

Mieten und Kaufkraft steigen, doch Wohnkosten bleiben günstig

Der Kreis Herford liegt in der Region Ostwestfalen-Lippe im Nordosten Nordrhein-Westfalens. Die rund 250.000 Einwohner (2015) leben in sechs Städten und sechs Gemeinden. Der Kreis hat sich den Beinamen „Wittekindskreis“ gegeben, in Erinnerung an den Sachsenfürsten Widukindus, der zwischen 777 und 785 den Widerstand der Sachsen gegen Karl den Großen anführte und seine Grabstätte vermutlich in der Stiftskirche zu Enger hat. In der Region finden sich ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen, Wälder und Naturschutzgebiete, aber auch verdichtete Räume entlang der Hauptverkehrswege von Berlin/Hannover in Richtung Rhein-Ruhr und Niederlande, die den Kreis durchqueren. Die Stadt Herford ist Sitz der Hochschule für Kirchenmusik. Überregional bekannt sind das Münster, die Nordwestdeutsche Philharmonie und das vom amerikanischen Architekten Frank Gehry entworfene Kunstmuseum „MARTa“ in Herford sowie der „Park der Magischen Wasser“ in Löhne.

Produzierendes Gewerbe als starker Wirtschaftszweig

Nach dem Niedergang der Leineweber- und der Zigarrenindustrie besteht heute eine starke industrielle Prägung mit einem breiten Branchenmix mit Schwerpunkten in der Möbel- und Textilindustrie. Von den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind aktuell gut 57 Prozent in den Bereichen Dienstleis-

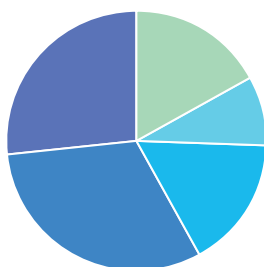
tungen, Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Logistik tätig. Mehr als 42 Prozent arbeiten im produzierenden Gewerbe, das dadurch deutlich stärker vertreten ist als im Durchschnitt Nordrhein-Westfalens (28 Prozent). Die Beschäftigtenzahl stieg von 2005 bis 2015 um 7,3 Prozent auf rund 89.000. Die Arbeitslosenquote, die im Zehn-Jahres-Vergleich ihren höchsten Wert mit 10,2 Prozent im Jahr 2005 erreichte, lag 2015 bei nur noch 6,1 Prozent. Das ist zwar weniger als beispielsweise im benachbarten Bielefeld (9,3 Prozent) und Kreis Lippe (7,3 Prozent), aber dennoch blieb 2015 die Pro-Kopf-Kaufkraft mit 21.495 Euro leicht unter dem Durchschnitt Nordrhein-Westfalens von 21.850 Euro. Mit den Autobahnen A2 und A30, mehreren Regionalbahnhöfen und dem Hafen Vlotho ist der Kreis gut erreichbar. Die nächstgelegenen Flughäfen sind der Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt und der internationale Verkehrsflughafen Münster/Osnabrück.

Die Bevölkerung, die zwischen 2013 und 2015 noch leicht um 0,3 Prozent zulegen sollte, wird im Kreis Herford zwischen 2014 und 2030 voraussichtlich um 4,1 Prozent zurückgehen. Bei der Anzahl der Haushalte gehen die Prognosen von einem Rückgang von 1,3 Prozent zwischen 2014 und 2040 aus. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg von 2013 zu 2014 von 368 auf 479, die Baugenehmigungen gingen dagegen von 583 auf 498 zurück. Mit

Altersstruktur

Bevölkerung nach Altersgruppen 2014 in %

<18	18-25	26-40	41-60	>60
17,0	8,7	16,4	31,2	26,6



Kaufkraft und Arbeitslosenquote

pro Kopf in €, in % aller zivilen Erwerbspersonen

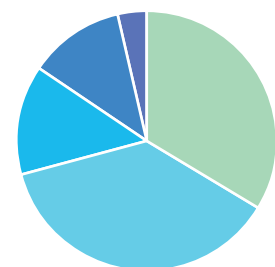
Kaufkraft	Arbeitslosenquote
22.500	7,8
22.000	7,5
21.500	7,2
21.000	6,9
20.500	6,6
20.000	6,3
19.500	6,0
19.000	5,7
18.500	5,4

