

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).

Geringe Arbeitslosigkeit, positive Bevölkerungsprognosen

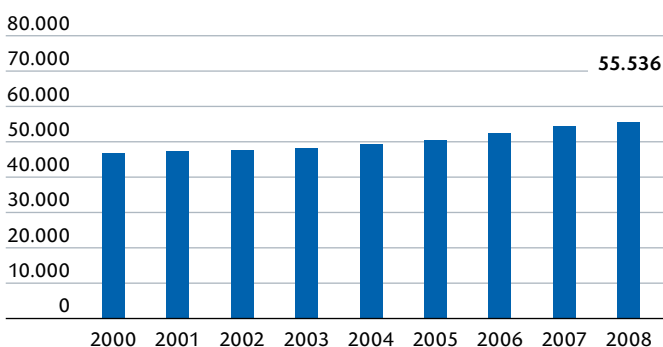
Nein Städte (Rhede, Bocholt, Borken, Gronau, Isselburg, Stadtlohn, Gescher, Vreden, Ahaus) und acht Gemeinden (Heek, Velen, Schöppingen, Reken, Legden, Heiden, Südlohn, Raesfeld) bilden den Kreis Borken im Westen Nordrhein-Westfalens. Die Kreisstadt Borken ist mit rund 41.000 Einwohnern nach Bocholt zweitgrößte Stadt des Kreises. Die Entwicklung auf dem

Mietwohnungsmarkt folgte dem Landestrend: Für einfache Wohnungen musste 2010 mehr gezahlt werden, die Angebotspreise für Luxuswohnungen gingen dagegen zurück. Mehr als 8 Euro pro Monat und Quadratmeter werden in keinem Borkener Postleitzahlgebiet gezahlt. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen liegen über dem Durchschnitt der Kreise des Bundeslandes.

Makroökonomische Kennzahlen	Kreis Borken	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	369.666	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	261	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	2,8	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	2,4	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	147.593	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	7,2	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	7,3	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	93,8	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	18.466	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	114.177	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-1,0	-2,4	-1,6	2000-2009

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

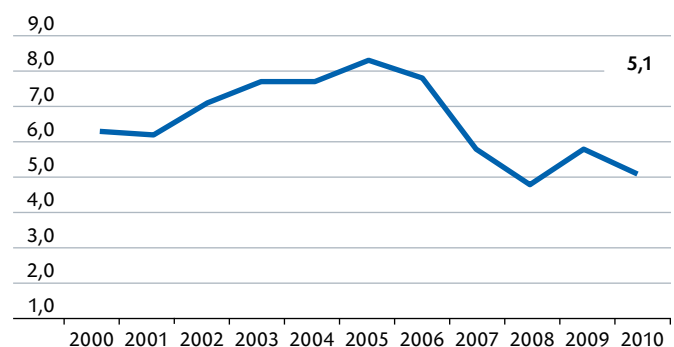
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

