

# LEG Wohnungsmarkt- report NRW 2011

Mit Wohnkostenatlas





**Sehr geehrte Damen und Herren,**

die ungemein große und positive Resonanz auf den ersten LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2010 hat uns gezeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Daher freuen wir uns, Ihnen nun die zweite Ausgabe präsentieren zu dürfen. Auf 265 Seiten erfahren Sie aktualisiert alles Wissenswerte über die Wohnungsmärkte der 54 kreisfreien Städte und Landkreise Nordrhein-Westfalens. Der LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2011 informiert Sie ausführlich über die wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen der einzelnen Standorte, die Entwicklung der Mieten und Kaufpreise von Wohnungen und Mehrfamilienhäusern, die Bautätigkeit sowie die Leerstandsentwicklung. Die Zusammenfassung aller verfügbaren Informationen zeichnet ein vielschichtiges Bild über die Wohnverhältnisse, in denen die knapp 18 Millionen Menschen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen leben.

Erfreulich ist, dass sich die mitunter schwierige Datenlage, unter der die Vorjahresauswertung stellenweise litt, in einigen Regionen spürbar verbessert hat. Obwohl noch vereinzelt Datensätze einiger der weniger dicht besiedelten Landkreise auch in diesem Jahr noch unvollständig waren, dürfte die vorliegende Analyse die umfassendste Auswertung über die Regionen eines Flächenbundeslandes sein, die in Deutschland derzeit verfügbar ist.

Der Report wendet sich an alle, die sich für das Thema Wohnen in Nordrhein-Westfalen interessieren und begeistern: an die Mieter- und Eigentümerhaushalte, an die Städte und Kommunen, Wirtschaftsfördergesellschaften, Stadtplaner, Immobilienvermittler und Investoren. Denn das Zahlenmaterial verrät zum Beispiel nicht nur, wo sich Wohnungsneubau künftig noch rechnet, sondern auch, wo mit neuen Entwicklungskonzepten über die Zukunftsfähigkeit von Standorten nachgedacht werden sollte.

So dokumentieren die Analysen auch: Demografische Problemzonen liegen nicht nur zu beiden Seiten der Ruhr, sondern auch in zahlreichen ländlichen Regionen. Mit rund 90.000 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen wissen wir, dass die Uhren an den zwölf großen und 42 kleinen Standorten unterschiedlich ticken und dass zwischen Licht und Schatten mancherorts nur Nuancen liegen.

Unser Dank gilt vor allem unserem Research-Partner CB Richard Ellis, der auch in diesem Jahr alle Daten zusammengetragen und in Abstimmung mit unseren Regionalbereichs- und Niederlassungsleitern ausgewertet hat.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und freuen uns sehr über Ihre Anmerkungen zum zweiten LEG-Wohnungsmarktreport NRW, dessen Standortporträts Sie auch auf der LEG-Homepage unter [www.leg-nrw.de](http://www.leg-nrw.de) einsehen können.

Mit besten Grüßen

Thomas Hegel  
Sprecher der Geschäftsführung, CEO

Eckhard Schultz  
Geschäftsführer,  
CFO

Holger Hentschel  
Mitglied der Geschäftsführung, HOO

Die LEG-Geschäftsleitung von links:  
**Thomas Hegel** (CEO),  
**Holger Hentschel** (HOO) und  
**Eckhard Schultz** (CFO).

## Die ehemalige Bundeshauptstadt entwickelt sich zur Boom-Town am Rhein

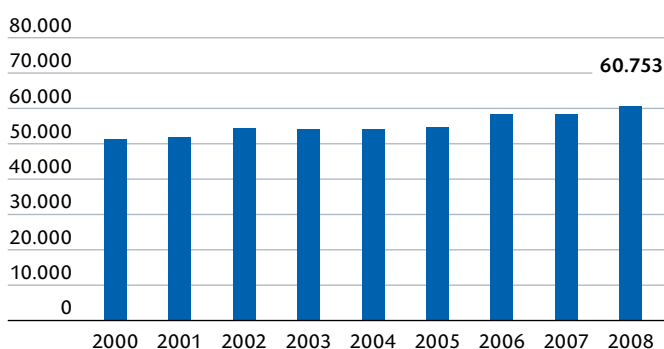
Den Regierungsumzug vor zwölf Jahren hat Bonn gut verkraftet. Zum einen blieb der befürchtete Büroflächenleerstand aus. Auch ist die gesamte Hauptstadtinfrastruktur bis heute zu 100 Prozent ausgelastet. Im neuen Bundesviertel haben sich zahlreiche internationale Organisationen, Großkonzerne und die verbliebenen Bundesinstitutionen niedergelassen. Vor fünf Jah-

ren wurde der sogenannte UN-Campus eröffnet, der weitere Flächennachfrager anlockte. Zum anderen hat auch die Ansiedlung großer Telekommunikationsunternehmen sowie des Forschungszentrums Caesar den Wandel Bonns zu einem modernen Dienstleistungs-, Medien- und Forschungsstandort vorangetrieben. Der Wohnungsmarkt zeigte 2010 uneinheitliche Trends.

