

Bevölkerungsstagnation und geringe Mietsteigerungen

Der Kreis Viersen liegt am linken Niederrhein zwischen den Großstädten Krefeld und Mönchengladbach sowie der Grenze zu den Niederlanden. Vor allem sein östlicher Teil gehört auch zum Einzugsgebiet von Düsseldorf. Der Kreis besteht aus fünf Städten mit 30.000 bis 75.000 Einwohnern, die größte davon ist die Kreisstadt Viersen. Hinzu kommen vier kleinere Gemeinden mit rund 15.000 bis 19.000 Einwohnern, von denen drei im Südwesten des Kreises liegen.

Bedingt durch die zentrale Lage zwischen niederländischen, belgischen und deutschen Ballungsräumen ist der Kreis ein bedeutender Standort für Gewerbe, Logistik und regionale Dienstleistungen verschiedenster Art. Es gibt zudem den grenzüberschreitenden „VeNeTE“ Gewerbe- und Industriepark, der im deutschen Nettetal sowie im niederländischen Venlo-Tegeleen liegt.

Die mittlere Kaufkraft lag 2015 mit jährlich 22.334 Euro pro Kopf rund 2 Prozent über dem Mittelwert des Bundeslands Nordrhein-Westfalen. Die Arbeitslosenquote ist in den vergangenen zehn Jahren (2005 bis 2015) von 9,1 auf 6,9 Prozent gesunken. Die Beschäftigungsdynamik im gleichen Zeitraum war mit einem Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 8,7 Prozent dennoch relativ gering. Die Zahl der Einwohner nahm im Kreis Viersen von 2013 bis 2015 zwar um 0,3 Pro-

zent zu, die Zahl der Haushalte jedoch von 2011 bis 2014 um 2,8 Prozent ab. Die Entwicklung soll sich auf mittlere Sicht jedoch umdrehen: Von 2014 bis 2030 prognostiziert das Statistische Landesamt Nordrhein-Westfalen eine Abnahme der Einwohnerzahl um 1,7 Prozent, aber bei den Haushaltszahlen bis 2040 ein Plus von 8,1 Prozent.

Kempen: Eine kleine Stadt mit starkem Mietgefälle

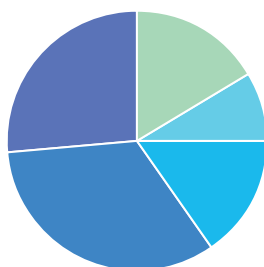
Auf dem Mietmarkt lag der Mittelwert (Median) der Angebotsmieten 2015 mit 6,26 Euro pro Quadratmeter um 12 Cent unter dem Durchschnitt Nordrhein-Westfalens. Auch das jüngste Wachstum von 2014 zu 2015 war mit 1,5 Prozent in einem Jahr und 4,3 Prozent in drei Jahren (2012 bis 2015) eher gering. Im Kreis Viersen blieb die Leerstandsquote von 2009 bis 2014 nahezu stabil; 2014 betrug sie 3,3 Prozent. Mit einer Bautätigkeit von 5,7 Fertigstellungen und fünf Baugenehmigungen pro 1.000 bestehende Wohnungen im Jahr 2014 rangierte der Kreis Viersen im oberen Mittelfeld unter den 54 untersuchten Städten und Kreisen. Ein Großteil des Neubaus dürften Ein- und Zweifamilienhäuser gewesen sein, in denen im Jahr 2014 rund 61,9 Prozent aller Wohnungen lagen.

Die höchsten mittleren Angebotsmieten im Kreis verzeichnete im Jahr 2015 nicht die größte und zentral gelegene Stadt Viersen, sondern mit 7,06 Euro pro Quadratmeter das mit

Altersstruktur

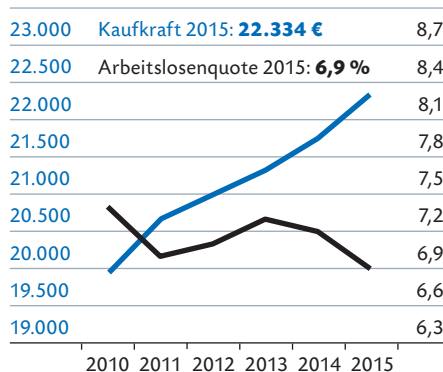
Bevölkerung nach Altersgruppen 2014 in %

