

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)

Strukturwandel lässt Wohnimmobilienmarkt stagnieren

Hagen war einst eine Hochburg der Stahlproduktion. Heute prägen kleinere Metallbetriebe das wirtschaftliche Geschehen. Zahlenmäßig gewaltig, doch nur von geringem Einfluss auf den lokalen Markt ist Deutschlands größte Hochschule, die Fernuniversität Hagen mit rund 75.000 Studierenden. Die Einwohnerzahl der Stadt stieg von 2013 bis 2015 zwar leicht um 0,6 Prozent, allerdings geht das Statistische Landesamt Nordrhein-Westfalen bei der Entwicklung der für den Wohnungsmarkt ausschlaggebenden Haushaltszahlen mit minus 5,8 Prozent zwischen 2014 und 2040 von einer Schrumpfung aus.

Hauptgrund ist die ungünstige Entwicklung des Arbeitsmarkts: Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg von 2005 bis 2015 nur um 6,6 Prozent; das ist einer der schwächsten Werte in Nordrhein-Westfalen. Die Pro-Kopf-Kaufkraft lag rund 6 Prozent unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Die Arbeitslosenquote ist in den vergangenen Jahren nahezu stabil geblieben und lag 2015 immer noch über der 10-Prozent-Marke. Mit einem Anteil von 27,5 Prozent waren darüber hinaus im Jahr 2014 die über 60-Jährigen überproportional stark in Hagen vertreten.

Geringe Mieten, kaum Neubau

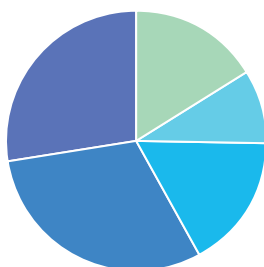
Hagens Wohnungsbestand ist stark von Geschossbauten dominiert: Rund 77 Prozent aller Wohnungen in der Stadt befanden sich 2014 in Mehrfamilienhäusern. Der Leerstand auf dem Gesamtmarkt war mit 4,9 Prozent relativ hoch, so dass es wenig Anreize für Neubau gibt. 2014 wurden 259 Einheiten fertiggestellt, also nur 2,5 Neubauwohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen. Auch die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen lag mit 102 auf einem niedrigem Niveau. Größere Vorhaben wie der Bau von 58 Mietwohnungen im grünen und zugleich zentrumsnahen Ischeland sind daher die Ausnahme. Die hier aktive Genossenschaft setzt in der Mehrzahl der Einheiten auf betreutes Wohnen, barrierefreie Ausstattung und architektonisch auf Mietwohnungen mit Eigenheimcharakter. Um Raum für die Realisierung des Projekts zu schaffen, wurden allerdings zugleich 72 Wohnungen aus der Nachkriegszeit zurückgebaut, so dass der Nettoeffekt für den Bestand negativ ausfällt.

Auch in Bezug auf das Mietpreinsniveau gibt es für die Stadt Hagen noch Potenzial nach oben: Hagens mittlere Angebotsmiete lag im Jahr 2015 mit 5,03 Euro pro Quadratmeter exakt auf dem gleichen Niveau wie der Wert Gelsenkirchens. Zusammen liegen die beiden Standorte auf dem drittletzten Platz, wenn man alle 54 kreisfreien Städte und Landkreise Nordrhein-Westfalens betrachtet. Von 2014 bis 2015 stieg die mittlere Angebotsmiete Ha-

Altersstruktur

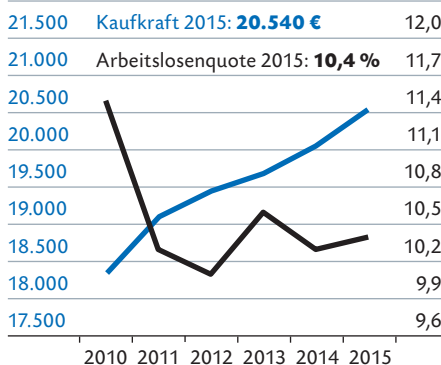
Bevölkerung nach Altersgruppen 2014 in %

