

# LEG-WOHNUNGS- MARKTREPORT NRW 2018



**CBRE**

**LEG**  
*gewohnt gut.*





# **LEG-WOHNUNGSMARKT- REPORT NRW 2018**



Holger Hentschel

Eckhard Schultz

Thomas Hegel

# SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

**Nordrhein-Westfalen ist mit 17,9 Millionen Menschen nicht nur das bevölkerungsreichste Bundesland Deutschlands, sondern auch ein innovativer Wirtschaftsstandort. Die guten Verkehrsanbindungen, die 64 Hochschulen und die kulturelle Vielfalt machen das Bundesland zu einem attraktiven Wohnstandort mit hoher Lebensqualität. Mit unserem siebten LEG-Wohnungsmarktreport NRW bieten wir Ihnen einen fundierten Überblick über den nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt, in dem die LEG als führendes Wohnungsunternehmen tätig ist.**

Die Individualisierung von Lebensbedürfnissen und Lebenszuschnitten der Menschen nimmt zu. Entsprechend vielfältig gestalten sich ihre Anforderungen an den Wohnungsmarkt. Der Wunsch nach urbanen Strukturen, Zentralität von Lebens- und Arbeitsbedingungen, Mobilität und Geselligkeit ist ebenso vorhanden wie die Verbundenheit zur Natur und die Sehnsucht nach Entschleunigung. Am deutlichsten präsentiert sich diese Bandbreite der Lebens- und Wohnstile in den Städten. Daher fokussiert sich unsere Analyse erstmals auf die zwölf Top-Standorte Nordrhein-Westfalens, in denen die Differenzierung der Lagen und die Beurteilung der Miet- und Kaufpreisentwicklungen aufgrund der Komplexität des Wohnungsmarktes fundiertes Detailwissen erfordern. Dabei richtet sich der Blick nicht nur auf stadtbildverändernde Projekte der Stadtentwicklung und die Entwicklung der Angebotsmieten auf Postleitzahlebene, sondern auch auf die spezifischen Angebote der Bezirke und die dort vorherrschende Bebauung. Mietinteressenten gewinnen damit einen ersten Überblick darüber, wo sich ihre individuellen Wohnpräferenzen am besten verwirklichen lassen.

Neben den Fakten zur Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten, Kaufkraft und Arbeitsmarkt geht der Report auf die Fertigstellungen und Baugenehmigungen von Wohnungen ein, zeigt die unterschiedliche Dynamik innerhalb der zwölf größten Städte Nordrhein-Westfalens auf und verdeutlicht die Auswirkungen auf

die Wohnungsmärkte. Um den Zusammenhang räumlicher Strukturen besser bewerten zu können, umfasst die Betrachtung zudem die Pendler- und Wanderungsverflechtungen dieser Standorte. Diese gewinnen im Zuge der nationalen und internationalen Zuwanderungen und sich verändernder gesellschaftlicher Strukturen zunehmend an Bedeutung.

Die LEG als börsennotiertes Unternehmen mit einem nachhaltigen und auf Nordrhein-Westfalen fokussierten Geschäftsmodell nutzt die Erkenntnisse des Reports zur Steuerung des stetig wachsenden Portfolios und zur Identifizierung werthaltiger Märkte. So lässt sich unser Ziel, das bestehende Portfolio kontinuierlich zu erweitern, erfolgreich umsetzen. Für unseren Wohnungsbestand verfolgen wir eine dynamische und nachhaltige Entwicklungsstrategie im Bewusstsein unserer gesellschafts- und sozialpolitischen Verantwortung und im engen Austausch mit den Kommunen. Die marktgerechte Instandhaltung und energetische Ertüchtigung des Bestandes gehören ebenso dazu wie die gezielte Aufwertung und das qualifizierte Management in den Quartieren.

Seit der Finanzkrise erfahren Immobilien – als im Vergleich zu anderen Asset-Klassen wertstabile Anlagen mit gutem Risiko-Rendite-Verhältnis – einen hohen Zulauf. Wohnungsmobilienmärkte weisen dabei seit Jahren eine geringe Volatilität auf, erfordern allerdings vertiefte Kenntnisse über das Marktgeschehen, die gesetzlichen Rahmenbedingungen und die

Spezifika dieser Nutzungsart. Daher haben wir in den Report neben den Vermietungsmärkten, ein umfassendes Kapitel mit aktuellen Neubauprojekten und Analysen zu Entwicklungen der Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser aufgenommen.

Das Datenangebot hat im Zuge der Internationalisierung und Digitalisierung erheblich zugenommen, allerdings liegen diese Daten in sehr unterschiedlicher Qualität vor und bedürften daher der kritischen Analyse. Zu Informationen verarbeitet und Entscheidungsträgern zum richtigen Zeitpunkt zur Verfügung gestellt, tragen sie zum nachhaltigen Erfolg von Wohnungsunternehmen, Kommunen, Stadtplanern, Immobilienvermittlern, Wertermittlern, Bauunternehmen und Investoren bei. Damit lassen sich nicht nur faktenbasierte Entscheidungen treffen, sondern auch Trends, Potenziale und Risiken frühzeitig erkennen. Wir freuen uns, mit CBRE einen kompetenten Partner an der Seite zu haben, der den Datenpool nun schon zum siebten Mal zusammengetragen und die Märkte mit Akribie und Sachverstand analysiert hat.

Last, but not least haben wir erstmals Experten aus Politik und Wissenschaft sowie Akteure der Wohnungswirtschaft gebeten, ihre Erkenntnisse, Einsichten und Ansichten zu immobilienwirtschaftlich relevanten Themen in diesem Report beizusteuern. In einem Round-Table-Gespräch werden Lösungsansätze für Ballungsgebiete und ländliche Regionen erörtert. Unsere Gastautoren äußern sich zudem zu Megatrends wie Urbanisierung, demografischer Wandel, Digitalisierung und Klimaschutz – allesamt Themen, die die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen stellen. Damit wollen wir Ihnen bewusst ein möglichst breites Meinungsspektrum bieten.

**WIR WÜNSCHEN IHNEN EINE  
INTERESSANTE LEKTÜRE.**



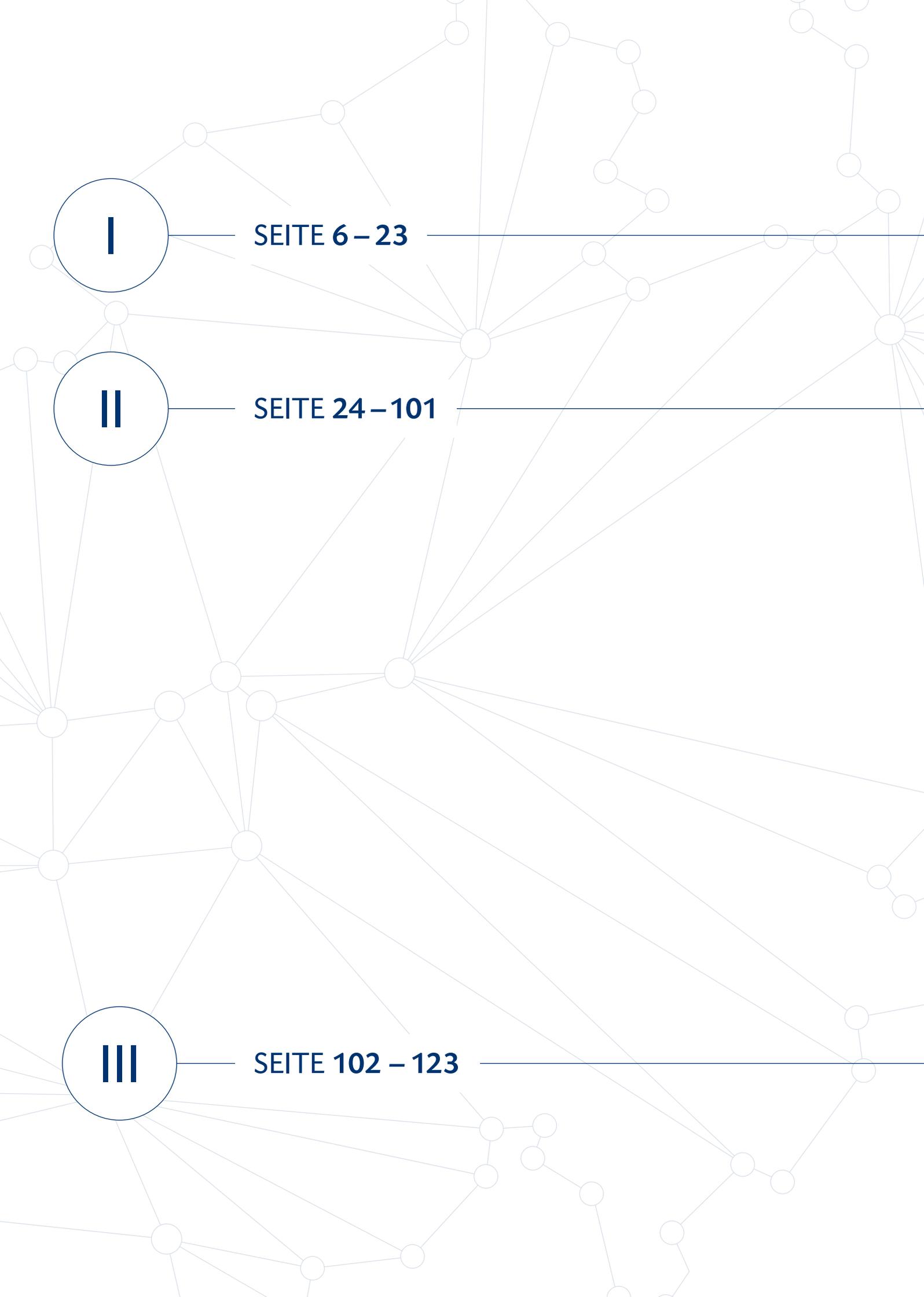
Thomas Hegel  
Vorstandsvorsitzender, CEO



Eckhard Schultz  
Finanzvorstand, CFO



Holger Hentschel  
Operativer Vorstand, COO



I

SEITE 6 – 23

II

SEITE 24 – 101

III

SEITE 102 – 123

# INHALTSVERZEICHNIS

## GRUSSWORT UND ÜBERBLICK

- 08 GRUSSWORT „Wohnungspolitik zwischen sozialem Auftrag und Privatwirtschaft“: Ina Scharrenbach
- 10 ÜBERBLICK Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Die Top-12 Wohnungsmärkte
- 20 ÜBERBLICK Neubau – Es geht voran, aber nicht überall

## WOHNUNGSMARKT IM FOKUS

- 24 MEINUNG **Ideen für eine bessere Wohnungspolitik:** Prof. Dr. Michael Voigtländer
- 28 MEINUNG **Die Branchen wachsen zusammen – Neuer Strukturwandel durch Digitalisierung und Innovation:** Oliver Wittke
- 30 FAKTEN **Aachen** – Grenzüberschreitende Wirtschaftsbeziehungen und hohe Zukunftsfähigkeit
- 34 FAKTEN **Bielefeld** – Die Preise für Eigentumswohnungen wachsen zweistellig
- 38 MEINUNG **Wachstum durch wertsteigernde Alternativen zu Akquisitionen:** Eckhard Schultz
- 40 FAKTEN **Bochum** – Hohe Nachfrage auf dem Investmentmarkt führt zu steigenden Preisen
- 44 FAKTEN **Bonn** – Angespannter Markt lässt Angebotsmieten weiter steigen
- 48 MEINUNG **Gesellschaftlicher Wandel und demografische Entwicklung – Experten im Gespräch:**  
Dr. Gerd Landsberg, Dr. Weert Canzler, Dr. Andreas Knie, Timo Heyn, Petra Heising
- 50 MEINUNG **Nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik für Städte und Gemeinden:**  
Dr. Gerd Landsberg
- 52 MEINUNG **Die Digitalisierung ändert alles:** Dr. Weert Canzler, Dr. Andreas Knie
- 54 MEINUNG **Der Blick nach vorne:** Timo Heyn, Petra Heising
- 56 FAKTEN **Dortmund** – Preiswerter Wohnraum wird knapp
- 60 FAKTEN **Duisburg** – Dynamischer Markt mit hoher Nachfrage nach Eigentum
- 64 MEINUNG **Bezahlbares Wohnen in Boomstädten und strukturschwachen Regionen – Round Table Gespräch:**  
Tobias Scholz, Thomas Hunsteger-Petermann, Holger Hentschel
- 68 FAKTEN **Düsseldorf** – Hohe Preise für Wohneigentum
- 72 FAKTEN **Essen** – Dynamik im Markt für Eigentumswohnungen nimmt zu
- 76 MEINUNG **Gemeinsame gesellschaftliche Ziele von Politik und Wohnungswirtschaft:** Gunther Adler
- 78 FAKTEN **Gelsenkirchen** – Stabiler Markt für preissensible Mieter
- 82 FAKTEN **Köln** – Investmentmarkt mit steigenden Mieten und Kaufpreisen
- 86 MEINUNG **Der Koalitionsvertrag und seine Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft:** Dr. Andreas Mattner
- 88 MEINUNG **Optimierung von Energiekosten: Was sich lohnt und was es bringt:** Dr. Konrad Jerusalem
- 90 FAKTEN **Münster** – Steigende Mieten und Preise trotz hoher Bautätigkeit
- 94 FAKTEN **Wuppertal** – Hohe Nachfrage nach preiswerten Eigentumswohnungen
- 98 MEINUNG **Quartiersentwicklungen als städtebauliche Akzente:** Jan-Oliver Meding
- 100 MEINUNG **Wie die Digitalisierung die Wohnungswirtschaft verändert:** Thomas Hegel

## ANHANG

- 102 Methodik und Glossar
- 103 Kurzporträts – Die LEG Immobilien AG, Über CBRE
- 104 Datenüberblick alle Kreise und kreisfreien Städte
- 106 Wichtige Kontaktdaten in Politik und Verwaltung
- 118 Quellenverzeichnis
- 121 Haftungsausschluss 2018, Impressum
- 123 Nordrhein-Westfalen – Mietpreise im Überblick

# „WOHNUNGSPOLITIK ZWISCHEN SOZIALEM AUFTRAG UND PRIVATWIRTSCHAFT“



**INA SCHARRENBACH**

Ministerin für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung des Landes  
Nordrhein-Westfalen

## ALLIANZ FÜR MEHR WOHNUNGSBAU

Für immer mehr Haushalte wird es schwieriger, sich am Markt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die Preise steigen, weil es zu wenige Wohnungen gibt. Die Menschen in Nordrhein-Westfalen brauchen preisgünstigen Wohnraum. Das geht nur mit mehr Wohnungsbau in allen Marktsegmenten: mehr Mietwohnungen, mehr Eigenheime und mehr Eigentumswohnungen. Viel hilft viel. Um das Klima für Neubau zu schaffen, brauchen wir starke Partner an unserer Seite. Gefordert sind sämtliche Marktteilnehmer: private Kleininvestoren, Genossenschaften, kommunalverbundene Unternehmen aber auch börsennotierte Unternehmen.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen hat gemeinsam mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden, dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW), dem BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen – Verband der mittelständischen Immobilienwirtschaft und Haus & Grund Nordrhein-Westfalen eine Allianz für mehr Wohnungsbau geschlossen. Die Partner der Allianz treten ein für mehr Wohnungsbau in allen Segmenten, eine verstärkte Eigentumsbildung, die Stärkung von Wohnungsbeständen auch außerhalb der Ballungszentren und die Schaffung von mehr rollstuhlgerechten Wohnungen.

## WOHNRAUMFÖRDERUNG

Von 2018 bis 2022 stehen vorläufig vier Milliarden Euro für den geförderten Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen zur Verfügung. Die Wohnraumförderung hat eine zentrale Bedeutung bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum: Mit dem Wohnraumförderungsprogramm von mindestens 800 Millionen Euro jährlich über die gesamte Legislaturperiode schafft das Land einen stabilen und verlässlichen Rahmen für Mieter, Eigentümer, Investoren und Kommunen. Unser Ziel ist, dass die Menschen in Nordrhein-Westfalen bezahlbaren Wohnraum finden können. Dazu

leistet die öffentliche Wohnraumförderung einen wichtigen Beitrag.

Das Programm umfasst die Förderung von Mietwohnungen, die Eigentumsförderung, die Modernisierungsförderung, die Förderung besonderer Projekte der Quartiersentwicklung und der regionalen Kooperation sowie studentischen Wohnens. Neu im Programm ist zudem eine Zusatzförderung für rollstuhlgerechten Wohnraum. Dabei werden nicht nur höhere Pauschalen für den Flächenmehrbedarf berücksichtigt, sondern auch pauschalierte Zusatzbeträge, wenn die Vorgaben für den rollstuhlgerechten Wohnungsbau erfüllt werden.

Den unterschiedlichen Bedürfnissen von Familien sowie Älteren, sozial Benachteiligten oder Menschen mit Behinderungen tragen wir zudem mit modernisierten Förderrichtlinien Rechnung. Dabei stellen wir die Förderung breiter auf als bisher und gewähren auch wieder Darlehen für selbstgenutztes Wohneigentum. Da die Zinsen auf dem Kapitalmarkt nach wie vor niedrig sind, wird die öffentliche Wohnraumförderung durch Tilgungsnachlässe zusätzlich interessant.

Die verstärkte Eigentumsförderung schützt nicht nur vor Altersarmut sondern schafft auch zusätzlichen Wohnraum. Sie leistet damit einen Beitrag zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt. Auf dem Weg in die selbstgenutzte Immobilie erhalten junge Familien künftig eine Gesamtförderung, die aus einer regionalisierten Grundpauschale und der Familienkomponente besteht. Damit hat die Landesregierung eine Eigentumsförderung auf den Weg gebracht, die den Namen auch verdient. Die neue Eigentumsförderung der Landesregierung richtet sich an junge Familien im unteren Einkommensbereich. Denn gerade diese Familien können oftmals keine nennenswerten Vermögenswerte aufbauen.

Aber zum Bauen gehört mehr: ohne Bauland, kein Bauen. Ohne bezahlbares Bauland kein bezahlbares Bauen und damit keine bezahlbaren Mietwohnungen oder Eigenheime. Nahezu landesweit stehen wir vor der Situation, dass es zu wenig verfügbare

---

Baugrundstücke gibt. Die Landesregierung wird daher die landesplanerischen Grundlagen verbessern. Neben einer aktiven Flächenpolitik für öffentlich verfügbare Grundstücke kümmern wir uns zudem darum, dass die Kommunen über ausreichend Kapazitäten verfügen, um Bebauungspläne aufzustellen.

#### **BARRIEREFREIES WOHNEN**

Wir wollen das Bauen insgesamt vereinfachen und beschleunigen – wir schaffen unnötige Bürokratie ab und setzen uns dafür ein, dass immer mehr Verfahren digitalisiert werden. Damit verhindern wir, dass Baukosten immer weiter steigen.

Wir wollen, dass zukünftig alle Wohnungen von Anfang an barrierefrei sind. Allerdings werden wir dafür keine starren Quoten vorgeben.

Wir fördern das alters- und behindertengerechte Bauen. Menschen werden älter und jeder Mensch soll auch bei eingeschränkter Mobilität so lange wie möglich ein selbstbe-

Beitrag der Wohnraumversorgung. Der Wohnungsmarktreport NRW hat sich längst zu einem Standardwerk der Wohnungswirtschaft entwickelt. Er zeigt deutlich, wie viele Wohnungen noch gebaut werden müssen, um den Bedarf an – bezahlbaren – Wohnungen landesweit zu decken. Die unverändert hohe Nachfrage sollte uns alle motivieren, mehr Wohnraum zu schaffen. Denn es reicht schon lange nicht mehr, nur die vorhandenen Wohnungen zu verwalten. Wir brauchen mehr Neubau. Dafür schaffen wir Schritt für Schritt die Voraussetzungen. Und setzen bei der Umsetzung auf starke Partnerinnen und Partner. ◦

**„Wir wollen das Bauen insgesamt vereinfachen und beschleunigen – wir schaffen unnötige Bürokratie ab und setzen uns dafür ein, dass immer mehr Verfahren digitalisiert werden.“**

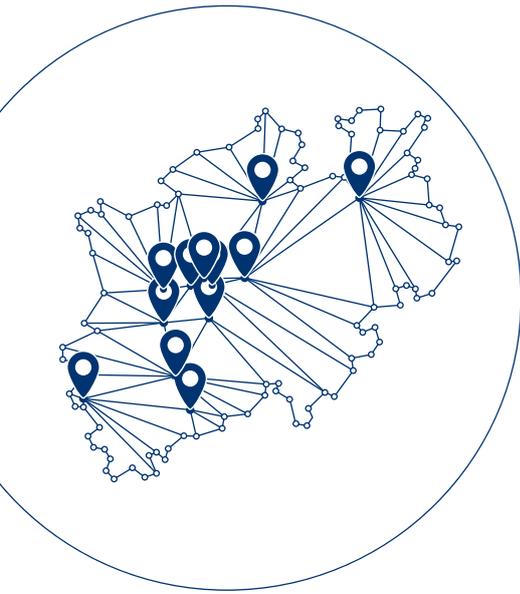
stimmtes Leben im gewohnten Wohnumfeld führen können. Daher treten wir für Regelungen ein, die das barrierefreie und barrierearme Bauen nicht behindern. Wir brauchen Standards, die praktikabel sind und bei den Menschen ankommen.

Hierzu haben wir die Landesbauordnung überarbeitet und die Vorschriften zur Barrierefreiheit neu gefasst. Mit dieser Veränderung schaffen wir die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, dass Wohnen für alle Menschen und für alle Bedürfnisse möglich ist. Kinderwagen, Rollator oder ein gebrochenes Bein: Mobilität betrifft jeden und jedes Lebensalter. Je weniger Hürden eine Wohnung hat, desto höher ist die Wohnqualität.

#### **LEG ALS WICHTIGER ANBIETER**

Die LEG versorgt rund 350.000 Menschen in Nordrhein-Westfalen mit Wohnraum und kümmert sich um rund 130.000 Wohnungen. Damit ist sie eine wichtige Anbieterin auf dem Wohnungsmarkt und leistet einen wertvollen

# WOHNUNGSMARKT NORDRHEIN-WESTFALEN – DIE TOP-12 WOHNUNGSMÄRKTE



## NORDRHEIN-WESTFALEN UND DIE TOP-12 STÄDTE

[Details auf Seite 19](#)

Nordrhein-Westfalen ist mit 17,9 Millionen Menschen das bevölkerungsreichste Bundesland Deutschlands. Der prosperierende Wirtschaftsstandort erzeugte 2017 Waren und Dienstleistungen im Wert von knapp 692 Milliarden Euro. Ein bedeutender Faktor für den Erfolg des Standorts Nordrhein-Westfalen ist seine geografisch günstige Lage. Hier kreuzen sich die beiden großen europäischen Verkehrsrouten: die Nord-Süd-Achse zwischen Südwestengland und Norditalien sowie die West-Ost-Achse zwischen Rotterdam und den dynamischen Ländern Osteuropas. Im Umkreis von 500 Kilometern um die Landeshauptstadt Düsseldorf leben 140 Millionen Menschen. Stetig steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen spiegeln die Attraktivität des Landes wider. Dies wird sich in den kommenden zwei Jahrzehnten vor allem in den Großstädten fortsetzen. Entsprechend groß ist die Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. Die Folge sind nach wie vor steigende Mieten und Kaufpreise.

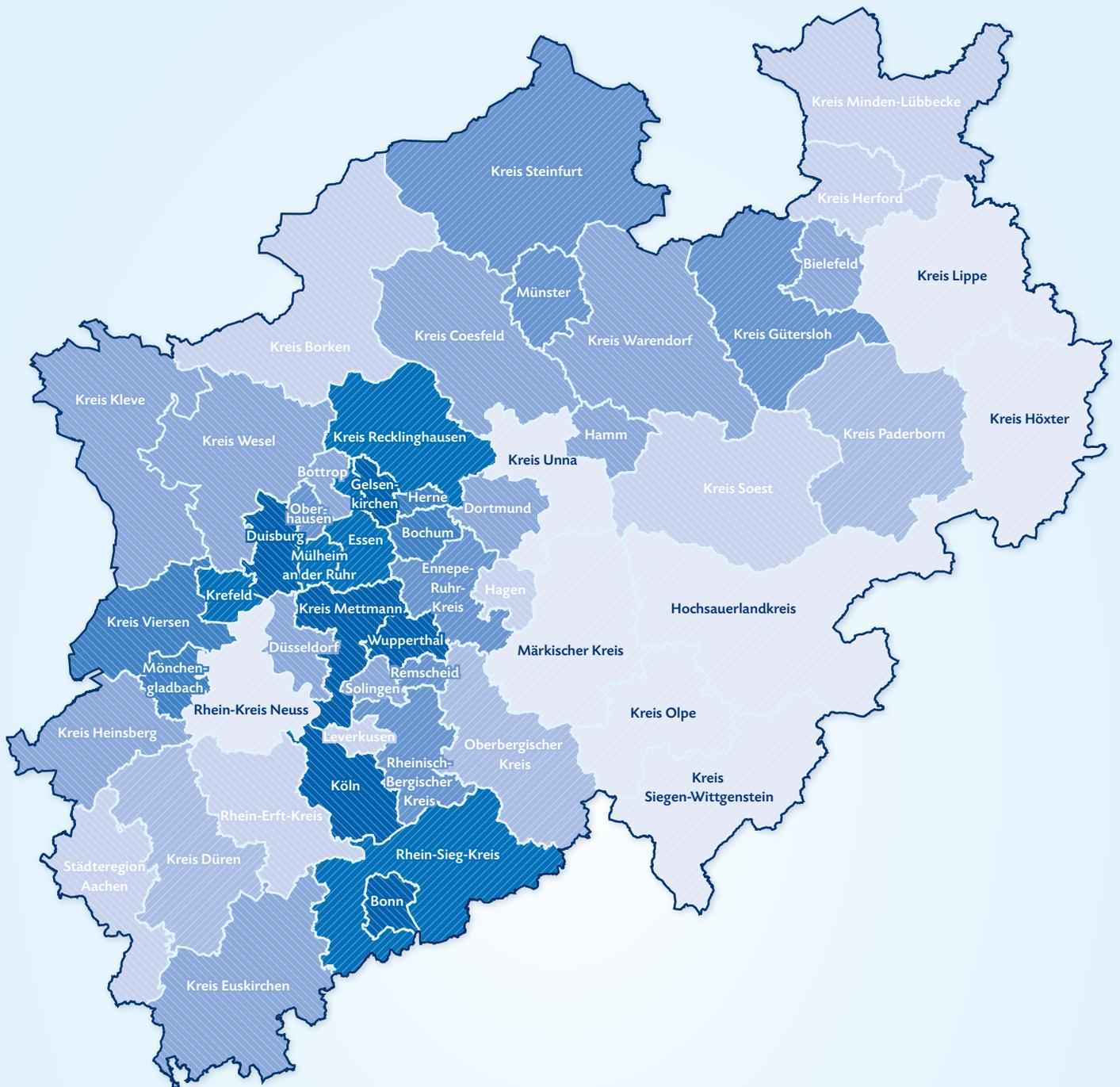
Der siebte LEG-Wohnungsmarktreport NRW verfolgt das Ziel, sowohl einen Überblick über die aktuellen Entwicklungen des nordrhein-westfälischen Gesamtmarktes zu bieten, als auch vertiefende Einblicke in die Spezifika der zwölf wichtigsten Standorte Aachen, Bielefeld, Bochum, Bonn, Dortmund, Duisburg, Düsseldorf, Essen, Gelsenkirchen, Köln, Münster und Wuppertal zu ermöglichen. Als Indikatoren für die Analyse werden zum einen sozioökonomische Daten (Bevölkerung, Haushalte, Wanderungen, Beschäftigung, Pendler und Kaufkraft) herangezogen. Zum anderen liegt der Schwerpunkt auf wohnungsmarktspezifischen Kennzahlen zur Bautätigkeit und zum Leerstand sowie zum Mietniveau. Erweitert wird die Expertise um Betrachtungen zu den Investmentmärkten für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser und zur Neubautätigkeit. Der Analysezeitraum für die Entwicklung der Angebotsmieten und Angebotspreise erstreckt sich vom zweiten Quartal 2017 bis zum ersten Quartal 2018 sowie die entsprechenden Vorjahreszeiträume.

### NORDRHEIN-WESTFALEN IST BESONDERS BEI INTERNATIONAL ZUWANDERNDEN GEFRAGT

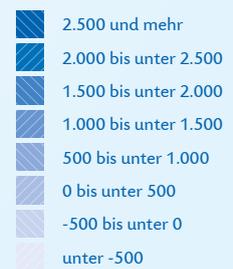
Für die künftige Nachfrage und Preisentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt sind die Bevölkerungsentwicklung sowie die Alters- und Haushaltsstruktur entscheidende Determinanten. Für die Bevölkerungsent-

wicklung spielen vor allem das Verhältnis von Geburten und Sterbefällen, die Lebenserwartung und das Wanderungsverhalten eine Rolle. Seit 2004 werden in Nordrhein-Westfalen jährlich weniger Kinder geboren als Menschen sterben. Zwischen 1964 und 2016 sank die Zahl der Geburten in Nordrhein-Westfalen von rund 300.000 auf etwa 173.000. Die Anzahl der Sterbefälle erhöhte sich im gleichen Zeitraum von ca. 175.000 auf rund 202.000. Hauptursache der gesunkenen Geburtenzahl ist die niedrige Fertilitätsrate. Bekam Mitte der 1960er Jahre jede Frau durchschnittlich noch 2,5 Kinder, lag dieser Wert im Jahr 2015 bei 1,6 Kindern.

Die Lebenserwartung steigt in Nordrhein-Westfalen seit Jahren an. Ein Vergleich der Sterbetafeln 2004/2006 und 2014/2016 des Statistischen Landesamtes zeigt, dass sich die Lebenserwartung innerhalb von zehn Jahren für Männer von 76,2 auf 78,0 Jahre und für Frauen von 81,5 auf 82,7 Jahre erhöht hat. Eine weitere Zunahme wird erwartet, wenn auch weniger dynamisch. Entsprechend verändert sich künftig die Altersstruktur der Bevölkerung. Die Gruppe der über 65-Jährigen soll bis 2040 voraussichtlich um rund 40 Prozent wachsen, der Anteil der unter 19-Jährigen dagegen um 9,5 Prozent, der der Erwerbsfähigen zwischen 19 und 65 Jahren um 11,4 Prozent zurückgehen. Das Ausscheiden der Babyboomer-Jahrgänge aus dem Berufsleben wird sich gegen Ende der 2020er-Jahre deutlich auf den



Wanderungssaldo Kreise und kreisfreie Städte NRW 2016  
Zu-/Fortzüge über die Kreisgrenzen



Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen

Arbeitsmarkt auswirken. Während sich daher bis 2020 für die meisten kreisfreien Städte und Kreise ein Anstieg der Erwerbstätigen prognostizieren lässt, soll ihre Zahl bis 2040 um 7,9 Prozent sinken. Ab dann werden nur noch an neun Standorten Zuwächse erwartet, darunter Köln (plus 14,8 Prozent), Düsseldorf und Münster (jeweils plus 9,8 Prozent), Bonn (plus 7,3 Prozent) und Aachen (plus 6,0 Prozent).

Den dritten Faktor der Bevölkerungsentwicklung bilden die Wanderungsbewegungen. Die wesentlichen Faktoren dafür sind das Angebot an Arbeitsplätzen, die Lebensqualität, die Lebenshaltungskosten und das Angebot an Qualifikationsmöglichkeiten. Zudem spielt die fortschreitende internationale Arbeitsteilung eine signifikante Rolle für die Entwicklung der regionalen Immobilienmärkte. Die Zuwanderung macht Nordrhein-Westfalen zu einer der Wachstumsregionen Deutschlands. Von Ende 2011 bis 2016 legte die Bevölkerung im Bundesland um 2 Prozent auf rund 17,9 Millionen Menschen zu. Diese Entwicklung soll sich in den nächsten beiden Jahrzehnten fortsetzen. Bis 2030 gehen die Prognosen des Statistischen Landesamts von einem weiteren Zuwachs der Bevölkerung um 0,8 Prozent gegenüber 2014 aus. Die Bevölkerungszunahme ist auf den Wanderungsüberschuss zurückzuführen. Seit 2000 – mit Ausnahme der von der weltweiten Finanzkrise geprägten Jahre 2008 und 2009 –

weist Nordrhein-Westfalen einen positiven Wanderungssaldo auf. Allein von 2010 bis 2016 stieg der Wanderungsgewinn von rund 17.300 auf knapp 59.600 Personen pro Jahr.

### HOHE WANDERUNGSVERFLECHTUNG MIT DEM AUSLAND

Die räumliche Mobilität der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen äußert sich zum einen als internationale und nationale Migration (Außenwanderungen – über die Grenze des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen hinaus) und zum anderen als Binnenmigration innerhalb des Bundeslandes. Dabei prägen insbesondere die Außenwanderungen über die Landesgrenze Deutschlands hinaus die Bevölkerungs- und Sozialstruktur des Bundeslandes. Seit Anfang der 1990er Jahre weisen die Zuwanderungen aus dem Ausland eine zunehmende Diversität der Migranten nach Herkunft, Sprache, Religion, Bildungsniveau und Aufenthaltsstatus auf. Neben den beträchtlichen Wohlstandsunterschieden fördern die globale Ausrichtung von Unternehmen, der Wettbewerb um Fach- und Führungskräfte und in jüngster Zeit die Kriegsgeschehen an den Rändern zu Europa den dynamischen Zuzug nach Nordrhein-Westfalen. Internationale Wanderungen werden dabei durch Einwanderungsgesetze, Visa-Bestimmungen oder Aufenthaltsrecht gesteuert. Da Außenwande-

rungen häufig von den Bedingungen in den Heimatländern, der globalen Wirtschaft und politischen Entscheidungen bestimmt werden, kann ihr Umfang im Zeitverlauf variieren und ist oftmals schwer exakt zu prognostizieren. So stiegen die Zuwanderungen unter anderem aufgrund der hohen Zahl Asylsuchender 2015 deutlich an. Der Zuzugsüberschuss aus dem Ausland, der 2015 noch bei knapp 274.000 Personen lag, verringerte sich allerdings 2016 bereits wieder auf rund 56.000 Personen, da sowohl weniger Menschen aus dem Ausland nach Nordrhein-Westfalen zogen als auch mehr Personen vom Bundesland in das Ausland.

Die Einwohner Nordrhein-Westfalens zeigten sich in den vergangenen Jahren auch innerhalb des Bundeslandes sehr umzugsfreudig. Seit 2004 verlegten jährlich mehr als 500.000 Menschen ihren Wohnort innerhalb des Landes. In den Jahren 2015 und 2016 waren es sogar mehr als 640.000 Menschen. Die Binnenwanderungen sind eine Folge von regionalen Disparitäten, unter anderem in den Bereichen Beschäftigung, Weiterbildung, Einkommen, Wohnmöglichkeiten, Ausstattung mit sozialer Infrastruktur sowie der nichtmateriellen Bewertungen der Lebensqualität. Die Verflechtungen zwischen den nordrhein-westfälischen Teilräumen werden zudem beeinflusst durch die fortschreitende Trennung von Wohn- und Arbeitsstätten. Im Hinblick

MIETPREISSPANNE Q2/2017 – Q1/2018 in €/m<sup>2</sup> pro Monat



- AA Aachen
- BI Bielefeld
- BO Bochum
- BN Bonn
- DO Dortmund
- DU Duisburg
- D Düsseldorf
- E Essen
- GE Gelsenkirchen
- K Köln
- MS Münster
- W Wuppertal

◇ Median der Angebote

Median und Spanne mit 80% der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

der Wanderungsverflechtungen von Nordrhein-Westfalen mit anderen Bundesländern ergibt sich für 2016 ein positiver Wanderungssaldo von knapp 3.200 Personen. Damit zogen 2016 erstmals seit 2005 wieder mehr Personen aus den übrigen Bundesländern nach Nordrhein-Westfalen als das Land ins übrige Bundesgebiet verließen. Zuzugsüberschüsse bestanden vor allem mit den neuen Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt, Sachsen und Brandenburg. Den höchsten Überschuss an Fortzügen weist Nordrhein-Westfalen mit rund 4.300 Personen gegenüber Berlin auf. Nordrhein-Westfalen ist insbesondere auch für junge Menschen aus anderen Bundesländern ein attraktiver Studienstandort. Rund 22 Prozent der im Wintersemester 2016/17 an NRW-Hochschulen eingeschriebenen Studierenden haben ihre Zugangsberechtigung in einem anderen Bundesland erworben. Auch die Zahl der ausländischen Studierenden erreichte 2016 mit 92.100 einen neuen Rekordwert. Besonders die Einschreibungen von Personen, die als Bildungsausländer mit einer ausländischen Hochschulberechtigung nach Nordrhein-Westfalen kamen, stiegen gegenüber dem Vorjahr um 6,6 Prozent auf 60.900. Der Ausländeranteil an den nordrhein-westfälischen Hochschulen erhöhte sich auf insgesamt 12 Prozent.

#### **ALLE ZWÖLF TOP-STANDORTE VERZEICHNEN BEVÖLKERUNGS- WACHSTUM**

Die positive Bevölkerungsentwicklung spiegelt sich in den zwölf Top-Standorten Nordrhein-Westfalens, wenn auch in unterschiedlicher Ausprägung. Neben dem Wandel von der Industrie- zur Wissensgesellschaft unterstützen die Veränderungen der gesellschaftlichen Strukturen den Trend zur Stadt. Besonders bemerkbar machen sich dabei die neuen Erwerbsbiografien, insbesondere von Frauen, die veränderten Familienstrukturen und die steigende Mobilität. Familienfreundliche Beschäftigung gibt es eher in Städten mit guter Infrastruktur, in denen auch bessere Kinderbetreuungsmöglichkeiten angeboten werden. Neben den Frauen zieht es die Ausbildungs- und Berufsstarter in die Städte. Wissen wird für Unternehmen zunehmend zum entscheidenden Wertschöpfungsfaktor. Eine gute Ausbildung ist für Arbeitnehmer der Renditetreiber ihrer Arbeitskraft. So stieg die Zahl der Studierenden an den 75 Hochschulen in Nordrhein-Westfalen im Wintersemester 2016/17 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 3,1 Prozent auf 768.400. Seit 2008 wurde

damit das neunte Jahr in Folge der Vorjahreswert übertrafen. Entsprechend nimmt auch die Zahl der Hochschulabsolventen seit Jahren stetig zu. Hielten im Prüfungsjahr 2006 noch 57.200 Studierende ein beständenes Examen in den Händen, so waren es zehn Jahre später, im Prüfungsjahr 2016, knapp 107.100.

Die Attraktivität urbaner Strukturen ließ entsprechend auch die Kaufpreise und Mieten steigen. Die Vorteile der Urbanität überwogen daher letztlich bisher die – insbesondere

## **„Die Attraktivität urbaner Strukturen ließ entsprechend auch die Kaufpreise und Mieten steigen. Die Vorteile der Urbanität überwogen daher letztlich bisher die – insbesondere in Münster, Köln und Düsseldorf – höheren Mieten und Wohnungspreise.“**

in Münster, Köln und Düsseldorf – höheren Mieten und Wohnungspreise.

An keinem der zwölf Top-Standorte Nordrhein-Westfalens ging die Bevölkerung zwischen 2011 und 2016 zurück. Das höchste Bevölkerungswachstum wies Münster mit 6,3 Prozent auf, gefolgt von Köln (6,1 Prozent), Bonn (4,7 Prozent) und der Landeshauptstadt Düsseldorf (4,0 Prozent). Das geringste Wachstum verzeichneten Bielefeld (plus 1,9 Prozent), Gelsenkirchen (plus 1,8 Prozent) und Bochum (plus 0,6 Prozent). Bei den stärker wachsenden Städten fällt auf, dass sie vor allem von einem positiven Wanderungssaldo mit dem Ausland profitieren. Dieser schwankte zwar zwischen 2012 und 2016 auch im Vergleich der Städte deutlich, fiel aber immer signifikant positiv aus.

Anders sieht die Situation bei den Wanderungsverflechtungen innerhalb Nordrhein-Westfalens aus. Hier weist Bonn kontinuierlich Wanderungsverluste auf, die 2016 bei 648 Personen lagen. Münster und Köln hatten im kompletten Zeitraum auch bei den Landesinnenwanderungen deutlich positive Salden; 2016 lag das Plus in Münster bei 422, in Köln bei 5.896 Personen. In Düsseldorf wanderten dagegen 2016 erstmals 885 Menschen mehr in andere Kommunen Nordrhein-Westfalens ab als aus diesen zu. Im Vorjahr fiel der Saldo mit einem Plus von 478 Personen positiv aus.

Noch differenzierter fällt die künftige Entwicklung aus. Während die Prognose des

Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen ausgehend vom Jahr 2014 für Köln (plus 19,3 Prozent), Münster (plus 16,6 Prozent), Düsseldorf (plus 13,1 Prozent) und Bonn (plus 12,1 Prozent) zweistellige Wachstumsraten prognostiziert, fallen die Vorausberechnungen für Duisburg (minus 4,9 Prozent), Bochum (minus 4,5 Prozent), und Gelsenkirchen (minus 3,8 Prozent) negativ aus. In diesen Städten kann der positive Wanderungssaldo den stark negativen Geburtensaldo

nicht mehr ausgleichen. So weist die Prognose für Gelsenkirchen zwar einen positiven Wanderungssaldo von 8,6 Prozent, aber ein Geburtendefizit von 12,4 Prozent aus. In Köln dagegen wird der Geburtenüberschuss von 3,8 Prozent durch einen Zuwanderungsüberschuss von 15,5 Prozent verstärkt.

#### **DIE ALTERSSTRUKTUR VERÄNDERT SICH AUCH AN DEN ZWÖLF TOP-STANDORTEN**

Die Alterung der Bevölkerung als Teil des demografischen Wandels macht künftig auch vor den in diesem Report untersuchten Großstädten nicht halt, wenn auch in geringerem Ausmaß. An allen zwölf Standorten weist die Bevölkerungsprognose des nordrhein-westfälischen Landesamtes zweistellige Zuwachsraten für die ältere Generation aus. Insbesondere die Städte mit einer heute noch recht jungen Bevölkerung stehen einer Veränderung der Altersstruktur gegenüber. So wird der Anteil der Generation 65+ in Bonn voraussichtlich um 48 Prozent, in Köln um 44 Prozent und in der Studentenstadt Münster sogar um 59 Prozent zunehmen. Die geringsten Altersungsprozesse sind für Duisburg und Essen mit je 19 Prozent prognostiziert. Sollte die Prognose eintreten, wird sich die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen und einer gut ausgebauten Infrastruktur verstärken. In diesem Sinne plant die nordrhein-westfälische Regierung eine Novellierung der Landesbauordnung, die zum 1. Januar 2019 in Kraft

## KAUFKRAFTKENNZIFFER 2017\*



AA Aachen  
 BI Bielefeld  
 BO Bochum  
 BN Bonn  
 DO Dortmund  
 DU Duisburg  
 D Düsseldorf  
 E Essen  
 GE Gelsenkirchen  
 K Köln  
 MS Münster  
 W Wuppertal

Deutschland = 100

\*Erläuterung siehe Glossar auf Seite 102 Quelle: Michael Bauer Research GmbH

treten soll. Der Entwurf sieht vor, dass jede neu gebaute Wohnung barrierefrei wird. Für Ein- und Zweifamilienhäuser soll dies empfohlen, für Gebäude mit mehr Wohnungen vorgegeben werden. Mit Städten in Ballungsräumen und Universitätsstädten wie Köln, Bonn und Münster sollen zudem Zielvereinbarungen geschlossen werden, die eine Anzahl von zu schaffenden Wohnungen für Menschen im Rollstuhl beinhalten. Geplant ist in Nordrhein-Westfalen zudem – als letztem der 16 Bundesländer – die Einführung der DIN 18040-2 als technischer Baubestimmung.

### IN DEN GROSSSTÄDTEN WÄCHST DIE ZAHL DER HAUSHALTE WEITER

Für die Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt spielt zusätzlich zur Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur die Zahl der Haushalte eine entscheidende Rolle. Zwischen 2011 und 2016 wuchs diese in Nordrhein-Westfalen um 2,5 Prozent, bis 2040 geht die Vorausberechnung im Vergleich zu 2014 von einer Zunahme der Haushalte um insgesamt 5,4 Prozent aus. Bei den zwölf Top-Standorten war Aachen zwischen 2011 und 2016 mit 11,1 Prozent der absolute Spitzenreiter beim Wachstum der Haushaltszahlen. Ebenfalls ein deutliches Wachstum wiesen Köln (plus 5,3 Prozent) und Münster (plus 5,1 Prozent) auf. Bis 2040 sollen die Haushaltszahlen mit Ausnahme von Bochum und Duisburg in allen Top-Städten weiter steigen. Spitzenreiter ist Köln mit einem Plus von 21 Prozent, gefolgt von Münster (plus 15,7 Prozent), Düsseldorf (plus 15,5 Prozent), Bonn (plus 14,5 Prozent) und Bielefeld (plus 11,0 Prozent).

### POSITIVE ENTWICKLUNG DER ARBEITSMÄRKTE

Nordrhein-Westfalen verfügt über eine starke Wirtschaft und aufgrund der zahlreichen Hochschulen, 14 Institute der Fraunhofer-Gesellschaft, zwölf Max-Planck-Institute und etwa 100 an den Hochschulen angesiedelten Forschungsinstitute eine hohe Innovationskraft. Im vergangenen Jahr verzeichnete das Bundesland 1,4 Prozent mehr Existenzgründungen als 2016 und lag damit über dem Bundesdurchschnitt von 0,8 Prozent. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg zwischen 2013 und 2017 um 8,3 Prozent. Auch in den zwölf untersuchten Großstädten gestalteten sich die Arbeitsmärkte positiv. Spitzenreiter waren dabei Aachen mit einem Plus von 12,3 Prozent, Düsseldorf (plus 11,9) und Dortmund (plus 11,2). Aber auch Köln und Münster wiesen zweistellige Wachstumsraten auf. In allen zwölf Städten sanken im selben Zeitraum die Arbeitslosenquoten. Im Hinblick auf den Strukturwandel, den insbesondere die ehemaligen Montan- und Schwerindustriestandorte zu bewältigen hatten, ein beachtlicher Erfolg, auch wenn die Quote in Dortmund, Duisburg, Essen und Gelsenkirchen nach wie vor im zweistelligen Bereich liegt. Die Situation auf dem Arbeitsmarkt wirkt sich entsprechend auf die Kaufkraft der Bevölkerung aus. Während die Landeshauptstadt Düsseldorf und die ehemalige Bundeshauptstadt Bonn 2017 mit einer Pro-Kopf-Kaufkraft von 26.690 bzw. 24.976 Euro überdurchschnittliche Werte aufwiesen, verfügten die Bewohner von Gelsenkirchen und Duisburg nur über eine Pro-Kopf-Kaufkraft von 18.252 bzw. 18.826 Euro.

Die unterschiedlichen Angebote der Arbeitsmärkte in Nordrhein-Westfalen führen zudem zu einer regen Mobilität. Nach Köln (270.100), Düsseldorf (253.800) und Essen (124.000) pendelten 2017 zusammen täglich mehr als eine halbe Million sozialversicherungspflichtig Beschäftigter. Gleichzeitig pendeln aus Köln (121.700), Düsseldorf (84.600) und Essen (81.600) knapp 290.000 Erwerbstätige aus der Stadt an einen anderen Arbeitsort.

Für die nordrhein-westfälischen Kommunen ergibt sich daraus die Herausforderung, die steigenden Mobilitätsströme nachhaltig im Sinne einer Smart City zu bewältigen. Die Ertüchtigung der technischen Infrastrukturen, die Ausweitung interkommunaler ÖPNV-Systeme sowie auf innovative Sensorik gestützte Parkraumbewirtschaftungssysteme sind dabei nur einige der Mosaiksteine in die Zukunft gerichteter Lösungsstrategien.

### ZUKUNFTSORIENTIERTE AUSRICHTUNG AUF DIE HERAUSFORDERUNGEN DER STADTENTWICKLUNG

Der demografische Wandel, die Deindustrialisierung und die Globalisierung konfrontieren die nordrhein-westfälischen Kommunen und die Akteure der Wohnungswirtschaft mit großen Themen. Schon heute lässt sich auf den Wohnungsmärkten eine starke Segmentierung beobachten. In den wachsenden Großstädten Nordrhein-Westfalens gilt es, Lösungen für die steigende Flächennachfrage und die Bedürfnisse differierender Lebensstile zu finden. Zudem fehlen zunehmend bezahlbare Wohnungen. Künftig gewinnen strukturelle Ziele wie mehr Wohnungsbau auf Recyclingflächen, die

Nachverdichtung der Bestände, der Ausbau innerstädtischer Mobilitäts- und Digitalisierungskonzepte, der Umfang des Abrisses von Leerständen und eine aktive Bodenpolitik an Gewicht. Mit integrierten Stadtentwicklungsprogrammen, Handlungsprogrammen im Bereich Wohnen, Baulandbeschaffungskonzepten und Kooperationen mit den wohnungswirtschaftlichen Akteuren und einer umfangreichen Partizipation der Öffentlichkeit gehen die zwölf Top-Standorte dabei richtungweisend voran.

### DYNAMISCHER WOHNUNGSBAU, AUCH IN MEHRFAMILIENHÄUSERN

Im Jahr 2016 wurden in Nordrhein-Westfalen mit 47.161 Wohnungen (einschl. Umbaumaßnahmen) 16 Prozent mehr Wohnungen fertiggestellt als noch im Vorjahr. Mit einer Zunahme um 20,2 Prozent auf 24.168 Wohnungen gab es bei den Mehrfamilienhäusern (einschließlich Wohnungen in Wohnheimen) einen überdurchschnittlichen Anstieg. Auch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Zweifamilienhäusern stieg um 7,7 Prozent auf 3.200 und in Einfamilienhäusern um 2,1 Prozent auf 13.354 Wohnungen. In neuen Nichtwohngebäuden (gemischt genutzte Gebäude, die überwiegend nicht Wohnzwecken dienen) stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen um 48,8 Prozent auf 808 Wohnungen. Durch Um- oder Ausbaumaß-

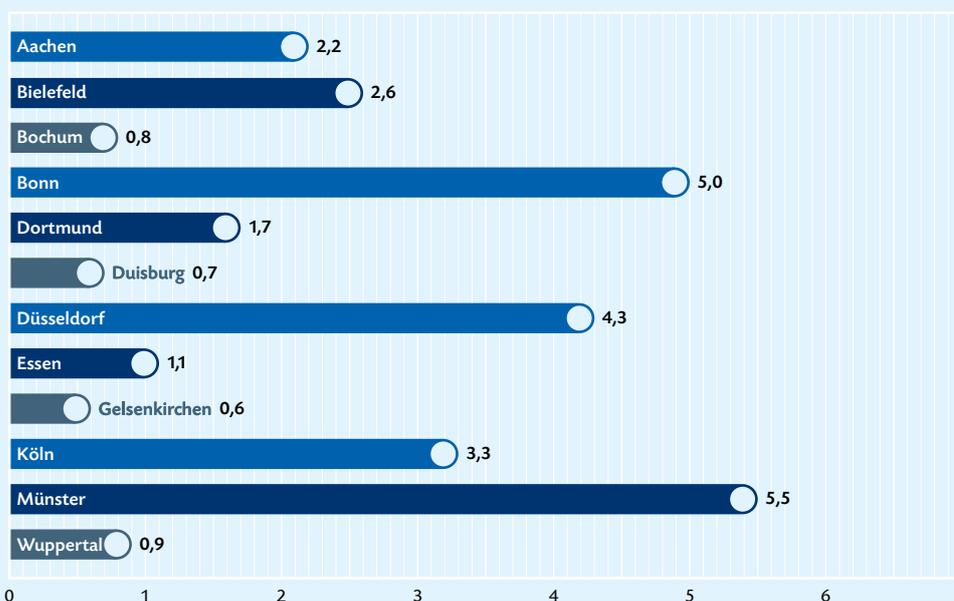
nahmen an bereits vorhandenen Gebäuden erhöhte sich die Zahl der Fertigstellungen um 41,7 Prozent auf 5.630 Wohnungen. Bezieht man die Zahl der fertiggestellten Wohnungen (ohne Wohnheime) auf die Einwohnerzahl, so ergibt sich für das Jahr 2016 im Landesdurchschnitt eine „Wohnungsbauquote“ von 2,6 fertiggestellten Wohnungen je Tausend Einwohner. Zwischen 2011 und 2015 bewegte sich die Quote zwischen 2,0 und 2,6 Prozent. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg 2016 gegenüber dem Vorjahr um 19,3 Prozent auf 66.555 Wohneinheiten. Überdurchschnittlich stark fiel mit einem Plus von 22,2 Prozent auf 36.957 Wohnungen die Zunahme bei den Mehrfamilienhäusern aus. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Wohnheimen hat sich dabei um 147,5 Prozent auf 5.208 erhöht. Weitere 9.654 Wohnungen (plus 64 Prozent) sollen durch Um- oder Ausbauten an bereits vorhandenen Gebäuden entstehen. Die Baugenehmigungsquote (genehmigte Wohnungen je Tausend Einwohner) beträgt damit 3,7 und liegt deutlich über dem Niveau der Jahre 2011 bis 2015 (2,2 bis 3,1).

### MÜNSTER IST SPITZENREITER BEI DEN FERTIGSTELLUNGEN, BONN BEI DEN GENEHMIGUNGEN

Münster weist seit 2012 jährlich die höchste Fertigstellungsquote je Tausend Einwohner

unter den zwölf Top-Standorten auf. Auch 2016 lag die Wohnungsbauquote mit 5,5 fertiggestellten Wohnungen mehr als doppelt so hoch wie im Landesdurchschnitt. Ein marktfähiger Leerstand von nur noch 0,5 Prozent weist jedoch eindrücklich darauf hin, dass das Angebot die Nachfrage nicht deckt. Daran dürfte auch eine Baugenehmigungsquote von 5,8 nicht viel ändern. Ähnlich leergefegt sieht der Wohnungsmarkt mit 1,0 Prozent Leerstand in Köln aus. Die Wohnungsbauquote lag hier bei 3,3, die Baugenehmigungsquote bei 3,8. In Bonn wurden mit 8,6 Wohnungen pro Tausend Einwohner 2016 die meisten Wohnungen genehmigt, auch die Wohnungsbauquote lag mit 5,0 deutlich über dem Landesdurchschnitt. Der Leerstand von 1,2 Prozent zeigt jedoch, dass auch hier Angebot und Nachfrage weit auseinander liegen. Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern am gesamten Wohnungsbestand fiel im Vergleich der zwölf Top-Städte mit 69,2 Prozent eher niedrig aus. Nur in Bielefeld und Münster (65,1 Prozent) ist der Anteil noch geringer. Zum Vergleich: In Düsseldorf finden sich knapp 86 Prozent des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern und auch in Gelsenkirchen und Köln sind es mehr als 80 Prozent. Auch in der Landeshauptstadt Düsseldorf hält der Neubau mit der Nachfrage nicht Schritt. Der marktfähige Leerstand lag hier 2016 bei

WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN 2016 je 1.000 Einwohner



Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Wohn- und Nichtwohngebäude

Quelle: Statistisches Landesamt NRW

1,5 Prozent. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen schwankte in den vergangenen Jahren zwischen rund 1.070 und 2.610 Einheiten. Im Vergleich ausgeglichen erwiesen sich dagegen die Wohnungsmärkte in Duisburg und Gelsenkirchen mit Leerständen von 4,3 bzw. 4,5 Prozent. Fertiggestellt wurden hier 0,7 Wohnungen pro Tausend Einwohner in Duisburg und 0,6 in Gelsenkirchen. Die Baugenehmigungen fielen hier mit Quoten von 2,1 sowie 1,4 ebenfalls moderat aus.

### ANGEBOTSMIETEN STEIGEN IM SCHNITT UM 2,6 PROZENT

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum nutzten Vermieter 2017, um in Nordrhein-Westfalen im Schnitt 2,6 Prozent höhere Mieten zu fordern. Teurer wurde es für Mieter auch in den zwölf hier untersuchten Großstädten. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation existiert in Aachen, Bielefeld, Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster bei Neuvermietung von Bestandsimmobilien im nicht preisgebundenen Marktsegment das Instrument der Mietpreisbremse. Die höchste Steigerung der durchschnittlichen Angebotsmieten wies 2017 Münster mit einem Plus von 6,9 Prozent auf 9,80 Euro pro Quadratmeter auf. Trotz der Annäherung der Angebotsmiete an die 10-Euro-Marke ist Münster für Mieter nur der drittbeste Standort in Nordrhein-Westfalen.

Die höchsten Angebotsmieten im Median der Marktsegmente riefen Vermieter mit 10,71 Euro pro Quadratmeter in Köln auf, 5,0 Prozent mehr als noch im Vorjahreszeitraum. Nicht viel niedriger als in Köln lag das Niveau der durchschnittlichen Angebotsmieten in Düsseldorf. Hier verlangten Vermieter mit 10,00 Euro pro Quadratmeter 2,2 Prozent höhere Mieten als ein Jahr zuvor. Mit durchschnittlich 9,57 Euro pro Quadratmeter ist Bonn im Vergleich der zwölf untersuchten Großstädte der viertbeste Standort. Die durchschnittlichen Angebotsmieten erhöhten sich hier gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 3,3 Prozent. Obwohl Duisburg mit einer Medianmiete von 5,83 Euro pro Quadratmeter im Vergleich der zwölf Großstädte der zweitgünstigste Standort ist, verzeichnet die Stadt mit 4,7 Prozent die dritthöchste Mietsteigerung. Der preiswerteste Mieterstandort der zwölf Top-Standorte war mit einer Angebotsmiete von 5,49 Euro pro Quadratmeter Gelsenkirchen. Doch auch hier legte die Angebotsmiete mit einem Plus von 3,7 Prozent deutlich zu. Dagegen entwickelte sich die Angebotsmiete in Aachen trotz angespannter Wohnungsmarktsituation mit einer Steigerung von 1,3 Prozent auf 8,44 Euro pro Quadratmeter verhältnismäßig moderat.

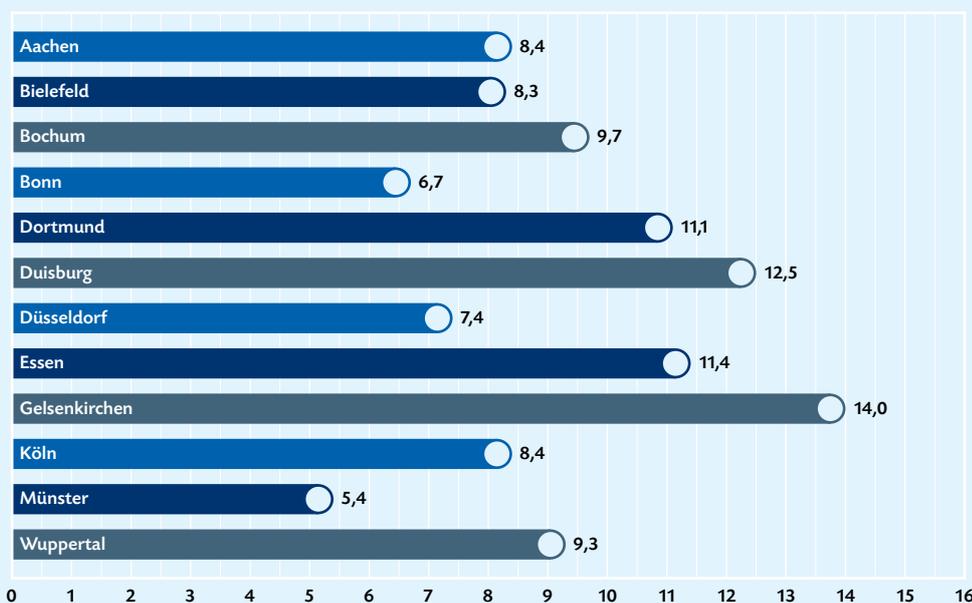
Die höchste Mietsteigerung seit 2013 weist mit einem Plus von 20 Prozent Dort-

mund auf. Damals lag die Angebotsmiete im Median der Marktsegmente bei 5,61 Euro pro Quadratmeter. Aber auch Bochum und Köln legten mit knapp 16 Prozent höheren Angebotsmieten deutlich zu. Alle zwölf Großstädte weisen für diesen Zeitraum Steigerungen der Angebotsmieten im zweistelligen Bereich auf; am niedrigsten fällt das Plus mit 10,7 Prozent in Wuppertal und 11,1 Prozent in Düsseldorf aus.

### VERMIETER ERWARTEN AUCH IM HOCHWERTIGEN MARKTSEGMENT MEHR MIETE

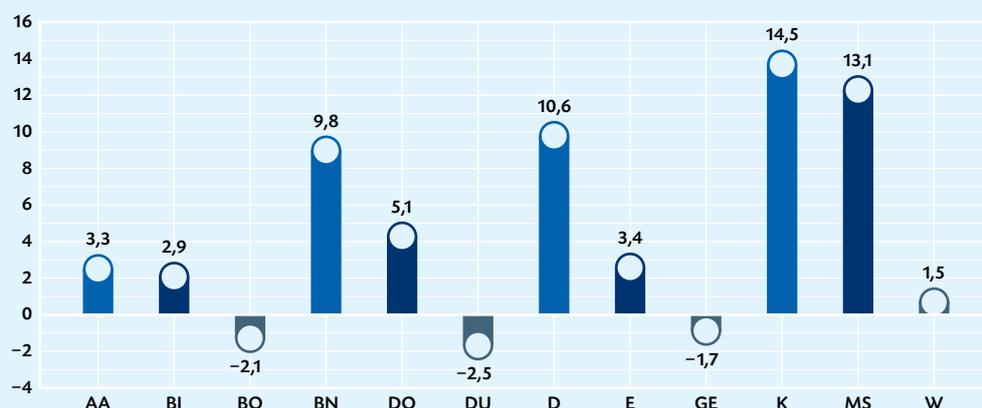
Nicht nur bei den durchschnittlichen Angebotsmieten, sondern auch im oberen Marktsegment (das Zehntel der teuersten Mietangebote eines Wohnungsmarktes) sahen Vermieter 2017 gute Chancen, höhere Mieten durchzusetzen. Spitzenreiter der nordrhein-westfälischen Top-Standorte war in diesem Segment Wuppertal mit einer Mietsteigerung von 5,6 Prozent auf 8,67 Euro pro Quadratmeter. Auch in Duisburg zeichnete sich eine hohe Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen ab. Die Angebotsmieten legten hier um 4,6 Prozent auf 8,00 Euro zu. Kaum weniger dynamisch stiegen die Angebotsmieten in Essen mit 4,2 Prozent auf 9,96 Euro pro Quadratmeter. Das höchste Mietniveau im oberen Marktsegment verzeichnete im

ARBEITSLOSENQUOTE 2017 in Prozent aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

## BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2014–2030\* in Prozent



AA Aachen  
 BI Bielefeld  
 BO Bochum  
 BN Bonn  
 DO Dortmund  
 DU Duisburg  
 D Düsseldorf  
 E Essen  
 GE Gelsenkirchen  
 K Köln  
 MS Münster  
 W Wuppertal

\* Aachen: 2015 – 2030

Quellen: Landesbetrieb Information und Technik NRW, Statistisches Landesamt NRW

Vergleich der Städte Köln mit 15,31 Euro, gefolgt von Düsseldorf mit 14,62 Euro, Münster mit 13,97 Euro und Bonn mit 13,16 Euro pro Quadratmeter. Insgesamt wiesen sieben der zwölf Städte in diesem Segment zweistellige Angebotsmieten auf. Das niedrigste Niveau herrschte mit 7,29 Euro pro Quadratmeter wiederum in Gelsenkirchen, ein Plus von 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

schiedliche Präferenzen. Während in den Städten am Rhein und in der Universitätsstadt Münster vor allem innerstädtische Lagen mit einer urbanen Infrastruktur gefragt waren, überwog in den ehemals durch die Montanindustrie geprägten Ruhrgebietsstädten offenbar der Wunsch nach viel Grün und individuellem Wohnungsbau. So führte in Münster der Postleitzahlbezirk Centrum (PLZ

Euro pro Quadratmeter die höchsten Medianmieten der 45 Postleitzahlbezirke. Sie wiesen auch im oberen Segment mit Angebotsmieten zwischen 16,50 und 18,15 Euro das höchste Niveau auf. Und auch in Düsseldorf verzeichnete der Innenstadtbezirk Karlstadt (PLZ 40213), der die Altstadt und die Karlstadt umfasst und unmittelbar an den Rhein grenzt, die höchsten Angebotsmieten sowohl bei den

### ANGEBOTSMIETEN STEIGEN AUCH BEI PREISWERTEREN WOHNUNGEN

Die höchsten Mietsteigerungen im unteren Marktsegment wies mit einem Plus von 5,9 Prozent auf 6,60 Euro pro Quadratmeter Münster auf. Ähnlich deutlich stiegen die Angebotsmieten mit 5,6 Prozent auf 4,90 Euro pro Quadratmeter in Dortmund und mit 5,3 Prozent auf 7,37 Euro in Köln. Die Domstadt am Rhein war damit auch in diesem Marktsegment die teuerste der zwölf analysierten Großstädte. Kaum weniger Miete forderten Vermieter mit 7,27 Euro pro Quadratmeter in Düsseldorf, 2,8 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. In Bonn versuchten Vermieter mit 7,01 Euro pro Quadratmeter 3,2 Prozent höhere Mietforderungen durchzusetzen. Die einzige Stadt, in der Vermieter sich im unteren Marktsegment mit einer geringeren Miete zufriedengaben, war Aachen. Hier sank die Angebotsmiete um 1,2 Prozent auf 5,63 Euro pro Quadratmeter.

### TREND ZUR CITY VERSUS SEHNSUCHT NACH EINEM EIGENHEIM IM GRÜNEN

An den zwölf Top-Standorten Nordrhein-Westfalens zeigten die Mieter 2017 unter-

**„Während in den Städten am Rhein und in der Universitätsstadt Münster vor allem innerstädtische Lagen mit einer urbanen Infrastruktur gefragt waren, überwog in den ehemals durch die Montanindustrie geprägten Ruhrgebietsstädten offenbar der Wunsch nach viel Grün und individuellem Wohnungsbau.“**

48149 und 48143) sowohl bei der Medianmiete mit 11,00 Euro pro Quadratmeter als auch im oberen Marktsegment mit 15,52 Euro pro Quadratmeter ganz klar das Ranking der 13 Postleitzahlbezirke an. Hier punktet die Stadt mit ihrem historischen Erbe, dem Dom und dem Schloss, dem historischen Rathaus, den universitären Einrichtungen, der malerischen Altstadt und der urbanen Infrastruktur. Auch in Köln forderten Vermieter in den acht Innenstadtbezirken, die auch als Alt- und Neustadt bezeichnet werden, mit mehr als 12,00

Medianmieten (12,73 Euro pro Quadratmeter) als auch im oberen Marktsegment (21,35 Euro pro Quadratmeter). Andere Präferenzen setzten die Mieter der Ruhrgebietsstädte, in denen sich häufig eine Vorliebe für Bezirke mit viel Grün und einer weniger dichten Bebauung feststellen lässt. So forderten beispielsweise Vermieter in Bochum im Bezirk Stiepel (PLZ 44797) im Süden der Stadt mit 7,65 Euro pro Quadratmeter sowohl die höchsten Medianmieten als auch mit 11,21 Euro pro Quadratmeter die höchsten Angebotsmieten im

oberen Segment. Die gehobene Wohngegend weist einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern, Villen und Grünflächen auf. In den 32 Bezirken von Essen fallen die Mieten im Süden ebenfalls teurer aus als im Norden. Die höchste Durchschnittsmiete wurde mit 8,73 Euro pro Quadratmeter im Bezirk Bredene, Schuir (PLZ 45133), mit dem Baldeneysee, dem Stadtwald Baldeney und der Villa Hügel gefordert. Hier führen auch die Angebotsmieten im oberen Marktsegment mit 12,54 Euro pro Quadratmeter das Ranking an. In Dortmund sind die höchsten Mieten im oberen Markt-

Preisniveau wiesen mit 995 Euro pro Quadratmeter Wohnungen in Gelsenkirchen auf.

Anders präsentierten sich diese Teilmärkte, wenn man das Augenmerk auf die Entwicklungen der Angebotspreise im Jahresvergleich 2016 und 2017 legt. Hier führt Duisburg mit einer Steigerungsrate der Angebotspreise im Median der Marktsegmente mit 12,3 Prozent das Ranking an, dicht gefolgt von Essen mit einem Plus von 12,2 Prozent und Wuppertal (11,3 Prozent). Zwar sind die Kaufpreisforderungen in diesen drei Städten mit rund 1.100 bis 1.500 Euro pro Quadratmeter weiterhin

steigerungen. Mit einem Plus von 14,7 Prozent auf 2.589 Euro pro Quadratmeter führte wiederum Duisburg das Ranking an. Im Vorjahr waren die Preisforderungen der Anbieter noch um rund 5 Prozent gesunken. Auf eine ähnlich hohe Preissteigerung (14,0 Prozent) nach moderatem Vorjahresanstieg (1,3 Prozent) setzten Verkäufer hochwertiger Eigentumswohnungen in Münster. Das Preisniveau unterscheidet sich jedoch deutlich von den Duisburger Werten: Während im oberen Marktsegment Duisburgs die Marke von 2.500 Euro pro Quadratmetern gerade erst überschritten wurde, verlangen Anbieter in Münster in diesem Segment bereits im Schnitt 5.700 Euro pro Quadratmeter. Die teuersten Eigentumswohnungen wurden mit durchschnittlich 7.052 Euro pro Quadratmeter in Düsseldorf angeboten. Hier sahen Verkäufer wohl geringe Chancen, mehr als 2,5 Prozent höhere Kaufpreise durchzusetzen.

## „In allen zwölf untersuchten Großstädten Nordrhein-Westfalens und in allen Marktsegmenten forderten Verkäufer von Eigentumswohnungen 2017 höhere Kaufpreise als im Vorjahr. Die Angebotspreise lagen in den Städten am Rhein auf einem deutlich höheren Niveau als in den Ruhrgebietskommunen.“

segment mit 11,20 Euro pro Quadratmeter im Bezirk Hörde (PLZ 44263) zu beobachten, der mit viel Grün und den Wasserlagen am Phoenixsee punktet.

### DEUTLICHER ANSTIEG DER ANGEBOTSPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Angesichts seit Jahren steigender Mieten, einer positiven Arbeitsmarktentwicklung und niedriger Zinsen setzten viele Käufer von Eigentumswohnungen den Wunsch nach eigenen vier Wänden um. Doch nicht nur Eigennutzer, sondern auch Kapitalanleger griffen aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Assets mit ähnlich attraktiven Rendite-Risiko-Profilen auf Wohnimmobilien zurück. In allen zwölf untersuchten Großstädten Nordrhein-Westfalens forderten Verkäufer von Eigentumswohnungen 2017 höhere Kaufpreise als im Vorjahr. Das galt übergreifend auch für alle Marktsegmente. Generell lagen die Angebotspreise in den Städten am Rhein auf einem deutlich höheren Niveau als in den Ruhrgebietskommunen. Die teuersten Angebotspreise für Eigentumswohnungen wurden mit 3.499 Euro pro Quadratmeter in Düsseldorf aufgerufen, 8,3 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Kaum weniger forderten Verkäufer mit 3.372 Euro pro Quadratmeter oder 7,0 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum in Köln. Das niedrigste

vergleichsweise moderat, sie zeigen aber das Potenzial dieser Standorte. Die geringsten Preissteigerungen verzeichnete Aachen mit 1,2 Prozent auf knapp 2.500 Euro pro Quadratmeter. In den vergangenen Jahren waren die Steigerungsraten mit rund 5 bis 13 Prozent deutlich höher ausgefallen. Die im Vergleich moderatere Preisentwicklung könnte bereits in Zusammenhang stehen mit der höheren Bautätigkeit in den Jahren 2015 und 2016.

Ähnlich dynamisch wie im Gesamtsegment entwickelten sich die Angebotskaufpreise im unteren und oberen Marktsegment. Im unteren Marktsegment weisen acht der zwölf Top-Standorte zweistellige Wachstumsraten auf. Angeführt wird das Ranking von Duisburg. Hier forderten Verkäufer mit 486 Euro pro Quadratmeter 14,0 Prozent höhere Preise als ein Jahr zuvor. Um 13,4 Prozent auf 514 Euro pro Quadratmeter stiegen die Angebotspreise in Gelsenkirchen und um 13,0 Prozent auf 684 Euro pro Quadratmeter in Wuppertal. Doch auch im ohnehin schon teuren Köln legten die Angebotspreise im unteren Marktsegment um 12,0 Prozent auf 1.667 Euro pro Quadratmeter zu. Das höchste Preisniveau in diesem Segment wies mit 1.984 Euro pro Quadratmeter Düsseldorf auf. Hier stiegen die Angebotspreise um 9,7 Prozent.

Im oberen Marktsegment verzeichneten nur drei der zwölf Top-Standorte zweistellige Preis-

### DYNAMISCHER INVESTMENTMARKT FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

Verkäufer von Mehrfamilienhäusern nutzten den hohen Nachfrageüberhang in allen zwölf Top-Standorten für höhere Kaufpreisforderungen. In sieben Städten fielen die Preissteigerungen zweistellig aus. Allerdings sind die prozentuellen Abweichungen aufgrund der geringen Fallzahlen bei Mehrfamilienhäusern nur eingeschränkt aussagekräftig, da in diesem Segment unterschiedliche Qualitäten einen größeren Einfluss haben können.

