

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).

Preisrückgang im unteren Marktsegment, Leerstand steigt

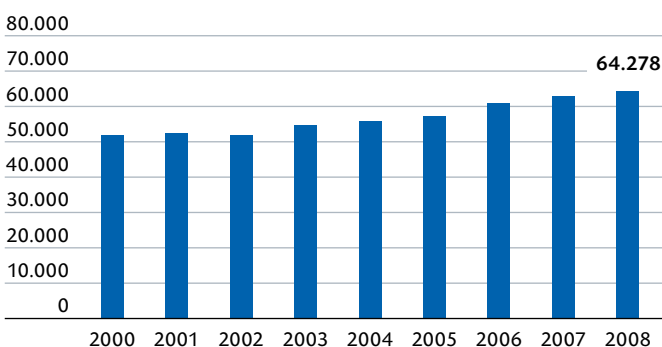
Mit 284.405 Einwohnern und einer Siedlungsdichte von 252 Einwohnern je Quadratkilometer zählt der Kreis Siegen-Wittgenstein auch aufgrund seines hohen Waldanteils zu den dünner besiedelten Kreisen Nordrhein-Westfalens. Er besteht aus sieben Städten und vier Gemeinden. Auch in diesem Jahr können aufgrund der geringen Angebotszahl zu drei von 15 Postleit-

zahlgebieten keine Aussagen zum Wohnungsmarkt getroffen werden. Betroffen sind die Städte Bad Berleburg und Bad Laasphe sowie die Gemeinde Erndtebrück. Die Angebotsmieten im Kreis zeigten 2010 in den einzelnen Marktsegmenten uneinheitliche Trends. Aufgrund der laut Prognosen bis 2020 sinkenden Haushaltszahlen wird die Wohnungsnachfrage im Kreisgebiet zurückgehen.

Makroökonomische Kennzahlen	Kreis Siegen-Wittgenstein	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	284.405	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	252	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-4,0	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-8,1	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	127.065	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	1,4	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	-2,0	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	99,6	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	19.610	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	103.649	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-2,5	-2,4	-1,6	2000-2009

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

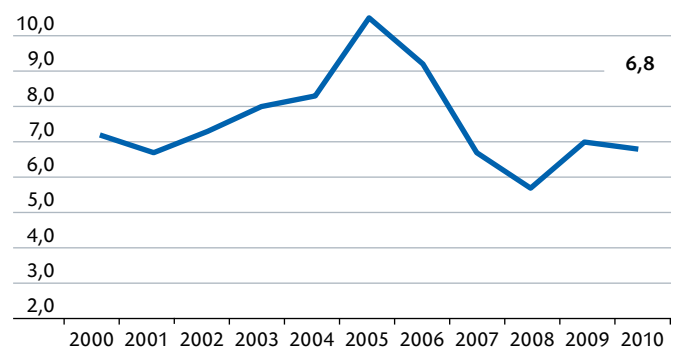
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