Makroökonomische Kennzahlen	Bonn	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	319.841	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km <sup>2</sup> )	2.264	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	5,8	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	9,2	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	174.997	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	6,1	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	6,1	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	113,0	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	22.238	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	145.722	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	3,8	-2,4	-1,6	2000-2009

Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Statistisches Bundesamt, GfK GeoMarketing, Bearbeitung CBRE

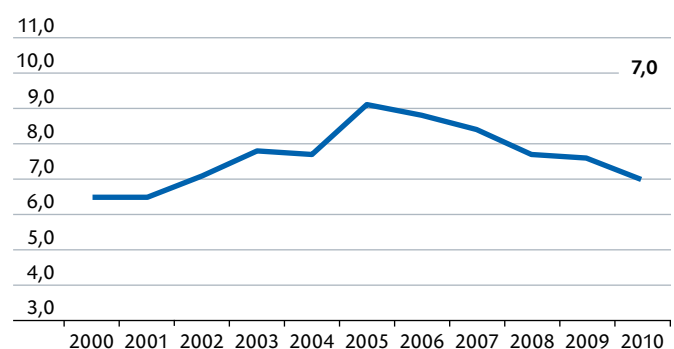
### Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

### Arbeitslosenquote

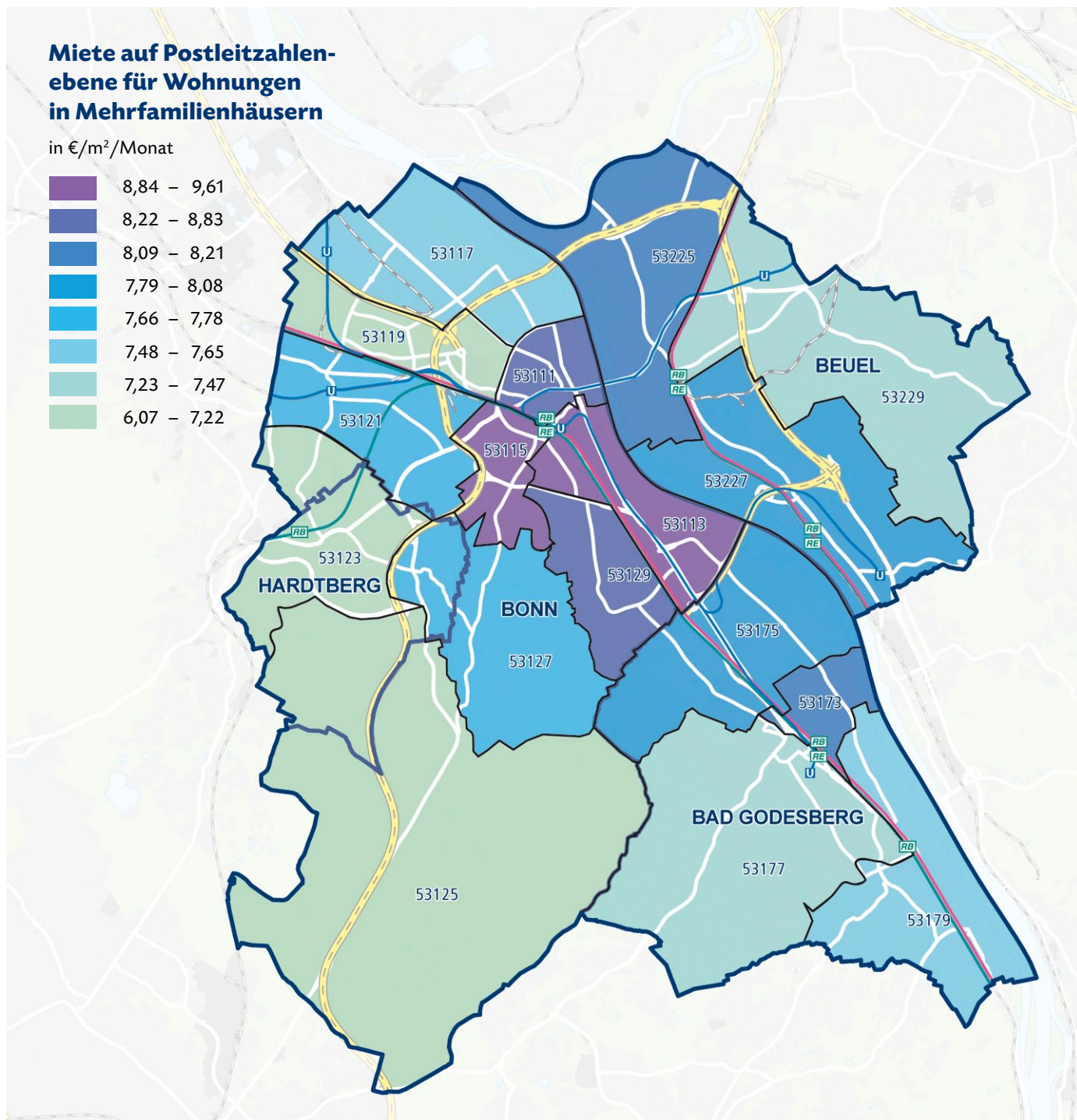
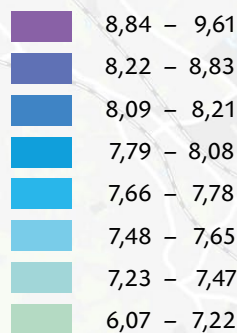
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

