

Düsseldorf, 25. August 2016

Mieten in Wuppertal bleiben günstig

Ergebnisse des LEG-Wohnungsmarktreports NRW 2016

In Wuppertal wurden Mietwohnungen zwischen April 2015 und März 2016 für eine durchschnittliche Kaltmiete von 5,70 Euro pro Quadratmeter und Monat angeboten. Das waren 2,5 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Dennoch bleibt Wuppertal für Mieter eine der günstigsten Großstädte in Nordrhein-Westfalen. Mit plus 0,4 Prozent blieb die durchschnittliche Angebotsmiete für Wohnungen der unteren Preisklasse nahezu unverändert. 4,52 Euro pro Quadratmeter und Monat kostete eine Mietwohnung dieser Kategorie. Dagegen mussten Haushalte mit gehobenen Ansprüchen an Lage und Qualität für das teuerste Zehntel der angebotenen Wohnungen eine um 4,1 Prozent auf 8,33 Euro pro Quadratmeter und Monat gestiegene durchschnittliche Angebotsmiete akzeptieren. In Wuppertal bekamen die Mieter auch im Vergleich zum nordrhein-westfälischen Durchschnitt relativ viel Wohnraum für ihr Geld. Landesweit wurden im Schnitt 6,38 Euro pro Quadratmeter und Monat verlangt. In der oberen Preisklasse waren es 11,98 Euro, in der unteren 4,44 Euro. 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 Wuppertal wurden innerhalb von zwölf Monaten mehr als 8.400 Miet- und gut 2.800 Kaufangebote erfasst und ausgewertet.

Stärkster Anstieg der Mieten in Elberfeld West

An der Spitze der Wuppertaler Mietpreisskala standen keine zentralen Gebiete im Tal, sondern Hang- oder Grünlagen außerhalb des Zentrums. Den ersten Rang bei den mittleren Angebotsmieten erreichte mit monatlich 6,37 Euro pro Quadratmeter Uellendahl-Katernberg. Der Süden Barmens war das Gebiet mit der zweithöchsten Angebotsmiete. Sie erreichte hier 6,17 Euro pro Quadratmeter. Fünf Cent weniger waren es in Elberfeld West (PLZ 42115). Die durchschnittlichen Angebotsmieten stiegen hier mit 5,6 Prozent innerhalb Wuppertals am stärksten. Genau 6 Euro wurden in Cronenberg im Durchschnitt verlangt. Hier mussten die Vermieter zuletzt ihre Preiserwartungen senken: Mit 3,7 Prozent ging die Angebotsmiete

stadtweit hier am stärksten zurück. Ebenfalls auf einen Wert von 6 Euro brachte es das Zentrum von Elberfeld (PLZ 42103). Knapp unterhalb der 6-Euro-Marke blieben drei dezentrale Gebiete Elberfelds: Zunächst der Süden (PLZ 42119), das zu Elberfeld gehörende Katernberg-West (PLZ 42113) und Uellendahl-West (PLZ 42109). Das zentrumsferne Ronsdorf (PLZ 42369) war mit 5,91 Euro pro Quadratmeter und Monat ähnlich teuer.

Die Besonderheit des Zooviertels (PLZ 42117) im Südwesten von Elberfeld war die stadtweit mit 9,73 Euro pro Quadratmeter und Monat höchste Miete für das teuerste Zehntel der angebotenen Wohnungen. Die insgesamt günstigsten Wohnungen gab es dagegen in Barmen. Dort begann die durchschnittliche Angebotsmiete für Wohnungen der unteren Preisklasse bei 4,40 Euro pro Quadratmeter und Monat. Günstige Wohnungen waren zu Preisen von 4,40 bis 5,20 Euro pro Quadratmeter und Monat im gesamten Stadtgebiet zu finden.

Wohnkostenbelastung in Elberfeld am höchsten

Der Anteil, den die Mieterhaushalte von ihrer Kaufkraft für die Warmmiete ausgeben mussten, begann bei 15,3 Prozent in Uellendahl-Katernberg und endete im Postleitzahlgebiet 42103 von Elberfeld bei 23,6 Prozent. Im gesamten Stadtgebiet waren es vor allem die Haushaltskaufkraftunterschiede, die die Wohnkostenbelastung beeinflussten. In den sechs Gebieten mit den geringsten Wohnkostenquoten von weniger als 17 Prozent – Uellendahl-Katernberg, Elberfeld (PLZ 42113), Cronenberg, Ronsdorf, Vohwinkel und Elberfeld West – lag die monatliche Kaufkraft der Haushalte gut 4.000 Euro und teilweise sehr deutlich darüber. In den sechs Gebieten mit den höchsten Wohnkostenquoten von mehr als 20 Prozent verblieb die Haushaltskaufkraft regelmäßig unter 3.000 Euro pro Monat. Diese Gebiete liegen in Oberbarmen, Barmen und Elberfeld. Insgesamt lag Wuppertal sowohl bei der Haushaltskaufkraft von 3.469 Euro monatlich als auch bei der Wohnkostenbelastung (17,8 Prozent) etwas unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt (3.752 Euro bzw. 18,2 Prozent).

Hohe Preissteigerungen bei hochwertigen Eigentumswohnungen

Auf dem Markt für Eigentumswohnungen lag Wuppertal zuletzt mit rund 2.400 Angeboten auf Rang 5 unter den Top-12-Standorten Nordrhein-Westfalens. Der mittlere Angebotspreis war mit durchschnittlich 1.068 Euro pro Quadratmeter allerdings der drittgünstigste. Im Segment der hochpreisigen Eigentumswohnungen erreichte die Stadt mit 2.920 Euro Platz 9 unter den Top-

12-Standorten. Die Preise für dieses teuerste Zehntel der angebotenen Eigentumswohnungen sind zuletzt so stark angestiegen wie nirgendwo sonst in Nordrhein-Westfalen. Das Plus lag bei 14,5 Prozent. Im Durchschnitt der Top-12-Städte sind die Preise für entsprechende Objekte mit plus 5,7 Prozent nicht ganz so stark gestiegen. Im untersten Zehntel des Marktes wurden in Wuppertal im Mittel 581 Euro pro Quadratmeter verlangt, ein Plus von 5,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Mehrfamilienhäuser knapp 7 Prozent teurer

Beim Verkauf von Mehrfamilienhäusern wurden in Wuppertal im Mittel 738 Euro pro Quadratmeter verlangt. Trotz des jüngsten Preisanstiegs um 6,9 Prozent lag die Stadt damit auf Rang 10 unter den Top-12-Standorten für die Käufer von Mehrfamilienhäusern. Nur in Duisburg und Gelsenkirchen war es noch preiswerter. Der mittlere Angebotspreis im preisgünstigsten Zehntel lag in Wuppertal bei 415 Euro, im teuersten Zehntel bei 1.751 Euro.

Geringe Neubautätigkeit mit leicht steigender Tendenz

Die Neubautätigkeit war in Wuppertal gering, stieg aber deutlich zwischen 2013 und 2014 von 280 auf 394. Die Quote lag bei 2,1 neuen pro 1.000 existierende Wohnungen. Die Zahl der Baugenehmigungen war mit 434 etwas höher als die Zahl der fertiggestellten Wohnungen.

Das gesamte Standortporträt Wuppertal 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.