

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, 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

Teure Wohnlagen im Osten des Kreises, preiswertere im Westen

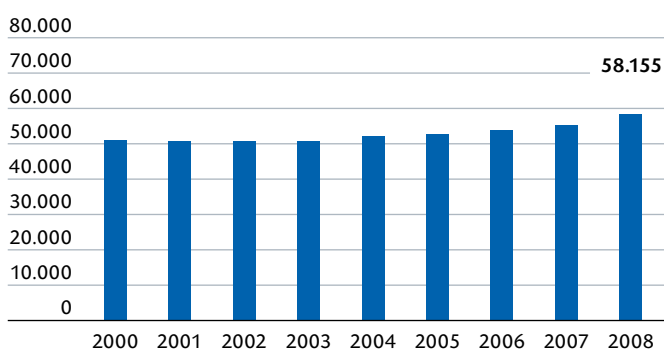
Der Landkreis Viersen im Westen Nordrhein-Westfalens besteht aus den fünf Städten Nettetal, Viersen, Willich, Kempen und Tönisvorst sowie den Gemeinden Grefrath, Brüggen, Niederkrüchten und Schwalmtal. Insgesamt leben knapp 302.000 Einwohner im Kreisgebiet. Während die Bewohnerzahl zwischen 2000 und 2009 nahezu konstant blieb, stieg die Zahl der Haus-

halte im selben Zeitraum um 6,8 Prozent. Auch zukünftig kann Viersen mit weiteren Haushaltszuwächsen rechnen. Der Wohnungsmarkt profitiert somit von einer gestiegenen Nachfrage, die sich gemessen an anderen Landkreisen auch in einem hohen Preisniveau ausdrückt. Im unteren Marktsegment stiegen die Angebotspreise im Jahr 2010 um fast 2 Prozent.

Makroökonomische Kennzahlen	Kreis Viersen	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	301.797	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	539	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	0,3	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-3,5	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	134.183	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	6,8	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	4,2	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	104,6	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	20.585	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	83.994	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-6,5	-2,4	-1,6	2000-2009

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

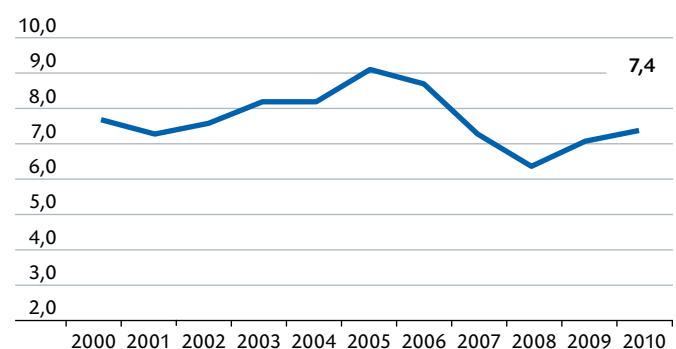
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

