

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).

Keine Veränderungen bei den durchschnittlichen Angebotspreisen

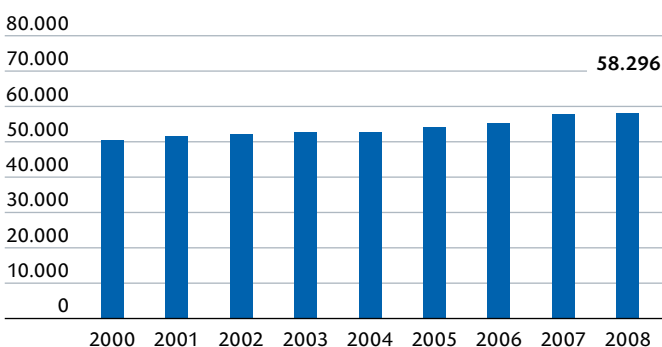
Auf einer Fläche von 1.246 Quadratkilometern leben im Kreis Lippe rund 353.000 Einwohner in 16 Städten und Gemeinden. Das Kreisgebiet im Nordosten Nordrhein-Westfalens grenzt an die Nachbarkreise Herford, Minden-Lübbecke, Schaumburg, Hameln-Pyrmont, Holzminden, Höxter, Paderborn und Gütersloh sowie an die kreisfreie Stadt Bielefeld. Der Landkreis im

Regierungsbezirk Detmold ist aufgrund seiner abwechslungsreichen Landschaft und größtenteils ungestörten Natur eine bedeutende Freizeit- und Erholungsregion. Das Hermannsdenkmal und die Externsteine im Teutoburger Wald ziehen Jahr für Jahr Tausende Besucher an. Die Bewohnerzahl entwickelt sich seit Jahren zurück, während die Zahl der Haushalte ansteigt.

Makroökonomische Kennzahlen	Kreis Lippe	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	353.007	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	284	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-3,3	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-7,7	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	169.055	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	2,8	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	0,5	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	95,5	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	18.797	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	108.071	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-9,8	-2,4	-1,6	2000-2009

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

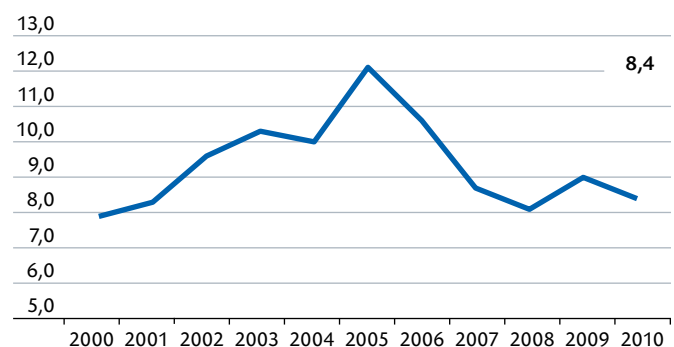
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



