

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).

Borussenstadt erlebt Preisrückgänge auf der ganzen Linie

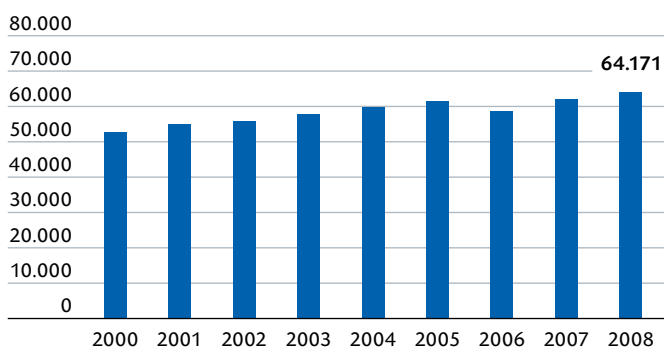
Bundesweit wird die Renaissance urbanen Wohnens zum Trend erklärt. In Dortmund – der größten Ruhrgebietsstadt – kommt die Reurbanisierung bisher nicht an. Viele der heute 89 Stadtteile waren vor ihrer Eingemeindung eigenständige Dörfer und haben sich ihren ländlichen Charakter bis heute bewahrt. Wohnungssuchende Haushalte schätzen die gute Infrastruktur

der dezentraleren Lagen und bewegen sich bei Umzügen häufig in räumlicher Nähe zu den vertrauten Vierteln. Das größte Neubauprojekt hat den BVB und einen Golfplatz als Nachbarn: Mit dem Quartier Hohenbuschei in Brackel im Dortmunder Osten entsteht ein neuer Stadtteil mit rund 1.000 Wohneinheiten. Die Vermarktung hat bereits begonnen.

Makroökonomische Kennzahlen	Dortmund	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	581.308	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	2.091	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-1,3	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-1,4	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	295.347	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	0,2	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	-2,7	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	94,6	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	18.615	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	197.214	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	0,7	-2,4	-1,6	2000-2009

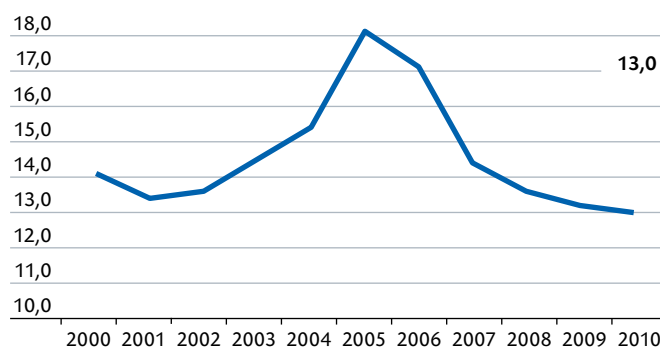
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Statistisches Bundesamt, GfK GeoMarketing, Bearbeitung CBRE

