

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.

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

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

Ostwestfälische Universitätsstadt rüstet Forschungslandschaft auf

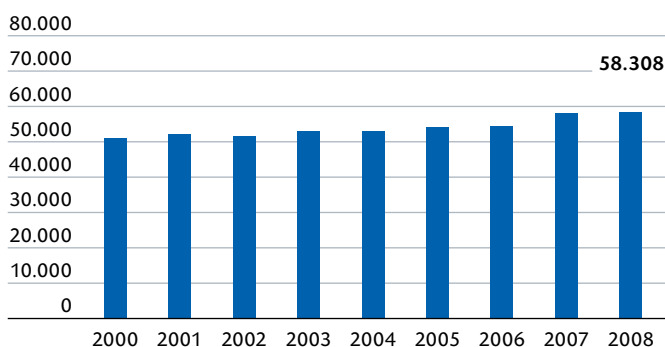
Derzeit leben 323.084 Menschen in Bielefeld. Laut Prognosen des Statistischen Landesamtes werden es 2025 etwa 3,2 Prozent weniger sein. Der Bevölkerungsrückgang ist nicht dramatisch, dennoch will die Stadt vor allem mit der Stärkung der Bereiche Wissenschaft und Forschung gegensteuern. So fiel im vergangenen Jahr der Startschuss für den erweiterten „Campus Bie-

lefeld“. Mehr als eine Milliarde Euro wird bis 2025 in den Bau weiterer Forschungsinstitute sowie Forschungs- und Entwicklungszentren investiert. Ob das Oberzentrum der Region Ostwestfalen-Lippe seine Anziehungskraft auf Lehrkräfte und Studierende ausbauen und zugleich den prognostizierten Bevölkerungsrückgang abwenden kann, bleibt abzuwarten.

Makroökonomische Kennzahlen	Bielefeld	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	323.084	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	1.254	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	0,4	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-3,2	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	167.223	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	0,5	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	1,5	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	97,6	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	19.203	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	130.697	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-2,6	-2,4	-1,6	2000-2009

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

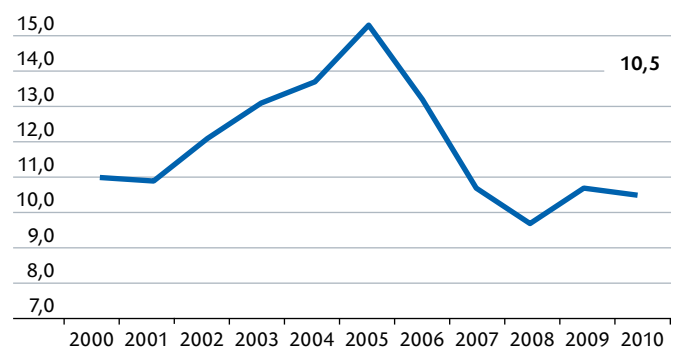
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

