

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 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).

Preisexplosion am Düsseldorfer Wohnungsmarkt ist gestoppt

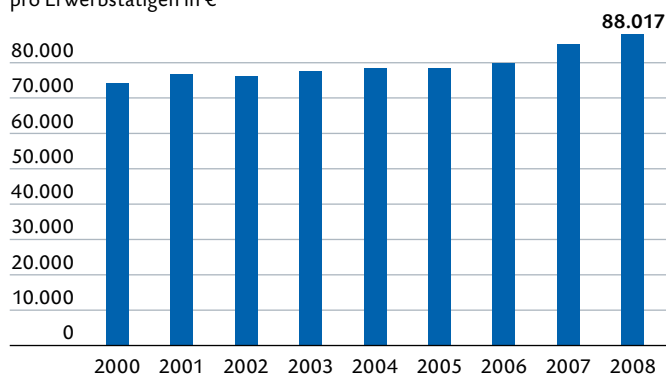
Messestadt, Modestadt, Tote-Hosen-Stadt und jetzt auch Lena-Stadt: Düsseldorf sieht sich seit der Austragung des diesjährigen Europäischen Song Contests auf Augenhöhe mit anderen europäischen Großstädten. Das jugendliche Musikspektakel tat der Rheinmetropole gut. Bei der Zuzugsstatistik junger Menschen hat die Contest-Verliererin Berlin trotzdem die

Nase vorn. Düsseldorf geht es dennoch weit besser als den meisten anderen Städten in der Umgebung. Die schuldenfreie Stadt wird auch künftig nicht schrumpfen. Steigende Beschäftigtenzahlen und eine relativ hohe Kaufkraft zeichnen die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens aus. Gemessen am hohen Düsseldorfer Preisniveau wurden günstige Wohnungen 2010 abermals teurer.

Makroökonomische Kennzahlen	Düsseldorf	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	586.217	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	2.688	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	3,0	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	8,8	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	324.786	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	3,4	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	2,9	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	120,4	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	23.708	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	348.980	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	3,0	-2,4	-1,6	2000-2009

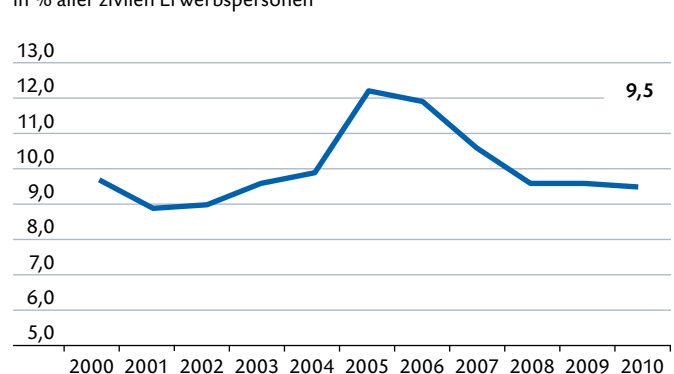
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Statistisches Bundesamt, GfK GeoMarketing, Bearbeitung CBRE

