

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).

Niedrige Wohnkosten dank günstiger Mieten und hoher Kaufkraft

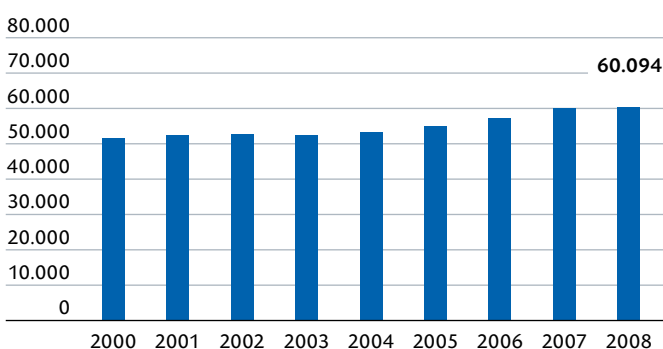
Im Oberbergischen Kreis, der aus sieben Städten und sechs Gemeinden besteht, leben rund 283.000 Menschen. Die größte Stadt des Kreises ist Gummersbach im Zentrum des Kreisgebietes mit rund 52.000 Einwohnern, die gleichzeitig auch Verwaltungssitz ist. Die niedrigste Einwohnerzahl weist die Gemeinde Morsbach im Süden des Kreises mit rund 11.300 Einwohnern auf. Ins-

gesamt war die Bevölkerungszahl im Kreisgebiet in den vergangenen Jahren rückläufig. Von 2000 bis 2009 verlor der Kreis knapp 2 Prozent seiner Einwohner, die Zahl der Haushalte stieg hingegen im selben Zeitraum um 5,2 Prozent. Die Prognosen gehen von weiteren Haushaltszuwächsen bis 2020 aus, während die Zahl der Einwohner bis 2025 weiter sinken soll.

Makroökonomische Kennzahlen	Oberbergischer Kreis	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	282.636	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	309	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-1,9	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-6,3	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	128.568	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	5,2	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	5,2	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	98,1	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	19.318	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	87.440	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-1,6	-2,4	-1,6	2000-2009

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

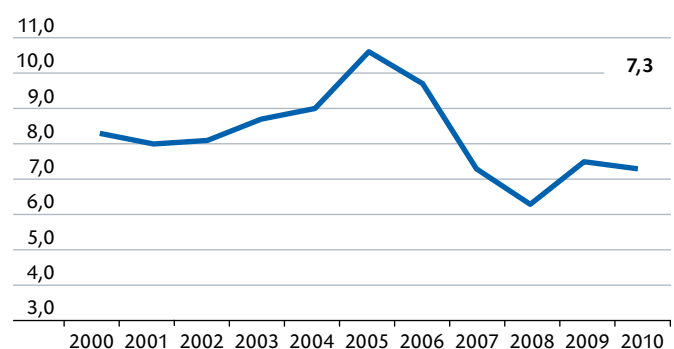
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



