

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).

Aussagen zum Wohnungsmarkt leiden unter lückenhafter Datenlage

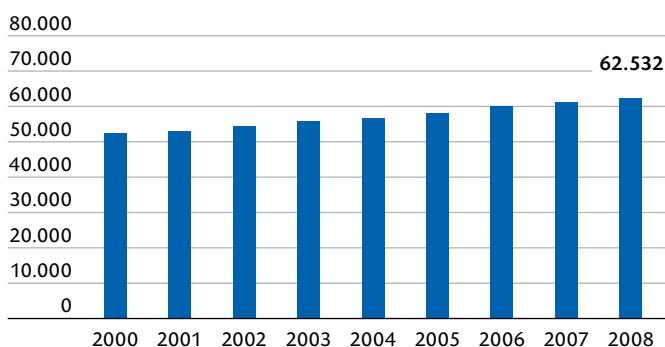
Der Landkreis Olpe besteht aus vier Städten und drei Gemeinden, von denen die Stadt Olpe Verwaltungssitz und Lennestadt mit rund 27.000 Einwohnern die größte Stadt ist. Mit knapp 140.000 Einwohnern auf 710 Quadratkilometern ist Olpe einer der am dünnsten besiedelten Kreise Nordrhein-Westfalens. Weniger als 200 Einwohner wohnen auf einem Quadratkilometer

Fläche. Laut Prognosen des Statistischen Landesamtes verzeichnet der Kreis zukünftig Einwohnerverluste. Bis zum Jahr 2025 soll die Zahl der Kreisbewohner um 4,5 Prozent zurückgehen. Bei im Gegenzug steigender Haushaltszahl werden sich Vermieter im Kreis Olpe hinsichtlich der Wohnungsnachfrage auf einen höheren Anteil von Einpersonenhaushalten einstellen müssen.

Makroökonomische Kennzahlen	Kreis Olpe	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	139.666	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	197	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-1,1	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-4,5	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	56.973	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	5,9	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	1,6	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	101,2	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	19.924	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	46.219	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	3,9	-2,4	-1,6	2000-2009

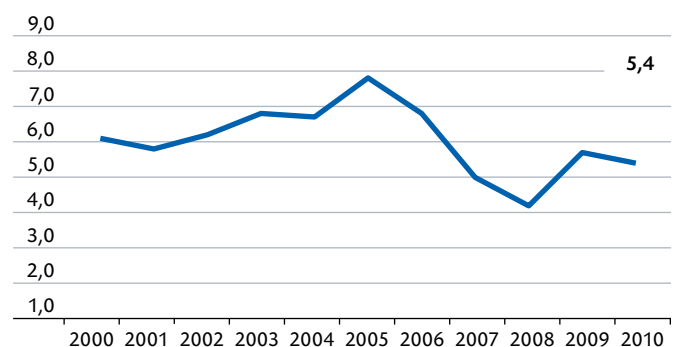
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Statistisches Bundesamt, GfK GeoMarketing, Bearbeitung CBRE