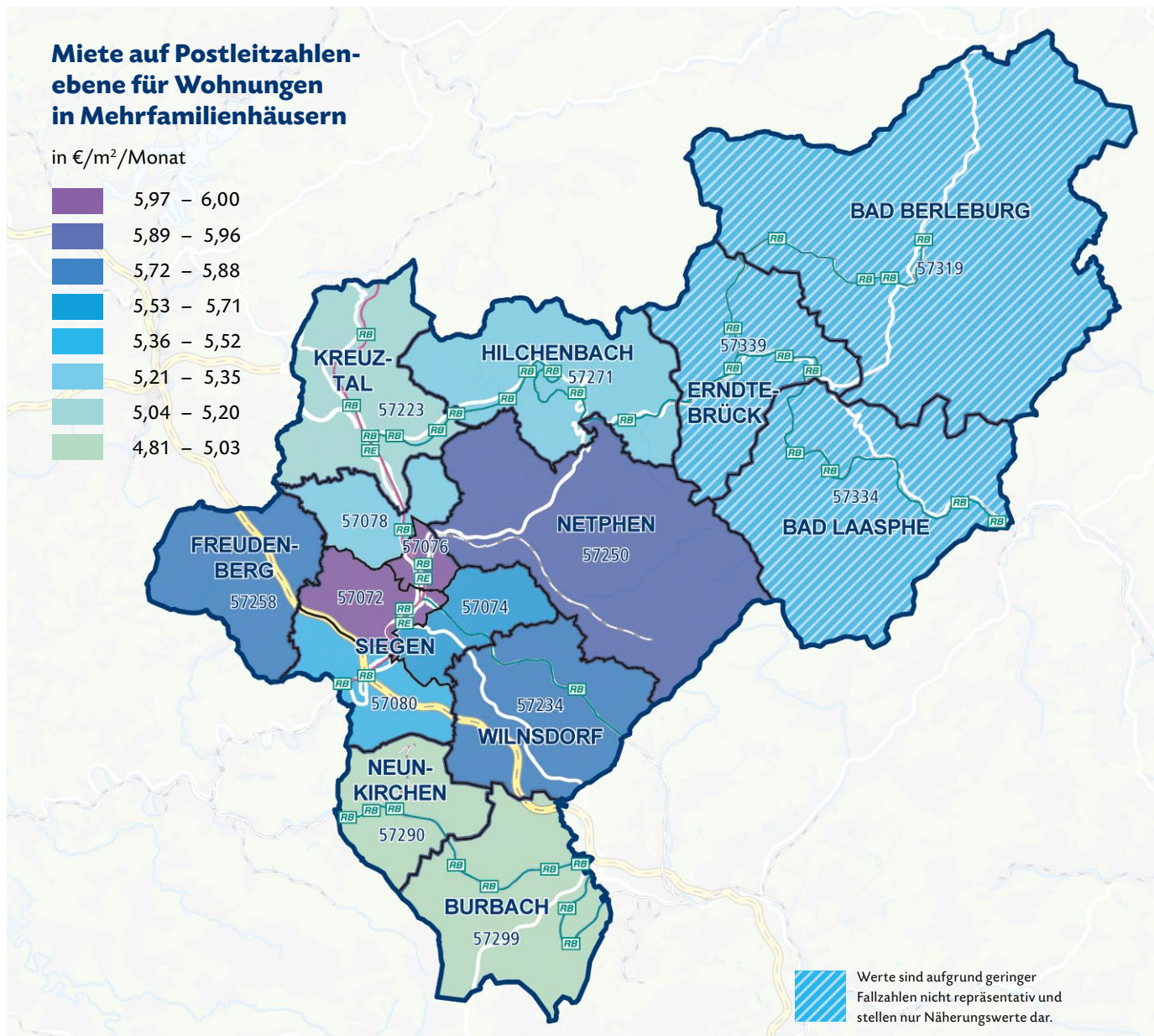
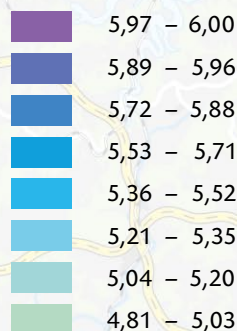
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

Miete auf Postleitzahlen- ebene für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

in €/m²/Monat



Wirtschaftsstruktur

Das Kreisgebiet von Siegen-Wittgenstein gehört zur übergeordneten Naturlandschaft des rheinischen Schiefergebirges. Bezogen auf den Anteil der Forst- und Naturwaldflächen an der Gesamtfläche ist der Kreis Siegen-Wittgenstein der waldreichste in ganz Deutschland. Dementsprechend spielt die Forstwirtschaft seit jeher eine bedeutende Rolle im örtlichen Wirtschaftsgefüge. Metallverarbeitende Unternehmen und mittelständische Handwerksbetriebe

