

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 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).

Ländlich geprägter Markt mit großem Angebot an preiswertem Wohnraum

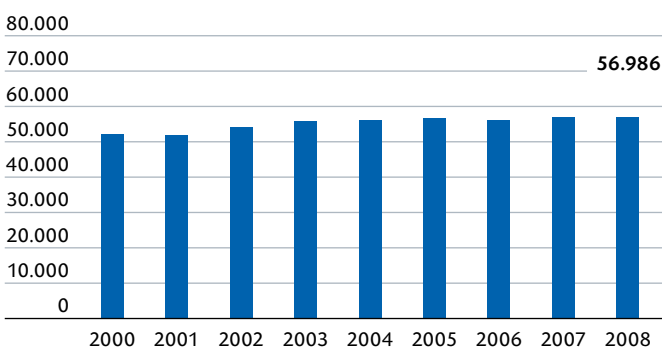
Der 250.247 Einwohner zählende Kreis Herford besteht aus sechs Städten und drei Gemeinden. Trotz des hohen Städteanteils weist der Wohnungsmarkt recht ländliche Strukturen auf. Fast zwei Drittel der Wohnungen im Kreisgebiet befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Mietpreissteigerungen von 1,1 Prozent im Jahr 2010 auf durchschnittlich 5 Euro

pro Quadratmeter und Monat betrafen daher nur einen kleineren Teil der Bewohner. Dank der seit mehreren Jahren geringen Arbeitslosenquote (7,1 Prozent im Jahr 2010) und der recht hohen Kaufkraft von 19.738 Euro pro Kopf und Jahr fällt die Wohnkostenbelastung im Kreis Herford auch im Vergleich zu zahlreichen anderen Landkreisen Nordrhein-Westfalens moderat aus.

Makroökonomische Kennzahlen	Kreis Herford	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	250.247	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	558	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-1,8	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-5,4	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	120.716	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	2,5	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	2,4	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	100,3	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	19.738	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	89.318	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-7,8	-2,4	-1,6	2000-2009

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

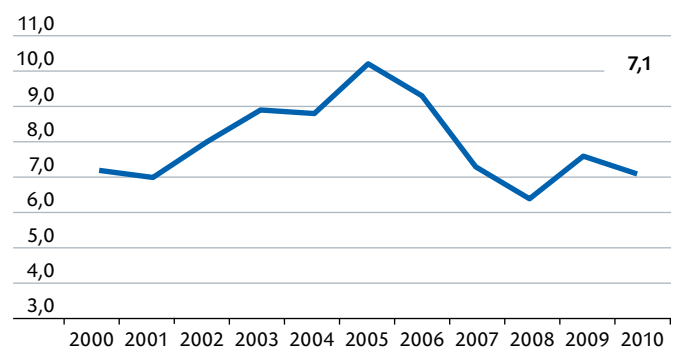
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



