

Leading

REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD™

KAMPMEYER®
IHRE QUALITÄTSMAKLER



IMMOBILIEN MARKTBERICHT BONN 2017

KAMPMEYER[®]
IHRE QUALITÄTSMAKLER

KÖLN

Waidmarkt 11
50676 Köln

BONN

Rheinweg 24
53113 Bonn

DÜSSELDORF

Elisabethstraße 11
40217 Düsseldorf

www.kampmeyer.com

dialog@kampmeyer.com

Leading

**REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD™**

INHALT



**BONN 2017
STABILITÄT IN
DER DYNAMIK** SEITE **04**



**DYNAMISCHE
WOHNLAGEN
BONN 2017** SEITE **08**



**EIGENTUMS-
WOHNUNGEN** SEITE **14**



BONN BOOMT! SEITE **28**



MIETWOHNUNGEN SEITE **32**



**RENDITE-
ENTWICKLUNG** SEITE **44**



**PERSPEKTIVEN
DER NACHFRAGE** SEITE **48**



**MARKTREPORT
IMMOBILIEN-
FINANZIERUNG** SEITE **58**



HÄUSER SEITE **66**



**PROGNOSE
KAUF UND
MIETE** SEITE **74**



BONN 2017
STABILITÄT IN DER
DYNAMIK

Der Immobilienmarktbericht Bonn informiert seine Leser über die Entwicklung der Märkte für Wohnimmobilien in Bonn. Den Eiligen liefert er differenzierte Karten und Tabellen, aus denen Kaufpreise und Mieten schnell und unmittelbar ersichtlich werden. Den Neugierigen bietet er Hintergrundinformationen über vielfältige Aspekte der Bonner Wohnimmobilienmärkte. Durch unseren langjährigen Partner Institut für Innovatives Bauen Dr. Hettenbach werden topaktuelle Kaufpreise und Mieten in Tabellen gelistet, in Diagrammen visualisiert und auf Stadtteilebene kartiert.

Durch die Partnerschaft mit dem Immobilienfinanzierer Hüttig & Rompf ist der Marktreport Immobilienfinanzierung zum festen Bestandteil der Marktberichte meines Unternehmens geworden. Mit den wichtigsten Aspekten der Immobilienfinanzierung zeigt der Report den typischen Bonner Finanzierer und die verschiedenen Einflussfaktoren für Kapitalanleger und Eigennutzer.

Preisfaktoren und ihre Zusammenhänge

Wie viel kostet Wohnraum in einer Großstadt im Rhein-Sieg-Kreis an der Grenze zwischen Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz und warum?

Es gibt ihn nicht, den einzigen Preis, genauso wenig, wie es den einen Grund für die Preisentwicklungen gibt. Die Kaufkraft, der Arbeitsmarkt, die Motive für die Wohnortwahl, der Zustand und die Ausstattung der Wohngebäude, das Wanderungsverhalten, die Bevölkerungsentwicklung, die Entwicklung der Stadt und ihres Umlands, der Wettbewerb der Städte und die Erwartungen der Eigentümer oder Mieter im Bezug auf die Zukunft der Wohnungsmärkte, all das wirkt sich auf die Immobilienpreise aus.

Der Bericht sortiert die unterschiedlichen Preisfaktoren und verdeutlicht die Zusammenhänge zwischen ihnen in verschiedenen Abschnitten. Ganz am Anfang verschaffen die dynamischen Wohnlagen eine Übersicht über die Auswirkungen der wichtigsten Faktoren auf die Entwicklung der Wohnviertel. Mit der Renditeentwicklung, der Sanierung und der Prognose beschäftigt sich jeweils ein eigenes Kapitel. Unter dem Titel Perspektiven der Nachfrage werden Immobiliengesuche, Wanderungsverhalten und Bevölkerungsentwicklung im Zusammenhang mit dem Wohnraumbedarf besprochen.

Bonn boomt

Der Bonner Architekt Ralph Schweitzer vertritt in seinem Gastbeitrag eine kritische Sicht auf die Stadtentwicklung. In seinem leidenschaftlichen Plädoyer für höhere Effektivität von Rat und Verwaltung fordert er Mut zur Veränderung, städtebauliche Vielfalt und mehr Mitwirkung der Bonner Bürger an der Kommunalpolitik.

Konstruktive Kritik

Wer über all diese Inhalte hinausgehende Facetten der Wohnungsmärkte in der Bundesstadt verstehen möchte, ist auf mehr als einen Blick über ihre Stadtgrenzen hinaus angewiesen. Dabei ist nicht nur die geografische Lage der nordrhein-westfälischen Stadt im Rhein-Sieg-Kreis an der Grenze zu Rheinland-Pfalz maßgeblich, sondern auch die ökonomische, ökologische und soziale Lage im Land, im Bund, in Europa und in einer globalisierten Welt. Da der

Rahmen eines Marktberichts dadurch gesprengt werden würde, konzentrieren wir uns auf Bonn als kreisfreie Stadt an der südlichen Grenze des bevölkerungsreichsten deutschen Flächenlandes. Mein Team ist bereit, Impulse von Lesern aufzunehmen. Sprechen Sie uns Ihre Anregungen aus und stellen Sie uns Fragen. Ihr Feedback ist uns wichtig und Ihre Kritik ist unser Ansporn.



Roland Kampmeyer

Roland Kampmeyer

KAMPMEYER Immobilien GmbH

TEAM BONN - EIN TEAM, DREI KÖPFE!

Mit mehr als 20 Jahren lokaler Marktkenntnis.
Der beste Preis für Ihre Immobilie, die besten Makler für Sie!



**Kathrin
Schaefer**

0228-227276-165



**Thomas
Kreisch**

0228-227276-170



**Britta
Volquardsen**

0228-227276-130

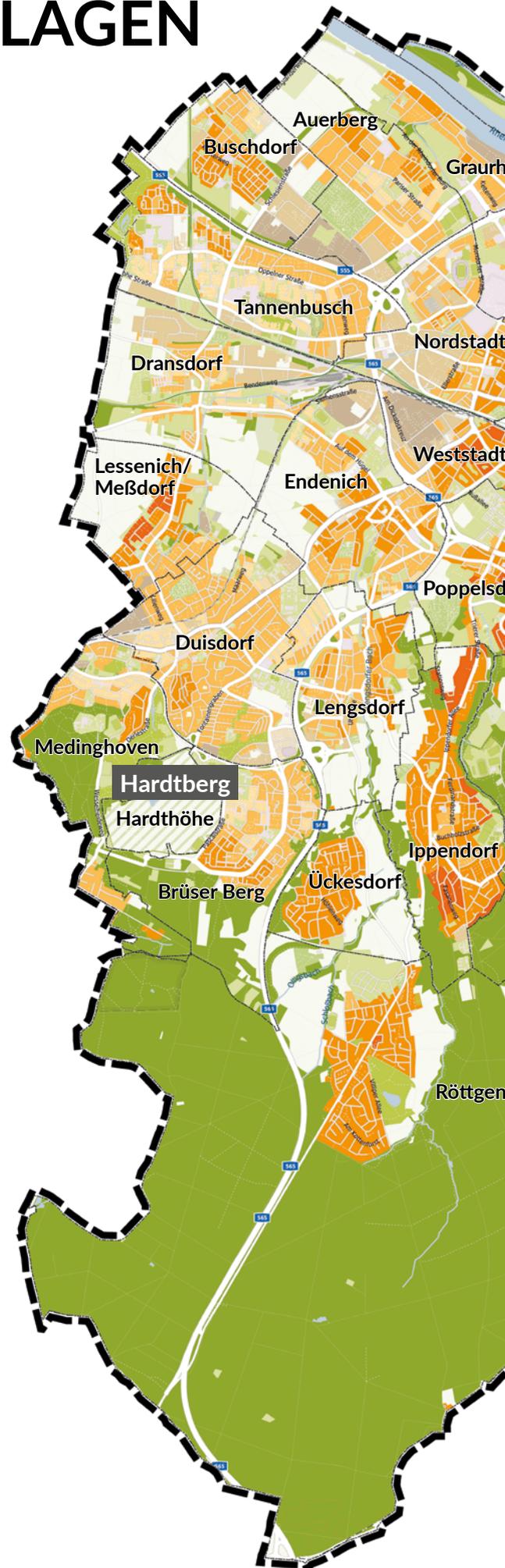
DYNAMISCHE WOHNLAGEN BONN 2017

Die Multifaktorenanalyse der Wohnlagenkarte Bonn ermöglicht die lokale Einordnung der Wohndynamik in Echtzeit. In den Wohnlagen spiegeln sich die wichtigsten Faktoren für die Lagequalität wider. Bemerkenswert ist einerseits, wie nah sich völlig unterschiedliche Wohnlagen sein können, und andererseits, wie kleinräumig Verschiebungen ihres Niveaus stattfinden.

Hoch im Norden

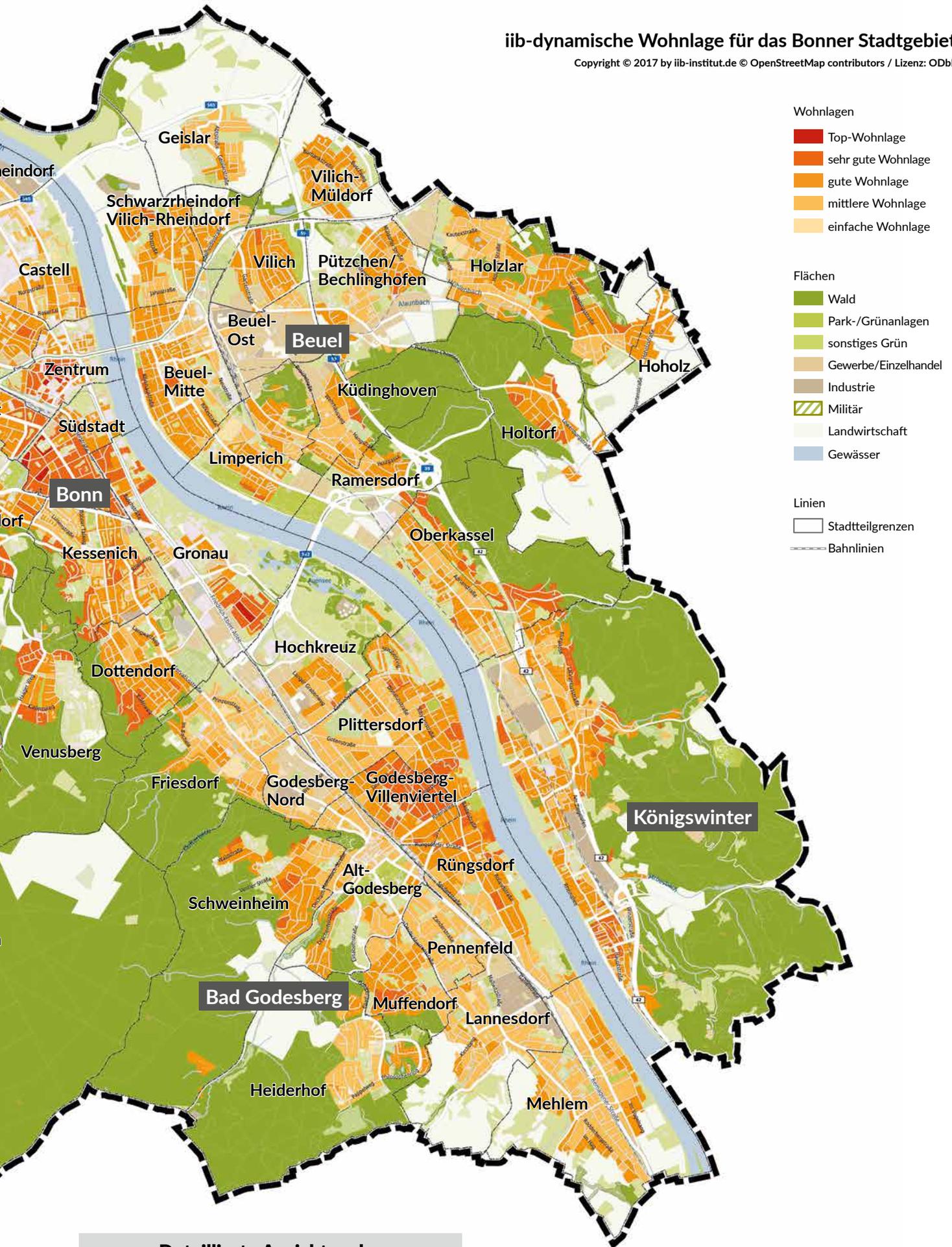
Dransdorf, Tannenbusch, Buschdorf, Auerberg und Graurheindorf, die fünf nördlichsten Ortsteile im linksrheinischen Bonn, zeigen eine für Bonner Verhältnisse geringe Dynamik. Einfache und mittlere Lagen sind in dieser Dichte sonst nur noch im Stadtbezirk Hardtberg vertreten. Gute Wohnlagen befinden sich in Rheinlage nördlich des Hafens in Graurheindorf. Auch die Bebauung rund um die Eupener Straße in Auerberg bildet aufgrund ihrer guten Substanz und Infrastruktur gute Wohnlagen.

Zwischen ihnen und den äußerst dynamischen Zentrumslagen Bonn-Zentrum, Weststadt und Südstadt befinden sich die Stadtteile Castell, Nordstadt und Endenich mit Lagen, die neue Chancen der Stadtentwicklung bergen. Endenich wird durch das neue Stadtquartier west.side höhere Dynamik erreichen. Es gehört ebenfalls zu den Kandidaten für eine steigende Dynamik. Endenich besticht durch seine Nähe zum Bonner Zentrum, mit dem großen kulturellen Angebot (Kleinkunsttheater Springmaus, Kino Rex, Musikclub Harmonie, Theater im Ballsaal) und dem studentischen Leben. Zudem gibt es noch einige Gründerzeithäuser. Westlich von Endenich zeigt Lessenich/Meßdorf sehr gute Wohnlagen. Bewohner profitieren von der guten Infrastruktur in Duisdorf, das direkt nebenan liegt. Trotzdem ist der Ortsteil geprägt von ländlichen Strukturen, Einfamilienhäusern und lockerer Bebauung. Bezahlbarer Neubau macht den Standort noch attraktiver.



iib-dynamische Wohnlage für das Bonner Stadtgebiet

Copyright © 2017 by iib-institut.de © OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL



Detaillierte Ansichten der dynamischen Wohnlagen in Bonn
www.kampmeyer.com/wohnlagen-bonn

Hardtberg

Die Hardtberger Wohnlagen werden von der Bundesautobahn 565 getrennt. Westlich der Trasse befinden sich die Ortsteile Duisdorf, Hardthöhe und Brüser Berg mit einfachen, mittleren und vereinzelt guten Wohnlagen. Östlich der B 565 befindet sich Lengsdorf mit einer höheren Dichte an guten Wohnlagen. Mittlere Wohnlagen haben sich auf dem Brüser Berg durch die anliegenden Bundesministerien und die familienfreundliche Bebauung entwickelt. Duisdorfer Wohnlagen bestechen durch die gute Anbindung an die Innenstadt, durch eine eigene Fußgängerzone finden Anwohner jedoch bereits im Ortsteil eine sehr gute Infrastruktur. Den stärksten Kontrast zwischen beiden Seiten der Autobahn zeigt Ückesdorf im Stadtbezirk Bonn. Der Ortsteil ist im Gegensatz zu seinem westlichen Nachbarn flächendeckend von guten Wohnlagen geprägt.

Südliche Ortsteile

In Röttgen befindet sich ein roter Sprengel sehr guter und ein blasserer Sprengel guter Wohnlagen, ansonsten wird der gesamte Ortsteil von guten Lagen bestimmt. Er erfüllt mit seiner Naturnähe im Naturpark Rheinland und der geringen Entfernung zur Autobahnauffahrt spezielle Ansprüche an die Wohnqualität. Das Niveau seiner Wohnlagen ist gleichmäßiger geworden.

Der rote Saum entlang des Kottenforster Ausläufers, der sich in Richtung Südstadt fortsetzt, macht deutlich, dass Wohnlagen in Ippendorf, Poppelsdorf, Kessenich, Dottendorf und Venusberg gleichzeitig von ihrer Natur- und Zentrumsnähe profitieren. Gronauer Wohnlagen schaffen den Anschluss ans Zentrum hingegen nicht, die Rheinaue verleiht dem Ortsteil aber die Dynamik, der er seine Top-Wohnlagen verdankt.

Bad Godesberg

Bad Godesberg folgt einer ganz eigenständigen Dynamik, die auf ihre Weise an Zentralität und Erholungsräume gekoppelt ist. Den Kern des Stadtbezirks bildet der Ortsteil Alt-Godesberg. Die ihn umgebenden Ortsteile Godesberg-Villenviertel im Osten, Rüngsdorf im Südosten, Muffendorf im Süden, Heiderhof im Südwesten und Schweinheim im Westen sind von einem dichten Geflecht aus mittleren bis sehr guten Wohnlagen geprägt.

Die Grün- und Waldflächen sowie der Rhein wirken sich jedoch nicht auf alle Wohnlagen gleichermaßen aus. Ähnlich wie Godesberg-Nord sind auch Friesdorf, Pennenfeld, Lannersdorf und Mehlem von einfachen Wohnlagen bestimmt. Die Bundesstraße 9 trennt dabei nicht nur die Ortsteile voneinander, sondern zieht eine natürliche Grenze zwischen bürgerlichem Wohlstand in Gründerzeithäusern und multikultureller Nachbarschaft, die in den letzten Jahren eine starke mediale Aufmerksamkeit erreicht hat.

Wie sich die demografischen Veränderungen auf die Nachbarortsteile auswirken, ist noch offen. Das Stadtbild bleibt: Plittersdorf prägt in Rheinnähe gute bis sehr gute Wohnlagen aus, die höchste Dichte an sehr guten Lagen ist aber wie zu erwarten im Ortsteil Godesberg-Villenviertel festzustellen. Direkt zwischen Rhein und Mainzer Straße bietet Mehlem gute und sehr gute Wohnlagen, nicht zuletzt wegen des Bestands an Gründerzeithäusern.

Zentrum und Südstadt

Sehr gute Wohnlagen und Top-Wohnlagen konzentrieren sich in den beiden Ortsteilen Zentrum und Südstadt. Die Dynamik, die vom Ortsteil Zentrum ausgeht, basiert auch auf Einkaufs-, Aufenthaltsmöglichkeiten und der Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz. Die städtebaulichen Entwicklungen rund um den Bahnhof mit dem neuen Bonner Entree lassen das „Bonner Loch“ bis 2020 verschwinden. Die City erhält eine substanzielle Auf-

wertung, die sich auf das gesamte Stadtgebiet und insbesondere auf die benachbarten Ortsteile auswirken wird. Insbesondere der Südstadt mit ihrer Gründerzeitarchitektur, vielfältigem Gastronomieangebot, mit Stadt-, Hofgarten und zahlreichen Grünzügen wie der Poppelsdorfer Allee wird das zukünftige Tor zur Stadt einen deutlichen Impuls geben.

Beuel

Das Leuchtturmprojekt am Bahnhof wird auch über den Rhein in Ortsteile wie Beuel-Mitte strahlen. Ob es dort auch zu messbaren Veränderungen der teilweise bereits sehr guten Wohnlagen führt, wird sich zeigen. Der Blick in die Geschichte der rechten Rheinseite ist einfacher: Vom fünften bis ins siebte Jahrhundert wurden die ersten Siedlungen Rheindorf, Vilich und Limperich in den hochwasserfreien Rheinlagen erbaut. Diese ersten Siedlungen von damals gehören heute zu den Ortsteilen mit der höchsten Dynamik im Bezirk.

Im Süden grenzen Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf und Vilich an die Ortsteile Beuel-Mitte und Beuel-Ost. Durch die Bahntrasse getrennt, bilden einfache Wohnlagen den Schwerpunkt in Beuel-Ost. In Beuel-Mitte entwickeln sich mit ihrem Einkaufs- und Geschäftszentrum bis zu sehr gute Wohnlagen. Entlang des Rheinufer verdichten sich die guten Wohnlagen. Rheinaufwärts folgt der Ortsteil Limperich mit seinen Nachbarortsteilen Kündinghoven und Ramersdorf. Dort mischen sich mittlere mit guten und sehr guten Wohnlagen durch die Nähe zum Naturschutzgebiet Ennert und die Anbindung zur Bundesautobahn 59.

Im Süden der rechten Rheinseite

Ganz im Süden schließt sich Oberkassel an. Der Ortsteil bildet entlang des Natur- und Vogelschutzgebietes Ennert einen fast durchgehenden Streifen sehr guter Wohnlagen, der sich ganz am Stadtrand östlich der Autobahn stärker ausdehnt. Wegen

der Bahntrasse und eher schlechten Bausubstanz bleiben die Rheinlagen des Stadtteils größtenteils im einfacheren bis mittleren Bereich.

Durch ihre Naturnähe werden auch die Wohnlagen in Holtorf, Hoholz und Holzlar auf gutes bis vereinzelt sehr gutes Niveau gehoben, während im Nordosten und im Südwesten des Ortsteils Pützchen/Bechlinghoven ein ähnliches Niveau in den Lagen mit niedriger Wohnbebauung erreicht wird.

Im Norden der rechten Rheinseite

Vilich ist ähnlich wie Vilich-Müldorf von einer großflächigen Struktur hauptsächlich guter Wohnlagen gekennzeichnet, wo die kleinteilige Bebauung im Ortskern und neue Wohnquartiere an den Grenzen gemeinsam zu einem dichten Gefüge guter Wohnlagen geführt haben. Das Naturschutzgebiet Siegaue umfasst nach Süden den Ortsteil Geislar, der trotz Nähe zur Natur einfache und mittlere Wohnlagen aufweist. Die nördliche Grenze bildet die Bundesautobahn 565, die Vilich-Müldorf von Vilich trennt. Wegen der neuen und modernen Bausubstanz im Südosten von Vilich-Müldorf präsentieren sich die Wohnlagen auf durchweg gutem Niveau.

Königswinter

Die Stadt im Rhein-Sieg-Kreis ist so stark mit Bonn verwachsen, dass auch ein Blick auf die Wohnlagen zu Füßen des Siebengebirges nicht fehlen darf. Königswinter zeigt ein buntes Geflecht guter bis Top-Wohnlagen. Besonders an den Hängen des Siebengebirges, in der Altstadt und in Rheinlage dominieren sehr gute Wohnlagen. Die Nähe zum ältesten Naturschutzgebiet Deutschlands und die Anbindung der Bundesstraße 42 mit direktem Anschluss an Bonn und an die A 59 zum Flughafen Köln/Bonn beschenken Königswinter überdurchschnittlich gute Lagequalitäten. Die Autofahren Niederdollendorf – Bad Godesberg und Königswinter – Mehlem entlasten den Verkehr und machen

Königswinter für Bonner zu einem attraktiven Wohnort, der gegenüber der Bundesstadt preiswertere Lagen bietet. Die Lärmbelastung der rechten Rheinstrecke mit zwei Bahnhöfen im Stadtgebiet, der Bundesstraße und der S-Bahntrasse zeigt wenig Auswirkungen auf die Entwicklung.

Stabilität in der Dynamik

Die Dynamik im Stadtgebiet ist insgesamt konstant. Eindeutige Veränderungen des Wohnlagengefüges sind für die Stadt als Ganzes gar nicht und innerhalb der Ortsteile nur in wenigen Fällen festzustellen. Wo sich etwas verändert, verschiebt sich das Niveau der Wohnlagen zwar räumlich, die Veränderungen gleichen sich in der Summe aber weitgehend aus. In vielen Ortsteilen hält sich das gesamte Muster der dynamischen Wohnlagen unverändert. Die Bonner Wohnlagen vereinen Stabilität und Dynamik in den Ortsteilen und in der gesamten Stadt.

Wettbewerb der Bezirke

Bonn erstreckt sich über einen polyzentralen Stadtraum mit vier Stadtbezirken: Bonn, Hardtberg, Bad Godesberg und Beuel. Ihre Zentren erfüllen alle Funktionen, die für die Zentral- und Nahversorgung relevant sind. Die Tabelle zeigt die Verteilung der Preise der sechs Immobilitypen auf das Stadtgebiet. Durch ihr jeweils charakteristisches Gefüge werden die Strukturen der Märkte und des Stadtraums auf Ortsteilebene deutlich.

Hardtberg, der kleinste der Bonner Bezirke, bildet das Schlusslicht jeder Immobiliengattung. Der kleinste der vier Bonner Bezirke bildet eine Insel niedriger Immobilienpreise. Bad Godesberg nimmt bei Bestands- sowie Neubaumieten und bei den Kaufpreisen für Neubauwohnungen den dritten Platz ein, liegt bei den Kaufpreisen von Bestandswohnungen knapp vor Bonn auf dem zweiten Platz und führt die Liste der Kaufpreise für Häuser an. In Beuel wird der höchste Kaufpreis für Bestandswohnungen aufgerufen, ansonsten nehmen alle Preise den zweiten Platz ein. Im Bezirk Bonn werden die höchsten Bestands- und Neubaumieten der Stadt aufgerufen. Außerdem liegt der Bezirk mit dem Neubaupreis für Eigentumswohnungen ganz vorne. Der Kaufpreis für Bestandswohnungen ist hingegen niedriger als in Beuel oder Bad Godesberg. Auch die Preise für Häuser liegen unter denen der beiden anderen Bezirke.