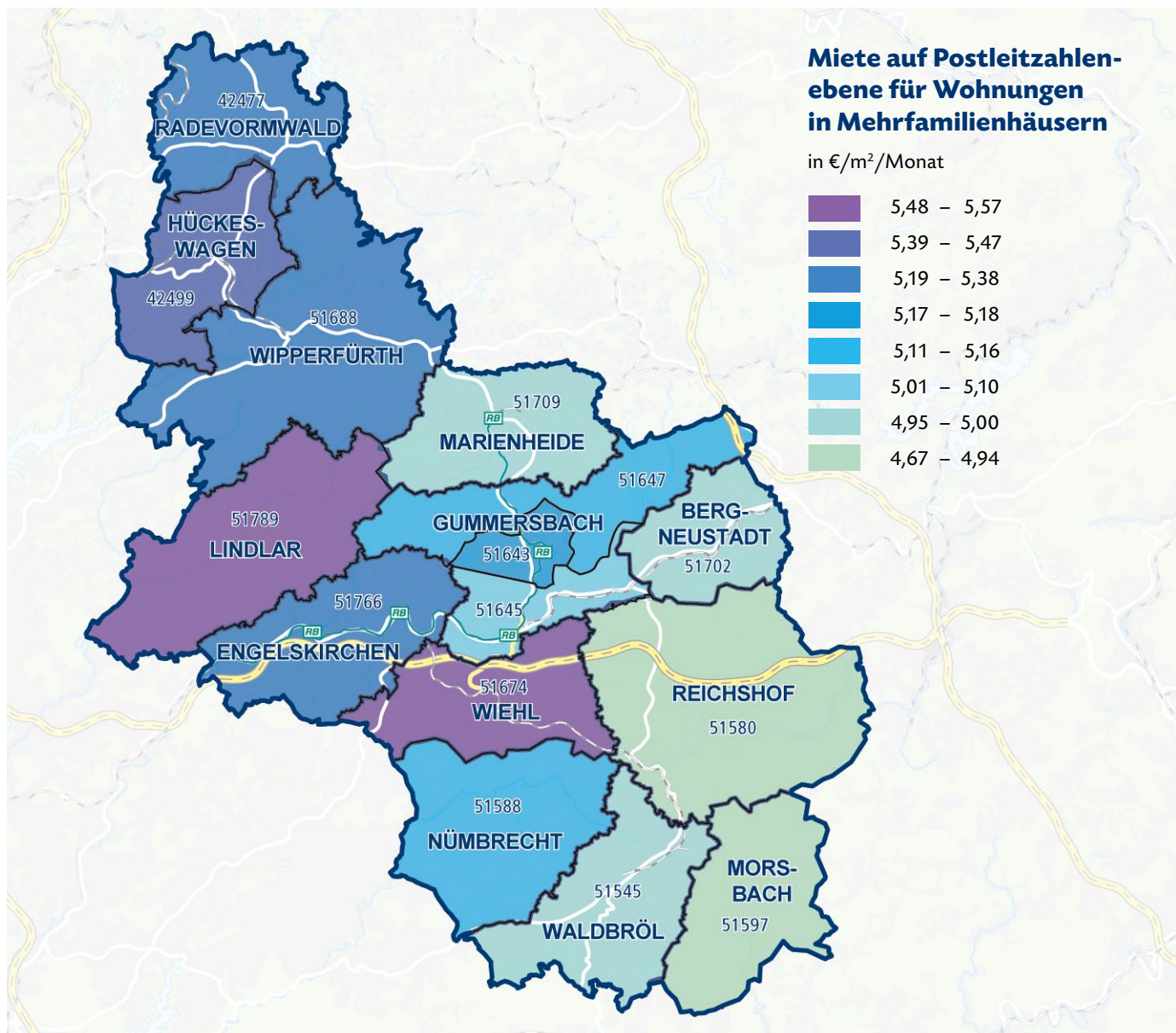
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Mit mehr als 240 Unternehmen der kunststoffverarbeitenden und -nahen Industrie ist der Oberbergische Kreis einer der stärksten Kunststoffstandorte in Nordrhein-Westfalen. Die meist mittelständischen Firmen liefern Kunststoffprodukte für die Bereiche Automotive, Medizin und Messtechnik. Weitere Schwerpunkte der lokalen Wirtschaft sind die Metallverarbeitung und Dienstleistungen. Eine große Rolle im Branchengefüge des Kreises spielen

außerdem Handwerksbetriebe. Die Kreishandwerkerschaft Bergisches Land bündelt die Gesamtinteressen des selbständigen Handwerks im Rheinisch-Bergischen Kreis, im Oberbergischen Kreis und in der Stadt Leverkusen mit zusammen rund 8.000 Handwerks- und handwerksähnlichen Betrieben und 46.900 Mitarbeitern. Die Betriebe erwirtschaften knapp 4 Milliarden Euro pro Jahr. Für den gezielten Absatz der im Kreis gefertigten Produkte

sorgt nicht zuletzt die gute geografische Lage in der Nähe der Ballungsräume Köln, Bonn, Düsseldorf und des Ruhrgebietes. So ist das Kreisgebiet über die Autobahn A4 direkt an die benachbarte Rheinmetropole Köln und somit auch an die Oberzentren im Rheinland angebunden. Mit der Nähe zur Autobahn A45 besteht Anschluss an das süddeutsche Autobahnnetz. Der Flughafen Köln/Bonn ist rund 50 Kilometer entfernt.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	3,3	3,0	3,3	3,4	4,0	4,0
Wohnungsbaugenehmigungen	859	817	725	506	363	448
Wohnungsbaufertigstellungen	889	893	715	500	415	414
Wohnungsbestand gesamt	119.552	120.443	121.123	121.602	121.999	122.380
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	35,1	35,0	35,0	34,9	34,9	34,9

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

Wohnungsmarkt: Steigende Zahl an Singlehaushalten erwartet

Auf einem Quadratkilometer leben im Gebiet des Oberbergischen Kreises 309 Einwohner. Damit gehört der Oberbergische Kreis zu den dünner besiedelten Landkreisen Nordrhein-Westfalens. Die Bevölkerungsdichte könnte aufgrund der prognostizierten Einwohnerverluste zukünftig weiter sinken. Jedoch stehen im Oberbergischen Kreis rückläufige Bevölkerungszahlen von minus 6,3 Prozent bis zum Jahr 2025 wachsenden Haushaltszahlen von plus 5,2 Prozent bis 2020 gegenüber. Bedingt durch Haushaltsverkleinerungen wird sich die Zahl der Einpersonenhaushalte demnach erhöhen und sich auch auf die lokale Nachfragestruktur auswirken.