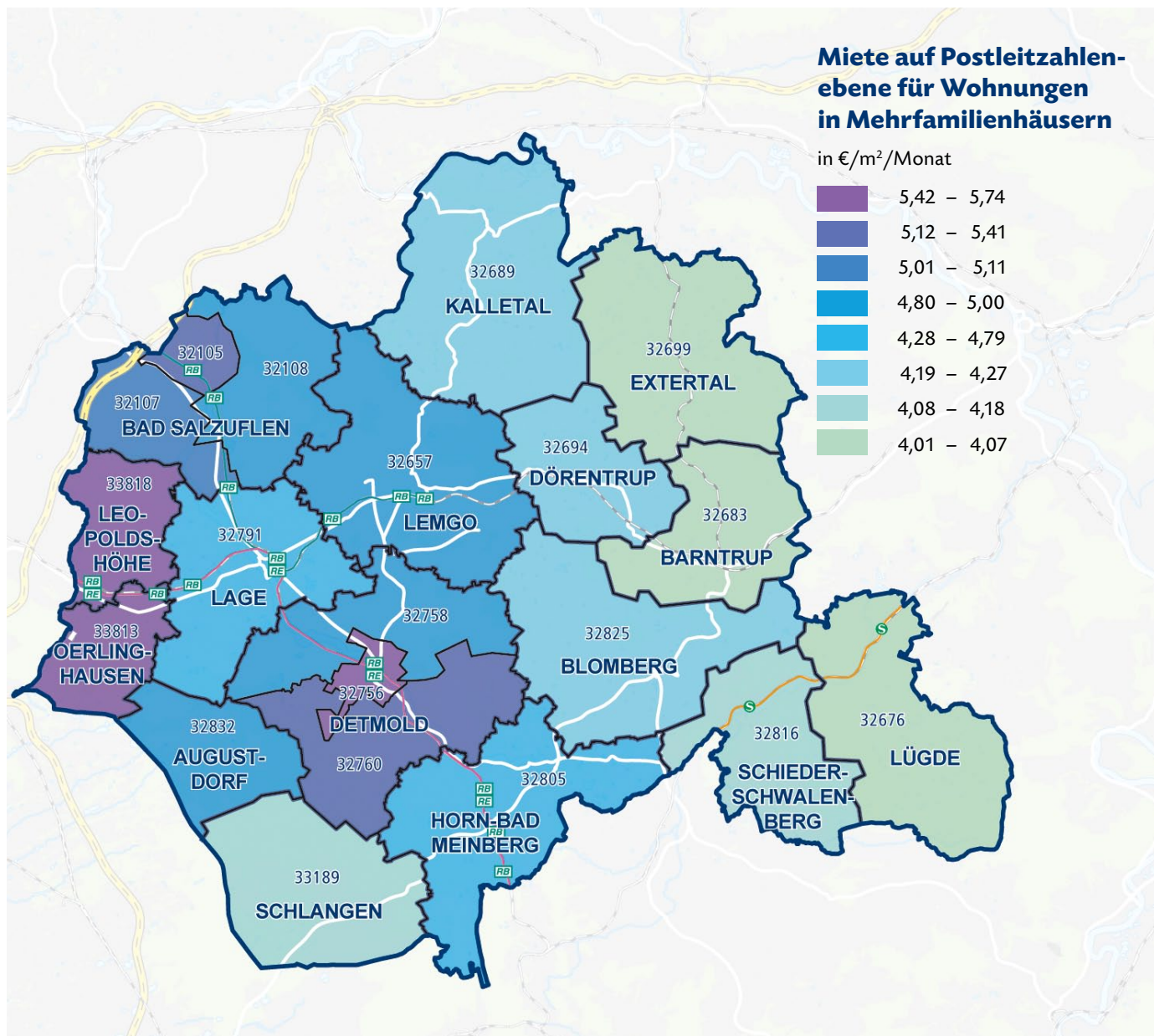
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Nicht nur der Handball-Bundesligist TBV Lemgo ist ein überregional bekanntes Aushängeschild des Kreises. Auch zahlreiche mittelständische Unternehmen mit internationalem Ruf haben im Lipperland ihren Sitz. Die Schwerpunkte des lokalen Wirtschaftslebens sind Elektrotechnik, Möbelherstellung, Holzverarbeitung, Maschinenbau und Kunststoffindustrie. Außerdem sind Unternehmen der Medizintechnik sowie der Spezialmaschinen-, Holz-, Süßwa-

ren- und Werkzeugindustrie im Landkreis Lippe ansässig. Zu den größten Arbeitgebern gehören die Elektrotechnikunternehmen Weidmüller und Phoenix Contact sowie die Hotelkette Maritim. Auch für die Möbelindustrie spielt der Kreis Lippe eine wichtige Rolle. Die Tischlerfachschole ist eine der Vorläuferinstitutionen der heutigen Hochschule Ostwestfalen-Lippe, die neben ihrem Sitz in Lemgo auch Standorte in Detmold, Höxter und Warburg un-

terhält. Der Immobilienmarkt des Kreises zeigte 2010 deutliche Aufwärtstrends. Nach Angaben des örtlichen Gutachterausschusses wurden 2010 mehr Kaufverträge abgeschlossen als im Vorjahr. Auch beim Umsatz zeigt sich die positive Marktentwicklung des Gesamtmarktes. Er lag mit 373,5 Millionen Euro rund 20 Prozent höher als der Umsatz des Vorjahres. Die Anzahl der Kaufverträge erhöhte sich von 2.989 im Jahr 2009 auf 3.192 im Jahr 2010.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	5,6	5,7	4,6	4,4	4,6	4,9
Wohnungsbaugenehmigungen	792	796	844	639	435	622
Wohnungsbaufertigstellungen	938	950	681	765	590	440
Wohnungsbestand gesamt	159.868	160.784	161.429	162.166	162.705	163.120
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	38,8	38,7	38,7	38,7	38,7	38,7

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

Die Angebotsmieten im oberen Segment liegen in Extertal bei 10 Euro

Wohnungssuchende Haushalte profitierten im Kreis Lippe im Jahr 2010 von den stabilen Angebotspreisen auf dem Mietwohnungsmarkt. Im Vergleich zum Jahr 2009 haben sich die Mieten in den zehn Städten und sechs Gemeinden des Kreises in keinem Marktsegment verändert. Wohnungen des unteren Marktsegments waren im Kreisgebiet für 3,64 Euro pro Quadratmeter und Monat im Angebot. Für Wohnungen im oberen Segment lagen die inserierten Preise bei 7,50 Euro pro Quadratmeter und Monat. Im Schnitt mussten die Mieter im Kreis Lippe mit Quadratmeterpreisen von 5 Euro rechnen. Damit zählt das Kreisgebiet unverändert zu den preiswerten Wohnungsmarktregionen in Nordrhein-Westfalen. Im Gegensatz zur Preisstabilität im gesamten Landkreis Lippe fiel das Preisniveau in den einzelnen 20 Postleitzahlgebieten sehr unterschiedlich aus. So war eine Wohnung des oberen Marktseg-

