



# STÄDTERANKING NRW 2020/2021

## Präambel

Nordrhein-Westfalen ist nicht nur das einwohnerreichste Land Deutschlands, sondern auch die Wiege der Industriekultur. Das Land gilt auch im 21. Jahrhundert als wichtiger Industriestandort. Knapp 100 börsennotierte Unternehmen gibt es zwischen Siegerland und Niederrhein. Ebenso prägen vielfältige und zeitgenössische kulturelle Gegebenheiten das Land und machen „NRW“ zu einer lebenswerten Heimat für rund 17,9 Millionen Einwohner. Doch es stellt sich die Frage: Wie leben die Menschen? Wie korrelieren die sozioökonomischen Gegebenheiten mit den Entwicklungen in den regionalen Wohnungsmärkten?

## Der Bericht liefert einen differenzierten Blick auf die einzelnen Städte

Als Grundlage der Analyse dienen die Mittel- und Oberzentren Nordrhein-Westfalens. Hierzu wurden demographische, sozioökonomische und immobilienmarktspezifische Rahmendaten erhoben. Neben der Bevölkerungsentwicklung, Binnenwanderungsbewegungen, Beschäftigtenentwicklung und Arbeitslosenquote, wurden Kauf- und Mietpreisdaten hinsichtlich eines Städterankings ausgewertet.

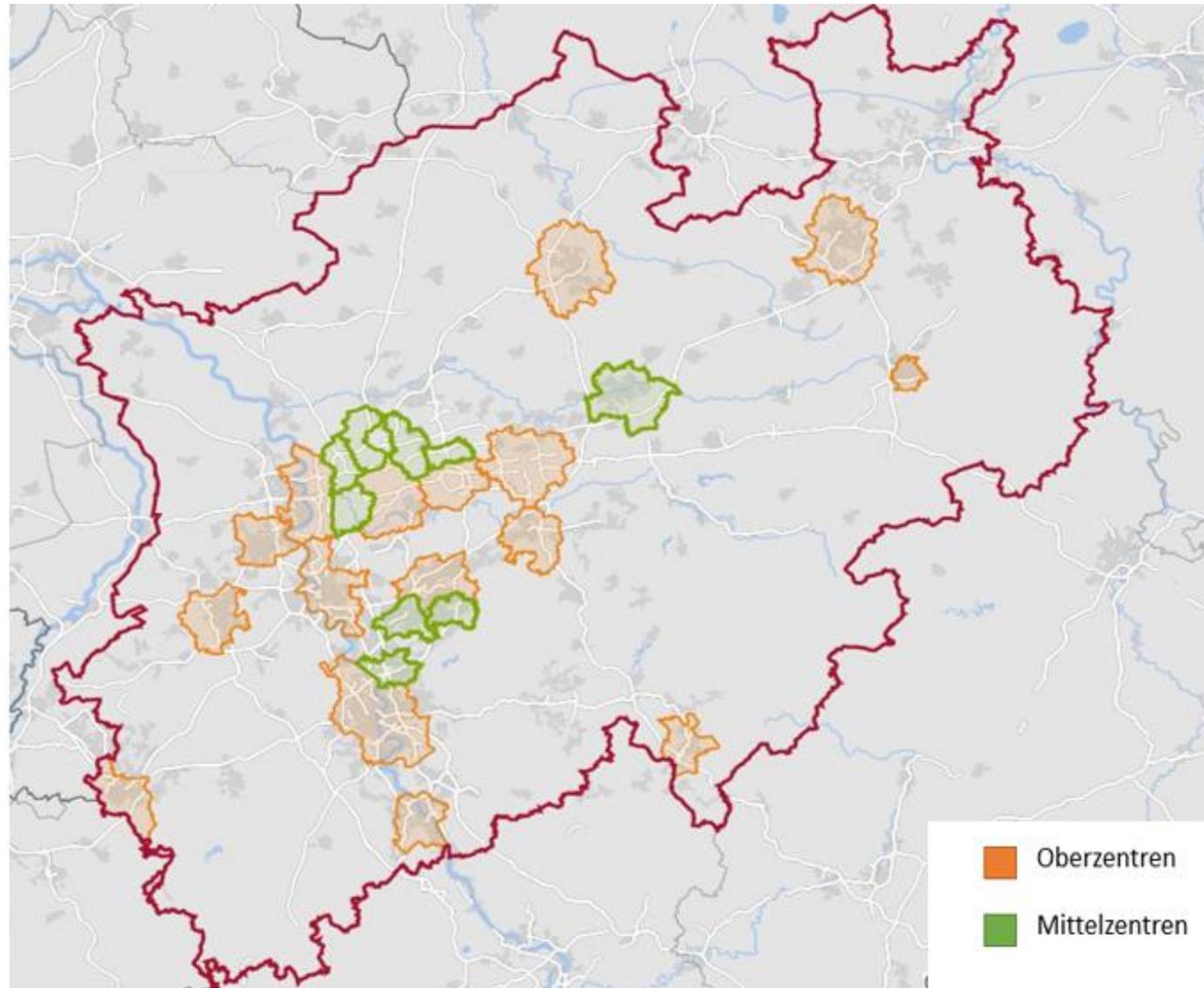


Abbildung 1: Mittel- und Oberzentren in NRW (ImmoConcept GmbH 2021).



## Inhaltsverzeichnis

Soziodemographische Faktoren.....	3
Bevölkerungsstand.....	3
Bevölkerungsdichte.....	3
Bevölkerungsentwicklung.....	4
Bevölkerungsvorausberechnung.....	5
Altersstatistik der Bevölkerung.....	6
Wanderungssaldo.....	7
Binnenwanderungen.....	8
Arbeitslosenquote.....	9
Kaufkraft pro Kopf.....	10
Kaufkraftindex.....	11
Bruttoinlandsprodukt.....	12
Wohnungsmarktdaten.....	13
Mietpreisentwicklung.....	14
Mietpreise für Neubau.....	16
Kaufpreise.....	17
Aachen.....	20
Bonn.....	21
Düsseldorf.....	22
Gelsenkirchen.....	23
Köln.....	24
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....	25

# Soziodemographische Faktoren

## Bevölkerungsstand

Wie auf Abbildung 1 zu sehen, sind die höchsten Bevölkerungsstände in den Oberzentren zu verzeichnen. Köln hat dabei mit rund 1,1 Mio. Einwohnern den höchsten Bevölkerungsstand in NRW. Dem gegenüber steht das Oberzentrum Siegen mit rund 100.000 Einwohnern an letzter Stelle.



Abbildung 2: Bevölkerungsstand 12/2019 NRW (ImmoConcept GmbH 2021 nach Kommunalprofile NRW 2020).

## Bevölkerungsdichte (EW/km<sup>2</sup>)

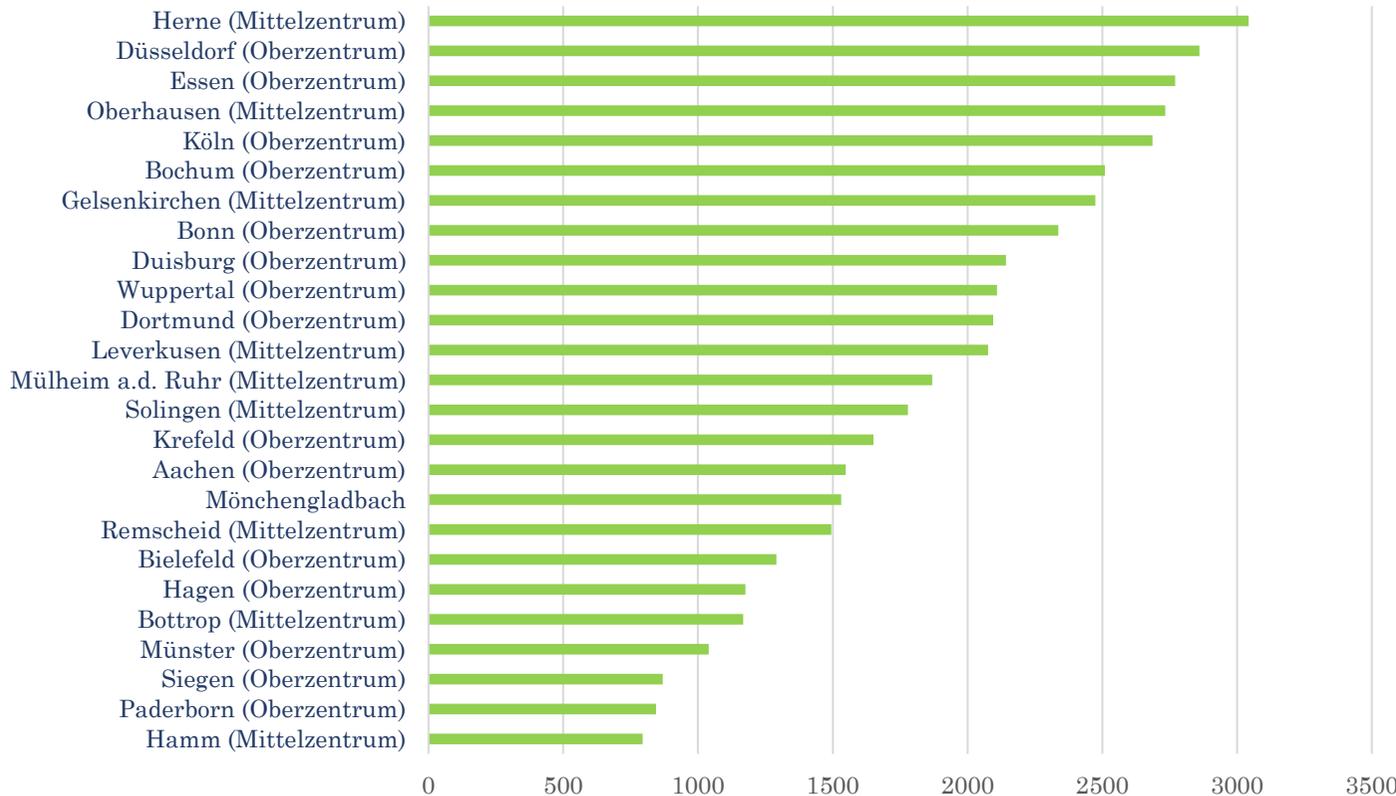
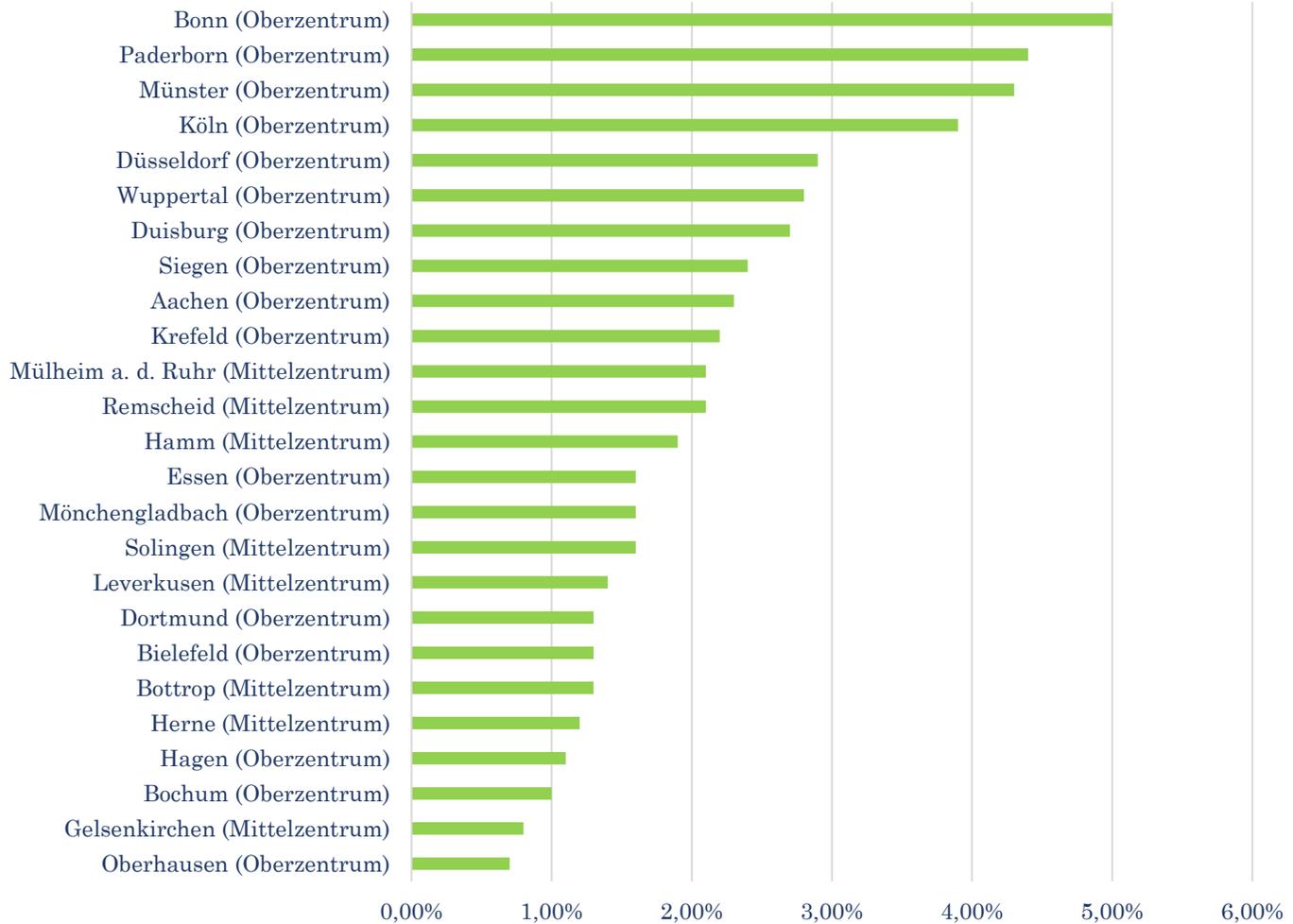


