

Düsseldorf, 26. September 2019

NRW: Kaufpreise für Immobilien steigen deutlich stärker als Mieten – moderat wachsender Wohnraumbedarf bis 2040

8. LEG-Wohnungsmarktreport NRW: Bundesland mit stark gefragten Ballungsräumen, aber auch Märkten mit geringer Nachfrage

- **Angebotsmieten steigen in NRW um 3,7 Prozent (April 2018 bis März 2019)**
- **Neumieter zahlen im Schnitt weniger als 7 Euro pro Quadratmeter**
- **Köln, Düsseldorf und Münster bleiben die Standorte mit den höchsten – Wuppertal, Duisburg und Gelsenkirchen die mit den niedrigsten Mieten**
- **Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser legen mit jeweils rund neun Prozent stark zu**
- **Aachen, Düsseldorf und Bonn führen 2018 bei den Baufertigstellungen**
- **Wohnbedarf wächst moderat weiter: Anzahl der Haushalte soll bis 2040 um 2,5 Prozent steigen**

Im Zeitraum April 2018 bis März 2019 nahmen die Angebotsmieten in Nordrhein-Westfalen um 3,7 Prozent auf durchschnittlich bei 6,92 Euro pro Quadratmeter und Monat zu. Damit stiegen die Mietpreise zwar stärker als im Vorjahreszeitraum (+2,6 Prozent). Mit einer Durchschnittsmiete von unter 7 Euro und der Vielfalt des landesweiten Wohnungsangebotes bleibt NRW jedoch weiterhin bezahlbar. Die Preissteigerung bei Eigentumswohnungen zeigt sich weiterhin sehr dynamisch. Mit 8,9 Prozent fiel diese im Untersuchungszeitraum mehr als doppelt so hoch aus wie bei den Mietangeboten. Für Mehrfamilienhäuser wurden sogar 9,1 Prozent mehr aufgerufen. Nach wie vor wird an den zwölf untersuchten Top-Standorten* trotz großem Nachfrageüberhang und vieler Förderprogramme zu wenig gebaut, insbesondere in den Bereichen des geförderten und studentischen Wohnens.

*Die zwölf Top-Standorte sind: Aachen, Bielefeld, Bochum, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Köln, Münster und Wuppertal. Sie wurden anhand verschiedener relevanter Faktoren ermittelt, u.a. soziodemographischen, ökonomischen und geographischen.

Dies sind die wichtigsten Ergebnisse des aktuellen LEG-Wohnungsmarktreports NRW, der zum achten Mal im Auftrag des Wohnungsunternehmens LEG in Kooperation mit dem Immobilienberatungsunternehmen CBRE durchgeführt wurde. Im Zeitraum zwischen April 2018 und März 2019 wurden dafür mehr als 350.000 Miet- und Kaufpreisangebote erfasst und ausgewertet.

Angebotsmieten variieren zwischen rund 5,60 Euro in Gelsenkirchen und 11 Euro in Köln

Die höchsten Mieten verlangten Anbieter bei Neuabschlüssen wie schon in den Vorjahren in Köln (11,02 Euro pro Quadratmeter), Düsseldorf (10,48 Euro) und Münster (10,00 Euro). In Köln und Münster haben sich die Zuwachsraten wegen des bereits sehr hohen Niveaus mit 2,9 bzw. 2,0 Prozent (Vorjahreszeitraum: 5,0 bzw. 6,9 Prozent) aber abgeschwächt. Besonders deutlich fielen die Mietsteigerungen dagegen bei den inserierten Mietwohnungen in Bielefeld und Dortmund mit durchschnittlich 6,6 bzw. 5,1 Prozent aus. Mit 7,46 bzw. 7,07 Euro pro Quadratmeter liegen die Mietpreise hier gleichwohl nur etwas über Landesdurchschnitt. Genau im Landesdurchschnitt liegt Essen. Insgesamt zeichnet sich Nordrhein-Westfalen durch Folgendes aus: Die hohe Dichte an großstädtischen Strukturen ermöglicht oftmals den Umzug in die nächstgelegene Groß- oder Mittelstadt. Das gilt insbesondere für die Metropolregion Rhein-Ruhr im Herzen von NRW, die zentraler Teil der am stärksten verdichteten Region Europas ist. Daher gewinnen auch NRW-Standorte „aus der zweiten Reihe“ zunehmend an Attraktivität, schließen aber bei Miet- und Kaufpreisen bei weitem nicht zu den TOP3 auf. Unter dem nordrhein-westfälischen Schnitt (6,92 Euro) lagen von den zwölf analysierten Mietmärkten Bochum (6,77 Euro), Wuppertal (6,30 Euro), Duisburg (6,00 Euro) und Gelsenkirchen (5,62 Euro).

