

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).

Frühere Leder- und Montanstadt lockt mit günstigen Luxuswohnungen

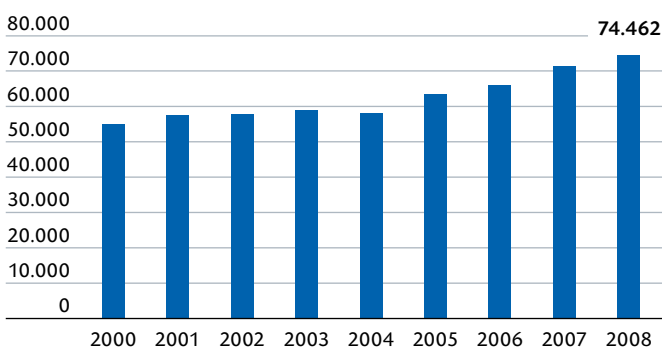
Sie kommen aus Duisburg, Essen und Oberhausen – wer in seiner eigenen Stadt keine hochwertige Wohnimmobilie im Grünen findet, den zieht es oft automatisch nach Mülheim an der Ruhr. Vor allem die Ruhrlagen von Saarn, Selbeck und Mintard sind für Mieter und Käufer der Umgebung attraktive Standorte. Doch trotz dieser ansprechenden Teilmärkte sinkt die Einwohner-

zahl Mülheims, die heute bei rund 167.000 liegt, laut Prognosen bis zum Jahr 2025 um 4,2 Prozent. Auch die Zahl der Haushalte geht bis 2020 um 3,9 Prozent zurück. Die Neubauaktivität lag bereits im Jahr 2009 mit rund 200 fertiggestellten und ebenso vielen genehmigten Einheiten auf sehr niedrigem Niveau, während die Leerstandsquote leicht anstieg.

Makroökonomische Kennzahlen	Mülheim/Ruhr	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	167.471	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	1.872	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-3,1	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-4,2	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	84.790	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	-0,8	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	-3,9	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	110,9	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	21.824	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	56.935	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-3,9	-2,4	-1,6	2000-2009

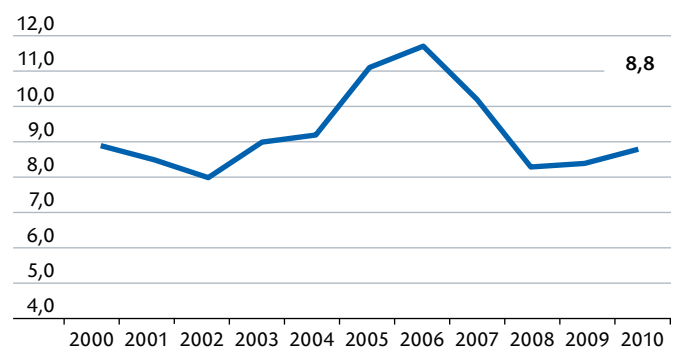
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Statistisches Bundesamt, GfK GeoMarketing, Bearbeitung CBRE

