

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).

CentrO-Erweiterung bringt noch mehr Einkäufer in die Stadt

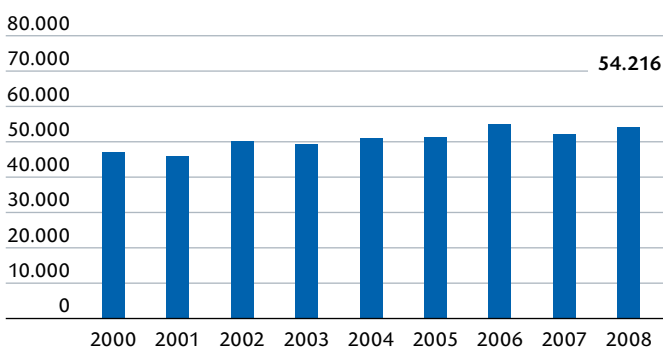
Die rund 214.000 Einwohner der kreisfreien Stadt Oberhausen im Regierungsbezirk Düsseldorf leben in den drei Stadtbezirken Alt-Oberhausen, Osterfeld und Sterkrade. Im näheren Umkreis gelten das Shoppingcenter CentrO, das Gasometer mit seinen wechselnden Ausstellungen und die Oberhausener Kurzfilmtage als die wichtigsten Besucherattraktionen der ehemali-

gen Stahl- und Kohlestadt. Der Strukturwandel ist trotz des neuen Freizeitclusters nicht abgeschlossen. Vor allem wird die nach Herne mit 2.775 Einwohnern pro Quadratkilometer am dichtesten besiedelte Stadt mit weiteren Rückgängen der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen rechnen müssen. Der Wohnungsmarkt zeigte im Jahr 2010 uneinheitliche Trends.

Makroökonomische Kennzahlen	Oberhausen	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	214.024	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	2.775	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-3,7	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-4,4	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	102.682	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	-1,0	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	-3,1	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	92,3	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	18.173	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	60.509	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-7,3	-2,4	-1,6	2000-2009

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

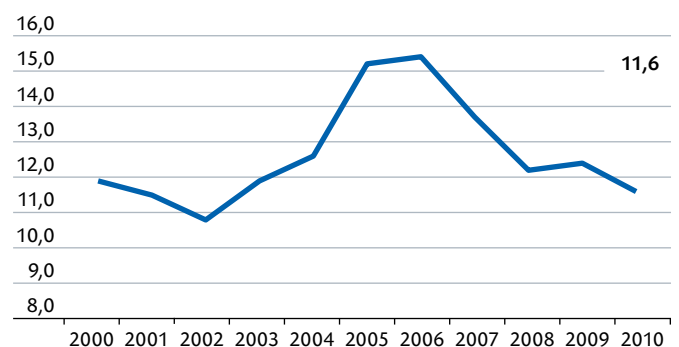
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



