

CBRE

LEG
gewohnt gut.

LEG-Wohnungsmarkt- report NRW 2014

Mit Wohnkostenatlas



Der LEG-Vorstand
von links: Holger Hentschel (COO), Thomas Hegel (CEO) und Eckhard Schultz (CFO)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns sehr, dass wir Ihnen mit dem LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2014 die nunmehr fünfte Ausgabe unserer umfangreichen Marktanalyse präsentieren dürfen. Seit der Vorjahres-Publikation ist viel passiert: Die Wohnungsknappheit in einigen Großstädten Nordrhein-Westfalens avancierte zum Top-Wahlkampfthema, Überbelegungen durch Migranten aus Süd- und Osteuropa machten einige Wohnviertel in Nordrhein-Westfalen überregional bekannt, und die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank fachte den Run auf Immobilienanlagen weiter an. Doch damit nicht genug: Die Politik beabsichtigt, mit der Mietpreisbremse sowie einer Reihe von regionalen Handlungskonzepten regulierend auf die Marktentwicklung einzuwirken und wird dadurch die Handlungsspielräume für Wohnungsanbieter spürbar verändern. Das Bemerkenswerte: Der Markt ist dabei, sich – ohne politisches Einwirken – selbst zu regulieren. Denn die anhaltend große Nachfrage nach Wohnungen erlaubte es Vermietern zwar, die Angebotsmieten erneut fast flächendeckend anzuheben. An die zum Teil enormen Steigerungsraten der Vorjahre konnten die Anbieter jedoch nicht anknüpfen. Insbesondere im so genannten Luxussegment verlor die Steigerung der Angebotsmieten nicht nur an Dynamik, sondern gab es sogar teilweise Preiskorrekturen nach unten.

Die LEG Immobilien AG hat sich in diesem bewegten Marktumfeld bestens positioniert. Dies beweist nicht zuletzt die Unternehmensentwicklung, die ein Jahr nach unserem Börsengang mehr als zufriedenstellend ausfällt und die im Februar 2014 mit dem immobilienmanager Award in der Kategorie Management ausgezeichnet wurde. In Zahlen: Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr 2013 um mehr als 3,5 Prozent gestiegen (31. 12. 2013: 5.423,1 Millionen Euro). Der Net Asset Value betrug zum Bilanzstichtag 31. 12. 2013 knapp 2,6 Milliarden Euro. Das Mietwachstum, das wir umsetzen konnten, lag 2013 im nicht mietgebundenen Bestand bei 3,0 Prozent pro Quadratmeter (like-for-like).

Die Steigerungsrate spiegelt zum einen die Dynamik der Märkte wider. Sie reflektiert aber auch die Qualität unseres Immobilienbestands sowie die hohe Bewirtschaftungskompetenz des Unternehmens. Darauf sind wir stolz.

Natürlich müssen die Zahlen stimmen – das erwarten unsere Anleger und Mitarbeiter von uns. Doch unsere Wachstumsziele können wir nicht umsetzen, wenn unsere Mieter nicht zufrieden sind. Und die präsentieren sich in einer enormen internationalen Vielfalt. Unser Konzern gibt in seinen über 95.000 Wohnungen inzwischen Menschen aus 45 Nationen ein Zuhause. Als einer der größten Wohnungsanbieter Nordrhein-Westfalens erfüllt die LEG Immobilien AG somit auch eine große gesellschaftliche Funktion. Dieser Verantwortung sind wir uns bewusst.

Deshalb tragen wir aktiv zu einer erfolgreichen Integration der Neubürger bei: mit Sprachkursen, Ausbildungs- und Jobvermittlung sowie Hilfestellung im Kontakt mit Behörden. Zudem unterstützen unsere Kulturveranstaltungen und Mieterfeste ihre Eingliederung in die Nachbarschaft. Damit sorgt unser Konzern auch für Orientierung und Sicherheit, verbessert die Chancen in Ausbildung und Beruf, beugt Konflikten vor und fördert ein gutes Miteinander. Und auch im Ausland setzen wir uns ein: So hat die LEG Immobilien AG für ihr Hausbauprojekt in Südindien kürzlich die DESWOS-Ehrentafel erhalten.

Erneut haben wir an dieser Stelle Gelegenheit, unseren Projektpartnern zu danken. CBRE hat einen Datenpool aus nunmehr fünf Jahren zusammengetragen und in enger Kooperation mit unseren Regionalbereichen, Niederlassungen und Kundenzentren analysiert.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre!