## Miete auf Postleitzahlen- ebene für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

in €/m<sup>2</sup>/Monat



## Wirtschaftsstruktur

Rund 20 Kilometer südlich von Köln gelegen, zählt die ehemalige Bundeshauptstadt Bonn zu den 20 größten Städten im Bundesgebiet. In das überregionale Straßenverkehrsnetz ist Bonn durch Anschluss an die Autobahnen A59, A555, A562 und A565 eingebunden. Der Hauptbahnhof hat ICE-Anschluss, der nächstgelegene internationale Flughafen ist Köln/Bonn.

Die Stadt zählt zu den wirtschaftlich erfolgreichsten Standorten am Rhein. Allein fünf der ansässigen Unternehmen sind börsennotiert: die Deutsche Post World Net

AG, die Deutsche Postbank AG, die Deutsche Telekom AG, die IVG Immobilien AG und die SolarWorld AG. Nach Börsenwerten liegt Bonn damit auf dem dritten Platz hinter München und Düsseldorf. Aber auch wichtige mittelständische Unternehmen lenken ihre Geschäfte von Bonn aus, so unter anderem der Sender Deutsche Welle, der Logistiker DHL sowie die Haribo GmbH & Co. KG. Sie und ihre nachgelagerten Dienstleister halten den Bonner Gewerbeimmobilienmarkt in Schwung. Die Flächennachfrage ist groß, der Leerstand mit 4,5 Prozent gering. Durch den Sitz und die

weitere Ansiedlung verschiedener Bundesbehörden hat sich Bonn außerdem den Status als bedeutender nationaler wie internationaler Verwaltungsstandort bewahrt. Ansässig geblieben sind unter anderem der Bundesrechnungshof, das Bundeskartellamt, das Bundesversicherungsamt und die Vereinten Nationen. Wachstum findet heute jedoch nicht in der Verwaltung, sondern in anderen Bereichen statt: Forschung und Technologie, Verkehr, Kommunikation und Kongresswesen. Die Arbeitslosenquote ging von 7,6 Prozent im Jahr 2009 auf 7 Prozent in 2010 zurück.

## Der Bonner Wohnimmobilienmarkt zeigte 2010 uneinheitliche Trends

Demografisch betrachtet, muss Bonn sich keine Sorgen machen. Die frühere Bundeshauptstadt zählt zu den Zuzugsregionen Nordrhein-Westfalens. Zwischen 2000 und 2009 wuchs die Bevölkerung um 5,8 Prozent. Laut Statistischem Landesamt wird Bonn auch künftig Fortzugsüberschüsse verzeichnen, so dass bis zum Jahr 2025 etwa 9,2 Prozent mehr Menschen dort leben werden als heute. Die Zahl der Haushalte steigt Prognosen zufolge bereits bis zum Jahr 2020 um 6,1 Prozent. Die positive Bevölkerungsentwicklung ist zu großen Teilen einem positiven natürlichen Bevölkerungssaldo zu verdanken. Als eine der wenigen Ausnahmen unter den Kreisen und kreisfreien Städten verzeichnet Bonn einen merklichen Geburtenüberschuss. Die Aussichten für Vermieter sind damit positiv. 2010 legten die Mietpreise abermals zu. Der Markt für Eigentumswohnungen hat sich 2010 dagegen merklich gedreht. Waren 2009 die Kaufpreise vor allem im Luxussegment kräftig gestiegen, so setzte im vergangenen Jahr eine spürbare Beruhigung an der Preisfront ein, die nicht zuletzt auf die gestiegenen Fertigstellungen zurückzuführen ist. Zwar wurden 2009 „nur“ 821 neue Wohnungen ihren Nutzern übergeben. Da diese Neubauimmobilien jedoch zumeist im gehobenen Qualitätssegment entstanden, wuchs das Angebot in diesem Teilmarkt spürbar an. Insgesamt erhöhte sich der Bestand 2009 von 160.167 auf 160.925 Wohneinheiten.

Trotz anhaltend hoher Nachfrage stieg der Wohnungsleerstand in Bonn von 1,5 Pro-

zent im Jahr 2008 auf 2,1 Prozent in 2009 leicht an. Die meisten Bonner – 2009 waren es 71,9 Prozent – leben in Mehrfamilienhäusern. Da sich ein Großteil der Wohngebäude in Privatbesitz befindet und nur wenige in kommunaler Hand, haben es wirtschaftlich schwächer gestellte Haushalte nicht leicht, günstigen Wohnraum zu finden.

