

K▲MPMEYER®
IHRE QUALITÄTSMAKLER

**IMMOBILIEN
MARKTBERICHT
BONN 2016**



K▲MPMEYER®

IHRE QUALITÄTSMAKLER

STANDORT KÖLN

KAMPMEYER Immobilien GmbH
Waidmarkt 11
50676 Köln

0221 - 9216420

STANDORT BONN

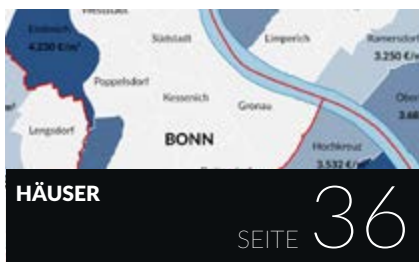
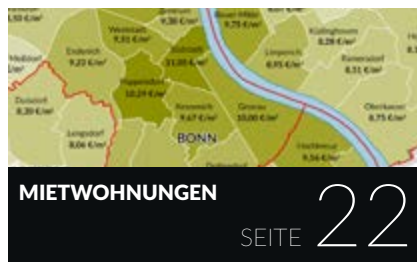
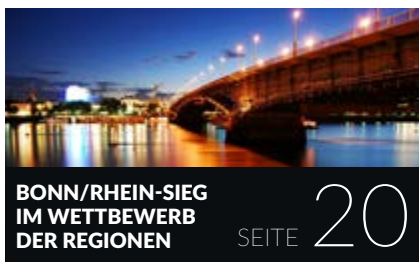
KAMPMEYER Immobilien GmbH
Rheinweg 24
53113 Bonn

0228 - 2272760

www.kampmeyer.com
dialog@kampmeyer.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD™

INHALT



BONN

2016

BONNA SOLUM FELIX



Der Lobsspruch "Bonna solum felix" aus dem 16. Jahrhundert bedeutet so viel wie „Bonn, du glückliche Stätte“. Etwa 500 Jahre später könnte Bonn mit den Worten „Du dynamische Stadt einer glücklichen Region“ gelobt werden.

KOOPERATION UND VERNETZUNG

Bonn bildet gemeinsam mit der Millionenstadt Köln und der Landeshauptstadt Düsseldorf das Rückgrat eines polyzentrischen Ballungsgebiets. Als Wirtschafts- und Wissensstandort zwischen den Regionen Köln/Bonn und Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler treibt die Stadt Kooperationen in beiden Regionen systematisch voran.

Durch das Berlin/Bonn-Gesetz und die Ausgleichsvereinbarung ist es nach dem Umzug des Parlaments und von Teilen der Regierung gelungen, die bundespolitische Vernetzung der Stadt zu pflegen und Bonn als bundespolitisches Zentrum zu erhalten. Auch heutzutage sind zahlreiche Bundesbehörden und -organe in Bonn ansässig. Mit dem ersten Dienstsitz sind sechs Bundesministerien weiterhin in Bonn vertreten.

POSITIONIERUNG

Die Stadt positioniert sich auch auf europäischem Niveau eindrucksvoll. Die regionale Vertretung der Europäischen Kommission in Bonn ist mit Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Hessen und dem Saarland für vier Bundesländer zuständig. Sie versteht sich als Vermittler zwischen Brüssel und der Öffentlichkeit an Rhein, Main und Saar.

Die UNO-Stadt Bonn unterstützt die weltweite Integration durch internationale Konferenzen der dort tätigen UN-Organisationen, mit denen sie sich als Drehscheibe für Klimaschutz und Nachhaltigkeit einen Namen macht.

Durch regionale Kooperation, bundespolitische Vernetzung, europäische Positionierung und weltweite Integration nutzt die dynamische Stadt einer glücklichen Region die Chance, sich im Standortwettbewerb als moderne Kultur- und Dienstleistungsstadt zu behaupten.

WOHNRAUM

Laut Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) gehört Bonn heute mit fast 320.000 Einwohnern zu den 20 größten Städten Deutschlands und zu den zehn größten des Bundeslandes, in dem sie – am 31.12.2015 an der Bevölkerungsdichte gemessen – ebenfalls zu den Top-Ten zählt.

Wie die Bevölkerung anderer Universitätsstädte in deutschen Ballungsgebieten ist auch die Bevölkerung in Bonn innerhalb der letzten Jahre deutlich gestiegen. Außerdem trägt der Trend zu kleinen Haushalten dazu bei, dass immer mehr Wohnungen benötigt werden. Trotz aller Bemühungen können weder das Wohnraumangebot noch die Rahmenbedingungen ohne zeitliche Verzögerungen wirksam an diese Entwicklungen angepasst werden. Da die Landesstatistiker für Bonn mit 12,1 Prozent von 2014 bis 2040 die vierthöchste Bevölkerungszunahme aller nordrhein-westfälischen Städte erwarten, bleibt das Marktgeschehen auch weiterhin spannend.

MARKTBERICHT

Der Immobilienmarktbericht Bonn 2016 stellt die Bonner Wohnimmobilienmärkte im Hier und Jetzt dar. Er verschafft eine aktuelle Übersicht auf Ortsteilebene mit Unterstützung des langjährigen Partners Institut für Innovatives Bauen Dr. Hettenbach. Peter Hettenbach und sein Team geben wertvolle Impulse für die Datenanalyse und Interpretation der Entwicklungen. Anhand von Informationen der Statistikstelle der Stadt Bonn und ImmobilienScout24 werden Perspektiven der Nachfrage aufgezeigt, die dabei helfen, die Entwicklung der Stadt und ihre Vorteile im Wettbewerb zwischen den Städten besser zu verstehen. Besonderer Dank gilt Dr. Hubertus Hille, Hauptgeschäftsführer der IHK Bonn/Rhein-Sieg, der uns mit seinem Gastbeitrag die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt und seiner Region näher bringt.

HW Roland Kampmeyer



ROLAND KAMPMEYER
KAMPMEYER Immobilien GmbH

DYNAMISCHE WOHNLAGEN BONN 2016

GRÜNER BLICKFANG IM STADTBEZIRK BONN

Beim ersten Blick auf das Bonner Stadtgebiet fällt Röttgen als flächengrößter Ortsteil besonders ins Auge. Der Kottenforst, der zum Naturpark Rheinland gehört, prägt den Südwesten der Stadt. Sowohl in der einzigen Röttgener Ortslage als auch im nördlich angrenzenden Stadtteil Ückesdorf bestimmen mittlere bis gute Wohnlagen das Bild. In Ippendorf und Venusberg wirkt sich die Nähe zum Ortsteil Röttgen noch positiver aus. In den teilweise sehr guten Wohnlagen der Ortsteile Dottendorf und Kessenich zeigt der Kottenforst ebenfalls positive Wirkung. Gute, sehr gute und teilweise sogar Top-Wohnlagen säumen die Ausläufer des Waldgebietes.

ZENTRALE LAGEN - RUND UMS ZENTRUM

In Endenich haben sich größtenteils gute und teilweise sehr gute Wohnlagen etabliert. Durch die Bundesstraße 56 wird Endenich in die Orte Neu-Endenich und Alt-Endenich geteilt. Neu-Endenich hat zum Teil sehr gute Wohnlagen entwickelt. Alt-Endenich bietet eine fast lückenlose Ausdehnung guter Wohnlagen. Zur hohen Lagequalität westlich der Autobahn trägt das kulturelle Angebot des Ortsteils und die Nähe zu den zentralen Lagen des Stadtbezirks Bonn bei.

Zwischen Endenich und den Top-Wohnlagen in den Ortsteilen Bonn-Zentrum und Südstadt befinden sich mittlere bis sehr gute Wohnlagen der Ortsteile Poppelsdorf und Weststadt. Diese fünf Ortsteile bilden den zentralen Korridor der Wohnlagen, die zu den beliebtesten des Stadtbezirks gehören. Zum erweiterten Kreis der zentralen Lagefavoriten sind außerdem die Nordstadt, Bonn-Castell, Kessenich und insbesondere Gronau zu zählen. Die Konzentration von Top-Wohnlagen ist in der Südstadt noch höher als im Ortsteil Bonn-Zentrum. Am Bonner Hauptbahnhof wird die Dynamik ab 2020 aber durch einen Meilenstein der City-Entwicklung steigen. Die Projekte Urban Soul Bonn und Maximilian Center werden zu einer deutlichen Aufwertung der prominenten Lagen führen.

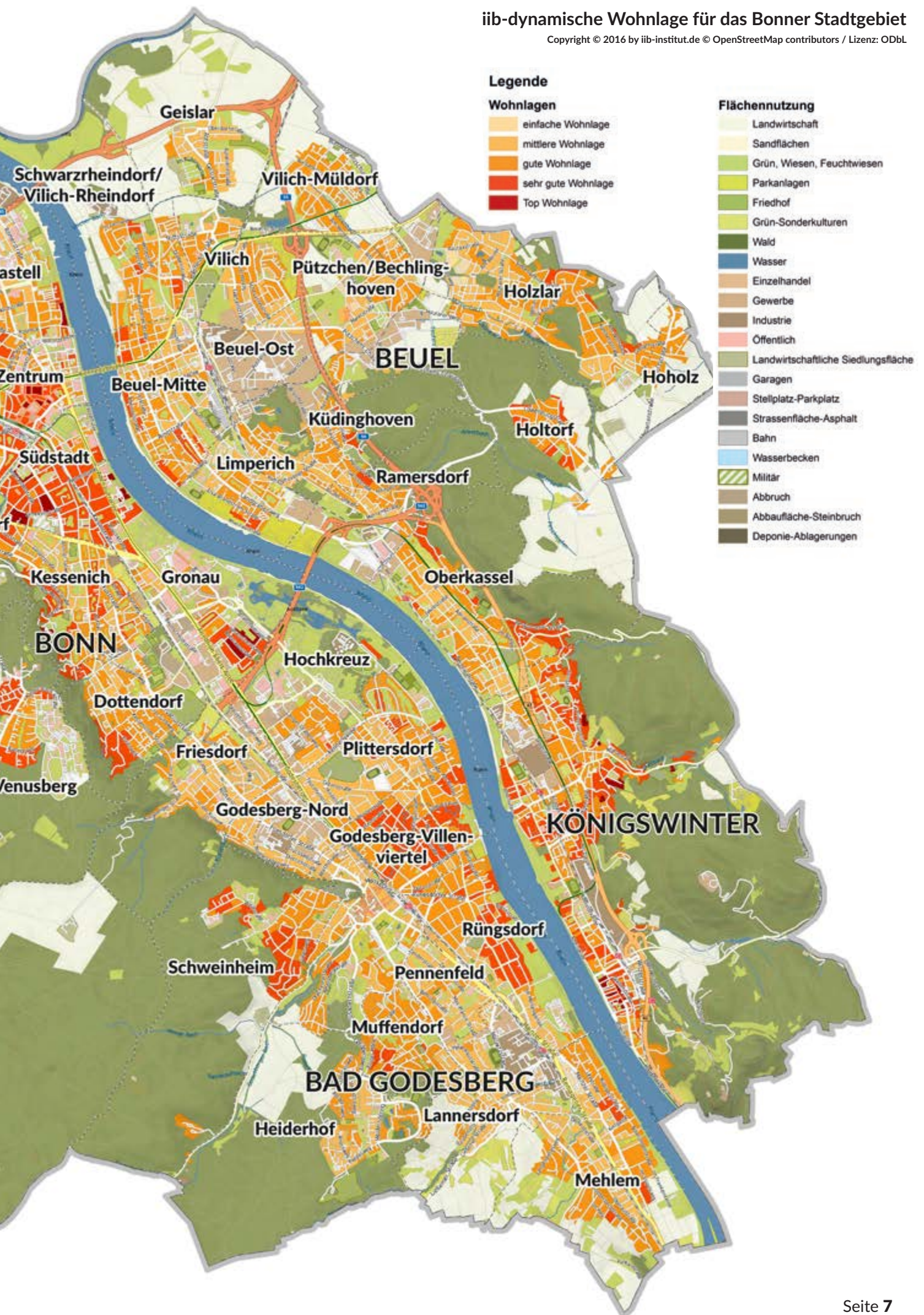
DER NORDWESTEN VON BONN

Im Nordwesten des Stadtbezirks Bonn reihen sich die Ortsteile Lessenich/Meßdorf, Dransdorf, Tannenbusch und Buschdorf aneinander. Während Lessenich/Meßdorf mit



**DETAILLIERTE ANSICHTEN DER
DYNAMISCHEN WOHNLAGEN IN BONN**

www.kampmeyer.com/wohnlagen-bonn



sehr guten Lagen aufwartet, erreichen die Wohnlagen in Tannenbusch und Buschdorf nur einfaches bis mittleres Niveau. Im Ortsteil Dransdorf sind gute Wohnlagen ebenfalls selten. Dort zeigen sich die meisten Wohnlagen in einfacher Qualität. Weiter nördlich hat das Stadtquartier „Neue Mitte“ dem Ortsteil Auerberg einen Akzent guter Wohnlagen verliehen. Im Nachbarortsteil Graurheindorf haben sich entlang des linken Rheinufers gute Wohnlagen etabliert.

RHEINLAGEN IN BEUEL

Gegenüber der linksrheinischen Ortsteile Graurheindorf und Bonn-Castell liegt der Ortsteil Schwarzhheindorf/Vilich-Rheindorf mit sehr guten Wohnlagen. Geislar, der nördlichste Stadtteil des Bezirks Beuel, ist von einfachen Lagen bestimmt. Noch ein bisschen weiter nördlich schlängelt sich die Sieg ihrer weitgehend naturbelassenen Rheinmündungen entgegen. Im Süden grenzen Schwarzhheindorf/Vilich-Rheindorf und Vilich an den Ortsteil Beuel-Mitte. Dort verdichten sich gute Wohnlagen entlang des Rheinuvers. Rheinaufwärts folgt der Ortsteil Limperich mit seinen östlichen Nachbarstadtteilen Küdinghoven und Ramersdorf. Dort mischen sich mittlere mit guten und sehr guten Wohnlagen westlich der Bundesautobahn 59. Östlich der Bundesstraße erstreckt sich in das Natur- und Vogelschutzgebiet Ennert.

DER NORDOSTEN VON BEUEL

In Oberkassel, dem südlichsten Ortsteil von Beuel, verläuft am Fuß des Ennerts ein Band guter und sehr guter Wohnlagen. Ähnlich wie in Holtorf profitieren die Wohnquartiere dort von ihrer Naturnähe. Die hohe Dynamik der Wohnlagen von Hoholz und Holzlar ist auch auf den westlich angrenzenden Birlinghovener Wald zurückzuführen. Ein wenig zentraler liegt Pützchen/Bechlinghoven. Der Ortsteil weist im Nordosten und im Südwesten gute Lagen mit niedriger Bebauung auf. Im benachbarten Ortsteil Beuel-Ost befinden sich Eigenheim- und Mehrfamilienhausviertel in überwiegend einfachen bis mittleren Lagen.

Noch etwas südlicher der Siegmündung als Schwarzhheindorf/Vilich-Rheindorf und Geislar liegt der Ortsteil Vilich. Er ist nördlich der Bundesstraße 56, die Vilich und Neu-Vilich voneinander trennt, von einer dichten Struktur guter und sehr guter Wohnlagen gekennzeichnet. Östlich von Vilich beziehungsweise nördlich von Neu-Vilich grenzt der Ortsteil Vilich-Müldorf an. Die kleinteilige Bebauung seines Ortskerns weist eine mittlere Lagequalität auf und an seinen Grenzen schaffen neue Wohnquartiere weitere gute Wohnlagen.

STADTBEZIRK BAD GODESBERG

Auch in Bad Godesberg verdeutlichen gute und sehr gute Wohnlagen den Einfluss der Kottenforster Wälder. Die Ortsteile Muffendorf und Schweinheim trumpfen an ihren östlichen Grenzen mit sehr guten und Top-Wohnlagen. In Friesdorf, Heiderhof und Lannersdorf sind vorwiegend mittlere Wohnlagen zu verzeichnen.

Im Osten wird der Bezirk Bad Godesberger vom Rhein geprägt. Zusammenfassend werden die östlichen Lagen der Ortsteile Hochkreuz, Plittersdorf, Godesberg-Villenviertel und Rüngsdorf als Rheinviertel bezeichnet. In allen Ortsteilen des Rheinviertels befinden sich Top-Wohnlagen. Sie erstrecken sich vom Freizeitpark Rheinaue an der Konrad-Adenauer-Brücke bis zur Rheinfähre Königswinter an der Grenze zum Ortsteil Mehlem zwischen Rhein und Bundesstraße 9.

Die Bundesstraße 9 führt von Bonn-Zentrum am Westen der Südstadt vorbei und durch Gronau in den Bezirk Bad Godesberg. Im Bad Godesberger Tunnel, der die Godesberger Allee mit der Koblenzer Straße verbindet, unterquert sie die Ortsteile Alt-Godesberg und Godesberg-Villenviertel entlang deren gemeinsamer Grenze. Dadurch wird die Verkehrsbelastung der Bad Godesberger Innenstadt stark reduziert. Der Vergleich mit Godesberg-Nord und Pennenfeld, wo sich hauptsächlich einfache bis mittlere Wohnlagen befinden, macht deutlich, dass sich die innerstädtischen Lagen durch den Tunnel besser entwickeln können, obwohl die linke Rheinstrecke der Deutschen Bahn weiterhin als Barriere zwischen ihnen steht.

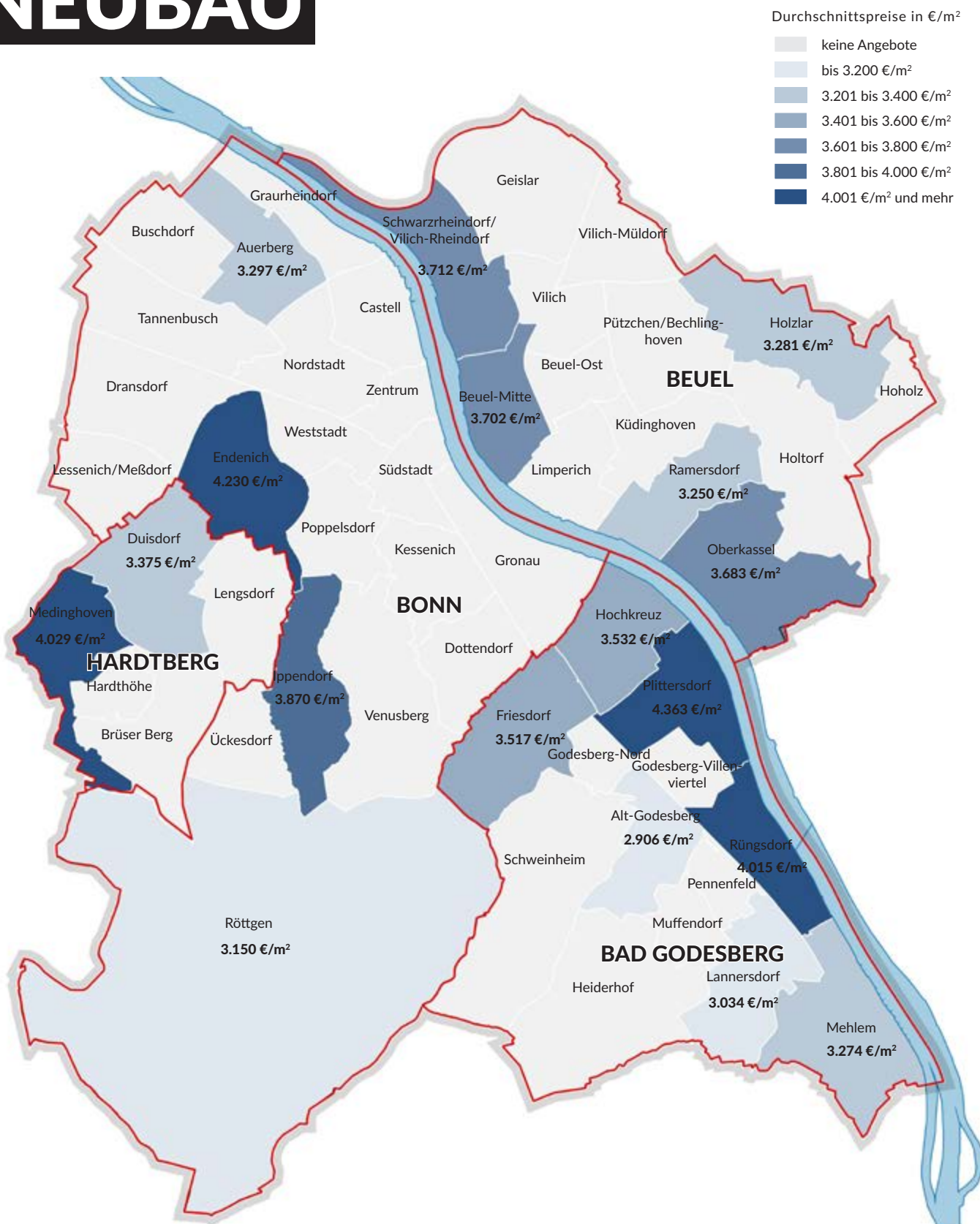
Die Relevanz der linken Rheinstrecke, der Bundesstraße 9, des Rheins und des Kottenforstes für Bad Godesberger Wohnlagen wird in Mehlem, dem südlichsten Ortsteil des Bezirks, besonders deutlich. Dort befinden sich zentrale Lagen auf einfachem Niveau. An der Grenze zum Kottenforst zeigt Mehlem gute Lagequalität und am Rhein haben sich Top-Wohnlagen etabliert.

