

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 Geschäftsführung, CEO

Eckhard Schultz
Geschäftsführer,
CFO

Holger Hentschel
Mitglied der Geschäftsführung, HOO

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

Angebotsmieten steigen leicht und nach Marktsegmenten differenziert

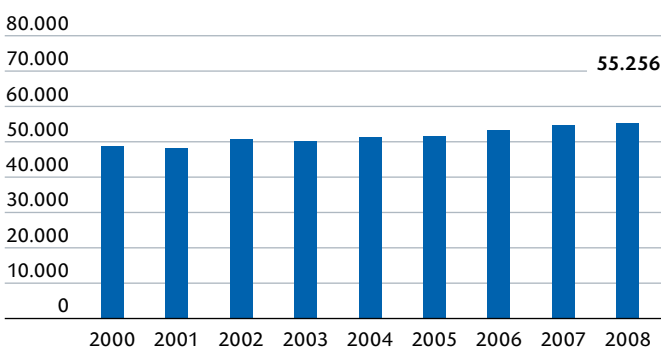
Zahlreiche Besucher, weniger Einwohner: Zwischen 2000 und 2009 hat der Kreis im Osten Nordrhein-Westfalens 4,2 Prozent seiner Einwohner verloren. Eine Trendumkehr ist nicht in Sicht. Bis zum Jahr 2025 wird der bei Touristen beliebte Kreis 9,8 Prozent weniger Einwohner zählen als heute und damit zu den fünf Regionen mit den stärksten Bevölkerungsrückgängen im gesamten

Bundesland zählen. Der Wohnungsmarkt der zehn Städte und zwei Gemeinden reagiert mit rückläufigen Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen sowie hohen Leerständen. In Teilen der Stadt Arnsberg sind 15,6 Prozent des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern nicht vermietet. Innerhalb der analysierten Wohnungsmärkte ist dies die höchste Leerstandsquote.

Makroökonomische Kennzahlen	Hochsauerlandkreis	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	269.927	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	138	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-4,2	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-9,8	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	122.720	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	0,8	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	-3,8	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	96,8	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	19.064	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	90.816	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-4,3	-2,4	-1,6	2000-2009

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

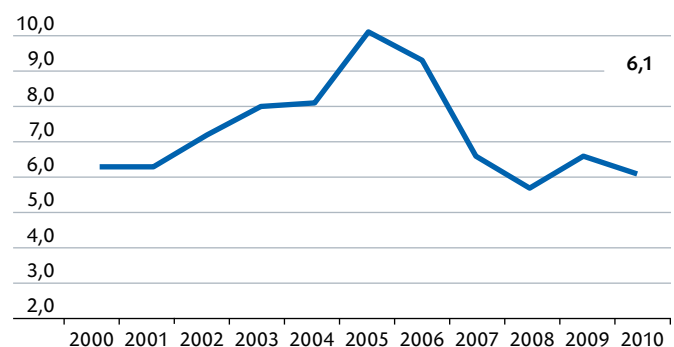
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



