

Düsseldorf, 25. August 2016

Höhere Mieten in Bielefeld für mittel- bis hochpreisige Wohnungen

Ergebnisse des LEG-Wohnungsmarktreports NRW 2016

In Bielefeld stieg von April 2015 bis März 2016 die durchschnittlich von Vermietern inserierte Kaltmiete um 2,2 Prozent von 6,43 auf 6,57 Euro pro Quadratmeter und Monat. Mieter mit Interesse an einer Wohnung des unteren Marktsegments bleiben von den Preissteigerungen ausgenommen. Sie mussten mit 4,76 Euro pro Quadratmeter (plus 0,2 Prozent) einen annähernd unveränderten Betrag für die Miete einplanen wie ein Jahr zuvor. Anders in der oberen Preisklasse: Hier stiegen die Angebotspreise um 4,2 Prozent auf 10,42 Euro pro Quadratmeter und Monat. Bielefeld ist über alle Marktsegmente die sechststeuerste Mieterstadt der Top-12-Standorte Nordrhein-Westfalens. Zum Vergleich die Durchschnittswerte für das Bundesland: Die mittlere Angebotsmiete erreichte in Nordrhein-Westfalen 6,38 Euro pro Quadratmeter und Monat, das günstigste Zehntel der Mietwohnungen kostete 4,44 Euro und das teuerste 11,98 Euro pro Quadratmeter. Das ergab der LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2016, eine Untersuchung der Wohnungsmärkte aller 864 Postleitzahlgebiete Nordrhein-Westfalens, die seit 2010 zum sechsten Mal im Auftrag des Wohnungsunternehmens LEG in Kooperation mit dem Immobiliendienstleistungsunternehmen CBRE durchgeführt wurde. In Bielefeld wurden im Zeitraum von zwölf Monaten mehr als 5.600 Miet- und knapp 1.600 Kaufangebote erfasst und ausgewertet.

Innenstadt gefragt

Innerhalb der Stadt gab es deutliche Unterschiede bei der Miethöhe. Die höchsten durchschnittlichen Kaltmieten forderten Vermieter in Mitte (PLZ 33602) mit 7,61 Euro pro Quadratmeter und Monat, in Gadderbaum (PLZ 33617) mit 7,57 Euro und in Gadderbaum, Mitte, Schildesche (PLZ 33615) mit 7,55 Euro pro Quadratmeter. Gadderbaum wies mit einem Anstieg der Angebotsmiete um 12,3 Prozent eine der höchsten Mietsteigerungen in Nordrhein-Westfalen auf. Hier wurden mit 13,16 Euro pro Quadratmeter auch die höchsten Kaltmieten im oberen Marktsegment aufgerufen. Preiswerter war es mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von

5,56 Euro pro Quadratmeter in der Großsiedlung Sennestadt. Ebenfalls günstig war es mit 5,78 Euro pro Quadratmeter in Heepen.

Kaufkraftzunahme kompensiert gestiegene Wohnkosten

Die durchschnittliche Haushaltskaufkraft ist in Bielefeld in ähnlichem Umfang wie die Mieten angestiegen. Sie verbesserte sich von 3.381 auf 3.459 Euro im Monat. Das Verhältnis zwischen Warmmiete und Kaufkraft blieb daher konstant bei 19,2 Prozent. Die Wohnkostenbelastung der Bielefelder Mieterhaushalte lag mit diesem Wert über dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 18,2 Prozent. Wie die Mieten entwickelten sich die durchschnittlichen Wohnkosten auch in den einzelnen Teilmärkten unterschiedlich. Am stärksten zugelegt haben die Wohnkosten in Stieghorst im Bielefelder Osten von 17,8 auf 19,2 Prozent. Ausschlaggebend waren hier deutlich gestiegene Mieten und eine Zunahme der Wohnungsgrößen. Heepen erreichte mit 15,9 bis 16,9 Prozent die niedrigste Wohnkostenbelastung in Bielefeld. Hingegen bestand, in erster Linie kaufkraftbedingt, mit 19,5 Prozent bis 24,5 Prozent die höchste Wohnkostenbelastung im Bielefelder Zentrum..

Dynamik der Preissteigerung für Eigentumswohnungen nimmt ab

Für Eigentumswohnungen mussten Kaufinteressenten in Bielefeld erneut mit höheren Preisen rechnen. Insgesamt stiegen die Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr um 2,8 Prozent von 1.456 auf 1.496 Euro pro Quadratmeter. Seit 2012 flacht das Wachstum jedoch zunehmend ab. Die Zunahme im unteren und oberen Marktsegment lag mit 3,1 bzw. 3,3 Prozent auf ähnlichem Niveau. Hochpreisige Wohnungen wurden im Schnitt für 2.912 Euro pro Quadratmeter angeboten. Damit waren entsprechende Wohnungen im Vergleich der 12 Top-Standorte in Nordrhein-Westfalen noch eher preiswert. Nur vergleichbare Objekte in Duisburg und Gelsenkirchen waren mit durchschnittlich 2.340 bzw. 2.394 Euro pro Quadratmeter noch günstiger im Angebot. Bielefelder Wohnungen im Niedrigpreissegment wurden im vergangenen Jahr für durchschnittlich 806 Euro pro Quadratmeter angeboten und lagen damit auf Rang 6 der Top-12-Standorte.

Kaufpreise für günstige Mehrfamilienhäuser legen um fast 50 Prozent zu

Bei den Angebotskaufpreisen für Mehrfamilienhäuser lag Bielefeld mit durchschnittlich 1.196 Euro pro Quadratmeter ebenfalls an sechster Stelle der Top-12-Städte. Demgegenüber war der

Anstieg mit 18,3 Prozent beachtlich. Vor allem das untere Marktsegment verteuerte sich mit 48,6 Prozent auf durchschnittlich 642 Euro pro Quadratmeter sehr deutlich. Allerdings gab es hier in den vorangegangenen zwei Jahren auch erhebliche Preisrückgänge, die nun wieder kompensiert wurden. Im unteren Marktsegment sind Mehrfamilienhäuser in Bielefeld bereits die viertteuersten nach entsprechenden Objekten in Münster, Köln und Düsseldorf. Im oberen Marktsegment gab es dagegen einen nur leichten Anstieg um rund 4 Prozent. Auf durchschnittlich 2.525 Euro pro Quadratmeter stiegen die Kaufpreise in dieser Kategorie. In den Jahren 2014 und 2012 hatte es hier bereits größere Preissprünge von 15,4 bzw. 20 Prozent gegeben.

Wohnungsnachfrage sprunghaft gestiegen

Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen ist in Bielefeld zwischen 2013 und 2014 von 620 auf 1.512 stark angestiegen. Zur Entlastung des Wohnungsmarkts konnte das dadurch gestiegene Wohnungsangebot allerdings kaum beitragen: Der bereits relativ niedrige Leerstand ging weiter zurück und erreichte 2014 einen Wert von 2,4 Prozent. Die Zahl der Baugenehmigungen blieb im Vergleich zu 2013 nahezu identisch bei rund 1.100 Wohnungen pro Jahr.

Das gesamte Standortporträt Bielefeld 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.