

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 Geschäfts-
führung, CEO

Eckhard Schultz
Geschäftsführer,
CFO

Holger Hentschel
Mitglied der Geschäfts-
leitung, HOO

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

Bischofssitz und Radlerhochburg gewinnt permanent Neubürger

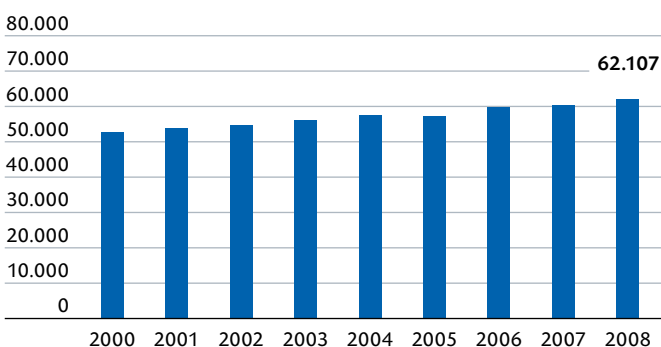
Täglich werden in Münster 1,4 Millionen Fahrten unternommen, davon etwas mehr als eine Million von Einwohnern der Stadt. Diese wählen in rund 40 Prozent der Fälle ihr Rad als Verkehrsmittel. Somit hat die Universitätsstadt den höchsten Radverkehrsanteil in ganz Deutschland. Für viele der rund 46.000 Studierenden gibt es abgesehen von der Radfahrkultur weitere

Gründe, nach der Ausbildung in Münster zu bleiben. Der Arbeitsmarkt, die hohe Lebensqualität und das große Kulturangebot sorgen dafür, dass Münster regelmäßig mehr Zu- als Fortzüge verzeichnen kann. Allein 2009 lag das Bevölkerungplus bei 1.668 Personen. Die weiter steigenden Mieten schmälern die Attraktivität der Verwaltungsstadt nicht.

Makroökonomische Kennzahlen	Münster	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	275.543	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	911	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	3,7	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	4,7	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	156.312	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	2,5	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	2,0	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	110,0	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	21.651	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	126.914	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	7,8	-2,4	-1,6	2000-2009

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

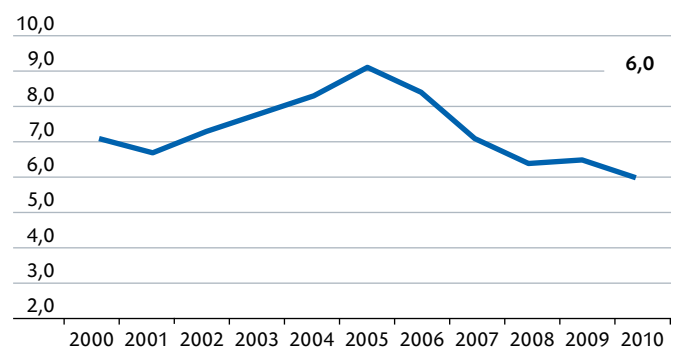
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