Kaufkraft 2015: **21.495 €**
Arbeitslosenquote 2015: **6,1 %**

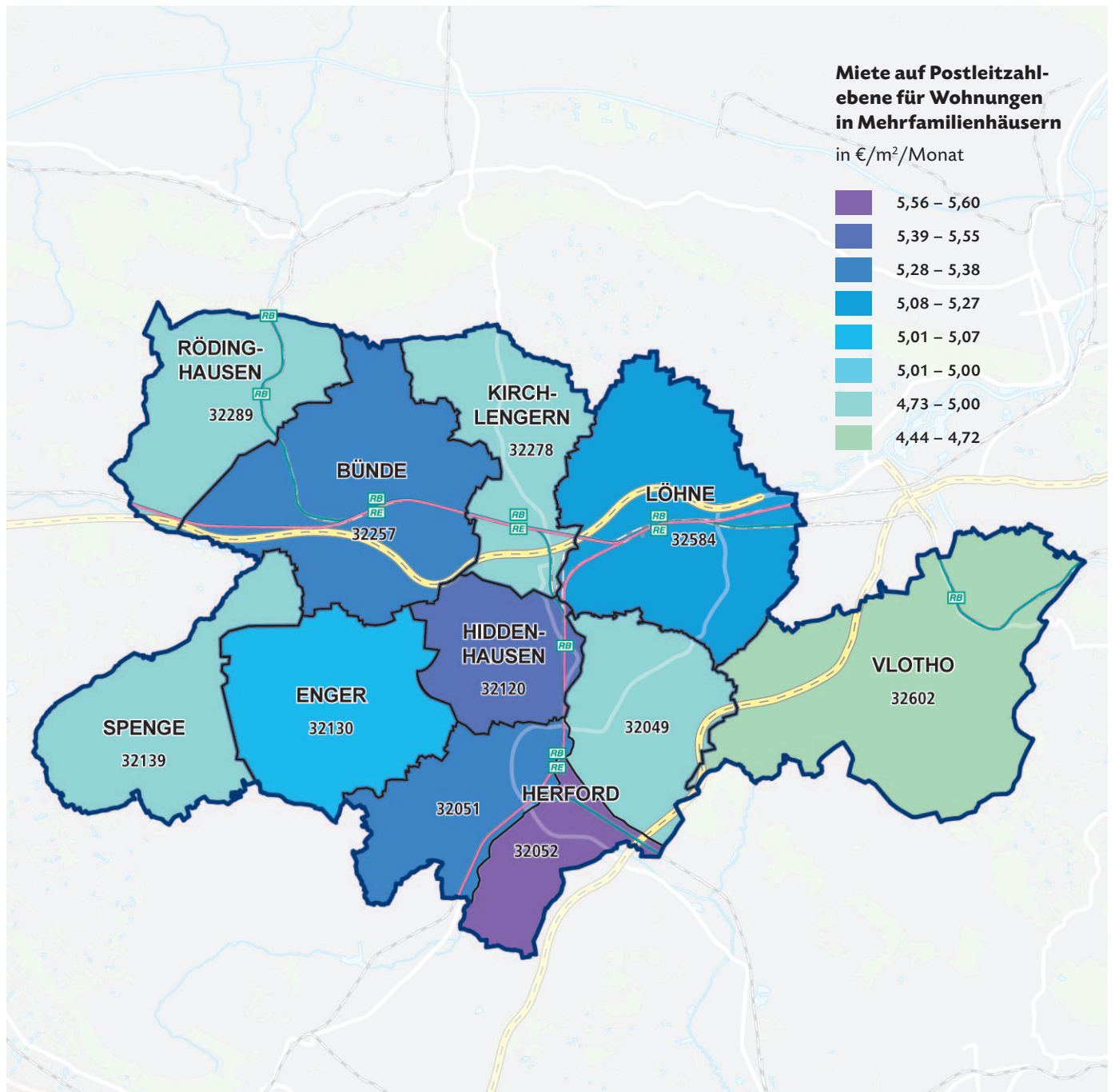
Haushaltsstruktur

Personen pro Haushalt 2014 in %

1	2	3	4	≥ 5
33,8	37,1	13,7	11,7	3,6



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



Makroökonomische Kennzahlen	Kreis Herford	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner ¹⁾	249.630	17.683.129	81.458.978	Juni 2015
Bevölkerungsdichte ¹⁾ (Einwohner/km ²)	553	517	227	2014
Bevölkerungsentwicklung ¹⁾ in %	0,3	0,8	1,1	Juni 2013–Juni 2015
Bevölkerungsprognose ¹⁾ in %	-4,1	0,8	k.A.	2014–2030
Haushalte	115.762	8.549.895	40.223.000	2014
Haushaltsentwicklung in %	0	0,7	k.A.	2011–2014
Haushaltsprognose in %	-1,3	5,3	k.A.	2014–2040
Kaufkraftkennziffer	98,3	99,9	100	2015
Kaufkraft pro Kopf in €	21.495	21.850	21.865	2015
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	89.307	6.406.122	30.771.297	Juni 2015
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	7,3	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	1,3	1,6	1,4	1,5	1,9	2,6	3,0
Wohnungsbaugenehmigungen pro 1.000 Einwohner	1,4	1,7	1,6	2,3	2,0	2,6	3,5
Wohnungsbestand ¹⁾ in Mehrfamilienhäusern in %	35,3	35,3	35,3	35,2	35,2	56,3	52,3
Leerstandsquote in %	3,9	3,9	3,7	3,6	3,6	3,1	3,0
Wohnungsbestand ¹⁾ gesamt	118.715	119.007	119.335	119.666	120.171	8.852.309	41.221.210

1) Basis: Zensus 2) 2014

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

