

# 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](http://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).

## Wohlstand und Wohnkostenbelastung sind ungleich verteilt

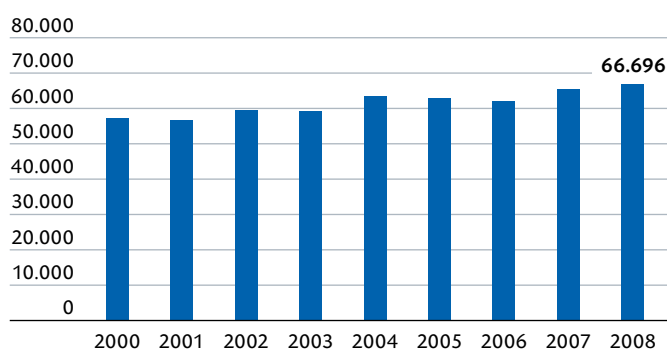
Das frühere Zentrum der Seidenweberei teilt das Schicksal vieler Städte in Nordrhein-Westfalen: Die Zahl der Einwohner ist rückläufig. Zwischen 2000 und 2009 sank die Bevölkerungszahl in Krefeld um 1,9 Prozent, die Zahl der Haushalte ging um 1,3 Prozent zurück. Und auch zukünftig sehen die Prognosen eine Fortsetzung des bisherigen Trends. Neue Einwohner zu ge-

winnen ist aufgrund des hohen Arbeitslosenanteils von 11,3 Prozent, der zu den zehn höchsten im ganzen Bundesland zählt, nicht einfach. Des Weiteren treffen ansiedlungswillige Haushalte in der 235.414 Einwohner großen Stadt auf ein relativ hohes Angebotsmietniveau. Preiswerte Lagen sind rar und tendenziell eher im Süden und Südosten der Stadt zu finden.

Makroökonomische Kennzahlen	Krefeld	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	235.414	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km <sup>2</sup> )	1.701	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-1,9	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-4,3	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	114.434	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	-1,3	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	-3,1	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	99,3	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	19.544	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	88.605	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-9,1	-2,4	-1,6	2000-2009

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

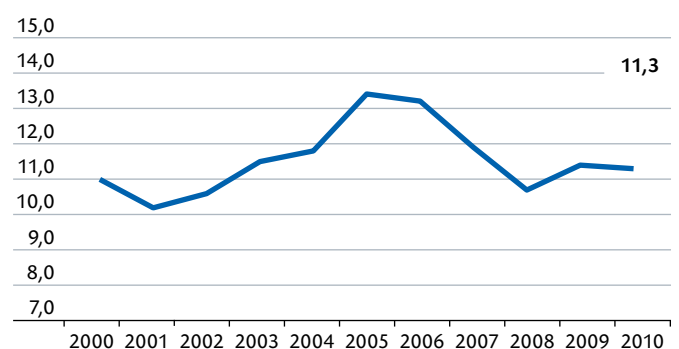
### Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