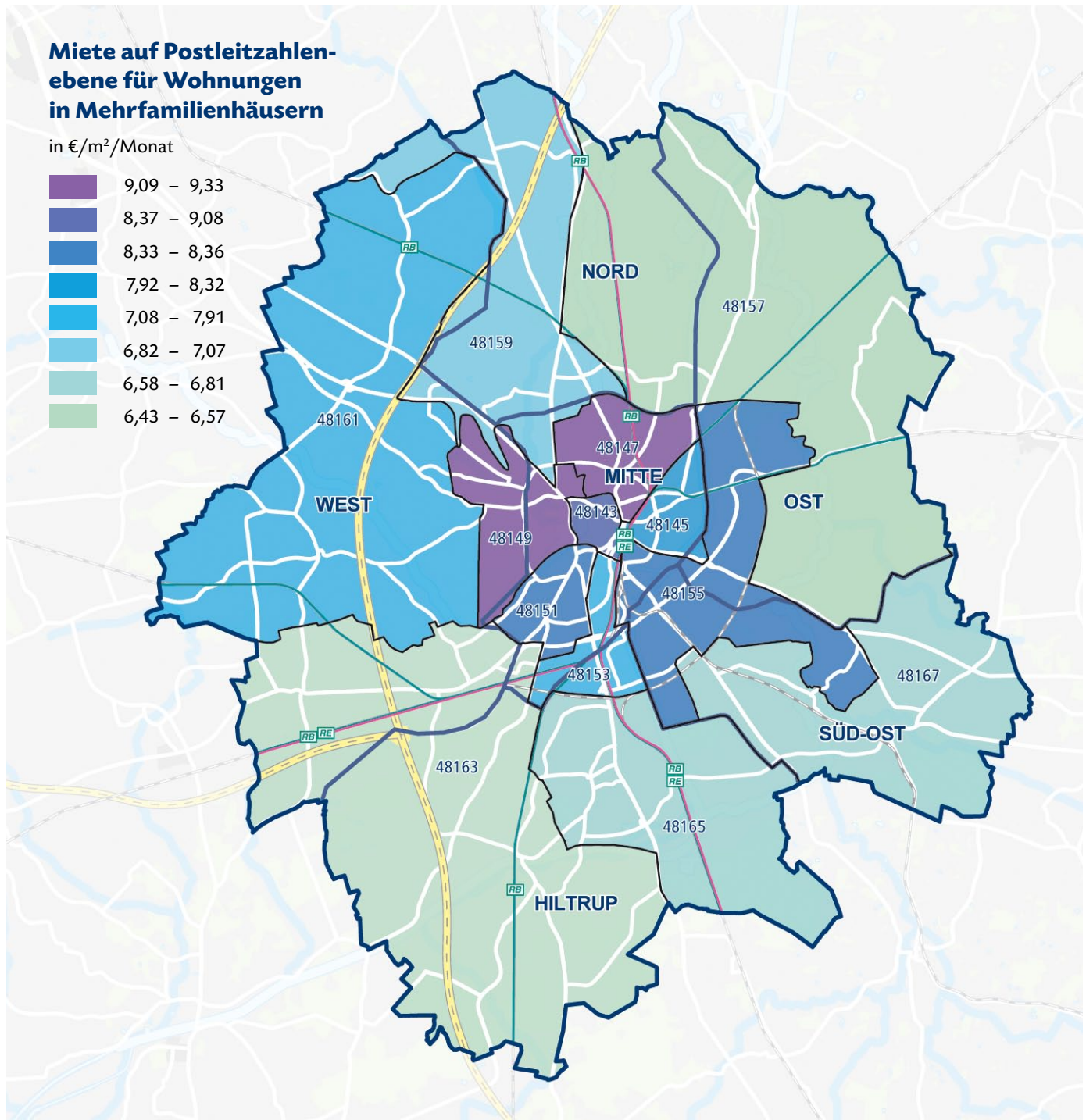
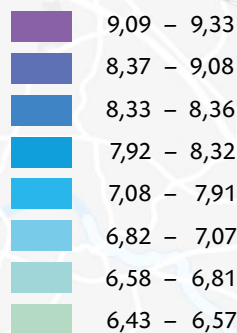
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

Miete auf Postleitzahlen- ebene für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

in €/m²/Monat



Wirtschaftsstruktur

Wer kennt sie nicht, die beiden Streithähne aus dem Münster-Tatort, Professor Börne alias Jan-Josef Liefers und Kommissar Frank Thiel alias Axel Prahl. Neben kniffligen Kriminalfällen vermittelt die ARD-Serie auch jede Menge Lokalkolorit und vor allem eins: Der Stadt und ihren überdurchschnittlich verdienenden Bürgern geht es wirtschaftlich verhältnismäßig gut. Der Anteil der Arbeitslosen sank von 6,5 Prozent im Jahr 2009 auf nunmehr glatte 6 Prozent. Die Branchenvielfalt und der hohe Anteil an Beschäftigten im Dienstleistungssektor wirken sich vorteilhaft auf den Wirtschaftsstandort

Münster aus. Mitte des Jahres 2010 waren von den rund 199.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 86,5 Prozent im tertiären Sektor tätig. 12,6 Prozent arbeiteten im produzierenden Gewerbe und 0,9 Prozent in der Land- und Forstwirtschaft.

