

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).

Landkreis Recklinghausen gleicht den Nachbarn Essen und Dortmund

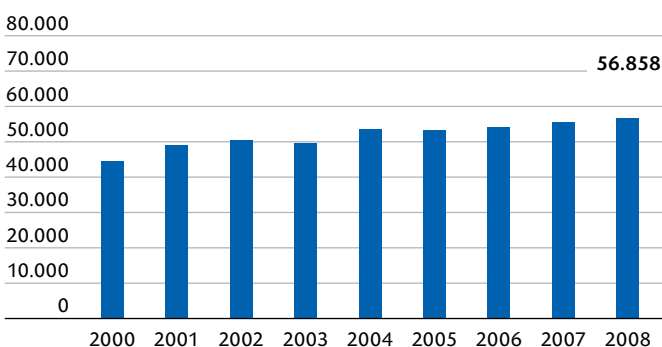
Mit rund 633.000 Einwohnern in zehn Städten ist der Kreis Recklinghausen hinsichtlich der Einwohnerzahl der zweitgrößte Wohnungsmarkt in diesem Report. Das Kreisgebiet liegt im Regierungsbezirk Münster im nördlichen Ruhrgebiet und markiert den Übergang zwischen dem wirtschaftlich prosperierenden Münsterland und den strukturschwachen Revier-

städten. Der Wohnungsmarkt ähnelt den industriell geprägten Nachbarn Essen und Dortmund: Hohe Arbeitslosenzahlen und eine unterdurchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft von 18.880 Euro bei relativ konstanten Haushaltszahlen haben die Nachfrage nach günstigem Wohnraum in Recklinghausen ansteigen lassen. Entsprechend stiegen die Angebotspreise in diesem Segment.

Makroökonomische Kennzahlen	Kreis Recklinghausen	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	632.535	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	835	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-3,8	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-8,0	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	302.423	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	0,4	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	-2,1	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	95,9	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	18.880	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	158.834	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-10,1	-2,4	-1,6	2000-2009

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

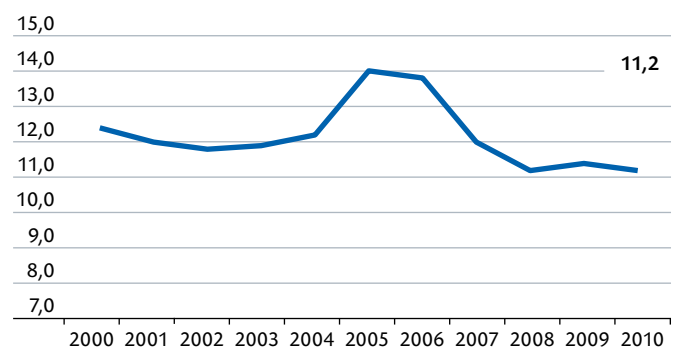
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



