



BONN 2021



www.kampmeyer.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD™

Köln

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

Bonn

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

Düsseldorf

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



IMMOBILIEN
MARKETING
AWARD 2020

Inhalt



5

Märkte in besonderen Zeiten
Wohnwelten im Umbruch



8

Dynamische Wohnlagen



26

Zukunft Wohnen
Gastbeitrag von
Karl-Heinz Schommer und
Laura Schommer-Wolstein



32

Wohnungen
Bestand und Neubau



56

Häuser
Bestand und Neubau



68

Prognosen und Renditen
Hohe Stabilität an Märkten
im Wandel



78

Perspektiven der Nachfrage
Uneinheitliches Wachstum



92

Perspektiven des Angebots
Potential der Räume



MÄRKTE IN BESONDEREN ZEITEN

Wohnwelten im Umbruch

Im Jahr 2020 wurde der Bonner Wohnungsbestand um 1.105 Wohnungen erweitert. Die Bevölkerung ist im selben Jahr um 1.025 Einwohner gestiegen. Das klingt nach einem ziemlich ausgewogenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Die coronabedingte Unübersichtlichkeit persönlicher, sozialer und wirtschaftlicher Entwicklungen hat in vielen Lebensbereichen zu einer Entschleunigung geführt. Das könnte auf ein allmähliches Nachlassen der Wohnungsmarktdynamik schließen lassen. Der Immobilienmarktbericht Bonn 2021 geht auf die Gründe dafür ein, dass das Gegenteil der Fall ist. Obwohl Mieten und Kaufpreise so stark steigen, dass sie vielen Interessenten praktisch unerschwinglich erscheinen, werden die Vermarktungszeiten in allen Angebotssegmenten zusehends kürzer. Das aktuelle Marktgeschehen kommt vielerorts einem Ausverkauf gleich. Kurz und bündig: Ein Ende des stetig steigenden Nachfragedrucks ist nicht in Sicht.

Lockdown?

Der vom Lockdown erzwungene Konsumverzicht und die durch anhaltend niedrige Zinsen reduzierte Rentabilität von Finanzanlagen erhöhen die Liquidität. Sie führt zu zusätzlicher Nachfrage, höherer

Preisakzeptanz und zu steigenden Kaufpreisen. Die Hauptursache des Anstiegs der Wohnungsknappheit besteht im Erfolg des Wirtschaftsstandorts Bonn. Zusätzlich zum hohen Wohnungsbedarf in der Universitäts- und UN-Stadt bemühen sich im Stadtgebiet ansässige Unternehmen verstärkt um qualifizierte Mitarbeiter, die sich dort oft vergeblich auf Wohnungssuche machen. So wirkt sich das kommunale Wirtschaftswachstum zwar indirekt, aber deutlich auf die Bonner Wohnungsmärkte aus.

Durch eine Neuausrichtung der Wohnortpräferenzen werden die Bonner Wohnungsmärkte ein wenig entlastet. Es ist ein deutlicher Trend ins Bonner Umland feststellbar. Obwohl ein Teil der Zuzüge in die Bonner Umgebung eher notgedrungen erfolgt, ist auch ein Trend in weniger dicht bevölkerten Räumen außerhalb der Großstadt feststellbar. Er wird auch durch die steigende Anzahl an Homeoffice-Arbeitsplätzen gefördert. In Bezug auf den Wandel des Umzugsverhaltens, der Wohnpräferenzen und der Lebensstile haben sich die Corona-Maßnahmen dabei als Beschleuniger erwiesen.

Reaktionen

Regionalplanung und Stadtgeografie haben noch Zeit, sich auf die Suburbanisierung und die mit ihr verbundenen demografischen, ökonomischen und siedlungsstrukturellen Auswirkungen einzustellen. Auf Dauer erscheint die Auseinandersetzung mit der Diffusion kompakter zentralörtlicher Funktionen ins Umland jedoch unvermeidbar. Die Ansprüche an Wohnformen, Wohnungsgrößen, Grundrissgestaltungen und Ausstattungen haben sich mit veränderten Bedingungen bereits gewandelt. Auf diesen Wandel sollte im Rahmen der Vermarktung und der Projektplanung unverzüglich reagiert werden.

Change heißt Wandel

Stadt- und Quartiersentwicklung dauern viele Jahre. Immobilien werden häufig über mehrere Generationen genutzt. Gesellschaftliche und wirtschaftliche Verhältnisse haben sich in den vergangenen Jahrzehnten nur selten abrupt geändert. Eile war kaum geboten. Hier und jetzt werden die gleichmäßigen Entwicklungen durch die Pandemie auf einmal radikal unterbrochen. Im Jahr 2021 finden an den Bonner Wohnungsmärkten tiefgreifende Umbrüche im Nachfrageverhalten statt. Von der Stadtplanung über Projektentwickler und Bauträger bis zum Verkäufer oder Vermieter sind alle Akteure neu gefordert, die Zukunft des Wohnens im Hier und Jetzt neu zu gestalten.

Danke

Der Immobilienmarktbericht Bonn 2021 zeigt die Chancen auf, die sich aus der Neugestaltung des Wohnens in der Region ergeben, stellt die Marktdaten und ihre Entwicklung auf Ortsteilebene dar und setzt sich mit klassischen und neuen Aspekten gleichermaßen auseinander.

Bei Karl-Heinz Schommer und seiner Tochter Laura Schommer-Wolstein möchte ich mich für das spannende Gespräch als diesjährigen Gastbeitrag zum

Marktbericht über intelligente Spielräume in sich verändernden Wohnwelten bedanken.

Die Statistikstelle der Bundesstadt Bonn ermöglicht mit fundierten und topaktuellen statistischen Informationen wieder einen ganzheitlichen Überblick über die aktuellen Entwicklungen. Unserem langjährigen Partner iib Institut Dr. Hettenbach gilt mein besonderer Dank für die Einordnung der dynamischen Wohnlagen sowie für den iib-Immobilien-Richtwert, auf den sich die ortsteilspezifischen Preisangaben beziehen. Die Daten werden durch Erkenntnisse aus eigenen Immobilientransaktionen und aus unserer permanenten Marktbeobachtung ergänzt.

Ich wünsche Ihnen eine angenehme Lektüre und freue mich über die eine oder andere Rückmeldung in Sachen Immobilie. Das ganze Team ist gerne für Sie da!

Viele Grüße



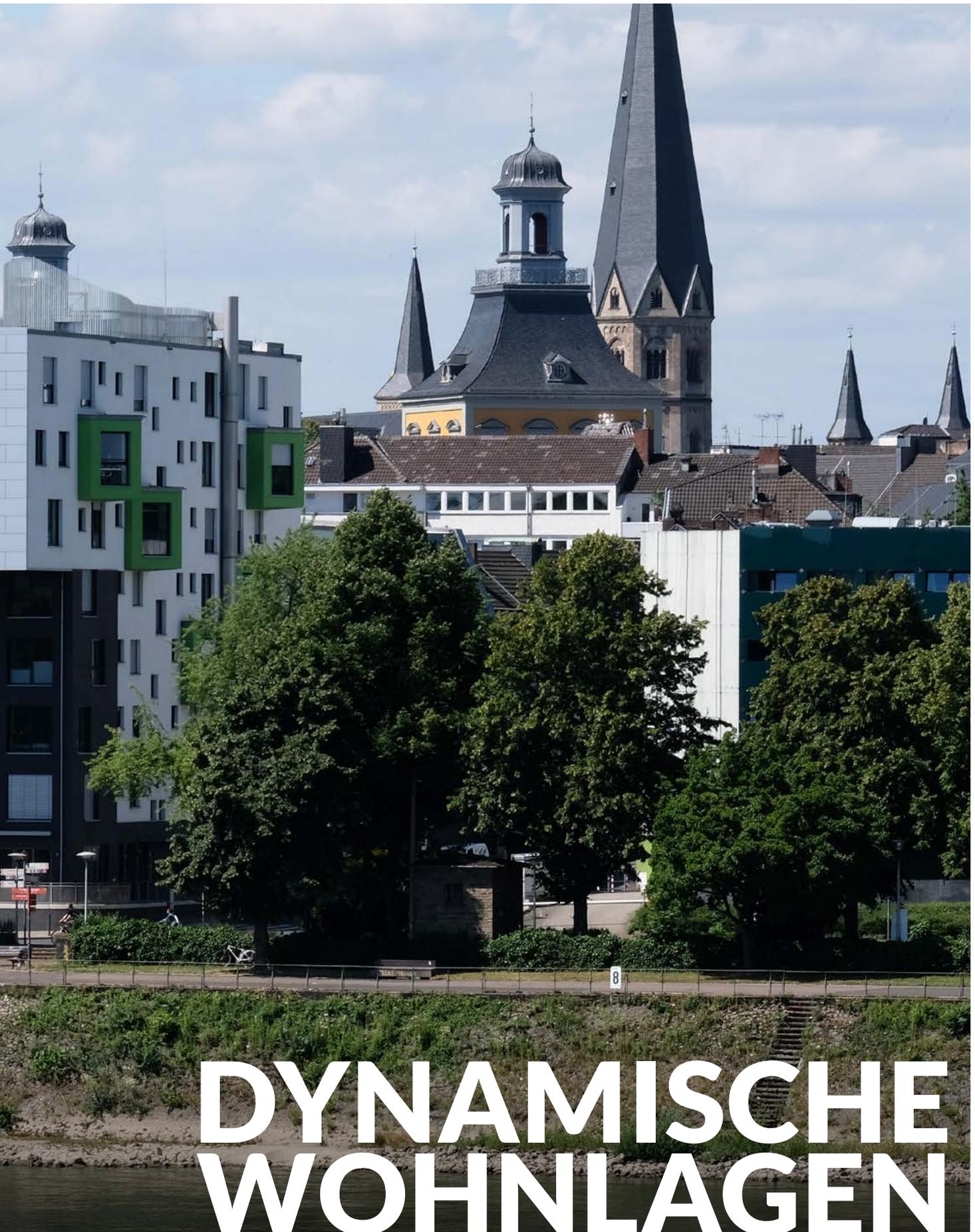
Roland Kampmeyer

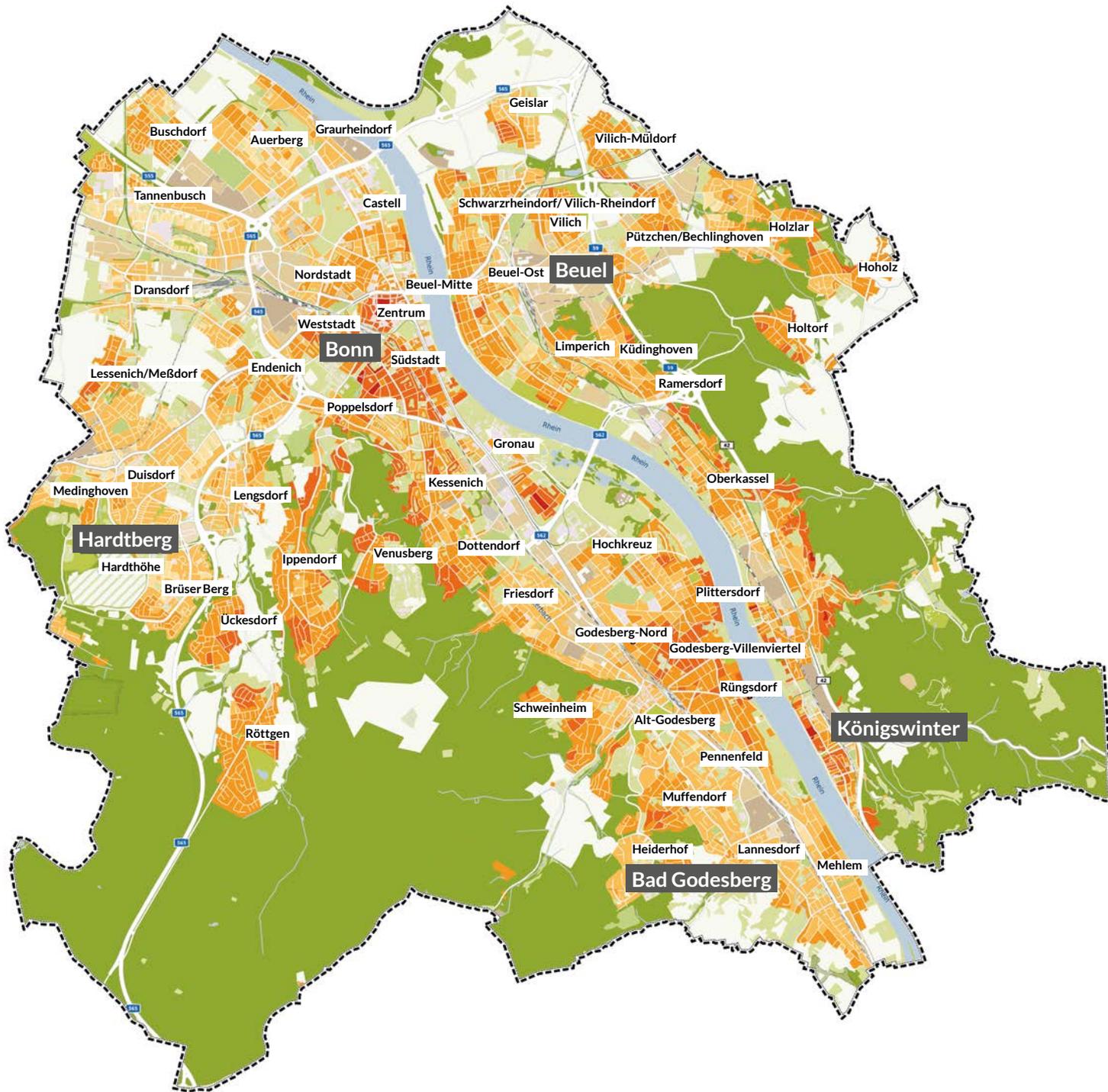
Gründer und Geschäftsführer











Wohnlagen

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

Linien

- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien

Flächen

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

Detaillierte Ansichten

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

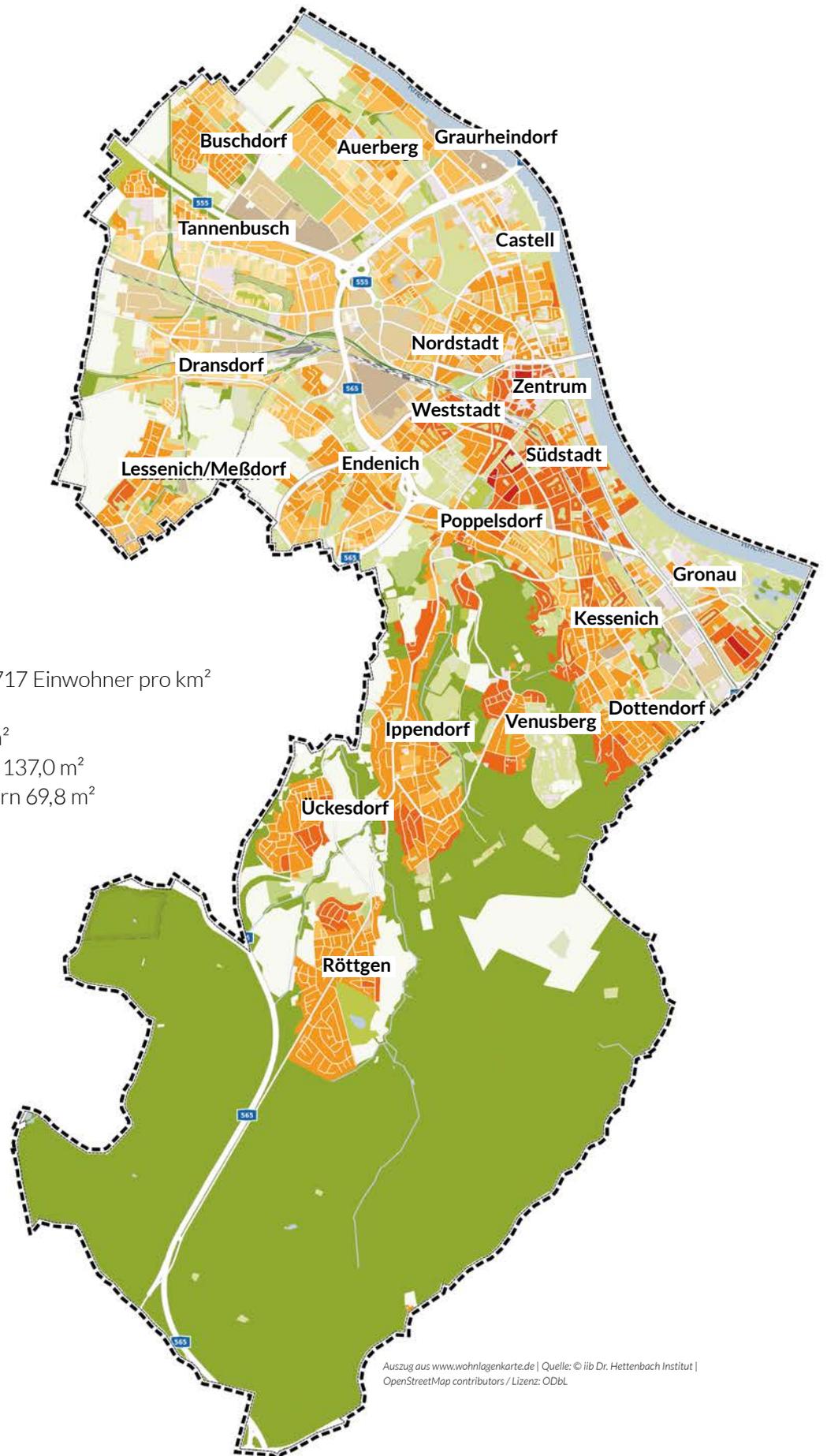
Die Bundesstadt Bonn ist eine international vernetzte kleine Großstadt, die nicht nur ihren rund 334.000 Einwohnern eine Heimat bietet, sondern als Oberzentrum der Region Köln-Bonn für fast 4 Millionen Menschen von zentraler Bedeutung ist. Seit dem Hauptstadtbeschluss im Juni 1991 hat sich durch den Umzug des Parlaments sowie Teilen der Regierung und die Ansiedlung global agierender Konzerne und internationaler Organisationen viel verändert, nicht aber der beschauliche, fast schon provinzielle Charme der historischen Stadt am Rhein, der zur hohen Lebensqualität des Wohnstandorts beiträgt. Die frei werdenden Flächen des ehemaligen Regierungsviertels konnten als Motor des wirtschaftlichen Wachstums genutzt und gleichzeitig die Zersiedelung der idyllischen Vororte und Ortsrandlagen weitgehend vermieden werden. So hat sich die Geburtsstadt Ludwig van Beethovens nicht nur zu einem bedeutenden Kultur- und Wissenschaftsstandort, sondern auch zu einem beliebten Wohnort von überregionaler Bedeutung entwickelt.

Bonn wird beinahe vollständig umringt vom Rhein-Sieg-Kreis und grenzt im Süden zusätzlich an Remagen im Landkreis Ahrweiler. Das Stadtgebiet ist in 4 Bezirke und 51 Ortsteile gegliedert, die sich mit Ausnahme der 14 Beueler Ortsteile zu drei Vierteln linksrheinisch befinden. Innerhalb der einzelnen Stadtbezirke haben sich diverse Lagequalitäten herausgebildet, die im Folgenden genauer betrachtet werden.

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

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

Um eine differenzierte, realitätsnahe und marktorientierte Abbildung der Entwicklung des Wohnens in der Stadt Bonn zu ermöglichen, wird bei der Kartierung der dynamischen Wohnlagen 2021 die Multifaktorenanalyse angewendet. Über die in Mietspiegeln üblichen Lagekriterien und über ökonomische und demografische Informationen wie Bautätigkeit, Transaktionen, Umzüge und Kaufkraft hinaus werden auch Kaufpreise und Mieten analysiert. Die Berücksichtigung des im direkten Umfeld vorherrschenden Preisniveaus ermöglicht eine stärkere Marktnähe der Einordnung von Wohnlagen. Die dynamische Wohnlagenkarte visualisiert die Wohnlagenhierarchie anhand der verfügbaren, aussagekräftigen Wohnwertmerkmale. Sie werden, wenn möglich, ultralokal und in Echtzeit ausgewertet.



Stadtbezirk Bonn

- Fläche: 64,2 km²
- Einwohner: 155.235
- Bevölkerungsdichte: 3.717 Einwohner pro km²
- Ø Wohnfläche:
 - in Wohnungen 75,9 m²
 - in Einfamilienhäusern 137,0 m²
 - in Mehrfamilienhäusern 69,8 m²

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



Der größte und einwohnerstärkste Stadtbezirk Bonn erstreckt sich von den einfacheren Lagen an der nördlichen Stadtgrenze über die hochverdichteten und hochpreisigen Lagen des Stadtzentrums bis in das dörfliche Röttgen am Naturschutzgebiet Kottenforst. Mit einem Anteil von 47 Prozent sind fast die Hälfte der Bewohner im Stadtbezirk Bonn auf einer Fläche von 64,2 Quadratkilometern zu Hause. Die durchschnittliche Einwohnerdichte ist die höchste der Stadt. Innerhalb des Stadtbezirks wird die Einwohnerdichte auf der räumlichen Ebene der statistischen Bezirke erfasst und reicht von 549 Einwohnern pro Quadratkilometer im statistischen Bezirk Venusberg bis 16.180 Einwohner pro Quadratkilometer im statistischen Bezirk Vor dem Sterntor. Die Struktur des Stadtbezirks ist insgesamt ausgesprochen heterogen. Von Naturnähe bis zu zentraler Urbanität, von einfachem Geschosswohnungsbau bis zum repräsentativen Historismus sind äußerst unterschiedliche Ausprägungen und Stilrichtungen der Wohnbebauung vertreten, was sich in divergenten Lagequalitäten äußert. Das Niveau der Wohnlagen ist tendenziell im Süden höher als im Norden, kann dort jedoch nur vereinzelt das hohe Niveau der zentrumsnahen Lagen erreichen.

Im südlichsten Ortsteil Röttgen breiten sich gute Wohnlagen aus, die am Ortsrand zum Teil durch sehr gute Wohnlagen, wie dem noch jungen Ein- und Zweifamilienhausgebiet Am Hölder, unterbrochen werden. Dieses Gefüge findet sich auch im angrenzenden Ortsteil Ückesdorf wieder, wo die weitgehend guten Lagen sich am südlichen und östlichen Ortsrand zu sehr guten Wohnlagen verdichten. Beide Ortsteile sind aufgrund ihres Angebots größerer Grundstücke im Grünen bei gleichzeitig guter Anbindung, die durch die Autobahnnähe gewährleistet wird, besonders bei Familien beliebt. Abgerundet wird das familienfreundliche Profil durch ein Gymnasium in Ückesdorf und eine Grundschule sowie ein Berufskolleg in Röttgen.

Der nordöstlich gelegene Ortsteil Ippendorf weist überwiegend gute Wohnlagen auf, die in den Hang- und Randlagen wie entlang des Katzenlochbachtals

und am Kreuzberg ein sehr gutes Niveau erreichen. Die Höhenlagen mit Blick ins Umland entwickeln dabei ihre eigene Dynamik. Entlang der Gierolstraße im Ortsteilkern sind kleinräumig auch mittlere Wohnlagen vertreten. Jenseits des Engelsbachs, an den Ausläufern des Kottenforsts, breiten sich die guten bis sehr guten Wohnlagen des Ortsteils Venusberg aus. Das Mehrfamilienhausgebiet entlang des Campus Uniklinik Bonn befindet sich auf gutem Niveau. In den Randlagen, die den Ausblick auf das Umland und die Stadt eröffnen, breiten sich sehr gute Wohnlagen mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung aus.

In östlicher Richtung gliedert sich der zusammenhängende Raum der Ortsteile Dottendorf und Kessenich mit weitgehend guten Wohnlagen an, die vereinzelt von kleinräumigen Clustern mittlerer Wohnlagen sowie punktuell auch einfachen Wohnlagen unterbrochen werden. Lediglich die Doppelhaus- und Zeilenbebauung der 1980er-Jahre entlang der Reuter- und Lotharstraße befindet sich flächendeckend auf mittlerem Niveau. Am Fuß des Venusbergs sind die Wohnlagen wegen der Naturnähe bei gleichzeitig hoher Zentralität in der Regel sehr gut. Die bereits gute ÖPNV-Anbindung der beiden Ortsteile mittels Straßenbahn wurde durch den Haltepunkt des Rhein-Express am UN-Campus aufgewertet, wovon der Ortsteil langfristig profitieren wird.

Der neue Verkehrsknotenpunkt prägt ebenfalls die Wohnlagen im angrenzenden Gronau, dessen wenige mittleren Wohnlagen sich zwischen der Haltestelle und dem Bundeskanzlerplatz befinden. Ansonsten erreichen die Wohngebiete um den UN-Campus ein gutes Niveau. Im südlichen Johanniterviertel, einer Wohnklave im ansonsten durch Bürogebäude geprägten Bundesviertel, dominieren sehr gute Wohnlagen, die sich im Inneren zu Top-Lagen verdichten. Der im Jahr 2019 veröffentlichte städtische Rahmenplan Bundesviertel legt Leitlinien der Entwicklung fest, durch die der Wohnungsbau in Gronau und dem gesamten Viertel neue Entwicklungsimpulse erhalten wird. Ziel des Konzepts ist die Erweiterung des geförderten und frei finanzierten Wohnraumangebots, um ein durchmisches, lebendiges und urbanes Stadtvier-

tel zu erschaffen. An der nördlichen Grenze zur Südstadt befinden sich vermehrt sehr gute Wohnlagen, die in dem zentral gelegenen Ortsteil vor den Toren zur Innenstadt auch insgesamt überwiegen und sich in einem der größten zusammenhängenden Gründerzeitviertel Deutschlands bis in die Weststadt fortsetzen. Der Ortsteil ist wegen seiner zentralen Lage und der historischen Bebauung mit erhaltenen und sanierten Fassaden bei Familien genauso beliebt wie bei Studierenden. Die Top-Lagen des beliebten Wohngebiets orientieren sich in Richtung des Poppelsdorfer Schlosses und der Poppelsdorfer Allee, die als Erholungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bonner Bürger wichtige Anziehungspunkte sind.

In Poppelsdorf setzt sich die Bebauung mit Gründerzeithäusern fort, die das gute, bis sehr gute Niveau der Wohnlagen prägen, das lediglich an den westlichen und östlichen Ausläufern etwas abfällt. Das großflächige Gebiet im Norden des Ortsteils wird durch den Standort der Universität Bonn mit ihren teilweise historischen Gebäuden geprägt. Wegen des studentischen und lebendigen Umfelds ist Poppelsdorf ein besonders bei Jungen und Junggebliebenen beliebter Wohnort. Dieser wird durch die Autobahn von den mittleren bis guten Wohnlagen Enderichs getrennt. Dort sind entlang der Hauptverkehrsachsen vermehrt mittlere und partiell auch einfache Wohnlagen zu finden. Von den Neubauquartieren Schumanns Höhe und Westside gehen Impulse für eine positive Dynamik der Wohnlagen in Enderich aus, was zu einem guten Niveau der Wohnlagen führt. Der Ortsteil ist wegen seiner einzigartigen Kulturmeile, in deren Umgebung sich zudem ein vielfältiges gastronomisches Angebot etabliert hat, über die Stadtgrenzen hinaus bekannt. Die angrenzende Weststadt profitiert von der zentralen, verkehrsgünstigen Lage direkt am Hauptbahnhof sowie dem attraktiven Umfeld der prächtigen Alleen. Entlang der Endericher und der Poppelsdorfer Allee überwiegen sehr gute Wohnlagen, dazwischen steigt das Niveau mit zunehmender Nähe zum Bahnhof von mittleren bis hin zu sehr guten Wohnlagen an. Im westlichen Bereich des Ortsteils dämpft das Industrie- und Ge-

werbegebiet einschließlich des Rotlichtbezirks die Dynamik der Wohnlagen, die dort ein mittleres Niveau erreichen.

