

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, 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

Schwache Kaufkraft lässt Mieten nicht in den Himmel wachsen

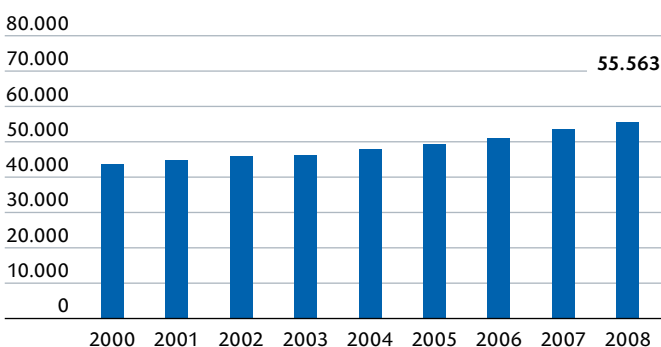
Das Immobilienjahr 2010 hielt in Hamm vor allem für weniger betuchte Haushalte unerschöne Überraschungen parat. Die Mieten für einfache Wohnungen erhöhten sich um 4,2 Prozent auf 3,89 Euro pro Quadratmeter und Monat. Ein im überregionalen Vergleich noch immer günstiger Preis, doch für die lokale Bevölkerung mit ihrer unterdurchschnittlichen

Wirtschaftskraft nicht nur erfreulich. Zumal die allgemeine Konjunkturerholung, die vielerorts für steigende Beschäftigungszahlen sorgte, in Hamm noch auf sich warten lässt. Die Zahl der Arbeitslosen stagniert mit einer Quote von 10,7 Prozent auf hohem Niveau. Günstige Wohnungen sind auch weiterhin gefragt. Deshalb ging der Leerstand zurück.

Makroökonomische Kennzahlen	Hamm	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	181.741	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	802	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-0,4	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-4,6	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	80.947	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	2,3	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	-0,6	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	87,3	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	17.180	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	52.661	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-1,7	-2,4	-1,6	2000-2009

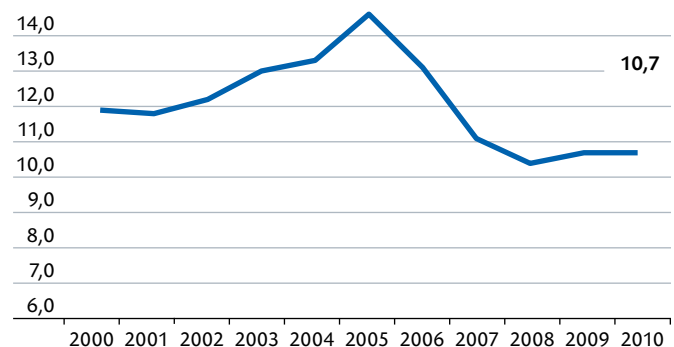
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Statistisches Bundesamt, GfK GeoMarketing, Bearbeitung CBRE

