbare Umland, sondern auch ganz wesentlich auf überregionale und internationale Zuwanderer aus. Damit findet sich in diesen Städten das oben beschriebene Muster von Miet- und Preisdruck, fehlendem Angebot und politischem Handlungsdruck.

In den an die Kernstädte der Metropolregion angrenzenden Regionen, in denen viele in die Zentren zu ihrem Arbeitsplatz pendeln und in ihrem Landkreis wohnen, hat die Zuwanderung später eingesetzt und verläuft moderater, die Leerstände sind nicht ganz so niedrig und die Miet- und Preisentwicklung bleibt im Rahmen. Gleichwohl wurde für folgende Städte (mit angespannten Wohnungsmärkten) aus den neun Rheinland-Regionen mit Wirkung zum 1. Juli 2015 die Mietpreisbremse umgesetzt:

- Region Düsseldorf: Düsseldorf, Erkrath, Langenfeld, Meerbusch, Monheim, Neuss  
- Ausgenommen sind Dormagen, Hilden und Mettmann
- Region Köln: Köln, Leverkusen, Brühl, Frechen, Hürth  
- Ausgenommen sind Kerpen, Pulheim, Wesseling, Bergisch-Gladbach, Leichlingen
- Region Bonn: Bonn, Siegburg, St. Augustin, Troisdorf  
- Ausgenommen ist Niederkassel.

Wie sich die einzelnen Wohnungsmärkte im Rheinland präsentieren, soll im Folgenden genauer untersucht werden.

### FERI Wohnimmobilienmarktrating: Mietwohnungen, Rheinland

Region	Wertentwicklung			Nachfrage		Angebot	
	Gesamtmarkt Miete Entwicklung	Miete Bestand	Miete Neubau	Demografie	Einkommen	Leerstands- niveau	Leerstands- risiko
Köln	A	B+	A	A	C	A	B
Bonn	A	B	A	A	C	A	C
Düsseldorf	B	B	B	B	B	B+	C
Leverkusen	C	C	B	C	D	B+	C
Rhein-Sieg-Kreis	C	B	C	B	C	C	C
Rhein-Erft-Kreis	C	B	C	C	B	C	C
Kreis Mettmann	C	C	C	D	C	C	C
Rhein-Kreis Neuss	C	C	C	C	C	C	C
Rheinisch-Berg. Kreis	C	C	C	D	B	C	D

#### Ratingklasse Erläuterung

A	Weitaus besser als der Durchschnitt	C	Durchschnittlich
B+	Deutlich besser als der Durchschnitt	D	Leicht schlechter als der Durchschnitt
B	Leicht besser als der Durchschnitt	D-	Deutlich schlechter als der Durchschnitt
		E	Weitaus schlechter als der Durchschnitt

## 4 RHEINISCHER WOHNIMMOBILIENMARKT

### FERI Wohnimmobilienmarkttrating: Eigentumswohnungen, Rheinland

FERI Rating Eigentumswohnungen	Wertentwicklung			Nachfrage		Angebot	
Region	Gesamtmarkt Miete Entwicklung	Miete Bestand	Miete Neubau	Demografie	Einkommen	Leerstands- niveau	Leerstands- risiko
Bonn	A	A	A	A	B+	A	B
Köln	A	A	B	A	B	A	B
Düsseldorf	B+	B+	B+	B	B+	B+	C
Rhein-Kreis Neuss	B	B	B	B	B+	B	C
Rhein-Sieg-Kreis	B	C	B	B	B	B	C
Rhein-Erft-Kreis	C	C	C	C	B	B	C
Leverkusen	C	C	C	C	D	B+	D
Kreis Mettmann	C	C	C	D	B	B	C
Rh.-Bergischer Kreis	C	D	C	D	B	B	C

#### Ratingklasse Erläuterung

A Weitaus besser als der Durchschnitt  
 B+ Deutlich besser als der Durchschnitt  
 B Leicht besser als der Durchschnitt

C Durchschnittlich  
 D Leicht schlechter als der Durchschnitt  
 D- Deutlich schlechter als der Durchschnitt  
 E Weitaus schlechter als der Durchschnitt

### Köln

**Wohnungsmarktprofil** Der Kölner Wohnungsmarkt gehört ähnlich wie die übrigen Millionenstädte Berlin, München und Hamburg seit Jahren zu den besonders präferierten Wohnorten und Zuwanderungsregionen. Köln verfügt nicht zuletzt wegen seiner herausgehobenen Stellung als Medienstandort über ein besonderes Image, das für viele junge Menschen attraktiv ist. Darüber hinaus üben auch der einzigartige Stadtcharakter zwischen Kölsch, Karneval, Kultur und „Veedeltradition“ und der daraus resultierende hohe Urbanitätsfaktor eine große Anziehungskraft aus. Köln ist somit eine wichtige Zielregion für Studenten und Arbeitskräfte, die einen Beruf in der Medien- und Kulturbranche sowie in vielen attraktiven Dienstleistungssektoren suchen.

Die höchsten Durchschnittspreise im Segment Eigentumswohnungen werden zwischen 3.500 und 4.000 €/m<sup>2</sup> in den linksrheinischen Stadtteilen Alt- und Neustadt, Bayenthal, Lindenthal, Braunsfeld und Müngersdorf sowie in Fühlingsen bezahlt. Der Medianpreis liegt laut JLL im ersten Halbjahr 2015 bei etwa 2.850 €/m<sup>2</sup>. In den urbanen Spitzenlagen der Innenstadt reicht die Spanne von 2.700 bis 5.800 €/m<sup>2</sup>. In den meisten rechtsrheinischen Stadtteilen liegt der Durchschnittspreis unter 2.000 €/m<sup>2</sup>. Ausnahmen hiervon bilden Deutz (3.000 €/m<sup>2</sup>), Stammheim, Rath und Emsen mit jeweils rund 2.600 €/m<sup>2</sup> sowie Dünnwald, Höhenhaus und Dellbrück mit rund 2.200 €/m<sup>2</sup>.

Die Durchschnittsmiete im Bestand liegt bei 8,90 €/m<sup>2</sup> und im Neubau bei 11,40 €/m<sup>2</sup>. Auch hier sind es die Viertel der Innenstadt sowie die Stadtteile Lindenthal und Rodenkirchen, die die höchsten positiven Wanderungssalden aufweisen und folglich die höchsten Mieten erreichen. In der Innenstadt liegt die Durchschnittsmiete inzwischen bei rund 12 €/m<sup>2</sup>. Spitzenmieten in der Altstadt erreichen fast ein Niveau von 20 €/m<sup>2</sup>. Deutlich günstiger sind die Mietpreisniveaus noch im aufstrebenden Nippes und in Chorweiler sowie in den rechtsrheinischen Stadtvierteln Porz, Kalk und Mühlheim, wo die Durchschnittsmiete etwa bei 8,50 €/m<sup>2</sup> liegt.

**Tabelle 17: Basisdaten zum Kölner Wohnungsmarkt**

Basisdaten Wohnungsmarkt 2015	Köln	NRW	Deutschland
Wohnungsbestand (Tsd. m <sup>2</sup> )	547,2	8886,1	41.313,6
In Mehrfamilienhäusern (%)	78,4	55,5	50,8
- Eigentumswohnungen (%)	32,4	23,5	22,6
- Eigentümerquote (%)	27,4	42,8	45,8
Leerstandsquote (%)	1,2	3,2	3,1
Bauintensität	3,7	2,6	3,0
Durchschnittsmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)			
- Bestand	8,9	6,2	6,4
- Neubau	11,4	7,9	7,8
Mietbelastungsquote, Bestand (%)	26,6	18,3	18,2
Durchschnittspreis (€/m <sup>2</sup> )			
- ETWs, Bestand	2.764	1.425	1.454
- ETWs, Neubau	4.056	2.460	2.344
Bruttomietrendite			
- ETWs, Bestand (%)	3,8	5,2	5,4
- ETWs, Neubau (%)	3,3	4,4	4,5
- Mehrfamilienhäuser (%)	6,0	7,3	7,5

Anmerkungen: Wohnungsbestand, Zensus 2011, Leerstandsquote, empirica 2013, Bauintensität, FERI 2014, Durchschnittsmieten und -preise, FERI 2014, Wohnungser-schwinglichkeit = Anteil der Mietbelastung am Verfügbaren Haushaltseinkommen.

**Nachfrage** Seit gut zehn Jahren wird die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Köln durch ein kräftiges Bevölkerungswachstum gestützt. Seit 2004 wächst die Zahl der Einwohner in Köln zwischen 5.000 und 12.000 Personen pro Jahr, lediglich 2009 kurz unterbrochen durch die Rezession im Zuge der Finanzkrise. Seit 2011 hat Kölns Bevölkerung die Millionengrenze überschritten. Die Zahl der privaten Haushalte hat sich seit 2004 um fast 55.000 erhöht. Die Haushaltsgröße hat sich in dieser Zeit nur leicht von 1,88 auf 1,83 verringert.

## 4.1 PREMIUM WOHNUNGSMÄRKTE

Neben dem positiven Image Kölns als Deutschlands prominentestem Medienstandort mit einem breiten Kulturangebot und der sprichwörtlichen rheinischen Lebenskunst lässt sich die Nachfragedynamik auf dem Kölner Wohnimmobilienmarkt mit der Attraktivität Kölns als Universitäts- und Forschungsstandort sowie dem großen und aufnahmefähigen Arbeitsmarkt erklären. Automobilbranche, Information und Kommunikation, Finanz- und unternehmensnahe Dienstleistungen, Öffentliche Verwaltung und das Gesundheitswesen bieten attraktive Arbeitsplätze für hochqualifizierte Berufe sowie für persönliche und soziale Dienstleistungsjobs gleichermaßen.

Die oben genannten Standortfaktoren, die günstige Demografie mit einem relativ niedrigen Altersquotienten und die reizvolle geografisch-zentrale Lage am Rhein sorgen auch mittel- und langfristig für ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum in Köln.

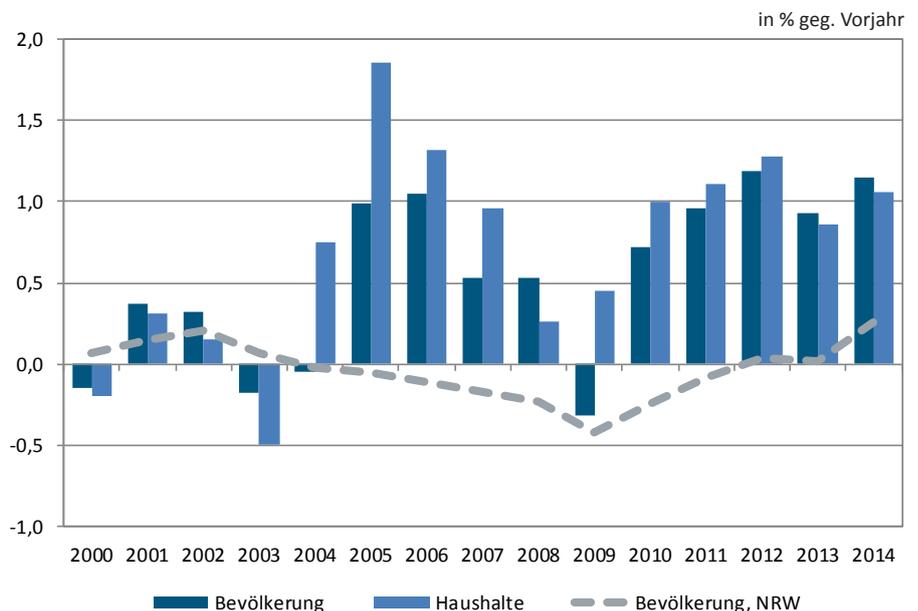
Für die nächsten fünf Jahre gehen wir davon aus, dass

- die Zuwanderung jüngerer Menschen zwischen 18 und 40 Jahren sich nur leicht abschwächen wird und
- die Einkommensentwicklung wegen der Branchen- und Qualifikationsstruktur (etwas niedrigerer Anteil hochqualifizierter Arbeitskräfte) sich weiterhin nur moderat entwickeln wird.

Wir gehen somit davon aus, dass die Bevölkerung bis 2020 um 28.000 Personen und die Zahl der Haushalte z.T. aufgrund der nur leicht sinkenden Haushaltsgröße um weitere 22.000 Einheiten ansteigen wird.

Diese Entwicklung liegt, was die Demografie betrifft, deutlich über dem Durchschnitt der deutschen Großstädte. Hinsichtlich der Einkommensentwicklung fällt die Entwicklung in Köln etwas schwächer aus. Insgesamt erhält Köln für die künftige Nachfrageentwicklung je nach Marktsegment eine Ratingnote zwischen A (Demografie) und C (Einkommensentwicklung).

Abbildung 38: Nachfrage: Bevölkerungs- und Haushaltswachstum in Köln

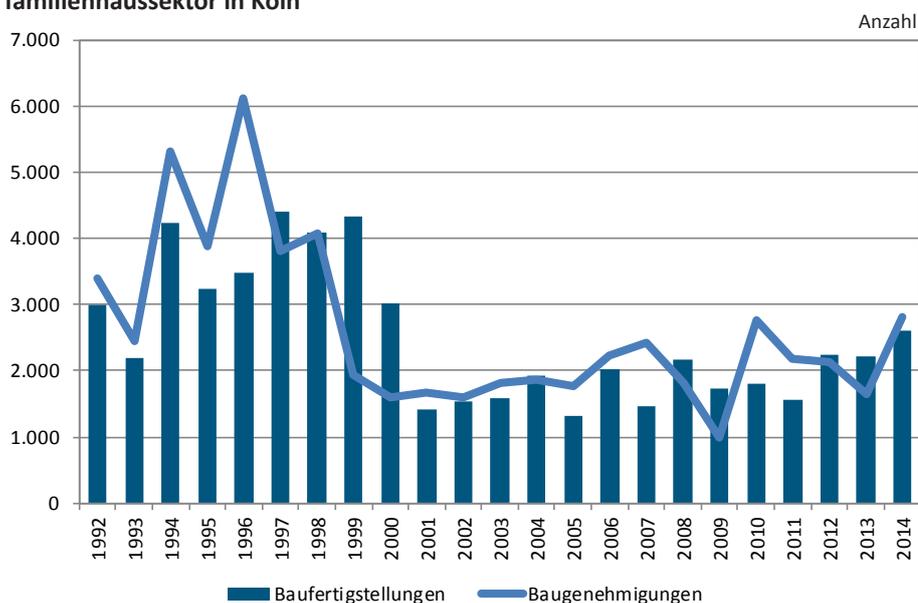


**Angebot** Die Nachfragetrends der letzten Jahre haben die Leerstandsquote auf dem Kölner Wohnungsmarkt 2013 auf 1,2 Prozent sinken lassen. Auch im letzten Jahr hat sich die Situation kaum entspannt. Zwischen 2001 und 2011 war die Bautätigkeit im Wohnungssegment konstant sehr niedrig. Pro Jahr wurden nur rund 2.500 Wohnungen, davon 2.000 im Bereich Mehrfamilienhäuser, fertiggestellt. Die Zahl der privaten Haushalte, die in der Stadt hinzukamen, betrug dagegen rund 3.500 pro Jahr. Die Folge war ein Nachfrageüberhang mit der entsprechenden Wirkung auf Mieten und Preise. Insofern gehört Köln sicherlich zu den angespannten Wohnungsmärkten im Rheinland. Seit 2012 reagiert der Wohnungsneubau auf die Angebotslücke. 2014 betrug die Bauintensität, das ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner, 3,7. Zwischen 2001 und 2011 lag diese Kennziffer bei rund 2,7. 2014 waren die Wohnungsgenehmigungen für Mehrfamilienhäuser mit 2.800 Wohnungen so hoch wie seit 15 Jahren nicht mehr. Im ersten Halbjahr 2015 verlangsamte sich die Genehmigungsaktivität allerdings wieder deutlich im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreswert (-24 Prozent). Wir gehen dennoch davon aus,

dass die Neubautätigkeit sich weiterhin beleben wird, aber nicht in dem Maße, wie es notwendig wäre, um einen schnellen Marktausgleich zu schaffen. Das Leerstandsrisiko bleibt somit in den nächsten Jahren relativ gering.

