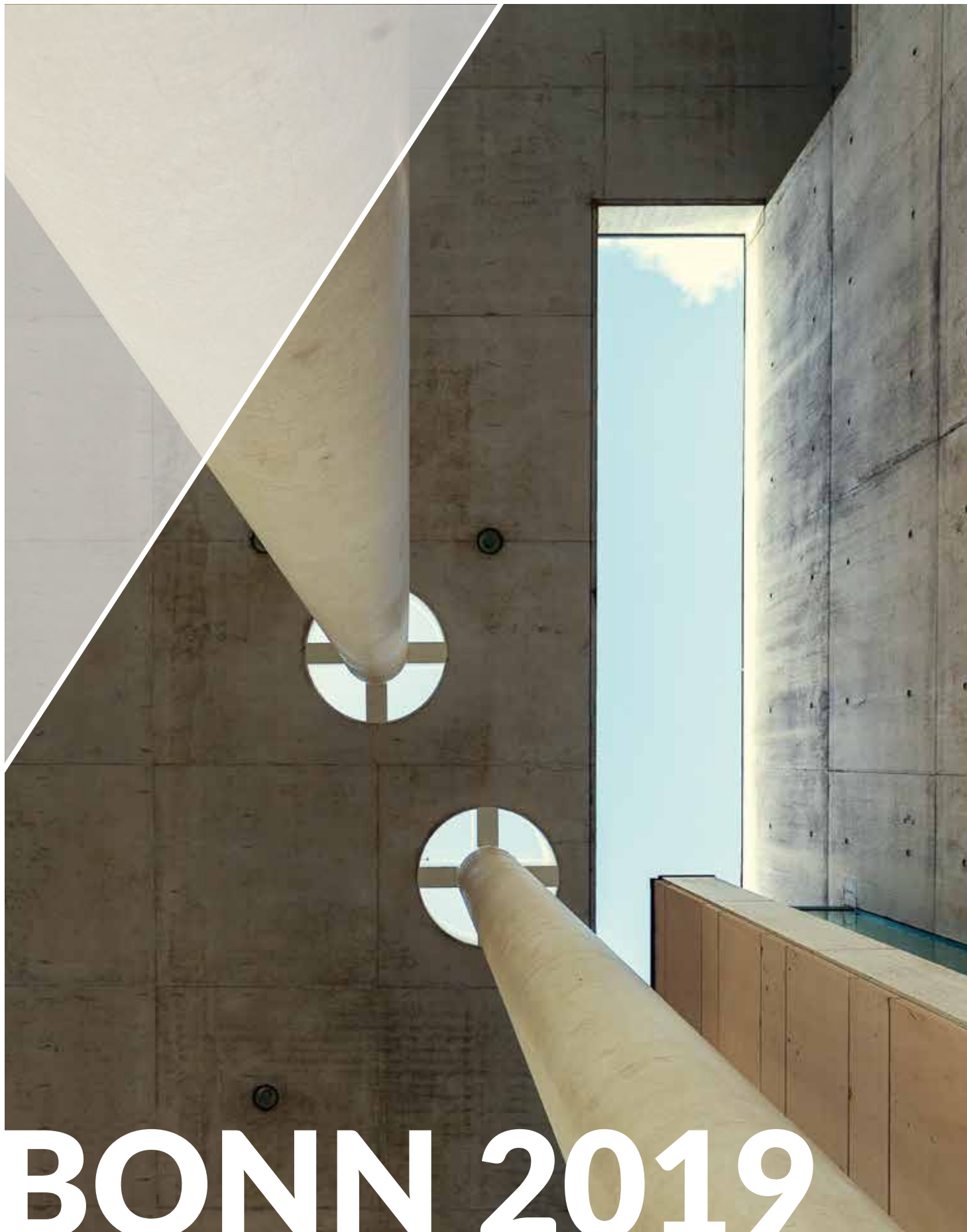




BONN 2019

Wir sind Ihr Partner in der Metropolregion Rheinland.

Köln	Bonn	Düsseldorf
Waidmarkt 11	Reuterstraße 22	Elisabethstraße 11
50676 Köln	53113 Bonn	40217 Düsseldorf



Inhalt



6
Bonn 2019
Lesen. Wissen. Profitieren.



10
Dynamische Wohnlagen
Bonn 2019



22
Interview
Dipl.-Ing. Sigurd Trommer



28
Immobilien
Bestand und Neubau



58
Prognosen und
Renditen



66
Perspektiven der
Nachfrage



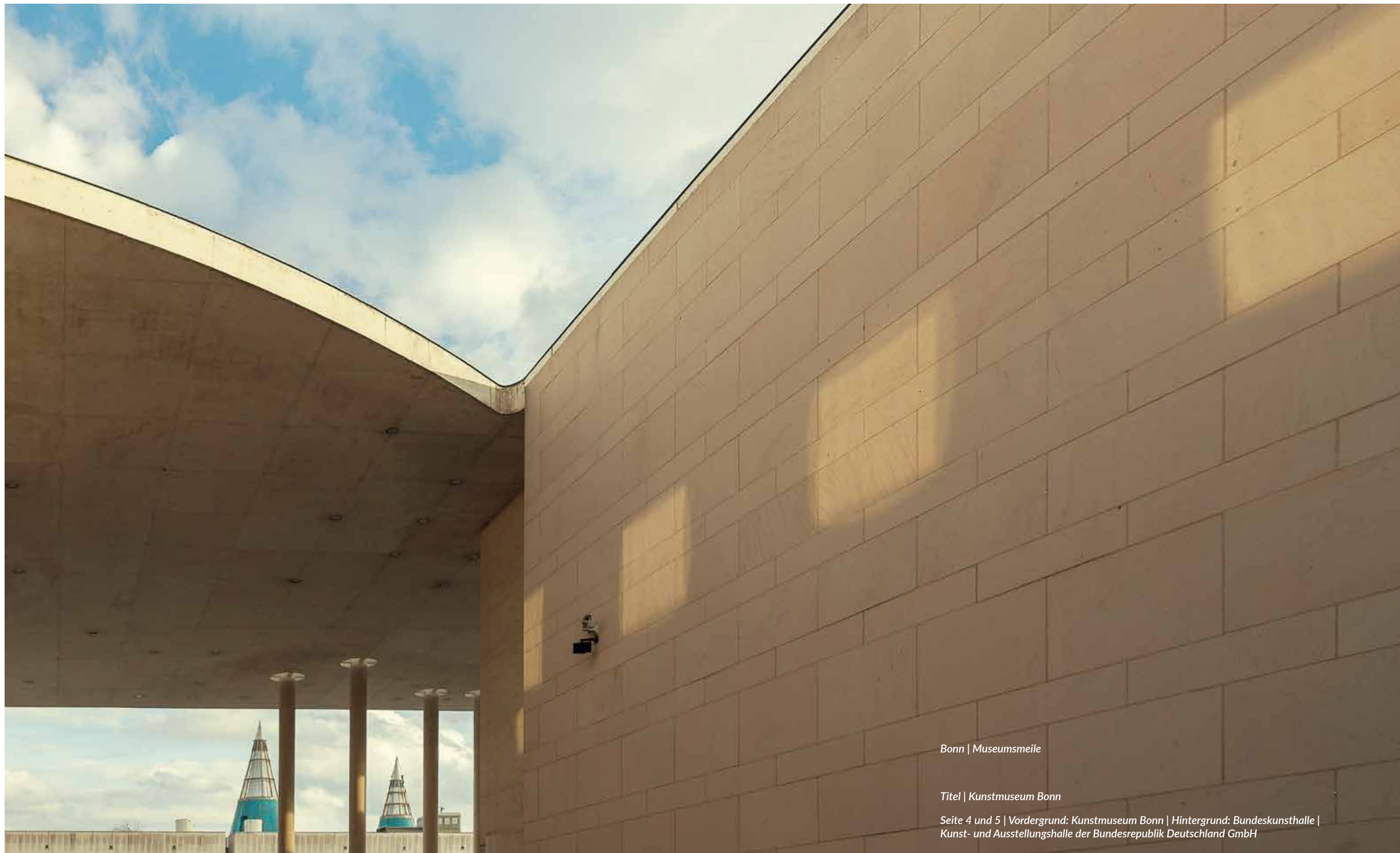
72
Perspektiven des
Angebots



92
Hüttig & Rompf
Marktreport



104
Dialog Bonn
2019



Bonn | Museumsmeile

Titel | Kunstmuseum Bonn

Seite 4 und 5 | Vordergrund: Kunstmuseum Bonn | Hintergrund: Bundeskunsthalle | Kunst- und Ausstellungshalle der Bundesrepublik Deutschland GmbH



Lesen. Wissen. Profitieren.

*»Der Superzyklus hat sich längst
zum Megatrend entwickelt und
dieser Megatrend kennt keinen
Zyklus.« Roland Kampmeyer*

Wohnungsmärkte werden insbesondere von sozio-ökonomischen und demografischen Faktoren beeinflusst, die sich einerseits in kleinräumigen und andererseits in grenzüberschreitenden Zusammenhängen auswirken. Der Immobilienmarkt Bonn zeigt, wie sich das besondere gesellschaftliche Umfeld innerhalb der räumlichen Strukturen in konkreten Marktdaten der Bundesstadt niederschlägt.

Die kleinräumige Dynamik wird in Wohnlagekarten ultralokal erfasst. Sie bilden die Wohnlagen im Bonner Stadtgebiet als Ganzes ab, differenziert nach den vier Stadtbezirken, und beziehen die Wohnlagen im Zentrum der Stadt Königswinter ein. Die sechs Wohnlagekarten ermöglichen somit eine aktuelle Einordnung

jeder Bonner Wohnadresse und den direkten Wohnlagenvergleich. Leser, die an einer noch kleinteiligeren Echtzeiteinordnung interessiert sind, steht die kostenfreie, virtuelle Wohnlagenkarte unter kampmeyer.com/wohnlagen-bonn zur Verfügung.

Die Kaufpreise für Wohnungen, Häuser und Wohnungsmieten der Bestands- und Neubaukarten des Berichts spiegeln die Marktdynamik auf Ortsteilebene wider. Diese Preiskarten verschaffen eine Übersicht über das Niveau von Kaufpreisen und Mieten in allen Bonner Ortsteilen. In der Kombination mit der Wohnlagenkarte ermöglichen die ortsteilbezogenen Preise eine marktnahe Preiseinordnung nach lagespezifischen Merkmalen. Aus leicht verständlichen Diagrammen

gehen darüber hinaus die Preis- und Mietentwicklungen der kommenden Jahre hervor. Für die Ermittlung des exakten Immobilienpreises unter Berücksichtigung aller gebäudespezifischen Besonderheiten bleiben lokale Experten unverzichtbar. Zu diesem Zweck hält der Marktbericht einen Gutschein für die kostenfreie Bewertung Ihrer Immobilie für Sie bereit.

Wer sich für die Stadt, ihre Entwicklung und die regionalen Zusammenhänge interessiert, erfährt aus den Perspektiven der Nachfrage und des Angebots Einzelheiten über die Entwicklung der Bonner Märkte und die Zukunft der Region. Die Verbindung der übergeordneten Sicht auf den Rhein-Sieg-Kreis und das Rheinland mit den Einzelheiten des ultralokalen Marktgeschehens liefert sowohl eine generelle Übersicht als auch ausführliche Antworten auf individuelle, lagespezifische Detailfragen, die zum Beispiel durch

Einzelheiten zur Immobilienfinanzierung aus Sicht der Hüttig & Rompf AG ergänzt werden.

Der Immobilienmarktbericht Bonn basiert auf dem Wissen der Experten im Team KAMPMEYER und auf Informationen des Instituts innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH. Er bezieht Daten der Stadt Bonn, der Landesdatenbank NRW und der Bundesagentur für Arbeit in die Erkenntnisse ein. Die Vielfalt der Informationen garantiert Ihnen Objektivität und bietet Ihnen spannende Unterhaltung bei der Beantwortung Ihrer regionalen Immobilienfragen.



Roland Kampmeyer

Roland Kampmeyer
Geschäftsführer



Bonn | Nordstadt



Bonn | Martinsbrunnen

Dynamische Wohnlagen Bonn 2019

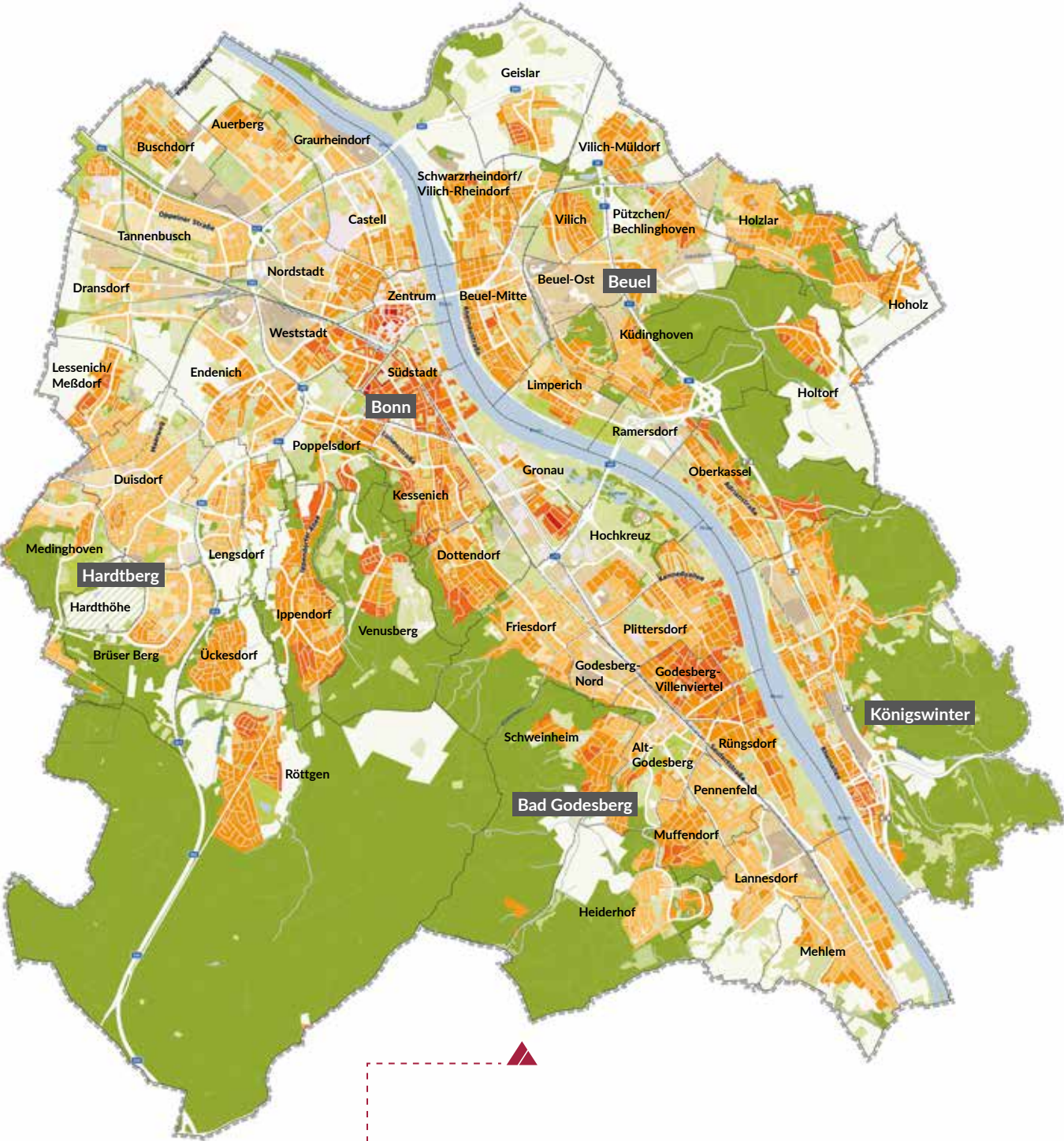
Von Wohnlagen zu Preisstrukturen und zurück

Wohnlagen werden je nach Anlass an unterschiedlichen Faktoren gemessen. Mietspiegel ziehen zum Beispiel die Nahversorgungssituation, die überwiegende Bebauung, die Verkehrsanbindung, das Verkehrsaufkommen, den Lärmpegel und sonstige Emissionen als Lagekriterien heran, um die Wohnlage zu bestimmen.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung weist darauf hin, dass die Lage bei der Erstellung von Mietspiegeln „ein komplexes und in seiner Wirkung durchaus umstrittenes Wohnwertmerkmal“ darstellt. Wohnlagen könnten, so informiert das Institut, individuell sehr unterschiedlich beurteilt werden. „Für die Lagequalität sind in erster Linie die Verhältnisse des Wohngebietes, in dem die Wohnung liegt, von Bedeutung. Inwieweit die Lage Einfluss auf die Miethöhe hat, hängt sehr stark von den regionalen Besonderheiten ab. In der Praxis hat sich die Unterteilung in zwei oder drei Wohnlagen (zum Beispiel einfach, mittel, gut) bewährt.“

Um eine differenzierte, realitätsnahe und marktorientierte Abbildung der Entwicklung des Wohnens in der Bundesstadt zu ermöglichen, wird bei der Kartierung der Dynamischen Wohnlagen die Multi-Faktorenanalyse angewendet. Über die in Mietspiegeln üblichen Lagekriterien und über ökonomische und demografische Informationen wie Bautätigkeit, Transaktionen, Umzüge (Mobilität) und Kaufkraft hinaus werden auch Kaufpreise und Mieten analysiert. Die Dynamische Wohnlagenkarte visualisiert die Wohnlagenhierarchie anhand der verfügbaren, aussagekräftigen Wohnwertmerkmale. Sie werden, wenn möglich, ultralokal und in Echtzeit ausgewertet.

Am Rhein und den großen Waldgebieten im Stadtgebiet wird deutlich, dass auch Naturnähe und Freizeitwert zum Anstieg der Lagequalität führen. Die höchste Dynamik geht aber nach wie vor von den Zentren der Stadtbezirke Bonn, Bad Godesberg und Beuel aus, wo der Wohnwert auch von Bildungseinrichtungen und kulturellen Angeboten beeinflusst wird.



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

- | Wohnlagen | Flächen |
|--|--|
| Top-Wohnlage | Wald |
| sehr gute Wohnlage | Park-/Grünanlagen |
| gute Wohnlage | sonstiges Grün |
| mittlere Wohnlage | Gewerbe/Einzelhandel |
| einfache Wohnlage | Industrie |
| Linien | Militär |
| Stadtteilgrenzen | Landwirtschaft |
| Bahnlinien | Gewässer |



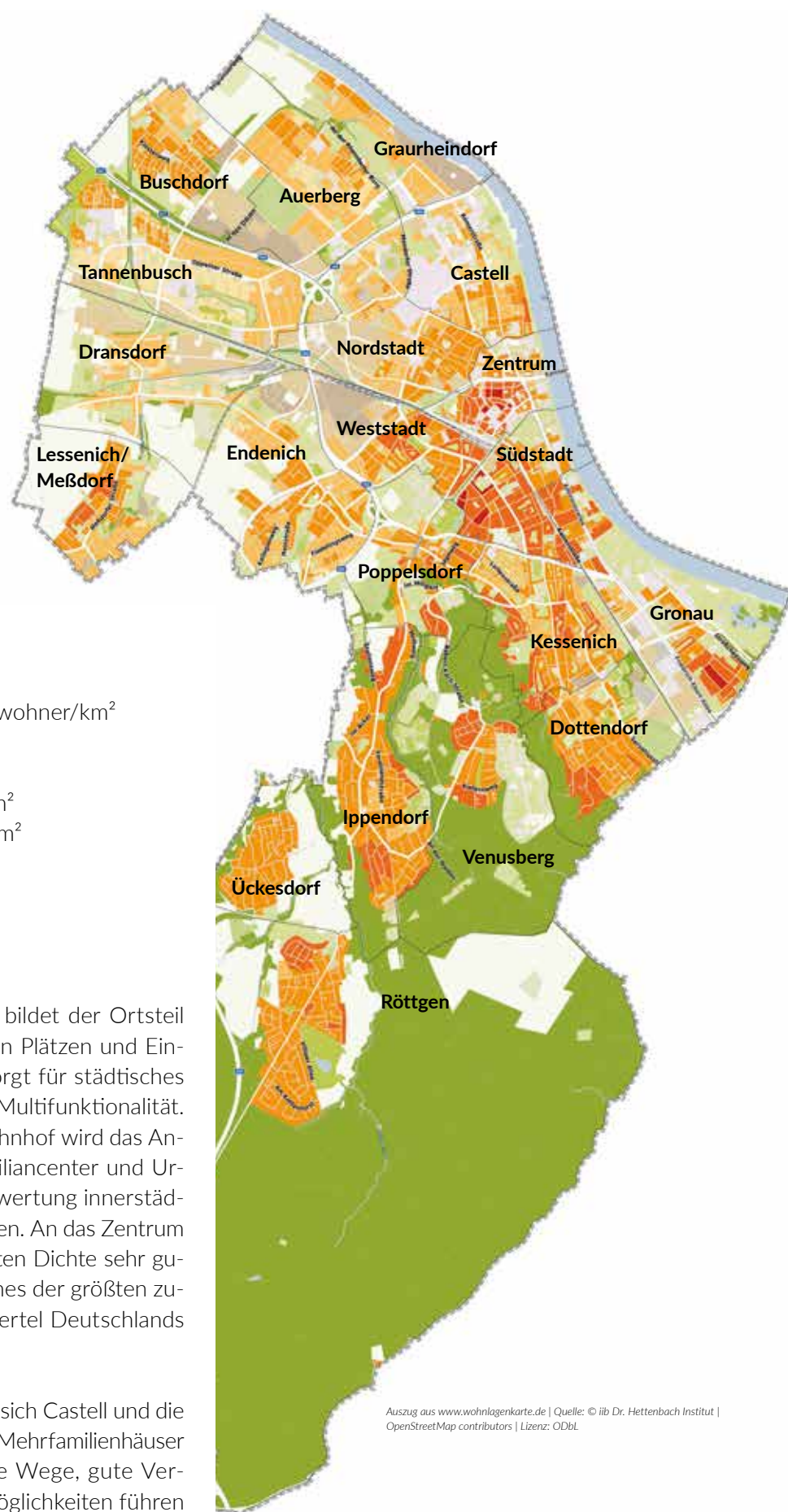
Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Stadtbezirk Bonn

- Fläche: 64,2 km²
- Einwohner: 153.803
- Bevölkerungsdichte: 3.683 Einwohner/km²
- Ø Wohnfläche:
Wohnungen 75,80 m²
in Einfamilienhäusern 136,60 m²
in Mehrfamilienhäusern 69,50 m²

Den Kern des Stadtbezirks Bonn bildet der Ortsteil Bonn-Zentrum mit seinen belebten Plätzen und Einkaufsstrassen. Der Einzelhandel sorgt für städtisches Leben, urbane Attraktivität und Multifunktionalität. Am denkmalgeschützten Hauptbahnhof wird das Angebot zukünftig durch das Maximiliancenter und Urban Soul ausgeweitet, die zur Aufwertung innerstädtischer Wohnlagen beitragen werden. An das Zentrum grenzt die Südstadt mit der höchsten Dichte sehr guter Wohnlagen an. Sie ist durch eines der größten zusammenhängenden Gründerzeitviertel Deutschlands mit der Weststadt verbunden.

Im Norden des Zentrums befinden sich Castell und die Nordstadt. In Castell überwiegen Mehrfamilienhäuser und Studentenwohnheime. Kurze Wege, gute Verkehrsanbindungen und Einkaufsmöglichkeiten führen



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

flächendeckend zu mittleren bis guten Wohnlagen. Die Erholungsflächen am Rheinufer bilden einen schmalen Saum guter bis sehr guter Lagen.

Im südlichen Teil der Nordstadt steht das Bonner Stadthaus mit dem Sitz der städtischen Verwaltung, an die die Bonner Altstadt angrenzt. Verwinkelte Gassen und Altbauten prägen den seit 1990 unter Denkmalschutz stehenden Ortsteil. Die Nordstadt weist eine geringere Dynamik auf als die südwestlichen Lagen. Ihr Stadtbild wird von mittleren bis guten Wohnlagen dominiert.

Mit ihren teilweise dörflichen Strukturen bieten die Ortsteile Graurheindorf, Auerberg und Buschdorf insbesondere wegen ihrer Nähe zu Bornheim Chancen für Stadtgrenzen überschreitende Lebensgestaltung. Das geplante Wohnquartier Im Rosenfeld im Ortsteil Buschdorf kann einen wertvollen Beitrag dazu leisten.

Im Ortsteil Endenich, der von seiner einzigartigen Kulturmeile profitiert, die über die Grenzen der Stadt hinaus bekannt ist, kündigen sich ebenfalls spannende Quartiersentwicklungen an. Das Neubauquartier Schumanns Höhe wird die Dynamik im Endenicher Zentrum entscheidend erhöhen. Das Quartier Westside zwischen der Siemensstraße, Am Propsthof und Auf dem Hügel wird die Dynamik im Ortsteil mit über 500 neuen Wohnungen eindrucksvoll verstärken.

In Poppelsdorf setzt sich die Bebauung mit Gründerzeithäusern fort, deren Ursprung sich in den Ortsteilen Weststadt und Südstadt befindet. Rückzugsräume und Erholungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität wie der Botanische Garten und das Poppelsdorfer Schloss unterstützen den Wohnwert der Lagen des Stadtteils.

In der Nachbarschaft von Rhein und Kottenforst profitieren die Ortsteile Kessenich, Dottendorf, Gronau und Venusberg im Nordosten des Bezirks von ihrer Naturnähe. Der Stadtteil Gronau im Bundesviertel gehört heute zu den wichtigsten Bonner Wirtschaftsstandorten. 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 Wohndynamik des gesamten Bonner Stadtgebiets fortsetzen.

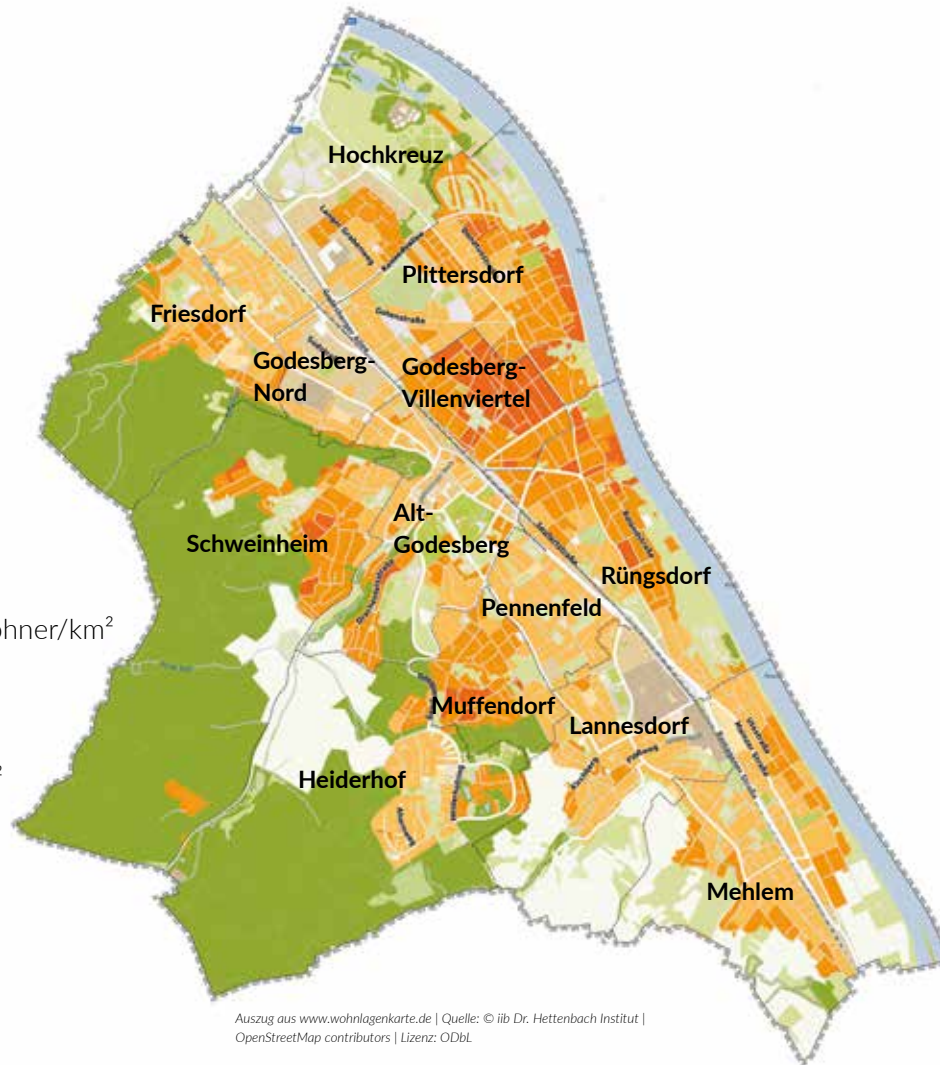
Kessenich, Dottendorf und Venusberg befinden sich weiter westlich in der Nachbarschaft zu den Ausläufern des Kottenforstes. An den Rändern der drei Ortsteile bilden sich sehr gute Wohnlagen aus. In Ippendorf, Ückesdorf und Röttgen sind gute Wohnlagen verbreitet. Dort haben sich einige Cluster sehr guter Wohnlagen ausgebildet. 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 westlichen Stadtteile Tannenbusch, Dransdorf und Lessenich/Meßdorf sind überwiegend von einer heterogenen Bebauung geprägt. Nachkriegsbauten, Hochhaussiedlungen und lockere Bebauung mit dörflichem Charakter schaffen einfache bis gute Wohnlagen. Lessenich/Meßdorf ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Die Struktur des Bezirks ist insgesamt ausgesprochen heterogen. Von Naturnähe bis zu zentraler Urbanität, von einfachem Geschosswohnungsbau bis repräsentativer Gründerzeitatmosphäre sind im Stadtbezirk Bonn sehr unterschiedliche Ausprägungen der Wohnlage vertreten.

Stadtbezirk Bad Godesberg

- Fläche: 31,97 km²
- Einwohner: 75.038
- Bevölkerungsdichte: 2.480 Einwohner/km²
- Ø Wohnfläche:
Wohnungen 91,60 m²
in Einfamilienhäusern 143,10 m²
in Mehrfamilienhäusern 78,00 m²



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 von Gewerbegebiet bestimmt. Wohngebäude befinden sich ausschließlich im westlichen und östlichen Randbereich des Ortsteils. 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. Lannesdorf überzeugt mit gut erhaltenen Fachwerkhäusern. 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 Stadtbezirkszentrum unterhalb der Godesburg vom Bonner Zentrum unabhängig. Das öffentliche Verkehrsnetz erhöht die Wechselwirkung der Lagedynamik zwischen Bad Godesberg und Bonner City und teilweise auch zwischen Bad Godesberg und den rheinnahen Stadtteilen von Königswinter.

Stadtbezirk Hardtberg

- Fläche: 11,90 km²
- Einwohner: 34.195
- Bevölkerungsdichte: 3.134 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.

Stadtbezirk Beuel

- Fläche: 33,20 km²
- Einwohner: 67.188
- Bevölkerungsdichte: 2.864 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 relevanten 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.

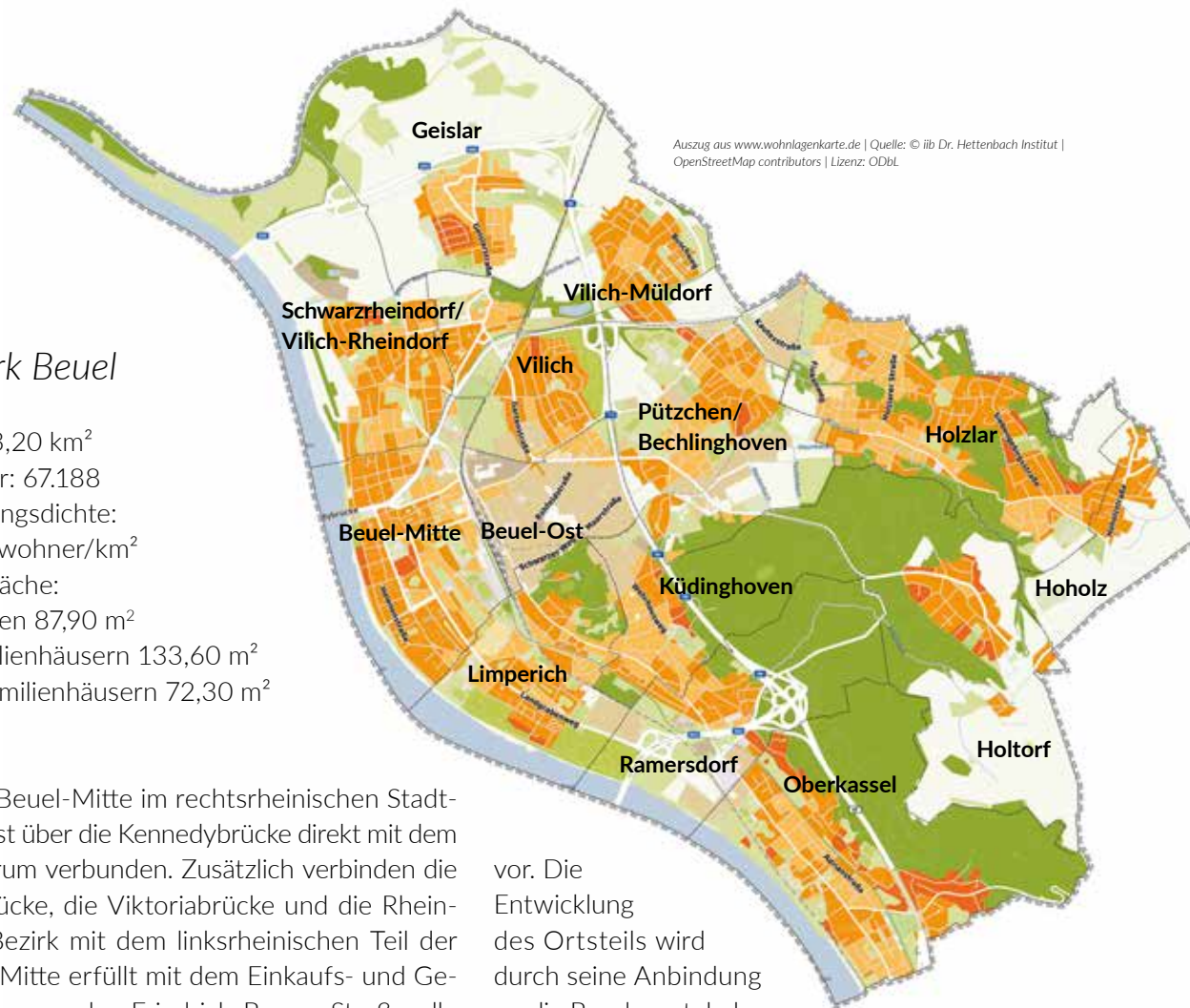
In Geislar ganz im Norden des Stadtbezirks weicht die Lagendynamik deutlich von der des vorherigen Berichtszeitraums ab. Die undifferenzierte Blässe des „sonstigen Grüns“ ist auf einer Fläche von insgesamt 130 Grundstücken dem Rot sehr guter Wohnlage gewichen. Seit 2016 entstehen im Ortsteil Geislar Zug um Zug 48 frei stehende Einfamilienhäuser und 164 Doppelhaushälften. Derart deutliche Veränderungen der Wohnlagen innerhalb des Stadtgebiets sind ausgesprochen selten.

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 gehört zu den Naherholungsflächen, die sich ins benachbarte Königswinter fortsetzt.



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

Stadt Königswinter

- Fläche: 76,17 km²
- Einwohner: 42.403
- Bevölkerungsdichte: 539 Einwohner/km²
- Kartenausschnitt:
Königswinter, Einwohner: 5.097
Niederdollendorf, Einwohner: 3.446
Oberdollendorf, Einwohner: 5.681



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

Ein Ziel des Immobilienmarktberichts Bonn 2019 besteht darin, räumliche Lagebeziehungen zu visualisieren. Die Stadtbezirke Bad Godesberg und insbesondere Beuel stehen in einer lagerelevanten Raumbeziehung zu den rheinnahen Stadtteilen der Stadt Königswinter. Die Grenzen zwischen dem Beueler Ortsteil Oberkassel und den Stadtteilen Oberdollendorf, Niederdollendorf und Altstadt der Stadt Königswinter sind fließend. Deshalb umfasst die Dynamische Wohnlagenkarte des Marktberichts auch diese drei Stadtteile. Die Bezüge der östlichen Stadtteile Stieldorf, Thomasberg, Heisterbacherrott, Ittenbach, Oberpleis und Eudenbach zum Bonner Stadtgebiet werden strukturell unterbrochen. Wegen ihrer fehlenden Lagerelevanz für das Bonner Stadtgebiet werden sie nicht von der Wohnlagenkarte erfasst. Oberdollendorf und Niederdollendorf werden wegen ihres räumlichen Zusammenhangs zum Planungsraum beziehungsweise

Stadtbereich Dollendorf zusammengefasst. Die Wohnlagenkarte zeigt, dass die überwiegend guten Wohnlagen des Stadtbereichs nahtlos ineinander übergehen. Die sehr guten Wohnlagen in der Altstadt von Königswinter sind auf die Gesamtheit der Lagemerkmale zurückzuführen.

Insgesamt ist die Nachbarschaft der Stadt Bonn für die drei rheinnahen Stadtteile des Mittelzentrums Königswinter zwischen Bad Honnef und Bonn-Beuel von Bedeutung. Die Lagerelevanz der Großstadtnähe drückt sich in allen drei Stadtteilen flächendeckend aus.

Der Megatrend der Bonner Lageentwicklung besteht in den zunehmenden Lageinterdependenzen zwischen Stadt und Umland. Durch den Mangel an Bauflächen im Bonner Stadtgebiet wird sich dieser Trend mittel- bis langfristig fortsetzen.

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

Jetzt zum Festpreishonorar
Ihren Makler buchen.

**Zahlbar erst mit
Kaufpreiszahlung**

FÜR EIGENTÜMER

Volle Maklerleistung zum Festpreis

S

**Verkauf
Apartment**

Ein und zwei Zimmer
bis 55 m²
Wohnfläche

4.500 €*

M

**Verkauf
Eigentumswohnung**

Drei und vier Zimmer
bis 100 m²
Wohnfläche

6.500 €*

L

**Verkauf
Eigentumswohnung**

Vier Zimmer und
größer ab 100 m²
Wohnfläche

7.500 €*

XL

**Verkauf
Ein- und
Zweifamilienhaus**

9.500 €*

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 Account mit Zugang zur Statistik
- Vermarktungsfortschritt in Echtzeit verfolgbar

➔ **Alle Inklusivleistungen und Leistungen:**
www.maklerzumfestpreis.de

* 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. von zzt. 19 %. 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 31.12.2019. 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 3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt. im Einzelfall für den Verkäufer günstiger sein, wird KAMPMEYER Immobilien diesen günstigeren Provisionssatz berechnen.



