

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 Geschäfts-
führung, CEO

Eckhard Schultz
Geschäftsführer,
CFO

Holger Hentschel
Mitglied der Geschäfts-
leitung, HOO

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

Kohlestadt wird in eine energetische Vorzeigeregion umgebaut

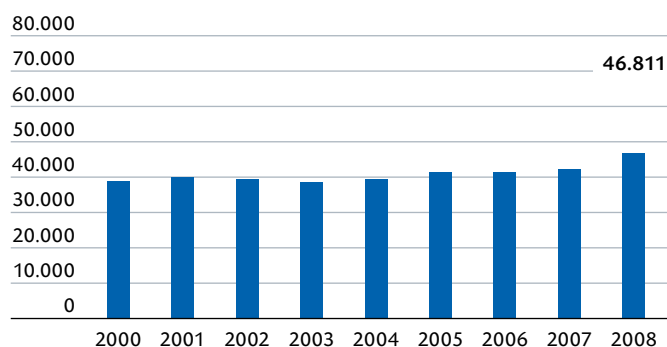
Bottrop ist die einzige Ruhrgebietsstadt, in der noch Kohle gefördert wird. Durch eine Millioneninvestition in die Zeche Prosper-Haniel wurden die Arbeitsplätze der rund 4.400 Kumpel der RAG Deutsche Steinkohle zunächst gesichert. Vor dem Hintergrund der schrumpfenden Einwohnerzahl geht von der Sicherung ein Signal für den zweitkleinsten der 54 analysierten

Wohnungsmärkte aus. Allein zwischen 2000 und 2009 verlor die Stadt 2,8 Prozent ihrer Bewohner, bis 2025 werden es laut Prognosen weitere 5,2 Prozent sein. Doch der Zechenausbau und die Aussicht auf etliche Fördermillionen durch das Projekt „Innovation City“ hellte die Stimmung in der Revierstadt 2010 merklich auf. Der Wohnungsmarkt zeigte stabile Trends.

Makroökonomische Kennzahlen	Bottrop	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	117.241	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	1.188	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-2,8	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-5,2	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	54.243	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	-0,2	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	-4,1	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	96,8	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	19.051	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	30.836	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	0,7	-2,4	-1,6	2000-2009

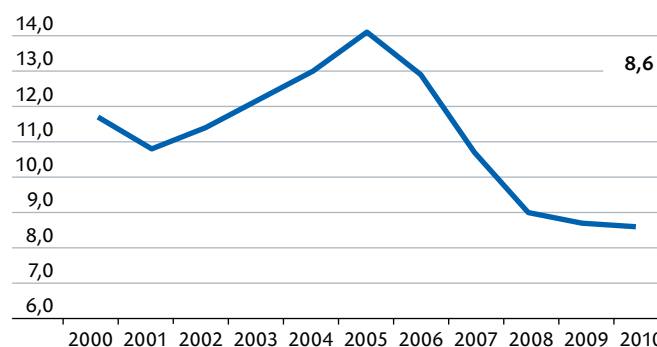
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Statistisches Bundesamt, GfK GeoMarketing, Bearbeitung CBRE

Bruttoinlandsprodukt
pro Erwerbstätigen in €



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote
in % aller zivilen Erwerbspersonen

