

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).

Differenzierte Mietentwicklung in den einzelnen Marktsegmenten

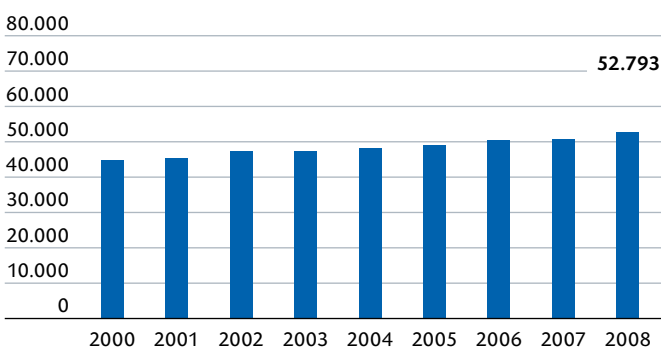
Der Kreis Wesel ging im Jahr 1975 aus Teilen der Kreise Dinslaken, Moers und Rees hervor. Er hat rund 470.000 Einwohner und umfasst die Randzone des Ruhrgebiets mit den Städten Dinslaken, Kamp-Lintfort, Moers, Neukirchen-Vluyn, Rheinberg, Voerde und Wesel. Eher ländlich geprägt sind die Kommunen Alpen, Haminkeln, Hünxe, Schermbeck, Sonsbeck und Xan-

ten. Die Arbeitslosenquote liegt mit 7,7 Prozent im Vergleich zum benachbarten Ruhrgebiet auf verhältnismäßig niedrigem Niveau. Die Zahl der Haushalte stieg zwischen 2000 und 2009 um fast 5 Prozent und soll laut Prognosen bis 2020 um weitere 3,3 Prozent wachsen. Der lokale Immobilienmarkt wies im 2010 eine differenzierte Preisentwicklung auf.

Makroökonomische Kennzahlen	Kreis Wesel	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner	470.364	17.872.764	81.802.256	2009
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	452	526	230	2009
Bevölkerungsentwicklung in %	-0,8	-0,8	-0,6	2000-2009
Bevölkerungsprognose in %	-5,0	-2,4	-3,6	2009-2025
Haushalte	207.054	8.550.214	39.628.120	2009
Haushaltsentwicklung in %	4,8	2,8	3,7	2000-2009
Haushaltsprognose in %	3,3	1,5	1,1	2009-2020
Kaufkraftkennziffer	101,1	101,2	100,0	2011
Kaufkraft pro Kopf in €	19.908	19.921	19.684	2011
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	117.954	5.766.861	27.380.096	2009
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	-2,5	-2,4	-1,6	2000-2009

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

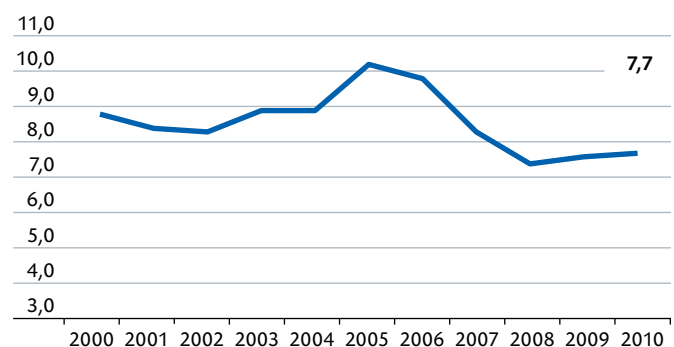
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen in €



