

Düsseldorf, 25. August 2016

## Mietwohnungen in Essen 2,5 Prozent teurer

### Ergebnisse des LEG-Wohnungsmarktreports NRW 2016

In Essen mussten wohnungssuchende Haushalte zwischen April 2015 und März 2016 mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 6,17 Euro pro Quadratmeter und Monat 2,5 Prozent mehr einplanen als ein Jahr zuvor. In der oberen Preisklasse stiegen die mittleren Angebotsmieten um 2,4 Prozent auf 9,65 Euro. Nur marginal angestiegen sind dagegen die Preise für Mietwohnungen der unteren Preisklasse. Sie legten um 0,7 Prozent auf 4,64 Euro pro Quadratmeter und Monat zu. Unter den zwölf größten nordrhein-westfälischen Städten lag Essen mit seinem Mietniveau im Mittelfeld. Günstigere Mieten erwarteten wohnungssuchende Haushalte in Gelsenkirchen (5,03 Euro pro Quadratmeter und Monat), Duisburg (5,37 Euro), Wuppertal (5,70 Euro), Bochum (6,00 Euro) und Dortmund (6,15 Euro). Die durchschnittlichen Angebotsmieten in ganz Nordrhein-Westfalen lagen im Mittel bei 6,38 Euro. Hochpreisige Wohnungen kosteten 11,98 Euro und Wohnungen der einfachen Kategorie 4,44 Euro pro Quadratmeter und Monat. 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 Essen wurden im Zeitraum von zwölf Monaten knapp 14.400 Miet- und mehr als 3.400 Kaufangebote erfasst und ausgewertet.

### Süden teuer, Norden preiswert

Innerhalb der Stadt war bei den Mieten ein deutliches Gefälle von Süden nach Norden zu beobachten. Mit im Schnitt 8,50 Euro pro Quadratmeter gab es die mit Abstand teuersten Angebote im Gebiet Bredeney, Schuir mit dem Baldeneysee und der Villa Hügel sowie mit 7,98 Euro pro Quadratmeter Wohnungen in Kettwig, Auf der Höhe mit gut erhaltenem Altstadt kern und dem Kettwiger See. Die niedrigsten durchschnittlichen Mieten wurden mit 5,04 Euro pro Quadratmeter in Essen-Freisenbruch, Bergmannsfeld, Hörsterfeld und mit 5,56 Euro pro Quadratmeter in Karnap, Altenessen-Nord aufgerufen.

In Bredeneu, Schuir war mit 16 Euro pro Quadratmeter und Monat auch das obere Zehntel der angebotenen Wohnungen am teuersten. Im Vorjahr wurden hier noch 12,89 Euro, im Jahr 2013 sogar nur 10,24 Euro pro Quadratmeter gefordert. Auch in Kettwig, Auf der Höhe lagen die Angebotsmieten im oberen Marktsegment mit 12,50 Euro pro Quadratmeter auf einem hohen Niveau. Mieter auf der Suche nach besonders günstigen Wohnungen wurden vor allem in Freisenbruch, Bergmannsfeld, Hörstel sowie in Steele fündig. Hier lag die durchschnittliche Angebotsmiete für das preiswerteste Zehntel der Wohnungen bei 4,19 bzw. 4,33 Euro pro Quadratmeter und Monat.

