



BONN 2020



www.kampmeyer.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD®

Köln

Waidmarkt 11
50676 Köln
Tel.: (0221) 92 1642-0

Bonn

Reuterstraße 22
53113 Bonn
Tel.: (0228) 22 72 76-0

Düsseldorf

Elisabethstraße 11
40217 Düsseldorf
Tel.: (0211) 33 99 72-03



Inhalt



5

Meinungsvielfalt

Mein Plädoyer für klare Argumente



9

Dynamische Wohnlagen



18

Corona und die Bundesstadt

Gastbeitrag von Stadtbaurat
Helmut Wiesner



27

Immobilien Bestand und Neubau



64

Prognosen und Renditen

Metropolmärkte in Krisenzeiten



75

Die Entwicklung des Bonner Büromarktes

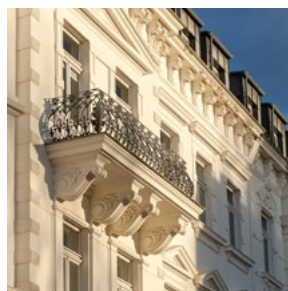
Gastbeitrag von Hendrik Heßlenberg



78

Perspektiven der Nachfrage

Begrenzte Freude



86

Perspektiven des Angebots

Große Erfolge durch kleinteilige
Fertigstellung



MEINUNGSVIELFALT

Mein Plädoyer für klare Argumente

Der Einbruch der Wohnungspreise, der hier und da von schlaun Köpfen vorhergesagt wird, ist erst einmal nur eine Behauptung und wie immer im Leben verlangt eine Behauptung nach belastbaren Belegen. Ob den jeweiligen Prophezeiungen Argumente zugrunde liegen und wie schlüssig sie sind, ist im Einzelfall kritisch zu prüfen.

Wenn zum Beispiel im empirica-Paper Nr. 255 unter der Überschrift „Corona und die Immobilienpreise“ die Frage gestellt wird, ob das nun die Nadel wäre, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringe, antworte ich kopfschüttelnd mit einem klaren Nein. Schon Anfang April rechnete empirica mit sinkenden Kaufpreisen. Das Institut hat es sich mit seiner Erklärung dazu ziemlich leicht gemacht: Weil eine Rezession unvermeidlich sei, gelte dies auch für die Entwicklung der Kaufpreise. In diesem Zusammenhang werden die vier Themen steigende Zinsen, geringer demografischer Zusatzbedarf, Notverkäufe wegen Liquiditätsentzug und geringe Nachfrage durch Kapitalanleger genannt.

Auf diese und weitere Faktoren der Kaufpreisbildung und wie sich die Immobilienpreise nach oben bewegen, geht der Immobilienmarktbericht Bonn 2020 im Kapitel Prognose und Rendite ausführlich ein.

Wie sich die Bauaufsichtsbehörde und die Bebauungsplanung an die schwierige Zeit anpassen, erläutert Stadtbaurat Helmut Wiesner in unserem Interview. Im Verlauf des Gesprächs geht Wiesner auch auf die Bonner Flächenentwicklung, neue Mobilitätskonzepte und die Zukunft des Bundesviertels ein. Für die spannenden Antworten und die Zeit, die er sich genommen hat, gilt ihm ein ganz besonderes Dankeschön.

Auf das Wichtigste, das ich persönlich aus der Krise lerne und mache, gehe ich gerne gleich hier am Anfang kurz und bündig ein. Während die zentralen Wohnungsmärkte von der Corona-Krise weitgehend unberührt bleiben, entfaltet sie auf die Immobilienbranche selbst eine starke und weit überregionale Wirkung.

Das Team KAMPMEYER arbeitet beispielsweise in Online-Konferenzen und Video-Chats reibungslos mit Dienstleistungspartnern und Notaren zusammen. Wohnungen werden in virtuellen Besichtigungen und mit online steuerbaren Robotern präsentiert. Unsere Kunden nutzen die neuen und die bereits etablierten, digitalen Angebote jetzt gleichermaßen selbstverständlich. Das alles wäre früher oder später sowieso passiert. Das Coronavirus hat die Virtualisierung der Immobilienbranche allerdings auf eine unfassbare Geschwindigkeit gebracht. Ohne Covid-19 würde einiges von dem, was plötzlich gang und gäbe geworden ist, noch lange auf sich warten lassen.

Wohnung und Zuhause werden zunehmend selbstverständlichere Elemente im Netz der Dinge. Interessenten und Anbieter möchten das Beste aus der Vielfalt virtueller Alternativen machen. Ich habe es immer schon als meine Aufgabe verstanden, ihnen alle Möglichkeiten dazu zu bieten. Nach wie vor berät KAMPMEYER sicher und mit höchster Qualität – auch auf Abstand.

Der Marktbericht konzentriert sich auf die Bonner Wohnlagen und die Bonner Wohnungspreise. Wegen der einzigartigen Stadtgeschichte, ihres gegenwärtigen Strukturwandels und wegen ihrer Perspektiven als Großstadt im südlichen Rheinland, einer der vielversprechendsten und stabilsten Wachstumsregionen Europas, ist die Dynamik der Bonner Wohnlagen und Wohnungsmärkte besonders spannend. Die dynamische Wohnlagenkarte und die nach der Art der Wohnimmobilien differenzierten Preiskarten zeigen einen eindeutigen Trend weiter nach oben.

Der Wandel der Bonner Marktstrukturen wird sowohl aus der Perspektive der Nachfrage als auch aus der des Angebots beleuchtet. Die Prognosen deuten auf eine wachsende Dynamik hin, die Bonner Wohnimmobilien selbst bei anhaltend fallenden Renditen für Eigennutzer und Kapitalanleger attraktiv machen.

In diesem Sinne: Bleiben Sie gesund und halten Sie sich mit uns für eine erfolgreiche Immobilienzukunft fit.

Herzliche Grüße

Robert Kämpf











Detaillierte Ansichten

Eine detaillierte Ansicht der dynamischen Wohnlagen in Bonn erhalten Sie hier:
www.kampmeyer.com/wohnlagen-bonn

Wohnlagen

- Top-Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

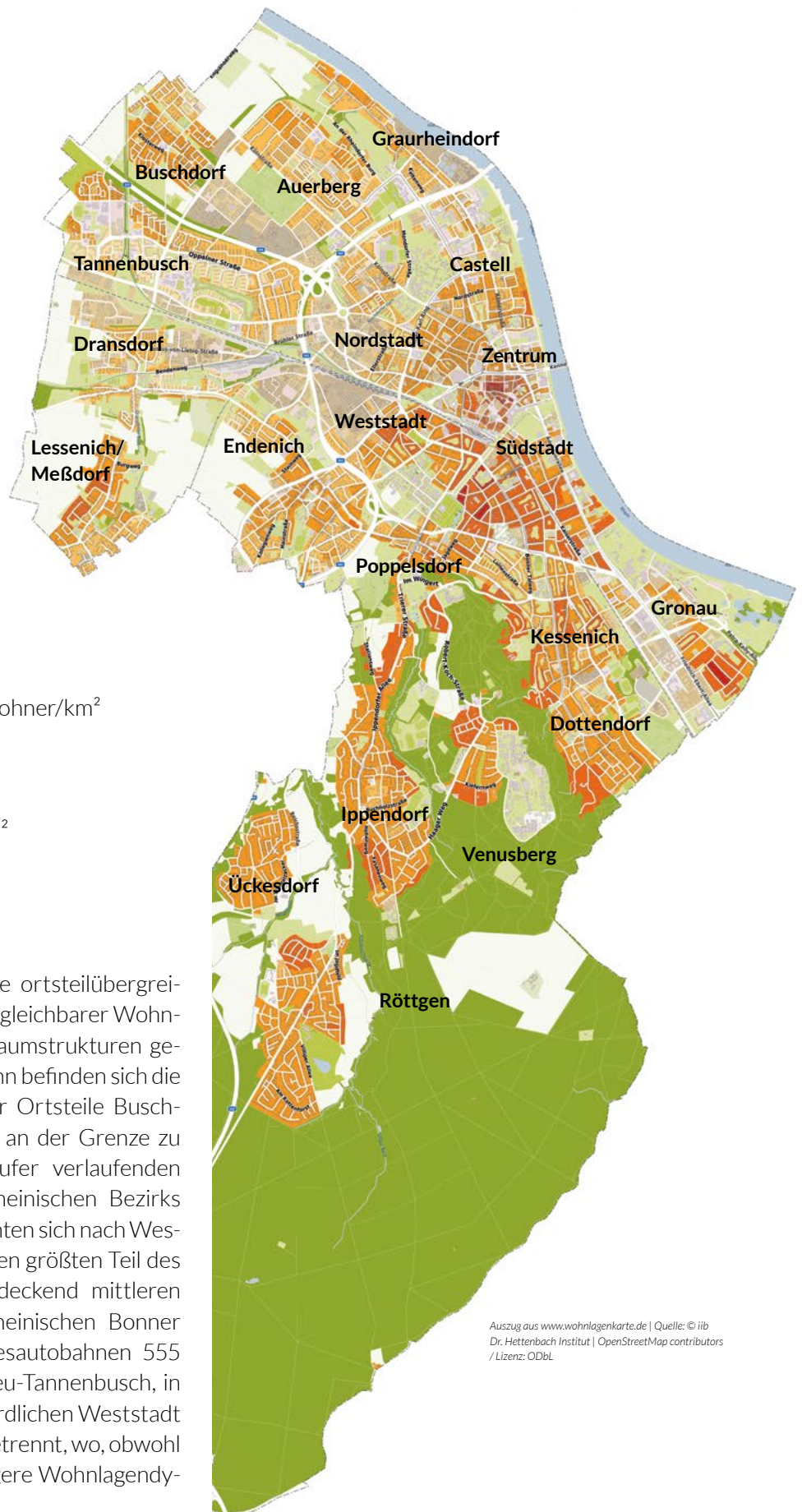
Linien

- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien

Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe/Einzelhandel
- Industrie
- Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer





Stadtbezirk Bonn

- Fläche: 64,2 km²
- Einwohner: 153.803
- Bevölkerungsdichte: 2.396 Einwohner/km²
- Ø Wohnfläche:
Wohnungen 75,80 m²
in Einfamilienhäusern 136,60 m²
in Mehrfamilienhäusern 69,50 m²

Im Bezirk Bonn existieren mehrere ortsteilübergreifende Teilräume mit großräumig vergleichbarer Wohnlagendynamik, die von ähnlichen Raumstrukturen geprägt ist. Im Norden des Bezirks Bonn befinden sich die mittleren bis guten Wohnlagen der Ortsteile Buschdorf, Auerberg und Graurheindorf an der Grenze zu Bornheim und an der am Rheinufer verlaufenden Grenze zum Norden des rechtsrheinischen Bezirks Beuel. Die guten Wohnlagen verdichten sich nach Westen in Richtung Buschdorf, wo sie den größten Teil des Ortsteils einnehmen. Die flächendeckend mittleren und guten Wohnlagen des linksrheinischen Bonner Nordens werden durch die Bundesautobahnen 555 und 556 von den Wohnlagen in Neu-Tannenbusch, in der westlichen Nordstadt, in der nördlichen Weststadt und im nördlichen Teil von Castell getrennt, wo, obwohl zentrumsnäher gelegen, eine geringere Wohnlagendynamik besteht.

Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib
Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors
/ Lizenz: ODbL

In den Ortsteilen Nordstadt und Weststadt wird die Trennlinie des Wohnlagenniveaus vom Kaiser-Karl-Ring sowie dem Augustusring und in der Weststadt von der Endericher Straße, einem Abschnitt der Bundesstraße 56, gebildet. Jenseits dieser Wohnlagengrenze steigt die Dynamik in der Nordstadt und in Castell übergangslos auf fast flächendeckend gutes und in der Weststadt auf gutes bis sehr gutes Niveau.

Die zentrumsnäheren Wohnlagen des Ortsteils Castell, für die Mehrfamilienhäuser und Studentenwohnheime typisch sind, profitieren von kurzen Wegen, guten Verkehrsanbindungen und Einkaufsmöglichkeiten. In der Summe ergeben die Lagemerkmale und Entwicklungsfaktoren flächendeckend mittlere bis gute Wohnlagen. Am Rheinufer führen attraktive Erholungsflächen zur Ausprägung eines schmalen Saums guter bis sehr guter Wohnlagen.

Die Ortsteile Zentrum, Südstadt, der südöstliche Teil der Weststadt und die nördlichen Gronauer Rheinlagen bilden einen Raum teilweise guter, überwiegend sehr guter und einiger Top-Wohnlagen. Im Norden wird er von der über die Kennedybrücke, der mittleren der drei Bonner Rheinbrücken, führenden Bundesstraße 56 begrenzt. Die südwestliche Grenzlinie folgt dem Bogen, den die Bundesautobahn 565 mit der Reuterstraße bildet, und die östliche Grenze bildet das linke Rheinufer.

Im Kern des Gebiets befindet sich der Ortsteil Zentrum mit seinen belebten Plätzen und Einkaufsstraßen. Direkt gegenüber dem denkmalgeschützten Hauptbahnhof werden Meilensteine der neuen Bonner Stadtentwicklung gesetzt. Dort wurde das Maximiliancenter in Rekordzeit fertiggestellt und im Herbst 2019 eröffnet. Das City Office, eines von drei markanten Teilen des Projekts Urban Soul, wird trotz des stark eingeschränkten öffentlichen Lebens bereits jetzt von den Mietern Design Offices, Stadtwerke Bonn / Bonner City Parkraum, designfunktion, Bulthaup und Larbig&Mortag bezogen. Das Lifestyle House und das Comfort Hotel, die beiden anderen Projektteile, werden im zweiten Halbjahr 2020 fertiggestellt. Mit Urban Soul und dem Maximiliancenter erhält das Bonner Zen-

trum ein völlig neues Entree, das über die Dynamik der Wohnlagen im Zentrum hinaus die Dynamik der benachbarten Wohnlagen erhöht.

Südlich des Zentrums schließt die Südstadt mit guten, hauptsächlich sehr guten und Top-Wohnlagen an. Sie setzen sich in einem der größten zusammenhängenden Gründerzeitviertel Deutschlands bis in die Weststadt fort.

In der Südstadt hat die Bebauung mit Gründerzeithäusern, die sich auch in Poppelsdorf fortsetzt, ihren Ursprung. Dort unterstützen Rückzugsräume und Erholungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität wie der Botanische Garten und das Poppelsdorfer Schloss die Wohnlagendynamik des Stadtteils.

Am Rhein schließt sich das Bundesviertel an die Südstadt an, das den Bonner Ortsteil Gronau und den Bad Godesberger Ortsteil Hochkreuz umfasst. In den imposanten Geschäftsgebäuden befinden sich unter anderem internationale Einrichtungen wie die UN Bonn mit etwa 20 Organisationen und die Zentrale der Deutschen Welle. Von den Gronauer Unternehmen und der Museumsmeile gehen starke Impulse aus, die sich in der Wohnlagendynamik des gesamten Bonner Stadtgebiets fortsetzen. Mit dem Rahmenplan Bundesviertel wird jetzt versucht, den Charakter der Großstadt von internationaler Bedeutung rund um die ehemaligen Standorte der Verfassungsorgane räumlich zu verdichten. Die kontrovers diskutierten Maßnahmen werden sich erheblich auf die Dynamik der guten, sehr guten und Top-Wohnlagen des Planungsraums auswirken.

Die Ortsteile Kessenich und Venusberg sind in das Mobilitätskonzept der Rahmenplanung eingebunden. Kessenich bildet mit Dottendorf einen zusammenhängenden Raum überwiegend guter und sehr guter Wohnlagen. Westlich der beiden Ortsteile befindet sich Venusberg in der Nachbarschaft zu den Ausläufern des Kottenforstes. Da die Ortsteile Kessenich, Dottendorf und Venusberg im Nordosten des Bezirks von ihrer durch die Nachbarschaft des Rheins und des Kottenforstes gegebenen Naturnähe profitieren,

verdichtet sich das sehr gute Niveau ihrer Wohnlagen in den Randlagen aller drei Ortsteile.

Die westlichen Ortsteile Tannenbusch, Dransdorf und Lessenich/Meßdorf sind von einer heterogenen Bebauung geprägt. Nachkriegsbauten, Hochhaussiedlungen und lockere Strukturen mit dörflichem Charakter bilden einfache bis gute Wohnlagen. In Lessenich/Meßdorf sind die teilweise auch sehr guten Wohnlagen von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Im angrenzenden Ortsteil Endenich, der von seiner einzigartigen, über die Grenzen der Stadt hinaus bekannten Kulturmeile profitiert, haben sich spannende Quartiersentwicklungen etabliert. Dort wirken sich die Quartiersentwicklungen deutlich auf die Wohnlagendynamik aus. Das Quartier Schumanns Höhe hat mit sechs Mehrfamilienhäusern und einem Appartementhaus, die insgesamt 130 Eigentumswohnungen umfassen, wesentlich dazu beigetragen, dass sich die Endenicher Wohnlagen jetzt auf sehr gutem Niveau befinden. Das Quartier Westside zwischen der Siemensstraße, Am Propsthof und Auf dem Hügel wird die Dynamik im Ortsteil mit über 500 neuen Wohnungen in den nächsten Jahren eindrucksvoll verstärken.

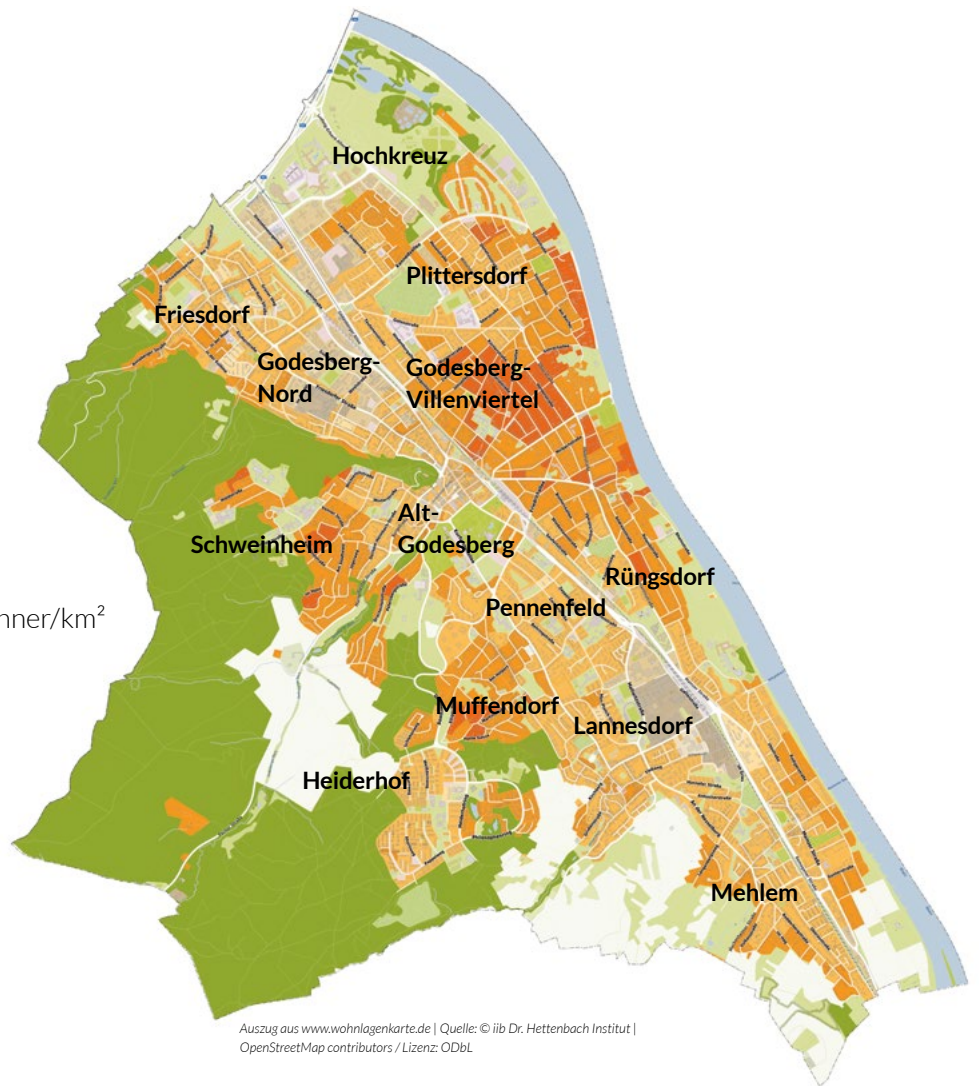
In den an den Süden und an den Osten des Bezirks Hardtberg angrenzenden Ortsteilen Ippendorf, Ückesdorf und Röttgen werden überwiegend gute Wohnlagen von einigen Clustern sehr guter Wohnlagen unterbrochen. Die Höhenlagen der Ortsteile mit Blick ins Umland entwickeln ihre eigene Dynamik. Die Bebauung von Ippendorf wird von frei stehenden Einfamilienhäusern und vereinzelt Mehrfamilienhäusern älteren Baujahres bestimmt. In Röttgen und Ückesdorf stammt ein Großteil der Bebauung aus den 50er- und 60er-Jahren. Ihre Dynamik hat durch neue Baugebiete, moderne Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften in den letzten Jahren zugenommen.

Die Struktur des Bezirks Bonn ist insgesamt ausgesprochen heterogen. Von Naturnähe bis zu zentraler Urbanität, von einfachem Geschosswohnungsbau bis zum repräsentativen Historismus sind sehr unterschiedliche Ausprägungen und Stilrichtungen der Wohnbebauung vertreten.



Stadtbezirk Bad Godesberg

- Fläche: 31,97 km²
- Einwohner: 75.038
- Bevölkerungsdichte: 2.347 Einwohner/km²
- Ø Wohnfläche:
Wohnungen 91,60 m²
in Einfamilienhäusern 143,10 m²
in Mehrfamilienhäusern 78,00 m²



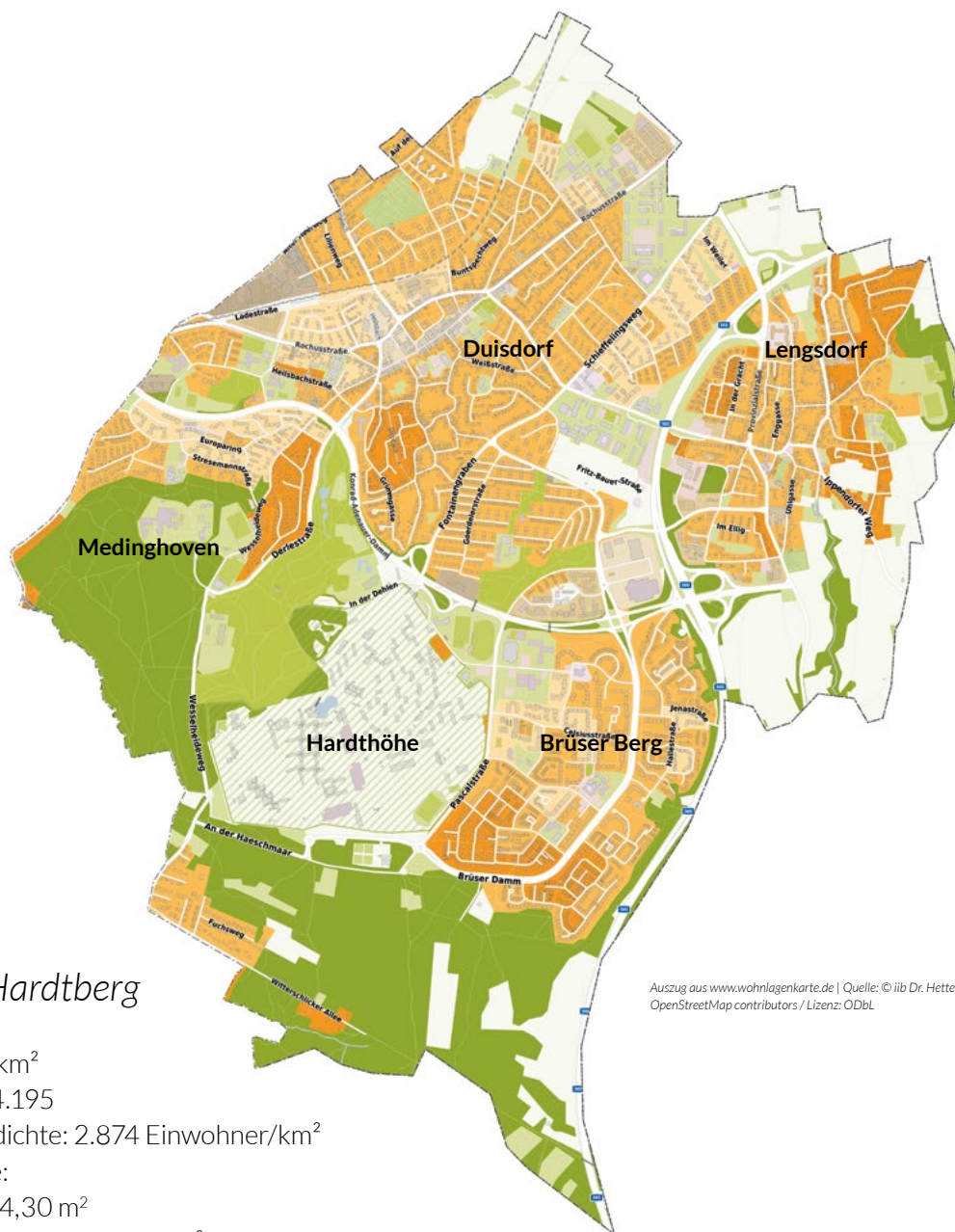
Auszug aus www.wohnlagenskarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Die ineinander übergehenden Wohnlagen der vier Ortsteile Hochkreuz, Plittersdorf, Godesberg-Villenviertel und Rüngsdorf bilden einen rheinnahen Bereich guter bis sehr guter Wohnlagen. Für Hochkreuz sind die Einfamilienhäuser unterschiedlichen Baustils aus mehreren Epochen am Berliner Ring charakteristisch. Rüngsdorf ist als ehemaliges Diplomatenviertel bekannt und Godesberg-Villenviertel zählt mit gut erhaltenen Gründerzeithäusern in weitläufigen Alleen zu den besten Wohnlagen des Stadtbezirks.

Etwa die Hälfte der Fläche des Ortsteils Friesdorf wird vom Kottenforst eingenommen. Der Charakter des Nachbarortsteils Godesberg-Nord wird vom Gewerbegebiet bestimmt. Die Wohnbebauung befindet sich im Wesentlichen am westlichen und östlichen Ortsteilrand. Die Höhenlagen von Schweinheim, Alt-Godesberg, Heiderhof und Muffendorf bieten ein besonderes Panorama. Von den Hängen aus ist ein weiträumiger Ausblick auf das Siebengebirge möglich. Die City-Terrassen und die Kulturstätten Godesburg, Kurpark und Kleines Theater sind über die Ortsteilgrenzen hinaus für ihre Aufenthaltsqualität und ihren Freizeitwert bekannt.

Die Wohnlagen in Pennenfeld, Lannesdorf und Mehlem bilden einen Korridor mittlerer und guter Wohnlagen. Das Lannesdorfer Ortsbild wird von gut erhaltenen Fachwerkhäusern bestimmt. Die Siedlungsbauten der 1950er-Jahre mit altem Baumbestand in Pennenfeld gehören zu den ehemaligen Wohnungsbauprojekten der amerikanischen Besatzungsmacht. Heute zählen sie zu den mittleren und einfachen Wohnlagen. Die Gründerzeitbebauung mit Rheinblick entlang der Siegfriedstraße gehört zu den guten Wohnlagen.

Insgesamt ist der Bezirk durch das eigene Stadtbezirkzentrum unterhalb der Godesburg vom Bonner Zentrum unabhängig. Seine Lagen gehören zu den klassischen Wohnlagen mit gehobener Dynamik. Das öffentliche Verkehrsnetz, das durch das Mobilitätskonzept der Rahmenplanung Bundesviertel zusätzliche Impulse erhalten kann, erhöht die Wechselwirkung der Lagedynamik zwischen Bad Godesberg und der Bonner City.



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Stadtbezirk Hardtberg

- Fläche: 11,90 km²
- Einwohner: 34.195
- Bevölkerungsdichte: 2.874 Einwohner/km²
- Ø Wohnfläche:
Wohnungen 84,30 m²
in Einfamilienhäusern 129,80 m²
in Mehrfamilienhäusern 73,70 m²

Die guten Wohnlagen im Stadtbezirk Hardtberg konzentrieren sich auf die Ortsteile Duisdorf und Lengsdorf. Ihre zentralere Lage und die Nachbarschaft zu Endenich stellen gegenüber den anderen Hardtberger Ortsteilen einen Lagevorteil dar. Östlich des Lengsdorfer Bachs führt der aufgelockerte Geschosswohnungsbau früherer Jahre zusammen mit kleineren Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern zu Wohnlagen guter Qualität. Des Weiteren überzeugen die Hanglagen in Lengsdorf mit Blick bis nach Köln.

Insgesamt ist die Wohnlagendynamik des Stadtbezirks am westlichen Stadtrand schwächer ausgeprägt als die der anderen Stadtbezirke. Der Hauptsitz des Bundesministeriums der Verteidigung im Ortsteil Hardthöhe beeinträchtigt das Image und die Wohnlagendynamik über die Ortsteilgrenzen hinaus. Im Wettbewerb mit den dynamischen Wohnlagen im östlich angrenzenden Stadtbezirk Bonn und den flächendeckend sehr guten Wohnlagen der westlich angrenzenden Gemeinde Alfthor steigt die Wohnlagendynamik des Stadtbezirks nur zögerlich.

Stadtbezirk Beuel

- Fläche: 33,20 km²
- Einwohner: 67.188
- Bevölkerungsdichte: 2.024 Einwohner/km²
- Ø Wohnfläche:
Wohnungen 87,90 m²
in Einfamilienhäusern 133,60 m²
in Mehrfamilienhäusern 72,30 m²

Der Ortsteil Beuel-Mitte im rechtsrheinischen Stadtbezirk Beuel ist über die Kennedybrücke direkt mit dem Bonner Zentrum verbunden. Zusätzlich verbinden die Alte Rheinbrücke, die Viktoriabrücke und die Rheinfähren den Bezirk mit dem linksrheinischen Teil der Stadt. Beuel-Mitte erfüllt mit dem Einkaufs- und Geschäftszentrum an der Friedrich-Breuer-Straße alle lagedelevanten Zentrumsfunktionen.

Die Rheinpromenade, das kulturelle Angebot und die Mischbebauung verleihen dem Ortsteil seine urbane Vielfalt. Vom Bezirkszentrum Beuel-Mitte wird der Ortsteil Beuel-Ost mit seinem einfachen Geschosswohnungsbau aus der Nachkriegszeit und dem Gewerbe- und Büropark Bonn Beuel-Ost durch die rechte Bahnstrecke getrennt.

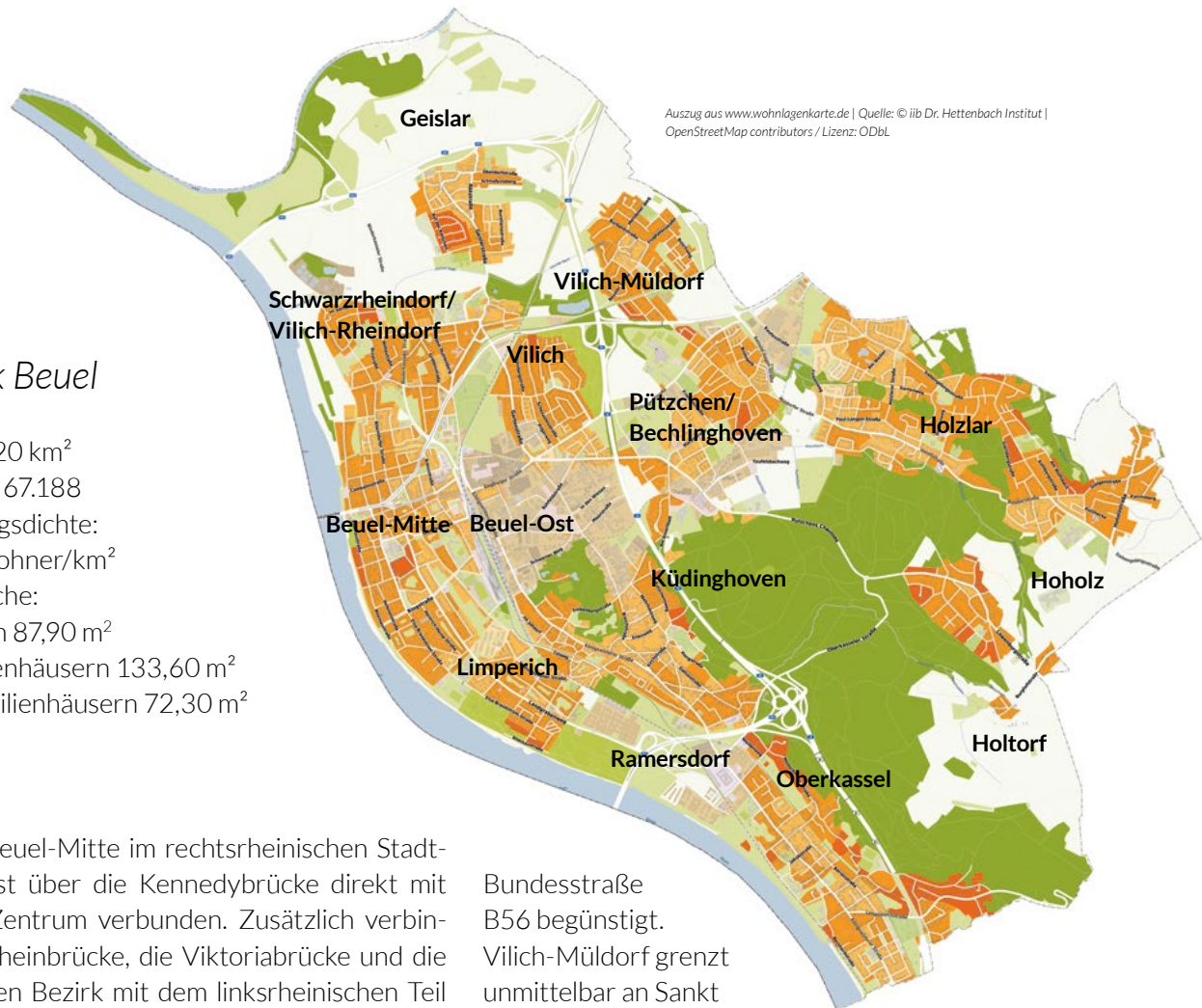
In Geislar ganz im Norden des Stadtbezirks hat sich der Anstieg der Lagedynamik auf teilweise sehr gutes Niveau bestätigt, zu dem die Bebauung der insgesamt 130 Grundstücke führt. Seit 2016 entstehen dort Zug um Zug 48 frei stehende Einfamilienhäuser und 164 Doppelhaushälften.

Im an Geislar angrenzenden Ortsteil Vilich-Müldorf haben sich die Wohnlagen im Laufe der Jahre durch Neubauten an den Ortsgrenzen deutlich vergrößert. Dort herrscht eine lockere Einfamilienhausbebauung vor. Die Entwicklung des Ortsteils wird durch seine Anbindung an die Bundesautobahnen A569, A565 und die

Bundesstraße B56 begünstigt. Vilich-Müldorf grenzt unmittelbar an Sankt Augustin an. Die Dichte guter Wohnlagen ist im etwas zentraleren Ortsteil Vilich etwas höher.

In den Ortsteilen Pützchen/Bechlinghoven, Holzlar, Hoholz und Holtorf zwischen Rhein-Sieg-Kreis und dem Naturschutzgebiet Ennert bildet Wohnen in lockerer Bebauung einen deutlichen Schwerpunkt. Die Naturnähe der Ortsteile mit dörflichem Charakter wird durch eine gute Infrastruktur mit dem städtischen Leben verbunden. Auch die überwiegend guten Wohnlagen von Ramersdorf und Oberkassel zwischen Rhein und Naturschutzgebiet Ennert profitieren von ihrer Nähe zur Natur.

Oberkassel, der südlichste Stadtteil im Stadtbezirk, grenzt an die Stadt Königswinter an. Das romantische Örtchen am Rhein mit vielen Fachwerkhäuschen in teilweise sehr guten Wohnlagen ist touristisch geprägt. Die Rheinpromenade am Bonner Bogen, die sich ins benachbarte Königswinter fortsetzt, gehört zu den Naherholungsflächen.





Corona und die Bundesstadt

Roland Kampmeyer und Thomas Ceppok im Gespräch
mit Stadtbaurat Helmut Wiesner

Helmut Wiesner leitet das Dezernat für Umwelt, Stadtplanung und Verkehr und vermittelt im Interview einen Eindruck von den Herausforderungen in der Corona-Zeit und von der Bildung eines anhaltenden Dreiklangs aus Umwelt, Stadtplanung und Verkehr.

Die aktuelle Krise hat die räumliche Situation der Kommunikation in vielen Bereichen des Lebens verändert. Institutionen und Unternehmen haben sich teilweise ohne Verzögerung darauf eingestellt und ihre digitale Performance erhöht. Wirkt sich die Corona-Krise auch auf die operativen Prozesse und das Tagesgeschäft der Stadtplanung aus?

Helmut Wiesner: Ja, und zwar in doppelter Hinsicht. Zum einen ist der Betrieb der Bauaufsichtsbehörde, also das Genehmigungsgeschäft betroffen. In diesem Bereich sind wir genauso von den Einschränkungen betroffen wie jeder andere Arbeitgeber. Das bedeutet, dass wir ganz besonders auf ausreichenden Schutz für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter achten, die eng zusammenarbeiten. Für Tätigkeiten im Homeoffice haben wir Regelungen und Organisationsstrukturen geschaffen, die einen engen Informationsaustausch ohne persönlichen

Kontakt ermöglichen. Wir haben uns so organisiert, dass die spezialisierten Teams wechselseitig vom Büro und von zu Hause arbeiten. Durch die sofortigen Umstellungen und die Flexibilität der Mitarbeiter hat die Bauaufsichtsbehörde reibungslos wie gewohnt weitergearbeitet und ihre Verantwortung uneingeschränkt erfüllt. Die Genehmigungen der Anträge laufen in den neuen Organisationsstrukturen ungehindert weiter.

