

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

Bioenergieregion lockt mit erstaunlich günstigen Angebotsmieten

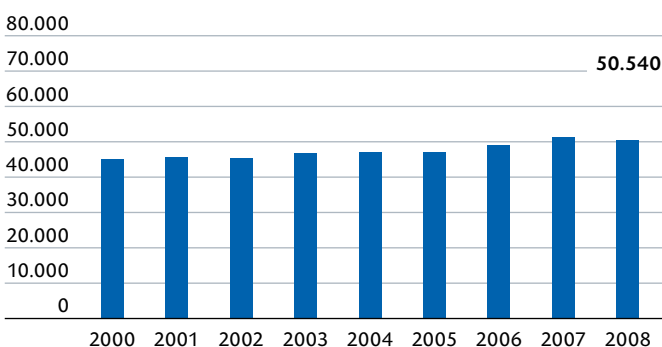
Mit seinen zehn Städten und 124 Ortschaften auf einer Gesamtfläche von 1.200 Quadratkilometern ist der Kreis Höxter einer der größten Kreise in Nordrhein-Westfalen. Fast 60 Prozent der Fläche werden landwirtschaftlich genutzt, rund 30 Prozent sind Wälder. Bei insgesamt 148.470 Einwohnern hat die Bevölkerungsdichte im vergangenen Jahr weiter ab-

genommen: Statt 125 Bewohner wie 2009 lebten im Jahr 2010 im Landkreis pro Quadratkilometer nur noch 124 Bewohner. Die sinkende Einwohnerdichte führt auch zu einer reduzierten Nachfrage nach Wohnraum und somit niedrigen Preisen. Im landesweit günstigsten Teilmarkt – der Stadt Brakel – sind Wohnungen schon für 2,63 Euro pro Quadratmeter und Monat im Angebot.

Makroökonomische Kennzahlen	Kreis Höxter	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	148.470	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	124	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-4,7	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-11	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	64.957	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	1,1	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	-0,8	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	89,9	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	17.689	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	40.632	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-5,8	-2,4	-1,6	2000-2009

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

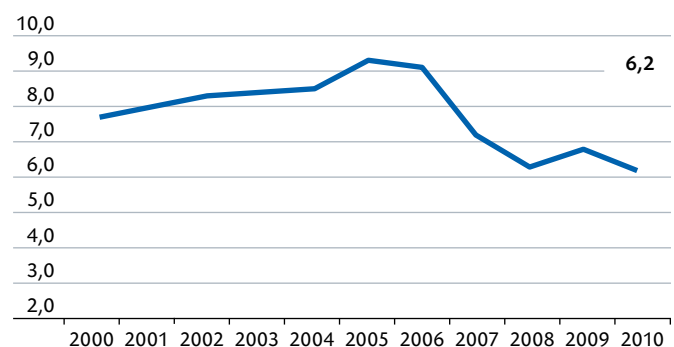
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