Bruttoinlandsprodukt
pro Erwerbstätigen in €



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

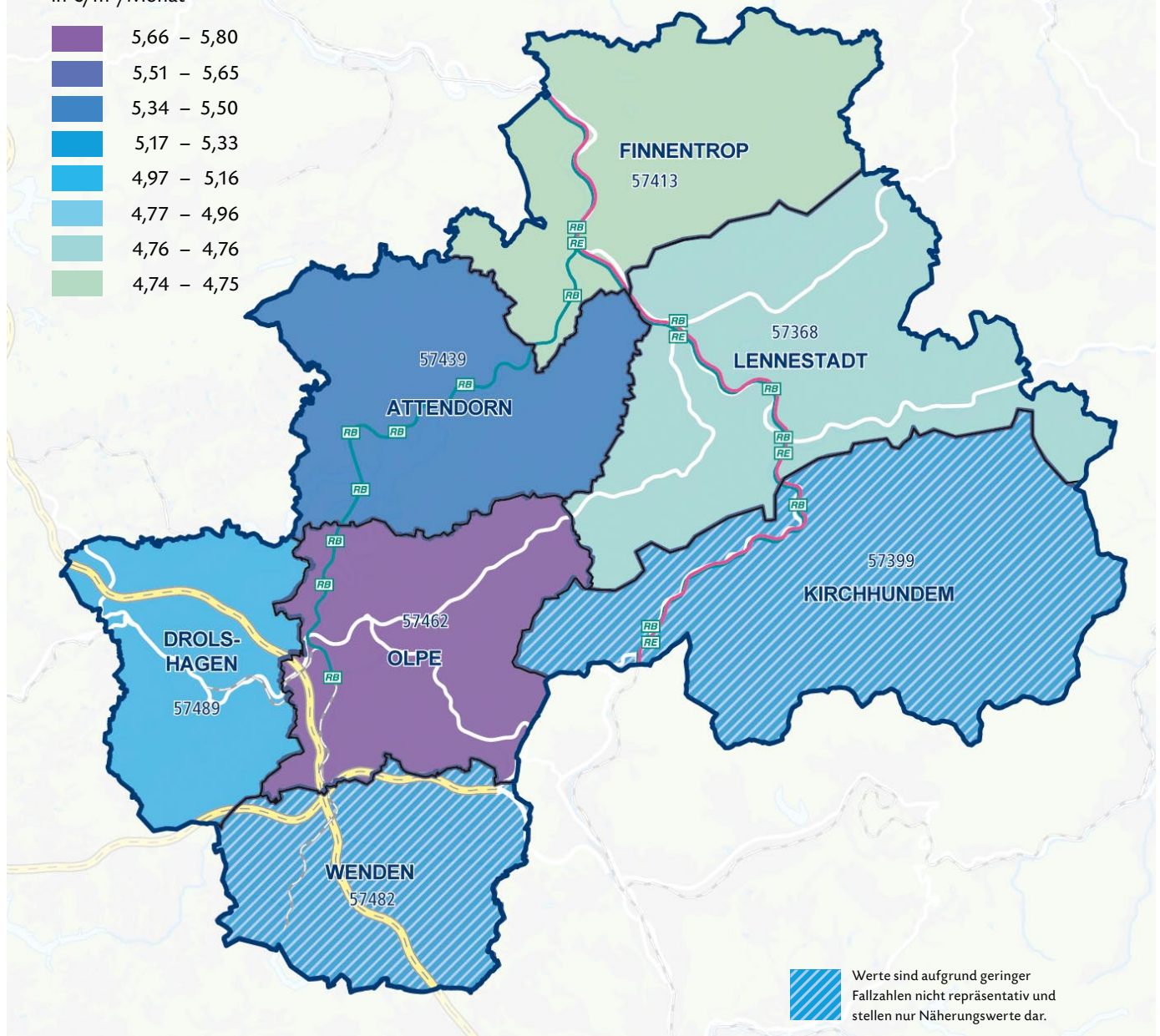
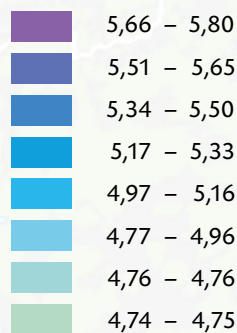
Arbeitslosenquote
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

Miete auf Postleitzahlen- ebene für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

in €/m²/Monat



Wirtschaftsstruktur

Der Kreis im Süden Nordrhein-Westfalens liegt inmitten der waldreichen Naturparks Homert, Ebbe- und Rothaargebirge, die mehr als 90 Prozent des Kreisgebietes abdecken. Die drei Seen Ahauser Stausee, Listersee und Biggensee zählen neben der attraktiven Mittelgebirgslandschaft zu den touristischen Hauptanziehungspunkten in Olpe. Die Freizeit- und Tourismusindustrie spielt daher eine bedeutende Rolle im örtlichen Wirtschaftsgefüge. Des Weiteren zeichnet sich das Wirtschaftsleben im Kreisgebiet durch eine verhältnismäßig ausgewogene Branchenstruktur aus: Industrie,

