

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).

Einwohnerzuwächse beflügeln den Klever Wohnungsmarkt

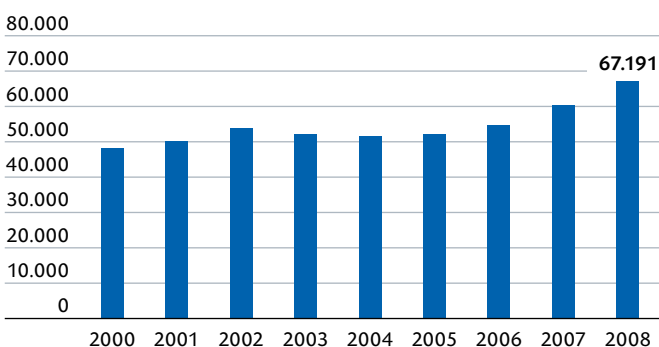
Der Landkreis Kleve befindet sich im Nordwesten Nordrhein-Westfalens und grenzt an den unteren Niederrhein sowie an die Niederlande. Die 16 Städte und Gemeinden des Landkreises Kleve verteilen sich dabei auf einer Fläche von 1.200 Quadratkilometern. Wichtige europäische Ballungszentren wie das Ruhrgebiet und die Region Arnheim, Nimwegen und Venlo

sind vom Landkreis aus gut zu erreichen. Der lokale Arbeitsmarkt ist ausgeglichen, die Baulandpreise sind günstig und so verzeichnet der Kreis steigende Einwohner- und Haushaltszahlen. Der Mietwohnungsmarkt reagierte auf diese Entwicklung im Jahr 2010 mit Preissteigerungen. In zwei Teilmärkten des Kreises werden in der Spitze mehr als 9 Euro pro Quadratmeter verlangt.

Makroökonomische Kennzahlen	Kreis Kleve	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	308.090	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	251	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	2,9	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	2,2	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	127.601	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	9,9	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	9,0	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	92,8	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	18.258	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	75.866	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	1,4	-2,4	-1,6	2000-2009

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

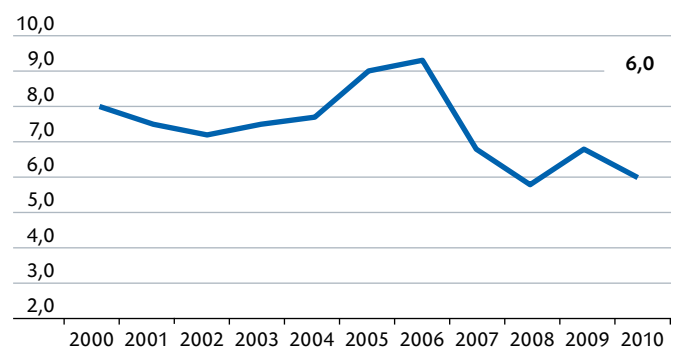
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