STADTBEZIRK HARDTBERG

Der Stadtbezirk Hardtberg umfasst die vier Ortsteile Duisdorf, Lengsdorf, Hardthöhe und Brüser Berg. Die guten Hardtberger Lagen konzentrieren sich auf den nordwestlichen Ortsteil Duisdorf, der das Zentrum des Stadtbezirks bildet. Die Ausdehnung guter Wohnlagen des Ortsteils Lengsdorf in westliche Richtung wird von der Bundesautobahn 565 beeinträchtigt.



EIGENTUMS- WOHNUNGEN NEUBAU



Den höchsten Preis der Stadt erreicht Plittersdorf mit 4.363 Euro. Die Klasse von über 3.200 bis 3.400 ist am häufigsten vertreten. Die einzigen Angebotspreise der Stadt, die in die unterste Klasse bis 3.200 Euro fallen, werden mit 3.150 Euro im Ortsteil Röttgen, 3.034 Euro in Lannersdorf und 2.906 Euro in Alt-Godesberg aufgerufen. Das Gesamtbild zeigt Durchschnittspreise von 2.900 bis 4.400 Euro.

BAD GODESBERG

Da der höchste Preis innerhalb des Stadtgebiets mit 4.363 Euro in Plittersdorf aufgerufen wird, weist Bad Godesberg mit einem Unterschied von 1.457 Euro zu Alt-Godesberg die größte Neubaupreisspanne der vier Bezirke auf. Sie übertrifft auch die Spanne zwischen den Bestandspreisen des Stadtbezirks, die 1.409 Euro beträgt. Das verdeutlicht die unterschiedliche Qualität Bad Godesberger Lagen. In Lannersdorf übersteigt der Durchschnittspreis das Alt-Godesberger Niveau nur um 130 Euro. Mehlem erreicht mit 3.274 Euro die nächst höhere Preisklasse. In Friesdorf und Hochkreuz werden Preise über 3.500 Euro aufgerufen. Die oberste Preisklasse wird außer in Plittersdorf auch in Rüngsdorf erreicht. Die Preisdifferenz zwischen Neubauwohnungen in Bad Godesberger Toplagen beträgt 348 Euro.

BONN

Im Stadtbezirk Bonn, dem größten der Stadt, sind für Auerberg, Endenich, Ippendorf und Röttgen Angaben zum Durchschnittspreis möglich. Mit 3.150 Euro bleibt der Durchschnittspreis in Röttgen unter der 3.200-Euro-Marke und mit etwa 150 Euro unter den Preisen in Auerberg und Duisdorf.

Endenich liegt mit 4.230 Euro auf dem zweiten Platz der Stadt, auf dem ersten des Stadtbezirks und 360 Euro über dem Ortsteil Ippendorf, der mit 3.870 Euro unter der obersten Preisklasse bleibt. Das Preisniveau beider Stadtteile veranschaulicht sowohl die Attraktivität als auch die Ausstrahlung zentraler Wohnlagen im Ortsteil Bonn.

HARDTBERG

Innerhalb des Stadtbezirks Hardtberg ist ein deutliches Preisgefälle zwischen Neubauwohnungen im Norden und Westen zu verzeichnen. Während an der westlichen Stadtgrenze mit durchschnittlich 4.029 Euro Spitzenpreise in Medinghoven erreicht werden, ist der Durchschnittspreis im Duisdorfer Norden mit 3.375 Euro dem unteren Mittelfeld zuzuordnen.

BEUEL

Der Neubau von Eigentumswohnungen ist außer in Beuel-Ost, Ramersdorf und Limperich in denselben Ortsteilen zu verzeichnen, in denen auch Bestandsangebote ausgewiesen werden. In Ramersdorf mit 3.250 Euro und in Holzlar mit 3.281 Euro liegen die Preise in der Preisklasse von über 3.200 Euro bis 3.400 Euro. In den drei übrigen Ortsteilen Schwarzhof/Vilich-Rheindorf, Beuel-Mitte und Oberkassel fallen die Angebotspreise in die Klasse von über 3.600 Euro bis 3.800 Euro. Insgesamt liegen die Preise im gesamten Bezirk nur 462 Euro auseinander. Damit weist Beuel die geringste Preisspanne aller Stadtbezirke auf.

Den Neubau-Atlas finden Sie unter:

www.kampmeyer.com/neubauatlas

ZIMMERKLASSEN – EIGENTUMSWOHNUNGEN NEUBAU

Datenstand: 01.10.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.10.2015 - 30.09.2016)

Angebotsdaten 24 Monate (01.10.2014 - 30.09.2016)

Neubau-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Max.	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
Stadt Bonn	12 Monate	3.642 €	6.447 €	2.952 - 4.470 €	3.562 €	109 m ²	519
Stadt Bonn	24 Monate	3.593 €	6.447 €	2.907 - 4.470 €	3.500 €	107 m ²	778

Neubau in Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Max.	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
1 - 1,5 Zimmer	3.576 €	4.997 €	2.944 - 4.370 €	3.538 €	40 m ²	26
2 - 2,5 Zimmer	3.579 €	6.447 €	3.001 - 4.217 €	3.499 €	75 m ²	124
3 - 3,5 Zimmer	3.638 €	5.960 €	2.935 - 4.514 €	3.565 €	106 m ²	195
4 und mehr Zimmer	3.711 €	6.028 €	2.994 - 4.543 €	3.594 €	144 m ²	173

Neubau in Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Max.	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
2 - 2,5 Zimmer	3.538 €	6.447 €	2.907 - 4.200 €	3.452 €	72 m ²	179
3 - 3,5 Zimmer	3.549 €	6.086 €	2.839 - 4.467 €	3.413 €	106 m ²	285
4 und mehr Zimmer	3.682 €	6.028 €	2.946 - 4.576 €	3.579 €	145 m ²	259

LEGENDE

DURCHSCHNITTSPREIS

In den Tabellen wird das arithmetische Mittel als Durchschnittswert angegeben. Er wird als Quotient aus der Summe der beobachteten Werte (Kauf- und Mietpreise) und ihrer Anzahl berechnet.

MEDIAN

Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert für statistische Verteilungen. In einer Reihe nach ihrer Größe sortierten Messwerten ist der Median der Wert, der in der Mitte steht. 50 Prozent der Messwerte liegen über und 50 Prozent unter ihm.

ANZAHL

Durch die Anzahl wird die absolute Häufigkeit von Messwerten (Kauf- und Mietpreise) innerhalb eines Gebietes angegeben. Wenn die Anzahl in einem Stadtteil kleiner als zehn ist, werden in den Karten keine Werte für diesen Stadtteil ausgewiesen.

WOHNFLÄCHENKLASSEN - EIGENTUMSWOHNUNGEN NEUBAU

Datenstand: 01.10.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.10.2015 - 30.09.2016)

Angebotsdaten 24 Monate (01.10.2014 - 30.09.2016)

Neubau-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Max.	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
Stadt Bonn	12 Monate	3.642 €	6.447 €	2.952 - 4.470 €	3.562 €	109 m²	519
Stadt Bonn	24 Monate	3.593 €	6.447 €	2.907 - 4.470 €	3.500 €	107 m²	778

Neubau in Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Max.	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
bis 20 m²	3.900 €	3.900 €	3.900 - 3.900 €	3.900 €	17 m²	1
bis 40 m²	3.845 €	4.997 €	3.368 - 4.580 €	3.630 €	33 m²	12
bis 60 m²	3.549 €	4.700 €	2.959 - 4.165 €	3.572 €	53 m²	51
bis 80 m²	3.585 €	6.447 €	3.101 - 4.107 €	3.475 €	71 m²	75
bis 100 m²	3.756 €	5.960 €	3.031 - 4.397 €	3.650 €	89 m²	94
bis 120 m²	3.492 €	4.774 €	2.995 - 4.230 €	3.363 €	111 m²	127
bis 140 m²	3.704 €	4.899 €	2.906 - 4.551 €	3.594 €	128 m²	75
bis 160 m²	3.676 €	4.802 €	2.977 - 4.314 €	3.688 €	151 m²	33
bis 180 m²	3.548 €	4.600 €	2.778 - 4.312 €	3.435 €	172 m²	8
bis 200 m²	3.245 €	4.518 €	2.566 - 4.459 €	2.983 €	189 m²	12
bis 250 m²	4.101 €	6.028 €	2.633 - 4.819 €	4.174 €	221 m²	24
bis 300 m²	4.486 €	5.140 €	4.182 - 4.805 €	4.470 €	261 m²	6
über 300 m²	---	---	---	---	---	---

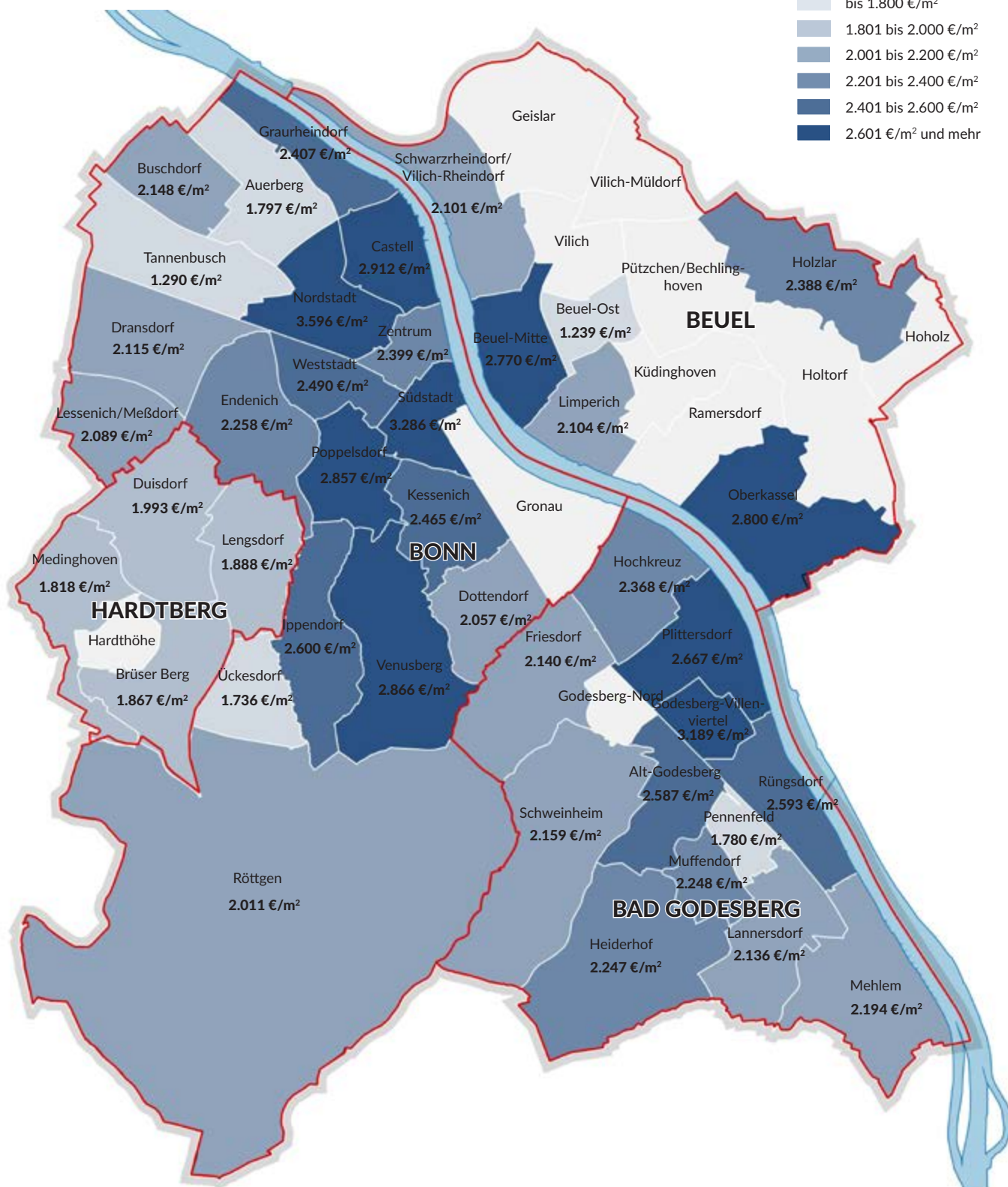
Neubau in Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Max.	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
bis 20 m²	4.062 €	4.257 €	3.943 - 4.192 €	4.053 €	17 m²	6
bis 40 m²	3.628 €	4.997 €	3.245 - 4.196 €	3.508 €	31 m²	26
bis 60 m²	3.464 €	4.700 €	2.888 - 4.098 €	3.465 €	53 m²	81
bis 80 m²	3.521 €	6.447 €	2.988 - 4.130 €	3.443 €	71 m²	109
bis 100 m²	3.620 €	5.960 €	2.948 - 4.416 €	3.512 €	90 m²	141
bis 120 m²	3.451 €	6.086 €	2.877 - 4.230 €	3.286 €	111 m²	179
bis 140 m²	3.727 €	6.220 €	2.922 - 4.590 €	3.635 €	129 m²	105
bis 160 m²	3.694 €	4.802 €	3.119 - 4.480 €	3.679 €	150 m²	53
bis 180 m²	3.417 €	4.743 €	2.443 - 4.353 €	3.539 €	175 m²	17
bis 200 m²	3.428 €	4.518 €	2.566 - 4.518 €	3.187 €	191 m²	18
bis 250 m²	4.120 €	6.028 €	2.717 - 4.629 €	4.241 €	221 m²	32
bis 300 m²	4.319 €	5.304 €	3.750 - 5.157 €	4.470 €	264 m²	10
über 300 m²	---	---	---	---	---	---

EIGENTUMS- WOHNUNGEN BESTAND

Durchschnittspreise in €/m²

- keine Angebote
- bis 1.800 €/m²
- 1.801 bis 2.000 €/m²
- 2.001 bis 2.200 €/m²
- 2.201 bis 2.400 €/m²
- 2.401 bis 2.600 €/m²
- 2.601 €/m² und mehr



Die Preisspanne für Bonner Eigentumswohnungen reicht von 1.239 Euro in Beuel-Ost bis 3.596 Euro im Ortsteil Nordstadt. Die beiden mit Abstand tiefsten Angebotspreise werden im Stadtbezirk Beuel mit 1.239 Euro in Beuel-Ost und im Stadtbezirk Bonn mit 1.290 Euro in Tannenbusch aufgerufen.

Angebotspreise über 3.000 Euro werden in den drei Ortsteilen Nordstadt, Südstadt und Godesberg Villenviertel erreicht. In den Stadtbezirken Hardtberg und Beuel wird die 3.000-Euro-Marke nicht erreicht.

Die Dichte des Bonner Angebots an Eigentumswohnungen ist beiderseits des Rheins auffallend unterschiedlich ausgeprägt. Während in drei der 37 linksrheinischen Ortsteile keine Preisangaben möglich sind, können für über die Hälfte der rechtsrheinischen Ortsteile keine Angaben gemacht werden.

BEUEL

Das fehlende Angebot an Eigentumswohnungen in acht der 14 Beueler Ortsteile ist unter anderem auf viele Einfamilienhaus- und Reihenhaussiedlungen und auf den vergleichsweise geringen Anteil an der Bonner Bevölkerung zurückzuführen. In über der Hälfte aller Beueler Ortsteile wohnt ein Drittel der Einwohner des Stadtbezirks.

Mit einer Ausnahme liegen die durchschnittlichen Preise im Bezirk Beuel zwischen 2.101 und 2.800 Euro. Unterschritten wird diese Preisspanne mit 1.239 Euro ausschließlich in Beuel-Ost. Der dortige Durchschnittspreis ist auch der niedrigste im gesamten Stadtgebiet.

Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf und Limperich platzieren sich mit knapp über 2.100 Euro mitten in der Preisklasse von über 2.000 bis 2.200 Euro. Im Osten des Stadtbezirks bleibt Holzlar mit 2.388 Euro knapp unter der zweithöchsten Preisklasse. Die höchste wird mit 2.770 Euro in Beuel-Mitte und 2.800 Euro in Oberkassel erreicht.

HARDTBERG

Im westlichen Bezirk Hardtberg liegen die Durchschnittspreise nah beieinander und alle überschreiten die 1.800-Euro-Marke. Da die Spanne zwischen ihnen nur 175 Euro beträgt, befinden sich alle Durchschnittspreise des Bezirks in der zweituntersten Preisklasse.

BAD GODESBERG

Die Dichte des Angebots an Bestandswohnungen in den 13 Bad Godesberger Stadtteilen ist vergleichsweise hoch. Außer für Godesberg-Nord können für alle Stadtteile Angebotspreise ausgewiesen werden. Sie bewegen sich zwischen 1.780 Euro in Pennenfeld und 3.189 Euro in Godesberg-Villenviertel.

Die Preisklassen von über 2.000 bis 2.200 Euro ist mit den vier Ortsteilen Friesdorf, Schweinheim, Lannersdorf und Mehlem am häufigsten vertreten. Die Preise in Heiderhof, Muffendorf und Hochkreuz fallen in die Klasse von über 2.200 bis 2.400 Euro und Preise über 2.500 Euro werden in Alt-Godesberg, Rüngsdorf und Plittersdorf erreicht.

BONN

Im Stadtbezirk Bonn sind 20 der 51 Bonner Ortsteile vertreten. An den Grenzen des Bezirks befinden sich die acht Ortsteile mit den niedrigsten Durchschnittspreisen bis 2.200 Euro. Sie liegen zwischen 1.290 Euro in Tannenbusch und 2.148 Euro in Buschdorf.

Die Angebotspreise der anderen zwölf Ortsteile unterschreiten die 2.400-Euro-Marke nur in den beiden Ortsteilen Endenich und Bonn-Zentrum.

Als Nachbarortsteile von Röttgen liegen Ippendorf auf der Grenze zur obersten Preisklasse und Venusberg mit 2.866 Euro deutlich darüber. Außer Ippendorf sind die Ortsteile Kessenich und Weststadt der Preisklasse bis 2.600 Euro zuzuordnen.

Die Spanne zwischen den anderen Ortsteilen, für die Durchschnittspreise ermittelbar sind, reicht von 2.857 Euro in Poppelsdorf bis 3.596 Euro im Ortsteil Nordstadt. Mit den höchsten Angebotspreisen der Stadt werden Bestandswohnungen in der Nordstadt 310 Euro teurer angeboten als in der Südstadt. Im Berichtszeitraum sind ausschließlich in diesen beiden Ortsteilen des Stadtbezirks Bonn Preise über 3.000 Euro feststellbar.

ZIMMERKLASSEN – EIGENTUMSWOHNUNGEN BESTAND

Datenstand: 01.10.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.10.2015 - 30.09.2016)

Angebotsdaten 24 Monate (01.10.2014 - 30.09.2016)

Gebraucht-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
Stadt Bonn	12 Monate	2.352 €	6.707 €	1.500 - 3.262 €	2.212 €	81 m ²	3.558
Stadt Bonn	24 Monate	2.326 €	19.993 €	1.469 - 3.285 €	2.192 €	81 m ²	4.980

Gebraucht in Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
1 - 1,5 Zimmer	2.253 €	4.800 €	1.500 - 3.122 €	2.151 €	39 m ²	400
2 - 2,5 Zimmer	2.381 €	5.768 €	1.500 - 3.233 €	2.250 €	63 m ²	1.048
3 - 3,5 Zimmer	2.390 €	5.909 €	1.491 - 3.321 €	2.249 €	85 m ²	1.276
4 und mehr Zimmer	2.314 €	6.707 €	1.608 - 3.139 €	2.195 €	114 m ²	829

Gebraucht in Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
1 - 1,5 Zimmer	2.230 €	4.800 €	1.426 - 3.139 €	2.125 €	38 m ²	570
2 - 2,5 Zimmer	2.309 €	6.081 €	1.489 - 3.213 €	2.200 €	63 m ²	1.468
3 - 3,5 Zimmer	2.368 €	7.465 €	1.474 - 3.486 €	2.210 €	86 m ²	1.774
4 und mehr Zimmer	2.341 €	19.993 €	1.492 - 3.379 €	2.172 €	117 m ²	1.154

LEGENDE

DURCHSCHNITTSPREIS

In den Tabellen wird das arithmetische Mittel als Durchschnittswert angegeben. Er wird als Quotient aus der Summe der beobachteten Werte (Kauf- und Mietpreise) und ihrer Anzahl berechnet.