ments in der Stadt Schieder-Schwalenberg (PLZ 32816) im Südosten des Kreisgebietes für 5,10 Euro pro Quadratmeter und Monat im Angebot. Auch in der Stadt Blomberg (PLZ 32825, 5,22 Euro) lagen die inserierten Spitzenmieten auf niedrigem Niveau. Dagegen wurden in den teureren Märkten wie Detmold-Heiligenkirchen, Berlebeck, Hiddesen, Schling (PLZ 32760), den Städten Bad Salzuflen (PLZ 32105), Oerlinghausen (33813), Horn-Bad Meinberg (PLZ 32805), Leopoldshöhe (PLZ 33818) und Extertal (PLZ 32699) in der Spitze mehr als 8 Euro pro Quadratmeter verlangt. Kaum eine andere Wohnungsmarktregion in Nordrhein-Westfalen weist ein kleinräumig so stark differenziertes Preisniveau hinsichtlich der Angebotsmieten auf wie der Kreis Lippe.

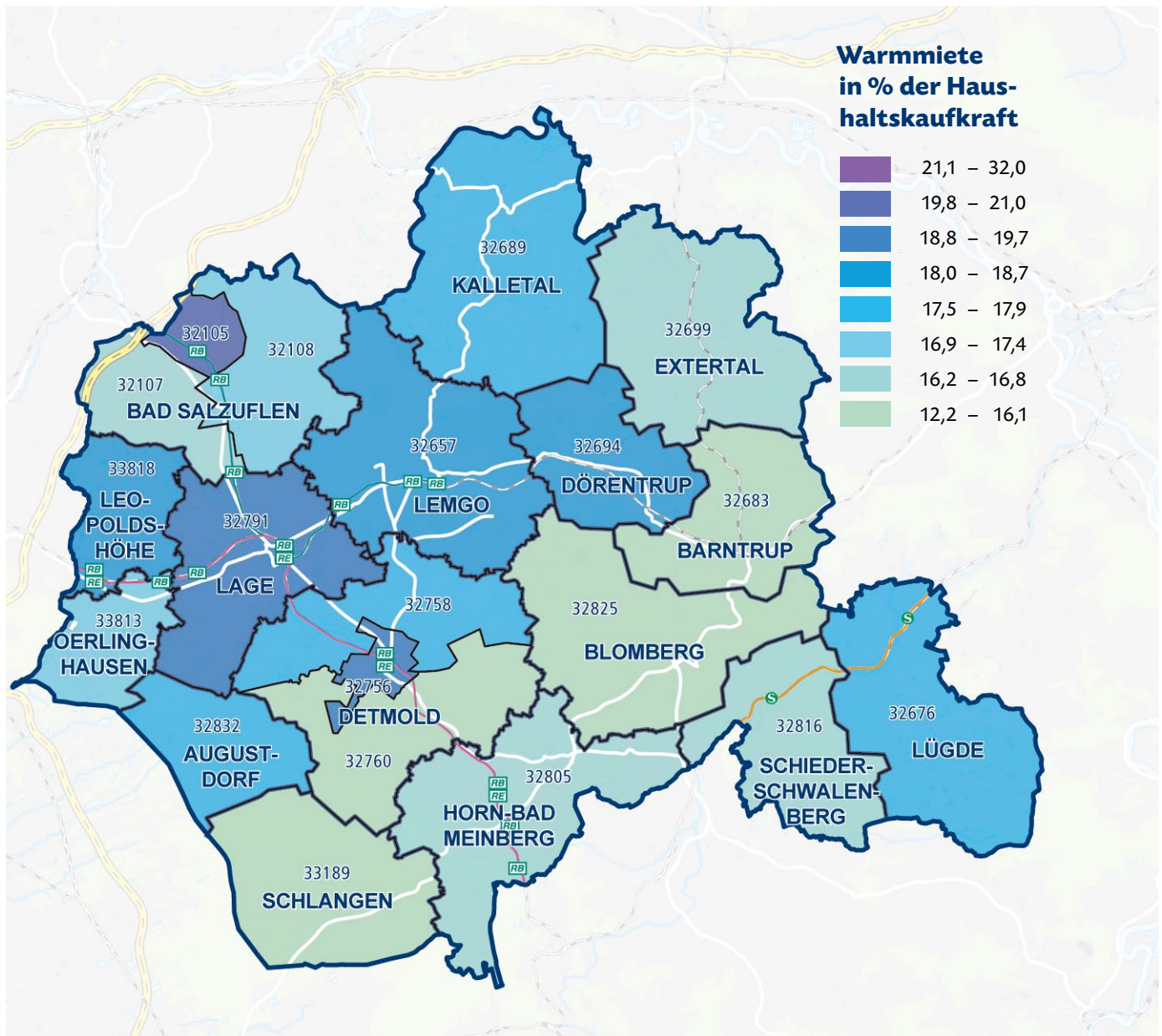
Ob die Anbieter auch zukünftig mit ähnlich stabilen Miethöhen rechnen können, bleibt abzuwarten. Der Kreis verzeichnet wie zahl-