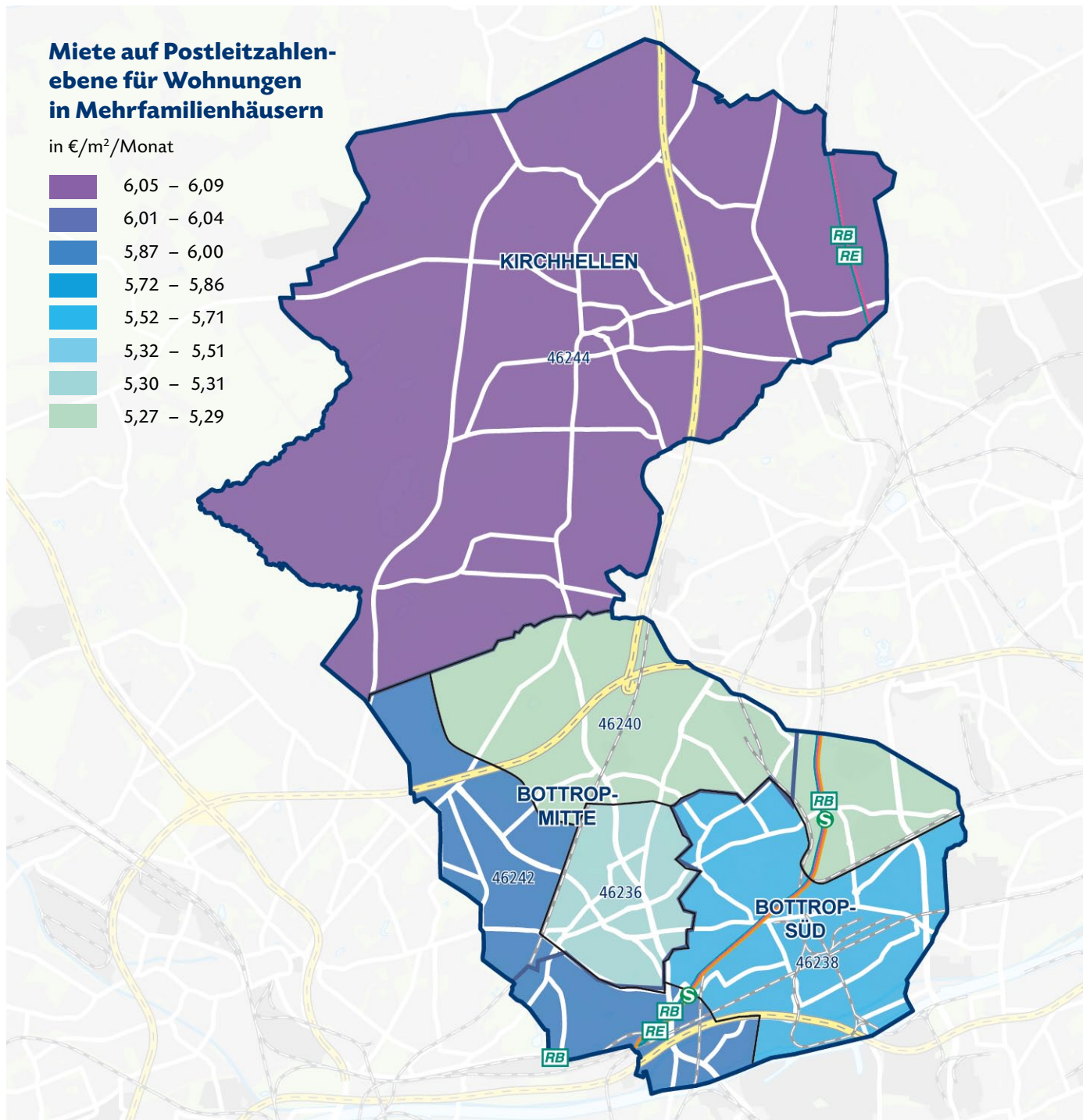


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

Miete auf Postleitzahlen- ebene für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

in €/m²/Monat

6,05 – 6,09
6,01 – 6,04
5,87 – 6,00
5,72 – 5,86
5,52 – 5,71
5,32 – 5,51
5,30 – 5,31
5,27 – 5,29



Wirtschaftsstruktur

Vielleicht war es die letzte große Bergbau-investition in Deutschland: 100 Millionen Euro wurden in die Zeche Prosper-Haniel für den Bau einer neuen Sohle investiert. Sieben Jahre vor dem Ende staatlicher Beihilfen wurde das Millionenprojekt im Mai dieses Jahres eröffnet. Der Bau der siebenten Sohle in 1.159 Metern Tiefe dient zunächst dazu, die Logistik unter Tage zu verbessern. Ab 2014 werden dann neue Steinkohlevorkommen erschlossen. Doch nicht nur die Kohle ist ein wichtiger Motor der lokalen Wirtschaft. In den vergangenen Jahrzehnten hat sich eine rege mittelstän-