Gattung		Bezirk			
		Bonn	Beuel	Bad Godesberg	Hardtberg
Eigentums- wohnung	Neubau	3.753 €	3.721 €	3.530 €	3.295 €
	Bestand	2.269 €	2.486 €	2.281 €	2.040 €
Miet- wohnung	Neubau	11,11 €	11,06 €	11,00 €	10,54 €
	Bestand	9,40 €	8,94 €	8,67 €	8,15 €
Haus	Neubau	502.000 €	527.000 €	-	488.000 €
	Bestand	380.000 €	439.000 €	480.000 €	345.000 €

Kekuléstraße

43 - 1



Wasser
S 150
T 79
13

Wasser
S 150
19T
69



EIGENTUMSWOHNUNGEN NEUBAU

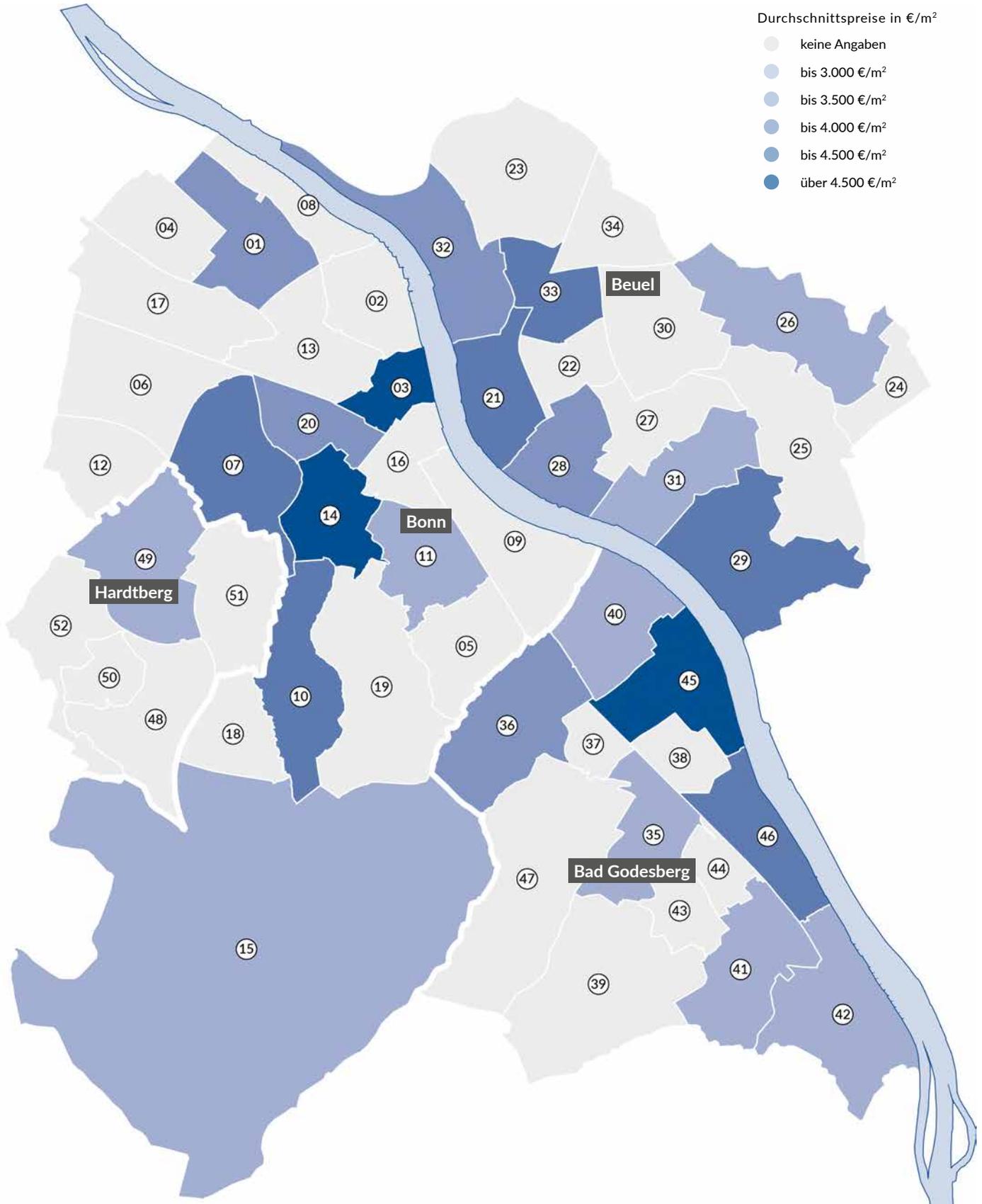


Tabelle: Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Stadtbezirke/Stadtteile	gewichteter Mittelwert	Veränderung 2017 zu 2016
Stadtbezirk Bonn	3.753 €	↑ 10,3 %
01 Auerberg	3.550 €	↑ 15,8 %
02 Castell	---	---
03 Zentrum	4.792 €	---
04 Buschdorf	---	---
05 Dottendorf	---	---
06 Dransdorf	---	---
07 Endenich	4.290 €	→ 1,4 %
08 Graurheindorf	---	---
09 Gronau	---	---
10 Ippendorf	4.225 €	↑ 9,2 %
11 Kessenich	3.499 €	---
12 Lessenich/Meßdorf	---	---
13 Nordstadt	---	---
14 Poppelsdorf	4.831 €	---
15 Röttgen	3.260 €	↗ 3,9 %
16 Südstadt	---	---
17 Tannenbusch	---	---
18 Ückesdorf	---	---
19 Venusberg	---	---
20 Weststadt	3.759 €	↓ -12,2 %
Stadtbezirk Beuel	3.721 €	↑ 9,7 %
21 Beuel-Mitte	4.187 €	↑ 13,1 %
22 Beuel-Ost	---	---
23 Geislar	---	---
24 Hoholz	---	---
25 Holtorf	---	---
26 Holzlar	3.389 €	↑ 6,7 %
27 Küdinghoven	---	---
28 Limperich	3.718 €	---
29 Oberkassel	4.010 €	↑ 8,9 %
30 Pützchen/Bechlinghoven	---	---
31 Ramersdorf	3.300 €	→ 1,5 %
32 Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	3.734 €	↗ 2,7 %
33 Vilich	4.007 €	→ 0,5 %
34 Vilich-Müldorf	---	---

Stadtbezirke/Stadtteile	gewichteter Mittelwert	Veränderung 2017 zu 2016
Stadtbezirk Bad Godesberg	3.530 €	→ 1,1 %
35 Alt-Godesberg	3.099 €	↑ 6,6 %
36 Friesdorf	3.640 €	→ 0,2 %
37 Godesberg-Nord	---	---
38 Godesberg-Villenviertel	---	---
39 Heiderhof	---	---
40 Hochkreuz	3.499 €	→ -0,9 %
41 Lannesdorf	3.034 €	---
42 Mehlem	3.196 €	↘ -2,9 %
43 Muffendorf	---	---
44 Pennenfeld	---	---
45 Plittersdorf	4.576 €	↑ 21,2 %
46 Rüngsdorf	4.005 €	→ -0,2 %
47 Schweinheim	---	---
Stadtbezirk Hardtberg	3.295 €	↘ -3,5 %
48 Brüser Berg	---	---
49 Duisdorf	3.297 €	↘ -2,1 %
50 Hardthöhe	---	---
51 Lengsdorf	---	---
52 Medinghoven	---	---

Tabelle: Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Die hohe Anzahl der Preisangaben auf der Neubaukarte spiegelt die intensive Neubautätigkeit in Bonn wider. In knapp der Hälfte aller Ortsteile ist die Angabe eines mittleren Kaufpreises für Neubauwohnungen möglich. Die Angebotspreise sind gleichmäßig auf alle vier Bezirke verteilt und variieren zwischen 3.000 und 5.000 Euro.

Im Neubau wirkt sich die Nähe zu einem kompakten Zentrum preisfördernd aus. Die Preisunterschiede sind größtenteils auf Mikrolagen, deren Ausgestaltung und Ausstattungsmerkmale rückführbar. Die Bezirke Bonn und Beuel können eine Preissteigerung von 10 Prozent verzeichnen. Neubautätigkeiten an der Rheinaustraße in Beuel profitieren von der Nähe zum Zentrum und zum Rhein.

Größte Preisspanne im Bezirk Bonn

Die größte Neubaupreisspanne weist die Karte im Bezirk Bonn auf. Dort liegen die Preise zwischen 3.499 Euro in Kessenich (11) und 4.831 Euro in Poppelsdorf (14). Der Ortsteil Zentrum (03) fällt in die höchste Preisklasse. Dort werden 4.792 Euro aufgerufen. Mit 3.260 Euro fällt Röttgen (15) in die Preisklasse bis 3.500 Euro.

Zwischen den beiden Preisen der Ortsteile, die sich in der darüberliegenden Preisklasse bis 4.000 Euro befinden, besteht ein deutlicher Unterschied. Der Preis in Auerberg (01) ist mit 3.550 Euro gut 200 Euro niedriger als der Preis in der Weststadt (20) mit 3.759 Euro. Auerberg verzeichnet die höchste Preissteigerung im Bezirk von 15,8 Prozent und entwickelt sich rund um die Eupener und Pariser Straße sehr positiv.

Hinter den Spitzenreitern Zentrum und Poppelsdorf ordnen sich die Ortsteile Enderich (07) mit 4.290 Euro und Ippendorf (10) mit 4.225 Euro in der zweithöchsten Preisklasse ein.

Die durchschnittliche Preissteigerung von 10,3 Prozent im Bezirk ist auf die gute Entwicklung in Auerberg zurückzuführen. Dort entstand in den letzten Jahren sehr viel Wohnraum mit kompakter Infrastruktur an der Pariser Straße. Die Weststadt bleibt hinter den Erwartungen und verliert 12,2 Prozent.

Konstante Preissteigerung in Beuel

In sieben der 14 Ortsteile in Beuel ist es möglich, einen Neubaupreis anzugeben. Die anderen Ortsteile unterscheiden die notwendige Angebotsdichte von fünf Angeboten.

In die Klasse bis 3.500 Euro fallen die Ortsteile Holzlar (26) mit 3.389 Euro und Ramersdorf (31) mit 3.300 Euro. Über die 3.500-Euro-Marke kommen Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf (32) mit 3.734 Euro und Limperich (28) mit 3.718 Euro. Vilich (33), Oberkassel (29) und Beuel-Mitte (21) überschreiten die 4.000-Euro-Marke und liegen über dem durchschnittlichen Neubaupreis von 3.721 Euro im Bezirk.

Die Preissteigerung im Ortsteil Beuel-Mitte von 13,1 Prozent ist auf die gute Infrastruktur über die Kennedybrücke in die Stadt und auf die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten im Ortsteil zurückzuführen. Sie beeinflusst auch maßgeblich die positive Preisentwicklung im ganzen Bezirk von 9,7 Prozent.

Geringe Neubautätigkeit in Hardtberg

Duisdorf (49), das Hardtberger Bezirkszentrum, fällt als einziger Hardtberger Ortsteil, für den ein Neubaupreis zu verzeichnen ist, in die Klasse bis 3.500 Euro. Die anderen Ortsteile fallen aufgrund ihrer geringen Anzahl an Angeboten aus der Betrachtung.

Ortsteil Rüngsdorf (46) mit 4.005 Euro. Mit knapp 1.000 Euro über dem durchschnittlichen Bezirkspreis von 3.530 Euro liegt der Ortsteil Plittersdorf. Dort werden 4.576 Euro im Neubausegment aufgerufen. Die Nähe zur UN und zum Rhein ermöglicht eine Preissteigerung von 21,2 Prozent, die höchste im gesamten Stadtgebiet. Preissteigernd sind auch die Neubautätigkeiten an der Kennedy-Allee Ecke Donatusstraße.

Bad Godesberg bleibt konstant

Den niedrigsten Preis in Bad Godesberg erreichen Lannesdorf (41), Alt-Godesberg (35) mit 3.099 Euro und Mehlem mit 3.196 Euro. Zu beachten ist jedoch die gute Preissteigerung in Alt-Godesberg von 6,6 Prozent, Mehlem sinkt moderat um 2,9 Prozent.

In Bad Godesberg liegt Friesdorf (36) mit 3.640 Euro am deutlichsten unter der 4.000-Euro-Marke. Nur knapp in die zweithöchste Preisklasse fällt der

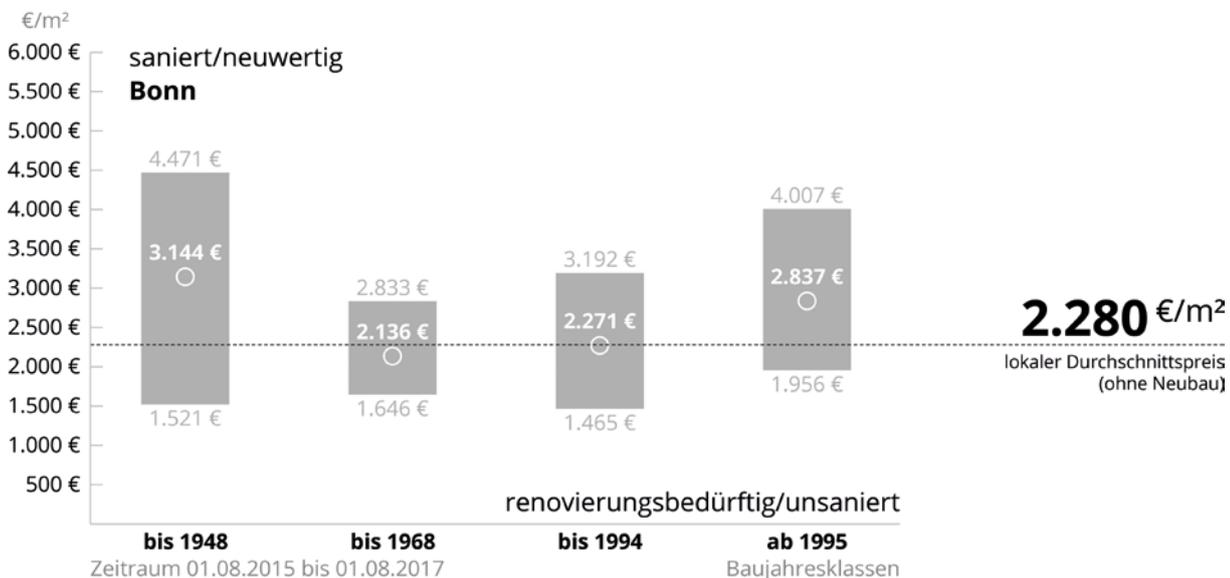
BAUJAHRESKLASSEN

... nach energetischen Baujahresklassen 01.08.2015 bis 01.08.2017 – m ² -Preise						
Energetische Baujahresklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl	
bis 1918	7.391 €	1.998 - 4.437 €	3.189 €	111 m ²	198	
1919 - 1948	5.705 €	1.471 - 4.563 €	2.879 €	77 m ²	73	
1949 - 1957	4.783 €	1.568 - 3.145 €	2.245 €	67 m ²	499	
1958 - 1968	4.488 €	1.686 - 2.760 €	2.090 €	78 m ²	1.432	
1969 - 1978	4.475 €	1.261 - 3.000 €	2.098 €	81 m ²	1.405	
1979 - 1983	4.761 €	1.529 - 3.167 €	2.271 €	77 m ²	738	
1984 - 1994	5.333 €	1.834 - 3.467 €	2.479 €	79 m ²	1.158	
1995 - 2001	4.586 €	1.850 - 3.483 €	2.649 €	80 m ²	437	
2002 - 2007	ENEV 2002	7.465 €	2.410 - 4.226 €	3.125 €	103 m ²	209
2008 - 2009	ENEV 2007	4.264 €	1.175 - 4.045 €	2.942 €	117 m ²	64
2010 - 2013	ENEV 2009	8.728 €	2.397 - 4.693 €	3.407 €	114 m ²	192
2014 - 2015	ENEV 2009	6.447 €	2.952 - 4.578 €	3.445 €	104 m ²	600
Neubau aktuell (2016-2017)	ENEV 2014	6.274 €	3.261 - 4.724 €	3.950 €	98 m ²	268
Neubau in Planung	ENEV 2014	6.671 €	3.566 - 5.260 €	3.900 €	94 m ²	58

... nach energetischen Baujahresklassen 01.08.2014 bis 01.08.2016 – m ² -Preise						
Energetische Baujahresklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl	
bis 1918	5.086 €	1.448 - 4.273 €	3.507 €	108 m ²	163	
1919 - 1948	4.882 €	1.491 - 4.252 €	2.667 €	81 m ²	75	
1949 - 1957	4.524 €	1.426 - 2.875 €	2.200 €	71 m ²	362	
1958 - 1968	4.235 €	1.577 - 2.667 €	1.989 €	78 m ²	961	
1969 - 1978	5.338 €	1.225 - 2.784 €	1.964 €	80 m ²	987	
1979 - 1983	4.792 €	1.461 - 2.931 €	2.000 €	77 m ²	422	
1984 - 1994	5.333 €	1.731 - 3.282 €	2.342 €	79 m ²	850	
1995 - 2001	4.794 €	1.814 - 3.448 €	2.527 €	77 m ²	346	
2002 - 2007	ENEV 2002	7.465 €	2.198 - 4.226 €	3.000 €	103 m ²	170
2008 - 2009	ENEV 2007	4.327 €	1.107 - 3.209 €	2.474 €	116 m ²	52
2010 - 2013	ENEV 2009	5.768 €	2.503 - 4.582 €	3.313 €	111 m ²	162
2014 - 2015	ENEV 2009	6.220 €	2.728 - 4.470 €	3.474 €	114 m ²	256
Neubau aktuell (2016-2017)	ENEV 2014	6.447 €	2.958 - 4.328 €	3.413 €	105 m ²	280
Neubau in Planung	ENEV 2014	4.707 €	3.089 - 4.545 €	3.407 €	110 m ²	35

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (24 Monate Bezugszeitraum, im Vergleich zum Vorjahr) | Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

SANIERUNG





EIGENTUMSWOHNUNGEN BESTAND

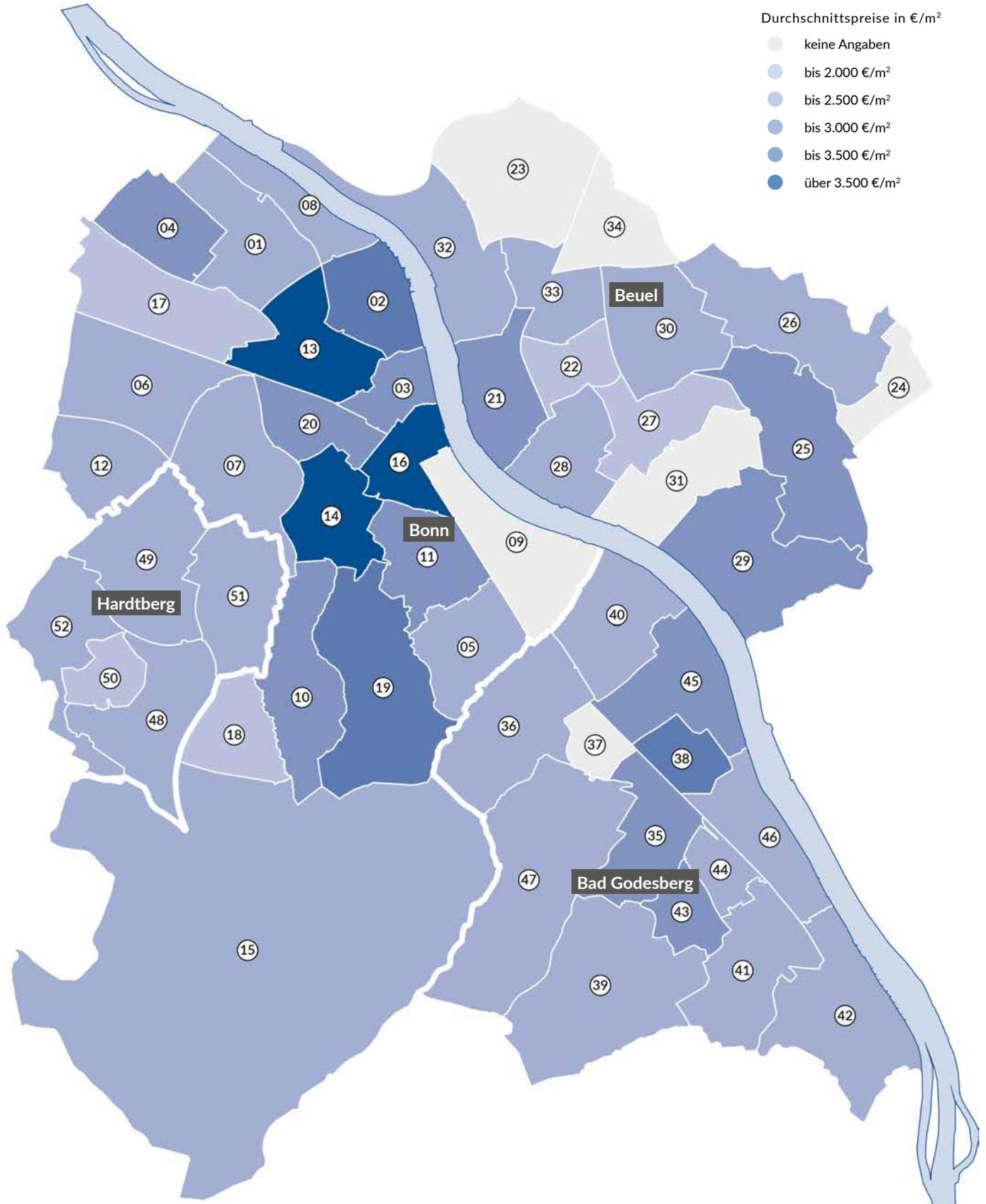


Tabelle: Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Stadtbezirke/Stadtteile	gewichteter Mittelwert		Veränderung 2017 zu 2016		Stadtbezirke/Stadtteile	gewichteter Mittelwert		Veränderung 2017 zu 2016	
Stadtbezirk Bonn	2.269 €			7,1 %	Stadtbezirk Bad Godesberg	2.281 €			3,1 %
01 Auerberg	2.050 €			14,5 %	35 Alt-Godesberg	2.587 €			16,4 %
02 Castell	3.017 €			3,6 %	36 Friesdorf	2.293 €			9,1 %
03 Zentrum	2.696 €			12,9 %	37 Godesberg-Nord	---			---
04 Buschdorf	2.557 €			20,1 %	38 Godesberg-Villenviertel	3.144 €			-1,4 %
05 Dottendorf	2.057 €			0,0 %	39 Heiderhof	2.256 €			1,9 %
06 Dransdorf	2.234 €			7,2 %	40 Hochkreuz	2.434 €			2,8 %
07 Endenich	2.407 €			9,4 %	41 Lannesdorf	2.136 €			0,0 %
08 Graurheindorf	2.407 €			1,3 %	42 Mehlem	2.197 €			2,4 %
09 Gronau	---			---	43 Muffendorf	2.806 €			26,3 %
10 Ippendorf	2.626 €			1,0 %	44 Pennenfeld	2.457 €			42,4 %
11 Kessenich	2.812 €			14,1 %	45 Plittersdorf	2.738 €			4,6 %
12 Lessenich/Meßdorf	2.167 €			3,7 %	46 Rüngsdorf	2.424 €			-6,5 %
13 Nordstadt	3.880 €			9,6 %	47 Schweinheim	2.227 €			4,9 %
14 Poppelsdorf	3.676 €			28,7 %	Stadtbezirk Hardtberg	2.040 €			8,1 %
15 Röttgen	2.357 €			19,2 %	48 Brüser Berg	2.159 €			20,6 %
16 Südstadt	3.527 €			6,2 %	49 Duisdorf	2.103 €			6,7 %
17 Tannenbusch	1.370 €			5,2 %	50 Hardthöhe	1.888 €			32,4 %
18 Ückesdorf	1.736 €			0,0 %	51 Lengsdorf	2.019 €			8,8 %
19 Venusberg	3.014 €			5,2 %	52 Medinghoven	2.100 €			23,5 %
20 Weststadt	2.862 €			14,9 %					
Stadtbezirk Beuel	2.486 €			4,0 %					
21 Beuel-Mitte	2.782 €			2,1 %					
22 Beuel-Ost	1.253 €			1,0 %					
23 Geislar	---			---					
24 Hoholz	---			---					
25 Holtorf	3.000 €			0,0 %					
26 Holzlar	2.417 €			1,2 %					
27 Küdinghoven	1.709 €			0,0 %					
28 Limperich	2.300 €			3,3 %					
29 Oberkassel	2.900 €			4,5 %					
30 Pützchen/Bechlinghoven	2.284 €			6,1 %					
31 Ramersdorf	---			---					
32 Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	2.294 €			9,2 %					
33 Vilich	2.487 €			1,2 %					
34 Vilich-Müldorf	---			---					

Tabelle: Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Das Gefüge der Bestandspreise entspricht weitgehend den Bezirksstrukturen des Stadtgebiets und so unterschiedlich die Ortsteile sind, so groß ist auch die Preisdifferenz zwischen ihnen. Die Karte der Eigentumswohnungen Bestand zeigt, dass die Preisspanne von 1.253 Euro in Beuel-Ost bis 3.880 Euro in der Nordstadt reicht. Spitzenreiter und Schlusslicht sind dieselben geblieben wie im vorherigen Berichtszeitraum. Die Angebotsdichte ist jedoch deutlich höher geworden. Außer für die Ortsteile Hoholz (24), Vilich-Müldorf (34), Geislar (23), Ramersdorf (31), Godesberg-Nord (37) und Gronau (09) kann für jeden Ortsteil der Stadt ein mittlerer Angebotspreis angegeben werden.

Breites Preisspektrum im Bezirk Bonn

Im Bezirk Bonn ist das gesamte Preisspektrum vertreten. Tannenbusch (17) und Ückesdorf (18) fallen in die Preisklasse bis 2.000 Euro. Im Tannenbuscher Zentrum herrscht einfache Wohnbebauung vor, die das niedrige Preisniveau von 1.370 Euro erklärt. Der Preis in Höhe von 1.736 Euro in Ückesdorf ist auch darauf zurückzuführen, dass sich der Ortsteil zu fast zwei Drittel von Landwirtschaft und Kottenforst umgeben etwas abseits vom Stadtzentrum befindet. Die Nähe zum Erholungsgebiet wirkt sich preisstabilisierend auf die Entwicklung von Bestandswohnungen aus.

In die Klasse bis 2.500 Euro fallen sieben der insgesamt 20 Ortsteile des Bezirks. Eigentumswohnungen in den Stadtteilen Auerberg (01), Lessenich/Meßdorf (12), Dransdorf (6) und Graurheindorf (08) am nordwestlichen Stadtrand liegen aufgrund eines ähnlichen Wohnwerts preislich dicht beieinander. Eendenich (07) weist eine gute Preissteigerung von 9,4 Prozent durch die Lage zum Zentrum und zur Universität auf. Auch das kulturelle Angebot wirkt sich positiv auf die Entwicklung aus. Für Bestandswohnungen werden in Röttgen (15) 300 Euro mehr als in Dottendorf (05) aufgerufen, die Preisklasse bis 2.500 Euro ist im linksrheinischen Süden der Stadt großflächig vertreten.

Auf dem gehobenen Preisniveau von bis zu 3.000 Euro befinden sich fünf Ortsteile des Bezirks: Buschdorf (04) mit 2.557 Euro an der unteren Grenze der Klasse, Ippendorf (10) mit 2.626 Euro und das Zentrum (03) mit 2.696 Euro in der unteren Klassenhälfte. Kessenich (11) und Weststadt (20), zwei Stadtteile, die in der engeren Wahl vieler Käufer stehen, überschreiten die 2.800-Euro-Marke.