<18	18-25	26-40	41-60	>60
16,4	8,6	15,4	33,2	26,3



Kaufkraft und Arbeitslosenquote

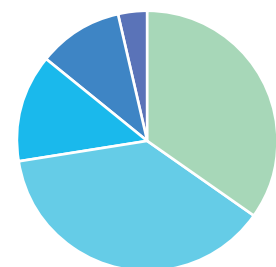
pro Kopf in €, in % aller zivilen Erwerbspersonen



Haushaltsstruktur

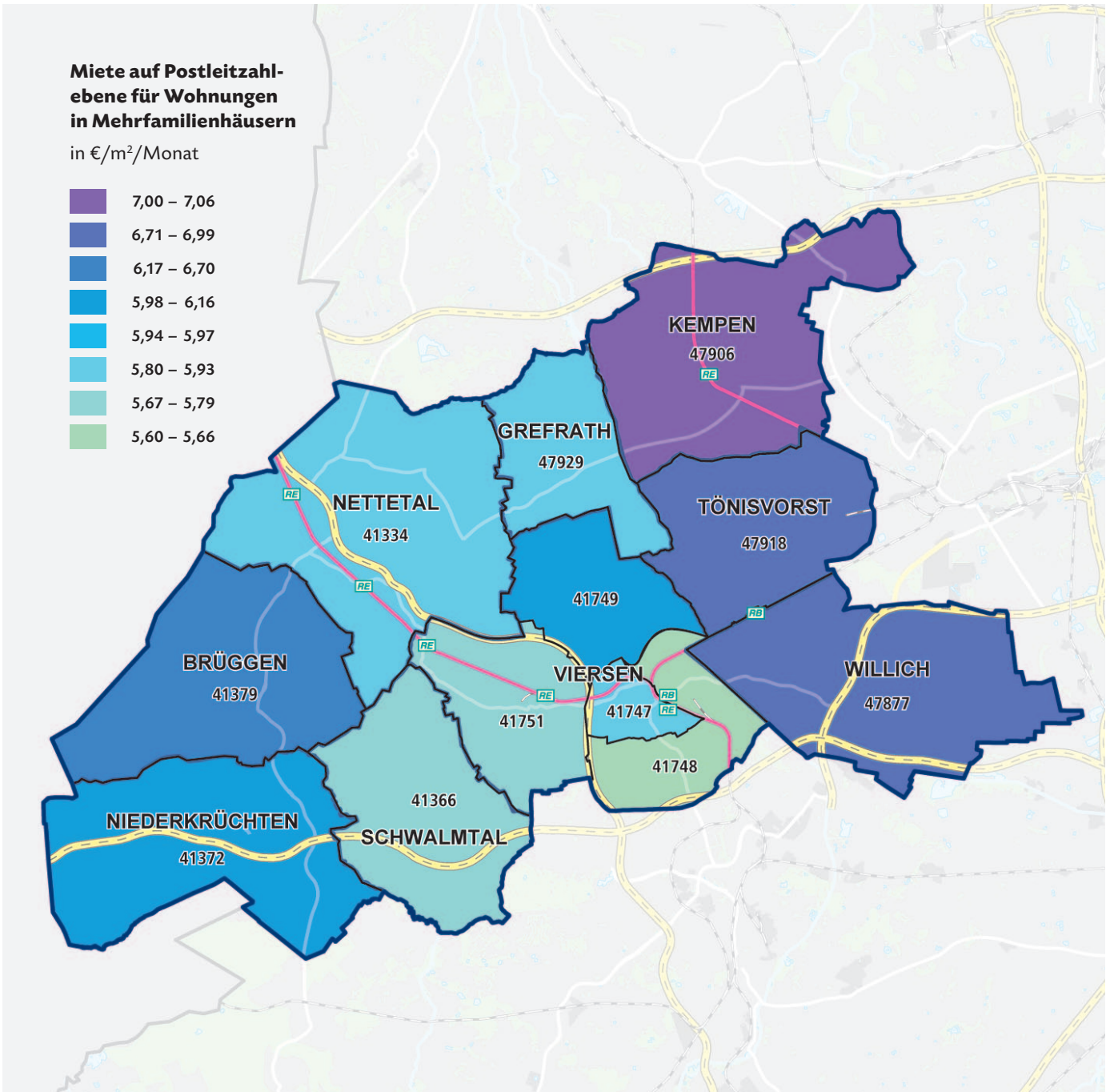
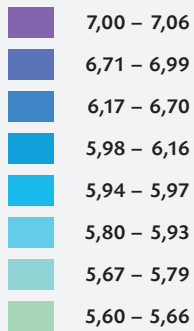
Personen pro Haushalt 2014 in %