Im Kern des Stadtbezirks prägen die belebten Plätze und Einkaufsstraßen den zum Teil historischen Zentrumsbereich. Direkt gegenüber dem denkmalgeschützten Hauptbahnhof sind mit dem Maximiliancenter und Urban Soul repräsentative Neubauprojekte fertiggestellt worden, deren Strahlkraft weit über die des Ortsteils hinausgeht. Mit diesen erhält das Bonner Zentrum ein völlig neues Entree, das neben den sehr guten und vereinzelt auch Top-Wohnlagen der Innenstadt auch das Niveau der benachbarten Wohnlagen hebt. Nördlich des Zentrums sinkt das Niveau der Wohnlagen in dem eng verwobenen Gefüge Castells und der Nordstadt mit zunehmender Entfernung von der Innenstadt ab. So werden die zumeist guten Lagen der beiden Ortsteile durch den Kaiser-Karl-Ring von den mittleren Lagen um die LVR-Klinik getrennt. Am südlichen Rheinufer Castells wird ein gutes bis sehr gutes Niveau erreicht, wohingegen die nördlichen Ufergrundstücke in den 1970er-Jahren mit schlichten Hochhauskomplexen bebaut wurden, die nur eine einfache bis mittlere Wohnlage aufweisen.

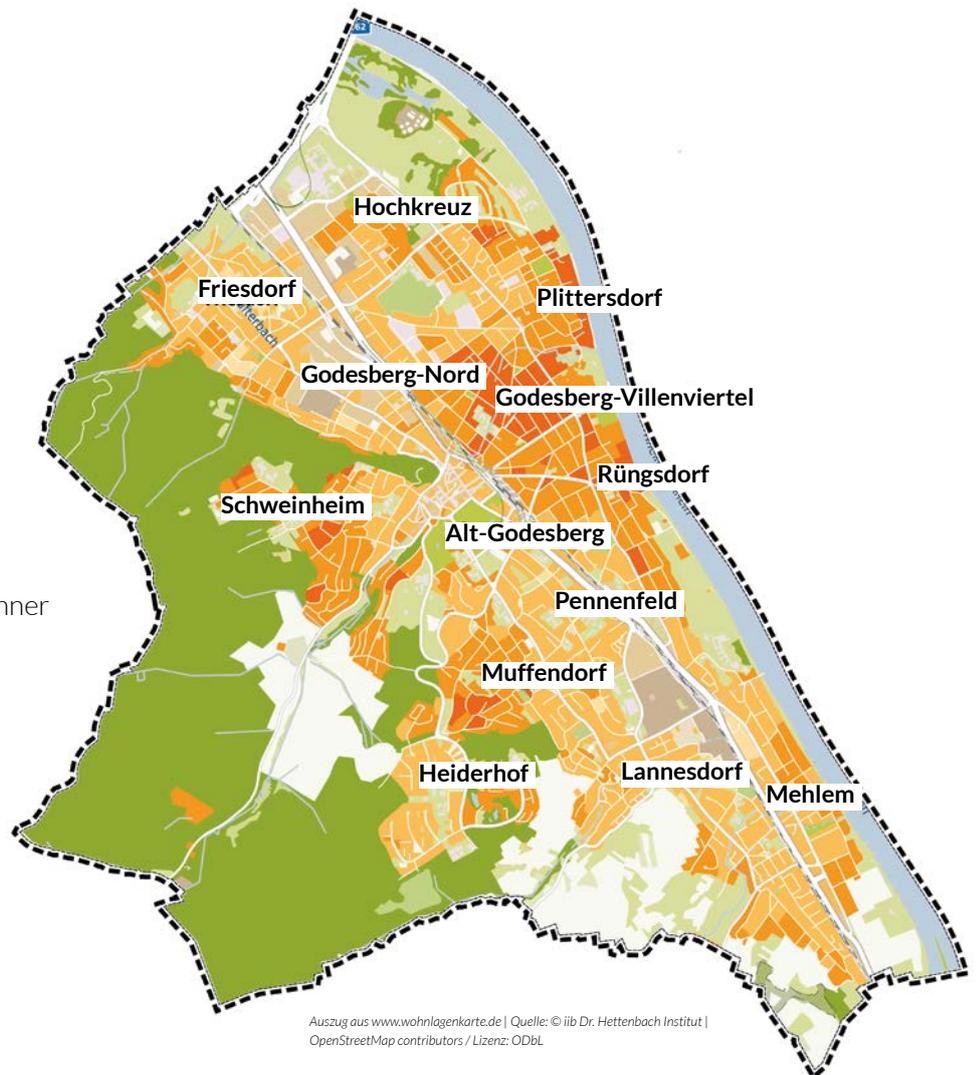
Flussabwärts befinden sich die Graurheindorfer Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten entlang des Rheins auf gutem Niveau, während im übrigen Gebiet des Ortsteils mittlere Lagen überwiegen. Trotz Uferlage und weitläufiger Grünflächen im Bereich des Rheindorfer Bachs sowie an der nördlichen Stadtgrenze bleibt das Niveau der Wohnlagen weit hinter dem der südlichen Ortsteile zurück. Unter anderem die gewerbliche Nutzung des Rheinufers im Bereich der Friedrich-Ebert-Brücke sowie das dortige Klärwerk wirken sich nachteilig auf die Lagequalität aus. Im benachbarten Auerberg sind gute Wohnlagen ebenfalls nur kleinräumig vorhanden und werden von mittleren Wohnlagen umschlossen. Einige Mehrfamilienhausgebiete im Ortsteilzentrum entlang der Pariser Straße sind wegen des schlechten Zustands der Bebauung als einfache Wohnlagen einzustufen. Die

beste Lagequalität im nördlichen Bereich des Stadtbezirks Bonn bietet Buschdorf mit überwiegend guten Wohnlagen. Der Ortsteil ist durch die Bundesautobahn gut angebunden und profitiert von seinem dörflichen Charme, der durch die wertige Reihen- und Einfamilienhausbebauung mit teils großen Gartenflächen entsteht. Lediglich entlang der Kölnstraße haben die Großwohnsiedlungen der 1980er-Jahre ein einfaches oder mittleres Niveau. Diese Form der Bebauung überwiegt im angrenzenden Ortsteil Tannenbusch, der dadurch im gesamtstädtischen Vergleich die geringste Lagequalität bietet. Die einfachen Wohnlagen verdichten sich um den zentralen Paulusplatz und entlang der Bundesautobahn zu mittleren und im nordwestlichen Bereich am Stadtrand vereinzelt zu guten Wohnlagen. Die Hochhaussiedlungen Neu-Tannenbuschs zählen zu den wenigen einfachen Wohnlagen der Stadt dieser Dimension. Diese sind zum Teil auch im locker bebauten Dransdorf zu finden, das überwiegend jedoch von mittleren Wohnlagen geprägt wird. Der Ortsteil zeichnet sich wegen seiner verkehrsgünstigen Lage und den nahe gelegenen Haltestellen der Vorgebirgsbahn sowie der Rheinuferbahn durch seine gute Anbindung aus, die sowohl die Erreichbarkeit des Bonner Zentrums sowie auch des Umlands sicherstellen. Der Ortsteil Lessenich/Meßdorf ist von heterogenen Lagequalitäten geprägt, die von den einfachen Lagen der Mehrfamilienhausbebauung am Bonner Losweg bis hin zu den sehr guten Randlagen Hinter den Lessenicher Gärten reicht. Das südwestliche Gebiet entlang der S-Bahn-Linie hat in jüngster Vergangenheit eine dynamische Entwicklung zu verzeichnen, wodurch sich die ehemals einfachen Wohnlagen auf ein flächendeckend mittleres Niveau angehoben haben. Die Umgebung des Ortsteils zeichnet sich durch eine Vielzahl landwirtschaftlich genutzter Flächen aus, wobei insbesondere das Meßdorfer Feld für seinen Erholungswert bekannt ist.



Stadtbezirk Bad Godesberg

- Fläche: 31,97 km²
- Einwohner: 76.156
- Bevölkerungsdichte: 2.500 Einwohner pro km²
- Ø Wohnfläche:
 - in Wohnungen 91,8 m²
 - in Einfamilienhäusern 143,6 m²
 - in Mehrfamilienhäusern 78,4 m²



Der mit 76.156 Einwohnern zweitgrößte Stadtbezirk Bad Godesberg befindet sich seit dem Wegzug des Parlaments und Teilen der Regierung in einem tiefgreifenden Wandlungsprozess. Die zahlreichen Villen, ehemaligen Botschaften und internationalen Einrichtungen zeugen noch heute von der damaligen Funktion Bad Godesbergs als Diplomaten- und Residenzstandort. Sie ist in den vergangenen Jahren zunehmend verloren gegangen und vorwiegend im Zentrumsbereich haben Trading-down-Prozesse eingesetzt, die Bewohner sowie Immobilienbesitzer mit Sorge beobachten. Im vergangenen Jahr hat die Stadt ein Leitbild für den Stadtbezirk entworfen, mit dem den bestehenden Herausforderungen begegnet und die zukünftige Entwicklung gesteuert werden soll. Der Kontrast zwischen den prachtvollen Residenzen des Villenviertels und problembehafteten Hochhaus-siedlungen bestimmt die Dynamik des Stadtbezirks im Spannungsfeld zwischen Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft. Die besten Lagen konzentrieren sich zwischen Bahnhof und Rheinufer, von wo aus die Lagequalität in nördlicher und südlicher Richtung abfällt. Westlich der Zugstrecke ist das Niveau der Wohnlagen tendenziell niedriger, doch auch dort ha-

ben sich partiell sehr gute Wohnlagen herausgebildet.

In den südlichen Ortsteilen Lannesdorf und Mehlem herrscht ein Gemenge aus vorwiegend mittleren und teilweise guten Wohnlagen vor. Letztere befinden sich entlang des Rheinufers sowie den westlichen Hanglagen. Die Ortsteile profitieren von ihrem dörflichen Flair mit einer überwiegenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie der Lage im Grünen, die etwa vom Rheinufer den Blick auf den Drachenfels eröffnet. Die Entfernung zur Bonner Innenstadt von 10 bis 12 Kilometern wirkt sich hingegen nachteilig aus, obwohl die ÖPNV-Anbindung an die viel befahrene Bahnstrecke Koblenz-Bonn durch den Bahnhof in Mehlem sichergestellt ist.

Weniger gut angebunden ist der Ortsteil Heiderhof am Rande des Kottenforsts, der mit dem Pkw nur über den Goldbergweg erreichbar ist und über keine Schienenanbindung verfügt. Heiderhof ist ein naturnaher und familienfreundlicher Wohnstandort, weswegen das östlich gelegene Ein- und Zweifamilienhausgebiet ein gutes Niveau erreicht. Große Teile der

westlichen Bebauung wurden in den 1960er-Jahren errichtet, als die Trabantenstadt zur Entlastung der Wohnungsnot in Bonn und Bad Godesberg erweitert wurde. Diese Hoch- und Reihenhaussiedlungen erreichen heute ein mittleres Lageniveau.

Im angrenzenden Muffendorf gehen die teilweise sehr guten östlichen Hanglagen in ein flächiges Gebiet guter Wohnlagen über, deren Niveau sich an den nördlichen und südlichen Ausläufern absenkt. In Letzteren dämpft die höhere Wohnungsdichte der Geschossbauten aus den 1970er- und 1980er-Jahren die Wohnlagendynamik, während die Hanglagen von großzügigen Grundstücken mit Aussicht auf das rechtsrheinische Siebengebirge profitieren. Im historischen Ortskern ist die alte Bausubstanz mit kleinen Häusern im Fachwerkstil zum Teil erhalten geblieben und steht im Kontrast zu den vereinzelt durch Nachverdichtung und Umbaumaßnahmen entstandenen Neubauhäusern.

Das benachbarte Pennenfeld verfügt kaum über historische Wohngebäude und ist vorwiegend in den 1950ern und 1960ern entstanden, als dort Mehrfamilienhäuser und Zeilenbausiedlungen von teils einfacher Qualität errichtet wurden. Daher weist der Ortsteil eine niedrige Wohnlagendynamik auf dem Niveau der südlichen Ortsteile Mehlem und Lannesdorf mit überwiegend mittlerer Lagequalität auf. Ein besonderes Standortmerkmal Pennenfelds ist das breite Angebot an Schulen einschließlich aller drei Formen weiterführender Schulen. Mit dieser besonderen schulischen Infrastruktur deckt der Ortsteil auch den Bedarf der angrenzenden Ortsteile. Einer dieser Ortsteile ist Rüngsdorf, der lediglich über eine Grundschule verfügt, aber aufgrund seiner Lage am Rhein angrenzend zum Villenviertel und in fußläufiger Entfernung zum Stadtbezirkszentrum eine beliebte Wohngegend ist. Ausgehend von den mittleren Lagen im Süden steigt die Lagequalität in nördlicher Richtung an und erreicht dort teilweise ein sehr gutes Niveau. Die Viertel mit Zeilenbebauung im Süden und Westen des Ortsteils sind in den 1950er- und

1960er-Jahren entstanden und zählen zu den weniger guten Lagen mittlerer Qualität.

Nördlich von Rüngsdorf bilden die Ortsteile Plittersdorf und Godesberg-Villenviertel ein dichtes Gefüge guter und sehr guter Wohnlagen. Im Villenviertel prägen Gründerzeitbauten im Jugendstil und Stil des Historismus das charakteristische Bild des exklusiven Wohngebiets. Dank der hochwertigen Bebauung ist der Ortsteil durch ein nahezu flächendeckend sehr gutes Niveau der Wohnlagen gekennzeichnet, die sich auch in den vordersten Plittersdorfer Rheinlagen fortsetzen. Dort sind die Wohnlagen in zweiter Reihe gut und fallen in dem Reihen- und Mehrfamilienhausgebiet rund um den Zentralfriedhof auf ein mittleres Niveau. Angrenzend an die denkmalgeschützte Amerikanische Siedlung am nördlichen Ortsteilrand hat sich das Neubaugebiet in der Hannah-Arendt-Straße zu einer sehr guten Wohnlage entwickelt.

Das Stadtbezirkszentrum Alt-Godesberg wird durch die Bahnstrecke und den Godesberger Bahnhof vom Villenviertel abgegrenzt. Im Innenstadtbereich mit seinen engen und viel befahrenen Straßen breiten sich mittlere Wohnlagen aus. Die Zentralität dieser Lagen ist nachrangig zu bewerten, da sich im zum Teil vernachlässigten öffentlichen Raum Problemlagen herausgebildet haben, welche die Stadt zukünftig im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts beheben will. Im Kurviertel, dem südlichen Bereich des Ortsteils, besteht ein Mix aus mittleren und guten Wohnlagen, wobei Letztere sich in den westlichen Hanglagen verdichten und partiell ein sehr gutes Niveau erreichen. Die von Parks und Grünflächen umgebenen Stadtvillen haben eine eigene Dynamik entwickelt, die sich von der im Innenstadtbereich abhebt. Ebenfalls von seiner Hanglage profitiert der angrenzende Ortsteil Schweinheim, dessen Wohnlagen von den einfachen im Innenstadtbereich mit zunehmender Entfernung von diesem ansteigen und in den Randlagen ein sehr gutes Niveau erreichen. Neben denkmalgeschützten Fachwerkhäusern besteht die Bebauung aus Ein- und Zweifa-

milienhäusern der 1950er-Jahre, wodurch trotz der Nähe zum Stadtbezirkszentrum ein dörfliches Flair entsteht.

In den beiden nördlichen Ortsteilen Friesdorf und Hochkreuz überwiegen mittlere Wohnlagen, die von guten und vereinzelt einfachen Wohnlagen unterbrochen werden. Die guten Lagen konzentrieren sich am Rande der weitläufigen Friesdorfer Waldflächen im Westen sowie im Ringviertel an der Rheinaue in Hochkreuz. Beide Ortsteile bieten Ein- und Zweifamilienhäuser als überwiegende Wohnform und sind mit einer Entfernung zum Bonner Zentrum von 5 bis

8 Kilometern am nächsten an dem innenstädtischen Einkaufsgebiet gelegen, welches durch die Stadtbahn auch mit dem ÖPNV in wenigen Minuten erreichbar ist. Mit dem im Mai 2020 beschlossenen Rahmenplan Bundesviertel und dem damit verbundenen Hochhauskonzept werden in Hochkreuz neue Entwicklungsimpulse gesetzt, die sich bis nach Friesdorf auswirken und eine neue Dynamik der Wohnlagen anstoßen werden.





Stadtbezirk Hardtberg

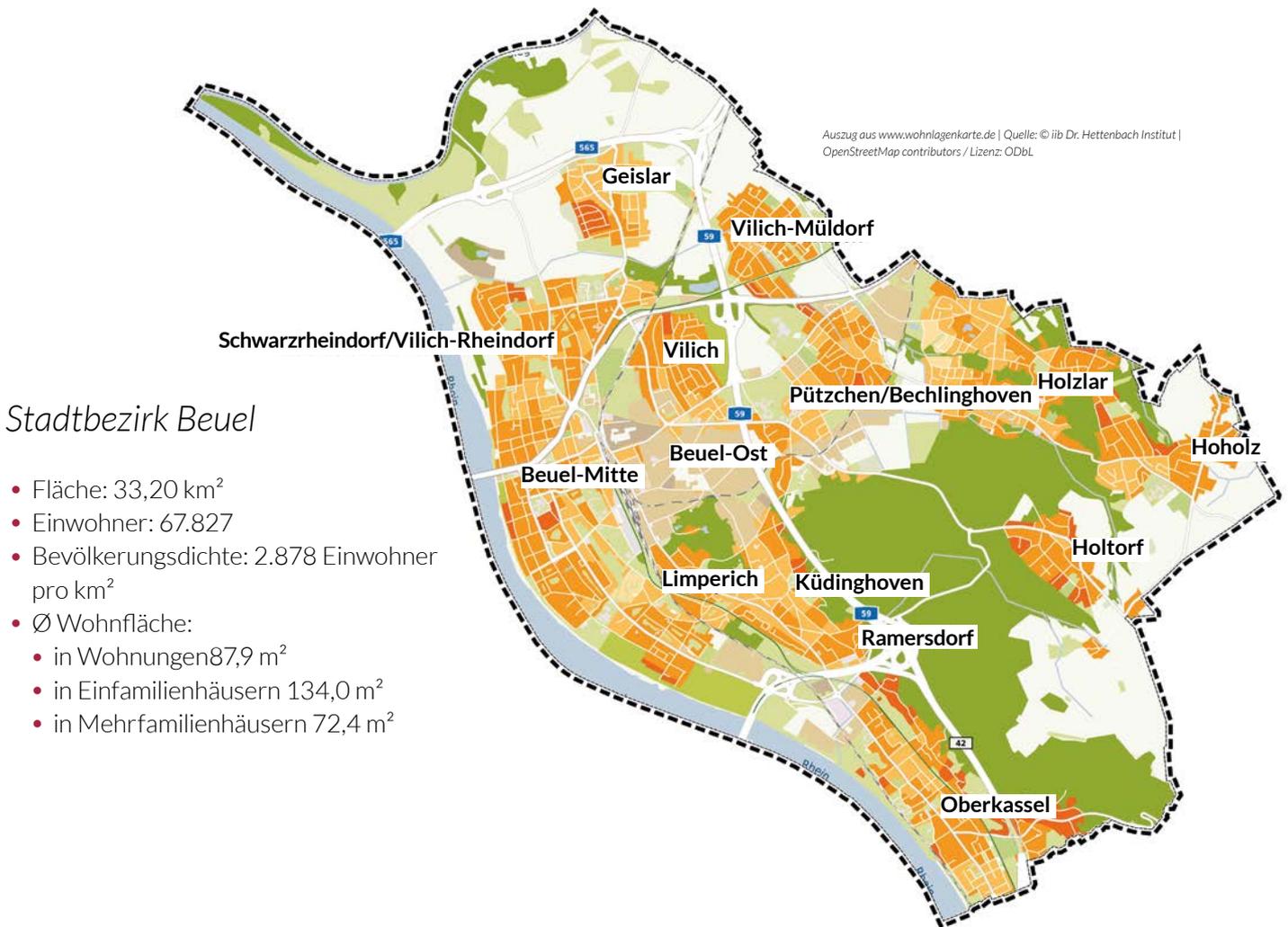
- Fläche: 11,9 km²
- Einwohner: 34.576
- Bevölkerungsdichte: 3.151 Einwohner pro km²
- Ø Wohnfläche:
 - in Wohnungen 84,2 m²
 - in Einfamilienhäusern 130,1 m²
 - in Mehrfamilienhäusern 73,7 m²

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

Im kleinstem Bonner Stadtbezirk Hardtberg westlich des Zentrums leben 34.576 Menschen auf einer Fläche von 11,9 Quadratkilometern. Die Bevölkerungsdichte von 3.151 Einwohnern pro Quadratkilometer liegt im gesamtstädtischen Durchschnitt. Aus den Ortsteilen Duisdorf, Hardthöhe und Lengsdorf wurde im Zuge der kommunalen Neugliederung im Jahr 1969 der Stadtbezirk Hardtberg gebildet und in den folgenden Jahren kam der Ortsteil Brüser Berg sowie das Siedlungsgebiet Medinghoven hinzu. Namensgebend für Hardtberg ist die gleichnamige Anhöhe, an dessen Flanke sich der Stadtbezirk ausbreitet. Einige Hanglagen erreichen mit einer guten Wohnlage das höchste Niveau des Stadtbezirks, der weitgehend von mittleren Wohnlagen dominiert wird. Die teilweise trostlosen, monostrukturellen Großwohnsiedlungen des Stadtbezirks bilden Cluster mit einfacher Wohnlage. Im Wettbewerb mit den dynamischen Wohnlagen im östlich angrenzenden Stadtbezirk Bonn und den flächendeckend sehr guten Wohnlagen der westlich angrenzenden Gemeinde Alfter steigt die Wohnlagendynamik des Stadtbezirks trotz intensiver Neubaumaßnahmen nur zögerlich.

Die Hardthöhe ist wegen des Standorts des Verteidigungsministeriums bekannt, der sich auf das Image und die Wohnlagendynamik des Stadtbezirks auswirkt. Der östlich angrenzende Ortsteil Brüser Berg ist ab dem Jahr 1970 nach und nach entstanden und wurde auf dem Reißbrett geplant. Mit einer großzügigen Fußgängerzone mit vielerlei Einkaufsmöglichkeiten und mehreren Schulen bietet der Brüser Berg eine gute Infrastruktur. Im Anfang der 1990er-Jahre entstandene Zentrum, in dem sich vereinzelte soziale und städtebauliche Problemlagen wie die Elementa-Siedlung entwickelt haben, dominiert der Geschosswohnungsbau mit einfachen und mittleren Wohnlagen. Im äußeren Bereich des Ortsteils besteht die Bebauung größtenteils aus Reihen- und Einfamilienhäusern, die ein mittleres bis gutes Niveau erreichen. Lengsdorf befindet sich weitestgehend östlich der Autobahn. Dort teilt die Provinzialstraße den Ortsteil in ein westliches und ein östliches Gebiet. Während in Ersterem der Anteil des Geschosswoh-

nungsbaus mittlerer Wohnlage überwiegt, ist Zweiter durch eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt, die vor allem am Kreuzberghang, wo sich der Ausblick auf die Stadt Köln eröffnet, eine gute Wohnlage haben. Das Ortsteilzentrum befindet sich in der Lengsdorfer Hauptstraße, die parallel zur Provinzialstraße verläuft. Zunehmende Leerstände und Umwandlungen von Geschäften in Wohnraum haben jedoch zu einem Bedeutungsverlust des Zentrums bezüglich seiner Versorgungsfunktion geführt. Die Siedlung Im Ringelsacker östlich der Autobahn gehört ebenfalls zu Lengsdorf, obwohl diese baulich und infrastrukturell eher an Duisdorf angeschlossen ist. Dort hat das Reihenhausesgebiet entlang der Autobahn eine mittlere und die angrenzende Zeilenbebauung eine einfache Wohnlage. Im Ortsteil Duisdorf befindet sich das Stadtbezirkszentrum, dessen Haupteinkaufslagen in und um die Fußgängerzone in der Rochusstraße gelegen sind. Über den Handel hinaus konzentrieren sich in diesem Gebiet auch medizinische Einrichtungen und Gastronomiebetriebe. Neben der Versorgungsfunktion hat der Ortsteil innerhalb des Stadtbezirks auch als Arbeitsort eine herausragende Bedeutung. Zusammen mit dem Siedlungsgebiet Medinghoven, das offiziell kein eigener Ortsteil ist, bildet Duisdorf ein zusammenhängendes Gebiet mit überwiegend mittleren Wohnlagen, die von Clustern einfacher und guter Wohnlage unterbrochen werden. Das östliche Gebiet Duisdorfs ist weitgehend auf einem mittleren Niveau und erreicht in dem Einfamilienhausgebiet am Hang des Hardtbergs eine gute Lagequalität. Im Bereich des Bahnhofs Duisdorf wirkt sich die intensive gewerbliche Nutzung nachteilig auf die Wohnlagen aus, wodurch Cluster mit einfacher Wohnlage entstehen. In Medinghoven befindet sich die großflächige, in den 1970er-Jahren in einfacher Bauweise errichtete Wohnsiedlung im Geschosswohnungsbau ebenso auf dem niedrigsten Niveau. Sie steht im Kontrast zu den angrenzenden Einfamilienhausgebieten, die ein mittleres Niveau und entlang der Zufahrt zum Helios Klinikum auf der Anhöhe ein gutes Niveau erreichen.



Stadtbezirk Beuel

- Fläche: 33,20 km²
- Einwohner: 67.827
- Bevölkerungsdichte: 2.878 Einwohner pro km²
- Ø Wohnfläche:
 - in Wohnungen 87,9 m²
 - in Einfamilienhäusern 134,0 m²
 - in Mehrfamilienhäusern 72,4 m²

Das rechtsrheinische Stadtgebiet, auch bekannt als die „Sonnenseite Bonns“, gehört vollständig zum Stadtbezirk Beuel, der sich auf 33,2 Quadratkilometern entlang des Rheins und bis nach Sankt Augustin erstreckt. Mit 67.827 Einwohnern lebt jeder fünfte Bonner im rechtsrheinischen Stadtgebiet. Die Einwohnerdichte liegt mit 2.878 Einwohnern pro Quadratkilometer weit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Im Stadtbezirkszentrum sowie den angrenzenden Rheinlagen ist die Dichte am höchsten und sinkt mit zunehmender Entfernung von diesem ab. Der Stadtbezirk ist durch eine Fährverbindung und drei Brücken mit den linksrheinischen Gebieten verbunden. Das Zentrum Beuel-Mitte ist über die Kennedybrücke direkt mit der Bonner Innenstadt verbunden. Von diesem Standortfaktor profitieren die umliegenden Wohngebiete. Allgemein befinden sich die Wohnlagen in Beuel auf einem hohen Niveau mit überwiegend guter Lagequalität. Die besten Lagen konzentrieren sich im Bereich des Stadtbezirkszentrums sowie entlang des Rheinufers.

