

Düsseldorf, 25. August 2016

Mieten in Bochum um mehr als 3 Prozent gestiegen

Ergebnisse des LEG-Wohnungsmarktreports NRW 2016

Zwischen April 2015 und März 2016 wurden Mietwohnungen in Bochum im Schnitt für eine Kaltmiete von 6 Euro pro Quadratmeter und Monat angeboten. Das sind 3,1 Prozent mehr als noch ein Jahr zuvor. Am wenigsten vom Mietanstieg betroffen waren Haushalte, die nach einer günstigen Wohnung suchten. Die durchschnittliche Angebotsmiete stieg in der unteren Preisklasse mit plus 1,3 Prozent nur moderat auf 4,56 Euro pro Quadratmeter und Monat. Etwas stärker stiegen hingegen die Preise für hochpreisige Wohnungen. Für das teuerste Zehntel der Wohnungen wurde im Schnitt eine Miete von 8,99 Euro pro Quadratmeter und Monat verlangt. Insgesamt lag das Mietniveau in Bochum unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt. Landesweit wurden im Mittel 6,38 Euro pro Quadratmeter verlangt, günstige Wohnungen kosteten 4,44 Euro und teure 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 Immobilienberatungsunternehmen CBRE durchgeführt wurde. In Bochum wurden hierzu innerhalb von zwölf Monaten mehr als 6.500 Miet- und knapp 1.500 Kaufangebote analysiert.

Innenstadt im Trend

Innerhalb Bochums wurden in Stiepel mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 7 Euro pro Quadratmeter die höchsten Mieten verlangt, allerdings mit sinkender Tendenz: Der Vorjahreswert lag noch bei 7,41 Euro pro Quadratmeter. Für hochpreisige Wohnungen wurden hier 10,58 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. Ähnlich teuer war es in der südlichen Innenstadt mit einer mittleren Angebotsmiete von 6,90 Euro pro Quadratmeter. Im oberen Marktsegment lagen die Angebote bei durchschnittlich 9,56 Euro pro Quadratmeter. Die Stadtrandlagen waren preiswerter: In Wattenscheid, Leithe (PLZ 44866) wurde eine durchschnittliche Miete von 5,53 Euro pro Quadratmeter gefordert. In Gerthe, Harpen, Hiltrop (44805) waren es 5,81 Euro pro Quadratmeter.

Höhere Kaufkraft gleicht gestiegene Mieten aus

Der Anteil, den die Haushalte von ihrer Kaufkraft für die Warmmiete aufbringen müssen, ist in Bochum zuletzt von 18,8 auf 18,6 Prozent leicht gesunken (NRW: 18,2 Prozent). Das zeigt, dass der Kaufkraftanstieg von 3.152 auf 3.222 Euro (NRW: 3.752 Euro) den Anstieg der Mieten kompensieren konnte. Die höchste Wohnkostenbelastung mussten mit 21,6 Prozent die Mieter in der südlichen Innenstadt verkraften. Ausschlaggebend war ihre geringe Haushaltskaufkraft von 2.988 Euro. Auf dem zweiten und dritten Platz lagen Bochum Werne mit 21,2 Prozent und die Innenstadt mit 20,7 Prozent. Eine generell steigende Wohnkostenbelastung ließ sich in Bochum nicht erkennen. Von den 18 Postleitzahlgebieten wiesen acht sogar sinkende Belastungen im Vergleich zum Vorjahr auf. In vier Postleitzahlgebieten blieb das Verhältnis von Warmmiete und verfügbarer Haushaltskaufkraft auf dem gleichem Niveau. Am deutlichsten wurden die Mieterhaushalte in Stiepel entlastet. Statt bisher 18 Prozent mussten sie zuletzt noch 14,8 Prozent ihrer Haushaltskaufkraft für die Kaltmiete aufwenden. Zwar stieg die Kaufkraft dort von 4.671 auf 4.758 Euro an, den größten Ausschlag für die im Vorjahresvergleich deutlich geringere Wohnkostenquote aber gab die stark gesunkene durchschnittliche Größe der angebotenen Wohnungen von 78 auf 68 Quadratmeter.

Kaufpreise für Eigentumswohnungen steigen

Die durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen bewegten sich in Bochum seit fünf Jahren leicht nach oben und sind zuletzt um 4,4 Prozent gestiegen. Von 2010 bis 2015 stiegen sie von 1.160 Euro auf 1.300 Euro pro Quadratmeter. Acht der anderen Top-12-Standorte Nordrhein-Westfalens waren in diesem Segment teurer als Bochum. Die Preise für die besonders preiswerten und die teuren Wohnungen sind mit je plus 5,9 Prozent überdurchschnittlich stark gestiegen. Im günstigen Segment war Bochum mit durchschnittlichen Angebotskaufpreisen von 700 Euro pro Quadratmeter die siebtteuerste Stadt der Top-12-Standorte, beim teuersten Zehntel der Wohnungen nahm die Stadt mit 2.990 Euro pro Quadratmeter die achte Position ein.

Nachfrage nach preiswerten Mehrfamilienhäusern steigt

Die durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2015 mit 857 Euro pro Quadratmeter 11,2 Prozent über dem Vorjahresniveau. Das entsprach Rang 8 der 12 größten Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen. Günstiger waren Mehrfamilienhäuser noch in

Dortmund, Wuppertal, Duisburg und Gelsenkirchen. Die unteren und oberen Marktsegmente entwickelten sich sehr unterschiedlich. So legten die inserierten Preise für Objekte im günstigsten Zehntel gegenüber dem Vorjahr um 6,7 Prozent von 406 auf 433 Euro pro Quadratmeter zu, während sie für hochpreisige Mehrfamilienhäuser um 3,7 Prozent von 1.998 auf 1.925 Euro pro Quadratmeter nachgaben.

Verhaltene Bautätigkeit

Der Wohnungsbestand der Stadt stieg im Zeitraum von 2010 bis 2014 nur langsam von rund 197.000 auf etwa 198.000 Einheiten. 2014 wurden 480 Wohnungen fertiggestellt und 261 Baugenehmigungen erteilt – zwar war jeweils ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen, absolut gesehen war dieser aber nach wie vor vergleichsweise gering. Der Rückgang des Leerstandes von 3,1 (2010) auf 2,7 Prozent (2014) deutet darauf hin, dass die Nachfrage höher als das Angebot war. Die Stadt hat daher gemeinsam mit dem „Runden Tisch der Bochumer Wohnungsmarktakteure“ das „Handlungskonzept Wohnen“ initiiert, mit dem Ziel, Wohnungsneubau zu forcieren und Bestandsentwicklungen zu unterstützen.

Das gesamte Standortporträt von Bochum 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.