Handwerk, Handel und Dienstleistung sind gleich starke Umsatzbringer in der Region. Im produzierenden Gewerbe dominieren die Bereiche Metallerzeugung und -verarbeitung sowie Maschinenbau. Zu den großen Arbeitgebern der Region zählen das Sanitär- und Heizungstechnikunternehmen Viega, die Automobilzulieferer Mubea, Kirchoff, Kemmerich Group und Gedia sowie der Hersteller von Spezialmaschinen und Biegetechnik Tracto Technik. Die südwestfälische Automobilzulieferindustrie erhält demnächst einen neuen Schub, von dem auch Olpe profitiert. Unterstützt

durch Fördergelder des Landes und der Europäischen Union wird in Attendorn eines von zwei neuen Automotive-Centern gebaut. Unternehmen finden in den beiden Zentren sowohl das nötige Equipment als auch Experten für aufwendige und komplexe Forschungen. Zudem werden die Mitarbeiter dort aus- und weitergebildet. Verkehrstechnisch ist der Kreis Olpe gut angebunden, wobei die A4 (Aachen-Görlitz) und die A45 (Dortmund-Aschaffenburg) die wichtigsten Verbindungen zwischen dem Kreis und seinem unmittelbaren sowie überregionalen Umland bilden.

Hohe Wirtschaftskraft trifft auf preiswerte Mieten

Laut Gutachterausschuss für Grundstückspreise waren Wohnimmobilien im Kreis Olpe 2010 eine gefragte Anlageklasse. 302 Ein- und Zweifamilienhäuser wurden verkauft, nur zehn weniger als im Jahr zuvor. Im Segment der Eigentumswohnungen gab es im vergangenen Jahr 176 Eigentümerwechsel. Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand wurden dem Bericht zufolge im Durchschnitt für 150.000 Euro verkauft. Dieser Wert ist seit dem Jahr 2008 relativ konstant geblieben. Wie in den Jahren zuvor lag der überwiegende Teil der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser in der Preiskategorie zwischen 100.000 und 200.000 Euro. Einen Verkaufswert über 250.000 Euro haben 2010 lediglich 21 Objekte erreicht.

Mit einer Pro-Kopf-Kaufkraft von 19.924 Euro rangieren die Kreisbewohner auf Platz 18 von 54, im nordrhein-westfälischen Mittelfeld. Die Arbeitslosenquote entwickelte sich zuletzt rückläufig. Waren 2009 noch 5,7 Prozent der erwerbsfähigen Einwohner des Kreises arbeitslos, so lag die Quote 2010 nur noch bei 5,4 Prozent. Im landesweiten Vergleich ist dies eine der niedrigsten Quoten überhaupt. Lediglich die Kreise Coesfeld, Steinfurt, Borken und Gütersloh wiesen 2010 einen noch niedrigeren Arbeitslosenanteil auf. Mit 197 Einwohnern auf einem Quadratkilometer ist Olpe vergleichsweise dünn besiedelt. Und Prognosen zufolge stehen der Region auch zukünftig Einwohnerverluste bevor. Zwischen 2000 und 2009 verloren die vier Städte und drei Gemeinden des Kreises insgesamt 1,1 Prozent ih-

rer Einwohner. Bis zum Jahr 2025 soll sich der bisherige Trend leicht verstärkt mit einem Rückgang von 4,5 Prozent fortsetzen. Im Gegensatz dazu fällt die Haushaltsentwicklung positiv aus. Die Zahl der Haushalte stieg zwischen 2000 und 2009 um 5,9 Prozent und wird laut Prognosen bis 2020 um weitere 1,6 Prozent zunehmen. Hinter dieser Entwicklung verbirgt sich, wie in einigen anderen Städten und Landkreisen, eine Zunahme der Einpersonenhaushalte. In Regionen ohne Universität dürften dies weniger Studenten-, sondern vor allem kleine Rentnerhaushalte sein. Auf die Neubautätigkeit im Kreis Olpe üben die demografischen Prognosen noch keinen Einfluss aus. Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen stieg von 318 im Jahr 2008 auf 403 im Jahr 2009, liegt jedoch deutlich unter dem Niveau der Jahre 2004 bis 2006 mit 550 bis 634 Einheiten. Die Fertigstellungen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr von 309 auf 319 Wohneinheiten zwar leicht, die Diskrepanz zu den Jahren 2004 bis 2006 (552 bis 699 Einheiten) ist dennoch groß.

