

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

Handwritten signature of Thomas Hegel in blue ink.

Thomas Hegel
Sprecher der Geschäfts-
führung, CEO

Handwritten signature of Eckhard Schultz in blue ink.

Eckhard Schultz
Geschäftsführer,
CFO

Handwritten signature of Holger Hentschel in blue ink.

Holger Hentschel
Mitglied der Geschäfts-
leitung, HOO

Günstige Mietpreise – auch dank kleinerer Wohnungen

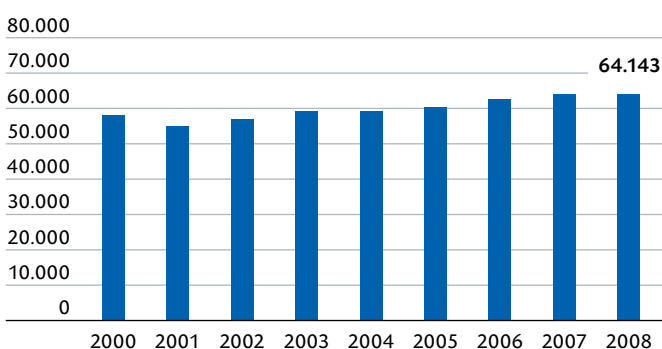
Die frühere Kohle- und Stahlstadt Bochum kämpft gegen Einwohnerverluste an. Allein zwischen 2000 und 2009 ging die Zahl der Bochumer um 3,8 Prozent auf 376.319 Einwohner zurück. In den kommenden zwei Jahrzehnten setzt sich der Negativtrend den Prognosen zufolge fort. Im Jahr 2025 wird die Opel-Stadt 6,7 Prozent weniger Einwohner haben als heute. Die

Zahl der Haushalte soll bis zum Jahr 2020 um 3,5 Prozent zurückgehen. Vor allem die Förderung der Bereiche Wissenschaft und Forschung soll helfen, die prognostizierten Entwicklungen abzuschwächen. Verlierer auf dem Bochumer Wohnungsmarkt waren 2010 vor allem wirtschaftlich schwächere Haushalte. Die Mieten im unteren Segment zogen weiter an.

| Makroökonomische Kennzahlen | Bochum | NRW | Deutschland | Jahr |
|---|---------|------------|-------------|-----------|
| Einwohner | 376.319 | 17.872.764 | 81.802.256 | 2009 |
| Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²) | 2.599 | 526 | 230 | 2009 |
| Bevölkerungsentwicklung in % | -3,8 | -0,8 | -0,6 | 2000-2009 |
| Bevölkerungsprognose in % | -6,7 | -2,4 | -3,6 | 2009-2025 |
| Haushalte | 191.996 | 8.550.214 | 39.628.120 | 2009 |
| Haushaltsentwicklung in % | -2,2 | 2,8 | 3,7 | 2000-2009 |
| Haushaltsprognose in % | -3,5 | 1,5 | 1,1 | 2009-2020 |
| Kaufkraftkennziffer | 98,0 | 101,2 | 100,0 | 2011 |
| Kaufkraft pro Kopf in € | 19.285 | 19.921 | 19.684 | 2011 |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP) | 135.506 | 5.766.861 | 27.380.096 | 2009 |
| Entwicklung SVP-Beschäftigte in % | -10,8 | -2,4 | -1,6 | 2000-2009 |

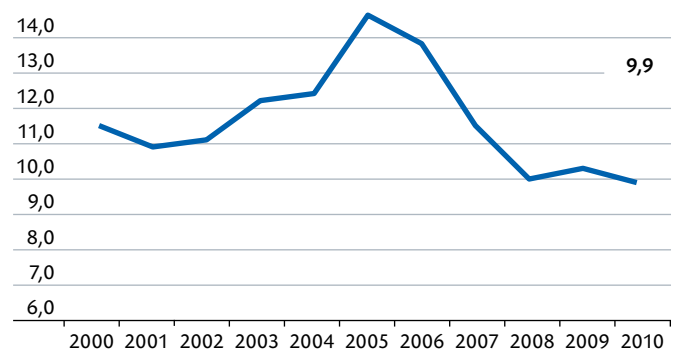
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Statistisches Bundesamt, GfK GeoMarketing, Bearbeitung CBRE

