

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).

Bevölkerungsrückgang hält Schwebbahnstadt weiter in Atem

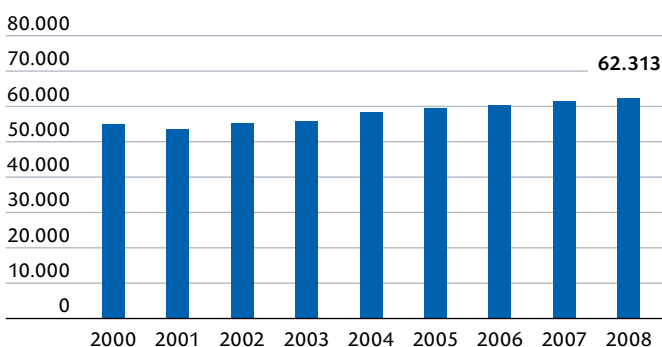
Nicht nur die Schwebbahn und das Tanztheater von Pina Bausch machten Wuppertal weltberühmt, sondern auch die zahlreichen Erfindungen, die von dort aus die Welt eroberten. In Wuppertal wurde das Schmerzmittel Aspirin erfunden, aber auch der Reißverschluss. Der weltbekannte Tampon wurde in der bergischen Metropole für den europäischen Markt eta-

biert. Viele alteingesessene Werkzeug-, Textil-, Chemie- und Maschinenbauunternehmen sind bis heute in Wuppertal ansässig. Trotzdem konnte der Ruhm vergangener Tage die Folgen der Globalisierung nicht verhindern. Die Stadt an der Wupper gehört zu den angeschlagenen Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen. Die Zahl der Bewohner und der Haushalte nimmt auch künftig weiter ab.

Makroökonomische Kennzahlen	Wuppertal	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	351.050	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	2.078	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-4,2	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-5,4	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	183.369	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	-3,1	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	-4,7	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	99,1	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	19.515	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	129.240	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-14,7	-2,4	-1,6	2000-2009

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

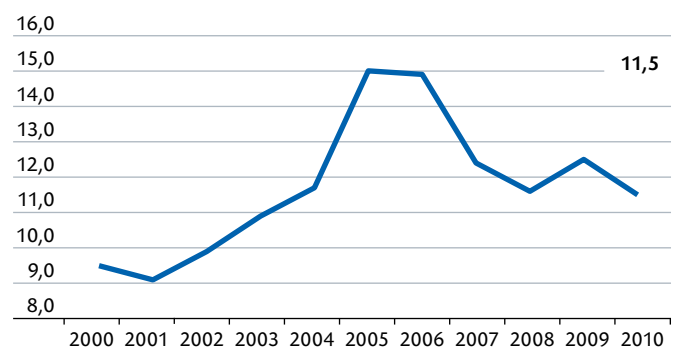
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