MEDIAN

Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert für statistische Verteilungen. In einer Reihe nach ihrer Größe sortierten Messwerten ist der Median der Wert, der in der Mitte steht. 50 Prozent der Messwerte liegen über und 50 Prozent unter ihm.

ANZAHL

Durch die Anzahl wird die absolute Häufigkeit von Messwerten (Kauf- und Mietpreise) innerhalb eines Gebietes angegeben. Wenn die Anzahl in einem Stadtteil kleiner als zehn ist, werden in den Karten keine Werte für diesen Stadtteil ausgewiesen.

WOHNFLÄCHENKLASSEN - EIGENTUMSWOHNUNGEN BESTAND

Datenstand: 01.10.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.10.2015 - 30.09.2016)

Angebotsdaten 24 Monate (01.10.2014 - 30.09.2016)

Gebraucht-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
Stadt Bonn	12 Monate	2.352 €	6.707 €	1.500 - 3.262 €	2.212 €	81 m²	3.558
Stadt Bonn	24 Monate	2.326 €	19.993 €	1.469 - 3.285 €	2.192 €	81 m²	4.980

Gebraucht in Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
bis 20 m²	3.606 €	4.438 €	2.955 - 4.235 €	3.632 €	19 m²	4
bis 40 m²	2.553 €	4.800 €	1.478 - 4.276 €	2.371 €	33 m²	272
bis 60 m²	2.257 €	5.333 €	1.566 - 3.145 €	2.167 €	52 m²	707
bis 80 m²	2.270 €	5.768 €	1.441 - 3.119 €	2.200 €	71 m²	990
bis 100 m²	2.266 €	4.750 €	1.491 - 3.162 €	2.161 €	89 m²	876
bis 120 m²	2.397 €	5.909 €	1.376 - 3.527 €	2.271 €	109 m²	323
bis 140 m²	2.801 €	6.707 €	1.779 - 4.127 €	2.685 €	129 m²	228
bis 160 m²	2.794 €	6.167 €	1.504 - 3.967 €	2.782 €	148 m²	72
bis 180 m²	2.650 €	4.143 €	1.181 - 3.318 €	2.862 €	170 m²	34
bis 200 m²	2.654 €	3.718 €	1.046 - 3.692 €	2.912 €	188 m²	26
bis 250 m²	2.365 €	3.309 €	1.639 - 2.894 €	2.407 €	229 m²	17
bis 300 m²	3.120 €	4.960 €	2.167 - 4.419 €	2.253 €	276 m²	3
über 300 m²	1.724 €	2.021 €	1.128 - 2.021 €	2.021 €	422 m²	6

Gebraucht in Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
bis 20 m²	2.877 €	4.438 €	1.788 - 3.831 €	2.808 €	19 m²	10
bis 40 m²	2.458 €	4.800 €	1.426 - 4.027 €	2.291 €	32 m²	388
bis 60 m²	2.207 €	5.333 €	1.539 - 3.104 €	2.153 €	52 m²	966
bis 80 m²	2.238 €	5.768 €	1.473 - 3.117 €	2.181 €	71 m²	1.383
bis 100 m²	2.227 €	4.750 €	1.488 - 3.120 €	2.126 €	89 m²	1.200
bis 120 m²	2.410 €	5.909 €	1.350 - 3.627 €	2.271 €	108 m²	449
bis 140 m²	2.827 €	6.707 €	1.779 - 4.226 €	2.720 €	129 m²	313
bis 160 m²	2.757 €	19.993 €	1.218 - 3.967 €	2.669 €	148 m²	125
bis 180 m²	2.708 €	4.473 €	1.197 - 3.924 €	2.862 €	170 m²	50
bis 200 m²	2.787 €	4.277 €	1.017 - 3.718 €	2.926 €	189 m²	45
bis 250 m²	2.821 €	7.465 €	1.365 - 4.029 €	2.650 €	222 m²	36
bis 300 m²	2.036 €	4.960 €	768 - 3.310 €	2.052 €	273 m²	9
über 300 m²	1.724 €	2.021 €	1.128 - 2.021 €	2.021 €	422 m²	6

ENERGETISCHE BAUJAHRESKLASSEN – EIGENTUMSWOHNUNGEN NEUBAU UND BESTAND

Datenstand: 01.10.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.10.2015 - 30.09.2016)

Angebotsdaten 24 Monate (01.10.2014 - 30.09.2016)

Energetische Baujahresklassen in den letzten 12 Monaten

Energetische Baujahresklasse	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
bis 1918	3.216 €	5.086 €	1908 - 4187 €	3.507 €	103 m²	108
1918-1948	2.599 €	4.882 €	1470 - 4448 €	2.460 €	80 m²	46
1949-1957	2.284 €	4.524 €	1448 - 3180 €	2.229 €	68 m²	276
1958-1968	2.128 €	4.235 €	1691 - 2760 €	2.053 €	79 m²	793
1969-1978	2.101 €	3.729 €	1255 - 3119 €	2.067 €	80 m²	807
1979-1983	2.127 €	3.980 €	1491 - 2872 €	2.083 €	76 m²	327
1984-1994	2.551 €	5.333 €	1834 - 3276 €	2.417 €	77 m²	620
1995-2001	2.657 €	4.586 €	1929 - 3448 €	2.652 €	75 m²	232
2002-2007	3.306 €	5.909 €	2448 - 4226 €	3.010 €	106 m²	120
2008-2009	2.400 €	3.234 €	1175 - 2983 €	2.548 €	128 m²	27
2010-2013	3.462 €	6.707 €	2500 - 4608 €	3.300 €	114 m²	91
2014-2015	3.551 €	4.899 €	2885 - 4513 €	3.435 €	127 m²	132
Neubau aktuell (2016)	3.641 €	6.447 €	3000 - 4290 €	3.562 €	102 m²	299
In Planung	3.786 €	5.198 €	3149 - 4556 €	3.707 €	101 m²	64

Energetische Baujahresklassen in den letzten 24 Monaten

Energetische Baujahresklasse	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
bis 1918	3.114 €	5.086 €	1448 - 4266 €	3.489 €	107 m²	166
1918-1948	2.648 €	4.882 €	1471 - 4261 €	2.601 €	81 m²	74
1949-1957	2.199 €	4.524 €	1426 - 2979 €	2.200 €	70 m²	372
1958-1968	2.084 €	4.235 €	1595 - 2716 €	2.019 €	78 m²	1.032
1969-1978	2.034 €	5.338 €	1217 - 2917 €	2.012 €	79 m²	1.061
1979-1983	2.123 €	4.792 €	1465 - 2931 €	2.023 €	77 m²	451
1984-1994	2.490 €	5.333 €	1788 - 3276 €	2.393 €	78 m²	862
1995-2001	2.634 €	4.745 €	1850 - 3455 €	2.607 €	77 m²	360
2002-2007	3.220 €	7.465 €	2211 - 4226 €	3.000 €	102 m²	173
2008-2009	2.287 €	3.715 €	1107 - 2983 €	2.541 €	115 m²	47
2010-2013	3.467 €	6.707 €	2500 - 4626 €	3.359 €	111 m²	169
2014-2015	3.542 €	6.220 €	2722 - 4518 €	3.463 €	119 m²	255
Neubau aktuell (2016)	3.594 €	6.447 €	2994 - 4290 €	3.500 €	101 m²	399
In Planung	3.760 €	5.198 €	3135 - 4532 €	3.629 €	102 m²	68



POSTAMT



BONN/RHEIN-SIEG IM WETTBEWERB DER REGIONEN

VON DR. HUBERTUS HILLE

„Bonn ist ein prosperierender Technologiestandort, der sich in den vergangenen 20 Jahren neu erfunden und dynamisch entwickelt hat.“

Technologie, Talente, Toleranz: Diese „drei großen T“ entscheiden über die Wettbewerbsfähigkeit von Städten und Regionen in der Moderne. Im Sinne des Wissenschaftlers Richard Florida sind diese Kategorien ausschlaggebend für die Attraktivität und das Potenzial von Wirtschaftsräumen: Deren Zukunft ist auf Fortschritt gepolt, wenn Innovationsfreudigkeit, zahlreiche Wissenschafts- und Hochtechnologieeinrichtungen, viele kreative Angestellte und eine große Offenheit der Gesellschaft an einem Ort zusammentreffen. Regionen mit einer solchen „Grundausstattung“ zeichnen sich durch dynamische Branchen und wirtschaftliche Stärke aus. Sie sind für Firmen, Kapital und hochmobile, kreative Köpfe – wie hochtechnisierte Arbeiter, Künstler und Musiker – gleichermaßen attraktiv.

Was bedeutet diese Analyse für die Region Bonn? Glücklicherweise sind die Beethovenstadt und deren Umgebung

mit Blick auf die „drei großen T“ – Technologie, Talente, Toleranz – zukunftsfest aufgestellt.

Bonn ist ein prosperierender Technologiestandort, der sich in den vergangenen 20 Jahren neu erfunden und dynamisch entwickelt hat. Bedingt durch den Hauptstadtwechsel sind Wissenschaftseinrichtungen, IT-Unternehmen und wissensintensive Dienstleister stark gewachsen; auch wenn Behörden und Verwaltungen weiterhin eine wichtige Rolle spielen. Bonn ist nach einer Studie der Europäischen Kommission eines der führenden Zentren in der deutschen Informations- und Kommunikationstechnologie.

Auch bei den Talenten ist Bonn an der Spitze: In keiner anderen deutschen Stadt ist die Dichte an Akademikern höher. Deshalb ist es auch nachvollziehbar, dass die Bundesstadt bei der Wirtschaftsleistung pro Arbeitsplatz in NRW den ersten Platz erzielt und deutschlandweit den sehr guten



fünften Rang erreicht. Eine Vielzahl unterschiedlicher wissenschaftlicher Einrichtungen steigert die Attraktivität des Standortes für Hochqualifizierte und Kreative.

Mit Blick auf den Toleranzaspekt ist die UNO-Stadt Bonn ebenfalls erfreulich gut positioniert. Menschen vieler Nationalitäten zieht es zum einzigen UNO-Standort Deutschlands und werden im toleranten Rheinland herzlich begrüßt. Circa 1.000 Mitarbeiter zählt die UNO in Bonn.

Auch die Zukunftsaussichten sind positiv: Erwartet wird ein starker Bevölkerungszuwachs in den nächsten Jahren, das Wirtschaftsklima ist günstig. Bonn ist somit im „Wettbewerb der Regionen“ gut aufgestellt. Um weiterhin zu wachsen, müssen jedoch auch Lösungen für neue Herausforderungen gefunden werden. Wenn sich Unternehmen und Menschen auf begrenztem Raum ballen, werden Flächen knapp. Ein „Nutzungskonflikt“ zwischen den Funktionen Gewerbe, Wohnen, Erholung und Infrastruktur muss durch einen ausgleichenden Umgang mit diesen Flächen kanalisiert werden: Unternehmen benötigen ausreichend Flächen für Neuan siedlungen und Erweiterungen. Sie gewährleisten eine wachsende Wirtschaftskraft und schaffen zusätzliche Arbeitsplätze. Die Beschäftigten bevorzugen einen arbeitsnahen Wohnort. Um diesen Reurbanisierungstendenzen gerecht zu werden, muss mehr Wohnraum geschaffen und eine funktionstüchtige Verkehrsinfrastruktur erhalten und ausgebaut werden, die Menschen und Unternehmen zusammenrücken lässt.

Dieses „Spannungsfeld der Fläche“ wird Bonn mit seinen begrenzten Ressourcen alleine nicht lösen können. Daher ist eine enge Zusammenarbeit mit dem Rhein-Sieg-Kreis und

dessen einzelnen Kommunen notwendig. Insbesondere interkommunale Lösungen für Gewerbe- und Wohngebiete in der Region ermöglichen weiteres Wachstum.

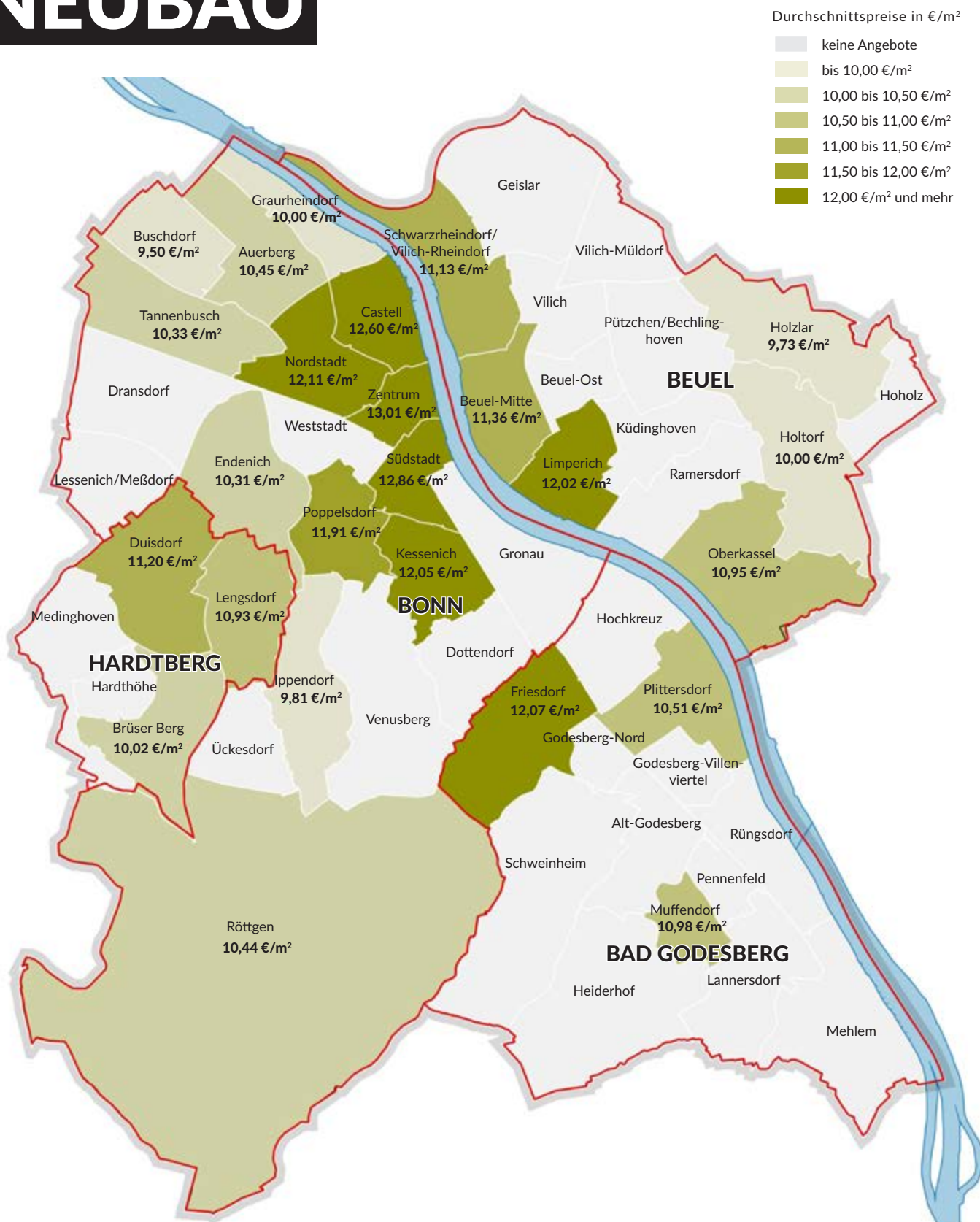
Dabei ist die Aufwertung der Verkehrsinfrastruktur absolut notwendig. Derzeit stehen nämlich buchstäblich die Stadt und das Umland regelmäßig im Stau. Weiteres Bevölkerungswachstum und die geplante Sanierung wichtiger Verkehrsstrassen in den nächsten zehn Jahren werden diese Situation leider noch zuspitzen. Es ist daher dringend notwendig, nach Lösungen zu suchen, um die Belastungen im Pendlerverkehr zu entschärfen. Nur so wird Bonn/Rhein-Sieg als Arbeits- und Wohnstandort attraktiv bleiben und im Konzert der Regionen weiter erfolgreich mitspielen.

DR. HUBERTUS HILLE

Hauptgeschäftsführer der IHK Bonn/Rhein-Sieg



MIET- WOHNUNGEN NEUBAU



Die Bezirke Bonn und Hardtberg weisen eine höhere Angebotsdichte auf als der rechtsrheinische Bezirk Beuel und als der linksrheinische Bezirk Bad Godesberg, wo die mit Abstand geringste Dichte festzustellen ist. Mit Angebotspreisen zwischen 9,50 Euro und 13,01 Euro beträgt die Mietpreisspanne 3,51 Euro. Da sowohl der niedrigste als auch der höchste Preis im Bezirk Bonn aufgerufen werden, entspricht die Differenz der Mietpreise in der Stadt Bonn der im gleichnamigen Stadtbezirk.

BAD GODESBERG

Neubauwohnungen werden nur in drei Bad Godesberger Ortteilen zur Miete angeboten. Die Durchschnittspreise fallen in Plittersdorf mit 10,51 Euro und Muffendorf mit 10,98 Euro in die Klasse von über 10,50 Euro bis 11,00 Euro. In Friesdorf ist die Neubaumiete mit durchschnittlich 12,07 Euro 3,57 Euro höher als die Durchschnittsmiete im Bestand. Eine höhere Differenz wird mit 3,63 Euro nur im Bonner Ortsteil Zentrum erreicht. Die Angebotsmiete in Friesdorf führt zu einer Mietpreisspanne von 1,56 Euro innerhalb des Bezirks, die damit höher ist als im Ortsteil Hardtberg, wo die Mieten 1,18 Euro auseinanderliegen.

HARDTBERG

Die drei Durchschnittsmieten der Hardtberger Ortsteile fallen zwar in drei unterschiedliche Klassen, liegen aber mit einer Differenz von maximal 1,18 Euro vergleichsweise dicht beieinander. Im Norden von Duisdorf wird mit 11,20 Euro ein Niveau erreicht, das über dem der meisten Ortsteile im Bezirk Bonn liegt. Auch wenn für den Ortsteil Hardthöhe keine Preisangaben möglich sind, deutet das Neubauangebot auf eine positive Entwicklung des Bezirks hin.

BEUEL

Die Angebotsmieten in den Beueler Ortsteilen liegen 2,29 Euro auseinander. Diese Differenz ist auf die westlichen Ortsteile Holzlar und Holtorf zurückzuführen. Die Differenz zwischen den Neubaumieten der vier rheinnahen Beueler Ortsteile beträgt 1,07 Euro. Der Ortsteil Limperich erreicht mit 12,02 Euro die höchste Preisklasse, in der insgesamt sieben Ortsteile vertreten sind.

BONN

Poppelsdorf nimmt mit der durchschnittlichen Neubaumiete von 11,91 Euro eine der Spitzenpositionen innerhalb der Stadt ein. Der Ortsteil wird nur von zwei Ortsteilen außerhalb des Bezirks mit knapp über 12 Euro übertroffen. Die fünf Ortsteile innerhalb des Bezirks, in denen eine höhere Angebotsmiete zu verzeichnen ist, fallen auch in die Preisklasse über 12 Euro. Wobei der Ortsteil Zentrum mit 13,01 Euro, dicht von der Südstadt gefolgt, die Spitzenposition innerhalb der Stadt einnimmt.

Die Durchschnittsmieten von Buschdorf, Graurheindorf und Ippendorf sind der untersten Preisklasse zuzuordnen. Auerberg, Tannenbausch, Endenich und Röttgen, also die übrigen Ortsteile des Stadtbezirks, fallen mit 10,45 Euro von Auerberg angeführt in die Preisklasse von über 10,00 Euro bis 10,50 Euro. Die Differenz von etwa 1,50 Euro bis 2,50 Euro zu den höchsten Mieten innerhalb der Stadt ist beachtenswert.

