

**CBRE**

**LEG**  
*gewohnt gut.*

# LEG-Wohnungsmarkt- report NRW **2016**

Mit Wohnkostenatlas

## Sehr geehrte Damen und Herren,

zum sechsten Mal präsentieren wir Ihnen den LEG-Wohnungsmarktreport NRW. Die umfangreiche und fundierte Analyse des Kernmarkts der LEG, in dem sie führend tätig ist, bietet Ihnen 54 Standortporträts für Städte und Landkreise, die das gesamte Bundesland abdecken. Im Unterschied zu anderen Marktberichten bietet dieser nicht nur eine umfassende Betrachtung der kreisfreien Städte, sondern auch der nordrhein-westfälischen Landkreise und von deren Beziehungen untereinander. Daher erlaubt uns diese Analyse, Räume im Zusammenhang zu betrachten, vor allem benachbarte Großstädte und ihr Umland. Dies ist insbesondere in Nordrhein-Westfalen von Bedeutung, das sehr ausgedehnte Ballungsräume sowie starke Verflechtungen und Pendlerströme aufweist.

Die LEG als börsennotiertes Unternehmen mit nachhaltigem und wertorientiertem Geschäftsmodell nutzt die Erkenntnisse des Reports, um vielversprechende Märkte zu identifizieren. Die Ergebnisse fließen in interne Marktdaten-Steckbriefe ein, die uns als Basis für maßgeschneiderte Lösungen im Portfoliomanagement, bei Modernisierungen, Nachverdichtungen und qualifiziertem Quartiermanagement sowie für die Integration Geflüchteter dienen. Bei allen Maßnahmen befinden wir uns im engen Austausch mit der lokalen Politik sowie Institutionen vor Ort und nehmen unsere gesellschafts- und sozialpolitische Verantwortung ernst.

Unsere Wachstumsstrategie zielt auf das nachhaltige Wachstum des bestehenden Portfolios und den selektiven Ausbau mieternaher Dienstleistungen ab. Wir wollen mindestens 5.000 Wohnungen jährlich erwerben, wobei der Fokus auf wertsteigernden Akquisitionen liegt. Durch den LEG-Wohnungsmarktreport NRW schaffen wir erhöhte Transparenz – nicht nur für uns, sondern für alle Akteure auf dem Markt, darunter Mieter- und Eigentümerhaushalte, Städte und Gemeinden, Wirtschaftsfördergesellschaften, Stadtplaner, Immobilienvermittler und Investoren. Weiterhin leistet er einen Beitrag zur fundierten Diskussion über den Wohnungsmarkt. Denn die gesellschaftspolitische Bedeutung des Themas Wohnen rückt immer stärker in den Fokus der Öffentlichkeit. Lesen Sie dazu mehr im Ausblick am Ende des Reports.

So viel sei schon gesagt: Der nordrhein-westfälische Wohnungsmarkt präsentiert sich auch in diesem Jahr als ein starker, lebendiger Markt mit guten Zukunftsperspektiven. Die Mieten entwickeln sich stetig und stabil aufwärts, wenn auch lokal und regional in unterschiedlichem Tempo. Das Angebot an Arbeitsplätzen und die Kaufkraft der Einwohner wachsen, ebenso die Zahl der Bewohner und Haushalte. Hier sind die Aussichten auch für die kommenden Jahrzehnte mehrheitlich gut.

Danken möchten wir an dieser Stelle unserem Projektpartner CBRE, der seit nunmehr sechs Jahren einen Datenpool zusammenträgt und ihn in enger Kooperation mit unseren Immobilienexperten vor Ort analysiert.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.



Thomas Hegel  
Vorstandsvorsitzender,  
CEO



Eckhard Schultz  
Finanzvorstand,  
CFO



Holger Hentschel  
Operativer Vorstand,  
COO



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

## Entwicklungen und Prognosen – die Top-/Down-Städte und -Kreise

### Die positivste Bevölkerungsentwicklung

Stadt/Kreis	2013 <sup>1)</sup> bis 2015 <sup>1)</sup> in %
Münster	+2,7
Düsseldorf	+1,9
Köln	+1,9
Essen	+1,8
Dortmund	+1,6
Aachen	+1,5
Kreis Kleve	+1,4
Rhein-Erft-Kreis	+1,4
Rhein-Sieg-Kreis	+1,4
Wuppertal	+1,3

### Die positivste Prognose zur Anzahl der Haushalte

Stadt/Kreis	2014 bis 2040 in %
Köln	+21,0
Münster	+15,7
Düsseldorf	+15,5
Bonn	+14,5
Kreis Paderborn	+12,8
Rhein-Erft-Kreis	+12,2
Kreis Gütersloh	+11,6
Bielefeld	+11,0
Rhein-Kreis Neuss	+11,0
Kreis Steinfurt	+10,9

