

# 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](http://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).

## Spitzenmieten in sechs von acht Teilmärkten jenseits der 8-Euro-Marke

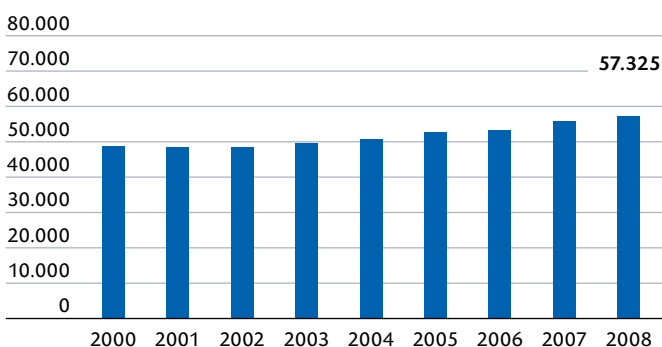
Solingen ist eine kreisfreie Großstadt im Bergischen Land, die zusammen mit Remscheid und Wuppertal das so genannte Bergische Dreieck bildet. Mit rund 161.000 Einwohnern ist Solingen die zweitgrößte Stadt in der Region und gehört dem Regierungsbezirk Düsseldorf an. Solingen grenzt an die kreisfreien Städte Wuppertal und Remscheid, den Rheinisch-Bergi-

schen Kreis und an den Kreis Mettmann. Wie andere Städte ist Solingen von Einwohner- und Haushaltsrückgängen betroffen, die sich zukünftig in verstärkter Form fortsetzen werden. Die Auswirkungen auf dem Mietwohnungsmarkt wurden im Jahr 2010 noch nicht deutlich. Die Angebotsmieten stiegen in allen Marktsegmenten und der Leerstand ging zurück.

Makroökonomische Kennzahlen	Solingen	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	160.992	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km <sup>2</sup> )	1.803	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-2,4	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-4,9	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	78.960	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	-0,9	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	-2,8	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	101,6	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	20.001	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	50.227	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-11,2	-2,4	-1,6	2000-2009

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

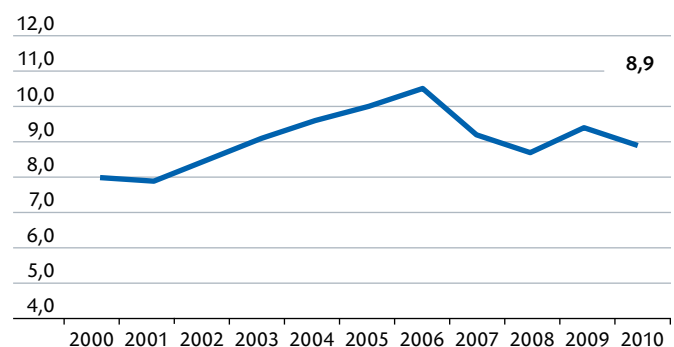
### Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