Während bei den Eigentumswohnungen Düsseldorf und Köln die teuersten Märkte unter den zwölf untersuchten Städten darstellen, mussten sich Kaufinteressenten für Mehrfamilienhäuser in Münster mit den höchsten Preisforderungen arrangieren. Rund 2.750 Euro pro Quadratmeter riefen Anbieter hier im Schnitt für ein Mehrfamilienhaus auf. In Köln und Düsseldorf waren es mit rund 2.630 bzw. 2.590 Euro etwas niedrigere Werte. Im Vergleich günstige Objekte fanden Käufer in Gelsenkirchen und Duisburg, wo die Angebotspreise noch unter der Marke von 800 Euro pro Quadratmeter rangierten. Auch in Wuppertal lagen die inserierten Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser pro Quadratmeter noch unter 1.000 Euro. ◦

# LAGE DER TOP-12 STÄDTE IN NORDRHEIN-WESTFALEN



Aachen



Bielefeld



Bochum



Bonn



Dortmund



Duisburg



Düsseldorf



Essen



Gelsenkirchen



Köln

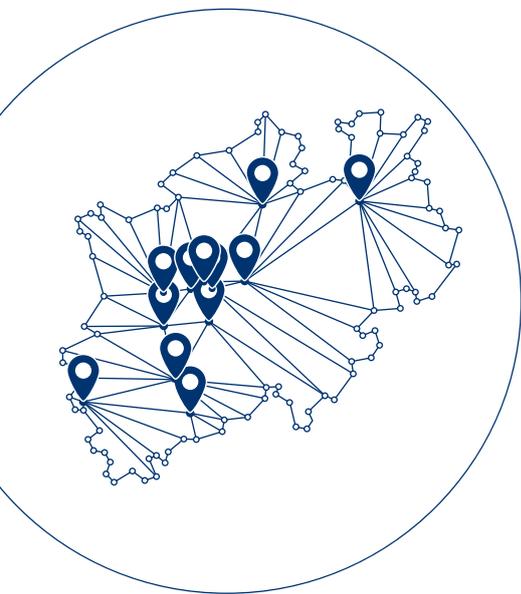


Münster



Wuppertal

# NEUBAU – ES GEHT VORAN, ABER NICHT ÜBERALL



Der Wohnungsneubau in Nordrhein-Westfalen entwickelte sich zwischen 2011 und 2016 positiv. Die Zahl der neu errichteten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (inklusive Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) stieg mit Ausnahme des Jahres 2015 jedes Jahr an und lag 2016 insgesamt bei rund 47.160 Einheiten. Zieht man nur die neu entstandenen Wohnungen in Wohngebäuden heran, ist in Nordrhein-Westfalen davon gut die Hälfte in Mehrfamilienhäusern entstanden, rund 41 Prozent in Ein-/Zweifamilienhäusern und weitere knapp 8 Prozent in Wohnheimen. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen (einschließlich Wohnheimen) nahm in Nordrhein-Westfalen von 2011 bis 2016 rasant zu. Für 66.555 Wohnungen wurde eine Baugenehmigung erteilt, 2011 waren es nur 38.822 Einheiten gewesen. Die aktuellen Meldungen rückläufiger Genehmigungszahlen bestätigen sich jedoch auch in Nordrhein-Westfalen. 2017 ging die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen im Vergleich zu 2016 um mehr als ein Fünftel zurück und lag nur noch bei 52.481 Einheiten.

Analog zu den Baufertigstellungen wird auch das Gros der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erteilt. Rund 58 Prozent der Genehmigungen für Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden beziehen sich auf dieses Segment, während knapp 36 Prozent der bewilligten Einheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen sollen.

## MÜNSTER FÜHRT DIE RIEGE DER FERTIGSTELLUNGEN AN

Die Neubautätigkeit gestaltete sich 2016 an den zwölf Top-Standorten unterschiedlich. Eine deutlich über dem Landesdurchschnitt liegende Wohnungsbauquote von 2,6 Einheiten je Tausend Einwohner wiesen die Städte Münster (5,5 fertiggestellte Wohnungen pro Tausend Einwohner), Bonn (5,0), Düsseldorf (4,3) und Köln (3,3) auf. Die niedrigen Leerstandsquoten in diesen Städten zwischen 0,5 Prozent in Münster und 1,5 Prozent in Düsseldorf zeigen jedoch deutlich, dass das Angebot die hohe Nachfrage nicht ausgleichen kann.

Die geringe Verfügbarkeit von Bauland, die kommunalen Anforderungen an Bauherren größerer Bauvorhaben, die lang dauernden Verfahren der Ausweitung von Bauflächen und zur Genehmigung konkreter Bauvorhaben sowie die seit Jahren steigenden Baukosten stehen hier einer der Nachfrage entsprechenden Bautätigkeit entgegen. Etwa auf Landesniveau bewegten sich die Wohnungsbauquoten von Bielefeld (2,6) und Aachen (2,2). Eine geringe Dynamik verzeichneten insbesondere Gelsen-

kirchen, Duisburg, Bochum und Wuppertal mit weniger als einer fertiggestellten Wohnung pro Tausend Einwohner. Leerstandsquoten von 2,5 (Bochum) bis 4,5 Prozent (Gelsenkirchen) weisen hier auf weniger angespannte Wohnungsmärkte als in den zuvor genannten Städten hin.

Ein ähnliches Bild wie bei den Fertigstellungen ergab sich 2016 bei den Baugenehmigungen, wobei diese je Tausend Einwohner in allen zwölf Top-Standorten höhere Werte aufwiesen. Die Baugenehmigungsquote (genehmigte Wohnungen je Tausend Einwohner) lag in Bonn mit 8,6 am höchsten, gefolgt von Düsseldorf (7,6), Münster (5,8) und Aachen (5,4). Aufgrund des genannten Missverhältnisses von Angebots- und Nachfrageentwicklung sowie der 2017 wieder gesunkenen Genehmigungszahlen ist jedoch weiterhin nicht davon auszugehen, dass die Anspannung in zahlreichen Wohnungsmärkten Nordrhein-Westfalens abflachen wird.

## DEUTLICH MEHR UND GRÖßERE PROJEKTE

An den zwölf Top-Standorten dieses Reports wurden 252 aktuelle Bauprojekte ermittelt und analysiert. Berücksichtigung fanden bei der Erfassung nur Vorhaben, die sich derzeit im Bau oder in der konkreten Planung befinden und auf dem Markt bekannt geworden sind. Individuelle Einzelvorhaben, insbesondere solche von Selbstnutzern, fallen ebenso wie Baugruppen und Sanierungen heraus. Aufgenommen wurden hingegen größere Projektentwicklungen mit Ein- und Zweifamilienhäusern, die

## UNTERSUCHTE NEUBAUPROJEKTE IN DEN TOP-12-STÄDTEN

Stadt	Anzahl Projekte	Anzahl Wohnungen gesamt (gerundet)	durchschn. Projekt- größe (WE, gerundet)	Anteil Eigentums- wohnungen	Angebotskaufpreise € pro m <sup>2</sup> (gerundet)	Wohnungsgrößen in m <sup>2</sup>
Aachen	16	930	58	73%	2.590–4.500*	23–210
Bielefeld	9	140	16	73%	2.580–3.840*	50–160
Bochum	18	980	54	21%	2.400–3.620*	21–190
Bonn	17	1.530	90	49%	3.000–6.670*	18–160**
Dortmund	20	1.070	54	14%	1.620–4.000	40–150**
Duisburg	14	670	48	72%	1.520–4.650	50–160
Düsseldorf	45	3.370	75	52%	3.690–12.180	19–240**
Essen	23	2.890	126	43%	1.750–4.750	20–200
Gelsenkirchen	8	180	23	77%	1.550–3.570	44–155
Köln	45	2.190	49	49%	3.280–10.440	23–220
Münster	20	1.780	89	14%	3.470–6.960*	27–180
Wuppertal	17	320	19	75%	1.880–3.760	55–180
<b>Top 12 insgesamt</b>	<b>252</b>	<b>16.050</b>	<b>64</b>	<b>44%</b>	<b>1.520–12.180</b>	<b>18–220</b>

\* in Einzelfällen geringer \*\* in Einzelfällen höher

Quelle: CBRE

in der Regel von einem Verkäufer angeboten werden, und die Schaffung neuen Wohnraums durch Umnutzungen bestehender Gebäude. Auswertungsstand ist Mai 2018. Eine möglichst weitgehende Markterfassung wurde zwar angestrebt, die Zusammenstellung erhebt aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

In den 252 Projekten sollen insgesamt rund 16.050 Wohnungen entstehen. Das ergibt einen Durchschnitt von rund 64 Wohnungen pro Vorhaben; bei der Erfassung 2016 waren es nur 38 Wohnungen. Hinsichtlich der geplanten Wohneinheiten führen Düsseldorf und Essen mit knapp 3.400 bzw. knapp 2.900 Einheiten, die wenigsten Wohnungen wurden in Bielefeld und Gelsenkirchen mit weniger als 200 Einheiten erfasst. In Köln, der einwohnerstärksten Stadt, wird die dritthöchste Zahl an Wohnungen gebaut. In Bezug auf die Anzahl der Einheiten je Projekt führt Essen mit durchschnittlich rund 126 klar das Ranking der zwölf Top-Standorte an. Große Projekte entstehen auch in Bonn und Münster mit rund 90 Wohnungen pro Projekt. Eher kleinere Vorhaben weisen Bielefeld und Wuppertal mit im Schnitt weniger als 20 Wohnungen pro Projekt auf.

Mehr als die Hälfte der neuen Einheiten entsteht im Mietwohnungsbau. Rund 56 Prozent aller geplanten Wohnungen sind als Mietwohnungen ausgewiesen, rund 44 Prozent

als Eigentumswohnungen geplant. Geht man davon aus, dass ein Teil der entstehenden Eigentumswohnungen von Kapitalanlegern statt von Selbstnutzern erworben wird, wird sich der Anteil der nach Fertigstellung zur Miete angebotenen Wohnungen noch weiter erhöhen. In Münster und Dortmund liegt der Schwerpunkt des Wohnungsbaus auch jetzt schon eindeutig im Mietsegment. Weniger als 20 Prozent der neuen Einheiten entstehen hier als Eigentumswohnungen. Den höchsten prozentualen Anteil an Eigentumswohnungen weisen hingegen die Projekte in Gelsenkirchen (77 Prozent), Wuppertal (75 Prozent), Aachen, Bielefeld (je 73 Prozent) und Duisburg (72 Prozent) auf.

Für Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau beginnen die Angebotspreise für Neubauten an den zwölf Top-Standorten bei rund 1.500 Euro pro Quadratmeter in Duisburg und Gelsenkirchen und erreichen in der Spitze mehr als 12.000 Euro pro Quadratmeter in Düsseldorf. Die Vergleichbarkeit ist allerdings eingeschränkt, da sich hier Grundstücksgrößen, Mikrolagen und Wohnflächen unterscheiden.

### IN DÜSSELDORF ENTSTEHEN DIE MEISTEN WOHNUNGEN

Mit 3.370 neuen Wohnungen in 45 Neubauprojekten steht Düsseldorf an der Spitze

der zwölf Top-Standorte. Angebote zum Kauf überwiegen mit 52 Prozent oder rund 1.740 Wohnungen leicht die Mietwohnungsangebote. Die Spanne der Kaufpreise in den analysierten Projekten liegt je nach Lage und Ausstattung zwischen rund 3.700 und 12.000 Euro pro Quadratmeter. Das größte Wohnungseigentumsprojekt entsteht mit den Karolinger Höfen im Ortsteil Bilk. Die mehr als 340 neuen Eigentumswohnungen in innerstädtischer Lage im Gründerzeitgürtel direkt an der Düssel weisen Wohnungsgrößen zwischen rund 55 und 190 Quadratmeter Wohnfläche auf und sind bereits vollständig verkauft. Östlich des Stadtzentrums im Ortsteil Flingern bietet das „Flin-Carée“ ab 2019 rund 184 Wohneinheiten mit Größen zwischen 37 und 158 Quadratmetern. Im Medienhafen Düsseldorf werden mit dem Projekt „Win Win“ bis 2020 insgesamt rund 400 Wohnungen zwischen 30 und 80 Quadratmetern Größe, verteilt auf drei Gebäudeteile, realisiert. Ein siebengeschossiges Gebäude mit 62 mietpreisgedämpften Wohneinheiten und zwei 60 Meter hohe Wohnhochhäuser mit jeweils 170 Wohnungen entstehen. Die Kaufpreise sind ebenfalls hoch und ragen pro Quadratmeter bis in den fünfstelligen Bereich.

In zwei weiteren Großprojekten Düsseldorfs sind dagegen ausschließlich Mietwohnungen geplant. Im Stadtteil Oberbilk



WVM: Projekt Nikolausstraße in Köln

realisiert VIVAWEST auf dem ehemaligen Güterbahn-Areal Lierenfeld südlich des Hauptbahnhofs im „Quartier Schöffenhöfe“ 370 Wohnungen, von denen gemäß dem „Handlungskonzept Wohnen“ der Stadt Düsseldorf 40 Prozent öffentlich gefördert oder preisgedämpft errichtet werden. Im Süden der Stadt auf dem ehemaligen Betriebsgelände der BEA Technische Dienstleistungen erhält der Ortsteil Benrath südlich der Paulsmühlenstraße mit dem „Mühlenquartier“ 364 neue Wohnungen. Auch hier wird entsprechend dem Handlungskonzept Wohnen der Stadt ein Viertel der Wohnungen im öffentlich geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau errichtet.

### IN ESSEN ENTSTEHT DAS GRÖSSTE PROJEKT

Essen übernimmt mit rund 2.890 neuen Wohnungen die Rolle der Stadt mit dem zweitdynamischsten Neubaumarkt. Das größte Projekt, auch im Vergleich mit den anderen zwölf Top-Standorten, verwirklicht hier seit März 2018 die Thelen Gruppe mit dem neuen Stadtquartier „Essen 51“ in der Nähe der Innenstadt und der Universität. Auf der Gesamtfläche von 52 Hektar im nördlichen Bereich des Krupp-Gürtels sind neben gewerblicher Nutzung auf sieben Hektar bis zu 1.800 Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen zur Miete und zum Kauf vorgesehen. Barrierefreie Wohnungen bilden einen besonderen Schwerpunkt im neuen Stadtquartier, das weitestgehend als selbstversorgendes Quartier konzipiert ist.

Die Bildung von Wohneigentum ermöglicht das Projekt „Parc Dunant“ im beliebten Stadtteil Rüttenscheid mit der bekannten „Rü“, der Top-Einkaufsstraße von Essen. Hier entstehen 91 Eigentumswohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 62 und 127 Quadratmetern und Kaufpreisen vor allem rund um die Marke von 4.000 Euro pro Quadratmeter. Im Essener Stadtteil Katernberg, nordöstlich der Zeche Zollverein, realisiert Interhomes 67 Reihenhäuser mit 106 bis 140 Quadratmetern Wohnfläche. Die Kaufpreise bewegen sich in der Regel zwischen 200.000 und 300.000 Euro. In der Innenstadt entwickelt die Live Gruppe in einem Studenten- und Apartmenthaus in der Jägerstraße rund 320 Mietwohnungen, davon 40 barrierefrei. Die Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft hat das Objekt im Mai 2018 für ihren Immobilienspezialfonds „Institutional Smart Living Fund“ erworben. GBI und Nord Project bauen in der Natorpstraße im Essener Ostviertel ein Studentenwohnheim mit 135 Wohneinheiten. Die Warmmiete für

ein voll möbliertes Apartment soll aufgrund der öffentlichen Förderung weniger als 300 Euro betragen.

### KÖLNER WOHNUNGSMARKT WÄCHST MIT KLEINEREN PROJEKTEN

Köln zieht mit 45 Projekten mit Düsseldorf gleich, allerdings werden in diesen mit insgesamt 2.190 Wohnungen deutlich weniger Einheiten realisiert. Die Angebotskaufpreise für die Eigentumswohnungen bewegen sich in einer Spanne von rund 3.300 und 10.400 Euro pro Quadratmeter. Das größte Projekt mit 330 neuen Wohnungen entsteht auf den Baufeldern drei und fünf des ehemaligen Güterbahnhofs Ehrenfeld. Geplant ist eine kleinteilige Mischung mit unterschiedlichen Eigentumsstrukturen. Ein weiteres Großprojekt fokussiert sich auf Mietwohnungen. In der Swinestraße im Norden von Chorweiler realisiert die GAG Immobilien rund 250 neue Wohnungen in unterschiedlichen Größen, etwa 50 Prozent davon öffentlich gefördert. Für ein ähnlich großes Projekt der GAG am Damiansweg im Stadtteil Volkhoven-Weiler läuft aktuell das Bebauungsplanverfahren. Das Unternehmen wird im südlichen Bereich des Plangebiets, zwischen Damiansweg, Merianstraße und Mercatorstraße, rund 260 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichten. Davon sind annähernd 200 öffentlich gefördert. Auf dem nördlichen Teilstück der Fläche wird zudem Vista Reihenhäuser rund 130 neue Einfamilienhäuser bauen. Auch im Clouth-Quartier in Köln-Nippes entstehen weitere Wohnungsbauten. Auf dem Baufeld MI 3a Ost errichtet das Unternehmen moderne Stadt 75 Wohneinheiten. Auf dem benachbarten Teil des Baufelds MI 3a West baut die GAG 75 Wohnungen, die alle öffentlich gefördert sind. Vertikales Wohnen realisiert Kondor Wessels mit dem 67 Meter hohen Wohnturm „Opal“, in dem 102 Mietwohnungen mit Größen zwischen rund 55 und 155 Quadratmetern am Rheinufer in Köln-Mülheim entstehen.

### MÜNSTER, DORTMUND UND BOCHUM SETZEN AUF MIETWOHNUNGEN

In Münster werden in 20 Projekten rund 1.780 Wohnungen realisiert, von denen lediglich 14 Prozent in Form von Eigentum ausgestaltet werden. Ebenso niedrig ist der Anteil der Eigentumswohnungen an den ca. 1.070 Wohnungen, die in den 20 Projekten in Dortmund entstehen. Auch in Bochum ist dieser mit 21 Prozent nicht viel höher. Hier entstehen in 18 Projekten rund 980 Wohnungen. Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen



Bonava: Projekt IdaCarre-Garden in Dortmund

bewegen sich in Münster vorrangig in einer Spanne zwischen rund 3.500 und 7.000 Euro, in Dortmund zwischen 1.600 und 4.000 Euro sowie in Bochum zwischen 2.400 und 3.600 Euro pro Quadratmeter. Das größte Projekt in Münster entsteht mit 515 Mietwohnungen in der Anton-Bruchhausen-Straße in Münsters Zentrum Nord. 30 Prozent der Wohnflächen entstehen im öffentlich geförderten und weitere 30 Prozent im förderfähigen Wohnungsbau. Beiderseits der Roddestraße, ca. zwei Kilometer südlich der Innenstadt, ist ein neues Wohnquartier mit 311 Wohnungen geplant. 30 Prozent der Nettowohnfläche sollen als öffentlich geförderter Wohnraum realisiert werden. Eine weitere große Projektentwicklung findet sich auf dem ehemaligen Gelände der Firma Beresa im Ortsteil Mecklenbeck. Hier entstehen 300 Mietwohnungen sowie 34 Reihenhäuser. 30 Prozent der Wohnungen werden öffentlich gefördert.

Das größte Vorhaben in Dortmund ist ein Mietwohnungsprojekt mit 222 Wohnungen in der Berswordtstraße nahe dem Mengeder Ortskern im Bezirk Mitte, das nach Fertigstellung von VIVAWEST vermietet wird. An den Straßen Erdbeerfeld/Grüner Bogen entstehen neun Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 117 Wohneinheiten, von denen 99 Wohnungen öffentlich gefördert realisiert werden. Auch in Bochum entsteht das größte Projekt in Form von Mietwohnungen. Im Rahmen der Neugestaltung ihrer Quartiere „Flüßsiedlung“, Lennershof, Brantropstraße und Voedestraße entwickelt die VBW Bauen und Wohnen auch 288 neue Wohnungen, von denen 118 öffentlich gefördert werden. Für Studenten und Wissenschaftler entstehen an der Bochumer Universitätsstraße im zweiten Bauabschnitt des Projekts „Seven Stones“ 189 Wohneinheiten mit 21 bis 35 Quadratmetern Wohnfläche.

#### **IN BONN ENTSTEHEN GROSSE PROJEKTE, IN AACHEN UND DUISBURG VOR ALLEM EIGENTUM**

In Bonn werden in 17 Projekten rund 1.530 Wohnungen gebaut, rund 49 Prozent davon in Form von Eigentum. Das größte Vorhaben stellt „Pandion Ville“ auf dem ehemaligen Gelände der Gallwitz-Kaserne in Bonn-Duisdorf dar, das in mehreren Bauabschnitten realisiert werden soll. Hier entstehen unter anderem 400 Eigentumswohnungen, deren Angebotskaufpreise sich in einer Spanne zwischen 3.000 und 4.100 Euro pro Quadratmeter bewegen. 288 Studentenwohnungen zur Miete realisiert Commerz Real in der Nideggerstraße in der

Bonner Weststadt. Mit im Schnitt 19 Quadratmetern fallen die entstehenden Einheiten kompakt aus. Ein weiteres größeres Projekt wächst mit „Schumanns Höhe“ in Enderich im Westen der Stadt heran. Hier wandelt sich das Areal der ehemaligen Pflegeheimanlage Paulusheim zu einem Quartier mit 210 neuen Eigentums- und Mietwohnungen.

In Aachen entstehen in 16 Projekten rund 930 Wohneinheiten, 73 Prozent davon als Eigentumswohnungen. Als größtes Mietvorhaben entsteht in Aachen-Forst das Projekt „Guter Freund“, bei dem über 70 Prozent der insgesamt 248 Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen sind. Als Eigentumswohnungen sind die 284 Studentenwohnungen konzipiert, die im Projekt „Milestone“ in der Süsterfeldstraße entstehen.

In den 14 Duisburger Projekten setzen Bauherren ebenfalls vor allem auf Eigentumsbildung; 72 Prozent der rund 670 Wohnungen werden in diesem Segment realisiert. Das größte Projekt mit 260 Eigentumswohnungen entsteht ab 2018 in mehreren Bauabschnitten auf dem Gelände des ehemaligen St. Vincenz Krankenhauses im Szenequartier Dellviertel in unmittelbarer Nähe zum Dellplatz. Das denkmalgeschützte, historische Krankenhausgebäude an der Papendelle wird umgebaut und durch Neubauten ergänzt.

In Wuppertal, Gelsenkirchen und Bielefeld entstehen mit rund 320, 180 und 140 Wohneinheiten die wenigsten neuen Wohnungen. Der Anteil an Eigentumswohnungen liegt hier mit jeweils mehr als 70 Prozent sehr hoch. Das größte Projekt in Wuppertal entsteht mit 80 Mietwohnungen im Stadtteil Uellendahl-Katernberg. In Bielefeld umfasst das größte Projekt den Neubau von 50 Eigentumswohnungen im Grenzbereich der Stadtbezirke Jöllenbeck und Schildesche. Für die 50 bis 160 Quadratmeter großen Wohnungen werden Kaufpreise von beispielsweise 3.000 bis 3.500 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. In Gelsenkirchen setzen Bauherren aufgrund der moderaten Grundstückspreise vor allem auf den Bau von kleinteiligen Einheiten. Mit Kaufpreisen von teilweise weniger als 2.000 Euro pro Quadratmeter finden sich hier auch noch im Vergleich günstige Reihenhäuser und Doppelhaushälften. ◦



LEG: Projekt autofreie Gartensiedlung Weißenburg in Münster



Bonava: Projekt Zum Wassergraben in Duisburg

# IDEEN FÜR EINE BESSERE WOHNUNGSPOLITIK



**PROF. DR. MICHAEL VOIGTLÄNDER**

Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte, Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

**Eine Familie, die sich im Jahr 2005 eine Wohnung oder ein Haus mit 100 Quadratmetern in Hamburg kaufen wollte, musste rund 205.000 Euro bezahlen. In Düsseldorf waren es damals mit knapp unter 200.000 Euro etwas weniger, in Berlin gab es die gleiche Immobilie für sogar 140.000 Euro. Zwölf Jahre später, im Jahr 2017, sieht die Welt ganz anders aus: In Hamburg müssen heute für eine vergleichbare Wohnung 380.000 Euro gezahlt werden, in Düsseldorf fast 310.000 Euro und in Berlin knapp 280.000 Euro – eine Preissteigerung von 100 Prozent im Fall von Berlin.**

Und auch die Umlandgemeinden der großen Städte sind längst nicht mehr günstig. Bundesweit liegt der Durchschnittspreis über alle Wohnimmobilien hinweg mittlerweile bei 250.000 Euro. Wie Daten von F+B belegen, einem Unternehmen, das Daten aus Immobilienportalen auswertet, sind die Preise deutschlandweit zwischen 2012 und 2017 in vielen Kreisen um 25 Prozent, teilweise sogar um mehr als 45 Prozent gestiegen. Und auch was die Mieten angeht, ist die Lage nicht rosig. In Berlin beispielsweise sind die Mieten bei Neuverträgen von 5,60 Euro im Jahr 2007 auf mittlerweile über 8,20 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Auch in München oder Hamburg sind die Mieten um 2 bis 3 Euro je Quadratmeter gestiegen.

Wie konnte es soweit kommen? Man könnte sagen, Wohnungssuchende sind Opfer des wirtschaftlichen Erfolgs geworden. In den 2000er Jahren war Deutschland noch der „kranke Mann Europas“, die Arbeitslosigkeit war hoch, das Wirtschaftswachstum moderat und vor allem die Zuwanderung gering. In den 2000er Jahren wurde sehr intensiv über die demografischen Perspektiven Deutschlands diskutiert. Auch in Großstädten rechnete man kaum mit weiteren Einwohnerzuwächsen.

Doch die Prognosen sollten sich nicht erfüllen. Die deutsche Ökonomie begann wieder stärker zu wachsen, wozu auch einige mutige Reformen gerade der rot-grünen Bundesregierung Anfang der 2000er Jahre beitrugen. Die deutsche Volkswirtschaft war sogar robust genug, um die Finanzkrise schnell zu überwinden. Deutschland erwies sich in dieser Zeit als besonders stabil, was das Land attraktiv für Zuwanderer machte. Und vor allem hatten auch die deutschen Unternehmen einen großen Fachkräftebedarf. So kamen immer mehr gut ausgebildete Fachkräfte aus Osteuropa, aus

Südeuropa und aus aller Herren Länder nach Deutschland. Allein zwischen 2011 und 2015 betrug die Nettozuwanderung über 2,8 Millionen Menschen. Flüchtlinge spielen hierbei übrigens nur eine untergeordnete Rolle, und auch im Jahr 2015 stellen Schutzsuchende nur rund die Hälfte der gesamten Zuwanderung. Geht man von zwei Personen pro Haushalt aus, resultiert allein aus der internationalen Migration eine zusätzliche Wohnungsnachfrage von 1,4 Millionen Wohnungen – dies entspricht ungefähr dem Fünffachen der normalen Wohnungsbauaktivität.

Angesichts von rund zwei Millionen leerstehenden Wohnungen scheinbar kein großes Problem, doch die Zuwanderung konzentriert sich auf die Großstädte und einige größere Universitätsstädte. Dorthin zieht es nicht nur die internationalen Fachkräfte, sondern auch junge Menschen aus ländlichen Regionen oder strukturschwachen Räumen. Sie alle suchen in den Großstädten und Universitätsstädten gut bezahlte Arbeitsplätze oder wollen dort ein Studium aufnehmen.

Die Städte haben auf diese Entwicklung kaum reagiert. Spätestens als die ersten doppelten Jahrgänge aufgrund verkürzter Schulzeiten in die Städte zum Studieren drängten, hätte man Konzepte für ein schnelles Wachstum der Städte entwickeln müssen. Die große Zahl an Flüchtlingen schließlich hat den eklatanten Mangel an Wohnraum in den Ballungsräumen endgültig offengelegt. Auch heute reichen die Fertigungszahlen nicht aus, um den Markt zu entspannen. Nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) braucht Berlin rund 30.000 Wohnungen pro Jahr, aber 2016 wurden nur knapp 11.000 Wohnungen gebaut. In München bedarf es rund 15.000 Wohnungen, gebaut wird nicht einmal die Hälfte (Abbildung).

Das Grundproblem besteht in der Ausweisung neuer Bauflächen. Es gibt genügend Investoren, die neue Wohnungen bauen möchten, doch sie finden keine geeigneten Grundstücke. Hier sind die Städte gefordert, aber auch die Gesellschaft. Der Widerstand gegen Neubauvorhaben ist groß, viele fürchten den zusätzlichen Verkehr, den zusätzlichen Lärm und möglicherweise auch die Auswirkungen auf die eigene Immobilie oder aber die Zusammensetzung der Bevölkerung. Darüber hinaus stehen sich umweltpolitische Ziele und die Stadtentwicklung teilweise konträr gegenüber. Viele Bauvorhaben auf der grünen Wiese werden aus Artenschutzgründen oder aufgrund der damit verbundenen Flächenversiegelung bekämpft. Doch der Gesellschaft muss klar sein: Ohne eine deutliche Steigerung des Wohnungsbaus in den Ballungsräumen lässt sich die Preisentwicklung nicht korrigieren und die Mieten werden immer weiter steigen – so wie in London oder Paris. Es bedarf daher eines klaren Bekenntnisses zum Stadtwachstum, so wie es kürzlich die niederländische Bauministerin geäußert hat. Kajsa Ollegren hat in einem Interview den klaren Auftrag an die Großstädte gegeben, auch wieder auf der grünen Wiese zu bauen. Dafür sollen Regeln des Umweltschutzes neu gesetzt werden. Tatsächlich lassen sich auch Stadtwachstum und Umweltziele gemeinsam erreichen, denn viele

Ziele, wie beispielsweise die Artenvielfalt, die Versiegelung und allgemein die Emissionen, sind ortegebunden. Wenn in den Städten mehr gebaut wird, könnten ländliche Regionen stärker in ihrem umweltpolitischen Engagement unterstützt werden.

quasi von überall mit dem Auto pendeln, aber aufgrund von Staus ist dies kaum attraktiv. Hinzu kommt, dass mehr und mehr Menschen die Zeit im Auto als verloren ansehen. Anders als im Zug oder Bus kann man die Zeit eben nicht mit lesen, ausruhen, arbeiten oder chatten

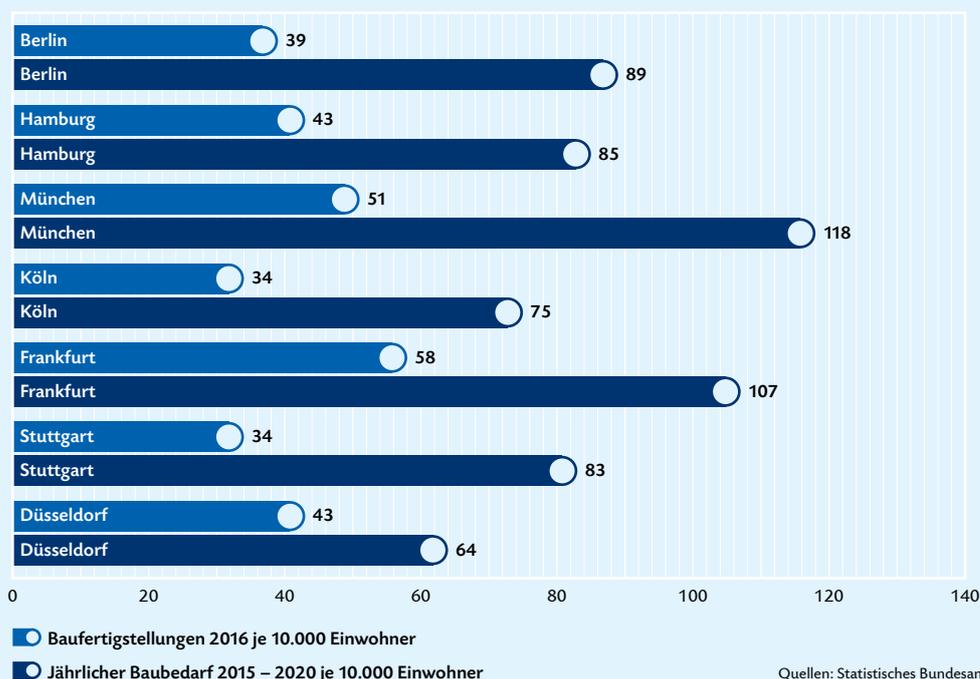
## „Der Gesellschaft muss klar sein: Ohne eine deutliche Steigerung des Wohnungsbaus in den Ballungsräumen lässt sich die Preisentwicklung nicht korrigieren und die Mieten werden immer weiter steigen – so wie in London oder Paris.“

Darüber hinaus bedarf es einer besseren Vernetzung der Städte und des weiteren Umlands. Die Metropolen werden immer stärker die wirtschaftliche Aktivität prägen, womit dort auch die meisten Arbeitsplätze entstehen. Das Umland und auch weiter entfernte Orte können aber dennoch als Wohnstandort attraktiv sein, wenn sie besser an die Metropolen angebunden werden. Die Erfahrungen zeigen: Alle Orte, die durch Regionalzüge oder ICEs an die Metropolen angebunden sind, gewinnen an Bevölkerung. Natürlich können die Menschen

verbringen. Der Ausbau des ÖPNV ist jedoch vielerorts unbefriedigend. Es wäre geboten, die gute Konjunktur und die niedrigen Zinsen für den groß angelegten Ausbau des ÖPNV zu verwenden. Gelingt die bessere Verzahnung von Metropolen und peripheren Regionen, könnten die Metropolen entlastet werden und auf der anderen Seite mehr Regionen eine bessere Perspektive erhalten.

Die bessere Anbindung allein reicht jedoch nicht. Damit mehr Regionen als Wohnstandort punkten können, müssen auch der Breitband-

JÄHRLICHER BAUBEDARF UND TATSÄCHLICHE FERTIGSTELLUNGEN IN METROPOLN



ausbau vorangebracht und die öffentliche Infrastruktur verbessert werden. Derzeit fühlen sich viel zu viele Regionen abgehängt und es ist eine große gesellschaftliche Aufgabe dafür zu sorgen, dass die vom Grundgesetz postulierte Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse auch wieder in diesem Sinne wahrgenommen wird.

Der Aufbau neuer Stadtviertel, der Ausbau des Personenverkehrs und die Stärkung der Regionen, all dies sind große gesellschaftliche Herausforderungen, für die möglichst bald die entsprechenden Weichen gestellt werden müssen – gerade solange der Staat finanziell große Spielräume hat. Doch all dies sind langfristige Aufgaben, die keine kurzfristigen Erfolge versprechen. Der Wohnungsmangel ist jedoch akut, was kann also getan werden?

Tatsächlich gibt es eine Reihe von Maßnahmen, die auch kurzfristig helfen können. Zu nennen ist hier zum Beispiel das Wohngeld. Das Wohngeld ist eine fast vergessene Sozialleistung; doch es dient gerade dazu, bei Haushalten über der Grundsicherung sicherzustellen, dass die Wohnkostenbelastung nicht zu stark steigt. Die Transfers sind gerade so bemessen, dass die Wohnkostenbelastung nicht über 30 Prozent des Einkommens steigt. Anders als der soziale Wohnungsbau, bei dem Probleme der Fehlbelegung allgegenwärtig sind, ist das Wohngeld streng einkommensabhängig und wird nur solange gezahlt, wie das Einkommen die festgesetzten Grenzen nicht übersteigt. Außerdem gibt es, ebenfalls anders als beim sozialen Wohnungsbau, einen Rechtsanspruch auf die Leistungen. Das Wohngeld hat jedoch einen ganz entscheidenden Konstruktionsfehler – es wird zu selten angepasst. In der Vergangenheit wurden die Leistungen nur alle sieben Jahre verbessert, was zur Folge hat, dass immer mehr Menschen aus der Förderung herausfallen. Wenn das Wohngeld nicht an die Einkommens- und Mietentwicklung angepasst wird, entwerten sich die Leistungen und Menschen verlieren ihren Anspruch, obwohl sich ihre Lage nicht wirklich verbessert hat. Ebenso wie die Grundsicherung sollte auch das Wohngeld jährlich angepasst, also dynamisiert werden. Es ist bedauerlich, dass diese nachvollziehbare Forderung einzig von den Grünen im Wahlkampf vertreten wurde, im Koalitionsvertrag der Bundesregierung findet sich hierzu hingegen keine Vereinbarung.

Des Weiteren gibt es große Potenziale im Bestand. Die Potenziale des Ausbaus von bestehenden Gebäuden sind in den letzten Jahren mehrfach analysiert worden. Schätzungen gehen davon aus, dass allein in Regionen mit angespannten Märkten 580.000 Mehr-

familienhäuser aufgestockt werden könnten, wodurch 1,1 Millionen zusätzliche Wohnungen entstehen können – also genug, um den Fehlbedarf der letzten Jahre auszugleichen. Die Potenziale sind damit groß, und der Ausbau bestehender Gebäude bietet weitere

**„Tatsächlich gibt es eine Reihe von Maßnahmen, die auch kurzfristig helfen können. Zu nennen ist hier zum Beispiel das Wohngeld. Das Wohngeld ist eine fast vergessene Sozialleistung; doch es dient gerade dazu, bei Haushalten über der Grundsicherung sicherzustellen, dass die Wohnkostenbelastung nicht zu stark steigt. Die Transfers sind gerade so bemessen, dass die Wohnkostenbelastung nicht über 30 Prozent des Einkommens steigt.“**

Vorteile. So ist für die Schaffung dieser Wohnungen kein neues Bauland notwendig und im Wesentlichen auch keine neue Infrastruktur. Dennoch werden die Potenziale kaum genutzt.

Hierfür gibt es eine Reihe von Gründen. Oftmals ist es schwierig, Baugenehmigungen zu erhalten, da es sich bei Aufstockungen um komplexere Bauvorhaben handelt. Insbesondere der Brandschutz erweist sich hier als Hemmschuh. Hinzu kommen aber weitere Auflagen, die die Aufstockungen deutlich verteuern. Hierzu gehören die Stellplatzpflicht, also die Auflage der Bereitstellung zusätzlicher Parkplätze, die Einhaltung von energetischen Standards wie im Neubau, der Wegfall des Bestandsschutzes für das Gesamtgebäude oder aber die Pflicht zum Einbau von Aufzügen. All dies kann die Kosten so stark erhöhen, dass sich der Bau nicht lohnt.

Angesichts der Notwendigkeit der Schaffung neuer Wohnungen in den Städten müssen die Rahmenbedingungen für den Dachausbau verbessert werden. Eine ganz entscheidende Maßnahme bestünde darin, Dachausbauten nicht als Neubauten anzusehen, sondern als Bestandsmaßnahmen, wie dies in einigen Bundesländern auch schon

umgesetzt ist. Damit würde verhindert werden, dass der Bestandsschutz für das Gebäude entfällt und im Gesamtgebäude höhere energetische Standards umgesetzt werden müssen. Selbstverständlich wäre ein Dachausbau weiter genehmigungspflichtig, aber die Hürden für die Umsetzung der Maßnahme wären dann deutlich geringer. Darüber hinaus wäre es wichtig, dass die Städte solche Maßnahmen auch politisch unterstützen und dabei helfen, mögliche Widerstände zu überwinden. Hilfreich wäre es auch, wenn die Städte gerade privaten Eigentümern auch Beratungsangebote zur Verfügung stellen.

Ein zweiter Ansatz besteht darin, den vorhandenen Wohnungsbestand besser zu nutzen. Viele Haushalte leben in Wohnungen, die sie nicht vollumfänglich nutzen. Ein typisches Beispiel sind beispielsweise Rentner, die alleinstehend oder zu zweit in großen Einfamilienhäusern leben. Dies kann selbstverständlich gewünscht sein, doch oft werden in solchen Fällen viele Räume kaum sinnvoll genutzt. Hier wäre es bedenkenswert, überflüssige Räume unterzuvermieten, oder aber Einliegerwohnungen aus ihnen zu machen. Auch dies würde die Situation im Wohnungsmarkt entspannen.

Einliegerwohnungen waren gerade in den 1960er bis 1980er Jahren ein wichtiges Instrument zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes, das vor allem durch steuerliche Anreize unterstützt wurde. Diese Option sollte angesichts des großen Potenzials im Wohnungsbestand wieder ergriffen werden. Dabei ist zu sehen, dass dies eine Win-win-Situation darstellt, denn die zusätzlichen Mietangebote tragen zur Entspannung des Wohnungsmarktes bei, die zusätzlichen Mieteinnahmen hingegen verbessern die Einkommen der Eigentümer und ermöglichen es vielen Haushalten damit erst, in dem bislang genutzten Haus oder der Wohnung dauerhaft zu bleiben.

Neben den selbstgenutzten Immobilien sind auch im Mietwohnungsbestand Potenziale für eine bessere Allokation vorhanden. Gerade in der aktuellen Lage gehen die Mieten bei bestehenden Verträgen und Wiedervertragsmieten auseinander, so dass Haushalte trotz zu großer Wohnungen die Wohnungen nicht wechseln. Hinzu kommen die vertraute Umgebung und die Umzugskosten, die Haushalte von einem eigentlich sinnvollen Wechsel in eine kleinere Wohnung abhalten. Nach Daten des Sozioökonomischen Panels leben knapp 1,3 Millionen Ein- und Zweipersonenhaushalte im städtischen Raum in Wohnungen, die mit vier oder fünf Räumen ausgestattet sind. Wie eine

Studie der Schader-Stiftung zeigt, sind rund ein Drittel aller Haushalte mit Personen über 55 Jahren bereit, noch einmal umzuziehen, gerade auch weil sie ihre Wohnung als zu groß empfinden. Bevorzugt werden dann barrierearme Wohnungen gesucht, die bislang allerdings noch

## „Gerade in der aktuellen Lage gehen die Mieten bei bestehenden Verträgen und Wiedervertragsmieten auseinander, so dass Haushalte trotz zu großer Wohnungen die Wohnungen nicht wechseln.“

Mangelware sind. Nichtsdestotrotz können hier Umzugshilfen zusätzliche Anreize setzen, den Wohnungswechsel tatsächlich zu vollziehen.

Die Lage im Wohnungsmarkt ist insgesamt schwierig, aber mit den richtigen Instrumenten kann der Staat die Situation für Menschen in Stadt und Land verbessern. Es wird darauf ankommen, in dieser Legislaturperiode sowohl Maßnahmen zu ergreifen, die kurzfristige Entspannung versprechen, als auch den Rahmen so zu setzen, dass die Städte auch wachsen können, um den Wohnungsmangel nachhaltig zu überwinden. ◦

# DIE BRANCHEN WACHSEN ZUSAMMEN – NEUER STRUKTURWANDEL DURCH DIGITALISIERUNG UND INNOVATION



**OLIVER WITKE**

Parlamentarischer Staatssekretär im  
Bundesministerium für Wirtschaft und  
Energie

**Die Welt im Jahr 2035: Ein potenzieller Mieter besichtigt eine Wohnung nicht mehr physisch, sondern führt lediglich einen virtuellen Rundgang durch, ein Chatbot beantwortet ihm alle aufkommenden Fragen. Bei Zuschlag erhält der Mieter einen in einer Blockchain sicher gespeicherten Zugangscode, den er bis zum Ende der Mietlaufzeit anwenden kann.**

Ist das die Zukunft der vollkommen digitalisierten Immobilienwirtschaft? Was wird alles in der Wohnung digitalisiert sein und welche Branchen spielen dabei auch eine Rolle? Ob es im Jahr 2035 tatsächlich so aussehen wird, kann niemand vorhersehen. Fakt ist aber, dass wir uns derzeit inmitten einer digitalen Transformation befinden, die unsere Lebensumgebung in vielen Bereichen massiv verändern wird. Und einige der Elemente solcher Zukunftsszenarien sind heute bereits Realität. Zukunftsszenarien sind jedoch oft so gezeichnet, dass sie Sorge vor der Zukunft auslösen – beabsichtigt oder nicht. In dem eingangs gezeichneten Beispiel ist es das Fehlen der menschlichen Interaktion. Es ist eine gemeinsame Aufgabe von Politik, Wissenschaft und Wirtschaft, die digitale Transformation durch einen gesamtgesellschaftlichen Prozess zu gestalten, der die Bürgerinnen und Bürger mitnimmt und gleichsam Chancen für Wirtschaft und Gesellschaft eröffnet.

Jedes Unternehmen muss für sich vorausschauend prüfen, wie es von der Digitalisierung profitieren und welche Potenziale in Gestalt von Effizienzsteigerungen und Produktivitätszuwächsen die digitale Transformation evolutionär bieten kann. Darüber hinaus ist es ratsam darüber nachzudenken, ob das eigene Geschäftsmodell und die eigene Branche von Disruptionen betroffen sein können. Die „Uberisierung“ ganzer Branchen ist zum geflügelten Wort avanciert. In jedem Fall ist ein Blick über den eigenen Tellerrand enorm hilfreich. Der Austausch mit Unternehmen aus anderen

Branchen, die erfolgreich in Digitalisierungsprojekten investieren, und mit innovativen Vorreitern, wie Start-ups, bietet Anregungen. Denn vieles, was den digitalen Wandel der Wirtschaft ausmacht, läuft in den unterschiedlichen Branchen ähnlich: beispielsweise Kooperationen mit Start-ups, Entwicklung von Plattformgeschäftsmustern, datenbasierte Wertschöpfung oder der Einsatz von Künstlicher Intelligenz oder Blockchain-Technologie. Wussten Sie, dass heute zum Beispiel nicht mehr Flugzeugtriebwerke verkauft werden, sondern die tatsächliche Triebwerksleistung, der Schub? Manche Innovation aus einer Branche ist vielleicht auch für eine andere Branche bahnbrechend. Und: Neue Konkurrenz schert sich wenig um Branchengrenzen!

Zur Beförderung dieses Austauschs hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie etwa die Digital Hub Initiative ins Leben gerufen. Zwölf Digital Hubs in ganz Deutschland bilden ein starkes Netzwerk, das den Austausch technologischer und wirtschaftlicher Expertise, Programme und Ideen befördert. Mit der Digital Hub Initiative sollen die unterschiedlichen Städte mit ihren jeweiligen Profilen besser vernetzt und insbesondere unsere industriellen und ingenieurtechnischen Stärken schlagkräftig im In- und Ausland sichtbar gemacht werden – damit eben auch dringend benötigte Softwarespezialisten in attraktiven deutschen Hubs ihren Anker werfen. Unter den Hubs sind mit Köln und Dortmund auch zwei aus Nordrhein-Westfalen vertreten. An jedem Digital Hub kommen Start-ups, Unter-

nehmen und Wissenschaft zusammen, um gemeinsam Antworten auf die Herausforderungen des digitalen Zeitalters zu finden. Es gibt auch in der Immobilienwirtschaft schon viele sehr interessante Start-ups, besser bekannt unter dem Stichwort PropTechs (Property Technology). Davon profitieren beide: die etablierte Wirtschaft von innovativen Ideen und die jungen Gründer von den Erfahrungen, der Marktkenntnis und nicht zuletzt auch den Kontakten der „Alteingesessenen“.

Branchenübergreifend werden sich ähnliche Fragen gestellt. Es geht um eine neue Interaktion zwischen Kunden und Unternehmen. Es geht um neue Geschäftsmodelle und um Veränderungen ganzer Wertschöpfungsketten. Jedes Unternehmen muss sich dem digitalen Wandel stellen.

Alles in allem gilt: Wenn wir uns dem Wandel stellen, wenn wir die Herausforderungen der globalen digitalen Revolution annehmen, wenn wir es schaffen, unsere wirtschaftliche Stärke als Katapult für den Digitalisierungswettbewerb zu nutzen, dann braucht uns vor dem digitalen Strukturwandel nicht bange sein. Die Stärken unserer Wirtschaft – wie unser Ausbildungssystem oder unsere hervorragende Wettbewerbsposition in vielen Branchen – verschaffen uns hier nicht nur eine gute Ausgangsposition, sie werden auch im digitalen Zeitalter zur Geltung kommen und sich in Arbeitsplätzen und Wachstum auszahlen. Eine erfolgreiche digitale Transformation wird uns helfen, neue Mobilität, neue Möglichkeiten für Arbeitnehmer wie Arbeitgeber und neue Handelsformen zu schaffen, die den Menschen nutzen. Bereits heutzutage kann man sich in vielen Großstädten auf einer App anzeigen lassen, welche Fahrzeuge in der Umgebung minutenweise gemietet werden können. Vielleicht wird es in wenigen Jahren möglich sein, digital das autonom fahrende Sammeltaxi vor der Wohnung zu finden.

Auch für die Immobilienwirtschaft hat das Thema Digitalisierung eine umfassende Bedeutung. Es gibt zahlreiche Felder, in denen die digitale Transformation bereits in vollem Gange ist oder noch greifen wird. Hier geht es vor allem um intelligente Gebäude, die Optimierung der Geschäfts- und Produktionsprozesse, Nutzung neuer Möglichkeiten zur Kundenansprache und die stärkere Verbreitung brancheninterner Kooperationsplattformen.

Insbesondere im Bereich intelligente Gebäude wird die Immobilienwirtschaft mit anderen Branchen zusammenwachsen. So kann zum Beispiel das komplette Energiemanagement in ein Smart Home integriert werden: Der grüne Strom vom Dach wird für den eigenen Elektro-

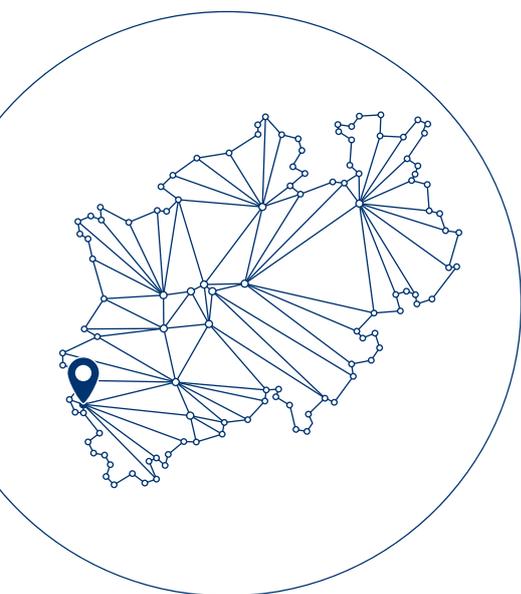
roller und die Wärmepumpe gespeichert und steht rund um die Uhr zur Verfügung. Aber ein smartes Home kann durchaus in mehr Bereichen digitalisiert sein. Mit intelligenten Rollläden, Waschmaschinen und Unterhaltungselektronik, wie Sprachassistenzsysteme, findet ein Großteil der Digitalisierung des Lebensumfeldes in der Wohnung statt. Durch die Digitalisierung kann ebenfalls die Pflege in der

Ob es im Jahr 2035 so zugehen wird, wie eingangs geschildert, ist offen, denn meist entwickeln sich ja gänzlich unerwartete Konzepte. Klar ist allerdings, dass Menschen auch in Zukunft wohnen werden – wenn auch in einem zunehmend digitalen Ambiente. Und ebenso klar ist, dass in der Digitalisierung – wenn wir sie beherzt anpacken – mehr Chancen als Risiken liegen. ◦

## „Wenn wir uns dem Wandel stellen, wenn wir die Herausforderungen der globalen digitalen Revolution annehmen, wenn wir es schaffen, unsere wirtschaftliche Stärke als Katapult für den Digitalisierungswettbewerb zu nutzen, dann braucht uns vor dem digitalen Strukturwandel nicht bange sein.“

eigenen Wohnung an Bedeutung zunehmen. Alte, pflegebedürftige Menschen können länger in den eigenen vier Wänden bleiben, wenn diese mit entsprechender Technik ausgestattet sind. Mit Sensoren versehene Teppiche können sofort einen Sturz an den zuständigen Pflegedienst melden und Kontakt mit den Angehörigen ist per Videotelefon möglich. Hier sind branchenübergreifende intelligente Lösungen gefragt, die das digitale Umfeld der Wohnung als Pluspunkt für den Mieter erscheinen lassen. Es ist eine große Herausforderung vor allem für viele mittelständisch geprägte Hersteller in Deutschland, ihre Systeme interoperabel und nach einheitlichen Standards zu gestalten. Die Wirtschaftsinitiative Smart Living, der sich inzwischen alle relevanten Spitzenverbände insbesondere der Hersteller, des Handwerks und der Wohnungswirtschaft sowie maßgebliche Unternehmen angeschlossen haben, will deshalb branchenübergreifend Interessen bündeln. Ziel der Wirtschaftsinitiative ist es, Deutschland zum Leitmarkt für Smart Living-Technologien auszubauen und „Smart Living – Made in Germany“ zu einem internationalen Qualitätsmaßstab zu machen. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie flankiert diese Initiative und hat als konkrete Unterstützungsmaßnahme eine eigenständige neutrale Geschäftsstelle Smart Living als koordinierende Instanz zur Vermittlung zwischen den Branchen eingerichtet ([www.smart-living-germany.de](http://www.smart-living-germany.de)).

# AACHEN – GRENZÜBERSCHREITENDE WIRTSCHAFTSBEZIEHUNGEN UND HOHE ZUKUNFTSFÄHIGKEIT



Aachen liegt im Dreiländereck Deutschland-Belgien-Niederlande und gehört seit 2009 als kreisfreie Stadt mit knapp 245.000 Einwohnern zur Städteregion Aachen. Das Wahrzeichen der Stadt, der Dom sowie der Domschatz, gehört zum UNESCO-Welterbe. Mit der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH), seit 2007 im Rahmen der Exzellenzinitiative gefördert, verfügt Aachen über eine der größten und traditionsreichsten technischen Universitäten Europas. Im Wintersemester 2017 / 2018 zählte sie rund 45.400 Studierende.

Auf einer über 2,5 Quadratkilometer großen Fläche entsteht mit dem RWTH Aachen Campus, dem Campus Melaten und dem Campus West seit 2010 eine der größten Forschungslandschaften Europas mit 16 Forschungsclustern. Diese bilden den inhaltlichen Rahmen für die langfristige Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft und Wissenschaft. Jedem Cluster ist ein Baufeld zugeordnet, auf dem mehrere Gebäude mit der notwendigen Forschungsinfrastruktur und Büroflächen sukzessive realisiert werden. In den Forschungsgebäuden arbeiten interdisziplinäre Wissenschaftlerteams und Industriekonsortien zusammen. Die beteiligten Unternehmen teilen sich mit Hochschulinstituten Ressourcen, nutzen Synergieeffekte, tauschen ihr Wissen direkt vor Ort aus und arbeiten gemeinsam an zukunftsfähigen Innovationen. Über 320 Unternehmen engagieren sich bereits auf dem RWTH Aachen Campus.

Neu ausgerichtet wird auch der Uniklinik-Standort Aachen. Bis 2020 investiert das Land Nordrhein-Westfalen hier rund 418 Millionen Euro für zwölf Bau- und Sanierungsprojekte.

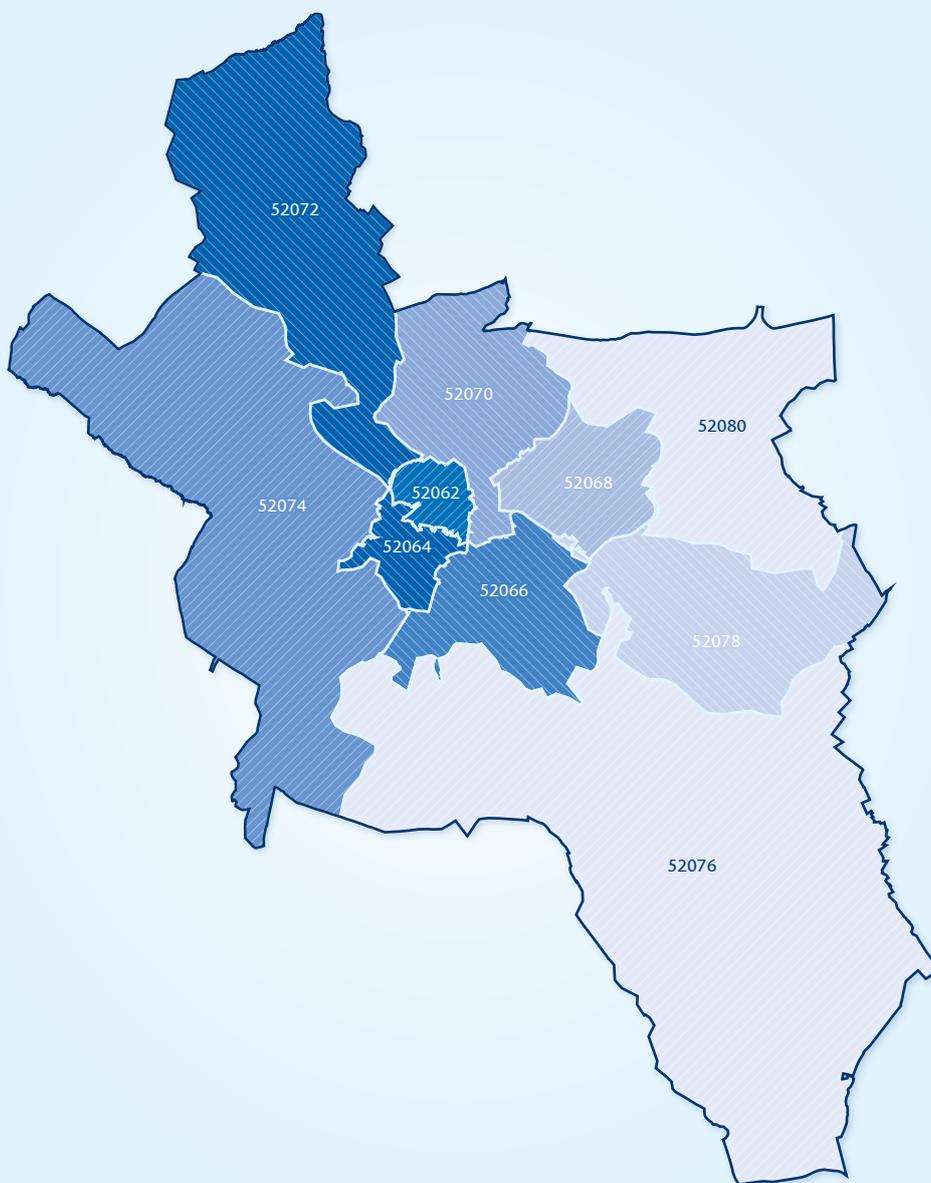
Internationale Bekanntheit genießt die Stadt durch die jährliche Verleihung des Karlspreises zu Aachen. Eine Auszeichnung, die nach Karl dem Großen benannt ist und Verdienste um die Einwordung und Einheit des abendländischen Kontinents würdigt. In diesem Jahr wurde der französische Staatspräsident Emmanuel Macron für seine Verdienste um die europäische Einheit mit dem Preis ausgezeichnet. Europäische Zusammenarbeit praktiziert die Stadt im Rahmen der Euregio Maas-Rhein. Mit der Altstadt und ihren mittel-

alterlichen Gässchen rund ums Rathaus, dem vielfältigen Shoppingangebot, dem Elisengarten und dem Lousberg bietet die Stadt zudem eine hohe Lebensqualität.

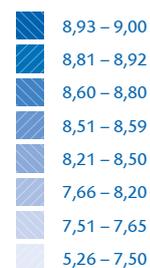
## GRENZÜBERSCHREITENDER WIRTSCHAFTSSTANDORT MIT HOHEM INNOVATIONSPOTENZIAL

Waren bis Anfang der 1990er Jahre noch die Herstellung von Nadeln und Tuchen ein wichtiger Produktionsfaktor, weist Aachen heute einen vielfältigen Branchenmix auf. Die Stadt ist Zentrum für Maschinenbau, Automation, IT, Laser- und Umwelttechnologie sowie der Automobilindustrie und der Süßwarenproduktion. Viele IT-Unternehmen, die teilweise als Spin-offs der Universität und Fachhochschule gegründet wurden, haben sich gemeinsam mit Forschungseinrichtungen zum Kompetenznetzwerk „Regionaler Industrieclub Informatik Aachen (Regina)“ zusammengeschlossen.

Eingebettet in eine Region mit zahlreichen Forschungsinstituten wie dem Forschungszentrum Jülich, der Fachhochschule Aachen und den An-Instituten der RWTH ist Aachen ein bedeutender Wissenschaftsstandort. Die RWTH kooperiert zudem eng mit Einrichtungen der Fraunhofer-Gesellschaft, der Leibniz- sowie der Helmholtz-Gemeinschaft am Standort Aachen. Ferner gewinnt Logistik für die Stadt an Bedeutung: So betreiben Doc Morris und die Honold Logistik Gruppe große Versand-Logistikzentren im Gewerbepark Avantis. Das Hochgeschwindigkeitsnetz von Thalys und ICE bindet Aachen an die europäischen Metropolen an. Der Arbeitsmarkt entwickelt sich positiv.



Angebotsmiete auf Postleitzahlebene  
Q2 / 2017 – Q1 / 2018  
Median in €/m<sup>2</sup> pro Monat



Quelle: CBRE auf Datenbasis  
empirica-systeme GmbH

Von 2013 bis 2017 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Aachen um 12,3 Prozent auf rund 85.600 Personen. Die Arbeitslosenquote lag 2017 bei 8,4 Prozent, die Pro-Kopf-Kaufkraft war mit 21.728 Euro und einer Kaufkraftkennziffer von 96,7 etwas niedriger als der landesweite Durchschnitt.

#### WACHSTUM DER HAUSHALTE VERLIERT AN DYNAMIK

Die Bevölkerung wuchs von 2011 bis 2016 um 2,6 Prozent, die Zahl der Haushalte legte um 11,1 Prozent zu. Diese Dynamik soll sich nach aktuellen Prognosen bis 2040 abschwächen, aber weiterhin positiv ausfallen. Die Haushaltsvorausberechnung geht basierend auf dem Jahr 2014 von einem Plus von 6,2 Prozent aus. Aus demografischer Sicht prägen Aachen zudem junge und alleinlebende Menschen. Gut 31 Prozent der Einwohner sind jünger als 25 Jahre. Von den rund 148.700

Haushalten sind 126.200 Ein- und Zweipersonenhaushalte. Die Quote der Einpersonenhaushalte liegt mit knapp 59 Prozent deutlich über den Vergleichswerten der übrigen zwölf Top-Standorte.

Die Bautätigkeit in Aachen verlor 2016 an Dynamik. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen sank gegenüber dem Vorjahr von 637 auf 536 Wohnungen, die Zahl der Baugenehmigungen von 1.722 auf 1.333 Wohnungen. Verglichen mit den Jahren 2011 bis 2014 mit 256 bis 717 Baugenehmigungen pro Jahr fällt die Zahl der Baugenehmigungen jedoch weiterhin überdurchschnittlich aus. Wie auch in vielen Städten des Bundeslandes ist der Aachener Markt von einem Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Die Fertigstellungsquote liegt mit 2,2 Einheiten je Tausend Einwohnern unter dem nordrhein-westfälischen Schnitt, ebenso die Leerstandsquote (2,0 Prozent). Von den rund 135.400 Wohnungen im Bestand befanden sich 72,7 Prozent in Mehrfamilienhäusern.

Auch unter den neu entstandenen Einheiten in Wohngebäuden bildeten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 70 Prozent den Schwerpunkt.

#### ANGESPANNTER WOHNUNGSMARKT MIT WENIG RESERVEN

Der Aachener Wohnungsmarkt ist angespannt. Seit 2015 gilt hier bei Neuvermietungen im Bestand die Mietpreisbremse. Um konkurrierende Flächennutzungen besser zu steuern und mehr Wohnraum zu schaffen, hat die Stadt aufbauend auf dem Masterplan „Aachen 2030“ einen Vorentwurf für einen neuen Flächennutzungsplan entwickelt, der die Fassung aus dem Jahr 1980 ersetzen soll. Dieser setzt auf eine qualitative Fortentwicklung und Modernisierung der Stadt. Zu der derzeit größten Regionalplanreserve für den Wohnungsbau gehört das Neubaugebiet „Richtericher Dell“, das im neuen Flächennutzungsplan neu überplant werden soll. Auf dem rund 37 Hektar

großen Gebiet könnten in mehreren Bauabschnitten bis zu 900 neue Wohneinheiten für etwa 2.500 Einwohner entstehen. Außerdem sollen Wohnfolge- und Infrastruktureinrichtungen für Richtericher Dell und Alt-Richterich geschaffen werden. Das Gebiet soll in den nächsten Jahren in mehreren Bauabschnitten stufenweise realisiert und als „Klimaschutzsiedlung“ ausgestaltet werden.

Auf dem Gelände rund um den ehemaligen Reiterhof „Gut Branderhof“ im Stadtteil Mitte ist ein Wohngebiet geplant, das Wohnen und Quartiersentwicklung in einem engen Zusammenhang denkt – intergenerativ, inklusiv und mit einer gelebten Nachbarschaft. Eine gemeinsame „Klammer“ im Projekt bildet der ehemalige Gutshof, der dauerhaft als Nachbarschafts- und Bege-

nungszentrum für das Stadtviertel erhalten bleiben soll. Die Baugrundstücke sollen an Bau- und Wohngruppen vergeben werden. Aktuell wird das Bebauungsplanverfahren vorbereitet.

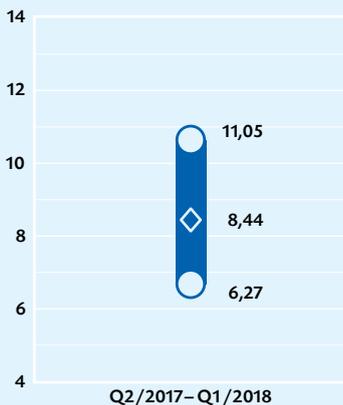
### MODERATER ANSTIEG DER ANGEBOTSMIETEN

Die Angebotsmieten entwickelten sich in Aachen trotz des geringen Leerstands moderat. Die Medianmieten stiegen 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 1,3 Prozent auf 8,44 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich der zwölf Top-Standorte ist Aachen damit der fünftteuerste Standort und liegt 1,77 Euro pro Quadratmeter über dem nordrhein-westfälischen Schnitt. Im unteren Marktsegment riefen Anbieter mit 5,63 Euro

pro Quadratmeter etwas günstigere Mieten als im Vorjahr auf (minus 1,2 Prozent). Im oberen Segment stießen Mieter dagegen mit 12,19 Euro pro Quadratmeter auf 1,6 Prozent höhere Angebotsmieten. 2013 wurden in den beiden Segmenten noch Angebotsmieten von 5,00 bzw. 11,54 Euro pro Quadratmeter aufgerufen.

Innenhalb der zehn Postleitzahlbezirke der Stadt lagen 2017 in nur drei Bezirken die Medianmieten niedriger als 8,00 Euro pro Quadratmeter. Im oberen Marktsegment bildeten 10,00 Euro pro Quadratmeter die untere Grenze. Im Schnitt riefen Vermieter im Bezirk Richterich, Laurensberg, Horbach (PLZ 52072) mit 9,00 Euro pro Quadratmeter die höchsten Mietpreise auf. Der Bezirk schließt sich nordwestlich

#### MIETPREISSPANNE in €/m<sup>2</sup>/Monat



Median und Spanne mit 80% der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

#### ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISE FÜR WOHNUNGEN

Median in €/m<sup>2</sup> bzw. €/m<sup>2</sup>/Monat, jeweils Q2-Q4 und Q1 des Folgejahres

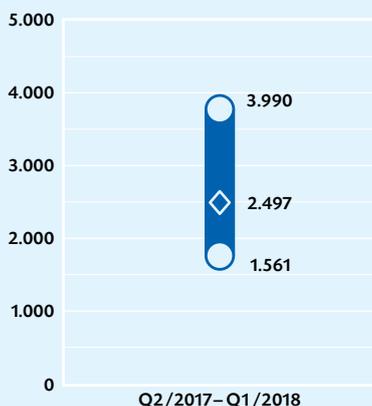


Mietpreis

Kaufpreis

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

#### KAUFPREISSPANNE ETW in €/m<sup>2</sup>



Median und Spanne mit 80% der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

#### WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten



Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Wohn- und Nichtwohngebäude

Baufertigstellungen Baugenehmigungen

Quelle: Statistisches Landesamt NRW



an die Innenstadt an und grenzt im Norden und Westen bereits an die Niederlande. Er punktet mit der Nähe zur Universität, dem Lousberg, viel Grün und einer Mischung von Siedlungsbau, Gründerzeitbauten und individuellem Wohnungsbau. Im oberen Marktsegment liegen die Angebotsmieten hier bei 12,92 Euro pro Quadratmeter. Der Trend zu höheren Mieten dürfte sich mit der Erweiterung des Unicampus fortsetzen. Die höchsten Angebotsmieten im oberen Segment riefen Vermieter mit 13,67 Euro pro Quadratmeter im Bezirk Aachen-Mitte (PLZ 52062) mit dem Dom, der Domschatzkammer, der Altstadt und ihren Einkaufsstraßen, dem Kurgarten und Teilen der Universität auf. Preiswerter gestaltete sich das Wohnen mit einer Medianmiete von 7,03 Euro pro Quadratmeter im Bezirk Brand/Sief/Hahn/Waldheim (PLZ 52076) im Süden der Stadt. Hier wurde mit 10,00 Euro pro Quadratmeter auch im oberen Segment die niedrigste Miete aufgerufen. Der teilweise an Belgien grenzende Bezirk ist verkehrsmäßig gut angeschlossen und weist zwischen Waldstadion und Walheim eine ländliche Prägung mit Wald- und Landwirtschaftsflächen auf. Ebenfalls preisgünstiger lagen die Angebots-

mieten mit 7,50 Euro im Bezirk Eilendorf/Haaren (PLZ 52080) im nordöstlichen Teil der Stadt. Richtung A 44 ist der Bezirk zu einem großen Teil mit Feldern und einem Naturschutzgebiet umgeben. Der Bezirk weist eine gut ausgebaute Infrastruktur, eine zentrale Nahversorgung und eine lebhaft Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern, aufgelockertem Siedlungsbau und kleineren Gewerbeansiedlungen auf.

#### PREISE VON HOCHWERTIGEN EIGENTUMSWOHNUNGEN STEIGEN DEUTLICH

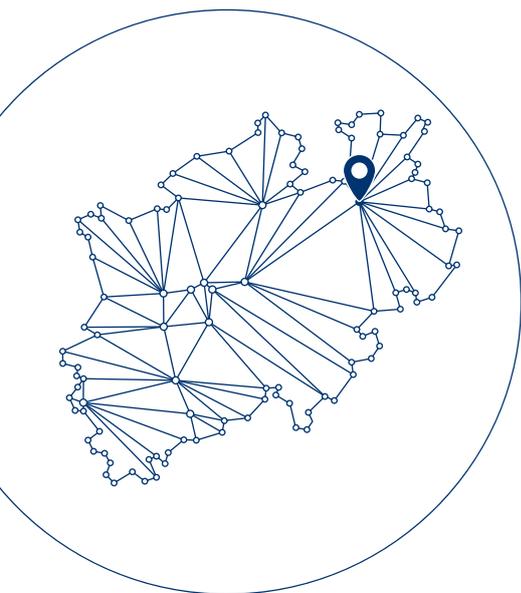
Analog zum vergleichsweise geringen Mietanstieg sahen sich Käufer von Aachener Eigentumswohnungen 2017 im Schnitt nur moderaten Preissteigerungen von 1,2 Prozent auf 2.497 Euro pro Quadratmeter gegenüber. Auch bei Eigentumswohnungen stellt Aachen im Vergleich der zwölf Top-Städte den fünftteuersten Standort. Innerhalb der einzelnen Marktsegmente gestaltete sich der Markt dynamischer. Verkäufer von hochwertigen Eigentumswohnungen, bei denen Neubauten und gut sanierter Bestand stärker zum Tragen kommen, versuchten Preiserhöhungen von 8,0 Prozent auf 4.381 Euro pro Quadratmeter zu

realisieren. Im unteren Preissegment forderten Verkäufer mit 1.356 Euro pro Quadratmeter 4,5 Prozent höhere Preise.

#### WENIG MEHRFAMILIENHÄUSER – MITTLERE PREISE

Unter den zwölf Top-Standorten gehört Aachen gemeinsam mit Münster und Bonn seit Jahren zu den drei Städten mit nur geringem Angebot an öffentlich zum Verkauf inserierten Mehrfamilienhäusern. Die geringe Fallzahl in Kombination mit den unterschiedlichen Qualitäten der Objekte im Segment der Zinshäuser erlaubt daher nur eingeschränkt Aussagen zu Preisniveau und -entwicklung in diesem Segment. 2017 forderten Verkäufer von Mehrfamilienhäusern in Aachen im Schnitt 1.952 Euro pro Quadratmeter und damit 4,4 Prozent höhere Preise als im Vorjahreszeitraum. Wie auch bei den Mieten und Eigentumswohnungen rangiert Aachen damit auf Platz 5 des Preisrankings der zwölf Top-Standorte und wird die Kaufpreisschwelle von 2.000 Euro pro Quadratmeter sicherlich bald überschreiten. 2013 hatten Interessenten für Mehrfamilienhäuser in Aachen noch mit im Schnitt rund 1.270 Euro Kaufpreis pro Quadratmeter rechnen müssen. ◦

# BIELEFELD – DIE PREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN WACHSEN ZWEISTELLIG



**Bielefeld ist mit rund 333.500 Einwohnern das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region Ostwestfalen-Lippe im Nordosten Nordrhein-Westfalens. Der starke Dienstleistungsstandort mit industriellem Kern ist auch eine Stadt der Wissenschaften und Innovationen. Mit der Universität und ihren rund 24.900 Studierenden, der katholischen Hochschule und mehreren Fachhochschulen ist Bielefeld zudem ein bedeutender Hochschulstandort.**

Bis zum Jahr 2025 wird mit einem geplanten Investitionsvolumen von mehr als einer Milliarde Euro der Campus Bielefeld mit Raum für weitere Forschungsinstitute sowie Forschungs- und Entwicklungszentren geschaffen. Im Gebäude der ehemaligen Stadtbibliothek entsteht das innovative Leuchtturmprojekt „Wissens-WerkStadt“ mit zahlreichen Begegnungsmöglichkeiten für den Austausch von Wissenschaft und Stadtgesellschaft. Der Teutoburger Wald, die Sparrenburg, der Obersee und zahlreiche kulturelle Einrichtungen in der Stadt bieten zudem ein hohes Maß an Lebensqualität.