Von den Ortsteilen des Bezirks, die auf den fünf obersten Plätzen der Preisliste rangieren, erreichen Venusberg und Castell knapp über die 3.000 Euro. Südstadt (16), Poppelsdorf (14) und Nordstadt (13) positionieren sich in der höchsten Preisklasse und damit auf den ersten drei Plätzen der gesamten Stadt.

Nähe zum Bezirkszentrum schlägt Rheinlagen in Bad Godesberg

Die Preise von acht der 13 Ortsteile im Bezirk Bad Godesberg bewegen sich in der Klasse bis 2.500 Euro. Nur Godesberg-Villenviertel überschreitet die 3.000-Euro-Marke.

Die Preise in Lannesdorf (41), Mehlem (42), Schweinheim (47), Heiderhof (39), Friesdorf (36), also in den Stadtteilen im Westen und Süden des Bezirks, bleiben unter 2.300 Euro. Ganz im Norden erreicht Hochkreuz (40) ähnlich wie die miteinander benachbarten, zentraleren Ortsteile Rüngsdorf (46) und Pennenfeld (44) über 2.400 Euro.

Im Bezirkszentrum Alt-Godesberg (35) wird ein Preis von 2.587 Euro aufgerufen. Plittersdorf (45) erreicht mit 2.738 Euro das Niveau von Muffendorf (43) und Godesberg-Nord (37) von knapp über 2.800 Euro nicht ganz. Die Rheinlage wird von der Nähe zum Bezirkszentrum geschlagen. Der ebenfalls an Alt-Godesberg angrenzende Ortsteil Godesberg-Villenviertel (38) macht seinem Namen mit 3.144 Euro weiterhin Ehre.

Ins Auge stechen die Preissteigerungen in den Ortsteilen Muffendorf mit 26,3 Prozent und Alt-Godes-

berg mit 16,4 Prozent. Zurückzuführen ist das auf die gute Substanz der Gründerzeithäuser und die Nähe zum Bad Godesberger Ortszentrum. Innerstädtische Lagen entwickeln sich auch aufgrund des Tunnels, der die Godesberger Allee mit der Koblenzer Straße verbindet, positiv.

Gute Preissteigerungen in den Rheinlagen in Beuel

Für Beuel können die Wohnungspreise nicht ganz flächendeckend angegeben werden. In Hoholz (24), Geislar (23), Ramersdorf (31) und Vilich-Müldorf (34) liegt die Angebotsdichte unter fünf Angebote im Ortsteil und fällt aufgrund ihrer schwachen Aussagekraft aus der Betrachtung.

In Pützchen/Bechlinghoven (30), Schwarzhindorf/Vilich-Rheindorf (32), Limperich (28), Holzlar (26) und Vilich (33), also in den nördlichen Ortsteilen des Stadtbezirks, werden Preise bis 2.500 Euro aufgerufen. Die südlichen Ortsteile Holtorf (25) und Oberkassel (29) fallen genau wie das Bezirkszentrum Beuel-Mitte (21) in die Klasse bis 3.000 Euro. Obwohl Beuel die höchste Preisklasse nicht erreicht und trotz guter Preissteigerungen von 4,0 Prozent, ist der mittlere Preis von 2.486 Euro höher als im Stadtbezirk Bonn und Bad Godesberg.

Positive Preisentwicklung in Hardtberg

Fast alle Hardtberger Ortsteile fallen in die Klasse bis 2.500 Euro, wobei der Ortsteil Brüser Berg (48) mit 2.159 Euro die Spitzenposition einnimmt. Schlusslicht ist der Ortsteil Hardthöhe. Der Preis von 1.888 Euro, der dort aufgerufen wird, wird nur noch von vier Ortsteilen im gesamten Stadtgebiet unterschritten. Die Bestandspreise entwickeln sich im ganzen Bezirk gut, steigen im Durchschnitt um 8,1 Prozent und somit am stärksten aller vier Bezirke.



WOHNFLÄCHENKLASSEN

NEUBAU

... nach Wohnflächenklassen 01.08.2015 bis 01.08.2017 – m ² -Preise					
Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
bis 40 m ²	5.439 €	3.368 - 4.997 €	4.448 €	29 m ²	32
bis 80 m ²	6.447 €	3.149 - 4.082 €	3.403 €	63 m ²	246
bis 120 m ²	6.151 €	3.041 - 4.641 €	3.613 €	102 m ²	409
bis 160 m ²	6.671 €	2.965 - 4.870 €	3.852 €	132 m ²	175
bis 200 m ²	4.968 €	2.125 - 4.534 €	3.000 €	178 m ²	29
über 200 m ²	6.028 €	2.845 - 5.374 €	4.668 €	216 m ²	36

... nach Wohnflächenklassen 01.08.2014 bis 01.08.2016 – m ² -Preise					
Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
bis 40 m ²	6.447 €	2.901 - 4.141 €	3.360 €	64 m ²	145
bis 80 m ²	6.086 €	2.841 - 4.360 €	3.350 €	103 m ²	249
bis 120 m ²	6.220 €	2.905 - 4.553 €	3.661 €	137 m ²	132
bis 160 m ²	4.743 €	2.566 - 4.518 €	3.669 €	184 m ²	29
bis 200 m ²	5.304 €	2.633 - 4.626 €	4.307 €	232 m ²	35
über 200 m ²	7.465 €	1.085 - 4.024 €	2.407 €	255 m ²	52

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (24 Monate Bezugszeitraum, im Vergleich zum Vorjahr) | Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

BESTAND

... nach Wohnflächenklassen 01.08.2015 bis 01.08.2017 – m ² -Preise					
Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
bis 40 m ²	4.967 €	1.513 - 4.158 €	2.461 €	31 m ²	532
bis 80 m ²	6.760 €	1.545 - 3.104 €	2.247 €	64 m ²	3.091
bis 120 m ²	8.728 €	1.521 - 3.280 €	2.250 €	95 m ²	2.160
bis 160 m ²	6.707 €	1.788 - 4.069 €	2.808 €	134 m ²	611
bis 200 m ²	4.518 €	1.173 - 3.799 €	2.845 €	180 m ²	107
über 200 m ²	7.465 €	1.822 - 4.529 €	2.407 €	252 m ²	63

... nach Wohnflächenklassen 01.08.2014 bis 01.08.2016 – m ² -Preise					
Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
bis 40 m ²	4.800 €	1.415 - 4.082 €	2.250 €	32 m ²	392
bis 80 m ²	5.768 €	1.500 - 3.071 €	2.143 €	63 m ²	2.246
bis 120 m ²	5.909 €	1.436 - 3.232 €	2.115 €	95 m ²	1.583
bis 160 m ²	19.993 €	1.600 - 4.226 €	2.685 €	136 m ²	421
bis 200 m ²	4.473 €	1.173 - 3.828 €	2.909 €	179 m ²	99
über 200 m ²	7.465 €	1.085 - 4.024 €	2.407 €	255 m ²	52

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (24 Monate Bezugszeitraum, im Vergleich zum Vorjahr) | Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

ZIMMERKLASSEN

NEUBAU

Neubau-Eigentumswohnungen zum Kauf – m ² -Preise					
Zeit	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
01.08.15-01.08.17	6.671 €	3.001 - 4.693 €	3.624 €	102 m ²	927
01.08.14-01.08.16	6.447 €	2.871 - 4.470 €	3.439 €	108 m ²	621

... nach Zimmerklassen 01.08.2015 bis 01.08.2017 – m ² -Preise					
Zimmerklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
1 - 1,5 Zimmer	5.439 €	3.147 - 4.925 €	3.715 €	38 m ²	49
2 - 2,5 Zimmer	6.447 €	3.098 - 4.304 €	3.482 €	70 m ²	236
3 - 3,5 Zimmer	6.671 €	3.081 - 4.650 €	3.702 €	103 m ²	369
4 und mehr Zimmer	6.274 €	2.947 - 4.870 €	3.673 €	139 m ²	273

... nach Zimmerklassen 01.08.2014 bis 01.08.2016 – m ² Preise					
Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
1 - 1,5 Zimmer	4.683 €	3.050 - 4.106 €	3.559 €	38 m ²	45
2 - 2,5 Zimmer	6.447 €	2.875 - 4.235 €	3.368 €	72 m ²	138
3 - 3,5 Zimmer	6.086 €	2.771 - 4.498 €	3.373 €	109 m ²	235
4 und mehr Zimmer	5.304 €	2.908 - 4.570 €	3.600 €	147 m ²	203

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (24 Monate Bezugszeitraum, im Vergleich zum Vorjahr) | Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

BESTAND

Eigentumswohnungen im Bestand zum Kauf – m ² -Preise					
Zeit	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
01.08.15-01.08.17	8.600 €	1.552 - 3.349 €	2.280 €	81 m ²	6.564
01.08.14-01.08.16	19.993 €	1.462 - 3.295 €	2.167 €	82 m ²	4.793

... nach Zimmerklassen 01.08.2015 bis 01.08.2017 – m ² -Preise					
Zimmerklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
1 - 1,5 Zimmer	4.967 €	1.426 - 3.418 €	2.168 €	38 m ²	725
2 - 2,5 Zimmer	6.760 €	1.505 - 3.233 €	2.271 €	63 m ²	1.827
3 - 3,5 Zimmer	8.728 €	1.610 - 3.466 €	2.369 €	86 m ²	2.464
4 und mehr Zimmer	7.391 €	1.709 - 3.345 €	2.249 €	116 m ²	1.548

... nach Zimmerklassen 01.08.2014 bis 01.08.2016 – m ² -Preise					
Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
1 - 1,5 Zimmer	4.800 €	1.420 - 3.129 €	2.116 €	38 m ²	557
2 - 2,5 Zimmer	6.081 €	1.485 - 3.133 €	2.191 €	63 m ²	1.393
3 - 3,5 Zimmer	7.465 €	1.463 - 3.468 €	2.194 €	86 m ²	1.729
4 und mehr Zimmer	19.993 €	1.478 - 3.489 €	2.155 €	119 m ²	1.114

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (24 Monate Bezugszeitraum, im Vergleich zum Vorjahr) | Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut





BONN BOOMT!

GASTBEITRAG VON
DIPL.-ING. RALPH SCHWEITZER
ARCHITEKT BDA

Ausleger Hö / Pfosten	35K	Tragfähigkeit Capacity / Charge	ft
36,0 m	36,0 m 725 kg	25,5 m 1175 kg	86,7 m 2800 kg
33,0 m	33,0 m 1925 kg	25,5 m 1300 kg	86,7 m 2800 kg
30,0 m	30,0 m 1175 kg	25,5 m 1175 kg	86,7 m 2800 kg
25,5 m	25,5 m 725 kg	20,5 m 2000 kg	67,6 m 2000 kg

LIEBHERR



Die Attraktivität der Stadt Bonn begründet sich in ihrer reizvollen geografischen Lage, ihrer gebauten und gelebten Stadtgeschichte und in ihren kulturellen Angeboten.



Bonn boomt! Wer in den letzten Wochen und Monaten durch Bonn geht, fährt – oder im Stau steht –, stellt fest, dass es an vielen Stellen eine rege Bautätigkeit gibt. In der Innenstadt wächst am Bertha-von-Suttner-Platz ein Hotelneubau empor, am Bahnhof wird die architektonische und städtebauliche Katastrophe der „Südüberbauung“ abgerissen. Auch auf der anderen Bahnseite an der Quantiusstraße wird tüchtig gebaut. Diese Innenstadtprojekte haben meistens eine jahrzehntelange Projektentwicklungsgeschichte hinter sich. Die Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes findet hoffentlich ihre Akzeptanz bei den Bonner Bürgerinnen und Bürgern und bringt vielleicht sogar Impulse für die Entwicklung des Viktoriakarrees.

Unklare städtebauliche Vorgaben und mangelnde Information der Bürgerinnen und Bürger haben bei diesen Projekten zu viel Verdruss und zu Verschwendung planerischer Ressourcen geführt. Daraus sollten Politik, Verwaltung und alle anderen Akteure lernen. Die Bonner Innenstadt hat mit ihrem spannungsreichen Stadtgefüge aus großen Plätzen, kleinen Gassen und einer lebendigen Architekturgeschichte eine wichtige identitätsstiftende Wirkung für die Gesamtstadt. Es gilt, diese Qualitäten zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Auch an der früheren Regierungsallee, der B 9, die sich aus einer überregionalen römischen Straße entwickelt hat, entstehen viele Neubauten. Oft hat man Mühe, an einer Reihe von wartenden Betonlastern vorbeizukommen. Errichtet werden zu meist reine Bürobauten. Ich wünsche mir, dass man an dieser Achse die Monostruktur auch einmal unterbricht und eine lebendige Mischung aus Wohnen und Arbeiten entsteht. Schließlich haben sich ja auch die Wohn- und Arbeitsformen in un-

serer digitalen Welt verändert. Dies würde auch die Chance bieten, die Pendlerzahlen zu reduzieren.

Auf dem Bonner Venusberg wächst die Uniklinik rasant. Mir fallen als Bonner Bürger aber nicht nur diese Großprojekte auf, sondern auch die vielen kleineren und mittleren Neubauten, Umbauten und Renovierungen von Baudenkmalern. Es gibt kaum eine Straße in der Bonner Südstadt, in Poppendorf und anderen beliebten Stadtteilen, in denen nicht ein Baukran steht oder Handwerker-Autos sich mühsam einen Parkplatz in der ersten oder zweiten Reihe suchen müssen. Gerade die Vielzahl dieser Baumaßnahmen ist es aber, die eine qualitätvolle und sinnvolle Nachverdichtung im Bestand ermöglicht. Der Bedarf an Wohnraum und an Arbeitsplätzen hat nicht nur lokale und regionale Gründe. Es lässt sich auch ein überregionales und internationales Interesse feststellen. Schließlich ist Bonn auch UN-Stadt und bewirbt sich derzeit um die Ansiedlung von europäischen Institutionen.

Ich habe in der letzten Zeit feststellen können, dass Bonn auch von Investoren aus Großstädten, wie München, Stuttgart, Frankfurt oder sogar Berlin, als attraktiver Investitionsstandort nachgefragt wird.

Die Attraktivität der Stadt Bonn begründet sich in ihrer reizvollen geografischen Lage, ihrer gebauten und gelebten Stadtgeschichte und in ihren kulturellen Angeboten: Dort, wo der Rhein am romantischen Siebengebirge aus dem Rheinischen Schiefergebirge in die norddeutsche Tiefebene austritt, die dort erst einmal Köln-Bonner Bucht heißt, liegt diese Stadt, der man so unterschiedliche Etiketten gegeben hat: Bundeshauptstadt, Bundesstadt,

Bundesdorf, Universitätsstadt, UN-Stadt, Beethoven-Stadt und Studentenstadt. Die Stadtgeschichte von der Römerzeit, dem mittelalterlichen Stift, der kurfürstlichen Zeit bis hin zur Zeit als Bundeshauptstadt ist im Stadtbild spürbar und erlebbar. Bonn hat ein polyzentrisches Stadtbild mit zum Teil noch dörflichen Strukturen, die meistens auch eine gute Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeitaktivitäten bieten. Das Umland lädt zu zahlreichen Wander- oder Radtouren ein. Das Vorgebirge, die Eifel und das reizvolle Ahrtal sind leicht und schnell zu erreichen.

Für das Jahr 2025 wird ein Durchschnittsalter von 44 Jahren prognostiziert. Bonn hat sich nach dem Umzug der Regierung nach Berlin erheblich verjüngt. Dazu haben natürlich auch die Ansiedlung von Telekom, Deutsche Post/DHL und natürlich auch die wachsenden Studentenzahlen beigetragen. In den nächsten zwei bis drei Jahren rechnet man mit 20.000 Neubürgern, für die 5.000 Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden müssen.

Diese erfreuliche Entwicklung bringt erhebliche Verkehrsprobleme mit sich. Wesentliche Verkehrslösungen sind in den letzten Jahrzehnten nicht umgesetzt worden. Zurzeit werden verschiedene Mobilitätssysteme, wie auch eine Seilbahn auf den Venusberg und auch ein Wasserbus, diskutiert. Die Angst vor Veränderungen ist in dieser Stadt leider immer noch spürbar. Ich wünsche mir deshalb ein stärkeres Engagement von jüngeren Mitbürgerinnen und Mitbürgern, auch in der Kommunalpolitik. Leserbrief schreibende Bedenkenträger gibt es in dieser Stadt genug.



Ein wesentliches Hindernis bei der Schaffung von Wohnraum und Nachverdichtungen stellt das hoffnungslos veraltete Bonner Planungsrecht dar. Ich habe vor drei Jahren einmal 850 von 1.050 B-Plänen auf ihr Entstehungsdatum hin untersucht. Die Zahlen waren erschreckend:

88 % der rechtsverbindlichen B-Pläne sind älter als 20 Jahre, 75 % sogar älter als 30 Jahre. Bei einer anonymisierten Umfrage unter Planungsbüros durch den BDA Bonn-Rhein-Sieg war festzustellen, dass sich der Investitionsstau bei weit über 100 Mio. € Bauvolumen bewegt.

Erfreulicherweise haben die Hinweise auf dieses Problem durch den BDA Bonn-Rhein-Sieg, die IHK Bonn und Haus & Grund Bonn-Rhein-Sieg sowie Bad Godesberg zu hoffnungsvollen Aktivitäten und Ansätzen geführt: Der Bonner Stadtrat hat 10,75 neue Stellen für die planende Verwaltung genehmigt. Hierdurch soll die Bearbeitung von B-Plänen erheblich verstärkt werden. OB und Baudezernent haben sich dieses Themas zielstrebig angenommen. Das Amt für Bodenmanagement und Geoinformation hat ein methodisch hervorragendes Konzept zu Wohnbaulandaktivierung erarbeitet und dem Planungsausschuss vorgestellt.

Wer nach guten Projekten und Standorten in Bonn sucht, muss viel Geduld haben, lokale und regionale Netzwerke und Ortskenntnisse nutzen und sich professionell beraten lassen. Es bleibt dabei: Bonn boomt!

Dipl.-Ing. Ralph Schweitzer **Architekt BDA**

Ralph Schweitzer ist seit mehr als 30 Jahren selbstständiger Architekt in Bonn und Mitglied im Vorstand des BDA Bonn-Rhein-Sieg und Mitglied im Immobilienausschuss der IHK Bonn/Rhein-Sieg.



MIETWOHNUNGEN NEUBAU

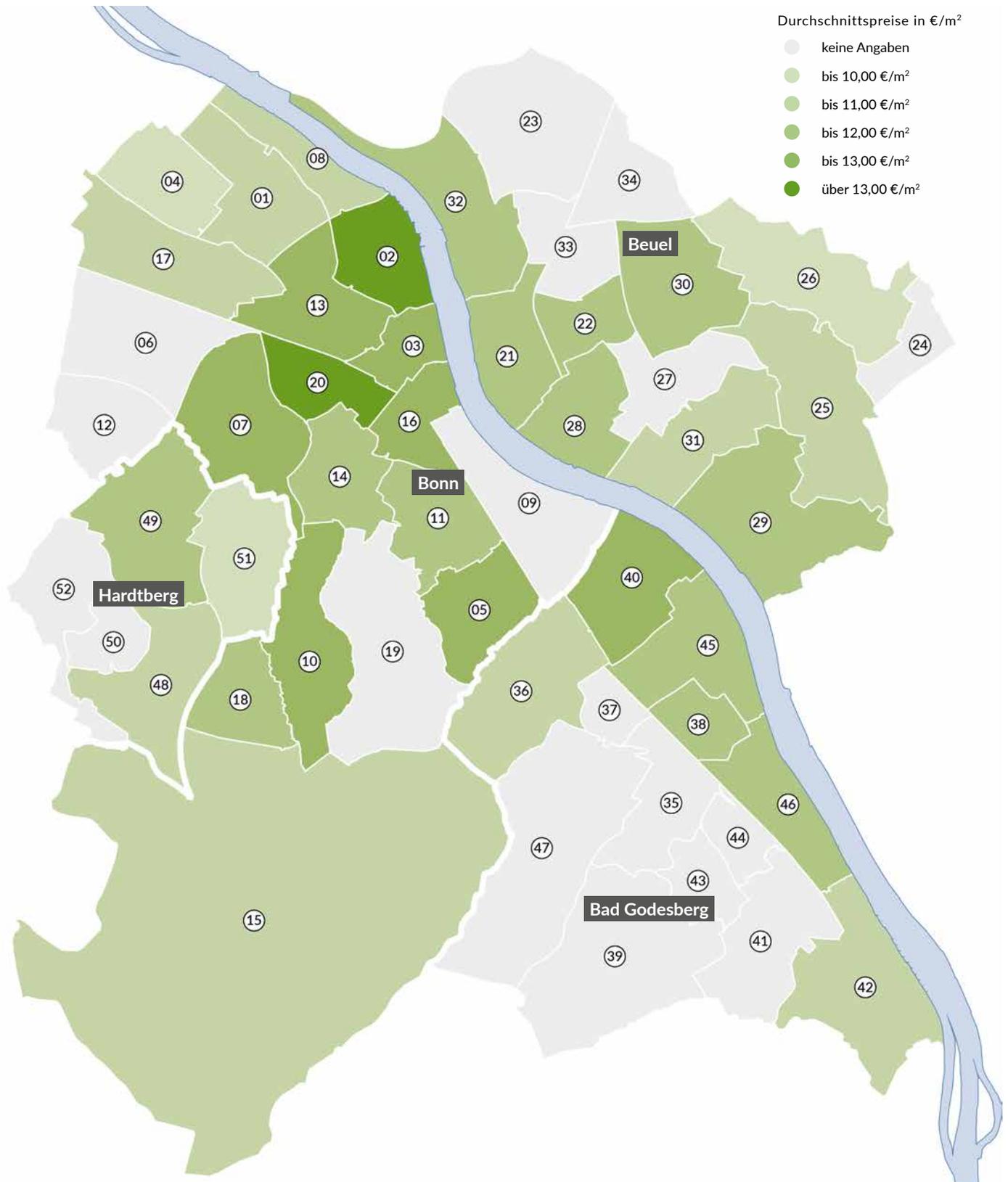


Tabelle: Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Stadtbezirke/Stadtteile	gewichteter Mittelwert		Veränderung 2017 zu 2016
Stadtbezirk Bonn	11,11 €	● →	3,4 %
01 Auerberg	10,49 €	● →	0,2 %
02 Castell	13,40 €	● ↑	6,3 %
03 Zentrum	12,53 €	● ↘	-3,7 %
04 Buschdorf	9,50 €	● →	0,0 %
05 Dottendorf	12,00 €	● ↗	4,0 %
06 Dransdorf	---	●	---
07 Endenich	12,00 €	● ↑	18,3 %
08 Graurheindorf	10,96 €	● ↑	9,6 %
09 Gronau	---	●	---
10 Ippendorf	12,00 €	● ↑	20,7 %
11 Kessenich	11,90 €	● →	-0,9 %
12 Lessenich/Meßdorf	---	●	---
13 Nordstadt	12,41 €	● ↗	2,6 %
14 Poppelsdorf	11,75 €	● ↘	-5,1 %
15 Röttgen	10,30 €	● →	-1,3 %
16 Südstadt	12,63 €	● ↘	-2,3 %
17 Tannenbusch	10,32 €	● ↑	8,6 %
18 Ückesdorf	11,07 €	● ↘	-6,7 %
19 Venusberg	---	●	---
20 Weststadt	14,00 €	● →	0,0 %
Stadtbezirk Beuel	11,06 €	● →	1,0 %
21 Beuel-Mitte	11,69 €	● ↗	3,1 %
22 Beuel-Ost	11,90 €	● →	0,0 %
23 Geislar	---	●	---
24 Hoholz	---	●	---
25 Holtorf	10,00 €	● →	0,0 %
26 Holzlar	9,83 €	● →	1,1 %
27 Küdinghoven	---	●	---
28 Limperich	11,60 €	● ↘	-3,5 %
29 Oberkassel	11,51 €	● ↑	8,3 %
30 Pützchen/Bechlinghoven	11,88 €	●	---
31 Ramersdorf	10,00 €	● ↘	-9,9 %
32 Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	11,08 €	● →	-0,5 %
33 Vilich	---	●	---
34 Vilich-Müldorf	---	●	---

Stadtbezirke/Stadtteile	gewichteter Mittelwert		Veränderung 2017 zu 2016
Stadtbezirk Bad Godesberg	11,00 €	● →	-0,1 %
35 Alt-Godesberg	---	●	---
36 Friesdorf	10,46 €	● ↘	-12,9 %
37 Godesberg-Nord	---	●	---
38 Godesberg-Villenviertel	11,90 €	● →	0,9 %
39 Heiderhof	---	●	---
40 Hochkreuz	12,64 €	● ↑	20,5 %
41 Lannesdorf	---	●	---
42 Mehlem	10,06 €	● ↘	-6,5 %
43 Muffendorf	---	●	---
44 Pennenfeld	---	●	---
45 Plittersdorf	11,51 €	● ↑	9,2 %
46 Rüngsdorf	11,17 €	● ↘	-2,9 %
47 Schweinheim	---	●	---
Stadtbezirk Hardtberg	10,54 €	● →	-0,8 %
48 Brüser Berg	10,02 €	● →	-1,2 %
49 Duisdorf	11,07 €	● →	-1,2 %
50 Hardthöhe	---	●	---
51 Lengsdorf	7,15 €	●	---
52 Medinghoven	---	●	---

Tabelle: Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Das Bild der kartierten Neubaumieten ist dichter als das der Kaufpreise für Neubauwohnungen. Es wurde in beiden Segmenten viel neuer Wohnraum geschaffen. Insgesamt gibt es 17 Ortsteile, für die keine Angaben möglich sind. Die Mieten der Neubauwohnungen sind weniger gleichmäßig auf das Stadtgebiet verteilt als ihre Kaufpreise.

Acht der zehn Ortsteile mit den höchsten Neubaumieten befinden sich im Bezirk Bonn. Die Orientierung der Lagen an kompakten Bezirkszentren ist bei den Mietwohnungen weniger stark ausgeprägt als bei Eigentumswohnungen. Mietlagen orientieren sich stärker an der Nähe zur Innenstadt.

Zentraler Hochpreiskorridor im Bezirk Bonn

Castell (02) platziert sich mit einer Neubaumiete von 13,40 Euro auf dem zweiten Platz im Bezirk mit weitem Abstand vor den nachfolgenden Plätzen. Die Angebotsmiete in der Weststadt (20) erreicht sogar die 14-Euro-Marke. Die Mieten des Ortsteils nehmen im Bestand und ganz besonders im Neubau eine Spitzenposition ein, wobei für möblierte Apartments in universitätsnahen Lagen ein Sondermarkt besteht, in dem Neubaumieten bis 25 Euro erreichen.

