

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

Große wirtschaftliche und demografische Herausforderungen

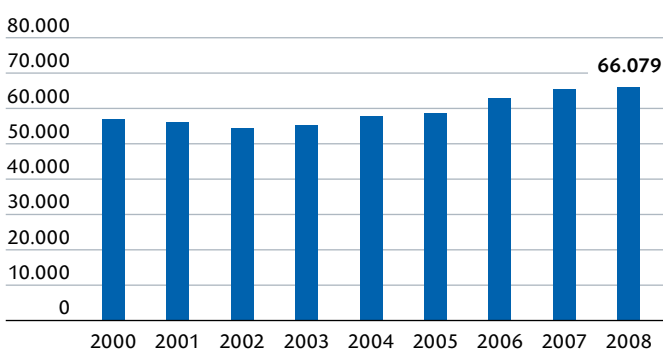
Im Hinblick auf die wirtschaftliche und demografische Entwicklung steht das frühere Braunkohlezentrum Gelsenkirchen weiterhin vor großen Herausforderungen. Zwischen 2000 und 2009 schrumpfte die Bevölkerung um 6,8 Prozent, die Zahl der Haushalte sank im selben Zeitraum um 5,5 Prozent. Die Bemühungen der Stadt, den Strukturwandel aktiv zu gestalten, führten bisher

zu keiner Wende bei der Einkommens- oder Einwohnerentwicklung. Auch zukünftig wird Gelsenkirchen Einwohnerverluste hinnehmen müssen. Der prognostizierte Rückgang der Haushalte um knapp 9 Prozent ist der stärkste im gesamten Bundesland. Die bisherigen Entwicklungen wirken sich in Form von sinkenden Miet- und Kaufpreisen auf den lokalen Wohnungsmarkt aus.

Makroökonomische Kennzahlen	Gelsenkirchen	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	259.744	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	2.448	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-6,8	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-8,4	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	131.804	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	-5,5	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	-8,9	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	85,3	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	16.785	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	73.230	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-4,4	-2,4	-1,6	2000-2009

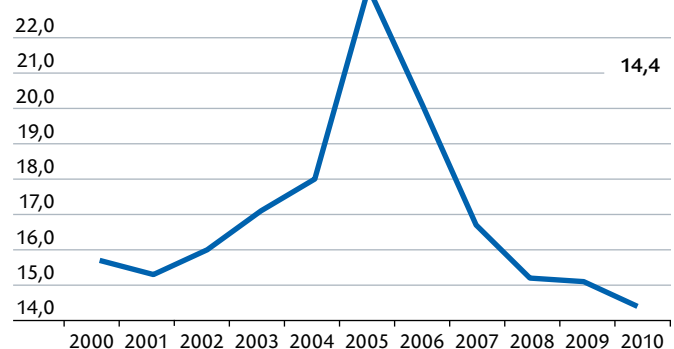
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Statistisches Bundesamt, GfK GeoMarketing, Bearbeitung CBRE

