

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).

Für jedes Budget eine passende Wohnung im Angebot

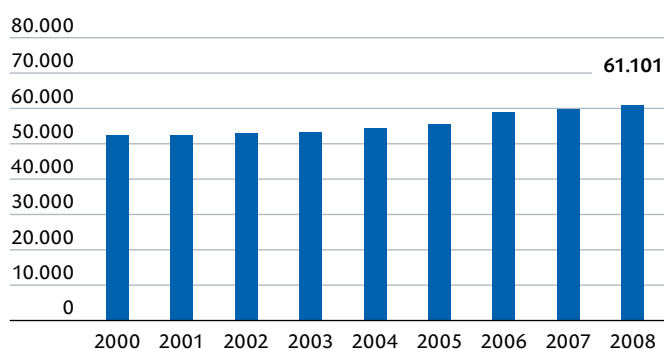
Der Märkische Kreis im Südosten Nordrhein-Westfalens besteht aus 15 Städten und Gemeinden, in denen 434.031 Menschen leben. Iserlohn ist mit rund 96.000 Einwohnern die größte Stadt im Kreisgebiet. Auf dem Mietwohnungsmarkt fanden 2010 keine Veränderungen statt. Insgesamt stagnierten die Angebotsmieten auf dem Niveau des Vorjahres, jedoch sanken die

inserierten Preise sowohl im unteren als auch oberen Marktsegment. Aufgrund der zukünftig sinkenden Einwohner- und Haushaltszahlen sind weitere Preisrückgänge nicht unwahrscheinlich. Die Einwohnerzahl wird bis 2025 um 10,8 Prozent zurückgehen, die Zahl der Haushalte bis 2020 um 2,4 Prozent. Derzeit liegt die Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau bei 4,3 Prozent.

Makroökonomische Kennzahlen	Märkischer Kreis	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	434.031	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	411	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-5,1	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-10,8	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	200.617	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	0,6	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	-2,4	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	99,6	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	19.612	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	156.487	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-9,9	-2,4	-1,6	2000-2009

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

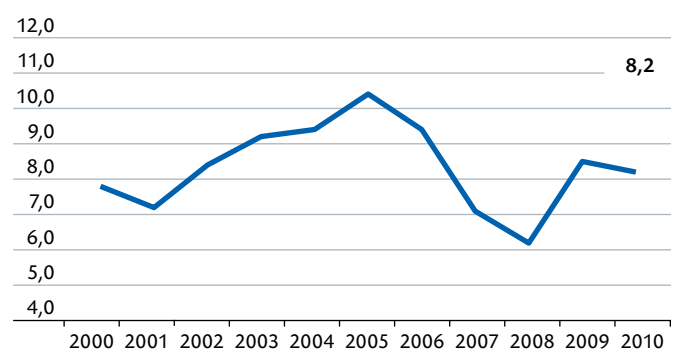
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