Bonn | Zentrum

KAMPMEYER

Immobilienmarktbericht

Bonn 2019

Thomas Rücker im Gespräch mit Sigurd Trommer, ehemaliger Stadtbaurat der Bundesstadt Bonn

»Mit seiner geringen Fläche von nur 141 Quadratkilometern kann Bonn eine dauerhafte Nachfrage nach Wohnungen und Gewerbegrundstücken nicht befriedigen.«

Herr Trommer, Sie waren von 1990 bis 2006 Stadtbaurat von Bonn. Wenn Sie heute auf Bonn schauen: Was hat sich seit dem Regierungsumzug vor 20 Jahren am meisten verändert?

Der Umzug von Bundestag und weiten Teilen der Bundesregierung im Jahr 1999 war für Bonn entgegen allen Erwartungen alles andere als ein Menetekel. Der befürchtete Niedergang blieb – so können wir heute sagen – vollständig aus. Basis waren die sogenannten „Fünf Säulen für die Zukunft der Stadt Bonn und seiner Region“. Sie bildeten als Masterplan die Grundlage für eine neue Zukunft und den erforderlichen Struk-

turwandel. Ergebnisse sind beispielsweise der Post Tower und der neu errichtete UN-Campus. Ein Beleg politischer Stärke war zudem die Neugestaltung des Bonner Bogens zwischen Ramersdorf und Oberkassel, den wir konsequent als Quartier für Erstansiedlungen neuer, innovativer Unternehmen entwickelt haben. Die Wissenschaftseinrichtungen Caesar, ZEF oder ZEI wurden in Bonn errichtet. Interkommunal entstanden aufgrund des Masterplans mehrere Fachhochschulen im Rhein-Sieg-Kreis und im Kreis Ahrweiler. Darüber hinaus wurden 50.000 neue Wohnungen in Bonn, im Rhein-Sieg-Kreis und im Kreis Ahrweiler gebaut. Aus dem Mobilitätssektor möchte ich eine eigentlich eher

einfache Maßnahme benennen, die jetzt endlich nach mehr als 25 Jahren Wartezeit realisiert wurde und se- gensreiche Wirkung entfaltet: die DB-Haltestelle UN- Campus. Der Flughafenanschluss an die Schiene ist hinsichtlich der S-Bahn allerdings noch immer im Bau. Bonn hat sich von einer Beamtenstadt zu einer dynami- schen jungen Stadt mit rund zehn Prozent Studieren- den, modernen Arbeitsplätzen in den Branchen Tele- kommunikation, Logistik, IT, Cyber-Sicherheit, Wissen- schaft und Forschung und natürlich den internationalen Beschäftigten in den UN-Ressorts und vielen interna- tionalen Organisationen entwickelt. Die Maßnahmen sind abgearbeitet, und es bedarf einer neuen Vision, eines neuen Masterplans für die Zukunft Bonns.

So weit zu den Erfolgsgeschichten. Wo wurden denn aus Ihrer Sicht Entwicklungen versäumt?

Da ist als eine Art Schlüsselbeispiel die Hardtbergbahn zu nennen, also der Bau einer direkten Verbindung des Stadtbezirks Hardtberg zur Innenstadt. Sie hätte nicht zuletzt Tausende von Arbeitsplätzen mit dem städti- schen und regionalen Schienennetz verbunden. Wir hatten damals bereits einen Planfeststellungsbeschluss. Doch dann scheiterte das Projekt am mangelnden Mut der Stadtregierung, gegen den Widerstand ein- zelner Gruppen ein solches Zukunftsprojekt durchzu- setzen. Bemerkenswerterweise ist dieser Umstand noch heute auf dem Wohnungsmarkt zu spüren: Auf- grund fehlender Verkehrsinfrastruktur hängt der Hardt- berg bei der Wohnungsnachfrage deutlich gegenüber den anderen Stadtbezirken hinterher. Als eine Tragödie empfinde ich die Unfähigkeit der Stadtregierung, sich trotz Angebot und Zusage sowie perfekter Planung seitens Deutsche Post DHL, Telekom und Postbank auf deren Kosten ein Konzerthaus internationalen Renommees bauen zu lassen. Und ein Versäumnis ist auch die zu geringe Ausnutzung der Flächenpotenziale des Bundesviertels. In dieser Premium-Lage mit guter Schienenverkehrsinfrastruktur hätte aus meiner Sicht höher gebaut werden können, eben auch Hochhäuser. Und bei mehr Wohnungsbau wäre es vielleicht auch gelungen, mehr Geschäfte, Arztpraxen, Gastronomie und weitere Dienstleistungen anzusiedeln.

Die Mieten und Kaufpreise in Bonn steigen seit Jahren, der Bevölkerungszuwachs hält an. Machen Sie sich Sorgen, dass wir Gentrifizierungstendenzen und gesell- schaftspolitischen Unfrieden, wie z. B. in Berlin, auch in Bonn sehen werden?

Nein, dafür ist der Rheinländer zu friedfertig und auf Gemeinwohl bedacht. Berlin und Bonn sind hier mit Verlaub überhaupt nicht miteinander zu vergleichen. Was mir allerdings schon Sorge bereitet, ist der ge- wisse widerspenstige Stillstandsgeist in Bonn. Städte sind lebendige Organismen. Trägheit und mangelnde Veränderung machen sie unattraktiv und langweilig und führen aufgrund internationaler oder gar globaler Konkurrenz zum Abschwung. Eine Stadt muss kraft- voll regiert werden – mit mutigen Entschlüssen auch gegen Partikularinteressen und Beharrungskräfte. Das jetzige Baulandmodell zum Beispiel bürdet der Wohnungswirtschaft zusätzlichen finanziellen Aufwand auf, der zu weiteren Erhöhungen der Wohnungsmieten und -kosten führen wird. Die in Bonn sehr erfolgreich praktizierten Instrumente wie die städtebauliche Ent- wicklungsmaßnahme oder auch spezielle Festsetzun- gen in Bebauungsplänen könnten dichter am Problem der hohen Grundstückspreise weitere Kostensteige- rungen eindämmen.

Wenn Sie heute Stadtbaurat wären, welche Ansätze hätten Sie, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen?

Da sprechen Sie einen wichtigen Punkt an. Mit seiner geringen Fläche von nur 141 Quadratkilometern kann Bonn eine dauerhafte Nachfrage nach Wohnungen und Gewerbegrundstücken nicht befriedigen. Man muss – wie auch in der Zeit nach dem Bonn-Berlin-Beschluss von 1991 – die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler als einen Markt für Wohnungen und Gewerbe betrachten. Im Übrigen beziehen sich die Menschen mit ihren Vorstellungen von Wohnen und Arbeiten auf den Raum und denken kaum an Stadtgrenzen. Wer weiß denn bei der Fahrt zur Arbeit, wie viele Stadtgrenzen dabei zu überqueren sind? Wir brauchen wie schon 1991 einen „Masterplan Wohnen“, der für die nächsten 10–15 Jahre die Planung und Realisierung von einigen

Zehntausend Wohnungen zustande bringt. 50.000 Wohnungen sind damals gebaut worden – und das bei allgemein vermuteter Schrumpfung der Bewoh- nerzahlen aufgrund des Hauptstadtbeschlusses, also ohne die extreme Nachfrage von heute! Hier sehe ich zwei Ansätze:

Zum einen ist das Potenzial für Nachverdichtungsflä- chen für das ganze Bonner Stadtgebiet zu erfassen. Nachverdichtung ist überall dort sinnvoll, wo nicht mehr als zehn Minuten zu Fuß bis nur nächsten Bahn- haltestelle benötigt werden. Grundsätzlich geeignet für die Nachverdichtung sind unter- oder nichtgenutzte Gewerbeareale, die geringgeschossigen Häuser der Nachkriegszeit sowie die Überbauung von einge- schossigen Lebensmittel-, Garten- und Baumärkten samt deren Parkplätzen. Andere Städte machen das vor, auch z. B. die Überbauung von Verkehrsanlagen, was man in Bonn immerhin in Poppelsdorf vor Jahr- zehnten vorzeigenswert gekonnt hat. Nicht zu unter- schätzen ist auch, dass der Faktor mehr Einwohner pro Fläche die wohnungsnah Versorgung mit Lebens- mitteln und Dienstleistungen fördert und sich kosten- günstig auf die stadttechnische Infrastruktur auswirkt.

Zum anderen haben die Städte und Gemeinden im Umland wie z. B. Ahrweiler, Rheinbach, Meckenheim, Troisdorf, St. Augustin und Bad Honnef geeignete Flächen für eine weitere sinnvolle Stadtentwicklung. Diese muss im Zusammenspiel von Mobilität, von städtebaulicher, architektonischer und Freiraum-Qua- lität sowie Arbeits- und Lebensinfrastruktur erfolgen. Regionale Abstimmung fördert sehr die Chancen für langfristig qualitätsvolles Wachstum, was die erfolg- reiche Arbeit des Anfang der 1990er-Jahre gegründe- ten „Regionalen Arbeitskreises Planung – Entwick- lung – Verkehr (rak)“ bewiesen hat. Ich würde es sehr begrüßen, diese Institution mit den erforderlichen Kompetenzen für eine wirkungsvolle Wohnraument- wicklung unserer Region auszustatten.

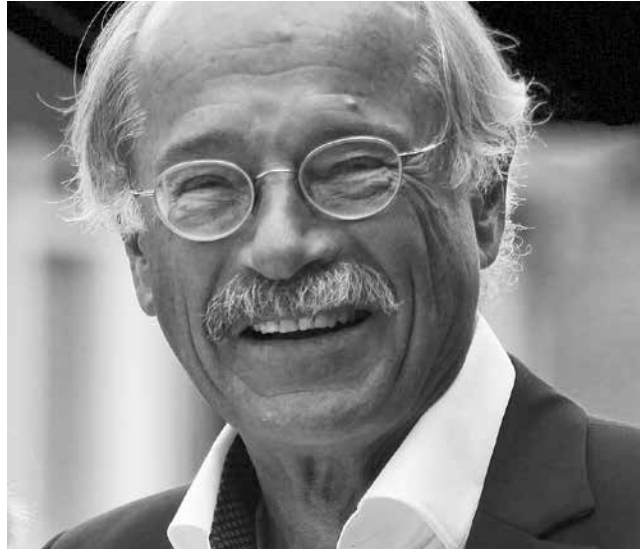
Sie sind aktiv in der Bundesstiftung Baukultur. Wenn Sie die heutigen Baumaßnahmen in Bonn betrachten, wie sehen Sie den aktuellen Neubaustil aus baukultu- rer Sicht?

Ich beobachte hier eine positive Entwicklung, die städtebauliche und architektonische Qualität nimmt zu. Allerdings müssen wir aus den Köpfen der han- delnden Akteure die Auffassung entfernen, dass mehr Baukultur zwangsläufig zu höheren Kosten führt. Das mag bei kurzfristiger Betrachtung stimmen, aber nachhaltige Entwicklung muss auf längerfristige Lebenszyklen setzen. Qualitätsvolle Bauten leisten mehr und länger ihren Dienst und erbringen aufgrund ihrer ästhetischen Ausstrahlungskraft zahlreiche wei- tere Vorteile wie beispielsweise eine hohe Nutzerzu- friedenheit und damit Vermietungssicherheit mit sich.

Herr Trommer, wenn Sie sich drei Dinge für die Zukunft Bonns von einer Fee wünschen dürften: Welche wären das?

Erstens mutige politische Entscheidungen. Das Denken in Legislaturperioden ist für das Langfristthema Stadt- entwicklung wenig förderlich. Es muss mehr Visionen und Mut für Veränderung geben; nur sie bringen Städte wirklich voran. Zweitens wünsche ich mir en- gagierte Unternehmen und Institutionen, die mit ihren Mitarbeitern für Bonn und die Region sinnvolle Grundlagen für Wohlstand schaffen. Und drittens wün- sche ich mir Menschen in Bonn und Region, die sich über ihre privaten Interessen hinaus für das gemein- same Wohl engagieren. Wenn eine gütige Fee bei der Erfüllung dieser Wünsche hilft, sollte eine neue Vision, ein Masterplan für die Zukunft gelingen.

Herr Trommer, wir bedanken uns für das Gespräch.



Sigurd Trommer (geboren am 03.12.1944 in Weißenfels/Saale) war unter anderem Stadtbaurat in Wolfsburg und von 1990 bis 2006 Stadtbaurat der Stadt Bonn. Trommer gehört vielen Expertengremien an, berät Kommunen und Privatunternehmen in Fragen von Stadtentwicklung und Städtebau und engagiert sich in Planungswettbewerben. Er hatte eine Gastprofessur an der Universität Kassel inne, war Präsident der Bundesarchitektenkammer und bis Mai 2019 Vorstandschef der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Bonn. Der zweifache Vater lebt mit seiner Frau in Bonn und gilt als ausgewiesener Experte für die Bonner und Kölner Stadtentwicklung.



Thomas Rücker (geboren am 10.10.1966 in Lüdenscheid) ist geschäftsführender Gesellschafter der RUECKERCONSULT GmbH, einem Beratungsunternehmen für Kommunikationsaufgaben in der Immobilienwirtschaft mit Büros in Berlin, Hamburg, Köln und Bonn. Zuvor war er Kommunikationschef der GSW Immobilien AG, deren Börsengang er begleitete, und bis 2006 der IVG Immobilien AG in Bonn. Der gelernte Bankkaufmann studierte Betriebswirtschaftslehre an der Universität Paderborn und lebt heute mit seiner Frau und zwei Kindern in Bonn und Berlin.

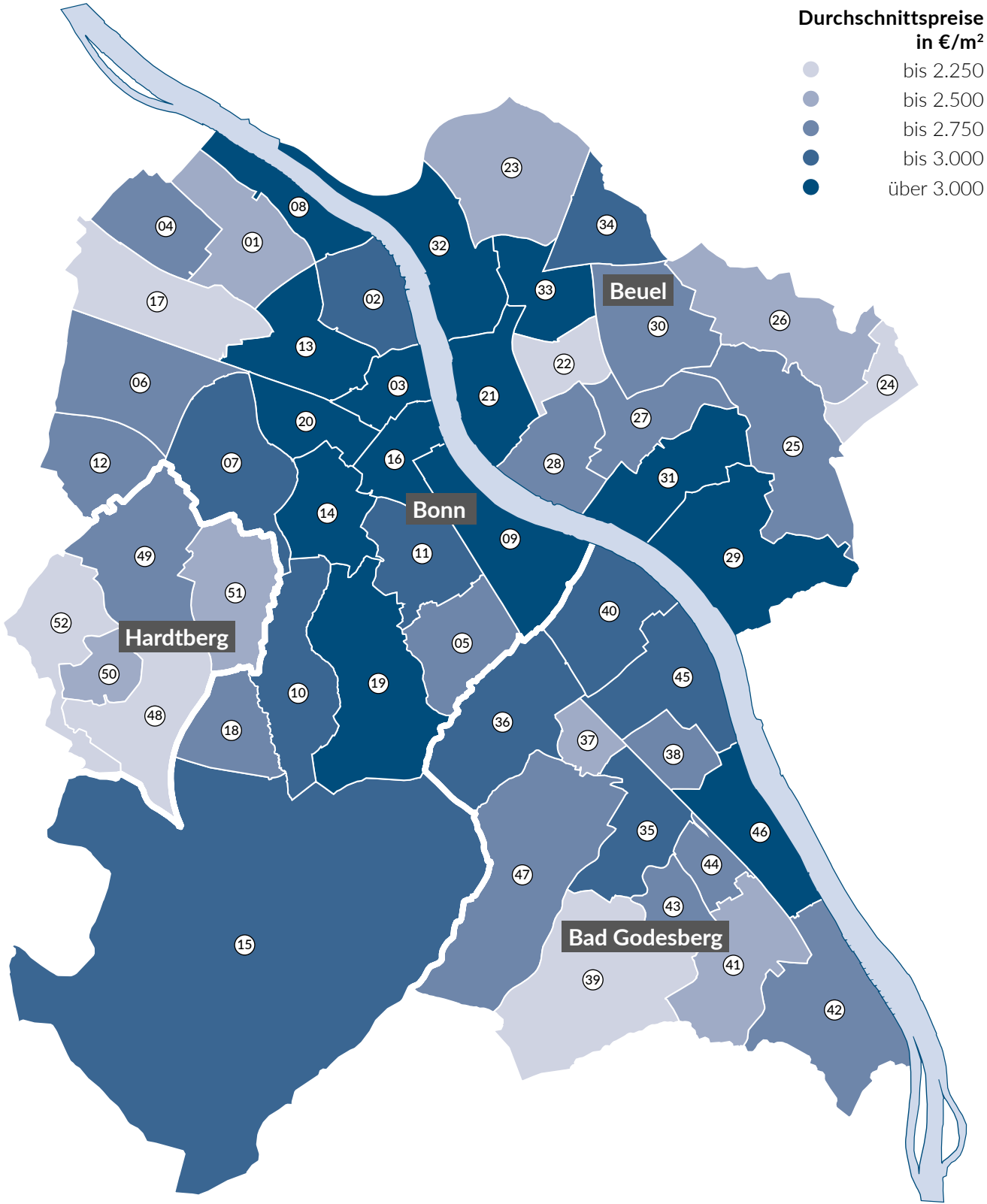


Bonn | Altstadt

Bonn | Nordstadt

IMMOBILIEN BESTAND UND NEUBAU

Eigentumswohnungen Bestand



Karte: Auszug Stadtteilauswertung Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.04.2019

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
Stadtbezirk Bonn	2.910 €	↑ 7,4 %
01 Auerberg	2.380 €	↑ 16,1 %
02 Castell	2.920 €	↗ 3,9 %
03 Zentrum	3.220 €	↑ 15,0 %
04 Buschdorf	2.680 €	↑ 17,0 %
05 Dottendorf	2.520 €	↑ 17,8 %
06 Dransdorf	2.750 €	→ 0,0 %
07 Endenich	2.900 €	↑ 12,4 %
08 Graurheindorf	3.120 €	↑ 13,9 %
09 Gronau	3.020 €	↑ 11,9 %
10 Ippendorf	2.960 €	↑ 12,1 %
11 Kessenich	2.890 €	↑ 13,8 %
12 Lessenich/Meßdorf	2.650 €	↑ 14,2 %
13 Nordstadt	3.020 €	↑ 22,3 %
14 Poppelsdorf	3.500 €	↑ 14,8 %
15 Röttgen	2.800 €	↑ 14,3 %
16 Südstadt	3.450 €	↑ 29,2 %
17 Tannenbusch	1.910 €	↑ 5,5 %
18 Ückesdorf	2.550 €	↑ 10,4 %
19 Venusberg	3.460 €	↑ 13,1 %
20 Weststadt	3.020 €	↑ 19,8 %
Stadtbezirk Beuel	2.940 €	↗ 5,7 %
21 Beuel-Mitte	3.260 €	↑ 25,9 %
22 Beuel-Ost	2.090 €	↑ 25,9 %
23 Geislar	2.430 €	→ -1,6 %
24 Hoholz	2.050 €	↗ 3,5 %
25 Holtorf	2.660 €	→ 0,8 %
26 Holzlar	2.390 €	↑ 8,6 %
27 Küdinghoven	2.520 €	↑ 14,0 %
28 Limperich	2.650 €	↑ 9,1 %
29 Oberkassel	3.010 €	↑ 15,8 %
30 Pützchen/Bechlinghoven	2.650 €	↑ 18,8 %
31 Ramersdorf	3.190 €	↑ 11,1 %
32 Schwarzhheindorf/Vilich-Rheindorf	3.420 €	↑ 12,9 %
33 Vilich	3.060 €	↑ 14,2 %
34 Vilich-Müldorf	2.890 €	↑ 11,2 %

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
Stadtbezirk Bad Godesberg	2.920 €	↑ 12,7 %
35 Alt-Godesberg	2.900 €	↑ 14,2 %
36 Friesdorf	2.960 €	↑ 11,7 %
37 Godesberg-Nord	2.450 €	→ -1,2 %
38 Godesberg-Villenviertel	2.550 €	↑ 18,1 %
39 Heiderhof	2.250 €	↗ 3,7 %
40 Hochkreuz	2.880 €	↑ 17,6 %
41 Lannesdorf	2.280 €	↑ 16,9 %
42 Mehlem	2.510 €	↑ 10,1 %
43 Muffendorf	2.720 €	↑ 25,9 %
44 Pennenfeld	2.620 €	↑ 20,7 %
45 Plittersdorf	2.850 €	↑ 12,6 %
46 Rüngsdorf	3.140 €	↑ 13,8 %
47 Schweinheim	2.640 €	↑ 12,8 %
Stadtbezirk Hardtberg	2.485 €	↑ 14,0 %
48 Brüser Berg	2.100 €	↑ 12,9 %
49 Duisdorf	2.560 €	↑ 12,8 %
50 Hardthöhe	2.280 €	↑ 10,7 %
51 Lengsdorf	2.430 €	↑ 25,9 %
52 Medinghoven	2.060 €	↑ 15,7 %

Tabelle: KAMPMEYER
Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung
Datenstand: 01.04.2019

Stadtgebiet

Der Durchschnittspreis für Bestandswohnungen im Stadtbezirk Bonn ist um 7,4 Prozent auf 2.910 Euro gestiegen. Mit einem Durchschnittspreis von 2.920 Euro pro Quadratmeter und einem Anstieg um 12,7 Prozent führt Bad Godesberg 2019 die Stadtbezirke knapp an. Der durchschnittliche Kaufpreis des Stadtbezirks Beuel erhöht sich mit einem Anstieg um 5,7 Prozent auf 2.940 Euro. Im Bezirk Hardtberg, wo der durchschnittliche Kaufpreis um 14 Prozent am stärksten zugelegt hat, wird mit 2.485 Euro die 2.500-Euro-Marke fast erreicht.

Stadtbezirk Bonn

Im Stadtbezirk Bonn reicht die Preisspanne von 1.910 Euro in Tannenbusch (17) bis 3.500 Euro in Poppelsdorf (14). Der Bezirk weist mit einer Differenz von 1.590 Euro sowohl die höchste Preisspanne als auch die meisten Ortsteile im höchsten Preissegment über 3.000 Euro auf. Die Kaufpreise der Ortsteile Gronau (09), Nordstadt (13), Weststadt (20), Graurheindorf (08), Zentrum (03), Südstadt (16), Venusberg (19) und Poppelsdorf (14) liegen zwischen 3.020 und 3.500 Euro.

Mit fast 30 Prozent ist der Preis in der Südstadt am deutlichsten gestiegen. Der Kaufpreis von 3.450 Euro nimmt 2019 nach Poppelsdorf und Venusberg den dritthöchsten Wert unter allen Preisen im Bonner Stadtgebiet ein. Den acht Ortsteilen in der höchsten Preisklasse folgen Ippendorf (10), Castell (02), Endenich (07), Kessenich (11) und Röttgen (15) in der Preisklasse bis 3.000 Euro. Der Durchschnittspreis von Dransdorf (06) erreicht mit 2.750 Euro exakt die Obergrenze der folgenden Klasse, in der sich auch Buschdorf (04) mit 2.680 Euro, Lessenich/Meßdorf (12) mit 2.650, Ückesdorf (18) mit 2.550 Euro und Dottendorf (05) mit 2.520 Euro befinden. Die durchschnittlichen Kaufpreise in Auerberg (01) liegen mit 2.380 Euro in der vorletzten und in Tannenbusch (17) mit 1.910 Euro in der niedrigsten Preisklasse.

Stadtbezirk Bad Godesberg

Die Preisspanne zwischen 2.250 Euro in Heiderhof (39) und 3.140 Euro in Rüngsdorf (46) ist mit 890 Euro um die Hälfte geringer als im Stadtbezirk Bonn. Rüngsdorf ist der einzige Godesberger Ortsteil, dessen Durchschnittspreis sich in der höchsten Klasse über 3.000 Euro befindet. In der Klasse bis 3.000 Euro befinden sich Friesdorf (36), Alt-Godesberg (35), Hochkreuz (40) und Plittersdorf (45). Mit 2.720 Euro in Muffendorf (43), 2.640 Euro in Schweinheim (47), 2.620 Euro in Pennenfeld (44), 2.550 Euro in Godesberg-Villenviertel (38) und 2.510 Euro in Mehlem (42) fallen fünf der 13 Godesberger Durchschnittspreise in die Klasse bis 2.750 Euro. In Godesberg-Nord (37) unterschreitet er diese Klasse mit 2.450 Euro knapp. In Lannesdorf liegt er mit 2.280 Euro ganze 170 Euro darunter und nur 30 Euro über der Obergrenze der niedrigsten Klasse von 2.250 Euro, auf den der Durchschnitt von Heiderhof (39) fällt, dem geringsten Kaufpreis aller Bad Godesberger Ortsteile.

Stadtbezirk Hardtberg

Der Durchschnittspreis des kleinsten Bonner Stadtbezirks ist um 14 Prozent auf 2.485 Euro gestiegen. In Lengsdorf (51) ist er sogar um fast 26 Prozent auf 2.430 Euro gestiegen. Die Kaufpreise liegen vergleichsweise nah beieinander. Mit 2.560 Euro wurde der höchste Durchschnittspreis für Duisdorf (49) ermittelt. Als Bezirkszentrum und wegen der Nähe zum Ortsteil Endenich (07) im Stadtbezirk Bonn positioniert sich Duisdorf (49) als einziger Hardtberger Ortsteil über dem Bezirksdurchschnitt von 2.485 Euro. Der Bestandspreis von Lengsdorf ist mit 2.430 Euro allerdings nur 130 Euro geringer.

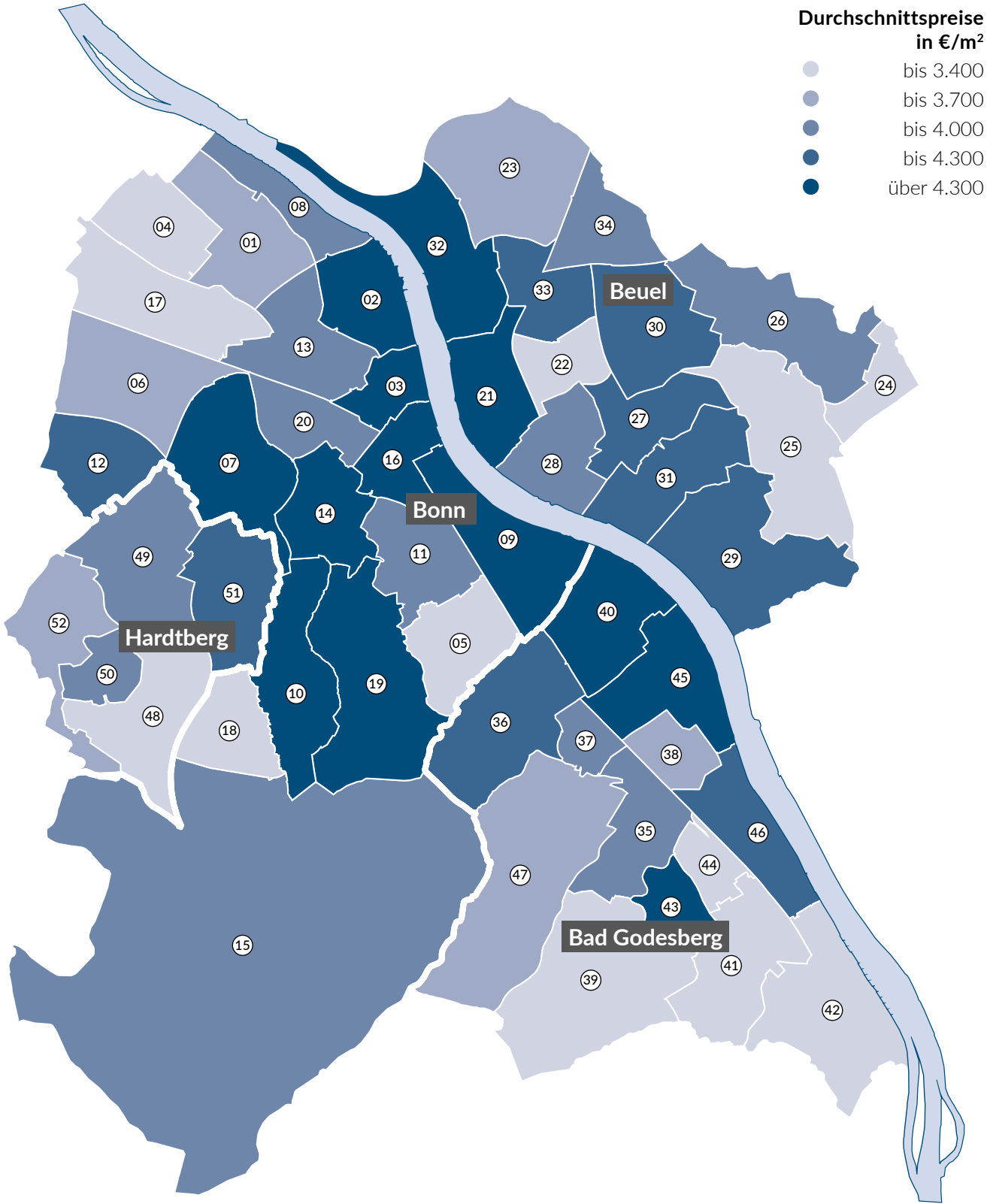
Stadtbezirk Beuel

Der durchschnittliche Bestandspreis für Eigentumswohnungen ist im rechtsrheinischen Stadtbezirk Beuel um 5,7 Prozent gestiegen. Dort weisen die Ortsteile Beuel-Mitte und Beuel-Ost mit fast 26 Prozent einen für den Bezirk sehr hohen Anstieg auf. Der höchste Preis für Eigentumswohnungen im Bestand ist in Schwarzhindorf/Vilich-Rheindorf (32) mit 3.420 Euro zu registrieren, der geringste in Hoholz (24) mit 2.050 Euro. Außer Schwarzhindorf/Vilich-Rheindorf (32) weisen auch Oberkassel (29), Vilich (33), Ramersdorf (31) und Beuel-Mitte (21) einen Durchschnitt von über 3.000 Euro auf. In der Klasse bis 3.000 Euro befindet sich Vilich-Müldorf (34) mit 2.890 Euro als einziger Beueler Ortsteil. In die Klasse bis 2.750 Euro fallen die Durchschnittspreise in Holtorf (25), Pützchen/Bechlinghoven (30), Limperich (28) und Küdinghoven (27). Über 2.250 bis 2.500 Euro betragen sie in Geislar (23) und Holzlar (26). Mit 2.090 Euro beziehungsweise 2.050 Euro befinden sich die Kaufpreise in Beuel-Ost (22) und Hoholz (24) in der niedrigsten Klasse. Das geringe Preisniveau der beiden Stadtteile hat unterschiedliche Gründe. In Hoholz (24) ist es auf die Stadtrandlage zurückzuführen und in Beuel-Ost (22) durch Gewerbegebiete, die dort stark vertreten sind.

Die erwartete Annäherung des Preisniveaus der Stadtbezirke ist 2019 an der Entwicklung von Bad Godesberg, die den Durchschnitt des Bezirks Bonn sogar leicht überschritten hat, gut erkennbar. Am höchsten Anstieg im Stadtbezirk Hardtberg von 14 Prozent ist auch die Annäherung der Hardtberger Preise abzulesen. Dass die Kaufpreise 2019 in so gut wie keinem Ortsteil maßgeblich nachgegeben haben, zeigt den ebenfalls vorhersehbaren, flächendeckenden

Preisanstieg im gesamten Bonner Stadtgebiet. Der Anstieg der Ortsteile Südstadt (16) und Weststadt (20) im Bezirk Bonn, Alt-Godesberg (35) und Godesberg-Villenviertel (38) im Bezirk Bad Godesberg, Beuel-Mitte (21) und Vilich (33) im Bezirk Beuel und Lengsdorf (51) im Bezirk Hardtberg widerlegt die Vermutung, dass der Preisanstieg in den klassischen Wohnlagen mit hohen Preisen weniger deutlich ausfällt als in Ortsteilen mit niedrigerem Preisniveau.

Eigentumswohnungen Neubau



Karte: Auszug Stadtteilauswertung Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.04.2019

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
Stadtbezirk Bonn	4.350 €	↑ 14,5 %
01 Auerberg	3.600 €	↗ 2,9 %
02 Castell	4.500 €	↑ 7,1 %
03 Zentrum	4.700 €	↑ 14,6 %
04 Buschdorf	3.400 €	↘ -2,9 %
05 Dottendorf	3.300 €	→ 0,0 %
06 Dransdorf	3.680 €	↓ -10,2 %
07 Endenich	4.850 €	↑ 15,5 %
08 Graurheindorf	4.000 €	↗ 2,6 %
09 Gronau	4.950 €	↑ 30,3 %
10 Ippendorf	4.500 €	↑ 9,8 %
11 Kessenich	4.000 €	↑ 5,3 %
12 Lessenich/Meßdorf	4.200 €	↑ 23,5 %
13 Nordstadt	3.800 €	↗ 2,7 %
14 Poppelsdorf	4.700 €	↗ 4,4 %
15 Röttgen	3.750 €	↑ 13,6 %
16 Südstadt	4.800 €	↑ 20,0 %
17 Tannenbusch	3.250 €	→ 1,6 %
18 Ückesdorf	3.300 €	↘ -2,9 %
19 Venusberg	4.430 €	→ -1,6 %
20 Weststadt	4.000 €	↑ 8,1 %
Stadtbezirk Beuel	4.300 €	↑ 7,5 %
21 Beuel-Mitte	4.750 €	↑ 21,8 %
22 Beuel-Ost	3.400 €	↑ 17,2 %
23 Geislar	3.650 €	→ -1,4 %
24 Hoholz	3.250 €	↗ 4,8 %
25 Holtorf	3.400 €	↓ -10,5 %
26 Holzlar	3.850 €	↑ 16,7 %
27 Küdinghoven	4.200 €	↑ 27,3 %
28 Limperich	3.900 €	↑ 11,4 %
29 Oberkassel	4.250 €	↑ 9,0 %
30 Pützchen/Bechlinghoven	4.050 €	↑ 19,1 %
31 Ramersdorf	4.100 €	→ 0,0 %
32 Schwarzerheindorf/Vilich-Rheindorf	4.750 €	↑ 5,6 %
33 Vilich	4.050 €	→ -1,2 %
34 Vilich-Müldorf	3.950 €	→ -1,3 %

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
Stadtbezirk Bad Godesberg	4.100 €	↑ 7,9 %
35 Alt-Godesberg	4.000 €	↑ 11,1 %
36 Friesdorf	4.200 €	→ 0,0 %
37 Godesberg-Nord	3.900 €	↑ 5,4 %
38 Godesberg-Villenviertel	3.500 €	↑ 6,1 %
39 Heiderhof	3.100 €	↓ -6,1 %
40 Hochkreuz	4.350 €	↑ 17,6 %
41 Lannesdorf	3.300 €	↑ 6,5 %
42 Mehlem	3.400 €	→ 0,0 %
43 Muffendorf	4.400 €	↑ 33,3 %
44 Pennenfeld	3.400 €	↗ 3,0 %
45 Plittersdorf	4.450 €	↑ 17,1 %
46 Rüngsdorf	4.250 €	↑ 6,3 %
47 Schweinheim	3.550 €	↗ 4,4 %
Stadtbezirk Hardtberg	3.750 €	↑ 13,6 %
48 Brüser Berg	3.150 €	↑ 5,0 %
49 Duisdorf	3.750 €	↑ 10,3 %
50 Hardthöhe	3.800 €	↑ 18,8 %
51 Lengsdorf	4.100 €	↑ 32,3 %
52 Medinghoven	3.450 €	↑ 7,8 %

Tabelle: KAMPMEYER
Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung
Datenstand: 01.04.2019

Stadtgebiet

Die flächendeckende Kartierung der Neubaupreise wird durch die Kombination von Preisen aus dem Berichtszeitraum mit fortgeschriebenen Kaufpreisen aus den Vorjahren ermöglicht. Die Preise beziehen sich auf Wohnungen, die für den Kauf durch Eigennutzer und private Kapitalanleger bestimmt sind. Sie stellen also marktübliche Einzelpreise in 2019 dar.

Mit 4.100 Euro im Bezirk Bad Godesberg, 4.300 Euro im Bezirk Beuel und 4.350 Euro im Bezirk Bonn liegen die Durchschnittspreise der vorgenannten Stadtbezirke relativ nah beieinander. Trotz des zweithöchsten Anstiegs von 13,6 Prozent bleibt das Preisniveau des Bezirks Hardtberg mit 3.750 Euro unter dem der drei anderen Stadtbezirke.

Stadtbezirk Bonn

Im Stadtbezirk Bonn sind die Kaufpreise für Neubauwohnungen von 2018 zu 2019 um 14,5 Prozent auf durchschnittlich 4.350 Euro gestiegen. 2019 liegen dabei die Neubaupreise von acht der 20 Ortsteile des Bezirks über der 4.300-Euro-Marke und erreichen die höchste Klasse der Bonner Neubaupreise.

Die zusammenhängenden Ortsteile Venusberg (19), Ippendorf (10), Eendenich (07) und Poppelsdorf (14) bilden ein ausgedehntes Gebiet mit Neubaupreisen zwischen 4.430 und 4.850 Euro. Ein hohes Preisniveau weisen auch vier am Rheinufer aufeinander folgende Ortsteile auf. In Castell (02), dem nördlichsten dieser Ortsteile, ist der Preis mit 4.500 Euro am niedrigsten. Im Zentrum (03) ist er mit 4.700 Euro deutlich höher. In der Südstadt (16) hat er mit 4.800 Euro ein vergleichbares Niveau wie in Eendenich und erreicht schließlich in Gronau (09) mit 4.950 Euro den höchsten Wert des gesamten Stadtgebiets. Für Spitzenwerte im höchsten Kaufpreissegment von Bonner Neubauwohnungen scheinen Zentralität und/oder die Rheinnähe eine notwendige Voraussetzung zu sein.