Bruttoinlandsprodukt
pro Erwerbstätigen in €

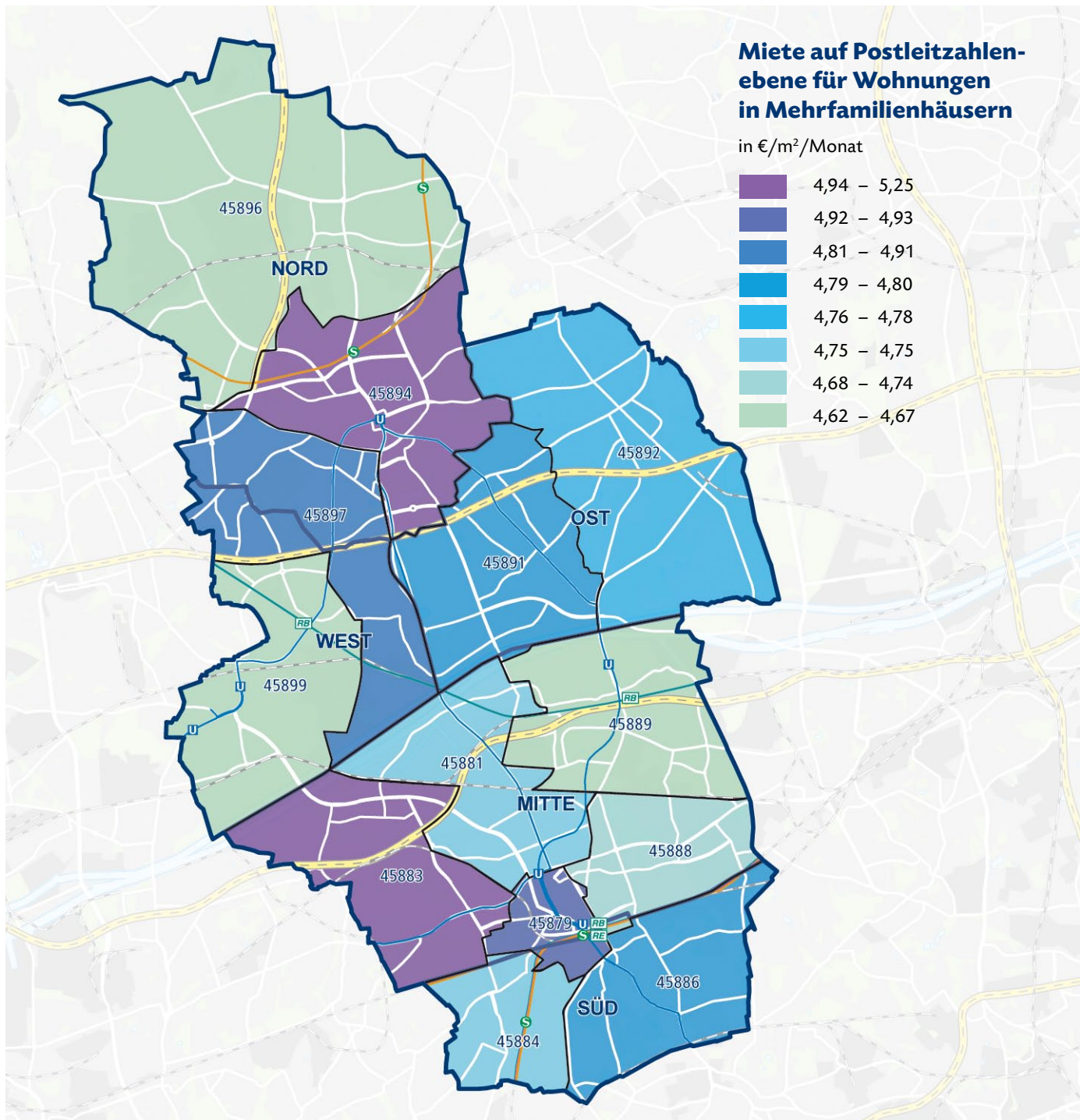


Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Seit Jahrzehnten spielt die Chemieindustrie im Gelsenkirchener Wirtschaftsgefüge eine herausragende Rolle. Die frühere Stahl- und Bergbaustadt hat sich dabei zu einem der zehn bedeutendsten Standorte für Grundstoffchemie in Westeuropa entwickelt. In Gelsenkirchen werden hochreine petrochemische Grundstoffe entwickelt, die in vielen Bereichen des täglichen Lebens zu finden sind. Ihre Lage macht die Stadt außerdem attraktiv für Logistiker. Vier Autobahnen mit zehn Anschlüssen und der umsatzstärkste Kanalhafen am Rhein-Herne-Kanal sind wichtige Erfolgsfaktoren.