Abbildung 3: Bevölkerungsdichte (ImmoConcept GmbH 2021 nach Kommunalprofil NRW 2020).

## Bevölkerungsdichte

Die Bevölkerungsdichte gibt das Verhältnis zwischen Bevölkerungszahl und Gemeindefläche an. Obwohl Herne die geringste Gebietsfläche innerhalb der Untersuchung aufzuweisen hat, ist die Bevölkerungszahl überproportional hoch. Die geringste Bevölkerungsdichte kann im Mittelzentrum Hamm erfasst werden.

## Bevölkerungsentwicklung über die Jahre 2014 bis 2019



## Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung gibt an, um wie viel Prozent sich die absolute Bevölkerungszahl von 2014 bis 2019 verändert hat.

In diesem Zeitraum konnten alle aufgelisteten Zentren einen Anstieg der Bevölkerung verzeichnen. Die Bevölkerungszahl Oberhausens ist in 5 Jahren um 0,7 % gewachsen. Bonn hingegen hatte im selben Zeitraum mit einem Plus von 5 % den größten Anstieg.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre von 2014 bis 2019 (ImmoConcept GmbH 2021 nach Wegweiser-Kommune).

## Bevölkerungsvorausberechnung 2018 bis 2040

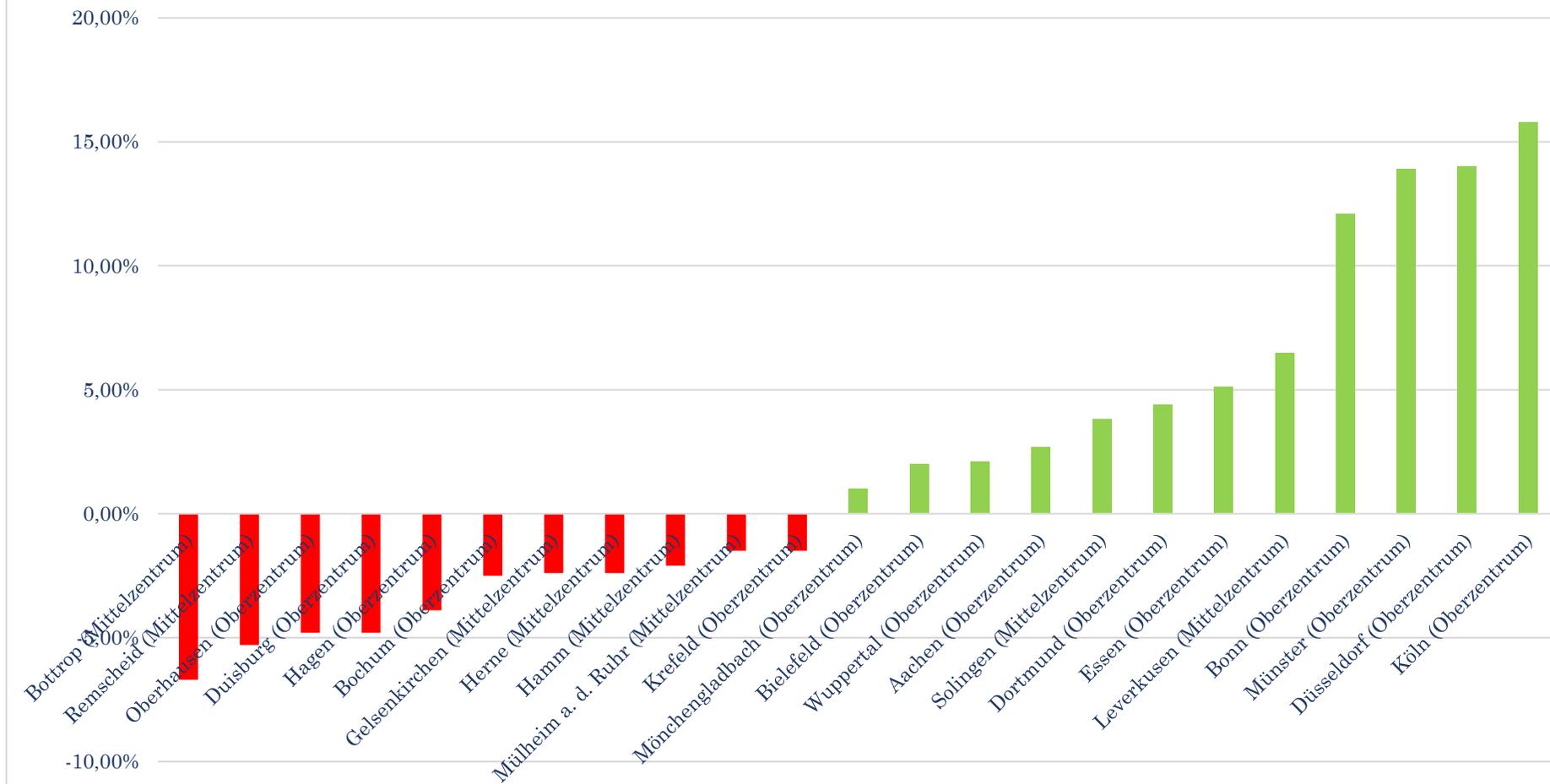
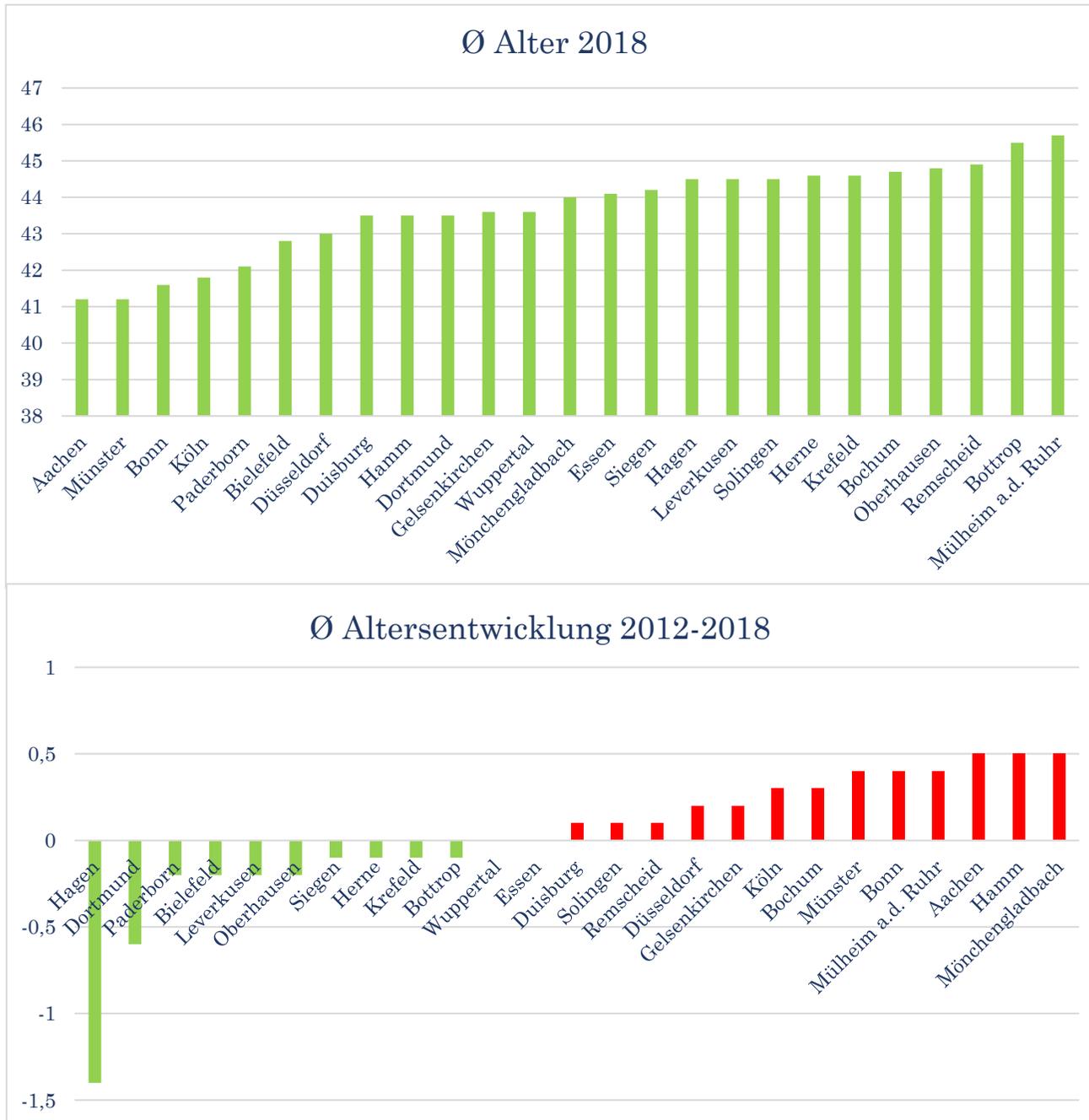
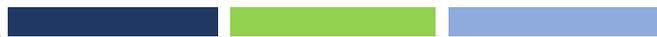