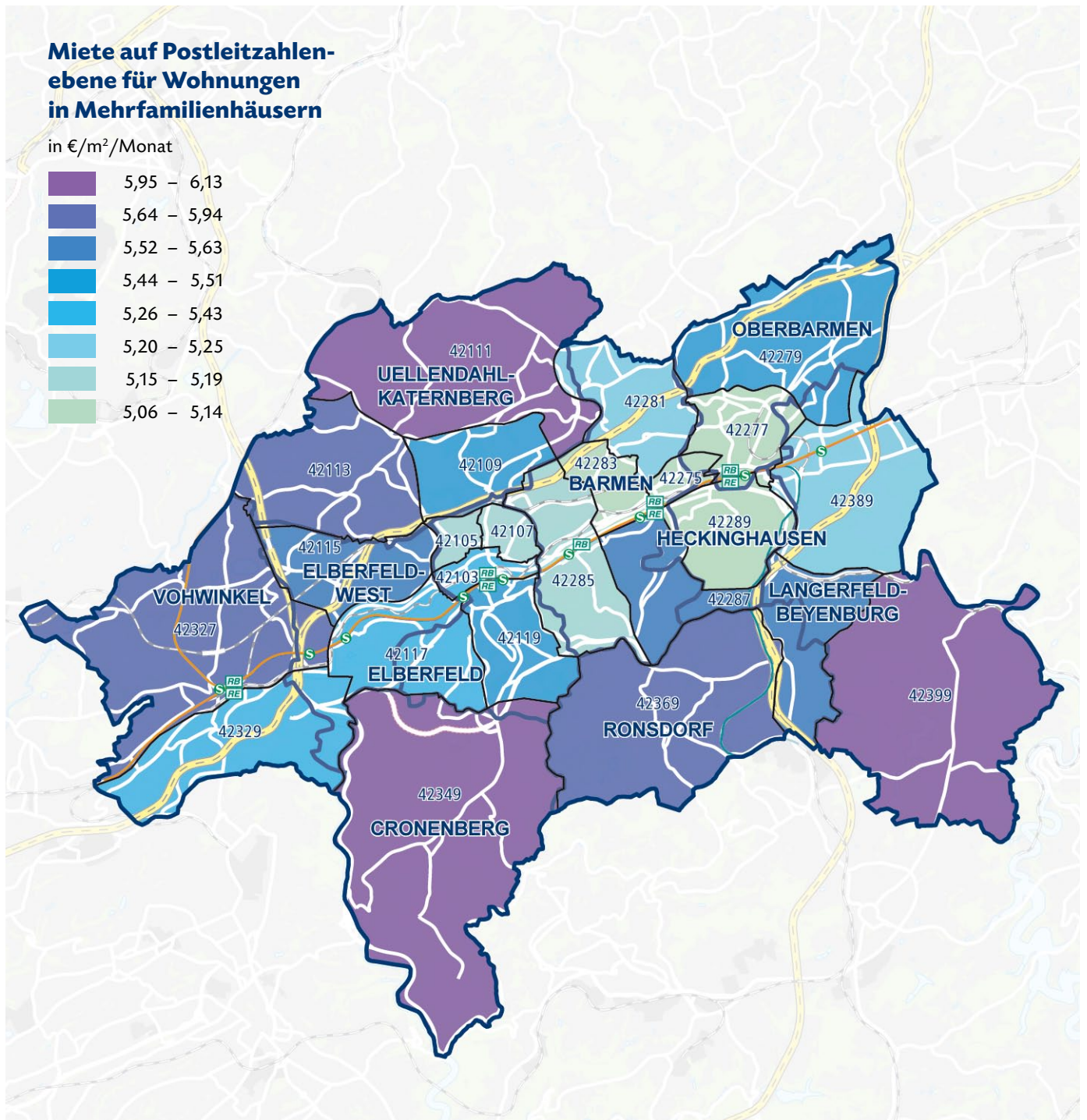
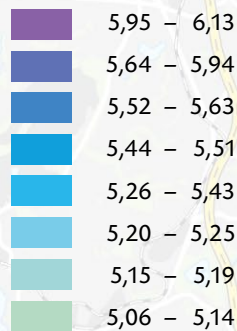
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

Miete auf Postleitzahlen- ebene für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

in €/m²/Monat



Wirtschaftsstruktur

Wuppertal ist mit 351.050 Einwohnern die größte Stadt des Bergischen Landes und versteht sich als Wirtschafts-, Bildungs-, Industrie- und Kulturzentrum dieser Region. Die „Großstadt im Grünen“ liegt südlich des Ruhrgebiets und ist als siebzehntgrößte Stadt Deutschlands eines der Oberzentren des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Die Industrie in Wuppertal basiert zu großen Teilen auf der seit dem 16. Jahrhundert sich entwickelnden Textil- und Metallindustrie. Für die umfangreiche Kabelproduktion wurden anfangs Isolierungen aus Textil verwendet, daraus folgte die Elek-

