

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).

Ausbau und Sanierung von Mietwohnungen wird gefördert

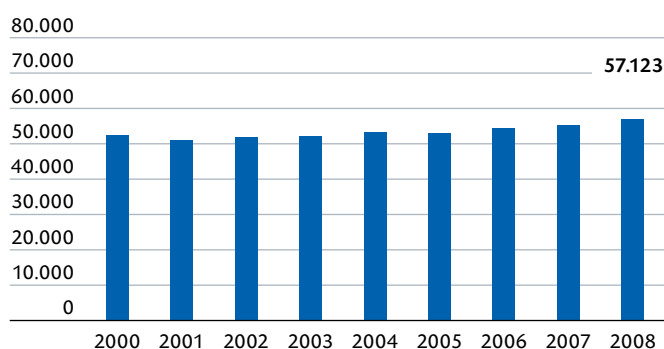
Von der Wirtschaftskrise hat sich der 268.637 Einwohner zählende Kreis Düren erst allmählich erholt. Zwischen 2009 und 2010 stagnierte die Arbeitslosenquote bei 8,1 Prozent. Mit einer durchschnittlichen Pro-Kopf-Kaufkraft von 18.989 Euro im Jahr rangiert der Kreis im Vergleich zu den übrigen Wohnungs-

marktreionen im unteren Drittel. Nicht so erfreulich dürften aus Sicht der Mieterhaushalte die Entwicklungen am Wohnungsmarkt sein. Die Angebotspreise stiegen über alle Marktsegmente mit einem Plus von 0,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr leicht an. Die laut Prognosen weiterhin steigende Zahl der Haushalte führt im Kreis Düren auch zukünftig zu einer stabilen Wohnungsnachfrage.

Makroökonomische Kennzahlen	Kreis Düren	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	268.637	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	286	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	0,0	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-3,3	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	123.024	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	5,3	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	6,2	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	96,5	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	18.989	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	72.341	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-2,7	-2,4	-1,6	2000-2009

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

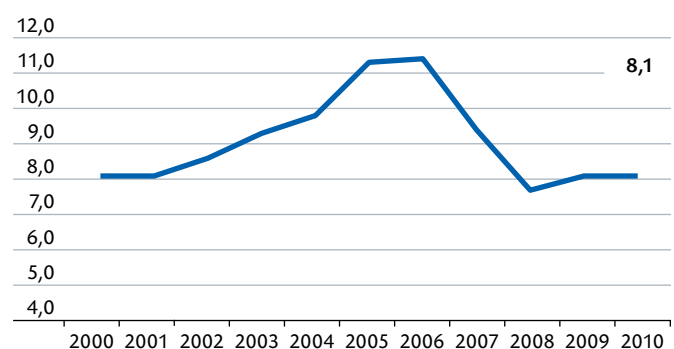
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