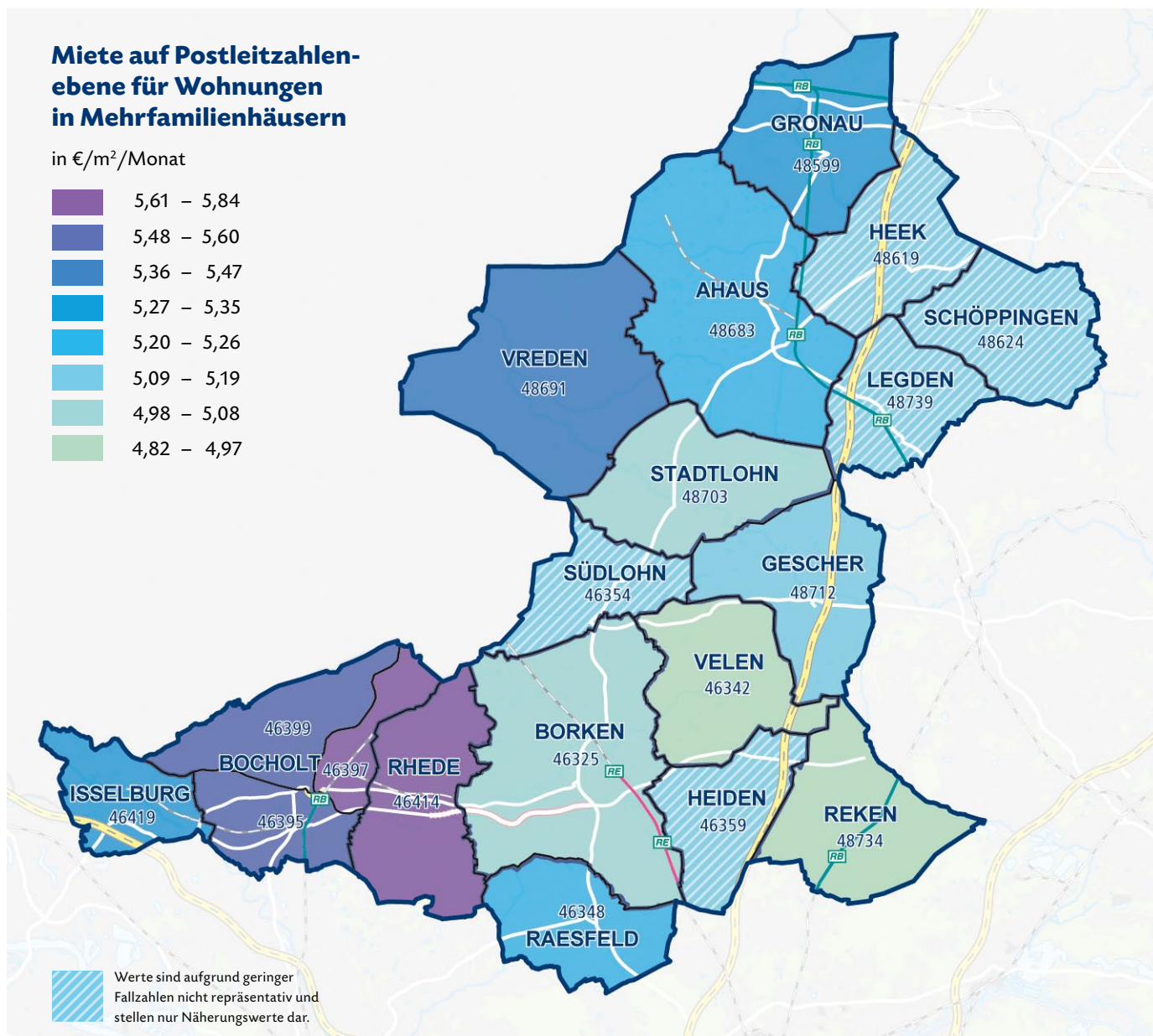
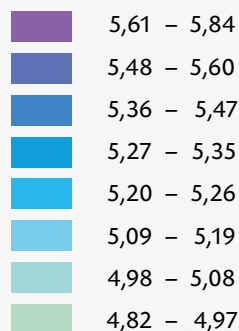
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

Miete auf Postleitzahlen- ebene für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

in €/m²/Monat



Wirtschaftsstruktur

Die allgemeine Konjunkturbelebung hat auch den Kreis Borken erreicht. Die Arbeitslosenquote sank von 5,8 Prozent in 2009 auf 5,1 Prozent im Jahr 2010. Von allen 54 untersuchten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen weist Borken damit die drittniedrigste Arbeitslosenquote auf. Nur in den Kreisen Steinfurt (5 Prozent) und Coesfeld (3,9 Prozent) liegt die Quote noch darunter. Der eher durchschnittlichen Kaufkraft der Kreisbewohner (18.466