Zum anderen bringt die Pandemie Veränderungen der Bebauungsplanung mit sich, die von Bonner Bürgerinnen und Bürgern und uns eine hohe Anpassungsfähigkeit fordern. Weil es anspruchsvoller geworden ist, allen Formvorschriften und der Bürgerbeteiligung vollkommen gerecht zu werden, wurden die Verfahren in der Corona-Zeit operativ verändert. Für die frühzeitige Planung erforderliche Versammlungen sind zeitweise nicht möglich gewesen und unterliegen immer noch starken Einschränkungen. Um dem Handlungsbedarf und planungsrechtlichen Anforderungen gleichermaßen gerecht zu werden, haben wir nach eingehender Abstimmung mit den Entscheidungsträgern im Rat beispielsweise alternative Beteiligungsformen aufgelegt. Bei der Kennedy-Allee, dem Postbank-Areal, das wir

derzeit überplanen, war ursprünglich eine klassische Bürgerversammlung vorgesehen. Jetzt sorgen wir virtuell für einen vollwertigen Ersatz. Zu diesem Zweck haben wir Angebote auf der Homepage entwickelt. Zu den Online-Lösungen gehören Chaträume, in denen Bürgerinnen und Bürger Fragen stellen können, die in bestimmten Zeitfenstern beantwortet werden. Darstellungen wie große Pläne oder Modelle, die heutzutage noch gerne auf Papier oder als dreidimensionale Nachbildungen betrachtet werden, präsentieren wir hier im Stadthaus und vor Ort in gläsernen Schaukästen. So ermöglichen wir weitere Planungsschritte. Damit betreten auch die Kolleginnen und Kollegen im Planungsamt absolutes Neuland.

Um keine Flanken für Klagen gegen die Bebauungspläne zu öffnen, stellen wir auch gemeinsam mit dem Bund sicher, dass alles rechtlich einwandfrei geregelt und durchgeführt wird. Die Bundesregierung hat zu diesem Zweck ein Artikelgesetz verabschiedet, das Planungen mit Bürgerbeteiligungen ohne körperliche Anwesenheit und mit virtuell durchgeführten Versammlungen erlaubt. Das gilt zumindest für auf Bundesrecht basierende Vorhaben, zu denen auch Bebauungspläne und Planfeststellungsverfahren gehören. Die schnelle Reaktion bietet eine rechtlich saubere Planungsgrundlage, die eine neue, auf bundesrechtliche Verfahren bis März 2021 begrenzte Rechtslage schafft.

Können durch die neuen Erfahrungen vielleicht virtuelle, stadtplanerische Denkfabriken zum Beispiel mit dem Ziel einer höheren und besseren Bürgerbeteiligung etabliert werden? Die Frage zielt ein wenig auf den zweiten Teil Ihrer Antwort ab. Könnten Sie das mit Blick auf die Zukunft der Stadtplanung etwas konkretisieren?

Helmut Wiesner: Bei allen Nachteilen und Problemen, die diese Pandemie mit sich bringt, glaube ich, dass sie lösungsorientiertes Denken und die Umsetzung digitaler Chancen beschleunigt. So zeigt die Tatsache, dass wir uns gerade per Videoschaltung unterhalten, dass die Funktionen einer solchen Lösung und ihre Möglichkeiten ganz selbstverständlich eine breitere Anwendung finden. Ich habe heute beispielsweise ein Gespräch mit

einem Ministerium in Berlin geführt, für das ich früher in der Tat eine Dienstreise gemacht und sie wochenlang vorgeplant hätte. Also ich glaube, dass wir flexibler und schneller werden, aber auf der anderen Seite muss ich auch sagen, dass wir den persönlichen Kontakt nicht vernachlässigen dürfen. Das gilt für alle Ebenen.

Ich kann mir keine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorstellen, die nur noch im Homeoffice sind. Der individuelle Kontakt, das Einander-Kennenlernen und das Deuten von Gesten sind online anders als von Angesicht zu Angesicht. Das dürfen wir nicht ausblenden, das ist ein Teil der Kommunikation, der uns jetzt fehlt. Ich glaube, virtuelle Formate funktionieren dann gut, wenn man sich bereits persönlich kennt. Wir haben uns schon mal persönlich getroffen, das ist schon eine andere Voraussetzung, miteinander zu sprechen, als wenn man sich bei erstmaliger Begegnung nur auf dem Monitor sieht.

Ein Zukunftsthema der Bundesstadt ist und bleibt die Wohnflächenentwicklung. Die Bonner Bevölkerung wächst. Wo werden die Wohnflächen für die neuen Einwohner entwickelt?

Helmut Wiesner: Das ist ein spannendes Thema und eine sehr herausfordernde Aufgabe. Wir haben die bundesgesetzliche Vorgabe, Innen- vor Außenentwicklung zu betreiben. In der „Perspektive 2040“ prognostiziert IT.NRW in 20 Jahren einen Zuwachs von 35.000 auf 365.000 Einwohner. Innen- vor Außenentwicklung bedeutet, dass wir nicht, wie in den 70er- oder 80er-Jahren einen jungfräulichen Acker im Außenbereich relativ schnell und vielleicht auch vom Bodenausgangswert relativ preiswert entwickeln können, sondern wir müssen in dieser Stadt die Möglichkeiten ausschöpfen, im innerörtlichen Bereich zu verdichten und Konversionsflächen zu entwickeln.

Die großen Potenziale, die die Stadt bietet, haben wir in den vergangenen Jahren erschlossen. Das sind beispielsweise die im Bau befindliche Gallwitz-Kaserne oder auch das „west.side“, wo circa 500 Wohnungen entstehen. Am Vogelsang entwickeln wir mit der eigenen städtischen Wohnungsbaugesellschaft und einem Dritten zusammen eine Fläche, auf der wir ein Volumen an

Wohneinheiten auf den Markt bringen, das im höheren dreistelligen Bereich liegt. Das ist dann wohltuend. Solche Projekte sind sehr arbeits- und zeitintensiv. Das „west.side“ ist zum Beispiel eine ehemalige Chemiefabrik mit entsprechenden Altlasten im Boden. Es hat lange gedauert, bis jemand gefunden wurde, der das Areal so sanieren kann, dass man hinterher auch wirtschaftlich neu bauen kann. Auf solchen Flächen kann natürlich im großen Maßstab etwas für den Wohnungsmarkt getan werden. Die Verfahren sind zeitintensiv. Weniger wegen der Randbedingungen wie Altlasten, aber Verdichtung heißt auch immer ein sehr intensiver Dialog mit Anwohnerinnen und Anwohnern. Verfolgt man diesen Dialog, so beschleicht einen das Gefühl, in einer hochverdichteten Stadt zu wohnen, in der nichts mehr geht. Das stimmt objektiv aber überhaupt nicht. Bei den Dichtewerten liegen wir weit unter dem, was uns die Regionalplanungsbehörde auf Landesplanungsebene insgesamt ins Pflichtenheft schreibt. Da wird von 60 Einwohnern pro Hektar gesprochen. Diesen Wert haben wir vielleicht in der Südstadt überschritten, aber in weiten Teilen des Stadtgebiets kommen wir da nicht ran. Oder wenn ich mal einen anderen Dichtewert nehme, wobei der Vergleich aber etwas schwierig ist: Mailand empfinde ich beispielsweise als städtebaulich hochqualitative Stadt, wo man gerne hinfährt, einkauft und sich wohlfühlen kann. Rein rechnerisch leben dort 7.000 Einwohner pro Quadratkilometer, während Bonn 2.000 bis 2.500 hat. Dichte ist also nicht unbedingt immer negativ. Sowohl städtebaulich als auch in Bezug auf die Qualität der Stadt.

Wir müssen die Diskussion in Zukunft viel stärker ökologisch ausrichten. Verdichtung und Innenstadtentwicklung dürfen wir nicht nur in Steinen denken. Mitgedacht werden muss auch die grüne Infrastruktur und wir brauchen so etwas wie klimagerechtes Bauen. Es geht also nicht nur um die Frage der Bauleitplanung und damit um die Flächen, die in Anspruch genommen werden, sondern auch um die Anforderungen, die Gebäude erfüllen müssen. Dabei sind zum Beispiel Energiestandards, Fassaden- und Dachbegrünung oder Nachhaltigkeitsstandards wesentliche Themen. Mit derart zukunftsfähigen Gebäuden und der Aufwertung von Freiräumen, auch im Hinblick auf Biodiversitätsanforderungen, müssen wir im innerstädtischen Bereich dafür sorgen, dass der

Stadtraum trotz Nachverdichtung die notwendige Klimaanpassung erfährt und ausgestaltet wird. Die inzwischen wohl unausweichlichen heißen Sommer erzeugen Hitzeinseln und Starkregenereignisse. Das kann man infrastrukturell abmildern und erträglicher machen.

Die Bedeutung neuer Mobilitätskonzepte in bevölkerungsreichen Landkreisen und Großstädten wird seit Jahren leidenschaftlich diskutiert. Dabei geht es sowohl um den Personen- als auch um den Warenverkehr. Wie wird das autonome Fahren oder die Lieferung durch Drohnen eine Stadt wie Bonn verändern?

Helmut Wiesner: Das sind jetzt neue technische Lösungen im Rahmen der Verkehrswende, die viele Aspekte haben und diskutiert werden müssen. Beim autonomen Fahren bin ich ein Skeptiker. Vor vier Jahren hatte ich ein Gespräch mit einer Beratungsfirma, die zum Thema autonomes Fahren Beratungsdienstleistungen anbieten wollte. Der Geschäftsführer wollte mit mir wetten, dass 2021 das autonome Fahren sozusagen etabliert ist. Ich habe ihm entgegengehalten, dass, solange unsere U-Bahnen und Straßenbahnen nicht ohne Fahrer fahren, auch beim autonomen Fahren nichts Maßgebliches passiert.

Anfang des Jahres war ich auf einer Tagung mit Prof. Dr. Günther Schuh von der RWTH Aachen, der sich mit autonomem Fahren befasst und es entwickelt. Stichwort e.Go: Er hat Mobilitätshubs mit autonomen Kabinen wie Kleinbusse und Taxen vorgestellt, aber auch ganz offen gesagt, wo bei der Weiterentwicklung aktuell die Probleme sind. Stand heute: Ein autonomes Fahrzeug schafft keinen Kreisverkehr unfallfrei und kann nicht links abbiegen. Ich glaube, an der Stelle ist, bei allem menschlichen Versagen, das man im Straßenverkehr befürchten kann, der Mensch auf Sicht noch nicht ersetzbar. Wenn ich mir die ethischen Probleme bei Fragen der Programmierung dann noch einmal vor Augen führe, wenn ich mir Haftungsfragen noch einmal vor Augen führe, glaube ich, dass an meiner These von vor vier Jahren noch nicht viel zu korrigieren ist: Autonomes Fahren ist ein spannendes Thema, aber wir sehen, dass es noch nicht funktioniert.

Die zunehmende Durchmischung von Wohnen und Arbeiten stellt immer wieder neue Herausforderungen an uns alle. Das betrifft auch die Entwicklung einer zukunftsfähigen Stadt. Worin bestehen für Sie die wichtigsten Anforderungen?

Helmut Wiesner: Da möchte ich auf den Rahmenplan Bundesviertel Bezug nehmen: Gegenwärtig haben wir dort 45.000 Arbeitsplätze und um die 5.000 Einwohner. Als wir den Rahmenplan aufgesetzt haben, haben wir dazu passend diskutiert, ob weitere 16.000 Arbeitsplätze und 5.000 Einwohner der richtige Weg sind. Damit würden wir den Anteil der Einwohner verdoppeln und das Ungleichgewicht von Arbeit und Wohnen im gesamten Bundesviertel zwar etwas korrigieren, aber die Entwicklung dennoch, wenn auch abgemildert, fortschreiben. Deshalb hatten wir nach der Diskussion den politischen Auftrag, hier noch einmal nachzusteuern.

Wir sind gerade in Gesprächen mit dem beauftragten Büro Cityförster, um dies noch einmal maßgeblich zu ändern. Ich kann noch keine Zahlen nennen, aber Ziel ist es, ein viel ausgewogeneres Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeit hinzubekommen. Im Optimalfall so, dass diejenigen, die neu ins Viertel zum Arbeiten hinzukommen, auch eine realistische Chance haben, dort zu wohnen. Zum einen ist dies ein Mittel zur Verkehrsvermeidung, weil die Anwohner dort zu Fuß oder mit dem Fahrrad zur Arbeit kommen können. Zum anderen führt es zu einer Belebung des Stadtviertels.

Durch die derzeitige, unterrepräsentierte Wohnsituation ist beispielsweise das Wohngebiet Berliner Ring sehr abgekapselt. Hier wird es darauf ankommen, dass man zukünftig die Standorte nach Möglichkeit nicht mehr monostrukturell entwickelt. Warum nur ein reines Bürogebäude entwickeln, wenn man Büro und Wohnen auch miteinander kombinieren kann? Im Sinne der Nachhaltigkeit können Gebäude auch direkt so nachhaltig konzipiert werden, dass, wenn zum Beispiel Büroflächen in ferner Zukunft überflüssig werden sollten, weil vielleicht noch mehr auf Homeoffice gesetzt wird, diese in Zukunft in Wohnraum umgewandelt werden. In diesem Zusammenhang gehören auch die Nahversorgung und kulturelle Einrichtungen mitgedacht. Wir haben heute beispielsweise das GOP Variété-Theater Bonn, aber in einem so wachsenden Viertel gehört noch viel mehr Angebot dazu und natürlich auch die entsprechende soziale Infrastruktur. Wir werden Kitas brauchen, vielleicht sogar über eine Grundschule nachdenken müssen. Wenn sich das Viertel in diese Richtung entwickelt, dann wird es ein anderes sein als heute. Nämlich keine leblose Bürostadt, wo abends, wenn der Letzte die Tür zumacht, das Licht ausgeht, sondern ein belebtes Viertel zum Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen. Das ist die Intention.

Wir danken für das Gespräch!

Helmut Wiesner

Helmut Wiesner, geboren am 03. November 1961, wurde im Februar 2016 zum Stadtbaurat der Stadt Bonn gewählt. Er führt das Dezernat Planung, Umwelt und Verkehr, zu dem unter anderen das Stadtplanungsamt und das Tiefbauamt gehören. Wiesner ist Vorsitzender des Verwaltungsrats der bonnorange AÖR. Darüber hinaus ist er Mitglied im Bau- und Verkehrsausschuss des Städtetags NRW sowie im Verkehrs- und Umweltausschuss des Städtetags NRW. Wiesner hat Raumplanung an der Uni Dortmund studiert und 1988 mit Diplom abgeschlossen. Er leitete das Umweltamt in Brühl ab 1996, von 2013 bis 2016 war er Technischer Beigeordneter in Troisdorf. Der dreifache Vater wohnt mit seiner Frau und den Kindern in Brühl.





**Zahlbar erst mit
Kaufpreiszahlung**

Planungssicherheit und volle Leistung für
Ihren Immobilienverkauf. Unabhängig vom
Kaufpreis der Immobilie.

**Jetzt zum Festpreishonorar
Ihren Makler buchen.**

FÜR EIGENTÜMER

Volle Maklerleistung zum Festpreis

Verkaufsexpertise

- Organisation und Prüfung der Objektunterlagen
- Ermittlung des Verkaufspreises
- Bestimmung der Vermarktungsdauer
- Zielgruppenanalyse und Positionierung

Aufbereitung und Exposé

- Erstellung eines hochwertigen Exposés
- Professionelle Objektbeschreibungen und Vermarktungstexte
- Immobilienfotografie vom Profi
- Erstellung einer virtuellen Besichtigung, 360°-Rundgang mit Matterport-Technologie
- Gestaltete Grundrisse
- Immobilienspezifisches Grafikdesign

Bewerbung vor Ort

- Verkaufsflyer
- Rundschreiben
- Verkaufsschilder

Internetwerbung

- Präsentation auf www.kampmeyer.com
- Gezielte Bewerbung und Sonderplatzierungen auf allen relevanten Immobilienportalen
- Bewerbung über Social-Media-Kanäle

Werbeplatzierung bei KAMPMEYER

- Immobilien-Magazin als Sonderbeilage im Kölner Stadt-Anzeiger und General-Anzeiger Bonn
- Schaufensterwerbung
- Promotion auf regionalen Immobilienmessen

Besichtigung und Vorqualifizierung

- Interessenten-Termine vereinbaren
- Besichtigungen durchführen
- Terminauswertungen
- Käufer-Qualifizierung mit Bonitätsprüfung

Kaufabschluss

- Kaufvertragsverhandlung
- Vertragsgestaltung und -abwicklung
- Begleitung Notartermin
- Übergabe der Immobilie

Transparentes Reporting

- Persönlicher Zugang zur Statistik
- Vermarktungsfortschritt in Echtzeit verfolgbar

Alle Inklusivleistungen und weitere Informationen für Ihren Immobilienverkauf:

www.maklerzumfestpreis.de

IMMOBILIE	GRÖSSE	FESTPREIS
Apartment	bis 55 m ² Wohnfläche	4.500 €* [*]
Wohnung	bis 100 m ² Wohnfläche	6.500 €* [*]
Wohnung	ab 100 m ² Wohnfläche	7.500 €* [*]
Ein- und Zweifamilienhaus		9.500 €* [*]
Mehrfamilienhaus		Individuell

* Das Verkaufshonorar ist ein Festpreis für den Verkäufer, fällig und zahlbar erst mit Kaufpreiszahlung nach Beurkundung. Alle Preise verstehen sich jeweils inkl. der gesetzlich gültigen MwSt. Kampmeyer Immobilien ist bei diesem Angebot auch für den Käufer tätig. Das Angebot ist befristet und gilt bei Abschluss eines Alleinauftrages zum Verkauf einer Bestandsimmobilie bis zum 31.12.2020. Das Angebot gilt für den Verkauf von Immobilien in Köln, Bonn, im Rhein-Sieg-Kreis und im Rhein-Erft-Kreis. Sollte die Verkäufer-Provision von 3% des Kaufpreises zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt. im Einzelfall für den Verkäufer günstiger sein, wird Kampmeyer Immobilien diesen günstigeren Provisionssatz berechnen.







WAS, WO, ZU WELCHEM PREIS.

Die Strukturen der Bonner Wohnungsmärkte lassen sich am übersichtlichsten in Bestand und Neubau, in die Segmente Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser unterteilt und an der räumlichen Gliederung der Bundesstadt orientiert abbilden. Um möglichst konkrete Preisvorstellungen für das gesamte Stadtgebiet zu ermöglichen, werden Bestands- und Neubaupreise der drei Marktsegmente auf Ebene aller Bonner Ortsteile kartiert.

Ergänzend weist der Immobilienmarktbericht Bonn 2020 die ortsteilbezogenen Durchschnittspreise mit zusätzlichen Informationen über ihre Entwicklung tabellarisch aus und erläutert das Preisgefüge zum besseren Verständnis in begleitenden Texten. Beim Vergleich mit vorhergehenden Marktberichten ist zu beachten, dass die Daten sich auf einen Zeitraum von 12 Monaten beziehen, der vom Zeitraum, der zwischen zwei aufeinander folgenden Berichten liegt, abweichen kann.

STADTGEBIET

Die Werte in der Tabelle Preisdynamik Bonn beschreiben die Entwicklung der Preise im Bonner Stadtgebiet. Aus ihnen lassen sich Erkenntnisse über das aktuelle Preisniveau und die Preisentwicklungen auf Stadtgebietsebene gewinnen:

- Der durchschnittliche Bestandspreis für Bonner Eigentumswohnungen ist in den vergangenen 12 Monaten um 3,3 Prozent auf 3.100 Euro und der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen um 7,5 Prozent auf 4.700 Euro gestiegen.
- Die Durchschnittsmiete entwickelte sich im Neubau mit einem Anstieg von 1,2 Prozent auf 12,95 Euro und im Bestand mit plus 2,5 Prozent auf 10,25 Euro weniger stark nach oben als die Kaufpreise.
- Bei den Einfamilienhäusern war der Anstieg der Bestandspreise etwas höher als der der Neubaupreise. Der Anstieg auf durchschnittlich 3.260 Euro im Bestand entspricht 4,5 Prozent und im Neubau hat er mit 6,9 Prozent zu einem Durchschnittspreis von 4.200 Euro geführt.

Der Spalte Veränderung (%) ist die Dynamik aller Bonner Preissegmente zu entnehmen. Obwohl partiell sogar Rückgänge zu verzeichnen sind, ist

die Entwicklung im städtischen Durchschnitt durchgehend steigend.

- Für Bestandsmieten ist ein moderater Anstieg zu verzeichnen. Die Neubaumieten entwickeln sich stabil.
- Wohnflächen- und lageübergreifend ist bei den Kaufpreisen für Bestandswohnungen ein Anstieg von 3,3 und für Neubauwohnungen mit 7,5 Prozent der höchste Anstieg aller Segmente zu registrieren.
- Unabhängig vom Baujahr ist die höchste Dynamik der Preise für Einfamilienhäuser festzustellen. Der Hauptgrund für den deutlichen Preisanstieg besteht darin, dass das Angebot an Einfamilienhäusern kaum zunimmt, während die Nachfrage nach einem eigenen Haus im Bonner Stadtgebiet steigt.

Die auf das gesamte Bonner Stadtgebiet bezogenen Durchschnittspreise zeigen schon seit Jahren einen ungebrochenen, angebots- und stadtbezirksübergreifenden Preisanstieg. Dieser unerschütterliche Megatrend der Immobilienpreise steht im engen Zusammenhang mit dem Bevölkerungswachstum. Er wird bis mindestens 2030 und etwas abgeschwächt bis 2040 anhalten.

Preisdynamik Bonn

Entwicklung der Durchschnittspreise

Marktsegment			Aktuell (Euro)	Vorjahr (Euro)	Veränderung (%)
Wohnung	Miete	Bestand	10,25	10,00	2,5
		Neubau	12,95	12,80	1,2
	Kauf	Bestand	3.100	3.000	3,3
		Neubau	4.700	4.400	7,5
Haus		Bestand	3.260	3.120	4,5
		Neubau	4.200	3.930	6,9

STADTBEZIRKE

Einen Eindruck vom Preisniveau in den vier sehr unterschiedlich strukturierten Bonner Bezirken vermitteln die Durchschnittswerte, die in der Tabelle Preisgefüge Bonn und Bezirke gelistet sind. Der Grund dafür, dass die stadtgebietsbezogenen Durchschnittspreise für Neubauwohnungen über dem aller vier Bezirke liegen, besteht darin, dass sich nicht alle Angebote einem bestimmten Bezirk zuordnen lassen und der Vollständigkeit halber auf Ebene des Stadtgebiets erfasst werden.

- Mieten und Bestandspreise für Eigentumswohnungen sind im Bezirk Bonn am höchsten. Dass der Bezirk Bonn in diesen drei Segmenten auf dem vordersten Platz liegt, ist auch auf den größeren Anteil kleinerer Wohnungen in zentralen Lagen zurückzuführen.
- Die durchschnittliche Bestandsmiete des Bezirks Bonn liegt mit 10,35 Euro 30 Cent über der in Beuel und die Neubaumiete mit 13,35 Euro 55 Cent über denen in Beuel und Bad Godesberg.
- Die Preise für Häuser und Neubauwohnungen sind in Bad Godesberg höher als in den drei anderen Bonner Bezirken.
- Zwischen Neubauhäusern in Bad Godesberg und Hardtberg ist der Unterschied mit 23,2 Prozent am größten.
- Die Bad Godesberger Preise liegen für Bestandshäuser mit 3.550 Euro 8,9 Prozent und für Neubauhäuser mit 4.680 Euro 11,4 Prozent über dem städtischen Durchschnitt.
- Während die durchschnittliche Bad Godesberger Bestandsmiete um 1 Prozent auf 9,80 Euro gestiegen ist, ist sie im Bezirk Bonn um 2,4 Prozent auf 10,35 Euro gesunken. Das Mietniveau beider Bezirke scheint sich anzugleichen.
- Der Bezirk Beuel liegt mit 10,05 Euro wie der Bezirk Bonn über der 10-Euro-Marke, bleibt aber unter dem Durchschnitt der Bundesstadt von 10,25 Euro.
- Am größten sind die Mietpreisdifferenzen zwischen den Bezirken Bonn und Hardtberg. Im Bestand beträgt sie 1,45 Euro und im Neubau 95 Cent je Quadratmeter Wohnfläche.
- Zwischen den durchschnittlichen Kaufpreisen für Bestandswohnungen in den Bezirken Bonn und Hardtberg besteht eine Differenz von 23 Prozent. Die Bestandsmieten beider Bezirke weichen mit 16,3 Prozent weniger stark voneinander ab.
- Während zwischen den Neubaupreisen der Bezirke Bonn und Hardtberg ein Unterschied von 12,5 Prozent besteht, sind die Neubaumieten im Bezirk Bonn um 7,7 Prozent höher als in Hardtberg.
- Die Relationen zwischen Kaufpreisen und Mieten machen den Bezirk Hardtberg für Vermieter besonders lukrativ.

Die Preisunterschiede haben in der Miete und wegen der mit ihnen verbundenen Finanzierungskosten auch beim Kauf einen dauerhaften Einfluss auf die Wohnkosten. Sie wirken sich in vielen Fällen entscheidend auf die Wahl des Wohnorts und auf die Entscheidung für eine Kapitalanlage aus. Wichtigster Einflussfaktor ist aber das Angebot selbst, das in den bevorzugten Wohnlagen während der Immobiliensuche verfügbar ist.

Preisgefüge Bonn und Bezirke			Gebiet				
Marktsegment			Stadt Bonn	Bonn	Bad Godesberg	Hardtberg	Beuel
Wohnung	Miete	Bestand	10,25	10,35	9,80	8,90	10,05
		Neubau	12,95	13,35	12,80	12,40	12,80
	Kauf	Bestand	3.100	3.200	3.000	2.600	3.100
		Neubau	4.700	4.500	4.600	4.000	4.400
Haus		Bestand	3.260	3.400	3.550	3.020	3.080
		Neubau	4.200	4.100	4.680	3.800	4.020

ORTSTEILE

Ein Blick auf die ortsteilbezogenen Spannen der Durchschnittspreise in den Marktsegmenten, die in der Tabelle Preisspannen in Bonn dargestellt werden, ermöglicht einen vergleichenden Blick auf das Preisniveau in den Bonner Ortsteilen. Die nach Marktsegmenten gegliederten Durchschnittspreise aller Bonner Ortsteile ergeben ein etwas detaillierteres Bild von den strukturellen Unterschieden.

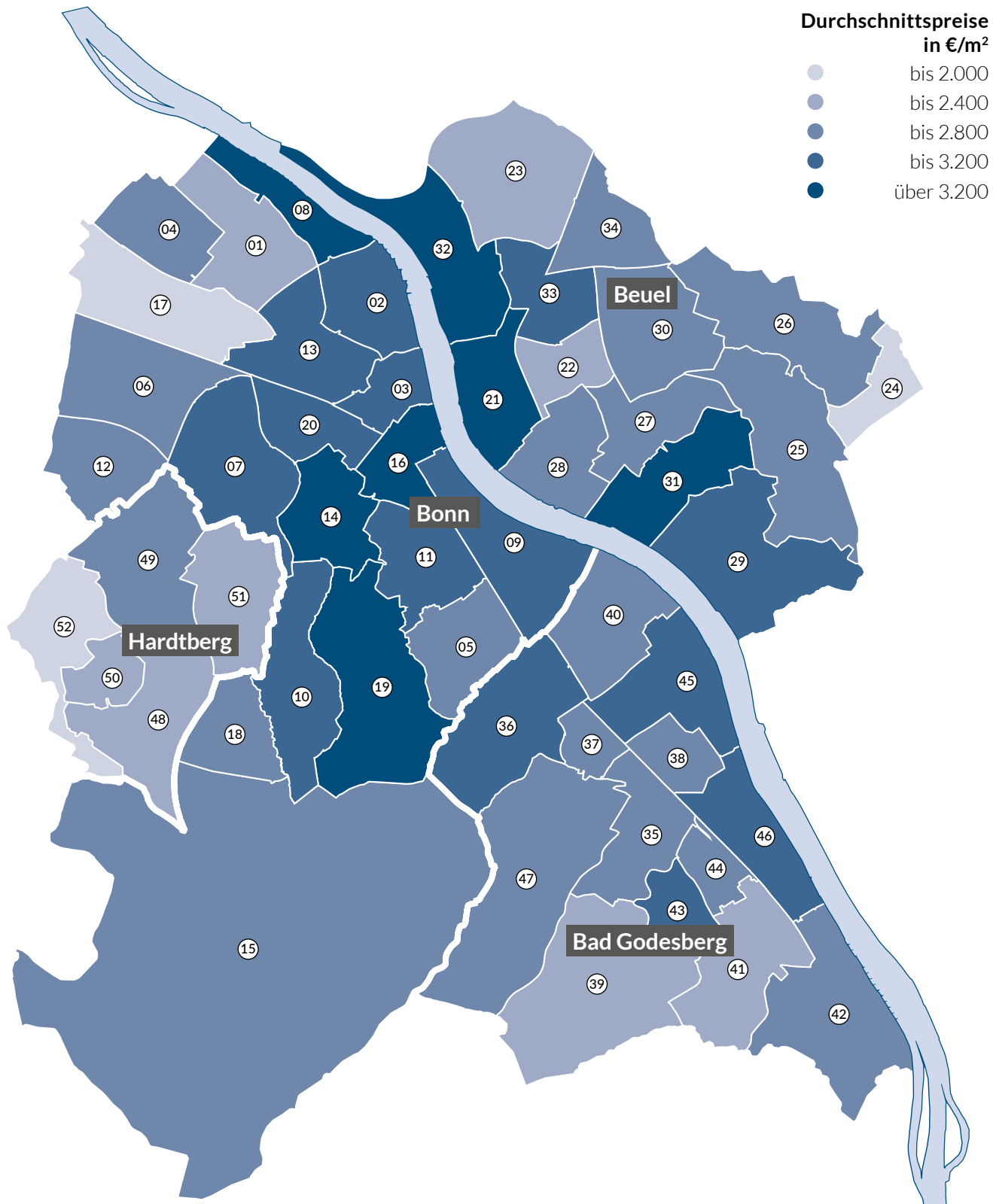
- Der deutlichste Preisunterschied existiert bei den Kaufpreisen für Bestandswohnungen. Der Durchschnittspreis im Bonner Ortsteil Poppelsdorf ist doppelt so hoch wie der im Hardtberger Ortsteil Medinghoven.

- Zwischen den durchschnittlichen Bestandsmieten ist der Unterschied mit 43,1 Prozent zwar geringer, macht aber selbst innerhalb eines Bezirks bis zu etwa ein Drittel der Miethöhe aus. So besteht zum Beispiel zwischen der durchschnittlichen Miete von 11,45 Euro in der Südstadt und 8,45 Euro im ebenfalls zum Bezirk Bonn gehörenden Lessenich/Meßdorf ein Unterschied von 35,5 Prozent.

Die erheblichen Preisunterschiede resultieren aus den sehr unterschiedlichen Strukturen im Bonner Stadtgebiet. Für ein vollständigeres Bild vom Bonner Preisgefüge ist eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Marktsegmente erforderlich, die in den nächsten Abschnitten geleistet wird.

Preisspannen in Bonn			Ortsteile und Durchschnittspreise			
Marktsegment			Tabellenspitze		Tabellenende	
			Ortsteil	Durchschnittspreis	Ortsteil	Durchschnittspreis
Wohnung	Miete	Bestand	Südstadt	11,45	Hardthöhe	8,00
		Neubau	Godesberg-Villenviertel	16,70	Buschdorf	10,20
	Kauf	Bestand	Poppelsdorf	3.800	Medinghoven	1.900
		Neubau	Gronau, Poppelsdorf, Zentrum	4.900	Brüser Berg, Heiderhof	3.200
Haus		Bestand	Venusberg	3.940	Medinghoven	2.500
		Neubau	Venusberg	4.900	Vilich-Müldorf	2.900

Eigentumswohnungen Bestand



Karte: Auszug Stadtteilauswertung Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.04.2020

Stadtbezirke/Stadtteile	iib- Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020	
Stadtbezirk Bonn	3.200 €	↑	8,93 %
01 Auerberg	2.300 €	↘	-2,10 %
02 Castell	3.000 €	↗	2,74 %
03 Zentrum	3.200 €	→	-0,62 %
04 Buschdorf	2.700 €	→	1,12 %
05 Dottendorf	2.500 €	→	0,40 %
06 Dransdorf	2.700 €	↘	-3,64 %
07 Endenich	2.900 €	→	-1,72 %
08 Graurheindorf	3.300 €	↗	4,17 %
09 Gronau	3.200 €	↑	6,62 %
10 Ippendorf	2.900 €	→	-1,35 %
11 Kessenich	2.900 €	→	1,38 %
12 Lessenich/Meißdorf	2.600 €	↘	-3,02 %
13 Nordstadt	3.100 €	↗	2,98 %
14 Poppelsdorf	3.800 €	↑	7,14 %
15 Röttgen	2.800 €	→	-0,36 %
16 Südstadt	3.600 €	↑	5,51 %
17 Tannenbusch	1.900 €	→	-1,57 %
18 Ückesdorf	2.500 €	→	-0,39 %
19 Venusberg	3.600 €	↗	4,91 %
20 Weststadt	3.200 €	↑	5,96 %
Stadtbezirk Beuel	3.100 €	↑	10,56 %
21 Beuel-Mitte	3.300 €	→	1,53 %
22 Beuel-Ost	2.300 €	↑	9,57 %
23 Geislar	2.400 €	↘	-3,29 %
24 Hoholz	2.000 €	→	-1,95 %
25 Holtorf	2.600 €	↘	-2,63 %
26 Holzlar	2.500 €	↑	5,44 %
27 Küdinghoven	2.500 €	→	-1,59 %
28 Limperich	2.700 €	↗	3,02 %
29 Oberkassel	3.000 €	→	-1,99 %
30 Pützchen/ Bechlinghoven	2.700 €	→	1,51 %
31 Ramersdorf	3.300 €	↗	3,35 %
32 Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	3.300 €	↘	-2,34 %
33 Vilich	3.100 €	→	-0,07 %
34 Vilich-Müldorf	2.700 €	↓	-5,88 %

Stadtbezirke/Stadtteile	iib- Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020	
Stadtbezirk Bad Godesberg	3.000 €	→	1,71 %
35 Alt-Godesberg	2.800 €	↘	-2,41 %
36 Friesdorf	2.900 €	↘	-2,70 %
37 Godesberg-Nord	2.500 €	↗	3,88 %
38 Godesberg- Villenviertel	2.800 €	↑	8,24 %
39 Heiderhof	2.300 €	→	0,89 %
40 Hochkreuz	2.800 €	↘	-2,78 %
41 Lannesdorf	2.200 €	↘	-3,07 %
42 Mehlem	2.600 €	→	1,99 %
43 Muffendorf	2.900 €	↑	5,51 %
44 Pennenfeld	2.500 €	↓	-5,34 %
45 Plittersdorf	3.000 €	↑	5,96 %
46 Rüngsdorf	3.000 €	↘	-4,14 %
47 Schweinheim	2.600 €	↘	-3,03 %
Stadtbezirk Hardtberg	2.600 €	↑	5,03 %
48 Brüser Berg	2.100 €	→	1,90 %
49 Duisdorf	2.700 €	↑	6,64 %
50 Hardthöhe	2.200 €	↘	-4,82 %
51 Lengsdorf	2.400 €	↘	-2,47 %
52 Medinghoven	1.900 €	↓	-6,31 %

Tabelle: KAMPMEYER

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung

Datenstand: 01.04.2020

Im Bestand gehören sowohl vermietete als auch freie oder derzeit vom Verkäufer selbst bewohnte Wohnungen zu den Kaufobjekten. Diese Verhältnisse werden durch die durchschnittlichen Kaufpreise nicht widergespiegelt. Die Spanne zwischen den Durchschnittspreisen der Bonner Ortsteile beträgt 1.900 Euro und reicht von 1.900 Euro in Tannenbusch (17) im Bezirk Bonn und Medinghoven (52) im Bezirk Hardtberg bis 3.800 Euro im Bonner Ortsteil Poppelsdorf (14). Bei einem Anstieg von durchschnittlich 3,3 Prozent sind sie stärker gestiegen als die Bestandsmieten, die im selben Zeitraum um 2,5 Prozent zugelegt haben. Die Entwicklungen variieren von einem Rückgang um 6,3 Prozent in Medinghoven (52) bis zu einem Anstieg um 9,6 Prozent in Beuel-Ost (22).

Stadtbezirk Bonn

Mit den durchschnittlichen Kaufpreisen der Ortsteile Tannenbusch (17) von 1.900 Euro und Poppelsdorf (14) von 3.800 Euro ist im Bezirk Bonn die gesamte Preisspanne des Stadtgebiets vertreten. Die Preisklasse bis 2.000 Euro ist im Stadtgebiet mit durchschnittlich 1.900 Euro in Tannenbusch (17) ein einziges Mal besetzt. Außer in Tannenbusch (17) bleiben die Preise im Nordwesten des Bezirks von Auerberg (01) mit 2.300 Euro, von Buschdorf (04) und Dransdorf (06) mit 2.700 Euro und von Lessenich/Meißdorf (12) mit 2.600 Euro durchschnittlich unter 2.800 Euro. Mit 2.500 Euro in Dottendorf (05), Ückesdorf (18) und genau 2.800 Euro in Röttgen (15) ist die Klasse bis 2.800 Euro auch im Süden des Bezirks vertreten.