Bruttoinlandsprodukt
pro Erwerbstätigen in €



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

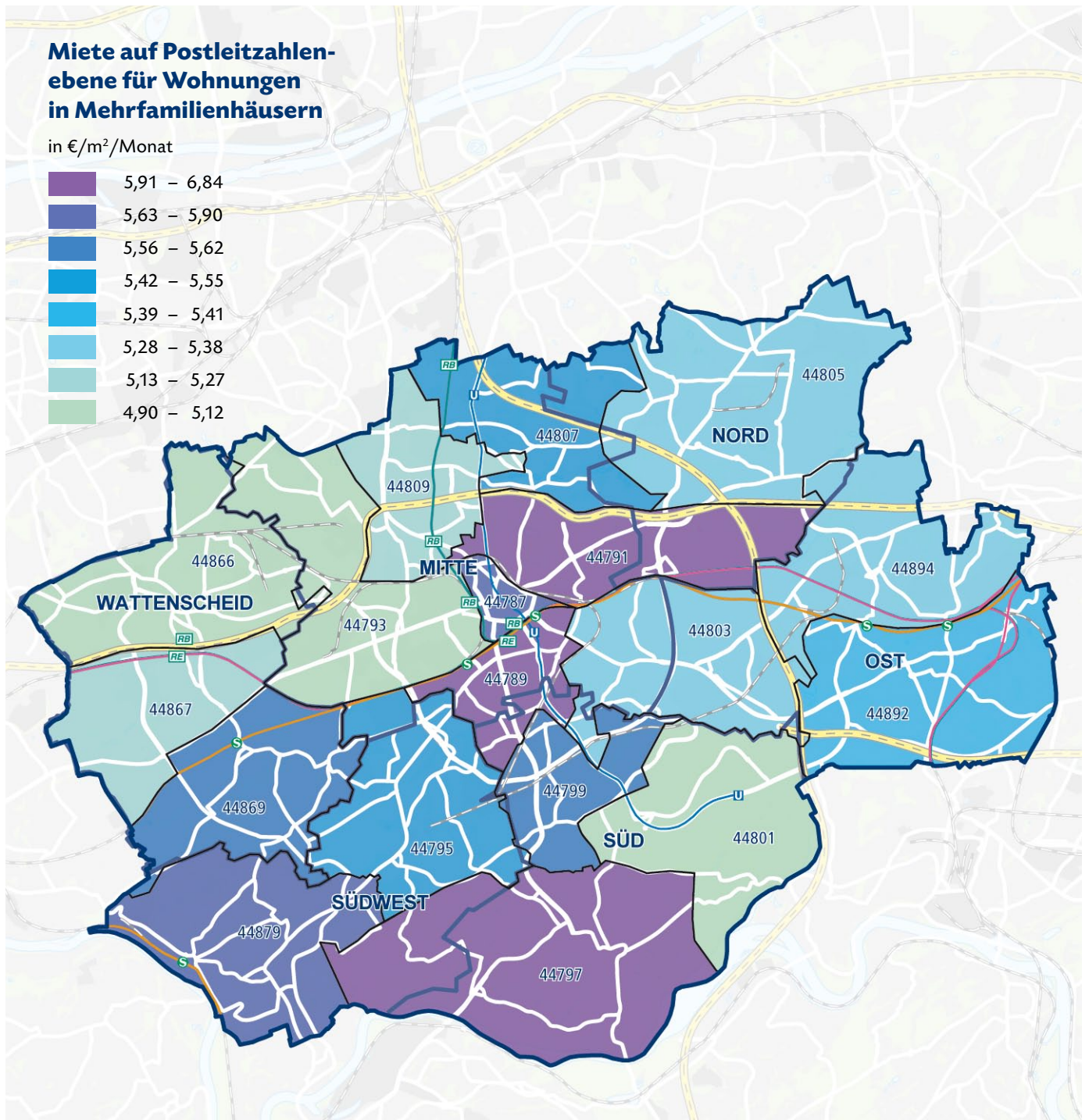
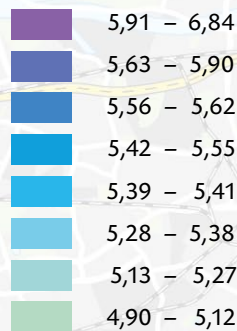
Arbeitslosenquote
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

