

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).

Die Dom-Metropole lockt nach wie vor Neubürger an

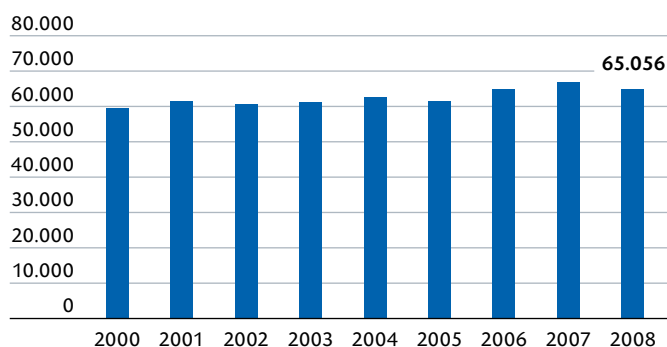
Mit rund 70 Prozent zerstörtem Wohnraum war Köln besonders stark von Kriegsschäden des Zweiten Weltkrieges betroffen. Durch die verfehlte Stadtplanung in den Nachkriegs- und Folgejahren sind weite Teile der Colonia Agrippina heute wenig attraktiv. So zählen Neumarkt, Ebert- und Barbarossaplatz zu den Beispielen für optisch wenig ansprechenden Städte-

bau. Der neue Masterplan zum Umbau der Innenstadt soll die Situation verbessern. Für die aus 20 Einzelprojekten bestehende Entwicklungsstrategie laufen inzwischen erste Gestaltungswettbewerbe. Trotz der geringeren städtebaulichen Attraktivität ist Köln eine der beliebtesten Wohnstädte Nordrhein-Westfalens und konnte in den vergangenen Jahren Wanderungsgewinne verzeichnen.

Makroökonomische Kennzahlen	Köln	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	998.105	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	2.469	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	3,7	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	8,7	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	535.169	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	4,7	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	4,7	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	110,7	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	21.788	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	457.872	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	0,5	-2,4	-1,6	2000-2009

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

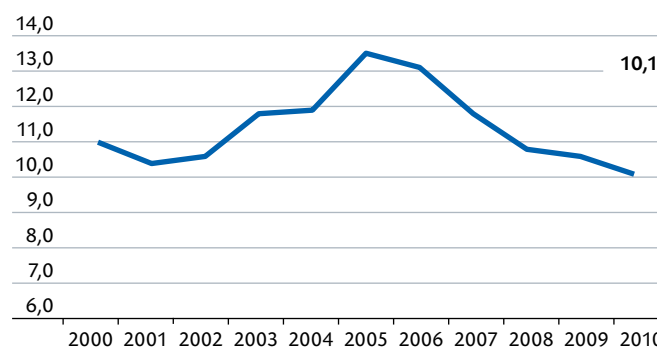
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



