

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 Geschäftsführung, CEO

Eckhard Schultz
Geschäftsführer,
CFO

Holger Hentschel
Mitglied der Geschäftsführung, HOO

Die LEG-Geschäftsleitung von links:
**Thomas Hegel (CEO),
Holger Hentschel (HOO) und
Eckhard Schultz (CFO).**

Hohe Durchschnittsmieten und Wohnkosten auf dynamischem Markt

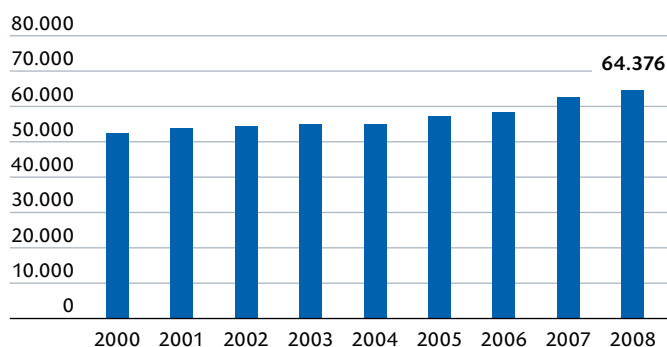
Durch seine Lage in der Nähe der acht Großstädte Düsseldorf, Duisburg, Mülheim, Essen, Wuppertal, Solingen, Leverkusen und Köln wird der Kreis Mettmann oft als „Zentrum inmitten der Zentren“ bezeichnet. Rund 496.500 Einwohner wohnen auf 407 Quadratkilometern. Mit einer Bevölkerungsdichte von 1.221 Personen pro Quadratkilometer zählt Mettmann damit

zu einem der dichter besiedelten Kreise in Nordrhein-Westfalen. Auffällig ist das relativ hohe Wohlstandsniveau der Einwohner, das mit einer Kaufkraft von 22.634 Euro nach dem Rheinisch-Bergischen-Kreis, Düsseldorf und dem Rhein-Kreis Neuss den vierthöchsten Wert im Bundesland erzielt. Für wohnungssuchende Haushalte ist Mettmann jedoch ein teurer Standort.

Makroökonomische Kennzahlen	Kreis Mettmann	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	496.445	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	1.221	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-2,2	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-4,2	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	241.391	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	3,9	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	1,6	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	115,0	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	22.634	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	170.247	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-2,6	-2,4	-1,6	2000-2009

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

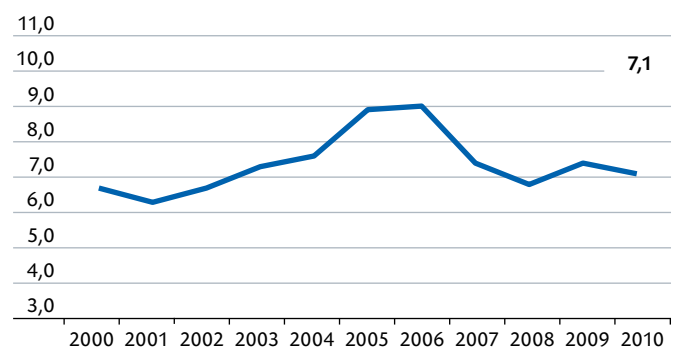
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