Oberkassel, der südlichste Stadtteil, verfügt über den größten Anteil sehr guter Wohnlagen. Er grenzt im Süden an die Stadt Königswinter, die überdurchschnittliche Lagequalitäten aufweist. Diese setzen sich auch im romantischen Oberkassel am Rhein fort, das mit seinen vielen Fachwerkhäuschen am Rande des Siebengebirges auch touristisch geprägt ist. Die Rheinpromenade am Bonner Bogen, die sich bis nach Königswinter fortsetzt, gehört ebenfalls zu den beliebten Naherholungsflächen der Stadt. Entlang der Königswinterer Straße, der Einkaufsstraße, die den gesamten Ortsteil auf der Nord-Süd-Achse durchschneidet, besteht ein Gefüge aus mittleren und guten Wohnlagen. Einige Rheinlagen sowie Einfamilienhausgebiete am Röckesberg und Paffelsberg erreichen ein sehr gutes Niveau. Zu den sehr guten Hanglagen gehört auch das großflächige Wohngebiet rund um die in den 1950er-Jahren errichtete Bundessiedlung Am Kriegersgraben.

Der nördlich anschließende Ortsteil Ramersdorf und die darauffolgenden Ortsteile Limperich und Küdinghoven gehören dem statistischen Bezirk Li-Kü-

Ra an und bilden auch bezüglich der Wohnlagen ein zusammenhängendes Gefüge mittlerer und guter Wohnlagen. Die drei Ortsteile sind durch die Konrad-Adenauer-Brücke mit dem linksrheinischen Bundesviertel verbunden. Nach der Fertigstellung der Brücke im Jahr 1972 hatten Ramersdorf sowie die umliegenden Ortsteile einen deutlichen Einwohnerzuwachs zu verzeichnen und auch heute noch trägt die unmittelbare Autobahnanbindung zum hohen Niveau der Wohnlagen bei. Das Ramersdorfer Rheinufer wurde durch das Städtebauprojekt Bonner Bogen im Jahr 2003 umgestaltet und bietet seither ein vielfältiges Büro-, Gastronomie- und Hotelangebot. Die Rheinlagen Limperichs erreichen in erster Reihe ein sehr gutes und darüber hinaus ein gutes Niveau, das jenseits der Bahnstrecke durch ein großflächiges Gebiet mittlerer Wohnlagen abgelöst wird. In den Hanglagen Küdinghovens wird in den Gebieten um die romanische St.-Gallus-Kirche sowie im Pützchensweg wieder ein sehr gutes Niveau erreicht. Die drei Ortsteile sind durch eine kleinteilige Baustruktur geprägt, die im Wesentlichen von Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert wird.

Beuel-Mitte erfüllt mit dem Einkaufs- und Geschäftszentrum an der Friedrich-Breuer-Straße und dem Konrad-Adenauer-Platz alle lagerelevanten Zentrumsfunktionen. Letzterer dient auch als Verkehrsknotenpunkt, an dem sich der Personennahverkehr zwischen der Bonner Innenstadt und Beuel bündelt. Aufgrund seiner Brückenlage ist der Ortsteil das prädestinierte Stadtbezirkszentrum. Die dichte Blockrandbebauung sowie die gute Infrastruktur verleihen Beuel-Mitte ein urbanes Flair, das im rechtsrheinischen Bonn einzigartig ist. Diese Wohnwertmerkmale führen zu einem von guten Wohnlagen dominierten Gefüge, das punktuell mit sehr guten und mittleren Lagen durchsetzt ist.

Beuel-Ost wird durch den Bahnhof vom Stadtbezirkszentrum separiert. Der Ortsteil ist primär geprägt durch den Gewerbe- und Büropark Bonn Beuel-Ost, das größte Gewerbegebiet der Stadt, und nachrangig durch den dortigen einfachen Geschoss-

wohnungsbau aus der Nachkriegszeit. Die wenigen reinen Wohnlagen des Ortsteils sind von guter Lagequalität. In den vergangenen Jahren hat sich der Ortsteil zu einem Kreativquartier mit zahlreichen kulturellen Institutionen entwickelt. Durch den Einzug des Pantheon-Theaters in die Halle Beuel wurde die Beueler Kulturachse erweitert, was die Stadt dazu veranlasst hat, eine Quartiersentwicklung mit dem Ziel anzustoßen, den Bereich östlich des Bahnhofs attraktiv und zukunftsfähig umzugestalten. Ende des Jahres 2021 sollen die politischen Gremien das integrierte Stadtentwicklungskonzept beschließen, das voraussichtlich auch die Erweiterung des Wohnraumbangebots vorsieht und unweigerlich zu einer veränderten Dynamik der Wohnlagen in dem Ortsteil und der Umgebung führen wird.

In Schwarzerheindorf/Vilich-Rheindorf, dem nördlichsten Beueler Ortsteil, befinden sich mittlere zwischen den überwiegend guten Wohnlagen. Die einzigen sehr guten Wohnlagen sind am nördlichen Ortsteilrand am Vilicher Bach gelegen. Dieser stellt eine natürliche Trennlinie zwischen den Wohngebieten und dem angrenzenden Naturschutzgebiet Siegaue dar. Die weitläufigen Grünflächen, die auch ein beliebtes Naherholungsgebiet sind, verleihen Schwarzerheindorf/Vilich-Rheindorf seinen naturnahen Charakter. Ferner zeichnen sich die Wohnlagen durch ihre gute Verkehrsanbindung aus, die neben der südlichen Kennedybrücke auch durch die Friedrich-Ebert-Brücke im Norden gewährleistet wird. Eine ähnliche und ebenfalls verkehrsgünstige Lage bieten die Ortsteile Vilich und Vilich-Müldorf, die trotz ihrer unterschiedlichen Struktur der Bebauung ein vergleichbares Gefüge mit vorwiegend guten und teilweise mittleren Wohnlagen aufweisen. In Vilich dominieren urbane Mehrfamilien- und Reihenhaussiedlungen, während Vilich-Müldorf mit seinen locker bebauten Ein- und Zweifamilienhausgebieten in exponierter Lage am Stadtrand ein eher kleinstädtisches Antlitz hat. Beide Ortsteile sind in den vergangenen Jahren durch Neubau an den Außengrenzen gewachsen, der insbesondere seit dem Jahr 2000 im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Wohn- und Wissenschaftspark Bonn/Sankt Augustin vorangetrieben wurde. Die in diesem Zusammenhang entstandenen Wohngebiete Im Ziegelfeld und Wohnpark I – Vilich-Müldorf erreichen ein gutes bis sehr gutes Niveau. Der ebenfalls geplante Büro- und Gewerbepark an der Siegburger Straße sowie das Wohn- und Gewerbegebiet Am Mühlenbach im angrenzenden Pützchen/Bechlinghoven werden als groß angelegte Projekte die Dynamik im gesamten Bezirk beeinflussen.

Im nördlichsten Ortsteil Geislar haben die Wohnlagen durch umfassende Neubauprojekte in den vergangenen Jahren eine Aufwertung erfahren. Das junge Einfamilienhausgebiet im Südwesten des Ortsteils hat ein sehr gutes Niveau. Allgemein ist das Einfamilienhaus die dominierende Wohnform Geislar, dessen Wohnlagen zu gleichen Teilen mittlerer und guter Qualität sind. Die beschränkte Versorgungssituation in dem Ortsteil dämpft die Dynamik der Wohnlagen, da er abgesehen von einem mobilen Wochenmarkt und einem Hofladen keine Einkaufsmöglichkeiten bietet.

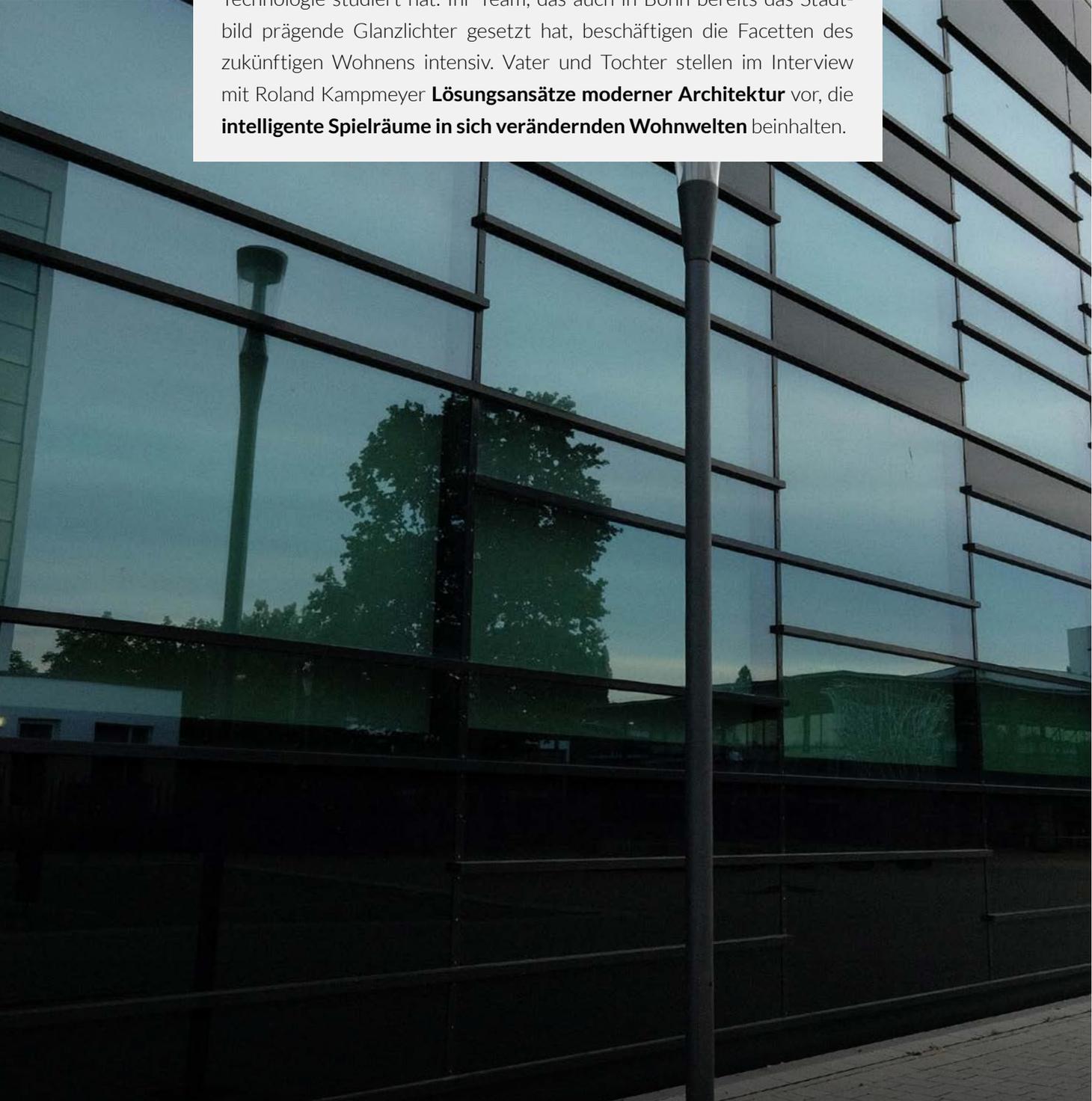
Der Ortsteil Pützchen/Bechlinghoven ist in der gesamten Region wegen der alljährlichen Kirmes Pützchens Markt bekannt. Er bietet mit drei Schulen, einem Versorgungszentrum sowie ergänzenden Einkaufsmöglichkeiten im Gewerbepark Pützchen eine gute Infrastruktur. Durch die Anbindung an die Autobahn sowie die Bundesstraße ist der Ortsteil verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Bebauung ist heterogen und bietet von idyllischen Einfamilienhausgebieten bis hin zu dicht bebauten Mehrfamilienhaussiedlungen einen bunten Mix verschiedener Wohnformen. Die weniger dicht bebauten guten Wohnlagen im Südwesten gehen jenseits der Pützchens Chaussee in ein Gebiet mittlerer Lage und höherer Dichte über. Im Nordwesten des Ortsteils überwiegen gute Wohnlagen einige mittlere Wohnlagen.

Die Ortsteile Holzlar, Hoholz und Holtorf zwischen Rhein-Sieg-Kreis und dem Naturschutzgebiet Ennert

zeichnen sich durch ihre periphere Lage und das große Angebot an Freiflächen aus. Die Naturnähe der Ortsteile mit dörflichem Charakter wird durch eine gute Infrastruktur mit dem städtischen Leben verbunden. Holzlar umfasst die ehemaligen Dörfer Holzlar, Kohlkaul, Heidebergen sowie Roleber und Gielgen, die seit der Eingemeindung nach Bonn im Jahr 1969 stetig zusammengewachsen sind. Letztere gehen ohne eine erkennbare bauliche Abgrenzung in den Ortsteil Hoholz über. Ein- und Zweifamilienhäuser sind die dominierende Wohnform in den Ortsteilen. Das Mehrfamilienhausgebiet des sozialen Wohnungsbaus entlang des Mühlenbachs am westlichen Ortsrand Holzlar ist eine einfache Wohnlage. Ansonsten sind in den beiden Ortsteilen mittlere und gute Wohnlagen zu gleichen Teilen vertreten. Die besseren Lagen konzentrieren sich tendenziell im nordöstlichen Gebiet, wo in den Randlagen ein sehr gutes Niveau erreicht wird. Holtorf ist durch seine Lage am Osthang des Ennert und die von Forst- und Landwirtschaftsflächen umgebenen Einfamilienhäuser der augenscheinlich ländlichste Ortsteil Beuels. Die Wohnlagen erreichen in der Regel ein gutes Niveau und verfügen am Ortsrand vereinzelt auch über sehr gute Lagequalitäten. Holzlar ist das Versorgungszentrum der drei Ortsteile, da sich dort der Großteil der Einkaufsmöglichkeiten konzentriert. Die schulische Infrastruktur beschränkt sich auf zwei Grundschulen und auch die öffentliche Verkehrsinfrastruktur ist mangels einer Schienenanbindung limitiert. Im Gebiet südlich von Hoholz gibt die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen ihren Standort auf, wodurch eine Potenzialfläche von 57 Hektar frei wird. Durch die Kombination verschiedener Wohnformen wird dort ein urbanes Quartier entstehen, das sich dennoch in das vorhandene Landschaftsbild einfügen soll. Die aktuell laufenden Planungen sehen vor, dort zwischen 135 und 386 Wohneinheiten zu realisieren. Ausgehend vom aktuellen Wohnungsbestand Holzlar von 4.032 Wohneinheiten würde dies einer Erweiterung des Bestands um bis zu 9,6 Prozent entsprechen, wodurch auch die Dynamik der Wohnlagen in Hoholz und Holtorf einen Aufschwung erfahren wird.



Das Bonner Architekturbüro Schommer wird geführt vom mehrfach ausgezeichneten Diplom-Ingenieur Karl-Heinz Schommer und seiner Tochter Laura Schommer-Wolstein, Master of Science in Architecture, die an der Bauhaus-Universität Weimar und am Karlsruher Institut für Technologie studiert hat. Ihr Team, das auch in Bonn bereits das Stadtbild prägende Glanzlichter gesetzt hat, beschäftigt die Facetten des zukünftigen Wohnens intensiv. Vater und Tochter stellen im Interview mit Roland Kampmeyer **Lösungsansätze moderner Architektur** vor, die **intelligente Spielräume in sich verändernden Wohnwelten** beinhalten.



GASTBEITRAG

ZUKUNFT WOHNEN

Bedürfnisse, Konzepte, Spielräume

Roland Kampmeyer: Ihr Architekturbüro entwickelt Räume, die sich auf neue Biografien moderner Menschen einstellen. Räume, die sich mit den Bedürfnissen verändern. Dass diese Herausforderung bei Ihnen von zwei Generationen gemeinsam angenommen wird, erhöht das Verständnis für unterschiedliche Zukunftsperspektiven, die in ihre Arbeit einfließen. Ihr Vortrag „Wie werden wir in Zukunft wohnen“ geht auf die Verantwortung ein, die der Architektur dabei zukommt. Welche Aspekte, Frau Schommer-Wolstein, gehören zu den wichtigsten Ihrer Vorausschau?

Laura Schommer-Wolstein: Seit einiger Zeit beschäftigen wir uns im Team intensiv mit diesem Thema. Einige Aspekte davon setzen wir bereits bei unseren laufenden Projekten um. So beschäftigen wir uns im Wohnungsbau mit der bedarfsorientierten temporären Nutzungsänderung von Räumen, beispielhaft sei hier der Schlafraum einer Wohnung genannt, der durch flexibles Mobiliar praktisch auf Knopfdruck mit wenigen Handgriffen zum Homeoffice-Raum umfunktioniert werden kann. Intelligenter Innenausbau kann hier den Raum je nach Funktionsbedarf verändern, ohne die Nutzungen verschmelzen zu lassen.

Roland Kampmeyer: Sie betrachten Wohnungsbau und Innenausbau also im Gesamtzusammenhang und lassen dabei die Veränderung der Wohnbedürfnisse in unterschiedliche Lebensphasen einfließen. Worin besteht der Kern eines modernen und flexiblen Gesamtkonzepts zum Beispiel für ein Einfamilienhaus der Zukunft?

Karl-Heinz Schommer: Das Haus sollte sich an die unterschiedlichen Lebensphasen einer Familie anpassen können. Sehen sie zum Beispiel eine Familie mit Kleinkindern. In diesem Alter wünschen sich die Eltern die



Karl-Heinz Schommer

Diplom-Ingenieur und Geschäftsführer des Bonner Architektenbüro Schommer



Laura Schommer-Wolstein

Architektin und Geschäftsführerin des Bonner Architektenbüro Schommer

absolute Nähe der Zimmer der Kinder zum eigenen Schlafbereich, während bei heranwachsenden Kindern der größtmögliche Abstand aus der Erfahrung von Psychologen die familiäre Harmonie fördert. Und wie nutzt man später diese Zimmer, wenn die Kinder dann endgültig ihre eigenen Wohnstandorte haben?

Roland Kampmeyer: Damit eröffnen Sie neue Gestaltungsräume des Familienlebens und darüber hinaus. In flexiblen Konzepten lassen sich auch Lebensabschnitte außerhalb von Familienstrukturen anders gestalten. Eine Aufgabe der Architektur besteht darin, auch der Altersjugend oder Wohnanfängern durch intelligente Grundrisse gerecht zu werden. Das durchschnittliche Lebensalter steigt und der Anteil an Singlehaushalten und kinderlosen Paaren wächst. Welche zusätzlichen Möglichkeiten hat Architektur, auf den demografischen Wandel und auf sich im Lauf eines Lebens verändernde Bedürfnisse zu reagieren?

Laura Schommer-Wolstein: Genau diese Personengruppen sind auch ein großer Aspekt bei unserem Denken in die Zukunft. Der Generationenwandel bringt neue Herausforderungen an die Stadtplanung und ihre Wohnformen. Es wird neue Wohnformen geben, die generationenübergreifend Jung und Alt zueinanderbringen, wie zum Beispiel das Co-Housing. Dies ist eine „geplante“ Gemeinschaft – eine Wohnform aus privaten Wohnungen, die durch Gemeinschaftseinrichtungen wie Gemeinschaftsküchen, Aufenthaltsräume, Gärten, Hobbyräume oder Ähnliches ergänzt werden. Jung und Alt leben hier zusammen und profitieren gegenseitig durch gelebte Nachbarschaft. Das große Potenzial liegt in der oft fehlenden Kinderbetreuung, aber auch dem Entgegenwirken der Vereinsamung von älteren Menschen. Eine andere alternative Wohnform ist das Co-Living, häufig für jüngere Paare oder Singles. Jeder Bewohner hat seinen eigenen Privatbereich, häufig Mikroapartments. Auch hier wird dies ergänzt durch zusätzliche Gemeinschaftsbereiche, insbesondere auch Co-Working-Spaces, die durch die Pandemie an beträchtlicher Bedeutung gewonnen haben. Durch diese Konzepte kann wesentlich flächensparender gebaut

werden. Dies ist vor allem auch vor dem Hintergrund der derzeitigen Wohnraumknappheit zu sehen.

Roland Kampmeyer: Welche Möglichkeiten sehen Sie, Herr Schommer, vor dem Hintergrund des geringen Baulandangebots, die Flächen optimal zu nutzen? Wie kann der Wohnungsbau etwas in die neue Richtung bewegen, die ihre Tochter gerade betont hat?

Karl-Heinz Schommer: Die Basements von neuen Projekten sollten viel stärker und intelligenter mit einbezogen werden, dies durch eine gut geplante Höhenlage des Erdgeschossniveaus. Beispiele hierfür sind insbesondere in den Innenstädten Englands zu finden. Aber auch die Dächer in verdichteten Lagen bieten zusätzlichen Raum für Gärten, Nutzgärten, Aufenthaltsbereiche und für Solarenergie.

Roland Kampmeyer: Im Neubau können die verschiedenen Anforderungen und die neuen Formen des Miteinanders von Anfang an einbezogen werden. In weit über 40 Jahren Berufserfahrung konnten Sie die Bonner Stadtentwicklung aus Expertensicht verfolgen. Worin bestehen für Sie die größten Chancen des Bonner Wohnungsbestands zur zeitgemäßen Anpassung und Erweiterung, Herr Schommer?

Karl-Heinz Schommer: Hier sehen wir vor allem die Bauten, die in den Jahrzehnten nach dem Krieg entstanden sind, insbesondere die 60er- und 70er-Jahre-Bauten. Hiervon gibt es zum Beispiel sehr viele langgezogene dreigeschossige Wohnriegel mit flachen Satteldächern, deren leere Dachräume oft nur als Trockenspeicher oder Abstellraum dienen. Wir sehen die Möglichkeit, diese Gebäude sowohl in der Bautiefe als auch ein viertes zusätzliches Wohngeschoss aufzustocken und die Gebäude derart zu verwandeln, dass sie den heutigen Wohnbedürfnissen besser gerecht werden. Durch Leichtbauten anstelle der ursprünglichen Satteldächer lässt sich jedoch hier schon durch überschaubare Maßnahmen vieles umsetzen. So denken wir hier auch über ein Fertigteilbausystem nach, mit dem in kürzester Zeit solche Aufbauten erfolgen können.

Laura Schommer-Wolstein: Eine derzeit aktuelle und spannende Bauaufgabe stellen auch die Umnutzungen der Bürogebäude der 60er-, 70er- und 80er-Jahre dar. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten, insbesondere der zu niedrigen Raumhöhen sowie kleinteilige Strukturen, sind häufig keine modernen und flexiblen Bürolandschaften nach heutigen Anforderungen zu realisieren. Hier haben wir die Chance, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, dies, wenn es geht, ressourcenschonend unter Beibehaltung der Rohbaukonstruktion. Der Anspruch an das Ergebnis der Umwandlung ist für unser Büro immer das Erscheinungsbild eines Neubaus nach Fertigstellung.

Roland Kampmeyer: Befindet sich unter Ihren laufenden Projekten ein Beispiel für eine Umnutzung eines Bürogebäudes aus dieser Zeit?

Karl-Heinz Schommer: Ja, wir werden demnächst ein sechsgeschossiges Bürogebäude am Klufterplatz in Friesdorf in dieser Form umgestalten. Hier wird ein unflexibles Bürogebäude aus den 70er-Jahren zu einem differenziert gestalteten Wohnapartmenthaus.

Roland Kampmeyer: Flexibilität und die optimale Gestaltung von Flächen und Räumen scheinen im Kleinen wie im Großen zu den Schlüsseln des Wohnens der Zukunft zu gehören. Ich danke Ihnen beiden ganz herzlich, dass Sie einige Ihrer Erkenntnisse im Dialog geteilt haben. Ich wünsche Ihnen und der Bundesstadt eine erfolgreiche Umsetzung von möglichst vielen Ihrer zukunftsweisenden Ideen und Projekte.





**Zahlbar erst mit
Kaufpreiszahlung**

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

**Jetzt zum Festpreishonorar
Ihren Makler buchen.**

FÜR EIGENTÜMER

Volle Maklerleistung zum Festpreis

Verkaufsexpertise

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

Aufbereitung und Exposé

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

Bewerbung vor Ort

- Verkaufsflyer
- Rundschreiben
- Verkaufsschilder

Internetwerbung

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

Werbeplatzierung bei KAMPMEYER

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

Besichtigung und Vorqualifizierung

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

Kaufabschluss

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

Transparentes Reporting

- Persönlicher Zugang zur Statistik
- Vermarktungsfortschritt in Echtzeit verfolgbar

Alle Inklusivleistungen und weitere Informationen für Ihren Immobilienverkauf:

kampmeyer.com/verkaufen

IMMOBILIE	GRÖSSE	HONORAR
Apartment	bis 55 m ² Wohnfläche	5.900 €*
Eigentumswohnung	bis 85 m ² Wohnfläche	8.900 €*
Eigentumswohnung	ab 85 m ² Wohnfläche	9.900 €*
Einfamilienhaus		12.900 €*
Mehrfamilienhaus		Individuell

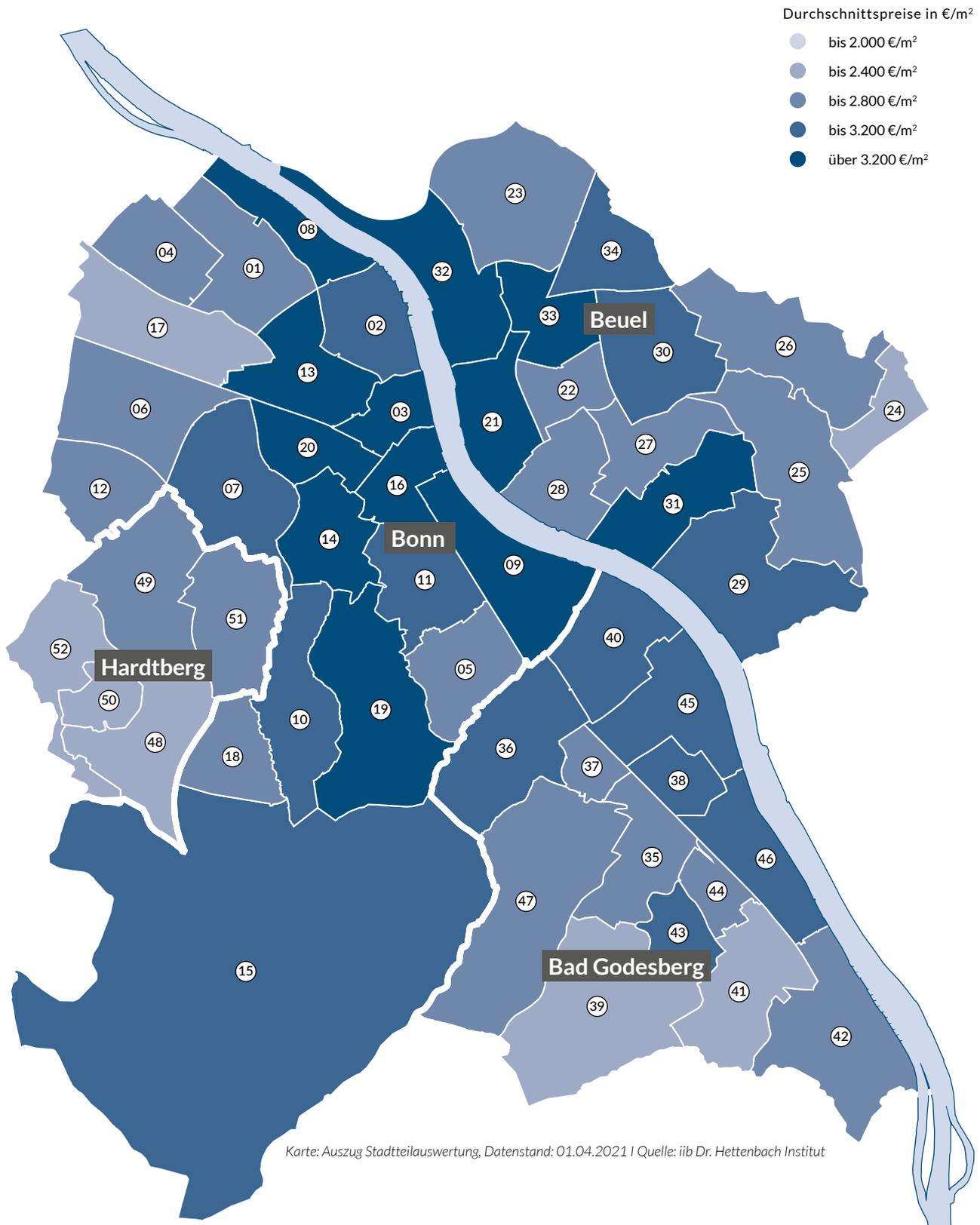
* Das Verkaufshonorar ist ein Festpreis für den Verkäufer, unabhängig von der Höhe des Kaufpreises, fällig und zahlbar erst mit Erhalt der Kaufpreiszahlung des Käufers. Alle Preise verstehen sich jeweils inkl. der gesetzlich gültigen MwSt. KAMPMEYER Immobilien ist bei diesem Angebot auch für den Käufer tätig und schließt einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Käufer in gleicher Höhe ab.