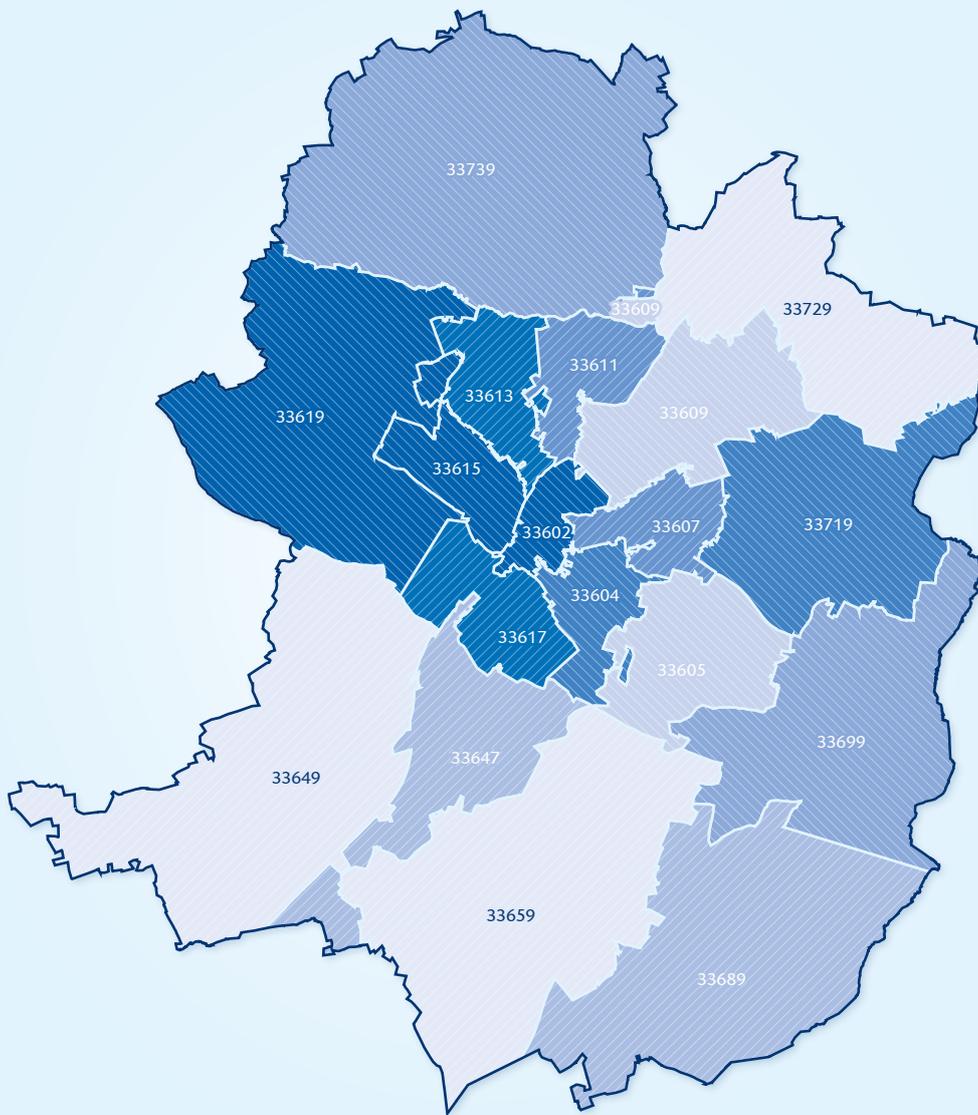
**STARKER WIRTSCHAFTSSTANDORT MIT ATTRAKTIVEM EINZELHANDELSBESATZ**  
Ursprünglich ein Zentrum der Leinenweberei, sind heute vorwiegend mittelständisch ausgerichtete Unternehmen aus der Nahrungs- und Genussmittelindustrie, der Druck- und Bekleidungsindustrie sowie der Bauwirtschaft und des Maschinenbaus in Bielefeld ansässig. Die Stadt ist zudem ein starker Kongress-Standort. Die hier ansässigen Bodenschwinghschen Stiftungen Bethel und das Evangelische Johanneswerk gehören mit 20.000 Mitarbeitern zu den größten diakonischen Einrichtungen Deutschlands. Die Beschäftigungssituation in Bielefeld entwickelte sich in den vergangenen Jahren gut. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg von 2013 bis 2017 um 9,1 Prozent auf knapp 122.400 Personen.

Die Arbeitslosenquote lag 2017 bei 8,3 Prozent und ist mit wenigen Schwankungen in den vergangenen 15 Jahren deutlich zurückgegangen. Als Oberzentrum der Region ist die Bielefelder Innenstadt eine wichtige Shoppingdestination. Neben der Altstadt mit ihren vielen Fachgeschäften sowie der Bahnhofstraße mit ihren Warenhäusern und

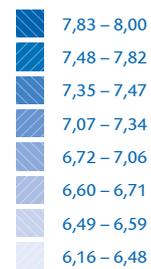
Filialisten sorgt seit Herbst 2017 das neue Shopping-Center LOOM für eine größere Waren-Vielfalt und eine höhere Innenstadt-Attraktivität. Die Pro-Kopf-Kaufkraft lag in Bielefeld 2017 bei 21.357 Euro und damit unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 22.366 Euro, ebenso wie die Kaufkraftkennziffer (95,1).

## **STEIGENDE NACHFRAGE DURCH WACHSENDE BEVÖLKERUNG**

Bielefelds Bevölkerung wuchs zwischen 2011 und 2016 um 1,9 Prozent. Hauptgrund hierfür ist der seit Jahren positive Wanderungssaldo. Über die Stadtgrenze hinweg standen 2016 den 18.770 Fortzügen rund 19.470 Zuzüge gegenüber. Ein Plus von 700 Personen. Der wesentliche Grund dieser Entwicklung wird in dem angespannten Wohnungsmarkt und dem weiter gestiegenen Preisniveau gesehen. Bis 2030 soll die Bevölkerungszahl ausgehend vom Jahr 2014 um voraussichtlich 2,9 Prozent wachsen. Eine noch deutlich größere Dynamik entfaltet die Zahl der Haushalte. Lag die Steigerungsrate zwischen 2011 und 2016 bei 0,6 Prozent, soll diese zwischen 2014 und 2040 um voraussichtlich 11 Prozent zulegen. Von den rund 170.400 Haushalten überwiegen mit 76 Prozent die Ein- und Zweipersonenhaushalte. Nur in 12 Prozent der Haushalte leben vier und mehr Personen. Dieser Trend dürfte sich im Hinblick auf den demografischen Wandel künftig noch verstärken. Zwar ist die Altersstruktur in Bielefeld noch recht ausgewogen: 92.660 Menschen unter 25 Jahren standen 2016 rund 81.060 Menschen mit mehr als 60 Jahren gegenüber. Allerdings stieg die Zahl der älteren Bevölkerung schon zwischen 2011 und 2016 mit 1.760 Personen deutlicher an als die der junge Einwohner mit 1.560 Menschen.



**Angebotsmiete auf Postleitzahlenebene**  
Q2 / 2017 – Q1 / 2018  
Median in €/m<sup>2</sup> pro Monat



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

### ANGESPANNTER WOHNUNGSMARKT TROTZ HOHER BAUTÄTIGKEIT

Der Bielefelder Wohnungsbestand ist von 2011 bis 2016 um 2 Prozent auf 169.611 Wohneinheiten gewachsen. Davon befanden sich 2016 gut 65 Prozent in Mehrfamilienhäusern. Die Wohnungsbautätigkeit stieg 2016 gegenüber dem Vorjahr um 27 Prozent auf 881 fertiggestellte Wohneinheiten, die Genehmigungen legten um 30 Prozent auf 1.774 zu. Der Leerstand, der 2011 noch bei 2,6 Prozent lag, verringerte sich weiter auf 2,4 Prozent im Jahr 2016. Die im Wohnungsmarktbericht 2017 ausgewiesene Wohnraumbedarfsplanung der Stadt weist für die Jahre 2017 bis 2020 einen Nachhol-, Zusatz- und Ersatzbedarf in der Größenordnung von rund 4.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sowie rund 200 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Der Bielefelder Wohnungsmarkt bleibt damit in vielen Segmenten angespannt. Aktuell erarbeitet

die Stadt Bielefeld daher einen Perspektivplan Wohnen 2020/2035, der im Sinne einer wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Handlungskonzeption die Empfehlungen des fortgeschriebenen Masterplans Wohnen mit einem Baulandprogramm für Bielefeld zusammenführen soll. Im vergangenen Jahr wurde zudem ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ gegründet, mit dem die Anstrengungen der Stadt und ihrer Partner für die Ausweisung von Flächen und die Förderung des Wohnungsbaus weiter gebündelt und verstärkt werden sollen.

Ab 2018/2019 werden darüber hinaus Konversionsflächen frei, die in Bielefeld zumindest mittelfristig für Entspannung sorgen könnten. Der Kasernenstandort Catterick Barracks befindet sich im Stadtbezirk Stieghorst und umfasst eine Fläche von rund 33,6 Hektar, der 8,9 Hektar große Kasernenstandort Rochedale Barracks befindet sich im Stadtbezirk Mitte.

### ERNEUTER ANSTIEG DER ANGEBOTSMIETEN

Mietpreise spiegeln das Verhältnis von Angebot und Nachfrage und sind daher ein wichtiger Indikator für den Wohnungsmarkt. Seit dem 1. Juli 2015 gilt in Bielefeld die Mietpreisbremse. Dennoch legten die durchschnittlichen Angebotsmieten der Gesamtstadt 2017 im Schnitt um 3,6 Prozent auf 7,00 Euro pro Quadratmeter zu. Während die Mietsteigerung im unteren Marktsegment mit 1,4 Prozent auf 4,95 Euro pro Quadratmeter moderat ausfiel, mussten Mieter im hochpreisigen Segment 3,7 Prozent mehr aufwenden als im Vorjahreszeitraum und im Schnitt 10,37 Euro pro Quadratmeter zahlen. 2013 lag die Medianmiete aller Marktsegmente noch bei 6,07 Euro pro Quadratmeter. Doch nicht nur die Angebotsmieten, sondern auch die Mietspielgelmierten wiesen Steigerungen auf. Der seit 2018 geltende, qualifizierte Mietspiegel der Stadt weist je nach Lage und Baualterklasse

Mieten zwischen 6,15 Euro und 9,19 Euro pro Quadratmeter auf. Im Mietenspiegel 2016 lagen die Mietpreise noch in einer Spanne

Nord-Süd-Gefälle feststellen. Besonders gefragt sind Wohnungen in Innenstadtnähe und den angrenzenden nördlichen, westlichen und

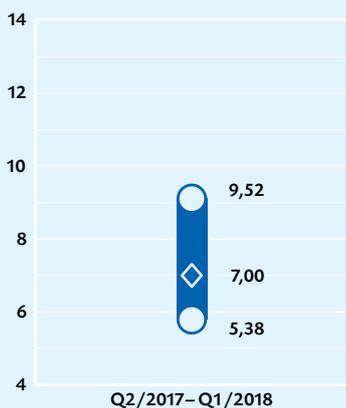
Quadratmeter Vermieter in den Bereichen Dornberg und Schildesche (PLZ 33619) sowie in Mitte (PLZ 33602) auf. Im oberen Marktsegment erreichten die Medianmieten hier Werte zwischen 11,47 und 11,60 Euro pro Quadratmeter. Neben der Nähe zur Universität punkten die Stadtteile Dornberg, Schildesche mit dem östlichen Teutoburger Wald, dem Dornberger Auenpark und dem Heimatpark Olderdissen als Naherholungsgebiet und einem hohen Anteil lockerer, kleinteiliger Bebauung. Nur wenig niedriger fielen mit durchschnittlich 7,83 Euro pro Quadratmeter die Mietpreise im Bereich Gadderbaum, Mitte, Schildesche (PLZ 33615) aus. Hier erreichten sie in der Spitze 11,15 Euro pro Quadratmeter. In diesem Teil Bielefelds, der im Süden an die Mitte angrenzt, befindet sich die Universität,

## „Innerhalb der Stadt lässt sich ein gewisses Nord-Süd-Gefälle feststellen. Besonders gefragt sind Wohnungen in Innenstadtnähe und den angrenzenden nördlichen, westlichen und östlichen Postleitzahlbezirken.“

von 5,67 und 6,80 Euro pro Quadratmeter. Innerhalb der Stadt lässt sich ein gewisses

östlichen Postleitzahlbezirken. Die höchsten Angebotsmieten riefen mit 8,00 Euro pro

MIETPREISSPANNE in €/m<sup>2</sup>/Monat



Median und Spanne mit 80% der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

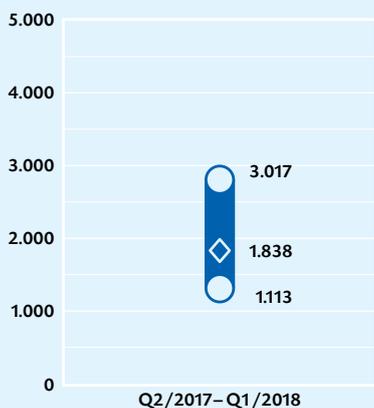
ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISE FÜR WOHNUNGEN

Median in €/m<sup>2</sup> bzw. €/m<sup>2</sup>/Monat, jeweils Q2-Q4 und Q1 des Folgejahres



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

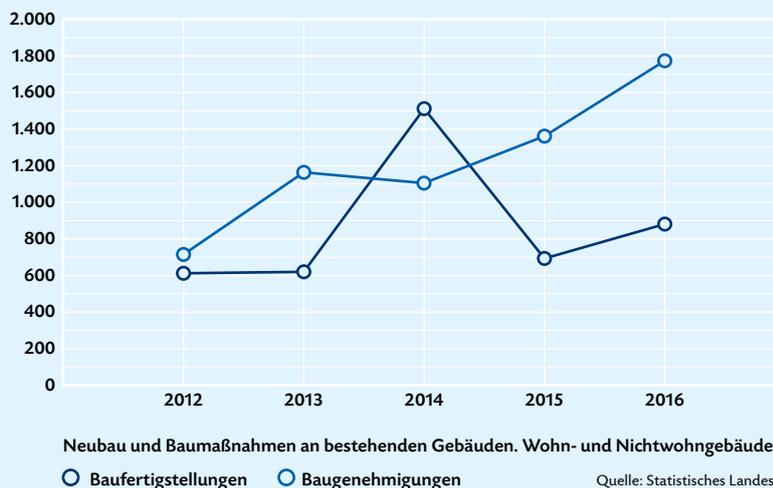
KAUFPREISSPANNE ETW in €/m<sup>2</sup>



Median und Spanne mit 80% der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

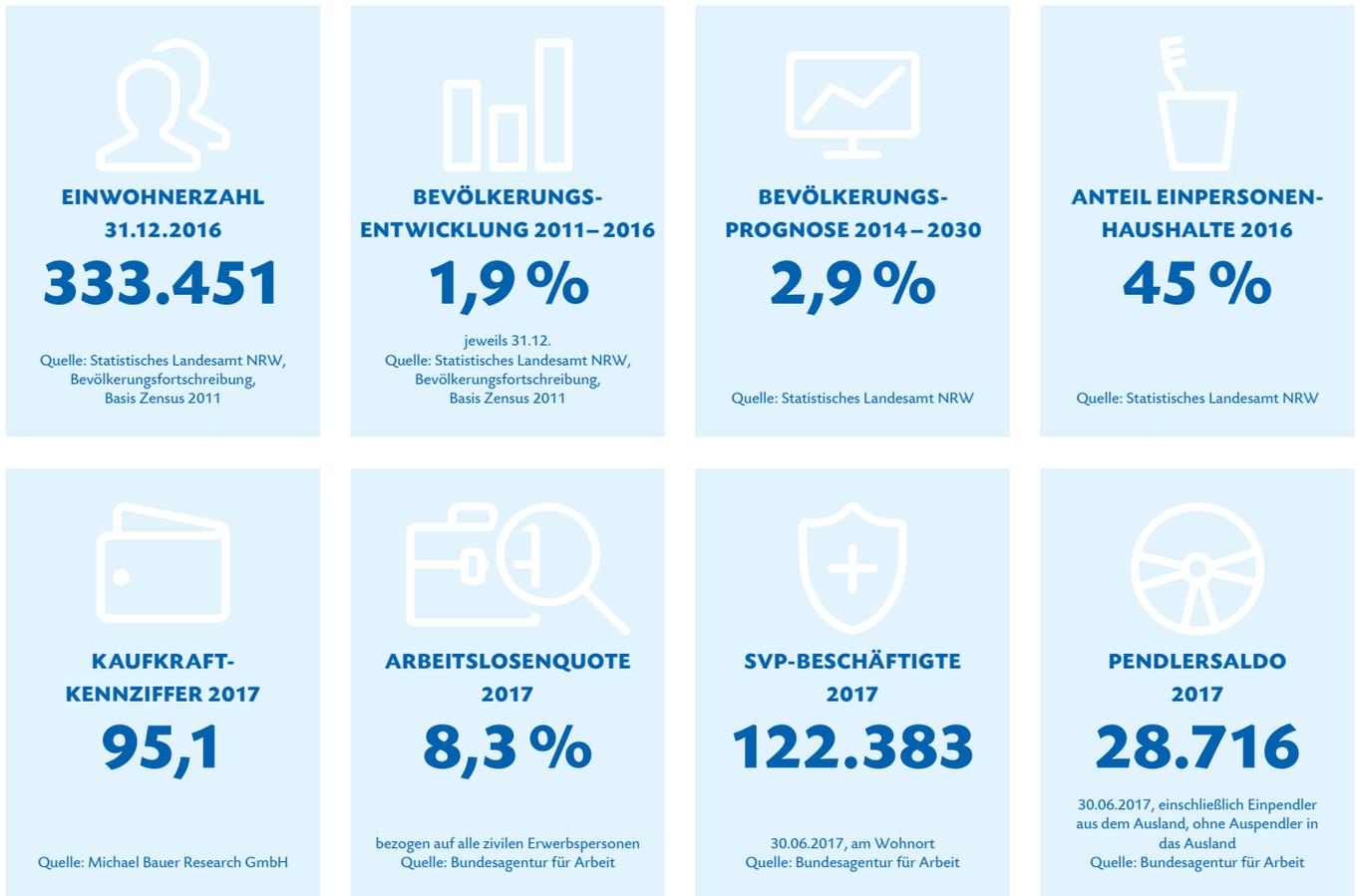
WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten



Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Wohn- und Nichtwohngebäude

○ Baufertigstellungen ○ Baugenehmigungen

Quelle: Statistisches Landesamt NRW



die Fachhochschule Bielefeld und die Schüco Arena. Hier herrscht trotz zahlreicher Grünflächen eine dichtere Bebauung mit einigen Hochpunkten an der Kurt-Schuhmacher-Straße und der Graf-von-Stauffenberg-Straße vor. Deutlich preiswertere Mietangebote fanden Mieter mit durchschnittlich 6,16 Euro pro Quadratmeter im Postleitzahlbezirk Senne und Sennestadt (PLZ 33659) im Südwesten der Stadt. Hier reichten die Angebotsmieten in der Spitze bis zu 8,51 Euro pro Quadratmeter. Der teilweise recht ländlich geprägte Bezirk liegt südlich des Teutoburger Waldes und ist verkehrsmäßig gut über die A2 angebunden.

#### EIGENTUMSWOHNUNGEN VERZEICHNEN ZWEISTELLIGE PREISSTEIGERUNGEN

Die angebotenen Preise für Eigentumswohnungen sind das zweite Jahr in Folge um mehr als 10 Prozent gestiegen und lagen 2017 im Mittel bei 1.838 Euro pro Quadratmeter. Mit 10,4 Prozent verlief die Preissteigerung etwas weniger dynamisch als noch im Vergleichszeitraum 2016 (12,8 Prozent), aber dennoch überdurchschnittlich. 2013 riefen Verkäufer in Bielefeld noch Quadratmeterpreise von durchschnittlich 1.383 Euro pro Quadratmeter auf. Die anhaltende Niedrigzinsphase und der enge

Mietwohnungsmarkt haben die Nachfrage nach Eigentumswohnungen kräftig angeheizt, ohne eine entsprechende Ausweitung des Angebots zu generieren. Im unteren Marktsegment kosteten Eigentumswohnungen 2017 mit 998 Euro pro Quadratmeter 10,8 Prozent mehr als im Vorjahr, im höherpreisigen Segment wurden Quadratmeterpreise von 3.350 Euro aufgerufen, 11,7 Prozent mehr als noch im Vorjahr.

#### STARKE PREISSTEIGERUNG BEI MEHRFAMILIENHÄUSERN

Kaufinteressenten für Mehrfamilienhäuser hatten auch 2017 einen schweren Stand. Weniger als 200 inserierte Angebote konnten die Nachfrage wie schon in den Vorjahren nicht befriedigen. Entsprechend stiegen die Preise innerhalb eines Jahres von 1.416 Euro auf 1.468 Euro pro Quadratmeter. Damit steht Bielefeld im Mittelfeld der zwölf Top-Städte Nordrhein-Westfalens, hinter Aachen, Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster. 2013 lagen die durchschnittlichen Preisforderungen der Anbieter noch unter 1.000 Euro pro Quadratmeter. ◦

# WACHSTUM DURCH WERT- STEIGERENDE ALTERNATIVEN ZU AKQUISITIONEN



**ECKHARD SCHULTZ**  
CFO LEG Immobilien AG

**In der aktuellen Aufschwungphase des Wohnungsmarktes wird es immer schwieriger, Bestände zu Preisen anzukaufen, die in einem angemessenen Verhältnis zu den erzielbaren Mieten stehen. Je weiter sich die Kaufpreise von den Mieten entfernen, desto stärker muss auf weitere Kaufpreisanstiege spekuliert werden und desto höher das Investitionsrisiko. Die Stimmung in der Wohnungswirtschaft ist zwar derzeit durch steigende Mieten und niedrige Zinsen sehr gut. Sie darf aber nicht dazu verleiten, überhöhte Kaufpreise zu zahlen oder sich auf der guten Ertragslage auszuruhen. Sie muss dazu genutzt werden, wertsteigernde Alternativen zu Akquisitionen zu identifizieren, zu analysieren und gezielt in sie zu investieren.**

Zu den wertsteigernden Alternativen zählt zunächst das organische Wachstum durch Investitionen in den Wohnungsbestand. Energetische Sanierungen haben dabei Priorität. Hier geht es im Einzelnen um die Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellerdecken, um neue Eingangstüren und Fenster. Diese Maßnahmen unterstützen den Klimaschutz, erhöhen den Wohnkomfort und senken die Nebenkosten. Sie stoßen deshalb in den meisten Fällen auf eine hohe Akzeptanz in der breiten Bevölkerung und in der Mieterschaft. Hinzu kommen Aufwertungen durch Balkone, die renoviert oder neu angebaut werden, Badmodernisierungen, neue Außenanlagen und renovierte Treppenhäuser. Darüber hinaus führt der demografische Wandel zu einer steigenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen und erfordert entsprechende Umbaumaßnahmen.

Wertsteigernde Investitionen in den Bestand von Mietwohnungen setzen sowohl Rendite- als auch Mieterorientierung voraus: Die Investition muss sich rechnen. Die kritische Schwelle für Investitionsentscheidungen liegt zum Beispiel bei der LEG bei einer effektiven internen Verzinsung von sechs Prozent. Zusätzlich müssen Investitionsvorhaben auch zu den Bedürfnissen der Mieter passen. Diese unterscheiden sich von Region zu Region und von Siedlung zu Siedlung. In attraktiven Wachstumsmärkten mag es sinnvoll sein, in einem Zug ganze Siedlungen zu modernisieren. Bestände in besonders stark nachgefragten Lagen mit guten Infrastrukturvoraussetzungen können durch Aufstockung, Ausbau von Dachgeschossen, Schließung von Baulücken etc.

nachverdichtet werden, um neuen, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Durch die Wohnungsknappheit in Ballungsgebieten erfährt die Nachverdichtung nach und nach auch die dafür dringend benötigte politische Unterstützung, zu der bislang oftmals der Mut fehlte, weil die Politik in vielen Fällen Anwohner-Proteste fürchtete. Insgesamt weisen die Kommunen allerdings noch immer zu wenig Bauflächen aus. Die Tendenz stimmt jedoch: In der Großen Koalition hat man sich zum Beispiel kürzlich darauf geeinigt, ein Gesetz zu entwerfen, das Planungsverfahren beschleunigen soll.

An Standorten mit Aufholpotenzial kann es dagegen sinnvoll sein, kleinteiliger vorzugehen und die Maßnahmen zeitlich zu staffeln, um weiterhin über den gesamten Zeitraum der Aufwertung der Siedlung Wohnungen in unterschiedlichen Qualitäten und Preiskategorien anbieten zu können. In Gebieten mit niedriger Kaufkraft wäre eine Sanierung im Rundumschlag oft nicht sachgerecht. Dort muss vielmehr kontinuierlich ein vielfältiges Wohnungsangebot für eine ausgewogene Mieterstruktur sorgen. Das gibt der Siedlung Stabilität und wirkt vorbeugend gegen soziale Probleme und eine erhöhte Fluktuation.

Im Rahmen von baulichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sollten die Wohnungen und Gebäude zumindest technisch für die Digitalisierung und Vernetzung durch neue Informations- und Kommunikationstechnologien vorbereitet werden. Der nachträgliche Einbau technischer Anlagen und Leitungsnetze ist i. d. R. sehr viel teurer als das Gebäude gleich-

zeitig zu einer ohnehin anstehenden Sanierung auf den neuesten Stand zu bringen.

An der Schnittstelle zu Mietinteressenten und Mietern lassen sich neue Informations- und Kommunikationstechnologien einsetzen, die sämtliche wohnungswirtschaftliche Prozesse vereinfachen, beschleunigen und sogar teilweise automatisieren. Mieter-Portale mit Chat-Möglichkeit, Mieter-Apps, die Nutzung von Messenger-Diensten wie WhatsApp oder Telegram, die Kommunikation über Soziale Medien wie Facebook sind Instrumente, die schon heute erfolgreich eingesetzt werden. Neben der Effizienzsteigerung sorgen sie auch für eine stärkere Kundenbindung. Gerne angenommen wird hier alles, was aus dem täglichen Umgang mit den neuen Technologien bereits bekannt ist und gleichzeitig einen hohen Nutzwert hat – das betrifft nicht nur die Mieter, sondern auch die eigenen Mitarbeiter. Die Nähe zu den Mietern bleibt dabei entscheidend. Vor allem ältere Mieter und Mietinteressenten haben oft das Bedürfnis, telefonisch, per E-Mail oder persönlich vor Ort in Kontakt mit Mitarbeitern des Wohnungsunternehmens zu treten. Trotz aller neuen Möglichkeiten muss ein entsprechendes Angebot im leistbaren Rahmen bewahrt und ebenfalls weiterentwickelt werden.

Zusätzlicher Mehrwert für die Mieter – und dadurch Ertrag für das Wohnungsunternehmen – lässt sich durch innovative wohnungsnah Services erzielen. Multimedia, Strom- und Wärmeversorgung, Handwerksleistungen, Versorgung, Gesundheit und Sicherheit sind Bereiche, in denen in Kooperation mit strategischen Partnern Dienstleistungsangebote zur Verfügung stehen.

Auf der Unternehmensebene gilt es, die Finanzierungsstruktur regelmäßig auf den Prüfstand zu stellen und zu optimieren. In der aktuellen Niedrigzinsphase gibt es verschiedene Möglichkeiten, die Kapitalkosten zu senken, sich langfristig zu günstigen Konditionen zu refinanzieren und die Finanzierungsquellen zu diversifizieren. Günstige Finanzierungsbedingungen erhöhen die Profitabilität des Unternehmens. Eine klare, transparente Finanzkommunikation und ein entsprechendes Rating sind die Voraussetzungen für eine verhandlungsstarke Position am Finanzierungsmarkt und den Zugang zu allen wesentlichen Instrumenten.

Gute Finanzierungsbedingungen setzen auch die Transparenz des Immobilienbestandes voraus. Diese lässt sich auch durch die Verbesserung der Dokumentation erhöhen. Der Marktwert von Immobilien, für die sämtliche

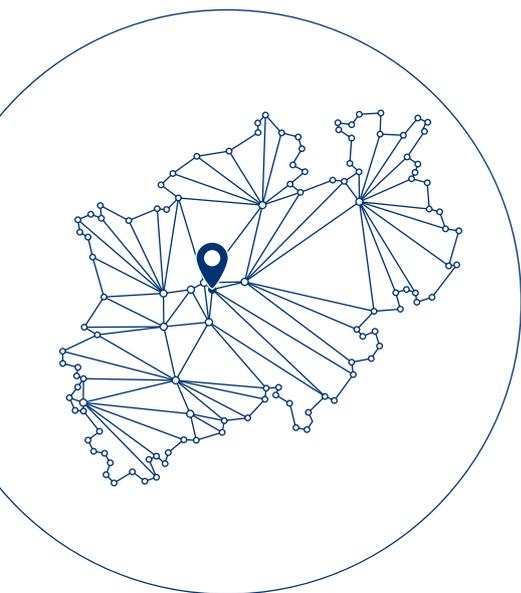
Vertragswerke und Dokumente lückenlos in digitaler Form vorliegen, ist höher als bei lückenhafter Dokumentation, denn bei Letzterer werden beim Kaufpreis in der Regel Risikoabschläge vorgenommen, für die es ansonsten keinen Grund gäbe. Einwandfrei dokumentierte Immobilien können genauer bewertet werden und durch die Nutzung digitaler Daten-

**„An der Schnittstelle zu Mietinteressenten und Mietern lassen sich neue Informations- und Kommunikationstechnologien einsetzen, die sämtliche wohnungswirtschaftliche Prozesse vereinfachen, beschleunigen und sogar teilweise automatisieren.“**

räume lassen sie sich bei An- und Verkäufen einfacher, schneller und effizienter an neue Eigentümer übertragen. Auf dem Markt gibt es bereits einige Anbieter, die große Mengen an Akten schnell und kosteneffizient digitalisieren, die Daten extrahieren und strukturiert zur Verfügung stellen können.

Wertsteigernde Alternativen zu Akquisitionen und Wachstumschancen für Wohnungsunternehmen gibt es viele. Durch die voranschreitende Digitalisierung wird ihre Zahl weiter ansteigen. Inwieweit die neuen Chancen genutzt werden können, hängt letztendlich von der Bereitschaft ab, im Unternehmen eine Kultur der Innovation zu etablieren und neuen Ideen mit Offenheit, Neugier und Veränderungsbereitschaft entgegenzutreten – vom Management bis hin zum einzelnen Mitarbeiter vor Ort. ◦

# BOCHUM – HOHE NACHFRAGE AUF DEM INVESTMENTMARKT FÜHRT ZU STEIGENDEN PREISEN



Bochum ist eine junge, pulsierende Großstadt. Neben der Ruhr-Universität und acht Hochschulen mit insgesamt rund 58.000 Studierenden sorgen die Forschungszentren und Technologiequartiere für einen regen Austausch zwischen Wissenschaft und Wirtschaft. Hochschulen, Studenten und Kreative tragen ebenso wie die lebendige Kultur- und Kunstszene zu einer steigenden Attraktivität der Stadt bei. In den kommenden Jahren wandelt die Bochumer Innenstadt entlang der Viktoriastraße ihr Gesicht. Die Achse vom Bildungs- und Verwaltungszentrum (BVZ) über den alten Justizkomplex und das Landesbehördenhaus bis zum Musikforum soll neu gestaltet werden.

So entsteht bis 2021 am Husemannplatz mit dem Viktoria Karree ein neues Quartier, in dem sich neben Geschäften, Gastronomie und Büros auch ein Hotel und ein Fitnessstudio ansiedeln wollen. Jedes der neu entstehenden Geschäfte im Erdgeschoss wird von außen und über einen eigenen Eingang erreichbar sein. Das Gebäude Jungesellenstraße 8 soll einer Wohnbebauung weichen. Außerdem hat die Stadt den Ankauf des benachbarten Telekom-Blocks am Willy-Brandt-Platz/Viktoriastraße beschlossen, um das historische Gebäude zu einem „Haus des Wissens“ mit Stadtbücherei und Volkshochschule umzugestalten. Im Erdgeschoss sehen die Pläne eine 1.500 Quadratmeter große Markthalle vor. Für die Gestaltung, die Bauplanung, das Einwerben von Fördermitteln und den Umbau des bestehenden Gebäudes soll ein Architektenwettbewerb ausgelobt werden.

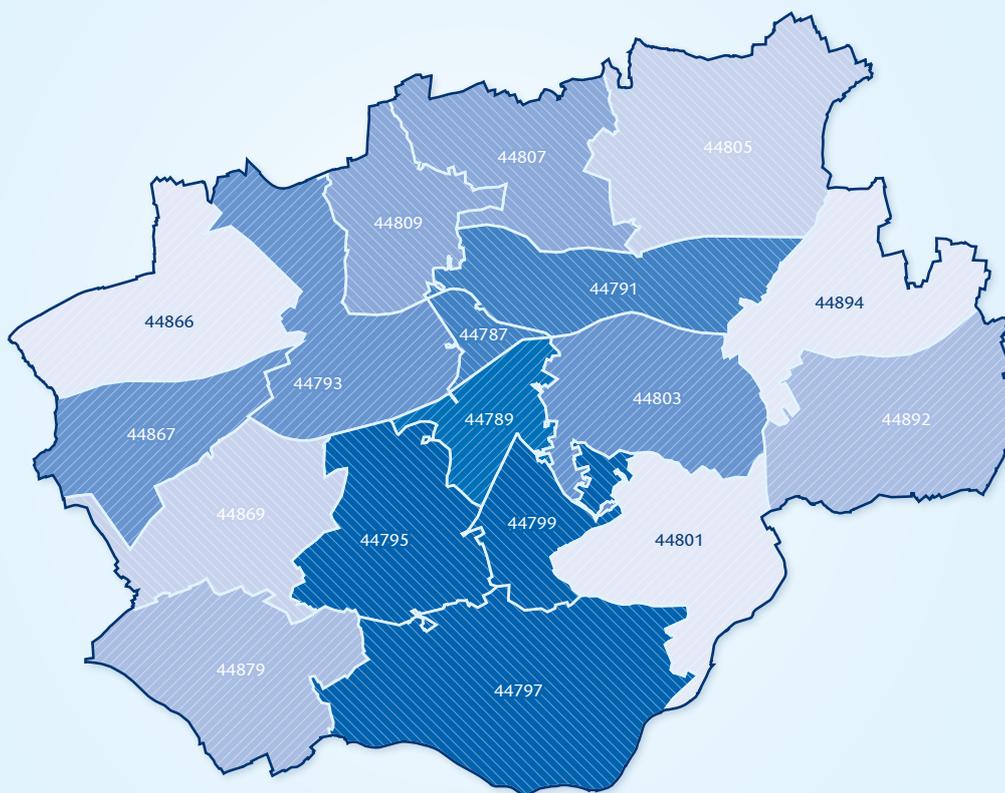
## VOM ZECHENSTANDORT ZUR WISSENSSTADT

Noch vor fünfzig Jahren war Bochum der größte Zechenstandort Deutschlands und Sitz von mehr als fünf Stahlwerken. Mit der Kohle- und Stahlkrise wandelte sich die Stadt grundlegend. Die Stadt versteht den Strukturwandel als Chance. Mit dem gesamtstädtischen Handlungsrahmen „Bochum Strategie“ soll Bochum bis 2030 auf der Basis seiner Geschichte als Arbeiterstadt zum neuen Standort für Technologie, Dienstleistungen und Hochschulen entwickelt werden. Schon heute ist der Hauptteil der Beschäftigten im Dienstleistungssektor tätig. Die Branchenschwerpunkte liegen in den Bereichen

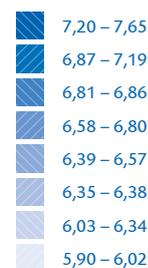
Wissenschaft und Forschung, Gesundheitswirtschaft, Verkehrstechnik, Geothermie sowie Kultur- und Kreativwirtschaft. Bochum ist aufgrund seiner zentralen Lage zudem ein bedeutender Logistikstandort. Bis Herbst 2019 baut DHL ein weiteres hochmodernes Mega-Paket-Zentrum, in dem bis zu 50.000 Sendungen pro Betriebsstunde bearbeitet werden. Der Neubau mit 40.000 Quadratmetern entsteht auf einer Teilfläche des rund 140.000 Quadratmeter großen DHL-Areals auf Mark 51<sup>7</sup>, dem ehemaligen Opel-Gelände in Bochum-Laer.

Die Wirtschaftskraft Bochums stützt sich nicht mehr nur auf wenige Großunternehmen, sondern auf eine mittelständisch geprägte Unternehmenslandschaft. Für ihre Leistungen im Bereich der Energieeffizienz und des Klimaschutzes wurde die Stadt schon zum dritten Mal mit dem Gold-Zertifikat des international anerkannten European Energy Award ausgezeichnet. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, bis spätestens zum Jahr 2030 die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Vergleich zu 1990 um 65 Prozent zu senken.

Der Arbeitsmarkt entwickelte sich zwischen 2013 und 2017 positiv, wenn auch mit einer Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 6,6 Prozent weniger dynamisch als in den anderen der zwölf untersuchten Städte. Die Arbeitslosenquote bewegte sich in den vergangenen zehn Jahren um die Marke von 10 Prozent und rangiert damit unter den Vergleichswerten von Dortmund, Duisburg, Essen und Gelsenkirchen. Die lokale Kaufkraft liegt mit 21.182 Euro pro Kopf und einer Kaufkraftkennziffer von 94,3 niedriger als der Landesdurchschnitt.



Angebotsmiete auf Postleitzahlenebene  
Q2 / 2017 – Q1 / 2018  
Median in €/m<sup>2</sup> pro Monat



Quelle: CBRE auf Datenbasis  
empirica-systeme GmbH

## MEHR PLATZ FÜR BOCHUMS BEVÖLKERUNG

Von 2011 bis 2016 wuchs die Bevölkerung Bochums um 0,6 Prozent. Die Zahl der Haushalte stieg um 3,2 Prozent auf aktuell etwa 195.000. Bis 2030 gehen die Prognosen – ausgehend vom Referenzjahr 2014 – von einem Rückgang der Bevölkerung um 2,1 Prozent aus. Der Trend zum Einpersonenhaushalt kommt auch in Bochum zum Tragen. In rund 47 Prozent der Haushalte lebt eine Person, rund ein weiteres Drittel wird von zwei Personen bewohnt. Etwa ein Fünftel der Bochumer wohnt in Familien- oder WG-Haushalten mit drei und mehr Personen. Die Zahl der Haushalte soll – ausgehend von 2014 – bis 2040 voraussichtlich um 4,9 Prozent zurückgehen. Bochum ist damit gemeinsam mit Duisburg einer der Standorte, für die ein Haushaltsrückgang prognostiziert wird.

Die Bautätigkeit gestaltete sich in Bochum im Jahr 2016 verhalten. Die Zahl der Baufertig-

stellungen lag mit 289 Wohnungen zwar um 65 Einheiten höher als im Vorjahr, befriedigte aber den Bedarf an modernem Wohnraum nicht, wie der Leerstand von nur 2,5 Prozent zeigt. Die Zahl der Baugenehmigungen lag dagegen mit 616 Wohnungen auf dem höchsten Niveau seit 2011. Von den insgesamt 198.000 Bochumer Wohnungen befinden sich rund drei Viertel in Mehrfamilienhäusern. Moderner Wohnraum für mehrere tausend Menschen wird ab 2018 das Großprojekt „Ostpark – Neues Wohnen“ schaffen. Der künftige „Ostpark“ ist ein zentraler Baustein im „Handlungskonzept Wohnen“, mit dem sich die Stadt Bochum zukunftsgerecht aufstellen will. Er setzt sich aus drei Quartieren zusammen, die sich von Altenbochum bis Laer erstrecken und durch einen neu angelegten Bachlauf miteinander verbunden werden. Das größte ist das Quartier „Feldmark“, in dem rund 650 Wohneinheiten entstehen sollen. Daran schließen sich die Quartiere „Havkenscheider Park“

und „Havkenscheider Höhe“ an. Insgesamt sollen tausend Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

Auch im Bochumer Stadtparkviertel auf dem Areal der ehemaligen RWE-Verwaltung an der Wielandstraße soll nach Plänen des Frankfurter Architekten Professor Christoph Mäckler ein neues Wohnquartier errichtet werden. Vorgesehen sind drei Baublöcke, die einen neuen Quartiersplatz umgeben, der sich zum angrenzenden Schmechtingtal hin öffnet.

In unmittelbarer Nähe zum Bochumer Hauptbahnhof auf der Fläche des heutigen Parkhauses P7 ist ein rund 60 Meter hohes Gebäude geplant, das als „BaseCamp“ Heimat für mehr als 400 Studierende werden soll, aber auch Hotelgästen zur Verfügung stehen wird. Auch in der Laerheidestraße 4–8 entsteht auf einem 10.700 Quadratmeter großen Grundstück eine neue Studentenwohnanlage für insgesamt 260 Studierende.

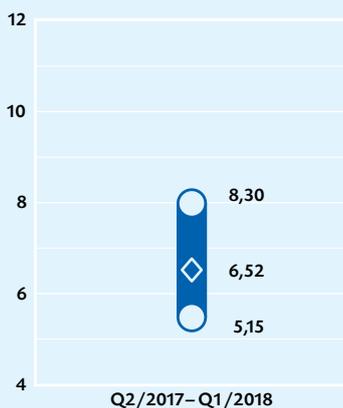
## GRÜNE STADTNAHE LAGEN SIND GEFRAGT

Der Mietmarkt in Bochum gestaltet sich stabil. Die durchschnittlichen Angebotsmieten stiegen 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 3,5 Prozent auf 6,52 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich mit den übrigen der zwölf Top-Städte weist Bochum die viertgünstigste Angebotsmiete auf und liegt etwas unter dem landesweiten Durchschnitt von 6,67 Euro pro Quadratmeter. Allerdings hat sie sich gegenüber dem Vergleichszeitraum 2013 um 0,88 Euro pro Quadratmeter bzw. 15,6 Prozent erhöht. Die Preisentwicklung war sowohl im unteren als auch im oberen Marktsegment recht ausgeglichen. Vermieter riefen im preiswerten Segment mit 4,83 Euro pro Quadratmeter um 2,1 Prozent höhere Mieten auf, im

hochwertigen forderten sie mit 9,00 Euro pro Quadratmeter 2,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Innerhalb der Stadt lagen die mittleren Angebotsmieten nur in 4 der 18 Postleitzahlbezirke höher als 7,00 Euro pro Quadratmeter. Im oberen Marktsegment überschritten sieben Gebiete die 9-Euro-Marke. Drei Bezirke warteten mit Quadratmetermieten von mehr als 10,00 Euro auf. Innerhalb der Stadt forderten Vermieter im Bezirk Stiepel (PLZ 44797) im Süden der Stadt mit im Schnitt 7,65 Euro pro Quadratmeter die höchsten Medianmieten. Die gehobene Wohngegend weist einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern, Villen und Grünflächen auf. Neben der Ruhr und dem Kemnader See punktet der Bezirk mit der Nähe zur Ruhr-Universität Bochum und der Hochschule Bochum. Nur wenig geringere

Medianmieten wies mit 7,25 Euro pro Quadratmeter der Postleitzahlbezirk Weitmar (PLZ 44795) auf, der südlich der Innenstadt liegt. Die Bebauung fällt hier verdichteter aus, mit einer Mischung von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Sportler und Erholungssuchende nutzen den Wald Weitmarer Holz oder den angrenzenden Schlosspark Bochum. Im oberen Marktsegment forderten Vermieter hier 9,68 Euro pro Quadratmeter. Günstiger fielen die durchschnittlichen Angebotsmieten mit 5,90 Euro pro Quadratmeter im Bezirk Wattenscheid/Leithe (PLZ 44866) im Westen der Stadt aus. Auch im oberen Marktsegment gaben sich Vermieter hier mit Mieten von im Schnitt 7,58 Euro pro Quadratmeter zufrieden. Der Bezirk ist geprägt durch ein Nebeneinander von verdichteter, urbaner Bauweise,

### MIETPREISSPANNE in €/m<sup>2</sup>/Monat



Median und Spanne mit 80% der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

### ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISE FÜR WOHNUNGEN

Median in €/m<sup>2</sup> bzw. €/m<sup>2</sup>/Monat, jeweils Q2-Q4 und Q1 des Folgejahres

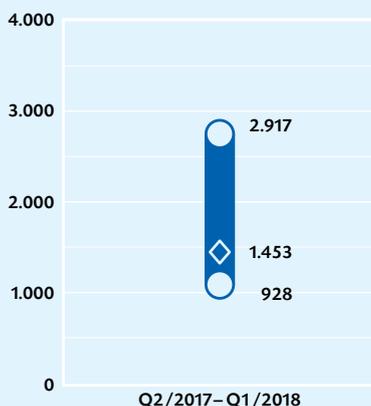


■ Mietpreis

○ Kaufpreis

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

### KAUFPREISSPANNE ETW in €/m<sup>2</sup>



Median und Spanne mit 80% der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

### WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten



Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Wohn- und Nichtwohngebäude

○ Baufertigstellungen ○ Baugenehmigungen

Quelle: Statistisches Landesamt NRW



durchsetzt mit Gewerbeanteilen, gut erhaltenen Gründerzeitbauten, Siedlungsbauten mit großzügigen Grünflächen, Einfamilien- und Reihenhäusern, Kruppwald und Stadtgarten. Entlang der Hansa Straße besteht zudem ein größeres Gewerbegebiet. Preiswert lässt es sich auch in einer weiteren Stadtrandlage, im Bezirk Gerthe/Harpen/Hiltropin (PLZ 44805) mit einer Medianmiete von 6,18 Euro pro Quadratmeter wohnen.

### STEIGENDE NACHFRAGE NACH EIGENTUMSWOHNUNGEN UND MEHRFAMILIENHÄUSERN

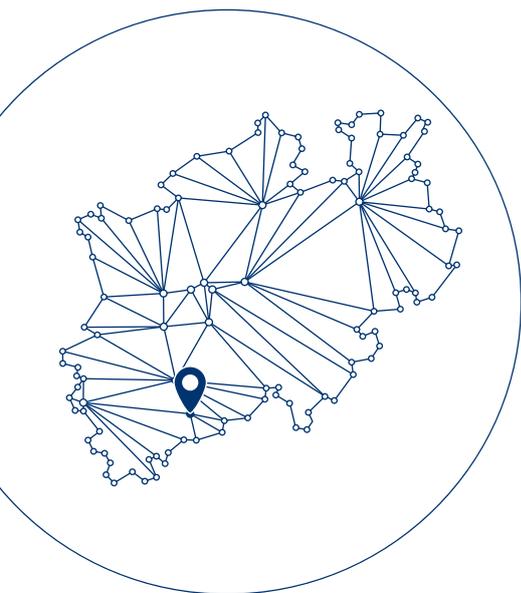
Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen bewegen sich in Bochum seit fünf Jahren stetig nach oben. Zwischen 2013 und 2017 stiegen sie von 1.221 auf 1.453 Euro pro Quadratmeter. Dennoch sind sie noch vergleichsweise günstig. Unter den zwölf analysierten Städten Nordrhein-Westfalens werden nur noch Eigentumswohnungen in Duisburg, Gelsenkirchen und Wuppertal preiswerter angeboten. Die andauernde Niedrigzinsphase und die gute Arbeitsmarktentwicklung schürten auch 2017 in Bochum die Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Die Kaufpreise legten im Vergleich zum Vorjahr

im Schnitt um 8,3 Prozent zu. Wohnungen im preiswerten Segment waren dabei etwas stärker gefragt als hochwertige. Im unteren Marktsegment stiegen die Angebotspreise ebenfalls um 8,3 Prozent auf 820 Euro pro Quadratmeter, im oberen um 6,7 Prozent auf 3.315 Euro pro Quadratmeter. Damit hat die Dynamik gegenüber dem Vorjahreszeitraum erneut zugenommen.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser stiegen 2017 in Bochum gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 895 Euro auf 1.002 Euro pro Quadratmeter, ein Plus von 12,0 Prozent. Damit bleiben Mehrfamilienhäuser in Bochum unter den durchschnittlichen Preisen für das gesamte Bundesland (1.057 Euro pro Quadratmeter). Im Vergleich der zwölf nordrhein-westfälischen Großstädte sind Mehrfamilienhäuser in Wuppertal, Duisburg und Gelsenkirchen mit unter 1.000 Euro pro Quadratmeter noch günstiger zu haben als in Bochum. Insgesamt ist jedoch auch in Bochum das öffentlich einzu- sehende Angebot an zu verkaufenden Mehrfamilienhäusern nicht sehr hoch. In den übrigen Ruhrgebietsstädten der zwölf untersuchten Standorte – Dortmund, Duisburg, Essen und Gelsenkirchen – fanden Kaufinteressenten ein

größeres Angebot an entsprechenden Investmentobjekten vor. Die prozentuale Kaufpreisentwicklung für Mehrfamilienhäuser in Bochum ist aufgrund der Fallzahlen daher nur eingeschränkt aussagekräftig, da unterschiedliche Qualitäten in diesem Segment deutlichere Einflüsse ausüben können. ◦

# BONN – ANGESPANNTER MARKT LÄSST ANGEBOOTS- MIETEN WEITER STEIGEN



Die ehemalige Bundeshauptstadt Bonn mit ihren 322.000 Einwohnern hat sich zur deutschen Stadt der Vereinten Nationen und einem Ort internationalen Dialogs zu Zukunftsthemen entwickelt. In der Bonner City weichen in den kommenden Jahren die ungeliebte Südüberbauung auf dem Bahnhofsvorplatz und das „Bonner Loch“ dem neuen Einkaufszentrum Maximiliancenter und dem „Urban Soul – Dreiklang für Bonn“. Geplant ist ein Nutzungsmix aus Einzelhandel, Büroflächen, Fitness, Hotel und Gastronomie. Zugleich wird der Zugang zum U-Bahnhof neu gestaltet.

Ein weiteres Großprojekt, das Büroquartier Neuer Kanzlerplatz, verändert bis 2021 das Aussehen des Bundeskanzlerplatzes im ehemaligen Regierungsviertel. Auf dem 37.700 Quadratmeter großen Grundstück entstehen nach einem Entwurf des Kölner Architekturbüros JSWD drei Baukörper unterschiedlicher Höhe mit einem Hochpunkt von bis zu 100 Metern Höhe. Darüber hinaus werden in Teilen der Erdgeschoss-Zonen öffentlichkeitsbezogene Nutzungen realisiert. Das neue Quartier ersetzt das 18-stöckige Bonn Center, das am 19. März 2017 gesprengt worden war.

Zur Gestaltung des digitalen Wandels beschreitet Bonn ebenfalls neue Wege. Mit der Unterstützung des seit Anfang 2018 implementierten „Chief Digital Officer“ und der Gründung des „Digitalen Hubs Region Bonn“ will die Stadt den Bereich digitale Verwaltung und Smart City stärken und ausbauen. Im November 2017 startete Bonn ein Pilotprojekt mit einer Sensorvernetzung von Straßenbeleuchtungen, Wertstoffcontainern sowie Umweltdatenübertragung. In der ersten Jahreshälfte 2018 kommt noch das Projekt „Handy-Parken“ hinzu.

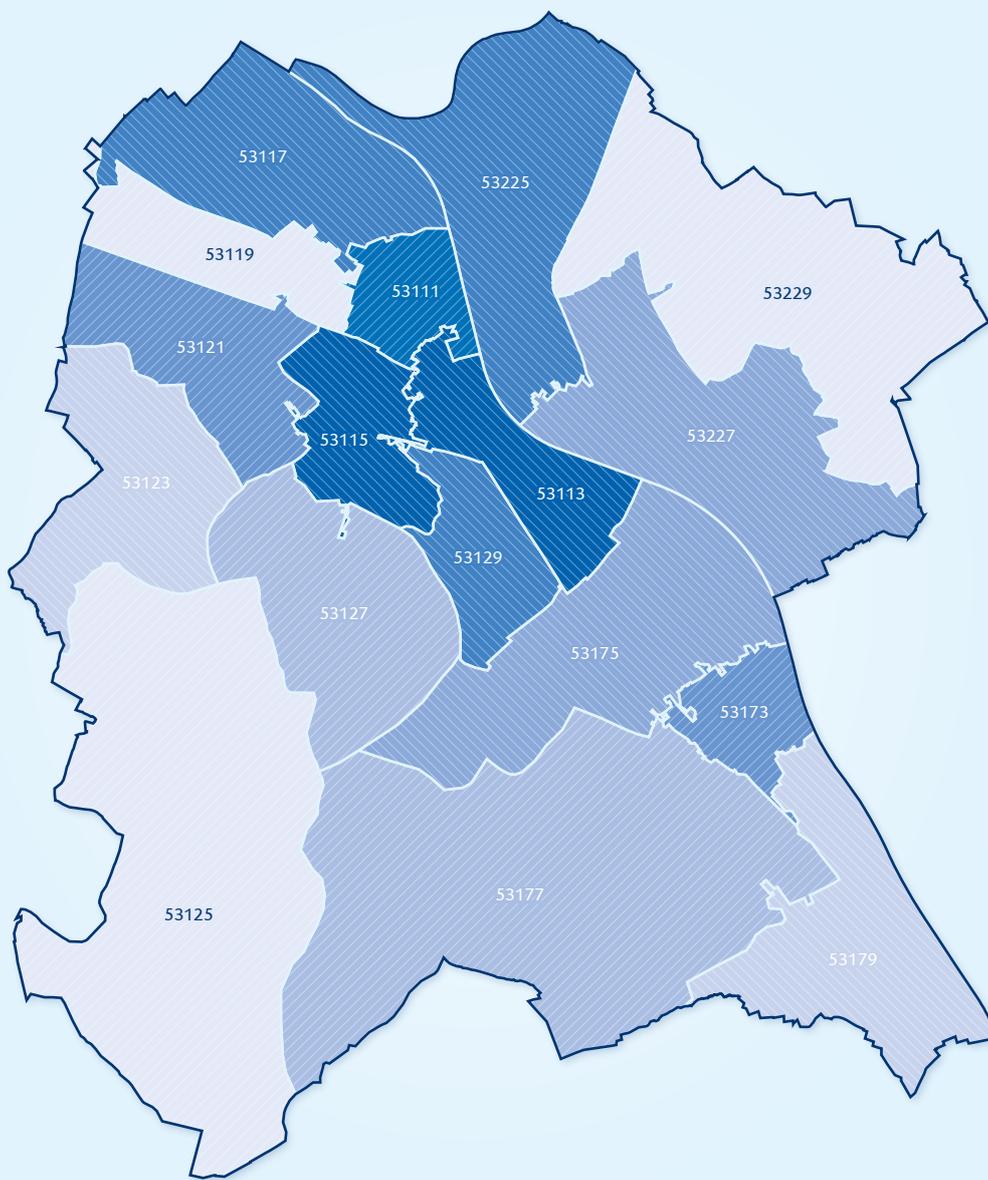
## VON DER BUNDESHAUPTSTADT ZUM WISSENSCHAFTS- UND INNOVATIONSSTANDORT

Bonn hat nach dem Beschluss aus dem Jahr 1991 und dem anschließenden Umzug von Parlament und Regierung nach Berlin den Strukturwandel von einer auf die Regierungsfunktion konzentrierten Stadt zu einem Wirtschafts-, Wissenschafts- und Innovationsstandort mit einem ausgewogenen Mix

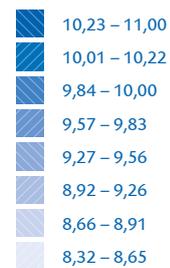
an zukunftsorientierten und traditionellen Branchen bewältigt. Neben den Dax-Konzernen Deutsche Telekom und Deutsche Post DHL Group mit einer Marktkapitalisierung von rund 100 Milliarden Euro sind in Bonn vor allem klein- und mittelständische Unternehmen angesiedelt.

Mit der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität, ihren knapp 38.000 Studierenden im Wintersemester 2017/2018 und weiteren Hochschulen ist die Stadt zudem ein bedeutender Wissensstandort. Daneben sind in der Region auch zahlreiche Forschungsinstitute der Fraunhofer Gesellschaft, des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt und der Max-Planck-Gesellschaft sowie das Forschungszentrum Caesar angesiedelt.

Die zentrale Lage mit direkten Verbindungen zu den Flughäfen Köln/Bonn, Düsseldorf und Frankfurt/Main, dem Anschluss an das europäische Hochgeschwindigkeitsnetz über den Bonner Hauptbahnhof oder den ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn sowie die Anbindung an die Autobahnen A 3, A 61, A 555 und A 565 machen Bonn für Unternehmen und ihre Mitarbeiter attraktiv. Der Arbeitsmarkt entwickelt sich positiv. Von 2013 bis 2017 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 8,6 Prozent auf 113.900. Die Arbeitslosenquote lag 2017 mit 6,7 Prozent niedriger als der nordrhein-westfälische Durchschnitt mit 7,4 Prozent. Die Pro-Kopf-Kaufkraft übertraf 2017 mit 24.976 Euro und einer Kaufkraftkennziffer von 111,2 deutlich den landesweiten Schnitt. Eine noch höhere Kaufkraft weist im Vergleich der zwölf analysierten Städte nur noch die Landeshauptstadt Düsseldorf mit 26.690 Euro pro Kopf und Jahr auf.



**Angebotsmiete auf Postleitzahlebene**  
Q2 / 2017 – Q1 / 2018  
Median in €/m<sup>2</sup> pro Monat



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

## ZAHL DER HAUSHALTE WIRD DEUTLICH WACHSEN

Die Bonner Bevölkerung, die schon zwischen Ende 2011 und 2016 um 4,7 Prozent wuchs, soll bis 2030 laut Prognosen basierend auf dem Jahr 2014 voraussichtlich um 9,8 Prozent zulegen. Die Entwicklung der Haushalte gestaltet sich laut Vorausberechnung noch dynamischer. Bis 2040 soll deren Zahl um 14,5 Prozent steigen. Verantwortlich für das bisherige Bevölkerungswachstum waren vor allem die Zuwanderungen, die allerdings 2016 erstmals zurückgingen. Lag der Wanderungssaldo 2015 noch bei einem Plus von 4.252 Personen, sank er 2016 auf 2.880 Personen. Dabei spielt der angespannte Wohnungsmarkt sicher keine unbedeutende Rolle. In Bonn ist der Anteil der Einpersonenhaushalte mit 47,5 Prozent deutlich höher als der nordrhein-westfälische Schnitt von 39,7 Prozent. Einen noch höheren Anteil im Vergleich der zwölf Top-Städte verzeichnen nur noch Aachen (58,8) Köln (50,3),

Münster und Düsseldorf (je 50,2 Prozent). Hinzu kommt ein Anteil von 28,7 Prozent Zweipersonenhaushalte.

## NACHFRAGEÜBERHANG FÜHRT ZU SEHR GERINGEM LEERSTAND

Die Bautätigkeit in Bonn gestaltet sich durchaus dynamisch. Seit 2014 liegt die Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen über der Marke von 1.000 Einheiten pro Jahr. 2016 waren es sogar 1.609 neue Einheiten und damit 5,0 Wohnungen pro Tausend Einwohner. Dennoch kann die Nachfrage damit nicht befriedigt werden, wie die Leerstandquote von nur 1,2 Prozent zeigt. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg im Jahresvergleich 2015/2016 von 1.764 auf 2.755 Wohnungen. Von den 170.000 bestehenden Wohnungen befanden sich knapp 70 Prozent in Mehrfamilienhäusern. Bei der Schaffung von preiswertem Wohnraum setzt die Stadt neben der sozialen Wohnraumförderung auf das Instrument des kooperativen Baulandmodells.

Ein Baustein davon ist ein Quotenmodell, das Bauherren beim Bau von mehr als 25 Wohneinheiten dazu verpflichtet, mindestens 30 Prozent der Geschossfläche öffentlich gefördert zu errichten. Neue Wohnungen entstehen an vielen Stellen der Stadt. Auf einem 76.000 Quadratmeter großen Gelände der ehemaligen Gallwitz-Kaserne im Westen der Stadt, wächst nach den Plänen von Römer Kögeler und Partner Architekten ein Wohnquartier mit insgesamt 400 Wohneinheiten. Die Gesamtfertigstellung von „Pandion Ville“ soll bis Ende 2021 erfolgen.

Auf dem 21.000 Quadratmeter großen Gelände des früheren Seniorenzentrums „Paulusheim“ in Endenich entsteht mit den „Schuhmanns Höfen“ ein Wohnquartier mit rund 210 Miet- und Eigentumswohnungen für unterschiedliche Haushaltstypen und Generationen.

In der sogenannten Didinkirica-Wohnanlage in Castell sind im Zuge der energetischen Sanierung der Bestandsgebäude auch drei Neubauten mit rund 50 neuen Wohnungen vorgesehen.

Im rechtsrheinischen Stadtteil Beuel entstehen im Projekt „Wohnen an den Stadttorgärten“ 88 Eigentumswohnungen. Auch auf dem 5.620 Quadratmeter großen Grundstück Mainzer Straße 250 in Mehlem sollen Wohnungen gebaut werden. Die Pläne sehen zwei L-förmig angeordnete Gebäude mit 75 Wohnungen vor. Sämtliche Wohnungen sollen barrierefrei sein.

### NACHFRAGE STEIGT IN ALLEN MARKTSEGMENTEN

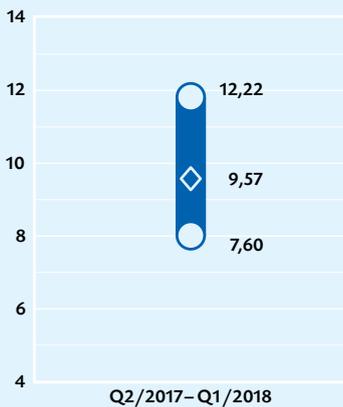
Die durchschnittlichen Angebotsmieten erhöhten sich in Bonn in 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 3,3 Prozent auf 9,57 Euro pro Quadratmeter. Damit ist Bonn im Vergleich der zwölf Top-Städte der viertteuerste Standort. 2013 riefen Vermieter noch 8,50 Euro pro Quadratmeter auf. Die Preissteigerungen

verteilen sich nahezu gleichmäßig auf preiswertere und höherwertige Wohnungen. Im unteren Marktsegment stiegen die Angebotsmieten um 3,2 Prozent auf 7,01 Euro pro Quadratmeter, im oberen Marktsegment forderten Vermieter mit 13,16 Euro pro Quadratmeter 3,4 Prozent höhere Mietpreise als ein Jahr zuvor.

Innerhalb der Stadt reichte die Spanne der Medianmiete von 8,32 Euro pro Quadratmeter im Postleitzahlbezirk Hardthöhe/Brüser Berg/Ückesdorf/Röttgen/Duisdorf (PLZ 53125) bis zu 11,00 Euro pro Quadratmeter im Bezirk Gronau/Südstadt (PLZ 53113). Die teuersten Bezirke finden sich zentrumsnah, etwas preiswerter wird es am südlichen und westlichen Stadtrand. Der Bezirk Gronau/Südstadt grenzt an den Rhein und umfasst das Universitäts- und frühere Regierungsviertel südlich der Altstadt,

mit einem hohen Anteil an Grünflächen und Ein- und Zweifamilienhäusern sowie große Teile der Südstadt mit ihren zahlreichen gut erhaltenen Gründerzeitbauten. Die Angebotsmieten im oberen Marktsegment lagen hier bei 14,27 Euro pro Quadratmeter. Noch höhere Mieten forderten Vermieter in diesem Segment mit 14,56 Euro pro Quadratmeter im Zentrum (PLZ 53111) und im zentrumsnahen Bezirk Enderich/Weststadt/Dransdorf (PLZ 53121) mit 14,35 Euro pro Quadratmeter. Enderich ist ein durch die Universität geprägter Stadtteil, deren mathematisch-naturwissenschaftliche und landwirtschaftliche Fakultäten am Campus Enderich ihren Sitz haben. Ein- und Zweifamilienhäuser mischen sich hier mit umgrüneten Mehrfamilienhäusern und einer kleinen Hochhausiedlung entlang der Carl-Justi-Straße.

#### MIETPREISSPANNE in €/m<sup>2</sup>/Monat

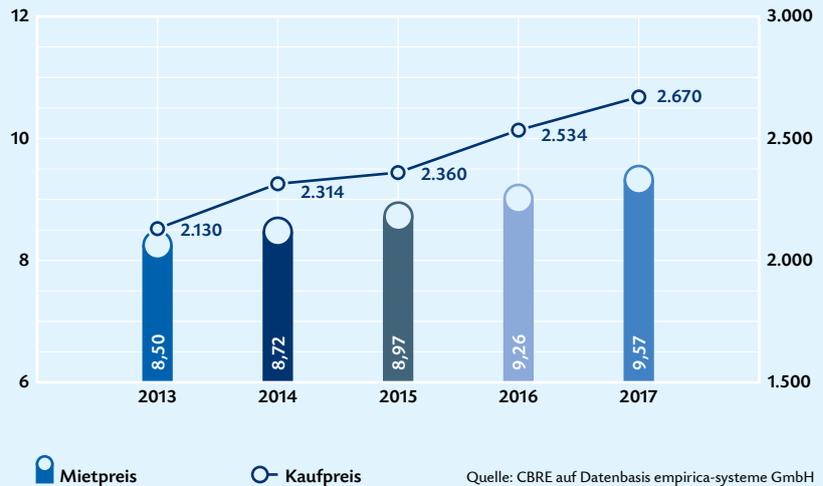


Median und Spanne mit 80% der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

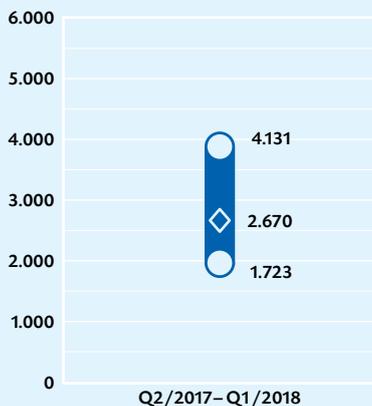
#### ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISE FÜR WOHNUNGEN

Median in €/m<sup>2</sup> bzw. €/m<sup>2</sup>/Monat, jeweils Q2–Q4 und Q1 des Folgejahres



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

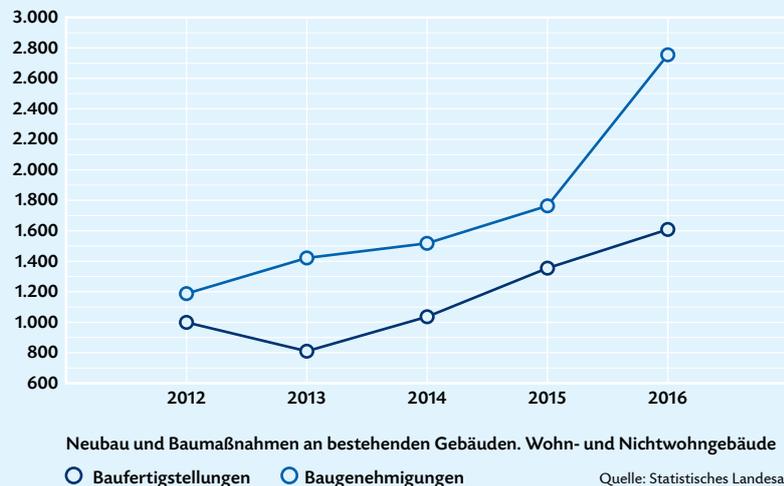
#### KAUFPREISSPANNE ETW in €/m<sup>2</sup>



Median und Spanne mit 80% der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

#### WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten



Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Wohn- und Nichtwohngebäude

○ Baufertigstellungen ○ Baugenehmigungen

Quelle: Statistisches Landesamt NRW



### EINWOHNERZAHL

31.12.2016

# 322.125

Quelle: Statistisches Landesamt NRW,  
Bevölkerungsfortschreibung,  
Basis Zensus 2011



### BEVÖLKERUNGS- ENTWICKLUNG 2011–2016

# 4,7 %

jeweils 31.12.  
Quelle: Statistisches Landesamt NRW,  
Bevölkerungsfortschreibung,  
Basis Zensus 2011



### BEVÖLKERUNGS- PROGNOSE 2014–2030

# 9,8 %

Quelle: Statistisches Landesamt NRW



### ANTEIL EINPERSONEN- HAUSHALTE 2016

# 48 %

Quelle: Statistisches Landesamt NRW



### KAUFKRAFT- KENNZIFFER 2017

# 111,2

Quelle: Michael Bauer Research GmbH



### ARBEITSLOSENQUOTE 2017

# 6,7 %

bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit



### SVP-BESCHÄFTIGTE 2017

# 113.899

30.06.2017, am Wohnort  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit



### PENDLERSALDO 2017

# 59.551

30.06.2017, einschließlich Einpendler  
aus dem Ausland, ohne Auspendler in  
das Ausland  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Als Medianmieten riefen Vermieter hier 9,83 Euro pro Quadratmeter auf. Preiswerter lässt es sich auch im Bezirk Lessenich/Meßdorf (PLZ 53123), der an Endenich angrenzt, mit einer Medianangebotsmiete von 8,91 Euro pro Quadratmeter wohnen. Er umfasst Duisdorf inkl. Medinghoven und Hardtberg. Duisburg befindet sich im steten Wachstum und hat sich zum Zentrum des Bonner Westens entwickelt. Zwischen Konrad-Adenauer-Damm und Stresemannstraße findet sich eine dichtere Siedlungsbauweise mit einigen Hochpunkten, ebenfalls mit viel Grün umgeben. In Duisdorf haben zahlreiche Bundesministerien ihren Sitz. Die aufgelockerte Bebauung weist einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern, viel Grün, eine gut ausgebaute Infrastruktur und eine gute Auto- und ÖPNV-Anbindung auf. Die Angebotsmieten im oberen Segment liegen hier bei 12,22 Euro pro Quadratmeter.

#### EIGENTUMSWOHNUNGEN WERDEN TEURER, DAS ANGEBOT AN

#### MEHRFAMILIENHÄUSERN SPÄRLICHER

Angesichts steigender Mieten und niedriger Zinsen florierte in Bonn der Markt für Eigentumswohnungen. Die Angebotspreise legten 2017 im Vergleich zum Vorjahr im Schnitt um

5,4 Prozent auf 2.670 Euro pro Quadratmeter zu. Bonn war damit im Vergleich der zwölf untersuchten Städte der viertteuerste Standort nach Düsseldorf, Köln und Münster. 2013 gaben sich Verkäufer von Eigentumswohnungen in Bonn noch im Schnitt mit 2.130 Euro pro Quadratmeter zufrieden. Die Nachfrage nach höherwertigen Wohnungen ließ die Preise in diesem Segment um 5,2 Prozent auf 4.560 Euro pro Quadratmeter steigen. Im unteren Marktsegment forderten Verkäufer mit 1.458 Euro pro Quadratmeter 4,5 Prozent höhere Preise.

Kaufinteressenten für Mehrfamilienhäuser fanden in Bonn 2017 wie auch in den Jahren zuvor nur ein geringes Angebot an öffentlich inserierten Objekten vor. Das wenig umfangreiche Angebot bei gleichzeitig unterschiedlichen Qualitäten, die im Segment der Mehrfamilienhäuser zum Tragen kommen, erlaubt daher nur eingeschränkte Aussagen zur Preisentwicklung in diesem Bereich. Im Durchschnitt kosteten Bonner Objekte 2.313 Euro pro Quadratmeter und lagen hinsichtlich des Kaufpreises auf dem Niveau des Vorjahres. Wie auch bei den Kaufpreisforderungen für Eigentumswohnungen rangiert Bonn im Vergleich der zwölf Top-Städte auf dem vierten Platz hinter Köln, Düsseldorf und Münster. ◦

A light blue background featuring a network diagram of interconnected nodes and lines, symbolizing social or professional connections.

# **GESELLSCHAFTLICHER WANDEL UND DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG: EXPERTEN IM GESPRÄCH**



**DR. GERD LANDSBERG**



**DR. HABIL. WEERT CANZLER**



**PROF. DR. ANDREAS KNIE**



**TIMO HEYN**



**PETRA HEISING**

# NACHHALTIGE UND SOZIAL GERECHTE STADT- ENTWICKLUNGS- UND WOHNUNGSPOLITIK



**DR. GERD LANDSBERG**

Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städte- und Gemeindebundes

Städte und Gemeinden stehen vor gewaltigen Herausforderungen: ob demografischer Wandel, sozialer Ausgleich und Integration, das Thema Sicherheit, eine klimagerechte Stadtentwicklung sowie neue Mobilitäts- und Verkehrskonzepte oder die Frage nach der Sicherstellung der Versorgung, insbesondere auch in ländlichen Regionen. Bund und Länder sind daher gefordert, schnellstmöglich einen umfassenden Modernisierungsprozess in Deutschland einzuleiten. Die Kommunen brauchen Klarheit, etwa bei der Frage, wie es mit der Finanzierung der Integration und der Frage des Familiennachzugs weitergeht. In den kommenden Jahren muss auch die digitale Transformation endlich entschlossen angegangen werden. Deutschland muss modernisiert, digitalisiert und sozial gestaltet werden. Besonders die Digitalisierung bietet die Chance, auch Regionen abseits der Ballungsräume und den Standort Deutschland insgesamt zu stärken.

Gerade ländliche Regionen und kleine und mittlere Städte und Gemeinden müssen zukünftig stärker als bisher im Fokus stehen. Nach wie vor leben 70 Prozent der Menschen in Deutschland nicht in großen Städten und der überwiegende Teil der Wertschöpfung findet abseits der Ballungsräume statt. Diese Potenziale müssen genutzt werden, wenn Deutschland erfolgreich bleiben soll. Flächendeckende medizinische Versorgung, gute Bildungsangebote, besserer ÖPNV und natürlich eine leistungsstarke Breitbandinfrastruktur – das sind die Eckpfeiler einer zukunftsorientierten Politik.

Einen besonderen Stellenwert nimmt angesichts des aktuellen Wohnungsbedarfs eine nachhaltige Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik ein.

