

Düsseldorf, 19. September 2018

Es gibt nach wie vor bezahlbaren Wohnraum in NRW

7. LEG-Wohnungsmarktreport NRW erstmalig mit 13 Thesen und Meinungen aus der Immobilienbranche, die sich mit den aktuellen Themen auseinandersetzen.

- Mieten in NRW steigen moderat weiter (um 2,6 Prozent in 2017)
- Durchschnittliche NRW-Angebotsmiete beträgt aktuell 6,67 Euro/m²
- Angebotsmieten in Köln und Düsseldorf bei 10 Euro und mehr
- Günstigste angebotene Mietwohnungen in Duisburg und Gelsenkirchen
- Zu geringe Bautätigkeit führt zu weiteren Nachfrageüberhängen in zahlreichen Städten
- Weiter deutliche Steigerung bei inserierten Preisen für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser
- Zusatzerhebung: LEG-Warmmieten betragen zwischen 13% und 23% des durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommens

Die Angebotsmieten für Wohnungen in Nordrhein-Westfalen erhöhten sich im Jahr 2017 um 2,6 Prozent. Damit verlangsamt sich die Mietpreisdynamik und unterstreicht bei einer aktuellen Durchschnittsangebotsmiete von 6,67 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, dass es in NRW nach wie vor bezahlbaren Wohnraum gibt. Im Vorjahr waren die Angebotsmieten um 4,0 Prozent gestiegen. Die Preissteigerung bei Eigentumswohnungen fiel hingegen mit 10,7 Prozent mehr als doppelt so hoch aus wie im Vorjahreszeitraum (4,8 Prozent). Mehrfamilienhäuser kosteten 8,7 Prozent mehr als 2016. Die Preissteigerung liegt in diesem Segment damit auf dem Niveau des Vorjahres (8,5 Prozent). Allerdings wird – zumindest an den zwölf Top-Standorten – noch immer deutlich zu wenig gebaut. Im Jahr 2017 befanden sich nur etwa 16.000 Wohnungen im Bau, davon lediglich rund 9.000 als Mietwohnungen und zirka 7.000 für Eigentümer. Dies sind die wichtigsten Ergebnisse des LEG-Wohnungsmarktreports NRW 2018, eine Untersuchung der zwölf wichtigsten Wohnungsmärkte Nordrhein-Westfalens, die seit 2010 zum siebten Mal im Auftrag des Wohnungsunternehmens LEG in Kooperation mit dem Immobilienberatungsunternehmen CBRE durchgeführt wurde. Im Zeitraum zwischen April 2017 und März 2018 wurden dafür mehr als 350.000 Miet- und Kaufpreisangebote erfasst und ausgewertet.

Angebotsmieten in Köln und Düsseldorf bei 10 Euro und mehr

Demnach erhöhten sich die Angebotsmieten in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2017 auf durchschnittlich 6,67 Euro pro Quadratmeter, 0,17 Euro mehr als im Vorjahr. Die höchsten Mieten verlangen Anbieter bei Neuabschlüssen nach wie vor in Köln (10,71 Euro), Düsseldorf (10,00 Euro) und Münster (9,80 Euro pro Quadratmeter). In Köln und Münster stiegen die geforderten Mieten trotz des hohen Niveaus mit 5,0 bzw. 6,9 Prozent weiter überdurchschnittlich stark. Auch in Bonn und Aachen waren die inserierten Mietwohnungen mit durchschnittlichen Preisen von 9,57 Euro bzw. 8,44 Euro pro Quadratmeter vergleichsweise teuer.