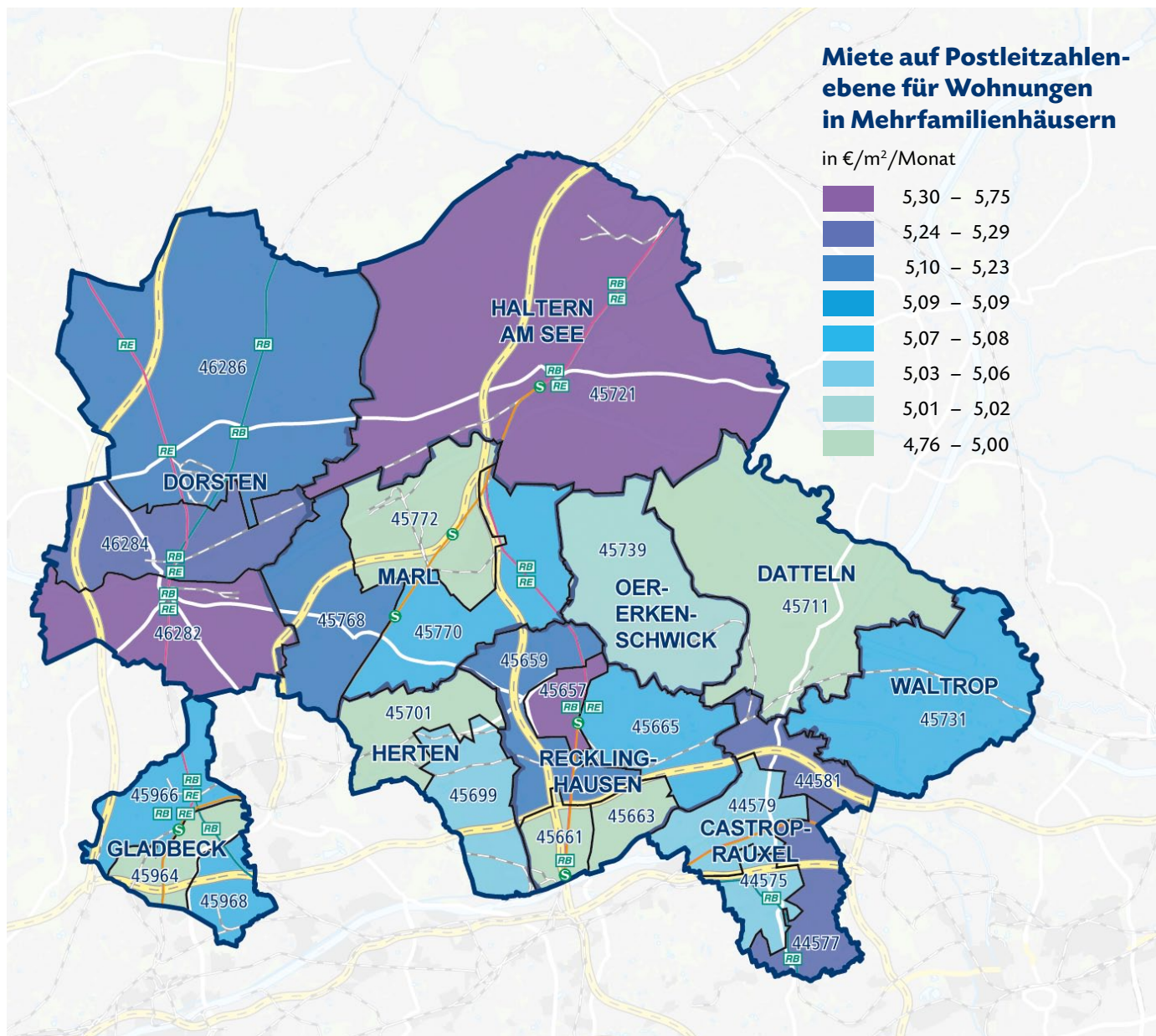
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Auch im nachindustriellen Zeitalter prägt die chemische Industrie das Recklinghauser Wirtschaftsgefüge. So ist der Chemiapark Marl mit seinen rund 30 ansässigen Unternehmen der größte deutsche Verbundstandort der Chemieindustrie. 10.000 Menschen haben dort ihren Arbeitsplatz. Weitere Umsatzbringer im mittelständisch geprägten Wirtschaftsgefüge sind der Automobilsektor, der Bergbau, der Maschinenbau, die Mechatronik, der Dienst-

leistungssektor, die Metallindustrie, die Elektrotechnik, die Textil- und Kunststoffindustrie, der Groß- und Einzelhandel sowie die Gesundheitsbranche. Zu den bekannten ansässigen Unternehmen zählen Evonik Industries, Ineos, Lanxess, Linde und Oxea. Wichtige Arbeitgeber im Kreis Recklinghausen sind Rütgers Chemicals in Castrop-Rauxel, Hella KGaA Hueck & Co. in Recklinghausen und RBH Logistics in Gladbeck. Laut einer aktuellen Büromarktstudie

