

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).

Starke Wirtschaft lockt neue Bewohner an – es wird mehr gebaut

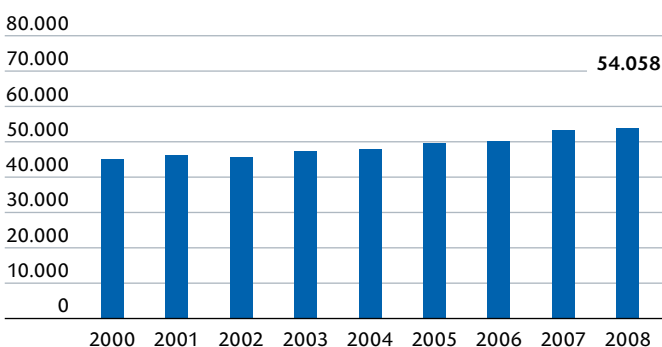
Die attraktive Lage des Landkreises Coesfeld zwischen den Ballungsräumen Münsterland, Ruhrgebiet und Enschede (Niederlande) hat an seinem wirtschaftlichen Erfolg einen großen Anteil. Die Unternehmenslandschaft fußt auf mehreren starken Standbeinen, der Wohlstand der Bewohner wächst und entsprechend groß ist die Anziehungskraft Coesfelds auf Jobsu-

chende aus anderen Regionen. Zwischen 2000 und 2009 erhöhte sich die Einwohnerzahl um 2,5 Prozent, die Zahl der Haushalte stieg im gleichen Zeitraum um 9,1 Prozent. Damit landet Coesfeld im Ranking der 54 Städte und Kreise hinsichtlich der höchsten Haushaltszuwächse auf Platz vier. Die Mietpreise reagieren mit einem Anstieg auf die gewachsene Nachfrage.

Makroökonomische Kennzahlen	Kreis Coesfeld	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	220.261	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	199	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	2,5	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-1,4	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	89.474	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	9,1	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	6,6	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	103,4	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	20.361	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	51.624	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	4,0	-2,4	-1,6	2000-2009

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

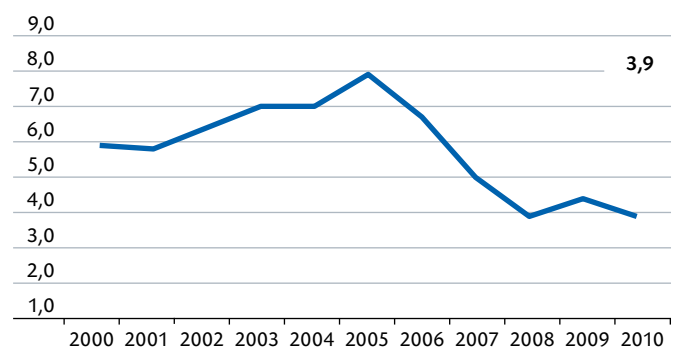
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