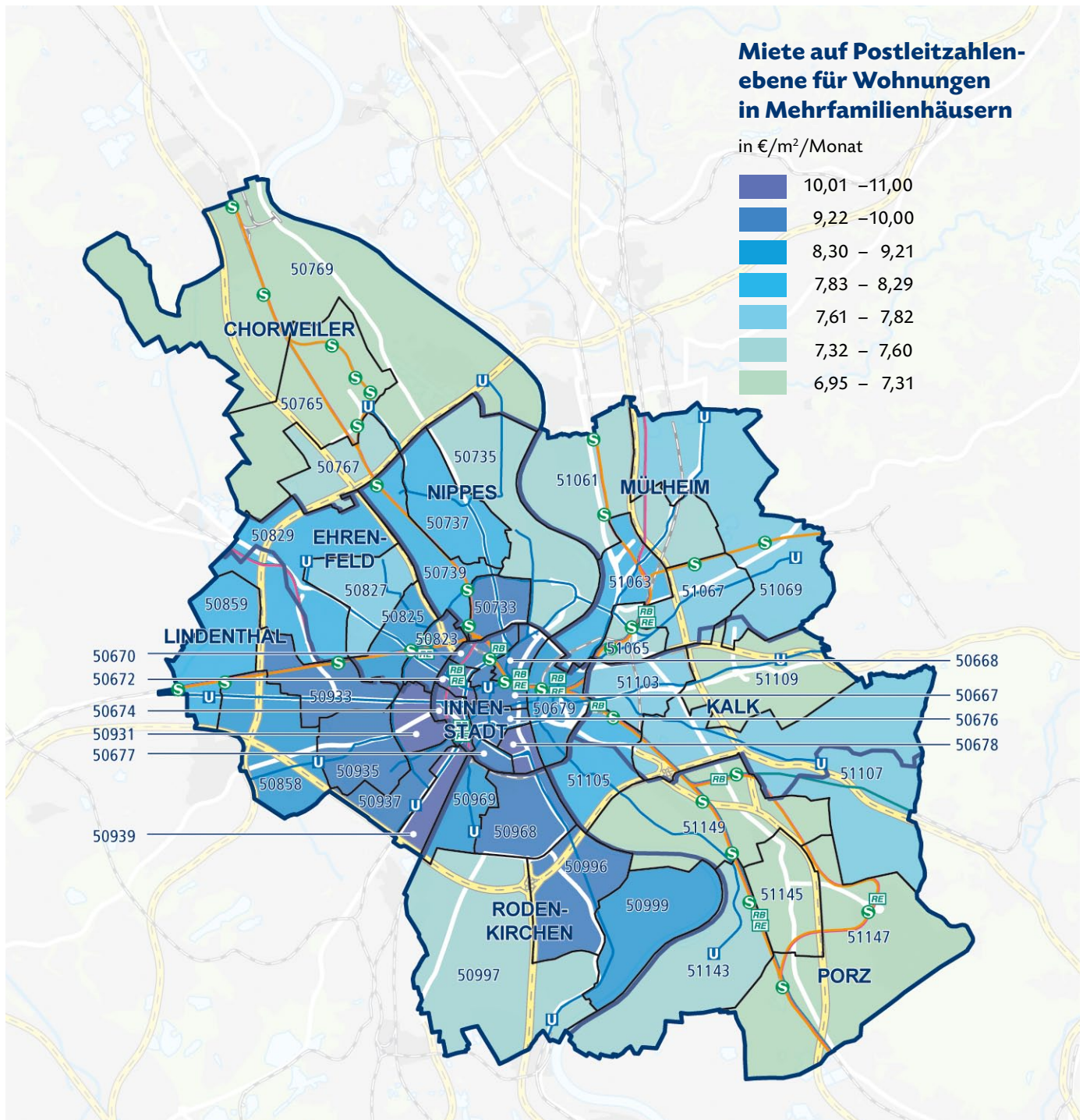
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Mit knapp einer Million Einwohnern ist Köln die bevölkerungsreichste Stadt Nordrhein-Westfalens. Bundesweit rangiert die Domstadt damit hinter Berlin (3,4 Millionen), Hamburg (1,8 Millionen) und München (1,3 Millionen) an vierter Stelle. Durch den Flughafen Köln/Bonn, zahlreiche ICE-Verbindungen und den direkten Zugang zu mehreren Autobahnen ist Köln verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Wirtschaftlich profitiert die Dom-Metropole von ihrer gut durchmischten Branchenstruktur. Vor allem die Medien- und Kreativwirtschaft mit WDR, RTL, Deutsch-

landradio, diversen Verlagshäusern, Musiklabels sowie unzähligen kleinen und

Medien- und Kreativwirtschaft auf dem Vormarsch

mittleren Zulieferbetrieben ist zu einem herausragenden Branchencluster gewor-

den. Darüber hinaus ist auch die Versicherungswirtschaft ein bedeutender Arbeitgeber in Köln. Unternehmen wie AXA, DEVK, Generali, Gothaer und HDI-Gerling beschäftigen rund 23.000 Menschen. Schließlich bildet auch die Industrie noch immer ein wichtiges Standbein der lokalen Wirtschaft. Rund 82.000 Menschen sind in diesem Sektor beschäftigt – mehr als ein Viertel von ihnen im Fahrzeugbau. Mit über 44.000 Studenten an der Universität und rund 16.500 an der Fachhochschule ist Köln des Weiteren einer der größten Hochschulstandorte in der Bundesrepublik.