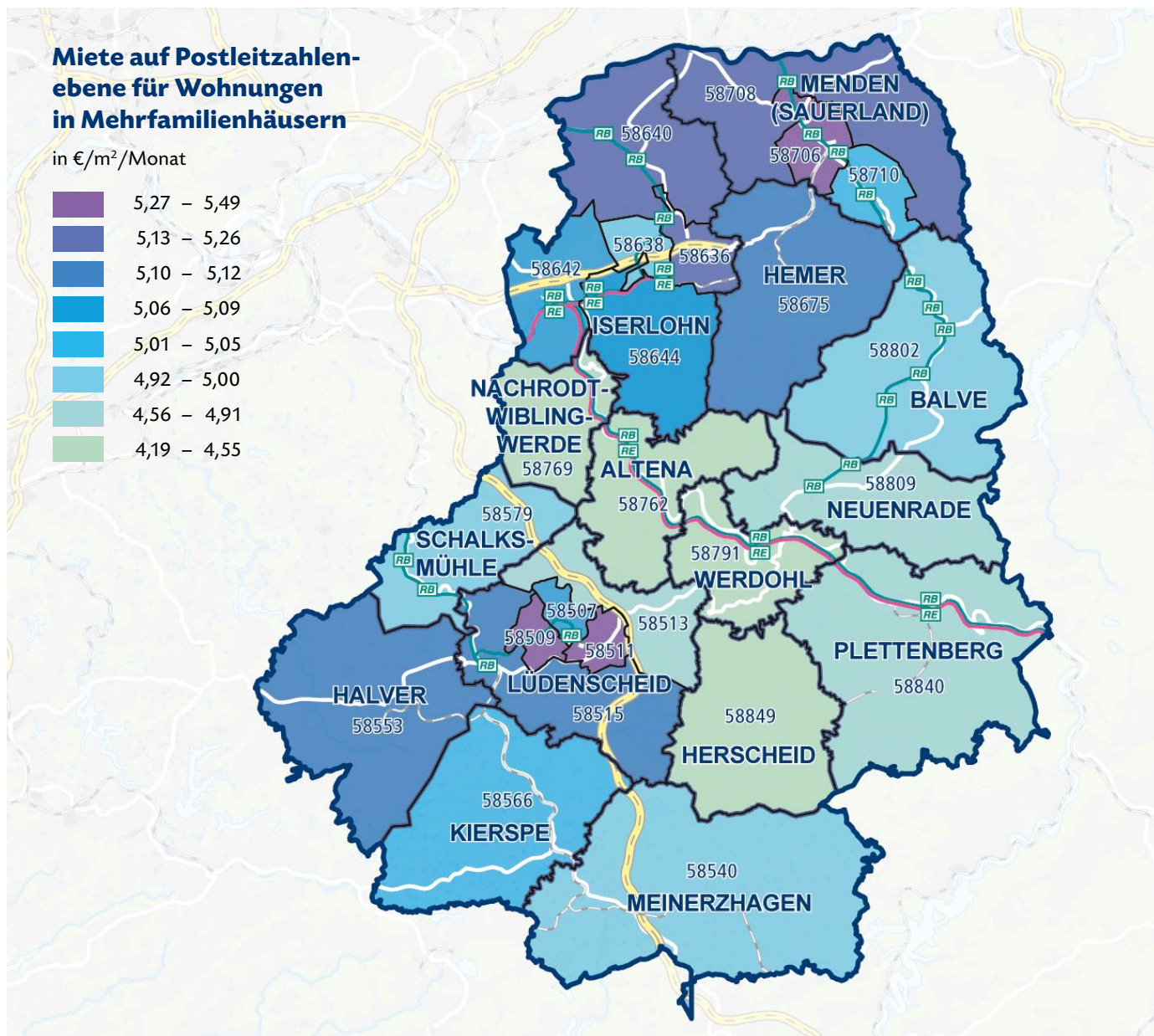
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Obwohl die Bedeutung des tertiären Sektors auch im Märkischen Kreis weiter zunimmt, bleibt die Industrie bis heute der dominierende Wirtschaftsbereich. Von den rund 156.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeitet mit etwa 75.000 fast die Hälfte im verarbeitenden Gewerbe. Der Dienstleistungsbereich steht mit gut 31.000 Beschäftigten an zweiter Stelle vor Handel, Verkehr und Telekommunikation. Der Kreis profitiert dabei von

seiner Nähe zu den Zentren im Ruhrgebiet. Dennoch hat die Region unter dem Wegzug von Firmen zu leiden. Vor allem der Bereich Metallverarbeitung schrumpft. Erst im Februar 2011 hat ThyssenKrupp das Bilstein-Werk in Werdohl geschlossen. Mehr als 100 Beschäftigte verloren dadurch ihren Arbeitsplatz. Ohnehin hält die 19.000 Einwohner große Stadt Werdohl einen traurigen Rekord. Die Anzahl an Hartz-IV-Empfängern ist mit einem An-