1	2	3	4	≥ 5
34,8	37,7	13,4	10,6	3,5



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

**Miete auf Postleitzahl-
ebene für Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern**
in €/m²/Monat



Makroökonomische Kennzahlen	Kreis Viersen	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner ¹⁾	295.984	17.683.129	81.458.978	Juni 2015
Bevölkerungsdichte ¹⁾ (Einwohner/km ²)	524	517	227	2014
Bevölkerungsentwicklung ¹⁾ in %	0,3	0,8	1,1	Juni 2013–Juni 2015
Bevölkerungsprognose ¹⁾ in %	-1,7	0,8	k.A.	2014–2030
Haushalte	138.592	8.549.895	40.223.000	2014
Haushaltsentwicklung in %	-2,8	0,7	k.A.	2011–2014
Haushaltsprognose in %	8,1	5,3	k.A.	2014–2040
Kaufkraftkennziffer	102,1	99,9	100	2015
Kaufkraft pro Kopf in €	22.334	21.850	21.865	2015
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	85.261	6.406.122	30.771.297	Juni 2015
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	8,7	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	2,0	1,5	1,7	2,5	2,7	2,6	3,0
Wohnungsbaugenehmigungen pro 1.000 Einwohner	2,0	1,6	2,2	2,5	2,4	2,6	3,5
Wohnungsbestand ¹⁾ in Mehrfamilienhäusern in %	38,0	38,0	38,0	38,0	38,1	56,3	52,3
Leerstandsquote in %	3,4	3,4	3,5	3,3	3,3	3,1	3,0
Wohnungsbestand ¹⁾ gesamt	138.725	139.123	139.575	140.294	141.024	8.852.309	41.221.210

1) Basis: Zensus 2) 2014

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

rund 35.000 Einwohnern nicht einmal halb so große Kempen (PLZ 47906). Es grenzt westlich an Krefeld, besitzt einen idyllischen Altstadt kern und gilt vielen Bewohnern als bessere Alternative zur nebenan gelegenen Großstadt. Auch das obere Segment des Kempener Marktes wies Ansätze von großstädtischen Merkmalen auf: Das teuerste Zehntel der Wohnungen wurde im Mittel für immerhin 9,91 Euro pro Quadratmeter angeboten; das war ebenfalls der Maximalwert im Kreis. Das günstigste Zehntel der Angebote dagegen kostete im Mittel nur 4,15 Euro pro Quadratmeter – das wiederum ist in diesem Marktsegment die niedrigste durchschnittliche Angebotsmiete im ganzen Kreis. Die Existenz solcher Extremwerte und ein starkes Gefälle zwischen ihnen ist sonst eher ein Merkmal von Großstädten. Unter den kleineren Städten in Nordrhein-Westfalen ist Kempen daher eine der Ausnahmen.

