

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).

In einigen Teilmärkten Spitzenmieten um 10 Euro im Angebot

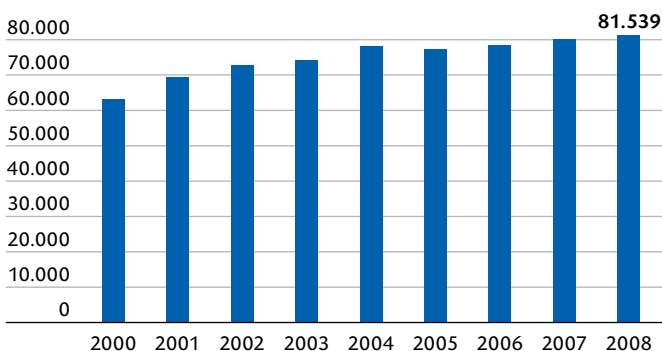
Sechs Städte und zwei Gemeinden bilden den Rhein-Kreis Neuss im Südwesten des Bundeslandes. Im Norden grenzt das Kreisgebiet an den Kreis Viersen und die kreisfreien Städte Krefeld und Duisburg, im Osten an die kreisfreie Stadt Düsseldorf und den Kreis Mettmann, im Süden an die kreisfreie Stadt Köln und den Rhein-Erft-Kreis, im Westen an die Kreise Düren und

Heinsberg sowie die kreisfreie Stadt Mönchengladbach. Mit 443.112 Einwohnern auf 576,5 Quadratkilometern zählt der Rhein-Kreis Neuss zu den dichter besiedelten Regionen im Bundesland. Er profitiert von seiner räumlichen Nähe zur Stadt Düsseldorf. Die Prosperität des Kreises zeigt sich in der hohen Kaufkraft von durchschnittlich 22.944 Euro pro Kopf.

Makroökonomische Kennzahlen	Rhein-Kreis Neuss	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	443.112	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	770	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-0,2	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-1,7	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	201.667	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	6,0	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	3,0	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	116,6	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	22.944	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	126.965	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-1,5	-2,4	-1,6	2000-2009

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

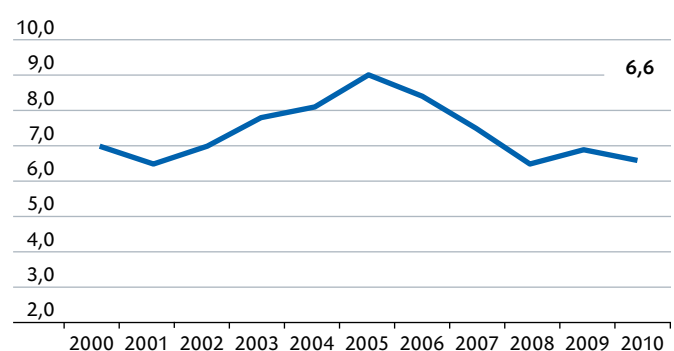
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