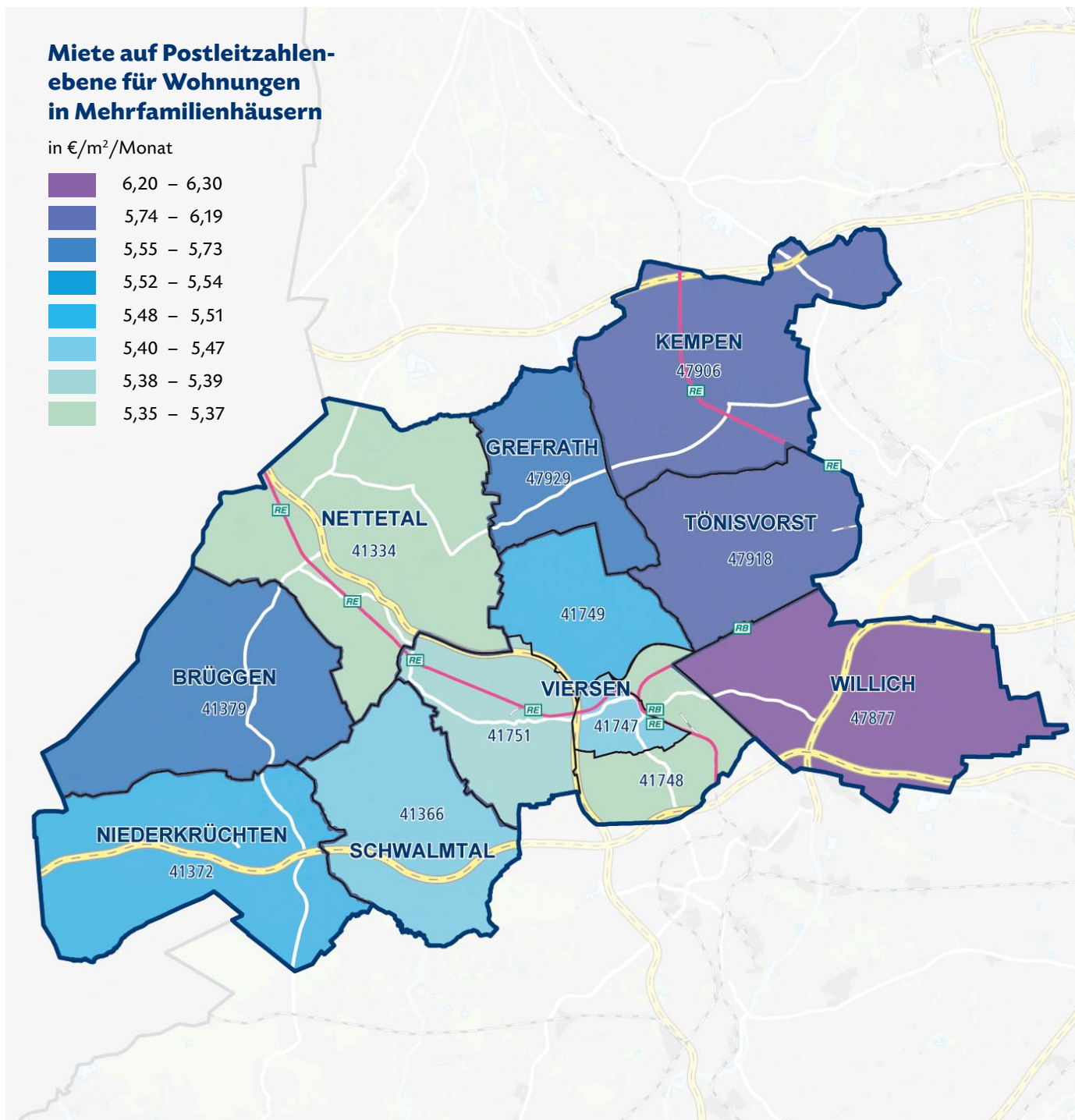
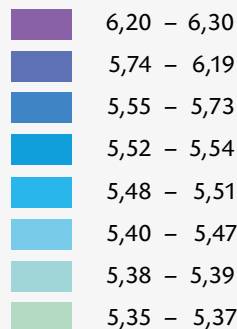
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

Miete auf Postleitzahlen- ebene für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

in €/m²/Monat



Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur des Landkreises Viersen ist von mittelständischen Produktions- und Dienstleistungsunternehmen geprägt, weist aber auch eine hohe Dichte international agierender Konzerne auf. So sind der Süßwarenhersteller Mars und die Handelskette Kaiser's Tengelmann in Viersen mit ihren Deutschlandzentralen ansässig, der Elektronikkonzern Canon hat seinen Sitz in Willich und Griesson de Beukelaer seinen in Kempen. Wichtige Anlaufstellen für Unternehmen mit Ansiedlungsinteresse sind die Gewerbegebiete Mackenstein (Dülken) und Münchheide (Willich) sowie das deutsch-

niederländische Entwicklungsgebiet Venete. Sie tragen zum soliden Wirtschaftswachstum der Städte Nettetal, Willich und Kempen bei. Aber auch die Landwirtschaft mit Ackerbau und Viehzucht prägen das lokale Wirtschaftsgefüge. So ist Kempen bekannt für den Kohlanbau und Tönisvorst für zahlreiche Obstplantagen mit Apfelbäumen.