Bruttoinlandsprodukt
pro Erwerbstätigen in €

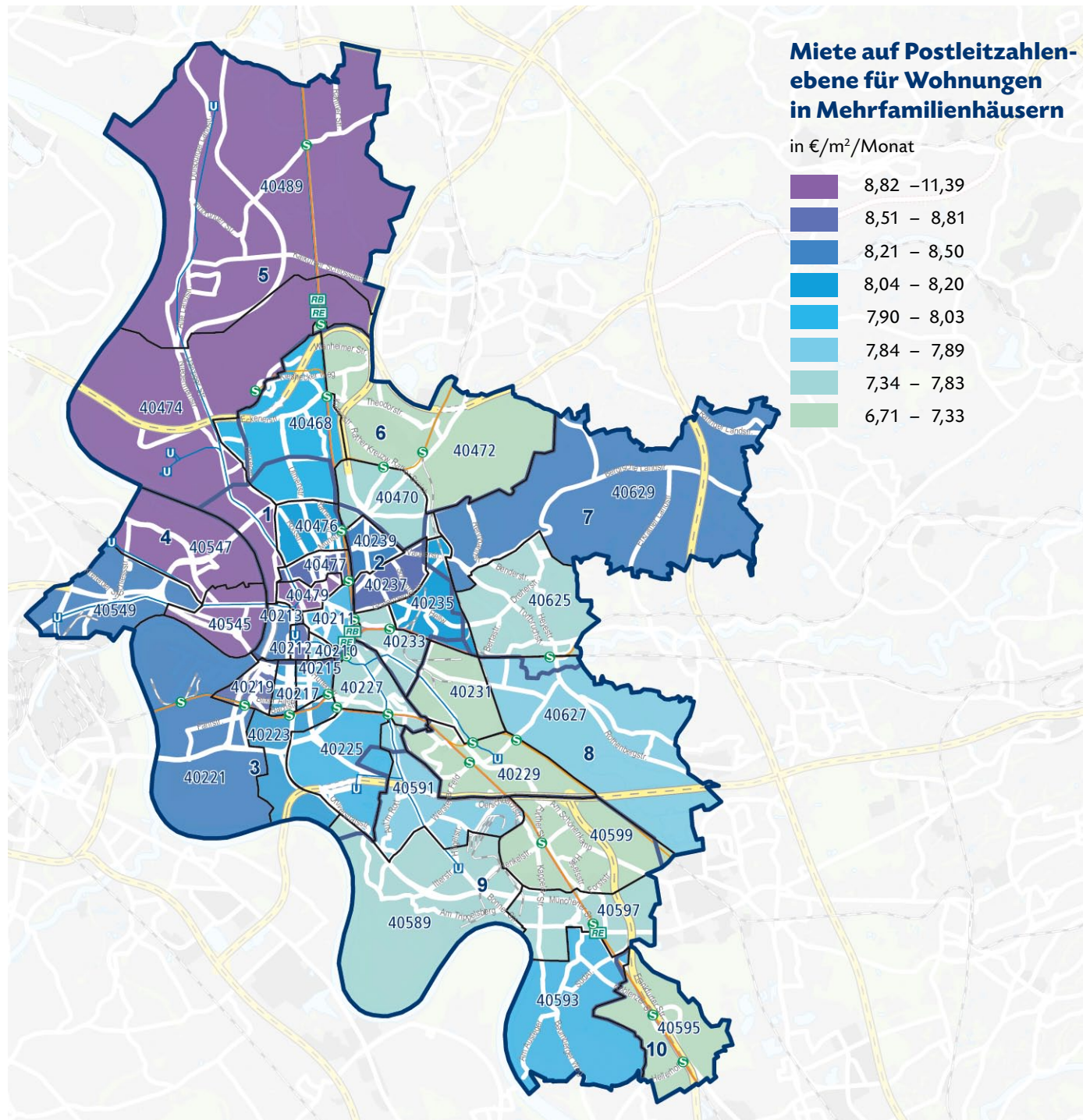


Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Die sieben in Düsseldorf bilanzierenden Aktiengesellschaften verzeichnen zusammen einen Börsenwert von rund 88 Milliarden Euro. Hinter München rangiert die Rheinmetropole damit auf dem zweiten Platz. Der starke Mittelstand und die Branchenvielfalt stärken die Landeshauptstadt auch in Krisenzeiten. Zu den wichtigsten Branchen zählen Werbung, europäisches Patentwesen, Telekommunikation, Modewirtschaft und Unternehmensberatung. Außerdem ist die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens nach Frankfurt am Main der zweitgrößte Banken- und Börsenstand-

ort in Deutschland. Allein 170 Finanzinstitute sind in der Rheinmetropole ansässig.

Zahlreiche international agierende Firmen wie Vodafone Deutschland, Metro AG, E.ON, Rheinmetall, Henkel, Degussa, West LB und HSBC haben die Stadt als Standort gewählt. Hinzu kommen 450 japanische Unternehmen, die direkt in oder im Umkreis von Düsseldorf in den unterschiedlichsten Branchen aktiv sind.