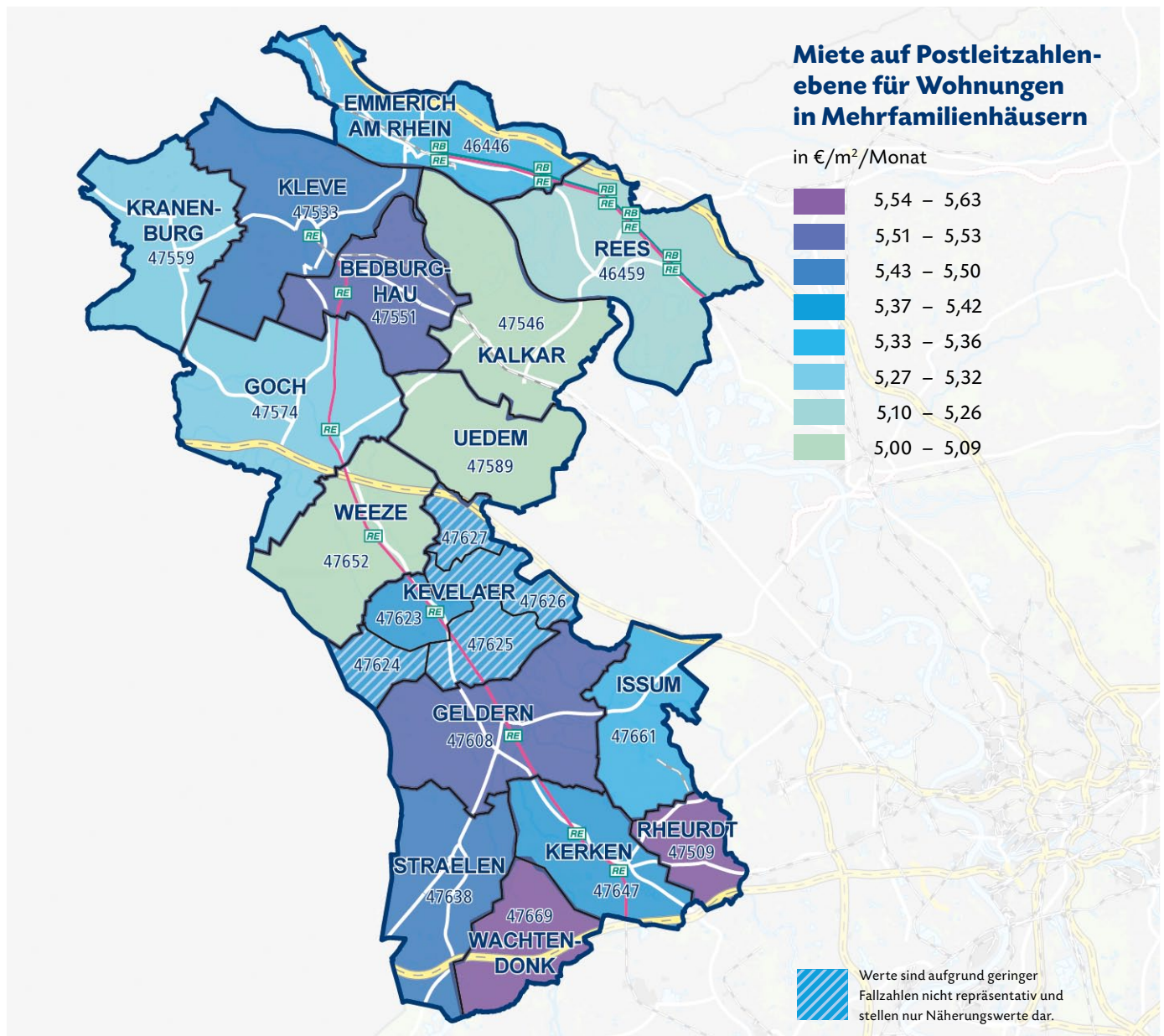
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Auswärtigen ist der Kreis Kleve vor allem aufgrund seines Naturparks Maas-Schwalm-Nette bekannt, der ganzjährig Besucher aus den umliegenden deutschen und niederländischen Ballungsräumen anlockt. Auch für Unternehmen bietet die Nähe zum Ruhrgebiet und den Regionen Arnheim und Venlo gute Standortvoraussetzungen, aufgrund derer der Kreis Kleve trotz seiner ländlichen Prägung eine breit gefächerte mittelständische Wirtschafts-

struktur aufweist. Sie reicht von der Herstellung von Leiterplatten, Verpackungsmaschinen und Spektralanalysegeräten über Industrieofenbau, den weltgrößten Hersteller von Kaffeeröstmaschinen bis zu Produktionsbetrieben für digitale Datenträger. Auch Unternehmen überregional bekannter Konsumgütermarken wie Diebels, Bofrost, Kühne und Katjes sind im Kreis Kleve ansässig. Die gute Auftragslage der Unternehmen führte auch im Westen

Nordrhein-Westfalens zu einer weiteren Entspannung auf dem Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote fiel zwischen 2009 und 2010 von 6,8 auf 6 Prozent. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg in Kleve im gleichen Zeitraum um 1,4 Prozent. Mit einer durchschnittlichen Kaufkraft von 18.258 Euro pro Kopf und Jahr rangiert der Kreis Kleve im landesweiten Wohlstandsvergleich dennoch im unteren Viertel.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	4,1	5,0	4,1	4,0	3,9	3,6
Wohnungsbaugenehmigungen	1.259	1.442	1.267	1.094	930	1.011
Wohnungsbaufertigstellungen	1.760	1.218	1.265	1.081	1.103	748
Wohnungsbestand gesamt	125.730	126.906	128.148	129.208	130.272	130.983
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	28,8	28,6	28,6	28,5	28,6	28,5

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

Nur in Weeze und Kalkar liegen die Einstiegsmietten noch unter 4 Euro

Wohnungssuchende Haushalte mit geringem Budget fanden im Jahr 2010 im Kreis Kleve nur in zwei von insgesamt 20 Postleitzahlgebieten preiswerte Wohnungsangebote unter 4 Euro pro Quadratmeter und Monat vor. In Weeze (PLZ 47652) lagen die Einstiegsmietten im unteren Marktsegment bei 3,80 Euro, in Kalkar (PLZ 47546) wurden 3,90 Euro pro Quadratmeter und Monat verlangt. In Uedem (PLZ 47589), wo preiswerter Wohnraum im vergangenen Jahr schon für 3,83 Euro angeboten wurde, lagen die Quadratmeterpreise 2010 bei 4,09 Euro. Insgesamt mussten sich Umzugswillige 2010 in Kleve auf gestiegene Preise einstellen. Über alle Lagen und Qualitätsstufen erhöhten sich die Mieten um 1,3 Prozent. Damit liegt Kleve gewissermaßen im Landestrend. In 26 der 42 kleinen Kreise stiegen die Angebotspreise auf dem Mietwohnungsmarkt im Vergleich zum Vorjahr. Im Kreis Kleve betraf der Preisanstieg sowohl

