

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).

Wohnungsangebot für Geringverdiener schrumpft weiter

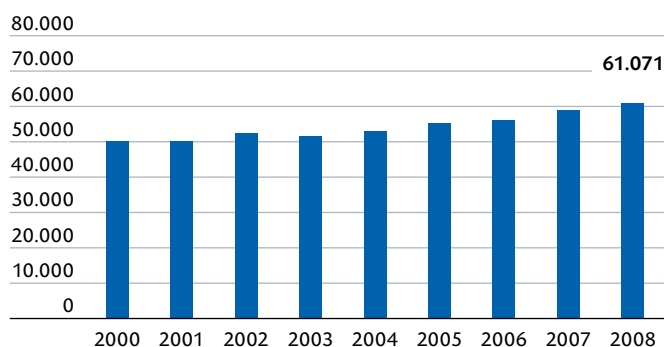
Der acht Städte und zwei Gemeinden umfassende Kreis Unna liegt im Zentrum Nordrhein-Westfalens und gehört zum östlichen Ruhrgebiet. Der Süden des Kreises ist Teil des Sauerlandes, die nördlichen Gemeinden sind dem Münsterland zugehörig. Unna grenzt an die Kreise Coesfeld, Soest, Recklinghausen, den Märkischen Kreis sowie die kreisfreien Städte Hamm,

Hagen und Dortmund. Heute leben rund 414.000 Menschen im Kreis, doch Unna stehen wie schon seit dem Jahr 2000 weitere Bevölkerungsverluste bevor. Bis zum Jahr 2025 geht die Einwohnerzahl um 8,4 Prozent zurück, die Zahl der Haushalte bis 2020 allerdings nur um 0,8 Prozent. Der Mietmarkt war 2010 vor allem durch leicht sinkende Angebotsmieten gekennzeichnet.

Makroökonomische Kennzahlen	Kreis Unna	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	414.056	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	765	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-4,1	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-8,4	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	186.708	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	2,8	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	-0,8	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	95,0	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	18.696	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	101.235	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	1,9	-2,4	-1,6	2000-2009

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

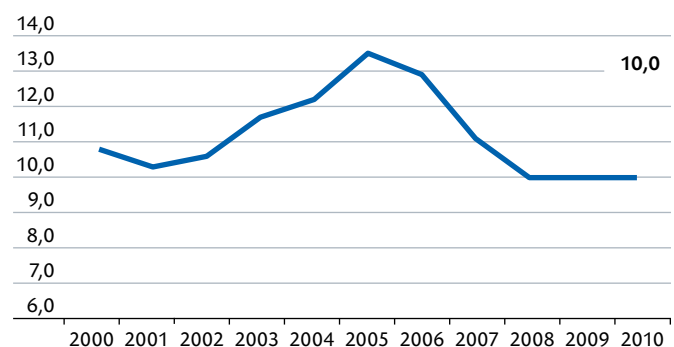
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



