

# VALUE Data Insights

Die Immobilienmarktanalyse.

Erstellt auf Basis der VALUE Marktdatenbank.

## Data Insights

**Unsere aktualisierten Immobilienmarktdaten zum 4. Quartal 2023 liegen vor und stehen in der VALUE Marktdatenbank ab dem 13.01.2024 zur Auswertung bereit. Das Team VALUE Marktdaten informiert mit den VALUE Data Insights wie gewohnt über allgemeine und aktuelle Marktentwicklungen und mit dem VALUE Regional Insight über Marktentwicklungen ausgewählter Regionen. In dieser Ausgabe liegt unser Regionalfokus auf der Region Bonn.**

Die Preise sind im 4. Quartal 2023 nur noch leicht gesunken. Eigentumswohnungen (WHG\_K) im Bestand verbilligten sich nur noch um  $-1\%$ . Bei Preisen für Einfamilienhäuser (EZFH\_K) im Bestand messen wir im bundesweiten Mittel ein Delta von  $-1,1\%$  im Vergleich zum letzten Quartal. Die Mieten sind im 4. Quartal 2023 mit  $2\%$  hingegen weiter gestiegen.

Im Vorjahresvergleich zeigen Einfamilienhäuser mit  $-7,1\%$  ein ähnliches Minus wie Eigentumswohnungen. Diese kosteten im Vergleich zum 4. Quartal 2022 rd.  $-6,1\%$  weniger. In beiden Marktsegmenten sinkt das Volumen verfügbarer Wohnen erstmals seit dem Wendepunkt wieder ab. Bei Mietwohnungen geht die Rallye hingehend unverändert weiter. Im abgelaufenen Quartal wurde  $4,7\%$  mehr Miete verlangt als im Vorjahr.

In den Top-7 Metropolen sind die Kaufpreise für Wohnungen im Vergleich zum Vorquartal nur noch leicht gesunken ( $-0,5\%$ ). Auch hier fällt der Rückgang damit deutlich weniger stark aus als im Vorquartal. In einzelnen Städten wie beispielsweise in Köln steigen die Preise bereits schon wieder. Die Mieten in den Metropolen liegen ähnlich wie im Bundesschnitt mit  $2,1\%$  ordentlich im Plus. Schwächer sinkende Preise und weiter steigende Mieten zeigen sich auch in den B-14 Städten.

### Ende des Preisverfalls

Der Preisverfall, der keiner war, geht zu Ende. Die Preisrückgänge flachen kontinuierlich ab und teilweise sind bereits jetzt wieder steigende Preise feststellbar, wie beispielsweise in Köln, Wiesbaden oder Münster. Dies liegt mitnichten alleine an den moderateren Zinsen, sondern vorallem an den steigenden Knappheiten am Wohnungsmarkt. Der Mietwohnungsmarkt erstarrt zunehmend und Präferenzen lassen sich nur noch durch Kaufen befriedigen. Andererseits stabilisieren die steigenden Mieten gleichzeitig die Kaufpreise am Anlagemarkt. Die einstürzenden Neubaugenehmigungen verheißen gleichzeitig weiter steigende Knappheiten.

### Steigende Preise und anziehende Transaktionszahlen für 2024 erwartet

In der Gesamtschau dürften die Preise daher schon bald aus der Seitwärtsbewegung in die Aufwärtsbewegung übergehen und auch die Transaktionsvolumina wieder anziehen. Anders als an den gewerblichen Immobilienmärkten und dem Mietmarkt ist die Perspektive für den Wohnungsmarkt 2024 bereits wieder deutlich freundlicher – zumindest für Eigentümer oder Investoren. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen ein frohes und friedliches neues Jahr 2024.

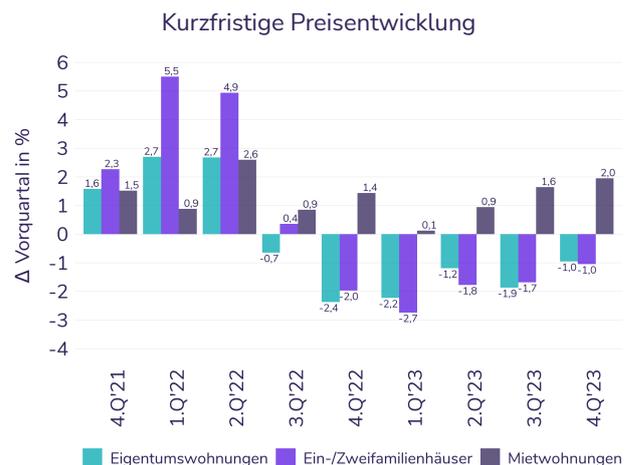
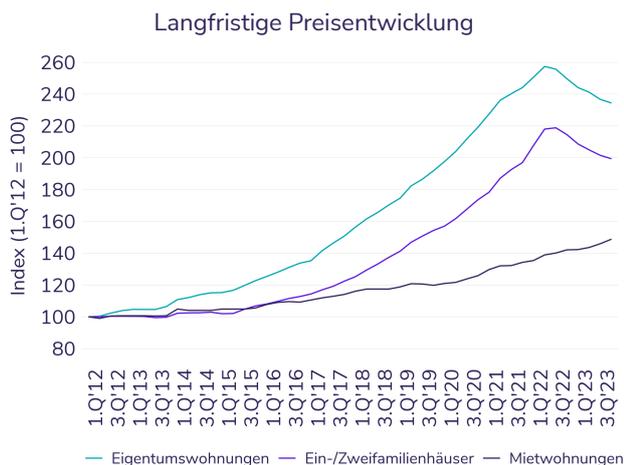
---