Größter Markt für Mieter und Käufer im ganzen Bundesland

Die Domstadt ist die größte Stadt in Nordrhein-Westfalen. Zugleich verfügt Köln mit Abstand über das größte Miet- und Kaufangebot für private Immobiliennutzer. Rund 31.000 Wohnungen waren im Zeitraum zwischen April 2010 und März 2011 zur Neuvermietung im Angebot. In der benachbarten Landeshauptstadt Düsseldorf blieb das Angebot mit rund 26.000 Inseraten hinter dem der Domstadt zurück. Noch größer fällt die Differenz zwischen Köln und dem Verfolgerfeld im Teilmarkt Eigentumswohnungen aus: Mehr als 10.000 Wohnungen boten Kölner Immobilienbesitzer 2010 zum Verkauf an, in Düsseldorf lag die Anzahl der Objekte hingegen bei rund 6.300 Objekten.

Die Angebotsfülle täuscht dennoch nicht darüber hinweg, dass Wohnraum in Köln schon heute ein knappes Gut ist. Die Zahl der Baugenehmigungen entwickelt sich weiter rückläufig. Obwohl die Stadt angekündigt hat, jedes Jahr 1.000 neue Sozialwohnungen zu bauen, kamen zwischen 2000 und 2008 im Durchschnitt nur 680 geförderte Wohnungen pro Jahr an den Markt. Die Gesamtzahl der Genehmigungen ging von 2.974 Einheiten im Jahr 2008 auf 1.901 Einheiten im Jahr 2009 deutlich zurück. Auch die Anzahl der Fertigstellungen kann dem Markt kaum mehr bieten als den berühmten Tropfen auf den heißen Stein: 3.250 Wohnungen wurden 2008 ihren Nutzern übergeben, im Jahr darauf waren es nur noch 2.809. Dem kaum wach-

senden Angebot steht eine kontinuierlich steigende Anzahl von Wohnungssuchenden gegenüber. Köln zählt zu den Bevölkerungsgewinnern in Nordrhein-Westfalen. Allein in den Jahren 2000 bis 2009 stieg die Zahl der Einwohner mit Erstwohnsitz in Köln um 3,7 Prozent. Die für die Wohnungsnachfrage relevantere Zahl der Haushalte stieg im gleichen Zeitraum um 4,7 Prozent. Und auch in Zukunft wird die Domstadt für Arbeitsuchende, Auszubildende und Studenten attraktiv sein. Nach den Prognosen des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen wächst die Bevölkerung bis zum Jahr 2025 nochmals um 8,7 Prozent. Die Zahl der Haushalte wird laut Prognosen bereits 2020 4,7 Prozent

Münster (plus 4,2 Prozent) lag der Anstieg noch über dem Kölner und Bonner Niveau. Kennzeichnend für die aktuelle Entwicklung auf dem Kölner Wohnungsmarkt ist jedoch, dass vor allem Wohnungen des unteren Marktsegments in den vergangenen zwölf Monaten teurer wurden. Mit einem Plus von 8,4 Prozent fanden in diesem Segment die stärkeren Preiszuwächse statt. 5,61 Euro pro Monat und Quadratmeter kostet eine Wohnung im unteren Preissegment durchschnittlich – nur in Düsseldorf waren entsprechende Wohnungen mit Quadratmeterpreisen von 5,80 Euro pro Monat noch teurer.

Im Gegensatz zur Preisentwicklung im unteren Marktsegment hat sich die Situation für bessergestellte Mieter 2010 merklich entspannt. Für hochwertige Wohnungen gingen die Angebotspreise pro Quadratmeter im Vergleich zu 2009 um 0,9 Prozent zurück. Das Minus im Hochpreissegment relativierte dabei die hohen Preissprünge, die es im Jahr zuvor gegeben hatte. 2009 hatten die Kölner für eine Luxuswohnung 9,9 Prozent mehr Miete aufbringen müssen als 2008. Wie auch in zahlreichen anderen Städten Nordrhein-Westfalens profitierten Wohnungssuchende damit in diesem Segment von einer Normalisierung der Preise. Trotz Stagnation des Mietpreiswachstums im Luxussegment steht Köln in diesem Jahr hinsichtlich der Durchschnittsmieten an der Spitze der nordrhein-westfälischen Städte. Im Schnitt wurden Mietwohnungen in der Domstadt für 8,28 Euro pro Quadratmeter

