

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.

Die LEG-Geschäftsleitung
von links:
Thomas Hegel (CEO),
Holger Hentschel (HOO) und
Eckhard Schultz (CFO).

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, Wirtschaftsförderergesellschaften, 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

Haushalts- und Beschäftigungsentwicklung führt zu steigenden Mietpreisen

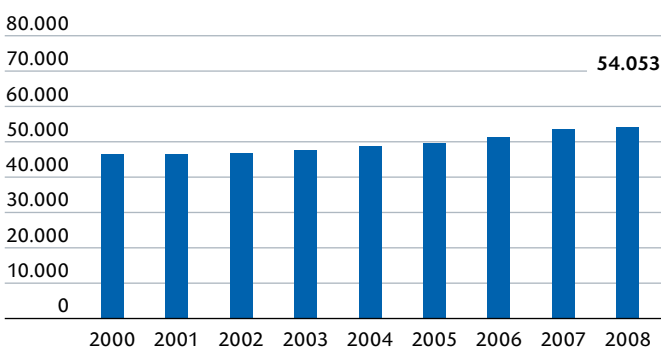
Der Kreis Steinfurt ist flächenmäßig der zweitgrößte Kreis in Nordrhein-Westfalen. Er grenzt an die Kreise Grafschaft Bentheim, Emsland, Osnabrück, Warendorf, Coesfeld und Borken sowie an die kreisfreien Städte Osnabrück und Münster. Rund 444.000 Menschen leben im Kreisgebiet. Die Einwohnerzahl stieg zwischen 2000 und 2009 um 2 Prozent und die Zahl

der Haushalte nahm im selben Zeitraum um 6,8 Prozent zu. Auch die wirtschaftliche Entwicklung fiel im Kreisgebiet positiv aus. So wuchs die Zahl der SVP-Beschäftigten von 2000 bis 2009 um 6,1 Prozent, während die Arbeitslosenquote im Jahr 2009 bei niedrigen 5 Prozent lag. Die gestiegene Nachfrage drückt sich auch in steigenden Angebotsmieten aus.

Makroökonomische Kennzahlen	Kreis Steinfurt	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	443.643	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	248	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	2,0	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-0,2	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	183.857	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	6,8	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	6,2	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	96,0	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	18.906	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	118.389	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	6,1	-2,4	-1,6	2000-2009

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

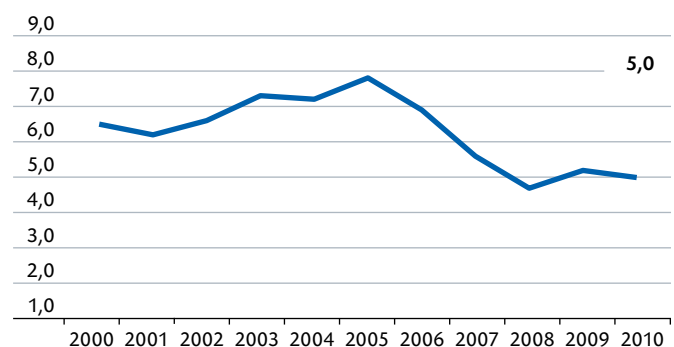
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

