

Düsseldorf, 25. August 2016

Wohnen in Aachen wird deutlich teurer

Ergebnisse des LEG-Wohnungsmarktreports NRW 2016

Die Mieten und Kaufpreise für Wohnungen wurden in Aachen erneut deutlich teurer. Zwischen April 2015 und März 2016 verlangten die Vermieter mit durchschnittlich 8,33 Euro pro Quadratmeter und Monat 3,6 Prozent mehr als im Vergleichszeitraum ein Jahr zuvor. Unter den großen Mieterstädten Nordrhein-Westfalens sind in Aachen die Mieten am stärksten gestiegen. Das gleiche galt für die Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen. Diese legten um 12,2 Prozent auf 2.332 Euro pro Quadratmeter zu. Von den höheren Mieten waren vor allem wohnungssuchende Haushalte mit geringer Kaufkraft betroffen. Diese mussten für eine Wohnung einfacherer Qualität und Lage mit 5,33 Euro pro Quadratmeter und Monat 3,5 Prozent mehr einplanen als ein Jahr zuvor. In der oberen Preisklasse der Mietwohnungen gab es dagegen keine große Veränderung. Die durchschnittliche Angebotsmiete ging marginal um 0,5 Prozent zurück auf 12,86 Euro pro Quadratmeter und Monat. Zum Vergleich die Durchschnittswerte für Nordrhein-Westfalen, die allesamt deutlich niedriger waren als in Aachen: Die mittlere Angebotsmiete für das gesamte Bundesland lag bei 6,38 Euro, günstige Mietwohnungen kosteten im Schnitt 4,44 Euro und in der oberen Preisklasse wurden 11,98 Euro pro Quadratmeter und Monat verlangt. Eigentumswohnungen kosteten im landesweiten Mittel 1.583 Euro pro Quadratmeter. Das ergab der LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2016, eine Untersuchung der Wohnungsmärkte aller 864 Postleitzahlgebiete Nordrhein-Westfalens, die zum sechsten Mal seit 2010 im Auftrag des Wohnungsunternehmens LEG in Kooperation mit dem Immobiliendienstleistungsunternehmen CBRE durchgeführt wurde. In Aachen wurden im Untersuchungszeitraum rund 5.900 Miet- und mehr als 1.100 Kaufangebote erfasst und ausgewertet.

Höchste Mieten im Zentrum und im Norden

Die höchsten Mieten in der Stadt wurden in Aachen-Mitte mit durchschnittlich 9,17 Euro pro Quadratmeter und Monat verlangt. Mit einem im Vergleich zu den Vorjahren abgeschwächten Wachstum von 1,9 Prozent scheinen dort die Grenzen der Zahlungsbereitschaft näher zu

rücken. Mit 2.703 Euro war die Haushaltskaufkraft vergleichsweise gering. Die zweithöchsten Mieten verzeichnete Aachens Norden mit Richterich, Laurensberg und Horbach. Hier wurden im Mittel 8,92 Euro pro Quadratmeter verlangt. Auf dem dritten Rang folgten Hanbruch und Ronheide mit 8,84 Euro pro Quadratmeter und Monat. Die dort angebotenen Wohnungen gehörten mit im Mittel 55 Quadratmetern zu den kleinsten in Aachen und der Mietanstieg war zuletzt mit plus 0,4 Prozent im Untersuchungszeitraum der geringste der Stadt. Das Postleitzahlgebiet 52070 mit Haaren und Teilen von Laurensberg erreichte mit 8,81 Euro den vierten Rang im Aachener Mietpreisranking. Es folgte Burtscheid, wo die meisten Mietwohnungen angeboten wurden. Die mittlere Angebotsmiete lag hier mit 8,46 Euro 13 Cent über dem Wert für die Gesamtstadt. In allen anderen Aachener Stadtvierteln lag sie deutlich darunter. Das Postleitzahlgebiet 52068 mit Rothe Erde und Forst entwickelte sich im Vergleich zu anderen Stadtteilen sehr dynamisch. Hier sind die Angebotsmieten binnen eines Jahres um 10,1 Prozent und im Vergleich zu 2010 sogar um 42,9 Prozent auf aktuell 7,86 Euro pro Quadratmeter und Monat gestiegen. Ausschlaggebend waren zahlreiche Neubauprojekte, deren Anzahl in Zukunft deutlich weiter zunehmen wird und die den Mittelwert der Angebotsmieten nach oben treiben werden, auch wenn die Mieten für den älteren Bestand stagnieren oder nur wenig ansteigen.

Wohnkostenbelastung der Haushalte auf dem Niveau großer Metropolen

Mieterhaushalte auf der Suche nach einer neuen Wohnung mussten in Aachen im Schnitt 23 Prozent ihrer Haushaltskaufkraft für die Warmmiete einplanen. Mit diesem Wert lag die Wohnkostenbelastung trotz der mit gut 62 Quadratmetern vergleichsweise kleinen Wohnungen (NRW: 70 Quadratmeter) auf Augenhöhe mit teuren Metropolen wie Köln, Düsseldorf und Bonn (21,5 bis 24,5 Prozent). Ausschlaggebend für die hohe Wohnkostenquote in Aachen war neben den hohen Mieten auch die geringe durchschnittliche Haushaltskaufkraft von 3.165 Euro (NRW: 3.752 Euro). In Rothe Erde, Forst war die mittlere Haushaltskaufkraft mit 2.255 Euro die niedrigste nicht nur in Aachen, sondern auch in ganz Nordrhein-Westfalen. Auch die mittlere Größe der angebotenen Wohnungen gehörte mit 55 Quadratmetern zu den landesweit geringsten. Das dämpfte zwar die Gesamtkosten der Wohnungen, aber dennoch erreichte die Wohnkostenquote mit 27,6 Prozent den Aachener Höchstwert. Im Gebiet Richterich, Laurensberg, Horbach mussten die Mieter hingegen mit 19,5 Prozent die geringste Wohnkostenquote verkraften. Die Mieten waren dort zwar hoch, wurden aber durch mit gut 60