Miete auf Postleitzahlen- ebene für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

in €/m²/Monat



Wirtschaftsstruktur

Ähnlich wie Essen, Dortmund und Duisburg setzt die ehemalige Kohle- und Stahlstadt Bochum alles daran, den Sprung vom Produktions- ins Dienstleistungs- und Wissenszeitalter zu meistern. Ein Meilenstein dafür ist das Technologie-Quartier. In unmittelbarer Nachbarschaft zur Ruhr-Universität Bochum wurde Mitte der 90er Jahre eine zwölf Hektar große Fläche zur Aktivierung und Bündelung vorhandener Forschungs- und Entwicklungspotenziale entwickelt. Jetzt erhält das Quartier einen ungewöhnlichen Neubau, das TQ13. Dabei handelt es sich um zwei organisch ge-

formte Baukörper, die nach ostasiatischer Feng-Shui-Lehre errichtet werden. Adressaten für die 8.000 Quadratmeter Nutzfläche sind vor allem Mieter aus der IT-Branche, die von der Nähe zur Hochschule profitieren sollen. In den Technologiecluster fügt sich auch der kanadische BlackBerry-Erfinder Research in Motion (RIM) ein, der an seinem Produktionsstandort in Bochum 210 Mitarbeiter beschäftigt. Als Universitätsstadt mit über 30.000 Studierenden hat die Revierstadt zudem eine überregionale Bedeutung. Die Ruhr-Universität zählt zu den zehn größten deut-

lichen Hochschulen. Obgleich ein Fokus auf Forschung und Entwicklung liegt, ist Bochum mit seinen 15.000 aktiven Unternehmen nach wie vor eine Industriestadt mit den Schwerpunkten Stahl- und Fahrzeugindustrie. Namhafte Unternehmen wie die Adam Opel AG und die Deutsche BP AG sind heute in Bochum ansässig. Auch als Theaterstadt spielt Bochum unter den Ruhrgebietsstädten eine wichtige Rolle. Rund 40 Bühnen und Schauspielensembles mit all ihren Facetten sind wesentlicher Bestandteil des kulturellen Lebens und auch von überregionaler Bedeutung.

Wohnungsmarkt: Vertrauen der Käufer in den Bochumer Markt ist gesunken

Einst gab es in Bochum 81 Kleinzechen und Großschachtanlagen. Die erste Zechenschließung betraf die Kleinzeche Lieselotte, die ihre Förderung bereits 1958 einstellte. Das letzte Bochumer Bergwerk – die Zeche Hannover-Hannibal – schloss 1973. Doch nicht nur die verbliebenen Fördertürme zeugen von Bochums großer Zeit als Zentrum der Steinkohleförderung, sondern auch die zahlreichen Bergwerkssiedlungen prägen das Stadtbild und den Wohnungsmarkt. Bis heute hinterlassen sie in der Bestandsstatistik zusammen mit anderen typischen Werksiedlungen deutliche Spuren. Mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von nur 66,9 Quadratmetern zählt Bochum zu den Märkten mit den kleinsten Wohnungen im ganzen Bundesland. Von den insgesamt 54 analysierten Standorten in Nordrhein-Westfalen rangiert Bochum in der Kategorie Wohnungsgröße auf dem 48. Platz. Im Postleitzahlgebiet 44793 (Günnigfeld, Hordel) westlich der Innenstadt verfügen die Gebäude im Schnitt über gerade einmal 55,2 Quadratmeter große Wohnungen. In keinem anderen Bochumer Stadtteil – und auch nirgendwo anders in ganz Nordrhein-Westfalen – leben die Menschen statistisch gesehen auf ähnlich engem Raum. Auffällig ist, dass in diesem Teilmarkt auch sehr geringe Kaltmieten gezahlt werden. Die Wohnkostenbelastung ohne Heizanteil beläuft sich dort auf gerade einmal 282 Euro monatlich. Im