### Mieter zahlten 2010 mehr, Käufer deutlich weniger

Im Jahr 2010 mussten wohnungssuchende Haushalte in Bonn Mietpreissteigerungen hinnehmen. Über alle Marktsegmente hinweg erhöhten sich die Angebotsmieten gegenüber 2009 um 2,1 Prozent. Damit zählt die frühere Bundeshauptstadt zur Spitzengruppe derjenigen großen Wohnstandorte, die im vergangenen Jahr Preissteigerungen verzeichnete. In sieben von zwölf Großstädten Nordrhein-Westfalens sanken die Mieten gegenüber dem Vorjahr. Und nur in zwei Städten mussten Wohnungssuchende stärkere Mietsteigerungen hinnehmen als in Bonn: In der Universitätsstadt Münster verteuerten sich die Mieten binnen Jahresfrist um 4,2 Prozent, in Aachen um 3,9 Prozent. Dies beweist einmal mehr, dass sich Städte mit Hochschule oder Universität über eine stabilere und konjunkturunabhängigere Nachfrage erfreuen und vor größeren Preisschwankungen geschützt sind. Stärkere Preiszuwächse gab es 2010 im Segment der günstigen und insbesondere kleinen Wohnungen. 5,42 Euro pro

Quadratmeter mussten die Bonner Mieterhaushalte im Mittel für derartige Wohnungen im Monat aufbringen. Das sind 4,9 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Moderater kletterten die Mieten für Wohnungen im oberen Marktsegment, für die Quadratmeterpreise von 11,82 Euro im Monat verlangt wurden und damit „nur“ 2,4 Prozent mehr als im Jahr 2009. Im mittleren Marktsegment bewegten sich die Mieten in der UNO-Stadt zwischen 5,94 Euro und 10,40 Euro pro Monat und Quadratmeter.

Auch die Preistrends auf Postleitzahlenebene zeigen, dass 2010 in keinem Bonner Teilmarkt Wohnungen zum Schnäppchenpreis angeboten wurden. Nur in einem Postleitzahlgebiet unterschritten die Angebotspreise für Wohnungen die magische 5-Euro-Grenze pro Quadratmeter. In den Stadtteilen Nordstadt, Tannenbusch (PLZ 53119) kosteten einfach gelegene und ausgestattete Wohnungen 4,58 Euro pro Quadratmeter und Monat. Das mag im Verhältnis zu den übrigen Wohnlagen günstig erscheinen, jedoch musste Bonns günstigster Teilmarkt im Jahresvergleich binnen eines Jahres ein Plus bei den Mieten von 0,24 Euro pro Quadratmeter bzw. knapp 6 Prozent hinnehmen.

### Zweitteuerste Wohnstadt Nordrhein-Westfalens

Wohnungssuchende Haushalte müssen sich vor allem in den beliebten innerstädtischen und südlich der Innenstadt gelege-

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	2,2	1,8	2,0	2,0	1,5	2,1
Wohnungsbaugenehmigungen	782	1.324	1.062	1.193	738	883
Wohnungsbaufertigstellungen	980	651	1.037	955	972	821
Wohnungsbestand gesamt	157.010	157.581	158.547	159.332	160.167	160.925
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	72,2	72,1	72,1	72,0	72,0	71,9

Quelle: Techem-empirica (Leerstand), Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

nen Stadtteilen auf hohe Mietpreise einstellen. In der Südstadt und in Gronau (PLZ 53113) verlangten Vermieter hochwertiger Wohnungen bis zu 14,62 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter und Monat. In keinem anderen Bonner Postleitzahlgebiet wurden höhere Mietpreise erreicht. Auf Platz zwei der teuersten Wohnlagen rangierte 2010 das benachbarte Postleitzahlgebiet 53115 (Poppelsdorf, Südstadt). Dort mussten Mieter im vergangenen Jahr für einen Quadratmeter Wohnraum 13,97 Euro aufbringen. Obwohl die Bewohner dieser beiden Postleitzahlgebiete über eine recht hohe Kaufkraft verfügen, geben sie doch einen verhältnismäßig hohen Anteil ihres monatlichen Budgets für die Miete aus. 3.737 Euro stehen den Haushalten im Postleitzahlgebiet 53113 monatlich zur Verfügung, von denen 26,3 Prozent in die Warmmiete fließen. Auch im benachbarten Postleitzahlgebiet 53115 müssen 24 Prozent von 3.595 Euro im Monat für die Warmmiete aufgebracht werden. In den Postleitzahlgebieten mit der höchsten Kaufkraft im Stadtgebiet fallen die monatlichen Wohnkosten mit 853 Euro (PLZ 53127, Lengsdorf, Ippendorf, Venusberg) und 734 Euro (PLZ 53125, Hardthöhe, Brüser Berg, Ückesdorf, Röttgen, Duisdorf) niedriger aus. In Lengsdorf, Ippendorf, Venusberg fließen 20,1 Prozent der monatlichen Haushaltskaufkraft in die Warmmiete, in den Postleitzahlgebieten 53125 (Hardthöhe, Brüser Berg, Ückesdorf, Röttgen) sind es nur 17,9 Prozent.