Den Ruf als „Beamten- und Verwaltungstadt“ verdankt Münster den zahlreichen öffentlichen Einrichtungen. Hierzu zählen unter anderem die überregional bedeutende Westfälische Wilhelms-Universität und die zahlreichen Verwaltungseinrichtungen des Landschaftsverbandes Westfalen-

Lippe und der Bezirksregierung Münster. Darüber hinaus haben auch das Oberverwaltungsgericht sowie der nordrhein-westfälische Verfassungsgerichtshof ihren Sitz in der Radlerhochburg. Mit der Westfälischen Provinzial und der LVM Versicherung lenken ferner zwei der größeren Versicherungsunternehmen ihre Geschäfte von Münster aus. Die Westfalenmetropole ist durch die Autobahnen A1 und A43 an das Umland angebunden. Der internationale Flughafen Münster-Osnabrück liegt in rund 20 Kilometern Entfernung nördlich der Stadt.

Stärkstes Mietpreiswachstum in ganz Nordrhein-Westfalen

Wer viel radelt, der bleibt jung. Ob ein Zusammenhang zwischen der Radlerkultur und der Lebenserwartung besteht, mag dahingestellt sein. Jedoch steht fest: Wer in Münster lebt, darf statistisch gesehen auf ein hohes Alter hoffen. Für Männer liegt die durchschnittliche Lebenserwartung bei immerhin 76,3 Jahren, für Frauen gar bei 83,1 Jahren. Dies ist eine der höchsten Lebenserwartungen innerhalb aller deutschen Städte. Doch Münster hat mehr zu bieten als gute Aussichten auf ein langes Leben. Die kleine Metropole ist bei Einheimischen und Besuchern auch wegen des historischen Stadtkerns und des großen Kulturangebots sehr beliebt. Mit acht Hochschulen bietet Münster zudem jede Menge Ausbildungsmöglichkeiten.

Viele, die in die Stadt kommen, entscheiden sich zu bleiben. 17.124 Menschen zogen im Jahr 2009 nach Münster, 15.577 verließen die Stadt. Auffällig an der Jahresstatistik ist, dass ein Drittel der Zugezogenen zwischen 18 und 24 Jahren alt und damit im klassischen Studierendentalter war. Zurückzuführen ist der hohe Anteil junger Zuziehender vor allem auf mehr als 5.000 Studienanfänger pro Jahr. Bei den Fortzügen hingegen dominierte die Altersklasse der 30- bis 49-Jährigen mit knapp einem Drittel aller Fortziehenden. Münster verliert also Bürger, die in der Mitte ihrer Erwerbsbiografie stehen, wobei der Trend bisher nicht dramatisch ausfällt. Die Stadtverwaltung versucht mit der Kampagne

„Erstwohnsitz wird belohnt“ neu zugezogene Studenten, die oftmals ihren Hauptwohnsitz in ihrem Heimatort beibehalten, dazu zu bewegen, ihren Erstwohnsitz in die Stadt Münster zu verlegen. Im Rahmen der Kampagne können Neubürger, die sich nach dem 8. Dezember 2010 neu in der Stadt Münster angemeldet haben, verschiedene Preise gewinnen.

Wohnungseigentümer am längeren Hebel

Die Einwohnerentwicklung verlief in der Universitätsstadt in den vergangenen Jahren positiv und auch auf lange Sicht muss sich Münster keine Sorgen machen. Allein in den Jahren 2000 bis 2009 wuchs die Bevölkerung laut Statistischem Landesamt um 3,7 Prozent auf 275.543 Einwohner. Die Zahl der Haushalte nahm im gleichen Zeitraum um 2,5 Prozent zu. Die positive Bevölkerungsentwicklung setzt sich laut Bevölkerungsprognose auch zukünftig weiter fort. Bis 2025 erwarten die Statistiker einen Anstieg der Einwohnerzahl um 4,7 Prozent. Die Zahl der Haushalte soll bereits bis zum Jahr 2020 um 2 Prozent steigen, so dass auch Münsters Vermieter entspannt in die Zukunft blicken können. Die Nachfrage nach Wohnraum wird nicht nachlassen. Die Zahl der Baufertigstellungen und Genehmigungen deckt die Nachfrage

kaum. 1.497 Wohneinheiten wurden 2009 genehmigt, 169 mehr als im Jahr zuvor. Die Fertigstellungen gingen im gleichen Zeitraum von 1.247 auf 1.118 Wohnungen zurück. Die ohnehin geringe Leerstandsquote sank von 1,9 Prozent in 2008 auf 1,7 Prozent in 2009. Münster weist damit den geringsten Leerstand unter allen nordrhein-westfälischen Städten auf.