### Arbeitslosenquote

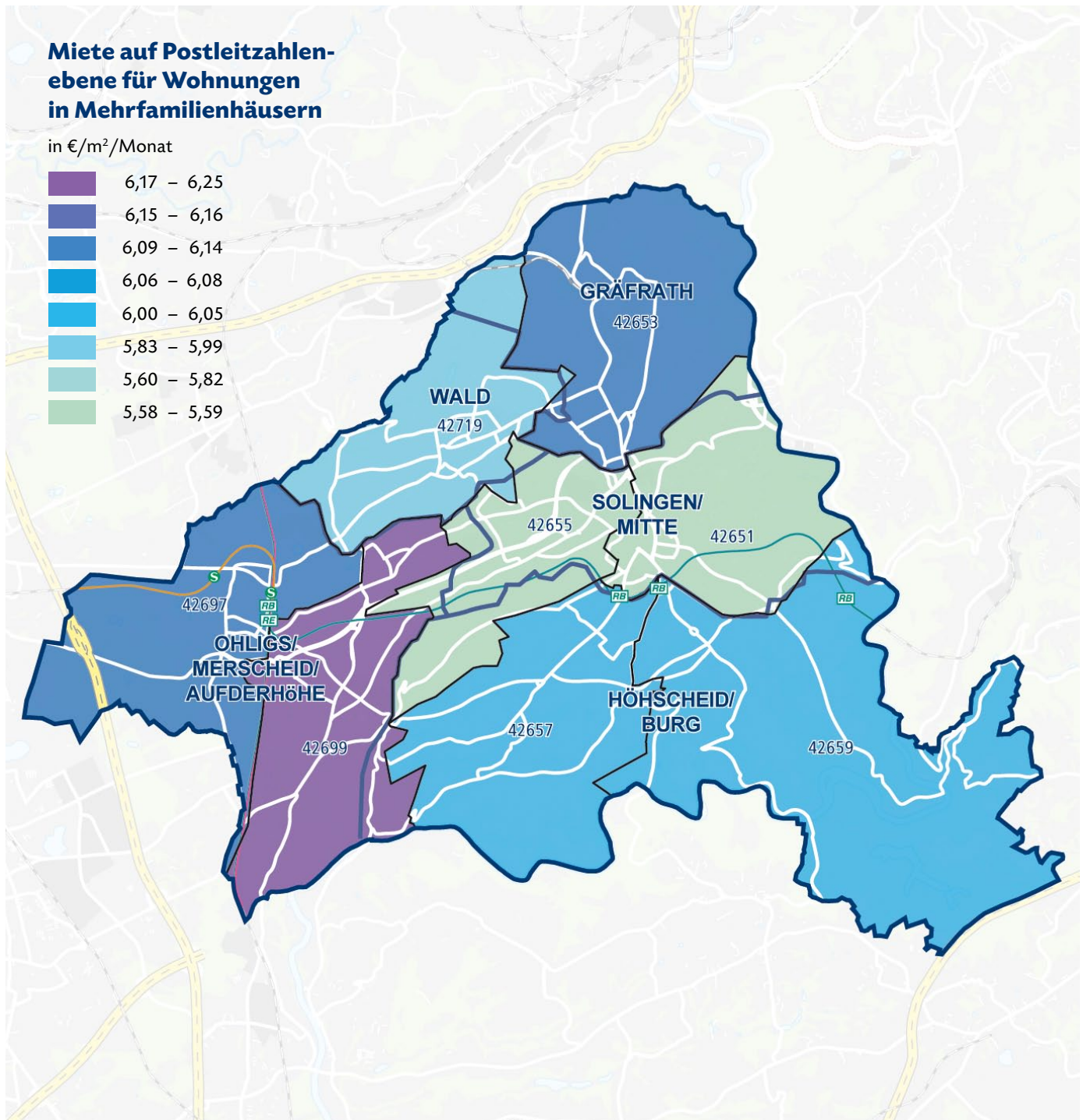
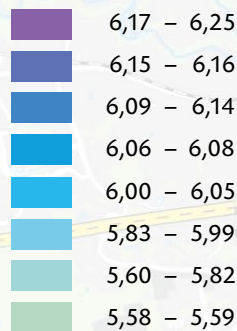
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

## Miete auf Postleitzahlen- ebene für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

in €/m<sup>2</sup>/Monat



### Wirtschaftsstruktur

Die Klingenstadt Solingen ist weltweit für ihre Schneidwaren- und Besteckindustrie bekannt. Mit 21 Prozent des Gesamtumsatzes am produzierenden Gewerbe stellen diese Unternehmen bis heute einen wichtigen Schwerpunkt der lokalen Wirtschaft dar. Der Name Solingen ist bei Schneidwerkzeugen international geschützt. Bekannte Klingenunternehmen wie Wilkinson Sword, Zwilling J.A. Henckels, Wüsthof Dreizackwerk, Solicut, Richartz, Martor, Kretzer Scheren oder DOVO Stahlwaren haben in Solingen ihren Sitz. Neben der fertigen Industrie gibt es einen verhält-

nismäßig starken Dienstleistungssektor, der sich als Folge des auch in dieser Region erfolgten Strukturwandels seit Mitte des 20. Jahrhunderts entwickelte. Auch ihre Kompetenz als Technologiestandort baut die bergische Stadt weiter aus. So zählt Solingen mit dem Institut für Galvano- und Oberflächentechnik (IGOS) bundesweit zu den bedeutendsten Standorten der Galvanoindustrie. Die Wirtschaft der Stadt Solingen entwickelte sich in den vergangenen Jahren tendenziell positiv. Zwar ging die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2000 und 2009 um

