

LEG Wohnungsmarkt- report NRW 2011

Mit Wohnkostenatlas





Sehr geehrte Damen und Herren,

die ungemein große und positive Resonanz auf den ersten LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2010 hat uns gezeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Daher freuen wir uns, Ihnen nun die zweite Ausgabe präsentieren zu dürfen. Auf 265 Seiten erfahren Sie aktualisiert alles Wissenswerte über die Wohnungsmärkte der 54 kreisfreien Städte und Landkreise Nordrhein-Westfalens. Der LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2011 informiert Sie ausführlich über die wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen der einzelnen Standorte, die Entwicklung der Mieten und Kaufpreise von Wohnungen und Mehrfamilienhäusern, die Bautätigkeit sowie die Leerstandsentwicklung. Die Zusammenfassung aller verfügbaren Informationen zeichnet ein vielschichtiges Bild über die Wohnverhältnisse, in denen die knapp 18 Millionen Menschen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen leben.

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

Erfreulich ist, dass sich die mitunter schwierige Datenlage, unter der die Vorjahresauswertung stellenweise litt, in einigen Regionen spürbar verbessert hat. Obwohl noch vereinzelt Datensätze einiger der weniger dicht besiedelten Landkreise auch in diesem Jahr noch unvollständig waren, dürfte die vorliegende Analyse die umfassendste Auswertung über die Regionen eines Flächenbundeslandes sein, die in Deutschland derzeit verfügbar ist.

Der Report wendet sich an alle, die sich für das Thema Wohnen in Nordrhein-Westfalen interessieren und begeistern: an die Mieter- und Eigentümerhaushalte, an die Städte und Kommunen, Wirtschaftsfördergesellschaften, Stadtplaner, Immobilienvermittler und Investoren. Denn das Zahlenmaterial verrät zum Beispiel nicht nur, wo sich Wohnungsneubau künftig noch rechnet, sondern auch, wo mit neuen Entwicklungskonzepten über die Zukunftsfähigkeit von Standorten nachgedacht werden sollte.

So dokumentieren die Analysen auch: Demografische Problemzonen liegen nicht nur zu beiden Seiten der Ruhr, sondern auch in zahlreichen ländlichen Regionen. Mit rund 90.000 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen wissen wir, dass die Uhren an den zwölf großen und 42 kleinen Standorten unterschiedlich ticken und dass zwischen Licht und Schatten mancherorts nur Nuancen liegen.

Unser Dank gilt vor allem unserem Research-Partner CB Richard Ellis, der auch in diesem Jahr alle Daten zusammengetragen und in Abstimmung mit unseren Regionalbereichs- und Niederlassungsleitern ausgewertet hat.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und freuen uns sehr über Ihre Anmerkungen zum zweiten LEG-Wohnungsmarktreport NRW, dessen Standortporträts Sie auch auf der LEG-Homepage unter www.leg-nrw.de einsehen können.

Mit besten Grüßen

Thomas Hegel
Sprecher der Geschäfts-
führung, CEO

Eckhard Schultz
Geschäftsführer,
CFO

Holger Hentschel
Mitglied der Geschäfts-
leitung, HOO

Nachfragehoch lässt Wohnimmobilienmarkt aufleben

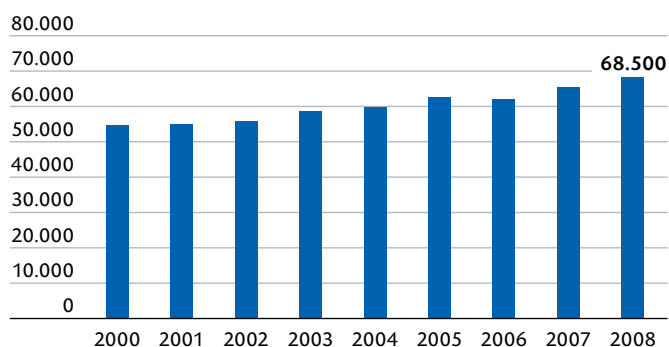
Die Duisburger profitieren von ihren Nachbarn: Da der Düsseldorfer Wohnimmobilienmarkt überhitzt ist, weichen immer mehr Käufer auf die nördliche Nachbarstadt aus. Das teilt der Gutachterausschuss Duisburgs mit. Der Käuferanteil aus der Landeshauptstadt stieg in den vergangenen drei Jahren stetig an. 2010 kamen 12,6 Prozent aller externen Immobilienkäufer

