

# 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](http://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).

## Anstieg der Singlehaushalte – wachsende Haushaltszahlen erwartet

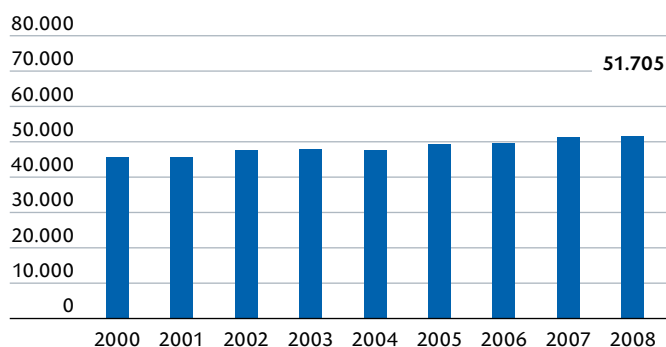
**W**ohnungssuchende Haushalte mussten im Landkreis Heinsberg in 2010 in allen Marktsegmenten Mietpreiserhöhungen hinnehmen. Vor allem im oberen Marktsegment verlangten die Anbieter bei Neuvermietungen höhere Preise als im Vorjahr. Die inserierten Preise erhöhten sich um 3,4 Prozent. Die rege Nachfrage überrascht nicht, schließlich erzielte der

Kreis zwischen 2000 und 2009 sowohl bei der Einwohner- als auch bei der Haushaltszahl Zuwächse. Künftig soll vor allem die Zahl der Haushalte weiter steigen, wodurch die Nachfrage auf hohem Niveau verharret. Günstig wohnen die Heinsberger allerdings nicht, die durchschnittliche Mietbelastung liegt bei knapp 20 Prozent der monatlichen Haushaltskaufkraft.

Makroökonomische Kennzahlen	Kreis Heinsberg	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	255.158	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km <sup>2</sup> )	408	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	1,9	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-1,7	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	111.589	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	9,3	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	8,4	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	91,4	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	17.987	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	50.982	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	2,2	-2,4	-1,6	2000-2009

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

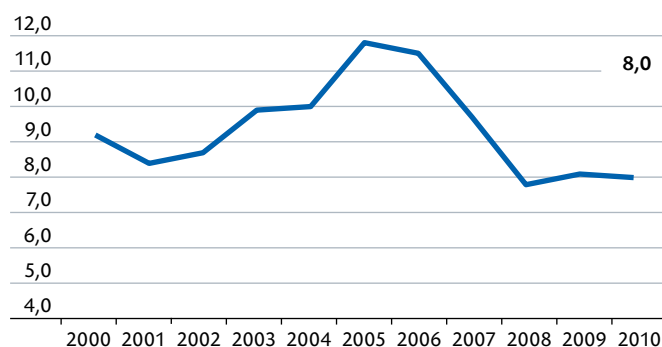
### Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