Die Arbeitslosenquote entwickelte sich leicht rückläufig und sank von 9,6 Pro-

zent im Jahr 2009 auf 9,5 Prozent im Jahr 2010. Mit einer durchschnittlichen Pro-Kopf-Kaufkraft von 23.708 Euro erreichte Düsseldorf 2010 den zweithöchsten Wert hinter dem Rheinisch-Bergischen Kreis (33.824 Euro). Die gute Erreichbarkeit der 588.169 Einwohner zählenden Stadt sichern die fünf Autobahnen (A44, A46, A52, A57 und A59), die fünf Bundesstraßen, die das Stadtgebiet tangieren, und der ICE-Anschluss. Der Flughafen Düsseldorf Airport International – die Nummer drei in Deutschland – liegt nur 15 Minuten von der Innenstadt entfernt.

Steigende Zahl an Single-Haushalten stellt Düsseldorf vor Herausforderungen

Während die bergischen Städte Remscheid, Solingen, Wuppertal und die meisten der Ruhrgebietsstädte bis zum Jahr 2025 weitere Einwohnerverluste hinnehmen müssen, gewinnt die Landeshauptstadt laut Prognosen Jahr für Jahr neue Bürger. Nach Berechnungen des Statistischen Landesamtes soll die Einwohnerzahl bis 2025 um 8,8 Prozent zunehmen. Im gleichen Zeitraum wird nur Bonn mit einem Plus von 9,2 Prozent noch stärker wachsen. Düsseldorfs Nachbarstadt Köln nimmt mit einem prognostizierten Bevölkerungswachstum von 8,7 Prozent den dritten Platz ein. Zusammen werden die drei Rheinstädte von den Bevölkerungsverlusten im Umland profitieren. Im Zeitraum von 2000 bis 2009 lag das Bevölkerungsplus in Düsseldorf bei glatten drei Prozent. Die Zahl der Haushalte wuchs um 3,4 Prozent.

Dem drohenden Wohnungsmangel – vor allem im unteren und mittleren Preissegment – konnte durch das Plus bei den Genehmigungen und Baufertigstellungen nicht begegnet werden. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg in Düsseldorf von 742 Einheiten in 2008 auf 1.085 im Jahr 2009 und liegt damit wieder auf dem Niveau der Jahre 2004 bis 2007. Die Fertigstellungen erhöhten sich ebenfalls und zwar von 688 Einheiten im Jahr 2008 auf 711 in 2009, gegenüber den Vorjahren 2006 und 2007 mit mehr als 1.000 fertiggestellten Einheiten bedeutet dies jedoch einen nicht unerheblichen Rückgang.

Insgesamt steht der Düsseldorfer Wohnungsmarkt vor besonderen Herausforderungen. Klassische Familienhaushalte, die die Stadt beispielsweise mit kostenlosen Kindergartenplätzen anziehen möchte, bilden in der Landeshauptstadt eine Minderheit. Im Jahr 2009 waren nach Berechnungen der Landeshauptstadt 49,3 Prozent der insgesamt 321.000 Haushalte Single-Haushalte. In 31 Prozent der Haushalte lebten zwei Personen und nur in jeweils 10 Prozent aller Haushalte drei oder vier und mehr Personen. Damit liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße statistisch gesehen bei 1,84 Personen. Innerhalb Nordrhein-Westfalens weisen nur Aachen (52,9 Prozent) und Köln (51,2 Prozent) einen höheren Anteil an Ein-Personen-Haushalten auf.

Stärkstes Preiswachstum bei günstigen Wohnungen

Die massiven Miet- und Kaufpreissprünge haben den Düsseldorfer Wohnimmobilienmarkt insbesondere im Hochpreissegment im Vorjahr in Atem gehalten. Doch der Trend ist gestoppt und auch wohlhabende Miet- und Kaufinteressenten achten bei ihren Entscheidungen wieder auf den Preis. Dies zeigen zumindest die Trends der vergangenen Monate: Wohnungssuchende Haushalte mussten bei den Mieten über alle Lage- und Qualitätsklassen hinweg 2010 nur ein Preisplus von 0,5 Prozent hinnehmen. Im Vergleich zu den Teuerungsraten in Münster (4,2 Prozent) oder Aachen

(3,9 Prozent) fällt dieser Wert moderat aus. Ein Quadratmeter Wohnraum wird in Düsseldorf für nunmehr 8 Euro pro Monat angeboten, nur Köln liegt mit einem Durchschnittswert von 8,28 Euro darüber.