aus Düsseldorf. Außerdem erlebte der Duisburger Wohnimmobilienmarkt 2010 sowohl auf dem Eigennutzer- als auch dem Anlagemarkt ein seltenes Nachfragehoch. Kennzeichnend für den Markt bleiben trotz Umsatzplus die einkommensschwächeren Schichten und die einsetzende Überalterung, die ganze Stadtviertel prägen. Der Rückbau leerstehender Wohnungen hat bereits begonnen.

Makroökonomische Kennzahlen	Duisburg	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	491.931	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	2.144	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-4,5	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-6,2	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	241.612	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	-2,5	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	-4,5	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	88,4	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	17.404	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	158.461	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-0,9	-2,4	-1,6	2000-2009

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

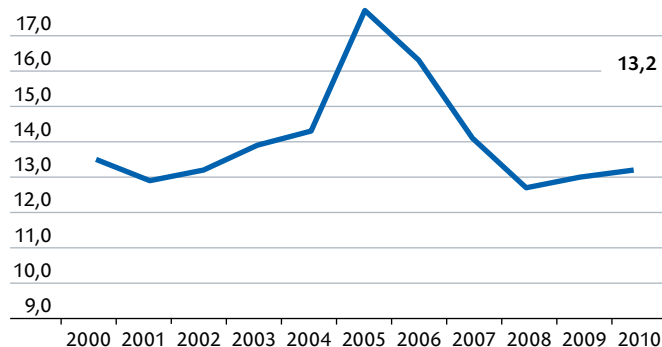
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