Mit besten Grüßen
Ihr

Thomas Hegel
Vorstandsvorsitzender,
CEO

Eckhard Schultz
Finanzvorstand,
CFO

Holger Hentschel
Operativer Vorstand,
COO

Die Angebotsmieten sind in Bottrop im zweiten Jahr rückläufig

U mzugswillige Haushalte mit dem Wunschziel Bottrop konnten auch 2013 von Preisrückgängen profitieren. Die mittlere Angebotsmiete lag mit 5,67 Euro pro Quadratmeter und Monat 0,6 Prozent unter dem Stand von 2012. Dies war der zweite Rückgang in Folge. Auch Wohnungen des unteren sowie des oberen Segments wurden günstiger angeboten. Die Fünf-Jahres-

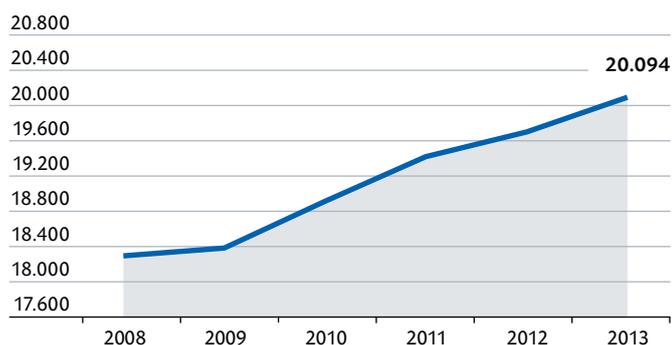
Auswertung zeigt allerdings, dass Vermieter unter dem Strich leichte Preiserhöhungen durchsetzen konnten. So lagen die inserierten Kaltmieten im Jahr 2013 insgesamt 0,14 Euro pro Quadratmeter und Monat höher als 2009. Neumieter müssen in Bottrop mit ähnlichen Mietpreisforderungen rechnen wie in den größeren Ruhrgebietsstädten Bochum (5,70 Euro) und Dortmund (5,65 Euro).

Makroökonomische Kennzahlen	Bottrop	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner ¹⁾	116.141	17.545.987	80.585.684	Juni 2013
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	1.151	523	229	2012
Bevölkerungsentwicklung ¹⁾ in %	-1,0	0,1	0,4	Juni 2011–Juni 2013
Bevölkerungsprognose in %	-5,9	-2,4	k.A.	2011–2025
Haushalte	56.500	8.619.900	40.561.600	2012
Haushaltsentwicklung in %	-2,9	1,5	4,4	2002–2012
Haushaltsprognose in %	-2,8	2,5	3,1	2009–2025
Kaufkraftkennziffer	94,7	100,1	100	2013
Kaufkraft pro Kopf in €	20.094	21.248	21.220	2013
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	31.469	6.050.508	28.920.588	2012
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	0,3	2,7	4,9	2002–2012

1) Fortschreibung auf Basis Zensus 2011

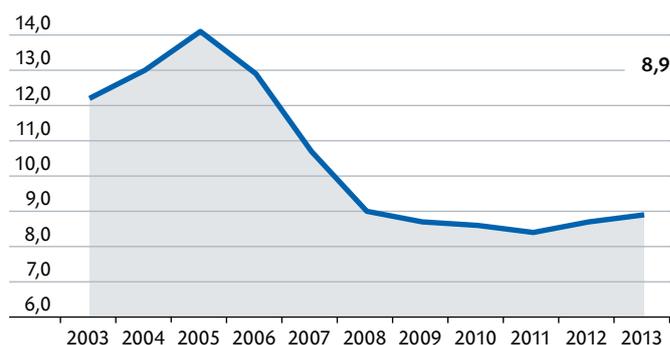
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, BBSR (Haushalte), Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bearbeitung CBRE