Alle in diesem Data Insight ausgewiesenen Preise beziehen sich – sofern nicht anders angegeben – auf den Median. Relative Veränderungen und Indizes auf den Quadratmeterpreis. Grundlage der Kartendarstellung: © GeoBasis-DE/BKG 2020

## Allgemeine Preisentwicklung

Die Preise sind im 4. Quartal 2023 nur noch schwach gesunken. Eigentumswohnungen (WHG\_K) im Bestand verringerten sich um  $-1\%$ . Bei Preisen für Einfamilienhäuser (EZFH\_K) im Bestand messen wir im bundesweiten Mittel ein Delta von  $-1,1\%$  im Vergleich zum letzten Quartal. Die Mieten sind im 4. Quartal 2023 mit  $2\%$  hingegen weiter gestiegen. Im Vorjahresvergleich zeigen Einfamilienhäuser mit  $-7,1\%$  ein ähnliches Minus wie Eigentumswohnungen. Diese kosteten im Vergleich zum 4. Quartal 2022 rd.  $-6,1\%$  weniger. In beiden Marktsegmenten sinkt das Volumen verfügbarer Wohnen erstmals seit dem Wendepunkt wieder ab. Für Mietwohnungen wurde im abgelaufenen Quartal  $4,7\%$  mehr verlangt als im Vorjahr.

In den Top-7 Metropolen insgesamt sind die Kaufpreise für Wohnungen im Vergleich zum Vorquartal nur noch leicht gesunken ( $-0,5\%$ ). Auch hier fällt der Rückgang damit deutlich weniger stark aus als im Vorquartal. In einzelnen Städten wie beispielsweise in Köln steigen die Preise bereits wieder. Die Mieten liegen hingegen weiterhin im Plus ( $2,1\%$ ). Im Median aller 7 Metropolstädte lag die Anfangsrendite im 4. Quartal damit unbereinigt bei  $3,1\%$ . In den B-Städten steigen die Mieten mit  $2\%$  im Vergleich zum Vorquartal weiter an. Die Preise für Eigentumswohnungen sinken hier hingegen nur noch leicht ( $-1,5\%$ ).