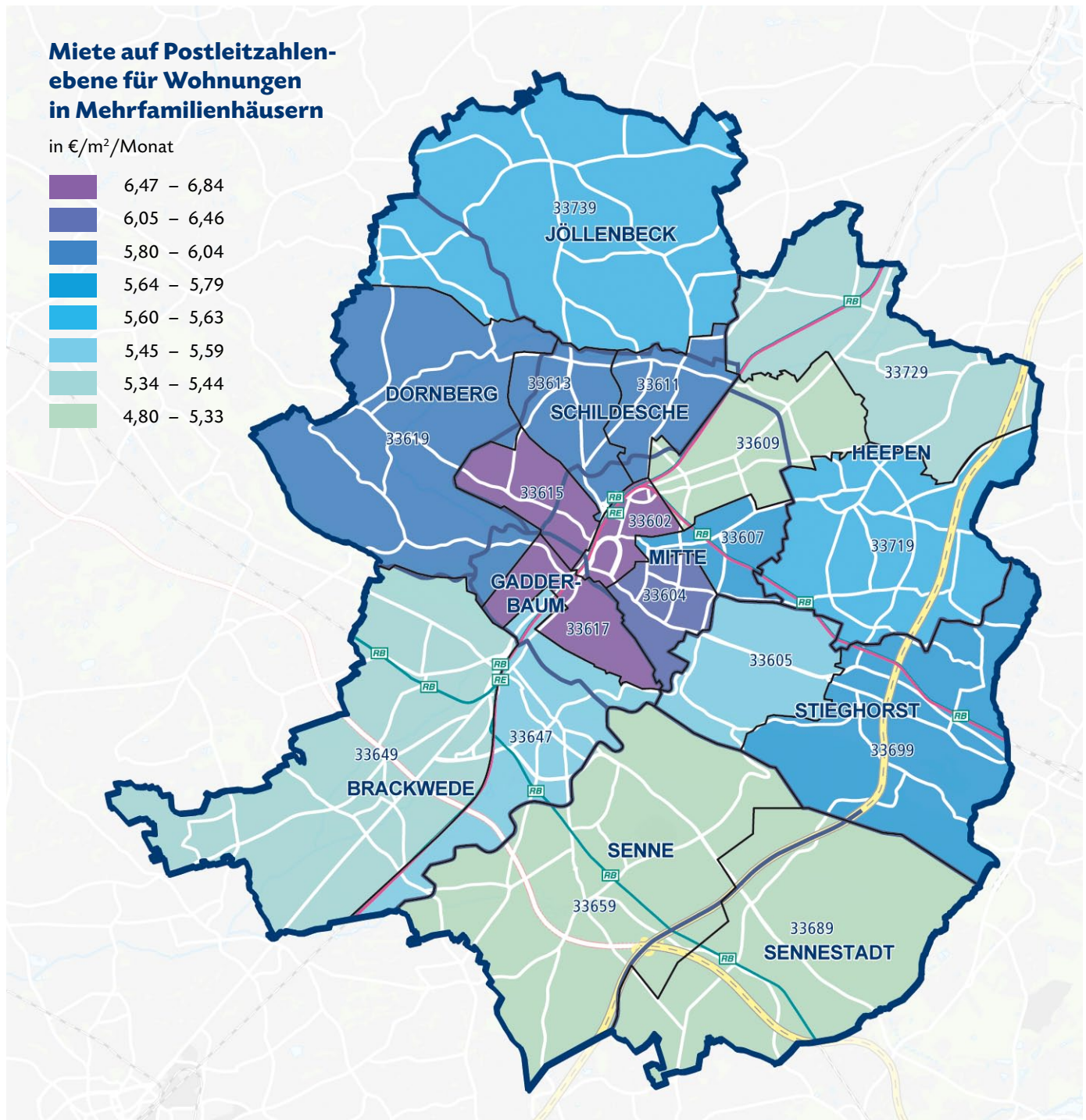
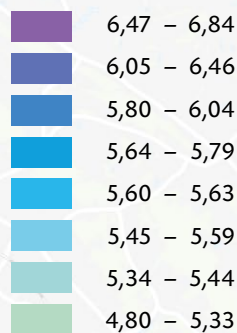
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

Miete auf Postleitzahlen- ebene für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

in €/m²/Monat



Wirtschaftsstruktur

Die Hochschulstadt Bielefeld am Teutoburger Wald zählt zu den 20 größten Städten Deutschlands und ist die wirtschaftliche und kulturelle Metropole in Ostwestfalen-Lippe. Ein überregional bedeutendes Projekt ist die Hochschülerweiterung „Campus Bielefeld“. Bei dem millionenschweren Projekt sind die Universität und die Fachhochschule Bielefeld eine Kooperation eingegangen, um die Entwicklung gemeinsam voranzubringen. Das Oberzentrum Ostwestfalens benötigt auf lange Sicht mehr Jobs im Dienstleistungssektor und in hochqualifizierten Berufen. Ende Mai dieses