Wir bewerten das derzeitige Leerstandsniveau, das mit 1,2 Prozent sowohl deutlich unter dem Landesdurchschnitt als auch unter dem langfristigen Durchschnitt des Kölner Wohnungsmarktes liegt, mit einem A-Rating und die künftige Entwicklung des Leerstandes mit einem B, da die prognostizierte Zahl neuer Wohnungen die Angebotslücke nur moderat verringern wird.

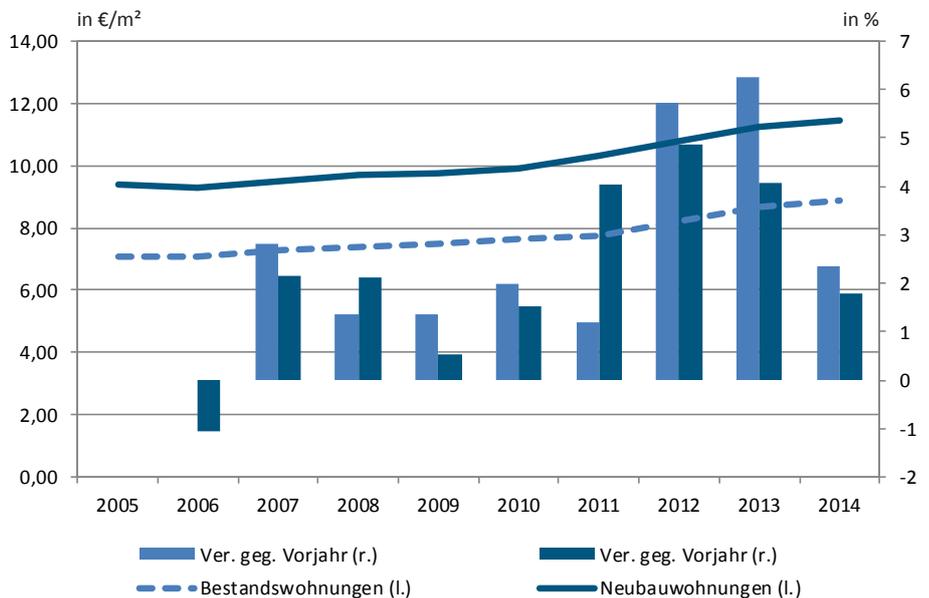
**Abbildung 39: Angebot: Baufertigstellungen und Genehmigungen im Mehrfamilienhaussektor in Köln**



**Miet- und Preisentwicklung** Aufgrund des großen Nachfrageüberhangs haben auch in Köln die Mieten in den letzten Jahren sowohl im Bestand als auch im Neubau kräftig angezogen. In den letzten fünf Jahren betrug der Mietpreisanstieg im Bestand und im Neubau rund 17 Prozent (siehe Abb. 40). Anders als in Bonn und Düsseldorf verlief die Entwicklung sowohl im Bestand als auch im Neubau in Köln wesentlich gleichmäßiger. Dies ist sicherlich zum Teil der ausgewogeneren Bevölkerungsstruktur sowie der schwächeren Position von Einkommensniveau und -entwicklung zuzuschreiben. In Köln ist ferner der Anteil der Privathaushalte mit einem Nettohaushaltseinkommen von mehr als 2.000 € im Monat niedriger als in den übrigen betrachteten Rheinland-Regionen.

## 4.1 PREMIUM WOHNUNGSMÄRKTE

Abbildung 40: Entwicklung der Wohnungsmieten in Köln

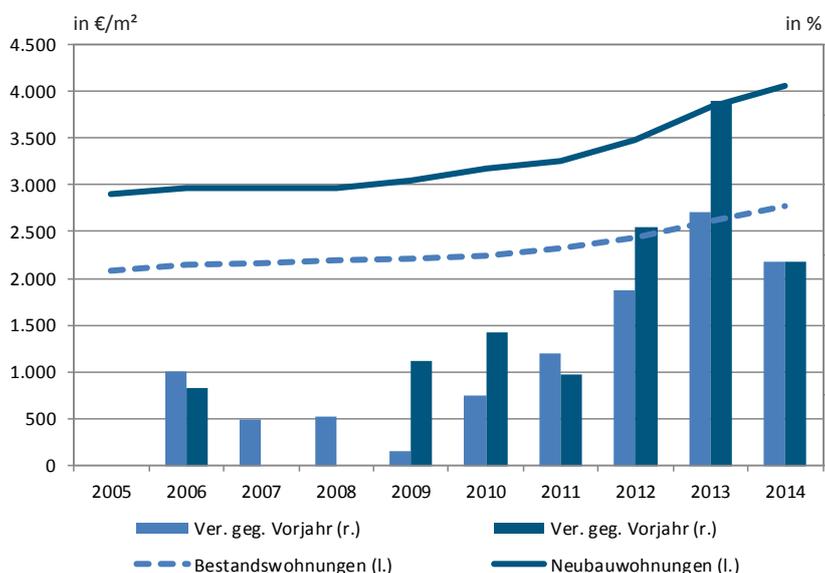


Da sich im Prognosezeitraum bis 2015 die Nachfragedynamik der letzten fünf Jahre nur leicht abschwächen wird und der Neubau weiterhin nur moderat zulegt, wird sich der Nachfrageüberhang nur allmählich verringern. Daher besteht auf mittlere Sicht weiterhin Druck auf die Mieten. Die Steigerungsraten werden deutlich geringer ausfallen als in den Jahren 2012 und 2013, aber dennoch über der Inflation liegen, eine Entwicklung, die insgesamt ein A-Rating rechtfertigt. Im Bestand wird der Anstieg wegen der inzwischen recht hohen Mietkostenbelastung nicht ganz so hoch ausfallen wie im Neubausegment.

In Köln steigen die Preise für Eigentumswohnungen nach einer rund zehnjährigen Konsolidierungsphase seit 2005 wieder an. Seit 2010 wurden Bestandswohnungen um 23 Prozent und Neubauwohnungen um 29 Prozent teurer. Die Suche nach alternativen Kapitalanlagen und das Inflationsschutzargument waren maßgebliche Triebkräfte dieser Entwicklung. Sowohl im Neubau als auch im Bestand scheint der Peak bei den Zuwachsraten 2013 erreicht zu sein. Darauf deutet auch die seit 2013 leicht rückgängige Zahl der Kauffälle in den Grundstücksmarktberichten hin. Für Kapitalanleger dürften mit einer Bruttomietrendite von derzeit 3,8 Prozent und im Neubau von 3,3 leicht darunter immer noch attraktive Renditeerwartungen verbunden werden. Das auch weiterhin niedrige Zinsniveau wird zusätzlich ein großer Anreiz für ETW-Käufer sein, die ihre Wohnung angesichts der gestiegenen Mieten - und fehlender Anlagemöglichkeiten - selbst nutzen wollen. Gleichwohl bleibt Köln auch künftig im Rheinland führend, was den hohen Anteil der vermieteten Eigentumswohnungen betrifft.

Das Preissteigerungspotenzial für neue Eigentumswohnungen ist wegen der mittlerweile sehr geringen Anfangsrendite von etwas mehr als 3 Prozent in den nächsten Jahren begrenzt und wird sich der Inflationsentwicklung annähern. Die Preise im Bestand haben noch etwas mehr Spielraum nach oben angesichts der anhaltend niedrigen Zinsen, der moderaten Bautätigkeit und der passablen Erschwinglichkeit. Das Ertragspotenzial für Eigentumswohnungen im Bestand wird daher mit einem A-Rating bewertet. Für neue Eigentumswohnungen ist nicht nur wegen des bereits sehr hohen Preisniveaus ein entsprechender Abschlag auf ein B-Rating angebracht, sondern auch weil in diesem Segment in den nächsten Jahren weitere Neubauwohnungen auf den Markt kommen werden.

Abbildung 41: Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen in Köln



Bei einer Bruttorendite von 6,0 Prozent und angesichts der positiven Mietprognosen im Bestandwohnungsmarkt sind die Gesamtertragsperspektiven im Segment der Mehrfamilienhäuser durchaus attraktiver als für Kapitalanleger im Bereich der Eigentumswohnungen, wo die Bruttorenditen gut 250 Basispunkte niedriger sind. Vor dem Hintergrund niedriger Zinsen, fehlender Anlagealternativen und gestiegener Mieten besteht weiterhin ein großer Kaufanreiz vor allem für Selbstnutzer. Kapitalanleger müssen mittelfristig das Risiko stagnierender oder sinkender Preise und wieder steigender Zinsen ins Kalkül ziehen. Deutlich günstiger sind die Rendite-Risikoperspektiven im institutionellen Segment der Mehrfamilienhäuser.



### Potenzial des Wohnimmobilienmarktes Köln

- Hoher Imagefaktor der Stadt Köln als Wohnort, vor allem für junge Zuwanderer.
- Gute demographische Perspektiven durch mittelfristig hohen positiven Wanderungssaldo und langfristig durch positiven Geburtenüberschuß.
- Niedriger Wohnungsleerstand und moderate Bautätigkeit wirken Leerstandsrisiko entgegen.
- Dynamische Nachfrage bei lediglich langsamer Anpassung der Angebotsseite lässt Mieten und Preise mittelfristig weiter leicht über Inflation ansteigen.



### Risiken des Wohnimmobilienmarktes Köln

- Mietkostenbelastung in Köln bereits relativ hoch, auch bedingt durch schwächere Entwicklung der Haushaltseinkommen.
- Hohe Preise und entsprechend niedrige Bruttomietrenditen vor allem bei neuen Eigentumswohnungen begrenzen Renditeerwartungen für Kapitalanleger.

## 4.1 PREMIUM WOHNUNGSMÄRKTE

### Düsseldorf

**Wohnungsmarktprofil** Düsseldorf gehört wie Berlin, München und Hamburg zu den besonders begehrten Wohnorten und Zuwanderungsregionen. So bietet die Landeshauptstadt nicht nur viele interessante Arbeitsplätze im öffentlichen Sektor, sondern auch in einem modernen Industrie- und Dienstleistungssektor. Darüber hinaus ist Düsseldorf neben Köln mit seinen vielfältigen Angeboten aus Kunst und Architektur das kulturelle Zentrum der Metropolregion Rheinland. Die Stadt ist unter anderem bekannt für ihre Altstadt und deren „Kneipenkultur“, die attraktive Rheinufersperrade und die schönen Parks, was alles zu einer überdurchschnittlich hohen Lebensqualität für Singlehaushalte und Familien beiträgt.

Besonders begehrte und hochpreisige Wohnviertel sind die innenstadtnahen Viertel Ober- und Niederkassel, Kaiserswerth, Düsseltal, Pempelfort und Unterbilk. Die höchsten Preise für Eigentumswohnungen werden in Oberkassel bezahlt. Bei einem Medianpreis von gut 5.000 €/m<sup>2</sup> reicht die Spanne dort von 3.000 bis 8.000 €/m<sup>2</sup>. Die Medianpreis für die ganze Stadt beträgt laut JLL im ersten Halbjahr 2015 etwa 3.160 €/m<sup>2</sup>. In einigen Stadteilen am Stadtrand, wie in Garath oder Lichtenbroich liegen die Durchschnittspreise deutlich unter 2.000 €/m<sup>2</sup>. Diesem Muster entsprechen auch die unterschiedlichen Mietpreinsniveaus und -spannen. In Oberkassel werden Mieten zwischen 9 und 17 €/m<sup>2</sup> bezahlt, in Garath und Hellerhof beträgt die Durchschnittsmiete hingegen nur 7,30 €/m<sup>2</sup>.

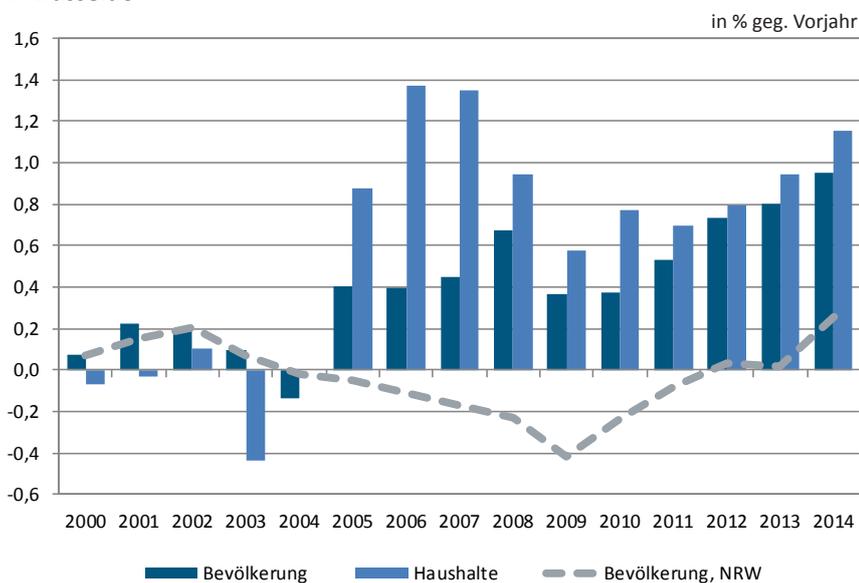
**Tabelle 18: Basisdaten zum Düsseldorfer Wohnungsmarkt**

Basisdaten Wohnungsmarkt 2015	Düsseldorf	NRW	Deutschland
Wohnungsbestand (Tsd. m <sup>2</sup> )	335,3	8886,1	41.313,6
In Mehrfamilienhäusern (%)	82,7	55,5	50,8
- Eigentumswohnungen (%)	33,2	23,5	22,6
- Eigentümerquote (%)	23,4	42,8	45,8
Leerstandsquote (%)	1,6	3,2	3,1
Bauintensität	4,0	2,6	3,0
Durchschnittsmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)			
- Bestand	9,2	6,2	6,4
- Neubau	12,0	7,9	7,8
Mietbelastungsquote, Bestand (%)	24,7	18,3	18,2
Durchschnittspreis (€/m <sup>2</sup> )			
- ETWs, Bestand	2.993	1.425	1.454
- ETWs, Neubau	4.451	2.460	2.344
Bruttomietrendite			
- ETWs, Bestand (%)	3,8	5,2	5,4
- ETWs, Neubau (%)	3,4	4,4	4,5
- Mehrfamilienhäuser (%)	5,9	7,3	7,5

Anmerkungen: Wohnungsbestand, Zensus 2011, Leerstandsquote, empirica 2013, Bauintensität, FERi 2014, Durchschnittsmieten und -preise, FERi 2014, Wohnungerschwinglichkeit = Anteil der Mietbelastung am Verfügbaren Haushaltseinkommen.

