

LEG-WOHNUNGS- MARKTREPORT NRW 2019



**Pressekonferenz: Vorstellung
LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2019**
26. September 2019

Lars von Lackum, CEO, LEG Immobilien AG
Dr. Volker Wiegel, COO, LEG Immobilien AG
Michael Schlatterer, Director Residential Valuation, CBRE

CBRE LEG
gewohnt gut.

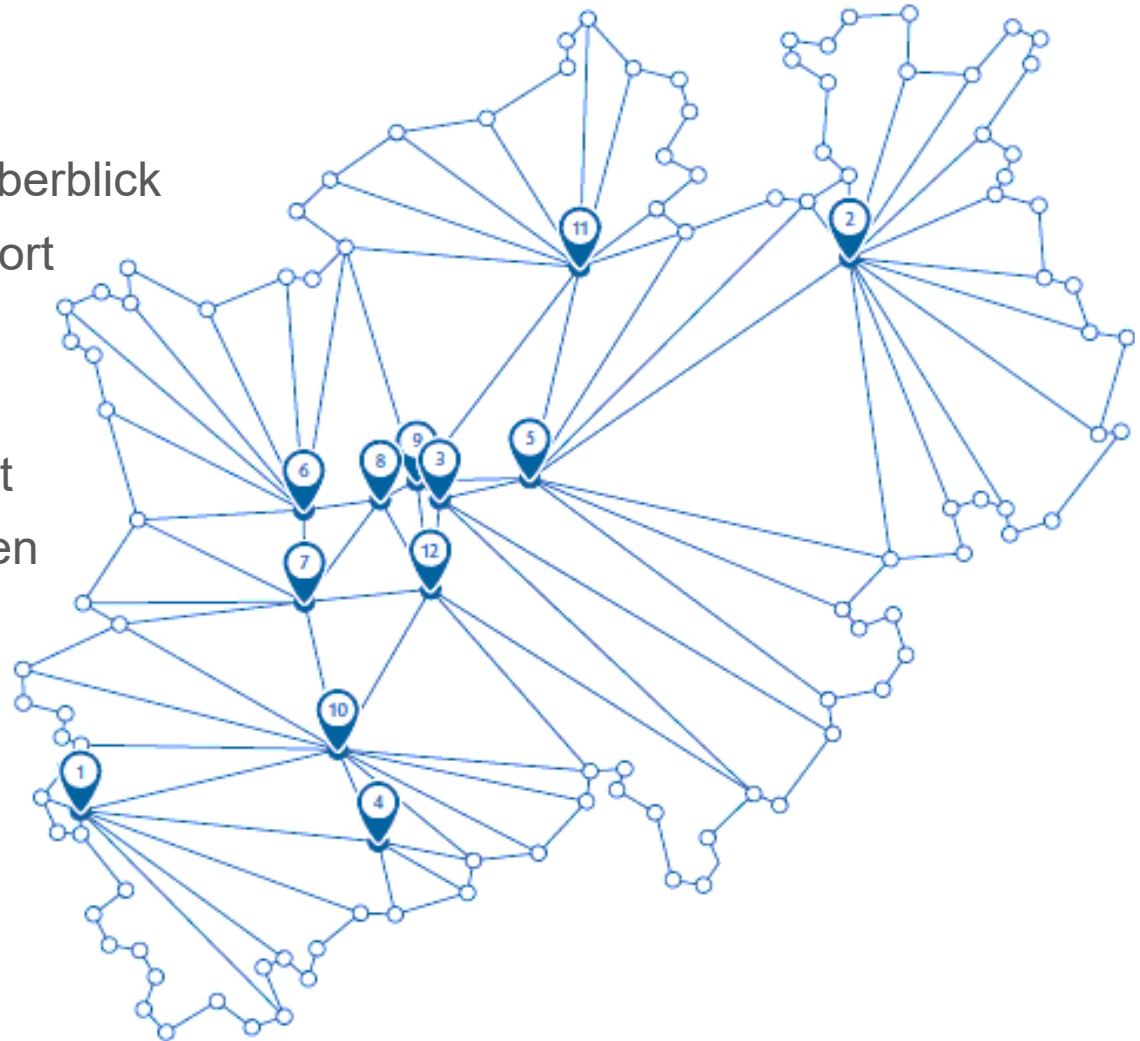
Pressekonferenz am 26.9.2019

LEG-Wohnungsmarktbericht NRW 2019

LEG
gewohnt gut.

Agenda

1. Die LEG Immobilien AG im Überblick
2. Der LEG-Wohnungsmarktbericht
3. Angebot und Nachfrage
4. Mietmarkt
5. Kaufpreise/Transaktionsmarkt
6. Wichtige Trends und Aussagen



1. Die LEG Immobilien AG im Überblick



- Hauptsitz in Düsseldorf
- 2013 Börsengang der LEG Immobilien AG
- M-Dax gelistet
- Kurs: 102,45 € (23.09.2019)
- Marktkapitalisierung 6.473,6 Mio. € (23.09.2019)
- Rund 131.000 Mietwohnungen*
- Über 350.000 Mieter*
- 1.380 Mitarbeiter*
- 400,4 Mio. € Erlöse aus Vermietung und Verpachtung*
- Investitionen (gesamt): 252,7 Mio. € (GJ 2018)
- Eigenkapitalquote: 42,1 %*
- Bilanzsumme: 11.861,6 Mio. €*
- Durchschnittsmiete: 5,77 €/m² (like-for-like)*
- Vermietungsquote: 96,4 % (like-for-like)*