Wohnungspolitik ist für Bund, Länder und Kommunen eine dauerhafte und gesellschaftlich vorrangige Gemeinschaftsaufgabe. Sie verträgt keine ständigen Auf- und Ab-Zyklen. Bis zum Jahre 2020 besteht in Deutschland ein Bedarf von mindestens 350.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Angesichts einer Baufertigstellungsquote von deutlich unter 300.000 Wohnungen im Jahr 2017 sowie rückläufiger Baugenehmigungen muss die Devise lauten: bezahlbaren Wohnungsbau schaffen und den Bestand aktivieren! Um den vielen Wohnungs-

suchenden eine Chance auf eine bezahlbare Wohnung zu bieten, bedarf es einer langfristigen Wohnungsbauoffensive.

Die Disparität im Wohnungsmarkt in Deutschland ist dabei groß: Sie reicht vom erforderlichen Neubau in prosperierenden Kommunen und Regionen bis zu einem immer noch zu verzeichnenden Gesamtleerstand von ca. zwei Millionen Wohnungen, insbesondere in strukturschwachen Gebieten. Diesen regional sehr spezifischen Herausforderungen ist durch ein flexibles und regional orientiertes Instrumentarium Rechnung zu tragen.

Rasant steigende Wohnpreise in vielen Ballungsgebieten machen es Städten und Gemeinden immer schwerer, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. In Hochpreisstädten und deren Umland kostet ein Quadratmeter Wohneigentum nicht selten über 4.000 Euro. Folge: Immer mehr Haushalte können sich am freien Wohnungsmarkt nicht mit bezahlbarem Wohnraum versorgen. Für die Kommunen verteuern zu hohe Bodenpreise die Errichtung preis- und belegungsgebundener Mietwohnungen. Der Erwerb von Wohnungseigentum ist zudem gerade für viele Familien mit Kindern trotz niedriger Zinsen oft nahezu unerschwinglich geworden. Deutschland hat im EU-weiten Vergleich mit ca. 45 Prozent der Haushalte die niedrigste selbstgenutzte Wohneigentums-

quote. Selbstgenutztes Wohneigentum ist aber aus Gründen der Vermögensbildung und Alterssicherung sehr wichtig.

Daher ist das Ziel der Bundesregierung, in den kommenden vier Jahren 1,5 Millionen Wohnungen frei finanziert und öffentlich gefördert bauen zu lassen und das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ fortzusetzen, grundsätzlich richtig. Den Worten müssen nun aber auch Taten folgen!

#### **FOLGENDE ASPEKTE MÜSSEN AUS KOMMUNALER SICHT BESONDERS BETRACHTET WERDEN:**

- o Der Bund muss bei der sozialen Wohnraumförderung über 2019 hinaus in der Verantwortung bleiben. Daher zielt die geplante Grundgesetzänderung zur Lockerung des Kooperationsverbots bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus in die richtige Richtung. Zuweisungen des Bundes an die Länder müssen zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau verwendet werden. Langfristig sollte das Kooperationsverbot aufgehoben werden. Die Förderung des Bundes ist ab 2020 auf mindestens 2 Milliarden Euro anzuheben.
- o Die Mobilisierung von Bauland muss verbessert werden. Sinnvolle Instrumente sind die Einführung einer „Grundsteuer C“ und eines zonierten Satzungsrechts, mit dem Gemeinden zum Zwecke der Baulandmobilisierung baurechtlich nutzbare, aber nicht genutzte Grundstücke mit höheren Steuern belegen können. Auch ein „Überführungsbonus bei Hofaufgabe im Siedlungsbereich“ wäre ein sinnvoller Ansatz. Bei Betriebsaufgaben sollten Landwirte eine steuerliche Bevorteilung erhalten, wenn sie eine aufgegebene Hofstelle im Innenbereich für Wohnbebauung zur Verfügung stellen oder diese selbst bebauen wollen. Das Grundstück darf steuerlich nicht wie überführtes Betriebsvermögen behandelt werden. Zudem sollte die Einführung eines Innenentwicklungsmaßnahmegebiets in das BauGB, mit dem in begründeten Einzelfällen bei dringendem Wohnraumbedarf Grundstücke im Innenbereich von der Gemeinde aufgekauft und zügig der benötigten baulichen Entwicklung zugeführt werden, geprüft werden. Städten und Gemeinden muss insbesondere bei „Schrottimmobilien“, Leerständen oder Brachflächen ein rascher Zugriff auf Grundstücke ermöglicht werden. Ebenfalls sinnvoll erscheint eine Präzisierung des gemeindlichen Vorkaufsrechts. Der Vorrang

der Innenentwicklung und die Brachflächenaktivierung müssen im Bauplanungsrecht zu einem Gemeinwohlbelang erklärt werden. Kann eine Gemeinde einen dringenden Wohnbedarf nachweisen, muss die Ausübung eines „Baulückenvorkaufsrechts“ gerechtfertigt sein.

- o Die Ausübung von Vorkaufsrechten sowie der Erwerb von Bauflächen scheitern häufig am finanziellen Spielraum der Gemeinden. Ein vom Bund angemessen ausgestatteter

„preiswerten Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zu schaffen“ und verfolgen eine integrierte Stadtentwicklung. Ziel muss es daher sein, die kommunalen Wohnungsunternehmen langfristig zu unterstützen und zu stärken.

Weitere Aspekte, wie eine verbesserte Ausschöpfung von Baukostensenkungspotenzialen, die langfristige Stärkung der Städtebauförderung auf einem hohen Niveau sowie ein Zusammenwirken aller an der Stadtentwicklung beteiligten Akteure (Bürger, Wirtschaft,

## **„Selbstgenutztes Wohneigentum ist aber aus Gründen der Vermögensbildung und Alterssicherung sehr wichtig. Daher ist das Ziel der Bundesregierung, in den kommenden vier Jahren 1,5 Millionen Wohnungen frei finanziert und öffentlich gefördert bauen zu lassen und das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ fortzusetzen, grundsätzlich richtig. Den Worten müssen nun aber auch Taten folgen!“**

Wohnbauland- und Erschließungsfonds könnte Städten und Gemeinden die Möglichkeit eröffnen, Wohnbauflächen zu erwerben und bei Bedarf an Investoren weiter zu vergeben. Ein solcher Fonds sollte revolving angelegt sein, so dass mit ihm mindestens zehn Prozent des geschätzten jährlichen Wohnungsbedarfs befriedigt werden könnten.

- o Der Bund muss zudem die verbilligte Abgabe nicht mehr benötigter Bundesliegenschaften zum Zweck der Wohnbebauung durch die BIMA weiter forcieren und den kommunalen Grundstückserwerb fördern. Hierzu bedarf es einer Anpassung der BIMA-Verbilligungsrichtlinie sowie einer vereinfachten Wertermittlung. Die Verbilligungsrichtlinie muss insbesondere an realistische Umsetzungszeiträume angepasst werden.

Schließlich gilt es, auch einen Blick auf die kommunale Wohnungswirtschaft zu richten. Die über 700 kommunalen Wohnungsunternehmen mit ihren ca. 2,5 Millionen Wohnungen sind Garanten einer nachhaltigen und sozialen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Sie sind per Satzung dem Ziel verpflichtet,

Handel etc.), müssen konsequent verfolgt werden. Nur dann wird es gelingen, unsere Städte und Gemeinden langfristig attraktiv und lebenswert zu halten. o

# DIE DIGITALISIERUNG ÄNDERT ALLES



## DR. HABIL. WEERT CANZLER

Senior Researcher in der Forschungsgruppe Wissenschaftspolitik am Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB) und Sprecher des Leibniz-Forschungsverbundes Energiewende. Seine Forschungsschwerpunkte sind sozialwissenschaftliche Verkehrs- und Mobilitätsforschung, Energiepolitik/Energiewende sowie Innovationsforschung



## PROF. DR. ANDREAS KNie

Leiter der Forschungsgruppe Wissenschaftspolitik am Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB) und Geschäftsführer des Innovationszentrums für Mobilität und gesellschaftlichen Wandel (InnoZ) GmbH. Seine Forschungsthemen sind Verkehrsforschung, Technologiepolitik, Wissenschaftspolitik und Innovationsforschung

## Attraktive Mobilitätskonzepte für die Generation Y in Großsiedlungen ausprobieren

### VERKEHRSWENDE HAT IN DEN STÄDTEN BEREITS BEGONNEN

Laut Klimaschutzplan der Bundesregierung ist eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen von mindestens 40 Prozent bis 2030 vorgesehen, doch ist im Verkehrssektor zwischen 1990 und 2016 der CO<sub>2</sub>-Ausstoß praktisch gleich geblieben. Schon aus Gründen des Klimaschutzes ist die Verkehrswende dringender denn je. Sie bedeutet aber auch, dass der notwendige Umbau weit über den Wechsel der Antriebstechnologie hinausgehen muss. So wichtig der Umstieg auf elektrische Antriebe auf der Basis erneuerbarer Energien auch ist: Die Klimaziele, die Beweglichkeit und die Lebensqualität in den Städten brauchen einen anderen Verkehr, andere Verkehrsangebote und einen Wandel des Verkehrsverhaltens.

Die Chancen sind eigentlich gar nicht so schlecht. Tatsächlich lassen sich bereits einige Trends erkennen, die einen Wandel zu einem effizienten und klimaverträglichen Verkehr ermöglichen und unterstützen. In den Metropolen – vor allem der früh motorisierten Länder – verschiebt sich das Verkehrsverhalten gerade der Jüngeren: weg von einer monomodalen Autonutzung hin zu einer multimodalen Präferenz, bei der ganz unterschiedliche Verkehrsmittel für die täglichen Wege verwendet werden. Diese Verschiebungen zeigen sich vor allem in zwei Trends: Zum einen wird das Fahrrad beliebter. Die Zahl der Fahrradfahrenden im öffentlichen Raum steigt spürbar. In Berlin beispielsweise hat sich die Zahl der Nutzer/innen zwischen 2005 und 2015 verdoppelt, der Anteil des Rades an den täglichen Wegen der Berliner/innen ist im Jahresdurchschnitt auf knapp 18 Prozent geklettert. Zum anderen kommen Sharing-Angebote aus der Nische. Im Windschatten der Erfolge von Leihrädern gibt es mehr und vielfältigere Sharing-Angebote in den Städten. Das flexible Mieten von Elektrorollern, sogenannten Scootern, entwickelt sich dabei besonders erfolgreich. Parallel sind im Zeitalter der digitalen Plattformen auch deutliche Veränderungen im Bereich des Taxi- und Mietwagengewerbes erkennbar. Während es

früher Mitfahrzentralen oder Anrufsammeltaxen gab, heißen die Angebote heute „BlaBla-Car“ oder „CleverShuttle“. Das gerne zitierte Carsharing ist endlich sichtbar. Ende 2017 sind mehr als zwei Millionen Menschen Kunde/in oder Mitglied eines der vielen Anbieter in Deutschland. Mehr und mehr gewinnen auch sogenannte „Peer2Peer“-Angebote an Bedeutung: Hierbei verleihen Menschen ihre privaten Fahrzeuge anderen gegen ein Entgelt. Hinzu kommt, dass sich in diesen Städten auch die Anteile des öffentlichen Nahverkehrs leicht erhöht und im Schnitt 25 Prozent der Wege erreicht haben. Zusammen mit den Fußwegen ist damit die Verkehrswende in den großen Städten bereits eingeleitet, das private – und nicht geteilte – Auto ist nur noch mit rund 30 Prozent an den täglichen Wegen beteiligt.

### DIE DIGITALISIERUNG VERÄNDERT ALLES

In den großen Städten ist die Generation Y, also die 20- bis 35-Jährigen, längst dabei, im wahrsten Sinne des Wortes neue Wege zu betreten. Die massenhafte Nutzung des Smartphones bietet hier neue Optionen. Das Smartphone wird zum Generalschlüssel für eine kombinierte Mobilität. Ursprünglich war die materielle Beschaffenheit für den Besitz und die Nutzung eines Verkehrsmittels ein – und oft sogar der wichtigste – Auswahlgrund. Die technischen Leistungsmerkmale eines Autos oder Fahrrads waren neben Kosten und Reisezeiten zentrale Entscheidungskriterien für deren Nutzung. Beim Auto kam noch die Marke als Differenzierungsmerkmal dazu. Das Beispiel des flexiblen Carsharings zeigt, dass sich hier ein Wandel auf der Wahrnehmungs- und Entscheidungsebene vollzieht. Ob der genutzte Pkw ein Audi, BMW oder Mercedes ist, ob er blau oder grau ist, vier oder sechs Zylinder hat, ist nicht mehr entscheidend. Wichtig ist die sofortige Verfügbarkeit. Die transaktionskostenarme Möglichkeit, überall in der Stadt über ein passendes Fahrzeug zu verfügen und zusätzlich noch Bahnen und Busse wählen zu können, verändert das eigene Nutzungsverhalten. Der Wettbewerb zwischen

den Verkehrsangeboten verschiebt sich von der unmittelbar physischen Ebene auf den digitalen Marktplatz.

Allerdings sind die Pfadabhängigkeiten enorm. Bislang konnte eine Verkehrswende nicht gelingen, weil die gesamte Verkehrspolitik immer noch auf die Förderung des privaten Automobils mit Verbrennungsmotor fixiert ist.

**„Ob der genutzte Pkw ein Audi, BMW oder Mercedes ist, ob er blau oder grau ist, vier oder sechs Zylinder hat, ist nicht mehr entscheidend. Wichtig ist die sofortige Verfügbarkeit.“**

Von der Steuergesetzgebung, der städtischen Bauleitplanung bis zur Straßenverkehrsordnung: Alles war und ist auf die Attraktivität des privaten Kraftfahrzeugs ausgerichtet. Das reicht konkret von der steuervermeidenden Entfernungspauschale über das Dienstwagenwesen bis zum Privileg des Anwohnerparkens. An diesem alten Leitbild zu hängen ist auch noch teuer: Jedes Jahr wird der Dieseltreibstoff mit knapp acht Milliarden Euro subventioniert, zusätzlich entgehen durch die Nutzung privater Dienstwagen Steuereinnahmen von mehr als 3 Milliarden Euro.

#### GROSSIEDLUNGEN ALS EXPERIMENTIERRÄUME

Obwohl die Digitalisierung weit fortgeschritten ist und große Chancen für vernetzte Verkehrsdienstleistungen eröffnet, sind praktisch sämtliche flexiblen Angebotsformen auf digitalen Plattformen unzulässig. Die Straßenverkehrsordnung (StVO) strukturiert in Verbindung mit dem Straßenrecht den öffentlichen Raum und schreibt mit der Formel „ruhender Verkehr“ die Vormachtstellung des privaten Pkws fest. Hinzu kommen die Straßenverkehrszulassungs-Ordnung (StVZO), in der insbesondere geregelt wird, welche Fahrzeuge unter welchen Umständen auf öffentlichen Straßen unterwegs sein dürfen, und nicht zuletzt das Baugesetzbuch (BauGB), in dem die stadtplanerischen Instrumentarien geregelt sind, um öffentliche Siedlungs- und private Bauplanung mitzugestalten und besondere Mobilitätsanforderungen hinsichtlich Flächen-, Erschließungs- sowie infrastrukturellen Versorgungsplanungen realisieren zu

können. Konkret bezogen auf die Realisierung von neuen Mobilitätsangeboten ist hier die Definition des Verhältnisses von Bruttogeschossfläche und verkehrlicher Erschließung geregelt. Ebenso schreibt das Baugesetzbuch vor, welche Infrastrukturen wie vorgehalten werden müssen. Zudem wird darüber auch die Zahl der Kfz-Stellplätze bestimmt.

Die Situation ist also höchst widersprüchlich. Obwohl sich die Präferenzen der digital sozialisierten jungen Stadtbewohner/innen bereits verändert haben und die Optionen der Digitalwirtschaft im Verkehr Aussichten auf neue Märkte bieten, kann eine neue Verkehrspraxis nicht entstehen, weil die rechtlichen Rahmenbedingungen und eine umfassende Privilegierung des konventionellen Privatautos dies nicht zulassen. Ein Aufbrechen dieses engen Korsetts gelingt möglicherweise nur durch das Einrichten von räumlich und zeitlich begrenzten Regulierungsräumen – in so genannten regulativen Experimentierräumen. Hierbei können die Spielregeln neu austariert und neue Optionen im Verkehr wie beispielsweise ein flächendeckendes Angebot geteilter – gewerblicher und privater – Autos, eine Güternahversorgung ausschließlich mit Lasten-fahrrädern und Elektro-Transportern oder eine Zero-Emission-Zone getestet werden. Die gilt allerdings nur dann, wenn die unmittelbar Betroffenen einbezogen werden. Galt Bürgerbeteiligung bisher oft als eine lästige Pflicht, werden diese mehr und mehr zu einer zentralen Voraussetzung des Erfolges für neue Verkehrskonzepte. Was hat das mit Großsiedlungen zu tun? Damit sich etwas bewegt braucht es Orte und Areale, die zu wirklichen Experimentierräumen werden können. Zu kleinteilige Projekte oder künstliche Laborwelten helfen nicht weiter. Künftige ebenso wie umstrukturierte bestehende Großsiedlungen sind ideale Areale für diese Experimente. Die Generation Y ist bereit dazu. ◦

#### ZUM WEITERLESEN:

Weert Canzler und Andreas Knie: *Die digitale Mobilitätsrevolution. Vom Ende des Verkehrs, wie wir ihn kannten*, München: oekom 2016

# DER BLICK NACH VORNE



**TIMO HEYN**

Diplom-Geograph, empirica ag Büroleiter  
Niederlassung Bonn



**PETRA HEISING**

Diplom-Volkswirtin, empirica ag

Ein Blick in die Zukunft braucht immer auch den Blick zurück, um Trends und deren Einfluss auf die Stadtentwicklung zu verstehen. Die Stadtentwicklung, verstanden als komplexer Aushandlungsprozess, braucht möglichst klare Zukunftsbilder um Entwicklungen planerisch vorzubereiten und umzusetzen. Um die Jahrtausendwende hat das Paradigma der demografischen Schrumpfung in vielen Städten die Diskussionen und Planungsentscheidungen beeinflusst. Das Ergebnis rückläufiger Geburtenzahlen seit den 1970er Jahren und der Wandel der Bevölkerungspyramiden hat die öffentliche Diskussion dominiert. Entsprechend verhalten war die Bereitschaft, neuen Wohnraum zu schaffen. Verschlankte kommunale Planungskapazitäten und ein nachlassender Wohnungsneubau haben den Weg zu dem Schrumpfungspfad gebnet.

Nur ist die Wohnungsnachfrage diesem Paradigma nicht gefolgt. Unterschätzt wurde oft die Dynamik der Haushaltsbildung (Verkleinerung und Remanenzeffekt) und die Neubausnachfrage auch in Regionen mit zunehmendem Leerstand. Unvorhergesehen war vor allem die wachsende Konzentration der jungen mobilen Personen in Schwarmstädten, während sie im Durchschnitt Deutschlands immer weniger werden. In ihrem Umfang unvorhergesehen waren auch die beiden großen Treiber der zurückliegenden Auslandswanderung: die EU-Binnenwanderung (vor allem aus Osteuropa) und die Fluchtwanderung aus Kriegsgebieten.

Der Wohnungsbau konnte dem Wachstum der Wohnungsnachfrage bislang nur zeitverzögert folgen. Die Verknappung und Preissteigerungen in den wachsenden Städten stellen die Gerechtigkeitsfragen um Wohnraum in den Vordergrund politischer Diskussionen.

In den Umlandkommunen wachsender Städte ist inzwischen ein Nebeneinander verschiedener Entwicklungsleitbilder zu beobachten, die am ehesten durch „Verunsicherung“ erklärt werden können: Einzelne expansive Wohnungsbauentwicklungen sind direkt neben restriktiven Wohnungsbauplanungen zu beobachten. Verunsicherung durch das langfristige „Schrumpfungsparadigma“, aber auch Sorgen vor Wachstum und den damit verbundenen Infrastrukturkosten charakterisieren die kommunalpolitischen Entscheidungen.

Zur unterschätzten Dynamik der EU-Binnenwanderung zählt auch die Schattenseite der Arbeitsmarktzwanderung, die Wohlstandswanderung von Haushalten in prekären Beschäftigungs- und Lebenssituationen. In einigen zuvor schrumpfenden Städten mit preiswerten einfachen Wohnungsbeständen in privater Eigentümerschaft sind informelle

Angebote entstanden, die die Netzwerkwanderung armer Haushalte in einzelne Städte und Quartiere verstärkt und dort konzentriert. In Kombination mit der Fluchtwanderung haben sich auch die Entwicklungsvorzeichen dieser zuvor schrumpfenden Städte auf Wachstum umgekehrt, allerdings verbunden mit einer zunehmenden Konzentration sozialer Probleme auf bestimmte Quartiere.

In den wachsenden Großstädten dürfte die Knappheit an Wohnraum und sozialer Infrastruktur die sozialen Fragen der Wohnraumversorgung in den kommenden Jahren prägen. Auch bei weiter wachsender Neubauentwicklung dürfte eine spürbare Entspannung kaum vor Mitte der zwanziger Jahre erwartbar sein. Die öffentliche Wohnraumförderung reagiert auf die Entwicklung mit weiteren Förderanreizen und wird nicht nur in Nordrhein-Westfalen zunehmend zu einer Mittelstandsförderung, weil rund der Hälfte aller Haushalte ein Anspruch auf Sozialwohnungen zugesprochen wird. Die Quartiersentwicklung in preiswerten innerstädtischen Beständen wird für gesamtstädtische soziale Integrationsprozesse immer wichtiger. Hier wird es vor allem auf eine stärkere Verknüpfung der baulichen sozialen Infrastruktur und der begleitenden sozialintegrativen Entwicklungen mit der Wohnraumentwicklung ankommen, ggf. auch mit stärkeren kommunalen Eingriffsmöglichkeiten in den Bodenmarkt.

Von besonderer Bedeutung sind die sozialen Fragen des Wohnens in den jüngst wieder wachsenden Städten mit hohen Anteilen armer neu zugewanderter Haushalte aus Südosteuropa. Neben dem großen kommunalen Aufwand zur Eindämmung problematischer Eigentümer- und Vermieterpraktiken wird es vor allem darauf ankommen, reguläre Wohnangebote für die Zielgruppen zu schaffen.

Die prekären Lebenssituationen der Haushalte und die bestehenden Zugangsbarrieren in die regulären Wohnungsmärkte schaffen die Nachfrage für informelle Vermietungspraktiken. Die bislang erst vereinzelt Erfahrungen zeigen, dass neben den Eigentumsverhältnissen und der Bewirtschaftung vor allem moderierende und aufsuchende Begleitungen im Übergang erforderlich sind. Der Unterstützungsbedarf für die Kommunen ist damit hoch, sowohl mit Blick auf die Ressourcen für die sozial-integrative Begleitung als auch die ordnungsrechtliche Sanktionierung. Zudem dürfte eine Ausweitung der ordnungsrechtlichen Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen neu diskutiert werden.

Der zinsbedingte Anlagedruck der vergangenen Jahre und die der Mietentwicklung enteilt Kaufpreisentwicklung haben das Rückschlagpotenzial für Kaufpreise in vielen wachsenden Städte in den vergangenen Jahren deutlich erhöht. In Erwartung zyklischer Entwicklungen dürfte sich der Anlagedruck in Zukunft verringern. Damit werden auch Preisrückgänge wahrscheinlich. Während beim individuellen und kleinteiligen Wohnungsbau weniger Auswirkungen zu erwarten sind, dürften die Investitionsrisiken in den kommenden Jahren bei größeren Projekten der Stadtentwicklung steigen. Dabei erfordert aber gerade die Vielzahl kleinerer Entwicklungen in oft komplexen Gemengelage einen besonders hohen Verwaltungsaufwand in der planerischen Begleitung. Der Arbeitsmarkt für kommunale Planungs- und Genehmigungsabteilungen ist derzeit bereits leer gefegt und dürfte somit nicht nur durch die zu erwartenden Ruhestandswelle, sondern auch durch die wachsende Aufgabe vieler kleinerer Entwicklungsmaßnahmen angespannt bleiben.

Zu erwarten ist, dass die lokalen Wohnungsmärkte für die wirtschaftliche Dynamik noch an Bedeutung gewinnen werden. Das klassische Bild der Stadtentwicklung, dass jüngere mobile Arbeitskräfte dem Arbeitskräfteangebot in den wirtschaftlich expandierenden Zentren folgen, wandelt sich zunehmend. Wachsende Pendleraufkommen, aber auch Standortverlagerungen von Unternehmen hin zu den Wohnstandorten knapper werdender Fachkräfte zeigen, dass die Wohnfunktion als Standortfaktor wichtiger wird. Umgekehrt bedeutet dies für die Stadtentwicklung, dass ein unzureichender Wohnungsbau die eigene Wirtschaft ausbremsen kann.

Im öffentlichen Bild wird bislang unterschätzt, dass die Zuwanderung junger Leute allmählich auch zu einem Familienwachstum in

den Städten wird. In Köln leben beispielsweise aktuell relativ mehr Kleinkinder als in den Umlandgemeinden. Deren Großelterngeneration lebt tendenziell eher im Umland, wo für sie das Eigenheim auch schon früher finanzierbar war. Bis zur Eigenheimnachfrage der Babyboomer-Generation in den 1990er Jahren war die Suburbanisierung ein stabiles Muster.

## „Wachsende Pendleraufkommen, aber auch Standortverlagerungen von Unternehmen hin zu den Wohnstandorten knapper werdender Fachkräfte zeigen, dass die Wohnfunktion als Standortfaktor wichtiger wird.“

Die Babyboomer-Kinder sind inzwischen ein Teil der vielen WG-suchenden Studenten in den Großstädten. Für die kommenden Jahre entscheidend wird es sein, wo diese Babyboomer-Kinder in etwa zehn Jahren leben werden.

Nicht nur in den Kernstädten, sondern auch in vielen Umlandkommunen in den Speckgürteln ist Bauland rar, wenn Kommunen nicht wachsen können oder wollen. Die Bestandshäuser der Babyboomer werden in den kommenden zehn Jahren noch nicht frei werden, weil diese überwiegend noch selbst darin wohnen. Zunehmend aber werden die Häuser der Großeltern-Generation auf den Markt kommen, meist ältere Häuser in weniger zentralen Lagen ohne energetische Sanierung. Die Zukunft wird zeigen, unter welchen Voraussetzungen Babyboomer-Kinder diese für sich als Alternative zum Eigenheimneubau ansehen. Kommunale Entscheidungsträger werden die Fragen beantworten müssen, wie sie planerisch wünschenswerte Umzugsketten in Gang bringen können.

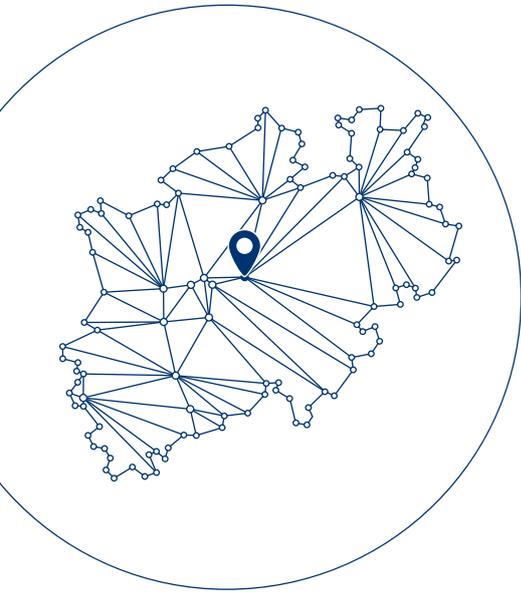
Die gegenseitigen Wechselwirkungen zwischen den Kernstädten und den Umlandkommunen erfordern künftig intensive interkommunale Abstimmungsprozesse über ihre Ziele und Entwicklungsannahmen. In mittlerer Frist wird es dabei um die Bewältigung des Wachstums gehen, in der Folge auch um die Bewältigung des erforderlichen Infrastrukturwachstums. In längerer Frist dürfte es um den zunehmenden Standortwettbewerb knapper werdender junger Arbeitskräfte gehen.

Es ist zu erwarten, dass sich das bisherige Schrumpfungparadigma in den Wachstumsregionen weiterhin zu einem Wachstums-

paradigma verfestigen wird. Dabei werden die „Wachstumsschmerzen“ wie Flächenknappheit, Nachverdichtung, nachbarschaftliche Betroffenheiten, Infrastrukturausbau, Mobilitätswachstum, etc. im Vordergrund stehen. In längerer Frist dürfte es einem Paradigma weichen, bei dem es kommunal um Weichenstellungen für Wanderungsgewinne geht,

nicht zuletzt auch zur Auslastung der lokalen Infrastruktur und zur Verjüngung der eigenen Bevölkerungsstruktur. In Zeiten, in denen die stärkste Altersgruppe die der 70-Jährigen sein wird, sorgt nur die Zuwanderung junger Menschen und deren Kinder für eine Dämpfung der negativen Folgen dieses Wandels. Im Vordergrund dürfte daher bald schon die Sorge vor einem Ausbleiben von Zuwanderung stehen. Eine heute noch eher zögernde bis abwehrende Haltung gegenüber Zuwanderung dürfte schon bald einer Haltung weichen, die sich intensiv mit den Nachfrageprioritäten potenzieller Zuwanderer beschäftigt. Diese Paradigmenwechsel dürften in den nächsten Jahren viele lokale wohnungspolitische Debatten und Prozesse prägen. ◦

# DORTMUND – PREISWERTER WOHNRAUM WIRD KNAPP



**Dortmund ist mit rund 586.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt des Ruhrgebiets und das Wirtschafts- und Handelszentrum Westfalens. Sieben Hochschulen und 19 außeruniversitäre Forschungsinstitute bilden die Dortmunder Hochschul- und Forschungslandschaft. Hinzu kommen wissenschaftsorientierte Unternehmen, Museen, Archive und Kultureinrichtungen. Im Wintersemester 2017 / 2018 zählte die Universität rund 33.900 Studierende. Auf der Basis des „Masterplans Wissenschaft“ entwickelt die Stadt wissenschaftliche Kompetenzfelder und unterstützt den Ausbau des Campus. Die Gesamtzahl der Studenten aller Lehreinrichtungen beläuft sich auf rund 54.400.**

Im Rahmen der „Allianz Smart City Dortmund“ beschreitet Dortmund einen stark beteiligungsorientierten Entwicklungsprozess zur smarten Stadt. Mit der Eröffnung des Smart City Management Office (SCMO) im Alten Hafenamtsamt und der Einrichtung der zentralen Stabsstelle des kommunalen Chief Innovation Office ist die Stadt ihrem Ziel, eine Digitalisierungsstrategie zu entwickeln und zu implementieren, ein gutes Stück näher gekommen.

Große Veränderungen treibt die Stadt auch rund um den Hauptbahnhof voran. Während die Südseite des Dortmunder Hauptbahnhofs mit dem Harenberg-City-Center, dem im Oktober 2015 eröffneten DFB-Museum, der Stadt- und Landesbibliothek und dem RWE-Tower städtebauliche und architektonische Akzente setzt, gilt es, die auf der Nordseite vorhandenen Flächenreserven neu zu nutzen und die Innenstadt mit modernen Qualitäten zu ergänzen. Der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) für Fernbusse soll von der Steinstraße auf die Fläche der ehemaligen Güterabfertigung verlegt und durch eine direkte Verbindung mit dem Hauptbahnhof verknüpft werden. An der Nahtstelle zwischen Nordstadt und City ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtquartiers nach dem Gebietstypus „Urbane Gebiete“ geplant.

## **AUF DEM WEG ZUM TECHNOLOGIE- UND WISSENSCHAFTSSTANDORT**

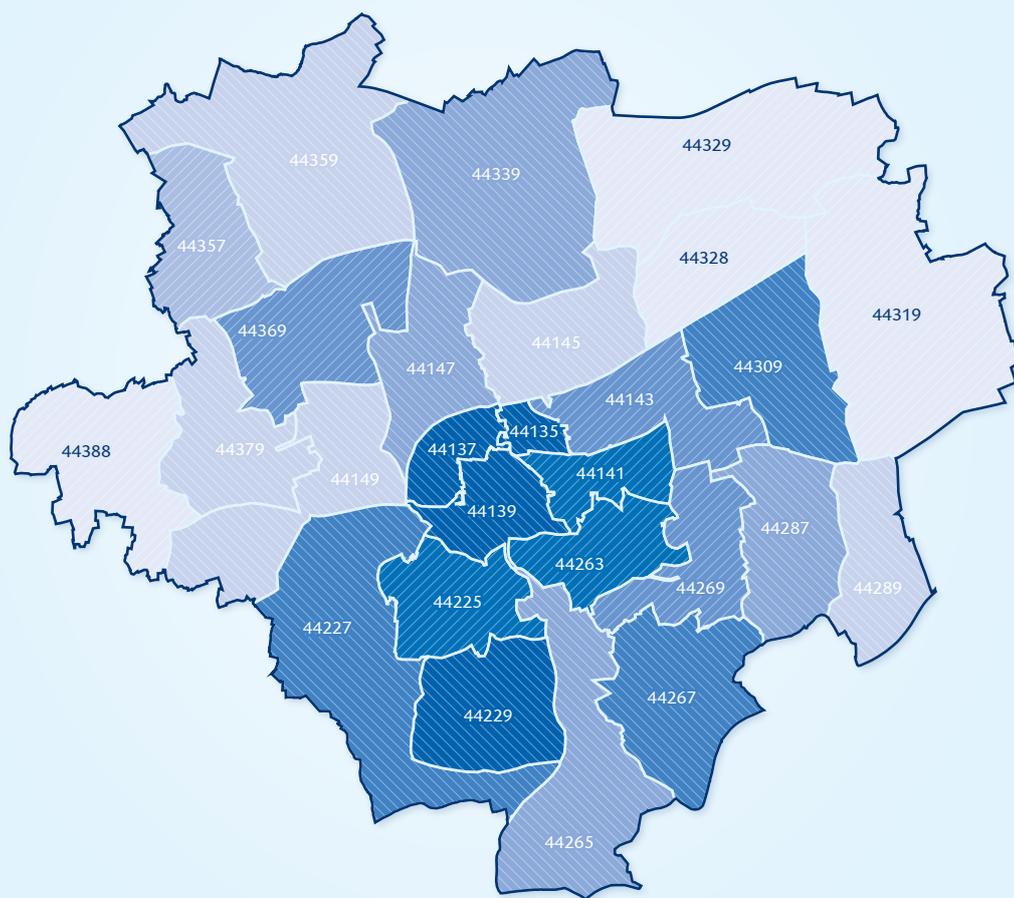
Dortmund ist eine Stadt des Mittelstands, der Technologie und der Dienstleistungen, mit einem nach wie vor starken industriellen Kern. Die Branchenschwerpunkte liegen in den Informationstechnologien (IT), Mikro- und Nanotechnologie, Logistik sowie zunehmend auch Biomedizin und Robotik. Innovationspotenzial bietet die intensive Verzahnung von

Wissenschaft, Unternehmen, Hochschulen und Forschung. Die Fertigstellung von Bundesbank und Wilo Campus stärken den Wirtschaftsstandort ebenso wie die Entwicklungen am Phoenix See. Im neuen Hafenquartier in der Nordstadt entwickelt sich die Speicherstraße zu einem digitalen und urbanen Gründungs- und Wissensquartier. Der „Leuchtturm Dortmund“ bietet künftig Start-ups und Firmen aus dem Bereich neuer Technologien flexible Büros. Der „Lensing Media Port“ kombiniert digitales Know-how und modernes Arbeiten mit historischer Atmosphäre. Digitalagenturen, Entwickler und Webdesigner werden zukünftig das alte Lagergebäude beleben.

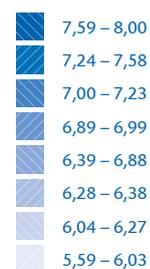
Auch auf dem 9.000 Quadratmeter großen Phoenix West Areal kehrt mit dem „Phoenixwerk“ neues Leben ein: Fünf Gebäude mit Büros, Gastronomie und Parkhaus sollen bis Juli 2019 zwischen Hochhofen und Schalthaus entstehen.

Mit einer Anbindung an sechs Autobahnen, dem Dortmunder Hafen mit seinem trimodalen Containerterminal und dem Flughafen Dortmund entwickelt sich die Stadt zu einem gefragten Logistikstandort. Die Logistikflächen entstehen dabei wie bei der ehemaligen Westfalenhütte vor allem auf Konversionsarealen. Der Messe- und Kongressstandort gewinnt ebenfalls an Bedeutung. Insgesamt zählten die Westfalahallen mit Kongress- und Veranstaltungszentrum 2017 rund 1,5 Millionen Besucher.

Der Arbeitsmarkt entwickelte sich in Dortmund entsprechend positiv. Von 2013 bis 2017 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 11,2 Prozent auf rund 206.000. Die Arbeitslosigkeit fiel 2017 mit 11,1 Prozent so niedrig aus wie seit Jahren nicht mehr: Im Jahr 2005, dem Höchststand der Arbeitslosenquote in den



Angebotsmiete auf Postleitzahlenebene  
Q2 / 2017 – Q1 / 2018  
Median in €/m² pro Monat



Quelle: CBRE auf Datenbasis  
empirica-systeme GmbH

vergangenen 15 Jahren, betrug die Quote noch 18,1 Prozent. Die Pro-Kopf-Kaufkraft liegt in Dortmund mit 20.625 Euro und einer Kaufkraftkennziffer von 91,8 dennoch deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt.

### STEIGENDE HAUSHALTZAHLEN SORGEN FÜR ANSPANNUNG AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Die Dortmunder Bevölkerung wuchs von 2011 bis 2016 um 2,5 Prozent. Bis 2030 geht die Prognose des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen basierend auf dem Jahr 2014 von einem deutlicheren Wachstum von 5,1 Prozent aus. Die Zahl der Haushalte, die zwischen 2001 und 2016 nur geringfügig um 0,7 Prozent zulegte, soll zwischen 2014 und 2040 voraussichtlich um 6,5 Prozent steigen. Der Anteil der Einpersonenhaushalte lag in Dortmund 2016 bei 45,9 Prozent, hinzu kommen 31,3 Prozent Haushalte, in denen zwei

Personen wohnen. Familienhaushalte mit drei und mehr Personen haben einen Anteil von 22,8 Prozent.

War der Dortmunder Wohnungsmarkt über Jahre weitgehend ausgeglichen, gibt es inzwischen Anspannungstendenzen. 2016 wurden 1.016 Wohnungen fertiggestellt, 60 mehr als im Vorjahr. Die Zahl der Genehmigungen stieg im Jahresvergleich 2015/2016 um 442 auf 1.794 Wohnungen, dies entspricht 3,1 Einheiten pro 1.000 Einwohner. Von den rund 314.000 Wohnungen befinden sich drei Viertel in Mehrfamilienhäusern. Die Leerstandsquote sank zwischen 2011 und 2016 von 2,8 auf 2,5 Prozent. Mit dem Zukunftsszenario „Dortmund 2030“ will die Stadt die positiven Trends der Dortmunder Bevölkerungsentwicklung nachhaltig stärken. Bei der Generierung von Wohnbauland setzt sie auf die Reaktivierung brachgefallener Flächen und die Nachverdichtung bestehender Innenstadtk Quartiere.

### IN ZAHLREICHEN BEZIRKEN DREHEN SICH DIE BAUKRÄNE

In Dortmund wurden zahlreiche Wohnbauvorhaben auf den Weg gebracht. So entstehen an der Berswordtstraße im südlichen Kreuzviertel in Dortmund-Mitte bis Ende 2020 nach Plänen des Hamburger Architekturbüro MPP Meding Plan + Projekt 222 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. In dem neuen Quartier, rund 1,8 Kilometer südlich des Dortmunder Stadtzentrums, sollen zudem 365 Mikroapartments entstehen. Sozialer Wohnungsbau entsteht im Bereich Niederster Feldweg in Wambel. Hier sind auf einem 24.500 Quadratmeter großen Grundstück, das sich im Eigentum der Stadt befindet, rund 120 Wohnungen geplant. Von den entstehenden Wohneinheiten sind ca. 70 Prozent im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren.

Das ehemalige „Karstadt-Technik-Haus“ in der Dortmunder Innenstadt soll bis zum Wintersemester 2019 durch ein siebengeschossiges

Gebäude mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und 430 Studentenapartments in den Obergeschossen ersetzt werden, die auch als Boardinghouse-Apartments und Hotelzimmer genutzt werden können.

Generationsübergreifende Wohnformen sind im denkmalgeschützten Gebäudekomplex des ehemaligen Robert-Schuman-Berufskollegs an der Scckellstraße und den beiden Ergänzungsbauten geplant. Insgesamt sollen in dem Projekt „Wohnen im Denkmal am Westfalenpark“ rund 80 Wohneinheiten entstehen.

Eine Umnutzung erfährt auch das denkmalgeschützte ehemalige Gesundheitsamt. In dem markanten Ensemble des bekannten Architekten Will Schwarz aus den 1950er Jahren ist ein Nutzungsmix aus Hotel, Wohnen, Kita und Büros vorgesehen.

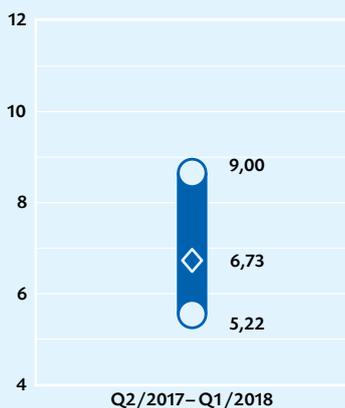
In einem Baugebiet an der Brechtener Heide nördlich des Grävlingholzwaldes entsteht in mehreren Bauabschnitten ein Mix aus Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihen- und Mehrfamilienhäusern mit insgesamt etwa 630 Wohneinheiten.

### PREISWERTES WOHNEN IST GEFRAGT

Die durchschnittlichen Angebotsmieten erhöhten sich in Dortmund 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 3,5 Prozent auf 6,73 Euro pro Quadratmeter. Dortmund war damit im Vergleich der zwölf untersuchten Städte der siebtteuerste Standort. Gefragt waren besonders Wohnungen im preiswerten Marktsegment, die sich um 5,6 Prozent auf 4,90 Euro pro Quadratmeter verteuerten. Vermieter hochwertiger Wohnungen

mussten sich mit 10,00 Euro pro Quadratmeter bzw. 1,3 Prozent höheren Mieten zufriedengeben. 2013 wurden in diesen Segmenten noch 4,28 bzw. 8,33 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. Innerhalb der Stadt differierten die Medianmieten in einer Spanne zwischen 5,59 Euro pro Quadratmeter im Postleitzahlbezirk Scharnhorst (PLZ 44328) und 8,00 Euro pro Quadratmeter im Bezirk Innenstadt-West/Dorstfeld (PLZ 44137). In 10 der 27 Postleitzahlbezirke erreichte oder überstieg die Medianmiete die Grenze von 7,00 Euro pro Quadratmeter. Die höchsten Mieten im oberen Marktsegment riefen Vermieter mit 11,20 Euro pro Quadratmeter im Bezirk Hörde (PLZ 44263) auf. In diesem Segment lagen die Angebotsmieten nur in drei Bezirken niedriger als 8,00 Euro pro

### MIETPREISSPANNE in €/m<sup>2</sup>/Monat



Median und Spanne mit 80% der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

### ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISE FÜR WOHNUNGEN

Median in €/m<sup>2</sup> bzw. €/m<sup>2</sup>/Monat, jeweils Q2-Q4 und Q1 des Folgejahres



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

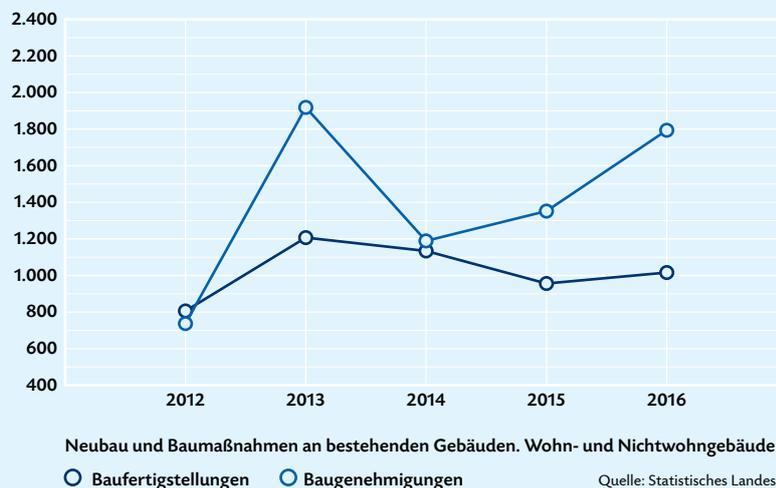
### KAUFPREISSPANNE ETW in €/m<sup>2</sup>



Median und Spanne mit 80% der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

### WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten



Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Wohn- und Nichtwohngebäude

○ Baufertigstellungen ○ Baugenehmigungen

Quelle: Statistisches Landesamt NRW



Quadratmeter. Die gehobenen Angebotsmieten in Hörde sind vor allem eine Folge der in den letzten Jahren erfolgten Neubebauung am Phoenixsee. Neben Kohle und Bier prägte 160 Jahre lang die Stahlindustrie das Leben in Hörde. Inzwischen entwickelt sich der Standort Phoenix-West zum europäischen Zentrum für Mikro-, Nano- und Produktionstechnologie und die neuen Wohnquartiere am Phoenixsee gelten als chic und sind entsprechend hochpreisig. Der Bezirk punktet zudem mit seiner Nähe zur Innenstadt und zahlreichen gut erhaltenen Gründerzeitgebäuden.

Der Bezirk Scharnhorst im Nordwesten der Stadt ist umgeben von Grün und mit dem ÖPNV gut an die Innenstadt angebunden. Baulich mischt sich dort eine lockere Einfamilienhausbebauung im Westen mit einer dichteren Siedlungsbebauung östlich der Flughafenstraße. Die Stadt kooperiert dort mit mehreren Wohnungsunternehmen, zu denen auch die LEG Wohnen gehört, im Rahmen des Projektes „Wohnungswirtschaftliches Quartiersmanagement Scharnhorst Ost“. Ziel der Kooperation ist es, gemeinsam die Wohn- und Lebensqualität in der Großwohnsiedlung zu sichern und zu verbessern.

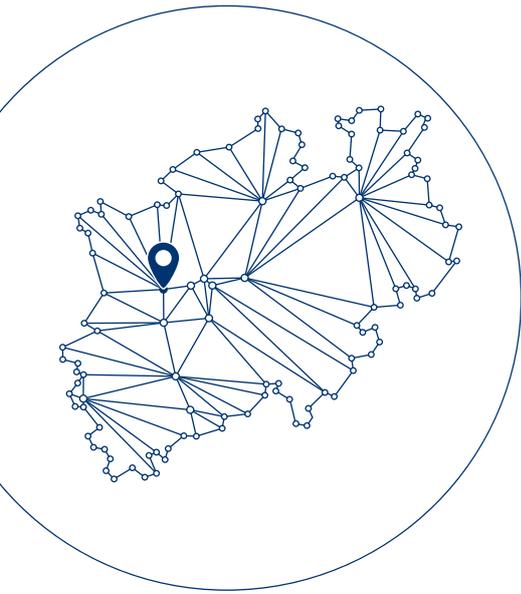
#### MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN: DEUTLICHER PREISANSTIEG IM UNTEREN MARKTSEGMENT

Der Dortmunder Investmentmarkt entwickelt sich weiterhin positiv. Die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen lagen 2017 bei 1.470 Euro pro Quadratmeter, 3,4 Prozent höher als noch im Vorjahreszeitraum. Dortmund liegt hinsichtlich der geforderten Kaufpreise damit auf ähnlichem Niveau wie Essen (1.515 Euro) und Bochum (1.453 Euro). 2017 legten vor allem die Preise im unteren Marktsegment zu: Sie stiegen um 11,1 Prozent auf 824 Euro pro Quadratmeter. Verkäufer hochwertiger Eigentumswohnungen forderten dagegen mit 1,1 Prozent höheren Preisen bzw. im Schnitt 3.116 Euro pro Quadratmeter nur geringfügig höhere Kaufpreise als im Vorjahr.

Die durchschnittlichen Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser überschritten in Dortmund 2017 erstmals die Marke von 1.000 Euro pro Quadratmeter und stiegen auf im Schnitt 1.129 Euro pro Quadratmeter. Wie auch in allen anderen elf untersuchten Städten forderten Anbieter in Dortmund in den vergangenen Jahren stets höhere Preise als im Vorjahr. Im Vergleich lagen die Angebotspreise

für Mehrfamilienhäuser in Dortmund 2017 über dem nordrhein-westfälischen Schnitt von 1.057 Euro pro Quadratmeter und ähnlich wie bei den Eigentumswohnungen auf dem Niveau der Stadt Essen (1.201 Euro). Auch fanden Kaufinteressenten in Dortmund 2017 ein ähnlich großes Angebot an öffentlich inserierten Mehrfamilienhäusern vor wie in Essen. ◦

# DUISBURG – DYNAMISCHER MARKT MIT HOHER NACHFRAGE NACH EIGENTUM



Die Großstadt Duisburg liegt mitten im Ballungsraum Rhein-Ruhr. Die Stadt mit fast 500.000 Einwohnern hat sich in den vergangenen Jahrzehnten stark gewandelt und präsentiert sich heute mit vielen unterschiedlichen Gesichtern. Prägte bis Anfang der 1990er Jahre noch die Montanindustrie das Stadtbild, verfügt Duisburg heute über eine international bekannte Industriekultur und zahlreiche Naherholungsgebiete. Mit wichtigen Bildungs- und Forschungseinrichtungen wie der Universität Duisburg-Essen (UDE), der Folkwang Universität der Künste, der FOM Hochschule, der Fachhochschule für die Verwaltung sowie dem Fraunhofer Institut ist die Stadt zudem ein bedeutender Wissenschaftsstandort. Auf einer rund 30 Hektar großen Teilfläche des ehemaligen Bahn-Ausbesserungswerks in Wedau nicht weit vom Uni-Hauptcampus könnte die UDE in den kommenden Jahren die beabsichtigte Campuserweiterung flexibel umsetzen.

Duisburg zählt mit seinen Flüssen, zahlreichen Seen, Kanälen und dem Innenhafen zu den wasserreichsten Städten Deutschlands. Aufbauend auf dem Masterplan „Innenstadt“ von Lord Norman Foster wandelt sich Duisburgs City zu einer attraktiven Einkaufsdestination mit hoher Aufenthaltsqualität. Der Bahnhofsvorplatz entwickelt sich zunehmend zur Visitenkarte der Stadt. Der alte Fernbusbahnhof, der das bisherige Bild beeinträchtigte, konnte durch die Überdeckung der innerstädtischen Autobahn A 59 verlegt werden. Neben dem neuen Fernbusbahnhof am Hauptbahnhof, dem Neubau für das nordrhein-westfälische Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) und dem neuen Intercity Hotel entsteht mit dem gemischt genutzten Gebäude „Duo am Marientor“ ein attraktives Entree vom Bahnhof zur Innenstadt.

## WACHSENDER ANTEIL ZUKUNFTSFÄHIGER BRANCHEN

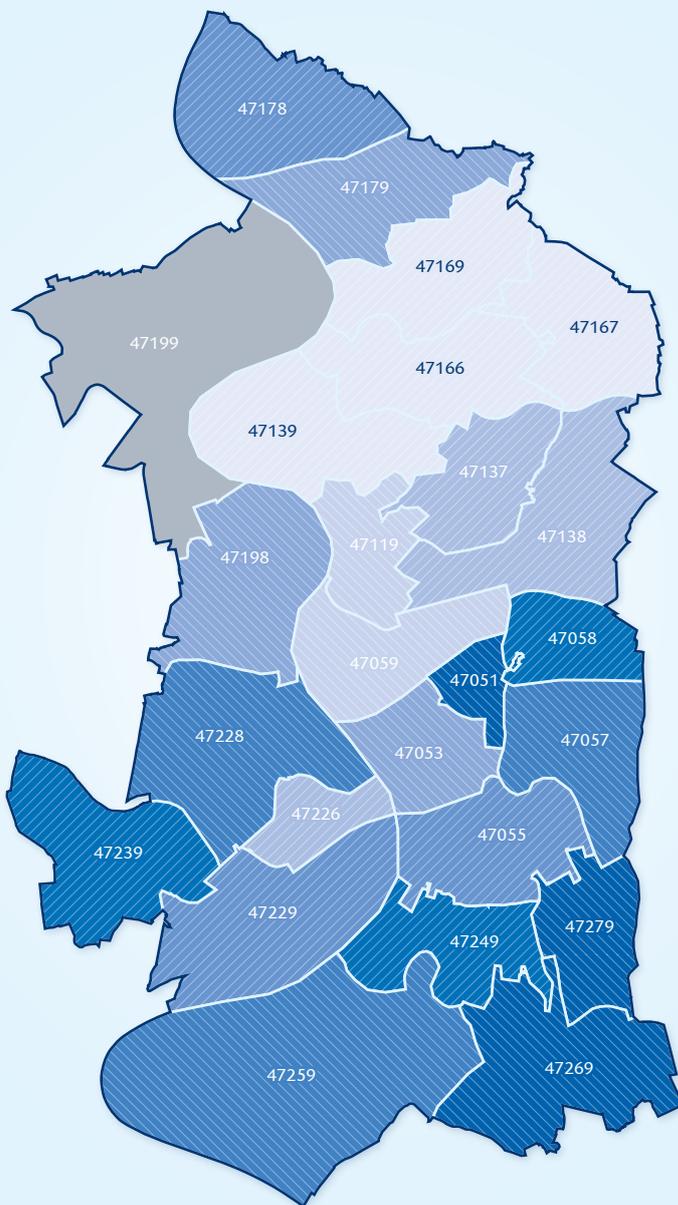
Im Rahmen des Strukturwandels gewinnen in Duisburg neben einer stark modernisierten Stahlindustrie die Wirtschaftsbereiche Informations-, Kommunikations- und Mikrotechnologie, Material- und Werkstofftechnologie, personenbezogene Dienstleistungen, Städte-tourismus und Urban Entertainment zunehmend an Bedeutung. Duisburg gilt aufgrund der zentralen Lage im Knotenpunkt eines dichten überregionalen Autobahn-, Schienen- und Wasserwegenetzes als attraktiver Logistikstandort.

Der Duisburger Hafen „Duisport“ zählt zu den bedeutendsten Binnenhäfen der Welt und gilt als wichtiger Hinterland-Hub der großen Seehäfen Amsterdam, Rotterdam und Antwerpen. Der internationale Flughafen Düsseldorf liegt nur rund 20 Kilometer entfernt. Mit der Umwandlung des ehemaligen Zechengeländes Schacht 2/5 zum grünen Quartier „Friedrich-Park“ erhält Duisburg in den kommenden Jahren nicht nur ein 25 Hektar großes Gewerbegebiet und eine weitläufige Grünfläche, sondern auch eine Umgehungsstraße von der Autobahn A 59 kommend, die sogenannte „Süd-West-Querspange Hamborn/Walsum“.

Der Arbeitsmarkt entwickelt sich in der Stadt positiv. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erhöhte sich von 2013 bis 2017 um 7,7 Prozent auf rund 166.000. Die Arbeitslosenquote liegt weiterhin im zweistelligen Bereich (2017: 12,5 Prozent) und damit auf ähnlichem Niveau wie in Dortmund (11,1) und Essen (11,4). Die Pro-Kopf-Kaufkraft ist hingegen deutlich geringer als in diesen beiden Städten und liegt aktuell in Duisburg bei 18.826 Euro pro Kopf bzw. bei einer Kaufkraftkennziffer von 83,8.

## ENTSPANNUNG BEI DER BEVÖLKERUNGSDICHTE

Die hohe Bevölkerungsdichte in Duisburg von 2.147 Einwohnern pro Quadratkilometer soll sich künftig etwas entspannen. Wuchs die Bevölkerung von Ende 2011 bis Ende 2016 noch



**Angebotsmiete auf Postleitzahlenebene**  
 Q2 / 2017 – Q1 / 2018  
 Median in €/m<sup>2</sup> pro Monat



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

um 2,5 Prozent, sehen Prognosen – ausgehend vom Basisjahr 2014 – bis 2030 einen leichten Rückgang der Einwohnerzahl um 2,5 Prozent. Duisburg gehört damit neben Gelsenkirchen und Bochum zu den drei der zwölf untersuchten Städte mit negativer Bevölkerungsprognose. In der Stadt sind rund 27 Prozent der Bevölkerung bis 25 Jahre alt, rund 25 Prozent sind älter als 60 Jahre. In 41 Prozent der 241.000 Haushalte leben nur eine Person, 34 Prozent sind Zweipersonenhaushalte. Duisburg weist im Vergleich der zwölf Top-Standorte mit 12,5 bzw. 10,3 Prozent den höchsten Anteil an Drei- und Vier-Personen-Haushalten auf.

#### ZURÜCKHALTENDE BAUTÄTIGKEIT UND GERINGER LEERSTAND

Die Zahl der in Duisburg fertiggestellten Wohnungen sank 2016 erneut und erreichte mit 357 neuen Wohnungen den niedrigsten Stand seit 2011. Mehr als verdoppelt haben sich dagegen im Jahresvergleich 2015/2016

die Baugenehmigungen von 459 auf 1.030. Die Leerstandsquote sank zwischen 2011 und 2016 von 5,6 auf 4,3 Prozent. Gut drei Viertel des rund 257.000 Wohnungen umfassenden Bestandes befanden sich in Mehrfamilienhäusern. Die Stadtentwicklungsstrategie „Duisburg 2027“ sieht rund 290 Hektar für neue Wohnbebauung mit einem rechnerischen Potenzial von 8.690 Wohneinheiten vor. Dabei liegt der Schwerpunkt auf einem qualitativen Wachstum. Die Entwicklung von Wohnbauflächen soll vorrangig durch die Wiedernutzung von Brachflächen sowie den Um-, Rück- und Neubau im bestehenden Siedlungsbereich erfolgen. Daraus abgeleitet wird aktuell die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, für den seit dem vergangenen Jahr ein Vorentwurf vorliegt.

#### NEUBAUPROJEKTE STRUKTURIEREN DIE STADT NEU

An zahlreichen Stellen in der Stadt hat die Bautätigkeit deutlich an Dynamik gewonnen. Auf

dem letzten noch verfügbaren Ufergrundstück am Duisburger Innenhafen werden in den kommenden Jahren ein modernes Ensemble mit Büro- und Hotelflächen sowie rund 100 Wohnungen entstehen.

Auf einem ehemaligen Schulgelände neben dem Rathaus und der Salvatorkirche wird außerdem mit dem Mercatorviertel auf 28.500 Quadratmetern ein hochwertiges innerstädtisches Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohntypologien realisiert. Bedeutende Duisburger Bauten wie das Mercator Haus und dem Ott-Vogel Haus sollen nach Möglichkeit rekonstruiert werden.

Eine Neugestaltung erfährt auch das St. Barbara-Areal in Neumühl. Große Teile des St. Barbara-Hospitals sollen erhalten und durch Anbauten ergänzt werden. Die östlichen und südlichen Planungsgebiete zeichnen sich durch eine Mischung von Mehrfamilienhäusern und Stadthäusern mit Übergängen zur Nachbarschaft aus.

Auf dem 99.500 Quadratmeter großen ehemaligen Gelände des Eisenbahnhafens, der sich am Schnittpunkt der Duisburger Stadtteile Laar und Ruhrort befindet, sieht das Projekt „Waterfront“ ein neues gemischt genutztes Stadtquartier vor. In den Planungen ist vorgesehen, knapp die Hälfte des gesamten Grundstücks als Wasserfläche zu erhalten.

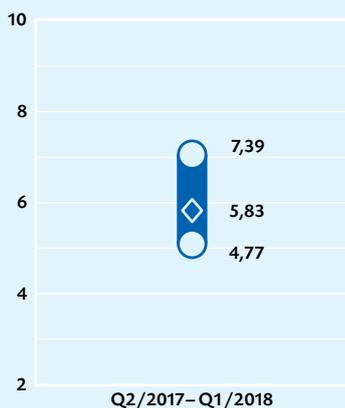
Auf der 90 Hektar großen ehemaligen Güterbahnhofsfläche Wedau, auf deren Nordfläche Platz für die Campuserweiterung geschaffen werden soll, ist für die 60 Hektar große Fläche im Süden Wohnbebauung unter dem Leitgedanken „Gartenstadt weiterdenken“ geplant. Auf Grundlage der vorliegenden Rahmenplanung sollen innerhalb von 10 bis 15 Jahren 2.700 bis 3.000 Wohneinheiten geschaffen werden.

### TREND ZUM INNERSTÄDTISCHEN WOHNEN

Die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum war 2017 in Duisburg auch ohne Berücksichtigung des sozialen Wohnungsbaus gesichert. Im Vergleich der zwölf untersuchten Städte weist nur noch Gelsenkirchen niedrigere Mieten auf. Die Angebotsmieten lagen in Duisburg mit 5,83 Euro pro Quadratmeter dennoch um 4,7 Prozent höher als noch im Vorjahreszeitraum. Dabei forderten Vermieter hochwertiger Wohnungen mit 8,00 Euro pro Quadratmeter 4,6 Prozent höhere Mietpreise, während sie im unteren Marktsegment mit 4,49 Euro pro Quadratmeter ein Plus von 2,7 Prozent akzeptierten. Die Medianmiete überschritt bzw. erreichte in 11 von 24 Postleitzahlbezirken die 6-Euro-Grenze. In Duisburg sind besonders die

innerstädtischen Lagen gefragt. Die teuerste Angebotsmiete weist der Bezirk Altstadt (PLZ 47051) auf, in dem mit 10,00 Euro pro Quadratmeter im oberen Marktsegment die höchste Miete gefordert wurde. Der Bezirk, der die Altstadt, das so genannte Wasserviertel mit dem Innenhafen und das Dellviertel umfasst, bietet urbane Lebendigkeit, attraktive Shoppingangebote und ist mit der Deutschen Oper am Rhein, dem Theater am Marientor, den Duisburger Philharmonikern, der Mercatorhalle im CityPalais und der Folkwang Universität der Künste der zentrale Kulturstandort der Stadt. Der Innenhafen mit seiner Kultur- und Gastronomie lockt nicht nur Einheimische. Rund um das Dellviertel besteht eine lebhaftes Kneipenszene. Über alle Marktsegmente werden in der Altstadt mit 6,47 Euro pro Quadratmeter die

#### MIETPREISSPANNE in €/m<sup>2</sup>/Monat



Median und Spanne mit 80% der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

#### ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISE FÜR WOHNUNGEN

Median in €/m<sup>2</sup> bzw. €/m<sup>2</sup>/Monat, jeweils Q2–Q4 und Q1 des Folgejahres

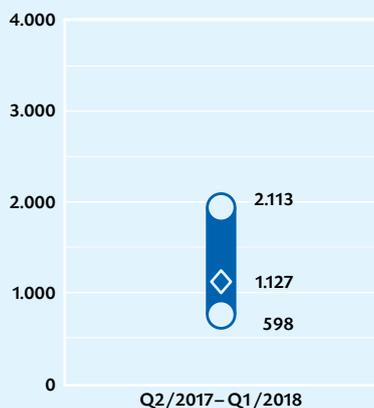


● Mietpreis

○ Kaufpreis

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

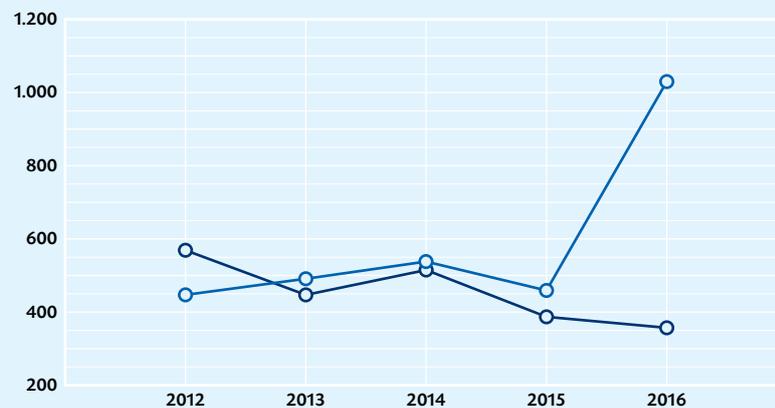
#### KAUFPREISSPANNE ETW in €/m<sup>2</sup>



Median und Spanne mit 80% der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

#### WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten

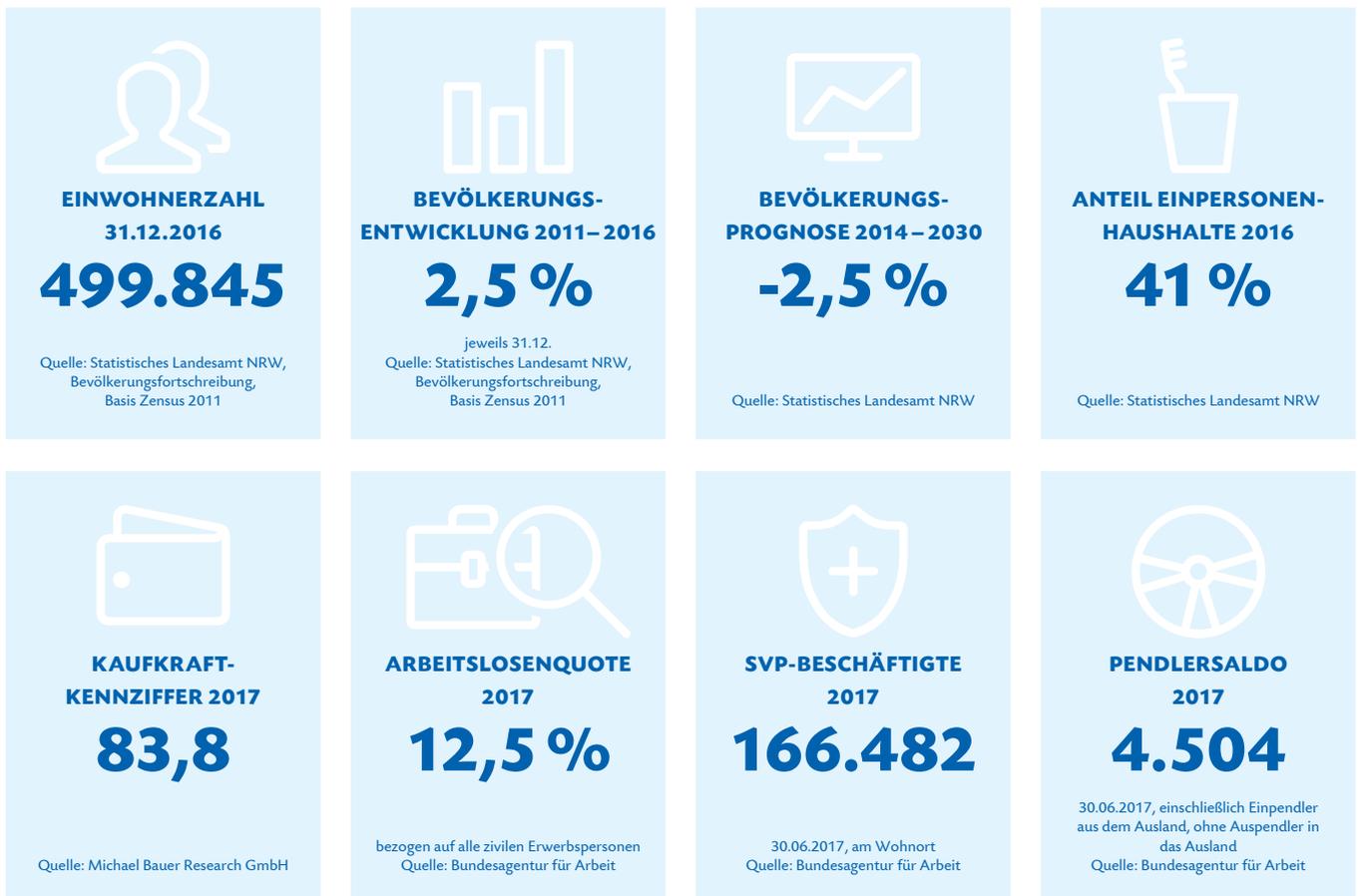


Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Wohn- und Nichtwohngebäude

● Baufertigstellungen

○ Baugenehmigungen

Quelle: Statistisches Landesamt NRW



drithöchsten Mieten aufgerufen. Kaum weniger Miete fordern Vermieter mit durchschnittlich 6,43 Euro pro Quadratmeter im Bezirk Duisern (PLZ 47058). Die Angebotsmiete im oberen Marktsegment liegt hier bei 8,75 Euro pro Quadratmeter. Duisern grenzt unmittelbar an den Hauptbahnhof und den Duisburger Campus der Universität Duisburg-Essen. Die bisherigen Aufwertungen der City im Rahmen des Masterplans und die geplanten Großprojekte rund um den Bahnhof steigern die Attraktivität weiter. Baulich prägen den Bezirk eine Blockrandbebauung mit großzügigen Grünflächen in den Innenhöfen, zahlreiche gut erhaltene Vorkriegsbauten mit stuckverzierten Fassaden, Erkern und kleine Läden in den Erdgeschossen. Deutlich preiswerter fallen die durchschnittlichen Angebotsmieten mit 5,27 Euro pro Quadratmeter im Bezirk Neumühl (PLZ 47167) aus, dem derzeit in Bezug auf die Forderungen der Vermieter günstigsten Postleitzahlgebiet Duisburgs. Dies könnte sich mit der Umgestaltung und Neubebauung des 2013 geschlossenen St. Barbara-Hospital ändern. Bis 1962 wurde im Bezirk noch Steinkohle abgebaut; die für die Arbeiter 1907 bis 1909 errichtete Siedlung Bergmannsplatz steht mittlerweile unter Denkmalschutz.

#### DEUTLICHER PREISANSTIEG BEI EIGENTUMSWOHNUNGEN UND MEHRFAMILIENHÄUSERN

Niedrige Zinsen und moderate Preise beflügelten auch in Duisburg den Markt für Eigentumswohnungen. Im Schnitt erhöhten sich die aufgerufenen Preise 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 12,3 Prozent auf 1.127 Euro pro Quadratmeter. Der Preisanstieg fällt damit aus dem Muster der vergangenen Jahre, in denen die Kaufpreisforderungen der Anbieter von Eigentumswohnungen nur geringfügig stiegen bzw. gleichblieben. Im Jahr 2017 waren sowohl preiswerte als auch höherwertige Wohnungen gefragt. Im unteren Marktsegment legten die Angebotspreise um 14,0 Prozent auf 486 Euro pro Quadratmeter, im oberen Marktsegment um 14,7 Prozent auf 2.589 Euro pro Quadratmeter zu. Im Vergleich mit den anderen der zwölf untersuchten Städte bietet Duisburg zusammen mit Gelsenkirchen das niedrigste Preisniveau, wobei die Preisforderungen in Gelsenkirchen im Schnitt noch unter der Marke von 1.000 Euro pro Quadratmeter lagen.

Der Investmentmarkt für Mehrfamilienhäuser gestaltete sich in Duisburg 2017 sehr dynamisch. Die verhältnismäßig günstigen Preise in Verbindung mit niedrigen Zinsen

lockten Investoren in die Ruhrmetropole. Wie in den anderen analysierten Standorten stiegen die Kaufpreisforderungen auch in Duisburg im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr an. Verkäufer forderten im Schnitt 783 Euro pro Quadratmeter, 11,9 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Im Vergleich mit den zwölf untersuchten Großstädten Nordrhein-Westfalens gehören jedoch auch Duisburger Mehrfamilienhäuser neben denen in Gelsenkirchen weiterhin zu den günstigsten des Bundeslandes. Auch fiel das Angebot an öffentlich inserierten Mehrfamilienhäusern in Duisburg umfangreicher aus als in den übrigen elf analysierten Städten des Landes. ◦

# BEZAHLBARES WOHNEN IN BOOMSTÄDTEN UND STRUKTURSCHWACHEN REGIONEN – ROUND TABLE GESPRÄCH



**HOLGER HENTSCHEL**  
COO der LEG Immobilien AG



**THOMAS HUNSTEGEGER-PETERMANN**  
Vorsitzender des Städtetages Nordrhein-Westfalen

Nordrhein-Westfalen hat als einwohnerreichstes Bundesland in puncto Wohnraum ganz besondere Herausforderungen zu meistern: Einerseits wird der verfügbare Wohnraum in den größeren Städten und Universitätsstädten wie Köln, Düsseldorf, Bonn, Münster oder Bielefeld durch Zuwanderung und Geburtenüberschüsse so knapp, dass dringend neue Wohnungen benötigt werden. In diesen Städten steigen darüber hinaus die Mieten und Preise für Wohnraum kontinuierlich und erreichen für Teile der Bevölkerung die Grenze des wirtschaftlich Verkräftbaren. Andererseits leiden die ländlicheren Regionen Nordrhein-Westfalens und einige Gemeinden des Ruhrgebiets unter anhaltender Abwanderung, so dass hier die Leerstände steigen und sich ein Wohnraumüberhang aufbaut. Für beides bedarf es Lösungen, denen sich Kommunen und Wirtschaft stellen müssen.

In unserem Round Table diskutieren die Experten Thomas Hunsteger-Petermann (Vorsitzender des Städtetages Nordrhein-Westfalen), Dr. Tobias Scholz (Mieterverein Dortmund) und Holger Hentschel (COO der LEG Immobilien AG) mögliche Handlungsfelder.