Kaufkraft
pro Kopf in €



Quelle: Michael Bauer Research, Bearbeitung CBRE

Arbeitslosenquote
in % aller zivilen Erwerbspersonen

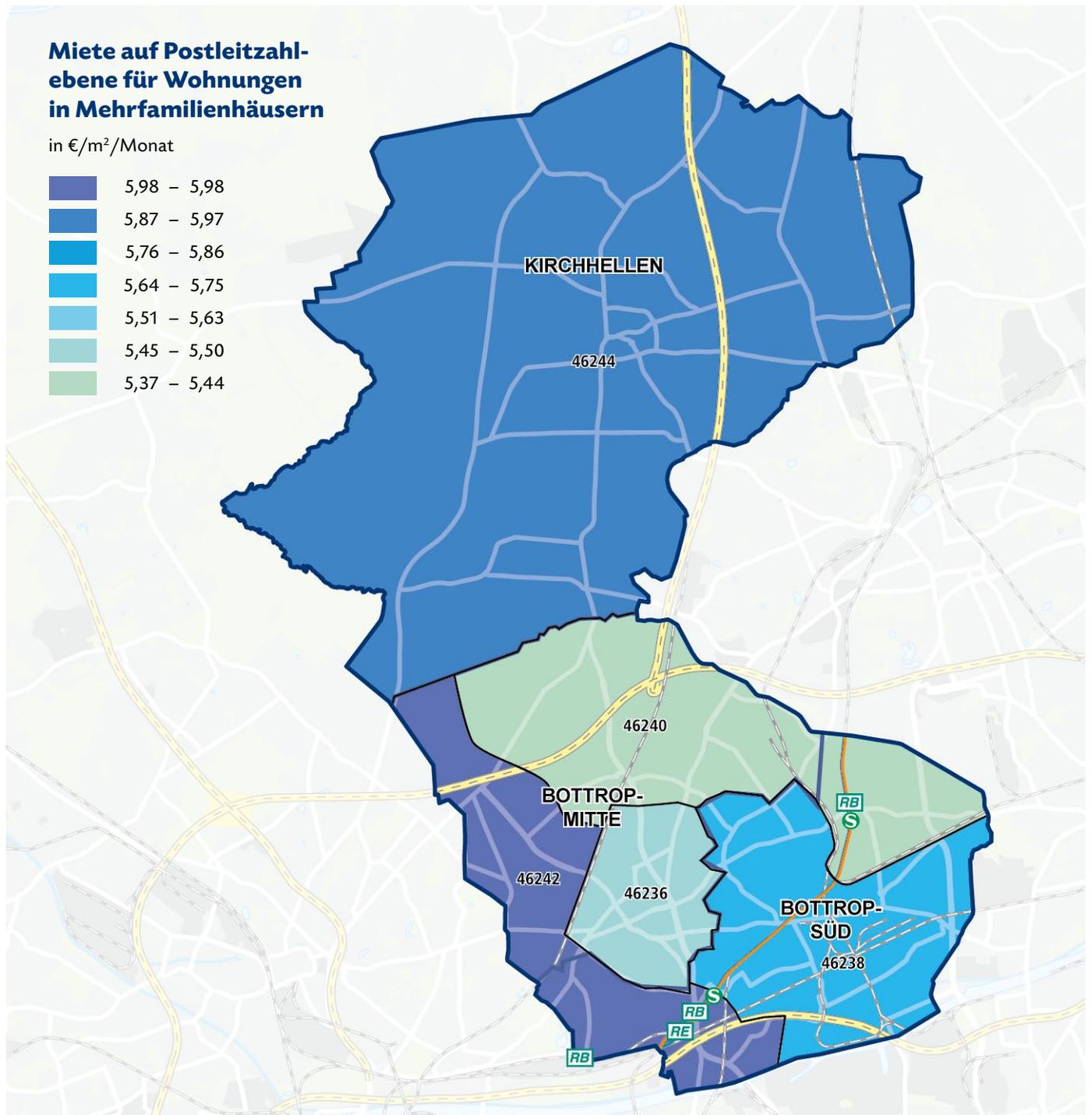


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

Miete auf Postleitzahl- ebene für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

in €/m²/Monat

5,98 – 5,98
5,87 – 5,97
5,76 – 5,86
5,64 – 5,75
5,51 – 5,63
5,45 – 5,50
5,37 – 5,44



Strukturmerkmale

Bottrop ist mit 116.141 Einwohnern die zweitkleinste Wohnungsmarktregion in diesem Report. Wie alle ehemaligen Montanstandorte hat auch der Kreis im nördlichen Ruhrgebiet mit Bevölkerungsrückgängen zu kämpfen. Während die Einwohnerverluste in Großstädten wie Essen und Dortmund jedoch allmählich abflachen, stehen Bottrop auch in Zukunft starke Bewohnerverluste ins Haus. Bereits im kurzen Intervall zwischen Mitte 2011 und Mitte 2013 verlor der Kreis 1 Prozent seiner Einwohner. Dies war der siebtstärkste Rückgang unter allen 54 untersuchten Wohnungsmarkt-

regionen. Und der Negativtrend setzt sich voraussichtlich fort. Nach Berechnungen des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen sollen 2025 insgesamt 5,9 Prozent weniger Menschen im Bottroper Kreisgebiet leben als 2011.