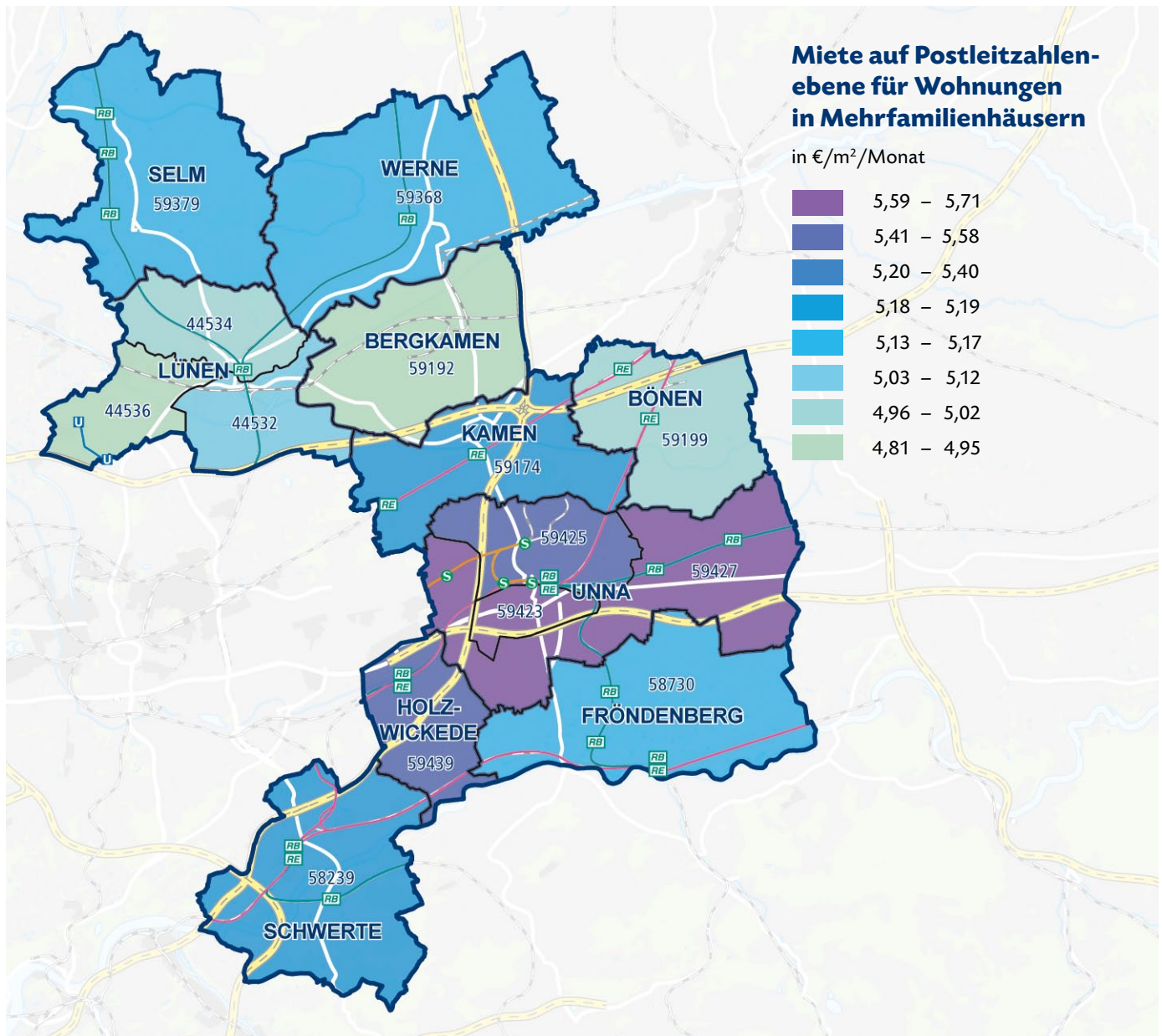
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Wirtschaftsstruktur

Wie in den übrigen Revierstädten waren Kohle und Stahl in Unna die Haupttreiber der regionalen Wirtschaft. Im Zuge des Strukturwandels wurden neue Branchencluster definiert. Hierzu zählen die Bereiche Gesundheit, Life Sciences, Maschinenbau, Fabrikautomation, nachhaltige Kreislaufwirtschaft und die Tourismuswirtschaft. Wichtige Stützen des mittelständisch geprägten Gefüges sind heute die Branchen Elektrotechnik, EDV, Nahrungs-

und Genussmittel, chemische Industrie, Kunststoffverarbeitung und Feinmechanik/Optik. Außerdem zählt der Kreis zu den bedeutenden Logistikstandorten Nordrhein-Westfalens. Wichtige Unternehmen in diesem Wirtschaftszweig sind DHL, DPD und Metro. Weitere große Arbeitgeber sind die Bäckereikette Kamps, Evonik als Betreiber des Steinkohlekraftwerks in Lünen und das größte deutsche Unternehmen der Wasser- und Kreislaufwirtschaft Remondis.

Der bundesweite Konjunkturaufschwung hat sich in der Arbeitslosenquote des Kreises bisher nicht niedergeschlagen. Nach Rückgang vom Ausgangsniveau von 13,5 Prozent im Jahr 2005 stagniert der Arbeitslosenanteil seit 2008 bei 10 Prozent. Im Vergleich aller 54 Wohnungsmarktstandorte dieses Reports rangiert Unna damit im unteren Drittel. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg zwischen 2000 und 2009 um 1,9 Prozent.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	2,7	2,9	3,8	3,7	4,2	3,0
Wohnungsbaugenehmigungen	1.151	1.358	1.220	753	919	710
Wohnungsbaufertigstellungen	969	1.269	1.037	1.037	668	748
Wohnungsbestand gesamt	186.712	187.850	188.777	189.778	190.368	191.067
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	53,5	53,4	53,3	53,2	53,2	53,1

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

Günstige und insgesamt sinkende Angebotsmieten im Kreisgebiet

Im Kreis Unna lag im Jahr 2010 eines der Wohngebiete mit den günstigsten Angebotsmieten Nordrhein-Westfalens: In Bönen (PLZ 59199) wurden im unteren Marktsegment Angebotsmieten von 2,98 Euro pro Quadratmeter und Monat verlangt. Damit ist die 18.600 Einwohner zählende Gemeinde am Rand des östlichen Ruhrgebietes eines von vier Postleitzahlgebieten, in denen im vergangenen Jahr Quadratmeterpreise von unter 3 Euro pro Monat inseriert wurden. Insgesamt stiegen die Angebotsmieten im unteren Marktsegment im Kreis Unna im Vergleich zum Vorjahr um 1 Prozent auf 4 Euro pro Quadratmeter. Hingegen lagen die inserierten Preise im oberen Marktsegment mit 6,98 Euro pro Quadratmeter 1,2 Prozent unter dem Niveau des Vorjahres.