Jahres fand daher die erste Bildungskonferenz in Bielefeld statt. Ziel der Konferenz ist es, ein Bildungsnetzwerk zu gründen, um Leitideen für die Bildungsregion Bielefeld zu formulieren. Im früheren Zentrum der Leinenweberei sind heute zwar weltweit bekannte Unternehmen aus der Nahrungs- und Genussmittelindustrie, der Druck- und Bekleidungsindustrie sowie der Bauwirtschaft und des Maschinenbaus ansässig. Namen wie Oetker, Seidensticker, Graphia, Dürkopp, Windsor, Gildemeister, Schüco, Goldbeck und Alcina stehen für eine Vielzahl an Unternehmen und unter-

streichen die breit gefächerte Wirtschaftsstruktur. Die Vielzahl der produzierenden Berufe soll jedoch künftig durch zukunftsweisende Wirtschaftszweige wie Biotechnologie, Informations- und Kommunikationstechnologie und Gesundheitswesen ergänzt werden. Schon heute profitiert die Bielefelder Wirtschaft von der guten Verkehrsinfrastruktur. Autobahnverbindungen bestehen unter anderem zur A2 und A33. Die Stadt ist zudem an das ICE-Schiennetz angebunden. Der nächstgelegene Flughafen befindet sich im rund 80 Kilometer entfernten Hannover.

Mietpreiswachstum in Uni-Städten geht an Bielefeld vorbei

Während andere Städte auf die heftigen Miet- und Kaufpreissprünge des Jahres 2009 mit zum Teil deutlichen Korrekturen nach unten reagierten, verlief die Preisentwicklung im wenig konjunkturanfälligen Bielefelder Markt vergleichsweise unauffällig. Positiv schnitt allerdings das Teilsegment Eigentumswohnung ab, in dem die Angebotskaufpreise über alle Lage- und Qualitätsklassen um 3,7 Prozent anstiegen. Damit war Bielefeld 2010 die einzige nordrhein-westfälische Großstadt mit einem Preisanstieg im Eigentumssegment. Hingegen waren wohnungssuchende Haushalte weder im unteren noch im oberen Marktsegment von Preissteigerungen betroffen. Über alle Lagen und Qualitätsklassen blieb das Preisniveau mit einem Minus von 0,1 Prozent stabil. 5,66 Euro wurden für einen Quadratmeter Wohnraum im Schnitt je Monat verlangt. Wohnungen des unteren Marktsegments waren für 4,28 Euro je Monat und Quadratmeter im Angebot, im oberen Marktsegment lag der Quadratmeterpreis bei 8,54 Euro. Gegenüber dem Vorjahr gingen die Preise damit um minus 0,2 im unteren bzw. minus 0,8 Prozent im oberen Segment zurück.

Auffällig ist, dass der Bielefelder Teilmarkt Gadderbaum (PLZ 33617) mit einem Plus von 12,4 Prozent unter allen Wohnlagen in Nordrhein-Westfalen den zweithöchsten Mietzuwachs verzeichnete. Nur in Düsseldorf-Karlstadt (PLZ 40213) mussten wohnungssuchende Haushalte 2010 mit einem Plus von 17,8 Prozent noch höhere Preissteigerungen hinnehmen.