Euro pro Kopf und Jahr) steht eine positive Bevölkerungsentwicklung gegenüber: In den Jahren 2000 bis 2009 stieg die Einwohnerzahl um 2,8 Prozent. Die Zahl der Haushalte nahm im selben Zeitraum um 7,2 Prozent zu. Bis zum Jahr 2025 werden voraussichtlich 2,4 Prozent mehr Menschen in den neun Städten und acht Gemeinden leben. Die Zahl der Haushalte soll um weitere 7,3 Prozent steigen. Die Aussichten sind somit positiv, auch für Unternehmen,

die im Kreis vor allem aus der Land- und Transportwirtschaft kommen. Abgesehen von einigen Großbetrieben, beispielsweise dem Telefonhersteller Gigaset Communication oder dem Möbelhersteller Hülsta, ist die Region bis heute überwiegend mittelständisch geprägt. Mit mehr als 200 Betrieben und über 6.000 Beschäftigten weist der Industriepark Bocholt die größte zusammenhängende Industriefläche Nordrhein-Westfalens auf.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	2,7	2,1	2,5	2,5	2,4	2,9
Wohnungsbaugenehmigungen	2.074	1.603	1.902	1.281	1.077	1.144
Wohnungsbaufertigstellungen	2.043	1.875	1.990	1.643	1.143	1.007
Wohnungsbestand gesamt	139.009	140.786	142.704	144.267	145.303	146.206
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	26,7	26,7	26,8	26,7	26,8	26,8

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

Borken genehmigt und baut mehr Wohnungen als Düsseldorf

„Schaffe, schaffe, Häusle baue“ heißt es bei den Schwaben. Auch einige Landkreise in Nordrhein-Westfalen weisen hohe Quoten bezüglich der Neubautätigkeit auf. Borken mit seinen 369.666 Einwohnern gehört dazu. Im Jahr 2009 wurden hier 1.077 Wohnungen fertiggestellt und weitere 1.144 genehmigt. Zum Vergleich: In der Großstadt Düsseldorf mit 586.217 Einwohnern wurden im Jahr 2009 1.085 Wohneinheiten genehmigt und 711 Fertigstellungen gezählt. Doch nicht nur die rege Bautätigkeit ist ein typisches Merkmal des Landkreises Borken, sondern auch die verhältnismäßig günstigen Mieten. Selbst im oberen Marktsegment können Vermieter derzeit im Durchschnitt nur rund 7,14 Euro pro Quadratmeter und Monat durchsetzen. Die Angebotspreise lagen damit 2,6 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Dem Abwärtstrend im Luxussegment standen Preiszuwächse im unteren Marktsegment gegenüber. Entsprechende Woh-

nungen waren in den neun Städten und acht Gemeinden durchschnittlich ab 4 Euro pro Quadratmeter und Monat im Angebot und damit 2,5 Prozent teurer als im Jahr 2009. Über alle Lagen und Qualitätsklassen stiegen die Angebotsmieten im Kreisgebiet um 1,8 Prozent. Von starken Preisrückgängen müssen die Vermieter auch künftig kaum ausgehen. Zwar befinden sich nur 26,8 Prozent des Borkener Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern und nur ein Teil der Wohnungen sind Mietwohnungen. Doch die positive Haushaltsprognose wird sich auf Mieten und Kaufpreise stabilisierend auswirken. Die teuersten Teilmärkte waren 2010 Rhede (PLZ 46414) im südlichen Kreisgebiet, wo für Wohnungen des oberen Marktsegments Spitzenmieten von bis zu 8 Euro gezahlt wurden, die Stadt Bocholt (PLZ 46399) mit in der Spitze 7,75 Euro und Vreden (PLZ 48691) mit 7,52 Euro Spitzenmiete. Preissensible Mieterhaushalte fanden in vier von 19 Postleit-

zahlgebieten Wohnungen mit Angebotsmieten für unter 4 Euro pro Quadratmeter. Beispiele sind Vreden (PLZ 48691) mit 3,64 Euro, Reken (PLZ 48734) mit 3,82 Euro, Ahaus (PLZ 48683) mit 3,90 Euro und Stadtlohn (PLZ 48703) mit 3,95 Euro. Für fünf Postleitzahlgebiete sind aufgrund der geringen Angebotszahl keine Aussagen zu Preisniveau und Leerstand möglich. Im Vorjahr lagen noch für sieben Borkener Teilmärkte keine ausreichenden Daten vor.