Umgeschlagen werden dort vor allem Mineralöl und Getreide. Gemeinsam mit Herne und Herten ist Gelsenkirchen eine Logistik-Kooperation mit dem Titel „Last Mile Logistik“ eingegangenen. Unter einem gemeinsamen Dach werden Flächen entwickelt, die speziell auf die Anforderung der Logistikbranche zugeschnitten sind. Zudem entwickelte sich in Gelsenkirchen mit dem Wissenschaftspark Rheinelbe ein überregional anerkannter Forschungsstandort, der Unternehmen und Forschungseinrichtungen aus den Bereichen Energietechnologie, Informations- und Kommunikations-

technologie sowie Gesundheitswirtschaft beherbergt. Als Zentrum für Solartechnik setzt Gelsenkirchen darüber hinaus verstärkt auf Zukunftstechnologien. So befinden sich etwa die Fertigungshallen der Solarzellenfabrik SolarWorld im Gelsenkirchener Ortsteil Schalke, der nicht nur für seinen Fußballverein bekannt ist, sondern einst ein bedeutendes Zentrum des Steinkohlebergbaus war. Einzelne der aufgegebenen Zechanlagen wurden neuen Nutzungen zugeführt und fungieren beispielsweise als Freizeitparks wie der Nordsternpark in Gelsenkirchen-Horst.

Der Wohnungsmarkt muss mit weiter sinkenden Einwohnerzahlen leben

Die Auswirkungen der Deindustrialisierung und des nachfolgenden Strukturwandels sind in Gelsenkirchen noch immer deutlich zu spüren. Zwar ist die Zahl der Arbeitslosen seit 2005 rückläufig und sank von 23,4 Prozent auf 14,4 Prozent im Jahr 2010, dennoch weist die Stadt immer noch den höchsten Arbeitslosenanteil aller untersuchten nordrhein-westfälischen Städte und Landkreise auf. Auch die Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sind seit Jahren rückläufig. Zwischen 2000 und 2009 verringerte sich die Bewohnerzahl um 6,8 Prozent, die Anzahl der Haushalte ging um 5,5 Prozent zurück. Kaum einer der insgesamt 54 untersuchten Wohnungsmärkte musste im gleichen Zeitraum ähnlich hohe Verluste hinnehmen. Lediglich Remscheid (Bevölkerungsrückgang: 6,6 Prozent, Haushaltsrückgang: 4,7 Prozent) und Hagen (minus 6,4 und minus 8,1 Prozent) durchliefen vergleichbare Entwicklungen.

Ähnlich sieht auch die Zukunft der heute noch 259.744 Einwohner zählenden Revierstadt aus. Bis zum Jahr 2025 soll die Einwohnerzahl nach Prognosen des Statistischen Landesamtes um weitere 8,4 Prozent zurückgehen. Und das Statistische Bundesamt erwartet, dass die Zahl der Haushalte in Gelsenkirchen bereits bis zum Jahr 2020 um 8,9 Prozent sinkt. Außer der Stadt Hagen, für die die Statistiker einen Rückgang der Haushaltszahl um 8,1 Prozent erwarten, sieht sich kein anderer Standort in

Nordrhein-Westfalen mit vergleichbaren demografischen Prognosen konfrontiert.