Die geringen Schwankungen des Bielefelder Wohnungsmarktes, die Anleger und Mieter als großen Vorteil ansehen, relativieren sich, sobald man die Preisentwicklung in den anderen großen nordrhein-westfälischen Universitätsstädten hinzuzieht. Bielefeld zeigte hier insgesamt schwächere Trends als diejenigen Standorte, die ebenfalls von studentischer Nachfrage profitieren. In den Universitätsstädten Aachen, Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster stiegen die Mieten im Vergleich zum Vorjahr – in der Hochschulstadt Bielefeld sanken sie, ebenso wie in Bochum, Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen und Wuppertal. Dies deutet darauf hin, dass die Bielefelder Universität, die Fachhochschule sowie die übrigen Bildungseinrichtungen mit ihren mehr als 30.000 Studierenden nicht ausreichen, um die Mietnachfrage nachhaltig in Schwung zu halten. Auch die eher durchschnittliche Situation am Arbeitsmarkt mag eine Intensivierung der überregionalen Wohnungsnachfrage verhindern. Mit einer Arbeitslosenquote von 10,5 liegt Bielefeld im oberen Mittelfeld der nordrhein-westfälischen Städte und Landkreise. Positiv entwickelte sich jedoch die Kaufkraft pro Kopf, die von 18.537 Euro im Jahr 2010 auf 19.203 Euro im Jahr 2011 stieg.

Mit der aktuellen Fokussierung auf den Ausbau als Bildungs- und Ausbildungsregion will die Stadt ihr Ansehen verbessern und wettbewerbsfähiger werden. Daran tut sie gut, will sie den prognostizierten Bewohnerrückgang noch verhindern. Bis 2025 wird die Zahl der Einwohner mit Erst-

wohnsitz um 3,2 Prozent zurückgehen. Von 2000 bis 2009 blieb die Einwohnerzahl mit einem geringen Zuwachs von 0,4 Prozent konstant. Die für die Wohnungsnachfrage relevante Zahl der Haushalte soll bis zum Jahr 2020 um 1,5 Prozent steigen, jedoch gibt die Prognose im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage keinen Anlass zur Entwarnung.

Wohlhabende Bielefelder sparen beim Wohnen

Wie überall in Deutschland findet der Großteil des Miet- und Kaufgeschehens in Bielefeld im Bestand statt, der sich Ende 2009 auf 156.957 Wohneinheiten belief. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg binnen Jahresfrist von 796 Einheiten in 2008 auf 845 in 2009, jedoch gingen die Fertigstellungen von 706 auf 675 Einheiten im Jahr 2009 leicht zurück. Der Leerstand blieb in den vergangenen Jahren relativ konstant und lag 2009 bei 2,6 Prozent. Auffällig ist, dass die größten Überhänge sowohl in attraktiven als auch in weniger beliebten Wohnlagen zu finden sind. So stehen im Postleitzahlbezirk 33602, der Teile von Bielefeld-Mitte erfasst und mit Spitzenmieten von bis zu 9,50 Euro pro Monat und Quadratmeter zu den eher teuren Lagen zählt, 3,6 Prozent der Wohnungen leer. Der höchste Leerstand findet sich mit einer Quote von 4,4 Prozent im Postleitzahlbezirk 33659 (Senne, Sennestadt) im wirtschaftlich schwächeren Südosten der Stadt.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	2,1	2,6	2,3	2,3	2,7	2,6
Wohnungsbaugenehmigungen	871	2.054	1.241	709	796	845
Wohnungsbaufertigstellungen	529	1.922	891	1.009	706	675
Wohnungsbestand gesamt	152.319	154.188	155.037	155.918	156.514	156.957
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	66,1	65,8	65,7	65,6	65,6	65,5

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

Die landesweite Wohnkostenübersicht zeigt, dass in Bielefeld ein eher durchschnittlicher Wohlstand auf ein mäßiges Mietniveau trifft. 3.113 Euro Kaufkraft stehen den Bielefelder Haushalten monatlich im Schnitt zur Verfügung. Davon geben sie 12,7 Prozent (397 Euro) für die Kaltmiete und 19,5 Prozent (607 Euro) für die Warmmiete aus. Im Vergleich zu vielen anderen nordrhein-westfälischen Großstadtreionen liegen die Bielefelder damit im oberen Bereich der Wohnkostenbelastung. Die kleinräumige Analyse zeigt, dass in den meisten Teilmärkten Bielefelds zwischen 18 und 22 Prozent des Monatsbudgets in die Warmmiete fließen. Eine Ausnahme bildet das Postleitzahlgebiet 33602 (Bielefeld-Mitte), in dem die Mieterhaushalte 26,1 Prozent ihres monatlich zur Verfügung stehenden Geldes für die Warmmiete zurücklegen müssen. Die Kaltmiete beträgt hier immerhin 17,9 Prozent der monatlichen Haushaltskaufkraft. Beide Werte stellen die Spitzenwerte im ganzen Stadtgebiet dar.