mehr als 10 Prozent zurück, die Arbeitslosenquote ist jedoch seit dem Höchststand von 10,5 Prozent im Jahr 2006 rückläufig und lag 2010 bei 8,9 Prozent. In den Nachbarstädten Remscheid (10,2 Prozent) und Wuppertal (11,5 Prozent) waren zur gleichen Zeit mehr Menschen ohne Arbeitsplatz. Solingen ist über die Autobahnen A3 (Köln-Oberhausen), A46 (Düsseldorf-Wuppertal) und A1 (Köln-Dortmund) an das überregionale Straßennetz angebunden. Der nächstgelegene Flughafen ist Düsseldorf International. Er liegt rund 30 Kilometer entfernt.

## Hohe Angebotsmieten führen zu einem Anstieg der warmen Wohnkosten

Als Teil des Bergischen Städtedreiecks Wuppertal, Remscheid, Solingen steht die Klingenstein im direkten Wettbewerb mit ihren Nachbarn. Alle drei Städte befinden sich noch mitten im Strukturwandel: Sie leiden unter hohen Schulden, einer verhältnismäßig hohen Arbeitslosenquote und müssen nach den bisherigen Einwohnerverlusten auch künftig mit rückläufigen Einwohnerzahlen rechnen. Allerdings soll der demografische Rückgang in Solingen moderater ausfallen als in Wuppertal und Remscheid. In den Jahren 2000 bis 2009 reduzierte sich die Zahl der Einwohner in Solingen um 2,4 Prozent. Im gleichen Zeitraum musste Wuppertal einen Bewohnerschwund von 4,2 Prozent verkraften, Remscheid verlor sogar 6,6 Prozent seiner Einwohner. Bis zum Jahr 2025 wird Solingen mit einem Minus von 4,9 Prozent von allen drei Städten am wenigsten schrumpfen. Die Zahl der Haushalte soll laut Prognosen bis 2020 um 2,8 Prozent zurückgehen. In puncto Wohlstand behauptet sich Solingen sowohl gemessen an den bergischen Nachbarn als auch im landesweiten Vergleich im guten Mittelfeld. Durchschnittlich 20.001 Euro stehen den Bewohnern pro Kopf und Jahr zur Verfügung. Im Vergleich aller Städte und Kreise in Nordrhein-Westfalen landet Solingen hinsichtlich der Wirtschaftskraft auf Platz 17. Auffällig ist auch, dass Solingen in der Wirtschaftsregion Bergisches Städtedreieck die geringste Leerstandsquote aufweist. 2009 standen nur 2,4 Prozent der Geschosswohnungen leer. In Wuppertal lag die Quote zur

selben Zeit bei 3,9 Prozent, in Remscheid bei 6 Prozent.

Nicht nur der vergleichsweise geringe Leerstand, sondern auch die gestiegenen Angebotsmieten deuten auf eine stabile Nachfrage hin. Über alle Lagen und Qualitätsklassen kletterten die Quadratmeterpreise der inserierten Wohnungen im Jahr 2010 in Solingen um 1,2 Prozent. Für eine Wohnung wurden durchschnittlich 5,90 Euro pro Quadratmeter und Monat verlangt. Damit zählte Solingen 2010 zu den zwölf teuersten Wohnungsmärkten Nordrhein-Westfalens. Während die Angebotsmieten insgesamt um 1,2 Prozent stiegen, fiel der Preisanstieg sowohl im unteren als auch im oberen Marktsegment, die jeweils 10 Prozent der angebotenen Objekte ausmachen, höher aus. Im unteren Marktsegment wurden Wohnungen im Jahr 2010 durchschnittlich für 4,54 Euro pro Quadratmeter angeboten und damit 3,4 Prozent teurer als im Jahr 2009. Noch deutlicher fiel der Preisanstieg im oberen Segment aus. 8,28 pro Quadratmeter und Monat verlangten die Solinger Vermieter für entsprechende Objekte, 3,6 Prozent mehr als 2009.