Bruttoinlandsprodukt
pro Erwerbstätigen in €

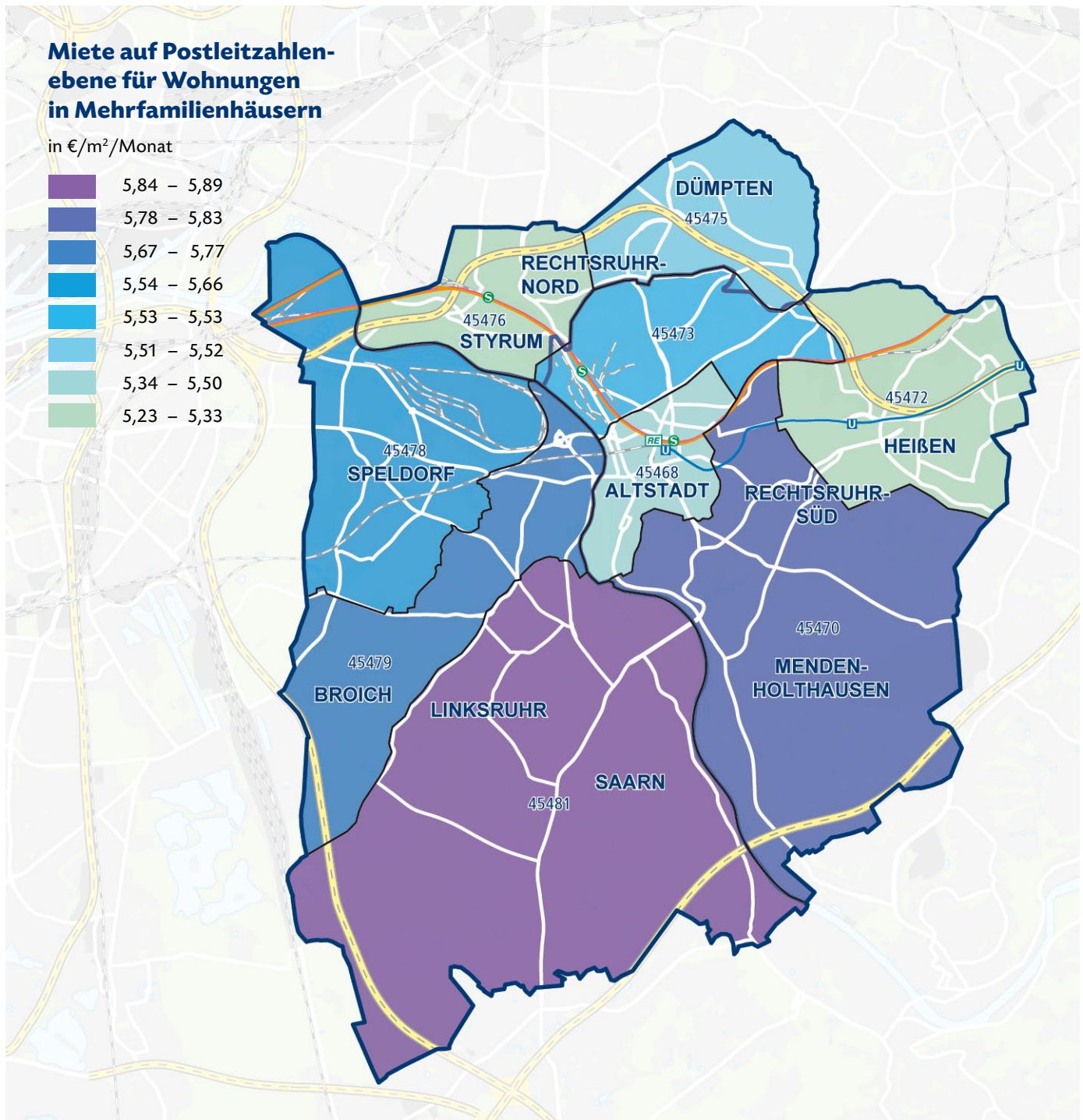


Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Kohle, Stahl und Leder – ihren Wohlstand verdankten die Mülheimer Bürger lange Zeit diesen drei Wirtschaftszweigen. Als erste bergbaufreie Stadt des Ruhrgebiets konnte sich Mülheim ab 1967 schneller als seine Nachbarstädte auf die Entwicklung neuer Branchen konzentrieren. Heute ist die Stadt Heimat zahlreicher Unternehmen aus den Bereichen Handel und Dienstleistung. Zu den ansässigen Unternehmen zählen die großen Handelsketten Aldi Süd und die Tengelmann-Holding mit Plus sowie Medion, Siemens Sector Energy, Salzgitter Mannesmann, Mannesmannröhren-