Typisch für den Landkreis ist der hohe Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern. Nur knapp 35 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes von 122.380 Einheiten befinden sich im Oberbergischen Kreis in einem Mehrfamilienhaus. Damit stellen Mieterhaushalte in der Region eine Minorität dar. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von zwei Personen leben

rund 85.000 Einwohner im Kreisgebiet in einer Mietwohnung. Diese sahen sich im Jahr 2010 insgesamt stabilen Angebotsmieten gegenüber. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die inserierten Wohnungsmieten nur um 0,2 Prozent auf durchschnittlich 5,17 Euro pro Quadratmeter und Monat. In den einzelnen Segmenten fiel die Preisentwicklung jedoch differenziert aus. So verteuerten sich die Wohnungsangebote im unteren Marktsegment um 2,8 Prozent auf 3,97 Euro pro Quadratmeter und Monat. Im oberen Marktsegment sanken die Angebotsmieten hingegen im Vergleich zu 2009 um 1,8 Prozent auf 7 Euro pro Quadratmeter und Monat. Spitzenmieten von mehr als 7 Euro verlangten Wohnungsanbieter im Jahr 2010 in Waldbröl (PLZ 51545, 7,69 Euro), Lindlar (PLZ 51789, 7,45 Euro), Wiehl (PLZ 51674, 7,28 Euro), Engelskirchen (PLZ 51766, 7,20 Euro), Nümbrecht (PLZ 51588, 7,12 Euro) und Wipperfürth (PLZ 51688, 7,03 Euro).

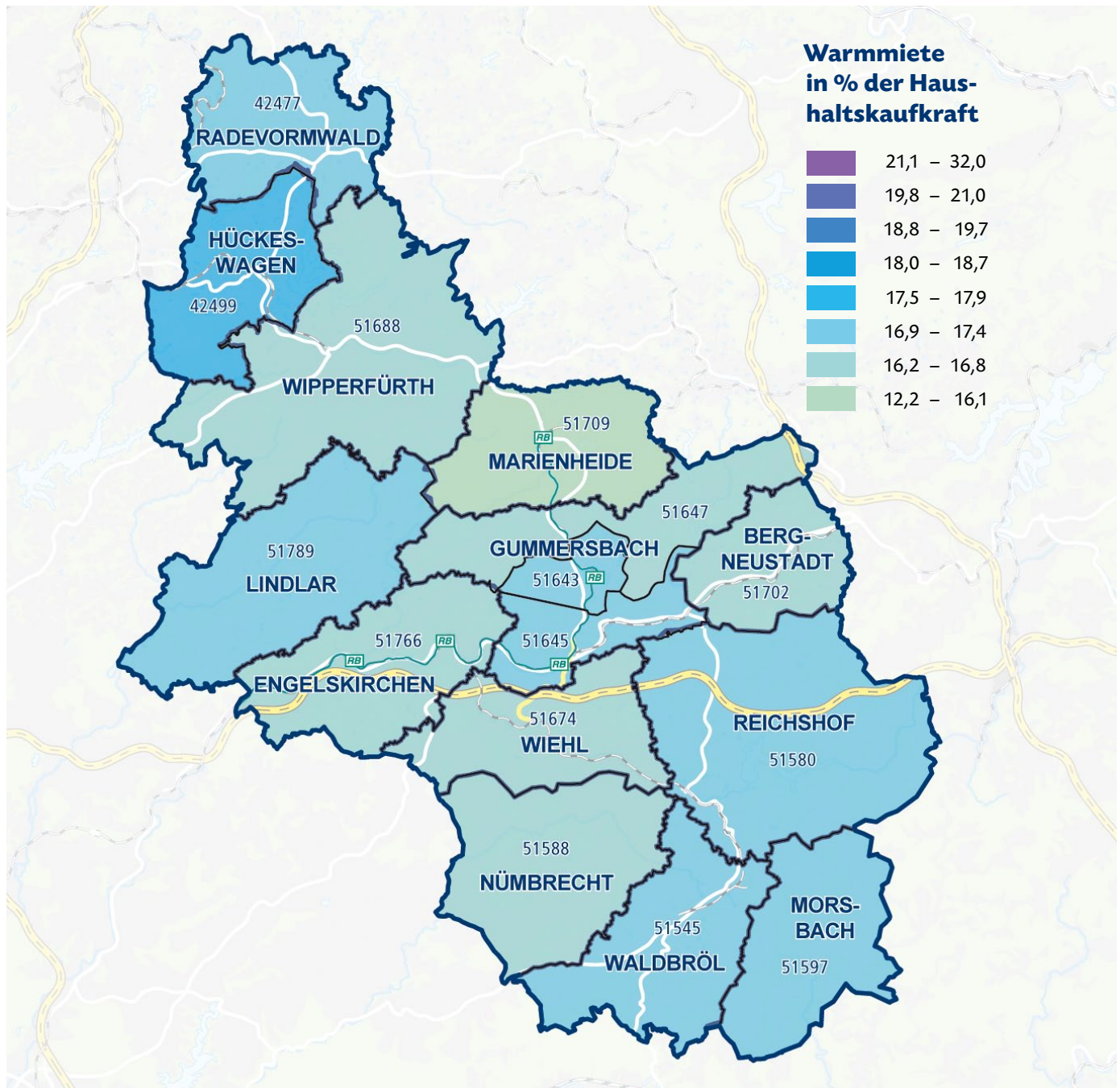
Die Mietbelastung fällt für die Haushalte im Kreisgebiet aufgrund des recht hohen