WOHNUNGEN BESTAND UND NEUBAU

Eigentumswohnungen Bestand



Stadtbezirke/Stadteile	iib- Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021
Stadtbezirk Bonn	3.300 €	↗ 3,1 %
01 Auerberg	2.500 €	↑ 8,70 %
02 Castell	3.100 €	↗ 3,33 %
03 Zentrum	3.400 €	↑ 6,25 %
04 Buschdorf	2.700 €	→ 0,00 %
05 Dottendorf	2.700 €	↑ 8,00 %
06 Dransdorf	2.800 €	↗ 3,70 %
07 Endenich	3.000 €	↗ 3,45 %
08 Graurheindorf	3.500 €	↑ 6,06 %
09 Gronau	3.500 €	↑ 9,38 %
10 Ippendorf	3.100 €	↑ 6,90 %
11 Kessenich	3.200 €	↑ 10,34 %
12 Lessenich/Meßdorf	2.600 €	→ 0,00 %
13 Nordstadt	3.300 €	↑ 6,45 %
14 Poppelsdorf	3.700 €	↘ -2,63 %
15 Röttgen	2.900 €	↗ 3,57 %
16 Südstadt	3.900 €	↑ 8,33 %
17 Tannenbusch	2.100 €	↑ 10,53 %
18 Ückesdorf	2.800 €	↑ 12,00 %
19 Venusberg	3.800 €	↗ 5,56 %
20 Weststadt	3.400 €	↑ 6,25 %
Stadtbezirk Beuel	3.300 €	↑ 6,45 %
21 Beuel-Mitte	3.400 €	↗ 3,03 %
22 Beuel-Ost	2.500 €	↑ 8,70 %
23 Geislar	2.700 €	↑ 12,50 %
24 Hoholz	2.100 €	↑ 5,00 %
25 Holtorf	2.800 €	↑ 7,69 %
26 Holzlar	2.800 €	↑ 12,00 %
27 Küdinghoven	2.700 €	↑ 8,00 %
28 Limperich	2.700 €	→ 0,00 %
29 Oberkassel	3.000 €	→ 0,00 %
30 Pützchen/ Bechlinghoven	2.900 €	↑ 7,41 %
31 Ramersdorf	3.400 €	↗ 3,03 %
32 Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	3.600 €	↑ 9,09 %
33 Vilich	3.300 €	↑ 6,45 %
34 Vilich-Müldorf	2.900 €	↑ 7,41 %

Stadtbezirke/Stadteile	iib- Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021
Stadtbezirk Bad Godesberg	3.200 €	↑ 6,67 %
35 Alt-Godesberg	2.800 €	→ 0,00 %
36 Friesdorf	2.900 €	→ 0,00 %
37 Godesberg-Nord	2.600 €	↗ 4,00 %
38 Godesberg- Villenviertel	3.100 €	↑ 10,71 %
39 Heiderhof	2.400 €	↗ 4,35 %
40 Hochkreuz	2.900 €	↗ 3,57 %
41 Lannesdorf	2.300 €	↗ 4,55 %
42 Mehlem	2.800 €	↑ 7,69 %
43 Muffendorf	2.900 €	→ 0,00 %
44 Pennenfeld	2.500 €	→ 0,00 %
45 Plittersdorf	3.200 €	↑ 6,67 %
46 Rüngsdorf	3.200 €	↑ 6,67 %
47 Schweinheim	2.700 €	↗ 3,85 %
Stadtbezirk Hardtberg	2.700 €	↗ 3,85 %
48 Brüser Berg	2.300 €	↑ 9,52 %
49 Duisdorf	2.800 €	↗ 3,70 %
50 Hardthöhe	2.100 €	↘ -4,55 %
51 Lengsdorf	2.600 €	↑ 8,33 %
52 Medinghoven	2.100 €	↑ 10,53 %

Tabelle: KAMPMEYER

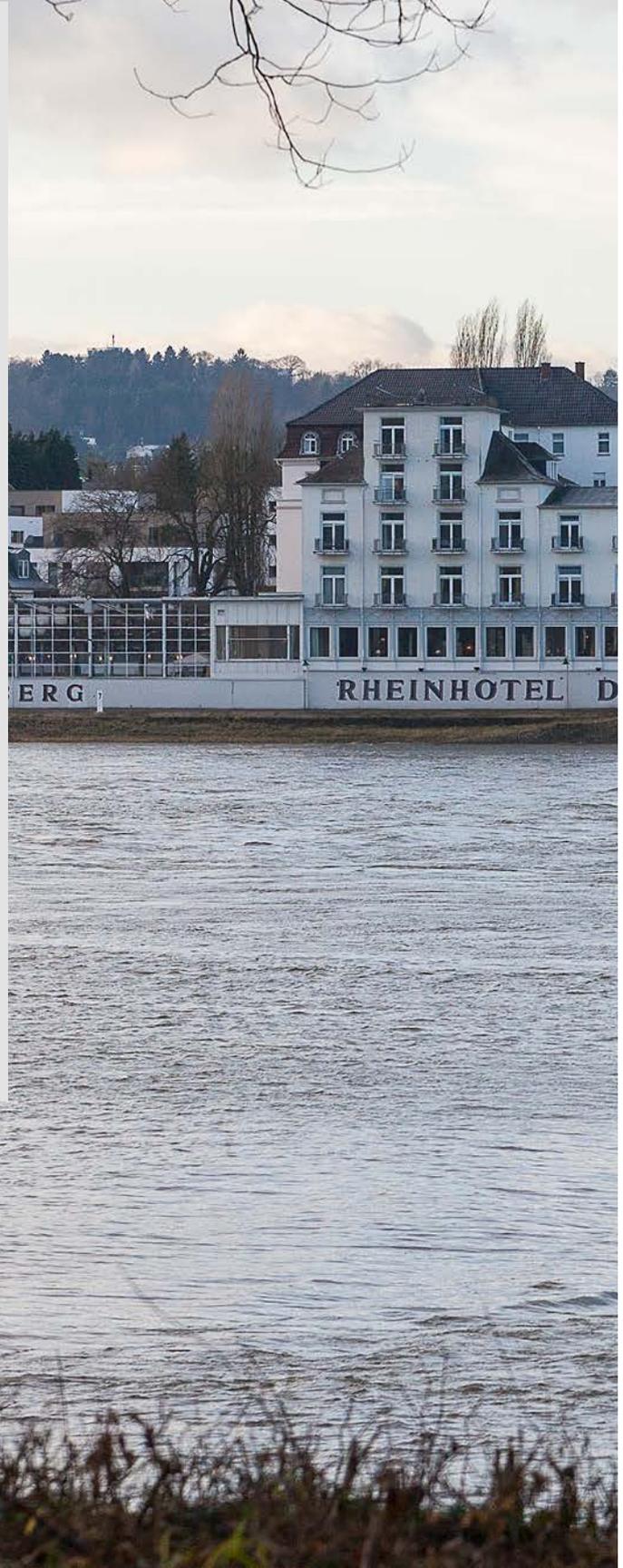
Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung

Datenstand: 01.04.2021



LAGEBEDINGTE PREISUNTERSCHIEDE IM BONNER STADTGEBIET

Die dynamischen Wohnlagen weisen die Lagequalitäten innerhalb des Stadtgebiets ultralokal aus und offenbaren deutliche Unterschiede, die sich auch in den Immobilienpreisen niederschlagen. Um diese heterogene Lagestruktur transparent darzustellen, werden die Preise im Folgenden sowohl auf der räumlichen Ebene der vier Stadtbezirke als auch differenziert nach 52 Ortsteilen abgebildet. Für einen umfassenden Überblick des Wohnungsmarktes werden die Neubau- und Bestandspreise der drei Segmente Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Häuser im Einzelnen tabellarisch und kartografisch dargestellt. Die Richtwerte beruhen auf denen des iib Dr. Hettenbach Instituts, die mit Informationen aus der eigenen Marktbeobachtung angereichert wurden. Die Durchschnittspreise verdeutlichen die aktuellen Strukturen und werden um die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ergänzt, wodurch neben dem räumlichen auch ein zeitlicher Vergleich der Richtwerte ermöglicht wird. Beim Vergleich mit vorhergehenden Marktberichten ist zu beachten, dass die Daten sich auf einen Zeitraum von 12 Monaten beziehen, der vom Zeitraum, der zwischen zwei aufeinanderfolgenden Berichten liegt, abweichen kann.



STADTGEBIET

Der durchschnittliche Kaufpreis für Bestandswohnungen in Bonn beträgt rund 3.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Preisspanne von 1.800 Euro liegt zwischen 2.100 Euro in einfacheren Stadtrandlagen und 3.900 Euro in zentraleren Ortsteilen. In den Stadtbezirken Bonn und Beuel liegt der Durchschnittspreis 100 Euro über dem der Stadt. Die Kaufpreise haben sich in Beuel mit einem Plus von 6,5 Prozent dynamischer entwickelt als in Bonn mit 3,1 Prozent, wodurch sich die Kaufpreise in beiden Stadtbezirken angeglichen haben. Während im Stadtbezirk Bonn das gesamte Preisspektrum von 2.100 Euro bis 3.900 Euro vertreten ist, liegen die Kaufpreise in Beuel mit einer Spanne von 1.500 Euro dichter beieinander. Das Niveau der Kaufpreise von Bad Godesberg entspricht nach einer Preissteigerung um 6,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr dem gesamtstädtischen Durchschnitt, wohingegen der Kaufpreis in Hardtberg mit 2.700 Euro deutlich darunterliegt und mit einer Preissteigerung von 3,8 Prozent auch eine niedrigere Dynamik aufweist. Die Preisspannen fallen mit 900 Euro in Bad Godesberg und 700 Euro in Hardtberg wesentlich geringer aus als in den beiden teureren Stadtbezirken.

ORTSTEILE

Im **Stadtbezirk Bonn** ist mit dem gesamtstädtischen Tiefstpreis von 2.100 Euro in Tannenbusch und dem Höchstpreis von 3.900 Euro in der Südstadt das gesamte Preisspektrum vertreten. Während sich die hochpreisigen Angebote in Innenstadt- und Rheinnähe verdichten, konzentrieren sich die günstigeren Bestandswohnungen im nordöstlichen Gebiet. Trotz einer Preissteigerung um 11 Prozent bietet Tannenbusch weiterhin die günstigsten Bestandswohnungen. In den angrenzenden Ortsteilen Buschdorf, Auerberg, Dransdorf und in Lessenich/Meßdorf sind die Kaufpreise mit bis zu 2.800 Euro ebenfalls unterdurchschnittlich. Dieser Preisklasse gehört auch der Ortsteil Dottendorf an, der trotz einer Preissteigerung um 8 Prozent die günstigsten Bestandswohnungen südlich des Stadtbezirkszentrums aufweist. In die Preisklasse bis 3.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche fallen die Ortsteile Castell, Eendenich, Ippendorf, Kessenich und Röttgen. Dort lagen die Preissteigerungen zwischen 3,3 Prozent und 3,6 Prozent, mit Ausnahme von Ippendorf, wo mit einem Plus von 6,9 Prozent eine höhere Dynamik zu verzeichnen war. Die höchste Merkmalsklasse mit Kaufpreisen über 3.200 Euro erreichen neben Bonn-Zentrum mit der angrenzenden Nord-, West- und Südstadt auch die Rheinlagen Graurheindorf und Gronau sowie Poppelsdorf und Venusberg. In Poppelsdorf, Venusberg und Südstadt werden mit 3.700 Euro bis 3.900 Euro die höchsten Durchschnittspreise der Stadt aufgerufen.

Preisgefüge Bonn und Bezirke – Bestandswohnungen

		Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021	Preisspanne
	Bonn	3.200 €	2,9 %	2.100 € bis 3.900 €
Stadtbezirke	Bonn	3.300 €	3,1 %	2.100 € bis 3.900 €
	Beuel	3.300 €	6,5 %	2.100 € bis 3.600 €
	Bad Godesberg	3.200 €	6,7 %	2.300 € bis 3.200 €
	Hardtberg	2.700 €	3,8 %	2.100 € bis 2.800 €

Der **Stadtbezirk Beuel** verfügt ebenfalls über Ortsteile in allen Preisklassen. Im peripher gelegenen Hoholz liegt das Niveau der Kaufpreise mit 2.100 Euro am unteren Ende der Preisspanne. Mit 2.400 Euro bis 2.800 Euro befinden sich die Kaufpreise im angrenzenden Holzlar und Holtorf sowie in Geislar, Beuel-Ost, Küdinghoven und Limperich in einer höheren Preisklasse, gefolgt von Vilich-Müldorf und Pützchen/Bechlinghoven mit Kaufpreisen von 2.900 Euro. Nach einer Stagnation der Kaufpreise in Oberkassel beträgt der Durchschnittspreis dort 3.000 Euro, was der Obergrenze der zweithöchsten Kategorie entspricht. Die Kaufpreise in Vilich liegen 300 Euro und in Beuel-Mitte sowie Ramersdorf 400 Euro darüber. Die höchsten rechtsrheinischen Kaufpreise sind nach einer Preissteigerung um 9,1 Prozent mit 3.600 Euro in Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf zu verzeichnen.

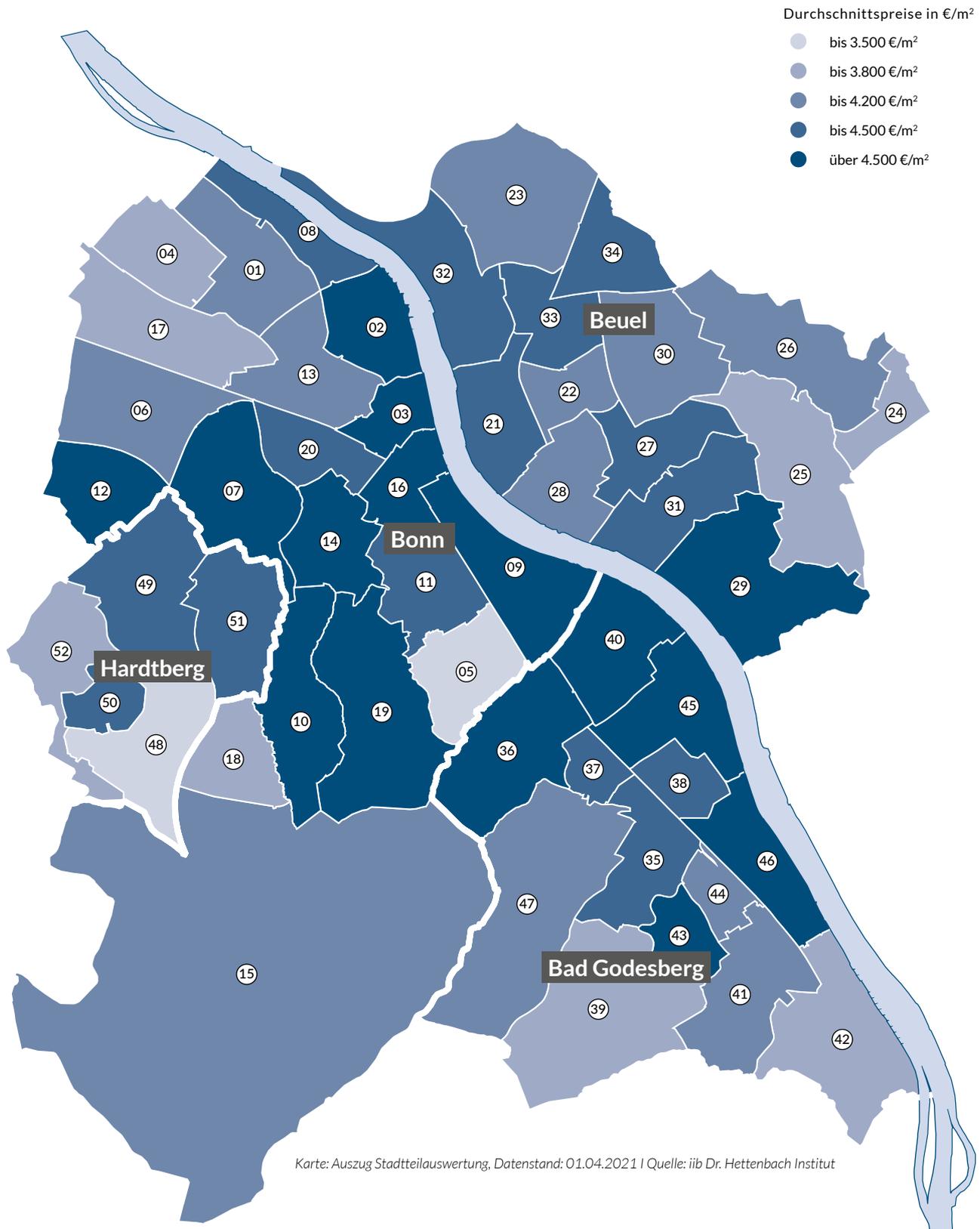
Im **Stadtbezirk Bad Godesberg** beträgt die Preisspanne 900 Euro und erstreckt sich von 2.300 Euro in Lannesdorf bis 3.200 Euro in Plittersdorf und Rüngsdorf. Die Stadtrandlagen Heiderhof und Lannesdorf bieten mit 2.200 Euro und 2.300 Euro die günstigsten Bestandswohnungen. Die Ortsteile Alt-Godesberg, Godesberg-Nord, Mehlem, Pennenfeld und Schweinheim gehören mit Kaufpreisen von bis zu 2.400 Euro einer höheren Preisklasse an. Mit bis zu 3.200 Euro wird in den Rheinlagen Muffendorf sowie Friesdorf der Höchstpreis erreicht. In Letzterem haben sich die Kaufpreise für Bestandswohnungen auf einem Niveau von 2.900 Euro seitwärts entwickelt. Die mit einem Plus von 10,7 Prozent höchste Dynamik war in Godesberg-Villenviertel zu beobachten, wodurch der durchschnittliche Kaufpreis die 3.000-Euro-Marke um 100 Euro überschritt. Plittersdorf und Rüngsdorf haben diese bereits im Jahr 2020 passiert und erreichen nach einer Preissteigerung von 6,7 Prozent in diesem Jahr ein Niveau von 3.200 Euro.



Der **Stadtbezirk Hardtberg** ist geteilt in die nördlichen Ortsteile mit Kaufpreisen über 2.400 Euro und in südliche Ortsteile mit günstigeren Bestandswohnungen. Erstere profitieren von der Nähe zum Bezirkszentrum sowie zur Bonner Innenstadt. In Duisdorf erreichen die Kaufpreise nach einer Preissteigerung um 3,7 Prozent ein Niveau von 2.800 Euro. Demgegenüber war die Dynamik in Lengsdorf mit einem Plus von 8,3 Prozent stärker, wodurch ein Durchschnittspreis von 2.600 Euro erreicht wurde. Eine ebenfalls hohe Dynamik war in Brüser Berg mit 9,5 Prozent und Medinghoven mit 10,5 Prozent zu beobachten, die mit 2.300 Euro und 2.100 Euro jedoch weiterhin am unteren Ende der Bonner Preisskala liegen. Der Bestandspreis in Hartberg beträgt nach einem Rückgang um 4,5 Prozent ebenfalls 2.100 Euro.



Eigentumswohnungen Neubau



Stadtbezirke/Stadteile	iib-Richtwert		Veränderung 2020 zu 2021
Stadtbezirk Bonn	4.900 €	↑	8,89 %
01 Auerberg	3.900 €	↑	8,33 %
02 Castell	4.700 €	↗	2,17 %
03 Zentrum	5.300 €	↑	8,16 %
04 Buschdorf	3.700 €	↑	8,82 %
05 Dottendorf	3.500 €	↗	2,94 %
06 Dransdorf	4.100 €	↑	7,89 %
07 Endenich	5.000 €	↑	6,38 %
08 Graurheindorf	4.300 €	↑	10,26 %
09 Gronau	5.300 €	↑	8,16 %
10 Ippendorf	4.900 €	↑	8,89 %
11 Kessenich	4.300 €	↗	4,88 %
12 Lessenich/Meßdorf	4.600 €	↑	6,98 %
13 Nordstadt	4.200 €	↑	7,69 %
14 Poppelsdorf	5.300 €	↑	8,16 %
15 Röttgen	4.200 €	↑	7,69 %
16 Südstadt	4.900 €	↗	2,08 %
17 Tannenbusch	3.700 €	↑	8,82 %
18 Ückesdorf	3.600 €	↑	5,88 %
19 Venusberg	4.700 €	↑	6,82 %
20 Weststadt	4.500 €	↑	7,14 %
Stadtbezirk Beuel	4.400 €	→	0,00 %
21 Beuel-Mitte	4.500 €	↘	-4,26 %
22 Beuel-Ost	4.000 €	↑	8,11 %
23 Geislar	4.000 €	↑	8,11 %
24 Hoholz	3.800 €	↑	11,76 %
25 Holtorf	3.700 €	↑	8,82 %
26 Holzlar	4.000 €	↗	2,56 %
27 Küdinghoven	4.400 €	→	0,00 %
28 Limperich	4.200 €	↑	5,00 %
29 Oberkassel	4.600 €	↑	6,98 %
30 Pützchen/ Bechlinghoven	4.200 €	↗	2,44 %
31 Ramersdorf	4.300 €	↑	7,50 %
32 Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	4.500 €	↘	-4,26 %
33 Vilich	4.300 €	↗	4,88 %
34 Vilich-Müldorf	4.400 €	↑	7,32 %

Stadtbezirke/Stadteile	iib-Richtwert		Veränderung 2020 zu 2021
Stadtbezirk Bad Godesberg	4.900 €	↑	6,52 %
35 Alt-Godesberg	4.400 €	↗	2,33 %
36 Friesdorf	4.600 €	↑	9,52 %
37 Godesberg-Nord	4.300 €	↑	7,50 %
38 Godesberg- Villenviertel	4.400 €	↑	18,92 %
39 Heiderhof	3.700 €	↑	15,63 %
40 Hochkreuz	5.000 €	↑	11,11 %
41 Lannesdorf	4.000 €	↑	21,21 %
42 Mehlem	3.700 €	↑	8,82 %
43 Muffendorf	4.900 €	↑	6,52 %
44 Pennenfeld	3.900 €	↑	11,43 %
45 Plittersdorf	5.100 €	↑	8,51 %
46 Rüngsdorf	4.800 €	↑	9,09 %
47 Schweinheim	4.100 €	↑	10,81 %
Stadtbezirk Hardtberg	4.300 €	↑	7,50 %
48 Brüser Berg	3.500 €	↑	9,38 %
49 Duisdorf	4.300 €	↑	10,26 %
50 Hardthöhe	4.300 €	↑	10,26 %
51 Lengsdorf	4.300 €	↑	7,50 %
52 Medinghoven	3.800 €	↑	11,76 %

Tabelle: KAMPMEYER

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung

Datenstand: 01.04.2021

STADTGEBIET

In Bonn liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauwohnungen rund 1.800 Euro über dem Bestandpreis bei 5.000 Euro. Die Preisspanne innerhalb des Bonner Stadtgebiets ist mit 1.800 Euro genauso groß wie im Bestand.. Die Stadtbezirke Bonn und Bad Godesberg sind mit Preisen von 4.900 Euro teurer als Beuel mit 4.400 Euro und Hardtberg mit 4.300 Euro. Dabei hat der Stadtbezirk Bonn mit einem Plus von 8,9 Prozent den stärksten Preisanstieg erfahren, vergleichbar war die Dynamik in Bad Godesberg mit einem Plus von 6,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Hardtberg ist trotz einer Preissteigerung von 7,5 Prozent nach wie vor der erschwinglichste Stadtbezirk. Allein in Beuel ist das Preisgefüge für Neubauwohnungen zwischen 2020 und 2021 stabil geblieben, da es vereinzelt Preiskorrekturen gab, die den Preisanstieg der anderen Ortsteile ausglich.

ORTSTEILE

Im **Stadtbezirk Bonn** konzentrieren sich die günstigeren Neubauwohnungen bis auf wenige Ausnahmen im nördlichen Gebiet. Mit einem Kaufpreis von 3.500 Euro bietet Dottendorf im südlichen Bereich des Bezirks jedoch die günstigsten Neubauwohnungen gefolgt von Ückesdorf, wo die Kaufpreise nach einem Anstieg von 5,9 Prozent 100 Euro darüberliegen. In die gleiche Preisklasse fallen die Ortsteile Buschdorf und Tannenbusch, in denen der Quadratmeterpreis im Durchschnitt 3.700 Euro beträgt. Die folgenden Plätze der Preisskala nehmen Auerberg mit 3.900 Euro, Dransdorf mit 4.100 Euro und Nordstadt sowie Röttgen mit 4.200 Euro ein. Die zweithöchste Preisklasse bis 4.500 Euro wird im Stadtbezirk Bonn von Kessenich, Weststadt und Graurheindorf besetzt. In 10 der 19 Ortsteile liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei über 4.500 Euro. Dazu gehören die Rheinlagen mit Ausnahme von Graurheindorf sowie Lessenich/Meßdorf, Eendenich, Poppelsdorf, Ippendorf und Venusberg. In den Ortsteilen Zentrum sowie dem angrenzenden Poppelsdorf und Gronau sind Neubauwohnungen mit einem Kaufpreis von 5.300 Euro im Durchschnitt am teuersten. Der Stadtbezirk ist mit Preissteigerungen von bis zu 10,3 Prozent durch eine hohe Dynamik geprägt. Lediglich in Castell, Dottendorf, Kessenich und Südstadt sind die Preissteigerungen mit weniger als 5 Prozent deutlich unterdurchschnittlich ausgefallen.