der BulwienGesa AG besteht für Dienstleister und Verwaltungen noch Flächenbedarf. So könnte der Büromarkt der Stadt Recklinghausen in den kommenden Jahren noch 85.000 Quadratmeter Fläche benötigen. Vor allem in der Innenstadt seien Flächen rar. Der Kreis Recklinghausen hat Anschluss an die Autobahnen A2 (Oberhausen-Berliner Ring), A31 (Bottrop-Emden), A52 (Kreis Viersen-Marl) und A43 (Kreuz Wuppertal Nord-Kreuz Münster Süd).

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	3,2	3,6	3,9	3,7	3,9	3,5
Wohnungsbaugenehmigungen	1.299	1.438	1.473	1.061	1.067	859
Wohnungsbaufertigstellungen	1.335	1.436	1.226	1.231	956	921
Wohnungsbestand gesamt	298.466	299.784	300.734	301.821	302.671	303.444
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	60,8	60,7	60,6	60,5	60,4	60,4

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

Recklinghäuser Angebotsmieten sinken stark im oberen Marktsegment

Anbieter im oberen Wohnungsmarktsegment waren 2010 am Wohnungsmarkt von starken Preisrückgängen betroffen. Die Angebotsmieten für entsprechende Objekte sanken binnen Jahresfrist um 4,1 Prozent auf 6,77 Euro pro Quadratmeter und Monat. Damit gehörte Recklinghausen zur Gruppe derjenigen Wohnungsmärkte, in der die Spitzenmieten im Durchschnitt unter 7 Euro pro Quadratmeter lagen. Dies traf 2010 nur für zehn der 54 Standorte zu. Auch über alle Ausstattungsklassen und Lagen waren die Wohnungen in Recklinghausen im Jahr 2010 günstiger im Angebot als im Vorjahr. Insgesamt sanken die durchschnittlich inserierten Preise um 1,2 Prozent auf 5,10 Euro pro Quadratmeter und Monat. Im Gegensatz zu den Preisrückgängen insgesamt so-

wie im oberen Marktsegment verteuerten sich die Angebote für Wohnungen des unteren Marktsegments in Recklinghausen im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 Prozent auf 4 Euro pro Quadratmeter und Monat.