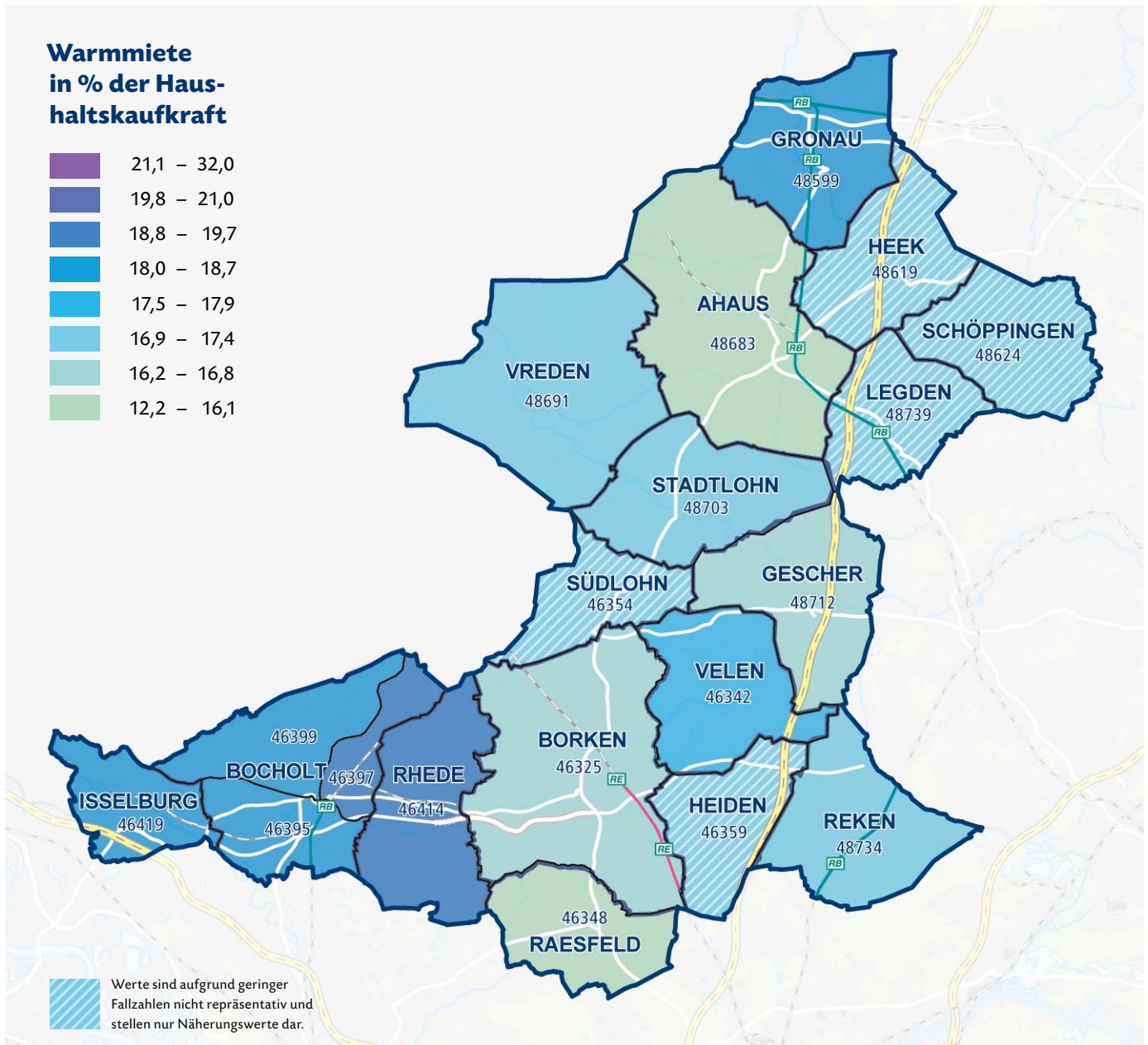
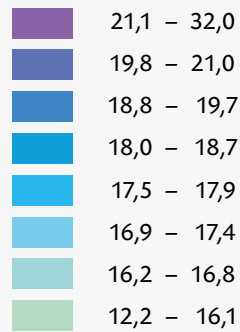
Im gesamten Stadtgebiet waren Eigentumswohnungen für durchschnittlich 1.295 Euro pro Quadratmeter im Angebot, für 80 Prozent aller Angebote lag der inserierte Kaufpreis zwischen 843 und 1.987 Euro pro Quadratmeter. Der Durchschnittspreis lag damit im Vergleich aller Kreise Nordrhein-Westfalens im oberen Bereich. Lediglich sieben Kreise des Bundeslandes verzeichneten ein höheres Preisniveau bei den Angeboten für Eigentumswohnungen.