Abbildung 1: Aktuelle Entwicklung der Angebotsmieten im Zeitraum Q2 2018 bis Q1 2019

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	5,81	3,2%	12,43	2,0%	8,65	2,5%
Bielefeld	5,06	2,2%	10,95	5,6%	7,46	6,6%
Bochum	4,91	1,7%	9,50	5,6%	6,77	3,8%
Bonn	7,00	-0,1%	14,00	6,4%	9,92	3,7%
Dortmund	5,00	2,0%	10,36	3,6%	7,07	5,1%
Duisburg	4,57	1,8%	8,20	2,5%	6,00	2,9%
Düsseldorf	7,69	5,8%	15,06	3,0%	10,48	4,8%
Essen	5,07	1,4%	10,00	0,4%	6,98	3,9%
Gelsenkirchen	4,40	2,6%	7,55	3,6%	5,62	2,5%
Köln	7,57	2,7%	16,09	5,1%	11,02	2,9%
Münster	6,91	4,7%	14,37	2,9%	10,00	2,0%
Wuppertal	4,98	3,1%	8,86	2,1%	6,30	3,6%
NRW Durchschnitt	4,79	3,0%	12,00	3,6%	6,92	3,7%

Quelle: CBRE auf Datengrundlage: empirica-systeme GmbH

NRW wächst moderat weiter: Zunahme der Haushalte und der Einwohnerzahlen erwartet

Das statistische Landesamt NRW geht von einer positiven Entwicklung der Einwohnerzahl und der privaten Haushalte aus. Demnach soll die Einwohnerzahl bis 2030 um 1,3 Prozent und die Anzahl der Haushalte sogar um 2,5 Prozent steigen. Letzteres ist für den künftigen Bedarf an Wohnraum besonders relevant.

Bautätigkeit auch 2018 nicht ausreichend

Im Jahr 2018 wurden in Nordrhein-Westfalen pro tausend Einwohner rund 2,7 Wohnungen fertiggestellt. Diese Zahl hat sich – trotz wachsenden Bedarfs – in den vergangenen drei Jahren somit kaum gesteigert. Zum Vergleich: Auf Bundesebene lag der Wert bei 3,5. In Düsseldorf (4,2), Aachen (4,2) und Bonn (4,1) rangierte die Quote deutlich über dem landesweiten Schnitt. Dennoch zeigen die niedrigen Leerstandsquoten in diesen Städten, dass das Angebot weiter hinter der hohen Nachfrage zurückbleibt.

Kaufpreise für Eigentumswohnungen steigen erneut stark

Die mittleren Angebotspreise für Eigentumswohnungen stiegen in Nordrhein-Westfalen im Zeitraum April 2018 bis März 2019 auf rund 1.990 Euro pro Quadratmeter. Dies sind gut 150

Euro pro Quadratmeter mehr als in den zwölf Monaten zuvor. Unter den zwölf analysierten Städten des Reports lag Bielefeld mit durchschnittlichen Preisen von 1.989 Euro auf dem Landesniveau. Günstiger waren Eigentumswohnungen in Essen (1.689 Euro), Dortmund (1.619 Euro), Bochum (1.520 Euro), Wuppertal (1.349 Euro), Duisburg (1.184 Euro) und Gelsenkirchen (1.021 Euro). Düsseldorf, Köln und Münster belegten auch auf dem Eigentumsmarkt mit durchschnittlichen Preisen von 3.773, 3.648 bzw. 3.562 Euro mit Abstand die Spitzenplätze.