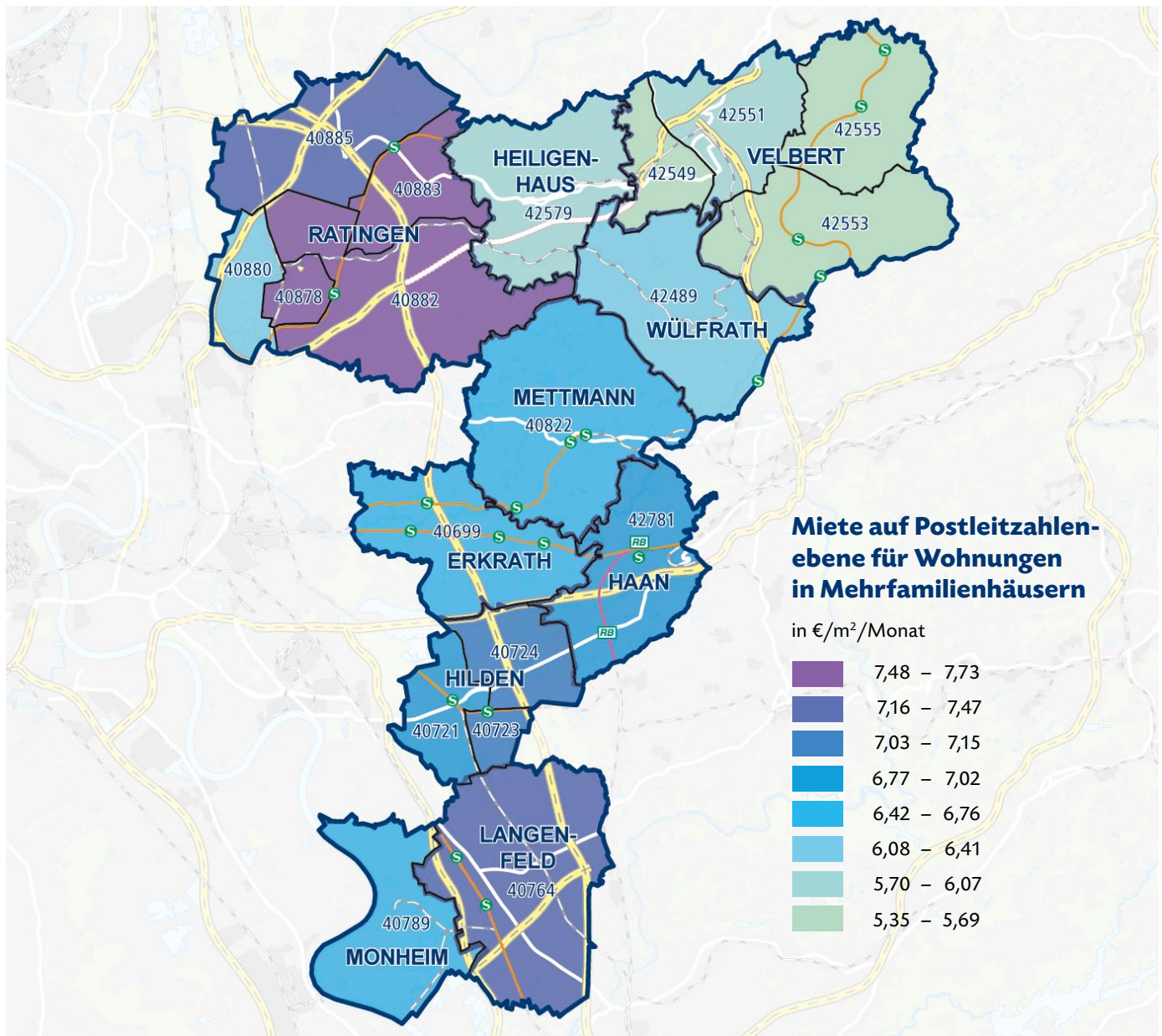
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Mit den Autobahnen A3, A44, A46 und A52 führen gleich mehrere wichtige Verkehrsachsen direkt durch das Kreisgebiet. Durch die gute Anbindung ist der Kreis östlich von Düsseldorf bei Unternehmen schon aus strategischen Gründen gefragt. Vor allem Firmen mit größerem Gewerbeflächenbedarf, aber auch Büronutzer wählen Mettmann aufgrund des günstigeren Preisniveaus als Ausweichstandort für die teurere Landeshauptstadt Düsseldorf.