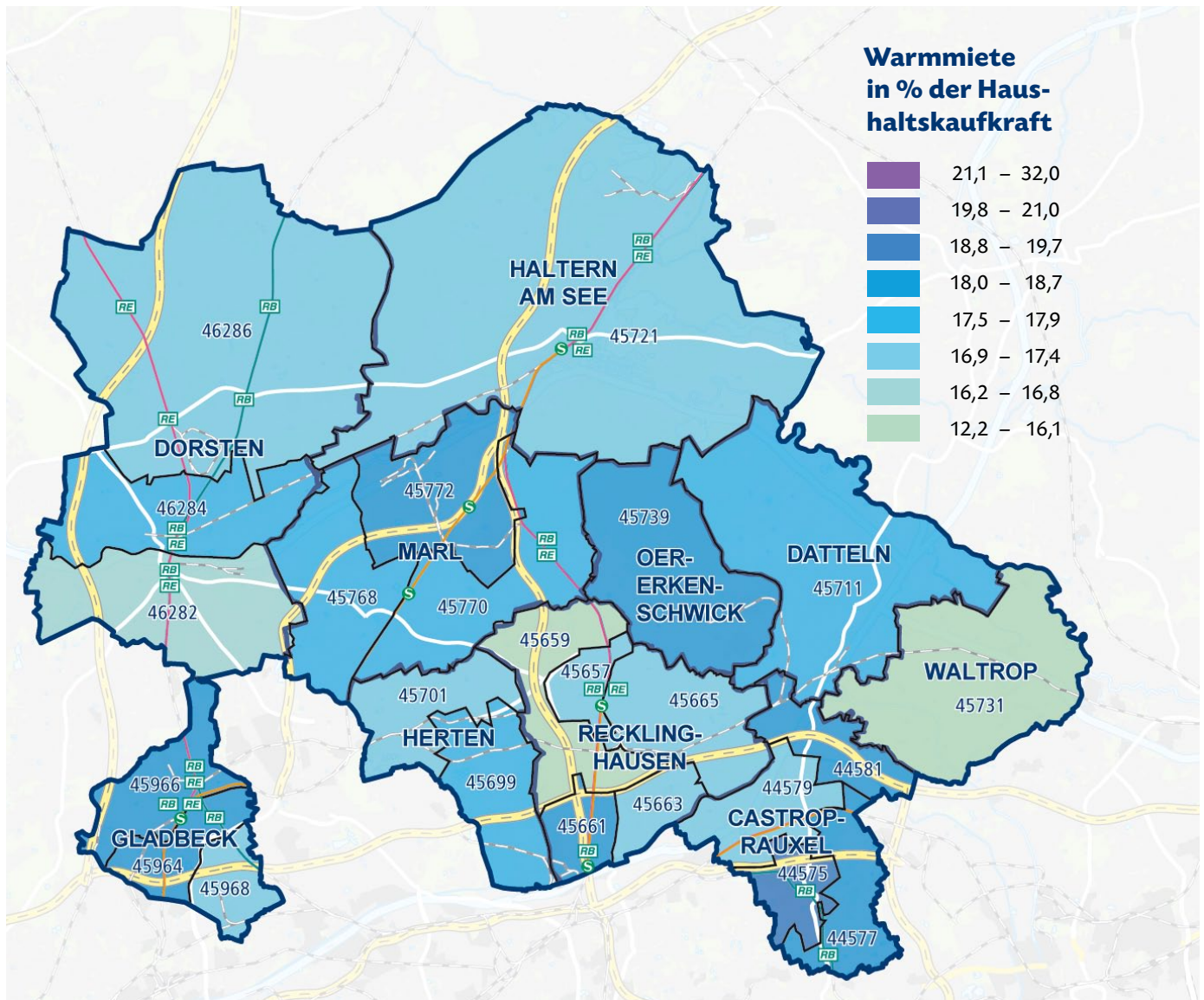
Steigende Angebotsmieten für Wohnungen des unteren Marktsegments, fallende Mieten im oberen Segment – dieser Trend kennzeichnet zahlreiche strukturschwache Standorte im diesjährigen LEG-Wohnungsmarktbericht. Vor allem dort, wo hohe Arbeitslosenzahlen und eine niedrige Haushaltskaufkraft die Nachfrage nach günstigem Wohnraum steigen lassen. In Recklinghausen ging die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2000 und 2009 um 10,1 Prozent zurück. Auch die landesweite Konjunkturerholung

wirkte sich bisher nicht signifikant auf den Recklinghäuser Arbeitsmarkt aus. Der Anteil der arbeitslosen Kreisbewohner entwickelte sich von 11,4 Prozent im Jahr 2009 auf 11,2 Prozent im Jahr 2010 nur leicht rückläufig. Auch die sinkenden Haushalts- und Einwohnerzahlen signalisieren, dass der Kreis und seine Wohnungsanbieter auf lange Sicht mit einer veränderten Nachfrage und weiteren Nachlässen im oberen Marktsegment rechnen müssen. So soll die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2025 um 8 Prozent zurückgehen, die der Haushalte bis 2020 um 2,1 Prozent. In den vergangenen fünf Jahren reagierte die Neubauaktivität bereits auf die sinkende Nachfrage. So sank die Zahl der Baufertigstellungen von mehr als 1.400 Einheiten im Jahr 2005 auf 921 Wohnungen in 2010.