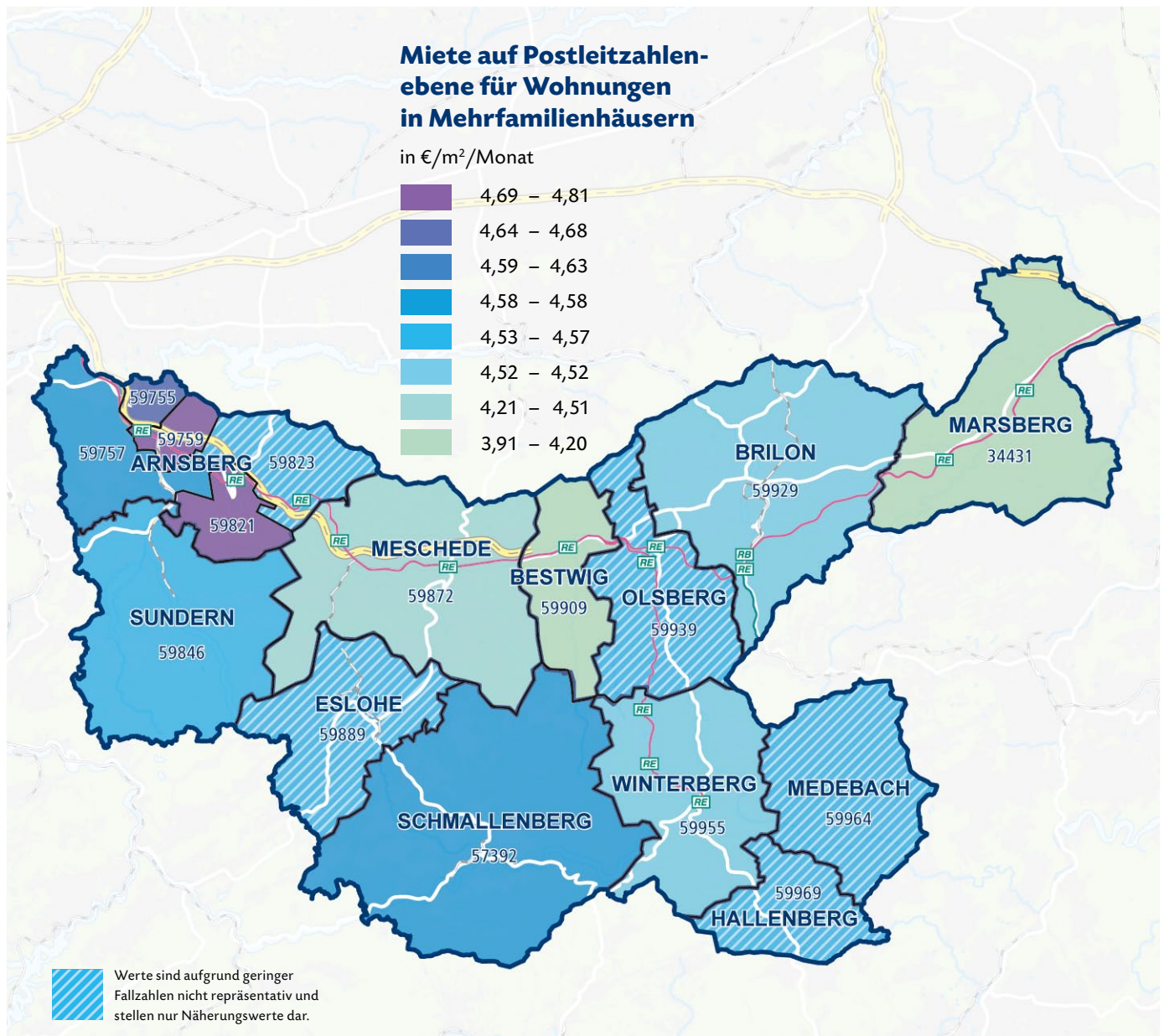
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Die Website des Hochsauerlandkreises wirbt mit dem Slogan „Im Grünen wohnen und bei Weltmarktführern arbeiten.“ Zu Recht. Die bedeutendsten Unternehmen stammen aus der Metall- und Gießereiindustrie, verschiedenen Bereichen der Automobilzulieferindustrie sowie aus der Holz-, Elektro-, und Kunststoffindustrie. Namhafte im Kreis ansässige Unternehmen sind die Pfeleiderer AG, die Wepa Papierfabrik, das Textilunternehmen Falke,

der Hersteller von Elektrogeräten Severin, die Veltins Brauerei sowie der Automobilzulieferer Schroth. Trotz der starken und teils international agierenden Unternehmen sind mehr als 40 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in kleinen und mittleren Betrieben des produzierenden Gewerbes tätig. Ein weiteres wichtiges Standbein der lokalen Wirtschaft ist der Tourismus. Hier profitiert der Hochsauerlandkreis von seiner attraktiven wald-

und wasserreichen Mittelgebirgslandschaft, die über das ganze Jahr freizeit- und erholungssuchende Besucher anlockt. Die differenzierte Branchenstruktur schützt den Kreis vor stärkeren Einbrüchen am Arbeitsmarkt. So lag die Arbeitslosenquote im Jahr 2010 bei geringen 6,1 Prozent. Verkehrstechnisch ist der Kreis gut angebunden, ihn durchqueren die Autobahnen A33, A44 und A46 sowie die Bundesstraßen B7 und B480.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	6,0	6,4	7,3	10,3	12,9	11,2
Wohnungsbaugenehmigungen	803	796	740	448	341	339
Wohnungsbaufertigstellungen	844	890	656	751	439	395
Wohnungsbestand gesamt	123.380	124.240	124.867	125.571	125.962	126.324
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	36,1	36,1	36,1	36,0	36,0	36,0

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

Nur noch zu fünf von 16 Zustellbezirken keine Wohnmarktdaten

Der Wohnungsmarkt des Hochsauerlandkreises gliedert sich in zehn Städte und zwei Gemeinden, ist aber in 16 Postleitzahlbezirke unterteilt. Im ersten LEG-Wohnungsmarktbericht NRW 2010 war die Analyse auf kleinräumiger Ebene aufgrund der mangelhaften Datenlage nur eingeschränkt möglich. Für acht von 16 Postleitzahlbezirken lagen keinerlei Informationen über Angebotsmieten, Wohnkosten und Leerstände vor. Die Situation im flächenmäßig größten Kreis Nordrhein-Westfalens hat sich spürbar verbessert. Nur für fünf Teilmärkte reichen die Fallzahlen nicht aus, um gesicherte Aussagen treffen zu können.