Auch über alle Lage- und Qualitätsklassen sanken die angebotenen Wohnungsmieten im Vergleich zum Vorjahr. Durchschnittlich 5,06 Euro pro Quadratmeter und Monat verlangten die Wohnungsanbieter im Kreisgebiet, 1,2 Prozent weniger als im Jahr zuvor.

Die kleinräumige Analyse zeigt, dass günstige Wohnungsangebote nur noch in wenigen Teilmärkten zu finden sind. Nur in vier von 14 Postleitzahlgebieten wurden Wohnungen des unteren Marktsegments für weniger als 4 Euro pro Quadratmeter und Monat angeboten. Neben Bönen waren dies Bergkamen (PLZ 59192, 3,55 Euro), Werne (PLZ 59368, 3,75 Euro) und Lünen-Brambauer (PLZ 44536, 3,89 Euro). In allen anderen Teilmärkten bewegten sich die Einstiegsmietten zwischen 4 Euro in Selm und Lünen-Horstmar (PLZ 59379 und 44532) und 4,35 Euro in Holzwickede (PLZ 59439). Während die Differenzen dort im Cent-Bereich lagen, fächerte sich die Preisskala im oberen Marktsegment verhältnismäßig breit auf. So war eine entsprechende Wohnung in der Stadt Bergkamen (PLZ 59192) schon für 6,13 Euro pro Quadratmeter und Monat im Angebot, in der Stadt Werne (PLZ 59368) im Nordosten des Kreises hingegen für 8,18 Euro. Die heterogene Preislandschaft trifft in den Städten und Gemeinden auf einen relativ gleichmäßig verteilten Wohlstand. Nur im Postleitzahlbezirk 44536 (Lünen-Brambauer) verfügen

die Haushalte mit einer durchschnittlichen Kaufkraft von 2.882 Euro über weniger als 3.000 Euro im Monat.

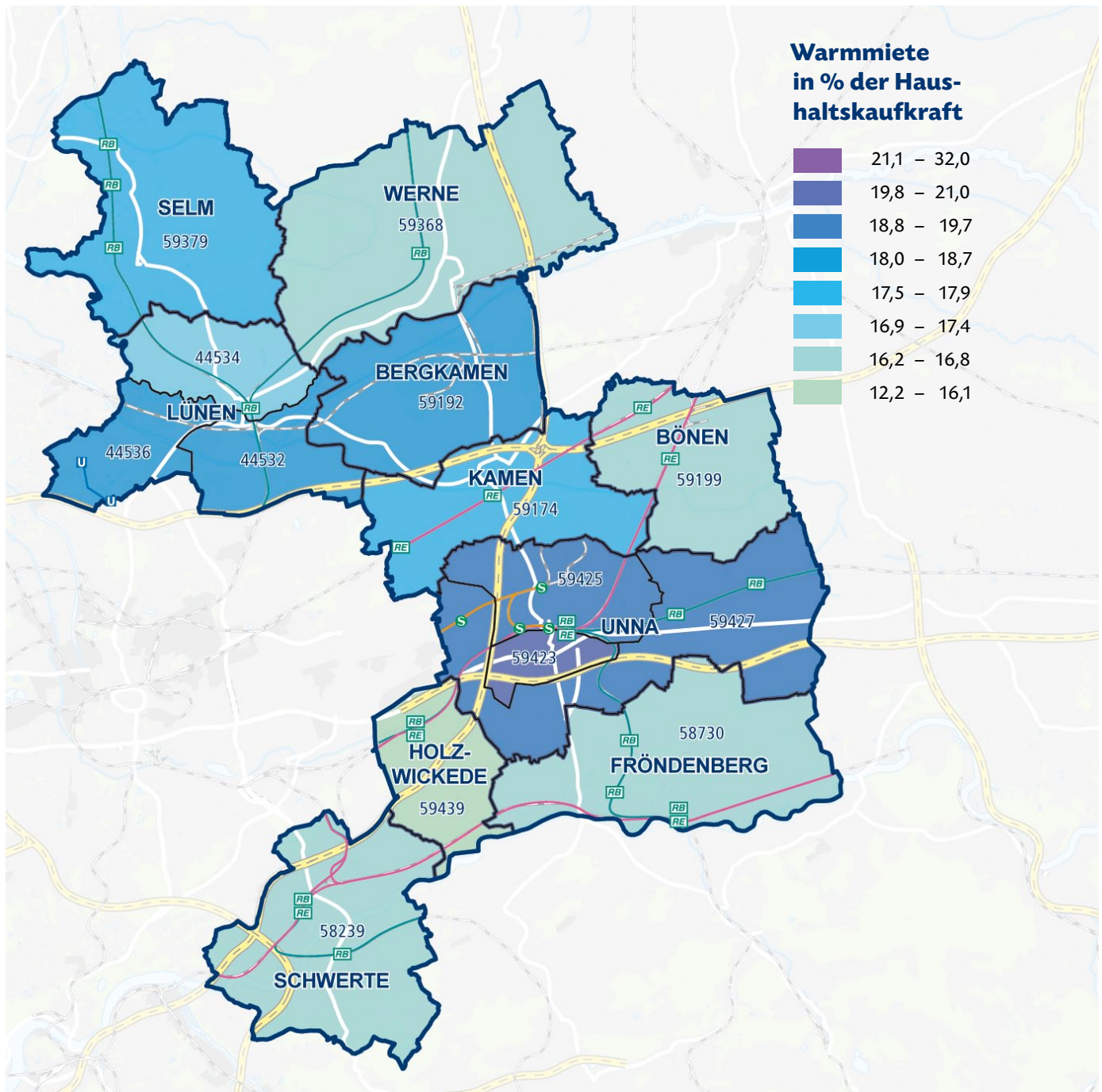
Die monatliche Belastung durch die Wohnkosten fällt im Kreis unterschiedlich aus. Während die Haushalte in Unna-Mitte (PLZ 59423) 20,7 Prozent (654 Euro) ihres Monatsbudgets von 3.155 Euro für die Warmmiete bzw. 13,6 Prozent (428 Euro) für die Kaltmiete aufbringen müssen, sind es für Haushalte in Holzwickede (PLZ 59439) aufgrund ihrer hohen Kaufkraft von 3.966 Euro nur 15,3 Prozent (605 Euro) für die Warm- und 9,9 Prozent (391 Euro) für die Kaltmiete.

