

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).

Große Nachfrage hält Aachener Wohnungsmarkt in Schwung

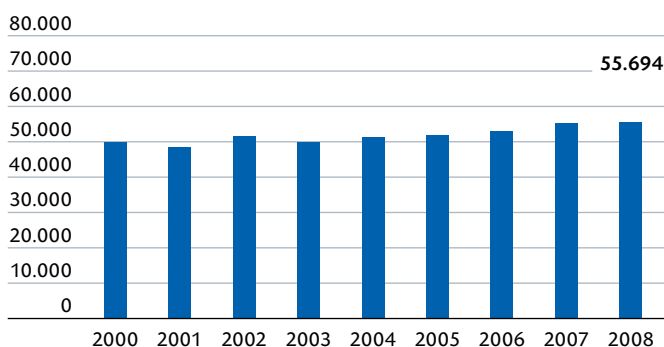
Aachen hat rund 260.000 Einwohner, davon sind fast 40.000 Studenten, die vier Hochschulen besuchen. Die ehemalige Kaiserstadt gehört zu den jüngsten und dynamischsten Wohnstandorten in Nordrhein-Westfalen. Und auch in Zukunft muss sich die Domstadt um die Zahl ihrer Bewohner keine Sorgen machen. Bis zum Jahr 2025 wird die Bevölkerung voraussicht-

lich um 2,5 Prozent wachsen. Marktforscher prognostizieren dem Wohnungsmarkt im Dreiländereck Deutschland, Niederlande, Belgien schon seit Jahren große Aufstiegschancen. Wertsteigerungen, die an anderen Standorten nicht mehr realisierbar sind, sind in Aachen auch heute noch möglich. Die Preissteigerungen im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser sprechen für sich.

Makroökonomische Kennzahlen	Aachen	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	258.380	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	1.585	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	5,7	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	2,5	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	146.583	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	4,2	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	5,1	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	94,6	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	18.630	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	112.543	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-2,2	-2,4	-1,6	2000-2009

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

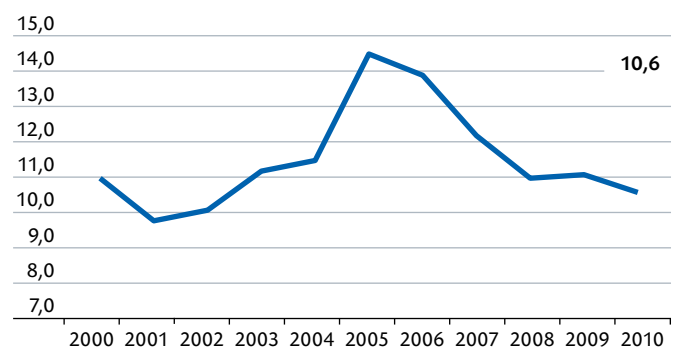
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