Die landesweite Wohnkostentabelle zeigt, dass die Bonner Haushalte mehr als ein Fünftel ihres Monatsbudgets (21,8 Prozent) für die Miete ausgeben. Das ungünstige Verhältnis zwischen Haushaltskaufkraft und Wohnkosten betrifft demnach nicht nur die besonders wohlhabenden Stadtteile, sondern gilt für alle Lagen der früheren Bundeshauptstadt. Im Ranking der Top-12-Städte wird Bonn nur von Köln und Münster überholt. Die Kölner Haushalte müssen 23,5 Prozent ihres monatli-

chen Budgets von durchschnittlich 3.334 Euro für die Warmmiete zurücklegen, die Münsteraner geben 21,9 Prozent von monatlich 3.482 Euro aus.

### **Investmentmarkt: 19,1 Prozent mehr für ein Mehrfamilienhaus**

Der Bonner Anlagemarkt für Wohnimmobilien zeigte 2010 keine einheitlichen Trends. Während das vermietete Mehrfamilienhaus wie auch im Vorjahr weitere Preissteigerungen verzeichnete, sanken die Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Dennoch bleibt die Stadt für private Immobilienkäufer attraktiv. Als Reaktion auf die Wirtschaftskrise 2008 hatten zahlreiche Anleger in Immobilien investiert. Der Nachfrageschub ließ die Preise für Eigentumswohnungen in zahlreichen Märkten Nordrhein-Westfalens deutlich ansteigen. Am Investmentmarkt Bonn, der wegen seiner wirtschaftlichen Prosperität und der guten Bevölkerungsprognosen bei Anlegern als besonders sicher gilt, fiel der Anstieg besonders hoch aus. Ein leichter Rückgang der Kaufpreise im Jahr 2010 stellt daher eher eine Normalisierung als eine Bedrohung dar.

Hingegen war Bonn im Anlagensegment „Mehrfamilienhaus“ auch 2010 von einer Normalisierung weit entfernt. Diese Assetklasse ging in nahezu allen nordrhein-westfälischen Großstädten als Überraschungssieger des Jahres hervor. Nur in drei von zwölf Großstädten sanken die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser. In den übrigen neun Städten führte die anhaltend große Nachfrage zu weiteren Preissteigerungen. Doch in keiner anderen Stadt fiel der Anstieg höher aus als in Bonn. 1.771 Euro pro Quadratmeter kostete ein Bonner Mehrfamilienhaus 2010 im Schnitt. Das entspricht einem deutlichen Plus von 19,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Für hochwertige Immobilien verlangten die Verkäufer bis zu 3.050 Euro pro Quadratmeter, 17 Prozent

mehr als im Jahr zuvor. Nur in Düsseldorf (3.790 Euro) und Münster (3.058 Euro) waren gleichwertige Immobilien 2010 noch teurer. Mehrfamilienhäuser des unteren Marktsegments waren in Bonn für 756 Euro pro Quadratmeter zu haben. Die Preise kletterten mit einem Plus von 9,4 Prozent auch hier.

### **Luxusobjekte fielen in der Käufergunst zurück**

Bonn gehörte 2010 zu den zehn von insgesamt zwölf nordrhein-westfälischen Großstädten, die rückläufige Preistrends im Teilmarkt Eigentumswohnungen verzeichneten. Allerdings fiel das Minus von 3,3 Prozent über alle Lagen und Qualitätsklassen hinweg moderat aus. 1.611 Euro pro Quadratmeter waren Anfang 2011 für eine Eigentumswohnung im Schnitt zu zahlen. Damit liegt Bonn im Vergleich zu den übrigen elf Großstädten zusammen mit Düsseldorf, Köln und Münster im oberen Bereich. Auffällig ist, dass die Preise für Luxuswohnungen in Bonn etwas stärker sanken als für einfache Wohnungen. 3.134 Euro verlangten die Anbieter hochwertiger Eigentumsobjekte pro Quadratmeter im Schnitt, 1,1 Prozent weniger als noch ein Jahr zuvor. Die Kaufpreise für Objekte der unteren Qualitätskategorie gingen im gleichen Zeitraum nur um 0,2 Prozent auf 876 Euro zurück. Im Vergleich zu den übrigen elf Top-Standorten in Nordrhein-Westfalen mussten preisbewusste Käufer in Bonn selbst für Immobilien des unteren Marktsegments höhere Summen aufbringen. Nur in Düsseldorf (959 Euro pro Quadratmeter) und Köln (956 Euro pro Quadratmeter) war der Erwerb einer einfachen Eigentumswohnung noch kostspieliger als in Bonn. Im mittleren Marktsegment bewegten sich die Quadratmeterpreise zwischen 1.045 Euro und 2.848 Euro. Der negative Preistrend auf dem Bonner Markt für Eigentumswohnungen wird sich in den kommenden Monaten fortsetzen.