### Arbeitslosenquote

in % aller zivilen Erwerbspersonen

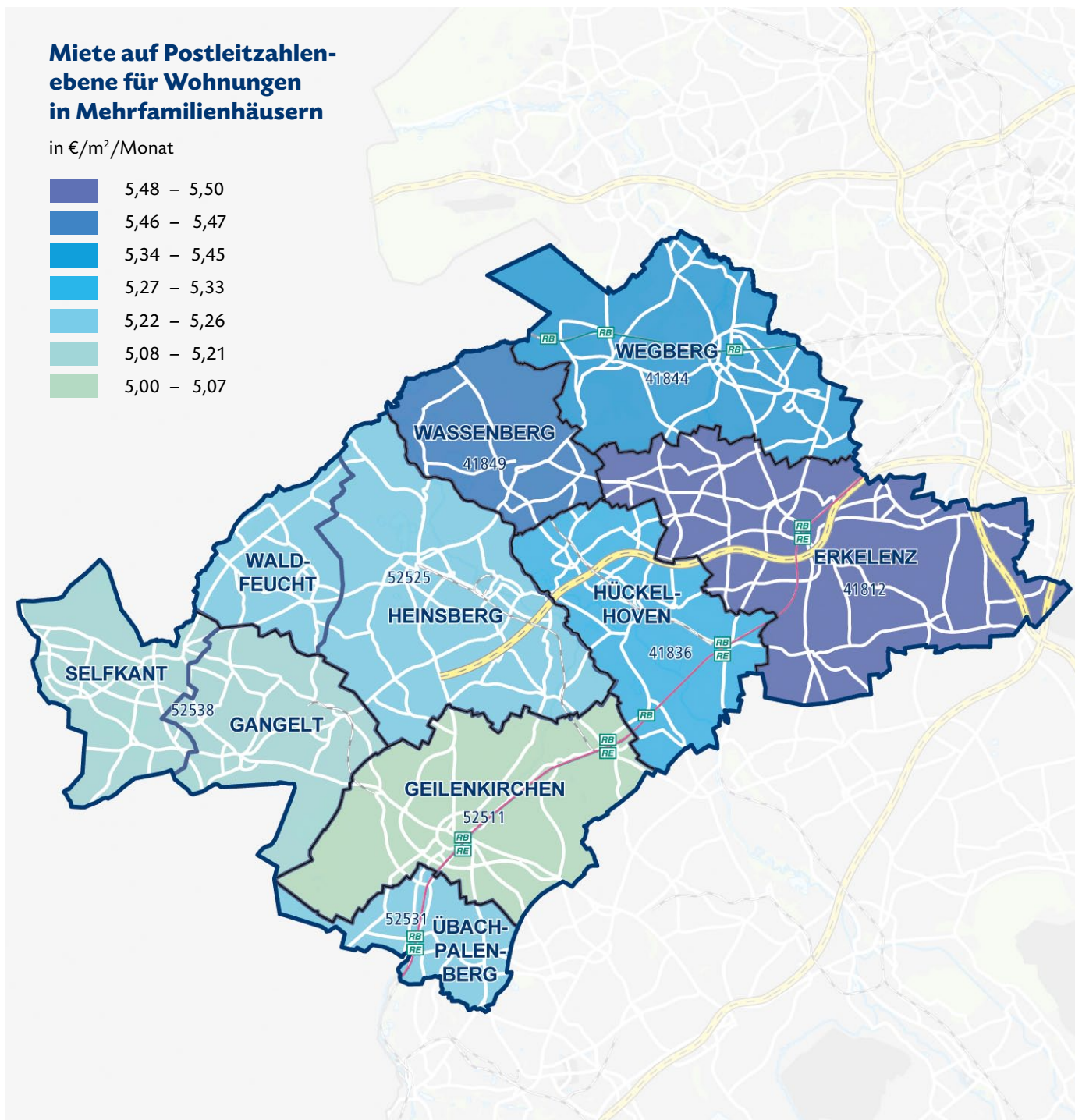


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

## Miete auf Postleitzahlen- ebene für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

in €/m<sup>2</sup>/Monat

5,48 – 5,50
5,46 – 5,47
5,34 – 5,45
5,27 – 5,33
5,22 – 5,26
5,08 – 5,21
5,00 – 5,07



### Wirtschaftsstruktur

255.158 Einwohner leben in den sieben Städten und drei Gemeinden des Kreises Heinsberg. Die Bevölkerungsdichte fällt mit 408 Personen pro Quadratkilometer gering aus. Aus wirtschaftlicher Sicht befindet sich der westlichste Kreis Deutschlands in einer Phase der Umstrukturierung. Als ländliche Region bietet er weite Freiflächen, ein verhältnismäßig günstiges Niveau der Steuern und Abgaben, niedrige Lebenshaltungskosten und ein intaktes Wohnumfeld. Im Kreis Heinsberg stehen Gewerbeflächen von mehr als 400 Hektar zur Verfügung. Außerdem bildet der Kreis

einen Teil der national und international anerkannten Technologieregion Aachen. Das Wirtschaftsgefüge des Kreises reicht von einer großen Zahl mittelständischer bis hin zu großen internationalen Unternehmen. Hierzu zählen unter anderem Zulieferunternehmen der Fahrzeugindustrie, wie Denso Europe, der Bremsenhersteller Saxid oder der Hersteller von Kohlenstofffasern Toho Tenax. Europaweit einzigartig ist das Prüf- und Validationcenter von Siemens Mobility in Wegberg-Wildenrath, in dem Schienenfahrzeuge verschiedenster nationaler Bahnstandards getestet wer-