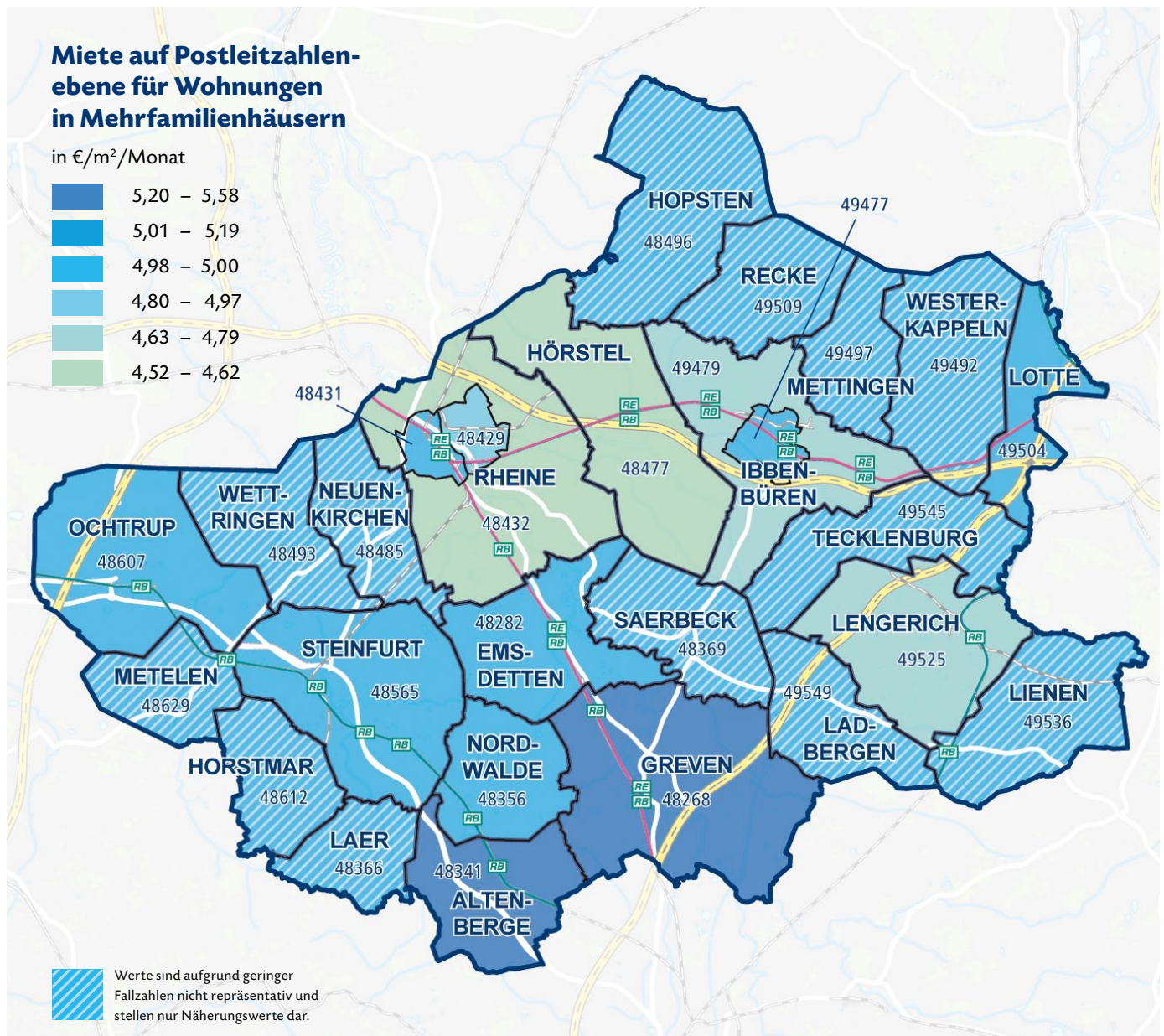
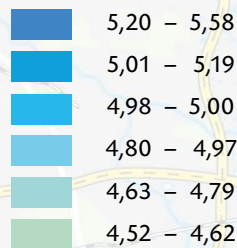
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