Die Stadt strebt an, die lokale Wirtschaft durch den Ausbau der Bereiche Energietechnologie, Informations- und Kommunikationstechnologie sowie Gesundheitswirtschaft zu stärken. Auch auf den Bereich Bildung legt Gelsenkirchen inzwischen ein besonderes Augenmerk. Die Fachhochschule Gelsenkirchen mit ihren Abteilungen in Bocholt und Recklinghausen hat sich in der Hochschullandschaft Nordrhein-Westfalens etabliert. Besondere Erwähnung verdient außerdem das Hans-Schwieberufskolleg, an dem alle Berufsschüler des Bundeslandes aus so genannten Splitterberufen unterrichtet werden. Dabei handelt es sich um Berufe, in denen landesweit nur wenige Lehrlinge ausgebildet werden. Dennoch münden die vielseitigen Bemühungen weder hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung noch hinsichtlich des Wohlstandes bisher in messbare Erfolge. Die frühere Stahl- und Bergbaustadt befindet sich mitten im Strukturwandel und kann den Verlust industrieller Arbeitsplätze nicht in anderen Branchen kompensieren. Entsprechend gering ist die lokale Wirtschaftskraft. Gelsenkirchen weist mit einem Wert von 85,3 landesweit die niedrigste Kaufkraftkennziffer auf. Mit einer Pro-Kopf-Kaufkraft von 16.785 Euro im Jahr belegt die Heimatstadt von Schalke 04 unter allen Städten und Kreisen im Bundesland hinter Herne (16.941 Euro) und Hamm (17.180 Euro) den letzten Platz.

Gute Zeiten für Mieter: Wohnungen wurden stadtwweit günstiger

Die Herausforderungen, die Gelsenkirchen in den nächsten Jahrzehnten meistern muss, betreffen auch den Wohnungsmarkt. Der Leerstand ist mit einer Quote von 4,8 Prozent hinter Duisburg (5,5 Prozent) der zweithöchste der Top-12-Städte. Seit 2006 stieg die Leerstandsquote zudem um 1,5 Prozentpunkte. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg zwischen 2008 und 2009 von 205 auf 233 leicht an und auch die Anzahl der Fertigstellungen erhöhte sich von 172 auf 236 Einheiten. Mit weniger als einer fertiggestellten Wohnung je 1.000 Einwohner verharren die Baufertigstellungen dennoch auf niedrigem Niveau.

Ein Charakteristikum des Gelsenkirchener Wohnungsmarktes ist seine regionale Differenzierung. Die Verteilung der Wohnlagen folgt nicht dem typischen Nord-Süd-Muster mit preiswerteren Lagen im Norden und teureren im Süden, das die Mehrheit der Städte entlang der Achse A40 wie Essen, Mülheim an der Ruhr, Duisburg und auch Dortmund kennzeichnet. Günstige Angebotsmieten fanden sich im Jahr 2010 sowohl im äußersten Norden wie zum Beispiel in Hassel, Scholven (PLZ 45896) als auch im Südosten in Bulmke-Hüllen, Bismarck (PLZ 45889) und im Südwesten in Gelsenkirchen, Beckhausen, Horst, Heßler (PLZ 45899). Insgesamt fiel die Mietpreisspanne der Angebotsmieten

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	3,4	3,6	3,3	3,5	3,9	4,8
Wohnungsbaugenehmigungen	381	395	256	159	205	233
Wohnungsbaufertigstellungen	256	348	517	198	172	236
Wohnungsbestand gesamt	141.214	141.535	142.030	142.069	142.175	142.285
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	84,5	84,4	84,3	84,2	84,2	84,2

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

im Jahr 2010 mit Kaltmieten zwischen 4,62 und 5,25 Euro pro Quadratmeter und Monat sehr gering aus.

In Gelsenkirchen differenzieren Einheimische in der Regel sehr genau zwischen Gelsenkirchen und Buer. Die Einwohner in Buer (PLZ 45894) fühlen sich dem Rest der Stadt wirtschaftlich und kulturell eher wenig verbunden. Die monatliche Haushaltskaufkraft liegt dort mit durchschnittlich 3.595 Euro deutlich über dem stadtweiten Niveau von 2.812 Euro pro Monat. Außer Buer erreicht keiner der insgesamt 13 Postleitzahlbezirke Gelsenkirchens bei der monatlichen Wirtschaftskraft die 3.000-Euro-Marke. Auch die durchschnittlichen