troindustrie. Chemie, Farben, Kunststoffe und Pharmazeutik entwickelten sich wegen des Färbens und Bleichens von Garnen und Stoffen, Autozulieferer aufgrund der textilen Bestandteile. Der Maschinenbau in Wuppertal konzentrierte sich zunächst auf Textilmaschinen (Barmag, Hacoba). Die Werkzeugfertigung besitzt ihre Wurzeln in den alten Hammerwerken und Schleifkotten in den bergischen Tälern. So ist Remscheid gemeinsam mit Wuppertal-Cronenberg für Werkzeuge und Sägen bekannt, Velbert für Schlösser, Solingen für Schneidwaren. Wichtige Arbeitgeber in der Erfin-

derstadt sind heute die Bayer AG, Johnson & Johnson, die Schaeffler Gruppe sowie die Vorwerk & Co. KG. Mit Sitz der Barmer GEK und der Barmenia ist Wuppertal auch bedeutender Versicherungsstandort. Wuppertal wurde 1929 durch die Vereinigung der kreisfreien Städte Elberfeld und Barmen sowie der Städte Ronsdorf, Cronenberg und Vohwinkel unter dem Namen Barmen-Elberfeld als kreisfreie Stadt gegründet und 1930 in Wuppertal umbenannt. Die Nähe zu den Metropolen Düsseldorf und Köln sowie zum Ruhrgebiet wirkt sich auf das lokale Wirtschaftsleben positiv aus.

Für jeden etwas: Wohnungsmarkt mit ausdifferenzierter Preislandschaft

Urbanes Leben in der Talachse, kleinstädtische und dörfliche Idylle in den Randbereichen und auf den Höhen – der Wuppertaler Wohnungsmarkt bewegt sich zwischen diesen Polen. Ein drittes Standbein in Form von Wohn- und Arbeitsräumen für Künstler und kreative Nutzergruppen will die Stadt in den nächsten Jahrzehnten entwickeln. Dazu sollen viele der ungenutzten Industriebrachen recycelt und neu bebaut werden. Vor allem junge und gebildete Immobiliensuchende möchte die schrumpfende und alternde Stadt dadurch für sich gewinnen. Die Strategie geht sicher in die richtige Richtung, doch die Zahlen aus dem Jahr 2010 lassen zunächst wenig Aussichten auf eine rasche Wende erkennen. Denn trotz großer Anstrengungen bei der Ansiedlung neuer Unternehmen und der Förderung von Fachkräften und Kindern – Wuppertal unterhält eine Junior-Universität – verlor die Stadt zwischen 2000 und 2009 4,2 Prozent ihrer Einwohner. Die Zahl der Haushalte schrumpfte im selben Zeitraum um 3,1 Prozent. Ein Ende dieses Negativtrends ist mittelfristig nicht in Sicht. Durch Sterbeüberschüsse und Wanderungsverluste wird die Einwohnerzahl Wuppertals bis zum Jahr 2025 um weitere 5,4 Prozent zurückgehen. Die Zahl der Haushalte wird nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes bis zum Jahr 2020 um 4,7 Prozent geringer sein als heute. „Less is more“ warb einst der minimalistische Künstler Mies van der Rohe für eine Kunst der einfachen Formen – der Wuppertaler Ober-

bürgermeister Peter Jung wird das Gute am Wenigen in puncto Bevölkerungsentwicklung gewiss verneinen. Dass seine Stadt im Vergleich zu Gelsenkirchen mit einem erwarteten Einwohnerrückgang von 6,8 Prozent oder zur Nachbarin Remscheid mit einem Rückgang von 6,6 Prozent noch ganz gut dasteht, ist ein schwacher Trost. Von insgesamt 54 untersuchten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen nimmt Wuppertal unter den Standorten mit den stärksten Schrumpfungstendenzen den zehnten Platz ein.

Auch die Beschäftigungssituation besserte sich 2010 trotz konjunktureller Erholungstendenzen auf Bundes- und Landesebene in Wuppertal nur geringfügig. 11,5 Prozent (2009: 12,5 Prozent) der erwerbsfähigen Einwohner waren 2010 immer noch ohne Arbeitsplatz. Im Ranking der nordrhein-westfälischen Städte mit den höchsten Arbeitslosenzahlen landet die bergische Metropole auf dem siebten Platz, knapp hinter Oberhausen mit 11,6 Prozent und gleichauf mit Hagen und Mönchengladbach. Entsprechend nimmt Wuppertal auch hinsichtlich des Wohlstandes keine Spitzenposition ein. Mit einer Kaufkraftkennziffer von 99,1 fällt die Großstadt weit hinter ihre Nachbarn Köln (110,7) und Düsseldorf (120,4) zurück. Pro Kopf stehen jedem Wuppertaler rein rechnerisch 19.515 Euro zur Verfügung. Damit spielt die Schwebelahnstadt in einer Liga mit den strukturschwachen Revierstädten Essen (19.829 Euro) und Bottrop (19.051 Euro).