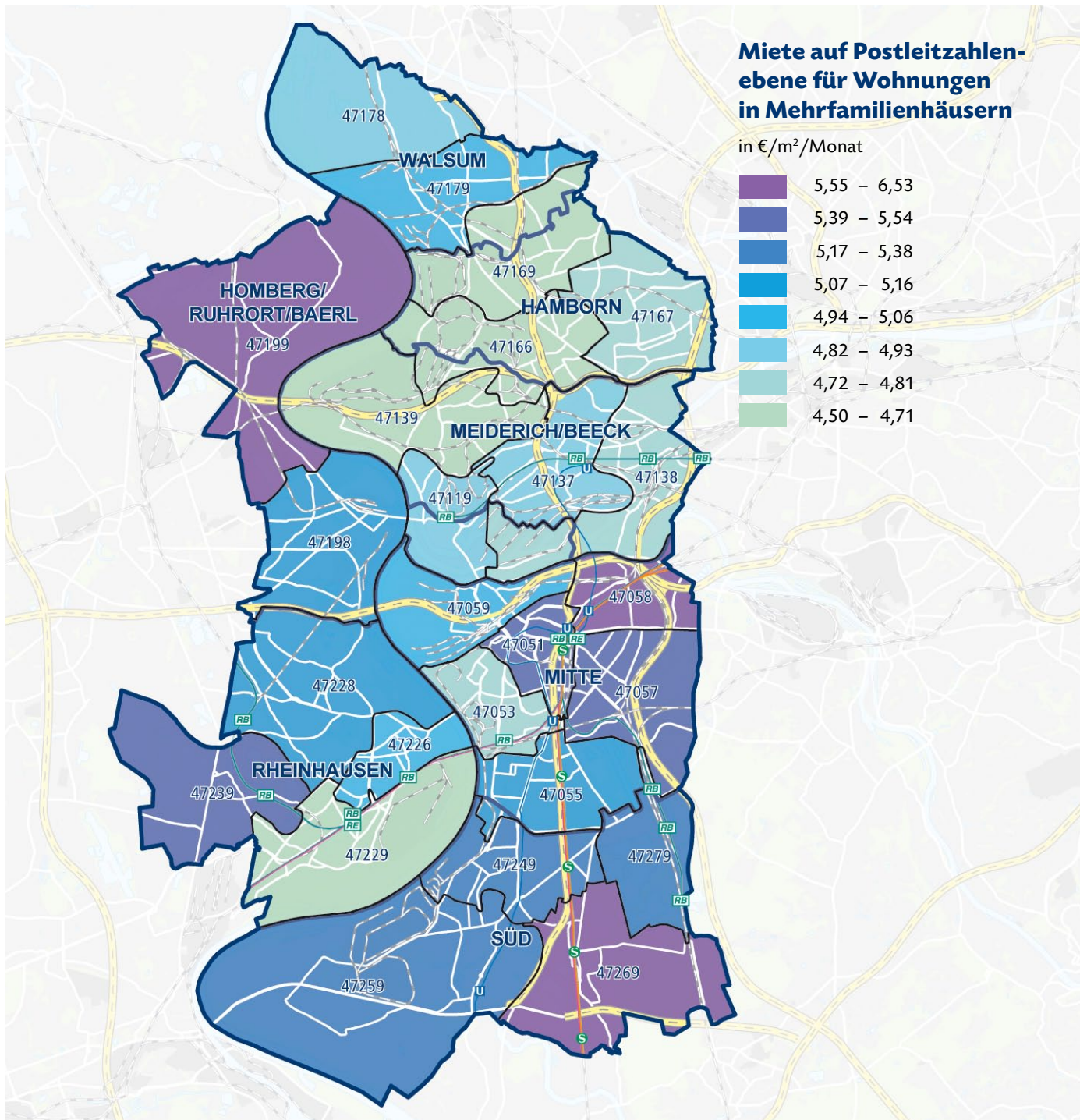
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Duisburg war im vergangenen Jahr von Negativschlagzeilen betroffen: Neben dem Unglück auf der Loveparade wirkten sich mehrere Bauskandale auf die Vorzeigelage der Stadt, das Büro-, Wohn- und Freizeitquartier Innenhafen aus. Bereits erreichte Meilensteine bei dem Vorhaben, das Image der Stadt am Zusammenfluss von Rhein und Ruhr nachhaltig zu verbessern, bekamen Rückschläge. Erfreulich ist hingegen, dass die Modernisierung der Duisburger Innenstadt voranschreitet. Das CityPalais mit Konzerthalle und Casino und das Einkaufszentrum Forum mobilisieren neben

einheimischen Besuchern auch Gäste von außerhalb. Eine weitere innerstädtische Shoppingmall, die Königsgalerie, ist derzeit in Bau. Der gemischt genutzte Komplex mit 16.500 Quadratmetern Verkaufs- und 3.500 Quadratmetern Bürofläche wird die zwei hoch frequentierten Fußgängerzonen Königstraße und Sonnenwall miteinander verbinden. Doch nicht nur vom Einzelhandel und den immer noch zahlreichen Industrieunternehmen profitiert Duisburg wirtschaftlich. Auch die Logistikwirtschaft spielt eine wichtige Rolle im örtlichen Gefüge. Die Duisburger Hafen AG steigerte

ihr Ergebnis im Jahr 2010 deutlich. Weitere wichtige Branchen in der Revierstadt sind die Hüttenindustrie, Maschinenbau und Chemie. Die lange Tradition der Stadt als Universitäts- und Forschungsstandort wurde mit der Gründung der Gesamthochschule Duisburg Anfang der 1970er Jahre wiederbelebt. 2003 fusionierten die beiden Universität-Gesamthochschulen Duisburg und Essen. Die neu entstandene Universität Duisburg-Essen ist die jüngste Hochschule Nordrhein-Westfalens und zählt mit rund 32.000 Studenten zu den zehn größten in Deutschland.