den. Die verkehrsgünstige Lage zwischen den Benelux-Ländern und der Rhein-Ruhr-Schiene verschafft dem Kreis Heinsberg einen großen Pluspunkt. Knapp 78 Kilometer der insgesamt 171 Kilometer umfassenden Kreisgrenze verlaufen an der Grenze zu den Niederlanden. Für die gute Verkehrsanbindung des Kreises sorgen die A46, die B221, B56 und B57 sowie die Bahnhauptstrecke Aachen-Mönchengladbach. Im Umkreis von 60 Kilometern existieren drei Flughäfen (Düsseldorf, Köln/Bonn, Maastricht-Aachen/NL) und drei Binnenhäfen (Neuss, Roermond/NL und Born/NL).

## Angebotsmieten im oberen Marktsegment steigen um 3,4 Prozent

Der westlichste Landkreis Nordrhein-Westfalens durfte sich im vergangenen Jahrzehnt über eine positive Einwohnerbilanz freuen. Zwischen 2000 und 2009 stieg die Zahl der Kreisbewohner um 1,9 Prozent. Im gleichen Zeitraum nahm die Zahl der Haushalte sogar um 9,3 Prozent zu. Von allen 54 analysierten Wohnungsregionen in Nordrhein-Westfalen wies nur der Landkreis Kleve mit einem Plus von 9,9 Prozent in diesem Zeitraum einen noch stärkeren Anstieg bei den Haushaltszahlen auf. Auch in den kommenden Jahren wird die Wohnungsnachfrage stabil bleiben. Bis zum Jahr 2025 soll die Einwohnerzahl zwar leicht um 1,7 Prozent zurückgehen, die für den Wohnungsmarkt relevantere Zahl der Haushalte jedoch um 8,4 Prozent steigen. Das gegenläufige Verhältnis von Einwohner- und Haushaltszahlen lässt sich durch Haushaltsverkleinerungen und einen steigenden Anteil von Einpersonenhaushalten erklären. Diese Entwicklung wird sich auch auf die örtliche Wohnungsnachfrage auswirken. Im benachbarten Aachen sind Alleinlebende mit einem Anteil von knapp 53 Prozent aller Haushalte bereits die führende Nachfragegruppe. In keiner anderen nordrhein-westfälischen Region ist der Anteil der Single-Haushalte größer als hier. Trotz der regen Nachfrage hat der Anteil leerstehender Geschosswohnungen im Kreis Heinsberg leicht zugenommen. Die Quote kletterte von 2,8 Prozent im Jahr 2008 auf 3,2 Prozent im Jahr 2009. Bei den Baufertigstellungen setzte sich der Abwärtstrend der vergangenen Jahre fort. 720 neue Woh-

nungen wurden errichtet, 2004 waren es noch mehr als 1.300 gewesen. Die Wohnungsbaugenehmigungen stiegen zum ersten Mal seit fünf Jahren wieder etwas an: von 804 Einheiten im Jahr 2008 auf 895 Einheiten im Jahr 2009.

### Wohnkosten anteilmäßig höher als bei den meisten Nachbarn

Für die Wohnungsanbieter war das Vermietungsjahr 2010 im Kreis Heinsberg dank der regen Nachfrage ein positives Jahr. Über alle Lagen und Qualitätsklassen hinweg mussten für Neuanmietungen Preissteigerungen von 1,9 Prozent akzeptiert werden. Im Median wurde eine Wohnung im Kreis damit für 5,33 Euro pro Quadratmeter und Monat angeboten. Den stärkeren Preisschub mussten Interessenten für Wohnungen des oberen Marktsegments hinnehmen. So waren entsprechende Wohnungen im vergangenen Jahr für 7,50 Euro pro Quadratmeter und Monat im Angebot, 3,4 Prozent teurer als noch 2009. Etwas geringer fiel das Plus bei Wohnungen des unteren Marktsegments aus, in dem umzugswillige Haushalte 2010 mit Quadratmeterpreisen von durchschnittlich 4,09 Euro pro Monat rechnen mussten. Die Angebotspreise lagen damit 2,2 Prozent über dem Niveau des Vorjahres.