sind weitere wichtige Umsatzbringer. Namhafte Unternehmen in der Region sind die international im Bereich der Metallverarbeitung tätige Schäfer Gruppe, die Firma SMS Siemag, ein Weltmarktführer im Bereich Hütten- und Walzwerktechnik und die Utsch AG, ein international agierender Hersteller von Kraftfahrzeugkennzeichen. International bekannt sind vor allem die Siegen-Wittgensteiner Brauereien. Mit der Krombacher Brauerei aus Kreuztal hat eine

der größten Privatbrauereien Deutschlands im Kreisgebiet ihren Sitz. Die Städte und Kreise Siegen-Wittgensteins werden durch die Autobahnen A4 und A45 erschlossen und sind damit an überregionale Oberzentren angebunden. Die Bundesstraßen B54 und B62 verbinden die Gemeinden auf regionaler Ebene mit dem Umland. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist Köln/Bonn. Er liegt in rund 110 Kilometern Entfernung.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	6,6	5,3	5,5	4,6	4,4	5,4
Wohnungsbaugenehmigungen	779	649	658	383	442	446
Wohnungsbaufertigstellungen	945	790	614	628	356	390
Wohnungsbestand gesamt	128.693	129.441	130.020	130.639	130.936	131.266
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	33,6	33,6	33,5	33,5	33,5	33,5

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

Spitzenmieten in sieben Postleitzahlbezirken über 9 Euro

Die Haushalte im Kreis Siegen-Wittgenstein mussten im Jahr 2010 hohe Angebotsmieten akzeptieren. In sieben von 15 Postleitzahlbezirken lagen die inserierten Mieten für Wohnungen des oberen Marktsegments 2010 jenseits der 9-Euro-Marke. Im Durchschnitt wurden in den sieben Städten und vier Gemeinden 8,89 Euro pro Quadratmeter und Monat für eine entsprechende Wohnung verlangt, 0,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Kreis liegt damit hinsichtlich der Angebotsmieten in diesem Marktsegment im oberen Drittel aller analysierten 54 Wohnungsmarktstandorte. Im unteren Marktsegment sanken die Mieten für angebotene Wohnungen im Vergleich zum Jahr 2009 um 2,6 Prozent auf 4,06 Euro pro Quadratmeter. Der Kreis Siegen-Wittgenstein gehört damit zu den wenigen Wohnungsmarktregionen in Nordrhein-Westfalen, die in diesem Segment sinkende Mieten verzeichneten. 2010 sanken die inserierten Mieten im unteren Marktsegment nur in sieben von insgesamt 54 ausgewerteten Standorten. Dabei fiel der Preisrückgang in Siegen-Wittgenstein am deutlichsten aus.

Nimmt man alle Mietangebote aus dem vergangenen Jahr zusammen, so ergibt sich ein anderes Bild. Über alle Lagen und Qualitätsklassen reduzierten sich die Quadratmetermieten nur leicht um 0,8 Prozent. Damit wurden für eine Wohnung durchschnittlich 5,52 Euro pro Quadratmeter und Monat verlangt. Eine Auswertung der Preistrends auf Postleitzahlenebene zeigt jedoch, dass im Kreisgebiet eine recht ausdifferenzierte Preislandschaft auf eine ebenso heterogene Wohlstandsstruktur trifft. So müssen weniger wohlhabende Kreisbewohner für die Miete verhältnismäßig viel bezahlen. Von der monatlichen Haushaltskaufkraft bleibt vergleichsweise wenig für andere Ausgaben übrig. Die höchste Wohnkostenbelastung tragen Haushalte in Postleitzahlgebiet 57072 (Siegen-Weidenau, Seelbach, Trupbach). Von durchschnittlich 3.142 Euro monatlicher Haushaltskaufkraft fließen 14,7 Prozent (462 Euro) in die Kaltmiete und 22,1 Prozent (694 Euro) in die Warmmiete. Die Haushalte im Postleitzahlbezirk 57076 (Siegen-Weidenau, Geis-

wald, Bürbach) werden durch die Wohnkosten ähnlich stark belastet. 14,2 Prozent (446 Euro) der monatlichen Kaufkraft von 3.137 Euro müssen für die Kaltmiete und 21,3 Prozent (669 Euro) für die Warmmiete aufgebracht werden. Hingegen beträgt der Anteil der Wohnkosten im Postleitzahlgebiet 57234 (Wilnsdorf), das die höchste Haushaltskaufkraft im Kreis aufweist, nur 9,9 Prozent (406 Euro) für die Kaltmiete bzw. 14,9 Prozent (613 Euro) für die Warmmiete.

