

Düsseldorf, 25. August 2016

Mieten in Köln landesweit am höchsten

Ergebnisse des LEG-Wohnungsmarktreports NRW 2016

In Köln wurden zwischen April 2015 und März 2016 so hohe Mieten verlangt, wie in keiner anderen nordrhein-westfälischen Stadt. 10 Euro pro Quadratmeter und Monat wurden durchschnittlich beim Neuabschluss von Mietverträgen fällig. Immerhin schien die Grenze für weitere umfassende Preiserhöhungen erreicht. Die Teuerung war mit plus 0,5 Prozent nur noch marginal. In den drei Jahren zuvor waren die Angebotsmieten noch sprunghaft um 9,1 Prozent (2012), 5,2 Prozent (2013) und 4,1 Prozent (2014) angestiegen. Das preiswerteste Zehntel der angebotenen Wohnungen wurde zuletzt im Schnitt sogar um 0,4 Prozent günstiger und kostete durchschnittlich 6,67 Euro pro Quadratmeter und Monat. Von hohen Preissteigerungen waren Mieter auf der Suche nach einer Wohnung der oberen Preisklasse betroffen. In dieser Kategorie stieg die durchschnittlich aufgerufene Kaltmiete in Köln um 7,1 Prozent auf 16,30 Euro pro Quadratmeter und Monat. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Angebotsmiete in ganz Nordrhein-Westfalen erreichte 6,38 Euro pro Quadratmeter und Monat, günstige Wohnungen waren im Schnitt für 4,44 Euro zu haben und hochpreisige Wohnungen in guten Lagen kosteten 11,98 Euro pro Quadratmeter. 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 Köln wurden im Untersuchungszeitraum mehr als 20.000 Miet- und fast 5.700 Kaufangebote erfasst und ausgewertet.

Bauaktivität gemessen an der Wohnungsnachfrage noch zu gering

Der Wohnungsleerstand hat sich analog zur Preisentwicklung binnen fünf Jahren halbiert und lag 2014 bei nur noch 1,1 Prozent. Mit 3.824 Wohnungen und einer Quote von 6,9 neuen pro 1.000 bestehende Wohnungen wurden in 2014 mehr Wohnungen fertiggestellt als in den meisten anderen Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens. Die Neubauleistung ist seit 2010 deutlich angestiegen, und auch die Zahl der Baugenehmigungen erreichte 2014 mit 3.931 einen neuen

Höchststand. Trotzdem wurde nach wie vor zu wenig gebaut, um mit dem wachsenden Bedarf Schritt zu halten.

Hohes Mietniveau und mäßige Kaufkraft im Stadtzentrum

Im Zentrum Kölns verlangten die Vermieter mit 11,54 bis 12,33 Euro pro Quadratmeter und Monat die höchsten Mieten der Stadt. Gleichzeitig war dort mit Ausnahme eines Gebiets die Haushaltskaufkraft besonders niedrig. Beides führte zu höchsten Wohnkostenbelastungen der Mieterhaushalte: In sechs der acht Gebiete im Kölner Stadtzentrum erreichte die Warmmiete mehr als 30 Prozent der jeweiligen mittleren Haushaltskaufkraft. Die höchste Wohnkostenquote Nordrhein-Westfalens hatte mit 35,8 Prozent das Postleitzahlgebiet 50678 im Süden der Altstadt mit dem Severinsviertel. Hauptursache war dort mit 12,33 Euro pro Quadratmeter die höchste durchschnittliche Angebotsmiete, die unter allen analysierten 864 Nordrhein-Westfalens verlangt wurde. Das Belgische und das Rathenau-Viertel in der Neustadt-Süd (PLZ 50674) erreichten ebenfalls 12,33 Euro pro Quadratmeter und Monat. Hier waren auch mit durchschnittlich 19,17 Euro pro Quadratmeter die teuersten Wohnungen in der oberen Preisklasse zu finden. Zugleich war die mittlere Haushaltskaufkraft mit 2.721 Euro die zweitniedrigste im Stadtgebiet. Unterboten wird dieser Wert mit 2.584 Euro monatlich nur noch von der Altstadt-Süd (PLZ 50676) zwischen Rudolfplatz, Deutzer Brücke, Ulrepforte und Severinsbrücke. Das wohlhabendste Postleitzahlgebiet des Stadtzentrums war die Altstadt-Nord zwischen Dom und Neumarkt. Hier erreichte die mittlere Haushaltskaufkraft durchschnittlich 3.871 Euro und die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter und Monat stieg mit einem Plus von 12,4 Prozent zuletzt am stärksten.