Unter dem nordrhein-westfälischen Schnitt (6,67 Euro) lagen von den zwölf analysierten Mietmärkten die vier Städte Bochum (6,52 Euro), Wuppertal (6,08 Euro), Duisburg (5,83 Euro) und Gelsenkirchen (5,49 Euro pro Quadratmeter). In den verbleibenden drei Städten Essen, Dortmund und Bielefeld entwickelten sich die Mieten mit einer jeweiligen Steigerung von rund 3,5 Prozent gleichlaufend. Die Preise liegen mit durchschnittlich 6,72 Euro (Essen), 6,73 Euro (Dortmund) und 7,00 Euro pro Quadratmeter (Bielefeld) ebenfalls auf ähnlichen Niveaus.

Abbildung: Aktuelle Entwicklung der Angebotsmieten im Zeitraum Q2 2017 bis Q1 2018

Stadt	Unteres Marktsegment Median in €/m ²	Änderung zum Vorjahr	Oberes Marktsegment Median in €/m ²	Änderung zum Vorjahr	Median aller Marktsegmente in €/m ²	Änderung zum Vorjahr
Aachen	5,63	-1,2%	12,19	1,6%	8,44	1,3%
Bielefeld	4,95	1,4%	10,37	3,7%	7,00	3,6%
Bochum	4,83	2,1%	9,00	2,9%	6,52	3,5%
Bonn	7,01	3,2%	13,16	3,4%	9,57	3,3%
Dortmund	4,90	5,6%	10,00	1,3%	6,73	3,5%
Duisburg	4,49	2,7%	8,00	4,6%	5,83	4,7%
Düsseldorf	7,27	2,8%	14,62	2,3%	10,00	2,2%
Essen	5,00	2,5%	9,96	4,2%	6,72	3,4%
Gelsenkirchen	4,29	1,9%	7,29	2,7%	5,49	3,7%
Köln	7,37	5,3%	15,31	3,9%	10,71	5,0%
Münster	6,60	5,9%	13,97	3,9%	9,80	6,9%
Wuppertal	4,83	2,3%	8,67	5,6%	6,08	2,4%
NRW Durchschnitt	4,65	2,2%	11,58	2,8%	6,67	2,6%

Quelle: CBRE ; Datengrundlage: empirica-systeme GmbH

Wohnungsbauvolumen reicht nicht aus

Im Jahr 2016 wurden in Nordrhein-Westfalen pro tausend Einwohner rund 2,6 Wohnungen fertiggestellt. In Münster (5,5), Bonn (5,0), Düsseldorf (4,3) und Köln (3,3) lag diese Quote deutlich über dem landesweiten Schnitt. Die niedrigen Leerstandsquoten in diesen Städten zwischen 0,5 Prozent in Münster und 1,5 Prozent in Düsseldorf zeigen jedoch deutlich, dass das Angebot die hohe Nachfrage nicht ausgleichen kann.

In den zwölf untersuchten Städten Nordrhein-Westfalens wurden rund 16.000 Wohnungen im Bau bzw. in der Bauplanung analysiert – der Großteil davon mit jeweils mehr als 1.000 Einheiten in Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Essen, Köln und Münster. Rund 56 Prozent aller geplanten Wohnungen sind als Mietwohnungen ausgewiesen, rund 44 Prozent als Eigentumswohnungen geplant.

Kaufpreise für Wohnungen und Mehrfamilienhäuser steigen erneut stark

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen stiegen in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2017 auf durchschnittlich 1.826 Euro pro Quadratmeter, dies sind rund 200 Euro mehr als in 2016. Unter den zwölf analysierten Städten des Reports lag Bielefeld mit durchschnittlichen Preisen von 1.838 Euro pro Quadratmeter auf dem Landesniveau. Günstiger waren Eigentumswohnungen in Essen (1.515 Euro), Bochum (1.453 Euro), Dortmund (1.470 Euro), Wuppertal (1.204 Euro), Duisburg (1.127 Euro) und Gelsenkirchen (995 Euro pro Quadratmeter). Düsseldorf, Köln und Münster waren auch auf dem Eigentumsmarkt mit durchschnittlichen Preisen von 3.499 Euro, 3.372 Euro bzw. 3.136 Euro pro Quadratmeter teilweise mehr als doppelt so teuer. Bonn und Aachen bewegten sich mit 2.670 und 2.497 Euro im oberen Mittelfeld der zwölf untersuchten Städte.