**Nachfrage** Während die Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen zwischen 2005 und 2012 rückläufig war, steigt sie in Düsseldorf seit 2005 mit einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 Prozent an, wobei sich der Anstieg ab 2011 kontinuierlich beschleunigt. Seit 2005 ist die Bevölkerung in Düsseldorf um 33.000 Einwohner auf 601.000 in 2014 gewachsen. Die Zahl der Haushalte legte in diesem Zeitraum schneller um gut 29.000 auf 326.600 zu. Wegen der sich verringernden Haushaltsgröße von 1,91 im Jahr 2004 auf 1,83 im letzten Jahr betrug der jährliche Zuwachs im Schnitt 0,9 Prozent. In der Prognose wird sich dieses Tempo nur leicht auf etwa 0,6 Prozent p.a. verringern, was immer noch zu einem überdurchschnittlichen Rating von B führt. Dies entspricht auch der guten Einkommensposition Düsseldorfs. Das bereits überdurchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen wird sich zudem in den nächsten Jahren etwas besser entwickeln als in Bonn oder Köln.

**Abbildung 42: Nachfrage: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Düsseldorf**

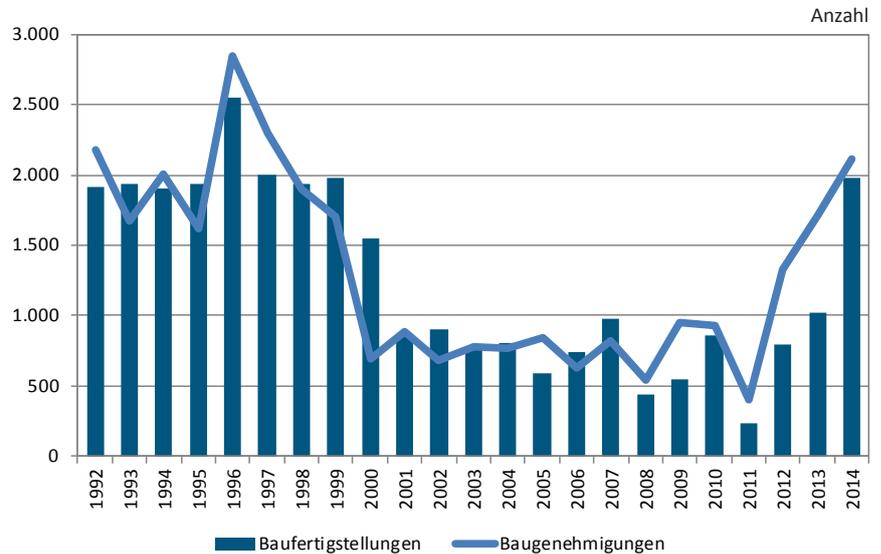


**Angebot** Im Verhältnis zu den 29.000 neuen Haushalten der letzten zehn Jahre wurden im gleichen Zeitraum nur rund 12.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Zusammen mit dem natürlichen Wohnungsabgang hat sich somit ein großer Nachfrageüberhang entwickelt. Der Wohnungsleerstand beträgt aktuell etwa 1,6 Prozent und liegt deutlich unter Bundes- und Landesdurchschnitt und zugleich unter dem langfristigen Durchschnitt der Stadt Düsseldorf.

Wir bewerten das derzeitig historisch niedrige Leerstandsniveau mit einem B+-Rating und die künftige Entwicklung des Leerstandes mit einem C, da der Wohnungsneubau in Düsseldorf bisher am deutlichsten auf die Marktsignale reagiert hat. Von daher erwarten wir, dass sich Düsseldorf aufgrund der prognostizierten Zahl der neuen Wohnungen von den drei großen rheinischen Standorten als erste Stadt einem neuen Marktgleichgewicht nähern wird. Entsprechend begrenzt ist das Mietsteigerungspotenzial in den nächsten Jahren.

## 4.1 PREMIUM WOHNUNGSMÄRKTE

Abbildung 43: Angebot: Baufertigstellungen und Genehmigungen im Mehrfamilienhaussektor in Düsseldorf



**Miet- und Preisentwicklung** Wegen des Ungleichgewichts zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage sind die Wohnungsmieten in Düsseldorf seit 2007 kontinuierlich angestiegen. Während der Finanzkrise erhielten lediglich die Bestandsmieten einen leichten Dämpfer. Insgesamt legten die Mieten im Bestand seit 2007 um 25 Prozent und die Neubaumieten um 30 Prozent zu, was im Vergleich zu Städten wie München, Berlin und Frankfurt zu einem moderaten Anstieg der Mietkostenbelastung führte. Während diese in den genannten übrigen Metropol- und Wachstumsregionen rund 30 Prozent des Haushaltseinkommens erreicht hat, beläuft sich dieser Wert in Düsseldorf derzeit noch auf rund 25 Prozent. Damit ist die durchschnittliche Erschwinglichkeit in Düsseldorf sogar höher als in Köln (27 Prozent) und in Bonn (26 Prozent).

Die positive Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen begann ebenfalls 2007 und wurde durch die Finanzkrise wieder abgedämpft. Seit 2010 steigen die Preise stärker als die Inflation. Im Neubau war die Dynamik von 2011 bis 2013 besonders stark. Insgesamt legten die Preise im Bestand um 24 Prozent zu und im Neubau um 29 Prozent. Die ETW-Preise entwickelten sich somit fast im Gleichschritt mit den Mieten, was erklärt, dass die rheinischen Städte bisher in der Diskussion um eine Überbewertung nicht so prominent aufgetaucht sind, wie z.B. München und Berlin.

Abbildung 44: Entwicklung der Wohnungsmieten in Düsseldorf

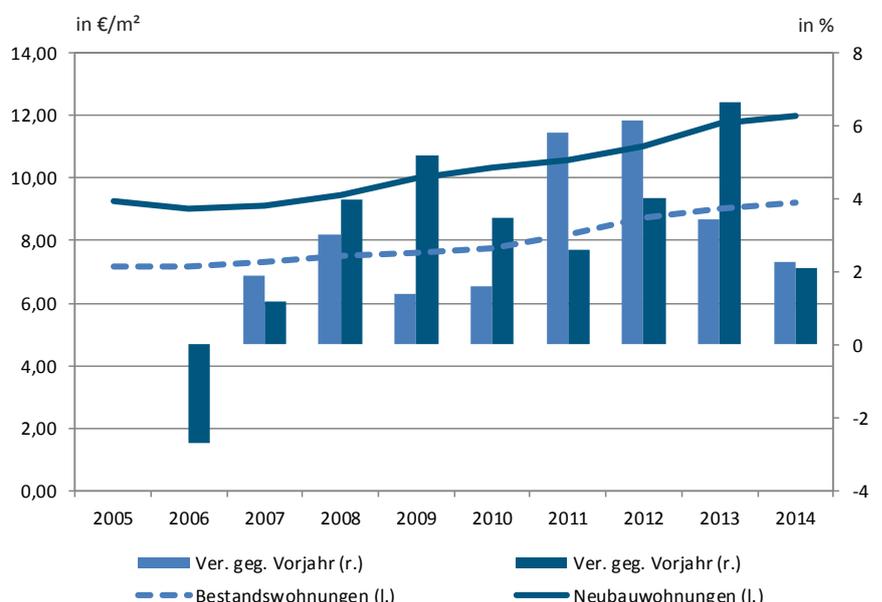
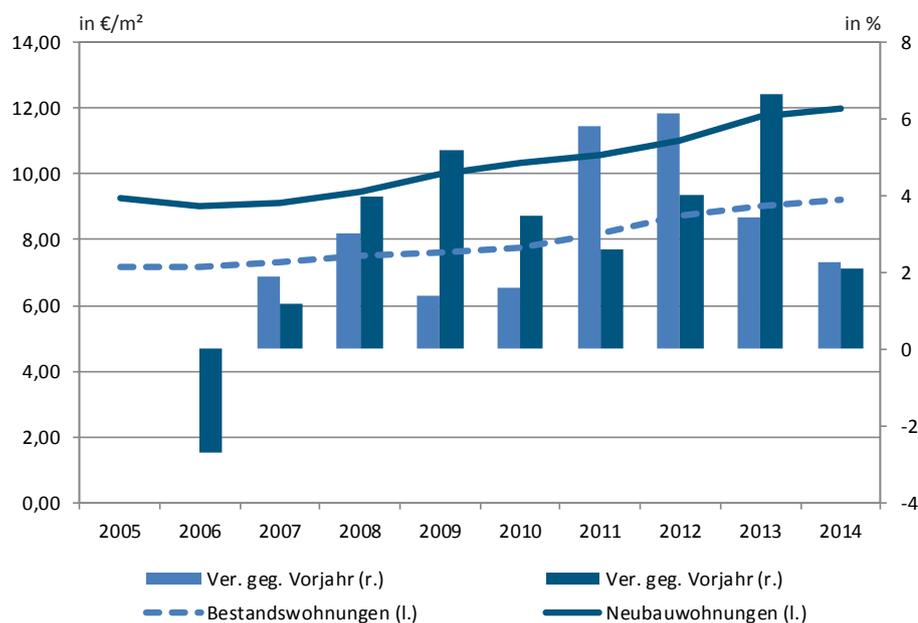


Abbildung 45: Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen in Düsseldorf



Die Bruttomietrendite für Eigentumswohnungen im Bestand liegt derzeit bei 3,8 Prozent und befindet sich damit immer noch rund 20 Basispunkte über ihrem langfristigen Durchschnitt. Tendenziell gilt dieser Spread auch für neue Eigentumswohnungen. Im Mehrfamilienhaussektor beträgt die Bruttomietrendite 5,9 Prozent, was einem Vervielfacher von 17 entspricht. Dessen zyklischer Tiefpunkt lag 2005 bei 15, der höchste Wert dieser Bewertungskennziffer lag 1990 bei 18. Von daher ergeben sich die mittelfristigen Ertragsperspektiven vor allem aus dem moderaten Mietsteigerungspotenzial.



### Potenzial des Wohnimmobilienmarktes Düsseldorf

- Sehr dynamische Entwicklung der privaten Haushalte in den letzten Jahren wird sich im Prognosezeitraum nur leicht verringern.
- Hohes Pro-Kopf-Einkommen (Kaufkraft) sowie gute Einkommensperspektiven aufgrund der modernen Wirtschaftsstruktur.
- Erschwinglichkeit von Bestandsmietwohnungen relativ günstig.
- Niedriger Wohnungsleerstand.
- Weiterhin moderat steigende Mieten mehr oder weniger im Gleichschritt mit der Inflation.



### Risiken des Wohnimmobilienmarktes Düsseldorf

- Überdurchschnittlich hohe Bauintensität im aktuellen Wohnungsneubau erhöht tendenziell das künftige Leerstandsrisiko.
- Kaufpreise neuer Eigentumswohnungen im Verhältnis zu den Mieten bereits sehr hoch.
- Höchster Multiplikator im Mehrfamilienhaussektor im Rheinland.

## 4.1 PREMIUM WOHNUNGSMÄRKTE

### Bonn

**Wohnungsmarktprofil** Zum Image des Bonner Wohnimmobilienmarktes gehört immer noch die historische Bedeutung als ehemalige Bundeshauptstadt mit ihrer Lage in beschaulich-reizvoller Rheinlandschaft. Zum anderen ist Bonn schon lange geprägt durch seine Tradition als anerkannte und beliebte Universitätsstadt. Fast 40.000 Studenten - das sind 12 Prozent der Bevölkerung - beleben das Stadtbild. Der hohe Anteil von Forschungseinrichtungen und Beschäftigten mit Hochschulabschluss prägen Bonn als renommierten Wissenschaftsstandort.

Der Bonner Wohnungsmarkt gehört zu den boomenden Universitätsstandorten in Deutschland. Für viele Zuwanderer - nicht nur für Studenten - ist es auch in Bonn schwer geworden, bei historisch niedrigem Wohnungsleerstand eine bezahlbare Wohnung zu finden. Zugleich gibt es auch in Bonn nicht nur einen Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen, sondern auch an neuen Eigentumswohnungen. Eigentumswohnungen stellen rund ein Drittel des Wohnungsbestandes dar. Das ist deutlich mehr als in Köln und Düsseldorf und zeigt, dass Bonn eine hohe Attraktivität für Erwerber von Wohnungseigentum besitzt.

Die Wohnviertel mit den höchsten Durchschnittspreisen für Eigentumswohnungen sind Poppelsdorf mit fast 4.000 €/m<sup>2</sup>, die Südstadt und Schweinheim mit rund 3.500 €/m<sup>2</sup>. In den südlichen Stadtteilen Röttgen, Heiderhof, Lannesdorf und Mehlem beträgt der Durchschnittspreis rund 2.000 €/m<sup>2</sup>. In den linksrheinischen Gebieten am Stadtrand wie Tannenbusch und Brüser Berg liegen die Durchschnittspreise bei etwa 1.500 €/m<sup>2</sup>.

Die höchsten Mieten werden laut LEG Wohnungsmarktreport NRW 2014 im Stadtzentrum sowie in Gronau und Poppelsdorf erzielt. Die Durchschnittsmiete beträgt dort rund 10 €, in Spitzenlagen werden für den Quadratmeter im Monat zwischen 15 und 16 € bezahlt. Für ganz Bonn liegt die Durchschnittsmiete im Bestand bei etwa 8,50 €/m<sup>2</sup> und im Neubau durchaus bei 12,20 €/m<sup>2</sup>. Mit knapp 7 €/m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des Durchschnitts liegt das Mietpreisniveau in der Nordstadt und Tannenbusch.