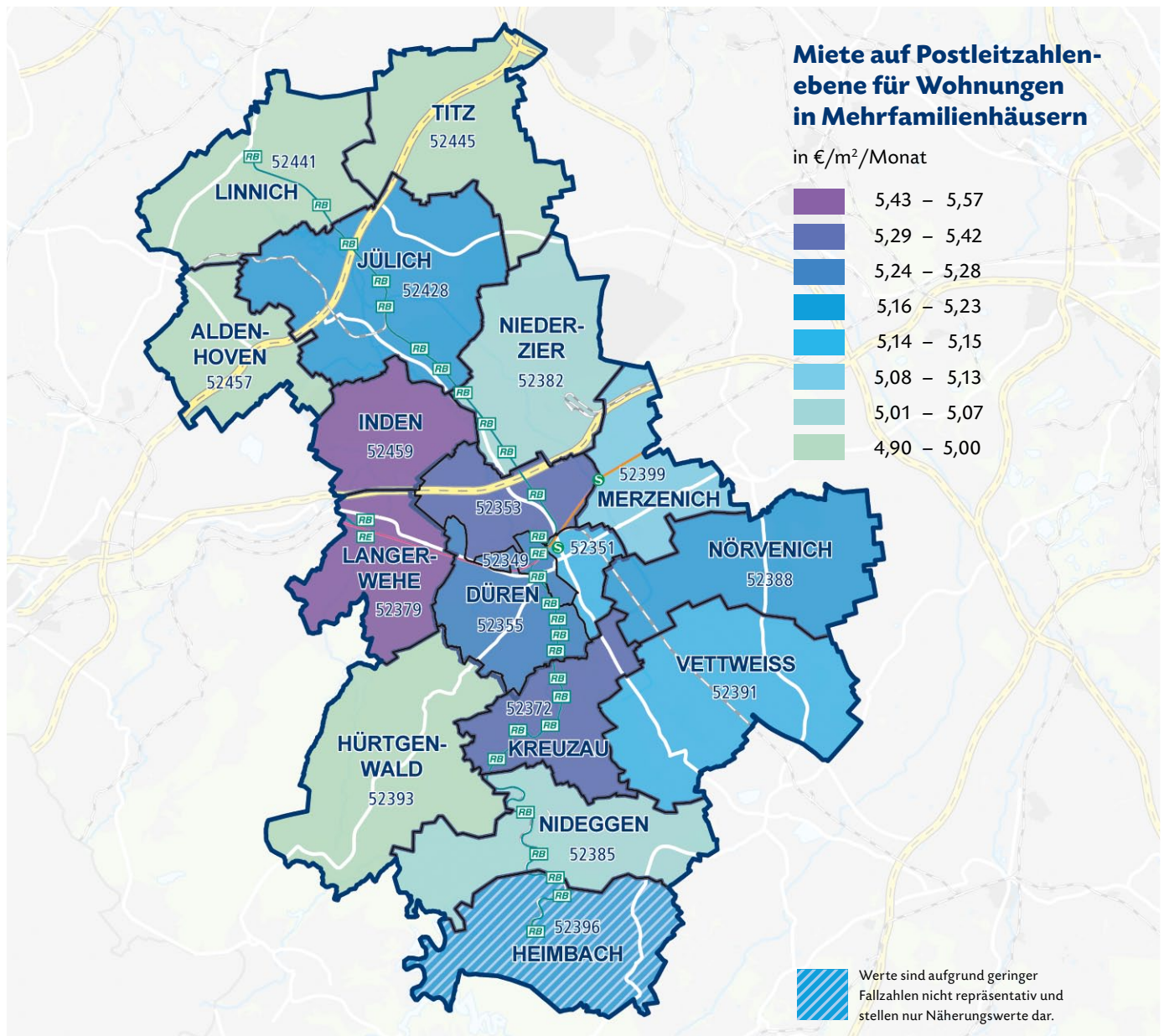
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Mitten im Städtedreieck Aachen-Düsseldorf-Köln/Bonn liegt der Kreis Düren, der sich selbst als „Wirtschaftsregion im Grünen“ bezeichnet. Innerhalb seiner 236 Kilometer langen Grenzen leben heute in 15 kreisangehörigen Städten und Gemeinden mehr als 268.000 Menschen. Kreisstadt und Sitz der Verwaltung ist die Stadt Düren. Sie ist über die Autobahn A4 an das regionale und überregionale Umland angeschlossen und verbindet die Stadt mit den Ober-

zentren Köln im Nordosten und Aachen im Westen sowie im weiteren Verlauf mit Zielen in den Niederlanden und Belgien.

Einen wirtschaftlichen Schwerpunkt des Kreises bilden Gewerbe- und Dienstleistungsstrukturen, so unter anderem die papiererzeugende und -verarbeitende Industrie. Größtes Unternehmen im Kreis Düren ist der Getränkekartonhersteller SIG Combibloc in Linnich. Weitere Produktionsunter-

nehmen für Wellkarton haben ihren Sitz in Jülich, wo sich mit dem Forschungszentrum (FZJ) zugleich die größte Forschungseinrichtung Deutschlands befindet. Ein weiterer wichtiger Wirtschaftszweig im Kreis Düren ist die Braunkohlegewinnung aus den Tagebauen Inden und Hambach. Der Tagebau Hambach ist der größte Braunkohletagebau der Welt. Die geförderte Kohle wird hauptsächlich zur Stromerzeugung in drei der vier nahe gelegenen Kohlekraftwerke eingesetzt.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	6,5	4,6	3,6	4,0	4,0	4,5
Wohnungsbaugenehmigungen	733	873	787	503	400	453
Wohnungsbaufertigstellungen	835	698	786	691	521	396
Wohnungsbestand gesamt	114.159	114.860	115.642	116.324	116.836	117.214
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	35,9	35,8	35,7	35,6	35,6	35,5

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

Luxuswohnungen kosten 2,9 Prozent mehr Miete als im Jahr zuvor

Die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Düren im Südwesten Nordrhein-Westfalens weist ein seltenes Merkmal auf: Die Einwohnerzahl des Jahres 2009 entsprach genau der des Jahres 2000. Bis 2025 geht die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes jedoch von einem Rückgang um 3,3 Prozent aus. Hingegen erwarten die Statistiker bei der für die Wohnungsnachfrage relevanten Anzahl der Haushalte ein deutliches Wachstum bis 2020 von 6,2 Prozent. Bereits zwischen 2000 und 2009 stieg die Haushaltszahl im Kreisgebiet um 5,3 Prozent.