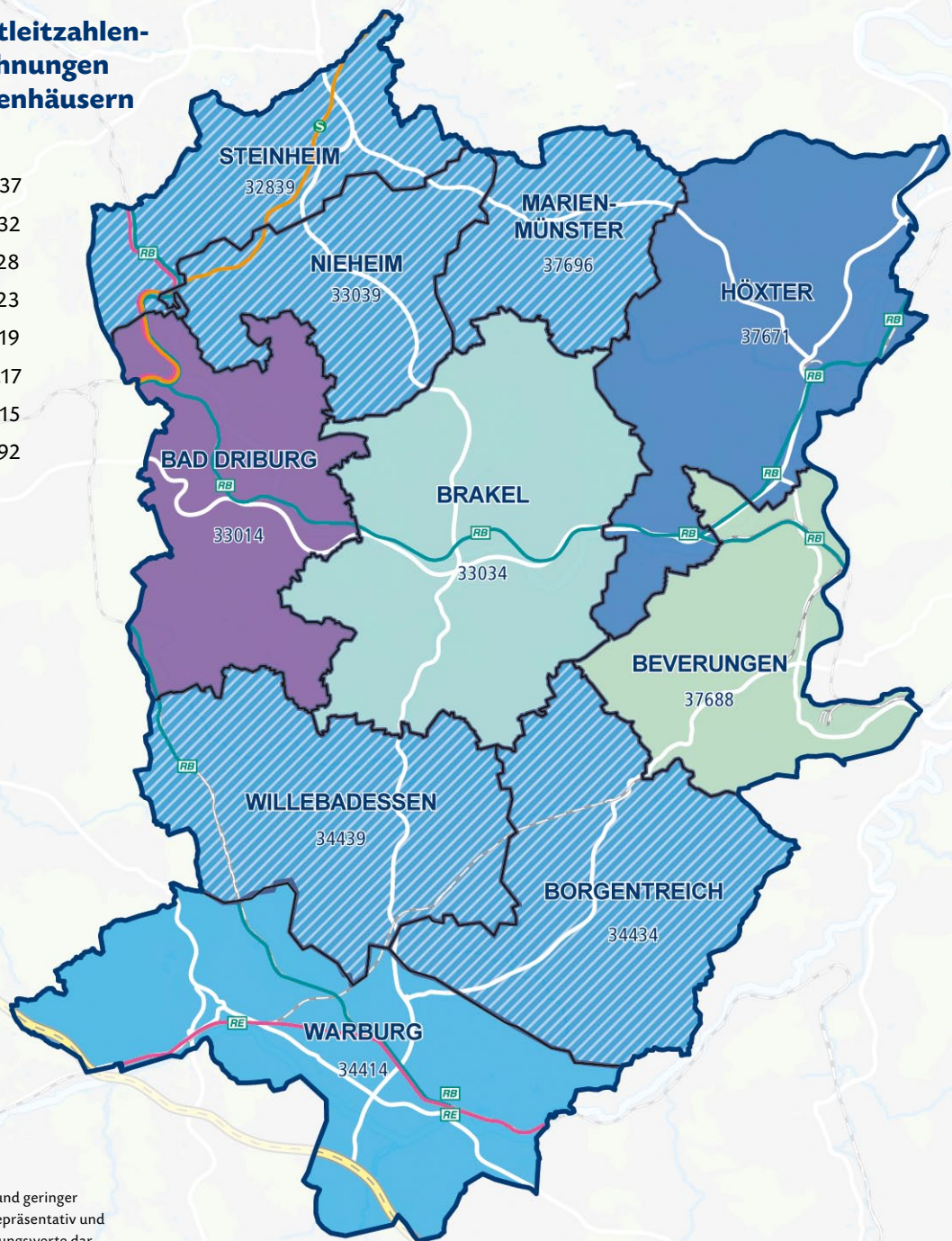
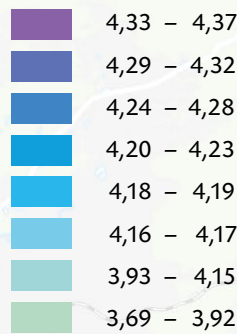
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

Miete auf Postleitzahlen- ebene für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

in €/m²/Monat



Wirtschaftsstruktur

Unter dem Motto „Wir locken unsere Bioenergie aus der Reserve“ hat sich der Kreis Höxter beim Bundeswettbewerb Bioenergie-Regionen als eine von 25 Gewinnerregionen in ganz Deutschland qualifiziert. Ziel des Kreises ist es, durch die Nutzung von Bioenergie eine energieautarke Region zu werden. Land- und Forstwirtschaft prägen die lokale Wirtschaft des ländlichen Kreises seit jeher. Davon will der Kreis künftig verstärkt profitieren und vorhandene heimische Biomassepotenziale nutzen. Die mittelständische Wirtschaftsstruktur prägen Unternehmen aus dem produzierenden