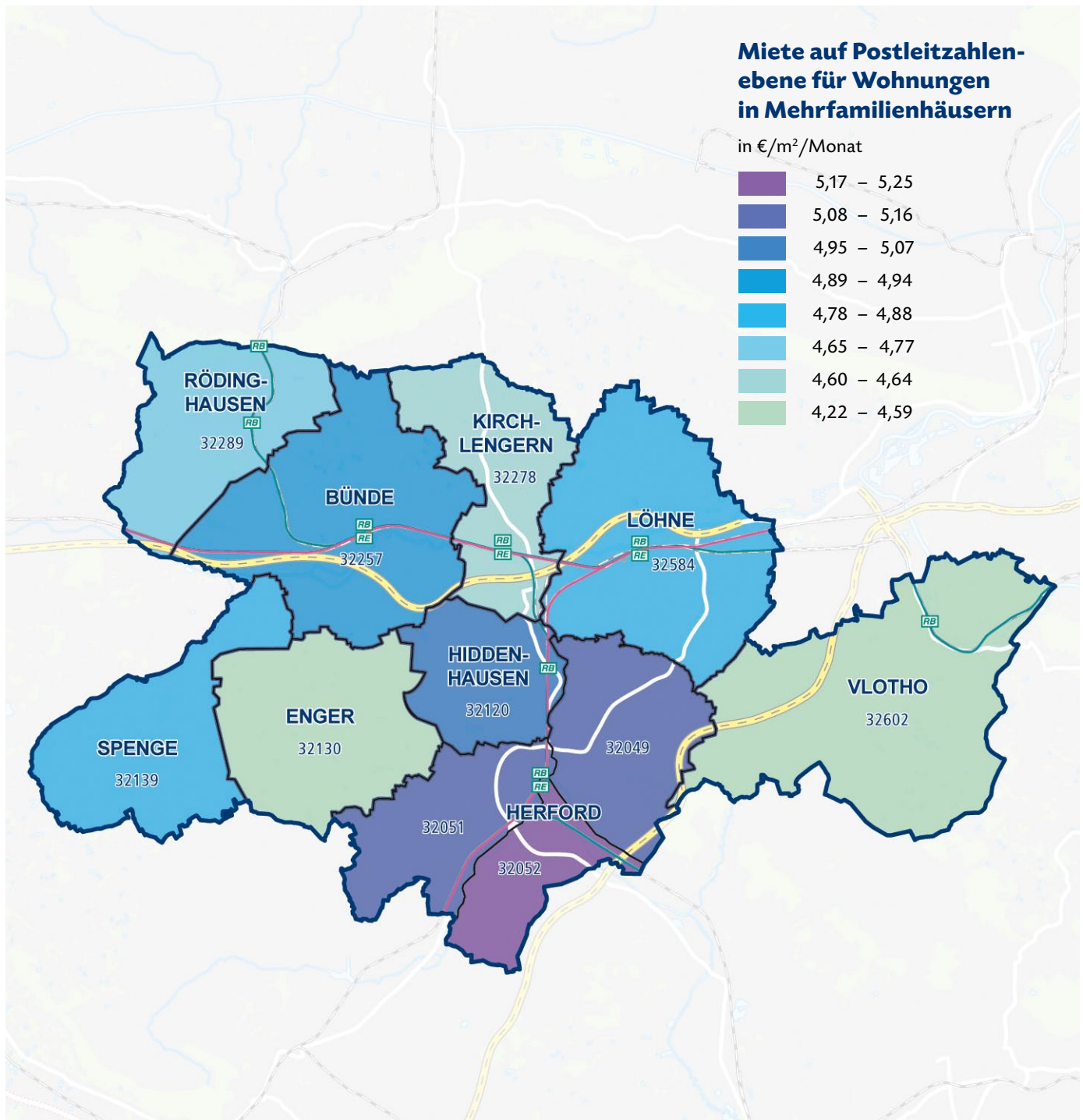
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Der Kreis Herford im Nordosten Nordrhein-Westfalens blickt auf eine lange Tradition als Zentrum der Leineweber und Zigarrenproduzenten zurück. Den Verlust der früher bedeutsamen Wirtschaftszweige hat die Region gut kompensieren können, wobei die Textilwirtschaft bis heute ein wichtiges Standbein des örtlichen Wirtschaftsgefüges ist. Zahlreiche bedeutende Unternehmen aus der Textilbranche haben ihren Sitz in Herford und Umgebung, darunter Ahlers, Leineweber und Bugatti. Des Weiteren gilt Herford als Zentrum der europäischen Küchen- und Möbelindustrie. Seine Spitzen-

position in diesem Segment behauptet der Kreis durch namhafte Unternehmen wie Poggenpohl, SieMatic, Häcker Küchen, Imperial, Hettich Unternehmensgruppe und Stieglmeyer. Rund ein Drittel aller in Europa hergestellten Küchen wird in Herford produziert. Platz für Neuansiedlungen ist in dem ländlich geprägten Kreis ausreichend vorhanden. Dabei vermarkten die neun kreisangehörigen Kommunen ihre Gewerbeflächen über das gemeinsame Portal des Kreises Herford. Für ansiedlungswillige Unternehmen ist die gute Verkehrsanbindung attraktiv, die auch zahlreiche Logistikunter-

nehmen nutzen. So ist das Kreisgebiet durch die Autobahnen A2 und A30 mit den überregionalen Zentren des Ruhrgebiets sowie über Hannover auch mit Berlin verbunden.