**Stichtag 30.06.2019*

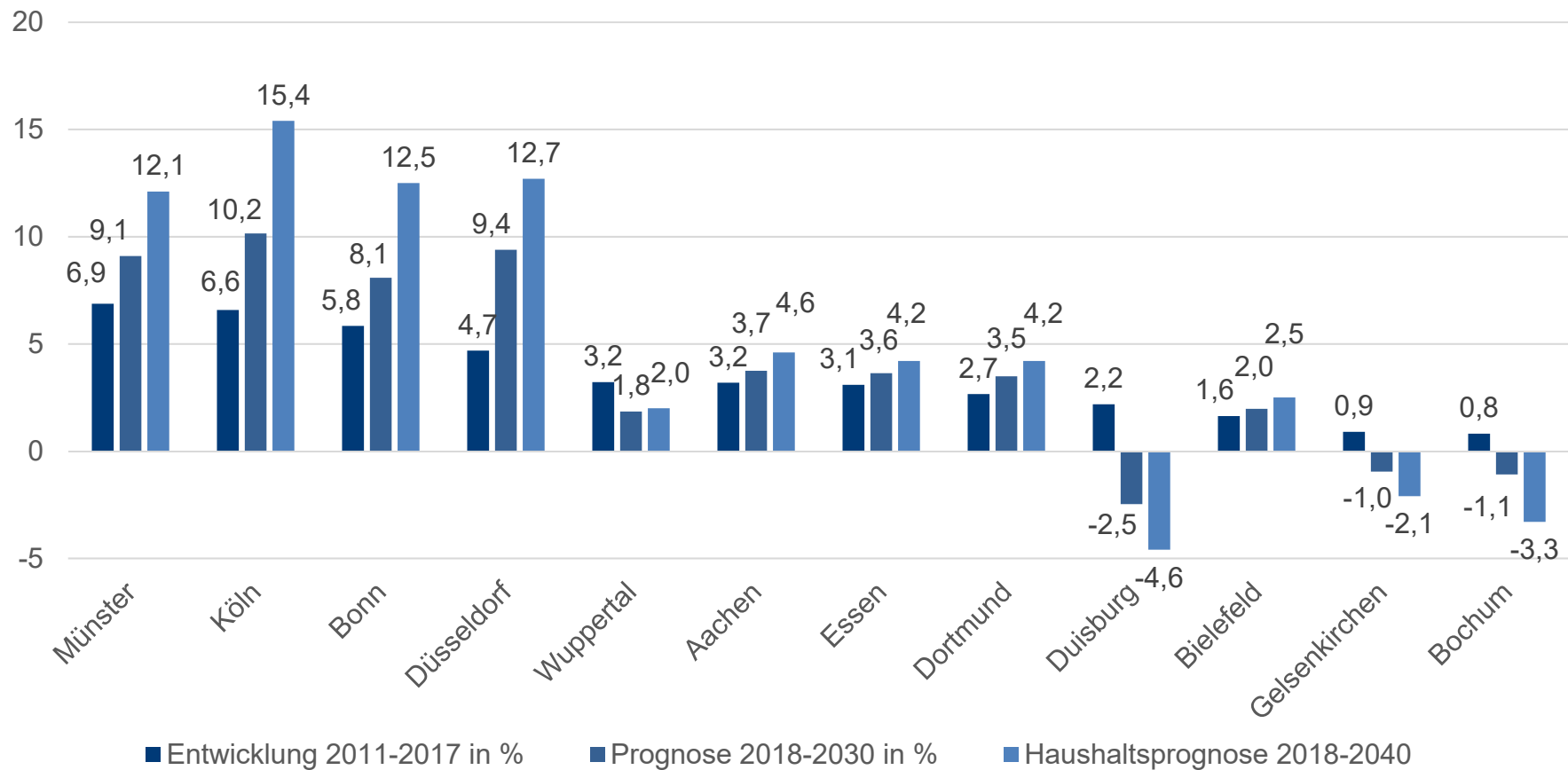
Analyse der größten Wohnungsmärkte in NRW schafft Transparenz, Diskussions- und Entscheidungsgrundlagen:

- Beitrag zur fundierten **gesellschaftlichen** und **politischen Diskussion** über den Wohnungsmarkt
- **Fakten** für Stadtplaner und Wirtschaftsförderer, Städte und Gemeinden
- **Entscheidungsgrundlagen** für Bauunternehmen und institutionelle Investoren, Ausrichtung von **Strategie und Portfoliomanagement**, Identifikation von Wachstumsmärkten und Marktsegmenten für maßgeschneiderte Investitionen
- **Hintergrundinformationen** für Immobilienvermittler, Wertermittler, Mieter- und Eigentümerhaushalte und alle, die sich sonst noch für das Thema „Wohnen“ interessieren

Kaufpreise für Immobilien steigen deutlich stärker als Mieten – moderat wachsender Wohnraumbedarf bis 2040 → NRW hat stark gefragte Ballungsräume, aber auch Märkte mit geringer Nachfrage

- **Angebotsmieten steigen in NRW um 3,7 Prozent (April 2018 bis März 2019)**
- **Neumieten im Schnitt weniger als 7 Euro/qm**
- **Köln, Düsseldorf und Münster erneut TOP3-Städte**
- **Wuppertal, Duisburg und Gelsenkirchen am günstigsten**
- **Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser legen stark zu (mit jeweils rund 9 Prozent)**
- **Aachen, Düsseldorf und Bonn führen 2018 bei den Baufertigstellungen**
- **Wohnbedarf wächst moderat weiter: Anzahl Haushalte soll bis 2040 um 2,5 Prozent steigen**

