

LEG Wohnungsmarkt- report NRW 2011

Mit Wohnkostenatlas





Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

Mit besten Grüßen

Thomas Hegel
Sprecher der Geschäftsführung, CEO

Eckhard Schultz
Geschäftsführer,
CFO

Holger Hentschel
Mitglied der Geschäftsführung, HOO

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

Städteregion Aachen: Mehr Wohnungsbaugenehmigungen, weniger Leerstand

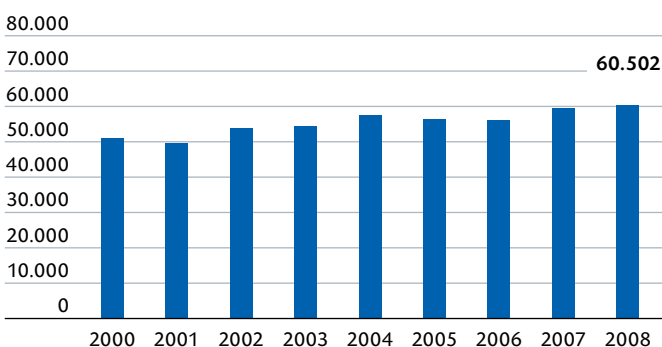
Die Städteregion Aachen ist ein Gemeindeverband im Westen von Nordrhein-Westfalen und besteht aus den Städten Aachen, Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg und Würselen sowie den Gemeinden Simmerath und Roetgen. Sie ist seit Oktober 2009 Rechtsnachfolgerin des Kreises Aachen. Der Wohnungsmarkt der Städteregion mit

ihren 307.967 Einwohnern wird auf den folgenden Seiten dargestellt, Informationen zum Geschehen in der Stadt Aachen mit ihren 258.380 Einwohnern finden Sie auf den Seiten 44 bis 49. Wohnungssuchende Haushalte im Kreisgebiet mussten 2010 einen geringeren Anstieg der Angebotsmieten als in der Stadt Aachen hinnehmen, der Preisanstieg fiel mit 0,9 Prozent moderat aus.

Makroökonomische Kennzahlen	Kreis Aachen	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	307.967	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	571	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	0,5	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-0,3	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	148.677	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	6,1	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	6,1	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	94,6	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	18.630	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	71.942	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-2,1	-2,4	-1,6	2000-2009

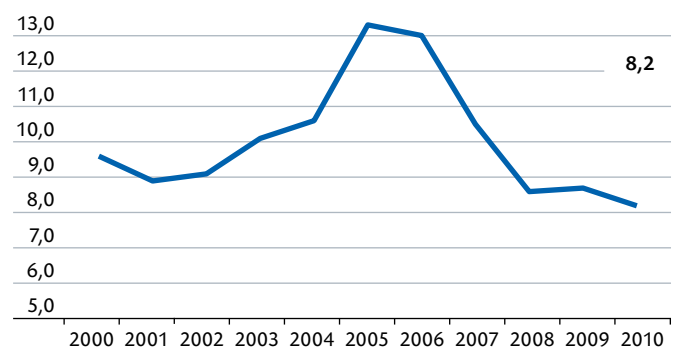
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Statistisches Bundesamt, GfK GeoMarketing, Bearbeitung CBRE