<18	18-25	26-40	41-60	>60
16,2	9,1	16,9	30,3	27,5



Kaufkraft und Arbeitslosenquote

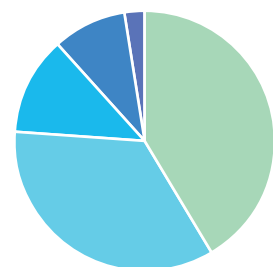
pro Kopf in €, in % aller zivilen Erwerbspersonen



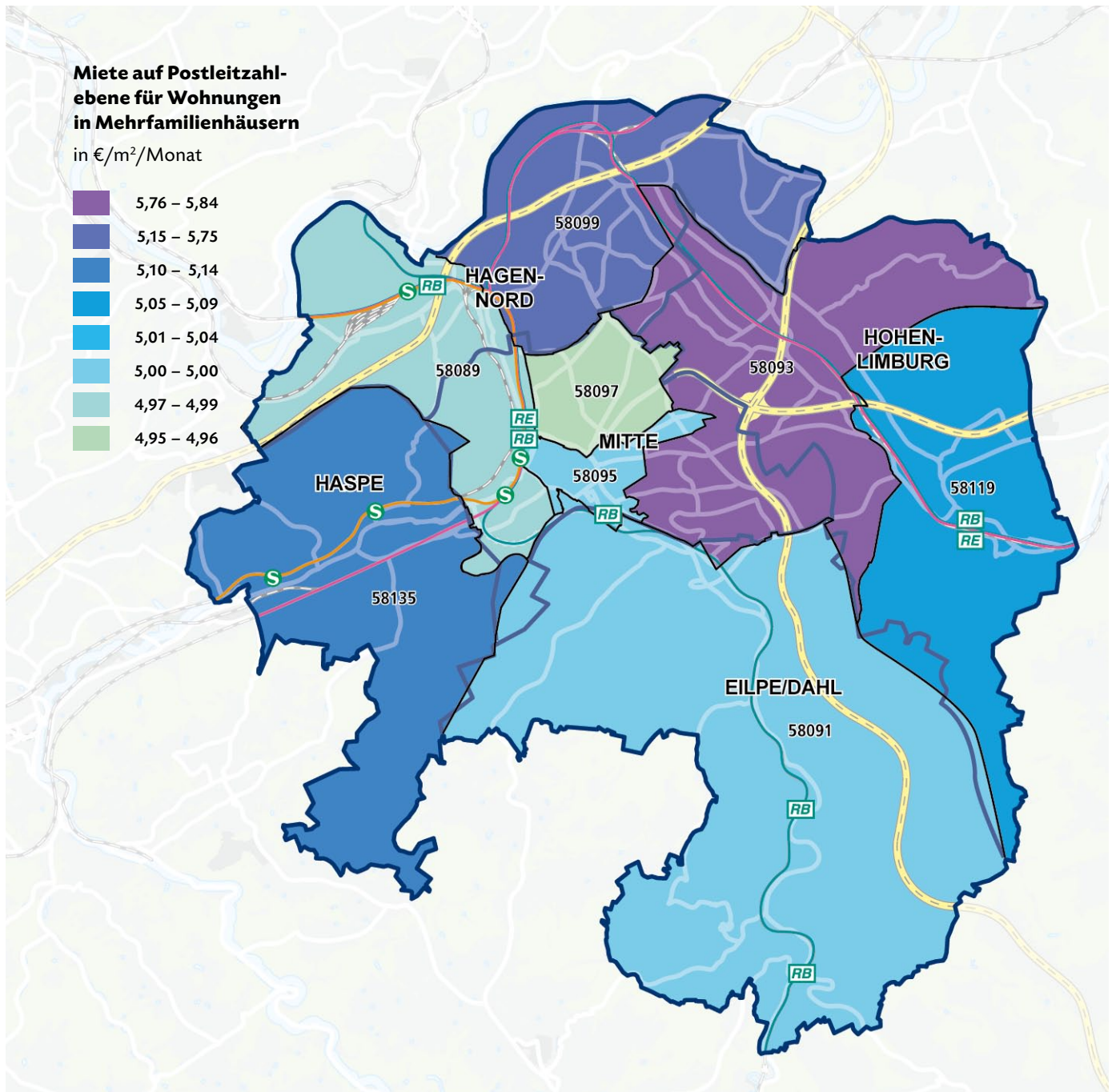
Haushaltsstruktur

Personen pro Haushalt 2014 in %

1	2	3	4	≥ 5
41,4	34,9	12,3	9,0	2,4



Quelle: Statistisches Landesamt NRW (Altersstruktur, Haushaltsstruktur), Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Makroökonomische Kennzahlen	Hagen	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner ¹⁾	186.888	17.683.129	81.458.978	Juni 2015
Bevölkerungsdichte ¹⁾ (Einwohner/km ²)	1.164	517	227	2014
Bevölkerungsentwicklung ¹⁾ in %	0,6	0,8	1,1	Juni 2013–Juni 2015
Bevölkerungsprognose ¹⁾ in %	-5,6	0,8	k.A.	2014–2030
Haushalte	94.020	8.549.895	40.223.000	2014
Haushaltsentwicklung in %	0	0,7	k.A.	2011–2014
Haushaltsprognose in %	-5,8	5,3	k.A.	2014–2040
Kaufkraftkennziffer	93,9	99,9	100	2015
Kaufkraft pro Kopf in €	20.540	21.850	21.865	2015
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	68.464	6.406.122	30.771.297	Juni 2015
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	6,6	15,3	17,0	Juni 2005–Juni 2015

1) Basis: Fortschreibung

Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Statistisches Bundesamt, Michael Bauer Research, Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