Miete auf Postleitzahlen- ebene für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

in €/m²/Monat



Wirtschaftsstruktur

Im Wirtschaftsgefüge des Kreises Steinfurt spielt die Landwirtschaft bis heute eine wichtige Rolle. Ein weiterer bedeutender Motor in der Region ist der Münster Osnabrück International Airport (FMO) in Greven. Er gehört zu den drei internationalen Verkehrsflughäfen in Nordrhein-Westfalen und bietet mit jährlich rund 1,6 Millionen Fluggästen und rund 11 Millionen Tonnen Luftpost und -fracht rund 1.600 Arbeitsplätze in der Region. Der Kreis Steinfurt ist

zudem ein Zentrum der Textilindustrie sowie des metall- und kunststoffverarbeitenden Gewerbes. In Emsdetten und Umgebung haben Firmen wie J. Schilgen GmbH & Co. KG (Textilhersteller) und der Haushaltswarenhersteller EMSA GmbH ihren Sitz. In Rheine haben sich Unternehmen wie die apetito AG (Hersteller von Tiefkühlprodukten) sowie die Zentrale der Volksbank Nordmünsterland niedergelassen. Das Kreisgebiet ist mit den Autobah-

nen A1, A30 und A31 sowie zahlreichen Bundesstraßen gut vernetzt. Die gute Anbindung nutzt auch die Logistikbranche, die rund um Greven vertreten ist. Neben regionalen Linien bietet das Schienennetz des Kreises auch IC-Verbindungen nach Köln, Hannover, Amsterdam und Luxemburg. Mit dem Dortmund-Ems-Kanal und dem Mittellandkanal verfügt der Landkreis zudem über Verbindungen an das überregionale Binnenschiffahrtsnetz.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	3,9	3,5	4,0	4,7	3,8	3,1
Wohnungsbaugenehmigungen	2.319	2.268	2.211	1.549	1.316	1.618
Wohnungsbaufertigstellungen	2.794	2.164	2.206	2.053	1.465	1.221
Wohnungsbestand gesamt	173.571	175.567	177.566	179.422	180.686	181.747
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	27,6	27,5	27,5	27,5	27,6	27,6

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

Kleinräumige Aussagen aufgrund der geringen Angebotszahl schwierig

Schon der LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2010 konnte nur zu einzelnen Teilbereichen des Steinfurter Wohnungsmarktes Aussagen treffen, weil zu 13 von 27 Postleitzahlgebieten aufgrund der geringen Angebotszahl keine gesicherten Daten über Miethöhen, Leerstände und Wohnkosten vorlagen. Gesicherte Analysen zum Steinfurter Markt sind auch in diesem Jahr nur für 14 der 27 Teilmärkte möglich.

Hinsichtlich der Einwohnerentwicklung und des Beschäftigungsmarktes hat sich der zweitgrößte Kreis in Nordrhein-Westfalen positiv entwickelt. So konnten die zehn Städte und 14 Gemeinden des Kreises zwischen 2000 und 2009 ein Einwohnerplus von 2 Prozent verbuchen. Die Zahl

der Haushalte stieg um 6,8 Prozent. Auch in Zukunft ist von einer steigenden Wohnungsnachfrage im Kreis Steinfurt auszugehen. Bis zum Jahr 2020 wird die Zahl der Haushalte laut Prognosen um 6,2 Prozent zunehmen. Unterstützt wird die positive Bevölkerungsentwicklung durch die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt. Zwischen 2000 und 2009 wuchs die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Kreis um 6,1 Prozent. Die Arbeitslosigkeit ist mit einer aktuellen Quote von 5 Prozent die zweitniedrigste aller 54 analysierten Wohnungsmarktregionen.

Der Steinfurter Wohnungsmarkt hat 2010 auf die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit Preissteigerungen