Abbildung 5: Bevölkerungsprognose 2018 bis 2040 (ImmoConcept GmbH 2021 nach Regionalverband Ruhr) Für Siegen und Paderborn keine Daten vorhanden)

Einer Veröffentlichung der Pressestelle Information und Technik Nordrhein-Westfalen nach, erlebt Köln den größten relativen Bevölkerungszuwachs in NRW bis 2040 mit 15,8 % seit 2018. Auch die Städte Düsseldorf (14 %), Münster (13,9 %) und Bonn (12,1 %) werden im gleichen Zeitraum voraussichtlich deutlich wachsen. Bottrop wird -6,7 % der Bevölkerung verlieren, dicht gefolgt von Remscheid mit -5,3 %, Oberhausen und Duisburg mit jeweils -4,8 %.



## Altersstatistik der Bevölkerung

Das Durchschnittsalter der gesamten deutschen Bevölkerung betrug Ende 2019 44,5 Jahre. NRW lag zeitgleich mit 44,2 Jahren leicht unter dem Bundesmittelwert.

Die jüngste Stadt war Ende 2018 Aachen mit einem mittleren Alter von 41,2 Jahren. Die im Schnitt älteste Bevölkerung hatte Mülheim a. d. Ruhr mit 45,7 Jahren.

Die Entwicklung des durchschnittlichen Alters von 2012 bis 2018, lässt einen Trend zur Verjüngung bzw. Alterung der jeweiligen Kommune erkennen.

Hagen verzeichnet hier den größten Rückgang des Durchschnittsalters mit -1,4 Jahren. Mönchengladbach, Hamm und Aachen haben den höchsten Anstieg mit einem Plus von jeweils etwa 0,5 Jahren.

Abbildung 6+7: Alter / Altersentwicklung 2012-2018 (ImmoConcept GmbH 2021 nach Wegweiser-Kommune).



## Wanderungssaldo

Das Wanderungssaldo ergibt sich aus der Differenz der Fort- und Zuzüge. Innerhalb der Fachterminologie wird zwischen Binnen- und Außenwanderungen unterschieden. Besonders die Oberzentren Düsseldorf, Bonn, Bochum und Aachen haben stark positive Salden aufzuweisen. Aachen liegt, mit einem Plus von über 2.200 Zuzügen, an erster Stelle, während Gelsenkirchen und Siegen mehr Fortzüge als Zuzüge hatten.

Gelsenkirchen hatte somit im Jahr 2019 einen Bevölkerungsverlust von rund 250 Personen zu verzeichnen. Inwiefern sich diese Kennzahlen an den Marktdaten bemerkbar machen, wird im späteren Verlauf aufgezeigt.

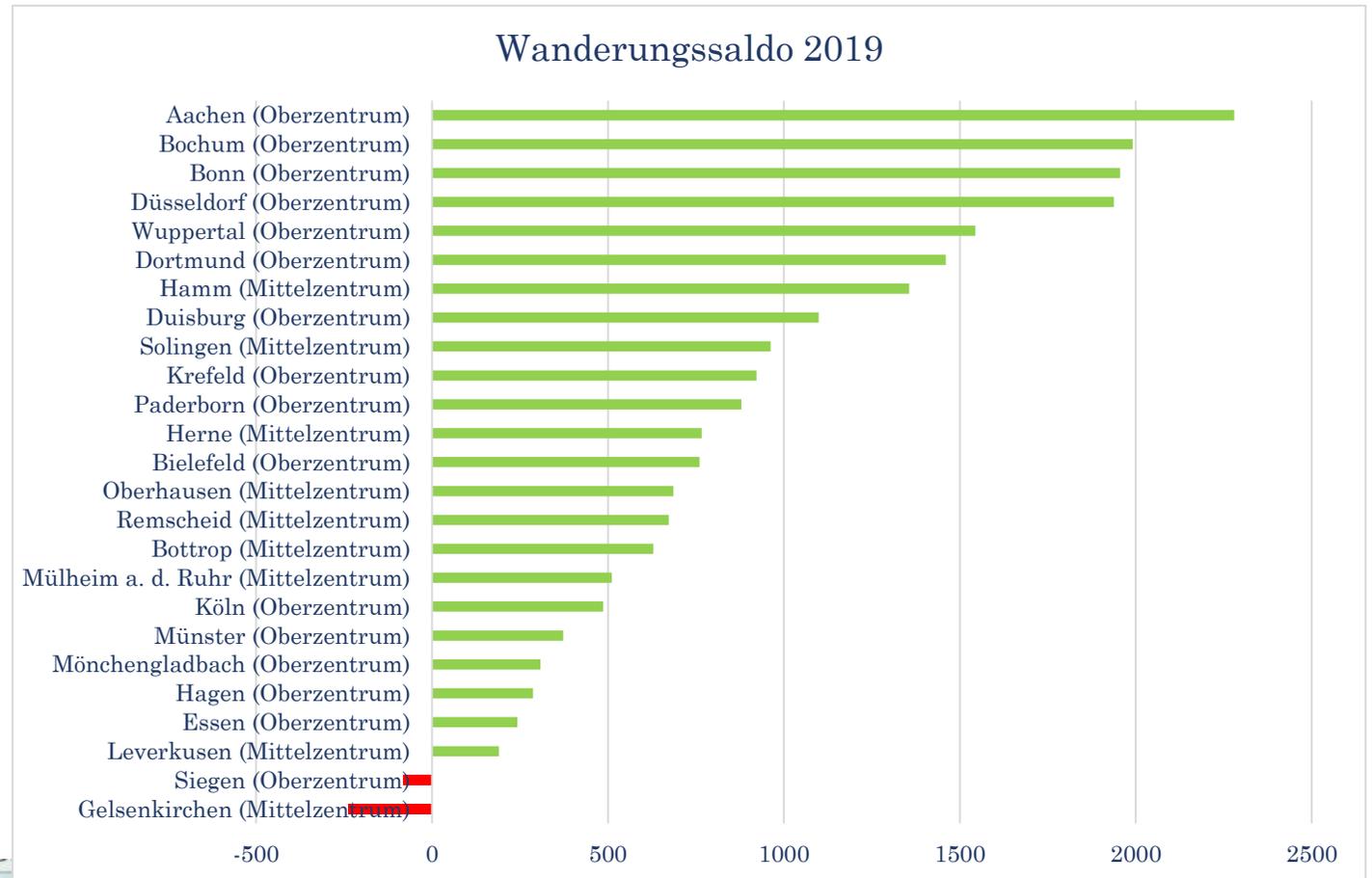


Abbildung 8: Wanderungssaldo 2019 (ImmoConcept GmbH 2021 nach Kommunalprofil NRW 2020).



## Binnenwanderungen

Binnenwanderungen umfassen die regionale Umverteilung der Bevölkerung über Gemeindegrenzen hinweg. Besagte Wanderungen sind, bezüglich der Attraktivität von Städten, wichtige Indikatoren. Welche Städte bieten attraktive kulturelle Institutionen, Jobangebote, Freizeitmöglichkeiten, kinderfreundliche Lagen, usw.?

Auffallend bei der Untersuchung ist, dass der größte Teil der Binnenmigration im Südwesten des Landes stattfindet.

Die Daten zu den größten positiven Wanderungssalden im Jahr 2017 zeigen, dass besonders die Stadt Köln von positiven Zuwanderungsströmen aus Aachen und Essen beeinflusst ist. Hohe negative Abwanderungsströme sind aus den Städten Essen und Düsseldorf zu beobachten. Die meisten Wanderungen finden hierbei in die benachbarten Zentren statt.



Abbildung 9: Binnenwanderungen NRW (ImmoConcept GmbH nach Kommunalprofil NRW 2020).

## Arbeitslosenquote 2019

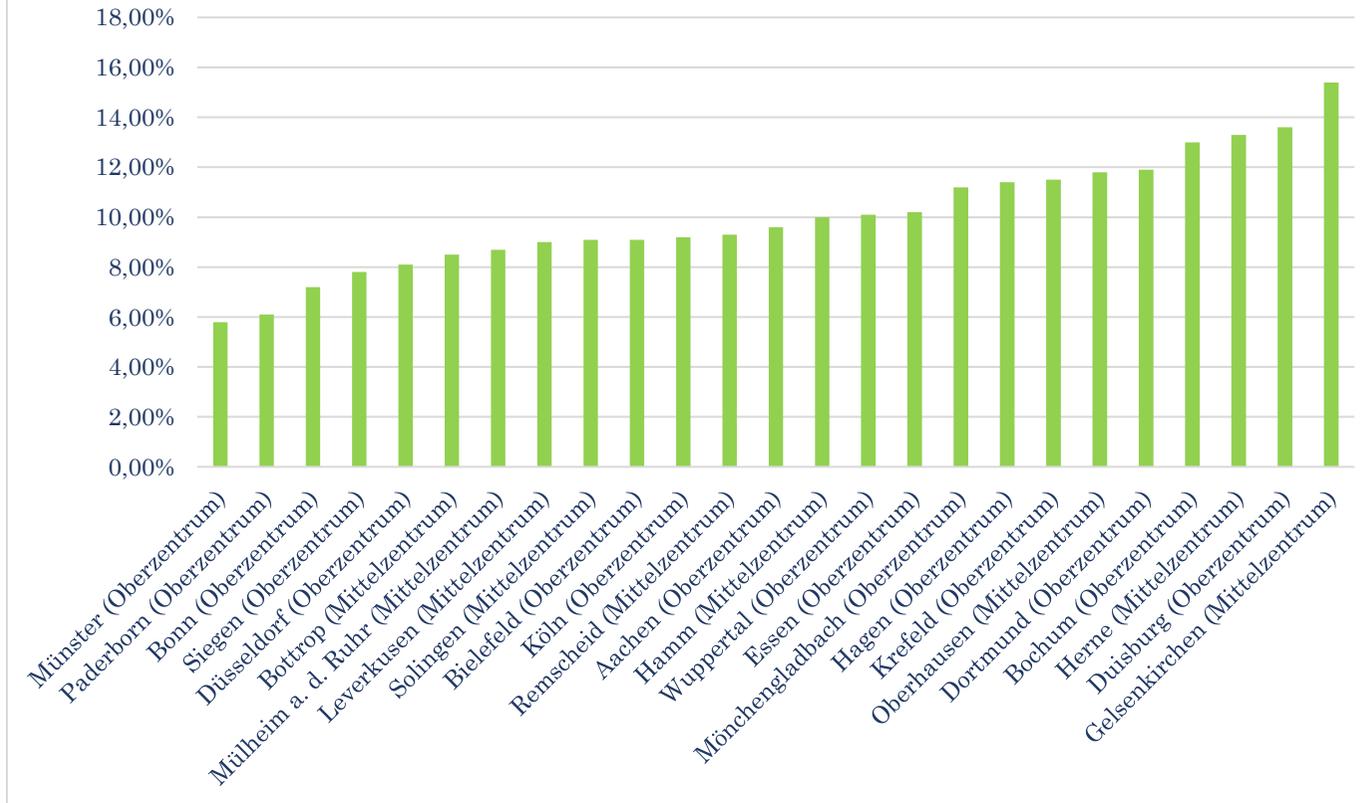


Abbildung 10: Arbeitslosenquote 2019 (ImmoConcept GmbH 2021 nach Immoscout24).