teil von 68,5 Prozent an der Gesamtzahl der Arbeitslosen außergewöhnlich hoch. Verkehrstechnisch ist der Märkische Kreis gut angebunden. Die Autobahnen A45 und A46 bieten Anschluss an das überregionale Straßennetz. Die Bundesstraßen B54, B223, B229 und B515 verbinden die Städte und Gemeinden des Kreises untereinander. Die Flughäfen Köln/Bonn, Düsseldorf und Dortmund sind jeweils rund 70 Kilometer entfernt.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	3,5	3,7	4,0	4,2	4,3	4,3
Wohnungsbaugenehmigungen	926	913	634	441	406	449
Wohnungsbaufertigstellungen	1.346	749	650	702	595	364
Wohnungsbestand gesamt	203.533	204.251	204.862	205.511	206.060	206.347
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	55,1	55,0	55,0	54,9	54,9	54,8

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

Angebotsmieten liegen im Durchschnitt unverändert bei 5 Euro

Den 434.031 Bewohnern des Märkischen Kreises stehen 206.347 Wohneinheiten zur Verfügung, davon wurden mehr als die Hälfte (54,8 Prozent) in Mehrfamilienhäusern errichtet. Damit ist der Anteil der Haushalte, die in einem Ein- oder Zweifamilienhaus wohnen, für einen Landkreis verhältnismäßig gering. Zurückzuführen ist dies auf die städtische Struktur des Kreises, in dem zwölf Städten nur drei Gemeinden gegenüberstehen. Von den Mietpreisänderungen des Jahres 2010 war demnach rund die Hälfte aller Haushalte betroffen, jedoch blieben große Preisschwankungen im Vergleich zum Niveau des Jahres 2009 aus. Die durchschnittlichen Angebotsmieten blieben unverändert und lagen bei 5 Euro pro Monat und Quadratmeter. Hingegen sanken die Preise im unteren

und oberen Marktsegment leicht. Eine Wohnung des unteren Marktsegments war im Kreisgebiet für 3,85 Euro im Angebot. Gegenüber 2009 entspricht dies einem Rückgang von 1,1 Prozent. Die inserierten Quadratmeterpreise für Wohnungen des oberen Segments sanken im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 Prozent und lagen bei 6,76 Euro pro Quadratmeter und Monat.