Preisgefüge Bonn und Bezirke - Neubauwohnungen

		Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021	Preisspanne
	Bonn	5.000 €	4,5 %	3.500 € bis 5.300 €
Stadtbezirke	Bonn	4.900 €	8,9 %	3.500 € bis 5.300 €
	Beuel	4.400 €	0,0 %	3.700 € bis 4.600 €
	Bad Godesberg	4.900 €	6,5 %	3.700 € bis 5.100 €
	Hardtberg	4.300 €	7,5 %	3.500 € bis 4.300 €

Im rechtsrheinischen **Stadtbezirk Beuel** liegen die Kaufpreise für Neubauwohnungen mit Ausnahme des Ortsteils Oberkassel, der ein Niveau von 4.600 Euro erreicht, nicht über 4.500 Euro. Die Kaufpreise in Holtorf und Hoholz sind mit 3.700 Euro und 3.800 Euro trotz Preissteigerungen um 8,8 Prozent und 11,8 Prozent weiterhin die niedrigsten des Bezirks. Ein höheres Niveau erreichen die Ortsteile Holzlar, Beuel-Ost und Geislar mit 4.000 Euro sowie Limperich und Pützchen/Bechlinghoven mit 4.200 Euro. Die Ortsteile Ramersdorf und Vilich besetzen nach Preissteigerungen von 4,8 Prozent und 7,5 Prozent mit einem Kaufpreis von 4.300 Euro die zweithöchste Preisklasse. Dieser gehört auch Küdinghoven an, wo sich der Durchschnittspreis von 4.400 Euro seit dem Vorjahr nicht verändert hat. Mit 4.500 Euro liegt der Kaufpreis in Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf und Beuel-Mitte genau auf der Obergrenze der Klasse. Dort war die Bautätigkeit niedrig und es wurden einige günstigere Neubauobjekte vermarktet, weshalb der Kaufpreis trotz steigender Baukosten um 4,3 Prozent gesunken ist.

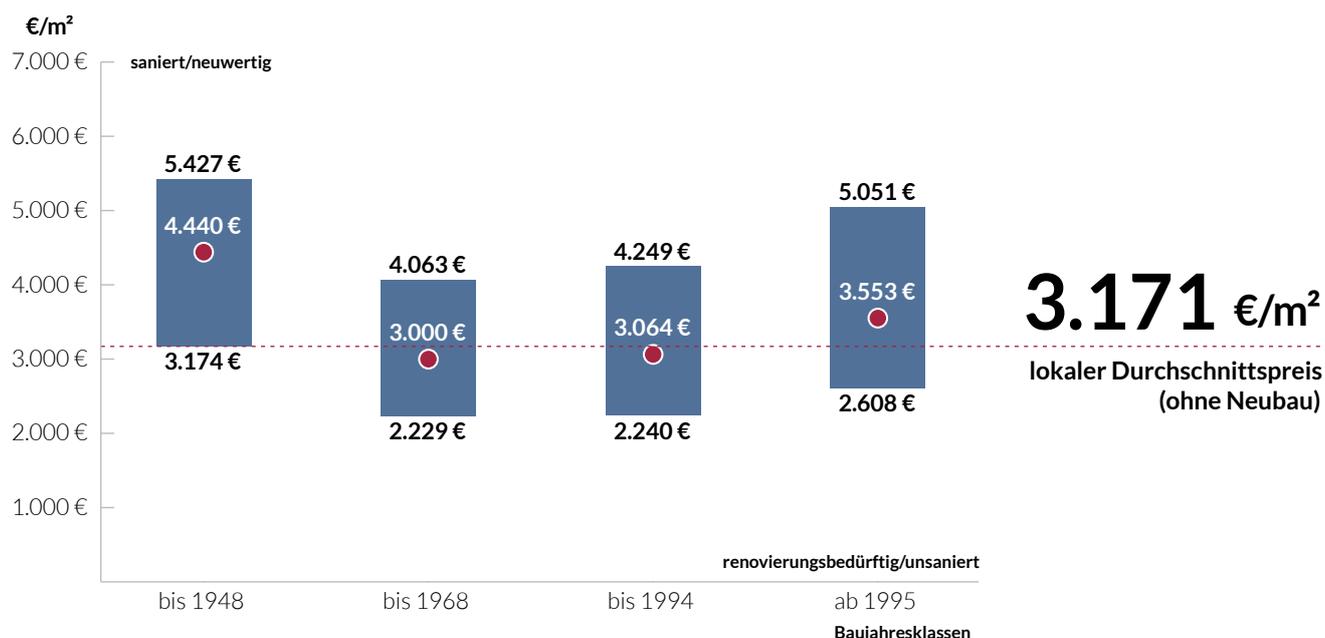
Das Preisgefüge der Neubauwohnungen ist in **Bad Godesberg** heterogen und weist ein Nord-Süd-Gefälle auf, das sich von 3.700 Euro in Mehlem bis 5.100 Euro in Plittersdorf erstreckt. Neben Mehlem sind Neubauwohnungen auch in Heiderhof mit durchschnittlich 3.700 Euro am günstigsten. Mit einem deutlichen Abstand folgen die ebenfalls südlichen Ortsteile Lannesdorf mit 4.000 Euro sowie Schweinheim mit 4.100 Euro auf der Preisskala. Die Durchschnittspreise für Neubauwohnungen in Alt-Godesberg und Godesberg-Villenviertel von 4.400 Euro sowie Godesberg-Nord von 4.300 Euro befinden sich in der zweithöchsten Preisklasse. Muffendorf ist der einzige südlich gelegene Ortsteil ohne Rheinzugang, der mit einem Kaufpreis von 4.900 Euro die höchste Preisklasse erreicht, welcher daneben auch Friesdorf mit durchschnittlich 4.600 Euro, Rüngsdorf mit 4.800 Euro, Hochkreuz mit 5.000 Euro sowie Plittersdorf mit 5.100 Euro angehören. Ebenso heterogen wie das Preisgefüge gestaltet sich die Dynamik im Stadtbezirk, die von 2,3 Prozent in Alt-Godesberg bis 21,2 Prozent in Lannesdorf reicht. Die drei Bonner Ortsteile mit der höchsten Preisdynamik sind allesamt in Bad Godesberg zu verorten, so weist Heiderhof ein Plus von 15,5 Prozent, Godesberg-Villenviertel von 18,9 Prozent und Lannesdorf einen Anstieg um 21,2 Prozent auf.

Der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen des **Stadtbezirks Hardtberg** von 4.300 Euro ist mit Duisdorf, Hardthöhe und Lengsdorf in dreien der fünf Ortsteile zu registrieren. In Medinghoven liegt er 500 Euro darunter und auch in Brüser Berg ist der Kaufpreis mit 3.500 Euro deutlich unterdurchschnittlich. Brüser Berg ist damit, trotz einer Preissteigerung von 9,4 Prozent, einer der beiden Bonner Ortsteile in der niedrigsten Preisklasse. Der bezirksübergreifende Anstieg der Kaufpreise von 7,5 Prozent entspricht dem in Lengsdorf und wird in allen anderen Ortsteilen deutlich überschritten.

NEUE HÖCHSTPREISE

Zwei wichtige preisbildende Lagefaktoren der Bonner Eigentumswohnungen sind die Innenstadt- sowie die Rheinnähe. Diese gefragten Lagen erreichen sowohl im Bestand als auch im Neubau tendenziell ein höheres Preisniveau. Entsprechende Eigentumswohnungen werden sich auch langfristig als attraktive Wertanlage erweisen. So haben die Neubaupreise im Jahr 2021 gleich in sieben Ortsteilen die 5.000-Euro-Marke überschritten und die Kaufpreise im Bestand nähern sich mancherorts der 4.000-Euro-Grenze an. Diese Entwicklungen sind angesichts des langjährigen Trends steigender Kaufpreise und beschleunigter Vermarktungszeiten wenig überraschend. Jede zehnte Neubauwohnung in Bonn wird bereits für einen Quadratmeterpreis ab 8.000 Euro vermarktet und auch diese Angebote treffen auf ausreichend Nachfrage.

Eigentumswohnungen: saniert/unsaniert



Grafik: Auswertung Angebotsdaten nach Baujahresklassen | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.04.2021



Hüttig & Rompf

Genau Ihr Baufinanzierer

Genau Ihr Baufinanzierer

- bei Ihnen im Rhein-Sieg-Kreis.

www.huettig-rompf.de/bonn



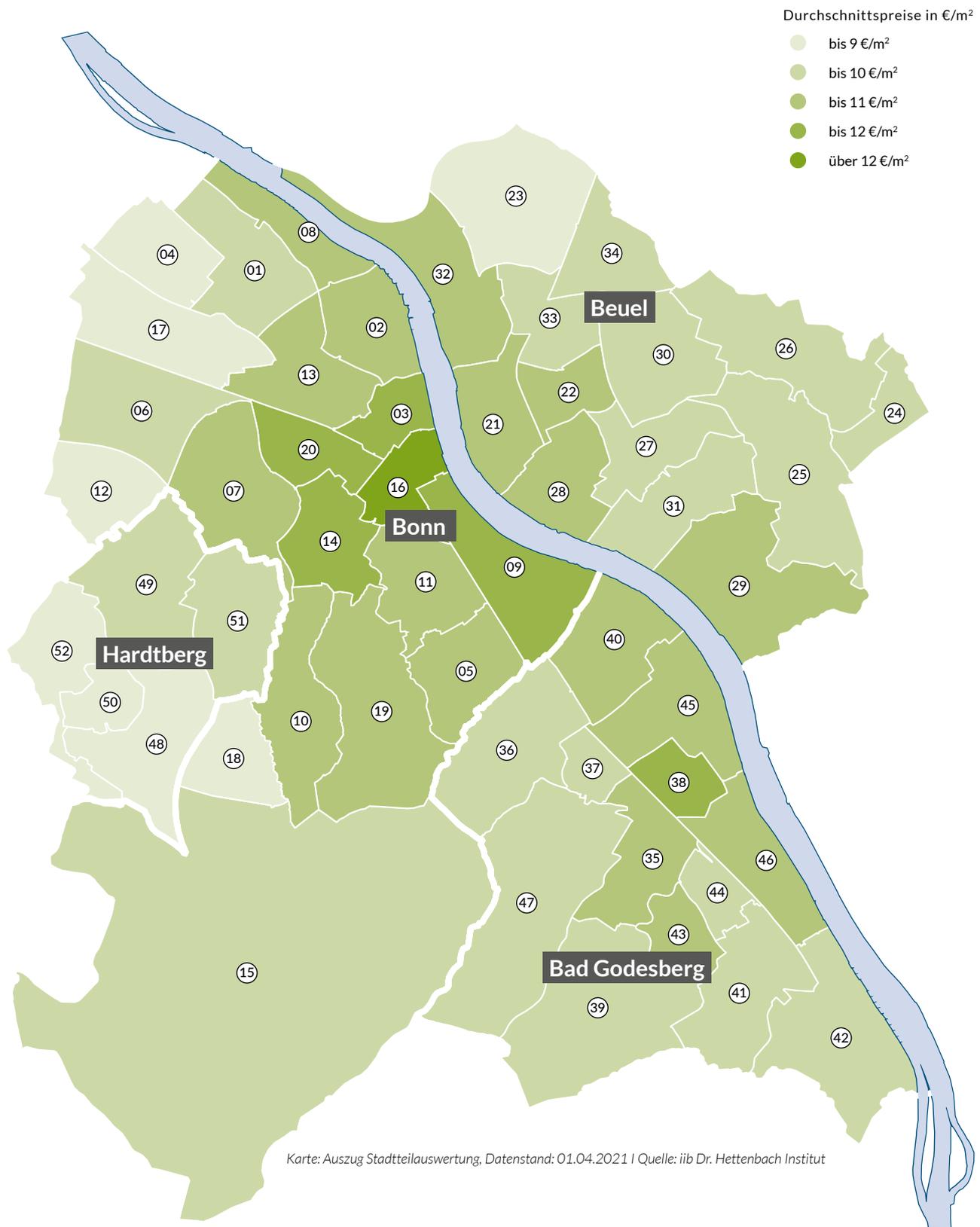
Jeder Immobilienkauf ist anders.

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

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

www.huettig-rompf.de

Mietwohnungen Bestand



Stadtbezirke/Stadteile	iib- Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021
Stadtbezirk Bonn	10,75 €	↗ 3,86 %
01 Auerberg	9,30 €	→ -1,06 %
02 Castell	10,10 €	↗ 2,54 %
03 Zentrum	11,25 €	↗ 3,21 %
04 Buschdorf	8,80 €	→ 0,57 %
05 Dottendorf	10,55 €	↗ 3,94 %
06 Dransdorf	9,40 €	↗ 4,44 %
07 Endenich	10,60 €	↗ 3,41 %
08 Graurheindorf	10,25 €	↑ 5,13 %
09 Gronau	11,20 €	↑ 5,16 %
10 Ippendorf	10,05 €	→ 1,52 %
11 Kessenich	10,60 €	→ 1,92 %
12 Lessenich/Meißdorf	8,50 €	→ 0,59 %
13 Nordstadt	10,75 €	↗ 3,86 %
14 Poppelsdorf	11,70 €	↗ 4,93 %
15 Röttgen	9,70 €	↗ 4,30 %
16 Südstadt	12,05 €	↑ 5,24 %
17 Tannenbusch	8,45 €	→ -0,59 %
18 Ückesdorf	8,85 €	↗ 4,73 %
19 Venusberg	10,15 €	↗ 3,57 %
20 Weststadt	11,50 €	↗ 3,60 %
Stadtbezirk Beuel	10,40 €	↗ 3,48 %
21 Beuel-Mitte	10,90 €	↑ 5,83 %
22 Beuel-Ost	10,20 €	↗ 3,55 %
23 Geislar	8,70 €	→ 1,16 %
24 Hoholz	9,15 €	↑ 6,40 %
25 Holtorf	9,40 €	↗ 2,73 %
26 Holzlar	9,15 €	↗ 4,57 %
27 Küdinghoven	9,25 €	↑ 5,71 %
28 Limperich	10,30 €	↑ 6,19 %
29 Oberkassel	10,70 €	↑ 5,42 %
30 Pützchen/ Bechlinghoven	9,25 €	↑ 5,71 %
31 Ramersdorf	9,35 €	↑ 5,06 %
32 Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	10,85 €	↑ 5,34 %
33 Vilich	9,55 €	→ -1,04 %
34 Vilich-Müldorf	9,45 €	↗ 3,85 %

Stadtbezirke/Stadteile	iib- Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021
Stadtbezirk Bad Godesberg	10,20 €	↗ 4,08 %
35 Alt-Godesberg	10,25 €	↑ 6,77 %
36 Friesdorf	9,70 €	→ 1,57 %
37 Godesberg-Nord	9,35 €	↘ -2,60 %
38 Godesberg- Villenviertel	11,25 €	↑ 5,14 %
39 Heiderhof	9,40 €	↗ 2,73 %
40 Hochkreuz	10,55 €	→ -1,40 %
41 Lannesdorf	9,20 €	↗ 2,22 %
42 Mehlem	9,55 €	↗ 2,14 %
43 Muffendorf	10,10 €	↗ 3,06 %
44 Pennenfeld	9,90 €	↗ 2,59 %
45 Plittersdorf	10,60 €	↗ 4,95 %
46 Rüngsdorf	10,45 €	↑ 5,56 %
47 Schweinheim	9,65 €	↗ 4,89 %
Stadtbezirk Hardtberg	9,20 €	↗ 3,37 %
48 Brüser Berg	8,70 €	→ -0,57 %
49 Duisdorf	9,65 €	↗ 3,21 %
50 Hardthöhe	8,35 €	↗ 4,38 %
51 Lengsdorf	9,50 €	↗ 4,40 %
52 Medinghoven	8,25 €	→ 1,85 %

Tabelle: KAMPMEYER

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung

Datenstand: 01.04.2021

STADTGEBIET

Die Bonner Durchschnittsmiete beträgt im Bestand 10,52 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und ist damit rund 3 Euro günstiger als im Neubau. Die günstigsten Bestandsmieten bietet der Stadtbezirk Hardtberg mit durchschnittlich 9,20 Euro, wohingegen die Miete im Stadtbezirk Bonn mit 10,75 Euro am höchsten ist. Unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts liegen die Bestandsmieten im Stadtbezirk Bad Godesberg mit 10,20 Euro und in Beuel mit 10,40 Euro. Die Dynamik der Mietpreise unterscheidet sich in den Stadtbezirken nur marginal und bewegt sich zwischen 3,4 Prozent in Hardtberg und 4,1 Prozent in Bad Godesberg. Auf der Betrachtungsebene der Ortsteile divergieren sowohl das Niveau als auch die Dynamik der Mieten deutlicher. Die ortsteilbezogene Mietpreisspanne erstreckt sich von 8,25 Euro in Medinghoven bis 12,05 Euro in Südstadt und die Dynamik reicht von einem Minus von 2,6 Prozent in Godesberg-Nord bis hin zu einem Plus von 6,8 Prozent in Alt-Godesberg.

ORTSTEILE

Im **Stadtbezirk Bonn** befinden sich fünf der sechs Bonner Ortsteile mit einer durchschnittlichen Bestandsmiete über 11 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. In Südstadt wird nach einer Preissteigerung von 5,2 Prozent erstmals im Bonner Stadtgebiet die 12-Euro-Marke um fünf Cent übertroffen. Zusammen mit den angrenzenden Ortsteilen Poppelsdorf mit einer Durchschnittsmiete von 11,70 Euro, Zentrum mit 11,25 Euro und Gronau mit 11,20 Euro bildet der Ortsteil ein Cluster der Hochpreislagen. Ausgehend davon fallen die Bestandsmieten in Richtung der Stadtgrenzen ab. Das Cluster wird umringt von sieben Ortsteilen mit Mieten zwischen 10 Euro und 11 Euro. In dieser Preiskategorie befindet sich darüber hinaus Graurheindorf mit 10,25 Euro. Unter 10 Euro liegen die Durchschnittsmieten der Bonner Ortsteile Röttgen von 9,70 Euro, Dransdorf von 9,40 Euro und Auerberg von 9,30 Euro. Mit Ausnahme von Ückesdorf mit einer Bestandsmiete von 8,85 Euro befinden sich die Ortsteile der untersten Preisstufe von bis zu 9 Euro im nordwestlichen Gebiet des Stadtbezirks. Zu diesen Ortsteilen zählen Buschdorf mit 8,80 Euro, Lessenich/Meßdorf mit 8,50 Euro und Tannenbusch mit 8,45 Euro. Die Preisrückgänge in den nordwestlichen Ortsteilen des unteren Preissegmentes von 0,6 Prozent in Tannenbusch und 1,1 Prozent in Auerberg bilden Ausnahmen vom allgemein steigenden Trend der Bestandsmieten. Besonders

Preisgefüge Bonn und Bezirke – Bestandsmieten

		Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021	Preisspanne
Bonn		10,52 €	1,7 %	8,25 € bis 12,05 €
Stadtbezirke	Bonn	10,75 €	3,9 %	8,45 € bis 12,05 €
	Beuel	10,40 €	3,5 %	8,70 € bis 10,90 €
	Bad Godesberg	10,20 €	4,1 %	9,20 € bis 11,25 €
	Hardtberg	9,20 €	3,4 %	8,25 € bis 9,65 €

deutliche Anstiege der Mietpreise sind in Graurheindorf mit einem Plus von 5,1 Prozent sowie in Gronau und Südstadt mit 5,2 Prozent zu verzeichnen.

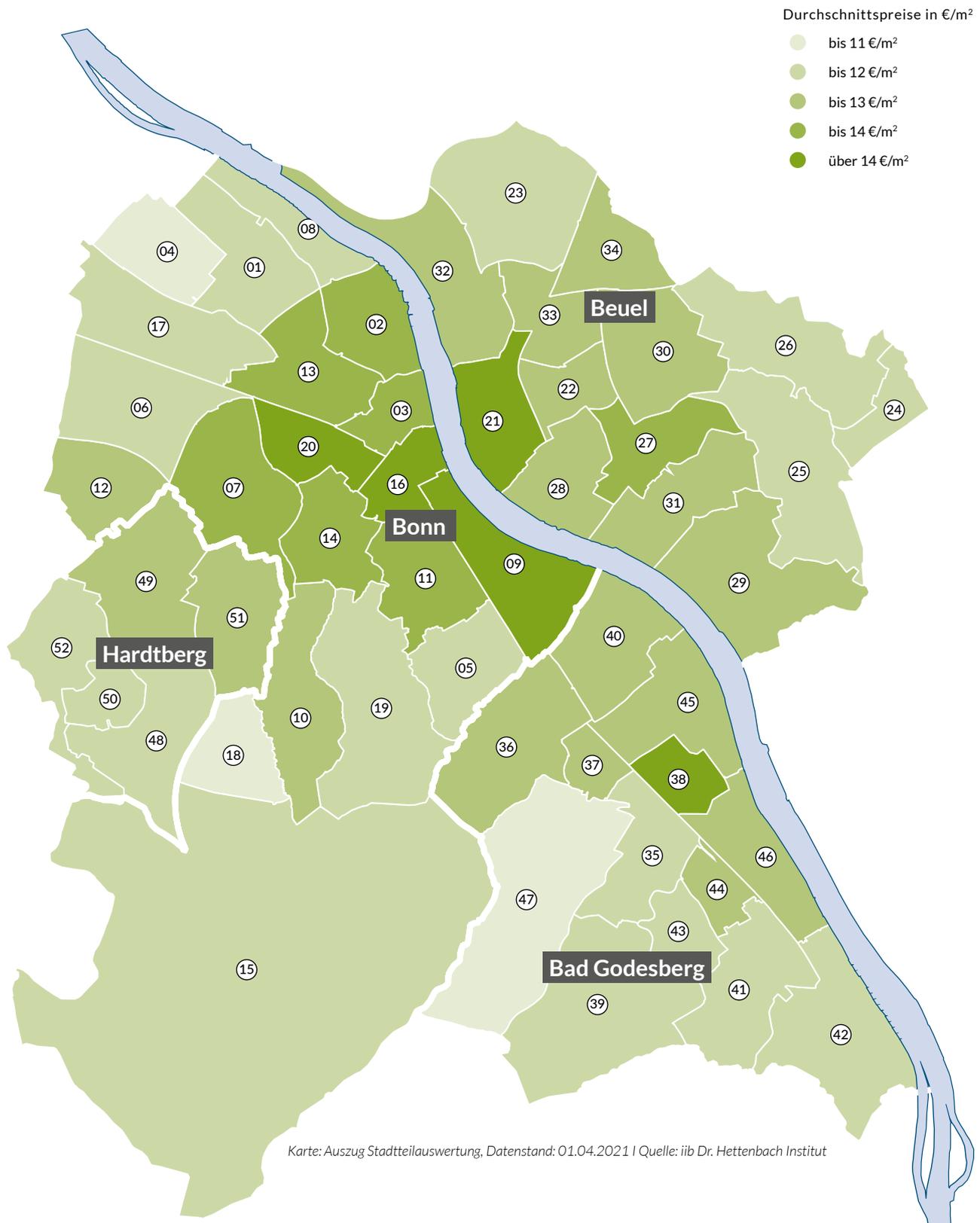
Die Durchschnittsmiete im Bestand von 10,40 Euro rangiert im **Stadtbezirk Beuel** nur 10 Cent unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts. Die Mieten des Stadtbezirks liegen mit einer Spanne von 2,20 Euro dicht beieinander und überschreiten die 11-Euro-Marke nicht. Dieser nähern sich die Bestandsmieten von Beuel-Mitte mit 10,90 Euro, Schwarzhindorf/Vilich mit 10,85 Euro und Oberkassel mit 10,70 Euro nach Preissteigerungen von jeweils über 5 Prozent jedoch an. Am unteren Ende der entsprechenden Preisklasse befinden sich die Bestandsmieten von Limperich mit 10,30 Euro und Beuel-Ost mit 10,20 Euro. Mit Ausnahme von Geislar mit 8,60 Euro befinden sich die Durchschnittsmieten aller übrigen Ortsteile in der zweitniedrigsten Preisklasse zwischen 9 Euro und 10 Euro. Obgleich das obere Ende dieser Preisklasse nicht vertreten ist, liegen die Bestandsmieten in Hoholz und Holzlar mit 9,15 Euro, Küdinghoven mit 9,25 Euro, Pützchen/Bechlinghoven mit 9,25 Euro und Ramersdorf mit 9,35 Euro dicht beieinander am unteren Ende. Die Bestandsmieten von 9,40 Euro in Holtorf, 9,45 Euro in Vilich-Müldorf sowie in Vilich bilden das Mittelfeld der Preisklasse. Mit einem Anstieg von 3,4 Prozent ist eine moderate Entwicklung der Bestandsmieten im Stadtbezirk zu verzeichnen. Auf Spitzenniveau stiegen die Mieten mit 5,8 Prozent in Beuel-Mitte, 5,3 Prozent in Schwarzhindorf/Vilich, 5,4 Prozent in Oberkassel sowie 6,2 Prozent in Limperich weiter an. Eine ebenfalls hohe Dynamik von jeweils über 5 Prozent war am unteren Ende der Preisskala in Hoholz, Küdinghoven, Pützchen/Bechlinghoven und Ramersdorf zu beobachten.

Im **Stadtbezirk Bad Godesberg** liegt die Bestandsmiete von 10,20 Euro durchschnittlich 55 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche unter der des Nachbarbezirks Bonn. Die Spanne zwischen den 13 Ortstei-

len reicht von 9,20 Euro in Lannesdorf bis 11,25 Euro in Godesberg-Villenviertel. Sie beträgt 2,05 Euro und ist trotz der einzigen Durchschnittsmiete von über 11 Euro außerhalb des Stadtbezirks Bonns mit 11,25 Euro in Godesberg-Villenviertel relativ gering. Eine Durchschnittsmiete von über 10 Euro wird in den Rheinlagen Plittersdorf mit 10,60 Euro, Hochkreuz mit 10,55 Euro und Rüngsdorf mit 10,45 Euro sowie Alt-Godesberg mit 10,25 Euro und 10,10 Euro in Muffendorf erreicht. Ansonsten liegt das Niveau der Bestandsmieten unterhalb von 10 Euro und beträgt zwischen 9,20 Euro in Lannesdorf und 9,90 Euro in Pennenfeld. Der durchschnittliche Anstieg der Bad Godesberger Bestandsmieten von 4,1 Prozent wird in Godesberg-Villenviertel sowie den angrenzenden Ortsteilen Plittersdorf, Rüngsdorf und Alt-Godesberg mit mehr als 5 Prozent übertroffen. In Schweinheim war der Preisanstieg mit 4,9 Prozent ebenfalls überdurchschnittlich. Im südlichen Bereich des Stadtgebiets fiel die Preisentwicklung hingegen unterdurchschnittlich aus, in Godesberg-Nord und Hochkreuz war eine gedämpfte Entwicklung der Bestandsmieten zu verzeichnen.