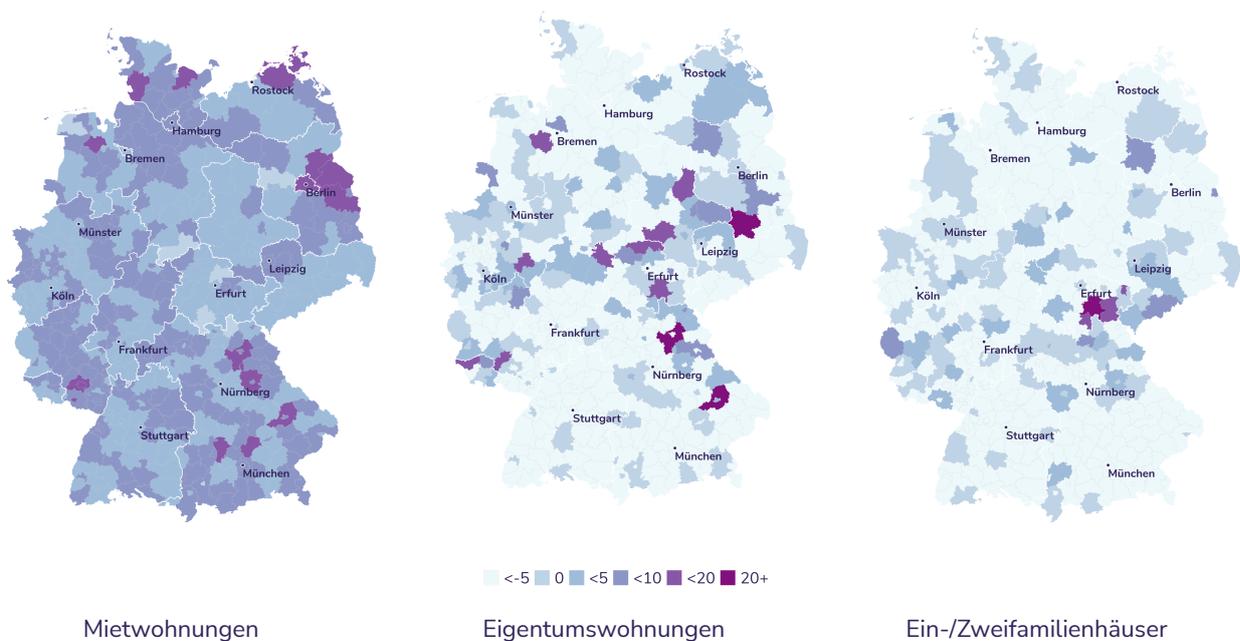
Die Preise für Neubauwohnungen in den Top-7 sind diesmal mit ( $0,8\%$ ) leicht gestiegen. Sie liegen jetzt im Median bei  $8.870\text{ €/m}^2$ . Im 4. Quartal kosteten neue Wohnungen in München über  $11.690\text{ €/m}^2$ . Stuttgart kommt auf  $8.660\text{ €/m}^2$ , Frankfurt auf  $8.340\text{ €/m}^2$  und Berlin auf  $8.070\text{ €/m}^2$ . In Düsseldorf sind zurzeit  $7.430\text{ €/m}^2$  und Hamburg  $7.970\text{ €/m}^2$  fällig, in Köln kosten Neubauwohnungen  $6.910\text{ €/m}^2$ . In der Medianbetrachtung beobachten wir diesmal in Berlin ein Delta von ( $-0,7\%$ ), in München ( $-1,2\%$ ) und in Düsseldorf  $-1,8\%$  am größten, es folgen Hamburg ( $1,9\%$ ), Köln ( $-1,5\%$ ) und Stuttgart ( $-4\%$ ). In Hamburg  $1,9\%$  und Frankfurt ( $0,9\%$ ) steigen die Neubaupreise. In den B-Städten stagnierten die Preise für Neubauwohnungen mit ( $0,3\%$ ) und liegen jetzt im Median bei  $5.800\text{ €/m}^2$ .

## Regionale Preisentwicklung

Im Vorjahresvergleich messen wir kaum noch Preisanstiege in Deutschland. In 3 Kreisen und kreisfreien Städten sind noch Preissteigerungen von über 20 % bei Eigentumswohnungen messbar, allerdings sind hier die Fallzahlen sehr gering. Auf dem Eigenheimmarkt gibt es keine Kreise mehr mit starkem Preiszuwachs. Die Zinsen wirken weiter flächendeckend preisdämpfend.

In 43 Kreisen und kreisfreien Städten kostet das gebrauchte Einfamilienhaus nun über 600.000 € und in 24 Kreisen über 700.000 €. Neben der Stadt München zählen wir nur noch 4 Kreise, in denen der mittlere Preis für ein gebrauchtes Einfamilienhaus über 1.000.000 € liegt – sie befinden sich nach wie vor alle in Bayern. In den 10 teuersten deutschen Kreisen muss für ein Einfamilienhaus zwischen 845.000 € (Dachau) und 1.560.000 € (Miesbach) einkalkuliert werden. Für Wohnungen werden in den 10 teuersten Kreisen zwischen 5.565 €/m<sup>2</sup> (Freising) und 9.091 €/m<sup>2</sup> in Nordfriesland fällig, im Bestand wohlgermerkt. Mieten in den teuersten Kreisen kostet zwischen 14,44 €/m<sup>2</sup> (Heidelberg) und 20,57 €/m<sup>2</sup> (München (Stadt)). Die Münchner Mieten knacken damit weiterhin die Zwanzig-Euro Marke!

Veränderung der Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahresquartal in %



Merkliche Preisrückgänge stellen wir inzwischen in zahlreichen Gebieten in Deutschland fest. Die Einfamilienhauspreise sinken im Vorjahresvergleich in 106 Landkreisen um mehr als -10 % . Bei der Interpretation der Preisentwicklung sollte die Heterogenität der gehandelten Immobilien beachtet werden. Insbesondere bei Einfamilienhäusern wirken Einflüsse wie Zustand, Grundstücksgröße, Mikrolage und mittlerweile auch der Energetische Standard auf den Mittelwert. Für Preisbeobachtungen im Hinblick auf Marktschwankungen bieten wir daher auch hedonisch bereinigte Preisstatistiken (VALUE Standardpreise) oder objektscharfe Bewertungen für Gesamtportfolien über die VALUE AVM an. Für Eigentumswohnungen zählen wir 88 Kreise mit einem auffälligen Minus bei halbswegs belastbaren Fallzahlen. Die nachfolgenden Tabellen bieten einen Überblick über die aktuellen Preise in den jeweils 10 teuersten Landkreisen.

