

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, 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

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

Von allen 42 kleinen Städten und Kreisen stärkstes Plus bei den Mieten

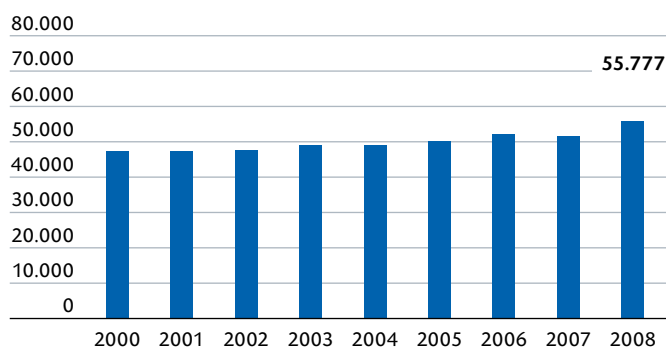
Herne liegt am nördlichen Rand des Ruhrgebietes zwischen den Städten Bochum und Recklinghausen am Fluss Emscher und gehört dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe sowie dem Regionalverband Ruhr an. Mit 165.632 Einwohnern ist sie der siebtkleinste Wohnungsmarkt in diesem Report. Herne musste zwischen 2000 und 2009 zwar Bevölkerungsverluste von 5,1

Prozent verkraften, bleibt aber mit 3.255 Einwohnern je Quadratkilometer mit großem Abstand der am dichtesten besiedelte Wohnungsmarkt unter allen analysierten Städten und Landkreisen. Auch künftig wird Herne weiter schrumpfen. Trotzdem bleibt vor allem günstiger Wohnraum gefragt, für den die Mieten 2010 im Vergleich zum Vorjahr um 3,3 Prozent stiegen.

Makroökonomische Kennzahlen	Herne	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	165.632	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	3.255	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-5,1	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-8,8	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	83.241	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	-3,8	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	-5,4	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	86,1	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	16.941	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	46.030	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-5,0	-2,4	-1,6	2000-2009

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

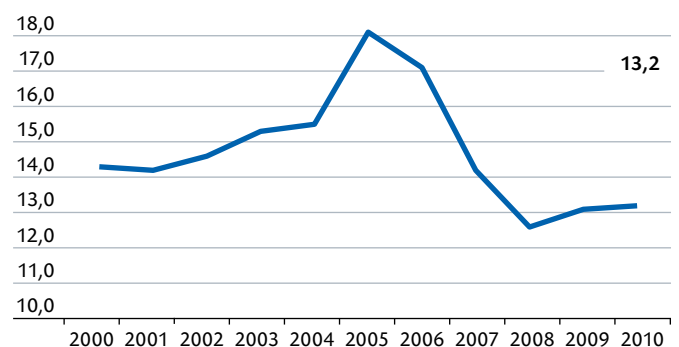
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