einer Quote von jeweils rund vier neuen Wohnungen auf 1.000 bestehende liegt dies noch unter dem Durchschnitt für Nordrhein-Westfalen (5,2 Wohnungen auf 1.000 Bestandswohnungen). Der Leerstand 2014 betrug wie im Vorjahr 3,6 Prozent und lag damit etwas höher als der Landesdurchschnitt von 3,1 Prozent.

Mieten steigen wieder, bleiben aber auf niedrigem Niveau

Nach einer mehrjährigen Stagnation stiegen die durchschnittlichen Angebotsmieten im Kreis Herford wieder. Im Jahr 2015 lagen die mittleren Mieten der inserierten Wohnungen bei 5,20 Euro pro Quadratmeter, nur 5,3 Prozent (26 Cent pro Quadratmeter) höher als 2009. Damit war der Kreis Herford günstiger als seine Nachbarn. Die durchschnittlichen Angebotsmieten erreichten in den Kreisen Lippe 5,38 Euro pro Quadratmeter, Minden-Lübbecke 5,44 Euro, Gütersloh 6,11 Euro und in der Stadt Bielefeld 6,57 Euro. Die Nachfrage konzentrierte sich 2015 vor allem auf das untere Segment, dessen durchschnittliche Angebotsmieten gegenüber dem Vorjahr um 2 Prozent auf 4,01 Euro pro Quadratmeter stiegen. Die durchschnittlichen Angebotsmieten der hochpreisigen Wohnungen legten um 0,4 Prozent auf 7,33 Euro pro Quadratmeter zu. Während die Mieten 2015 im unteren Segment gegenüber 2009 auf einem nahezu unveränderten Niveau verharrten, legten sie im oberen Segment ausgehend von 6,16 Euro um 1,17 Euro pro Quadratmeter zu.