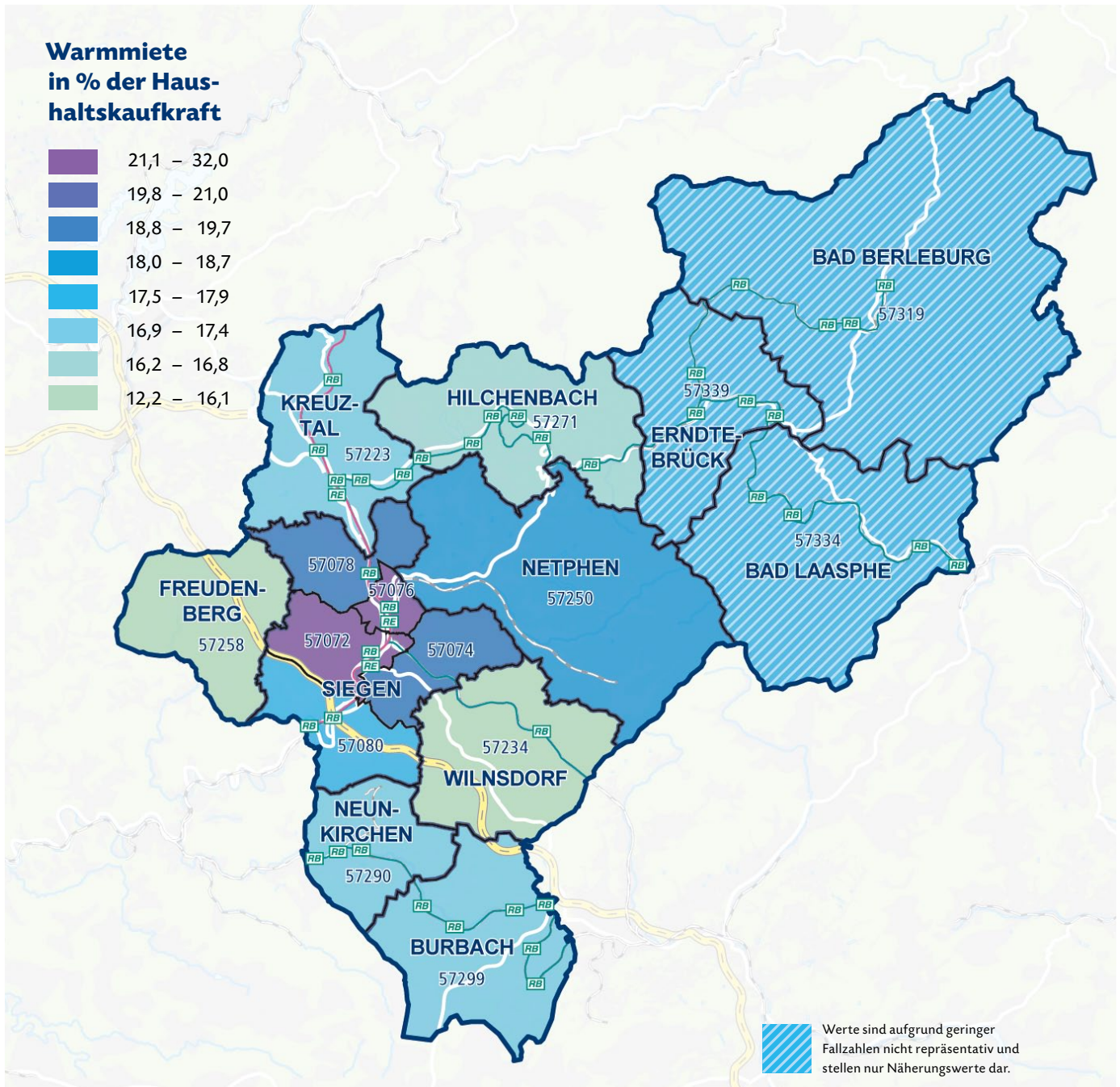
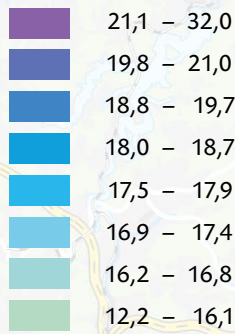
Die deutlichen Preisrückgänge im unteren Marktsegment korrespondieren mit einer weiteren auffälligen Größe am Siegen-Wittgensteiner Wohnungsmarkt: dem hohen Leerstand. 2009 betrug die Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau im Kreisgebiet 5,4 Prozent und lag damit einen Prozentpunkt über dem Vorjahresniveau. Nach zuvor rückläufiger Tendenz stieg der Leerstand somit 2009 erstmals wieder an. Im Teilmarkt Siegen-Weidenau, Geiswald, Birlebenbach (PLZ 57078) lag die Leerstandsquote bei 11,3 Prozent.