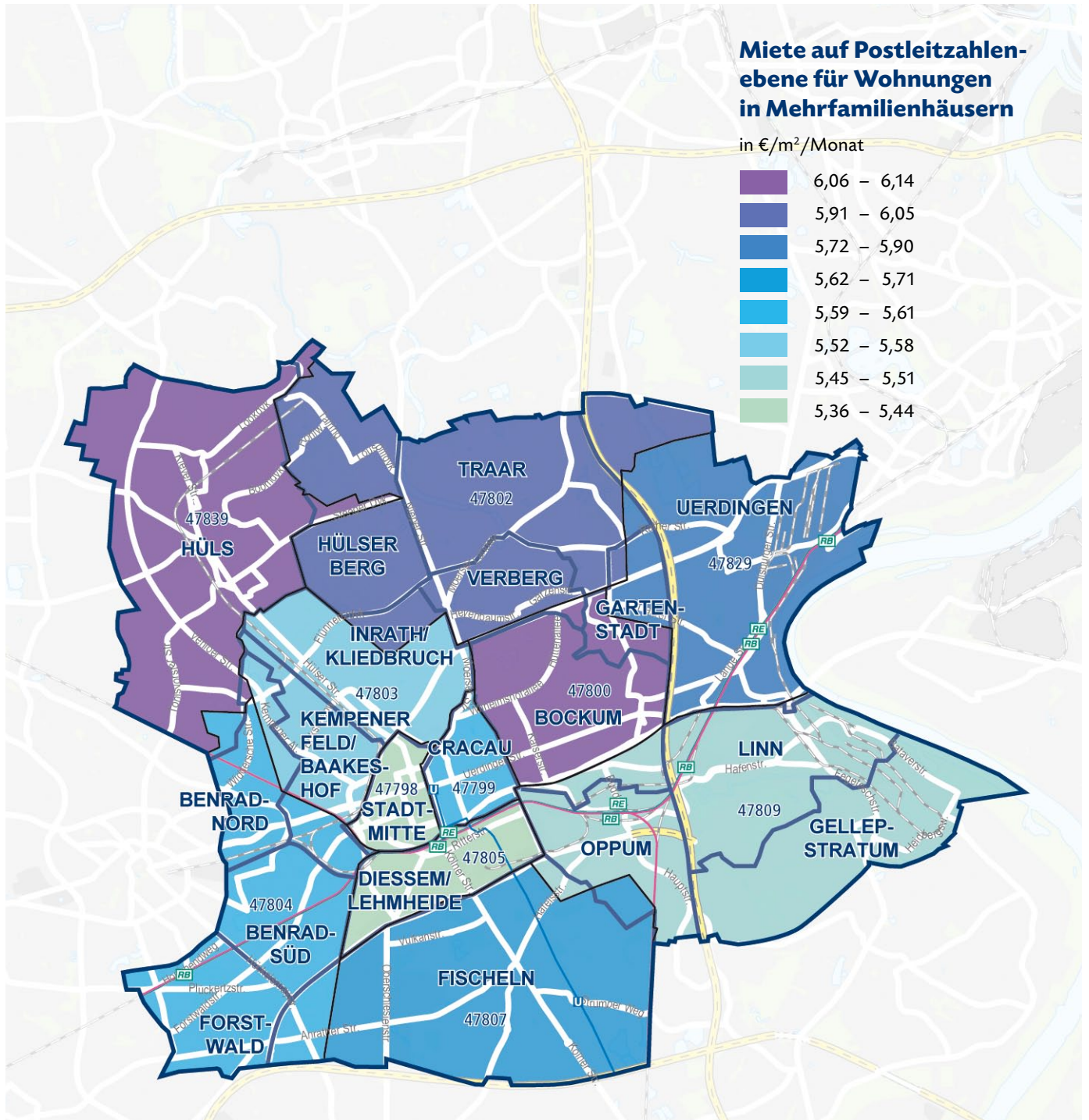
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

### Arbeitslosenquote

in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



## Wirtschaftsstruktur

Der wirtschaftliche Aufschwung Krefeld begann durch den Zuzug einiger Menno-nitenfamilien im 17. Jahrhundert. Mit ihnen kam die Samt- und Seidenweberei in die Stadt, aus der sich im Laufe der Zeit die Textilindustrie entwickelte. Krefeld war und ist vor allem für seine Krawattenherstellung überregional bekannt. Mehr als ein Drittel aller deutschen Krawatten werden hier hergestellt. Die Textilwirtschaft spielt nach wie vor eine große Rolle im lokalen Wirtschaftsgefüge. Zahlreiche ansässige Unternehmen haben sich auf die Produktion und Veredelung von Industrietextilien speziali-

siert. Das wirtschaftliche Rückgrat bilden jedoch Unternehmen aus den Branchen Chemie, Maschinenbau, Nahrungs- und Genussmittel sowie Medizin- und Informationstechnik. Zu den bekanntesten Vertretern zählen die Bayer AG mit ihrem Werk in Uerdingen, die Henkel AG, die Thyssen-Krupp Nirosta GmbH, Siemens Mobility, Toshiba und Canon. Die Konjunkturerholung hat sich nur marginal auf den Krefelder Arbeitsmarkt ausgewirkt. Die Arbeitslosenquote überschritt in den vergangenen zehn Jahren stets die 10-Prozent-Marke und lag im Jahr 2010 bei 11,3 Prozent.