Köln übertrifft Düsseldorf bei den Durchschnittsmieten

über dem derzeitigen Niveau liegen. Die Mietpreisentwicklung spiegelt den Mismatch zwischen Wohnungsnachfrage und -angebot schon heute wider. Über alle Lagen und Qualitätsklassen hinweg legten die Monatsmieten in Köln zwischen 2009 und 2010 erneut zu und zwar um 2,1 Prozent. Die Mietpreissteigerung entspricht damit der Entwicklung in der Nachbarstadt Bonn. Nur in Aachen (plus 3,9 Prozent) und

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	1,7	1,5	1,5	1,7	1,4	2,2
Wohnungsbaugenehmigungen	2.694	2.802	3.523	3.690	2.974	1.901
Wohnungsbaufertigstellungen	3.143	2.284	2.973	2.467	3.250	2.809
Wohnungsbestand gesamt	513.281	515.186	517.548	519.589	522.001	524.301
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	81,9	81,9	81,9	81,8	81,7	81,7

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

und Monat angeboten. Das sind 0,17 Euro mehr als im Jahr 2009. Der vermeintliche Luxusmarkt Düsseldorf erreicht derzeit hingegen durchschnittliche Angebotsmieten von 8 Euro pro Quadratmeter.

Unter allen Städten und Landkreisen Nordrhein-Westfalens tragen die Kölner Haushalte die höchste Wohnkostenbelastung. 23,5 Prozent der monatlichen Haushaltskaufkraft von durchschnittlich 21.788 Euro müssen für die Warmmiete aufgebracht werden. An diesem Verhältnis konnten auch die leicht sinkenden Arbeitslosenzahlen in Köln nichts ändern. 10,1 Prozent der Kölner waren 2010 ohne Beschäftigung, 0,5 Prozentpunkte weniger als ein Jahr zuvor. Somit stehen in Köln verhältnismäßig hohe Mieten und Wohnkosten einem eher durchschnittlichen Wohlstand gegenüber. Beispielhaft belegen dies die Daten für den Postleitzahlbezirk 50678, Altstadt-Süd, in dem Wohnungen des oberen Marktsegmentes zu Kaltmieten von 18,60 Euro pro Quadratmeter angeboten werden. Die durchschnittlichen warmen Wohnkosten liegen hier bei monatlich 954 Euro. Bei einer Kaufkraft von 2.983 Euro geben die Bewohner in diesem beliebten Kölner Quartier 32 Prozent ihrer Haushaltskaufkraft zur Begleichung der Warmmiete aus. Ein ähnlich ungünstiges Verhältnis zwischen Wohlstand und Wohnkosten findet sich etwas weiter nördlich, in einem weiteren Teil der Altstadt-Süd mit der Postleitzahl 50676. Hier bringen die Mieter 29,5 Prozent (839 Euro von 2.848 Euro Haushaltskraft) ih-

res monatlichen Budgets für die Wohnkosten auf. Hingegen nehmen die Wohnkosten vor allem südlich des Innenstadtrings einen deutlich geringeren Anteil der monatlichen Haushaltskaufkraft ein. Dies betrifft vor allem die sechs der 45 Kölner Postleitzahlgebiete, die mehr als 4.000 Euro Kaufkraft je Monat und Haushalt aufbringen. So geben beispielsweise Haushalte in Rodenkirchen und Hahnwald (PLZ 50996) 21,2 Prozent von monatlich 4.399 Euro für die Warmmiete aus. Auch in Hürth und Weiss (PLZ 50999) sind es 21 Prozent – 894 Euro Wohnkosten bei 4.264 Euro Haushaltskraft.