### Die niedrigste Arbeitslosenquote

Stadt/Kreis	2015 in %
Kreis Coesfeld	3,1
Kreis Borken	4,1
Kreis Olpe	4,3
Hochsauerlandkreis	4,8
Kreis Steinfurt	4,8
Kreis Höxter	5,1
Kreis Gütersloh	5,2
Oberbergischer Kreis	5,5
Rhein-Sieg-Kreis	5,5
Kreis Minden-Lübbecke	5,6

### Die niedrigsten Leerstandsquoten

Stadt/Kreis	2014 in %
Münster	0,6
Köln	1,1
Bonn	1,2
Leverkusen	1,5
Düsseldorf	1,6
Aachen	2,0
Kreis Mettmann	2,2
Kreis Gütersloh	2,3
Bielefeld	2,4
Rhein-Erft-Kreis	2,4

### Die negativste Bevölkerungsentwicklung

Stadt/Kreis	Mietbelastung €/m <sup>2</sup> /Monat
Märkischer Kreis	-1,0
Hochsauerlandkreis	-0,7
Kreis Olpe	-0,3
Ennepe-Ruhr-Kreis	-0,1
Remscheid	-0,1
Kreis Wesel	± 0
Bottrop	± 0
Kreis Recklinghausen	± 0
Kreis Unna	± 0
Oberhausen	± 0

### Die negativste Prognose zur Anzahl der Haushalte

Stadt/Kreis	2014 bis 2040 in %
Märkischer Kreis	-12,9
Hochsauerlandkreis	-10,1
Remscheid	-8,2
Kreis Höxter	-5,9
Hagen	-5,8
Mülheim/Ruhr	-5,1
Bochum	-4,9
Bottrop	-4,8
Duisburg	-4,5
Kreis Lippe	-3,2

### Die höchste Arbeitslosenquote

Stadt/Kreis	2015 in %
Gelsenkirchen	14,7
Duisburg	13,2
Herne	13,2
Dortmund	12,5
Essen	12,1
Oberhausen	11,6
Krefeld	11,0
Mönchengladbach	10,8
Kreis Recklinghausen	10,6
Hagen	10,4

### Die höchsten Leerstandsquoten

Stadt/Kreis	2014 in %
Hochsauerlandkreis	8,9
Kreis Soest	6,4
Remscheid	6,0
Krefeld	5,9
Kreis Siegen-Wittgenstein	5,5
Kreis Minden-Lübbecke	5,5
Duisburg	5,1
Herne	5,0
Gelsenkirchen	5,0
Hagen	4,9

1) jeweils 30.6.  
Quelle: Statistisches Landesamt NRW,  
Bearbeitung CBRE

Quelle: Statistisches Landesamt NRW,  
Bearbeitung CBRE

Quelle: Bundesagentur für Arbeit,  
Bearbeitung CBRE

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

# Groß, klein, günstig, teuer – die Top- und Down-Ortsteile

Die größten Wohnungen			
PLZ	Stadt/Kreis	Ortsteil/Gemeinde	Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>
40474	Düsseldorf	Lohhausen, Stockum, Golzheim	96
40545	Düsseldorf	Oberkassel, Niederkassel	94
59510	Kreis Soest	Lippetal	90
40489	Düsseldorf	Kaiserswerth, Kalkum, Wittlaer, Angermund	89
32479	Kreis Minden-Lübbecke	Hille	89
40549	Düsseldorf	Heerdt	87
51429	Rhein.-Bergischer Kreis	Bergisch Gladbach-Gronau, Hebborn, Heidkamp, Stadtmitte, Herrenstrunden, Romaney, Sand, Asselborn, Bärbroich, Herkenrath, Bensberg, Bockenberg, Kaule, Lückerrath, Moitzfeld, Alt-Refrath, Frankenforst, Kippekausen, Lustheide, Refrath	87
52076	Aachen	Brand, Sief, Hahn, Waldheim	87
46499	Kreis Wesel	Haminkeln	87
32545	Kreis Minden-Lübbecke	Bad Oeynhausen-Lohe	86

Die kleinsten Wohnungen			
PLZ	Stadt/Kreis	Ortsteil/Gemeinde	Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>
50969	Köln	Zollstock	52
50823	Köln	Neu-Ehrenfeld	53
44793	Bochum	Günnigfeld, Hordel	55
52064	Aachen	Hanbruch, Ronheide	55
52068	Aachen	Rothe Erde, Forst	56
52062	Aachen	Aachen-Mitte	56
50676	Köln	Altstadt-Süd	56
53111	Bonn	Zentrum	56
50679	Köln	Deutz	56
53121	Bonn	Endenich, Weststadt, Dransdorf	57