Vor dem Hintergrund der stabilen Nachfrageentwicklung profitiert der Kreis von insgesamt 4,7 Millionen Euro an Fördermitteln, die die Landesregierung aus dem Wohnraumförderungsprogramm 2011 gewährt hat. Mit Hilfe dieser Mittel sollen sowohl der Neubau als auch die energetische und barrierefreie Sanierung des Mietwohnungsbestandes gefördert werden, um

Haushalten mit geringem Einkommen auch künftig preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

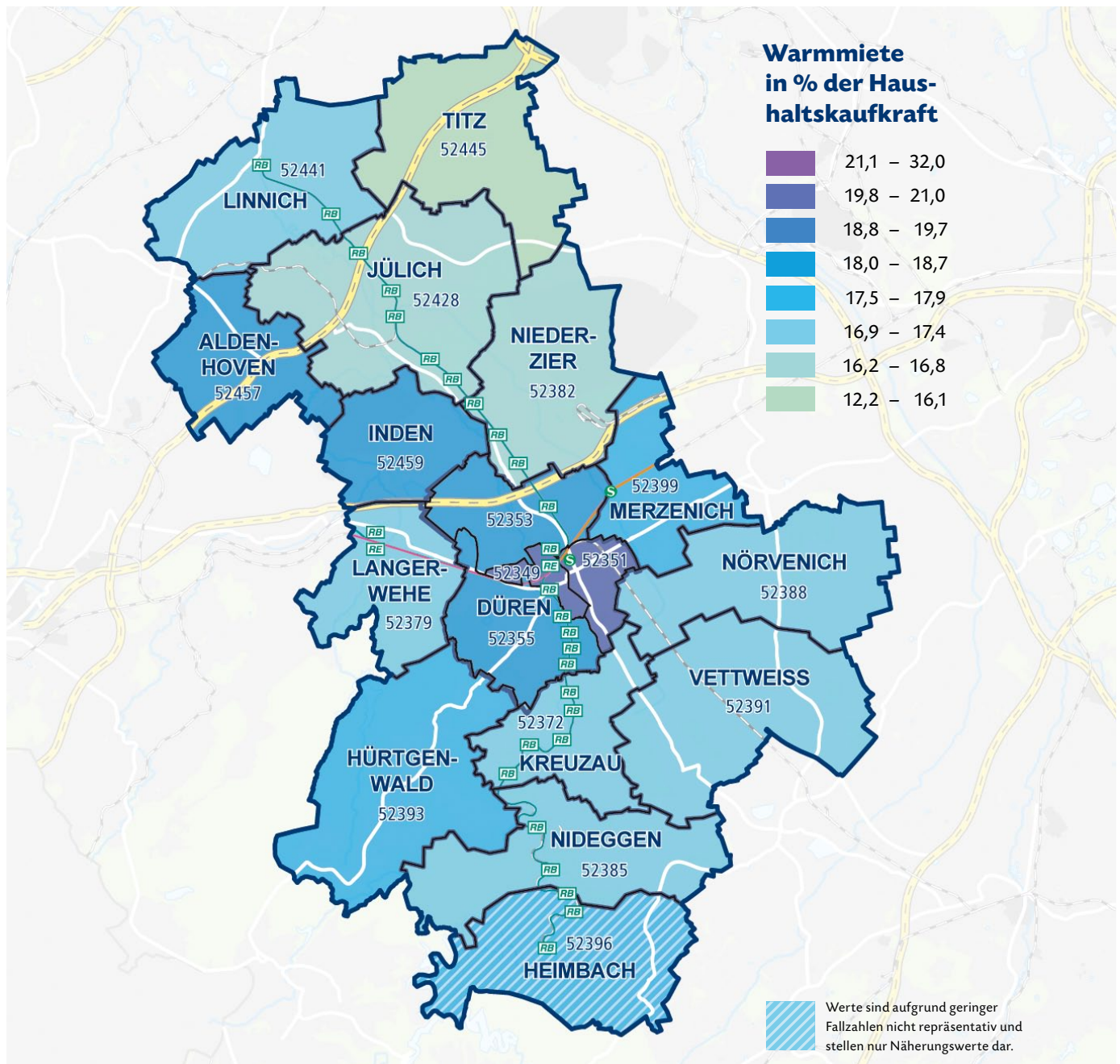
Das Preisniveau für angebotene Mietwohnungen blieb im Jahr 2010 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt stabil. Über alle Ausstattungsklassen und Lagen stiegen die Angebotsmietpreise nur moderat um 0,4 Prozent, jedoch fielen die Preisanstiege in den verschiedenen Segmenten höher aus. Im Jahr 2010 wurden für Mietwohnungen des oberen Marktsegments 7,20 Euro pro Quadratmeter und Monat verlangt. Gegenüber 2009 bedeutet dies ein Plus von 2,9 Prozent. Im Niedrigpreissegment stiegen die Angebotspreise um 1,8 Prozent auf monatlich 4 Euro pro Quadratmeter. Allerdings sind in vier der 18 Postleitzahlgebiete des Kreises (PLZ 52459, Inden, 3,51 Euro; PLZ 52457, Aldenhoven, 3,34 Euro; PLZ 52393, Hürtgenwald, 3,16 Euro und PLZ 52388, Nörvenich, 3,98 Euro) in diesem Segment weiterhin Wohnungen für weniger als 4 Euro pro Quadratmeter und