Preiswachstum bei Eigentumswohnungen gestoppt

Mehr als 10.000 zum Verkauf stehende Eigentumswohnungen zählte die IDN Immodatenbank im Jahr 2010, so viele wie nirgendwo sonst in Nordrhein-Westfalen. Die Preisentwicklung auf dem größten Angebotsmarkt zeigte dabei keine einheitlichen Trends. Während die Kaufpreise für Wohnungen im einfachen Segment im Vergleich zum Vorjahr mit einem Preisanstieg von 0,3 Prozent nahezu konstant blieben, stiegen die Angebotspreise im Luxusbereich um 5,2 Prozent. Nur in Bielefeld (plus 7,5 Prozent) und Gelsenkirchen (plus 5,6 Prozent) fiel der Preisanstieg im oberen Marktsegment noch höher aus. Die Preisentwicklung muss jedoch im Verhältnis zu den enormen Teuerungsraten des Vorjahres betrachtet werden: Zwischen 2008 und 2009 stiegen die

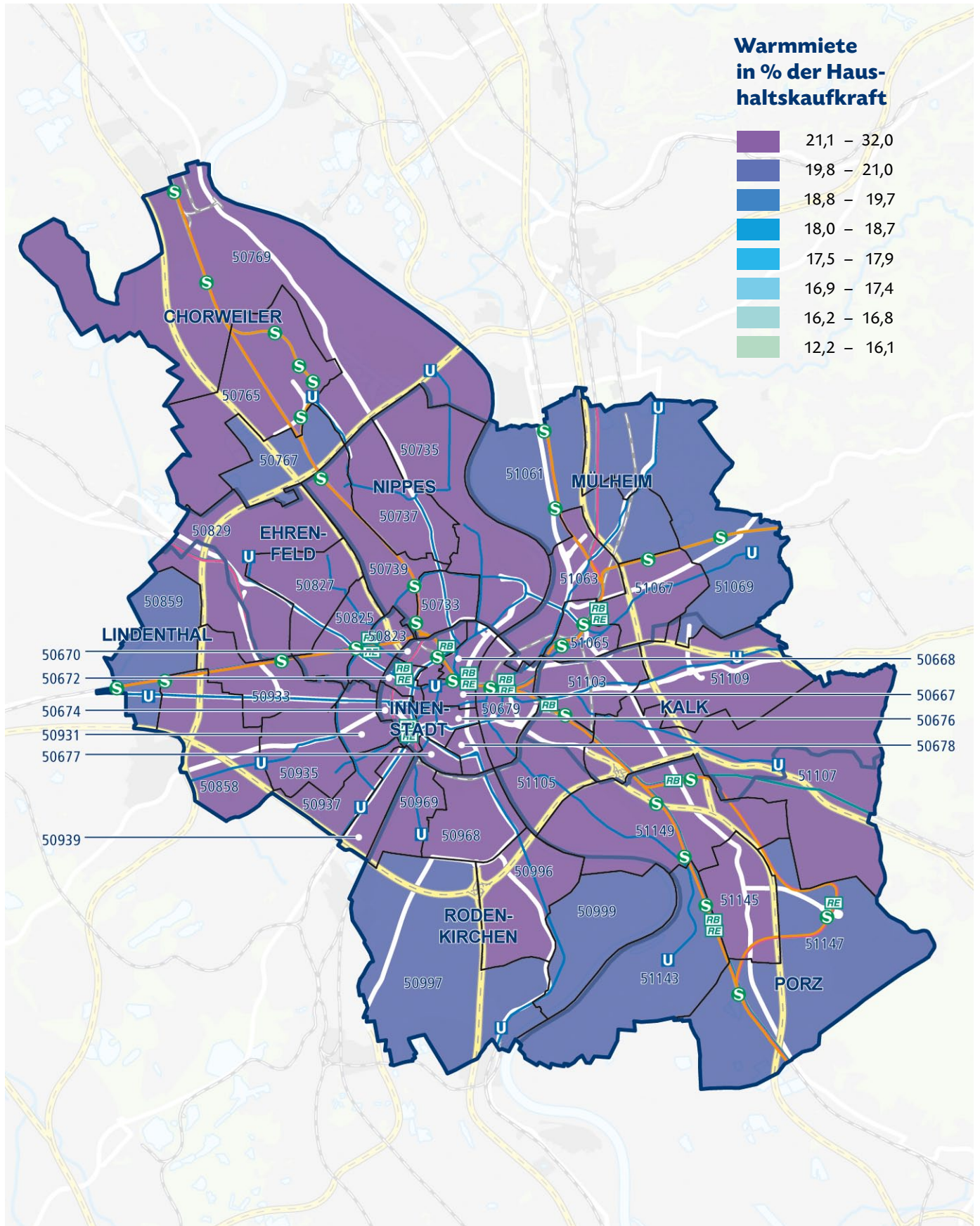
Kaufpreise für hochwertige Eigentumswohnungen in Köln um 15,5 Prozent. Der aktuell verhaltenere Aufwärtstrend signalisiert, dass der Markt drohende Übertreibungen absorbiert hat. Durchschnittlich 3.420 Euro pro Quadratmeter kostete ein hochwertiges Objekt zu Beginn dieses Jahres – 105 Euro weniger als eine vergleichbare Immobilie in Düsseldorf. Im mittleren Marktsegment wurden Wohnungen zu Quadratmeterpreisen zwischen 1.118 und 2.935 Euro angeboten. Im Vergleich zum Vorjahr fielen hier die durchschnittlichen Preise um 3,2 Prozent auf 1.825 Euro pro Quadratmeter. Auch künftig wird ein Rückgang bei den Preisen für Eigentumswohnungen erwartet.