landesweiten Vergleich zahlen nur die Bewohner in der Hochsauerlandgemeinde Bestwig (PLZ 59909, 259 Euro), in der Stadt Werdohl im Märkischen Kreis (PLZ 58791, 273 Euro) und in den Gelsenkirchener Stadtteilen Hassel und Scholven (PLZ 45896, 279 Euro) noch weniger.

Insgesamt zählt die VfL-Stadt mit ihren 376.319 Einwohnern zu den preiswerteren Mietmärkten Nordrhein-Westfalens. Dies hat zum einen mit der verhältnismäßig geringen Wirtschaftskraft zu tun. Jedem Bochumer stehen im Schnitt 19.285 Euro im

Mäßige Kaufkraft lässt Mieten nicht in den Himmel steigen

Jahr zur Verfügung. Im Vergleich zu den übrigen 53 Wohnungsmärkten rangiert die frühere Stahlstadt mit einer Arbeitslosenquote von 9,9 Prozent im unteren Drittel. Die Kaufkraft ist im regionalen Vergleich leicht unterdurchschnittlich. Trotz starker Bemühungen, neue Branchencluster zu etablieren und die lokale Wirtschaft zu stärken, sank die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Bochum zwischen 2000 und 2009 um 10,8 Prozent.

Die Einwohnerzahl schrumpfte im selben Zeitraum um 3,8 Prozent. Laut Prognosen des Statistischen Landesamtes setzt sich der Negativtrend bei den Bewohnerzahlen weiter fort. Im Jahr 2025 wird die Opel-Stadt demzufolge 6,7 Prozent weniger Einwohner haben als heute. Die Zahl der Haushalte soll bis zum Jahr 2020 um 3,5 Prozent zurückgehen. Die Bautätigkeit hielt zuletzt mit den Einwohnerentwicklungen Schritt. Dem leichten Plus bei den Wohnungsbaugenehmigungen von 494 Einheiten in 2008 auf 544 Einheiten in 2009 stand ein leichter Rückgang bei den Fertigstellungen von 424 Einheiten in 2008 auf 400 Wohnungen in 2009 gegenüber. Die Leerstandsquote ist seit 2004 relativ stabil und lag 2009 bei 3 Prozent. Die größten Überhänge konzentrieren sich dabei auf den Westen und Nordwesten der Stadt. Im Postleitzahlbezirk 44867 (Wattenscheid, Westenfeld) waren 2010 etwa 6,1 Prozent aller Wohnungen ohne Mieter, in Günnigfeld, Hordel (44793) standen 5 Prozent aller Mietwohnungen leer. Kaum Überhänge meldete der Techem-empirica-Leerstandsindex dagegen aus den Bochumer Teilmärkten Weitmar (PLZ 44795, 0,9 Prozent), südlich der Innenstadt und aus Altenbochum, Laer (PLZ 44803, 0,6 Prozent), östlich der Innenstadt. Zwar sind diese Werte aufgrund der teilweise geringen Fallzahlen nur bedingt aussagefähig. Dennoch geben sie für einzelne Lagen in Bochum zumindest eine Tendenz an.

