

Düsseldorf, 25. August 2016

## Mieten in Bonn überspringen die 9-Euro-Marke

### Ergebnisse des LEG-Wohnungsmarktreports NRW 2016

Zwischen April 2015 und März 2016 überschritten die Preise für Neuanmietungen in Bonn mit durchschnittlich 9,13 Euro pro Quadratmeter und Monat erstmals die 9-Euro-Schwelle. Die Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen zeigte mit einem Anstieg von 1,8 Prozent, dass sich der Bonner Wohnungsmarkt wieder in ruhigerem Fahrwasser befand. Auch die Angebotsmieten für hochpreisige Wohnungen in guten Lagen verteuerten sich nur noch langsam um 1,7 Prozent auf 14,14 Euro pro Quadratmeter und das preiswerteste Zehntel der Mietwohnungen legte um 2,1 Prozent auf 6,29 Euro pro Quadratmeter zu. Bonn ist im Vergleich zu den nordrhein-westfälischen Durchschnittswerten ein teurer Wohnstandort für Mieter: Im Landesdurchschnitt lag die Angebotsmiete über alle Preisklassen bei 6,38 Euro pro Quadratmeter und Monat. Die teuersten Wohnungen erreichten im Mittel 11,98 Euro und die günstigsten 4,44 Euro pro Quadratmeter. 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 Bonn wurden im Zeitraum von zwölf Monaten knapp 9.000 Miet- und mehr als 1.800 Kaufangebote erfasst und ausgewertet.

### Höchstmieten im zentralen Süden und Westen

Im Bonner Universitäts- und früheren Regierungsviertel südlich der Altstadt mit Gronau und der Südstadt (PLZ 53113) waren die mittleren Angebotsmieten mit die höchsten der Stadt. Besonders der Wert für das teuerste Zehntel von 17,39 Euro pro Quadratmeter sticht im Jahr 2015 hervor. Insgesamt schienen aber die Möglichkeiten zur Erhöhung der Angebotsmieten weitgehend erschöpft zu sein: Die mittlere Angebotsmiete des Gesamtmarkts in diesem Gebiet stieg von 2014 bis 2015 nur noch marginal um 0,3 Prozent auf 10,95 Euro. Auf Rang 2 bei den Mieten folgte das angrenzende Gebiet mit Poppelsdorf, Südstadt (PLZ 53115). Hier lag die geforderte mittlere Miete im Jahr 2015 bei 10,21 Euro pro Quadratmeter und stieg mit plus 1 Prozent ebenfalls nur leicht an. Ansonsten zeigt Bonns Mietranking ein räumlich heterogenes

Bild: Mittlere Angebotsmieten zwischen 9 und 10 Euro pro Quadratmeter fanden sich auf der rechten Rheinseite gegenüber der Innenstadt in Schwarzrheindorf, Vilichrheindorf, Beuel-Mitte, Vilich und Geisler, im innenstadtnahen Süden in Kessenich, Dottendorf, im Süden in Godesberger Villenviertel, im Westen der Stadt in Enderich, Weststadt und Dransdorf sowie im Norden in Buschdorf, Auerberg, Castell und Graurheindorf. Alle übrigen Gebiete rangierten zwischen 8 und 9 Euro – mit Ausnahme des Südwestens mit Hardthöhe, Brüser Berg, Ückesdorf, Röttgen, Duisdorf (PLZ 53125), wo die Großsiedlung Brüser Berg das Mietniveau auf durchschnittlich 7,87 Euro drückte. Bonns erschwinglichste Wohnungen befinden sich in Nordstadt und Tannenbusch, wo das günstigste Zehntel der Wohnungen für im Mittel 4,92 Euro pro Quadratmeter zu haben war. Allerdings war der Anstieg der mittleren Angebotsmiete im Gesamtmarkt mit plus 8 Prozent hier der höchste in Bonn.