Gewerbe sowie Dienstleister und der Handel. Auch das Gesundheitswesen bildet eine Säule der lokalen Wirtschaftsstruktur. Die Weserbergland-Klinik in Höxter und die Kurkliniken in Bad Driburg sind weit über die Kreisgrenzen hinaus bekannt. Nicht zuletzt aufgrund der attraktiven Lage im Weserbergland und im Osten des Naturparks Teutoburger Wald trägt auch der Tourismus einen großen Anteil zum Wohlstand bei. Da Höxter wirtschaftlich auf zahlreichen Standbeinen steht, zeigt sich der Arbeitsmarkt im Vergleich recht ausgewogen. Auch konnte die Region vom

jüngsten Konjunkturschub profitieren. 2010 waren nur 6,2 Prozent der erwerbsfähigen Kreisbewohner arbeitslos, ein Jahr zuvor waren es noch 6,8 Prozent gewesen. Seit dem Höchststand von 9,3 Prozent in 2005 sinkt die Quote damit fast konstant. Die bisherigen und prognostizierten Bevölkerungsrückgänge könnten neben der ländlichen Struktur auch mit der relativ isolierten Lage des Kreises zusammenhängen. So wird Höxter von keiner Autobahn durchquert. Als einzige Fernverbindung verläuft die A44 (Dortmund-Kassel) am südwestlichen Rand des Kreises.

Zur Hälfte aller Teilmärkte liegen keine gesicherten Zahlen vor

Das Kreisgebiet von Höxter gliedert sich in zehn Städte und ebenso viele Postleitzahlbezirke. Wie schon im ersten Report vor einem Jahr sind aufgrund der geringen Fallzahlen nur für die Hälfte aller Teilmärkte Analysen der Miethöhen, Leerstände und Angebotslagen möglich. Vergleichende Aussagen zur Entwicklung des Wohnungsmarktes lassen sich nur für die fünf Städte Bad Driburg (PLZ 33014), Brakel (PLZ 33034), Warburg (34414), Höxter (PLZ 37671) und Beverungen (PLZ 37688) treffen.

Der Wohnungsmarkt des Landkreises Höxter wird schon heute in hohem Maß durch Schrumpfungstendenzen beeinflusst. Zwischen 2000 und 2009 verlor der ländlich geprägte Kreis 4,7 Prozent seiner Einwohner. Die Zahl der Haushalte nahm, bedingt durch Haushaltsverkleinerungen, zwar im gleichen Zeitraum um 1,1 Prozent zu. Der Bevölkerungsrückgang wird sich jedoch auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. Bis zum Jahr 2025 soll die Einwohnerzahl in den Kommunen Höxters nach den Prognosen des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen um weitere 11 Prozent sinken. Nur in Hagen (minus 11,3 Prozent) und Remscheid (minus 11,2 Prozent) werden die Bevölkerungsrückgänge laut Prognosen noch höher ausfallen als im Kreis Höxter. Die Zahl der Haushalte soll in Höxter bis zum Jahr 2020 zwar nur moderat um 0,8 Prozent zurückgehen, jedoch wird die Nachfragestruktur zukünftig durch eine steigende Anzahl an Einpersonenhaushalten mit älteren Bewohnern geprägt sein.

Die Entwicklung am Wohnungsmarkt spiegelt die angespannte Situation bereits wider. Die Zahl der Baugenehmigungen sank von 171 Einheiten in 2008 auf 126 im Jahr 2009. Mit 186 fertiggestellten Wohnungen stieg die Bautätigkeit im Vergleich zum Vorjahr (172 Einheiten) zwar leicht an, dennoch fällt der Anteil ungenutzter Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit einer Quote von 4,7 Prozent vergleichsweise hoch aus. In Beverungen (PLZ 37688) sollen 7,5 Prozent aller Geschosswohnungen leer stehen. Die Leerstandsquote ist zwar durch die geringe Fallzahl nur bedingt aussagefähig, zeigt aber einen gewissen Trend an.