ZIMMERKLASSEN - MIETWOHNUNGEN NEUBAU

Datenstand: 01.10.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.10.2015 - 30.09.2016)

Angebotsdaten 24 Monate (01.10.2014 - 30.09.2016)

Neubau-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
Stadt Bonn	12 Monate	11,06 €	32,17 €	9,47 - 12,90 €	10,85 €	89 m ²	1.069
Stadt Bonn	24 Monate	11,06 €	32,17 €	9,46 - 12,93 €	10,93 €	87 m ²	1.555

Neubau in Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
1 - 1,5 Zimmer	14,61 €	32,17 €	10,76 - 18,06 €	13,75 €	35 m ²	69
2 - 2,5 Zimmer	11,07 €	18,00 €	9,07 - 12,99 €	11,14 €	63 m ²	302
3 - 3,5 Zimmer	10,68 €	17,79 €	9,47 - 12,41 €	10,49 €	99 m ²	475
4 und mehr Zimmer	10,73 €	15,00 €	9,38 - 12,50 €	10,50 €	119 m ²	222

Neubau in Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
1 - 1,5 Zimmer	14,21 €	32,17 €	10,71 - 17,86 €	13,49 €	34 m ²	111
2 - 2,5 Zimmer	11,03 €	18,00 €	9,02 - 12,90 €	11,14 €	63 m ²	481
3 - 3,5 Zimmer	10,70 €	17,79 €	9,47 - 12,45 €	10,50 €	97 m ²	656
4 und mehr Zimmer	10,72 €	15,00 €	9,39 - 12,42 €	10,51 €	122 m ²	306

LEGENDE

DURCHSCHNITTSPREIS

In den Tabellen wird das arithmetische Mittel als Durchschnittswert angegeben. Er wird als Quotient aus der Summe der beobachteten Werte (Kauf- und Mietpreise) und ihrer Anzahl berechnet.

MEDIAN

Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert für statistische Verteilungen. In einer Reihe nach ihrer Größe sortierten Messwerten ist der Median der Wert, der in der Mitte steht. 50 Prozent der Messwerte liegen über und 50 Prozent unter ihm.

ANZAHL

Durch die Anzahl wird die absolute Häufigkeit von Messwerten (Kauf- und Mietpreise) innerhalb eines Gebietes angegeben. Wenn die Anzahl in einem Stadtteil kleiner als zehn ist, werden in den Karten keine Werte für diesen Stadtteil ausgewiesen.

WOHNFLÄCHENKLASSEN - MIETWOHNUNGEN NEUBAU

Datenstand: 01.10.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.10.2015 - 30.09.2016)

Angebotsdaten 24 Monate (01.10.2014 - 30.09.2016)

Neubau-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
Stadt Bonn	12 Monate	11,06 €	32,17 €	9,47 - 12,90 €	10,85 €	89 m²	1.069
Stadt Bonn	24 Monate	11,06 €	32,17 €	9,46 - 12,93 €	10,93 €	87 m²	1.555

Neubau in Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
bis 20 m²	19,13 €	20,59 €	17,26 - 20,53 €	20,29 €	18 m²	3
bis 40 m²	14,81 €	32,17 €	11,30 - 17,86 €	13,96 €	31	61
bis 60 m²	11,24 €	18,00 €	7,00 - 12,80 €	11,72 €	53 m²	149
bis 80 m²	11,06 €	14,99 €	9,72 - 12,82 €	11,01 €	71 m²	197
bis 100 m²	10,54 €	17,79 €	9,50 - 12,41 €	10,30 €	94 m²	299
bis 120 m²	10,60 €	15,00 €	9,41 - 12,38 €	10,30 €	109 m²	227
bis 140 m²	10,68 €	14,40 €	9,24 - 12,52 €	10,50 €	129 m²	88
bis 160 m²	10,76 €	13,45 €	9,38 - 12,10 €	10,72 €	148 m²	30
bis 180 m²	12,40 €	13,84 €	11,92 - 13,84 €	12,02 €	165 m²	15
bis 200 m²	---	---	---	---	---	---
bis 250 m²	---	---	---	---	---	---
bis 300 m²	---	---	---	---	---	---
über 300 m²	---	---	---	---	---	---

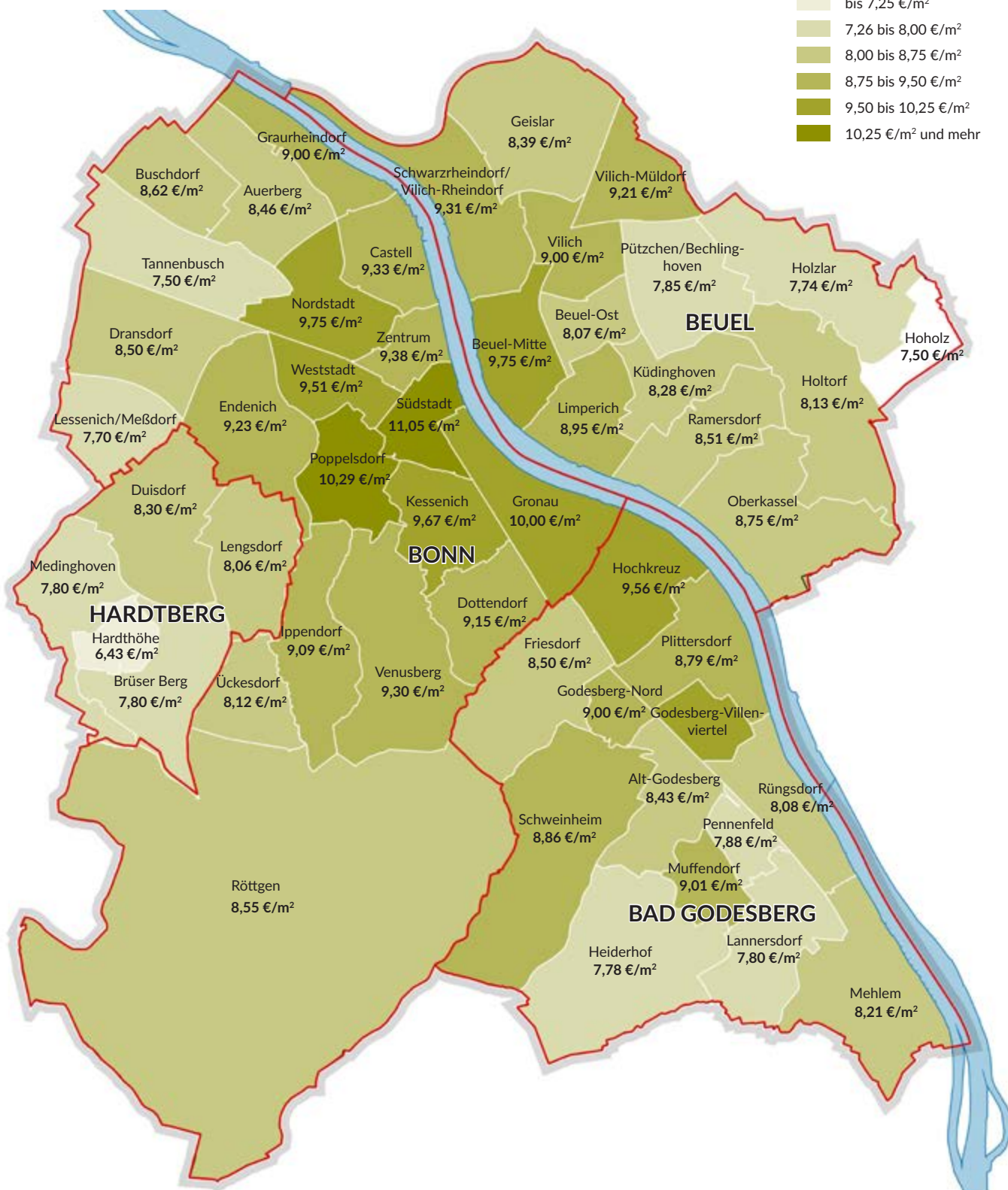
Neubau in Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
bis 20 m²	18,02 €	20,59 €	15,37 - 20,44 €	18,25 €	19 m²	6
bis 40 m²	14,32 €	32,17 €	11,15 - 17,86 €	13,57 €	31 m²	104
bis 60 m²	11,27 €	18,00 €	8,80 - 12,83 €	11,72 €	52 m²	247
bis 80 m²	11,02 €	14,99 €	9,59 - 12,73 €	11,00 €	71 m²	284
bis 100 m²	10,49 €	17,79 €	9,50 - 12,51 €	10,44 €	93 m²	430
bis 120 m²	10,59 €	15,00 €	9,38 - 12,38 €	10,38 €	109 m²	296
bis 140 m²	10,75 €	15,00 €	9,45 - 12,52 €	10,51 €	129 m²	118
bis 160 m²	10,79 €	13,45 €	9,38 - 12,46 €	10,74 €	148 m²	45
bis 180 m²	12,13 €	13,84 €	10,14 - 13,84 €	12,02 €	165 m²	17
bis 200 m²	9,06 €	11,36 €	7,26 - 10,89 €	9,00 €	194 m²	3
bis 250 m²	11,34 €	13,12 €	10,28 - 12,64 €	10,73 €	224 m²	3
bis 300 m²	10,57 €	10,57 €	10,57 - 10,57 €	10,57 €	265 m²	1
über 300 m²	11,23 €	11,23 €	11,23 - 11,23 €	11,23 €	312 m²	1

MIET- WOHNUNGEN BESTAND

Durchschnittspreise in €/m²

- keine Angebote
- bis 7,25 €/m²
- 7,26 bis 8,00 €/m²
- 8,00 bis 8,75 €/m²
- 8,75 bis 9,50 €/m²
- 9,50 bis 10,25 €/m²
- 10,25 €/m² und mehr



Außer für Hoholz können für alle Bonner Ortsteile durchschnittliche Angebotsmieten ermittelt werden. Die 11-Euro-Marke wird mit 11,05 Euro ausschließlich in der Südstadt überschritten. Der einzige Ortsteil mit einer sechs vor dem Komma ist der Hardtberger Ortsteil Hardthöhe mit einer Durchschnittsmiete von 6,43 Euro. Die Bonner Mietpreisspanne beträgt im Bestand also 4,62 Euro.

HARDTBERG

Im Norden von Duisdorf, dem Spitzenreiter des Bezirks, sind Angebotspreise von durchschnittlich 8,30 Euro zu verzeichnen. Mit dem Ortsteil Hardthöhe, in dem gerade einmal 6,43 Euro aufgerufen werden, ist die Preisspanne zwischen den Hardtberger Stadtteilen mit 1,87 die geringste aller Stadtbezirke. Mit seinen Durchschnittsmieten bildet Hardtberg das Schlusslicht.

BEUEL

Im Stadtbezirk Beuel bleibt die durchschnittliche Angebotsmiete mit 9,75 Euro sogar beim Spitzenreiter Beuel-Mitte unter 10 Euro. Die geringste Bestandsmiete ist mit durchschnittlich 7,74 Euro in Holzlar festzustellen. Im Nordwesten des Bezirks befinden sich mit Schwarzhemd/Villich-Rheindorf, Villich, Villich-Müldorf und Beuel-Mitte die vier Ortsteile mit einer Neun vor dem Komma. Außer Pützchen/Bechlinghoven mit 7,85 Euro und Holzlar mit 7,74 Euro liegen alle anderen Stadtteile zwischen den Durchschnittsmieten von 8,07 Euro in Beuel-Ost und 8,95 Euro im Nachbarstadtteil Limperich.

BAD GODESBERG

Einen Durchschnitt von 10 Euro erreicht Bad Godesberg ausschließlich im Ortsteil Godesberg-Villenviertel. Er weist gemeinsam mit den Ortsteilen Gronau, Poppelsdorf und Südstadt im Bezirk Bonn das höchste Mietniveau der Stadt auf. Gefolgt wird Godesberg-Villenviertel von Hochkreuz mit 9,56 Euro, Muffendorf mit 9,01 Euro und Godesberg-Mitte. Dort ist die Durchschnittsmiete mit 9 Euro genau einen Euro geringer als im Ortsteil Godesberg-Villenviertel.

Unter 8 Euro werden in den südlichen Stadtteilen Pennenfeld mit 7,88 Euro, Lannersdorf mit 7,80 Euro und Heiderhof, dem Schlusslicht des Bezirks, mit 7,78 Euro aufgerufen. Die Durchschnittsmieten der an den Rhein angrenzenden Ortsteile Plittersdorf, Rüngsdorf und Mehlem liegen zwischen 8,08 Euro und 8,79 Euro. In den an Röttgen angrenzenden Ortsteilen Friesdorf und Schweinheim werden Mieten von 8,50 Euro beziehungsweise 8,86 Euro aufgerufen. Mit Alt-Godesberg liegen insgesamt sechs von 13, also etwa die Hälfte der Bad Godesberger Ortsteile, im Bereich von über 8 bis 9 Euro.

BONN

Im Bonner Nordwesten ist das Mietniveau niedriger als in zentraleren Ortsteilen. Die Durchschnittsmieten von Auerberg, Buschdorf und Dransdorf sowie Ückesdorf und Röttgen im Südwesten des Bezirks fallen in die Klasse von 8,00 Euro bis 8,75 Euro. Während Tannenbusch und Lessenich/Meßdorf unter der 8-Euro-Marke bleiben, liegen die Durchschnittsmieten in den zentraleren Ortsteilen zwischen 9 Euro in Graurheindorf und 11,05 Euro. Die Südstadt und Poppelsdorf sind die einzigen Ortsteile der Stadt, deren Durchschnittspreise über 10 Euro betragen.

Westlich der Südstadt ergänzt Poppelsdorf mit 10,29 Euro den Halbkreis der Ortsteile Nordstadt, Weststadt, Kessenich und Gronau, in denen durchschnittlich über 9,50 Euro bis 10 Euro aufgerufen werden. In Rheinnähe steigen die Durchschnittsmieten von 9,00 Euro in Graurheindorf, über 9,33 Euro in Castell bis 9,38 Euro im Zentrum mit der Zentralität der Ortsteile. Die Ortsteile Ippendorf, Dottendorf, Endenich und Venusberg bilden einen weiteren Mietpreiskorridor des Bezirks, in dem die Durchschnittsmieten zwischen 9,09 und 9,30 betragen.

ZIMMERKLASSEN - MIETWOHNUNGEN BESTAND

Datenstand: 01.10.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.10.2015 - 30.09.2016)

Angebotsdaten 24 Monate (01.10.2014 - 30.09.2016)

Gebraucht-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
Stadt Bonn	12 Monate	9,10 €	28,44 €	7,01 - 11,67 €	8,81 €	75 m ²	10.783
Stadt Bonn	24 Monate	9,07 €	28,98 €	6,86 - 11,74 €	8,78 €	73 m ²	19.765

Gebraucht in Zimmerklassen in den letzten 12 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
1 - 1,5 Zimmer	10,49 €	24,00 €	7,69 - 14,00 €	10,14 €	36 m ²	2.112
2 - 2,5 Zimmer	9,08 €	22,75 €	7,23 - 11,43 €	8,90 €	62 m ²	3.245
3 - 3,5 Zimmer	8,53 €	28,44 €	6,90 - 10,38 €	8,45 €	87 m ²	3.718
4 und mehr Zimmer	8,64 €	16,25 €	6,89 - 10,87 €	8,39 €	124 m ²	1.699

Gebraucht in Zimmerklassen in den letzten 24 Monaten

Zimmerklasse	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
1 - 1,5 Zimmer	10,55 €	28,98 €	7,62 - 14,28 €	10,13 €	36 m ²	3.897
2 - 2,5 Zimmer	9,05 €	22,75 €	7,09 - 11,36 €	8,83 €	61 m ²	6.292
3 - 3,5 Zimmer	8,45 €	28,44 €	6,53 - 10,52 €	8,37 €	86 m ²	6.767
4 und mehr Zimmer	8,55 €	22,50 €	6,53 - 10,85 €	8,38 €	121 m ²	2.795

LEGENDE

DURCHSCHNITTSPREIS

In den Tabellen wird das arithmetische Mittel als Durchschnittswert angegeben. Er wird als Quotient aus der Summe der beobachteten Werte (Kauf- und Mietpreise) und ihrer Anzahl berechnet.

MEDIAN

Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert für statistische Verteilungen. In einer Reihe nach ihrer Größe sortierten Messwerten, ist der Median der Wert, der in der Mitte steht. 50 Prozent der Messwerte liegen über und 50 Prozent unter ihm.

ANZAHL

Durch die Anzahl wird die absolute Häufigkeit von Messwerten (Kauf- und Mietpreise) innerhalb eines Gebietes angegeben. Wenn die Anzahl in einem Stadtteil kleiner als zehn ist, werden in den Karten keine Werte für diesen Stadtteil ausgewiesen.

WOHNFLÄCHENKLASSEN - MIETWOHNUNGEN BESTAND

Datenstand: 01.10.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.10.2015 - 30.09.2016)

Angebotsdaten 24 Monate (01.10.2014 - 30.09.2016)

Gebraucht-Wohnungen

	Zeit	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
Stadt Bonn	12 Monate	9,10 €	28,44 €	7,01 - 11,67 €	8,81 €	75 m²	10.783
Stadt Bonn	24 Monate	9,07 €	28,98 €	6,86 - 11,74 €	8,78 €	73 m²	19.765

Gebraucht in Wohnflächenklassen in den letzten 12 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
bis 20 m²	15,13 €	28,44 €	11,75 - 19,03 €	14,82 €	18 m²	86
bis 40 m²	11,02 €	26,19 €	8,46 - 14,24 €	10,63 €	32 m²	1.545
bis 60 m²	9,18 €	23,60 €	7,28 - 11,40 €	9,06 €	51 m²	2.140
bis 80 m²	8,57 €	22,60 €	6,91 - 10,52 €	8,47 €	71 m²	3.018
bis 100 m²	8,23 €	21,98 €	6,27 - 10,10 €	8,23 €	89 m²	2.313
bis 120 m²	8,82 €	16,25 €	7,16 - 10,96 €	8,58 €	109 m²	748
bis 140 m²	9,35 €	16,13 €	7,33 - 11,53 €	9,02 €	130 m²	343
bis 160 m²	9,11 €	18,16 €	8,00 - 10,97 €	8,51 €	149 m²	288
bis 180 m²	9,94 €	15,85 €	7,79 - 12,55 €	9,03 €	169 m²	106
bis 200 m²	10,04 €	17,13 €	7,91 - 14,96 €	9,70 €	190 m²	44
bis 250 m²	8,57 €	15,01 €	8,25 - 8,70 €	8,25 €	235 m²	139
bis 300 m²	8,93 €	13,50 €	6,15 - 10,94 €	8,85 €	266 m²	11
über 300 m²	---	---	---	---	---	---

Gebraucht in Wohnflächenklassen in den letzten 24 Monaten

m²-Wohnflächenklasse	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
bis 20 m²	14,98 €	28,44 €	11,35 - 19,50 €	14,50 €	18 m²	218
bis 40 m²	11,04 €	28,98 €	8,43 - 14,29 €	10,60 €	32 m²	2.942
bis 60 m²	9,13 €	23,60 €	7,14 - 11,35 €	9,00 €	51 m²	4.187
bis 80 m²	8,52 €	22,60 €	6,84 - 10,51 €	8,39 €	71 m²	5.539
bis 100 m²	8,05 €	21,98 €	5,22 - 10,06 €	8,04 €	89 m²	4.091
bis 120 m²	8,79 €	16,25 €	6,97 - 11,05 €	8,61 €	110 m²	1.345
bis 140 m²	9,32 €	16,13 €	7,19 - 11,53 €	9,09 €	131 m²	623
bis 160 m²	9,11 €	18,16 €	7,66 - 10,97 €	8,58 €	149 m²	421
bis 180 m²	9,88 €	15,85 €	7,52 - 12,94 €	9,03 €	168 m²	137
bis 200 m²	9,67 €	22,50 €	6,32 - 15,82 €	8,84 €	192 m²	73
bis 250 m²	8,72 €	16,00 €	8,25 - 9,80 €	8,25 €	233 m²	166
bis 300 m²	9,00 €	13,50 €	6,46 - 10,65 €	8,65 €	264 m²	19
über 300 m²	9,36 €	9,36 €	9,36 - 9,36 €	9,36 €	390 m²	1

ENERGETISCHE BAUJAHRESKLASSEN – MIETWOHNUNGEN NEUBAU UND BESTAND

Datenstand: 01.10.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.10.2015 - 30.09.2016)

Angebotsdaten 24 Monate (01.10.2014 - 30.09.2016)