| Kennzahlen Wohnbestand | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Leerstandsquote in % | 3,0 | 3,4 | 3,4 | 2,9 | 3,0 | 3,0 |
| Wohnungsbaugenehmigungen | 332 | 273 | 581 | 678 | 494 | 544 |
| Wohnungsbaufertigstellungen | 618 | 285 | 340 | 448 | 424 | 400 |
| Wohnungsbestand gesamt | 191.245 | 191.385 | 191.626 | 191.961 | 192.213 | 192.484 |
| davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in % | 78,6 | 78,6 | 78,5 | 78,4 | 78,4 | 78,3 |

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

Bochums Vermieter haben bei Preiskorrekturen nach oben kein leichtes Spiel. Bei immerhin 17.597 der insgesamt 192.484 Wohnungen handelt es sich um Sozialwohnungen. Die Preissteigerungen im oberen Marktsegment des Vorjahres relativierten sich im Jahr 2010. Für 7,70 Euro pro Monat und Quadratmeter waren Wohnungen des oberen Segments im Angebot. Die inserierten Preise lagen damit 7,6 Prozent unter dem Niveau des Jahres 2009. Demgegenüber mussten wohnungssuchende Haushalte im unteren Marktsegment höhere Angebotspreise als im Vorjahr in Kauf nehmen. Bei Quadratmetermieten von 4,25 Euro lag die Teuerungsrate bei plus 4,7 Prozent. Die kleinräumige Entwicklung in den einzelnen Bochumer Postleitzahlgebieten zeigt, dass in der Revierstadt ein recht heterogenes Wohlstandsgefüge auf eine relativ einseitige Preislandschaft trifft, die nach oben klare Grenzen kennt. Spitzenmieten von mehr als 10 Euro kalt verlangten die Vermieter nur in zwei Teilmärkten: In der Innenstadt (PLZ 44787) erreichten die Angebote im oberen Marktsegment bis zu 11,11 Euro pro Monat und Quadratmeter kalt, im südlichen Stiepel (PLZ 44797) sind es bis zu 10,25 Euro pro Monat und Quadratmeter.

Jedoch fällt die Wohnkostenbelastung in Stiepel bei einer durchschnittlichen Haushaltskaufkraft von 4.556 Euro im Monat moderat aus. In diesem Postleitzahlgebiet, das die mit Abstand höchste monatliche Haushaltskaufkraft in Bochum aufweist, liegen die Wohnkosten für die im Schnitt 75,9 Quadratmeter großen Wohnungen bei durchschnittlich 520 Euro kalt bzw. 747 Euro warm. Die Kaltmiete nimmt somit 11,4 Prozent, die Warmmiete 16,4 Prozent des Monatsbudgets ein. Hingegen steht den Spitzenmieten in der Innenstadt (PLZ 44787) die geringste Haushaltskaufkraft (2.560 Euro im Monat) aller Postleitzahlgebiete der Stadt gegenüber. 388 Euro geben die Mieter dort im Monat für die Kalt- und 591 Euro für die Warmmiete aus. Prozen-

tual gesehen müssen sie demnach 15,2 Prozent ihres Budgets für die Kaltmiete bzw. 23,1 Prozent für die Warmmiete aufbringen. Im Vergleich zu allen übrigen Bochumer Postleitzahlgebieten fällt die Wohnkostenbelastung in der Innenstadt damit am höchsten aus. Verhältnismäßig groß ist die Belastung auch in den Stadtteilen Bochum-Werne (PLZ 44791) und Innenstadt-Süd (PLZ 44789). Die Haushalte im Teilmarkt Innenstadt-Süd sehen sich Mietpreisspannen von 4,51 Euro im unteren Marktsegment bis 8,11 Euro im oberen Marktsegment pro Monat und Quadratmeter gegenüber, verfügen aber im Monat „nur“ über ein Budget von durchschnittlich 2.810 Euro. Davon fließen 393 Euro (14 Prozent) in die Kalt- und 591 Euro in die Warmmiete (21 Prozent). Bei ihren Nachbarn in Bochum-Werne fällt das Verhältnis zwischen Wirtschaftskraft und Wohnkostenbelastung ähnlich aus. Dort bringen die Haushalte von durchschnittlich 3.013 Euro im Monat 425 Euro oder umgerechnet 14,1 Prozent für die Kaltmiete und 637 Euro oder 21,1 Prozent vom Haushaltsnetto für die Warmmiete auf.