## Ein-/Zweifamilienhäuser

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Miesbach	1.250.000	1.560.000	1.980.000
Starnberg	1.190.000	1.550.000	1.980.000
München (Stadt)	1.050.000	1.275.000	1.500.000
München (Land)	989.000	1.199.000	1.499.000
Garmisch-Partenkirchen	895.000	1.190.000	1.650.000
Bad Tölz-Wolfratshausen	849.500	950.000	1.250.000
Ebersberg	790.000	939.000	1.090.000
Fürstenfeldbruck	767.000	864.000	990.000
Rosenheim (Land)	745.000	849.000	1.045.000
Dachau	739.000	845.000	940.000
Deutschland	285.000	369.000	470.000

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €.

## TOP 10 Eigentumswohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Nordfriesland	6.478	9.091	10.688
München (Stadt)	7.315	8.237	9.171
Miesbach	6.338	7.388	8.753
Starnberg	6.042	6.547	7.225
München (Land)	5.940	6.533	7.161
Garmisch-Partenkirchen	5.294	6.071	6.860
Frankfurt am Main	4.944	5.921	6.935
Ebersberg	5.180	5.635	5.929
Fürstenfeldbruck	5.141	5.625	6.081
Freising	4.910	5.565	5.931
Deutschland	2.726	3.361	4.070

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

## TOP 10 Mietwohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
München (Stadt)	18,81	20,57	22,50
München (Land)	16,06	17,48	18,84
Starnberg	14,58	15,60	16,63
Fürstenfeldbruck	13,95	15,13	16,54
Frankfurt am Main	13,43	15,00	16,90
Ebersberg	13,44	14,88	15,51
Stuttgart	13,41	14,78	16,11
Freiburg im Breisgau	13,40	14,70	16,67
Dachau	13,00	14,63	16,25
Heidelberg	12,78	14,44	16,00
Deutschland	7,53	8,87	10,13

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

## Ein-/Zweifamilienhäuser

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Garmisch-Partenkirchen	1.458.000	1.590.000	1.780.000
München (Land)	1.290.000	1.524.418	1.877.000
Nordfriesland	913.000	1.480.000	2.245.000
Starnberg	1.242.000	1.480.000	1.699.000
Miesbach	1.275.000	1.473.000	2.256.000
München (Stadt)	1.290.000	1.445.000	1.629.230
Ebersberg	998.000	1.238.000	1.325.000
Stuttgart	955.000	1.189.900	1.425.000
Bad Tölz-Wolfratshausen	1.090.000	1.185.000	1.250.000
Frankfurt am Main	995.000	1.182.600	1.405.800
Deutschland	435.250	519.500	625.000

Nur Neubau, Angaben in €.

## TOP 10 Eigentumswohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Miesbach	10.643	11.695	13.914
München (Stadt)	10.754	11.691	12.832
Nordfriesland	5.202	11.570	14.888
Garmisch-Partenkirchen	10.496	11.282	12.656
Starnberg	9.125	9.799	9.981
München (Land)	8.895	9.245	9.563
Fürstenfeldbruck	8.686	9.225	9.435
Freiburg im Breisgau	7.789	9.000	9.276
Dachau	8.571	8.992	9.375
Stuttgart	7.801	8.661	8.951
Deutschland	4.600	5.312	6.209

Nur Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

## TOP 10 Mietwohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
München (Stadt)	22,40	24,52	26,28
München (Land)	19,94	21,09	22,14
Berlin	17,80	20,72	23,13
Frankfurt am Main	19,10	20,63	22,31
Starnberg	18,24	20,34	22,00
Fürstenfeldbruck	18,33	19,44	20,00
Potsdam	17,50	19,33	20,75
Freiburg im Breisgau	17,32	18,42	20,00
Stuttgart	16,67	18,28	20,11
Hamburg	15,81	18,00	19,63
Deutschland	11,73	12,97	14,26