Mehrfamilienhäuser wurden in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2017 für durchschnittlich 1.057 Euro pro Quadratmeter angeboten. Bochum lag mit rund 1.002 Euro auf einem ähnlichen Niveau. In Wuppertal, Gelsenkirchen und Duisburg konnten Investoren noch Objekte für unter 1.000 Euro erwerben. In Münster (2.747 Euro), Köln (2.632 Euro), Düsseldorf (2.589 Euro) und Bonn (2.313) waren die Preise hingegen teilweise mehr als dreimal so hoch. Die höchsten Preissteigerungen im Vergleich zum Vorjahr wurden in Essen registriert. Dort kosteten Mehrfamilienhäuser mit 1.201 Euro pro Quadratmeter fast 20 Prozent mehr als 2016. Auch in

Dortmund stiegen die Preise mit einem Plus von 13,5 Prozent deutlich auf nunmehr durchschnittlich 1.129 Euro.

Abbildung 2: Aktuelle Entwicklung der Kaufpreise im Zeitraum Q2 2017 bis Q1 2018

Stadt	Eigentumswohnungen		Mehrfamilienhäuser	
	Median aller Marktsegmente in €/m ²	Änderung zum Vorjahr	Median aller Marktsegmente in €/m ²	Änderung zum Vorjahr
Aachen	2.497	1,2%	1.952	4,4%
Bielefeld	1.838	10,4%	1.468	3,7%
Bochum	1.453	8,3%	1.002	12,0%
Bonn	2.670	5,4%	2.313	1,0%
Dortmund	1.470	3,4%	1.129	13,5%
Duisburg	1.127	12,3%	783	11,9%
Düsseldorf	3.499	8,3%	2.589	11,1%
Essen	1.515	12,2%	1.201	19,6%
Gelsenkirchen	995	3,8%	758	12,3%
Köln	3.372	7,0%	2.632	5,6%
Münster	3.136	6,5%	2.747	0,9%
Wuppertal	1.204	11,3%	919	11,9%
NRW Durchschnitt	1.826	10,7%	1.057	8,7%

Quelle: CBRE ; Datengrundlage: empirica-systeme GmbH

Flankierend zu Report-Auswertungen: LEG-Vergleich zu Wohnkostenbelastung ihrer Mieter widerlegt gängige Klischees

In einem internen Vergleich auf Basis von Daten des InWIS, der GfK sowie des Datenreports 2016 von DeStatis hat die LEG – flankierend zu den Erhebungen des Reports – untersucht, wie das Verhältnis zwischen Nettohaushaltseinkommen und Wohnkostenbelastung durch Warmmieten in ihrer Mieterschaft konkret ausgestaltet ist. Die durchschnittlichen Miethöhen hat das Unternehmen dabei aus eigenen Daten ermittelt.

Ergebnis: In den untersuchten 64 Landkreisen und kreisfreien Städten, an denen die LEG Wohnungen vermietet, beträgt der Anteil der LEG-Warmmiete am durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen des jeweiligen Landkreises bzw. der jeweiligen kreisfreien Stadt mindestens 13 Prozent und maximal 23 Prozent.

Ein direkter Vergleich mit den konkreten Nettohaushaltseinkommen der LEG-Mieter ist aus Datenschutzgründen nicht möglich. Dennoch zeigt die Auswertung, dass die Warmmieten in der

Tendenz deutlich unterhalb einer 30- bis 40-Prozent-Marke, die seitens der Politik vielfach als wünschenswerte Zielvorstellung genannt wird.