In den drei Ortsteilen Endenich (07), Ippendorf (10) und Kessenich (11) nördlich des Zentrums beträgt der Durchschnitt 2.900 Euro. Nordwestlich von Endenich (07) schließen die zentralen Ortsteile Weststadt (20) mit 3.200 Euro, Nordstadt (13) mit 3.100 Euro, Castell (02) mit 3.000 Euro und Zentrum (03) mit ebenfalls 3.200 Euro an. Der Preis von durchschnittlich 3.200 Euro im Kessenicher Nachbarortsteil Gronau (09) ist wie der von durchschnittlich 3.300 Euro im nördlichsten Ortsteil Graurheindorf (08) von den rheinnahen Wohnlagen geprägt. Die Kaufpreise der zusammenhängenden Ortsteile Südstadt (16), Venusberg (19) von 3.600 Euro und Poppelsdorf (14) von 3.800 Euro gehören zu den höchsten Durchschnittspreisen im gesamten Stadtgebiet, zu denen auch der Graurheindorfer Preis (08) von 3.300 Euro zählt. Ein Rückgang ist eher für die niedrigeren Preise zu verzeichnen. Das obere Preissegment des Bezirks zieht tendenziell weiter an.

Stadtbezirk Bad Godesberg

Der Bad Godesberger Bestandspreis ist durchschnittlich 200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche geringer als der des Bezirks Bonn. Er entspricht mit 3.000 Euro genau den beiden höchsten Durchschnittspreisen im Bezirk, die für die an den Rhein und aneinander angrenzenden Ortsteile Rüngsdorf (46) und Plittersdorf (45) zu registrieren sind. Am unteren Ende der Kaufpreisskala befindet sich der im Süden gelegene Ortsteil Lannesdorf (41) mit durchschnittlich 2.200 Euro, für dessen Nachbarortsteil Heiderhof (39) mit 2.300 Euro ebenfalls ein Preis in der untersten Klasse des Bezirks bis 2.400 Euro zu verzeichnen ist. Godesberg-Nord

Stadtbezirk Beuel

(37) grenzt nördlich und Pennenfeld (44) südlich mit einem Durchschnittspreis von jeweils 2.500 Euro und Schweinheim (47) mit 2.600 Euro westlich an Alt-Godesberg (35) an. Durchschnittlich 2.600 Euro sind auch in Mehlem (42) im Süden des Bezirks zu registrieren. In den zentralen Ortsteilen Alt-Godesberg (35) und Godesberg-Villenviertel (38) liegt der Durchschnittspreis wie in Hochkreuz (40) im an Bonn angrenzenden Norden des Bezirks auf der Klassenobergrenze von 2.800 Euro. Außer in Rüngsdorf (46) und Plittersdorf (45), wo die Durchschnittspreise genau dem Bezirksdurchschnitt entsprechen, sind auch die durchschnittlichen Bestandspreise in Friesdorf (36) und Muffendorf (43) mit 2.900 Euro dem höchsten Bad Godesberger Preissegment zuzuordnen. Im Bezirk Bad Godesberg entwickeln sich die Preise teilweise völlig gegenläufig. In Godesberg-Villenviertel (38) liegt der Bestandspreis um 8,2 Prozent zu und in Pennenfeld (44) gibt er um 5,3 Prozent nach. Auf Stadtbezirksebene resultiert aus den zum Teil sehr gegensätzlichen Entwicklungen ein moderater Anstieg von 1,7 Prozent.

Stadtbezirk Hardtberg

Im Bezirk Hardtberg gibt die Nähe zum Bezirkszentrum Duisdorf (49) den Ausschlag für das Gefüge der Bestandspreise. Für Bestandswohnungen in Duisdorf (49) beträgt der durchschnittliche Kaufpreis 2.700 Euro. Während er im östlich angrenzenden Bezirk Lengsdorf (51) 2.400 Euro beträgt, befindet er sich in den südlichen Ortsteilen Hardthöhe (50) mit 2.200 Euro und Brüser Berg (48) mit 2.100 Euro auf niedrigerem Niveau und mit 1.900 Euro in Medinghoven (52) am unteren Ende der im Stadtgebiet vertretenen Preisspanne. Auch die Hardtberger Preise entwickeln sich uneinheitlich. In Duisdorf (49) ist ein deutlicher und in Brüser Berg (48) ein schwächerer Anstieg und in den anderen drei Ortsteilen ein mehr oder weniger starker Rückgang zu verzeichnen.

Der durchschnittliche Beueler Bestandspreis von 3.100 Euro entspricht dem städtischen Durchschnitt und liegt genau zwischen dem der Bezirke Bonn und Bad Godesberg. Die Preisspanne von 1.300 Euro liegt zwischen 2.000 Euro im ländlich geprägten Hoholz (24) im äußersten Osten der Stadt und 3.300 Euro in Beuel-Mitte (21) sowie in den ebenfalls an den Rhein angrenzenden Ortsteilen Schwarzhindorf/Villich-Rhindorf (32) und Ramersdorf (31).

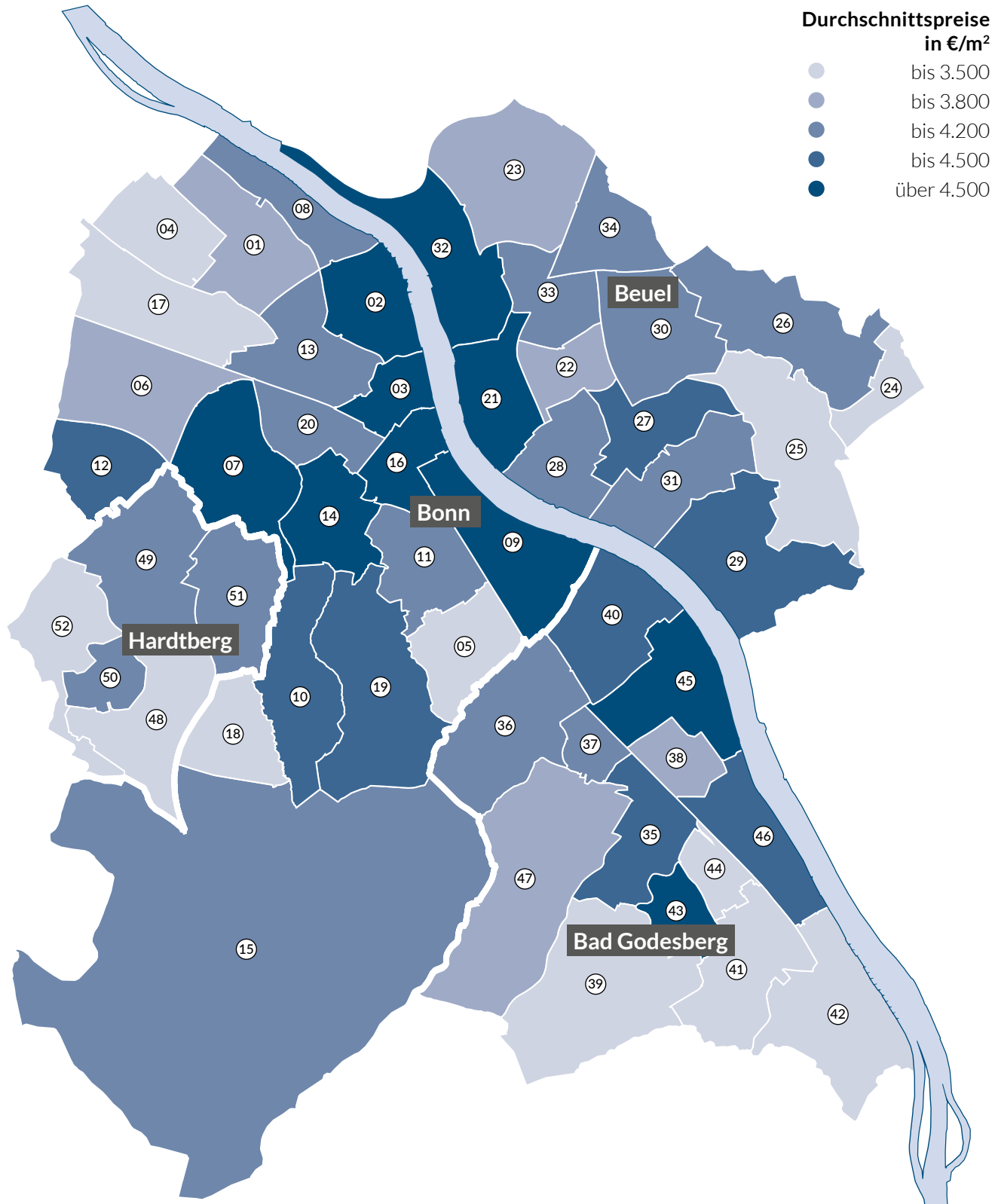
Mit 2.300 Euro in Beuel-Ost (22), 2.400 Euro im nördlichsten Ortsteil Geislar (23), 2.500 Euro in Holzlar (26) und Küdinghoven (27), 2.600 Euro in Holtorf (25), 2.700 Euro in Limperich (28), in Pützchen/Bechlinghoven (30) und Vilich-Müldorf (34) besteht zwischen den Durchschnittspreisen von acht der insgesamt 14 Beueler Ortsteile nur ein Unterschied von 400 Euro. Zum nächsthöheren Durchschnittspreis von 3.000 Euro in Oberkassel (29) besteht eine Differenz von 300 Euro. Im an das Bezirkszentrum angrenzenden Ortsteil Vilich (33) beträgt der Durchschnittspreis 3.100 Euro. Das Niveau der durchschnittlichen Kaufpreise für Bestandswohnungen in den Beueler Ortsteilen lässt sich in ein unteres Segment bis 2.700 Euro und ein oberes Segment ab 3.000 Euro unterteilen.

Im unteren Segment befinden sich die Durchschnittspreise von neun und im oberen Segment von fünf der 14 Beueler Ortsteile.

Preisentwicklungen im Stadtgebiet

Wie an zwei kleinen Beispielen gezeigt werden kann, ist zur zurückliegenden Entwicklung der Durchschnittspreise in den Bonner Ortsteilen keine einheitlich strukturierte Aussage möglich. Auf der einen Seite ist für etwa zehn völlig unterschiedliche Ortsteile aus allen vier Bezirken und verschiedenen Preisklassen ein Preisanstieg von über 5 Prozent zu beobachten. Auf der anderen Seite besteht ein genauso großer Unterschied zwischen den etwa zehn Ortsteilen, in denen ein Preisrückgang von rund 2,5 Prozent zu beobachten ist.

Eigentumswohnungen Neubau



Karte: Auszug Stadtteilauswertung Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.04.2020

Stadtbezirke/Stadtteile	iib- Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020	
Stadtbezirk Bonn	4.500 €	↑	6,67 %
01 Auerberg	3.600 €	→	0,00 %
02 Castell	4.600 €	↗	2,00 %
03 Zentrum	4.900 €	↗	3,28 %
04 Buschdorf	3.400 €	→	-0,88 %
05 Dottendorf	3.400 €	↗	2,73 %
06 Dransdorf	3.800 €	↗	2,34 %
07 Endenich	4.700 €	↗	2,39 %
08 Graurheindorf	3.900 €	↘	-3,30 %
09 Gronau	4.900 €	→	-1,33 %
10 Ippendorf	4.500 €	→	0,89 %
11 Kessenich	4.100 €	↗	2,00 %
12 Lessenich/Meißdorf	4.300 €	→	1,95 %
13 Nordstadt	3.900 €	↗	2,63 %
14 Poppelsdorf	4.900 €	↗	3,64 %
15 Röttgen	3.900 €	↗	4,00 %
16 Südstadt	4.800 €	→	0,42 %
17 Tannenbusch	3.400 €	↗	4,00 %
18 Ückesdorf	3.400 €	↗	2,12 %
19 Venusberg	4.400 €	→	-1,81 %
20 Weststadt	4.200 €	↑	4,50 %
Stadtbezirk Beuel	4.400 €	↗	2,09 %
21 Beuel-Mitte	4.700 €	↘	-2,11 %
22 Beuel-Ost	3.700 €	↑	9,71 %
23 Geislar	3.700 €	→	0,00 %
24 Hoholz	3.400 €	↗	3,08 %
25 Holtorf	3.400 €	→	-0,59 %
26 Holzlar	3.900 €	↗	2,34 %
27 Küdinghoven	4.400 €	↗	4,29 %
28 Limperich	4.000 €	↗	2,82 %
29 Oberkassel	4.300 €	↗	2,12 %
30 Pützchen/ Bechlinghoven	4.100 €	→	1,98 %
31 Ramersdorf	4.000 €	↘	-2,20 %
32 Schwarzerheindorf/ Vilich-Rheindorf	4.700 €	↘	-2,11 %
33 Vilich	4.100 €	→	0,74 %
34 Vilich-Müldorf	4.100 €	↗	2,78 %

Stadtbezirke/Stadtteile	iib- Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020	
Stadtbezirk Bad Godesberg	4.600 €	↑	12,68 %
35 Alt-Godesberg	4.300 €	↑	7,00 %
36 Friesdorf	4.200 €	→	1,05 %
37 Godesberg-Nord	4.000 €	→	1,74 %
38 Godesberg- Villenviertel	3.700 €	↑	5,71 %
39 Heiderhof	3.200 €	↗	3,55 %
40 Hochkreuz	4.500 €	↗	3,45 %
41 Lannesdorf	3.300 €	→	0,00 %
42 Mehlem	3.400 €	→	-1,18 %
43 Muffendorf	4.600 €	↑	5,45 %
44 Pennenfeld	3.500 €	↗	2,94 %
45 Plittersdorf	4.700 €	↗	4,49 %
46 Rüngsdorf	4.400 €	↗	2,82 %
47 Schweinheim	3.700 €	↗	4,79 %
Stadtbezirk Hardtberg	4.000 €	↑	7,20 %
48 Brüser Berg	3.200 €	↗	2,86 %
49 Duisdorf	3.900 €	↗	4,00 %
50 Hardthöhe	3.900 €	↗	3,68 %
51 Lengsdorf	4.000 €	→	-1,76 %
52 Medinghoven	3.400 €	→	-1,16 %

Tabelle: KAMPMEYER

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung

Datenstand: 01.04.2020

Zusätzlich zu der mit der Wohnlage verbundenen Entwicklung der Grundstückskosten geben die steigenden Baukosten einen anhaltenden Preisanstieg vor. Ausführungsqualität und Ausstattungsmerkmale üben deshalb erheblichen Einfluss auf die Neubaupreise aus. Obwohl hochwertigere Projekte vorzugsweise in gehobenen Wohnlagen entwickelt werden, ist für den Zusammenhang zwischen Preisstrukturen und Wohnlagen die Berücksichtigung der einzelnen Bauvorhaben von besonderer Bedeutung. Die Belastbarkeit von Durchschnittspreisen ist besonders im Neubau für jeden Einzelfall zu prüfen.

Im Bonner Stadtgebiet übertrifft die Entwicklung des durchschnittlichen Neubaupreises mit einem Anstieg von 7,5 Prozent den Anstieg des Bestandspreises um 4,2 Prozentpunkte. Noch größer ist der Unterschied im Vergleich mit der Entwicklung der Neubaumiete, die mit ihrem Anstieg von durchschnittlich 1,2 Prozent 6,3 Prozentpunkte weniger zugelegt hat als der Kaufpreis.

In den Ortsteilen variieren die Entwicklungen der Neubaupreise von einem Rückgang um 3,3 Prozent im Bonner Ortsteil Graurheindorf (08) bis zu einem Anstieg um 9,7 Prozent in Beuel-Ost (22). Der Durchschnittspreis von 4.700 Euro ist im Berichtszeitraum 1.600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche höher als der für Bestandswohnungen. Die Spanne zwischen den Neubaupreisen beträgt 1.700 Euro und reicht von 3.200 Euro im Bad Godesberger Ortsteil Heiderhof (39) und im Hardtberger Ortsteil Brüser Berg (48) bis 4.900 Euro in den drei Ortsteilen Zentrum (03), Gronau (09) und Poppelsdorf (14) des Bezirks Bonn.

Stadtbezirk Bonn

Im Bezirk Bonn steigen die Neubaupreise auf dem Niveau von durchschnittlich 4.500 Euro um 6,7 Prozent. Rückgänge ergeben sich in den vier Ortsteilen Graurheindorf (08) um 3,3 Prozent, Venusberg (19) um 1,8 Prozent, Gronau (09) um 1,3 Prozent und Buschdorf (04) um 0,9 Prozent. In Auerberg (01) ist der Preis gleich geblieben und in den anderen 15 Ortsteilen steigen die Neubaupreise zwischen 0,4 Prozent in der Südstadt (16) und 4,5 Prozent in der Weststadt (20).

Die vier Ortsteile Buschdorf (04) und Tannenbusch (17) im Nordwesten sowie Dottendorf (05) und Ückesdorf (18) im Süden des Bezirks befinden sich mit 3.400 Euro um 100 Euro unter der Obergrenze der niedrigsten Preisklasse von 3.500 Euro.

In Auerberg (01), dem Nachbarortsteil von Buschdorf (04) und Tannenbusch (17), beträgt der durchschnittliche Neubaupreis 3.600 Euro. Nördlich an Tannenbusch (17) angrenzend befindet sich der Dransdorfer Durchschnittspreis (06) mit 3.800 Euro in derselben Preisklasse wie der Auerberger (01). In Graurheindorf (08) im Norden des Bezirks, im zentralen Ortsteil Nordstadt (13) und in Röttgen (15) im Süden des Bezirks beträgt der Durchschnitt 3.900 Euro. Von durchschnittlich 4.100 Euro in Kessenich (11) bis zum höchsten Durchschnittspreis von 4.900 Euro in Gronau (09), im Zentrum (03) und in Poppelsdorf (14) steigert sich der Neubaupreis von Ortsteil zu Ortsteil in 100-Euro-Schritten. In der Weststadt (20) ist er mit genau 4.200 Euro noch der Klasse bis 4.200 Euro zuzuordnen. Mit 4.300 Euro in Lessenich/Meßdorf (12), 4.400 Euro in Venusberg (19) und 4.500 Euro in Ippendorf (10) liegt er in der Klasse bis 4.500 Euro und erreicht mit 4.600 Euro in Castell (02), 4.700 in Endenich (07) 4.800 Euro in der Südstadt (16) und dem Spitzenpreis von 4.900 Euro in Gronau (09), im Zentrum (03) und in Poppelsdorf (14) schließlich die höchste Preisklasse über 4.500 Euro.

Ein Neubaupreis von durchschnittlich 5.000 Euro wird in der Stadt Bonn von keinem Ortsteil erreicht, obwohl sich einige Neubauprojekte auch schon auf diesem Preisniveau befinden. Angesichts der Tatsache, dass im Bonner Stadtgebiet schon ein Spitzenpreis von über 7.000 Euro beobachtbar ist, ist es nur noch eine Frage der Zeit, bis sich ein Durchschnittspreis von über 5.000 Euro in dem ein oder anderen Ortsteil dauerhaft durchgesetzt haben wird.

Stadtbezirk Bad Godesberg

Die Spanne zwischen den durchschnittlichen Bad Godesberger Neubaupreisen von 1.400 Euro ist ein wenig geringer als die Spanne von 1.500 Euro zwischen den Durchschnittspreisen der Bonner Ortsteile. Obwohl der höchste Durchschnittspreis in Plittersdorf (45), dem zentrumsnahen Ortsteil am Rhein, mit 4.700 Euro geringer ist als die Höchstpreise im Bezirk Bonn und auch der Durchschnittspreis des Bad Godesberger Ortsteils Heiderhof (39) im Süden des Bezirks mit 3.200 Euro geringer ist als die niedrigsten Preise des Bezirks Bonn, liegt der durchschnittliche Bad Godesberger Neubaupreis, der um 12,7 Prozent gestiegen ist, mit 4.600 Euro über dem Bonner Durchschnitt von 4.500 Euro.

Außer in Heiderhof (39) befindet sich auch der Durchschnitt in den südlichen Ortsteilen Lannesdorf (41) mit 3.300 Euro, Mehlem (42) mit 3.400 Euro und Pennenfeld (44) mit 3.500 Euro in der niedrigsten Klasse der Neubaupreise bis 3.500 Euro. Diese Preisklasse ist ausschließlich im Süden des Stadtbezirks vertreten.

Dass der Neubaupreis in Schweinheim (47) und Godesberg-Villenviertel (38) durchschnittlich nur 3.700 Euro beträgt, beruht auf projektspezifischen Preisen, die sich aufgrund der geringen Wohnungsbauaktivität in den beiden begehrten Ortsteilen maßgeblich auf den Durchschnittspreis auswirken. In Godesberg-Nord (37) beträgt der Durchschnitt 4.000 Euro und im Nachbarortsteil Friesdorf (36) wird die 4.000-Euro-Marke um 200 Euro überschritten. Die Durchschnittspreise für Neubauwohnungen in Alt-Godesberg (35) von 4.300 Euro, in Rüngsdorf (46) von 4.400 Euro und in Hochkreuz (40) von 4.500 Euro befinden sich in der Klasse bis 4.500 Euro. Da der Muffendorfer Neubaupreis (43) mit genau 4.600 der zweithöchste des Bezirks ist, wird der Bezirksdurchschnitt von 4.600 Euro ausschließlich von durchschnittlich 4.700 Euro in Plittersdorf (45) überschritten.

Der Anstieg des Bad Godesberger Durchschnitts im Wohnungsneubau von 12,7 Prozent ist außerordentlich hoch. Der Grund für die enorme Preisdynamik des Bezirks im Berichtszeitraum besteht darin, dass in keinem Bad Godesberger Ortsteil erhebliche Preisrückgänge zu verzeichnen sind. Lediglich in Mehlem gibt es einen leichten Preisrückgang von minus 1,1 Prozent.

Stadtbezirk Hardtberg

Der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen des Bezirks Hardtberg von 4.000 Euro ist ausschließlich im Ortsteil Lengsdorf (51) zu registrieren. Im Bezirkszentrum Duisdorf (49) liegt er mit 3.900 Euro auf gleicher Höhe wie der Durchschnittspreis im Ortsteil Hardthöhe (50) und leicht unter dem des gesamten Bezirks. In Medinghoven (52) beträgt der Durchschnitt 3.400 Euro. Er liegt wie in 12 von insgesamt 51 Bonner Ortsteilen unter 3.500 Euro. Brüser Berg (48) weist wie der Bad Godesberger Ortsteil Heiderhof (39) den niedrigsten Neubaupreis von 3.200 Euro im gesamten Stadtgebiet auf. Hinter dem Anstieg von durchschnittlich 7,2 Prozent auf 4.000 Euro im Bezirk bleibt die Entwicklung der Neubaupreise in den Ortsteilen Lengsdorf (51) von minus 1,8 Prozent und in Medinghoven (52) von minus 1,2 Prozent deutlich zurück.

Stadtbezirk Beuel

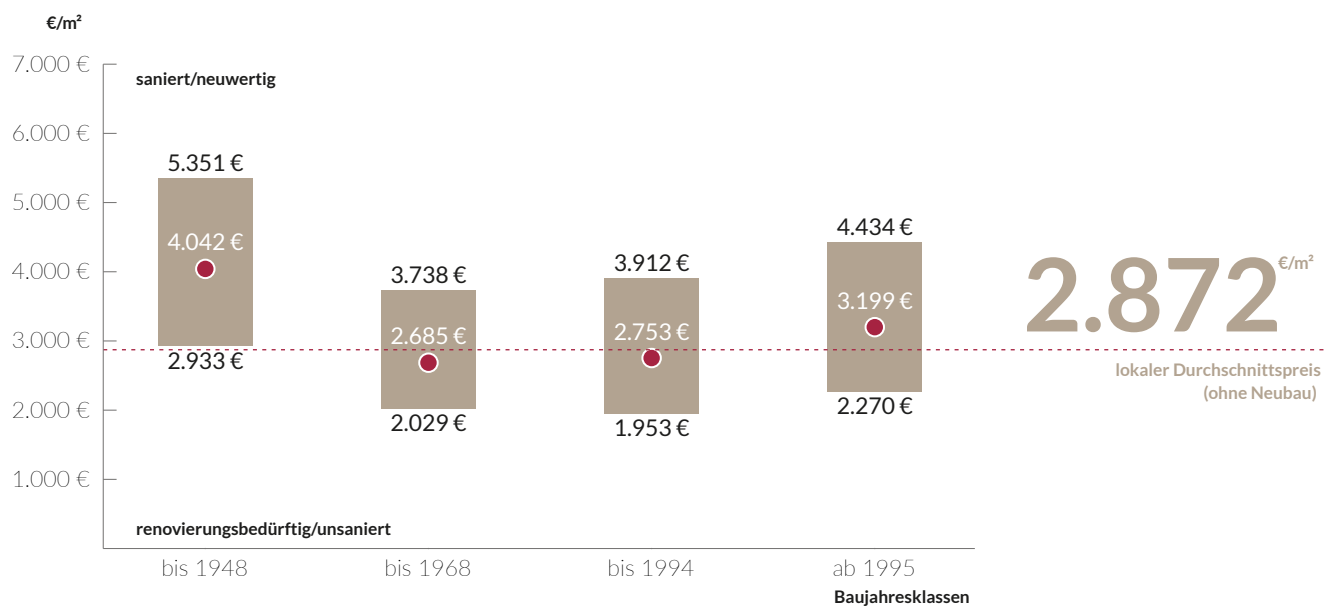
Mit durchschnittlich 4.400 Euro liegt der Beueler Neubaupreis 100 Euro unter dem städtischen Durchschnitt. In Beuel reichen die durchschnittlichen Neubaupreise von 3.400 Euro in den ländlich geprägten Ortsteilen Holtorf (25) und Hoholz (24) im Südosten des Bezirks bis 4.700 Euro in den benachbarten Ortsteilen Beuel-Mitte (21) und Schwarzhof/Vilich-Rheindorf (32) am nördlichen Rheinufer. In Beuel-Ost (22) und Geislar (23) befinden sich die Neubaupreise mit jeweils 3.700 Euro 1.000 Euro unter den Beueler Spitzenpreisen und auf dem zweitniedrigsten im Bezirk vertretenen Niveau.

Der Holzlarer Preis (26) befindet sich mit 3.900 Euro in der Klasse bis 4.200 Euro, in der die Preise von insgesamt sechs Ortsteilen liegen. Außer Holzlar (26) gehören die Ortsteile Ramersdorf (31) und Limperich (28) mit 4.000 Euro sowie Vilich (33), Pützchen/Bechlinghoven (30) und Vilich-Müldorf (34) mit 4.100 Euro zu diesen sechs Ortsteilen.

In der Klasse bis 4.500 Euro befinden sich die Preise der beiden Ortsteile Oberkassel (29) von 4.300 Euro und Küdinghoven (27) von 4.400 Euro. Der Spitzenpreis in den Ortsteilen Beuel-Mitte (21) und Schwarzhof/Vilich-Rheindorf (32) von 4.700 Euro führt die Liste mit einem Abstand von 300 Euro zum dritthöchsten Durchschnittspreis an.

Ein Rückgang der Neubaupreise ist in Beuel ausschließlich für die Ortsteile Beuel-Mitte (21), Holtorf (25) und Ramersdorf (31) und ein mit 9,7 Prozent besonders starker Anstieg ausschließlich in Beuel-Ost (22) zu registrieren. Auf Bezirksebene führen die Entwicklungen in den Ortsteilen zu einem moderaten Anstieg von 2,1 Prozent.

Eigentumswohnungen: saniert/unsaniert



Grafik: Auswertung Angebotsdaten nach Baujahresklassen | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.04.2020

Genau Ihr Baufinanzierer

- bei Ihnen im Rhein-Sieg-Kreis.

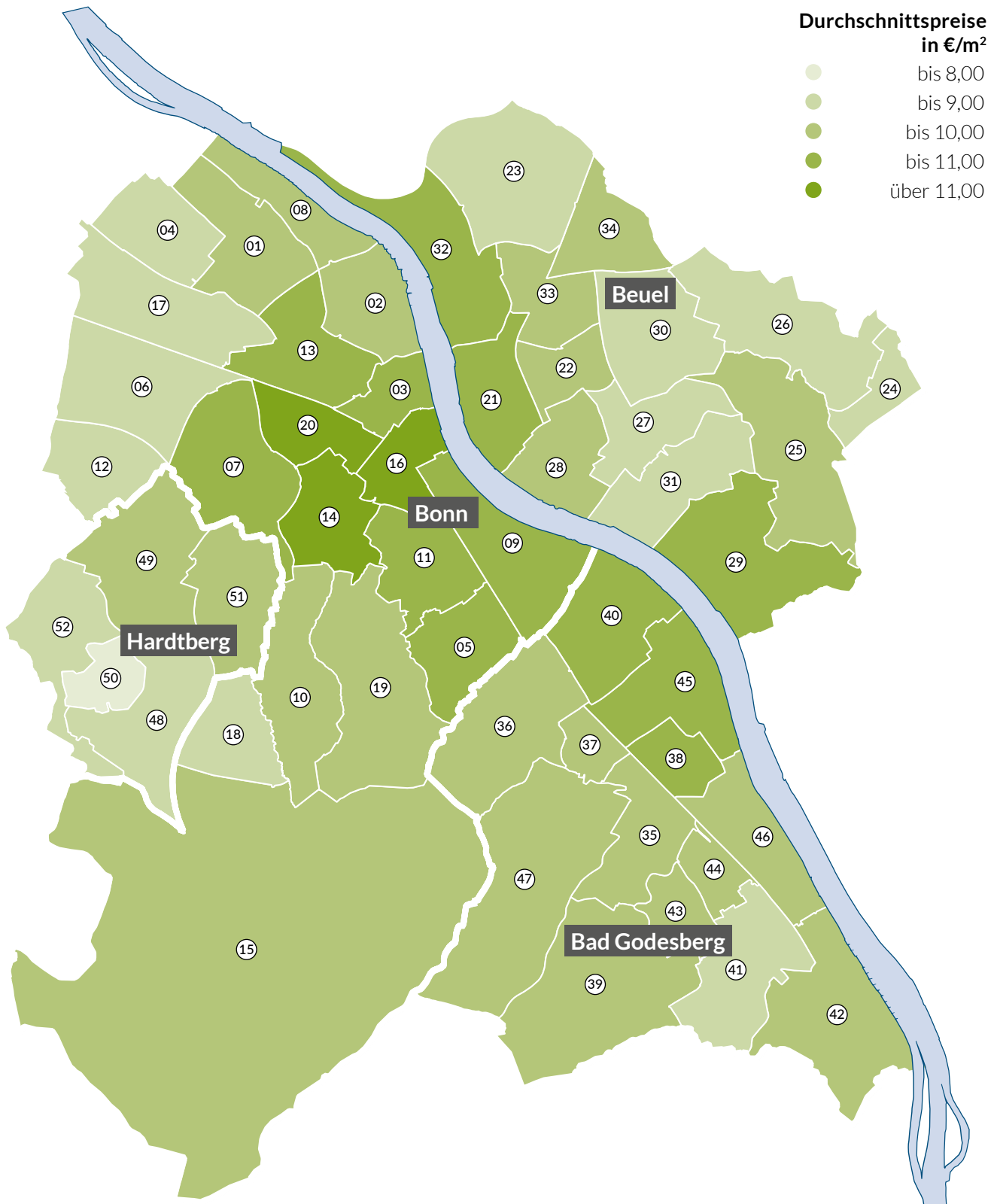
www.huettig-rompf.de/bonn



Jeder Immobilienkauf ist anders.

Bei Hüttig & Rompf beraten wir Sie deshalb ganz individuell und persönlich. Und das Ergebnis kann sich sehen lassen: Eine Finanzierung zu besten Konditionen, die genau zu Ihnen passt.

Mietwohnungen Bestand



Karte: Auszug Stadtteilauswertung Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.04.2020

Stadtbezirke/Stadtteile	iib- Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020
Stadtbezirk Bonn	10,35 €	↘ -2,36 %
01 Auerberg	9,40 €	↘ -4,08 %
02 Castell	9,85 €	↘ -3,43 %
03 Zentrum	10,90 €	→ -0,91 %
04 Buschdorf	8,75 €	↘ -2,78 %
05 Dottendorf	10,15 €	↑ 5,73 %
06 Dransdorf	9,00 €	↘ -2,17 %
07 Endenich	10,25 €	→ 0,49 %
08 Graurheindorf	9,75 €	↗ 2,63 %
09 Gronau	10,65 €	→ 1,43 %
10 Ippendorf	9,90 €	↗ 2,06 %
11 Kessenich	10,40 €	↘ -2,80 %
12 Lessenich/Meißdorf	8,45 €	↘ -3,98 %
13 Nordstadt	10,35 €	→ -0,48 %
14 Poppelsdorf	11,15 €	→ -1,33 %
15 Röttgen	9,30 €	↗ 3,33 %
16 Südstadt	11,45 €	→ -1,29 %
17 Tannenbusch	8,50 €	→ 1,19 %
18 Ückesdorf	8,45 €	→ -0,59 %
19 Venusberg	9,80 €	↘ -2,00 %
20 Weststadt	11,10 €	↗ 4,72 %
Stadtbezirk Beuel	10,05 €	↗ 2,55 %
21 Beuel-Mitte	10,30 €	↗ 3,00 %
22 Beuel-Ost	9,85 €	↗ 4,79 %
23 Geislar	8,60 €	↘ -3,37 %
24 Hoholz	8,60 €	↓ -6,52 %
25 Holtorf	9,15 €	→ 1,67 %
26 Holzlar	8,75 €	→ 0,57 %
27 Küdinghoven	8,75 €	↘ -2,78 %
28 Limperich	9,70 €	→ -1,02 %
29 Oberkassel	10,15 €	↗ 2,53 %
30 Pützchen/ Bechlinghoven	8,75 €	↘ -2,78 %
31 Ramersdorf	8,90 €	↓ -5,32 %
32 Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	10,30 €	↑ 5,10 %
33 Vilich	9,65 €	→ -0,52 %
34 Vilich-Müldorf	9,10 €	→ 1,11 %

Stadtbezirke/Stadtteile	iib- Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020
Stadtbezirk Bad Godesberg	9,80 €	→ 1,03 %
35 Alt-Godesberg	9,60 €	↑ 5,49 %
36 Friesdorf	9,55 €	→ 1,60 %
37 Godesberg-Nord	9,60 €	→ 0,00 %
38 Godesberg- Villenviertel	10,70 €	↘ -2,28 %
39 Heiderhof	9,15 €	→ 1,67 %
40 Hochkreuz	10,70 €	→ -0,93 %
41 Lannesdorf	9,00 €	↗ 4,65 %
42 Mehlem	9,35 €	↑ 5,06 %
43 Muffendorf	9,80 €	↗ 3,16 %
44 Pennenfeld	9,65 €	↗ 2,66 %
45 Plittersdorf	10,10 €	↗ 3,06 %
46 Rüngsdorf	9,90 €	↗ 3,13 %
47 Schweinheim	9,20 €	→ 1,10 %
Stadtbezirk Hardtberg	8,90 €	→ -1,11 %
48 Brüser Berg	8,75 €	↑ 5,42 %
49 Duisdorf	9,35 €	↗ 2,75 %
50 Hardthöhe	8,00 €	↑ 5,26 %
51 Lengsdorf	9,10 €	↗ 2,25 %
52 Medinghoven	8,10 €	↓ -7,95 %

Tabelle: KAMPMEYER

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung

Datenstand: 01.04.2020

Mietwohnungen im Bestand bilden das bei Weitem größte Segment der Bonner Wohnimmobilienmärkte. Die Spanne zwischen den durchschnittlichen Bestandsmieten der Bonner Ortsteile beträgt 3,35 Euro und reicht von 8,10 Euro im Hardtberger Ortsteil Medinghoven (52) bis 11,45 Euro im Bonner Ortsteil Südstadt (16). Bei einem Anstieg von durchschnittlich 2,5 Prozent haben sie sich je nach Ortsteil relativ uneinheitlich entwickelt. Die Entwicklungen variieren von einem Rückgang um 8 Prozent in Medinghoven (52) bis zu einem Anstieg um 5,7 Prozent im Bonner Ortsteil Dottendorf (05).

Bezirk Bonn

Obwohl sie im Stadtbezirk Bonn im Vergleich zum Vorjahr mit minus 2,4 Prozent nachgegeben hat, weist der Bezirk mit derzeit durchschnittlich 10,35 Euro die höchste Bestandsmiete der vier Bezirke auf. Die Differenz zwischen den durchschnittlichen Bestandsmieten der insgesamt 20 Ortsteile des Bezirks ist mit drei Euro nur geringfügig kleiner als die zwischen den Ortsteilen der gesamten Stadt und reicht von 8,45 Euro in den an Hardtberg angrenzenden Ortsteilen Lessenich/Meßdorf (12) und Ückesdorf (18) bis 11,45 Euro in der Südstadt (16).

In den Ortsteilen Südstadt (16) und Poppelsdorf (14) haben sich die Durchschnittsmieten trotz eines leichten Rückgangs von jeweils 15 Cent über der 11-Euro-Marke gehalten. In der Weststadt (20) beträgt der Durchschnitt nach einem Anstieg von 50 Cent jetzt ebenfalls über 11 Euro. Die drei Ortsteile sind die einzigen im gesamten Stadtgebiet, deren Durchschnittsmiete die 11-Euro-Marke erreicht. Im Zentrum (03) ist der Durchschnitt durch einen Rückgang von 0,9 Prozent von 11 Euro auf 10,90 Euro gesunken.

Zu den Ortsteilen im Bonner Stadtgebiet mit durchschnittlichen Bestandsmieten zwischen 10 und 11 Euro gehören außer Bonn-Zentrum (03) auch die vier Ortsteile Gronau (09) mit 10,65 Euro, Kessenich (11) mit 10,40 Euro, Nordstadt (13) mit 10,35 Euro, Endenich (07) mit 10,25 Euro und Dottendorf (05) mit 10,15 Euro. Für die Ortsteile, deren Bestandsmieten sich in diesem Preissegment befinden, sind ihre Zentralität oder ihre rheinnahen Wohnlagen charakteristisch.

