

MEDIENMITTEILUNG

Frankfurt am Main, 15. März 2023

Wohnungsmarkt NRW: Am teuersten sind Köln, Bonn, Düsseldorf und Münster - Schnäppchen in Duisburg und Wuppertal

- Studie von Wüest Partner Deutschland untersucht Wohnungsmärkte in zwölf Städten Nordrhein-Westfalens und liefert Details zur demografischen Entwicklung, Wirtschaftskraft, Bautätigkeit sowie zum Miet-, Eigentumswohnungs- und Wohninvestmentmarkt
- Fast überall wurden in den vergangenen Jahren zu wenige Wohnungen gebaut
- Leerstandsquoten von 0,3 % in Münster bis 4,3 % in Duisburg
- Höchste Spitzenmieten in Köln und Düsseldorf
- Mieter in Duisburg zahlen im Schnitt 7,29 EUR/qm, in Köln 14,43 EUR/qm
- Köln, Münster und Bonn sind für Investoren die sichersten Standorte

Nordrhein-Westfalen ist nicht nur das bevölkerungsreichste Bundesland in Deutschland, sondern auch eines, in dem sich die Wohnungsmärkte höchst unterschiedlich entwickeln. Haben viele Städte im Ruhrgebiet, allen voran Bochum und Duisburg, mit Bevölkerungsschwund zu kämpfen, boomen Städte wie Düsseldorf, Köln und Münster. Das schlägt sich in weit auseinander reichenden Zahlen zu Mieten, Kaufpreisen und Renditen für Wohnungen nieder, ganz gleich, ob es um Neubauten (Baujahr ab 2010) oder Altbauwohnungen geht. Die aktuelle Markterhebung "Westdeutsche Wohnungsmärkte: Daten 2022 & Perspektiven" von Wüest Partner, in der zwölf Städte Nordrhein-Westfalens unter anderem auf Faktoren wie Wirtschaftskraft, Bevölkerungszug, Kaufkraft und Wohnungsneubau analysiert werden, offenbart, dass sicherheitsorientierte Investoren am besten in Köln und Münster aufgehoben sind. Dort finden sie bei Bruttorenditen von etwa 3,8 % bzw. 3,7 % das beste Rendite-Risiko-Profil. Auch in Bonn können sie bei etwas höheren Bruttorenditen von 4,2 % nicht viel falsch machen.

Anders in Duisburg, Bochum oder Bielefeld. Dort stehen erhöhten Bruttorenditen, die in Duisburg bis zu 5,7 % reichen, erheblich höhere Anlagerisiken gegenüber. Die Ausreißer hinsichtlich der Median-Bruttorenditen sind Mönchengladbach (5,9 %) und Wuppertal (5,8 %) in der Spitze und die Landeshauptstadt Düsseldorf mit 3,3 % am Ende der Skala.

Wichtiger Taktgeber für die Entwicklung von Mieten, Kaufpreisen und Renditen ist die Intensität des Wohnungsneubaus. Nach den Zahlen von Wüest Partner wurden in den vergangenen drei Jahren an fast allen Standorten deutlich zu wenige Wohnungen gebaut. In Wuppertal kam mit 31,5 % nicht mal ein Drittel des Bedarfs hinzu, in Köln war es mit 35,2 % des Bedarfs nicht viel besser. Dagegen wurden in Bielefeld und Duisburg mehr Wohnungen gebaut, als dort rechnerisch notwendig wären. Der in vielen Städten weiterhin existente Mangel mündet in weiterhin steigende Kaufpreise in den meisten der zwölf Städte. Am stärksten zogen sie gegenüber 2021 in Dortmund an (+12,1 %).

Wüest Partner
Bockenheimer Landstraße 95 -100
60323 Frankfurt am Main
T +49 69 2193 888 0
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Trotz mancher Unsicherheiten, die sich aus Faktoren wie gestiegenen Zinsen, höherer Inflation und deutlich gestiegenen Preisen für Baumaterial und Energie ergeben, geht Wüest Partner davon aus, dass in den stärker nachgefragten Städten Nordrhein-Westfalens auch 2023 und darüber hinaus mit geringem Leerstand, stabil hohen Mieten und unverändert starkem Neubaubedarf zu rechnen ist. Langfristig aber sei in den stark nachgefragten Städten und Lagen mit sinkenden Leerstandsquoten, stabil hohen Mieten und weiterhin großem Bedarf an zusätzlichen Wohnungen zu rechnen. Das gilt insbesondere in Köln und Münster, wo bis 2040 mit einem Bevölkerungszuwachs von 6,1 % respektive 8,7 % zu rechnen ist.

Nachfolgend weitere Ergebnisse aus der aktuellen Studie.

Kaum Leerstand in Bonn und Münster

In den Städten Nordrhein-Westfalens ist die Versorgung mit ausreichend Wohnungen höchst unterschiedlich ausgeprägt. Wird die als Zielmarke angenommene Versorgungsquote von 100 % in Aachen und Köln besonders deutlich, aber auch in Münster verfehlt, liegt sie in Städten wie Duisburg, Essen, Mönchengladbach und Wuppertal mit jeweils über 106 % merklich über dem Soll. Die Leerstandsquote in den zwölf Städten reicht von 0,3 % in der boomenden Studierenden- und Verwaltungsstadt Münster bis zu 4,3 % in Duisburg. Sehr wenig Leerstand hat Wüest Partner auch in Bonn (0,9 %) gemessen, während in Mönchengladbach (3,5 %) und Wuppertal (2,9 %) vergleichsweise mehr Wohnungen leer stehen und in diesen Städten von einem gesunden Wohnungsmarkt ausgegangen werden kann. Der extrem geringe Leerstand in Münster fällt vor allem auch deswegen auf, weil das Wohnungsangebot in der Hauptstadt des Münsterlandes seit 2017 in Nordrhein-Westfalen am stärksten zugelegt hat.