So profitierten Münsters Wohnungseigentümer auch 2010 von den aktuellen Entwicklungen. Die Nachfrage trieb die Preise weiter in die Höhe. Über alle Lage- und Qualitätsklassen hinweg stiegen die Mieten im Berichtszeitraum um 4,2 Prozent. In keiner anderen nordrhein-westfälischen Großstadt mussten die Mieter vergleichbare Teuerungsraten hinnehmen. Im Hinblick auf den Mietpreisanstieg liegt Münster damit vor Aachen (plus 3,9 Prozent), Köln und Bonn (jeweils plus 2,1 Prozent). Somit bestätigte sich 2010 erneut, dass Standorte mit Hochschule oder Universität einen wertstabileren Wohnimmobilienmarkt haben als Städte ohne studentische Nachfrager. Im Schnitt – über alle Marktsegmente hinweg – liegt das Mietniveau in Münster bei 7,75 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Auffällig ist, dass die Quadratmeterpreise für hochwertige Wohnungen am stärksten stiegen. Eine gut gelegene und gut ausgestattete Mietwohnung wurde in Münster 2010 für 11,69 Euro je Monat und Quadratmeter angeboten. Dies entspricht ei-

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	2,0	1,8	2,0	2,0	1,9	1,7
Wohnungsbaugenehmigungen	1.118	1.099	1.763	1.360	1.328	1.497
Wohnungsbaufertigstellungen	1.074	900	1.092	1.451	1.274	1.118
Wohnungsbestand gesamt	137.354	138.196	139.142	140.520	141.731	142.574
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	70,2	70,0	69,7	69,6	69,5	69,5

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

nem Plus von 5,3 Prozent. Im oberen Mietpreissegment ist die westfälische Beamtenstadt die viertteuerste im ganzen Bundesland. Lage- und qualitätsbewusste Mieter zahlen nur in Düsseldorf (12,92 Euro je Monat und Quadratmeter), Köln (12,65 Euro je Monat und Quadratmeter) und Bonn (11,82 Euro) höhere Preise. Für eine Wohnung des unteren Marktsegments zahlten Wohnungssuchende in Münster 5,16 Euro pro Monat und Quadratmeter, was einem Plus in Höhe von 1,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Auch bei den durchschnittlichen Wohnkosten (550 Euro kalt und 763 Euro warm) rangierte Münster im Landesvergleich auf dem vierten Platz. Obwohl die Münsteraner mit einer jährlichen Kaufkraft von 21.651 Euro pro Kopf zu den wohlhabenden Mietern in Nordrhein-Westfalen zählen, fällt die finanzielle Belastung, die den Haushalten durch die Miete entsteht, im Verhältnis zur Wirtschaftskraft recht hoch aus. 15,8 Prozent der monatlichen Haushaltskaufkraft fließen in die Kalt- und 21,9 Prozent in die Warmmiete. Nur in Köln fällt die Wohnkostenbelastung mit 23,5 Prozent prozentual noch höher aus.

Im teuersten Postleitzahlbezirk 48147 (Wienburg, Zentrum) erreichen die Top-Mieten für hochwertige und im Schnitt recht große Wohnungen (81,5 Quadratmeter) 14,78 Euro pro Quadratmeter kalt. 22,9 Prozent ihres Haushaltseinkommens von durchschnittlich 3.261 Euro geben die Bewohner in diesem beliebten Teil Müns-

ters für die Kalt- und 30,4 Prozent für die Warmmiete aus. In keinem Düsseldorfer und auch in keinem Bonner Postleitzahlgebiet werden vergleichbar hohe Werte erreicht. Im stadtweiten Vergleich spielen die Bezirke Münster-Zentrum (PLZ 48143, Wohnkosten warm 26,9 Prozent) und Mauritz (PLZ 48145, Wohnkosten warm 27,2 Prozent) in einer ähnlich teuren Liga. Die hohen Belastungen in den Zentrumsbereichen sind eine Folge des hohen Anteils von Studentenhaushalten, die Wohnungen in den zentralen Bereichen der Stadt bevorzugen, jedoch über eine im Vergleich geringe Kaufkraft verfügen.