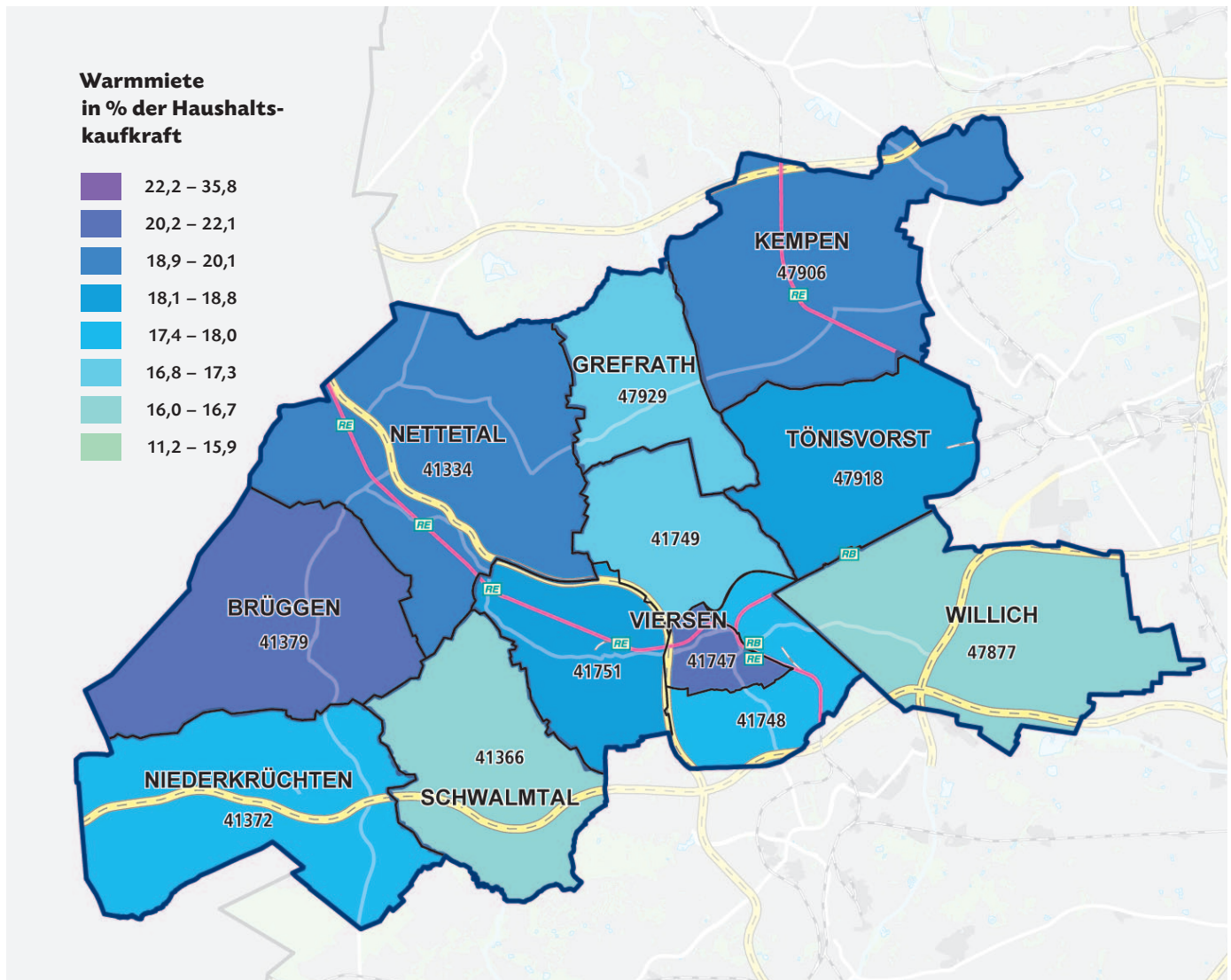
Willich spürt die Nähe zu Düsseldorf

An zweiter Stelle im Mietranking folgte im Jahr 2015 Willich (PLZ 47877) mit einem Mittelwert aller erfassten Mietangebote von 6,94 Euro pro Quadratmeter. Der östlichste Ort im Kreis grenzt ebenfalls an Krefeld, im Süden an Mönchengladbach und liegt am nächsten zu Düsseldorf. Nicht zuletzt wegen der Willicher, die nach Düsseldorf zur gut bezahlten Arbeit pendeln, hatte die Stadt die kreisweit höchste mittlere Haushaltskaufkraft von monatlich 4.424 Euro. Zugleich waren aber die durchschnittliche Größe der angebotenen Wohnungen und somit auch die monatlichen Gesamtkosten der Wohnungen relativ niedrig. Mit 16,4 Prozent wies Willich im Ergebnis die niedrigste Wohnkostenquote (Verhältnis der Warmmiete zur mittleren Haushaltskaufkraft) im ganzen Kreis auf. Der Willicher Wohnungsmarkt war unter allen Postleitzahlgebieten des Kreises mit rund 470 Angeboten im Jahr 2015 außerdem der größte. Auf Rang 3 stand im Hinblick auf die mittlere Angebotsmiete ebenfalls eine Nachbarstadt Krefelds, nämlich Tönisvorst (PLZ 47918), mit einem monatlichen Mittelwert pro Quadratmeter von 6,83 Euro. Der jüngste Anstieg von 2014 bis 2015 von 3,6 Prozent war in Tönisvorst der zweitstärkste im Kreisgebiet nach Brüggen (PLZ 41379). Brüg-