dische Wirtschaft herausgebildet. Schwerpunkte sind die Bereiche Verpackungsindustrie, Recycling, Logistik, Verlagswesen, Automobilindustrie und Lebensmittelherstellung. Aufgrund der günstigen Verkehrslage sind in Bottrop auch zahlreiche Logistikzentren angesiedelt. Neben einigen Expeditionen haben insbesondere die Logistikzentren der Firmen Netto (Discountmärkte) und Deichmann (Schuhe) ihren Sitz in Bottrop. Auch das aktuelle Thema Energiewende hat Bottrop erreicht. Als Siegerin des Zukunftsprojekts „Innovation City“ soll das Kohlezentrum in eine ener-

getische Vorzeigestadt umgebaut werden. Das insgesamt 22 Einzelprojekte umfassende Vorhaben hat das Ziel, die CO₂-Emissionen im Bottroper Pilotgebiet durch integrierte Maßnahmen in den Bereichen Mobilität, Energieeffizienz, dezentrale Energien, Stadtbau und Smart Energy bis 2020 um 50 Prozent zu reduzieren. Die Stadt Bottrop hat sich in der ersten Auswahlrunde gegen eine starke Konkurrenz durchgesetzt. Zusammen mit Bochum, Essen, Mülheim und dem Bündnis Gelsenkirchen/Herten zählte Bottrop dann zu den fünf Finalisten des Wettbewerbs.

Starkes Nord-Süd-Gefälle kennzeichnet den Bottroper Wohnungsmarkt

Hinsichtlich der Einwohnerzahl ist die nördliche Revierstadt Bottrop mit 117.241 Bewohnern der zweitkleinste von insgesamt 54 analysierten Wohnungsmärkten des LEG-Wohnungsmarktreports NRW. Nur der Kreis Remscheid (111.422 Einwohner) ist noch kleiner und wird wie Bottrop künftig weiter schrumpfen. Die Bergbaustadt Bottrop hat allein in den Jahren 2000 bis 2009 2,8 Prozent ihrer Bewohner verloren. Die Zahl der Haushalte blieb im selben Zeitraum mit einem geringen Minus von 0,2 Prozent nahezu konstant und beträgt aktuell rund 54.200. Nachteilig für den Bottroper Wohnungsmarkt wirken sich jedoch die prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsrückgänge aus. Nach Prognosen des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen wird die ehemalige Montanstadt bis zum Jahr 2025 etwa 5,2 Prozent ihrer heutigen Bewohner verlieren. Die Zahl der Haushalte soll um 4,1 Prozent sinken. Der Strukturwandel mit hohen Arbeitsplatzverlusten und sinkenden Einwohnerzahlen ist in Bottrop weiterhin spürbar. Die Aussicht auf zahlreiche Fördermillionen und eine grüne Zukunft wirkten sich positiv auf die Stimmung in der Revierstadt 2010 aus. Auch wirtschaftlich steht die Kohlestadt etwas besser da als 2009. So ging die Arbeitslosenquote dem Landestrend gemäß zurück und sank von 8,7 Prozent im Jahr 2009 auf 8,6 Prozent im Jahr 2010. Seit dem Höchststand von 14,1 Prozent im Jahr 2005 ist der Anteil der Arbeitslosen damit konstant rückläufig. Auch die

lokale Kaufkraft fällt mit 19.051 Euro pro Kopf und Jahr für eine Ruhrgebietsstadt recht hoch aus. Damit geht es den Bottropern im Schnitt besser als ihren Nachbarn in Oberhausen (18.173 Euro) oder im Kreis Recklinghausen (18.880 Euro). Ungewöhnlich gering ist außerdem der Wohnungsleerstand. Lag die marktaktive Leerstandsquote im Jahr 2008 im gesamten Stadtgebiet bei 3,1 Prozent, so waren es 2009 nur noch 2,1 Prozent.