Rund 28 Prozent des Wohnungsbestandes befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Für Mietwohnungen sanken die Angebotsmieten im Jahr 2010 im Vergleich zum Vorjahr über alle Lagen und Ausstattungsklassen um 0,8 Prozent. Damit wurden für eine inserierte Wohnung im Kreisgebiet 5,24 Euro pro Quadratmeter und Monat verlangt. Die Angebotsmieten lagen damit unter dem Niveau des Nachbarkreises Siegen-Wittgenstein, in dem eine Wohnung für durchschnittlich 5,52 Euro pro Qua-

dratmeter und Monat angeboten wurde. Preisgünstiger waren die Angebotsmieten dagegen in den nördlichen Nachbarkreisen Hochsauerlandkreis (4,55 Euro) und im Märkischen Kreis (5 Euro).

Keine Aussagen zum Leerstand

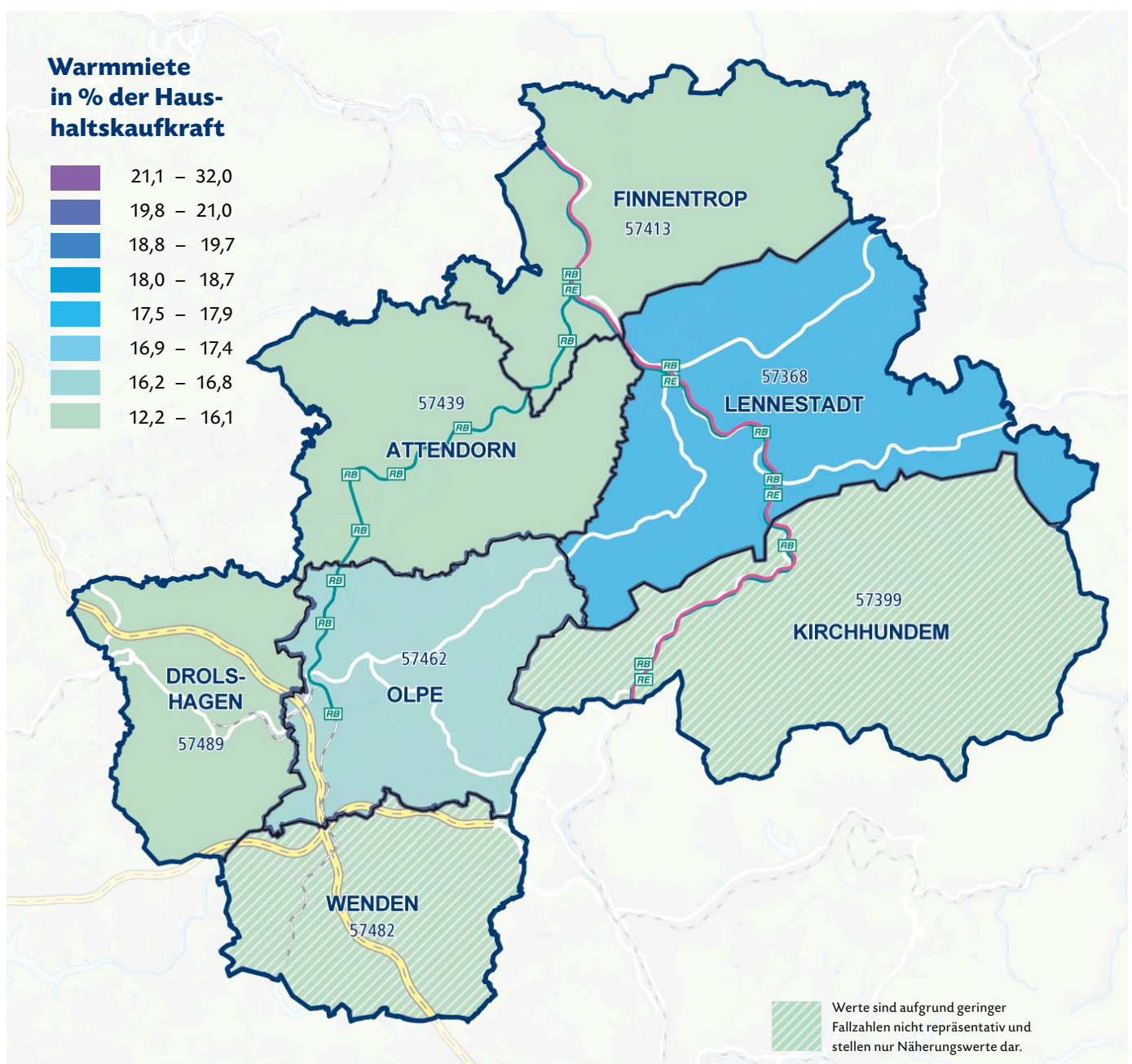
Die kleinräumige Analyse muss im Kreis Olpe aufgrund der geringen Fallzahlen unvollständig bleiben. So sind die Leerstandsquoten in allen Postleitzahlgebieten unbekannt bzw. statistisch unsicher. Darüber hinaus können in zwei Teilmärkten aufgrund der geringen Angebotszahl keine Angaben über die Höhe der Angebotsmieten gemacht werden. Die verfügbaren Zahlen dokumentieren jedoch, dass die Haushalte im Kreis Olpe im Durchschnitt über einen hohen Wohlstand verfügen. Mit einer mittleren Haushaltskaufkraft von 3.934 Euro pro Monat erreichen die drei Städte Drolshagen (PLZ 57489), Olpe (PLZ 57462) und Attendorn (PLZ 57439) einen Wert von über 4.000 Euro. Die hohe Kaufkraft trifft auf ein recht moderates Mietniveau. So liegt