**Tabelle 19: Basisdaten zum Bonner Wohnungsmarkt**

Basisdaten Wohnungsmarkt 2015	Bonn	NRW	Deutschland
Wohnungsbestand (Tsd. m <sup>2</sup> )	168,6	8886,1	41.313,6
In Mehrfamilienhäusern (%)	69,6	55,5	50,8
- Eigentumswohnungen (%)	32,4	23,5	22,6
- Eigentümerquote (%)	33,8	42,8	45,8
Leerstandsquote (%)	1,3	3,2	3,1
Bauintensität	3,3	2,6	3,0
Durchschnittsmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)			
- Bestand	8,5	6,2	6,4
- Neubau	12,2	7,9	7,8
Mietbelastungsquote, Bestand (%)	25,9	18,3	18,2
Durchschnittspreis (€/m <sup>2</sup> )			
- ETWs, Bestand	2.257	1.425	1.454
- ETWs, Neubau	3.659	2.460	2.344
Bruttomietrendite			
- ETWs, Bestand (%)	4,5	5,2	5,4
- ETWs, Neubau (%)	4	4,4	4,5
- Mehrfamilienhäuser (%)	6,2	7,3	7,5

Anmerkungen: Wohnungsbestand, Zensus 2011, Leerstandsquote, empirica 2013, Bauintensität, FERI 2014, Durchschnittsmieten und -preise, FERI 2014, Wohnungsschwinglichkeit = Anteil der Mietbelastung am Verfügbaren Haushaltseinkommen.

**Nachfrage** Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist in Bonn durch ein nachhaltiges Bevölkerungswachstum bestimmt. Seit 2001 wächst die Zahl der Einwohner. Eine leichte Abschwächung dieses Trends gab es kurzfristig in den Jahren nach der New-Economy-Krise. Im Jahr 2000 hatte Bonn 282.000 Einwohner, 2014 waren es bereits 312.000, also ein Plus von 30.000 (+16,5 Prozent). Die Zahl der privaten Haushalte hat sich in diesem Zeitraum um 22.000 erhöht, etwas moderater als die Bevölkerung wegen der zwischen 2000 und 2004 ansteigenden Haushaltsgröße.

## 4.1 PREMIUM WOHNUNGSMÄRKTE

Die maßgeblichen Treiber dieser Nachfragedynamik sind Bonns Attraktivität als Universitäts- und Forschungsstandort sowie der äußerst wettbewerbsfähige Arbeitsmarkt. Besonders im höherwertigen Dienstleistungssektor (mit den Branchen Information und Kommunikation und den wissensintensiven unternehmensnahen Dienstleistungen) verfügt Bonn über eine überdurchschnittlich hohe Aufnahmefähigkeit für hochqualifizierte Beschäftigte. Die bekannten Standortfaktoren, die günstige Alters- und Nachfragestruktur samt der günstigen siedlungsstrukturell-geografischen Lage werden Bonn auch langfristig ein positives Bevölkerungs- und Haushaltswachstum bescheren.

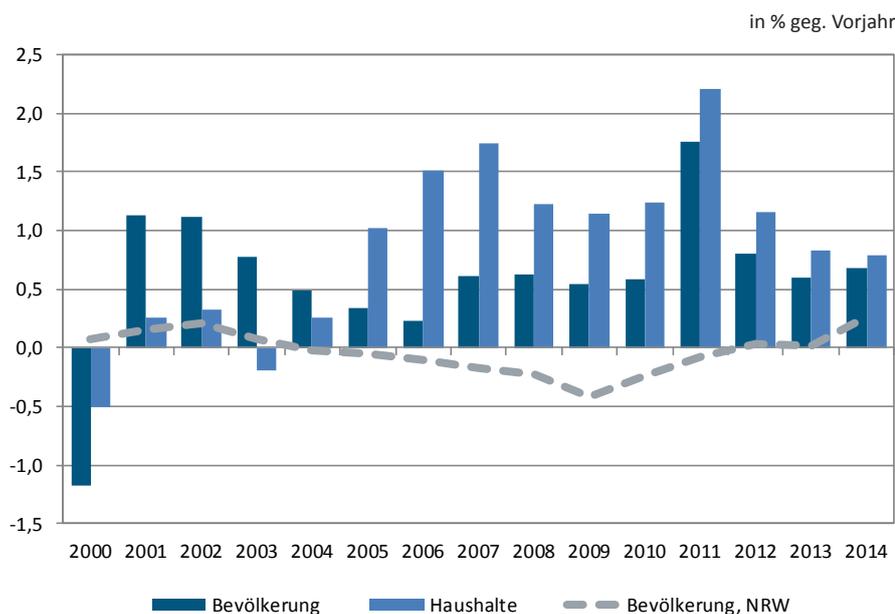
Auf Sicht von fünf Jahren halten wir an den Annahmen fest, dass

- die Zuwanderung jüngerer Menschen im Alter von 18-35 Jahren weiterhin dynamisch bleibt,
- die Einkommensentwicklung wegen des hohen Anteils hochqualifizierter Arbeitskräfte sich weiter verbessern wird.

Aus diesen Gründen gehen wir in der Prognose davon aus, dass die Bevölkerung bis 2020 um 3.500 Personen und die Zahl der Haushalte aufgrund der weiter sinkenden Haushaltsgröße um weitere 5.000 Einheiten ansteigt.

Diese Entwicklung liegt deutlich über dem Durchschnitt der deutschen Großstädte. Allerdings ist das Einkommensniveau in Bonn etwas niedriger als in den übrigen Rheinland-Regionen. Somit liegt das Rating für die künftige Nachfrageentwicklung mit ein B+ zwischen diesen beiden Polen.

Abbildung 46: Nachfrage: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Bonn



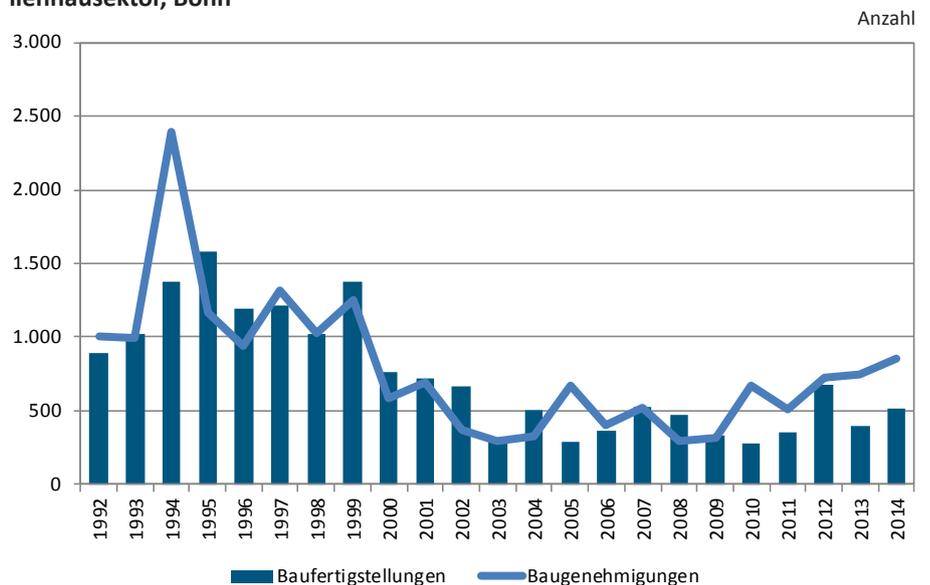
**Angebot** Das Missverhältnis zwischen quantitativer Zusatznachfrage und dem Angebot neuer Wohnungen hat sich in Bonn vor allem seit 2007 weiter verschärft. Einem Zuwachs von 14.000 privaten Haushalten stand lediglich ein Zuwachs von 7.000 neuen Wohnungen entgegen. Dieser Nachfrageüberhang ließ den Wohnungsleerstand auf mittlerweile fast 1 Prozent sinken. Insofern hat Bonn einen deutlich angespannten Wohnungsmarkt. Hauptgrund hierfür ist die seit Jahren schwache Bautätigkeit, die sich seit gut zehn Jahren seitwärts bewegt. Wie Abb. 47 zeigt, wurden 2014 nur rund 500 Wohnungen im Geschosswohnungsbau fertiggestellt. Diese Zahl liegt nur leicht über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre und reicht bei weitem nicht aus, um die dynamische Nachfrage zu befriedigen. Auch die Bauintensität liegt mit 3,3 Prozent noch deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt. Beide Zahlen und der starke Anstieg der Mieten im Bestand signalisieren, dass sich der Neubau in den nächsten Jahren beleben

## 4.1 PREMIUM WOHNUNGSMÄRKTE

dürfte. Der Neubau hat bisher noch nicht hinreichend auf die Knappheitssignale reagiert, möglicherweise wegen fehlender Flächen für den Geschosswohnungsbau. Allerdings deuten die Genehmigungszahlen (2014: 850 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) auf eine weiterhin lediglich moderate Aufwärtsbewegung hin. Auch die Zahlen für das erste Halbjahr 2015 sind enttäuschend, da sie einen Rückgang der Baugenehmigungen von fast 30 Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum anzeigen. Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage dürfte daher noch einige Jahre bestehen bleiben, von der Lücke zum normativen Neubaubedarf, wie er von der BBSR berechnet wird, ganz zu schweigen.

Wir bewerten somit das momentane Leerstandsniveau, das sowohl deutlich unter dem Landesdurchschnitt als auch unter dem langfristigen Durchschnitt des Bonner Marktes liegt und somit weiterhin Treiber der künftigen Mietpreisentwicklung bleibt, mit einem A-Rating und die künftige Entwicklung des Leerstandes, quasi das Leerstandsrisiko, mit einem C, da die prognostizierte Zahl neu gebauter Wohnungen die Angebotslücke nur moderat verringern wird.

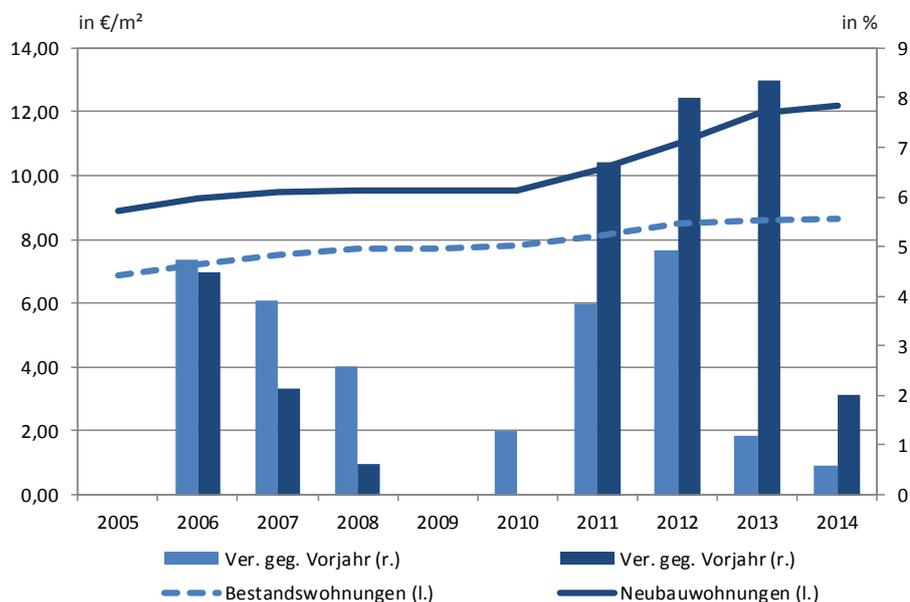
Abbildung 47: Angebot: Baufertigstellungen und Genehmigungen im Mehrfamilienhaussektor, Bonn



**Miet- und Preisentwicklung** Aufgrund des deutlichen Nachfrageüberhangs haben die Mieten in den letzten Jahren vor allem im Neubau kräftig angezogen. Aufgrund des knappen Angebots neu erstellter Wohnungen und der zahlungskräftigen Nachfrager lassen sich diese Mieten am Markt durchsetzen. Allein in den letzten fünf Jahren (siehe Abb. 48) betrug der Preisanstieg in diesem Segment rund 25 Prozent. Im Bestand war die Entwicklung mit gut 10 Prozent dagegen deutlich gemäßigter und kaum höher als die Inflation (+8,1 Prozent) in diesem Zeitraum.

Auch im Prognosezeitraum wird die Wohnungsnachfrage stärker wachsen als die Anzahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen. Das bedeutet, dass die Mieten zwar weiter steigen werden, aber nicht mehr mit der Dynamik der vergangenen Jahre. Die inzwischen hohen Niveaus im Neubau sowie die Mietpreisbremse im Bestandssegment werden ebenso dämpfend wirken wie der moderat wachsende Wohnungsneubau.

Abbildung 48: Entwicklung der Wohnungsmieten in Bonn

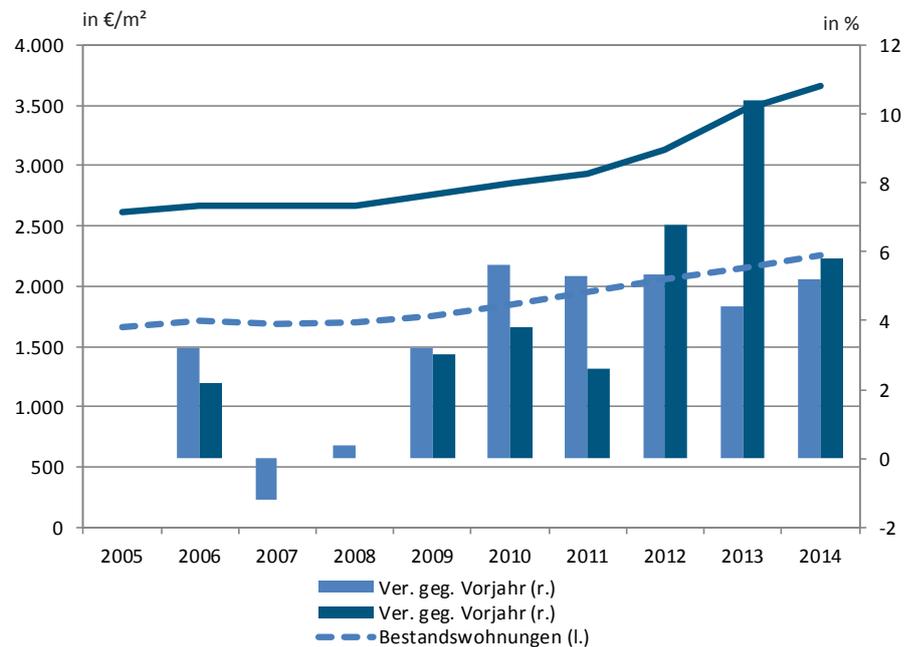


Der Preisaufschwung von Eigentumswohnungen hat in Bonn 2009 begonnen. Seitdem sind ETWs im Bestand um 29 Prozent und im Neubau um 32 Prozent gestiegen, also deutlich stärker als die Entwicklung der Konsumentenpreise und der Baukosten. Ein Grund für die hohe Dynamik bei neuen Wohnungen ist die geringe Fertigstellung neuer Wohnungen. Insgesamt geht das BBSR von einem Neubaubedarf von ca. 10.000 Wohnungen bis 2020 aus. Wir gehen davon aus, dass der Neubau in den nächsten Jahren zwar weiter anziehen wird. Der jetzige Nachfrageüberhang wird aber nur sehr langsam abgebaut werden. Weitere Treiber der Entwicklung sind das niedrige Zinsniveau, fehlende Anlagealternativen und nicht zuletzt die gute Einkommensentwicklung in der Gruppe von Haushalten, die in Bonn als Ersterwerber für neue Eigentumswohnungen in Frage kommen.