Steigende Einwohnerzahlen in den Top-12 – jedoch Abstand zu den Top-4



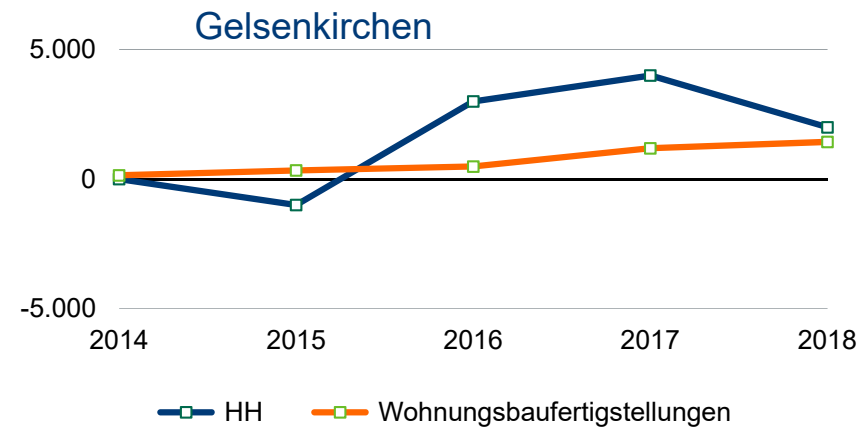
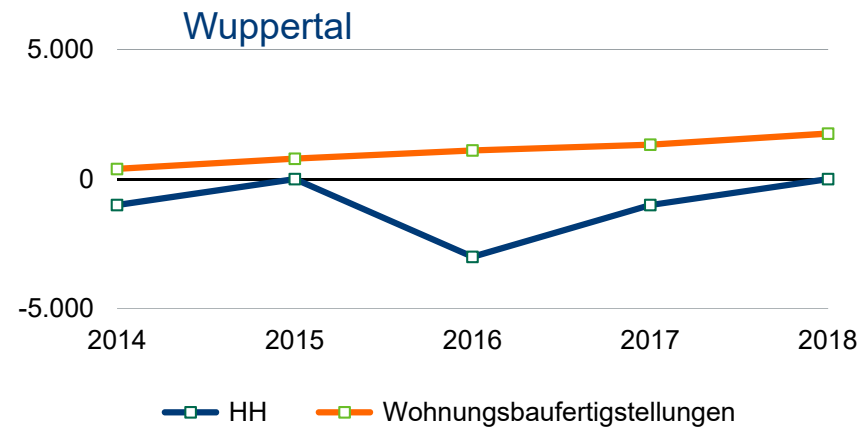
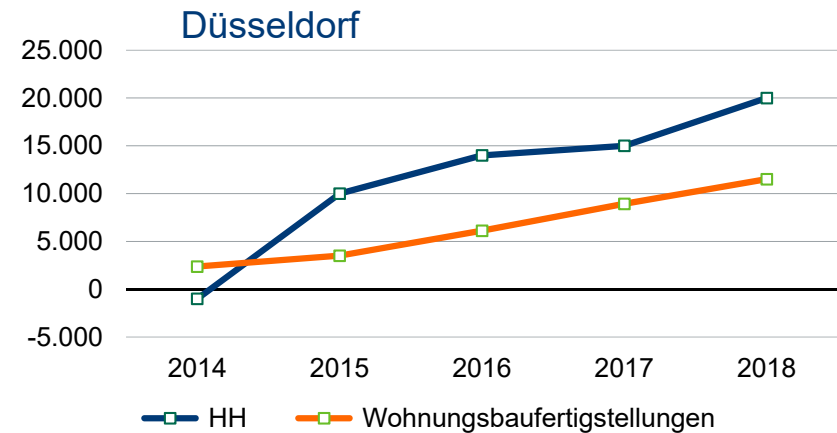
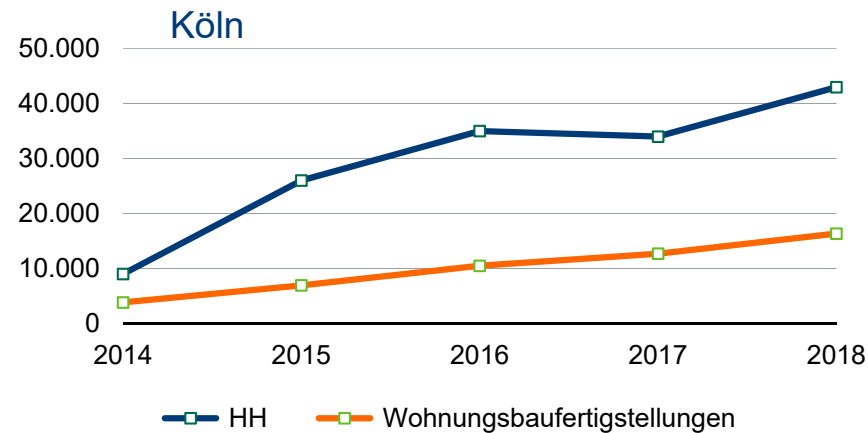
Quelle: Statistisches Landesamt NRW, IT NRW