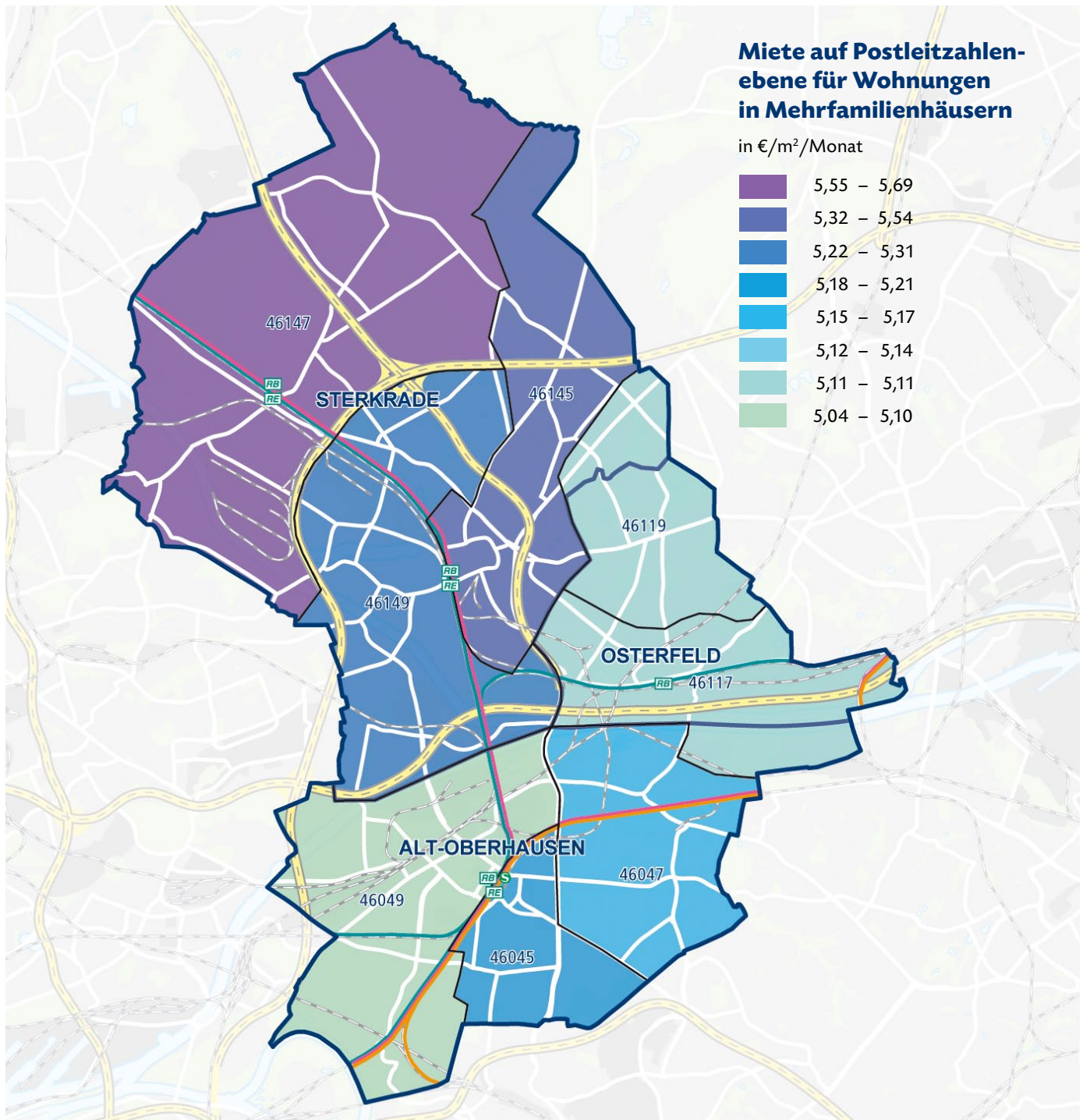
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Den Verlust Zehntausender Industriearbeitsplätze hat das frühere Kohle- und Stahlzentrum Oberhausen bis heute nicht kompensiert. Die Stahlverarbeitung spielt in der heute mittelständisch geprägten Wirtschaft noch immer eine große Rolle. Inzwischen wird das Gefüge durch eine Reihe anderer Branchen, darunter Energie- und Umwelttechnik, Logistik, Chemie und Handel ergänzt. In der produzierenden Wirtschaft gehören die MAN Turbo AG, Lenord + Bauer, KODi und Bassier, Bergmann & Kindler zu den größten Arbeitgebern der Region. Überregional bekannt

ist Oberhausen heute des Weiteren als Freizeit- und Einkaufsstadt. Beide Cluster wurden in den vergangenen Jahren konsequent weiterentwickelt. Genehmigt ist nun beispielsweise auch die Erweiterung des Shoppingcenters CentrO, das täglich Tausende Besucher anzieht. Das Haus des Ankermieters Peek & Cloppenburg sowie 15 weitere Geschäfte sollen Ende 2012 eröffnen. Die Kosten der Erweiterung werden mit 90 Millionen Euro beziffert. Auch in der Stärkung der Kreativ- und Kulturwirtschaft sieht die Oberhausener Stadtverwaltung große Potenziale für die Zu-