Der Ortsteil Lessenich/Meßdorf (12), ganz im Westen an der Grenze zum Stadtbezirk Hardtberg, ist mit 4.200 Euro der einzige Ortsteil mit einem Durchschnitt von über 4.000 Euro bis 4.300 Euro. Zur Klasse bis 4.000 Euro gehören die Durchschnittspreise von Graurheindorf (08) ganz im Norden, die zentralen Ortsteile

Nordstadt (13), Weststadt (20), Kessenich (11) und der naturnahe Ortsteil Röttgen (15). Mit 3.680 Euro beziehungsweise 3.600 Euro fallen die durchschnittlichen Neubaupreise von Dransdorf (06) im Westen und Auerberg (01) im Norden in die Klasse bis 3.700 Euro. Die niedrigste Preisklasse bis 3.400 Euro wird mit Buschdorf (04) und Tannenbusch (17) im Nordwesten sowie Ückesdorf (18) und Dottendorf (05) im Süden des Stadtbezirks insgesamt viermal besetzt.

Stadtbezirk Bad Godesberg

Bad Godesberg zeigt in den Neubaukarten ein relativ deutliches Nord-Süd-Gefälle. Im Norden des Bezirks erreichen die Ortsteile Plittersdorf (45) mit 4.450 Euro und Hochkreuz (40) mit 4.400 Euro die höchsten Preise. Muffendorf (43) stellt mit 4.400 Euro als einer der südlichen Ortsteile eine Ausnahme in der höchsten Preisklasse dar. Dort hat der durchschnittliche Neubaupreis um ein Drittel zugelegt. In der Preisklasse über 4.000 bis 4.300 Euro befinden sich die beiden Ortsteile Friesdorf (36) und Rüngsdorf (46) im nördlichen Teil des Bezirks. Die Durchschnittspreise ihrer Nachbarortsteile Godesberg-Nord (37) und Alt-Godesberg (35) befinden sich in der Preisklasse über 3.700 bis 4.000 Euro. Die vorletzte Klasse bis 3.700 Euro wird ausschließlich vom Schweinheimer (47) Neubaupreis im Süden des Bezirks belegt, und in der niedrigsten Klasse bis 3.400 Euro befinden sich die Ortsteile Pennenfeld (44), Heiderhof (39), Lannesdorf (41) und Mehlem (42), die sich ebenfalls an der südlichen Grenze von Bad Godesberg befinden.

Stadtbezirk Hardtberg

In Hardtberg ist der durchschnittliche Neubaupreis um fast 14 Prozent auf 3.750 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Die höchste Klasse von über 4.300 Euro wird von keinem der Hardtberger Ortsteile und die Klasse über 4.000 Euro mit 4.100 Euro ausschließlich vom Durchschnittspreis in Lengsdorf (51) erreicht. Dort ist der Durchschnitt um fast 33 Prozent gestiegen. Noch stärker hat ausschließlich der Preis im Bad Godesberger Ortsteil Muffendorf (43) zugelegt. Dieser Anstieg hängt ähnlich wie der von über 10 Prozent auf 3.750 Euro in Duisdorf (49) mit den Entwicklungen im Nachbarstadtteil Eendenich zusammen. Der Preisanstieg im Ortsteil Hardthöhe (50) um fast 20 Prozent auf 3.800

Euro deutet eine Aufwertung der Ortsteile des Stadtbezirks an. Auch der Durchschnittspreis im Ortsteil Brüser Berg, der sich auf dem vorletzten Platz der Bonner Preistabelle befindet, ist um 5 Prozent auf 3.150 Euro gestiegen.

Stadtbezirk Beuel

In der höchsten Preisklasse über 4.300 Euro befinden sich die durchschnittlichen Neubaupreise von jeweils 4.750 Euro der beiden Beueler Ortsteile Schwarzhof/Vilich-Rheindorf (32) und Beuel-Mitte (21) am Rheinufer. Die Klasse über 4.000 bis 4.300 Euro erreichen die Durchschnittspreise der fünf Ortsteile Vilich (33), Pützchen/Bechlinghoven (30), Küdinghoven (27), Ramersdorf (31) und Oberkassel (29).

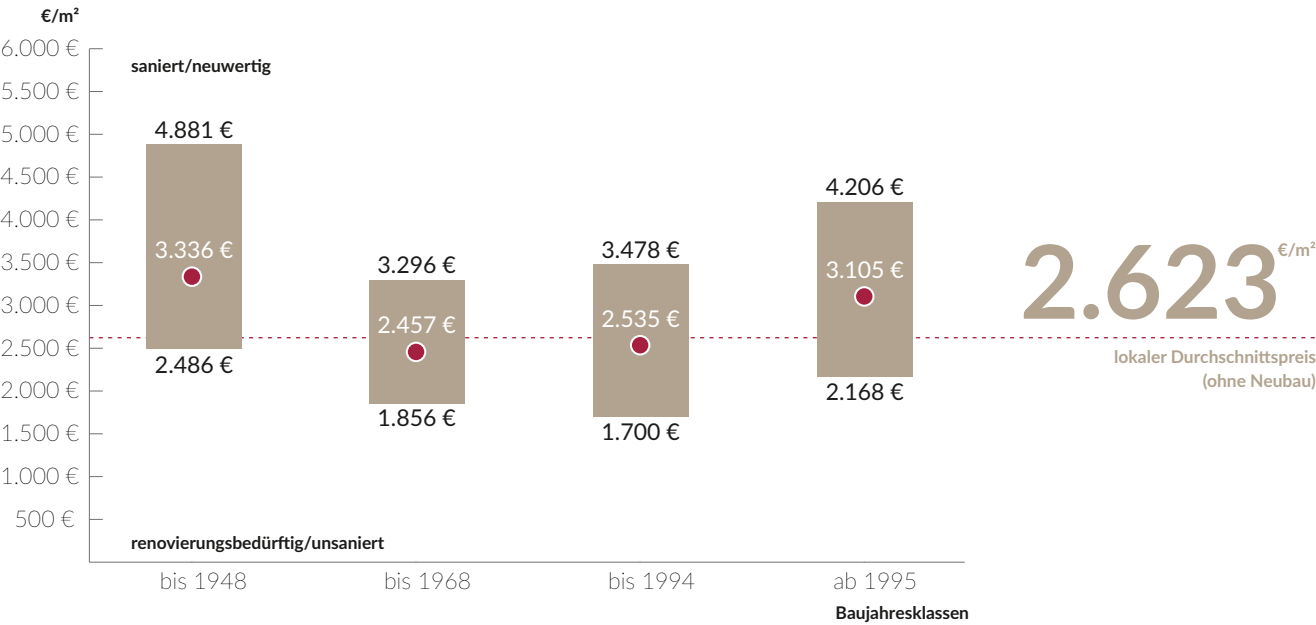
Der Durchschnitt in Vilich-Müldorf (34) und in Holzlar (26) an der westlichen Stadtgrenze erreicht die Klasse bis 4.000 Euro mit 3.950 Euro beziehungsweise 3.850 Euro. Ebenso wird sie mit 3.900 Euro vom Durch-

schnittspreis des Ortsteils Limperich (28) am rechtsrheinischen Ufer erreicht.

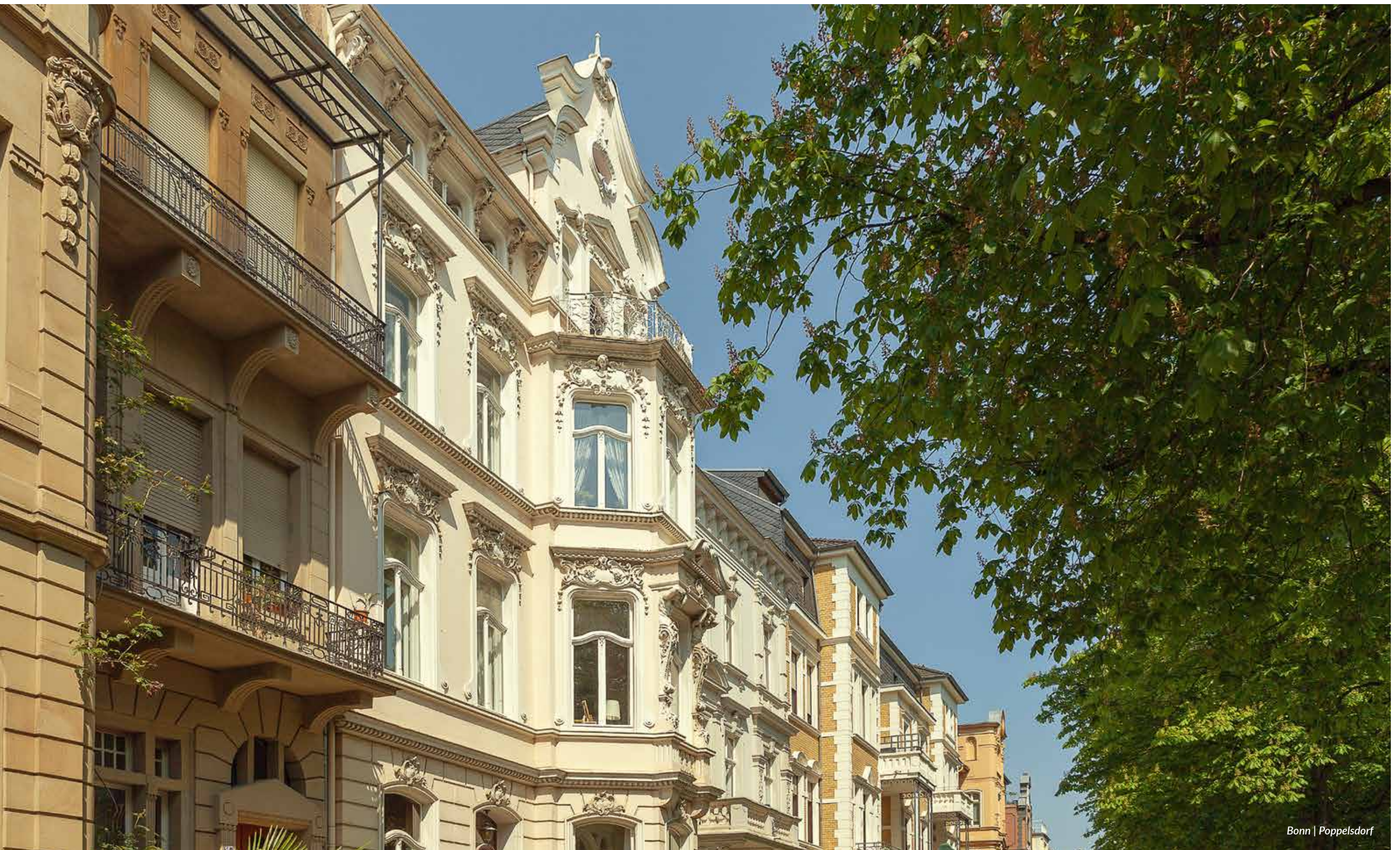
Der einzige Stadtteil, dessen Preis in die Klasse über 3.400 bis 3.700 Euro fällt, ist Geislar (23) ganz im Norden des Bezirks. In der niedrigsten Preisklasse bis 3.400 Euro befinden sich die durchschnittlichen Neubaupreise der Ortsteile Hoholz (24), Holtorf (25) am südwestlichen Stadtrand und der des Ortsteils Beuel-Ost (22) mit einem Flächenschwerpunkt im gewerblichen Bereich.

An der Preisstruktur des Stadtgebiets ist zu erkennen, dass die Neubauwohnungen in rheinnahen oder zentralen Ortsteilen teurer sind als am westlichen Stadtrand. Bei dieser Beobachtung sollte berücksichtigt werden, dass Neubaupreise auch von der quartierspezifischen Ausstattung und Größe der Wohnungen abhängen. So sind die Preisrückgänge von über 10 Prozent im Beueler Ortsteil Holtorf und im Bonner Ortsteil Dransdorf auch auf die Art und die Wohnfläche der Neubauwohnungen zurückzuführen.

Eigentumswohnungen: saniert/unsaniert

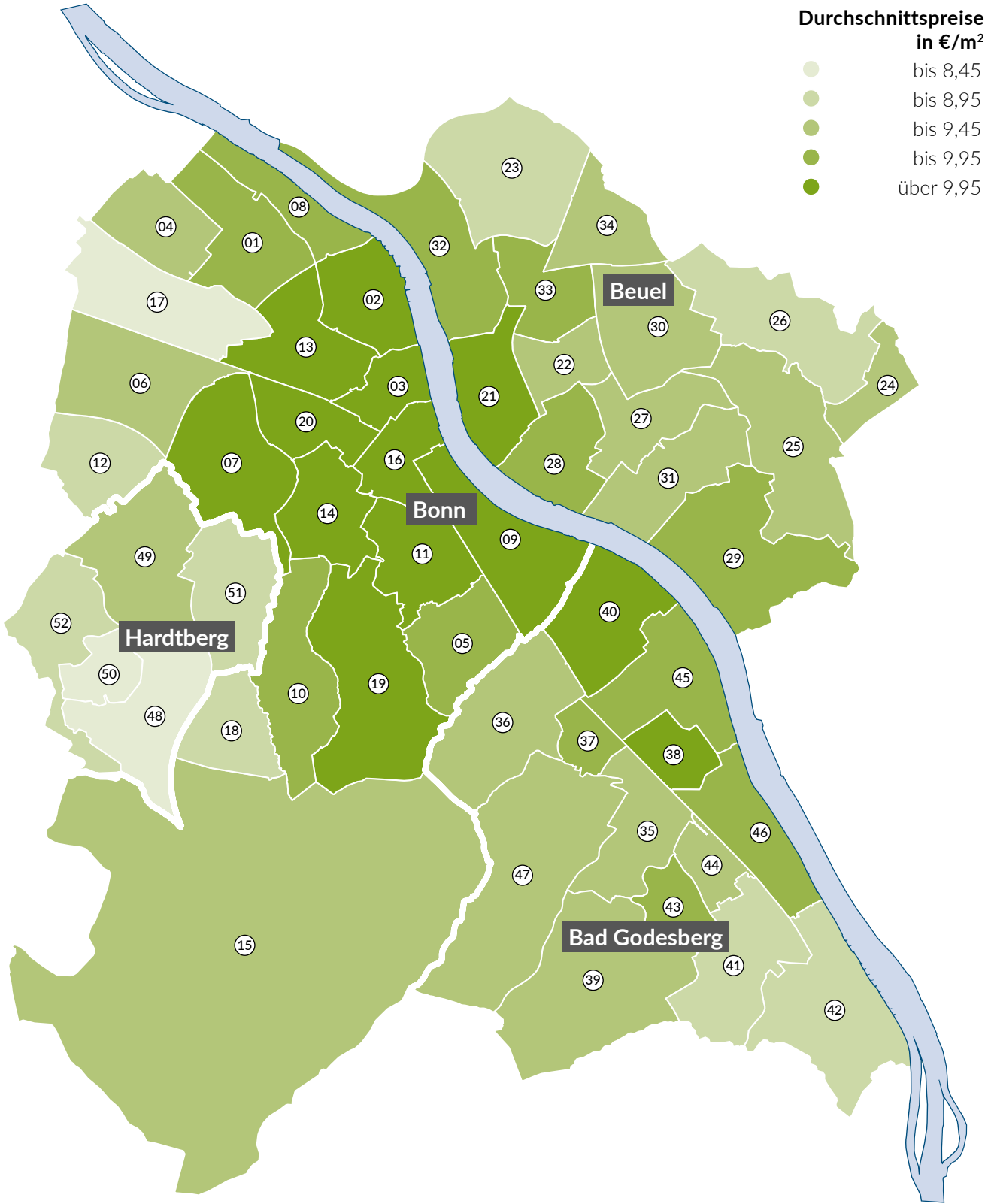


Grafik: Auswertung Angebotsdaten nach Baujahresklassen | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.04.2019



Bonn | Poppelsdorf

Mietwohnungen Bestand



Karte: Auszug Stadtteilauswertung Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.04.2019

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
Stadtbezirk Bonn	10,60 €	↑ 10,4 %
01 Auerberg	9,80 €	↗ 3,2 %
02 Castell	10,20 €	↑ 6,3 %
03 Zentrum	11,00 €	↗ 4,8 %
04 Buschdorf	9,00 €	↗ 2,3 %
05 Dottendorf	9,60 €	→ 1,1 %
06 Dransdorf	9,20 €	↑ 7,0 %
07 Endenich	10,20 €	↑ 7,4 %
08 Graurheindorf	9,50 €	↗ 4,4 %
09 Gronau	10,50 €	↑ 14,1 %
10 Ippendorf	9,70 €	↑ 5,4 %
11 Kessenich	10,70 €	↑ 7,0 %
12 Lessenich/Meßdorf	8,80 €	↑ 11,4 %
13 Nordstadt	10,40 €	→ 0,0 %
14 Poppelsdorf	11,30 €	↗ 2,7 %
15 Röttgen	9,00 €	→ 1,1 %
16 Südstadt	11,60 €	→ 0,0 %
17 Tannenbusch	8,40 €	↑ 7,7 %
18 Ückesdorf	8,50 €	→ 1,2 %
19 Venusberg	10,00 €	↑ 6,4 %
20 Weststadt	10,60 €	↗ 5,0 %
Stadtbezirk Beuel	9,80 €	↑ 8,9 %
21 Beuel-Mitte	10,00 €	↗ 2,0 %
22 Beuel-Ost	9,40 €	↑ 17,5 %
23 Geislar	8,90 €	→ 0,0 %
24 Hoholz	9,20 €	↑ 10,8 %
25 Holtorf	9,00 €	↑ 9,8 %
26 Holzlar	8,70 €	↑ 6,1 %
27 Küdinghoven	9,00 €	↑ 12,5 %
28 Limperich	9,80 €	↗ 4,3 %
29 Oberkassel	9,90 €	→ 1,0 %
30 Pützchen/Bechlinghoven	9,00 €	↑ 11,1 %
31 Ramersdorf	9,40 €	→ -1,1 %
32 Schwarzeheindorf/Vilich-Rheindorf	9,80 €	↗ 4,3 %
33 Vilich	9,70 €	↑ 7,8 %
34 Vilich-Müldorf	9,00 €	↗ 3,4 %

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
Stadtbezirk Bad Godesberg	9,70 €	↑ 9,0 %
35 Alt-Godesberg	9,10 €	↗ 3,4 %
36 Friesdorf	9,40 €	↗ 4,4 %
37 Godesberg-Nord	9,60 €	↑ 6,7 %
38 Godesberg-Villenviertel	10,95 €	→ -0,5 %
39 Heiderhof	9,00 €	↑ 8,4 %
40 Hochkreuz	10,80 €	↑ 11,3 %
41 Lannesdorf	8,60 €	↑ 8,9 %
42 Mehlem	8,90 €	↗ 4,7 %
43 Muffendorf	9,50 €	↑ 5,6 %
44 Pennenfeld	9,40 €	↑ 9,3 %
45 Plittersdorf	9,80 €	↑ 5,4 %
46 Rüngsdorf	9,60 €	↑ 9,1 %
47 Schweinheim	9,10 €	→ 0,0 %
Stadtbezirk Hardtberg	9,00 €	↑ 8,4 %
48 Brüser Berg	8,30 €	↑ 5,1 %
49 Duisdorf	9,10 €	↑ 5,8 %
50 Hardthöhe	7,60 €	↑ 11,8 %
51 Lengsdorf	8,90 €	↗ 3,5 %
52 Medinghoven	8,80 €	↑ 10,0 %

Tabelle: KAMPMEYER
Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung
Datenstand: 01.04.2019

Stadtgebiet

Die Mieten für Bonner Bestandswohnungen entwickeln sich von 2018 zu 2019 je nach Stadtbezirk und Ortsteil unterschiedlich. Zwischen ihnen bestehen von einem leichten Rückgang um 1,1 Prozent im Beueler Ortsteil Ramersdorf (31) bis zu einem deutlichen Anstieg von 17,5 Prozent in Beuel-Ost (22) beachtenswerte Unterschiede.

Auf Bezirksebene ergibt sich ein relativ einheitliches Bild. Die durchschnittlichen Bestandsmieten der Bezirke steigen erheblich. Im Stadtbezirk Bonn beträgt die durchschnittliche Bestandsmiete 10,60 Euro. Sie ist 2018 um 10,4 Prozent gestiegen. Im Stadtbezirk Bad Godesberg ist die Miete mit 9,70 Euro etwa einen Euro niedriger und mit 9 Prozent etwas weniger stark gestiegen. Die Hardtberger Miete ist mit 9 Euro die geringste der vier Stadtbezirke und mit 8,4 Prozent zwar deutlich, aber weniger stark gestiegen als in allen drei anderen Stadtbezirken. Im Stadtbezirk Beuel liegt die Durchschnittsmiete mit 9,80 Euro knapp über der Bad Godesberger und hat mit 8,9 Prozent ähnlich zugelegt. Die Entwicklung der durchschnittlichen Bestandsmieten in den vier Bonner Bezirken ist im Wesentlichen als Reaktion der Angebotsmieten auf die Knappheit der Mietwohnungen im gesamten Stadtgebiet zu verstehen.

Stadtbezirk Bonn

Die Durchschnittsmiete steigt im Stadtbezirk Bonn mit 10,4 Prozent auf 10,60 Euro schneller als in den drei anderen Bezirken. In den Ortsteilen Zentrum (03), Poppelsdorf (14) und Südstadt (16) beträgt sie 11 Euro und mehr. Den unveränderten Spitzenwert von 11,60 Euro behauptet die Bestandsmiete in der Südstadt (16). In Poppelsdorf (14) ist sie um 2,7 Prozent auf 11,30 Euro gestiegen, und im Zentrum (03) hat sie mit einem Anstieg um 4,8 Prozent genau 11 Euro erreicht. 10 Euro und mehr betragen auch die Durchschnittsmieten von sieben weiteren Ortsteilen des Bezirks. Mit Castell (02), Endenich (07), Gronau (09), Kessenich (11), Nordstadt (13), Venusberg (19) und

Weststadt (20) ist die Anzahl der Ortsteile des Bezirks, deren Bestandsmieten die 10-Euro-Marke erreichen, von sechs auf zehn gestiegen.

In der Klasse bis 9,95 Euro befinden sich die Mieten der Ortsteile Auerberg (01), Dottendorf (05), Graurheindorf (08) und Ippendorf (10) und in der Klasse bis 9,45 Euro die Ortsteile Buschdorf (04), Röttgen (15) mit jeweils 9 Euro und Dransdorf (06) mit 9,20 Euro. Durchschnittliche Bestandsmieten unter 9 Euro werden in Lessenich/Meßdorf (12), Tannenbusch (17) und Ückesdorf (18) registriert.

Stadtbezirk Godesberg

Mit 10,95 beziehungsweise 10,80 Euro befinden sich die Durchschnittsmieten der Bad Godesberger Ortsteile Godesberg-Villenviertel (38) und Hochkreuz (40) in der höchsten Preisklasse. Die dritthöchste Bestandsmiete beträgt 9,80 Euro und ist im Ortsteil Plittersdorf zu registrieren. Die durchschnittlichen Bestandsmieten aller anderen Bad Godesberger Ortsteile liegen unter dem Bezirksdurchschnitt von 9,70 Euro. Über 9,45 Euro betragen die Mieten in den drei Ortsteilen Godesberg-Nord (37), Muffendorf (43) und Rüngsdorf (46). In der Preisklasse bis 9,45 Euro befinden sich die Durchschnittsmieten der fünf Ortsteile Alt-Godesberg (35), Friesdorf (36), Heiderhof (39), Pennenfeld (44) und Schweinheim (47). Am Ende der Preisskala befinden sich Lannesdorf (41) mit 8,60 Euro und Mehlem (42) mit 8,90 Euro.

Stadtbezirk Hardtberg

Im Stadtbezirk Hardtberg liegt die durchschnittliche Bestandsmiete mit 9,00 Euro unter dem Niveau des übrigen Stadtgebiets und mehr als 1,60 Euro unter der Durchschnittsmiete im Bezirk Bonn. Durchschnittlich über 9 Euro werden ausschließlich in Duisdorf erreicht. Der Ortsteil Hardthöhe scheint mit einem Anstieg um 11,8 Prozent auf 7,60 Euro etwas aufzuholen, steht aber weiterhin hinter Brüser Berg mit 8,30 Euro am Ende der Mietpreisliste. Trotz des

Anstiegs der Hardtberger Bestandsmieten um durchschnittlich 8,4 Prozent bleiben die Ortsteile des Bezirks hinter der Entwicklung im Bonner Stadtgebiet zurück.

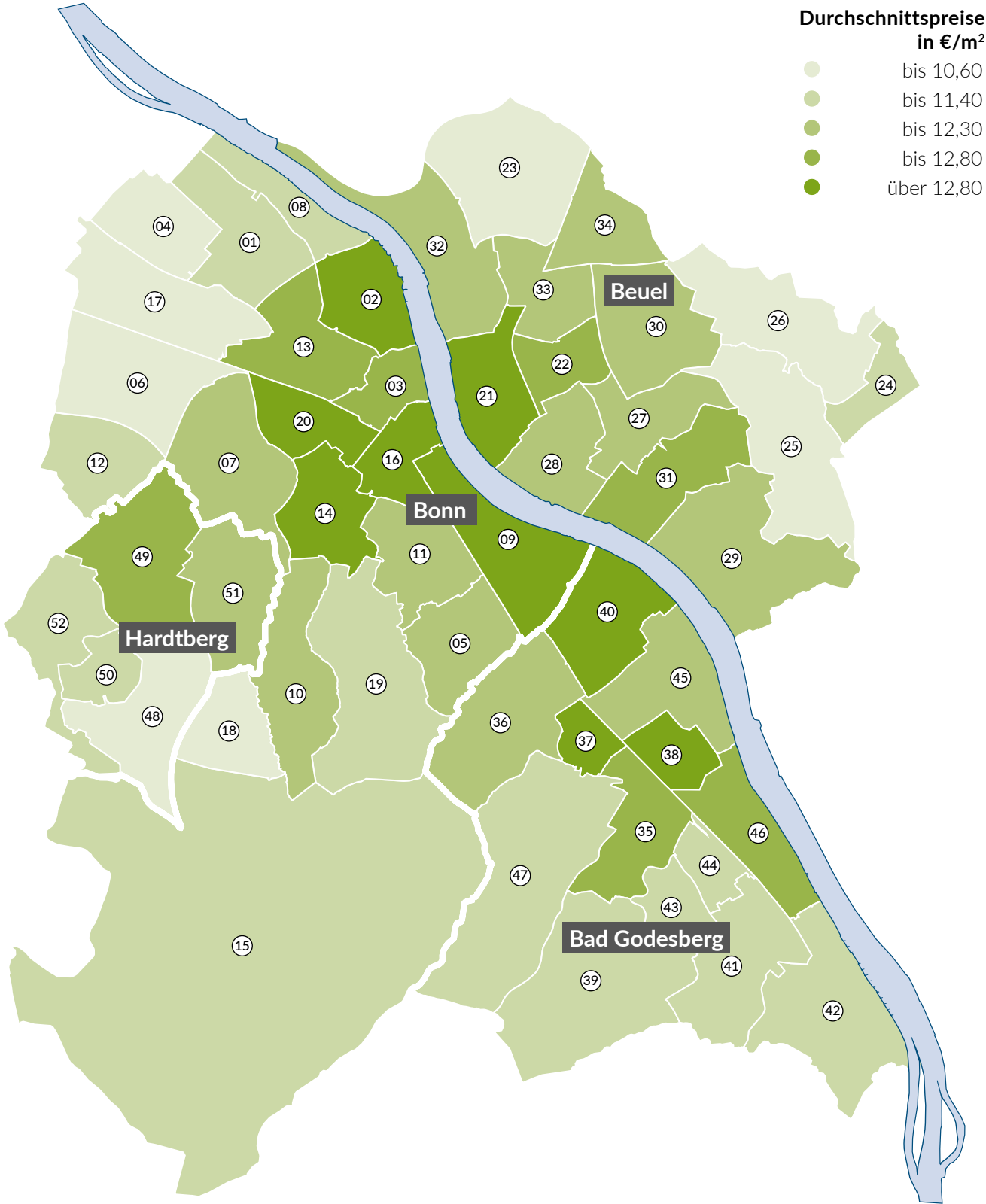
Stadtbezirk Beuel

Die durchschnittliche Preissteigerung des Bezirks Beuel von 8,9 Prozent auf 9 Euro ist mit der in Bad Godesberg vergleichbar. Die Preisspanne zwischen 8,70 Euro in Holzlar (26) und 10 Euro in Beuel-Mitte (21) ist jedoch deutlich geringer als die Bad Godesberg Preisspanne von 2,70 Euro. In Beuel wird die Preisstruktur von den Rheinlagen dominiert. Auf 10 Euro in Beuel-Mitte (21) folgen Oberkassel (29) mit 9,90 Euro, Limperich (28) mit 9,80 Euro und Schwarzhof/Vilich-Rheindorf (32) mit 9,80 Euro. Die Durchschnittsmiete von Bestandswohnungen in Ramersdorf ist auf 9,40 Euro gesunken und hinter die des Ortsteils Vilich (33) von 9,70 Euro zurückgefallen, die wiederum um 7,8 Prozent gestiegen ist. Vilich (33) ist mit der Durchschnittsmiete von 9,70 in der Preisklasse bis 9,95 Euro angekommen. In sieben der insgesamt 14 Beueler Ortsteile befinden sich die Mieten in der Preisklasse bis 9,45 Euro. Ausschließlich in Holzlar (26) und Geislar (23) befinden sich die Mieten mit 8,70 Euro beziehungsweise 8,90 Euro in der Klasse bis 8,95 Euro. Der Stadtbezirk ist durch eine hohe Preisdichte mit teilweise zweistelligen Steigerungen charakterisiert.

Ob sich die hohen Preissteigerungen im Stadtbezirk Bonn angesichts der zukunftsorientierten Dynamik beruhigen können, wird sich mittelfristig zeigen. Hardtberg wird in den kommenden Jahren aufholen, aber wahrscheinlich hinter den beeindruckenden Entwicklungen der Bestandsmieten im Stadtgebiet (noch) etwas zurückbleiben. Während in Bad Godesberg unterschiedliche Steigerungen zu beobachten sind, zeigt sich die Preisentwicklung in Beuel verhältnismäßig einheitlich. Insgesamt lässt sich an den Bestandsmieten 2019 die Knappheit des Angebots an Wohnimmobilien klar ablesen.

Obwohl politisch und aus Sicht vieler Mieter niedrigere Durchschnittsmieten wünschenswert sind, haben sich die Bestandsmieten stärker an Marktmechanismen und Knappheitsverhältnissen orientiert als an politischen Absichten und Einkommensentwicklungen. Eine belastbare Aussage darüber, ob die Nachbesserungen der Mietpreisbremse, die am 1. Januar 2019 in Kraft getreten sind, etwas daran ändern, ist derzeit jedoch noch nicht möglich.

Mietwohnungen Neubau



Karte: Auszug Stadtteilauswertung Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.04.2019

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
Stadtbezirk Bonn	12,30 €	↑ 7,9 %
01 Auerberg	11,10 €	→ -1,8 %
02 Castell	13,50 €	↑ 14,4 %
03 Zentrum	12,70 €	→ 1,6 %
04 Buschdorf	10,40 €	↓ -2,8 %
05 Dottendorf	11,60 €	↓ -3,3 %
06 Dransdorf	10,50 €	→ 0,0 %
07 Endenich	12,00 €	→ 1,7 %
08 Graurheindorf	11,00 €	→ -0,9 %
09 Gronau	13,80 €	↑ 16,9 %
10 Ippendorf	12,00 €	↑ 6,2 %
11 Kessenich	12,00 €	→ 0,8 %
12 Lessenich/Meßdorf	11,00 €	↑ 6,8 %
13 Nordstadt	12,50 €	→ -0,8 %
14 Poppelsdorf	13,40 €	↗ 4,7 %
15 Röttgen	11,00 €	↗ 2,8 %
16 Südstadt	14,00 €	↗ 4,5 %
17 Tannenbusch	10,50 €	↗ 2,9 %
18 Ückesdorf	10,30 €	↓ -2,8 %
19 Venusberg	11,10 €	→ -1,8 %
20 Weststadt	14,50 €	↑ 19,8 %
Stadtbezirk Beuel	12,60 €	↑ 12,5 %
21 Beuel-Mitte	14,00 €	↑ 8,5 %
22 Beuel-Ost	12,50 €	↑ 12,6 %
23 Geislar	10,60 €	→ 0,0 %
24 Hoholz	11,00 €	↗ 2,8 %
25 Holtorf	10,60 €	→ 0,0 %
26 Holzlar	10,50 €	→ -0,9 %
27 Küdinghoven	12,00 €	↑ 15,4 %
28 Limperich	12,00 €	↑ 5,3 %
29 Oberkassel	12,30 €	↗ 2,5 %
30 Pützchen/Bechlinghoven	11,50 €	↑ 9,5 %
31 Ramersdorf	12,40 €	↑ 22,8 %
32 Schwarzhheindorf/Vilich-Rheindorf	12,00 €	↑ 6,2 %
33 Vilich	11,50 €	↑ 5,5 %
34 Vilich-Müldorf	11,50 €	↑ 7,5 %

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
Stadtbezirk Bad Godesberg	12,50 €	↑ 12,6 %
35 Alt-Godesberg	12,50 €	↑ 5,9 %
36 Friesdorf	12,00 €	↑ 12,1 %
37 Godesberg-Nord	13,00 €	↑ 21,5 %
38 Godesberg-Villenviertel	16,50 €	↑ 32,0 %
39 Heiderhof	11,00 €	↗ 2,8 %
40 Hochkreuz	14,00 €	↑ 14,8 %
41 Lannesdorf	10,70 €	↗ 3,9 %
42 Mehlem	11,40 €	↑ 8,6 %
43 Muffendorf	11,00 €	→ 0,0 %
44 Pennenfeld	11,00 €	↗ 3,8 %
45 Plittersdorf	11,50 €	→ 0,9 %
46 Rüngsdorf	12,40 €	↑ 11,7 %
47 Schweinheim	10,80 €	→ -1,8 %
Stadtbezirk Hardtberg	12,00 €	↑ 12,2 %
48 Brüser Berg	10,50 €	↑ 5,0 %
49 Duisdorf	12,50 €	↑ 12,6 %
50 Hardthöhe	11,00 €	↑ 14,6 %
51 Lengsdorf	12,00 €	↑ 11,1 %
52 Medinghoven	11,00 €	↑ 6,8 %

Tabelle: KAMPMEYER
Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung
Datenstand: 01.04.2019

Stadtgebiet

Wegen der begrenzten Anzahl neuer Mietwohnungen bieten die Veränderungen von Neubaumieten 2018 zu 2019 nur sehr lückenhafte Informationen über die Bonner Mietpreisstruktur. Damit die Kartierung ein flächendeckendes Bild ergibt, werden die Mieten aus dem aktuellen Berichtszeitraum mit fortgeschriebenen Mieten aus den Vorjahren kombiniert. So lassen sich durchschnittliche Neubaumieten aller Ortsteile im gesamten Stadtgebiet kartieren.

Im Stadtbezirk Bonn beträgt der Anstieg zum Vorjahr 7,9 Prozent, in Beuel und Bad Godesberg 12,5 beziehungsweise 12,6 Prozent und in Hardtberg beträgt er fast 20 Prozent. Durch erhebliche Preisanstiege wird die sich relativ moderat entwickelnde Neubaumiete im Stadtbezirk Bonn, die 12,30 Euro beträgt, von den Durchschnittsmieten der Stadtbezirke Bad Godesberg und Beuel übertroffen. In Bad Godesberg liegt sie mit 12,50 Euro um 20 Cent und in Beuel mit 12,60 Euro noch ein wenig höher. Hardtberg zeigt die niedrigste durchschnittliche Neubaumiete aller vier Bezirke, holt aber deutlich auf.

Stadtbezirk Bonn

Im Ortsteil Zentrum (03) ist die Neubaumiete mit 1,6 Prozent leicht auf 12,70 Euro gestiegen. In der Weststadt (20) hat sie mit einem Anstieg von fast 20 Prozent auf 14,50 Euro nach Godesberg-Villenviertel den zweithöchsten Wert im Bonner Stadtgebiet angenommen. Die durchschnittliche Neubaumiete in der Südstadt (16) hat mit einem Anstieg um 4,5 Prozent die 14-Euro-Marke erreicht. In der Klasse der Neubaumieten über 12,80 Euro befinden sich auch die Ortsteile Poppelsdorf (14) mit 13,40 Euro, Castell (02) mit 13,50 und Gronau (09) mit 13,80 Euro. Mit diesen drei Ortsteilen liegen also fünf der 20 Ortsteile des Stadtbezirks im höchsten Mietpreissegment von über 12,80 Euro. Ins Segment von über 12,30 Euro bis 12,80 Euro fällt außer der Durchschnittsmiete im Zentrum (03) von 12,70 Euro auch der Durchschnitt in der Nordstadt (13) von 12,50 Euro. Bis 12,30 Euro beträgt, die durchschnittliche Neubaumiete in den Ortsteilen Kessenich (11), Ippendorf (10) und Eendenich (07), in denen sie genau 12 Euro beträgt, und mit 11,60 Euro in Dotzendorf (05). In der Klasse bis 11,40 Euro liegen die Durchschnittsmieten der Ortsteile Venusberg (19),

Auerberg (01), Röttgen (15), Lessenich/Meßdorf (12) und Graurheindorf (08). Die Ortsteile Tannenbusch (17), Dransdorf (06), Buschdorf (04) und Ückesdorf (18) betragen 10,50 Euro oder liegen knapp darunter und damit in der niedrigsten Klasse bis 10,60 Euro.

Stadtbezirk Bad Godesberg

Die Spannbreite der Bad Godesberger Neubaumieten reicht von 10,70 Euro in Lannesdorf (41) bis 16,50 Euro im Bad Godesberger Villenviertel (38). Zu den drei Ortsteilen in der höchsten Preisklasse über 12,80 Euro gehören außerdem Hochkreuz (40) mit 14 Euro und Godesberg-Nord (37) mit 13 Euro. Über 12,30 bis 12,80 Euro beträgt der Durchschnitt in den beiden Ortsteilen Alt-Godesberg (35) und Rüngsdorf (46). In der Preisklasse von 11,40 bis 12,30 Euro befinden sich die Neubaumieten der Ortsteile Friesdorf (36) mit 12 Euro und Plittersdorf (45) mit 11,50 Euro. Der Durchschnitt der anderen sechs Bad Godesberger Ortsteile Mehlem (42), Pennenfeld (44), Muffendorf (43), Heiderhof (39), Schweinheim (47) und Lannesdorf (41) liegt zwischen 10,70 Euro und 11,40 Euro. Sie befinden sich ausnahmslos im Süden des Stadtbezirks.