Verkehrstechnisch ist die Stadt Krefeld gut angebunden. Nicht nur Logistikunternehmen schätzen die Containerumschlagkapazitäten im Rheinhafen in Linn und die gute Anbindung an die drei Autobahnen. Über die A44, A40 und A57 ist Krefeld an eines der dichtesten Autobahnnetze Europas angebunden. Bahnverbindungen zu den ICE-Bahnhöfen in Duisburg, Düsseldorf und Köln garantieren außerdem den Anschluss an das nationale und internationale Schienennetz. Der Flughafen Düsseldorf International ist rund 20 Kilometer entfernt.

## Hoher Leerstand und schlechte Prognosen lassen Angebotsmieten sinken

Der Krefelder Wohnungsmarkt zeigt ein deutliches Nord-Süd-Gefälle: Die beliebtesten Lagen mit den teuersten Wohnungen konzentrieren sich auf die nördlichen Bezirke Hüls, Hülser Berg, Inrath/Kliederbruch (PLZ 47839), Hülser Berg, Traar, Verberg, Uerdingen (PLZ 47802) und Stadtmitte, Gartenstadt, Verberg, Bockum (PLZ 47800). Preiswerter wird es in den Postleitzahlgebieten 47809 (Fischeln, Bockum, Oppum, Linn), 47798 (Stadtmitte, Inrath/Kliederbruch, Cracau) und 47805 (Fischeln, Dießem/Lehmheide). An dieser Struktur haben auch die Preistrends des vergangenen Jahres nichts geändert. Über alle Lagen und Qualitätsklassen gaben die inserierten Wohnungsmieten in Krefeld leicht um 0,4 Prozent nach. Eine Durchschnittswohnung kostete nunmehr 5,58 Euro pro Quadratmeter und Monat. Gemessen am Preisniveau der übrigen 41 kleinen Städte und Landkreise Nordrhein-Westfalens rangiert die frühere Seidenstadt somit im guten Mittelfeld. Bei insgesamt relativ stabilen Angebotsmieten verlief die Preisentwicklung in den verschiedenen Marktsegmenten jedoch unterschiedlich. Im unteren Marktsegment führte die offenbar rege Nachfrage zu steigenden Angebotsmieten. Eine Wohnung im unteren Marktsegment kostete 4,46 Euro pro Quadratmeter und Monat und damit 4,4 Prozent mehr als 2009. Damit zählt Krefeld für untere Einkommensschichten insgesamt zu den tendenziell teureren Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen. Lediglich in Düsseldorf (plus 11,9 Prozent), Köln (plus 8,4 Prozent), Mön-

chengladbach (plus 5,9 Prozent), Bonn (plus 4,9 Prozent) und Bochum (plus 4,7 Prozent) fiel der Preisanstieg im unteren Segment höher aus als in Krefeld. Dem Anstieg bei den günstigen Mieten standen 2010 relativ gleichbleibende Preise im oberen Marktsegment gegenüber. Eine entsprechende Mietwohnung wurde pro Quadratmeter für 7,80 Euro angeboten, 0,3 Prozent günstiger als im Jahr zuvor.

Der Vergleich der elf Postleitzahlbezirke der Stadt zeigt, dass der Wohlstand in Krefeld ungleich verteilt ist und dabei auf ein ebenso heterogenes Mietpreisgefüge trifft. So liegt die monatliche Haushaltskaufkraft in zwei Bezirken über 4.000 Euro. In Hülser Berg, Traar, Verberg und Uerdingen (PLZ 47802) verfügen die Haushalte im Monat über 4.732 Euro. Auch das benachbarte Postleitzahlgebiet 47800 (Bockum, Stadtmitte, Gartenstadt, Verberg) zählt mit einer durchschnittlichen monatlichen Haushaltskaufkraft von 4.003 Euro je Haushalt zu den wohlhabenderen Wohngebieten der Stadt. Hingegen unterschreitet die monatliche Wirtschaftskraft in drei von elf Bezirken die 3.000-Euro-Marke. Vor dem Hintergrund des ungleich verteilten Wohlstandes fällt auch die Wohnkostenbelastung innerhalb des Stadtgebietes sehr unterschiedlich aus. Im Postleitzahlbezirk 47798 (Stadtmitte, Inrath/Kliederbruch, Cracau) nimmt die Kaltmiete 13,9 Prozent (366 Euro) und die Warmmiete 21,5 Prozent (568 Euro) der durchschnittlichen Haushaltskaufkraft von 2.639 Euro ein. Im

