

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.

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

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, Wirtschaftsförderergesellschaften, 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

Wohnungsmarkt lockt mit günstigen Grundstücks- und Mietpreisen

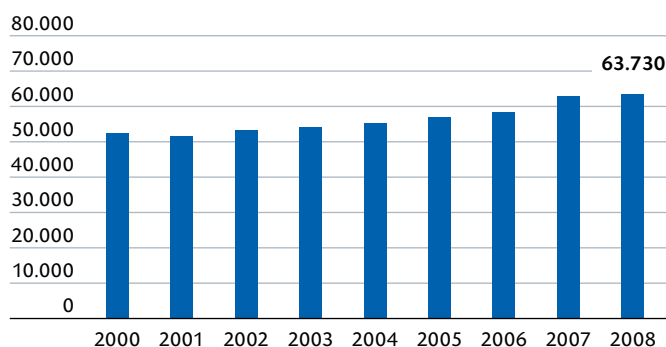
In Hagen waren Wohnungen des oberen Marktsegments die Verlierer des Vermietungsjahres 2010. Die Quadratmeterpreise für entsprechende Angebote sanken gegenüber 2009 um 4,3 Prozent. Für Wohnungen des unteren Marktsegments erhöhten sich die Angebotspreise um 1,9 Prozent. Dennoch gehört der Hagener Wohnungsmarkt an der südöstlichen Grenze des Ruhr-

gebietes zu den preiswerteren Wohnungsmarktregionen im Bundesland. Das Preisniveau steht sicherlich in Relation zur lokalen Wirtschaft, die vom derzeitigen Aufschwung bisher nicht profitieren konnte. Die Arbeitslosenquote stagniert auf hohem Niveau, die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist stark rückläufig. Gleichzeitig sinken die Einwohner- und Haushaltszahlen.

Makroökonomische Kennzahlen	Hagen	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	190.121	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	1.196	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-6,4	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-11,3	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	94.350	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	-5,3	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	-8,1	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	95,1	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	18.725	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	71.905	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-9,7	-2,4	-1,6	2000-2009

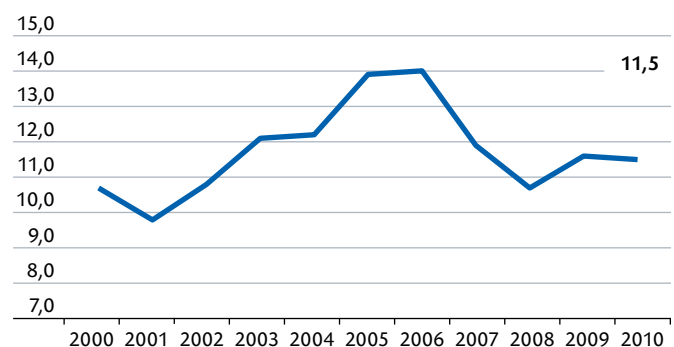
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Statistisches Bundesamt, GfK GeoMarketing, Bearbeitung CBRE