## Arbeitslosenquote

Im bundesweiten Vergleich liegt die Arbeitslosenquote Nordrhein-Westfalens deutlich über den Werten des gesamten Bundesgebiets mit durchschnittlich 5 %. Besonders in den Städten Gelsenkirchen, Duisburg, Herne und Bochum sind über 12 % aller Erwerbstätigen arbeitslos. Die Arbeitslosenquote in Gelsenkirchen beträgt 15,4 % und ist somit die höchste in NRW. Das Oberzentrum Münster hat mit 5,8 % die geringste Arbeitslosenquote des Rankings zu vorzuweisen.

Das *Institut der Deutschen Wirtschaft* nennt als Gründe für die hohe Arbeitslosigkeit in Nordrhein-Westfalen:

- Das geringe Wirtschaftswachstum
- Den hohen Ausländeranteil
- Die stark vom ehemaligen Industriesektor und derzeitigen Strukturwandel geprägte Wirtschaft des Bundeslandes

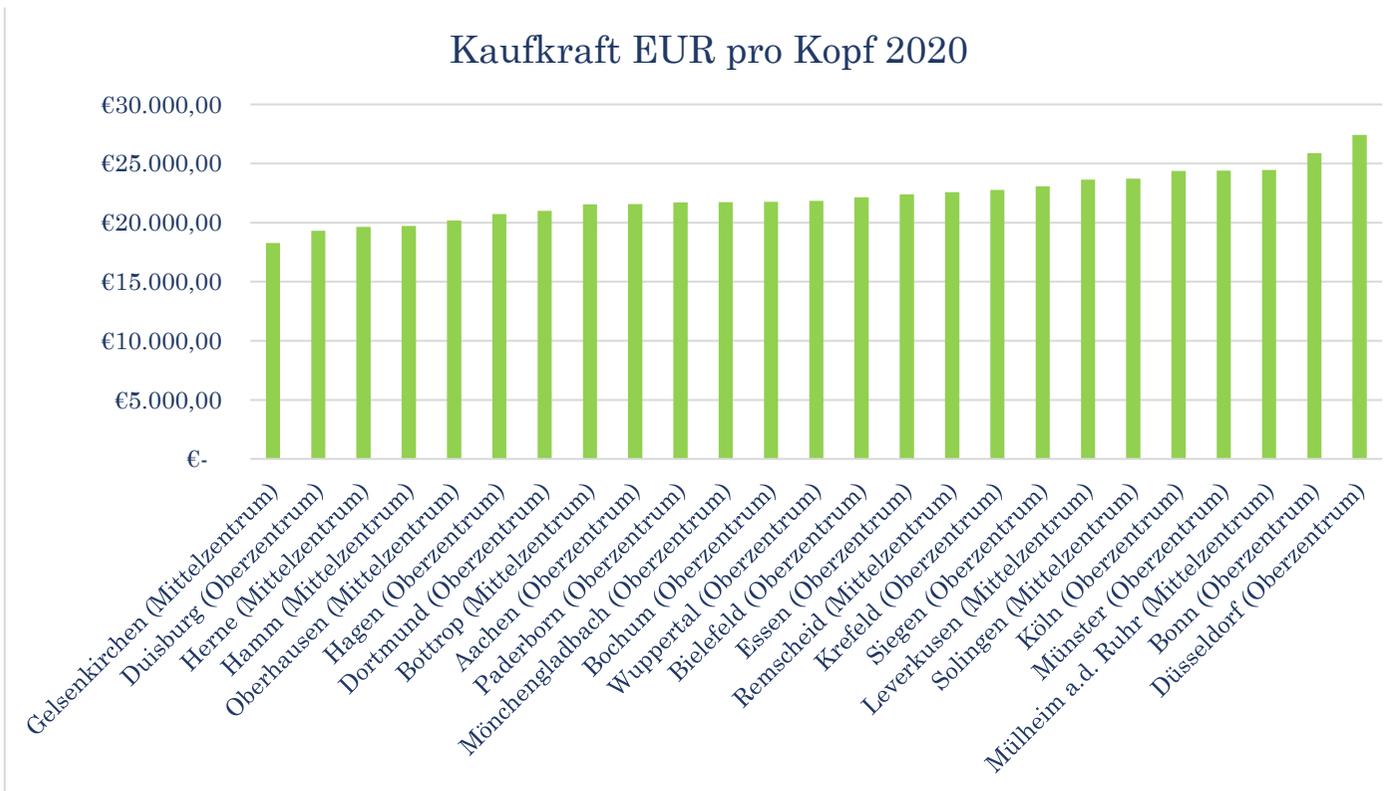


Abbildung 11: Kaufkraft pro Kopf 2020 (ImmoConcept GmbH 2021 nach MB-Research).

„Das verfügbare Einkommen privater Haushalte stellt einen aussagekräftigen Indikator für den (monetären) „Wohlstand“ der Einwohner dar und ist somit als Betrag zu verstehen, der in Regionen für Konsumzwecke zur Verfügung steht.“

## Kaufkraft pro Kopf

Während das Mittelzentrum Gelsenkirchen im nordrheinwestfälischen Vergleich mit lediglich rund 18.260 € verfügbarem Einkommen pro Kopf und Jahr die geringste Kaufkraft hat, führt Düsseldorf mit rund 27.420 € das Ranking an.

Die höchsten Kennzahlen weisen die Zentren Köln, Münster, Mülheim a.d. Ruhr, Bonn und Düsseldorf auf.

Im Durchschnitt verfügen die gelisteten Zentren in Nordrhein-Westfalen über eine jährliche Kaufkraft pro Kopf in Höhe von rund 22.230 €. Der gesamtdeutsche Wert beträgt ca. 23.640 €.

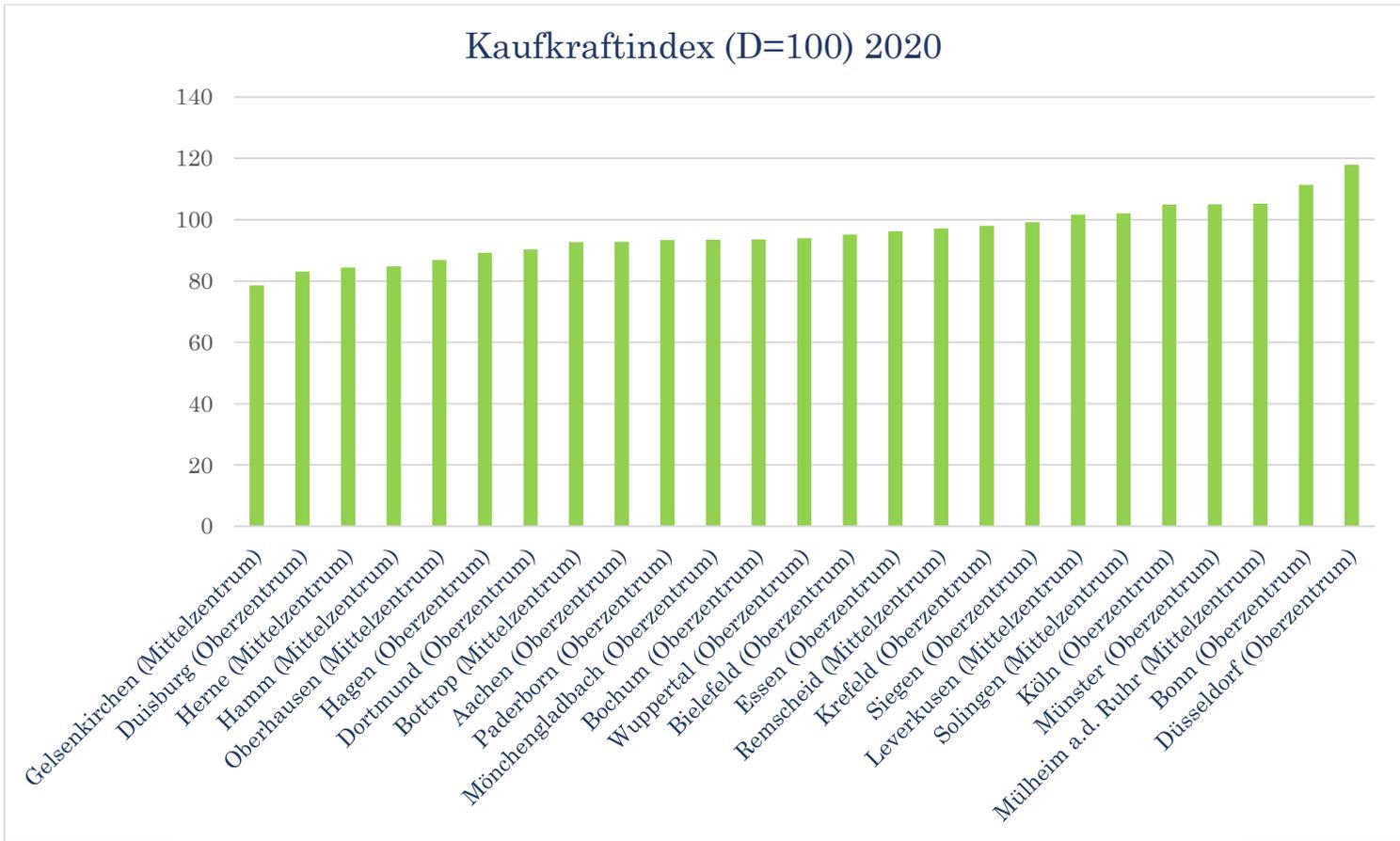


Abbildung 12: Kaufkraftindex Zentren NRW (ImmoConcept GmbH 2021 nach MB-Research).