Bruttoinlandsprodukt
pro Erwerbstätigen in €

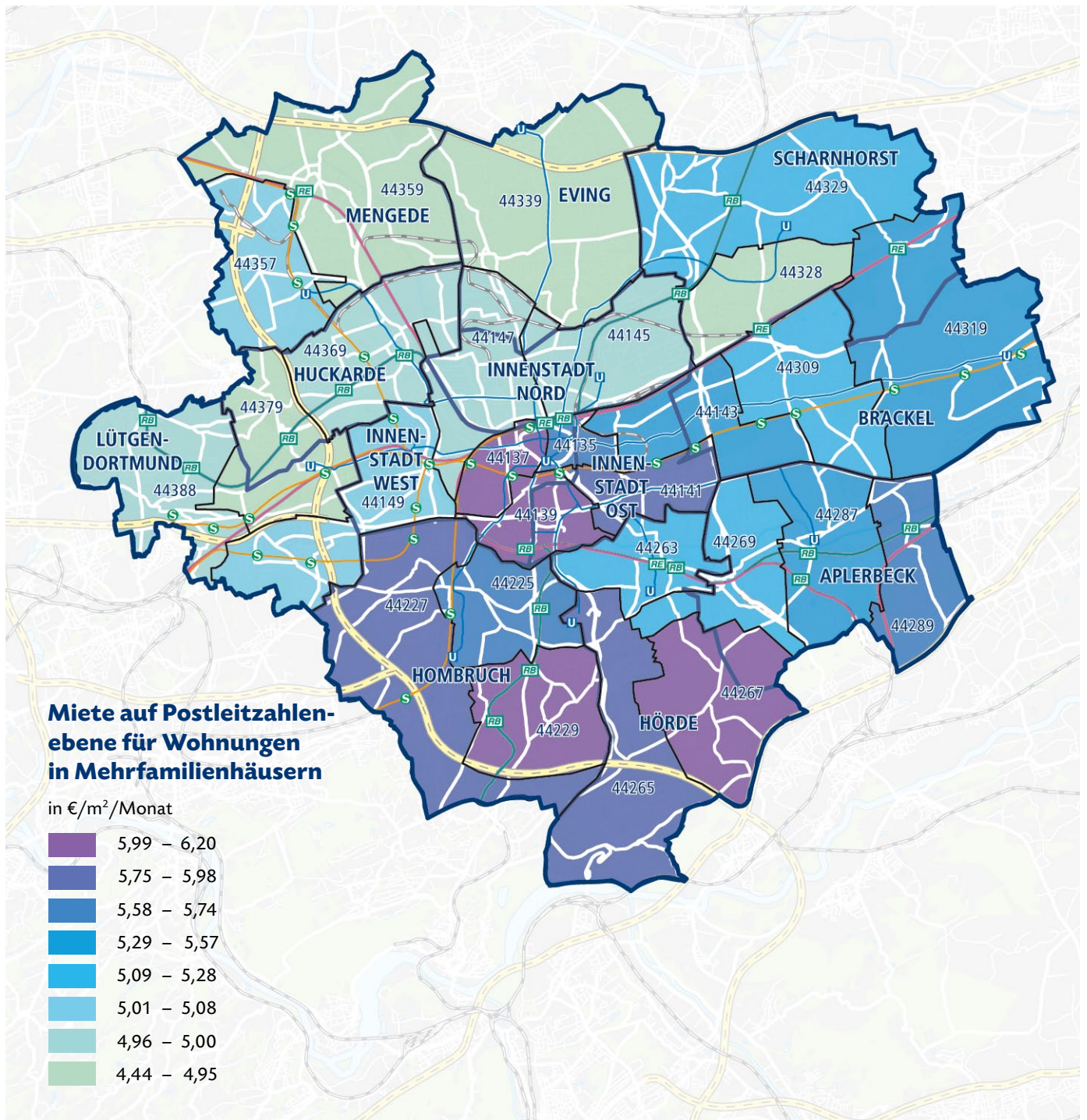


Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Dortmund hat in den vergangenen Jahren vor allem als Zentrum für Zukunftstechnologien eine rasante Entwicklung erlebt. Die frühere Stahl- und Brauereistadt ist zu einem bedeutenden Technologiestandort für eine Vielzahl zukunftsweisender Branchen geworden. Dazu zählen die Informations-, Mikro- und Nanotechnologie, die Logistik und zunehmend auch die Biomedizin und Robotik. Forschung und Entwicklung, dynamisches Wachstum und eine enge Vernetzung zwischen Stadt, Wirtschaft und Wissenschaft sollen den Wirtschaftsstandort für weitere Unternehmen attraktiv machen

und Arbeitsplätze schaffen. Zahlreiche weitere Projekte sind geplant oder bereits in der Entwicklung, wie beispielsweise auf dem Areal des ehemaligen Hüttenwerks Phoenix im Stadtteil Hörde, auf dem ein neuer Entwicklungsstandort für Forschung, Gewerbe, Freizeit und Wohnen entsteht. Auf dem Areal wurde ein künstlicher See angelegt, an dessen Nordufer hochwertige Wohnquartiere entstehen, die vor allem Top-Verdiener in das Arbeiterviertel Hörde locken sollen. Trotz großer Anstrengungen zur Stärkung der lokalen Wirtschaftskraft sind die Spuren des Strukturwandels wei-

