

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).

Stabile, aber nach Marktsegmenten differenzierte Preisentwicklung

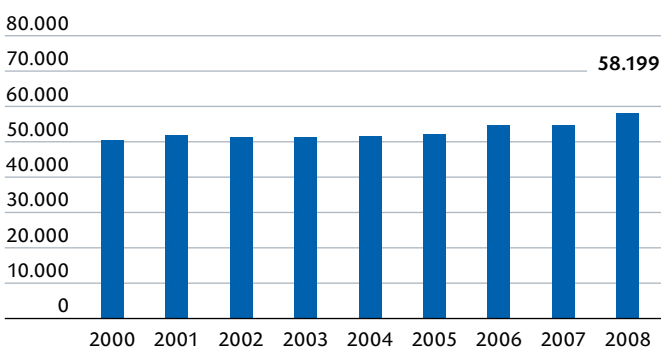
Mit 14 Städten und Gemeinden und einer Fläche von 1.328 Quadratkilometern ist Soest hinsichtlich der Fläche der viertgrößte Kreis Nordrhein-Westfalens. Zusammen mit dem Hochsauerlandkreis, dem Märkischen Kreis sowie den Kreisen Olpe und Siegen-Wittgenstein bildet er die Region Südwestfalen. 305.000 Einwohner leben im Kreisgebiet. Bis 2025 soll die

Zahl der Einwohner im Kreis Soest laut Prognosen um 4,3 Prozent sinken, während die Zahl der Haushalte bis 2020 leicht steigen wird. Wohnungssuchende Haushalte profitierten im Jahr 2010 insgesamt von stabilen Angebotsmieten, jedoch mussten sie im oberen Marktsegment einen der höchsten Preisanstiege in Nordrhein-Westfalen hinnehmen.

Makroökonomische Kennzahlen	Kreis Soest	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	305.097	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	230	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-0,4	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-4,3	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	137.222	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	3,9	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	1,1	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	97,2	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	19.129	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	95.050	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-2,0	-2,4	-1,6	2000-2009

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

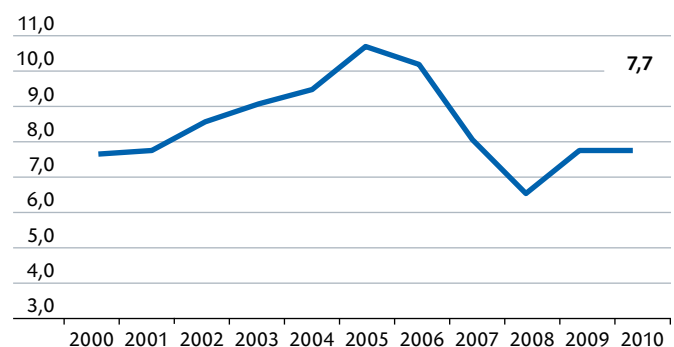
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