Auch diese Ergebnisse unterstreichen, dass es bezahlbaren Wohnraum in NRW gibt und die LEG ihren Beitrag dazu leistet. Die aktuelle NRW-Durchschnittsmiete des Unternehmens liegt bei 5,54 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

LEG-Wohnungsmarktreport NRW

Der LEG-Wohnungsmarktreport NRW bietet einen Überblick über die nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte. Erstmals fokussiert sich die Analyse der Miet- und Kaufpreise auf die zwölf Top-Standorte Nordrhein-Westfalens. Dazu wurden rund 270.000 Mietangebote, 70.000 Kaufangebote für Eigentumswohnungen und 10.500 Kaufangebote für Mehrfamilienhäuser zwischen April 2017 und März 2018 ausgewertet und um sozio-ökonomische Fakten ergänzt. Darüber hinaus gehen die Analysen auf stadtbildverändernde Projekte der Stadtentwicklung ein, stellen die Wohnungsbautätigkeit vor und präsentieren auf Postleitzahlebene die Angebotsmieten der unterschiedlichen Marktsegmente.

Ergänzt wird der Report erstmalig um Stimmen und Meinungen von Experten aus Politik, Wissenschaft und Wirtschaft, die sich mit den aktuell brennendsten Fragen rund um das Thema Wohnen auseinandersetzen. Unter anderem findet sich im Report ein Grußwort von Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, sowie Gastbeiträge von Dr. Gerd Landsberg, Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städte- und Gemeindebundes, Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, Prof. Dr. Andreas Knie, Leiter der Forschungsgruppe Wissenschaftspolitik am Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB) und Geschäftsführer des Innovationszentrums für Mobilität und gesellschaftlichen Wandel (InnoZ) GmbH., Petra Heising, empirica AG, und vielen mehr.

Hinweis/Tipp:

Ab 13.00 Uhr – parallel zum Start unserer Pressekonferenz – stellen wir Ihnen sämtliche relevanten Unterlagen zum LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2018 (den kompletten Report, die Präsentation aus unserer PK sowie die überregionale und die zwölf lokalen Pressemitteilungen der Top-Standorte) unter www.leg.ag/Wohnungsmarktreport zum kostenlosen Download zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner:

LEG:

Sabine Jeschke, Tel. 02 11/45 68-325, sabine.jeschke@leg-wohnen.de

Mischa Lenz, Tel. 02 11/45 68-117, mischa.lenz@leg-wohnen.de

CBRE:

Michael Schlatterer, Tel. 03 0/726 154-156, michael.schlatterer@cbre.com

Kristina Rüter, Tel. 03 0/726 154-138, kristina.ruether@cbre.com

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 das Unternehmen mit acht Niederlassungen und mit persönlichen Ansprechpartnern vor Ort vertreten. Die LEG erzielte im Geschäftsjahr 2017 Erlöse aus Vermietung und Verpachtung von rund 796 Millionen Euro.

Über CBRE

CBRE ist – in Bezug auf den Umsatz im Geschäftsjahr 2017 – das größte globale Immobiliendienstleistungsunternehmen. Mit mehr als 80.000 Mitarbeitern in über 450 Büros steht CBRE Investoren und Immobiliennutzern als Partner für alle Immobilienbelange weltweit zur Seite.

CBRE bietet ein breites Spektrum an integrierten Dienstleistungen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie: von der strategischen und technisch-wirtschaftlichen Beratung wie u. a. beim An- und Verkauf oder der An- und Vermietung, über die Verwaltung und Bewertung von Immobilien bis hin zum Portfolio-, Transaktions-, Projekt- und Facility-Management. CBRE bietet über alle Assetklassen hinweg maßgeschneiderte Beratung aus einer Hand.

Die CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), ist ein Fortune 500- und S&P 500-Unternehmen mit Hauptsitz in Los Angeles, Kalifornien. Seit 1973 ist CBRE Deutschland mit seiner Zentrale in Frankfurt am Main vertreten, weitere Niederlassungen befinden sich in Berlin, Düsseldorf, Essen, Hamburg, Köln, München, Nürnberg und Stuttgart. www.cbre.de