terhin sichtbar. Die Stadt schrumpft auch zukünftig und noch immer haben 13 Prozent der Dortmunder – insbesondere durch den Rückgang der Kohle- und Stahlproduktion – keine Beschäftigung. Jedoch ist die Arbeitslosenquote seit 2005 (18,1 Prozent) stark rückläufig. Als Wohnstandort präsentiert sich Dortmund vielfältig – vom Villenviertel am Ruhrtal-Hang im Süden bis zur schlechten Werksiedlung im Norden: Die Grenze zwischen gehoben und günstig bildet – wie in Essen, Mülheim an der Ruhr und Duisburg – die Ost-West-Verbindung Ruhrschnellweg (A40, B1).

Wohnungsmarkt: Modernisierungsschub im Süden und Osten

In Dortmund gewinnt der Osten an Attraktivität. Zwar gliedert sich der Wohnungsmarkt der Fußballmeister-Stadt ähnlich wie in Essen und Duisburg in einen industriell geprägten und somit städtebaulich einfachen und preiswerten Norden und einen grünen, eher teuren Süden. Doch die meisten neuen Wohnungen entstehen demnächst im östlichen Stadtteil Brackel. Im Neubaugebiet Hohenbuschei, nahe dem Trainingsgelände des BVB gelegen, werden auf einer Fläche von 31 Hektar rund 960 Wohneinheiten entwickelt. Sieben Hektar sind für Gewerbeflächen reserviert, unter anderem für Freizeit- und Wellnessnutzungen. Zusammen mit dem zweiten Großprojekt – den neu entstehenden Wohnlagen am inzwischen gefluteten Phoenixsee im Stadtteil Hörde – erhält Dortmund einen Schwung moderner Wohnimmobilien. In der lokalen Statistik hinterlassen die beiden Projekte bereits erste Spuren. 1.077 neue Wohneinheiten wurden 2009 genehmigt, 578 mehr als im Jahr 2008. Nach zuvor rückläufiger Tendenz erhöhte sich die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen im selben Zeitraum von 750 auf 884 Einheiten.

Dortmund leidet wie die Nachbarstädte im Revier unter einer eher schwachen Wirtschaftskraft und rückläufigen Einwohnerzahlen. Neue Projekte sollen nach dem Wunsch der Verwaltung nicht nur umzugswillige Dortmunder ansprechen, sondern auch Wohnungssuchende aus der Umgebung. Bisher führt die Strategie jedoch nur

zu mäßigem Erfolg. Zum einen legen die Dortmunder eine besondere Kieztreue an den Tag und verlassen bei Umzügen nur selten ihre angestammten Wohnviertel. Zum anderen konnte die Stadt den Abwärtstrend bislang nicht stoppen. Zwischen 2000 und 2009 verlor Dortmund 1,3 Prozent seiner Einwohner. Das Statistische Landesamt erwartet zwar, dass die Schrumpfung bis zum Jahr 2025 nur bei weiteren 1,4 Prozent liegen wird, die Zahl der Dortmunder Haushalte soll jedoch mit minus 2,7 Prozent bis zum Jahr 2020 stärker zurückgehen als die der Einwohner. Mit einer Kaufkraftkennziffer von 94,6 zählt die Borussenstadt zu den Standorten Nordrhein-Westfalens, die eine eher unterdurchschnittliche Wirtschaftskraft aufweisen. Pro Kopf verfügen die Einwohner jährlich nur über 18.615 Euro. Im Vergleich der 54 Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen landet Dortmund in puncto Kaufkraft auf Rang 45.