Das günstigste Verhältnis zwischen Wohnausgaben und Wirtschaftskraft weist der „reichste“ Bielefelder Postleitzahlbezirk Dornberg, Schildesche (PLZ 33619) auf. Stattliche 4.013 Euro stehen den Haushalten dieses Ortsteils durchschnittlich zur Verfügung, von denen aber nur 418 Euro für die Kalt- und 626 Euro für die Warmmiete aufgebracht werden müssen. Die Bewohner dieses Teilmarktes geben folglich nur 10,4 Prozent der monatlichen Haushaltskaufkraft für die Kalt- und

15,6 Prozent für die Warmmiete aus. Die Wohnkostenbelastung ist damit die geringste im gesamten Stadtgebiet. Bielefeld unterscheidet sich somit von ähnlichen Quartieren mit hoher Haushaltskaufkraft in Düsseldorf, Köln oder Bonn, in denen die Wohnkosten mehr als 20 Prozent des Monatsbudgets einnehmen. Auch hinsichtlich der Kaufkraft der Haushalte stehen die Bewohner Dornbergs und Schildesches an einsamer Spitze in Bielefeld. In keinem anderen Postleitzahlgebiet erreichen die Einkommen je Haushalt die magische 4.000-Euro-Grenze. In neun von 18 Bielefelder Postleitzahlgebieten liegt die monatliche Wirtschaftskraft je Haushalt unter der 3.000-Euro-Marke. Den relativ unterdurchschnittlichen Einkommen stand 2010 ein gemäßigtes Mietniveau gegenüber. Nur in zwei Teilmärkten – im Luxusmarkt Gadderbaum (PLZ 33617) und in Mitte, Stieghorst (PLZ 33604) verlangten die Vermieter hochwertiger Wohnungen mehr als 10 Euro pro Monat und Quadratmeter. In den übrigen Lagen bewegten sich die Angebotsmieten im oberen Marktsegment zwischen 6,84 Euro pro Monat und Quadratmeter in Senne und Sennestadt (PLZ 33689) und 10 Euro in Mitte, Stieghorst (PLZ 33604). Am unteren Ende der Mietpreisskala findet sich der Bezirk Heepen, Mitte (PLZ 33609), in dem Wohnungen des unteren Marktsegments für durchschnittlich 3,89 Euro pro Monat und Quadratmeter angeboten werden. Günstige Mietwohnungen finden sich außerdem im Süden (Senne und Sennestadt, PLZ 33659 und 33689 sowie

Brackwede, PLZ 33649) und Nordosten (Mitte – Heepen, PLZ 33609 und 33729) Bielefelds.

Investmentmarkt: Preise für Eigentumswohnungen im Aufwind

Weitaus positiver als der Mietwohnungsmarkt präsentierte sich im Jahr 2010 der Bielefelder Investmentmarkt. Sowohl Eigentumswohnungen (plus 3,7 Prozent) als auch Mehrfamilienhäuser (plus 3,8 Prozent) legten im Angebotspreis zu. Auffällig ist vor allem der Preistrend bei Eigentumswohnungen, denn hier schnitten mit Ausnahme von Duisburg mit stagnierenden Preisen alle anderen Großstädte in Nordrhein-Westfalen schlechter ab als die Stadt Bielefeld – selbst die bei Anlegern beliebten Universitätsstädte Bonn, Köln, Münster und Aachen. Bielefeld war demnach die einzige Großstadt im Bundesland, die einen Preisanstieg bei den Angebotskaufpreisen für Eigentumswohnungen verzeichnete. Eine Wohnung des unteren Marktsegments war in Bielefeld für einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 671 Euro im Angebot. Damit mussten die Käufer im Jahr 2010 1,6 Prozent mehr als im Jahr zuvor aufbringen. Auch Mehrfamilienhäuser waren 2010 zu höheren Preisen im Angebot als 2009. Im Median lag der Angebotskaufpreis für Mehrfamilienhäuser bei 900 Euro pro Quadratmeter. Für hochwertige Immobilien verlangten die Anbieter mit Preisen von 1.774 Euro pro Quadratmeter 13,6 Prozent mehr als im Jahr 2009.