3. Angebot und Nachfrage

Entwicklung der Privathaushalte und Baufertigstellungen im Vergleich



Angebot und Nachfrage gehen weiter auseinander



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, IT NRW

„Top-Trio“: Köln, Düsseldorf und Münster im Schnitt 10 Euro und mehr/qm



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

- Höchste Angebotsmieten nach wie vor in **Köln** (11,02 Euro/qm → erstmals über 11 Euro/qm), **Düsseldorf** (10,48 Euro/qm) und **Münster** (10,00 Euro/qm)
- Zuwachsraten in **Köln** (+2,9%) und **Münster** (+2,0%) aufgrund des bereits hohen Niveaus abgeflacht (Vorjahreszeitraum: 5% bzw. 6,9%)
- **Bielefeld** und **Dortmund** mit Mietsteigerungen von durchschnittlich 6,6% bzw. 5,1% vergleichsweise stärker → Städte werden zu gesuchten Alternativen gegenüber hochpreisigen NRW-Metropolen (mit durchschnittlich 7,46 Euro bzw. 7,07 Euro/qm deutlich erschwinglicher)
- **Bochum** (6,77 Euro), **Wuppertal** (6,30 Euro), **Duisburg** (6,00 Euro) und **Gelsenkirchen** (5,62 Euro pro Quadratmeter) bleiben unter der durchschnittlichen NRW-Angebotsmiete von 6,92 Euro/qm
- In **Bonn** (9,92 Euro) und **Essen** (6,98 Euro) steigerten sich Mieten um 3,7% bzw. 3,9% → spiegeln Landeswert von rund 3,7%.
- **Aachen** (8,65 Euro) im unteren Bereich (mit durchschnittlicher Steigerung von 2,5%)

Haushaltskaufkraft und Miethöhe korrespondieren größtenteils miteinander

Standort	Angebotsmiete 2017* in EUR/m ²	Angebotsmiete 2018* in EUR/m ²	Haushaltskaufkraft 2019 in EUR/Monat
Aachen	8,44	8,65	3.434
Bielefeld	7,00	7,46	3.749
Bochum	6,52	6,77	3.495
Bonn	9,57	9,92	4.295
Dortmund	6,73	7,07	3.397
Duisburg	5,83	6,00	3.386
Düsseldorf	10,00	10,48	4.255
Essen	6,72	6,98	3.638
Gelsenkirchen	5,49	5,62	3.085
Köln	10,71	11,02	4.032
Münster	9,80	10,00	4.066
Wuppertal	6,08	6,30	3.618
NRW Durchschnitt	6,67	6,92	4.016

*jeweils Q2 bis Q1 des Folgejahres

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, Michael Bauer Research GmbH

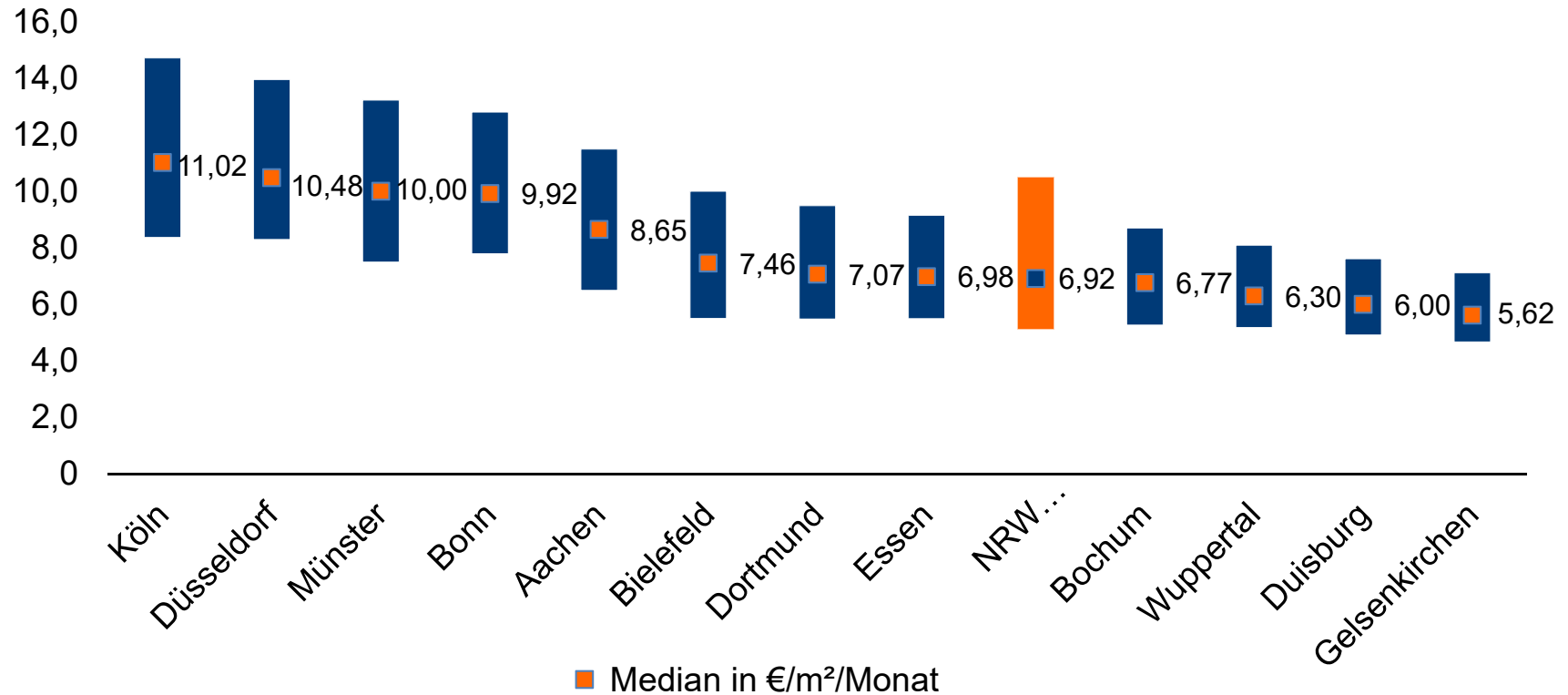
4. Mietmarkt

Breite Angebotsspanne insbesondere in den nachfragestarken Städten



Median und 80 % Spanne der Angebote

Angebotsmieten
in €/m²/Monat



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, Betrachtungszeitraum jeweils Q2 2018 bis Q1 2019