Investmentmarkt: Immobilien im oberen Marktsegment gehen 2010 als Verlierer vom Platz

Nach Informationen des örtlichen Gutachterausschusses wurden in Bochum im abgelaufenen Jahr 2.367 Kaufverträge abgeschlossen, rund 3 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Insgesamt wechselten 513 Ein- und Zweifamilienhäuser für einen Wert von zusammen 122 Millionen Euro, 169 Mehrfamilienhäuser für 48 Millionen Euro sowie 860 Eigentumswohnungen für 87 Millionen Euro den Besitzer. Das umfangreiche Transaktionsgeschäft lässt zunächst vermuten, im vergangenen Jahr hätte es auf dem Bochumer Investmentmarkt „business as usual“ gegeben. Doch dies ist mitnichten der Fall, wie die diesjährige Auswertung von CB Richard Ellis zeigt. Vor

allem Eigentumswohnungen verloren 2010 deutlich an Wert. Zwar lag das Angebot mit 2.461 Wohnungen über dem des Vorjahres (2009: 2.108 Wohnungen), jedoch sanken die Angebotspreise über alle Lagen und Qualitätsklassen um 6 Prozent. Durchschnittlich 1.160 Euro pro Quadratmeter kostete ein inseriertes Objekt 2010, 1.234 Euro waren es noch im Jahr zuvor. Die Angebotspreise für Wohnungen des unteren Marktsegments gaben dabei um 6,6 Prozent auf 520 Euro pro Quadratmeter nach. Noch deutlicher fiel der Preisrückgang für Objekte des oberen Marktsegments aus. Dem Kaufpreisplus von 9,6 Prozent im Jahr 2009 steht 2010 ein Minus von 7,6 Prozent gegenüber. Hochwertig ausgestattete und hervorragend gelegene Wohnungen waren im Jahr 2010 für durchschnittlich 2.115 Euro pro Quadratmeter im Angebot. Nur in Dortmund (2.088 Euro), Duisburg (1.990 Euro) und Gelsenkirchen (1.896 Euro) wurden hochwertige Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr noch günstiger angeboten. Auch in Bochum war demnach der Preisanstieg des Vorjahres nicht von Dauer.

Die Entwicklung auf dem Bochumer Immobilienmarkt für Mehrfamilienhäuser verlief relativ stabil. Die Angebotspreise sanken hier über alle Lage- und Qualitätsklassen im Vergleich zum Vorjahr lediglich geringfügig um 0,4 Prozent. Immobilien des unteren Marktsegments waren 2010 für 342 Euro pro Quadratmeter im Angebot. Dies entspricht einem Rückgang von 1,3 Prozent gegenüber 2009. Die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser des oberen Marktsegments stiegen gegenüber 2009. Erwerber mussten mit 1.694 Euro pro Quadratmeter 4,3 Prozent höhere Preise bezahlen als im Jahr zuvor. Allerdings kann der Aufwärtstrend in diesem Teilmarkt als Relativierung der Vorjahresentwicklung gesehen werden, bei der die inserierten Preise für luxuriöse Mehrfamilienhäuser in Bochum um 9,7 Prozent zurückgegangen waren.