Die Leerstandsquote fiel in den vergangenen Jahren relativ konstant aus. Laut Techem-empirica-Leerstandsindex lag der marktaktive Leerstand in Wuppertal im Jahr 2009 bei 3,9 Prozent. Unter den Top-12-Städten haben lediglich Essen (4,2 Prozent), Gelsenkirchen (4,8 Prozent) und Duisburg (5,5 Prozent) einen höheren Anteil unbewohnter Wohnungen. Auffällig ist der geringe Anteil derjenigen Wuppertaler, die in Ein- oder Zweifamilienhäusern leben. Insgesamt befinden sich nur 19,7 Prozent der 193.134 Bestandswohnungen in entsprechenden Objekten. Trotz tendenziell getrübtter Zukunftsaussichten setzt die Stadt offenbar auf eine qualitative Verjüngung des Gebäudebestandes. So erhöhte sich die Zahl der Baufertigstellungen zwischen 2008 und 2009 von 309 auf 384 Einheiten. Die Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen stieg gegenüber dem Vorjahr (422 Einheiten) nur geringfügig auf 434 Einheiten in 2009.

Steigende Baufertigstellungen trotz 3,9 Prozent Leerstand

Der kleinräumig recht heterogene Wohlstand traf 2010 auf ein ausgewogenes Mietpreisgefüge. Anders als in ähnlich strukturschwachen Ruhrgebietsstädten la-

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	3,0	2,9	4,0	4,0	3,9	3,9
Wohnungsbaugenehmigungen	718	415	616	463	422	434
Wohnungsbaufertigstellungen	450	379	580	654	309	384
Wohnungsbestand gesamt	190.932	191.292	191.857	192.482	192.782	193.134
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	80,5	80,5	80,4	80,3	80,3	80,3

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

gen die Angebotsmieten in den einzelnen Postleitzahlgebieten im Median lediglich in einer Spanne zwischen 5,06 und 6,13 Euro pro Quadratmeter. In keinem Postleitzahlgebiet erreichten die Quadratmetermieten im oberen Marktsegment die 10-Euro-Marke. Lediglich in Elberfeld-West (PLZ 42115) überschritten die Angebotsmieten im oberen Segment den Wert von 9 Euro pro Quadratmeter. Auch im unteren Marktsegment sanken die Angebotspreise nicht unter 4 Euro pro Quadratmeter. Hinzu kommt, dass die ARGE die bewilligungsfähigen Mieten senkte, was die Situation für wohnungssuchende Transfereinkommenbezieher erschwert und gleichzeitig den Preisdruck für die Wohnungsangebote der Vermieter erhöht. Im Vergleich zu den weiteren elf Großstädten Nordrhein-Westfalens fällt die Wohnkostenbelastung in Wuppertal moderat aus. Die Warmmiete nimmt im Durchschnitt 18,1 Prozent der monatlichen Haushaltskaufkraft von durchschnittlich 3.225 Euro ein, für die Kaltmiete sind es 11,6 Prozent. Ein ähnliches Verhältnis zwischen Wirtschaftskraft und Wohnkosten weist der Duisburger Markt auf, in dem ebenfalls 18,1 Prozent des Monatsbudgets in die Warmmiete fließen.