Stadtbezirk Hardtberg

Im Stadtbezirk Hardtberg liegt die durchschnittliche Neubaumiete mit 12 Euro unter dem Niveau des übrigen Stadtgebiets. Die Differenz zum Ortsteil Bonn beträgt 30 Cent, zu Bad Godesberg 50 Cent und zu Beuel 60 Cent. In der höchsten Preisklasse befindet sich kein Hardtberger Ortsteil. In Duisdorf (49) fällt die Neubaumiete von durchschnittlich 12,50 Euro in die zweite Preisklasse. Die Lengsdorfer Durchschnittsmiete von 12 Euro fällt in die Klasse über 11,40 bis 12,30 Euro. Brüser Berg bildet mit der durchschnittlichen Bestandsmiete von 10,50 Euro als einziger Hardtberger Ortsteil in der niedrigsten Preisklasse das Schlusslicht des Stadtbezirks.

Stadtbezirk Beuel

Die durchschnittliche Neubaumiete im Stadtbezirk Beuel ist mit 12,60 Euro 10 Cent höher als in Bad Godesberg. Mit etwa 12,5 Prozent ist sie in beiden Bezirken auch ähnlich stark gestiegen. Die Differenz zwischen der höchsten Miete von 14 Euro in Beuel-Mitte (21) und der niedrigsten von 10,50 Euro in Ramersdorf (31) beträgt 3,50 Euro. Sie ist deutlich geringer als die Differenz zwischen höchster und niedrigster Durchschnittsmiete der Bad Godesberger Ortsteile, die 5,80 Euro beträgt. Die geringe Preisstreuung und eine relativ gleichmäßige Verteilung der unterschiedlichen Preise charakterisieren die Grundstruktur der Neubaumieten im Bezirk.

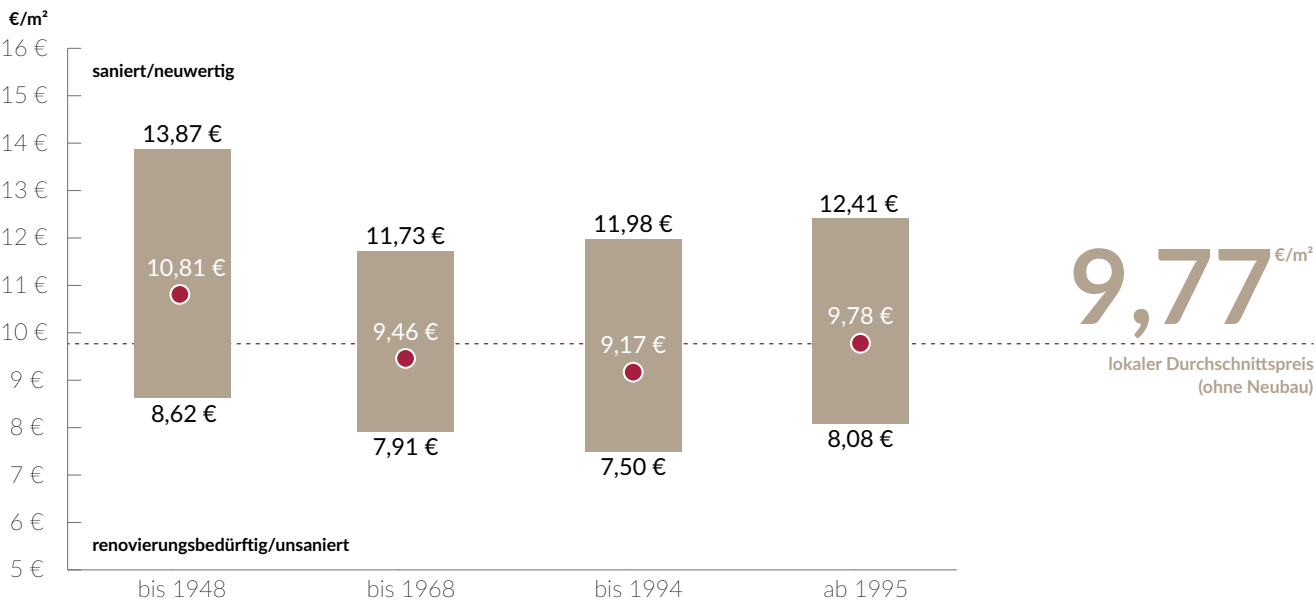
In der höchsten Preisklasse über 12,80 Euro befindet sich ausschließlich der Ortsteil Beuel-Mitte (21). In der Klasse über 12,30 bis 12,80 Euro befinden sich Ramersdorf (31) und Beuel-Ost (22). Die durchschnittlichen Neubaupreise von sieben der 14 Beueler Ortsteile fallen in die Klasse über 11,40 bis 12,30 Euro. Sie sind ungleichmäßig im Stadtbezirk verteilt. Hoholz (24) ist der einzige Beueler Ortsteil, dessen

Durchschnitt mit 11 Euro in der Klasse über 10,60 bis 11,40 Euro zu finden ist. Die durchschnittlichen Neubaupreise von Holtorf (25), Geislar (23) und Holzlar (26) befinden sich in der niedrigsten Klasse bis 10,60 Euro. Die vier Ortsteile, die den beiden niedrigsten Preisklassen zuzuordnen sind, befinden sich ausnahmslos am Beueler Stadtrand.

Der Anstieg in den Bonner Stadtbezirken mit hohem Preisniveau ist tendenziell etwas schwächer geworden. Die Preise in Hardtberg ziehen am deutlichsten an. Auf Bezirksebene ist also eine Annäherung der Preise zu beobachten. Die Entwicklung auf Ebene der Ortsteile relativiert diese Beobachtung. Deutliche Anstiege sind überwiegend in Ortsteilen mit heute schon hohen Neubau-Mietpreisen wie in der Weststadt mit knapp 20 Prozent oder in Godesberg-Villenviertel mit über 30 Prozent zu finden.

Im Einzelfall ist bei den Entwicklungen der Neubaumieten zu beachten, dass quartierspezifische Besonderheiten wie Wohnungsgrößen und Ausstattungen sowie die ultralokale Infrastruktur einen starken Einfluss auf die Preisbildung haben.

Mietwohnungen: saniert/unsaniert

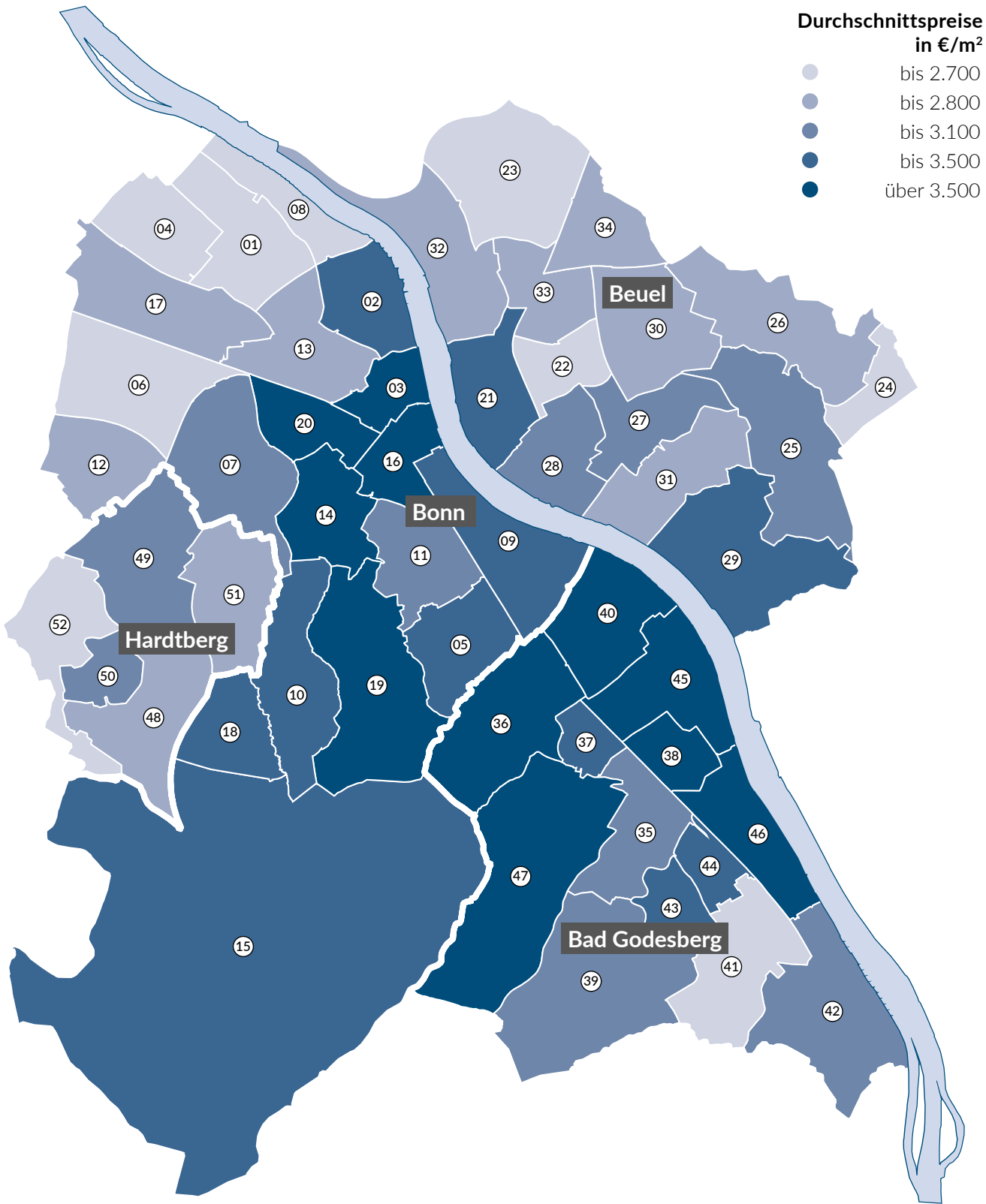


Grafik: Auswertung Angebotsdaten nach Baujahresklassen | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.04.2019



Bonn | Auerberg

Häuser Bestand



Karte: Auszug Stadtteilauswertung Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.04.2019

Stadtbezirke/ Stadtteile	iib- Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
Stadtbezirk Bonn	3.100 €	↑ 19,2 %
01 Auerberg	2.650 €	↑ 6,0 %
02 Castell	3.160 €	↑ 12,9 %
03 Zentrum	3.560 €	→ -1,1 %
04 Buschdorf	2.620 €	↗ 4,8 %
05 Dottendorf	3.450 €	↘ -4,2 %
06 Dransdorf	2.480 €	→ -0,8 %
07 Endenich	2.820 €	↑ 17,5 %
08 Graurheindorf	2.580 €	↑ 7,5 %
09 Gronau	3.250 €	↗ 4,8 %
10 Ippendorf	3.450 €	↑ 7,8 %
11 Kessenich	3.080 €	↑ 18,5 %
12 Lessenich/Meßdorf	2.800 €	↑ 16,7 %
13 Nordstadt	2.750 €	→ 1,9 %
14 Poppelsdorf	3.650 €	→ -1,4 %
15 Röttgen	3.150 €	↑ 8,6 %
16 Südstadt	3.990 €	↘ -2,7 %
17 Tannenbusch	2.720 €	↑ 8,8 %
18 Ückesdorf	3.200 €	↑ 14,3 %
19 Venusberg	3.820 €	↗ 3,2 %
20 Weststadt	3.610 €	↘ -2,4 %
Stadtbezirk Beuel	2.810 €	↑ 17,1 %
21 Beuel-Mitte	3.120 €	→ 0,6 %
22 Beuel-Ost	2.680 €	↑ 7,2 %
23 Geislar	2.620 €	↑ 9,2 %
24 Hoholz	2.670 €	↑ 11,3 %
25 Holtorf	2.980 €	↑ 14,6 %
26 Holzlar	2.720 €	↑ 13,3 %
27 Küdinghoven	2.830 €	→ 1,1 %
28 Limperich	2.980 €	↑ 14,6 %
29 Oberkassel	3.490 €	↘ -3,1 %
30 Pützchen/ Bechlinghoven	2.740 €	↑ 9,6 %
31 Ramersdorf	2.710 €	↘ -3,2 %
32 Schwarzhheindorf/ Vilich-Rheindorf	2.720 €	↗ 4,6 %
33 Vilich	2.730 €	↑ 9,2 %
34 Vilich-Müldorf	2.710 €	↑ 8,4 %

Stadtbezirke/ Stadtteile	iib- Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
Stadtbezirk Bad Godesberg	3.530 €	→ -1,9 %
35 Alt-Godesberg	2.920 €	↑ 12,3 %
36 Friesdorf	3.520 €	↘ -2,2 %
37 Godesberg-Nord	3.320 €	↘ -2,4 %
38 Godesberg- Villenviertel	3.730 €	→ 0,8 %
39 Heiderhof	3.030 €	↘ -2,3 %
40 Hochkreuz	3.520 €	→ 0,6 %
41 Lannesdorf	2.620 €	↗ 4,8 %
42 Mehlem	2.850 €	↑ 9,6 %
43 Muffendorf	3.310 €	↗ 3,4 %
44 Pennenfeld	3.280 €	↘ -3,5 %
45 Plittersdorf	3.810 €	↗ 3,0 %
46 Rüngsdorf	3.630 €	→ -1,9 %
47 Schweinheim	3.710 €	↗ 3,1 %
Stadtbezirk Hardtberg	2.830 €	↑ 13,2 %
48 Brüser Berg	2.720 €	↑ 8,8 %
49 Duisdorf	2.820 €	→ 0,7 %
50 Hardthöhe	2.810 €	→ 0,4 %
51 Lengsdorf	2.790 €	↑ 11,6 %
52 Medinghoven	2.480 €	↗ 3,3 %

Tabelle: KAMPMEYER
Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung
Datenstand: 01.04.2019

Stadtgebiet

Der Bonner Durchschnittspreis für Bestandshäuser ist von 2018 zu 2019 um knapp 7 Prozent gestiegen. Bad Godesberg ist der einzige der vier Stadtbezirke, dessen Durchschnittspreis, wenn auch um weniger als 2 Prozent, gesunken ist. Die Preissteigerungen fallen mit über 13 Prozent in Hardtberg, über 17 Prozent in Beuel und über 19 Prozent im Stadtbezirk Bonn deutlich aus.

Die Preisspanne für Häuser im Bonner Stadtgebiet ist mit der des Stadtbezirks Bonn identisch. Sie reicht von 2.480 Euro im Ortsteil Dransdorf (06) bis 3.990 Euro in der Südstadt (16). Obwohl der niedrigste Preis innerhalb des Bezirks nur um 80 Euro gestiegen und der höchste Preis sogar geringfügig gesunken ist, hat der Durchschnittspreis des Stadtbezirks um mehr als 19 Prozent zugelegt. Zum fundierten Verständnis des Preisgefüges trägt also über die Betrachtung der Durchschnittspreise hinaus auch die Beobachtung ihrer Entwicklung bei.

Stadtbezirk Bonn

In der höchsten Preisklasse über 3.500 Euro befinden sich die zentralen Ortsteile Südstadt (16), Venusberg (19), Poppelsdorf (14), Weststadt (20) und Zentrum (03). Die moderaten Entwicklungen der Durchschnittspreise in dieser Klasse reichen von einem Rückgang um 2,7 Prozent in der Südstadt (16) bis zu einem Anstieg von 3,2 Prozent im Ortsteil Venusberg (19). Die durchschnittlichen Preise für Häuser in den Ortsteilen Ippendorf (10), Dottendorf (05), Gronau (09), Ückesdorf (18), Castell (02) und Röttgen (15) in der Klasse von über 3.100 bis 3.500 Euro weisen eine deutlich höhere Dynamik auf. Der Durchschnitt des Ortsteils Castell (02) ist um fast 13 Prozent auf 3.160 Euro und der von Ückesdorf (18) um über 14 Prozent auf 3.200 Euro gestiegen. Die beiden Nachbarortsteile befinden sich im Südwesten des Stadtbezirks Bonn.

Der Durchschnittspreis in Kessenich (11) hat sich um rund 19 Prozent auf 3.080 Euro und in Endenich (07) um rund 18 Prozent auf 2.820 Euro erhöht. Die beiden Ortsteile sind die einzigen des Stadtbezirks Bonn in der Klasse bis 3.100 Euro. In der darunterliegenden Klasse wächst der Durchschnitt von Lessenich/Meßdorf (12) um beinahe 17 Prozent auf 2.800 Euro und der von Tannenbusch (17) um fast 9 Prozent auf 2.720 Euro. Beide Ortsteile liegen an der nordwestlichen Stadt-

grenze. Der Kaufpreis im Ortsteil Nordstadt (13), der mit 2.750 Euro ebenfalls in der Klasse bis 2.800 liegt, zeigt sich mit einem Anstieg von knapp 2 Prozent stabil.

In der niedrigsten Preisklasse bis 2.700 Euro platzieren sich die Kaufpreise von Auerberg (01) mit 2.650 Euro, Buschdorf (04) mit 2.620 Euro, Graurheindorf (08) mit 2.580 Euro und Dransdorf (06) mit 2.480 Euro. Sie befinden sich ebenfalls im Norden des Bezirks. In diesen Ortsteilen sind die Preisentwicklungen bis auf Dransdorf (06) positiv. Sie weisen einstellige Preissteigerungen auf. Für Auerberg (01) ergibt sich ein Anstieg von 6 Prozent, für Buschdorf (08) von fast 5 Prozent und von Graurheindorf (08) von rund 8 Prozent.

Die deutlichsten Preissteigerungen zeigen sich mit Kessenich (11) und Endenich (07) in der Nachbarschaft zum Bonner Zentrum, mit Ückesdorf (18) und Röttgen (15) im Südosten des Bezirks und in fünf von sechs Ortsteilen an der nördlichen Stadtgrenze. Die Preisspanne der Ortsteile mit den höchsten Preissteigerungen reicht von 2.580 Euro in Graurheindorf (08) bis 3.200 Euro in Ückesdorf (18). Sie umfasst die drei unteren Preisklassen. Die Dynamik des Stadtbezirks konzentriert sich also in drei unterschiedlichen Teilräumen und im unteren Preissegment.

In den beiden oberen Klassen entwickeln sich die Preise uneinheitlich. Einen Anstieg, der mit dem in den unteren Preissegmenten vergleichbar ist, existiert auf höherem Preisniveau nicht. Einerseits sind die Preise in fünf der acht Ortsteile dieses Segments bis zu 4,8 Prozent zurückgegangen, andererseits weist Ippendorf (10) im gleichen Segment einen Anstieg von 7,8 Prozent auf.

Stadtbezirk Bad Godesberg

Der Durchschnittspreis des Stadtbezirks Bad Godesberg ist um 1,9 Prozent auf 3.530 Euro gesunken. Der niedrigste Preis des Stadtbezirks findet sich mit 2.620 Euro in Lannesdorf (35). Plittersdorf (45) ist mit 3.810 Euro der Ortsteil mit dem höchsten Preis. Die Spanne zwischen beiden Ortsteilen beträgt 1.190 Euro.

Die durchschnittlichen Preise für Häuser in sechs der 13 Bad Godesberger Ortsteile belegen die höchste Preisklasse über 3.500 Euro. Sie befinden sich am nördlichen Rheinabschnitt des Bezirks und an seiner Westgrenze.

Die Preise der Ortsteile Godesberg-Nord (37), Muffendorf (43) und Pennenfeld (44) liegen in der Klasse über 3.100 bis 3.500 Euro. Die Differenz zwischen den Preisen der drei Ortsteile von 3.320 Euro in Godesberg-Nord (37) und 3.280 Euro in Pennenfeld (44) beträgt nur 40 Euro. Mit 2.850 Euro in Mehlem (42), 2.920 Euro in Alt-Godesberg (35) und 3.030 Euro in Heiderhof (39) liegen die Preise von drei weiteren Ortsteilen in der Preisklasse über 2.800 bis 3.100 Euro.

Die Klasse über 2.700 bis 2.800 Euro wird von keinem Durchschnittspreis der Bad Godesberger Ortsteile besetzt. Schlusslicht des Bezirks bildet der Ortsteil Lannesdorf (41) mit 2.620 Euro, dessen Preis als einziger zur untersten Preisklasse bis 2.700 Euro gehört.

Zehn der 13 Ortsteile weisen Preisentwicklungen auf, die von einem Rückgang um 3,5 Prozent bis zu einem Anstieg um 3,5 Prozent reichen. Die höchsten Steigerungen verzeichnen die Kaufpreise in Lannesdorf (41) mit etwa 5 Prozent, in Mehlem (42) mit fast 10 Prozent und in Alt-Godesberg (35) mit über 12 Prozent. Mit Durchschnittspreisen unter 3.000 Euro befinden sich diese drei Ortsteile am Ende der Bad Godesberger Skala.

Stadtbezirk Hardtberg

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser im Stadtbezirk Hardtberg beträgt 2.810 Euro. Er hat mit über 17 Prozent deutlicher zugelegt als der aller drei anderen Stadtbezirke. Keiner der Durchschnittspreise erreicht die beiden höchsten Preisklassen. Der Durchschnitt der beiden westlichen Ortsteile Duisdorf (49) und Hardthöhe (50) liegt in der Klasse über 2.800 bis 3.100 Euro. Die Entwicklung der Durchschnittspreise zeigt sich dort mit unter 1 Prozent stabil. Die östlichen Ortsteile Lengsdorf (51) und Brüser Berg (48) belegen die Klasse über 2.700 bis 2.800 Euro. Die Lengsdorfer (51) Preise steigen mit fast 12 Prozent am deutlichsten, und der Preisanstieg im Ortsteil Brüser Berg (48) ist mit fast 9 Prozent ebenfalls relativ hoch. Das West-Ost-Gefälle, von dem das Preisgefüge des Bezirks bestimmt wird, ist 2018 geringer geworden.

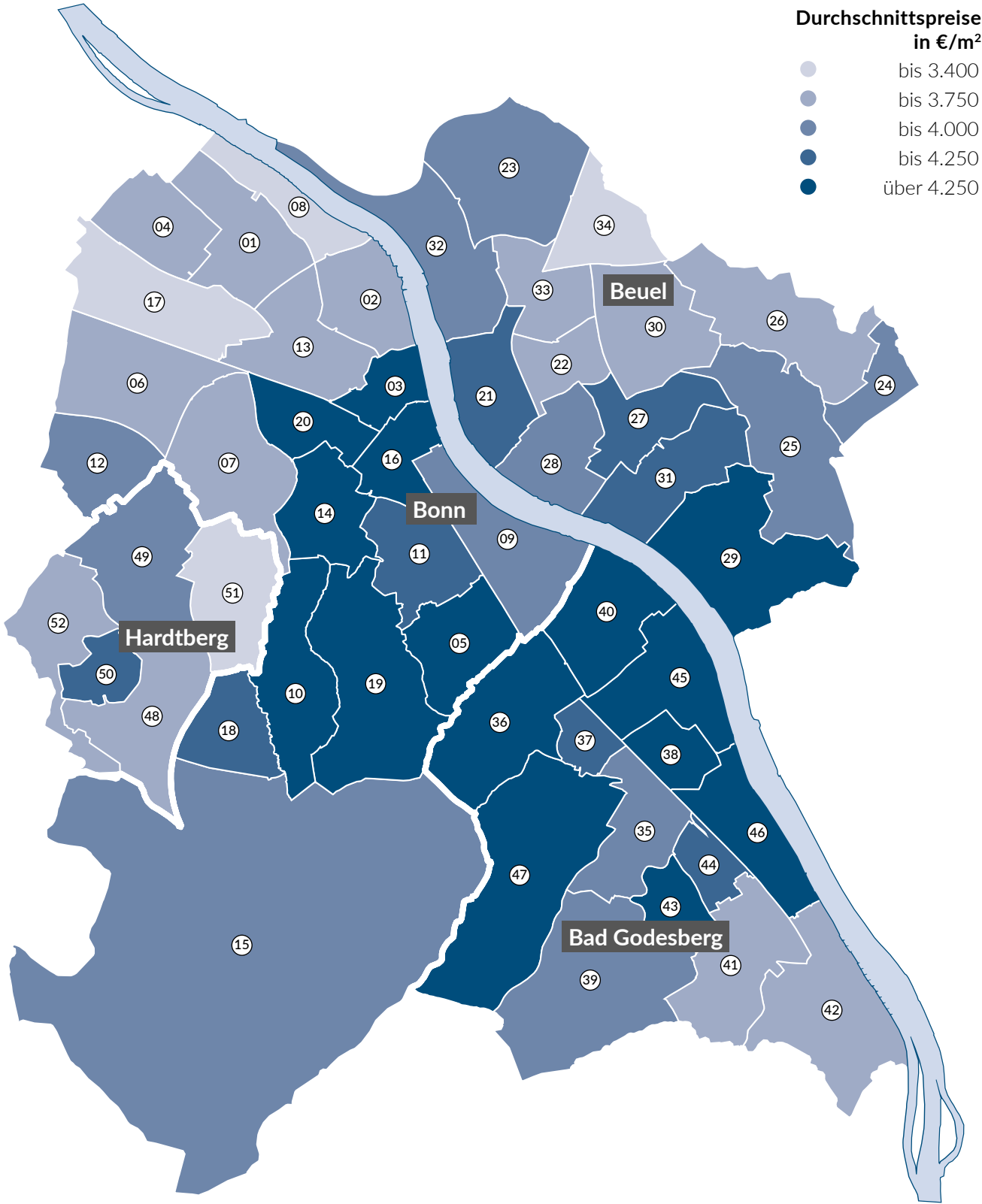
Stadtbezirk Beuel

Der Stadtbezirk Beuel weist auf dem Niveau von durchschnittlich 2.810 Euro eine Preissteigerung von über 17 Prozent auf, die nur von der im Stadtbezirk Bonn mit über 19 Prozent übertroffen wird. Die höchste Preisklasse über 3.500 Euro wird von keinem der Beueler Ortsteile belegt. In der Klasse über 3.100 bis 3.500 Euro befinden sich die Durchschnittspreise von Oberkassel (29) mit 3.490 Euro und Beuel-Mitte (21) mit 3.120 Euro. Der Preis des Ortsteils Oberkassel (29) ist um 3,1 Prozent gefallen und der in Beuel-Mitte (21) geringfügig um weniger als 1 Prozent gestiegen. In Beuel-Mitte (21) ist der Preis auf die Zentralität zurückzuführen und in Oberkassel (29) auf die Lagebesonderheiten nördlich von Königswinter.

Die Preise der Ortsteile Limperich (28) und Holtorf (25) betragen über 2.800 bis 3.100 Euro. Sie sind um fast 15 Prozent auf 2.980 Euro gestiegen. Der Preis des Ortsteils Küdinghoven (27) hat sich mit 2.830 Euro kaum verändert. Räumlich bilden die drei Ortsteile einen halbkreisförmigen Korridor mittlerer Kaufpreise. Der Übergang zwischen ihm und dem höheren Preisniveau in Oberkassel (29) wird von Ramersdorf (31) unterbrochen, wo sich der Durchschnittspreis in der Klasse bis 2.800 Euro befindet. Die übrigen Ortsteile mit Durchschnittspreisen in dieser Preisklasse bilden ein zusammenhängendes Gebiet im Norden des Bezirks. Die drei Ortsteile Geislar (23), Beuel-Ost (22) und Hoholz (24) grenzen mit Preisen bis 2.700 Euro an verschiedenen Stellen an dieses Gebiet an. In Beuel-Ost (22) steigen die Preise um über 7 Prozent, in Geislar (23) um über 9 Prozent und in Hoholz (24) um über 11 Prozent. Die drei Beueler Ortsteile der niedrigsten Preisklasse sind gute Beispiele für das nahezu flächendeckende Entwicklungspotenzial von Bestandshäusern im unteren Preissegment.

Potenzial für Preissteigerungen bieten auch Ortsteile auf höherem Preisniveau mit klassischen oder angesagten Wohnlagen. Das gilt auch für Bad Godesberg, wo sich der Durchschnittspreis eher moderat entwickelt. Vom insgesamt deutlichen Aufwärtstrend der Bonner Häusermärkte geht auch in Bezug auf Häuser jenseits der Bonner Stadtgrenzen ein Impuls für Preissteigerungen aus.

Häuser Neubau



Karte: Auszug Stadtteilauswertung Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.04.2019

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
Stadtbezirk Bonn	3.950 €	↑ 6,8 %
01 Auerberg	3.450 €	→ 1,5 %
02 Castell	3.750 €	↗ 4,2 %
03 Zentrum	4.480 €	→ -0,4 %
04 Buschdorf	3.420 €	→ 0,6 %
05 Dottendorf	4.470 €	↘ -2,8 %
06 Dransdorf	3.480 €	↑ 8,7 %
07 Endenich	3.420 €	↑ 6,9 %
08 Graurheindorf	3.350 €	↗ 4,7 %
09 Gronau	3.880 €	↗ 4,9 %
10 Ippendorf	4.380 €	↗ 4,3 %
11 Kessenich	4.200 €	↑ 13,5 %
12 Lessenich/Meßdorf	3.760 €	↑ 7,4 %
13 Nordstadt	3.680 €	↗ 2,2 %
14 Poppelsdorf	4.750 €	→ 1,1 %
15 Röttgen	3.920 €	→ 0,5 %
16 Südstadt	4.820 €	↗ 2,6 %
17 Tannenbusch	3.280 €	↑ 5,8 %
18 Ückesdorf	4.080 €	↗ 4,6 %
19 Venusberg	4.850 €	↑ 5,4 %
20 Weststadt	4.580 €	↘ -2,6 %
Stadtbezirk Beuel	3.780 €	↑ 8,0 %
21 Beuel-Mitte	4.100 €	↑ 10,8 %
22 Beuel-Ost	3.680 €	↑ 8,2 %
23 Geislar	3.820 €	↑ 6,1 %
24 Hoholz	3.940 €	→ -1,5 %
25 Holtorf	3.840 €	→ -1,5 %
26 Holzlar	3.700 €	↗ 2,8 %
27 Küdinghoven	4.140 €	→ -1,4 %
28 Limperich	3.770 €	↗ 4,7 %
29 Oberkassel	4.380 €	↘ -4,8 %
30 Pützchen/Bechlinghoven	3.680 €	↑ 8,2 %
31 Ramersdorf	4.140 €	→ -1,4 %
32 Schwarzhof/Rheindorf/Vilich	4.000 €	↗ 2,6 %
33 Vilich	3.650 €	↑ 10,6 %
34 Vilich-Müldorf	2.820 €	↑ 12,8 %

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
Stadtbezirk Bad Godesberg	4.520 €	→ -1,7 %
35 Alt-Godesberg	3.850 €	↑ 6,9 %
36 Friesdorf	4.610 €	→ -1,9 %
37 Godesberg-Nord	4.250 €	→ -1,2 %
38 Godesberg-Villenviertel	4.560 €	→ -0,9 %
39 Heiderhof	3.890 €	↑ 5,1 %
40 Hochkreuz	4.450 €	→ -1,1 %
41 Lannesdorf	3.640 €	↗ 4,0 %
42 Mehlem	3.580 €	→ -0,6 %
43 Muffendorf	4.420 €	↑ 5,2 %
44 Pennenfeld	4.220 €	→ -1,9 %
45 Plittersdorf	4.640 €	→ -1,3 %
46 Rüngsdorf	4.480 €	↘ -4,7 %
47 Schweinheim	4.420 €	→ -1,8 %
Stadtbezirk Hardtberg	3.730 €	↑ 6,6 %
48 Brüser Berg	3.680 €	↑ 5,1 %
49 Duisdorf	3.800 €	↑ 5,6 %
50 Hardthöhe	4.160 €	→ -1,0 %
51 Lengsdorf	3.370 €	↑ 5,3 %
52 Medinghoven	3.680 €	↑ 5,1 %

Tabelle: KAMPMEYER
Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung
Datenstand: 01.04.2019

Stadtgebiet

Wegen der begrenzten Anzahl neuer Häuser im Bonner Stadtgebiet bieten die Veränderungen der Neubaupreise 2018 zu 2019 nur lückenhafte Informationen über die Preisstruktur. Für eine flächendeckende Kartierung der Neubaupreise sind aus den Vorjahren fortgeschriebene Marktdaten erforderlich. Die Angabe des aktuellen Durchschnittspreises für jeden Bonner Ortsteil wird durch exakte Marktbeobachtung und konsequente Fortschreibung relevanter Daten ermöglicht.

Auf Ebene des Stadtgebiets ist der Durchschnitt um rund 6 Prozent auf 3.930 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Während der Durchschnittspreis des Bezirks Bad Godesberg um fast 2 Prozent auf 4.520 Euro gesunken ist, hat er in den übrigen Bezirken zugelegt. Der größte Anstieg von 8 Prozent führt in Beuel zu einem Durchschnittspreis von 3.780 Euro. Ein rund siebenprozentiger Anstieg führt im Bezirk Bonn zum durchschnittlichen Neubaupreis von 3.950 Euro und in Hardtberg zu 3.730 Euro.

Stadtbezirk Bonn

Im Stadtbezirk Bonn befinden sich sieben der insgesamt 15 Ortsteile des Stadtbezirks Bonn mit Durchschnittspreisen, die in die höchste Klasse der Neubaupreise über 4.250 Euro fallen. Sie liegen ausnahmslos in dem zusammenhängenden Gebiet, das sich südlich, westlich und nördlich des Ortsteils Kessenich (11) erstreckt. An der Grenze zum Ortsteil Röttgen (15) nimmt Venusberg (19) mit 4.850 den ersten Platz unter ihnen ein. Der Neubaupreis des westlichen Nachbarortsteils Ippendorf (10) stellt mit 4.380 Euro den niedrigsten Durchschnitt in der höchsten Preisklasse dar.

Der durchschnittliche Preis für Neubauhäuser in Kessenich (11) selbst fällt wie der des Ortsteils Ückesdorf (18), der ebenfalls direkt an das Gebiet angrenzt, in die Klasse über 4.000 bis 4.250 Euro. Die Preise von 3.920 Euro in Röttgen (15) im Süden, 3.880 Euro in Gronau (09) im Osten und von 3.760 Euro in Lessenich/Meßdorf (12) im Westen des Stadtbezirks belegen die Klasse von über 3.750 Euro bis 4.000 Euro. Die acht Ortsteile mit einem Durchschnitt, der zu den beiden niedrigsten Preisklassen gehört, liegen ausnahmslos im nördlichen Teil des Stadtbezirks. Die Preise der Ortsteile Castell (02), Nordstadt (13), Dransdorf (06),

Auerberg (01), Endenich (07) und Buschdorf (04) belegen die Klasse über 3.400 Euro bis 3.750 Euro. Der Preis in Graurheindorf (08) beträgt 3.350 Euro und der in Tannenbusch (17) 3.280 Euro.

Das räumliche Gefüge der Neubaupreise des Bezirks ähnelt dem der Bestandspreise für Häuser. In beiden Segmenten befindet sich der Norden auf einem niedrigeren Niveau als der Süden. In Bezug auf die Struktur der Preisentwicklung bestehen nur geringe Ähnlichkeiten. Im Neubau steigen sämtliche Durchschnittspreise mehr oder weniger deutlich an mit Ausnahme der Ortsteile Zentrum (03), Weststadt (20) und Dottendorf (05), deren Preise zur höchsten Klasse gehören. Mit rund 14 Prozent ist der Preis von 4.200 Euro in Kessenich (11) am deutlichsten gestiegen.

Stadtbezirk Bad Godesberg

Mit Plittersdorf (11), Friesdorf (02), Godesberg-Villenviertel (04), Rüngsdorf (12), Hochkreuz (06) und Schweinheim (13) befinden sich die Preise derselben Ortsteile in der höchsten Klasse wie bei den Bestandshäusern. Zu den Preisen dieser sechs Ortsteile kommt im Neubau der Durchschnittspreis von Muffendorf (09) hinzu.

Der Durchschnitt von Godesberg-Nord (37) und Penzenfeld (44) liegt in der Klasse über 4.000 bis 4.250 Euro. Der von Heiderhof (39) und Alt-Godesberg (35) liegt in der Klasse über 3.750 bis 4.000 Euro und der von Lannesdorf (41) und Mehlem (42) in der Klasse über 3.400 bis 3.750 Euro.

Stadtbezirk Hardtberg

Die Hardtberger Preisspanne reicht von 3.370 Euro im Ortsteil Lengsdorf (51) bis 4.160 Euro im Ortsteil Hardthöhe (50). Über 4.250 Euro erreicht keiner der Hardtberger Durchschnittspreise. Der Durchschnitt des Ortsteils Duisdorf (49) fällt mit 3.800 Euro in die Klasse über 3.750 Euro bis 4.000 Euro und der des Ortsteils Bruser Berg (48) mit 3.680 Euro in die Klasse bis 3.750 Euro. Die Preisdifferenz beträgt nur 120 Euro pro Quadratmeter. Vom durchschnittlichen Neubaupreis für Häuser im Stadtbezirk, der 3.730 Euro beträgt, weicht der Durchschnitt des Ortsteils Hardthöhe (50) mit 4.160 Euro deutlich ab. Dort führen ausge-

dehnte Grünlagen zu einem für den Stadtbezirk ungewöhnlich hohen Durchschnittspreis.

