

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 Geschäftsführung, CEO

Eckhard Schultz
Geschäftsführer,
CFO

Holger Hentschel
Mitglied der Geschäftsführung, HOO

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

Preise für günstige Wohnungen im Aufwind, für teure auf Talfahrt

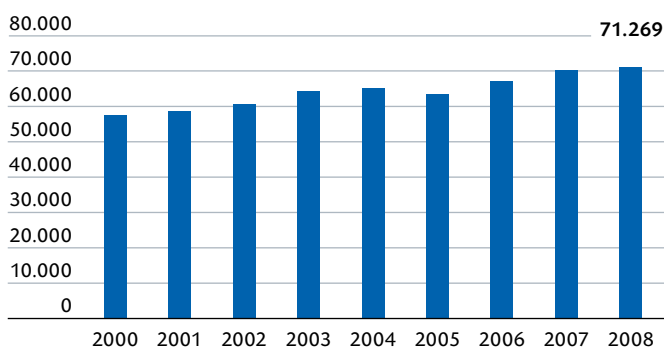
Essen läutet die Wende am Wohnungsmarkt ein. Zugpferd dafür ist das Universitätsviertel am nördlichen Rand der City. Dort entstehen in den kommenden Jahren mehr als 300 Miet- und Eigentumswohnungen sowie 16 Einfamilienhäuser. Der Park für das neue Viertel mit künstlichen Wasserläufen ist seit vergangenem Sommer fertig. Mit

den architektonisch anspruchsvollen Gebäuden will die Stadt zahlungskräftige Zielgruppen und Familien mit Kindern für innerstädtisches Wohnen gewinnen, die bisher die grünen Quartiere im attraktiven Essener Süden wie Kettwig, Bredeney und Rüttenscheid präferieren. Ob die nördliche City zukünftig einen Kontrapunkt setzen kann, bleibt abzuwarten.

Makroökonomische Kennzahlen	Essen	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	576.259	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	2.732	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-3,2	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-3,5	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	302.044	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	-1,2	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	-3,1	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	100,7	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	19.829	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	221.015	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-3,6	-2,4	-1,6	2000-2009

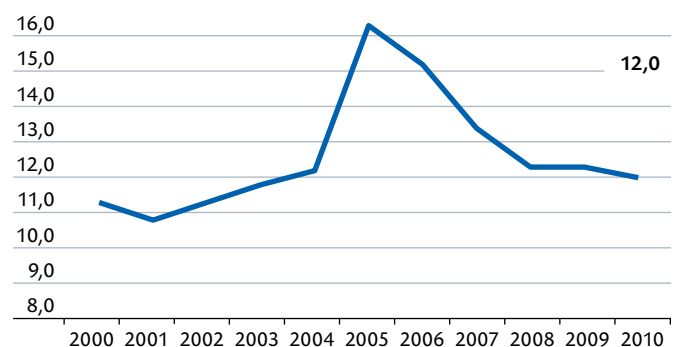
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Statistisches Bundesamt, GfK GeoMarketing, Bearbeitung CBRE