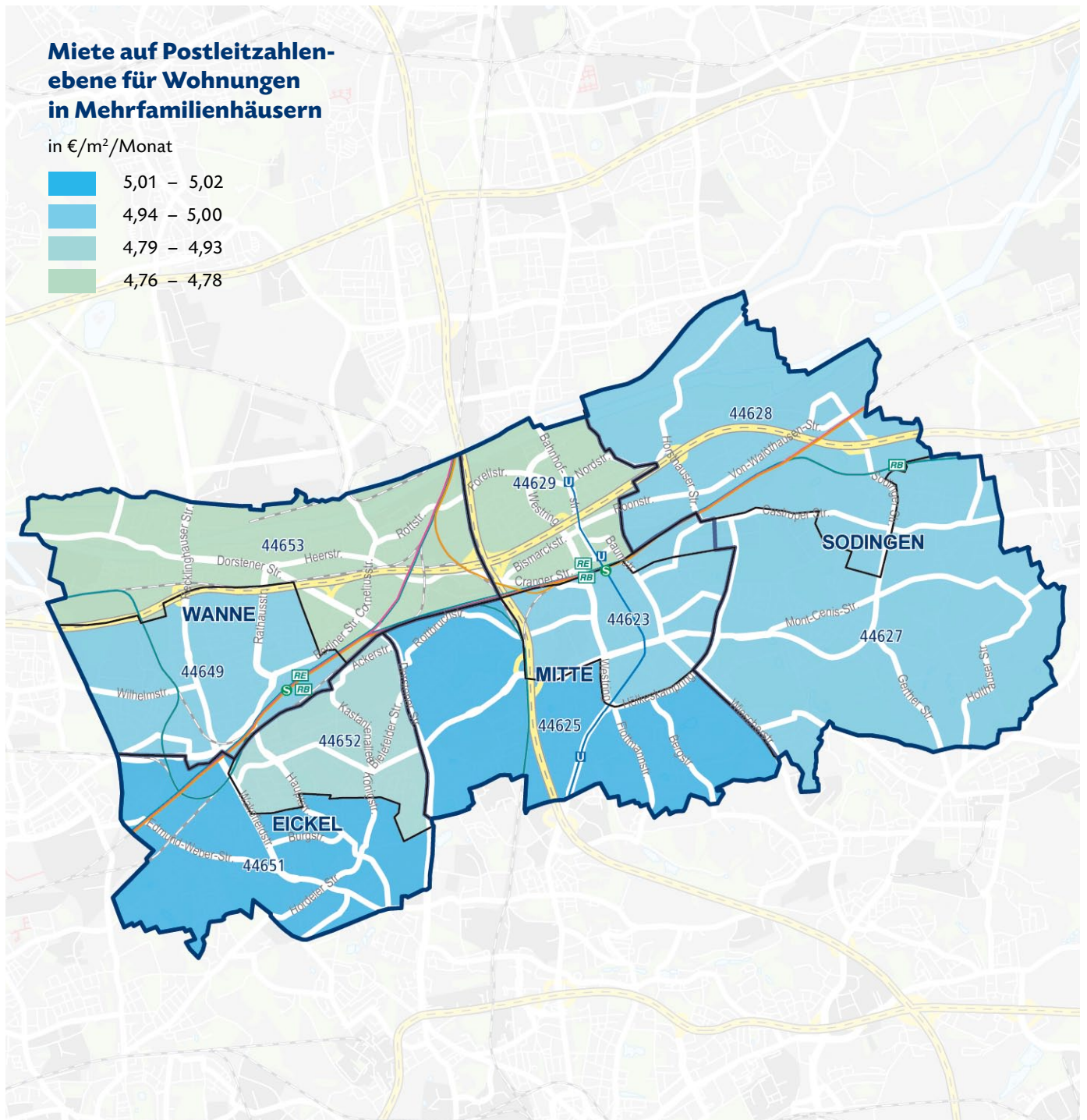
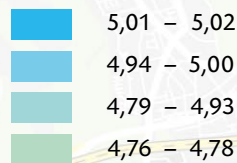
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

Miete auf Postleitzahlen- ebene für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

in €/m²/Monat



Wirtschaftsstruktur

Die Bergwerksvergangenheit ist in Herne Straßenbild bis heute deutlich erkennbar. Alte Fördertürme zeugen von den Blütejahren der Herner Montanindustrie. Überregionale Bekanntheit erlangten dabei vor allem die Zechen Shamrock, Constantin, Mont Cenis und Friedrich der Große, die Ende der 60er bzw. in den 70er Jahren endgültig geschlossen wurden. Noch heute lenkt der größte deutsche Bergbaukonzern seine Geschäfte von Herne aus: Die RAG Steinkohle AG hat dort ihren Verwaltungssitz. Mit dem Bedeutungsverlust der Montanindustrie musste Herne wie auch alle weiteren Revier-

städte neue Wirtschaftscluster etablieren. Einen Schwerpunkt bildet dabei der Dienstleistungssektor, in dem heute 70 Prozent der Arbeitsplätze beheimatet sind. Im verarbeitenden Gewerbe bilden die Branchen Chemie, Maschinenbau, Logistik, Engineering und Recycling die Schwerpunkte. Bekannte ansässige Firmen sind Börnig, Phoenix AG, Schwing GmbH, Sasol, Evonik Degussa und Sanacorp Pharmahandel. Vollständig abgeschlossen hat Herne den Strukturwandel jedoch bis heute nicht. Dies belegt nicht zuletzt der hohe Arbeitslosenanteil. Die Quote liegt bei hohen 13,2 Prozent. Dies