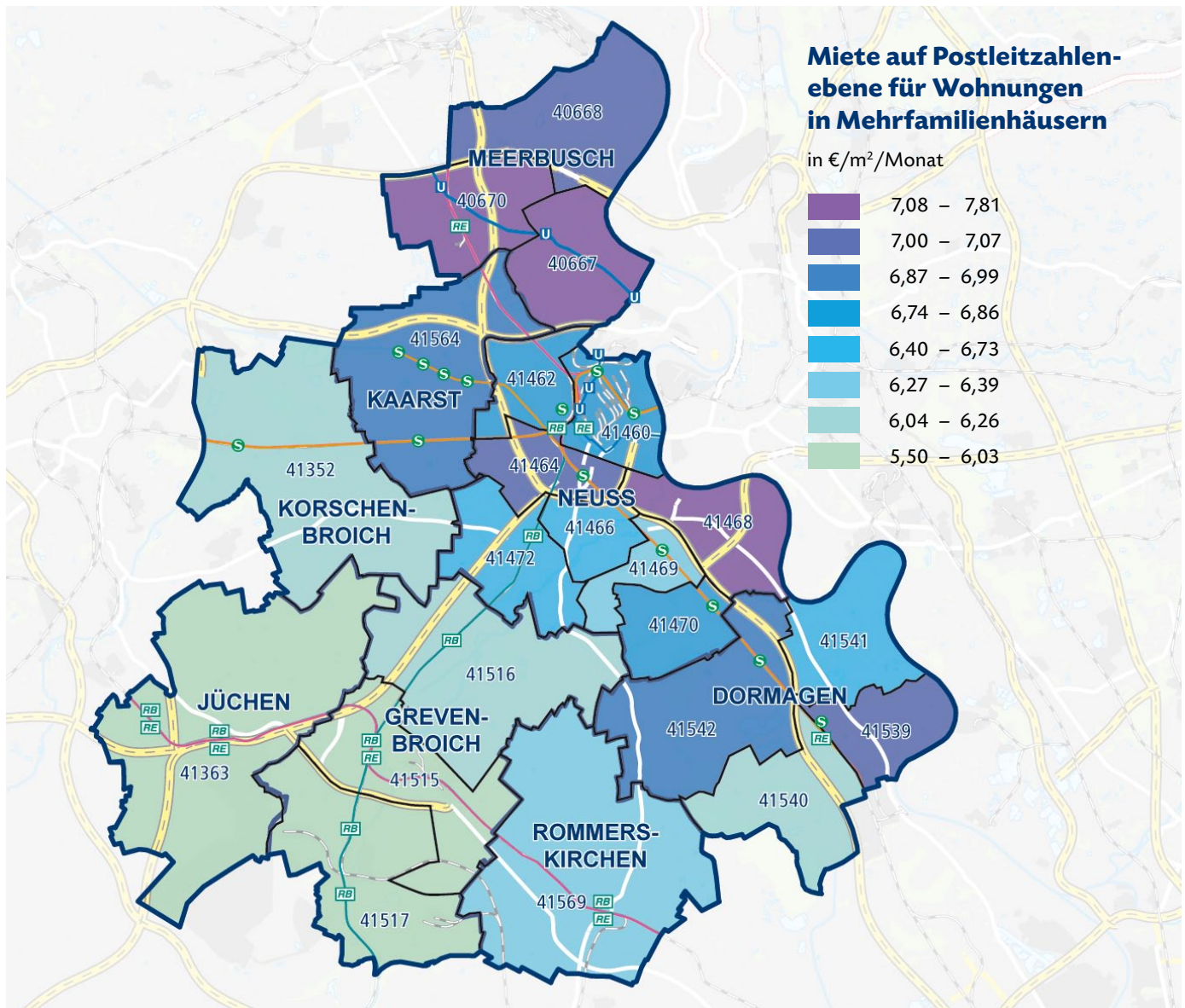
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Der Strukturwandel von der Industrie- zur Dienstleistungs- und Informationsgesellschaft ist auch im Rhein-Kreis Neuss in vollem Gange. So bildet heute ein starker Mittelstand das Rückgrat im lokalen Wirtschaftsleben. Rund 28.000 Betriebe aller Größen und Branchen haben ihren Firmensitz im Kreisgebiet. Die Schwerpunkte sind – nicht zuletzt aufgrund der Lage am Rhein – die Bereiche Eisen-, Aluminium- und Papierverarbeitung, Lebensmittelindustrie, Technik, Lo-

gistik und Handel. Neben Industriegiganten wie Bayer in Dormagen oder RWE in Jüchen und Grevenbroich haben auch die zwei weltweit größten Aluminiumwalzwerke von Hydro Aluminium im Rhein-Kreis Neuss ihren Sitz. Weitere wichtige Arbeitgeber sind ASICS, Toshiba, Yamaha Motors, Xerox, Thomy-Nestlé, Dachser, UPS und Procter & Gamble. Vom jüngsten Wirtschaftsaufschwung haben die ortsansässigen Unternehmen offenbar profitiert. Zwischen 2009 und 2010 sank

die Arbeitslosenquote von 6,9 Prozent auf 6,6 Prozent.