Der jüngste Konjunkturaufschwung hat sich in der Arbeitslosenquote des Kreises nicht niedergeschlagen. Der Anteil der Arbeitslosen stieg entgegen dem Landestrend seit 2008 an. Waren 2008 noch 6,4 Prozent aller

erwerbsfähigen Kreisbewohner arbeitslos, so lag die Quote 2009 bei 7,1 und 2010 bei 7,4 Prozent. Merklich gestiegen ist dagegen die Kaufkraft: Verfügten die Kreisbewohner 2009 im Durchschnitt über 19.830 Euro im Jahr, so waren es im vergangenen Jahr 20.585 Euro. Mit seiner Lage zwischen den kreisfreien Städten Mönchengladbach, Krefeld und Düsseldorf und der Nähe zur niederländischen Grenze liegt der Landkreis Viersen verkehrsgünstig an der Verkehrsachse Niederlande-Niederrhein-Rheinschiene. Der Flughafen Düsseldorf International ist 30 Kilometer entfernt.

Starke regionale Unterschiede im oberen Marktsegment

Der Wohnungsmarkt des Kreises Viersen ist durch ein Ost-West-Gefälle geprägt: Die guten bis sehr guten Wohnlagen mit den höchsten Angebotsmieten finden sich an der östlichen Kreisgrenze zu Krefeld, an der Achse Kempen (PLZ 47906), Tönisvorst (PLZ 47918) und Willich (47877). Preiswerter wird es im Zentrum und im Westen des Kreises, vor allem in Nettetal (PLZ 41334) und Teilen der Stadt Viersen (PLZ 41748 und 41751). An dieser räumlichen Verteilung haben auch die Preistrends des vergangenen Jahres kaum etwas verändert. Über alle Lagen und Ausstattungsklassen entsprachen die Angebotsmieten im Jahr 2010 dem Niveau des Vorjahres. Wie schon 2009 wurde eine Wohnung im Durchschnitt für 5,71 Euro pro Quadratmeter und Monat angeboten. Im Vergleich aller Städte und Kreise des Bundeslandes ist dies ein hoher Wert. Lediglich in zwölf der 54 analysierten Wohnungsmarktstandorte wurden 2010 höhere Durchschnittsmieten als im Kreis Viersen verlangt.

Bei insgesamt stabilem Mietniveau gaben die Angebotsmieten im oberen Marktsegment im Jahr 2010 leicht um 0,4 Prozent auf 7,97 Euro nach. Der Rückgang fällt zum einen kaum ins Gewicht und muss zum anderen als Relativierung des Vorjahrestrends gesehen werden: 2009 waren die Angebotsmieten für entsprechende Wohnungen fast überall in Nordrhein-Westfalen deutlich gestiegen, in Viersen lag die Teuerungsrate damals bei 4,4 Prozent. Wie in der Mehrheit der analysierten Wohnungsmarktstandorte stiegen die inserierten Mieten im unteren

Marktsegment auch im Vergleich zum Vorjahr an. Mit 4,29 Euro pro Quadratmeter und Monat wurden 1,9 Prozent mehr als im Jahr 2009 verlangt. Auch im unteren Marktsegment lagen die Angebotsmieten damit im Kreis Viersen im landesweiten Vergleich im oberen Drittel. Ähnliche Angebotspreise mussten Haushalte mit geringer Kaufkraft beispielsweise in Essen (4,30 Euro), Bielefeld (4,28 Euro) und Wuppertal (4,27 Euro) hinnehmen.