bedeutet, dass der landesweit spürbare Wirtschaftsaufschwung Herne bisher nicht erreicht hat. Entsprechend niedrig fällt auch die jährliche Kaufkraft mit 16.941 Euro pro Kopf aus. Unter allen analysierten 54 Wohnungsmärkten ist dies nach Gelsenkirchen (16.785 Euro) der zweitniedrigste Wert.

Verkehrstechnisch ist Herne sehr gut angebunden. Mit den beiden Autobahnen A42 (Duisburg-Dortmund) und A43 (Münster-Wuppertal) sowie der B226 besteht eine direkte Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Angebotsmieten liegen monatlich unter 7 Euro pro Quadratmeter

Selbst im Vergleich mit den übrigen Städten mit Bergbauvergangenheit nimmt Herne wirtschaftlich und demografisch eine Sonderstellung ein. Mit Ausnahme Gelsenkirchens ist die durchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft in keiner anderen Ruhrgebietskommune geringer, der Bevölkerungsverlust fällt nirgends höher aus. 165.632 Einwohner zählt die Ruhrgebietsstadt heute, wobei die Bevölkerungsdichte trotz starker Einwohnerverluste mit 3.255 Personen pro Quadratkilometer den Spitzenwert des Landes darstellt. Zwischen 2000 und 2009 verlor die Stadt Herne 5,1 Prozent ihrer Bewohner. Damit rangierte die Stadt im Ranking der Standorte mit der höchsten Schrumpfung landesweit zusammen mit dem Märkischen Kreis auf dem vierten Platz. Nur Gelsenkirchen (minus 6,8 Prozent), Remscheid (minus 6,6 Prozent) und Hagen (minus 6,4 Prozent) verzeichneten im gleichen Zeitraum noch stärkere Rückgänge. Auch zukünftig wird es keine Trendumkehr geben. Bis zum Jahr 2025 soll die Einwohnerzahl Hernes laut Prognosen des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen um weitere 8,8 Prozent zurückgehen. Die Zahl der Haushalte sinkt ebenfalls spürbar. Das erwartete Minus von 5,4 Prozent bis zum Jahr 2020 wird sich auf dem örtlichen Wohnungsmarkt bemerkbar machen. Die Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau ist im Jahr 2009 im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 Prozentpunkte auf 5,2 Prozent gestiegen, die Fertigstellungen liegen mit weniger als 100 Wohnungen auf niedrigerem

Niveau. Pro tausend Einwohner wurde somit weniger als eine Wohneinheit fertiggestellt. Auch die Zahl der Baugenehmigungen überschreitet die Grenze von 100 Einheiten nur knapp.

Angebotspreise für einfache Wohnungen gestiegen

Über alle Lagen und Qualitätsklassen verteuerten sich die angebotenen Mietwohnungen in Herne gegenüber dem Vorjahr um 3,3 Prozent. Damit mussten die Herner von allen analysierten 42 kleinen Städten und Kreisen den stärksten Preisschub hinnehmen. In ganz Nordrhein-Westfalen fiel der Mietpreisanstieg über alle Marktsegmente nur in Münster (plus 4,2 Prozent) und Aachen (plus 3,9 Prozent) noch höher aus als in Herne. Starke Preissteigerungen gab es im unteren Marktsegment, in dem die Angebotspreise im Vergleich zum Vorjahr um 3,3 Prozent stiegen. Im Schnitt verlangten Anbieter im Niedrigpreissegment 3,88 Euro pro Monat und Quadratmeter. Weniger gefragt waren dagegen offenbar Wohnungen des oberen Marktsegments. Dort fielen die Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahr um 4,2 Prozent auf 6,19 Euro pro Monat. Damit zählt Herne zu den 21 von 42 nordrhein-westfälischen Kleinstädten und Kreisen, in denen 2010 die Angebotsmieten im oberen Segment gefallen sind, sowie zu den 18 von 42 Standorten, in denen Haushalte mit geringerer Kaufkraft Wohnungsangebote zu Quadratmeterpreisen unter

4 Euro pro Monat vorfinden. Ein vergleichbares Mietniveau im unteren Marktsegment weisen unter anderem Hamm (3,89 Euro pro Monat und Quadratmeter) und der Märkische Kreis (3,85 Euro) auf.