Weiterhin Bevölkerungsrückgang und hohe Leerstände

Für den Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken in Duisburg gaben Immobilienkäufer 2010 98,5 Millionen Euro aus, 19,4 Prozent mehr als im Jahr 2009. Auch die Zahl der Kaufverträge stieg um 2,1 Prozent auf 3.280, was darauf schließen lässt, dass pro Transaktion größere Summen geflossen sind als im Jahr zuvor. Ein nicht unerheblicher Teil der auswärtigen Immobilienkäufer (12,6 Prozent) kam 2010 aus der Nachbarstadt Düsseldorf. In der jährlich fortgeschriebenen Käuferstromanalyse deutet sich ein Trend an, der schon vor Jahren eingesetzt hat. Im Jahr 2008 kamen 7,8 Prozent der auswärtigen Käufer aus Düsseldorf, im Jahr darauf waren es bereits 9,1 Prozent. Duisburg profitiert demnach vom Preisvorteil, denn in der benachbarten Landeshauptstadt stiegen die Preise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser seit dem Beginn der Wirtschaftskrise deutlich an. Erst im vergangenen Jahr setzte eine Beruhigung auf dem Düsseldorfer Markt für Eigentumswohnungen ein, die Angebotskaufpreise sanken im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 Prozent. Die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser lagen hingegen 7,7 Prozent über dem Vorjahresniveau. In Duisburg wie auch in einigen südlichen Stadtteilen Essens finden Wohnungssuchende aus Düsseldorf ansprechende Immobilien zu geringeren Preisen. Daher sind Duisburger Lagen offenbar auch für Käufergruppen attraktiv, die ihre Suche in der Regel nur auf Düsseldorfer Quartiere beschränkt hätten.

In der Duisburger Innenstadt soll die örtliche Einzelhandelslandschaft durch neue Verkaufsflächen gestärkt werden. Der Rohbau des neuen Shoppingcenters Königsgalerie – der Umbau einer bestehenden Passage nebst Erweiterung – ist bereits fertiggestellt. Des Weiteren eröffnete bereits im Herbst 2008 mit dem Forum Duisburg eines der größten innerstädtischen Einkaufszentren. Die Wirtschaftsentwicklung der 491.931 Einwohner zählenden Stadt verlief in den vergangenen Jahren nicht zufriedenstellend. Der fehlende Zuzug junger Fachkräfte wirkt sich auf die Situation auf dem Arbeitsmarkt aus. Die bundes- und landesweit spürbare Konjunkturerholung erreicht die Revierstadt bisher nicht. Im Gegensatz zu vielen Wohnungsmarktregionen Nordrhein-Westfalens stieg die Arbeitslosenquote in Duisburg weiter leicht an. Mit 13,2 Prozent stellt der Anteil der Arbeitslosen den zweithöchsten Wert im Bundesland dar. Nur in Gelsenkirchen ist die Arbeitslosenquote mit 14,4 Prozent noch höher. Entsprechend gering ist auch die lokale Kaufkraftziffer von 88,4. Durchschnittlich 17.404 Euro stehen den Duisburgern jährlich zur Verfügung. Im landesweiten Vergleich weisen nur Gelsenkirchen (85,3), Herne (86,1) und Hamm (87,3) geringere Kaufkraftkennziffern auf.

Durch Sterbeüberschüsse und Wanderungsverluste verlor die Stadt zwischen 2000 und 2009 4,5 Prozent ihrer Einwohner. Duisburg gehört damit in die-

sem Zeitraum zu den zehn am stärksten schrumpfenden Städten und Landkreisen Nordrhein-Westfalens. Auch zukünftig werden sich die Bevölkerungsverluste weiter fortsetzen. Laut Prognosen des Statistischen Landesamtes verringert sich die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2025 um weitere 6,2 Prozent. Die für die Wohnungsnachfrage relevante Zahl der Haushalte ging zwischen 2000 und 2009 um 2,5 Prozent zurück und sinkt nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes bis 2020 um weitere 4,5 Prozent. Stärkere Rückgänge werden nur in Gelsenkirchen (minus 8,9 Prozent), Hagen (minus 8,1 Prozent), Remscheid (minus 5,9 Prozent), Herne (minus 5,4 Prozent) und Wuppertal (minus 4,7 Prozent) erwartet.