Bruttoinlandsprodukt
pro Erwerbstätigen in €

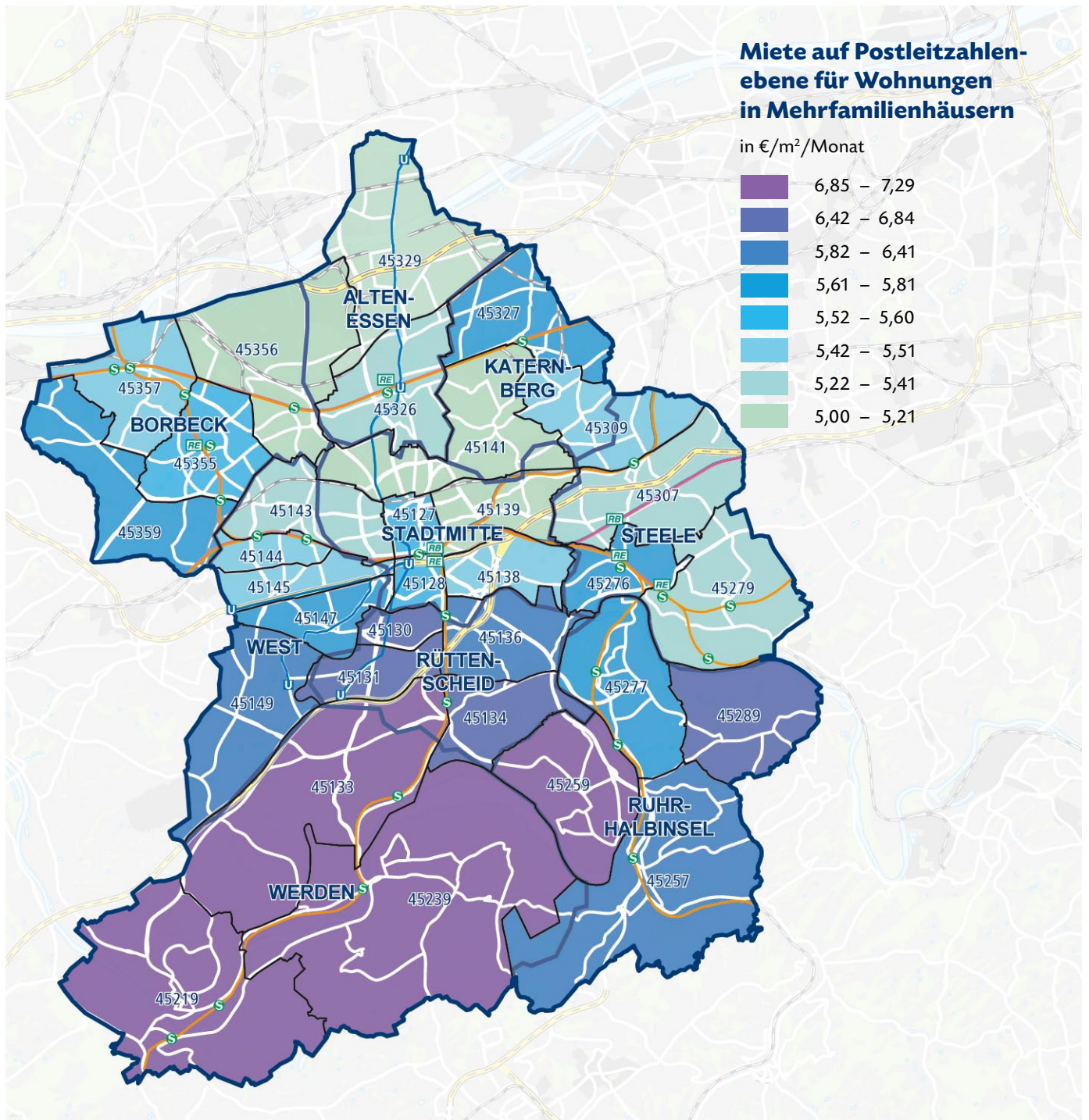


Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Auch während der Hochphase der Kohle- und Stahlproduktion war Essen eine Dienstleistungsstadt und somit Sitz zahlreicher Großunternehmen. An diese Zeiten knüpft die Ruhrgebietsstadt nun wieder an. Allein 1.500 neue Büroarbeitsplätze gewann sie durch den ThyssenKrupp-Umzug im Sommer 2010 hinzu. Das Unternehmen kehrt damit zu den Wurzeln seiner Geschichte zurück. Der neue Unternehmenssitz mit rund 100.000 Quadratmetern Bürofläche entstand auf dem 230 Hektar großen Entwicklungsgebiet Krupp-Gürtel im Arbeiterbezirk Altendorf, in dem auch

die ehemaligen Kruppschen Gusstahlwerke ansässig waren. Die Stadt Essen und der Stahlkonzern wollen das gesamte Areal in ein neues Viertel mit den Funktionen Arbeiten, Wohnen und Freizeit umwandeln. Das Mammutprojekt, dreimal so groß wie die Essener City, soll den Strukturwandel der Stadt weiter voranbringen.