Die räumliche Nähe des Kreises zu den Städten Düsseldorf und Köln ist sowohl für Unternehmen als auch Bewohner gleichermaßen attraktiv. Die wichtigste Verkehrsader ist die Autobahn 57, die den Kreis in nord-südlicher Richtung mit Köln und dem niederländischen Nijmegen verbindet. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist in 20 Minuten zu erreichen.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	2,3	k. A.	k. A.	1,9	2,7	2,8
Wohnungsbaugenehmigungen	1.417	1.118	1.544	1.151	1.267	829
Wohnungsbaufertigstellungen	1.955	1.341	1.019	1.198	1.158	1.012
Wohnungsbestand gesamt	203.995	204.942	205.607	206.633	207.624	208.568
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	51,0	51,0	50,8	50,7	50,7	50,6

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

Hohes Mietniveau trifft auf hohe Haushaltskaufkraft

Unter allen analysierten Wohnmarktregionen dieses Reports weist der Rhein-Kreis Neuss nach dem Rheinisch-Bergischen Kreis die zweithöchste Haushaltskaufkraft auf. Durchschnittlich 4.126 Euro stehen den Haushalten im Kreisgebiet pro Monat zur Verfügung. Die hohe Kaufkraft trifft in den Städten und Gemeinden des Kreises auch auf ein hohes Mietniveau. Die mittleren Angebotsmieten lagen im Jahr 2010 bei 6,81 Euro pro Quadratmeter und Monat. Lediglich in Köln (8,28 Euro), Düsseldorf (8,00 Euro), Bonn (7,76 Euro) und Münster (7,75 Euro) wurden im Durchschnitt über alle Marktsegmente höhere Mieten verlangt als im Rhein-Kreis Neuss.

Aufgrund des hohen Wohlstandes fällt die Wohnkostenbelastung im Kreisgebiet relativ moderat aus. Im Schnitt geben die

Haushalte 12,3 Prozent (508 Euro) ihrer monatlichen Kaufkraft für die Kaltmiete und 17,8 Prozent (732 Euro) für die Warmmiete aus. Die geringste Belastung weisen dabei die Teilmärkte mit der höchsten Kaufkraft auf. In Meerbusch Nierst, Ossum, Bönighoven (PLZ 40668) beträgt die Wohnkostenbelastung durch die Kaltmiete bei einer durchschnittlichen Haushaltskaufkraft von 5.290 Euro nur 9,8 Prozent (516 Euro). Für die Warmmiete werden 13,9 Prozent (735 Euro) des Haushaltsbudgets aufgebracht. Nahezu identisch ist die anteilige Wohnkostenbelastung in Meerbusch Strümp, Osterath (PLZ 40670). Die höchste Belastung tragen hingegen Haushalte im Teilmarkt Neuss Innenstadt, Hafengebiet, Hammfeld, Barbaraviertel (PLZ 41460), in dem 14,5 Prozent der Haushaltskaufkraft in die Kalt- und 20,9 Prozent in die Warmmiete fließen.