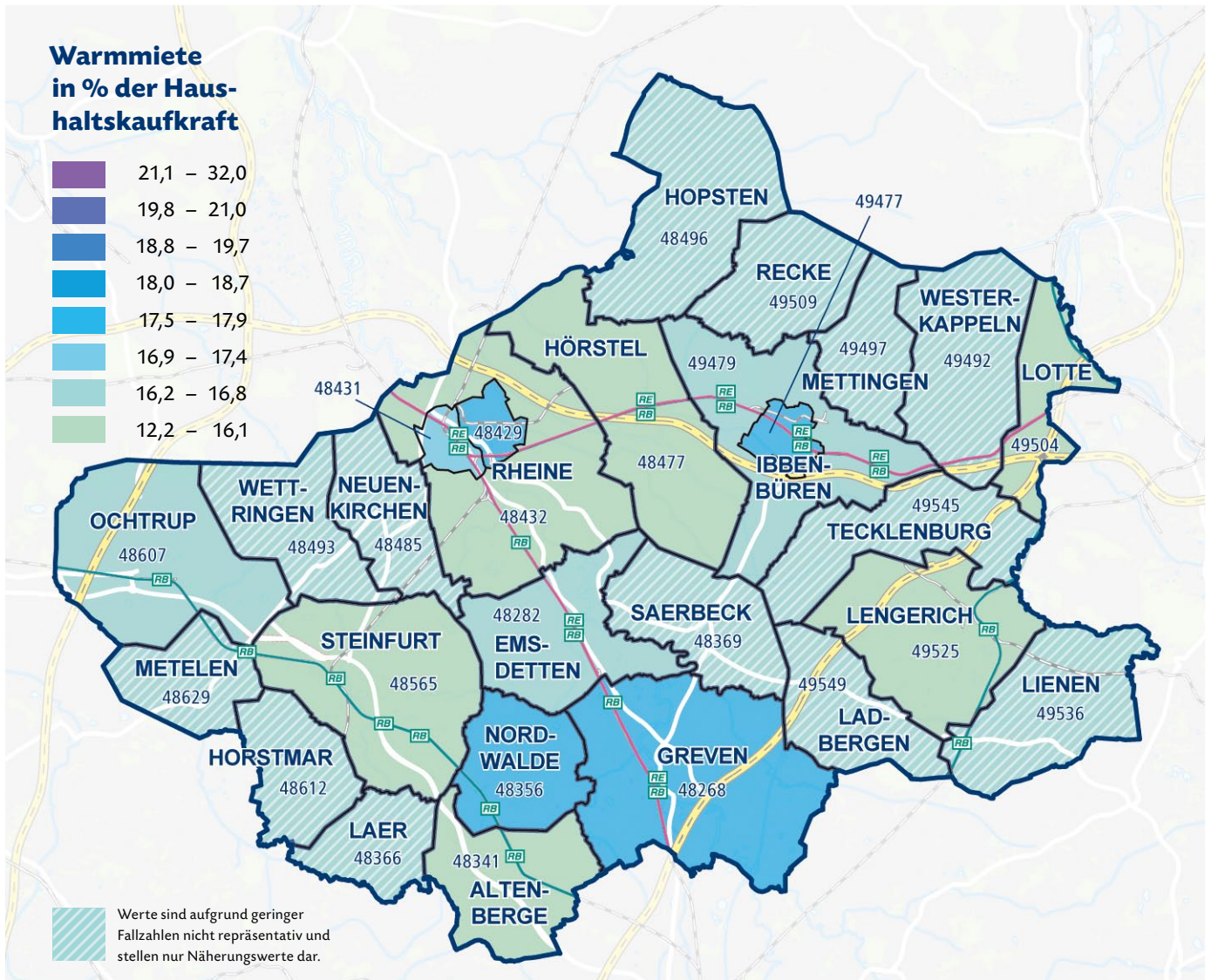
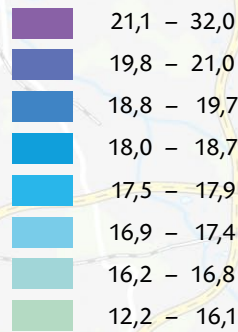
reagiert. Über alle Lagen und Qualitätsklassen stiegen die Preise für inserierte Wohnungen um 1,9 Prozent auf 5 Euro pro Quadratmeter und Monat. In den einzelnen Segmenten fiel der Preisanstieg noch höher aus. So verlangten Anbieter im unteren Marktsegment 3,93 Euro pro Quadratmeter – 3,1 Prozent mehr als im Vorjahr. Im oberen Marktsegment stiegen die Angebotspreise noch ein wenig stärker – um 3,7 Prozent auf 7 Euro pro Quadratmeter. Die Wohnkostenbelastung fällt trotz des Preisanstiegs weiterhin moderat aus. So müssen die Haushalte für die Kaltmiete 10,3 Prozent (385 Euro) ihrer durchschnittlichen Haushaltskaufkraft von 3.738 Euro aufbringen und für die Warmmiete 16,5 Prozent (617 Euro).