Auch ein Blick auf die postleitzahlbezogene Auswertung zeigt, dass Wohnen für zahlreiche Solinger Haushalte verhältnismäßig kostspielig ist. In allen acht Postleitzahlbezirken lagen die Einstiegsmietten im unteren Marktsegment deutlich über 4 Euro pro Quadratmeter, in sechs Bezirken über-

schritten die inserierten Spitzenmieten die 8-Euro-Marke. Die günstigsten Angebote fanden Haushalte mit geringer Kaufkraft im Postleitzahlbezirk 42651 im Westen des Stadtgebietes (Burg, Burg-Höhscheid, Mitte, Solingen-Mitte). Die Angebotsmieten für Wohnungen im unteren Marktsegment lagen dort bei 4,22 Euro pro Quadratmeter und Monat. Die inserierten Spitzenmieten im oberen Marktsegment fielen im Teilmarkt Höhscheid und Ohlings-Aufderhöhe (PLZ 42699) am höchsten aus. Für eine entsprechende Wohnung verlangten die Anbieter im Westen der Stadt bis zu 8,70 Euro.

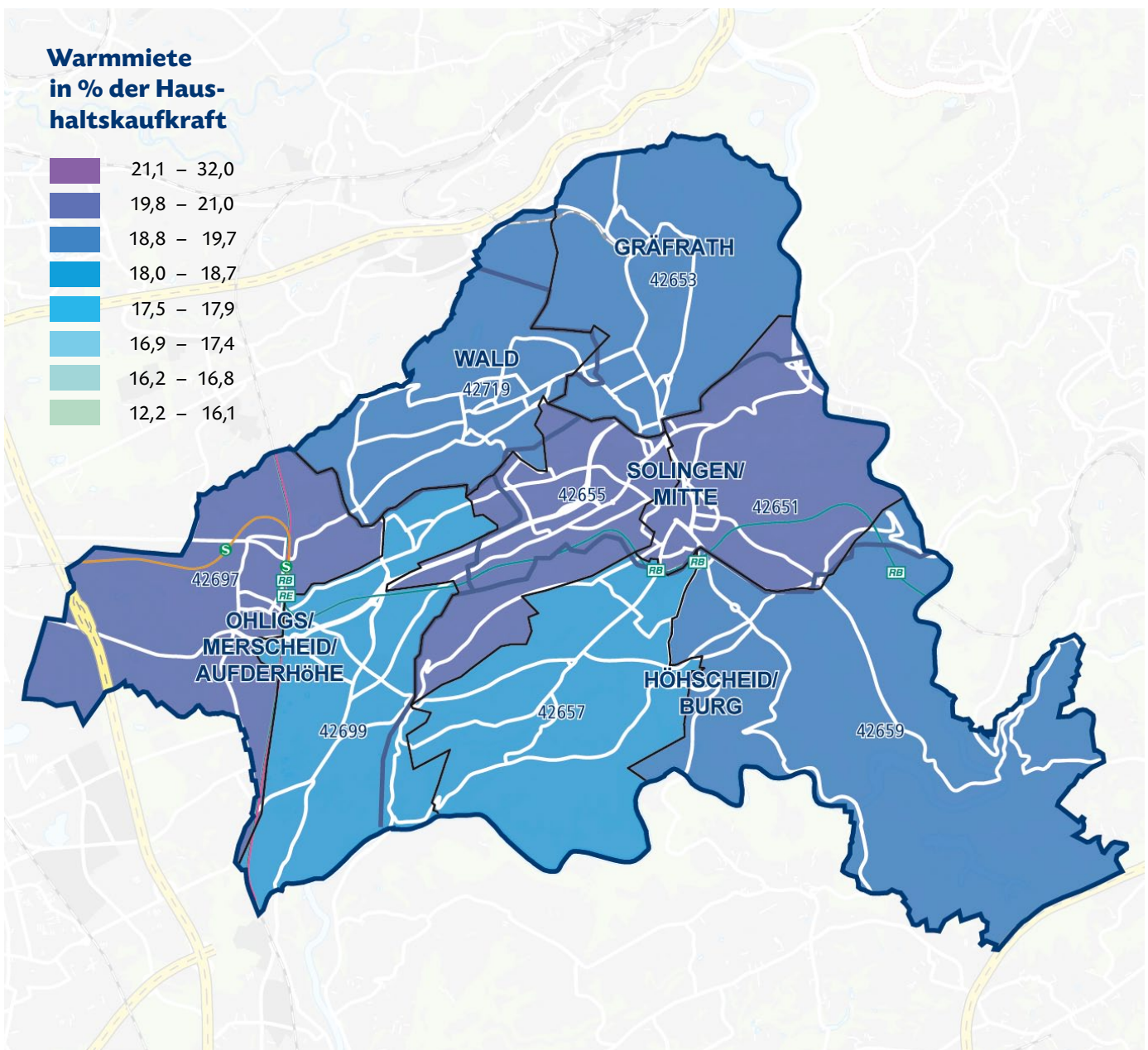
Vor dem Hintergrund hoher Mietpreise fällt auch die Wohnkostenbelastung der Solinger Haushalte hoch aus. 12,8 Prozent (439 Euro) der monatlichen Haushaltskaufkraft von durchschnittlich 3.440 Euro müssen für die Kaltmiete aufgebracht werden. Für die Warmmiete sind es 19,3 Prozent (662 Euro). Die höchste Belastung tragen dabei Haushalte im Postleitzahlbezirk 42655 (Höhscheid, Solingen-Mitte, Wald, Merscheid). Von im Schnitt 3.344 Euro Kaufkraft, die den Haushalten dort monatlich zur Verfügung stehen, fließen 13,1 Prozent (438 Euro) in die Kaltmiete und 20,1 Prozent (674 Euro) in die Warmmiete. Den geringsten Anteil vom Monatsnetto in Höhe von 3.600 Euro bringen die Mieterhaushalte in Höhscheid, Solingen-Mitte (PLZ 42657) für ihre Wohnung auf. Sie geben 12,4 Prozent (446 Euro) des monatlichen Budgets für die Kalt- und 18,5 Prozent (667 Euro) für die Warmmiete aus.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	2,0	2,5	3,7	2,3	2,8	2,4
Wohnungsbaugenehmigungen	251	584	313	244	215	291
Wohnungsbaufertigstellungen	346	408	254	325	189	135
Wohnungsbestand gesamt	78.578	78.985	79.239	79.563	79.750	79.876
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	68,3	68,2	68,2	68,1	68,0	67,9