Bruttoinlandsprodukt
pro Erwerbstätigen in €



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

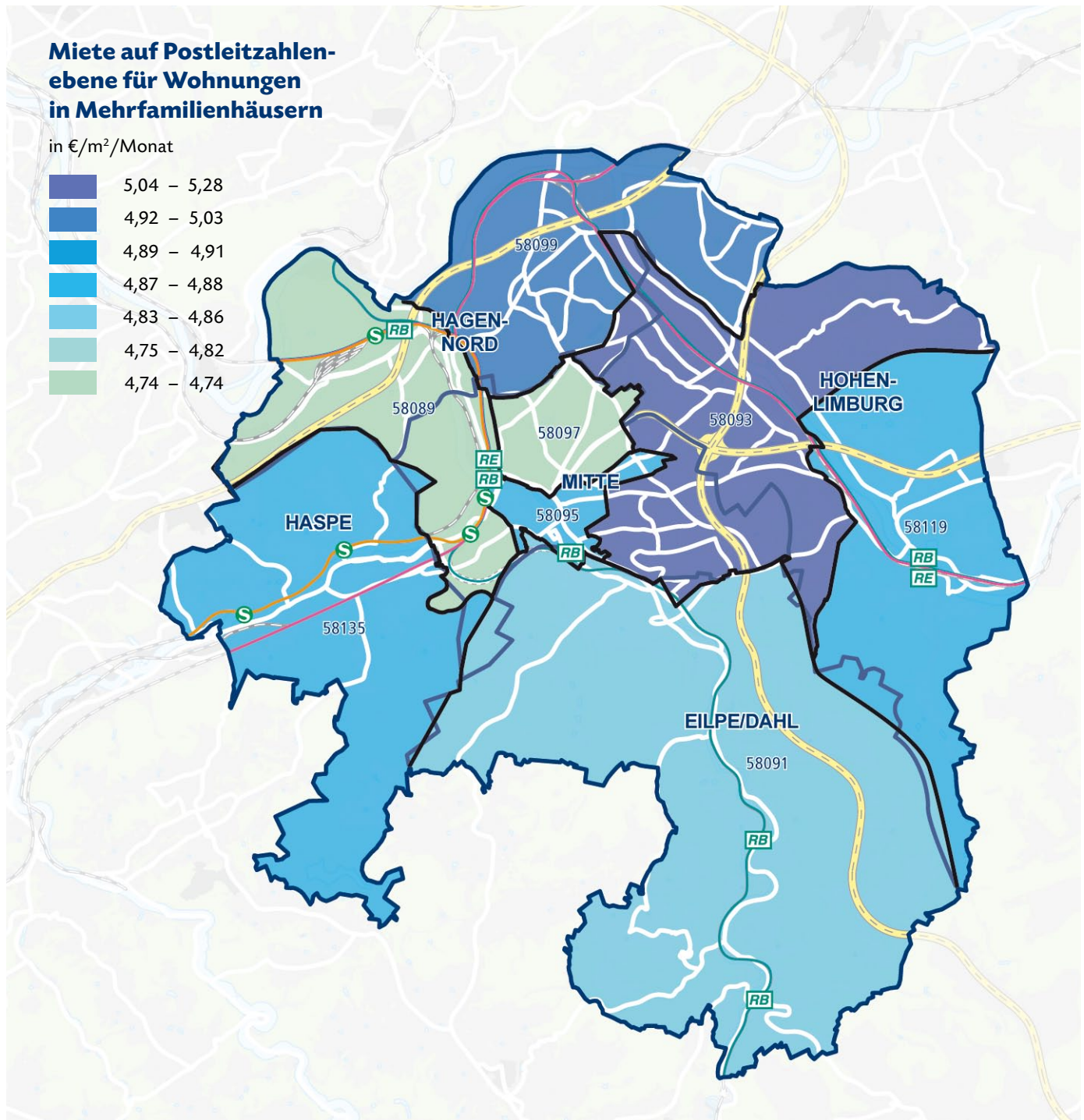
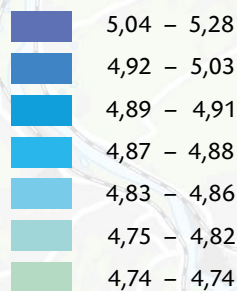
Arbeitslosenquote
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

Miete auf Postleitzahlen- ebene für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

in €/m²/Monat



Wirtschaftsstruktur

Das Wirtschaftsleben der 190.121 Einwohner großen Stadt Hagen wurde im vergangenen Jahrhundert vor allem durch die Schwerindustrie dominiert. Zahlreiche metallverarbeitende Unternehmen wie Krupp-Hoesch oder der Batteriehersteller Varta hatten dort ihren Sitz. Mit dem Niedergang zahlreicher Firmen und den Standortverlagerungen ins Ausland gingen Tausende Arbeitsplätze verloren. Auch andere erfolgreiche Branchen hatten nur eine verhältnismäßig kurze Blütezeit, wie beispielsweise die ehemals starke Nahrungsmittelindustrie. Die Schließungen von Brauereien,