Die Nordstadt (13), das Zentrum (03) und die Südstadt (16) bilden einen Korridor mit Preis um 12,50 Euro, durch den die beiden Spitzenreiter Castell und Weststadt zu einem Kernraum von hohem Preisniveau miteinander verbunden werden. Dieses zentrale Hochpreisgebiet wird im Westen durch Enderich (07) mit einer mittleren Neubaumiete von genau 12 Euro erweitert. Eine Preisentwicklung von 18,3 Prozent weist auf die Dynamik hin, die sich im Ortsteil Enderich zeigt. Nur für den Ortsteil Ippendorf (10), dessen mittlere Neubaumiete ebenfalls 12 Euro erreicht hat, ist eine noch größere Veränderung von 20,7 Prozent zu verzeichnen. Im etwas weiter östlich gelegenen Dottendorf (05) wird eine gleich hohe Neubaumiete aufgerufen.

Südlich des hochpreisigen Kernraums bilden Poppendorf (14), Kessenich (11) und Gronau (9) einen Korridor der Preisklasse bis 12 Euro, in die auch der Ortsteil Ückesdorf (18) fällt. Röttgen (15), Ückesdorfs großer Nachbar im Süden in der Preisklasse über 10 Euro, ist auf dem drittletzten Platz

einzuordnen. Graurheindorf (08), Auerberg (01), Tannenbusch (17) fallen mit ihren Mieten in die Klasse bis 11 Euro und bilden mit Buschdorf (04), das in die unterste Preisklasse fällt, ein Band nördlicher Stadtteile mit für den Bezirk niedrigeren Neubaumieten.

Rheinlagen überzeugen in Bad Godesberg

Die Lagen der Bad Godesberger Ortsteile sind relativ deutlich nach ihrer Nähe zum Rhein unterscheidbar. Hochkreuz (40) ist der einzige Ortsteil, der die 12-Euro-Grenze überschreitet, und zeigt eine Preissteigerung von 20,5 Prozent. Entlang des Rheins folgen Plittersdorf (45) und Rüngsdorf (46) in der Klasse bis 12 Euro, in der sich auch die Neubaumieten von Godesberg-Villenviertel (38) befinden. Das Schlusslicht des Bezirks bildet Mehlem mit 10,06 Euro gefolgt von Friesdorf, das auf 10,46 Euro kommt. Beide Bezirke zeigen einen negativen Preistrend.

Beuel-Ost überrascht bei Neubaumieten

Keiner der Beueler Ortsteile überschreitet die 12-Euro-Marke. Beuel-Ost (22) kommt ihr allerdings sehr nah, was belegt, dass überraschend hohe Mieten in als einfach eingestuften Lagen durchgesetzt werden können. Ortsteile wie Pützchen/Bechlinghoven (30), Beuel-Mitte (21), Limperich (28) und Oberkassel (29) überschreiten zwar ausnahmslos 11,50 Euro, liegen aber alle unter den 11,90 Euro in Beuel-Ost.

Die Mieten in Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf (32) überschreiten die 11-Euro-Marke eher knapp. Für die Ortsteile Holtorf (25) und Ramersdorf (31) sind im Mittel genau 10 Euro festzustellen. Diese Angebotsmiete wird mit 9,83 Euro nur von Holzlar (26) unterschritten.

Hardtberg zeigt uneinheitliches Preisgefüge

In Hardtberg präsentieren sich die Ortsteile uneinheitlich. Zwischen der Spitze von 11,07 Euro in Duisdorf (49), über 10,02 Euro in Brüser Berg (48) und 7,15 Euro in Lengsdorf (51) liegt eine Differenz von fast vier Euro auf ziemlich engem Raum.

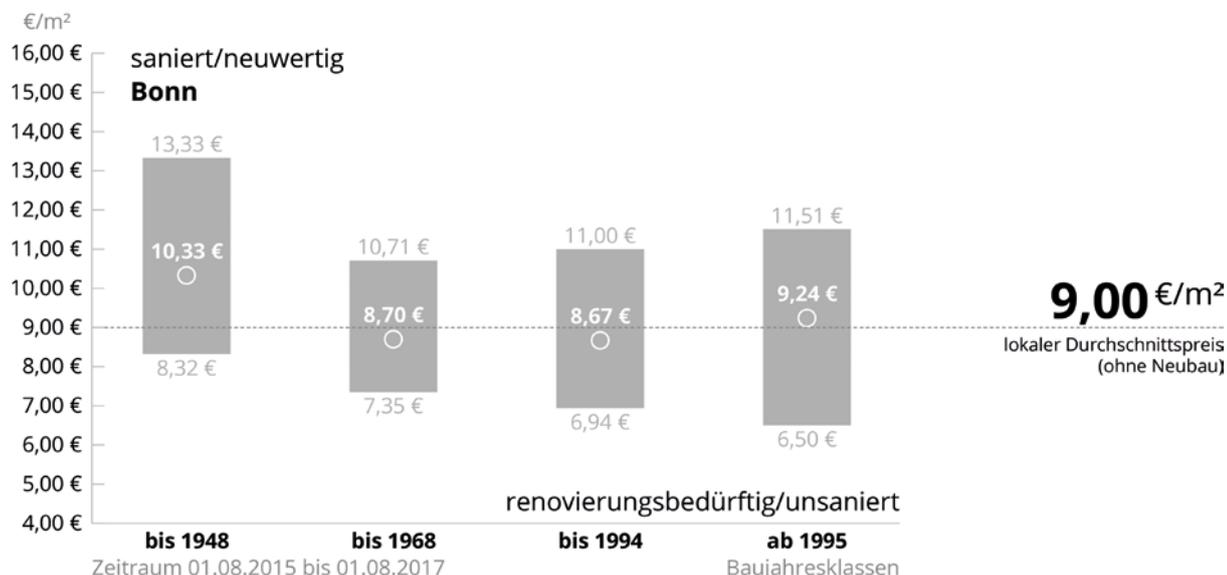
BAUJAHRESKLASSEN

... nach energetischen Baujahresklassen 01.08.2015-01.08.2017 – m ² -Preise						
Energetische Baujahresklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl	
bis 1918	33,00 €	8,63 - 13,54 €	10,76 €	73 m ²	2.002	
1919 - 1948	19,05 €	7,85 - 12,61 €	9,41 €	69 m ²	704	
1949 - 1957	19,55 €	7,37 - 10,56 €	8,75 €	68 m ²	2.813	
1958 - 1968	22,27 €	7,33 - 10,87 €	8,70 €	68 m ²	3.582	
1969 - 1978	28,44 €	6,44 - 10,30 €	8,36 €	85 m ²	3.862	
1979 - 1983	18,06 €	6,53 - 11,06 €	8,66 €	76 m ²	1.319	
1984 - 1994	18,53 €	7,36 - 11,50 €	9,03 €	74 m ²	3.434	
1995 - 2001	19,50 €	5,27 - 10,80 €	8,77 €	75 m ²	1.857	
2002 - 2007	ENEV 2002	23,75 €	7,80 - 12,00 €	9,55 €	85 m ²	682
2008 - 2009	ENEV 2007	20,00 €	9,01 - 13,51 €	10,99 €	77 m ²	371
2010 - 2013	ENEV 2009	25,31 €	8,95 - 14,55 €	11,01 €	80 m ²	1.047
2014 - 2015	ENEV 2009	32,17 €	9,54 - 12,81 €	10,85 €	88 m ²	2.046
Neubau aktuell (2016-2017)	ENEV 2014	28,52 €	10,04 - 14,13 €	11,90 €	81 m ²	330
Neubau in Planung	ENEV 2014	---	---	---	---	

... nach energetischen Baujahresklassen 01.08.2014-01.08.2016 – m ² -Preise						
Energetische Baujahresklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl	
bis 1918	26,67 €	8,23 - 13,44 €	10,39 €	73 m ²	2.044	
1919 - 1948	17,92 €	7,69 - 12,36 €	9,29 €	69 m ²	674	
1949 - 1957	18,33 €	7,33 - 10,64 €	8,70 €	68 m ²	2.003	
1958 - 1968	22,27 €	7,18 - 10,42 €	8,42 €	68 m ²	3.092	
1969 - 1978	28,44 €	6,00 - 10,23 €	8,13 €	80 m ²	3.191	
1979 - 1983	18,75 €	6,54 - 11,32 €	8,50 €	71 m ²	1.075	
1984 - 1994	20,51 €	6,99 - 11,25 €	8,65 €	71 m ²	2.835	
1995 - 2001	19,50 €	6,22 - 10,56 €	8,60 €	74 m ²	1.772	
2002 - 2007	ENEV 2002	17,19 €	7,34 - 12,06 €	9,48 €	84 m ²	591
2008 - 2009	ENEV 2007	20,00 €	8,61 - 13,91 €	10,36 €	78 m ²	301
2010 - 2013	ENEV 2009	28,98 €	8,82 - 14,50 €	11,00 €	78 m ²	871
2014 - 2015	ENEV 2009	32,17 €	9,39 - 13,14 €	10,90 €	87 m ²	656
Neubau aktuell (2016-2017)	ENEV 2014	20,77 €	9,47 - 12,64 €	10,89 €	88 m ²	801
Neubau in Planung	ENEV 2014	12,55 €	8,46 - 12,28 €	11,06 €	78 m ²	15

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (24 Monate Bezugszeitraum, im Vergleich zum Vorjahr) | Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

SANIERUNG



MIETWOHNUNGEN BESTAND

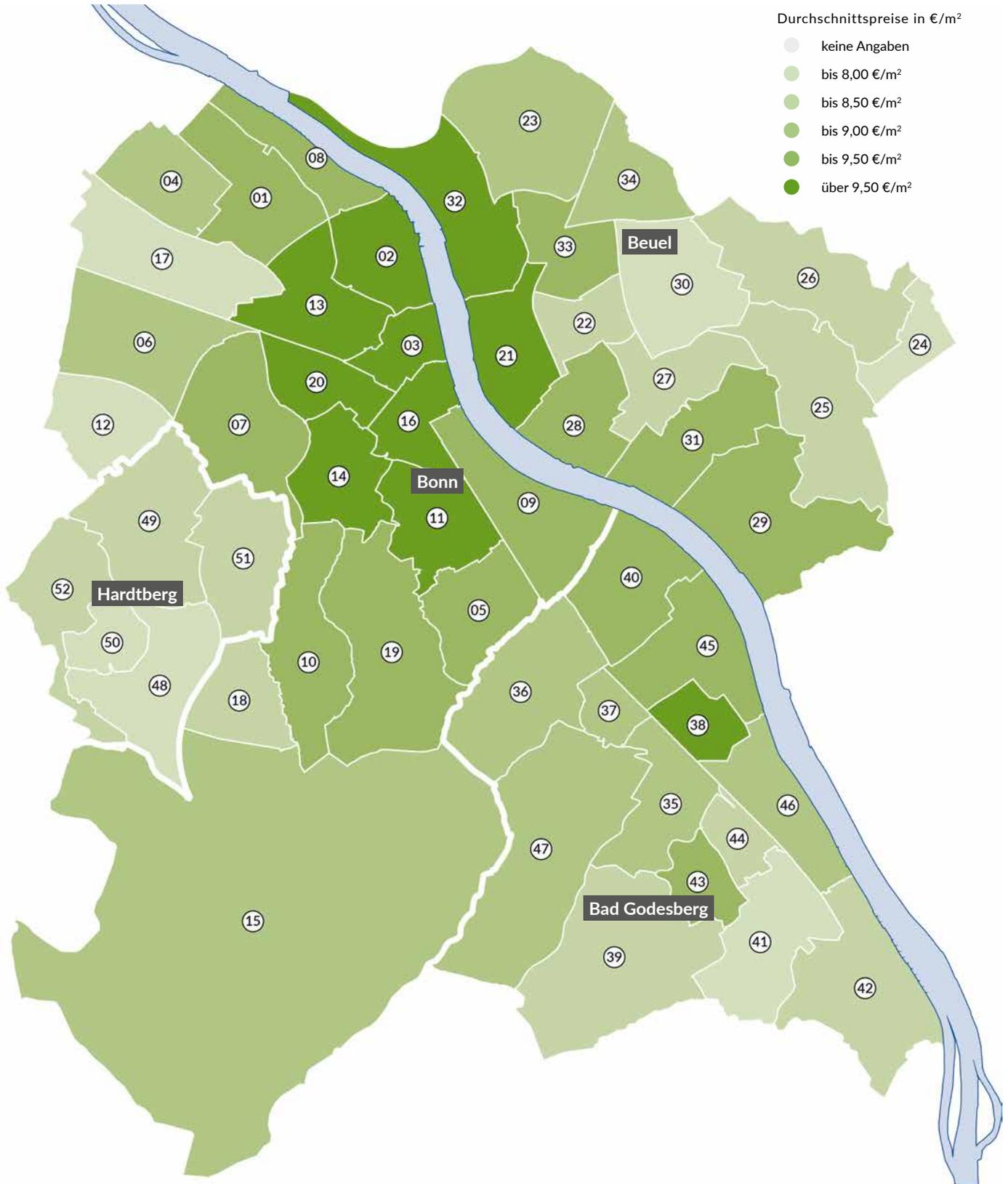


Tabelle: Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Stadtbezirke/Stadtteile	gewichteter Mittelwert		Veränderung 2017 zu 2016
Stadtbezirk Bonn	9,40 €	● ↗	3,2 %
01 Auerberg	9,01 €	● ↑	8,3 %
02 Castell	9,59 €	● ↗	2,8 %
03 Zentrum	10,00 €	● ↑	7,6 %
04 Buschdorf	8,80 €	● ↗	2,1 %
05 Dottendorf	9,42 €	● ↗	3,6 %
06 Dransdorf	8,70 €	● ↗	3,7 %
07 Endenich	9,49 €	● ↗	2,7 %
08 Graurheindorf	9,13 €	● ↑	6,2 %
09 Gronau	9,15 €	● ↓	-8,5 %
10 Ippendorf	9,18 €	● →	2,0 %
11 Kessenich	9,90 €	● ↗	3,8 %
12 Lessenich/Meßdorf	7,71 €	● →	0,1 %
13 Nordstadt	9,96 €	● ↗	2,6 %
14 Poppelsdorf	10,71 €	● ↗	4,7 %
15 Röttgen	8,73 €	● ↗	2,6 %
16 Südstadt	11,38 €	● ↗	2,8 %
17 Tannenbusch	7,69 €	● ↗	3,6 %
18 Ückesdorf	8,18 €	● →	0,9 %
19 Venusberg	9,34 €	● →	0,5 %
20 Weststadt	10,08 €	● ↑	7,4 %
Stadtbezirk Beuel	8,94 €	● ↗	2,8 %
21 Beuel-Mitte	9,74 €	● →	0,9 %
22 Beuel-Ost	8,18 €	● →	1,4 %
23 Geislar	8,94 €	● ↑	9,1 %
24 Hoholz	7,50 €	● ↓	-5,8 %
25 Holtorf	8,18 €	● →	0,6 %
26 Holzlar	8,00 €	● ↗	3,3 %
27 Küdinghoven	8,05 €	● →	-1,8 %
28 Limperich	9,41 €	● ↑	5,6 %
29 Oberkassel	9,38 €	● ↑	7,8 %
30 Pützchen/Bechlinghoven	7,97 €	● →	1,5 %
31 Ramersdorf	9,21 €	● ↑	8,4 %
32 Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	9,58 €	● ↗	3,6 %
33 Vilich	9,00 €	● ↑	5,4 %
34 Vilich-Müldorf	8,77 €	● ↓	-7,8 %

Stadtbezirke/Stadtteile	gewichteter Mittelwert		Veränderung 2017 zu 2016
Stadtbezirk Bad Godesberg	8,67 €	● →	2,0 %
35 Alt-Godesberg	8,57 €	● →	1,3 %
36 Friesdorf	8,98 €	● ↑	5,9 %
37 Godesberg-Nord	8,51 €	● ↓	-5,4 %
38 Godesberg-Villenviertel	10,57 €	● ↑	5,7 %
39 Heiderhof	8,00 €	● ↗	2,8 %
40 Hochkreuz	9,20 €	● ↘	-3,8 %
41 Lannesdorf	7,82 €	● →	0,5 %
42 Mehlem	8,35 €	● ↗	3,7 %
43 Muffendorf	9,09 €	● →	1,0 %
44 Pennenfeld	8,25 €	● ↗	4,8 %
45 Plittersdorf	9,00 €	● →	2,0 %
46 Rüngsdorf	8,51 €	● ↑	5,8 %
47 Schweinheim	8,97 €	● ↗	2,9 %
Stadtbezirk Hardtberg	8,15 €	● →	1,9 %
48 Brüser Berg	7,87 €	● →	1,4 %
49 Duisdorf	8,43 €	● ↗	2,4 %
50 Hardthöhe	6,64 €	● →	0,0 %
51 Lengsdorf	8,47 €	● ↑	5,1 %
52 Medinghoven	8,34 €	● ↑	11,2 %

Tabelle: Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Die Karte zeigt, dass für alle Bezirke Preise für Mietwohnungen im Bestand angegeben werden können. Die Preisentwicklungen sind mit denen der Neubaumieten verglichen schwach ausgeprägt. Je nach Stadtbezirk betragen sie im Bestand etwa 2 bis 3 Prozent, während sie im Neubau von -0,8 Prozent im Stadtbezirk Hardtberg bis 3,4 Prozent im Bezirk Bonn variieren. Die höhere Stabilität der Bestandsmieten geht mit der größeren Anzahl der Angebote einher. Ihre Häufigkeit verringert den Einfluss einzelner Angebote auf den mittleren Angebotspreis.

Während sich die Neubaumieten an der dynamischen Innenstadt des vielfältigen Oberzentrums orientieren und die Spitzenmieten auf die innenstadtnahen Lagen konzentriert sind, orientieren sich Bestandsmieten zusätzlich an rheinnahen Wohnstandorten mit einer Konzentration der Spitzenmieten auf nördliche Lagen beiderseits des Rheins.

Hochpreisgebiet in Zentrum und Rheinlagen in Bonn

Mit ihren Preisen von 8,80 Euro in Buschdorf (04), 8,70 Euro in Dransdorf (06), 7,71 Euro in Lessenich/Meßdorf (12) und 7,69 Euro in Tannenbusch (17) heben sich diese Ortsteile stark vom hochpreisigen Zentrum ab. Dadurch bilden sie eine Ausnahme zum grundsätzlichen Preismuster der Innenstadtnähe. Der Industriestandort, die Hochhaussiedlungen der 60er- und 70er-Jahre und die Trabantenstadt in den nordwestlichen Ortsteilen entwickeln sich zwar positiv, kommen aber nicht an die Bestandsmieten trotz ihrer Nähe zum Zentrum heran. Unter 9 Euro betragen die Mieten in diesem Stadtbezirk sonst nur in den Ortsteilen Röttgen (15) mit 8,73 Euro und Ückesdorf (18), der Ortsteil, der mit 8,18 Euro als einziger des Bezirks in die Preisklasse bis 8,50 Euro fällt.

Das Gefälle zwischen Stadtrand und Innenstadt kommt deutlich in der Preisspanne des Stadtbezirks zum Ausdruck, die sich von 7,69 Euro in Tannenbusch (17) bis 11,38 Euro in der Südstadt (16)

erstreckt. Platz zwei wird sowohl im Bezirk als auch in der Stadt mit 10,71 Euro von Poppelsdorf (14) belegt. Wie die Neubaumiete in der Weststadt, nimmt die Bestandsmiete in der Südstadt eine Sonderstellung am Markt ein. Der mittlere Bestandspreis im Ortsteil Zentrum (03) beträgt 10 Euro. Der Nachbarortsteil Castell (02) erreicht die Klasse über 9,50 Euro mit 9,59 Euro nur knapp. Die Nordstadt (13) liegt mit 9,96 Euro und die Weststadt (20) mit 10,08 Euro auf ähnlichem Niveau wie das Zentrum. Alle vier unmittelbaren Nachbarn des Ortsteils befinden sich genau wie Poppelsdorf und Kessenich (11) in der höchsten Preisklasse der Stadt.

Die Bestandsmieten in Endenich (07) von 9,49 Euro und Dottendorf (05) von 9,42 Euro bleiben knapp unter der höchsten Preisklasse. Venusberg (19) mit 9,34 Euro befindet sich ebenfalls in der oberen Hälfte der Preisklasse bis 10,50 Euro. Dicht beieinander liegen Ippendorf (10) mit 9,18 Euro, Gronau (9) mit 9,15 Euro und schließlich Graurheindorf (08) mit 9,13 Euro in der unteren Hälfte.

Rheinlage schlägt Nähe zum Zentrum in Bad Godesberg

Während im Bezirk Bonn nur ein einziger Stadtteil in die Klasse bis 8,50 Euro fällt, sind es im kleineren Bad Godesberg gleich vier. Die Lannesdorfer Miete (41) bleibt mit 7,82 Euro sogar unter 8 Euro. Die Klasse bis 8,50 Euro erreichen die Nachbarortsteile Heiderhof (39) mit 8 Euro, Pennenfeld (44) mit 8,25 Euro und Mehlem (42) mit 8,35.

Muffendorf (43) bildet mit 9,09 Euro einen Spot der Klasse bis 9,50 Euro, die sonst ausschließlich in den zentraleren Ortteilen Plittersdorf (45) und Hochkreuz (40) mit Rheinlage vertreten sind. Der Preis von 9,20 Euro in Hochkreuz wird im selben Bezirk ausschließlich von den 10,57 Euro in Godesberg-Villenviertel übertroffen.

In der Mitte des Bezirks erstreckt sich ein Ost-West-Korridor der Preisklasse bis 9 Euro. Rüngs-

dorf (46) und Godesberg-Nord (37) befinden sich mit 8,51 Euro und Alt-Godesberg (35) mit 8,57 Euro an der Klassenuntergrenze. Schweinheim (47) und Friesdorf (36) verpassen die 9-Euro-Marke nur knapp.

Rheinlagen in Beuel erweitern das Hochpreisgebiet

Die Spitzenmieten in Schwarzhof/Vilich-Rheindorf (32) von 9,58 Euro und in Beuel-Mitte (21) von 9,74 Euro zeigen, dass die Beueler Bestandsmieten von der Nähe zur dynamischen Innenstadt und von rheinnahen Wohnlagen abhängen. Die Angebotsmieten von 7,50 Euro in Hohholz (24) und 7,97 Euro in Pützchen/Bechlinghoven (30) bringen die Ortsteile ans Ende der Preisliste. Ein Grund für die hinteren Plätze ist das Fehlen der preisrelevanten Standortfaktoren des rechtsrheinischen Wohnens.

Die Ortsteile Holzlar (26), Kündinghoven (27), Holtorf (25) und Beuel-Ost (22) bilden eine südöstlich verlaufende Kette von Ortsteilen mit Mieten in der Klasse bis 8,50 Euro. Im Nordosten befindet sich Vilich-Müldorf (34) mit 8,77 Euro in der Klasse über 8,50 Euro und Geislar (23) bleibt mit 8,94 Euro nur knapp unter 9 Euro. Die mittlere Miete von genau 9 Euro ist in Vilich (33) auch auf die Zentralität des Ortsteils zurückzuführen. Die Mieten in Ramersdorf (31) von 9,21 Euro, in Oberkassel (29) von 9,38 Euro und in Limperich (28) von 9,41 Euro werden stark durch ihre Nähe zum Rhein bestimmt.

Sichtbarer Einfluss besserer Infrastruktur in Hardtberg

In Hardtberg bleibt die mittlere Angebotsmiete aller Ortsteile unter 8,50 Euro. Die Miete von 6,64 Euro im Ortsteil Hardthöhe (50) ist ein Indikator für die Marktwirksamkeit der dezentralen Strukturen des Ortsteils. Weniger deutlich, aber immer noch gut wahrnehmbar wirken sie sich auch auf die Angebotsmiete im Ortsteil Brüser Berg (48) von 7,87 Euro aus.

Andererseits zeigen 8,43 Euro in Duisdorf (49) und 8,47 Euro in Lengsdorf (51), dass eine bessere Anbindung an den städtischen Raum sich positiv auf die Entwicklung der Preise auswirkt. Während Lengsdorf eine Veränderung von 5,1 Prozent und das Bezirkszentrum Duisdorf 2,4 Prozent aufweisen, bleibt der Bezirk mit 1,9 Prozent Steigerung nur knapp das Schlusslicht aller Bezirke.