Investmentmarkt bietet Überraschungen

Im Vergleich zum Mietmarkt zeigte der Wohnungsinvestmentmarkt 2010 uneinheitliche Trends. Während die Preise für Mehrfamilienhäuser sprunghaft gestiegen sind, ließ das Preisniveau für Eigentumswohnungen teilweise nach. Am Markt für Mehrfamilienhäuser wurden über alle Qualitätsklassen und Lagemerkmale hinweg um 10,8 Prozent (1.468 Euro pro Quadratmeter) höhere Kaufpreise gezahlt als im Jahr 2009. Für hochwertige Immobilien zahlten die Käufer im Schnitt 3.058 Euro je Quadratmeter und damit 27,1 Prozent mehr als im Vorjahr. Des Weiteren verteuerten sich auch Immobilien des unteren Marktsegmentes um 23,5 Prozent. 813 Euro verlangten die Verkäufer für ei-

nen Quadratmeter eines einfachen Münsteraner Mehrfamilienhauses – im Vergleich zu allen anderen nordrhein-westfälischen Großstädten ein absoluter Spitzenwert. Zum Vergleich: In Bonn, in dieser Kategorie auf dem zweiten Rang, erreichte ein vergleichbares Objekt einen Quadratmeterpreis von 756 Euro. In Münster mag die geringe Fallzahl einen Einfluss auf die diesjährigen Ergebnisse gehabt haben. Im Berichtszeitraum wechselten in Münster gerade einmal 75 Mehrfamilienhäuser den Eigentümer. Ein Jahr zuvor waren es noch 120 Häuser gewesen.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen entwickelten sich in Münster 2010 wie in den meisten Großstädten des Bundeslandes verhalten. Mit einem Minus von 3,7 Prozent über alle Wohnlagen und Qualitätskategorien landet die westfälische Studentenstadt im Vergleich zu den anderen elf Großstädten im guten Mittelfeld. Für eine sehr gut gelegene Wohnung in einer hochwertigen Immobilie waren im Untersuchungszeitraum im Schnitt 3.349 Euro pro Quadratmeter zu zahlen. Nur in Düsseldorf (3.525 Euro) und Köln (3.420 Euro) lagen die entsprechenden Kaufpreise im vergangenen Jahr noch höher. In Münster steht demnach das verhaltene Plus von 2,8 Prozent im gehobenen Segment in 2010 einem Plus von 23,1 Prozent in 2009 gegenüber. Aus Sicht der Experten von CB Richard Ellis läuteten die nur noch leicht steigenden Kaufpreise auch in Münster eine Normalisierung in der Preislandschaft ein.

Wohnmarktdaten, Wohnkosten und Wohnkostenquote nach Postleitzahlen

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
48143	255	5,00	9,00	13,46	1,5	73	659	878	3.267	20,2	26,9
48145	256	6,33	8,30	13,01	1,5	74	617	840	3.088	20,0	27,2
48147	300	6,48	9,16	14,78	1,4	82	746	991	3.261	22,9	30,4
48149	325	6,24	9,33	12,56	2,5	69	641	847	3.501	18,3	24,2
48151	286	6,35	8,36	11,94	0,8	63	529	719	3.089	17,1	23,3
48153	262	5,53	7,91	11,40	1,3	62	490	676	2.952	16,6	22,9
48155	300	5,95	8,33	11,52	1,6	67	559	761	3.459	16,2	22,0
48157	153	4,71	6,43	8,95	2,0	77	498	730	3.780	13,2	19,3
48159	246	4,50	7,00	10,78	3,1	69	483	690	3.451	14,0	20,0
48161	476	5,26	7,14	9,82	1,7	66	474	673	3.799	12,5	17,7
48163	171	5,12	6,50	10,00	1,8	74	481	703	3.942	12,2	17,8
48165	313	5,06	6,63	8,04	1,5	76	504	731	3.670	13,7	19,9
48167	306	4,90	6,81	9,07	2,3	76	518	746	3.838	13,5	19,4
Ø	3.649 ³⁾	5,16	7,75	11,69	1,7	71	550	763	3.482	15,8	21,9
Ø NRW	378.959 ³⁾	4,13	5,76	10,00	3,6	71	408	621	3.463	11,8	17,9