Süßwaren- und Zwiebackherstellern bis in die 1990er Jahre führte zu einem erneuten Anstieg der Arbeitslosenzahl. Heute bilden vor allem mittelständische Betriebe das Rückgrat der lokalen Wirtschaft. Nach Branchen führend sind die Elektroindustrie, der Maschinen- und Fahrzeugbau sowie Handelsunternehmen. Große Namen in der Region sind die Westfalia Werkzeugcompany, die Dursty Getränkemärkte, das Einkaufs- und Marketingverbundunternehmen Nordwest Handel sowie die Douglas Holding. Durch die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung sowie die zwei ansässigen

Fachbereiche der Fachhochschule Südwestfalen bilden Forschung und Lehre einen weiteren Wirtschaftsbereich. Obwohl Hagen in den vergangenen Jahrzehnten neue Branchencluster entwickeln konnte, liegt die Arbeitslosenquote mit 11,5 Prozent weiter auf hohem Niveau. Die Bevölkerungs- und Haushaltszahl ist seit Jahren rückläufig. Im Ranking der Städte und Gemeinden Nordrhein-Westfalens mit dem stärksten Negativsaldo bei den prognostizierten Haushaltszahlen rangiert Hagen mit einem Minus von 8,1 Prozent hinter Gelsenkirchen (minus 8,9 Prozent) auf Platz zwei.

Hagen schrumpft: Hoher Leerstand, geringe Neubautätigkeit

Grundstücke, Wohnungen und Häuser im Wert von 200,6 Millionen Euro wechselten 2010 in Hagen den Besitzer. Gegenüber dem Jahr 2009 (169,5 Millionen Euro) hat sich der Immobilienmarkt der einstigen Stahlstadt zwar recht gut erholt. Dennoch lag der Umsatz nach Berechnungen des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte immer noch unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre (235 Millionen Euro pro Jahr). Auffällig sind vor allem die niedrigen Baulandpreise: Für einen Quadratmeter Grundstücksfläche inklusive Erschließung müssen Bauherren rund 200 Euro aufbringen. In Neubaugebieten fallen die entsprechenden Preise mit 180 Euro pro Quadratmeter teilweise noch geringer aus. Auch für Grundstücke für den Bau von Geschosswohnungen liegen die Preise in Hagen mit 190 bis 270 Euro pro Quadratmeter auf niedrigem Niveau. Der Gutachterausschuss sieht die Gründe für den Preisverfall im Überangebot auf dem Hagerer Wohnungsmarkt und der schwierigen Vermarktbarkeit von Eigentumswohnungen. Geringe Nachfrage, sinkende Preise – die wirtschaftlichen und demografischen Probleme wirken sich auf den Hagerer Wohnimmobilienmarkt aus. Auch der Nachkrisen-Aufschwung, der sich in den meisten nordrhein-westfälischen Städten und Gemeinden durch rückläufige Arbeitslosenzahlen bemerkbar machte, hat Hagen bisher nicht erreicht. Der Anteil der Arbeitslosen war mit 11,5 Prozent in 2010 nahezu gleichbleibend zum Vorjahr. Zwischen 2000 und 2009 verringerte sich der Anteil

der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 9,7 Prozent. Die Einwohnerzahl sank im selben Zeitraum um 6,4 Prozent. Unter allen 54 analysierten Wohnungs-marktregionen in Nordrhein-Westfalen fiel der Bevölkerungsrückgang nur in Gelsenkirchen (minus 6,8 Prozent) und Remscheid (minus 6,6 Prozent) noch höher aus. Eine Umkehr des Trends ist unwahrscheinlich: Den Prognosen des Statistischen Landesamtes zufolge geht die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2025 um weitere 11,3 Prozent sowie die Haushaltszahl bis 2020 um weitere 8,1 Prozent zurück.