Monat im Angebot. Die kleinräumige Analyse zeigt, dass die Angebotsmieten in den nördlichen und südlichen Randbereichen des Kreisgebietes tendenziell niedriger waren. Insgesamt fiel die mittlere Mietpreisspanne mit durchschnittlich 4,90 Euro in Hürtgenwald (PLZ 52393) bis 5,57 Euro in Langerwehe (PLZ 52379) pro Quadratmeter relativ gering aus. In der Spitze wurden in Langerwehe (PLZ 52379) für Wohnungen des oberen Marktsegments 7,92 Euro pro Quadratmeter und Monat verlangt. Die höchsten Wohnkostenbelastungen tragen dabei die Haushalte in der Dürener Innenstadt (PLZ 52349) und in Düren-Ost mit Niederau und Krauthausen (PLZ 52351), die mehr als 13 Prozent ihrer monatlichen Haushaltskaufkraft für die Kalt- und knapp 21 Prozent für die Warmmiete aufbringen müssen. Zurückzuführen ist diese hohe Belastung auf die geringe Haushaltskaufkraft von unter 3.000 Euro pro Monat. In allen übrigen Postleitzahlgebieten liegt die monatliche Kaufkraft je Haushalt zwischen 3.199 und 3.972 Euro.

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
52349	523	4,03	5,28	7,75	k.A.	73	386	604	2.887	13,4	20,9
52351	471	4,20	5,14	7,33	[5,7]	73	373	591	2.839	13,1	20,8
52353	186	4,21	5,42	7,05	k.A.	69	372	578	3.199	11,6	18,1
52355	154	4,02	5,25	7,14	k.A.	78	407	640	3.431	11,9	18,7
52372	150	4,22	5,31	7,00	k.A.	79	417	652	3.757	11,1	17,4
52379	135	4,09	5,57	7,92	[3,7]	72	403	620	3.667	11,0	16,9
52382	85	4,12	5,07	6,70	k.A.	77	388	618	3.711	10,5	16,7
52385	101	4,11	5,07	7,15	k.A.	75	380	605	3.588	10,6	16,9
52388	165	3,98	5,21	6,52	k.A.	77	401	632	3.671	10,9	17,2

Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

52349 Düren-Innenstadt, **52351** Düren-Ost mit Niederau und Krauthausen, **52353** Düren-Merken, Echts, Hoven, Birkesdorf, Mariaweller, Arnoldsweller, **52355** Düren-Konzendorf, Derichsweller, Gürzenich, Rölsdorf, Birgel, Berzbuir, Kufferath, Lendersdorf, Niederau, Krauthausen, **52372** Kreuzau, **52379** Langerwehe, **52382** Niederzier, **52385** Nideggen, Stadt, **52388** Nörvenich, **52391** Vettweiß, **52393** Hürtgenwald, **52396** Heimbach, Stadt, **52399** Merzenich, **52428** Jülich, Stadt, **52441** Linnich, Stadt, **52445** Titz, **52457** Aldenhoven, **52459** Inden



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
52391	81	4,00	5,15	6,15	k.A.	84	431	683	3.916	11,0	17,4
52393	58	3,16	4,90	6,50	k.A.	90	440	710	3.972	11,1	17,9
52396	21	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	71	k.A.	k.A.	3.305	k.A.	k.A.
52399	82	4,31	5,13	6,57	k.A.	85	437	693	3.911	11,2	17,7
52428	415	4,00	5,23	7,50	[3,0]	76	398	627	3.737	10,7	16,8
52441	183	4,00	5,00	6,88	k.A.	75	373	596	3.483	10,7	17,1
52445	134	4,09	5,00	7,04	k.A.	80	398	637	3.955	10,1	16,1
52457	142	3,34	5,00	6,96	[3,5]	81	404	647	3.538	11,4	18,3
52459	64	3,51	5,44	14,00	k.A.	78	426	661	3.584	11,9	18,4
Ø	3.150 ³⁾	4,00	5,18	7,20	4,5	76	392	619	3.484	11,2	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)

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.