In einer Spanne von über 9 bis 10 Euro liegen die Durchschnittsmieten der Bonner Ortsteile Ippendorf

(10) von 9,90 Euro, Castell (02) von 9,85 Euro, Venusberg (19) von 9,80 Euro und Graurheindorf (08) von 9,75 Euro, deren Durchschnittsmieten sich in der Nähe von 10 Euro bewegen. In Röttgen (15) und Auerberg (01) liegt der Durchschnitt in der unteren Hälfte dieser Merkmalsklasse. In Auerberg (01) um 40 Cent auf 9,40 gesunken. In Röttgen (15) hat sie mit einem Anstieg von 30 Cent jetzt 9,30 Euro erreicht. Im Westen des Bezirks liegen die Durchschnittsmieten in der Preisklasse von über 8 bis 9 Euro. Ganz im Norden an der Grenze zum Rhein-Erft-Kreis ist die Dransdorfer Durchschnittsmiete (06) mit 9 Euro durch einen Rückgang um 20 Cent auf die Obergrenze der Preisklasse bis 9 Euro gefallen und in Buschdorf (04) ist der Durchschnitt um 25 Cent von 9 Euro auf 8,75 Euro gesunken. Diese Entwicklungen sind beispielhaft für die insgesamt schwächere Marktdynamik der nordwestlichen Ortsteile. Die Durchschnittsmieten der beiden anderen westlichen Ortsteile des Bezirks befinden sich in der Klassenmitte. In Tannenbusch (17) ist sie um 1,2 Prozent auf 8,50 Euro gestiegen und in Lessenich/Meßdorf (12) um 4 Prozent auf 8,45 Euro gefallen. Eine stabile Aufwärtsentwicklung ist im Westen des Bezirks kaum auszumachen. Die Durchschnittsmieten aller Ortsteile bewegen sich mit mehr oder weniger starken Ausschlägen in die ein oder andere Richtung.

Bezirk Bad Godesberg

Die Durchschnittsmiete des Bezirks Bad Godesberg ist mit 9,80 Euro 55 Cent geringer als die des Nachbarbezirks Bonn. Die Mietpreisspanne der 13 Ortsteile beträgt 1,70 Euro und reicht von 9,00 Euro in Lannesdorf (41) bis 10,70 Euro in Hochkreuz (40) und Godesberg-Villenviertel (38). Sie ist deutlich geringer als im Bezirk Bonn, wo zwischen dem Durchschnitt im Westen des Bezirks und dem in der Südstadt ein Preisunterschied von 3 Euro besteht. In der höchsten Klasse der durchschnittlichen Bestandsmiete von über 11 Euro ist keiner der Bad Godesberger Ortsteile vertreten.

Außer in Hochkreuz (40) und Godesberg-Villenviertel (38) ist nur noch im ebenfalls zentralen und rheinnahen Ortsteil Plittersdorf (45) mit 10,10 Euro ein Durchschnitt von über 10 Euro zu verzeichnen. Insgesamt liegen die Bestandsmieten der Bad Godesberger Ortsteile relativ nah beieinander. Die Mieten der neun anderen Ortsteile betragen zwischen 9,00 Euro in Lannesdorf (41) im Süden und 9,90 Euro in Rüngsdorf (46) im zentrumsnäheren Osten des Bezirks. In Mehlem (42),

Schweinheim (47), Heiderhof (39) liegen die Mieten in der unteren Hälfte und in Pennenfeld (44), Godesberg-Nord (37), Alt-Godesberg (35) und Friesdorf (36) in der oberen Hälfte der Preisklasse bis 10 Euro. Die Lannesdorfer Bestandsmiete (41) ist mit 4,7 Prozent um 40 Cent gestiegen. Ausschließlich für die Mehlemer Durchschnittsmiete (42) ist mit 5,1 Prozent oder 45 Cent ein noch stärkerer Anstieg auf 9,35 Euro in Bad Godesberg zu verzeichnen.

Bezirk Hardtberg

Die Bestandsmieten der Hardtberger Ortsteile zeigen relativ deutliche Niveauunterschiede. Die Mieten in den nördlichen, an den Bezirk Bonn angrenzenden Ortsteilen Duisdorf (49) befinden sich mit 9,35 Euro und Lengsdorf (51) mit 9,10 Euro im unteren Bereich der Klasse bis 10 Euro. Die Miete im südwestlichen Ortsteil Brüser Berg (48) befindet sich mit 8,75 Euro im oberen Bereich der Klasse bis 9 Euro. Im Südwesten liegen die Bestandsmieten der Ortsteile Medinghoven (52) mit durchschnittlich 8,10 Euro und Hardthöhe (50) mit 8,00 Euro auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Durch die überschaubare Anzahl der Hardtberger Ortsteile ist die Preisrelevanz der Nähe zum Bezirkszentrum besonders offensichtlich.

Bezirk Beuel

Die Bestandsmiete von 10,05 Euro liegt in Beuel wie im Bezirk Bonn, wo sie 10,35 beträgt, über der 10-Euro-Marke, bleibt aber anders als die Bonner Bestandsmiete unter dem Durchschnitt der Bundesstadt von 10,25 Euro. Die Spanne zwischen 8,60 Euro in Geislar (23) bis 10,30 Euro in Schwarzhof/Vilich-Rheindorf (32) von 2,70 Euro ist deutlich geringer als im Bezirk Bonn, wo die durchschnittlichen Bestandsmieten teilweise die 11-Euro-Marke überschreiten. Die Beueler Mietpreisspanne ist deutlich höher als die Bad Godesberger, wo sie 1,70 beträgt. Die Beueler Durchschnittsmiete bewegt sich durch ihren Anstieg von 2,6 Prozent auf 10,05 Euro auf das leicht nachgebende Niveau von durchschnittlich 10,35 Euro im Nachbarbezirk Bonn zu.

Die Spanne der Beueler Durchschnittsmieten beginnt bei 8,60 Euro in den am nördlichen beziehungsweise südlichen Rand des Bezirks gelegenen Ortsteilen Geislar (23) und Hoholz (24) und reicht bis 10,30 Euro in Beuel-Mitte (21) und Schwarzhof/Vi-

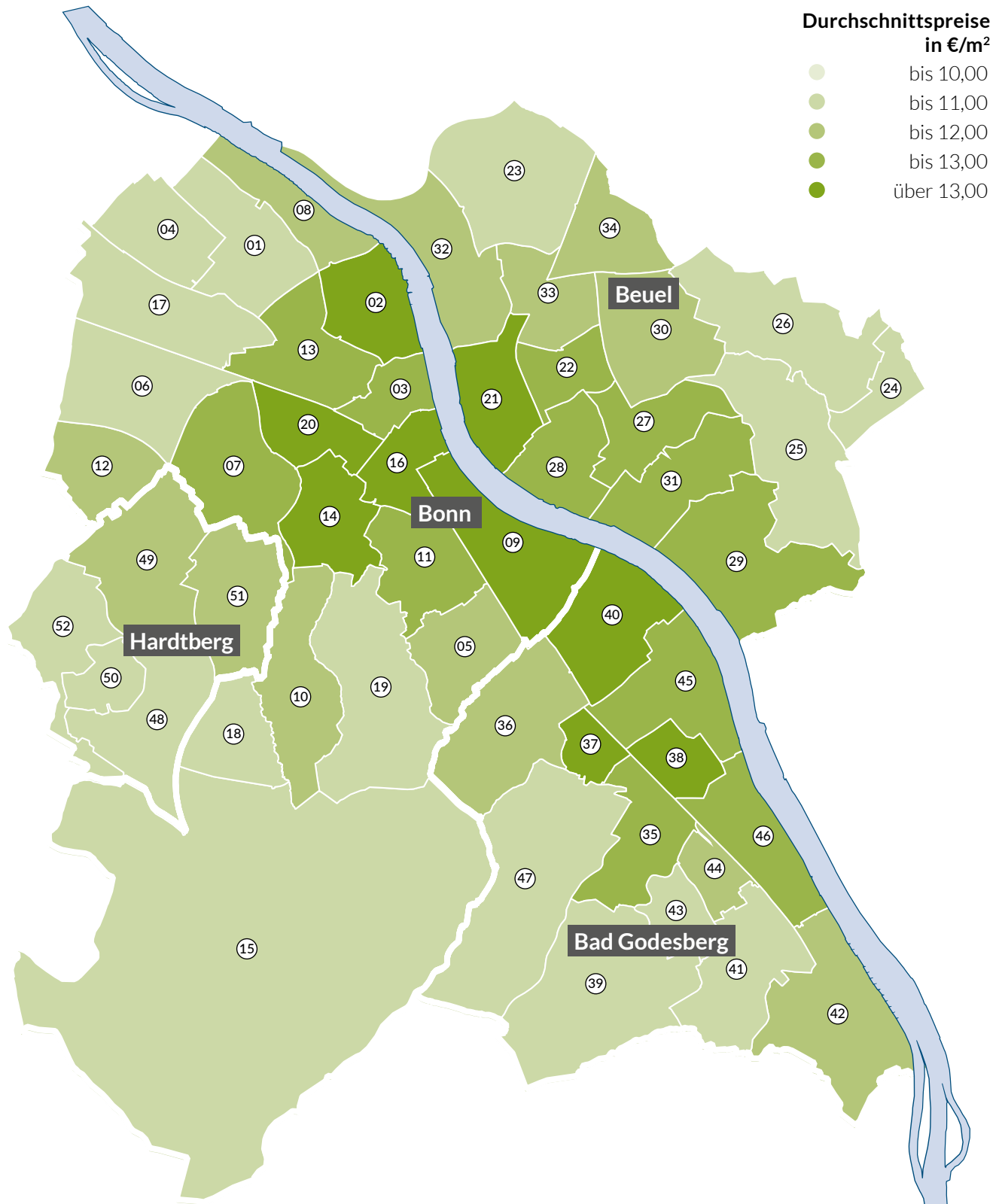
lich-Rheindorf (32). Die 10-Euro-Marke wird außer in Beuel-Mitte (21) und in Schwarzhof/Vilich-Rheindorf (32) auch von der Oberkasseler Bestandsmiete (29), die durchschnittlich 10,15 Euro beträgt, überschritten. Die Durchschnittsmiete der Klasse bis 10 Euro, die in Beuel-Ost (22) 9,85 Euro, in Limperich (28) 9,70 Euro, in Vilich (33) 9,65 Euro, in Holtorf (25) 9,15 Euro und in Vilich-Müldorf (34) 9,10 Euro beträgt, entwickelt sich unterschiedlich. Ihre Entwicklungen reicht von einem Rückgang um 1 Prozent in Limperich (28) bis zu einem Anstieg von 4,8 Prozent in Beuel-Ost (22).

Mit 8,90 Euro in Ramersdorf (31), 8,75 Euro in Pützchen/Bechlinghoven (30), Küdinghoven (27) und Holzlar (26) sowie mit 8,60 Euro in Hoholz (24) und Geislar (23) liegen die Bestandsmieten der anderen fünf Beueler Ortsteile in der oberen Hälfte der Klasse bis 9,00 Euro. Im unteren Preissegment haben die Preise tendenziell ein wenig nachgegeben und im oberen moderat angezogen. Der stärkste Anstieg ist mit 5,1 Prozent in Schwarzhof/Vilich-Rheindorf (32) am Anfang und der stärkste Rückgang mit 6,5 Prozent in Hoholz (24) am Ende der Preisliste festzustellen. Trotz des deutlichsten Rückgangs in Hoholz (24) befindet sich die durchschnittliche Bestandsmiete in keinem der Beueler Ortsteile unter 8,60 Euro.

Preisannäherungen

Auf Stadtgebietsebene lässt sich für Bonn ein moderater Anstieg der Durchschnittsmiete feststellen. Zur Einordnung der Wohnsituation unterschiedlicher Einkommensgruppen und sozialer Schichten wäre eine nach Wohnformen und Wohnungstypen differenzierte Betrachtung der Märkte erforderlich. Im Rahmen des Immobilienmarktberichts Bonn 2020 bleibt festzuhalten, dass sich die Bestandsmieten der Ortsteile im Berichtszeitraum innerhalb eines anhaltenden ortsteilübergreifenden Aufwärtstrends in unterschiedliche Richtungen entwickeln. Die Abwärtsbewegungen werden erfahrungsgemäß durch einen zukünftigen Anstieg mehr als ausgeglichen und die starken Aufwärtsbewegungen mit steigendem Preisniveau abgeschwächt. Es ist zu erwarten, dass eine Angleichung der Durchschnittsmieten auf insgesamt steigendem Niveau stattfindet und dass sich Lageunterschiede weniger stark auf die Höhe der Bestandsmieten auswirken.

Mietwohnungen Neubau



Karte: Auszug Stadtteilauswertung Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.04.2020

Stadtbezirke/Stadtteile	iib- Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020
Stadtbezirk Bonn	13,35 €	↑ 8,54 %
01 Auerberg	11,00 €	→ -0,90 %
02 Castell	13,20 €	↓ -2,22 %
03 Zentrum	12,60 €	→ -0,79 %
04 Buschdorf	10,20 €	→ -1,92 %
05 Dottendorf	11,40 €	→ -1,72 %
06 Dransdorf	10,70 €	→ 1,90 %
07 Endenich	12,50 €	↗ 4,17 %
08 Graurheindorf	11,30 €	↗ 2,73 %
09 Gronau	13,30 €	↓ -3,62 %
10 Ippendorf	11,95 €	→ -0,42 %
11 Kessenich	12,40 €	↗ 3,33 %
12 Lessenich/Meißdorf	11,40 €	↗ 3,64 %
13 Nordstadt	12,74 €	→ 1,92 %
14 Poppelsdorf	13,30 €	→ -0,75 %
15 Röttgen	10,95 €	→ -0,45 %
16 Südstadt	13,80 €	→ -1,43 %
17 Tannenbusch	10,80 €	↗ 2,86 %
18 Ückesdorf	10,20 €	→ -0,97 %
19 Venusberg	10,80 €	↓ -2,70 %
20 Weststadt	14,60 €	→ 0,69 %
Stadtbezirk Beuel	12,80 €	→ 1,59 %
21 Beuel-Mitte	13,80 €	→ -1,43 %
22 Beuel-Ost	12,25 €	↓ -2,00 %
23 Geislar	10,40 €	→ -1,89 %
24 Hoholz	11,00 €	→ 0,00 %
25 Holtorf	10,50 €	→ -0,94 %
26 Holzlar	10,70 €	→ 1,90 %
27 Küdinghoven	12,20 €	→ 1,67 %
28 Limperich	12,30 €	↗ 2,50 %
29 Oberkassel	12,60 €	↗ 2,44 %
30 Pützchen/ Bechlinghoven	11,60 €	→ 0,87 %
31 Ramersdorf	12,20 €	→ -1,61 %
32 Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	12,00 €	→ 0,00 %
33 Vilich	11,80 €	↗ 2,61 %
34 Vilich-Müldorf	11,70 €	→ 1,74 %

Stadtbezirke/Stadtteile	iib- Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020
Stadtbezirk Bad Godesberg	12,80 €	↗ 2,40 %
35 Alt-Godesberg	12,40 €	→ -0,80 %
36 Friesdorf	11,60 €	↓ -3,33 %
37 Godesberg-Nord	13,10 €	→ 0,77 %
38 Godesberg- Villenviertel	16,70 €	→ 1,21 %
39 Heiderhof	10,90 €	→ -0,91 %
40 Hochkreuz	13,40 €	↓ -4,29 %
41 Lannesdorf	10,60 €	→ -0,93 %
42 Mehlem	11,30 €	→ -0,88 %
43 Muffendorf	10,90 €	→ -0,91 %
44 Pennenfeld	11,55 €	↑ 5,00 %
45 Plittersdorf	12,10 €	↑ 5,22 %
46 Rüngsdorf	12,30 €	→ -0,81 %
47 Schweinheim	10,50 €	↓ -2,78 %
Stadtbezirk Hardtberg	12,40 €	↓ -3,13 %
48 Brüser Berg	10,40 €	→ -0,95 %
49 Duisdorf	12,00 €	↓ -4,00 %
50 Hardthöhe	10,90 €	→ -0,91 %
51 Lengsdorf	11,70 €	↓ -2,50 %
52 Medinghoven	10,90 €	→ -0,91 %

Tabelle: KAMPMEYER

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung

Datenstand: 01.04.2020

Stadtbezirk Bonn

Der Neubau von Mietwohnungen kann auf direktem Weg zur Entspannung der Bonner Mietwohnungsmärkte führen und ist deshalb das wichtigste Instrument für die zukünftige Entwicklung des Bonner Wohnungsangebots. Vor dem Hintergrund des knappen Neubauangebots und hoher Baukosten verhält sich die durchschnittliche Neubaumiete der Stadt Bonn moderat. Im Bezirk Bonn ist sie mit 8,5 Prozent allerdings stark gestiegen. Die Neubaumiete von 12,95 Euro ist im Bonner Stadtgebiet durchschnittlich 2,70 Euro höher als die Bestandsmiete.

Die Spanne zwischen den durchschnittlichen Neubaumieten der Ortsteile beträgt 6,50 Euro und reicht von 10,20 Euro in den Bonner Ortsteilen Buschdorf (04) und Ückesdorf (18), 14,60 Euro in der Weststadt (20) bis 16,70 Euro in Godesberg-Villenviertel (38).

Bei einem Anstieg von durchschnittlich 1,2 Prozent haben die Neubaumieten sich je nach Ortsteil etwas weniger uneinheitlich entwickelt als die Bestandsmieten. Die Entwicklungen variieren von einem Rückgang um 4,3 Prozent in Hochkreuz (40) bis zu einem Anstieg um 5,2 Prozent im ebenfalls zu Bad Godesberg gehörenden Ortsteil Plittersdorf (45). Die beiden gegenläufigen Entwicklungen der Neubaumieten innerhalb desselben Bezirks sind auch auf projektspezifische Unterschiede zurückzuführen. Die Bestandsmieten geben in Hochkreuz (40) lediglich um weniger als 1 Prozent nach und steigen in Plittersdorf (45) mit 3,1 Prozent wesentlich moderater.

Wie die Bestandsmiete ist die durchschnittliche Neubaumiete im Bezirk Bonn mit 13,35 Euro höher als der Durchschnitt des Stadtgebiets. In den 20 Ortsteilen des Bezirks reicht die Spanne der Neubaumiete von 10,20 Euro in Buschdorf (04) und Ückesdorf (18) bis 14,60 Euro in der Weststadt (20). Die Mietpreisspanne beträgt 4,40 Euro und entspricht fast der kompletten Bandbreite der Neubaumieten im Stadtgebiet. Außer der Buschdorfer (04) und der Ückesdorfer (18) befinden sich auch die durchschnittlichen Neubaumieten der fünf Ortsteile Dransdorf (06) von 10,70 Euro, Venusberg (19) und Tannenbusch (17) von 10,80 Euro, Röttgen (15) von 10,95 Euro und Auerberg (01) von genau 11 Euro in der Klasse bis 11 Euro. Auerberg (01), Buschdorf (04), Tannenbusch (17) und Dransdorf (06) befinden sich im Nordwesten und Ückesdorf (18), Venusberg (19) und Röttgen (15) im Süden des Bezirks Bonn, in dessen zentraleren Ortsteilen ein höheres Niveau der Neubaumieten existiert. In der Klasse bis 12 Euro bilden die Ortsteile Graurheindorf (08) mit 11,30 Euro und Lessenich /Meßdorf (12) mit 11,40 Euro den nördlichen beziehungsweise südlichen Abschluss des nordwestlichen Korridors der unteren Preisklassen. 11,40 Euro sind auch für den an Bad Godesberg angrenzenden Ortsteil Dottendorf (05) zu verzeichnen. Der ebenfalls im Süden gelegene, an Röttgen (15) angrenzende Ortsteil Ippendorf (10) befindet sich mit 11,95 Euro im oberen Bereich der Preisklasse bis 12 Euro. In der Klasse bis 13 Euro befinden sich die vier Ortsteile Kessenich (11) mit 12,40 Euro, Endenich (07) mit 12,50 Euro, Zentrum (03) mit 12,60 Euro und Nordstadt (13) mit 12,74 Euro, die an die Ortsteile Weststadt (20), Südstadt (16) oder Poppelsdorf (14) angrenzen. Die Neubaumieten in Castell (02) von 13,20 Euro, in Poppelsdorf (14) und Gronau (09) von 13,30 Euro und in der Südstadt (16) von 13,80 Euro befinden sich unter der 14-Euro-Marke. Die Weststadt (20) bildet innerhalb des Bezirks mit einer durchschnittlichen Neubaumiete von 14,60 Euro eine eigene Preisklasse, die im gesamten Stadtgebiet ausschließlich vom Durchschnitt in Godesberg-Villenviertel (38) übertroffen wird.

Stadtbezirk Bad Godesberg

In Bad Godesberg liegt die Neubaumiete von 12,80 Euro durchschnittlich 55 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche unter der des Nachbarbezirks Bonn. Die Spanne zwischen den 13 Ortsteilen reicht von 10,50 Euro in Schweinheim (47) bis 16,70 Euro in Godesberg-Villenviertel (38). Sie beträgt 6,20 Euro und ist ohne den auf das Stadtgebiet bezogenen Höchstpreis in Godesberg-Villenviertel (38) mit 2,90 Euro vergleichsweise gering.

Mit 10,50 Euro in Schweinheim (47), 10,60 Euro in Lannesdorf (41) und 10,90 Euro in Heiderhof (39) sowie in Muffendorf (43) befindet sich der Durchschnitt von vier der südlichen Bad Godesberger Ortsteile in der unteren Preisklasse bis 11 Euro. Im südlichen, linksrheinischen Stadtgebiet liegt ausschließlich die Neubaumiete des Ortsteils Mehlem (42) in einer höheren Preisklasse. Dort befindet sie sich mit 11,30 Euro wie die durchschnittlichen Neubaumieten in Pennenfeld (44) von 11,55 Euro und Friesdorf (36) von 11,60 Euro in der nächsthöheren Preisklasse bis 12 Euro. In den nordöstlichen Ortsteilen liegen die Neubaumieten der Ortsteile Plittersdorf (45) von 12,10 Euro, in Rüngsdorf (46) von 12,30 Euro und in Alt-Godesberg (35) von 12,40 Euro in der Klasse bis 13 Euro und die Neubaumieten von Godesberg-Nord (37) mit 13,10 Euro und Hochkreuz (40) mit 13,40 im unteren Bereich der höchsten Preisklasse. Die Neubaumiete von 16,70 Euro im Ortsteil Godesberg-Villenviertel (38) befindet sich mit weitem Abstand zu den Mieten aller anderen Ortsteile an der Spitze der Preisskala.

Stadtbezirk Hardtberg

Im Hardtberger Neubau besteht eine deutliche Zweiteilung zwischen den Ortsteilen. Die Neubaumieten in Medinghoven (52) und Hardthöhe (50) von 10,90 Euro und in Brüser Berg (48) von 10,40 Euro befinden sich in der niedrigsten im Bonner Stadtgebiet vertretenen Preisklasse bis 11 Euro. Mit 11,70 Euro in Lengsdorf (51) und 12 Euro in Duisdorf (49) fallen die Neubaumieten der beiden nördlichen Ortsteile, in denen die zentralen Infrastrukturen des Bezirks vertreten sind, in den oberen Bereich der nächsthöheren Preisklasse bis 12 Euro. Im Berichtszeitraum sind die Neubaumieten aller Hardtberger Ortsteile gesunken. Ob sie in nächster Zukunft wieder anziehen, hängt in erster Linie von zukünftigen Neubauaktivitäten im Bezirk ab.

Stadtbezirk Beuel

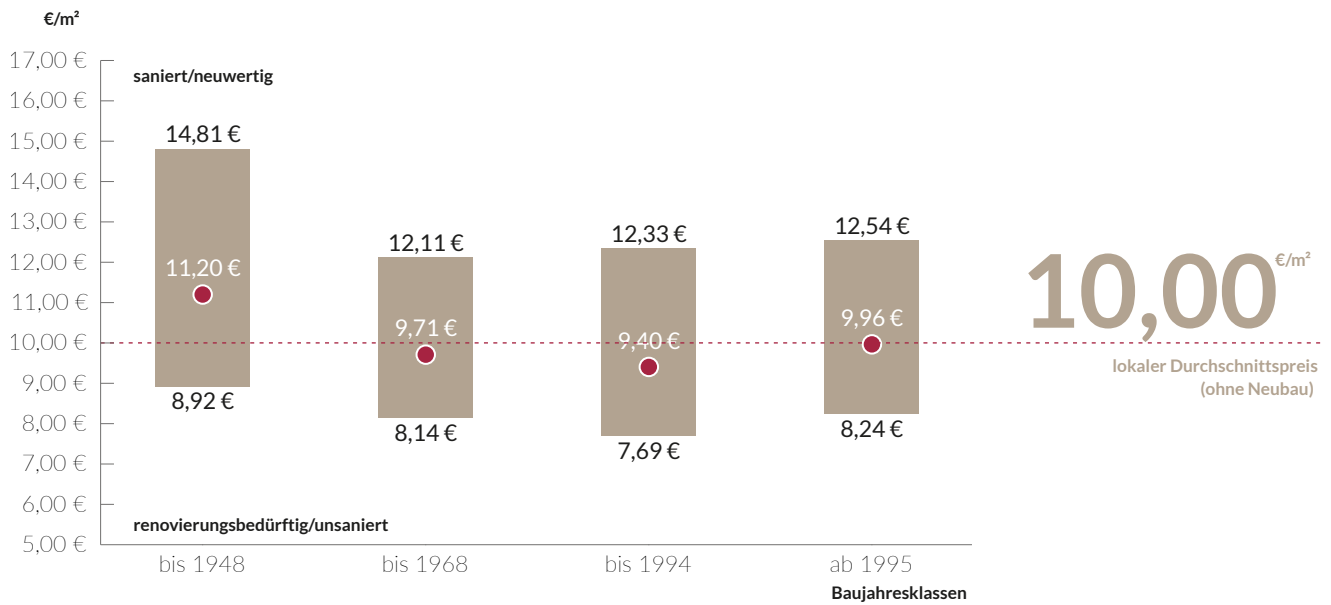
Mit 12,80 Euro liegt die durchschnittliche Beueler Neubaumiete 15 Cent unter dem städtischen Durchschnitt und entspricht damit genau dem des Bezirks Bad Godesberg. Die Beueler Preisspanne ist mit 3,40 Euro deutlich geringer und reicht von 10,40 Euro in Geislar (23) bis 13,80 Euro in Beuel-Mitte (21). Mit durchschnittlich 10,50 Euro in Holtorf (25), 10,70 Euro in Holzlar (26) und 11,00 Euro in Hoholz (24) befinden sich die Neubaupreise der drei westlichen Beueler Ortsteile wie in Geislar (23), dem nördlichsten Ortsteil des Bezirks, in der Klasse bis 11 Euro.

Die Neubaumieten der Ortsteile Pützchen/Bechlinghoven (30) von 11,60 Euro, Vilich-Müldorf (34) von 11,70 Euro, Vilich (33) von 11,80 Euro und Schwarzhemd/Vilich-Rheindorf (32) von genau 12,00 Euro im Norden des Bezirks befinden sich in der oberen Hälfte der Klasse bis 12 Euro.

Die Durchschnittsmieten der fünf Ortsteile im rheinischen Südwesten des Bezirks liegen in der Klasse bis 13 Euro. In Ramersdorf (31) und Küdinghoven (27), den Ortsteilen im Mittelpunkt des Korridors mit Neubaumieten in der Klasse bis 13 Euro, beträgt der Durchschnitt 12,20 Euro. Zu diesem Korridor gehört auch der wie Ramersdorf (31) direkt an den Rhein angrenzende Ortsteil Oberkassel (29) ganz im Süden des Bezirks mit einer Neubaumiete von 12,60 Euro. Der Unterschied zwischen den durchschnittlichen Neubaumieten von 12,25 Euro in Beuel-Ost (22) und von 12,30 Euro in Limperich (28) beträgt nur 5 Cent. Das Niveau der Neubaumieten in den beiden südlich an das Bezirkszentrum Beuel-Mitte (21) angrenzenden Ortsteile ist deutlich niedriger als im Bezirkszentrum selbst, wo die Durchschnittsmiete als einzige auf der rechten Rheinseite mit 13,80 Euro in der Klasse über 13 Euro liegt.

Insgesamt zeichnen die kartierten Beueler Neubaumieten das Bild eines höheren Niveaus in Rheinnähe und in den zentralen Ortsteilen. In den ländlicheren Ortsteilen sind die Neubaumieten etwas niedriger. Die Neubaumieten aller Beueler Ortsteile liegen allerdings relativ nah zusammen.

Mietwohnungen: saniert/unsaniert



Grafik: Auswertung Angebotsdaten nach Baujahresklassen | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.04.2020



Jetzt Beratungstermin vereinbaren
0228 227276-0

Bei der erfolgreichen Vermietung einer Immobilie gilt es einen solventen Mieter zu finden. Als Vermieter wollen Sie Ihr Eigentum an den richtigen Mieter zum marktgerechten Preis vermieten. Weil sich unsere Experten perfekt darum kümmern, wird die Vermietung für Sie einfach, effizient und transparent.

EIN QUALITÄTSMAKLER VERMIETET



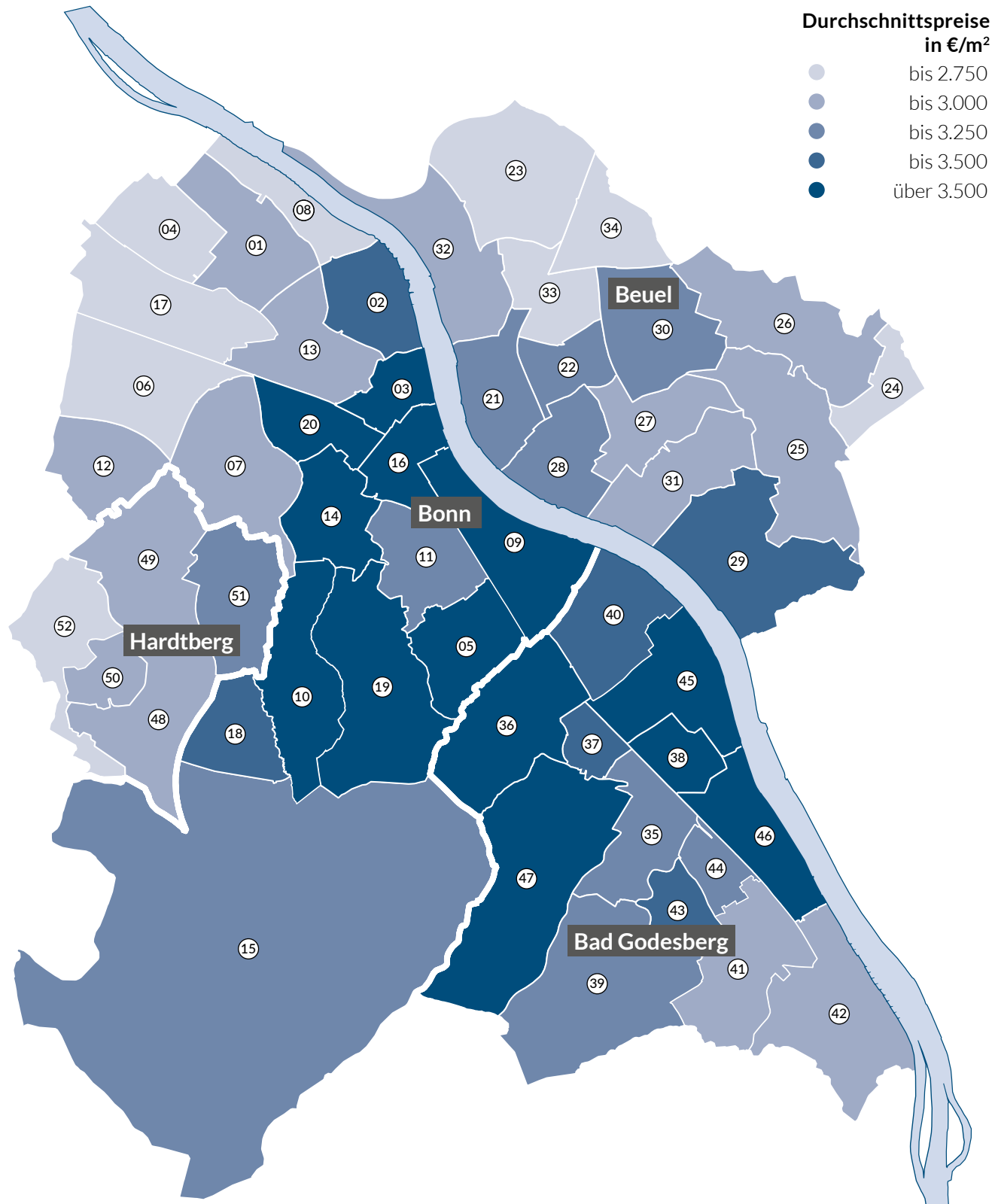
HÄUSER



Der besseren Vergleichbarkeit halber werden die Durchschnittspreise der Einfamilienhäuser wie die für Eigentumswohnungen pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.

Der Einfluss unterschiedlicher Wohnflächen, Grundstücksgrößen und Einfamilienhaustypen hebt sich in der Summe tendenziell auf. Von auffällig großen Abweichungen der Grundstücksgrößen werden die Preise entsprechend bereinigt, und per E-Mail an **marktbericht@kampmeyer.com** sind zusätzlich nach Einfamilienhaustypen differenzierte Daten abrufbar.

Häuser Bestand



Karte: Auszug Stadtteilauswertung Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.04.2020

Stadtbezirke/ Stadtteile	iib- Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020	
Stadtbezirk Bonn	3.400 €	↑	9,68 %
01 Auerberg	2.800 €	↑	5,66 %
02 Castell	3.200 €	→	1,27 %
03 Zentrum	3.480 €	↓	-2,25 %
04 Buschdorf	2.700 €	↗	3,05 %
05 Dottendorf	3.550 €	↗	2,90 %
06 Dransdorf	2.550 €	↗	2,82 %
07 Endenich	2.800 €	→	-0,71 %
08 Graurheindorf	2.700 €	↗	4,65 %
09 Gronau	3.560 €	↑	9,54 %
10 Ippendorf	3.720 €	↑	7,83 %
11 Kessenich	3.250 €	↑	5,52 %
12 Lessenich/Meißdorf	2.890 €	↗	3,21 %
13 Nordstadt	2.800 €	→	1,82 %
14 Poppelsdorf	3.850 €	↑	5,48 %
15 Röttgen	3.250 €	↗	3,17 %
16 Südstadt	3.900 €	↓	-2,26 %
17 Tannenbusch	2.750 €	→	1,10 %
18 Ückesdorf	3.480 €	↑	8,75 %
19 Venusberg	3.940 €	↗	3,14 %
20 Weststadt	3.550 €	→	-1,66 %
Stadtbezirk Beuel	3.080 €	↑	9,61 %
21 Beuel-Mitte	3.120 €	→	0,00 %
22 Beuel-Ost	3.050 €	↑	13,81 %
23 Geislar	2.700 €	↗	3,05 %
24 Hoholz	2.600 €	↓	-2,62 %
25 Holtorf	3.000 €	→	0,67 %
26 Holzlar	2.890 €	↑	6,25 %
27 Küdinghoven	2.950 €	↗	4,24 %
28 Limperich	3.080 €	↗	3,36 %
29 Oberkassel	3.400 €	↓	-2,58 %
30 Pützchen/ Bechlinghoven	3.020 €	↑	10,22 %
31 Ramersdorf	2.850 €	↑	5,17 %
32 Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	2.800 €	↗	2,94 %
33 Vilich	2.730 €	→	0,00 %
34 Vilich-Müldorf	2.700 €	→	-0,37 %

Stadtbezirke/ Stadtteile	iib- Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020	
Stadtbezirk Bad Godesberg	3.550 €	→	0,57 %
35 Alt-Godesberg	3.150 €	↑	7,88 %
36 Friesdorf	3.520 €	→	0,00 %
37 Godesberg-Nord	3.300 €	→	-0,60 %
38 Godesberg- Villenviertel	3.800 €	→	1,88 %
39 Heiderhof	3.100 €	↗	2,31 %
40 Hochkreuz	3.500 €	→	-0,57 %
41 Lannesdorf	2.790 €	↑	6,49 %
42 Mehlem	2.920 €	↗	2,46 %
43 Muffendorf	3.420 €	↗	3,32 %
44 Pennenfeld	3.200 €	↓	-2,44 %
45 Plittersdorf	3.800 €	→	-0,26 %
46 Rüngsdorf	3.650 €	→	0,55 %
47 Schweinheim	3.680 €	→	-0,81 %
Stadtbezirk Hardtberg	3.020 €	↑	6,71 %
48 Brüser Berg	2.850 €	↗	4,78 %
49 Duisdorf	2.850 €	→	1,06 %
50 Hardthöhe	2.810 €	→	0,00 %
51 Lengsdorf	3.050 €	↑	9,32 %
52 Medinghoven	2.500 €	→	0,81 %

Tabelle: KAMPMEYER

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilsauswertung

Datenstand: 01.04.2020

Stadtbezirk Bonn

Bei einem Durchschnittspreis von 3.260 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und einer Durchschnittsgröße von etwa 140 Quadratmeter ergibt sich für Bestandshäuser im Bonner Stadtgebiet ein durchschnittlicher Kaufpreis von über 450.000 Euro. Für Familien aus den bereiten Schichten der Bevölkerung ist der Kauf eines Einfamilienhauses in Bonn finanziell kaum realisierbar. Als den Kauf erschwerender Umstand kommt die Knappheit an Einfamilienhäusern im Stadtgebiet hinzu. Weil Bonner Eigentumswohnungen durchschnittlich 3.200 Euro pro Quadratmeter kosten und vielen Familien eine geringere Wohnfläche ausreicht, bieten sie sich als realistischere Alternative an. Aus der Tatsache, dass größere Eigentumswohnungen in Bonn ebenfalls knapp sind, resultiert für Familien allerdings oft die logische Konsequenz, sich nach Häusern im Bonner Umland umzuschauen. Durch die Angabe der Quadratmeterpreise wird außer der Vergleichbarkeit von Haus- und Wohnungspreisen auch die Vergleichbarkeit der Preise für Einfamilienhäuser untereinander vereinfacht, weil die durchschnittlichen Wohnflächen der einzelnen Ortsteile teilweise stark voneinander abweichen.