Auch ein Blick auf die kleinräumige Marktentwicklung zeigt, dass die Einstiegsmietten trotz Preissteigerungen im Jahr 2010 in sechs von neun Herner Postleitzahlgebieten unterhalb der 4-Euro-Marke blieben. Auf die geringsten Angebotsmieten treffen wohnungssuchende Haushalte im Postleitzahlgebiet 44653 (Wanne, Wanne-Süd, Unser Fritz, Baukau-West). Im unteren Marktsegment werden Wohnungen dort schon für 3,57 Euro pro Monat und Quadratmeter inseriert. Die günstigen Preise spiegeln sich jedoch in der geringen Wohnungsgröße wider. Die Durchschnittswohnung in diesem von Zechensiedlungen geprägten Teilmarkt umfasst nur 59,4 Quadratmeter. Von allen 864 analysierten Postleitzahlgebieten in Nordrhein-Westfalen weist das Gebiet damit die drittkleinsten Wohnungsgrößen auf. Nur in Bochum Günnigfeld, Hordel (PLZ 44793, 55,2 Quadratmeter) und Duisburg Wedau, Bissingheim (PLZ 47279, 58,3 Quadratmeter) fallen die durchschnittlichen Wohnungsgrößen noch kleiner aus. Neben den günstigen Angebotsmieten tragen die Haushalte im Postleitzahlgebiet 44653 mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 283 Euro pro Monat auch die geringste Wohnkostenbelastung in Herne. 10,2 Prozent der monatlichen Haushaltskaufkraft müssen für die Kaltmiete aufgebracht werden.