Eine negative Prognose geben die Statistiker auch für die Entwicklung der Haushaltszahlen ab. Laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) schrumpfte die Zahl der Haushalte im nördlichen Ruhrgebietskreis zwischen 2002 und 2012 um 2,9 Prozent. Bis zum Jahr 2025 sollen die Haushaltszahlen 2,8 Prozent unter dem Stand

von 2009 liegen. Für die anhaltenden Rückgänge der Haushalte kann nicht allein die Lage am Beschäftigungsmarkt verantwortlich sein. Die Arbeitslosenquote lag 2013 bei 8,9 Prozent und damit weit unter den Raten, die in den meisten übrigen Ruhrgebietsstädten anzutreffen sind. In puncto Wirtschaftskraft rangiert der Kreis freilich im unteren Drittel der nordrhein-westfälischen Wohlstandsskala. So hatten die Bottroper 2013 pro Kopf 20.094 Euro zur Verfügung. Im Vergleich der 54 untersuchten Regionen in diesem Report bedeutet dies Platz 41.

Mit rückläufigen Kaltmieten Ausnahme- markt in Nordrhein-Westfalen

Sinkende Einwohner- und Haushaltszahlen sowie negative Bevölkerungsprognosen hinterlassen auf dem Bottroper Mietwohnungsmarkt deutliche Spuren. 2013 mussten Wohnungsanbieter die Preise abermals nach unten korrigieren. Die mittlere Angebotsmiete sank um 0,6 Prozent auf 5,67 Euro pro Quadratmeter und Monat. In der diesjährigen Auswertung nimmt die nördliche Ruhrgebietsstadt damit eine Sonderstellung ein. Keine andere nordrhein-westfälische Wohnungsmarktregion verzeichnete 2013 fallende Mietpreise.

Unerfreulich aus Anbietersicht: Der aktuelle Preisrückgang ist kein Novum, sondern setzt einen Trend fort, der im Jahr 2011 eingesetzt hat. Bereits 2012 hatten die Wohnungspreise im Vergleich zum Vorjahr um 2,6 Prozent nachgegeben. Bemerkenswert ist außerdem, dass von Preissenkungen alle Lage- und Qualitätssegmente des Bottroper Wohnungsmarktes betroffen waren. Vermieter mussten demnach sowohl im unteren wie im oberen Segment Zugeständnisse machen. Die Mieten für einfache Wohnungen gaben um 0,7 Prozent auf 4,41 Euro pro Quadratmeter und Monat nach. Der Rückgang fiel sogar deutlicher aus als 2012. Damals waren die Mieten für Wohnungen dieser Kategorie um 0,3 Prozent gesunken. Hochwertige Wohnungen finden in Bottrop ebenfalls nur mühsam zahlungsfreudige Abnehmer. Die Angebotsmieten im oberen Segment lagen 2013 bei moderaten 7,50 Euro pro Quadratmeter und Monat und damit 0,4 Pro-

zent unter dem Niveau des Jahres 2012. Auch in diesem Segment gaben die Mieten stärker nach als zwischen 2011 und 2012 (minus 0,2 Prozent).

Bei den Wohnkosten preiswerter als Wesel und teurer als die Ruhrnachbarn

Die Fünf-Jahres-Auswertung zeigt, dass die Trendwende mit fallenden Preisen in Bottrop erst seit 2011 einsetzte. In den ersten beiden Jahren der gemeinsamen Auswertung durch die LEG Immobilien AG und CBRE zeigte die Preiskurve noch nach oben. Unter dem Strich gaben die Haushalte 2013 daher im Durchschnitt 0,14 Euro pro Quadratmeter mehr für eine Wohnung aus als vier Jahre zuvor. Die kalten und warmen Wohnkosten haben sich im selben Zeitraum ebenfalls erhöht, allerdings moderater als in vielen anderen Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens. 399 Euro im Monat gaben die Bottroper Neumieterhaushalte 2013 durchschnittlich für die Kaltmiete aus, 23 Euro mehr als 2009. Ausgaben in vergleichbarer Größenordnung hatten beispielsweise die Mieter der Nachbarkommune Essen (399 Euro) zu stemmen.