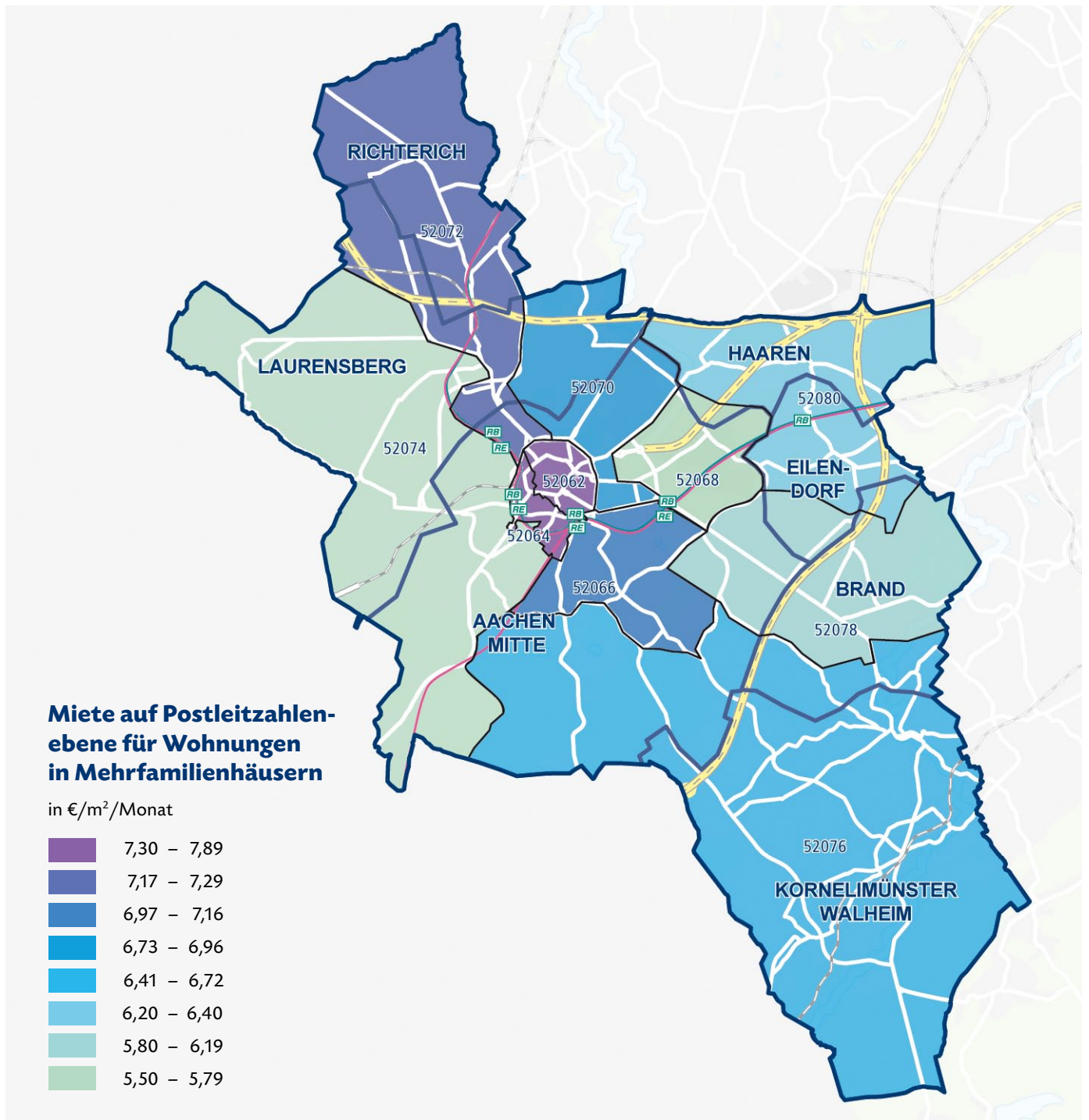
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Aachen, die geografisch westlichste Stadt Deutschlands, liegt im Grenzgebiet zu den Niederlanden und Belgien (Euregio Maas-Rhein) am Nordrand der Eifel bzw. des Rheinischen Schiefergebirges. Mit 258.380 Einwohnern zählt Aachen zu den 15 größten Städten Nordrhein-Westfalens. Das lokale Wirtschaftsgefüge profitiert von der ausdifferenzierten Hochschullandschaft mit knapp 40.000 Studierenden. Herausragend ist dort die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule (RWTH), die als exzellente Ausbildungsstätte für Ingenieure weltweit bekannt ist und 2008 mit 193 Mil-

lionen Euro die höchsten öffentlichen und privaten Zuwendungen aller deutschen Universitäten erhielt. Den wichtigen Bereich Forschung will die Stadt weiter ausbauen. So wurde im vergangenen Jahr der Grundstein für den RWTH Campus gelegt. Auf dem Erweiterungsgelände der Universität im Bereich Melaten und Westbahnhof wird in den kommenden Jahren Europas größter Campus entstehen. Das fast 55 Hektar große Gelände im Nordwesten der Stadt wird Platz für 150 Firmen und rund 10.000 Arbeitsplätze schaffen. Das Plangebiet, in das 2 Milliarden Euro investiert

werden, wird etappenweise entwickelt. Die Aachener Wirtschaftsstruktur spiegelt die Ausbildungsschwerpunkte der Universitäten wider. Zahlreiche namhafte Unternehmen aus den Bereichen Elektronik und Automotive haben ihren Sitz in und um Aachen, so unter anderem Ericsson, Ford, Philips und Mitsubishi. Verkehrstechnisch ist Aachen sehr gut angebunden. Die Stadt liegt an der Schnittstelle der Autobahnen A44 und A4 sowie an der Bahnlinie Paris-Köln-Ruhrgebiet. Der nächstgelegene Flughafen ist Maastricht-Aachen (Niederlande), rund 30 Kilometer entfernt.