Als Folge der Bevölkerungs- und Haushaltsverluste weist die Stadt Duisburg einen vergleichsweise hohen Wohnungsleerstand auf. Laut Techem-empirica-Leerstandsindex lag die marktaktive Leerstandsquote im Jahr 2009 bei 5,5 Prozent und somit 1,1 Prozentpunkte über dem Vorjahresniveau. Kleinräumig verteilt sich der Leerstand recht heterogen im Stadtgebiet. In dem von Hochhäusern geprägten Postleitzahlgebiet 47198 (Alt-Homberg, Hochheide) stehen zehn Prozent aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern leer, in Marxloh im Norden Duisburgs (PLZ 47169) sind es 9,4 Prozent. Einen geringen Leerstand unter 3 Prozent weisen hingegen die Postleitzahlgebiete Overbruch, Vierlinden (PLZ 47178),

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	6,4	6,2	5,2	4,4	4,4	5,5
Wohnungsbaugenehmigungen	801	690	747	505	377	597
Wohnungsbaufertigstellungen	866	668	591	884	502	365
Wohnungsbestand gesamt	257.340	257.866	258.152	258.948	259.178	259.289
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	77,6	77,5	77,4	77,4	77,3	77,2

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

Aldenrade, Wehofen (PLZ 47179), Bergheim (PLZ 47228), Wedau, Bissingheim (PLZ 47279) und Großenbaum, Rahm (PLZ 47269) auf.

Trotz Preisanstieg große Auswahl an günstigen Wohnungen

Die Zahl der Baufertigstellungen entwickelte sich in Duisburg rückläufig von 502 Wohnungen im Jahr 2008 auf 365 im Jahr 2009. Pro 1.000 Einwohner wurde in 2009 somit weniger als eine Wohnung fertiggestellt. Hingegen stiegen die Baugenehmigungen von 377 Wohneinheiten im Jahr 2008 auf 597 in 2009. Insgesamt verfügt Duisburg über einen Wohnungsbestand von rund 259.000 Einheiten. Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt 77,2 Prozent.

Im Vergleich zum Vorjahr sanken die Angebotspreise für Mietwohnungen um 1 Prozent auf im Median 5 Euro pro Quadratmeter und Monat. Die Preisentwicklung fiel in den verschiedenen Segmenten jedoch unterschiedlich aus. Im unteren Marktsegment wurden Wohnungen für 3,93 Euro pro Quadratmeter und Monat angeboten. Das Preisniveau lag damit 3,3 Prozent über dem Vorjahreswert, dennoch verzeichnet Duisburg mit Gelsenkirchen (3,62 Euro) und Dortmund (3,97 Euro) die niedrigsten Angebotsmieten der Top-12-Städte im unteren Marktsegment. Ähnlich fiel der Preisvergleich im oberen Marktsegment aus, in dem Wohnungen in Duisburg für monatlich 7,09 Euro pro Quadratmeter angeboten wurden. Gegenüber dem Vorjahr gingen die Mietpreise in diesem Segment um 5,5 Prozent zurück. Unter den Top-12-Städten unterschreitet nur der Gelsenkirchener Vergleichswert mit 6,44 Euro pro Quadratmeter das Duisburger Niveau. Alle übrigen Städte weisen ein höheres Preisniveau im oberen Marktsegment auf, wobei Düsseldorf den Spitzenwert (12,92 Euro pro Quadratmeter) erzielt.

Die Analyse der kleinräumigen Angebotsmieten in den Postleitzahlgebieten der Stadt Duisburg zeigt, dass das Mietniveau vor allem in den nordöstlichen Stadtbereichen gering ist. Tendenziell bilden der Rhein und der Ruhrschnellweg (Autobahn A40) eine grobe Grenze zu den höherpreisigen Gebieten. Wirtschaftlich schwächer gestellte Haushalte fanden 2010 in zwölf von insgesamt 25 Duisburger Postleitzahlgebieten Angebote des unteren Marktsegments, in dem die Kaltmieten teilweise deutlich unter 4 Euro pro Quadratmeter und Monat lagen.