Bruttoinlandsprodukt
pro Erwerbstätigen in €

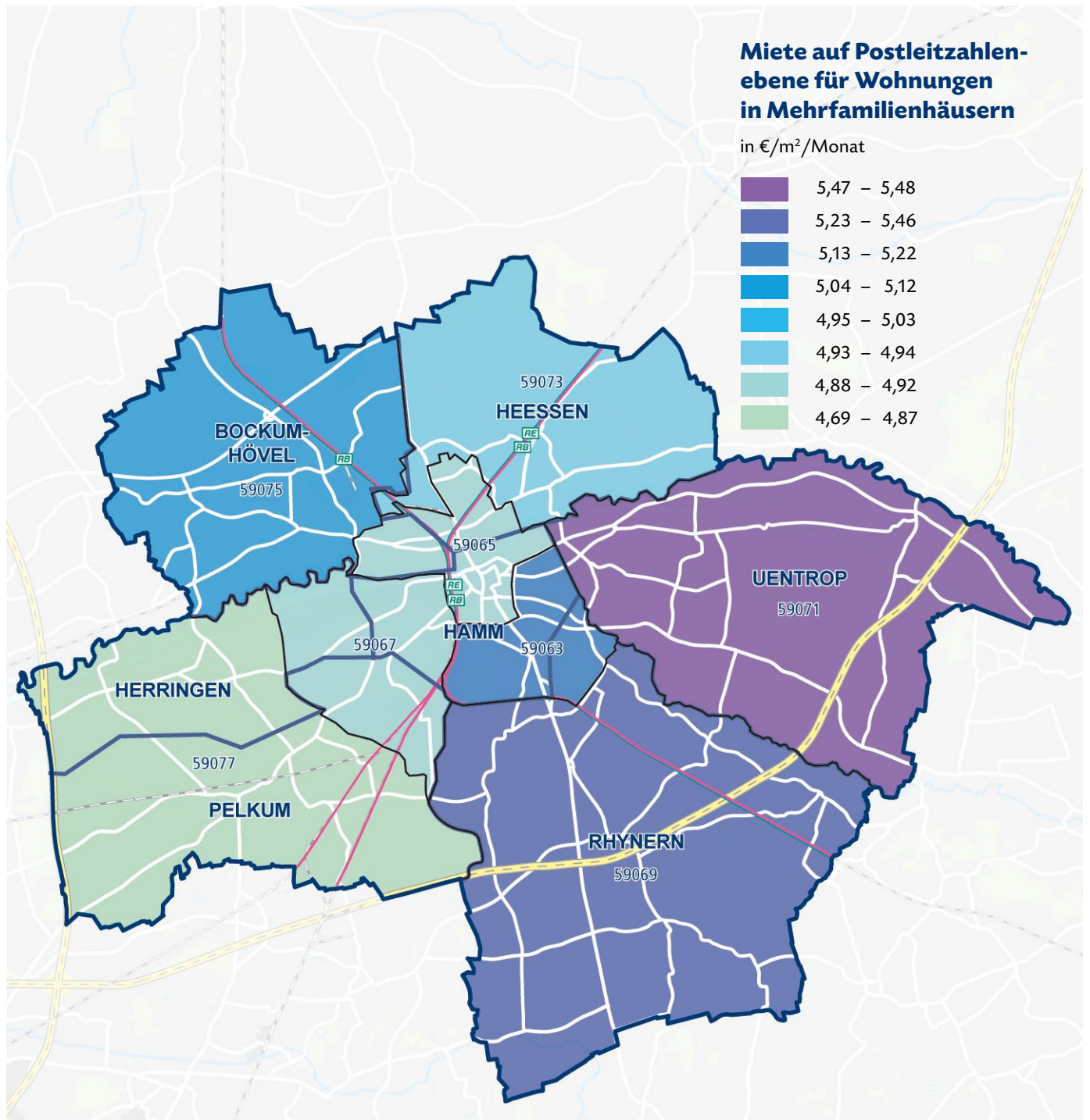


Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Hamm ist das regionale Bindeglied zwischen Ruhrgebiet, Münsterland und Sauerland. Wie die Nachbarstädte Hagen, Unna und Dortmund musste sich die Stadt bereits seit Mitte des vergangenen Jahrhunderts auf ein Wirtschaftsleben ohne Kohle und Stahl einstellen. Bis heute ist der Strukturwandel nicht abgeschlossen. Eine wichtige Rolle in der Unternehmenslandschaft spielen nunmehr die Chemie- sowie die Autozulieferindustrie. Neue Wirtschaftskluster, die Wachstum und Beschäftigung bringen sollen, stammen aus den Bereichen Logistik, Energiewirtschaft, Gesundheits-

wirtschaft und Bildung. So haben sich beispielsweise die zahlreichen Krankenhäuser und Kliniken in der Stadt zu einem bedeutenden Faktor im örtlichen Wirtschaftsleben etabliert. Die Ansiedlung der öffentlichen Hochschule Hamm-Lippstadt – neben der bestehenden privaten SRH Fachhochschule Hamm – soll die positive Entwicklung weiter verstärken. Außerdem wird fleißig an der Verjüngung der Hammer Innenstadt gefeilt: Auf dem Gelände der ehemaligen Kaufhalle soll eine neue Einzelhandelsimmobilie mit modernen Verkaufsflächen entstehen. Die Eröffnung des