Das örtliche Wirtschaftsgefüge des Kreises verzeichnet einen ausgewogenen Branchenmix aus kleinen und mittelständischen Unternehmen, darunter produzierende und verarbeitende Industrieunternehmen wie auch Zuliefer- und Dienstleistungsunternehmen. Außerdem weist der Kreis, der sich selbst als „Schlüsselregion“ bezeichnet, ein High-Tech-Cluster in den Bereichen Schließen, Sichern und Beschlag auf. Mit dem Campus Velbert/Heiligenhaus unter-

hält die Hochschule Bochum seit 2009 einen Außenstandort im Kreis Mettmann, an dem duale Ingenieurstudiengänge mit den Schwerpunkten Elektrotechnik, Informatik, Mechatronik, Maschinenbau und Wirtschaftsingenieurwesen angeboten werden. Die jüngste Konjunkturerholung hat auch den Kreis Mettmann erreicht. Die Arbeitslosenquote entwickelte sich im vergangenen Jahr rückläufig und sank von 7,4 Prozent im Jahr 2009 auf 7,1 Prozent in 2010.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	1,2	1,3	1,5	1,2	1,4	2,3
Wohnungsbaugenehmigungen	1.362	1.123	1.293	1.067	880	947
Wohnungsbaufertigstellungen	1.262	1.175	1.467	1.099	799	803
Wohnungsbestand gesamt	239.963	241.094	242.478	243.377	244.057	244.542
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	64,1	63,9	63,9	63,8	63,7	63,6

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

Spitzenmieten erreichen in einigen Teilmärkten die 10-Euro-Marke

Mit 496.445 Bewohnern ist der Kreis Mettmann bezüglich der Einwohnerzahl die siebtgrößte Wohnungsmarktregion in diesem Report. Gemessen an der Kaufkraft seiner Bewohner belegt er Platz vier in Nordrhein-Westfalen. Durchschnittlich 22.634 Euro stehen den Kreisbewohnern pro Kopf und Jahr zur Verfügung, die Kaufkraftkennziffer liegt bei 115 Punkten. Die durchschnittliche Haushaltskaufkraft beträgt 3.855 Euro pro Monat. Nur im Rheinisch-Bergischen Kreis, Düsseldorf und im Rhein-Kreis Neuss fällt die durchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft noch höher aus.

Der hohen Kaufkraft stand im Jahr 2010 nur ein leichter Anstieg der Angebotsmieten um 0,4 Prozent auf 6,67 Euro pro Quadratmeter und Monat gegenüber. Von allen analysierten 42 kleineren Städten und Landkreisen ist dies der dritthöchste Preis. Nur im Rhein-Kreis Neuss (6,81 Euro) und

im Rheinisch-Bergischen Kreis (6,79 Euro) lagen die Angebotsmieten im Jahr 2010 höher als im Kreis Mettmann.