Anders als im Vorjahr verlief die Preisentwicklung im unteren Marktsegment gegensätzlich zur Entwicklung im oberen. Mit durchschnittlich 5,80 Euro pro Quadratmeter und Monat waren Angebote für einfache oder schlecht gelegene Wohnungen 11,9 Prozent teurer als noch 2009. In keiner anderen nordrhein-westfälischen Großstadt stiegen die Mieten im Niedrigpreissegment vergleichbar stark an. Eine annähernd ähnliche Entwicklung zeigte nur der Kölner Markt, in dem Mieten für Wohnungen im unteren Marktsegment 8,4 Prozent über dem Vorjahreswert lagen. Die Preisentwicklung im unteren Marktsegment stellt für Düsseldorfer Haushalte mit mittleren oder niedrigen Einkommen eine nicht unerhebliche Belastung dar, zumal rund 24.000 von insgesamt 331.350 Wohnungen Sozialwohnungen sind und die Zahl der Bedarfsgemeinschaften bei rund 35.000 liegt.

Die Mieten für attraktive Luxusimmobilien sanken binnen Jahresfrist deutlich um 9,1 Prozent. Hier nimmt Düsseldorf in diesem Jahr weiterhin eine Sonderrolle ein: Zwar waren die Mieten für hochwertige Wohnungen in zehn von zwölf Großstädten in Nordrhein-Westfalen spürbar gefallen. Doch das Minus fiel in Düsseldorf am kräftigsten aus. Möglicherweise wirkten

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	2,7	2,7	2,5	2,4	2,4	3,0
Wohnungsbaugenehmigungen	1.033	1.165	1.036	1.046	742	1.085
Wohnungsbaufertigstellungen	1.154	784	1.068	1.272	688	711
Wohnungsbestand gesamt	321.946	322.708	323.770	325.055	325.711	326.459
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	87,0	87,0	86,9	86,9	86,9	86,9

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

sich die auf das hochwertige Preissegment fokussierte Neubautätigkeit und das daraus resultierende erhöhte Angebot preisenkend aus. Trotz Preisrückgängen führt jedoch ein Düsseldorfer Postleitzahlgebiet das landesweite Ranking in Bezug auf die teuersten Angebotskaltmieten an: In Oberkassel und Niederkassel (PLZ 40545) zahlen die Mieter im Monat 11,39 Euro pro Quadratmeter kalt.

Hohe Kosten im Norden

Obwohl sie üppige Monatsmieten bezahlen müssen, sind die Düsseldorfer Haushalte nicht diejenigen, die den größten Anteil ihres Monatsbudgets in die Warmmiete investieren müssen. 21 Prozent der durchschnittlichen Haushaltskaufkraft von 3.648 Euro pro Monat geben sie für die Miete aus. Haushalte im benachbarten Köln müssen 23,5 Prozent von 3.334 Euro aufbringen, in Bonn sind es 21,8 Prozent von 3.564 Euro. Ein Blick in die Stadtteilstatistik zeigt indes wie schon im Jahr zuvor, dass die Belastung in Düsseldorf kleinräumig recht unterschiedlich ausfällt. Als grobe Regel gilt: hohe Mieten und Wohnkosten im Norden und Nordwesten, niedrige im Süden und Südosten. Die höchsten Mieten – 11,39 Euro pro Quadratmeter kalt und 18 Euro warm – tragen nach wie vor die Haushalte in den prestigeträchtigen Lagen Nieder- und Oberkassel (PLZ 40545). 26,4 Pro-