Bruttoinlandsprodukt
pro Erwerbstätigen in €

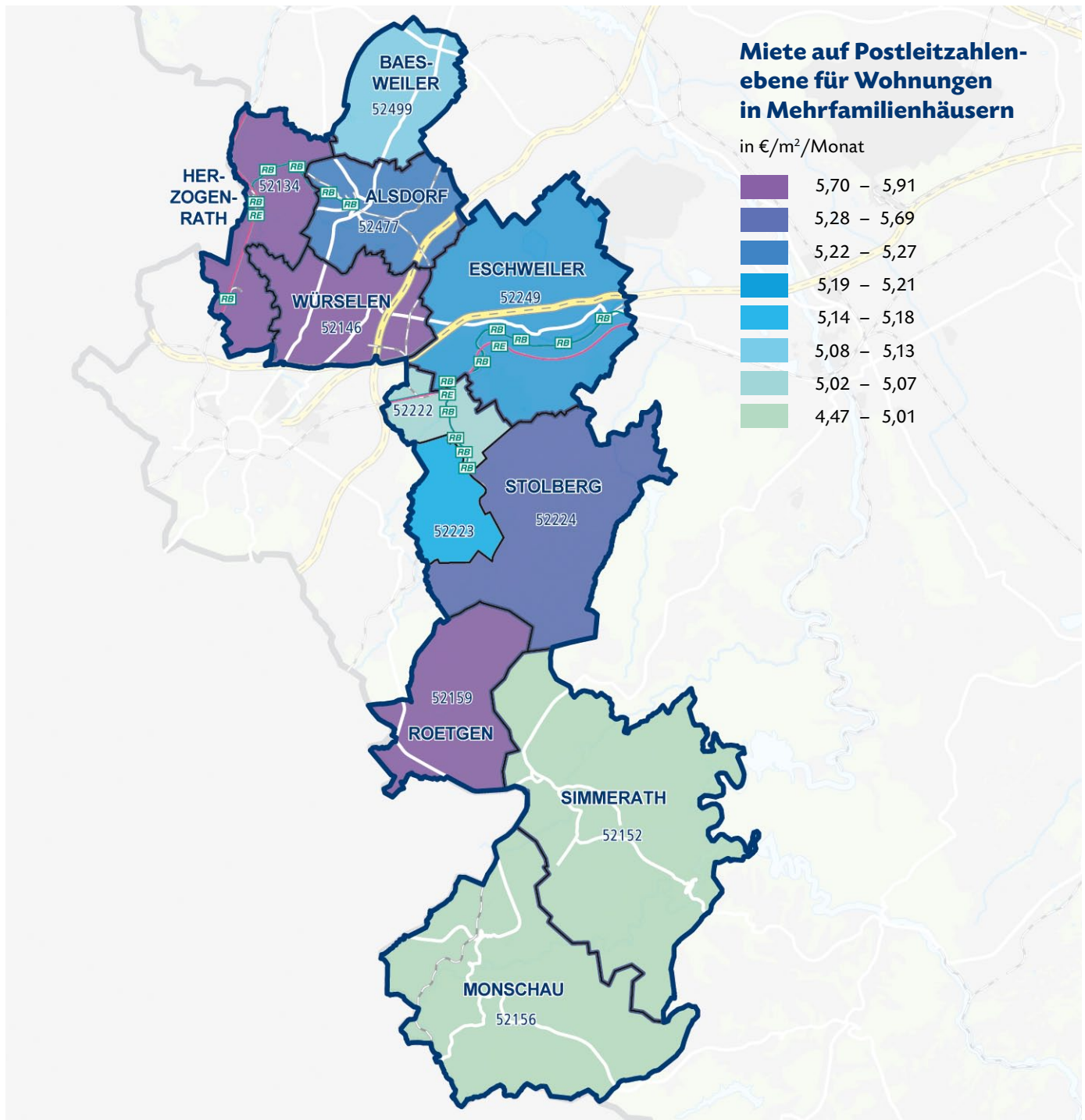


Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Die Energiewende der Bundesregierung erreicht auch Aachen: Bis zu 16 zusätzliche Windräder könnten in der Region gebaut werden – sechs im Norden und zehn im Münsterwald. Die hochmodernen Anlagen produzieren Strom für weitere rund 35.000 Haushalte. Bereits heute stehen elf Windkraftanlagen, die 7.000 Haushalte mit Strom versorgen, auf Aachener Stadtgebiet, neun davon im Bereich Vetschau. Mit dem Schwerpunkt erneuerbare Energien erhält die Städteregion einen neuen Branchencluster. Bislang ist die lokale Wirtschaft vor allem durch Landwirtschaft und die pro-

duzierenden Industriezweige Papier, Maschinenbau, Ernährung, chemische Industrie sowie die Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren geprägt. Im Dienstleistungssektor dominieren Information und Telekommunikation sowie Forschung und Entwicklung. Die größten und bekanntesten Arbeitgeber in der Städteregion Aachen sind die Cinram GmbH (Herstellung von CDs und DVDs, unter anderem für Warner Music, MGM und Twentieth Century Fox), UPS, bofrost, Hermes, ALDI (Verteiler- und Ausbildungszentrum), AIXTRON, Ericsson und Saint-Gobain. In der Region, in der nur