Die geringste Wohnkostenbelastung tragen Haushalte im Postleitzahlgebiet 42113, einem Teil von Elberfeld. Sie legen nur 16,2 Prozent ihrer Haushaltskaufkraft für die Warmmiete und 10,7 Prozent für die Kaltmiete zurück. Der auffallend niedrige Anteil ergibt sich aus dem relativen Wohlstand in diesem Teilmarkt, der auf ein durchschnittliches Mietniveau trifft. 4.230 Euro haben die Elberfelder Haushalte in diesem Teilmarkt monatlich zur Verfügung. Die Haushaltskaufkraft ist damit die höchste im Stadtgebiet. Nur die Postleitzahlgebiete 42111 (Uellendahl-Katernberg) sowie Beyenburg (PLZ 42399) reichen mit einem Haushaltsbudget von 4.197 Euro bzw. 4.049 Euro an dieses Niveau heran. Alle übrigen Haushalte haben

im Monat Nettosummen zwischen 2.744 Euro (PLZ 42105, Elberfeld) und 3.958 Euro (PLZ 42349, Cronenberg) zur Verfügung. Auffällig ist, dass der Postleitzahlbezirk mit der geringsten Haushaltskaufkraft

Wuppertaler wohnen preiswert

Wuppertals 42105 die höchste Wohnkostenbelastung aufweist. Von durchschnittlich 2.744 Euro im Monat müssen die Haushalte dieses Gebietes 353 Euro (12,9 Prozent) für die Kaltmiete und 557 Euro oder umgerechnet 20,3 Prozent für die Warmmiete aufbringen.

Investmentmarkt: Eigentumswohnungen verlieren auf der ganzen Linie

Die Bereitschaft, hohe Preise zu zahlen, ist in der Schwebbahnstadt 2010 weiter gesunken. Über alle Lagen und Qualitätsstufen hinweg sanken die Kaufpreise für Eigentumswohnungen gegenüber 2009 um 4,9 Prozent. Im Schnitt war ein Quadratmeter Wohnraum für 974 Euro im Angebot. Wuppertal zählt in diesem Segment im Vergleich der Top-12-Städte zu den preiswerteren Märkten. Nur in Gelsenkirchen (818 Euro pro Quadratmeter) und Duisburg (945 Euro pro Quadratmeter) wurden Wohnungen im Median noch günstiger angeboten. Der aktuelle Preisrückgang bedeutet eine Fortsetzung des Vorjahrestrends. Bereits zwischen 2008 und 2009 hatten die Angebotspreise für Wuppertaler Eigentumswohnungen um 8,5 Prozent nachgegeben.

Anbieter von Wohnungen des oberen Marktsegments mussten 2010 größere Abstriche bei den realisierbaren Qua-

dratmeterpreisen machen als im unteren Marktsegment. Entsprechende Wohnungen wurden für 2.116 Euro pro Quadratmeter angeboten, dies entspricht einem Minus gegenüber dem Vorjahr von 6,6 Prozent. Für Eigentumswohnungen des unteren Marktsegments sanken die Angebotspreise im selben Zeitraum um 3,5 Prozent auf 354 Euro pro Quadratmeter. Lediglich in Gelsenkirchen (254 Euro je Quadratmeter) und Duisburg (342 Euro) lagen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen des unteren Segments unter dem Wuppertaler Niveau.

Die Entwicklung auf dem Markt für Wuppertaler Mehrfamilienhäuser war 2010 gegenüber 2009 stabil. Über alle Lage- und Preisklassen blieben die Angebotskaufpreise mit einem minimalen Plus von 0,2 Prozent konstant. Hingegen hatten drei von zwölf nordrhein-westfälischen Großstädten im gleichen Zeitraum rückläufige Kaufpreise im Teilsegment Mehrfamilienhaus zu verkräften: Duisburg (minus 5,7 Prozent), Dortmund (minus 1,3 Prozent) und Bochum (minus 0,4 Prozent). Im Luxussegment fielen die inserierten Preise um 5,3 Prozent auf 1.493 Euro pro Quadratmeter. Nach Düsseldorf (minus 8,7 Prozent) mussten Wuppertals Anbieter damit die zweitstärksten Rückgänge der Top-12-Städte hinnehmen. Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser im unteren Marktsegment stiegen leicht um 0,8 Prozent. 318 Euro waren im unteren Preissegment zu zahlen, 110 Euro mehr als in Gelsenkirchen, 60 Euro mehr als in Duisburg und noch 27 Euro mehr als in Dortmund. In den übrigen acht Großstädten lagen die Angebotspreise für gleichwertige Immobilien über dem Wuppertaler Niveau. Die Experten von CB Richard Ellis erwarten für die kommenden Monate in Wuppertal – wie auch in den benachbarten Städten Essen, Bochum und Dortmund – einen stabilen Preistrend für Transaktionen mit Mehrfamilienhäusern.