Wohlstands moderat aus. Durchschnittlich 3.680 Euro Haushaltskaufkraft stehen ihnen monatlich zur Verfügung. Damit liegen sie gemessen an den anderen Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens im oberen Viertel. Der verhältnismäßig große Wohlstand trifft im Oberbergischen Kreis auf eine moderate Preislandschaft. So fanden Haushalte mit geringerer Kaufkraft trotz Preisanstieg im Jahr 2010 in zehn von 15 Portleitzahlbezirken Angebotsmieten im unteren Marktsegment von höchstens 4 Euro pro Quadratmeter und Monat vor. Die monatliche Belastung durch die Kaltmiete liegt im Kreisgebiet im Durchschnitt bei 10,5 Prozent (386 Euro) der Haushaltskaufkraft. Für die Warmmiete müssen durchschnittlich 16,6 Prozent (610 Euro) des Monatsnettos aufgebracht werden. In der Gemeinde Marienheide (PLZ 51709) fällt die Wohnkostenbelastung durch die Kaltmiete mit 9,6 Prozent (368 Euro) der Haushaltskaufkraft am mieterfreundlichsten aus. Auch die Belastung durch die Warmmiete ist mit 15,3 Prozent (588 Euro) die geringste im gesamten Kreisgebiet.

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
42477	206	4,00	5,19	6,68	3,0	79	409	646	3.745	10,9	17,2
42499	149	4,00	5,46	6,94	[1,0]	78	427	661	3.712	11,5	17,8
51545	403	3,89	5,00	7,69	[5,3]	74	371	593	3.455	10,7	17,2
51580	343	3,85	4,90	6,40	k.A.	79	387	623	3.621	10,7	17,2
51588	329	3,98	5,12	7,12	k.A.	76	391	620	3.683	10,6	16,8
51597	164	3,90	4,67	5,90	k.A.	76	355	584	3.437	10,3	17,0
51643	705	4,00	5,17	6,94	[4,5]	71	368	581	3.356	11,0	17,3

Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

42477 Radevormwald, Stadt, **42499** Hückeswagen, Stadt, **51545** Waldbröl, Stadt, **51580** Reichshof, **51588** Nümbrecht, **51597** Morsbach, **51643** Gummersbach, Stadt, **51645** Gummersbach-Dieringhausen, Derschlag, **51647** Gummersbach-Berghausen, Windhagen, Lieberhausen, **51674** Wiehl, Stadt, **51688** Wipperfürth, Stadt, **51702** Bergneustadt, Stadt, **51709** Marienheide, **51766** Engelskirchen, **51789** Lindlar



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
51645	424	4,03	5,10	6,75	[3,8]	73	371	589	3.471	10,7	17,0
51647	300	3,96	5,16	6,54	[2,8]	72	372	589	3.633	10,2	16,2
51674	544	4,13	5,57	7,28	k.A.	73	406	624	3.855	10,5	16,2
51688	459	4,32	5,38	7,03	[4,3]	76	407	635	3.929	10,4	16,2
51702	427	3,77	4,95	6,84	[7,9]	73	360	578	3.528	10,2	16,4
51709	298	3,85	5,00	6,19	k.A.	74	368	588	3.837	9,6	15,3
51766	511	4,17	5,38	7,20	k.A.	75	402	626	3.773	10,7	16,6
51789	429	4,33	5,50	7,45	k.A.	80	439	678	3.917	11,2	17,3
Ø	5.691 ³⁾	3,97	5,17	7,00	4,0	75	386	610	3.680	10,5	16,6
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)

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.