Gegensatz dazu liegt die Wohnkostenbelastung für die Kaltmiete im wohlhabenderen Norden teilweise unter 10 Prozent. Mieterhaushalte in Hülser Berg, Traar, Verberg und Uerdingen (PLZ 47802) legen im Monat von ihrer durchschnittlichen Haushaltskaufkraft von 4.732 Euro nur 8,8 Prozent (416 Euro) für die Kaltmiete und 13,2 Prozent (625 Euro) für die Warmmiete zurück. Die Mietbelastung ist dabei nicht nur für Krefelder Verhältnisse sehr gering, sondern auch im Vergleich zu anderen Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens.

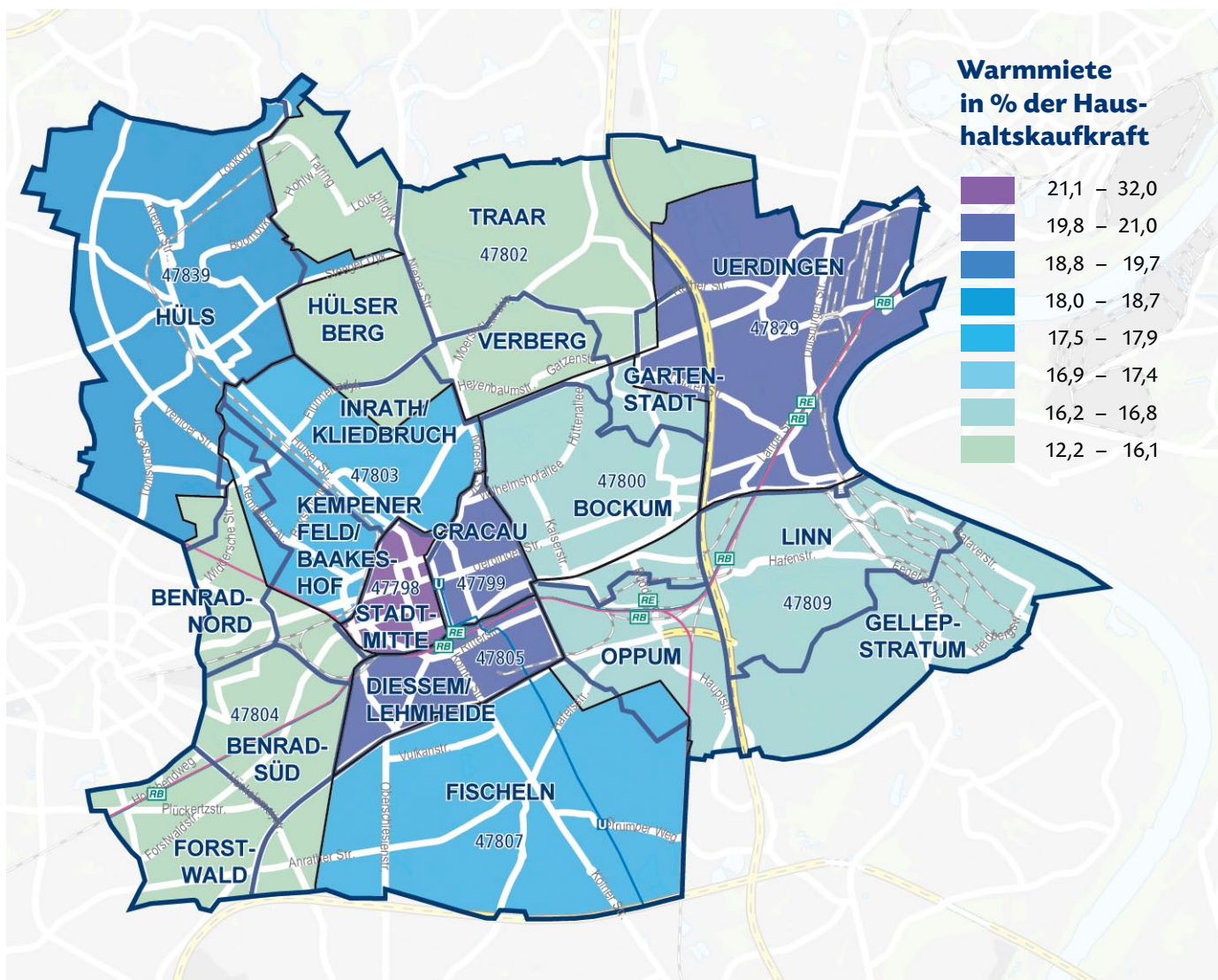
Die meisten Angebote fanden wohnungssuchende Haushalte im Jahr 2010 im Krefelder Teilmarkt 47798 (Stadtmitte, Inrath/Kliederbruch, Cracau), in dem knapp 2.500 Wohnungen inseriert wurden. In den Postleitzahlbezirken Bockum, Stadtmitte, Cracau, Dießem/Lehmheide (PLZ 47799, 1.523 Inserate) und Bockum, Stadtmitte, Inrath/Kliederbruch, Cracau (PLZ 47803, 1.209 Inserate) lag die Angebotszahl bei mehr als 1.000 Wohnungen. Ein auffälliges Kennzeichen des Krefelder Wohnungsmarktes ist die hohe Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau. 5,9 Prozent aller Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern standen im Jahr 2009 leer, 0,8 Prozentpunkte mehr als 2008. In einigen Teilmärkten überschritt die Leerstandsquote 2009 sogar die 8-Prozent-Marke. So standen im Postleitzahlgebiet 47798 (Stadtmitte, Inrath/Kliederbruch, Cracau), das 2010 auch das größte Wohnungsangebot aufwies, knapp 9 Prozent aller Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau leer.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	6,1	6,4	5,6	5,4	5,1	5,9
Wohnungsbaugenehmigungen	317	291	331	259	180	212
Wohnungsbaufertigstellungen	464	450	337	309	206	220
Wohnungsbestand gesamt	122.476	122.892	123.193	123.396	123.562	123.764
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	69,4	69,2	69,2	69,1	69,0	68,9