Angebotsmieten im oberen Marktsegment bei 6,05 Euro

Mieter wohnen im Landkreis Höxter trotz Preissteigerungen im Jahr 2010 weiterhin günstig. Über alle Lagen und Preisklassen erhöhten sich die Angebotsmieten zwar um 1,9 Prozent, jedoch ist eine Durchschnittswohnung im Kreisgebiet noch immer für günstige 4,22 Euro pro Quadratmeter und Monat zu bekommen. Damit verzeichnet Höxter unter allen 42 Kleinstädten und Kreisen Nordrhein-Westfalens die niedrigsten durchschnittlichen Angebotsmieten. Auf ein ähnlich günstiges Preisniveau treffen wohnungssuchende Haushalte im Hochsauerlandkreis, in dem eine Wohnung im Schnitt für 4,55 Euro pro Quadratmeter und Monat im Angebot ist.

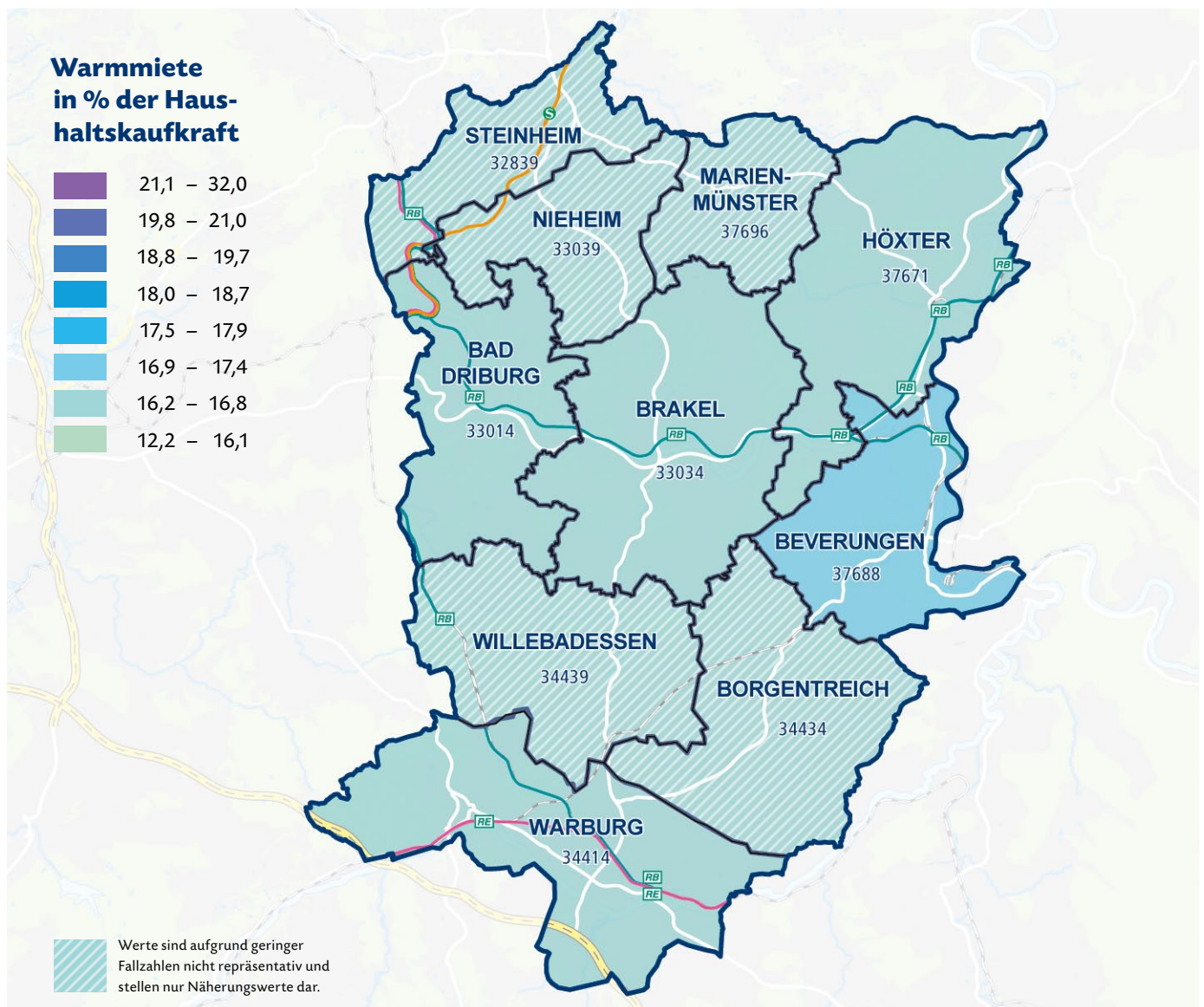
Auffällig ist die Preisentwicklung in den verschiedenen Marktsegmenten. Im unteren wie im oberen Marktsegment haben sich die Preise im Jahr 2010 entgegen dem Landestrend entwickelt. Während die Quadratmeterpreise für einfache Wohnungen in 37 von 42 analysierten Standorten stiegen, gaben sie in Höxter mit einem Minus von 2,1 Prozent deutlich nach. Das ohnehin günstige Preisniveau sank demnach infolge des Nachfrageschwunds weiter. Mieterhaushalte mit geringer Kaufkraft fanden in Höxter Wohnungsangebote bereits ab 3,12 Euro pro Quadratmeter und Monat. Die günstigsten Kaltmieten aller in diesem Report untersuchten Postleitzahlbezirke gab es dabei in Beverungen (PLZ 37688) im Osten des Kreises. 3,69 Euro pro Quadratmeter wurden im Schnitt in dem 14.300 Einwohner großen Städtchen für eine Wohnung verlangt, so wenig wie in keinem anderen Teilmarkt in Nordrhein-Westfalen. Im oberen Marktsegment bewegten sich die Preise dagegen weiter nach oben. Hier zählt Höxter zu den 21 von 42 Wohnungsmarkregionen, in denen die Angebotspreise im Jahr 2010 weiter gestiegen sind. In den zehn Städten des Kreises mussten die Mieter ein Plus von 4,4 Prozent akzeptieren. 6,07 Euro pro Quadratmeter und Monat werden nunmehr für eine hervorragend gelegene und ausgestattete Wohnung gezahlt. Das ist trotz des Preisanstiegs ein günstiger Preis. Nur im Hochsauerlandkreis wurden mit 6,05 Euro pro Quadratmeter und Monat noch geringere Mietpreise für eine entsprechende Wohnung verlangt.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	4,6	3,9	5,6	4,9	4,9	4,7
Wohnungsbaugenehmigungen	415	324	209	156	171	126
Wohnungsbaufertigstellungen	636	346	352	177	172	186
Wohnungsbestand gesamt	62.982	63.315	63.663	63.837	63.987	64.157
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	27,8	27,8	27,7	27,7	27,6	27,6