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 |
| 44787 | 344 | 4,51 | 5,73 | 11,11 | [4,1] | 68 | 388 | 591 | 2.560 | 15,2 | 23,1 |
| 44789 | 504 | 4,51 | 5,93 | 8,11 | 2,8 | 66 | 393 | 591 | 2.810 | 14,0 | 21,0 |
| 44791 | 329 | 4,49 | 6,00 | 8,57 | [3,4] | 71 | 425 | 637 | 3.013 | 14,1 | 21,1 |
| 44793 | 733 | 4,20 | 5,11 | 6,70 | [5,0] | 55 | 282 | 448 | 2.856 | 9,9 | 15,7 |
| 44795 | 773 | 4,54 | 5,55 | 7,61 | [0,9] | 63 | 349 | 537 | 3.094 | 11,3 | 17,4 |
| 44797 | 279 | 4,84 | 6,84 | 10,25 | [4,3] | 76 | 520 | 747 | 4.556 | 11,4 | 16,4 |
| 44799 | 236 | 4,16 | 5,56 | 8,27 | k.A. | 68 | 379 | 584 | 3.125 | 12,1 | 18,7 |
| 44801 | 357 | 3,71 | 4,90 | 8,33 | [1,0] | 77 | 377 | 607 | 3.030 | 12,4 | 20,0 |
| 44803 | 508 | 4,16 | 5,38 | 8,00 | 0,6 | 69 | 373 | 580 | 2.892 | 12,9 | 20,1 |
| 44805 | 461 | 4,29 | 5,38 | 7,50 | [2,1] | 67 | 362 | 564 | 3.116 | 11,6 | 18,1 |
| 44807 | 259 | 4,42 | 5,42 | 7,24 | [2,9] | 67 | 362 | 562 | 2.875 | 12,6 | 19,5 |
| 44809 | 480 | 4,17 | 5,19 | 6,97 | 2,6 | 65 | 337 | 532 | 2.724 | 12,4 | 19,5 |
| 44866 | 845 | 4,04 | 5,03 | 6,50 | 3,4 | 65 | 327 | 522 | 2.909 | 11,2 | 17,9 |
| 44867 | 241 | 4,38 | 5,24 | 7,05 | [6,1] | 70 | 368 | 578 | 2.903 | 12,7 | 19,9 |
| 44869 | 388 | 4,48 | 5,57 | 7,78 | [4,9] | 71 | 395 | 608 | 3.222 | 12,3 | 18,9 |
| 44879 | 519 | 4,00 | 5,63 | 7,50 | [2,0] | 70 | 397 | 608 | 3.246 | 12,2 | 18,7 |
| 44892 | 499 | 4,50 | 5,40 | 7,18 | [2,4] | 70 | 378 | 588 | 3.004 | 12,6 | 19,6 |
| 44894 | 506 | 4,29 | 5,35 | 7,22 | [3,0] | 66 | 353 | 552 | 2.891 | 12,2 | 19,1 |
| Ø | 8.261 ³⁾ | 4,25 | 5,42 | 7,70 | 3,0 | 67 | 362 | 563 | 3.035 | 11,9 | 18,6 |
| Ø NRW | 378.959 ³⁾ | 4,13 | 5,76 | 10,00 | 3,6 | 71 | 408 | 621 | 3.463 | 11,8 | 17,9 |