Für die Bottroper Mieterhaushalte verlief das Jahr 2010 ohne signifikante Preisveränderungen. Über alle Lagen und Qualitätsklassen blieben die Quadratmetermieten mit einem leichten Plus von 0,4 Prozent nahezu konstant. Damit entspricht die Entwicklung dem Trend der meisten kleineren nordrhein-westfälischen Städte und Landkreise, die im Unterschied zu den großen Städten im Bundesland keinen extremen Nachfrage- und Preisschwankungen ausgesetzt waren. Die etwas höhere Teuerungsrate mussten Wohnungssuchende im unteren Marktsegment hinnehmen. Mit Angebotsmieten von 4,25 Euro pro Quadratmeter und Monat kostet eine Wohnung dieses Segments 1,1 Prozent mehr als im Vorjahr. Die inserierten Mieten im oberen Marktsegment stiegen um 0,9 Prozent auf 7,63 Euro. Im mittleren Marktsegment reichen die Mietpreisspannen von 4,53 Euro bis 7,07 Euro pro Quadratmeter und Monat. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass ein Angebotsmietpreis von 7 Euro pro Quadratmeter nicht für jeden Bottroper

auch dieselbe Belastung darstellt, da der Wohlstand in den fünf Postleitzahlgebieten ungleich verteilt ist.

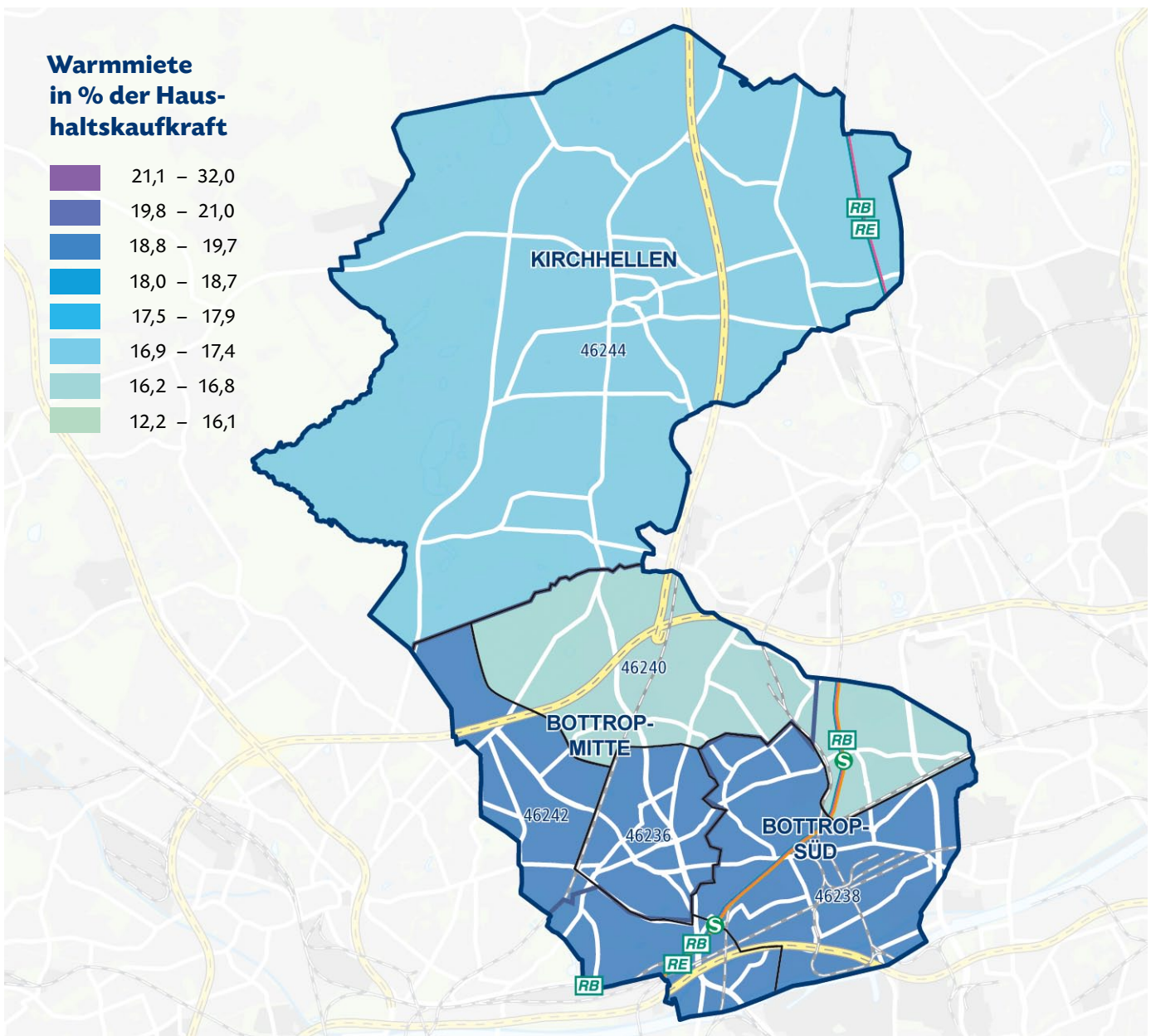
In Kirchhellen-Mitte, Kirchhellen-Süd/Gräfenwald, Kirchhellen-Nord-West, Kirchhellen-Nord-Ost und Fuhlenbrock-Wald (PLZ 46244) im Norden der Stadt liegt die durchschnittliche monatliche Haushaltskaufkraft mit 4.005 Euro deutlich über der der südlichen Stadtteile. Dort schwankt die Wirtschaftskraft je Haushalt zwischen 3.020 Euro in Nord-Ost, Batenbrock-Nord, Batenbrock-Süd, Welheim Ebel/Welheimer Mark (PLZ 46238) und 3.255 Euro in Süd-West, Fuhlenbrock-Heide, Fuhlenbrock-Wald, Ebel/Welheimer Mark, Süd (PLZ 46242). Die Angebotsmietpreise spiegeln das Nord-Süd-Gefälle wider: Während im wohlhabenden Kirchhellen Spitzenmieten von bis zu 8,79 Euro pro Monat und Quadratmeter verlangt werden, wird die 8-Euro-Marke in keinem anderen Teilmarkt überschritten. Das Verhältnis zwischen Wirtschaftskraft und Wohnkosten fällt in Bottrop jedoch nicht nur für die kaufkraftstarken Mieterhaushalte im Norden günstig aus, in denen lediglich 454 Euro (11,3 Prozent) des verfügbaren Monatsnettos in die Kalt- und 678 Euro (16,9 Prozent) in die Warmmiete fließen. Auch im Postleitzahlgebiet 46240 (Nord-Ost, Fuhlenbrock-Wald, Stadtwald, Eigen, Batenbrock-Nord, Boy, Welheim) fällt die Wohnkostenbelastung mit 10,6 Prozent (339 Euro) für die Kaltmiete und 16,6 Prozent (532 Euro) für die Warmmiete geringer aus als in den übrigen Postleitzahlgebieten.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	2,9	2,6	3,0	2,6	3,1	2,1
Wohnungsbaugenehmigungen	164	251	181	170	154	224
Wohnungsbaufertigstellungen	268	275	149	220	171	121
Wohnungsbestand gesamt	55.162	55.418	55.525	55.725	55.868	55.971
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	61,3	61,3	61,3	61,3	61,2	61,1