die durchschnittliche Wohnkostenbelastung für die Kaltmiete bei 10,2 Prozent (401 Euro) des monatlichen Haushaltsnettos. Für die Warmmiete müssen 16 Prozent (631 Euro) aufgebracht werden. Nur in Mülheim an der Ruhr (15,6 Prozent) und im Märkischen Kreis fällt die Belastung durch die Warmmiete noch geringer aus.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	k. A.	4,6	6,1	3,9	2,7	2,8
Wohnungsbaugenehmigungen	634	546	550	291	318	403
Wohnungsbaufertigstellungen	699	552	575	450	309	319
Wohnungsbestand gesamt	57.153	57.692	58.247	58.656	58.939	59.234
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	28,3

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
57368	54	3,80	4,76	13,84	[2,6]	83	394	643	3.635	10,8	17,7
57399	22	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	79	k.A.	k.A.	3.975	k.A.	k.A.
57413	51	3,81	4,74	6,25	k.A.	69	325	530	3.833	8,5	13,8
57439	106	4,29	5,50	7,78	k.A.	73	399	617	4.171	9,6	14,8
57462	132	4,50	5,80	9,00	k.A.	75	434	659	4.064	10,7	16,2
57482	48	k.A.	k.A.	k.A.	[5,0]	87	k.A.	k.A.	3.918	k.A.	k.A.
57489	67	4,11	5,16	6,58	k.A.	79	406	641	4.003	10,1	16,0
Ø	480 ³⁾	4,00	5,24	8,00	2,8	77	401	631	3.934	10,2	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)



Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

57368 Lennestadt, Stadt, 57399 Kirchhundem, 57413 Finnentrop, 57439 Attendorn, Stadt, 57462 Olpe, Stadt, 57482 Wenden, 57489 Drolshagen, Stadt

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.