Die Mietpreissteigerungen dürften sich auch auf das Haushaltsbudget der Heinsberger auswirken. Mit einer Kaufkraft von 17.987 Euro pro Kopf und Jahr rangie-

ren die Einwohner des Kreises im unteren Viertel (Platz 49 von 54) aller analysierten nordrhein-westfälischen Regionen. Somit müssen die Heinsberger Haushalte einen verhältnismäßig hohen Anteil ihres monatlichen Budgets für das Wohnen ausgeben. Von durchschnittlich 3.460 Euro, die den Heinsberger Haushalten monatlich zur Verfügung stehen, geben sie 12,5 Prozent (431 Euro) für die Kaltmiete und 19,5 Prozent (675 Euro) für die Warmmiete aus. In den angrenzenden Kommunen fällt die Wohnkostenbelastung geringer aus. In der Stadt Mönchengladbach liegt die Belastung durch die Warmmiete bei 18,1 Prozent, in den benachbarten Landkreisen Viersen und Düren sind es 17,5 bzw. 17,8 Prozent. Nur in der Städteregion Aachen fällt das Verhältnis zwischen Wirtschaftskraft und Wohnkosten noch unausgewogener aus als im Landkreis Heinsberg.

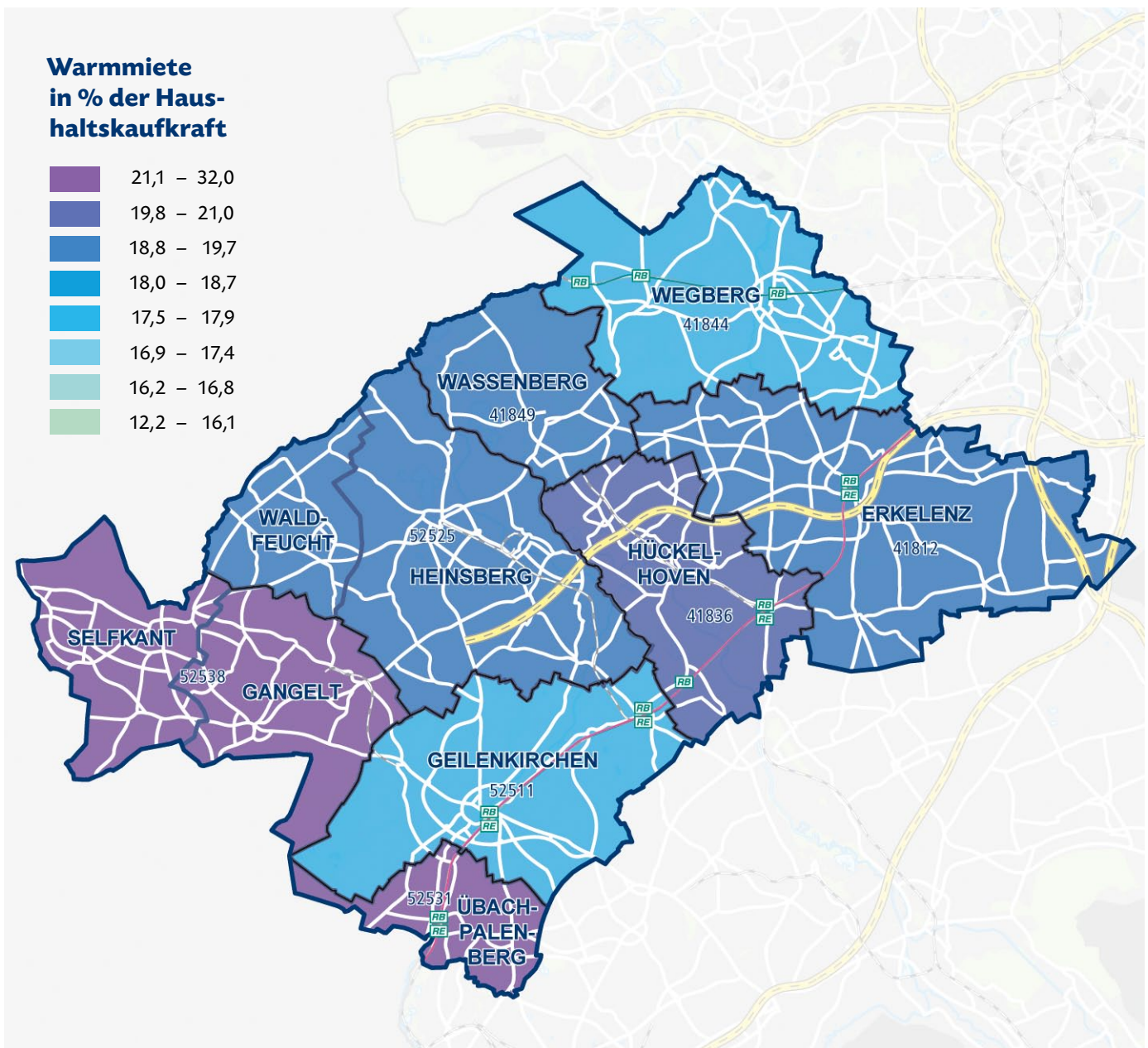
Die höchste Wohnkostenbelastung im Kreis Heinsberg haben wie im Vorjahr Haushalte in Übach-Palenberg (PLZ 52531). Durchschnittlich 14,1 Prozent der monatlichen Haushaltskaufkraft von 2.952 Euro müssen für die Kaltmiete aufgebracht werden, 22,1 Prozent für die Warmmiete. Insgesamt weist der Wohnungsmarkt des Kreises ein Gefälle von Nordost nach Südwest auf. Die teuren Wohnlagen befinden sich im Nordosten des Kreisgebietes, vor allem in Erkelenz (PLZ 41812), Wegberg (PLZ 41844) und Wassenberg (PLZ 41849). Preiswerter ist es im Süden in Selfkant, Gangelt (PLZ 52538) und Geilenkirchen (PLZ 52511).