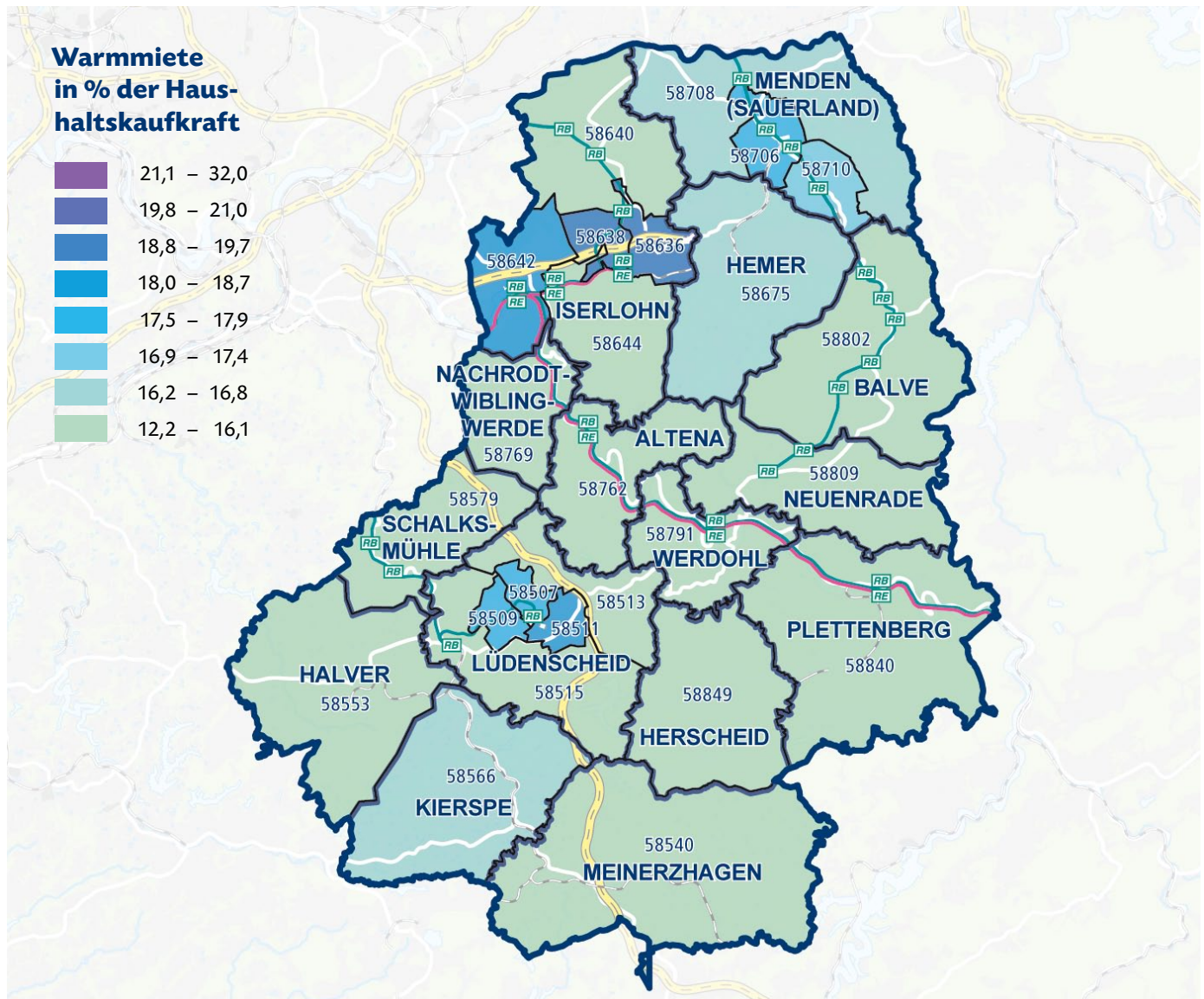
Haushalte mit geringerer Kaufkraft fanden im Kreisgebiet in 11 von 25 Postleitzahlgebieten Wohnungsangebote mit Quadratmeterpreisen unter 4 Euro pro Monat vor. Insbesondere in Altena und Werdohl liegen die durchschnittlichen Einstiegsmietmieten mit rund 3,50 Euro auf einem sehr niedrigen Niveau. Auch die Durchschnittsmieten gehören dort mit 4 bzw. 4,41 Euro zu den

günstigsten im Kreis. In sechs Teilmärkten wurden Spitzenmieten von 7 Euro und darüber verlangt, im Postleitzahlgebiet 58515 (Lüdenscheid-Brügge, Hellersen, Bierbaum) waren es sogar 8,08 Euro pro Quadratmeter und Monat. Insgesamt ist der Wohlstand im Märkischen Kreis eher ungleich verteilt. In 5 von 25 Postleitzahlgebieten verfügen die Haushalte im Monat über mehr als 4.000 Euro Kaufkraft. Im Postleitzahlgebiet 58636 (Iserlohn-Mitte, Sümmern) liegt die monatliche Haushaltskaufkraft hingegen unter 3.000 Euro. Im Verhältnis zu den Angebotsmieten fällt die Wohnkostenbelastung moderat aus. Durchschnittlich 10 Prozent (353 Euro) der monatlichen Kaufkraft müssen Haushalte im Märkischen Kreis für die Kaltmiete und 16 Prozent (565 Euro) für die Warmmiete aufbringen.

