

Düsseldorf, 25. August 2016

Wohnungsmarkt in Gelsenkirchen bleibt entspannt

Ergebnisse des LEG-Wohnungsmarktreports NRW 2016

Gelsenkirchens Mietwohnungsmarkt blieb zuletzt stabil auf günstigem Niveau. Die Vermieter verlangten zwischen April 2015 und März 2016 bei neuen Mietvertragsabschlüssen eine durchschnittliche Angebotsmiete von 5,03 Euro pro Quadratmeter und Monat. Das Plus von 0,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr fiel kaum ins Gewicht. Nur das teuerste Zehntel der angebotenen Wohnungen legte um 3 Prozent auf durchschnittlich 7,11 Euro pro Quadratmeter und Monat zu. Die Mieten für Wohnungen der unteren Preisklasse blieben hingegen mit plus 0,5 Prozent nahezu unverändert bei 4,02 Euro pro Quadratmeter und Monat. Gelsenkirchen war unter den zwölf größten Städten Nordrhein-Westfalens mit Abstand der günstigste Wohnort für Mieter. Zum Vergleich: Die landesweite durchschnittliche Angebotsmiete erreichte 6,38 Euro pro Quadratmeter und Monat. Hochpreisige Wohnungen waren für 11,98 Euro zu haben, Wohnungen der günstigen Preisklasse für 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 Immobilienberatungsunternehmen CBRE durchgeführt wurde. Für den Wohnungsmarktreport wurden in Gelsenkirchen mehr als 6.500 Miet- und knapp 1.500 Kaufangebote erfasst und ausgewertet.

Buer bleibt weiterhin am teuersten

Innerhalb der Stadt bewegten sich die Angebotsmieten zwischen 4,86 Euro pro Quadratmeter in Bulmke-Hüllen, Bismarck (PLZ 45889) bis 5,71 Euro pro Quadratmeter in Buer (45894). In der oberen Preisklasse erreichten die Mietangebote mit jeweils 8 Euro pro Quadratmeter in Buer und in Gelsenkirchen, Beckhausen, Horst, Heßler (PLZ 45899) die Spitzenwerte innerhalb der Stadt. Nicht viel preiswerter war es in dieser Preiskategorie mit 7,92 Euro pro Quadratmeter in Altstadt, Neustadt (45879) und mit 7,90 Euro pro Quadratmeter in Erle (45891). Die geringste Angebotsmiete innerhalb des teuren Marktsegments erreichte mit 5,96 Euro wiederum Bulmke-Hüllen, Bismarck. Im gleichen Gebiet wurden auch innerhalb der Stadt mit 3,70 Euro pro Quadratmeter und Monat die niedrigsten Mieten für Wohnungen der unteren Preisklasse

verlangt, gefolgt von Ückendorf mit 3,85 Euro. In den nächstgünstigsten Gebieten Hassel, Scholven und Rotthausen waren es mit 4 Euro bereits deutlich mehr.