zent der monatlichen Haushaltskraft (4.451 Euro) beträgt der Anteil der Warmmiete in den beiden linksrheinischen Teilmärkten. Das günstigste Verhältnis zwischen Einkommensniveau und Wohnkosten zeigt sich dagegen im Postleitzahlgebiet 40212 (Stadtmitte). Der stadt- und landesweit höchsten verfügbaren Haushaltskraft von 6.428 Euro im Monat stehen Wohnkosten von gerade einmal 656 Euro kalt und 886 Euro warm gegenüber. Somit geben die Bewohner in diesem Postleitzahlgebiet lediglich 10,2 Prozent ihres Monatsbudgets für die Kaltmiete und 13,8 Prozent für die Warmmiete aus. Relativ große Wohnausgaben tragen vor allem diejenigen Düsseldorfer mit geringen Haushaltseinkommen. So steht den Einwohnern von Oberbilk (PLZ 40227) statistisch gesehen ein monatliches Budget von 3.112 Euro zur Verfügung – weniger als in allen anderen Postleitzahlgebieten der Stadt. Bei Wohnkosten in Höhe von 638 Euro im Monat warm nimmt der Posten Wohnen 20,5 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens ein.

Investmentmarkt: Preise für Luxusobjekte auf Talfahrt

Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen zeigt eine abfallende Tendenz. Zwar beträgt das Angebot für eine hochwertige Wohnung in bester Lage immer noch 3.525 Euro pro Quadratmeter und damit so viel wie in keiner anderen nordrhein-westfälischen Großstadt. Dennoch liegt der Wert