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
42103	398	4,22	5,43	7,38	6,5	69	374	581	2.907	12,9	20,0
42105	694	4,00	5,19	6,98	5,7	68	353	557	2.744	12,9	20,3
42107	613	4,27	5,19	7,35	4,3	67	348	550	2.766	12,6	19,9
42109	374	4,28	5,51	7,64	2,3	69	381	588	3.159	12,1	18,6
42111	164	4,89	6,13	8,71	[1,4]	81	496	738	4.197	11,8	17,6
42113	202	4,91	5,89	8,00	[1,3]	77	454	686	4.230	10,7	16,2
42115	556	4,33	5,62	9,03	5,1	72	407	625	3.497	11,6	17,9
42117	594	4,22	5,37	8,02	2,7	72	387	603	3.035	12,8	19,9
42119	748	4,51	5,48	7,41	2,2	67	370	572	3.033	12,2	18,9
42275	664	4,15	5,06	6,27	4,8	69	349	556	2.793	12,5	19,9
42277	1.126	4,23	5,09	6,59	4,7	70	356	566	2.860	12,5	19,8
42279	308	4,25	5,50	7,63	4,1	73	403	623	3.420	11,8	18,2
42281	588	4,34	5,20	7,32	[2,8]	68	352	556	3.076	11,5	18,1
42283	730	4,28	5,14	6,56	3,9	68	351	556	2.821	12,4	19,7
42285	490	4,24	5,18	6,80	4,9	70	362	572	2.999	12,1	19,1
42287	336	4,50	5,63	8,00	2,9	71	398	610	3.449	11,5	17,7
42289	841	4,17	5,13	7,22	5,1	69	355	562	3.039	11,7	18,5
42327	443	4,50	5,66	7,04	2,6	65	367	562	3.304	11,1	17,0
42329	485	4,41	5,41	8,33	3,6	77	417	648	3.347	12,5	19,4
42349	451	4,68	6,11	7,97	4,1	75	461	687	3.958	11,6	17,3
42369	439	4,05	5,64	7,81	1,8	69	387	593	3.432	11,3	17,3
42389	468	4,46	5,21	7,04	5,8	70	366	576	3.144	11,6	18,3
42399	58	4,65	6,08	7,88	k.A.	82	498	744	4.049	12,3	18,4
Ø	11.770 ³⁾	4,27	5,32	7,53	3,9	70	373	584	3.225	11,6	18,1
Ø NRW	378.959 ³⁾	4,13	5,76	10,00	3,6	71	408	621	3.463	11,8	17,9