### Kaufkraftindex

Unter der Kaufkraft der Bevölkerung wird das verfügbare Nettoeinkommen inklusive staatlicher Transferzahlungen verstanden. Je höher die Kaufkraft, desto besser die Wirtschaft.

Ebenso wird der Kaufkraftindex, neben der Zentralitätskennziffer, als eine der entscheidenden Kennzahlen der Makro-Standortwahl für den Einzelhandel verstanden. Dementsprechend werden Städte mit einer hohen Kaufkraft, Städten mit einem niedrigen Index vorgezogen.

Innerhalb des NRW Rankings hat das Oberzentrum Düsseldorf den höchsten Kaufkraftindex mit 112,4 vorzuweisen. Entsprechend der theoretischen Interpretation des Index bedeutet das, dass die betrachtete Stadt Kaufkraft aus dem Umland abzieht. Die Zentren Solingen, Mülheim a.d.R. und Bonn folgen Düsseldorf im Ranking.

Schlusslicht, mit einem Kaufkraftindex von 73,2, ist das Mittelzentrum Gelsenkirchen.

Entsprechend der theoretischen Interpretation werden die Zentren Düsseldorf, Solingen, Mülheim a.d.R. und Bonn als attraktive Zentren sowie als präferierte Standorte für den Einzelhandel angesehen.

Die Städte Gelsenkirchen, Bochum und Duisburg weisen auf eine schwächere Wirtschaftsleistung im Ranking hin.

## BIP Entwicklung 2018 zu Vorjahr

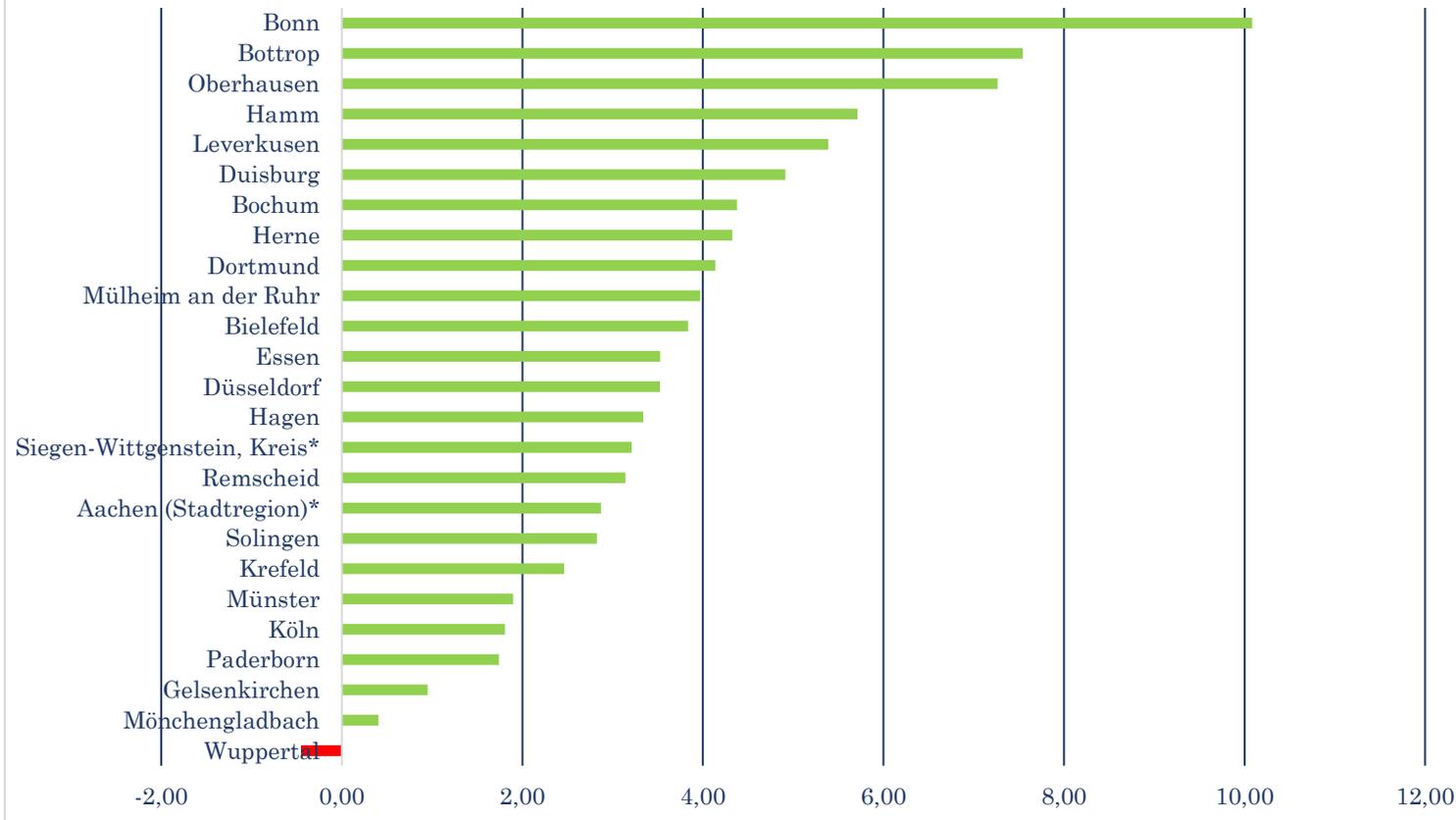


Abbildung 13: BIP Entwicklung 2018 zu Vorjahr (ImmoConcept GmbH 2021 nach Land NRW 2019).

Während der Analyse wurde erkennbar, dass Bonn zum Vorjahr die höchste wirtschaftliche Entwicklung mit einem Anstieg des BIP von über 10 % zu verzeichnen hat. Dicht gefolgt wird die Stadt von den Zentren Bottrop und Oberhausen.

Das Zentrum Wuppertal hat hingegen eine negative Bilanz von -0,45 %. Somit kann von einer wirtschaftlichen Schrumpfung innerhalb der Stadt ausgegangen werden. Die geringsten Anstiege sind in Gelsenkirchen und Mönchengladbach zu vermerken, wobei die Entwicklung des BIPs nicht einmal über einem Prozentpunkt lag.

## Bruttoinlandsprodukt

Das BIP einer Stadt ist ein Maß für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit dieser während eines bestimmten Zeitraums.

Steigt das BIP im Vergleich zum Vorjahr wird gemeinhin von einem wirtschaftlichen Wachstum der betroffenen Volkswirtschaft gesprochen. Das bedeutet, im Vergleich zum Vorjahr sind mehr oder wertvollere Waren und Dienstleistungen erzeugt worden.

Dies kann auf verschiedene Gründe wie bspw. einen technologischen Fortschritt, reproduktivere Bildungsreformen oder geburtenstarke Jahrgänge zurückgeführt werden.

<sup>1</sup> \* Die Daten für Siegen und Aachen sind nur in Kreisdaten Siegen-Wittgenstein und Aachen als Stadtregion vorhanden.

Zentrum	Durchschn. Mietpreise für Bestandswohnungen Q1 2021 (€/m²)	Veränderung zum Vorjahreszeitraum (%)
Gelsenkirchen (Mittelzentrum)	5,8	2,62
Hagen (Oberzentrum)	5,82	2,45
Herne (Mittelzentrum)	5,94	3,26
Remscheid (Mittelzentrum)	6,07	0,66
Hamm (Mittelzentrum)	6,21	2,63
Duisburg (Oberzentrum)	6,23	2,28
Paderborn (Oberzentrum)	6,26	2,43
Oberhausen (Mittelzentrum)	6,44	2,68
Bottrop (Mittelzentrum)	6,59	2,16
Wuppertal (Oberzentrum)	6,6	2,45
Dortmund (Oberzentrum)	6,81	3,45
Siegen (Oberzentrum)	6,83	2,41
Mönchengladbach (Oberzentrum)	6,87	3,7
Bochum (Oberzentrum)	6,93	3,53
Bielefeld (Oberzentrum)	7,13	3,42
Solingen (Mittelzentrum)	7,31	2,96
Krefeld (Oberzentrum)	7,33	4,06
Mülheim a. d. Ruhr (Mittelzentrum)	7,45	3,71
Essen (Oberzentrum)	7,46	2,36
Leverkusen (Mittelzentrum)	8,08	4,7
Aachen (Oberzentrum)	8,3	3,3
Münster (Oberzentrum)	9,08	3,17
Düsseldorf (Oberzentrum)	10,13	3,35
Köln (Oberzentrum)	10,22	3,91
Bonn (Oberzentrum)	10,26	4,4

Tabelle 1: Mietpreis (Entwicklung) ausgewählter Zentren (ImmoConcept GmbH 2021 nach ImmoScout 24).

## Wohnungsmarktdaten

Der Kern des Städterankings bildet die Analyse der Miet- und Kaufpreisdaten sowie deren Entwicklung ab.

**„Die Märkte in NRW sind so vielfältig wie in Gesamt-Deutschland. Daher ist eine intensive Kenntnis lokaler Gegebenheiten ein wichtiger Erfolgsfaktor. Dies ist auf jeden Markt übertragbar.“**

Die Wohnungsmärkte mit den höchsten (Bestands-) Mieten bilden die Oberzentren Bonn, Köln und Düsseldorf mit über 10 €/m² im Mittel. In der untersten Kategorie sind die Mietpreise in Gelsenkirchen, Hagen, und Herne einzuordnen. Hier liegen die Mietpreise für Bestandswohnungen durchschnittlich unter 6 €/m².

Im Schnitt ist eine Mietsteigerung zum Vorjahreswert um 3 % in Nordrhein-Westfalen zu verzeichnen. Besonders die Zentren Krefeld, Bonn und Leverkusen fallen hinsichtlich ihres starken Anstiegs von über 4 % im Vergleich zum Vorjahr ins Auge. Das Mittelzentrum Remscheid stellt mit einem Anstieg von lediglich 0,66 % zum Vorjahr das Schlusslicht der Auswertung dar.