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote

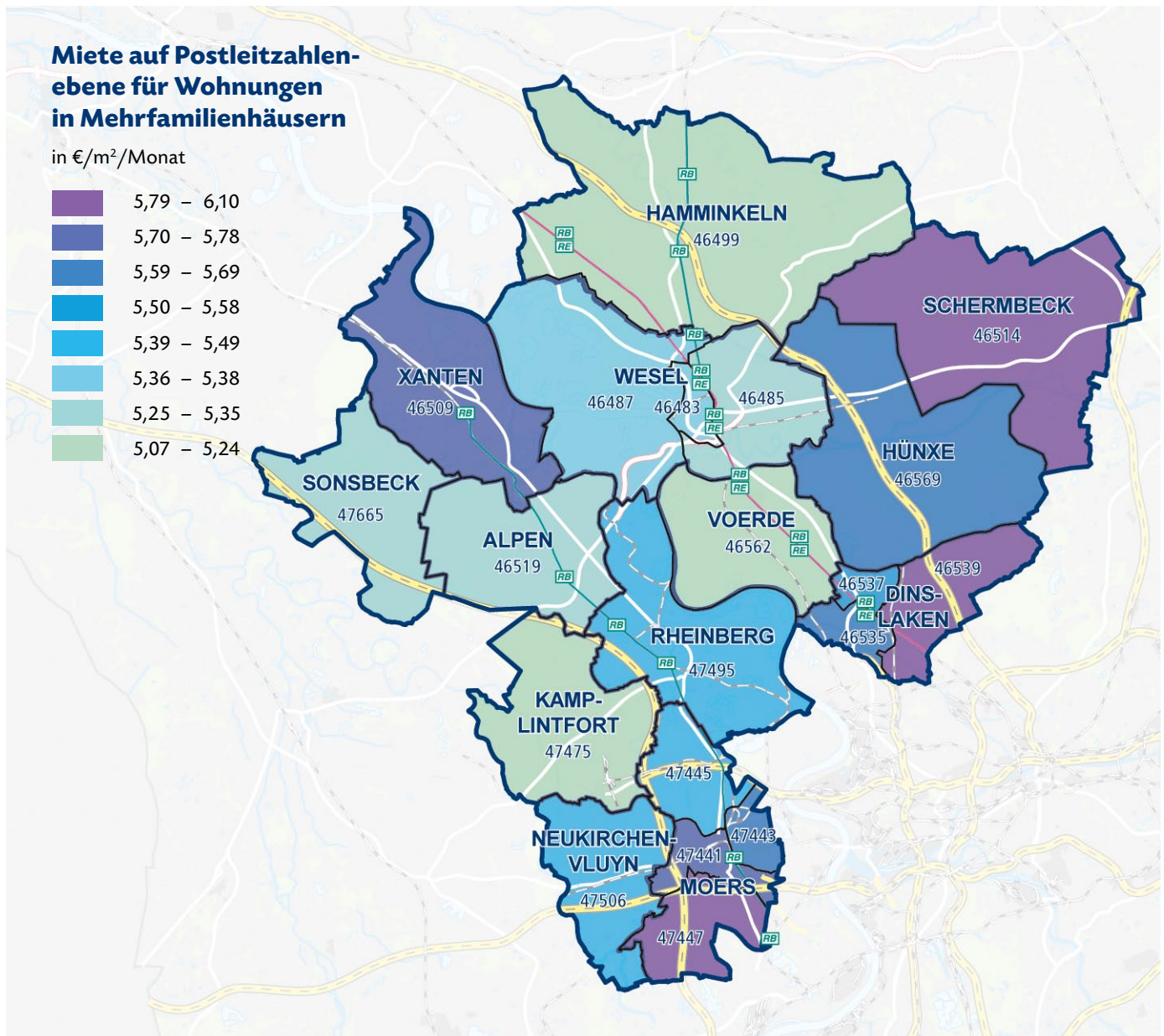
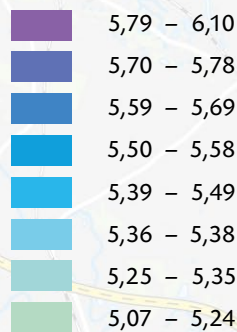
in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