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

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltniete unteres Marktsegment in €/m ² /Monat	Kaltniete Median in €/m ² /Monat	Kaltniete 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	Kaltniete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
46236	700	4,09	5,31	7,65	3,2	72	384	601	3.158	12,2	19,0
46238	306	4,22	5,71	7,03	2,1	67	381	580	3.020	12,6	19,2
46240	295	4,09	5,27	7,00	[1,7]	64	339	532	3.211	10,6	16,6
46242	295	4,66	6,00	7,79	[1,9]	70	419	629	3.255	12,9	19,3
46244	297	4,52	6,09	8,79	[1,2]	75	454	678	4.005	11,3	16,9
Ø	1.893 ³⁾	4,25	5,54	7,63	2,1	70	389	599	3.301	11,8	18,2
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

46236 Altstadt, Nord-Ost, Süd-West, **46238** Nord-Ost, Batenbrock-Nord, Batenbrock-Süd, Welheim, Ebel, Welheimer Mark, **46240** Nord-Ost, Fuhlenbrock-Wald, Stadtwald, Eigen, Batenbrock-Nord, Boy, Welheim, **46242** Süd-West, Fuhlenbrock-Heide, Fuhlenbrock-Wald, Ebel, Welheimer Mark, Süd, **46244** Kirchhellen-Mitte, Kirchhellen-Süd, Grafenwald, Kirchhellen-Nord-West, Kirchhellen-Nord-Ost, Fuhlenbrock-Wald

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.