Wohnungsmarkt: Single-Hochburg Aachen möchte mehr Familien anlocken

Prädikat familienfreundlich: Durch eine bemerkenswerte Kampagne erregt Aachen seit einigen Jahren Aufmerksamkeit. Die Verwaltung hat sich vorgenommen, Aachen als familienfreundliche Stadt zu positionieren. Im Rahmen der Kampagne werden Bürger gewürdigt, die sich für Familien engagieren – von der Feriengestaltung bis hin zum Mittagessen für Kinder aus benachteiligten Familien. Auch Firmen, die ihren Mitarbeitern eine bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie ermöglichen, können als Preisträger vorgeschlagen werden. Aachen führt die Kampagne aus gutem Grund durch: Eine familienfreundliche Politik verhindert den Wegzug junger Fachkräfte und ihrer Familien. Knapp 40.000 Studierende sind an Aachener Hochschulen eingeschrieben, von denen aber die Mehrheit nach ihrem Abschluss fortzieht. Der hohe Studentenanteil korreliert mit der Haushaltszusammensetzung. Nach Berechnungen des Statistischen Landesamtes aus dem Herbst 2010 lebten 52,9 Prozent der Aachener allein in ihren vier Wänden – mehr als in Köln (51,2 Prozent) und Düsseldorf (49,3 Prozent). Der Anteil der Familienhaushalte ist entsprechend gering. Die Bevölkerungsentwicklung fiel in den vergangenen Jahren positiv aus. Allein zwischen 2000 bis 2009 wuchs die Einwohnerzahl Aachens um 5,7 Prozent. Nur in Bonn fiel das Bewohnerplus mit 5,8 Prozent noch höher aus. Die Zahl der Aachener Haushalte stieg im selben Zeitraum um 4,2 Prozent. Und auch in den kommenden zwei Jahrzehnten setzt sich die positive Bevölkerungsentwicklung

fort. Die Einwohnerzahl wird sich nach Berechnungen des Statistischen Landesamtes bis zum Jahr 2025 um 2,5 Prozent erhöhen, die der Haushalte um 5,1 Prozent.

Wie fast überall im Bundesland liegt der Bedarf an Wohnraum auch in Aachen über der Bautätigkeit. Die Baugenehmigungen nahmen von 443 Einheiten im Jahr 2008 auf 568 im Jahr 2009 zu, dafür ging die Zahl der Fertigstellungen im gleichen Zeitraum deutlich zurück. 370 neue Wohneinheiten wurden 2009 ihren Nutzern übergeben, im Jahr davor waren es noch 548. Der Gesamtbestand erhöhte sich von 128.836 auf 129.181 Einheiten. Die Leerstandsquote stieg von 1,9 Prozent im Jahr 2008 auf 2,8 Prozent in 2009. Damit liegt Aachen im Vergleich zu anderen Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen im guten Mittelfeld.

Stärkster Mietpreisanstieg in ganz Nordrhein-Westfalen

Aachens Vermieter dürfen in Anbetracht der aktuellen Entwicklungen entspannt in die Zukunft blicken. Die Wohnungsnachfrage wird sich aufgrund der Haushaltsentwicklung und dank der zahlreichen Studierenden auch in den kommenden zwei Jahrzehnten stabil entwickeln. Und auch 2010 setzte sich der aus Eigentümersicht positive Trend steigender Quadratmeterpreise fort. Über alle Lagen und Qualitätsklassen stiegen die Mieten in Aachen um 3,9 Prozent. Nur in der Universitätsstadt

Münster fiel das Plus mit 4,2 Prozent noch höher aus. Allerdings verlangten Aachens Vermieter vor allem für einfache Wohnungen höhere Preise als 2009. 4,50 Euro pro Monat und Quadratmeter mussten Wohnungssuchende für eine Wohnung des unteren Marktsegments 2010 aufbringen, 4,3 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Preisanstieg im oberen Marktsegment fiel moderater aus. Quadratmeterpreise von 10,32 Euro im Monat entsprachen einem Anstieg von 1,8 Prozent gegenüber 2009. Der positive Trend betrifft jedoch zumeist die Stadtlagen. Orte wie Würselen im unmittelbaren Umfeld der Universitätsstadt können leider nicht in gleichem Maß davon profitieren.