## Wohnmarktdaten, Wohnkosten und Wohnkostenquote nach Postleitzahlen

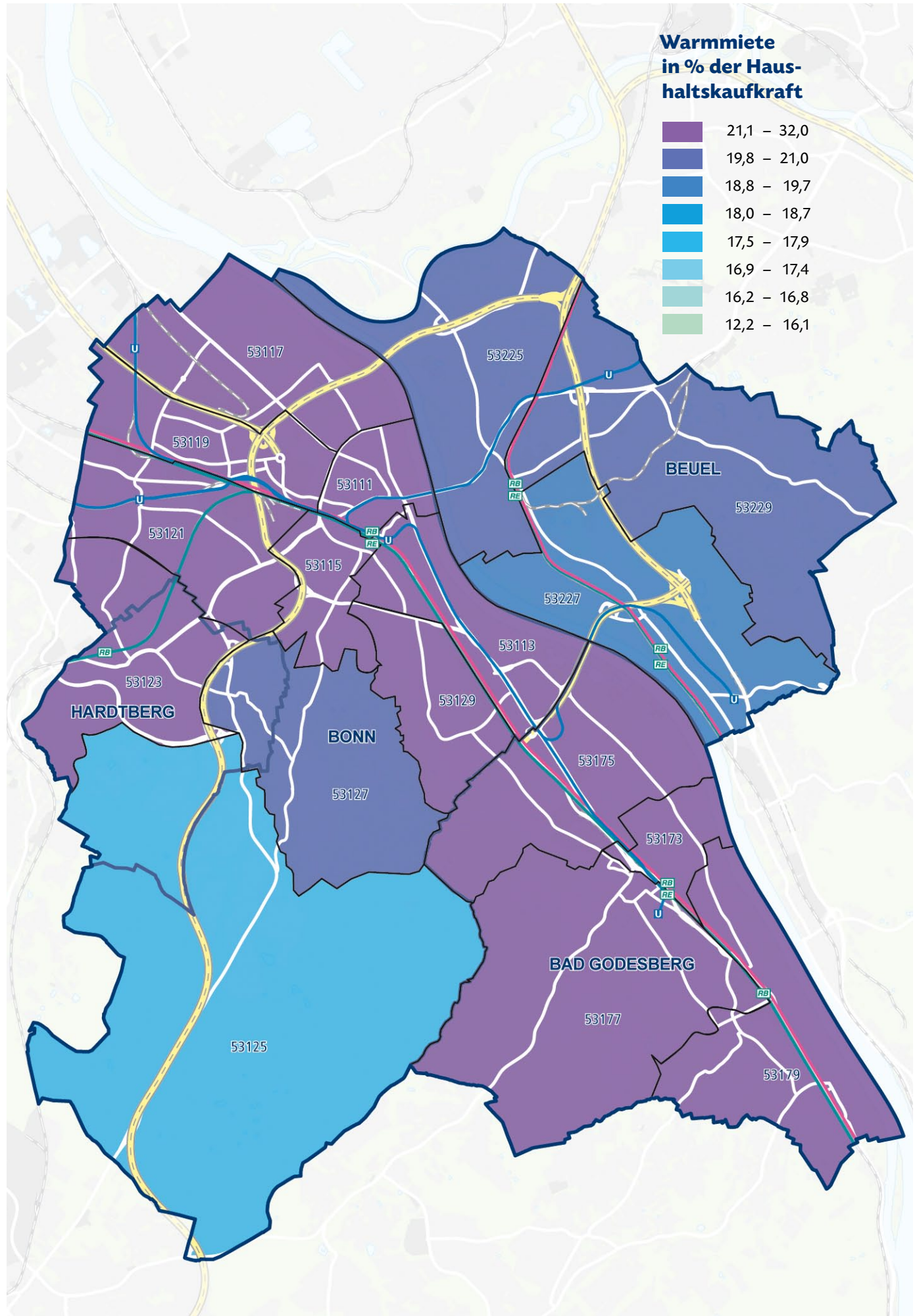
Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltemiete unteres Marktsegment in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltemiete Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltemiete oberes Marktsegment in €/m <sup>2</sup> /Monat	Leerstand 2009 in % <sup>1)</sup>	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm <sup>2)</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltemiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
53111	647	5,65	8,83	12,33	2,3	63	559	748	3.171	17,6	<b>23,6</b>
53113	374	7,00	9,61	14,62	[1,6]	78	749	982	3.737	20,0	<b>26,3</b>
53115	489	6,12	9,26	13,97	[1,6]	70	652	864	3.595	18,1	<b>24,0</b>
53117	440	5,39	7,65	10,50	k.A.	71	541	753	3.341	16,2	<b>22,5</b>
53119	720	4,58	6,07	8,95	1,0	74	447	668	3.087	14,5	<b>21,7</b>
53121	279	6,00	7,78	11,67	[1,0]	68	530	734	3.397	15,6	<b>21,6</b>
53123	557	5,28	7,22	10,65	[5,0]	75	543	769	3.295	16,5	<b>23,3</b>
53125	527	5,67	6,61	8,89	k.A.	76	505	734	4.102	12,3	<b>17,9</b>
53127	385	6,08	7,68	10,74	k.A.	80	613	853	4.244	14,5	<b>20,1</b>
53129	429	6,51	8,50	11,03	[1,1]	65	555	752	3.499	15,9	<b>21,5</b>
53173	387	6,23	8,18	11,50	k.A.	77	628	858	3.826	16,4	<b>22,4</b>
53175	485	6,28	8,08	11,15	4,0	72	584	801	3.518	16,6	<b>22,8</b>
53177	667	6,02	7,47	11,00	2,1	78	581	814	3.849	15,1	<b>21,2</b>
53179	564	5,68	7,50	11,03	k.A.	76	569	797	3.591	15,9	<b>22,2</b>
53225	687	6,03	8,21	11,76	[1,8]	64	528	721	3.445	15,3	<b>20,9</b>
53227	397	5,88	8,00	12,65	k.A.	67	535	735	3.758	14,2	<b>19,6</b>
53229	498	5,16	7,27	10,30	[4,5]	73	528	746	3.730	14,2	<b>20,0</b>
Ø	8.532 <sup>3)</sup>	5,42	7,76	11,82	2,1	72	560	776	3.564	15,7	21,8
Ø NRW	378.959 <sup>3)</sup>	4,13	5,76	10,00	3,6	71	408	621	3.463	11,8	17,9