### **Wohnkostenbelastung im Südviertel und Holsterhausen am höchsten**

Die Essener Mieterhaushalte mussten im Schnitt 18,6 Prozent ihrer monatlichen Kaufkraft (3.395 Euro) für die Warmmiete beiseitelegen. Das war zwar etwas mehr als der nordrhein-westfälische Durchschnitt (18,2 Prozent), entsprach aber im Vergleich der zwölf größten Städte des Bundeslandes einer moderaten Wohnkostenquote. Am stärksten waren innerhalb der Stadt mit 27 Prozent die Mieterhaushalte im Südviertel und in Holthausen durch die Warmmiete belastet. Die vergleichsweise geringe Kaufkraft von 2.701 Euro und die mit 7,59 Euro pro Quadratmeter relativ hohen Angebotsmieten führten zu dieser hohen Wohnkostenquote. Margarethenhöhe, Innenstadt, Fulerum und Frohnhausen folgten mit Werten zwischen 22,1 und 24,7 Prozent. Außer in Margarethenhöhe war auch hier die geringe Kaufkraft für die hohe Wohnkostenbelastung verantwortlich. In Margarethenhöhe war die Kaufkraft zwar mit 3.472 Euro deutlich höher, aber die Wohnkostenquote wurde dennoch durch die mit 76,9 Quadratmetern überdurchschnittlich großen Wohnflächen nach oben gedrückt. In den Gebieten Karnap, Altenesen-Nord, Schonnebeck, Stoppenberg und Katernberg wurden hingegen die niedrigsten Wohnkostenquoten verzeichnet. Sie reichten dort von 15,9 bis 16,9 Prozent. In diesen Gebieten lag die Kaufkraft auf mittlerem Niveau und die vergleichsweise niedrigen Angebotsmieten gaben für die geringen anteiligen Belastungen der Haushaltskaufkraft durch die Warmmiete den Ausschlag.

### **Steigende Preise für Eigentumswohnungen**

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen stiegen in der Stadt von 2011 bis 2015 stetig von 1.069 Euro auf mittlerweile 1.346 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich der Top-12-Standorte lag

Essen damit im hinteren Mittelfeld. Günstigere Wohnungen gab es in Gelsenkirchen (929 Euro pro Quadratmeter), Duisburg (1.010 Euro), Wuppertal (1.068 Euro) und Bochum (1.300 Euro). Gefragt waren in Essen in 2015 vor allem preiswerte Wohnungen. Deren Kaufpreise stiegen im Durchschnitt um 6,3 Prozent auf 638 Euro pro Quadratmeter. Im teuersten Preissegment bewegten sich die durchschnittlichen Kaufpreise um 1,5 Prozent auf 3.441 Euro pro Quadratmeter nach oben. Im Jahresvergleich 2013/2014 gaben dagegen die Kaufpreise im unteren Marktsegment um 0,7 Prozent nach, während sie im oberen Marktsegment um 7,7 Prozent anzogen.

### **Hohe Nachfrage nach preiswerten Mehrfamilienhäusern**

Die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser lagen in Essen im Untersuchungszeitraum mit 891 Euro pro Quadratmeter um 5,4 Prozent höher als im Vorjahr. Im Vergleich der Top-12-Standorte war Essen damit die siebtteuerste Stadt. Die prozentuellen Abweichungen waren aufgrund der relativ geringen Fallzahl jedoch nur eingeschränkt aussagekräftig. Das Interesse der Käufer richtete sich besonders auf das preiswerte Marktsegment. Hier lagen die mittleren Angebotspreise 2015 mit 477 Euro pro Quadratmeter 17,3 Prozent höher als im Vorjahr. Im oberen Marktsegment gaben die Kaufpreise dagegen um 6,7 Prozent auf 2.200 Euro pro Quadratmeter nach.

### **Wohnungsfertigstellungszahlen auf höchstem Stand seit zehn Jahren**

Seit 2011 gehört Essen wieder zu den wachsenden Städten. Allein zwischen 2013 und 2015 betrug das Bevölkerungswachstum 1,8 Prozent, für den Zeitraum von 2014 bis 2030 gehen die Prognosen von einem Plus von 3,4 Prozent aus. Ein Wachstum von 4,4 Prozent sieht das Statistische Landesamt Nordrhein-Westfalen von 2014 bis 2040 auch bei der Anzahl der Haushalte. Der Wohnungsleerstand sank auch aufgrund steigender Haushaltszahlen in den vergangenen Jahren von 4 Prozent (2010) auf 3,4 Prozent (2014). Mit 1.004 Fertigstellungen wurde 2014 außerdem der höchste Stand seit zehn Jahren erreicht. Die Zahl der Baugenehmigungen sank im Vergleichszeitraum 2013/2014 allerdings leicht von 963 auf 898.

Das gesamte Standortporträt Essen 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.