das untere als auch obere Marktsegment. Zwischen dem nördlichen Emmerich und südlichen Wachtendonk verlangten die Anbieter für Wohnungen des unteren Marktsegments 4,11 Euro pro Quadratmeter und Monat, 1,9 Prozent mehr als 2009. Die inserierten Mieten im oberen Segment erhöhten sich um 1,1 Prozent auf 7,62 Euro. Allerdings fielen die Spitzenmietten in den 16 Teilmärkten, über die ausreichende Preisinformationen vorlagen, unterschiedlich aus. Wurden in Weeze (PLZ 47652, 9,49 Euro) und in Kranenburg (PLZ 47559, 9,23 Euro) Top-Wohnungen für Quadratmeterpreise von über 9 Euro angeboten, so lagen entsprechende Objekte in Straelen (PLZ 47638, 6,88 Euro) und Kerken (PLZ 47647, 6,98 Euro) unter der 7-Euro-Marke. Die Wohnkostenbelastung (warm) bewegte sich im Kreisgebiet auf moderatem Niveau zwischen 15,1 Prozent in Wachtendonk (PLZ 47669) und 19,9 Prozent in Bedburg-Hau (PLZ 47551).

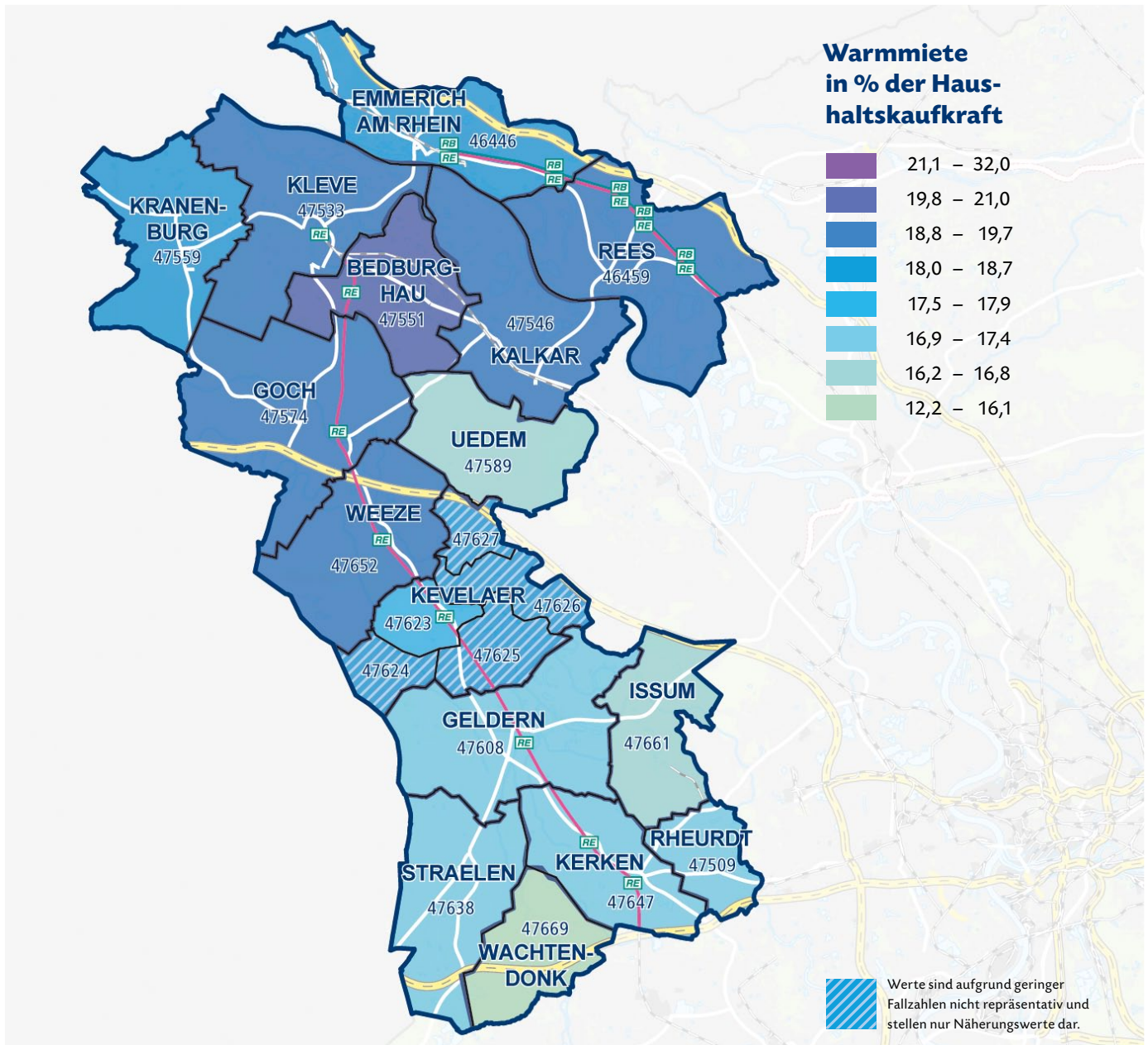
Die rege Wohnungsnachfrage hat den Anteil leerstehender Mietwohnungen im Kreis Kleve weiter sinken lassen. Waren 2005 noch 5 Prozent der Geschosswohnungen nicht vermietet, so lag die Quote 2009 nur noch bei 3,6 Prozent.