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

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment in €/m <sup>2</sup> /Monat	Leerstand 2009 in % <sup>1)</sup>	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm <sup>2)</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
47798	2.493	4,40	5,43	7,32	8,9	67	366	568	2.639	13,9	<b>21,5</b>
47799	1.523	4,48	5,59	7,97	8,0	68	378	580	2.833	13,3	<b>20,5</b>
47800	753	4,65	6,14	8,67	4,4	71	434	647	4.003	10,9	<b>16,2</b>
47802	212	4,73	6,00	8,33	[2,2]	69	416	625	4.732	8,8	<b>13,2</b>
47803	1.209	4,39	5,56	7,97	4,6	68	378	582	3.266	11,6	<b>17,8</b>
47804	387	4,50	5,61	7,64	3,7	67	376	577	3.609	10,4	<b>16,0</b>
47805	668	4,32	5,36	7,25	6,2	66	357	556	2.705	13,2	<b>20,6</b>
47807	438	4,47	5,67	7,60	1,9	68	389	594	3.385	11,5	<b>17,6</b>
47809	544	4,65	5,45	7,44	6,9	66	358	555	3.403	10,5	<b>16,3</b>
47829	469	4,62	5,80	7,64	4,0	70	409	620	3.111	13,1	<b>19,9</b>
47839	295	4,50	6,07	8,07	[2,4]	72	439	656	3.644	12,0	<b>18,0</b>
Ø	8.991 <sup>3)</sup>	4,46	5,58	7,80	5,9	68	379	583	3.274	11,6	17,8
Ø NRW	378.959 <sup>3)</sup>	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/m<sup>2</sup> (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

**47798** Stadtmitte, Inrath, Kliederbruch, Cracau, **47799** Bockum, Stadtmitte, Cracau, Dießem, Lehmheide, **47800** Bockum, Stadtmitte, Gartenstadt, Verberg, **47802** Hülser Berg, Verberg, Traar, Uerdingen, **47803** Bockum, Stadtmitte, Inrath, Kliederbruch, Cracau, **47804** Fischeln, Hüls, Benrad-Süd, Forstwald, **47805** Fischeln, Dießem, Lehmheide, **47807** Fischeln, Krefeld, **47809** Fischeln, Bockum, Oppum, Linn, **47829** Uerdingen, Gartenstadt, **47839** Krefeld, Hüls, Hülser Berg, Inrath, Kliederbruch

## 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.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-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](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.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.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.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-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](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.