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
33602	470	4,82	6,54	9,50	3,6	75	489	714	2.732	17,9	26,1
33604	336	4,72	6,15	10,00	1,5	70	428	636	2.936	14,6	21,7
33605	308	4,23	5,49	7,78	2,4	70	385	595	2.925	13,2	20,3
33607	371	4,57	5,64	8,23	2,0	63	356	545	2.652	13,4	20,5
33609	416	3,89	5,14	7,08	1,9	67	345	546	2.799	12,3	19,5
33611	285	4,54	5,80	8,26	2,4	69	399	605	2.860	14,0	21,2
33613	390	4,75	6,04	8,70	1,6	64	386	577	2.831	13,6	20,4
33615	234	4,94	6,51	9,71	2,5	70	458	669	2.889	15,9	23,2
33617	118	4,83	6,84	10,71	3,8	68	463	666	3.056	15,2	21,8
33619	259	4,57	6,03	9,27	2,9	69	418	626	4.013	10,4	15,6
33647	358	4,27	5,56	7,80	2,5	71	393	606	2.927	13,4	20,7
33649	304	4,61	5,42	7,74	3,6	67	362	563	3.454	10,5	16,3
33659	281	4,12	5,32	7,43	4,4	77	409	639	3.505	11,7	18,2
33689	371	4,02	4,80	6,84	3,8	73	351	570	3.156	11,1	18,1
33699	146	4,41	5,76	7,98	[3,7]	69	400	608	3.472	11,5	17,5
33719	218	4,33	5,63	7,91	2,0	69	389	596	3.203	12,1	18,6
33729	269	4,32	5,42	8,00	2,2	69	373	579	3.459	10,8	16,7
33739	353	4,35	5,63	7,75	2,9	79	448	686	3.573	12,5	19,2
Ø	5.487 ³⁾	4,28	5,66	8,54	2,6	70	397	607	3.113	12,7	19,5
Ø NRW	378.959 ³⁾	4,13	5,76	10,00	3,6	71	408	621	3.463	11,8	17,9

