

Düsseldorf, 25. August 2016

Wohnungsmarkt in Münster angespannt

Ergebnisse des LEG-Wohnungsmarktreports NRW 2016

Die Preise für Miet- und Kaufangebote von Wohnungen sind in Münster zwischen April 2015 und März 2016 in allen Lage- und Qualitätsklassen angestiegen. Die Vermieter verlangten bei Neuabschlüssen von Mietverträgen mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 9,23 Euro 2,2 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Wohnungen der unteren Preisklasse verteuerten sich ebenfalls um 2,2 Prozent auf durchschnittlich 6,13 Euro pro Quadratmeter und Monat. Für das teuerste Zehntel der angebotenen Mietwohnungen wurde mit einer durchschnittlichen Miete von 13,95 Euro pro Quadratmeter und Monat 3,0 Prozent mehr verlangt als im Vorjahr. Zum Vergleich: Die landesweite durchschnittliche Angebotsmiete erreichte 6,38 Euro pro Quadratmeter und Monat. In der unteren Preisklasse kosteten die Mietwohnungen im Mittel 4,44 Euro und in der oberen 11,98 Euro pro Quadratmeter und Monat. Besonders stark stiegen die Preise für Eigentumswohnungen. Sie legten um 9,4 Prozent zu auf 2.940 Euro pro Quadratmeter zu. Nach Düsseldorf war Münster für Wohnungskäufer der zweit teuerste Standort in ganz Nordrhein-Westfalen. 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 Münster wurden im Untersuchungszeitraum rund 6.800 Miet- und mehr als 2.000 Kaufangebote erfasst und ausgewertet.

Mieten in allen Stadtteilen gestiegen

In Münster sind die mittleren inserierten Mieten gegenüber dem Vergleichszeitraum ein Jahr zuvor in allen 13 Postleitzahlgebieten gestiegen. Die Preisspanne lag zwischen 7,78 Euro pro Quadratmeter und Monat in Mecklenbeck, Albachten und Amelsbüren und 10,57 Euro in der Innenstadt. Dort waren auch hochpreisige Wohnungen in guten Lagen mit durchschnittlich 15,53 Euro pro Quadratmeter und Monat stadtwweit am teuersten. Preiswerter war es im oberen Marktsegment außerhalb des Rings in Gebieten wie Angellmodde, Wolbeck und Gremmendorf mit 10,25 Euro pro Quadratmeter und Monat oder in Hilstrup mit 11 Euro. Mieterhaushalte mit

schmalem Budget fanden in der unteren Preisklasse der Mietwohnungen die günstigsten Angebote mit 5,06 Euro pro Quadratmeter und Monat in Sprakel und Kinderhaus, gefolgt von Mecklenberg, Albachten und Amelsbüren mit 5,40 Euro sowie Gelmer, Coerde, Handorf und St. Mauritz mit 5,64 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Wohnkostenbelastung mit Höchstwerten im Zentrum

Die Wohnkostenquote ist der prozentuale Anteil, den die Mieterhaushalte von ihrer Kaufkraft für die Warmmiete aufwenden müssen. In Münster zählte sie mit 23,3 Prozent zu den höchsten in ganz Nordrhein-Westfalen. Nur Düsseldorf und Köln übertrafen diesen Wert mit 24,5 und 24,1 Prozent. Der nordrhein-westfälische Durchschnitt war mit 18,2 Prozent erheblich niedriger. Angesichts der hohen Mieten mussten die Mieterhaushalte in der Innenstadt von Münster auch die stadtwelt höchsten Warmmieten mit bis zu 1.000 Euro pro Monat verkraften. Die zuletzt etwas gestiegene Haushaltskaufkraft konnte die Mietsteigerungen nicht ausgleichen, so dass sich die Wohnkostenbelastung auf bis zu 28,6 Prozent erhöhte. Im restlichen Stadtgebiet war der Anstieg der Wohnkostenquote nur gering. In 7 der 13 Postleitzahlgebiete war sie sogar leicht rückläufig. Am günstigsten war das prozentuale Verhältnis von Warmmiete und Haushaltskaufkraft mit 19,5 Prozent in Gievenbeck, Roxel, Nienberge und Häger sowie mit 20,5 Prozent in Hilstrup.

Eigentumswohnungen in allen Segmenten gefragt

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind in Münster mit plus 9,4 Prozent stark auf 2.940 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im unteren Segment verteuerten sich um 5,6 Prozent auf 1.211 Euro pro Quadratmeter, in der oberen Preisklasse gab es eine Steigerung um 6,5 Prozent auf 4.938 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich mit den anderen Top-12-Städten war Münster im unteren Segment die viertteuerste, im oberen Segment die drittteuerste Stadt.

Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser erreichen 2.000-Euro-Marke

Die Verkäufer von Mehrfamilienhäusern forderten in Münster mit 2.007 Euro pro Quadratmeter 5,5 Prozent mehr als noch ein Jahr zuvor. Teurer waren nur noch die Großstädte Köln mit 2.297 Euro und Düsseldorf mit 2.182 Euro pro Quadratmeter. Die mittleren Angebotskaufpreise für

Mehrfamilienhäuser in Münster, Köln, Düsseldorf und in Bonn (1.927 Euro) lagen jeweils mehr als doppelt so hoch wie der Landesdurchschnitt von 899 Euro pro Quadratmeter.

Wohnungsmarkt angespannt

Der Wohnungsmarkt in Münster ist angespannt. Die Leerstandsrate sinkt seit Jahren und hat zuletzt einen neuen Tiefststand von 0,6 Prozent erreicht. Die Bautätigkeit hielt bis zuletzt nicht Schritt mit der hohen Wohnungsnachfrage: 2014 wurden 1.464 Wohnungen fertig gestellt und 1.578 Baugenehmigungen erteilt. Das entsprach das einer Neubauquote von 9,1 bzw. Baugenehmigungsquote von 9,8 pro 1.000 Bestandswohnungen. Die Stadt geht von einem jährlichen Neubaubedarf von 1.500 Wohnungen aus und versucht mit einem Baulandprogramm und einem Handlungskonzept Wohnen den Neubau voranzutreiben.

Das gesamte Standortporträt von Münster 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.