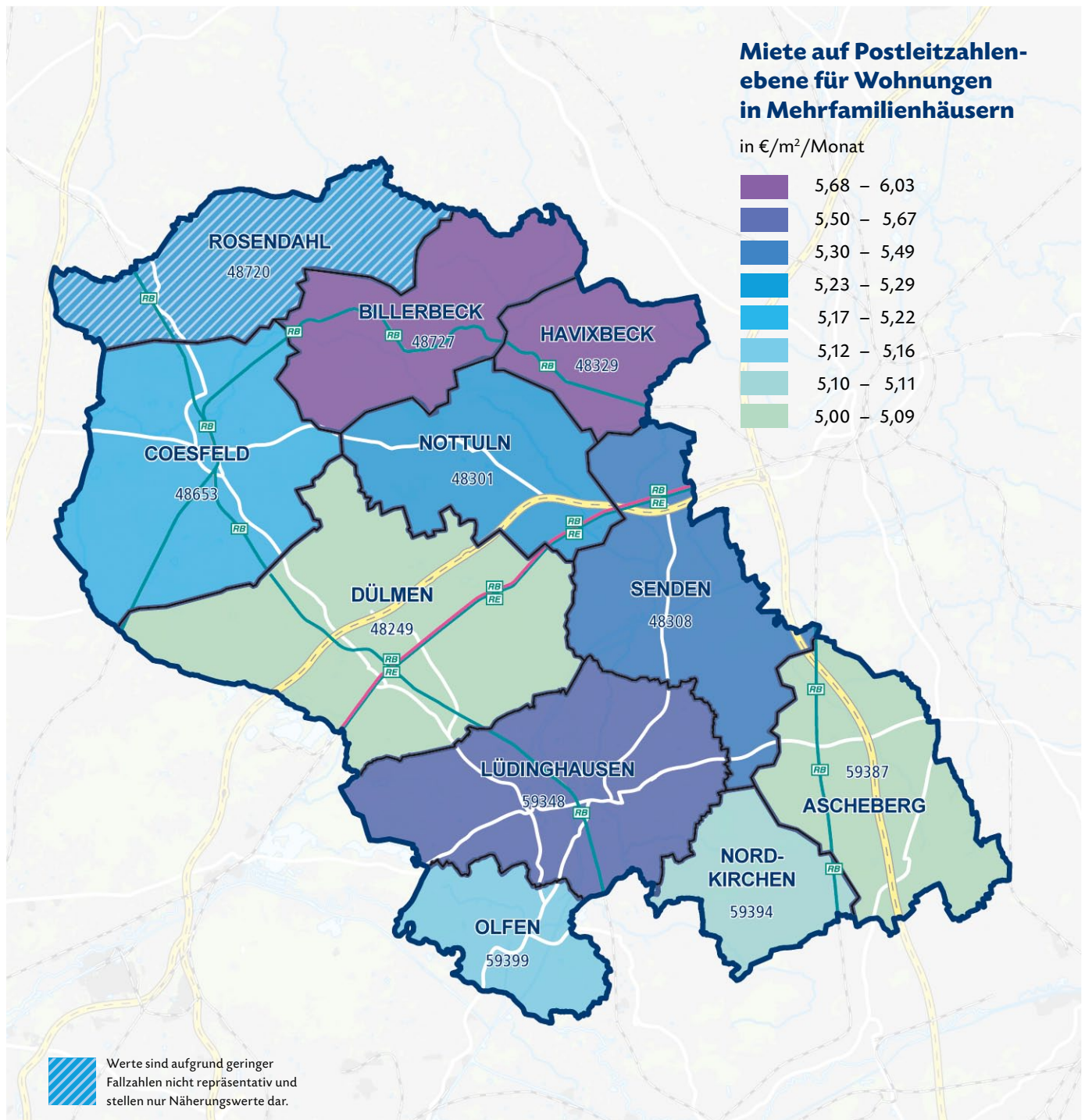
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Der Kreis Coesfeld liegt im Norden Nordrhein-Westfalens im Regierungsbezirk Münster und grenzt an die Kreise Steinfurt, Warendorf, Unna, Recklinghausen und Borken sowie an die kreisfreien Städte Münster und Hamm. Verwaltungssitz ist Coesfeld, die größte Stadt des Kreises ist Dülmen mit rund 47.000 Einwohnern. Die Autobahnen A1, A43 und A31 verbinden den Kreis mit dem Umland, den Zentren im Ruhrgebiet und Münster. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist Münster-Osnabrück in rund 50 Kilometern Entfernung.

Der Kreis Coesfeld gehört zu den wirtschaftlich stabilsten in ganz Nordrhein-Westfalen. Dies unterstreicht die geringe Arbeitslosenquote, die seit 2005 rückläufig ist und 2010 bei 3,9 Prozent lag. Im Mai dieses Jahres wurde mit 3,1 Prozent der geringste Arbeitslosenanteil aller Kreise und kreisfreien Städte im ganzen Bundesland registriert. War der Kreis früher vor allem für Agrarwirtschaft und Textilindustrie bekannt, verfügt er inzwischen über eine immer noch mittelständisch geprägte, jedoch weit vielseitigere Branchenstruktur. Charakteristisch sind für die Coesfelder Wirtschaft heute