Die Spanne zwischen den Kaufpreisen für Bestandshäuser in den Bonner Ortsteilen beträgt 1.440 Euro und reicht von 2.500 Euro im Hardtberger Ortsteil Medinghoven (52) bis 3.940 Euro im Bonner Ortsteil Venusberg (19). Der Anstieg ist im Stadtgebiet mit 4,5 Prozent 1,2 Prozentpunkte höher als der Anstieg der Bestandspreise für Eigentumswohnungen, der durchschnittlich 3,3 Prozent beträgt. Die Entwicklungen reichen von minus 2,6 Prozent im Beueler Ortsteil Hoholz (24) bis 13,8 Prozent in Beuel-Ost (27).

Im Bezirk Bonn beträgt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Einfamilienhäuser 3.400 Euro. Die Spanne der ortsteilbezogenen Durchschnittspreise beträgt 1.390 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und reicht von 2.550 Euro in Dransdorf (06) im Westen des Bezirks bis 3.940 Euro in Venusberg (19).

Die Durchschnittspreise von vier der sechs Ortsteile an der nordwestlichen Grenze des Bezirks befinden sich in der unteren Preisklasse bis 2.750 Euro. Zu ihnen gehören Dransdorf (06) mit 2.550 Euro, Graurheindorf (08) und Buschdorf (04) mit 2.700 Euro und Tannenbusch (17) mit genau 2.750 Euro. Die Preise der vier angrenzenden Ortsteile Auerberg (01), Nordstadt (13), Endenich (07) von 2.800 Euro und Lessenich/Meißdorf (12) von 2.890 Euro liegen in der nächsthöheren Klasse bis 3.000 Euro.

Mit 3.200 Euro in Castell (02) im Norden sowie mit 3.250 Euro im zentrumsnahen Ortsteil Kessenich (11) und Röttgen (15) im Süden sind die Durchschnittspreise sehr unterschiedlicher Ortsteile auf fast gleicher Höhe. Im südwestlich gelegenen Ückesdorf (18) liegt der Bestandspreis für Einfamilienhäuser mit 3.480 Euro auf gleicher Höhe wie der Durchschnitt im Ortsteil Zentrum (03). Im unteren Bereich der Klasse über 3.500 Euro befinden sich auch die durchschnittlichen Einfamilienhauspreise der Ortsteile Weststadt (20) und Dottendorf (05) im Süden des Bezirks mit 3.550 Euro sowie der des Nachbarstadtteils Gronau (09) mit 3.560 Euro.

Zu den vier Spitzenpreisen gehört Ippendorf (10) mit einem Durchschnitt von 3.720 Euro. Die Einfamilienhauspreise in Poppelsdorf (14) von 3.850 Euro, in der Südstadt (16) von 3.900 Euro und in Venusberg (19) von 3.940 Euro führen die Preisliste an, bleiben aber noch unter der 4.000-Euro-Grenze. Die hohen Preise ziehen, wie in Poppelsdorf (14), wo der Durchschnitt um 5,5 Prozent gestiegen ist, teilweise weiter deutlich an. Für den Bezirk ist ein Anstieg von 9,7 Prozent zu verzeichnen.

Stadtbezirk Bad Godesberg

Der durchschnittliche Bad Godesberger Einfamilienhauspreis ist mit 3.550 Euro 150 Euro pro Quadratmeter höher als der Durchschnitt im Bezirk Bonn. Während der Anstieg der Bestandspreise in den Bezirken Bonn und Beuel fast 10 Prozent beträgt und Hardtberg einen Anstieg von 6,7 Prozent aufweist, bewegen sich die Bestandspreise für Einfamilienhäuser in Bad Godesberg auf hohem Niveau mit 0,6 Prozent eher seitwärts. In absoluten Zahlen steht dem Durchschnitt von 386.200 Euro im Bezirk Bonn ein Durchschnitt von 445.600 Euro in Bad Godesberg gegenüber. Mit etwas mehr als 125 Quadratmeter ist die Wohnfläche in Bad Godesberger Einfamilienhäusern durchschnittlich etwa zehn Quadratmeter größer als die in den Bonner Einfamilienhäusern. Die Spanne zwischen den Bad Godesberger Quadratmeterpreisen beträgt 1.010 Euro und reicht von 2.790 Euro in Lannesdorf (41) im Süden des Bezirks bis 3.800 Euro in den aneinander angrenzenden Ortsteilen Plittersdorf (45) und Godesberg-Villenviertel (38).

In der niedrigsten in Bad Godesberg vertretenen Preisklasse bis 3.000 Euro befindet sich außer dem Lannesdorfer Durchschnitt (41) auch der durchschnittliche Quadratmeterpreis von 2.920 Euro im direkt am Rhein gelegenen Nachbarortsteil Mehlem (42). Die durchschnittlichen Einfamilienhauspreise von 3.100 Euro in Heiderhof (39), von 3.150 Euro in Alt-Godesberg (35) und von 3.200 Euro in Pennenfeld (44) liegen dicht beieinander in der Klasse bis 3.300 Euro. In der nächsthöheren Klasse bis 3.500 Euro befinden sich die Preise von Godesberg-Nord (37) mit 3.300 Euro, von Muffendorf (43) mit 3.420 Euro und von Hochkreuz (40) mit genau 3.500 Euro. Auch die Einfamilienhauspreise in Friesdorf (36) von 3.520 Euro, in Rüngsdorf (46) von 3.650 Euro, in Schweinheim (47) von 3.680 Euro liegen deutlich unter der 4.000-Euro-Marke. Zusammen mit den Preisen in Plittersdorf (45) und Godesberg-Villenviertel (38), die der 4.000-Euro-Marke mit durchschnittlich 3.800 Euro am nächsten kommen, liegt zwischen den Durchschnittspreisen von elf der insgesamt 13 Bad Godesberger Ortsteile eine Spanne von 700 Euro. Dass die Bad Godesberger Preise auf dem Niveau von durchschnittlich 3.550 Euro beim moderaten Anstieg von 0,6 Prozent eher stagnieren werden, erscheint angesichts des Anstiegs um 1,9 Prozent auf 3.800 Euro im Ortsteil Godesberg-Villenviertel unwahrscheinlich.

Stadtbezirk Hardtberg

Der Hardtberger Einfamilienhauspreis beträgt im Bestand durchschnittlich 3.020 Euro und reicht von 2.500 Euro in Medinghoven (52) bis 3.050 Euro in Lengsdorf (51). Der Durchschnittspreis von 2.850 Euro der Ortsteile Duisdorf (49) und Brüser Berg (48) befindet sich zwischen diesen Preisen. Alle Hardtberger Preise ordnen sich auf Ortsteil- und Bezirksebene im unteren Bereich der Bonner Skala ein. Da der Preis in Beuel beispielsweise um 9,6 Prozent gestiegen ist, werden die Hardtberger Preise trotz des Anstiegs von 6,7 Prozent höchstwahrscheinlich dauerhaft unter denen der anderen Bonner Stadtbezirke bleiben.

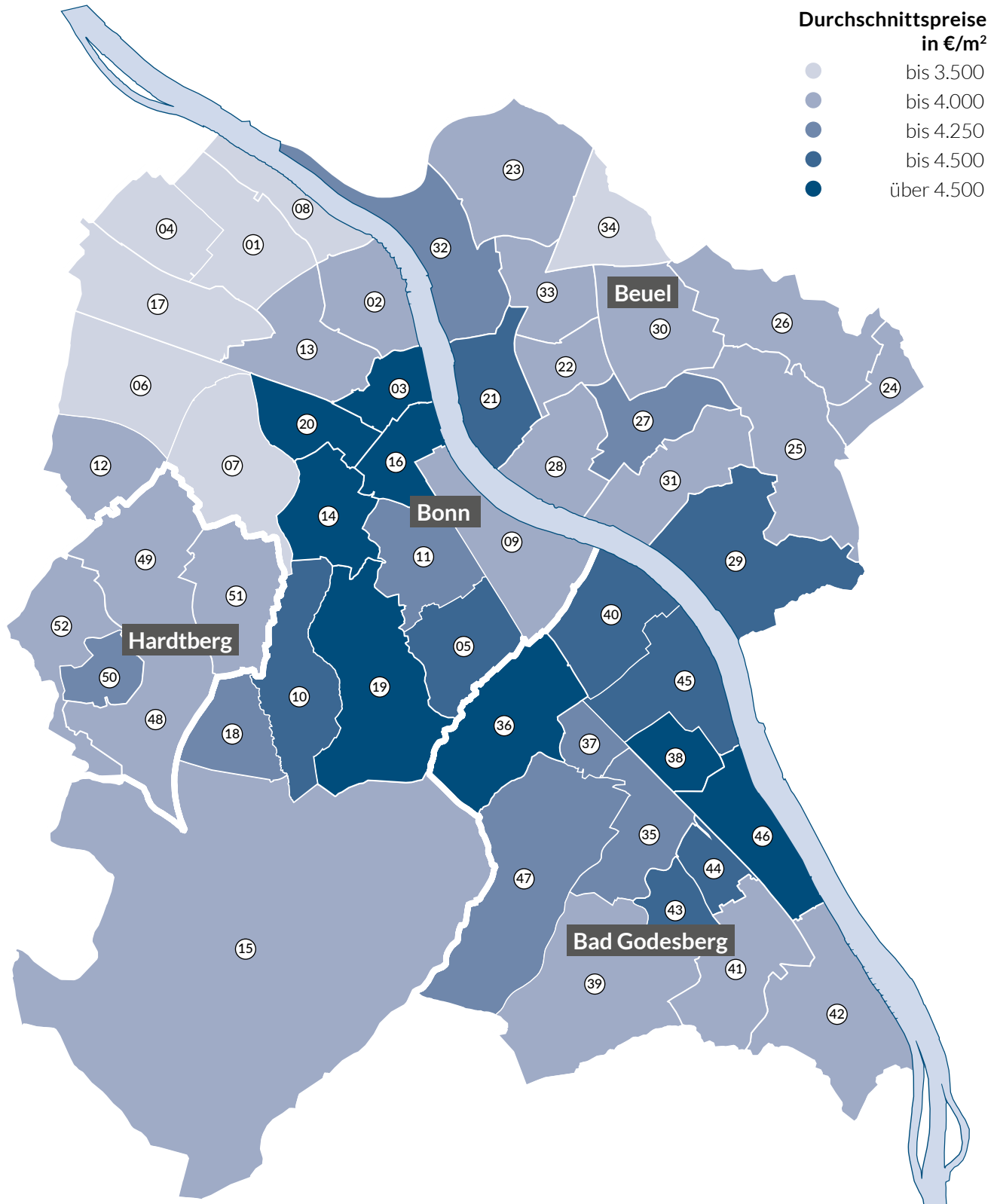
Stadtbezirk Beuel

Im Bezirk Beuel ist der Durchschnittspreis für Einfamilienhäuser im Bestand 60 Euro höher als in Hardtberg. Die Beueler Preisspanne reicht von 2.600 Euro im ländlichen Hoholz (24) bis 3.400 Euro in Oberkassel (29) im Süden des Bezirks. In fast allen Preisklassen befindet sich eine vergleichbare Anzahl ortsteilbezogener Durchschnittspreise.

In der unteren Preisklasse bis 2.750 Euro liegen die Durchschnittspreise der Ortsteile Hoholz (24) von 2.600 Euro, Vilich-Müldorf (34) sowie Geislar (23) von 2.700 Euro und Vilich (33) von 2.730 Euro. Bis 3.000 Euro beträgt der Durchschnitt in Schwarzhofend/ Vilich-Rheindorf (32) von 2.800 Euro, in Ramersdorf (31) von 2.850 Euro, in Holzlar (26) von 2.890 Euro, in Küdinghoven (27) von 2.950 Euro und in Holtorf (25) von genau 3.000 Euro. Der Durchschnitt der zentraleren Beueler Ortsteile liegt mit 3.020 Euro in Pützchen/ Bechlinghoven (30), mit 3.050 Euro in Beuel-Ost (22), mit 3.080 Euro in Limperich (28) unter und mit 3.120 Euro in Beuel-Mitte leicht über 3.100 Euro. Mit 3.400 Euro liegt der Oberkasseler Preis (29) 320 über dem Beueler Durchschnitt und befindet sich als einziger in der Klasse über 3.250 Euro.

Einfamilienhäuser sind im gesamten Stadtgebiet knapp. Daher dürften die Preise auch zukünftig, wenn auch etwas weniger stark, anziehen. Die moderate Entwicklung im Bezirk Beuel wäre demnach als kurze Atempause der Einfamilienhauspreise im Bezirk zu interpretieren.

Häuser Neubau



Karte: Auszug Stadtteilauswertung Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.04.2020

Stadtbezirke/Stadtteile	iib- Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020	
Stadtbezirk Bonn	4.100 €	↗	3,80 %
01 Auerberg	3.450 €	→	0,00 %
02 Castell	3.750 €	→	0,00 %
03 Zentrum	4.550 €	→	1,56 %
04 Buschdorf	3.450 €	→	0,88 %
05 Dottendorf	4.450 €	→	-0,45 %
06 Dransdorf	3.500 €	→	0,57 %
07 Endenich	3.450 €	→	0,88 %
08 Graurheindorf	3.400 €	→	1,49 %
09 Gronau	3.850 €	→	-0,77 %
10 Ippendorf	4.400 €	→	0,46 %
11 Kessenich	4.250 €	→	1,19 %
12 Lessenich/Meißdorf	3.800 €	→	1,06 %
13 Nordstadt	3.720 €	→	1,09 %
14 Poppelsdorf	4.800 €	→	1,05 %
15 Röttgen	3.850 €	→	-1,79 %
16 Südstadt	4.800 €	→	-0,41 %
17 Tannenbusch	3.300 €	→	0,61 %
18 Ückesdorf	4.200 €	↗	2,94 %
19 Venusberg	4.900 €	→	1,03 %
20 Weststadt	4.620 €	→	0,87 %
Stadtbezirk Beuel	4.020 €	↑	6,35 %
21 Beuel-Mitte	4.500 €	↑	9,76 %
22 Beuel-Ost	3.700 €	→	0,54 %
23 Geislar	3.800 €	→	-0,52 %
24 Hoholz	3.950 €	→	0,25 %
25 Holtorf	3.850 €	→	0,26 %
26 Holzlar	3.800 €	↗	2,70 %
27 Küdinghoven	4.200 €	→	1,45 %
28 Limperich	3.800 €	→	0,80 %
29 Oberkassel	4.400 €	→	0,46 %
30 Pützchen/ Bechlinghoven	3.700 €	→	0,54 %
31 Ramersdorf	3.980 €	↘	-3,86 %
32 Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	4.050 €	→	1,25 %
33 Vilich	3.800 €	↗	4,11 %
34 Vilich-Müldorf	2.900 €	↗	2,84 %

Stadtbezirke/Stadtteile	iib- Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020	
Stadtbezirk Bad Godesberg	4.680 €	↗	3,54 %
35 Alt-Godesberg	4.050 €	↑	5,19 %
36 Friesdorf	4.550 €	→	-1,30 %
37 Godesberg-Nord	4.200 €	→	-1,18 %
38 Godesberg- Villenviertel	4.600 €	→	0,88 %
39 Heiderhof	3.850 €	→	-1,03 %
40 Hochkreuz	4.400 €	→	-1,12 %
41 Lannesdorf	3.650 €	→	0,27 %
42 Mehlem	3.650 €	→	1,96 %
43 Muffendorf	4.450 €	→	0,68 %
44 Pennenfeld	4.300 €	→	1,90 %
45 Plittersdorf	4.500 €	↘	-3,02 %
46 Rüngsdorf	4.500 €	→	0,45 %
47 Schweinheim	4.250 €	↘	-3,85 %
Stadtbezirk Hardtberg	3.800 €	→	1,88 %
48 Brüser Berg	3.700 €	→	0,54 %
49 Duisdorf	3.750 €	→	-1,32 %
50 Hardthöhe	4.160 €	→	0,00 %
51 Lengsdorf	3.550 €	↑	5,34 %
52 Medinghoven	3.720 €	→	1,09 %

Tabelle: KAMPMEYER

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung

Datenstand: 01.04.2020

Stadtbezirk Bonn

Wie in den meisten anderen Großstädten der Metropolregion Rheinland ist der Neubau von Einfamilienhäusern auch im Bonner Stadtgebiet schwach ausgeprägt. Deshalb wird sich das Angebot an Einfamilienhäusern in wachsenden Großstädten zukünftig weiter verknappen. Dadurch verlagert sich die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in das Umland der großen Städte, was wiederum zu eher unerwünschten Veränderungen der städtischen Bevölkerungsstruktur führt.

Im Bonner Stadtgebiet kostet ein Neubauhaus 4.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Preis ist damit 500 Euro geringer als für Neubauwohnungen von durchschnittlich 4.700 Euro und 940 Euro höher als der für Bestandshäuser, der durchschnittlich 3.260 Euro beträgt. Der Bestandspreis für Einfamilienhäuser ist mit 4,5 Prozent weniger stark gestiegen als der für Neubauhäuser, der 6,9 Prozent zugelegt hat, und der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen ist mit 7,5 Prozent noch stärker gestiegen.

Auf die Wohnfläche bezogen beträgt der Preisunterschied zwischen Bestands- und Neubauhäusern 28,8 Prozent. Der absolute Durchschnittspreis für Neubauhäuser beträgt 690.000 Euro und der absolute Preis für Bestandshäuser 452.100 Euro. Die Differenz von 52,6 Prozent ist in der größeren Wohnfläche der Neubauhäuser von durchschnittlich etwa 165 Quadratmeter begründet, der einem Durchschnitt von etwa 139 Quadratmeter im Bestand gegenübersteht.

Der Quadratmeterpreis von 4.100 Euro für Einfamilienhäuser im Bezirk Bonn ist 100 Euro geringer als der städtische Durchschnitt. Die Spanne zwischen den Durchschnittspreisen der Ortsteile des Bezirks reicht von 3.300 Euro in Tannenbusch (17) im Westen des Bezirks bis 4.900 Euro im Ortsteil Venusberg (19), dem höchsten Durchschnittspreis für Neubauhäuser im Stadtgebiet. Mit 4.900 Euro in Venusberg (19), 4.800 Euro in der Südstadt (16) sowie in Poppelsdorf (14) und 4.620 Euro in der Weststadt (20) gehören vier der sieben Durchschnittspreise über 4.500 Euro zum Bezirk Bonn und die übrigen drei zu Bad Godesberg. In die darunterliegende Preisklasse bis 4.500 Euro fallen die Durchschnittspreise der südlichen Ortsteile Dottendorf (05) von 4.450 Euro und Ippendorf (10) von 4.400 Euro.

Der Kessenicher Preis (11) von 4.250 Euro und der Ückesdorfer (18) von 4.200 Euro liegen im oberen Bereich der Klasse bis 4.250 Euro. In Röttgen (15) befindet sich der Preis wie in Gronau (09) mit 3.850 Euro unter der 4.000-Euro-Marke. In die Klasse bis 4.000 Euro fallen auch die Durchschnittspreise im westlichen Ortsteil Lessenich/Meßdorf (12) mit 3.800 Euro sowie in den zentrumsnahen Ortsteilen Castell (02) mit 3.750 Euro und Nordstadt (13) mit 3.720 Euro. Im unteren Segment der Neubaupreise befindet sich der Durchschnitt der Ortsteile Dransdorf (06) mit 3.500 Euro, Endenich (07), Buschdorf (04) und Auerberg (01) mit 3.450 Euro, Graurheindorf (08) mit 3.400 Euro und schließlich Tannenbusch (17) mit 3.300 Euro.

Der Anstieg von durchschnittlich 3,8 Prozent fällt in den einzelnen Ortsteilen des Bezirks unterschiedlich aus, erreicht aber ausschließlich in Ückesdorf (18) mit 2,9 Prozent einen Wert von über 2 Prozent und in Röttgen (15) den niedrigsten Wert mit minus 1,8 Prozent.

Stadtbezirk Bad Godesberg

Der Bad Godesberger Durchschnittspreis für Einfamilienhäuser ist mit 4.680 Euro der höchste aller vier Bonner Bezirke. Die Spanne beträgt 950 Euro und reicht von 3.650 Euro in Lannesdorf (41) und Mehlem (42) bis 4.600 Euro im Ortsteil Godesberg-Villenviertel (38). In der untersten Preisklasse bis 4.000 Euro befindet sich außer den Preisen der beiden südlichen Ortsteile Lannesdorf (41) und Mehlem (42) auch der Durchschnitt des Nachbarortsteils Heiderhof (39) von 3.850 Euro. Für acht der 13 Bad Godesberger Ortsteile ist ein Durchschnittspreis zwischen 4.050 bis 4.500 Euro zu registrieren. Dazu zählen im Einzelnen der Durchschnitt in Alt-Godesberg (35) von 4.050 Euro, in Godesberg-Nord (37) von 4.200 Euro, in Schweinheim (47) von 4.250 Euro, in Pennenfeld (44) von 4.300 Euro, in Hochkreuz (40) von 4.400 Euro, in Muffendorf (43) von 4.450 Euro sowie der Durchschnitt von genau 4.500 Euro in Plittersdorf (45) und Rüngsdorf (46). Über 4.500 Euro betragen die Durchschnittspreise in Friesdorf (36) von 4.550 Euro und in Godesberg-Villenviertel (38) von 4.600 Euro.

Der höchste Anstieg ist mit 5,2 Prozent in Alt-Godesberg (35) zu verzeichnen und am stärksten gefallen ist der Durchschnittspreis mit 3,85 Prozent in Schweinheim (47). Ortsteilübergreifend ist ein Anstieg von 3,5 Prozent für Bad Godesberger Neubauhäuser festzustellen.

Stadtbezirk Hardtberg

Im Bezirk Hardtberg ist der Durchschnittspreis mit 3.800 Euro 400 Euro geringer als der des Stadtgebiets und 880 Euro geringer als der des Bezirks Bad Godesberg. Der niedrigste Preis des Bezirks ist der des Ortsteils Lengsdorf (51), der sich mit durchschnittlich 3.550 Euro an der unteren Grenze der zweitniedrigsten Preisklasse bis 4.000 Euro befindet. Im mittleren Bereich dieser Klasse liegen die Durchschnittspreise der Ortsteile Brüser Berg (48) mit 3.700 Euro, Medinghoven (52) mit 3.720 Euro und Duisdorf (49) mit 3.750 Euro nah beieinander. Der einzige Hardtberger Durchschnittspreis für Einfamilienhäuser, der über 4.000 Euro beträgt, ist der des Ortsteils Hardthöhe (50) von 4.160 Euro. Dort ist der Preis unverändert geblieben und auch die Preisdynamik des gesamten Bezirks zeigt sich mit einem Anstieg von 1,9 Prozent moderat.

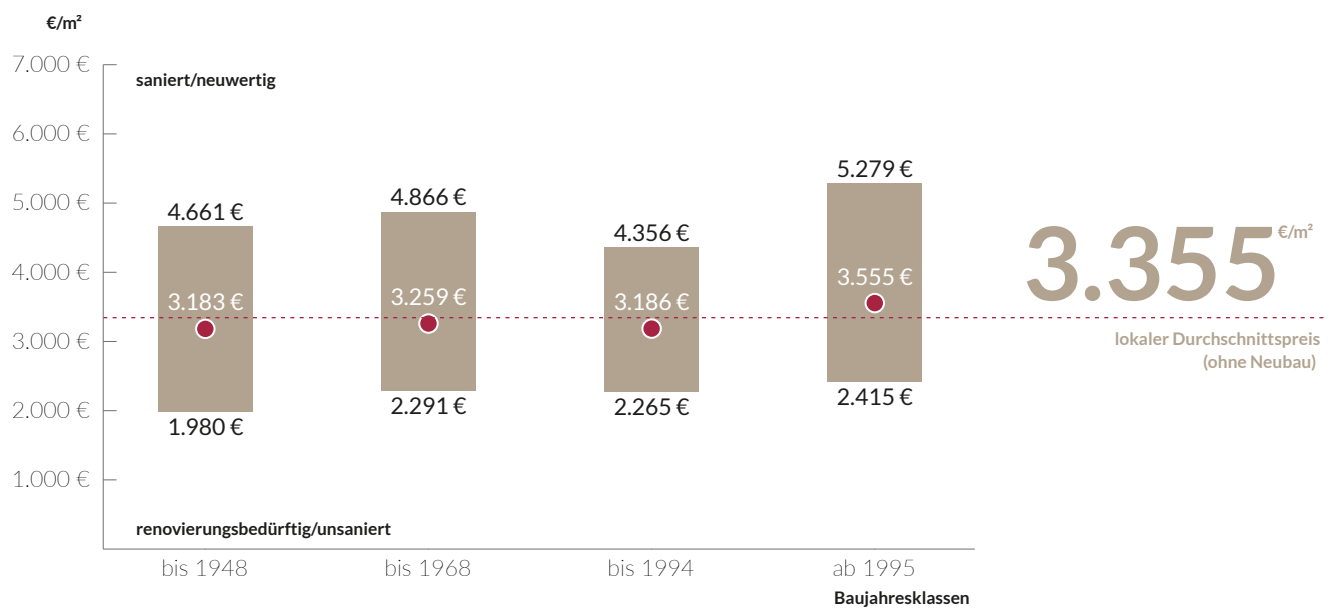
Stadtbezirk Beuel

Der Beueler Durchschnittspreis für Einfamilienhäuser liegt mit 4.020 Euro wie der Bonner und der Hardtberger unter dem städtischen Durchschnitt von 4.200 Euro. Im Beueler Ortsteil Vilich-Müldorf (34) ist mit 2.900 Euro der niedrigste Durchschnittspreis der Stadt zu verzeichnen. Die beiden höchsten Durchschnittspreise von 4.400 Euro in Oberkassel (29) und 4.500 Euro in Beuel-Mitte (21) sind die einzigen Beueler Bezirke in der zweithöchsten Preisklasse bis 4.500 Euro. Die Durchschnittspreise in Schwarzhemd/Vilich-Rheindorf (32) von 4.050 Euro und in Küdinghoven (27) von 4.200 Euro befinden sich in der darunterliegenden Klasse bis 4.250 Euro. Außer in den fünf genannten Ortsteilen befinden sich alle Durchschnittspreise der insgesamt 14 Beueler Ortsteile in der Klasse bis 4.250 Euro.

Die Differenz zwischen den Durchschnittspreisen der neun Ortsteile Beuel-Ost (22) und Pützchen/Bechlinghoven (30) von 3.700 Euro, Geislar (23), Holzlar (26), Limperich (28) und Vilich (33) von 3.800 Euro, Holtorf (25) von 3.850 Euro, Hoholz (24) von 3.950 Euro und Ramersdorf (31) von 3.980 Euro beträgt nur 280 Euro. Die insgesamt dicht beieinanderliegenden Durchschnittspreise steigen durchschnittlich um 6,35 Prozent. Am oberen und unteren Ende der Skala zeigen die Preise eine unterschiedliche Dynamik. Während der höchste Durchschnittspreis von 4.500 Euro in Beuel-Mitte um 9,8 Prozent gestiegen ist, hat der niedrigste von 2.900 Euro in Vilich-Müldorf mit 2,8 Prozent 7 Prozentpunkte weniger stark zugelegt.

Dass Einfamilienhäuser in Großstädten besonders knapp sind, hat, wie schon angedeutet, weitreichende Folgen für die Bevölkerung in Ballungsgebieten und Metropolregionen. Familien, die im eigenen Haus wohnen möchten, leben in den Vororten und ziehen zunehmend ins Umland der Großstädte. In der Folge entstehen insbesondere für die Familien hohe Anforderungen an die Mobilität, zu denen Personen gehören, die berufs- oder ausbildungsbedingt in die Großstadt pendeln.

Häuser: saniert/unsaniert



Grafik: Auswertung Angebotsdaten nach Baujahresklassen | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.04.2020



Preise im Fluss

Die Preise aller Bonner Wohnungsmärkte bewegen sich innerhalb einer übergeordneten Aufwärtsbewegung wie Wellen in einem Fluss scheinbar willkürlich auf und ab. Einen großen Unterschied zwischen dem Bonner Preisfluss und Fließgewässern gibt es allerdings. Wasser fließt nie nach oben. Die Gesetzmäßigkeiten hinter dem kleinräumigen Auf und Ab der Bestands- und Neubaupreise sind ausschließlich auf ultralokaler Ebene unter Berücksichtigung konkreter Projekte und Verkaufsfälle abschließend erklärbar. Der Schweinezyklus wurde jedenfalls schon vor einigen Jahren durch den wachstumsinduzierten Megatrend steigender Kaufpreise abgelöst, der sich auch von vorübergehenden Krisen nicht aufhalten lässt. Gegenwärtige und zukünftige Eigentümer können sich auf moderate bis äußerst dynamische Preisentwicklungen und eine stabile Wertsteigerung einstellen. Speziell in Zeiten dynamischer Preise sollte besonders gut bedacht werden, was wo zu welchem Preis vermietet und verkauft wird.



PROGNOSEN UND RENDITEN

Metropolmärkte in Krisenzeiten

Die gesamte Region Bonn und alle deutschen Großstädte haben bis 2020 eine über mehr als zehn Jahre andauernde Konjunktur ohne nennenswerte Rückschritte, Unterbrechungen und Leerstände erlebt. Zusätzlich zum Wirtschaftswachstum hat sich auf den Wohnimmobilienmärkten das Bevölkerungswachstum in den deutschen Metropolstädten bemerkbar gemacht. Die Bonner Bevölkerung ist in den vergangenen Jahren um über 5 Prozent gestiegen. Mit diesem Bevölkerungswachstum ist ein steigender Wohnungsbedarf verbunden, der das Angebot und dessen Entwicklung deutlich übertrifft. Die zunehmende Knappheit an Wohnraum hat in der Vergangenheit zu einem teilweise massiv kritisierten Preisanstieg geführt. Diese Zusammenhänge waren in den vergangenen Jahren zu beobachten, sind gegenwärtig genauso festzustellen und werden zweifelsfrei auch mittel- bis langfristig so oder so ähnlich bleiben.

IM GROSSEN UND GANZEN

Die Zinsen befinden sich seit Längerem auf fast unvorstellbar niedrigem Niveau. Sie werden in den kommenden Jahren europaweit und voraussichtlich über die Grenzen des Kontinents hinaus gering bleiben. Vor diesem Hintergrund bleiben die durch relativ stark steigende Kaufpreise sinkenden Renditen weiterhin attraktiv. Weil die Liquidität vieler privater und institutioneller Investoren durch die aktuelle Pandemie

kaum beeinträchtigt und Kredite auch weiterhin nach strengen Richtlinien vergeben werden, wird beim Wohnungskauf relativ viel Eigenkapital eingesetzt. Die häufig mit bizarren Fantasien von einer neuen Immobilienblase verbundene Diskussion über Preiseinbrüche bleibt auch in absehbarer Zukunft realitätsfern. Im Gegenteil, wegen der Verunsicherung, die durch die Krise in anderen Wirtschaftszweigen und an den Kapitalmärkten verschärft wird, steigt die Stabilität der regionalen Wohnungsmärkte weiter.

Die hohe Volatilität kriselnder Aktienmärkte stabilisiert und verstärkt das Interesse an Wohnimmobilien. Permanente Wellenbewegungen treiben das Kapital in sichere Häfen. Schwierige Umstände in anderen Wirtschaftssektoren wie beispielsweise im Tourismus werden die Investitionen noch stärker Richtung Wohnimmobilie lenken. Pensionskassen oder Versicherer, deren Anspruch an die Anlagesicherheit besonders hoch ist, werden angesichts drohender Verluste an den internationalen Börsen noch mehr Wert auf die nachhaltige Stabilität der Sachwerte legen. Mittelfristig bewirkt die stärkere Betroffenheit von Spezialimmobilien in den Segmenten Handel, Gewerbe und Industrie noch höhere Aufmerksamkeit für Wohnen. Im internationalen Fachjargon ausgedrückt heißt das: Residential dominiert Retail, Commercial und Industrial. Es spricht also viel dafür, dass Wohnen in Bonn und der gesamten



Metropolregion Rheinland nach der Krise noch mehr an Bedeutung gewinnt und damit für viele einen noch höheren Stellenwert erreicht.

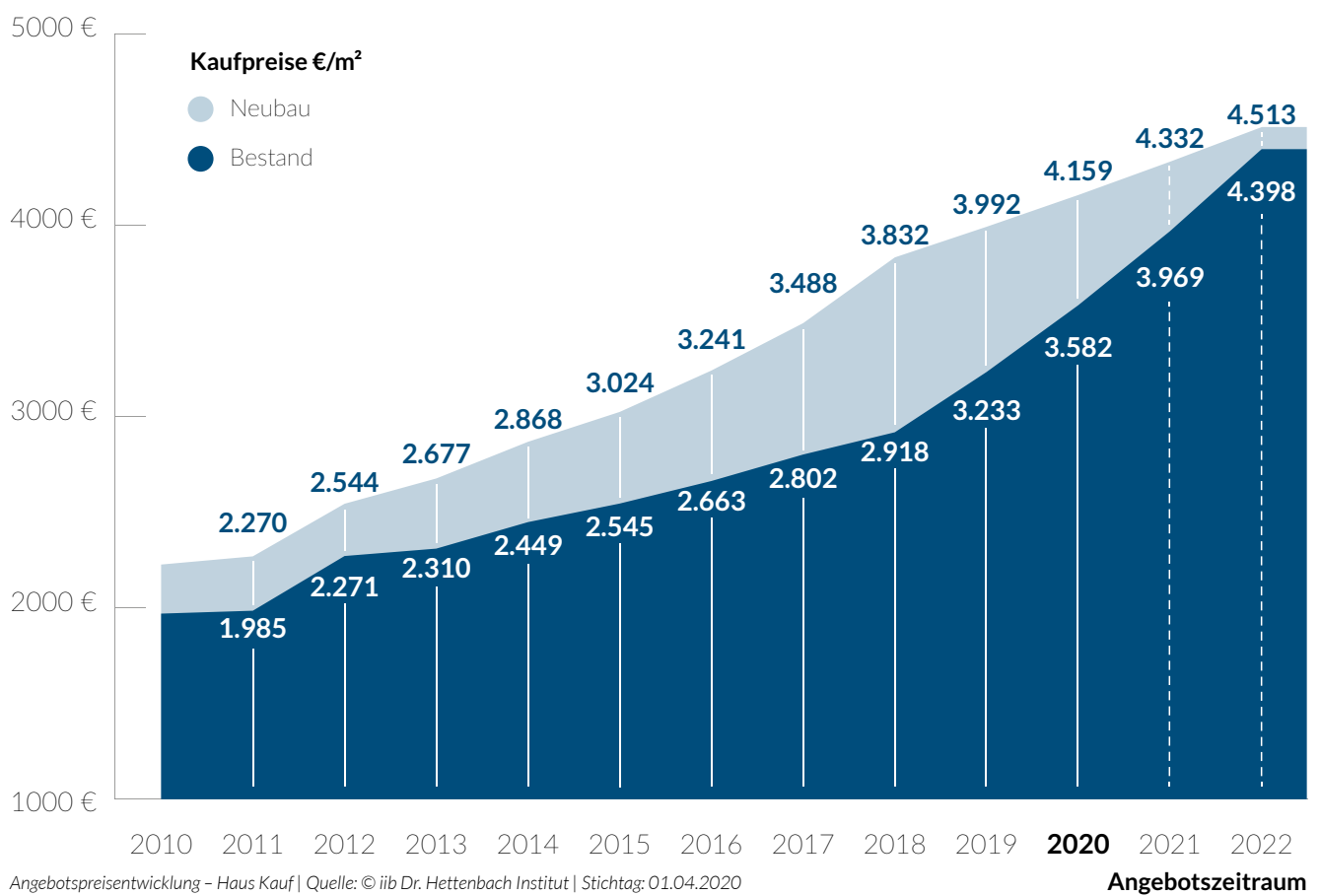
Der Vorzug, den Sicherheit dem Konsum und der Lust auf Neues gegenüber genießt, wird nach der Krise noch größer werden. Sicherheit im Zuhause wird uns noch wichtiger. So ist zum Beispiel davon auszugehen, dass Reisen nach London, Paris oder Mailand in die große weite Welt nachrangiger geplant werden. Auch auf die ein oder andere Anschaffung wird zugunsten des eigenen Zuhauses verzichtet. Wenn wir diese Krise heil überstanden haben, werden die meisten oder zumindest viele von uns erst einmal in ihrer gewohnten Umgebung bleiben. Tiefgreifende Auswirkungen, verunsichernde Erlebnisse und die mit ihnen verbundenen Eindrücke wollen verarbeitet und überwunden werden.

Weil wir Neues und vor den Umwälzungen ursprünglich Geplantes vertagen, wird die Fluktuation im Wohnungsbestand zurückgehen: Ein- und Rückkehr statt Aus- und Fortzug.

Die Nachfrage nach Neubauprojekten bleibt von dieser Selbstreflexion allerdings weitgehend unberührt. Für einen spürbaren Rückgang der Anfragen sind Neubauangebote nach wie vor deutlich zu knapp. Auch hier gilt eher das Gegenteil. Wenn sich durch die Krise Prozessstörung in Planung oder Entwicklung und verzögerte Genehmigungen ergeben und bemerkbar machen, wird das Angebot noch knapper.

Alles in allem verändern sich die regionalen Wohnungsmärkte durch die Krise nur geringfügig, kurzfristig und nur im Ausnahmefall restriktiv. Weitreichende Entwicklungen sind kaum vorhersehbar. Deshalb werden in den Marktprognosen ausschließlich Entwicklungen seit 2008 und die kurzfristigen Erwartungen bis 2022 besprochen und dargestellt. Die Entwicklung bezieht sich nicht unbedingt auf das Datum des vorhergehenden Marktberichts, sondern auf den Zeitraum der vergangenen 12 Monate.