Die Prägung als Arbeiterstadt, die mit Stahl, Kohle und Brauereien groß geworden ist, kann auch baulich nicht innerhalb kurzer Zeit beseitigt werden. Die Dominanz gleichförmiger Siedlungsbauten, die in großem Umfang für Zechen- und Stahlarbeiter errichtet wurden, drückt Dortmund bis heute ihren baulichen Stempel auf. Nachzuweisen ist er auch statistisch an den vergleichsweise kleinen Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße erreicht in Dortmund nur 65,6 Quadratmeter. Im Vergleich der 54 analysierten Wohnstand-

orte in Nordrhein-Westfalen landet die Borussenstadt damit auf dem 52. Platz. Nur in Herne (64,8 Quadratmeter Wohnfläche im Schnitt) und Gelsenkirchen (64,3 Quadratmeter) leben die Menschen statistisch gesehen auf noch engerem Raum.

Das Preisbarometer steht für Vermieter nicht mehr auf „schön“

„Häuser in Dortmund gehen weg wie warme Semmeln“, titelte im Frühjahr eine große Dortmunder Lokalzeitung. Und die Sparkasse teilte mit, dass allein durch ihre Vermittlung 100 Wohnimmobilien ihren Besitzer fanden. Die Hochstimmung, die Makler, Banken und Immobilienverbände mit Blick auf das vergangene Immobilienjahr verbreiteten, findet in der Marktanalyse von CB Richard Ellis keine Bestätigung. Sowohl bei den Miet- als auch den Kaufpreisen kam das Preiskarussell 2010 zum Stillstand. Mietwohnungen wurden über alle Dortmunder Marktsegmente hinweg für 1,6 Prozent weniger angeboten als 2009. Lediglich für Wohnungen des unteren Marktsegments mussten Umzugswillige 2010 etwas höhere Preise akzeptieren. Die Einstiegsmietten stiegen um 1,2 Prozent auf 3,97 Euro pro Quadratmeter. Mit den Steigerungen im Niedrigpreissegment liegt Dortmund gewissermaßen im Trend. In zehn von zwölf Großstädten stiegen die Angebotspreise für günstige Wohnungen auch 2010 weiter an. Die BVB-Stadt bleibt dennoch ein verhältnismäßig preiswerter

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	3,4	3,9	3,3	2,6	2,8	3,1
Wohnungsbaugenehmigungen	916	855	1.451	989	499	1.077
Wohnungsbaufertigstellungen	1.299	902	1.331	957	750	884
Wohnungsbestand gesamt	305.718	306.577	307.765	308.447	309.084	309.817
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	77,7	77,5	77,4	77,3	77,2	77,1

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

Wohnstandort. Günstigere Wohnungsangebote als in Dortmund finden sich im unteren Marktsegment nur noch in Duisburg (3,93 Euro pro Quadratmeter und Monat) und Gelsenkirchen (3,62 Euro).

Rückläufig entwickelten sich 2010 die Angebotsmieten für Top-Immobilien. Statt für 8,06 Euro (2009) wurden Wohnungen des oberen Marktsegments 2010 schon für durchschnittlich 7,62 Euro pro Quadratmeter und Monat angeboten. Dies entspricht einem Preiserückgang von 5,4 Prozent. Die Dortmunder Preiskurve spiegelt somit den Landestrend wider. In den meisten Großstädten Nordrhein-Westfalens deuten sinkende Spitzenmieten auf eine Relativierung und Normalisierung des Preisniveaus hin. 2008 und 2009 war es vor allem im Luxussegment vielerorts zu Übertreibungen gekommen. In Dortmund waren die Mieten im oberen Preissegment zwischen 2008 und 2009 um 7,5 Prozent gestiegen. Dass dieser Zuwachs nicht nachhaltig war, zeigt die diesjährige Korrektur.

Mit mittleren Angebotsmieten von 5,19 Euro pro Quadratmeter und Monat wohnen Dortmunds Mieter günstig – dies jedenfalls belegt auch ein Blick auf die überregionale Wohnkostentabelle. Von ihrer durchschnittlichen Haushaltskaufkraft von 3.010 Euro im Monat bringen die lokalen Haushalte im Schnitt 340 Euro oder 11,3 Prozent für die Kaltmiete auf und 537 Euro (17,9 Prozent) für die Warmmiete. Der Wert erscheint unauffällig. Im Vergleich zu

den Wohnkostenbelastungen der Haushalte der übrigen elf nordrhein-westfälischen Großstädte zeigt sich jedoch, dass nur Haushalte in Gelsenkirchen einen höheren Anteil ihres monatlichen Budgets für die Kalt- und Warmmiete zurücklegen als die Dortmunder.