Höchste Preissteigerungen in Düsseldorf und Gelsenkirchen

Mehrfamilienhäuser wurden in Nordrhein-Westfalen im Auswertungszeitraum für durchschnittlich rund 1.150 Euro pro Quadratmeter angeboten und waren somit etwa 100 Euro teurer als im Vorjahrszeitraum. In Duisburg (847 Euro) und Gelsenkirchen (859 Euro) konnten Investoren dabei noch Objekte für unter 1.000 Euro pro Quadratmeter erwerben. Wuppertal lag mit 1.023 Euro erstmals über dieser Grenze. Unter den Top-12-Standorten standen Düsseldorf (2.939 Euro), Münster (2.931 Euro) und Köln (2.850 Euro) mit Abstand an der Spitze. Die höchsten Preissteigerungen im Vergleich zum Vorjahr wiesen dabei – abgesehen von Düsseldorf (+13,5 Prozent) – Städte mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau auf, nämlich Gelsenkirchen (+13,3 Prozent), Dortmund (+12,4 Prozent) und Bochum (+12,3 Prozent).

Abbildung 2: Aktuelle Entwicklung der Kaufpreise im Zeitraum Q2 2018 bis Q1 2019

Stadt	Eigentumswohnungen		Mehrfamilienhäuser	
	Median aller Marktsegmente in €/m ²	Änderung zum Vorjahr	Median aller Marktsegmente in €/m ²	Änderung zum Vorjahr
Aachen	2.617	4,8%	1.900	-2,6%
Bielefeld	1.989	8,2%	1.600	9,0%
Bochum	1.520	4,6%	1.126	12,3%
Bonn	3.047	14,1%	2.316	0,1%
Dortmund	1.619	10,1%	1.268	12,4%
Duisburg	1.184	5,0%	847	8,1%
Düsseldorf	3.773	7,8%	2.939	13,5%
Essen	1.689	11,5%	1.223	1,8%
Gelsenkirchen	1.021	2,6%	859	13,3%
Köln	3.648	8,2%	2.850	8,3%
Münster	3.562	13,6%	2.931	6,7%
Wuppertal	1.349	12,0%	1.023	11,3%
NRW Durchschnitt	1.988	8,9%	1.154	9,1%

Quelle: CBRE auf Datengrundlage: empirica-systeme GmbH

LEG-Wohnungsmarktreport NRW

Der LEG-Wohnungsmarktreport NRW bietet einen Überblick über die nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte. Die Kurz-Analyse 2018 fokussiert sich auf die Miet- und Kaufpreise der zwölf Top-Standorte Nordrhein-Westfalens. Dazu wurden rund 277.000 Mietangebote, etwa 69.000 Kaufangebote für Eigentumswohnungen und circa 10.000 Kaufangebote für Mehrfamilienhäuser zwischen April 2018 und März 2019 ausgewertet. Darüber hinaus gehen die Analysen auf sozioökonomische Fakten und die Wohnungsbautätigkeit ein und präsentieren auf Postleitzahlebene die Angebotsmieten der unterschiedlichen Marktsegmente.

Hinweis/Tipp:

Parallel zum Start unserer Pressekonferenz um 10.30 Uhr stellen wir Ihnen sämtliche relevanten Unterlagen zum LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2019 (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. 030/726 145-156, michael.schlatterer@cbre.com

Martin Boemer, Tel. 030/726 145-278, martin.boemer@cbre.com

Über die LEG

Die LEG ist mit rund 131.000 Mietwohnungen und über 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 2018 Erlöse aus Vermietung und Verpachtung von rund 767 Millionen Euro.

Über CBRE

CBRE ist – in Bezug auf den Umsatz im Geschäftsjahr 2018 – das größte globale Immobiliendienstleistungsunternehmen. Mit mehr als 90.000 Mitarbeitern in über 480 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, digitalen 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 und Stuttgart. www.cbre.de