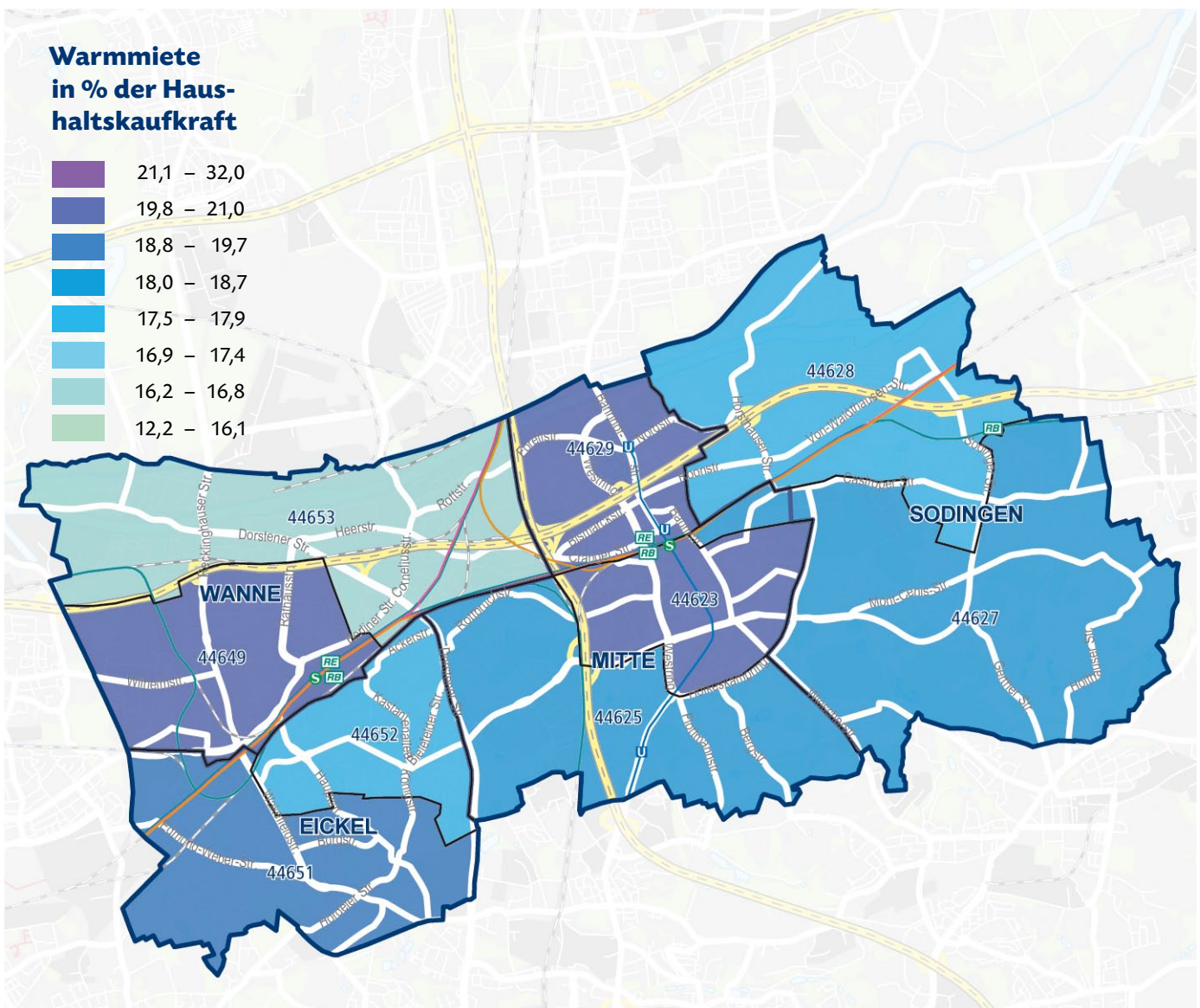
Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	5,3	5,2	5,4	4,0	4,0	5,2
Wohnungsbaugenehmigungen	341	136	114	49	75	104
Wohnungsbaufertigstellungen	170	263	178	105	62	94
Wohnungsbestand gesamt	84.642	84.884	85.062	85.165	85.180	85.257
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	80,5	80,4	80,3	80,3	80,3	80,2

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

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment in €/m²/Monat	Kaltmiete Median in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment in €/m²/Monat	Leerstand 2009 in % ¹⁾	Wohnungsgröße Ø in m²	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
44623	904	4,00	5,00	6,57	[5,9]	66	328	526	2.625	12,5	20,0
44625	653	4,07	5,02	6,09	[2,8]	64	319	510	2.812	11,3	18,1
44627	378	3,75	5,00	6,72	[4,7]	70	348	557	2.981	11,7	18,7
44628	225	3,85	5,00	6,05	k.A.	64	320	511	2.905	11,0	17,6
44629	288	3,65	4,78	6,43	[4,2]	69	328	534	2.653	12,4	20,1
44649	746	3,82	5,00	6,00	[6,5]	65	326	521	2.584	12,6	20,2
44651	455	4,00	5,02	6,52	[6,2]	67	335	535	2.844	11,8	18,8
44652	543	3,89	4,93	5,88	k.A.	61	303	487	2.736	11,1	17,8
44653	394	3,57	4,76	5,65	k.A.	59	283	461	2.782	10,2	16,6
Ø	4.586 ³⁾	3,88	5,00	6,19	5,2	65	324	518	2.767	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

44623 Mitte, Herne-Süd, Baukau-Ost, **44625** Mitte, Sodingen, Herne-Süd, Holsterhausen, **44627** Mitte, Sodingen, Holthausen, Böring, **44628** Mitte, Sodingen, Holthausen, Horsthausen, **44629** Mitte, Horsthausen, Baukau-Ost, **44649** Wanne, Röhlinghausen, Baukau-West, Crange, **44651** Wanne-Süd, Röhlinghausen, Eickel, **44652** Wanne, Wanne-Süd, Holsterhausen, Eickel, **44653** Wanne, Wanne-Süd, Unser Fritz, Baukau-West

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.