Für die Mieter im Süden eine geringe Summe, für die im Norden viel Geld: Ein Kennzeichen des Dortmunder Wohnungsmarktes ist die regionale Verteilung der „Wohnkostensparer“, also derjenigen Haushalte, die von ihrem monatlichen Finanzbudget einen verhältnismäßig geringen Anteil für die Miete ausgeben. Wohnkostensparer leben einerseits in zwei der kaufkraftstärksten Dortmunder Postleitzahlbezirke, und zwar in den südlichen Gebieten Loh, Niederhofen, Höchsten, Sommerberg (PLZ 44267) und in Kirchhörde, Lückleberg, Bittermark (PLZ 44229). Es gibt sie aber auch im wirtschaftlich schwächeren Norden, beispielsweise im Postleitzahlgebiet 44339 (Holthausen, Brechten, Eving, Lindehorst, Kemminghausen) sowie im Postleitzahlgebiet 44359 (Mengede, Heide-Mengede, Nette, Groppenbruch). In diesen vier Gebieten bewegt sich der Wohnkostenanteil (warm) bezogen auf die monatliche Wirtschaftskraft zwischen 15 und 16,3 Prozent. Zum Vergleich: In besonders beliebten und teuren Vierteln von Aachen, Münster und Düsseldorf geben die Bewohner bis zu 32 Prozent – also den doppelten Anteil – ihres Geldes fürs Wohnen aus.