beispielsweise die Agrarmarktforschung, medizinische Produkte, handgefertigte Sportwagen, Sondersignalanlagen für Spezialfahrzeuge, Zulieferungen für die Luft- und Raumfahrtindustrie sowie Spezialmaschinen für die Textilindustrie. Zu den großen Unternehmen zählen unter anderem Ernsting's Family, Parador und Humana Milchunion. Die günstige Lage zwischen den Wirtschaftszentren Münster, Ruhrgebiet und Enschede (Niederlande) sowie die gute Infrastruktur bieten der Coesfelder Wirtschaft auch in Zukunft eine gute Ausgangsbasis für Wachstum und Beschäftigung.

Im Westen viel Gutes: Die Wirtschaft blüht, der Wohlstand wächst

Die Wirtschafts- und Einwohnerentwicklung des Kreises Coesfeld verlief in den vergangenen Jahren positiv. Auffällig ist vor allem die niedrige Arbeitslosenquote. Einen besonderen Schub erlebte die lokale Wirtschaft in den Jahren 2000 bis 2009. In dieser Zeit erhöhte sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 4 Prozent. Nur im Kreis Steinfurt (plus 6,1 Prozent) und in Münster (plus 7,8 Prozent) entwickelte sich der Arbeitsmarkt in diesem Jahrzehnt noch dynamischer. Der hohe Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter und die geringe Arbeitslosenquote führten zu einer überdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer von 103,4. Mit einer jährlichen Pro-Kopf-Kaufkraft von 20.361 Euro zählt Coesfeld zu den wohlhabenderen Standorten Nordrhein-Westfalens. Die positive Entwicklung spiegelt sich ebenfalls in der Bevölkerungsentwicklung wider. Zwischen 2000 und 2009 wuchs die Bevölkerung im Kreisgebiet um 2,5 Prozent. Nur in neun der insgesamt 54 untersuchten Wohnungsmarktregionen fiel das Einwohnerplus prozentual höher aus. Noch stärker als die Einwohnerzahl stieg die Anzahl der Haushalte. Hier verzeichnete Coesfeld einen Zuwachs um 9,1 Prozent. Die bisherige Entwicklung wird der Kreis auch zukünftig weiter ausbauen. Das Statistische Landesamt Nordrhein-Westfalens erwartet, dass die Zahl der Haushalte in Coesfeld bis zum Jahr 2020 um 6,6 Prozent steigen wird, während die Einwohnerzahl bis 2025 leicht um 1,4 Prozent sinken soll. Damit gehört der Kreis im Münsterland zu den zehn

nordrhein-westfälischen Wohnungsregionen mit den besten Haushaltsprognosen. Trotz der Einwohnergewinne bleibt Coesfeld einer der am dünnsten besiedelten Kreise: Auf einem Quadratkilometer leben knapp 200 Einwohner. Nur die Kreise Höxter und Euskirchen sowie der Hochsauerlandkreis weisen unter den 54 analysierten Wohnungsstandorten noch geringere Bevölkerungsdichten auf.

Im Vergleich zu den Jahren 2004 bis 2007 mit durchschnittlich 800 bis 900 fertiggestellten Einheiten fällt die Bautätigkeit mit 482 Einheiten im Jahr 2009 gering aus. Im Vergleich zum Vorjahr (429 Einheiten) stiegen die Fertigstellungen jedoch wieder leicht an. Auch die Wohnungsbaugenehmigungen legten von 495 Einheiten im Jahr 2008 auf 707 im Jahr 2009 zu. Die Kennzahlen des Wohnungsbestandes lassen darauf schließen, dass ein Großteil der neu errichteten Wohneinheiten Ein- und Zweifamilienhäusern zuzurechnen ist.