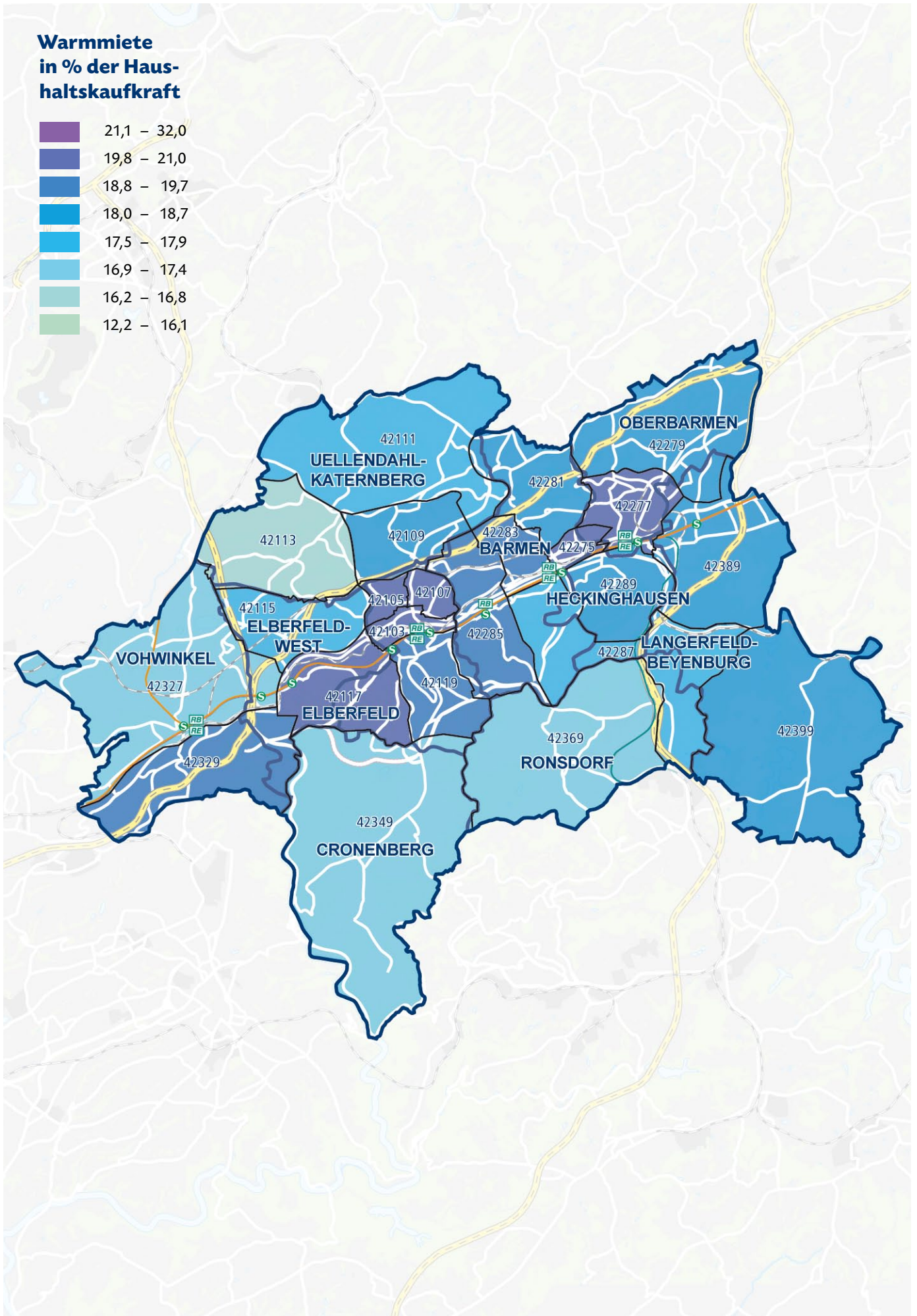
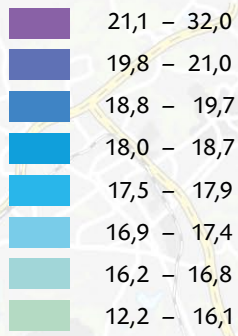
1) [Fallzahl bedingt aussagefähig] 2) enthält 3,00 € Betriebskosten/m² (DMB-Betriebskostenspiegel 2010) 3) Summe der Angebote

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

Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

42103 Elberfeld, **42105** Elberfeld, **42107** Elberfeld, **42109** Elberfeld, **42111** Uellendahl-Katernberg, **42113** Elberfeld, **42115** Elberfeld-West, **42117** Elberfeld, **42119** Elberfeld, **42275** Oberbarmen, **42277** Barmen, **42279** Barmen, **42281** Barmen, **42283** Barmen, **42285** Barmen, **42287** Barmen, **42289** Heckinghausen, **42327** Vohwinkel, **42329** Vohwinkel, **42349** Cronenberg, **42369** Ronsdorf, **42389** Langerfeld-Beyenburg, **42399** Beyenburg

**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.