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	3,2	3,1	3,2	3,0	2,8	3,2
Wohnungsbaugenehmigungen	1.273	1.069	945	806	804	895
Wohnungsbaufertigstellungen	1.306	1.238	1.003	983	803	720
Wohnungsbestand gesamt	106.033	107.266	108.204	109.241	110.024	110.717
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	24,2	24,1	24,0	23,9	23,9	23,9

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

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment in €/m <sup>2</sup> /Monat	Leerstand 2009 in % <sup>1)</sup>	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm <sup>2)</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
41812	500	4,45	5,50	8,30	2,9	85	465	719	3.777	12,3	<b>19,0</b>
41836	263	4,09	5,27	6,89	2,8	78	408	641	3.155	12,9	<b>20,3</b>
41844	391	4,29	5,44	7,08	2,6	79	432	669	3.780	11,4	<b>17,7</b>
41849	149	4,30	5,47	8,06	[4,2]	83	454	703	3.587	12,7	<b>19,6</b>
52511	362	4,00	5,00	6,86	[1,9]	79	396	633	3.582	11,1	<b>17,7</b>
52525	466	3,94	5,26	8,04	[4,9]	80	422	663	3.453	12,2	<b>19,2</b>
52531	206	4,09	5,25	8,08	3,9	79	416	653	2.952	14,1	<b>22,1</b>
52538	124	3,75	5,08	7,14	k.A.	89	450	715	3.297	13,6	<b>21,7</b>
Ø	2.461 <sup>3)</sup>	4,09	5,33	7,50	3,2	81	431	675	3.460	12,5	19,5
Ø NRW	378.959 <sup>3)</sup>	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/m<sup>2</sup> (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

**41812** Erkelenz, Stadt, **41836** Hückelhoven, Stadt, **41844** Wegberg, Stadt, **41849** Wassenberg, Stadt, **52511** Geilenkirchen, Stadt, **52525** Heinsberg, Stadt; Waldfeucht, **52531** Übach-Palenberg, Stadt, **52538** Gangelt, Selfkant

## 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.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-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](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.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.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.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-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](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.