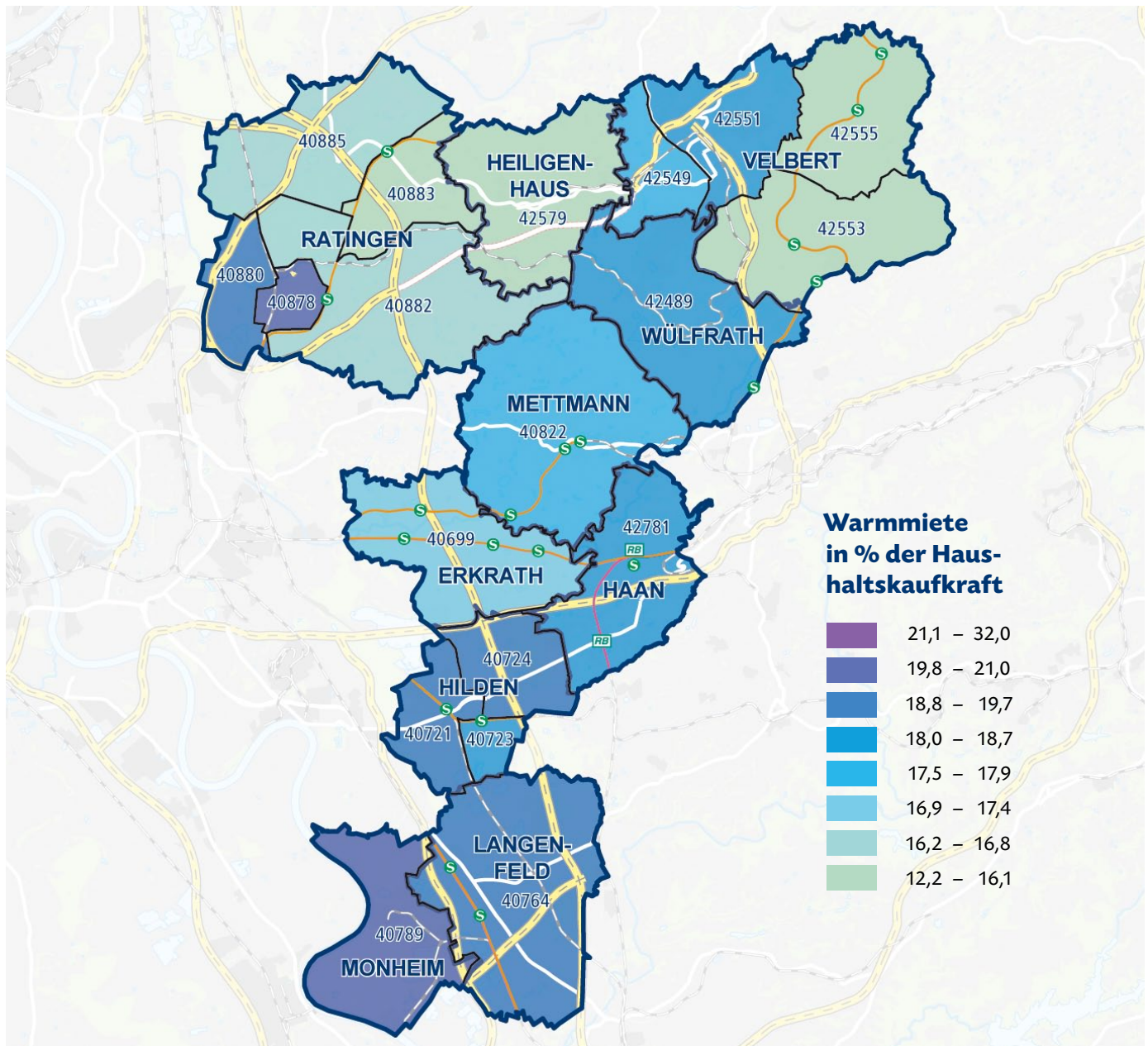
In den einzelnen Marktsegmenten fiel die Preisentwicklung unterschiedlich aus. Mietwohnungen des unteren Segments wurden für 4,69 Euro pro Quadratmeter angeboten und waren damit 1,4 Prozent teurer als im Jahr 2009. Im oberen Marktsegment sanken die Angebotspreise hingegen um 2,6 Prozent auf 9,21 Euro pro Quadratmeter und Monat. Trotz Preisrückgang liegen die inserierten Mieten in diesem Segment weiterhin auf hohem Niveau. Nur in vier Landkreisen Nordrhein-Westfalens verlangten Vermieter noch höhere Spitzenmieten: Im Rhein-Kreis Neuss wurden entsprechende Wohnungen zu Quadratmeterpreisen von 9,78 Euro angeboten, im Rhein-Erft-Kreis für 9,55 Euro, im Rhein-Sieg-Kreis waren es 9,34 Euro und im Rheinisch-Bergischen Kreis 9,22 Euro.

