

Düsseldorf, 25. August 2016

## Mieten in Düsseldorf um 3,4 Prozent gestiegen

### Ergebnisse des LEG-Wohnungsmarktreports NRW 2016

In Düsseldorf sind die Angebotspreise für Mietwohnungen zwischen April 2015 und März 2016 mit plus 3,4 Prozent wieder deutlich gestiegen. 9,63 Euro Quadratmeter und Monat verlangten die Vermieter durchschnittlich. Damit war Düsseldorf für Mieter nach Köln (10 Euro pro Quadratmeter und Monat) die zweitteuerste Stadt in Nordrhein-Westfalen. Starke Preiserhöhungen gab es auch bei Wohnungen der oberen Preisklasse. Anspruchsvolle Mietinteressenten mussten mit einer Teuerung von 4,7 Prozent rechnen und durchschnittlich 15,91 Euro pro Quadratmeter und Monat einplanen. Unter den großen nordrhein-westfälischen Mieterstädten legten die Preise im Top-Segment nur in Köln mit plus 7,1 Prozent und Dortmund mit plus 5,8 Prozent noch stärker zu. Die Mieten für Wohnungen der unteren Preisklasse waren in Düsseldorf mit 6,79 Euro pro Quadratmeter und Monat zwar die höchsten im Bundesland, aber mit minus 0,6 Prozent sind sie zuletzt zumindest nicht noch weiter angestiegen. Zum Vergleich: Durchschnittlich erhöhten die Vermieter die Preise bei Vertragsneuabschlüssen in Nordrhein-Westfalen um 2,1 Prozent auf 6,38 Euro pro Quadratmeter und Monat. Das teuerste Zehntel der Mietangebote erreichte im Schnitt 11,98 Euro und das günstigste 4,44 Euro pro Quadratmeter und Monat. 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 Düsseldorf wurden im Zeitraum von zwölf Monaten knapp 18.400 Miet- und mehr als 4.400 Kaufangebote erfasst und ausgewertet.

### Teuerste Wohnungen in linksrheinischen Top-Lagen

Mit Abstand die teuersten Wohngebiete der Stadt waren erneut Oberkassel und Teile von Niederkassel mit einer mittleren Angebotsmiete von 12,23 Euro pro Quadratmeter. Das entsprach Rang 3 unter allen 864 Postleitzahlgebieten Nordrhein-Westfalens. Das Steigerungspotenzial ist aber offenbar fürs erste ausgeschöpft: Die mittlere Angebotsmiete sank

in diesem Gebiet zuletzt leicht um 0,2 Prozent. Im benachbarten Lörick und dem nördlichen Niederkassel waren die Wohnungen mit 11 Euro pro Quadratmeter und Monat etwas günstiger als in Oberkassel. Zum für Mieter preisgünstigsten der drei linksrheinischen Gebiete Düsseldorfs zählte Heerdt, wo die mittlere Angebotsmiete 10,50 Euro erreichte. Rechts des Rheins war das für Mieter teuerste Wohngebiete Unterbilk mit einer mittleren Angebotsmiete von 11,11 Euro pro Quadratmeter und Monat, unter anderem bedingt durch den Medienhafen und den Landtag. Carlstadt und die Altstadt folgten mit 11 Euro pro Quadratmeter. Auch hier sorgte die Aufwertung durch zahlreiche Neubauten in den letzten fünf Jahren für deutliche Preisanstiege. Das drittteuerste rechtsrheinische Gebiet - Pempelfort - erreichte eine durchschnittliche Angebotsmiete von 10,82 Euro pro Quadratmeter und Monat. Günstiger war es trotz zentraler Lage und bester Infrastruktur in Düsseldorf Stadtmitte zwischen Königsallee und Hauptbahnhof mit 9,98 bzw. 9,51 Euro pro Quadratmeter. Hier beeinträchtigt die Verkehrsbelastung die Wohnqualität und der Anteil einfacher Nachkriegsbauten ist vergleichsweise hoch. Garath war der einzige Düsseldorfer Stadtteil, in dem die mittlere Angebotsmiete mit 7,87 Euro pro Quadratmeter und Monat noch unter der 8-Euro-Grenze lag und damit den stadtweit niedrigsten Wert erreichte. Zu den weiteren für Düsseldorfer Verhältnisse günstigeren Wohngebieten mit Mieten zwischen 8,40 und 9 Euro zählten Lierenfeld, Eller, Lichtenbroich, Rath, Wersten, Himmelgeist, Itter, Holthausen, Vennhausen, Unterbach, Oberbilk, Reisholz und Urdenbach.