Die Gesamtertragsperspektiven sind in Bonn sowohl für Kapitalanleger von Eigentumswohnungen als auch im Segment der Mehrfamilienhäuser günstiger als in Köln und Düsseldorf, aber auch als in vielen anderen sogenannten Wohnungsmarkt-Hot Spots. Die Bruttomietrendite für ETWs im Bestand liegt derzeit bei 4,5 Prozent im Neubau bei 4 Prozent. Mieten und Preise haben sich folglich nicht so weit auseinanderentwickelt wie in den meisten Metropolen und Universitätsstädten. Die Bruttomietrendite bei Mehrfamilienhäusern liegt mit 6,2 Prozent ebenfalls noch etwas höher als in Köln und Düsseldorf und eröffnet somit angesichts der mittelfristigen Knappheit auf dem Vermietungsmarkt und der längerfristig positiven demografischen Perspektiven attraktive Investitionsbedingungen.

## 4.1 PREMIUM WOHNUNGSMÄRKTE

Abbildung 49: Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen in Bonn



### Potenzial des Wohnimmobilienmarktes Bonn

- Überdurchschnittlich hohes Bevölkerung- und Haushaltswachstum in den nächsten Jahren.
- Sehr niedriger Wohnungsleerstand und geringe Bauintensität lassen auf geringes Leerstandsrisiko schließen.
- Hohes Steigerungspotenzial bei Wohnungsmieten, vor allem im Bestand.
- Faire Bewertungsniveaus von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern.



### Risiken des Wohnimmobilienmarktes Bonn

- Unsicherheiten zukünftiger Wanderungstrends, insbesondere hinsichtlich künftiger Studentenzahlen.
- Neubaumieten bereits sehr hoch.
- Hohe Abhängigkeit von staatsnahen Betrieben und Institutionen.

## 4.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

### Regionaler Überblick des Wohnungsmarkts

Auch wenn die drei großen Städte Köln, Düsseldorf und Bonn in der jetzigen Boomphase des Wohnungsmarktes die meisten Schlagzeilen erhalten, lohnt es sich doch, einen Blick auf die angrenzenden Landkreise und die zwischen Köln und Düsseldorf gelegene Großstadt Leverkusen zu werfen. Diese Wohnungsmärkte haben viele positive Eigenschaften im Vergleich zu den angespannten Wohnungsmärkten der Metropolen. Mieten und Preise sind wesentlich erschwinglicher, auch das Angebot an Wohnungen zur Miete und zum Kauf ist nicht ganz so knapp. Darüber hinaus bieten diese Regionen eine interessante Alternative zu den Metropolen, was Lebens- und Wohnstile betrifft. Je größer die Stadt, desto größer der Vermietungsmarkt und desto niedriger die Eigentumsquote. Im Umkreis der großen rheinischen Städte gibt es viele kleinere Städte, die zu Recht als attraktive Wohnorte gelten und die für viele Berufspendler in der Metropole Rheinland eine attraktive Möglichkeit zum Erwerb von Wohneigentum bieten. Wirft man einen Blick auf den gesamten rheinischen Wohnungsmarkt, so stellt man zudem fest, dass sich auch innerhalb der einzelnen Kreise ein sehr heterogenes Bild ergibt, was wirtschaftlichen Wohlstand, die demografischen Perspektiven und nicht zuletzt die aktuellen Niveaus von Wohnungsmieten und -preisen betrifft. Ein Überblick über die aktuellen Preisniveaus bieten die beiden folgenden Tabellen.

**Tabelle 20: Wohnungsmieten in Leverkusen und den rheinischen Landkreisen**

Wohnungsmiete in €/m <sup>2</sup> /Monat	Bestand		Neubau	
	von	bis	von	bis
Leverkusen, Stadt	5,3	9,2	7,8	9,5
Rhein-Sieg-Kreis	5	9,7	8,2	9,7
Niederkassel	5,5	8,9	7,9	9,4
Siegburg	5,6	10,1	8,1	10,5
St. Augustin	5,2	10	7,7	10
Troisdorf	5,5	9,5	7,8	9,8
<b>Kreis Mettmann</b>	<b>4,9</b>	<b>9,6</b>	<b>7,5</b>	<b>10</b>
Erkrath	5	9,5	7	9,5
Hilden	6	9,8	7,7	10,4
Langenfeld	5,6	10	7,8	11,1
Mettmann	4,9	9,2	8	9,5
Monheim	4,7	8,6	7	9,4
<b>Rhein-Erft-Kreis</b>	<b>4,7</b>	<b>9,9</b>	<b>8,3</b>	<b>10,2</b>
Brühl	6,2	10	8	10
Frechen	5,8	10,4	8,4	10,4
Hürth	6,3	10,6	8,6	10,7
Kerpen	4,9	8,9	8,2	10,3
Pulheim	5,9	10,1	8,4	10,3
Wesseling	5,4	9,4	7,8	9,7
<b>Rhein-Kreis Neuss</b>	<b>5,1</b>	<b>10,5</b>	<b>8,9</b>	<b>10,8</b>
Dormagen	5,4	9,1	7,4	10,4
Meerbusch	6,3	11,1	8,8	11,5
Neuss	5,3	10,1	8,4	10,5
<b>Rheinisch-Berg. Kreis</b>	<b>5,2</b>	<b>9,6</b>	<b>8,6</b>	<b>10,8</b>
Bergisch-Gladbach	6	9,9	8,5	10,5
Leichlingen	5,5	9,6	7	9,8

**Tabelle 21: Preise für Eigentumswohnungen in Leverkusen und den rheinischen Landkreisen**

Bestand		Neubau	
von	bis	von	bis
900	2.400	2.100	3.500
800	2.350	1.800	3.250
600	2.000	1.700	3.400
850	3.500	1.400	4.600
500	2.650	1.900	3.100
650	2.400	1.950	3.100
<b>1.100</b>	<b>2.200</b>	<b>2.200</b>	<b>3.400</b>
1.000	1.800	1.850	3.000
800	2.200	2.050	3.600
1.650	2.750	2.650	4.100
950	2.150	2.300	3.500
900	1.800	2.000	2.500
<b>800</b>	<b>2.550</b>	<b>1.800</b>	<b>3.100</b>
1.050	2.750	2.300	3.700
800	3.200	1.800	3.500
1.050	3.050	1.600	3.650
250	2.400	1.500	2.750
1.000	2.650	1.800	3.200
800	2.000	1.150	2.850
<b>850</b>	<b>2.850</b>	<b>2.250</b>	<b>3.700</b>
950	2.150	2.200	3.000
1.100	4.000	2.300	4.600
650	2.600	2.150	3.900
<b>750</b>	<b>2.550</b>	<b>2.050</b>	<b>3.400</b>
600	3.000	2.200	3.800
900	2.300	1.800	3.200

## 4.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

### Region Köln

Tabelle 22: Basisdaten zum Wohnungsmarkt der Region Köln

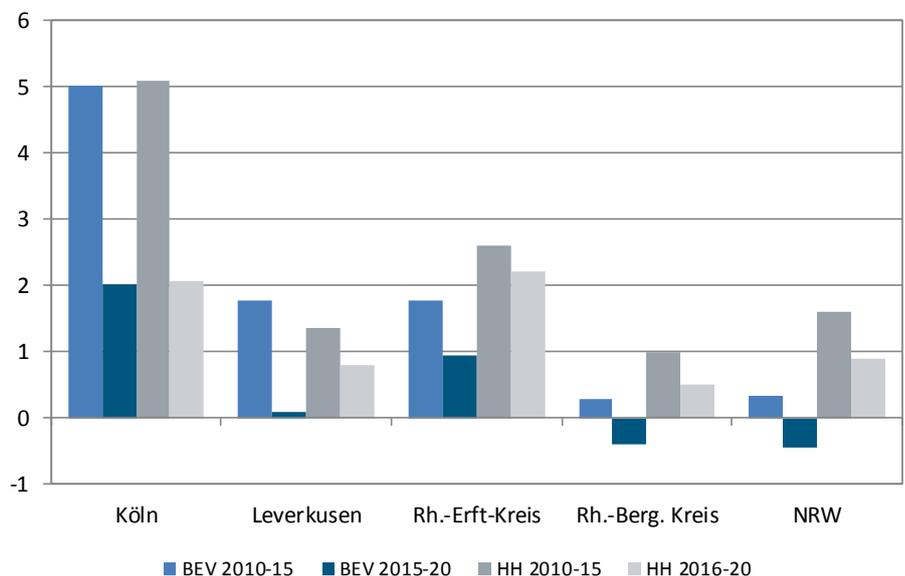
Regionen	Wohnungsbestand	Eigentümerquote	Anteil ETW am Bestand	Leerstandsquote
<b>Rhein-Erft-Kreis</b>	<b>2.017.012</b>	<b>53,9</b>	<b>23,5</b>	<b>2,8</b>
Kerpen	30.195	54,8	29,4	2,8
Hürth	28.135	47,6	28,1	2,7
Pulheim	24.684	63,2	19,4	2,0
Frechen	24.124	50,3	27,3	2,3
Brühl	21.775	46,5	23,6	3,3
Wesseling	16.524	44,7	20,1	3,2
<b>Rh.-Berg. Kreis</b>	<b>137.267</b>	<b>53,9</b>	<b>24,9</b>	<b>3,2</b>
Berg.-Gladbach	55.280	50,2	32,1	2,7
Leichlingen	13.559	53,3	21,4	2,9
<b>Leverkusen</b>	<b>81.192</b>	<b>35,6</b>	<b>23,8</b>	<b>2,6</b>
<b>Köln</b>	<b>547.591</b>	<b>27,4</b>	<b>31,5</b>	<b>2,5</b>
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	<b>8.886.125</b>	<b>42,8</b>	<b>23,5</b>	<b>3,6</b>

Anmerkungen: Alle Angaben zur besseren Vergleichbarkeit aus dem Zensus 2011. Eigentümerquote: Anteil der vom Eigentümer bewohnten Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime, ohne Ferien- und Freizeitwohnungen), Eigentumswohnungen: Anteil der Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand in Wohngebäuden. Leerstandsquote: Anteil der leer stehenden Wohnungen an allen Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime, ohne Ferien- und Freizeitwohnungen).

Die in der Region Köln beste Perspektive nach der Stadt Köln, was die zukünftige Wohnungsnachfrage betrifft, hat der Rhein-Erft-Kreis. Eine nahezu stagnierende Entwicklung lässt sich hingegen dem Rheinisch-Bergischen Kreis zuordnen. Die Stadt Leverkusen liegt hinsichtlich der demografischen Dynamik im Mittelfeld zwischen den Werten dieser beiden Landkreise. In der Prognose bis 2020 wird sich die Zahl der Haushalte neben Köln besonders im Rhein-Erft-Kreis lebhaft entwickeln (siehe Abb. 50).

Abbildung 50: Nachfrage: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen in der Region Köln

in %



PROGNOSE

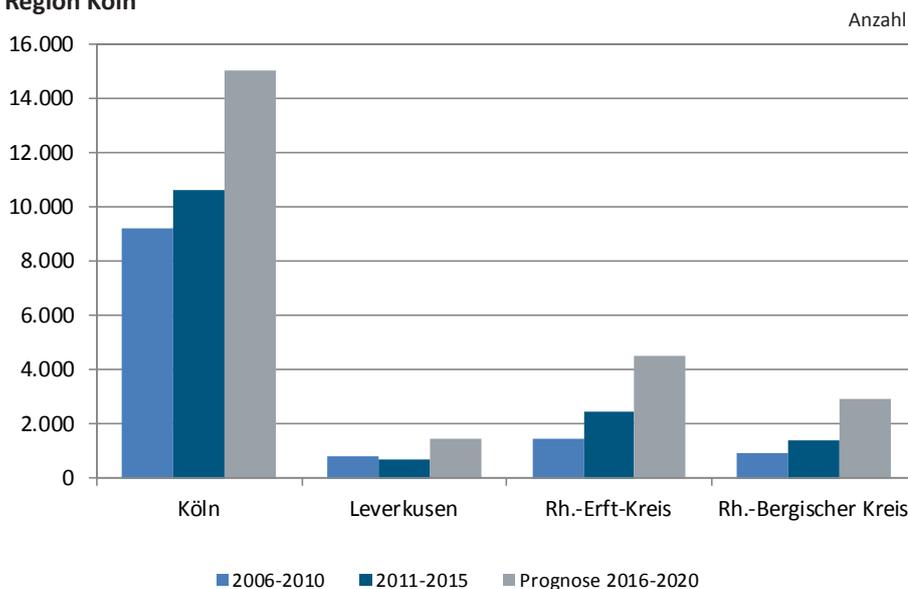
## 4.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

Die mit Abstand beste Bevölkerungsprognose für die nächsten fünf Jahre erhält unter den Städten des Rhein-Erft-Kreises die Stadt Hürth mit einem Zuwachs von 1,3 Prozent p.a. Weitere Wachstumsstädte in diesem Sinne sind Frechen mit + 0,5 Prozent p.a. und Pulheim mit + 0,3 Prozent p.a.

Im Rheinisch-Bergischen Kreis weisen auch die Städte Bergisch-Gladbach und Leichlingen eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung auf. Setzt man auch in den Kreisen einen leichten Rückgang der Haushaltsgröße voraus, sollte daraus ein leicht positiver Effekt auf die Entwicklung der Privaten Haushalte resultieren.