Ein weiteres Augenmerk liegt auf der Entwicklung der bisher wenig attraktiven nördlichen Essener Innenstadt und des angrenzenden Universitätsviertels. Noch ein Stück weiter baut die RAG Montan

Immobilien auf dem Gelände der Kokeerei Zollverein ihre neue Zentrale. Es ist das erste Neubauprojekt auf dem Areal des UNESCO-Weltkulturerbes Zollverein. Die meisten Großkonzerne residieren jedoch am südlichen Cityrand. 18 der 500 umsatzstärksten deutschen Unternehmen haben dort ihren Hauptsitz, darunter Aldi Nord, E.ON Ruhrgas, RWE, Evonik und Deichmann. Zu den wichtigsten ortsansässigen Branchen gehören die Energie- und Wasserwirtschaft, die Umwelttechnologie, Medizin, Gesundheit sowie die Informations- und Kommunikationstechnik.

Wohnungsmarkt bleibt zweigeteilt – günstiger Norden und teurer Süden

Wer in Meerbusch oder Düsseldorf lebt, der bleibt dort auch wohnen.“ Immobilienmakler setzen hinter die viel beschworenen Positiveffekte des ThyssenKrupp-Umzugs ein großes Fragezeichen. Rund 1.500 Beschäftigte haben ihren Arbeitsplatz im vergangenen Sommer aus dem Düsseldorfer Dreischeibenhaus in das neue Quartier Krupp-Gürtel in Essen verlegt. Erwartungsgemäß ziehen nicht alle Beschäftigten nun auch in die Revierstadt um. Zum einen leidet die Stadt, die trotz Konjunkturerholung noch immer eine Arbeitslosenquote von 12 Prozent aufweist, unter ihrem schlechten Außenimage. Zum anderen ist Essen nur in den südlichen Lagen auf eher hochwertig orientierte Nachfragegruppen eingestellt.

Die Neubaubautätigkeit hat sich mit 502 fertiggestellten Einheiten im Jahr 2009 im Vergleich zu 2004 sukzessive halbiert. Pro 1.000 Einwohner wird weniger als eine Wohneinheit fertiggestellt. Die Genehmigungszahlen – 564 Einheiten im Jahr 2008 und 587 im Jahr 2009 – sind zwar leicht angestiegen, im Vergleich zu den Vorjahren mit rund 900 Baugenehmigungen aber deutlich zurückgegangen. Ein größeres Neubauvorhaben findet sich nördlich der Essener Innenstadt in einem Gebiet, das aufgrund seiner baulichen und sozialen Beschaffenheit bisher zu den weniger attraktiven Teilmärkten zählt. Im so genannten Universitätsviertel sollen in den nächsten Jahren 230 Miet- und 100 Eigentumswohnungen sowie 16 Einfamilienhäuser entste-

hen. Mit der ambitionierten Quartiersentwicklung läutet Essen die Wende für die weniger nachgefragten nördlichen Stadtteile ein und begeistert zugleich neue Zielgruppen für innerstädtisches Wohnen. Ob das Quartier mit den relativ teuren Miet- und Kaufpreisen auch Nicht-Essener anlocken wird, bleibt abzuwarten. Zuzüge von außerhalb wären für die Revierstadt wünschenswert. Zwischen 2000 und 2009 ging die Einwohnerzahl um 3,2 Prozent zurück, die Zahl der Haushalte nahm zugleich um 1,2 Prozent ab. Nur wenige Städte in Nordrhein-Westfalen mussten im selben Zeitraum einen vergleichbaren Rückgang hinnehmen. Auch in Zukunft sieht sich die Zollverein-Stadt mit weiteren Bevölkerungsverlusten konfrontiert. Die erwarteten Einwohnerverluste werden bis zum Jahr 2025 mit 3,2 Prozent beziffert, die Zahl der Haushalte sinkt um 3,1 Prozent.

Rückgang bei Luxusmieten gleicht Vorjahresanstieg aus

2010 war in nahezu allen großen nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten ein Jahr der Preisentspannung – so auch in Essen. Der Mietpreisanstieg des Jahres 2009 (plus 2,7 Prozent) wurde durch leicht sinkende Mieten (minus 1,2 Prozent) im vergangenen Jahr nahezu kompensiert. Besonders ausgeprägt fiel der Negativtrend bei Wohnungen des oberen Marktsegments aus. Dem Preissprung aus dem Jahr 2009 um 13,9 Prozent auf Monatsmieten

von 9 Euro pro Quadratmeter stand nun ein Rückgang von 7,4 Prozent auf 8,33 Euro gegenüber.