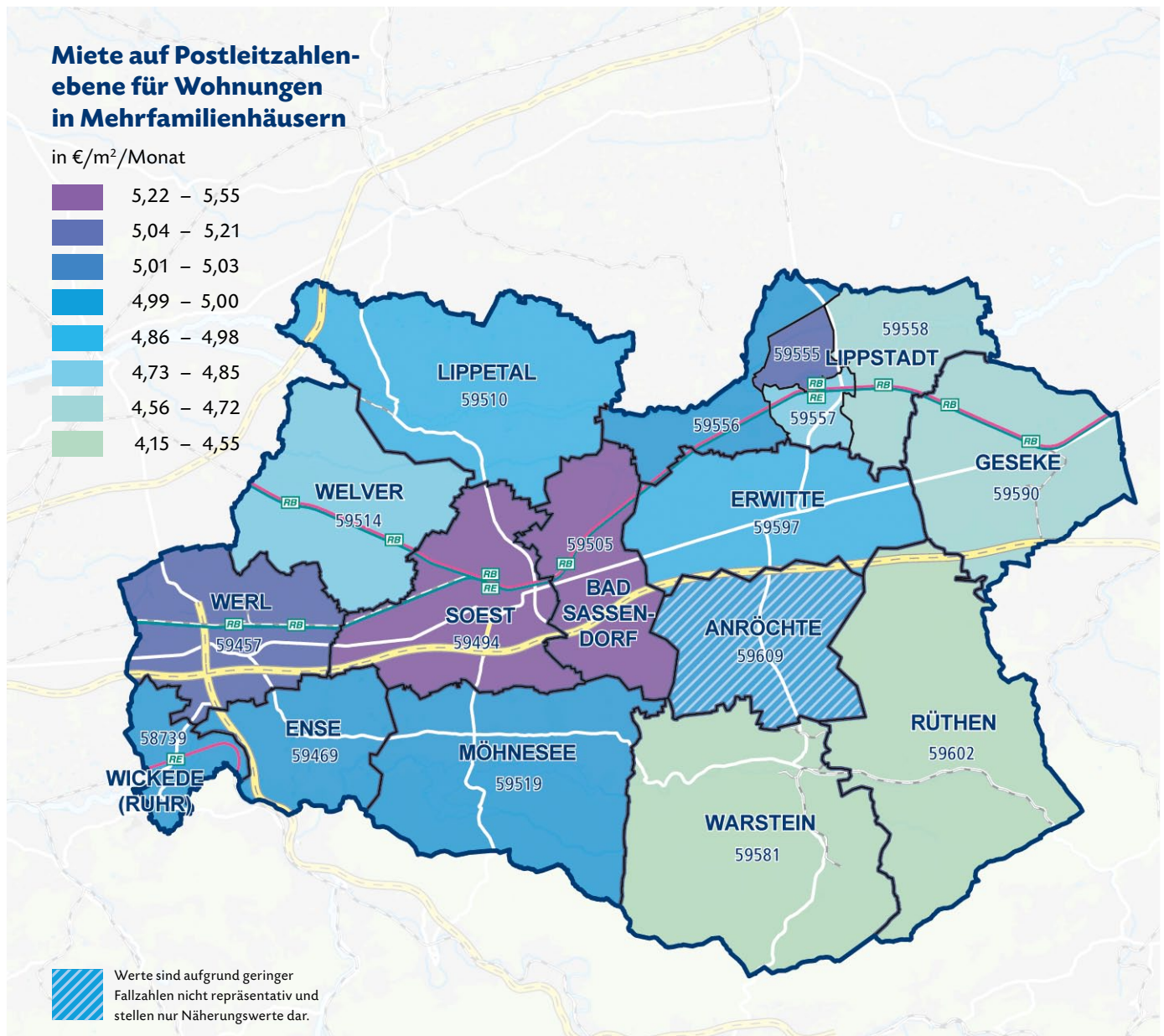
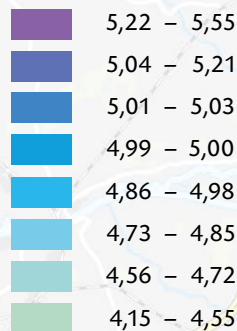
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

Miete auf Postleitzahlen- ebene für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

in €/m²/Monat



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

Wirtschaftsstruktur

Trotz eines Rückgangs der Zahl der Betriebe hat die Landwirtschaft im Kreis Soest noch immer eine große Bedeutung. Die Arbeitsplatzverluste in diesem Sektor konnten durch Zuwächse im Dienstleistungsgewerbe, Handel und im verarbeitenden Gewerbe ausgeglichen werden. Der Strukturwandel wird außerdem durch Bildungs- und Innovationsinfrastruktur-Einrichtungen positiv begleitet. So sind zum Beispiel die Fachhochschule Südwestfalen,

die Hochschule Hamm/Lippstadt, das Institut für Technologie- und Wissenstransfer (TWS), das Technologiezentrum Car Tec, das Energiezentrum KonWerl sowie das Zentrum für nachwachsende Rohstoffe (ZNR) im Kreisgebiet ansässig. Neben einer Vielzahl mittelständischer Unternehmen haben auch namhafte Großunternehmen ihren Produktions- oder Unternehmenssitz im Kreis Soest. Hierzu zählen die Automobilzulieferer Hella, Alcoa und Honsel, der

