

Düsseldorf, 25. August 2016

Moderate Preissteigerungen auf dem Duisburger Wohnungsmarkt

Ergebnisse des LEG-Wohnungsmarktreports NRW 2016

In Duisburg haben sich die Mieten und Kaufpreise für Wohnungen zwischen April 2015 und März 2016 nur leicht verändert. Die Kaltmiete, die in diesem Zeitraum von Vermietern bei Neuvermietungen aufgerufen wurde, war mit 5,37 Euro pro Quadratmeter und Monat 1,5 Prozent höher als ein Jahr zuvor. Die Preissteigerung lag damit unter der durchschnittlichen landesweiten Zunahme der Angebotsmieten um plus 2,1 Prozent. Duisburg ist und bleibt eine für Mieter ausgesprochen günstige Stadt. Die durchschnittliche Angebotsmiete war in Nordrhein-Westfalen mit 6,38 Euro sehr viel höher als in Duisburg. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen blieben in Duisburg mit plus 0,1 Prozent im Grunde unverändert und erreichten 1.010 Euro pro Quadratmeter. In ganz Nordrhein-Westfalen verteuerte sich Wohneigentum dagegen mit plus 5,6 Prozent recht deutlich. 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 Duisburg wurden im Zeitraum von zwölf Monaten mehr als 10.800 Miet- und über 2.700 Kaufangebote erfasst und ausgewertet.

Mieten nur für Wohnungen des unteren Marktsegments gestiegen

Leichte Preiserhöhungen mussten nur Mieterhaushalte auf der Suche nach einer neuen Wohnung verkraften, die sich für Wohnungen der unteren Preisklasse interessierten. Die Angebotsmieten stiegen hier um 2,2 Prozent auf 4,21 Euro pro Quadratmeter und Monat. Wohnungen der oberen Preisklasse wurden in Duisburg für durchschnittlich 7,52 Euro pro Quadratmeter und Monat vermietet. Hier gingen die Preise mit minus 0,5 Prozent sogar leicht zurück. Zum Vergleich: Landesweit erreichte die Angebotsmiete in der unteren Preisklasse 4,44 Euro und in der oberen 11,98 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Höchste Mieten im Süden und im Zentrum

Die Spitzenlagen des Duisburger Mietmarktes befinden sich im rechtsrheinischen Süden der Stadt und im Zentrum. In Großenbaum und Rahm erreichte die durchschnittlich verlangte Miete 6,22 Euro pro Quadratmeter und Monat. In diesem Gebiet und im benachbarten Wedau und Bissingheim wurden für das günstigste Zehntel der Wohnungen im Mittel genau 5 Euro verlangt. In allen anderen Stadtteilen lagen die Werte für das lokale untere Segment teils deutlich darunter. In Wedau und Bissingheim lag die mittlere Angebotsmiete bei genau 6 Euro pro Quadratmeter und Monat. In Angerhausen, Buchholz und Wanheim sowie Rumeln-Kaldenhausen kosteten die Mietwohnungen im Mittel 5,67 Euro pro Quadratmeter und Monat. Huckingen, Hüttenheim, Ungelsheim und Mündelheim sowie Wanheimerort lagen im Mietranking mit jeweils 5,50 Euro direkt dahinter. Höhere Angebotsmieten als im Durchschnitt verzeichneten auch die meisten zentralen Gebiete der Stadt, angeführt von Duissern mit durchschnittlich 6,13 Euro. In der Altstadt wurden mit 6,02 Euro ähnlich hohe Mieten verlangt, gefolgt von Neudorf mit 5,91 Euro pro Quadratmeter und Monat. Das Dellviertel und Hochfeld waren unter den südlichen Stadtteilen mit einer Angebotsmiete von im Mittel 5,28 Euro pro Quadratmeter und Monat günstige Ausnahmen. Die mittlere Kaufkraft von nur 2.485 Euro war hier stadtweit am niedrigsten und ließ keine höheren Mieten zu. Die günstigsten mittleren Angebotsmieten gab es mit 5 Euro pro Quadratmeter und Monat oder weniger in Alt-Hamborn, Beeck, Beeckerwerth, Neumühl und Marxloh. Letzteres mit einem Mittelwert von 4,89 Euro. Für das günstigste Zehntel der hier angebotenen Wohnungen wurden im Mittel sogar nur 3,69 Euro verlangt – das absolute Minimum in Nordrhein-Westfalens Top-12-Städten. Obermeiderich, Ruhrort und Laar sind ebenfalls Gebiete, in denen in der unteren Preisklasse der Mietwohnungen weniger als 4 Euro pro Quadratmeter und Monat verlangt wurden.

Wohnkostenbelastung der Mieterhaushalte etwas höher als im NRW-Durchschnitt

Der Anteil, den die Mieterhaushalte von ihrer Kaufkraft für die Warmmiete ausgeben mussten, lag in Duisburg mit 18,6 Prozent leicht über dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 18,2 Prozent. Die höchste Wohnkostenquote hatten die Mieter in der Altstadt mit 23 Prozent zu verkraften, gefolgt vom Dellviertel, von Hochfeld, Alt-Hamborn, Ruhrort und Laar mit Werten je über 21 Prozent. Ausschlaggebend waren für die hohen Wohnkostenanteile je die niedrige monatliche Haushaltskaufkraft zwischen 2.485 und 2.807 Euro (gesamt Duisburg: 3.065 Euro, NRW: 3.752 Euro). Die Haushalte in Rumeln-Kaldenhausen mussten hingegen mit 15,3 Prozent

im Vergleich zu allen anderen Duisburger Stadtteilen den geringsten Anteil ihrer mit 4.037 Euro überdurchschnittlich hohen Kaufkraft für die Warmmiete reservieren.

Günstiges Wohneigentum

Auch Eigentumswohnungen wurden in Duisburg nahezu unverändert zu einem mittleren Kaufpreis von 1.010 Euro pro Quadratmeter relativ günstig angeboten. Unter den zwölf größten Städten waren Eigentumswohnungen nur noch in Gelsenkirchen mit 929 Euro pro Quadratmeter preiswerter. Die Preise im unteren und oberen Segment waren in Duisburg mit durchschnittlich 430 bzw. 2.340 Euro pro Quadratmeter jeweils die niedrigsten unter den Top-12-Standorten. Der Angebotspreis für Mehrfamilienhäuser in Duisburg stieg zuletzt vergleichsweise stark um 7 Prozent (NRW: plus 5,6 Prozent) auf im Mittel 669 Euro pro Quadratmeter. Die Preise für das untere und obere Marktsegment sind jeweils stabil geblieben und lagen zuletzt bei 296 Euro bzw. 1.371 Euro pro Quadratmeter. Zum Vergleich: Eigentumswohnungen kosteten im nordrhein-westfälischen Durchschnitt 1.583 Euro pro Quadratmeter, für Mehrfamilienhäuser wurden 899 Euro pro Quadratmeter verlangt.

Moderate Bautätigkeit

Die Leerstandsrate war 2014 in Duisburg mit 5,1 Prozent die höchste unter den Top-12-Standorten. Die Bautätigkeit lag im Jahr 2014 dementsprechend auf einem niedrigen Niveau: Lediglich 2 Wohneinheiten je 1.000 Bestandswohnungen wurden fertiggestellt. Die Zahl der im Jahr 2014 erteilten Baugenehmigungen lag auf etwa dem gleichen Niveau. Im Vergleich zu den drei Vorjahren stieg sie zwar leicht an, insgesamt blieb aber die Bautätigkeit auf sehr verhaltenem Niveau.

Das gesamte Standortporträt von Duisburg 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.