An der Anspannung auf den besonders stark nachgefragten Märkten dürfte sich so rasch nicht viel ändern. Der Grund: Dort wurden in den vergangenen drei Jahren erheblich zu wenige Wohnungen gebaut. In Düsseldorf kamen nur 71,3 % des Bedarfs hinzu, in Bonn nur 75,0 % und in Münster lediglich 77,2 %. Das Gros der neuen Wohnungen entstand 2022 in Mehrfamilienhäusern. Auf diesen Sektor entfielen in Düsseldorf sogar 91,7 % der neuen Wohnungen. Mönchengladbach verbuchte im Jahr 2022 einen Anteil von immerhin noch 61,6 %.

Angebotsmieten: Köln und Düsseldorf am teuersten, Schlusslicht Duisburg

Der in vielen Städten seit Jahren zu beobachtende Aufwärtstrend bei den Mieten scheint zumindest mancherorts beendet. Zwar stieg der Median der Angebotsmieten in Bonn und Münster seit 2021 weiterhin, doch in Düsseldorf und Köln sank er leicht. Das ändert jedoch nichts daran, dass Köln mit einer Durchschnittsmiete von 14,43 EUR/qm auch 2022 für Mieter teuerster Wohnstandort Nordrhein-Westfalens war. Dahinter folgen Düsseldorf (13,30 EUR/qm), Bonn (12,76 EUR/qm) und Münster (12,58 EUR/qm). Auch bei der Spitzenmiete

bleibt Köln mit 20,43 EUR/qm ganz vorne. Die niedrigste Durchschnittsmiete ermittelten die Marktforscher von Wüest Partner in Duisburg (7,29 EUR/qm). Besonders günstig lagen die Durchschnittsmieten auch in Wuppertal (8,04 EUR/qm), Bochum (8,26 EUR/qm) und Essen (8,51 EUR/qm).

Betrachtet man die vergangenen zehn Jahre, legten die Medianmieten in Dortmund (+63,3 %), Köln (53,1 %) und Bielefeld (46,9 %) besonders stark zu. In teuren Städten wie Düsseldorf (+37,4 %) und Bonn (+41,2 %) fielen die Steigerungsraten vergleichsweise moderat aus.

Wohnungspreise stiegen binnen zehn Jahren am stärksten in Bonn und Köln

Erheblich stärker als die Angebotsmieten stiegen in den vergangenen zehn Jahren die Angebotspreise für Wohnungen. Am deutlichsten legten sie in Bonn (+157,2 %) und Köln (+152,0 %) zu. Die geringsten Preiszuwächse verbuchten Bochum (+108,2 %) und Duisburg (+109,4 %).

Die Zuwächse bei den Kaufpreisen setzten sich in zahlreichen Städten auch 2022 fort. Ende vergangenen Jahres reichte die Spanne der durchschnittlichen Angebotskaufpreise von 2.131 EUR/qm in Duisburg bis zu 5.800 EUR/qm in Düsseldorf. Weit vorn rangierten auch Köln (5.272 EUR/qm) und Münster (4.754 EUR/qm). Besonders günstige Durchschnittspreise ermittelte Wüest Partner neben Duisburg auch in Wuppertal (2.360 EUR/qm), Mönchengladbach (2.567 EUR/qm) und Bochum (2.568 EUR/qm).

Viele Spitzenkaufpreise gingen 2022 leicht zurück. Für Düsseldorf nennt Wüest Partner nunmehr 8.805 EUR/qm und für Köln 7.885 EUR/qm. Den niedrigsten Spitzenkaufpreis finden Investoren in Wuppertal (3.644 EUR/qm). Gleich dahinter folgt Duisburg mit 3.815 EUR/qm.

Eklatant ist der Preisunterschied zwischen Neubauwohnungen (Baujahr ab 2010) und Altbauwohnungen vor allem in insgesamt weniger teuren Standorten. So sind Neubauten in Duisburg, Essen und Wuppertal etwa doppelt so teuer wie Bestandswohnungen.

Mehrfamilienhäuser: Teures Düsseldorf, günstiges Mönchengladbach

Die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser gaben 2022 an vielen Standorten Nordrhein-Westfalens etwas nach. Die höchsten Preise müssen Investoren in Düsseldorf (4.259 EUR/qm), Köln (4.159 EUR/qm) und Münster (3.986 EUR/qm) einkalkulieren. Daran gemessen waren Mehrfamilienhäuser Ende 2022 in Duisburg (1.530 EUR/qm), Bochum (1.760 EUR/qm) und Wuppertal (1.838 EUR/qm) besonders günstig. Die Bruttokaufpreiskoeffizienten reichten von 30,3 in Düsseldorf bis zu 17,1 in Mönchengladbach und 17,6 in Duisburg.

Die komplette Studie finden Sie [HIER](#)

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Anke Sostmann
Feldhoff & Cie. GmbH
T +49 159 04028505
as@feldhoff-cie.de