Sport- und Freizeitartikelhersteller Kettler, der Getränkehersteller Coca-Cola und der Kosmetikkonzern Bübchen. Ein weiterer großer Arbeitgeber im Kreis ist die Warsteiner Brauerei. Der Kreis Soest ist über die Autobahnen A2, A44 und A445, mehrere Bundesstraßen und das IC-Netz der Deutschen Bahn mit regionalen und überregionalen Zielen verbunden. Die nächstgelegenen Flughäfen befinden sich in Dortmund und Paderborn, rund 50 Kilometer entfernt.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	3,0	3,1	2,9	8,7	11,9	k.A.
Wohnungsbaugenehmigungen	1.139	1.194	1.041	693	653	649
Wohnungsbaufertigstellungen	1.207	1.471	957	1.251	724	707
Wohnungsbestand gesamt	131.365	132.543	133.466	134.685	135.287	135.951
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	37,9	37,6	37,6	37,4	37,4	37,4

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

Hoher Anstieg der Angebotsmieten im oberen Marktsegment

Wie auch in den Kreisen Viersen und Lippe, im Märkischen Kreis und in Mönchengladbach entsprach das Niveau der Angebotsmieten im Kreis Soest im Jahr 2010 exakt dem des Vorjahres. Eine Wohnung wurde im Durchschnitt im Kreis Soest wie schon 2009 für genau 5 Euro pro Quadratmeter und Monat angeboten. Im unteren Marktsegment wurden 3,81 Euro pro Quadratmeter und Monat verlangt, 1,1 Prozent mehr als im Vorjahr. Kräftige Preisaufschläge mussten wohnungssuchende Haushalte hingegen im oberen Marktsegment hinnehmen. Hier stiegen die Angebotsmieten im Vergleich zu 2009 um 5,4 Prozent auf 7,29 Euro pro Quadratmeter. Nur in einer der insgesamt 54 Wohnungsmarktregionen fiel der Preisanstieg im oberen Marktsegment im selben Zeitraum noch stärker aus: Im Kreis Paderborn stiegen die inserierten Mieten innerhalb eines Jahres um 6,8 Prozent. Die postleitzahlbezogene Auswertung zeigt, dass die durchschnittlichen Angebotsmieten in den 17 Teilmärkten eine recht große

Spannbreite haben. So waren Wohnungen in der Stadt Rüthen (PLZ 59602) für 4,15 Euro pro Quadratmeter und Monat im Angebot, während in Bad Sassendorf (PLZ 59505) im Schnitt 5,55 Euro verlangt wurden. Haushalte mit geringer Kaufkraft fanden im Jahr 2010 in elf von 17 Teilmärkten Wohnungsangebote unter 4 Euro pro Quadratmeter vor, wobei die günstigsten Wohnungen im unteren Marktsegment in der Stadt Warstein (PLZ 59581, 3,47 Euro pro Quadratmeter) inseriert wurden.

Die Wohnkostenbelastung fällt im Kreis Soest moderat aus. Durchschnittlich 11 Prozent (395 Euro) der monatlichen Haushaltskaufkraft von 3.588 Euro müssen die Haushalte für die Kaltmiete und 17,6 Prozent (632 Euro) für die Warmmiete aufbringen. Dabei tragen Haushalte in Bad Sassendorf (PLZ 59505) die höchste Belastung. 20,1 Prozent (684 Euro) des monatlichen Haushaltsnettos von 3.405 Euro fließen in die Warmmiete, 13 Prozent (444 Euro) in die Kaltmiete. Hingegen nimmt die

Warmmiete im Postleitzahlgebiet 59558 (Lippstadt) nur 14,1 Prozent (571 Euro) und die Kaltmiete nur 8,6 Prozent (348 Euro) der Haushaltskraft ein. Auch in der Stadt Rüthen (PLZ 59602) und in der Gemeinde Möhnesee (PLZ 59519) liegt die Wohnkostenbelastung durch die Kaltmiete unter 10 Prozent.