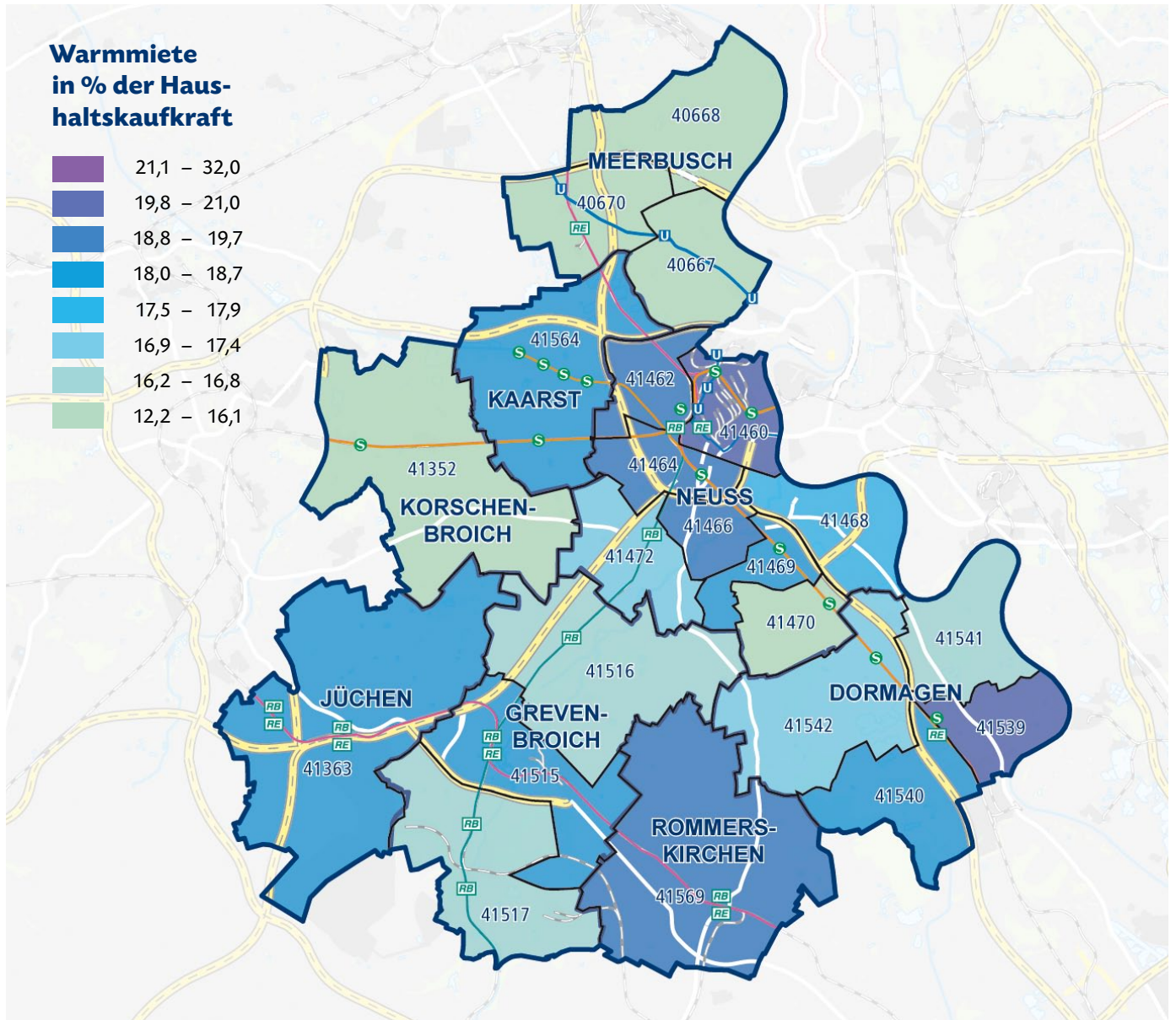
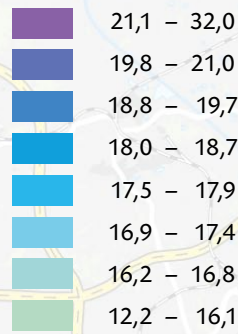
Der relativ geringen Wohnkostenbelastung standen im Jahr 2010 leichte Preissteigerungen gegenüber. Die Angebotsmieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr über alle Lagen und Qualitätsklassen um 0,6 Prozent. Dabei fiel der Anstieg im oberen Marktsegment etwas höher aus. Für entsprechende Wohnungen wurden 9,78 Euro pro Quadratmeter und Monat verlangt, 1,1 Prozent mehr als 2009. Im unteren Segment waren Wohnungen für 4,91 Euro pro Quadratmeter und Monat im Angebot. Gegenüber 2009 erhöhten sich die inserierten Preise damit um 0,6 Prozent. In zwölf der 22 Postleitzahlgebiete kosteten angebotene Wohnungen des unteren Segments mehr als 5 Euro pro Quadratmeter, in keinem Teilmarkt wurde die 4-Euro-Marke unterschritten. Die inserierten Spitzenmieten lagen in vier Postleitzahlbezirken über 10 Euro pro Quadratmeter.