Werke und Thyssen Schachtbau. Viele der früheren Ledermanufakturen am Ruhrufer wurden zu Gewerbe- oder Wohnimmobilien umgebaut. Mülheim ist darüber hinaus ein bekannter Forschungsstandort und beherbergt mit dem Max-Planck-Institut für Kohlenforschung, dem Max-Planck-Institut für bioorganische Chemie sowie dem Zentrum für Innovation und Technik drei bedeutsame Forschungseinrichtungen. Ein wachsender Bereich ist außerdem die Kreativwirtschaft. Bereits im Jahr 2007 arbeiteten 3.000 Beschäftigte – davon waren 1.400 sozialversicherungspflichtig beschäf-

tigt – in 440 Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft und erwirtschafteten einen Umsatz von rund 130 Millionen Euro. Software/Games, Design, Architektur, Verlagsgewerbe, darstellende/bildende Künste und Werbung stellen dabei die wichtigsten Teilbranchen dar. Neben Dortmund, Essen und Bochum hat Mülheim vor allem von der Entwicklung im Bereich Software/Games besonders profitieren können. Dieser Bereich ist in Mülheim an der Ruhr unter allen kreativen Teilbranchen für den größten Umsatz verantwortlich und beschäftigt auch die meisten Erwerbstätigen.

Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen brechen ein

Die grünste aller Revierstädte wies in den Jahren 2007 und 2008 eine hohe Neubauaktivität auf. 2008 wurden 572 Wohneinheiten fertiggestellt und weitere 555 genehmigt. Hingegen brach der Neubau im Jahr 2009 um mehr als 50 Prozent ein. Nur 199 Einheiten wurden fertiggestellt und 205 Baugenehmigungen erteilt. Die Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau liegt aktuell bei 3 Prozent und steigt seit 2007 (2,2 Prozent) an. Mit 21.824 Euro Kaufkraft pro Kopf und Jahr und einer Kaufkraftkennziffer von 110,9 weist die Stadt Mülheim ein hohes Wohlstandsniveau auf. Im landesweiten Vergleich verzeichnen nur fünf Wohnungsmarktstandorte eine höhere Kaufkraft. Die Arbeitslosenquote entspricht mit 8,8 Prozent etwa dem Durchschnitt des Landes Nordrhein-Westfalen.

Wie zahlreiche andere Ruhrgebietsstädte ist auch Mülheim von Alterung und Schrumpfung betroffen. Zwischen 2000 und 2009 verlor die Ruhrstadt 3,1 Prozent ihrer Bewohner. Die Zahl der Haushalte sank zwar mit einem Minus von 0,8 Prozent weniger stark, jedoch gehen die Prognosen von einem weiteren Rückgang der Einwohner- und Haushaltszahl aus. Das Statistische Landesamt Nordrhein-Westfalen rechnet damit, dass 2025 etwa 4,2 Prozent weniger Menschen in Mülheim leben werden als heute. Auch die Zahl der Haushalte, die in zahlreichen anderen Städten und Kreisen weniger stark als die Einwohnerzahl zurückgehen soll, wird in Mülheim abnehmen. Das Statistische Bundesamt rechnet

bis 2020 mit einem Minus von 3,9 Prozent, womit Mülheim zu den zehn Wohnungsmarktregionen Nordrhein-Westfalens mit den höchsten prognostizierten Rückgängen bei den Haushaltszahlen gehört.

Niedrigste Wohnkostenquote in Nordrhein-Westfalen

Der Mülheimer Mietwohnungsmarkt zeigte 2010 einen eindeutigen Trend: Im unteren Marktsegment stiegen die Angebotsmieten deutlich an, während sie im oberen Segment zurückgingen. Wohnungssuchende Haushalte mit geringer Kaufkraft mussten 2010 gegenüber dem Vorjahr einen Preisanstieg im unteren Marktsegment von 3,7 Prozent auf 4,42 Euro pro Quadratmeter und Monat hinnehmen. Hingegen sanken die Angebotsmieten im oberen Marktsegment gegenüber 2009 um 3,8 Prozent auf 8,02 Euro pro Quadratmeter. Über alle Ausstattungs- und Lage Merkmale blieben die Angebotsmieten mit einem leichten Minus von 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr relativ stabil. Im Durchschnitt verlangten Anbieter für Wohnungen in Mülheim damit 5,54 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Aufgrund des relativ hohen Wohlstands müssen Haushalte in Mülheim nur einen