Kaufpreisentwicklung: Häuser | Bestand und Neubau



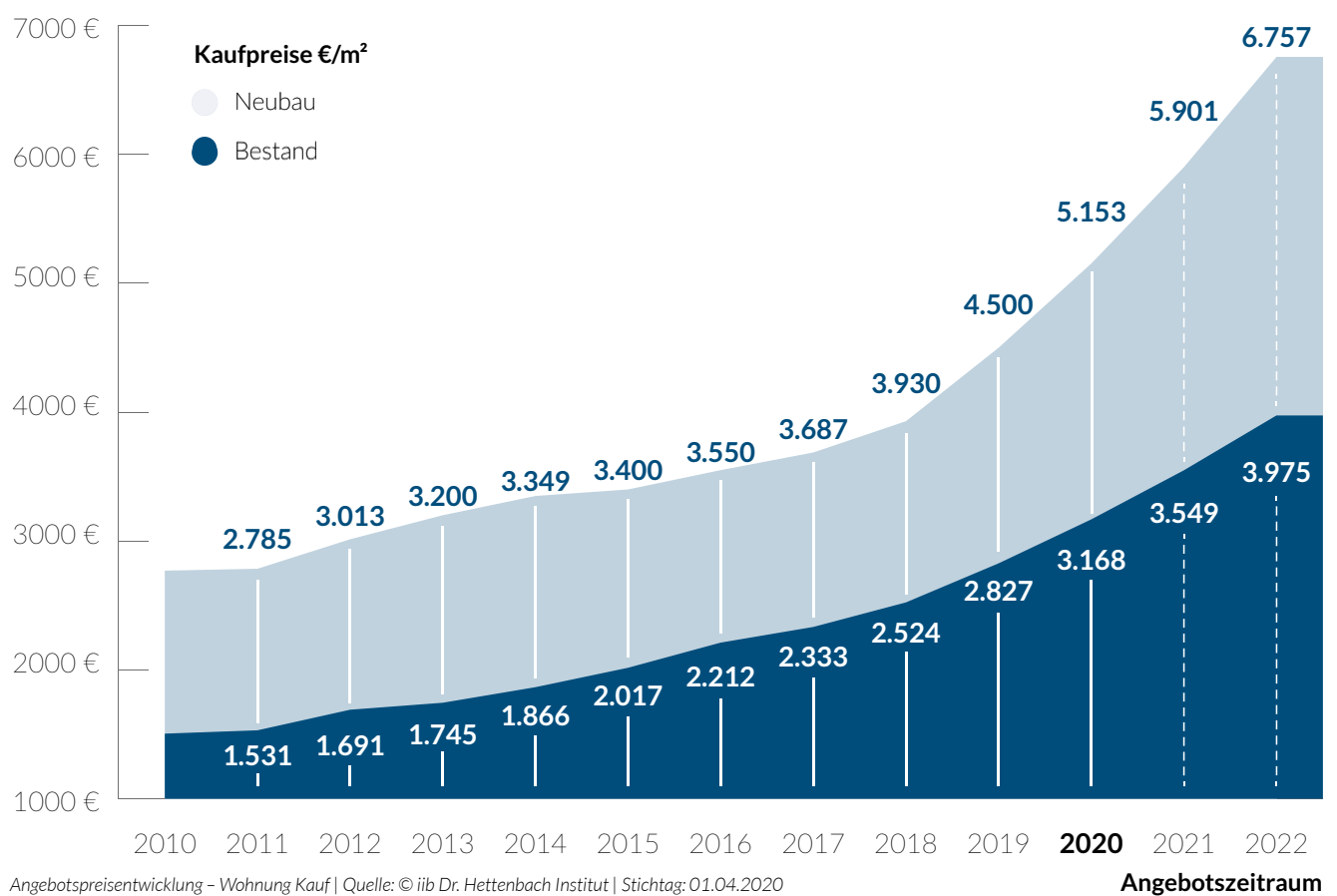
PREISENTWICKLUNG HÄUSER

Der durchschnittliche Bestandspreis von Einfamilienhäusern im Bonner Stadtgebiet beträgt 2019 pro Quadratmeter Wohnfläche 3.233 Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg um 315 Euro oder 10,8 Prozent. Ein höherer Anstieg wurde während der letzten zehn Jahre ausschließlich 2012 mit 14,4 Prozent gemessen. Nach der 2012 beginnenden Phase stark steigender Kaufpreise hat der Anstieg 2017 den Zehnjahresdurchschnitt von 5,2 Prozent angenommen und 2018 mit einem Anstieg von 4,2 Prozent etwas unterschritten. Für die Zeit ab 2019 wurde deshalb ein ebenfalls unterdurchschnittlicher Anstieg erwartet. Die tatsächliche Entwicklung hat die Erwartung einer moderaten Entwicklung mit einem Anstieg von 10,8 Prozent allerdings erheblich übertroffen. Es spricht vieles dafür, dass sich die durch die Bonner Wohnungsknappheit hervorgerufenen Preissteigerungen, die beispielsweise bei Eigentumswohnungen im Bestand in den fünf Jahren von 2014 bis 2019 jährlich 8,7 Prozent betrug, zukünftig auf Bestandshäuser ausweiten. Damit ist eine hohe Wahrscheinlichkeit für einen ähnlich starken Anstieg der Preise für Bestandshäuser im Bonner Stadtgebiet in den kommenden Jahren eingetreten. Bei gleichbleibender Entwicklung ergibt sich im kommenden Jahr ein Anstieg auf 3.582 Euro über 3.969 Euro im Jahr 2021, bis der Bestandspreis im Jahr 2022 mit 4.398 Euro die 4.000-Euro-Marke deutlich überschritten haben wird.

In den vergangenen zehn Jahren hat die durchschnittliche Entwicklung der Preise für Neubauhäuser den Anstieg der Bestandspreise mit rund 6,3 Prozent um über einen Prozentpunkt übertroffen. Der höhere Anstieg der Neubaupreise hat zu einer zunehmenden Preisdifferenz zwischen Neubau- und Bestandshäusern geführt. Der durchschnittliche Neubaupreis von 3.992 Euro hat im vergangenen Jahr durch einen Anstieg um 4,2 Prozent fast die 4.000-Euro-Marke erreicht. Mit dem Anstieg der Bestandspreise von 10,8 Prozent im Jahr 2019 hält der Neubaupreis trotz des immer noch deutlichen Anstiegs von 4,2 Prozent allerdings nicht mit. 2009 lag zwischen den Neubau- und Bestandspreisen ein Unterschied von 200 Euro, der bis 2019 auf 759 Euro angewachsen ist. Während er 2018 allerdings noch 914 Euro betrug, ist er 2019 um 155 Euro gesunken, da die Neubaupreise um 160 Euro und die Bestandspreise mit 315 Euro fast doppelt so stark zugelegt haben.

Unter der Annahme eines weiterhin verhältnismäßig moderaten Anstiegs der Neubaupreise um jährlich 4,2 Prozent nähern sich die Bonner Durchschnittspreise für Neubau- und Bestandshäuser innerhalb weniger Jahre stark an. Bei einem Anstieg von 4,2 Prozent beträgt der Neubaupreis in den Jahren 2020 4.159 Euro und 2021 4.332 Euro. 2022 liegt er dann mit 4.513 Euro und einem Anstieg von 13 Prozent innerhalb der drei Jahre noch 115 Euro über dem im selben Zeitraum um 36 Prozent gestiegenen Bestandspreis. Ein höherer Anstieg der Neubaupreise als der des Jahres 2018 ist deshalb durchaus möglich und ein geringerer auch dann kaum vorstellbar, wenn Grundstücks- und Wohnflächen optimal genutzt und die mit ihnen verbundenen Kosten minimiert werden.

Kaufpreisentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau



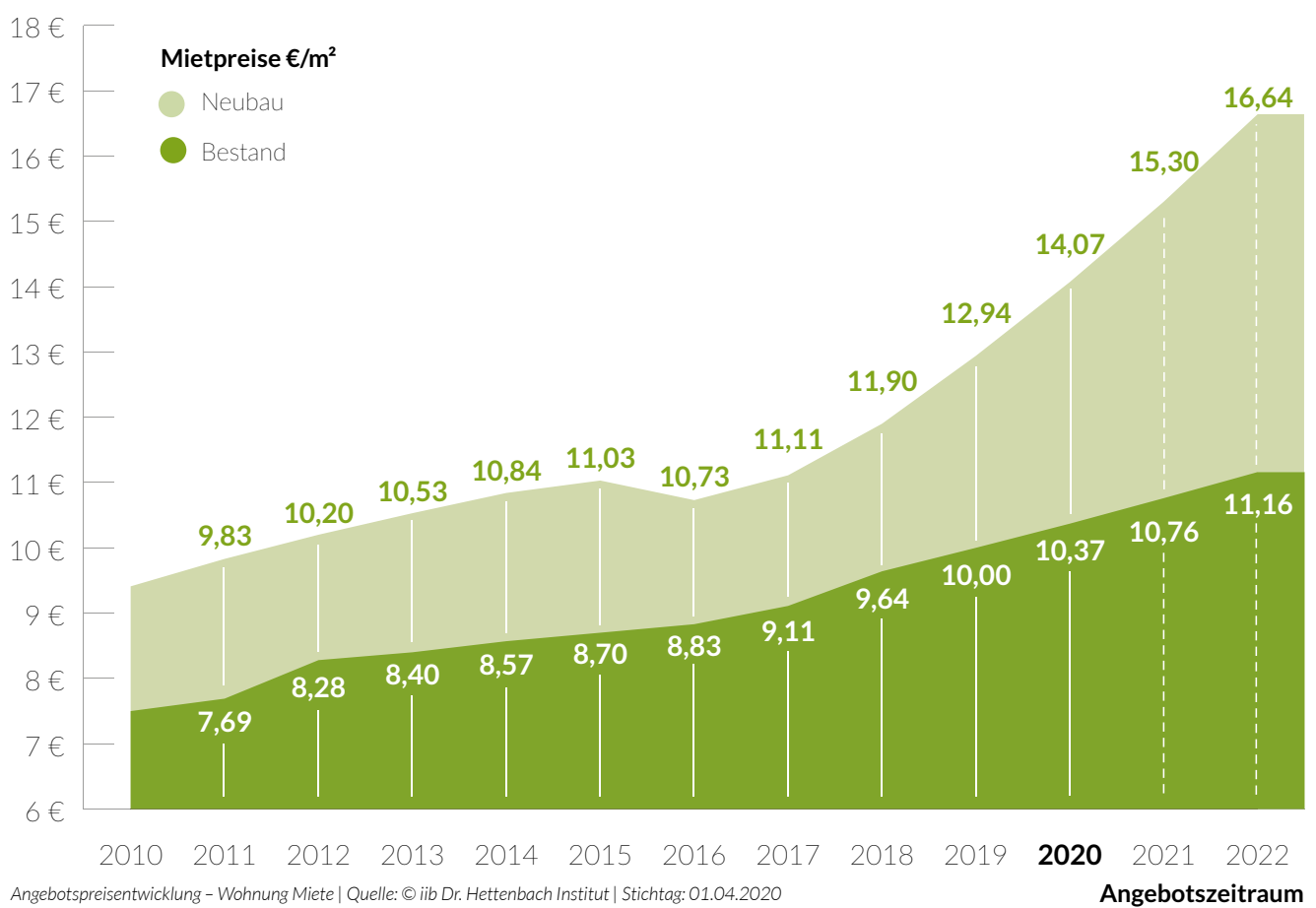
PREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN

Der Bestandspreis von Eigentumswohnungen im Bonner Stadtgebiet beträgt 2019 durchschnittlich 2.827 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und ist im Vergleich zum Vorjahr um 304 Euro oder 12 Prozent gestiegen. Das ist der höchste Anstieg der Preise für Bestandswohnungen in Bonn in den vergangenen zehn Jahren. Eine zweistellige Preissteigerung ist in diesem Zeitraum sonst mit 10,4 Prozent ausschließlich für das Jahr 2012 zu verzeichnen. Der aktuelle Anstieg von 12 Prozent übertrifft den Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von durchschnittlich 6,3 Prozent und den der vergangenen fünf Jahre von durchschnittlich 8,7 Prozent deutlich.

Die moderatere Entwicklung, die aufgrund des starken Preisanstiegs von 8,2 Prozent im Jahr 2018 für 2019 erwartet wurde, ist nicht eingetreten. Im Jahr 2019 wurde sie durch den Preisanstieg von 12 Prozent sogar noch übertroffen. Deshalb kommt für die nächsten Jahre eine ähnliche Preisdynamik in Betracht. Für 2020 würde daraus ein durchschnittlicher Bestandspreis von 3.168 Euro resultieren. Von 3.549 Euro im Jahr 2021 erreicht er bis 2022 mit 3.975 Euro fast die 4.000-Euro-Marke. Selbst unter der Vermutung einer geringeren Preisdynamik ist spätestens für 2023 ein Durchschnittspreis von über 4.000 Euro zu erwarten.

Bei den Neubauwohnungen hat es in den vergangenen zehn Jahren keinen zweistelligen Preisanstieg gegeben. Diese Verhältnisse haben sich jetzt grundlegend geändert. Mit einem Anstieg auf 4.500 Euro um 14,5 Prozent im Vergleich zu 2018 legen die Preise für Neubauwohnungen im Jahr 2019 sogar prozentual stärker zu als die Bestandspreise. 2019 wächst die Preisdifferenz zwischen Bestands- und Neubauwohnungen um weitere 267 Euro innerhalb eines einzigen Jahres. Der starke Anstieg im Neubau bewirkt die weitere Öffnung der Schere zwischen Bestands- und Neubaupreisen. Gründe dafür bestehen in den stetig wachsenden gebäudetechnischen Anforderungen und der wachsenden Beliebtheit von Neubauwohnungen. Bei einer nach aktueller Marktsituation wahrscheinlich gleichbleibenden Entwicklung ergibt sich für 2020 ein Anstieg der Kaufpreise für Neubauwohnungen auf 5.153 Euro. In den beiden folgenden Jahren sind demnach Preise von 5.901 Euro und 6.757 Euro zu erwarten.

Wohnungen: Mietpreisentwicklung | Bestand und Neubau



PREISENTWICKLUNG MIETE

Die durchschnittliche Bonner Miete für Bestandswohnungen hat 2019 durch ihren Anstieg um 36 Cent oder 3,7 Prozent genau die 10-Euro-Marke erreicht. Die Miete ist in den vergangenen zehn Jahren um 3 Prozent jährlich gestiegen.

Nach dem zweithöchsten Plus von 5,8 Prozent im Jahr 2018, das ausschließlich 2012 mit 7,7 Prozent übertroffen wurde, hat sich der Anstieg 2019 mit 3,7 Prozent jedenfalls wieder dem Fünfjahresdurchschnitt angenähert. Der schwächere Anstieg der durchschnittlichen Bestandsmiete könnte auf die Neuregelung der Mietpreisbremse vom 01.01.2019 zurückzuführen sein. Ein ähnlicher Anstieg von 37 Cent beziehungsweise um 3,7 Prozent auf 10,37 Euro zeichnet sich für 2020 bereits ab. Wenn er sich auf diesem Niveau fortsetzt, ist für 2021 ein Durchschnitt von 10,76 Euro und für 2022 ein Durchschnitt von 11,16 Euro zu erwarten.

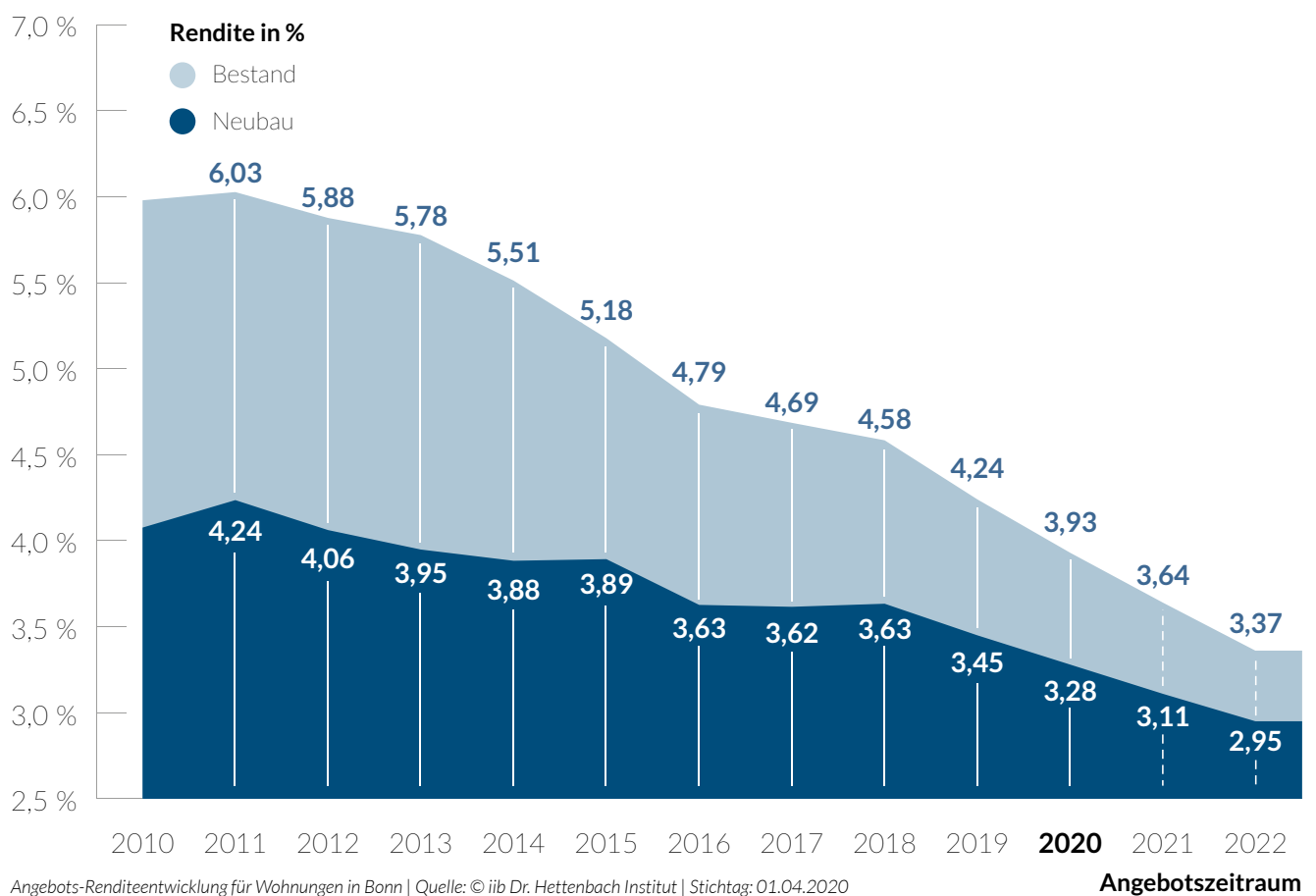
Mit 12,94 Euro liegt die Bonner Neubaumiete im Jahr 2019 um 2,94 Euro über der durchschnittlichen Bestandsmiete von 10 Euro. Der Anstieg der Neubaumiete um 1,04 Euro oder 8,7 Prozent von 2018 zu 2019 ist der zweite Rekordanstieg in Folge. Die erwartete Abschwächung der Entwicklung ist ausgeblieben. Vor dem Hintergrund der derzeit mit 12 Prozent im Bestand und 14,4 Prozent im Neubau noch stärker steigenden Kaufpreise erscheint ein anhaltender Anstieg auf diesem Niveau möglich. Für 2020 bedeutet das einen Anstieg der durchschnittlichen Neubaumiete auf 14,07 Euro. 2021 würde sie auf 15,30 Euro und 2022 auf 16,64 Euro steigen. Da es sich bei den Mieten um Durchschnittswerte handelt und der Umfang neuer Mietwohnungen begrenzt ist, kommt den besonderen Merkmalen neuer Quartiere für eine marktorientierte Einordnung der Mietpreise erhöhte Bedeutung zu. Wie sich die Neubaumieten in den nächsten Jahren entwickeln hängt, maßgeblich von Art und Umfang der Bonner Wohnungsbauaktivität ab.

PREISWERTES WOHNEN

Durch die zugespitzten Knappheitsverhältnisse, die insbesondere auf das anhaltende Bevölkerungswachstum der deutschen Großstädte zurückzuführen sind, haben die Märkte jetzt mit starken Ausschlägen reagiert. Damit werden die Bevölkerung, der Wohnungsbau und die Kommunalpolitik wohl oder übel auch in den nächsten 10 bis 20 Jahren zurechtkommen müssen. Dass die deutschen Großstädte dem begrüßenswerten, unausweichlich zu höherem Wohnungsbedarf führenden Wachstum ausschließlich durch ein größeres Wohnungsangebot gerecht werden können, steht fest. Die Gretchenfrage lautet, wo und wie ein größeres Wohnungsangebot geschaffen werden kann.

Im Bonner Stadtgebiet steigen die Neubaupreise 2020 und voraussichtlich auch in den beiden kommenden Jahren noch schneller als die ebenfalls stark anziehenden Bestandspreise. Mit diesen Preisentwicklungen signalisieren die Märkte die wachsende Wohnungsknappheit im Bonner Stadtgebiet. Um tiefe soziale Einschnitte in der Bundesstadt abzuwenden oder abzuschwächen, braucht die Bundesstadt neue, kommunal übergreifende Konzepte für Wohnen, Arbeiten, Mobilität und Leben in der Region Bonn. Zusätzlich zur zügigen Umsetzung punktuell gedachter Schlüsselprojekte brauchen alle Schichten der Bonner Bevölkerung ein in die Fläche und bis in die Nachbarstädte gedachtes Gesamtkonzept. Darin besteht die große Herausforderung, der wir uns alle zu stellen haben. Maßnahmen und Regelungen wie das Bestellerprinzip, die Mietpreisbremse und das Bonner Baulandmodell sind vielleicht mehr oder weniger gut geeignete Mittel, Symptome zu behandeln, die durch die Wohnungsknappheit hervorgerufen werden. Eine engpassorientierte Strategie für modernes Wohnen entsteht durch sie allerdings nicht. Dafür brauchen wir schlicht und ergreifend ein viel intensiveres Zusammenwirken aller Kräfte, Akteure und Beteiligten in der gesamten Region Bonn.

Renditeentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau



RENDITEENTWICKLUNG

Im Durchschnitt beträgt die Bestandsrendite in den Jahren 2011 bis 2019 rund 5 Prozent und die Neubaurendite 3,8 Prozent.

Wie im Bestand so sind die Renditen auch im Neubau ohne nennenswerte Ausnahmen von Jahr zu Jahr gesunken. Die Bestandsrendite liegt 2019 mit 4,24 Prozent 0,83 Prozentpunkte und die Neubaurendite mit 3,45 Prozent 0,34 Prozentpunkte unter dem langjährigen Durchschnitt.

Seit 2011 ist die Bestandsrendite um etwa 30 Prozent und die Neubaurendite um rund 20 Prozent gesunken. Die Entkopplung von Mieten und Kaufpreisen ist schon seit Jahren ein kritisches Thema. Deshalb erscheint der Rückgang der Rendite im Jahr 2019 als eine kontinuierliche Fortsetzung der seit über fünf Jahren beobachtbaren Entwicklung. Der genauere Verlauf der Entwicklungen verdeutlicht allerdings, dass es sich im Jahr 2019 um einen besonders starken Rückgang handelt. Beim Minus von 0,34 Prozentpunkten handelt es sich um einen der höchsten Rückgänge der Bestandsrendite im Zeitraum der vergangenen zehn Jahre. Die Bestandspreise sind 2019 um 8,29 Prozentpunkte stärker gestiegen als die Bestandsmieten. Das ist die höchste bisher gemessene Differenz. Im Neubau ist die Differenz mit 5,77 Prozentpunkten zwischen den Entwicklungen von Kaufpreisen und Mieten ebenfalls hoch.

Wenn die Mietpreisbremse auch in den nächsten Jahren greift und Vermieter im Gegenzug in laufenden Mietverhältnissen auf maximale Mieteinnahmen achten, ist ein Anstieg der Bestandsmieten von 3 bis 4 Prozent in den nächsten Jahren vorstellbar. Vor dem Hintergrund der Corona-Krise und ihren mittelfristigen Folgen erscheint es ebenfalls vorstellbar, dass viel Kapital in die Bonner Wohnungsmärkte fließt, was zu einem weiteren Anstieg der Kaufpreise führt. Beide Entwicklungen hätten zur Folge, dass die Bestandsrendite in der Prognose von 3,93 Prozent in 2020 über 3,64 Prozent in 2021 auf 3,37 Prozent in 2022 sinkt.

Im Neubau würde das Anhalten der aktuellen Entwicklungen zu einem jährlichen Mietanstieg von über 5 Prozent und einem jährlichen Anstieg der Kaufpreise von deutlich mehr als 8 Prozent führen. Die Neubaurendite wird in der Folge von 3,28 Prozent in 2020 auf 3,11 Prozent in 2021 sinken und 2022 mit 2,95 Prozent erstmals unter der 3-Prozent-Marke liegen.

In jedem Fall sollten Käufer in Zukunft mehr denn je die historisch niedrigen Finanzierungskosten ausschöpfen, ihre Transaktionskosten minimieren und auf einen guten Erhaltungszustand des Kaufobjekts achten. Dann könnte über den später realisierbaren Wiederverkaufserlös hinaus auch eine Rendite von zukünftigen Käufern erwirtschaftet werden. Dabei sollte nicht vergessen werden, dass sich alle Prognosen auf Durchschnittswerte beziehen und im Einzelfall eine differenzierte Einordnung erforderlich ist.



GASTBEITRAG

Die Entwicklung des Bonner Büromarktes

Hendrik Heßlenberg, Larbig & Mortag

Der Hauptstadtbeschluss zur Verlegung des Parlaments- und Regierungssitzes von Bonn nach Berlin ist nun schon gute 20 Jahre her. Trotz aller Befürchtungen und negativen Prognosen hat sich der Bonner Büromarkt in dieser Zeit sehr gut entwickelt – allen voran das ehemalige Regierungsviertel ist in den vergangenen Jahren einer der gefragtesten Teilmärkte des Bonner Büromarktes.

Seit dem Beginn unserer Erfassung der jährlichen Büromarktkennzahlen im Jahr 2013 hat der Bonner Büromarkt zunehmend „an Fahrt“ aufgenommen. Der Markt ist mittlerweile auch für bundesweit und global tätige Unternehmen sowie Investoren interessant. In den zurückliegenden sieben Jahren kann von einer Wandlung der Eigentümerstruktur berichtet werden. So halten heute verschiedene institutionelle Investoren den Großteil des gesamten Büroflächenbestands (circa 3.950.000 m²) in ihren Portfolios. Man kann somit von einer Professionalisierung des Marktes und des Vermietungsgeschehens im Laufe der letzten Jahre sprechen. Aber nicht nur

die klassischen Bestandshalter, sondern auch die Projektentwickler entdecken die Beethovenstadt zunehmend für sich. Waren in der Vergangenheit oftmals die Städte Köln und Düsseldorf das gewünschte Pflaster der Entwickler, so bauen zurzeit Unternehmen wie die international tätige Art-Invest Real Estate Management GmbH & CO. KG, die deutschlandweit tätige Landmarken AG sowie die ebenfalls in Deutschland agierende die developer Projektentwicklung GmbH in Bonn unterschiedliche Büroimmobilien – um hier nur einen kleinen Auszug aus den in Bonn aktiven Projektentwicklern zu nennen.

Apropos Neubauprojekte: In unseren Büromarktberichten hinterfragen wir kritisch die stetig sinkende Leerstandsquote von unter 3,0 Prozent, teilweise sogar unter der 2-Prozent-Marke. Diese Situation kann nur durch die Realisierung von Neubauf Flächen entspannt werden. Viele der suchenden Unternehmen haben jedoch nicht die Vorlaufzeit, die eine Projektentwicklung oftmals aber fordert. Auf der anderen Seite werden Neubauprojekte

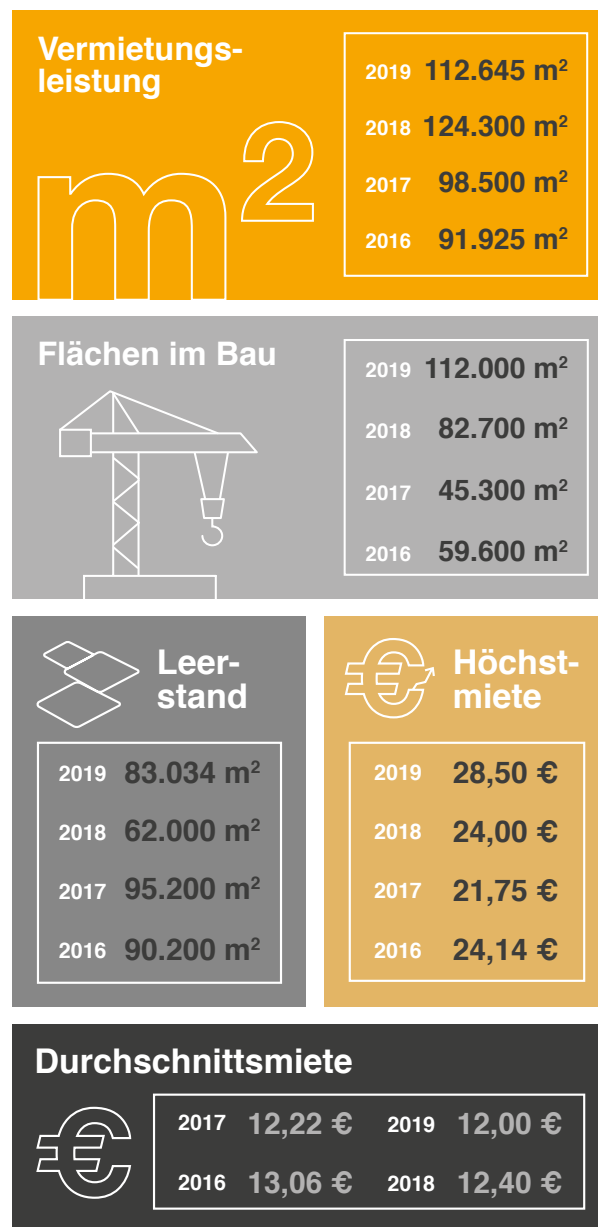
in der Regel erst mit einer gewissen Vorvermietungsquote angestoßen. Der aktuelle Leerstand des Marktes bietet heute noch zu viele Büromietflächen, die weder dem heutigen Stand der Technik noch den Kundenanforderungen an die heutigen Arbeitswelten entsprechen. Oftmals müssen die Interessenten Kompromisse eingehen – in der heutigen Zeit des War for Talents oftmals ein Einschnitt. Die Neubauflächen, die dem Markt wiederum mit einer Vorlaufzeit bis zum Bezug von rund sechs Monaten zur Verfügung stehen, werden förmlich vom Markt aufgesogen. Viele weitere Neubauentwicklungen sind schon vor dem ersten Spatenstich vollvermietet.

Mit Spannung darf man auf den neuen Rahmenplan des Bundesviertels blicken. Ob dieser den durch den Nachfrageüberhang angespannten Markt entlasten kann, bleibt jedoch fraglich.

Die zuvor genannten Ausführungen bestätigen: Der Bonner Büromarkt ist und bleibt attraktiv. Der durchschnittliche Flächenumsatz der zurückliegenden fünf Jahre liegt bei rund 99.800 m² Büromietfläche. Allein in den Jahren 2018, 2019 wurde eine Vermietungsleistung von 124.300 m² und 112.645 m² ermittelt. Unser eigenes Research-Team analysiert hierbei die gesamten Marktbewegungen. Die Corona-Pandemie wird das Vermietungsgeschehen und den Flächenumsatz 2020 zwar beeinflussen, der Markt wird sich unserer Einschätzung nach jedoch wieder erholen. Denn der Bonner Büromarkt ist und bleibt einer der wichtigsten Standorte für Mieter aus dem Bereich der öffentlichen Verwaltung sowie der Dienstleistungsbranche.

Die Auftragslage der in Bonn ansässigen Ministerien und weiteren öffentlichen Stellen erhöht sich durch die das Jahr 2020 prägende Corona-Situation und sorgt an manchen Stellen sogar für einen erhöhten Flächenbedarf.

Im Übrigen hat Bonn eine sehr hohe Dichte an Start-ups. Einer der größten Förderer dieser Szene ist das Digital Hub Bonn – die zentrale Anlaufstelle für digitale Start-ups. Auch hieraus ergibt sich stetig ein zunehmender Flächenbedarf und spannende, neue Unternehmensschichten.



Quelle: Larbig & Mortag Immobilien Bonn GmbH

HENDRIK HEßLENBERG

Hendrik Heßlenberg, geboren am 03.08.1987, ist seit 2014 am Bonner Standort der Larbig & Mortag Immobilien GmbH tätig. Vor der Tätigkeit im Bereich der gewerblich genutzten Immobilie war er in der Wohnungswirtschaft im Großraum Köln, Bonn und Düsseldorf tätig. Seit Beginn des Jahres 2018 steuert der Immobilienfachwirt als Geschäftsführer die Bonner Niederlassung als eigenständige GmbH.

Larbig & Mortag, Partner der NAI apollo group, wurde 2008 von Markus Larbig und Uwe Mortag als unabhängiges Gewerbemaklerunternehmen gegründet. Aktuell beschäftigt Larbig & Mortag Immobilien über 30 Mitarbeiter im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Der Schwerpunkt der Immobilienberatung liegt in der Bürovermietung, im gewerblichen Investment und in der Ladenvermietung.

Im 1. Halbjahr 2020 hat das Team von Larbig & Mortag Bonn 24 % aller Büro-Mietvertragsabschlüsse beratend begleitet und ist damit Marktführer in der Bundesstadt.







Begrenzte Freude

Als Metropolstadt erfüllt Bonn zentrale wirtschaftliche, kulturelle und gesellschaftliche Funktionen innerhalb der Region Bonn. Dort leben rund 1,2 Millionen Menschen in vielschichtigen Beziehungen zur Region. Wie sich die Bevölkerung entwickelt und wie sich ihre Beziehungen zur Region verändern, hängt von genauso vielschichtigen Faktoren ab und ist schwierig vorhersagbar. So erläutert beispielsweise das Bertelsmann Institut im Kommentar zum Informationssystem Wegweiser Kommune, dass seine Annahmen zur Vorausberechnung der Bonner Bevölkerung auf Daten aus dem Jahr 2012 basierten und damit inzwischen veraltet seien.

Prognose der Stadt Bonn

Die Bonner Statistikstelle stützt ihre Aussagen auf die im Jahr 2018 vom Statistischen Landesamt veröffentlichte Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040/60. Unter dem Titel Statistik aktuell veröffentlichte die Bonner Statistikstelle im Februar ihre Bevölkerungszahlen zum Stichtag 31.12.2019.

Im Jahr 2019 wächst der Stadtbezirk Bonn um 1.430 auf 155.233 Einwohner. Mit 3.717 Einwohnern pro Quadratkilometer weist er die höchste Bevölkerungsdichte aller vier Bonner Bezirke auf. In Bad Godesberg steigt die Bevölkerung 2019 um 617 Einwohner weniger stark als im Vorjahr auf 75.655 Einwohner, aber mit 0,82 Prozent weiterhin noch stärker als die anderen drei Bezirke. Die Dichte des Bezirks ist um 20 auf 2.500 Einwohner je Quadratkilometer gestiegen und nach wie vor die niedrigste der vier Stadtbezirke. In Beuel wächst die Bevölkerung um 319 auf 67.507, d. h. um 0,47 Prozent. Der rechtsrheinische Bezirk weist 2019 das geringste Bevölkerungswachstum auf. Die Hardtberger Bevölkerung hat stärker als im Vorjahr, in dem sie nur um 65 Einwohner gestiegen ist, um 179 auf 34.374 Einwohner zugelegt.

Von 313.340 Einwohnern im Jahr 2011 ausgehend geht aus der Kommunalstatistik für 2018 ein Wachstum der

Bonner Bevölkerung von 5,4 Prozent auf 330.224 Einwohner hervor. Für 2019 ergibt sich aus den Bonner Zahlen eine Bevölkerung von 332.769 Einwohnern und auf 2011 bezogen ein Anstieg von insgesamt 6,2 Prozent oder durchschnittlich rund 0,75 Prozent pro Jahr.

Der Anstieg auf 355.772 Einwohner bis 2030 ist auf das Jahr 2020 bezogen mit durchschnittlich 0,6 Prozent im Jahr 1,5 Punkte geringer. Zwischen 2030 und 2039 ist den Berechnungen der Statistikstelle zufolge nur noch mit einem Wachstum von 3,3 Prozent und 0,36 Prozent jährlich auf insgesamt 367.375 Einwohner zu rechnen. Der stärkste Zuwachs wird von den Bonner Statistikern also für die nächsten zehn Jahre prognostiziert, in deren Verlauf er stetig abnehmen wird. Für das Jahr 2020 wird ein Anstieg von 2.464 Einwohnern erwartet, der bis 2030 stetig auf 1.542 Einwohner zurückgeht und im Jahr 2039 1.187 Einwohner betragen wird.

In den nächsten fünf Jahren wird die Bevölkerung demnach um fast 12.000, in den fünf Jahren danach um fast 10.000 und bis 2029 also um insgesamt fast 22.000 Einwohner steigen. Bei durchschnittlich 1,9 Personen je Haushalt führt diese Entwicklung in den nächsten Jahren zu einem Plus von über 1.200 Haushalten pro Jahr.