Quadratmetern relativ geringe Wohnflächen und durch eine hohe Kaufkraft von 3.802 Euro ausgeglichen. Das Aachener Postleitzahlgebiet 52076, das Brand, Sief, Hahn und Waldheim umfasst, fiel durch die mit mehr als 86 Quadratmetern ausgesprochen großen Wohnungen auf. Durch die mit 7,05 Euro pro Quadratmeter niedrigste durchschnittliche Angebotsmiete und die stadtweit höchste Kaufkraft von 3.984 Euro hielt sich die Wohnkostenquote mit 22,6 Prozent für Aachener Verhältnisse dennoch in Grenzen.

Starker Preisanstieg für Wohneigentum

Bei den Angebotspreisen für Eigentumswohnungen verzeichnete Aachen zwischen April 2015 und März 2016 ebenso wie bei den Mietforderungen mit plus 12,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr den aktuell stärksten Anstieg der Top-12-Standorte. Sie kosteten damit im Schnitt 2.332 Euro pro Quadratmeter. Für das teuerste Zehntel der Angebote wurden 3.749 Euro pro Quadratmeter gefordert – dieser Wert ist von 2014 bis 2015 um 2,0 Prozent gestiegen. Das günstigste Zehntel war für 1.143 Euro im Angebot. Das entsprach einem Preisanstieg um 5,1 Prozent. Der Mittelwert der Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser lag in Aachen mit 1.544 Euro pro Quadratmeter auf Rang 5 hinter Köln, Düsseldorf, Münster und Bonn. Die jüngste Zunahme um 11,2 Prozent war genau doppelt so hoch wie die mittlere Wachstumsrate Nordrhein-Westfalens. In einigen Fällen wurden in Aachen Quadratmeterpreise von deutlich über 3.500 Euro verlangt.

Geringe Bautätigkeit

Die Bautätigkeit in Aachen war trotz der hohen Mieten und Kaufpreise sowie des mit 2 Prozent niedrigen Leerstands gering: 2014 wurden 478 Wohneinheiten fertiggestellt – das entsprach einer Quote von 3,6 neuen pro 1.000 bestehende Wohnungen. Die Zahl der genehmigten Neubauten war 2014 mit 256 noch weit geringer. Sie lag deutlich unter den Werten aller Jahre seit 2007. Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern lag mit 72,7 Prozent im Jahr 2014 in Aachen deutlich über dem Wert von Bielefeld, Bonn und Münster. Diese drei Städte sind wegen ihrer ähnlichen Größe und Struktur mit Aachen vergleichbar.

Das gesamte Standortporträt Aachen steht unter www.leg.ag/Wohnungsmarktreport als kostenloser Download zur Verfügung.

LEG-Wohnungsmarktreport NRW

Der LEG-Wohnungsmarktreport ist die einzige statistische Auswertung von Wohnungsmarktdaten mit wissenschaftlichem Anspruch, die lückenlos für alle Postleitzahlgebiete des Bundeslands Nordrhein-Westfalen vorgenommen wurde. Der 282 Seiten starke Report für 2016 enthält Angebotsmietpreis- und Wohnkostenkarten, in denen alle 864 Postleitzahlgebiete der 54 nordrhein-westfälischen Städte und Kreise erfasst sind. Dazu wurden rund 278.000 Mietangebote, 72.300 Kaufangebote für Eigentumswohnungen und 11.800 Kaufangebote für Mehrfamilienhäuser zwischen April 2015 und März 2016 ausgewertet und um Daten zur Haushaltskaufkraft ergänzt. Die gedruckte Studie kann bei der LEG zum Preis von 595 Euro erworben werden. Zusätzlich stehen die einzelnen Porträts der Städte und Kreise im Internet unter www.leg.ag/Wohnungsmarktreport zum kostenlosen Download bereit.

Ihr Ansprechpartner:

Jens Schönhorst, Tel. 02 11/45 68-329, jens.schoenhorst@leg-wohnen.de

Unsere Presseinformationen, sowie alle 54 Standortporträts finden Sie auf unserer Website unter <http://www.leg.ag/Wohnungsmarktreport>.

Über die LEG

Die LEG ist mit rund 130.000 Mietwohnungen und zirka 350.000 Bewohnern ein führendes börsennotiertes Wohnungsunternehmen in Deutschland. In Nordrhein-Westfalen ist die LEG mit zehn Niederlassungen und mit persönlichen Ansprechpartnern vor Ort vertreten. Das Unternehmen erzielte im Geschäftsjahr 2015 Erlöse aus Vermietung und Verpachtung von rund 645 Millionen Euro.