Energetische Baujahresklassen in den letzten 12 Monaten

Energetische Baujahresklasse	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
bis 1918	10,87 €	23,60 €	8,4 - 13,74 €	10,60 €	74 m²	1.000
1918-1948	9,66 €	17,92 €	7,73 - 12,38 €	9,38 €	69 m²	325
1949-1957	8,94 €	18,33 €	7,44 - 10,76 €	8,82 €	70 m²	1.188
1958-1968	8,74 €	22,27 €	7,2 - 10,52 €	8,50 €	67 m²	1.753
1969-1978	8,31 €	28,44 €	6,27 - 10 €	8,20 €	85 m²	1.978
1979-1983	8,73 €	16,67 €	6,07 - 11,29 €	8,52 €	73 m²	582
1984-1994	9,10 €	18,53 €	7,21 - 11,35 €	8,67 €	74 m²	1.642
1995-2001	8,68 €	19,50 €	6,16 - 10,52 €	8,59 €	77 m²	1.008
2002-2007	9,67 €	15,11 €	7,67 - 12,06 €	9,49 €	86 m²	351
2008-2009	11,08 €	20,00 €	8,65 - 14 €	10,63 €	76 m²	178
2010-2013	11,49 €	21,11 €	8,82 - 14,55 €	10,98 €	79 m²	523
2014-2015	11,23 €	32,17 €	9,45 - 13,27 €	10,58 €	91 m²	344
Neubau aktuell (2016)	10,92 €	20,77 €	9,47 - 12,67 €	10,89 €	89 m²	639
In Planung	10,70 €	12,55 €	8,46 - 12,28 €	11,06 €	78 m²	15

Energetische Baujahresklassen in den letzten 24 Monaten

Energetische Baujahresklasse	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
bis 1918	10,71 €	26,67 €	8,23 - 13,44 €	10,38 €	72,8 m²	2.040
1918-1948	9,62 €	17,92 €	7,69 - 12,35 €	9,29 €	69,1 m²	669
1949-1957	8,88 €	18,33 €	7,34 - 10,65 €	8,71 €	68,3 m²	1.992
1958-1968	8,67 €	22,27 €	7,18 - 10,42 €	8,42 €	67,9 m²	3.080
1969-1978	8,25 €	28,44 €	6 - 10,23 €	8,14 €	80,1 m²	3.186
1979-1983	8,74 €	18,75 €	6,54 - 11,32 €	8,50 €	70,4 m²	1.069
1984-1994	8,98 €	20,51 €	6,99 - 11,25 €	8,65 €	71,2 m²	2.831
1995-2001	8,65 €	19,50 €	6,19 - 10,54 €	8,60 €	73,8 m²	1.766
2002-2007	9,58 €	17,19 €	7,33 - 12,06 €	9,47 €	83,7 m²	586
2008-2009	10,88 €	20,00 €	8,61 - 13,91 €	10,36 €	78,3 m²	301
2010-2013	11,48 €	28,98 €	8,82 - 14,51 €	11,00 €	77,8 m²	868
2014-2015	11,18 €	32,17 €	9,39 - 13,14 €	10,90 €	86,5 m²	654
Neubau aktuell (2016)	10,91 €	20,77 €	9,47 - 12,65 €	10,87 €	87,6 m²	798
In Planung	10,70 €	12,55 €	8,46 - 12,28 €	11,06 €	77,6 m²	15

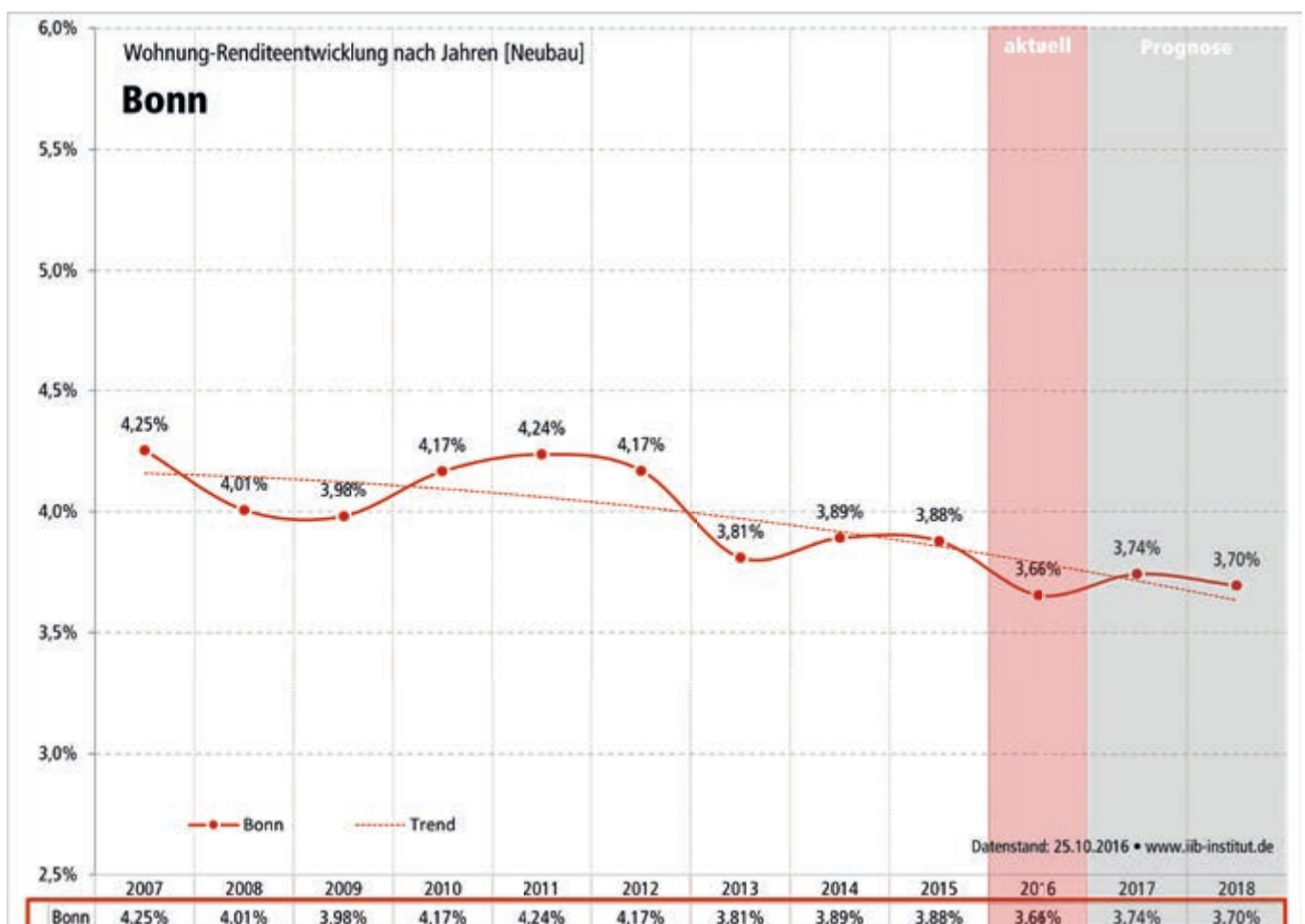


RENDITEENTWICKLUNG

Aus der durchschnittlichen Neubaumiete von 10,85 Euro und dem durchschnittlichen Kaufpreis für Neubauwohnungen von 3.526 Euro ergibt sich die aktuelle Neubaurendite von 3,66 Prozent. Durch das angebotsspezifische Mietpreistief ist die Neubaurendite derzeit über das in den vergangenen Jahren übliche Maß hinaus gesunken. Sie wird 2017 zwar wieder etwas ansteigen, der Trend der fallenden Rendite für Neubauwohnungen wird sich aber insgesamt fortsetzen.

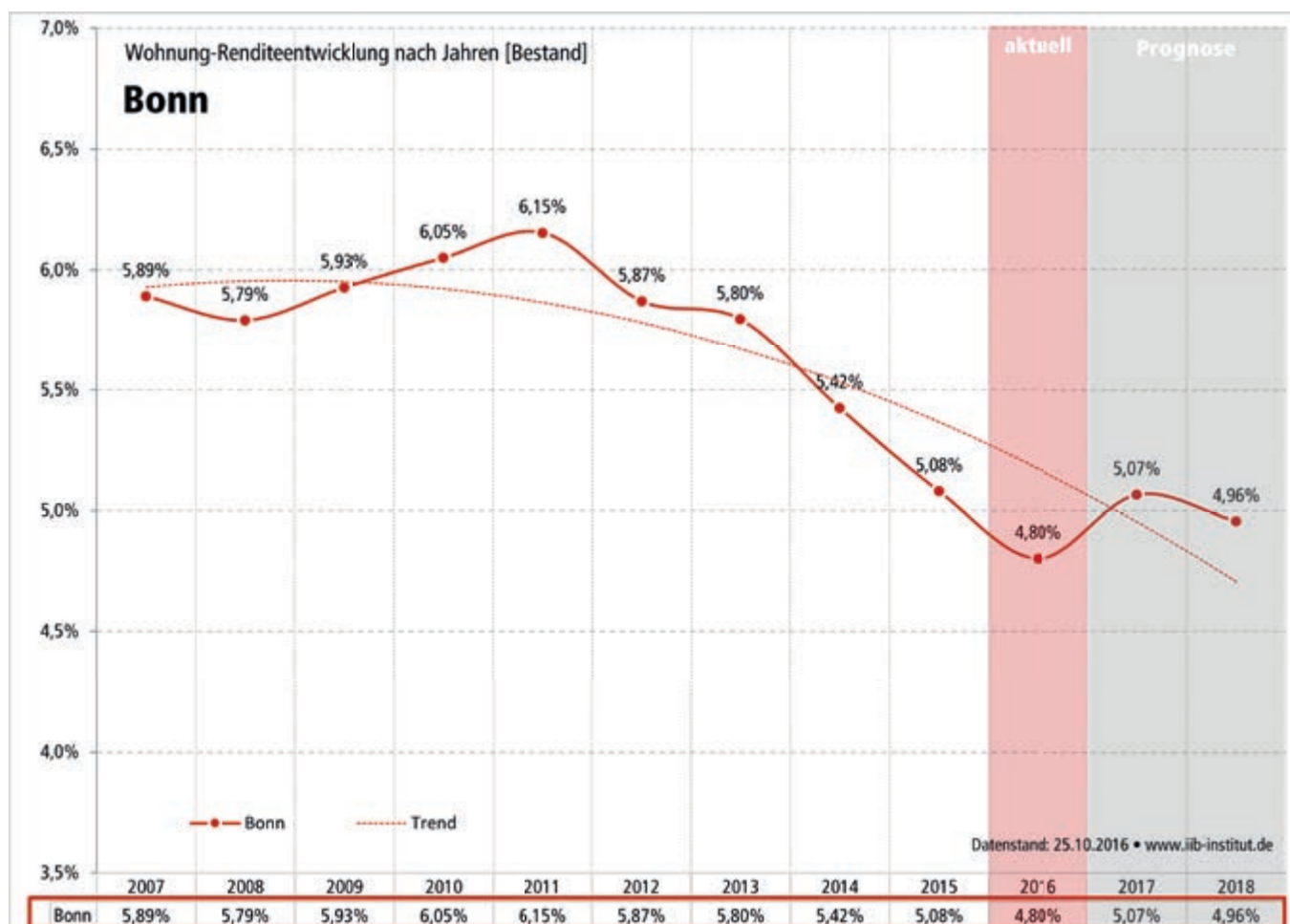
Aus dem Verhältnis zwischen hohen Anforderungen an klimaneutrales Bauen, deutlich steigenden Neubaupreisen und vergleichsweise moderat steigenden Nebaumieten resultieren niedrige und immer weiter fallende Renditen. Zu den Kostentreibern gehören auch langwierige Planungsverfahren.

Vor dem Hintergrund des steigenden Wohnraumbedarfs wären höhere Renditen wünschenswert. Sie könnten für einen Impuls im Wohnungsneubau sorgen. Das Verhältnis zwischen vertretbaren Mieten und Kaufpreisen bleibt im Neubau also besonders spannend.



Im Wohnungsbestand soll die Mietpreisbremse vor einem überzogenen Mietpreisniveau schützen. 2016 beträgt die Durchschnittsmiete für Bestandswohnungen 8,85 Euro und der durchschnittliche Kaufpreis 2.212 Euro, woraus sich eine Rendite von 4,8 Prozent ergibt. Die ist seit 2007 um 1,09 Prozentpunkte gesunken. Die Neubaurendite beträgt zwar nur 3,66 Prozent, sie ist im gleichen Zeitraum mit 0,59 Prozentpunkten aber deutlich langsamer gesunken.

Von 2012 bis 2016 ist eine starke Abwärtsbewegung zu verzeichnen. In diesen vier Jahren haben die Kaufpreise mit 516 Euro um 30 Prozent zugelegt. Die Angebotsmieten sind von 8,30 Euro auf 8,85 nur um 6,6 Prozent gestiegen.



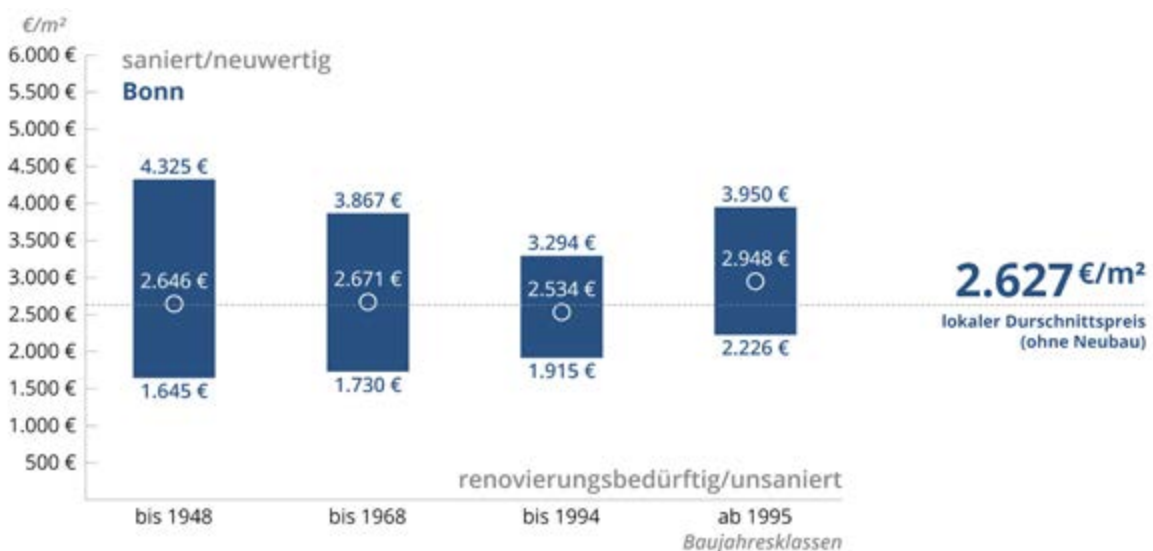
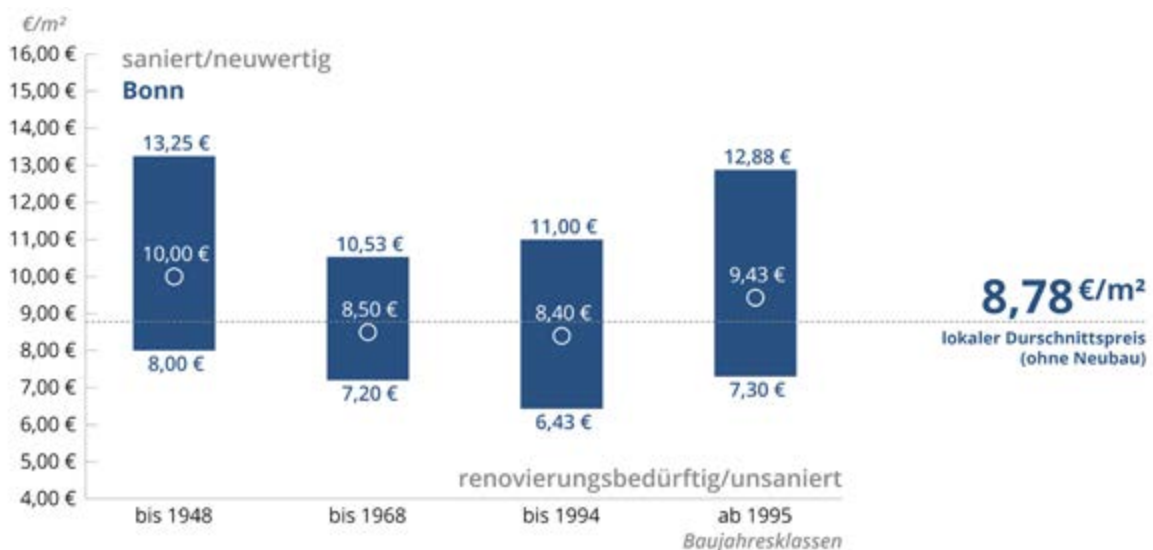
SANIERUNG

Durch die Sanierung lassen sich die Angebotsmieten von Bestandwohnungen erheblich erhöhen. Bei zwischen 1949 und 1968 fertiggestellten Wohnungen sind 46,25 Prozent möglich, bis 1948 sind es 65,63 Prozent. Bei Bestandwohnungen zwischen 1969 und 1994 sind 71,07 Prozent mehr Angebotsmiete durch Sanierung möglich und ab 1995 sind es sogar 76,44 Prozent. Ob eine Sanierung vor der Neuvermietung möglich und sinnvoll ist, kann nur im Einzelfall entschieden werden und hängt schließlich auch von den Kosten der Sanierung ab.

Mit dem Zustand verbessert sich auch die Durchsetzbarkeit höherer Angebotspreise, was wiederum für die Entwicklung der Rendite von Bedeutung ist. Nach der Sanierung von Wohnungen, die von 1949 bis 1968 fertiggestellt wurden, ergibt sich gemessen am realisierbaren Angebotspreis eine Rendite von 3,21 Prozent. Den besten Wert erreichen die Baujahresklassen von 1969 bis 1994 mit 4,01 Prozent.

Gemessen an unsanierten Wohnungen fällt die Rendite durch die Sanierungsmaßnahme im Allgemeinen. Sanierungen können also wirtschaftlich insbesondere dann sinnvoll sein, wenn Mieteinnahmen bei einer Neuvermietung maximiert werden sollen oder ein Verkauf geplant ist. Gemessen an Angebotspreisen und Angebotsmieten lohnt eher eine Neuvermietung im unsanierten Zustand.

Es ist aber am Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen sich am Markt in welcher Art und Weise auswirken. Wenn bei renovierungsbedürftigen, unsanierten Wohnungen alles beim Alten gelassen wird, können erhebliche Vermarktungshürden entstehen. Das gilt bei der Vermietung und beim Verkauf gleichermaßen. Welche Maßnahmen empfehlenswert sind, hängt von Angeboten in der Umgebung ab und sollte mit Fachleuten vor dem Verkauf oder der Neuvermietung besprochen werden.

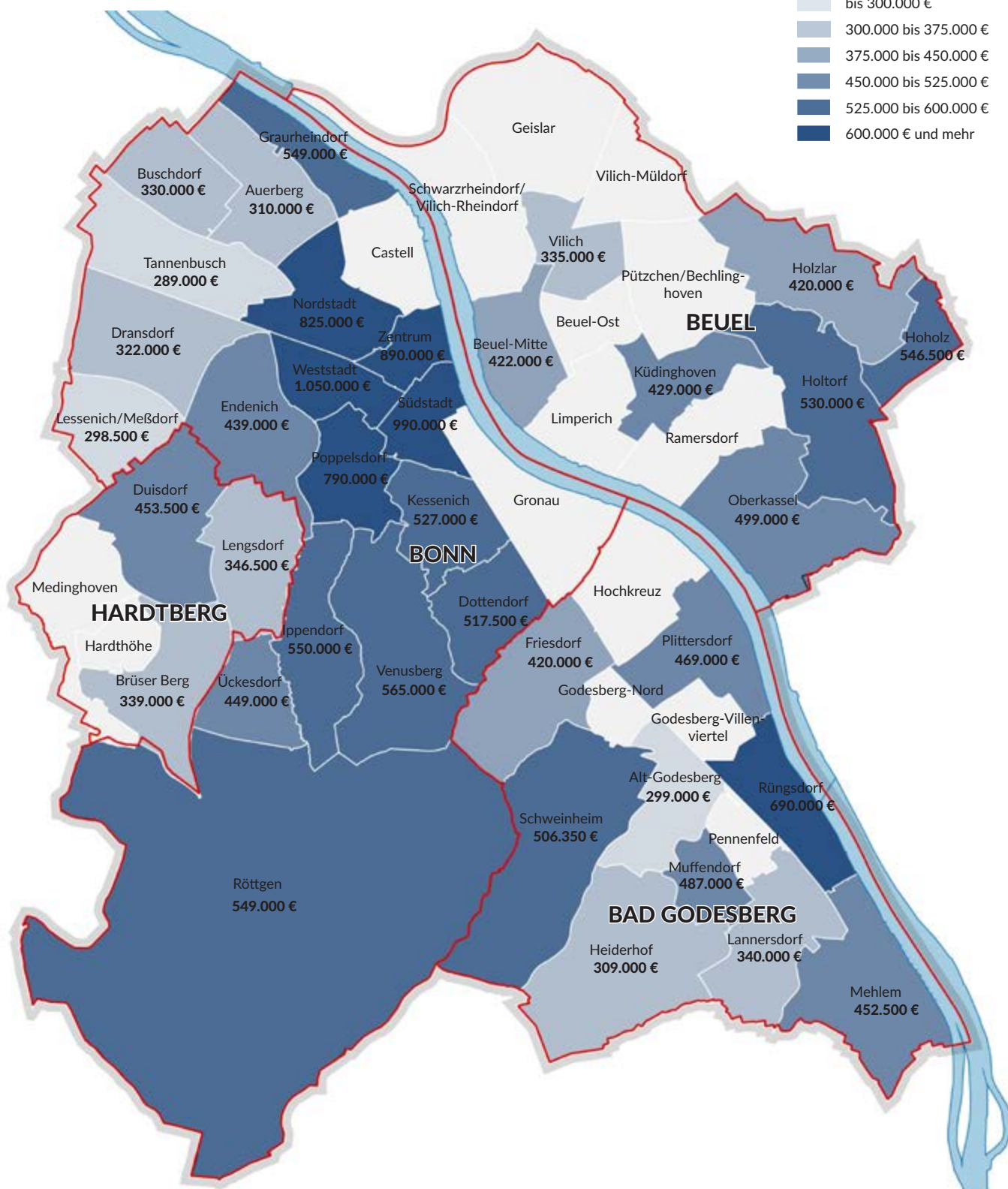




HÄUSER BESTAND

Durchschnittspreise in €

- keine Angebote
- bis 300.000 €
- 300.000 bis 375.000 €
- 375.000 bis 450.000 €
- 450.000 bis 525.000 €
- 525.000 bis 600.000 €
- 600.000 € und mehr



Die Preisspanne für Häuser im Stadtgebiet reicht von 289.000 Euro in Tannenbusch bis 1.050.000 Euro im Ortsteil Weststadt. Die Differenz von 761.000 Euro ist dadurch erklärbar, dass die Preiskarte nicht zwischen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern unterscheidet. Linksrheinisch ist eine deutlich höhere Angebotsdichte festzustellen als im rechtsrheinischen Bezirk Beuel.

