

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).

Positive Einwohnerprognosen stärken Paderborner Wohnungsmarkt

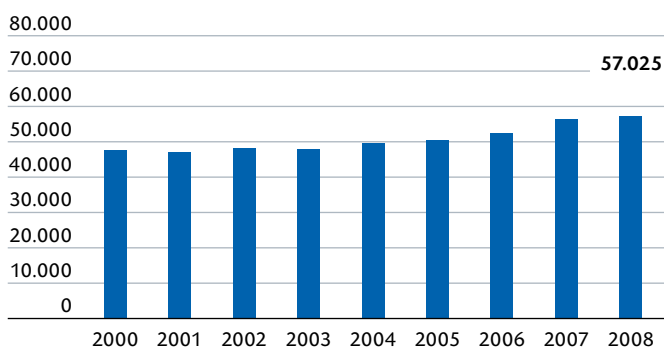
Sieben Städte und drei Gemeinden bilden den Kreis Paderborn im Osten Nordrhein-Westfalens. Im Vergleich zu vielen anderen Landkreisen in diesem Report nimmt Paderborn eine Sonderstellung ein. Keine andere ländlich geprägte Wohnungsmarktregion wird bis zum Jahr 2025 vergleichbar hohe Wanderungsgewinne verzeichnen. Das erwartete Plus von rund 7 Pro-

zent bei der Entwicklung der Haushaltszahlen bis 2020 wird nur von fünf Kreisen in Nordrhein-Westfalen überschritten. Die Folgen für den lokalen Wohnungsmarkt schlagen sich in einer hohen Nachfrage und steigenden Preisen nieder. Die Angebotsmieten für Wohnungen des oberen Marktsegments lagen 2010 knapp 7 Prozent über dem Vorjahresniveau.

Makroökonomische Kennzahlen	Kreis Paderborn	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	299.106	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	241	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	3,0	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	1,7	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	130.670	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	6,6	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	7,1	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	95,2	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	18.749	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	96.674	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	3,6	-2,4	-1,6	2000-2009

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

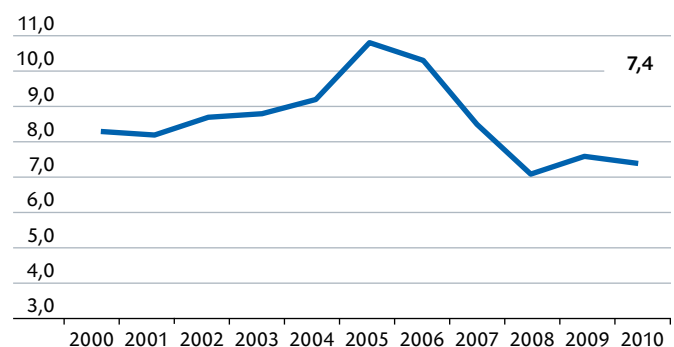
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