WOHNFLÄCHENKLASSEN

NEUBAU

... nach Wohnflächenklassen 01.08.2015 bis 01.08.2017 – m ² -Preise					
Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
bis 40 m ²	32,17 €	12,15 - 23,13 €	14,58 €	29 m ²	130
bis 80 m ²	18,43 €	9,80 - 12,82 €	11,52 €	62 m ²	850
bis 120 m ²	17,79 €	9,50 - 12,41 €	10,50 €	100 m ²	1.058
bis 160 m ²	14,89 €	9,50 - 12,01 €	10,24 €	132 m ²	319
bis 200 m ²	13,84 €	12,02 - 13,84 €	12,25 €	170 m ²	17
über 200 m ²	---	---	---	---	2

... nach Wohnflächenklassen 01.08.2014 bis 01.08.2016 – m ² -Preise					
Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
bis 40 m ²	18,00 €	9,50 - 12,79 €	11,20 €	62 m ²	532
bis 80 m ²	17,79 €	9,40 - 12,41 €	10,44 €	99 m ²	730
bis 120 m ²	15,00 €	9,38 - 12,50 €	10,58 €	134 m ²	163
bis 160 m ²	13,84 €	8,98 - 13,84 €	12,02 €	169 m ²	20
bis 200 m ²	13,12 €	10,33 - 12,36 €	10,73 €	250 m ²	5
über 200 m ²	7.465 €	1.085 - 4.024 €	2.407 €	255 m ²	52

Tabella: Auszug aus den Stadttabellen (24 Monate Bezugszeitraum, im Vergleich zum Vorjahr) | Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

BESTAND

... nach Wohnflächenklassen 01.08.2015 bis 01.08.2017 – m ² -Preise					
Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
bis 40 m ²	33,00 €	8,53 - 14,48 €	10,82 €	31 m ²	3.349
bis 80 m ²	23,60 €	7,18 - 11,00 €	8,85 €	62 m ²	10.541
bis 120 m ²	21,98 €	6,87 - 10,99 €	8,51 €	94 m ²	6.230
bis 160 m ²	18,16 €	7,57 - 11,70 €	9,35 €	137 m ²	1.257
bis 200 m ²	17,13 €	8,00 - 10,92 €	9,15 €	169 m ²	446
über 200 m ²	15,71 €	7,77 - 10,55 €	8,25 €	237 m ²	193

... nach Wohnflächenklassen 01.08.2014 bis 01.08.2016 – m ² -Preise					
Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
bis 40 m ²	28,98 €	8,50 - 14,74 €	10,83 €	31 m ²	3.165
bis 80 m ²	23,60 €	6,92 - 10,97 €	8,62 €	62 m ²	9.766
bis 120 m ²	21,98 €	5,90 - 10,44 €	8,23 €	94 m ²	5.448
bis 160 m ²	18,16 €	7,33 - 11,47 €	8,94 €	138 m ²	1.048
bis 200 m ²	22,50 €	7,27 - 13,23 €	9,03 €	176 m ²	212
über 200 m ²	16,00 €	8,22 - 10,47 €	8,32 €	237 m ²	187

Tabella: Auszug aus den Stadttabellen (24 Monate Bezugszeitraum, im Vergleich zum Vorjahr) | Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

ZIMMERKLASSEN

NEUBAU

Neubauwohnungen zur Miete – m ² -Preise					
Zeit	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
01.08.15-01.08.17	32,17 €	9,59 - 12,98 €	11,00 €	87 m ²	2.376
01.08.14-01.08.16	32,17 €	9,46 - 12,93 €	10,93 €	87 m ²	1.560
... nach Zimmerklassen 01.08.2015 bis 01.08.2017 – m ² -Preise					
Zimmerklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
1 - 1,5 Zimmer	32,17 €	10,77 - 20,72 €	13,45 €	36 m ²	174
2 - 2,5 Zimmer	18,43 €	9,71 - 13,00 €	11,73 €	62 m ²	683
3 - 3,5 Zimmer	17,79 €	9,50 - 12,41 €	10,60 €	97 m ²	990
4 und mehr Zimmer	15,09 €	9,61 - 12,50 €	10,51 €	119 m ²	528
... nach Zimmerklassen 01.08.2014 bis 01.08.2016 – m ² -Preise					
Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
1 - 1,5 Zimmer	32,17 €	10,71 - 17,86 €	13,49 €	34 m ²	111
2 - 2,5 Zimmer	18,00 €	9,02 - 12,90 €	11,14 €	63 m ²	481
3 - 3,5 Zimmer	17,79 €	9,47 - 12,44 €	10,50 €	97 m ²	660
4 und mehr Zimmer	15,00 €	9,39 - 12,41 €	10,50 €	122 m ²	307

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (24 Monate Bezugszeitraum, im Vergleich zum Vorjahr) | Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

BESTAND

Bestandswohnungen zur Miete – m ² -Preise					
Zeit	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
01.08.15-01.08.17	33,00 €	7,20 - 11,79 €	9,00 €	75 m ²	22.016
01.08.14-01.08.16	28,98 €	6,86 - 11,74 €	8,78 €	73 m ²	19.826
... nach Zimmerklassen 01.08.2015 bis 01.08.2017 – m ² -Preise					
Zimmerklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
1 - 1,5 Zimmer	33,00 €	7,78 - 13,99 €	10,13 €	36 m ²	4.247
2 - 2,5 Zimmer	22,75 €	7,31 - 11,50 €	9,05 €	62 m ²	7.059
3 - 3,5 Zimmer	28,44 €	7,14 - 10,81 €	8,66 €	86 m ²	7.113
4 und mehr Zimmer	21,25 €	6,99 - 10,94 €	8,61 €	122 m ²	3.597
... nach Zimmerklassen 01.08.2014 bis 01.08.2016 – m ² -Preise					
Wohnflächenklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
1 - 1,5 Zimmer	28,98 €	7,63 - 14,28 €	10,13 €	36 m ²	3.911
2 - 2,5 Zimmer	22,75 €	7,09 - 11,38 €	8,83 €	61 m ²	6.322
3 - 3,5 Zimmer	28,44 €	6,54 - 10,52 €	8,37 €	86 m ²	6.788
4 und mehr Zimmer	22,50 €	6,54 - 10,85 €	8,38 €	121 m ²	2.805

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (24 Monate Bezugszeitraum, im Vergleich zum Vorjahr) | Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



NEUBAU

KAMPMEYER ist mehrfach ausgezeichneter Leistungsführer in der Vermarktung von Wohnimmobilien. Von der Standortanalyse über die Begleitung der Projektentwicklung bis zum Vertrieb bieten wir innovative und ergebnisorientierte Konzepte und nutzen die gesamte Bandbreite der in der Immobilienwelt einsetzbaren Möglichkeiten.

Ihr Ansprechpartner:
Roland Kampmeyer

rk@kampmeyer.com
Telefon: 0221-921642-200

Die Metropolregion Rheinland ist unser Zuhause.

KÖLN

Waidmarkt 11
50676 Köln
0221-9216420

BONN

Rheinweg 24
53113 Bonn
0228-2272760

DÜSSELDORF

Elisabethstraße 11
40217 Düsseldorf
0211-3397203

www.kampmeyer.com

KAMPMEYER®
IHRE QUALITÄTSMAKLER

A modern multi-story building with a facade of large glass windows. The windows reflect the sky and surrounding environment. In the foreground, there is a large, abstract bronze sculpture with several vertical, irregular forms. A blue parking sign with a white 'P' is visible near the base of the building. The sky is blue with some clouds.

RENDITE- ENTWICKLUNG

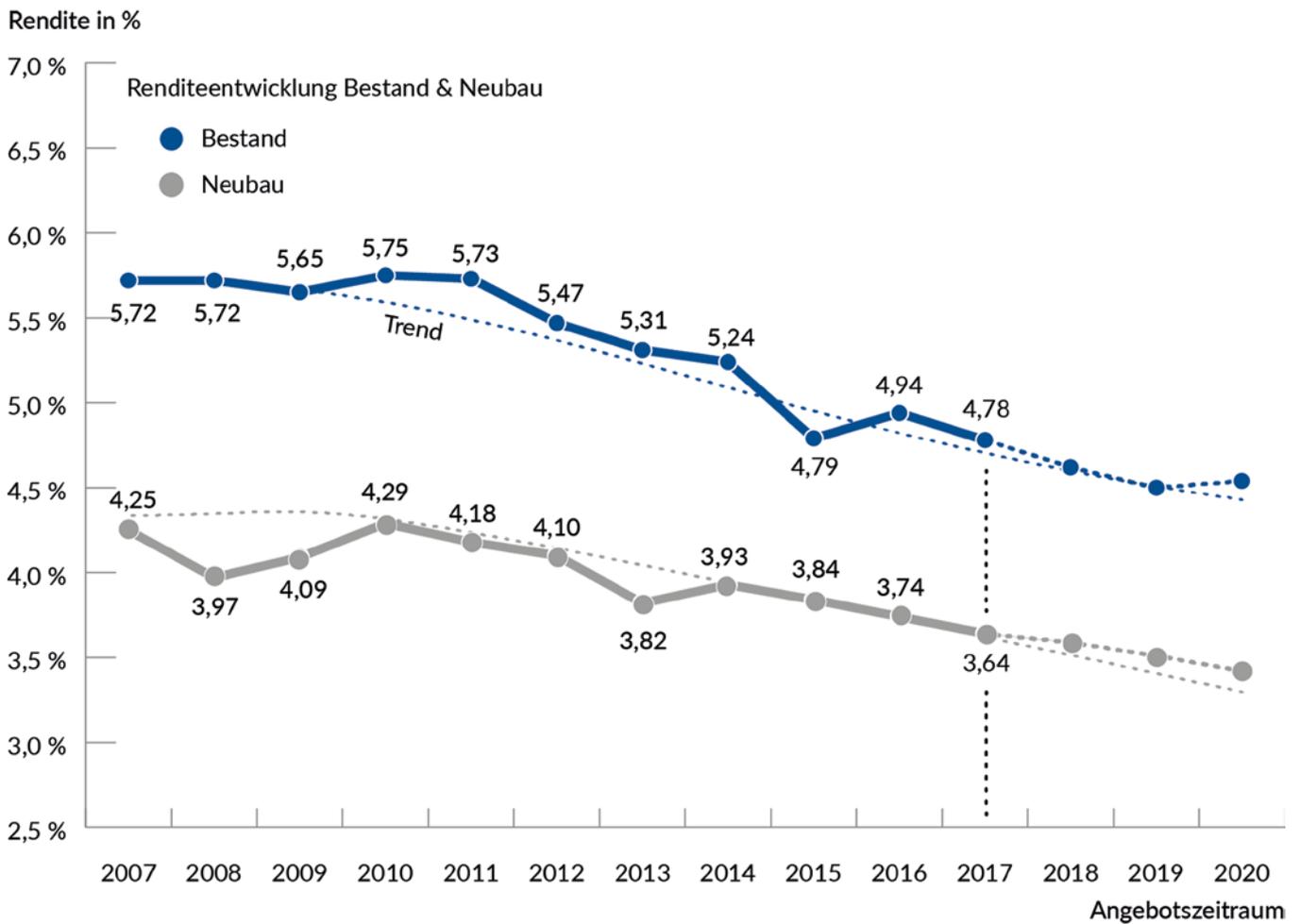
Aus der durchschnittlichen Neubaumiete von 11 Euro und dem durchschnittlichen Kaufpreis von 3.624 Euro ergibt sich die aktuelle Neubaurendite von 3,64 Prozent. Da die Neubaumiete in den letzten drei Jahren von 11,29 Euro auf 11,00 Euro, also um 0,86 Prozent gefallen ist, und der Kaufpreis im selben Zeitraum um 1,68 Prozent gestiegen ist, ist die Rendite von Neubauwohnungen in diesem Zeitraum weiter gesunken. Die Neubaurendite beträgt derzeit 3,64 Prozent. Wenn sich Mieten und Preise weiter ähnlich entwickeln wie bisher, wird die Rendite in den nächsten drei Jahren weiter fallen.

Als Kapitalanlage lohnen sich Neubauwohnungen kaum, insbesondere, wenn Wertminderung, Instandhaltung, Verwaltung und das Risiko des Mietausfalls in die Kalkulation einbezogen werden. Da die Mieten bereits ein hohes Niveau erreicht haben,

ist die Erhöhung der Rendite durch höhere Mieterträge nicht zu erwarten. Die einzige Aussicht auf höhere Renditen scheint in geringeren Baukosten und in der Folge geringeren Neubaupreisen zu bestehen.

2017 beträgt die durchschnittliche Miete für Bestandswohnungen in Bonn 9,09 Euro und der Kaufpreis 2.280 Euro. Daraus ergibt sich eine Rendite von 4,78 Prozent. 2014 lag sie noch über 5 Prozent, hat sich aber auf 2015 bezogen so gut wie nicht verändert. Dem Trend folgend wird sie 2020 4,54 Prozent betragen. Das ist im Vergleich mit der Neubaurendite immer noch ein guter Wert. Sie wird unter der Annahme, dass sie in den nächsten Jahren auch dem beobachteten Trend folgt, 3,42 Prozent in 2020 betragen.

RENDITE



Grafik: Renditeentwicklung Stadauswertung Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



OPTIK

BURNERS POINT

ROLEX

OSTICO

OFFICE

HALLHURD

Markison

pimkie

HALLHURD

25%

2

A street scene in a European city. On the left, a yellow building with classical architectural details, including statues on the roofline, is visible. In the background, a church tower with a blue dome and a cross on top rises against a clear blue sky. The street is paved and has a crosswalk. A black car is driving away from the camera, and a cyclist is riding on the sidewalk. Pedestrians are walking on the right side of the street. The overall atmosphere is bright and sunny.

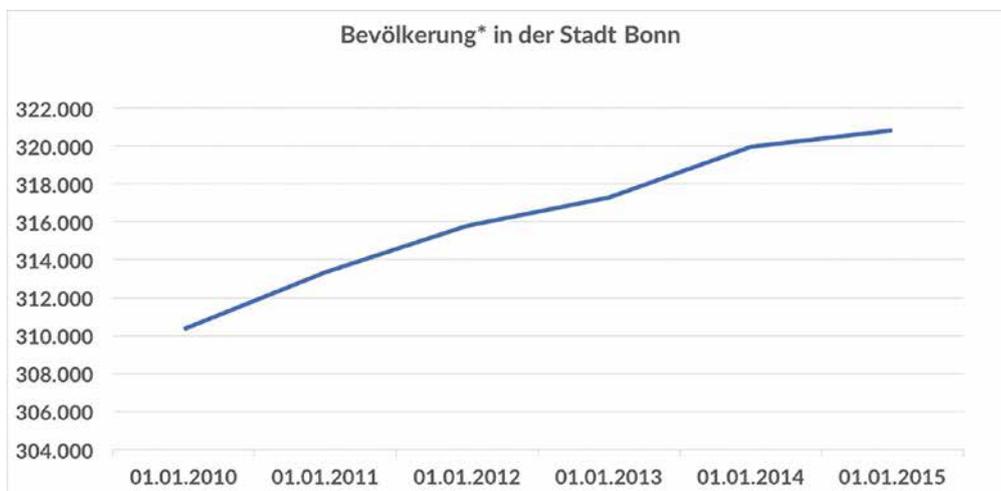
PERSPEKTIVEN DER NACHFRAGE

Die drei entscheidenden Säulen einer Stadt sind ihre Infrastruktur, ihr Wohnraumangebot und schließlich, aber nicht zuletzt ihre Bevölkerung. Weil sie relativ einfach gezählt werden kann, ist die Bevölkerung besonders gut geeignet, einen ersten Eindruck von der Entwicklung einer Stadt zu vermitteln.

Bevölkerungsentwicklung Bonn

Die Statistikstelle der Bundesstadt Bonn weist zum Stichtag 31.12.2015 mit 320.820 Einwohnern ein abnehmendes Bevölkerungswachstum aus. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) stellt die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus zur Verfügung. In ihr ist die Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen enthalten.

Einwohnerentwicklung der Stadt Bonn gesamt seit 31.12.2010



Quelle: Statistikstelle der Bundesstadt Bonn

Einwohnerentwicklung in den Stadtbezirken seit 31.12.2010

Stichtag	Bevölkerung* in der Stadt Bonn,				
	Stadt Bonn	darunter im Stadtbezirk			
		Bonn	Bad Godesberg	Beuel	Hardtberg
31.12.2010	310.358	142.954	70.229	65.396	31.779
31.12.2011	313.340	145.065	70.156	65.719	32.400
31.12.2012	315.774	146.255	70.624	66.147	32.748
31.12.2013	317.269	147.016	71.365	66.098	32.790
31.12.2014	319.960	148.348	72.318	66.234	33.060
31.12.2015	320.820	148.706	72.600	66.366	33.148

Quelle: Statistikstelle der Bundesstadt Bonn

*) Personen mit einzigem oder Hauptwohnsitz in Bonn (ohne Flüchtlinge in Übergangsheimen)

Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus

Alter	0 bis u. 20 J.	20 bis u. 40 J.	40 bis u. 60 J.	60 bis u. 80 J.	80 bis u. 101 J.	Insgesamt
2012	58.200	91.500	88.400	55.400	16.300	309.800
2013	58.400	94.100	88.800	56.200	16.300	313.800
2014	58.900	96.000	89.000	56.900	16.600	317.400
2015	59.200	97.400	89.300	57.200	17.200	320.300
2016	59.500	98.400	89.400	57.800	17.700	322.800
2017	59.800	99.100	89.300	58.300	18.400	324.900
2018	60.000	99.300	89.300	58.800	19.000	326.400
2019	60.200	99.300	89.200	59.500	19.700	327.900
2020	60.400	98.900	89.100	60.200	20.500	329.100
2025	61.200	94.700	87.700	67.100	21.500	332.200
2030	60.500	88.100	85.100	73.200	22.000	328.900
2035	58.800	82.500	84.700	73.400	24.100	323.500

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Konzept zur Wohnbaulandaktivierung

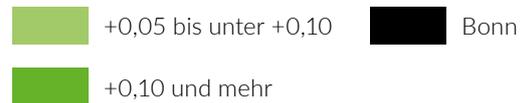
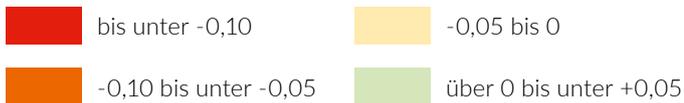
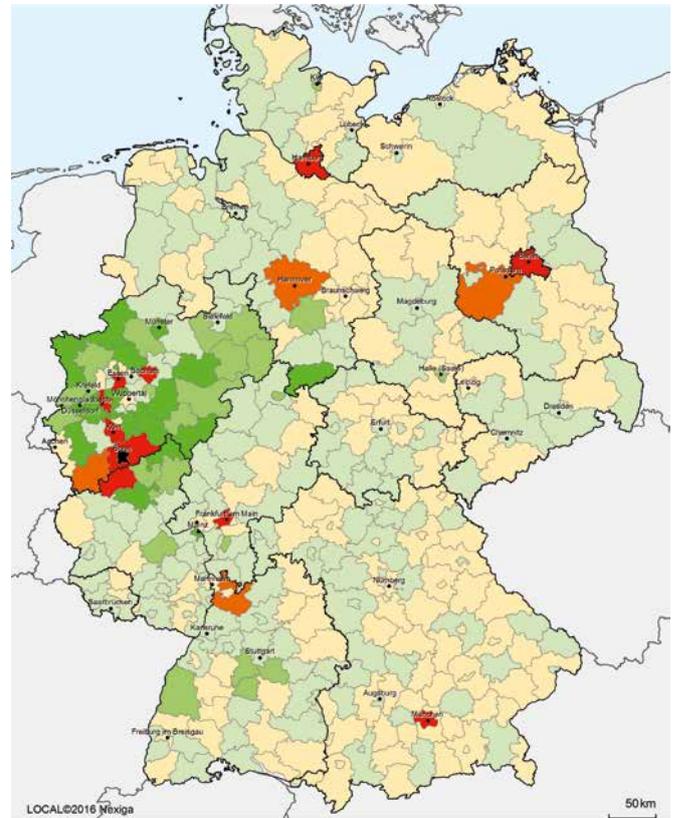
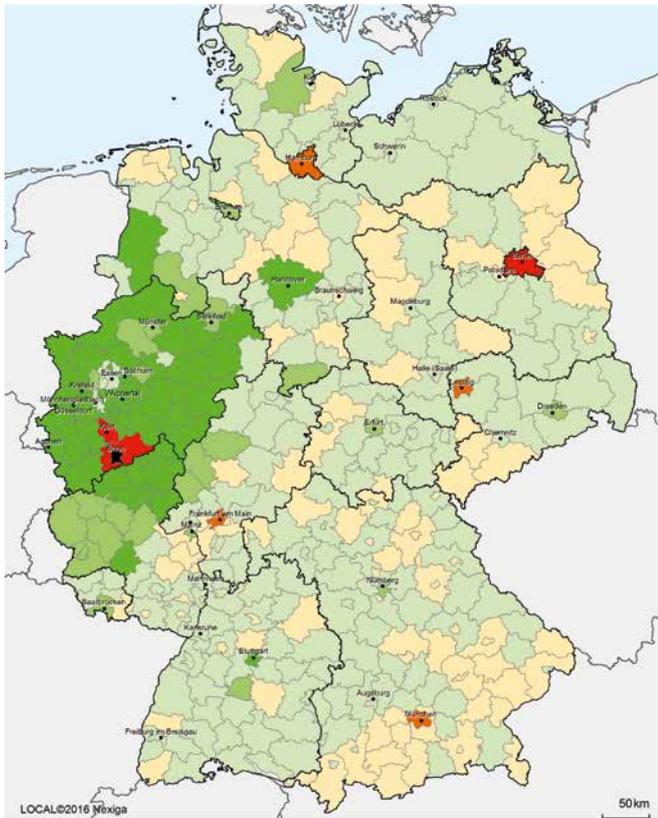
Laut BBSR ist für Bonn bis 2025 ein Wachstum auf 332.200 Einwohner prognostiziert. Damit erreicht die Stadt ihre größte Einwohnerzahl. Bis 2035 geht sie auf 323.500 zurück, was insbesondere auf den Rückgang in der Altersgruppe der 20- bis unter 40-Jährigen zurückzuführen ist.

Mit dem Hinweis auf verschiedene Studien, die bis 2030 weiteren Zuzug prognostizieren, kündigt die Stadtverwaltung an, ihre Anstrengungen durch intensive Wohnbaulandaktivierung zu verstärken. In diesem Zusammenhang hat der Rat die räumlichen Bereiche festgelegt, in denen Potenziale für den Wohnungsbau aktiviert werden sollen. Demnach

wird der Innenbereich der Stadt einen Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung bilden.

Am 5. Juli 2017 hat die Verwaltung dem Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz ihr Konzept zur Wohnbaulandaktivierung vorgestellt. Im ersten Schritt hat die Stadtverwaltung eine „Methode zur systematischen Beschreibung, Erfassung und Bewertung von Potenzialen für den Wohnungsbau“ entwickelt, mit dem Ziel konkreter „Handlungsempfehlungen zur Aktivierung der Potenzialflächen“. Die weiteren Bausteine umfassen Schritte einer aufsuchenden Beratung der Wohnungsbauakteure, einer Erhöhung der Akzeptanz der Innenentwicklung und die vorgesehene Beteiligung von Politik und Öffentlichkeit.

Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner der Stadt Bonn, 2010 und 2014 – Herkunft der Zu- und Fortziehenden der Stadt Bonn



Quelle: ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Nach Angaben der Stadt würden durch kürzlich abgeschlossene Bebauungsplanverfahren zeitnah über 1.200 neue Wohnungen entstehen. Im Anschluss an „Gallwitz-Kaserne/BGS-Halle“, „west side“ und „Am Ledenhof“ könnten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für etwa 1.000 weitere Wohnungen in den Bereichen „Sebastianstraße“, „Am Vogelsang“ und auf dem ehemaligen Zurich-Gelände geschaffen werden. Außerdem bestehe die Möglichkeit, dass Umnutzungen der Ermeikalkaserne und der ehemaligen medizinischen Poliklinik zu Wohnzwecken folgen.

Umschwärmtes Bonn

Das Wachstum einer Stadt wird maßgeblich durch Zu- und Abwanderungen bestimmt. Die Wanderungssalden je 1.000 Einwohner für 2010 und 2014 verdeutlichen die Veränderungen der Bonner Wohnraumnachfrage durch Zuzüge aus dem Bundesgebiet, indem sie die zentrale Struktur der aktuellen Binnenwanderung aufzeigen. Der Vergleich der beiden Karten hilft, Bonn als Wachstumsstandort besser zu verstehen.

Wanderung 2010

Die kartierten Wanderungssalden 2010 stellen Bonn als Schwarmstadt ab. Die grünen Quellgebiete, aus denen neue Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2010 nach Bonn „ausschwärmten“, waren über das ganze Bundesgebiet verteilt. In Nordrhein-Westfalen hatten sich die tiefgrünen Cluster gebildet, die besonders positive Wanderungssalden anzeigen. Die größten Schwärme, also der größte Teil der neuen Bonner, stammten im Wesentlichen aus dem eigenen Bundesland, dem Nordosten von Rheinland-Pfalz, aus Hannover und Stuttgart. Sowohl in den Rhein-Sieg-Kreis und nach Köln als auch nach Hamburg, Berlin, Leipzig, Frankfurt am Main und München zogen mehr Einwohner, als von dort aus nach Bonn kamen. Sie gehören ebenfalls zu den größeren Städten, in denen sich der Schwarmeffekt bemerkbar macht.

Im gesamten Bundesgebiet waren hauptsächlich Wanderungssalden von -0,05 bis unter 0,05 je 1.000 Einwohner zu verzeichnen. Der Bonner Zuwanderungsüberhang stand für ein Wanderungsmuster, das sich in den vorhergehenden Jahren kontinuierlich aufgebaut hatte. Junge Leute, die bundesweit nach wie vor in der Minderheit sind, verließen andere, meist kleine Städte und ländliche Regionen, um in Schwarmstädten wie Bonn eine Ausbildung zu machen, zu studieren oder zu arbeiten.

Wanderung 2014

Obwohl die Bevölkerung 2014 von 317.269 auf 319.960, also um 2.691, Einwohner gewachsen ist, waren Fortzüge über die suburbane Umgebung der Stadt hinaus in die gesamte Wohnungsmarkregion festzustellen, für die sich daraus ebenfalls eine positive Wanderungsbilanz ergibt. Viele grüne Gebiete sind von der Landkarte verschwunden.

Der Schwarm der Zuzügler wurde insbesondere von 18- bis 35-Jährigen gebildet. Junge Leute haben sich gesucht und in für sie attraktiven Städten gefunden. Ob sich der Schwarm dauerhaft niederlässt, auflöst oder weiterzieht, lässt sich nicht vorhersehen. Im Jahr 2014 hat sich die Wanderungsbilanz aber verändert und teilweise sogar ins Gegenteil verkehrt.

Welche Einflüsse die neue Sortierung der Bevölkerung auf die Metropolregion Köln/Bonn entwickelt, hängt einerseits von den Wechselwirkungen zwischen der Stadt und ihrer Region und andererseits vom Wettbewerb der Städte ab.

Die Sicht der Suchenden

Miet- und Kaufgesuche, die bei ImmobilienScout24 für Bonn erfasst wurden, vermitteln einen Eindruck von der Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen. Die Anzahl der Gesuche je 100 Haushalte zeigen, wie sich die Nachfrage im Jahr 2016 auf das Stadtgebiet verteilt. Anhand der Verteilung lassen sich präferierte Lagen und die Grundstruktur der Nachfrage erkennen. Die Bereiche, für die ImmobilienScout24 Miet- und Kaufgesuche kartiert, unterscheiden sich deutlich von den Bonner Ortsteilen. Die Auflösung der Stadtteilgrenzen ermöglicht eine stärkere Orientierung der Karten an Bereichen mit einer ähnlichen Anzahl an Gesuchen. Die beiden Karten ermöglichen den Vergleich des Suchverhaltens von Mietern und Eigentümern.