Das Angebot an Mehrfamilienhäusern fiel in Köln im Jahr 2010 mit 402 angebotenen Gebäuden im Vergleich zur Marktgröße recht bescheiden aus und die Preisentwicklung zeigte positive Trends. Durchschnittliche Immobilien in einfachen Lagen waren ab 525 Euro pro Quadratmeter zu haben, was einem Anstieg in Höhe von 7,8 Prozent gegenüber 2009 entspricht. Ähnlich wie Eigentumswohnungen im oberen Marktsegment, verteuerten sich auch hochwertige Mehrfamilienhäuser im Preis. Entsprechende Immobilien kosteten Ende 2010 mit 2.833 Euro pro Quadratmeter 2,6 Prozent mehr als vor einem Jahr. Über alle Lage- und Qualitätsklassen hinweg werden in Köln für einen Quadratmeter Wohnraum in einem Mehrfamilienhaus nunmehr 1.434 Euro gezahlt – 5,8 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

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
50667	387	5,10	10,00	15,00	[2,1]	71	708	920	3.734	19,0	24,7
50668	431	7,63	10,00	17,35	[0,6]	66	659	857	3.164	20,8	27,1
50670	622	7,14	10,00	13,64	2,3	67	673	875	3.009	22,4	29,1
50672	445	5,00	11,00	17,66	[1,8]	68	747	951	3.320	22,5	28,6
50674	659	7,74	10,15	14,33	1,6	61	620	804	3.008	20,6	26,7
50676	755	6,51	10,00	14,26	[2,2]	65	645	839	2.848	22,7	29,5
50677	351	7,05	10,00	13,79	[1,0]	64	644	837	3.030	21,3	27,6
50678	592	5,99	10,28	18,60	[1,5]	72	739	954	2.983	24,8	32,0
50679	443	6,77	9,18	11,73	k.A.	69	633	840	3.017	21,0	27,8
50733	856	6,97	9,23	12,35	4,0	67	616	816	2.964	20,8	27,5
50735	1.513	4,55	7,60	11,00	[3,2]	74	563	785	3.069	18,3	25,6
50737	415	6,00	8,06	10,56	[1,6]	69	555	762	3.123	17,8	24,4
50739	581	6,00	7,98	12,00	1,9	67	534	735	3.085	17,3	23,8
50765	552	4,78	6,95	9,95	0,7	75	520	745	3.442	15,1	21,6
50767	305	4,76	7,37	10,38	[0,9]	73	536	754	3.790	14,1	19,9
50769	698	5,19	7,27	9,71	2,0	75	549	776	3.442	15,9	22,5
50823	780	6,77	9,67	13,28	[1,0]	62	600	786	2.917	20,6	26,9
50825	548	6,51	9,04	13,45	[2,5]	63	564	752	2.980	18,9	25,2
50827	435	5,82	7,75	11,70	[2,2]	65	502	696	3.083	16,3	22,6
50829	312	5,39	8,00	11,67	[2,4]	69	556	764	3.482	16,0	21,9
50858	967	6,28	8,87	12,42	[0,7]	76	671	898	4.137	16,2	21,7
50859	658	5,94	8,29	10,93	[1,9]	76	631	859	4.155	15,2	20,7
50931	467	7,58	10,14	14,39	[1,5]	67	677	878	3.435	19,7	25,6
50933	773	6,78	9,71	15,19	[2,4]	76	735	963	4.152	17,7	23,2
50935	465	7,36	10,00	13,42	[3,7]	73	727	945	4.194	17,3	22,5
50937	676	7,43	10,00	12,42	[1,6]	64	642	835	3.170	20,3	26,3