8,2 Prozent der Erwerbsfähigen arbeitslos sind, gibt es bezüglich des Wohlstands keine Extreme. Statistisch gesehen, zählen die Einwohner nicht zu den wohlhabendsten im Bundesland: 18.630 Euro stehen pro Kopf jährlich zur Verfügung, damit kommt die Region auf eine eher schwache Kaukraftkennziffer von 94,6 Punkten. Jedoch profitiert der Wohnungsmarkt vom deutlichen Anstieg der Haushaltszahl, der sich laut Prognosen auch künftig weiter fortsetzen wird. Auch die Verkehrsinfrastruktur bietet Unternehmen mit Interesse, sich in der Region anzusiedeln, ausreichend Möglichkeiten.

Preiswachstum in der Stadt Aachen erreicht die Umlandgemeinden nicht

Wohnungssuchende Haushalte der Städtereion Aachen sahen sich im Jahr 2010 geringeren Preissteigerungen bei den Angebotsmieten gegenüber als ihre Nachbarn in der Stadt Aachen. Über alle Lagen und Ausstattungsklassen hinweg verteuerten sich die angebotenen Mietwohnungen in der Städtereion nur um 0,9 Prozent. In Aachen stiegen die Quadratmeterpreise im selben Zeitraum um 3,9 Prozent – dies war von allen großen Städten in Nordrhein-Westfalen der höchste Wert. Dass es sich wirtschaftlich lohnt, östlich, nördlich oder südlich von Aachen zu wohnen, zeigt auch ein Blick auf die Entwicklung im unteren und oberen Preissegment. So lag die Teuerungsrate bei einfachen Wohnungen nur bei 1,2 Prozent. Schon unter 4 Euro werden in günstigen Lagen – etwa in Monschau (PLZ 52156), Simmerath (PLZ 52152), Baesweiler (PLZ 52499) oder Teilen von Stolberg (PLZ 52223) – Wohnungen des unteren Marktsegments inseriert.

Zum Vergleich: In der Stadt Aachen mussten Mieter in diesem Segment einen Preisanstieg von 4,3 Prozent hinnehmen und durchschnittlich 4,50 Euro pro Quadratmeter für eine schlecht gelegene und einfach ausgestattete Wohnung aufbringen. Auch Wohnungen des oberen Marktsegments sind im Umland der Universitätsstadt deutlich preiswerter. Dort lag das Plus 2010 bei 1,3 Prozent. Damit werden auch in den teuren Teilmärkten wie Würselen (PLZ 52146) im Schnitt nicht mehr als 7,98 Euro pro Quadratmeter aufgerufen.

Für eine gleichwertige Wohnung verlangten Anbieter in der Stadt Aachen hingegen im Schnitt 10,32 Euro pro Quadratmeter.

Die Preisvergleiche zeigen nicht nur, was in der Region längst bekannt ist – Stadtwohnungen sind teurer als diejenigen auf dem Land – sondern auch, dass die Städtereion Aachen zu den eher ausgewogenen Wohnungsmärkten des Bundeslandes zählt. Zwar hält sich der Wohlstand – nicht zuletzt aufgrund der vielen studentischen Bewohner – eher in Grenzen. Weitere wohnungsmarktrelevante Entwicklungen zeigten jedoch in den vergangenen Jahren einen positiven Trend. Während die Einwohnerzahl zwischen 2000 und 2009 mit einem leichten Plus von 0,5 Prozent nahezu konstant blieb, wuchs die Zahl der Haushalte im selben Zeitraum um 6,1 Prozent. Die Städtereion Aachen profitiert hier vom studentischen Zustrom in die Stadt Aachen. Dieser und die zu erwartenden doppelten Abiturjahrgänge stellen sowohl die Stadt als auch die Region vor die Herausforderung, mehr studentischen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Auch künftig gehen die Statistiker von einem weiteren Haushaltszuwachs in der Städtereion aus. Die Zahl der Haushalte erhöht sich demnach bis 2025 nochmals in gleichem Maße (plus 6,1 Prozent), während die Einwohnerzahl laut Prognosen mit einem Minus von 0,3 Prozent nahezu konstant bleibt. Die Aussichten für die Vermieter fallen somit positiv aus. Dies spiegelt auch das Volumen der Baugenehmigungen wider, das nach stetigem Rückgang