Das günstige Angebot gilt als marktkonform, da die preiswerten Mieten in der früheren Stahl- und Kohlestadt auf eine eher unterdurchschnittliche Haushaltskaufkraft von 2.909 Euro monatlich treffen. Lediglich im Postleitzahlgebiet (PLZ 47199, Baerl) verfügen die Mieter mit durchschnittlich 4.505 Euro monatlich über mehr als 4.000 Euro. Hingegen liegt die monatliche Wirtschaftskraft in 17 von insgesamt 25 Postleitzahlgebieten unter der 3.000-Euro-Marke. Nur die Gelsenkirchener Haushalte verfügen mit durchschnittlich 2.812 Euro pro Monat über eine geringere Kaufkraft als die Duisburger.

Obwohl günstige Wohnungen teurer geworden sind, fällt die Wohnkostenbelastung der Duisburger Haushalte moderat aus. 18,1 Prozent ihrer monatlich zur Verfügung stehenden Haushaltskaufkraft geben sie für die Warm- und 11,3 Prozent für die Kaltmiete aus. Die Belastung zählt damit zu den niedrigsten aller zwölf Großstädte Nordrhein-Westfalens. Nur in Dortmund (17,9 Prozent) und Gelsenkirchen (17,8 Prozent) liegt die Wohnkostenbelastung durch die Warmmiete unter dem Duisburger Vergleichswert. Drei Duisburger Stadtteile zählen zu denen mit den niedrigsten Wohnkosten im gesamten Bundesland. Im nördlichen Postleitzahlgebiet 47139 (Beeck, Beeckerwerth) beträgt die Kaltmiete für eine durchschnittlich rund

61 Quadratmeter große Wohnung nur 283 Euro im Monat. Im Ranking der Teilmärkte mit den niedrigsten Kaltmieten in Nordrhein-Westfalen belegt dieses Duisburger Wohngebiet Platz sechs. Und auch in den Postleitzahlgebieten 47138 (Obermeiderich) und 47229 (Friemersheim) ist die Kaltmiete bei einer im Schnitt 61,3 bzw. 62,2 Quadratmeter großen Wohnung im regionalen Vergleich gering.

Investmentmarkt: Preise für Eigentumswohnungen stabil, für Mehrfamilienhäuser im Abwind

Der Duisburger Wohnungsinvestmentmarkt zeigte 2010 uneinheitliche Trends. Während die Kaufpreise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr konstant blieben, sanken die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser um 7,7 Prozent. Eine Eigentumswohnung war im Jahr 2010 im Median für 945 Euro pro Quadratmeter im Angebot. Das Preisniveau entspricht damit dem Vorjahr. Im unteren Marktsegment sanken die Angebotspreise gegenüber 2009 um 4,8 Prozent auf 342 Euro pro Quadratmeter, während die Angebote im oberen Marktsegment um 1,5 Prozent auf 1.990 Euro pro Quadratmeter stiegen. Das Duisburger Preisniveau im oberen Marktsegment wird nur in Gelsenkirchen (1.896 Euro) unterschritten.

Insgesamt wurden in Duisburg 593 Mehrfamilienhäuser zum Kauf angeboten. Das gegenüber 2009 erhöhte Angebot (438 Objekte) lag im Median mit 575 Euro pro Quadratmeter 5,7 Prozent unter dem Niveau des Vorjahres. Im oberen Marktsegment fiel der Preisrückgang (minus 3,2 Prozent auf 1.203 Euro) höher aus als im unteren (minus 0,7 Prozent auf 258 Euro), in dem die Angebotspreise relativ stabil blieben. Günstiger als in Duisburg waren Mehrfamilienhäuser im Jahr 2010 nur in Gelsenkirchen für durchschnittlich 515 Euro pro Quadratmeter zu haben.