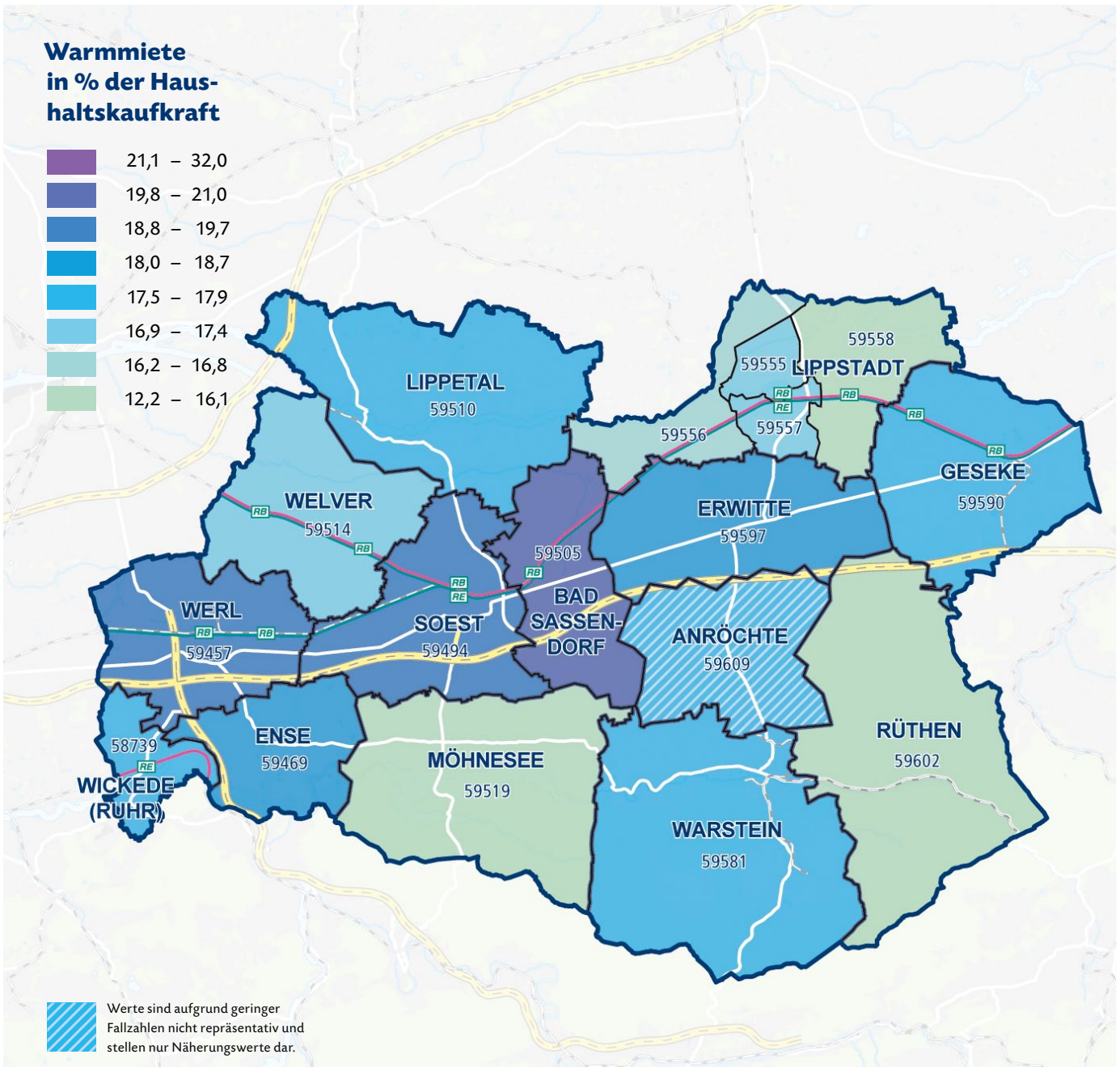
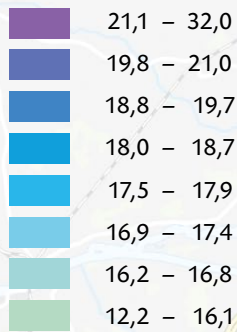
Zukünftig ist für den Kreis Soest von einer stabilen Wohnungsnachfrage auszugehen. Zwar sinkt die Einwohnerzahl laut Prognose des Statistischen Landesamtes bis 2025 um 4,3 Prozent, jedoch nimmt die Zahl der Haushalte mit einem Plus von 1,1 Prozent bis 2020 leicht zu. Im Vergleich zu den benachbarten Kreisen liegt die Entwicklung im Mittelfeld. Während die Zahl der Haushalte in Paderborn (plus 7,1 Prozent) und Warendorf (plus 5 Prozent) deutlich steigen soll, geht sie in Hamm (minus 0,6 Prozent), Unna (minus 0,8 Prozent), im Märkischen Kreis (minus 2,4 Prozent) und im Hochsauerlandkreis (minus 3,8 Prozent) zurück.