Hohe Kaufkraft in Buer

Wohnungsgrößen sind mit 69,5 Quadratmetern nach Rotthausen (PLZ 45884) die zweithöchsten im Stadtgebiet. Im Median lagen die Angebotsmieten über alle Marktsegmente im Jahr 2010 in Buer bei 5,25 Euro pro Quadratmeter und Monat – der Spitzenwert unter allen Postleitzahlgebieten. Aufgrund der hohen Haushaltskaufkraft liegt die monatliche Belastung durch die Kaltmiete nur bei 10,2 Prozent, die Warmmiete nimmt 16,0 Prozent des Budgets ein. In keinem anderen Postleitzahlgebiet der Stadt fällt das Verhältnis zwischen Wirtschaftskraft und Wohnkosten aus Mietersicht günstiger aus.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass viele der schwächer gestellten Haushalte einen höheren Anteil ihres Budgets für den Posten Miete ausgeben müssen. So fließen im Postleitzahlgebiet 45879 (Altstadt, Neustadt) im Schnitt 12,8 Prozent der monatlichen Haushaltskaufkraft von monatlich 2.599 Euro in die Kalt- und 20,5 Prozent in die Warmmiete. Mit 1.153 inserierten Wohnungen im Jahr 2010 ver-

fügte die Alt- und Neustadt nach Hassel, Scholven (PLZ 45896, 1.575 Angebote) über das zweithöchste Angebot. Wie vermarktungsfähig die angebotenen Wohnungen in den Gelsenkirchener Stadtteilen Altstadt und Neustadt sind, lässt sich schwer feststellen. In Verbindung mit dem stadtweit höchsten Leerstand von 7,9 Prozent entsteht der Eindruck, dass sich dort bereits ein gewisser Sockel an nicht mehr marktfähigen Wohnungen gebildet hat. Wohnungssuchende Haushalte mussten im Jahr 2010 nur geringfügig gestiegene Angebotspreise gegenüber dem Vorjahr akzeptieren. Über alle Lagen und Qualitätsklassen sanken die Mieten gegenüber 2009 um 0,9 Prozent auf durchschnittlich 4,78 Euro pro Quadratmeter und Monat. Die Preise für Wohnungen des unteren Marktsegments gingen im Gegensatz zu den übrigen Top-12-Städten spürbar zurück. Bei einem Rückgang von 2,2 Prozent wurden entsprechende Einheiten für 3,62 Euro pro Monat und Quadratmeter angeboten. Im Postleitzahlgebiet Resse, Resser-Mark (PLZ 45892) lagen die inserierten Quadratmeterpreise im unteren Marktsegment bei niedrigen 3,04 Euro pro Monat. Von 873 untersuchten Postleitzahlgebieten in Nordrhein-Westfalen ist dies der achtgünstigste Wert. Lediglich in den Kreisen Minden-Lübbecke, Lippe, Höxter, Unna und Paderborn finden sich Postleitzahlgebiete mit noch geringeren Kaltmieten im entsprechenden Segment.

Die Angebotspreise sanken im Jahr 2010 auch im oberen Marktsegment. Mit 6,44 Euro pro Quadratmeter und Monat lagen die Kaltmieten der inserierten Wohnungen 4,4 Prozent unter dem Vorjahresniveau. In ganz Nordrhein-Westfalen erzielten nur Herne (6,19 Euro pro Quadratmeter und Monat), der Kreis Höxter (6,07 Euro pro Quadratmeter und Monat) und der Hochsauerlandkreis (6,05 Euro pro Quadratmeter und Monat) geringere Spitzenmieten als Gelsenkirchen. Die Abstände zu den benachbarten Top-12-Städten sind dabei

deutlich: In Bochum wurden Wohnungen des oberen Marktsegments zu Quadratmeterpreisen von 7,70 Euro pro Monat angeboten, in Essen wurden 8,33 Euro erzielt.