verhältnismäßig geringen Teil ihrer monatlichen Wirtschaftskraft für die Wohnkosten ausgeben. Von durchschnittlich 3.659 Euro Haushaltskaufkraft pro Monat fließen 10,1 Prozent (370 Euro) in die Kaltmiete und 15,6 Prozent (571 Euro) in die Warmmiete. Gemessen an den Wohnkostenbelastungen in den 54 Städten und Kreisen des Wohnungsmarktreports tragen die Mülheimer Haushalte eine sehr geringe Belastung. In keinem anderen Markt ist die prozentuale Belastung durch die warmen Wohnkosten bezogen auf das gesamte Stadt- oder Kreisgebiet geringer. Innerhalb Mülheims liegt die Mietbelastung durch die Kaltmiete in den zwei Postleitzahlgebieten 45481 (Saarn/Mintraad, Broich, Saarn, Saarn/Selbeck) und 45470 (Holt hausen, Mitte, Heißen-Fulerum, Mittele-Ost) unter 10 Prozent der Haushaltskaufkraft. Für die Warmmiete müssen dort 14,1 Prozent aufgebracht werden. Nur wenige Teilmärkte in Nordrhein-Westfalen weisen vergleichbar geringe Belastungen auf. Zurückzuführen ist diese geringe Wohnkostenbelastung auf die hohe Kaufkraft von 4.421 Euro (PLZ 45481) bzw. 4.527 Euro (PLZ 45470) in diesen Teilmärkten.

Das günstige Verhältnis zwischen Wohnkosten und Kaufkraft spiegelt sich auch in den Belegungszahlen wider: Nur 1,2 Prozent der Wohnungen im Geschosswohnungsbau stehen im Postleitzahlgebiet 45481 leer. Damit gehört dieser Ortsteil zu den zehn Teilmärkten mit den geringsten Leerstandsquoten in ganz Nordrhein-Westfalen.