Mittelwert der Angebote, mindestens 50 Angebote Quelle: CBRE; Datengrundlage: empirica-systeme

Die höchsten Mieten pro Quadratmeter (netto-kalt)			
PLZ	Stadt/Kreis	Ortsteil/Gemeinde	Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> /Monat
50678	Köln	Altstadt-Süd	12,33
50674	Köln	Neustadt-Süd	12,33
40545	Düsseldorf	Oberkassel, Niederkassel	12,23
50677	Köln	Neustadt-Süd	12,19
50672	Köln	Altstadt-Nord	12,14
50676	Köln	Altstadt-Süd	11,89
50667	Köln	Altstadt-Nord	11,71
50670	Köln	Altstadt-Nord	11,67
50668	Köln	Altstadt-Nord	11,54
50931	Köln	Lindenthal	11,53

Die niedrigsten Mieten pro Quadratmeter (netto-kalt)			
PLZ	Stadt/Kreis	Ortsteil/Gemeinde	Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> /Monat
37688	Kreis Höxter	Beverungen	4,07
32689	Kreis Lippe	Kalletal	4,13
32676	Kreis Lippe	Lügde	4,22
32683	Kreis Lippe	Barntrop	4,23
32699	Kreis Lippe	Extertal	4,24
59602	Kreis Soest	Rüthen	4,37
32816	Kreis Lippe	Schieder-Schwalenberg	4,41
32694	Kreis Lippe	Dörentrup	4,42
32602	Kreis Herford	Vlotho	4,44
59909	Hochsauerlandkreis	Bestwig	4,46

Median der Angebote, mindestens 50 Angebote Quelle: CBRE; Datengrundlage: empirica-systeme

## BESONDERE WOHNGBIETE UND MIKROLAGEN

### Die höchste Mietsteigerung

PLZ	Stadt/Kreis	Ortsteil/Gemeinde	Vergleich zum Vorjahr in %
40235	Düsseldorf	Grafenberg	+14,4
50667	Köln	Altstadt-Nord	+12,4
33617	Bielefeld	Gadderbaum	+12,3
48607	Kreis Steinfurt	Ochtrup	+11,7
48727	Kreis Coesfeld	Billerbeck	+11,7
52068	Aachen	Rothe Erde, Forst	+10,1
52156	Städteregion Aachen	Monschau	+10,0
59558	Kreis Soest	Lippstadt	+9,5
47669	Kreis Kleve	Wachtendonk	+9,1
53119	Bonn	Nordstadt, Tannenbusch	+8,8

### Der höchste Mietpreisrückgang

PLZ	Stadt/Kreis	Ortsteil/Gemeinde	Vergleich zum Vorjahr in %
45279	Essen	Essen-Freienbruch, Bergmannsfeld, Hörsterfeld	-9,7
40212	Düsseldorf	Stadtmitte	-9,5
44577	Kreis Recklinghausen	Castrop-Rauxel, Bövinghausen, Merklinde, Frohlinde, Schwerin, Dingen, Deininghausen	-8,3
44797	Bochum	Stiepel	-5,5
32689	Kreis Lippe	Kalletal	-4,6
44227	Dortmund	Eichlinghofen, Menglinghausen, Grossholthausen, Krukel, Schneeschanze	-4,6
44801	Bochum	Querenburg	-4,5
41366	Kreis Viersen	Schwalmtal	-4,5
32049	Kreis Herford	Herford-Falkendiek	-3,8
42349	Wuppertal	Cronenberg	-3,7

Median der Angebote, mindestens 50 Angebote Quelle: CBRE; Datengrundlage: empirica-systeme

### Die höchste Kaufkraft

PLZ	Stadt/Kreis	Ortsteil/Gemeinde	Kaufkraft in €
40883	Kreis Mettmann	Ratingen-Hösel, Eckerscheid, Breitscheid, Lintorf, Homberg	6.343
40489	Düsseldorf	Kaiserswerth, Kalkum, Wittlaer, Angermund	6.060
40668	Rhein-Kreis Neuss	Meerbusch-Nierst, Ossum, Bönighoven	5.748
40670	Rhein-Kreis Neuss	Meerbusch-Strümp, Osterath	5.672
51519	Rhein.-Bergischer Kreis	Odenthal	5.496
50996	Köln	Rodenkirchen, Hahnwald	5.394
40474	Düsseldorf	Lohhausen, Stockum, Golzheim	5.383
40629	Düsseldorf	Ludenberg, Hubbelrath	5.343
52159	Städteregion Aachen	Roetgen	5.343
40667	Rhein-Kreis Neuss	Meerbusch-Büderich	5.319