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
58507	195	4,31	5,08	6,08	5,3	69	350	557	3.183	11,0	17,5
58509	189	4,23	5,49	7,50	[1,7]	71	392	606	3.452	11,4	17,6
58511	302	4,03	5,29	7,00	5,9	71	376	589	3.238	11,6	18,2
58513	116	4,00	4,62	6,65	k.A.	73	338	557	3.692	9,1	15,1
58515	80	3,90	5,12	8,08	k.A.	75	386	613	4.389	8,8	14,0
58540	141	3,95	5,00	6,69	[5,0]	74	368	588	3.857	9,5	15,2
58553	129	4,08	5,11	6,10	3,3	77	395	627	4.017	9,8	15,6
58566	153	3,98	5,02	6,38	[2,8]	77	388	620	3.765	10,3	16,5
58579	75	3,57	5,00	6,57	[7,5]	73	365	584	4.032	9,0	14,5
58636	566	4,07	5,16	7,20	3,5	72	371	587	2.974	12,5	19,7
58638	330	4,13	5,00	6,35	3,4	72	359	574	3.007	11,9	19,1
58640	200	4,04	5,25	7,11	3,6	69	361	567	3.640	9,9	15,6

Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

58507 Lüdenscheid-Gevelindorf, Wehberg, **58509** Lüdenscheid-Ober-Lösenbach, Lösenbach, Oeneking, **58511** Lüdenscheid-Vogelberg, **58513** Lüdenscheid-Gevelindorf, Wehberg, Rathmecke, Dickenberg, **58515** Lüdenscheid-Brügge, Hellersen, Bierbaum, **58540** Meinerzhagen, Stadt, **58553** Halver, Stadt, **58566** Kierspe, Stadt, **58579** Schalksmühle, **58636** Iserlohn-Mitte, Sümmern, **58638** Iserlohn-Mitte, **58640** Iserlohn-Hennen, Sümmern, Iserlohn-Mitte, **58642** Iserlohn-Letmathe, **58644** Iserlohn-Kesbern, Letmathe, Iserlohn-Mitte, **58675** Hemer, Stadt, **58706** Menden (Sauerland), Stadt, **58708** Menden (Sauerland), Stadt, **58710** Menden (Sauerland), Stadt-Lendinghausen, **58762** Altena, Stadt, **58769** Nachrodt-Wiblingerde, **58791** Werdohl, Stadt, **58802** Balve, Stadt, **58809** Neuenrade, Stadt, **58840** Plettenberg, Stadt, **58849** Herscheid



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
58642	262	4,13	5,09	6,56	2,3	74	374	595	3.178	11,8	18,7
58644	347	3,95	5,08	6,50	3,2	67	340	541	3.595	9,5	15,0
58675	548	4,00	5,11	6,86	3,1	71	363	576	3.420	10,6	16,8
58706	357	4,08	5,36	7,33	4,3	72	387	604	3.445	11,2	17,5
58708	219	4,20	5,26	6,84	3,8	75	393	617	3.791	10,4	16,3
58710	291	4,16	5,05	6,65	[6,1]	68	343	547	3.242	10,6	16,9
58762	194	3,50	4,41	6,57	8,5	66	293	493	3.445	8,5	14,3
58769	95	3,18	4,29	6,04	k.A.	72	308	523	3.726	8,3	14,0
58791	616	3,55	4,19	5,08	[5,2]	65	273	468	3.404	8,0	13,7
58802	92	4,00	5,00	6,25	[11,0]	74	372	595	3.899	9,5	15,2
58809	68	3,91	4,91	6,54	[2,1]	70	343	553	4.040	8,5	13,7
58840	166	3,68	4,64	5,90	3,8	71	330	544	3.811	8,7	14,3
58849	84	3,69	4,55	6,92	[6,8]	65	296	491	4.025	7,4	12,2
Ø	5.815 ³⁾	3,85	5,00	6,76	4,3	71	353	565	3.528	10,0	16,0
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.