Die künftige Wohnungsnachfrage wird im Kreis durch die bis 2020 nur leicht um 0,8 Prozent sinkende Haushaltszahl relativ stabil ausfallen. Die Entwicklung im Kreis Unna fällt damit positiver aus als in den Nachbarkreisen Recklinghausen (minus 2,1 Prozent) und dem Märkischen Kreis (minus 2,4 Prozent), bleibt aber hinter der erwarteten Entwicklung in den benachbarten Kreisen Coesfeld (plus 6,6 Prozent) und Soest (plus 1,1 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
44532	711	4,00	5,03	6,84	3,1	70	350	559	3.028	11,6	18,4
44534	633	4,25	5,02	6,67	[0,4]	68	340	543	3.143	10,8	17,3
44536	756	3,89	4,88	6,19	[3,4]	67	326	526	2.882	11,3	18,3
58239	1.017	4,21	5,19	7,00	2,5	75	388	612	3.638	10,7	16,8
58730	319	4,21	5,13	6,55	3,2	78	400	634	3.796	10,5	16,7
59174	865	4,20	5,19	7,47	2,9	71	371	585	3.309	11,2	17,7
59192	1.279	3,55	4,81	6,13	4,8	71	344	558	3.043	11,3	18,3

Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

44532 Lünen, Stadt-Horstmar, **44534** Lünen, Stadt-Nordlünen, **44536** Lünen, Stadt-Brambauer, **58239** Schwerte, Stadt, **58730** Fröndenberg/Ruhr, Stadt, **59174** Kamen, Stadt, **59192** Bergkamen, Stadt, **59199** Bönen, **59368** Werne, Stadt, **59379** Selm, Stadt, **59423** Unna-Mitte, **59425** Unna-Königsborn, Mühlhausen, Afferde, **59427** Unna-Billmerich, Lünern, Hemmerde, Massen, Kessebüren, **59439** Holzwickede



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
59199	159	2,98	5,00	6,76	[2,3]	66	330	529	3.215	10,3	16,4
59368	433	3,75	5,17	8,18	[2,2]	78	402	635	3.813	10,5	16,7
59379	435	4,00	5,17	6,67	[7,6]	75	390	617	3.487	11,2	17,7
59423	424	4,15	5,67	7,53	3,2	76	428	654	3.155	13,6	20,7
59425	330	4,09	5,53	7,43	2,3	76	419	646	3.296	12,7	19,6
59427	211	4,26	5,71	7,37	[2,3]	79	451	688	3.567	12,6	19,3
59439	302	4,35	5,47	7,05	[2,8]	71	391	605	3.966	9,9	15,3
Ø	7.874 ³⁾	4,00	5,06	6,98	3,0	72	366	582	3.351	10,9	17,4
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.