Nur Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

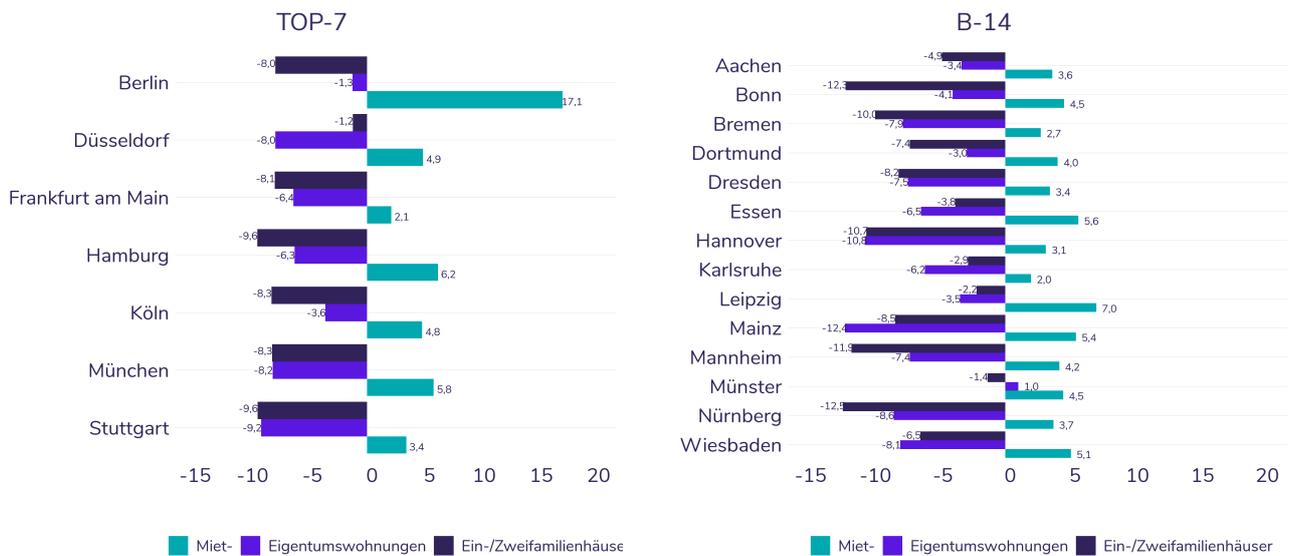
## Preisentwicklung in ausgewählten Städten

In den Metropolen sanken die Preise insgesamt für gebrauchte Eigentumswohnungen seit dem letzten Jahr nur noch um  $-4,9\%$ . Dieser Rückgang wäre aber ohne die Entwicklung in der Bundeshauptstadt stärker ausgefallen, da hier die Preise im Vergleich zum 4. Quartal 2022 mit  $-1,3\%$  relativ stabil geblieben sind. In Köln gibt es mit  $-3,6\%$  ein klares Minus, in Hamburg ( $-6,3\%$ ), Frankfurt am Main ( $-6,4\%$ ) und Düsseldorf ( $-8\%$ ), München ( $-8,2\%$ ) und Stuttgart ( $-9,2\%$ ) fällt der Rückgang weit stärker aus.

Im aktuelleren Vergleich zum letzten Quartal zeigt sich allerdings ein anderes Bild. In Köln stiegen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen mit ( $2,4\%$ ) wieder ziemlich deutlich. In Frankfurt am Main stagnierten die Preise mit einem leichten Plus ( $0,7\%$ ). In den übrigen Metropolen sind die Entwicklung noch leicht negativ, mit  $-0,1\%$  in Berlin,  $-1\%$  in Hamburg,  $-1,1\%$  in Stuttgart und  $-1,2\%$  in München.

Bei den Mieten sticht Berlin weiter heraus, dort galoppieren die Angebotsmieten gebrauchter Wohnungen auf Jahressicht mit  $17,1\%$  weiter den Bestandsmieten davon. Mit großem Abstand dahinter folgen Hamburg ( $6,2\%$ ) und München ( $5,8\%$ ), Düsseldorf ( $4,9\%$ ) sowie Köln ( $4,8\%$ ). In Stuttgart ( $3,4\%$ ) und Frankfurt am Main ( $2,1\%$ ) war der Anstieg am geringsten. Im Vergleich zum letzten Quartal sind die Mieten mit  $2,5\%$  in Köln am stärksten gestiegen, dahinter folgen Hamburg ( $2,2\%$ ), München ( $1,9\%$ ), Berlin ( $1,7\%$ ) und Düsseldorf ( $1,6\%$ ) sowie Stuttgart ( $0,5\%$ ). In Frankfurt am Main ( $0\%$ ) gab es keine Bewegung.

Veränderung der aktuellen Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahresquartal in %



Auch in den B-14 Städten sind die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem letzten Quartal mit  $-1,5\%$  insgesamt schwächer rückläufig. In Aachen ( $-3,2\%$ ), Nürnberg ( $-2,8\%$ ) und Mainz ( $-2,2\%$ ) ist der Rückgang noch am stärksten. Wiesbaden ( $0,7\%$ ) und Münster ( $1,4\%$ ) liegen leicht im Plus. Auf Jahressicht gab es diesmal insgesamt einen Rückgang von  $-6,6\%$ , in Münster ( $1\%$ ) war der Rückgang am geringsten. Am stärksten sind die Preise auf Jahressicht in Hannover ( $-10,8\%$ ) und Mainz ( $-12,4\%$ ) gefallen.