Bevölkerung mit Hauptwohnsitz am 31.12.2019	Bevölkerungsstand		Veränderung gegenüber dem Vorjahr		Bevölkerungsdichte am 31.12.2019 in EW/km ²
	31.12.2019	31.12.2018	Anzahl	Prozent	
Stadt Bonn	332.769	330.224	+ 2.545	+ 0,77	3.128
Stadtbezirk Bonn	155.233	153.803	+ 1.430	+ 0,93	3.717
Stadtbezirk Bad Godesberg	75.655	75.038	+ 617	+ 0,82	2.500
Stadtbezirk Beuel	67.507	67.188	+ 319	+ 0,47	2.878
Stadtbezirk Hardtberg	34.374	34.195	+ 179	+ 0,52	3.151





Ballungsraum

Die Stadtentwicklung hängt maßgeblich davon ab, ob und wie das im Bonner Stadtgebiet noch zur Verfügung stehende Bauland für die wachsenden Bevölkerung genutzt werden kann. Das Potenzial im Stadtgebiet ist begrenzt und schränkt die Freude über das erfreuliche Bevölkerungswachstum ein, weil zu befürchten ist, dass Kaufpreise und Mieten mit der Wohnungsknappheit weiter steigen. Vielleicht kann um Bonn herum ein noch attraktiverer Speckgürtel entstehen, der sich als Alternative zum Wohnen in der Stadt anbietet und so das Wachstum innerhalb der Stadtgrenzen dämpft. Dem Potenzial des Gebiets der Stadt Bonn und der beiden Landkreise Rhein-Sieg und Ahrweiler hat sich, wie schon sein Name sagt, der Regionale Arbeitskreis Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler verschrieben. Das Arbeitsgremium ist Ansprechpartner für die Entwicklung und Umsetzung

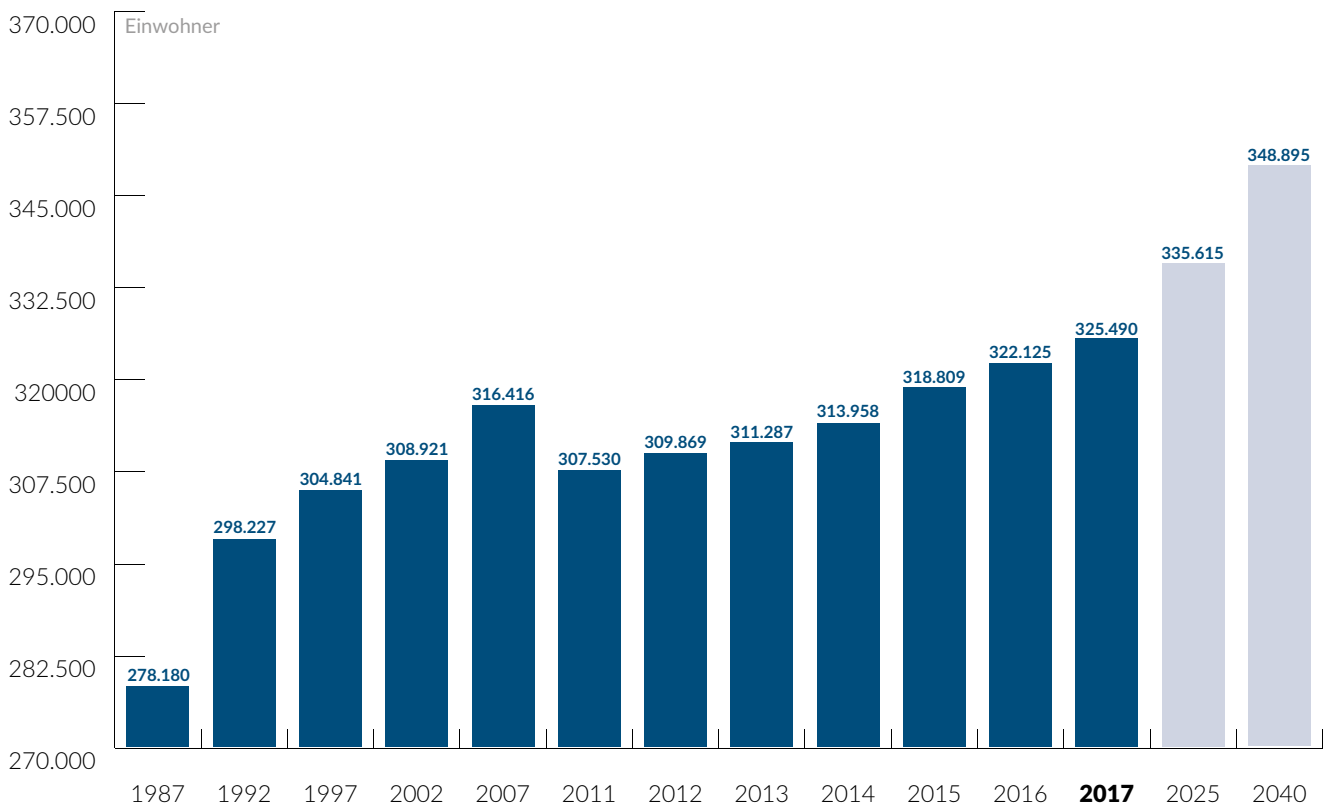
für gemeinsame Strategien der 28 Kommunen, in denen weit über eine Million Menschen leben und teilweise täglich die Grenzen zwischen den Städten, Landkreisen und Bundesländern überschreiten. Der Regionale Arbeitskreis hat in den Jahren 2007 und 2008 mit den Städten und Gemeinden der Region ein „Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020“ zur künftigen Wohnentwicklung erstellt. Die Region habe sich mit der Annahme des Konzepts auf eine Umsetzungsstrategie verständigt, die aus verschiedenen Bausteinen bestehe. Vielleicht sollte an dieses Konzept mit neuen, konkreten Maßnahmen angeknüpft werden, um die Wohnungsbauprogramme in Verbindung mit den Mobilitäts- und Entwicklungskonzepten der 28 Kommunen gemeinsam auf einen neuen Weg zu bringen.

Einwohnerzahlen

Die aktuellen Einwohner- und Pendlerzahlen verdeutlichen, wie viele Menschen von einer engen Abstimmung und Umsetzung regionaler Konzepte profitieren. Die mit ihren derzeit über 330.000 Einwohnern kleine Großstadt ist sowohl großflächig als auch engmaschig mit ihrer Region verbunden, zu der auch und vor allem der Rhein-Sieg-Kreis zählt, wo etwa 600.000 weitere Menschen leben. Der nordöstlich an Bonn angrenzende Ballungsraum wird von Troisdorf mit etwa 75.000, Niederkassel mit etwa 40.000 und Sankt Augustin mit etwa 60.000 Einwohnern gebildet. Als Bindeglied zwischen Bonn und Köln stellt er den großflächigsten urbanen Raum im Rhein-Sieg-Kreis dar. Südlich davon schließen

sich die Bonner Nachbarstädte Königswinter mit etwa 41.000 und Bad Honnef mit etwa 26.000 Einwohnern an und schließlich, aber nicht zuletzt verbindet Bornheim mit 49.000 Einwohnern die Bundesstadt im Nordwesten mit den Städten Brühl und Wesseling im Rhein-Erft-Kreis. Gemeinsam mit der Kreisstadt Siegburg, in der etwa 43.000 Menschen leben, konzentriert sich in diesen sieben Städten mit insgesamt etwa 333.000 Einwohnern weit über die Hälfte der Bevölkerung der 19 Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises. Mit der Bonner Bevölkerung kommen noch einmal so viele hinzu. Zusammen sind das über die Hälfte der gesamten Region.

Bevölkerungsentwicklung Bonn 1987 – 2040



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) | Datenstand: 24.04.2019

Pendlerverflechtung

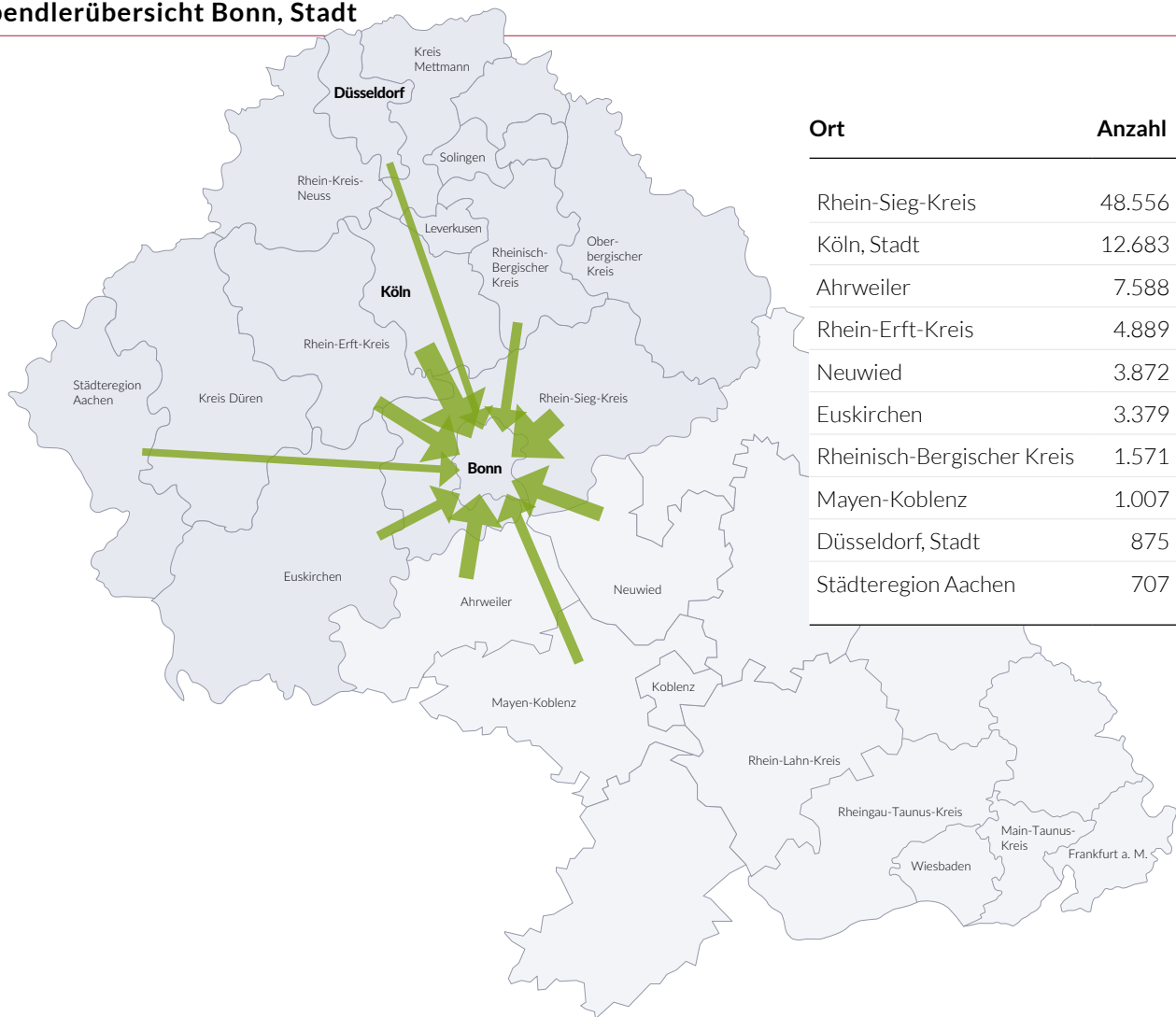
Nach Informationen der Bundesagentur für Arbeit wohnen im Juni 2019 119.965 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Bonn. Von ihnen pendeln 45.000 oder 37,5 Prozent zur Arbeit an einen anderen Ort. Der Arbeitsplatz von 15.680 der insgesamt 45.000, also von über einem Drittel der Auspendler, befindet sich im Rhein-Sieg-Kreis oder Ahrweiler. Mit 14.649 von ihnen arbeitet der deutlich überwiegende Teil im Rhein-Sieg-Kreis.

Gleichzeitig pendeln 105.487 Beschäftigte nach Bonn. Das sind fast anderthalbmals so viele wie diejenigen, die

dort sowohl arbeiten als auch wohnen. Mit 56.144 Personen wohnt fast die Hälfte der Einpendler im Rhein-Sieg-Kreis oder Ahrweiler. Ihren Arbeitsort in Bonn haben insgesamt 180.452 Personen, von denen 58,5 Prozent Einpendler sind und der Saldo zwischen Ein- und Auspendlern beträgt 60.487 Personen. In der Summe bewegen sich demnach 71.824 Pendler zwischen den beiden Orten und der Bundesstadt.

Im Vergleich der Daten von Juni 2018 und 2019 zeigt sich, dass die Personen, die in Bonn wohnen und arbeiten, um fast 2.000 Beschäftigte oder 2,7 Prozent gestie-

Einpendlerübersicht Bonn, Stadt



Grafik und Tabelle: KAMPMEYER, verändert nach Statistik der Bundesagentur für Arbeit | Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit

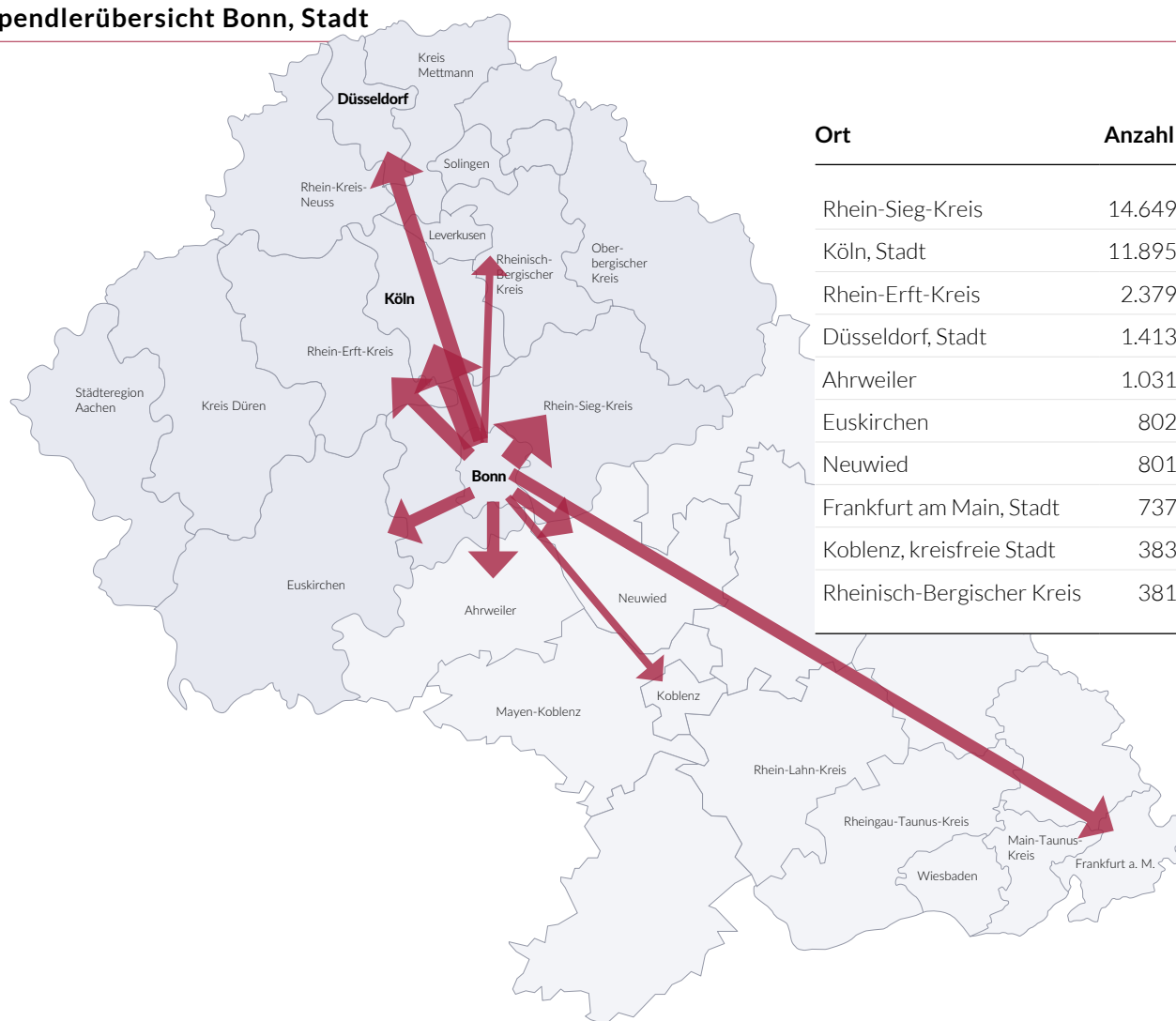
gen sind. Dieses Wachstum ist noch höher als das der Beschäftigten insgesamt, die mit rund 3.000 Personen um 2,6 Prozent zugelegt haben. Die in der Bundesstadt ohnehin hohe Anzahl der Einpendler ist innerhalb von 12 Monaten um 1.870 Beschäftigte oder 1,8 Prozent gestiegen und die Anzahl der Auspendler mit 1.027 Beschäftigten um 2,3 Prozent.

Die meisten Pendler wohnen oder arbeiten im Rhein-Sieg-Kreis. Von 2018 bis 2019 ist ihre Anzahl um 1,5 Prozent auf 63.205 gestiegen. Zwischen Bonn und Köln sind es 2019 durch den Anstieg von 1,4 Prozent 24.578

Pendler. Diese Ströme machen etwa 70 Prozent der gesamten Bonner Pendlerbewegungen aus.

Aus der Perspektive der Nachfrage bleibt das Fazit, dass das Wachstum der Bundesstadt, seiner Nachbarstädte und der größeren Städte in Rhein-Sieg-Kreis und Ahrweiler zu einer deutlichen Zunahme der Pendlerbewegungen führt. Aus dem regional übergreifenden Wachstum resultieren für die Bundesstadt und die größeren Städte der beiden Landkreise Rhein-Sieg und Ahrweiler hohe Ansprüche an Wohnungsbau und Ausbau der Infrastrukturen. 24.578

Auspenderübersicht Bonn, Stadt



Grafik und Tabelle: KAMPMEYER, verändert nach Statistik der Bundesagentur für Arbeit | Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit

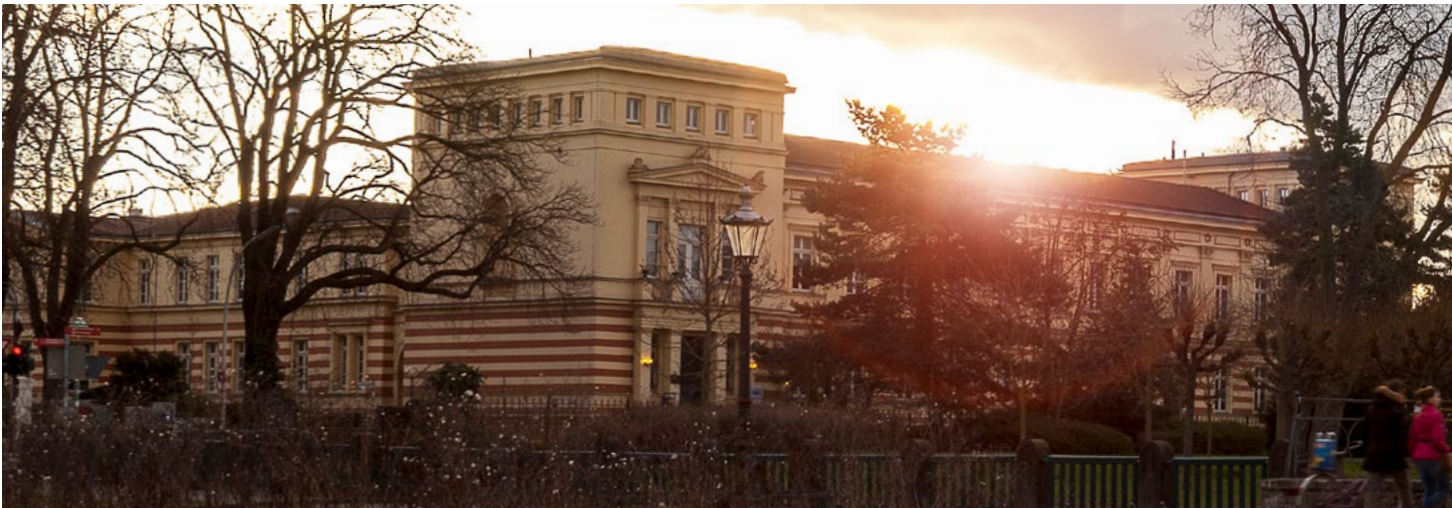


PERSPEKTIVEN DES ANGEBOTS

Große Erfolge durch kleinteilige Fertigstellung

Das Wohnraumangebot hat deutlich größeren Einfluss auf die Marktverhältnisse einer Großstadt als die Nachfrage und ist der entscheidende Entwicklungsfaktor für die Stadt und ihre Bevölkerung. Es bestimmt, wie viel Raum zum Wohnen zur Verfügung steht und darüber hinaus wer, wo, wie, zu welchem Preis wohnen und leben kann. Wie in allen Großstädten nimmt auch das Bestandsangebot in Bonn deutlich mehr Marktvolumen ein als das Neubauangebot. Neubauangebote treten den Wettbewerb mit Wohnungsbeständen an und messen

sich an ihnen, um Ziele der Stadtentwicklung effektiv zu unterstützen und die Nase im Wettstreit der Angebote möglichst weit vorne zu haben. Wohnungsbau, der marktgerecht entwickelt wird, berücksichtigt sowohl die Wohnungsnachfrage als auch das gesamte Wohnungsangebot. Er behauptet sich genauso zielbewusst dem Bestand gegenüber wie gegenüber anderen Neubauquartieren. Dieses Prinzip beherrscht den Erfolg des Wohnungsbaus im Kleinen durch einzelne Häuser wie im Großen durch die Entwicklung ganzer Stadtviertel.



Statistische Informationen

Die Statistikstelle der Bundesstadt Bonn schafft Übersicht über Wohnungsbestand und -neubau im Bonner Stadtgebiet. Die Informationen werden auf Ebene von 65 Statistischen Bezirken in übersichtlichen Karten dargestellt. Die Karten bringen die statistischen Informationen in einen klar strukturierten, räumlichen Zusammenhang.

Wohnungsbestand

Die Karte „Wohnungsdichte und Wohnungsgrößenstruktur“ bietet eine Übersicht über den Wohnungsbestand am 31.12.2019. In Bezug auf Dichte und Größe der Bestandswohnungen vermitteln jeweils fünf Merkmalsklassen einen detaillierten Eindruck von den unterschiedlichen, urbanen und dörflichen Strukturen, die im Stadtgebiet gleichermaßen vertreten sind.

Zuordnung der 65 Statistischen Bezirke zu den neun Stadtteilen in den vier Stadtbezirken der Bundesstadt

Stadtbezirk	Stadtteil	laufende Nummer	Anzahl
Bonn	Bonner Zentrumsbereich	110 bis 119	10
	Bonn Südwest	120 bis 129	10
	Bonn Nordwest	131 bis 137	7
Bonn und Bad Godesberg	Bundesviertel	141 und 242	2
Bad Godesberg	Godesberger Zentrumsbereich	251 bis 255	5
	Godesberger Außenring	260 bis 269	10
Beuel	Beueler Zentrumsbereich	371 bis 374	4
	Beueler Außenring	380 bis 389	10
Hardtberg	Hardtberg	491 bis 497	7



Bestandsdichte

Nördlich der Statistischen Bezirke Zentrum-Rheinviertel (110) und Zentrum-Münsterviertel (111) weisen Wilhelshof (112) und Vor dem Sterntor (113) mit über 6.000 Wohnungen pro Quadratkilometer Siedlungsfläche die höchste Wohnungsdichte im Stadtgebiet auf.

Über 4.000 Wohnungen pro Quadratkilometer befinden sich in fünf der zehn Bezirke des Stadtteils Bonner Zentrumsbereich (110 bis 119) sowie in Alt-Endenich (121), Kessenich (123), in Godesberg-Zentrum (251) und in Beuel-Zentrum (371).

Eine Dichte von über 2.500 bis 4.000 Wohnungen pro Quadratkilometer weisen fast ausschließlich Statistische Bezirke auf, die sich in der Nähe eines der vier Stadtbezirkszentren befinden. Im Einzelnen sind dieser Klasse die Rheindorfer Vorstadt (114), das Ellerviertel (115), die zentrumsnahen Statistischen Bezirke des Stadtteils Bonn Nordwest (131 bis 137) und der Bezirk Neu-Tannenbusch (132) an der nördlichen Grenze des Stadtteils zuzuordnen.

Die meisten Bezirke, die zur Kategorie von über 1.250 bis 2.500 Wohnungen gehören, befinden sich in Beuel oder im Süden von Hardtberg und Bad Godesberg. Außer den Beueler und Hardtberger Bezirken gehört der Statistische Bezirk Bonn-Güterbahnhof (116) mit über

1.250 Wohnungen zur vorletzten Kategorie. Er weist die geringste Wohnungsdichte aller Statistischen Bezirke im Bonner Zentrumsbereich auf.

Bezirke mit bis zu 1.250 Wohnungen befinden sich fast ausnahmslos am Stadtrand oder im Bundesviertel (141 und 242). Der im Stadtbezirk Bonn an der Grenze zu Bad Godesberg gelegene Statistische Bezirk Venusberg (125) bildet eine Ausnahme. Trotz seiner zentralen Lage ist die Wohnungsdichte des Bezirks aufgrund seiner Topografie mit 1.204 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf einer Fläche von etwa vier Quadratkilometer gering.

In Statistischen Bezirken mit hoher Wohnungsdichte befindet sich ein hoher Anteil kleinerer Wohnungen. Der Wohnungsmix der Lagen mittlerer Dichte ist durch höhere Vielfalt charakterisiert. Mit nachlassender Dichte sind größere Wohnungen häufiger vertreten. Die Karte „Wohnungsdichte und Wohnungsgrößenstruktur“ gibt auch darüber Auskunft, wie die Wohnungsgrößen auf einzelne Bezirke verteilt sind.

Größenstrukturen im Bestand

Die Größenstruktur der Bonner Wohnungen lässt sich anhand der vier Stadtbezirke Bonn, Bad Godesberg, Hardtberg und Beuel und ihren Stadtteilen übersichtlich beschreiben. Der Stadtbezirk Bonn ist in die vier Stadtteile Bonner Zentrumsbereich (110 bis 119), Bonn Südwest (120 bis 129), Bonn Nordwest (131 bis 137) und Bundesviertel (141 und 242) gegliedert. Der Stadtbezirk Bad Godesberg umfasst die beiden Stadtteile Godesberger Zentrumsbereich (251 bis 255) und Godesberger Außenring (260 bis 269) und der Stadtbezirk Beuel die beiden Stadtteile Beueler Zentrumsbereich (371 bis 374) und Beueler Außenring (380 bis 389). Der Stadtteil Hardtberg (491 bis 497) entspricht dem gleichnamigen Stadtbezirk.

Stadtbezirk Bonn

Im Stadtteil Bonn Nordwest (131 bis 137) ist das Verhältnis zwischen Wohnungen mit bis zu drei Räumen und Wohnungen mit mehr als drei Räumen ausgeglichen. Ausschließlich in Buschdorf (133) besteht ein deutliches Übergewicht an Wohnungen mit mehr als drei Räumen. Im Bonner Zentrumsbereich (110 bis 119) überwiegen Wohnungen mit einem oder zwei und mit drei Räumen, wobei Wohnungen mit einem oder zwei Räumen ein wenig stärker vertreten sind. Im Stadtteil Bonn Südwest (120 bis 128) besteht ein Nord-Süd-Gefälle zwischen den Wohnungen mit bis zu drei Räumen und Wohnungen mit mehr als drei Räumen. Der Anteil größerer Wohnungen wird in Richtung Süden höher. Im Bundesviertel (141 und 242) ist das Verhältnis zwischen Wohnungen mit bis zu drei Räumen und Wohnungen mit mehr als drei Räumen wie in Bonn Nordwest (131 bis 137) ausgeglichen. Dort verfügen etwa ein Drittel aller Wohnungen über ein oder zwei Räume.

Stadtbezirk Bad Godesberg

Im Godesberger Zentrumsbereich (251 bis 255) sind Wohnungen unterschiedlicher Größe uneinheitlich verteilt. Am Rhein überwiegen außer im Statistischen Bezirk Mehlem-Rheinaue (267) größere Wohnungen leicht. Im Süden des Stadtbezirks (264, 266, 268 und 269) sind größere Wohnungen ebenfalls stärker vertreten. Dort überwiegen sie etwas deutlicher als in den rheinnahen Wohnlagen.

Stadtbezirk Hardtberg

In Hardtberg (491 bis 497) besteht ein Nord-Süd-Gefälle der Wohnungsgrößen. In den drei dichter besiedelten nördlichen Statistischen Bezirken (491, 496 und 497) ist das Verhältnis mit einem geringen Übergewicht an Wohnungen mit über drei Räumen nahezu ausgeglichen. In den weniger dicht besiedelten südlichen Statistischen Bezirken (492 bis 495) überwiegen Wohnungen mit mehr als drei Räumen deutlicher.

Stadtbezirk Beuel

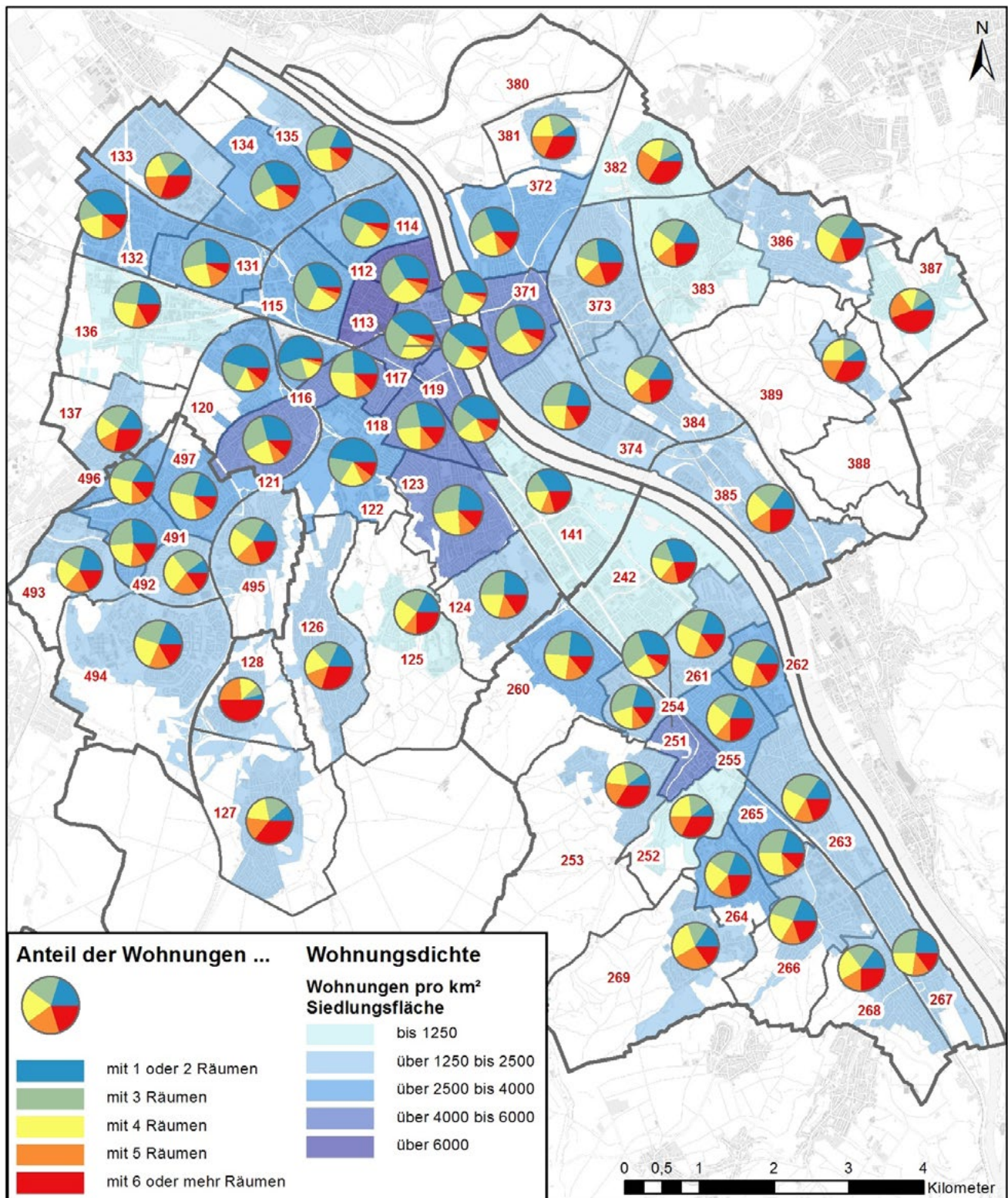
Im Beueler Zentrumsbereich (371 bis 374) machen Wohnungen mit bis zu drei Räumen den größten Anteil aus. Der hohe Anteil kleinerer Wohnungen ist auch dort auf die Zentrumsnähe zurückzuführen. Im Beueler Außenring (380 bis 388) überwiegen Wohnungen mit mehr als drei Räumen. Einen besonders großen Anteil machen Wohnungen mit mehr als drei Räumen in den teilweise dörflich strukturierten Statistischen Bezirken Vilich-Müldorf (382), Pützchen/Bechlinghoven (383), Holzlar (386) und Hoholz (387) an der östlichen Stadtgrenze aus.

Dichte und Größe im Überblick

Die dörflichen Strukturen in weniger dicht besiedelten Bezirken an den Grenzen der Stadt stehen in deutlichem Kontrast zur Wohnungsgrößenstruktur in zentralen Wohnlagen. In den dicht besiedelten, zentralen Lagen herrschen kleine Wohnungen vor. Die mit abnehmender Bevölkerungsdichte einhergehende Zunahme der Wohnungsgröße hängt maßgeblich mit der am Stadtrand stärker ausgeprägten niedrigeren Bebauung zusammen. Die Dominanz der Fertigstellung kleinerer Wohnungen in zentralen Lagen der Bundesstadt ist nachfrageseitig auf den hohen Bedarf an kleinen, zentral gelegenen Wohnungen und angebotsseitig auf die höheren Quadratmeterpreise kleiner Wohnungen zurückzuführen.

Wohnungsdichte und Wohnungsstruktur Bonn

Bestand in den Statistischen Bezirken am 31.12.2019



Quelle: Bundesstadt Bonn - Statistikstelle | Datenstand: 31.12.2019



Fertigstellungen im Bonner Stadtgebiet 2019

Die Wohnungsbauaktivität lässt sich an wenigen Kennzahlen orientiert einordnen. Die Bonner Bevölkerung ist von 330.224 Einwohnern im Jahr 2018 um 2.545 oder 0,77 Prozent auf 332.769 Einwohner im Jahr 2019 gestiegen und der Wohnungsbestand ist von 172.554 Wohnungen um 1.404 oder 0,81 Prozent auf 173.958 Wohnungen gestiegen. Der Wohnungsbestand hat, wenn auch nur geringfügig, stärker zugenommen als die Bevölkerung. Die um 0,04 Prozentpunkte höhere Zunahme entspricht etwa 74 Wohnungen, die bei etwa 1,9 Personen pro Haushalt 141 Einwohnern ein Zuhause bieten. Kurz und gut, 2019 sind die Entwicklungen der Bevölkerung und des Wohnungsbestands in der Bundesstadt in etwa ausgeglichen.

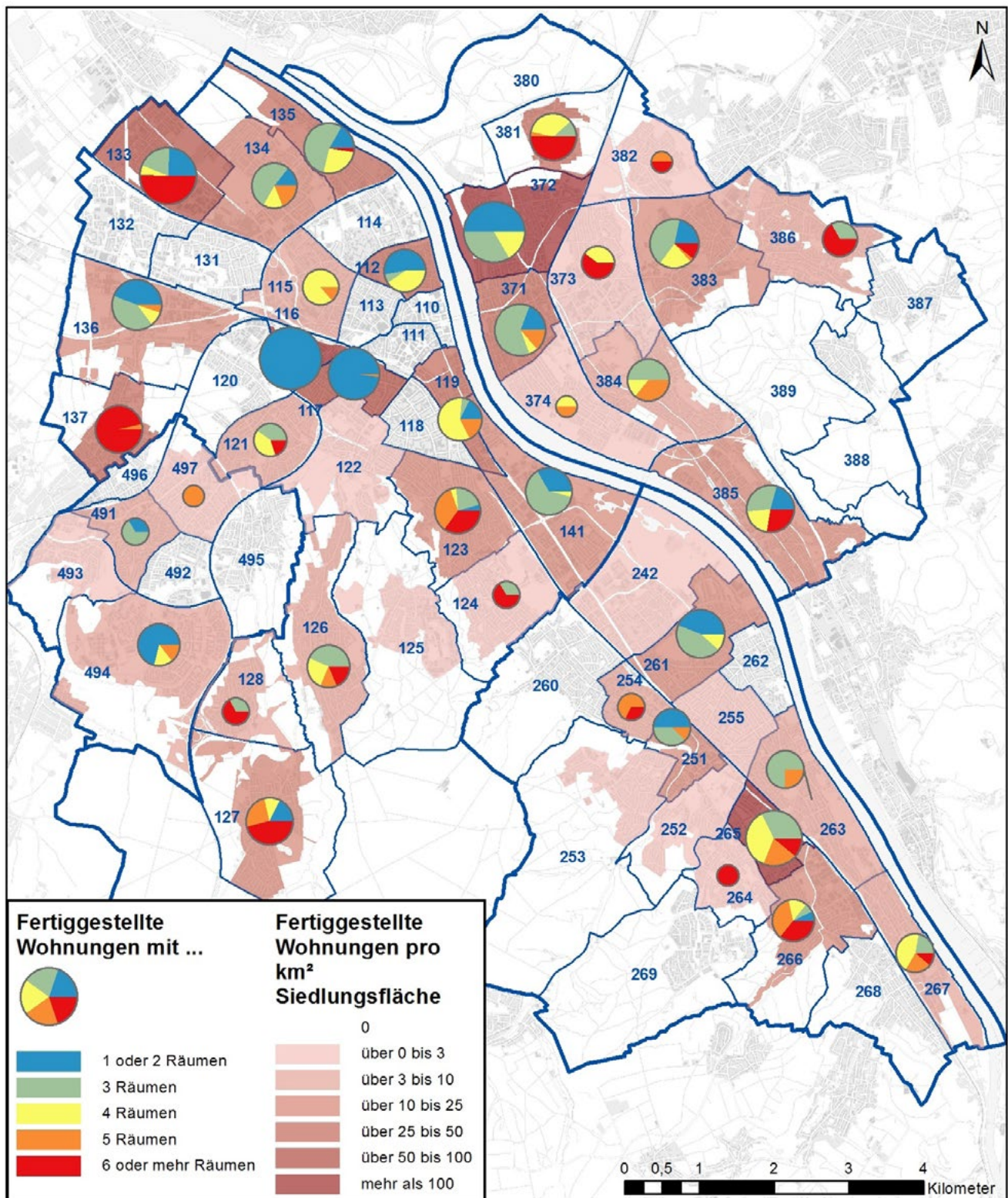
Umbaumaßnahmen und Wohnungsabgänge beeinflussen die Entwicklung des Wohnungsbestands nur geringfügig und heben sich durch ihren gegenläufigen Effekt teilweise gegenseitig auf. Dieser Sachverhalt wird dadurch belegt, dass der Anstieg des Wohnungsbestands um 1.404 Wohnungen im Jahr 2019 in etwa den 1.424 fertiggestellten Wohnungen entspricht.