**Welchen konkreten Ansatz schlagen Sie vor, um in den Ballungsregionen Wohnen wieder für sämtliche Bevölkerungsschichten bezahlbar zu machen bzw. zu halten, also auch für den Mittelstand und nicht nur für den geförderten Wohnungsmarktsektor? Wie erhalten wir gesund durchmischte/belegte Quartiere?**

Thomas Hunsteger-Petermann: Die gute Nachricht ist: Durch die intensive Beschäftigung mit dem Thema auf allen politischen Ebenen unter Beteiligung unterschiedlichster Akteure liegen zahlreiche Erkenntnisse auf dem Tisch. Die schlechte Nachricht: Es gibt nicht das eine zentrale Instrument zur Lösung der geschilderten Probleme. Vielmehr müssen eine ganze Reihe unterschiedlicher Hebel bewegt werden, die nicht sonderlich leichtgängig umzusetzen sind. Notwendig ist eine langfristige und ressortübergreifend angelegte Woh-

nungs- und Bodenpolitik, welche die Abhängigkeiten auch zur Energie- und Umweltpolitik sowie der Verkehrs- und Raumordnungspolitik stärker berücksichtigt. Konkret geht es um die Entwicklung umfassender Baulandstrategien, eine strategische Bodenvorratspolitik, die Bereitstellung und konditionierte preisreduzierte Abgabe von Grundstücken für bezahlbaren Wohnraum sowie die Realisierung von Quoten im Rahmen städtebaulicher Verträge und die bessere Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen. Es gilt, zielgenau und zukunftssicher mehr zu bauen, differenziert nach Zielgruppen, Regionen und Objekten. Fragen von Digitalisierung, Mobilität und Nachhaltigkeit sollten hierfür berücksichtigt werden.

Dr. Tobias Scholz: Ein Ausbau der sozialen Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau ist notwendig – höhere Mittelvolumina und eine Weiterentwicklung der Förderpolitik in Richtung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit. Die Kommunen leiden immer noch unter den Folgen der Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1989 und damit attraktiver gemachten Wohnungsverkäufen von Werkwohnungen sowie der Privatisierungen öffentlicher Wohnungen, auch der LEG und

ihrer Tochterunternehmen. In vielen Städten, darunter auch Dortmund, erfüllen rund 50 Prozent der Haushalte die Voraussetzungen für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung. In Frankfurt am Main haben es Mieterinitiativen mit der Kampagne „Wir sind die halbe Stadt. Sozialwohnungen statt Luxusquartiere.“ auf den Punkt gebracht. Geförderter Wohnungsbau steht daher durchmischten Quartieren nicht im Weg. Ganz im Gegenteil – er ermöglicht diese. Quotenregelungen für Sozialwohnungen über Modelle der sozialgerechten Bodennutzung sind gute Instrumente. Die Entwicklung der Zahlen im gebundenen Wohnungsbestand zeigen aber, dass dies allein nicht ausreicht. Kommunaler Wohnungsbau und eine Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik hin zu Vergaben über Erbbaurechte und Konzeptverfahren, die längere Bindungsfristen und höhere Quoten für geförderten Wohnungsbau belohnen, sind notwendig.

**Holger Hentschel:** Die Mischung unterschiedlicher gesellschaftlicher Schichten ist das, was urbane Lebensqualität ausmacht. Das beginnt bereits bei der einzelnen Immobilie. Mehrfamilienhäuser, die ausschließlich Top-Verdienern vorbehalten sind, können ebenso zu Fremdkörpern in der Stadt verkommen, wie Miethäuser, die wegen eines zu hohen Anteils an sozial schwachen Haushalten in eine soziale und schließlich auch wirtschaftliche Abwärtsspirale eintreten. Die Mittelschicht hat hier eine sehr wichtige Stabilitäts- und Kohäsionsfunktion. Eine gesunde durchmischte Mieterstruktur benötigt nicht nur Raum für horizontale Mobilität durch Umzüge innerhalb des Gebäudes oder des Wohnquartiers, sondern auch für vertikale soziale Mobilität mit einem vielfältigen Wohnungsangebot in allen Preisklassen. Die derzeitige Wohnungs- und Mietenpolitik muss sich die Frage gefallen lassen, ob sie diese Mobilität und Durchmischung überhaupt wünscht oder ob sie nicht doch zu einseitig ausgerichtet ist. Aus meiner Sicht müssen wir unter anderem weg von der Objektförderung und hin zur Subjektförderung mit regelmäßigen (jährlichen) Nachweisen der Bedürftigkeit. Das heißt, die Antragsteller für sozialen Wohnraum müssten künftig regelmäßig nachweisen, dass sie einer Subvention bedürfen bzw. preisgebundenen Wohnraum benötigen. Bislang ist dieser Nachweis nur einmalig – bei der ersten Beantragung – erforderlich und wird nicht erneut eingefordert. Wir benötigen ganz generell eine Erleichterung der Baugenehmigungen für innerstädtische Flächen sowie eine Einschränkung der Spekulation auf reine Bodenwertsteigerungen für bebaubare Flächen durch eine Erweiterung der Grundsteuer auf

unbebaute Flächen. Der Staat sollte Rahmenbedingungen für ein positives Investitionsklima schaffen. Hilfreich wäre, wenn die Kommunen ihre Grundstücke preiswerter abgeben würden, damit darauf gebaut werden kann. Überdies muss die Politik mehr Bauflächen ausweisen. Doch dafür fehlt ihr oftmals der Mut, weil sie Anwohnerproteste fürchtet. Bauen an sich sollte zu günstigeren Konditionen möglich sein. Ein Weg, das zusätzlich zu ermöglichen, ist serielles Bauen inklusive Typenbaugenehmigungen.

**Wie können ländliche Gemeinden mit Bevölkerungsrückgang ihre Kommunen wieder attraktiv gestalten? Falls dies aus Ihrer Sicht aufgrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung in Nordrhein-Westfalen nicht möglich ist, welche Lösungen gibt es für den nicht mehr benötigten Wohnraum und die Finanzierung des Unterhalts?**

**Dr. Tobias Scholz:** Pauschalrezepte lassen sich ohne die Analyse der doch sehr unterschiedlichen Ausgangssituationen an dieser Stelle nicht formulieren. Wohnungspolitisch setzt die nordrhein-westfälische Landesregierung aber die völlig falschen Akzente, wenn sie den Eigenheimerwerb in solchen Gemeinden



**DR. TOBIAS SCHOLZ**  
Mieterverein Dortmund

**„Es gibt nicht das eine zentrale Instrument zur Lösung der geschilderten Probleme. Vielmehr müssen eine ganze Reihe unterschiedlicher Hebel bewegt werden, die nicht sonderlich leichtgängig umzulegen sind. Notwendig ist eine langfristige und ressortübergreifend angelegte Wohnungs- und Bodenpolitik, welche die Abhängigkeiten auch zur Energie- und Umweltpolitik sowie der Verkehrs- und Raumordnungspolitik stärker berücksichtigt.“**

**THOMAS HUNSTEGGER-PETERMANN**

über die Wohnraumförderung unterstützt. Die Immobilien- und Grundstückspreise sind viel niedriger als in wachsenden Regionen und den größeren Städten. Eine Landesförderung ist hier nicht nötig. Das gleiche gilt für das von der Bundesregierung geplante Baukindergeld. Die Ansätze lösen die angesprochenen Probleme nicht. Das Geld fehlt an anderer Stelle für den geförderten Mietwohnungsbau.

Holger Hentschel: Ländliche Gebiete sind dann als Wohnstandort gefragt, wenn sie über eine gute Infrastruktur verfügen. Dazu gehören vor allem die Verkehrsanbindung an die Ballungsräume und die Versorgung mit Breitband-Anschlüssen. Mangelnde Einkaufsmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung und eine unzureichende Qualität und Erreich-

die Finanzierung geht, unterschätzen viele Kommunen generell das, was in Zusammenarbeit mit privaten Unternehmen möglich ist. Das gilt auch für den Umgang mit Wohnungsbeständen, bei denen zunächst der Eindruck entsteht, man würde sie nicht mehr benötigen.

Thomas Hunsteger-Petermann: Stellen Sie sich ein Pendel vor, welches jeweils zur einen

**konfrontiert sahen, steigen heute die Einwohnerzahlen wieder. Ist dies eine dauerhafte Trendwende aufgrund wirtschaftlicher Entwicklung oder das Ergebnis der Flächenknappheit in angrenzenden Boom-Städten?**

Thomas Hunsteger-Petermann: „Die Zukunft kann man am besten voraussagen, wenn man sie selbst gestaltet“ (Alan Kay, Informatiker). Wenn uns die Prognosen der letzten Jahre im Vergleich mit den tatsächlich eingetretenen Entwicklungen etwas gelehrt haben, dann, dass wir nur in Szenarien denken sollten. Prognosen können eine gute Basis darstellen und liefern wertvolle Hinweise, verknüpft mit Eintrittswahrscheinlichkeiten, werden die Realität aber niemals zu 100 % abbilden. Entsprechend tun wir jetzt gut daran, sowohl Szenarien mit steigenden als auch solche mit sinkenden Bevölkerungszahlen zu berechnen und durchzuspielen. Aktuelle Prognosen prophezeien, dass der Bevölkerungszuwachs ab 2025 wieder nachlassen soll. Die Wahrheit ist – wir wissen es nicht. Das beste Mittel, um die Städte auf die kommenden Entwicklungen vorzubereiten, ist ein aktiver Umgang mit dem Thema. Agieren und gestalten anstatt nur zu reagieren ist nahezu in jedem Fall die bessere Strategie.

Holger Hentschel: Diese Frage lässt sich nicht pauschal für alle Städte beantworten, die sich so entwickeln. Bei den einen mag es eine wirtschaftlich induzierte Trendwende sein, andere wiederum werden als Wohnstandort wiederentdeckt, weil die Agglomerationsnachteile der angrenzenden Großstadt die Agglomerationsvorteile überwiegen. Jedenfalls zeigt diese Entwicklung, dass es ein Fehler wäre, Bestände, die aktuell nicht nachgefragt werden, kurzerhand abzureißen. Das gilt vor allem für Nordrhein-Westfalen, das den Vorteil hat, dass die Städte relativ nahe beieinander liegen und wo mit kleinen dosierten und koordinierten Maßnahmen im Bereich der Verkehrs-, Schul-, Versorgungs- und Kommunikationsinfrastruktur Initialzündungen für eine positive Gesamtentwicklung erreicht werden können. Durch die anhaltende Niedrigzinsphase stehen die Chancen momentan gut, sich für die erforderlichen Investitionen privates Kapital ins Boot zu holen. Die Breitbandversorgung kann beispielsweise in Kooperation mit einem Infrastrukturfonds verbessert werden, der in den Netzausbau investiert und anschließend an den Erträgen aus dem Netzbetrieb beteiligt ist.

Dr. Tobias Scholz: Ich denke ebenfalls, dass sich die Frage nicht pauschal beantworten lässt. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass sich alle Akteure am Wohnungsmarkt einschließlich Politik und Verwaltung nicht nur auf

## „Die Vergangenheit hat gezeigt, dass sich alle Akteure am Wohnungsmarkt einschließlich Politik und Verwaltung nicht nur auf Trendfortschreibungen bei den Haushalts- und Bevölkerungsprognosen verlassen sollten. Großereignisse im europäischen oder globalen Kontext sind nicht vorhersehbar. Szenarien zur Zukunftsentwicklung können helfen; auch Handlungsspielräume für gewünschte Entwicklungen zu erkennen.“

DR. TOBIAS SCHOLZ

barkeit von Schulen und Kindergärten sind weitere wichtige Gründe, warum es die Menschen in der Großstadt hält. Um die richtigen Stellschrauben zu identifizieren, müssen die Kommunen ihre Maßnahmen eng an den Ansprüchen ausrichten, die die Menschen an ihren Wohnort haben. Meistens muss es nicht der ICE-Bahnhof oder eine umfangreiche Gewerbesiedlung sein, um die Trendwende einzuleiten. Es kann vollkommen ausreichen, Busse ganztägig fahren zu lassen, statt nur in den Morgen- und Abendstunden. Dann müssen potenzielle Zuzügler zunächst um einen Standort und seine Vorteile wissen. Die ländlichen Gemeinden sollten daher ihre vorhandenen Vorzüge (z. B. große, bezahlbare Grundstücke), Naturnähe, ein intaktes gesellschaftliches Miteinander etc. explizit positiv herausstellen und mehr Marketing in eigener Sache betreiben.

Wenn einflussreiche Arbeitgeber, beispielsweise große Firmen im Umfeld, die jeweiligen Kommunen unterstützen und durch das Angebot von Home-Office-Möglichkeiten die Arbeitsplätze zu den Menschen bringen und darüber das Berufspendeln größtenteils überflüssig machen, könnten die ländlichen Regionen und der dort bereits vorhandene Wohnraum zusätzlich einen Schub erfahren. Wenn es um

wie zur anderen Seite ausschlägt. Ähnlich verhält es sich mit der Bevölkerungsentwicklung in den meisten Kommunen. Schrumpfung und Wachstum sind letztendlich zwei Seiten der gleichen Medaille. Beide Ausprägungen erfordern angemessene Anpassungsstrategien und sind nicht als Erfolg oder Misserfolg der einzelnen Kommune zu deuten. Vielmehr geht es darum, über die Umverteilung von Ressourcen und Kapazitäten zu sprechen. Daher können die Kommunen diese Situation auch nicht allein lösen, sondern benötigen entsprechende Unterstützung durch Bund und Land. Hierzu können neben der Städtebauförderung, dem ELER- und Leader-Programm, um einige der möglichen Fördertöpfe zu nennen, auch Modellprojekte und der Experimentelle Städtebau Bewältigungsstrategien aufzeigen. Auch wenn es schmerzhaft ist – gesamtgesellschaftlich muss die Diskussion um förderfähige und entwicklungspolitische Schwerpunkte geführt werden. Auf Bundesebene sollte dieses Thema in der Kommission zur Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse aufgegriffen werden.

**In einigen Städten des Ruhrgebietes, die sich vor wenigen Jahren noch mit Prognosen des weiteren Bevölkerungsrückgangs**

Trendfortschreibungen bei den Haushalts- und Bevölkerungsprognosen verlassen sollten. Großereignisse im europäischen oder globalen Kontext sind nicht vorhersehbar. Szenarien zur Zukunftsentwicklung können helfen; auch Handlungsspielräume für gewünschte Entwicklungen zu erkennen. Das Beispiel Dortmund zeigt, wie Strukturpolitik auch Entwicklungen beeinflussen kann. Die positive Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im östlichen Ruhrgebiet lässt sich nicht auf die Flächenknappheit in Düsseldorf oder Köln zurückführen.

**Sehen Sie Möglichkeiten, wie durch eine interregionale Zusammenarbeit und eine Verbesserung der öffentlichen digitalen Infrastruktur und Verkehrsinfrastruktur, gerade Regionen mit Bevölkerungsrückgang die Lösung für den unzureichenden Wohnungsneubau bzw. den sich vertuernden Wohnraum in Zuzugsstädten sein könnten? Wenn ja, welche Ansätze sind aus Ihrer Sicht denkbar?**

Holger Hentschel: Die interregionale Zusammenarbeit ist in Zeiten der zunehmenden überregionalen Vernetzung der realen und digitalen Verkehrswege ganz entscheidend. Private Unternehmen sind definitiv dazu bereit, in die Infrastruktur von Kommunen zu investieren. Infrastrukturprojekte bieten ihnen schließlich langfristige, sehr sichere und stetige Erträge und gleichzeitig einen hohen Konkurrenzschutz. Für interessierte Investoren stellt allerdings eben der Mangel an interregionaler bzw. kommunenübergreifender Zusammenarbeit ein erhebliches Investitionsrisiko dar. Ziehen die Kommunen nicht an einem Strang und blockieren sich gegenseitig bei größeren Infrastrukturprojekten, preist der Investor das dadurch entstehende Risiko entweder ein oder er packt das Projekt gar nicht erst an. Hier wünsche ich mir mehr Offenheit im Umgang mit privaten Unternehmen und mehr Zusammenarbeit über die kommunalen Grenzen hinweg. Inseldenken ist im Zeitalter der Vernetzung nicht mehr angebracht.

Dr. Tobias Scholz: Die Auseinandersetzung mit dieser Frage darf nicht dazu führen, dass damit von den politischen Steuerungsmöglichkeiten zur Begrenzung der Mieten in den „Zuzugsstädten“ abgelenkt wird. Zwar liegt das Mietrecht in der Kompetenz des Bundes. Die nordrhein-westfälische Landesregierung kann aber über die Mieterschutzverordnungen etwas für den Mieterschutz und gegen steigende Wohnkosten tun. Dazu zählen die Verordnung zur Mietpreisbremse, die zur

abgesenkten Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete (15 statt 20 Prozent) und die zu längeren Kündigungsfrist bei Miet- in Eigentumswohnungen. Auch über eine landesweite Zweckentfremdungsverordnung könnten leerstehende und nicht zu Wohnzwecken genutzte Wohnungen wieder zurückgeholt werden.

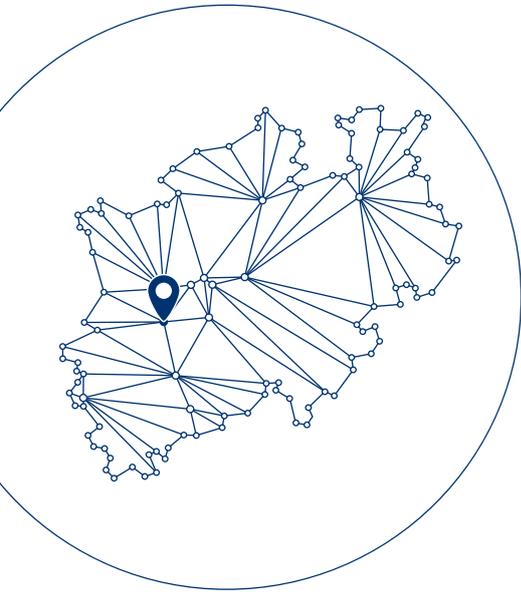
**„Ziehen die Kommunen nicht an einem Strang und blockieren sich gegenseitig bei größeren Infrastrukturprojekten, preist der Investor das dadurch entstehende Risiko entweder ein oder er packt das Projekt gar nicht erst an. Hier wünsche ich mir mehr Offenheit im Umgang mit privaten Unternehmen und mehr Zusammenarbeit über die kommunalen Grenzen hinweg.“**

HOLGER HENTSCHEL

Statt die Verordnungen zu aktualisieren und nachzubessern, will die Landesregierung sie abschaffen. Das wird das Problem fehlenden bezahlbaren Wohnraums weiter verschärfen.

Thomas Hunsteger-Petermann: In Ballungs- und Verdichtungsräumen ist interregionale Zusammenarbeit unbedingt angeraten. Sicherlich lassen sich hierüber weitere Synergien beim Infrastrukturausbau und der -auslastung generieren, so dass alle Partner gemeinsam profitieren. Darüber lassen sich sicherlich auch Wohnstandortentscheidungen gut beeinflussen. Etwas differenzierter würde ich die Fragestellung mit Blick auf den ländlichen Raum beantworten wollen. In vielen ländlichen Räumen ist die interkommunale und -regionale Zusammenarbeit bereits weit fortgeschritten. Dort geht es allerdings in erster Linie darum, den Zugang zu Infrastrukturen der Daseinsvorsorge zu sichern, um gleichwertige Lebensverhältnisse für die Bürger zu gewährleisten. Die vermeintlich „einfache“ Überlegung, Menschen aus den vollen Städten auf das leere werdende Land zu schaffen, halte ich für zu einfach gedacht. Sowohl Verdichtungsräume als auch ländliche Räume haben beide ihren Reiz und unterschiedliche Stärken. Wichtig ist daher, dass man sich offen und auf Augenhöhe begegnet und auslotet, wo die jeweiligen Stärken und Schwächen liegen und wie diese zum Wohle der Allgemeinheit gestärkt oder abgemildert werden können. ◦

# DÜSSELDORF – HOHE PREISE FÜR WOHNHEIGENTUM



Düsseldorf ist die Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen und mit rund 613.000 Einwohnern nach Köln die zweitgrößte Stadt des Landes. Die Stadt ist in einen rechts- und einen linksrheinischen Bereich mit den Stadtteilen Oberkassel, Niederkassel, Heerdts und Lörick geteilt. Düsseldorf steht für Internationalität, Vielseitigkeit und Offenheit. In der Stadt wohnen Menschen aus rund 180 Nationen. Überregional bekannt ist neben der Altstadt die stark frequentierte Shoppingmeile Königsallee, kurz „Kö“ genannt, die seit 1994 unter Denkmalschutz steht.

Auf Grundlage des Entwurfes von ingenhoven architects entsteht zwischen Gustaf-Gründgens-Platz, der Einkaufsmeile Schadowstraße und dem restrukturiertem Jan-Wellem-Platz ein zweiteiliges Ensemble mit unterschiedlichen Bauhöhen. Als Nutzungen sind Einzelhandels-, Gastronomie- und Büroflächen vorgesehen. Auch der Konrad-Adenauer-Platz und der Bahnhofsvorplatz sollen neugestaltet werden.

Ihre Wandlungsfähigkeit hat die Stadt auch mit der Konversion des einstigen Rheinhafens zum Medienhafen unter Beweis gestellt. Wo einst Silos und Lagerhallen die Skyline prägten, stehen heute von international renommierten Architekten wie Steven Holl, David Chipperfield oder Frank O. Gehry entworfene Gebäude. Der Medienhafen beherbergt zahlreiche Unternehmen vor allem aus Medien und Kommunikation, Mode und Architektur sowie Kunst und Kultur. Mit der Heinrich-Heine-Universität, die im Wintersemester 2017/2018 rund 35.300 Studierende auswies, drei weiteren Hochschulen, einer Fachhochschule und der Kunstakademie ist Düsseldorf zudem ein bedeutender Hochschulstandort.

## VIELFÄLTIGER WIRTSCHAFTSSTANDORT MIT GUTER INFRASTRUKTUR

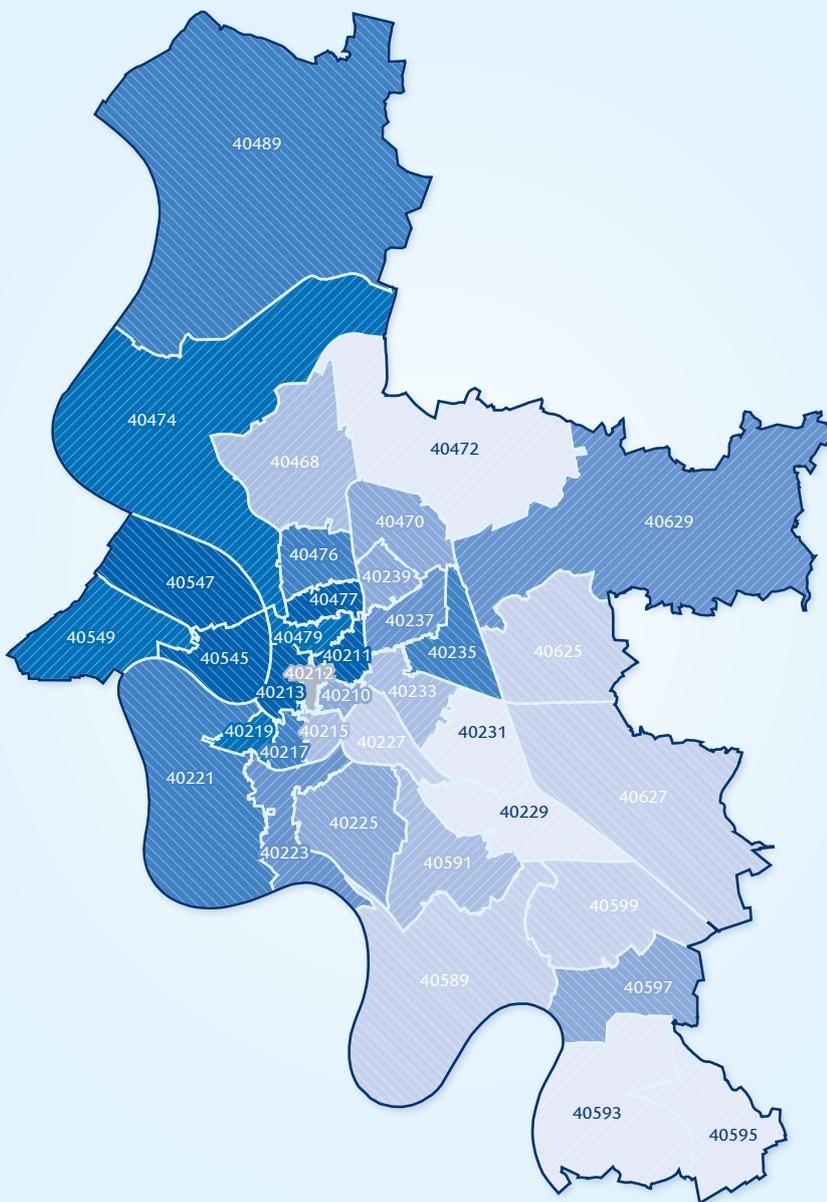
Die Düsseldorfer Wirtschaft weist einen breiten Branchenmix auf. Knapp 90 Prozent der Erwerbstätigen sind im Dienstleistungssektor tätig. Neben Unternehmen der Kommunikations-, Werbe- und Modebranche haben sich auch Wirtschaftsprüfungen, Unternehmens- und Rechtsberatungen sowie Banken und Versicherungen hier angesiedelt. Darüber hinaus ist Düsseldorf ein bedeutender Handels- und Messestandort. Zahlreiche große nationale und internationale Handelsfirmen wie die Metro-Gruppe oder auch C&A und Peek & Cloppenburg haben hier ihren Sitz. Die Messe

Düsseldorf verzeichnete 2017 rund 1,4 Millionen Besucher. Bis 2030 sollen rund 650 Millionen Euro in Um- und Neubaumaßnahmen der Geländemodernisierung investiert werden.

Neben der zentralen Lage punktet die Stadt mit mehreren Rheinhäfen, dem interkontinentalen Drehkreuz Düsseldorf Airport, zwei ICE-Fernbahnhöfen in der Innenstadt und am Flughafen sowie diversen nahegelegenen Autobahnen. Der Arbeitsmarkt entwickelt sich positiv. Von 2013 bis 2017 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 11,9 Prozent auf knapp 240.000 Personen. Die Arbeitslosenquote liegt mit 7,4 Prozent genau im nordrhein-westfälischen Schnitt und ist seit Jahren rückläufig. Die Pro-Kopf-Kaufkraft bewegte sich 2017 mit 26.690 Euro und einer Kaufkraftkennziffer von 118,8 deutlich über dem landesweiten Schnitt von 22.366 Euro und liegt damit auch an der Spitze der zwölf Top-Standorte.

## WACHSENDE BEVÖLKERUNG UND HAUSHALTSZAHLEN

Düsseldorf gehört zu den deutlich wachsenden Städten. Von Ende 2011 bis Ende 2016 wuchs die Bevölkerung um 4,0 Prozent, bis 2030 geht die Bevölkerungsvorausberechnung basierend auf dem Referenzjahr 2014 von einem Plus von 10,6 Prozent aus. Noch dynamischer gestaltet sich die Entwicklung der Haushalte. Zwischen 2011 und 2016 stieg die Zahl um 3,7 Prozent, bis 2040 geht die Prognose ausgehend von 2014 von einer Erhöhung um 15,5 Prozent aus. Die Zahl der Geburten erreichte im Jahr 2017 mit 6.926 einen neuen Höchststand. Die Zahl der Sterbefälle wird hingegen mit 6.380 beziffert. Daraus ergibt sich im vierten Jahr in Folge ein Geburtenüberschuss. Außerdem weist Düsseldorf für 2016 einen positiven Wanderungssaldo von 523 Personen aus.



Angebotsmiete auf Postleitzahlenebene  
Q2 / 2017 – Q1 / 2018  
Median in €/m² pro Monat



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

Düsseldorf ist eine Pendlerstadt. Allein aus Mettmann kommen täglich mehr als 40.000 Menschen in die Stadt. Im Rhein-Kreis Neuss sind es 38.400, die täglich nach Düsseldorf fahren. Der Anteil an Einpersonenhaushalten von 50,2 Prozent ist in Düsseldorf einer Großstadt entsprechend hoch. Hinzu kommen 30,5 Prozent an Zweipersonenhaushalten.

### GERINGER LEERSTAND TROTZ HOHER BAUTÄTIGKEIT

Trotz lebhafter Bautätigkeit kann die Nachfrage nach Wohnungen in Düsseldorf nicht befriedigt werden. Die Leerstandsquote lag 2016 bei nur noch 1,5 Prozent. Die Zahl der Fertigstellungen stieg im Jahresvergleich 2015/2016 um 1.476 auf 2.612 Wohnungen und überschritt damit den bisherigen Höchstwert der vergangenen Jahre von 2.373 fertig gestellten Einheiten (2014). Die Baugenehmigungen legten um 3.206 auf 4.659 Wohnungen zu. Von den 313.000 Wohnungen im Bestand befinden

sich 85,5 Prozent in Mehrfamilienhäusern. Mit dem Handlungskonzept „Zukunft Wohnen Düsseldorf“ versucht die Stadt dem Wohnungsmangel gegenzusteuern. Ein Element des Handlungskonzepts ist die „Quotierungsregelung“, die für Wohnungsbauprojekte ab 100 Wohneinheiten, bei denen ein Bebauungsplan vorgesehen ist, 40 Prozent der Wohneinheiten im geförderten und im preisgedämpften Wohnungsbau fordert. Im Sinne des Leitbildes „Innen- vor Außenentwicklung“ soll der Fokus der Wohnbauentwicklung auf gewachsenen Quartieren liegen.

Düsseldorf verfolgt an vielen Stellen eine Weiterentwicklung. So entstehen auf dem knapp 193.000 Quadratmeter großen Areal der ehemaligen Gerresheimer Glashütte, die 2005 geschlossen wurde, bis zu 1.400 Wohneinheiten. Mit dem Glasmacherviertel entsteht ein urbanes Quartier mit unterschiedlichen Wohntypologien, Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten und der Integration eines

Einzelhandelsstandortes in das bestehende Zentrum Heyestraße Süd. Das Zentrum des Quartiers bildet der Düsselpark, der die erhaltenswerten Gebäude Elektrozentrale und Kesselhaus integriert.

Auf dem ehemaligen Güterbahnhof im linksrheinischen Stadtteil Oberkassel ist auf einem 324.000 Quadratmeter großen Areal ein lebendiges Quartier mit einer Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Gastronomie, Einkaufen und Freiraumnutzung geplant. Gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan ist eine Wohnnutzung mit rund 650 Wohnungen vorgesehen. Auf dem Gelände zwischen Schiessstraße und Heerdtter Lohweg direkt am Albertussee, dem früheren Standort der Horten-Hauptverwaltung, soll auf rund 58.000 Quadratmetern ein neues Wohnquartier entstehen. Sieger des 2017 durchgeführten Realisierungswettbewerbs war das Architekturbüro „blauraum Architekten“.

In Düsseldorf-Heerdt wird auf einer Fläche von 118.000 Quadratmetern in fünf

Bauabschnitten das Wohnbauprojekt Vierzig549 mit 1.000 Miet- und Eigentumswohnungen entwickelt. Ergänzt wird das Quartier durch eine Kita sowie Handels- und Dienstleistungsflächen.

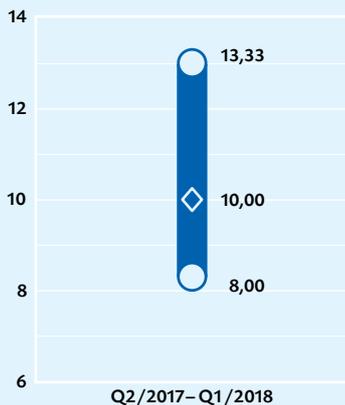
### RUN AUF DIE ZENTRALEN LAGEN RECHTS UND LINKS DES RHEINS

Düsseldorf gilt als angespannter Wohnungsmarkt, deshalb existiert seit 2015 bei Neuvermietungen im Bestand die Mietpreisbremse. Die Angebotsmieten stiegen aufgrund der Angebotsknappheit auch 2017 erneut an. Vermieter riefen mit 10,00 Euro pro Quadratmeter 2,2 Prozent höhere Mieten als im Vorjahr auf. Damit war Düsseldorf im Vergleich der zwölf Top-Standorte der zweit teuerste Standort hinter Köln mit 10,71 Euro pro Quadratmeter.

Gefragt waren Wohnungen in allen Segmenten. Im unteren Marktsegment forderten Vermieter mit 7,27 Euro pro Quadratmeter 2,8 Prozent, im oberen Segment mit 14,62 Euro pro Quadratmeter 2,3 Prozent höhere Mieten als ein Jahr zuvor. Innerhalb der Stadt lagen die durchschnittlichen Angebotsmieten in 2 der 37 Postleitzahlbezirke höher als 12,00 Euro pro Quadratmeter. Niedriger als 9,00 Euro pro Quadratmeter fielen sie in nur drei Gebieten aus. Die höchsten Angebotsmieten sowohl bei den Medianmieten als auch im oberen Marktsegment wurden im Bezirk Carlstadt (PLZ 40213) gefordert. Dieser grenzt unmittelbar an den Rhein und umfasst die Altstadt und die Carlstadt. Die vielen kleinen Gassen der Altstadt mit den uralten Brauereien und zahlreichen Geschäften sowie die Rheinufer-

promenade sind nicht nur bei Touristen beliebt. Im oberen Marktsegment wurden 21,35 Euro pro Quadratmeter gefordert und damit die mit Abstand höchsten Angebotsmieten in diesem Segment in Düsseldorf. Nicht viel weniger forderten Vermieter mit einer Medianmiete von 12,41 Euro pro Quadratmeter auf der gegenüber der Altstadt liegenden Rheinseite im Bezirk Oberkassel/NiederKassel (PLZ 40545). Die Angebotsmieten für höherwertige Wohnungen lagen bei 17,92 Euro pro Quadratmeter und waren damit die zweithöchsten der Stadt. Der Bezirk punktet mit den Rheinwiesen, zahlreichen gut erhaltenen Gründerzeitbauten und einem hohen Grünanteil in den Innenhöfen der Blockrandbebauung. An der Schanzstraße und der Ria-Thiele-Straße entstanden in den vergangenen Jahren hochwertige

#### MIETPREISSPANNE in €/m<sup>2</sup>/Monat



Median und Spanne mit 80% der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

#### ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISE FÜR WOHNUNGEN

Median in €/m<sup>2</sup> bzw. €/m<sup>2</sup>/Monat, jeweils Q2-Q4 und Q1 des Folgejahres

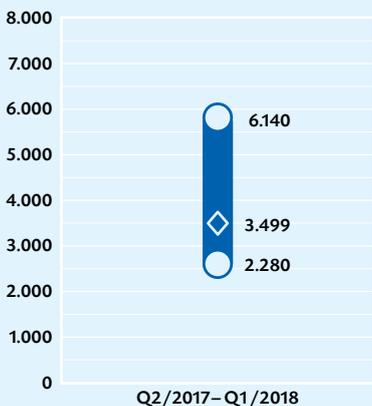


Mietpreis

Kaufpreis

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

#### KAUFPREISSPANNE ETW in €/m<sup>2</sup>



Median und Spanne mit 80% der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

#### WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten



Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Wohn- und Nichtwohngebäude

Baufertigstellungen Baugenehmigungen

Quelle: Statistisches Landesamt NRW



Mehrfamilienhäuser, deren Anordnung die Blockrandbebauung der Umgebung mit ihren grünen Innenhöfen aufgegriffen hat. Preiswerter lässt es sich mit durchschnittlichen Angebotsmieten von 8,49 Euro pro Quadratmeter im Bezirk Garath (PLZ 40595) im Süden der Stadt wohnen. Der Bezirk wird von der A 59 geteilt. Westlich bildet der Altrheinarm „Urdenbacher Kämpfe“ die Grenze, ein Naturschutzgebiet, das landesweit als Vorbild für den geplanten naturnahen Umbau des Rheins renaturiert wurde. Östlich des Stadtteils liegt der Staatsforst, in dem sich auch das Schloss Garath befindet. Der Bezirk, der nach den Plänen des Darmstädter Architekturbüros Max Guthier zwischen 1960 und 1970 als Großwohnsiedlung realisiert wurde, weist unterschiedliche Dichten und Grünanteile auf. In Garath Südwest lockern Einfamilienhäuser die Bebauung auf. Die Versorgungslage ist gut, ebenso die ÖPNV-Anbindung. Ebenfalls preiswerter gestaltet sich mit einer Medianmiete von 8,76 Euro pro Quadratmeter der Bezirk Lierenfeld (PLZ 40231), der südöstlich des Innenstadtbereichs liegt. In der ehemaligen Mannesmann-Industrieanlage Stahlwerk hat sich die Disko- und Partyszene etabliert, wodurch der Bezirk gerade bei Jüngeren beliebt ist. Im hoch-

wertigen Segment, in dem vor allem gut sanierte Wohnungen zum Tragen kommen, fordern Vermieter hier 11,58 Euro pro Quadratmeter. Die innerstädtische Blockrandbebauung wird in Richtung Eller von aufgelockerter Ein- und Zweifamilienhausbebauung abgelöst.

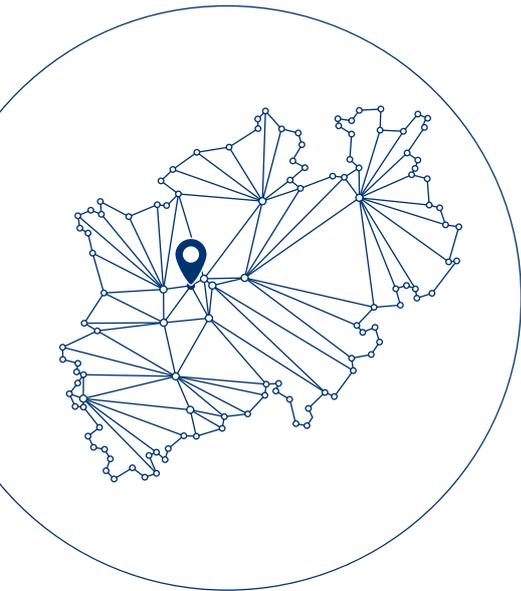
#### EIGENTUMSWOHNUNGEN: DEUTLICHE PREISSTEIGERUNGEN IM UNTEREN MARKTSEGMENT

Der Markt für Eigentumswohnungen gestaltete sich 2017 dynamisch. Verkäufer forderten im Schnitt mit 3.499 Euro pro Quadratmeter 8,3 Prozent höhere Preise als im Vorjahreszeitraum. Im Vergleich der zwölf analysierten Städte ist Düsseldorf damit die teuerste Stadt, anders als bei den Angebotsmieten, wo Köln den Spitzenrang einnimmt. Gefragt waren in Düsseldorf vor allem Wohnungen im unteren Marktsegment, deren Angebotspreise um 9,7 Prozent auf 1.984 Euro pro Quadratmeter zulegten. Angesichts steigender Mieten und preisgünstiger Finanzierungsmöglichkeiten nutzten Käufer die Chance, Eigentum zu erwerben. Verkäufer hochwertiger Eigentumswohnungen forderten mit 7.052 Euro pro Quadratmeter 2,5 Prozent höhere Preise und erstmals mehr als 7.000 Euro. Mit diesem

Niveau lässt Düsseldorf die anderen elf untersuchten Städte um mehr als 1.000 Euro pro Quadratmeter hinter sich. 2013 hatten Verkäufer in diesem Segment noch 5.209 Euro pro Quadratmeter gefordert.

Der Investmentmarkt für Mehrfamilienhäuser gestaltete sich 2017 lebhaft. Angesichts des seit Jahren geringen Angebots forderten Verkäufer erneut höhere Preise. Im Median legten sie gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 11,1 Prozent auf 2.589 Euro pro Quadratmeter zu. Damit war Düsseldorf im Vergleich der zwölf Top-Städte die drittteuerste Stadt hinter Münster und Köln, wobei das Angebot an öffentlich inserierten Mehrfamilienhäusern in Köln spürbar größer und in Münster deutlich kleiner war. ◦

# ESSEN – DYNAMIK IM MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN NIMMT ZU



Essen hat viele Gesichter. Mit rund 583.100 Einwohnern die viertgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen, ist Essen eine moderne Dienstleistungs- und Wirtschaftsmetropole, aber auch Kongress- und Kulturstadt. Die Universität Duisburg-Essen, die alleine mehr als 43.000 Studierende zählt, sechs Hochschulen und rund 25 Forschungsinstitute machen die Stadt zudem zu einem bedeutenden Wissens- und Innovationsstandort. Deren Weiterentwicklung gestalten Hochschulen, Forschungseinrichtungen sowie Akteure aus Wirtschaft, Stiftungswesen, Bildung, Politik und Stadtverwaltung mittels der Initiative „Wissenschaftsstadt Essen“ gemeinsam. Im vergangenen Jahr war die grünste Stadt in Nordrhein-Westfalen Umwelthauptstadt Europas.

Die Montanindustrie hat die Stadt geprägt und ihr nach dem Strukturwandel zahlreiche Industriedenkmäler beschert. Die vom Architekten-Duo Fritz Schupp und Martin Kremmer entworfene Zeche Zollverein gehört in Verbund mit der sich anschließenden Kokerei zum UNESCO-Welterbe. Weltweit bekannt sind zudem die Villa Hülgel, einst Stammsitz der Familie Krupp, die Arbeitersiedlung Margaretenhöhe und das Kunstmuseum Folkwang mit dem spektakulären Neubau des britischen Architekten David Chipperfield. Mit dem 70 Hektar großen Grugapark, den zahlreichen Grünflächen und dem acht Kilometer langen Baldeneysee bietet die Stadt zudem eine hohe Lebensqualität.

## STARKE WIRTSCHAFT MIT AUSGEWOGENEM BRANCHENMIX

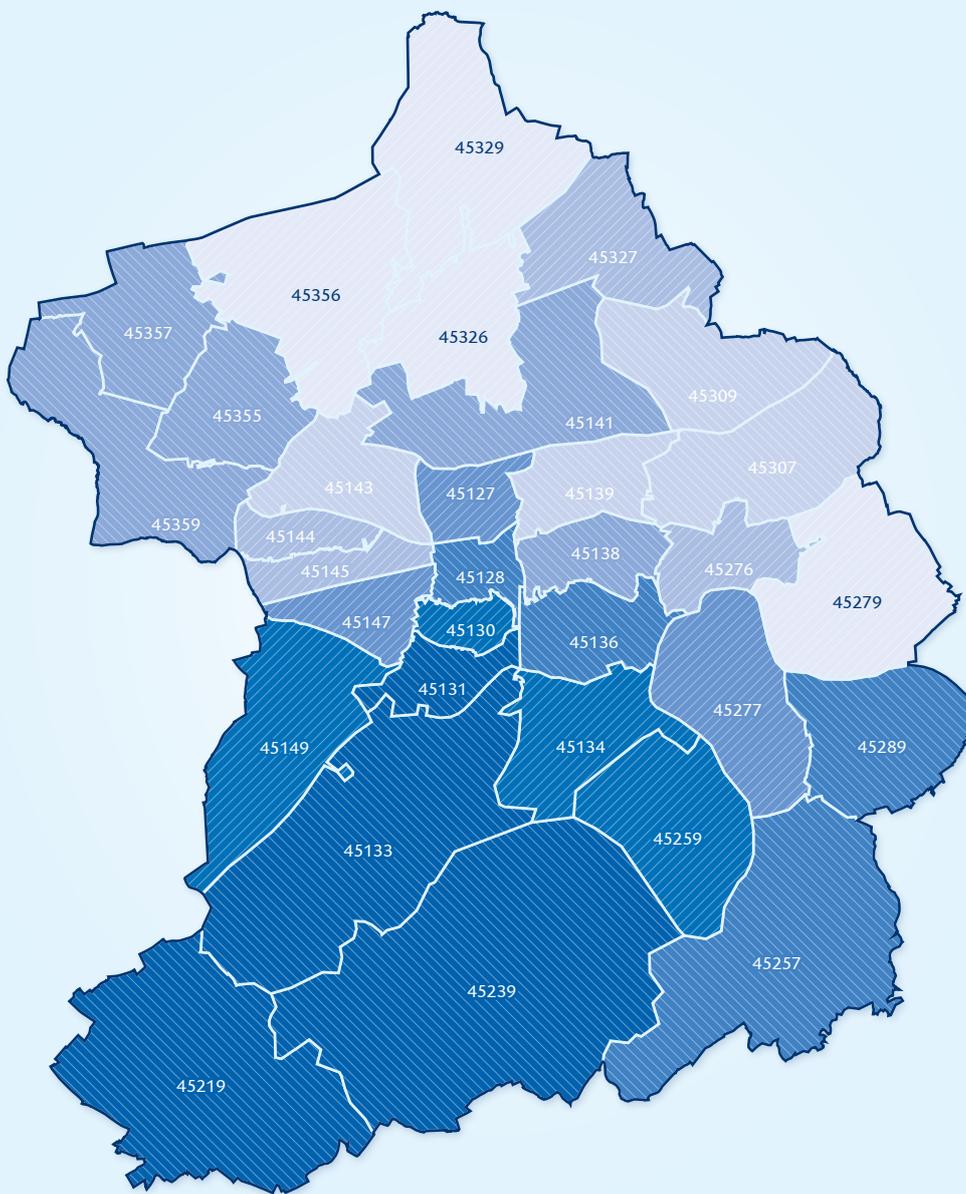
Am Wirtschaftsstandort Essen findet sich neben zahlreichen Konzernen ein international ausgerichteter Mittelstand mit einem ausgewogenen Branchenmix. Dabei sind insbesondere die Energiewirtschaft und die Gesundheitswirtschaft starke und bedeutende Wirtschaftsfaktoren. Der industrielle Kern ist insbesondere durch das Baugewerbe, die Energiewirtschaft, die Metall- und Elektroindustrie und den Maschinen- und Anlagenbau geprägt. Zwischen 2013 und 2017 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 8,3 Prozent auf rund 198.200. Von ihnen pendeln 41 Prozent zur Arbeit in einen anderen Kreis. Umgekehrt pendeln rund 124.000 Beschäftigte aus anderen Kreisen nach Essen. Die Arbeitslosenquote sank 2016 erstmals seit

Jahren unter die Marke von 12 Prozent und lag 2017 bei 11,4 Prozent. Projekte wie das „Camp.Essen“ und der „ruhr:HUB“ sollen die Digitalisierung der Wirtschaft in Essen vorantreiben und die Attraktivität für innovative und digitale Start-ups steigern. Mit rund 65 verschiedenen Messen, davon zehn internationalen Leitmesse, und jährlich ca. 1,5 Millionen Besuchern aus über 160 Nationen punktet Essen auch als Messe- und Kongressstandort. Die Messe Essen wird bis 2019 für rund 90 Millionen Euro umfassend modernisiert.

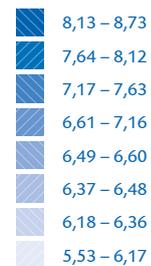
Essen liegt zentral im Schnittpunkt internationaler Verkehrsnetze. Das dichte Autobahnnetz, das gut ausgebaute Kanal- und Hafensystem und der ICE-Anschluss gewährleisten schnelle Verbindungen. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist in 20 Minuten erreichbar. Die Pro-Kopf-Kaufkraft ist in Essen seit 2012 kontinuierlich gestiegen und betrug 2017 genau 22.016 Euro. Die Kaufkraftkennziffer liegt mit 98,0 nur geringfügig unter dem landes- und bundesweiten Schnitt.

## ZAHRLICHE BAUPROJEKTE FÜR EINE STETIG WACHSENDE BEVÖLKERUNG

Die Bevölkerung Essens wuchs von Ende 2011 bis Ende 2016 um 3,0 Prozent. Die Prognosen gehen ausgehend vom Basisjahr 2014 bis 2030 von einem stabilen Wachstum von 3,4 Prozent aus. Ebenfalls dynamisch entwickelt sich die Zahl der Haushalte. Legte sie von 2011 bis 2016 um 2,0 Prozent zu, gehen die Prognosen für den Zeitraum 2014 bis 2040 von einem Plus von 4,4 Prozent aus. Von den 305.500 Haushalten lebten 2016 in



**Angebotsmiete auf Postleitzahlenebene**  
 Q2 / 2017 – Q1 / 2018  
 Median in €/m² pro Monat



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

45 Prozent eine Person, in 34 Prozent zwei Personen. Die Bautätigkeit fiel in Essen 2016 verhaltener aus als im Vorjahreszeitraum. Die Zahl der Fertigstellungen sank von 1.022 auf 636. Der Anstieg der Baugenehmigungen von 858 auf 1.312 verspricht allerdings in den kommenden Jahren, sofern die Wohnungen auch fertiggestellt werden, wieder mehr Dynamik. Der Bestand vergrößerte sich zwischen 2011 und 2016 von 309.127 auf 312.590 Wohnungen, von denen sich rund 80 Prozent in Mehrfamilienhäusern befinden. Der Leerstand sank in diesem Zeitraum von 3,9 auf 3,2 Prozent. Die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in Essen ist hoch. Aus diesem Grund werden im gesamten Essener Stadtgebiet zahlreiche neue Wohnbauprojekte realisiert. Auf einer rund 51 Hektar umfassenden Industriebrachfläche im nördlichen Krupp-Gürtel entsteht mit „Essen 51“ ein neues Stadtviertel mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten sowie Er-

holungsflächen, Nahversorgungsmöglichkeiten und Gastronomieangeboten. Rund 2.500 Wohnungen soll das neue Quartier bieten. Schon heute ist der 230 Hektar umfassende Krupp-Gürtel mit dem Thyssenkrupp-Quartier und dem Krupp-Park eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Deutschlands. Die Wohnbebauung soll ab 2019 starten.

An der Huyssenallee im Südviertel sind ein 60 Meter hoher Wohnturm mit exklusiven Wohnungen, ein achtgeschossiges Bürohaus und zwei viergeschossige Wohngebäude im rückseitigen Bereich geplant.

In Rüttenscheid sollen auf dem rund 30.000 Quadratmeter großen Areal der ehemaligen Pädagogischen Hochschule zwischen 350 und 370 Wohnungen realisiert werden.

Interkommunal engagiert sich die Stadt im Rahmen des Entwicklungsplans „IKEP\_Mitte“. gemeinsam mit Bottrop und RAG Montan Immobilien, um das inhomogene Gebiet in peripherer Lage zwischen dem Essener Norden

und dem Bottroper Süden zu restrukturieren und neu miteinander zu verbinden.

### IM SÜDEN LEBT ES SICH TEURER

Die durchschnittlichen Angebotsmieten stiegen in Essen 2017 um 3,4 Prozent auf 6,72 Euro pro Quadratmeter. Während Vermieter im unteren Marktsegment im Schnitt 5,00 Euro pro Quadratmeter verlangten (plus 2,5 Prozent), forderten sie im hochwertigen Segment, in dem Neubauten stärker zum Tragen kommen, mit 9,96 Euro pro Quadratmeter ein Plus von 4,2 Prozent. In den 32 Postleitzahlbezirken der Stadt überschritt keine der Medianmieten die 9-Euro-Grenze. Im oberen Marktsegment gab es dagegen zwölf Bezirke mit einer zweistelligen Angebotsmiete. Innerhalb der Stadt fallen die Mieten im Süden teurer aus als im Norden. Die höchste Durchschnittsmiete wurde mit 8,73 Euro pro Quadratmeter im Bezirk Bredeney, Schuir (PLZ 45133), mit dem Baldeneysee,

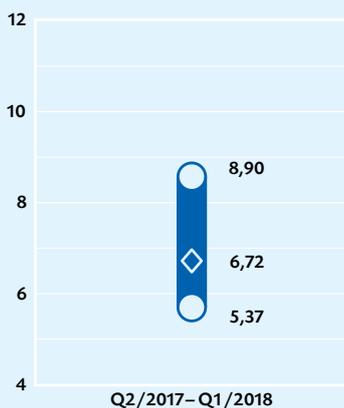
dem Stadtwald Baldeney und der Villa Hügel gefordert. Hier überwiegt eine kleinteilige, lockere Bebauung mit hohem Grünanteil und insbesondere im Brucker-Holt-Viertel mit vielen Villen. Über die A 52 und den ÖPNV ist der Bezirk verkehrsmäßig gut angebunden. Hier führen auch die Angebotsmieten im oberen Marktsegment mit 12,54 Euro pro Quadratmeter das Ranking an. Ebenfalls eher an finanzstarke Mieter richteten sich mit einer Medianmiete von 8,39 Euro pro Quadratmeter die Angebote der Vermieter im Bezirk Margarethenhöhe (PLZ 45131) mit dem Grugapark, der Messe und dem angesagten Szeneviertel Rüttenscheid. Dieses ist gemischt bebaut, mit Mehrfamilienhäusern, einigen Hochpunkten entlang der Borkumstraße, gereihten Einfamilienhäusern und Gründer-

zeithäusern. Früher standen in Rüttenscheid Kleingewerbe und Fabriken, heute arbeiten hier viele Kreative umgeben von schicken Loftwohnungen und Gastronomiebetrieben. Die überregional bekannte Rüttenscheider Straße, kurz „Rü“ genannt, ist eine beliebte Ausgehmeile. Im oberen Marktsegment liegen die Angebotsmieten in diesen Postleitzahlbereich bei 11,89 Euro pro Quadratmeter. Deutlich preiswerter sind die mittleren Angebotsmieten mit 5,53 Euro pro Quadratmeter im Bezirk Essen-Freienburch, Bergmannsfeld, Hörsterfeld (PLZ 45279) im Osten der Stadt, der von Mehrfamilienhäusern und Hochhausbebauung entlang der Freisenbruchstraße und der Minnesängerstraße geprägt ist. Hier werden im oberen Segment Mieten von 7,78 Euro pro Quadratmeter aufgerufen.

### EIGENTUMSWOHNUNGEN WERDEN DEUTLICH TEURER, MEHRFAMILIEN-HÄUSER STÄRKER NACHGEFRAGT

Der Essener Investmentmarkt entwickelte sich 2017 äußerst dynamisch. Verkäufer riefen mit 1.515 Euro pro Quadratmeter im Schnitt um 12,2 Prozent höhere Preise für Eigentumswohnungen auf als noch im Vorjahreszeitraum. Damit lag Essen im Vergleich der zwölf Top-Städte im Mittelfeld. Fast doppelt so teuer fielen die Angebotspreise mit 3.499 Euro pro Quadratmeter in der Landeshauptstadt Düsseldorf aus. Günstiger boten Verkäufer sie mit 995 Euro pro Quadratmeter in Gelsenkirchen an. Besonders gefragt waren Eigentumswohnungen im unteren Marktsegment. Hier riefen Vermieter im Schnitt 745 Euro pro Quadratmeter auf, 10,6 Prozent mehr

#### MIETPREISSPANNE in €/m<sup>2</sup>/Monat



Median und Spanne mit 80% der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

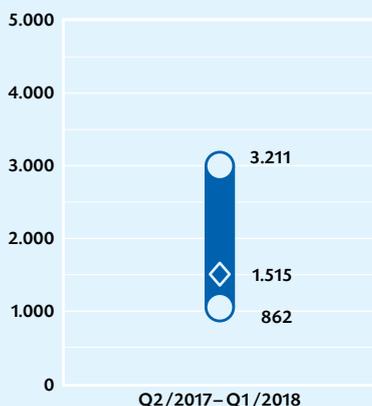
#### ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISE FÜR WOHNUNGEN

Median in €/m<sup>2</sup> bzw. €/m<sup>2</sup>/Monat, jeweils Q2-Q4 und Q1 des Folgejahres



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

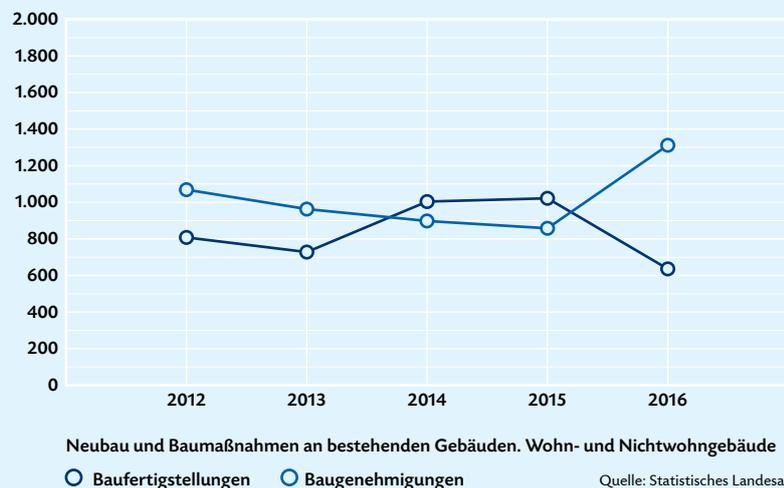
#### KAUFPREISSPANNE ETW in €/m<sup>2</sup>



Median und Spanne mit 80% der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

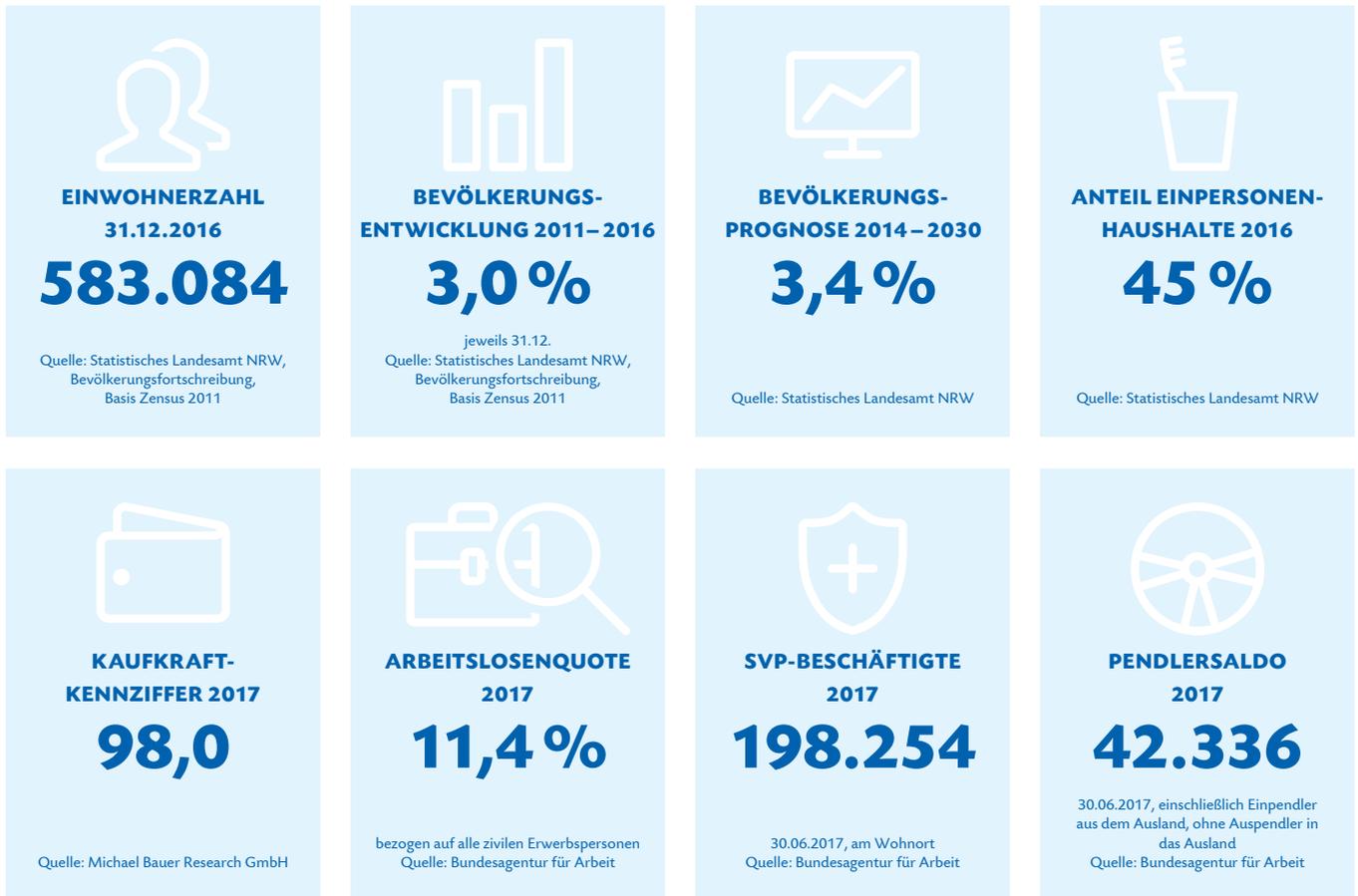
#### WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten



Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Wohn- und Nichtwohngebäude

○ Baufertigstellungen ○ Baugenehmigungen

Quelle: Statistisches Landesamt NRW



als im Vorjahreszeitraum. Im höherpreisigen Segment wurden mit 3.714 Euro pro Quadratmeter um 6,1 Prozent höhere Preise gefordert. Bei Eigentumswohnungen fiel der Vergleich von Miete und Kauf angesichts der niedrigen Zinsen offensichtlich häufig zugunsten der

untersuchten zwölf Top-Städte und auf einem ähnlichen Niveau wie Dortmund (1.129 Euro). Der Abstand zu den teuersten Standorten – Münster (2.747 Euro), Köln (2.632 Euro) und Düsseldorf (2.589 Euro) – ist groß. Ebenso liegen aber die Kaufpreise in den günstigen

geschränkt aussagekräftig, da hier unterschiedliche Qualitäten einen größeren Einfluss haben können. Angesichts verhältnismäßig niedriger Preise, steigender Mieten und einer positiven Wirtschaftsentwicklung sahen Investoren im Essener Markt ein lukratives Anlageziel. ◦

## „Früher standen in Rüttenscheid Kleingewerbe und Fabriken, heute arbeiten hier viele Kreative umgeben von schicken Loftwohnungen und Gastronomiebetrieben. Die überregional bekannte Rüttenscheider Straße, kurz ‚Rü‘ genannt, ist eine beliebte Ausgehmeile.“

eigenen vier Wände aus. Hinzu kommt die Attraktivität des Erwerbs von Eigentumswohnungen als Kapitalanlage.

Käufer, die auf der Suche nach einem Mehrfamilienhaus waren, mussten in Essen im Jahr 2017 im Schnitt einen Angebotskaufpreis von 1.201 Euro pro Quadratmeter einkalkulieren. Die Stadt liegt damit im Mittelfeld der

Städten wie Gelsenkirchen (758 Euro) und Duisburg (783 Euro) spürbar unter den Essener Werten.

Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Preisforderungen der Anbieter für Mehrfamilienhäuser in Essen um 19,6 Prozent. Die prozentuellen Abweichungen sind aufgrund der relativ geringen Fallzahl jedoch nur ein-

# GEMEINSAME GESELLSCHAFTLICHE ZIELE VON POLITIK UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT



**GUNTHER ADLER**

Staatssekretär im Bundesministerium  
des Innern, für Bau und Heimat

**Die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt sind gewaltig. Viele Menschen, gerade mit geringem und mittlerem Einkommen, haben Schwierigkeiten, für sich und ihre Familien bezahlbaren Wohnraum zu finden. Wirtschaftswachstum, demografischer Wandel, Binnen- und Zuwanderung haben besonders auf dem Wohnungsmarkt die Nachfrage spürbar belebt. In Nordrhein-Westfalen ist die starke Dynamik in der Mietenentwicklung insbesondere in den Kernstädten der Rheinschiene und den Universitätsstädten zu spüren.**

Das zentrale Ziel unserer Wohnungspolitik ist deshalb die deutliche Ausweitung des Wohnungsangebotes – denn nur dadurch lässt sich die Wohnknappheit beseitigen und ausreichend bezahlbarer Wohnraum schaffen. Wir wollen erreichen, dass 1,5 Millionen neue Wohnungen gebaut werden.

Gleichzeitig muss der Bestand an bezahlbaren Wohnungen gesichert werden. Das ist zugegebenermaßen ein ehrgeiziges Ziel. Es kann nur im engen Schulterschluss von Politik und Wohnungswirtschaft erreicht werden. Die Wohnungsunternehmen spielen dabei eine zentrale Rolle als Anbieter von Wohnraum und vor allem beim Neubau von Wohnungen. Oder um es anders zu formulieren: Ohne die Wohnungswirtschaft geht es nicht. Das hat einmal mehr die vergangene Legislaturperiode gezeigt. Als zentrales Instrument für die Intensivierung des Wohnungsbaus wurde das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ mit der Wohnungs- und Bauwirtschaft, den Ländern, den kommunalen Spitzenverbänden und anderen gesellschaftlichen Akteuren ins Leben gerufen. Die gemeinsame Bündnisarbeit war die Triebfeder für die klare Trendwende im Wohnungsbau, die wir gemeinsam eingeleitet haben.

Ganz entscheidend für den Erfolg der Wohnungspolitik in dieser Legislaturperiode wird der Wohngipfel im kommenden Herbst sein. Mit Ländern, Kommunen, Vertretern des Deutschen Mieterbunds, der Gewerkschaften und der Bau- und Immobilienwirtschaft werden wir dort die Eckpunkte eines Maßnahmenpaketes „Wohnraumoffensive“ beraten. Dieses Maßnahmenpaket wird mit Investitionen die Planungs- und Finanzierungssicherheit

gewährleisten, die die Unternehmen der Bau- und Wohnungswirtschaft brauchen. Das Baukindergeld, mit dem wir zeitnah Familien beim Erwerb von Wohneigentum unterstützen werden, ist dabei nur ein Beispiel. Maßnahmen zur Baulandaktivierung und zur Baukostensenkung werden eine wichtige Rolle spielen. Gleichzeitig werden wir die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau verbessern.

Wir erwarten, dass auch die Wohnungswirtschaft eigene Möglichkeiten und Beiträge zur Unterstützung der Wohnungspolitik sowie konkrete Zielvorgaben formuliert. Damit der Wohngipfel ein Gipfel der Antworten wird, sind wir auf die Unterstützung und die Tatkraft der Wohnungswirtschaft angewiesen. Für den Erfolg müssen sich alle Akteure am Wohnungsmarkt gemeinsam engagieren.

Ein treffendes Beispiel für ein gelungenes Zusammenwirken von Politik und Wohnungsunternehmen ist die soziale Wohnraumförderung. Viele Gesprächspartner aus dem Ausland sind immer wieder überrascht, wenn sie hören, dass in Deutschland private Wohnungsunternehmen in den sozialen Wohnungsbau investieren. So mobilisieren wir auch privates Kapital, um für Haushalte mit kleinem Geldbeutel Wohnen bezahlbar zu machen. Um die Finanzierung zu sichern und zu verstetigen, soll der Bund wieder die Möglichkeit erhalten, den Ländern zweckgebunden Finanzhilfen für Investitionen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus zu gewähren. Dazu haben wir eine entsprechende Grundgesetzänderung auf den Weg gebracht.

Gleichzeitig brauchen wir ein gesellschaftliches Klima, das die große Herausforderung positiv annimmt. Gemeinsam mit den Partnern

---

im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen haben wir erklärt, für ein besseres Neubauklima und für eine größere Akzeptanz des Wohnungsbaus in der Bevölkerung zu werben.

Auch wenn Neubau den größten Beitrag zur Ausweitung des Wohnungsangebots leisten wird, müssen die Potenziale im Bestand genutzt werden. Mit der von der Bundesregierung geplanten Förderung des Mietwohnungsneubaus wollen wir deshalb auch ausdrücklich neue Wohnungen fördern, die durch Dachgeschossausbau oder Umwidmung von Gewerbeflächen entstehen. Es sind aber ebenfalls innovative Konzepte gefragt. Die Wohnungstausch-Initiative „Wohnen für Generationen“ der LEG, die Senioren und Familien dabei unterstützt, innerhalb ihres Quartiers in Wohnungen nach Maß zu wechseln, ist eine kluge Ergänzung zum Neubau.

um soziale Quartiersentwicklung, die Förderung guter Nachbarschaften, Integration, Sicherheit und anspruchsvolle Baukultur. Es geht uns um die Verbesserung der Lebensbedingungen für die Menschen in den Quartieren und um die Stärkung des sozialen Zusammenhalts. Außerdem muss der Wohnungsbestand an die Herausforderungen des demografischen Wandels und an die Anforderungen für mehr Energieeffizienz und Klimaschutz angepasst werden.

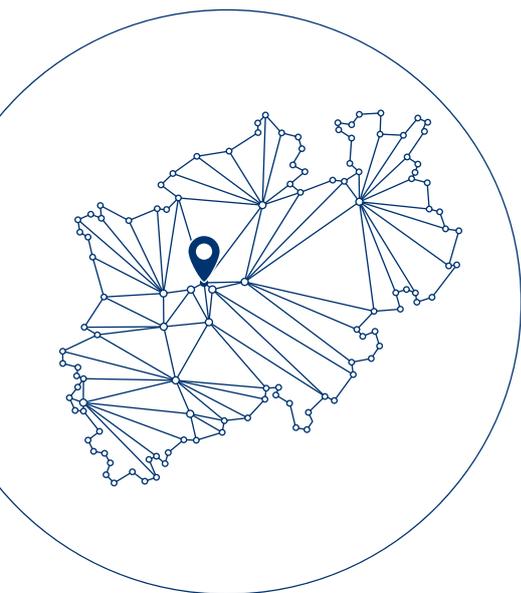
Ich bin zuversichtlich, dass Politik und Wohnungswirtschaft bei all diesen Punkten an einem Strang ziehen. Denn auch für den Großteil der Wohnungsunternehmen sind zufriedene Mieterinnen und Mieter ein zentrales Ziel und Maßstab ihres Erfolgs. ◦

## **„Es geht nicht nur um bezahlbaren Wohnraum, denn Wohnen bedeutet viel mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Es geht auch um soziale Quartiersentwicklung, die Förderung guter Nachbarschaften, Integration, Sicherheit und anspruchsvolle Baukultur.“**

Unter den verschiedenen Politikfeldern erfordert die Wohnungspolitik einen besonders langen Atem und besondere Weitsicht. Die mangelnde Verfügbarkeit und hohe Preise geeigneter Baugrundstücke in den Ballungsräumen sind die größten Hemmnisse für mehr Neubau. Mit einer Regierungskommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ werden wir prüfen, welche gesetzlichen Änderungen dazu beitragen können, die Verfügbarkeit von Bauland zu erhöhen. Einen weiteren Flaschenhals stellen die begrenzten Kapazitäten in der Bauwirtschaft dar, die derzeit die höchste Auslastung seit über 25 Jahren verzeichnet.

Die Politik braucht und hat starke Partner in der Wohnungs- und Bauwirtschaft, die bereit sind, die besondere gesellschaftliche Bedeutung und Verantwortung wahrzunehmen. Dabei geht es nicht nur um bezahlbaren Wohnraum, denn Wohnen bedeutet viel mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Es geht auch

# GELSENKIRCHEN – STABILER MARKT FÜR PREISSENSIBLE MIETER



Mit rund 262.500 Einwohnern ist Gelsenkirchen die größte Stadt im Em-scher-Lippe-Raum. Leben im Grünen und am Wasser ist in Gelsenkirchen an vielen Stellen möglich. Ein Viertel der Gelsenkirchener Flächen steht unter Landschafts- oder Naturschutz. Der Industriebwald, der Stadtgarten, der Nordsternpark und der Revierpark bieten attraktive innerstädtische Naherholungsgebiete. Als „Digitale Modellregion“ versteht die Stadt Digitalisierung als maßgeblichen Faktor und Antrieb für die weitere Stadtentwicklung. Bereits heute verfügen alle Gewerbegebiete in Gelsenkirchen über ein hochmodernes Breitbandnetz und neueste Vectoring-Technologie mit Übertragungsraten von bis zu 100 Mbit/s. Im privaten Bereich sollen bis 2021 über 50.000 Wohnungen angeschlossen sein.

Die Steuerung der künftigen Entwicklung einer umweltsensitiven Verkehrslenkung, der intermodalen Verkehrssteuerung, der Verbesserung des ÖPNV-Angebotes und der City-Logistik erfolgt auf der Basis des Masterplans „Green City“. Neben dem Fußballclub FC Schalke 04 ziehen auch der Arena Park, die Zoom Erlebniswelt, das Musiktheater im Revier und das Kunstmuseum Gelsenkirchen jährlich mehrere Millionen Besucher an.