BONN

Die Durchschnittspreise in den zentralen Ortsteilen Nordstadt, Weststadt, Poppelsdorf, Zentrum und Südstadt zwischen 790.000 Euro und 1.050.000 Euro sind auf den hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern im Stadtzentrum zurückzuführen. Außer dieser Ortsteile im Stadtbezirk Bonn ist nur noch Rüngsdorf in Bad Godesberg mit 690.000 Euro der höchsten Preisklasse zuzuordnen. Im Norden des Stadtbezirks Bonn erreicht Graurheindorf mit 549.000 Euro den gleichen Durchschnittspreis wie der Ortsteil Röttgen ganz im Süden des Bezirks. In die zweithöchste Preisklasse fallen die Angebotspreise der drei Ortsteile Kessenich, Ippendorf und Venusberg im Norden der zentralen Ortsteile.

In direkter Nachbarschaft zu den Ortsteilen, die den beiden höchsten Preisklassen zuzuordnen sind, befinden sich die Ortsteile Dottendorf mit 517.500 Euro, Ückesdorf mit 449.000 Euro und Eendenich mit 449.000 Euro. Im Bonner Nordwesten ist das Preisniveau am tiefsten. Dort positionieren sich die Angebotspreise von Auerberg, Drandsorf und Buschdorf in Nähe der unteren Grenze der Preisklasse von über 300.000 bis 375.000 Euro. Mit 289.000 Euro schafft Tannenbusch es nicht über die unterste Preisklasse bis 300.000 Euro hinaus. Mit 298.500 Euro fällt der Angebotspreis in Lessenich/Meßdorf ebenfalls, wenn auch knapp, in die unterste Preisklasse.

HARDTBERG

Auf dem Markt für Bestandshäuser nimmt der Duisdorfer Norden mit 453.500 Euro die Spitzenposition innerhalb des Bezirks ein. Der Durchschnittspreis in Brüser Berg und Lengsdorf beträgt etwa 340.00 Euro. Er übertrifft den Durchschnittspreis der fünf Ortsteile im Nordosten des Stadtbezirks Bonn deutlich. Der niedrigste Preis des Bezirks wird auch in drei Bad Godesberger Ortsteilen unterschrit-

ten. Im Beueler Ortsteil Vilich liegt der Durchschnittspreis mit 335.000 Euro 4.000 Euro unter dem in Brüser Berg. Wie das Diagramm „Preisspannen der Stadtbezirke“ verdeutlicht, ist der Preisunterschied zwischen den Hardtberger Ortsteilen mit 114.500 Euro die geringste Differenz innerhalb eines Stadtbezirks.

BEUEL

In Hoholz, dem Beueler Stadtteil, in dem keine Angaben über Wohnungen, Neubaupreise oder Mieten möglich sind, erreichen die Angebotspreise für Häuser mit durchschnittlich 546.500 Euro das höchste Niveau des gesamten Stadtbezirks. So setzt sich der rechtsrheinische Westen mit 530.000 Euro in Holtorf und 499.000 Euro in Oberkassel deutlich von den anderen Ortsteilen des Bezirks ab. Der Preisunterschied zwischen den anderen drei Ortsteilen beträgt angefangen bei 420.000 Euro in Holzlar bis zu 429.000 Euro in Kündinghoven gerade mal 9.000 Euro. Insgesamt ist die Preisspanne mit 211.500 Euro zwar deutlich größer als in Hardtberg, was aber von den anderen beiden Stadtbezirken Bad Godesberg und Bonn noch einmal deutlich übertroffen wird.

BAD GODESBERG

In Bad Godesberg können in den Ortsteilen Hochkreuz, Godesberg-Nord, Godesberg-Villenviertel und Pennenfeld keine Durchschnittspreise für Häuser angegeben werden. Unter den anderen zehn Ortsteilen setzt sich Rüngsdorf mit dem höchsten Angebotspreis von 690.000 Euro deutlich ab. Zu den Top Five gehören die an den Rhein angrenzenden Ortsteile Plittersdorf und Mehlem sowie Muffendorf und Schweinheim, der als Nachbarortsteil von Röttgen mit 506.350 Euro den zweiten Platz im Bezirk einnimmt.

Der Durchschnittspreis im zentralen Ortsteil Alt-Godesberg fällt mit 299.000 Euro gerade noch in die unterste Preisklasse. Heiderhof erreicht die Preisklasse über 300.000 Euro mit durchschnittlich 309.000 Euro und Lannersdorf platziert sich mit 340.000 Euro etwa in der Mitte dieser Klasse. Mit 420.000 Euro liegt Friesdorf in der oberen Hälfte der nächsthöheren Preisklasse. Die Preisspanne ist mit 391.000 Euro deutlich größer als in Beuel und Hardtberg, reicht aber bei weitem nicht an die des Stadtbezirks Bonn heran.

HAUSTYPEN – HÄUSER BESTAND

Datenstand: 01.10.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.10.2015 - 30.09.2016)

Angebotsdaten 24 Monate (01.10.2014 - 30.09.2016)

Gebraucht-Häuser

	Zeit	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
Stadt Bonn	12 Monate	535.439 €	4.200.000 €	259.000 - 899.000 €	445.000 €	191 m²	2.121
Stadt Bonn	24 Monate	524.879 €	4.990.000 €	250.000 - 890.000 €	435.000 €	191 m²	3.081

Gebrauchthäuser in den letzten 12 Monaten

Haustypklasse	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
Einfamilienhaus **	581.103 €	2.500.000 €	289.000 - 940.000 €	499.000 €	190 m²	681
Doppelhaushälfte	394.836 €	980.000 €	210.350 - 549.000 €	379.500 €	147 m²	208
Reihenhaus *	385.064 €	1.590.000 €	246.800 - 549.000 €	339.000 €	146 m²	520
Zweifamilienhaus	542.517 €	935.000 €	280.000 - 885.000 €	530.000 €	218 m²	30
Mehrfamilienhaus	740.808 €	3.100.000 €	388.800 - 1.195.000 €	645.000 €	273 m²	269
sonstige Häuser	543.143 €	2.950.000 €	241.000 - 990.000 €	450.000 €	198 m²	151

Gebrauchthäuser in den letzten 24 Monaten

Haustypklasse	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
Einfamilienhaus **	573.381 €	3.300.000 €	275.000 - 913.400 €	485.000 €	191 m²	1.062
Doppelhaushälfte	394.673 €	980.000 €	216.350 - 549.000 €	374.994 €	148 m²	324
Reihenhaus *	371.044 €	1.590.000 €	239.160 - 498.000 €	335.000 €	144 m²	733
Zweifamilienhaus	507.440 €	935.000 €	280.000 - 851.000 €	477.000 €	214 m²	42
Mehrfamilienhaus	730.890 €	4.990.000 €	365.000 - 1.187.000 €	646.500 €	283 m²	364
sonstige Häuser	549.336 €	2.950.000 €	243.000 - 990.000 €	470.000 €	205 m²	217

* inkl. Reihenmittelhaus- und Reiheneck- bzw. Reihenendhaus, ** inkl. Villa und Bungalow

LEGENDE

DURCHSCHNITTSPREIS

In den Tabellen wird das arithmetische Mittel als Durchschnittswert angegeben. Er wird als Quotient aus der Summe der beobachteten Werte (Kauf- und Mietpreise) und ihrer Anzahl berechnet.

MEDIAN

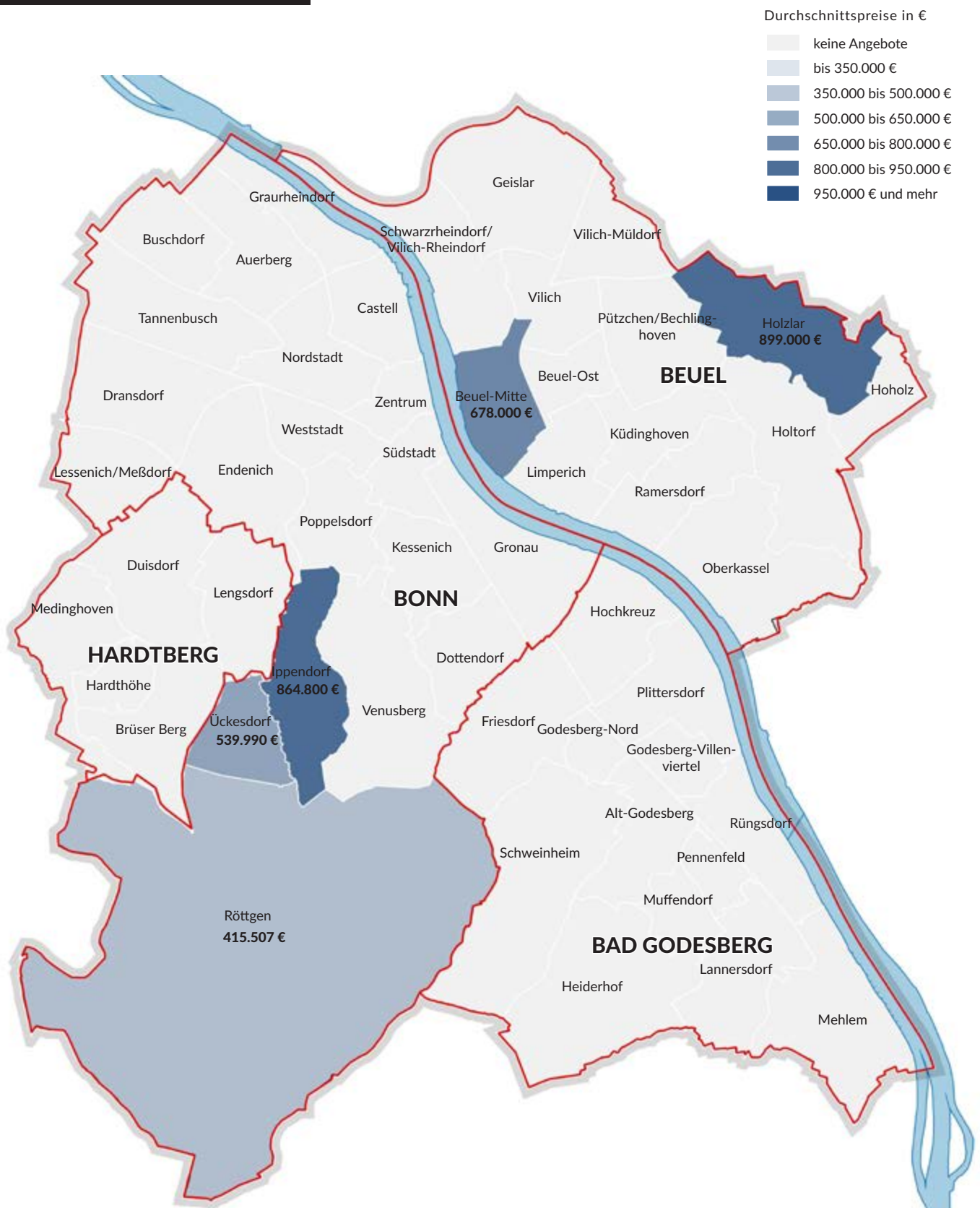
Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert für statistische Verteilungen. In einer Reihe nach ihrer Größe sortierten Messwerten ist der Median der Wert, der in der Mitte steht. 50 Prozent der Messwerte liegen über und 50 Prozent unter ihm.

ANZAHL

Durch die Anzahl wird die absolute Häufigkeit von Messwerten (Kauf- und Mietpreise) innerhalb eines Gebietes angegeben. Wenn die Anzahl in einem Stadtteil kleiner als zehn ist, werden in den Karten keine Werte für diesen Stadtteil ausgewiesen.



HÄUSER NEUBAU



Das Neubauangebot an Häusern im Stadtgebiet ist sehr übersichtlich. Die Preisspanne ist mit 483.493 Euro – wegen der Preisunterschiede zwischen den Haustypen – zwar groß, beim Angebot an Bestandshäusern unterscheidet sie sich mit einer Spanne von 761.000 Euro aber noch größer.

Im Hardtberger Ortsteil Duisdorf werden zwar Neubau-Eigentumswohnungen angeboten, im Haussegment führt die Beobachtung des Angebots im gesamten Stadtbezirk aber zu keinen Ergebnissen. Bad Godesberg, wo Neubauwohnungen in der Hälfte aller Ortsteile angeboten werden, sind ebenfalls keine belastbaren Aussagen über Neubauhäuser möglich.

Im Süden des Stadtbezirks Bonn fällt Ippendorf durch den Durchschnittspreis von 864.800 Euro auf. Die Preisstruktur des Ortsteils wird von Stadtvillen geprägt, die teilweise zu Preisen von über einer Million Euro angeboten werden. In Ückesdorf sind die Preise mit durchschnittlich 539.990 Euro deutlich niedriger.

Im Stadtbezirk Beuel können für Beuel-Mitte und Holzlar Angebote für Neubauhäuser registriert werden. Der Durchschnittspreis des Ortsteils Holzlar von 899.000 Euro ist auch auf die Größe der Grundstücke und deren großzügiger Bebauung zurückzuführen. In Beuel-Mitte wird der durchschnittliche Neubaupreis vom Angebot an Reihenhäusern zu Preisen von unter 400.000 Euro gesenkt.

Die meisten Angebote an Neubauhäusern sind in Röttgen, dem flächenmäßig größten Ortsteil, festzustellen. Dort werden sowohl Neubauhäuser angeboten, deren Preise bei 350.000 Euro liegen als auch Villen im siebenstelligen Bereich. Im Durchschnitt lässt sich ein Preis von 415.507 Euro feststellen.

Ebenso wie die Märkte für Bestandshäuser zeigen sich die selteneren Angebote an Neubauhäusern wegen der unterschiedlichen Haustypen besonders uneinheitlich.

HAUSTYPEN – HÄUSER NEUBAU

Datenstand: 01.10.2016

Angebotsdaten 12 Monate (01.10.2015 - 30.09.2016)

Angebotsdaten 24 Monate (01.10.2014 - 30.09.2016)

Neubau-Häuser

	Zeit	Durchschnittspreis	Max.	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
Stadt Bonn	12 Monate	772.092 €	3.438.000 €	332.543 - 1.349.600 €	590.000 €	185 m²	245
Stadt Bonn	24 Monate	707.156 €	3.438.000 €	327.000 - 1.152.494 €	539.864 €	182 m²	316

Neubauhäuser in den letzten 12 Monaten

Haustypklasse	Durchschnittspreis	Max.	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
Einfamilienhaus **	1.154.442 €	3.438.000 €	539.690 - 2.068.000 €	836.405 €	226 m²	95
Doppelhaushälfte	470.729 €	999.900 €	375.774 - 643.990 €	425.777 €	141 m²	82
Reihenhaus *	471.046 €	1.085.000 €	310.100 - 611.908 €	494.386 €	159 m²	32
Zweifamilienhaus	654.500 €	654.500 €	654.500 - 654.500 €	654.500 €	198 m²	2
Mehrfamilienhaus	958.200 €	1.111.000 €	920.000 - 1.034.600 €	920.000 €	322 m²	5
sonstige Häuser	365.050 €	864.800 €	127.000 - 807.400 €	160.750 €	151 m²	6

Neubauhäuser in den letzten 24 Monaten

Haustypklasse	Durchschnittspreis	Max.	Preisspanne	Median	Wohnfläche	Anzahl
Einfamilienhaus **	1.038.827 €	3.438.000 €	434.636 - 2.068.000 €	767.998 €	219 m²	117
Doppelhaushälfte	451.901 €	999.900 €	355.291 - 595.651 €	419.066 €	140 m²	116
Reihenhaus *	472.525 €	1.085.000 €	311.000 - 667.720 €	487.000 €	157 m²	43
Zweifamilienhaus	654.500 €	654.500 €	654.500 - 654.500 €	654.500 €	198 m²	2
Mehrfamilienhaus	982.577 €	1.627.600 €	735.776 - 1.317.640 €	920.000 €	323 m²	7
sonstige Häuser	402.186 €	864.800 €	128.600 - 795.920 €	166.500 €	152 m²	7

* inkl. Reihenmittelhaus- und Reiheneck- bzw. Reihendendhaus, ** inkl. Villa und Bungalow

LEGENDE

DURCHSCHNITTSPREIS

In den Tabellen wird das arithmetische Mittel als Durchschnittswert angegeben. Er wird als Quotient aus der Summe der beobachteten Werte (Kauf- und Mietpreise) und ihrer Anzahl berechnet.

MEDIAN

Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert für statistische Verteilungen. In einer Reihe nach ihrer Größe sortierten Messwerten ist der Median der Wert, der in der Mitte steht. 50 Prozent der Messwerte liegen über und 50 Prozent unter ihm.

ANZAHL

Durch die Anzahl wird die absolute Häufigkeit von Messwerten (Kauf- und Mietpreise) innerhalb eines Gebietes angegeben. Wenn die Anzahl in einem Stadtteil kleiner als zehn ist, werden in den Karten keine Werte für diesen Stadtteil ausgewiesen.

ENERGETISCHE BAUJAHRESKLASSEN – HÄUSER NEUBAU UND BESTAND

Datenstand: 01.10.2016

Angebotsdaten 24 Monate (01.10.2014 - 30.09.2016)

Energetische Baujahresklassen in den letzten 24 Monaten

Energetische Baujahresklasse	Durchschnittspreis	Max	Preisspanne	Median	WFL	Anzahl
ohne Baujahr	2.477 €	5.148 €	1.239 - 3.959 €	399.000 €	198 m ²	147
bis 1918	2.947 €	8.633 €	1.664 - 4.407 €	598.000 €	233 m ²	450
1918 - 1948	2.722 €	6.133 €	1.632 - 4.000 €	420.000 €	188 m ²	290
1949 - 1957	2.889 €	9.655 €	1.699 - 3.945 €	400.000 €	182 m ²	340
1958 - 1968	2.726 €	5.560 €	1.772 - 3.774 €	395.000 €	174 m ²	565
1969 - 1978	2.632 €	4.808 €	1.793 - 3.385 €	449.000 €	201 m ²	333
1979 - 1983	2.513 €	6.739 €	1.992 - 3.186 €	340.000 €	167 m ²	261
1984 - 1994	2.608 €	8.754 €	1.991 - 3.273 €	354.500 €	181 m ²	326
1995 - 2001	2.901 €	5.531 €	2.042 - 3.950 €	495.000 €	188 m ²	145
2002 - 2007	2.948 €	5.618 €	2.485 - 3.655 €	449.000 €	173 m ²	115
2008 - 2009	3.546 €	6.939 €	2.498 - 5.978 €	689.000 €	232 m ²	50
2010 - 2013	3.132 €	5.375 €	1.897 - 3.875 €	580.000 €	188 m ²	70
2014 - 2015	2.884 €	5.216 €	1.266 - 4.499 €	482.495 €	189 m ²	48
Neubau aktuell (2016)	3.536 €	8.475 €	2.573 - 4.890 €	480.157 €	171 m ²	172
In Planung	4.640 €	12.462 €	3.084 - 7.970 €	667.368 €	194 m ²	76



PERSPEKTIVEN DER NACHFRAGE

Aus den Miet- und Kaufgesuchen, die 2015 im Immobilienportal ImmobilienScout24 durchgeführt wurden, lassen sich Erkenntnisse darüber ableiten, welche Abschnitte des Bonner Stadtgebiets besonders gefragt sind. Die Bonner Wohnraumgesuche kartieren Gebiete, die sich von den ortsteilbezogenen Preiskarten unterscheiden. Der Bereich Graurheindorf erstreckt sich zum Beispiel beiderseits des Rheins während der Ortsteil Graurheindorf östlich vom Rhein begrenzt wird. Graurheindorf dehnt sich über den gleichnamigen Ortsteil hinaus auf die rechtsrheinischen Ortsteile Schwarzhemdorf/Vilich-Rheindorf und Geislar aus. Statt 51 Ortsteile werden bei der Kartierung der Gesuche 31 Bereiche unterschieden. Für den Stadtbezirk Bonn, in dem sowohl Anzahl als auch Namen der Ortsteile mit der Kartierung der Gesuche gleich sind, stimmen deren Grenzen nicht miteinander überein. Die Struktur der kartierten Wohnraumgesuche ist in den Stadtbezirken Bad Godesberg und Beuel vergleichsweise großflächig.