seit 2005 erstmals wieder anstieg. Im Jahr 2009 wurden 628 Einheiten genehmigt – 102 mehr als im Jahr zuvor. Die Zahl der Fertigstellungen fiel mit 529 Einheiten gegenüber dem Vorjahr (520 Einheiten) stabil aus, ist jedoch insgesamt seit 2006 rückläufig. Die marktaktive Leerstandsquote fällt mit 2,8 Prozent moderat aus und liegt leicht unter dem Vorjahresniveau von 3,2 Prozent. Ein Blick auf die postleitzahlenbezogene Wohnkostenübersicht zeigt, dass in den Umlandgemeinden Aachens ein heterogener Wohlstand auf eine vielfältige Preislandschaft trifft. Den wohlhabenden Haushalten in Roetgen (PLZ 52159) stehen durchschnittlich 4.849 Euro monatlich zur Verfügung. Neben Roetgen erreichen nur Haushalte in Stolberg (PLZ 52224, 4.140 Euro) eine Kaufkraft von mehr als 4.000 Euro pro Monat. Der geringste Wert in der Städtereion wird in Alsdorf (PLZ 52477) mit einer durchschnittlichen Haushaltskaufkraft von knapp 2.900 Euro registriert. In allen übrigen Postleitzahlgebieten verfügen die Haushalte über durchschnittlich 3.000 bis 4.000 Euro Kaufkraft pro Monat.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten in den Teilmärkten bewegen sich pro Quadratmeter zwischen 4,47 Euro in Monschau (PLZ 52156) und 5,90 Euro in Roetgen (PLZ 52159). Den geringsten Anteil ihres Monatsbudgets gaben 2010 Mieterhaushalte in Monschau für das Wohnen aus. 9,3 Prozent (358 Euro) ihrer Haushaltskaufkraft von 3.850 Euro legten sie für die Kalt- und 15,5 Prozent (597 Euro) für die Warmmiete zurück.