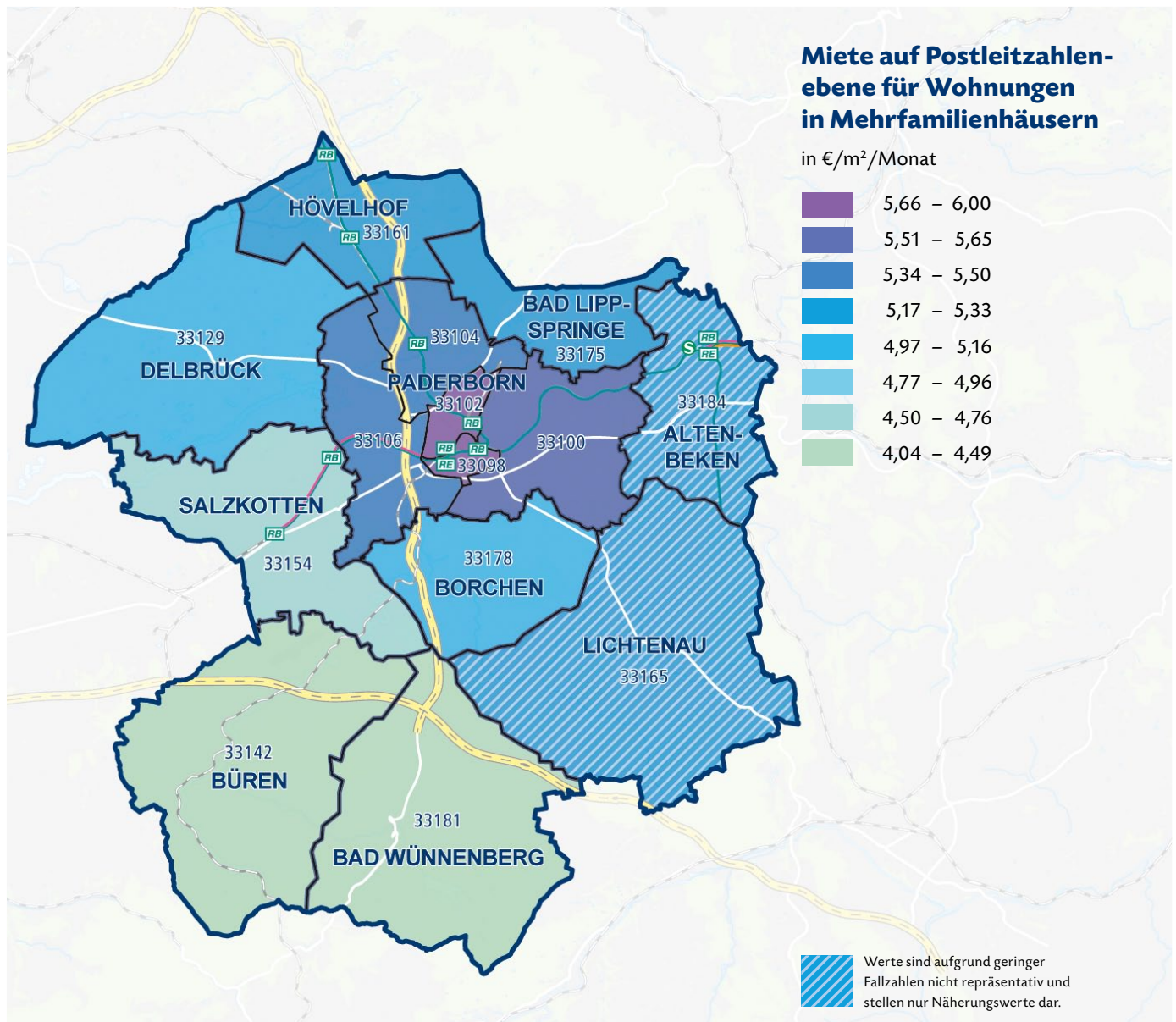
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Den Landkreis Paderborn zeichnet eine ausgewogene Branchenstruktur aus. Die Bandbreite reicht von Handwerksbetrieben über mittelständische Unternehmen und Handelshäuser bis hin zu Konzernen mit internationaler Bedeutung. Neben der Informations- und Kommunikationstechnologie, der Mechatronik und der Ernährungswirtschaft sind die Branchen Automotive, Elektronik/ Büromaschinen und der Maschinen-, Werkzeug- und Formen-

bau die bedeutendsten Kompetenzfelder des Paderborner Wirtschaftslebens. Zu den wichtigsten Arbeitgebern im Landkreis zählen Benteler Automobiltechnik, Hella Leuchtensysteme, Wincor Nixdorf, Stute Nahrungsmittel, die Deutsche Bahn und Siemens. Der Aufschwung in der deutschen Industrie hat auch die Paderborner Wirtschaft erreicht und sich positiv auf den Arbeitsmarkt ausgewirkt. Zwischen 2000 und 2009 nahm die Zahl der sozialversiche-

rungspflichtig Beschäftigten im Kreisgebiet um 3,6 Prozent zu. Die Arbeitslosenquote ist seit dem Jahr 2005 (10,8 Prozent) nahezu konstant rückläufig. 2009 hatten im Kreisgebiet 7,6 Prozent der Erwerbsfähigen keine Arbeit, 2010 waren es nur noch 7,4 Prozent. Auch Wissenschaft und Forschung haben im lokalen Gefüge des Landkreises einen festen Platz. So genießt die Universität Paderborn mit ihren rund 15.000 Studenten auch international einen guten Ruf.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	2,4	2,5	2,7	3,5	3,7	3,7
Wohnungsbaugenehmigungen	1.249	1.425	1.122	729	974	978
Wohnungsbaufertigstellungen	1.589	1.425	1.194	1.084	723	767
Wohnungsbestand gesamt	124.685	126.075	127.202	128.237	128.910	129.623
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	43,0	42,9	42,9	42,8	42,7	42,6

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

Angebotene Wohnungen wurden 2010 in allen Marktsegmenten teurer

Während das mittlere Angebotsmietniveau im Jahr 2010 den Durchschnittswert des Bundeslandes unterschritt, lagen die Spitzenmieten Paderborns im Vergleich aller Städte und Kreise im oberen Drittel. Im teuersten Teilmarkt, der Kernstadt von Paderborn (PLZ 33098), erreichten die inserierten Spitzenmieten 2010 die 10-Euro-Marke. Im benachbarten Postleitzahlbezirk 33102 (Paderborn Kernstadt, Schloß Neuhaus, Marienlohe) verlangten Vermieter 9,04 Euro pro Quadratmeter und Monat. Die Angebotsmieten im oberen Marktsegment liegen damit in dem kleinstädtisch bis ländlich geprägten Markt mit knapp 300.000 Einwohnern auf relativ hohem Niveau.