Im kleinräumigen Vergleich zeigt sich, dass die Spitzenmieten im Kreisgebiet sehr heterogen ausfallen. In der Stadt Langenfeld (PLZ 40764) wurden für eine Wohnung im oberen Marktsegment 10 Euro pro Quadratmeter und Monat verlangt, in Teilen von Ratingen (PLZ 40882, Eggerscheid, Lintorf, Mitte, Ost, Schwarzbach, Homberg) waren es 10,43 Euro. Hingegen lagen die inserierten Top-Mieten in Velbert zum Teil deutlich unter 8 Euro pro Quadratmeter. Wohnungssuchende Haushalte mit geringer Kaufkraft treffen auch im unteren Marktsegment auf relativ hohe Angebotsmieten. In acht der insgesamt 19 Postleitzahlbezirke waren entsprechende Mietwohnungen für mehr als 5 Euro pro Quadratmeter im Angebot. Die preiswertesten Mieten finden umzugswillige Haushalte im Kreisgebiet in der Stadt Velbert. In den Postleitzahlbereichen 42549 und 42555 lagen die Angebotsmieten im unteren Marktsegment bei 4 bzw. 4,12 Euro pro Quadratmeter und Monat.

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
40699	1.498	4,82	6,59	8,80	2,7	74	486	707	4.140	11,7	17,1
40721	958	5,41	7,00	9,58	[3,0]	73	509	727	3.829	13,3	19,0
40723	447	5,60	7,07	8,93	[1,8]	71	500	712	3.931	12,7	18,1
40724	695	5,50	7,13	9,15	[1,1]	72	516	733	3.779	13,7	19,4
40764	1.065	5,33	7,18	10,00	1,5	73	522	740	3.882	13,4	19,1
40789	821	4,55	6,76	9,11	1,1	73	495	714	3.550	13,9	20,1
40822	987	4,67	6,43	8,64	2,4	72	462	678	3.801	12,2	17,8
40878	756	5,77	7,50	9,88	2,8	71	531	743	3.748	14,2	19,8
40880	312	4,60	6,27	9,11	[4,1]	72	452	669	3.543	12,8	18,9

Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

40699 Erkrath, Stadt, **40721** Hilden, Stadt, **40723** Hilden, Stadt, **40724** Hilden, Stadt, **40764** Langenfeld (Rheinland), Stadt, **40789** Monheim am Rhein, Stadt, **40822** Mettmann, Stadt, **40878** Ratingen-Mitte, West, **40880** Ratingen-West, Tiefenbroich, **40882** Ratingen-Eggerscheid, Lintorf, Mitte, Ost, Schwarzbach, Homberg, **40883** Ratingen-Hösel, Eckerscheid, Breitscheid, Lintorf, Homberg, **40885** Ratingen-Lintorf, Breitscheid, **42489** Wülfrath, Stadt, **42549** Velbert, Stadt, **42551** Velbert, Stadt, **42553** Velbert, Stadt, **42555** Velbert, Stadt, **42579** Heiligenhaus, Stadt, **42781** Haan, Stadt



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
40882	360	5,51	7,65	10,43	[3,5]	70	537	747	4.497	11,9	16,6
40883	265	6,13	7,73	9,80	[1,7]	79	614	852	5.535	11,1	15,4
40885	444	5,44	7,38	9,75	2,8	75	551	776	4.623	11,9	16,8
42489	246	4,62	6,34	8,14	[2,8]	75	476	702	3.851	12,4	18,2
42549	711	4,00	5,60	7,40	[3,4]	69	383	589	3.287	11,7	17,9
42551	448	4,75	5,87	7,78	[3,8]	69	406	614	3.375	12,0	18,2
42553	380	4,47	5,64	7,32	[2,3]	67	376	576	3.631	10,4	15,9
42555	476	4,12	5,35	7,78	[6,9]	72	385	602	3.743	10,3	16,1
42579	569	4,46	5,82	8,00	1,7	66	384	582	3.702	10,4	15,7
42781	930	4,90	6,95	9,19	[1,7]	76	525	752	4.109	12,8	18,3
Ø	11.410 ³⁾	4,69	6,67	9,21	2,3	72	480	696	3.855	12,5	18,1
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.