Die anhaltend hohe Nachfrage ist auf die demografische Entwicklung im Kreisgebiet zurückzuführen. Im Zeitraum zwischen 2000 und 2009 wuchs die Zahl der Einwohner im Kreisgebiet um 2,9 Prozent, die Zahl der Haushalte nahm um hohe 9,9 Prozent zu. Keine andere Wohnungsmarktregion erreichte im gleichen Zeitraum ein vergleichbares Plus bei den Haushaltszahlen. Auch für die kommenden Jahre fallen die Bevölkerungsprognosen für den Kreis positiv aus. Nach den Berechnungen des Statistischen Landesamtes steigt die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2025 um 2,2 Prozent. Die Zahl der Haushalte steigt laut Statistischem Bundesamt bis 2020 sogar um 9 Prozent.

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltniete unteres Marktsegment in €/m ² /Monat	Kaltniete Median in €/m ² /Monat	Kaltniete 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	Kaltniete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
46446	258	4,00	5,33	8,25	2,2	77	410	640	3.418	12,0	18,7
46459	280	4,00	5,15	8,93	[0,8]	81	415	656	3.452	12,0	19,0
47509	94	4,67	5,63	7,96	k.A.	77	434	666	3.866	11,2	17,2
47533	703	4,23	5,49	7,86	3,9	75	414	640	3.244	12,8	19,7
47546	121	3,90	5,06	7,00	k.A.	85	429	683	3.622	11,8	18,9
47551	81	4,40	5,51	7,45	k.A.	78	429	663	3.325	12,9	19,9
47559	51	4,44	5,31	9,23	k.A.	72	380	595	3.250	11,7	18,3
47574	533	4,07	5,30	7,53	3,6	78	415	650	3.454	12,0	18,8
47589	60	4,09	5,09	8,17	k.A.	74	379	602	3.579	10,6	16,8
47608	1.089	4,17	5,52	7,39	[4,2]	76	419	646	3.753	11,2	17,2

Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

46446 Emmerich am Rhein, Stadt, **46459** Rees, Stadt, **47509** Rheurdt, **47533** Kleve, Stadt, **47546** Kalkar, Stadt, **47551** Bedburg-Hau, **47559** Kranenburg, **47574** Goch, Stadt, **47589** Uedem, **47608** Geldern, Stadt, **47623** Kevelaer, Stadt, **47624** Kevelaer-Twisteden, **47625** Kevelaer-Wetten, **47626** Kevelaer-Winneendonk, **47627** Kevelaer-Kervenheim, **47638** Straelen, Stadt, **47647** Kerken, **47652** Weeze, **47661** Issum, **47669** Wachtendonk



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
47623	370	4,19	5,40	7,00	[2,2]	74	402	626	3.507	11,5	17,8
47624	10	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	71	k.A.	k.A.	3.992	k.A.	k.A.
47625	6	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	65	k.A.	k.A.	3.771	k.A.	k.A.
47626	36	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	81	k.A.	k.A.	3.808	k.A.	k.A.
47627	19	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	81	k.A.	k.A.	3.639	k.A.	k.A.
47638	275	4,25	5,46	6,88	[2,0]	82	445	690	3.994	11,1	17,3
47647	121	4,38	5,38	6,98	[1,6]	82	440	685	4.055	10,8	16,9
47652	72	3,80	5,00	9,49	[6,1]	75	375	600	3.190	11,8	18,8
47661	151	4,28	5,34	7,00	[2,1]	81	430	672	4.051	10,6	16,6
47669	108	4,00	5,58	7,14	k.A.	74	415	638	4.222	9,8	15,1
Ø	4.438 ³⁾	4,11	5,42	7,62	3,6	77	419	650	3.554	11,8	18,3
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)

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.