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment in €/m²/Monat	Kaltmiete Median in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment in €/m²/Monat	Leerstand 2009 in % ¹⁾	Wohnungsgröße Ø in m²	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
46325	295	4,04	5,07	6,53	2,9	79	400	637	3.818	10,5	16,7
46342	84	4,07	4,91	7,70	k.A.	84	413	666	3.772	11,0	17,6
46348	100	4,30	5,20	6,44	[2,0]	80	414	653	4.157	10,0	15,7
46354	39	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	76	k.A.	k.A.	3.843	k.A.	k.A.
46359	25	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	83	k.A.	k.A.	3.909	k.A.	k.A.
46395	65	4,31	5,50	7,00	[2,4]	79	435	673	3.686	11,8	18,3
46397	106	4,30	5,76	7,39	1,0	77	442	673	3.494	12,7	19,3
46399	114	4,19	5,48	7,75	2,5	82	448	693	3.790	11,8	18,3
46414	59	4,05	5,84	8,00	[0,7]	83	483	732	3.851	12,6	19,0

Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

46325 Borken, Stadt, **46342** Velen, **46348** Raesfeld, **46354** Südlohn, **46359** Heiden, **46395** Bocholt, Stadt, **46397** Bocholt, Stadt, **46399** Bocholt, Stadt, **46414** Rhede, Stadt, **46419** Isselburg, Stadt, **48599** Gronau (Westf.), Stadt, **48619** Heek, **48624** Schöppingen, **48683** Ahaus, Stadt, **48691** Vreden, Stadt, **48703** Stadtlohn, Stadt, **48712** Gescher, Stadt, **48734** Reken, **48739** Legden

Warmmiete in % der Haus- haltskaufkraft



Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltniete unteres Marktsegment in €/m²/Monat	Kaltniete Median in €/m²/Monat	Kaltniete oberes Marktsegment in €/m²/Monat	Leerstand 2009 in % ¹⁾	Wohnungsgröße Ø in m²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltniete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
46419	75	4,24	5,31	7,09	k.A.	81	428	669	3.657	11,7	18,3
48599	342	4,04	5,33	7,50	[9,4]	73	392	612	3.286	11,9	18,6
48619	43	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	81	k.A.	k.A.	3.850	k.A.	k.A.
48624	14	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	77	k.A.	k.A.	3.340	k.A.	k.A.
48683	371	3,90	5,21	7,33	[2,8]	75	392	618	3.888	10,1	15,9
48691	70	3,64	5,45	7,52	[1,5]	74	403	625	3.704	10,9	16,9
48703	84	3,95	5,00	6,50	k.A.	82	412	659	3.886	10,6	17,0
48712	83	4,47	5,12	7,60	k.A.	71	362	574	3.538	10,2	16,2
48734	121	3,82	4,82	6,44	[2,5]	82	393	638	3.784	10,4	16,9
48739	20	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	78	k.A.	k.A.	3.689	k.A.	k.A.
Ø	2.110 ³⁾	4,00	5,16	7,14	2,9	78	401	634	3.699	10,8	17,1
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)

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.