Auch die warmen Wohnkosten wuchsen vergleichsweise moderat. 2009 brachten die Haushalte Bottrops im Schnitt 580 Euro monatlich für die Warmmiete auf, im vergangenen Jahr benötigten sie 619 Euro, was einem Plus von 39 Euro entspricht. Die monatlichen Wohnausgaben lagen in den angrenzenden Ruhrgebietsstädten Essen (611 Euro), Gelsenkirchen (514 Euro) und Ober-

hausen (587 Euro) darunter. Im Nachbar-kreis Wesel mussten die Mieterhaushalte mit monatlich 679 Euro tiefer in die Tasche greifen. Jedoch waren die angebotenen Wohnungen hier auch rund 6 Quadratmeter größer als in Bottrop, so dass die höheren Wohnkosten auch mit größeren Wohnflächen einhergehen.

Dank solider Kaufkraftentwicklung konnten die Bottroper Haushalte die monatliche Wohnkostenbelastung im Laufe der vergangenen Jahre stabil halten. Im Jahr 2009 legten die Mieter in der nördlichen Ruhrgebietsstadt im Durchschnitt 11,8 Prozent ihrer monatlichen Wirtschaftskraft für die Kaltmiete beiseite. Im vergangenen Jahr waren 11,7 Prozent ausreichend. Der Einspareffekt bei den warmen Wohnkosten lag bei 0,2 Prozentpunkten auf 18,1 Prozent. Allerdings machten sich die Entlastungen nicht in allen Teilmärkten der Stadt gleich stark bemerkbar. Besonders erfreulich entwickelte sich das Verhältnis zwischen Wohlstand und Wohnkosten im Bottroper Postleitzahlbezirk Süd-West, Fuhlenbrock-Heide, Fuhlenbrock-Wald, Ebel/Welheimer Mark, Süd (PLZ 46242). Die Haushalte im Südwesten des Stadtgebiets verfügten im Jahr 2013 mit durchschnittlich 3.816 Euro über 721 Euro mehr Kaufkraft als 2009. Dank Kräftigung der Wirtschaftskraft gelang es den Haushalten in diesem Bottroper Teilmarkt, die anteilige Wohnkostenbelastung für die Warmmiete innerhalb dieser fünf Jahre von 20,4 Prozent auf 17,6 Prozent zu senken.