neuen Gebäudes ist für Ende nächsten Jahres geplant. Ein Dortmunder Bau- und Immobilienunternehmen investiert in die Entwicklung des Standortes mehrere Millionen Euro. Die verkehrsgünstige Lage der Stadt haben nicht nur Logistikunternehmen für sich entdeckt, sondern auch bekannte Handelsmarken wie Plus, Edeka und Trinkgut. Die Anbindung erfolgt über die Autobahnen A1, A2 und A44. Im Eisenbahnverkehr markiert Hamm einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt im nördlichen Ruhrgebiet mit Direktverbindungen nach Hagen, Wuppertal und Köln bzw. Münster und Paderborn.

Preisschub trifft vor allem einfache Wohnungen in weniger guten Lagen

Hamm wird kleiner. Bis zum Jahr 2025 soll die westfälische Mittelstadt 4,6 Prozent von ihren heute noch 181.741 Einwohnern verloren haben. Die Zahl der Haushalte sinkt zwar Prognosen des Statistischen Bundesamtes zufolge bis zum Jahr 2020 voraussichtlich nur um 0,6 Prozent. Dennoch dürfte die Entwicklung nicht ohne Folgen für den lokalen Wohnungsmarkt bleiben, der außerdem zu den wirtschaftlich schwachbrüstigen Regionen in Nordrhein-Westfalen zählt. Im Schnitt verfügen die Einwohner der Stadt pro Kopf und Jahr über 17.180 Euro. Das sind zwar 544 Euro im Jahr mehr als im Vorjahr, doch mit einer Kaufkraftkennziffer von 87,3 landet Hamm im landesweiten Wohlstandsrating nur auf dem 52. von insgesamt 54 Plätzen. Der Konjunkturaufschwung des vergangenen Jahres versetzte die lokalen Unternehmen nicht in die Lage, wieder mehr Jobsuchende einzustellen: Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten war im vergangenen Jahrzehnt mit minus 1,7 Prozent leicht rückläufig. Die Zahl der Erwerbsfähigen ohne Arbeit stagnierte zwischen 2009 und 2010 mit einer Quote von 10,7 Prozent auf recht hohem Niveau.

Ein prägnantes Kennzeichen des Hammer Wohnungsmarktes ist somit die Tatsache, dass die Bewohner bei relativ niedrigen Einkommen verhältnismäßig hohe Mieten zahlen müssen. Im Schnitt können die Haushalte der Westfalenstadt pro Monat mit einem Budget von 3.085 Euro rechnen. Davon müssen sie aber 11,7 Prozent oder um-

gerechnet 361 Euro für die Kaltmiete und 18,7 Prozent bzw. 578 Euro für die Warmmiete zurücklegen. In den Nachbarkommunen Warendorf, Soest, Coesfeld und Unna fällt das Verhältnis zwischen Wirtschaftskraft und Wohnkostenbelastung zum Teil deutlich günstiger aus. So etwa bei einem der nördlichen Nachbarn, dem Kreis Warendorf. Dort müssen die Haushalte von durchschnittlich 3.744 Euro im Monat nur 10,1 Prozent oder 379 Euro für die Kaltmiete und 16,3 Prozent beziehungsweise 612 Euro für die Warmmiete aufbringen. Den geringeren Anteil bei der monatlichen Wohnkostenbelastung verdanken die Warendorfer nicht den günstigeren Mieten, sondern den höheren Einkommen.