In Anbetracht der Bonner Bevölkerungsentwicklung der vergangenen neun Jahre und seiner Fortschreibung erscheint kurz- bis mittelfristig ein Neubauvolumen von durchschnittlich etwa 1.400 Wohnungen pro Jahr sinnvoll. 2019 hat der Bonner Wohnungsbau mit 1.424 fertiggestellten Wohnungen den höchsten Stand seit 2011 erreicht und übertrifft sogar den Anstieg der Bevölkerung. Sie hat bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Personen um rund 1.340 Haushalte zugelegt. Die Engpässe, die aus einem ähnlichen Bevölkerungswachstum in den vorigen Jahren bei deutlich weniger fertiggestellten Wohnungen resultieren, könnten bei einem anhaltenden Neubauvolumen dieser Größenordnung reduziert werden.

Die Anzahl der pro Quadratkilometer Siedlungsfläche fertiggestellten Wohnungen ist in einigen, mehr oder weniger großflächigen Bereichen des Stadtgebiets besonders hoch.

Wohnungsneubau Bonn 2019

Größenstruktur fertiggestellter Neubauwohnungen sowie Dichte des Wohnungsneubaus in den Statistischen Bezirken



Quelle: Bundesstadt Bonn - Statistikstelle | Datenstand: 31.12.2019

Zu diesen Bereichen gehören die zusammenhängenden Statistischen Bezirke Buschdorf (133), Auerberg (134) und Graurheindorf (135) im Norden und die miteinander benachbarten Statistischen Bezirke Dransdorf (136) und Lessenich/Meißdorf (137) im Westen des Stadtteils Bonn Nordwest (131 bis 137). In den Statistischen Bezirken Buschdorf (133) und Lessenich/Meißdorf (137) des Stadtteils Bonn Nord-West (131 bis 137) sind außer den kleinen Wohnungsgrößen auch Wohnungen mit sechs oder mehr Räumen stark vertreten.

Im Stadtteil Bonner Zentrumsbereich (110 bis 119) fällt die Wohnungsbauaktivität in den Statistischen Bezirken Wichelshof (112), Bonn-Güterbahnhof (116), Baum-schulviertel (117) und Vor dem Koblenzer Tor (119) überdurchschnittlich hoch aus. Dort ist der Anteil der Wohnungen mit ein oder zwei Räumen besonders hoch. In Bonn Südwest (120 bis 129) ist nur eine geringe Dichte fertiggestellter Wohnungen zu verzeichnen. Einzige Ausnahme bildet der Statistische Bezirk Kessenich (123) mit einem hohen Anteil an großen Wohnungen mit fünf und sechs oder mehr Räumen.

Im Statistischen Bezirk Gronau-Bundesviertel (141), dem zum Stadtbezirk Bonn gehörenden Teil des Bundesviertels (141 und 242), sind deutlich mehr Neubauwohnungen zu verzeichnen als im zu Bad Godesberg gehörenden Statistischen Bezirk Hochkreuz-Bundesviertel (242). In Gronau-Bundesviertel werden fast aus-

schließlich Wohnungen mit ein oder zwei und drei Räumen fertiggestellt, wobei die klassische Dreizimmerwohnung deutlich überwiegt.

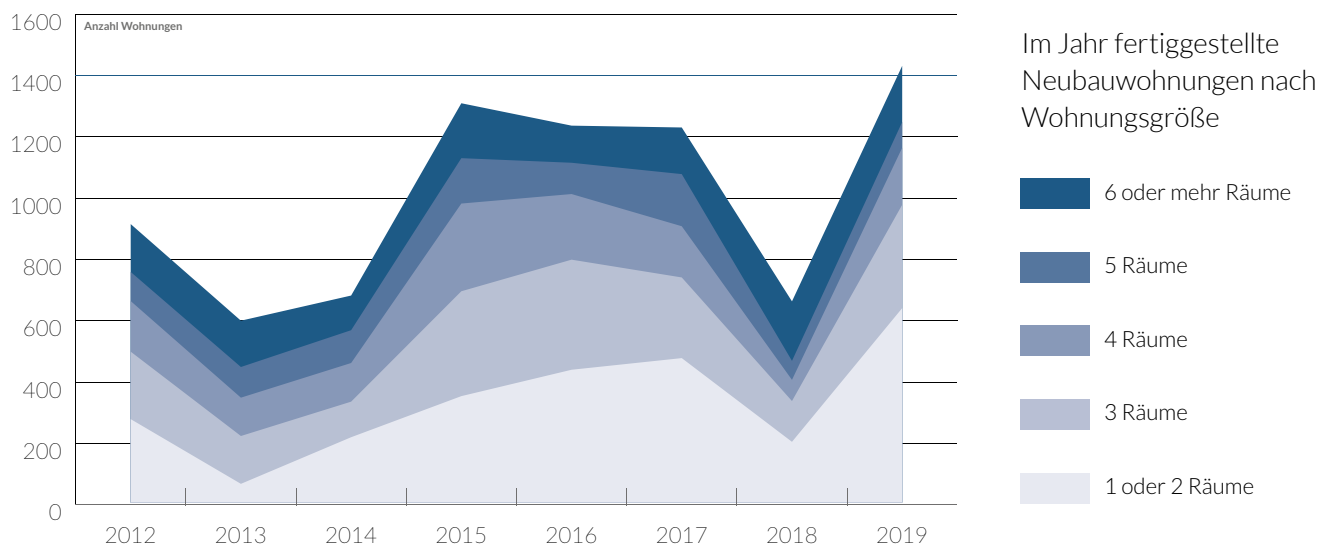
In Bad Godesberg werden wesentlich weniger Wohnungen fertiggestellt als im Stadtbezirk Bonn. Die höchste Neubaudichte ist dort im Statistischen Bezirk Pennenfeld (265) zu verzeichnen, der zum Bad Godesberger Außenring (260 bis 269) gehört.

In Hardtberg, wo in den vergangenen Jahren eine besonders hohe Wohnungsbauaktivität zu beobachten war, fällt die Neubaudichte des Jahres 2019 flächendeckend blass aus. Alle Hardtberger Statistischen Bezirke befinden sich in den unteren Merkmalsklassen.

Während im Norden und im Südosten des Beueler Außenrings (380 bis 389) gar keine Wohnungen fertiggestellt werden, ist die Neubauaktivität im Beueler Zentrumsbereich (371 bis 374) und in den angrenzenden Beueler Statistischen Bezirken Geislar (381), Pützchen/Bechlinghoven (383), Li-Kü-Ra (384), zu dem die Ortsteile Limperich, Küdinghoven und Ramersdorf gehören, und in Oberkassel (385) relativ hoch.

In einfachen, absoluten Zahlen ergibt sich für das Bonner Stadtgebiet ein einfaches Bild. 2019 werden im Bezirk Bonn 771, in Beuel 442, in Bad Godesberg 191, in Hardtberg 20 und in der Bundesstadt insgesamt 1.424 Wohnungen fertiggestellt.

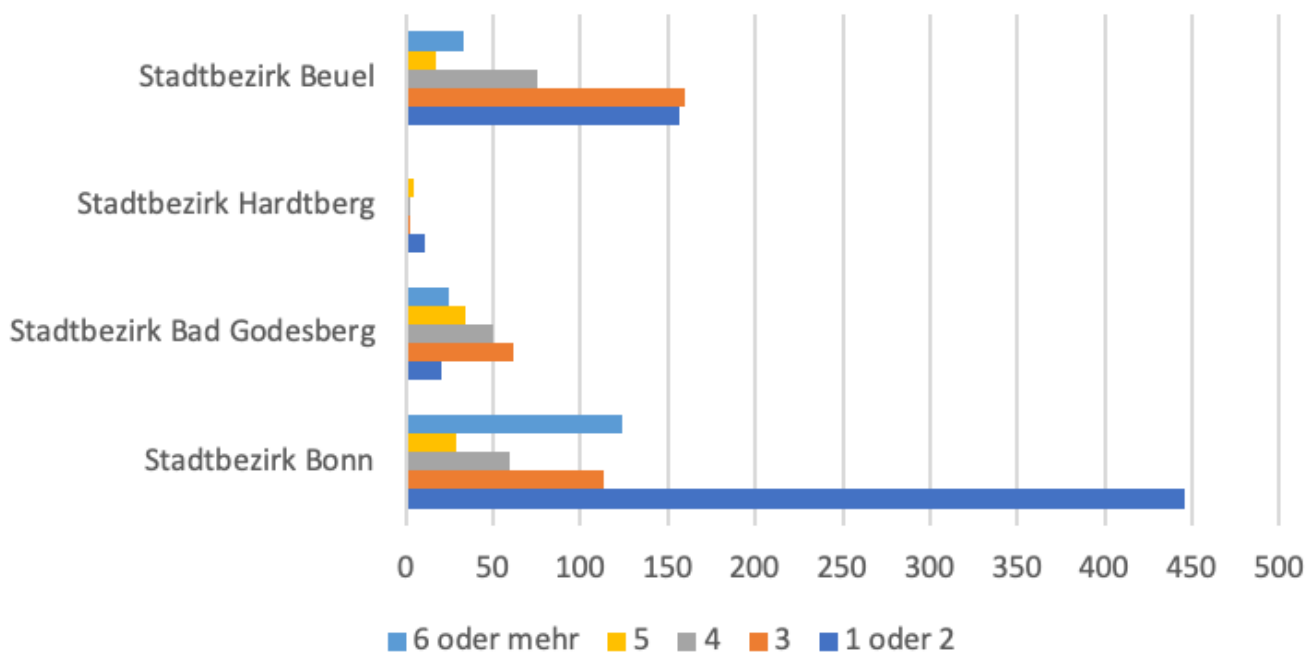
Entwicklung des Wohnungsneubaus in Bonn 2012 bis 2019



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
6 oder mehr Räume	156	151	113	179	121	152	194	183
5 Räume	95	100	107	148	102	170	62	84
4 Räume	165	125	126	286	214	167	69	186
3 Räume	220	156	116	342	359	263	133	337
1 oder 2 Räume	272	61	213	347	433	471	198	634
Gesamt	908	593	675	1.302	1.229	1.223	656	1.424

Grafik und Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle | Datenstand: 31.12.2019





Verteilung spezifischer Wohnungsgrößen auf die Bonner Stadtbezirke im Jahr 2019

Gebiet	1 oder 2	3	4	5	6 oder mehr	insgesamt
Stadtbezirk Bonn	70,35 %	33,53 %	31,72 %	34,52 %	67,76 %	54,14 %
Stadtbezirk Bad Godesberg	3,15 %	18,40 %	26,88 %	40,48 %	13,66 %	13,41 %
Stadtbezirk Hardtberg	1,74 %	0,59 %	1,08 %	4,76 %	0,55 %	1,40 %
Stadtbezirk Beuel	24,76 %	47,48 %	40,32 %	20,24 %	18,03 %	31,04 %
Bundesstadt Bonn	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Verteilung der Wohnungsgrößen in den Bonner Bezirken

Außer in Bezug auf die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen ergeben sich auch auf die Wohnungsgröße bezogen deutliche Unterschiede zwischen den Bonner Stadtbezirken.

2019 werden 70,4 Prozent der Bonner Wohnungen mit ein bis zwei Räumen im Bezirk Bonn fertiggestellt. In Beuel wird der zweithöchste Anteil mit 24,8 Prozent erreicht. In Hardtberg und Bad Godesberg werden nur 4,9

Prozent der Wohnungen mit ein oder zwei Räumen fertiggestellt. Der Anteil des Bezirks Bonn entspricht mit 54,1 Prozent über der Hälfte der gesamten Bonner Neubautätigkeit. Ein Anteil von einem Drittel aller Wohnungen entfällt auf den Bezirk Beuel und mit 13,4 Prozent wird etwa jede achte Wohnung in Bad Godesberg fertiggestellt. Der Bezirk Hardtberg spielt mit 1,4 Prozent im Bonner Wohnungsbau nur eine untergeordnete Rolle.

Gebiet	Anteil der 2019 in Bonner Stadtbezirken fertiggestellten Wohnungen nach Anzahl der Räume					
	1 oder 2	3	4	5	6 oder mehr	insgesamt
Stadtbezirk Bonn	57,85 %	14,66 %	7,65 %	3,76 %	16,08 %	100,00 %
Stadtbezirk Bad Godesberg	10,47 %	32,46 %	26,18 %	17,80 %	13,09 %	100,00 %
Stadtbezirk Hardtberg	55,00 %	10,00 %	10,00 %	20,00 %	5,00 %	100,00 %
Stadtbezirk Beuel	35,52 %	36,20 %	16,97 %	3,85 %	7,47 %	100,00 %
Bundesstadt Bonn	44,52 %	23,67 %	13,06 %	5,90 %	12,85 %	100,00 %

Elf der insgesamt 20 Hardtberger Neubauwohnungen verfügen über ein oder zwei Räume. Das entspricht rein rechnerisch einem Anteil von 55 Prozent. Im Stadtbezirk Bonn ist ihr Anteil mit 57,9 Prozent noch höher. In Beuel machen Wohnungen mit ein oder zwei Räumen 35,5 Prozent, also etwa ein Drittel des Neubauvolumens aus und in Bad Godesberg sind es nur 10,5 Prozent.

Dreizimmerwohnungen machen mit 36,2 Prozent in Beuel und 32,5 Prozent in Bad Godesberg einen relativ hohen Anteil des Neubauvolumens der beiden Stadtbezirke aus. Im Bezirk Bonn ist diese klassische Wohnungsgröße mit 14,7 Prozent weniger stark vertreten. Dort spielen auch Wohnungen mit vier und fünf Räumen, die einen Anteil von 7,7 beziehungsweise 3,8 Prozent, also insgesamt 11,5 Prozent ausmachen, eine eher untergeordnete Rolle. In Beuel ist ihr Anteil mit insgesamt 20,8

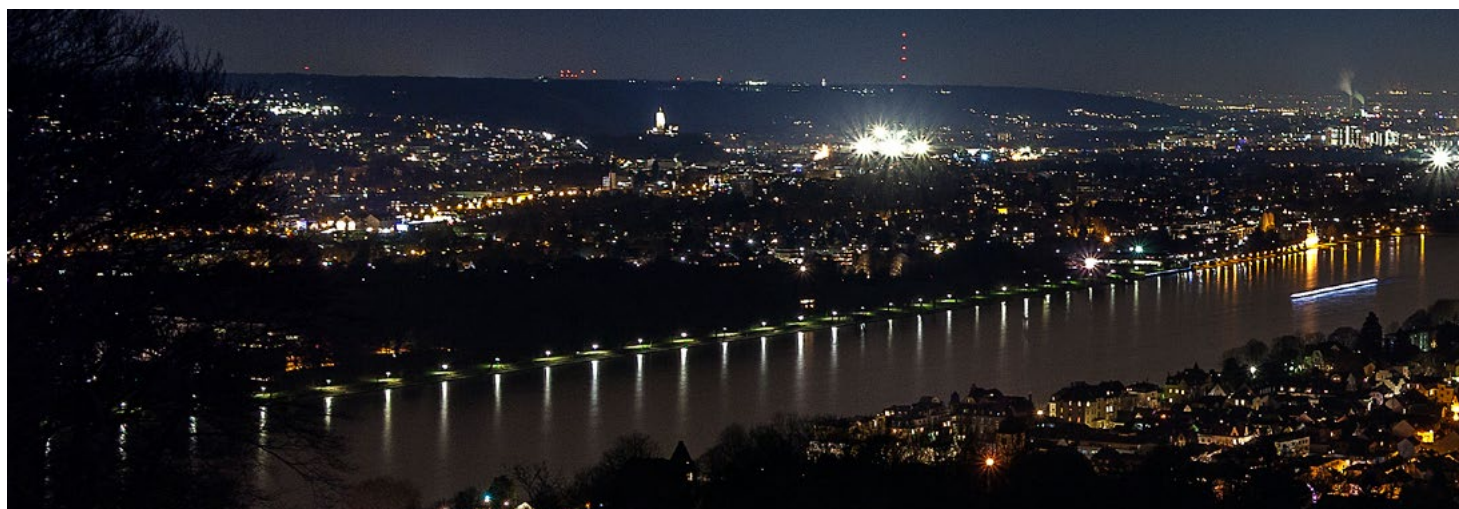
Prozent wesentlich höher und in Bad Godesberg machen Wohnungen mit vier Räumen mit 26,2 Prozent den zweitgrößten und Wohnungen mit fünf Räumen mit 17,8 Prozent den drittgrößten Anteil aus. Der Anteil von Wohnungen mit sechs oder mehr Räumen beträgt in Bad Godesberg 13,1 Prozent. Er ist mit 16,8 Prozent ausschließlich im Bezirk Bonn, wo kleine Wohnungen mit ein oder zwei Räumen und große Wohnungen überwiegen und die mittleren Wohnungsgrößen schwach vertreten sind, noch höher.

In der Bundesstadt hält der schon in vorhergehenden Berichtszeiträumen beobachtbare Trend zu kleinen Wohnungen an. 2019 machen Wohnungen mit ein oder zwei Räumen 44,5 Prozent des Gesamtvolumens in der Bundesstadt aus.

Gebiet	Anteil von nach Bezirk und Größe gegliederten Wohnungen am Neubauvolumen der Bundesstadt					
	1 oder 2	3	4	5	6 oder mehr	insgesamt
54,14 %	31,32 %	7,94 %	4,14 %	2,04 %	8,71 %	54,14 %
13,41 %	1,40 %	4,35 %	3,51 %	2,39 %	1,76 %	13,41 %
1,40 %	0,77 %	0,14 %	0,14 %	0,28 %	0,07 %	1,40 %
31,04 %	11,03 %	11,24 %	5,27 %	1,19 %	2,32 %	31,04 %
100,00 %	44,52 %	23,67 %	13,06 %	5,90 %	12,85 %	100,00 %

Dreizimmerwohnungen sind mit 23,7 Prozent deutlich weniger stark vertreten. Ihr Anteil ist in Beuel allerdings mit dem der Wohnungen mit ein oder zwei Räumen vergleichbar und übertrifft ihn in Bad Godesberg erheblich. 65,9 Prozent der insgesamt 337 im Jahr 2019 fertiggestellten Dreizimmerwohnungen befinden sich in einem dieser beiden Stadtbezirke. Ihr Anteil am gesamten Bonner Neubauvolumen von 1.424 Wohnungen beträgt nur 44,5 Prozent.

In Bonn nimmt die Wohnungsgröße grundsätzlich mit der Zentralität der Wohnlagen ab. Diese Entwicklung führt zu kleineren Haushalten in den zentralen und zu größeren Haushalten in den weniger zentralen Lagen der Stadt. Anhand der absoluten Zeitreihen ist die Entwicklung zu kleineren Wohnungen im gesamten Bonner Stadtgebiet nicht unmittelbar zu erkennen.

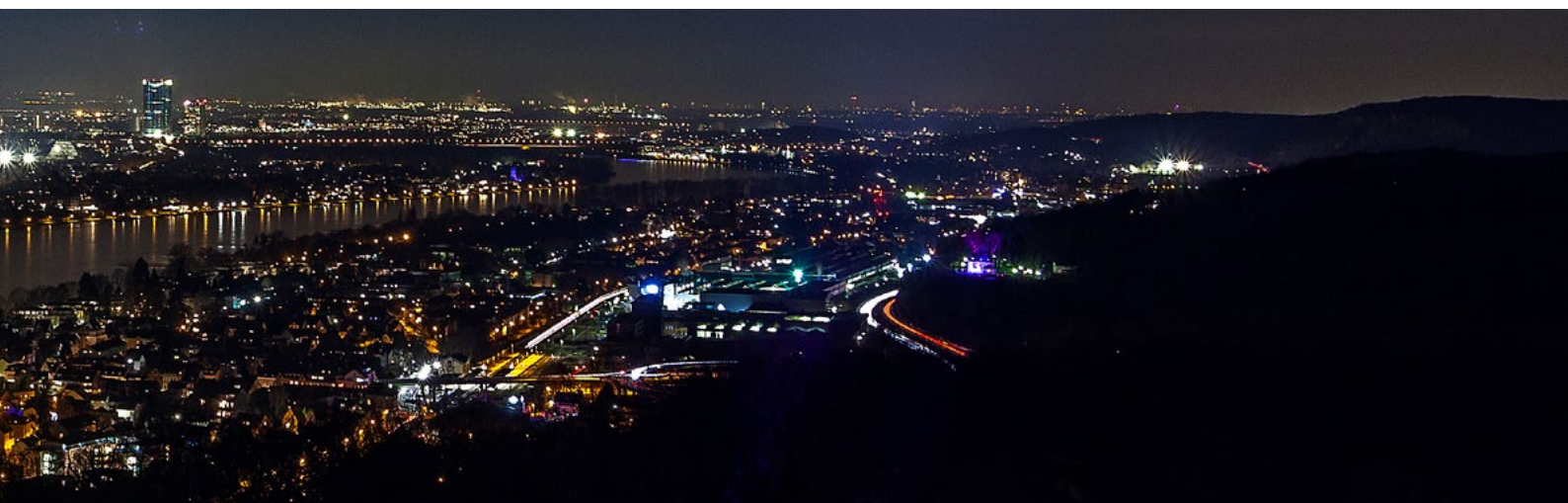


Entwicklung der Bautätigkeit nach Wohnungsgrößen in absoluten Zahlen

Räume	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
6 oder mehr	194	156	151	113	179	121	152	194	183
5	70	95	100	107	148	102	170	62	84
4	111	165	125	126	286	214	167	69	186
3	146	220	156	116	342	359	263	133	337
1 oder 2	100	272	61	213	347	433	471	198	634
Gesamt	621	908	593	675	1302	1229	1223	656	1424

An den auf ein Kalenderjahr bezogenen Anteilen ist hingegen eine deutliche Entwicklung zu kleinen Wohnungen feststellbar. Der Anteil an Wohnungen mit ein oder zwei Räumen hat mit 44,5 Prozent den höchsten Wert seit 2011 erreicht. Der Anteil von Wohnungen mit drei Räumen schwankt im gesamten Zeitraum zwischen 17,2 und 29,2 Prozent. Er hat 2019 mit 23,7 Prozent einen

durchschnittlichen Wert angenommen. Der Anteil an Wohnungen mit drei und vier Räumen hat innerhalb der vergangenen neun Jahre stark abgenommen. Der Anteil von Wohnungen mit sechs oder mehr Räumen ist in den vergangenen fünf Jahren auf durchschnittlich unter 15 Prozent gesunken.



**Entwicklung der Bautätigkeit nach Wohnungsgrößen in auf
ein Kalenderjahr bezogenen Anteilen**

Räume	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
6 oder mehr	31,24 %	17,18 %	25,46 %	16,74 %	13,75 %	9,85 %	12,43 %	29,57 %	12,85 %
5	11,27 %	10,46 %	16,86 %	15,85 %	11,37 %	8,30 %	13,90 %	9,45 %	5,90 %
4	17,87 %	18,17 %	21,08 %	18,67 %	21,97 %	17,41 %	13,65 %	10,52 %	13,06 %
3	23,51 %	24,23 %	26,31 %	17,19 %	26,27 %	29,21 %	21,50 %	20,27 %	23,67 %
1 oder 2	16,10 %	29,96 %	10,29 %	31,56 %	26,65 %	35,23 %	38,51 %	30,18 %	44,52 %
Gesamt	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Da die Wohnungen im Jahr 2019 zum großen Teil im Rahmen kleinerer Bauvorhaben fertiggestellt wurden, kann die Stabilität der Wohnungspreise durch Schlüsselprojekte und großflächige Quartiersentwicklungen unterstützt werden. Da die kleinräumige Entwicklung nicht

ausreichend steuerbar ist, wäre ein hoher Wohnflächenanteil im Sinne des Gleichgewichts zwischen Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbau zum Beispiel auch im Bundesviertel wünschenswert.

Projekte 2020

Die Karte „Neubauprojekte Bonn“ weist Quartiere mit mindestens 20 Wohnungen oder für die zukünftige Wohnlagendynamik relevante Büro- und Gewerbeentwicklungen aus. Die Quartiersentwicklungen verteilen sich auf völlig unterschiedliche Standorte im Bonner Stadtgebiet. Die ergänzenden Informationen gehen näher auf die Quartiere ein, die für die Entwicklung der Stadt und des Rhein-Sieg-Kreises besonders bedeutend sind.

Die Ausweitung des Bonner Zentrums am denkmalgeschützten Hauptbahnhof durch das Maximiliancenter und Urban Soul (06) gehören zu den populärsten Bonner Entwicklungen. Die von diesen Meilensteinen der Bonner Stadtentwicklung ausgehende Aufwertung zeichnet sich bereits im innerstädtischen Wohnlagen- und Preisgefüge ab. Darüber hinaus wird das völlig neue Entree der Bundesstadt auch die benachbarten Wohnlagen beeinflussen.

Vom Bundesviertel, in dem sich der UN Campus (09) mit etwa 20 Organisationen, die Zentrale der Deutschen Welle und die Museumsmeile befinden, gehen ebenfalls starke, ortsteilübergreifende Impulse aus. Die Rahmenplanung steht vor der einzigartigen Herausforderung, den Charakter der Großstadt von internationaler Bedeutung zu stärken und ihn mit einem ausreichenden Wohnungsangebot zu verbinden, das mit der für die kleine Großstadt charakteristischen Lebens- und Aufenthaltsqualität in Einklang steht. Im Zentrum des Bundesviertels komplettiert der Neue Kanzlerplatz (08) den Bonner Hochhauskranz mit einem etwa 100 Meter hohen Solitär, der die urbane Qualität des Bonner Stadtbilds unterstreichen soll. Hauptmieter wird die Postbank. In den unteren Etagen entsteht ein Flächenangebot, das zur für das gesamte Bundesviertel gewünschten Verbindung von Arbeits- und Wohnwelten beitragen soll.

Der Ortsteil Endenich befindet sich durch die Entwicklung von zwei Schlüsselprojekten in einem weitreichenden, strukturellen Wandel. Mit der Schumanns Höhe (05) schafft die Instone Real Estate Development GmbH ein neues Glanzlicht in direkter Nähe zur überregional bekannten Kulturmeile. Mit dem Projekt entstehen über 200 Wohnungen in verschiedenen Wohnformen. Im selben Bonner Ortsteil setzen die Wohnentwickler mit

dem Stadtquartier Westside (04) besondere Maßstäbe. Das Quartier auf dem rund 60.000 Quadratmeter großen ehemaligen Arkema-Grundstück zwischen Siemensstraße und der Straße Am Propsthof umfasst etwa 40.000 Quadratmeter Geschossfläche für Büro und Gewerbe und über 500 geförderte und frei finanzierte Wohnungen. Die beiden Quartiere gehören zu den abschließenden, zentrumsnahen Quartiersentwicklungen, die aufgrund des begrenzten Flächenpotenzials auch auf längere Sicht eine absolute Sonderstellung einnehmen. Die Vermarktungsgeschwindigkeit, das Preisgefüge und der Nachfrageüberhang machen deutlich, dass selbst durch mehrere Quartiersentwicklungen gleicher Größenordnung keine Sättigung der zentralen Bonner Neubaumärkte erreicht würde. Wie in anderen deutschen Großstädten wird das Wachstum am stärksten vom fehlenden Flächenangebot eingeschränkt.

Im Ortsteil Buschdorf, an der Stadtgrenze zu Bornheim zwischen der Bundesautobahn 555, der Buschdorfer Straße, der Stadtbahnlinie und der Schickgasse, besitzt die Stadt Bonn eine 171.000 Quadratmeter große Fläche, von der sie rund 56.000 Quadratmeter an einen Investor verkaufen möchte. Etwa 80 Geschosswohnungen und 200 Einfamilienhäuser sollen in dem neuen Wohnquartier Im Rosenfeld (01) entstehen.

Im Bad Godesberger Ortsteil Plittersdorf schafft die Gerchgroup auf dem Postbank-Areal (13) einen Mix aus Wohnen und Gewerbe, ein Bürogebäude an der Kennedyallee und eine Kindertagesstätte. Außerdem ist ein Hotel oder hochwertige Gastronomie im Gespräch. Maximal werden bis zu 200 Wohnungen gebaut. Die im April 2020 wegen des pandemiebedingten Verbots größerer Versammlungen durch die Bezirksvertretung Bad Godesberg beschlossene Änderung und Ergänzung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sieht die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in einem Zeitraum von zwei Wochen an öffentlich zugänglichen Freibereichen am Stadthaus und in Bad Godesberg vor. Die Beteiligung wird ohne Präsenzveranstaltung durchgeführt. Die Kompensation erfolgt durch zusätzliche Telefon- und Onlineangebote zur Beteiligung und Information der Öffentlichkeit.

Außer von den Wohn- und Stadtquartieren der Sparten Residential und Mixed gehen auch von den Projekten der Sparte Office/Commercial wichtige Impulse für die Entwicklung der Stadt und der Region aus. Das Stadtbild hat in unterschiedlichen Sparten und an unterschiedlichen Standorten bereits einige neue Impulse erhalten. Jetzt scheint die Flächenkonkurrenz entschieden und der größte Teil des Bonner Neubaupotenzials ausgeschöpft zu sein. Die zukunftsorientiert dimensionierten Neubauprojekte und Standortentwicklungen haben das Potenzial, Bonn zum Anker des Rheinlands werden zu lassen. Damit hat Bonn eine der wichtigsten Voraussetzungen geschaffen, sich innerhalb der nächsten Jahrzehnte im Wettbewerb der Rheinmetropolen zu behaupten.

Der Abstand zwischen den Fertigstellungen ist allerdings groß und die Verfügbarkeit an Flächen gering. Um dem Wachstum dauerhaft gerecht zu werden, sollte in größeren räumlichen Zusammenhängen gedacht werden. Die Attraktivität der kleinsten Metropolstadt in der Region wird sich über die Stadtgrenzen hinaus ausdehnen. Deshalb sind das Bonner Umland und die grenzüberschreitenden Infrastrukturen von außerordentlicher Bedeutung. Die Stadt Bonn und der Rhein-Sieg-Kreis begegnen dieser Herausforderung mit dem gemeinsamen Gewerbeflächenkonzept 2035. Die Stadt Bonn braucht neue Industrie- und Gewerbestandorte. Dem Bedarf von 253 Hektar stehen Flächenreserven von 36 Hektar gegenüber. Es besteht dringender Handlungsbedarf, um ortsansässige Unternehmen über die nächsten 15 bis 20 Jahre halten zu können.

Im linksrheinischen Rhein-Sieg-Kreis lassen sich noch ausreichend Flächen finden, um die Nachfrage von Betrieben befriedigen zu können. Experten nehmen an, dass die dortigen Flächenpotenziale den grenzüberschreitenden Bedarf aus Bonn auffangen könnten. Für die Kommunen im rechtsrheinischen Kreisgebiet konnten sie keine vergleichbaren Potenziale ermitteln. Interkommunale Pionierarbeit für mehr Wohnen, Gewerbe und bessere Infrastrukturen zwischen der Stadt Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis eröffnet neue Chancen. So kann für die Zukunft vermieden werden, dass Arbeitgeber die Stadt und ihr Umland verlassen.



Neubauprojekte in Bonn und Umgebung (Auszug, Juni 2020)



Nr.	Stadtbezirk/Stadtteil	Projekt	
01	Bonn, Buschdorf	Im Rosenfeld	Stadt Bonn
02	Bonn, Castell	Didinkirica-Wohnanlage	Wohnbau GmbH
03	Bonn, Nordstadt	Am Dickobskreuz 10	Tarent Solutions
04	Bonn, Endenich	west.side	Instone Real Estate Group AG
05	Bonn, Endenich	Schumanns Höhe	Instone Real Estate Group AG
06	Bonn, Zentrum	Urban Soul Bonn	die developer Projektentwicklung GmbH
07	Bonn, Südstadt	Zurich-Areal	CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH
08	Bonn, Gronau	Neuer Kanzlerplatz	Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG
09	Bonn, Gronau	UN-Campus	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
10	Bonn, Gronau	Oscar-Romero-Allee und Baunscheidtstraße	Ten Brinke Group B. V. für Deutsche Post DHL Group
11	Bonn, Gronau	Greengate	MAG - Grundbesitz Bonn
12	Bad Godesberg, Plittersdorf	Steinstraße	VEBOWAG Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG
13	Bad Godesberg, Plittersdorf	Jackie K.	GERCHGROUP AG
14	Bad Godesberg, Godesberg -Nord	Haribo Areal (3. Bauabschnitt)	Garbe Immobilien-Projekte GmbH
15	Bad Godesberg, Godesberg-Nord	Haribo Areal (2. Bauabschnitt)	Hafa Group
16	Bad Godesberg, Godesberg-Nord	Dietrichstraße	VEBOWAG Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG
17	Bad Godesberg, Alt-Godesberg	100+ Leben in Bad Godesberg	Garbe Immobilien-Projekte GmbH
18	Bad Godesberg, Mehlem	Mainzer Straße 36-52	Hafa Group
19	Hardtberg, Duisdorf	Pandion Ville	PANDION AG
20	Beuel, Geislar	Geislar-West	Grundstücke u. a. Stadt Bonn (1. Bauabschnitt)
21	Beuel, Vilich	Am Ledenhof	Bonava Deutschland GmbH
22	Beuel, Ramersdorf	Rhein-Palais-Bonner-Bogen	Ewald Hohn Projektentwicklung & Co. KG
23	Beuel, Ramersdorf	Innovation Greenhaus	Immobiliengruppe BonnVisio
24	Alfter	Am Apfelmaar	Bonava Deutschland GmbH
25	Alfter	Chateaufstraße	Vivawest Wohnen GmbH
26	Alfter	Studentenwohnheim Villestraße	Gerling & Schütz Immobilien- u. Beteiligungsgesellschaft mbH
27	Rheinbach	Pallottiner Areal	BPD Immobilienentwicklung GmbH

Herausgeber

KAMPMEYER Immobilien GmbH
Reuterstr. 22 | 53113 Bonn
Waidmarkt 11 | 50676 Köln
Elisabethstraße 11 | 40217 Düsseldorf

0228 227276-0 | www.kampmeyer.com

Die KAMPMEYER Immobilienmarktberichte können auch online bestellt werden:
www.kampmeyer.com/marktbericht

Datenanalyse

KAMPMEYER Expert GmbH
Waidmarkt 11 | 50676 Köln

Bildnachweis

Axel Vogel
Melanie Landwehr
Dorit Werheit

Daten

Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH
Bahnhofanlage 3 | 68723 Schwetzingen

iib-Immobilien-Richtwert

Der iib-Immobilien-Richtwert ist eine Schätzung des durchschnittlich zu erzielenden Marktpreises, ohne Ortsbesichtigung und Grundbucheinsicht. Er wird unabhängig, adress- und stichtagsbezogen ermittelt, basierend auf iib-Wohnlagen, aktuellen Marktdaten und gesetzlich normierten Bewertungsverfahren.

© KAMPMEYER Immobilien GmbH

Der KAMPMEYER Immobilienmarktbericht Bonn 2020 einschließlich aller Inhalte wie Text, Fotos und grafische Gestaltungen ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck oder Reproduktion (auch auszugsweise) in jeder Form (Druck, Kopie oder anderes Verfahren) sowie die Speicherung, Verarbeitung, Vervielfältigung und Verbreitung mithilfe elektronischer Systeme jeglicher Art, vollständig oder auszugsweise, sind ohne ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung der KAMPMEYER Immobilien GmbH nicht gestattet.





Jetzt Beratungstermin vereinbaren
0228 227276-0

Verstehen ist für uns der Beginn des erfolgreichen Immobilienverkaufs. Hier sehen wir unseren Vorteil als Qualitätsmakler. Denn für uns ist Verstehen nicht nur eine Frage der Höflichkeit, sondern auch der Effizienz. Nichts kostet mehr Energie, als aneinander vorbeizureden. Was ist meine Immobilie wert? Wie lange dauert der Verkauf? Und was kostet der Makler? Auf jede dieser Fragen haben wir eine Antwort. Die Experten von KAMPMEYER schaffen in jeder Lebenslage ganzheitliche Lösungen im Einklang mit Ihren persönlichen Vorstellungen und Zielen.

EIN QUALITÄTSMAKLER VERSTEHT

Die Marktberichte von KAMPMEYER Expert analysieren alle im Zusammenhang mit den Wohnungsmärkten in der Metropolregion Rheinland relevanten Einflussfaktoren, um die Einordnung des Marktgeschehens aus verschiedenen Perspektiven zu ermöglichen. Die Metropolregion Rheinland in Zahlen, Daten, Fakten.



MARKTBERICHTE