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
47051	918	4,00	5,39	8,09	4,4	68	368	573	2.854	12,9	20,1
47053	867	3,86	4,73	6,50	8,6	65	307	501	2.539	12,1	19,7
47055	616	4,20	5,16	6,64	5,9	63	327	518	2.765	11,8	18,7
47057	902	4,47	5,54	7,48	3,4	65	357	551	2.829	12,6	19,5
47058	595	4,52	5,61	7,54	3,9	65	366	561	3.090	11,8	18,2
47059	232	3,98	5,06	6,63	6,6	62	316	503	2.711	11,6	18,6
47119	560	4,00	4,93	6,54	6,1	67	332	535	2.598	12,8	20,6
47137	1.030	3,94	4,88	6,14	5,5	63	305	493	2.659	11,5	18,5
47138	610	3,65	4,75	6,00	6,4	61	292	476	2.813	10,4	16,9
47139	489	3,83	4,61	5,83	6,3	61	283	466	2.763	10,2	16,9
47166	731	3,64	4,66	5,95	8,3	68	317	521	2.612	12,1	19,9
47167	685	3,60	4,81	6,46	4,8	70	337	547	2.740	12,3	20,0
47169	753	3,55	4,50	6,25	9,4	69	308	514	2.739	11,3	18,8
47178	512	3,92	4,92	6,91	1,4	69	341	549	2.808	12,2	19,6
47179	376	4,00	5,06	6,90	2,5	71	358	570	2.820	12,7	20,2
47198	788	3,83	5,12	7,50	10,0	68	350	555	2.920	12,0	19,0
47199	93	4,74	6,53	8,33	k.A.	78	512	748	4.505	11,4	16,6
47226	488	3,99	4,96	5,89	6,3	69	343	550	2.562	13,4	21,5
47228	311	4,06	5,16	7,13	2,6	67	343	543	3.507	9,8	15,5
47229	560	4,16	4,71	6,00	5,1	62	293	480	3.019	9,7	15,9
47239	330	4,47	5,51	8,00	[2,2]	68	373	576	3.540	10,5	16,3
47249	469	3,71	5,38	7,50	6,6	67	363	565	2.950	12,3	19,1
47259	484	4,05	5,31	7,83	3,0	65	344	539	3.279	10,5	16,4
47269	260	4,53	6,01	8,87	2,8	71	424	636	3.687	11,5	17,3
47279	451	4,20	5,23	6,23	2,6	58	305	480	3.007	10,1	15,9
Ø	14.110 ³⁾	3,93	5,00	7,09	5,5	66	330	528	2.909	11,3	18,1
Ø NRW	378.959 ³⁾	4,13	5,76	10,00	3,6	71	408	621	3.463	11,8	17,9