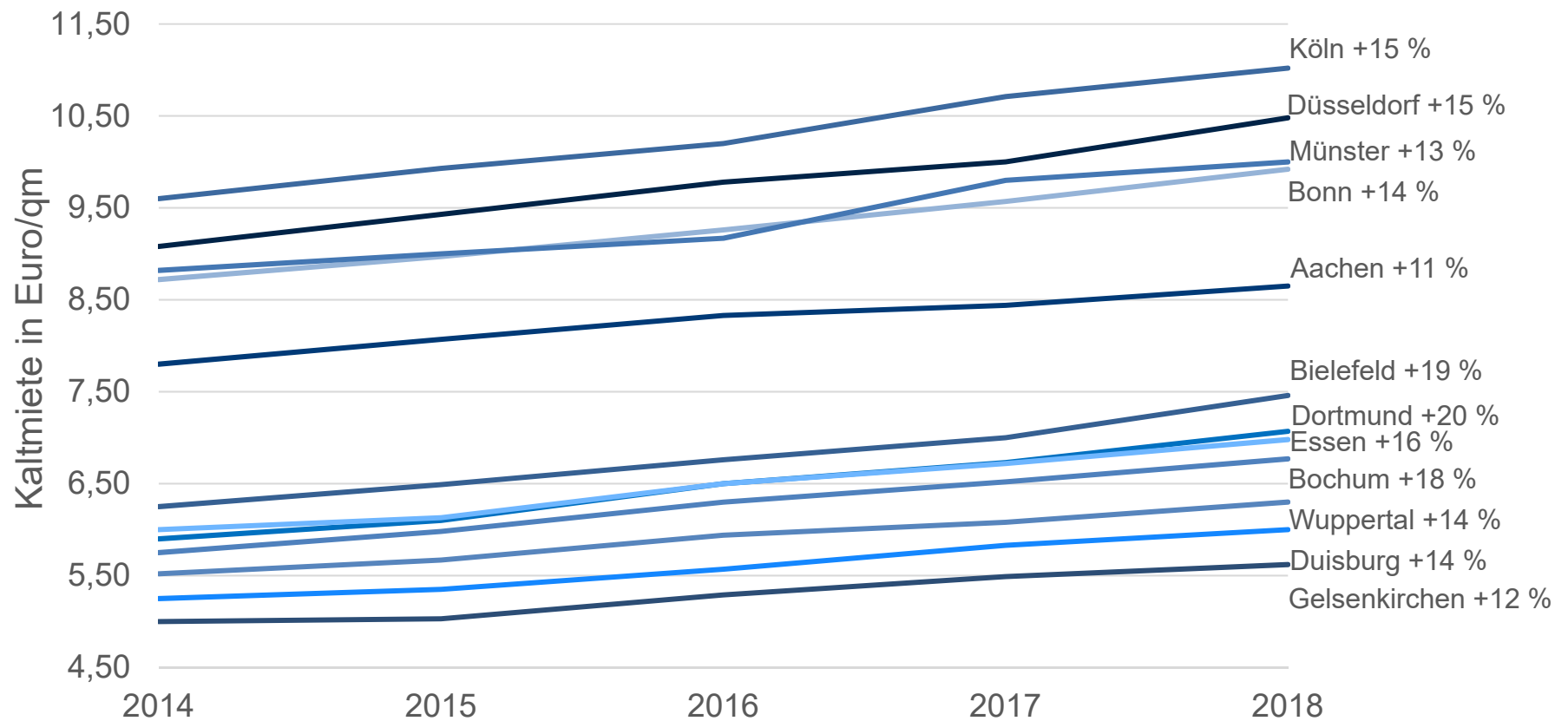
4. Mietmarkt

Langfrist-Trend:

Anstieg der Angebotsmieten bei 11 bis 20 %

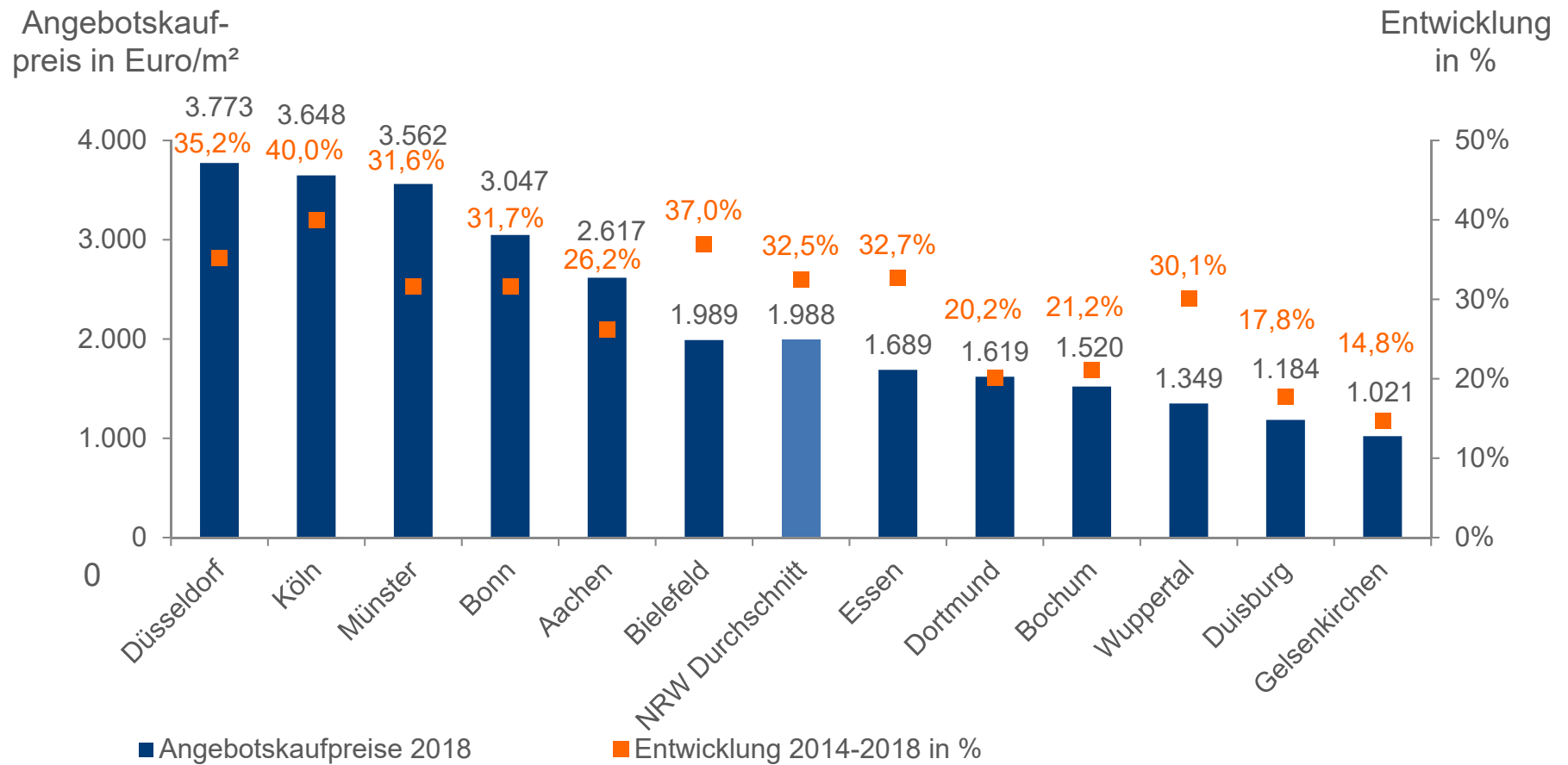


Mietentwicklung im Langfrist-Trend (2014-2018):



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, Betrachtungszeitraum jeweils Q2 bis Q1 des Folgejahres

Preissteigerung bei Eigentumswohnungen 2014-2018



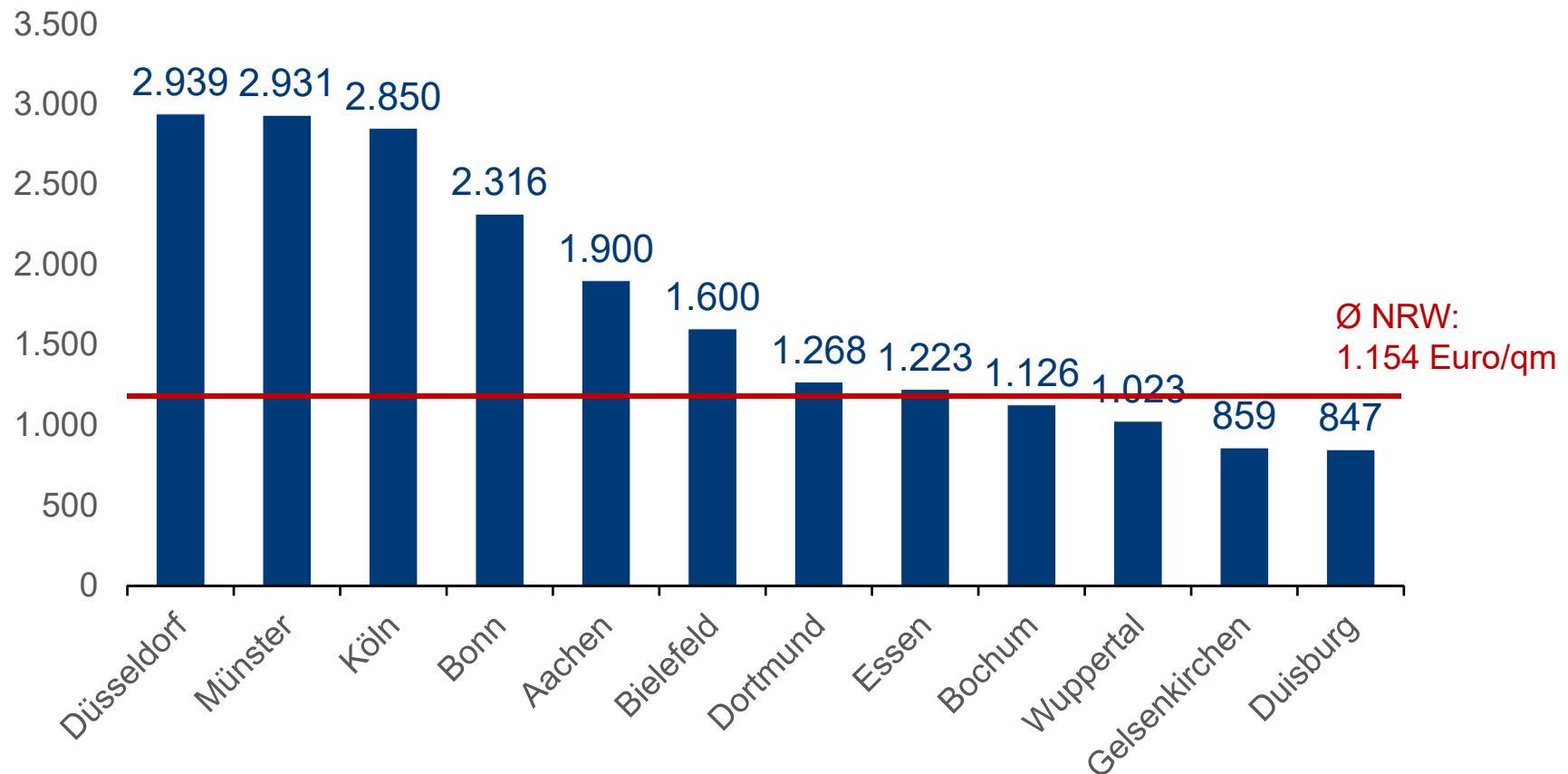
Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, Betrachtungszeitraum jeweils Q2 2018 bis Q1 2019