### **Höhere Kaufkraft gleicht höhere Mieten aus**

Die Wohnkostenbelastung der Mieterhaushalte ist in Bonn innerhalb eines Jahres von 22,1 auf 21,5 Prozent gesunken. Das ist der Anteil an der Haushaltskaufkraft, der für die Warmmiete aufgewendet werden musste. Die Haushalte konnten die höheren Mieten durch die Zunahme der Kaufkraft von 3.806 auf 3.885 Euro monatlich gut ausgleichen. Die Wohnkostenquote war in Bonn damit im Vergleich zum nordrhein-westfälischen Durchschnittswert von 18,2 Prozent deutlich höher. Im Zentrum und den südlich angrenzenden Gebieten waren sie mit Werten bis zu 25,3 Prozent am höchsten. Weniger als 18 Prozent mussten die Mieterhaushalte im Südwesten und Osten der Stadt von ihrer Kaufkraft für die Warmmiete aufbringen. Hier wohnten mit einer Kaufkraft von 4.505 und 4.730 Euro auch vergleichsweise zahlungskräftige Haushalte.

### **Preise für Eigentumswohnungen stagnieren nahezu**

Eigentumswohnungen verteuerten sich in Bonn im Jahr 2015 mit einem Plus von 1,8 Prozent deutlich geringer als in den Jahren davor. Sie wurden für durchschnittlich 2.346 Euro pro Quadratmeter inseriert. Nur in Düsseldorf, Münster und Köln mussten Kaufinteressenten in Nordrhein-Westfalen noch höhere Preise in Kauf nehmen. Im oberen Segment verlangten die Anbieter nach einem Plus von 2,2 Prozent durchschnittlich 4.290 Euro pro Quadratmeter und damit rund 400 Euro mehr als im landesweiten Durchschnitt. Relativ stark stiegen die Preise für Eigentumswohnungen der günstigen Preisklasse mit plus 8,2 Prozent. 1.350 Euro wurden in dieser Kategorie pro Quadratmeter verlangt.

### **Mehrfamilienhäuser aller Preisklassen deutlich teurer**

Die Preise für Mehrfamilienhäuser stiegen in Bonn mit plus 13 Prozent deutlich und erreichten durchschnittlich 1.927 Euro pro Quadratmeter. Für besonders hochpreisige Mietshäuser reichten die verlangten Preise bis weit über 4.000 Euro pro Quadratmeter, bei einem Anstieg von gut 20 Prozent gegenüber den Preisen vom Vorjahr. Der Durchschnittspreis für günstige Mehrfamilienhäuser stieg um 28,1 Prozent auf 598 Euro pro Quadratmeter. Bei den Preisen für die Mehrfamilienhäuser ist allerdings zu beachten, dass die Fallzahl mit 127 gehandelten Objekten recht gering ist und sich Ausreißer nach unten oder oben deutlich in den Durchschnittspreisen niederschlagen.

### **Bauaktivität trotz der hohen Nachfrage recht verhalten**

Die Zahl von 1.036 in Bonn fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2014 entsprach einer Quote von 6,2 neuen pro 1.000 bestehenden Wohnungen. Sie war höher als im Landesmittel, lag aber im Vergleich der zwölf größten nordrhein-westfälischen Städte deutlich unter den Quoten von Münster, Bielefeld, Köln und Düsseldorf. Investoren sahen noch einiges Potenzial: 2014 stieg die Zahl der erteilten Baugenehmigungen auf 1.518. Von Wohnungsleerstand kann angesichts einer Quote von 1,2 Prozent kaum die Rede sein. Nur in Köln und Münster war der Leerstand noch niedriger. Auffällig im Vergleich zu den anderen Top-12-Städten war in Bonn der mit 31,1 Prozent hohe Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern – ein Indiz für die überwiegend kleinstädtische Bauweise in vielen Außenbezirken.

Das gesamte Standortporträt Bonn steht unter [www.leg.ag/wohnungsmarktreport](http://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](http://www.leg.ag/Wohnungsmarktreport) zum kostenlosen Download bereit.

**Ihr Ansprechpartner:**

Jens Schönhorst, Tel. 02 11/45 68-329, [jens.schoenhorst@leg-wohnen.de](mailto: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.