In Leverkusen ist die Bautätigkeit 2014 auf 1,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner gesunken, ein nachvollziehbarer Reflex auf die bisher schwache Nachfrage. Trotz der relativ niedrigen Leerstandsquote von 2,6 Prozent, zeigt der Wohnungsmarkt in Leverkusen kaum Anzeichen einer Anspannung. Auch die Tatsache, dass für Leverkusen die Mietpreisbremse eingeführt wurde, kann darüber nicht hinwegtäuschen. Höher als in Leverkusen, aber nicht so hoch wie in Köln, ist die Bauintensität in den Kreisen. Am deutlichsten ist der Neubau im Rhein-Erft-Kreis 2014 angesprungen, da hier der Leerstand mit 2,8 deutlich niedriger als im Rheinisch-Bergischen-Kreis liegt (3,2). Zudem haben dort seit 2010 die Mieten merklich angezogen gefolgt von einem entsprechenden Preisanstieg bei Eigentumswohnungen seit 2012. Die gute Nachfrageprognose und der relativ niedrige Leerstand dürften im Rhein-Erft-Kreis den Wohnungsbau weiter beleben.

**Abbildung 51: Angebot: Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern in der Region Köln**



PROGNOSE

Die Mietpreisentwicklung in Leverkusen verlief bisher sehr schwach. Der Anstieg von 6,1 Prozent seit 2005 bleibt klar hinter der Inflation zurück. Deutlich schwächer als im Rhein-Erft-Kreis ist auch die Entwicklung im Rheinisch-Bergischen Kreis. Etwas besser fällt die Entwicklung der Neubaumieten mit rund 20 Prozent in beiden Kreisen aus. Lediglich in Leverkusen liegt auch hier die Entwicklung unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung, was ein weiterer Faktor für die schwache Bautätigkeit dort ist.

## 4.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

Abbildung 52: Entwicklung der Preise für Wohnungsmieten in der Region Köln

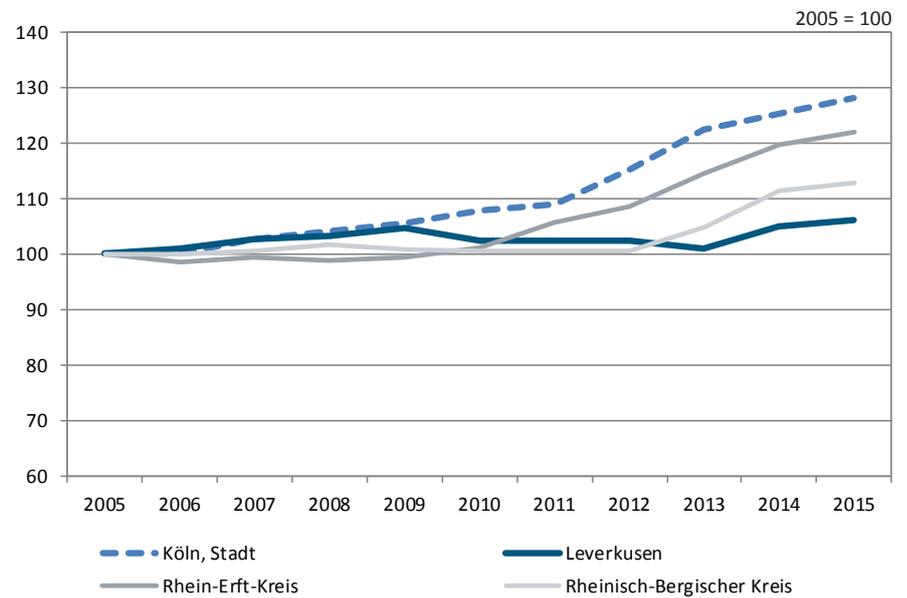
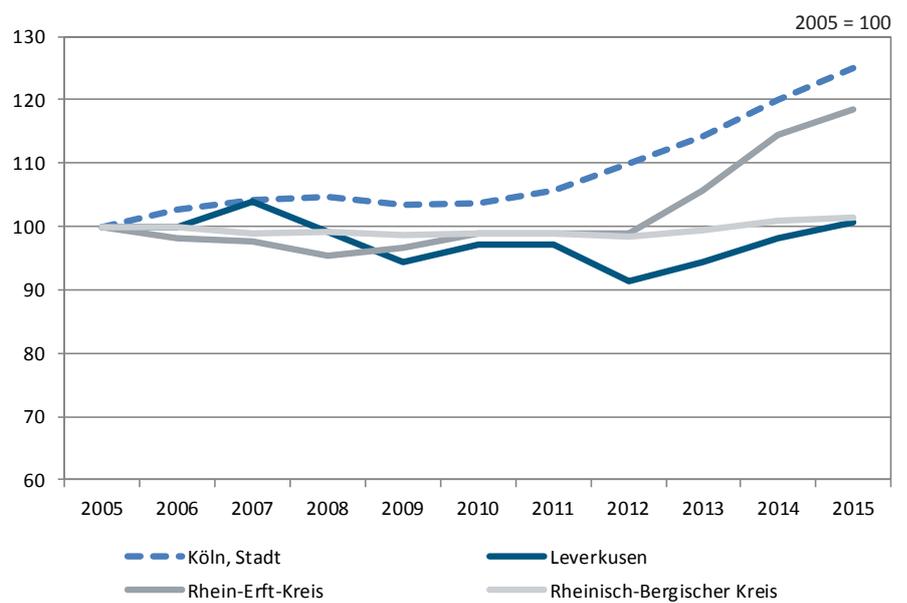


Abbildung 53: Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen in der Region Köln





### Potenzial des Wohnimmobilienmarktes in der Region Köln

- Mittelfristig gute Nachfrageperspektiven im Rhein-Erft-Kreis, moderate Entwicklung in Leverkusen und im Rheinisch-Bergischen Kreis.
- Wohnungsleerstand in der Region Köln generell niedriger als in NRW. Leerstandsrisiko auch im Rhein-Erft-Kreis trotz anziehender Bautätigkeit begrenzt.
- Allgemein hohe Erschwinglichkeit von Wohnungsmieten und Kaufpreisen von Eigentumswohnungen.
- Attraktive Bewertungsniveaus bei Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern, vor allem im Rhein-Erft-Kreis.



### Risiken des Wohnimmobilienmarktes in der Region Köln

- Geringere Bevölkerungs- und Haushaltsdynamik im Rheinisch Bergischen-Kreis.
- Schwache Einkommensentwicklung und –prognose in Leverkusen.
- Entsprechend moderate Miet- und Preisentwicklung in Leverkusen und Mettmann, die kaum in Höhe der Inflation verlaufen dürften.

## 4.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

### Region Düsseldorf

Die an die Stadt Düsseldorf angrenzenden Landkreise Neuss und Mettmann sind beliebte Wohnstandorte für viele Berufspendler, die in der Metropole Düsseldorf ihren Arbeitsplatz haben und in ihrem Landkreis wohnen möchten, oft mit dem Ziel, Wohnungseigentum zu erwerben. Die Eigentumsquote liegt hier deutlich über den Städten. Im Rhein-Neuss-Kreis liegt sie mit 50,4 Prozent sogar über dem Bundesdurchschnitt von 45,8.

**Tabelle 23: Basisdaten zum Wohnungsmarkt der Region Düsseldorf**

Regionen	Wohnungsbestand	Eigentümerquote	Anteil ETW am Bestand	Leerstandsquote
<b>Rhein-Kreis Neuss</b>	<b>212.824</b>	<b>50,4</b>	<b>26,4</b>	<b>2,4</b>
Neuss	75.240	40,6	27,2	2,6
Dormagen	28.489	53,0	26,5	2,8
Meerbusch	27.840	49,7	28,8	2,4
<b>Kreis Mettmann</b>	<b>246.839</b>	<b>45,9</b>	<b>32,5</b>	<b>2,9</b>
Hilden	28.841	38,1	37,2	2,5
Langenfeld	27.906	49,6	26,2	2,0
Erkrath	23.024	50,9	43,1	2,3
Monheim	19.874	48,2	34,6	2,5
Mettmann	19.306	47,7	27,8	3,4
<b>Düsseldorf</b>	<b>340.276</b>	<b>24,1</b>	<b>33,2</b>	<b>2,9</b>
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	<b>8.886.125</b>	<b>42,8</b>	<b>23,5</b>	<b>3,6</b>

Anmerkungen: Alle Angaben zur besseren Vergleichbarkeit aus dem Zensus 2011. Eigentümerquote: Anteil der vom Eigentümer bewohnten Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime, ohne Ferien- und Freizeitwohnungen), Eigentumswohnungen: Anteil der Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand in Wohngebäuden. Leerstandsquote: Anteil der leer stehenden Wohnungen an allen Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime, ohne Ferien- und Freizeitwohnungen).

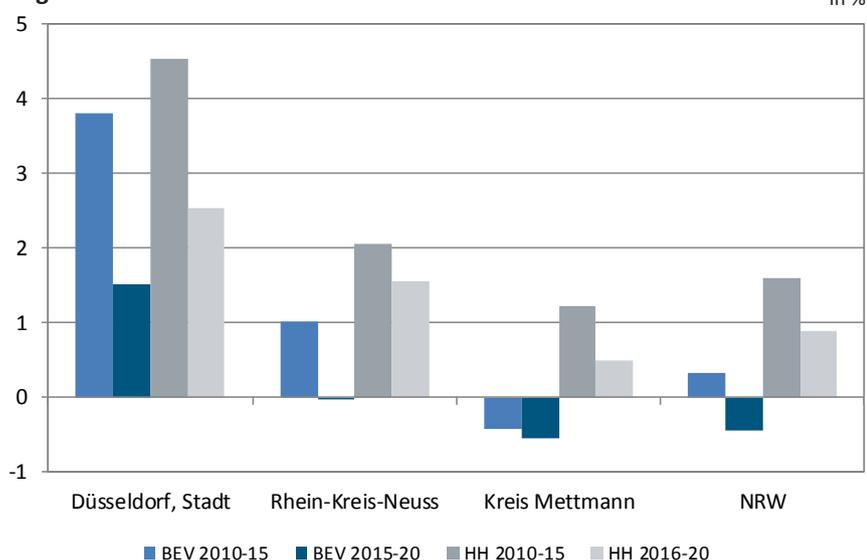
Die Landkreise profitieren zwar von der Nähe zu Düsseldorf, das als Arbeitsmarkt den Pendlern hervorragende Einkommensmöglichkeiten bietet. So liegen die Haushaltseinkommen in Neuss und Mettmann deutlich über dem Landesdurchschnitt.

Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sind in beiden Landkreisen schwächer ausgeprägt als im Agglomerationskern Düsseldorf, wobei Neuss etwas besser abschneidet als der Kreis Mettmann, dessen Entwicklung weniger dynamisch ausfällt als der Landesdurchschnitt, während die Bevölkerung in Neuss einen langfristigen Wachstumstrend aufweist, der lediglich zwischen 2005 und 2009 kurzfristig unterbrochen wurde. Seit 2010 hat der Landkreis Neuss rund 4000 Einwohner hinzugewonnen. Der Kreis Mettmann hingegen hat einen langfristigen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der sich momentan zu stabilisieren scheint. 2014 ist die Bevölkerung zum ersten Mal seit 2002 wieder leicht angestiegen.

Ebenso unterschiedlich ist die demografische Perspektive in den einzelnen Städten der Landkreise. Im Kreis Mettmann haben die Städte Mettmann und Hilden ein leichtes Plus von 0,2 bis 0,3 Prozent p.a. zu verzeichnen, während die Bevölkerung in Erkrath stagniert. In Langenfeld und Monheim rechnet das Statistische Landesamt NRW in den nächsten fünf Jahren mit einem Bevölkerungsrückgang von -0,1 bis -0,2 Prozent p.a. Für die drei Städte aus dem Rhein-Neuss-Kreis ist das Bild einheitlich positiv. Für alle drei prognostiziert das Statistische Landesamt (IT.NRW) bis 2020 einen Anstieg der Bevölkerung zwischen 0,3 und 0,5 Prozent pro Jahr, wobei die größte Dynamik mit 0,5 Prozent in der Stadt Neuss erwartet wird. Für Dormagen beträgt der Wert 0,3 Prozent p.a. und für Meerbusch 0,4 Prozent p.a.

## 4.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

Abbildung 54: Nachfrage: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in der Region Düsseldorf



PROGNOSE

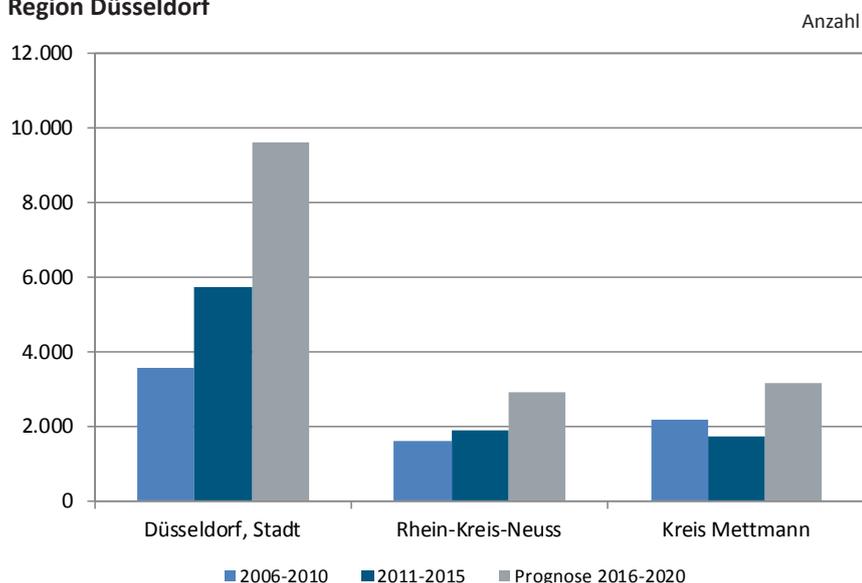
Zur Angebotsseite ist festzustellen, dass die Leerstandsquote (laut Zensus 2011) in den Kreisen jeweils unter drei Prozent lag und damit deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Eine Ausnahme bildet die Stadt Mettmann mit einem relativ hohen Niveau von 3,4 Prozent.

Die Bautätigkeit in beiden Kreisen war in den letzten zehn Jahren schwach. Die Bautintensität beträgt 2014 nur knapp zwei Wohnungen je 1.000 Einwohner. Das ist historisch niedrig und signalisiert zusammen mit den Leerstandszahlen trotz der nicht ganz so großen Nachfragedynamik eine gewisse Knappheit an Wohnungen, die sich allerdings auch in steigenden Mieten ausdrücken müsste.

Wie man sieht, lässt sich die schwache Nachfrage in Mettmann, gepaart mit der höheren Leerstandsquote dort, leicht in eine entsprechend schwache Mietpreisentwicklung übersetzen. Seit 2005 sind die Bestandsmieten nominal nur um 6,1 Prozent gestiegen, nach Abzug der Inflation sind sie real sogar gesunken.