Volatiler Immobilienmarkt lässt Käufer skeptisch bleiben

Auch auf dem Gelsenkirchener Immobilieninvestmentmarkt blieben Erfolgsmeldungen weitgehend aus. Die bereits im Jahr 2009 beobachteten Preisschwankungen setzen sich auch 2010 weiter fort. Nach einem Rückgang der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen um 3,9 Prozent im Jahr 2009 folgte 2010 ein weiteres Minus von 2,7 Prozent. Über alle Lage- und Qualitätsklassen wurde ein Quadratmeter einer Eigentumswohnung für durchschnittlich 818 Euro angeboten. 2009 hatte der Vergleichswert bei 840 Euro gelegen. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Gelsenkirchen sind damit weiterhin die mit Abstand geringsten aller Top-12-Städte. Nach einem Rückgang um 18,3 Prozent im Vorjahr sanken die Angebotspreise im unteren Marktsegment im Jahr 2010 um weitere 15,3 Prozent auf 254 Euro pro Quadratmeter. Demgegenüber verteuerte sich der Durchschnittspreis für inserierte Wohnungen des oberen Marktsegments gegenüber 2009 um 5,6 Prozent auf 1.896 Euro pro Quadratmeter. Sowohl im unteren als auch im oberen Marktsegment unterbietet kein anderer Markt der Top-12-Städte das Gelsenkirchener Niveau.

Der Kaufmarkt für Gelsenkirchener Mehrfamilienhäuser entwickelte sich uneinheitlich. Über alle Segmente blieben die Angebotspreise mit einem leichten Plus von 0,4 Prozent nahezu konstant und lagen letztendlich bei 515 Euro pro Quadratmeter. Jedoch sanken die Kaufpreise sowohl im unteren Marktsegment um 3,3 Prozent von 215 auf 208 Euro pro Quadratmeter als auch im oberen Segment (minus 2,5 Prozent von 1.139 auf 1.111 Euro pro Quadratmeter).

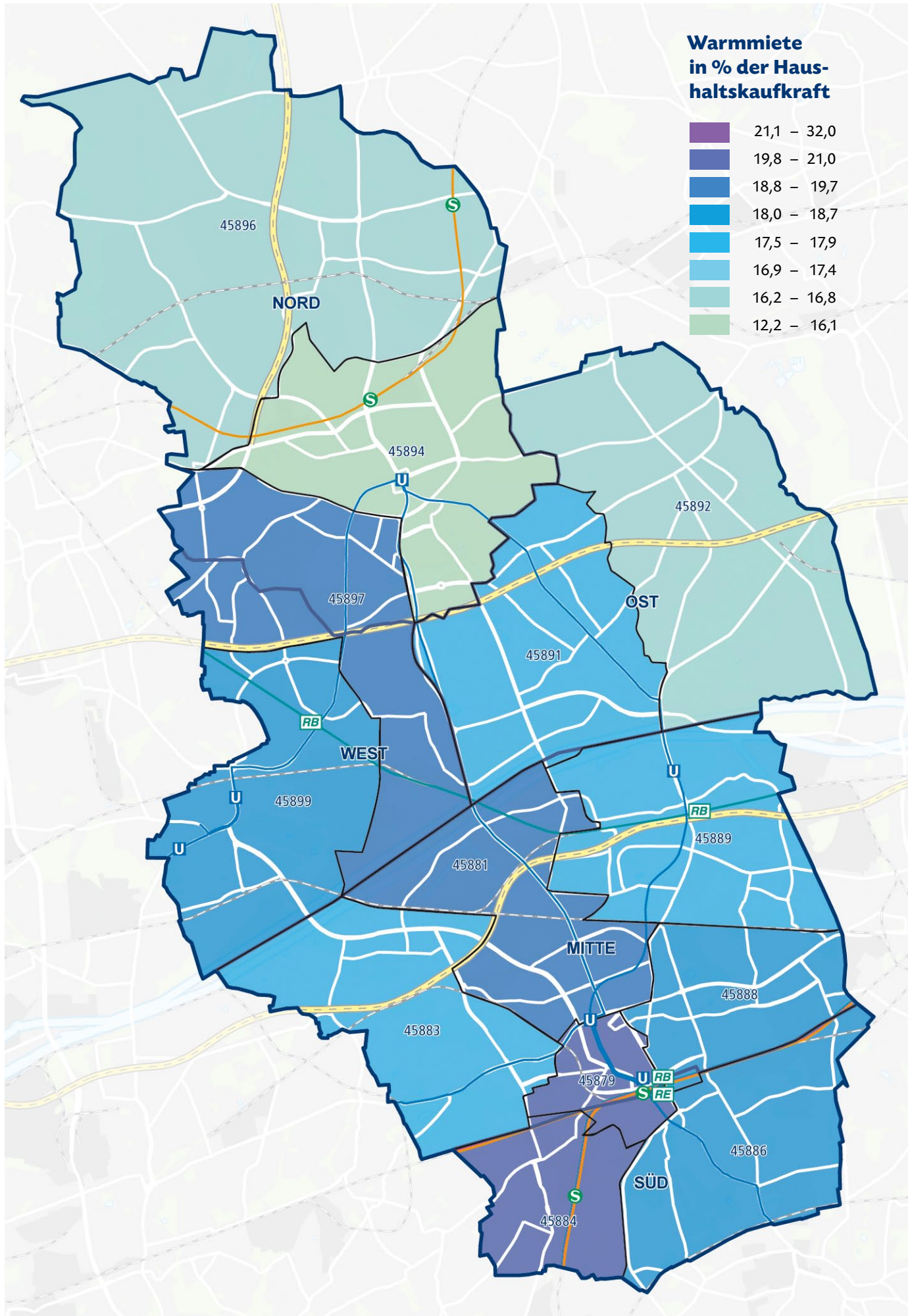
Wohnmarktdaten, Wohnkosten und Wohnkostenquote nach Postleitzahlen