## **FREIE FLÄCHEN UND HOCHQUALIFIZIERTE FACHKRÄFTE LOCKEN UNTERNEHMEN**

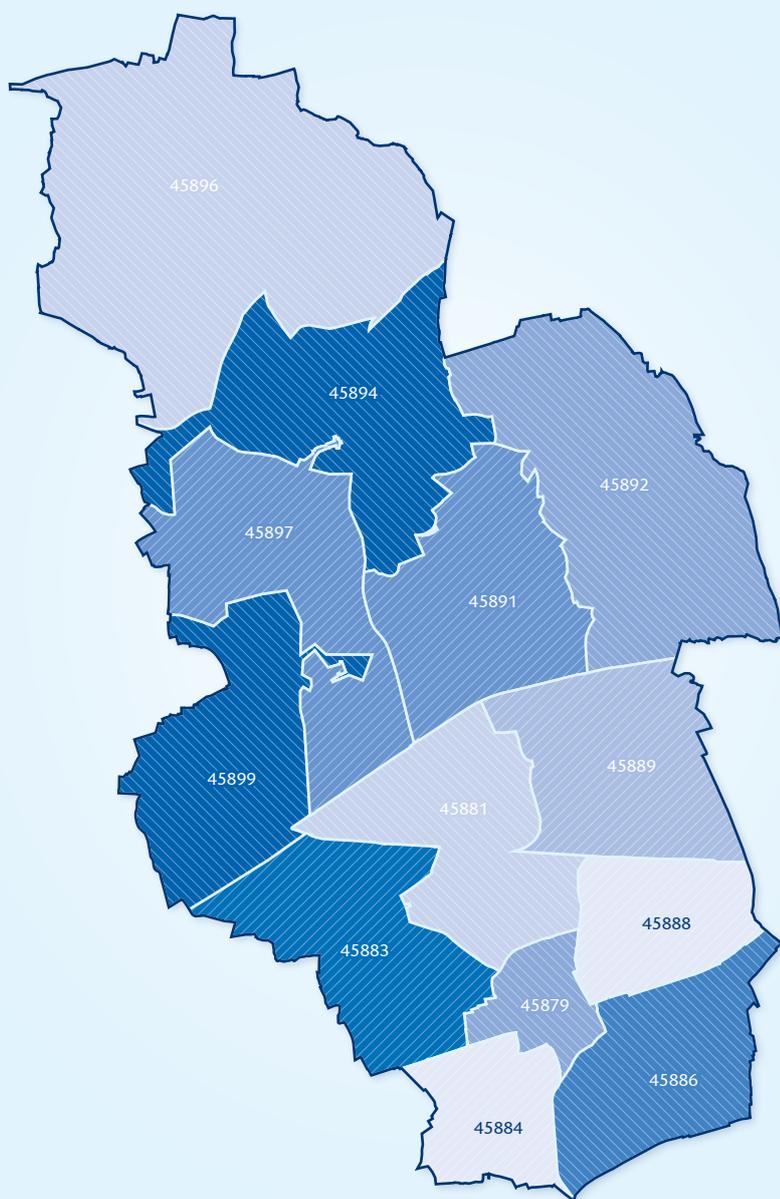
Die wirtschaftlichen Säulen des einstigen Standorts der Montanindustrie sind heute Chemie, mittelständische Industrie und Handwerk, Dienstleistungen, Handel, Wissenschaft und Forschung. Außerdem forciert Gelsenkirchen die Fertigung und die Nutzung der Sonnenenergie. Rund 74 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind im Dienstleistungsbereich tätig. Mit einem Anteil von rund 26 Prozent spielt allerdings auch das produzierende Gewerbe noch eine bedeutende Rolle. Gelsenkirchen punktet mit einer Vielzahl sofort verfügbarer Gewerbe- und Industrieflächen, qualifizierten Fachkräften – nicht zuletzt durch die Absolventen der Westfälischen Hochschule – und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Mit der Anbindung an die Bundesautobahnen 2, 40, 42 und 52, vier Flughäfen im Umkreis von 100 Kilometern und dem Gelsenkirchener Hafen mit seiner trimodalen Anbindung ist die Stadt aus allen Richtungen gut erreichbar. Die Zahl

der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg von 2013 bis 2017 um 7,3 Prozent auf rund 81.000 Personen. Die Arbeitslosenquote bewegte sich in den vergangenen zehn Jahren in Gelsenkirchen zwischen rund 14 und 15 Prozent. Sie liegt damit zwar im Vergleich der nordrhein-westfälischen Großstädte noch immer an höchster Stelle, unter Berücksichtigung des Ausmaßes der Strukturwandelprobleme wurde aber schon viel erreicht. Die Kaufkraft liegt mit 18.252 Euro pro Kopf und einer Kaufkraftkennziffer von 81,2 entsprechend nach wie vor unter dem landesweiten Durchschnitt.

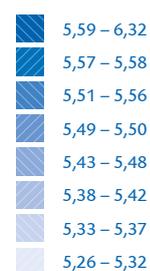
## **DIE ZAHL DER HAUSHALTE WIRD WEITER STEIGEN**

Die Bevölkerung, die von Ende 2011 bis Ende 2016 noch um 1,8 Prozent wuchs, soll laut Prognosen von 2014 bis 2030 voraussichtlich leicht um 1,7 Prozent zurückgehen. Die für die Wohnungsnachfrage entscheidendere Entwicklung der Haushalte soll sich dagegen positiv gestalten. Von 2011 bis 2016 legte die Zahl der Haushalte um 1,6 Prozent zu, bis 2040 soll sie – ausgehend vom Basisjahr 2014 – voraussichtlich um weitere 1,8 Prozent steigen. In rund 43 Prozent der 130.200 Gelsenkirchener Haushalte lebte 2016 eine Person und in 33 Prozent zwei Personen.

Eine quantitative Unterversorgung mit Wohnungen ist im Gelsenkirchener Wohnungsmarkt nicht gegeben. Allerdings hat die seit Jahren sehr geringe Bautätigkeit zu einem starken Überhang nicht mehr zeitgemäßer Wohnungen geführt, die heutigen



**Angebotsmiete auf Postleitzahlebene**  
Q2 / 2017 – Q1 / 2018  
Median in €/m² pro Monat



Quelle: CBRE auf Datenbasis  
empirica-systeme GmbH

Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Von 2011 bis 2016 sanken die Wohnungsbaufertigstellungen von 1,2 auf 0,6 Einheiten pro Tausend Einwohner. Im Jahr 2016 wurden 153 neue Wohnungen fertiggestellt, 376 genehmigt. Von den insgesamt 138.300 Wohnungen lagen rund 82 Prozent in Mehrfamilienhäusern. Die Leerstandsquote war in den letzten Jahren leicht rückläufig und betrug 2016 noch 4,5 Prozent. Mit einem „Räumlichen Strukturkonzept“ (RSK) hat die Stadt gesamtstädtische Strategien und Zielvorgaben erarbeitet, wie Gelsenkirchen hinsichtlich seiner baulich-räumlichen Gestalt als lebenswerter Wohn-, Gewerbe- und Freizeitstandort gefestigt und weiterentwickelt werden kann. Da Gelsenkirchen bereits eine der am dichtesten bebauten Städte des Ruhrgebietes ist, soll unter der Prämisse einer konsequenten Innenentwicklung die zukünftige Siedlungsentwicklung auf den bebauten Bestand beschränkt und das Emscher-Kanal-Band als blaue Frei-

zeit-Mitte ausgebaut werden. Gelsenkirchen setzt auf eine Doppelstrategie, die neben Neubau eine Mobilisierung von Leerständen oder Abriss vorsieht. Zur Ausdifferenzierung soll ein Handlungskonzept Wohnen erstellt werden.

#### URBANE STADTQUARTIERE WERTEN WOHNUNGSBESTAND AUF

An vielen Stellen sind in Gelsenkirchen derzeit Projekte in Planung und in Umsetzung. So wandelt sich direkt am Rhein-Herne-Kanal der ehemalige Kraftwerksstandort der Zeche Graf Bismarck zum neuen Stadtquartier „Graf Bismarck“, das Leben, Wohnen und Arbeiten direkt am Wasser vereint. In dem aufgelockerten und stark durchgrüntem Quartier entstehen auf einer Fläche von neun Hektar rund 700 Wohneinheiten. Die ersten Bauabschnitte sind bereits mit Einfamilienhäusern bebaut. Weitere Miet- und Eigentumswohnungen werden in den kommenden Jahren durch unterschiedliche Bauträger errichtet.

Entlang der Kanalzone, am ehemaligen Hafen Graf Bismarck, entwickelt sich eine attraktive Freizeitzone.

Auf dem Areal des ehemaligen Amtsgerichts in Gelsenkirchen-Buer an der Goldbergstraße sollen künftig mehrgeschossige Wohnhäuser entstehen. Das Grundstück liegt in fußläufiger Nähe zur Buerschen Innenstadt, zum Busbahnhof und zum Naherholungsgebiet Westerholter Wald. Auch östlich der Kanalstraße soll nach dem Entwurf der Stadtraum-Architektengruppe ein neues Wohnquartier entstehen. Vorgesehen ist eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Punkthäusern und größeren Geschosswohnungsbauten. An der Almastraße im Stadtteil Ückendorf ist eine Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung geplant. Das Baugebiet, in dem rund 130 Wohneinheiten entstehen sollen, liegt im Bereich einer von alten Koloniehäusern geprägten, stark durchgrüntem Siedlung. Im Stadterneuerungsgebiet Bochumer Straße

soll ein Kreativquartier entstehen. Für die Umsetzung ist die Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen (SEG) zuständig. Diese hatte dort insgesamt 25 Immobilien erworben, die saniert und neuen Funktionen zugeführt werden.

### HOCHWERTIGE WOHNUNGEN SIND GEFRAGT

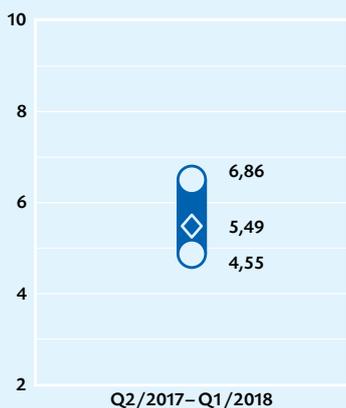
Die durchschnittlichen Angebotsmieten erhöhten sich in Gelsenkirchen 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 3,7 Prozent auf 5,49 Euro pro Quadratmeter. Damit stellt Gelsenkirchen den preiswertesten Mietmarkt unter den untersuchten zwölf Top-Städten. Gefragt waren vor allem hochwertige Wohnungen, deren Angebotsmiete um 2,7 Prozent auf 7,29 Euro pro Quadratmeter zulegte. In

diesem Segment kommen Neubauten und gut sanierte Qualitäten stärker zu Tragen. Im preiswerten Segment riefen Vermieter mit durchschnittlich 4,29 Euro pro Quadratmeter um 1,9 Prozent höhere Mieten auf.

Innerhalb der Stadt bewegen sich die durchschnittlichen Angebotsmieten zwischen 5,26 Euro im Bezirk Bulmke-Hüllen (PLZ 45888) und 6,32 Euro pro Quadratmeter in Buer (PLZ 45894). Bei den Medianmieten überschreitet nur Buer die 6-Euro-Grenze, im oberen Segment liegen die Angebotsmieten bei 8,50 Euro pro Quadratmeter. Der Bezirk Buer bietet einen Mix aus verwinkelter Altstadt, urbanen Quartieren, Shopping, Gastronomie und Kultur. Er punktet zudem mit dem nahegelegenen Wasserschloss Berge, der Hülser Heide und einem direkten Anschluss

an die A 52. Der besondere gartenstädtische Charakter von Buer-Nord wird seit 2001 durch eine Gestaltungssatzung geschützt. Die höchsten Angebotsmieten bei hochwertigen Wohnungen werden neben Buer und der Altstadt (PLZ 45879, 7,94 Euro) mit 7,45 Euro pro Quadratmeter im Bezirk Feldmark/Heßler (PLZ 45883) aufgerufen. Der Bezirk grenzt an die Altstadt, bietet mit dem Nordsternpark, dem Gesundheitspark Nienhausen und dem Rhein-Herne-Kanal weitläufige Naherholungsgebiete und weist einen guten Anschluss an die A 52 auf. Preiswerter lässt es sich in Gelsenkirchen im Bezirk Bulmke-Hüllen (PLZ 45888) im Südwesten der Stadt wohnen. Hier riefen Vermieter 2017 eine Medianmiete von 5,26 Euro pro Quadratmeter und im oberen Marktsegment 7,00 Euro pro Quadratmeter auf. Der

#### MIETPREISSPANNE in €/m<sup>2</sup>/Monat



Median und Spanne mit 80% der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

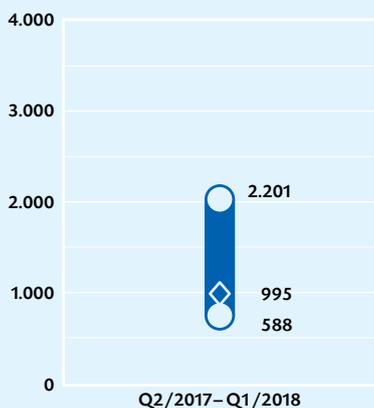
#### ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISE FÜR WOHNUNGEN

Median in €/m<sup>2</sup> bzw. €/m<sup>2</sup>/Monat, jeweils Q2-Q4 und Q1 des Folgejahres



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

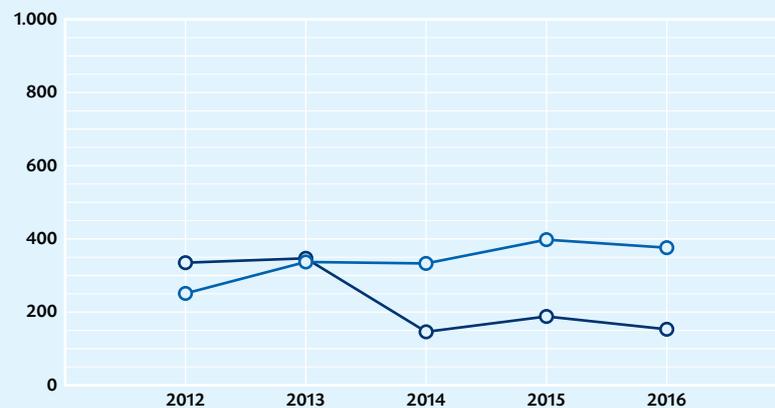
#### KAUFPREISSPANNE ETW in €/m<sup>2</sup>



Median und Spanne mit 80% der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

#### WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten



Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Wohn- und Nichtwohngebäude

○ Baufertigstellungen ○ Baugenehmigungen

Quelle: Statistisches Landesamt NRW



Bezirk wurde lange durch die Zeche Alma und das Stahlwerk Schalker Verein geprägt. Für zahlreiche einst industriell genutzte Flächen wurden inzwischen neue Nutzungen gefunden. Die Gelsenkirchener Innenstadt liegt nur wenige Kilometer entfernt und ist auch fußläufig gut zu erreichen. Im Westen grenzt Bulmke-Hüllen an Schalke, im Norden an Gelsenkirchen-Bismarck. Die Wohnbebauung auf dem Areal „Schalker Verein“ und im neuen Stadtquartier Graf Bismarck könnten hier künftig zu einer Aufwertung führen.

#### DEUTLICHER PREISANSTIEG BEI EIGENTUMSWOHNUNGEN IM PREISWERTEN SEGMENT

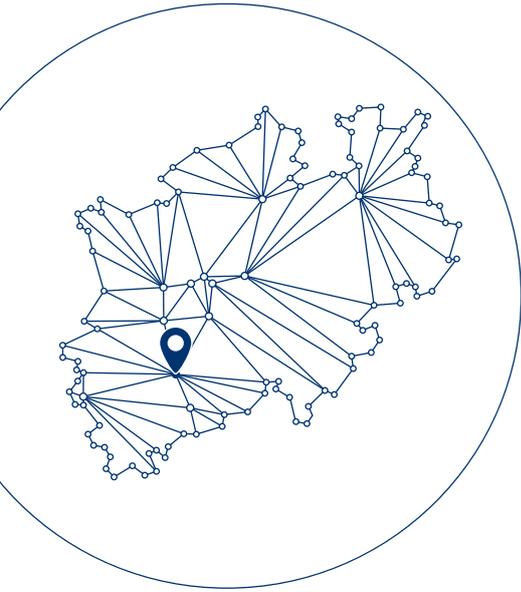
Die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen stiegen 2017 im Jahresvergleich um 3,8 Prozent auf 995 Euro pro Quadratmeter. Dennoch ist Gelsenkirchen im Vergleich der nordrhein-westfälischen Großstädte der preisgünstigste Standort und der einzige, in dem Anbieter für Eigentumswohnungen im Schnitt weniger als 1.000 Euro pro Quadratmeter verlangten. Besonders gefragt waren Wohnungen im preiswerten Marktsegment. Die Angebotsmieten erhöhten sich hier um 13,4 Prozent auf 514 Euro pro Quadrat-

meter. Günstiger waren die Kaufpreise in diesem Segment mit 486 Euro pro Quadratmeter nur in Duisburg. Die Angebotspreise von preiswerten Eigentumswohnungen bewegen sich seit 2013 aufwärts – wenn auch auf niedrigem Niveau. Damals wurden noch 373 Euro pro Quadratmeter gefordert. Im oberen Marktsegment riefen Verkäufer 2017 mit 2.603 Euro pro Quadratmeter um 1,9 Prozent höhere Preise auf. Hier stellt Gelsenkirchen im Vergleich der zwölf Top-Standorte nach Duisburg (2.589 Euro) den zweitgünstigsten Standort dar.

Kaufinteressenten für Mehrfamilienhäuser finden in Gelsenkirchen nach wie vor moderate Preise vor. Mit 758 Euro pro Quadratmeter ist Gelsenkirchen im Vergleich mit anderen Großstädten Nordrhein-Westfalens wie auch in den Vorjahren weiterhin der günstigste Standort. Auf einem ähnlichen Niveau bewegten sich nur die geforderten Preise in Duisburg (783 Euro). Der Abstand zum nächstteureren Standort Wuppertal (919 Euro) ist bereits deutlich, die Preise in den teuersten Städten wie Münster und Köln rund drei Mal so hoch. Der Preistrend ist jedoch auch in Gelsenkirchen positiv. Anbieter von Mehrfamilienhäusern in der Stadt forderten 2017 im Schnitt

12,3 Prozent höhere Kaufpreise als ein Jahr zuvor. Aufgrund der geringen Fallzahlen sind die prozentuellen Abweichungen jedoch nur bedingt aussagefähig, da hier unterschiedliche Qualitäten einen größeren Einfluss haben können. ◦

# KÖLN – INVESTMENTMARKT MIT STEIGENDEN MIETEN UND KAUFPREISEN



Köln ist mit knapp 1,08 Millionen Einwohnern die größte Stadt in Nordrhein-Westfalen. Der Dom, die Altstadt mit ihren kleinen Gassen und zahlreichen Brauhäusern, dem Alter Markt und dem Heumarkt und die zahlreichen Museen zogen 2017 knapp 3,6 Millionen Besucher an. Die Schildergasse und die Hohe Straße in der City gehören zu den meistbesuchten Einkaufsstraßen Deutschlands. Menschen aus über 180 Nationen machen die Stadt zu einer weltoffenen Metropole. Mit dem Projekt „Historische Mitte Köln“ erhält die Innenstadt ein neues Gesicht.

Gemeinsam mit der Hohen Domkirche will die Stadt den Bereich südlich des Kölner Doms neu gestalten. Nach dem Abriss der alten Gebäude werden neue Gebäudeensembles für das Kurienhaus der Hohen Domkirche, das Kölnische Stadtmuseum sowie das Verwaltungsgebäude des Römisch-Germanischen Museums errichtet. In der Nachbarschaft zur Hohen Domkirche entsteht mit dem Laurenz-Carré auf rund 6.300 Quadratmetern ein urbanes Stadtquartier.

## VIELFÄLTIGER BRANCHENMIX SICHERT DIE ZUKUNFTSFÄHIGKEIT

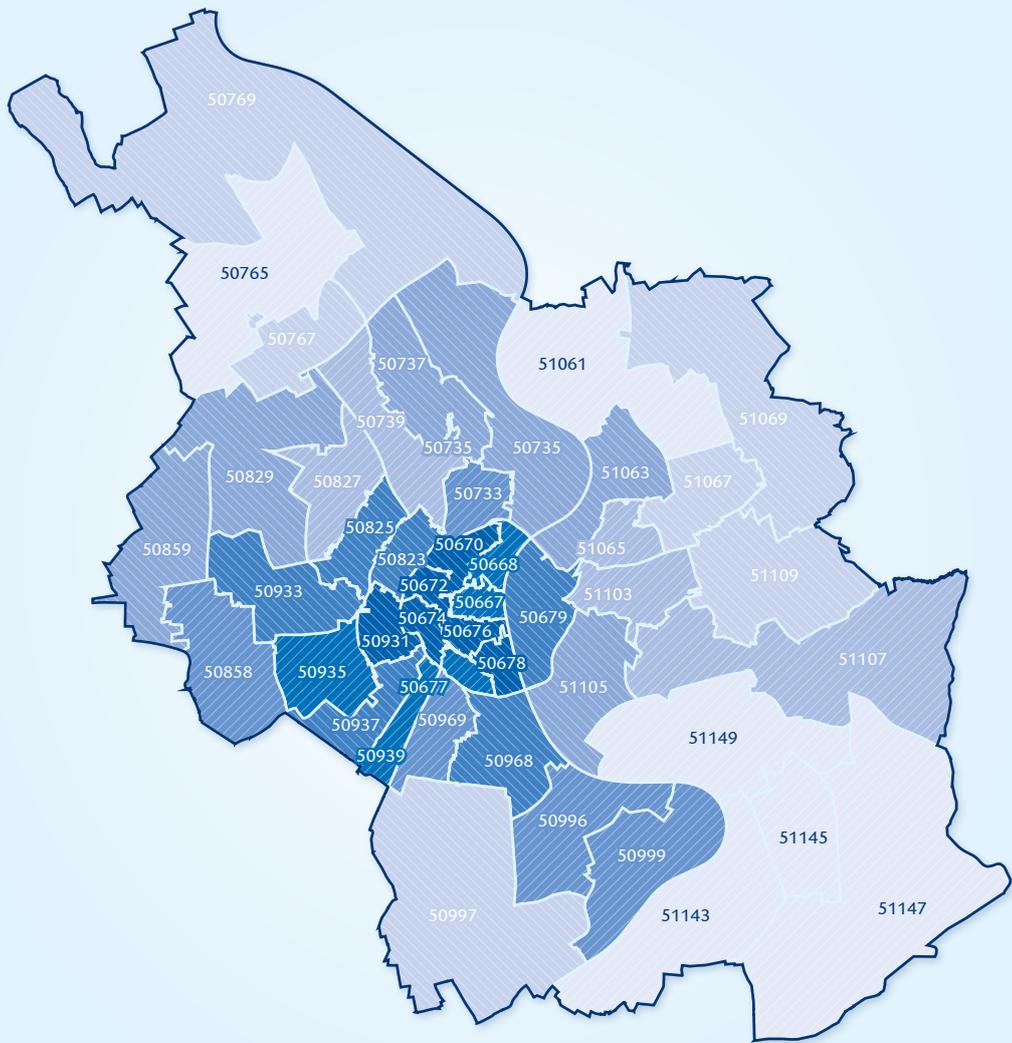
Mehr als 85 Prozent der Kölner Beschäftigten arbeiten im Dienstleistungssektor. Neben der Medien- und Kreativwirtschaft mit dem Sitz der Sender WDR und RTL, der Verlags- und Literaturszene hat sich Köln auch zu einem Standort für Games, Internetwirtschaft, Telekommunikation und digitale Start-ups entwickelt. Die Industrie spielt mit zahlreichen Unternehmen aus den Branchen Automobil, Maschinenbau, Energie- und Umweltwirtschaft, Chemie, Pharma und Biotech ebenfalls eine bedeutende Rolle.

Die Koelnmesse weist mit 284.000 Quadratmetern Hallen- sowie 100.000 Quadratmetern Außenfläche das drittgrößte Messegelände in Deutschland auf. Bis 2030 investiert die Messgesellschaft im Rahmen des Masterplans „Koelnmesse 3.0“ mehr als 600 Millionen Euro in die Weiterentwicklung. Zwischen dem Bahnhof Köln Messe/Deutz und der Messe entsteht für rund 750 Millionen Euro das neue Dienstleistungsquartier „MesseCity Köln“, das neben Büros auch Hotels, Gastronomie, kleinteiligen Handel und Freizeitangebote beher-

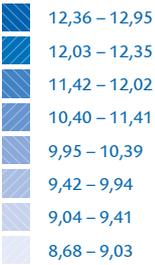
bergen soll. Auch Wissenschaft und Forschung sind in Köln gut aufgestellt. Die Universität zu Köln ist mit rund 53.000 Studierenden im Wintersemester 2017/2018 abgesehen von der Fern-Uni Hagen die größte Universität Nordrhein-Westfalens und seit 2012 „Exzellenz-Universität“. Hinzu kommen über ein Dutzend weitere öffentliche und private Hochschulen wie die Deutsche Sporthochschule Köln, die Kunsthochschule für Medien sowie die Hochschule für Musik und Tanz, außeruniversitäre Forschungseinrichtungen wie das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) mit dem Europäischen Astronautenzentrum (EAC) und die Max-Planck-Institute. Köln hat mit dem Knotenpunkt internationaler Hochgeschwindigkeitsstrecken, dem Kölner Hafen mit dem trimodalen Güterverkehrszentrum Köln-Eifeltor, dem Flughafen Köln/Bonn und einem Autobahnring, auf den zehn Autobahnen führen, eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur. Der Arbeitsmarkt entwickelt sich positiv. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg von 2013 bis 2017 um 10,9 Prozent auf rund 405.000 Personen. Die Arbeitslosenquote liegt mit 8,4 Prozent leicht über dem nordrhein-westfälischen Schnitt von 7,4 Prozent. Die Pro-Kopf-Kaufkraft lag 2017 mit 24.035 Euro und einer Kaufkraftkennziffer von 107,0 deutlich über dem landesweiten Durchschnitt und im Vergleich der zwölf untersuchten Standorte nur hinter Düsseldorf (118,8) und Bonn (111,2).

## BEVÖLKERUNG UND HAUSHALTE WACHSEN DEUTLICH

Kölns Bevölkerung wuchs von Ende 2011 bis Ende 2016 um 6,1 Prozent. Bis 2030 wird



Angebotsmiete auf Postleitzahlenebene  
Q2 / 2017 – Q1 / 2018  
Median in €/m² pro Monat



Quelle: CBRE auf Datenbasis  
empirica-systeme GmbH

ausgehend von 2014 ein Bevölkerungsanstieg von 14,5 Prozent erwartet, mehr als in jeder anderen der zwölf untersuchten Städte. Die Zahl der Haushalte, die von 2011 bis 2016 um 5,3 Prozent zulegte, soll bis 2040 im Vergleich zum Basisjahr 2014 um hohe 21,0 Prozent steigen. In Köln sind gut 26 Prozent der Einwohner bis zu 25 Jahre alt, knapp mehr als ein Fünftel über 60 Jahre alt. Wie auch andere Großstädte ist Köln von kleinen Haushalten geprägt. Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt bei rund 50 Prozent. Nur in rund einem Zehntel der Haushalte leben vier und mehr Personen.

**HOHER NACHFRAGEÜBERHANG FÜHRT ZU ANGESpanNTEM WOHNUNGSMARKT**

In Köln kann die durchaus dynamische Bautätigkeit den stetig wachsenden Bedarf an Wohnraum nicht auffangen. Die Leerstandsquote lag 2016 bei nur noch 1,0 Prozent. Im Jahr 2016 wurden in Köln 3.564 Wohnungen fertiggestellt, die Zahl der Baufertigstellungen

überschritt damit zum fünften Mal in Folge die Marke von 3.000 Einheiten. Bezogen auf Tausend Einwohner waren das 3,3 Wohnungen – nach Münster (5,5), Bonn (5,0) und Düsseldorf (4,3) der vierthöchste Wert unter den zwölf analysierten Standorten. Die Zahl der Baugenehmigungen blieb im Jahresvergleich 2015/2016 mit 4.130 Wohnungen stabil. Von den rund 556.000 Kölner Wohnungen befinden sich 81 Prozent in Mehrfamilienhäusern. Die Stadt versucht, der Knappheit vor allem im preiswerten Marktsegment gegenzusteuern: Das kooperative Baulandmodell, das 2017 fortgeschrieben wurde, verpflichtet Bauherren und Investoren, 30 Prozent der Wohnungen im öffentlich geförderten Segment zu errichten, sofern mehr als 20 Wohneinheiten entstehen. Zudem will die Stadt bis Ende 2018 Nachverdichtungspotenziale prüfen, um neuen Wohnraum zu schaffen. Im Fokus steht dabei die Überbauung großer offener Parkflächen im Einzelhandel mit Wohngebäuden.

In Köln werden einige nicht mehr benötigte Infrastrukturareale einer neuen Nutzung zugeführt. So soll der ehemalige innerstädtische Industriehafen Deutz, ein Areal mit einer Gesamtfläche von 35 Hektar, in den kommenden Jahren, aufbauend auf dem Entwurf des Büros Cobe, zu einem modernen Quartier zum Wohnen und Arbeiten für mehrere tausend Menschen entwickelt werden.

Auch auf dem ehemaligen Standort der Deutz AG im Kölner Stadtteil Mülheim soll ab 2020 ein neues Stadtquartier entstehen. Das Unternehmen verlagerte die Produktionsstätte in den Kölner Stadtteil Eil. Auf dem ca. 160.000 Quadratmeter großen Grundstück ist schwerpunktmäßig eine Entwicklung im Bereich Wohnen, ergänzt durch Büro, Handel und öffentliche Nutzungen, vorgesehen. Die denkmalgeschützten Gebäude sollen erhalten werden.

Eine Umnutzung erfährt auch eine rund sieben Hektar große Fläche des ehemaligen

Güterbahnhofs Ehrenfeld. Im „Ehrenveedel“ werden bis zu 500 Wohnungen errichtet, dazu eine Kindertagesstätte und ein öffentlicher Spielplatz. Darüber hinaus sind an der Ostspitze insgesamt 25.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Auf einem rund 6,3 Hektar großen Areal am Daminansweg in Köln-Volkhoven/Weiler sollen im südlichen Abschnitt rund 260 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, im nördlichen rund 130 Einfamilienhäuser, vorwiegend in Reihenhausbauweise, entstehen.

### STEIGENDE MIETEN IN ALLEN MARKTSEGMENTEN

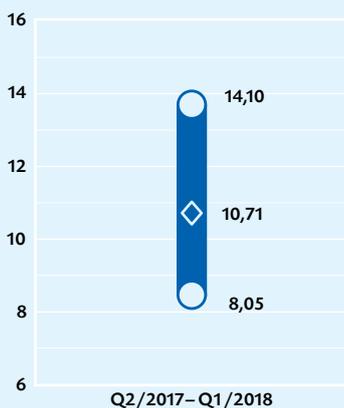
Die durchschnittlichen Angebotsmieten sind 2017 in Köln gegenüber dem Vorjahreszeit-

raum um 5,0 Prozent auf 10,71 Euro pro Quadratmeter erneut gestiegen. Köln ist damit im Vergleich der zwölf untersuchten Städte der teuerste Standort, und trotz des bereits hohen Mietniveaus steigen die Preise weiter deutlich. Viele arbeiten in der Stadt, wohnen aber im oftmals günstigeren Umland. So pendeln täglich allein 60.750 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus dem Rhein-Erft-Kreis, 34.400 aus dem Rhein-Sieg-Kreis, 27.000 aus dem Rheinisch-Bergischen Kreis und 12.700 aus Leverkusen in die Stadt. Auch im unteren und oberen Marktsegment ist Köln unter den analysierten Städten die teuerste: Die durchschnittlichen Angebotsmieten legten um 5,3 Prozent auf 7,37 Euro pro Quadratmeter zu. Im hochwertigen Segment forderten Vermieter im Schnitt mit

15,31 Euro pro Quadratmeter, 3,9 Prozent höhere Mieten als 2016.

Von den 45 Kölner Postleitzahlbezirken wurden nur noch in Dreien Medianmieten unter 9,00 Euro pro Quadratmeter gefordert, in 14 dagegen lagen die Angebotsmieten sogar bei mindestens 12,00 Euro pro Quadratmeter. Die höchsten Medianmieten forderten Vermieter in den acht Innenstadtbezirken, die auch als Alt- und Neustadt bezeichnet werden. Hier wurden auch im oberen Segment die höchsten Angebotsmieten zwischen 16,50 und 18,15 Euro gefordert. Im Zuge der aufgezeigten Quartiersentwicklungen dürften die Mieten hier weiter ansteigen. Ähnlich hochpreisig gestalteten sich die westlich an die Innenstadt grenzenden rechtsrheinischen Bezirke Lindenthal-Ost (PLZ 50931), Müngersdorf

#### MIETPREISSPANNE in €/m<sup>2</sup>/Monat



Median und Spanne mit 80% der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

#### ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISE FÜR WOHNUNGEN

Median in €/m<sup>2</sup> bzw. €/m<sup>2</sup>/Monat, jeweils Q2-Q4 und Q1 des Folgejahres

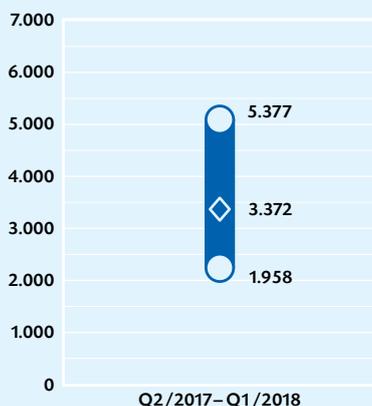


Mietpreis

Kaufpreis

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

#### KAUFPREISSPANNE ETW in €/m<sup>2</sup>



Median und Spanne mit 80% der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

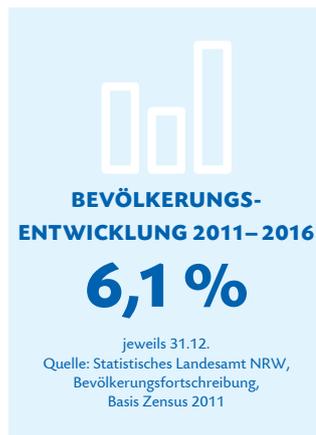
#### WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten



Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Wohn- und Nichtwohngebäude

Baufertigstellungen Baugenehmigungen

Quelle: Statistisches Landesamt NRW



und Braunsfeld (PLZ 50933), ein Teil von Lindenthal-West (PLZ 50935), Sülz (PLZ 50937) und Kettenberg (PLZ 50939), in denen die Medianmieten ebenfalls die Grenze von 12,00 Euro pro Quadratmeter überschritten.

Preiswerter ist es im linksrheinischen Südosten der Stadt, in den Postleitzahlbezirken zwischen Rhein und Köln Bonn Airport. Die Medianmieten bewegten sich hier zwischen 8,00 und 9,00 Euro pro Quadratmeter, im oberen Marktsegment forderten Vermieter zwischen 11,00 und 11,54 Euro pro Quadratmeter. Der Stadtteil Zündorf/Langel/Porz (PLZ 51143) grenzt an den Rhein und weist eine ländliche Prägung mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Über eine Anbindung an die A59 verfügt der Bezirk Porz/Urbach/Elsdorf (PLZ 51145). Er weist neben landwirtschaftlichen Flächen und viel Grün eine Mischung zwischen individuellem Wohnungsbau und Siedlungsbau auf. Das Gebiet Flughafen/Wahnheide/Grengel/Wahlind (PLZ 51147) weist im Stadtteil Libur ebenfalls eine eher ländliche Prägung auf, in Wahn mischen sich individueller Wohnungsbau und Siedlungsbauten und zwischen der Albin-Köbis-Straße und A59 hat sich ebenso wie im nördlichen Teil von Spich Gewerbe angesiedelt. In Wahnheide

überwiegt durchgrünter Siedlungsbau, in der Flughafenstraße befindet sich die Luftwaffenkasernen Wahn.

#### **KÄUFER SETZEN AUF PREISWERTE EIGENTUMSWOHNUNGEN, MEHRFAMILIENHÄUSER WERDEN DEUTLICH TEURER**

Angesichts stetig steigender Mieten und niedriger Zinsen, entschlossen sich viele Kapitalanleger und Selbstnutzer zum Kauf einer Kölner Eigentumswohnung. Deren durchschnittliche Angebotspreise stiegen 2017 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 7,0 Prozent auf 3.372 Euro pro Quadratmeter. Damit war Köln im Vergleich der analysierten Städte nach Düsseldorf der zweitbeste Standort. Große Preiszuwächse gab es im preiswerten Marktsegment. Die Angebotspreise stiegen hier um 12,0 Prozent auf 1.667 Euro pro Quadratmeter. Im oberen Marktsegment gaben sich Verkäufer mit einer Preissteigerung von 5,5 Prozent bzw. 5.992 Euro pro Quadratmeter zufrieden. Auch in diesem Segment werden die Kölner Preise nur noch von Düsseldorf mit 7.052 Euro pro Quadratmeter getoppt.

Der Investmentmarkt entwickelte sich in Köln ebenfalls dynamisch. Verkäufer riefen

2017 mit 2.632 Euro pro Quadratmeter 5,6 Prozent höhere Preise für Mehrfamilienhäuser auf als noch im Vorjahreszeitraum. Anders als bei den Miet- und Eigentumswohnungen liegt Köln bei den Mehrfamilienhäusern im Vergleich der zwölf Top-Städte damit als zweitbeste Standort hinter Münster mit 2.747 Euro pro Quadratmeter, aber noch vor Düsseldorf (2.589 Euro pro Quadratmeter). Jedoch ist auch das Angebot an öffentlich inserierten Mehrfamilienhäusern in Köln um ein Vielfaches höher als in Münster, so dass sich die Kaufpreisvergleiche ggf. aufgrund der geringen Fallzahl in der westfälischen Stadt relativieren.

Wie bei den Miet- und Eigentumspreisen ist in Köln auch im Segment der Mehrfamilienhäuser mindestens kurzfristig von weiter steigenden Kaufpreisen auszugehen. Angesichts der stetig steigenden Mieten sehen Investoren im Kölner Markt ein interessantes Rendite- und Wertsteigerungspotenzial. ◦

# DER KOALITIONSVERTRAG UND SEINE AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



**DR. ANDREAS MATTNER**

Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

**Eine Bruttowertschöpfung von rund 500 Milliarden Euro, die etwa 18 Prozent der Gesamtwertschöpfung entspricht. Ca. drei Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in mehr als 800.000 Unternehmen, knapp zehn Prozent aller Erwerbstätigen. Mit diesen Zahlen beschreibe ich nicht etwa die Automobilindustrie. Nein, diese Zahlen belegen die hohe Bedeutung der Immobilienwirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland. Unsere Branche ist eine starke und zentrale Säule der deutschen Volkswirtschaft und ein Anker der Stabilität in politisch unruhigen Zeiten.**

Trotz dieser hohen Bedeutung müssen wir ständig gegen unverhältnismäßige Regulierungsvorhaben, Fehlentwicklungen und Versäumnisse der Politik kämpfen. Wir machen dies partnerschaftlich, aber stets bestimmt. Denn weiterhin sehen wir uns mit angespannten Immobilienmärkten in vielen Großstädten und Ballungsregionen konfrontiert. Dies gilt nicht nur für den Wohnungsmarkt, sondern auch für die oftmals von der Politik vernachlässigten Wirtschaftsimmobilien. Beide Segmente müssen im Fokus der Politik stehen, denn beide Segmente bedingen sich gegenseitig. Der eine Teil darf nicht auf Kosten des anderen bevorzugt oder vernachlässigt werden. Eine moderne und nachhaltige Stadtentwicklung kann nur ganzheitlich funktionieren.

Große gesamtgesellschaftliche Fragen hängen eng mit unserer Branche zusammen: Wie gelingt bezahlbares Wohnen und Bauen in Zeiten, in denen die Herstellungskosten immer weiter in die Höhe getrieben werden? Wie können wir unsere Städte ganzheitlich, modern und nachhaltig entwickeln? Wie schaffen wir die Energiewende im Gebäudesektor und erreichen die ambitionierten Klimaschutzziele von Paris? Wie können wir die Chancen und Möglichkeiten der Digitalisierung nutzen? Bei der Beantwortung von Fragen wie diesen ist die Immobilienwirtschaft zweifelsohne gefragt. Aber damit wir die Herausforderungen unserer Zeit meistern, brauchen wir auch die passenden Rahmenbedingungen – auf landes- und bundespolitischer Ebene. Der Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD deutet an vielen Stellen daraufhin, dass die Politik die bedeutende Rolle der Immobilienwirtschaft verstanden hat – an einigen Stellen aber auch nicht.

Beim Klimaschutz haben sich die Koalitionäre auf Technologieoffenheit, Wirtschaftlichkeit, Vereinfachung und Freiwilligkeit verständigt. Das ist ebenso der richtige Weg wie die Abkehr von einer weiteren Verschärfung der Energieeinsparverordnung. Denn bereits die EnEV 2016 stellte für mehrere Nutzungsarten der Immobilienwirtschaft die Grenze des heute technisch Möglichen dar. Im Wohnungssektor hat allein diese zu einer Verteuerung von durchschnittlich 8 Prozent geführt. Im Koalitionsvertrag stimmen insbesondere die Vereinfachung des Ordnungsrechts und die geplante Bilanzierung von CO<sub>2</sub>-Einsparungen auf Quartiersebene zuversichtlich. Die geplante steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung ist eine weitere wichtige Triebfeder. Eine solche Abschreibungsmöglichkeit schafft neue Potenziale für die energetische Ertüchtigung von Bestandsgebäuden. Im Themengebiet Klimaschutz/ Energiewende fühlen wir uns mit unseren Vorschlägen ernst genommen.

Auch die von der Bundesregierung angekündigte Neubauoffensive ist ein wichtiger Schritt, um die Immobilienmärkte zu entlasten. Ebenso begrüßen wir, dass die Baukostensenkungskommission ihre Arbeit so schnell wieder aufgenommen hat. Damit wurde ein wichtiger Aspekt aus dem Koalitionsvertrag zügig umgesetzt. Alles, was die Planung beschleunigt und die Baukosten senkt, ist gut, um die Immobilienmärkte zu entlasten. Die angekündigte verbesserte Abstimmung zwischen Planungsrecht und immissionsschutzrechtlichen Vorschriften kann darüber hinaus zu einer positiven Entwicklung innerstädtischer Logistik und dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe beitragen.

Bei all diesen positiven Erkenntnissen dürfte es im Mietrecht aber wohl die größten Verwerfungen geben. Hier wird die Arbeit vieler Wohnungsunternehmen erschwert. So reduziert die vorgesehene Senkung der Modernisierungumlage auf 8 Prozent künftig Investitionen – insbesondere entfallen energetische Sanierungen. Auch die Kappung von 3 Euro der monatlichen Miete auf einen viel zu langen Zeitraum von sechs Jahren ist ein weiterer Modernisierungsblocker. Man kann davon ausgehen, dass in Zukunft bestehende und geplante Vorhaben zur Ertüchtigung von Gebäuden in vielen Fällen kritisch überdacht werden. Der energetischen Modernisierung leisten diese Vorhaben einen Bärendienst. Die Koalitionäre haben leider nicht berücksichtigt, dass nicht alle Kosten umlagefähig sind und professionelle Vermieter ohnehin nicht alle Maßnahmen auch an die Mieter weiterreichen. Die vielbeschriebenen 11 Prozent sind in der Realität zumeist eher 3 oder 4 Prozent.

Außerdem soll der Mietspiegel nicht mehr alle zwei, sondern alle drei Jahre neu aufgestellt werden. Nicht zuletzt streicht man den Wohnungsbauunternehmen auch noch künftige Einnahmen, indem der qualifizierte Mietenspiegel nur noch alle drei Jahre aufgestellt werden muss. Was wie Vereinfachung aussieht, ist jedoch eine zusätzliche Mietpreisbremse durch die Hintertür.

Ein zusätzliches Manko des Koalitionsvertrags liegt darin, dass die Parteien die ursprünglich geplante Erhöhung der linearen AfA nicht weiterverfolgen wollen, dabei wäre dies ein wirklich nachhaltiges Instrument gewesen. Denn diese spiegelt die Realität des Gebäudesektors mit ständig steigenden Instandhaltungsausgaben beispielsweise für die Gebäudetechnik wider.

Für den Wohnungsmarkt von zentraler Bedeutung ist auch die anhaltende Grunderwerbsteuer-Rallye. Die Grunderwerbsteuer ist Ländersache, und das ist der Kern des Problems stetig steigender Steuersätze. Diese verteuern den Immobilienerwerb spürbar und rücken ihn damit – in Kombination mit steigenden Preisen und weiteren Erwerbsnebenkosten – für viele Kaufwillige in weite Ferne. Zur Entlastung der Mietwohnungsmärkte trägt dieser Umstand nicht bei. In den vergangenen zehn Jahren haben 14 von 16 Bundesländern den Grunderwerbsteuersatz von ursprünglich 3,5 auf bis zu 6,5 Prozent angehoben. Ausnahmen bilden nur Bayern und Sachsen. Die Absicht der Regierung, den Weg in das Wohneigentum insbesondere für jüngere Käufergruppen zu erleichtern, ist daher richtig

und wichtig. Die beschlossenen Maßnahmen hingegen sind verbesserungswürdig, denn das Baukindergeld etwa setzt an den Kaufpreisen an. Viel wichtiger sind aber die Kaufnebenkosten, die aktuell den größten Stolperstein beim Immobilienkauf ausmachen. Die Koalitionäre hätten sich also vielmehr darauf konzentrieren sollen, wie die Grunderwerbsteuer-Rallye der

## „Der Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD deutet an vielen Stellen daraufhin, dass die Politik die bedeutende Rolle der Immobilienwirtschaft verstanden hat – an einigen Stellen aber auch nicht.“

Länder beendet werden kann. Wir müssen es schaffen, dass die Steuersätze der Länder wieder auf ein gesundes Maß zurückgedreht werden. Eventuelle Freibeträge für einzelne Käufergruppen könnten jedoch das Gegenteil erzeugen und höhere Steuersätze für alle anderen Käufer mit sich bringen. Das dürfen wir nicht zulassen.

Schließlich ist auch die im Koalitionsvertrag geplante Grundsteuer C diskussionswürdig. Sie wurde bereits 1961 eingeführt und nach nur zwei Jahren wieder abgeschafft. Die Evaluation war eindeutig. Insbesondere finanzschwache Grundstückseigentümer waren aufgrund der Sonderbesteuerung gezwungen, ihre Grundstücke zu verkaufen. Aus diesem Fehler sollte auch die Politik lernen.

Was wir jetzt brauchen, um über die angespannten Immobilienmärkte Herr zu werden, sind eine schnelle Umsetzung der Baulandoffensive, schnellere Grundstücksvergaben und Baugenehmigungsverfahren sowie die personelle Aufstockung in den Bau- und Planungsämtern. Insgesamt muss die Richtung lauten: Keine Verkomplizierung bestehender Prozesse und keine Verschärfungen mehr. Stattdessen echte Anreize für den Neubau von Wohn- und Wirtschaftsimmobilien. ◦

# OPTIMIERUNG VON ENERGIEKOSTEN: WAS SICH LOHNT UND WAS ES BRINGT



**DR. KONRAD JERUSALEM**

Geschäftsführer der Argentus GmbH

**Was können Bestandshalter tun, damit die Energiekosten ihrer Liegenschaften nachhaltig sinken? Sicher ist nur: Nicht immer sind dafür bauliche Eingriffe nötig. Von der energetischen Sanierung bis hin zur Bündelung oder Nachverhandlung von Versorgungsverträgen führen mehrere Wege zum Ziel.**

Bei der energetischen Sanierung des Wohnungsbestands wird, neben dem Schutz von Umwelt und Klima, das Senken der Energiekosten durch geringere Verbräuche von Heizung, Warmwasser und Lüftung angestrebt. Damit einher kann aber auch eine deutliche Anhebung des Wohnwerts gehen, etwa wenn die kalte Außenluft nicht mehr durch die Haustür zieht und die Wohnung in kalten Wintern schneller warm wird.

Bauliche Veränderungen wie das Einsetzen isolierender Türen und Fenster oder das Dämmen der Fassade sind jedoch kostspielig und können viel Zeit in Anspruch nehmen. In der Regel rechnen sie sich daher nur sehr langfristig. Hinzu kommt, dass etwaige Kostenvorteile für den Mieter – Stichwort sinkende Nebenkosten – oft gar nicht genau zu beziffern sind. Denn gemäß § 559 BGB darf der Vermieter bis zu 11 Prozent der angefallenen Modernisierungskosten auf den Mieter umlegen. Dabei bleiben die üblichen Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen außen vor. Die Mieterhöhung darf auch größer sein als die eingesparten Energiekosten des Mieters. Aus Sicht eines sozial verantwortlich handelnden Vermieters muss daher für jeden Einzelfall genau geprüft werden, ob sich eine Sanierung sowohl für ihn selbst als auch den Mieter tatsächlich lohnt.

Eine Maßnahme, die ganz ohne bauliche Eingriffe, langwierige Modernisierung und Stress für die Mieter auskommt, ist die technisch-wirtschaftliche Optimierung der Verträge für Gas, Öl, Fernwärme und Strom. Während die Vertragsoptimierung bei einzelnen Liegenschaften und Verträgen oft wie ein Tropfen auf dem heißen Stein ist, kann sie gerade bei größeren Portfolios enorme Einsparpotenziale freisetzen und durch eine Vereinfachung der Vertrags- und Abrechnungsstrukturen nebenbei Kosten und Aufwand für die Hausverwaltung reduzieren.

Ein Anwendungsbeispiel: In der Regel ist die Energiebelieferung größerer Wohnungsbestände sehr heterogen – mal beliefern die Stadtwerke, mal die großen Energiekonzerne. Hinzu kommen unterschiedliche Wärmeträger (Gas, Fernwärme, Öl, Erdwärme), eine unterschiedliche Heiztechnik und eine Vielzahl von Vertragspartnern (Gaslieferanten, Contractoren etc.), die es der Verwaltung schwer machen, einen guten Überblick zu behalten. Ebendieser ist jedoch dringend erforderlich, sollen die Energiekosten sinnvoll gesenkt werden. Entscheidungen werden meist situativ getroffen, zum Beispiel wenn Heizanlagen ausfallen oder einzelne Verträge schlicht auslaufen. Jeder dieser Verträge kann für sich genommen unter Kostenaspekten zwar sinnvoll sein. Als Paket aber sind hunderte Einzelverträge im Verhältnis zu ihrem Volumen deutlich überteuert und zudem unflexibel. Abhilfe schafft die Bündelung der verschiedenen Verträge zu einem Paket. In der Regel können auf diese Weise Preisnachlässe von bis zu 20 Prozent im Vergleich zu einzeln verhandelten Verträgen erzielt werden.

Ein anderes Anwendungsbeispiel ist die Nachverhandlung langjähriger Fernwärmeverträge. Der Hintergrund: Viele Fernwärmelieferanten nehmen in ihrem jeweiligen Versorgungsgebiet eine Monopolstellung ein. Bestandshalter größerer Liegenschaften haben daher oft den Eindruck, dass ihnen vor Ort keine alternativen Versorgungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen und sie deshalb zwangsweise an die Preispolitik des Anbieters gebunden sind. Das ist jedoch nicht zwangsläufig der Fall.

Fernwärmepreise setzen sich in aller Regel aus einem Arbeitspreis und einem Grundpreis zusammen. Der Arbeitspreis bezieht sich auf den tatsächlichen Verbrauch der Liegenschaft in der Abrechnungsperiode. Er ist dementsprechend variabel und wird in Kilowatt pro

Stunde angegeben. Der Grundpreis hingegen richtet sich nach der Anschlussleistung der Liegenschaft, die in Kilowatt beziffert wird und die für die Vertragslaufzeit fix vereinbart ist. Der Versorger verpflichtet sich gegenüber dem Kunden, diese vertraglich vereinbarte maximale Anschlussleistung vorzuhalten. Stellt sich heraus, dass die seit Jahren vorgehaltene Anschlussleistung zu hoch kalkuliert wurde, sollte das Gespräch mit dem Versorger gesucht werden, um die Lieferverträge im gemeinsamen Konsens anzupassen. Ein Hebel hierfür ist, dem Versorger wirtschaftlich sinnvolle Alternativen für die frei werdenden Lieferkapazitäten aufzuzeigen. Der Anbieter könnte diese Kapazitäten beispielsweise nutzen, um sein Versorgungsgebiet im Zuge der ganz normalen Stadt- und Gemeindeentwicklung zu erweitern, ohne hierfür in neue Fernwärmekraftwerke investieren zu müssen.

Argumente wie diese sind jedoch kein Allheilmittel. Sie funktionieren nur dann, wenn der Verhandlungspartner guten Willen und Entgegenkommen zeigt. Als anderer Ansatzpunkt wäre daher zu prüfen, ob für die Liegenschaft noch andere Versorgungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Sollte der Bestandhalter zu dem Schluss kommen, dass neben der Fernwärme- etwa auch eine Gasleitung genutzt werden kann, wäre über einen Umstieg nach Vertragsende nachzudenken, sollten sich die Verhandlungspartner nicht aufeinander zubewegen. Fälle wie diese sind jedoch die Ausnahme, da sich der Versorger in der Regel gesprächsbereit zeigt. Grundlage einer erfolgreichen Verhandlung, das zeigt die Erfahrung, ist immer eine vorhergehende technisch-wirtschaftliche Analyse der Liegenschaften sowie die genaue Dokumentation der tatsächlichen Verbräuche.

Gewissermaßen eine Sonderform der Vertragsoptimierung ist die Gründung einer eigenen Energiegesellschaft. Diese dient dazu, Spezial-Know-how und sämtliche Versorgungsverträge zu konzentrieren. Durch diese Bündelung entsteht eine Einkaufsmacht (vom Zähler bis zum Heizkessel), die letztendlich auch dem Mieter zugutekommt. Eine Energiegesellschaft gibt dem Bestandhalter die Möglichkeit, sich organisatorisch neu aufzustellen und das Thema Energiekosten im Unternehmen zu professionalisieren.

Viele Bestandhalter stellen hierfür die Wärmeversorgung ihres Immobilienbestandes auf eine sogenannte „gewerbliche Wärmelieferung“ um. Konkret werden sämtliche Verträge im Zusammenhang mit der Wärmelieferung (Gasliefer-, Contracting-, Fernwärmeverträge,

usw.) sowie sämtliche Heizanlagen auf eine separate Wärmegesellschaft übertragen, in der Regel ist das eine eigene Tochtergesellschaft. Die Wärmegesellschaft kümmert sich fortan als hauseigener Contractor um den Bezug oder die Erzeugung von Wärme (einschließlich Warmwasser) und verkauft diese an den oder die Eigentümer der Wohnungen. Die Kosten

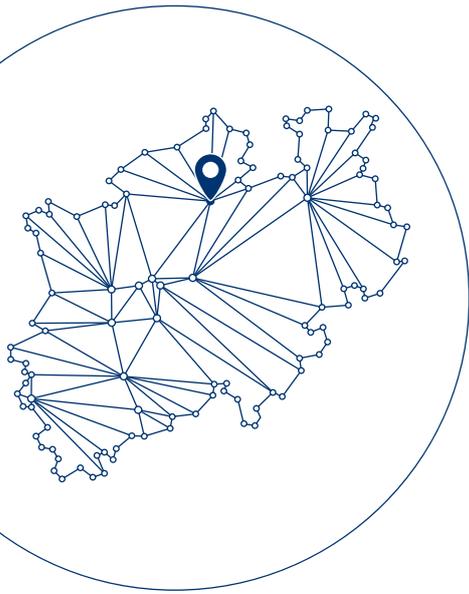
## „Um Einsparpotenziale zu nutzen und das Immobilienmanagement nachhaltig zu optimieren, sollten Immobilienverwalter das Energiemanagement als ein strategisches Thema betrachten.“

dieser „Nutzenergielieferung“ sind voll umlagefähig, zudem kann die Wärmegesellschaft als Profitcenter geführt werden. Nach § 556c BGB sind allerdings bestimmte Rahmenbedingungen zu beachten. So sind zum Beispiel die Mieter rechtzeitig zu informieren, und die Wärmekosten der Mieter dürfen durch die Umstellung auf die gewerbliche Wärmelieferung nicht steigen.

Zweck der Wärmegesellschaft aus Sicht des Bestandhalters ist es, die Wärmeversorgung der Wohnobjekte und die darin schlummern- den Potenziale in den Fokus zu nehmen. Der gebündelte Einkauf – zum Beispiel bei Gasverträgen, Heizthermen oder Wartungsdienstleistungen – führt zu spürbar niedrigeren Kosten. Dank der systematischen Modernisierung der Anlagen und durch intelligentes Controlling (Verbrauchsmonitoring, zentrales Anlagenkataster, Steuerung und Optimierung der Anlagenwartung, etc.) verbessern sich zudem die Effizienz und die Wirtschaftlichkeit der Energieanlagen. Und durch die effizientere Wärmeerzeugung sinken nicht nur die Kosten, sondern auch der CO<sub>2</sub>-Ausstoß.

Der Überblick zeigt: Um Einsparpotenziale zu nutzen und das Immobilienmanagement nachhaltig zu optimieren, sollten Immobilienverwalter das Energiemanagement als ein strategisches Thema betrachten. Hierfür sollten zunächst alle Möglichkeiten in den Blick genommen werden – ganz gleich, ob sie verbrauchsabhängig sind oder nicht. ◦

# MÜNSTER – STEIGENDE MIETEN UND PREISE TROTZ HOHER BAUTÄTIGKEIT



Die quirlige Universitätsstadt Münster mit ihren knapp 312.000 Bewohnern liegt im Zentrum Westfalens. Mit der Westfälischen Wilhelms-Universität (WWU), ihren knapp 45.000 Studierenden und acht weiteren Hochschulen ist Münster eine junge Stadt, in der rund 30 Prozent der Bürger bis 25 Jahre alt sind. Das Stadtbild der traditionsreichen Handels- und Verwaltungsstadt bietet eine attraktive Kombination aus einem mittelalterlichen Innenstadtkern, Wohnvierteln der Gründerzeit und modernen Gebäuden. Mit den zahlreichen Parks und dem innerstädtischen Aasee bietet die Stadt zudem eine hohe Lebensqualität.

Der bedeutenden Rolle der Stadt im Westfälischen Frieden gedenkt Münster im Rahmen des Europäischen Kulturerbejahres 2018 gemeinsam mit Osnabrück mit zahlreichen Veranstaltungen. Neben dem demografischen Wandel stellen vor allem Verkehrswachstum, Klimawandel, Digitalisierung und Flächenkonkurrenzen zentrale Herausforderungen der Stadtentwicklung dar. Mit dem Zukunftsprozess „MünsterZukünfte 20-30-50“ will die Stadt gemeinsam mit ihren Bürgern die künftige Entwicklung der Stadt erarbeiten. Ein zentrales Werkzeug im Instrumentenkasten dieses Zukunftsprozesses stellt der Anfang 2018 gestartete Prozess zum integrierten Stadtentwicklungskonzept dar.

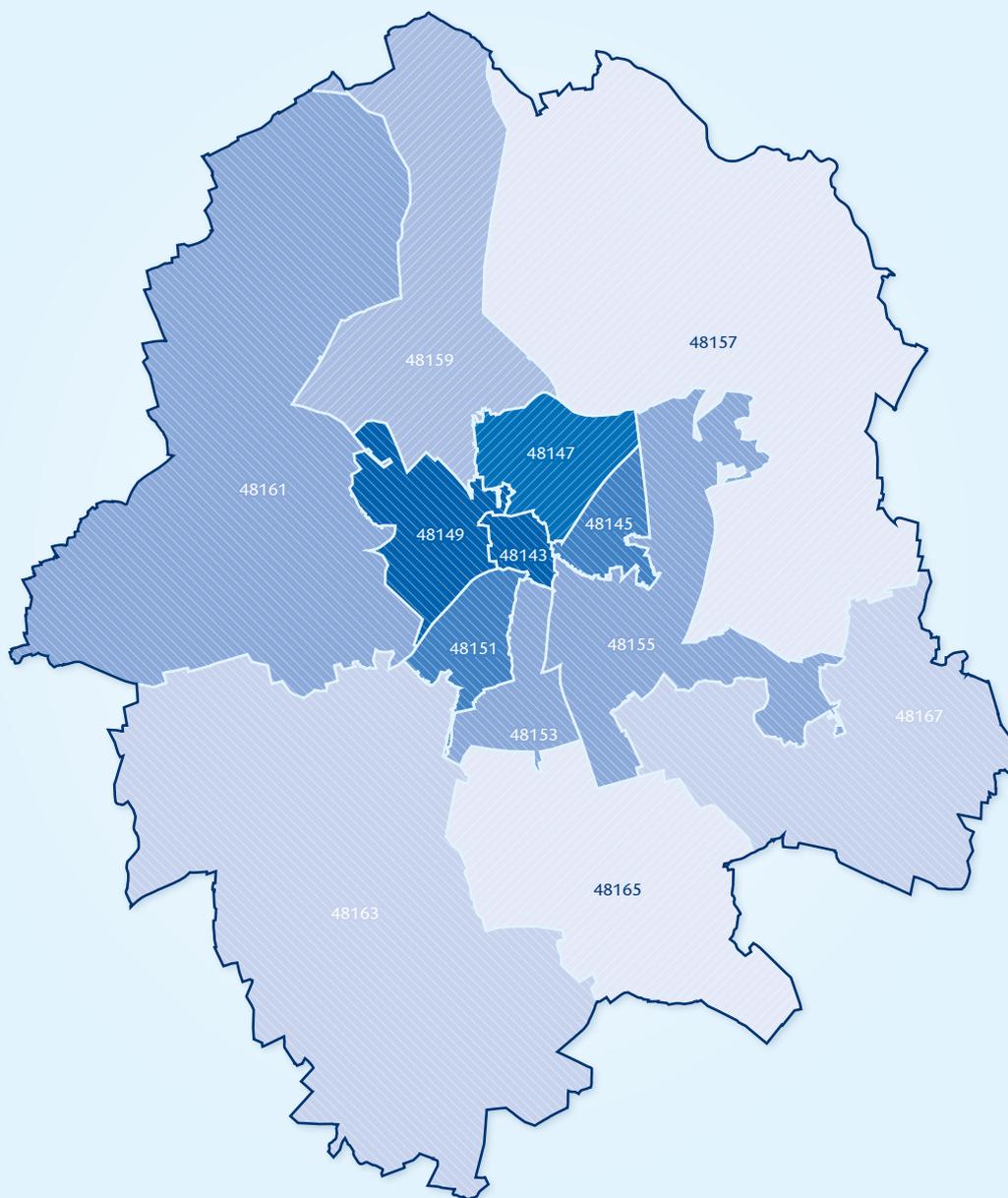
## DIGITALISIERUNG UND ZUKUNFTSTECHNOLOGIEN IM FOKUS

Münster stellt einen starken Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort dar. Rund 90 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind im Dienstleistungsbereich tätig. Der nordrhein-westfälische Verfassungsgerichtshof ist hier ebenso ansässig wie das Oberverwaltungsgericht. Zunehmende Bedeutung gewinnen Zukunftstechnologien wie Life Sciences oder die Nano- und Biotechnologie. Aktuell erhält das Biotechnologiezentrum Münster (BioZ) im Technologiepark einen 5,5 Millionen Euro teuren Anbau, der mehr als 3.100 weitere Quadratmeter Büro- und Laborräume schafft.

Um die Digitalisierung weiter voranzubringen, fördert das Digital Hub münsterLAND digitale Innovationen und ihre erfolgreiche Umsetzung in der regionalen Wirtschaft durch die Zusammenarbeit mit Start-ups und Hochschulen.

Münster setzt zudem auf Nachhaltigkeit. Mit dem Masterplan „100 Prozent Klimaschutz“ soll eine CO<sub>2</sub>-Reduktion um 95 Prozent und die Halbierung des Endenergieverbrauchs bis 2050 im Vergleich zu 1990 erreicht werden.

Der Arbeitsmarkt entwickelte sich in der Stadt sehr positiv. Von 2013 bis 2017 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 10 Prozent auf 113.615. Von ihnen pendeln 26,7 Prozent zur Arbeit in einen anderen Kreis. Gleichzeitig pendeln 81.420 Beschäftigte, die in einem anderen Kreis wohnen, zur Arbeit nach Münster. Die Arbeitslosenquote ist mit 5,4 Prozent so niedrig wie in keiner anderen Großstadt Nordrhein-Westfalens. Münster ist über Straße, Schiene, Wasser und Luft gut an die nationalen und internationalen Märkte angebunden. Der Flughafen Münster/Osnabrück (FMO) ist 20 Kilometer, der Flughafen Düsseldorf 115 Kilometer entfernt. Die wirtschaftliche Stärke der Stadt spiegelt sich auch in der – trotz des überdurchschnittlichen Studentenanteils – hohen Pro-Kopf-Kaufkraft von 24.036 Euro und der überdurchschnittlich hohen Kaufkraftkennziffer von 107,0 wider. Neben den seit jeher beliebten Haupteinkaufstraßen Salzstraße und Ludgeristraße haben sich im Laufe der Jahre weitere Shoppinglagen etabliert. Zum Beispiel sind durch die Bebauung des Stubengassen-Areals im Jahr 2009 attraktive Handelsflächen entstanden. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit in den beliebten Einkaufsstraßen rücken nun auch die 1B-Lagen Aegidiistraße, Alter Steinweg, Hörsterstraße und Verspoel auf der Nachfrageseite in den Fokus.



**Angebotsmiete auf Postleitzahlenebene**  
 Q2 / 2017 – Q1 / 2018  
 Median in €/m<sup>2</sup> pro Monat

- 10,66 – 11,00
- 10,52 – 10,65
- 10,25 – 10,51
- 10,01 – 10,24
- 9,04 – 10,00
- 8,79 – 9,03
- 8,60 – 8,78
- 8,27 – 8,59

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

### STARK WACHSENDE BEVÖLKERUNG ALS HERAUSFORDERUNG

Die Bevölkerung, die schon von Ende 2011 bis Ende 2016 ein Wachstum von 6,3 Prozent verzeichnete, soll bis 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2014 um 13,1 Prozent zulegen. Für die Zahl der Haushalte geht die Prognose von 2014 bis 2040 von einem weiteren Plus von 15,7 Prozent aus. Die stetig wachsende Bevölkerung verstärkt die Nachfrage nach Wohnraum. Obwohl sich in Münster so viele Baukräne drehen wie selten zuvor, herrscht ein starker Nachfrageüberhang wie die geringe Leerstandsquote von 0,5 Prozent zeigt. 2016 wurden 1.722 Wohnungen fertiggestellt und 1.823 genehmigt. In Bezug auf die Einwohner weist Münster damit die höchste Fertigstellungsquote der zwölf untersuchten Standorte auf. 5,5 Wohnungen je Tausend Einwohner bedeuteten 2016 den Höchstwert bei der Bautätigkeit, vor Bonn (5,0) und Düsseldorf (4,3). Von den rund 164.000 Bestandswohnungen befinden sich nur etwa zwei Drittel in Mehrfamilienhäusern. Dies ist gemeinsam mit Bielefeld der geringste Anteil unter den zwölf Top-Standorten. Bis 2030 prognostiziert die Stadt einen jährlichen Bedarf von rund 2.000 neuen Wohnungen, davon mindestens 300 öffentlich gefördert. Mit dem Handlungskonzept Wohnen und dem Programm „Sozialgerechte Bodennutzung“ will die Stadt den steigenden Mieten gegensteuern. Das Programm verpflichtet Investoren, die im Innenbereich der Stadt investieren, zu einem Anteil von 30 Prozent öffentlich gefördertem Wohnraum und weiteren 30 Prozent Wohnraum, die bauliche Voraussetzungen für eine öffentliche Förderung erfüllen. Im Außenbereich wird Wohnbauland vorrangig dort entwickelt, wo die Stadt zuvor mindestens 50 Prozent der Flächen erwerben konnte. Grundstücke für Mehrfamilienhäuser werden dabei nicht nach dem Höchstgebot verkauft, sondern zu einem Festpreis an diejenigen Käufer veräußert, die

die niedrigste Startmiete bieten. Um künftig ein bedarfsdeckendes Wohnungs- und Grundstücksangebot in Münster anbieten zu können, hat die Stadt nach langen Verhandlungen zudem ein umfangreiches Wohnbaulandprogramm bis 2025 beschlossen. Entlastung könnten die Konversionsareale bieten. Mitte April 2018 hat die Stadt das Gelände der ehemaligen York-Kaserne in Münster-Gremmen-dorf und der ehemaligen Oxford-Kaserne in Münster-Gievenbeck erworben. Damit stehen der Stadt rund 75 Hektar für die schrittweise Entwicklung neuer Wohnquartiere für bis zu 10.000 Menschen zur Verfügung. Die Verträge enthalten einen Preisnachlass für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus, womit die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Münster mit mehr als 10 Millionen Euro unterstützt wird. Ein größeres Bauvorhaben ist zudem im Zentrum Nord beidseits der Anton-Bruchhausen-Straße geplant. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs ermöglichen die

die niedrigste Startmiete bieten. Um künftig ein bedarfsdeckendes Wohnungs- und Grundstücksangebot in Münster anbieten zu können, hat die Stadt nach langen Verhandlungen zudem ein umfangreiches Wohnbaulandprogramm bis 2025 beschlossen. Entlastung könnten die Konversionsareale bieten. Mitte April 2018 hat die Stadt das Gelände der ehemaligen York-Kaserne in Münster-Gremmen-dorf und der ehemaligen Oxford-Kaserne in Münster-Gievenbeck erworben. Damit stehen der Stadt rund 75 Hektar für die schrittweise Entwicklung neuer Wohnquartiere für bis zu 10.000 Menschen zur Verfügung. Die Verträge enthalten einen Preisnachlass für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus, womit die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Münster mit mehr als 10 Millionen Euro unterstützt wird.

Ein größeres Bauvorhaben ist zudem im Zentrum Nord beidseits der Anton-Bruchhausen-Straße geplant. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs ermöglichen die

Planungen ein verdichtetes Wohnangebot für rund 510 Mietwohneinheiten in verschiedenen Größen.

Zwischen der Weseler Straße und der Straße Hohe Geist im Osten von Albachten wird nach den Plänen der Arbeitsgemeinschaft „3pass/rheinflügel severin“ ein vielfältiges Baugebiet entwickelt, in dem insgesamt rund 475 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern entstehen werden.

Auch am Stadthafen auf dem früheren Osmo-Areal sollen in einem gemischt genutzten Quartier etwa 450 Wohnungen realisiert werden. Auf dem rund 8.200 Quadratmeter großen Grundstück an der Ostseite des Bahnhofs entsteht nach den Plänen von kadawittfeldarchitektur ein lebendiges Quartier mit verschiedenen Nutzungen wie Hotel, Wohnen und Handel.

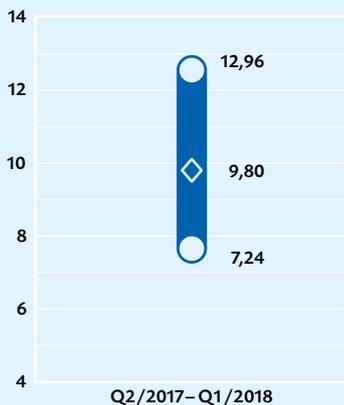
Das Ensemble wertet den Bremer Platz auf und schafft eine attraktive Verbindung zwischen dem Hansaviertel und der Innenstadt.

### MÜNSTER ZÄHLT ZU DEN TEUERSTEN MIETERSTÄDTEN

Die durchschnittlichen Angebotsmieten stiegen in Münster 2017 um 6,9 Prozent auf 9,80 Euro pro Quadratmeter. Damit war Münster für Mieter die drittteuerste Großstadt Nordrhein-Westfalens. Im Jahr 2013 forderten Vermieter noch 8,67 Euro pro Quadratmeter. Die Nachfrage richtete sich 2017 vor allem auf Wohnungen im unteren Marktsegment, deren Angebotsmieten um 5,9 Prozent auf 6,60 Euro pro Quadratmeter zulegten. Doch auch im hochpreisigen Segment mit dem Schwerpunkt Neubauten legten die durch-

schnittlichen Angebotsmieten um 3,9 Prozent auf 13,97 Euro pro Quadratmeter zu. Höhere Spitzenmieten wurden im Schnitt nur in Köln und Düsseldorf aufgerufen. Innerhalb der Postleitzahlbezirke führte das Centrum (PLZ 48143 und 48149) mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von bis zu 11,00 Euro pro Quadratmeter ganz klar das Ranking an. Diese Position übernahm der Bezirk mit Angebotsmieten von 15,00 Euro und mehr auch im oberen Marktsegment. Hier punktet die Stadt mit ihrem historischen Erbe, dem Dom, dem historischen Rathaus, den universitären Einrichtungen, der malerischen Altstadt und der urbanen Infrastruktur. Zweiteilige Medianmieten werden auch in fünf weiteren Bezirken gefordert. Auch in den dezentraleren Stadtlagen überschreiten die Angebotsmieten

#### MIETPREISSPANNE in €/m<sup>2</sup>/Monat



Median und Spanne mit 80 % der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

#### ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISE FÜR WOHNUNGEN

Median in €/m<sup>2</sup> bzw. €/m<sup>2</sup>/Monat, jeweils Q2-Q4 und Q1 des Folgejahres

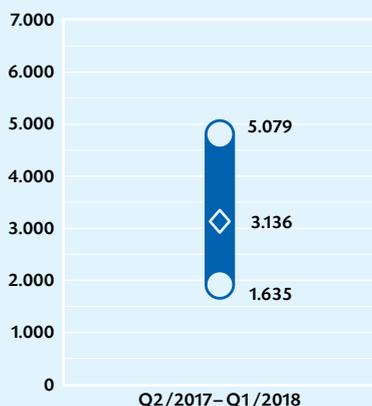


Mietpreis

Kaufpreis

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

#### KAUFPREISSPANNE ETW in €/m<sup>2</sup>



Median und Spanne mit 80 % der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

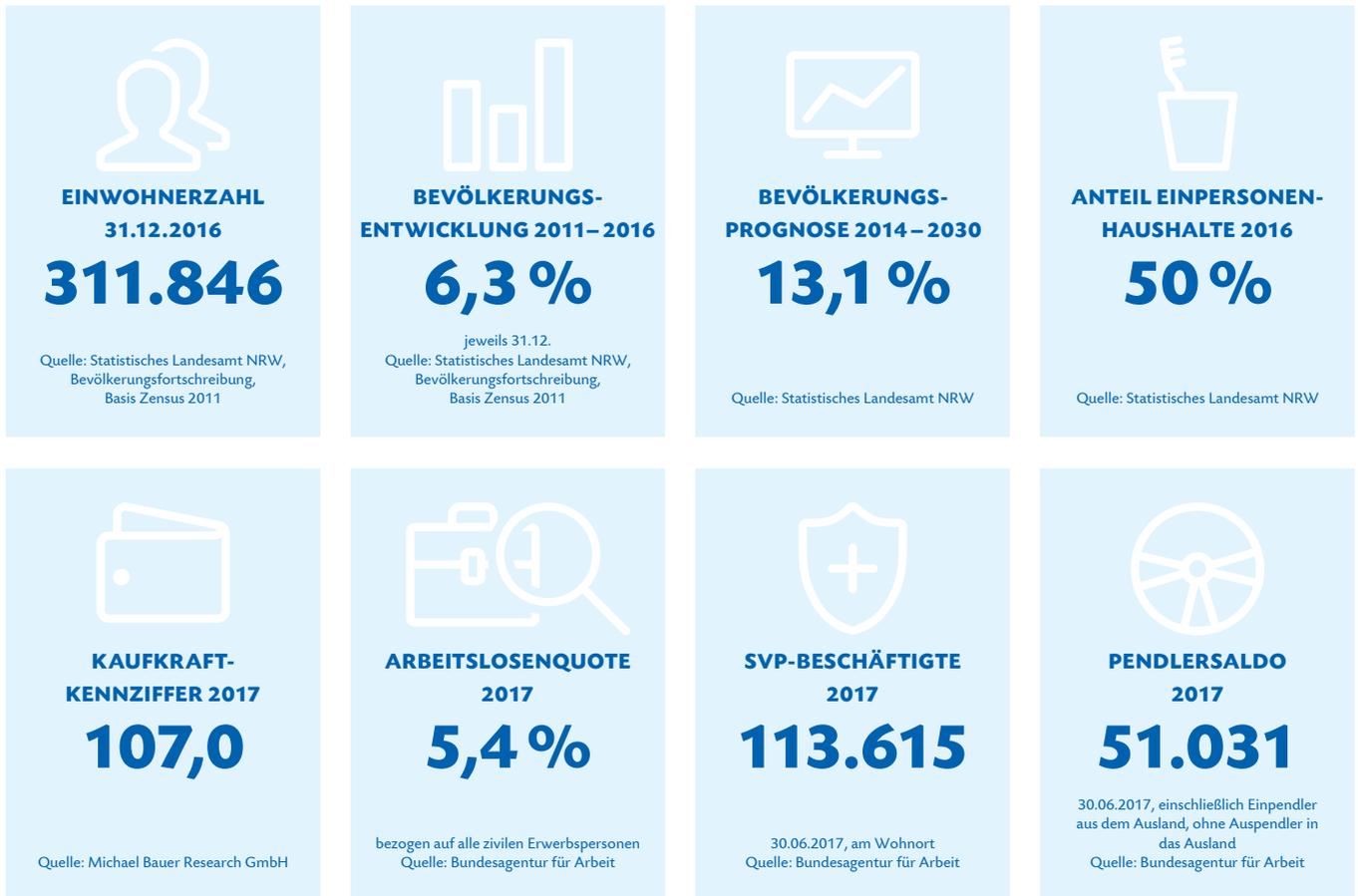
#### WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten



Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Wohn- und Nichtwohngebäude

Baufertigstellungen Baugenehmigungen

Quelle: Statistisches Landesamt NRW



im Schnitt bereits vollständig die Marke von 8,00 Euro pro Quadratmeter.