### Die niedrigste Kaufkraft

PLZ	Stadt/Kreis	Ortsteil/Gemeinde	Kaufkraft in €
52068	Aachen	Rothe Erde, Forst	2.255
44137	Dortmund	Innenstadt-West, Dorstfeld	2.294
44139	Dortmund	Innenstadt-Süd	2.385
44147	Dortmund	Huckarde, Innenstadt-Nord	2.449
47053	Duisburg	Dellviertel, Hochfeld	2.485
44135	Dortmund	Innenstadt	2.498
47798	Krefeld	Stadtmitte, Inrath/Kliedbruch, Cracau	2.545
45881	Gelsenkirchen	Schalke, Schalke-Nord	2.565
52064	Aachen	Hanbruch, Ronheide	2.568
45147	Essen	Fulerum	2.575

je Haushalt und Monat Quelle: Michael Bauer Research, Bearbeitung CBRE

### Die höchsten Wohnkosten (Kaltmiete)

PLZ	Stadt/Kreis	Ortsteil/Gemeinde	Kaltmiete in €/Monat
40545	Düsseldorf	Oberkassel, Niederkassel	1.144
40474	Düsseldorf	Lohhausen, Stockum, Golzheim	993
50968	Köln	Bayental, Marienburg, Raderberg	949
40547	Düsseldorf	Lörick	912
40549	Düsseldorf	Heerdt	912
40489	Düsseldorf	Kaiserswerth, Kalkum, Wittlaer, Angermund	895
40213	Düsseldorf	Carlstadt	877
50933	Köln	Müngersdorf, Braunsfeld	858
50678	Köln	Altstadt-Süd	856
40235	Düsseldorf	Grafenberg	843

### Die niedrigsten Wohnkosten (Kaltmiete)

PLZ	Stadt/Kreis	Ortsteil/Gemeinde	Kaltmiete in €/Monat
37688	Kreis Höxter	Beverungen	298
45896	Gelsenkirchen	Hassel, Scholven	299
58762	Märkischer Kreis	Altena	301
58791	Märkischer Kreis	Werdohl	302
47139	Duisburg	Beeck, Beeckerwerth	306
32683	Kreis Lippe	Barntrup	310
45881	Gelsenkirchen	Schalke, Schalke-Nord	318
58513	Märkischer Kreis	Lüdenscheid-Gevelndorf, Wehberg, Rathmecke, Dickenberg	318
44653	Herne	Wanne, Wanne-Süd, Unser Fritz, Baukau-West	318
45888	Gelsenkirchen	Bulmke-Hüllen	319

Median (Kaltmiete in €/m<sup>2</sup>) bzw. Mittelwert (Fläche in m<sup>2</sup>) der Angebote, mindestens 50 Angebote Quelle: CBRE; Datengrundlage: empirica-systeme

### Die höchste Gesamtmietbelastung

PLZ	Stadt/Kreis	Ortsteil/Gemeinde	Mietbelastung warm in %
50678	Köln	Altstadt-Süd	35,8
50677	Köln	Neustadt-Süd	33,9
40219	Düsseldorf	Unterbilk	33,6
50674	Köln	Neustadt-Süd	33,4
50676	Köln	Altstadt-Süd	33,1
40476	Düsseldorf	Derendorf	32,4
50672	Köln	Altstadt-Nord	32,3
50670	Köln	Altstadt-Nord	32,1
40235	Düsseldorf	Grafenberg	31,7
40549	Düsseldorf	Heerdt	30,7

### Die niedrigste Gesamtmietbelastung

PLZ	Stadt/Kreis	Ortsteil/Gemeinde	Mietbelastung warm in %
58579	Märkischer Kreis	Schalksmühle	11,2
58769	Märkischer Kreis	Nachrodt-Wiblingwerde	12,5
58513	Märkischer Kreis	Lüdenscheid-Gevelndorf, Wehberg, Rathmecke, Dickenberg	12,5
33014	Kreis Höxter	Bad Driburg	12,6
32825	Kreis Lippe	Blomberg	13,1
58809	Märkischer Kreis	Neuenrade	13,4
58540	Märkischer Kreis	Meinerzhagen	13,6
57439	Kreis Olpe	Attendorn	13,7
58553	Märkischer Kreis	Halver	13,8
32289	Kreis Herford	Rödinghausen	13,8

Angebotsmiete (Warm) im Verhältnis zur Kaufkraft Quelle: CBRE; Datengrundlage: empirica-systeme, Michael Bauer Research (Kaufkraft)