Gute und mittlere Lagen rund um das Zentrum

Bei den geforderten Mieten folgten auf das Stadtzentrum einige meist wohlhabende Gebiete im linksrheinischen Süden und Westen Kölns. Die Spanne der verlangten Preise reichte 2015 von 11,53 Euro in Lindenthal bis zu 11,29 Euro in Müngersdorf und Braunsfeld. In Bayenthal, Marienburg und Raderberg führten die stadtweit größten Wohnungen (83 Quadratmeter) zu Kölns höchsten Wohnkosten (warm) von 1.227 Euro. Im Mietranking folgten mit Angebotsmieten zwischen 11,22 und 10,95 Euro vier urbane Gebiete unweit des Stadtkerns mit relativ geringer Kaufkraft und kleinen Wohnungen: Deutz, Neu-Ehrenfeld, Ehrenfeld und Nippes. Dem schlossen sich wiederum drei Gebiete im Süden und Westen an, mit einem mittleren Mietniveau

zwischen 10,59 und 10,38 Euro: Zollstock mit den landesweit kleinsten Wohnungen (52 Quadratmeter), Junkersdorf sowie das Gebiet Rodenkirchen und Hahnwald.

Günstigere Wohnungen in Chorweiler

In zwei Gebieten im Norden der Stadt wurden hingegen für Kölner Verhältnisse sehr niedrige mittlere Angebotsmieten aufgerufen: Chorweiler, Auweiler, Esch (PLZ 50765) war mit 8 Euro pro Quadratmeter und Monat einer der günstigsten Mietwohnungsmärkte in Köln. Das gleiche galt für Roggendorf, Worringen, Merkenich (PLZ 50769) mit 8,14 Euro. Wegen der sich teilweise in diesem Gebiet befindenden Großwohnsiedlung Chorweiler aus den 1960er und 1970er Jahren wurde hier auch das günstigste Zehntel der Wohnungen für im Mittel nur 4,90 Euro angeboten.

Eigentumswohnungen verteuerten sich um mehr als 10 Prozent

Verkäufer von Eigentumswohnungen verlangten in Köln im Jahr 2015 einen mittleren Angebotskaufpreis von 2.889 Euro pro Quadratmeter. Köln befindet sich mit diesem Durchschnittspreis in Nordrhein-Westfalen hinter Düsseldorf (3.000 Euro pro Quadratmeter) und Münster (2.940 Euro), auch wenn der jüngste Preisanstieg mit 10,4 Prozent höher war als in den beiden anderen Städten. Für das teuerste Zehntel wurden im Mittel 5.258 Euro pro Quadratmeter verlangt. Das war mehr als in Münster, lag aber rund 1.000 Euro unter dem Vergleichswert für Düsseldorf. Für Mehrfamilienhäuser wurde mit einem mittleren Quadratmeterpreis von 2.297 Euro der landesweit höchste Preis verlangt. Dieser Wert ist von 2014 bis 2015 um ganze 16 Prozent gestiegen. Im Jahr 2012 lag der mittlere Angebotskaufpreis noch bei 1.635 Euro pro Quadratmeter. Für das teuerste Zehntel der Mehrfamilienhäuser wurden im Jahr 2015 teils Quadratmeterpreise über 4.000 Euro gefordert.

Das gesamte Standortporträt Köln 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.