Miete auf Postleitzahlen- ebene für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

in €/m²/Monat



Wirtschaftsstruktur

Die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises wird durch die Nähe zum Ruhrgebiet, zu den benachbarten Niederlanden und den Oberzentren des Rheinlandes beeinflusst. Auffällig ist vor allem das Wohlstandsgefälle zwischen den wohlhabenden Weselern und den benachbarten Ruhrgebietskreisen mit geringerer Haushaltskaufkraft. Die deutlich höhere Wirtschaftskraft verdanken die Haushalte in Wesel nicht zuletzt der ausdifferenzierten Wirtschaftsstruktur. So liegt ei-

nes der größten Steinsalzbergwerke Europas im Kreisgebiet. Dominierende Branchen sind neben der Landwirtschaft und der Nahrungsmittelproduktion vor allem die chemische Industrie, die mit Unternehmen wie Altana Chemie AG, BYK Chemie, LGC Standards GmbH und Oxoid im Kreisgebiet vertreten ist. Auch Maschinen- und Stahlbau, Elektrotechnik, Metallverarbeitung und Logistik spielen im lokalen Gefüge eine bedeutende Rolle. Zu den überregional bekannte-

ren Firmen zählen unter anderem Flachglas, Keramag und RWE Rhein-Ruhr. Verkehrstechnisch ist der Landkreis über die Autobahnen A3 und A57 sehr gut angebunden. Die Bundesstraßen B8, B58, B70 und B473 sorgen für eine lokale und regionale Anbindung an die umliegenden Kommunen. Wesel verfügt zudem über drei Häfen: den Rhein-Lippe-Hafen Wesel, den Städtischen Rheinhafen Wesel und den Staatlichen Schutzhafen Wesel.

Kennzahlen Wohnbestand	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Leerstandsquote in %	2,2	2,4	2,8	2,9	3,0	3,2
Wohnungsbaugenehmigungen	1.301	1.116	1.278	1.162	905	920
Wohnungsbaufertigstellungen	1.027	1.380	1.108	977	1.104	950
Wohnungsbestand gesamt	200.131	201.401	202.403	203.258	204.282	204.957
davon Bestand in Mehrfamilienhäusern in %	49,1	48,9	48,8	48,7	48,7	48,7

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

Gewachsener Wohlstand trifft auf rückläufige Angebotsmieten

Obwohl die Arbeitslosenquote im Landkreis Wesel innerhalb eines Jahres von 7,6 Prozent auf 7,7 Prozent im Jahr 2010 leicht gestiegen ist, verfügen die privaten Haushalte heute über mehr Geld. Lag die Pro-Kopf-Kaufkraft im Jahr 2009 noch bei 19.095 Euro, so verfügen die Kreisbewohner nun über durchschnittlich 19.908 Euro. Die kleinräumige Analyse zeigt, dass den Haushalten in keinem der 20 Teilmärkte weniger als 3.000 Euro monatlich zur Verfügung stehen. In sechs Postleitzahlgebieten liegt das Budget sogar über 4.000 Euro pro Monat.

Mietpreissteigerungen nur noch im unteren Segment

Auf dem Wohnungsmarkt gab es im Jahr 2010 wenig Veränderungen. Über alle Marktsegmente sanken die Quadratme-

terpreise für inserierte Wohnungen im Jahr 2010 leicht um 0,5 Prozent. Damit wurden für eine Wohnung im Kreisgebiet durchschnittlich 5,55 Euro je Quadratmeter und Monat verlangt. Gemessen an den Preisen der 54 analysierten Städte und Landkreise ist das ein mittlerer Wert. Auffällig ist jedoch, dass sich die Angebotspreise in den verschiedenen Marktsegmenten sehr unterschiedlich entwickelten.

Im oberen Marktsegment sanken die inserierten Mieten gegenüber 2009 um 3,2 Prozent auf 7,67 Euro je Quadratmeter und Monat. Dabei überschreiten die Angebotsmieten in einem Viertel der Teilmärkte die 8-Euro-Grenze. In Moers Bergheim, Vennikel, Vinn (PLZ 47447) werden 9 Euro pro Quadratmeter verlangt. Den Preisrückgängen im oberen Segment stand 2010 ein Anstieg im unteren Marktsegment gegenüber. Die Angebotsmieten für entspre-