Kennzahlen Wohnbestand	2010	2011	2012	2013	2014	NRW ²⁾	Deutschland ²⁾
Wohnungsbaufertigstellungen pro 1.000 Einwohner	0,9	1,2	1,0	1,2	1,4	2,6	3,0
Wohnungsbaugenehmigungen pro 1.000 Einwohner	0,6	1,5	1,1	1,3	0,5	2,6	3,5
Wohnungsbestand ¹⁾ in Mehrfamilienhäusern in %	77,0	76,9	76,9	76,8	76,8	56,3	52,3
Leerstandsquote in %	5,0	4,9	5,2	5,0	4,9	3,1	3,0
Wohnungsbestand ¹⁾ gesamt	101.596	101.808	101.960	102.144	102.386	8.852.309	41.221.210

1) Basis: Zensus 2) 2014

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

gens lediglich um 0,9 Prozent. Das günstigste Zehntel der Wohnungen wurde 2015 im Schnitt für 4,02 Euro pro Quadratmeter angeboten. Im oberen Marktsegment lag der Wert bei 7,09 Euro. Nur im Hochsauerlandkreis und im Kreis Höxter wurden hochpreisige Wohnungen noch günstiger zur Miete angeboten. In Teilen der Stadt (PLZ 58119 und PLZ 58097) finden preisbewusste Mieter, die bereit sind, Abstriche bei der Lage oder Ausstattung zu machen, sogar noch Wohnungen, die im Schnitt 2015 für unter 4 Euro angeboten wurden. Gerade einmal 9 Prozent aller 864 untersuchten Postleitzahlgebiete Nordrhein-Westfalens erreichten im günstigen Marktsegment durchschnittliche Angebotsmieten unterhalb der 4-Euro-Grenze.