Die Kreisstadt Paderborn profitiert durch den Sitz der Universität ähnlich wie die Städte Aachen, Bonn und Münster von der studentischen Nachfrage. So stiegen die Angebotsmieten im gesamten Kreisgebiet in allen Marktsegmenten gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Prozent. Für eine Wohnung verlangten Vermieter im Jahr 2010 damit

durchschnittlich 5,33 Euro pro Quadratmeter und Monat. Stärker erhöhten sich die Preise jedoch für Wohnungen des unteren und des oberen Marktsegments. Die Angebotspreise für einfache Wohnungen kletterten um 2,6 Prozent auf 3,92 Euro pro Quadratmeter und Monat. Trotz des hohen Anstiegs gehörte Paderborn im Jahr 2010 weiterhin zu den 15 der 42 kleineren nordrhein-westfälischen Wohnungsmarktregionen, in denen Haushalte mit geringerer Kaufkraft Wohnungsangebote zu Quadratmeterpreisen unter 4 Euro pro Monat vorfanden.

Für Objekte des oberen Marktsegments verteuerten sich die Angebotsmieten innerhalb eines Jahres um deutliche 6,8 Prozent. In keiner der anderen 41 kleineren Wohnungsmarktregionen in diesem Report sahen sich Mieter bei den Spitzenmieten mit einem derart starken Preisanstieg konfrontiert. Entsprechende Wohnungen wurden in Paderborn für durchschnittlich 8,63 Euro pro Quadratmeter und Monat angeboten. Lediglich im Postleitzahlgebiet

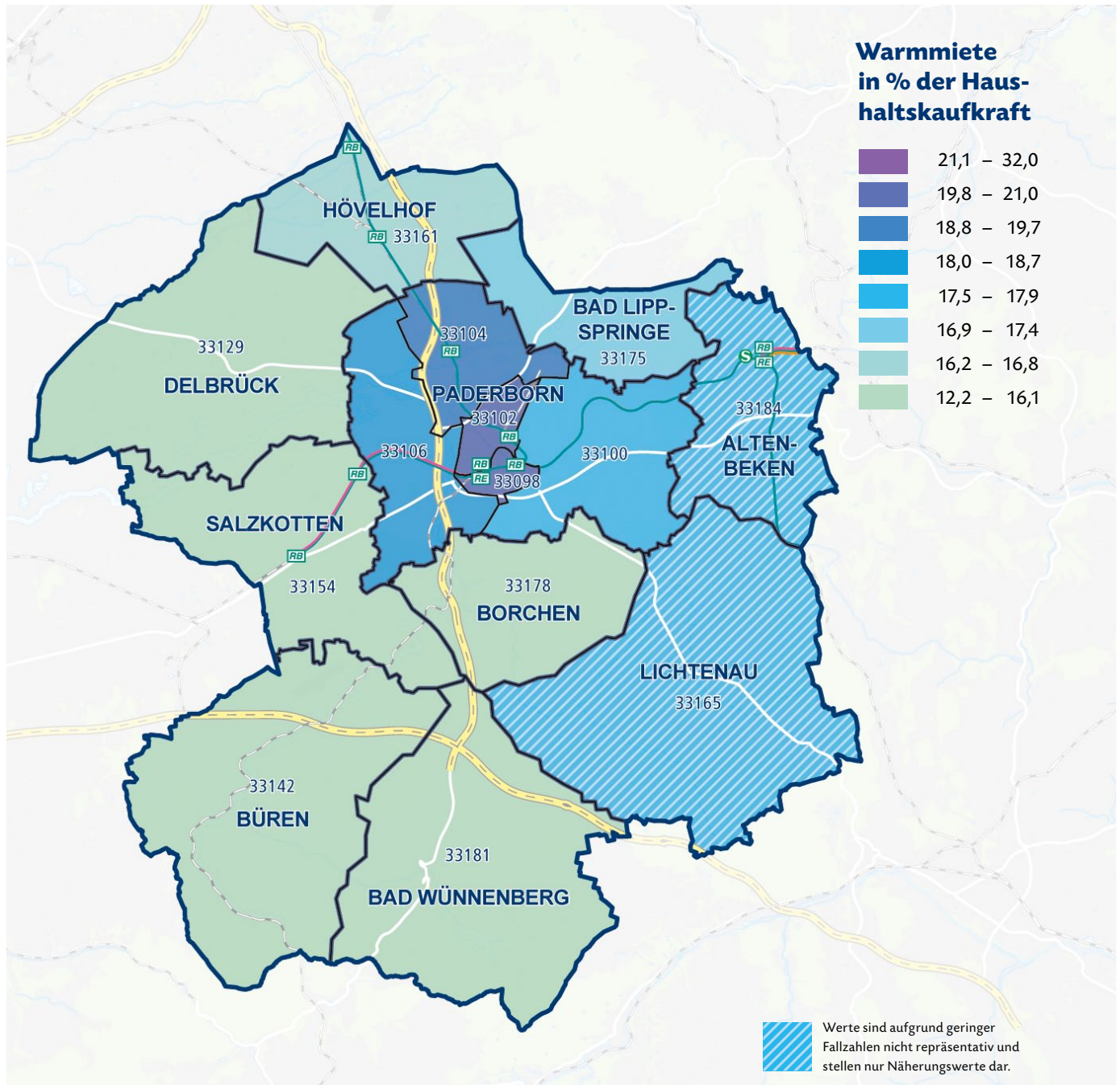
33142 (Stadt Büren) lagen die Spitzenmieten mit 6,94 Euro pro Quadratmeter und Monat noch unter der 7-Euro-Marke.