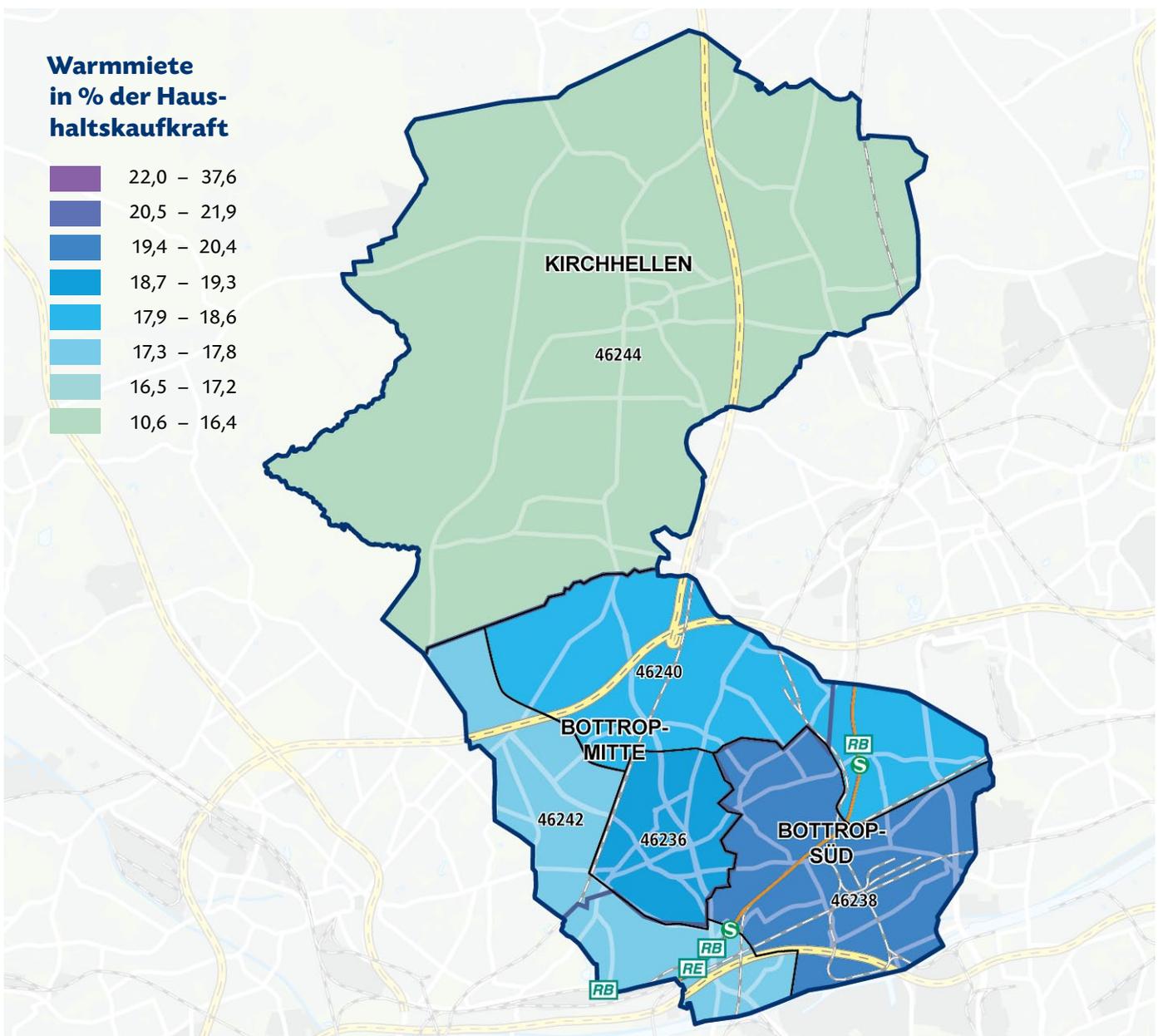
Kennzahlen Wohnbestand	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Wohnungsbaufertigstellungen	275	149	220	171	121	182	166	337
Wohnungsbaugenehmigungen	251	181	170	154	224	225	226	180
Wohnungsbestand ¹⁾ gesamt	55.418	55.525	55.725	55.868	55.971	59.201	59.346	59.659
Wohnungsbestand ¹⁾ in Mehrfamilienhäusern in %	60,8	60,8	60,8	60,7	60,7	62,2	62,2	62,2
Leerstandsquote in %	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	2,1	2,1	2,0	2,4

1) bis 2009 Basis Wohnungszählung 1987, ab 2010 Basis Wohnungszählung 2011

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, 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	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ¹⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
46236	284	4,34	5,50	7,50	69	381	596	3.109	12,2	19,2
46238	280	4,38	5,75	7,00	65	372	574	2.935	12,7	19,5
46240	234	4,10	5,37	6,78	67	358	566	3.098	11,6	18,3
46242	147	4,32	5,98	7,69	74	442	673	3.816	11,6	17,6
46244	225	4,67	5,97	7,59	81	483	735	4.499	10,7	16,3
Ø	1.170	4,41	5,67	7,50	70	399	619	3.412	11,7	18,1
Ø NRW	284.848	4,30	6,15	11,43	72	445	671	3.590	12,4	18,7

1) enthält 3,12 € Betriebskosten/m² (DMB NRW Betriebskostenspiegel 2012) 2) Summe der Angebote
 Quelle: CBRE; Datengrundlage: empirica-systeme, Michael Bauer Research (Kaufkraft)



Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

46236 Altstadt, Nord-Ost, Süd-West, **46238** Nord-Ost, Batenbrock-Nord, Batenbrock-Süd, Welheim, Ebel, Welheimer Mark, **46240** Nord-Ost, Fuhlenbrock-Stadtwald, Eigen, Batenbrock-Nord, Boy, Welheim, **46242** Süd-West, Fuhlenbrock-Heide, Fuhlenbrock-Wald, Ebel, Welheimer Mark, Süd, **46244** Kirchhellen-Mitte, Kirchhellen-Süd, Grafenwald, Kirchhellen-Nord-West, Kirchhellen-Nord-Ost, Fuhlenbrock-Wald