Die Bestandsmieten des **Stadtbezirks Hardtberg** liegen bei einer Preisspanne von 1,40 Euro, die von 8,25 Euro in Medinghoven bis 9,65 Euro in Duisdorf reicht, nah beieinander und befinden sich flächendeckend auf niedrigem Niveau. Im Ergebnis ist die durchschnittliche Bestandsmiete Hardtbergs mit 9,20 Euro die niedrigste aller Bonner Stadtbezirke. Rund um diese bewegen sich die Bestandsmieten von Hardthöhe mit 8,35 Euro, Brüser Berg mit 8,70 Euro und Lengsdorf von 9,50 Euro. Die Dynamik wies in den Ortsteilen Hardthöhe und Lengsdorf mit einem Plus von 4,4 Prozent sowie Duisdorf mit 3,2 Prozent eine deutlich steigende Tendenz auf. In Medinghoven hat sich die Bestandsmiete mit einem Anstieg von 1,9 Prozent moderat entwickelt, wohingegen diese in Brüser Berg leicht gesunken ist.

Mietwohnungen Neubau



Stadtbezirke/Stadteile	iib- Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021
Stadtbezirk Bonn	14,05 €	↑ 5,24 %
01 Auerberg	11,40 €	↗ 3,64 %
02 Castell	13,45 €	→ 1,74 %
03 Zentrum	13,35 €	↑ 5,95 %
04 Buschdorf	10,10 €	→ -0,98 %
05 Dottendorf	11,75 €	↗ 3,07 %
06 Dransdorf	11,65 €	↑ 8,79 %
07 Endenich	13,45 €	↑ 7,60 %
08 Graurheindorf	12,00 €	↑ 6,19 %
09 Gronau	14,45 €	↑ 8,65 %
10 Ippendorf	12,55 €	↑ 5,02 %
11 Kessenich	13,15 €	↑ 6,05 %
12 Lessenich/Meßdorf	12,35 €	↑ 8,33 %
13 Nordstadt	13,40 €	↑ 5,18 %
14 Poppelsdorf	13,40 €	→ 0,75 %
15 Röttgen	11,95 €	↑ 9,13 %
16 Südstadt	14,75 €	↑ 6,88 %
17 Tannenbusch	11,35 €	↑ 5,09 %
18 Ückesdorf	10,80 €	↑ 6,08 %
19 Venusberg	11,45 €	↑ 6,02 %
20 Weststadt	14,95 €	↗ 2,40 %
Stadtbezirk Beuel	13,55 €	↑ 5,86 %
21 Beuel-Mitte	14,10 €	↗ 2,17 %
22 Beuel-Ost	12,35 €	→ 0,82 %
23 Geislar	11,25 €	↑ 8,17 %
24 Hoholz	11,45 €	↗ 4,09 %
25 Holtorf	11,30 €	↑ 7,62 %
26 Holzlar	11,40 €	↑ 6,54 %
27 Küdinghoven	13,10 €	↑ 7,38 %
28 Limperich	12,45 €	→ 1,22 %
29 Oberkassel	12,80 €	→ 1,59 %
30 Pützchen/ Bechlinghoven	12,05 €	↗ 3,88 %
31 Ramersdorf	12,25 €	→ 0,41 %
32 Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	12,75 €	↑ 6,25 %
33 Vilich	12,80 €	↑ 8,47 %
34 Vilich-Müldorf	12,45 €	↑ 6,41 %

Stadtbezirke/Stadteile	iib- Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021
Stadtbezirk Bad Godesberg	12,65 €	→ -1,17 %
35 Alt-Godesberg	11,95 €	↘ -3,63 %
36 Friesdorf	12,15 €	↗ 4,74 %
37 Godesberg-Nord	12,45 €	↘ -4,96 %
38 Godesberg- Villenviertel	16,10 €	↘ -3,53 %
39 Heiderhof	11,55 €	↑ 5,96 %
40 Hochkreuz	12,95 €	↘ -3,36 %
41 Lannesdorf	11,15 €	↑ 5,19 %
42 Mehlem	11,80 €	↗ 4,42 %
43 Muffendorf	11,65 €	↑ 6,88 %
44 Pennenfeld	12,05 €	↗ 4,33 %
45 Plittersdorf	12,60 €	↗ 4,13 %
46 Rüngsdorf	12,85 €	↗ 4,47 %
47 Schweinheim	10,95 €	↗ 4,29 %
Stadtbezirk Hardtberg	12,80 €	↗ 3,23 %
48 Brüser Berg	11,15 €	↑ 7,21 %
49 Duisdorf	12,60 €	↑ 5,00 %
50 Hardthöhe	11,55 €	↑ 5,96 %
51 Lengsdorf	12,30 €	↑ 5,13 %
52 Medinghoven	11,65 €	↑ 6,88 %

Tabelle: KAMPMEYER
 Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung
 Datenstand: 01.04.2021

STADTGEBIET

Eine Angebotsausweitung durch den Neubau von Mietwohnungen wäre wünschenswert und könnte zu einer Entspannung des Mietwohnungsmarktes führen. Die in Bonn aktuell über alle Stadtbezirke hinweg geringe Zahl der Erstvermietungen ist ein Indikator für die bestehenden Knappheitsverhältnisse. Eine besonders hohe Dynamik war in Bonn mit einem Anstieg von 5,2 Prozent auf 14,05 Euro und in Beuel mit 5,9 Prozent auf 13,55 Euro zu verzeichnen. In Hardtberg sind die Neubaumieten mit einem Plus von 3,23 Prozent weniger stark gestiegen und erreichen ein Niveau von durchschnittlich 12,80 Euro. Im Stadtbezirk Bad Godesberg haben sich die Neubaumieten gedämpft entwickelt und fallen auf ein Niveau von 12,65 Euro. Der gesamtstädtische Durchschnitt sinkt daher um -0,3 Prozent und erreicht ein Niveau von 13,40 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die ortsteilbezogene Spanne der Neubaumieten ist mit 6 Euro anderthalbmal so groß ausgefallen wie im Bestand, was im Wesentlichen auf die herausragend hohe Neubaumiete in Godesberg-Villenviertel zurückzuführen ist.

ORTSTEILE

Im **Stadtbezirk Bonn** reichen die durchschnittlichen Neubaumieten von 10,10 Euro im Ortsteil Buschdorf bis 14,95 Euro in Weststadt. Ähnlich wie im Bestand fällt das Mietpreisniveau auch im Neubau ausgehend von den zentralen Ortsteilen um die Südstadt zur Stadtgrenze hin ab. Eine Neubaumiete von unter 11 Euro bietet neben Buschdorf nur das ebenfalls peripher gelegene Ückesdorf mit 10,80 Euro. Die nördlichen Ortsteile Tannenbusch mit 11,35 Euro, Auerberg mit 11,40 Euro, Dransdorf mit 11,65 Euro gehören zur Preisklasse von 11 bis 12 Euro, auf deren Obergrenze auch die Neubaumiete in Graurheindorf liegt. Darüber hinaus befinden sich auch die Ortsteile Dottendorf mit 11,75 Euro, Venusberg mit 11,45 Euro und Röttgen mit 11,95 Euro südlich des Zentrums in dieser Preisklasse. In Lessenich/Meßdorf liegt das Niveau der Neubaumieten mit 12,35 Euro höher, gefolgt von Ippendorf mit 12,55 Euro. In den zentralen Ortsteilen rund um Zentrum und Südstadt befinden sich die Neubaumieten flächendeckend auf einem Niveau über 13 Euro und liegen mit Mietforderungen zwischen 13,15 Euro in Kessenich und 13,45 Euro in Castell und Endenich dicht beieinander. Die höchste Preisklasse über 14 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erreichen Gronau mit 14,45 Euro, Südstadt mit 14,75 Euro und Weststadt mit 14,95 Euro. Abgesehen von Buschdorf, wo die Neubaumiete wegen projektspezifischer Faktoren um 1

Preisgefüge Bonn und Bezirke - Neubaumieten

		Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021	Preisspanne
Bonn		13,40 €	-0,3 %	10,1 € bis 16,1 €
Stadtbezirke	Bonn	14,05 €	5,2 %	10,1 € bis 14,95 €
	Beuel	13,55 €	5,9 %	11,25 € bis 14,1 €
	Bad Godesberg	12,65 €	-1,2 %	10,95 € bis 16,1 €
	Hardtberg	12,80 €	3,2 %	11,15 € bis 12,6 €

Prozent gesunken ist, stiegen sie in allen anderen Ortsteilen zwischen 0,8 Prozent in Poppelsdorf und 9,1 Prozent in Röttgen an. In Letzterem entsprach die gesamtstädtisch gesehen höchste Dynamik einem Anstieg der Neubaumieten um 1 Euro. Eine ebenfalls hohe Dynamik von über 8 Prozent war darüber hinaus in Lessenich/Meßdorf, Gronau und Dransdorf zu beobachten.

Die Neubaumiete des **Stadtbezirks Beuel** liegt mit 13,55 Euro genau im Schnitt der Stadt. Die Mietpreisspanne der 14 Ortsteile beträgt 2,85 Euro und reicht von 11,25 Euro in Geislar bis 14,10 Euro in Beuel-Mitte. Sie ist deutlich geringer als im Stadtbezirk Bonn, in dem ein Preisunterschied von 4,85 Euro besteht. In die höchste Preisklasse mit Neubaumieten über 14 Euro ist der Ortsteil Beuel-Mitte nach einem Preisanstieg von 2,2 Prozent aufgestiegen. Ausgehend von diesem fallen die Mietpreise in Richtung der Stadtgrenzen ab. In einem Ring um den Ortsteil liegt das Niveau der Neubaumieten in der Preisklasse bis 13 Euro, in der sich auch Vilich-Müldorf mit 12,45 Euro, Pützchen/Bechlinghoven mit 12,05 Euro sowie Ramersdorf mit 12,25 Euro und Oberkassel mit 12,80 Euro befinden. Der niedrigsten Beueler Preisklasse gehören die vier an der Stadtgrenze gelegenen Ortsteile Hoholz mit einer durchschnittlichen Neubaumiete von 11,45 Euro, Holzlar mit 11,40 Euro, Holtorf mit 11,30 Euro und Geislar mit 11,25 Euro an. Angesichts der ausschließlich steigenden Preise ist die durchschnittliche Dynamik mit einem Plus von 5,9 Prozent höher als in den anderen Stadtbezirken, in denen auch vereinzelt Preiskorrekturen zu beobachten waren.

Die Neubaumiete ist im **Stadtbezirk Bad Godesberg** mit durchschnittlich 12,65 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Vergleich der Bezirke die günstigste. Die ortsteilbezogene Spanne beträgt 5,15 Euro und reicht von 10,95 Euro in Schweinheim bis 16,10 Euro in Godesberg-Villenviertel. Obwohl die Neubaumieten in Letzterem um -3,6 Prozent gesunken sind, lie-

gen sie auf einem exorbitant hohen Niveau, das dem der Kölner Innenstadtlagen gleicht. Ohne Berücksichtigung dieser Höchstmiete des Bonner Neubaus markts liegen die Bad Godesberger Mieten in einer Spanne von 2 Euro und verteilen sich auf drei Preisklassen. Die niedrigsten Neubaumieten bietet Schweinheim, das mit 10,95 Euro am oberen Ende der untersten Preisklasse einzuordnen ist. Mit 11,15 Euro in Lannesdorf, 11,55 Euro in Heiderhof und 11,80 Euro in Mehlem befinden sich die Neubaumieten der südlichen Ortsteile in der Preisklasse bis 12 Euro, zu der auch Alt-Godesberg mit 11,95 Euro und Muffendorf mit 11,65 Euro gehören. Eine Preisklasse höher liegen die Neubaumieten in den nördlichen Ortsteilen Godesberg-Nord mit 12,45 Euro und Friesdorf mit 12,15 Euro sowie entlang des Rheins in Hochkreuz mit 12,95 Euro, Plittersdorf mit 12,60 Euro und Rüngsdorf mit 12,85 Euro. Das zentral gelegene Pennenfeld ordnet sich mit 12,05 Euro im unteren Bereich der Preisklasse ein. In den bevorzugten Lagen Alt-Godesberg, Godesberg-Villenviertel und -Nord sowie in Hochkreuz sind die Neubaumieten gesunken, wodurch sich der Durchschnittspreis des gesamten Bezirks nach unten korrigiert hat. Deutlicher angestiegen sind die Mieten im Neubau hingegen in Lannesdorf mit 5,2 Prozent, in Heiderhof mit 6 Prozent und in Muffendorf mit 6,9 Prozent.

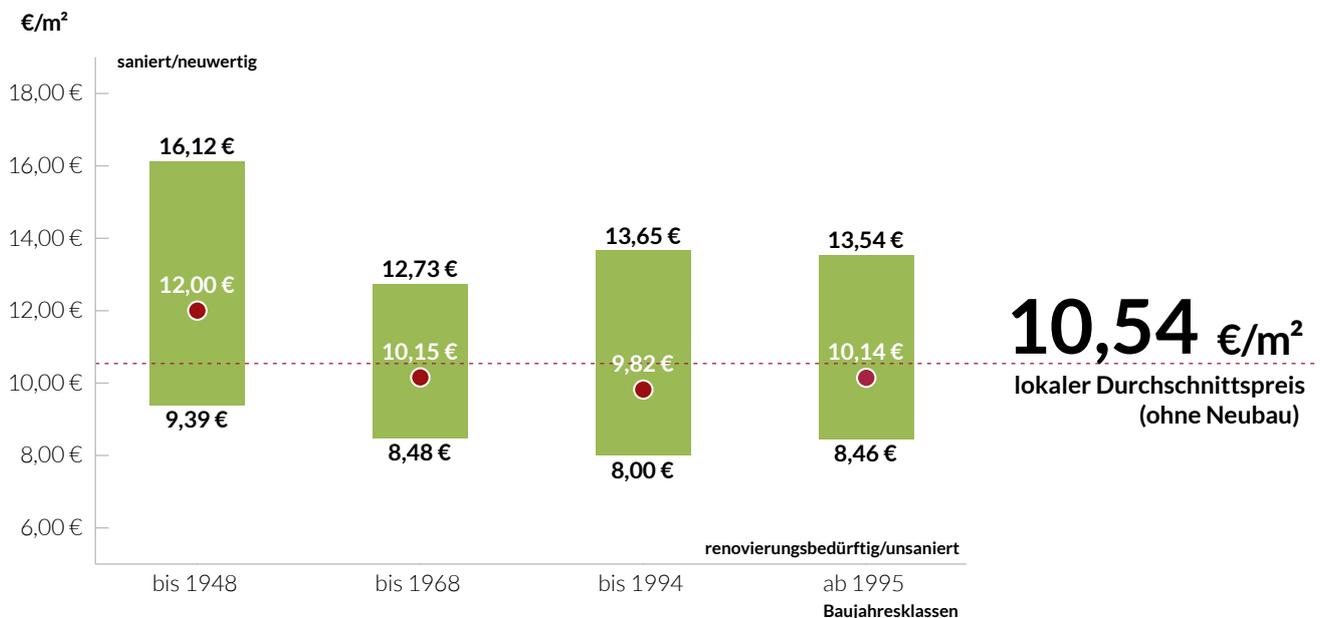
Im **Stadtbezirk Hardtberg** beträgt die Mietpreisspanne im Neubau 1,45 Euro und reicht von 11,15 Euro in Brüser Berg bis 12,60 Euro in Duisdorf. Die Neubaumieten der südwestlichen Ortsteile Hardthöhe mit 11,55 Euro, Medinghoven mit 11,65 Euro sowie in Brüser Berg mit 11,15 Euro befinden sich in der Preisklasse bis 12 Euro, wohingegen die Neubaumieten der beiden nordöstlichen Ortsteile Lengsdorf mit 12,30 Euro und Duisdorf mit 12,60 Euro in einer höheren Preisklasse liegen. In allen Hardtberger Ortsteilen weisen die Neubaumieten wegen der hohen Bauaktivität eine deutlich steigende Tendenz von bis zu 7,02 Prozent in Brüser Berg auf.

ZENTRALITÄT IM FOKUS

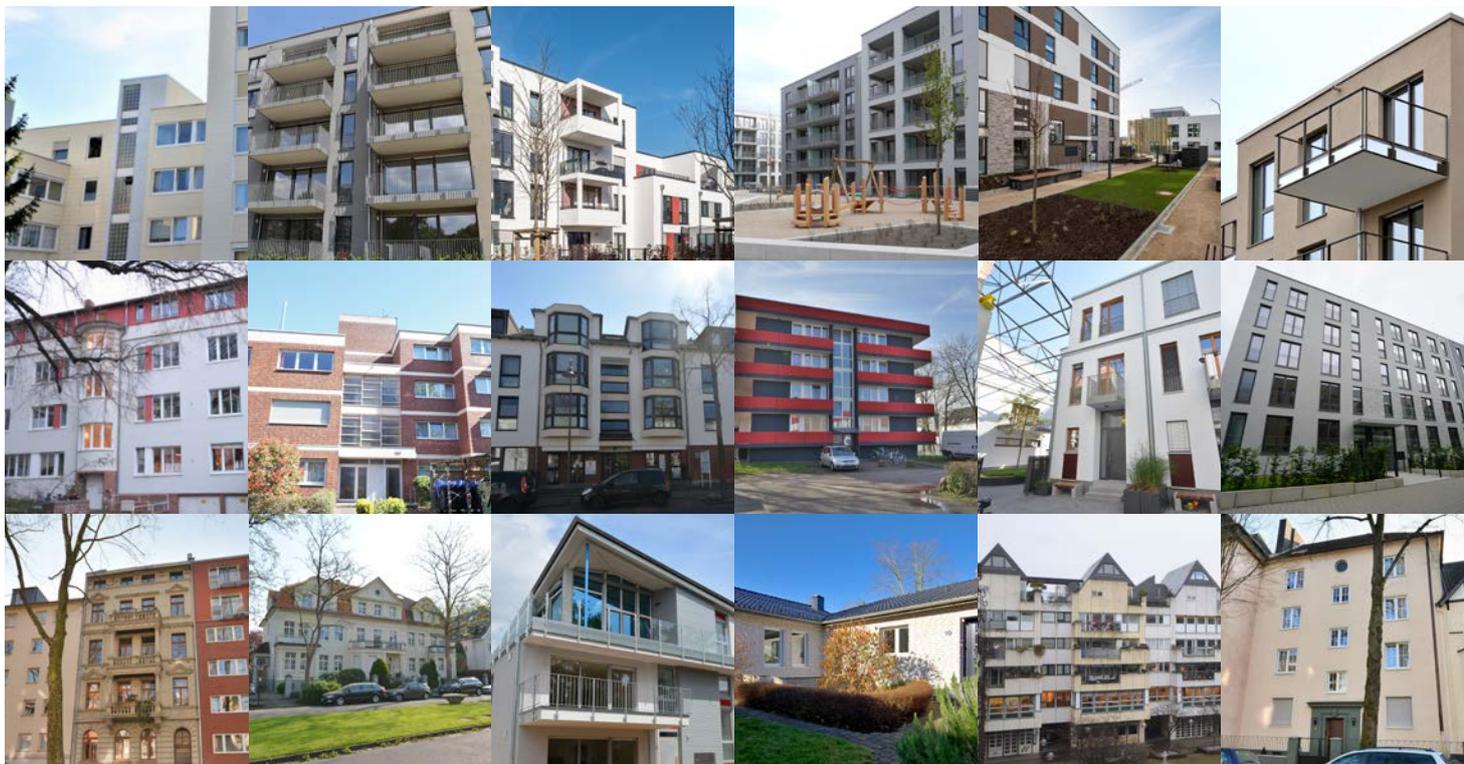
Obwohl der Mietwohnungsbau in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen hat, übersteigt die Nachfrage weiterhin das Angebot, weswegen sich der langjährige Trend steigender Bestandsmieten fortsetzt. Die zentralen Lagen stehen weiterhin im Fokus der Nachfrage und erreichen rings um das Bonner Stadtzentrum das höchste Niveau, das in Richtung der Stadtgrenzen abfällt. Doch auch an den Stadträndern ist eine zunehmend steigende Dynamik zu beobachten. Wegen der hohen Quadratmeterpreise in zentralen Lagen verschiebt sich die Nachfrage nach günstigeren und größeren Wohnungen an

die Außengrenzen. Diese Objekte sind angesichts des geringen Angebots an Häusern auch für Familien interessant. Die Preissteigerungsraten der Neubaumieten, die mit Ausnahme des Bezirks Bad Godesberg überwiegend zwischen 5 Prozent und 10 Prozent liegen, verdeutlichen den hohen Bedarf. Die Bestandsmieten weisen sowohl in den Stadtrand- als auch den zentralen Lagen eine steigende Tendenz auf. Besonders stark profitieren die Rheinlagen von dieser Entwicklung, vor allem im linksrheinischen Beuel, wo flächendeckend Preissteigerungen von über 5 Prozent zu verzeichnen sind.

Mietwohnungen: saniert/unsaniert



Grafik: Marktübersicht Wohnungsmiete, Stadtgebiet Bonn, Datenstand 01.04.2021 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



EIN QUALITÄTSMAKLER **VERMIETET.**

Bei der erfolgreichen Vermietung einer Immobilie gilt es einen solventen Mieter zu finden. Als Vermieter wollen Sie Ihr Eigentum an den richtigen Mieter zum marktgerechten Preis vermieten.

Weil sich unsere Experten um alles kümmern, wird die Vermietung für Sie:
EINFACH. EFFIZIENT. TRANSPARENT.



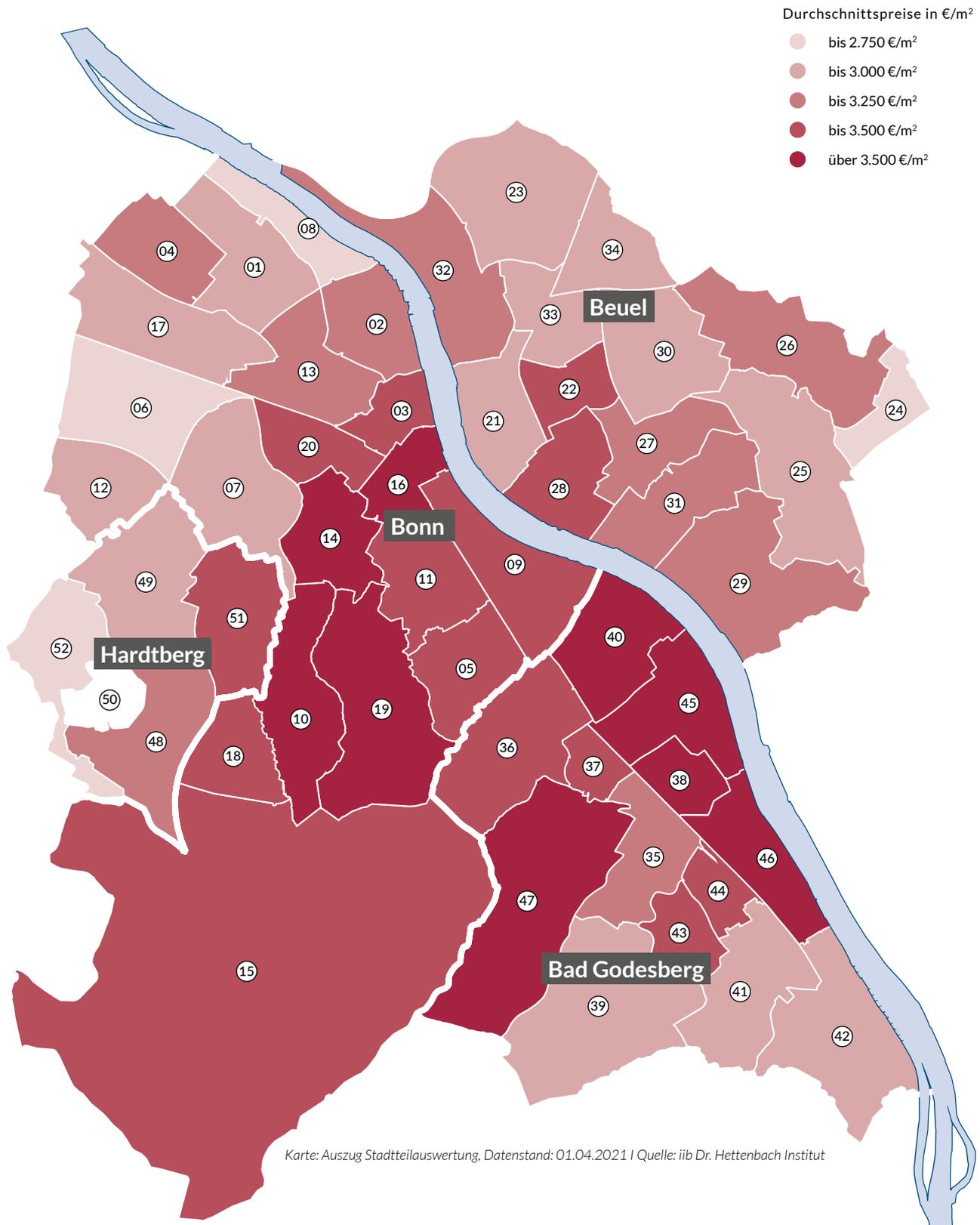
Jetzt Beratungstermin vereinbaren
0228 227276-0





HÄUSER BESTAND UND NEUBAU

Häuser Bestand



Stadtbezirke/ Stadtteile	iib- Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021
Stadtbezirk Bonn	3.320 €	↘ -2,35 %
01 Auerberg	2.930 €	↗ 4,64 %
02 Castell	3.050 €	↘ -4,69 %
03 Zentrum	3.440 €	→ -1,15 %
04 Buschdorf	3.130 €	↑ 15,93 %
05 Dottendorf	3.420 €	↘ -3,66 %
06 Dransdorf	2.660 €	↗ 4,31 %
07 Endenich	2.820 €	→ 0,71 %
08 Graurheindorf	2.580 €	↘ -4,44 %
09 Gronau	3.470 €	↘ -2,53 %
10 Ippendorf	3.710 €	→ -0,27 %
11 Kessenich	3.310 €	→ 1,85 %
12 Lessenich/Meißdorf	2.790 €	↘ -3,46 %
13 Nordstadt	3.050 €	↑ 8,93 %
14 Poppelsdorf	4.120 €	↑ 7,01 %
15 Röttgen	3.480 €	↑ 7,08 %
16 Südstadt	3.750 €	↘ -3,85 %
17 Tannenbusch	2.930 €	↑ 6,55 %
18 Ückesdorf	3.370 €	↘ -3,16 %
19 Venusberg	3.780 €	↘ -4,06 %
20 Weststadt	3.410 €	↘ -3,94 %
Stadtbezirk Beuel	3.230 €	↗ 4,87 %
21 Beuel-Mitte	2.900 €	↘ -7,05 %
22 Beuel-Ost	3.320 €	↑ 8,85 %
23 Geislar	2.790 €	↗ 3,33 %
24 Hoholz	2.690 €	↗ 3,46 %
25 Holtorf	2.890 €	↘ -3,67 %
26 Holzlar	3.080 €	↑ 6,57 %
27 Küdinghoven	3.210 €	↑ 8,81 %
28 Limperich	3.260 €	↑ 5,84 %
29 Oberkassel	3.240 €	↘ -4,71 %
30 Pützchen/ Bechlinghoven	2.920 €	↘ -3,31 %
31 Ramersdorf	3.070 €	↑ 7,72 %
32 Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	3.030 €	↑ 8,21 %
33 Vilich	2.970 €	↑ 8,79 %
34 Vilich-Müldorf	2.980 €	↑ 10,37 %

Stadtbezirke/ Stadtteile	iib- Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021
Stadtbezirk Bad Godesberg	3.390 €	↘ -4,51 %
35 Alt-Godesberg	3.190 €	→ 1,27 %
36 Friesdorf	3.440 €	↘ -2,27 %
37 Godesberg-Nord	3.350 €	→ 1,52 %
38 Godesberg- Villenviertel	3.630 €	↘ -4,47 %
39 Heiderhof	2.980 €	↘ -3,87 %
40 Hochkreuz	3.590 €	↗ 2,57 %
41 Lannesdorf	2.810 €	→ 0,72 %
42 Mehlem	2.840 €	↘ -2,74 %
43 Muffendorf	3.500 €	↗ 2,34 %
44 Pennenfeld	3.440 €	↑ 7,50 %
45 Plittersdorf	3.680 €	↘ -3,16 %
46 Rüngsdorf	3.520 €	↘ -3,56 %
47 Schweinheim	3.520 €	↘ -4,35 %
Stadtbezirk Hardtberg	3.150 €	↗ 4,30 %
48 Brüser Berg	3.050 €	↑ 7,02 %
49 Duisdorf	2.930 €	↗ 2,81 %
50 Hardthöhe	-	-
51 Lengsdorf	3.260 €	↑ 6,89 %
52 Medinghoven	2.400 €	↘ -4,00 %

Tabelle: KAMPMEYER

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung

Datenstand: 01.04.2021

STADTGEBIET

Ein Quadratmeter Wohnfläche eines Bonner Bestandshauses ist mit 3.500 Euro durchschnittlich 300 Euro teurer als der einer Bestandswohnung. In Hardtberg sind Bestandshäuser mit einem Kaufpreis von 3.150 Euro am günstigsten, gefolgt von Beuel mit 3.230 Euro. Im Stadtbezirk Bonn liegt der Kaufpreis bei 3.320 Euro pro Quadratmeter und in Bad Godesberg wird mit 3.390 Euro der höchste Kaufpreis erreicht.