Strukturen der Wohnungssuche

Die Anzahl der Gesuche für den Norden und den Süden des westlichen Teils von Bonn, also für die Bereiche Beuel, Holzlar und Bad Godesberg, ist sowohl beim Kauf als auch bei der Miete der untersten Merkmalsklasse zuzuordnen. Die Bereiche Röttgen, Friesdorf und Oberkassel bilden einen breiten Korridor der nächsthöheren Klasse. Die Anzahl der Gesuche in den westlichen Bereichen ist ebenfalls den beiden unteren Klassen zuzuordnen. Die Bereiche, in denen mehr Gesuche registriert werden, konzentrieren sich auf das Zentrum und den Norden der Stadt. Einzige Ausnahme dazu bilden die Mietgesuche in Hoholz ganz im Osten der Stadt. Dieses Muster der Gesuche war bereits im Vorjahr festzustellen und bildet eine stabile Nachfragestruktur ab. Die höchste Klasse von Miet- und Kaufgesuchen wird vom Bereich Gronau erreicht, für den 674 Miet- und 224 Kaufgesuche gespeichert wurden. Auf den zweiten Plätzen folgen die Bereiche Bonn-Zentrum mit 218 Mietgesuchen und Venusberg mit 79 Kaufgesuchen je 100 Haushalte. Gründe für den riesigen Vorsprung von Gronau sind die zentrumsnahen Rheinlagen, die Infrastruktur entlang der Adenauer-

allee und die im Vergleich mit anderen Teilen der Stadt geringe Anzahl der Haushalte. Im Vergleich zu den Gesuchen aus 2015 hat Kessenich aufgeholt und schließt den Kreis mit der Südstadt, Venusberg und Dottendorf in die Klasse bis 200 Gesuche je 100 Haushalte um Gronau.

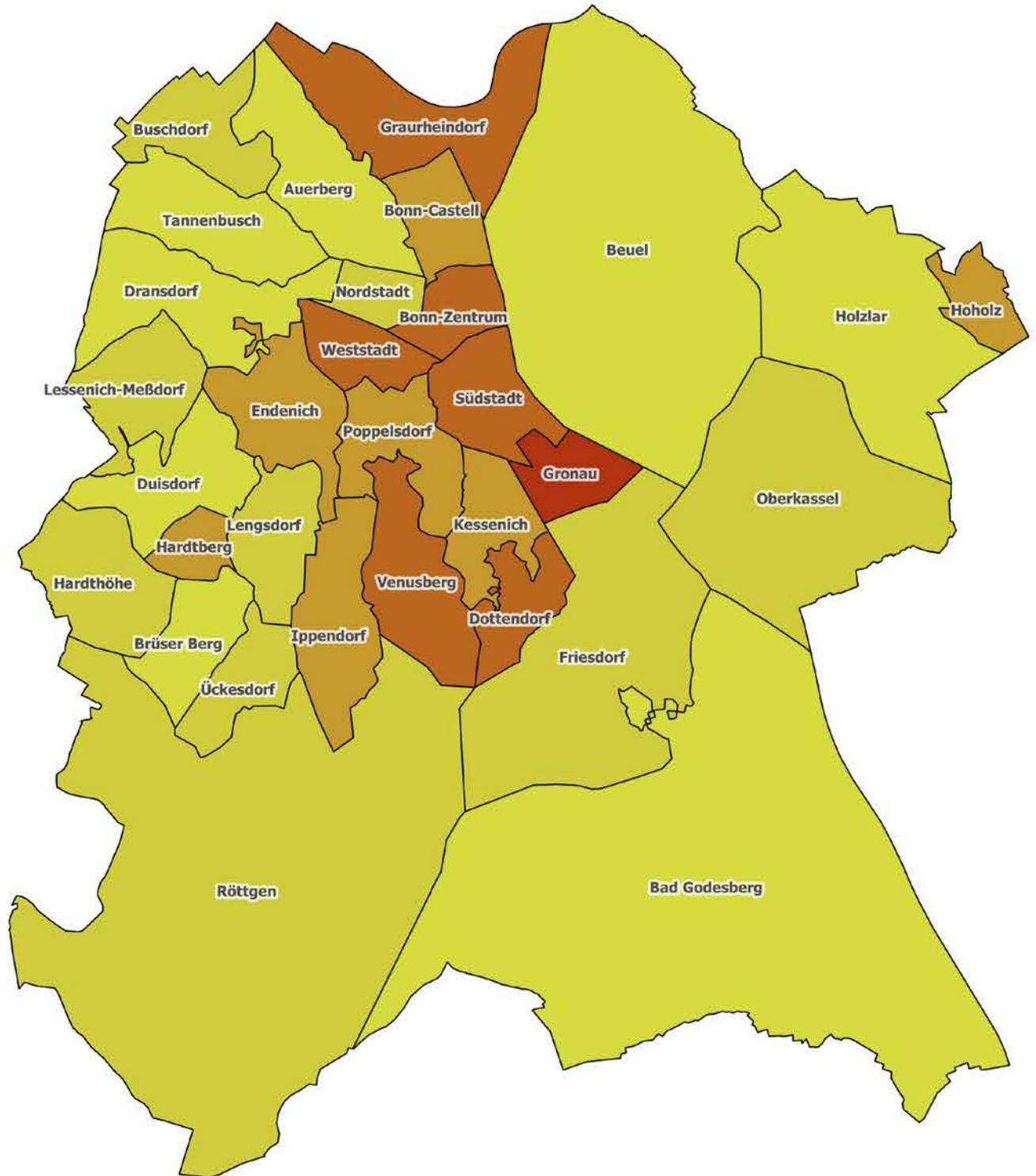
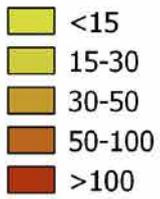
Gesuche im Vergleich

Im gesamten Stadtgebiet ist die Anzahl der Mietgesuche höher als die der Kaufgesuche. Das Verhältnis zwischen ihnen variiert vom etwa Zweieinhalbfachen in Oberkassel (61 Mietgesuche zu 24 Kaufgesuche je 100 Haushalte) bis zum über Sechsfachen in Tannenbusch, wo drei Kaufgesuche 24 Mietgesuchen je 100 Haushalte gegenüberstehen. Tannenbusch steht damit am Ende der Beliebtheitsskala von Miet- und Kaufinteressenten und Gronau mit 664 Miet- und 224 Kaufgesuchen an der Spitze.

Kaufgesuchsquote

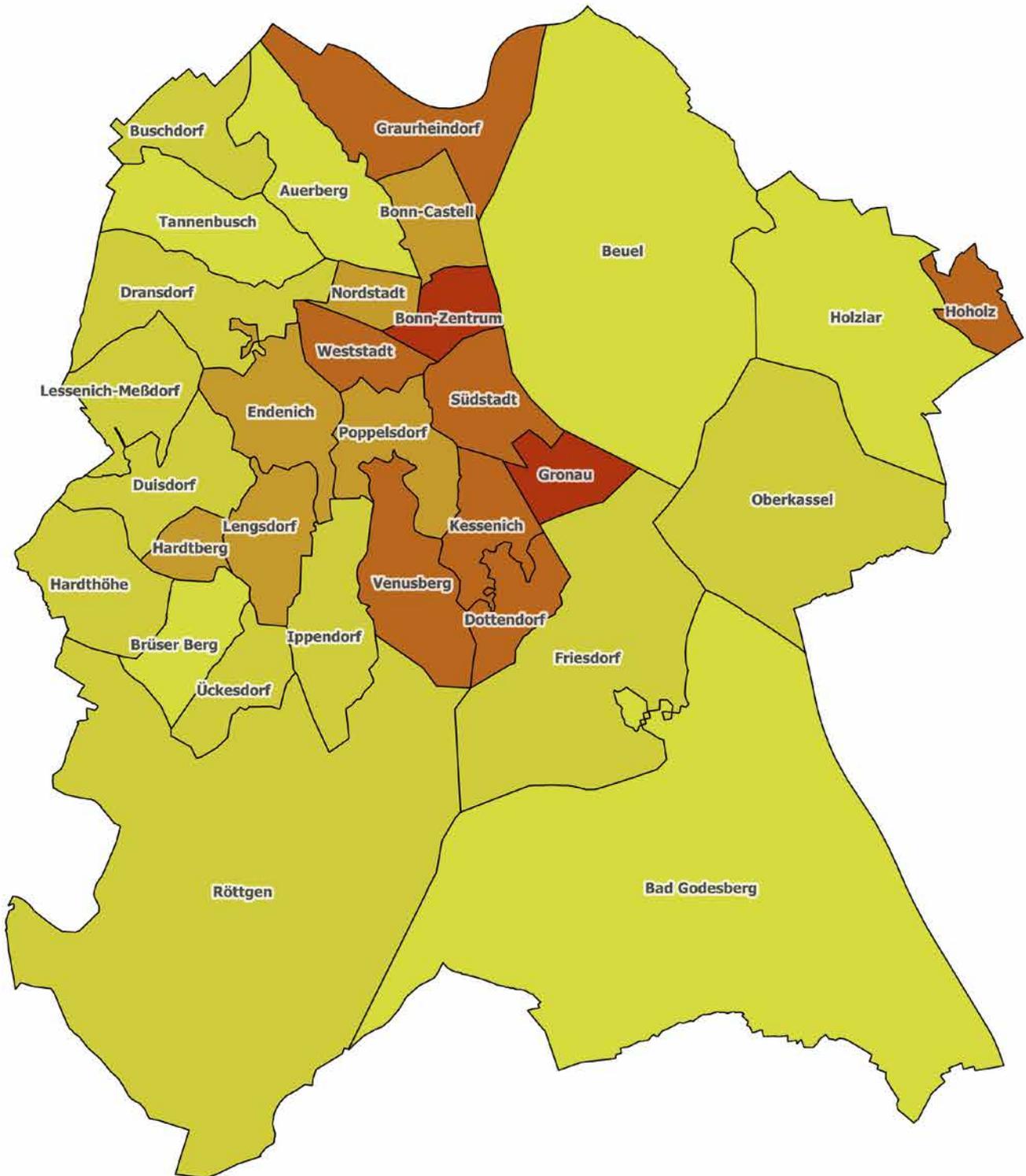
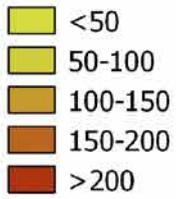
Im gesamten Bonner Stadtgebiet sind für Eigentumswohnungen weniger Gesuche zu verzeichnen als für Mietwohnungen. Das Verhältnis zwischen Kauf- und Mietgesuchen ist in Bereichen wie Tannenbusch, Dransdorf und Auerberg besonders niedrig. In ihnen befinden sich weniger gefragte Wohnlagen. In Röttgen, Venusberg und Oberkassel ist das Verhältnis besonders hoch. Aus diesem Verhältnis lässt sich ableiten, in welchen Bereichen der Stadt Wohnen dauerhafter nachgefragt wird.

Gesuche je 100 Haushalte in Bonn - Wohnung Kauf 2016



Quelle: ImmobilienScout24

Gesuche je 100 Haushalte in Bonn - Wohnung Miete 2016



Bereich	Verhältnis zw. Miet- und Kaufgesuchen je 100 Einwohner
Röttgen	2,46
Venusberg	2,47
Oberkassel	2,49
Ippendorf	2,58
Friesdorf	2,91
Gronau	3,00
Dottendorf	3,12
Ückesdorf	3,14
Graurheindorf	3,19
Kessenich	3,22
Bad Godesberg	3,25
Hoholz	3,26
Poppelsdorf	3,27
Holzlar	3,32
Südstadt	3,34
Beuel	3,40
Lengsdorf	3,47
Weststadt	3,56
Lessenich-Meißdorf	3,65
Hardtberg	3,65
Endenich	3,66
Brüser Berg	3,72
Bonn-Zentrum	3,73
Bonn-Castell	3,73
Hardthöhe	3,85
Duisdorf	4,20
Nordstadt	4,33
Buschdorf	4,57
Auerberg	4,69
Dransdorf	5,07
Tannenbusch	7,15

Quelle ImmobilienScout24 & eigene Berechnungen

Die Lösung liegt nicht nur in Neubau

Das Wohnraumangebot wird in den nächsten Jahren voraussichtlich weniger schnell zunehmen als die Bevölkerung. Knapper Wohnraum wird uns also noch einige Zeit begleiten und könnte selbst dann noch knapp sein, wenn die Wanderungssalden abnehmen. Weil das Wachstum aber endlich ist, kann Neubau nur eine von mehreren Komponenten sein. Umwandlung, Verdichtung und die Schließung von Baulücken sind besonders für Mietwohnungen in zentralen Lagen von großer Bedeutung. Für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in „grünen“ Lagen spielt außerdem die Neuerschließung von Baulandreserven eine Rolle. Im Neubau allein kann aber angesichts einer möglichen Trendwende in den nächsten zehn bis 20 Jahren nicht die einzige Lösung liegen. Insofern scheint dem städtischen Konzept zur Wohnbaulandaktivierung ein zukunftsfähiger und nachhaltiger Ansatz zugrunde zu liegen.



Nutzen Sie KAMPEYER 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.

Die Metropolregion Rheinland ist unser Zuhause.

KÖLN

Waidmarkt 11
50676 Köln
0221-9216420

BONN

Rheinweg 24
53113 Bonn
0228-2272760

DÜSSELDORF

Elisabethstraße 11
40217 Düsseldorf
0211-3397203

www.kampmeyer.com

KAMPEYER®
IHRE QUALITÄTSMAKLER



**MARKTREPORT
IMMOBILIEN-
FINANZIERUNG
BONN**

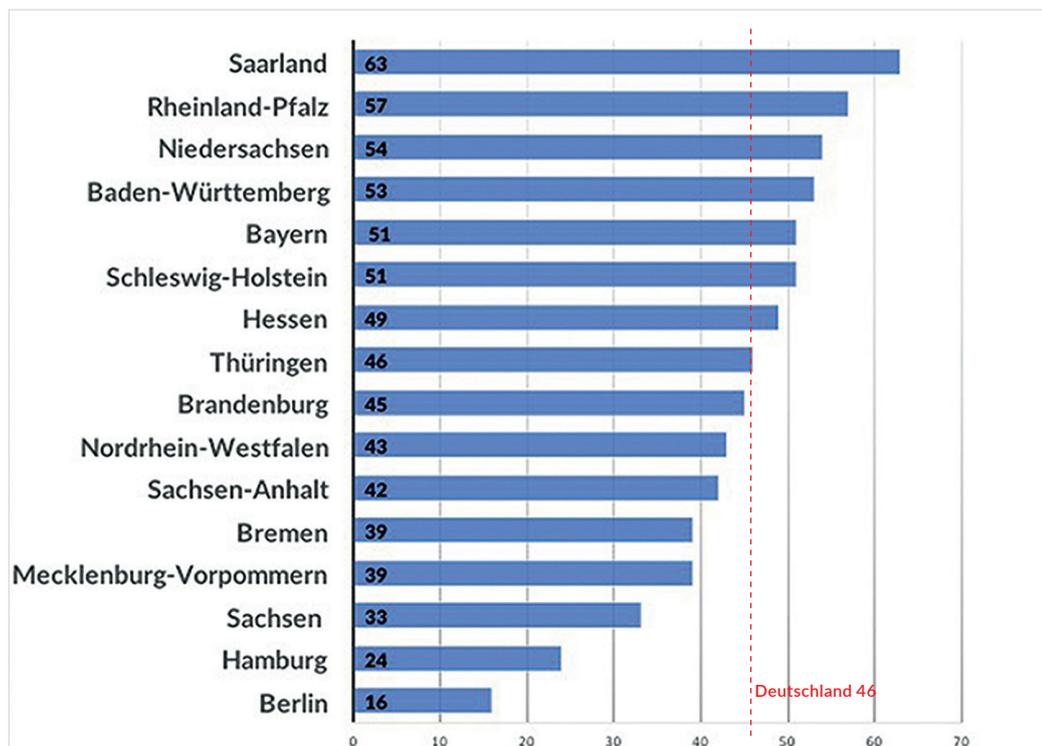
Wer nimmt einen Kredit für den Kauf einer Immobilie in Bonn auf? Welche Konditionen sind bei dieser Finanzierung üblich und wie entwickeln sich Bauzinsen und Finanzmärkte in Zukunft? Der MARKTREPORT IMMOBILIENFINANZIERUNG beleuchtet die wichtigsten Aspekte der Finanzierung von Wohnimmobilien im Bonner Stadtgebiet und ist in diesem Jahr erstmalig im IMMOBILIENMARKTBERICHT BONN enthalten.

In Deutschland ist selbst genutztes Immobilieneigentum weniger stark vertreten als in den meisten anderen europäischen Ländern. Die Eigentümerquote beträgt laut Zensus 2011 etwa 46 Prozent und unter den Bundesländern erreicht Nordrhein-Westfalen mit 43 Prozent den zehnten Platz. In Bund und Land wohnen also über die Hälfte aller

Haushalte zur Miete. In den kreisfreien Großstädten sind es durchschnittlich sogar fast drei Viertel und in Bonn wohnen mit 32,9 Prozent knapp ein Drittel der Haushalte zur Miete. Laut Zensus 2011 wohnt jeder dritte Bonner in der eigenen Immobilie.

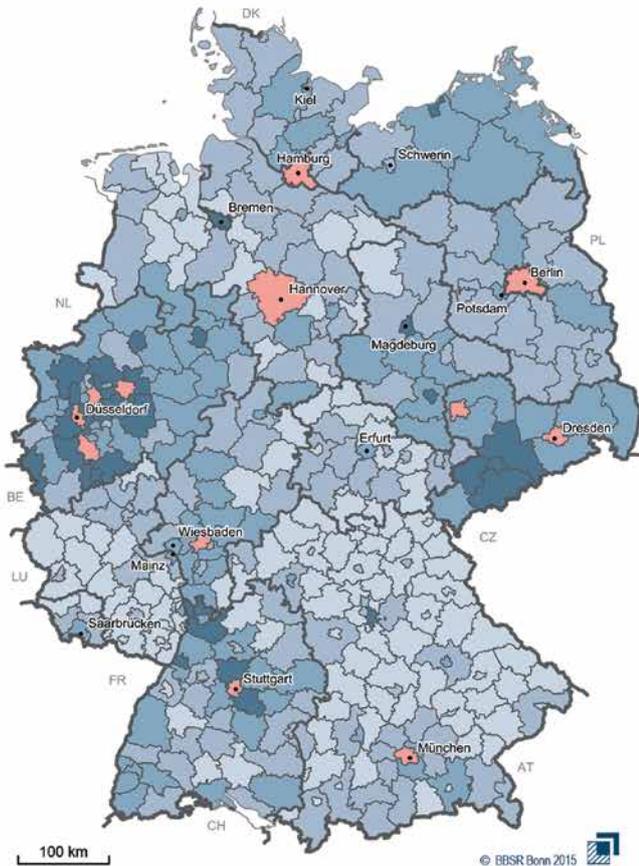
Der Großteil der Haushalte in Deutschland wohnt zur Miete. Das zeigt sich auch in der Karte der Anteile der Eigentümerhaushalte: Großstädte wie München, Dresden, Berlin, Hamburg und Köln haben einen Anteil von unter 30 Prozent. Dagegen heben sich die großen Städte bei der Anzahl der Mietwohnungen hervor. Hohe Eigentumsquoten finden sich in Westdeutschlands ländlichen Regionen.

Eigentümerquote nach Bundesländern 2011 – Anteil von Eigentümern selbst genutzter Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen – in Prozent



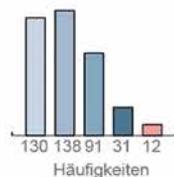
Quelle: BBSR-Datenreport 2016

Mietwohnungsbestand 2011



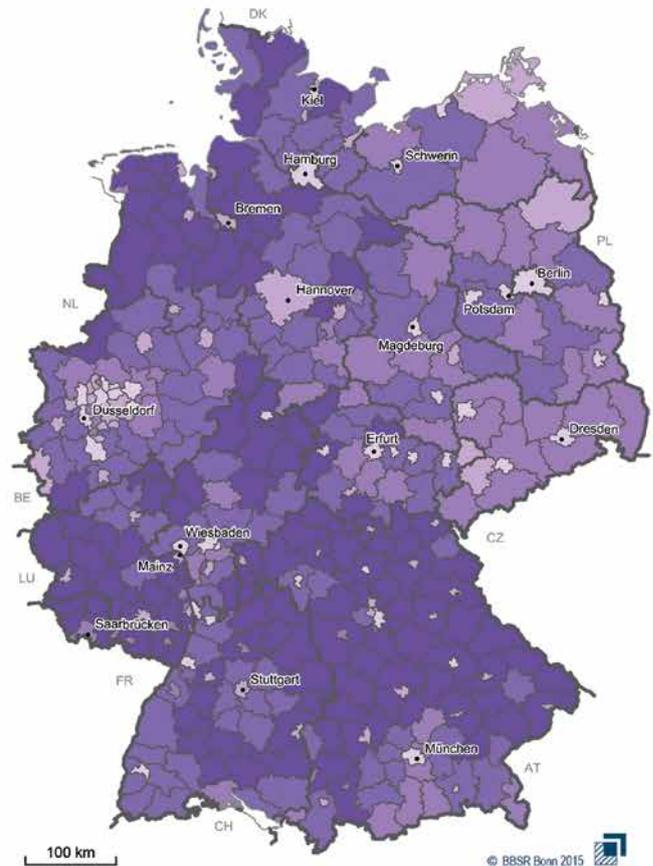
Anzahl der Mietwohnungen inkl. leerstehender Wohnungen in 1 000

- bis unter 25
- 25 bis unter 50
- 50 bis unter 100
- 100 bis unter 200
- 200 und mehr



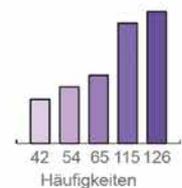
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Zensus 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013
Bearbeitung: T. Held, J. Nielsen

Eigentümerquoten 2011



Anteil der Eigentümerhaushalte in %

- bis unter 30
- 30 bis unter 40
- 40 bis unter 50
- 50 bis unter 60
- 60 und mehr



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Zensus 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013
Bearbeitung: T. Held, J. Nielsen

Immobilienfinanzierung So finanzieren Bonner Eigennutzer und Kapitalanleger

Die Daten der Hüttig & Rompf AG ermöglichen den Blick auf die wichtigsten Aspekte der Immobilienfinanzierung von Eigennutzern und Kapitalanlegern. Etwa jede vierte Finanzierung wurde von einem Kapitalanleger in Anspruch genommen. Genauer: 74,23 Prozent finanzieren eine Immobilie in Bonn, um sie selbst zu nutzen, 25,77 Prozent finanzieren

eine Kapitalanlage. Ähnlich der Anlegerquote in Köln zeigt die Marktrelevanz der Kapitalanleger bei der Nachfrage nach Wohnimmobilien.

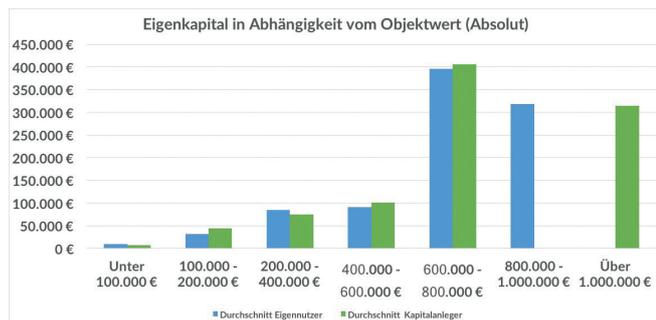
Typ und Alter des Objekts Ein Drittel investiert in Neubau

4 Prozent der Kapitalanleger haben im Berichtszeitraum einen Kredit für den Kauf einer Gewerbeimmobilie aufgenommen, 12 Prozent für Mehrfa-

Einsatz von Eigenkapital

Einsatz von über der Hälfte bei Immobilien zwischen 400.000 und 600.000 Euro

Das durchschnittliche Eigenkapital von Eigentümern beträgt 84.755,83 Euro. Das durchschnittliche Eigenkapital der Anleger liegt bei 99.237,31 Euro.



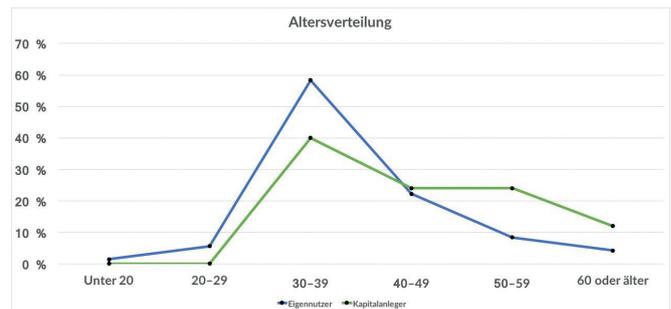
Eigentümer und Kapitalanleger wechseln die Führung beim Einsatz von Eigenkapital in den verschiedenen Preisklassen; die Höhe des Eigenkapitals unterscheidet sich jedoch nicht signifikant. Im unteren Preissegment ist das Eigenkapital gering. Dort wirken sich der Mangel an Anlagealternativen und die große Hebelwirkung des Fremdkapitals aus. In der Preisklasse von 600.000 bis 800.000 Euro wird deutlich mehr als die Hälfte des Kaufpreises durch Eigenkapital gedeckt. Bei Wohnimmobilien im Wert von 800.000 bis eine Million Euro sind Eigentümer bereit, 32,29 Prozent durch Eigenkapital zu finanzieren, während Kapitalanleger in diesem Preissegment gar nicht finanzieren.

Altersverteilung

Kapitalanleger in Bonn sind sechs Jahre älter als Eigentümer

Fast 7 Prozent der Eigentümer in Bonn starten mit der Immobilienfinanzierung im Alter von unter 30 Jahren und damit früher als Kapitalanleger. Beide Gruppen sind zwischen 30 und 39 Jahren am aktivsten: 40 Prozent der Kapitalanleger und 58,33 Prozent der Eigentümer sind in diesem Alter. Unter 40 Jahre alt sind mit 65,28 Prozent über

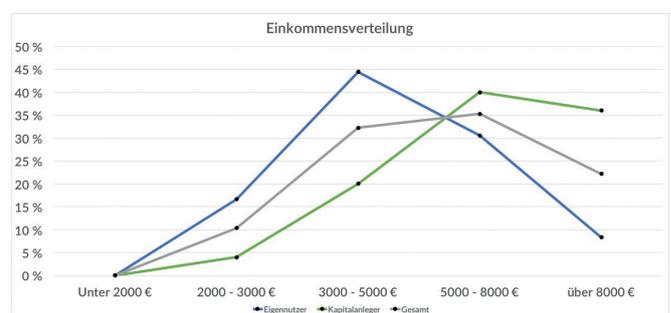
zwei Drittel der Eigentümer. Während jeder dritte Kapitalanleger schon die 50 Jahre erreicht hat, finanziert nur jeder achte Eigentümer in diesem Alter noch eine Immobilie. Im Durchschnitt sind Bonner Finanzierer für den Eigennutz 38 Jahre alt; Kapitalanleger 44 Jahre alt.