QUELLENVERZEICHNIS

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung Münster: Ehemalige Briten-Wohnstandorte: Aktueller Planungsstand
Online abrufbar unter:
www.muenster.de/stadt/stadtplanung/konversion_wohnstandorte_uebersicht.html

Bundesagentur für Arbeit

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

CBRE GmbH

Duisburger Kurzbeiträge zur Statistik und Stadtforschung: Einwohner mit Migrationshintergrund 2013.
Online abrufbar unter:
www.duisburg.de/vv/l-03/medien/TI_0314-text.pdf

empirica-systeme GmbH

Michael Bauer Research GmbH

Münstersche Zeitung: Dreiteilung des ehemaligen Militärgeländes.

Online abrufbar unter:
www.muensterschezeitung.de/staedte/muenster/Oxford-Kasernen-Dreiteilung-des-ehemaligen-Militaergelaendes;art2565,2304536

Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen

GLOSSAR

Bevölkerungsprognose: Vorausberechnung der Bevölkerungszahl durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Basis dieser Modellrechnung sind die Annahmen zu Geburten- und Sterbehäufigkeiten sowie Wanderungsbewegungen.

Haushaltsprognose: Vorausberechnung der Haushaltszahl durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Basis dieser Modellrechnung sind die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des BBSR.

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: Michael Bauer Research GmbH.

Kaufkraftkennziffer: Kaufkraftniveau des Kreises oder der Stadt pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt (Deutschland = 100). Quelle: Michael Bauer Research GmbH.

Leerstandsquote: Marktaktive Wohnungen (nur Geschosswohnungen), die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber ggf. mittelfristig aktivierbar wären. Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex.

Median: Der Wert, der eine Stichprobe in zwei gleich große Wertintervalle teilt. Unterhalb wie oberhalb des Medians liegen somit jeweils 50 Prozent der Stichprobenwerte.

Gesamtes Marktsegment: Sämtliche über die empirica-systeme GmbH erfassten Wohnungsangebote im Bezugszeitraum, bereinigt um Doppelungen.

Oberes Marktsegment: Das Segment, das die teuersten 10 Prozent der Wohnungsangebote der gesamten Stichprobe umfasst.

Unteres Marktsegment: Das Segment, das die günstigsten 10 Prozent der Wohnungsangebote der gesamten Stichprobe umfasst.

Preisspanne mittleres Marktsegment: Spanne der Angebotsmieten, in der 80 Prozent der erfassten Angebote liegen.

Vervielfältiger: Kaufpreis (exklusive Erwerbsnebenkosten)/Bruttomiettertrag (vor Abzug der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten).

Wohnungsbaufertigstellungen: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden inklusive Maßnahmen im Bestand. Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen.

Wohnungsbaugenehmigungen: Genehmigte Baumaßnahmen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden inklusive Maßnahmen im Bestand. Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen.

Wohnungsbestand: Gesamtzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen.

Wohnkosten (kalt): Durchschnittliche Wohnungsgröße x Kaltmiete pro Quadratmeter (Median).

Wohnkosten (warm): Durchschnittliche Wohnungsgröße x (Kaltmiete pro Quadratmeter (Median) + 3,07 Euro Betriebskosten).

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.

IMPRESSUM

Herausgeber:

LEG Immobilien AG
Hans-Böckler-Straße 38
40476 Düsseldorf
Tel. 0211/45 68-329
Fax 0211/45 68-500
jens.schoenhorst@leg-nrw.de
www.leg-nrw.de (hier auch Teile des LEG-Wohnungsmarktreports NRW als Download)

Redaktion:

Jens Schönhorst (V.i.S.d.P.),
Miriam Beul-Ramacher

Marktdaten:

Dr. Henrik Baumunk, Kristina Rüther, Michael Schlatterer MRICS
(CBRE, Residential Valuation)

Grafik/Layout:

Storkan Informationsdesign

Wohnkostenkarten:

Baumgardt Consultants, Gesellschaft für Marketing und Kommunikation bR

Fotos:

Umschlag: Alimdi.net/scully;
Seite 1: Andreas Teichmann, Essen

Konzeption und Projektmanagement:

Katja Binnyus, Heiko Imiela, Thomas Rücker (RUECKERCONSULT GmbH)

HAFTUNGSAUSSCHLUSS 2014 LEG/CBRE

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 CBRE.