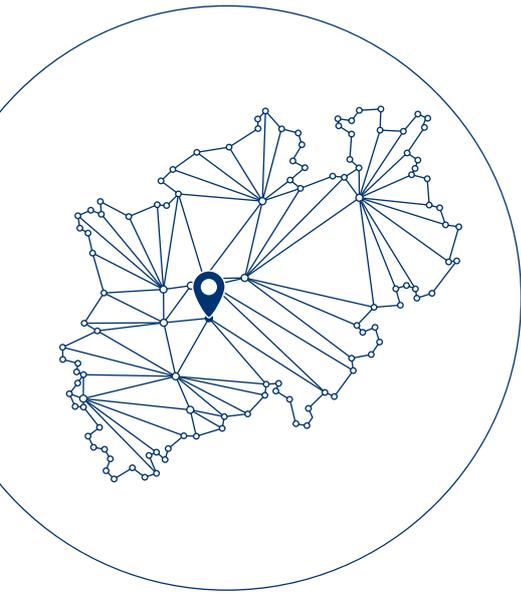
### EIGENTUMSWOHNUNGEN UND MEHRFAMILIENHÄUSER SIND KNAPP UND TEUER

Deutlich höhere Kosten mussten 2017 in Münster auch Käufer von Eigentumswohnungen akzeptieren. Die aufgerufenen Preise lagen mit 3.136 Euro pro Quadratmeter im Schnitt 6,5 Prozent höher als noch im Vorjahreszeitraum. 2013 hatten Verkäufer noch 2.323 Euro pro Quadratmeter gefordert. Nach Köln und Düsseldorf bleibt Münster damit für Käufer von Wohnungen die drittteuerste Stadt Nordrhein-Westfalens. Während die Angebotspreise im unteren Marktsegment im aktuellen Erhebungszeitraum mit 1.393 Euro pro Quadratmeter die Preise vom Vorjahreszeitraum um 11,1 Prozent überstiegen, sahen sich Käufer im oberen Marktsegment Forderungen von 5.700 Euro pro Quadratmeter gegenüber, 14,0 Prozent mehr als 2016. 2013 lagen die Angebotspreise in diesem Segment noch bei durchschnittlich 4.249 Euro pro Quadratmeter.

Geringe Verkaufsbereitschaft bei hoher Nachfrage prägt den Münsteraner Investementmarkt für Zinshäuser. Das Angebot an

öffentlich inserierten Mehrfamilienhäusern bewegt sich in Münster seit Jahren auf niedrigem Niveau. Jährlich weniger als 150 erfassbare Fälle erlauben nur eingeschränkt Aussagen zum Preisniveau und dessen Entwicklung. Interessenten für ein Mehrfamilienhaus in Münster mussten 2017 mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 2.747 Euro pro Quadratmeter rechnen. Die Kaufpreisforderungen der Anbieter lagen damit auf dem Niveau des Vorjahres. Im Vergleich der zwölf nordrhein-westfälischen Großstädte bleiben Mehrfamilienhäuser in Münster trotzdem im Schnitt die teuersten des Landes. ◦

# WUPPERTAL – HOHE NACHFRAGE NACH PREISWERTEN EIGENTUMSWOHNUNGEN



Die rund 352.000 Einwohner Wuppertals leben in einer Stadt im Aufbruch. Wachsende Einwohnerzahlen, der Ausbau der Nordbahntrasse, die Renaturierung der Wupper und zahlreiche Modernisierungsprojekte stehen für diese positive Entwicklung. Das Großprojekt am Döppersberg wertet das gesamte Bahnhofsumfeld auf und führt die zentralen Quartiere Innenstadt und Bahnhofsumfeld wieder zusammen. Die Errichtung des Bahnhofsvorplatzes auf zwei Ebenen, die architektonisch anspruchsvolle Gestaltung der Plätze mit einem attraktiven Nutzungsmix sowie verbesserte Anbindung des Hauptbahnhofs an die Innenstadt sollen der City eine neue Qualität verleihen.

Als eine der grünsten Städte Deutschlands mit historischen Parks, der Wupper, der Schwebebahn, der Nordbahntrasse, dem Skulpturenpark und vielen anderen Highlights möchte sich Wuppertal um die Ausrichtung der Bundesgartenschau (BUGA) im Jahr 2025 bewerben. Eine Machbarkeitsstudie bescheinigte im Mai, die BUGA in Wuppertal wäre machbar und hätte großes Potenzial für die grüne Großstadt und ihre touristische Vermarktung.

Um dem kulturellen Erbe der 2009 verstorbenen, international bekannten Choreografin und Tänzerin Pina Bausch zu gedenken, soll mit einem Pina-Bausch-Zentrum am Wuppertaler Schauspielhaus ein national bedeutsamer Kulturort mit internationaler Strahlkraft geschaffen werden. Das Zentrum bietet dem Tanztheater Wuppertal Pina Bausch, der Pina Bausch Foundation, dem Produktionszentrum und dem „Forum Wupperbogen“ eine neue Heimat. Geplant ist die Errichtung eines mehrgeschossigen hochwertig gestalteten Neubaus im Osten des denkmalgeschützten Schauspielhauses. Ziel ist eine nicht nur konzeptuelle, sondern auch räumliche Öffnung zur Stadt.

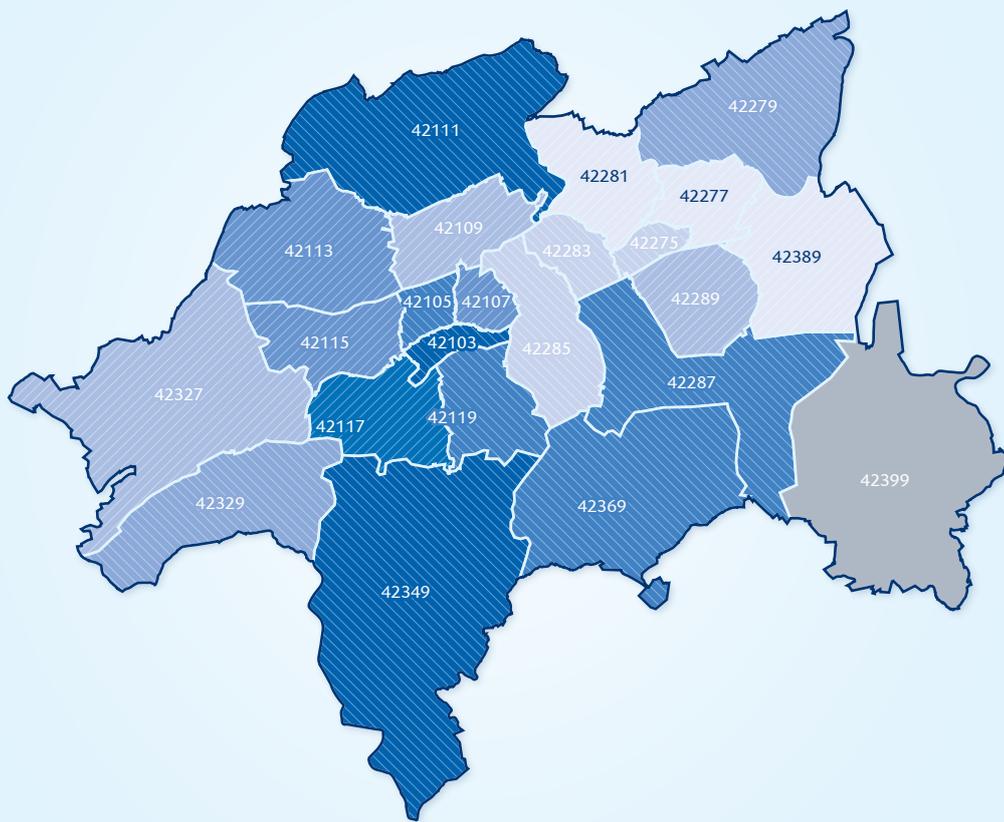
## DIVERSIFIZIERTER STANDORT FÜR TRADITIONELLE UND NEUE BRANCHEN

Die Stadt Wuppertal ist Oberzentrum und Teil der Wirtschaftsregion Bergisches Städtedreieck und gleichzeitig Drehscheibe der Rhein-Ruhr-Agglomeration. Ehemals einseitig durch Textilveredelung und Metallverarbeitung geprägt, hat Wuppertal den Wandel zu einer facettenreichen Stadt mit traditionellen, aber auch neuen Branchen geschafft. Zugleich ist die

Stadt eine der ältesten Industriestädte Deutschlands mit alteingesessenen Werkzeug-, Textil-, Chemie- und Maschinenbauunternehmen. Besondere Stärken zeigt Wuppertal in den Kompetenzfeldern Automotive, Health Care, Event und Kommunikation, Metallverarbeitung sowie der Produktentwicklung. Hochqualifizierte Forschungseinrichtungen wie die Bergische Universität Wuppertal mit ihren rund 22.000 Studierenden und innovative Unternehmen bieten eine gute Basis für Forschungs- und Entwicklungsprojekte. Auf fast 30.000 Quadratmeter Geschossfläche entstanden am Campus Griffenberg für 70 Millionen Euro neue Labore, Versuchshallen und -anlagen.

Von weltweit agierenden Chemie- und Pharmaunternehmen über Entwicklungszentren der Automobilindustrie bis zum Produzenten von Spezialkabeln reicht das Spektrum der Technologieunternehmen in Wuppertal. Die zentrale Lage mit direkten Anschlussstellen an die A 1, A 43, A 46 und A 535, dem ICE-Anschluss, dem 24-Stunden-Containerterminal und die Nähe zu den Flughäfen Düsseldorf, Dortmund und Köln/Bonn hat viel zu ihrer wirtschaftlichen Bedeutung beigetragen.

Der Arbeitsmarkt entwickelte sich von 2013 bis 2017 positiv. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erhöhte sich um 9,3 Prozent auf 123.000. Die Arbeitslosenquote liegt mit 9,3 Prozent noch immer über dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt, aber ist seit 2015 durchweg einstellig. Die Pro-Kopf-Kaufkraft fiel 2017 mit 21.714 Euro und einer Kaufkraftkennziffer von 96,6 entsprechend geringer aus als im Landesdurchschnitt.



Angebotsmiete auf Postleitzahlenebene  
Q2 / 2017 – Q1 / 2018  
Median in €/m<sup>2</sup> pro Monat



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

### LEICHTES WACHSTUM BEI BEVÖLKERUNG UND HAUSHALTEN

Die Bevölkerung Wuppertals wuchs von Ende 2011 bis Ende 2016 um 2,9 Prozent, die Zahl der Haushalte nur um 0,6 Prozent. Die moderaten Zuwächse sollen sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Die Prognosen gehen ausgehend vom Referenzjahr 2014 bis 2030 von einem Bevölkerungswachstum von 1,5 Prozent und bis 2040 von einem Plus von 2,4 Prozent bei den Haushalten aus. Von den rund 174.700 Haushalten sind etwa 44 Prozent Einpersonenhaushalte, in einem Drittel der Haushalte leben zwei Personen.

### BAUTÄTIGKEIT ZEIGT GERINGE DYNAMIK

Der Wohnstandort Wuppertal ist vielfältig. Gründerzeitquartiere und Villenviertel prägen ihn ebenso wie dörfliche, landschaftsbezogene Wohnformen. Die geringe Bautätigkeit fängt die Nachfrage nicht in ausreichendem Maße auf, wie die von 2011 bis 2016 von 3,6 auf

3,0 Prozent gesunkene Leerstandsquote zeigt. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen lag 2016 mit 317 unter dem Vorjahresniveau. In Relation zur Bewohnerzahl entstand damit in Wuppertal weniger als eine Wohnung pro Tausend Einwohner. Geringere Werte wiesen 2016 nur Bochum (0,8), Duisburg (0,7) und Gelsenkirchen (0,6) auf. Die Baugenehmigungen in Wuppertal blieben stabil bei 477 Wohnungen, auch hier ist die Quote mit 1,4 Einheiten je Tausend Einwohner gering. Von den 192.000 Bestandswohnungen befanden sich fast 80 Prozent in Mehrfamilienhäusern. Mit der Entwicklung eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts, dessen Ergebnisse im ersten Halbjahr 2019 vorliegen sollen, will die Stadt eine gesamtstädtische Strategie zur weiteren Entwicklung Wuppertals erarbeiten.

Auch der Wohnstandort Wuppertal muss sich neuen Anforderungen an das Wohnen, dem demografischen Wandel und veränderten Marktgegebenheiten anpassen. Das Hand-

lungsprogramm Wohnen soll Strategien zur Bewältigung dieser Anforderungen an den Wohnungsmarkt für die nächsten 10 bis 15 Jahre aufzeigen. Es enthält neben strategischen Zielvorgaben auch Maßnahmen und Projektideen, die nur durch enge Kooperation und gemeinsames Handeln von Stadt und Wohnungsmarktakteuren realisiert werden können. Im Hinblick darauf wurde 2016 das Forum Wohnstandort Wuppertal zum „Runden Tisch Wohnstandort Wuppertal“ weiterentwickelt.

Trotz gestiegener Nachfrage verfügt Wuppertal noch über Potenzialflächen für Wohnungsbau. Auf einer rund 55.000 Quadratmeter großen Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Wuppertal-Heubruch entsteht nach Plänen des Düsseldorfer Büros HGMB ein neues Wohnquartier mit hochwertiger Wohnbebauung, Freiflächen mit einem Spielplatz und einer Kindertagesstätte. Der Standort ist fußläufig an die Innenstadt Barmen angebunden und liegt in unmittelbarer Nähe zur Nordbahntrasse.

An der Heinrich-Böll-Straße, einer kommunalen Fläche in Oberbarmen, entsteht ein neues Wohngebiet für individuelles Wohnen, aber auch mit Mehrfamilienhäusern.

Auf einer rund 5.800 Quadratmeter großen kommunalen Fläche in Cronenberg soll ein neues Wohngebiet als Pilotprojekt für ressourceneffizientes Bauen entwickelt werden, bei dem neben der Energieeffizienz auch die Verwendung umweltverträglicher und recyclingfähiger Baustoffe besondere Berücksichtigung finden.

### WUPPERTAL BLEIBT MIETERMARKT TROTZ STEIGENDER MIETEN

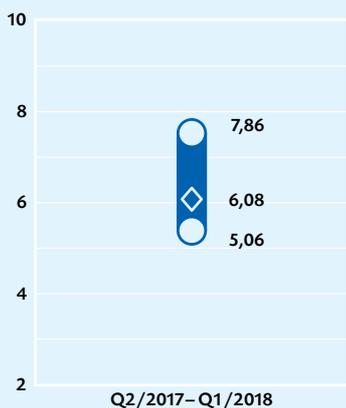
Die Angebotsmieten in Wuppertal lagen 2017 mit 6,08 Euro pro Quadratmeter 2,4 Prozent höher als im Vorjahreszeitraum. Damit bildete Wuppertal im Vergleich der zwölf

Top-Standorte den drittgünstigsten Mietmarkt. Günstiger fielen die Angebotsmieten nur noch in Duisburg (5,83 Euro) und Gelsenkirchen (5,49 Euro) aus. Im oberen Marktsegment Wuppertals, in dem auch die Neubauten stärker zum Tragen kommen, forderten Vermieter mit 8,67 Euro pro Quadratmeter um 5,6 Prozent höhere Mietpreise. Doch auch im unteren Marktsegment stiegen die Angebotsmieten um 2,3 Prozent auf 4,83 Euro pro Quadratmeter.

Innerhalb der Stadt bewegten sich die Mietpreisforderungen der Anbieter im Schnitt zwischen 5,80 Euro pro Quadratmeter im Postleitzahlbezirk Barmen (PLZ 42277) und 6,61 Euro pro Quadratmeter im Bezirk Uellendahl-Katernberg (PLZ 42111) am Nordrand der Stadt. Die Angebotsmieten im oberen Marktsegment lagen in Uellendahl-Katernberg

bei 9,00 Euro pro Quadratmeter. Der Bezirk hat insbesondere im nördlichen Bereich eine fast ländliche Anmutung mit sehr vielen Grün- und Naherholungsflächen sowie überwiegend individueller Bauweise. Dichter gestaltet sich die Wohnbebauung im südlichen Teil mit einer kleinen Hochhausiedlung östlich der Konrad-Adenauer-Straße. Der Bezirk ist verkehrsmäßig gut angebunden und nicht weit entfernt vom Forschungszentrum der Bayer AG. Die höchsten Mieten im oberen Marktsegment riefen Vermieter im innerstädtischen Bezirk Elberfeld (PLZ 42103) nördlich des Hauptbahnhofs auf. Durchzogen von der Wupper präsentiert sich hier das urbane Wohnen mit der Neuentwicklung am Döppersberg, dem von der Heydt Museum und den vielfältigen Shoppingangeboten der City. Preiswerter

#### MIETPREISSPANNE in €/m<sup>2</sup>/Monat



Median und Spanne mit 80% der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

#### ENTWICKLUNG DER MIET- UND KAUFPREISE FÜR WOHNUNGEN

Median in €/m<sup>2</sup> bzw. €/m<sup>2</sup>/Monat, jeweils Q2-Q4 und Q1 des Folgejahres



Mietpreis

Kaufpreis

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

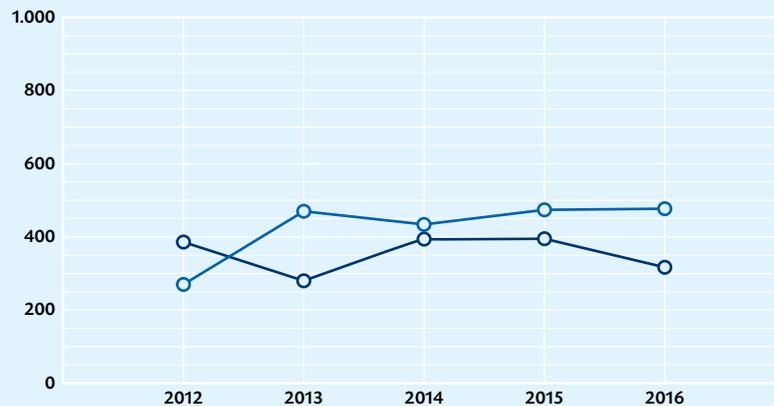
#### KAUFPREISSPANNE ETW in €/m<sup>2</sup>



Median und Spanne mit 80% der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH

#### WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten



Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Wohn- und Nichtwohngebäude

Baufertigstellungen Baugenehmigungen

Quelle: Statistisches Landesamt NRW



lässt es sich in Teilen des Bezirks Barmen (PLZ 42277) wohnen, der Oberbarmen, Nächstebreck, Hölken und Löhlerlen umfasst und mit individuellem Wohnen, Mehrfamilienhausbebauungen, Hochpunkten an der Agnes-Miegel-Straße und Sternenberg und kleineren Gewerbeansiedlungen entlang der Linderhauser Straße gemischt bebaut ist. Die Angebotsmieten im oberen Segment liegen hier bei moderaten 7,70 Euro pro Quadratmeter. Ebenfalls günstiger ist es mit einer Medianmiete von 5,89 Euro pro Quadratmeter in Barmen Hatzfeld, Sedansberg, Nordpark und Hohenhager Bachtal (PLZ 42281). Hier überwiegen Siedlungshäuser mit viel Umgebungsgrün den individuellen Bau. Entlang der Hatzfelder Straße und Uellendahler Straße hat sich Gewerbe angesiedelt. Verkehrlich ist der Bezirk direkt an die A 46 angeschlossen.

#### **DIE ANGEBOTSPREISE STEIGEN VOR ALLEM IM UNTEREN MARKTSEGMENT**

Wuppertaler Eigentumswohnungen wurden 2017 im Schnitt mit 1.204 Euro pro Quadratmeter um 11,3 Prozent höher gehandelt als noch im Vorjahreszeitraum. Dennoch ist Wuppertal im Vergleich der zwölf untersuchten Städte nach Duisburg und Gelsenkirchen

der drittgünstigste Standort. Die Nachfrage konzentrierte sich vor allem auf preiswerte Wohnungen, die mit Angebotspreisen von 684 Euro pro Quadratmeter um 13,0 Prozent zulegten. Die günstigen Preise und das niedrige Zinsniveau gaben hier offensichtlich den Ausschlag für den Erwerb von Eigentum. Im oberen Marktsegment forderten Verkäufer aktuell mit 3.018 Euro pro Quadratmeter um 3,3 Prozent höhere Preise.

Verkäufer von Mehrfamilienhäusern forderten mit 919 Euro pro Quadratmeter um 11,9 Prozent höhere Preise. Im Vergleich der zwölf analysierten Städte ist Wuppertal trotz der zweistelligen Preissteigerungen der drittgünstigste Standort und eine von drei Städten mit durchschnittlichen Angebotspreisen für Mehrfamilienhäuser von unter 1.000 Euro pro Quadratmeter. Preiswerter waren entsprechende Objekte 2016 nur noch in Gelsenkirchen (758 Euro pro Quadratmeter) und Duisburg (783 Euro) zu bekommen. ◦

# QUARTIERSENTWICKLUNGEN ALS STÄDTEBAULICHE AKZENTE



## JAN-OLIVER MEDING

ist Gründer und Geschäftsführender  
Gesellschafter des Hamburger  
Architekturbüros MPP Meding  
Plan + Projekt GmbH. 40 Mitarbeiter  
betreuen bundesweit Projekte in allen  
Immobiliensegmenten.

**In den vergangenen Jahren sind mehrere zentrale Brachflächen in deutschen Großstädten neu erschlossen worden. Ein wesentlicher Schlüssel hierzu heißt Mischnutzung: Gewerbeflächen wechseln sich mit Wohnungen ab, großzügige Gärten und Gemeinschaftsflächen komplettieren das Angebot. Je mehr Durchmischung an Angebot und Bewohnern, desto lebenswerter wird das Quartier als Stadt in der Stadt.**

Die Deutschen brauchen immer mehr Wohnfläche. Der durchschnittliche Flächenbedarf pro Person liegt mittlerweile bei über 40 Quadratmetern. Nicht nur der Umfang, sondern auch die Lage spielt eine wesentliche Rolle beim Wohnen. Mittlerweile wohnen drei von vier Bundesbürgern in Städten. Besonders die Großstädte verzeichnen ein kontinuierliches Wachstum. Durch den Mangel an verfügbaren Grundstücken sind Brachflächen in zentralen urbanen Lagen zunehmend in den Fokus der Stadtentwicklung gerückt. Rangierflächen von Güterbahnhöfen, ehemalige Großmärkte, Spitäler oder auch Kasernenareale sind aufgrund ihrer Größe potenzielle Objekte für Quartiersentwicklungen. Mit dem Faktor Urbanität geht das Gebot der Mischnutzung einher. Wohnen, Einzelhandel, Büros und Naherholung befinden sich dann am selben Ort. So spiegeln moderne Quartiere die Funktionsvielfalt der Stadt wider. Zugleich wird die fußläufige Erreichbarkeit innerhalb des Quartiers zu einem Pluspunkt ökologisch nachhaltiger Stadtplanung.

Fußläufigkeit ist Wesensmerkmal eines Quartiers. Eine aktuelle Dissertationsschrift ermittelte nach Befragungen für diesen Begriff eine Maximaldistanz von 400 Metern. Das 2007 gegründete US-Unternehmen Walk Score hat die Fußläufigkeit sogar zum Geschäftsmodell erhoben: Ein entsprechender Index zeigt für Wohnungssuchende in den USA, Kanada und Australien die jeweilige Entfernung der gewünschten Wohnung zum Angebot an Einzelhandel, personenbezogenen Dienstleistungen und öffentlichem Nahverkehr. Während die kurzen Distanzen die Abgrenzung nach außen hin vorgeben, ist das Quartier nach innen hin durch seinen Mittelpunkt definiert. Bei Konversionsarealen bietet sich hierfür der historische Baubestand an, seien es alte Produktionshallen oder Kasernen. Eine einheitliche, regional eingebettete Architektur und eine Markenbildung

mit Namen und Logo runden die Quartiersmerkmale ab.

## VORTEILE INNERSTÄDTISCHER QUARTIERSENTWICKLUNGEN

Brachflächen in Innenstadtlagen zeichnen sich durch eine bereits gegebene Infrastruktur aus. Für Projektentwickler bedeuten vorhandene Verkehrsanbindungen und eine bestehende Energieversorgung eine erhebliche Einsparung. Im Gegensatz zu Randgebieten reduzieren sich die Erschließungskosten erheblich. Zugleich entfallen ökologische Ausgleichsmaßnahmen wie die Bereitstellung neuer grüner Ersatzflächen. Einsprüche mit Bezug auf den Umweltschutz sind nur in geringem Umfang möglich, da in der Vergangenheit ja bereits eine Nutzung im städtischen Kontext gegeben war. Mit der Einbettung in den Stadtraum gelingt nicht zuletzt eine vereinfachte Vermarktung der Flächen: So ist durch die historische Bedeutung des Areals oder die Verknüpfung mit angrenzenden Anziehungspunkten in der Stadt die passende Geschichte gleich erzählt.

Dem gegenüber stehen gleichwohl auch Risiken. Eigentumsverhältnisse können bei Brachflächen häufig ungeklärt sein. Unerwartet auftretende Altlasten wie chemische Kontaminationen oder Relikte aus Kriegszeiten sind horrend Kostentreiber. Um diese Gefahren abzufedern, bieten sich Arbeitsgemeinschaften in der Projektentwicklung an – gerade auch als Kooperation zwischen Privatwirtschaft und Öffentlicher Hand. Werden Risiken und Folgekosten gemeinsam übernommen, ist ein wesentliches Hindernis für die Entwicklung der Brachfläche beseitigt.

Neben einer personellen Kontinuität der beteiligten Projektparteien – von der ersten Idee bis zur schlüsselfertigen Übergabe – sind die Kommunikation nach außen und die Gestaltung des Quartiers maßgebliche Erfolgskriterien. Eine frühzeitige

Öffentlichkeitsbeteiligung ist gesetzlich ohnehin geboten und kann unter den bestehenden Vorgaben kreativ erfolgen. Planungswshops oder Nachbarschaftsumfragen können beispielsweise für eine möglichst breite Zustimmung und damit kürzere Projektzeiten sorgen. Je rascher die Markenbildung des Quartiers erfolgt, desto mehr Aufmerksamkeit wird generiert. Symbole, Visualisierungen und Fotos sind eben zugänglicher als Architektenpläne, Beschreibungen und Bauanträge.

#### FUNKTIONSFÜLLE ALS FAKTOR FÜR MODERNE STADTQUARTIERE

In der Quartierskonzeption bietet sich Vielfalt als Leitbegriff an. Mit Bezug auf die soziale Durchmischung ist ein Nebeneinander von Miet- und Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größen empfehlenswert. In vielen Großstädten ist ohnehin ein beträchtlicher Teil neuer Wohnungen bei größeren Projekten mit einer Mietpreisbindung versehen. Gerade Familien sind aktive Antreiber für eine lebendige Nachbarschaft, weshalb entsprechende Wohnungsgrößen für sie vorgehalten werden sollten. Vielfalt umfasst auch eine große Nutzungsbandbreite. Einzelhandels- und Gastronomieangebote sind im Erdgeschossbereich unterzubringen, um nach außen eine hohe Passantenfrequenz zu sichern. Eine gleichzeitige Wohnnutzung des Quartiers setzt voraus, dass Innenhöfe oder Dachgärten Rückzugsmöglichkeiten sichern. Ein hoher Anteil an Grünflächen entspricht dem Bedürfnis vieler Städter nach Naturbezug im urbanen Raum. Um dem Erscheinungsbild der Schlafstadt vorzubeugen, sollten Büros oder Ateliers ebenso in das Quartierskonzept einfließen. Durch die unterschiedlichen Nutzungszeiten der einzelnen Gruppen wird eine permanente Belebung des Quartiers garantiert. Gerade in Städten zählen vitale Räume zu den beliebtesten Zonen mit der höchsten Nachfrage. Dies zeigt sich zum Beispiel beim PRAGER CARRÉE, einer Quartiersentwicklung des Hamburger Projektentwicklers und Investors REVITALIS REAL ESTATE AG vis-à-vis des Dresdner Bahnhofs. Hier ist es dem Hamburger Architekturbüro MPP MEDING PLAN + PROJEKT GmbH gemeinsam mit dem Bauherren gelungen, mit urbaner Architektur und dem Einbezug von Natur in den begrünten Innenhöfen, natürlichen Freiraum für Begegnungen zu schaffen – mitten in der Innenstadt.

Für den ökologischen Fußabdruck des Quartiers lenkt sich der Blick auf die Mobilität: Bewohner in Großstädten greifen verstärkt auf den öffentlichen Nahverkehr und das Fahrrad

zurück. Hinweise zur Erreichbarkeit der nächstgelegenen Bushaltestellen und Bahnhöfe, ausreichende Fahrradstellplätze sowie markierte Radwege im Inneren kommen den Bewohnern entgegen und fördern die Umweltfreund-

**„Mit dem Faktor Urbanität geht das Gebot der Mischnutzung einher. Wohnen, Einzelhandel, Büros und Naherholung befinden sich dann am selben Ort. So spiegeln moderne Quartiere die Funktionsvielfalt der Stadt wider.“**

lichkeit des Quartiers. Carsharing-Angebote und Aufladestationen für Elektromobile können das Mobilitätskonzept ergänzen. Fazit: Werden die genannten Kriterien berücksichtigt, entsteht nicht nur im Mikrorahmen des Quartiers eine hohe Akzeptanz. Vor allem sind Quartiere dieser Art städtebauliche Akzente, die über die Stadt hinaus eine hohe Reputation genießen. ◦

# WIE DIE DIGITALISIERUNG DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT VERÄNDERT



**THOMAS HEGEL**

CEO der LEG Immobilien AG

## **DIE BEDEUTUNG VON INNOVATIONEN FÜR MIETER, UNTERNEHMEN UND UMWELT**

Die Digitalisierung hat bereits jetzt unser tägliches Leben grundlegend verändert. Der Griff zum Smartphone und Tablet-PC ist zur Selbstverständlichkeit geworden. Ob in der Arbeit oder in der Freizeit – per Touch, Tap und Swipe werden alle möglichen Herausforderungen des Alltags mittlerweile einfach und schnell geregelt. In allen Altersklassen, in allen sozialen Schichten, zu jeder Zeit und an jedem Ort. Die Wohnungswirtschaft ist in diesem Wandel gefordert, Angebote für die steigende Nachfrage nach digitalen Lösungen bereitzustellen: für Mieter, Mitarbeiter und Geschäftspartner – und sich auf noch gar nicht absehbare Entwicklungen im Umfeld Digitalisierung und Wohnen einzustellen. Lösungen, die mit der Zeit gehen und so selbsterklärend und intuitiv nutzbar sind, dass sie ganz ohne Bedienungsanleitungen, Handbücher und Schulungen auskommen.

Die Wohnungswirtschaft muss dazu den Spagat zwischen Einfachheit und Komplexität schaffen. Zwischen einfacher Handhabung durch den Menschen und zuverlässiger Steuerung komplexer wohnungswirtschaftlicher Prozesse mit Hilfe der Technologie. Effizienzgewinne durch digitale Technologien sind erst dann möglich, wenn der Mensch neue digitale Lösungen auch gegenüber althergebrachten Routinen bevorzugt: Wenn der Mieter lieber in der Mieter-App die von ihm gewünschten Informationen nachsieht, als Papierformulare auszufüllen oder beim Zentralen Kundenservice anzurufen. Wenn der Mitarbeiter die Wohnungsabnahme lieber kurzerhand mit einigen Fotos und einer Mieterunterschrift auf dem Tablet-PC erledigt und gleichzeitig einen passgenauen Renovierungsauftrag startet, statt dicke Aktenordner zu wälzen. Wenn Versorgungsunternehmen lieber die Zählerstände ohne umständliche Terminvereinbarungen per Funk erfassen oder wenn Ablesungen durch die Vernetzung der Zähler gänzlich entfallen.

Wer sich nicht auf schon aktuelle und zu erwartende Entwicklungen einstellt, wird

den Anschluss verpassen und seine Wettbewerbsfähigkeit verlieren. Bei der LEG haben wir deshalb auf die neuen Möglichkeiten mit dem Aufbau eines eigenen Bereichs für Innovationen reagiert und innovatives Denken im Unternehmen institutionalisiert. Realisiert wird am Ende das, was dem Kunden einen deutlichen Nutzen verschafft, technisch machbar und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähig ist.

Für unsere Mieter haben wir 2017 eine App entwickelt, die ihre wandelnden Bedürfnisse bedient. Sie ist seit Februar 2018 NRW-weit im Einsatz und sie kommt an: Über 15.000 Mieter haben sich bereits registriert und erledigen einen Großteil ihrer Mieterangelegenheiten selbst per Tap und Swipe; Tendenz weiter steigend. Das entlastet den telefonischen Kundenservice und erlaubt ihm, sich auf die Vermietung zu konzentrieren und auf Angelegenheiten, bei denen eine persönliche Betreuung unabdingbar ist.

Die Vermietung haben wir durch die Nutzung von Messengerdiensten und Social Media-Anwendungen wie WhatsApp, Telegram und Threema vereinfacht und beschleunigt. Immer mehr Mietinteressenten nutzen die Medien zur Wohnungssuche, die sie ohnehin schon im Alltag verwenden. Sie müssen nicht mehr am PC mit Suchmasken nach passenden Angeboten suchen und anschließend per Mail oder Telefon anfragen, ob die gewünschte Wohnung noch verfügbar ist. Sie können dieses im Chat per WhatsApp von unterwegs aus tun. Und wir können die Daten des Mietinteressenten mit Chat-Bots schneller, zuverlässiger und weniger aufwendig erfassen, als es auf herkömmliche Weise per Mail oder Telefon möglich ist. Auch hier gibt uns der Erfolg recht: Seit Einführung Mitte 2017 haben wir über Social Media rund 57.000 Kontakte mit Mietinteressenten hergestellt und mit 63 Prozent eine Conversion-Rate erreicht, die andere Vermarktungskanäle weit hinter sich lässt.

Eine weitere Neuerung, an der wir aktuell arbeiten, ist der Einsatz des LEG-Global Connect Heizungssensors ab Herbst 2018. Der Sensor kann zu überschaubaren Kosten be-

schaft und an jedem beliebigen Heizungssystem montiert werden. Er überwacht kontinuierlich die Temperatur und sendet automatisch eine Meldung an den Heizungstechniker, wenn er ungewöhnliche Temperaturverläufe feststellt, die auf Betriebsstörungen hindeuten. Gleichzeitig erstellt er ein Störungsticket, das er auch nur dann wieder schließt, wenn sich die Temperaturkurven nach der Störungsbeseitigung wieder normalisiert haben. Bis heute ist es gängige Praxis, dass Heizungsausfälle durch den ersten Mieter gemeldet werden, dem es zu kalt wird. Durch das Global Connect System können in Zukunft Heizungsausfälle vermieden oder behoben werden, bevor der erste Mieter den Ausfall spürt. Im Idealfall bleiben Betriebsstörungen und -ausfälle ebenso wie die Störungsbeseitigung vom Mieter gänzlich unbemerkt.

Die Mieterkommunikation läuft aktuell fast ausschließlich über Telefon und Internet. Vielen ist das eine zu umständlich und das andere noch zu kompliziert. Das Kontakt-Terminal LEG-Easy Contact schafft Abhilfe und ermöglicht eine einfache barrierefreie Mieterkommunikation, die ohne Telefon, WLAN und sonstige Technik auskommt. Das betrifft nicht nur Angelegenheiten rund um die Wohnung und das Gebäude, sondern auch Serviceleistungen, die das weiterhin selbständige und sichere Wohnen im fortgeschrittenen Alter unterstützen.

Für den sparsamen Umgang mit den Ressourcen lassen sich digitale, intelligent vernetzte Systeme beim Bezug von Energie aus regenerativen Quellen und zur energieeffizienten Heizungs- und Lüftungssteuerung nutzen. Letzteres nicht nur auf der technischen Seite, sondern auch auf der menschlichen: Mieter, die jederzeit Einblick in ihre Verbrauchswerte haben, lassen sich eher auf Empfehlungen zu einem ressourcenschonenden Heiz- und Lüftungsverhalten ein, als Mieter, die einmal im Jahr mitten im Sommer die Heizkostenabrechnung des vergangenen Jahres erhalten und sie im nächsten Winter längst wieder vergessen haben. Die effiziente Nutzung von Elektromobilität und Carsharing setzt ebenfalls digitale Lösungen voraus, die die Nutzer etwa darüber informiert, wann und wo welches Fahrzeug in welchem Ladezustand für ihn zur Verfügung steht.

Die Potenziale, welche die Digitalisierung für die Wohnungswirtschaft bereithält, sind damit bei weitem noch nicht erschöpft. Digitale Technologien wie Künstliche Intelligenz, Machine Learning und Blockchain stehen erst am Anfang ihrer Entwicklung und werden in

Zukunft dazu beitragen, Menschen einfacher, günstiger und umweltschonender mit Wohnraum einschließlich passenden Serviceleistungen zu versorgen.

Wenn digitale Innovationen erst einmal realisiert, eingeführt und etabliert sind, mögen sie einfach und naheliegend erscheinen. Verborgenen für die meisten Außenstehenden bleibt

**„Digitale Technologien wie Künstliche Intelligenz, Machine Learning und Blockchain stehen erst am Anfang ihrer Entwicklung und werden in Zukunft dazu beitragen, Menschen einfacher, günstiger und umweltschonender mit Wohnraum einschließlich passenden Serviceleistungen zu versorgen.“**

der hohe Aufwand für zuverlässig funktionierende Schnittstellen zur eigenen IT-Infrastruktur und zu externen Dienstleistungsunternehmen, für die Erfüllung der Anforderungen an den Datenschutz und die Datensicherheit, für die Herstellung von Rechtsicherheit und vieles mehr. Wir nehmen diesen Aufwand in Kauf, aber nicht beliebig. Unser Anspruch, die Innovationsführerschaft in der Wohnungswirtschaft zu übernehmen und zu behalten, bedeutet deshalb nicht, uns Hals über Kopf auf alles zu stürzen, was neu und schick ist. Wir sind aber allem gegenüber aufgeschlossen, was im Sinne unserer Kunden, Mitarbeiter und Investoren zukunftsfähig und zukunftsweisend ist und ihnen ein angemessenes Verhältnis von Kosten, Nutzen und Risiko bietet. ◦

# ANHANG

# METHODIK UND GLOSSAR

## METHODIK

### MIETANGEBOTE

In die Analyse fließen die Angebotsmieten von Wohnungen in Nordrhein-Westfalen ein. Vom zweiten Quartal 2017 bis zum Ende des ersten Quartals 2018 wurden insgesamt 273.328 Angebote (Bericht 2016: 277.695 Angebote) ausgewertet. Aus ihnen wurden die Mediane für den Gesamtmarkt ermittelt – diejenigen Mietwerte, die höher liegen als die eine Hälfte aller Angebote und niedriger als die andere Hälfte. Zusätzlich wurden für jede der zwölf Großstädte die Mediane für das obere und untere Segment (preiswerteste und teuerste 10 Prozent der Mietangebote) berechnet.

### METHODIK DES WOHNUNGSMARKTREPORTS – EIGENTUMSWOHNUNGEN UND MEHRFAMILIENHÄUSER

In die Analyse fließen die Angebotskaufpreise von Wohnungen und die Angebotskaufpreise von Mehrfamilienhäusern in Nordrhein-Westfalen ein. Für den Zeitraum von zweitem Quartal 2017 bis einschließlich des ersten Quartals 2018 wurden für Nordrhein-Westfalen insgesamt 69.691 Kaufangebote für Eigentumswohnungen (Bericht 2016: 72.260) und 10.506 Kaufangebote (Bericht 2016: 11.782) für Mehrfamilienhäuser ausgewertet. Aus ihnen wurden die Mediane für den Gesamtmarkt und für die 10 Prozent preiswertesten und teuersten Kaufangebote separat ermittelt.

### ZUORDNUNG POSTLEITZAHLGEBIETE

Aufgrund des beschränkten Raumes ist in diesem Wohnungsmarktreport eine genauere Ortung der Postleitzahlgebiete, beispielsweise über Straßen- und Ortsnamen, nicht möglich. Wer eine Postleitzahl einem Gebiet zuordnen möchte, erhält über die einschlägigen Kartenanbieter in Internet durch die Eingabe der jeweiligen Postleitzahl in das Suchfeld weitere Informationen. In den textlichen Ausführungen sind Postleitzahlgebiete, die in mehreren Stadtteilen liegen, nur denjenigen Stadtteilnamen zugeordnet, in denen ihr größter Teil liegt.

## GLOSSAR

### ARBEITSLOSENQUOTE

Sofern nicht anders angegeben, ist die Arbeitslosenquote in Prozent aller zivilen Erwerbstätigen dargestellt. Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

### BAUFERTIGSTELLUNGEN UND -GENEHMIGUNGEN

Sofern nicht anders angegeben, umfasst die Zahl der Fertigstellungen bzw. Genehmigungen den Neubau und die Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden für Wohn- und Nichtwohngebäude. Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen.

### GESAMTES MARKTSEGMENT

Sämtliche über die empirica-systeme GmbH erfassten Wohnungsangebote im Bezugszeitraum, bereinigt um Doppelungen und nach CBRE-Kriterien aufbereitet.

### KAUFKRAFTKENNZIFFER

Kaufkraftniveau des Kreises oder der Stadt pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt (Deutschland = 100). Quelle: Michael Bauer Research GmbH.

### LEERSTANDSQUOTE

Marktaktive Wohnungen (nur Geschosswohnungen), die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber ggf. mittelfristig aktivierbar wären.

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex.

### MEDIAN

Der Wert, der eine Stichprobe in zwei gleich große Wertintervalle teilt. Unterhalb wie oberhalb des Medians liegen somit jeweils 50 Prozent der Stichprobenwerte.

### MIETPREISSPANNE

Spanne, in der 80 Prozent der Wohnungsangebote der gesamten Stichprobe liegen (ohne günstigste und teuerste 10 Prozent der Angebote).

### OBERES/UNTERES MARKTSEGMENT

Das Segment, das die teuersten bzw. günstigsten 10 Prozent der Wohnungsangebote der gesamten Stichprobe umfasst.

### SVP-BESCHÄFTIGTE

Sofern nicht anders angegeben, ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort angegeben. Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

---

# KURZPORTRÄTS DIE LEG IMMOBILIEN AG

**Nachhaltig, verlässlich und regional präsent: Als Marktführerin in einer der größten Metropolregionen Europas setzt die LEG mit ihrem führenden Bewirtschaftungskonzept auf eine tiefe Kenntnis der Märkte in Nordrhein-Westfalen und die Nähe zu ihren Kunden. Im August 2018 feierte das ehemalige Landesunternehmen den zehnten Jahrestag seiner erfolgreichen Privatisierung.**

Mit rund 130.000 Mietwohnungen bedient die LEG die steigende Nachfrage nach attraktivem preisgünstigen Wohnraum und bietet ihren Kunden diesen zu einer Durchschnittsmiete von 5,54 Euro je Quadratmeter – mehr als einen Euro unter dem NRW-Durchschnittspreis von 6,67 Euro – an. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 65 Quadratmetern ist das Angebot der LEG insbesondere für die wachsende Anzahl kleinerer Haushalte interessant. Mit 170 Standorten in NRW verfügt die LEG über die notwendigen Marktkenntnisse bis in die Mikrolagen, die auch durch den LEG-Wohnungsmarktbericht NRW regelmäßig empirisch fundiert werden.

Durch gezielte Investitionen in ihre Bestände sowie in den Ankauf ausgewählter Portfolios oder Immobilienunternehmen setzt die LEG ihre Wachstumsstrategie weiterhin konsequent fort – stets mit Augenmaß und unter Berücksichtigung

der Interessen von Mietern sowie Aktionären.

Darüber hinaus ist das Unternehmen ein Innovationsführer im Wohnsektor für den Aufbau mieternaher Dienstleistungen. Das Multimedia-geschäft, der Einstieg in den Markt für Energiedienstleistungen und Vitalitätsservices sowie zahlreiche Pilotprojekte zu innovativen und digitalen Anwendungen stärken die Kundenzufriedenheit. Die erfolgreiche Unternehmensleistung der LEG-Gruppe und die Attraktivität des Portfolios werden durch hohe Vermietungsquoten von rund 97 Prozent untermauert.

Mit ihren sozialen Engagements zeigt sich die LEG zudem als verlässliches und nachhaltig agierendes Unternehmen, das gesellschaftliche Verantwortung übernimmt.

So schafft die LEG einen nachhaltigen Mehrwert für Mieter, Aktionäre und Kommunen.

[www.leg.ag](http://www.leg.ag)

## ÜBER CBRE

**CBRE ist – in Bezug auf den Umsatz im Geschäftsjahr 2017 – das größte globale Immobiliendienstleistungsunternehmen. Mit mehr als 80.000 Mitarbeitern in über 450 Büros steht CBRE Investoren und Immobiliennutzern als Partner für alle Immobilienbelange weltweit zur Seite.**

CBRE bietet ein breites Spektrum an integrierten Dienstleistungen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie: von der strategischen und technisch-wirtschaftlichen Beratung wie u. a. beim An- und Verkauf oder der An- und Vermietung, über die Verwaltung und Bewertung von Immobilien bis hin zum Portfolio-, Transaktions-, Projekt- und Facility-Management. CBRE bietet über alle Assetklassen hinweg maßgeschneiderte Beratung aus einer Hand.

Die CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), ist ein Fortune 500- und S&P 500-Unternehmen mit Hauptsitz in Los Angeles, Kalifornien. Seit 1973 ist CBRE Deutschland mit seiner Zentrale in Frankfurt am Main vertreten, weitere Niederlassungen befinden sich in Berlin, Düsseldorf, Essen, Hamburg, Köln, München, Nürnberg und Stuttgart.

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

CBRE Valuation Advisory Services Germany ist einer der Marktführer für die Bewertung von Wohnimmobilienbeständen. 2017 wurden ca. 1,5 Millionen Wohn- und Gewerbeinheiten mit einem Volumen von mehr als 125 Milliarden Euro bewertet.

# DATENÜBERBLICK ALLE KREISE

Kreis/kreisfreie Stadt	Bevölkerung 31.12.2016	Bevölkerungs- entwicklung 2011–2016 (jeweils 31.12.)	Bevölkerungs- dichte 31.12.2016	Bevölkerungs- prognose 2014–2040	Haushalte 2016	Haushalts- entwicklung 2011–2016	Wanderungs- saldo 2016	Kaufkraft pro Kopf 2017
Aachen (Städtereion)	552.472	2,0%	782	1,3%	295.085	8,9%	-170	21.191 €
Bielefeld	333.451	1,9%	1.288	2,4%	170.417	0,6%	695	21.357 €
Bochum	364.920	0,6%	2.505	-4,5%	194.686	3,2%	1.698	21.182 €
Bonn	322.125	4,7%	2.284	12,1%	164.823	1,9%	2.880	24.976 €
Borken (Kreis)	369.226	1,4%	260	-6,7%	158.333	2,6%	-351	20.933 €
Bottrop	117.409	0,3%	1.167	-8,8%	58.521	3,5%	923	21.233 €
Coesfeld (Kreis)	219.019	1,9%	197	-3,1%	93.079	-1,1%	808	23.160 €
Dortmund	585.813	2,5%	2.087	5,1%	305.162	0,7%	787	20.625 €
Duisburg	499.845	2,5%	2.147	-4,9%	240.849	-3,6%	9.830	18.826 €
Düren (Kreis)	262.072	1,4%	278	-1,9%	123.653	6,0%	26	21.577 €
Düsseldorf	613.230	4,0%	2.821	13,1%	339.032	3,7%	523	26.690 €
Ennepe-Ruhr-Kreis	325.374	0,1%	794	-8,0%	158.861	-3,0%	1.124	24.213 €
Essen	583.084	3,0%	2.772	3,6%	305.490	2,0%	2.235	22.016 €
Euskirchen (Kreis)	191.202	1,8%	153	-2,5%	85.333	2,4%	627	21.666 €
Gelsenkirchen	262.528	1,8%	2.502	-3,8%	130.222	1,6%	2.914	18.252 €
Gütersloh (Kreis)	361.828	3,1%	373	2,5%	165.261	7,1%	1.318	22.891 €
Hagen	188.266	0,5%	1.173	-9,7%	94.623	1,1%	-33	20.506 €
Hamm	179.571	1,8%	793	-0,5%	81.393	2,5%	689	19.407 €
Heinsberg (Kreis)	252.651	1,8%	402	-1,2%	109.199	0,0%	707	20.490 €
Herford (Kreis)	251.074	0,5%	557	-7,6%	120.827	4,3%	-229	22.083 €
Herne	156.774	1,2%	3.049	-3,8%	83.175	6,4%	1.701	18.910 €
Hochsauerlandkreis	262.269	-1,1%	134	-16,0%	122.717	0,8%	-574	21.986 €
Höxter (Kreis)	141.855	-2,1%	118	-16,0%	68.937	4,5%	-1.576	21.221 €
Kleve (Kreis)	310.329	3,0%	252	3,4%	138.262	4,5%	902	20.241 €
Köln	1.075.935	6,1%	2.657	19,3%	577.983	5,3%	13.184	24.035 €
Krefeld	226.812	2,2%	1.646	-2,4%	111.253	-1,8%	2.202	22.086 €
Leverkusen	163.113	2,3%	2.068	7,9%	82.490	5,1%	-107	22.795 €
Lippe (Kreis)	348.933	0,3%	280	-10,3%	169.936	4,9%	-852	21.551 €
Märkischer Kreis	414.886	-1,8%	391	-19,0%	198.915	-1,0%	-658	23.042 €
Mettmann (Kreis)	484.770	1,4%	1.190	-2,4%	236.008	0,4%	2.949	25.417 €
Minden-Lübbecke (Kreis)	311.866	0,3%	271	-8,8%	144.177	-0,7%	-343	21.347 €
Mönchengladbach	260.925	2,4%	1.531	-1,1%	128.265	1,6%	1.649	21.416 €
Mülheim/Ruhr	170.936	2,5%	1.873	-3,9%	83.158	-1,2%	2.166	24.145 €
Münster	311.846	6,3%	1.028	16,6%	165.571	5,1%	1.153	24.036 €
Oberbergischer Kreis	273.139	0,3%	297	-9,9%	128.502	6,6%	416	22.002 €
Oberhausen	211.382	0,5%	2.742	-4,9%	105.627	6,0%	1.111	20.098 €
Olpe (Kreis)	134.983	-0,9%	190	-10,9%	60.041	3,4%	-1.033	23.476 €
Paderborn (Kreis)	305.198	3,2%	245	2,5%	136.822	6,2%	472	20.907 €
Recklinghausen (Kreis)	617.195	-0,1%	811	-8,3%	291.610	-1,4%	2.079	21.258 €
Remscheid	110.611	0,4%	1.484	-12,8%	52.100	-5,5%	1.353	22.036 €
Rhein-Erft-Kreis	465.549	2,8%	661	8,2%	220.679	6,3%	-472	23.689 €
Rheinisch-Bergischer Kreis	283.304	2,0%	648	0,0%	134.984	3,8%	1.378	26.256 €
Rhein-Kreis-Neuss	447.431	2,2%	776	5,7%	208.852	0,5%	-1.642	25.563 €
Rhein-Sieg-Kreis	597.854	3,2%	518	5,7%	279.923	4,9%	2.005	24.066 €
Siegen-Wittgenstein (Kreis)	277.933	0,6%	245	-7,1%	132.466	5,6%	-1.936	22.668 €
Soest (Kreis)	301.655	1,7%	227	-6,2%	138.200	4,5%	-437	21.853 €
Solingen	158.908	2,5%	1.775	2,5%	75.057	2,7%	609	22.519 €
Steinfurt (Kreis)	444.409	2,4%	248	-1,0%	189.125	2,7%	1.261	20.987 €
Unna (Kreis)	393.869	-0,3%	725	-9,0%	181.096	-0,5%	-550	21.375 €
Viersen (Kreis)	298.422	0,8%	530	-4,0%	140.024	-2,1%	1.685	22.800 €
Warendorf (Kreis)	277.744	1,7%	211	-3,0%	129.362	7,5%	706	22.022 €
Wesel (Kreis)	461.715	0,4%	443	-6,9%	214.444	-0,5%	755	22.386 €
Wuppertal	352.390	2,9%	2.093	0,6%	174.692	0,6%	3.018	21.714 €

Quellen: Statistisches Landesamt NRW (Bevölkerungs- und Haushaltszahlen, Wanderungen, Bautätigkeit), MB Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenquote, SVP-Beschäftigte), CBRE-empirica-Leerstandsindex, CBRE auf Datenbasis empirica-systeme (Angebotsmiete, Angebotskaufpreise ETW und MFH)

# UND KREISFREIEN STÄDTE

Arbeitslosen- quote 2017	SVP-Beschäftigte 30.6.2017	SVP-Beschäftigte Entwicklung 2014–2017 (jeweils 30.6.)	Baufertig- stellungen Wohnungen 2016	Baugenehmigungen Wohnungen 2016	Leerstandsquote 2016	Angebotsmiete (Median) in €/m <sup>2</sup> /Monat Q2/2017–Q1/2018	Angebotskaufpreis ETW (Median) in €/m <sup>2</sup> Q2/2017–Q1/2018	Angebotskaufpreis MFH (Median) in €/m <sup>2</sup> Q2/2017–Q1/2018
7,8%	196.625	8,1%	1.323	2.485	2,5%	7,50	2.100	1.319
8,3%	122.383	7,5%	881	1.774	2,4%	7,00	1.838	1.468
9,7%	126.595	5,5%	289	616	2,5%	6,52	1.453	1.002
6,7%	113.899	7,0%	1.609	2.755	1,2%	9,57	2.670	2.313
3,7%	146.838	7,5%	1.717	2.340	3,0%	6,32	1.837	1.204
7,7%	40.513	3,8%	142	276	2,4%	6,36	1.550	1.000
3,0%	87.515	6,2%	1.171	1.200	3,6%	6,25	1.971	1.262
11,1%	206.288	9,1%	1.016	1.794	2,5%	6,73	1.470	1.129
12,5%	166.482	6,8%	357	1.030	4,3%	5,83	1.127	783
7,1%	96.435	6,8%	808	1.145	4,6%	6,15	1.445	984
7,4%	239.810	10,2%	2.612	4.659	1,5%	10,00	3.499	2.589
6,4%	120.065	4,1%	567	714	4,0%	6,00	1.622	998
11,4%	198.254	7,1%	636	1.312	3,2%	6,72	1.515	1.201
5,4%	71.093	7,0%	663	1.245	3,7%	6,15	1.804	944
14,0%	81.006	6,7%	153	376	4,5%	5,49	995	758
4,5%	152.537	9,4%	1.610	2.074	2,1%	6,62	2.060	1.308
10,3%	66.980	6,1%	135	121	4,9%	5,30	1.157	635
9,2%	62.394	7,5%	385	409	3,1%	5,98	1.250	917
5,7%	90.798	8,3%	1.098	1.544	2,9%	6,22	1.520	1.089
5,6%	99.088	6,4%	512	698	3,9%	5,57	1.415	925
12,1%	51.141	7,5%	57	159	5,0%	5,79	1.125	797
4,5%	104.660	5,5%	525	733	9,1%	5,21	1.026	680
4,6%	53.960	5,1%	355	358	5,2%	4,72	1.063	605
6,2%	110.912	8,4%	1.588	1.743	3,7%	6,39	1.596	1.160
8,4%	404.702	8,2%	3.564	4.130	1,0%	10,71	3.372	2.632
10,4%	80.395	6,7%	203	173	5,7%	6,67	1.416	1.059
8,1%	61.278	5,6%	151	250	1,5%	7,62	2.125	1.688
6,6%	131.359	5,7%	635	975	5,2%	5,74	1.426	778
6,5%	160.890	3,4%	408	591	4,9%	5,57	1.189	777
6,2%	181.854	4,4%	895	1.672	2,0%	7,67	2.013	1.455
5,1%	122.503	5,7%	749	1.054	5,8%	5,91	1.390	887
10,2%	93.418	8,8%	668	787	3,8%	6,37	1.375	1.138
8,0%	58.270	5,0%	172	679	2,4%	6,70	1.639	1.261
5,4%	113.615	7,9%	1.722	1.823	0,5%	9,80	3.136	2.747
5,3%	106.060	5,2%	639	757	3,8%	5,97	1.329	875
10,8%	72.798	4,7%	340	552	3,9%	5,94	1.243	909
4,0%	56.256	5,3%	360	514	3,3%	6,08	1.621	779
5,6%	119.091	6,8%	1.366	1.365	3,2%	6,72	2.450	1.297
10,2%	214.904	6,4%	965	1.329	3,6%	5,88	1.292	968
8,5%	40.732	4,4%	201	222	5,9%	5,83	1.198	909
6,7%	178.027	7,8%	1.350	1.726	2,4%	8,12	2.160	1.430
6,0%	104.149	5,7%	1.216	900	2,5%	7,93	2.155	1.688
5,7%	170.782	6,3%	1.669	1.759	2,4%	7,85	2.247	1.659
5,2%	219.289	5,9%	2.044	2.737	3,0%	7,75	2.360	1.526
5,1%	109.505	5,3%	439	453	6,0%	6,47	1.699	898
5,8%	117.027	5,8%	1.014	1.292	6,3%	6,00	1.797	928
8,3%	60.245	5,9%	226	492	3,9%	6,67	1.816	1.204
4,5%	178.746	7,8%	1.952	2.822	2,5%	6,11	1.986	1.117
7,9%	142.874	5,6%	1.066	968	3,3%	5,84	1.400	1.064
6,4%	109.097	4,3%	330	1.078	3,3%	6,67	1.750	1.082
5,5%	110.091	6,6%	996	1.745	2,9%	6,00	1.597	981
6,9%	164.755	4,4%	1.295	1.673	3,4%	6,37	1.579	1.161
9,3%	123.121	7,0%	317	477	3,0%	6,08	1.204	919

# WICHTIGE KONTAKTDATEN IN POLITIK UND VERWALTUNG

STAND AUGUST 2018

	Institution	Funktion	Name	Partei
Aachen	Stadt Aachen	Oberbürgermeister	Marcel Philipp	CDU
	Stadt Aachen	Bürgermeister	Norbert Plum	SPD
	Stadt Aachen	Bürgermeisterin	Margrethe Schmeer	CDU
	Stadt Aachen	Bürgermeisterin	Hilde Scheidt	Bündnis 90/ Die Grünen
	Stadt Aachen – Stadtverwaltung   Dezernat III – Planung und Bau	Beigeordneter	Werner Wingefeld	
	Stadt Aachen   Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration FB 56/000	Fachbereichsleiter	Rolf Frankenberger	
	Stadtrat Aachen   Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Ausschussvorsitzender	Norbert Plum	SPD
	CDU Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender und Wohnungspolitischer Sprecher	Harald Baal	CDU
	SPD Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Michael Servos	SPD
	SPD Ratsfraktion	Wohnungspolitischer Sprecher	Manfred Kuckelkorn	SPD
	Bündnis 90/ Die Grünen Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzende	Aida Beslagic	Bündnis 90/ Die Grünen
	Bündnis 90/ Die Grünen Ratsfraktion	Wohnungspolitischer Sprecher	Sebastian Breuer	Bündnis 90/ Die Grünen
	Ratsfraktion DIE LINKE	Fraktionsvorsitzender	Leo Deumens	DIE LINKE
	Ratsfraktion DIE LINKE	Wohnungspolitischer Sprecherin	Ellen Begolli	DIE LINKE
	FDP Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Wilhelm Helg	FDP
	Piratenpartei Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Mark Teuku	Piratenpartei
	Stadtrat Aachen   Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Vorsitzender	Udo Pütz	Piratenpartei
	Stadt Aachen	Bezirksbürgermeister Brand	Peter Tillmanns	CDU
	Stadt Aachen	Bezirksbürgermeister Aachen-Haaren	Ferdinand Corsten	CDU
	Stadt Aachen	Bezirksbürgermeister Aachen-Laurensberg	Alexander Gilson	CDU
Stadt Aachen	Bezirksbürgermeisterin Richerich	Marlis Köhne	CDU	
Stadt Aachen	Bezirksbürgermeisterin Eilendorf	Elke Eschweiler	CDU	
Stadt Aachen	Bezirksbürgermeisterin Aachen-Mitte	Marianne Conradt	CDU	
Bielefeld	Stadt Bielefeld	Oberbürgermeister	Pit Clausen	SPD
	Stadt Bielefeld	Bürgermeisterin	Karin Schrader	SPD
	Stadt Bielefeld	Bürgermeister	Detlef Helling	CDU
	Bauamt   Abteilung Gesamträumliche Planung und Stadtentwicklung	Ansprechpartner	Bodo Temmen	
	Stadt Bielefeldsozialamt	Ansprechpartner	Hendrik Arend	
	CDU Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender und Wohnungspolitischer Sprecher	Ralf Nettelstroth, MdL	CDU
	SPD Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzende	Dr. Wiebke Esdar	SPD
Bündnis 90/ Die Grünen Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender und Wohnungspolitischer Sprecher	Jens Julkowski-Keppler	Bündnis 90/ Die Grünen	

Straße	PLZ	Ort	Telefon	E-Mail	Zusammensetzung Rat
Rathaus Markt	52058	Aachen	0241 4327200	oberbuergermeister@mail.aachen.de	CDU: 28 Sitze
Verwaltungsgebäude Katschhof Johannes-Paul-II.-Straße 1	52062	Aachen	0241 4327216	norbert.plum@mail.aachen.de	SPD: 20 Sitze
Verwaltungsgebäude Katschhof Johannes-Paul-II.-Straße 1	52062	Aachen	0241 4327208	margrethe.schmeer@mail.aachen.de	GRÜNE: 13 Sitze
Verwaltungsgebäude Katschhof Johannes-Paul-II.-Straße 1	52062	Aachen	0241 4327210	hilde.scheidt@mail.aachen.de	DIE LINKE: 5 Sitze
Verwaltungsgebäude Am Marschierort Lagerhausstraße 20	52064	Aachen	0241 4327507	werner.wingefeld@mail.aachen.de	FDP: 3 Sitze
Verwaltungsgebäude Bahnhofplatz Hackländerstraße 1	52064	Aachen	0241 43256000	rolf.frankenberger@mail.aachen.de	PIRATEN: 3 Sitze
Verwaltungsgebäude Katschhof Johannes-Paul-II.-Straße 1	52062	Aachen	0241 1686485	norbert.plum@mail.aachen.de	AfD: 2 Sitze
Marienplatz 10	52064	Aachen	0241 4327211	harald.baal@mail.aachen.de	UWG: 1 Sitz
Fraktion der SPD im Rat der Stadt Aachen Johannes-Paul-II.-Straße 1	52062	Aachen	0241 4327215	info@michaelservos.de	PRO NRW: 1 Sitz
Fraktion der SPD im Rat der Stadt Aachen Johannes-Paul-II.-Straße 1	52062	Aachen	0173 5168042	m.m.kuckelkorn@t-online.de	
Verwaltungsgebäude Katschhof Johannes-Paul-II.-Straße 1	52062	Aachen	0241 4327217	Aida.Beslagic@gruene-aachen.de	
Verwaltungsgebäude Katschhof Johannes-Paul-II.-Straße 1	52062	Aachen	0241 4327217	sebastian.breuer@gruene-aachen.de	
Verwaltungsgebäude Katschhof Johannes-Paul-II.-Straße 1	52070	Aachen	0241 4327244	leo.deumens@fraktion-dielinke-aachen.de	
Verwaltungsgebäude Katschhof Johannes-Paul-II.-Straße 1	52070	Aachen	0241 4327246	ellen.begolli@mail.aachen.de	
Maria-Theresia-Allee 61	52064	Aachen	0241 930273	wilhelm.helg@dekra.com	
Verwaltungsgebäude Katschhof Johannes-Paul-II.-Straße 1	52062	Aachen		marc.teuku@piratenpartei-aachen.de	
Verwaltungsgebäude Katschhof Johannes-Paul-II.-Straße 1	52062	Aachen	0241 9813881	udo.puetz@piratenpartei-aachen.de	
Starenweg 4	52078	Aachen	0241 5661268	pt@luerken-tillmanns.de	
Burghöhenweg 11	52080	Aachen	0170 2372901	f.corsten@t-online.de	
Rathausstraße 12	52072	Aachen	0241 4328534	gilson@bbm-laurensberg.de	
Roermonder Straße 559	52072	Aachen	0241 171439	bezirksamt.richterich@mail.aachen.de	
Schulstraße 63	52080	Aachen	0241 4328209	elke.eschweiler@live.de	
Verwaltungsgebäude Katschhof Johannes-Paul-II.-Straße 1	52062	Aachen	0241 4327356	marlene.willems@mail.aachen.de	
Büro Oberbürgermeister Niederwall 25	33602	Bielefeld	0521 512003	oberbuergermeister@bielefeld.de	SPD: 30,8%
Altes Rathaus Niederwall 25	33602	Bielefeld	0521 512711	info@spd-fraktion-bielefeld.de	CDU: 30,2%
Windelsbleicher Straße 14b	33647	Bielefeld	0521 442379	detlef.helling@cdu-fraktion-bielefeld.de	GRÜNE: 15,9%
August-Bebel-Straße 92	33602	Bielefeld	0521 513209	bodo.temmen@bielefeld.de	BfB: 8,5%
Niederwall 23	33602	Bielefeld	0521 512997	unterbringung@bielefeld.de	LINKE: 7,3%
Turnerstraße 5 – 9	33602	Bielefeld	0521 5208721	raff.nettelstroth@cdu-fraktion-bielefeld.de	FDP: 2,9%
Platz der Republik 1	11011	Berlin	030 22779477	wiebke.esdar@bundestag.de	PIRATEN: 2,2%
Blackenfeld 61	33739	Bielefeld	0521 872699	keppler-versand@t-online.de	WGBN: 0,9%

	Institution	Funktion	Name	Partei
Bielefeld	BfB Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzende und Wohnungspolitische Sprecherin	Dorothea Becker	BfB
	Ratsfraktion DIE LINKE	Fraktionsvorsitzende	Barbara Schmidt	DIE LINKE
	Stadtentwicklungsausschuss	Fraktionsvorsitzender	Hans-Georg Fortmeier	
	Stadt Bielefeld	Bezirksbürgermeister Mitte	Hans-Jürgen Franz	SPD
	Stadt Bielefeld	Bezirksbürgermeister Stieghorst	Reinhard Schäffer	SPD
	Stadt Bielefeld	Bezirksbürgermeister Dornberg	Berenbrinker Hermann	CDU
	Stadt Bielefeld	Bezirksbürgermeister Senne	Gerhard Haupt	CDU
	Stadt Bielefeld	Bezirksbürgermeister Schildesche	Detlef Knabe	BfB
	Stadt Bielefeld	Bezirksbürgermeister Jöllenbeck	Michael Bartels	SPD
Bochum	Stadt Bochum	Oberbürgermeister	Thomas Eiskirch	SPD
	Stadt Bochum	Bürgermeisterin	Gabriela Schäfer	SPD
	Stadt Bochum	Bürgermeisterin	Erika Stahl	CDU
	Bündnis 90/Die Grünen	Bürgermeisterin	Astrid Platzmann	Bündnis 90/ Die Grünen
	Amt für Stadtplanung und Wohnen	Amts- und Institutsleiter	Eckart Kröck	
	Amt für Soziales	Amts- und Institutsleiter	Ute Bogucki	
	Stadtrat Bochum   Ausschuss für Planung und Grundstücke	Vorsitzende	Elke Janura	
	SPD Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Dr. Peter Reinirkens	SPD
	CDU Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Christian Haardt	CDU
	Bündnis 90/Die Grünen Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzende	Astrid Platzmann	Bündnis 90/ Die Grünen
	Ratsfraktion DIE LINKE	Fraktionsvorsitzende	Gültaze Aksevi	DIE LINKE
	Ratsfraktion DIE LINKE	Wohnungspolitischer Sprecher	Horst Hohmeier	DIE LINKE
	FDP & DIE STADTGESTALTER Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender und Wohnungspolitischer Sprecher	Felix Haltt	FDP & DIE STADTGESTALTER
	AfD Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Wolf-Dieter Liese	AfD
	AfD Ratsfraktion	Wohnungspolitischer Sprecher	Jens Wittbrodt	AfD
	Stadt Bochum	Bezirksbürgermeisterin Bochum Mitte	Gabriele Spork	SPD
	Stadt Bochum	Bezirksbürgermeister Wattenscheid	Manfred Molszich	SPD
	Stadt Bochum	Bezirksbürgermeister Bochum – Nord	Heinrich Donner	SPD
	Stadt Bochum	Bezirksbürgermeisterin Bochum – Ost	Andrea Busche	SPD
	Stadt Bochum	Bezirksbürgermeister Bochum – Süd	Helmut Breikopf	SPD
Stadt Bochum	Bezirksbürgermeister Bochum – Südwest	Mark Gräf	SPD	
Bonn	Stadt Bonn	Oberbürgermeister	Ashok Sridharan	CDU
	Stadt Bonn	Bürgermeister	Reinhard Limbach	CDU
	Stadt Bonn	Bürgermeisterin	Gabriele Klingmüller	SPD
	Stadt Bonn	Bürgermeisterin	Angelica Maria Kappel	Bündnis 90/ Die Grünen
	Stadtplanungsamt – Amt 61   Dezernat III – Planung, Umwelt und Verkehr	Amtsleiter	Michael Isselmann	
	Amt für Soziales und Wohnen   Dezernat für Soziales, Bildung und Gesundheit	Amtsleiter	Kurt Berger	
	CDU Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Dr. Klaus-Peter Gilles	CDU
	CDU Ratsfraktion	Wohnungspolitischer Sprecher	Georg Goetz	CDU
	SPD Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Bärbel Richter	SPD
	Bündnis 90/ Die Grünen Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzende	Brigitta Poppe-Reiners	Bündnis 90/ Die Grünen
	Bündnis 90/ Die Grünen Ratsfraktion	Wohnungspolitische Sprecherin	Dr. Annette Standop	Bündnis 90/ Die Grünen
	FDP Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Werner Hümmrich	FDP
	FDP Ratsfraktion	Sozialpolitische Sprecherin	Zehiye Dörtlemmez	FDP
	Bürger Bund Bonn Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender und Wohnungspolitischer Sprecher	Marcel Schmitt	Bürger Bund Bonn
	Ratsfraktion DIE LINKE	Fraktionsvorsitzender	Dr. Michael Faber	DIE LINKE
	Ratsfraktion DIE LINKE	Sozialpolitischer Sprecher	Holger Schmidt	DIE LINKE
	AfB (Allianz für Bonn) Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender und Wohnungspolitischer Sprecher	Hans Frierich Rosendahl	AfB
	Kommunalpiraten Bonn Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Felix Kopinski	Piratenpartei
	Stadtrat Bonn   Ausschuss für Soziales, Migration, Gesundheit und Wohnen	Vorsitzender	Peter Kox	
	Stadt Bonn	Bezirksbürgermeister Beuel	Guido Déus MdL	CDU
Stadt Bonn	Bezirksbürgermeister Bad Godesberg	Simone Stein-Lücke	CDU	
Stadt Bonn	Bezirksbürgermeisterin Hardtberg	Petra Thorand M.A.	CDU	