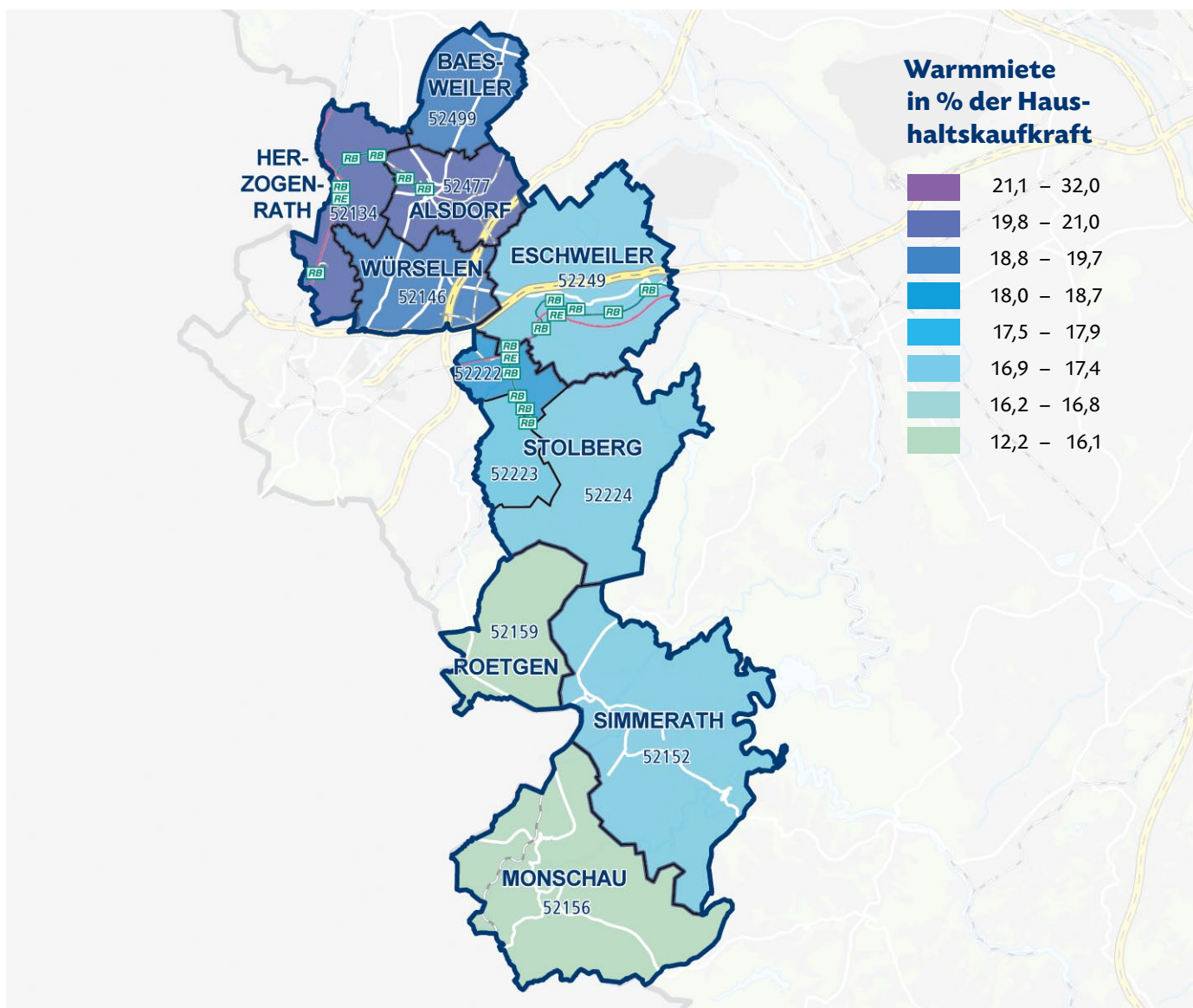
Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	3,3	3,8	3,6	3,9	3,2	2,8
Wohnungsbaugenehmigungen	755	770	763	606	526	628
Wohnungsbaufertigstellungen	1.047	689	800	679	529	520
Wohnungsbestand gesamt	136.006	136.622	137.380	137.992	138.501	138.995
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	42,3	42,2	42,1	42,0	41,9	41,9

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

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
52134	587	4,41	5,75	7,54	2,7	77	441	671	3.279	13,4	20,4
52146	710	4,57	5,91	7,98	3,3	74	435	656	3.451	12,6	19,0
52152	121	3,88	5,00	6,92	k.A.	80	401	641	3.747	10,7	17,1
52156	78	3,66	4,47	6,27	k.A.	80	358	597	3.850	9,3	15,5
52159	82	4,60	5,90	7,29	k.A.	86	505	761	4.849	10,4	15,7
52222	443	4,02	5,05	6,67	[3,0]	70	355	566	3.113	11,4	18,2
52223	252	3,98	5,17	7,00	[5,5]	73	376	594	3.420	11,0	17,4
52224	112	4,00	5,29	6,53	k.A.	85	452	708	4.140	10,9	17,1
52249	894	4,18	5,20	6,94	2,7	70	366	577	3.354	10,9	17,2
52477	410	4,14	5,22	6,99	3,7	73	383	602	2.894	13,2	20,8
52499	247	3,92	5,10	7,57	4,4	76	389	618	3.136	12,4	19,7
Ø	3.936 ³⁾	4,12	5,36	7,38	2,8	74	397	618	3.095	12,8	20,0
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

52134 Herzogenrath, Stadt, **52146** Würselen, Stadt, **52152** Simmerath, **52156** Monschau, Stadt, **52159** Roetgen, **52222** Stolberg (Rhld.), Stadt, **52223** Stolberg, **52224** Stolberg, **52249** Eschweiler, Stadt, **52477** Alsdorf, Stadt, **52499** Baesweiler, Stadt

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.