Nicht nur in Aachen stiegen die Mieten im Anschluss an das Boomjahr 2009 noch einmal an. Auch in den Universitätsstädten Münster, Köln, Bonn und Düsseldorf mussten Mieterhaushalte 2010 höhere Kosten in Kauf nehmen als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. In den übrigen sieben Großstädten des Bundeslandes endete der Mietpreisanstieg im Jahr 2010. Die Preisentwicklung unterstreicht demnach erneut, dass Wohnungsmärkte mit studentischer Nachfrage weniger sensibel auf Konjunkturschwankungen reagieren. Allerdings fällt Aachen in puncto Wohlstand hinter die genannten Universitätsstandorte zurück. Durchschnittlich 18.630 Euro stehen jedem Einwohner jährlich zur Verfügung. Damit liegen die Aachener im Vergleich der 54 nordrhein-westfälischen Märkte auf dem 44. Platz. Die Arbeitslosenquote beträgt

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	2,2	1,8	1,8	2,1	1,9	2,8
Wohnungsbaugenehmigungen	412	426	557	452	443	568
Wohnungsbaufertigstellungen	278	530	333	332	548	370
Wohnungsbestand gesamt	127.214	127.741	128.052	128.345	128.836	129.181
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	76,0	76,0	75,9	75,9	75,8	75,7

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

trotz bundesweitem Konjunkturschub noch 10,6 Prozent, ist jedoch seit 2005 rückläufig. Der im regionalen Vergleich unterdurchschnittlichen Haushaltskaufkraft von 3.095 Euro pro Monat stehen in Aachen recht hohe Mieten und Wohnkosten gegenüber. So überschritten die Spitzenmieten in sieben von zehn Postleitzahlgebieten die 10-Euro-Marke. In Aachen-Mitte (PLZ 52062) mussten Haushalte für einen Quadratmeter Wohnraum des oberen Marktsegments bis zu 12,50 Euro im Monat zahlen, in Laurensberg, Horbach (PLZ 52072) 11,51 Euro, in Haaren und weiteren Teilen von Laurensberg (PLZ 52070) 11,29 Euro und in Hanbruch und Ronheide (PLZ 52064) 11,09 Euro. In allen genannten Bezirken gaben die Mieterhaushalte rund ein Viertel und mehr ihres monatlichen Budgets für die Miete aus. Im Postleitzahlbezirk Aachen-Mitte (PLZ 52062) fiel die Wohnkostenbelastung besonders hoch aus. Die Kaufkraft je Haushalt ist in diesem Teil Aachens mit 2.339 Euro eine der geringsten im Stadtgebiet, das Mietniveau im Mittel mit 7,89 Euro pro Quadratmeter über alle Marktsegmente das höchste in Aachen. Für Wohnraum des unteren Marktsegments verlangten die Eigentümer 5,12 Euro im Monat, im oberen Marktsegment betrug die Kaltmiete bis zu 12,50 Euro pro Quadratmeter. Die Begleichung der Warmmiete nahm in Aachen-Mitte mit mehr als 30 Prozent der monatlichen Haushaltskaufkraft den höchsten Wert im Stadtgebiet ein. In ganz Nordrhein-Westfalen weisen nur die Haushalte in der Kölner Altstadt-Süd (PLZ 50678) mit 32 Prozent höhere Belastungen auf.