## Mietpreisentwicklung für Bestandswohnungen 2012 bis 1. Quartal 2021

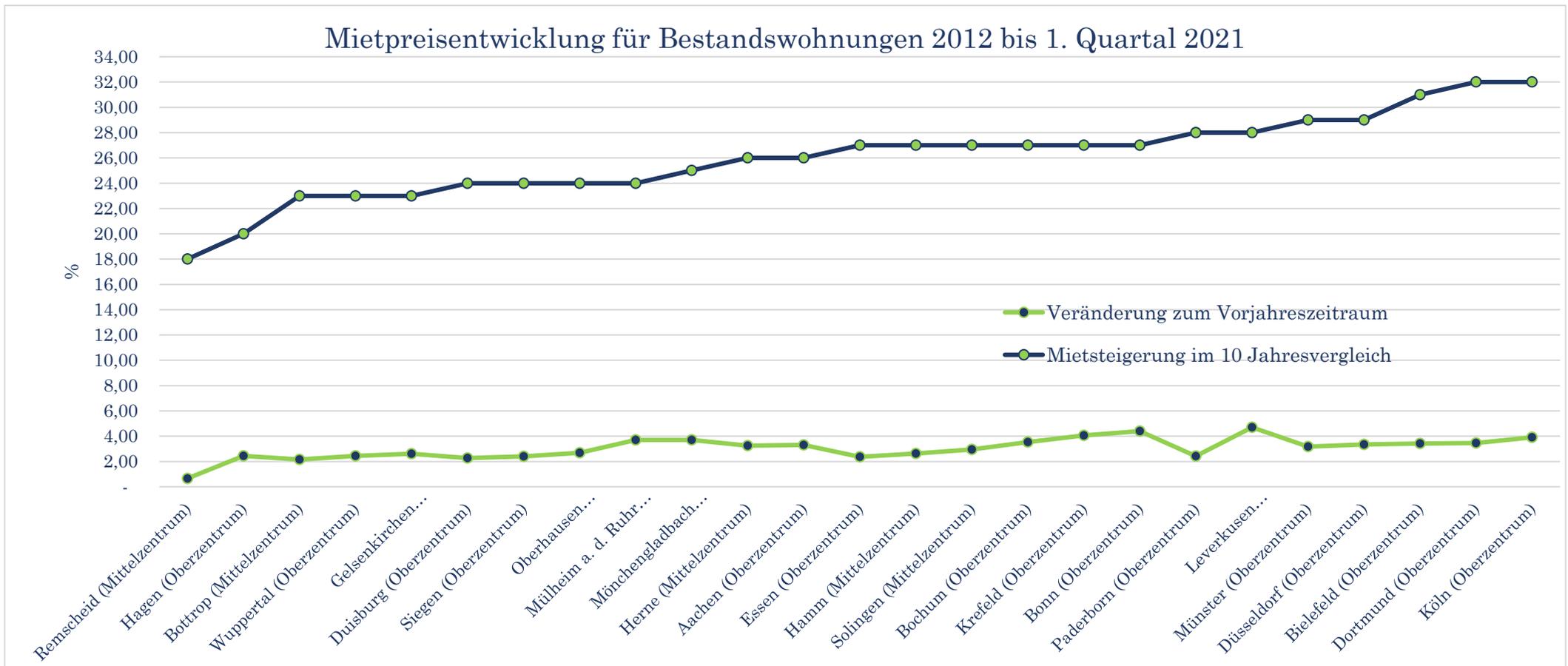


Abbildung 14: Mietpreisentwicklung für Bestandswohnungen im Vergleich (ImmoConcept GmbH 2021 nach ImmoScout24).

### Mietpreisentwicklung

Im untersuchten Zeitraum sind die Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Schnitt um 3 % zum Vorjahr und um 26 % im 10-Jahresvergleich gestiegen. Die höchsten Mietpreisanstiege gab es in den Oberzentren Köln, Dortmund und Bielefeld von über 30 % im letzten Jahrzehnt.

**„(Binnen-)Wanderungen machen sich an der Mietpreisentwicklung bemerkbar“**

Hinsichtlich der Gegenüberstellung der Vorjahres- und 10-Jahresentwicklung wird ersichtlich, dass die Zentren Krefeld, Bonn und Leverkusen ihre Mietpreisentwicklung seit 2020 beschleunigen. Zwar hat Paderborn eine überdurchschnittliche Entwicklung im 10-Jahresvergleich aufzuweisen, jedoch ist ein starker Einbruch zum Vorjahr festzustellen. Dies ist ebenfalls auf die Stadt Essen übertragbar. Die niedrigste Mietpreisentwicklung bildet sich im Mittelzentrum Remscheid mit einem Anstieg von 0,66 % ab.

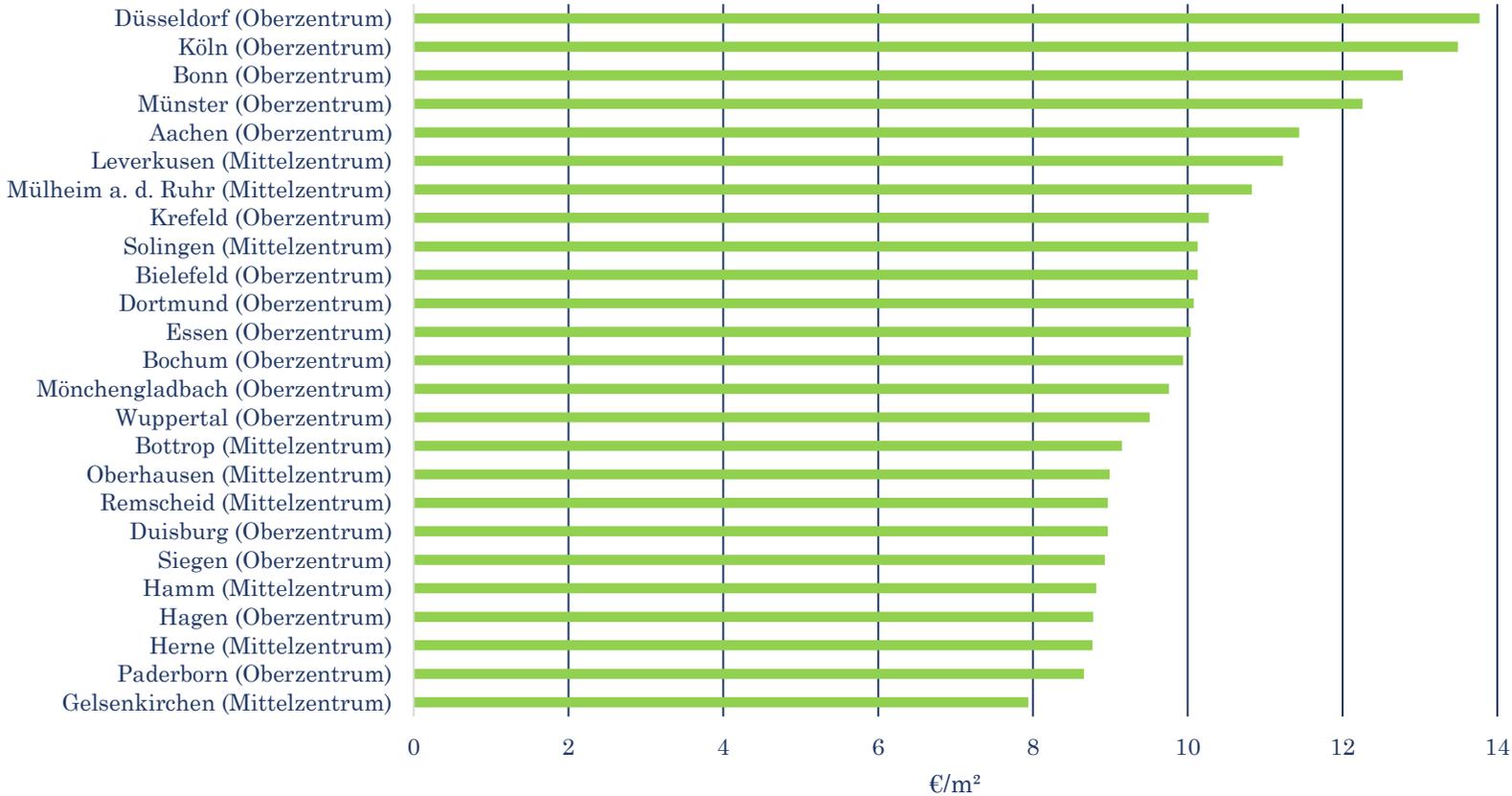
Zudem zeigt sich teilweise, dass die Mietpreise dem verfügbaren Einkommen der Bevölkerung folgen. Ausnahme hierbei bildet Köln. Während das verfügbare Einkommen in Köln bei durchschnittlich 22.300 € liegt (8.Platz), belegen die Mietpreise den 2. Platz im Ranking und liegen durchschnittlich bei 10,22 €/m<sup>2</sup> für Bestandswohnungen bzw. bei 13,49 €/m<sup>2</sup> für Neubau-Wohnungen. Anders verhält es sich im Zentrum Remscheid: Das verfügbare Einkommen der Bevölkerung ist überdurchschnittlich hoch, wobei die Mietpreise mit 6,07 €/m<sup>2</sup> bzw. 8,97 €/m<sup>2</sup> im unteren Durchschnitt einzuordnen sind. Diese Kennzahlen lassen die positiven Wanderungssalden erklären.

Aufgrund der Heterogenität zeichnet sich das Land durch ein breites Angebot aus, wodurch die Wahl einer Stadt mit niedrigem Mietniveau besteht. Auf Abbildung 8 wird die Binnenwanderung dargestellt, die verdeutlicht, dass vielerorts Wanderungen in direkt angrenzende Städte stattfinden. Daraus lässt sich erschließen, dass Städte aus zweiter Reihe zunehmend attraktiver werden.

**„Städte aus zweiter Reihe bzw. Nachbarstädte in direkter Umgebung hochpreisiger Zentren werden zunehmend attraktiver“**



## Mietpreise für Neubau-Wohnungen 1. Quartal 2021



(Abbildung 15: Mietpreise für Neubau-Wohnungen (ImmoConcept GmbH 2021 nach ImmoScout24).

## Mietpreise für Neubau

Die Kommunen Nordrhein-Westfalens forcierten in den vergangenen Jahren diverse Projekte, um die Bautätigkeit im Land anzukurbeln. Seit 2020 ist das Land allein für die Wohnraumförderung zuständig und wird dies aus dem Landeshaushalt finanzieren. Im deutschlandweiten Vergleich bleibt NRW beim Neubau hinter dem Bedarf zurück. Ausnahme hierbei stellen Städte wie Bonn, Aachen und Düsseldorf dar. Dies zeigt sich zum einen in den Wanderungssalden, sowie der Preisentwicklung und erfordert in den kommenden Jahren Handlungsbedarf. Besonders auf den Markt für Eigentumswohnungen wirkt es sich stark preiserhöhend aus.

Parallel der Mietpreise für Bestandswohnungen ergeben sich auch die Mietpreise für Neubau-Wohnungen. Düsseldorf bezieht den 1. Platz mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 13,77 €/m², gefolgt von den Städten Köln und Bonn. Das Mittelzentrum Gelsenkirchen belegt den letzten Platz mit einem durchschnittlichen Mietpreis für eine Neubau-Wohnung von 7,94 €/m². Besonders auffallend erscheint, dass Bonn bzgl. der Bestandspreise an vorderer Stelle liegt, während Düsseldorf hinsichtlich der Neubaupreise aufholt.