kunft. So können Kreativunternehmen leerstehende Ladenflächen kostenlos nutzen. Bekannte Ausstellungsflächen für Großevents sind das Gasometer und das Schloss Oberhausen. Oberhausen liegt verkehrsgünstig an den Autobahnen A2, A3, A40, A42, A59 und ist damit gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Über die A3 und die A40 bestehen zudem direkte Verbindungen in die Niederlande. Auch für Flugreisende ist die Revierstadt gut zu erreichen. Der Flughafen Düsseldorf International befindet sich in knapp 30 Kilometern Entfernung.

Nur noch ein Teilmarkt bietet preiswerte Wohnungen für weniger als 4 Euro an

Oberhausen ist mit 214.024 Einwohnern Deutschlands bevölkerungsreichste Stadt ohne Universität oder Fachhochschule. Wie viele andere Ruhrgebietsstädte wies Oberhausen in den vergangenen Jahren Bevölkerungsverluste auf. Zwischen 2000 und 2009 verlor die Stadt rund 3,7 Prozent ihrer Einwohner und auch die Zahl der Haushalte entwickelte sich mit einem Minus von 1 Prozent rückläufig. Laut Prognosen setzen sich die Verluste künftig weiter fort. Bis zum Jahr 2025 soll die Einwohnerzahl um weitere 4,4 Prozent zurückgehen, die der Haushalte bis 2020 um 3,1 Prozent. Der nördlichen Nachbarstadt Bottrop prognostizieren die Statistiker einen Einwohnerverlust von 5,2 Prozent, dem südlichen Nachbarn Duisburg Rückgänge von 6,2 Prozent. Die Nachbarstädte Essen (minus 3,5 Prozent) und Mülheim an der Ruhr (minus 4,2 Prozent) werden den Prognosen des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen zufolge etwas geringere Bevölkerungsverluste verzeichnen als Oberhausen. Dass Oberhausen heute und auch in Zukunft keine hohen Wanderungsgewinne verbuchen kann, liegt nicht zuletzt am schwachen Beschäftigungsmarkt. Die Arbeitslosenquote ist zwar seit 2006 (15,4 Prozent) rückläufig und sank auch von 12,4 Prozent im Jahr 2009 auf 11,6 Prozent im Jahr 2010 weiter. Unter allen 54 analysierten Städten und Landkreisen Nordrhein-Westfalens weist Oberhausen dennoch die sechstöchste Arbeitslosigkeit auf. Betrachtet man das pro Kopf zur Verfügung stehende Einkommen, landet die Revierstadt

auch hier auf hinteren Rängen: Nur 18.173 Euro beträgt die Kaufkraft hier pro Einwohner – auch das ist der sechstschlechteste Wert im Vergleich der 54 nordrhein-westfälischen Standorte.

Herausforderungen bei Wirtschaft und demografischer Entwicklung

Aus wirtschaftlicher und demografischer Sicht sieht Oberhausen großen Herausforderungen entgegen, die sich in den nächsten Jahren kaum verringern werden. Auch die Neubauaktivität fiel in den vergangenen Jahren gering aus. Mit 168 Baufertigstellungen wurde in 2009 weniger als eine Wohnung pro tausend Einwohner fertiggestellt. Insgesamt ist die Zahl der neuen Einheiten seit 2005 (674 Wohnungen) rückläufig. Hingegen stiegen die Genehmigungszahlen mit 313 Einheiten gegenüber den beiden Vorjahren mit 149 (2008) bzw. 135 (2007) Einheiten wieder deutlich an. Die städtische Struktur des Wohnungsmarktes spiegelt sich auch im Wohnungsbestand wider: Knapp 73 Prozent aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern.