Spitzenmieten im grünen Nordosten

Trotz der geringen Entwicklungsdynamik im Gesamtmarkt war Hagens Top-Markt der grüne Nordosten mit Hohenlimburg, Boele, Berchum, Haßley und Emst (PLZ 58093). Aber auch hier lag der Mittelwert der Angebotsmieten mit 5,84 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2015 im überregionalen Vergleich auf einem moderaten Niveau. Dieser Stadtteil Hagens war der einzige, in dem das teuerste Zehntel der Mietwohnungen für über 8 Euro pro Quadratmeter (8,04 Euro) angeboten wurde. Das günstigste Zehntel der Wohnungen erreichte dort mit einer durchschnittlich inserierten Miete von 4,60 Euro pro Quadratmeter ebenfalls den Spitzenwert unter allen Stadtteilen in Hagen.

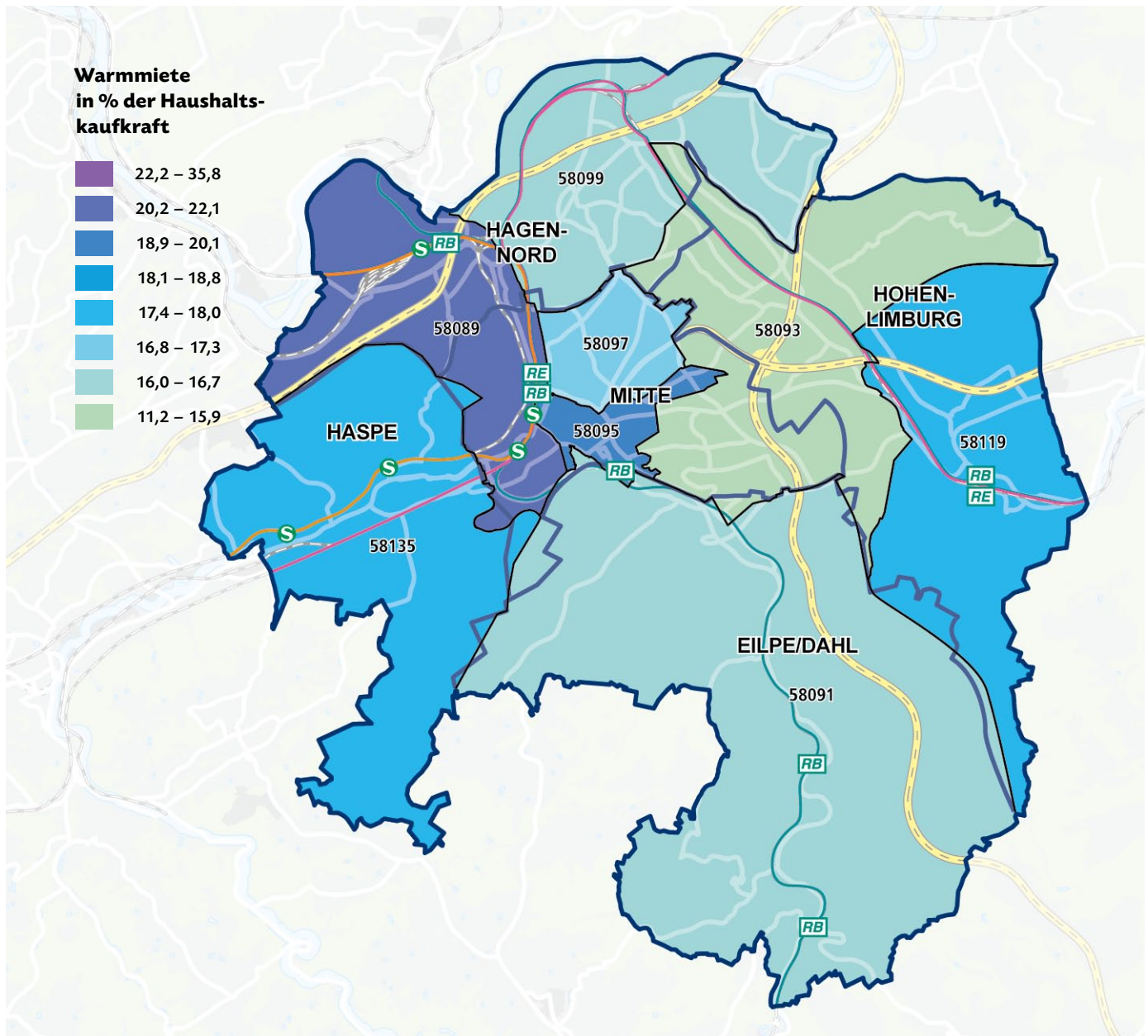
Das genannte Postleitzahlgebiet lag mit 4.154 Euro pro Monat auch bei der Haushaltskaufkraft vorne. In allen anderen Hager Stadtteilen erzielten die Haushalte weniger als 3.500 Euro. Eine deutlich höhere Kaufkraft als anderswo, zugleich nur mäßig höhere Angebotsmieten – das bedeutete für den Nordosten den stadtweit geringsten Anteil der monatlichen Wohnkosten an der Haushaltskaufkraft. Die Wohnkostenquote erreichte hier nur 15 Prozent. Der Mietwohnungsmarkt entwickelte sich in diesem Postleitzahlgebiet eher ruhig: Die mittlere Angebotsmiete ging von 2014 bis 2015 um 1,1 Prozent zurück, nachdem sie in den Vorjahren allerdings jeweils um mehr als 10 Prozent gestiegen war.