1) [Fallzahl bedingt aussagefähig] 2) enthält 3,00 € Betriebskosten/m<sup>2</sup> (DMB-Betriebskostenspiegel 2010) 3) Summe der Angebote

Quelle: CB Richard Ellis; Datengrundlage: IDN Immodaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraftdaten), Techem-empirica (Leerstand)

### Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

**53111** Zentrum, **53113** Gronau, Südstadt, **53115** Poppelsdorf, Südstadt, **53117** Buschdorf, Auerberg, Bonn-Castell, Graurheindorf, **53119** Nordstadt, Tannenbusch, **53121** Enderich, Weststadt, Dransdorf, **53123** Lessenich, Meßdorf, **53125** Hardthöhe, Brüser Berg, Ückesdorf, Röttgen, Duisdorf, **53127** Lengsdorf, Ippendorf, Venusberg, **53129** Kessenich, Dottendorf, **53173** Godesberg-Villenviertel, **53175** Friesdorf, Plittersdorf, Hochkreuz, **53177** Bad Godesberg, Godesberg-Nord, Schweinheim, Alt-Godesberg, Pennenfeld, Muffendorf, Heiderhof, **53179** Lannesdorf, Mehlem, Rüngsdorf, **53225** Schwarzrheindorf, Vilichrheindorf, Beuel-Mitte, Vilich, Geisler, **53227** Ramersdorf, Limperich, Oberkassel, Beuel-Ost, Holtorf, **53229** Villich, Pützchen, Bechlinghoven, Küdinghoven, Hohholz, Holzlar, Vilich-Müldorf



## QUELLENVERZEICHNIS

Statistisches Bundesamt

Bundesagentur für Arbeit

Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen

Die Gutachterausschüsse der kreisfreien Städte und Landkreise in Nordrhein-Westfalen

IDN ImmoDaten

GfK GeoMarketing GmbH

[http://www.boris.nrw.de/borisplus//data/GMB/GMB\\_111\\_2011\\_frei.pdf](http://www.boris.nrw.de/borisplus//data/GMB/GMB_111_2011_frei.pdf)

[http://www.kreis-dueren.de/aktuelles/presse/presse\\_kat.php?pm=/aktuelles/presse/wirtschaft/155010100000029321.php](http://www.kreis-dueren.de/aktuelles/presse/presse_kat.php?pm=/aktuelles/presse/wirtschaft/155010100000029321.php)

<http://www.kreis-coesfeld.de/fileadmin/ZfA/downloads/zfa-bericht-2011-05.pdf>

<http://www.hohenbuschei.de/>

<http://www.it.nrw.de/>

<http://www.duesseldorf.de/statistik/stadtforschung/sachthemen/bevoelkerung.shtml>

Jahresstatistik Stadt Münster, 2009, [http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/pdf/Jahres-Statistik\\_2009.pdf](http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/pdf/Jahres-Statistik_2009.pdf)

Jahresstatistik Stadt Münster, 2010, [http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/pdf/Jahres-Statistik\\_2010\\_Bevoelkerung.pdf](http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/pdf/Jahres-Statistik_2010_Bevoelkerung.pdf)

[http://www.oberbergischer-kreis.de/imperia/md/content/cms200/demographie/zahlen\\_daten\\_fakten\\_2010\\_2.pdf](http://www.oberbergischer-kreis.de/imperia/md/content/cms200/demographie/zahlen_daten_fakten_2010_2.pdf)

<http://www.wirtschaftsstandort-oberberg.de>

[http://www.muelheim-business.de/cms/softwaregames\\_bildet\\_den\\_leuchtturm\\_der\\_kreativwirtschaft\\_in\\_muelheim1.html](http://www.muelheim-business.de/cms/softwaregames_bildet_den_leuchtturm_der_kreativwirtschaft_in_muelheim1.html)

[http://www.kreis-lippe.de/Konzern\\_Kreis\\_Lippe/Fachbereich\\_Vermessung\\_Kataster/Fachgebiet53/Documents/Flyer\\_2011.pdf](http://www.kreis-lippe.de/Konzern_Kreis_Lippe/Fachbereich_Vermessung_Kataster/Fachgebiet53/Documents/Flyer_2011.pdf)