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
32839	36	k.A.	k.A.	k.A.	5,1	73	k.A.	k.A.	3.520	k.A.	k.A.
33014	146	3,27	4,37	6,47	[6,6]	74	322	542	3.355	9,6	16,2
33034	95	2,63	4,15	6,94	[4,5]	83	345	594	3.636	9,5	16,3
33039	37	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	77	k.A.	k.A.	3.385	k.A.	k.A.
34414	87	3,33	4,19	5,81	[4,4]	79	332	570	3.514	9,5	16,2
34434	21	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	91	k.A.	k.A.	3.581	k.A.	k.A.
34439	23	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	74	k.A.	k.A.	3.328	k.A.	k.A.
37671	227	3,51	4,28	5,93	3,0	73	310	528	3.198	9,7	16,5
37688	73	3,00	3,69	5,00	[7,5]	77	284	515	3.054	9,3	16,9
37696	12	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	67	k.A.	k.A.	3.460	k.A.	k.A.
Ø	757 ³⁾	3,12	4,22	6,07	4,7	76	321	549	3.375	9,5	16,3
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

32839 Steinheim, Stadt, **33014** Bad Driburg, Stadt, **33034** Brakel, Stadt, **33039** Nieheim, Stadt, **34414** Warburg, Stadt, **34434** Borgentreich, Stadt, **34439** Willebadessen, Stadt, **37671** Höxter, Stadt, **37688** Beverungen, Stadt, **37696** Marienmünster, 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.