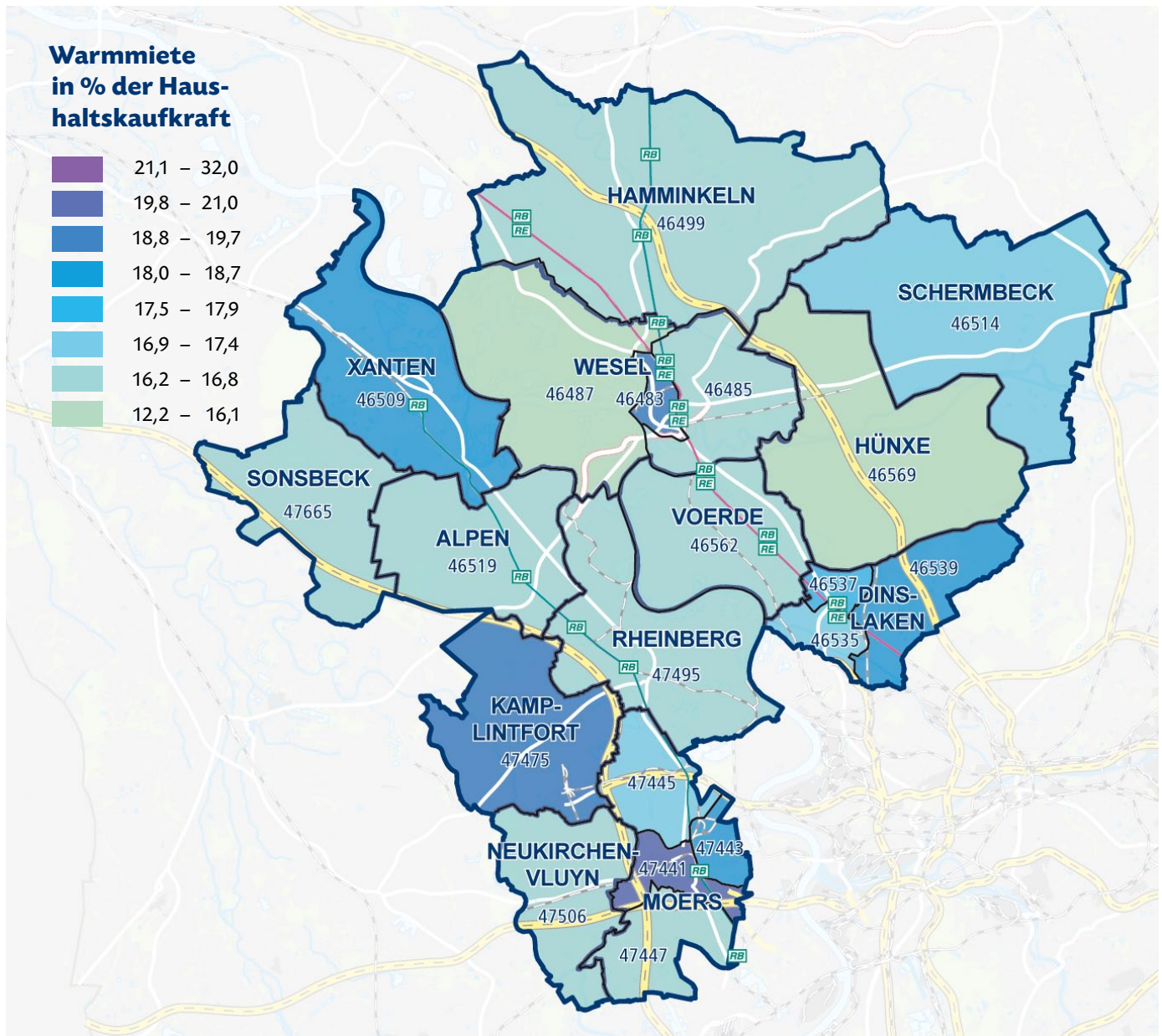
chende Wohnungen verteuerten sich um 2,4 Prozent auf 4,19 Euro pro Quadratmeter. Lediglich in zwei Teilmärkten waren Wohnungen für weniger als 4 Euro pro Quadratmeter im Angebot. In Kamp-Lintfort (PLZ 47475) wurden 3,99 Euro pro Quadratmeter verlangt, im nördlichen Moers (PLZ 47445, Moers Repelen, Uftort, Eick, Rheinkamp-Mitte) 3,93 Euro.