Unverändert seit der letzten Analyse bleibt dagegen die Tatsache, dass der Wohnungsleerstand im Kreisgebiet teilweise bemerkenswerte Dimensionen annimmt. So weist die Stadt Arnberg nach wie vor die höchste Leerstandsquote in Nordrhein-Westfalen auf. Zwei Arnberger Postleitzahlbezirke finden sich unter den zehn Ortsteilen und Gemeinden mit den landesweit höchsten Überhängen im Geschosswoh-

nungsbau. An der Spitze liegt Arnberg Stadt (PLZ 59821). Dort sind 15,6 Prozent aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nicht vermietet. Auch der Arnberger Postleitzahlbezirk 59759 gehört mit einer Leerstandsquote von 11,8 Prozent zu den zehn Teilmärkten mit den höchsten Leerständen. Hinzu kommt, dass die Angebotsmieten in beiden Gebieten recht hoch ausfallen. Im Teilmarkt 59821 waren Wohnungen des oberen Marktsegments zu durchschnittlich 6,05 Euro pro Quadratmeter im Angebot, im Nachbarbezirk 59759 wurden 5,75 Euro pro Quadratmeter und Monat verlangt. Es deutet sich jedoch eine rückläufige Entwicklung der Angebotsmieten für die nächsten Monate an. Ein weiterer Teilmarkt im Hochsauerlandkreis fällt aufgrund besonderer Merkmale auf: In der 11.300 Einwohner großen Gemeinde Bestwig (PLZ 59909) geben die Mieterhaushalte lediglich 12,8 Prozent ihrer durchschnittlichen monatlichen Kaufkraft von 3.574 Euro für die Warmmiete aus. Das ist der zweitniedrigste Wert aller untersuchten Teilmärkte. Nur in Herscheid (PLZ 58849) im Märkischen

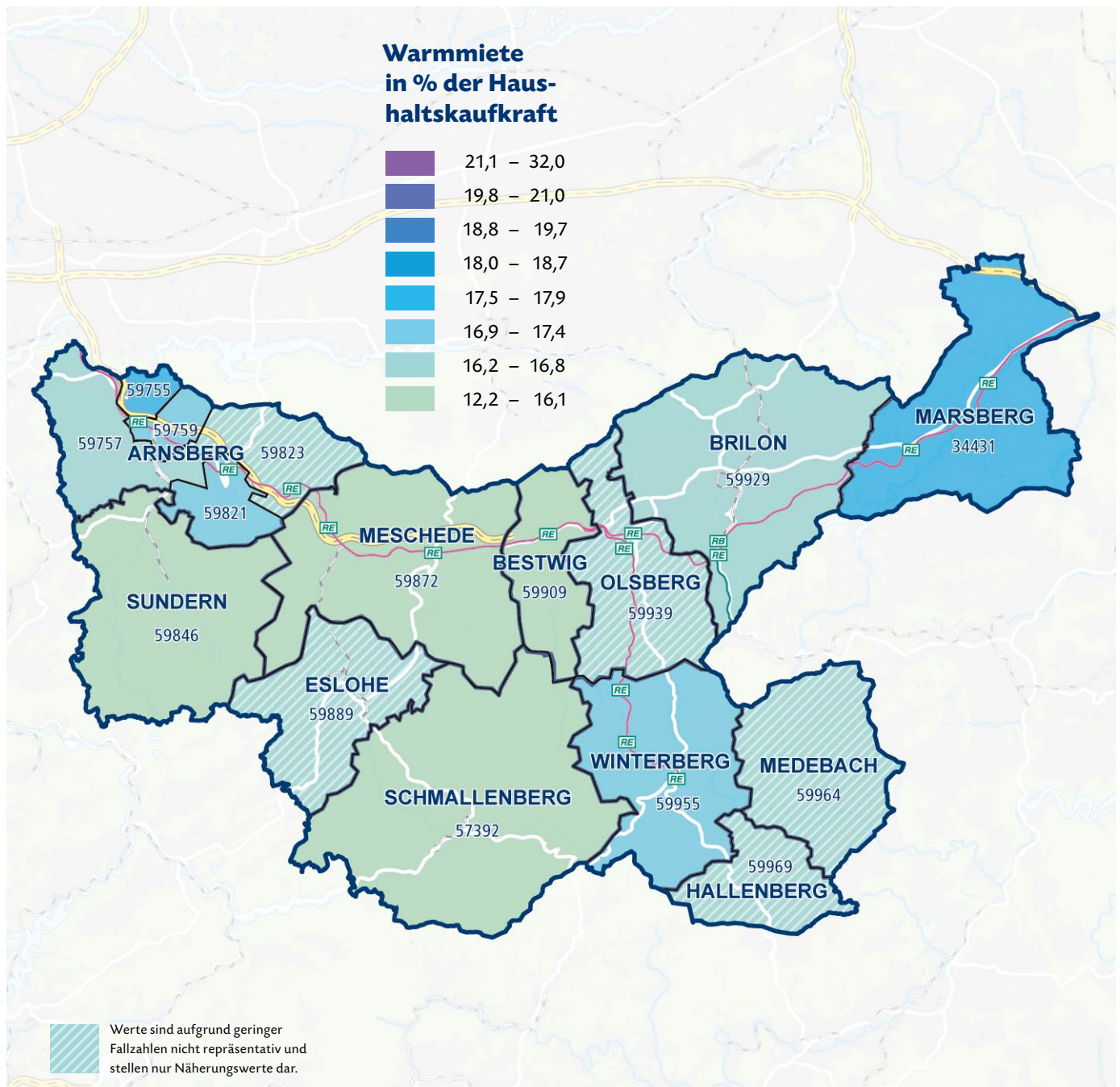
Kreis fällt das Verhältnis zwischen Kaufkraft und Wohnkosten mit einer durchschnittlichen Monatsbelastung von 12,2 Prozent noch mieterfreundlicher aus.