Im Kreis Neuss war der Mietpreisanstieg, korrespondierend zu der stärkeren Nachfrage und dem knapperen Angebot, 17 Prozent und damit zwei Prozentpunkt über der Inflation, die in diesem Zeitraum 15 Prozent betrug.

Abbildung 55: Angebot: Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern in der Region Düsseldorf



PROGNOSE

## 4.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

Abbildung 56: Entwicklung der Wohnungsmieten in der Region Düsseldorf

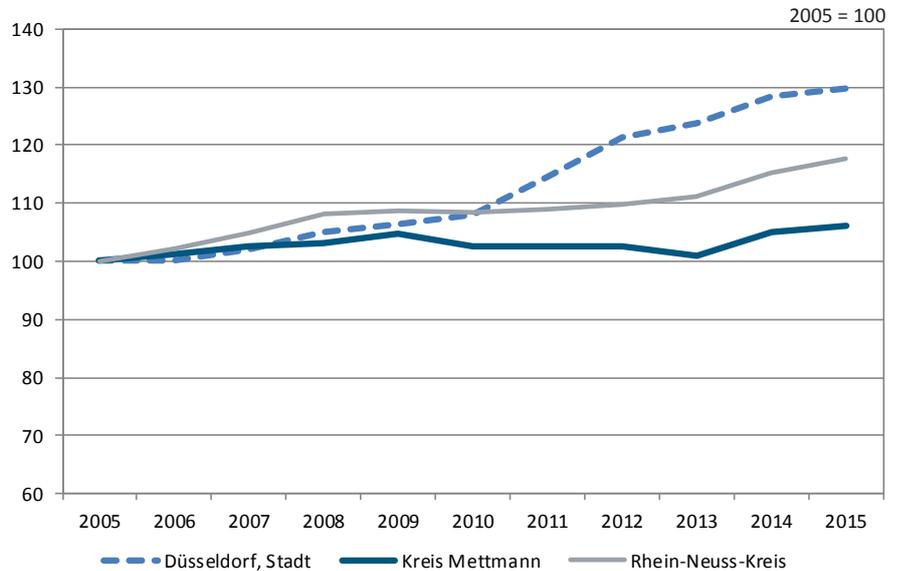
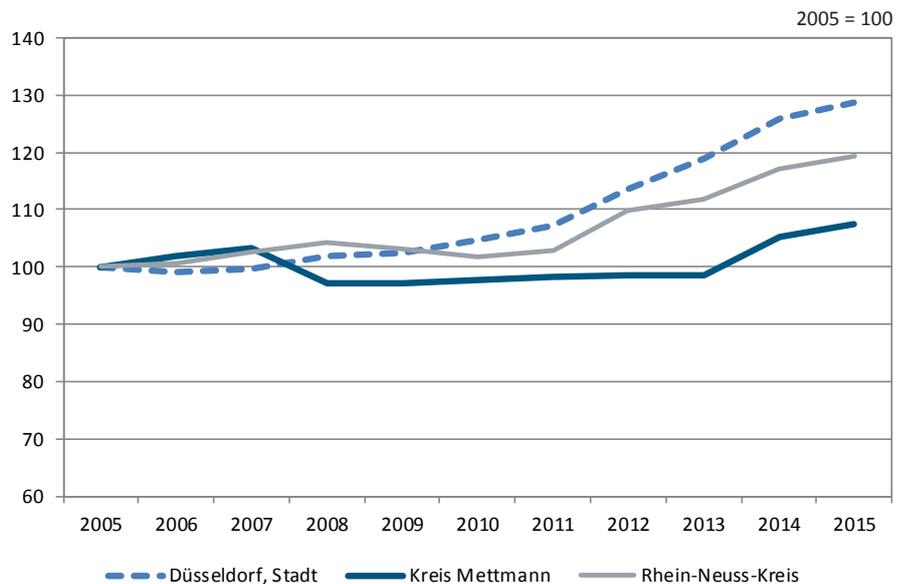


Abbildung 57: Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen in der Region Düsseldorf



Die Preisentwicklung bleibt zwar hinter Düsseldorf zurück, vor allem in Mettmann, wo das Preisniveau für Eigentumswohnungen 2015 nominal nicht viel höher war als vor zehn Jahren. Im Rhein-Kreis-Neuss hingegen besteht seit einigen Jahren eine große Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Seit 2011 sind die Preise dort um 16 Prozent im Bestand und um fast 30 Prozent im Neubau gestiegen. Aufgrund seiner positiven Demografie und Einkommensentwicklung rechnen wir im Rhein-Neuss-Kreis weiterhin mit einer Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen, die über der Inflation liegen wird, nicht zuletzt weil die Fertigstellung neuer Wohnungen vorerst moderat bleibt. Das Wertentwicklungspotenzial bei Neubaugewohnungen ist indes wegen der guten Entwicklung der letzten Jahre etwas geringer als im Bestand. Für potentielle Käufer von Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage sind die Bruttomietrenditen zwischen 4 und 5 Prozent derzeit ein positiver Kaufanreiz. Dies gilt tendenziell auch für die Mietrendite von Mehrfamilienhäusern, die 2014 brutto bei etwa 6,3 Prozent lag.



### Potenzial des Wohnimmobilienmarktes in der Region Düsseldorf

- Rhein-Neuss-Kreis mit gutem Bevölkerungs- und Haushaltswachstum in der Prognose.
- Niedriger Wohnungsleerstand und geringe Bauintensität lassen auf geringes Leerstandsrisiko schließen.
- Hohe Erschwinglichkeit von Wohnungsmieten und –preisen dank hoher Pro-Kopf-Einkommen im Kreis Mettmann und im Rhein-Neuss-Kreis.
- Hohes Wertsteigerungspotenzial bei Eigentumswohnungen im Rhein-Neuss-Kreis.



### Risiken des Wohnimmobilienmarktes in der Region Düsseldorf

- Schwacher demographischer Ausblick im Kreis Mettmann, vor allem in Bezug auf den künftigen Wanderungssaldo.
- Verglichen mit den übrigen Rheinland-Regionen hoher Wohnungsleerstand bei Mietwohnungen im Kreis Mettmann.
- Entsprechend mittelmäßige Miet- und Preisentwicklung im Kreis Mettmann.

## 4.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

### Region Bonn

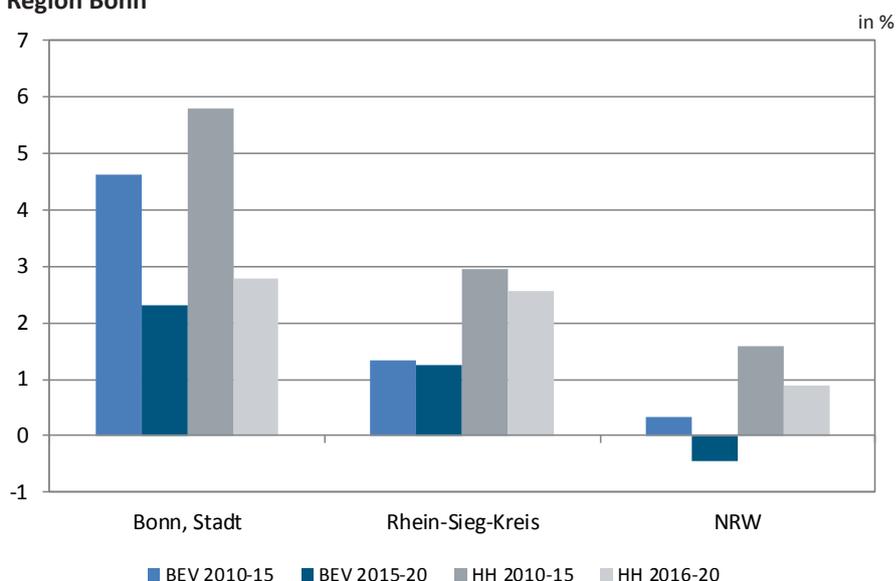
Tabelle 24: Basisdaten zum Wohnungsmarkt der Region Bonn

Regionen	Wohnungsbestand	Eigentümerquote	Anteil ETW am Bestand	Leerstandsquote
<b>Rhein-Sieg-Kreis</b>	<b>272.969</b>	<b>56,3</b>	<b>19,6</b>	<b>2,7</b>
Troisdorf	35.058	44,5	25,9	2,4
Sankt Augustin	26.036	54,7	25,6	2,8
Siegburg	20.108	40,2	25,1	2,4
Niederkassel	15.759	59,2	15,6	1,6
<b>Bonn</b>	<b>168.639</b>	<b>33,8</b>	<b>32,4</b>	<b>2,5</b>
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	<b>8.886.125</b>	<b>42,8</b>	<b>23,5</b>	<b>3,6</b>

Anmerkungen: Alle Angaben zur besseren Vergleichbarkeit aus dem Zensus 2011. Eigentümerquote: Anteil der vom Eigentümer bewohnten Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime, ohne Ferien- und Freizeitwohnungen), Eigentumswohnungen: Anteil der Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand in Wohngebäuden. Leerstandsquote: Anteil der leer stehenden Wohnungen an allen Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime, ohne Ferien- und Freizeitwohnungen).

Die Nachfrage im Rhein-Sieg-Kreis war in den letzten Jahren nicht ganz so robust wie in Bonn, aber deutlich besser als in Nordrhein-Westfalen. Die Haushaltsprognose bis 2020 ist ähnlich dynamisch wie in Bonn. Ein Grund dafür ist die sinkende Haushaltsgröße. Der Rhein-Sieg-Kreis hat somit eine Wachstumsperspektive, die vom Potenzial ähnlich dem Rhein-Erft-Kreis in der Region Köln ist.

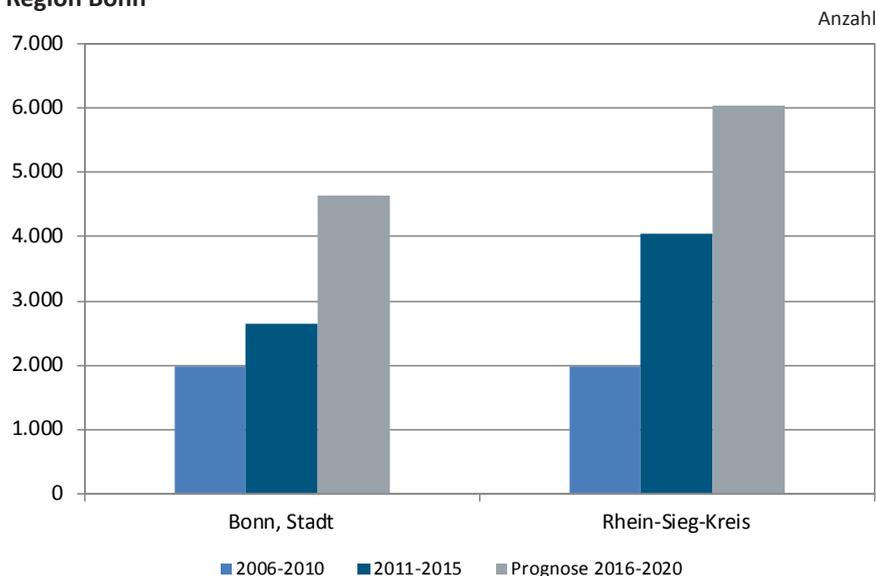
Abbildung 58: Nachfrage: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in der Region Bonn



Unter den Städten des Rhein-Sieg-Kreises haben Niederkassel mit einer Bevölkerungsprognose von 0,6 Prozent p.a. und Troisdorf mit 0,4 Prozent p.a. die besten Aussichten in Bezug auf die Wohnungsnachfrage der nächsten fünf Jahre. In Siegburg und St. Augustin wird die Einwohnerentwicklung vermutlich in diesem Zeitraum stagnieren.

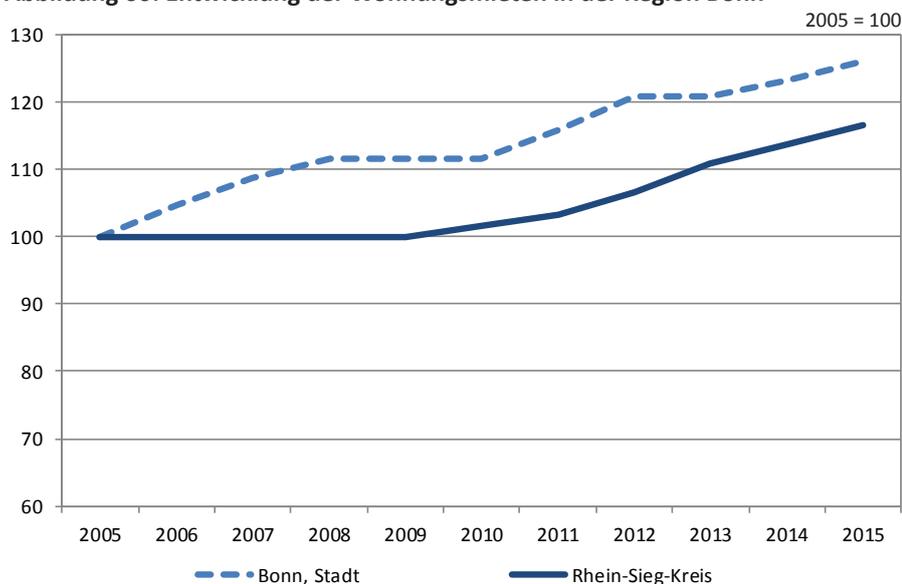
## 4.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

Abbildung 59: Angebot: Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern in der Region Bonn



Auf der Angebotsseite lässt sich festhalten, dass die Bauintensität im Rhein-Sieg-Kreis mit fast 4 Wohnungen je 1.000 Einwohner höher ist als in den meisten Rheinland-Regionen mit Ausnahme von Düsseldorf. Auch der Wohnungsleerstand ist fast so niedrig wie in Bonn und deutlich niedriger als in Nordrhein-Westfalen. Angesichts der guten Nachfrage - seit 2009 ist der Wanderungssaldo wieder positiv - hat die Bautätigkeit angezogen, was sich leicht dämpfend in der künftigen Mietpreisentwicklung zeigen sollte.