Stadtbezirk Beuel

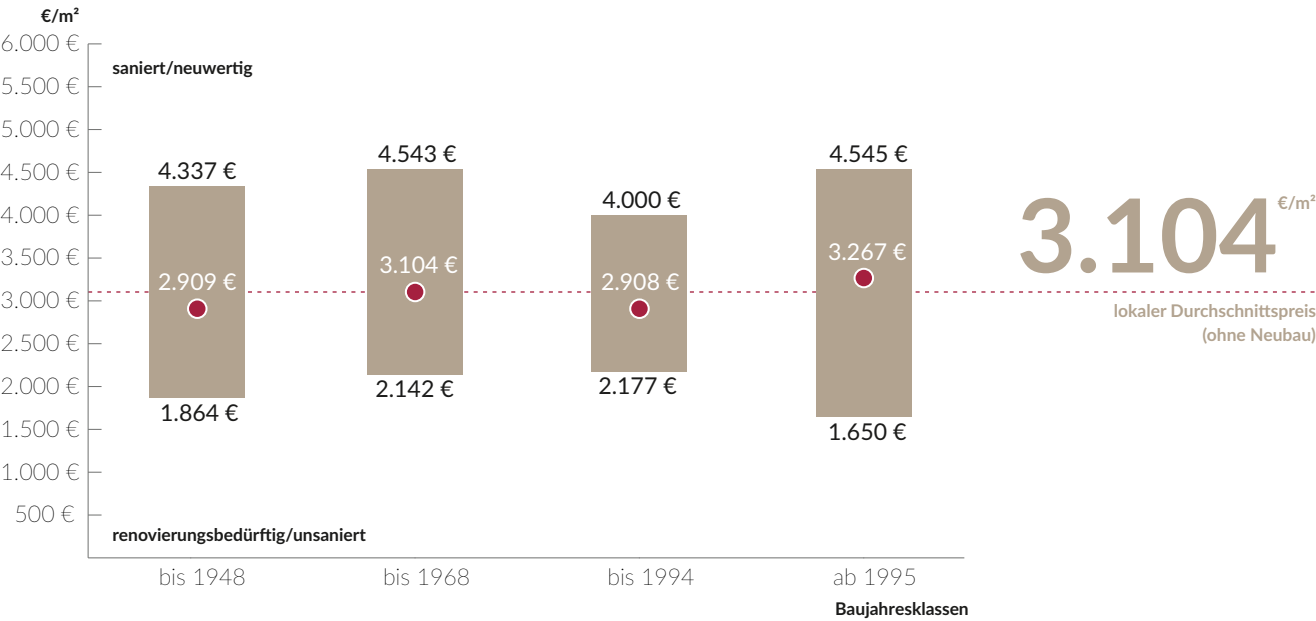
Für Neubauhäuser im Stadtbezirk Beuel befindet sich der höchste Durchschnittspreis mit 4.380 Euro in Oberkassel (29) an der südlichen Stadtgrenze in direkter Nachbarschaft zu Königswinter. Der Durchschnitt der beiden in nördlicher Richtung folgenden Ortsteile Ramersdorf (31) und Limperich (28) fällt mit 4.140 Euro in die Klasse über 4.000 bis 4.250 Euro. In dieser Klasse befindet sich auch der Durchschnittspreis des Ortsteils Beuel-Mitte von 4.100 Euro. In der Preisklasse über 3.750 bis 4.000 Euro befindet sich der Durchschnitt der Ortsteile Schwarzrheindorf/Villich-Rheindorf (32) mit 4.000 Euro, Geislar (23) mit 3.820 Euro im Norden, Hoholz (24) mit 3.940 Euro, Holtorf (25) mit 3.840 Euro im Südwesten und der des Ortsteils Limperich (28) mit 3.770 Euro am Rhein.

Mit Ausnahme von Beuel-Mitte (21) zeigt sich der Durchschnitt der Beueler Ortsteile auf hohem Preis-

niveau leicht sinkend bis stabil. Der stärkste Rückgang um fast 5 Prozent führt in Oberkassel (29) zum Durchschnitt von 4.380 Euro. Da die Preisveränderungen der sieben Ortsteile in der zweiten Tabellenhälfte ausnahmslos positiv sind, ist auch der Beueler Durchschnittspreis insgesamt gestiegen. Mit einer Steigerung von 8 Prozent hat er durchschnittlich 3.780 Euro erreicht.

Räumlich sind die Preisentwicklungen uneinheitlich im Stadtgebiet verteilt. In Bezug auf die Preisklassen bestehen deutliche Schwerpunkte der Preissteigerungen im unteren und der Rückgänge im oberen Preissegment. Die Preishöhe folgt einer gut erkennbaren, räumlichen Struktur. Insbesondere die Abgrenzung des Gebiets mit Durchschnittspreisen der höchsten Klasse, das sich über die Bezirke Bonn und Bad Godesberg erstreckt, ist offensichtlich. Weil die Höhe der Preise auch von objektspezifischen Faktoren wie dem Haustyp, der Grundstücksgröße und der Wohnfläche abhängt, lässt der Durchschnittspreis nur stark eingeschränkte Rückschlüsse auf die Lagequalität der Ortsteile zu.

Häuser: saniert/unsaniert



Grafik: Auswertung Angebotsdaten nach Baujahresklassen | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.04.2019



Bonn | Zentrum

PROGNOSEN UND RENDITEN

Preisentwicklungen

Wohnungsmärkte werden von vielen Akteuren wie zum Beispiel Wohnungsunternehmen, Investoren, Politikern, Behörden, Nachbarn, Vermietern und Mietern beeinflusst, die unterschiedliche und zum Teil gegenteilige Ziele verfolgen. Unabsehbare gesellschaftliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen wirken sich auf die Märkte aus. Lang- und mittelfristige Entwicklungen sind deshalb selbst von Experten kaum vorhersehbar. Deshalb werden in den Marktprognosen ausschließlich Entwicklungen seit 2008 und die kurzfristigen Erwartungen bis 2021 dargestellt.

Kaufpreisentwicklung

Häuser – Bestand und Neubau

Der Bestandspreis von Einfamilienhäusern im Bonner Stadtgebiet beträgt 2018 durchschnittlich 2.918 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg um 116 Euro oder 4,2 Prozent. Er unterschreitet den durchschnittlichen Anstieg von 2008 zu 2018, der 4,4 Prozent beträgt, leicht. Nach der 2012 beginnenden Phase stark steigender Kaufpreise hat der Anstieg 2018 den Zehnjahresdurchschnitt angenommen. Der durchschnittliche Anstieg wird im

Zeitraum von 2019 bis 2021 voraussichtlich rund 3,7 Prozent betragen und damit etwa 0,7 Prozentpunkte unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre liegen.

Der durchschnittliche Neubaupreis für Einfamilienhäuser ist 2018 mit 3.832 Euro 914 Euro höher als der durchschnittliche Bestandspreis. Im Vergleich zum Vorjahr ist er um fast 9,9 Prozent gestiegen. Einen stärkeren Anstieg gab es in den vergangenen zehn Jahren mit über 12,1 Prozent ausschließlich im Jahr 2012. Mit rund 6,3 Prozent übertrifft die durchschnittliche Steigerung der Neubaupreise seit 2008 die der Bestandspreise um fast 3 Prozentpunkte. Der deutlich höhere Anstieg der Neubaupreise führt zur zunehmenden Differenz zwischen Neubau- und Bestandspreisen. 2008 lag zwischen den Preisen ein Unterschied von 182 Euro, der bis 2018 auf 1.192 Euro angewachsen ist. Gründe dafür bestehen in den stetig wachsenden bautechnischen Anforderungen, hohen Grundstückspreisen und der Beliebtheit von Neubauimmobilien. Die kleineren Grundstücke der neuen Einfamilienhäuser wirken diesem Trend kaum entgegen. In den kommenden Jahren wird der Unterschied weiter zunehmen.

Bis 2021 wird der durchschnittliche Bestandspreis

von 2.918 Euro im Jahr 2018 um voraussichtlich etwa 3,5 Prozent jährlich auf 3.234 Euro steigen. Der durchschnittliche Neubaupreis wird im gleichen Zeitraum von 3.832 Euro voraussichtlich um etwa 4,9 Prozent jährlich auf 4.425 Euro steigen.

Wohnungen – Bestand und Neubau

Der Bestandspreis von Eigentumswohnungen im Bonner Stadtgebiet beträgt 2018 durchschnittlich 2.524 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und ist im Vergleich zum Vorjahr um 190 Euro und fast 8,2 Prozent gestiegen. Noch höhere Steigerungen der Bestandspreise gab es seit 2008 in den Jahren 2012, in dem er mit 160 Euro über 10,4 Prozent auf 1.691 Euro, und 2016, in dem er mit 195 Euro um fast 9,7 Prozent auf 2.212 Euro gestiegen ist. Der aktuelle Anstieg von 8,2 Prozent übertrifft den Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von durchschnittlich

5,1 Prozent und der vergangenen fünf Jahre von durchschnittlich 7,7 Prozent. Deshalb ist für das kommende Jahr mit weniger deutlich steigenden Bestandspreisen zu rechnen. Für 2019 zeichnet sich ein Anstieg von fast 100 Euro oder rund 4 Prozent ab. In den beiden folgenden Jahren wird das Wachstum von 5 bis 6 Prozent zu einem Preis von rund 2.800 Euro in 2020 und rund 2.900 Euro in 2021 führen.

Der Neubaupreis ist 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 6,6 Prozent auf 3.930 gestiegen. Stärker ist er ausschließlich mit 241 Euro um 9,6 Prozent im Jahr 2009 und mit 229 Euro um 8,2 Prozent im Jahr 2012 gestiegen. Im Zeitraum von 2008 bis 2013 sind die Neubaupreise mit durchschnittlich rund 5 Prozent stärker gestiegen als in den fünf folgenden Jahren, in denen sie um etwa 4,2 Prozent jährlich gestiegen sind. 2018 steigt der Neubaupreis mit 6,6 Prozent wieder deutlicher und überschreitet mit 3.930 Euro den Bestandspreis von 2.524 Euro um 1.406 Euro. Da

der Anstieg von Neubau- und Bestandspreisen in den vergangenen zehn Jahren unterschiedlich stark ausgeprägt war, verlaufen die Differenzbeträge wellenförmig.

Der Anstieg der Bestandspreise ist über den gesamten Zeitraum betrachtet höher als der Anstieg der Neubaupreise. Während der Neubaupreis durchschnittlich um rund 4,6 Prozent gestiegen ist, ist der Bestandspreis im Durchschnitt um rund 5,1 Prozent gestiegen. Der Anstieg der Bestandspreise war also um einen halben Prozentpunkt höher als der Anstieg der Neubaupreise. Der Neubaupreis beträgt 2008 das 1,63-Fache und 2018 das 1,56-Fache des Bestandspreises. Aufgrund des höheren Preisniveaus der Neubaupreise ist die absolute Differenz von 970 Euro im Jahr 2008 auf 1.406 Euro im Jahr 2018 angewachsen.

2019 wird der Neubaupreis voraussichtlich mit einem Anstieg von 6,5 Prozent die 4.200-Euro-Marke errei-

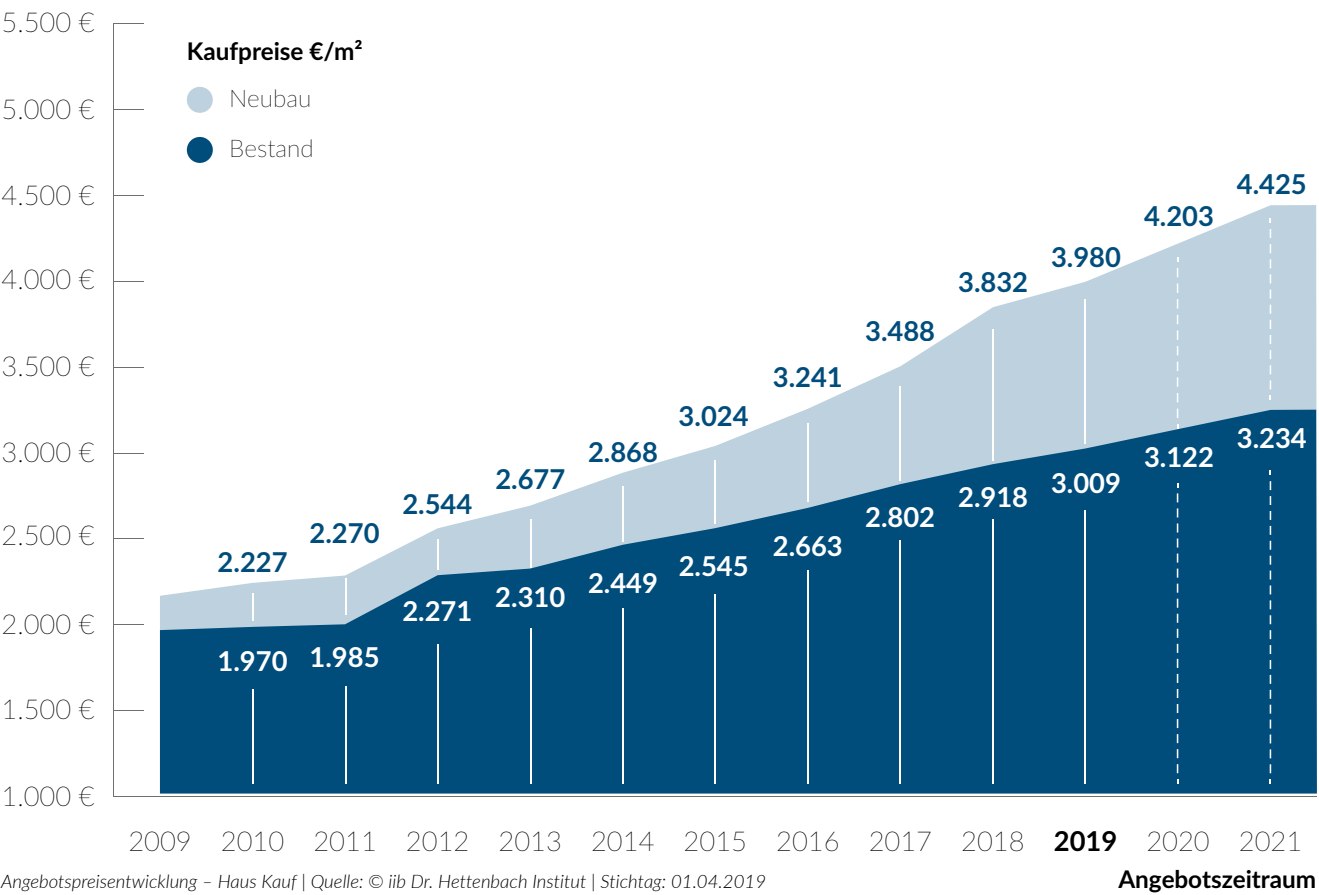
chen. In den beiden folgenden Jahren führt ein Anstieg von jeweils rund 4 Prozent zu etwa 4.350 Euro in 2020 und über 4.500 Euro in 2021.

Mietpreisentwicklung

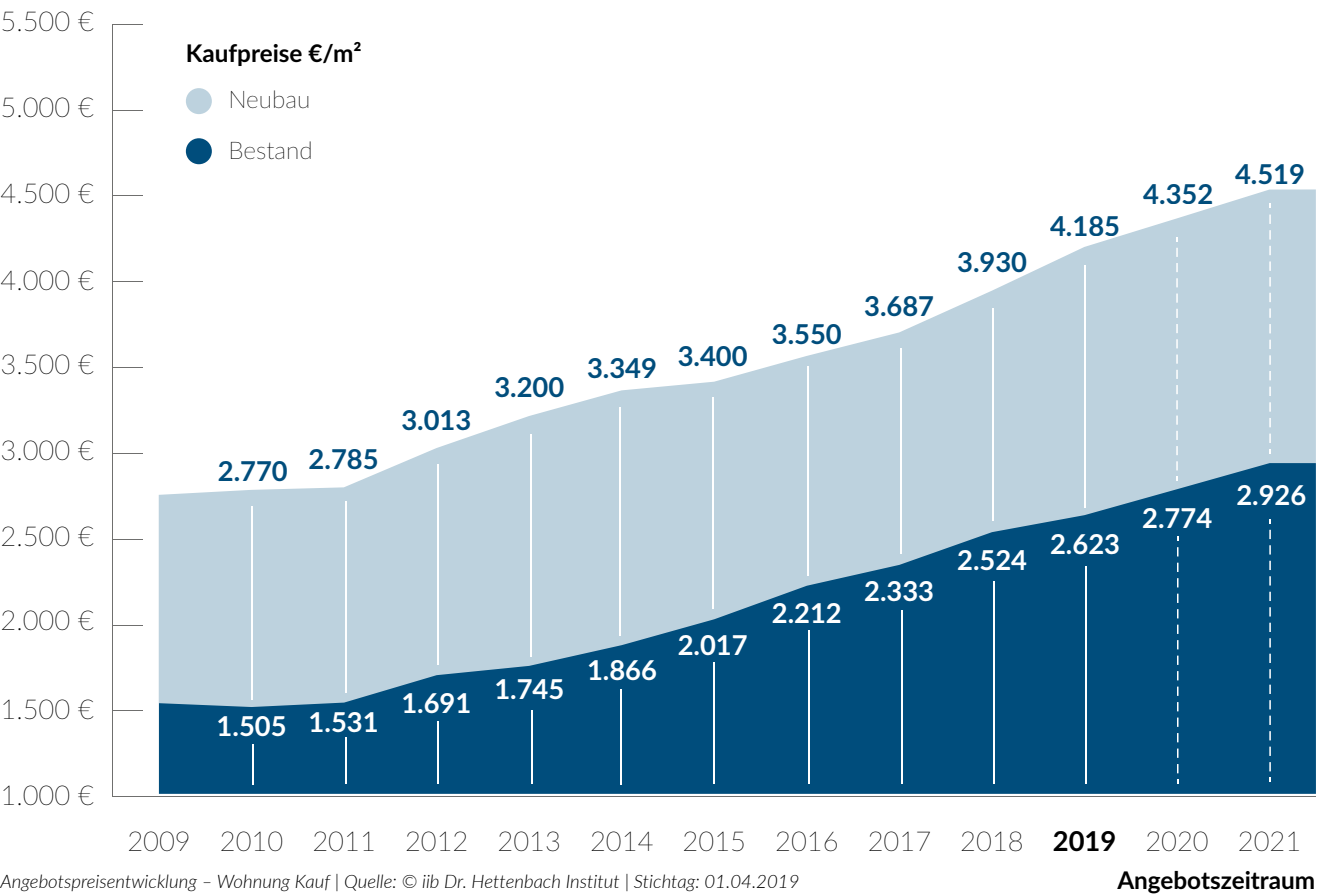
Wohnungen – Bestand und Neubau

Die Bonner Mieten für Bestandswohnungen sind von 2017 zu 2018 von 9,11 Euro um 53 Cent auf 9,64 Euro gestiegen. Das entspricht einem Anstieg von rund 5,8 Prozent. Außer der Steigerung von fast 7,7 Prozent im Jahr 2012 ist das der einzige Anstieg innerhalb der vergangenen zehn Jahre, der über 5 Prozent beträgt. Der durchschnittliche Anstieg im Zeitraum von 2008 bis 2013 beträgt 2,3 Prozent. In den vergangenen fünf Jahren sind die Bestandsmieten durchschnittlich um etwa 2,4 Prozent gestiegen. Da

Kaufpreisentwicklung: Häuser | Bestand und Neubau



Kaufpreisentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau





eine Fortsetzung des langjährigen Trends plausibel erscheint und die Neuregelung der Mietpreisbremse vom 01.01.2019 preisdämpfend wirken soll, ist für 2019 mit einem schwächeren Anstieg der Mieten zu rechnen. Bei einem Anstieg von etwa 13 Cent würde die durchschnittliche Miete 9,77 Euro betragen. Im folgenden Jahr würde sie mit einem Anstieg um zweieinhalb Prozent die 10-Euro-Marke überschreiten und mit einem vergleichbaren Anstieg im Jahr 2021 auf 10,25 Euro steigen.

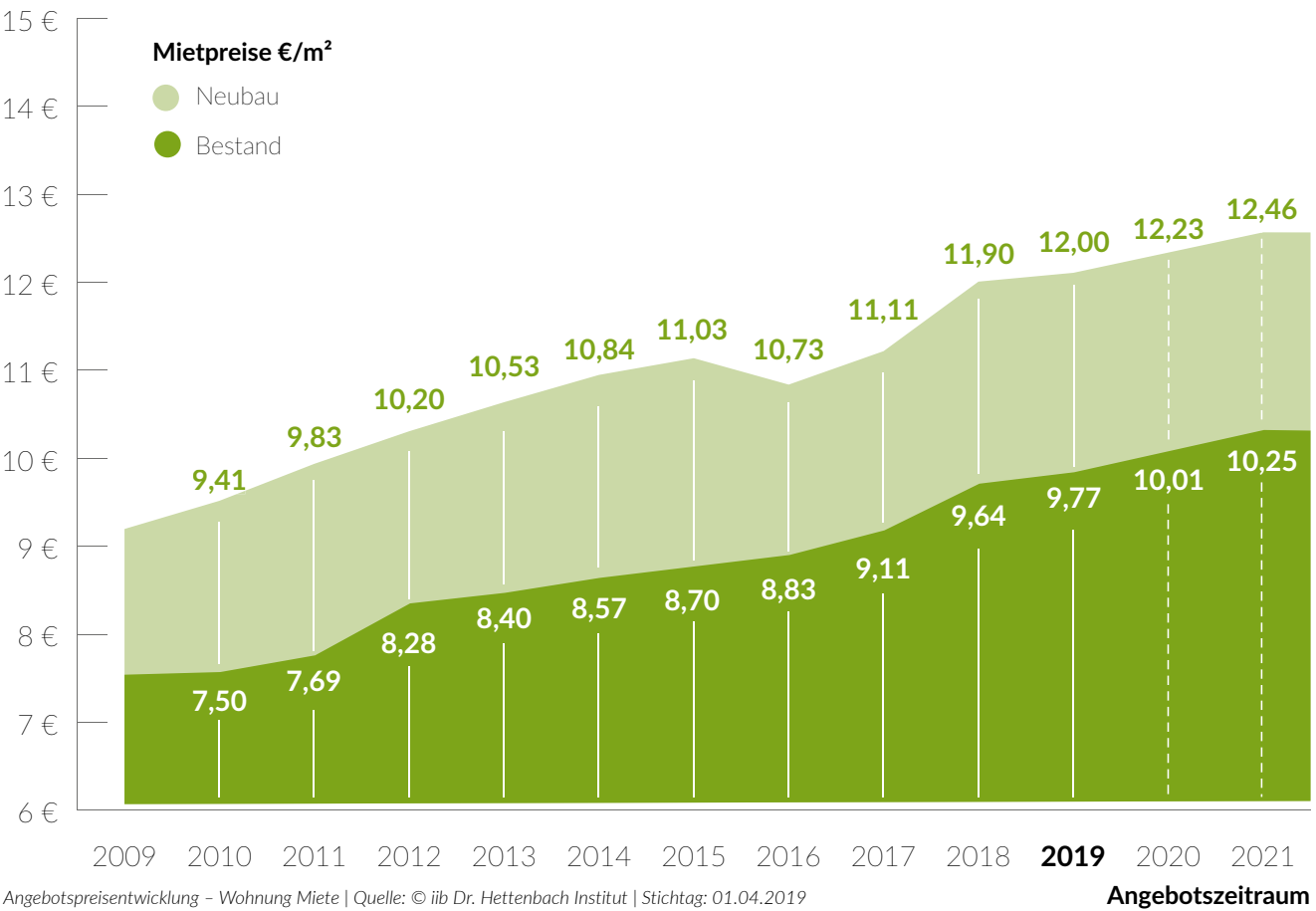
Mit 11,90 Euro liegt die Bonner Neubaumiete im Jahr 2018 deutlich über der durchschnittlichen Bestandsmiete von 9,64 Euro. Der Anstieg der Neubaumiete um 79 Cent oder 7,1 Prozent von 2017 zu 2018 ist der höchste im gesamten Beobachtungszeitraum. Die Mietpreissteigerungen werden voraussichtlich dem Trend der vergangenen Jahre folgen und deshalb in den nächs-

ten zweieinhalb Jahren moderater ausfallen. Zwischen 2008 und 2013 ist die Neubaumiete durchschnittlich um fast 4 Prozent, in den vergangenen fünf Jahren um durchschnittlich 2,5 Prozent und im Zeitraum der vergangenen zehn Jahre insgesamt um 3,2 Prozent gestiegen. Mit dem Anstieg um 10 Cent wird 2019 die 12-Euro-Marke erreicht. 2020 wird sie dem Trend folgend 12,23 Euro und 2021 12,46 Euro betragen.

Wie deutlich die Abschwächung des Anstiegs von 2018 ausfallen wird, hängt bei den Bestandsmieten unmittelbar von der Wirkung ab, die die Neuregelung der Mietpreisbremse entfaltet.

Da es sich bei den Zahlen um Durchschnittswerte handelt, wächst die Bedeutung der besonderen Merkmale eines Quartiers für eine marktorientierte Einordnung der Mietpreise.

Wohnungen: Mietpreisentwicklung | Bestand und Neubau



Rendite

Wohnungen – Bestand und Neubau

Die Entwicklung des Kaufpreises und der Miete für Neubauwohnungen innerhalb der vergangenen zehn Jahre zeigt, wie sich die Neubaurendite in diesem Zeitraum entwickelt hat. 2008 resultiert aus dem Kaufpreis von 2.500 Euro und der Miete von 8,66 Euro eine Rendite von 4,16 Prozent. Zehn Jahre später ist die Rendite durch die Steigerungen des Kaufpreises auf 3.930 Euro und der Miete auf 11,90 Euro um 12,56 Prozent auf 3,63 Prozent gefallen. Dieser Wert ergibt sich auch aus dem Verhältnis der Mietsteigerung von 137,41 Prozent und der Kaufpreissteigerung von 157,16 Prozent.

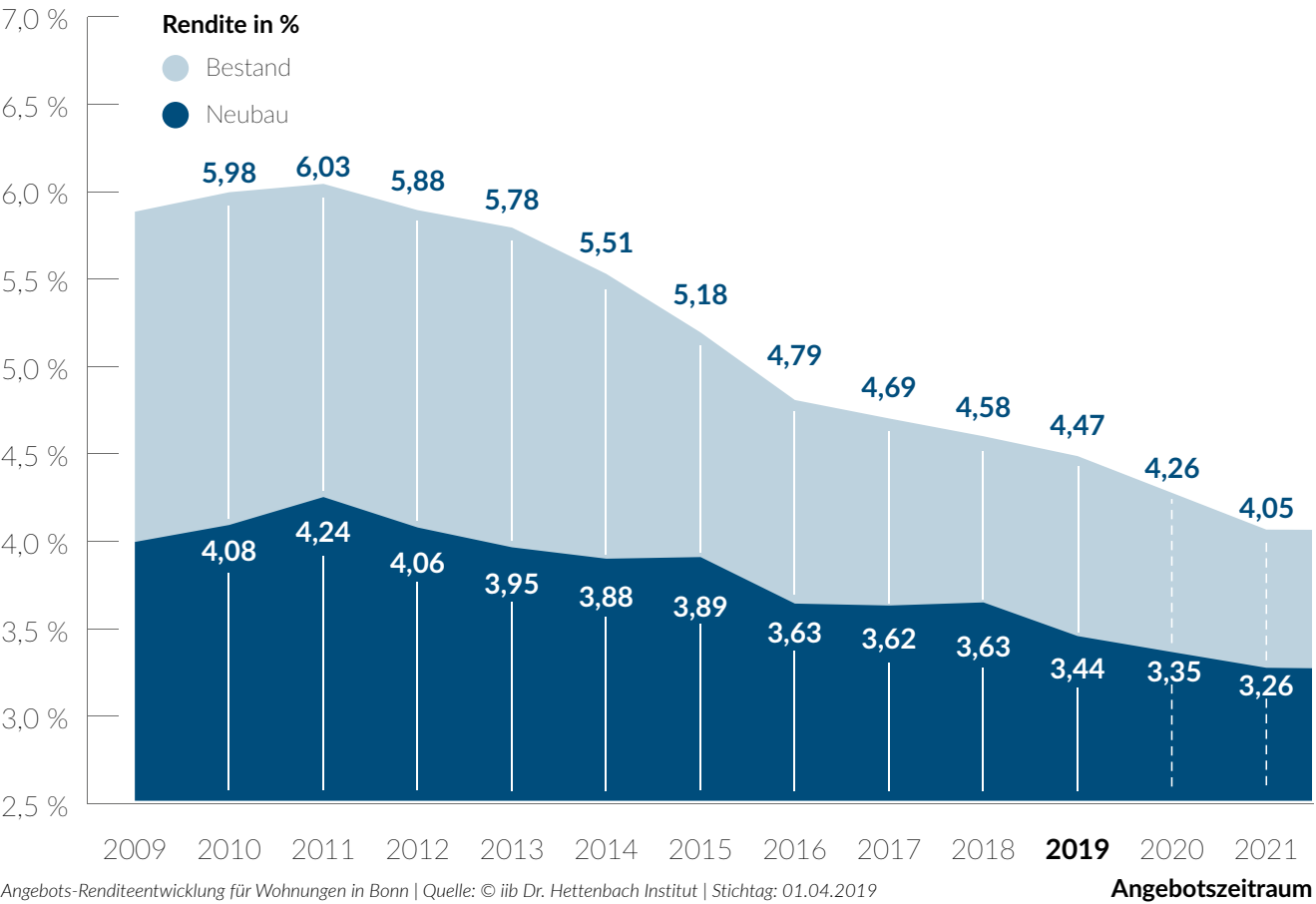
Im Bestand zeigt sich eine noch weitgehendere Entkopplung von Mieten und Kaufpreisen. 2008 resultiert aus dem Bestandspreis von 1.531 Euro und der Be-

standsmiete von 7,50 Euro eine Rendite von 5,88 Prozent. Zehn Jahre später ist die Rendite durch die Steigerungen des Kaufpreises auf 2.524 Euro und der Miete auf 9,64 Euro über 20 Prozent auf 4,58 Prozent gefallen. Dieser Wert ergibt sich für die Bestandsmiete auch wieder aus dem Verhältnis der Mietsteigerung von 128,53 Prozent und der Kaufpreissteigerung von 164,87 Prozent.

Für den Neubau ist mit einem Kaufpreisanstieg von 6,49 Prozent auf 4.185 Euro und einem Mietpreisanstieg von 0,84 Prozent auf 12,00 Euro noch einmal ein Rückgang auf 3,44 Prozent zu erwarten.

Auch im Bestand wird die Rendite 2019 erneut nachgeben. Mit einem Anstieg des Kaufpreises um 3,93 Prozent auf 2.623 Euro und der Miete um 1,35 Prozent auf 9,77 Euro fällt die Rendite auf 4,47 Prozent. Bis 2021 wird sie durch einen Anstieg der Bestandspreise um 8,8 Prozent und der Bestandsmieten um 4,8 Prozent auf rund 4 Prozent fallen.

Renditeentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau



Vermietung. Nutzen Sie KAMPMEYER für den maximalen Erfolg bei der Vermietung Ihrer Immobilie. Das ganze Unternehmen setzt sich für Sie ein, mit dem besten Team, höchster Priorität und mit neuester Technologie. Lassen Sie sich von unseren Spezialisten in Köln, Bonn und Düsseldorf beraten.

VERMIETUNG



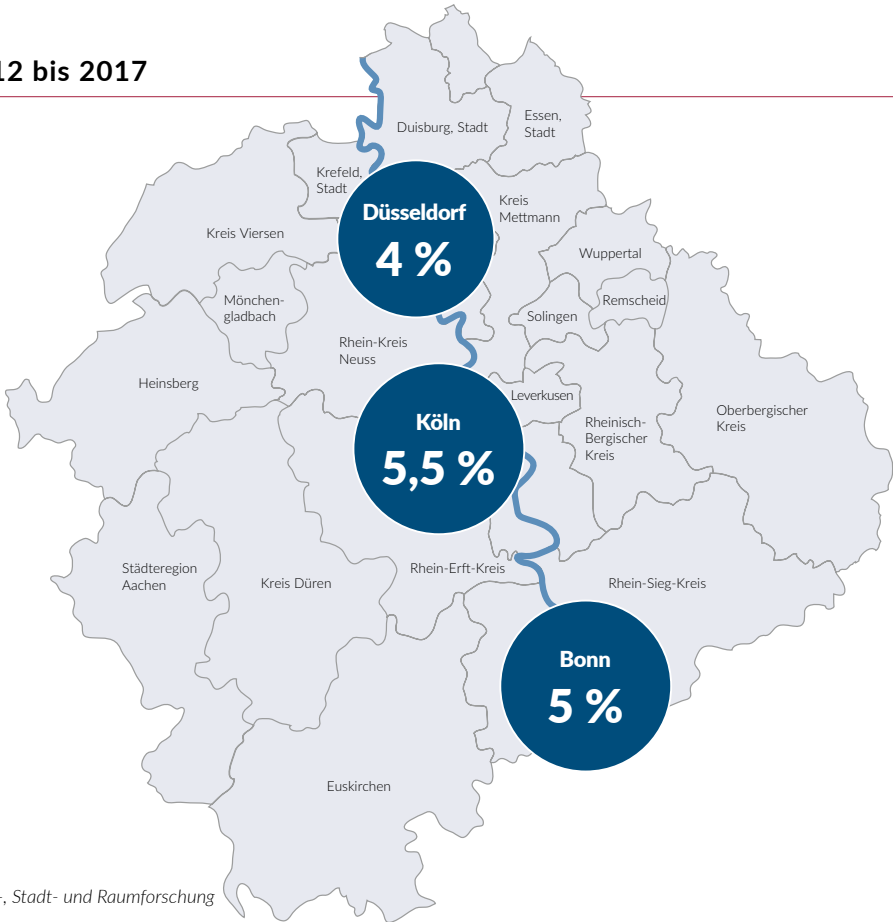
PERSPEKTIVEN DER NACHFRAGE

Menschen in Bewegung

Bonn befindet sich auf mehreren Ebenen in einer starken, entwicklungsrelevanten Wechselbeziehung mit dem Regierungsbezirk Köln und dem Rheinland. Die kleine Großstadt im Süden der Städteachse Düsseldorf-Köln-Bonn ist Teil der zentralen Lebensader, die

elementare Funktionen in der Metropolregion erfüllt. Einige in und für die Stadt Bonn entscheidende Wachstums- und Entwicklungsfaktoren der Metropolregion werden aus der Perspektive der Nachfrage besonders deutlich.

Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2017



Karte: KAMPMEYER | Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Varianten des Wachstums

Die Bevölkerungszahlen der Landesdatenbank NRW mit Stand vom 24.04.2019, die auf der Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Volkszählung 1987 und des Zensus 2011 beruhen, zeigen, wie stark die Städte Düsseldorf, Köln und Bonn von 2012 bis 2017 gewachsen sind. Bonn wächst in diesen fünf Jahren um 5 Prozent und im Durchschnitt um 1 Prozent pro Jahr, Köln um 5,5 Prozent und im Durchschnitt um 1,1 Prozent pro Jahr und Düsseldorf um 4 Prozent und im Durchschnitt um 0,8 Prozent pro Jahr.

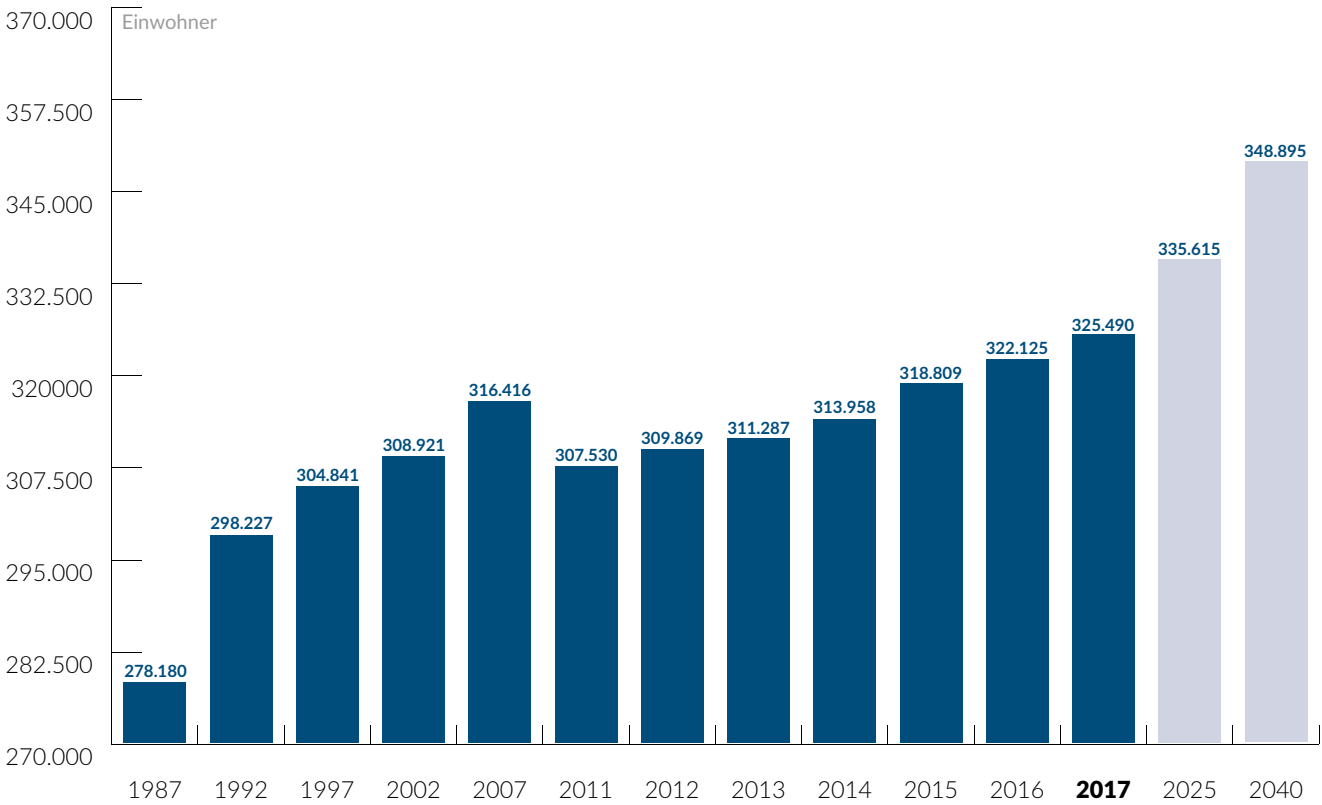
Bis 2025 prognostizieren die Landesstatistiker für die Stadt Bonn einen Anstieg auf 335.615 und bis 2040 auf 348.895 Einwohner. Die auf Basis der amtlichen Prognose von IT.NRW 2018 erstellten Berechnungen der Statistikstelle Bonn führen zu regionalisierten Bevölkerungsdaten, die die Zahlen der Landesdatenbank NRW überschreiten. Den Zahlen der Statistikstelle zufolge ist die Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Bonn 2018 um 2.305 auf 330.224 Einwohner gestie-

gen. Nach diesen Berechnungen wird sie 2025 etwa 347.000 Einwohner und 2040 über 367.000 Einwohner betragen. Aus den voneinander abweichenden Zahlen resultieren unterschiedliche Wachstumsprognosen für die Bonner Bevölkerung.

Die Landesdaten führen zur Differenz zwischen 335.615 Einwohnern im Jahr 2025 und 325.490 Einwohnern im Jahr 2017. Das ergibt einen Anstieg von 10.125, also rund 1.266 Einwohnern im Jahr. Aus den Zahlen der Bonner Statistikstelle resultiert eine Differenz von 327.919 zu 346.550 Einwohnern, die 18.631, also rund 2.329 Einwohner jährlich beträgt.

Um dem Wachstum gerecht zu werden, sind je nachdem, welche Variante tatsächlich eintritt, bis 2025 entweder über tausend oder etwas mehr als halb so viele zusätzliche Wohnungen pro Jahr erforderlich. Um eine Entspannung der Wohnungsmärkte zu erreichen, sollte in den nächsten Jahren also in jedem Fall so viel Wohnraum wie möglich geschaffen werden.