Wie in der Mehrheit der nordrhein-westfälischen Großstädte waren Luxusobjekte demnach auch in Essen die Verlierer des Vermietungsjahres 2010. Nur in zwei anderen Städten – Düsseldorf (minus 9,1 Prozent) und Bochum (minus 7,6 Prozent) – mussten die Eigentümer von hochwertigen Wohnungen noch deutlichere Preisrückgänge hinnehmen. Eigentümer, die Wohnungen im unteren Qualitätssegment anboten, konnten hingegen 2010 höhere Mieten durchsetzen als 2009. 4,30 Euro pro Quadratmeter und Monat mussten wohnungssuchende Haushalte für eine einfache Wohnung bezahlen, 3,2 Prozent mehr als im Jahr 2009 (4,16 Euro). Die Spannen im mittleren Marktsegment bewegten sich nunmehr zwischen 4,55 und 7,44 Euro pro Quadratmeter und Monat. Das Niveau der Wohnungsmieten in Essen war damit vergleichbar mit dem in Bielefeld (4,57 bis 7,67 Euro) oder Bochum (4,52 bis 7,00 Euro).

Ein qualitativ durchmisches Wohnungsangebot trifft in Essen auf eine heterogene Wohlstandsstruktur. Dabei stehen dem städtebaulich wenig attraktiven und industriell geprägten Norden mit eher kleinen Wohnungen die grünen, höherpreisigen südlichen Wohnlagen mit eher großen Wohnungen gegenüber. Im Postleitzahlgebiet 45143 (Altendorf, Westviertel) rich-

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	3,7	3,8	4,1	3,7	3,8	4,2
Wohnungsbaugenehmigungen	1.517	903	858	898	564	587
Wohnungsbaufertigstellungen	1.023	908	880	656	634	502
Wohnungsbestand gesamt	316.230	316.825	317.458	317.944	318.336	318.712
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	81,7	81,6	81,5	81,4	81,4	81,3

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

ten sich die mit einer Haushaltskaufkraft von 2.687 Euro im Monat wirtschaftlich eher schwächer gestellten Mieter auf einer Wohnfläche von durchschnittlich 60,4 Quadratmetern ein. 77,7 Quadratmeter stehen dagegen den wohlhabenden Haushalten in Kettwig und Auf der Höhe (PLZ 45219, 3.961 Euro Haushaltskaufkraft im Monat) zur Verfügung. Auch die Einwohner mit der höchsten Haushaltskaufkraft Essens im Postleitzahlgebiet 45133 (Bredene, Schuir, 4.547 Euro im Monat) wohnen mit durchschnittlich 75,5 Quadratmetern Wohnfläche in großen Wohnungen. Insgesamt drückt sich die industrielle Prägung der Revierstadt neben städtebaulichen Merkmalen auch in der relativ geringen Wohnungsgröße aus. Über durchschnittlich 66,4 Quadratmeter Wohnfläche verfügt eine Essener Wohnung und liegt damit im Vergleich der 54 untersuchten nordrhein-westfälischen Teilmärkte auf dem 50. Platz. Zur landesweiten Spitze zählt Essen dagegen in Bezug auf das Angebot. Mit knapp 24.000 zur Vermietung angebotenen Wohnungen stellte die Stadt 2010 den drittgrößten Angebotsmarkt dar. Nur in Köln (rund 31.000 Wohnungen) und Düsseldorf (rund 25.700 Wohnungen) lag die Zahl der Mietangebote im selben Zeitraum noch höher. Die Mehrheit der Wohnungsinserate bezog sich auf innerstädtische und nördliche Lagen. Knapp 2.700 Mietwohnungen standen 2010 im Postleitzahlgebiet 45128 (Innenstadt) zur Neuvermietung an. In kaum einem anderen Postleitzahlbezirk in Nordrhein-Westfalen konnten Woh-