### **Landesweit höchste Wohnkostenbelastung der Mieterhaushalte**

Der Anteil, den die Mieter von ihrer Haushaltskaufkraft für die Warmmiete aufwenden mussten, lag in Düsseldorf im Jahr 2015 bei 24,5 Prozent. Im Vergleich aller 54 Städte und Landkreise war das der höchste Wert. In Köln lag das Mietniveau zwar höher als in Düsseldorf, die Wohnkostenquote war aber mit 24,1 Prozent aufgrund der durchschnittlich knapp 6 Quadratmeter kleineren Kölner Wohnungen etwas geringer. Nur in 8 der 37 Düsseldorfer Postleitzahlgebiete lag die Wohnkostenquote bei unter 20 Prozent. Die stadtweit niedrigste Wohnkostenquote in Düsseldorf erreichte mit 18,5 Prozent das Gebiet Wersten, Himmelgeist, Itter. Alle drei Faktoren, die die Wohnkostenbelastung senken, kamen hier zusammen: Vergleichsweise günstige Mieten (8,53 Euro pro Quadratmeter und Monat), mit 63,6 Quadratmeter kleine Wohnflächen und eine überdurchschnittlich hohe Haushaltskaufkraft von 4.086 Euro. Mieterhaushalte in Unterbilk müssen hingegen mit 33,6 Prozent mehr als ein Drittel ihrer Kaufkraft für die Warmmiete aufwenden. Das war der Spitzenwert im Düsseldorfer

Stadtgebiet und auch im Vergleich aller 864 Postleitzahlgebiete Nordrhein-Westfalens gab es nur noch in der Kölner Innenstadt zwei Gebiete, die diesen Wert übertrafen. Auch wenn in Unterbilk die Wohnungen mit 65,8 Quadratmetern nicht die größten sind, trieben die hohen Mieten und die geringe Haushaltskaufkraft von 2.835 Euro die Wohnkostenbelastung stark in die Höhe. Zum Vergleich die landesweiten Durchschnittswerte: Die Wohnkostenquote in Nordrhein-Westfalen lag bei 18,2 Prozent, die Haushaltskaufkraft bei 3.752 Euro und die durchschnittliche Wohnungsgröße bei gut 70 Quadratmetern.

### **Hohe Bautätigkeit**

Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt hat auf die hohe Nachfrage, die die Mietpreise signalisieren, bereits mit einer ausgeweiteten Bautätigkeit reagiert. Im Jahr 2014 wurden 2.373 Wohnungen in Düsseldorf fertiggestellt. Mit einer Quote von 7 neuen pro 1.000 bestehende Wohnungen nahm Düsseldorf Rang 3 unter den Top-12-Standorten ein. Höher war die Fertigstellungsquote nur in den etwa halb so großen Städten Münster und Bielefeld. 2014 lag die Zahl der Baugenehmigungen für neue Wohnungen in Düsseldorf mit 2.911 deutlich über der Fertigstellungszahl. Von den bestehenden Wohnungen standen 2014 nur 1,6 Prozent leer, obwohl Düsseldorf über einen hohen Anteil von Mietwohnungen verfügt. Rund 86 Prozent aller Wohnungen lagen in Mehrfamilienhäusern, dies war der höchste Wert Nordrhein-Westfalens.

### **Spitzenpreise bei Eigentumswohnungen**

Individuelle Eigentumswohnungen kosteten in Düsseldorf im Jahr 2015 nach einem Anstieg um 8,1 Prozent durchschnittlich genau 3.000 Euro pro Quadratmeter. Damit behielt die Stadt ihre Spitzenposition in Nordrhein-Westfalen. Im oberen Marktsegment lag der Mittelwert bei 6.364 Euro, im unteren bei 1.617 Euro. Gemessen an der Anzahl der Kaufangebote war der Düsseldorfer Markt nach wie vor deutlich größer als der in den anderen Städten Nordrhein-Westfalens mit vergleichbarer Größe.

### **Mehrfamilienhäuser knapp und teuer**

Mehrfamilienhäuser sind in Düsseldorf dagegen knapp und werden immer teurer. In der Stadt wurde deutlich weniger angeboten als in den kleineren Städten Dortmund, Duisburg und Wuppertal. Der mittlere Quadratmeterpreis stieg für Düsseldorfer Mehrfamilienhäuser um weit

überdurchschnittliche 16,2 Prozent auf 2.182 Euro. Im oberen Segment wurden für Investmentobjekte zum Teil Quadratmeterpreise von über 5.000 Euro gefordert.

Das gesamte Standortporträt Düsseldorf 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.