Zentrum	Durchschn. Kaufpreise für Bestandswohnungen Q1 2021 (€/m <sup>2</sup> )	Durchschn. Kaufpreise für Neubauwohnungen Q1 2021 (€/m <sup>2</sup> )
Gelsenkirchen (Mittelzentrum)	1.512	2.673
Hagen (Oberzentrum)	1.574	2.802
Hamm (Mittelzentrum)	1.620	2.909
Herne (Mittelzentrum)	1.627	2.914
Duisburg (Oberzentrum)	1.661	3.006
Remscheid (Mittelzentrum)	1.819	3.199
Oberhausen (Mittelzentrum)	1.832	3.134
Wuppertal (Oberzentrum)	1.844	3.173
Mönchengladbach (Oberzentrum)	1.851	3.411
Siegen (Oberzentrum)	1.749	2.998
Paderborn (Oberzentrum)	1.880	3.090
Bochum (Oberzentrum)	1.992	3.386
Dortmund (Oberzentrum)	1.999	3.305
Essen (Oberzentrum)	2.094	3.399
Bottrop (Mittelzentrum)	2.020	3.491
Bielefeld (Oberzentrum)	2.116	3.597
Krefeld (Oberzentrum)	2.116	3.708
Mülheim a. d. Ruhr (Mittelzentrum)	2.216	3.691
Solingen (Mittelzentrum)	2.296	3.590
Leverkusen (Mittelzentrum)	2.525	4.144
Aachen (Oberzentrum)	2.767	4.403
Münster (Oberzentrum)	3.254	5.269
Köln (Oberzentrum)	3.584	5.451
Düsseldorf (Oberzentrum)	3.899	5.961
Bonn (Oberzentrum)	3.995	5.061

## Kaufpreise

Die festgestellten Dynamiken bzgl. der Mietpreise sind ebenfalls auf die Kaufpreise der untersuchten Zentren zu übertragen. Das Zentrum Düsseldorf belegt im Neubaupreissegment den 1. Platz, Bonn hingegen im Wohnbaubestand. Die höchsten Verkaufspreise im Ranking liegen in den Städten Münster, Köln, Bonn und Düsseldorf. Die geringsten Verkaufspreise für Wohnungen können in den Zentren Gelsenkirchen und Hagen verzeichnet werden.

Tabelle 2: Durchschnittliche Kaufpreise für Bestand und Neubau (ImmoConcept GmbH 2021 nach ImmoScout24).



Abbildung 16: Kaufpreissteigerung im Zeitvergleich (ImmoConcept GmbH 2021 nach ImmoScout24).

Der Anstieg der Kaufpreise beschleunigte sich in den letzten Jahren erheblich in der Bundesrepublik Deutschland. Mit einem Kaufpreisanstieg von 94 % hat Köln die höchsten Kennzahlen zu aufzuweisen. Dem gegenüber steht Hagen mit einem Anstieg von lediglich 46 %.

### Kaufpreise ziehen in den dynamischen Zentren stark an

Die Kaufpreise in den Zentren Düsseldorf, Leverkusen, Bonn und Münster zeigen sich deutlich bullisch. Mit Blick auf die untersuchten Miet- und Kaufpreisdaten ergeben sich Parallelen. Im Mittel ist eine Steigerung von 67 % in den untersuchten Zentren Nordrhein-Westfalens festzustellen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauwohnungen beträgt im Untersuchungsgebiet rund 3.600 €/m<sup>2</sup>.

## Multiplikatoren (MPL) für Mehrfamilienhäuser 2021

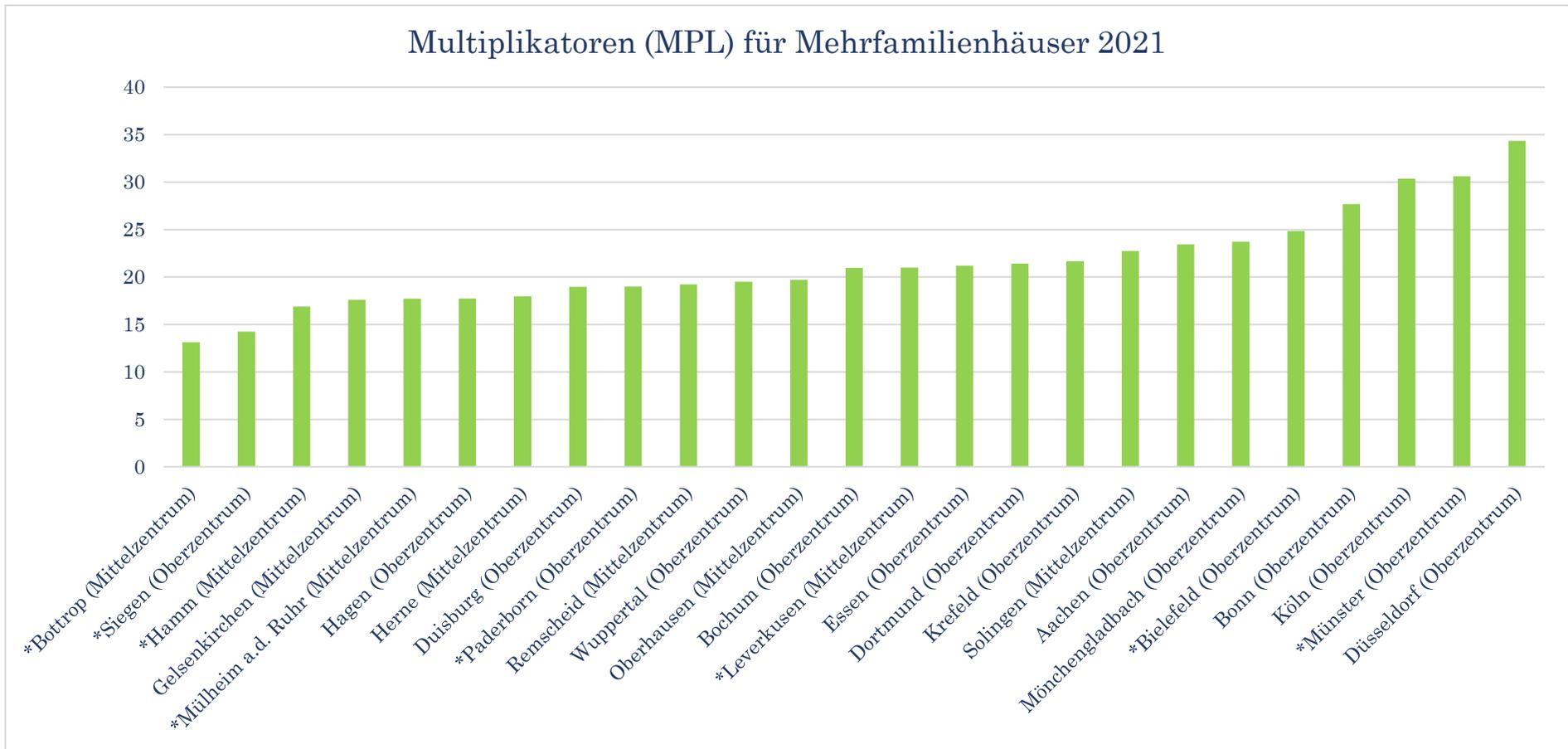


Abbildung 17: Multiplikator für Mehrfamilienhäuser (ImmoConcept GmbH 2021 nach aktuellen Angeboten auf ImmoScout24, sowie \*Gutachterausschuss für Grundstückswerte der jeweiligen Zentren).

Der Multiplikator errechnet sich aus der Division des Kaufpreises ( $KP$ ) durch die Jahresnettomieteinnahmen ( $JNME$ ). Er indiziert also die Amortisation des Kaufpreises durch die Mieteinnahmen in Jahren.

$$\frac{KP}{JNME} = MPL$$

Dabei gilt: je größer der Multiplikator, desto kleiner die Rendite und je kleiner dieser Wert, desto größer die Rendite.

**Werte von über 30 Jahren sind bereits keine Seltenheit mehr**

Überraschend kleine Multiplikatoren von 13,12 und 14,24 findet man noch in Bottrop und Siegen. Diese liegen sogar weit unter dem Durchschnittswert der hier aufgelisteten Zentren in Höhe von 21,4. Düsseldorf weist in der Momentaufnahme der aktuell angebotenen Objekte, wie zu erwarten, mit 34,35 den mit Abstand höchsten Wert auf.

# Welche Entwicklungsdynamiken lassen sich nun an ausgewählten Fallbeispielen nordrhein-westfälischer Zentren in der Analyse feststellen?

Welche Zentren treten besonders in den Vordergrund?

## Aachen

### Preise und Wohnungsneubau ziehen weiterhin stark an.

Aufgrund Deutschlands größter Universität für technische Studiengänge gilt die kreisfreie Stadt Aachen als bedeutender Wissenschafts- und Technologiestandort. In den letzten Jahren hat die Stadt einen enormen Anstieg der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Dies ist auf den Anstieg der Studierendenzahlen zurückzuführen. Auf Basis der Prognosen des Statistischen Bundesamtes wird die Entwicklung bis 2040, insbesondere in Aachen, zu beobachten sein. Die Analyse zeigt: der Aachener Wohnungsmarkt spiegelt die positive sozioökonomische und demographische Entwicklung wider. Aachen ist im Vergleich das fünftteuerste Zentrum, mit einer überdurchschnittlichen Kaufpreisentwicklung.



Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage weiterhin steigt. Der Fokus sollte, angesichts der derzeitigen Entwicklungen, verstärkt auf studentisches Wohnen gelegt werden.

Folgt man den Bestrebungen der Cluster- und Netzwerkpolitik werden sich in den kommenden Jahren vielfältige technikaffine Unternehmen am Standort ansiedeln und Wohnbautwicklungen für hochqualifizierte Arbeitskräfte fordern.

## Bonn

### Gilt als Top Standort im NRW Ranking.

Verschiedene Global Player, welche bereits ansässig sind, kurbeln den Standort weiterhin an. So ist u. a. die UNO mit 20 Organisationen in dem Oberzentrum vertreten. Dies macht sich auch am kontinuierlich ansteigenden BIP des Zentrums bemerkbar. Im Ranking liegt Bonn an vorderster Stelle mit einem prozentualen Anstieg von über 10 % zum Vorjahr.

Neben den zahlreichen Unternehmen bietet Bonn zudem eine große Anzahl an Hochschulen und Forschungseinrichtungen. Natürlich profitiert der Standort ebenfalls erheblich von dem nahegelegenen Flughafen Köln/Bonn.

Die Zeichen in Bonn stehen weiterhin auf Wachstumskurs. Die Haushaltsprognose für Bonn liegt bis zum Jahr 2040 auf einem Wachstum von + 12,5 %. Die Arbeitslosenquote der Stadt ist mit 7,2 %, im regionalen Vergleich, als niedrig einzustufen.



Entsprechend dieser Kennzahlen nimmt Bonn auf dem Wohnungsmarkt eine führende Position ein.

Bzgl. der Miet- und Kaufpreise für Bestandswohnungen belegt die Stadt im Ranking jeweils den 1. Platz. Im Neubaupreissegment übernimmt sie zwar weiterhin eine Führungsposition, rutscht jedoch jeweils an 3. bzw. 4. Stelle. Ebenfalls liegt Bonn bzgl. der Mietpreisentwicklung nur einen Prozentpunkt über dem analysierten Mittelwert.