Mieter in Gelsenkirchen unterschiedlich stark durch Wohnkosten belastet

Die Wohnkostenbelastung der Haushalte (Anteil der Warmmiete an der Haushaltskaufkraft) war in Gelsenkirchen im Vergleich der Top-12-Standorte sehr gering. Sie ist zuletzt von 19,1 (2014) auf 18,4 Prozent (2015) deutlich gesunken. Unter den größten nordrhein-westfälischen Städten lag nur noch der Wert für Wuppertal mit 17,8 Prozent darunter. Die Haushaltskaufkraft stieg in Gelsenkirchen von 2.865 auf 2.975 Euro, während sich die Mieten und Wohnungsgrößen kaum veränderten. Die Wohnkostenbelastung der Mieterhaushalte ist daher heute deutlich geringer als noch vor einem Jahr. Innerhalb des Stadtgebiets gab es allerdings markante Unterschiede: Die geringste Wohnkostenbelastung verzeichneten Buer mit 16,5 Prozent und Hassel, Scholven mit 16,9 Prozent. In Buer gab die stadtweit höchste monatliche Kaufkraft von fast 3.600 Euro pro Haushalt den Ausschlag. Die günstige Wohnkostenquote in Hassel, Scholven basierte hingegen nicht auf der Kaufkraft, die dort mit knapp 3.000 Euro für Gelsenkirchener Verhältnisse eher durchschnittlich war, sondern auf den günstigen Quadratmetermieten von nach wie vor unter 5 Euro und den im Schnitt 61 Quadratmeter kleinen Wohnungen. Über ein Fünftel der Haushaltskaufkraft mussten hingegen mit 22,8 Prozent Mieter im Gebiet Altstadt, Neustadt für ihre Warmmiete ausgeben, ebenso in Schalke, Schalke-Nord mit 20,8 Prozent. In diesen Gebieten war die Kaufkraft der Haushalte mit monatlich rund 2.600 Euro unterdurchschnittlich. In der Alt- und Neustadt kam hinzu, dass die angebotenen Wohnungen hier mit im Schnitt 72 Quadratmetern verhältnismäßig groß waren und daher die Warmmiete insgesamt deutlich höher ausfiel als in den anderen Stadtteilen.

Eigentumswohnungen 4,2 Prozent teurer

Die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind in Gelsenkirchen zuletzt um 4,2 Prozent von 892 Euro auf 929 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Dennoch war Gelsenkirchen im Vergleich der nordrhein-westfälischen Großstädte nach wie vor der preisgünstigste Standort. Im günstigsten Zehntel legten die durchschnittlichen Kaufpreise um 11,5 Prozent von 425 Euro auf 474 Euro pro Quadratmeter zu. Die Kaufpreise in der oberen Preisklasse blieben mit einem Plus von 0,2 Prozent so gut wie unverändert und lagen bei 2.394

Euro pro Quadratmeter. Günstigere Eigentumswohnungen in beiden Preisklassen gab es unter den zwölf größten Städten in Nordrhein-Westfalen nur noch in Duisburg.

Hohe Nachfrage nach preiswerten Mehrfamilienhäusern

Die Anbieter von Mehrfamilienhäusern verlangten in Gelsenkirchen im Schnitt 1,4 Prozent höhere Kaufpreise als noch vor einem Jahr. Mit 608 Euro pro Quadratmeter war Gelsenkirchen im Vergleich mit den anderen Großstädten Nordrhein-Westfalens auch hier der günstigste Standort. Die Preise in der unteren und oberen Preisklasse waren volatil und entwickelten sich unterschiedlich. Im unteren Marktsegment stiegen sie um 20,6 Prozent von 264 Euro auf 318 Euro pro Quadratmeter. Im oberen Marktsegment gaben die Kaufpreise dagegen um 1,4 Prozent von 1.301 Euro auf 1.282 Euro pro Quadratmeter nach. Insgesamt waren Mehrfamilienhäuser in Gelsenkirchen nach wie vor sehr preiswert zu bekommen. Selbst im oberen Marktsegment zahlte man noch weniger als den Durchschnittspreis für Objekte in Bielefeld, Aachen, Bonn, Münster, Düsseldorf oder Köln.

Geringe Bautätigkeit noch weiter zurückgegangen

Die in Gelsenkirchen ohnehin sehr geringe Neubautätigkeit nahm von 2013 bis 2014 noch einmal deutlich ab. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen ging von 347 auf 146 zurück, der niedrigste Stand seit Beginn der Analyse. Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen blieb im Jahresvergleich 2014/2015 mit etwa 300 nahezu gleich. Der Anteil des Wohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern am Gesamtbestand von rund 138.000 Wohnungen war 2014 mit 81,8 Prozent sehr hoch und wird nur noch von Düsseldorf übertroffen.

Das gesamte Standortporträt Gelsenkirchen 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.