5. Kaufpreise/Transaktionsmarkt
Mehrfamilienhäuser

Preise in Düsseldorf, Münster und Köln: Top-3



Angebotspreise MFH, Median

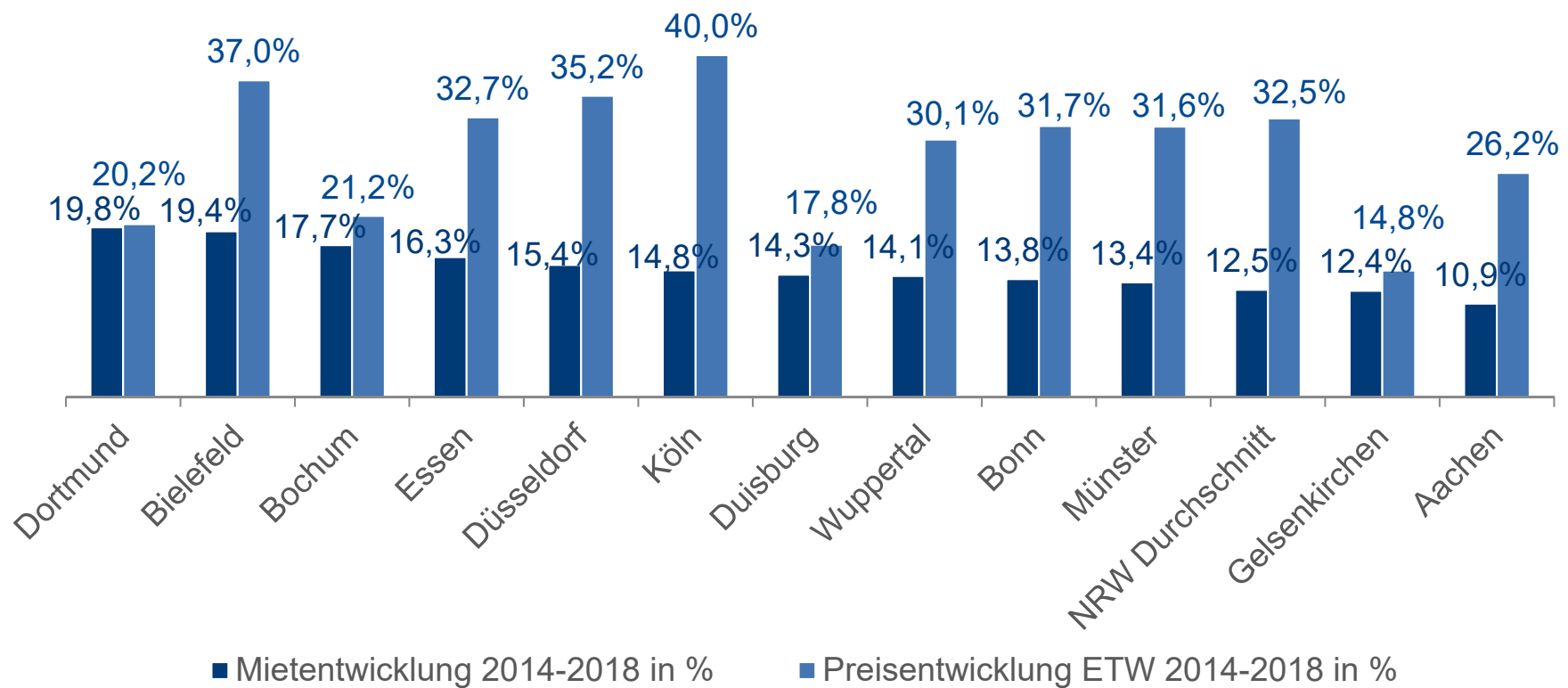


Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme. Betrachtungszeitraum: Q2 2018 bis Q1 2019