Insgesamt verlief das Immobilienjahr 2010 für den 269.927 Einwohner zählenden Kreis unauffällig. Über alle Lagen und Ausstattungsklassen stiegen die Angebotsmieten moderat um 1,1 Prozent auf 4,55 Euro pro Quadratmeter und Monat. Hinsichtlich der Durchschnittsmieten zählt der Markt damit zu den günstigsten Wohnstandorten im Bundesland. Auffällig ist, dass die inserierten Preise für Wohnungen sowohl im unteren als auch im oberen Marktsegment zurückgingen. Einfache Wohnungen waren für 3,50 Euro pro Quadratmeter im Angebot und damit 0,5 Prozent günstiger als im Jahr zuvor. Die Mieten für Luxuswohnungen fielen um 2,1 Prozent auf 6,05 Euro pro Quadratmeter und Monat. Die prognostizierten Bevölkerungsrückgänge von 9,8 Prozent bis zum Jahr 2025 werden Nachfrage, Miethöhen und Leerstände auch in Zukunft maßgeblich beeinflussen.

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	
34431	62	3,22	4,10	5,28	k.A.	81	331	572	3.189	10,4	17,9	
57392	120	3,64	4,58	6,44	[13,7]	74	340	562	3.776	9,0	14,9	
59755	304	3,80	4,67	6,29	7,4	76	354	581	3.286	10,8	17,7	
59757	90	3,93	4,58	5,86	[16,3]	83	379	628	3.779	10,0	16,6	
59759	81	4,16	4,69	5,75	11,8	74	347	569	3.364	10,3	16,9	
59821	249	3,50	4,81	6,05	15,6	76	364	591	3.486	10,4	16,9	
59823	44	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	72	k.A.	k.A.	3.742	k.A.	k.A.	
59846	270	3,70	4,57	6,88	[11,1]	78	357	592	3.801	9,4	15,6	

Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

34431 Marsberg, Stadt, **57392** Schmallenberg, Stadt, **59755** Arnberg, Stadt, **59757** Arnberg, Stadt, **59759** Arnberg, Stadt, **59821** Arnberg, Stadt, **59823** Arnberg, Stadt, **59846** Sundern (Sauerland), Stadt, **59872** Meschede, Stadt, **59889** Eslohe (Sauerland), **59909** Bestwig, **59929** Brilon, Stadt, **59939** Olsberg, Stadt, **59955** Winterberg, Stadt, **59964** Medebach, Stadt, **59969** Bromskirchen, Hallenberg, Stadt



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
59872	170	3,54	4,50	5,94	[12,9]	75	337	562	3.659	9,2	15,3
59889	35	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	75	k.A.	k.A.	3.653	k.A.	k.A.
59909	87	3,38	3,91	5,31	k.A.	66	259	458	3.574	7,3	12,8
59929	72	3,43	4,52	6,06	[5,7]	77	346	575	3.479	9,9	16,5
59939	36	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	83	k.A.	k.A.	3.353	k.A.	k.A.
59955	54	3,29	4,52	5,85	[11,0]	76	342	570	3.293	10,4	17,3
59964	11	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	67	k.A.	k.A.	3.351	k.A.	k.A.
59969	13	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	77	k.A.	k.A.	3.376	k.A.	k.A.
Ø	1.698 ³⁾	3,50	4,55	6,05	11,2	76	345	573	3.529	9,8	16,2
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)

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.