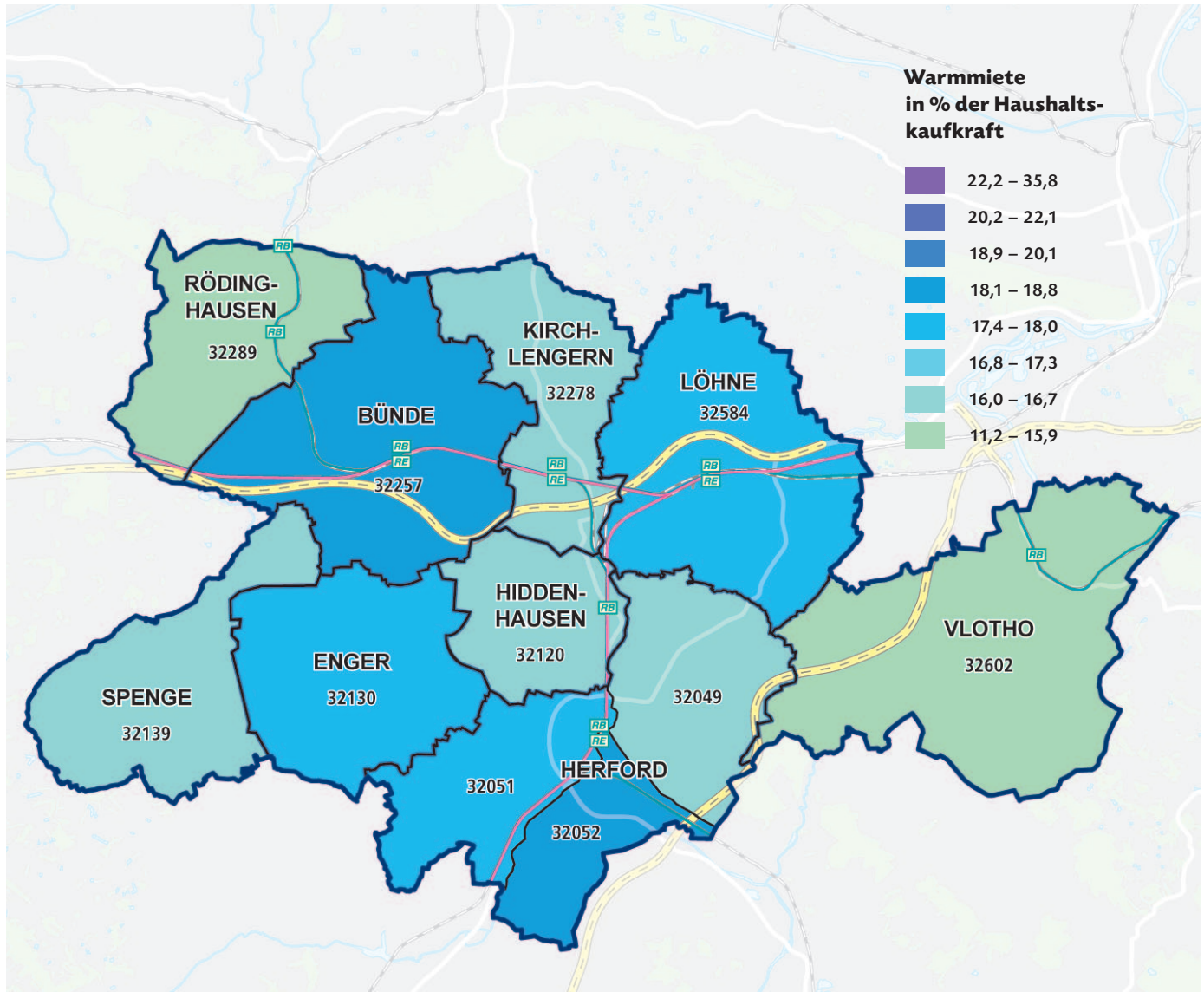
Innerhalb des Kreises Herford reichte die Spanne der durchschnittlichen Angebotsmieten von 4,44 Euro bis 5,60 Euro pro Quadratmeter. Am niedrigsten waren sie in der abseits der großen Verkehrsachsen liegenden Stadt Vlotho (PLZ 32602) im Osten des Kreisgebiets. Vlotho zählte unter den 54 analysierten Standorten des Wohnmarktreports zu den zehn günstigsten Mietwohnungsmärkten. Die Stadt an der Weser, die als Luftkurort anerkannt ist, ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung mit viel Grün und einem hohen Freizeitwert. Die höchsten Angebotsmieten erreichte Herford-Elverdissen (PLZ 32052) im Süden der Kreisstadt Herford, der Grün in Verbindung mit Arbeit zu bieten hat: Hier befinden sich die Aa mit dem Aawiesenpark, das Erlebnisbad

H2O, aber auch die Textilunternehmen Ahlers und Leineweber sowie die Firma JAB Anstoetz Teppiche. Im Südosten Elverdissens sichern Unternehmen im interkommunalen Gewerbegebiet „GewerbePark OWL“ zahlreiche Arbeitsplätze.