Der Kaufpreis für ein Bestandshaus in Bonn liegt zwischen 313.000 Euro im unteren Preissegment und 1,1 Millionen Euro im oberen Preissegment. Obwohl sich die Kaufpreise im Stadtbezirk Bonn um 2,4 Prozent und in Bad Godesberg sogar um 4,5 Prozent nach unten korrigiert haben, sind die Kaufpreise flächendeckend auf hohem Niveau, weswegen der Traum vom Eigenheim für die meisten Familien in Bonn nicht mehr realisierbar ist. Sie weichen auf kleinere Eigentumswohnungen aus oder orientieren sich ins Umland, wo die Bestandshäuser im Schnitt noch günstiger sind.

ORTSTEILE

Im **Stadtbezirk Bonn** beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Einfamilienhäuser 3.320 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Spanne der ortsteilbezogenen Durchschnittspreise von 1.540 Euro erstreckt sich von 2.580 Euro in Graurheindorf bis 4.120 Euro in Poppelsdorf. Dabei bestehen deutliche Preisunterschiede zwischen den nördlichen Ortsteilen mit Kaufpreisen unter 3.250 Euro und dem übrigen Stadtbezirk, in dem das Niveau flächendeckend darüberliegt. Die Ortsteile Graurheindorf und Dransdorf bieten mit Kaufpreisen unter 2.750 Euro die günstigsten Bestandshäuser des Stadtbezirks. Die durchschnittlichen Einfamilienhauspreise von 2.790 Euro in Lessenich/Meßdorf, von 2.820 Euro in Enderich, von 2.930 Euro in Auerberg und Tannenbusch liegen dicht beieinander in der Klasse bis 3.000 Euro. In der nächsthöheren Klasse bis 3.250 Euro befinden sich die Preise von Castell und Nordstadt mit 3.050 Euro und von Buschdorf mit 3.130 Euro, deren Dynamik von einem Preisrückgang um 4,7 Prozent in Castell über einen Anstieg von 8,9 Prozent in der Nordstadt bis hin zu einer rasanten Preisdynamik von 15,9 Prozent in Buschdorf kaum unterschiedlicher sein könnte. Mit den zentralen Ortsteilen Bonn-Zentrum, Weststadt, Gronau und Kessenich sowie den peripheren Ortsteilen Röttgen, Ückesdorf und Dottendorf befinden sich in der Preisklasse zwischen 3.250 Euro und 3.500 Euro verschiedenste Lagen preislich dicht beieinander. Die vier Höchstpreise des Stadtbe-

Preisgefüge Bonn und Bezirke – Bestandshäuser

	Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021	Preisspanne	
	Bonn	3.500 €	2,7 %	2.400 € bis 4.120 €
Stadtbezirke	Bonn	3.320 €	-2,4 %	2.580 € bis 4.120 €
	Beuel	3.230 €	4,9 %	2.690 € bis 3.320 €
	Bad Godesberg	3.390 €	-4,5 %	2.810 € bis 3.680 €
	Hardtberg	3.150 €	4,3 %	2.400 € bis 3.260 €

zirks werden wie bereits im Vorjahr in Ippendorf mit 3.710 Euro, in Südstadt mit 3.750 Euro, in Venusberg mit 3.780 Euro und in Poppelsdorf mit 4.120 Euro erreicht. In Letzterem ist mit einem Preisanstieg von 7 Prozent weiterhin eine hohe Dynamik zu verzeichnen, wohingegen sich die Kaufpreise in den anderen drei Ortsteilen zuletzt gedämpft entwickelt haben.

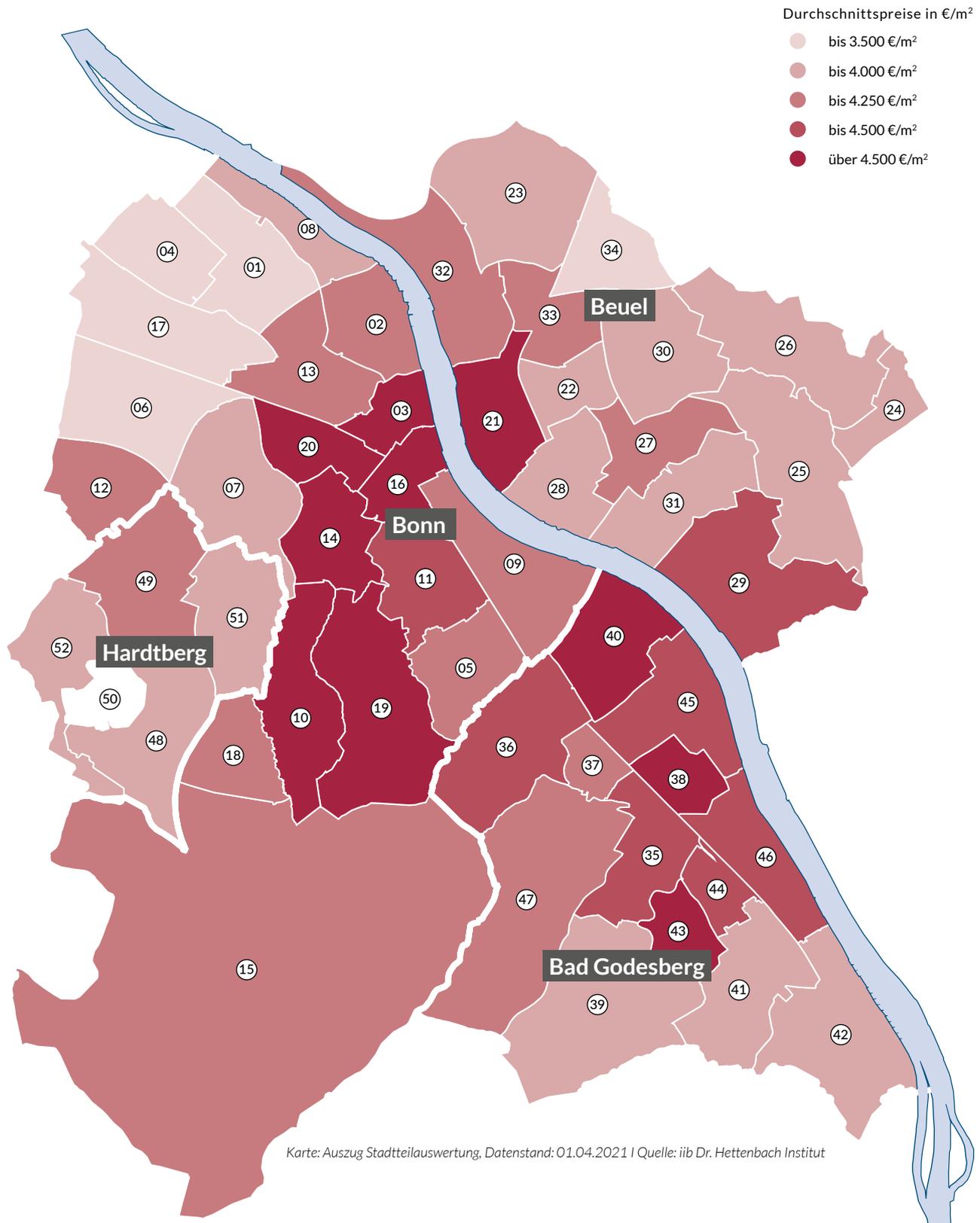
Der Durchschnittspreis für Bestandshäuser im **Stadtbezirk Beuel** ist mit 3.230 Euro niedriger als im linksrheinischen Bonn und Bad Godesberg. Die Beueler Preisspanne reicht von 2.690 Euro im ländlichen Hoholz bis 3.240 Euro in Oberkassel und beträgt 550 Euro. Keiner der rechtsrheinischen Ortsteile befindet sich in den oberen beiden Preisklassen von über 3.250 Euro. Hoholz ist der einzige Ortsteil in der niedrigsten Preisklasse bis 2.750 Euro. Bis 3.000 Euro beträgt der Durchschnittspreis in Geislar mit 2.790 Euro, in Holtorf mit 2.890 Euro, in Beuel-Mitte mit 2.900 Euro, in Pützchen/Bechlinghoven mit 2.920 Euro, in Vilich mit 2.970 Euro und in Vilich-Müldorf mit 2.980 Euro. Die Diskrepanz zwischen den Durchschnittspreisen der fünf Ortsteile Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf mit 3.030 Euro, Holzlar mit 3.080 Euro, Ramersdorf mit 3.070 Euro, Küdinghoven mit 3.210 Euro und Oberkassel mit 3.240 Euro beträgt nur 210 Euro. Die verkehrstechnisch gut angebundenen Ortsteile Beuel-Ost mit einem Durchschnittspreis von 3.320 Euro und Limperich mit 3.260 Euro erreichen die höchste Beueler Preisklasse von bis 3.500 Euro. Die Dynamik im Stadtbezirk Beuel ist einerseits geprägt durch starke Preisanstiege von bis zu 10,4 Prozent in Vilich-Müldorf, andererseits sind die Kaufpreise in vier Ortsteilen gesunken. Die stärkste Preiskorrektur hat Beuel-Ost mit -7,1 Prozent zu verzeichnen, gefolgt von Oberkassel mit -4,7 Prozent, Holtorf mit -3,7 Prozent und Pützchen/Bechlinghoven mit -3,3 Prozent.

Im **Stadtbezirk Bad Godesberg** sind Bestandshäuser mit 3.390 Euro im Durchschnitt am teuersten. Die höherpreisigen Ortsteile konzentrieren sich tendenziell an der Grenze zum Stadtbezirk Bonn sowie ent-

lang des Rheins. Durchschnittlich günstigere Bestandshäuser werden in den südlichen Ortsteilen Mehlem mit 2.840 Euro, Lannesdorf mit 2.810 Euro und Heiderhof mit 2.980 Euro geboten. Ausschließlich Alt-Godesberg befindet sich mit einem Kaufpreis von 3.190 Euro in der Preisklasse bis 3.250 Euro. Am oberen Ende der nächsthöheren Preisklasse reihen sich hinter Godesberg-Nord mit 3.350 Euro die Ortsteile Friesdorf und Pennenfeld mit 3.440 Euro und Muffendorf mit 3.500 Euro ein. In 5 der 13 Bad Godesberger Ortsteile liegt das Niveau der Kaufpreise über 3.500 Euro. Die Durchschnittspreise in Schweinheim und Rüngsdorf rangieren nur 20 Euro darüber und auch Hochkreuz ist mit 3.590 Euro am unteren Ende der Preisklasse einzuordnen. Höher, aber dennoch weit von der 4.000-Euro-Marke entfernt, liegen die Kaufpreise in Godesberg-Villenviertel mit 3.630 Euro und in Plittersdorf mit 3.680 Euro. In sieben der Bad Godesberger Ortsteile sind die Kaufpreise gesunken und in weiteren fünf Ortsteilen fielen die Preisanstiege mit unter 3 Prozent moderat aus. Lediglich in Pennenfeld sind die Kaufpreise mit einem Anstieg um 7,5 Prozent erheblich gestiegen. Aufgrund des dort besonders niedrigen Transaktionsvolumens wird die Dynamik jedoch maßgeblich von einzelnen Bestandshäusern bestimmt.

Im **Stadtbezirk Hardtberg** liegt der Durchschnittspreis mit 3.150 Euro 100 Euro unterhalb von dem des Stadtgebiets. Mit 2.400 Euro ist der Durchschnittspreis Medinghovens nicht nur der niedrigste Preis in Hardtberg, sondern auch der gesamten Stadt. In weitem Abstand von 530 Euro folgt der Durchschnittspreis von Duisdorf mit 2.930 Euro. Jenseits der 3.000-Euro-Marke befinden sich die Kaufpreise in Brüser Berg mit 3.050 Euro und Lengsdorf mit 3.260 Euro. Abgesehen von Letzterem ordnen sich die Hardtberger Kaufpreise im unteren Bereich der Bonner Skala ein. Weil die bezirksübergreifende Preisentwicklung mit einem Anstieg von 4,3 Prozent höher ausfällt als in den angrenzenden Bezirken, nähern sich die Kaufpreise an die der Stadtbezirke Bonn und Bad Godesberg an.

Häuser Neubau



Stadtbezirke/Stadteile	iib- Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021
Stadtbezirk Bonn	4.160 €	→ 1,46 %
01 Auerberg	3.340 €	↘ -3,19 %
02 Castell	4.020 €	↑ 7,20 %
03 Zentrum	4.750 €	↗ 4,40 %
04 Buschdorf	3.320 €	↘ -3,77 %
05 Dottendorf	4.050 €	↘ -8,99 %
06 Dransdorf	3.350 €	↘ -4,29 %
07 Endenich	3.720 €	↑ 7,83 %
08 Graurheindorf	3.650 €	↑ 7,35 %
09 Gronau	4.130 €	↑ 7,27 %
10 Ippendorf	4.730 €	↑ 7,50 %
11 Kessenich	4.330 €	→ 1,88 %
12 Lessenich/Meißdorf	4.140 €	↑ 8,95 %
13 Nordstadt	4.010 €	↑ 7,80 %
14 Poppelsdorf	5.040 €	↑ 5,00 %
15 Röttgen	4.050 €	↑ 5,19 %
16 Südstadt	4.800 €	→ 0,00 %
17 Tannenbusch	3.300 €	→ 0,00 %
18 Ückesdorf	4.160 €	→ -0,95 %
19 Venusberg	5.110 €	↗ 4,29 %
20 Weststadt	4.620 €	→ 0,00 %
Stadtbezirk Beuel	4.080 €	→ 1,49 %
21 Beuel-Mitte	4.610 €	↗ 2,44 %
22 Beuel-Ost	3.700 €	→ 0,00 %
23 Geislar	3.800 €	→ 0,00 %
24 Hoholz	3.950 €	→ 0,00 %
25 Holtorf	3.680 €	↘ -4,42 %
26 Holzlar	3.670 €	↘ -3,42 %
27 Küdinghoven	4.200 €	→ 0,00 %
28 Limperich	3.800 €	→ 0,00 %
29 Oberkassel	4.270 €	↘ -2,95 %
30 Pützchen/ Bechlinghoven	3.750 €	→ 1,35 %
31 Ramersdorf	3.790 €	↘ -4,77 %
32 Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	4.250 €	↗ 4,94 %
33 Vilich	4.080 €	↑ 7,37 %
34 Vilich-Müldorf	3.150 €	↑ 8,62 %

Stadtbezirke/Stadteile	iib- Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021
Stadtbezirk Bad Godesberg	4.410 €	↘ -5,77 %
35 Alt-Godesberg	4.410 €	↑ 8,89 %
36 Friesdorf	4.410 €	↘ -3,08 %
37 Godesberg-Nord	4.200 €	→ 0,00 %
38 Godesberg- Villenviertel	4.600 €	→ 0,00 %
39 Heiderhof	3.850 €	→ 0,00 %
40 Hochkreuz	4.550 €	↗ 3,41 %
41 Lannesdorf	3.650 €	→ 0,00 %
42 Mehlem	3.910 €	↑ 7,12 %
43 Muffendorf	4.650 €	↗ 4,49 %
44 Pennenfeld	4.300 €	→ 0,00 %
45 Plittersdorf	4.320 €	↘ -4,00 %
46 Rüngsdorf	4.350 €	↘ -3,33 %
47 Schweinheim	4.100 €	↘ -3,53 %
Stadtbezirk Hardtberg	3.850 €	→ 1,32 %
48 Brüser Berg	3.670 €	→ -0,81 %
49 Duisdorf	4.040 €	↑ 7,73 %
50 Hardthöhe	-	-
51 Lengsdorf	3.820 €	↑ 7,61 %
52 Medinghoven	3.720 €	→ 0,00 %

Tabelle: KAMPMEYER

Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung

Datenstand: 01.04.2021

STADTGEBIET

Wie in nahezu allen deutschen Großstädten werden in Bonn weniger Neubauhäuser fertiggestellt als nachgefragt. Im Ergebnis finden die Nachfragenden entsprechende Angebote oft nur noch außerhalb der Stadtgrenzen. Mit der Angebotsverknappung gehen Preissteigerungen einher, die den Prozess der Suburbanisierung zusätzlich verstärken. Im Bonner Stadtgebiet kostet der Quadratmeter Wohnfläche in einem Neubauhaus rund 4.400 Euro, was bereits dem Niveau der rechtsrheinischen Kölner Stadtbezirke entspricht. Im Stadtbezirk Bad Godesberg, in dem Neubauhäuser mit 4.410 Euro am teuersten ausfallen, haben sich die Kaufpreise zwischen dem Jahr 2020 und 2021 gedämpft entwickelt. Demgegenüber ist das Niveau der Kaufpreise im Stadtbezirk Bonn auf durchschnittlich 4.160 Euro, in Beuel auf 4.080 Euro und in Hardtberg auf 3.850 Euro gestiegen.

ORTSTEILE

Im **Stadtbezirk Bonn** beträgt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Neubauhäuser 4.160 Euro. Die ortsteilbezogene Spanne der Durchschnittspreise beträgt 1.810 Euro und reicht von 3.300 Euro in Tannenbusch bis 5.110 Euro in Südstadt. Die Durchschnittspreise der sechs Ortsteile an der nordwestlichen Grenze des Stadtbezirks befinden sich in der unteren Preisklasse bis 3.500 Euro. Zu ihnen gehört Tannenbusch mit einem Kaufpreis von 3.300 Euro, Buschdorf mit 3.320 Euro, Auerberg mit 3.340 Euro und Dransdorf mit 3.350 Euro. Die Preise der beiden angrenzenden Ortsteile Graurheindorf mit 3.650 Euro und Endenich mit 3.720 Euro liegen in der nächsthöheren Preisklasse bis 4.000 Euro. Knapp über diesem Grenzwert liegen die Kaufpreise in Nordstadt mit 4.010 Euro, Castell mit 4.020 Euro sowie Dottendorf und Röttgen mit 4.050 Euro, die in dieselbe Preisklasse fallen wie Gronau mit 4.130 Euro, Lessenich/Meßdorf mit 4.140 Euro und Ückesdorf mit 4.160 Euro. Nur in Kessenich fällt der Preis von 4.330 Euro in die Klasse bis 4.500 Euro. In 6 der 20 Ortsteile des Stadtbezirks wird das Niveau von 4.500 Euro überschritten. Dazu gehören Weststadt mit 4.620 Euro, Ippendorf mit 4.730 Euro, Zentrum mit 4.750 Euro und Südstadt mit 4.800 Euro. Die 5.000-Euro-Marke überstiegen haben Poppelsdorf mit 5.040 Euro und Venusberg mit 5.110 Euro. Der Anstieg von durchschnittlich 1,5 Prozent fällt je nach Ortsteil des Bezirks unterschiedlich aus. Während

Preisgefüge Bonn und Bezirke – Naubauhäuser

		Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021	Preisspanne
	Bonn	4.400 €	2,4 %	3.150 € bis 5.110 €
Stadtbezirke	Bonn	4.160 €	1,5 %	3.300 € bis 5.110 €
	Beuel	4.080 €	1,5 %	3.150 € bis 4.610 €
	Bad Godesberg	4.410 €	-5,8 %	3.650 € bis 4.650 €
	Hardtberg	3.850 €	1,3 %	3.670 € bis 4.040 €

sich die Kaufpreise in acht Ortsteilen gedämpft entwickelt oder stagniert haben, sind in Enderich, Nordstadt, Castell, Gronau und Ippendorf Preissteigerungen um über 7 Prozent sowie in Lessenich/Meßdorf um 9 Prozent zu verzeichnen.

Im **Stadtbezirk Beuel** ist der Kaufpreis für Neubauhäuser mit durchschnittlich 4.080 Euro niedriger ausgefallen als in den übrigen Stadtbezirken. Die Preisspanne reicht von 3.150 Euro in Vilich-Müldorf bis 4.610 Euro in Beuel-Mitte. Abgesehen von Letzterem befinden sich die Kaufpreise in Beuel flächendeckend unterhalb von 4.500 Euro. Der Durchschnittspreis Vilich-Müldorfs fällt mit einer Differenz von 520 Euro zum zweitniedrigsten Kaufpreis Holzlar von 3.670 Euro mit Abstand am niedrigsten aus. Der Kaufpreis für Neubauhäuser in Holzlar sowie weiteren acht Ortsteilen liegt innerhalb der Preisklasse bis 4.000 Euro mit einer Spanne von nur 270 Euro dicht beieinander. Nur Pützchen/Bechlinghoven weist mit einem Anstieg von 1,4 Prozent auf 3.750 Euro eine positive Entwicklung auf, während die Durchschnittspreise in den übrigen Ortsteilen der Preisklasse entweder stagniert haben oder gesunken sind. In der Preisklasse bis 4.250 Euro verzeichnete Vilich hingegen einen Preisanstieg um 7,4 Prozent auf 4.080 Euro und Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf um 5 Prozent auf 4.250 Euro, während der Durchschnittspreis von 4.200 Euro in Küdinghoven unverändert blieb. In Oberkassel ist der Kaufpreis mit 4.270 Euro trotz eines Rückgangs um 3 Prozent weiterhin am zweithöchsten. Der Spitzenpreis von 4.610 Euro in Beuel-Mitte entfernt sich nach einem Anstieg um 2,5 Prozent weiter vom bezirksübergreifenden Durchschnittspreis, den der Ortsteil nunmehr um 530 Euro übersteigt.

Der Kaufpreis eines Neubauhauses im **Stadtbezirk Bad Godesberg** beträgt durchschnittlich 4.410 Euro und ist trotz eines Rückgangs um 5,77 Prozent der höchste der vier Stadtbezirke. Die Spanne zwischen den Bad Godesberger Quadratmeterpreisen beträgt

1.000 Euro und reicht von 3.650 Euro in Lannesdorf bis 4.650 Euro im angrenzenden Muffendorf. Neben Lannesdorf bieten die ebenfalls an der südlichen Stadtgrenze gelegenen Ortsteile Heiderhof mit durchschnittlich 3.850 Euro und Mehlem mit 3.910 Euro Neubaupreise von unter 4.000 Euro. Diese Klassengrenze wird in Schweinheim um 100 Euro und in Godesberg-Nord um 200 Euro überschritten. Der Preisklasse bis 4.500 Euro gehören die Ortsteile Pennefeld mit 4.300 Euro, Plittersdorf mit 4.320 Euro, Rüngsdorf mit 4.350 Euro sowie Friesdorf und Alt-Godesberg mit 4.410 Euro an. Zu den drei Spitzenpreisen gehören Hochkreuz mit einem Durchschnitt von 4.550 Euro, Godesberg-Villenviertel mit 4.600 Euro und Muffendorf mit 4.650 Euro. Von der 5.000-Euro-Marke, die im Jahr 2021 in Bonn von zwei Ortsteilen überschritten wird, sind die Bad Godesberger Höchstpreise noch weit entfernt. Entgegen der Dynamik des Stadtbezirks sind die Kaufpreise in 4 der 13 Ortsteile weiter gestiegen, wobei die Preise in Mehlem mit 7,1 Prozent und 8,9 Prozent in Alt-Godesberg besonders deutlich anzogen.