Die kleinräumige Auswertung der Angebotsmieten zeigt, dass günstige Wohnungsangebote in allen Teilmärkten des Landkreises Viersen rar sind. In keinem der insgesamt zwölf Postleitzahlbezirke waren im Jahr 2010 Wohnungen des unteren Marktsegments für weniger als 4 Euro pro Quadratmeter und Monat im Angebot. Die günstigsten Einstiegsmietten verzeichnete Viersen-Dülken (PLZ 41751) mit 4 Euro pro Quadratmeter, während die Anbieter in Willich (PLZ 47877) 4,85 Euro pro Quadratmeter verlangten. Typisch für einen Landkreis wie Viersen sind die großen Preisdifferenzen im oberen Marktsegment. War eine entsprechende Wohnung in Nettetal (PLZ 41334) bereits für 6,88 Euro pro Quadratmeter und Monat inseriert, so lagen die Angebotsmieten in Kempen (PLZ 47906) bei 9,19 Euro. In Willich (PLZ 47877) waren Wohnungen des oberen Marktsegments zu Quadratmeterpreisen von durchschnittlich 8,65 Euro im Angebot.

Da der Wohlstand in den fünf Städten und vier Gemeinden des Kreises relativ ungleich

verteilt ist, tragen die Haushalte auch eine unterschiedliche Wohnkostenbelastung. Im Postleitzahlbezirk mit der geringsten monatlichen Wirtschaftskraft 41747 (Viersen Stadt) werden die Haushalte durch die Wohnausgaben prozentual am stärksten belastet. Von durchschnittlich 2.914 Euro Haushaltskaufkraft pro Monat müssen 13,2 Prozent (385 Euro) für die Kalt- und 20,5 Prozent (598 Euro) für die Warmmiete aufgebracht werden. Hingegen tragen Haushalte in Tönisvorst (PLZ 47918) aufgrund ihrer hohen Haushaltskaufkraft von 4.004 Euro eine deutlich geringe Belastung. 10,8 Prozent (431 Euro) des monatlichen Budgets

Moderate Wohnkosten dank relativem Wohlstand

werden in die Kaltmiete und 16 Prozent (641 Euro) für die Warmmiete investiert. Auch im landesweiten Vergleich fällt die Wohnkostenbelastung in diesem Teilmarkt gering aus.