Bevölkerungsentwicklung Bonn 1987 – 2040



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

Potenzial der Bezirke

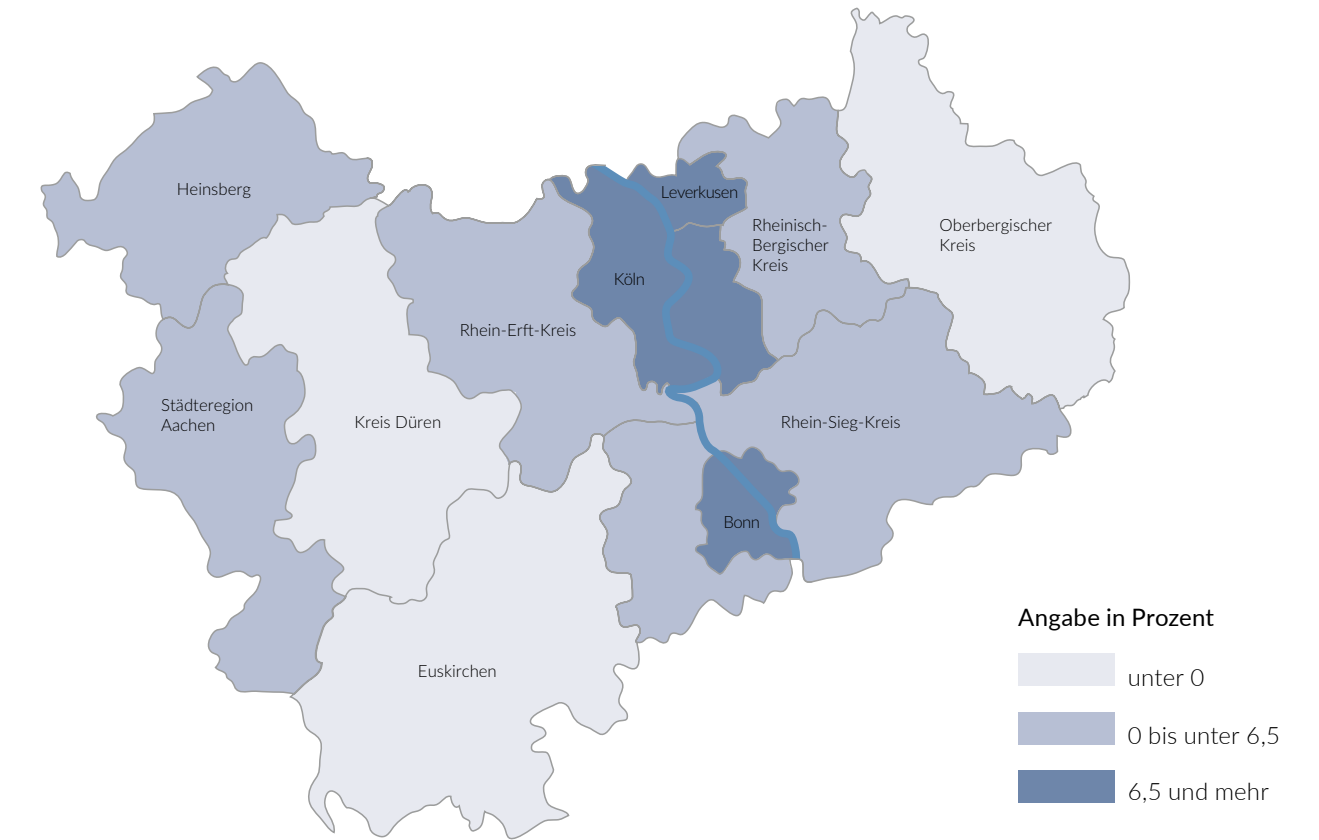
Im Jahr 2018 wächst der Stadtbezirk Bonn um 1.259 auf 153.803 Einwohner. Mit 3.683 Einwohnern pro Quadratkilometer weist er die höchste Bevölkerungsdichte auf. In Bad Godesberg steigt die Bevölkerung 2018 um 758 auf 75.038 Einwohner am stärksten. Die Dichte des Bezirks ist mit 2.480 die niedrigste der vier Stadtbezirke. In Beuel wächst die Bevölkerung um 223 auf 67.188 und in Hardtberg um 65 auf 34.195 Einwohner. Wie im Vorjahr weist Hardtberg mit 0,2 Prozent das geringste Wachstum der vier Bezirke auf. Die Bevölkerung der Bezirke Bonn und Bad Godesberg nimmt deutlich stärker zu als Hardtberg und Beuel. Bonn und Bad Godesberg erweisen sich als Magnet für weitere Zuzüge. Insgesamt wird das Wachstum in Höhe von 0,7 Prozent wieder wesentlich vom Zuzug von Ausländern bestimmt.

Gefüge im Regierungsbezirk

Der Blick in die Zukunft des Regierungsbezirks Köln zeigt, dass die Bedeutung der Städte Köln, Bonn und Leverkusen als Wachstumsmotoren erhalten bleibt. Die Bevölkerung der drei Städte wächst, anders als die der Stadt Aachen, bis 2040 um mindestens 6,5 Prozent. Das Wachstum der unmittelbar an die drei rheinischen Großstädte des Regierungsbezirks angrenzenden Kreise Rheinisch-Bergischer Kreis, Rhein-Sieg-Kreis und Rhein-Erft-Kreis liegt in der Klasse bis 6,5 Prozent. Die Bevölkerung der weiter entfernten Kreise Oberbergischer Kreis, Kreis Euskirchen und Kreis Düren nimmt im Gegensatz dazu bis 2040 ab.

Die aktuelle Situation und die prognostizierten, mittelfristigen Entwicklungen unterstreichen die große Bedeutung der räumlichen Beziehungen und die entscheidende Rolle der Bundesstadt in der polyzentralen Metropolregion.

Veränderung der Bevölkerungszahl 01.01.2040 gegenüber 01.01.2018



Karte: KAMPMEYER, verändert nach Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) | Datenstand: 01.02.2019

Pendlerverflechtung

In Bonn wohnen 116.964 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Von ihnen pendeln 43.973 oder 37,6 Prozent zur Arbeit an einen anderen Ort. Gleichzeitig

pendeln 103.617 Beschäftigte nach Bonn, die nicht in Bonn wohnen. Der Saldo von Ein- und Auspendlern beträgt 59.644 Personen. Ihren Arbeitsort in Bonn haben also 176.608 Personen, von denen 58,7 Prozent Einpendler sind. Die Informationen der Bundes-

Stadt	in der Stadt wohnende Beschäftigte	Auspendler	Anteil Auspendler	in der Stadt Beschäftigte	Einpendler	Anteil Einpendler
Bonn	116.964	43.973	37,6 %	176.608	103.617	58,7 %
Köln	415.919	125.514	30,2 %	568.346	277.941	48,9 %
Leverkusen	62.362	34.850	55,9 %	63.936	36.424	57,0 %
Düsseldorf	245.630	87.095	35,5 %	419.042	260.507	62,2 %

agentur für Arbeit mit Stand von Juni 2018 erlauben einen Vergleich der Bonner Pendlerbewegungen mit den Städten Köln, Leverkusen und Düsseldorf.

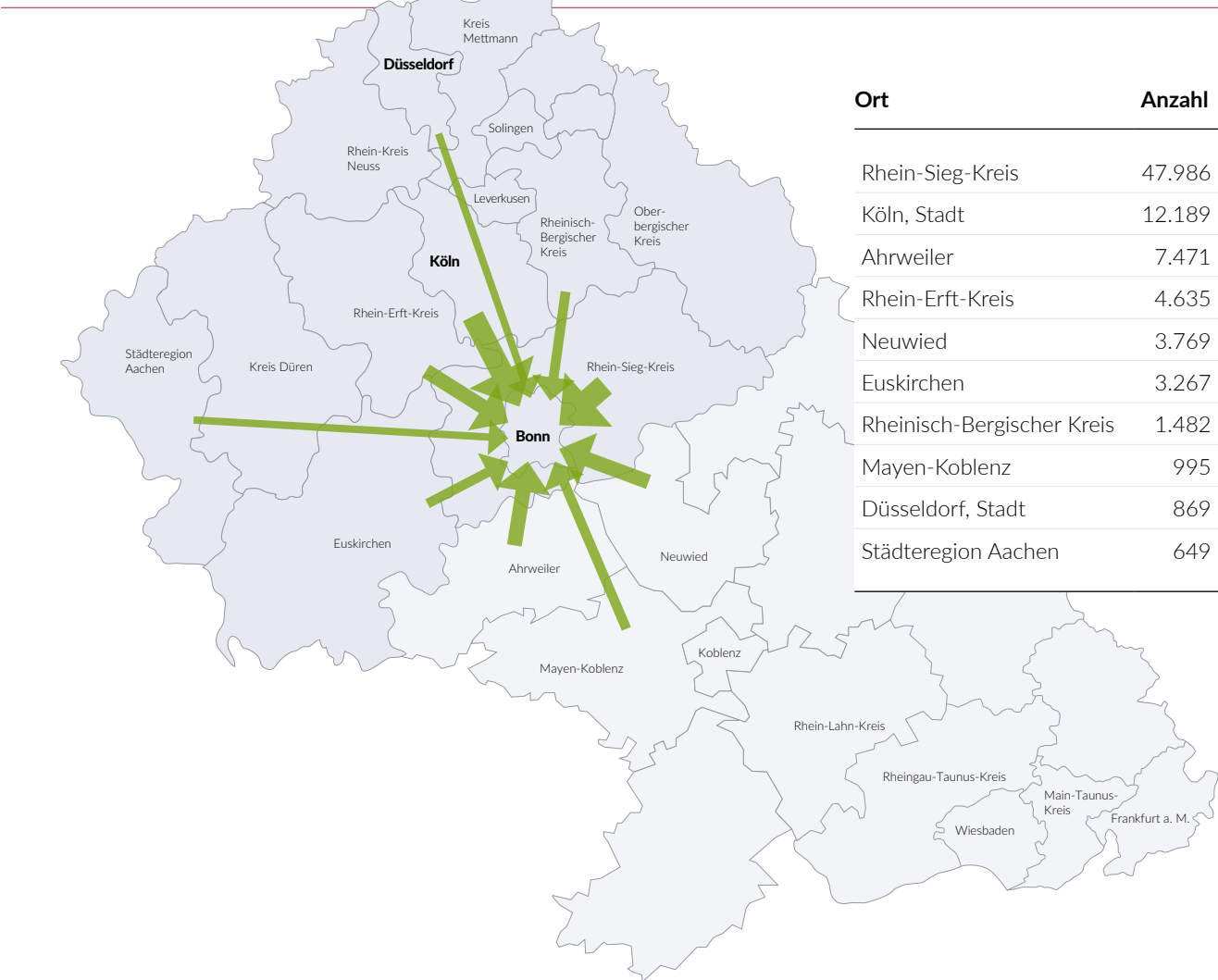
Zwischen Bonn und Köln sind es 23.667 Pendler. Diese Ströme machen etwa 70 Prozent der gesamten Bonner Pendlerbewegungen aus.

Gemessen an den sozialversichert beschäftigten Einwohnern ist der Anteil an Auspendlern in Bonn der höchste aller vier Großstädte. Der Anteil von Auspendlern an den sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohnern und von Einpendlern an den insgesamt im Stadtgebiet sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind den Verhältnissen in der Landeshauptstadt Düsseldorf am ähnlichsten.

Das Wachstum der Bundesstadt, seiner Nachbarstädte und die Stabilität des Rhein-Sieg-Kreises, die in der Summe zu einer deutlichen Zunahme der Pendlerbewegungen führen, sind mit hohen Ansprüchen an den Wohnungsbau in den Großstädten und an die Infrastrukturen in der gesamten Region verbunden. Diese Ansprüche werden durch steigende ökologische und technische Anforderungen zusätzlich erhöht. Deshalb gewinnt die Zusammenarbeit aller Beteiligten für die Entwicklung der Region an Bedeutung.

Die stärksten Bonner Verflechtungen bestehen mit dem Rhein-Sieg-Kreis. 62.278 Pendler bewegen sich zwischen Bundesstadt und Landkreis hin und her.

Einpendlerübersicht Bonn, Stadt



Grafik und Tabelle: KAMPMEYER, verändert nach Statistik der Bundesagentur für Arbeit | Quelle:© Statistik der Bundesagentur für Arbeit | Datenstand: Mai 2019

Auspendlerübersicht Bonn, Stadt



Grafik und Tabelle: KAMPMEYER, verändert nach Statistik der Bundesagentur für Arbeit | Quelle:© Statistik der Bundesagentur für Arbeit | Datenstand: Mai 2019



Bonn | Zentrum, Bonner Loch - Neubau

PERSPEKTIVEN DES ANGELOTS

Angebot macht Märkte

In Großstädten werden Wohnungsmärkte durch den Wohnungsbestand und den Neubau maßgeblich geprägt. Das Wohnraumangebot hat dabei deutlich größeren Einfluss auf die Marktverhältnisse als die Nachfrage. Es 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 in Deutschland nimmt das Angebot an Bestandswohnungen in Bonn das deutlich größere Marktvolumen ein und steht im Wettbewerb mit einzelnen Neubauprojekten oder ganzen Quartiersentwicklungen im Stadtgebiet. Marktgerechter Woh-

nungsbau berücksichtigt idealerweise sowohl die Nachfrage als auch das gesamte Wohnungsangebot und schafft insbesondere Entlastung für besonders benötigte Wohnungssegmente.

Statistische Informationen

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

Zuordnung der 65 statistischen Bezirke zu den 9 Bonner Stadtteilen

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

Wohnungsbestand

Die Karte „Wohnungsdichte und Wohnungsgrößenstruktur“ bietet eine Übersicht über den Wohnungsbestand am 31.12.2018. 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.

Bestandsdichte

Nördlich der statistischen Bezirke Zentrum-Rheinviertel (110) und Zentrum-Münsterviertel (111) weisen Wichelshof (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). Der Bezirk Bonn-Güterbahnhof (116) gehört mit über 1.250 Wohnungen zur vorletzten Kategorie der Merkmalsklasse. Er hat die niedrigste Wohnungsdichte des Bonner Zentrumsbereichs. Die Dichte in der Rheindorfer Vorstadt (114) und im Ellerviertel (115) unterscheidet sich kaum von der in den zentrumsnahen

statistischen Bezirken des Stadtteils Bonn Nordwest (131 bis 137) und in Neu-Tannenbusch (132) an der nördlichen Grenze des Stadtteils.

Über 2.500 bis 4.000 Wohnungen pro Quadratkilometer befinden sich fast ausschließlich in statistischen Bezirken, die sich in der Nähe eines der vier Stadtbezirkszentren befinden. 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. Bezirke mit bis zu 1.250 Wohnungen befinden sich fast ausnahmslos am Stadtrand oder im Bundesviertel (141 und 242). Eine Ausnahme in vergleichsweise zentraler Lage bildet aufgrund seiner Topografie der im Stadtbezirk Bonn an der Grenze zu Bad Godesberg gelegene statistische Bezirk Venusberg (125).

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.

Bonn | Beethoven-Denkmal | Münsterplatz



Größenstrukturen im Bestand

In den meisten statistischen Bezirken des Bonner Zentrumsbereichs (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 statistischen Bezirk Rheindorfer Vorstadt (114) ist der Anteil an Wohnungen mit einem oder zwei Räumen besonders hoch. Das Baumschulviertel (117) bildet mit einer knappen Mehrheit an Wohnungen mit mehr als drei Räumen eine Ausnahme im Bonner Zentrumsbereich.

Im statistischen Bezirk Neu-Endenich (120) des Stadtteils Bonn Südwest (120 bis 128) ist der Anteil an Wohnungen mit einem oder zwei Räumen besonders hoch. Innerhalb des Stadtteils besteht ein Nord-Süd-Gefälle zwischen den unteren Größenklassen und Wohnungen mit mehr als drei Räumen. Der Anteil größerer Wohnungen wird in südlicher Richtung höher.

Im Stadtteil Bonn Nordwest (131 bis 137) und in den beiden statistischen Bezirken des Bundesviertels (141 und 242) ist das Verhältnis von Wohnungen mit bis zu drei Räumen und Wohnungen mit mehr als drei Räumen relativ ausgeglichen. Ausschließlich in Buschdorf (133) besteht ein deutliches Übergewicht an größeren Wohnungen.

Im Godesberger Zentrumsbereich (251 bis 255) sind Wohnungen unterschiedlicher Größe uneinheitlich vertreten. In den beiden statistischen Bezirken Godesberg-Zentrum (251) und Godesberg-Nord (254) überwiegen Wohnungen mit einem oder zwei Räumen und mit drei Räumen. In den weniger dicht besiedelten, statistischen Bezirken Godesberg-Kurviertel (252), Schweinheim (253) und im näher am Rhein gelegenen statistischen Bezirk Godesberg-Villenviertel (255) überwiegen Wohnungen mit mehr als drei Räumen.

In Friesdorf (260), Pennenfeld (265) und Mehlem-Rheinaue (267), drei statistischen Bezirken des Godesberger Außenrings (260 bis 269), ist das Verhältnis zwischen den beiden unteren und den drei oberen Kategorien ausgeglichen. 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 deutlich stärker vertreten.

Auch 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 vier weniger dicht besiedelten, südlichen, statistischen Bezirken (492 bis 495) überwiegen die drei größeren Kategorien deutlicher.

In den statistischen Bezirken Beuel-Zentrum (371) und Vilich-Rheindorf (372) des Beueler Zentrumsbereichs (371 bis 374) machen Wohnungen mit bis zu drei Zimmern den größten Anteil aus. Der hohe Anteil kleinerer Wohnungen ist auch dort auf die Zentrumsnähe zurückzuführen. In Beuel-Süd (374) halten sich die beiden unteren und die drei oberen Kategorien die Waage. In Bonn-Ost (373) sind Wohnungen mit mehr als drei Räumen etwas häufiger vertreten.

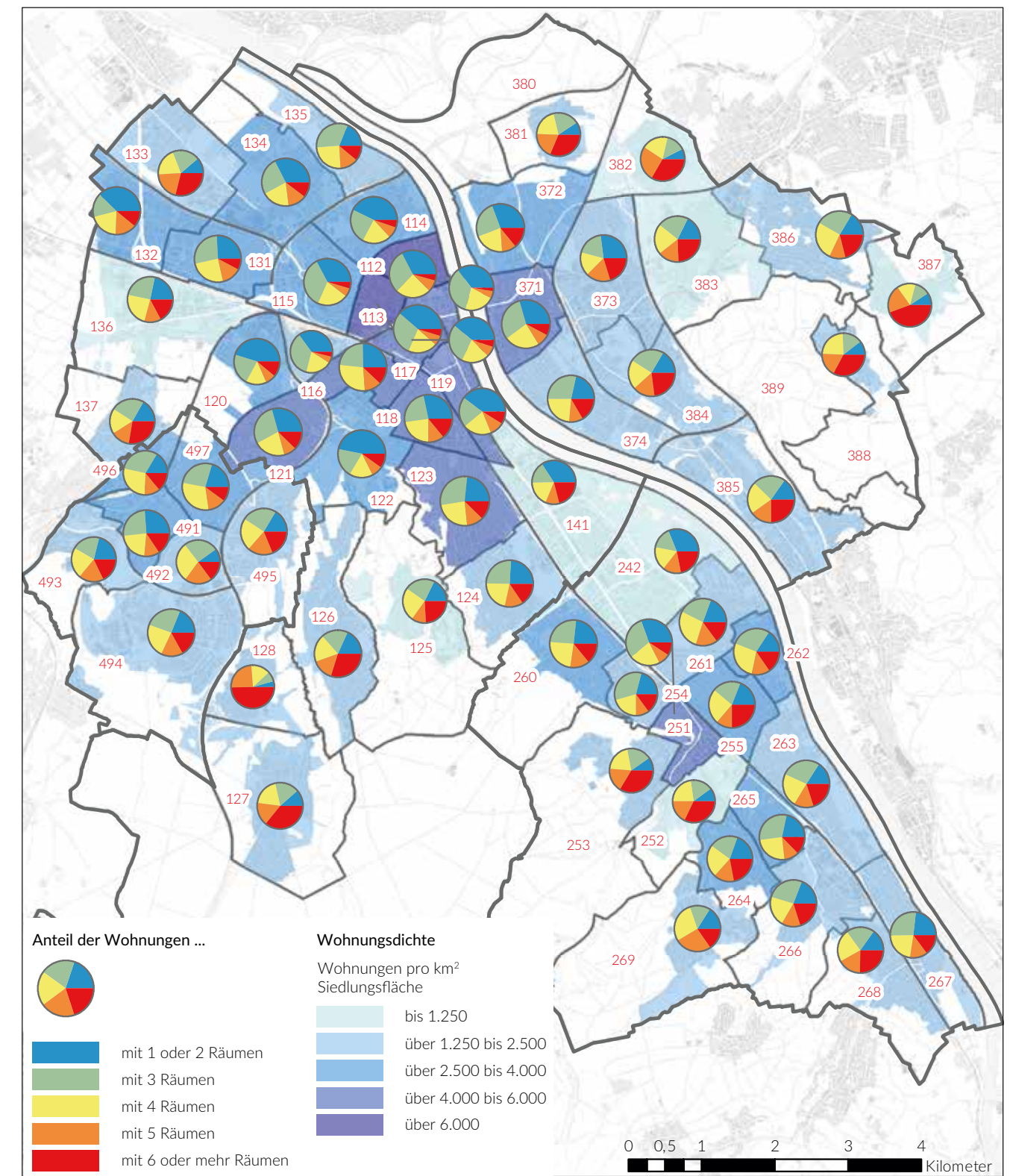
In den statistischen Bezirken des Beueler Außenrings (380 bis 388) überwiegen Wohnungen mit mehr als drei Räumen. Einen besonders großen Anteil machen sie in den teilweise dörflich strukturierten, statistischen Bezirken Vilich-Müldorf (382), Pützchen/Bechlinghoven (383), Holzlar (386) und Hoholz (387) an der östlichen Stadtgrenze aus.

Dichte und Größe des Wohnungsbestands im Überblick

Im von der Karte „Wohnungsdichte und Wohnungsgrößenstruktur“ vorgegebenem Maßstab sind keine Änderungen zum vorherigen Berichtszeitraum erkennbar. 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 einherge-

Wohnungsdichte und Wohnungsstruktur Bonn

Bestand in den statistischen Bezirken am 31.12.2018



Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle | Datenstand: 31.12.2018

hende Zunahme der Wohnungsgröße hängt maßgeblich mit der am Stadtrand stärker ausgeprägten, niedrigeren Bebauung zusammen.

Baualtersklassen und Baujahresgruppen

Die Geschichte der Bundesstadt und ihre Entwicklung spiegelt sich in der Häufigkeitsverteilung der Baujahresgruppen und an der häufigsten Baujahresklasse der statistischen Bezirke wider.

Häufigste Baujahresklasse

Die meisten statistischen Bezirke, in denen die Baujahresklasse vor 1919 am häufigsten vertreten ist, liegen im Bonner Zentrumsbereich (110 bis 119) sowie in den angrenzenden statistischen Bezirken Poppelsdorf (122) und Graurheindorf (135). Außerdem findet sich die älteste Baujahresklasse in den Zentren der Stadtbezirke Bad Godesberg und Beuel. Im Godesberger Zentrumsbereich befinden sich mit Godesberg-Zentrum (251), Godesberg-Villenviertel (255) zwei statistische Bezirke, in denen das häufigste Gebäudealter in der Zeit vor 1919 liegt. Im Stadtbezirk Beuel sind es zum einen Beuel-Zentrum (371) am gegenüberliegenden Ufer des Bonner Zentrumsbereichs (110 bis 119) und zum anderen Oberkassel (385) an der Grenze zu Königswinter. Um die ersten Wohngebiete herum sind in den vergangenen 100 Jahren neue Wohngebäude entstanden. Die Stadt hat sich nach und nach bis zu den Dörfern der Außenringe ausgedehnt.

Baujahresgruppen

Den höchsten Anteil an Wohngebäuden der Baujahresgruppe vor 1919 weisen zentrale Lagen wie in den statistischen Bezirken Vor dem Sterntor (113) und Talviertel (118) auf.

Aus der Zeit von 1919 bis 1949 sind im gesamten Stadtgebiet geschichtsbedingt wenige Wohngebäude vertreten.

Die Mehrheit der Bonner Wohngebäude ist nach dem Zweiten Weltkrieg bis Ende der 70er entstanden. Wiederaufbau, wissenschaftlicher Fortschritt und die Zunahme an Studierenden haben zu einem völlig neuen Charakter des Bonner Wohnungsbaus des gesamten Stadtbilds geführt. In Bonn Südwest (120 bis 128), im Godesberger Außenring (260 bis 269) und im Stadtbezirk Beuel ist der Anteil an Wohngebäuden dieser Zeit besonders hoch. Auch im Hardtberger Norden stammt ein großer Anteil der Wohngebäude aus der Zeit von 1950 bis 1979.

Es existieren nur wenige statistische Bezirke mit hohem Anteil an Wohngebäuden der Baujahresgruppe von 1980 bis 1999. In Hardtberg ist es zum Beispiel vor allem der statistische Bezirk Brüser Berg (494). Ähnlich verhält es sich in Bonn Nordwest (131 bis 137), wo in Neu-Tannenbusch (132) und Buschdorf (133) viele Wohngebäude aus den 80er- bis 90er-Jahren stammen. In Beuel ist ihr Anteil im statistischen Bezirk Holzar (386) auffällig hoch.

Der Anteil von Wohngebäuden der jüngsten Baujahresgruppe ab 2000 ist im Bonner Zentrumsbereich am geringsten und im Stadtbezirk Beuel am höchsten. Auf der rechten Rheinseite war die Bautätigkeit der vergangenen zehn Jahre höher als auf der linken. Linksrheinisch hat sich der Wohnungsbau ab 2000 hauptsächlich auf den westlichen Stadtrand und den Godesberger Außenring konzentriert.

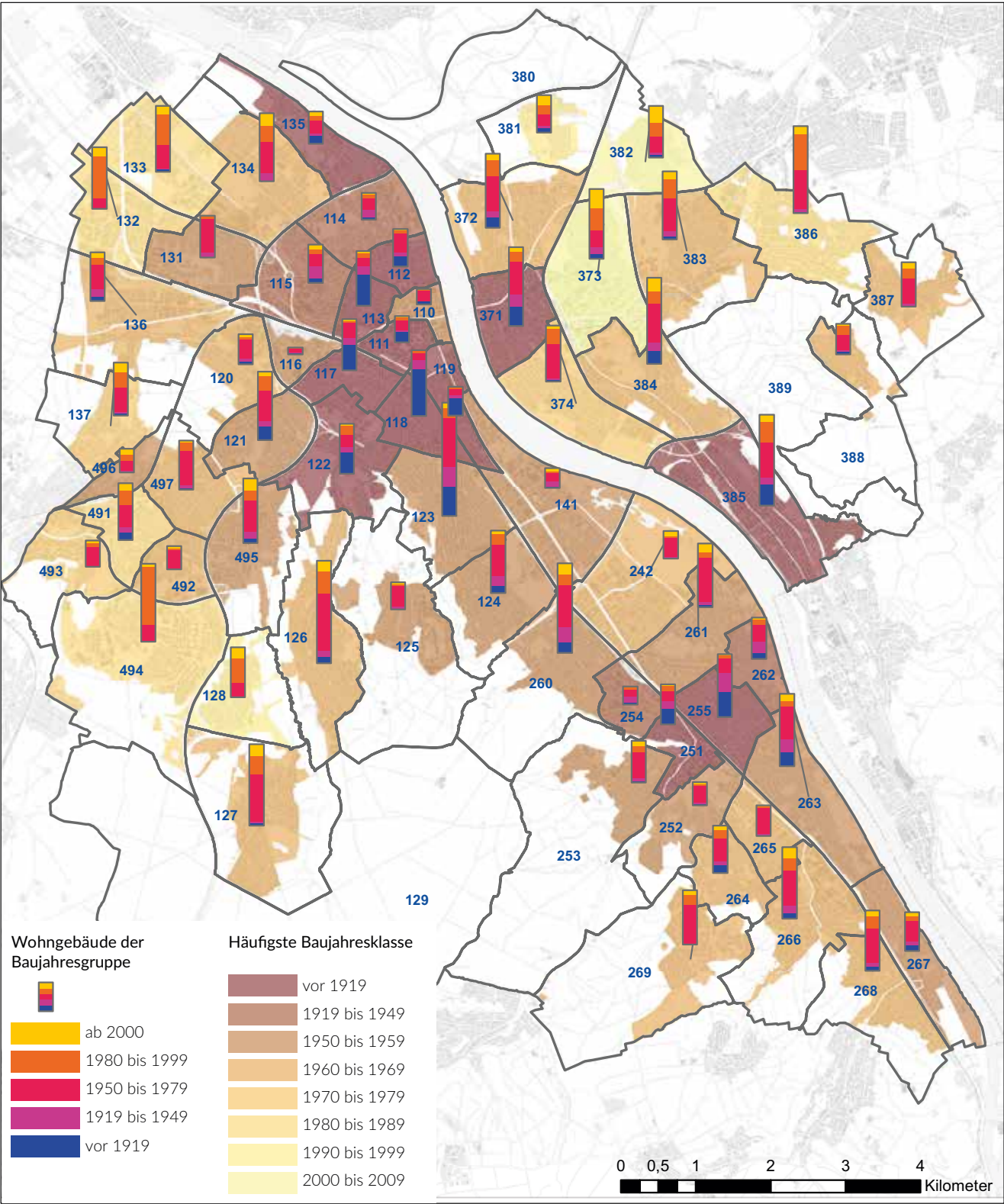
Die räumlichen Strukturen des Gebäudealters, der Wohnungsgrößen und die Dichte des Bestands verdeutlichen die Potenziale des Bonner Flächenangebots.

In den Zentrumsbereichen (110 bis 119, 251 bis 255, 371 bis 374) ist Innenentwicklung (Aufstockung, Anbau, Baulücken, Blockinnenbereiche und Konversion) von übergeordneter Bedeutung.

Auf familienorientierten Neubau in den dezentralen Stadtteilen Hardtberg (491 bis 497), Bonn Südwest (120 bis 129), Bonn Nordwest (131 bis 137) und die Außenringe von Bad Godesberg (260 bis 269) und Beuel (380 bis 389) sollte besonders geachtet werden.

Alter von Wohngebäuden Bonn

Bestand in den statistischen Bezirken am 31.12.2018



Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle | Datenstand: 31.12.2018



Bonn | Kessenich

Mit der Bedeutung von Wohnlagen im Bonner Umland steigen auch die Anforderungen an die regionale Infrastruktur.

Baugenehmigungen im bundesweiten Vergleich

Die Situation des Bonner Wohnungsbaus ist mit der vieler deutscher Großstädte vergleichbar. Die „Statistik der Baugenehmigungen und der Bevölkerung des Bundes und der Länder“ gewährt einen Einblick in mögliche Hotspots des zukünftigen Wohnungsbaus und ermöglicht den Vergleich der Genehmigungsstrukturen des Jahres 2018 innerhalb der Metropolregion Rheinland. Sie ermöglicht auch den deutschlandweiten Vergleich von Baugenehmigungen und Bevölkerung im Jahr 2018. So geht aus den Informationen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung auch hervor, wie die Bonner Baugenehmigungen 2018 im bundesweiten Vergleich einzuordnen sind.

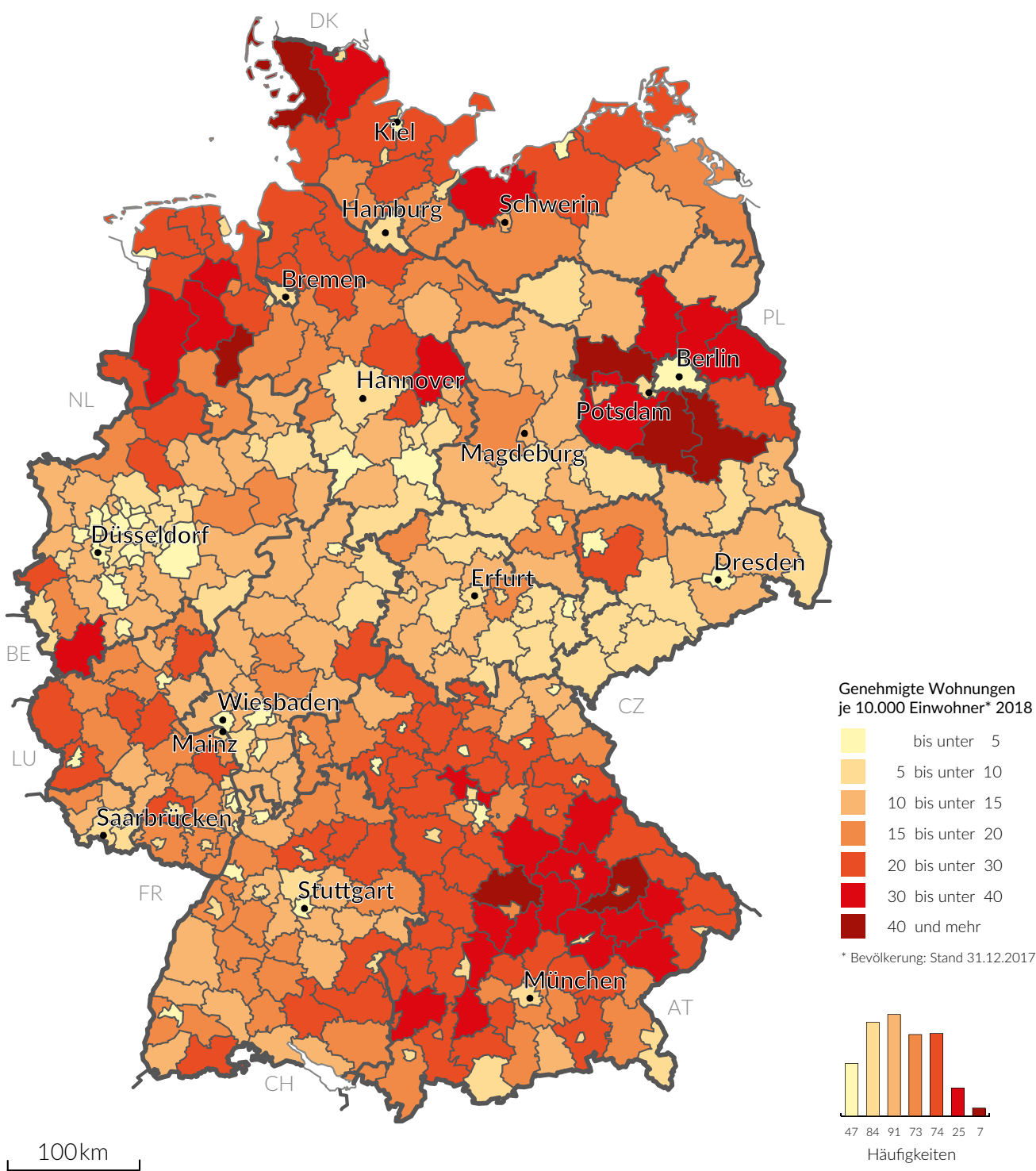
Die deutschen Bauämter genehmigten 2018 insgesamt 347.000 Wohnungen. Der Geschosswohnungsbau hat bundesweit zugelegt und ein Volumen von fast 181.000 genehmigten Wohnungen erreicht. Mit 8.000 Genehmigungen wurden fast 5 Prozent mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt als im Vorjahr. Vor allem in den Großstädten und ihrem Umland legte die Zahl der Baugenehmigungen im Geschosswohnungsbau deutlich zu.

Auf die Bevölkerungszahl der Großstädte bezogen, erteilten die Bauämter in Frankfurt am Main mit 98 Wohnungen je 10.000 Einwohner die meisten Genehmigungen. Köln befindet sich mit 30 Wohnungen nach München, Berlin, Hamburg, Düsseldorf und zusammen mit Stuttgart auf Platz sechs. Im Vergleich der Metropolregionen fiel der Anstieg im gesamten Rheinland gemessen an der Einwohnerzahl moderat aus. Im Rheinisch-Bergischen-Kreis und im Rhein-Erft-Kreis wurden 41 Wohnungen genehmigt. In Bonn wurden mit 28 genehmigten Wohnungen 10 Genehmigungen weniger erteilt als im Rhein-Sieg-Kreis. Mit 50 Wohnungen werden in Düsseldorf als einziger Metropolstadt der Region mehr Genehmigungen erteilt als in den Umlandkreisen. Während die Genehmigungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau gestiegen sind, gingen die Genehmigungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern leicht zurück. Mit insgesamt 111.000 wurden im Jahr 2018 bundesweit 2,1 Prozent weniger Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt als im Vorjahr.

Insbesondere in kreisfreien Großstädten und städtischen Kreisen hat sich das Gewicht zugunsten des Geschosswohnungsbaus verschoben. In ländlichen Kreisen sind die Genehmigungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 14 Prozent hingegen stärker gestiegen als die Genehmigungen für Geschosswohnungen.