Investmentmarkt: Preisverfall bei teuren Wohnungen

Der Aachener Wohninvestmentmarkt zeigte 2010 uneinheitliche Trends. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen gaben über alle Ausstattungs- und Lagekriterien hinweg um 3,6 Prozent nach. Mehrfamilienhäuser hingegen verteuerten sich um 10,2 Prozent. Allerdings bedürfen beide Trends einer genaueren Interpretation. Einerseits ist der Anstieg im Mehrfamilienhaussegment vor dem Hintergrund von weniger als 80 Kaufangeboten zu relativieren. Andererseits sind stärkere Rückgänge wie in allen übrigen Wohnungsmarktregionen des Bundeslandes als Korrektur des Höhenfluges vom Vorjahr anzusehen. Wie in sechs weiteren Großstädten des Bundeslandes zeigten sich auch in Aachen Eigentumswohnungen des oberen Marktsegmentes als Verlierer des Transaktionsjahres 2010. Um 6,2 Prozent gingen die Preise in diesem Teilmarkt zurück. Dennoch wurden für einen Quadratmeter in einer gut gelegenen und hochwertig ausgestatteten Immobilie noch 2.731 Euro verlangt. Im Vergleich der Großstädte Nordrhein-Westfalens liegt Aachen damit im oberen Mittelfeld. Dem diesjährigen Preisrückgang im Luxussegment standen jedoch im Vorjahr extreme Zuwächse gegenüber. Um 29,2 Prozent waren die Kaufpreise für Luxuswohnungen in Aachen zwischen 2008 und 2009 gestiegen. Gegensätzlich verlief die Entwicklung im unteren Preissegment. Waren angebotene Wohnungen dieses Markt-

segmentes 2009 5,4 Prozent günstiger als 2008, zogen die Angebotskaufpreise 2010 um 8,5 Prozent an. Der Median im unteren Segment lag bei 796 Euro pro Quadratmeter. In keiner anderen nordrhein-westfälischen Großstadt konnten Anbieter einfacher Eigentumswohnungen ein ähnlich hohes Preisplus realisieren. Einfache Eigentumsobjekte waren 2010 nur in fünf von zwölf Großstädten teurer als im Jahr zuvor, in den übrigen Märkten sind die Kaufpreise gefallen.

Unter Berücksichtigung einer relativ geringen Angebotszahl lassen sich Preisentwicklungen für Mehrfamilienhäuser in Aachen ableiten. Demnach verteuerten sich Mehrfamilienhäuser in der Stadt gegenüber dem Vorjahr um 10,2 Prozent. Die Preisspanne des mittleren Marktsegments betrug 626 bis 2.021 Euro pro Quadratmeter. Mit durchschnittlichen 578 Euro pro Quadratmeter mussten Erwerber im unteren Marktsegment 29,1 Prozent mehr für den Kauf aufbringen als im Jahr zuvor (448 Euro). Demgegenüber fiel das Plus von 1,7 Prozent im hochwertigen Segment auf 2.543 Euro moderat aus. Bezüglich der Spitzenpreise liegt Aachen demnach immer noch deutlich hinter Düsseldorf (3.790 Euro), Münster (3.058 Euro), Bonn (3.050 Euro) und Köln (2.833 Euro) an fünfter Stelle der zwölf Großstädte in Nordrhein-Westfalen. Jedoch soll der Aufwärtstrend bei den Mehrfamilienhauspreisen nach Prognosen von CB Richard Ellis in den kommenden Monaten anhalten.