Relativ günstiges Zentrum

Hagens Teilmarkt auf Rang 2 liegt im äußersten Norden der Stadt (PLZ 58099) und ist vor allem vom gut durchgrünten Boele am Hengsteysee geprägt. Der Mittelwert der Angebotsmiete war aber 2015 mit 5,16 Euro pro Quadratmeter schon deutlich niedriger als im östlichen Spitzen-Postleitzahlgebiet. Gemessen an der mittleren monatlichen Haushaltskaufkraft von 3.463 Euro landete das Gebiet mit deutlichem Abstand hinter dem Osten auf dem dritten Rang.

Hagens Gebiete mit den meisten Mietangeboten lagen 2015 im Westen und im Zentrum der Stadt: Hier wurden in den Postleitzahlgebieten von Altenhagen und Vorhalle (PLZ 58089), Haspe (PLZ 58135), Teilen von Boele und der Mittelstadt (PLZ 58097) sowie im Hochschulviertel (PLZ 58095) im Jahr 2015 jeweils mehr als 500 Wohnungen angeboten. Rund 5 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter waren dort fällig. Die Haushalte in Haspe, Altenhagen, Vorhalle, Hagen verfügten mit im Mittel 2.803 Euro pro Monat über die zweitniedrigste Kaufkraft der Stadt. Weil aber das Mietniveau nur knapp unter dem Mittelwert der Gesamtstadt lag, war die Wohnkostenquote mit 20,2 Prozent die mit Abstand höchste der Stadt.

Das Postleitzahlgebiet 58091 mit Teilen von Emst und der Mittelstadt sowie Eilpe und Dahl liegt im Volmetal im grünen Süden der Stadt und erreichte 2015 mit seiner mittleren Angebotsmiete gerade noch die 5-Euro-Marke. Eine Kuriosität findet sich am Markt in der City (Hochschulviertel, Mittelstadt; PLZ 58095): Während in der Innenstadt andernorts oft Spitzenmieten erzielt wurden, gehörten die Angebotsmieten in der Hager City mit ebenfalls 5 Euro pro Quadratmeter zu den günstigsten. Die absoluten Wohnkosten waren 2015 mit im Schnitt 542 Euro pro Monat sogar die niedrigsten in ganz Hagen, da die mittlere Größe der angebotenen Wohnungen mit 65 Quadratmetern so gering war wie nirgendwo sonst. Trotzdem erreichte der Anteil, den die Warmmiete am Haushaltsbudget einnimmt, mit 19,7 Prozent den zweithöchsten Wert in der Stadt. Ursache ist die stadtweit niedrigste Haushaltskaufkraft in diesem Gebiet.



Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

58089 Haspe, Altenhagen, Vorhalle, **58091** Emst, Mittelstadt, Eilpe, Dahl, **58093** Hohenlimburg, Boele, Emst, Mittelstadt, Eilpe, **58095** Hochschulviertel, Mittelstadt, **58097** Boele, Hochschulviertel, Mittelstadt, **58099** Hohenlimburg, Boele, Lennetal, **58119** Hohenlimburg, Lennetal, **58135** Haspe

Wohnmarktdaten					Wohnmarktdaten						
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	
58089	587	4,03	4,99	7,05	68	338	566	2.803	12,1	20,2	
58091	276	4,11	5,00	6,60	68	341	569	3.469	9,8	16,4	
58093	216	4,60	5,84	8,04	68	397	625	4.154	9,6	15,0	
58095	504	4,06	5,00	7,39	65	325	542	2.750	11,8	19,7	
58097	526	3,91	4,95	6,97	67	334	560	3.236	10,3	17,3	
58099	292	4,14	5,16	6,94	67	347	572	3.463	10,0	16,5	
58119	279	3,80	5,07	6,78	71	362	602	3.421	10,6	17,6	
58135	578	4,10	5,10	6,66	71	361	597	3.381	10,7	17,7	
Ø	3.258 ²⁾	4,02	5,03	7,09	68	342	571	3.340	10,3	17,1	
Ø NRW	277.695 ²⁾	4,44	6,38	11,98	70	448	683	3.752	11,9	18,2	

1) enthält 3,35 € Betriebskosten/m² (DMB NRW Betriebskostenspiegel 2014) 2) Summe der Angebote Quelle: CBRE; Datengrundlage: empirica-systeme, Michael Bauer Research (Kaufkraft)

METHODISCHE HINWEISE

Bevölkerungsentwicklung 2014 – 2030

Für Kreise, Städte und immobilienwirtschaftliche Akteure ist es unerlässlich, auf Basis heutiger Erkenntnisse zukünftige Entwicklungen abzuschätzen, um Wohnungen in ausreichender Zahl bereitzustellen. Daher verwendet dieser Bericht Prognosewerte der Bevölkerungsentwicklung bis 2030, welche aus der vom Statistischen Landesamt Nordrhein-Westfalen veröffentlichten Vorausberechnung (Stichtag 1. Januar 2014) stammen. Dabei werden Wachstum oder Schrumpfung einer Region durch Geburten, Sterbefälle, Zugezogene und Fortgezogene bestimmt. Die für die Berechnung notwendigen Annahmen zur zukünftigen Entwicklung der durchschnittlichen Kinderzahl pro Frau, Säuglingssterblichkeit, Lebenserwartung eines Neugeborenen sowie Migration wurden durch den Arbeitskreis Prognosen der Landesregierung festgelegt und öffentlich einsehbar auf der Homepage des Statistischen Landesamtes veröffentlicht. Da die demografische Entwicklung über mehrere Jahrzehnte aufgrund unvorhersehbarer Ereignisse und Trends sich jedoch grundsätzlich nicht sicher vorhersagen lässt, sollten die Werte nur vorsichtig interpretiert werden. Obwohl die Zahlen bis 2060 vorliegen, beschränkt sich dieser Marktreport zur Reduktion der Irrtumswahrscheinlichkeit auf einen Ausblick bis 2030.