nungssuchende aus einem Pool von mehr als 2.000 Wohnungen wählen. In sieben von insgesamt 32 Essener Postleitzahlbezirken trafen wohnungssuchende Haushalte auf mehr als 1.000 inserierte Wohnungen. Neben der Innenstadt gab es vor allem in den nördlichen Bezirken wie Stoppenberg (PLZ 45141, 1.292 Angebote) oder Katernberg, Altenessen (PLZ 45327, 1.252 Angebote) eine hohe Anzahl an Angeboten. Zwar müssen die Haushalte zahlreicher Essener Postleitzahlbezirke im Monat mit weniger als 3.000 Euro auskommen. Die wirtschaftliche Belastung, die allen Haushalten rein rechnerisch durch das Wohnen monatlich entsteht, fällt vor allem im Vergleich zu anderen Großstädten in Nordrhein-Westfalen dennoch moderat aus. 3.103 Euro stehen dem durchschnittlichen Essener Haushalt monatlich zur Verfügung, von denen er 370 Euro (11,9 Prozent) für die Kalt- und 569 Euro (18,3 Prozent) für die Warmmiete zurücklegt. In Dortmund, Duisburg, Gelsenkirchen und Wuppertal bleibt den Mieterhaushalten abzüglich der Wohnkosten ein ähnlich hoher Anteil des Monatsbudgets übrig. In Aachen, Bielefeld, Bochum, Köln, Bonn, Düsseldorf und Münster nehmen die Wohnausgaben einen höheren Anteil ein als in Essen.

Investmentmarkt beendet Höhenflug

Der Höhenflug, zu dem die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Essen 2009 ange- setzt hatten, endete 2010 in einem Rück-

gang um minus 5,5 Prozent. Im oberen Marktsegment wurde eine Eigentumswohnung nun für durchschnittlich 2.350 Euro pro Quadratmeter angeboten und war somit 2,5 Prozent günstiger als im Jahr zuvor (2.411 Euro). Damit wurde der Preisanstieg, der zwischen 2008 und 2009 bei 13,2 Prozent gelegen hatte, auf dem Essener Wohnungsmarkt ausreichend korrigiert.

Auffällig ist, dass sich der schon 2009 sichtbare Negativtrend bei einfachen oder schlecht gelegenen Wohnungen auch 2010 fortsetzte. Dem Preisabfall aus dem Jahr 2009 von minus 11,9 Prozent folgte im vergangenen Jahr ein Minus von 4,3 Prozent. Eine Eigentumswohnung des unteren Marktsegments, die 2009 noch für 500 Euro pro Quadratmeter angeboten wurde, ist nunmehr für 478 Euro im Angebot. Stabil präsentierte sich hingegen der Markt für Mehrfamilienhäuser. Über alle Lagen- und Ausstattungsmerkmale mussten die Käufer einen Preisanstieg von 1,5 Prozent auf 737 Euro pro Quadratmeter hinnehmen. Die Anschaffungskosten für Immobilien des unteren Marktsegments stiegen um 2,3 Prozent auf 383 Euro pro Quadratmeter. Überraschenderweise lagen die Preise für Luxusobjekte in diesem Teilmarkt deutlich über dem Niveau des Vorjahres. 22,8 Prozent mehr als 2009 waren mit 1.964 Euro für einen Quadratmeter eines Mehrfamilienhauses des oberen Marktsegments zu zahlen. Nur in Münster lag die Teuerungsrate im gleichen Zeitraum mit einem Plus von 27,1 Prozent noch darüber.