Wohnungen für weniger als 4 Euro pro Quadratmeter sind keine Rarität

Der Einwohnerschwund spiegelt sich bereits im hohen Leerstand (5,3 Prozent) wider. Hingegen lag die Neubauaktivität im Jahr 2009 mit 251 fertiggestellten Wohnungen leicht über dem Vorjahresniveau von 243 Einheiten. Auch die Zahl der Baugenehmigungen entspricht mit 297 nahezu der des Jahres 2009 (304). Jedoch reagierten die Preise für Angebotsmieten auf die ausbleibende Konjunkturerholung. Die hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum führte gegenüber 2009 zu einem Preisanstieg im unteren Marktsegment von 1,9 Prozent auf durchschnittlich 3,70 Euro pro Quadratmeter und Monat. Wohnungen des oberen Marktsegments waren demgegenüber weniger gefragt, so dass die inserierten Quadratmeterpreise um 4,3 Prozent auf 6,56 Euro sanken. Nur in Düs-

seldorf, Bochum, Essen, Duisburg, Dortmund, Gelsenkirchen und im Kreis Warendorf fiel der Mietpreiserückgang im oberen Marktsegment noch höher aus.

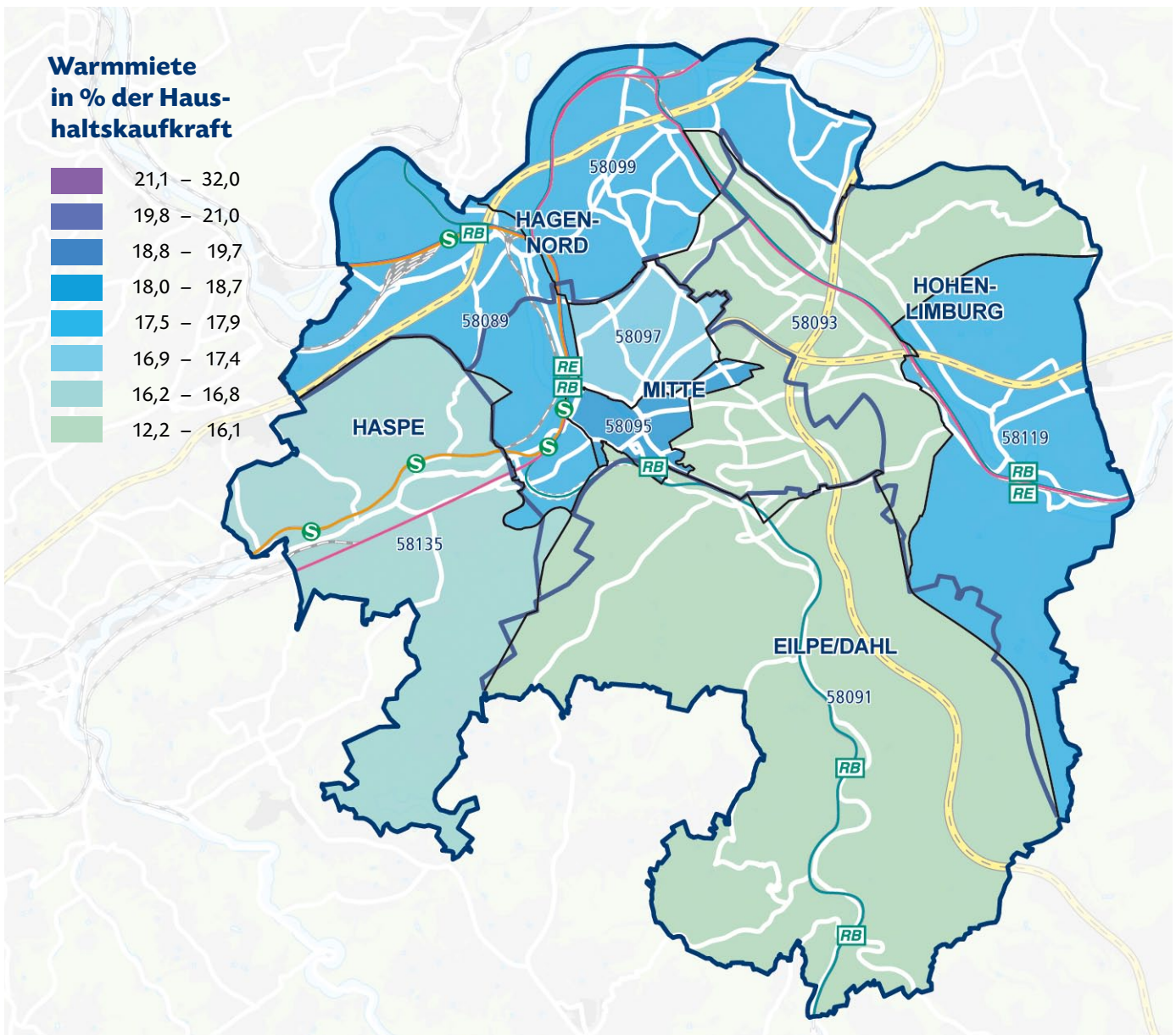
Die kleinräumige Analyse der Hagerer Postleitzahlbezirke zeigt, dass die Wohnkostenbelastung der Hagerer Haushalte moderat ausfällt. So finden Wohnungssuchende in allen acht Postleitzahlgebieten im unteren Marktsegment Angebotsmieten von weniger als 4 Euro vor. Des Weiteren überschreiten die Spitzenmieten des oberen Marktsegments lediglich im Teilmarkt Berchum, Emst, Eppenhäusen (PLZ 58093) einen Wert von 7 Euro. Bei einer hohen Haushaltskaufkraft von 4.035 Euro pro Monat sowie mittleren Angebotsmieten von monatlich 5,28 Euro pro Quadratmeter liegt die Wohnkostenbelastung durch die Kaltmiete in diesem Teilmarkt bei niedrigen 9,7 Prozent (389 Euro). Für die Warmmiete müssen hier lediglich 15,1 Prozent (611 Euro) des Budgets aufgebracht werden. Die höchste Belastung tragen Haushalte im Gebiet Hochschulviertel, Mittelstadt (PLZ 58095), in dem der Anteil der Kaltmiete an der monatlichen Haushaltskaufkraft 11,6 Prozent (330 Euro) beträgt und für die Warmmiete 18,7 Prozent (533 Euro) aufgebracht werden müssen. Über alle Lagen und Einkommensklassen hinweg fließen in Hagen von durchschnittlich 3.243 Euro im Monat 10,3 Prozent in die Kalt- und 16,6 Prozent in die Warmmiete. Im Vergleich zu den übrigen 41 kleinen Städten und Kreisen in Nordrhein-Westfalen ist dies ein niedriger Wert.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	3,6	3,9	4,3	4,8	4,7	5,3
Wohnungsbaugenehmigungen	285	502	328	196	304	297
Wohnungsbaufertigstellungen	500	377	379	310	243	251
Wohnungsbestand gesamt	104.116	104.450	104.804	105.052	105.216	105.427
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	79,2	79,1	79,0	78,9	78,9	78,8