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
57072	379	4,10	6,00	9,05	4,6	77	462	694	3.142	14,7	22,1
57074	169	4,62	5,54	8,55	2,9	71	396	610	3.186	12,4	19,2
57076	111	4,51	6,00	9,49	3,6	74	446	669	3.137	14,2	21,3
57078	131	4,09	5,33	7,50	11,3	72	382	598	3.185	12,0	18,8
57080	120	4,28	5,50	9,15	[8,1]	72	397	614	3.452	11,5	17,8
57223	187	3,69	5,07	7,69	5,6	75	382	609	3.612	10,6	16,9
57234	110	4,63	5,88	9,67	[4,9]	69	406	613	4.099	9,9	14,9

Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

57072 Siegen-Weidenau, Seelbach, Trupbach, **57074** Siegen-Kaan-Marienborn, Bürbach, Feuersbach, **57076** Siegen-Weidenau, Geiswald, Bürbach, **57078** Siegen-Weidenau, Geiswald, Birlebenbach, **57080** Siegen-Eiserfeld, Niederschelden, Gosenbach, Eisern, **57223** Kreuztal, Stadt, **57234** Wilnsdorf, **57250** Netphen, Stadt, **57258** Freudenberg, Stadt, **57271** Hilchenbach, Stadt, **57290** Neunkirchen, **57299** Burbach, **57319** Bad Berleburg, Stadt, **57334** Bad Laasphe, Stadt, **57339** Erndtebrück

Warmmiete in % der Haus- haltskaufkraft



Werte sind aufgrund geringer Fallzahlen nicht repräsentativ und stellen nur Näherungswerte dar.

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
57250	128	4,14	5,89	9,43	[2,1]	80	471	711	3.891	12,1	18,3
57258	104	4,29	5,73	9,49	[2,0]	72	414	631	3.916	10,6	16,1
57271	114	4,29	5,24	9,51	6,3	76	399	627	3.829	10,4	16,4
57290	88	3,82	4,81	7,50	[11,8]	80	387	628	3.627	10,7	17,3
57299	105	3,91	5,00	7,86	[7,3]	80	401	641	3.784	10,6	16,9
57319	22	k.A.	k.A.	k.A.	[4,0]	80	k.A.	k.A.	3.998	k.A.	k.A.
57334	9	k.A.	k.A.	k.A.	[2,2]	61	k.A.	k.A.	3.674	k.A.	k.A.
57339	7	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	72	k.A.	k.A.	3.989	k.A.	k.A.
Ø	1.784 ³⁾	4,06	5,52	8,89	5,4	75	415	640	3.593	11,5	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.