Bei den Mieten ist Leipzig mit einem Plus von  $7\%$  gegenüber dem Vorjahresquartal diesmal Spitzenreiter unter den B-14 Städten, vor Essen ( $5,6\%$ ) und Mainz ( $5,4\%$ ). Am Ende der Skala rangieren Hannover ( $3,1\%$ ), Bremen ( $2,7\%$ ) und Karlsruhe ( $2\%$ ). Städte mit negativem Vorzeichen gibt es nicht. Die Mietmärkte ziehen flächendeckend an.

## Aktuelle Mieten für gebrauchte Wohnungen in den TOP-7 und B-14 Städten

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
München	18,81	20,57	22,50
Frankfurt am Main	13,43	15,00	16,90
Stuttgart	13,41	14,78	16,11
Berlin	11,12	14,05	17,50
Köln	12,08	13,50	15,00
Hamburg	11,80	13,37	15,00
Mainz	12,21	13,17	14,17
Düsseldorf	11,30	12,44	13,74
Bonn	10,86	11,98	12,95
Münster	10,59	11,95	13,17
Wiesbaden	10,81	11,84	12,90
Karlsruhe	10,83	11,80	12,90
Mannheim	10,00	11,23	12,48
Nürnberg	10,33	11,17	12,02
Aachen	9,40	10,28	11,47
Hannover	9,33	10,21	11,22
Bremen	9,29	10,12	11,19
Dortmund	8,00	8,75	9,40
Leipzig	7,84	8,70	9,81
Essen	7,73	8,45	9,16
Dresden	7,72	8,40	9,20
Deutschland	7,53	8,87	10,13

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

## Aktuelle Kaufpreise für gebrauchte Wohnungen in den TOP-7 und B-14 Städten

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
München	7.315	8.237	9.171
Frankfurt am Main	4.944	5.921	6.935
Hamburg	4.630	5.559	6.732
Berlin	4.596	5.369	6.250
Köln	3.806	4.628	5.435
Stuttgart	4.130	4.592	5.098
Düsseldorf	3.860	4.524	5.226
Münster	3.635	4.333	4.902
Wiesbaden	3.702	4.107	4.517
Karlsruhe	3.619	3.918	4.319
Mainz	3.510	3.883	4.333
Nürnberg	3.282	3.646	4.021
Bonn	3.169	3.587	3.990
Mannheim	3.198	3.518	3.941
Aachen	2.888	3.312	3.685
Hannover	2.861	3.210	3.641
Leipzig	2.557	2.976	3.595
Dresden	2.541	2.804	3.079
Bremen	2.324	2.677	3.017
Dortmund	2.104	2.424	2.748
Essen	1.992	2.303	2.672
Deutschland	2.726	3.361	4.070

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

## Aktuelle Mieten für neugebaute Wohnungen in den TOP-7 und B-14 Städten

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
München	22,40	24,52	26,28
Berlin	17,80	20,72	23,13
Frankfurt am Main	19,10	20,63	22,31
Stuttgart	16,67	18,28	20,11
Hamburg	15,81	18,00	19,63
Köln	15,19	17,00	18,85
Mainz	14,93	16,48	17,92
Düsseldorf	14,94	16,11	17,17
Nürnberg	14,46	15,21	16,06
Karlsruhe	14,95	15,09	17,27
Wiesbaden	14,43	15,08	16,03
Münster	13,84	14,98	16,43
Bonn	14,16	14,84	15,84
Mannheim	13,39	14,36	15,01
Aachen	13,32	13,97	15,16
Hannover	12,58	13,71	14,09
Dresden	12,55	13,48	14,00
Bremen	12,66	13,38	14,10
Dortmund	12,12	12,92	13,50
Leipzig	12,39	12,79	13,24
Essen	11,27	12,41	13,14
Deutschland	11,73	12,97	14,26