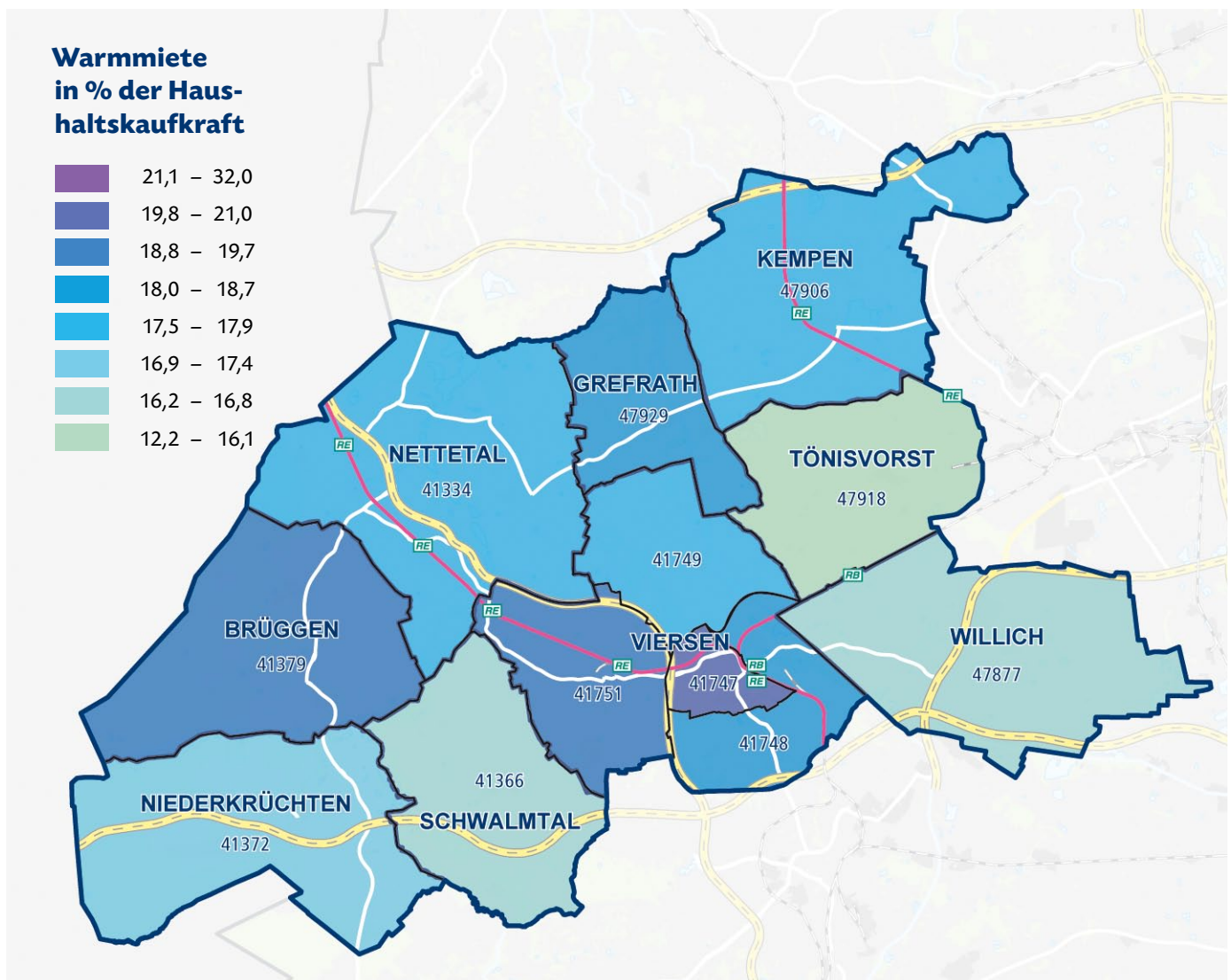
Die Bautätigkeit ist im Kreis Viersen nach wie vor rückläufig: Wurden 2006 noch 963 Wohnungen genehmigt und 848 fertiggestellt, waren es im Jahr 2009 nur noch 672 Genehmigungen bzw. 562 Fertigstellungen. Die Zahl der fertiggestellten Einheiten beträgt damit weniger als zwei Wohnungen pro 1.000 Einwohner.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	2,5	2,7	2,5	3,1	3,1	3,2
Wohnungsbaugenehmigungen	837	838	963	594	572	672
Wohnungsbaufertigstellungen	1.088	718	848	775	619	562
Wohnungsbestand gesamt	133.241	133.919	134.781	135.579	136.159	136.662
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	38,5	38,4	38,2	38,2	38,1	38,1

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

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
41334	722	4,11	5,37	6,88	3,3	78	417	649	3.624	11,5	17,9
41366	360	4,22	5,47	7,04	4,1	75	410	635	3.892	10,5	16,3
41372	203	4,30	5,51	7,71	[2,9]	78	428	661	3.909	10,9	16,9
41379	308	4,30	5,55	7,59	[4,4]	84	467	720	3.771	12,4	19,1
41747	886	4,22	5,40	7,43	4,3	71	385	598	2.914	13,2	20,5
41748	372	4,27	5,35	7,53	4,8	69	371	579	3.098	12,0	18,7
41749	359	4,29	5,51	8,00	3,1	69	381	589	3.299	11,6	17,9
41751	648	4,00	5,38	8,04	2,3	70	378	588	3.113	12,1	18,9
47877	1.014	4,85	6,30	8,65	1,9	71	445	657	3.958	11,2	16,6
47906	565	4,41	6,19	9,19	4,7	75	461	685	3.871	11,9	17,7
47918	701	4,66	6,18	7,71	2,6	70	431	641	4.004	10,8	16,0
47929	218	4,36	5,59	7,76	[2,5]	76	422	649	3.568	11,8	18,2
Ø	6.356 ³⁾	4,29	5,71	7,97	3,2	73	416	635	3.634	11,5	17,5
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)



Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

41334 Nettetal, Stadt, **41366** Schwalmthal, **41372** Niederkrüchten, **41379** Brüggen, **41747** Viersen, Stadt, **41748** Viersen-Oberbeberich, **41749** Viersen-Süchteln, **41751** Viersen-Dülken, **47877** Willich, Stadt, **47906** Kempen, Stadt, **47918** Tönisvorst, Stadt, **47929** Grefrath

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.