50939	392	7,46	10,04	12,86	k.A.	61	615	799	3.385	18,2	23,6
50968	923	6,91	9,24	12,00	6,5	74	686	909	3.822	18,0	23,8
50969	407	6,49	8,93	12,00	1,7	62	550	735	2.930	18,8	25,1
50996	720	6,16	9,27	15,00	k.A.	76	706	935	4.399	16,1	21,2
50997	476	5,18	7,50	10,89	k.A.	71	533	746	3.692	14,4	20,2
50999	634	5,70	8,63	11,15	k.A.	77	664	894	4.264	15,6	21,0
51061	565	5,54	7,35	10,37	1,2	69	507	714	3.413	14,9	20,9
51063	997	5,71	7,89	12,08	[1,3]	64	503	694	2.910	17,3	23,9
51065	713	5,93	7,49	10,00	[2,1]	66	494	692	2.949	16,8	23,5
51067	915	5,51	7,71	10,50	[1,0]	68	526	730	3.188	16,5	22,9
51069	1.000	5,87	7,73	10,23	2,2	71	550	764	3.641	15,1	21,0
51103	1.177	5,55	7,65	10,81	2,3	60	460	641	2.927	15,7	21,9
51105	746	6,00	7,90	11,05	1,5	62	494	681	2.992	16,5	22,8
51107	754	5,90	7,76	10,53	[3,8]	73	563	781	3.577	15,7	21,8
51109	734	5,15	7,24	9,82	k.A.	73	530	750	3.496	15,2	21,5
51143	725	5,96	7,50	10,00	k.A.	72	536	751	3.582	15,0	21,0
51145	1.002	5,58	7,12	9,28	[2,3]	73	517	735	3.230	16,0	22,7
51147	945	5,88	7,00	9,70	[3,8]	71	497	710	3.499	14,2	20,3
51149	682	5,34	7,07	10,00	2,1	71	502	716	3.372	14,9	21,2
Ø	31.013 ³⁾	5,61	8,28	12,65	2,2	69	575	783	3.334	17,2	23,5
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

50667 Altstadt-Nord, 50668 Altstadt-Nord, 50670 Altstadt-Nord, 50672 Altstadt-Nord, 50674 Altstadt-Süd, 50676 Altstadt-Süd, 50677 Altstadt-Süd, 50678 Altstadt-Süd, 50679 Altstadt-Süd, 50733 Nippes, 50735 Niehl, Riehl, 50737 Longerich, Weidenpesch, 50739 Bilderstöckchen, 50765 Chorweiler, Auweiler, Esch, 50767 Heimersdorf, Lindweiler, Pesch, 50769 Roggendorf, Worringen, Merkenich, 50823 Neu-Ehrenfeld, 50825 Ehrenfeld, 50827 Ossendorf, Bickendorf, 50829 Vogelsang, Mengench, 50858 Junkersdorf, 50859 Lövenich, Weiden, 50931 Lindenthal, 50933 Müngersdorf, Braunsfeld, 50935 Lindenthal, 50937 Sülz, 50939 Kettenberg, 50968 Bayental, Marienburg, Raderberg, 50969 Zollstock, 50996 Rodenkirchen, Hahnwald, 50997 Meschenich, Rondorf, Immendorf, 50999 Hürth, Weiss, 51061 Stammheim, Flittard, Höhenhaus, 51063 Böcking-Park, 51065 Buchheim, 51067 Holweide, 51069 Dellbrück, 51103 Kalk, Höhenberg, 51105 Humboldt-Gremberg, 51107 Ostheim, Rath, Heumar, 51109 Merheim, Brück, 51143 Zündorf, Langel, Porz, 51145 Porz, Urbach, Elsdorf, 51147 Flughafen, Wahnheide, Grengel, Wahnwind, 51149 Gremberg-Hoven, Westhoven

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.