Einkommensverteilung

Über 5.000 Euro überwiegen Kapitalanleger, unter 5.000 Euro die Eigentümer

Ähnlich wie der Eigenkapitaleinsatz unterscheidet sich auch das Einkommen von Eigentümern und Kapitalanlegern deutlich voneinander. Das durchschnittliche Einkommen von Eigentümern beträgt 4.996,85 Euro. Das durchschnittliche Einkommen der Anleger 7.028,44 Euro.



61 Prozent der Eigentümer verfügen über ein Haushaltseinkommen von unter 5.000 Euro. Bei Kapitalanlegern sind es nur 24 Prozent. Unter ihnen sind Haushaltskommen von über 8.000 Euro zu 36 Prozent vertreten, während nur jeder zwölfte

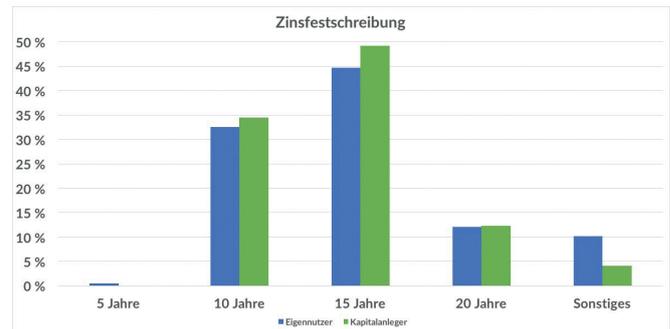
Eigennutzer über ein so hohes Einkommen verfügt. 40 Prozent der Kapitalanleger und 30,5 Prozent der Eigennutzer haben ein Haushaltseinkommen von 5.000 bis 8.000 Euro.

Kredite, Zinsen und Konditionen *Ähnliches Anlageverhalten bei Kapitalanlegern und Eigennutzern*

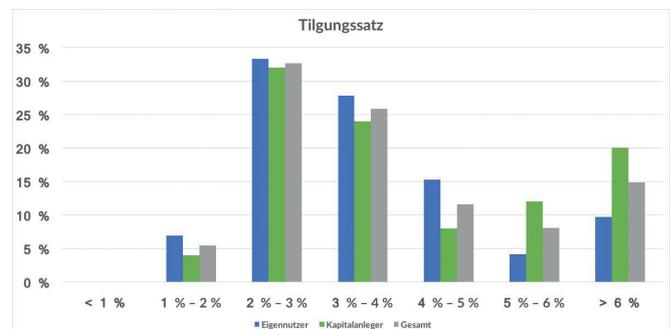
0,00 Prozent! Weil Bundesanleihen und Pfandbriefe, an denen sich Baufinanzierungszinsen orientieren, dem Leitzins folgen, ist er für Baufinanzierungen interessant. Er liegt seit März 2016 bei null Komma null null Prozent und Ökonomen rechnen damit, dass die EZB die Zinsen womöglich erst 2019 wieder anheben wird.

In Zeiten niedriger Zinsen, knapper Anlagemöglichkeiten und großer Ungewissheit gewinnen Wohnimmobilien weiter an Bedeutung. Kapitalanleger, die nach Möglichkeiten suchen, ihr Geld sinnvoll zu investieren, können von der Hebelwirkung günstiger Kredite und vom Wertzuwachs der Wohnimmobilie profitieren. Deshalb sind sie bereit, hohe Preise zu zahlen. Substanz, Wertzuwachs und niedrige Zinsen motivieren zur Immobilieninvestition und vielleicht wird die Preisakzeptanz zusätzlich von der Hoffnung auf steigende Mieten erhöht.

Die von Kapitalanlegern in fast der Hälfte aller Fälle gewählte Zinsfestschreibung beträgt 15 Jahre. Dieser Zeitraum wird auch mit fast 45 Prozent der Eigennutzer vereinbart. Etwa ein Drittel beider Gruppen finanziert mit einer Festschreibung von zehn Jahren, aber auch ein Zeitraum von 20 Jahren ist bei beiden mit über 12 Prozent gleich beliebt. Das Anlageverhalten lässt sich in Bezug auf die Festschreibung also kaum voneinander unterscheiden.



Bei den Tilgungssätzen sind sowohl Unterschiede zu vergangenen Jahren als auch zwischen Eigennutzern und Kapitalanlegern zu erkennen. Die Tilgung hat sich insgesamt und insbesondere bei Kapitalanlegern erhöht. 2 bis 3 Prozent sind nur noch zu einem Drittel vertreten. Für beide Gruppen ist ein neuer Schwerpunkt in den beiden Klassen von 3 bis 5 Prozent entstanden. Mit Raten von über 5 Prozent sind insgesamt 32 Prozent der Kapitalanleger und fast 14 Prozent der Eigennutzer vertreten.



Bei den jüngsten Finanzierungen scheint erhöhter Wert auf schnelle Abzahlung trotz niedriger Zinsen und leicht erhöhter Zinsfestschreibung gelegt zu werden. Das liegt sowohl daran, dass Banken kaum noch eine Tilgung unter 2 Prozent anbieten, als auch daran, dass fast alle Kreditnehmer und besonders Kapitalanleger ihre Kredite zügig abbauen möchten, um keine Überraschungen bei der Anschlussfinanzierung zu erleben.

KfW-Darlehen

KfW-Darlehen machen nur einen kleinen Teil der Finanzierungen aus

Die Entscheidung für die richtige Finanzierung ist auch von den Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) abhängig. Der KfW-Kredit „Energieeffizient Bauen (153)“ kann sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine interessante Option sein. Der Anteil der Kredite, die im Rahmen von KfW-Programmen an Kapitalanleger vergeben werden, beträgt insgesamt 5,79 Prozent. Dass der Anteil an KfW-Darlehen bei Eigennutzern 7,07 Prozent beträgt, liegt daran, dass ihr Anteil an förderfähigen Wohnimmobilien höher ist. Für Eigennutzer kommt außerdem der Kredit „KfW-Wohnungseigentumsprogramm (124)“ infrage.

Auch wenn das Zinsniveau niedrig ist, lassen sich die Kosten der Finanzierung durch Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau weiterhin zusätzlich reduzieren. Eigennutzer und Kapitalanleger profitieren durch Zinsen von unter einem Prozent.

Darlehensart	Eigennutzer	Kapitalanleger
KfW-Darlehen	5,25 %	1,49 %
Sonstige Darlehen	68,99 %	24,28 %

Verteilung KfW-Darlehen

Eigennutzer	Kapitalanleger
77,86 %	22,14 %

Fazit

Kredite bleiben günstig und der typische Kreditnehmer bleibt der Eigennutzer. Bewegte Zeiten, gespannte Erwartungen, seit Jahren übliche Niedrigzinsen und das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Die Rahmenbedingungen von Immobilienfinanzierungen bleiben spannend und auch die Zinsentwicklung wird mittelfristig wieder spannender werden.

Hüttig & Rompf AG

Die Hüttig & Rompf AG ist seit 1988 auf die Vermittlung von Baufinanzierungen spezialisiert. An Standorten in ganz Deutschland beraten über 140 Experten Kunden in allen Fragen rund ums Kaufen, Bauen und Modernisieren. Dazu greifen die Berater auf einen Pool von 200 Partnerbanken und Sparkassen zurück. So konnte die Hüttig & Rompf AG in den letzten zehn Jahren über 50.000 Kunden den Traum von der eigenen Immobilie erfüllen.



VERKAUFEN

Nutzen Sie KAMPEYER 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.

Die Metropolregion Rheinland ist unser Zuhause.

KÖLN

Waidmarkt 11
50676 Köln
0221-9216420

BONN

Rheinweg 24
53113 Bonn
0228-2272760

DÜSSELDORF

Elisabethstraße 11
40217 Düsseldorf
0211-3397203

www.kampmeyer.com

KAMPEYER®
IHRE QUALITÄTSMAKLER

HÄUSER NEUBAU

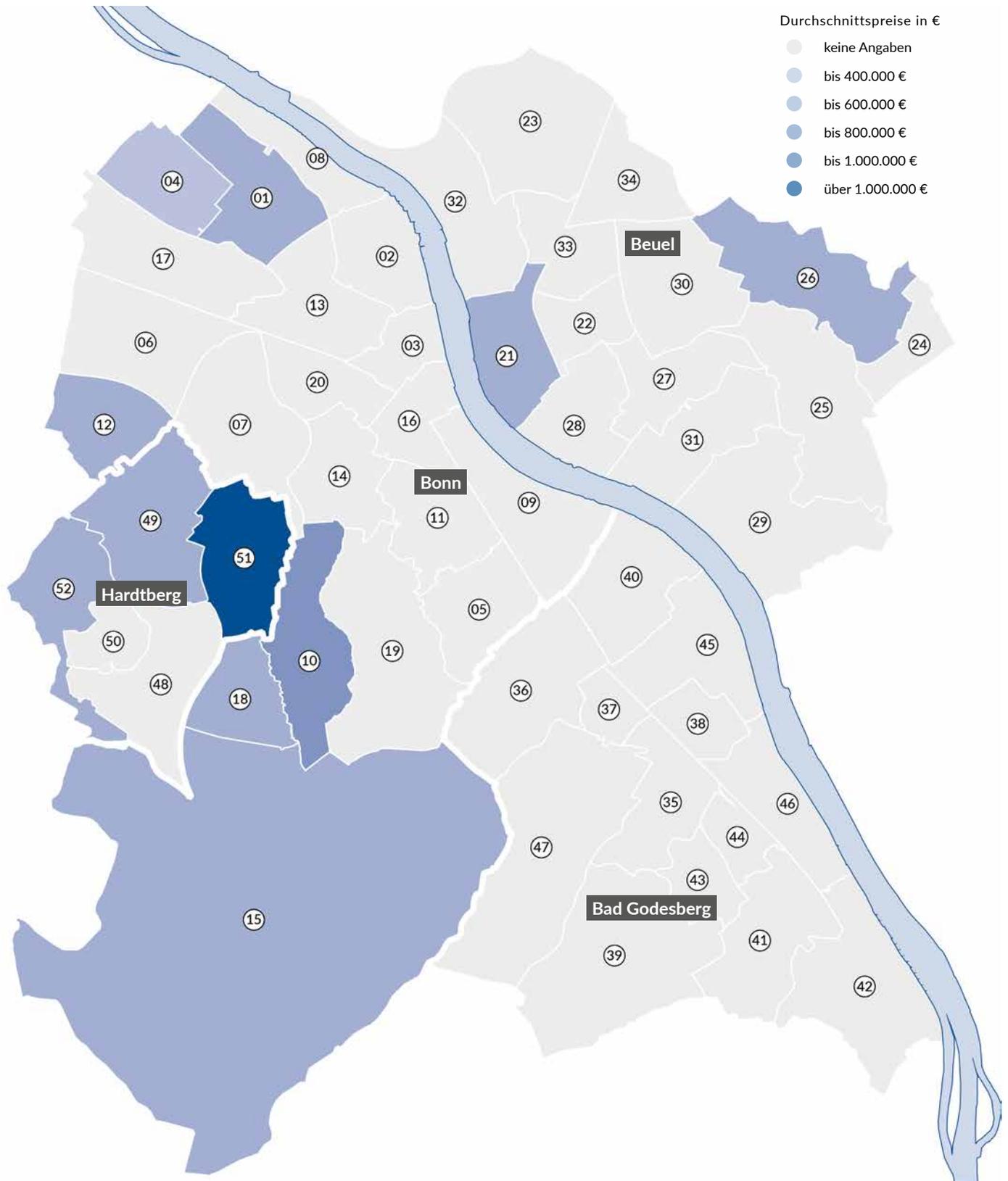


Tabelle: Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Stadtbezirke/Stadtteile	gewichteter Mittelwert	Veränderung 2017 zu 2016	
Stadtbezirk Bonn	502.000 €		2,8 %
01 Auerberg	487.000 €		1,1 %
02 Castell	---		---
03 Zentrum	---		---
04 Buschdorf	347.900 €		32,5 %
05 Dottendorf	---		---
06 Dransdorf	---		---
07 Endenich	---		---
08 Graurheindorf	---		---
09 Gronau	---		---
10 Ippendorf	720.000 €		-29,4 %
11 Kessenich	---		---
12 Lessenich/Meßdorf	494.750 €		-15,4 %
13 Nordstadt	---		---
14 Poppelsdorf	---		---
15 Röttgen	529.349 €		29,5 %
16 Südstadt	---		---
17 Tannenbusch	---		---
18 Ückesdorf	539.000 €		-1,5 %
19 Venusberg	---		---
20 Weststadt	---		---
Stadtbezirk Beuel	527.000 €		-9,2 %
21 Beuel-Mitte	470.195 €		13,6 %
22 Beuel-Ost	---		---
23 Geislar	---		---
24 Hoholz	---		---
25 Holtorf	---		---
26 Holzlar	580.795 €		-26,9 %
27 Küdinghoven	---		---
28 Limperich	---		---
29 Oberkassel	---		---
30 Pützchen/Bechlinghoven	---		---
31 Ramersdorf	---		---
32 Schwarzhendorf/ Vilich-Rheindorf	---		---
33 Vilich	---		---
34 Vilich-Müldorf	---		---
Stadtbezirk Bad Godesberg			
35 Alt-Godesberg	---		---
36 Friesdorf	---		---
37 Godesberg-Nord	---		---
38 Godesberg-Villenviertel	---		---
39 Heiderhof	---		---
40 Hochkreuz	---		---
41 Lannesdorf	---		---
42 Mehlem	---		---
43 Muffendorf	---		---
44 Pennenfeld	---		---
45 Plittersdorf	---		---
46 Rüngsdorf	---		---
47 Schweinheim	---		---
Stadtbezirk Hardtberg	488.000 €		---
48 Brüser Berg	---		---
49 Duisdorf	498.000 €		---
50 Hardthöhe	---		---
51 Lengsdorf	1.483.600 €		---
52 Medinghoven	469.000 €		---

Tabelle: Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Das Neubauangebot an Häusern bleibt übersichtlich. Insgesamt können nur elf Kaufpreise angegeben werden. Ortsteile ohne Angebotspreise haben fünf oder weniger Angebote und fallen aufgrund ihrer geringen Aussagekraft daher aus der Betrachtung.

Die Preisspanne der Neubaupreise von Häusern reicht von 347.900 Euro im Bonner Ortsteil Buschdorf (04) bis 1.483.600 Euro in Lengsdorf (51). Außer in Buschdorf, Lengsdorf und in Ippendorf bewegen sich die Preise zwischen 450.000 Euro und 600.000 Euro.

Steigende Neubautätigkeit in Bonn

Der Neubaupreis in Buschdorf stellt die absolute Ausnahme dar. Der nächsthöhere Preis beträgt 487.000 Euro in Auerberg (01). Im Westen des Stadtbezirks Bonn liegt Lessenich/Meßdorf (12) mit 494.750 ebenfalls unter 500.000 Euro. Im Ortsteil Röttgen werden 529.349 Euro aufgerufen und im benachbarten Ückesdorf 539.000 Euro. Eine deutlich größere Distanz tut sich zum Spitzenreiter Ippendorf auf. Dort beträgt der Angebotspreis 720.000 Euro.

Keine sichtbaren Neubauangebote in Bad Godesberg

Wie schon im vorherigen Marktbericht können in Bad Godesberg keine Angebotspreise ausgewiesen werden. Der Bezirk zeigt, dass Häuser im Stadtgebiet selten neu gebaut werden. Es fehlt an Grundstücken. In diesem Segment lohnt sich eher ein Blick ins Bonner Umland.

Neubaulagen am Rhein und an der Stadtgrenze in Beuel

Im zentralen Ortsteil Beuel-Mitte (21) werden 470.195 Euro aufgerufen und im Ortsteil Holzlar (26) ganz im Osten der Stadt 580.795 Euro. Die Lage- und Preisunterschiede lassen schon erahnen, dass es sich bei den Angeboten im Bezirkszentrum um Stadthäuser handelt, während die Häuser am Stadtrand über mehr Wohnfläche und ein größeres Grundstück verfügen.

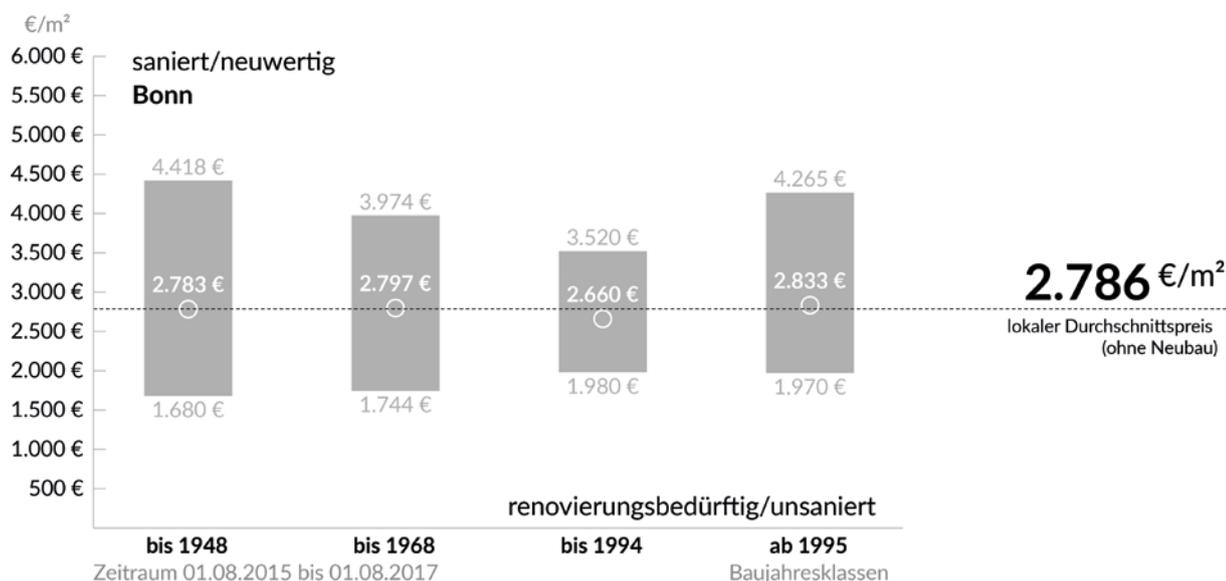
BAUJAHRESKLASSEN

... nach energetischen Baujahresklassen 01.08.2015-01.08.2017 – m ² -Preise						
Energetische Baujahresklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl	
bis 1918	5.400.000 €	250.000 - 1.450.000 €	650.000 €	245 m ²	623	
1919 - 1948	3.520.000 €	249.000 - 976.000 €	450.000 €	196 m ²	389	
1949 - 1957	1.499.000 €	239.000 - 890.000 €	398.000 €	179 m ²	385	
1958 - 1968	2.500.000 €	259.000 - 799.000 €	400.000 €	175 m ²	745	
1969 - 1978	2.650.000 €	299.000 - 839.200 €	474.000 €	197 m ²	438	
1979 - 1983	2.100.000 €	289.000 - 650.000 €	385.000 €	166 m ²	273	
1984 - 1994	3.935.000 €	249.000 - 775.000 €	369.000 €	185 m ²	401	
1995 - 2001	2.190.000 €	329.600 - 799.000 €	549.000 €	209 m ²	217	
2002 - 2007	ENEV 2002	1.699.000 €	250.000 - 790.000 €	449.000 €	171 m ²	181
2008 - 2009	ENEV 2007	1.590.000 €	220.000 - 1.590.000 €	799.000 €	217 m ²	72
2010 - 2013	ENEV 2009	1.623.000 €	412.400 - 880.000 €	580.000 €	192 m ²	88
2014 - 2015	ENEV 2009	3.438.000 €	315.600 - 858.480 €	493.771 €	169 m ²	185
Neubau aktuell (2016-2017)	ENEV 2014	4.171.804 €	409.448 - 1.470.880 €	580.795 €	190 m ²	133
Neubau in Planung	ENEV 2014	1.473.250 €	408.140 - 1.221.448 €	667.456 €	174 m ²	45

... nach energetischen Baujahresklassen 01.08.2014-01.08.2016 – m ² -Preise						
Energetische Baujahresklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl	
bis 1918	2.850.000 €	248.700 - 1.250.000 €	569.500 €	230 m ²	418	
1919 - 1948	3.300.000 €	227.000 - 870.000 €	437.800 €	192 m ²	266	
1949 - 1957	2.375.000 €	249.000 - 839.500 €	399.500 €	174 m ²	336	
1958 - 1968	2.290.000 €	248.000 - 699.000 €	389.000 €	171 m ²	546	
1969 - 1978	2.500.000 €	259.000 - 849.100 €	454.500 €	201 m ²	300	
1979 - 1983	1.050.000 €	268.600 - 647.400 €	379.000 €	168 m ²	227	
1984 - 1994	4.990.000 €	249.000 - 759.500 €	360.000 €	184 m ²	314	
1995 - 2001	2.500.000 €	295.000 - 770.000 €	495.000 €	186 m ²	138	
2002 - 2007	ENEV 2002	1.300.000 €	303.700 - 790.000 €	449.000 €	175 m ²	115
2008 - 2009	ENEV 2007	1.590.000 €	330.000 - 1.590.000 €	394.500 €	230 m ²	42
2010 - 2013	ENEV 2009	1.290.000 €	362.050 - 777.000 €	542.500 €	192 m ²	76
2014 - 2015	ENEV 2009	3.438.000 €	314.000 - 794.152 €	441.250 €	163 m ²	131
Neubau aktuell (2016-2017)	ENEV 2014	1.850.900 €	408.710 - 1.798.860 €	703.650 €	193 m ²	11
Neubau in Planung	ENEV 2014	---	---	---	---	---

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (24 Monate Bezugszeitraum, im Vergleich zum Vorjahr) | Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

SANIERUNG



HÄUSER BESTAND

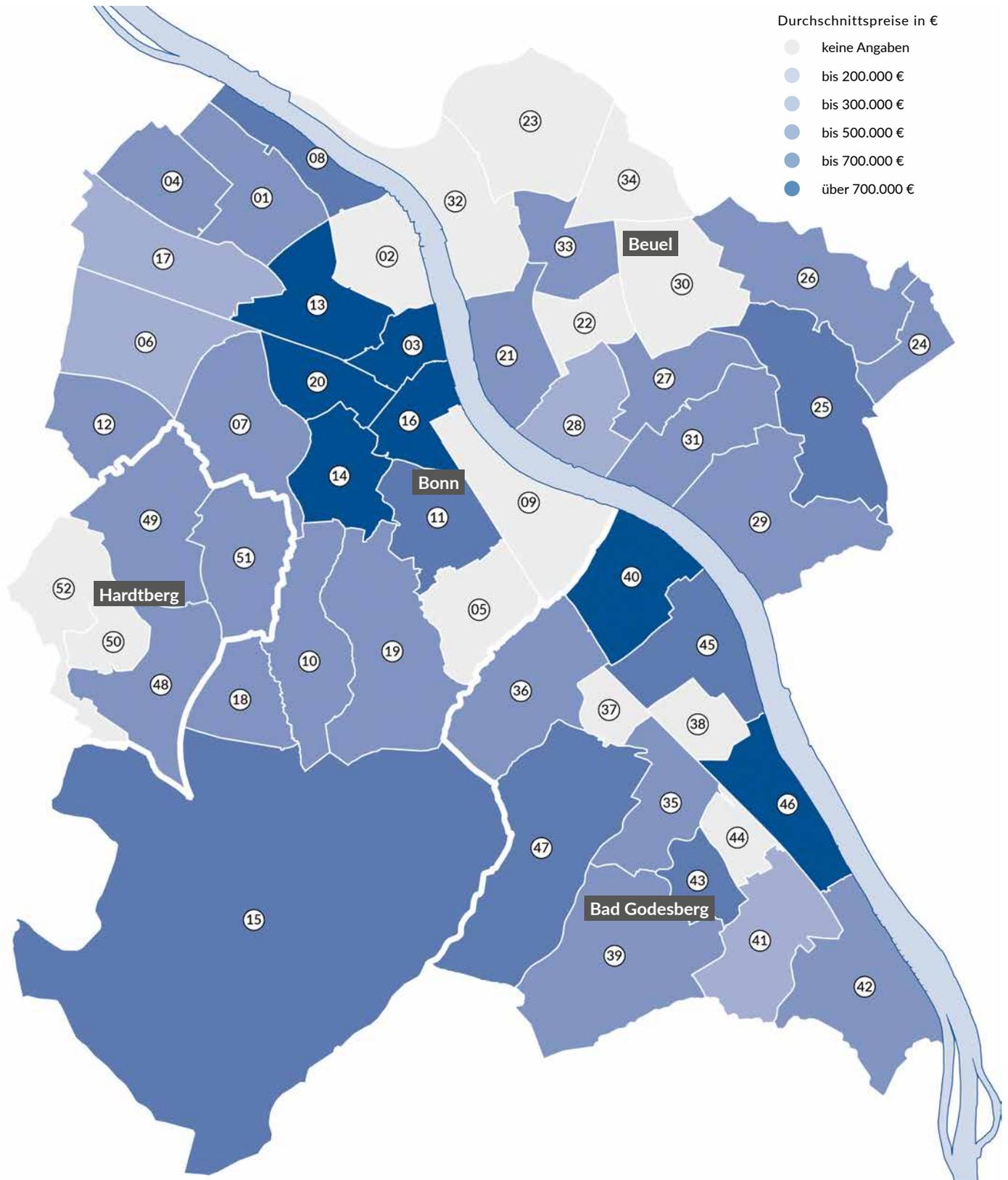


Tabelle: Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Stadtbezirke/Stadtteile	gewichteter Mittelwert	Veränderung 2017 zu 2016
Stadtbezirk Bonn	380.000 €	4,7 %
01 Auerberg	317.500 €	6,0 %
02 Castell	---	---
03 Zentrum	749.000 €	4,9 %
04 Buschdorf	330.000 €	10,0 %
05 Dottendorf	---	---
06 Dransdorf	298.000 €	2,8 %
07 Endenich	395.000 €	20,2 %
08 Graurheindorf	549.000 €	0,0 %
09 Gronau	---	---
10 Ippendorf	466.500 €	-12,8 %
11 Kessenich	573.500 €	-11,8 %
12 Lessenich/Meßdorf	357.000 €	23,7 %
13 Nordstadt	729.000 €	---
14 Poppelsdorf	720.000 €	-3,9 %
15 Röttgen	572.500 €	27,5 %
16 Südstadt	750.000 €	16,3 %
17 Tannenbusch	299.000 €	7,6 %
18 Ückesdorf	449.000 €	0,0 %
19 Venusberg	389.000 €	-15,1 %
20 Weststadt	1.460.000 €	0,0 %
Stadtbezirk Beuel	439.000 €	2,3 %
21 Beuel-Mitte	398.000 €	2,1 %
22 Beuel-Ost	---	---
23 Geislar	---	---
24 Hoholz	409.500 €	-17,3 %
25 Holtorf	535.000 €	0,9 %
26 Holzlar	488.000 €	22,3 %
27 Küdinghoven	429.000 €	5,4 %
28 Limperich	235.000 €	---
29 Oberkassel	499.000 €	0,0 %
30 Pützchen/Bechlinghoven	---	---
31 Ramersdorf	358.500 €	5,8 %
32 Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	---	---
33 Vilich	352.000 €	5,9 %
34 Vilich-Müldorf	---	---

Stadtbezirke/Stadtteile	gewichteter Mittelwert	Veränderung 2017 zu 2016
Stadtbezirk Bad Godesberg	480.000 €	19,2 %
35 Alt-Godesberg	395.000 €	12,9 %
36 Friesdorf	492.500 €	17,3 %
37 Godesberg-Nord	---	---
38 Godesberg-Villenviertel	---	---
39 Heiderhof	352.500 €	19,9 %
40 Hochkreuz	920.000 €	---
41 Lannesdorf	254.500 €	-8,8 %
42 Mehlem	469.000 €	28,6 %
43 Muffendorf	648.500 €	35,4 %
44 Pennenfeld	---	---
45 Plittersdorf	579.500 €	23,6 %
46 Rüngsdorf	760.000 €	42,1 %
47 Schweinheim	538.350 €	2,0 %
Stadtbezirk Hardtberg	345.000 €	3,3 %
48 Brüser Berg	340.000 €	1,8 %
49 Duisdorf	365.000 €	5,8 %
50 Hardthöhe	---	---
51 Lengsdorf	335.000 €	2,3 %
52 Medinghoven	---	---

Tabelle: Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Die Preisspanne bei Bestandshäusern, die von 235.000 Euro in Limperich (28) bis 1.460.000 Euro in der Weststadt (20) reicht, zeigt an, dass eine differenzierte Betrachtung der Preisklassen erforderlich ist. Insgesamt können im Bestand fast flächendeckend Angebotspreise ermittelt werden. Nur in 13 Ortsteilen liegt die Angebotsdichte unter fünf Angeboten pro Ortsteil und fällt aufgrund der geringen Aussagekraft aus der Betrachtung.