[http://www.kreis-olpe.de/standard/page.sys/details/eintrag\\_id=1807/content\\_id=1147/156.htm](http://www.kreis-olpe.de/standard/page.sys/details/eintrag_id=1807/content_id=1147/156.htm)

## GLOSSAR

**Scoring:** Rangfolge der 54 Landkreise und kreisfreien Städte Nordrhein-Westfalens sowie der elf weiteren einwohnerstärksten Städte Deutschlands nach ihrer Immobilienmarktattraktivität

**Bevölkerungsprognose:** Vorausberechnung der Bevölkerungszahl durch das Statistische Bundesamt. Basis dieser Modellrechnung sind die Annahmen zur Entwicklung von Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung und Außenwanderungssaldo.

**Haushaltskaufkraft:** Das in privaten Haushalten verfügbare Einkommen aus selbständiger und unselbständiger Arbeit inklusive Transferleistungen (Arbeitslosen-, Kindergeld, Familienbeihilfe, Pensionen, Renten, BAföG, Einkommen aus Kapitalerträgen, aus Land- und Forstwirtschaft, aus Vermietung und Verpachtung etc.). Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

**Haushaltsprognose:** Vorausberechnung der Haushaltszahl durch das Statistische Bundesamt. Basis dieser Modellrechnung sind die Angaben des Mikrozensus zur Entwicklung der Privathaushalte in den Jahren 1991 bis 2009. Berücksichtigt werden die Ergebnisse der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung.

**Kaufkraftkennziffer:** Kaufkraftniveau des Kreises oder der Stadt pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt (Deutschland = 100). Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

**Vervielfältiger:** Kaufpreis (exklusive Erwerbsnebenkosten)/Bruttomietetrug (vor Abzug der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten)

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

**Unteres Marktsegment:** Das Segment, das die günstigsten 10 Prozent der Wohnungsangebote der gesamten Stichprobe umfasst

**Oberes Marktsegment:** Das Segment, das die teuersten 10 Prozent der Wohnungsangebote der gesamten Stichprobe umfasst

**Gesamtes Marktsegment:** Sämtliche über IDN Immodaten erfasste Wohnungsangebote im Bezugszeitraum, bereinigt um Doppelungen

**Preisspanne mittleres Marktsegment:** Spanne der Angebotsmieten, in der 80 Prozent der erfassten Angebote liegen

**Wohnkostenbelastung:** Anteil der monatlichen Kaufkraft eines Haushaltes, der für die Kalt- bzw. Warmmiete aufgebracht werden muss. Berechnung: Wohnkosten (kalt bzw. warm) x 100/monatliche Haushaltskaufkraft

**Leerstandsquote:** Der Anteil des marktaktiven Wohnungsbestandes im Geschosswohnungsbau, für den keine Miete gezahlt wird, am entsprechenden Gesamtbestand. empirica berechnet den Leerstand anhand der Abrechnung von Betriebskosten durch Techem

**Wohnungsbaugenehmigungen:** Genehmigte Baumaßnahmen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden inklusive Maßnahmen im Bestand. Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen

**Wohnungsbaufertigstellungen:** Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden inklusive Maßnahmen im Bestand. Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen

**Wohnungsbestand:** Gesamtzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

**IDN Immodaten:** Deutschlandweite Datenbank zu Miet- und Kaufangeboten, in die monatlich rund 1,8 Mio. Wohnungsanzeigen aus mehr als 100 Quellen einfließen

**Wohnkosten (kalt):** durchschnittliche Wohnungsgröße x Kaltmiete pro Quadratmeter (Median)

**Wohnkosten (warm):** durchschnittliche Wohnungsgröße x (Kaltmiete pro Quadratmeter (Median) + 3 Euro Betriebskosten)

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

LEG Management GmbH

Roßstraße 120

40476 Düsseldorf

Tel. 0211 / 45 68-329

Fax 0211 / 45 68-300

jens.schoenhorst@leg-nrw.de

www.leg-nrw.de (hier auch Download von Teilen des LEG-Wohnungsmarktreports NRW)

### Redaktion:

Jens Schönhorst (V. i. S. d. P.),

Miriam Beul-Ramacher

### Marktdaten:

Dr. Henrik Baumunk, Michael Schlatterer MRICS, Kristina Kröger

(Residential Valuation, CB Richard Ellis GmbH)

### Grafik/Layout:

Storkan Informationsdesign

Umschlag: Gornig Design

### Wohnkostenkarten:

Baumgardt Consultants, Gesellschaft für Marketing und Kommunikation bR

### Fotos:

Umschlag: Max Hampel, Düsseldorf (Montage: Gornig Design);

Seite 1: Ansgar M. van Treeck, Düsseldorf

### Konzeption und Projektmanagement:

Katja Binnyus, Thomas Rücker (RUECKERCONSULT GmbH)

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS 2011 LEG/CB Richard Ellis

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 ist die Verantwortlichkeit 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 CB Richard Ellis.