KAUFGESUCHE

Die beiden höchsten Klassen – 51 bis 100 und über 100 Gesuche je 100 Haushalte – werden in keinem der vier rechtsrheinischen Cluster erreicht. In Holzlar sind unter zehn Gesuche je 100 Haushalte der untersten Klasse zuzuordnen. Beuel fällt mit 13 Gesuchen in die nächst höhere. Oberkassel übersteigt mit 26,5 Gesuchen die Untergrenze der Klasse von 26 bis 50 Gesuche und Hoholz erreicht mit 47 Gesuchen je 100 Haushalte fast die Obergrenze dieser Klasse.

Die Cluster Bad Godesberg und Friesdorf, deren Gesamtfläche in etwa dem Stadtbezirk Bad Godesberg entspricht, sind in den beiden untersten Klassen vertreten. Bad Godesberg nimmt mit sechs Gesuchen vor Tannenbusch den vorletzten Platz im gesamten Stadtgebiet ein. Friesdorf fällt mit 22,3 Gesuchen je 100 Haushalte in die Klasse von zehn bis 25 Gesuche.

Für die zentralen Lagen Weststadt, Südstadt und Bonn-Zentrum sind zwischen 51 bis 100 Gesuche zu verzeichnen. Bonn-Zentrum nimmt unter ihnen mit 70,3 Gesuchen den höchsten und im Stadtgebiet den dritthöchsten Wert an. Gronau steht mit 293 Gesuchen mit weitem Abstand an der

Spitze. Als Zweiter verzeichnet Venusberg 78,9 Gesuche. Das benachbarte Dottendorf befindet sich mit 61,4 ebenfalls in der Klasse von 51 bis 100 Gesuche. Ihr ist auch noch Graurheindorf mit 54,8 Gesuchen zuzuordnen.

Von Buschdorf und Auerberg bis Brüser Berg und Röttgen befinden fast alle Cluster im Westen des Stadtgebiets in der Klasse von zehn bis 25 Gesuchen. Tannenbusch ist die einzige Ausnahme. Dort sind mit 3,6 je 100 Haushalte die wenigsten Gesuche im gesamten Stadtgebiet zu registrieren.

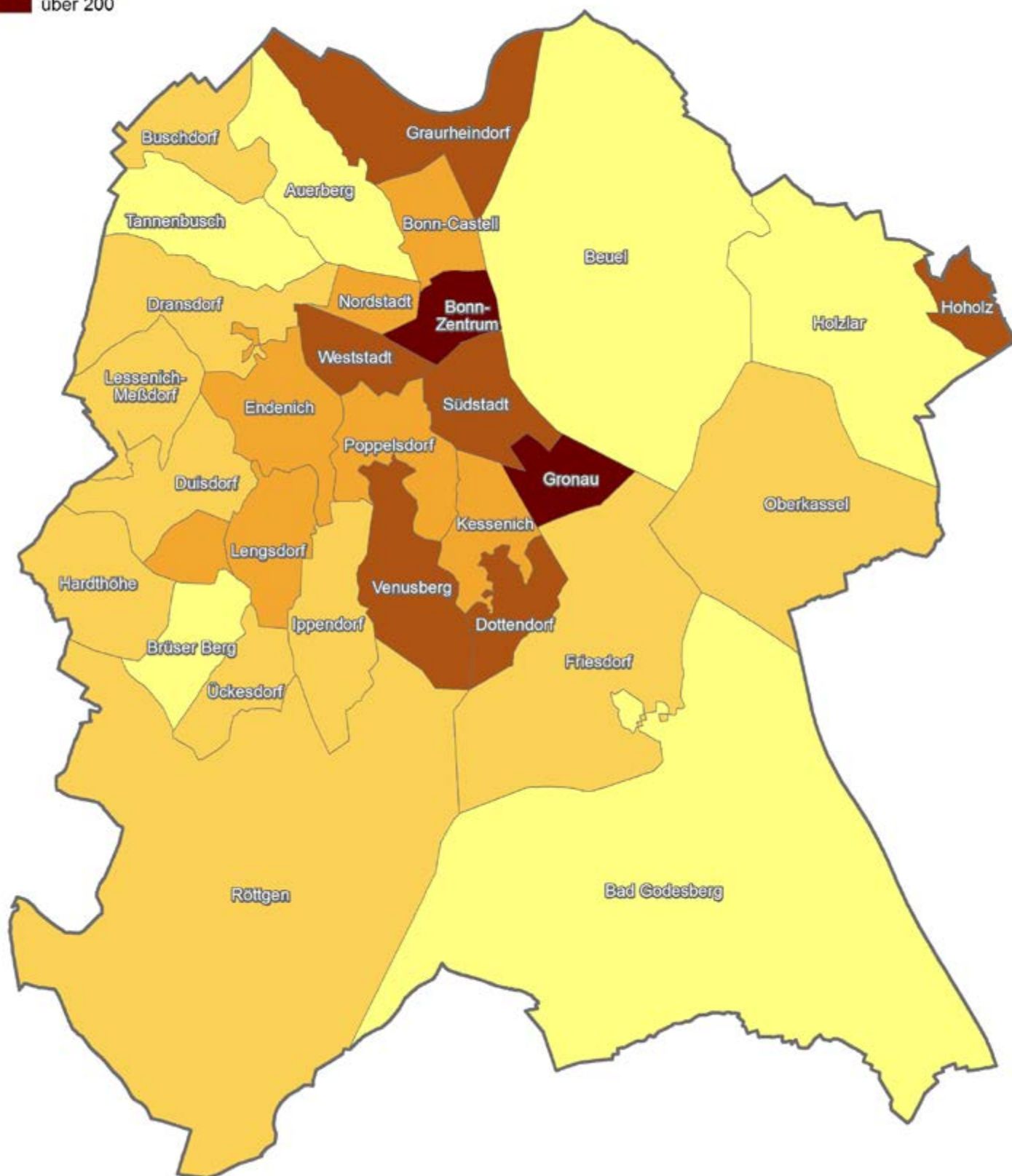
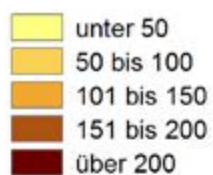
MIETGESUCHE

Bei den Mietgesuchen nehmen Bonn-Zentrum und Gronau die beiden ersten Plätze ein. Sie sind die einzigen Bereiche, die in die oberste Klasse von über 200 Mietgesuche je 100 Haushalte fallen. Während Gronau auch bei den Kaufgesuchen den ersten Platz belegt, tauschen Bonn-Zentrum und Venusberg die Plätze zwei und drei gefolgt von Südstadt, Dottendorf, Weststadt, Graurheindorf und Hoholz. An der Reihenfolge der ersten acht ändert sich im Vergleich zwischen Miet- und Kaufgesuchen also kaum etwas. Keiner der anderen Cluster ist in den beiden oberen Klassen der Mietgesuche vertreten.

Der Klasse unter 50 Mietgesuche je 100 Haushalte sind Beuel und Holzlar zuzuordnen. Im Stadtbezirk Bonn fallen nur die für Auerberg und Tannenbusch registrierten Mietgesuche in die unterste Klasse, in der sich außerdem noch Brüser Berg und Bad Godesberg befinden.

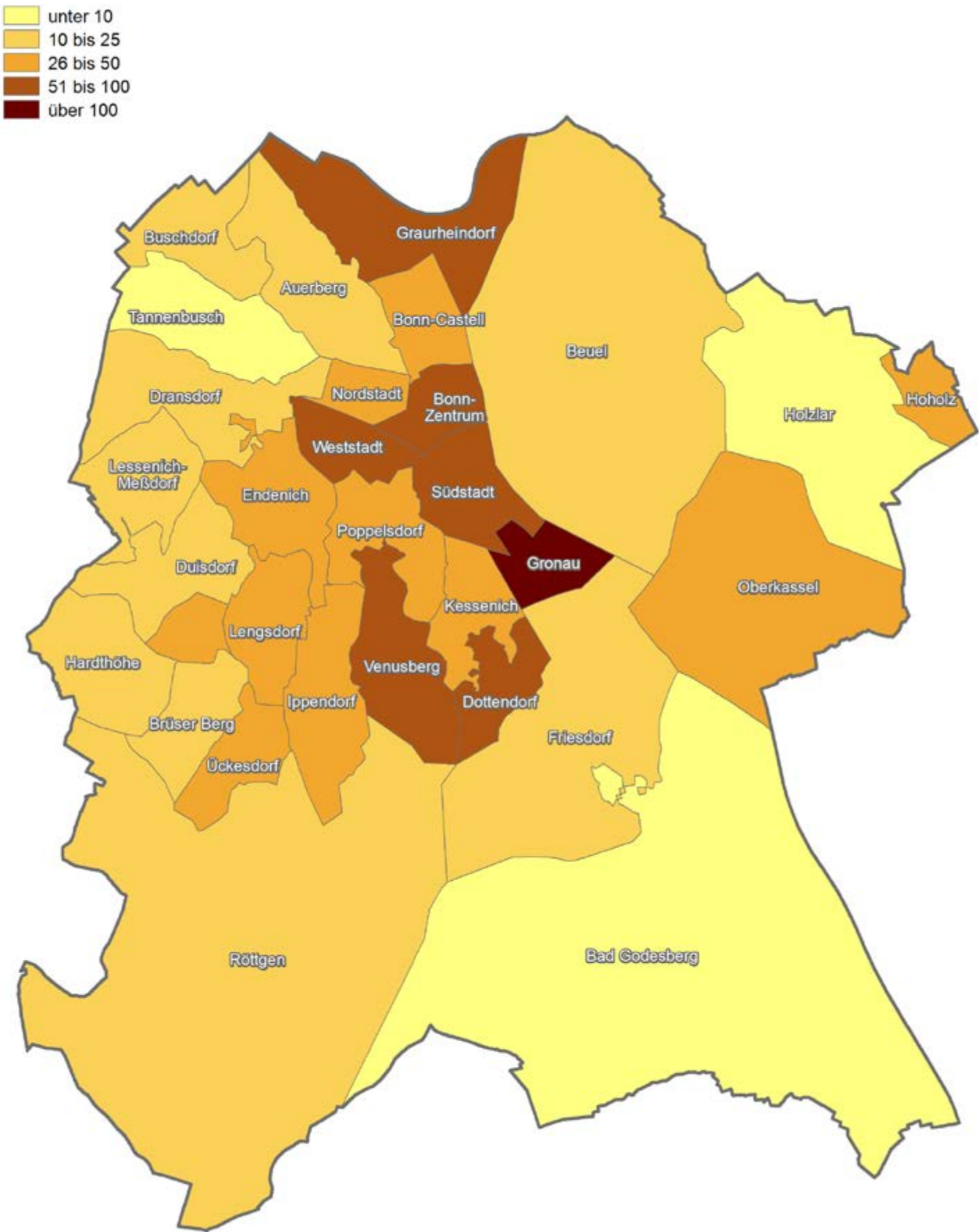
In zehn von 31 Bereichen ist die Klasse von 50 bis 100 Mietgesuchen je 100 Haushalte am stärksten vertreten. Auch die Ausdehnung der Klasse im Stadtgebiet ist mit den großflächigen Bereichen Oberkassel, Friesdorf und Röttgen vergleichsweise hoch. Bereiche der drei oberen Klassen über 100 Mietgesuche je 100 Haushalte konzentrieren sich mit Ausnahme von Hoholz linksrheinisch auf die zentralen Lagen im nördlichen Teil des Stadtgebiets. Die Konzentration der Gesuche auf diese Lagen ist noch höher als die der Kaufgesuche, da weder Ückesdorf noch Tannenbusch die mittlere Klasse erreichen und Bonn-Zentrum sich in der obersten Klasse platziert.

GESUCHE JE 100 HAUSHALTE IN BONN - WOHNUNG MIETE 2015



Quelle: ImmobilienScout24

GESUCHE JE 100 HAUSHALTE IN BONN - WOHNUNG KAUF 2015



Quelle: ImmobilienScout24

GESUCHE IM VERGLEICH

Im gesamten Stadtgebiet ist die Anzahl der Mietgesuche höher als die der Kaufgesuche. Das Verhältnis zwischen ihnen variiert vom etwa Zweieinhalbfachen in Oberkassel bis zum über Sechsfachen in Tannenbusch, wo 3,6 Kaufgesuche 22,5 Mietgesuchen je 100 Haushalte gegenüberstehen. Daran gemessen steht Tannenbusch bei Miet- und Kaufinteressenten am Ende der Beliebtheitsskala und Gronau mit 830,9 Miet- und 293 Kaufgesuchen an deren Spitze. Das Verhältnis zwischen den Gesuchen beträgt in Tannenbusch 6,21 und in Gronau 2,84. In Tannenbusch wird also eher von Mietern als von Käufern gesucht und Gronau ist bei beiden Interessentengruppen gleichermaßen gefragt.

KAUFGESUCHSQUOTE

Im gesamten Bonner Stadtgebiet sind für Eigentumswohnungen weniger Gesuche zu verzeichnen als für Mietwohnungen. Die geringsten Kaufgesuchsquoten sind in Tannenbusch, Dransdorf, Auerberg und Buschdorf zu verzeichnen. Es handelt sich bei ihnen um benachbarte Cluster im nord-westlichen Teil des Stadtgebiets, in denen sich überwiegend weniger gefragte Bonner Wohnlagen befinden.

Venusberg, Ippendorf, Röttgen und Oberkassel weisen die höchsten Kaufgesuchsquoten auf. Sie befinden sich im Südwesten der Stadt. Der rechtsrheinische Bereich Oberkassel liegt im Osten. Venusberg gehört zu den stark nachgefragten Wohnlagen. Auf die Röttgener Wohnlagen entfallen wie auf die Wohnlagen in Oberkassel deutlich weniger Gesuche.

In Bonn-Zentrum, Südstadt und Weststadt befinden sich die zentralen Wohnlagen der Stadt. Da Wohnungen dort sowohl bei Mietern als auch bei Käufern beliebt sind, nimmt die Kaufgesuchsquote jeweils einen mittleren Wert an. Im Bonner Stadtgebiet besteht kein charakteristischer Unterschied zwischen den Gesuchen nach Miet- und Eigentumswohnungen.

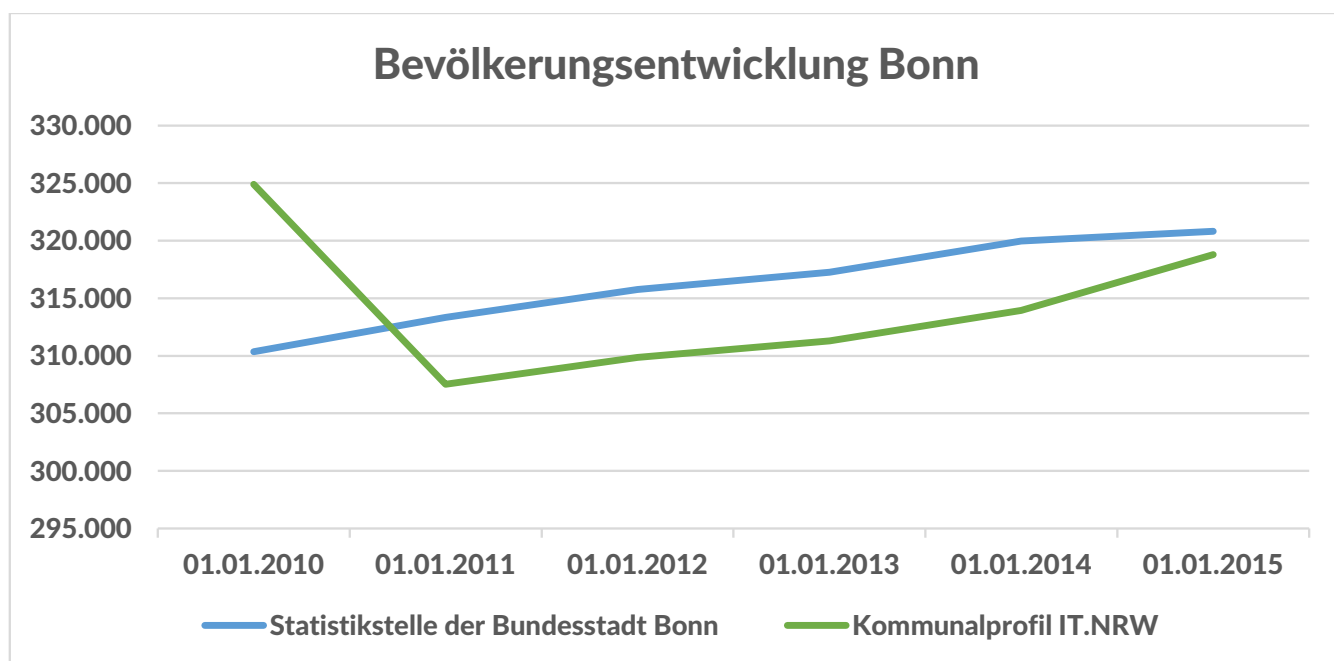
PROGNOSE WOHNEN

Laut Angaben der Statistikstelle der Bundesstadt Bonn ist die Bevölkerung im Stadtgebiet vom 31.12.2010 bis 31.12.2015 um 10.462 Einwohner und im Kalenderjahr 2015 von 319.960 auf 320.820 Einwohner gestiegen. Vom Kommunalprofil, das durch den Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) mit Stand vom 05.10.2016 erstellt wurde, unterscheidet sich diese Entwicklung. Dort wird für den 31.12.2015 mit 318.809 Einwohner ein Bevölkerungsstand ausgewiesen, der 2.011 Einwohner geringer ist.

Aus dem Bevölkerungsstand von 320.820 und der Anzahl der Haushalte von 165.914, die von der Statistikstelle der Stadt für den 31.12.2015 angegeben werden, ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,93 Personen je Haushalt.

Zum Gebäude und Wohnungsbestand gibt die Statistikstelle insgesamt 169.305 Wohnungen an. Im Kalenderjahr 2015 wurden 1.302 Wohnungen fertiggestellt. Am Bevölkerungswachstum gemessen erscheinen dauerhaft genügend Wohnungen zur Verfügung zu stehen.

Rückschlüsse auf aktuelle und zukünftige Marktverhältnisse lassen diese Zahlen aber nur eingeschränkt zu. Zum einen entwickeln sich die Märkte für Miet- und Eigentumswohnungen ebenso wie die Märkte in den einzelnen Ortsteilen sehr unterschiedlich und zum anderen werden Anmeldungen in Zweitwohnsitzen nicht zu den Einwohnern der Stadt gezählt.



Bevölkerungsentwicklung	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Statistikstelle der Bundesstadt Bonn	310.358	313.340	315.774	317.269	319.960	320.820
Kommunalprofil IT.NRW	324.899	307.530	309.869	311.287	313.958	318.809

Stichtag 31.12.2015	Haushalte insgesamt	Ein-Personen-Haushalte	2-Personen-Haushalte	3-Personen-Haushalte	4- und mehr Personen-Haushalte
Bundesstadt Bonn	165.914	83.954	43.724	17.938	20.298

Quelle: Statistikstelle der Bundesstadt Bonn

PENDLERBEWEGUNG

Die Pendlerrechnungen des IT.NRW eröffnet einen anderen Aspekt der großstädtischen Dynamik.