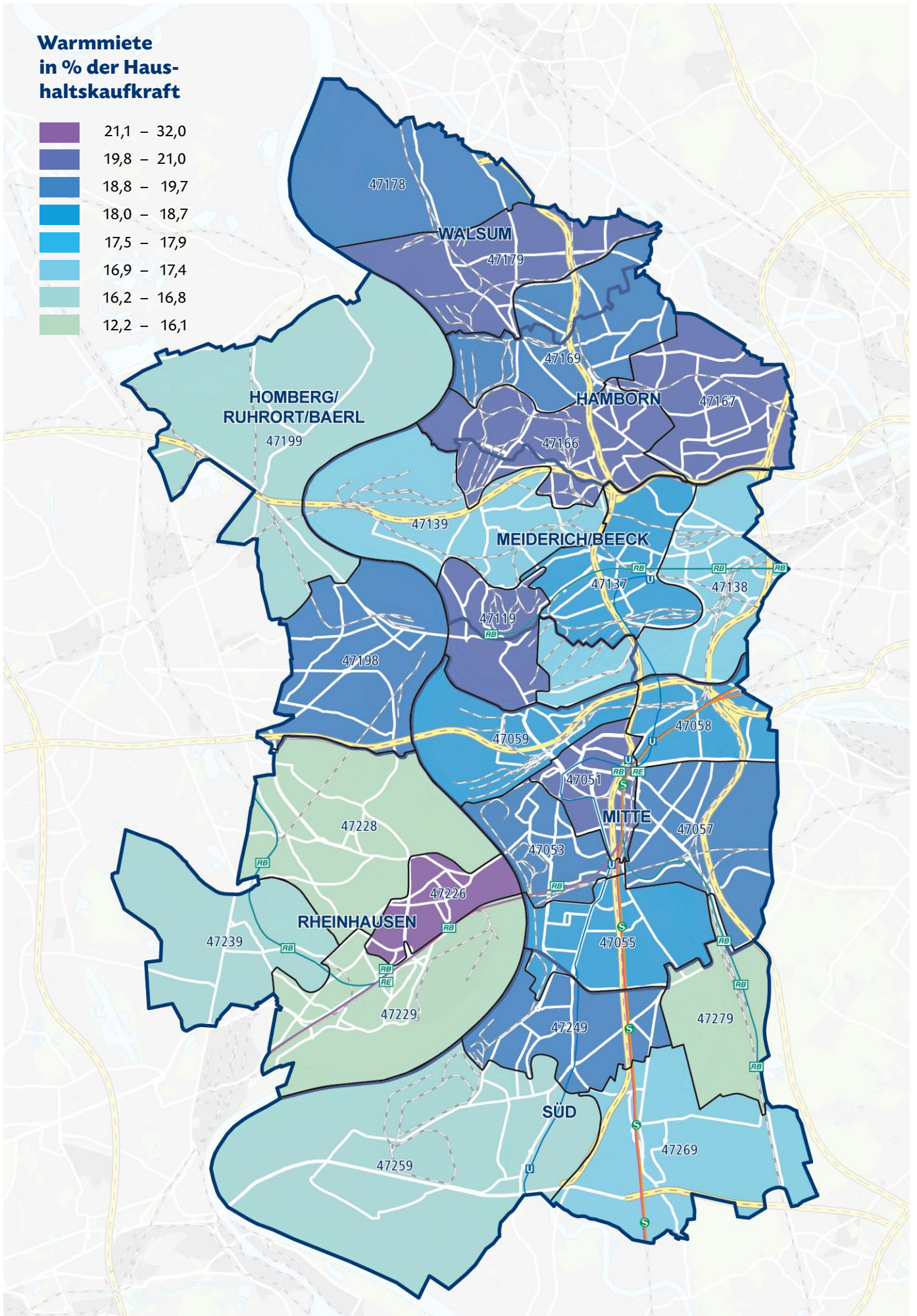
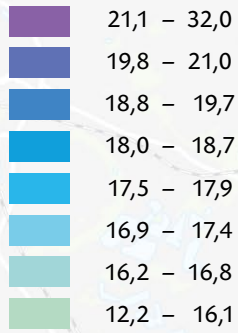
1) [Fallzahl bedingt aussagefähig] 2) enthält 3,00 € Betriebskosten/m² (DMB-Betriebskostenspiegel 2010) 3) Summe der Angebote

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

Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

47051 Altstadt, **47053** Dellviertel, Hochfeld, **47055** Wanheimerort, **47057** Neudorf, **47058** Duisern, **47059** Kaßlerfeld, Neuenkamp, **47119** Ruhrort, Laar, **47137** Mittel-, Untermeiderich, **47138** Obermeiderich, **47139** Beeck, Beeckerwerth, **47166** Alt-Hamborn, **47167** Neumühl, **47169** Marxloh, **47178** Overbruch, Vierlinden, **47179** Aldenrade, Wehofen, **47198** Alt-Homberg, Hochheide, **47199** Baerl, **47226** Hochemmerich, **47228** Bergheim, **47229** Friemersheim, **47239** Rumeln-Kaldenhausen, **47249** Angerhausen, Buchholz, Wanheim, **47259** Huckingen, Hüttenheim, Ungelsheim, Mündelheim, **47269** Großenbaum, Rahm, **47279** Wedau, Bissingheim

**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.