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
40667	1.220	6,00	7,81	11,84	2,4	73	570	789	4.936	11,6	16,0
40668	384	5,16	7,07	9,07	1,9	73	516	735	5.290	9,8	13,9
40670	567	5,50	7,43	9,92	1,9	74	546	767	5.525	9,9	13,9
41352	598	4,92	6,23	8,24	3,3	76	476	705	4.443	10,7	15,9
41363	225	4,47	5,73	7,50	[5,5]	81	467	711	3.864	12,1	18,4
41460	891	5,00	6,85	9,55	4,1	72	493	709	3.400	14,5	20,9
41462	700	5,23	6,81	9,17	2,4	69	467	672	3.473	13,4	19,4
41464	749	5,22	7,00	10,00	3,2	74	519	741	3.822	13,6	19,4
41466	238	4,24	6,46	8,73	[3,4]	77	498	729	3.854	12,9	18,9
41468	396	5,36	7,08	10,00	[2,1]	75	533	758	4.291	12,4	17,7

Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

40667 Meerbusch, Stadt, **40668** Meerbusch-Nierst, Ossum, Bönighoven, **40670** Meerbusch-Strümp, Osterath, **41352** Korschenbroich, Stadt, **41363** Jüchen, **41460** Neuss-Innenstadt, Hafengebiet, Hammfeld, Barbaraviertel, **41462** Neuss-Morgensternsheide, Furth-Süd, Furth-Mitte, Furth-Nord, Weißenberg, Vogelsang, **41464** Neuss-Dreikönigenviertel, Augustinusviertel, Pomona, Stadionviertel, Westfeld, **41466** Neuss-Weckhoven, Selikum, Reuschenberg, **41468** Neuss-Gnamental, Grimmlinghausen, Uedesheim, **41469** Neuss-Erfttal, Hoisten, Norf, **41470** Neuss-Rosellen, **41472** Neuss-Holzheim, Grefrath, Speck/Wehl/Helpenstein, **41515** Grevenbroich, Stadt, **41516** Grevenbroich-Kapellen, **41517** Grevenbroich-Gustorf, **41539** Dormagen, Stadt, **41540** Dormagen-Hackenbroich, **41541** Dormagen-Zons, **41542** Dormagen-Nievenheim, **41564** Kaarst, Stadt, **41569** Rommerskirchen

Warmmiete in % der Haus- haltskaufkraft



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	
41469	318	4,65	6,35	9,00	1,6	74	470	692	3.788	12,4	18,3	
41470	163	5,00	6,86	9,38	[2,9]	75	518	744	5.006	10,3	14,9	
41472	185	4,73	6,40	9,00	[2,2]	76	488	717	4.214	11,6	17,0	
41515	657	4,32	5,56	9,47	2,4	81	450	694	3.760	12,0	18,4	
41516	263	4,84	6,21	8,75	[2,5]	78	482	714	4.247	11,3	16,8	
41517	136	4,46	5,50	12,79	[3,7]	73	401	619	3.832	10,5	16,2	
41539	316	5,28	7,00	8,59	[1,2]	74	521	745	3.733	14,0	20,0	
41540	226	4,85	6,23	8,00	[6,2]	71	445	659	3.597	12,4	18,3	
41541	152	5,19	6,65	9,04	[3,5]	73	482	700	4.194	11,5	16,7	
41542	263	5,31	6,88	8,08	[2,7]	75	515	740	4.330	11,9	17,1	
41564	879	5,21	6,96	9,26	2,8	76	531	759	4.166	12,7	18,2	
41569	142	4,69	6,33	8,08	k.A.	87	549	810	4.142	13,3	19,5	
Ø	9.668 ³⁾	4,91	6,81	9,78	2,8	75	508	732	4.126	12,3	17,8	
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.