Dennoch wird Bonn in den nächsten Jahren weiterhin zu den teuersten Zentren NRWs gehören.

Die Preise in Bonner Südstadt-Vierteln scheinen nur noch für Vermögende als realisierbar.

Darüber hinaus wurde in dieser Studie festgestellt, dass Bonn erhöhte positive Wanderungssalden vorweist, was die Attraktivität des Standorts unterstreicht.

## Düsseldorf

### **Standort, der stark durch die Mittel- und Oberschicht geprägt ist.**

Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist durch hohe Miet- und Kaufpreise sowie dem höchsten Kaufkraftindex mit 112,4 gekennzeichnet.

Neben zahlreichen namenhaften Unternehmen wie Huawei & Vodafone bietet die Stadt eine ausgezeichnete universitäre Forschungslandschaft.

Somit fungiert die Großstadt als Dienstleistungs- und Hochschulzentrum, welche in den nächsten Jahren weiterhin Wanderungsüberschüsse aufzuweisen hat.

Aus den Wanderungsdaten ist ersichtlich, dass Düsseldorf überdurchschnittlich positive Wanderungssalden aufzuweisen hat. Dem stehen jedoch hohe Binnenabwanderungsdaten in umliegende Zentren gegenüber. Ursachen bestehen darin, dass die Marktpreise zu hoch sind und somit Gentrifizierungs- und Segregationsprozesse angeregt werden. Dies würde die Abwanderung ärmerer Einkommensschichten sowie die Zuwanderung mittlerer/hoher Einkommensschichten beschleunigen.



Im Vergleich zu den anderen untersuchten Städten weist Düsseldorf mit 8,1 % eine geringe Arbeitslosenquote auf.

Bzgl. der Miet- und Kaufpreise ist festzustellen, dass Düsseldorf im Neubaupreissegment jeweils den 1. Platz belegt. Im Hinblick auf Bestandswohneigentum rutscht das Zentrum im Ranking etwas weiter nach unten, führt aber weiterhin die Tabellenspitze mit Köln und Bonn an.

Düsseldorf ist durch eine starke Mittel- und Oberschicht geprägt. Dies macht sich auch anhand der Miet- und Kaufpreisdaten bemerkbar.

Im Zuge sozialer Polarisierungsprozesse wird sich die Schere zwischen arm und reich im Oberzentrum Düsseldorf erweitern.

Hierbei ist bereits ein Gefälle zwischen West (höhere Miet- und Kaufpreise) und Südost (niedrigere Preise) zu verzeichnen.

## Gelsenkirchen

### Der Strukturwandel im Zentrum Gelsenkirchen ist in vollem Gange.

Das vormals durch die Montanindustrie geprägte Zentrum weist noch zahlreiche Industrieareale und -Gebäude auf.

Die Entwicklung zu einem Standort für Energie, Infrastruktur und Kommunikation bleibt derzeit noch abzuwarten.

Laut Prognosen wird die Einwohnerzahl Gelsenkirchens bis 2030 um 1 % sinken.

Die Arbeitslosenquote ist im Vergleich zu den untersuchten Städten die höchste mit 15,4 %.

Entsprechend der schwierigen Beschäftigungssituation liegt ebenfalls der Kaufkraftindex an letzter Stelle im Vergleich zu den anderen untersuchten Städten.

Aufgrund dessen erscheint es nicht verwunderlich, dass Gelsenkirchen im Ranking hinsichtlich der Miet- und Kaufpreise der günstigste Standort ist.



Wegen der herausfordernden sozioökonomischen und demographischen Gegebenheiten steht die Wohnungsmarktentwicklung Gelsenkirchens unter keinem guten Stern. In den letzten Jahren sind vermehrt Ausweichbewegungen ins Umland oder in Nachbarstädte zu beobachten, was sich bereits in der Analyse der Wanderungssalden bemerkbar machte. Gründe hierfür sind die Arbeitslosenquote und das verfügbare Einkommen.

Die sinkende Einwohnerentwicklung im Kontext der sozioökonomischen Gegebenheiten des Zentrums deutet an, dass sich die Wohnbauentwicklung hauptsächlich auf soziale bzw. öffentlich finanzierte Wohnbauten fokussieren wird. Dies erfordert Handlungsbedarf und städtische Entwicklungskonzepte, um den Prozess der räumlichen Segregation, wie auch den Abwärtstrend aufzuhalten und entgegenzutreten.

# Köln

## Hochgefragte Millionenstadt.

Das Oberzentrum ist durch eine vielfältige wirtschaftliche und demographische Struktur geprägt.

Mit über 100.000 Studierenden ist Köln Deutschlands drittgrößter Hochschulstandort. Insgesamt hat die Stadt 25 Hochschulen zu bieten, wodurch sie als Top Bildungsstandort angesehen wird.

Zwischen 1999-2019 ist ein Bevölkerungswachstum von 13 % zu verzeichnen. Entsprechend der verschiedenen attraktiven Faktoren wird ein Bevölkerungswachstum von 10,2 % bis 2030 prognostiziert. Damit nimmt das Oberzentrum den Spitzenwert innerhalb des Bundeslandes ein.

Mit Blick auf die Binnenwanderungsbewegungen scheint Köln ein attraktiver Standort zu sein, der anhand der Daten starke Bevölkerungszugänge aus den Zentren Aachen und Essen zu verzeichnen hat.



Hinsichtlich der aktuellen Miet- und Kaufpreisdaten nimmt Köln hinter Bonn und Düsseldorf die obere Spitze ein.

Bezüglich der Miet- und Kaufpreisentwicklung in den letzten Jahren nimmt das Oberzentrum den 1. Platz im Ranking ein. Köln ist auf Überholkurs.

Besonders im Hinblick auf studentisches Wohnen wird für Köln eine rege Bautätigkeit in den nächsten Jahren prognostiziert.



## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Mittel- und Oberzentren in NRW (ImmoConcept GmbH 2021) .....	1
Abbildung 2: Bevölkerungsstand 12/2019 NRW (ImmoConcept GmbH 2021 nach Kommunalprofile NRW 2020).....	2
Abbildung 3: Bevölkerungsdichte NRW (ImmoConcept GmbH 2021 nach Kommunalprofil NRW 2020) .....	3
Abbildung 4: Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%) (ImmoConcept GmbH 2021 nach Wegweiser-Kommune).....	4
Abbildung 5: Bevölkerungsprognose 2018 bis 2040 (ImmoConcept GmbH 2021 nach Regionalverband Ruhr).....	5
Abbildung 6+7: Alter/Altersentwicklung 2012-2018 (ImmoConcept GmbH 2021 nach Wegweiser-Kommune).....	6
Abbildung 8: Wanderungssaldo 2019 (ImmoConcept GmbH 2021 nach Kommunalprofil NRW 2020) .....	7
Abbildung 9: Binnenwanderungen NRW (ImmoConcept GmbH nach Kommunalprofil NRW 2020) .....	8
Abbildung 10: Arbeitslosenquote 2019 (ImmoConcept GmbH 2021 nach Immoscout24).....	9
Abbildung 11: Verfügbares jährliches Einkommen privater Haushalte (ImmoConcept GmbH 2021 nach Kommunalprofil NRW 2020) .....	10
Abbildung 12: Kaufkraftindex Zentren NRW (ImmoConcept GmbH 2021 nach MB-Research).....	11
Abbildung 13: BIP Entwicklung 2018 zu Vorjahr (ImmoConcept GmbH 2021 nach Land NRW 2019).....	12
Abbildung 14: Mietpreisentwicklung für Bestandswohnungen im Vergleich (ImmoConcept GmbH 2021 nach ImmoScout24) .....	14
Abbildung 15: Mietpreise für Neubau-Wohnungen (ImmoConcept GmbH 2021 nach ImmoScout24) .....	16
Abbildung 16: Kaufpreissteigerung im Zeitvergleich (ImmoConcept GmbH 2021 nach ImmoScout24).....	18
Abbildung 17: Multiplikator für Mehrfamilienhäuser (ImmoConcept GmbH 2021 nach aktuellen Angeboten auf ImmoScout24, sowie *Gutachterausschuss für Grundstückswerte der jeweiligen Zentren.....	19
Tabelle 1: Mietpreis (Entwicklung) ausgewählter Zentren (ImmoConcept GmbH 2021 nach ImmoScout 24).....	13
Tabelle 2: Durchschnittliche Kaufpreise für Bestand und Neubau (ImmoConcept GmbH 2021 nach ImmoScout24).....	17

## Quellen:

Kommunalprofil NRW 2020 – Statistisches Landesamt NRW

ImmoScout 24 – Miet- und Kaufpreisdaten via Sekundärerhebung

Wohnungsmarktreport NRW – LEG 2019

Eigene Daten

Diese Studie wurde nach bestem Wissen erstellt. Jedoch erhebt die ImmoConcept GmbH keinen Anspruch auf Vollständigkeit und übernimmt keinerlei Gewähr. Wir bedanken uns bei allen Unternehmen und deren Mitarbeitern, die durch ihre Mithilfe diese Studie möglich gemacht haben.

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Ausschließlich der Herausgeber hat Recht, den Immobilienmarktbericht und dessen Informationsinhalt zu vervielfältigen, zu verbreiten, zu bearbeiten und öffentlich wiederzugeben.

Die Vervielfältigung für den eigenen, nicht kommerziellen Gebrauch und zur Verwendung in Verfahren vor einem Gericht, einem Schiedsgericht oder einer Behörde sowie für Zwecke der öffentlichen Sicherheit ist nicht gestattet.

Darüber hinaus ist es gestattet, auf der Grundlage von nach Art und Umfang unwesentlichen Teilen des Immobilienmarktberichts eigene Produkte oder Dienste mit einer direkten oder indirekten Gewinnerzielungsabsicht in den Verkehr zu bringen. Hierbei ist ein Hinweis mit Quellenangabe nötig. Eine darüberhinausgehende Nutzung bedarf der Zustimmung des Herausgebers. Der Immobilienmarktbericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Es gelten die gesetzlichen Haftungsbeschränkungen. Bei Nutzung der in diesem Bericht genannten wertrelevanten Daten ist eine kritische sachverständige Würdigung erforderlich.



**Redaktionsadresse**

ImmoConcept GmbH

Grüneburgweg 9

60322 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0) 69 979883-0

Telefax: +49 (0) 69 979883-40

E- Mail:

[frankfurt@immoconcept.eu](mailto:frankfurt@immoconcept.eu)

[research.analyst1@immoconcept.eu](mailto:research.analyst1@immoconcept.eu)

Internet: [www.immoconcept.eu](http://www.immoconcept.eu)

**Verantwortlich:**

**Research Team ImmoConcept GmbH**

Anna Ruthmann

Tobias Engel

Research Analysts

Berichtsjahr: 2021