Preise steigen schneller als die Mieten

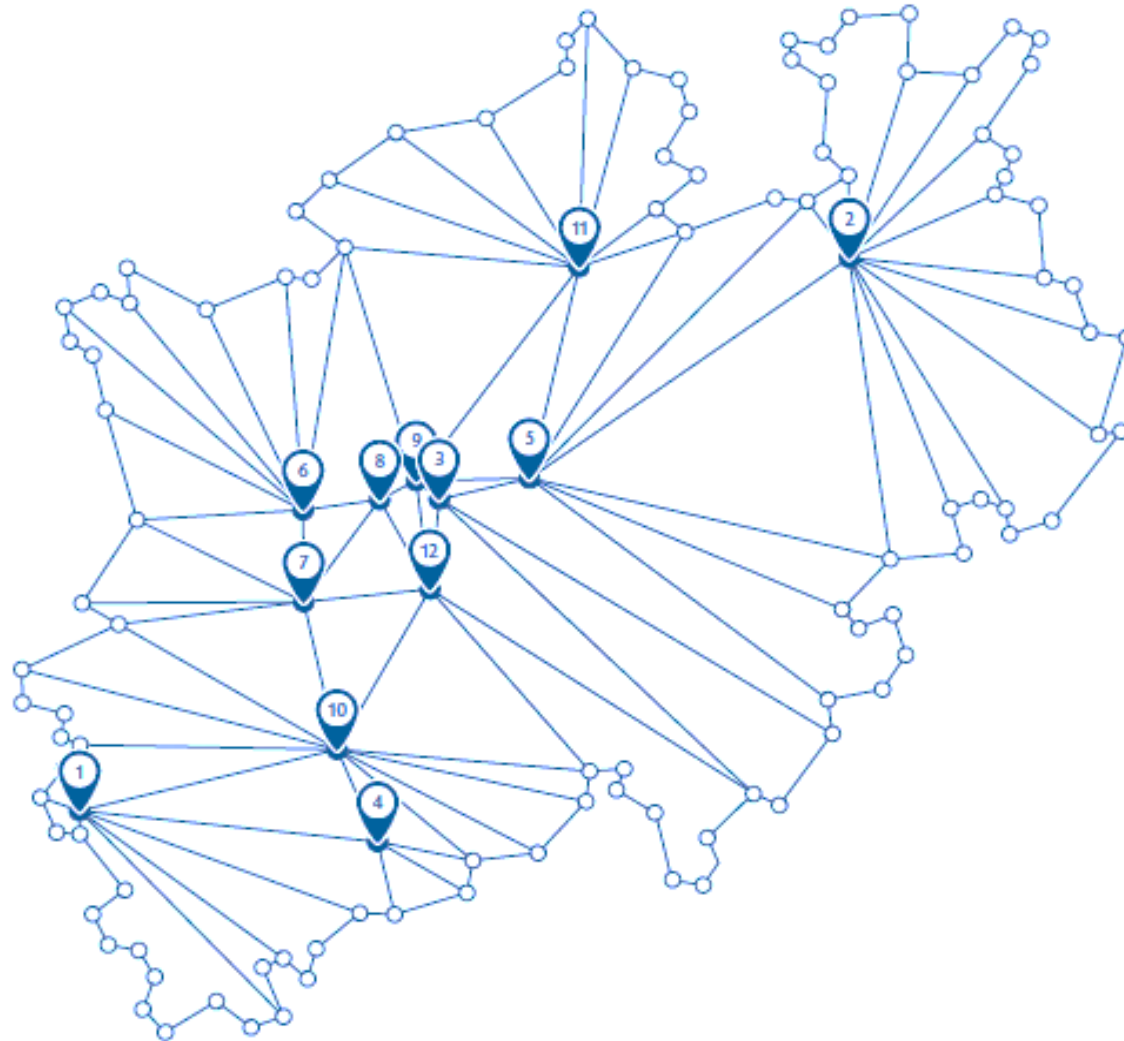


Miet- und Preisentwicklung ETW 2014-2018 in %



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

6. Wichtige Trends und Aussagen



6. Wichtige Trends und Aussagen: Schlussfolgerungen

NRW ist ein Abbild der BRD → Berlin, München und Co. sind nicht überall.



Die Ergebnisse des LEG-Wohnungsmarktreports belegen in Bezug auf Mietwohnungen:

- Große Unterschiedlichkeit der Märkte in NRW → Bundesland ist gutes Abbild der Bundesrepublik mit ihren diversen Marktsituationen
- Durchschnittliche NRW-Angebotsmiete von 6,92 Euro/qm = insgesamt moderates Marktniveau
- Mietpreisanstieg in den angespannten Märkten (exklusive Düsseldorf) rückläufig, dynamischer Anstieg in Märkten der zweiten Reihe
- Positiv: Mietwohnungen für jeden Anspruch und jedes Portemonnaie dank großer Vielfalt der Märkte in NRW → Aspekt kommt in öffentlicher Diskussion oft zu kurz
- Regionale Marktkenntnisse zunehmend wichtig → allgemeine Auskünfte zu Wohnungsmärkten kaum möglich
- Beispiel: Mietniveau / Mietpreisentwicklung in Ruhrgebietsstädten Gelsenkirchen und Duisburg ähnlich – aber: höhere Mieten in Dortmund

6. Wichtige Trends und Aussagen: Schlussfolgerungen

Es gibt auch noch viele entspannte Wohnungsmärkte, wo Leerstand die Herausforderung ist – nicht Wohnungsmangel.



Die Ergebnisse des LEG-Wohnungsmarktreports belegen in Bezug auf Mietwohnungen:

- NRW-Standorte „aus der zweiten Reihe“ gewinnen an Attraktivität (Beispiel: Dortmund, Bielefeld), schließen aber nicht zu den TOP3 auf.
- Bautätigkeit weiterhin unter Bedarf, aber Forcierung diverser Projekte durch Land und Kommunen in den vergangenen zwei Jahren
- Positiv: Neue Förderbestimmungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (seit 1.02.2018): 4 Mrd. Euro bis 2022, u.a. für Familien sowie ältere, sozial benachteiligte oder Menschen mit Behinderungen.
- Positiv: Flexible Förderkulisse in NRW

6. Wichtige Trends und Aussagen: Schlussfolgerungen

Kaufpreise steigen stärker an als Mieten – Standorte aus der zweiten Reihe gewinnen an Attraktivität



Die Ergebnisse des LEG-Wohnungsmarktreports belegen in Bezug auf Kaufpreise:

- Dynamische Entwicklung der Angebotskaufpreise von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser setzt sich fort.
- Stärkere Nachfrage nach Eigentumswohnungen – neben den bereits sehr teuren Städten Bonn und Münster – auch in Standorten wie Wuppertal und Essen.
- Starker Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern neben Düsseldorf vor allem in Bochum und Wuppertal
- → Ausgleichsbewegungen bei Kaufpreisen hin zu einigen günstigeren Standorten (ähnlich wie auf Mietmarkt) → Erschwinglichere Alternativen treten stärker in Erscheinung.

LEG-WOHNUNGS- MARKTREPORT NRW 2019



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

CBRE LEG
gewohnt gut.