Der Wohnungsmarkt Hamm zeigt zudem ein auffälliges Ost-West-Gefälle: Den teuren Wohnlagen im Westen – Uentrop (PLZ 59071) und Rhynern (PLZ 59069) – stehen die preiswerten Lagen im Osten gegenüber – Pelkum, Herringen (PLZ 59077) und Herringen, Mitte, Pelkum, Rhynern (PLZ 59067). An dieser Grundstruktur hat auch die Mietpreisentwicklung des vergangenen Jahres wenig geändert. Auffällig ist, dass sich vor allem wirtschaftlich schwächer gestellte Mietergruppen höheren Preisen gegenübersehen. So legten die Quadratmetermieten im unteren Marktsegment binnen Jahresfrist um saftige 4,2 Prozent zu. Umzugswillige Haushalte mit kleinem Budget mussten somit mit Mieten von mindestens 3,89 Euro pro Monat und Quadratmeter rechnen. Die rege Nachfrage nach günstigem Wohnraum ließ sogar

den Leerstand sinken, von 4,1 Prozent in 2008 auf 3,7 Prozent im Jahr 2009. Besonders hochwertige Objekte waren dagegen weniger stark nachgefragt. Hier konnten die Anbieter keine vergleichbaren Preissteigerungen durchsetzen. Das Plus von 0,3 Prozent auf 6,54 Euro pro Monat und Quadratmeter fiel im Luxussegment des Hammer Wohnungsmarktes moderat aus.

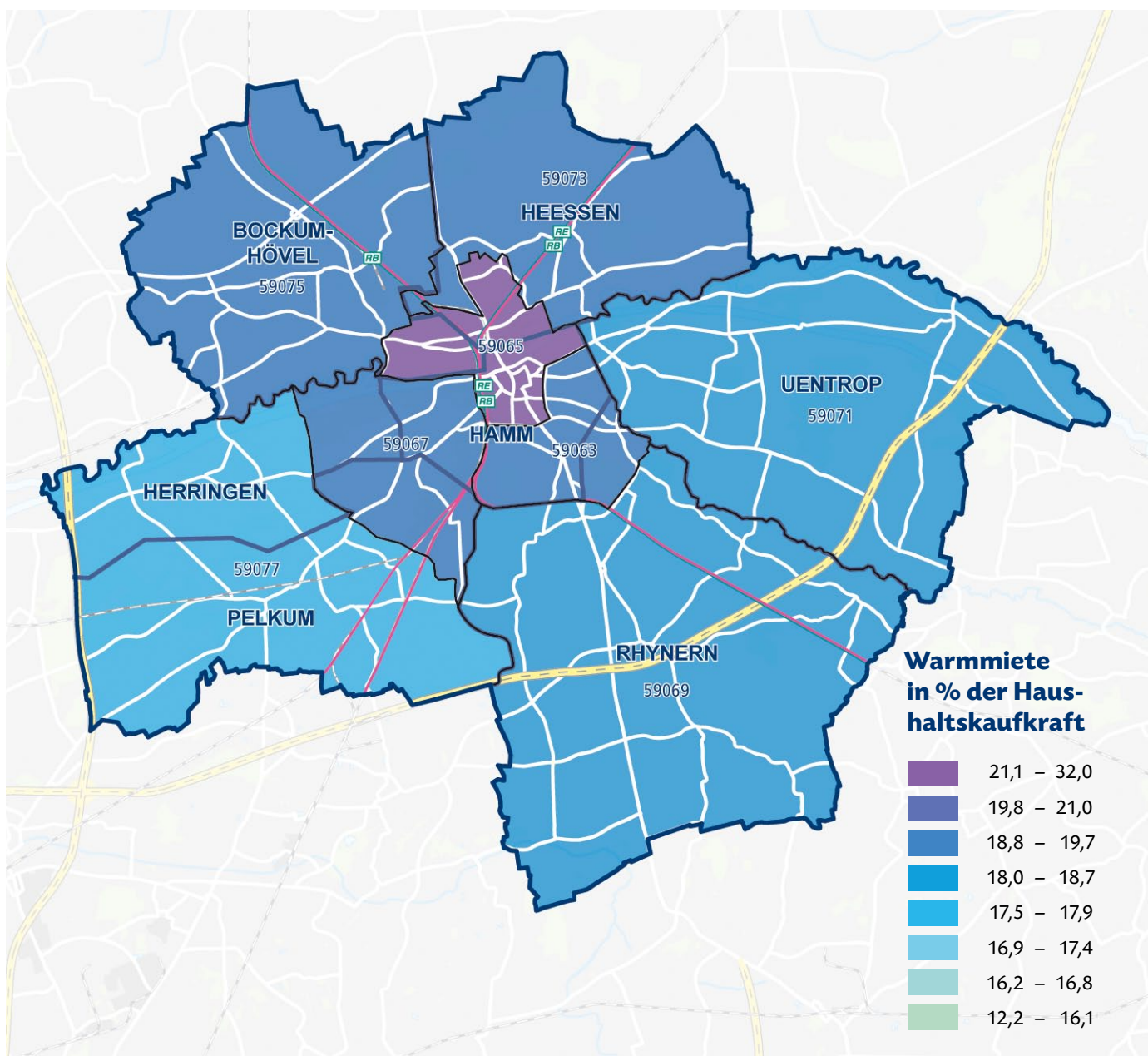
Von Mietpreisänderungen ist in Hamm gut die Hälfte aller Haushalte betroffen, denn im Unterschied zu den angrenzenden ländlichen Kreisen ist der Wohnungsmarkt der Stadt recht urban geprägt. Mehr als die Hälfte aller Wohnungen – 56,2 Prozent von insgesamt 84.808 Einheiten – befinden sich in einem Mehrfamilienhaus. Ein Blick auf die kleinräumigen Preistrends unterstreicht, was für Hamm als Ganzes gilt: Die Mieten wachsen nicht in den Himmel und trotzdem ist die Wohnkostenbelastung für die lokale Bevölkerung recht hoch. So können in vier von acht Postleitzahlgebieten (PLZ 59065 