Die allgemeine Konjunkturerholung erreicht Herford erst allmählich. Zwischen 2000 und 2009 sank die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 7,8 Prozent. Jedoch zeigen sich auf dem lokalen Arbeitsmarkt erste Anzeichen einer Erholung. Nach dem Anstieg im Vorjahr auf 7,6 Prozent sank die Arbeitslosenquote wieder und lag im Jahr 2010 bei 7,1 Prozent.

Wohnimmobilienmarkt trotz Bevölkerungsrückgängen in stabilen Bahnen

Der Landkreis Herford erstreckt sich über die sechs Städte Herford, Löhne, Sprenge, Bünde, Vlotho und Enger sowie die drei Gemeinden Hiddenhausen, Kirchlengern und Rödinghausen. Mit rund 65.000 Einwohnern ist die Kreisstadt Herford die größte Stadt im Kreis. Trotz des hohen Städteanteils ist der Herforder Wohnungsmarkt ländlich geprägt. Auf einem Quadratmeter Fläche leben nur 588 Herforder. Auch fällt der Anteil der in Mehrfamilienhäusern errichteten Wohnungen mit einem Prozentsatz von 35,8 gering aus. Wie in zahlreichen anderen Landkreisen Nordrhein-Westfalens gehen Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen auch in Herford seit Jahren kontinuierlich zurück. 472 neue Wohnungen wurden im Jahr 2008 fertiggestellt, im Jahr darauf waren es lediglich 417. Im selben Zeitraum sank die Zahl der Baugenehmigungen im Herforder Kreisgebiet von 509 auf 461 Einheiten. Die zu erwartenden Bevölkerungsrückgänge verstärken diesen Trend in den kommenden Jahren.

Bereits von 2000 bis 2009 musste der Landkreis ein Minus bei den Einwohnerzahlen von 1,8 Prozent hinnehmen. Im Vergleich zu vielen anderen Wohnungsregionen Nordrhein-Westfalens fällt der Bevölkerungsverlust moderat aus. Doch die Schrumpfung hält in den kommenden Jahren weiter an. Das Statistische Landesamt rechnet bis zum Jahr 2025 mit einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl um minus 5,4 Prozent. Jedoch soll die für die Wohnungsnachfrage relevantere Zahl der

Haushalte bis 2020 um 2,4 Prozent steigen. Der Trend der Vorjahre setzt sich somit fort, bereits zwischen 2000 und 2009 nahm die Anzahl der Haushalte um 2,5 Prozent zu.

Preisbarometer zeigt in allen Lagen leicht nach oben

Die Mieterhaushalte zwischen Rödinghausen und Vlotho waren im Jahr 2010 von keinen signifikanten Änderungen betroffen. Die Angebotsmieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr über alle Lagen und Qualitätsklassen um 1,1 Prozent. Damit kostet eine Herforder Wohnung im Durchschnitt 5 Euro pro Quadratmeter und Monat. Im unteren Marktsegment fiel der Preisanstieg weniger stark aus. Einfachere Wohnungen waren für 3,77 Euro pro Quadratmeter und Monat im Angebot. Gegenüber 2009 entspricht dies einem minimalen Anstieg von 0,4 Prozent. Inserierte Objekte des oberen Marktsegments gaben im Preis leicht um 0,3 Prozent auf 6,72 Euro pro Quadratmeter nach. Im Vergleich zu den anderen ländlich geprägten Wohnungsmärkten rangiert Herford bei den Angebotsmieten im guten Mittelfeld.