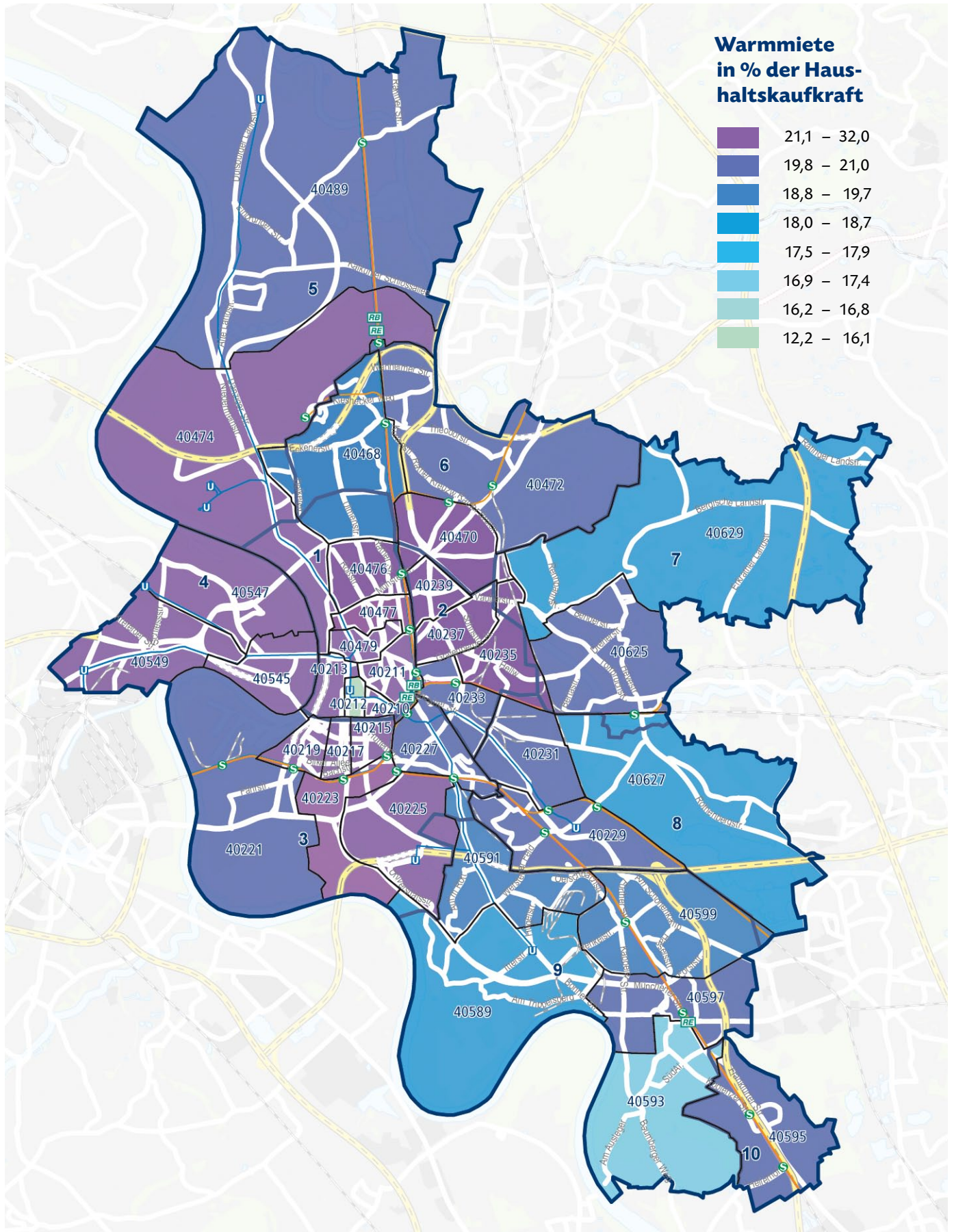
5,5 Prozent unter dem des Vorjahres. Lediglich in drei anderen Großstädten gab es noch stärkere Kaufpreisrückgänge im oberen Marktsegment – in Bochum lag das Minus bei 7,6 Prozent, in Wuppertal bei 6,6 Prozent und in Aachen bei 6,2 Prozent. Auch sollte eine Bewertung des Preisrückgangs die Marktentwicklung des Vorjahres berücksichtigen: Luxuswohnungen hatten sich in der Zeit zwischen 2008 und 2009 um 30 Prozent verteuert. Insofern kann der aktuelle Rückgang als erstes Anzeichen einer Marktberuhigung angesehen werden. Dass Düsseldorfer Eigentumswohnungen für Anleger und Selbstnutzer 2010 dennoch attraktiv waren, beweist nicht zuletzt die positive Preisentwicklung im unteren Preissegment. 959 Euro pro Quadratmeter zahlen die Käufer 2010 für eine Eigentumswohnung mit einfachen Lage- und Ausstattungsmerkmalen, 3,6 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Nur in fünf von zwölf Großstädten hatte es im unteren Marktsegment im vergangenen Jahr Preiszuwächse gegeben. Einen stärkeren Anstieg als Düsseldorf wies nur Aachen mit einem Plus von 8,5 Prozent auf. An die positive Vorjahresentwicklung knüpfte der Düsseldorfer Markt für Mehrfamilienhäuser an. Über alle Lage- und Ausstattungskategorien hinweg stiegen die Kaufpreise binnen Jahresfrist um 7,7 Prozent. Jedoch sanken die Preise für Objekte im unteren und oberen Marktsegment, die jeweils einen Marktanteil von 10 Prozent haben, binnen Jahresfrist um 23,2 (unteres Segment) bzw. 8,7 Prozent (oberes Segment).