Nur Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

## Aktuelle Kaufpreise für neugebaute Wohnungen in den TOP-7 und B-14 Städten

Stadt	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
München	10.754	11.691	12.832
Stuttgart	7.801	8.661	8.951
Frankfurt am Main	7.426	8.342	9.169
Berlin	7.194	8.067	8.819
Hamburg	7.143	7.966	9.048
Düsseldorf	6.885	7.431	8.226
Mainz	6.778	7.402	7.563
Köln	6.444	6.912	7.581
Wiesbaden	5.856	6.888	7.836
Bonn	6.055	6.751	7.319
Mannheim	5.407	6.557	6.807
Nürnberg	6.156	6.507	6.873
Karlsruhe	5.950	6.317	6.696
Münster	5.680	6.207	7.000
Hannover	5.600	5.822	6.221
Aachen	4.582	5.612	5.761
Dresden	5.342	5.525	5.974
Leipzig	5.150	5.469	5.778
Essen	4.902	5.103	5.412
Bremen	4.499	4.967	5.244
Dortmund	4.247	4.429	4.675
Deutschland	4.600	5.312	6.209

Nur Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

## Regional Insight

Fokus des Regional Insights ist diesmal die Region Bonn. Die Region liegt im Süden Nordrhein-Westfalens und umschließt die Stadt Bonn sowie den umliegenden Rhein-Sieg-Kreis. Hier leben insgesamt knapp 950 Tsd. Menschen, davon die meisten Menschen im Rhein-Sieg-Kreis. Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Bonn ist als Bundesstadt noch stark durch administrative Funktionen, die Universität und zwei Dax-Konzerne geprägt. Die Region ist darüber hinaus durch die Nähe zum Kölner Markt überprägt. Besonders der Rhein-Sieg-Kreis ist daher regionalwirtschaftlich auch im Kontext der Kölner Wirtschaftsentwicklung zu berachten. Daher wird unsere Fokus-Region auch oft gemeinsam mit dem Kölner Markt analysiert, wir konzentrieren uns in der Betrachtung allerdings auf die Bundesstadt und den Umlandkreis.

Das aktuelle Mietniveau in der Region insgesamt liegt im Schnitt bei 10,76 €/m<sup>2</sup> und somit deutlich über dem Bundesdurchschnitt (8,87 €/m<sup>2</sup>). Eigentumswohnungen sind für 3.340 €/m<sup>2</sup> zu haben, im Bundesdurchschnitt für 3.360 €/m<sup>2</sup>. Gebrauchte Einfamilienhäuser kosten durchschnittlich 470.000 €, im Bundesdurchschnitt werden 369.000 € verlangt. In der Stadt Bonn ist das Preisniveau und das Mietniveau am höchsten.

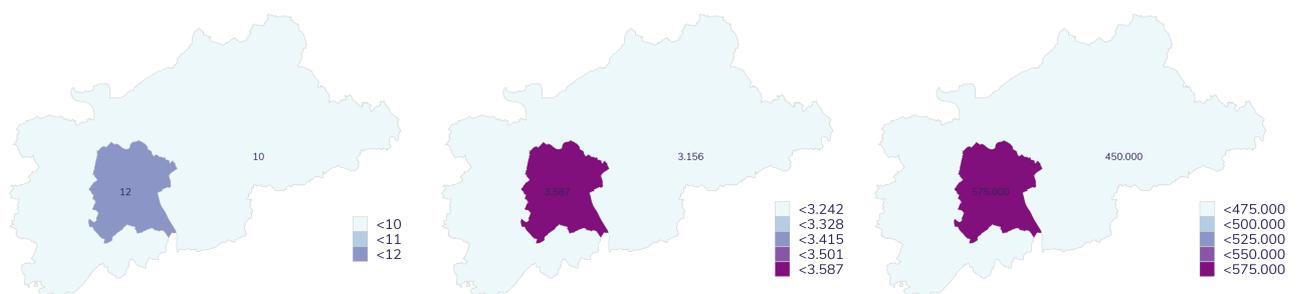
### Steckbrief Immobilienmarkt Bonn im Bundesland Nordrhein-Westfalen im 4. Quartal 2023

	Wohnungen		
	Miete	Kauf	Häuser
Preisniveau in €/m <sup>2</sup>	10,8	3.338	3.312
Δ Vorquartal in %	3,2	-0,2	-1,2
Δ Vorjahresquartal in %	5,9	-3,0	-9,1



Die Preise für Eigentumswohnungen sanken im Vergleich zum Vorjahr mit –3 % schwächer als im bundesweiten Schnitt (–6,1 %). Einfamilienhauspreise haben sich mit –9,1 % hingegen stärker verbilligt als im Bundesdurchschnitt (–7,1 %). Umgekehrt zeigt die Region zurzeit eine höhere Mietdynamik und liegt mit einem Plus von 5,9 % über dem Bundesdurchschnitt mit einem Plus von (4,7 %).