reiche andere Regionen in Nordrhein-Westfalen Einwohnerverluste. Zwischen 2000 und 2009 sank die Zahl der Bewohner um 3,3 Prozent. Bis zum Jahr 2025 wird die Einwohnerzahl in der Region um Lemgo und Detmold laut Prognosen des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen um weitere 7,7 Prozent sinken. Die Zahl der Haushalte, die von 2000 bis 2009 um 2,8 Prozent anstieg, soll nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes bis 2020 mit einem leichten Plus von 0,5 Prozent relativ konstant bleiben. Trotz steigender Haushaltszahl ist die Anzahl der Baufertigstellungen im Kreis Lippe seit 2004 rückläufig. Wurden im Jahr 2005 noch 950 Wohnungen fertiggestellt, waren es 2009 nur noch 440 Einheiten. Die Baugenehmigungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr von 435 auf 622 Einheiten an. Die marktaktive Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau erhöhte sich von 2008 bis 2009 leicht von 4,6 auf 4,9 Prozent.

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
32105	727	4,21	5,40	8,04	4,2	74	399	620	3.126	12,8	19,8
32107	147	4,05	5,07	7,90	[3,7]	72	366	582	3.477	10,5	16,7
32108	244	4,03	5,00	6,67	[4,3]	74	371	593	3.481	10,6	17,0
32657	289	3,66	5,00	7,21	3,6	77	383	613	3.358	11,4	18,2
32676	57	3,11	4,07	5,60	[6,6]	79	322	560	3.181	10,1	17,6
32683	109	3,07	4,01	5,53	[5,8]	78	313	547	3.475	9,0	15,8
32689	123	3,16	4,21	5,54	[6,6]	80	335	574	3.229	10,4	17,8
32694	71	2,88	4,20	6,40	[6,2]	84	351	602	3.246	10,8	18,5
32699	101	3,33	4,06	10,00	[5,3]	79	320	557	3.322	9,6	16,8

Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

32105 Bad Salzuflen, Stadt, **32107** Bad Salzuflen-Werl-Aspe, **32108** Bad Salzuflen-Wüsten-Retzen, **32657** Lemgo, Stadt, **32676** Lügde, Stadt, **32683** Barntrup, Stadt, **32689** Kalletal, **32694** Dörentrup, **32699** Extertal, **32756** Detmold Zentrum, **32758** Detmold-Heidenoldendorf, Pivitsheide (Vogtei Heiden), Pivitsheide (Vogtei Lage), **32760** Detmold-Heiligenkirchen, Berlebeck, Hiddesen, Schling, **32791** Lage, Stadt, **32805** Horn-Bad Meinberg, Stadt, **32816** Schieder-Schwalenberg, Stadt, **32825** Blomberg, Stadt, **32832** Augustdorf, **33189** Schlangen, **33813** Oerlinghausen, Stadt, **33818** Leopoldshöhe



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
32756	609	4,21	5,42	7,68	4,2	76	410	637	3.354	12,2	19,0
32758	227	3,75	4,97	6,94	5,1	80	400	642	3.638	11,0	17,6
32760	286	4,00	5,21	8,00	3,6	75	390	614	4.072	9,6	15,1
32791	326	3,60	4,73	6,07	5,0	82	387	633	3.354	11,5	18,9
32805	247	3,53	4,60	8,63	6,3	72	331	547	3.256	10,2	16,8
32816	63	3,00	4,08	5,10	[7,7]	79	321	557	3.318	9,7	16,8
32825	78	3,21	4,22	5,22	5,0	79	334	571	3.597	9,3	15,9
32832	86	3,84	4,85	5,78	[9,8]	77	373	604	3.373	11,1	17,9
33189	52	3,50	4,11	7,46	[10,7]	80	326	565	3.611	9,0	15,6
33813	210	4,17	5,51	8,13	[5,8]	76	420	649	3.829	11,0	17,0
33818	51	4,00	5,74	8,65	[3,2]	77	440	670	3.682	11,9	18,2
Ø	4.103 ³⁾	3,64	5,00	7,50	4,9	76	382	611	3.450	11,1	17,7
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)

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.