Bockum-Hövel, Heessen, Mitte; PLZ 59067 Herringen, Mitte, Pelkum, Rhynern; PLZ 59075 Bockum-Hövel, Heessen; PLZ 59077 Herringen, Pelkum) einfache Wohnungen für weniger als 4 Euro pro Quadratmeter und Monat gemietet werden. Auf der anderen Seite wird im Luxussegment in keinem Teilmarkt die 8-Euro-Marke erreicht. Quadratmetermieten jenseits der 7-Euro-Grenze konnten die Vermieter nur in den beiden teuren westlichen Teilmärkten realisieren: in Uentrop (PLZ 59071) mit 7,50 Euro und in Rhynern (PLZ 59069) mit 7,04 Euro.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	4,2	4,2	4,7	4,4	4,1	3,7
Wohnungsbaugenehmigungen	445	646	418	456	367	324
Wohnungsbaufertigstellungen	579	578	388	760	394	258
Wohnungsbestand gesamt	82.642	83.174	83.530	84.232	84.613	84.808
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	56,5	56,4	56,3	56,3	56,2	56,2

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
59063	251	4,14	5,15	6,68	3,0	73	378	598	3.069	12,3	19,5
59065	515	3,89	4,92	6,19	4,0	73	361	580	2.726	13,2	21,3
59067	351	3,93	4,90	6,02	3,5	69	336	542	2.767	12,1	19,6
59069	104	4,00	5,45	7,04	[2,7]	79	432	670	3.704	11,7	18,1
59071	196	4,07	5,48	7,50	2,6	77	422	653	3.531	11,9	18,5
59073	203	4,07	4,94	6,19	3,7	73	360	578	2.997	12,0	19,3
59075	309	3,95	5,11	6,86	3,2	70	357	566	3.012	11,8	18,8
59077	325	3,73	4,69	6,08	5,6	70	330	541	3.019	10,9	17,9
Ø	2.254 ³⁾	3,89	5,00	6,54	3,7	72	361	578	3.085	11,7	18,7
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

59063 Mitte, Pelkum, Rhynern, **59065** Bockum-Hövel, Heessen, Mitte, **59067** Herringen, Mitte, Pelkum, Rhynern, **59069** Rhynern, **59071** Uentrop, **59073** Bockum-Hövel, Heessen, **59075** Bockum-Hövel, Heessen, **59077** Herringen, Pelkum

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.