### Preisniveau in der Region



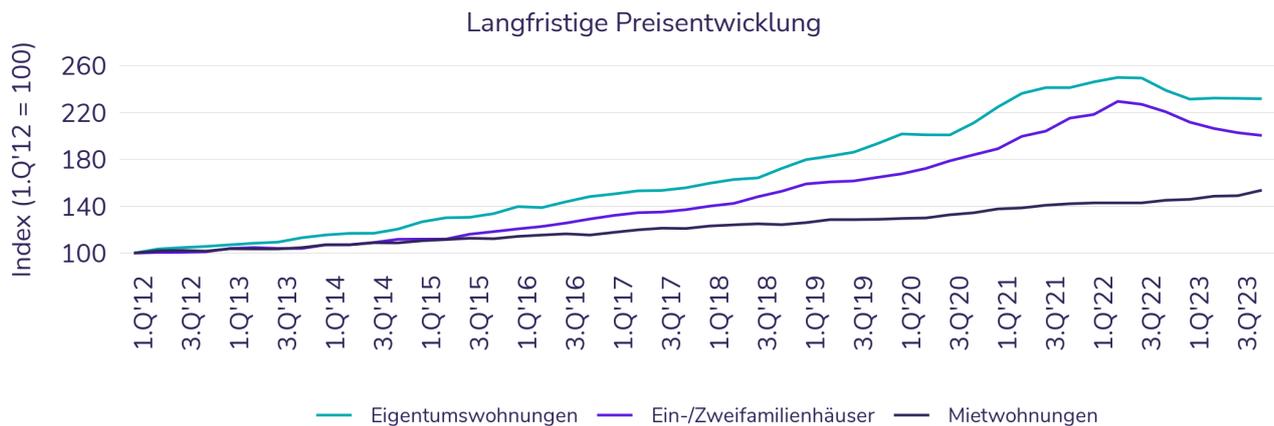
Mietwohnungen in €/m<sup>2</sup>

Eigentumswohnungen in €/m<sup>2</sup>

Ein-/Zweifamilienhäuser in €

## Preisentwicklung

Die Kaufpreise sind seit 2012 in der gesamten Region stark gestiegen. Die Wohnungspreise haben sich seither mit fast 130 % mehr als verdoppelt, obwohl sie seit etwa einem Jahr zunächst rückläufig sind und am aktuellen Rand stagnieren. Auch Eigenheime sind heute doppelt so teuer als noch vor einer Dekade. Hier zeigt sich nach einem Knick im 3. Quartal 2022 ein abflachender Negativtrend. Die Kaufpreise entwickelten sich besonders stark zwischen Mitte 2020 und Anfang 2022 und laufen seit dem 2. Quartal 2023 tendenziell seitwärts. Die Mieten legten im regionalen Mittel etwa 55 % zu.



Beim kurzfristigen Vergleich zum Vorjahr messen wir auf dem Markt der Bestands-Eigenheime in Bonn mit -12 % einen stärkeren Rückgang als im Kreis. Auch auf dem Bestands-Wohnungsmarkt liegt der Rhein-Sieg-Kreis mit 1,4 % noch knapp im positiven Bereich während in Bonn die Preise mit -4,1 % deutlich gesunken sind. Am teuersten ist es sowohl auf dem Kauf- als auch auf dem Mietmarkt aber weiterhin in Bonn. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Preise und Preisspannen sowie die Mieten für die Region.

Veränderung der Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahresquartal in %



## Ein-/Zweifamilienhäuser

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Bonn	470.000	575.000	698.800
Rhein-Sieg-Kreis	385.000	450.000	525.000

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €.

## Eigentumswohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Kaufpreis	Oberes Drittel
Bonn	3.169	3.587	3.990
Rhein-Sieg-Kreis	2.846	3.156	3.488

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

## Mietwohnungen

Kreis	Unteres Drittel	Mittlerer Mietpreis	Oberes Drittel
Bonn	10,9	12	12,9
Rhein-Sieg-Kreis	9,1	10	10,8

Alle Angebote ohne Neubau, Angaben in €/m<sup>2</sup>.

## VALUE Marktdatenbank

Die Marktdatenbank ist eine etablierte Datenquelle der deutschen Immobilienwirtschaft und bietet ein qualitativ hochwertiges und flächendeckendes Fundament für eine solide Marktbeobachtung und -analyse. Das komplexe Datenbanktool liefert unter anderem valide Informationen zu Preisen, Mieten und Renditen des deutschen Immobilienmarktes.

2011 wurde empirica-systeme als Spin-off aus der empirica AG gegründet und am 12. Dezember 2019 an die Hypoport-Gruppe verkauft. Die Holding hat empirica-systeme anschließend in die VALUE AG – ein Tochterunternehmen der Hypoport SE – verschmolzen. Auf Basis innovativer und flexibler Technologien wird weiterhin die fortlaufende Verfügbarkeit detaillierter und unverzerrter Informationen zur Struktur und den Preisen des Immobilienmarktes garantiert.