gen ist ein ländlicher Ort an der niederländischen Grenze, wies jedoch mit 6,33 Euro pro Quadratmeter die vierthöchste Angebotsmiete auf. Der hiesige Wohnungsmarkt war hinsichtlich der Anzahl der Angebote relativ klein und die angebotenen Wohnungen erreichten mit 83 Quadratmetern die höchste durchschnittliche Größe im Kreis. Weil aber zugleich die mittlere monatliche Haushaltskaufkraft mit 3.934 Euro nicht außerordentlich hoch war, führte das zur zweithöchsten Wohnkostenquote des Kreises von 20,4 Prozent.

In der Kreisstadt Viersen geht es ruhig zu

Viersen ist mit seinen vier Postleitzahlgebieten (PLZ 41747, 41748, 41749 und 41751) der größte Wohnungsmarkt im Kreis. Hier wurden mehr als ein Drittel aller Wohnungen angeboten. Die Preise der Mietangebote erreichten ein mäßiges Niveau, das vom Viersener Spitzenwert im Stadtteil Süchteln (PLZ 41749) von 6,13 Euro bis zum kreisweit tiefsten Wert von 5,60 Euro in Oberbeberich (PLZ 41748) reicht. In Oberbeberich wurden mit im Mittel 68 Quadratmetern die kleinsten Wohnungen angeboten. Moderate Konditionen gab es auch in den anderen Gebieten des Kreises Viersen: in den mit Ausnahme von Nettetal (PLZ 41334) relativ ländlichen Ortschaften Grefrath (PLZ 47929), Niederkrüchten (PLZ 41372) und Schwalmthal (PLZ 41366). Hier wurden Wohnungen im Mittel für 5,69 Euro (PLZ 41366) bis 6 Euro pro Quadratmeter (PLZ 41372) inseriert. Die Wohnflächen waren mit rund 78 Quadratmetern verhältnismäßig groß und die Kaufkraft erreichte ein vergleichsweise mittelmäßiges Niveau, so dass die Belastung der Haushaltskaufkraft durch die Warmmiete mit Werten zwischen 16,7 und 19,1 Prozent trotz der eher günstigen Mieten eine mittlere Höhe erreichte.



Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

41334 Nettetal, 41366 Schwalmtal, 41372 Niederkrüchten, 41379 Brüggen, 41747 Viersen, 41748 Viersen-Oberbeberich, 41749 Viersen-Süchteln, 41751 Viersen-Dülken, 47877 Willich, 47906 Kempfen, 47918 Tönisvorst, 47929 Grefrath

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	
41334	376	4,59	5,91	8,70	78	461	723	3.791	12,2	19,1	
41366	139	4,40	5,69	8,13	77	440	700	4.196	10,5	16,7	
41372	116	4,70	6,00	8,62	77	460	718	4.060	11,3	17,7	
41379	155	4,60	6,33	8,03	83	524	802	3.934	13,3	20,4	
41747	419	4,60	5,93	8,47	73	433	677	3.259	13,3	20,8	
41748	232	4,50	5,60	8,57	68	383	613	3.500	11,0	17,5	
41749	141	4,62	6,13	8,31	72	439	678	3.954	11,1	17,2	
41751	240	4,63	5,75	7,62	73	419	663	3.587	11,7	18,5	
47877	474	5,44	6,94	9,26	70	489	724	4.424	11,0	16,4	
47906	296	4,15	7,06	9,91	82	581	856	4.324	13,4	19,8	
47918	254	5,21	6,83	8,50	77	523	780	4.230	12,4	18,4	
47929	78	4,44	5,93	7,76	78	462	724	4.189	11,0	17,3	
Ø	2.920 ²⁾	4,65	6,26	8,90	75	470	721	4.005	11,7	18,0	
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)