Coesfelder Vermieter verlangen mehr Miete

Dem relativ hohen Wohlstand standen im vergangenen Jahr steigende Angebotsmieten gegenüber. Über alle Lage- und Qualitätsklassen hinweg verteuerten sich die Angebote für Mietwohnungen um 1,7 Prozent. Nur in sechs von 42 Landkreisen und kleineren Städten sowie in vier der Top-12-Städte mussten die Mieter im vergangenen Jahr höhere Preissteigerungen akzeptieren.

Im Schnitt kostete eine Coesfelder Wohnung im Jahr 2010 monatlich 5,29 Euro pro Quadratmeter. Dabei sind sowohl Angebote für Wohnungen des unteren als auch des oberen Marktsegments teurer geworden. Im Niedrigpreissegment erhöhten sich die Angebotsmieten um 1,5 Prozent auf 4,06 Euro, im Luxussegment betrug der Anstieg 2,5 Prozent auf nunmehr 7,49 Euro pro Quadratmeter.

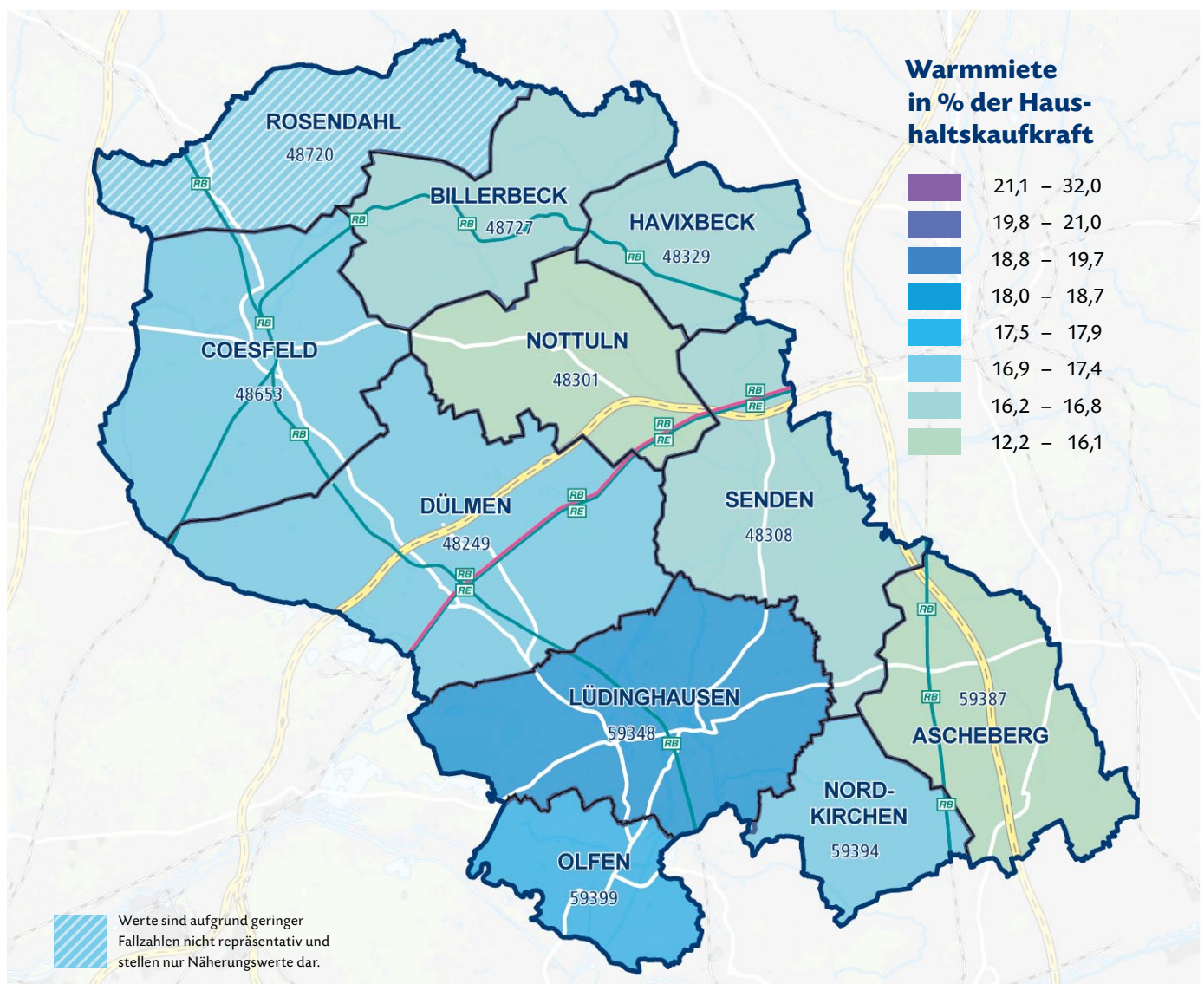
Der Wohlstand ist im Kreisgebiet relativ gleichmäßig verteilt – in fünf von elf Postleitzahlbezirken verfügen die Haushalte über mehr als 4.000 Euro im Monat, in keinem Teilmarkt werden 3.700 Euro unterschritten. Insgesamt treffen die hohen Einkommen auf ein moderates Mietniveau. Nur in zwei Teilmärkten – in der Stadt Coesfeld (PLZ 48653) und der Gemeinde Havixbeck (PLZ 48329) – überschreiten die Spitzenmieten die 8-Euro-Marke. Somit geben die Coesfelder Haushalte trotz gestiegener Mieten einen verhältnismäßig geringen Teil ihrer monatlichen Haushaltskraft für das Wohnen aus. In keiner der fünf Städte (Lüdinghausen, Billerbeck, Coesfeld, Dülmen, Olfen) und sechs Gemeinden (Nottuln, Senden, Havixbeck, Rosendahl, Ascheberg, Nordkirchen) liegt der Anteil, der für die Wohnkosten warm zurückgelegt werden muss, über 18 Prozent. Die Wohnkostenbelastung durch die Kaltmiete liegt in den einzelnen Postleitzahlgebieten zwischen 9,8 Prozent in Ascheberg (PLZ 59387, 398 Euro) und 11,7 Prozent in der Stadt Lüdinghausen (PLZ 59348, 466 Euro).