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
48268	316	4,21	5,58	7,06	3,3	80	444	682	3.888	11,4	17,6
48282	166	4,22	5,00	7,34	[1,0]	77	384	615	3.800	10,1	16,2
48341	68	4,39	5,51	7,60	[5,3]	79	434	670	4.547	9,5	14,7
48356	57	4,03	5,00	6,84	k.A.	87	433	693	3.902	11,1	17,8
48366	40	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	80	k.A.	k.A.	4.289	k.A.	k.A.
48369	31	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	82	k.A.	k.A.	4.208	k.A.	k.A.
48429	249	3,94	4,89	6,78	3,2	74	361	582	3.257	11,1	17,9
48431	262	4,14	5,00	7,02	3,6	73	363	580	3.351	10,8	17,3
48432	72	3,17	4,59	6,00	[1,8]	78	356	588	3.693	9,6	15,9
48477	57	3,86	4,52	6,38	k.A.	79	355	591	3.924	9,1	15,1
48485	25	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	73	k.A.	k.A.	3.874	k.A.	k.A.
48493	19	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	94	k.A.	k.A.	4.045	k.A.	k.A.
48496	6	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	101	k.A.	k.A.	4.012	k.A.	k.A.

Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

48268 Greven, Stadt, **48282** Emsdetten, Stadt, **48341** Altenberge, **48356** Nordwalde, **48366** Laer, **48369** Saerbeck, **48429** Steinfurt, **48431** Rheine, Stadt, **48432** Steinfurt, **48477** Hörstel, Stadt, **48485** Neuenkirchen, **48493** Wettingen, **48496** Hopsten, **48565** Steinfurt, Stadt, **48607** Ochtrup, Stadt, **48612** Horstmar, Stadt, **48629** Metelen, **49477** Ibbenbüren, Stadt, **49479** Ibbenbüren, Stadt, **49492** Westerkappeln, **49497** Mettingen, **49504** Lotte, **49509** Recke, **49525** Lengerich, Stadt, **49536** Lienen, **49545** Tecklenburg, Stadt, **49549** Ladbergen

Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft



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
48565	202	4,00	5,00	7,00	[4,5]	73	365	584	3.797	9,6	15,4
48607	77	3,98	5,00	8,00	k.A.	77	386	618	3.777	10,2	16,4
48612	20	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	84	k.A.	k.A.	3.776	k.A.	k.A.
48629	33	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	86	k.A.	k.A.	3.817	k.A.	k.A.
49477	104	3,94	5,00	7,48	[1,1]	78	388	621	3.510	11,1	17,7
49479	54	3,85	4,76	7,13	k.A.	77	369	601	3.599	10,2	16,7
49492	39	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	82	k.A.	k.A.	3.832	k.A.	k.A.
49497	18	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	94	k.A.	k.A.	3.690	k.A.	k.A.
49504	107	3,61	4,99	6,11	[3,8]	76	377	604	3.805	9,9	15,9
49509	10	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	77	k.A.	k.A.	3.669	k.A.	k.A.
49525	125	3,68	4,64	6,09	3,9	75	349	574	3.578	9,7	16,0
49536	32	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	79	k.A.	k.A.	3.902	k.A.	k.A.
49545	41	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	82	k.A.	k.A.	3.840	k.A.	k.A.
49549	30	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	69	k.A.	k.A.	3.998	k.A.	k.A.
Ø	2.260 ³⁾	3,93	5,00	7,00	3,1	77	385	617	3.738	10,3	16,5
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.