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
44575	789	4,00	5,06	6,92	[1,5]	68	346	552	2.838	12,2	19,4
44577	289	4,10	5,24	6,67	1,3	68	355	558	2.976	11,9	18,7
44579	248	4,38	5,05	7,00	k.A.	65	328	522	3.001	10,9	17,4
44581	251	4,15	5,24	6,56	k.A.	72	378	595	3.185	11,9	18,7
45657	642	4,23	5,40	7,78	3,8	74	398	619	3.592	11,1	17,2
45659	321	4,15	5,23	6,99	[3,7]	71	370	583	3.759	9,9	15,5
45661	294	3,89	4,81	6,00	[4,3]	72	348	564	3.060	11,4	18,4
45663	454	3,43	4,76	6,26	5,5	67	319	519	3.082	10,3	16,9
45665	583	4,12	5,08	6,50	3,0	69	351	558	3.276	10,7	17,0
45699	809	3,89	5,04	6,15	4,0	66	332	529	2.970	11,2	17,8
45701	571	4,00	5,00	6,04	2,9	68	338	541	3.156	10,7	17,2

Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

44575 Castrop-Rauxel, Stadt; Behringhausen, Obercastrop, Castrop, Rauxel, **44577** Castrop-Rauxel, Stadt; Bövinghausen, Merklinde, Frohlinde, Schwerin, Dingen, Deininghausen, **44579** Castrop-Rauxel, Stadt; Habinghorst, Pöppinghausen, Bladenhorst, Rauxel, **44581** Castrop-Rauxel, Stadt; Heinrichenburg, Beckum, Ickern, **45657** Recklinghausen-Innenstadt, Nordviertel, Paulusviertel, Westviertel, **45659** Recklinghausen-Hillerheide, Hochlar, Speckhorn, Bockholt, Stuckenbusch, Beising, Börste, **45661** Recklinghausen-Grullbad, Hochlar, **45663** Recklinghausen-König-Ludwig, Röllinghausen, Süd, **45665** Recklinghausen-Berghausen, Essel, Hillen, Ostviertel, Suderwich, **45699** Herten, Stadt-Disteln, **45701** Herten, Stadt-Westerholt, **45711** Datteln, Stadt, **45721** Haltern am See, Stadt, **45731** Waltrop, Stadt, **45739** Oer-Erkenschwick, Stadt, **45768** Marl, Stadt, **45770** Marl, Stadt, **45772** Marl, Stadt, **45964** Gladbeck, Stadt, **45966** Gladbeck, Stadt, **45968** Gladbeck, Stadt, **46282** Dorsten, Stadt, **46284** Dorsten, Stadt, **46286** Dorsten, Stadt



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
45711	642	3,84	5,00	6,85	[2,1]	74	371	594	3.358	11,0	17,7
45721	451	4,46	5,75	7,54	[2,0]	81	466	709	4.102	11,4	17,3
45731	461	4,25	5,07	7,65	[4,5]	72	363	578	3.588	10,1	16,1
45739	421	3,91	5,02	6,44	[2,5]	75	374	598	3.327	11,3	18,0
45768	640	4,11	5,17	6,89	2,9	70	359	568	3.237	11,1	17,5
45770	1.011	4,02	5,07	6,17	5,3	70	357	568	3.216	11,1	17,7
45772	540	3,99	5,00	6,72	2,8	72	360	576	3.157	11,4	18,2
45964	669	4,04	5,00	6,48	2,5	70	351	562	3.021	11,6	18,6
45966	379	3,81	5,08	6,63	4,9	71	360	573	3.109	11,6	18,4
45968	888	4,16	5,08	6,25	[3,1]	62	315	501	2.955	10,7	17,0
46282	608	4,18	5,48	7,59	[3,0]	77	424	656	3.913	10,8	16,8
46284	469	4,10	5,27	7,00	[4,8]	75	396	621	3.511	11,3	17,7
46286	327	3,88	5,11	6,67	[5,0]	82	419	664	3.931	10,6	16,9
Ø	12.757 ³⁾	4,00	5,10	6,77	3,5	71	361	573	3.310	10,9	17,3
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.