

Düsseldorf, 25. August 2016

## Mieten in Dortmund nur noch wenig gestiegen

### Ergebnisse des LEG-Wohnungsmarktreports NRW 2016

Der Anstieg der Mieten in Dortmund hat sich deutlich verlangsamt. Zwischen April 2015 und März 2016 verlangten die Vermieter bei Neuvermietungen mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 6,15 Euro pro Quadratmeter und Monat nur noch 2,5 Prozent mehr als im gleichen Vorjahreszeitraum. 2014/2015 lag die Steigerungsrate bei sehr hohen 6,2 Prozent. Umzugswillige Haushalte mit gehobenen Ansprüchen an Lage und Ausstattung sind nach wie vor von stark steigenden Angebotsmieten betroffen. Hochwertige Wohnungen kosteten im Mittel 9,83 Euro pro Quadratmeter und Monat – das entspricht einem Preisanstieg von 5,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Mieterhaushalte mit geringem Budget hatten mit plus 2,1 Prozent einen vergleichsweise geringen Anstieg zu verkraften. 4,44 Euro pro Quadratmeter kostete im Schnitt eine Wohnung der günstigen Preisklasse. Die mittlere Angebotsmiete in Nordrhein-Westfalen über alle Lage- und Ausstattungsklassen erreichte 6,38 Euro. Wohnungen der oberen Preisklasse kosteten 11,98 Euro pro Quadratmeter und für das günstigste Zehntel wurden, ebenso wie in Dortmund, durchschnittlich 4,44 Euro verlangt. 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 Dortmund wurden im Zeitraum von zwölf Monaten mehr als 12.000 Miet- und über 2.900 Kaufangebote erfasst und ausgewertet.

### Süden und Innenstadt teuer, Norden günstig

Innerhalb Dortmunds bewegten sich die durchschnittlichen Angebotsmieten zwischen 4,92 Euro in Scharnhorst und 7,39 Euro pro Quadratmeter und Monat in der Innenstadt-Süd. Auch in allen anderen Innenstadt-Teilmärkten wurde die 7-Euro-Grenze überschritten. 7,24 Euro pro Quadratmeter waren es in Kirchhörde, Lücklemborg und Bittermark im südlichen Stadtgebiet. Preiswerter war es in Lanstrop, Hostedde, Derne (Postleitzahlgebiet 44329) mit 5,40 Euro pro

Quadratmeter, in Somborn, Kley, Oespel, Wischlingen (44149) westlich der Innenstadt mit 5,50 Euro, aber auch im Norden in Mengede, Nette, Groppenbruch (44359) mit ebenfalls 5,50 Euro pro Quadratmeter. Allgemein gab es in Dortmund ein deutliches Süd-Nord-Gefälle bei den Angebotsmieten.

### **Hohe Wohnkostenbelastungen in der Innenstadt**

Der Anteil, den die Mieterhaushalte von ihrer Kaufkraft für die Warmmiete ausgeben mussten, unterscheidet sich von Stadtteil zu Stadtteil deutlich. Die höchsten Belastungen trugen Neumieter in der Innenstadt-Süd mit einer Wohnkostenquote von 30,6 Prozent, im Gebiet Innenstadt-West, Dorstfeld waren es 28,5 Prozent und in der Innenstadt 27,6 Prozent. Die stadtweit geringste Wohnkostenbelastung erreichten die Stadtteile Mengede, Heide-Mengede, Nette und Groppenbruch mit durchschnittlich 16,6 Prozent. Der Durchschnittswert für die gesamte Stadt lag im Vergleich zum Vorjahr bei unveränderten 19,9 Prozent. Die höheren Mieten wurden durch einen Kaufkraftanstieg von 3.097 auf 3.167 Euro kompensiert. Das Budget der Dortmunder Mieterhaushalte war stärker durch die Warmmieten belastet als im nordrhein-westfälischen Durchschnitt. Landesweit erreichte die Wohnkostenquote 18,2 Prozent.

### **Kaufpreise für Eigentumswohnungen gestiegen**

Eigentumswohnungen wurden in Dortmund mit einem Preisanstieg von 5,6 Prozent auf 1.414 Euro pro Quadratmeter deutlich teurer. Im Vergleich der Top-12-Standorte war Dortmund für Kaufinteressenten die siebteuerste Stadt. Wohnungen der einfachen Lage- und Qualitätsklasse wurden um 1,6 Prozent günstiger und kosteten im Schnitt 686 Euro pro Quadratmeter. Hochwertige Wohnungen in den besten Lagen legten hingegen um 3,3 Prozent auf 3.190 Euro pro Quadratmeter zu. Die Preissteigerungen waren in den beiden Wohnungskategorien zuletzt nicht mehr so stark wie in den Jahren zuvor. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage gleicht sich an.

### **Volatiler Markt für Mehrfamilienhäuser**

Die durchschnittlichen Angebotspreise für Dortmunder Mehrfamilienhäuser legten 2015 im Vergleich zum Vorjahr erneut zu – um 2,9 Prozent auf 854 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich der Top-12-Standorte war Dortmund damit der viertgünstigste Standort. Auch bei den Preisen für Mehrfamilienhäuser flachen die jährlichen Preissteigerungen seit 2012/2013 ab. Im

preiswerten Marktsegment lagen die Angebotskaufpreise mit 435 Euro pro Quadratmeter 2015 um 5,9 Prozent höher als im Vorjahr. Die Preise hochpreisiger Mehrfamilienhäuser legten um 3,0 Prozent auf 1.933 Euro pro Quadratmeter zu. Im Jahresvergleich 2013/2014 kam es im unteren und oberen Zehntel der Objekte noch zu Preisrückgängen von 1,3 und 4,1 Prozent, im Jahresvergleich 2012/2013 zu Preiserhöhungen von 11,2 und 23,7 Prozent.

### **Bautätigkeit rückläufig, Leerstand vergleichsweise niedrig**

Die Neubautätigkeit verlangsamte sich in Dortmund im Jahr 2014 im Vergleich zum Vorjahr mit 1.130 Baufertigstellungen und 1.190 Baugenehmigungen. Damit wurde der Stand aus dem Vorjahr mit 1.200 Fertigstellungen und 1.920 Baugenehmigungen nicht mehr erreicht. Der Leerstand sank – auch aufgrund der deutlich gestiegenen Nachfrage von 2009 bis 2014 – von 3,1 auf 2,6 Prozent. Die anderen großen Ruhrstädte unter den Top-12-Standorten in NRW, Duisburg (5,1 Prozent), Gelsenkirchen (5,0 Prozent), Essen (3,4 Prozent) und Bochum (2,7 Prozent), weisen zum Teil deutlich höhere Leerstandsdaten auf.

Das gesamte Standortporträt Dortmund steht unter [www.leg.ag/Wohnungsmarktreport](http://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](http://www.leg.ag/Wohnungsmarktreport) zum kostenlosen Download bereit.

### **Ihr Ansprechpartner:**

Jens Schönhorst, Tel. 02 11/45 68-329, [jens.schoenhorst@leg-wohnen.de](mailto: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.