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
45879	1.153	3,85	4,92	7,33	7,9	67	332	534	2.599	12,8	20,5
45881	820	3,72	4,75	6,22	5,6	61	288	469	2.492	11,5	18,8
45883	444	3,84	4,95	6,24	3,9	65	323	519	2.911	11,1	17,8
45884	387	3,74	4,75	6,19	4,4	71	337	551	2.703	12,5	20,4
45886	859	3,69	4,80	6,27	6,5	66	318	517	2.813	11,3	18,4
45888	915	3,59	4,74	6,00	6,6	62	293	479	2.650	11,1	18,1
45889	374	3,56	4,62	6,09	[4,0]	65	301	496	2.775	10,8	17,9
45891	435	3,97	4,80	6,79	3,8	65	310	504	2.818	11,0	17,9
45892	257	3,04	4,78	6,47	2,2	63	300	489	2.955	10,2	16,5
45894	597	4,00	5,25	7,67	2,6	70	365	574	3.595	10,2	16,0
45896	1.575	3,35	4,67	5,54	5,8	60	279	458	2.791	10,0	16,4
45897	403	3,76	4,91	6,49	5,0	69	337	544	2.861	11,8	19,0
45899	1.061	3,20	4,66	5,77	4,4	63	295	485	2.668	11,1	18,2
Ø	9.280 ³⁾	3,62	4,78	6,44	4,8	64	307	500	2.812	10,9	17,8
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

45879 Altstadt, Neustadt, **45881** Schalke, Schalke-Nord, **45883** Feldmark, Heßler, **45884** Rotthausen, **45886** Ückendorf, **45888** Bulmke-Hüllen, **45889** Bulmke-Hüllen, Bismarck, **45891** Gelsenkirchen, Erle, **45892** Resse, Resse-Mark, **45894** Buer, **45896** Hassel, Scholven, **45897** Buer, Beckhausen, Horst, **45899** Gelsenkirchen, Beckhausen, Horst, Heßler



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.