Baugenehmigungen nach Gebäudeart Deutschland 2018

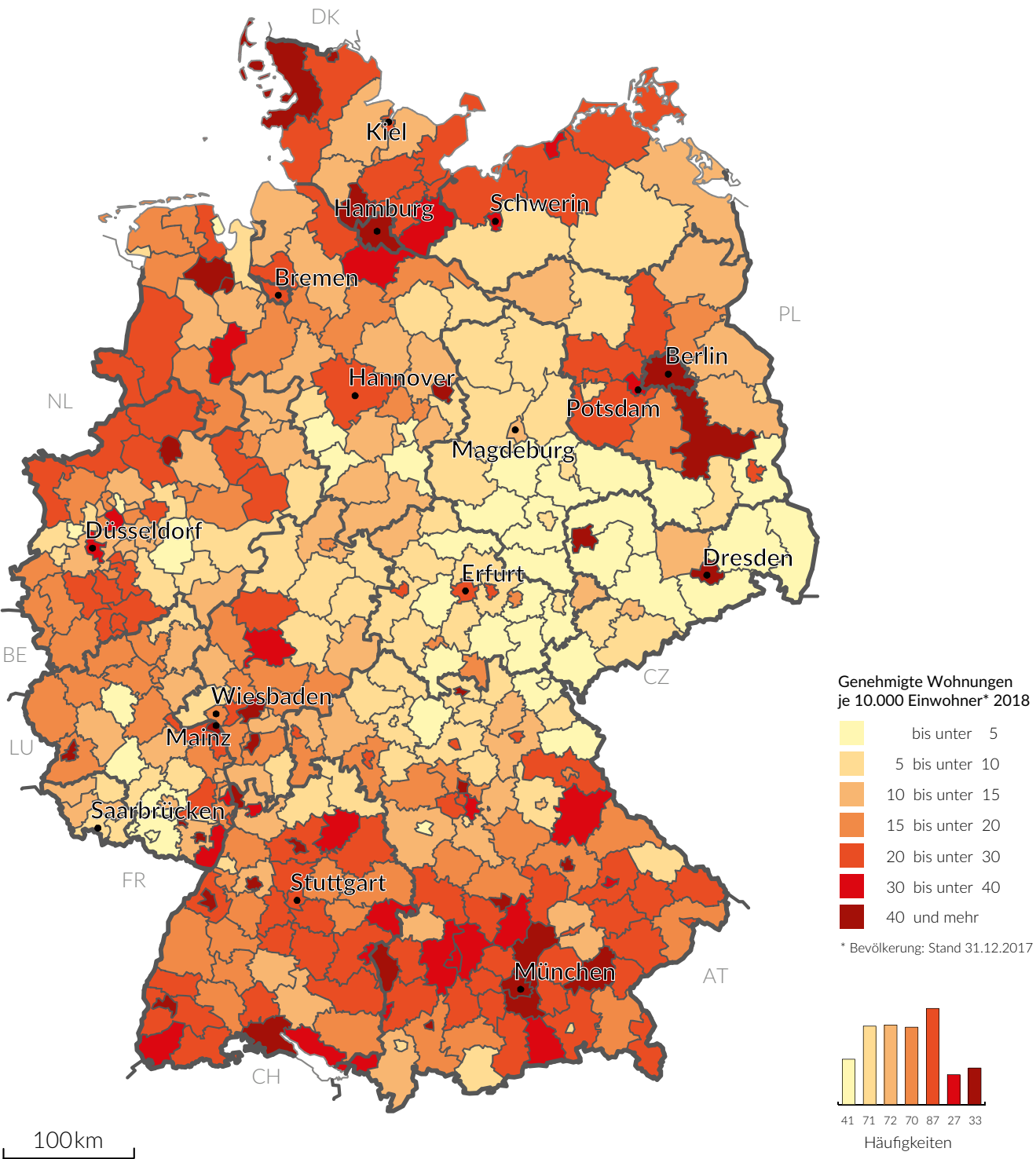
Ein- und Zweifamilienhäuser



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH | Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2017
© GeoBasis-DE/BKG Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle | Datenstand: 31.12.2018

Baugenehmigungen nach Gebäudeart Deutschland 2018

Mehrfamilienhäuser (inkl. Wohnheime)



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH | Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2017
© GeoBasis-DE/BKG Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle | Datenstand: 31.12.2018

Fertigstellungen in Bonn 2011 bis 2018

In diesem Jahrzehnt wird und wurde die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum so intensiv gestellt wie selten zuvor. Bei aller Unterschiedlichkeit der Ursachen und Reaktionen stehen Bauanträge, Genehmigungen und vor allem Fertigstellungen im Mittelpunkt des öffentlichen Interesses. Die Statistiker der Stadt Bonn stellen die „Entwicklung des Bonner Wohnungsneubaus 2011 – 2018“ und die „Im Jahr fertiggestellten Neubauwohnungen“ in Schaubildern nach Anzahl der Räume beziehungsweise nach Stadtbezirken differenziert dar.

Mit 1.302, 1.229 und 1.223 Wohnungen haben sich die Fertigstellungen zwischen 2015 und 2017 auf einem hohen Niveau befunden. 2018 haben sie mit 656 Wohnungen den niedrigsten Wert der vergangenen fünf Jahre erreicht. In Zeiten von weiterem Bevölkerungswachstum gilt es, den Rückgang des Bauvolumens um 46 Prozent zu kompensieren. Zur Konkretisierung der grundlegenden Herausforderung ist eine Differenzierung der Engpässe nach Wohnungsgrößen erforderlich.

Der Anteil von Wohnungen mit ein oder zwei Räumen am gesamten Bonner Wohnungsbauvolumen der vergangenen acht Jahre beträgt 29 Prozent. Die Fertigstellung kleiner Wohnungen weist hohe Schwankungen auf. 2013 befand sie sich mit 61 Wohnungen auf ihrem Minimum und hatte 2017 mit fast 471 ihren bisherigen Höhepunkt erreicht. Seit etwa fünf Jahren tendiert der innerstädtische Wohnungsbau deutlich zu Mikroapartments und kleinen Wohnungen. Grund für den verhältnismäßig großen Anteil ist in erster Linie das hohe Preisniveau. Kaufpreise von 5.000 bis 6.000 Euro je Quadratmeter sind üblich, und möbliert sind Mieten von etwa 20 Euro realisierbar. Dass im Vergleich mit dem Vorjahr etwa 58 Prozent weniger Wohnungen mit ein oder zwei Räumen fertiggestellt wurden, erscheint vor diesem Hintergrund besonders bemerkenswert.

Auf dem Segment von Dreizimmerwohnungen liegt ein Schwerpunkt des urbanen Wohnungsbaus. Aufgrund ihrer bevölkerungsgruppenübergreifend hohen Vermarktbarkeit machen sie in deutschen Großstädten teilweise den größten Anteil an den Fertigstellungen aus. In Bonn haben Dreizimmerwohnungen über den Zeitraum der vergangenen acht Jahre einen Anteil von 24 Prozent eingenommen. 2018 hat er 20 Prozent des

Wohnungsbauvolumens betragen und wurde vom Bau der Wohnungen mit ein oder zwei Räumen um zehn Prozentpunkte übertroffen. Im Vergleich zum Vorjahr hat die Fertigstellung von Wohnungen mit drei Räumen um 50 Prozent nachgelassen.

Die Fertigstellung von Wohnungen mit vier Räumen ist im Vergleich zum Vorjahr ähnlich wie die der kleinsten Wohnungen um 59 Prozent zurückgegangen. Sie waren in den Fertigstellungen der vergangenen acht Jahre mit 18 Prozent vertreten und haben diesen Wert 2018 um 7 Prozentpunkte unterschritten. Damit weist die Fertigstellung von Vierzimmerwohnungen den stärksten Rückgang aller fünf Größenklassen auf.

Wohnungen mit fünf Räumen waren im Achtjahresdurchschnitt mit 12 Prozent vertreten. 2018 machte ihr Anteil nur wenig mehr als 9 Prozent aus. Außer 2017 war das Segment in jedem Jahr am schwächsten unter den Fertigstellungen vertreten.

Wohnungen mit mehr als fünf Räumen sind durchschnittlich mit 17 Prozent in den Fertigstellungen der vergangenen acht Jahre vertreten. 2018 ist ihr Anteil von 12 Prozent im Vorjahr auf 29 Prozent gestiegen. Der Anstieg von 152 Wohnungen im Jahr 2017 auf 194 im vergangenen Jahr entspricht fast 28 Prozent. In diesem Anstieg und im hohen Anteil an Wohnungen mit ein oder zwei Räumen können Hinweise auf die Bonner Sondermärkte der beiden gegensätzlichen Segmente gesehen werden.

Eine spezielle Herausforderung der Bonner Stadtentwicklung besteht darin, die Familienorientierung zentraler Lagen zu stärken. Das hohe Preisniveau kleiner Wohnungen und die gute Vermarktbarkeit von Dreizimmerwohnungen bilden starke Anreize, die Bautätigkeit in diesen Marktsegmenten flächenmäßig innerhalb des Bonner Stadtgebiets auszudehnen. Als Universitäts-, Wirtschafts- und UN-Standort profitiert Bonn vom kleinteiligen Wohnungsangebot erheblich. Diese Gegebenheiten haben in den vergangenen acht Jahren zu einem Fertigstellungsanteil an Wohnungen mit weniger als vier Räumen von über 50 Prozent geführt.

- Im Sinne einer ausgewogenen Entwicklung zentraler Lagen besteht eine besondere Herausforderung darin, auf familiengerechte Wohnlagen und Wohnungsangebote flächendeckend zu achten.

- Kleine Wohnungen mit ein oder zwei Räumen und große Wohnungen mit mehr als fünf Räumen sind besonders häufig in den Fertigstellungen der letzten Jahre vertreten. Die Preise beider Angebotssegmente werden von deren Knappheit in Verbindung mit der hohen Bonität ihrer Zielgruppen getrieben.

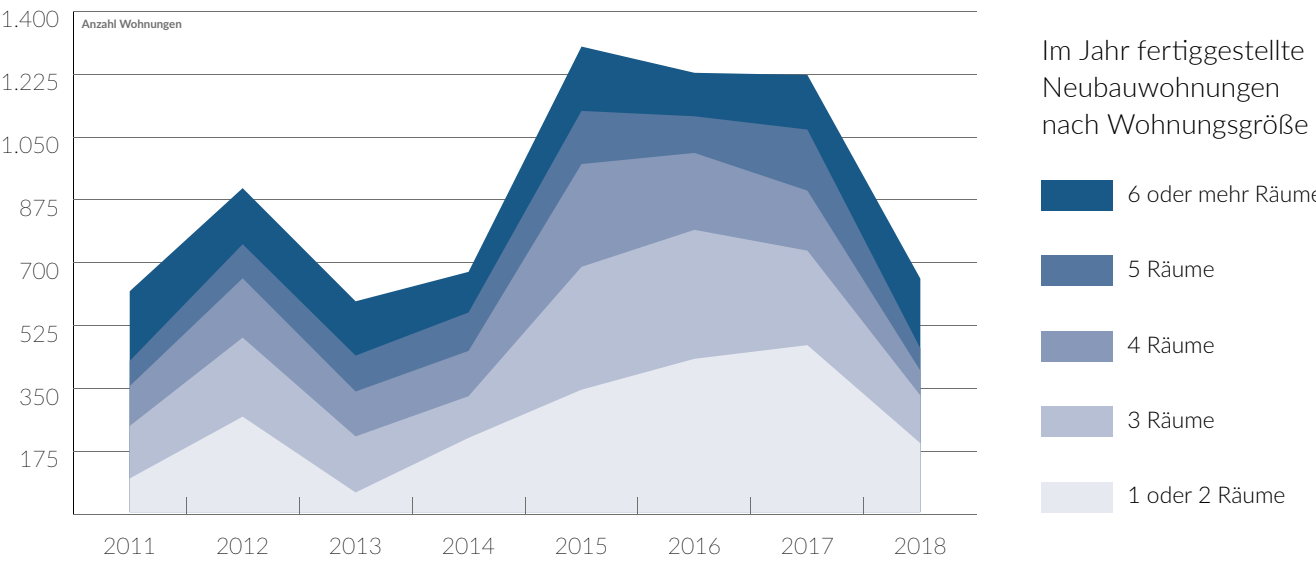
2018 wurden nur in zwei der zehn statistischen Bezirke des Bonner Zentrumsbereichs Wohnungen fertiggestellt. In Wichelshof (112) waren es ausschließlich Wohnungen mit drei und vier Räumen und im Baumschulviertel (117) Wohnungen mit ein oder zwei und mit sechs oder mehr Räumen. Der Wohnungsmix des Baumschulviertels ist auf die beiden Sondermärkte für kleine Wohnungen und sehr große Wohnungen ausgerichtet. Die hohen Preise beider Sondermärkte sorgen dort für einen besonders starken Impuls.

Fertigstellungen im Bonner Stadtgebiet 2018

Nach den vergleichsweise hohen Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre wäre eine Fortführung wünschenswert gewesen. Die Karte „Wohnungsneubau 2018 – Größenstruktur fertiggestellter Neubauwohnungen sowie Dichte des Wohnungsneubaus in den statistischen Bezirken“ zeigt die Verteilung der Fertigstellung auf die statistischen Bezirke der Bundesstadt.

Die Fertigstellungen im statistischen Bezirk Graurheindorf (135) des Stadtteils Bonn Nordwest umfassen ähnlich wie in Wichelshof ausschließlich Drei- und Vierzimmerwohnungen. In den angrenzenden Bezirken Auerberg (134) und Buschdorf (133) sowie in Lessenich/Meßdorf (137) wurden Mixe mit einem hohen Anteil an Wohnungen mit drei und vier Räumen

Entwicklung des Wohnungsneubaus in Bonn 2011 bis 2018



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
6 oder mehr Räume	194	156	151	113	179	121	152	194
5 Räume	70	95	100	107	148	102	170	62
4 Räume	111	165	125	126	286	214	167	69
3 Räume	146	220	156	116	342	359	263	133
1 oder 2 Räume	100	272	61	213	347	433	471	198
Gesamt	621	908	593	675	1.302	1.229	1.223	656

Grafik und Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle | Datenstand: 31.12.2018

realisiert. In Auerberg machten Drei- und Vierzimmerwohnungen über die Hälfte der Fertigstellungen aus. Außerdem wurde ein großer Anteil an Wohnungen mit ein oder zwei Räumen fertiggestellt. In Buschdorf und Lessenich/Meßdorf waren es ausschließlich Wohnungen mit mehr als fünf Räumen.

Im gesamten Stadtteil Bonn Südwest (120 bis 129) haben Wohnungen mit mehr als vier Räumen erhebliches Gewicht. Dort sind die einzigen statistischen Bezirke, in denen diese Zimmerklasse nicht überwiegt, Neu-Endenich (120), wo hauptsächlich im klassischen Segment der Dreizimmerwohnung gebaut wurde, und Alt-Endenich (121), wo sich in etwa die Hälfte aller Wohnungen mit vier Räumen befinden. In Ippendorf (126) und Röttgen (127) überwiegen Wohnungen mit mehr als vier Räumen. Sie gehören zusammen mit Obermehlem (268) und Rüngsdorf (263) im Godesberger Außenring zu den vier einzigen linksrheinischen statistischen Bezirken, in denen alle Wohnungsgrößen vertreten sind. In Kessenich (123), Dotendorf (124) und im angrenzenden statistischen Bezirk Gronau-Bundesviertel (141) wurden ausschließlich Wohnungen mit sechs oder mehr Räumen fertiggestellt. Im Nachbarbezirk Hochkreuz-Bundesviertel (242) überwiegen Wohnungen mit drei und vier Räumen deutlich.

In den statistischen Bezirken Friesdorf (260), Godesberg-Nord (254), Schweinheim (253) und Rüngsdorf (263) setzt sich der hohe Anteil großer Wohnungen fort. In Muffendorf (264) wurden je zur Hälfte Wohnungen mit vier und mit mehr als sechs Räumen fertiggestellt. In Godesberg-Zentrum (251) wurden hauptsächlich Wohnungen mit ein oder zwei Räumen fertiggestellt. In Lannesdorf (266) umfasst die Wohnungsgröße maximal drei Räume. In Obermehlem (268) befindet sich der Schwerpunkt der Fertigstellungen im Segment der Dreizimmerwohnungen. Die übrigen fertiggestellten Wohnungen sind dort relativ gleichmäßig auf die vier anderen Größenklassen verteilt.

Im Stadtteil Bonn-Hardtberg ist der Fertigstellungsanteil von Wohnungen mit mehr als vier Räumen sehr schwach ausgeprägt. Ausschließlich in Medinghoven (493) und Lengsdorf (495) ist ein hoher Anteil größerer Wohnungen vertreten. In Neu-Duisdorf (497) und Duisdorf-Zentrum (491) überwiegen Dreizimmerwohnungen, und im statistischen Bezirk Brüser Berg

(494) wurden bis auf einige Ausnahmen ausschließlich Wohnungen mit ein oder zwei Räumen fertiggestellt.

Im Stadtteil Bonn-Beuel besteht eine dreiteilige räumliche Gliederung. In den an den Rhein angrenzenden statistischen Bezirken Vilich-Rheindorf (372), Beuel-Zentrum (371) und Oberkassel (385) wurde ein hoher Anteil an Wohnungen mit drei und vier Räumen fertiggestellt. In den statistischen Bezirken Beuel-Süd (374), LiKuRa (384), Beuel-Ost (373) und Pützchen/Bechlinghoven (383) erreichen Wohnungen mit ein oder zwei und drei Räumen den höchsten Anteil. In Geislar (381), Vilich-Müldorf (382), Holzlar (386) und Hoholz (387) im Beueler Außenring wurden überwiegend größere Wohnungen mit mehr als fünf Räumen fertiggestellt.

Insgesamt ergibt sich aus den Fertigstellungen ein Bild, in dem alle Wohnungsgrößen vertreten sind. In Hardtberg und den Zentrumsbereichen der Bezirke besteht eine deutliche Tendenz zu kleinen Wohnungen mit ein oder zwei Räumen. Wohnungen mit drei und vier Räumen wurden 2018 insbesondere in den statistischen Bezirken fertiggestellt, die an die Bezirkszentren angrenzen. Wohnungen mit mehr als vier Räumen wurden insbesondere an den Stadtgrenzen und im Stadtteil Bonn Südwest fertiggestellt. Wohnungsgrößen nehmen in Bonn grundsätzlich mit der Dezentralität der Wohnlagen zu. Diese Entwicklung führt zu kleineren Haushalten in den zentralen und größeren Haushalten in den weniger zentralen Lagen der Stadt.

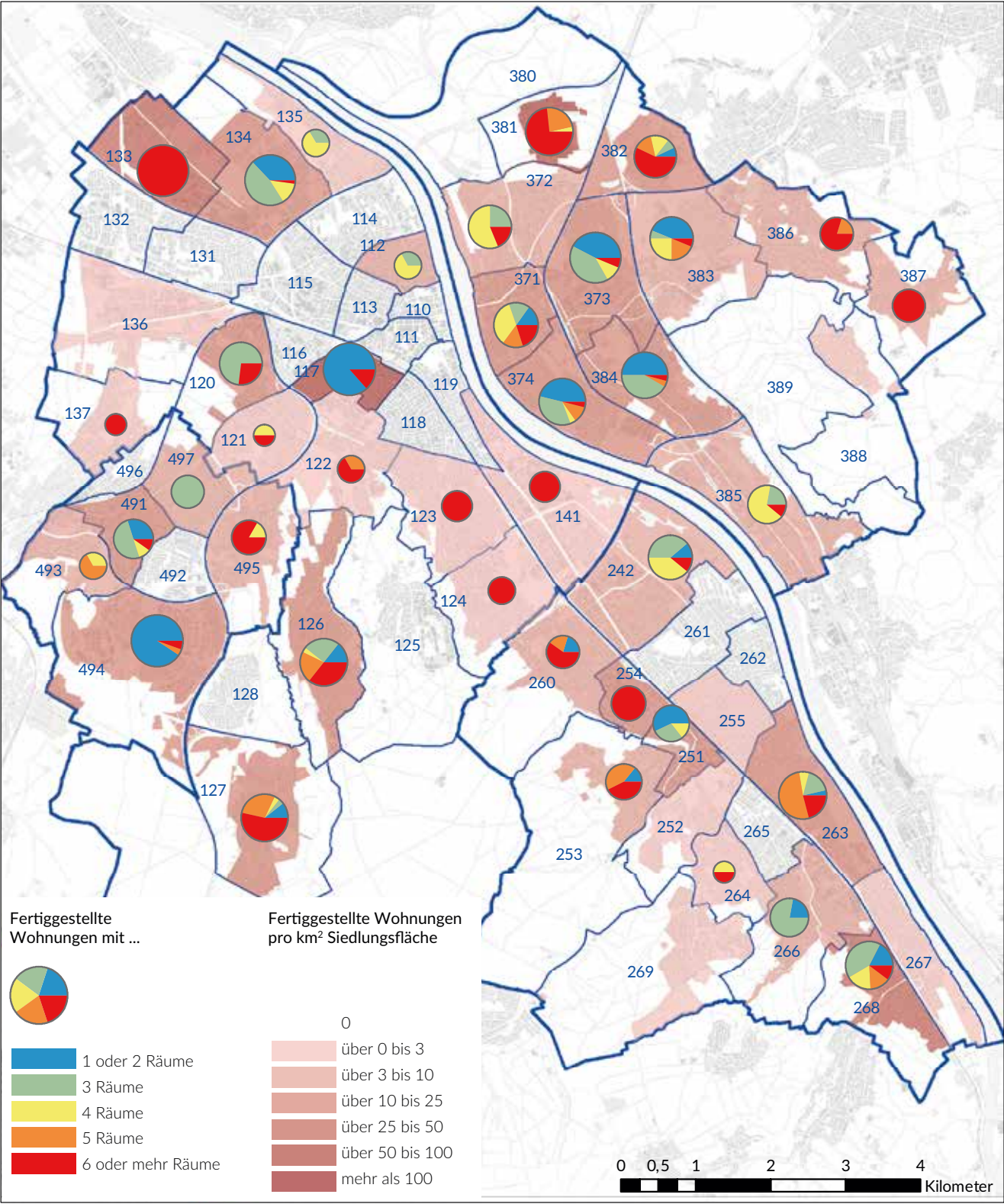
Neubauprojekte 2019

Die Karte „Neubauprojekte Bonn“ weist Projekte mit mindestens 20 Wohnungen oder relevante Büro- und Gewerbeentwicklungen aus. Dabei verteilen sich die Projektadressen auf völlig unterschiedliche Standorte im Stadtgebiet. Die ergänzenden Informationen über einige ausgewählte Projekte sollen die überregionale Bedeutung der Bonner Neubautätigkeit für die Entwicklung der Stadt und der Region dokumentieren.

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. Geplant ist, davon 56.000 Quadratmeter zu verkaufen. Etwa 80 Geschosswohnungen und 200

Wohnungsneubau Bonn 2018

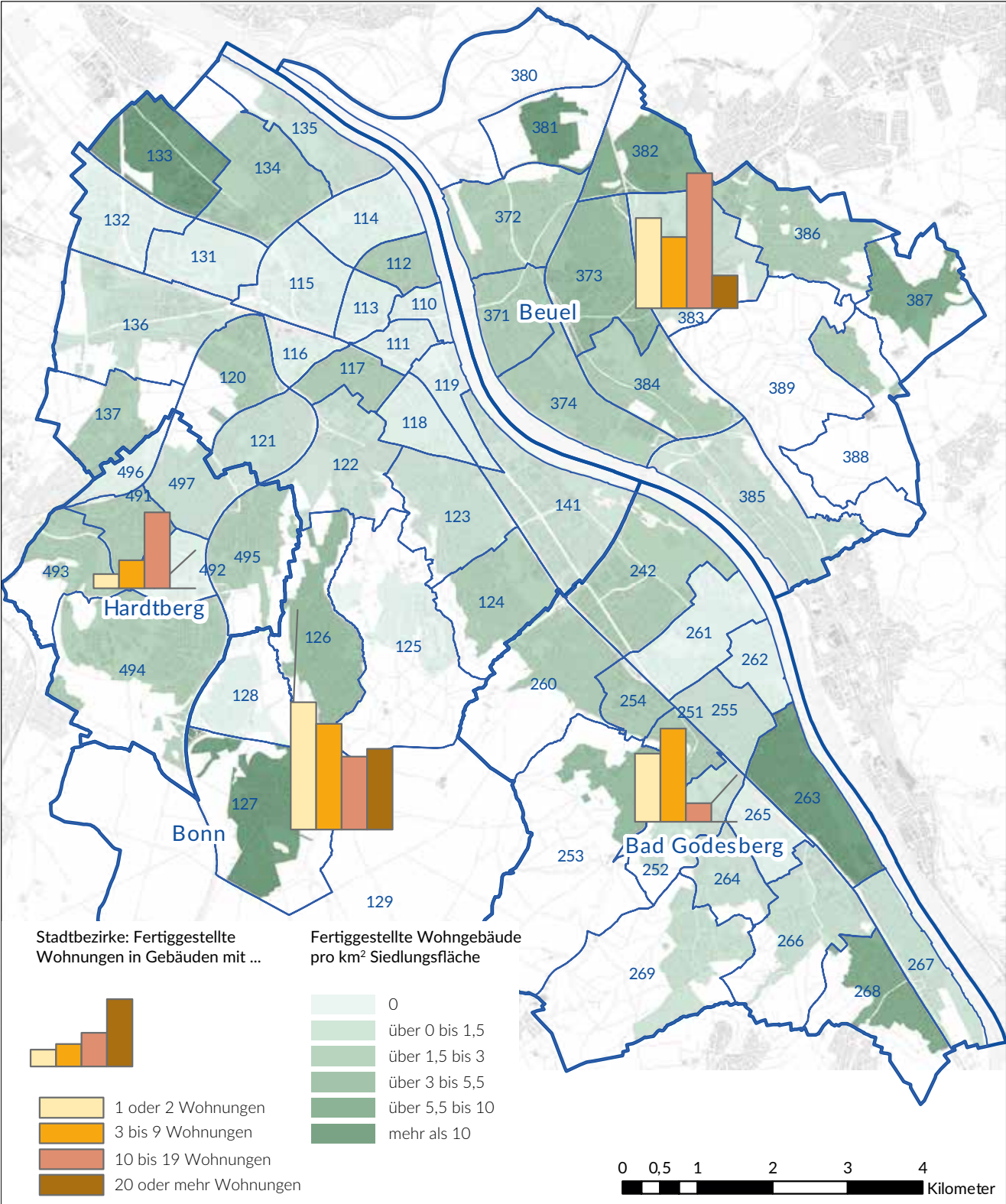
Größenstruktur fertiggestellter Neubauwohnungen sowie Dichte des Wohnungsneubaus in den statistischen Bezirken



Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle | Datenstand: 31.12.2018

Neubau von Wohngebäuden Bonn 2018

Gebäudegrößenstruktur und Neubaudichte in Bonn



Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle | Datenstand: 31.12.2018

Einfamilienhäuser sollen in dem neuen Wohnquartier Im Rosenfeld (2) entstehen. Bei der Vermarktung der Einfamilienhäuser sollen junge Familien bevorzugt berücksichtigt werden. Die Stadt Bonn hat im Herbst 2018 beschlossen, einen Investor für das neue Quartier per europaweiter Ausschreibung zu finden. Im Anschluss an die Ausschreibung wird ein städtebaulicher Wettbewerb in Abstimmung mit Städtebau- und Gestaltungsbeirat durchgeführt. Das Projekt ist ein Beispiel für heutige Quartiersentwicklungen und die damit verbundene Komplexität, dringend benötigten Wohnraum für die Zukunft zu schaffen.

Auf dem rund 60.000 Quadratmeter großen ehemaligen Arkema-Grundstück zwischen der Siemensstraße und der Straße Am Propsthof im Ortsteil Enderich entsteht das Stadtquartier west.side (4), das von der Instone Real Estate Development GmbH entwickelt wird. Dort entstehen etwa 40.000 Quadratmeter Geschossfläche für Büro und Gewerbe und über 500 geförderte und frei finanzierte Wohnungen. Das Quartier wird abschnittsweise in den kommenden drei Jahren fertiggestellt. Dass der Verkauf aller geplanten Mietwohnungen vor Baubeginn bereits gesichert war, deutet auf die besondere Attraktivität und das außerordentliche Potenzial des einzigartigen Quartiers hin. Andreas Gräf, Mitglied des Vorstands der Instone Real Estate Group AG, sieht in der west.side ein modernes, gemischt genutztes Stadtquartier, das einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des Bonner Wohnungsmarkts leistet.

Die Instone setzt zusätzlich derzeit mit dem Engagement auf der Schumanns Höhe (5) in Enderich ein besonderes Glanzlicht in der Bonner Quartiersentwicklung. In unmittelbarer Nähe zum kulturellen Bonner Hotspot entstehen mehr als 200 Wohnungen in verschiedenen Wohnformen. Das Projekt entsteht in den nächsten zwei bis drei Jahren und bildet eine der abschließenden Bonner Quartiersentwicklungen im gewachsenen Umfeld der Innenstadt, die aufgrund des begrenzten Flächenpotenzials immer seltener werden.

Im Ortsteil Plittersdorf entwickelt die GERCHGROUP AG mit dem Jackie K. (18) einen Mix aus Wohnen und Gewerbe, ein Bürogebäude an der Kennedyallee und eine Kindertagesstätte. Außerdem ist ein Hotel oder hochwertige Gastronomie im Gespräch. Die Planung des Stadtquartiers ist noch nicht abgeschlossen. Rund 200 Wohnungen sollen gebaut werden.

Außer von den Wohn- und Stadtquartieren der Sparten Residential und Mixed gehen von den Projekten der Sparte Büro/Gewerbe wichtige Impulse für die Entwicklung der Stadt und der Region aus.

In der Bonner Innenstadt sorgt das Stadtquartier Urban Soul (10) für neue Akzente. Es verbindet den Einzelhandel des Bonner Zentrums mit dem Hauptbahnhof. Die neuen, klar strukturierten Einzelhandelsflächen sind von allen Seiten begehbar und öffnen sich zum Zentrum-Münsterviertel. Ein öffentlicher Platz mit Gastronomieflächen sorgt für eine Belebung des Quartiers bis in die Abendstunden. Die ersten Eröffnungen wird Urban Soul voraussichtlich im Frühjahr 2020 feiern.

An der Grenze des Bundesviertels in Gronau bildet der „Neue Kanzlerplatz“ (12) im wahrsten Sinne des Wortes einen Höhepunkt der Bonner Stadtentwicklung. Ein etwa 100 Meter hoher Solitär wird den Bonner Hochhauskranz komplettieren und die urbane Qualität des Bonner Stadtbilds steigern. Art-Invest schafft in der dem Kanzleramt gegenüberliegenden Top-Adresse die modernste Arbeitswelt der Bundesstadt. Im Zusammenspiel von den Aufenthaltsräumen in den Erdgeschossesebenen und der Gastronomie auf den Außen- und Innenflächen entsteht am Bundeskanzlerplatz zudem ein neues Forum für das gesamte Quartier. Union Investment wird als Investor das Gebäude-Ensemble nach der für Anfang 2022 geplanten Fertigstellung übernehmen. Hauptmieter in dem neuen Büroquartier wird die DB Privat- und Firmenkundenbank AG sein, die aus einer Fusion der Postbank und Teilen der Deutschen Bank hervorgegangen ist und ihre bisherigen Bonner Standorte in den Sockelgebäuden des „Neuen Kanzlerplatzes“ zusammenführen wird.

Die Neubauprojekte und Standortentwicklungen in der Bundesstadt haben das Potenzial, Bonn nachhaltig zum Anker der Region werden zu lassen. Außer in der mit ihnen verbundenen Planungssicherheit liegt der Schlüssel ihres Erfolgs in der Individualität der Projekte und in der übergreifenden Harmonie ihrer unterschiedlichen Identitäten. Die Attraktivität der kleinsten Metropolestadt in der Region wird sich über die Stadtgrenzen hinaus ausdehnen. Deshalb sind das Bonner Umland und die grenzüberschreitenden Infrastrukturen von außerordentlicher Bedeutung in der zukünftigen Entwicklung der Stadt und der Region.

Neubauprojekte in Bonn (Auszug)



Karte und Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH

Nr. Stadtbezirk/Stadttteil		Projekt		
01	Bonn, Lessenich/Meßdorf	Bahnhofstraße	PAESCHKE GmbH	■
02	Bonn, Buschdorf	Im Rosenfeld	Stadt Bonn	■
03	Bonn, Castell	Didinkirica-Wohnanlage	Wohnbau GmbH	■
04	Bonn, Enderich	west.side	Instone Real Estate Group AG	■
05	Bonn, Enderich	Schumanns Höhe	Instone Real Estate Group AG	■
06	Bonn, Weststadt	Studentenapartments		■
07	Bonn, Weststadt	Haydn carré	RHEINVEST GmbH & Co. KG	■
08	Bonn, Zentrum	Maximiliancenter	Ten Brinke Group B. V.	■
09	Bonn, Zentrum	Urban Soul Bonn	die developer Projektentwicklung GmbH	■
10	Bonn, Südstadt	Zurich-Areal	CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH	■
11	Bonn, Gronau	Neuer Kanzlerplatz	Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG	■
12	Bonn, Gronau, Bundesviertel	Haus der Höfe	STRABAG Real Estate GmbH/ PARETO GmbH	■
13	Bonn, Gronau, Bundesviertel	UN-Campus	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)	■
14	Bonn, Gronau, Bundesviertel		Ten Brinke Group B. V. für Deutsche Post DHL Group	■
15	Bonn, Gronau, Bundesviertel	Greengate	MAG – Grundbesitz Bonn	■
16	Bonn, Gronau, Bundesviertel	Zitelmannstraße	VEBOWAG Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG	■
17	Bonn, Plittersdorf	Jackie K.	GERCHGROUP AG	■
18	Bad Godesberg, Godesberg-Nord	HARIBO AREAL	HAFA Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	■
19	Bad Godesberg, Godesberg-Nord	Dietrichstraße	VEBOWAG Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG	■
20	Bad-Godesberg, Alt-Godesberg	100+ Leben in Bad Godesberg	Garbe Immobilien-Projekte GmbH	■
21	Bad Godesberg, Rüngsdorf	Kronprinzenpark	Die Wohnkompanie NRW GmbH/ PARETO GmbH	■
22	Bad Godesberg, Rüngsdorf		VEBOWAG Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG	■
23	Bad-Godesberg, Pennenfeld	Siebengebirgsterrassen	SOKA-BAU	■
24	Hardtberg, Duisdorf	PANDION VILLE	PANDION AG	■
25	Hardtberg, Lenggendorf	Villemombler Straße	VEBOWAG Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG	■
26	Beuel, Geislar	Geislar-West		■
27	Beuel, Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	Wohnen an den Stadttorgärten	Bonava Deutschland GmbH	■
28	Beuel, Vilich	Am Ledenhof	Bonava Deutschland GmbH	■
29	Beuel, Pützchen/Bechlinghoven	pure living	VV Projektbau GmbH & Co. KG & Mondorf Wohnbau	■
30	Beuel, Ramersdorf	Rhein-Palais-Bonner-Bogen	Ewald Hohr Projektentwicklungen & Co. KG	■



Bonn | Alt Godesberg

Immobilienfinanzierung Bonn

Der Marktreport Immobilienfinanzierung basiert auf anonymisierten Daten von Immobilienkäufern, für die Kredite vom 1. April 2018 bis 31. März 2019 durch den unabhängigen Immobilienfinanzierer Hüttig & Rompf AG in Zusammenarbeit mit über 300 Kreditinstituten vermittelt wurden. Der Bericht gewährt einen Einblick in die optimale Gestaltung der Finanzierung von Bonner Immobilien und einen Überblick über die Möglichkeiten, die Kreditinstitute dafür bieten.

Kreditnehmer

Die von Hüttig & Rompf vermittelten Kredite werden zu etwa 79 Prozent von Eigennutzern in Anspruch genommen. Etwa 21 Prozent der Kreditnehmer sind Kapital-

anleger. Über die Hälfte der Eigennutzer sind 30 bis 39 Jahre alt. Das Alter von fast drei Viertel der Kapitalanleger beträgt mindestens 40 Jahre. Über das Lebensalter hinaus unterscheidet sich auch die Lebenssituation beider Käufergruppen.

Eigennutzer

Eigennutzer leben mit einem Anteil von fast 90 Prozent als Ehepaar zusammen, von denen jedes zweite ein oder zwei Kinder hat. Sie arbeiten zu über 95 Prozent in einem Angestelltenverhältnis und die übrigen 5 Prozent als Beamte. Das Haushaltseinkommen der Hälfte aller Eigennutzer beträgt 5.000 bis 8.000 Euro. Durchschnittlich verdienen sie etwa 5.600 Euro.



Über die Hüttig & Rompf AG: Die Hüttig & Rompf AG ist seit 1988 auf die Vermittlung von Baufinanzierungen spezialisiert. An 31 Standorten in ganz Deutschland beraten über 165 Experten Kunden in allen Fragen rund ums Kaufen, Bauen und Modernisieren. Dazu greifen die Berater auf einen Pool von 300 Partnerbanken und Sparkassen zurück.

Kapitalanleger

Kapitalanleger sind mit einem Anteil von über 85 Prozent verheiratet. Mit etwa 57 Prozent sind die meisten von ihnen kinderlos. Sie haben im Unterschied zu Eigennutzern höchstens zwei Kinder. Der Anteil an Ausländern ist mit rund 14 Prozent geringer. Rund 14 Prozent Kapitalanleger arbeiten im Beamten- und der Rest im Angestelltenverhältnis.

Eigennutzung oder Kapitalanlage

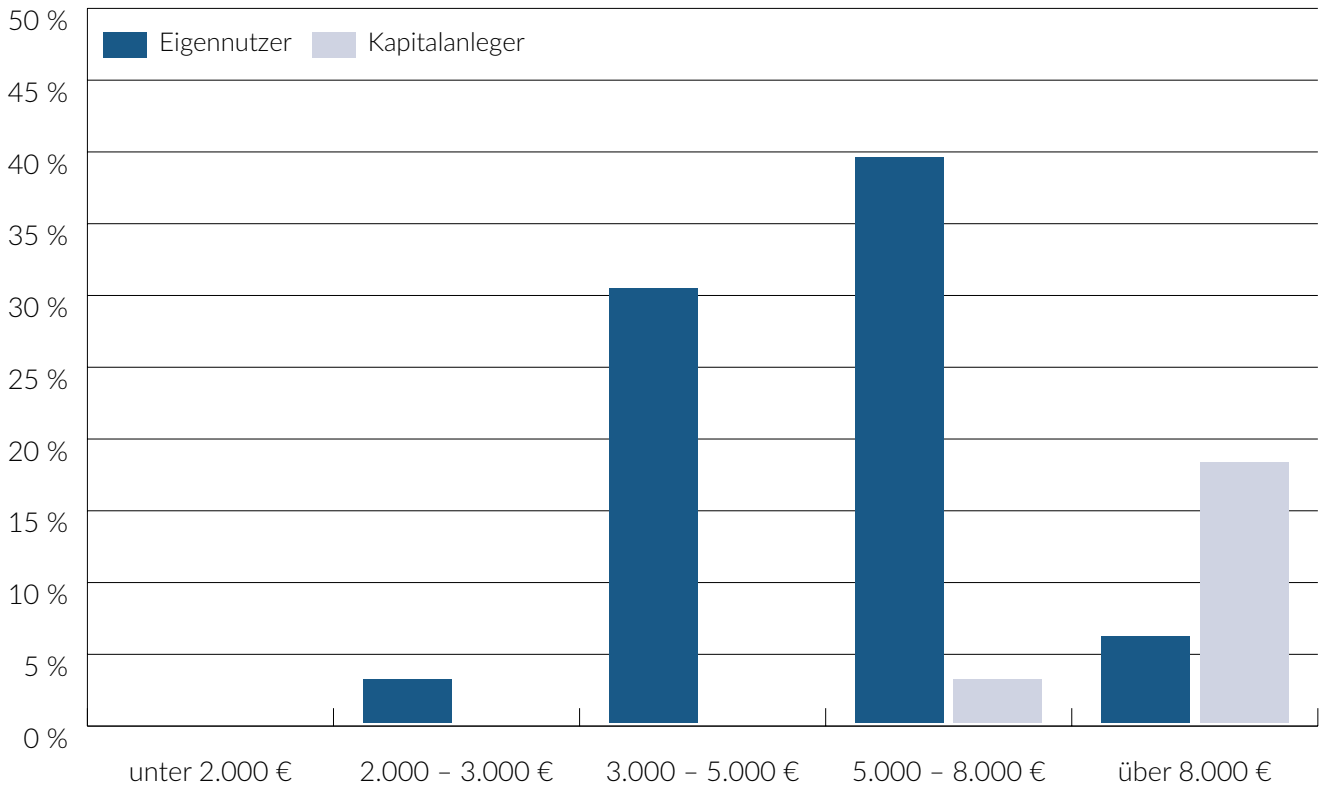
Der größte Unterschied besteht in Bezug auf das Einkommen der beiden Kreditnehmergruppen. Fast 86 Prozent der Kapitalanleger verfügen über ein Haushaltseinkommen von über 8.000 Euro. Mit einem Einkommen von unter 5.000 Euro investiert kein Kapitalanleger in Wohnungseigentum. Bei den Eigennutzern sind es über 42 Prozent.