Essen

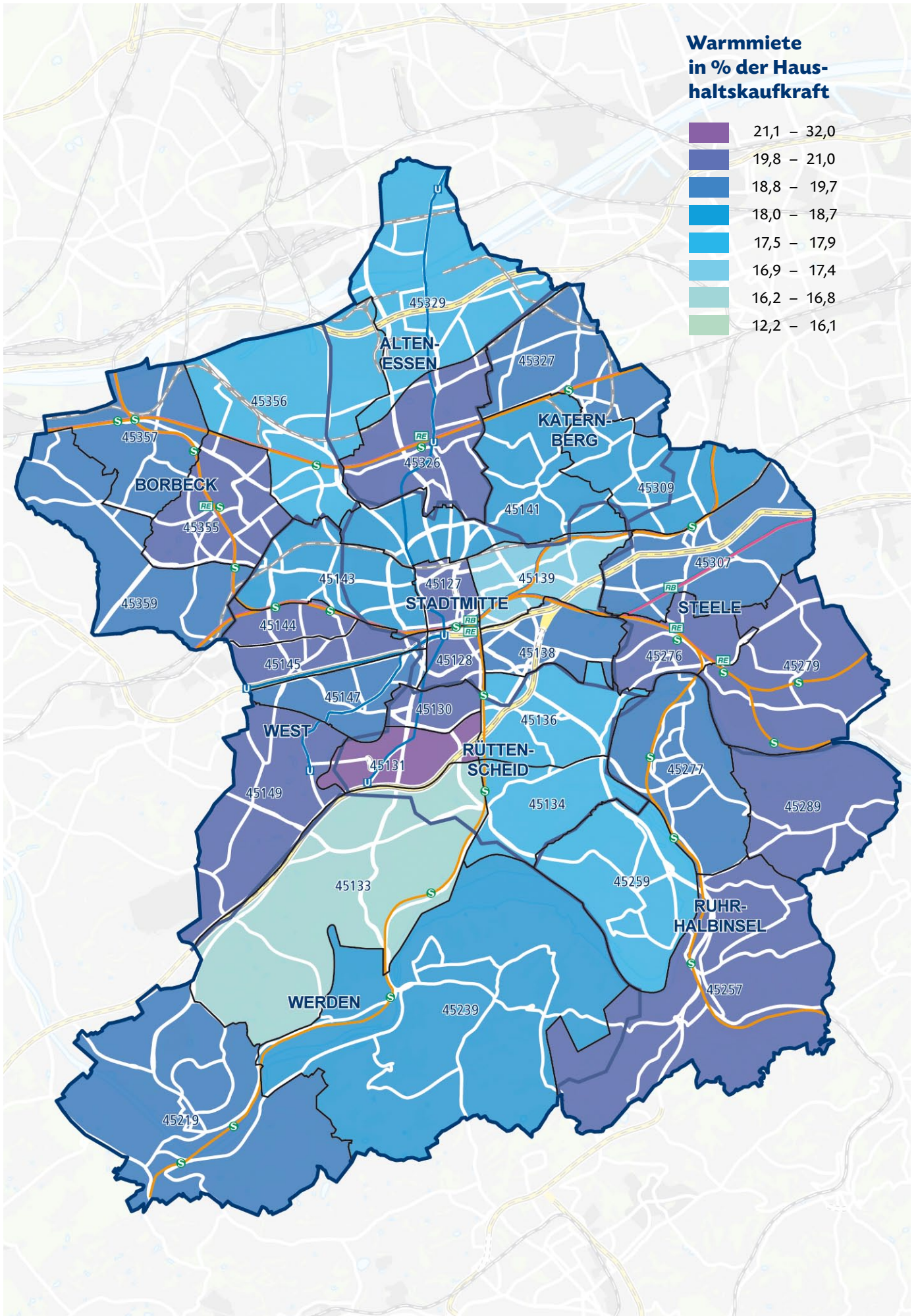
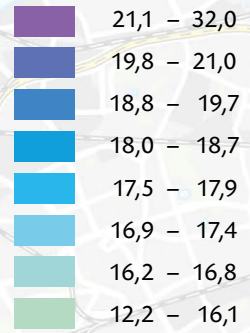
Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment in €/m ² /Monat	Kaltmiete Median in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment in €/m ² /Monat	Leerstand 2009 in % ¹⁾	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
45127	1.507	4,29	5,53	7,92	9,3	64	356	549	2.768	12,9	19,9
45128	2.693	4,17	5,58	8,89	4,0	67	374	575	2.896	12,9	19,9
45130	543	5,00	6,60	9,35	3,4	67	441	641	3.052	14,4	21,0
45131	367	5,02	6,67	10,27	3,0	70	470	681	3.128	15,0	21,8
45133	418	5,00	7,12	10,93	2,5	76	538	764	4.547	11,8	16,8
45134	339	5,00	6,82	10,45	[2,6]	72	492	709	4.005	12,3	17,7
45136	502	4,57	6,07	8,52	1,9	69	419	627	3.548	11,8	17,7
45138	851	4,41	5,51	7,83	4,3	66	363	560	2.983	12,2	18,8
45139	863	3,99	5,04	7,00	[5,9]	62	314	500	2.875	10,9	17,4
45141	1.292	3,80	5,00	6,29	3,4	64	321	513	2.824	11,4	18,2
45143	1.164	4,22	5,24	6,81	6,9	60	317	498	2.687	11,8	18,5
45144	793	4,55	5,45	6,85	[7,0]	64	348	539	2.663	13,1	20,3
45145	841	4,51	5,50	7,50	3,7	64	351	542	2.684	13,1	20,2
45147	1.061	4,82	5,80	8,18	3,3	63	365	554	2.825	12,9	19,6
45149	205	4,79	6,35	9,32	[1,9]	74	472	695	3.489	13,5	19,9
45219	385	4,88	6,92	11,36	[1,5]	78	538	771	3.961	13,6	19,5
45239	503	5,24	7,29	10,00	2,8	75	550	776	4.165	13,2	18,6
45257	387	4,66	6,18	8,57	[2,5]	73	451	670	3.359	13,4	20,0
45259	327	5,28	7,29	9,67	[4,5]	68	499	705	4.008	12,5	17,6
45276	477	4,42	5,65	7,87	2,3	70	393	602	2.868	13,7	21,0
45277	391	4,61	5,76	7,80	[2,7]	67	385	586	3.039	12,7	19,3
45279	612	4,14	5,31	7,66	6,0	72	385	602	2.866	13,4	21,0
45289	225	5,26	6,77	9,00	[3,0]	78	530	765	3.719	14,2	20,6
45307	849	4,13	5,25	6,67	12,0	67	350	550	2.853	12,3	19,3
45309	573	4,30	5,50	6,44	[5,5]	64	354	547	2.993	11,8	18,3
45326	764	4,24	5,22	7,01	4,0	66	344	541	2.733	12,6	19,8
45327	1.252	4,35	5,61	6,48	[4,8]	64	361	553	2.860	12,6	19,4
45329	736	4,26	5,13	6,51	4,4	64	328	520	2.914	11,3	17,8
45355	1.002	4,29	5,54	7,07	3,2	67	369	569	2.793	13,2	20,4
45356	375	4,04	5,08	6,90	[3,6]	64	324	515	2.917	11,1	17,6
45357	743	4,19	5,44	7,06	3,2	65	353	548	2.898	12,2	18,9
45359	765	4,53	5,81	7,84	2,5	66	383	581	3.056	12,5	19,0
Ø	23.805 ³⁾	4,30	5,58	8,33	4,2	66	370	569	3.103	11,9	18,3
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