Düsseldorf

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment in €/m ² /Monat	Kaltmiete Median in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment in €/m ² /Monat	Leerstand 2009 in % ¹⁾	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
40210	808	4,88	7,85	12,50	4,3	68	532	735	3.262	16,3	22,5
40211	791	6,00	8,00	12,67	3,3	69	553	760	3.270	16,9	23,3
40212	112	5,46	8,56	14,95	[3,5]	77	656	886	6.428	10,2	13,8
40213	572	4,86	8,24	15,25	4,2	75	618	843	3.891	15,9	21,7
40215	942	6,22	7,90	11,42	3,4	63	501	691	3.170	15,8	21,8
40217	539	6,47	8,13	12,97	3,4	69	560	766	3.237	17,3	23,7
40219	564	5,26	8,61	13,06	3,0	62	535	722	3.236	16,5	22,3
40221	479	5,06	8,50	12,02	1,9	67	571	773	3.893	14,7	19,8
40223	856	5,70	8,04	11,03	1,9	65	524	720	3.244	16,2	22,2
40225	467	6,25	8,00	12,05	3,1	67	534	734	3.326	16,0	22,1
40227	1.245	6,04	7,37	10,69	3,6	62	454	638	3.112	14,6	20,5
40229	668	5,69	7,27	9,75	3,6	65	472	667	3.321	14,2	20,1
40231	498	5,63	7,30	10,00	3,4	64	468	660	3.190	14,7	20,7
40233	804	6,06	7,51	11,25	3,6	62	467	653	3.134	14,9	20,8
40235	788	6,00	8,19	11,48	2,0	70	577	788	3.465	16,6	22,7
40237	901	6,67	8,75	13,71	3,2	77	670	900	3.683	18,2	24,4
40239	770	6,32	8,27	13,75	3,1	73	608	829	3.494	17,4	23,7
40468	734	6,14	8,03	12,16	3,2	64	513	705	3.653	14,1	19,3
40470	632	5,31	7,83	11,06	2,4	70	546	755	3.483	15,7	21,7
40472	925	5,80	7,21	11,00	3,2	70	501	710	3.564	14,1	19,9
40474	500	5,75	9,01	15,26	3,8	85	768	1.023	4.820	15,9	21,2
40476	1.179	6,13	8,16	12,43	3,9	70	570	779	3.207	17,8	24,3
40477	872	6,57	8,67	13,33	3,5	65	565	761	3.350	16,9	22,7
40479	597	6,42	8,86	13,63	2,9	71	632	845	3.495	18,1	24,2
40489	773	5,88	9,43	13,73	1,9	87	821	1.082	5.217	15,7	20,7
40545	690	7,91	11,39	18,00	2,5	82	931	1.176	4.451	20,9	26,4
40547	558	6,75	9,88	14,84	2,1	74	733	956	4.308	17,0	22,2
40549	502	5,98	8,30	13,67	4,7	70	583	794	3.587	16,3	22,1
40589	620	5,82	7,55	10,56	3,1	64	482	674	3.665	13,2	18,4
40591	544	5,63	7,89	11,29	1,7	62	493	680	3.563	13,8	19,1
40593	305	5,55	7,91	10,66	2,9	71	562	775	4.450	12,6	17,4
40595	328	4,94	6,71	8,86	[5,9]	71	475	687	3.466	13,7	19,8
40597	621	6,25	7,83	10,98	3,1	69	542	749	3.723	14,5	20,1
40599	580	5,36	7,00	9,46	2,5	64	449	641	3.308	13,6	19,4
40625	839	5,94	7,76	10,75	2,2	72	560	776	3.706	15,1	20,9
40627	606	6,10	7,87	10,26	2,8	74	585	808	4.355	13,4	18,5
40629	547	5,93	8,21	11,60	[1,5]	78	641	876	4.712	13,6	18,6
Ø	25.714 ³⁾	5,80	8,00	12,92	3,0	70	557	766	3.648	15,3	21,0
Ø NRW	378.959 ³⁾	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/m² (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

40210 Stadtmitte, **40211** Wehrhahn, **40212** Stadtmitte, **40213** Karlstadt, **40215** Friedrichstadt, **40217** Friedrichstadt, **40219** Unterbilk, **40221** Hamm, Volmerswerth, **40223** Bilk, **40225** Flehe, **40227** Oberbilk, **40229** Eller, **40231** Lierenfeld, **40233** Flingern, **40235** Grafenberg, **40237** Düsseldorf, **40239** Düsseldorf, **40468** Unterrath, **40470** Mörsenbroich, **40472** Broich, **40474** Lohhausen, Stockum, Golzheim, **40476** Derendorf, **40477** Pempelfort, **40479** Pempelfort, **40489** Kaiserswerth, Kalkum, Wittlaer, Angermund, **40545** Oberkassel, Niederkassel, **40547** Lörick, **40549** Heerdt, **40589** Wersten, Himmelgeist, Itter, **40591** Reisholz, **40593** Urdenbach, **40595** Garath, **40597** Benrath, **40599** Holthausen, **40625** Gerresheim, **40627** Vennhausen, Unterbach, **40629** Ludenberg, Hubbelrath

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.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

Jahresstatistik Stadt Münster, 2010, 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.wirtschaftsstandort-oberberg.de>

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-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.