Ein besonderes Kennzeichen des Herforder Marktes ist das große und regional breit gestreute Angebot an preiswertem Wohnraum. In neun von elf Postleitzahlgebieten finden wohnungssuchende Haushalte mit kleinem Budget Angebote im unteren Marktsegment für weniger als 4 Euro pro

Quadratmeter. Nur in Herford-Laar, Herzinghausen (PLZ 32051) und Herford-Stadt, Elverdissen (PLZ 32052) verlangen Vermieter für Wohnungen in diesem Segment mit durchschnittlich 4,17 Euro mehr als 4 Euro pro Quadratmeter. Die inserierten Spitzenmieten liegen in allen Teilmärkten auf moderatem Niveau. So werden Quadratmeterpreise an bzw. jenseits der 7-Euro-Marke nur in den Städten Löhne (PLZ 32584, 7 Euro) und Spenge (PLZ 32139, 7,18 Euro) erreicht. In Kirchlengern (PLZ 32278) liegen die Spitzenmieten sogar unter 6 Euro pro Quadratmeter.

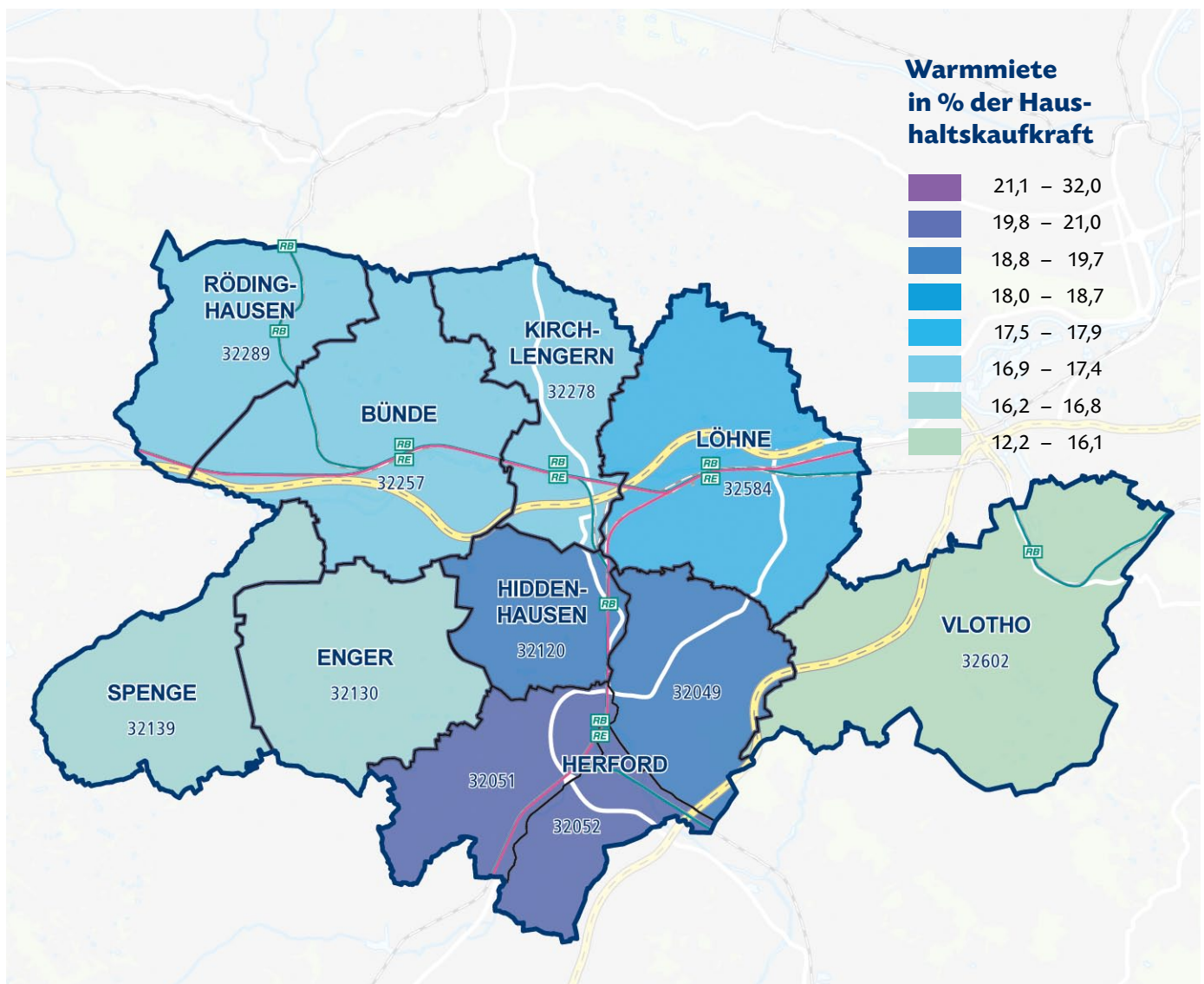
Weil die eher preiswerten Mieten auf ein ausgewogenes Wohlstandsniveau treffen, müssen die Herforder Haushalte nur einen verhältnismäßig kleinen Teil ihres Monatsbudgets von durchschnittlich 3.515 Euro für ihre Miete aufbringen. Für die Kaltmiete liegt die Wohnkostenbelastung bei 11,3 Prozent (396 Euro) der monatlichen Haushaltskaufkraft. Für die Warmmiete müssen 18 Prozent (633 Euro) aufgebracht werden. Damit fällt die Belastung im Kreis Herford geringer aus als in vielen anderen Landkreisen Nordrhein-Westfalens. Besonders mieterfreundlich ist das Verhältnis zwischen (günstigen) Mieten und (hohem) Wohlstand in Vlotho (PLZ 32602). Der hohen lokalen Wirtschaftskraft von durchschnittlich 3.724 Euro pro Haushalt und Monat stehen Wohnkosten kalt von nur 329 und warm von 562 Euro gegenüber. Damit geben die Vlothoer nur 8,8 Prozent ihrer Haushaltskaufkraft für die Kaltmiete und 15,1 Prozent für die Warmmiete aus.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	4,0	3,2	4,0	3,7	4,0	4,1
Wohnungsbaugenehmigungen	797	738	719	575	509	461
Wohnungsbaufertigstellungen	809	860	799	720	472	417
Wohnungsbestand gesamt	113.452	114.216	114.983	115.668	116.102	116.475
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	36,1	36,0	35,9	35,8	35,7	35,8