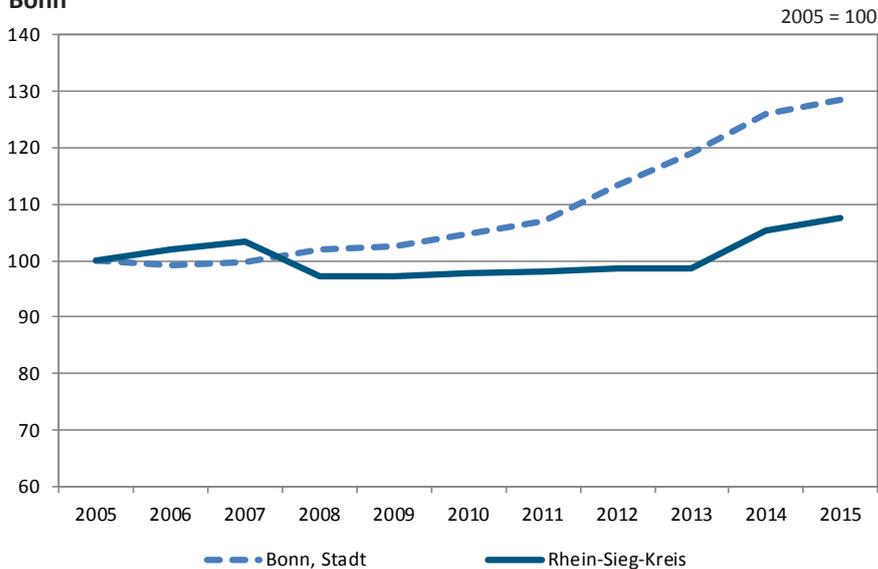
Abbildung 60: Entwicklung der Wohnungsmieten in der Region Bonn



Vor allem die Mieten im Rhein-Sieg-Kreis haben seit 2009 einen kräftigen Sprung nach oben gemacht. Die Renditeperspektiven haben sich damit sehr verbessert, was die rege Bautätigkeit zu einem großen Teil erklärt. Die grundsätzlich besseren Rahmenbedingungen für den Neubau – verglichen mit Bonn – dürften dazu führen, dass sich die Mietentwicklung dort wieder früher normalisiert als in Bonn.

## 4.2 LANDKREISE UND REGIONALSTANDORTE

Abbildung 61: Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen in der Region Bonn



Da die Preise bisher deutlich weniger angestiegen sind als die Mieten, liegen die Bruttomietrenditen für Eigentumswohnungen im Rhein-Sieg-Kreis noch zwischen 4,5 und 5 Prozent und sind damit sehr attraktiv für Kapitalanleger. Insbesondere vor dem Hintergrund des mittelfristig günstigen Nachfragepotenzials.



### Potenzial des Wohnimmobilienmarktes in der Region Bonn

- Sehr gute Nachfrageentwicklung im Rhein-Sieg-Kreis. Haushaltsprognosen ähnlich positiv wie in Bonn.
- Wohnungsleerstand niedrig, vor allem in Niederkassel.
- Allgemein hohe Erschwinglichkeit von Wohnungsmieten und Kaufpreisen von Eigentumswohnungen.
- Attraktive Bewertungsniveaus bei Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern.



### Risiken des Wohnimmobilienmarktes in der Region Bonn

- Bautätigkeit dürfte in den nächsten Jahren stärker anziehen und dämpfend auf Wohnungsmieten und Kaufpreisen wirken. Leerstandsrisiko bleibt aber begrenzt.



## Abkürzungsverzeichnis

BEV= Bevölkerung

d.h. = Das heißt

HH= Haushalte

ITK-Sektor = Informations- und TeleKommunikations- Sektor

SVP-Beschäftigte = Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

u.a.= unter anderem

z.B.= zum Beispiel

## Definitionen

### Bauintensität

Fertiggestellte Einzelhandelsfläche pro 1.000 Einwohner einer Region. Durch die Aufnahme der Bevölkerung und Bildung des Verhältnisses Bautätigkeit/Einwohnerzahl wird eine Nachfragekomponente aufgenommen.

### Bürobeschäftigtenquote

Verhältnis von sozialversicherungspflichtig (SVP) Bürobeschäftigten zur Gesamtzahl der SVP-Beschäftigten.

### Büroflächenbestand

Der Büroflächenbestand ist die gesamte nutzbare Bürofläche einer Region. Sie setzt sich zusammen aus der genutzten Bürofläche und dem Büroflächenleerstand.

### Büroflächenleerstand

Der Büroflächenleerstand ist die innerhalb der nächsten drei Monate zum sofortigen Bezug freistehende, zum Verkauf bzw. zur Vermietung angebotene Bürofläche einer Region (einschließlich Untervermietungsflächen).

### Büroflächenleerstandsquote

Die Büroflächenleerstandsquote ist der Büroflächenleerstand in vH des Büroflächenbestandes.

1a-Büromiete: Durchschnittswert für eine moderne, repräsentative Büromietfläche in 1a-Lage mit gutem Nutzungswert.

### Büromiete Nebenlage

Durchschnittswert für eine Bürofläche in geschäftlicher Nebenlage mit normaler bis guter Verkehrsanbindung mit einer durchschnittlichen Ausstattung ohne besondere Ansprüche an die Repräsentativität.

### Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität bildet den Kaufkraftzufluss bzw. Kaufkraftabfluss einer Region ab und ist somit ein Indikator für die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes.

### Einzelhandelszentralitätskennziffer

Die Zentralitätskennziffer wird als Index ausgewiesen. Ein Wert über 100 signalisiert, dass in der Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird als die ortsansässige Bevölkerung ausgibt. D.h. es findet ein Kaufkraftzufluss aus dem Umland statt. Bei einem Wert unter 100 finden Kaufkraftabflüsse aus der Region statt.

### Einzelhandelsumsatz

Der Umsatz in € gibt den getätigten Einzelhandelsumsatz in einer Region an. Er wird lt. GfK auf Basis der amtlichen Statistik, insbesondere der Umsatzsteuerstatistik, ermittelt und bereinigt.

### Einzelhandelsumsatzkennziffer

Die Umsatzkennziffer stellt die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes einer Region zum Pro-Kopf-Umsatz der Einwohner von Deutschland dar (Deutschland=100). Ein Wert über 100 ist ein Indikator dafür, dass der Einzelhandel in einer Region besonders umsatzstark ist. Eine Abweichung unterhalb des Basiswertes sagt aus, dass der Einzelhandel der Region weniger umsatzstark ist als der gesamtdeutsche Durchschnitt.

**Einzelhandelsumsatz pro Kopf**

Der Umsatz pro Kopf ist ein Durchschnittswert. Er errechnet sich aus den getätigten Umsätzen einer Region, bezogen auf jeden Einwohner.

**Einzelhandelsrelevante Kaufkraft**

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft umfasst die privaten Konsumausgaben, die dem Einzelhandel zufließen.

**Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer gibt das Verhältnis der Kaufkraft pro Einwohner einer Region zur einwohnerbezogenen Kaufkraft von Deutschland wieder. Ein Wert über 100 bedeutet, dass die Kaufkraft einer Region um x Prozent höher ist als der bundesdeutsche Durchschnittswert.

**Einzelhandelsmiete 1a-Lage**

Der FERİ Durchschnittswert für Einzelhandelsflächen, 1a-Lage bezieht sich auf eine moderne und architektonisch ansprechenden Verkaufsfläche (= guter Nutzwert) bis 100 m<sup>2</sup>. Die Mietpreise beziehen sich auf die monatliche Nettokaltmiete (ohne Ausgaben für Heizung und sonstige Nebenkosten).

**Einzelhandelsmiete Nebenlage**

Der FERİ Durchschnittswert für Einzelhandelsflächen, Nebenlage bezieht sich auf modern ausgestattete Verkaufsflächen bis 100 m<sup>2</sup> im Nebenkern der jeweiligen Stadt. Die Mietpreise beziehen sich auf die monatliche Nettokaltmiete (ohne Ausgaben für Heizung und sonstige Nebenkosten).

**Einzelhandelsspitzenmiete**

Die Spitzenmiete umfasst das oberste Mietpreissegment im jeweiligen Marktgebiet, mit einem Marktanteil von 3 bis 5% des Flächenumsatzes mit den höchsten Mietpreisabschlüssen.

**Einzelhandelsspitzenrendite**

Bei der Spitzenrendite handelt es sich um eine Nettoanfangsrendite. Sie wird für eine Immobilie in bester Lage, erstklassiger Gebäudequalität und Mieterbonität dargestellt, die zu marktüblichen Konditionen vermietet ist. Die Spitzenrendite bildet eine „Benchmark“ für Investitionen an einem Immobilienstandort.

**Nettoanfangsrendite**

Die Nettoanfangsrendite entspricht dem Verhältnis der Nettojahreskaltmiete (abzüglich der vom Vermieter nicht umlagefähigen Kosten) zum Kaufpreis zzgl. Erwerbsnebenkosten (wie z.B. Makler, Notar, Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragungen).

**Spitzenrendite**

Bei der Spitzenrendite handelt es sich um eine Nettoanfangsrendite. Sie wird für eine Immobilie in bester Lage, erstklassiger Gebäudequalität und Mieterbonität dargestellt, die zu marktüblichen Konditionen vermietet ist. Die Spitzenrendite bildet eine „Benchmark“ für Investitionen an einem Immobilienstandort.

**Spitzenmiete**

Die Spitzenmiete umfasst das oberste Mietpreissegment im jeweiligen Marktgebiet, mit einem Marktanteil von 3 bis 5% des Flächenumsatzes mit den höchsten Mietpreisabschlüssen.

**Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sind alle Arbeiter und Angestellten einschließlich der zu ihrer Berufsausbildung Beschäftigten (Auszubildende u.a.), die in der gesetzlichen Kranken-, Renten- oder Pflegeversicherung und/oder beitragspflichtig nach dem Recht der Arbeitsförderung sind oder für die von den Arbeitgebern Beitragsanteile nach dem Recht der Arbeitsförderung gezahlt werden. Nicht zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zählen die Selbständigen, mithelfende Familienangehörige, Beamte sowie die kurzfristig Beschäftigten.

**Umschlagshäufigkeit**

Bei der Umschlagshäufigkeit wird die jährliche Vermietungsleistung im Bezug zur Gesamtgröße des Büromarktes gestellt.

## Literaturverzeichnis:

IHK Düsseldorf (Hrsg.) „Shopping Tourismus in Düsseldorf“, Dezember 2014  
Comfort Holding GmbH (Hrsg.): Comfort High Street Report Deutschland 2015  
Rheinische Immobilienbörse e.V.: Mittelwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im  
IHK-Bezirk Köln, Stand April 2014  
IHK Düsseldorf (Hrsg.) Gewerblicher Mietspiegel Stadt Mettmann, Stand Januar 2015

Arbeitsgemeinschaft Gewerbliche Mieten in Leverkusen (Hrsg.): Übersicht über Preise für gewerbliche  
Mieten in Leverkusen 2015, Stand Juli 2015

IVD (Hrsg.): IVD-Gewerbe Preisspiegel 2015

IHK Mittlerer Niederrhein (Hrsg.): Mietspiegel für die Städte Neuss, Meerbusch und Dormagen, 2015

## Bildverzeichnis:

Titel: ©davis / fotolia.com(2); ©Tom Bayer / fotolia.com; ©Jörg Hackermann / fotolia.com

S. 02 ©FERI AG

S. 03 ©OMEGA Immobilien Gruppe, Foto: Lutz Voigtländer Fröbus GmbH

S. 26 ©IREBS, Hans-Juergen Heyer

S. 28 ©r.classen / Shutterstock.com

S. 33 ©matthi / Shutterstock.com

S. 37 ©Matyas Rehak / Shutterstock.com

S. 40 ©travelpeter / Shutterstock.com

S. 54 ©Christian Mueller / Shutterstock.com

S. 58 ©Mikhail Markovskiy / Shutterstock.com

S. 61 ©Ian Law / Shutterstock.com

S. 63 ©Stefan Bernsmann / Shutterstock.com

## Impressum

### Herausgeber:

FERI EuroRating Services AG  
Haus am Park  
Rathausplatz 8-10  
61348 Bad Homburg  
Tel +49 (6172) 916-0  
Fax +49 (6172) 916-9000  
info@feri.de  
www.feri.de

### im Auftrag der

OMEGA Immobilien GmbH  
Bonner Straße 209  
50968 Köln  
Tel +49 (221) 60 60 89-0  
Fax +49 (221) 60 60 89-79  
info@omega-immobilien.de  
www.omega-immobilien.de

### Konzeption, Redaktion:

FERI AG, Bad Homburg  
Bearbeiter: Manfred Binsfeld und Uta Hummel

### Gesamtherstellung, Projektmanagement:

RUECKERCONSULT GmbH, Berlin

Datenbasis 2014

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Informationen wird keine Haftung übernommen.

### Copyright:

11/2015 © OMEGA Immobilien GmbH, Köln

Das Werk (einschließlich Tabellen, Grafiken) ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung ohne Zustimmung der Herausgeber ist unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmung sowie Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

### Disclaimer:

Die vorliegende Studie (die „Studie“) enthält Angaben, Analysen, Prognosen und Konzepte, die lediglich ihrer unverbindlichen Information dienen. Die Studie ist keine steuerliche, juristische oder sonstige Beratung und stellt kein Angebot für die Verwaltung von Vermögenswerten oder Empfehlung/Beratung für Vermögensdispositionen dar. Die Studie ist auch kein Angebot für ein bestimmtes Investment. Für jedes bestimmte Investment und/oder für die Verwaltung von Vermögenswerten sind ausschließlich die jeweiligen Zeichnungsdokumente und/oder Verkaufsprospekte und/oder Vertragsunterlagen allein maßgeblich. Die Studie ersetzt nicht die individuelle Beratung. Jeder Interessierte sollte eine etwaige Anlage-/Abschlussentscheidung erst nach sorgfältiger Abwägung der mit einem bestimmten Investment/Vermögensverwaltungsvertrag verbundenen Risiken treffen und zuvor rechtliche sowie steuerliche und ggf. sonstige Beratung einholen. Wir akzeptieren keinerlei Verantwortlichkeit gegenüber dem Empfänger der Studie und von dritten Personen im Hinblick auf Handlungen, die auf der Basis der vorliegenden Studie vorgenommen werden. Die Studie ist auf Basis subjektiver Einschätzungen von uns erstellt worden. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für eine zukünftige Wertentwicklung. Preise für und Erträge aus einem bestimmten Investment können sowohl steigen als auch fallen und in keinem Fall garantiert werden. Einige, in der Studie enthaltene Informationen basieren auf und/oder sind abgeleitet von Informationen, die uns von unabhängigen Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Wir handeln stets in der Annahme, dass solche Informationen richtig und vollständig sind und aus vertrauenswürdigen Quellen stammen. Eine Gewähr für die Richtigkeit und inhaltliche Vollständigkeit der Angaben in der Studie kann von uns nicht übernommen werden.

**FERI EuroRating Services AG**

Haus am Park

Rathausplatz 8-10

61348 Bad Homburg

Tel.: +49 (0) 6172 916-3200

[www.feri.de](http://www.feri.de)

**OMEGA Immobilien Gruppe**

Bonner Straße 209

50968 Köln

Tel.: +49 (0) 221 60 60 89-0

[www.omega-immobilien.de](http://www.omega-immobilien.de)