Straße	PLZ	Ort	Telefon	E-Mail	Zusammensetzung Rat
Treptower Straße 88	33619	Bielefeld	0176 85923739	doro Becker04@googlemail.com	Sonst.: 1,3%
Altes Rathaus Niederwall 25	33602	Bielefeld	0521 52029	barbara.schmidt@dielinke-bielefeld.de	PIRATEN: 2,2%
Wildhagen 30a	33619	Bielefeld	0521 3295666	georgfortmeier@aol.com	
Am Gottesberg 29	33619	Bielefeld	05241 24155	hansjuergen.franz1030@gmail.com	
Wrachtrupstraße 16	33699	Bielefeld	05202 4129	ruschaeffer@gmail.com	
Glienicker Weg 18	33619	Bielefeld	0521 109410	hberenbrinker@googlemail.com	
Hürdenweg 17a	33659	Bielefeld	0521 41797259	haupt-senne@web.de	
Apfelstraße 53b	33613	Bielefeld	0521 511205	ub.bielefeld@spd.de	
Heidsieker Heide 114a	33739	Bielefeld	05206 928938	m.bartels@pixel-plus.de	
Milser Straße 9b	33729	Bielefeld	0171 2143098	holm.sternbacher@t-online.de	
Willy-Brandt-Platz 2 – 6	44777	Bochum	0234 9102101	oberbuergemeister@bochum.de	SPD: 31 Sitze
Auf dem Aspei 60	44801	Bochum	0234 701867	e-mail@gabyschaefer.de	CDU: 23 Sitze
Rathaus/BVZ	44777	Bochum	0234 9102077	Stahl@cdu-bochum.de	GRÜNE: 11 Sitze
Gustav-Heinemann-Platz 2 – 6	44777	Bochum	0234 9101891	a.platzmann(at)gruene-bochum.de	
Hans-Böckler-Straße 19	44777	Bochum	0234 9102500	stadtplanung@bochum.de	DIE LINKE: 4 Sitze
Gustav-Heinemann-Platz 2 – 6	44777	Bochum	0234 9102700	sozialamt@bochum.de	FDP: 4 Sitze
Fraktionsgeschäftsstelle der CDU-Ratsfraktion Bildungs- und Verwaltungszentrum, Raum 2098	44777	Bochum	0234 9102077	Janura@cdu-bochum.de	AFD: 3 Sitze
Alte Hattinger Straße 19	44789	Bochum	0234 491395	preinirkens@isb-reinirkens.de	UWG: 4 Sitze
Lyrenstraße 11 a	44866	Bochum	02327 3981	haardt@cdu-bochum.de	NPD: 2 Sitze
Gustav-Heinemann-Platz 2 – 6	44777	Bochum	0234 9101891	a.platzmann@gruene-bochum.de	Soziale Liste: 1 Sitz
Rathaus Willy-Brandt-Platz 2 – 6	44777	Bochum	0234 9101295	Linksfraktion@bochum.de	Parteilos: 1 Sitz
Rathaus Willy-Brandt-Platz 2 – 6	44778	Bochum	0234 9101295	Linksfraktion@bochum.de	
Urbanusstraße 26	44892	Bochum	0174 1659929	FDpimRat@bochum.de	
Willy-Brandt-Platz 1 – 3	44787	Bochum	0234 791026	w.liese@afdbochum.de	
Willy-Brand-Platz 1 – 3	44777	Bochum	0234 9101743	afd-bochum-wittbrodt@web.de	
Willy-Brandt-Platz 2 – 8	44777	Bochum	0234 9102007	Bezirksbuergemeisterin-Mitte@bochum.de	
Friedrich-Ebert-Straße 7	44866	Bochum	0234 9106226	Bezirksbuergemeister-WAT@bochum.de	
Heinrichstraße 42	44805	Bochum	0234 9109242	Bezirksbuergemeister-Nord@bochum.de	
Carl-von-Ossietzky-Platz 2	44892	Bochum	0234 9109411	Bezirksbuergemeisterin-Ost@bochum.de	
Querenburger Höhe 256	44801	Bochum	0234 9109112	Bezirksbuergemeister-Sued@bochum.de	
Hattinger Straße 389	44795	Bochum	0234 9108911	Bezirksbuergemeister-Suedwest@bochum.de	
Altes Rathaus Markt	53111	Bonn	0228 772001	oberbuergemeister@bonn.de	CDU: 30,5%
Altes Rathaus Markt 2	53225	Bonn	0228 463040	mail@reinhard-limbach.de	SPD: 23,4%
Oderstraße 57	53127	Bonn	0228 283720	Gabi.Klingmueller@gmx.de	GRÜNE: 18,6%
Kaiser-Karl-Ring 38b	53111	Bonn	0228 777000	Kappel@hhek.bonn.de	FDP: 8,2%
Stadthaus, Berliner Platz 2	53111	Bonn	0228 773687	michael.isselmann@bonn.de	LINKE: 6,2%
Friedrich-Breuer-Straße 65	53 225	Bonn	0228 774810	amtsleitung.amt50@bonn.de	BBB: 5,0%
Königswinterer Straße 827	53227	Bonn	0228 772041	Fraktionsvorsitzender.CDU.Ratsfraktion@Bonn.de	AFD: 2,9%
Im Weiler 9	53123	Bonn	0177 5602426	mail@georg-goetz-bonn.de	PIRATEN: 2,2%
An Brenigs Ziegelei 50	53175	Bonn	0228 384455	Baerbel.Richter@bonn.de	Sonst.: 3,0%
Altes Rathaus	53111	Bonn	0228 772073	BezVst.Bonn@bonn.de	
Altes Rathaus	53112	Bonn	0178 1893893	standop.gruene@bonn.de	
Altes Rathaus Markt	53103	Bonn	0228 775110	fdp.ratsfraktion@bonn.de	
Am Weidenbach 40	53229	Bonn	0228 299244	zehiye@netcologne.de	
Am Markt 2	53111	Bonn	0228 1847761	schmitt.bbb@bonn.de	
Michaelstraße 14	53111	Bonn	0228 774080	michael.faber@bonn.de	
Rathausgasse 5 – 7	53111	Bonn	0228 774080	Holger.Schmidt@bonn.de	
Rathausgasse 5 – 7	53113	Bonn	0172 2316373	rosendahl.afb@bonn.de	
Rathausgasse 5 – 7	53111	Bonn	0228 98149900	info@kommunalpiraten-bonn.de	
Adolfstraße 54 – 56	53111	Bonn	0228 18033403	peter.kox@bonn.de	
Schnorrenbergstraße 12	53229	Bonn	0228 4798966	guido.deus.wk@landtag.nrw.de	
Schloßallee 17	53179	Bonn	0228 773182	stein@bonne-nouvelle.de	
Villemombler Straße 1	53123	Bonn	0228 774700	bbm.petra.thorand@bonn.de	

	Institution	Funktion	Name	Partei
Dortmund	Stadt Dortmund	Oberbürgermeister	Ullrich Sierau	SPD
	Stadt Dortmund	Bürgermeisterin	Birgit Jörder	SPD
	Stadt Dortmund	Bürgermeister	Manfred Sauer	CDU
	Stadtplanungs- und Bauordnungsamt	Fachbereichsleiter	Walter Nickisch	
	Amt für Wohnen und Stadterneuerung	Amtsleiter	Thomas Böhm	
	Sozialamt	Amtsleiter	Jörg Süshardt	
	SPD Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Norbert Schilff	SPD
	SPD Ratsfraktion	Wohnungspolitische Sprecherin	Carla Neumann-Lieven	SPD
	CDU Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Ulrich Monegel	CDU
	CDU Ratsfraktion	Wohnungspolitischer Sprecher	Uwe Waßmann	CDU
	Bündnis 90/Die Grünen Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzende	Katja Bender	Bündnis 90/Die Grünen
	Bündnis 90/Die Grünen Ratsfraktion	Wohnungspolitische Sprecherin	Ingrid Reuter	Bündnis 90/Die Grünen
	Ratsfraktion DIE LINKE	Fraktionsvorsitzender	Utz Kowalewski	DIE LINKE
	Ratsfraktion DIE LINKE	Wohnungspolitische Sprecherin	Fatma Karacakurtoglu	DIE LINKE
	AfD Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Andreas Urbanek	AfD
	AfD Ratsfraktion	Wohnungspolitischer Sprecher	Heiner Garbe	AfD
	FDP Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Lars Rettstadt	FDP
	Stadtrat Dortmund   Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	Vorsitz	Ingrid Reuter	
	Stadt Dortmund	Bezirksbürgermeister Aplerbeck	Jürgen Schädel	SPD
	Stadt Dortmund	Bezirksbürgermeister Brackel	Karl-Heinz Czierpka	SPD
	Stadt Dortmund	Bezirksbürgermeister Eving	Oliver Stens	SPD
	Stadt Dortmund	Bezirksbürgermeister Hörde	Sascha Hillgeris	SPD
	Stadt Dortmund	Bezirksbürgermeisterin Hombruch	Silvia Hollmann-Schiek	SPD
	Stadt Dortmund	Bezirksbürgermeister Huckarde	Harald Hudy	SPD
	Stadt Dortmund	Bezirksbürgermeister Innenstadt – Nord	Dr. Ludwig Jörder	SPD
	Stadt Dortmund	Bezirksbürgermeister Innenstadt – Ost	Udo Dammer	SPD
	Stadt Dortmund	Bezirksbürgermeister Innenstadt – West	Ralf Stoltze	SPD
Stadt Dortmund	Bezirksbürgermeister Lutgendortmund	Heiko Brankamp	SPD	
Stadt Dortmund	Bezirksbürgermeister Mengede	Wilhelm Tölich	SPD	
Stadt Dortmund	Bezirksbürgermeister Schanhorst	Heinz Pasterny	SPD	
Duisburg	Stadt Duisburg	Oberbürgermeister	Sören Link	SPD
	Stadt Duisburg	Bürgermeister	Manfred Osenger	SPD
	Stadt Duisburg	Bürgermeister	Volker Mosblech	CDU
	Stadt Duisburg	Bürgermeister	Erkan Kocalar	DIE LINKE
	Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement	Amtsleiter	Hendrik Trappmann	
	Amt für Soziales und Wohnen	Amtsleiterin	Andrea Bestgen-Schneebeck	
	Stadtrat Duisburg   Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Verkehr	Ansprechpartner	Rainer Enzweiler	CDU
	Stadtrat Duisburg   Ausschuss für Arbeit, Soziales und Gesundheit	Vorsitzende	Andrea Demming-Rosenberg	
	SPD Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Bruno Sagurna	SPD
	CDU Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender und Wohnungspolitischer Sprecher	Rainer Enzweiler	CDU
	Bündnis 90/Die Grünen Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzende	Claudia Leiße	Bündnis 90/Die Grünen
	Ratsfraktion DIE LINKE	Fraktionsvorsitzende	Martina Ammann-Hilberath	DIE LINKE
	HSV Ratsfraktion	Ratsmitglied	Karlheinz Hagenbuck	HSV
	JuDu/DAL Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Stephan Wedding	JuDu/DAL
	Stadt Duisburg	Bezirksbürgermeister Walsum	Georg Salomon	SPD
	Stadt Duisburg	Bezirksbürgermeister Hamborn	Uwe Heider	SPD
	Stadt Duisburg	Bezirksbürgermeisterin Meiderich/Beeck	Daniela Stürmann	SPD
	Stadt Duisburg	Bezirksbürgermeister Homberg/Ruhrort/Baerl	Hans-Joachim Paschmann	SPD
	Stadt Duisburg	Bezirksbürgermeisterin Mitte	Elvira Ulitzka	SPD
	Stadt Duisburg	Bezirksbürgermeisterin Reinhausen	Astrid Hanske	SPD
Stadt Duisburg	Bezirksbürgermeister Süd	Volker Haasper	SPD	
Düsseldorf	Stadt Düsseldorf	Oberbürgermeister	Thomas Geisel	SPD
	Stadt Düsseldorf	Bürgermeister	Friedrich G. Conzen	CDU
	Stadt Düsseldorf	Bürgermeisterin	Klaudia Zepunkte	SPD
	Stadt Düsseldorf	Bürgermeister	Wolfgang Scheffler	Bündnis 90/Die Grünen
	Stadtplanungsamt	Amtsleiterin	Ruth Orzessek-Kruppa	
	Amt für Soziales	Amtsleiter	Roland Buschhausen	
	Amt für Wohnungswesen	Amtsleiter	Thomas Nowatius	
	Stadtrat Düsseldorf   Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung	Vorsitzender	Uwe Warnecke	
	CDU Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Rüdiger Gutt	CDU
	CDU Ratsfraktion	Wohnungspolitischer Sprecher	Klaus-D. Lukaschewski	CDU

Straße	PLZ	Ort	Telefon	E-Mail	Zusammensetzung Rat
Friedensplatz 1	44135	Dortmund	0231 5028306	oberbuergemeister@dortmund.de	SPD: 36 Sitze
Immermannstraße 35	44147	Dortmund	0231 5022068	bjoerder@stadtdo.de	CDU: 26 Sitze
Friedensplatz 1	44135	Dortmund	0231 5022015	msauer@stadtdo.de	GRÜNE: 15 Sitze
Burgwall 14	44122	Dortmund	0231 500	stadtplanungsamt@dortmund.de	LINKE: 6 Sitze
Südwall 2 –4	44137	Dortmund	0231 5023948	wohnenundstadterneuerung@dortmund.de	AfD: 3 Sitze
Luisenstraße 11–13	44137	Dortmund	0231 500	sozialamt@dortmund.de	FDP: 2 Sitze
Friedensplatz 1	44135	Dortmund	0231 5024385	nschilff@stadtdo.de	PIRATEN: 2 Sitze
Friedensplatz 1	44135	Dortmund	0231 652310	carla.neumann-lieven@spd-luetgendortmund.org	NPD: 1 Sitz
Friedensplatz 1	44135	Dortmund	0231 579411	fraktion(at)cdu-dortmund.de	BÜRGERLISTE: 1 Sitz
Felheuerstraße 31	44319	Dortmund	0231 5630868	U.Wassmann(at)t-online.de	FBI: 1 Sitz
Königswall 8	44137	Dortmund	0231 121171	katja.bender@gruene-dortmund.de	DIE RECHTE: 1 Sitz
Königswall 8	44137	Dortmund	0231 4761141	i.reuter@dokom.net	
Friedensplatz 1	44135	Dortmund	0231 5027240	Utz.Kowalewski@dielinke-dortmund.de	
Friedensplatz 1	44135	Dortmund	0231 5027240	Fatma.Karacakurtoglu@dielinke-dortmund.de	
Friedensplatz 1	44135	Dortmund	0231 5027160	andreas.urbanek@afd-dortmund.de	
Friedensplatz 1	44135	Dortmund	0231 5027160	hgarbe@stadtdo.de	
Dellwiger Feld 34	44388	Dortmund	0231 7267122	rettstadt@fdp-dortmund.de	
Königswall 8	44137	Dortmund	0231 4761141	i.reuter@dokom.net	
Aplerbecker Marktplatz 21	44287	Dortmund	0231 5013331	bvst-aplerbeck@stadtdo.de	
Brackeler Hellweg 170	44309	Dortmund	0231 216976	mail@czierpka.de	
Augus-Wagner-Platz 2 –4	44339	Dortmund	0231 5013332	bvst-ewing@dortmund.de	
Hörder Bahnhofstraße 16	44263	Dortmund	0231 5013332	bvst-hoerde@dortmund.de	
Harkortstraße 58	44225	Dortmund	0231 5013331	bvst-hombbruch@dortmund.de	
Rahmer Straße 15	44369	Dortmund	0231 5013331	bvst-huckarde@dortmund.de	
Südwall 2 –4	44122	Dortmund	0231 5026330	innenstadtnord@dortmund.de	
Südwall 2 –4	44122	Dortmund	0231 5022905	innenstadttost@dortmund.de	
Südwall 2 –4	44122	Dortmund	0231 5022904	innenstadtwest@dortmund.de	
Limbecker Straße 31	44388	Dortmund	0231 5013332	bvst-luetgendortmund@dortmund.de	
Am Amtshaus 1	44359	Dortmund	0231 5013332	bvst-mengede@dortmund.de	
Gleiwitzstraße 277	44328	Dortmund	0231 5013331	bvst-scharnhorst@dortmund.de	
Krummacherstraße 33	47051	Duisburg	0203 929630	oberbuergemeister@stadt-duisburg.de	SPD: 35 Sitze
Rheinberger Ring 14a	47059	Duisburg	0203 2834095	m.osenger@t-online.de	CDU: 21 Sitze
Oskarstraße 6	47167	Duisburg	0203 2833990	volker.mosblech@bundestag.de	GRÜNE: 6 Sitze
Neuenhofstraße 25	47055	Duisburg	0172 6534956	erkankocalart-onlinede	LINKE: 6 Sitze
Friedrich-Albert-Lange-Platz 7	47051	Duisburg	0203 94000	stadtentwicklung@stadt-duisburg.de	HSV: 3 Sitze
Schwanenstraße 5 –7	47051	Duisburg	0203 94000	amt-fuer-soziales-und-wohnen@stadt-duisburg.de	JuDu/DAL: 3 Sitze
Weseler Straße 66	47169	Duisburg	0203 5444575	r.enzweiler@cdu-fraktion-duisburg.de	FDP: 2 Sitze
Krummacherstraße 33	47051	Duisburg	0203 23064	a.sagenschneider@stadt-duisburg.de	REP: 2 Sitze
Lösörter Straße 43	47137	Duisburg	0203 436775	bruno.sagurna@spd-duisburg.de	Fraktionslos: 6 Sitze
Weseler Straße 66	47169	Duisburg	0203 5444550	r.enzweiler@cdu-fraktion-duisburg.de	
In den Peschen 55	47228	Duisburg	0203 330039	hcleisse@arcor.de	
Palmstraße 5	47057	Duisburg	0203 375216	Martina.Ammann-Hilberath@lvr.de	
Schweizer Straße 17	47058	Duisburg	0203 2894775	info@hsv-duisburg.de	
Am Gorreshof 16	47199	Duisburg	02841 8855558	Stephan.Wedding@judu-dal.de	
Schachtstraße 56 d	47179	Duisburg	0203 2835711	g.salomon@stadt-duisburg.de	
Im Querschlag 18	47166	Duisburg	0203 2835225	bezirksbuergemeisterhamborn@stadt-duisburg.de	
Von-der-Mark-Straße 36	47137	Duisburg	0203 2837524	d.stuermann@stadt-duisburg.de	
Steigerstraße 14	47198	Duisburg	0203 2838780	h.paschmann@stadt-duisburg.de	
Sonnenwall 73 –75	47051	Duisburg	0203 332276	bza.mittestadt-duisburgde	
Bonertstraße 32	47239	Duisburg	02841 9310767	bezirksbuergemeisterin-rheinhausen@stadt-duisburg.de	
Lambarenestraße 31	47249	Duisburg	0203 9407491	vhaasper@arcor.de	
Marktplatz 1	40200	Düsseldorf	0211 8991	thomas.geisel@duesseldorf.de	CDU: 36,7 %
Poststraße 1	40213	Düsseldorf	0211 5770131	bmfriedrichconzen@duesseldorf.de	SPD: 29,3 %
Zollstraße 4	40213	Düsseldorf	0211 8993707	bmklaudiazepunkte@duesseldorf.de	GRÜNE: 13,8 %
Rathausufer 8	40213	Düsseldorf	0211 8927843	wolfgang.scheffler@duesseldorf.de	FDP: 7,0 %
Brinckmannstraße 5	40225	Düsseldorf	0211 8996702	planung@duesseldorf.de	LINKE: 5,2 %
Willi-Becker-Allee 8	40227	Düsseldorf	0211 8991	soziale-sicherung@duesseldorf.de	AfD: 3,0 %
Brinckmannstraße 5	40225	Düsseldorf	0211 8991	wohnungsamt@duesseldorf.de	FW: 1,2 %
Marktplatz 3	40213	Düsseldorf	0211 9385431	uwe.warnecke@gruene-duesseldorf.de	Sonst. 3,9 %
Marktplatz 3	40213	Düsseldorf	0211 8993168	cdu.ratsfraktion@duesseldorf.de	
Hainbuchenweg 11	40599	Düsseldorf	0211 7480904	klaus-dieter.lukaschewski@t-online.de	

	Institution	Funktion	Name	Partei	
Düsseldorf	SPD Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Markus Raub	SPD	
	SPD Ratsfraktion	Wohnungspolitischer Sprecher	Matthias Herz	SPD	
	Bündnis 90/Die Grünen Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Norbert Czerwinski	Bündnis 90/Die Grünen	
	Bündnis 90/Die Grünen Ratsfraktion	Wohnungspolitische Sprecherin	Antonia Frey	Bündnis 90/Die Grünen	
	FDP Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Manfred Neuenhaus	FDP	
	FDP Ratsfraktion	Sprecher für Heimat, Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung	Stephen Paul	FDP	
	Ratsfraktion DIE LINKE	Fraktionssprecher	Lutz Pfundner	DIE LINKE	
	Tierschutz FREIE WÄHLER Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzende	Chomicha El Fassi	Tierschutz FREIE WÄHLER	
	Tierschutz FREIE WÄHLER Ratsfraktion	Wohnungspolitischer Sprecher	Peter Ries	Tierschutz FREIE WÄHLER	
	Piratenpartei Deutschland Ratsfraktion	Ratsmitglied	Frank Grenda	Piratenpartei	
Stadt Düsseldorf	Bezirksbürgermeisterin Stadtbezirk 1		Marina Spillner	SPD	
	Bezirksbürgermeister Stadtbezirk 2		Dr. Uwe Wagner	SPD	
	Bezirksbürgermeister Stadtbezirk 3		Marko Siegesmund	SPD	
	Bezirksbürgermeister Stadtbezirk 4		Rolf Tups	CDU	
	Bezirksbürgermeister Stadtbezirk 5		Stefan Goliša	CDU	
	Bezirksbürgermeister Stadtbezirk 6		Ralf Thomas	SPD	
	Bezirksbürgermeister Stadtbezirk 7		Karsten Kunert	SPD	
	Bezirksbürgermeister Stadtbezirk 8		Wilhelm van Leyen	CDU	
	Bezirksbürgermeister Stadtbezirk 9		Karl-Heinz Graf	CDU	
	Bezirksbürgermeister Stadtbezirk 10		Uwe Sievers	SPD	
Essen	Oberbürgermeister		Thomas Kufen	CDU	
	Bürgermeister		Rudolf Jelinek	SPD	
	Bürgermeister		Franz-Josef Britz	CDU	
	Amt für Stadtplanung und Bauordnung	Amtsleiter	Ronald Graf		
	Amt für Soziales und Wohnen	Fachbereichsleiter	Hartmut Peltz		
	Stadtrat Essen   Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung	Mitglied	Hiltrud Schmutzler-Jäger		
	SPD Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Thomas Kutschaty, MdL	SPD	
	CDU Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Jörg Uhlenbruch	CDU	
	CDU Ratsfraktion	Sprecher im Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung	Uwe Kutzner	CDU	
	Bündnis 90/Die Grünen Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzende	Hiltrud Schmutzler-Jäger	Bündnis 90/Die Grünen	
Bündnis 90/Die Grünen Ratsfraktion	Bau- und verkehrspolitischer Sprecher		Ernst Potthoff	Bündnis 90/Die Grünen	
	Fraktionsvorsitzender		Jochen Backes	EBB	
	Fraktionsvorsitzender		Hans-Peter Schöneweiß	FDP	
	Fraktionsvorsitzende		Gabriele Giesecke	DIE LINKE	
	Wohnungspolitischer Sprecher		Wolfgang Freye	DIE LINKE	
	Bezirksbürgermeister Stadtbezirk 1		Frank Mußhoff	SPD	
	Bezirksbürgermeister Stadtbezirk 2		Gerhard Barnscheidt	SPD	
	Bezirksbürgermeister Stadtbezirk 3		Klaus Persch	SPD	
	Bezirksbürgermeister Stadtbezirk 4		Helmut Kehlbreier	SPD	
	Bezirksbürgermeister Stadtbezirk 5		Hans-Wilhelm Zwiehoff	SPD	
Stadt Essen	Bezirksbürgermeister Stadtbezirk 6		Michael Zühlke	SPD	
	Bezirksbürgermeister Stadtbezirk 7		Gerd Hampel	SPD	
	Bezirksbürgermeister Stadtbezirk 8		Manfred Kuhmichel	CDU	
	Bezirksbürgermeister Stadtbezirk 9		Dr. Michael Bonmann	CDU	
	Gelsenkirchen	Oberbürgermeister		Frank Baranowski	SPD
		Bürgermeisterin		Martina Rudowitz	SPD
		Bürgermeister		Werner Wöll	CDU
		Referatsleiter	Referat 61 – Stadtplanung	Clemens Arens	
		Referatsleiterin	Referat 50 – Soziales	Ina Geldermann	
		Fraktionsvorsitzender		Markus Töns	SPD
Fraktionsvorsitzender			Wolfgang Heinberg	CDU	
Wohnungspolitischer Sprecher			Sascha Kurth	CDU	
Fraktionsvorsitzender			Peter Tertocha	Bündnis 90/Die Grünen	
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss			Burkhard Willscheidt	Bündnis 90/Die Grünen	
Ratsfraktion DIE LINKE	Fraktionsvorsitzender		Martin Gatzemeier	DIE LINKE	
	Fraktionsvorsitzender		Martin Jansen	AFD	
	Sprecher Stadtentwicklungsausschuss		Norbert Emmerich	AFD	
	Vorsitzender		Wolfgang Heinberg		

Straße	PLZ	Ort	Telefon	E-Mail	Zusammensetzung Rat
Füsilierstraße 4	40476	Düsseldorf	0211 4543332	markus.raub@duesseldorf.de	
Füsilierstraße 1	40476	Düsseldorf	0211 320501	matthias.herz@landtag.nrw.de	
Gladbacher Straße 45	40219	Düsseldorf	0173 9119979	norbert.czerwinski@gruene-duesseldorf.de	
Marktplatz 3	40213	Düsseldorf	0170 7363690	antonia.frey@gruene-duesseldorf.de	
Marktplatz 3	40213	Düsseldorf	0211 8923123	manfred.neuenhaus@duesseldorf.de	
Platz des Landtags 1	40221	Düsseldorf	0211 8844425	stephen.paul@landtag.nrw.de	
Harffstraße 62	40591	Düsseldorf	0221 7370662	lutz.pfundner@linksfraktion-duesseldorf.de	
Luegallee 65	40545	Düsseldorf	0211 8992981	tierschutz-fw.ratsgruppe@duesseldorf.de	
Jakob-Kneip-Straße 74	40595	Düsseldorf	0176 34557057	ihr.bezirksvertreter@gmail.com	
Marktplatz 2	40213	Düsseldorf	01575 4094330	frank.grenda [at] duesseldorf.de	
Feldstraße 61	40479	Düsseldorf	0173 5101991	marina.spillner@duesseldorf.de	
Sohnstraße 60	40237	Düsseldorf	0179 5095463	wagner@duesseltal.de	
Fürstenplatz 4	40215	Düsseldorf	0173 7022056	marko.siegesmund@duesseldorf.de	
Luegallee 65	40545	Düsseldorf	0211 8993010	rtups@tups-tups.com	
Nagelsweg 23	40474	Düsseldorf	0172 7950743	info@golissa.com	
Ludwig-Beck-Straße 12	40470	Düsseldorf	0174 2873593	mr.thomas@web.de	
Morsbachweg 29	40625	Düsseldorf	0170 5450060	k.kunert@ish.de	
Am Schwalbenberg 2	40627	Düsseldorf	0160 93891157	gervl@t-online.de	
Angerstraße 27 a	40593	Düsseldorf	0211 8997118	karlheinz.graf@duesseldorf.de	
Hans-Christoph-Seebohm-Straße 44	40595	Düsseldorf	0211 709632	sievers.mimi@t-online.de	
Rathaus Porscheplatz	45121	Essen	0201 8888000	oberbuergemeister@essen.de	SPD: 31 Sitze
Porscheplatz 1	45121	Essen	0201 8888090	ingrid.gessen@bm.essen.de	CDU: 28 Sitze
Rathaus, Porscheplatz	45121	Essen	0201 8888080	britz@essen.de	GRÜNE: 10 Sitze
Lindenallee 10	45127	Essen	0201 8861000	stadtplanung-bauordnung@essen.de	DIE LINKE: 5 Sitze
Steubenstraße 53	45138	Essen	0201 8850000	Hartmut.Peltz@sozialamt.essen.de	EBB: 4 Sitze
Kopstadtplatz 13	45127	Essen	0201 247640	hille.schmutzler@t-online.de	FDP: 3 Sitze
Severinstraße 44	45127	Essen	0201 82 02 30	thomas.kutschaty@landtag.nrw.de	AfD: 3 Sitze
Eduard-Lucas-Straße 54	45131	Essen	0201 745782	joerg.uhlenbruch@cdu-fraktion-essen.de	PIRATEN: 2 Sitze
Palmbuschweg 72	45326	Essen	0201 1226549	uwe.kutzner@innogy.com	PRO NRW: 2 Sitze
Kopstadtplatz 13	45127	Essen	0201 247640	hille.schmutzler@t-online.de	NPD: 1 Sitz
Wattenscheider Straße 78	45307	Essen	0201 5980829	ejpotthoff@aol.com	DIE PARTEI: 1 Sitz
Sundernholz 129	45135	Essen	0201 45869658	mail@jochen-backes.de	
Weubelshof 26	45257	Essen	0201 484714	H.P.Schoeneweiss@FDP-Fraktion-Essen.de	
Severinstraße 1	45127	Essen	0163 7358031	g.giesecke@linksfraktion-essen.de	
Severinstraße 1	45127	Essen	0163 7358030	w.freye@web.de	
Feldhauskamp 52	45138	Essen	0201 89087400	frank.musshoff@spd-osthuttrop.de	
Von-Bodenhausen-Weg 23	45133	Essen	0201 444700	Gerd.Barnscheidt@nullt-online.de	
Heerenstraße 13	45145	Essen	0201 45877442	klaus.persch@arcor.de	
Oberhauser Straße 135	45359	Essen	0201 687373	hkehlbr@nullgmail.com	
Bückmannshof 28	45326	Essen	0170 9107904	j.garnitz@garnitz-bedachungen.de	
An der Blumenwiese 17	45141	Essen	0201 327692	frank@sds-id.de	
Bläulingweg 4	45279	Essen	0177 2927760	gerd.hampel@nullspd-kray.de	
Worringstraße 28	45289	Essen	0201 57402	manfred.kuhmichel@gmx.de	
Brachtstraße 28	45133	Essen	0201 421896	info@flora-apotheke-essen.de	
Ebertstraße 11	45879	Gelsenkirchen	0209 1692190	oberbuergemeister@gelsenkirchen.de	SPD: 50,2%
Ebertstraße 11	45879	Gelsenkirchen	0209 13 86 32	martina.rudowitz@spd-gelsenkirchen.de	CDU: 21,0%
Lilienthalstraße 11	45883	Gelsenkirchen	0209 1733360	wwoell@gelsennet.de	GRÜNE: 5,9%
Goldbergstraße 12	45894	Gelsenkirchen	0209 1694740	referat.stadtplanung@gelsenkirchen.de	AfD: 5,0%
Vattmannstraße 2–8	45879	Gelsenkirchen	0209 1690	Referat.Soziales@gelsenkirchen.de	LINKE: 4,7%
Gabelsbergerstraße 15	45879	Gelsenkirchen	0209 145758	markus.toens@bundestag.de	PRO NRW: 4,0%
Nordsternstraße 12	45899	Gelsenkirchen	0209 76151	wolfgangheinberg@gmx.de	WIN: 3,3%
Munckelstraße 15	45879	Gelsenkirchen	0209 9132890	mail@saschakurth.net	FDP: 2,0%
Ebertstraße 28	45879	Gelsenkirchen	0209 201171	peter.tertocha@gruene-gelsenkirchen.de	Sonst. 3,9%
Ebertstraße 28	45879	Gelsenkirchen	0209 201171	burkhard.wuellscheidt@gruene-gelsenkirchen.de	
Eberststraße 11	45879	Gelsenkirchen	0209 1692497	linksfraktion@linksfraktion-gelsenkirchen.de	
Kurt-Schumacher Straße 54	45881	Gelsenkirchen	0177 2143901	info@afd-gelsenkirchen.de	
Kurt-Schumacher Straße 55	45882	Gelsenkirchen	0177 2143901	info@afd-gelsenkirchen.de	
Nordsternstraße 12	45899	Gelsenkirchen	0209 76151	wolfgangheinberg@gmx.de	

	Institution	Funktion	Name	Partei	
Gelsenkirchen	Stadt Gelsenkirchen	Bezirksbürgermeister Gelsenkirchen Nord	Thomas Klasmann	SPD	
	Stadt Gelsenkirchen	Bezirksbürgermeister Gelsenkirchen West	Joachim Gill	SPD	
	Stadt Gelsenkirchen	Bezirksbürgermeister Gelsenkirchen Ost	Wilfried Heidl	SPD	
	Stadt Gelsenkirchen	Bezirksbürgermeisterin Gelsenkirchen Mitte	Marion Thielert	SPD	
	Stadt Gelsenkirchen	Bezirksbürgermeister Gelsenkirchen Süd	Michael Thomas Fath	SPD	
Köln	Stadt Köln	Oberbürgermeisterin	Henriette Reker	Parteilos	
	Stadt Köln	Bürgermeisterin	Elfi Scho-Antwerpes	SPD	
	Stadt Köln	Bürgermeister	Hans-Werner Bartsch	CDU	
	Stadt Köln	Bürgermeister	Andreas Wolter	Bündnis 90/ Die Grünen	
	Stadt Köln	Bürgermeister	Dr. Ralf Heinen	SPD	
	Stadtplanungsamt	Amtsleiterin	Anne Luise Müller		
	Amt für Wohnungswesen   Fachstelle Wohnen	Amtsleiter	Josef Ludwig		
	Amt für Soziales und Senioren	Amtsleiter	Stephan Santelmann		
	Stadtrat Köln   Stadtentwicklungsausschuss	Vorsitzender	Niklas Kienitz		
	SPD Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Christian Joisten	SPD	
	SPD Ratsfraktion	Sprecher	Michael Frenzel	SPD	
	CDU Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Bernd Petelkau	CDU	
	CDU Ratsfraktion	Wohnungspolitische Sprecherin	Anne Henk-Hollstein	CDU	
	Bündnis 90/ Die Grünen Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzende	Kirsten Jahn	Bündnis 90/ Die Grünen	
	Ratsfraktion DIE LINKE	Fraktionsvorsitzender	Jörg Detjen	DIE LINKE	
	FDP Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender und Stadtentwicklungspolitischer Sprecher	Ralph Sterck	FDP	
	AfD Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Stephan Boyens	AFD	
	Stadt Köln	Bezirksbürgermeister Chorweiler	Reinhard Zöllner	CDU	
	Stadt Köln	Bezirksbürgermeister Ehrenfeld	Josef Wirges	SPD	
	Stadt Köln	Bezirksbürgermeister Innenstadt	Andreas Hupke	Bündnis 90/ Die Grünen	
	Stadt Köln	Bezirksbürgermeister Kalk	Marco Pagano	SPD	
	Stadt Köln	Bezirksbürgermeisterin Lindenthal	Helga Blömer-Frerker	CDU	
	Stadt Köln	Bezirksbürgermeister Mülheim	Norbert Fuchs	SPD	
	Stadt Köln	Bezirksbürgermeister Nippes	Bernd Schöblier	SPD	
	Stadt Köln	Bezirksbürgermeister Porz	Henk van Benthem	CDU	
	Stadt Köln	Bezirksbürgermeister Rodenkirchen	Mike Homann	SPD	
	Münster	Stadt Münster	Oberbürgermeister	Markus Lewe	CDU
		Stadt Münster	Bürgermeisterin	Wendela-Beate Vilhjalmsson	SPD
		Stadt Münster	Bürgermeisterin	Karin Reismann	CDU
		Bündnis 90/Die Grünen	Bürgermeister	Gerhard Joksch	Bündnis 90/ Die Grünen
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung			Christian Schowe		
Sozialamt		Amtsleiterin	Dagmar Arnkens-Homann		
Stadtrat Münster   Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen		Fraktionsvorsitzender	Jörn Möltgen		
CDU Ratsfraktion		Fraktionsvorsitzender	Steffen Weber	CDU	
CDU Ratsfraktion		1. Stellv. Vorsitzender	Robert von Olberg	CDU	
SPD Ratsfraktion		Fraktionsvorsitzender	Dr. Michael Jung	SPD	
Bündnis 90/ Die Grünen Ratsfraktion		Fraktionsvorsitzender	Otto Reiners	Bündnis 90/ Die Grünen	
Bündnis 90/ Die Grünen Ratsfraktion		Wohnungspolitische Sprecherin	Dr. Rita Stein-Redent	Bündnis 90/ Die Grünen	
FDP Ratsfraktion		Fraktionsvorsitzende	Carola Möllemann-Appelhoff	FDP	
FDP Ratsfraktion		Wohnungspolitischer Sprecher	Jürgen Reuter	fdP	
Ratsfraktion DIE LINKE		Fraktionsvorsitzender und Wohnungspolitischer Sprecher	Rüdiger Sagel	DIE LINKE	
Bündnis 90/Die Grünen		Bezirksbürgermeister Münster-Mitte	Peter Fischer-Baumeister	Bündnis 90/ Die Grünen	
Stadt Münster		Bezirksbürgermeister Münster-Nord	Manfred Igelbrink	SPD	
Stadt Münster		Bezirksbürgermeisterin Münster-Ost	Martina Klimek	CDU	
Stadt Münster		Bezirksbürgermeister Münster Südost	Rolf-Dieter Schönlaue	SPD	
Stadt Münster		Bezirksbürgermeister Münster-Hiltrup	Joachim Schmidt	CDU	
Stadt Münster	Bezirksbürgermeister Münster West	Stephan Brinktrine	SPD		
Wuppertal	Stadt Wuppertal	Oberbürgermeister	Andreas Mucke	SPD	
	Amt für Stadtentwicklung und Städtebau	Ressortleiter	Rüdiger Bleck		
	Sozialamt	Ansprechpartner	Michael Lehnen		
	Stadt Wuppertal   Fachbereich Bauen und Wohnen	Ansprechpartnerin	Kerstin Becker	Bauen und Wohnen	
	CDU Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Michael Müller	CDU	
	SPD Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender und Wohnungspolitischer Sprecher	Klaus Jürgen Reese	SPD	

Straße	PLZ	Ort	Telefon	E-Mail	Zusammensetzung Rat
Gabelsbergerstraße 15	45879	Gelsenkirchen	0209 179910	thomas.klasmann@spd-gelsenkirchen.de	
Gabelsbergerstraße 15	45879	Gelsenkirchen	0209 179910	joachim.gill@spd-gelsenkirchen.de	
Gabelsbergerstraße 15	45879	Gelsenkirchen	0209 179910	wilfried.heidl@spd-gelsenkirchen.de	
Gabelsbergerstraße 15	45879	Gelsenkirchen	0209 179910	marion.thielert@spd-gelsenkirchen.de	
Gabelsbergerstraße 15	45879	Gelsenkirchen	0209 179910	thomas.fath@spd-gelsenkirchen.de	
Historisches Rathaus	50667	Köln	0221 2210	oberbuergemeisterin@stadt-koeln.de	SPD: 29,4 %
Historisches Rathaus	50667	Köln	0221 22122032	elfi.scho-Antwerpes@stadt-koeln.de	CDU: 27,2 %
Historisches Rathaus	50667	Köln	0221 22130072	Hans-Werner.Bartsch@stadt-koeln.de	GRÜNE: 19,5 %
Historisches Rathaus	50667	Köln	0221 22126062	Andreas.Wolter@stadt-koeln.de	LINKE: 7,0 %
Historisches Rathaus	50667	Köln	0221 22130502	ralf.heinen1@stadt-koeln.de	FDP: 5,1 %
Willy-Brandt-Platz 2	50679	Köln	0221 22125723	stadtplanungsamt@stadt-koeln.de	AfD: 3,6 %
Ottmar-Pohl-Platz 1	51103	Köln	0221 22124987	wohnungsamt@stadt-koeln.de	PRO K: 2,6 %
Ottmar-Pohl-Platz 1	51103	Köln	0221 2210	sozialamt@stadt-koeln.de	PIRATEN: 2,1 %
Rathaus – Spanischer Bau	50667	Köln	0221 22123148	info@niklas-kienitz.de	Sonst: 3,5 %
SPD-Fraktion – Rathaus	50667	Köln	0221 22125961	spd-fraktion@stadt-koeln.de	
SPD-Fraktion – Rathaus	50667	Köln	0221 22125961	spd-fraktion@stadt-koeln.de	
CDU-Fraktion – Rathaus	50667	Köln	0221 22125975	cdu-fraktion@stadt-koeln.de	
Rheinbergstraße 72	51143	Köln	0221 220387282	henk-hollstein@cduplus.de	
Bündnis 90/Die Grünen – Rathaus	50667	Köln	0221 22125919	gruene-fraktion@stadt-koeln.de	
Rathaus Span. Bau	50667	Köln	0221 22127840	joerg.detjen@stadt-koeln.de	
FDP-Fraktion – Rathaus	50667	Köln	0221 22123830	fdp-fraktion@stadt-koeln.de	
AfD – Rathaus (Haus Neuerburg)	50667	Köln	0221 22125396	boyens@afd.koeln	
Pariser Platz 1	50765	Köln	0221 22196300	reinhard.zoellner@stadt-koeln.de	
Venloer Straße 419 – 421	50825	Köln	0221 22194300	josef.wirges@stadt-koeln.de	
Ludwigstraße 8	50667	Köln	0221 22191300	bezirksbuergemeister.hupke@stadt-koeln.de	
Kalker Hauptstraße 247 – 273	51103	Köln	0221 22198301	marco.pagano@stadt-koeln.de	
Aachener Str 220	50931	Köln	0221 93300	helga.bloemer-frerker@stadt-koeln.de	
Wiener Platz 2 a	51065	Köln	0221 22199300	norbert.fuchs@stadt-koeln.de	
Neusser Straße 450	50733	Köln	0221 22195300	bernd.schoessler@stadt-koeln.de	
Friedrich-Ebert-Ufer 64 – 70	50667	Köln	0221 22197300	henk.vanbenthem@stadt-koeln.de	
Hauptstraße 85	50996	Köln	0221 22192300	mike.homann@stadt-koeln.de	
Klemensstraße 10	48143	Münster	0251 4926001	buero-obm@stadt-muenster.de	CDU: 35,2 %
Stadthaus I	48127	Münster	0251 4926010	vilhjalmsso@stadt-muenster.de	SPD: 27,0 %
An den Mühlen 9 a	48151	Münster	0251 4926008	reismann@stadt-muenster.de	GRÜNE: 20,1 %
Zumsandstraße 31	48145	Münster	0251 4926006	jokscho@stadt-muenster.de	FDP: 5,9 %
Albersloher Weg 33	48155	Münster	0251 4926101	stadtplanung@stadt-muenster.de	LINKE: 5,0 %
Hafenstraße 8	48153	Münster	0251 4925001	sozialamt@stadt-muenster.de	PIRATEN: 2,1 %
Wasserweg 193	48149	Münster	0251 4926101	moeltgen@muenster.de	ÖDP: 1,2 %
Ottmarsbocholder Straße 117 b	48163	Münster	0251 418430	weber@cdu-ms.de	Sonst: 0,9 %
Sentmaringer Weg 118	48151	Münster	0178 7493628	v.olberg@muenster.de	
Gereonstraße 29	48145	Münster	0251 45314	jung@spd-muenster.de	
Georgstraße 6	48153	Münster	0251 5915411	reiners@gruene-muenster.de	
Klausener Straße 12	48151	Münster	0251 925574	stein-redent@gruene-muenster.de	
Coesfeldweg 59	48161	Münster	0251 868282	moellemann-appelhoff@fdp-ms.de	
Johanne-Walhorn-Weg 19	48147	Münster	0251 5913875	reuter@fdp-ms.de	
Achtermannstraße 19	48143	Münster	0171 9728860	sanjuro@gmx.info	
Langemarckstraße 33	48147	Münster	0251 39995438	fischer-baumeister@gruene-muenster.de	
Kristiansandstraße 15	48159	Münster	0231 943241205	Manfred.Igelbrink@kvwl.de	
Krüsbrede 29	48157	Münster	0251 329863	MartinaKlimek@web.de	
Heeremannsweg 22	48167	Münster	0251 1355868	rolf-schoe@t-online.de	
Kardinalstraße 52	48165	Münster	0172 2932566	joachim.Schmidt@johanniter.de	
Pantaleonplatz 7	48161	Münster	02533 930332	stephan.brinktrine@vodafone.de	
Johannes-Rau-Platz 1	42275	Wuppertal	0202 5636341	oberbuergemeister@stadt.wuppertal.de	SPD: 30,0 %
Johannes-Rau-Platz 1	42275	Wuppertal	0202 5636247	Ruediger.Bleck@stadt.wuppertal.de	CDU: 29,1 %
Johannes-Rau-Platz 1	42275	Wuppertal	0202 5632015	sozialamt@stadt.wuppertal.de	GRÜNE: 14,9 %
Johannes-Rau-Platz 1	42275	Wuppertal	0202 5635373	kerstin.becker@stadt.wuppertal.de	LINKE: 8,1 %
Pestalozzistraße 6	42117	Wuppertal	0202 5636074	michael.mueller@cdu-fraktion-wuppertal.de	FDP: 5,5 %
Wittener Straße 39	42277	Wuppertal	0202 666524	reese@spd-rrd.de	WfW: 4,7 %

	Institution	Funktion	Name	Partei
Wuppertal	Bündnis 90/ Die Grünen Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Anja Liebert	Bündnis 90/ Die Grünen
	FDP Ratsfraktion	Fraktionsvorsitzender	Alexander Schmidt	FDP
	Ratsfraktion DIE LINKE	Fraktionsvorsitzender	Gerd-Peter Zielezinski	DIE LINKE
	Stadt Wuppertal	Bezirksbürgermeisterin Oberbarmen	Christel Simon	CDU
	Stadt Wuppertal	Bezirksbürgermeister Heckinghausen	Christoph Brüssermann	CDU
	Stadt Wuppertal	Bezirksbürgermeister Barmen	Hans-Hermann Lücke	CDU
	Stadt Wuppertal	Bezirksbürgermeisterin Elberfeld-West	Ingelore Ockel	CDU
	Stadt Wuppertal	Bezirksbürgermeisterin Uellendahl-Katernberg	Gabriela Ebert	SPD
	Stadt Wuppertal	Bezirksbürgermeister Vohwinkel	Heiner Fragemann	SPD
	Stadt Wuppertal	Bezirksbürgermeister Cronenberg	Ursula Abé	SPD
	Stadt Wuppertal	Bezirksbürgermeister Langerfeld-Beyenburg	Eberhard Hasenclever	SPD
	Stadt Wuppertal	Bezirksbürgermeister Ronsdorf	Harald Scheuermann-Giskes	SPD
Stadt Wuppertal	Bezirksbürgermeister Elberfeld	Hans Jürgen Vitenius	SPD	

Straße	PLZ	Ort	Telefon	E-Mail	Zusammensetzung Rat
Johannes-Rau-Platz 1	42275	Wuppertal	0202 43 31 72	Anja.Liebert@gruene-wuppertal.de	PRO NRW: 2,5 %
Mühle 28	42369	Wuppertal	0202 4603258	schmidt@fdp-wuppertal.de	AfD: 2,4%
Hardtstraße 92	42107	Wuppertal	0202 442078	Gzielezinski@aol.com	Sonst.: 2,8%
Johannes-Rau-Platz 1	42275	Wuppertal	0202 663046	christel.simon@cdu-wuppertal.de	
Johannes-Rau-Platz 1	42275	Wuppertal	0202 596310	bruessermann@cdu-wuppertal.de	
Johannes-Rau-Platz 1	42275	Wuppertal	0202 89015124	luecke@cdu-wuppertal.de	
Marktstraße 21	42369	Wuppertal	0170 290664	ockel-wupperta@lt-online.de	
Vogelsangstraße 77	42109	Wuppertal	0202 4883105	ebertgabriela@web.de	
Erich-Lawatsch-Weg 14	42327	Wuppertal	0202 273034	hfragemann@aol.com	
Hahnerberger Straße 9	42349	Wuppertal	0202 400966	hans-peter-abe@versanet.de	
Johannes-Rau-Platz 1	42275	Wuppertal	0202 601344	e-hasenclever@t-online.de	
Monschastr. 33	42369	Wuppertal	0202 4660530	ronsdorf@t-online.de	
Rubensstraße 4	42329	Wuppertal	0202 427639	juergen@vitenius.de	

---

# QUELLENVERZEICHNIS

- o Bundesagentur für Arbeit
- o CBRE GmbH
- o empirica-systeme GmbH
- o IDN Immodaten
- o IT NRW, Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik: Hochschulen in Nordrhein-Westfalen, Ergebnisse der Hochschulstatistik – Ausgabe 2017
- o IT NRW, Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik: Pressemitteilung „Neue Broschüre ‚Hochschulen in NRW‘ bietet einen informativen Überblick über das Hochschulwesen in Nordrhein-Westfalen“ vom 12. Dezember 2017
- o IT NRW, Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik: Statistische Analysen und Studien, Band 84, Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040/2060
- o IT NRW, Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik: Wanderungen
- o Land NRW: Pressemitteilung „Erneuter Anstieg der Existenzgründungen in Nordrhein-Westfalen“ vom 15. Mai 2018
- o Land NRW: Pressemitteilung „418 Millionen Euro für Universitätsklinik Aachen“ vom 24. Mai 2016
- o Landesdatenbank NRW
- o Michael Bauer Research GmbH
- o PM HSH Nordbank finanziert Grundstücksankauf in Düsseldorf für Brack Capital
- o Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Neue Kölner Statistik Ausgabe 1/2018
- o Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen
- o Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen: Pressemitteilung Nr. 97/17 vom 20. April 2017
- o Statistisches Bundesamt Deutschland
- o Statistisches Bundesamt Deutschland, Fachserie 11 Reihe 4.1 – Wintersemester 2017/2018

## WEBSEITEN

- o [www.land.nrw/de/pressemitteilung/erneuter-anstieg-der-existenzgruendungen-nordrhein-westfalen](http://www.land.nrw/de/pressemitteilung/erneuter-anstieg-der-existenzgruendungen-nordrhein-westfalen)
- o [www.mhkgb.nrw/Bau/bauaufsicht/Barrierefreies-Wohnen/index.php](http://www.mhkgb.nrw/Bau/bauaufsicht/Barrierefreies-Wohnen/index.php)
- o [www.mkw.nrw/studium/informieren/hochschulkarte-nrw](http://www.mkw.nrw/studium/informieren/hochschulkarte-nrw)
- o [www.wirtschaft.nrw/wirtschaft-nrw](http://www.wirtschaft.nrw/wirtschaft-nrw)
- o [www.wirtschaft.nrw/wirtschaft-nrw](http://www.wirtschaft.nrw/wirtschaft-nrw)

## AACHEN

- o [www.aachen.de/DE/stadt\\_buerger/planen\\_bauen/stadtentwicklung/stadtviertel/richtericher\\_dell/Buergerinfo-Richtericher-Dell.pdf](http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/planen_bauen/stadtentwicklung/stadtviertel/richtericher_dell/Buergerinfo-Richtericher-Dell.pdf)
- o [www.rwth-aachen.de/cms/root/Wirtschaft/~ekt/Campusprojekt](http://www.rwth-aachen.de/cms/root/Wirtschaft/~ekt/Campusprojekt)
- o [www.lebendiges-aachen.de/modules.php?name=News&file=article&sid=14480](http://www.lebendiges-aachen.de/modules.php?name=News&file=article&sid=14480)
- o [www.rwth-campus.com/konzept](http://www.rwth-campus.com/konzept)

## BIELEFELD

- o [www.campus-bielefeld.de](http://www.campus-bielefeld.de)
- o [www.bielefeld.de/de/pbw/mup/kon](http://www.bielefeld.de/de/pbw/mup/kon)
- o [www.bielefeld-marketing.de/pressemeldung/ideenlabor-wissenswerkstadt-bielefeld](http://www.bielefeld-marketing.de/pressemeldung/ideenlabor-wissenswerkstadt-bielefeld)

## BOCHUM

- o [www.dpdhl.com/de/presse/pressemitteilungen/2017/dhl\\_setzt\\_spatenstich\\_paketzentrum\\_bochum.html](http://www.dpdhl.com/de/presse/pressemitteilungen/2017/dhl_setzt_spatenstich_paketzentrum_bochum.html)
- o [www.bochum.de/C125708500379A31/CurrentBaseLink/W2AY8CJE527BOCMDE](http://www.bochum.de/C125708500379A31/CurrentBaseLink/W2AY8CJE527BOCMDE)
- o [www.bochum.de/C125708500379A31/Print/W2AY8CGF342BOCMDE](http://www.bochum.de/C125708500379A31/Print/W2AY8CGF342BOCMDE)
- o [www.bochum.de/C125708500379A31/vwContentByKey/W2AQR73705BOCMDE](http://www.bochum.de/C125708500379A31/vwContentByKey/W2AQR73705BOCMDE)
- o [www.bochum.de/C125708500379A31/vwContentByKey/W2AS2FKB951BOCMDE](http://www.bochum.de/C125708500379A31/vwContentByKey/W2AS2FKB951BOCMDE)
- o [www.bochum.de/C125708500379A31/vwContentByKey/W2ASWE2F328BOCMDE](http://www.bochum.de/C125708500379A31/vwContentByKey/W2ASWE2F328BOCMDE)
- o [www.bochum.de/C125708500379A31/vwContentByKey/W2ATCL56445BOCMDE](http://www.bochum.de/C125708500379A31/vwContentByKey/W2ATCL56445BOCMDE)
- o [www.bochum.de/C125708500379A31/vwContentByKey/W2AWZ9JS065BOCMDE](http://www.bochum.de/C125708500379A31/vwContentByKey/W2AWZ9JS065BOCMDE)

## BONN

- o [www.diedeveloper.de/grundstein-fuer-urban-soul-gelegt-das-neue-tor-zur-bonner-innenstadt](http://www.diedeveloper.de/grundstein-fuer-urban-soul-gelegt-das-neue-tor-zur-bonner-innenstadt)
- o [www.art-invest.de/2018/01/17/art-invest-und-kai-panitzki-gruenden-venture-capital-gesellschaft-bitstone-capital-2](http://www.art-invest.de/2018/01/17/art-invest-und-kai-panitzki-gruenden-venture-capital-gesellschaft-bitstone-capital-2)
- o [www.bonn.de/rat\\_verwaltung\\_buergerdienste/presseportal/pressemitteilungen/36135/index.html](http://www.bonn.de/rat_verwaltung_buergerdienste/presseportal/pressemitteilungen/36135/index.html)

- [www.bonn.de/rat\\_verwaltung\\_buergerdienste/presseportal/pressemitteilungen/36413/index.html?lang=de](http://www.bonn.de/rat_verwaltung_buergerdienste/presseportal/pressemitteilungen/36413/index.html?lang=de)
- [www.bonn.de/umwelt\\_gesundheit\\_planen\\_bauen\\_wohnen/stadtplanung/staedtebau/19187/index.html?lang=de](http://www.bonn.de/umwelt_gesundheit_planen_bauen_wohnen/stadtplanung/staedtebau/19187/index.html?lang=de)
- [www.stadtbonn.de/rat\\_verwaltung\\_buergerdienste/presseportal/pressemitteilungen/36412/index.html](http://www.stadtbonn.de/rat_verwaltung_buergerdienste/presseportal/pressemitteilungen/36412/index.html)
- [www.ville.pandion.de](http://www.ville.pandion.de)
- [www.bonava.de/immobilien/bonn/beuel/wohnung-kaufen-stadtter](http://www.bonava.de/immobilien/bonn/beuel/wohnung-kaufen-stadtter)
- [www.bonn.de/rat\\_verwaltung\\_buergerdienste/presseportal/pressemitteilungen/34759/index.html](http://www.bonn.de/rat_verwaltung_buergerdienste/presseportal/pressemitteilungen/34759/index.html)

#### DORTMUND

- [www.revitalis-ag.de/files/2017-01-25\\_revitalis\\_plant\\_570\\_neue\\_wohnungen\\_im\\_dortmunder\\_kreuzviertel.pdf](http://www.revitalis-ag.de/files/2017-01-25_revitalis_plant_570_neue_wohnungen_im_dortmunder_kreuzviertel.pdf)
- [www.dortmund.de/de/leben\\_in\\_dortmund/nachrichtenportal/alle\\_nachrichten/nachricht.jsp?nid=466122](http://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/nachrichtenportal/alle_nachrichten/nachricht.jsp?nid=466122)
- [www.dortmund.de/de/leben\\_in\\_dortmund/nachrichtenportal/alle\\_nachrichten/nachricht.jsp?nid=511942](http://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/nachrichtenportal/alle_nachrichten/nachricht.jsp?nid=511942)
- [www.dortmund.de/de/leben\\_in\\_dortmund/nachrichtenportal/alle\\_nachrichten/nachricht.jsp?nid=518042](http://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/nachrichtenportal/alle_nachrichten/nachricht.jsp?nid=518042)
- [www.dortmund.de/de/leben\\_in\\_dortmund/nachrichtenportal/alle\\_nachrichten/nachricht.jsp?nid=520332](http://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/nachrichtenportal/alle_nachrichten/nachricht.jsp?nid=520332)
- [www.dortmund.de/de/leben\\_in\\_dortmund/nachrichtenportal/alle\\_nachrichten/nachricht.jsp?nid=522089](http://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/nachrichtenportal/alle_nachrichten/nachricht.jsp?nid=522089)
- [www.dortmund.de/de/leben\\_in\\_dortmund/nachrichtenportal/alle\\_nachrichten/nachricht.jsp?nid=524291](http://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/nachrichtenportal/alle_nachrichten/nachricht.jsp?nid=524291)
- [www.dortmund.de/de/leben\\_in\\_dortmund/nachrichtenportal/alle\\_nachrichten/nachricht.jsp?nid=524309](http://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/nachrichtenportal/alle_nachrichten/nachricht.jsp?nid=524309)
- [www.dortmund.de/de/leben\\_in\\_dortmund/nachrichtenportal/alle\\_nachrichten/nachricht.jsp?nid=524621](http://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/nachrichtenportal/alle_nachrichten/nachricht.jsp?nid=524621)
- [www.dortmund.de/de/leben\\_in\\_dortmund/nachrichtenportal/alle\\_nachrichten/nachricht.jsp?nid=528710](http://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/nachrichtenportal/alle_nachrichten/nachricht.jsp?nid=528710)
- [www.dortmund.de/de/leben\\_in\\_dortmund/umwelt/smart\\_city\\_dortmund/nachrichten\\_smartcity/detailseiten.jsp?nid=526978](http://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/umwelt/smart_city_dortmund/nachrichten_smartcity/detailseiten.jsp?nid=526978)

#### DUISBURG

- [www.duo-marientor.de](http://www.duo-marientor.de)
- [www.mercatorviertel.de](http://www.mercatorviertel.de)
- [www.duisburg.de/guiapplications/newsdesk/publications/Stadt\\_Duisburg/10201010000060314.php](http://www.duisburg.de/guiapplications/newsdesk/publications/Stadt_Duisburg/10201010000060314.php)
- [www.uni-due.de/2017-08-04-erweiterung-wedau](http://www.uni-due.de/2017-08-04-erweiterung-wedau)
- [www2.duisburg.de/micro2/du2027/medien/bindata/Anlage\\_10\\_FNP-Vorentwurf\\_Begruendung.pdf, S. 54](http://www2.duisburg.de/micro2/du2027/medien/bindata/Anlage_10_FNP-Vorentwurf_Begruendung.pdf, S. 54)
- [www2.duisburg.de/micro2/pbv/planen/staedtebauliche\\_projekte/102010100000291188.php](http://www2.duisburg.de/micro2/pbv/planen/staedtebauliche_projekte/102010100000291188.php)
- [www2.duisburg.de/micro2/pbv/planen/staedtebauliche\\_projekte/102010100000506499.php](http://www2.duisburg.de/micro2/pbv/planen/staedtebauliche_projekte/102010100000506499.php)
- [www2.duisburg.de/micro2/pbv/planen/staedtebauliche\\_projekte/102010100000529669.php](http://www2.duisburg.de/micro2/pbv/planen/staedtebauliche_projekte/102010100000529669.php)
- [www2.duisburg.de/micro2/pbv/planen/staedtebauliche\\_projekte/102010100000531284.php](http://www2.duisburg.de/micro2/pbv/planen/staedtebauliche_projekte/102010100000531284.php)

#### DÜSSELDORF

- [www.bauwens.de/nc/development/projekte/detail/name/wohnquartier-vierzig-549-duesseldorf](http://www.bauwens.de/nc/development/projekte/detail/name/wohnquartier-vierzig-549-duesseldorf)
- [www.ingenhovenarchitects.com/projekte/weitere-projekte/koe-bogen-2-duesseldorf-de-de/description](http://www.ingenhovenarchitects.com/projekte/weitere-projekte/koe-bogen-2-duesseldorf-de-de/description)
- [www.bahnblogstelle.net/2017/03/27/neugestaltung-des-duesseldorfer-hauptbahnhofs-stadt-und-db-unterzeichnen-rahmenvereinbarung](http://www.bahnblogstelle.net/2017/03/27/neugestaltung-des-duesseldorfer-hauptbahnhofs-stadt-und-db-unterzeichnen-rahmenvereinbarung)
- [www.duesseldorf.de/aktuelles/news/detailansicht/newsdetail/neugestaltung-konrad-adenauer-platz-ausstellung-der-wettbewerbsergebnisse-im-rathaus-1.html](http://www.duesseldorf.de/aktuelles/news/detailansicht/newsdetail/neugestaltung-konrad-adenauer-platz-ausstellung-der-wettbewerbsergebnisse-im-rathaus-1.html)
- [www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt12/statistik/stadtforschung/download/stadtbezirke/Duesseldorf\\_kompakt.pdf](http://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt12/statistik/stadtforschung/download/stadtbezirke/Duesseldorf_kompakt.pdf)
- [www.duesseldorf.de/medienportal/presdienst-einzelansicht/pld/wohnen-am-wasser-auf-dem-gelaende-der-ehemaligen-horten-zentrale.html](http://www.duesseldorf.de/medienportal/presdienst-einzelansicht/pld/wohnen-am-wasser-auf-dem-gelaende-der-ehemaligen-horten-zentrale.html)
- [www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/projekte/bebauungsplaene/ehemaliger-gueterbahnhof-oberkassel.html](http://www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/projekte/bebauungsplaene/ehemaliger-gueterbahnhof-oberkassel.html)
- [www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/projekte/bebauungsplaene/glasmacherviertel.html](http://www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/projekte/bebauungsplaene/glasmacherviertel.html)
- [www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/stadtentwicklung/handlungskonzept-wohnungsmarkt.html](http://www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/stadtentwicklung/handlungskonzept-wohnungsmarkt.html)
- [www.messe-duesseldorf.de/cgi-bin/md\\_home/lib/pub/tt.cgi/Profitabilität\\_schafft\\_Basis\\_für\\_weltweites\\_Wachstum.html?oid=1009&lang=1&ticket=g\\_u\\_e\\_s\\_t](http://www.messe-duesseldorf.de/cgi-bin/md_home/lib/pub/tt.cgi/Profitabilität_schafft_Basis_für_weltweites_Wachstum.html?oid=1009&lang=1&ticket=g_u_e_s_t)
- [www.wohnkompanie.de/aktuell/wohnkompanie-aktuell/wohnviertel-vierzig549-wohnbau-gmbh-aus-bonn-erwirbt-weitere-190-mietwohnungen-und-eine-kindertagesstaette-im-zweiten-bauabschni.html](http://www.wohnkompanie.de/aktuell/wohnkompanie-aktuell/wohnviertel-vierzig549-wohnbau-gmbh-aus-bonn-erwirbt-weitere-190-mietwohnungen-und-eine-kindertagesstaette-im-zweiten-bauabschni.html)

#### ESSEN

- [www.camp-essen.de](http://www.camp-essen.de)
- [www.thelen-gruppe.com/essen51](http://www.thelen-gruppe.com/essen51)
- [www.essen.de/leben/planen\\_bauen\\_und\\_wohnen/planen/ikep/ikep\\_essen\\_bottrop\\_rag.de.html](http://www.essen.de/leben/planen_bauen_und_wohnen/planen/ikep/ikep_essen_bottrop_rag.de.html)
- [www.essen.de/meldungen/pressemeldung\\_1103767.de.html](http://www.essen.de/meldungen/pressemeldung_1103767.de.html)
- [www.essen.de/meldungen/pressemeldung\\_1113522.de.html](http://www.essen.de/meldungen/pressemeldung_1113522.de.html)
- [www.messe-essen.de/messeplatz-essen/modernisierung](http://www.messe-essen.de/messeplatz-essen/modernisierung)

#### GELSENKIRCHEN

- [grafbismarck.gelsenkirchen.de/de](http://grafbismarck.gelsenkirchen.de/de)
- [www.gelsenkirchen.de/de/\\_meta/aktuelles/artikel/32440-gelsenkirchen-ist-digitale-modellstadt](http://www.gelsenkirchen.de/de/_meta/aktuelles/artikel/32440-gelsenkirchen-ist-digitale-modellstadt)
- [www.gelsenkirchen.de/de/\\_meta/aktuelles/artikel/32518-folgenutzung-ehemaliges-amtsgericht-buer](http://www.gelsenkirchen.de/de/_meta/aktuelles/artikel/32518-folgenutzung-ehemaliges-amtsgericht-buer)
- [www.gelsenkirchen.de/de/infrastruktur/Bauen\\_und\\_Wohnen/Baugebiete\\_und\\_Grundstuecke/Baugebiete/Almastrasse.aspx](http://www.gelsenkirchen.de/de/infrastruktur/Bauen_und_Wohnen/Baugebiete_und_Grundstuecke/Baugebiete/Almastrasse.aspx)

- [www.gelsenkirchen.de/de/infrastruktur/stadtplanung/aktuelle\\_projekte/Wohngebiet\\_oestlich\\_Kanalstrasse.aspx](http://www.gelsenkirchen.de/de/infrastruktur/stadtplanung/aktuelle_projekte/Wohngebiet_oestlich_Kanalstrasse.aspx)
- [www.gelsenkirchen.de/de/Infrastruktur/Stadtplanung/Gesamtstaedtische\\_Konzepte/RSK.aspx](http://www.gelsenkirchen.de/de/Infrastruktur/Stadtplanung/Gesamtstaedtische_Konzepte/RSK.aspx)
- [www.gelsenkirchen.de/de/Infrastruktur/Stadtplanung/Stadterneuerung\\_Gelsenkirchen/Bochumer\\_Strasse/index.aspx](http://www.gelsenkirchen.de/de/Infrastruktur/Stadtplanung/Stadterneuerung_Gelsenkirchen/Bochumer_Strasse/index.aspx)

## KÖLN

- [www.gerchgroup.com/projekte/deutz-quartiere](http://www.gerchgroup.com/projekte/deutz-quartiere)
- [messecoety-koeln.de/grundstein-fuer-messecoety-koeln-ist-gelegt](http://messecoety-koeln.de/grundstein-fuer-messecoety-koeln-ist-gelegt)
- [www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/presse/mitteilungen/19354/index.html](http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/presse/mitteilungen/19354/index.html)
- [www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/presse/neue-wohnungen-ueber-parkplaetzen-und-supermaerkten](http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/presse/neue-wohnungen-ueber-parkplaetzen-und-supermaerkten)
- [www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtentwicklung/deutzer-hafen/deutzer-hafen-quartier-am-wasser](http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtentwicklung/deutzer-hafen/deutzer-hafen-quartier-am-wasser)
- [www.aurelis-real-estate.de/news/pressemitteilungen/pressemitteilungen/2018/aurelis-verkauft-wohnbaufelder-im-ehrenv](http://www.aurelis-real-estate.de/news/pressemitteilungen/pressemitteilungen/2018/aurelis-verkauft-wohnbaufelder-im-ehrenv)
- [www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/presse/neue-wohnbauflaechen-volkhovenweiler](http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/presse/neue-wohnbauflaechen-volkhovenweiler)
- [www.koeln-tourismus.de/planen-informieren/newsroom/news/rekordjahr-2017-mit-weit-mehr-als-6-millionen-uebernachtungen](http://www.koeln-tourismus.de/planen-informieren/newsroom/news/rekordjahr-2017-mit-weit-mehr-als-6-millionen-uebernachtungen)
- [www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online/data;jsessionid=1532F646CA6A1D4CB99096D2D6848722.ldb1?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1526592381531&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteaabruf&selectionname=13111-20iz&auswahltext=&werteaabruf=Werteabruf](http://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online/data;jsessionid=1532F646CA6A1D4CB99096D2D6848722.ldb1?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1526592381531&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteaabruf&selectionname=13111-20iz&auswahltext=&werteaabruf=Werteabruf)

## MÜNSTER

- [www.presse-service.de/data.aspx/static/960230.html](http://www.presse-service.de/data.aspx/static/960230.html)
- [www.presse-service.de/data.aspx/static/976243.html](http://www.presse-service.de/data.aspx/static/976243.html)
- [www.klimaschutz.de/projekte/stadt-münster---masterplan-100-klimaschutz](http://www.klimaschutz.de/projekte/stadt-münster---masterplan-100-klimaschutz)
- [www.muenster.de/stadt/presseservice/pressemitteilungen/web/frontend/output/pm-startseite/design/standard/page/1/show/986534](http://www.muenster.de/stadt/presseservice/pressemitteilungen/web/frontend/output/pm-startseite/design/standard/page/1/show/986534)
- [www.muensterland.digital](http://www.muensterland.digital)
- [www.stadt-muenster.de/fileadmin/user\\_upload/stadt-muenster/13\\_zukuenfte/pdf/V\\_1063\\_2016\\_Anlagen\\_3\\_1\\_3\\_6\\_V\\_1063\\_2016\\_Verfahren.pdf](http://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/13_zukuenfte/pdf/V_1063_2016_Anlagen_3_1_3_6_V_1063_2016_Verfahren.pdf)
- [www.stadt-muenster.de/stadtplanung/bebauungsplanung/plaene-im-verfahren/586-zentrum-nord.html](http://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/bebauungsplanung/plaene-im-verfahren/586-zentrum-nord.html)
- [www.technologiefoerderung-muenster.de/aktuelles/richtfest-zur-verdoppelung-der-biotechnologischen-laborflaechen](http://www.technologiefoerderung-muenster.de/aktuelles/richtfest-zur-verdoppelung-der-biotechnologischen-laborflaechen)

## WUPPERTAL

- [wuppertal.de/pressearchiv/meldungen-2016/november/102370100000734820.php](http://wuppertal.de/pressearchiv/meldungen-2016/november/102370100000734820.php)
- [www.wuppertal.de/microsite/buergerbeteiligung/verfahren/content/900stadtentwicklungskonzept.php](http://www.wuppertal.de/microsite/buergerbeteiligung/verfahren/content/900stadtentwicklungskonzept.php)
- [www.wuppertal.de/pressearchiv/meldungen-2017/juli/102370100000782194.php](http://www.wuppertal.de/pressearchiv/meldungen-2017/juli/102370100000782194.php)
- [www.wuppertal.de/pressearchiv/meldungen-2018/mai/102370100000841946.php](http://www.wuppertal.de/pressearchiv/meldungen-2018/mai/102370100000841946.php)
- [www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/medien/dokumente/Gewerbemarktreport\\_2017\\_2018.pdf,S.2](http://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/medien/dokumente/Gewerbemarktreport_2017_2018.pdf,S.2)
- [www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/wohnbauflaechen/10201010000008527.php](http://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/wohnbauflaechen/10201010000008527.php)
- [www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/wohnbauflaechen/102370100000710534.php](http://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/wohnbauflaechen/102370100000710534.php)

---

# HAFTUNGSAUSSCHLUSS 2018

## LEG/CBRE

Die in diesem Marktbericht verwendeten Informationen basieren auf öffentlich zugänglichen (ggf. nur gegen Honorar erhältlichen) Quellen. Obwohl wir von der Richtigkeit der verwendeten Daten ausgehen, weisen wir darauf hin, dass wir diese im Einzelfall nicht nachgeprüft haben und dafür keine Gewähr übernehmen, ausgenommen bei Vorsatz und

grober Fahrlässigkeit. Es liegt in der Verantwortung des Lesers, die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen zu prüfen. Die weitere Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der im Marktbericht verwendeten Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der LEG und von CBRE.

## IMPRESSUM

### HERAUSGEBER

LEG Immobilien AG  
Hans-Böckler-Straße 38  
40476 Düsseldorf  
Tel. 0211 4568 117  
Fax 02 11 4568261  
Sabine.Jeschke@leg-wohnen.de  
www.leg-nrw.de

### REDAKTION

Sabine Jeschke (V.i.S.d.P.), Mischa Lenz, Gabriele Bobka

### MARKTDATEN

Kristina Rüter, Michael Schlatterer MRICS (Valuation Advisory Services, CBRE GmbH)

### GRAFIK/LAYOUT

Timo Drube, Daria Weßling, Sandra Ochs, Ulrich Kochinke (Kaiserwetter GmbH)

### PROJEKTMANAGEMENT

Katja Binnyus, Thomas Rücker (RUECKERCONSULT GmbH)

# BILDRECHTE

- Ina Scharrenbach: MHKBG 2017 / F. Berger
- Prof. Dr. Michael Voigtländer: Prof. Dr. Michael Voigtländer
- Oliver Wittke: Bundesregierung / Sandra Steins
- Eckhard Schultz: Rüdiger Nehmzow, Düsseldorf
- Dr. Gerd Landsberg: DStGB
- Dr. Weert Canzler: D. Ausserhofer
- Dr. Andreas Knie: D. Ausserhofer
- Timo Heyn: empirica ag
- Petra Heising: empirica ag
- Tobias Scholz: Mieterverein Dortmund e.V.
- Thomas Hunsteger-Petermann: Städtetag Nordrhein-Westfalen
- Holger Hentschel: Rüdiger Nehmzow, Düsseldorf
- Gunther Adler: Bundesregierung / Sandra Steins
- Dr. Andreas Mattner: Anna-Lena Ehlers
- Dr. Konrad Jerusalem: Argentus
- Jan-Oliver Meding: Inga Sommer
- Thomas Hegel: Rüdiger Nehmzow, Düsseldorf
- WVM – Nikolausstraße: Via Drupsteen Deutschland
- Bonava – IdaCarre: Bonava
- Bonava – Zum Wassergraben: Bonava

# NORDRHEIN-WESTFALEN MIETPREISE IM ÜBERBLICK

NENNUNG DER ERSTEN DREI STELLEN DER POSTLEITZAHL

Angebotsmiete auf Postleitzahlebene  
Q2/2017 – Q1/2018  
Median in €/m<sup>2</sup> pro Monat