45127 Innenstadt, **45128** Innenstadt, **45130** Südviertel, Holsterhausen, **45131** Margarethenhöhe, **45133** Bredeneu, Schuir, **45134** Rellinghausen, Stadtwald, **45136** Südostviertel, Bergerhausen, Rüttscheid, **45138** Südost, Huttrop, **45139** Ostviertel, Frillendorf, **45141** Stoppenberg, **45143** Altendorf, Westviertel, **45144** Frohnhausen, **45145** Frohnhausen, **45147** Fulerum, **45149** Haarzopf, **45219** Kettwig, Auf der Höhe, **45239** Fischlaken, Werden, Heidhausen, **45257** Byfang, Kupferdreh, Dilldorfer Höhe, **45259** Helsingen, **45276** Steele, **45277** Überry, **45279** E-Freienbruch, Bergmannsfeld, Hörsterfeld, **45289** Burgaltendorf, **45307** Kray, Leithe, **45309** Schonbeck, **45326** Altenessen, **45327** Katernberg, Altenessen-Nord, **45329** Karnap, Altenessen-Nord, **45355** Gerschede, Bochofeld, **45356** Bergeborbeck, Vogelheim, Altenessen-Süd, **45357** Dellwig, **45359** Frintrop, Bedingrade, Schönebeck

**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.