Bei einer durchschnittlichen Haushaltskaufkraft von 3.617 Euro pro Monat müssen Haushalte im Kreis Wesel 11,3 Prozent (409 Euro) des Budgets für die Kaltmiete sowie 17,4 Prozent (631 Euro) für die Warmmiete aufbringen. Die höchste Belastung tragen dabei Haushalte im Teilmarkt Moers Mitte, Asberg, Hülsdonk (PLZ 47441), in dem 20,3 Prozent (634 Euro) der monatlichen Haushaltskaufkraft von 3.121 Euro in die Warmmiete und 13,3 Prozent (416 Euro) in die Kaltmiete fließen.

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
46483	832	4,13	5,37	7,20	[5,9]	72	386	602	3.152	12,2	19,1
46485	530	4,07	5,35	7,46	[3,6]	74	398	622	3.824	10,4	16,3
46487	350	4,29	5,36	7,00	[3,5]	76	405	632	4.024	10,1	15,7
46499	283	4,00	5,16	7,33	[1,3]	80	414	654	3.983	10,4	16,4
46509	323	4,27	5,75	8,08	[2,2]	78	448	682	3.748	12,0	18,2
46514	290	4,27	5,80	8,50	[2,7]	80	461	699	4.123	11,2	17,0
46519	172	4,23	5,29	7,29	k.A.	83	441	690	4.118	10,7	16,8
46535	784	4,40	5,67	7,82	4,0	74	417	638	3.692	11,3	17,3
46537	594	4,19	5,53	7,27	3,1	70	386	595	3.393	11,4	17,5

Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

46483 Wesel, Stadt, **46485** Wesel-Obrighoven, **46487** Wesel-Bislic, Flüren, Büderich, **46499** Hamminkeln, Stadt, **46509** Xanten, Stadt, **46514** Schermbeck, **46519** Alpen, **46535** Dinslaken, Stadt, **46537** Dinslaken, Stadt, **46539** Dinslaken, Stadt, **46562** Voerde (Niederrhein), Stadt, **46569** Hünxe, **47441** Moers-Mitte, Asberg, Hülsdonk, **47443** Moers-Hochstraß, Meerbeck, Scherpenberg, **47445** Moers-Repelen, Uftort, Eick, Rheinkamp-Mitte, **47447** Moers-Bergheim, Vennikel, Vinn, **47475** Kamp-Lintfort, Stadt, **47495** Rheinberg, Stadt, **47506** Neukirchen-Vluyn, Stadt, **47665** Sonsbeck



Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment in €/m²/Monat	Kaltmiete Median in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment in €/m²/Monat	Leerstand 2009 in % ¹⁾	Wohnungsgröße Ø in m²	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
46539	483	4,65	6,10	8,03	1,5	74	452	675	3.650	12,4	18,5
46562	717	4,07	5,22	7,01	2,4	73	379	596	3.569	10,6	16,7
46569	242	4,29	5,63	7,50	[1,8]	76	426	654	4.261	10,0	15,3
47441	1.399	4,45	5,73	8,25	3,5	73	416	634	3.121	13,3	20,3
47443	394	4,38	5,59	7,67	4,0	69	387	594	3.280	11,8	18,1
47445	553	3,93	5,46	6,98	2,6	68	370	573	3.286	11,3	17,4
47447	352	4,44	6,04	9,00	2,3	76	456	683	4.163	11,0	16,4
47475	380	3,99	5,07	7,13	2,9	75	378	602	3.089	12,2	19,5
47495	534	4,18	5,48	7,31	4,8	79	432	669	4.017	10,8	16,7
47506	374	4,29	5,49	7,59	[1,5]	73	399	616	3.668	10,9	16,8
47665	87	4,20	5,35	7,81	k.A.	79	421	657	3.986	10,6	16,5
Ø	9.673 ³⁾	4,19	5,55	7,67	3,2	74	409	631	3.617	11,3	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.