Investmentmarkt: Preiszuwächse aus 2009 nach unten korrigiert

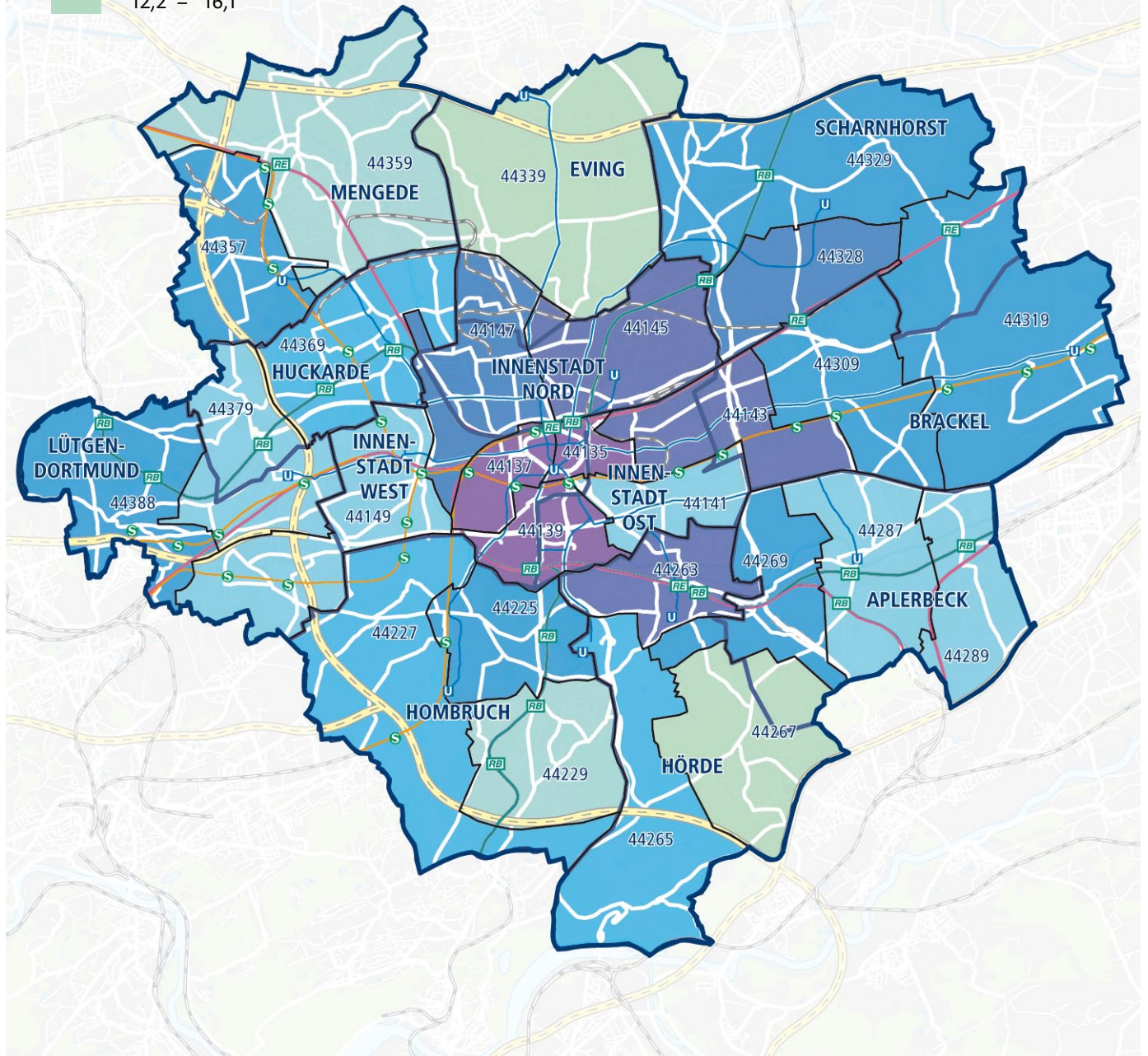
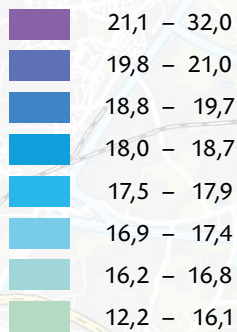
Der Dortmunder Markt für Eigentumswohnungen präsentierte sich 2010 schwächer als 2009. Auch hier setzte eine Normalisierung bei den Preisen ein. Über alle Lagen und Ausstattungsklassen sanken die Kaufpreise gegenüber 2009 um 1,2 Prozent. Für eine Wohnung waren nun im Median 1.094 Euro pro Quadratmeter zu zahlen, etwa so viel wie in den Nachbarstädten Essen (1.090 Euro) und Bochum (1.160 Euro). Einfache Objekte waren ab 380 Euro pro Quadratmeter im Angebot, was einem Minus gegenüber dem Vorjahr von 3 Prozent entspricht. Auf kleiner Talfahrt befanden sich wie in der Mehrzahl der nordrhein-westfälischen Großstädte die Angebotskaufpreise im oberen Marktsegment, die um 1,1 Prozent sanken. Vom höchsten Preiserückgang in diesem Segment in Bochum (minus 7,6 Prozent) ist Dortmund jedoch ein gutes Stück entfernt. Beim Kauf von Mehrfamilienhäusern ließen die Dortmunder 2010 Vorsicht walten. Einfache Immobilien wurden schon ab 291 Euro pro Quadratmeter angeboten, was einem Minus gegenüber 2009 von 3,4 Prozent entspricht. Für hochwertige Mehrfamilienhäuser betrug der Preiserückgang 4,6 Prozent. Damit kostete ein Quadratmeter eines entsprechenden Mehrfamilienhauses nur noch 1.546 Euro. Nur in Duisburg (1.203 Euro), Gelsenkirchen (1.111 Euro) und Wuppertal (1.493 Euro) wurden diese Angebotspreise 2010 noch unterschritten.