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
32049	376	3,71	5,15	6,88	3,9	75	388	613	3.180	12,2	19,3
32051	165	4,17	5,16	6,64	[2,9]	81	419	663	3.199	13,1	20,7
32052	439	4,17	5,25	6,91	3,6	79	413	650	3.251	12,7	20,0
32120	153	3,63	5,00	6,36	[5,6]	80	398	637	3.351	11,9	19,0
32130	252	3,99	4,58	6,25	[1,8]	79	364	602	3.725	9,8	16,2
32139	185	3,26	4,80	7,18	k.A.	78	375	609	3.688	10,2	16,5
32257	430	3,91	4,92	6,67	3,5	81	400	644	3.743	10,7	17,2
32278	104	3,74	4,62	5,79	k.A.	83	382	630	3.617	10,6	17,4
32289	51	3,50	4,67	6,80	k.A.	83	389	639	3.747	10,4	17,1
32584	514	3,88	4,88	7,00	[4,8]	79	388	626	3.542	10,9	17,7
32602	167	3,48	4,22	6,50	[6,9]	78	329	562	3.724	8,8	15,1
Ø	2.836 ³⁾	3,77	5,00	6,72	4,1	79	396	633	3.515	11,3	18,0
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

32049 Herford-Falkendiek, **32051** Herford-Laar, Herringhausen, **32052** Herford, Stadt-Elverdissen, **32120** Hiddenhausen, **32130** Enger, Stadt, **32139** Spenge, Stadt, **32257** Bünde, Stadt, **32278** Kirchlingern, **32289** Rödinghausen, **32584** Löhne, Stadt, **32602** Vlotho, 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.