Wohnmarktdaten, Wohnkosten und Wohnkostenquote nach Postleitzahlen

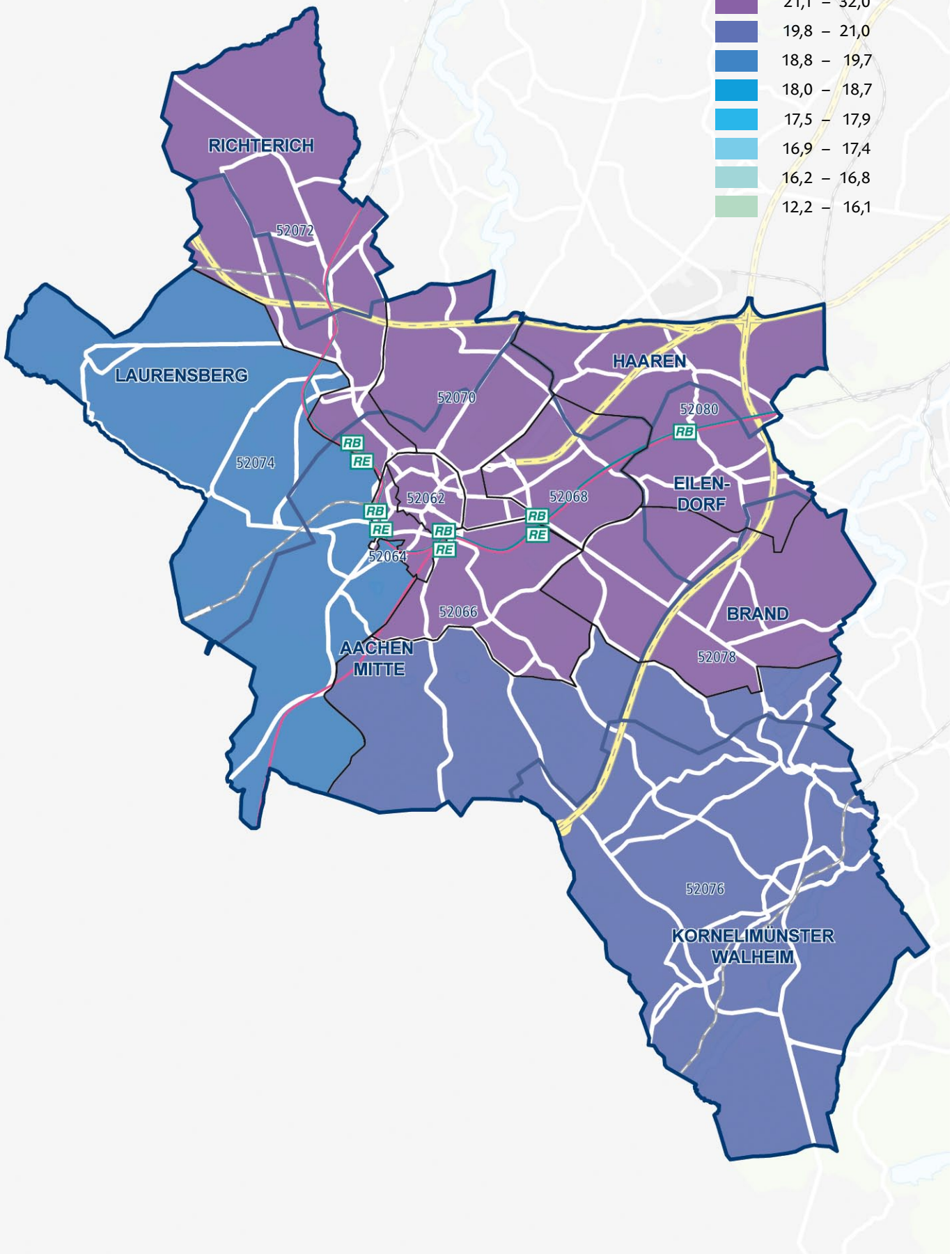
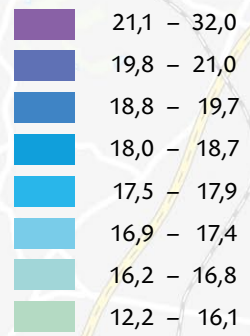
Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment in €/m ² /Monat	Kaltmiete Median in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment in €/m ² /Monat	Leerstand 2009 in % ¹⁾	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
52062	443	5,12	7,89	12,50	5,1	66	524	724	2.339	22,4	30,9
52064	468	5,41	7,30	11,09	[2,4]	65	475	670	2.358	20,1	28,4
52066	680	5,14	6,97	10,97	2,0	65	454	649	2.754	16,5	23,6
52068	2.322	4,21	5,50	7,93	[2,8]	70	383	593	2.288	16,8	25,9
52070	489	5,05	6,94	11,29	3,0	69	476	682	2.578	18,5	26,5
52072	335	5,02	7,22	11,51	[1,3]	73	524	741	3.038	17,2	24,4
52074	418	4,61	5,74	10,77	[1,5]	71	407	619	3.239	12,6	19,1
52076	209	4,94	6,49	10,17	[3,1]	83	538	787	3.829	14,1	20,5
52078	288	4,91	6,14	8,32	[0,8]	74	455	678	2.898	15,7	23,4
52080	342	4,90	6,34	8,50	1,4	74	466	687	2.960	15,8	23,2
Ø	5.994 ³⁾	4,50	6,24	10,32	2,8	70	434	643	3.095	14,0	20,8
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

52062 Aachen-Mitte, **52064** Hanbruch, Ronheide, **52066** Burtscheid, **52068** Rothe Erde, Forst, **52070** Haaren, Laurensberg, **52072** Richterich, Laurensberg, Horbach, **52074** Laurensberg, Vaalserquartier, Orsbach, **52076** Brand, Sief, Hahn, Waldheim, **52078** Brand, Mitte, Frost, Krummerück, **52080** Eilendorf, Haaren

**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.