Für eine deutsche Großstadt ist die Bonner Eigentümerquote mit etwa einem Drittel der Bevölkerung erfreulich hoch. Wohnungseigentum gewinnt als Vermögensgegenstand in den mittleren Einkommensklassen immer weiter an Bedeutung. Aus den Daten von Hüttig & Rompf geht hervor, dass der Kauf einer Wohnung auch für Personen mit einem Einkommen unter 3.000 Euro attraktiv sein kann. Etwas mehr als 3 Prozent der Kreditnehmer verfügen über ein Haushaltseinkommen von unter 3.000 Euro und beweisen damit, dass Chancen der Vermögensbildung auch im

mittleren Einkommensbereich genutzt werden können.

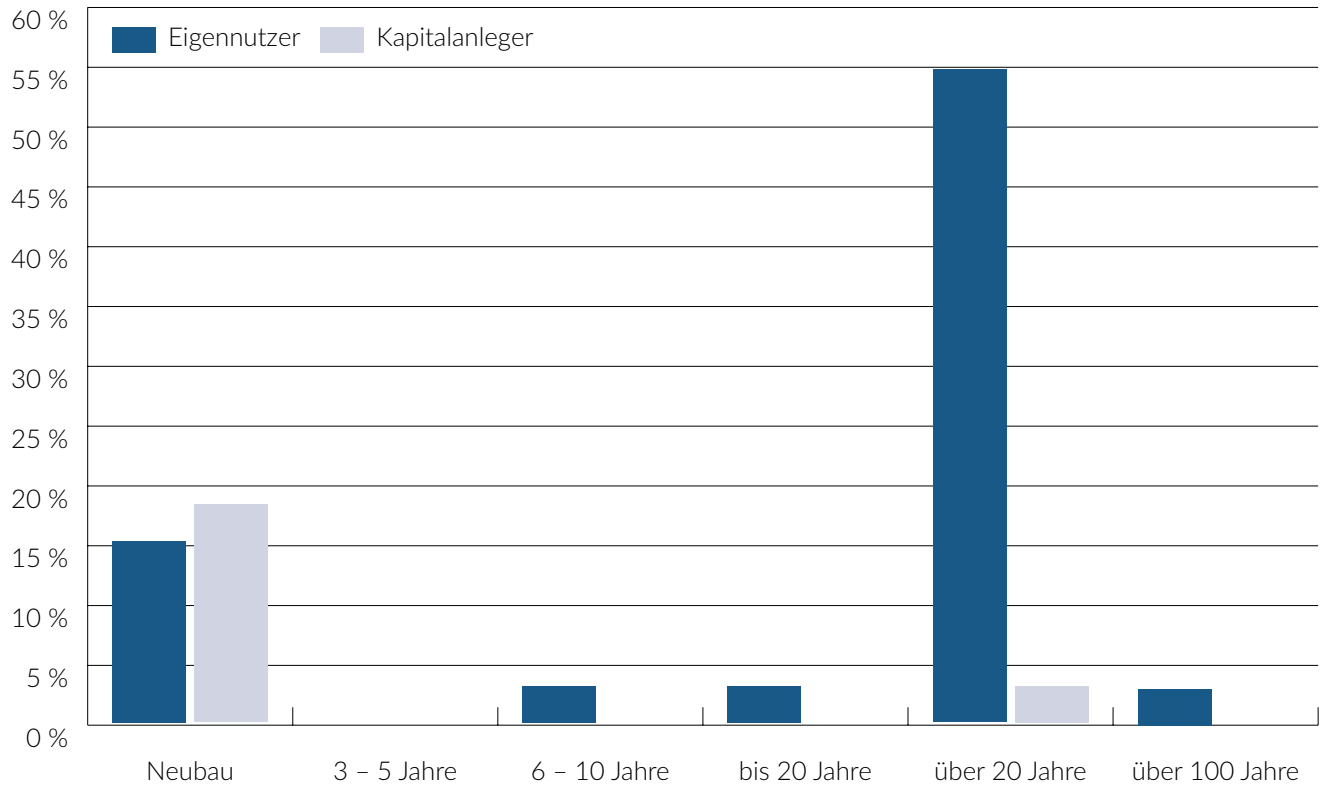
Wegen der niedrigen Zinsen und der auf hohem Niveau steigenden Mieten ist selbst genutztes Wohnungseigentum eine sinnvolle Alternative zur Mietwohnung. Mangels geeigneter Anlagealternativen und günstiger Finanzierungskonditionen sind Wohnimmobilien auch als Kapitalanlage interessant. Die Möglichkeit, selbst Kapitalanleger zu sein, wird von Wohnungsmietern zu selten bedacht.

Einkommen



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten: Hüttig & Rompf AG | Datenstichtag: 31.03.2019

Objektalter



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten: Hüttig & Rompf AG | Datenstichtag: 31.03.2019

Art, Wert und Alter der Immobilien

Aufgrund der besonderen Knappheit an Mehrfamilienhäusern und der eingeschränkten Eignung von Einfamilienhäusern als Anlageobjekt nehmen Kapitalanleger im Berichtszeitraum ausschließlich Kredite für den Wohnungskauf in Anspruch. Insgesamt werden die Kredite mit fast 58 Prozent für Immobilien im Alter von über 20 Jahren eingesetzt. Bei jeder dritten Immobilie handelt es sich um einen Neubau. Alle anderen Baujahresklassen spielen eine untergeordnete Rolle. Der hohe Neubauanteil ist unter anderem auf die

besondere Präsenz der Hüttig & Rompf AG bei Neubauvorhaben und der hohe Anteil an Kapitalanlegern auf den starken Wettbewerb der Nachfrage im Neubau zurückzuführen.

Mit über 71 Prozent der Finanzierungen konzentrieren sich Kapitalanleger auf Wohnungen im Wert von 200.000 bis 400.000 Euro. Über 14 Prozent finanzieren im unteren Preissegment von 100.000 bis 200.00 Euro. Trotz der überdurchschnittlichen Rendite ist der Anteil an Finanzierungen von Kapitalanlegern in diesem Segment zurückgegangen. Weil der

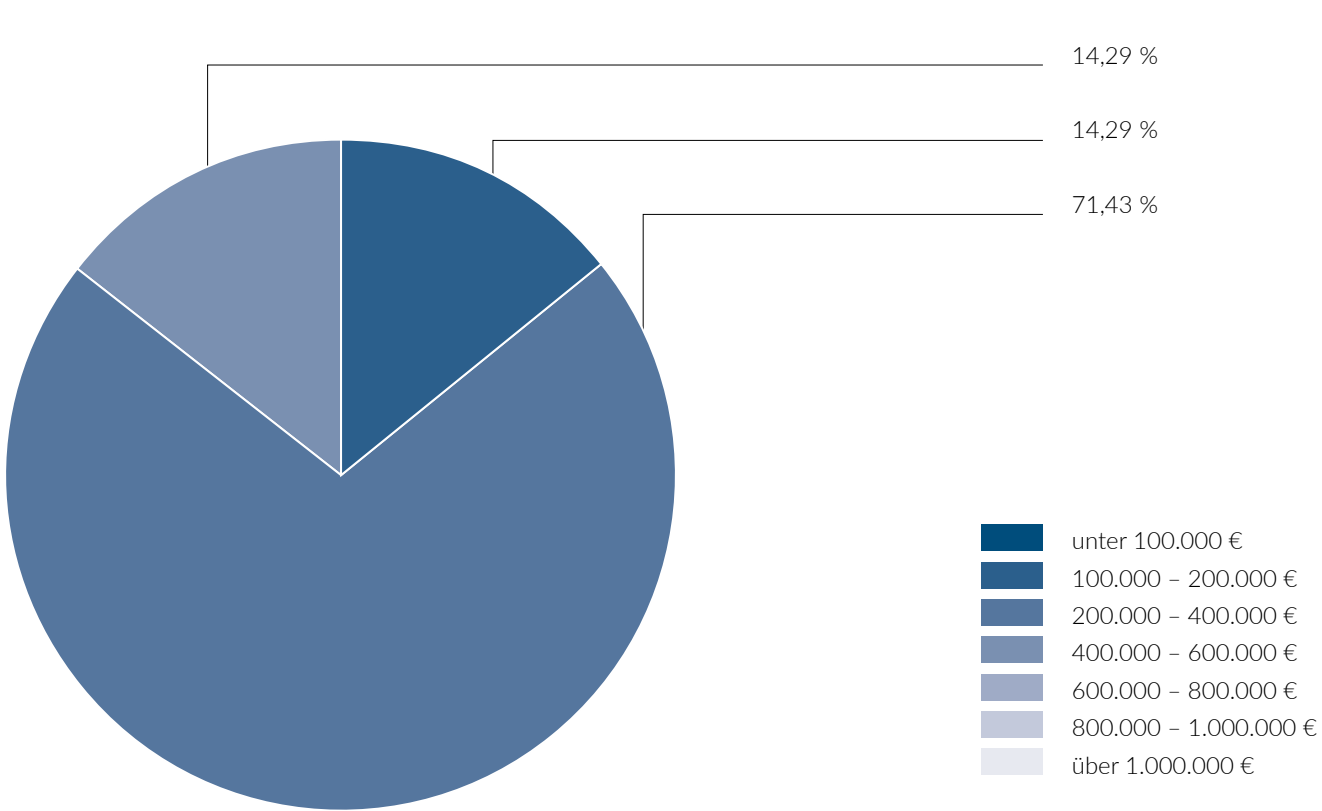
Anteil an Kapitalanlegern, die in der Klasse von 400.000 bis 600.000 Euro finanzieren, im Berichtszeitraum auf über 14 Prozent gestiegen ist, sind beide Klassen gleichstark vertreten.

Der Anteil von Eigennutzern, die Eigentumswohnungen finanzieren, beträgt etwa 42 Prozent. Fast 58 Prozent der Eigennutzer finanzieren ein eigenes Haus. Auch deshalb übersteigt der Objektwert mit über 46 Prozent der Kredite die 400.000-Euro-Marke häufiger als bei Kapitalanlegern. Weil der

Zwischen dem Wert der Immobilien und ihrer Wohnfläche besteht ein enger Zusammenhang. Die durchschnittliche Wohnfläche der Kapitalanleger-Wohnungen beträgt rund 68 Quadratmeter. Bei Eigennutzern ist sie mit rund 126 Quadratmetern fast doppelt so groß.

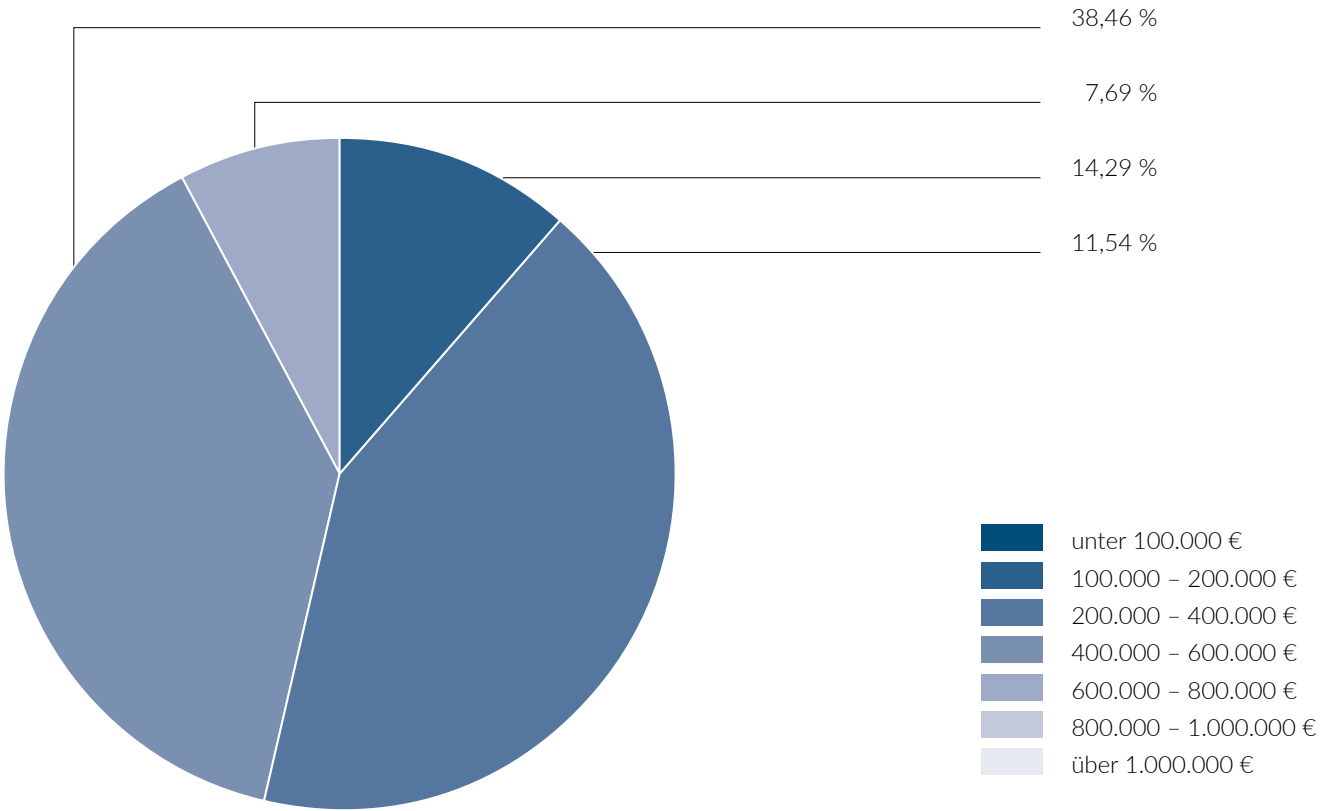
Die vollständig fehlende Inanspruchnahme von Krediten für Immobilien mit einem Wert über 800.000 Euro ist durch den Mangel der Kaufangebote mit hohem Objektwert bedingt.

Wert der Immobilie von Kapitalanlegern



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten: Hüttig & Rompf AG | Datenstichtag: 31.03.2019

Wert der Immobilie von Eigennutzern



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten: Hüttig & Rompf AG | Datenstichtag: 31.03.2019

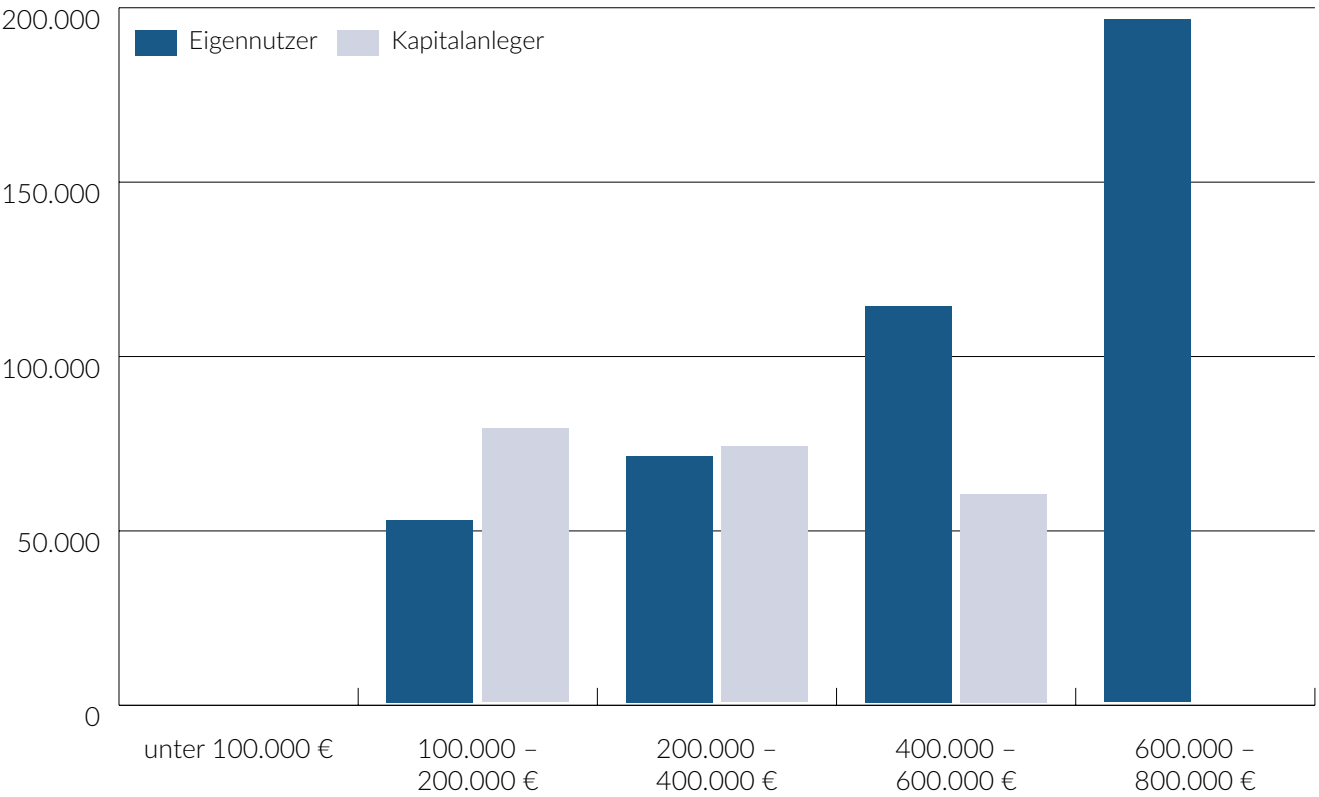
Eigenkapital

Je nach Immobilienwert unterscheidet sich der Einsatz von Eigenkapital der Eigennutzer deutlich von dem der Kapitalanleger. Eigennutzer setzen mit steigendem Immobilienwert mehr Eigenkapital ein, und Kapitalanleger reduzieren ihren Eigenkapitalanteil mit steigendem Immobilienwert.

In der Klasse unter 200.000 Euro setzen Eigennutzer etwa ein Viertel bis zur Hälfte des Objektwertes an Eigenkapital ein. Bei Kapitalanlegern sind es zwischen 40 und 80 Prozent. In der Klasse von 200.000 bis

400.000 unterscheidet sich der Eigenkapitalanteil kaum. In der darüberliegenden Klasse bis 600.000 Euro beträgt der Eigenkapitalanteil von Eigennutzern etwa 20 bis 30 Prozent und der von Kapitalanlegern 10 bis 30 Prozent. In der Klasse von 600.000 bis 800.000 Euro, in der keine Kredite an Kapitalanleger vermittelt wurden, macht der Eigenkapitalanteil von Eigennutzern etwa ein Viertel bis zu einem Drittel des Wertes aus. Trotz niedriger Zinsen ist der durchschnittliche Eigenkapitalanteil relativ hoch. Dadurch wird die Kreditsicherheit erhöht und das Darlehen günstiger.

Durchschnittliches Eigenkapital



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten: Hüttig & Rompf AG | Datenstichtag: 31.03.2019

Verkauf. Nutzen Sie KAMPMEYER für den maximalen Erfolg beim Immobilienverkauf. Das ganze Unternehmen setzt sich für Sie ein, mit dem besten Team, höchster Priorität und mit neuester Technologie. Lassen Sie sich von unseren Spezialisten in Köln, Bonn und Düsseldorf beraten.

VERKAUF

Köln | Bonn | Düsseldorf
Wir sind Ihr Partner in der Metropolregion Rheinland.

Höhe und Tilgung der Kredite

Der Beleihungsauslauf der Kredite von Eigennutzern, also das Verhältnis von Darlehensbetrag und Beleihungswert, ist mit durchschnittlich 87 Prozent relativ gering. Die Bandbreite des Beleihungsauslaufs ist groß und kann individuell an die Vorstellungen des einzelnen Kreditnehmers angepasst werden. Für Kapitalanleger ist ein wesentlich höherer Beleihungsauslauf typischer als für Eigennutzer. So beträgt der Anteil der Darlehen von Kapitalanlegern mit einem Beleihungsauslauf von über 100 Prozent zum Beispiel fast 39 Prozent und bei Eigennutzern unter 12 Prozent.

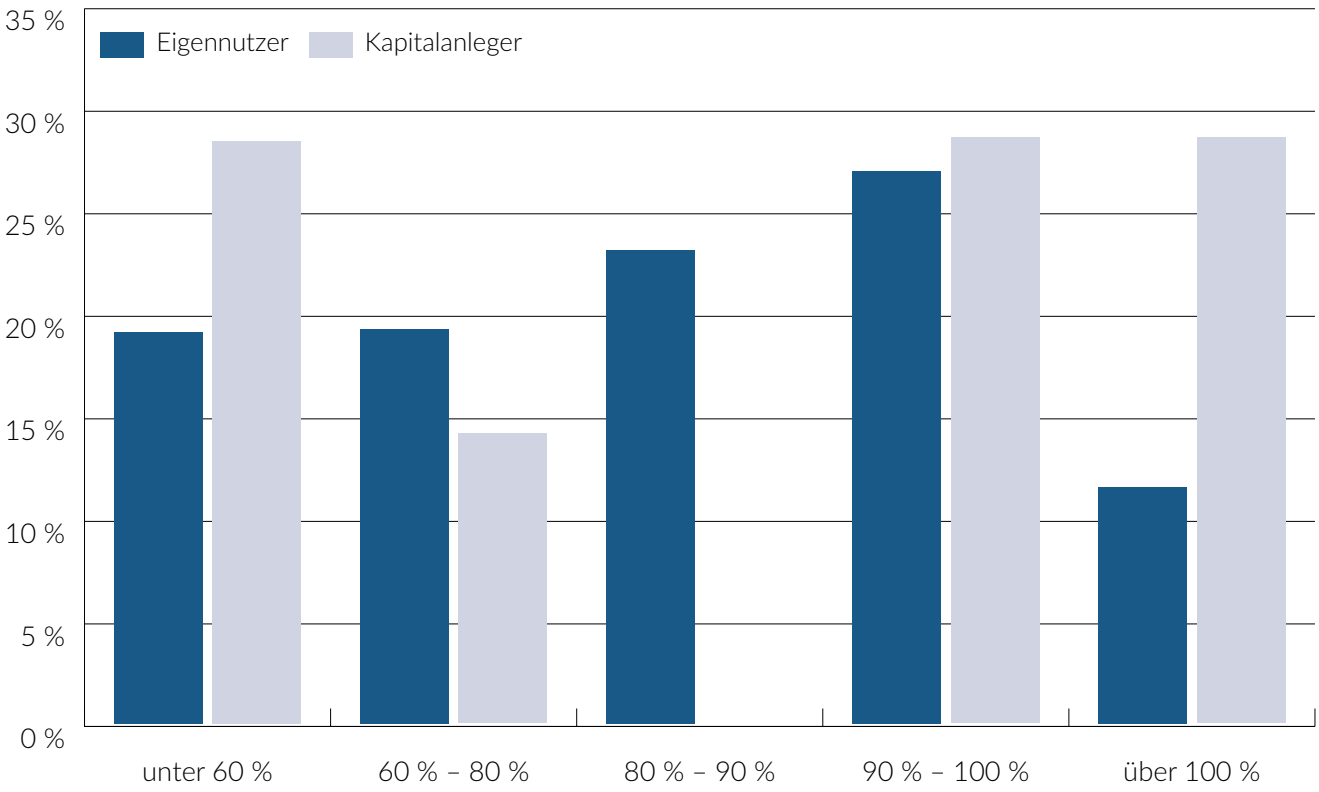
Deutliche Unterschiede im Finanzierungsverhalten zwischen Eigennutzern und Kapitalanlegern sind auch an den Tilgungssätzen zu erkennen. Fast 43 Prozent der Kapitalanleger tilgen über 6 Prozent. Mit 50 Prozent werden die meisten Darlehen von Eigennutzern mit einer Rate von 2 bis 3 Prozent getilgt. Ihre durchschnittliche Tilgung beträgt rund 3,4 Prozent. Bei Kapitalanlegern ist der Durchschnitt über 2 Prozentpunkte höher. Die hohen Tilgungen beider Gruppen beruhen auf dem niedrigen Zinsniveau der Immobilienfinanzierung.

Die durchschnittliche Monatsrate von Eigennutzern liegt mit rund 1.200 Euro über der von Kapitalanlegern, die 1.000 Euro beträgt. Obwohl Kapitalanleger über ein höheres Einkommen verfügen als Eigennutzer, erscheint die Differenz plausibel, weil ihre Wohnkosten in der Gesamtrate enthalten sind. Durch Mieteinnahmen

von rund 700 Euro im Bestand und 900 Euro im Neubau ist die Gesamtrate größtenteils gedeckt. Im Verhältnis zum Einkommen beträgt die Gesamtrate bei Eigennutzern etwa 22 Prozent. Bei Kapitalanlegern ist der Anteil am Einkommen mit fast 11 Prozent etwa halb so groß.

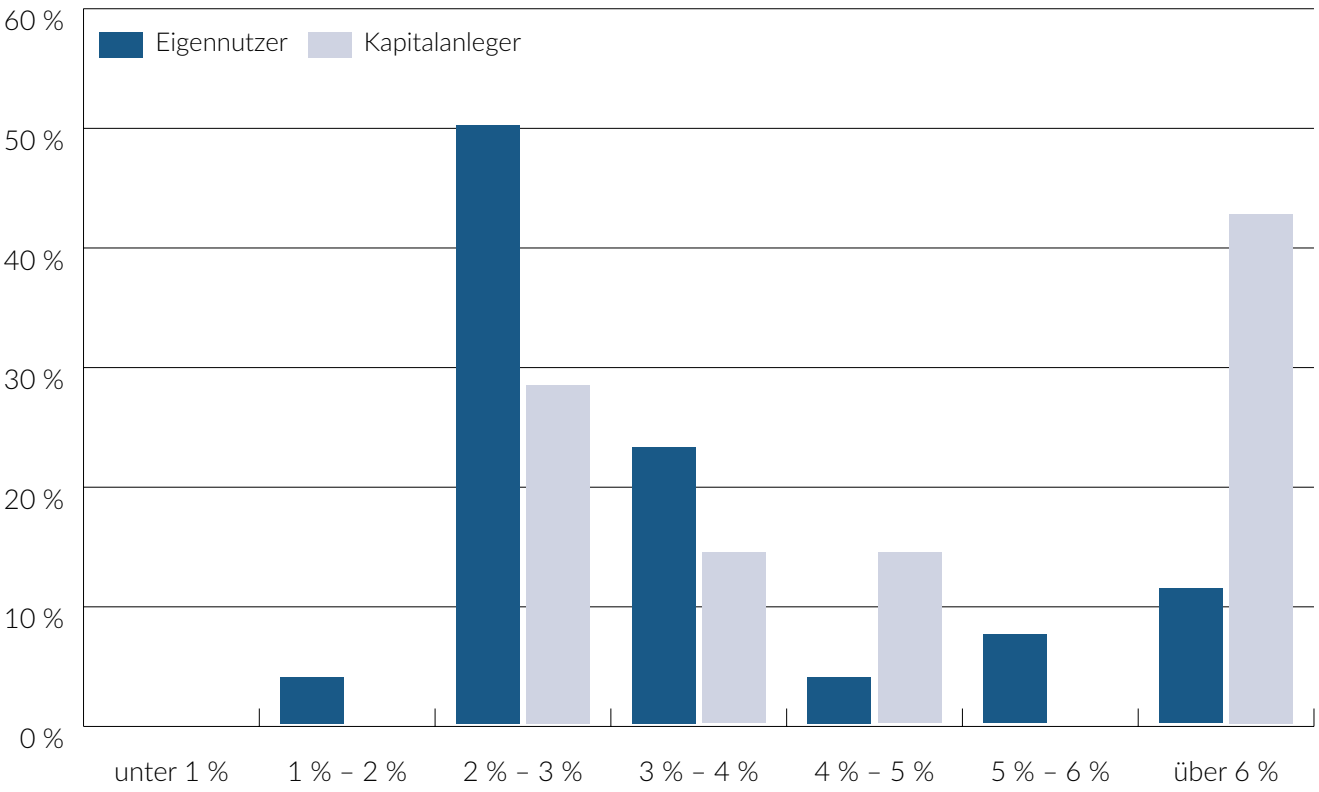
Einkommen/Gesamtrate	Eigennutzer	Kapitalanleger
Gesamtrate	1.200 €	1.002 €
Einkommen	5.500 €	9.468 €
Anteil	22 %	11 %

Beleihungsauslauf



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten: Hüttig & Rompf AG | Datenstichtag: 31.03.2019

Tilgungssätze



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten: Hüttig & Rompf AG | Datenstichtag: 31.03.2019

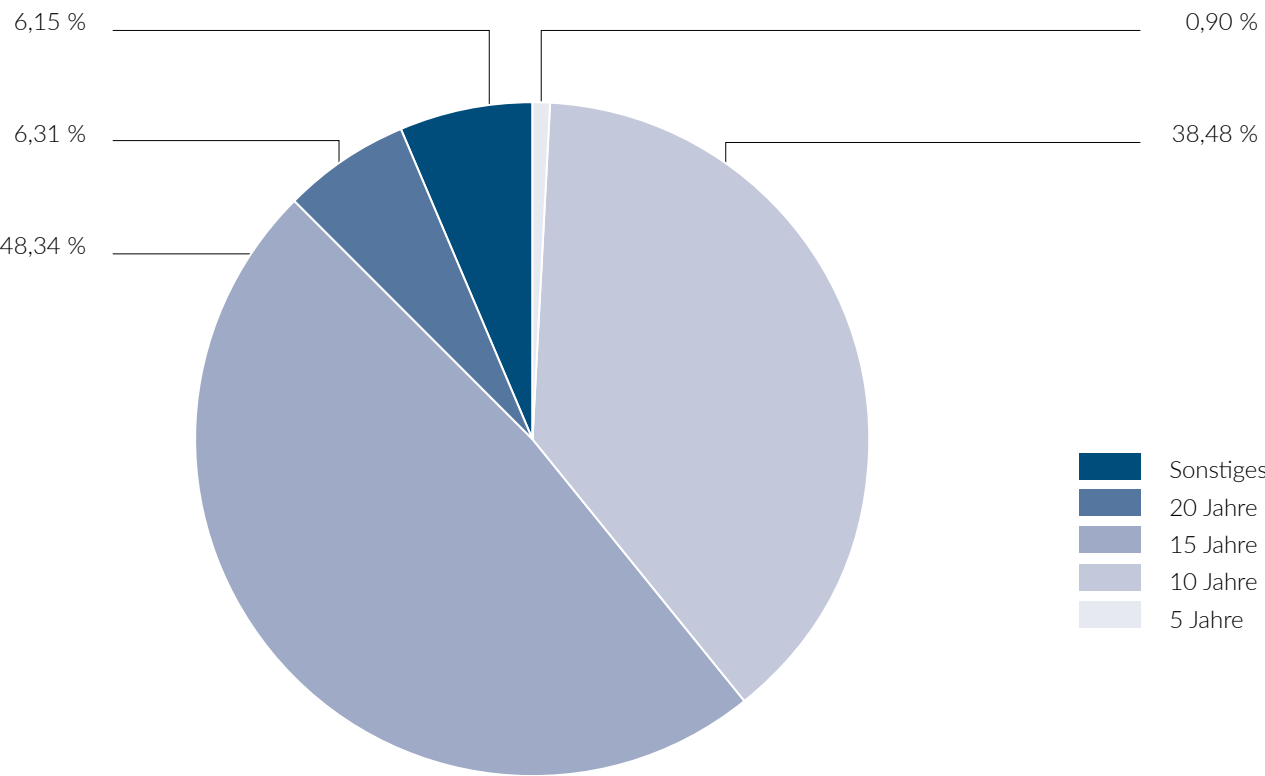
Optimale Planung

Die Zinsfestschreibung von fast der Hälfte aller Kredite gilt für 15 Jahre. Zehnjährige Zinsfestschreibungen sind mit fast 40 Prozent vertreten. Kürzere Zeiträume spielen mit unter 1 Prozent eine untergeordnete Rolle. Zeiträume von 20 Jahren und sonstige Zinsfestschreibungen machen jeweils über 6 Prozent aus. Da Planungssicherheit und Finanzierungskonditionen von der Zinsfestschreibung abhängen, bildet sie eine wesentliche Komponente der Gesamtstrategie. Der Zeitraum von 15 Jahren ist seit Jahren am häufigsten vertreten, weil sich die Zinsen auf anhaltend günstigem Niveau befinden.

Für beide Kreditnehmergruppen ist das Annuitätendarlehen die übliche Darlehensart. Mit fast 21 Prozent der Kredite von Kapitalanlegern ist auch das endfällige Darlehen relativ häufig vertreten. Für Ei-

gennutzer machen Annuitätendarlehen mit über 87 Prozent und endfällige Darlehen mit fast 8 Prozent rund 95 Prozent der Kredite aus. In den Finanzierungen von Eigennutzern spielt auch das KfW-Wohnungseigentumsprogramm 124 eine Rolle. Für ein KfW-Darlehen aus diesem Programm in Höhe von 50.000 Euro beträgt der Effektivzins bei 25 Jahren Laufzeit, bis zu drei tilgungsfreien Anlaufjahren und einer Zinsbindung von fünf Jahren nur 0,75 Prozent. Der Anteil dieses Darlehens an den Krediten, die von Eigennutzern in Anspruch genommen werden, beträgt etwa 3 Prozent (Stand 01.06.2019). Dadurch, dass alle Möglichkeiten zur Reduzierung der Kapitalkosten genutzt werden, sind mithilfe von Hüttig & Rompf Immobilienkäufe möglich, die sonst nicht oder nur mit geringerer Kreditsicherheit realisierbar wären. Unabhängig davon, ob Kredite einer Kapitalanlage oder selbst genutztem Wohnungseigentum dienen, sind objektives Expertenwissen und individuelle Beratung für optimale Finanzierungen unverzichtbar.

Zinsfestschreibung



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten: Hüttig & Rompf AG | Datenstichtag: 31.03.2019

Hüttig & Rompf
Genau Ihr Baufinanzierer

Genau Ihr Baufinanzierer

- bei Ihnen in Bonn.

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.

Hüttig & Rompf AG | Filiale Bonn | Haydnstraße 36 | 53115 Bonn
T: 0228-629 31 80 | F: 0228-62 93 18 18 | E: bonn@huettig-rompf.de

Bonn | Godesburg

Informations- veranstaltungen

Vielfalt ist unser Programm. Wohnen betrifft viele Lebensbereiche, Ziele und Voraussetzungen. Den wichtigsten Aspekten des Wohnens sind unsere regelmäßigen, kostenlosen Informationsveranstaltungen in unserem neuen Büro in der Reuterstr. 22 gewidmet. Wir laden Sie herzlich dazu ein.

Unsere Themen

- **Privatverkauf Ihrer Immobilie**
Bis zu 20 Prozent mehr erzielen
- **Immobilienmarktbericht Bonn, Rhein-Sieg-Kreis**
Die Facetten der Wohnraummärkte kompakt erklärt
- **Sicher vermieten**
Für Vermieter und die, die es werden wollen
- **Finanzierungsscheck für Eigentümer**
Zehn Tipps für Ihre Immobilienfinanzierung
- **Die Immobilie im Alter**
Besonderheiten im fortgeschrittenen Lebensalter
- **Trennung – was nun?**
Schutz des Eigentums im Anschluss an eine Beziehung
- **Kaufen, finanzieren, vorsorgen**
Alles über den Kauf einer Immobilie

Jetzt kostenfrei anmelden
und Teilnahme sichern!

➔ www.kampmeyer.com/dialog

DIALOG BONN 2019

Herausgeber

KAMPMEYER Immobilien GmbH
Waidmarkt 11 | 50676 Köln
Reuterstraße 22 | 53113 Bonn
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

Melanie Landwehr

Daten

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

Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)
Mauerstraße 51 | 40476 Düsseldorf

Bundesstadt Bonn
Berliner Platz 2 | 53111 Bonn

Hüttig & Rompf AG
Hanauer Landstraße 126–128 | 60314 Frankfurt a. M.

Bundesagentur für Arbeit
Regensburger Str. 104 | 90478 Nürnberg

BBSR
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31-37 | 53179 Bonn

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 2019 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, ist ohne ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung der KAMPMEYER Immobilien GmbH nicht gestattet.

Mit der Verwendung von FSC®-zertifiziertem Papier haben wir uns bewusst für ein Papier aus verantwortungsvoller Waldwirtschaft entschieden. Der Druck ist klimaneutral durch Kompensation der CO₂-Emissionen mit dem Erwerb eines Klimaschutzzertifikates. Wir unterstützen gezielt das Klimaschutzprojekt: Waldschutz in Pará, Brasilien.



IMPRESSUM

Die Metropolregion Rheinland in Zahlen, Daten, Fakten

Die Marktberichte von KAMPMEYER analysieren alle im Zusammenhang mit Wohnimmobilien in der Metropolregion Rheinland relevanten Einflussfaktoren, um die Einordnung des Marktgeschehens aus verschiedenen Perspektiven zu ermöglichen.

Alle Informationen auf:
www.kampmeyer.com/marktbericht



MARKTBERICHTE

Neubau. KAMPMEYER ist mehrfach ausgezeichnete Leistungsführer in der Vermarktung von Wohnimmobilien. Von der Standortanalyse über die Produkt- und Projektentwicklung bis zum Vertrieb bieten wir innovative und ergebnisorientierte Konzepte und nutzen die gesamte Bandbreite der Möglichkeiten.



Ihr Ansprechpartner

Roland Kampmeyer
rk@kampmeyer.com | 0228 227276-200