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

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment in €/m <sup>2</sup> /Monat	Leerstand 2009 in % <sup>1)</sup>	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm <sup>2)</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
42651	729	4,22	5,58	8,30	3,1	72	400	615	3.110	12,9	<b>19,8</b>
42653	301	4,59	6,13	8,48	[2,3]	74	453	674	3.471	13,0	<b>19,4</b>
42655	357	4,42	5,59	7,95	[2,7]	78	438	674	3.344	13,1	<b>20,1</b>
42657	308	4,73	6,05	7,74	[1,5]	74	446	667	3.600	12,4	<b>18,5</b>
42659	200	4,81	6,05	8,36	3,6	81	490	733	3.740	13,1	<b>19,6</b>
42697	440	4,62	6,14	8,40	k.A.	75	460	685	3.444	13,4	<b>19,9</b>
42699	315	4,64	6,25	8,70	[2,2]	73	457	676	3.623	12,6	<b>18,7</b>
42719	483	4,59	5,89	8,30	[1,8]	74	437	660	3.363	13,0	<b>19,6</b>
Ø	3.133 <sup>3)</sup>	4,54	5,90	8,28	2,4	74	439	662	3.440	12,8	19,3
Ø NRW	378.959 <sup>3)</sup>	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/m<sup>2</sup> (DMB-Betriebskostenspiegel 2010) 3) Summe der Angebote  
Quelle: CB Richard Ellis; Datengrundlage: IDN Immodaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraftdaten), Techem-empirica (Leerstand)



#### Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

**42651** Burg, Burg-Höhscheid, Mitte, Solingen-Mitte, **42653** Solingen-Mitte, Wald, Gräfrath, **42655** Höhscheid, Solingen-Mitte, Wald, Merscheid, **42657** Höhscheid, Solingen-Mitte, **42659** Burg, Solingen-Mitte, Höhscheid, **42697** Ohligs-Aufderhöhe, Merscheid, **42699** Höhscheid, Ohligs-Aufderhöhe, **42719** Solingen-Mitte, Wald, Gräfrath, Merscheid

## 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.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-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](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.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.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.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-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](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](mailto:jens.schoenhorst@leg-nrw.de)

[www.leg-nrw.de](http://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.