Entwicklung der Haushaltszahl 2014 – 2040

Dieser Kompromiss beim Betrachtungszeitraum war bei der Haushaltsentwicklung nicht möglich, da die vorhergesagten Werte lediglich für das Jahr 2040 öffentlich verfügbar sind (Stichtag: 1. Januar 2014). Daher sollten bei der Interpretation des Zahlenmaterials die unterschiedlichen Bezugszeiträume beachtet werden. Die zukünftigen Haushaltszahlen stammen aus der Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen, welche ebenfalls vom Statistischen Landesamt herausgegeben wird. Diese basiert im Wesentlichen auf der oben genannten Bevölkerungsvorausberechnung, berücksichtigt darüber hinaus jedoch Ergebnisse des Mikrozensus (Alter, Geschlecht) sowie Daten zu Heirat, Scheidung und sonstigen Haushaltsbildungsprozessen. Die Zahlen zur vergangenen Haushaltsentwicklung bis 2014 beruhen auf dem Zensus 2011 sowie einer Hochrechnung auf Basis des Mikrozensus.

Kaufkraft

Die verwendeten Kaufkraftdaten stammen von der Firma Michael Bauer Research. Die Werte pro Kopf werden aus dem Nettoeinkommen aus den amtlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken, sonstigen Erwerbseinkommen, Renten und Pensionen, Arbeitslosengeld I und II, Kindergeld, Sozialhilfe, BAföG und Wohngeld ermittelt und am Anfang eines Jahres als Prognosewerte für das Jahr ihrer Erstellung berechnet. Die Haushaltskaufkraft wird durch Multiplikation der Kaufkraft pro Kopf mit der von Michael Bauer Research bereitgestellten durchschnittlichen Haushaltsgröße für das jeweilige Gebiet berechnet.

Determinanten von Angebotsmieten und deren Entwicklung

Alle in diesem Report verwendeten Mietpreise sind Angebotsmieten. Diese werden von der Firma empirica-systeme aus über 100 Inseratquellen extrahiert und anschließend durch CBRE ausgewertet. Im Unterschied zu Bestandsmieten, die auf abgeschlossenen Mietverträgen aus der Vergangenheit basieren, spiegeln Angebotsmieten die Werte aus den aktuellen Wohnungsinseraten vor Abschluss eines Mietvertrags wider. In Standorten mit Nachfrageüberhang oder ausgeglichenen lokalen Märkten ist davon auszugehen, dass die Angebotsmiete der Neuvertragsmiete entspricht. Bei signifikantem Angebotsüberhang wird es hingegen Abschlüsse geben.

Die Mietpreisentwicklung wird von Angebot und Nachfrage nach Wohnungen bestimmt. Wichtige Erklärungsfaktoren für das Mietniveau sind Wohnungsbestand, Leerstand und Verfügbarkeit von Grundstücken auf der Angebotsseite sowie Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Haushaltsgrößen und Altersstruktur auf der Nachfrageseite. Zur besseren Verständlichkeit des Textes werden zeitliche Entwicklungen grundsätzlich im Vergleich zum Vorjahr (2014 bis 2015) oder im Fünf-Jahres-Rückblick (2010 bis 2015) betrachtet.

QUELLENVERZEICHNIS

Bundesagentur für Arbeit
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
CBRE GmbH
empirica-systeme GmbH
IDN Immodaten

IT NRW, Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik:
Modellrechnung zur künftigen Entwicklung der Zahl der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen
Statistisches Jahrbuch Nordrhein-Westfalen 2015: Nach NRW Zu- und von NRW Fortgezogene nach Herkunfts- bzw. Zielgebieten
Statistisches Jahrbuch Nordrhein-Westfalen 2015
Hochschulen in Nordrhein-Westfalen, Statistik kompakt – Ausgabe 2015
Statistische Analysen und Studien, Band 84, Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040/2060
Kommunalprofil Bottrop, krfr. Stadt, Regierungsbezirk Münster, Gemeindetyp: Kleine Großstadt
Ausländische Bevölkerung 2014 und 2015 in Düsseldorf
Baugenehmigungen in NRW