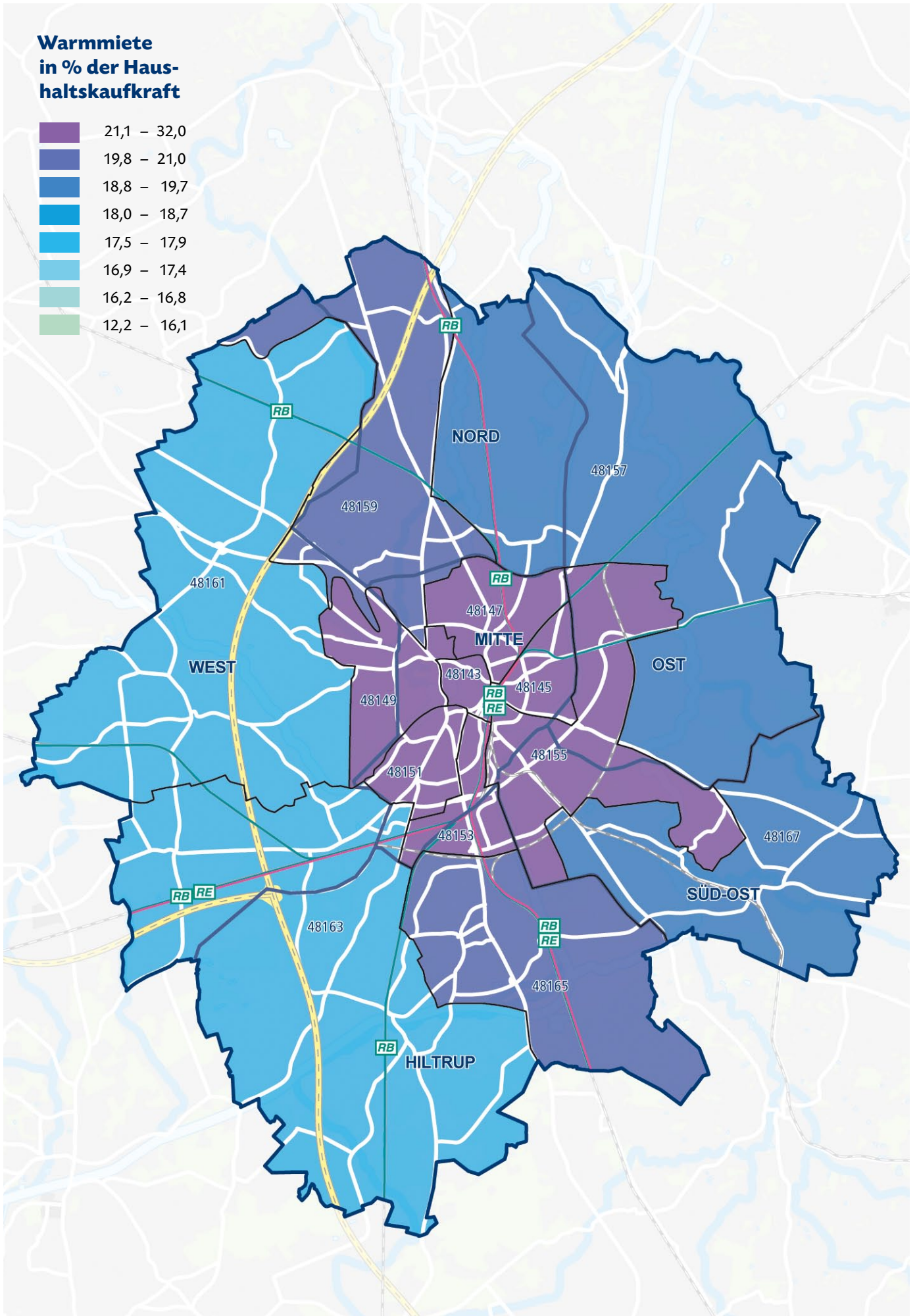
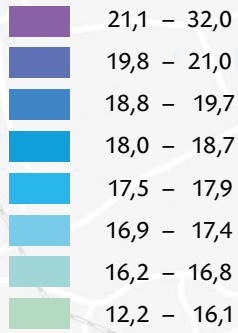
1) [Fallzahl bedingt aussagefähig] 2) enthält 3,00 € Betriebskosten/m² (DMB-Betriebskostenspiegel 2010) 3) Summe der Angebote

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

Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

48143 Zentrum, **48145** Mauritz, **48147** Wienburg, Zentrum, **48149** Zentrum, **48151** Geist, **48153** Geist, Berg Fidel, Zentrum, **48155** Hafen, **48157** Gelmer, Coerde, Handorf, St. Mauritz, **48159** Sprakel, Kinderhaus, **48161** Gievenbeck, Roxel, Nienberge, Häger, **48163** Mecklenbeck, Albachten, Amelsbüren, **48165** Hilstrup, **48167** Angelmotte, Wolbeck, Gremmendorf

**Warmmiete
in % der Haus-
haltskaufkraft**



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.