Die Mehrheit der Oberhausener Haushalte wäre demnach bei der Wohnungssuche von den Mietpreisrückgängen des Jah-

res 2010 betroffen. Insgesamt sanken die Angebotsmieten über alle Marktsegmente gegenüber dem Vorjahr um 1,4 Prozent auf durchschnittlich 5,20 Euro pro Quadratmeter und Monat. Allerdings fiel die Preisentwicklung in den einzelnen Marktsegmenten unterschiedlich aus. Während die Angebotsmieten im unteren Segment um 2,4 Prozent auf 4,19 Euro pro Quadratmeter und Monat stiegen, gaben die Preise im oberen Marktsegment um 2,3 Prozent auf 7,32 Euro nach. Im benachbarten Bottrop wurden für Mietobjekte im oberen Segment 7,63 Euro verlangt, in Essen 8,33 Euro, in Mülheim an der Ruhr 8,02 Euro. Nur in Duisburg lagen die Spitzenmieten der benachbarten Standorte mit 7,09 Euro unter dem Oberhausener Wert.

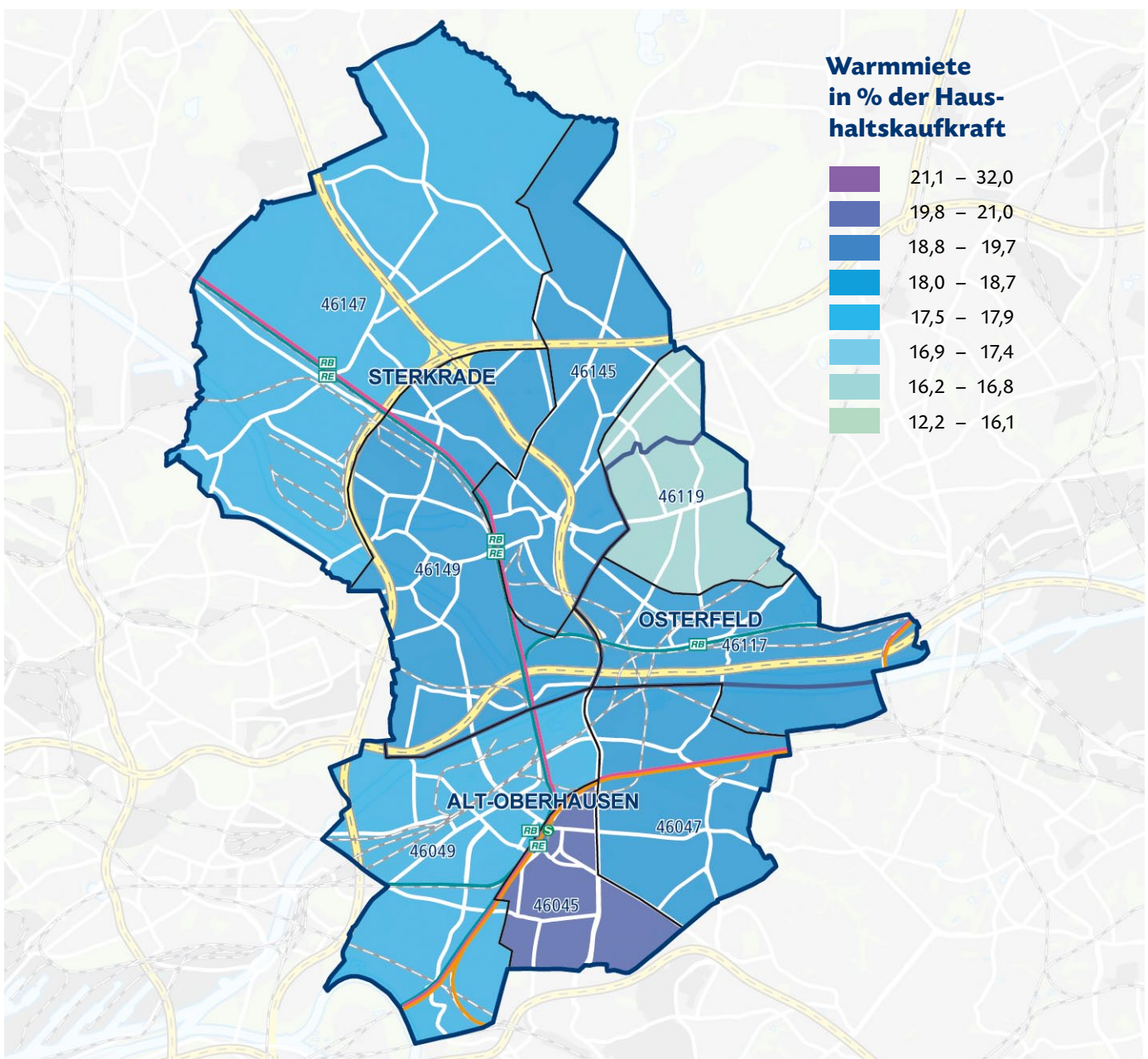
Die kleinräumige Auswertung auf Postleitzahlebene zeigt, dass die monatliche Haushaltskaufkraft in drei von acht Oberhausener Teilmärkten unterhalb der 3.000-Euro-Grenze liegt. Nur im Postleitzahlbezirk 46119 (Osterfeld-West, Sterkrade-Mitte, Klosterhardt-Süd) finden Haushalte mit geringerer Kaufkraft Einstiegsmietten von weniger als 4 Euro vor. In Relation zur durchschnittlichen Haushaltskaufkraft von 3.129 Euro pro Haushalt und Monat fällt die Wohnkostenbelastung in diesem Teilmarkt moderat aus: 10,5 Prozent (328 Euro) müssen für die Kaltmiete und 16,6 Prozent (521 Euro) für die Warmmiete aufgebracht werden. In allen übrigen Bezirken fällt die Wohnkostenbelastung höher aus.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	5,1	4,4	2,4	2,1	2,8	3,7
Wohnungsbaugenehmigungen	336	773	306	135	149	313
Wohnungsbaufertigstellungen	449	674	431	265	200	168
Wohnungsbestand gesamt	105.082	105.754	106.179	106.431	106.626	106.787
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	73,1	73,0	72,9	72,8	72,8	72,7