Hochpreisgebiet im Zentrum von Bonn

Am nordwestlichen Stadtrand liegen die benachbarten Ortsteile Dransdorf (06), Tannenbusch (17), Auerberg (01) und Buschdorf (04) nicht nur räumlich, sondern mit Angeboten von 298.000 bis 330.000 Euro auch preislich im unteren Bereich der Liste dicht zusammen. Südlich der vier Ortsteile liegt Lessenich/Meßdorf (12) mit 357.000 Euro in der Preisklasse von Auerberg und Buschdorf. Zu der Preisklasse bis 500.000 Euro gehört außerdem der nördlich angrenzende Ortsteil Eendenich (07) mit einem Preis von 395.000 Euro. Er legt neben Lessenich/Meßdorf und Röttgen die beste Entwicklung hin und steigt um 20,2 Prozent. Nähe zum Zentrum und zu Kultur ermöglichen die Aufwertung. Die Preisentwicklung in Röttgen fällt mit plus 27,5 Prozent besonders auf.

Die Ortsteile, die einen Angebotspreis von über 700.000 Euro erreichen, sind ausnahmslos im Zentrum des Bezirks zu finden. Außer der Weststadt, die alles andere in den Schatten stellt, sind das Poppelsdorf (14) mit 720.000 Euro, die Nordstadt (13) mit 729.000 Euro, das Zentrum (03) mit 749.000 Euro und schließlich die Südstadt (16) mit 750.000 Euro.

Stärkste Preisentwicklung in Bad Godesberg

Die Bad Godesberger Preisstruktur ist durchwachsen: Orientierung bietet der Rhein, in dessen Nähe sich die Spitzenreiter Hochkreuz (40) mit 920.000

Euro und Rüngsdorf (46) mit 760.000 Euro befinden. Zwischen diesen beiden Ortsteilen befindet sich Plittersdorf (45) mit 579.500 Euro hinter Muffendorf (43) mit 648.500 Euro auf dem vierten Platz. Außerdem gehört Schweinheim (47) mit 538.350 Euro in diese Preisklasse. Der südlichste Ortsteil am Rhein ist Mehlem (42), wo 469.000 Euro aufgerufen werden. Zwischen 300.000 und 500.000 Euro liegen außerdem Friesdorf (36) im Norden des Bezirks mit 492.500 Euro, Alt-Godesberg (35), das Bezirkszentrum mit 395.000 Euro und Heiderhof (39) am südlichen Stadtrand mit 352.500 Euro. Der Preis von 254.500 Euro im Nachbarortsteil Lannersdorf (41) gehört zu den Ausreißern.

Bad Godesberg ist der Bezirk mit der höchsten Preissteigerung von 19,2 Prozent. Rüngsdorf, Plittersdorf und Muffendorf tragen besonders dazu bei. UN-Nähe, der Rhein und die gute Altbausubstanz wirken preisfördernd.

Breites Preisspektrum in Beuel

Außer dem Holtorfer Preis (25) von 535.000 Euro und dem Preis im Ortsteil Limperich von 235.000 Euro fallen alle Preise im Bezirk Beuel in die Preisklasse bis 500.000 Euro. In den beiden Nachbarortsteilen Vilich (33) und Beuel-Mitte (21) werden 352.000 Euro beziehungsweise 398.000 Euro aufgerufen. Sie unterschreiten damit genau wie Ramersdorf (31) mit 358.500 Euro die 400.000-Euro-Marke. Alle Ortsteile, für die keine Preise angegeben werden können, befinden sich in dessen Norden. Ins Auge stechen die Preisentwicklungen in Holzlar mit plus 22,3 Prozent.

Leichte Preissteigerung in Hardtberg

Die Preise der Hardtberger Ortsteile Lengsdorf (51) von 335.000 Euro und Brüser Berg (48) von 340.000 Euro belegen aufeinanderfolgende Plätze im unteren Teil der Preisliste. Das Bezirkszentrum Duisdorf (49) platziert sich mit 365.000 Euro etwas höher.

HAUSTYPENKLASSEN

NEUBAU

Neubau-Häuser zum Kauf – Gesamtpreise					
Zeit	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche/ Grundstück	Anzahl
12 Monate	4.171.804 €	376.800 - 1.221.613 €	525.000 €	177 m ²	329
24 Monate	3.438.000 €	318.600 - 770.206 €	432.550 €	159 m ²	124

... nach Haustypenklassen 01.08.2015 bis 01.08.2017 – Gesamtpreise					
Haustypklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche/ Grundstück	Anzahl
Einfamilienhaus*	4.171.804 €	477.459 - 1.483.600 €	763.999 €	211 m ²	128
Doppelhaushälfte	830.198 €	349.377 - 595.468 €	479.375 €	149 m ²	112
Reihenhaus **	995.000 €	325.800 - 543.593 €	487.000 €	162 m ²	88
Zweifamilienhaus	---	---	---	---	1

... nach Haustypenklassen 01.08.2014 bis 01.08.2016 – Gesamtpreise					
Haustypklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
Einfamilienhaus*	3.438.000 €	341.979 - 1.374.000 €	687.502 €	200,79	36
Doppelhaushälfte	830.198 €	345.173 - 554.100 €	414.000 €	139,12	60
Reihenhaus **	995.000 €	310.600 - 572.400 €	395.000 €	146,45	27
Zweifamilienhaus	---	---	---	---	1

* inkl. Villa und Bungalow ** inkl. Reihenmittelhaus und Reihendendhaus

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (24 Monate Bezugszeitraum, im Vergleich zum Vorjahr) | Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

BESTAND

Bestandshäuser zum Kauf – Gesamtpreise					
Zeit	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche/ Grundstück	Anzahl
12 Monate	5.400.000 €	249.000 - 865.000 €	420.000 €	173 m ²	2.741
24 Monate	3.300.000 €	247.000 - 780.000 €	390.000 €	169 m ²	2.133

... nach Haustypenklassen 01.08.2015 bis 01.08.2017 – Gesamtpreise					
Haustypklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche/ Grundstück	Anzahl
Einfamilienhaus*	5.400.000 €	280.000 - 1.050.000 €	535.000 €	199 m ²	1.351
Doppelhaushälfte	1.750.000 €	210.000 - 583.000 €	392.500 €	149 m ²	400
Reihenhaus **	1.590.000 €	248.000 - 499.000 €	340.000 €	141 m ²	921
Zweifamilienhaus	935.000 €	287.000 - 860.000 €	595.000 €	222 m ²	69

... nach Haustypenklassen 01.08.2014 bis 01.08.2016 – Gesamtpreise					
Haustypklasse	Höchstpreis	Ø-Preisspanne [von bis]	gewichteter Mittelwert	Wohnfläche	Anzahl
Einfamilienhaus*	3.300.000 €	268.000 - 899.000 €	480.000 €	191 m ²	1.048
Doppelhaushälfte	1.200.000 €	210.500 - 549.000 €	369.000 €	150 m ²	334
Reihenhaus **	1.590.000 €	238.000 - 549.000 €	335.000 €	144 m ²	714
Zweifamilienhaus	935.000 €	276.000 - 746.000 €	455.000 €	209 m ²	37

* inkl. Villa und Bungalow ** inkl. Reihenmittelhaus und Reihendendhaus

Tabelle: Auszug aus den Stadttabellen (24 Monate Bezugszeitraum, im Vergleich zum Vorjahr) | Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



PROGNOSE KAUF UND MIETE

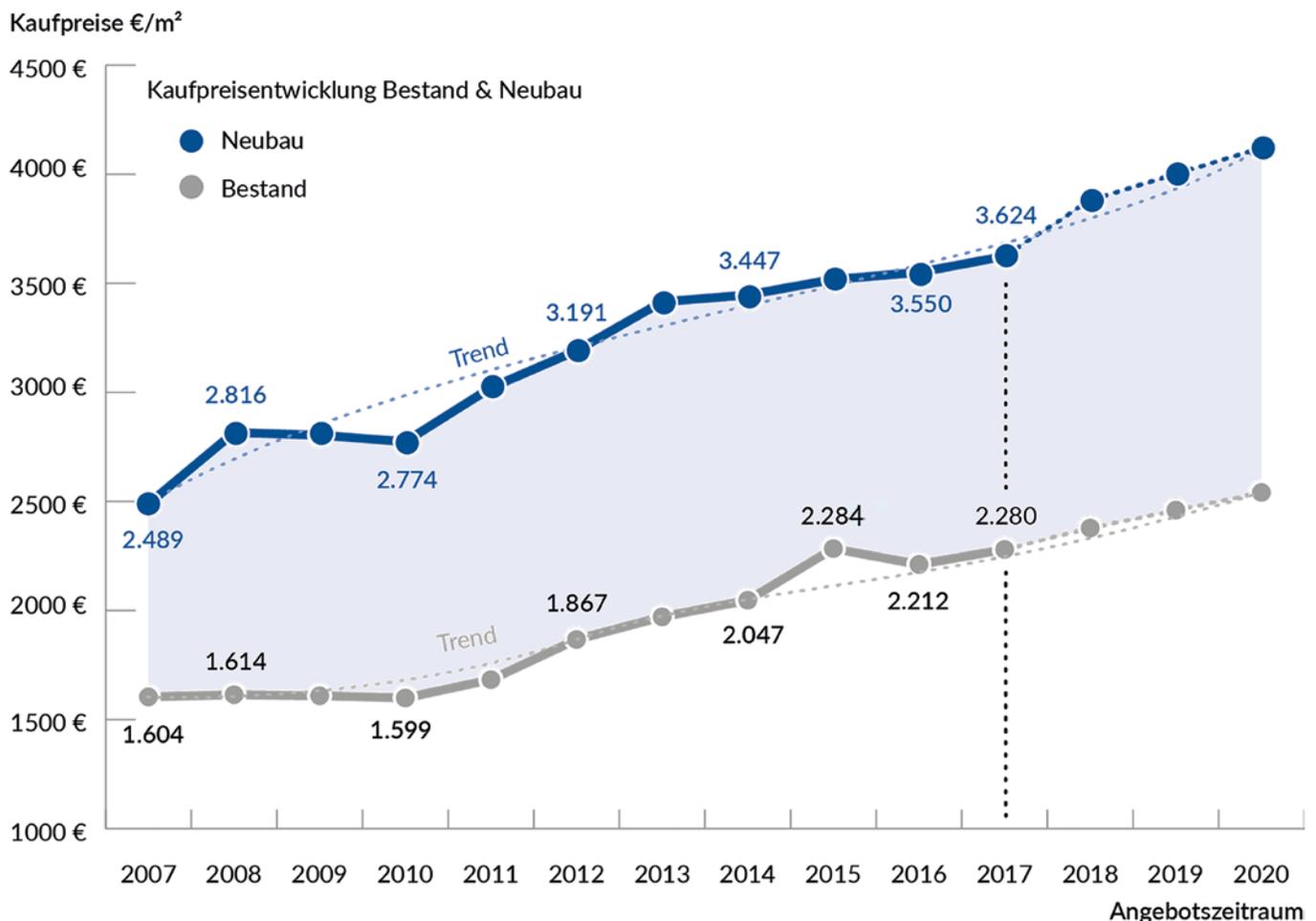
PROGNOSE KAUF

Der Bonner Angebotspreis für Eigentumswohnungen im Bestand ist in den vergangenen zehn Jahren um 42,1 Prozent, also um durchschnittlich 3,6 Prozent pro Jahr, gestiegen. Der Zeitraum steigender Wohnungspreise hat 2011 begonnen und hält bis heute an.

Der Neubaupreis ist um 45,6 Prozent im gesamten Betrachtungszeitraum und durchschnittlich um 3,8 Prozent jährlich gestiegen, also etwas stärker als der Bestandspreis. Ein Zeitraum besonders hoher Preisanstiege im Neubausegment erstreckte sich von 2011 bis 2013. Im Zeitraum der letzten vier Jahre stellte sich mit einem Anstieg von durch-

schnittlich 1,5 Prozent aufgrund weniger Projekt- und Quartiersentwicklungen eine gewisse Stabilität ein.

Die anhaltende Akzeptanz der Angebotspreise durch die Käufer lässt sich auf zwei wesentliche Motive zurückführen. Das ist zum einen die Erwartung steigender Mieten und zum anderen die Erwartung anhaltender Wertsteigerung. Unter der Annahme eines anhaltenden Trends ergibt sich für 2020 ein Preis von 4.039 Euro im Neubau und 2.541 Euro im Bestand. Das entspräche für beide Segmente einem Anstieg von 11,5 Prozent in drei Jahren oder 3,7 Prozent jährlich.



Grafik: Kaufpreisentwicklung Stadttauswertung Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

PROGNOSE MIETE

Steigende Mieten und die Erschwinglichkeit von Wohnraum in Großstädten werden seit Jahren leidenschaftlich diskutiert. Die Bonner Angebotspreise sind zum Beispiel von 2010 bis 2012 nahezu um durchschnittlich 5,5 Prozent pro Jahr gestiegen. In diesen beiden Jahren hat tatsächlich ein bedenklicher Anstieg stattgefunden, aber für die vergangenen zehn Jahre ist ein Anstieg der Mieten für Bestandswohnungen von 1,74 Prozent pro Jahr zu beobachten und seit 2015 ist sogar ein minimaler Rückgang festzustellen. Aus Sicht der Angebotsmieten kann also überhaupt keine Rede von einem übermäßigen Anstieg der Bonner Mieten sein.

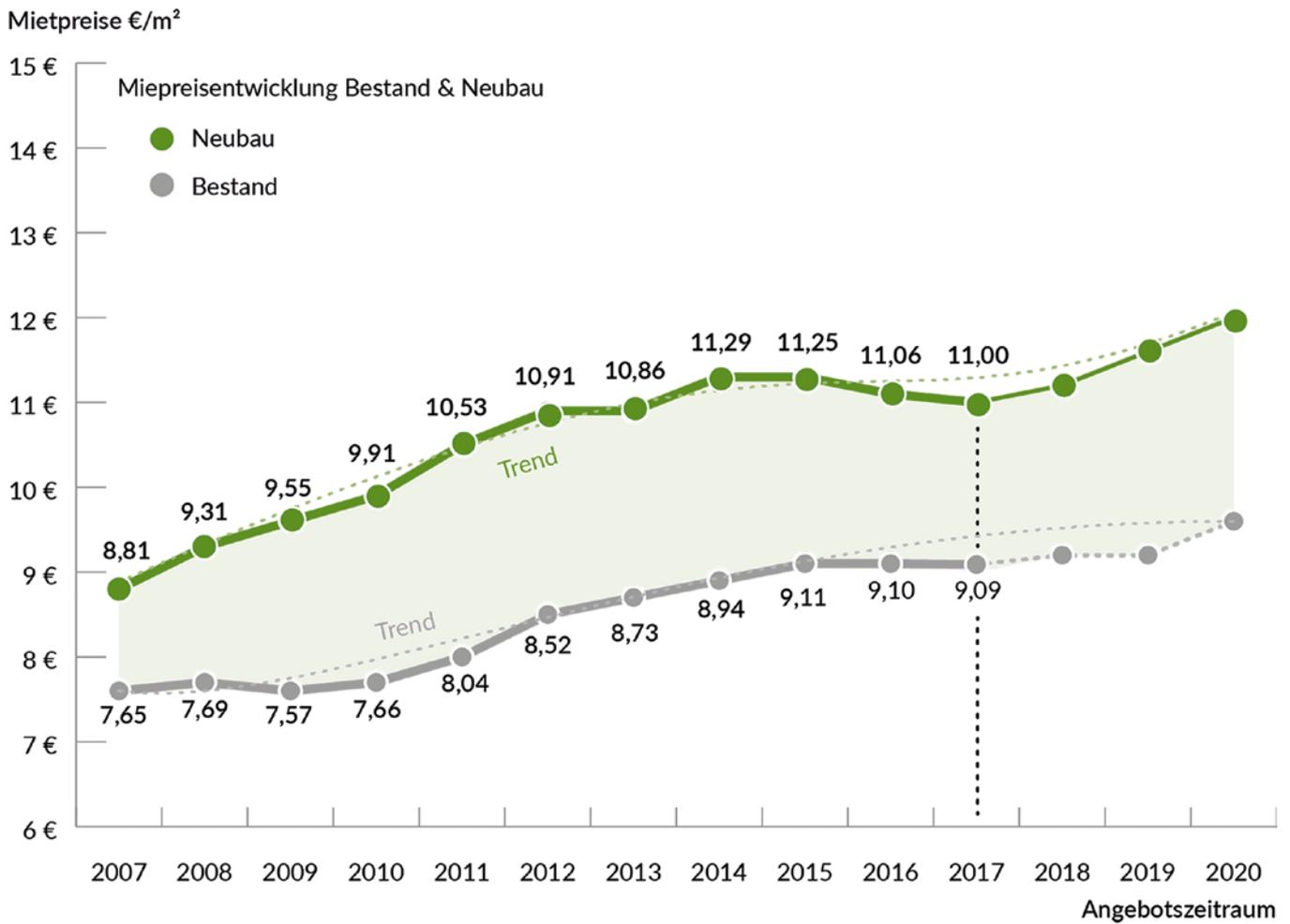
Bei den Neubaumieten ist ein ähnlicher Verlauf wie im Bestand zu erkennen. Von 2010 bis 2012 steigen die Mieten um durchschnittlich 4,92 Prozent und seit 2015 findet ein Rückgang der Angebotsmieten statt. Im Trend der vergangenen zehn Jahre liegt der durchschnittliche Anstieg mit 2,24 Prozent etwas über dem Anstieg der Mieten für Bestandswohnungen.

Unter der Annahme, dass sich der Trend der vergangenen zehn Jahre zukünftig fortsetzt, ist in nächster Zeit wieder mit einem Anstieg der Mie-

ten beider Segmente zu rechnen. Für die Bonner Neubaumiete ist bis 2020 ein Anstieg um insgesamt 4,7 Prozent, also durchschnittlich 1,5 Prozent pro Jahr, zu erwarten und für Bestandswohnungen ist ein Anstieg von insgesamt 5,8 Prozent und jährlich 1,9 Prozent zu erwarten. Zum Vergleich die aktuelle Information von Statista: „Im August 2017 sind die Verbraucherpreise in Deutschland um voraussichtlich 1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen.“

Trotzdem sind Entwicklungen wie Zuwanderung, Gentrifizierung und Suburbanisierung, die im Zusammenhang mit dem Anstieg der Miete ins Feld geführt werden, für den Bonner Wohnungsmarkt relevant. Sie lassen sich aber eher aus der „Perspektive der Nachfrage“ verstehen als vor dem Hintergrund der Angebotspreise und ihrer Entwicklung.

Bei den Prognosen für Bonn ist außerdem die zukünftige innerstädtische Aufwertung zu bedenken. Wenn sie hält, was sie verspricht, wird sie sich wahrscheinlich nach und nach auf die Wohnlagen im Zentrum selbst, auf Nachbarortsteile und im Endeffekt sogar auf das übrige Stadtgebiet und das Umland auswirken.



Grafik: Mietpreisentwicklung Stadtauswertung Datenstand 01.08.2017 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

IMPRESSUM

Herausgeber

KAMPMEYER Immobilien GmbH
Waidmarkt 11 / 50676 Köln
Rheinweg 24 / 53113 Bonn
Elisabethstraße 11 / 40217 Düsseldorf

0228-2272760
www.kampmeyer.com

Den KAMPMEYER Immobilienmarktbericht 2017 können Sie unter www.kampmeyer.com/B bestellen.

Datenanalyse

KAMPMEYER Expert GmbH
Waidmarkt 11
50676 Köln

Daten

Institut innovatives Bauen
Dr. Hettenbach GmbH
Bahnhofanlage 3
68723 Schwetzingen

Hüttig & Rompf AG
Hanauer Landstraße 126-128
60314 Frankfurt am Main

Statistikstelle der Bundesstadt Bonn
Berliner Platz 2
53111 Bonn

Immobilien Scout GmbH
Andreasstraße 10
10243 Berlin

Bildnachweis

Axel Vogel

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. Dadurch unterstützen wir gezielt ein Klimaschutzprojekt zur Aufforstung in Costa Rica.

© KAMPMEYER Immobilien GmbH

Der KAMPMEYER Immobilienmarktbericht 2017 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 mithilfe elektronischer Systeme jeglicher Art, vollständig oder auszugsweise, ist ohne ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung der KAMPMEYER Immobilien GmbH nicht gestattet.

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 200 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

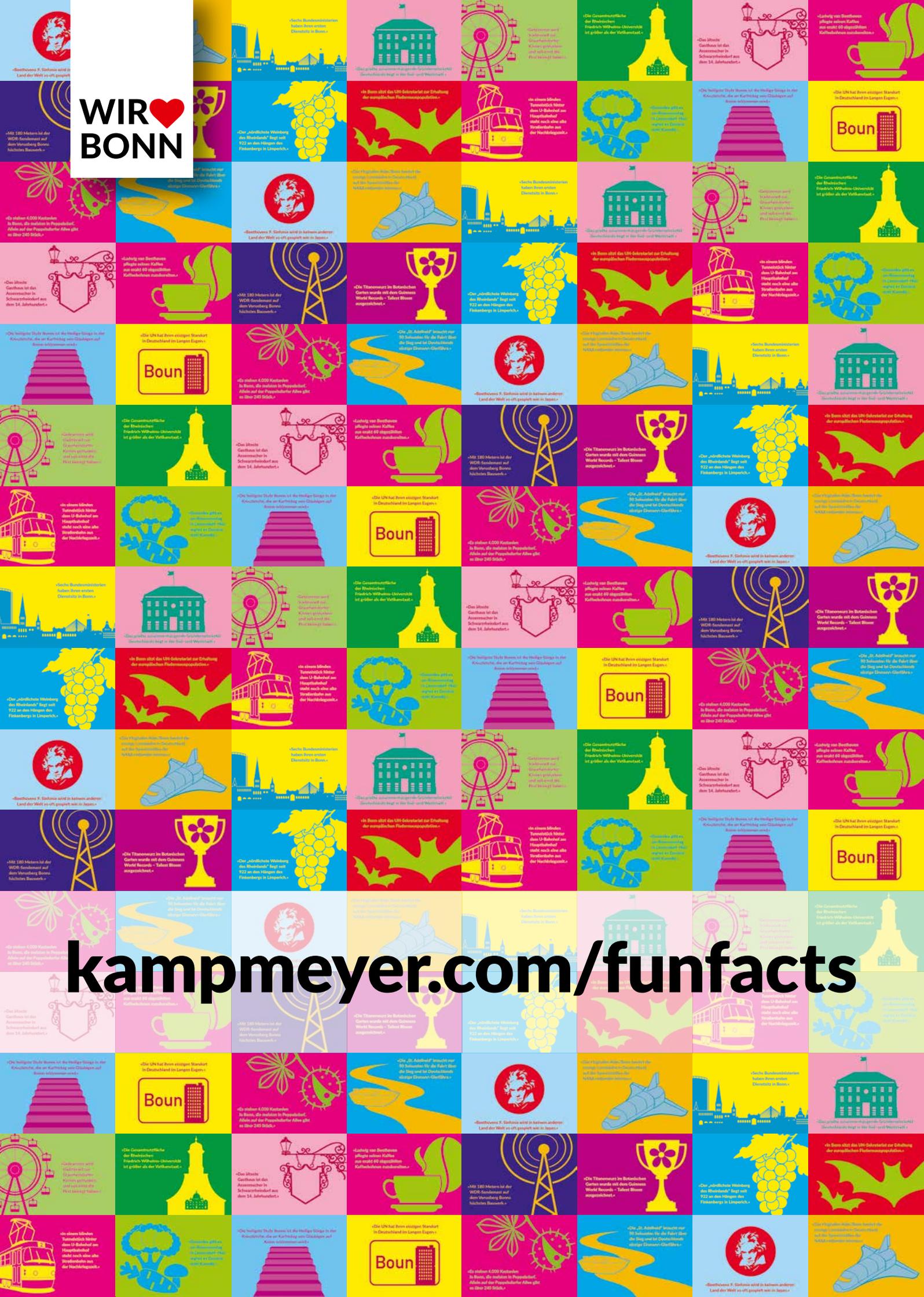
Wir orientieren uns an Ihrer persönlichen Lebenssituation. So finden wir immer genau die Finanzierungslösung, die perfekt zu Ihren Bedürfnissen, Wünschen und Möglichkeiten passt.



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.

WIR ♥ BONN



kampmeyer.com/funfacts