Pendlersaldo der zehn bevölkerungsreichsten kreisfreien Städte 2014

Kreisfreie Stadt	Wohnbevölkerung am 31.12.2014	Innergemeind- liche Pendler	Einpendler	Auspendler	Pendlersaldo 1)
1) Einpendler minus Auspendler					
Köln	1.046.680	395.475	311.075	141.990	169.085
Düsseldorf	604.527	212.924	289.134	92.743	196.391
Dortmund	580.511	173.783	130.504	90.802	39.702
Essen	573.784	170.312	145.482	93.039	52.443
Duisburg	485.465	119.429	99.908	90.879	9.029
Bochum	361.876	100.907	81.269	70.865	10.404
Wuppertal	345.425	107.840	56.664	55.217	1.447
Bielefeld	329.782	118.645	75.499	42.845	32.654
Bonn	313.958	105.884	129.255	53.755	75.500
Münster	302.178	118.973	94.729	39.444	55.285

Quelle: IT.NRW

	Einpendlerquote	Auspendlerquote	Gesamtpendlerquote
Düsseldorf	47,83%	15,34%	63,17%
Bonn	41,17%	17,12%	58,29%
Münster	31,35%	13,05%	44,40%
Köln	29,72%	13,57%	43,29%
Bochum	22,46%	19,58%	42,04%
Essen	25,35%	16,21%	41,57%
Duisburg	20,58%	18,72%	39,30%
Dortmund	22,48%	15,64%	38,12%
Bielefeld	22,89%	12,99%	35,89%
Wuppertal	16,40%	15,99%	32,39%

Berechnungen von IT.NRW auf Basis der Personalstandstatistik, des Mikrozensus und der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit. Quelle: IT.NRW

- ▲ Der Pendlersaldo ist nur in der Millionenstadt Köln und in der Landeshauptstadt Düsseldorf höher als in Bonn.
- ▲ Ein- und Gesamtpendlerquote sind ausschließlich in Düsseldorf höher.
- ▲ Eine höhere Auspendlerquote ist nur in Bochum und Duisburg festzustellen.

Jahr	Innergemeindliche Pendler	Einpendler	Auspendler
2014	4.402.965	4.463.692	4.352.914
2013	4.361.986	4.372.314	4.274.675
2012	4.316.002	4.290.130	4.195.037
2011	4.218.123	4.229.310	4.125.819
2010	4.175.499	4.135.361	4.033.110

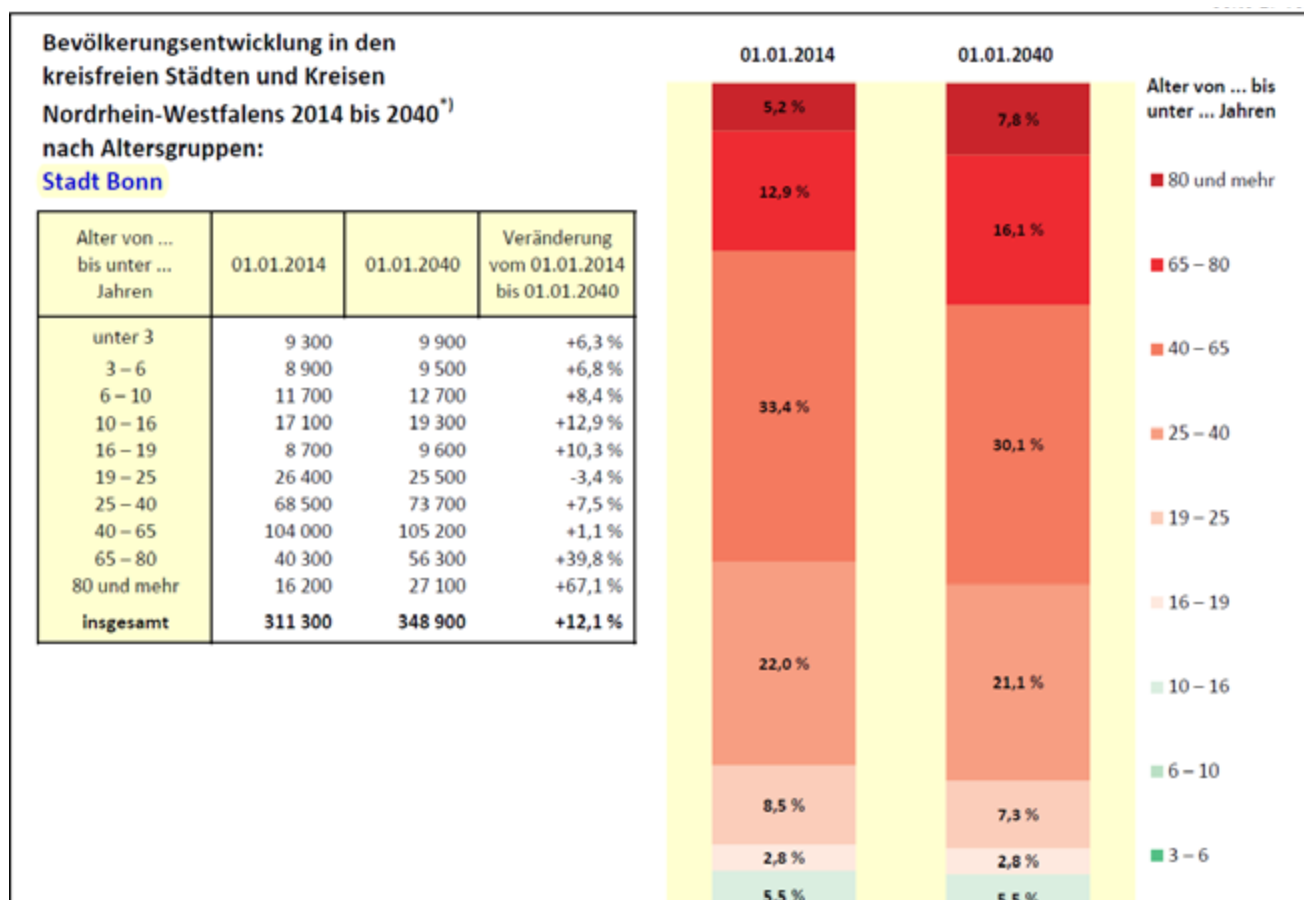
Die Pendlerbewegungen sind Ausdruck des Zusammenspiels von Wirtschaftskraft und Wohnqualität. Dass für Bonn ein starkes Aufkommen von Ein- und Auspendlern zu verzeichnen ist, spricht für die Stadt und ihr Umland. Sowohl Region als auch ihre Kernstadt sind als Wohn- und Arbeitsort gleichermaßen attraktiv und die Bevölkerung entsprechend mobil. Weil die Pendlerbewegungen in Nordrhein-Westfalen zwischen 2010 und 2014 gestiegen sind, ist davon auszugehen, dass Dynamik und Mobilität hoch bleiben.

PROGNOSE ZUR BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

In Bonn deuten alle Indikatoren auf einen dynamischen Wohnungsmarkt hin und die Dynamik wird sich in Zukunft noch verstärken. Das kann anhand der vom IT.NRW prognostizierten Veränderung der Bevölkerung bis 2040 festgestellt werden.

Die Landesstatistiker prognostizieren bis 2040 für Köln mit 19,3 Prozent und Münster mit 16,6 Prozent das höchste Wachstum der nordrhein-westfälischen Städte. Bonn wird von ihnen mit 12,1 Prozent einen Prozentpunkt hinter Düsseldorf auf Platz vier erwartet.

Bei einem Bevölkerungsstand von 319.960 Einwohnern im Jahr 2014 könnte das Wachstum von etwa einem halben Prozent im Jahr die Wohnraummärkte besonders in bevorzugten Lagen dauerhaft enger werden lassen.



Prognose der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040/2060

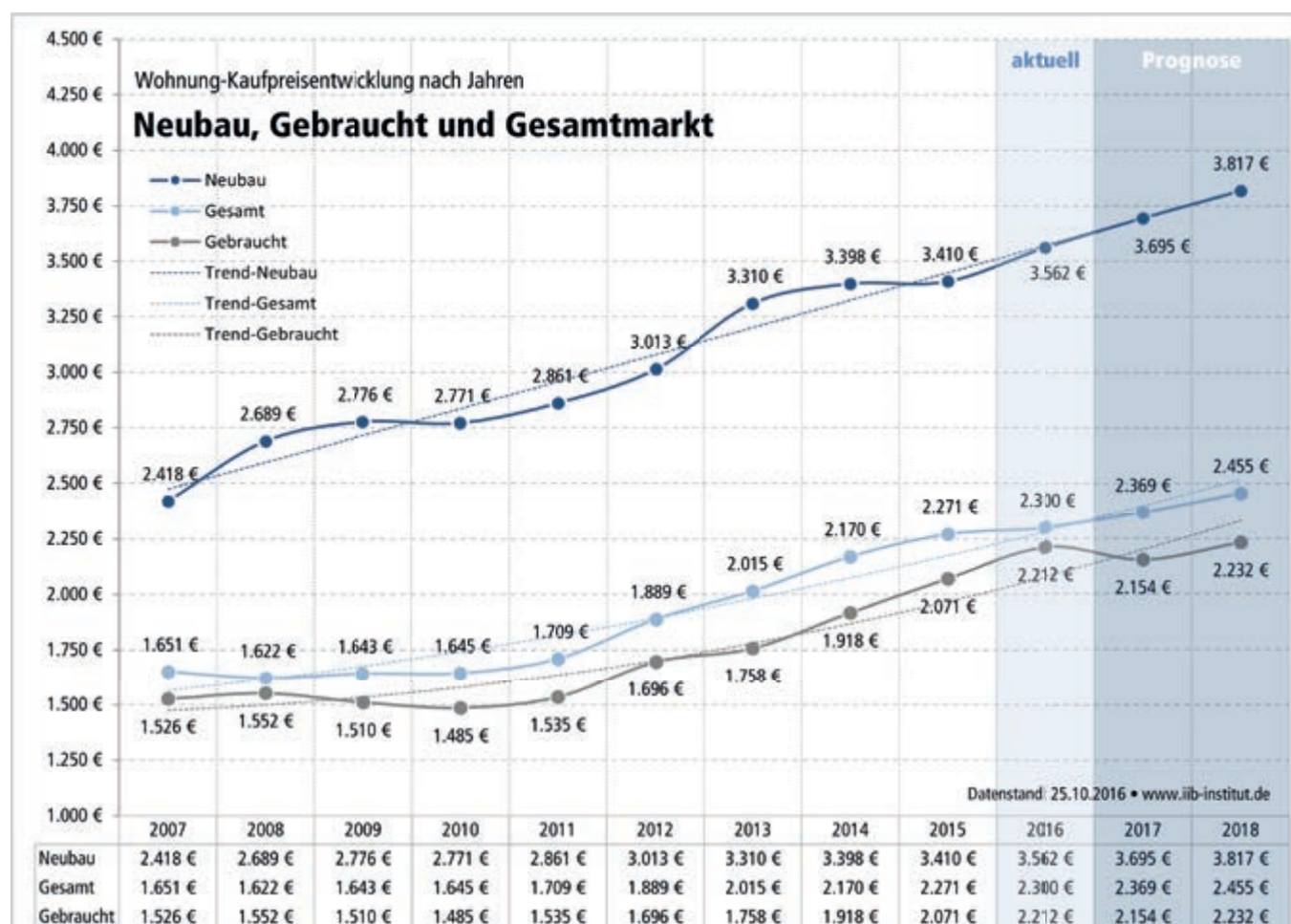
Quelle: Statistikstelle der Bundesstadt Bonn

PROGNOSE KAUF

Die Kaufpreise von Neubauwohnungen steigen stärker als die von Bestandswohnungen. Das liegt zum Teil an der Kostenentwicklung des Neubaus. Die Neubaupreise sind von 2007 bis heute von 2.418 Euro auf 3.562 Euro gestiegen. Das entspricht einem Anstieg von 47,3 Prozent. 2015 war ein leichter Preistrückgang zu verzeichnen. Der Grund dafür liegt darin, dass verstärkt in einfacheren Lagen mit günstigen Grundstücken gebaut wird. Da die Grundstückspreise auch dort anziehen, sind 2016 schon wieder steigende Preise zu verzeichnen. In den nächsten beiden Jahren werden weitere Preissteigerungen zu erwarten sein.

Die Angebotspreise von Bestandswohnungen sind weniger stark gestiegen. Im Zeitraum von 2007 bis 2015 haben sie um 35,7 Prozent von 1.526 Euro auf 2.071 Euro zugelegt. Nachdem die Angebotspreise 2014 um über 9 Prozent, 2015 um fast 8 Prozent gestiegen sind und aktuell etwa 7 Prozent Preissteigerung beobachtet werden, ist für 2017 eine vorübergehende Korrektur unter die 2.200-Euro-Marke zu erwarten.

Die Entwicklung des Gesamtmarkts befindet sich deutlich näher an der Kaufpreisentwicklung für Bestandsimmobilien als am Neubaumarkt. Das liegt am Übergewicht des Angebots an Bestandsimmobilien.



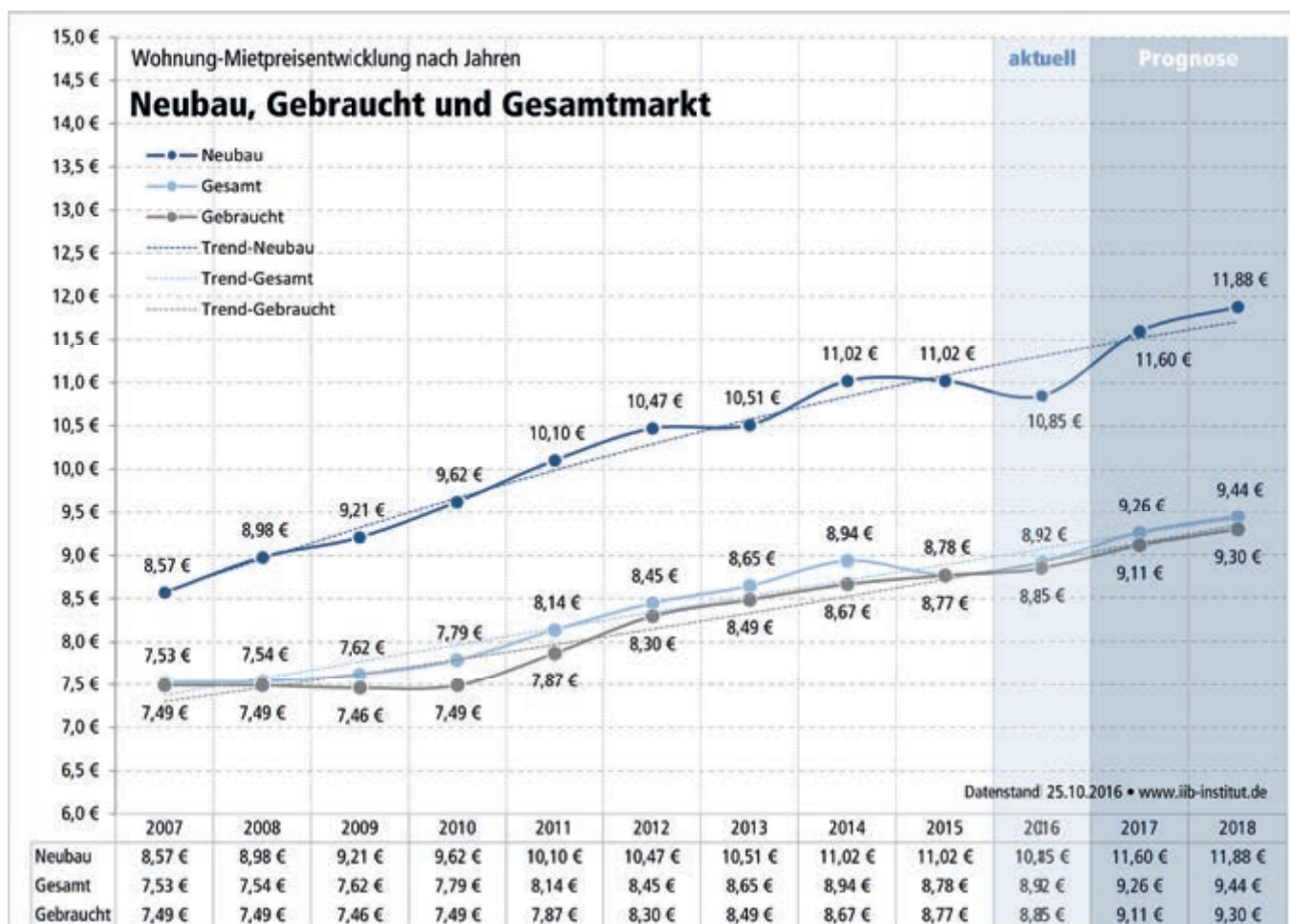
PROGNOSE MIETE

Im Zeitraum von 2007 bis 2015 können die Neubaumieten dem Tempo der Neubaukaufpreise kaum folgen. Die Kaufpreise haben in diesem Zeitraum um 41 Prozent zugelegt. Währenddessen hat die Miete mit 28,6 Prozent deutlich weniger angezogen und aktuell gibt sie sogar ein wenig nach. Die Differenz von 0,17 Euro zum Durchschnitt des Vorjahres ist angebotsspezifischer Natur. Ab 2017 wird sich der lineare Trend der Vorjahre voraussichtlich fortsetzen, was einen Anstieg des Durchschnittspreises um 0,75 Euro erwarten lässt.

Die Steigerung der Bestandsmieten nimmt seit 2012 immer stärker ab. Während 2012 noch knapp 5 Prozent zu verzeichnen waren, sind die Erhöhungen in den folgenden Jah-

ren kontinuierlich gefallen und aktuell ist ein auf das Vorjahr bezogener Wert von etwa 0,9 Prozent zu erwarten. Für das nächste Jahr ist eine Steigerung von 3 Prozent zu erwarten. Danach werden sich die Steigerungen voraussichtlich zwischen 2 und 3 Prozent einpendeln.

Alle Aussagen beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet. In einzelnen Ortsteilen sind stark abweichende Entwicklungen und in besonders gefragten Lagen deutlich stärkere Erhöhungen der Angebotsmieten festzustellen. Zukünftig ist aber mit einer insgesamt moderaten Entwicklung zu rechnen.







Herausgeber

KAMPMEYER Immobilien GmbH
Waidmarkt 11
50676 Köln

Standort Bonn

KAMPMEYER Immobilien GmbH
Rheinweg 24
53113 Bonn

www.kampmeyer.com
dialog@kampmeyer.com

0221 - 9216420

Den KAMPMEYER Marktbericht 2016 können Sie unter
www.kampmeyer.com/marktbericht-bonn bestellen.

Datenanalyse

KAMPMEYER Expert GmbH
Waidmarkt 11
50676 Köln

Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH
Bahnhofanlage 3
68723 Schwetzingen

Daten

Statistikstelle der Bundesstadt Bonn
Berliner Platz 2
53111 Bonn

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

Immobilien Scout GmbH
Andreasstraße 10
10243 Berlin

© KAMPMEYER Immobilien GmbH

Der KAMPMEYER Marktbericht 2016 einschließlich aller Inhalte wie Texte, Fotos und grafischen 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 mit Hilfe elektronischer Systeme jeglicher Art, vollständig oder auszugsweise, ist ohne ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung der KAMPMEYER Immobilien GmbH nicht gestattet.



Hüttig & Rompf

Genau Ihre Baufinanzierung

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.



VIER GUTE GRÜNDE

www.huettig-rompf.de



Beste Konditionen

Nur wer vergleicht, findet das beste Angebot. Deshalb arbeiten wir bei Hüttig & Rompf mit über 175 Partnerbanken zusammen. Davon profitieren Sie durch attraktive Darlehensbedingungen und günstige Zinsen.



Persönliche Beratung

Unsere Berater sind echte Finanzierungsprofis. Sie stehen Ihnen ganz persönlich mit Rat und Tat zur Seite. Ein Erfolgsrezept, auf das wir bereits seit über 25 Jahren vertrauen.



Individuelle Lösungen

Wir orientieren uns an Ihrer persönlichen Lebenssituation. So finden wir immer genau die Finanzierungslösung, die perfekt zu Ihren Bedürfnissen, Wünschen und Möglichkeiten passt.



Einfache Abwicklung

Baufinanzierung mit Hüttig & Rompf ist ganz einfach. Unsere Spezialisten erledigen alles für Sie – schnell und effizient. In der Regel können wir Ihnen bereits nach 24 Stunden die Darlehensentscheidung unserer Partnerbank mitteilen.



ERÖFFNUNG 2018 FLAGSHIP OFFICE BONN

REUTERSTR. 22

www.kampmeyer.com/2018

KAMPMEYER®
IHRE QUALITÄTSMAKLER