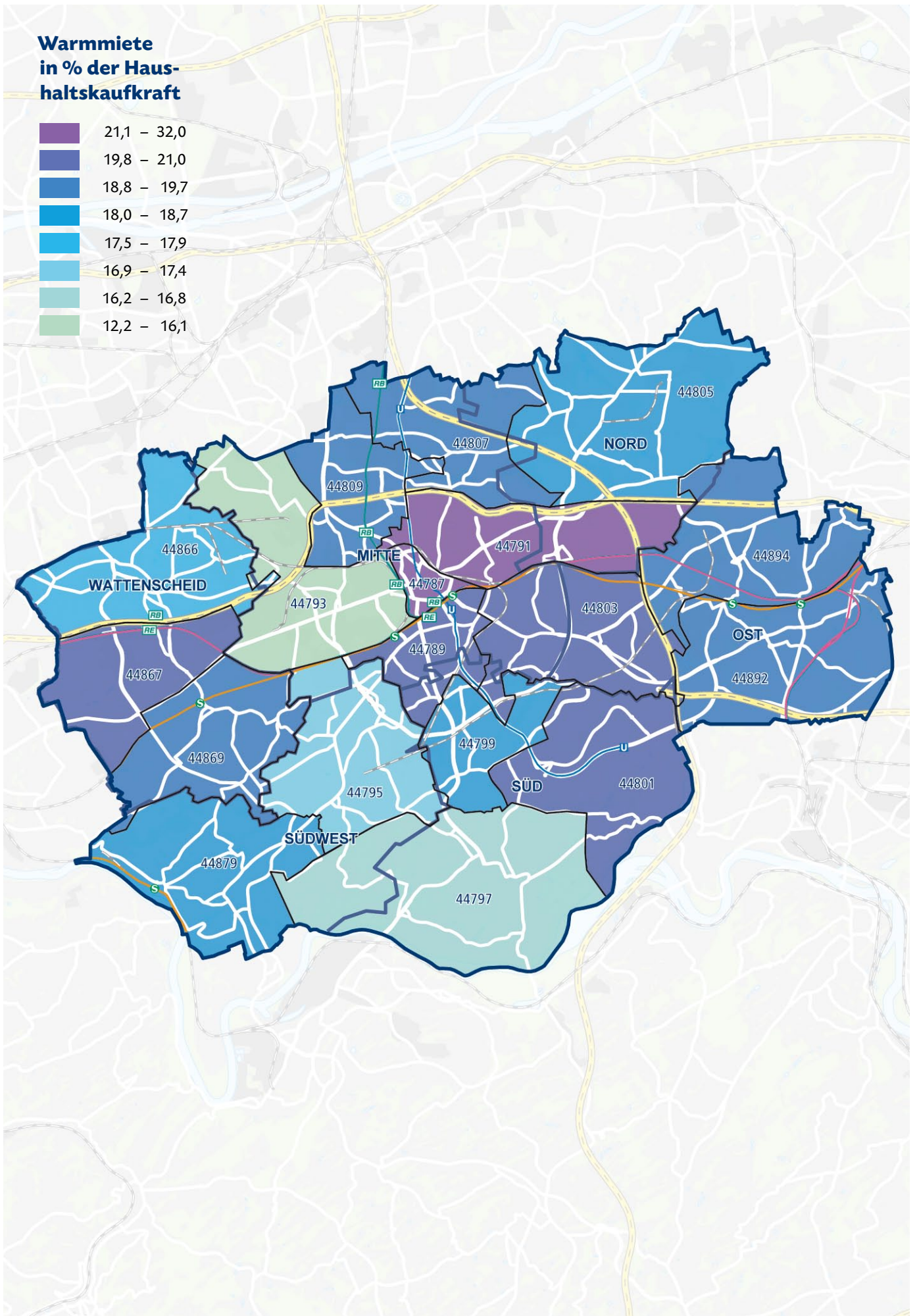
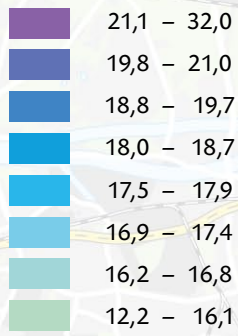
1) [Fallzahl bedingt aussagefähig] 2) enthält 3,00 € Betriebskosten/m² (DMB-Betriebskostenspiegel 2010) 3) Summe der Angebote

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

Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

44787 Innenstadt, 44789 Innenstadt-Süd, 44791 Bochum, Werne, 44793 Günnigfeld, Hordel, 44795 Weitmar, 44797 Stiepel, 44799 Wiemelhausen, 44801 Querenburg, 44803 Altenbochum, Laer, 44805 Gerthe, Harpen, Hiltrop, 44807 Bergen, Riemke, Grumme, 44809 Hofstede, Hamme, 44866 Wattenscheid, Leithe, 44867 Wattenscheid, Westenfeld, 44869 Eppendorf, Höntrop, 44879 Linden, Dahlhausen, 44892 Langendreer, 44894 Langendreer, Holte

**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.