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
58739	92	4,20	5,00	7,04	k.A.	76	382	611	3.423	11,2	17,9
59457	508	3,90	5,19	6,74	k.A.	77	401	633	3.291	12,2	19,2
59469	79	3,80	5,00	6,25	k.A.	86	431	690	3.821	11,3	18,0
59494	582	4,06	5,37	7,66	k.A.	80	427	665	3.535	12,1	18,8
59505	156	3,96	5,55	10,00	k.A.	80	444	684	3.405	13,0	20,1
59510	53	3,82	4,97	6,67	k.A.	83	413	662	3.762	11,0	17,6
59514	51	3,70	4,74	6,02	k.A.	82	390	636	3.661	10,6	17,4
59519	165	3,67	5,00	7,71	k.A.	77	384	615	3.879	9,9	15,9

Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

58739 Wickede (Ruhr), **59457** Werl, Stadt, **59469** Ense, **59494** Soest, Stadt, **59505** Bad Sassendorf, **59510** Lippetal, **59514** Welver, **59519** Möhnesee, **59555** Lippstadt, Stadt, **59556** Lippstadt, Stadt, **59557** Lippstadt, Stadt, **59558** Lippstadt, Stadt, **59581** Warstein, Stadt, **59590** Geseke, Stadt, **59597** Erwitte, Stadt, **59602** Rüthen, Stadt, **59609** Anröchte

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
59555	259	4,07	5,11	7,49	k.A.	78	398	631	3.655	10,9	17,3
59556	92	3,85	5,00	6,67	k.A.	79	397	635	3.898	10,2	16,3
59557	232	4,09	4,82	6,64	k.A.	73	352	571	3.367	10,5	17,0
59558	86	4,00	4,67	6,12	k.A.	74	348	571	4.053	8,6	14,1
59581	150	3,47	4,30	5,29	k.A.	83	357	606	3.420	10,4	17,7
59590	142	3,55	4,59	5,95	k.A.	80	364	603	3.431	10,6	17,6
59597	128	3,73	4,86	7,21	k.A.	87	424	686	3.778	11,2	18,2
59602	53	3,48	4,15	5,93	k.A.	82	341	587	3.854	8,8	15,2
59609	29	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	79	k.A.	k.A.	3.749	k.A.	k.A.
Ø	2.857 ³⁾	3,81	5,00	7,29	k.A.	79	395	632	3.588	11,0	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.