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
58089	1.945	3,62	4,74	6,54	9,9	69	327	534	3.012	10,9	17,7
58091	347	3,83	4,84	6,69	6,6	69	334	541	3.452	9,7	15,7
58093	237	3,80	5,28	7,58	3,1	74	389	611	4.035	9,7	15,1
58095	1.827	3,80	4,88	6,50	5,9	68	330	533	2.842	11,6	18,7
58097	670	3,64	4,74	6,50	4,8	68	325	530	3.078	10,6	17,2
58099	275	3,81	5,00	6,62	1,8	69	344	551	3.126	11,0	17,6
58119	367	3,68	4,88	6,50	3,5	72	353	570	3.264	10,8	17,5
58135	759	3,60	4,88	6,05	5,8	67	329	531	3.183	10,3	16,7
Ø	6.427 ³⁾	3,70	4,85	6,56	5,3	69	333	540	3.243	10,3	16,6
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

58089 Haspe, Altenhagen, Vorhalle, **58091** Eilpe, Dahl, Rummenohl, **58093** Berchum, Emst, Eppenhausen, **58095** Hochschulviertel, Mittelstadt, **58097** Boele, Hochschulviertel, Mittelstadt, **58099** Boele, Lennetal, **58119** Hohenlimburg, Lennetal, **58135** Haspe

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.