Auch im unteren Segment wies Vlotho 2015 mit 3,71 Euro pro Quadratmeter die niedrigste Angebotsmiete aus. Die höchste Miete wurde in dieser Preisklasse mit 4,40 Euro pro Quadratmeter in Herford-Laar, Herringhausen (PLZ 32051) gefordert. Bei den hochpreisigen Wohnungen reichte die Mietspanne von 6,57 Euro pro Quadratmeter in der ländlich geprägten Stadt Spenge (PLZ 32139) im Westen bis zu 8,04 Euro in Herford-Elverdissen. Die zweithöchsten Angebotsmieten im oberen Segment wies mit 7,55 Euro die Stadt Bünde (PLZ 32257) auf. Die heute noch dort ansässigen Unternehmen Arnold André und August Schuster sowie die in der Innenstadt erhalten gebliebenen Villen der „Tabakbarone“ erinnern an die Blütezeit der Bänder Tabakindustrie. Größter Arbeitgeber in Bünde ist mittlerweile der Haushaltsgerätehersteller Miele.

Wohnkosten sind in Vlotho besonders günstig

Mit durchschnittlichen Wohnungsgrößen von rund 77 Quadratmetern ließen die Angebote im Jahr 2015 im Kreis Herford ein recht großzügiges Wohnen zu. Die durchschnittlichen Wohnkosten stiegen von 2009 bis 2015 von 612 Euro auf 658 Euro im Monat. Innerhalb des Kreises mussten Haushalte in der Stadt Enger (PLZ 32130) im Südwesten mit 709 Euro im Monat die höchsten Wohnkosten akzeptieren. Am preiswertesten waren die Warmmieten mit 570 Euro im Monat in Vlotho. Das günstigste Verhältnis von Warmmiete und Haushaltskaufkraft entfiel mit 13,8 Prozent auf die Stadt Rödinghausen (PLZ 32289), die damit zu den zehn Standorten mit der niedrigsten Wohnkostenbelastung unter den 54 untersuchten nordrhein-westfälischen Städten und Landkreisen gehört. Einen deutlich höheren Anteil ihrer Kaufkraft mussten mit 18,6 Prozent die Haushalte in Herford-Elverdissen für die Warmmiete einplanen.



Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

32049 Herford-Falkendiek, **32051** Herford-Laar, Herringhausen, **32052** Herford-Elverdissen, **32120** Hiddenhausen, **32130** Enger, **32139** Spenge, **32257** Bünde, **32278** Kirchlingern, **32289** Rödinghausen, **32584** Löhne, **32602** Vlotho

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	
32049	472	3,91	5,00	7,04	71	355	593	3.616	9,8	16,4	
32051	240	4,40	5,32	7,25	78	417	680	3.801	11,0	17,9	
32052	382	4,38	5,60	8,04	75	417	667	3.587	11,6	18,6	
32120	140	4,31	5,51	7,00	74	406	653	4.008	10,1	16,3	
32130	205	4,17	5,07	7,01	84	427	709	4.020	10,6	17,6	
32139	154	3,93	5,00	6,57	77	386	645	3.957	9,8	16,3	
32257	458	4,12	5,38	7,55	81	434	704	3.868	11,2	18,2	
32278	97	3,91	5,00	7,07	80	398	664	4.026	9,9	16,5	
32289	63	3,89	5,00	7,33	80	402	671	4.863	8,3	13,8	
32584	499	4,09	5,22	7,50	79	412	676	3.809	10,8	17,8	
32602	214	3,71	4,44	6,61	73	325	570	3.984	8,2	14,3	
Ø	2.924 ²⁾	4,01	5,20	7,33	77	400	658	3.878	10,3	17,0	
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)