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

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
46045	1.569	4,25	5,19	7,31	4,7	70	362	571	2.884	12,5	19,8
46047	972	4,19	5,15	7,04	4,0	66	341	540	2.936	11,6	18,4
46049	648	4,04	5,04	6,88	2,5	67	338	538	3.069	11,0	17,5
46117	447	4,10	5,11	7,29	6,4	68	349	555	2.993	11,7	18,5
46119	233	3,52	5,11	7,00	2,6	64	328	521	3.129	10,5	16,6
46145	474	4,44	5,52	7,58	2,4	71	393	607	3.260	12,1	18,6
46147	386	4,40	5,69	7,74	1,2	72	409	624	3.562	11,5	17,5
46149	417	4,08	5,25	7,50	4,5	69	364	573	3.138	11,6	18,3
Ø	5.146 ³⁾	4,19	5,20	7,32	3,7	69	357	563	3.119	11,4	18,0
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)



Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

46045 Dümpten, Schlad, Styrum, Marienkirche, **46047** Stadtmitte, Bermensfeld, Marienkirche, **46049** Stadtmitte, Lirich-Nord, Lirich-Süd, **46117** Heide, Borbeck, Eisenheim, **46119** Osterfeld-West, Sterkrade-Mitte, Klosterhardt-Süd, **46145** Stadtmitte, Alsfeld, Tackenberg, **46147** Sterkrade-Nord, Alsfeld, **46149** Stadtmitte, Alsfeld, Schwarze Heide

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.