IT NRW Pressemitteilungen:
vom 26. April 2016: NRW-Wohnungsbau: 2015 wurden 22,3 Prozent mehr Wohnungen als im Jahr zuvor genehmigt
vom 11. Juni 2015: Im Jahr 2014 wurden in NRW so viele Wohnungen fertiggestellt wie seit 2004 nicht mehr
vom 19. September 2014: 2013 wurden in NRW 146 417 Kinder geboren – das war die viertniedrigste Zahl seit Bestehen des Landes
vom 4. April 2016: Anzahl der Erwerbspersonen in NRW steigt bis 2020 um 5,1 Prozent
vom 17. Dezember 2015: Fast jeder vierte Einwohner in NRW hatte 2014 einen Migrationshintergrund

Michael Bauer Research GmbH
Stadt Aachen
Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen
Stadt Essen: Ein Blick auf ... Arbeitsmarkt in Essen vom 30.06.2012 bis 2015, 8/2015
Stadt Münster: Baulandprogramm 2015 – 2020
Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen
Statistisches Bundesamt
Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld (WEGE mbH): Bielefelder Wirtschaftsbericht 2015, Zahlen – Daten – Fakten

Internetseiten:
<http://www.derwesten.de/ikz/staedte/iserlohn/mehr-als-nur-ein-neubau-igw-investiert-an-rahmenstrasse-kluse-id9871034.html>
http://www.duesseldorf.de/wirtschaftsfoerderung/pdf/daten_fakten_d.pdf
<http://ewmg.de/dahlener-heide.html>
<http://ewmg.de/wohngebiete-projekte.html>
<http://www.gewoge-kleve.de/aktuelle-projekte/klimaschutzsiedlung.html>
https://www.google.de/search?q=krefeld+pendler+d%C3%BCsseldorf&ie=utf-8&oe=utf-8&gws_rd=cr&ei=YiEvV4rtCdW0gAbf0KrIAQ
<http://www.invest-region-viersen.de/index.php?id=6>
<http://www.h-k-m.org>
<http://www.ksta.de/region/euskirchen-eifel/euskirchen/-city-sued--euskirchen-der-grundstein-fuer-kita-und-ambulanz-ist-gelegt-1436490>
<http://www.ksta.de/region/rhein-erft/pulheim/baugebiet-in-pulheim-449-bewerbungen-liegen-fuer-48-grundstuecke-vor-23731818>
<https://www.land.nrw/de/fluechtlingshilfe>
<http://www.rga.de/lokales/remscheid/bauland-familien-remscheid-wartet-6271897.html>
<http://www.rga.de/lokales/remscheid/wohnungen-entstehen-4890116.html>
<http://www.rp-online.de/nrw/staedte/langenfeld/neues-wohnviertel-entsteht-ab-herbst-aid-1.4204650>
<http://www.swisttalgarten.de/index.php?page=1115>
<http://www.tri30.de/de/Beschreibung.html>
<http://www.wf-wuppertal.de/standort-wuppertal/wirtschafts-strukturdaten/>
https://www.wohnstaette-krefeld.de/de/Projekte_2/Gartenstadt.htm
<https://www.wohnungsverein.de/mietwohnungen-in-hagen/neubauprojekte/aktuelle-bauvohaben/>
<http://www.wz.de/lokales/krefeld/stadtteile/oppum-linn-gellep-stratum/oppum-und-linn-veraendern-sich-1.1800955>

IMPRESSUM

Herausgeber:

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

Redaktion:

Jens Schönhorst (V. i. S. d. P.),
Gabriele Bobka, Roland Stimpel

Marktdaten:

Dr. Henrik Baumunk, Michael Schlatterer MRICS, Fabian Sonnenburg
(Residential Valuation, CBRE)

Grafik/Layout:

Storkan Informationsdesign

Wohnkostenkarten:

Baumgardt Consultants, Gesellschaft für Marketing und Kommunikation bR

Fotos:

LEG-Vorstand: Andreas Teichmann, Essen

Projektmanagement:

Katja Binnyus, Thomas Rücker (RUECKERCONSULT GmbH)

Haftungsausschluss 2016 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 liegt in der Verantwortung 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.