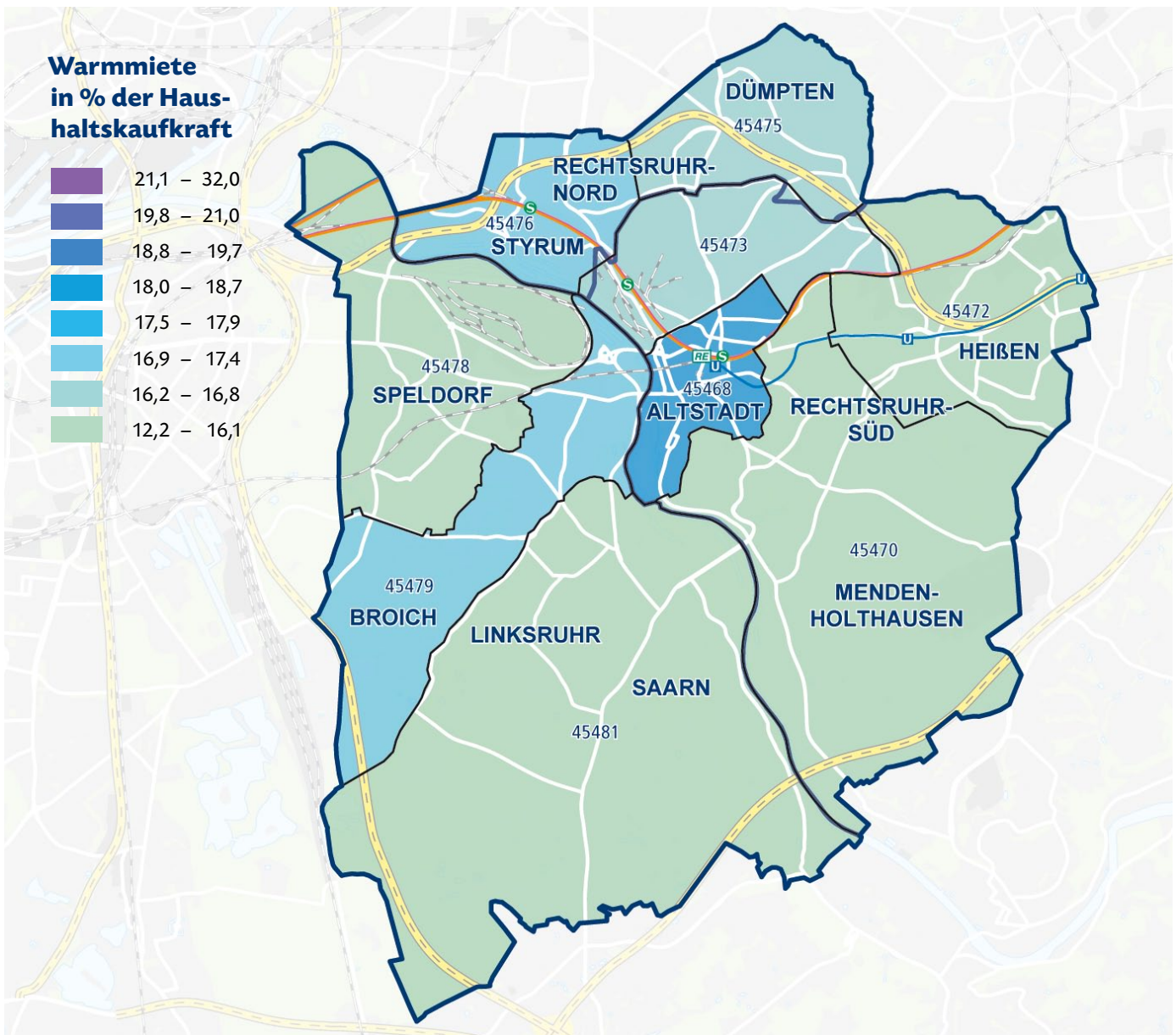
Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	2,0	2,6	2,5	2,2	2,3	3,0
Wohnungsbaugenehmigungen	365	225	332	510	555	205
Wohnungsbaufertigstellungen	362	298	315	482	572	199
Wohnungsbestand gesamt	90.720	90.959	91.249	91.695	92.225	92.274
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	73,9	73,9	73,8	73,6	73,2	73,2

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

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
45468	1.004	4,42	5,50	7,96	5,4	68	374	578	3.200	11,7	18,1
45470	514	4,25	5,83	9,14	4,1	72	423	640	4.527	9,3	14,1
45472	526	3,91	5,33	7,65	2,1	64	342	535	3.625	9,4	14,8
45473	599	4,54	5,53	7,02	2,3	62	343	529	3.274	10,5	16,2
45475	533	4,47	5,52	7,09	2,5	62	343	530	3.243	10,6	16,3
45476	591	4,17	5,23	6,92	2,2	65	339	534	3.147	10,8	17,0
45478	677	4,45	5,66	8,62	2,7	69	389	595	3.790	10,3	15,7
45479	482	4,69	5,76	7,43	2,5	68	392	596	3.493	11,2	17,1
45481	655	4,65	5,89	8,62	1,2	70	414	624	4.421	9,4	14,1
Ø	5.581 ³⁾	4,42	5,54	8,02	3,0	67	370	571	3.659	10,1	15,6
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)



Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

45468 Holthausen, Mitte, Mitte-Ost, Eppinghofen, **45470** Holthausen, Mitte, Heißen-Fulerum, Mitte-Ost, **45472** Holthausen, Heißen-Fulerum, Mitte-Ost, **45473** Dümpten, Mitte, Mitte-Ost, Styrum, **45475** Dümpten, Mellingshofen, **45476** Mitte, Styrum, **45478** Speldorf, Broich, **45479** Speldorf, Saarn/Mintard, Broich, Saarn, **45481** Saarn/Mintard, Broich, Saarn, Saarn/Selbeck

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.