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
44135	1.024	4,20	5,65	8,54	4,9	66	373	571	2.689	13,9	21,2
44137	506	4,66	6,00	8,54	3,1	64	382	573	2.541	15,0	22,6
44139	565	4,88	6,13	8,33	3,5	67	413	616	2.657	15,6	23,2
44141	495	3,95	5,83	9,62	3,2	70	408	618	3.627	11,2	17,0
44143	571	4,27	5,55	7,27	1,8	63	350	539	2.687	13,0	20,0
44145	1.099	3,75	5,00	6,50	7,9	64	319	511	2.531	12,6	20,2
44147	752	4,02	5,00	6,60	4,6	60	299	478	2.466	12,1	19,4
44149	493	4,00	5,08	7,28	1,9	64	325	517	2.968	10,9	17,4
44225	562	4,50	5,63	8,96	3,0	64	360	552	2.956	12,2	18,7
44227	288	4,45	5,91	8,30	6,7	65	381	574	3.291	11,6	17,5
44229	396	4,77	6,20	8,71	[1,9]	75	466	692	4.267	10,9	16,2
44263	641	4,30	5,26	7,60	2,3	62	329	516	2.531	13,0	20,4
44265	261	4,69	5,95	8,00	2,0	75	449	675	3.818	11,7	17,7
44267	272	4,40	5,99	9,27	[1,4]	74	444	666	4.450	10,0	15,0
44269	455	3,95	5,15	7,50	1,9	70	359	568	3.069	11,7	18,5
44287	497	3,92	5,50	8,13	1,8	71	391	604	3.550	11,0	17,0
44289	298	4,51	5,63	8,00	[2,3]	68	386	591	3.491	11,0	16,9
44309	657	4,33	5,28	6,97	1,2	66	347	544	2.926	11,9	18,6
44319	485	3,97	5,29	7,02	2,3	69	364	570	3.135	11,6	18,2
44328	353	3,23	4,59	5,75	1,3	68	313	517	2.737	11,4	18,9
44329	211	4,27	5,09	6,39	[2,1]	71	359	571	3.048	11,8	18,7
44339	1.169	3,65	4,90	6,65	1,5	60	294	473	2.942	10,0	16,1
44357	463	4,09	5,07	6,52	2,0	67	337	537	2.895	11,7	18,6
44359	669	4,03	4,44	6,06	[1,9]	69	305	511	3.134	9,7	16,3
44369	749	3,90	5,00	6,23	[2,8]	62	309	495	2.817	11,0	17,6
44379	700	3,89	4,93	7,03	2,2	63	313	503	2.888	10,8	17,4
44388	784	3,81	5,00	7,00	3,7	66	331	530	2.908	11,4	18,2
Ø	15.415 ³⁾	3,97	5,19	7,62	3,1	66	340	537	3.010	11,3	17,9
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)

Warmmiete in % der Haus- haltskaufkraft



Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

44135 Innenstadt, **44137** Innenstadt-West, Dorstfeld, **44139** Innenstadt-Süd, **44141** Innenstadt-Ost, **44143** Körne, Wambel, **44145** Innenstadt-Nord, **44147** Huckarde, Innenstadt-Nord, **44149** Somborn, Kley, Oespel, Wischlingen, **44225** Hombruch, Renninghausen, Kleinholthausen, **44227** Eichlinghofen, Menglinghausen, Großholthausen, Krukell, Schneeschanze, **44229** Kirchhörde, Lücklemberg, Bittermark, **44263** Hörde, **44265** Wellinghofen, Wichlinghofen, Buchholz, Syburg, **44267** Loh, Niederhofen, Höchst, Sommerberg, **44269** Benninghofen, Schüren, **44287** Aplerbeck, Aplerbeckermark, Berghofen, **44289** Sölde, Sölderholz, Lichtendorf, **44309** Wambel, Brackel, **44319** Husen, Fleier, Asseln, Wickede, **44328** Scharnhorst, **44329** Lanstrop, Hostedde, Derne, **44339** Holthausen, Brechten, Eving, Lindenhorst, Kemminghausen, **44357** Brüninghausen, Oestrich, Bodelschwingh, Kolonie Westhausen, **44359** Mengede, Heide-Mengede, Nette, Groppenbruch, **44369** Deusen, Huckarde, Jungferntal, **44379** Marten, Kirchlinde, Rahm, **44388** Lütgendortmund, Böwinghausen, Holte, Dellwig

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.