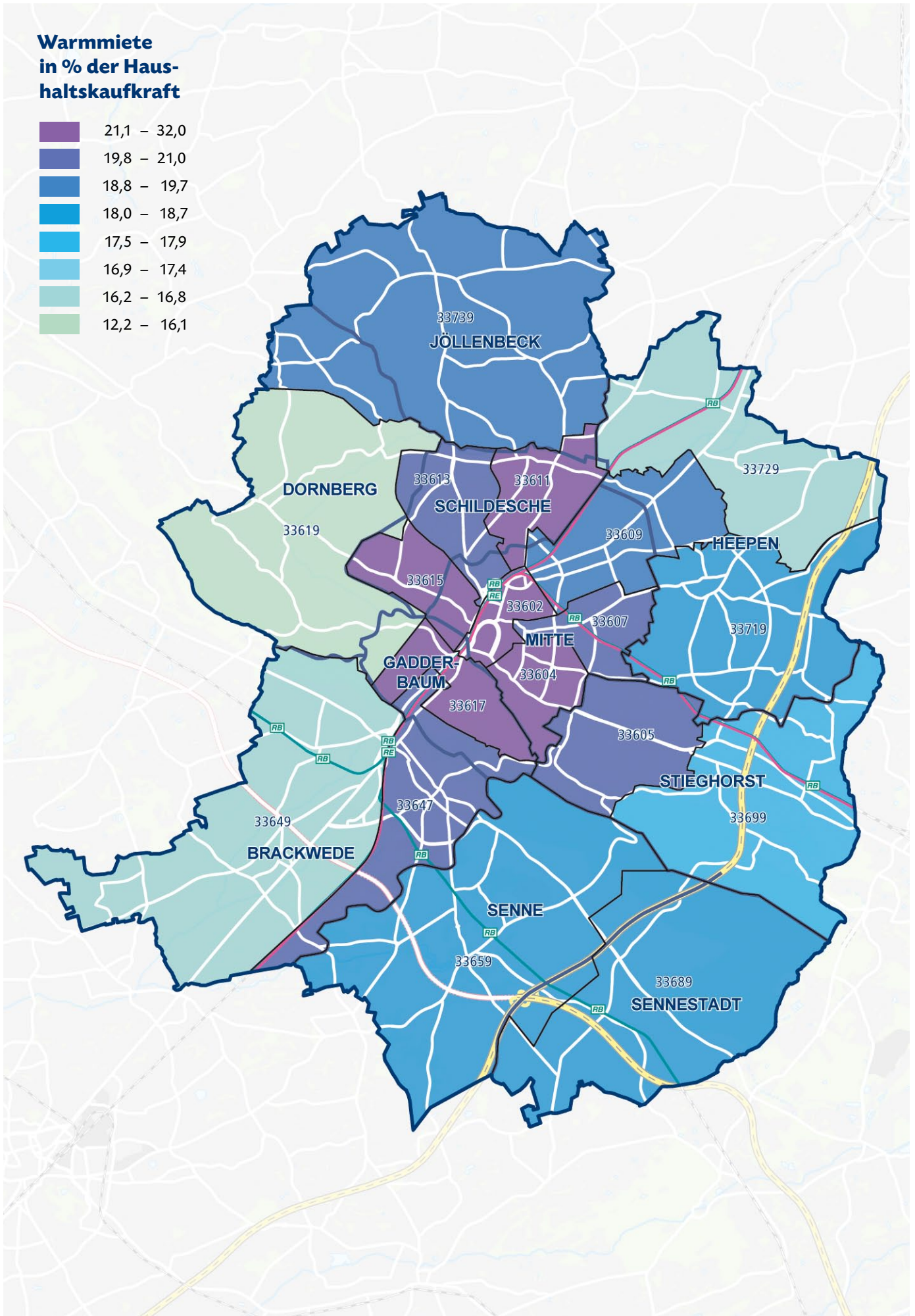
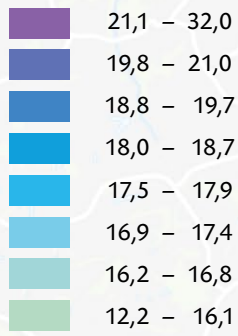
1) [Fallzahl bedingt aussagefähig] 2) enthält 3,00 € Betriebskosten/m² (DMB-Betriebskostenspiegel 2010) 3) Summe der Angebote

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

Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

33602 Mitte, **33604** Mitte, Stieghorst, **33605** Stieghorst, **33607** Mitte, **33609** Mitte, Heepen, **33611** Mitte, Schildesche, Jöllenbeck, **33613** Mitte, Schildesche, Dornberg, **33615** Gadderbaum, Mitte, Schildesche, **33617** Gadderbaum, **33619** Dornberg, Schildesche, **33647** Gadderbaum, Brackwede, Senne, **33649** Brackwede, **33659** Senne, Sennenstadt, **33689** Senne, Sennenstadt, **33699** Stieghorst, **33719** Heepen, **33729** Heepen, **33739** Jöllenbeck, Dornberg

**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.