Die ermittelten Daten spiegeln auch in anderen Teildisziplinen wider, dass sich die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Paderborn von der der Nachbarkreise Höxter, Hochsauerlandkreis, Soest oder auch der Stadt Bielefeld unterscheidet. Die steigenden Mieten sind Ausdruck einer anhaltend hohen Nachfrage. Allein zwischen 2000 und 2009 konnte der Kreis Paderborn ein Haushaltsplus von 6,6 Prozent verbuchen. Die Einwohnerzahl stieg im selben Zeitraum um 3 Prozent. Nur fünf Wohnungsmarktregionen wiesen im gleichen Zeitraum noch höhere Zuwächse auf. Und auch die demografische Zukunft sieht für Paderborn vielversprechend aus. Mit einem erwarteten Anstieg der Haushaltszahlen von 7,1 Prozent bis zum Jahr 2020 landet Paderborn im landesweiten Vergleich hinter dem Rhein-Sieg-Kreis sowie den Kreisen Kleve, Heinsberg, Euskirchen und Borken auf einem sechsten Rang.

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
33098	438	4,81	6,00	10,00	3,0	70	423	634	3.058	13,8	20,7
33100	368	4,29	5,53	8,33	[3,1]	71	395	610	3.415	11,6	17,8
33102	488	4,49	5,78	9,04	[2,7]	70	405	615	2.991	13,5	20,6
33104	208	4,14	5,50	8,15	[2,1]	72	398	615	3.207	12,4	19,2
33106	301	4,43	5,36	7,67	k.A.	74	397	619	3.397	11,7	18,2
33129	147	3,85	5,00	7,03	[3,4]	80	399	638	3.970	10,0	16,1

Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

33098 Paderborn-Kernstadt, **33100** Paderborn-Benhausen, Dahl, Neuenbeken, Marienloh, **33102** Paderborn-Kernstadt, Schloß Neuhaus, Marienloh, **33104** Paderborn-Kernstadt, Sennelager, Sande, Marienloh, **33106** Paderborn-Kernstadt, Schloß Neuhaus, Elsen, Sande, **33129** Delbrück, Stadt, **33142** Büren, Stadt, **33154** Salzkotten, Stadt, **33161** Hövelhof, **33165** Lichtenau, Stadt, **33175** Bad Lippspringe, Stadt, **33178** Borcheln, **33181** Bad Wünnenberg, Stadt, **33184** Altenbeken



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
33142	221	3,50	4,36	6,94	k.A.	80	351	592	3.748	9,4	15,8
33154	144	3,50	4,71	7,74	[4,3]	80	378	618	3.900	9,7	15,9
33161	143	3,96	5,30	7,08	[1,9]	77	410	641	3.851	10,6	16,7
33165	28	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	75	k.A.	k.A.	3.726	k.A.	k.A.
33175	407	4,16	5,18	8,89	[7,8]	73	379	598	3.510	10,8	17,0
33178	107	3,83	5,00	8,21	k.A.	74	370	591	3.979	9,3	14,9
33181	75	2,90	4,04	7,11	k.A.	86	348	606	3.795	9,2	16,0
33184	44	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	76	k.A.	k.A.	3.795	k.A.	k.A.
Ø	3.119 ³⁾	3,92	5,33	8,63	3,7	74	394	616	3.497	11,3	17,6
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.