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	2,8	2,9	3,0	3,1	3,5	3,4
Wohnungsbaugenehmigungen	943	819	887	496	495	707
Wohnungsbaufertigstellungen	886	878	797	780	429	482
Wohnungsbestand gesamt	80.460	81.304	82.090	82.840	83.198	83.714
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	28,7	28,7	28,6	28,6	28,5	28,5

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
48249	246	4,06	5,09	6,88	1,3	81	411	653	3.786	10,9	17,3
48301	170	3,64	5,26	7,17	[4,8]	81	426	669	4.209	10,1	15,9
48308	238	4,17	5,30	7,45	[7,5]	81	429	672	4.145	10,4	16,2
48329	128	4,20	5,69	8,25	[3,5]	80	454	693	4.162	10,9	16,7
48653	206	4,00	5,19	8,01	2,9	81	418	660	3.859	10,8	17,1
48720	39	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	76	k.A.	k.A.	3.899	k.A.	k.A.
48727	68	4,00	6,03	7,67	[8,5]	75	454	679	4.135	11,0	16,4
59348	173	4,48	5,56	7,87	[1,0]	84	466	717	3.980	11,7	18,0
59387	81	4,23	5,00	6,50	[2,3]	80	398	637	4.076	9,8	15,6
59394	67	4,00	5,10	7,05	k.A.	82	419	666	3.901	10,8	17,1
59399	84	4,38	5,14	6,25	k.A.	83	426	674	3.835	11,1	17,6
Ø	1.500 ³⁾	4,06	5,29	7,49	3,4	81	427	670	3.962	10,8	16,9
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

48249 Dülmen, Stadt, **48301** Nottuln, **48308** Senden, **48329** Havixbeck, **48653** Coesfeld, Stadt, **48720** Rosendahl, **48727** Billerbeck, Stadt, **59348** Lüdinghausen, Stadt, **59387** Ascheberg, **59394** Nordkirchen, **59399** Olfen, 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.