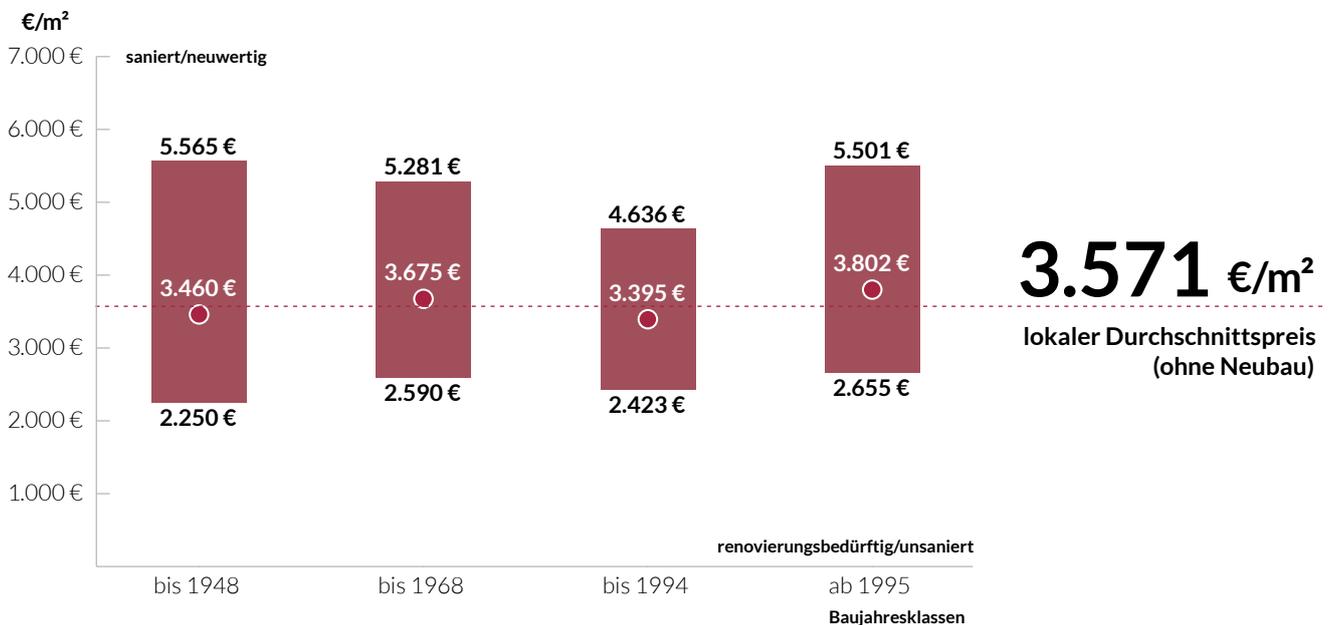
Im **Stadtbezirk Hardtberg** beträgt der Einfamilienhauspreis im Neubau durchschnittlich 3.850 Euro und reicht von 3.670 Euro in Brüser Berg bis 4.040 Euro in Duisdorf. Dazwischen liegen die Kaufpreise von Medinghoven mit 3.720 Euro und Lengsdorf mit 3.820 Euro. Die Hardtberger Preise ordnen sich im Vergleich aller Ortsteile auf der unteren Preisskala ein. Durch die Preisanstiege von 7,6 Prozent in Lengsdorf und 7,7 Prozent in Duisdorf hebt sich das Niveau des Hardtberger Durchschnittspreises, trotz eines Preisrückgangs in Brüser Berg, um 1,3 Prozent moderat an.

(H)AUSVERKAUFT

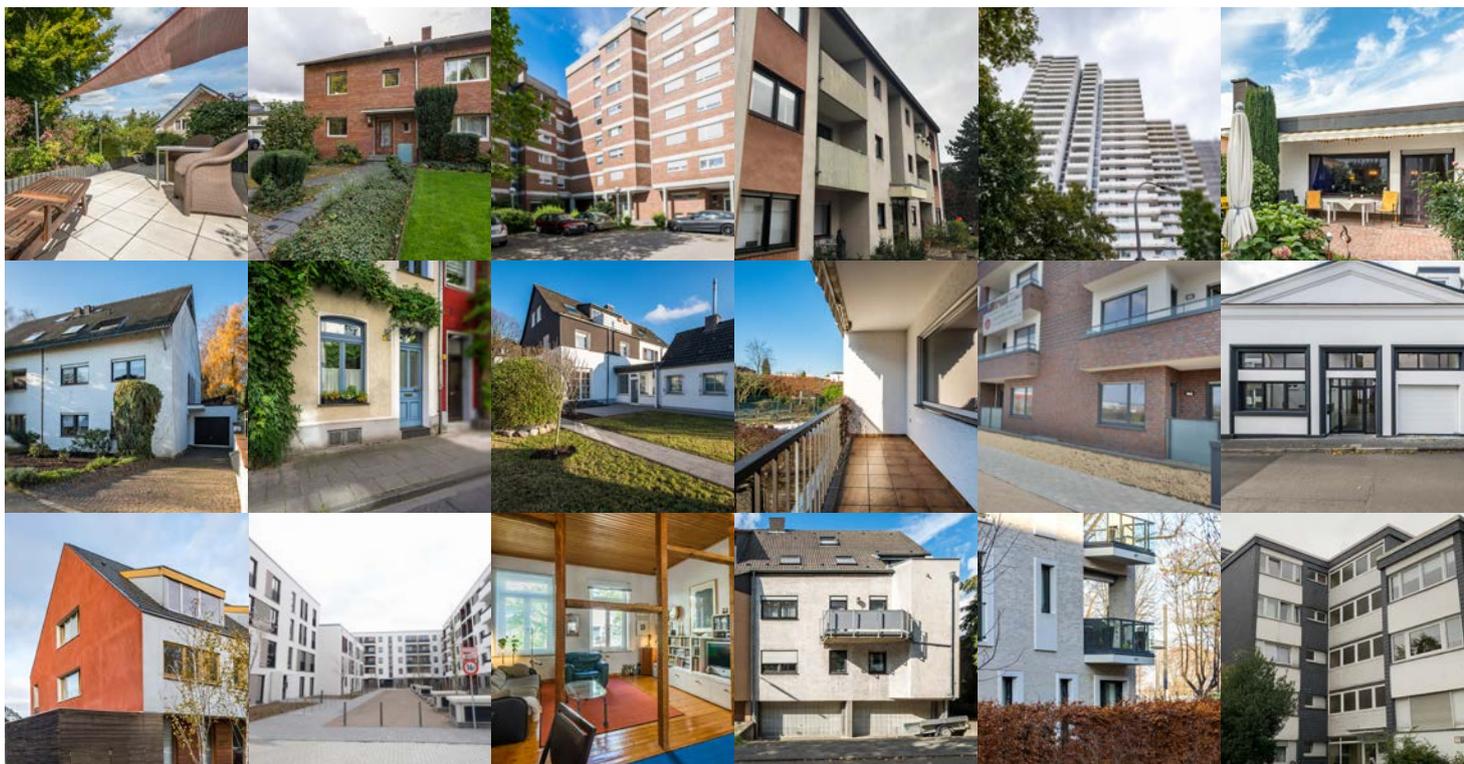
Das Einfamilienhaus ist und bleibt besonders bei Familien die beliebteste Wohnform. Neubauhäuser kommen aber selten auf den Markt und wenn, sind sie innerhalb kürzester Zeit ausverkauft. Dabei haben die Durchschnittspreise weitgehend ein Niveau um die 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erreicht. Insgesamt sind die Preissteigerungen im Neubau moderat ausgefallen, was im Zusammenhang mit einer geringen Dynamik im hochpreisigen Segment steht. Günstigere Objekte und Häuser in Stadtrand-

lage hingegen weisen weiterhin deutlichere Preissteigerungen auf. Ähnlich verhält es sich im Bestand, der mangels Neubauangeboten in stärkerem Maße nachgefragt wird und vielerorts ebenfalls ausverkauft ist. In den höherpreisigen Stadtbezirken Bonn und Bad Godesberg haben sich die Bestandspreise gegenüber dem Vorjahr nach unten korrigiert, während die Kaufpreise in Beuel und Hardtberg weiterhin anziehen und sich somit dem Niveau der beiden teureren Ortsteile angleichen.

Häuser: saniert/unsaniert



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



EIN QUALITÄTSMAKLER **VERSTEHT.**

Verstehen ist für uns der Beginn des erfolgreichen Immobilienverkaufs. Hier sehen wir unseren Vorteil als Qualitätsmakler. Denn für uns ist Verstehen nicht nur eine Frage der Höflichkeit, sondern auch der Effizienz. Nichts kostet mehr Energie, als aneinander vorbeizureden. Was ist meine Immobilie wert? Wie lange dauert der Verkauf? Was kostet der Makler? Auf jede dieser Fragen haben wir eine Antwort.

Die Experten von KAMPMEYER schaffen in jeder Lebenslage ganzheitliche Lösungen im Einklang mit Ihren persönlichen Vorstellungen und Zielen.



Jetzt Beratungstermin vereinbaren
0228 227276-0



PROGNOSEN UND RENDITEN

HOHE STABILITÄT AN MÄRKTEN IM WANDEL

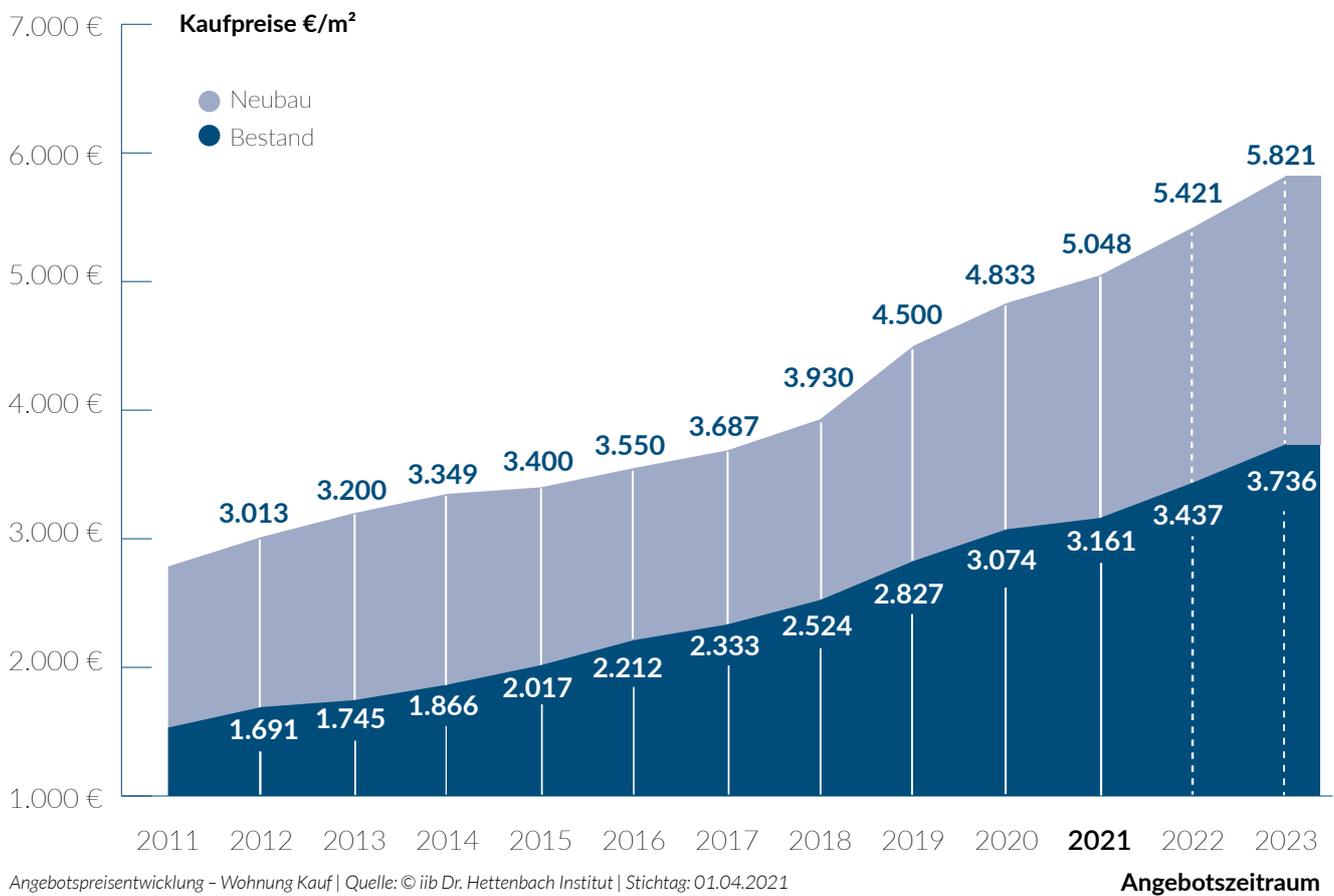
Die Auswirkungen bedeutender wirtschaftlicher Ereignisse und Entwicklungen auf Wohnungsrenditen wird oft überschätzt. Urbane Wohnungsmärkte sind dem Wandel in anderen Wirtschaftszweigen gegenüber regelmäßig und weitgehend unempfindlich. Nur in größeren Abständen werden die Märkte durch Veränderungen von Rohstoff- und Finanzmärkten substantiell beeinflusst. Dann kommt es in vielen Fällen zu echten Verwerfungen. Davon sind die Wohnungsmärkte in deutschen Großstädten derzeit allerdings weit entfernt. Steigende Bau- und fallende Finanzierungskosten, die sich teilweise bemerkbar machen, werden an den harten Fakten der Megatrends urbaner Wohnungsmärkte kaum etwas ändern. Ausschließlich in einzelnen Aspekten des Marktgeschehens sind Effekte erkennbar.

Der vor einiger Zeit noch intensiver diskutierte Lock-in-Effekt wurde teilweise aus dem Auge verloren, obwohl er sich leicht verändert und an Bedeutung gewonnen hat. Nach wie vor bleiben Bewohner in eigentlich zu großen Wohnungen, weil der Umzug in eine kleinere Einheit mit der gleichen oder sogar mit

einer höheren Miete verbunden wäre. Mittlerweile macht sich auch stärker bemerkbar, dass ältere Bewohner gerne von höherer Barrierefreiheit in einer anderen Wohnung profitieren würden. Auch diese eigentlich wünschenswerten Umzüge bleiben aus, weil kein entsprechendes Angebot existiert oder mit viel zu hohen Kosten verbunden ist. Schließlich, aber nicht zuletzt verändert der Homeoffice-Effekt das Marktgeschehen. Er hat die Ansprüche an die Wohnfläche erhöht. Der Wunsch nach einem zusätzlichen Raum ist jetzt deutlich stärker in den Gesuchen vertreten als zuvor.

Insgesamt bleibt festzustellen, dass der grundlegende Wandel der Wohnungsmärkte keine Auswirkungen auf deren Stabilität und die langfristigen Marktindikatoren entwickelt. Das gilt sowohl für die Mieten als auch für die Kaufpreise von Bestands- und Neubawohnungen und in der Folge auch für die Entwicklung der Renditen.

Kaufpreisentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau



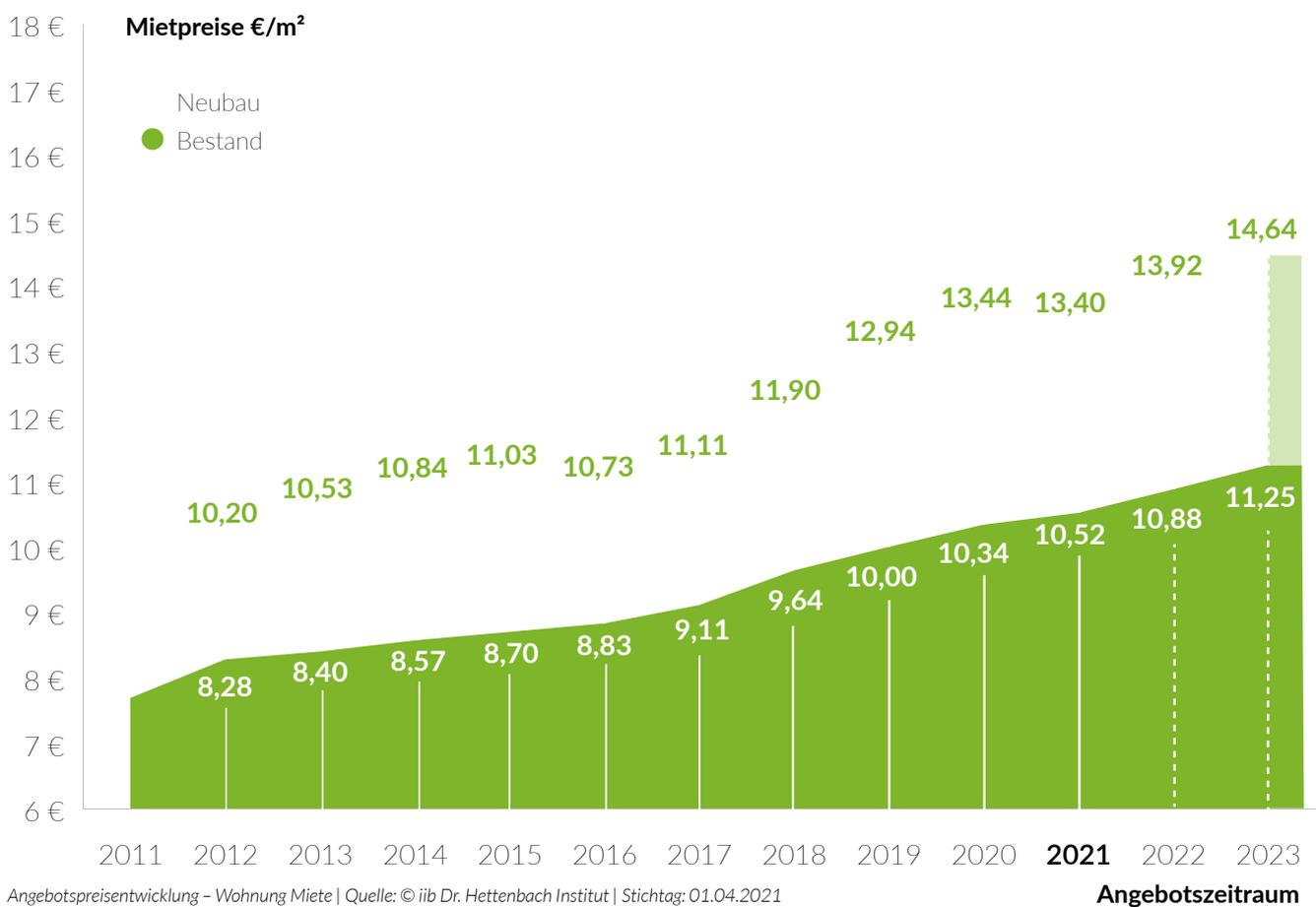
PREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN

Der Bestandspreis für Eigentumswohnungen in Bonn beträgt im Jahr 2021 durchschnittlich 3.161 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und ist im Vergleich zum Vorjahr um 87 Euro oder 2,9 Prozent gestiegen. In den vergangenen zehn Jahren hat der Anstieg von 1.531 Euro im Jahr 2011 auf aktuell 3.161 Euro insgesamt 106,5 Prozent betragen. Das entspricht einer durchschnittlichen Preissteigerung von 7,5 Prozent pro Jahr. Im Vergleich dazu ist der Anstieg zwischen 2020 und 2021 mit 2,9 Prozent moderat ausgefallen. Wegen des geringen Angebots an Einfamilienhäusern rücken Eigentumswohnungen als Alternative zum eigenen Haus stärker in den Fokus der Nachfrage. Zudem sind Eigentumswohnungen in prosperierenden Städten wie Bonn schon seit längerem im Visier von Investoren, die angesichts steigender Kaufpreise Verkaufsüberschüsse erwarten. In den nächsten beiden Jahren ist mit einem Preisanstieg von 8,7 Prozent pro Jahr zu rechnen. Demnach steigt der Durchschnittspreis auf 3.437 Euro im Jahr 2022 und auf 3.736 Euro im Jahr 2023.

Der Kaufpreis für Neubauwohnungen hat in Bonn nach einem Anstieg von 215 Euro oder 4,5 Prozent auf 5.048 Euro erstmals die 5.000-Euro-Marke überschritten. Der Anstieg ist angesichts deutlich steigender Baukosten schwächer ausgefallen, als zu vermu-

ten gewesen wäre. In den vergangenen zehn Jahren ist der durchschnittliche Neubaupreis um 81,3 Prozent oder 6,1 Prozent jährlich gestiegen. Von 2018 bis heute ist der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen stärker gestiegen als der durchschnittliche Bestandspreis. Diese Entwicklung spiegelt über den Anstieg der Baukosten hinaus auch die noch stärker zunehmende Knappheit im Neubau wider. Im Jahr 2021 sind die Neubaupreise durchschnittlich 1.887 Euro höher als die Bestandspreise. Die Differenz zwischen dem Neubaupreis von 5.048 Euro und dem Bestandspreis von 3.161 Euro ist mit 60 Prozent die höchste seit 2016. In den kommenden Jahren ist von einer leichten Annäherung der weiter steigenden Durchschnittspreise beider Segmente auszugehen. Für die nächsten beiden Jahre sind im Neubau Preissteigerungen mit 7,4 Prozent zu erwarten, also 1,3 Prozentpunkte weniger als im Bestand. Damit würde der durchschnittliche Neubaupreis im Jahr 2022 gut 5.400 Euro und im Jahr 2023 gut 5.800 Euro betragen. Die Differenz zum Bestandspreis würde im Jahr 2023 auf einen Wert von rund 56 Prozent zurückgehen. Bei dieser Prognose ist zu berücksichtigen, dass frei finanzierte Neubauwohnungen in repräsentativen Quartieren ein erheblich höheres Niveau erreichen werden.

Wohnungen: Mietpreisentwicklung | Bestand und Neubau



PREISENTWICKLUNG MIETE

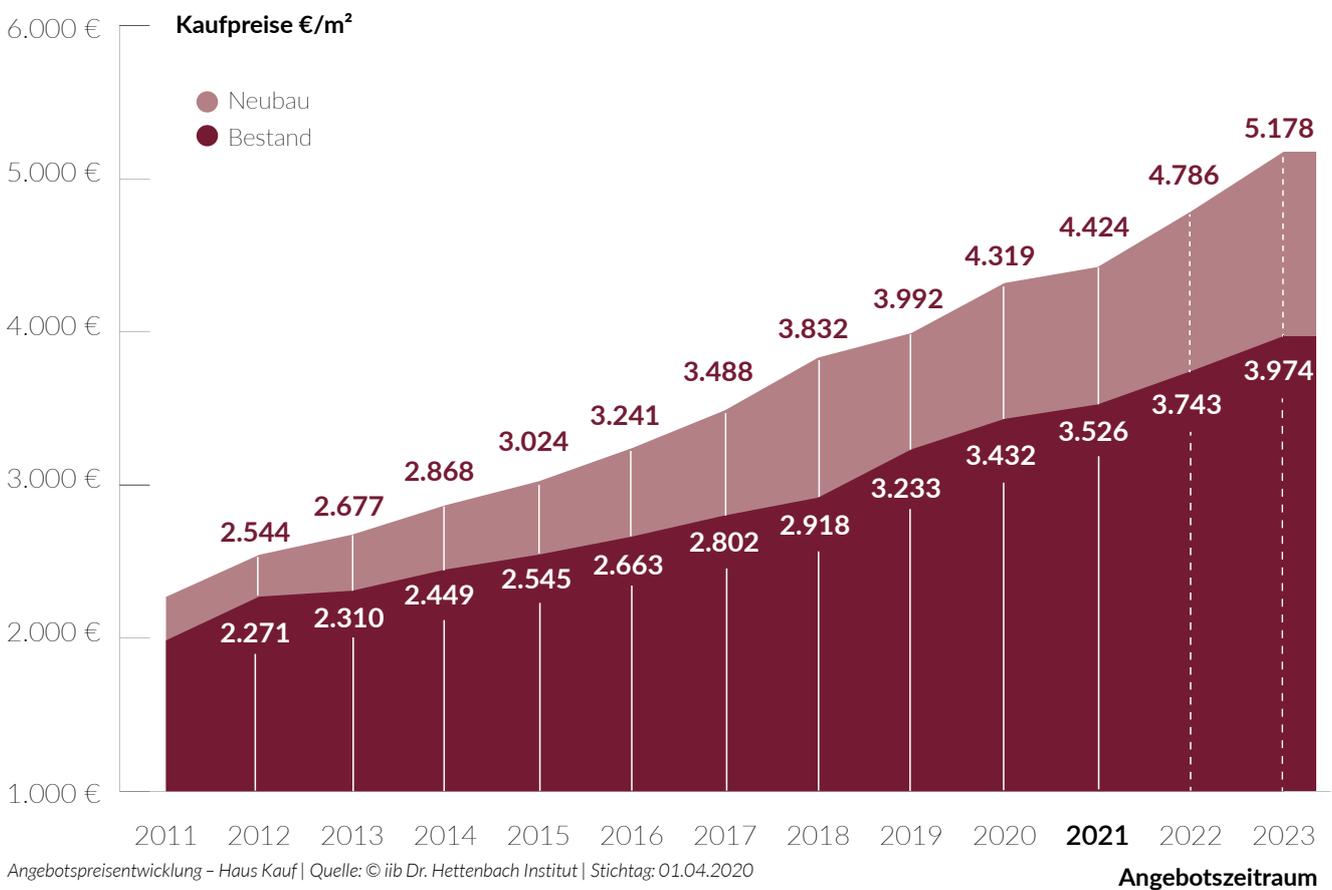
Die Entwicklung der Bonner Bestandsmiete ist mit einem Plus von 18 Cent oder 1,7 Prozent auf gut 10,52 Euro unter dem Anstieg der vergangenen zehn Jahre von durchschnittlich rund 3,2 Prozent geblieben. Seit dem mit 5,8 Prozent relativ starken Anstieg im Jahr 2018 hat die Dynamik der Mietpreise abgenommen. In den Jahren 2019 und 2020 lag sie deutlich über 3 Prozent. Erst im Jahr 2021 weicht sie mit 1,7 Prozent wieder deutlich nach unten vom zehnjährigen Durchschnitt ab. Diese Entwicklung ist weder auf die Mietpreisbremse zurückzuführen, die in der Bundesstadt seit dem 1. Juli 2015 gilt, noch kann sie mit einer Marktberuhigung in Krisenzeiten erklärt werden.

Weil die Anziehungskraft der wirtschaftlich starken Region Bonn/Rhein-Sieg und die mit ihr verbundene Wohnungsknappheit weiter steigen werden, erscheint eine signifikante Entspannung der Mietwohnungsmärkte eher unwahrscheinlich. Bis 2023 ist ein Anstieg der Bestandsmieten von mehr als 3 Prozent pro Jahr wahrscheinlich. Ein zu erwartender Anstieg von durchschnittlich 3,4 Prozent pro Jahr, würde zu einer Durchschnittsmiete von 10,88 Euro im Jahr 2022 und von 11,25 Euro im Jahr 2023 führen und 5,3 Prozentpunkte unter dem Anstieg der Kaufpreise bleiben.

Im Jahr 2021 ist die Neubaumiete mit 13,40 Euro um 4 Cent gegenüber dem Vorjahr gesunken, was einem Rückgang von 0,3 Prozent entspricht. In den vergangenen zehn Jahren ist sie, ähnlich wie die Miete für Bestandswohnungen, um insgesamt 36,3 Prozent oder durchschnittlich rund 3,1 Prozent pro Jahr gestiegen. Der Rückgang ist wie frühere Preisschwankungen maßgeblich auf angebotsspezifische Merkmale zurückzuführen. Wegen der steigenden Wohnungsknappheit und gestiegener Baustoffpreise sind für die beiden kommenden Jahre insbesondere im Neubau Preissteigerungen zu erwarten, die den langjährigen Durchschnitt übertreffen. Sie werden voraussichtlich bei rund 4 Prozent liegen. Dadurch wird die durchschnittliche Neubaumiete im Jahr 2022 mit 13,92 Euro fast 14 Euro betragen und diese Marke im Jahr 2023 mit 14,64 Euro überschreiten.

Der Nachfragedruck, der sich im Bonner Stadtgebiet und darüber hinaus aufgrund guter wirtschaftlicher Entwicklung verstärken wird, entfaltet seine Wirkung in beiden Segmenten der Mietwohnungsmärkte. Im Neubau wird er sich voraussichtlich noch etwas deutlicher bemerkbar machen als im Bestand.

Kaufpreisentwicklung: Häuser | Bestand und Neubau



PREISENTWICKLUNG HÄUSER

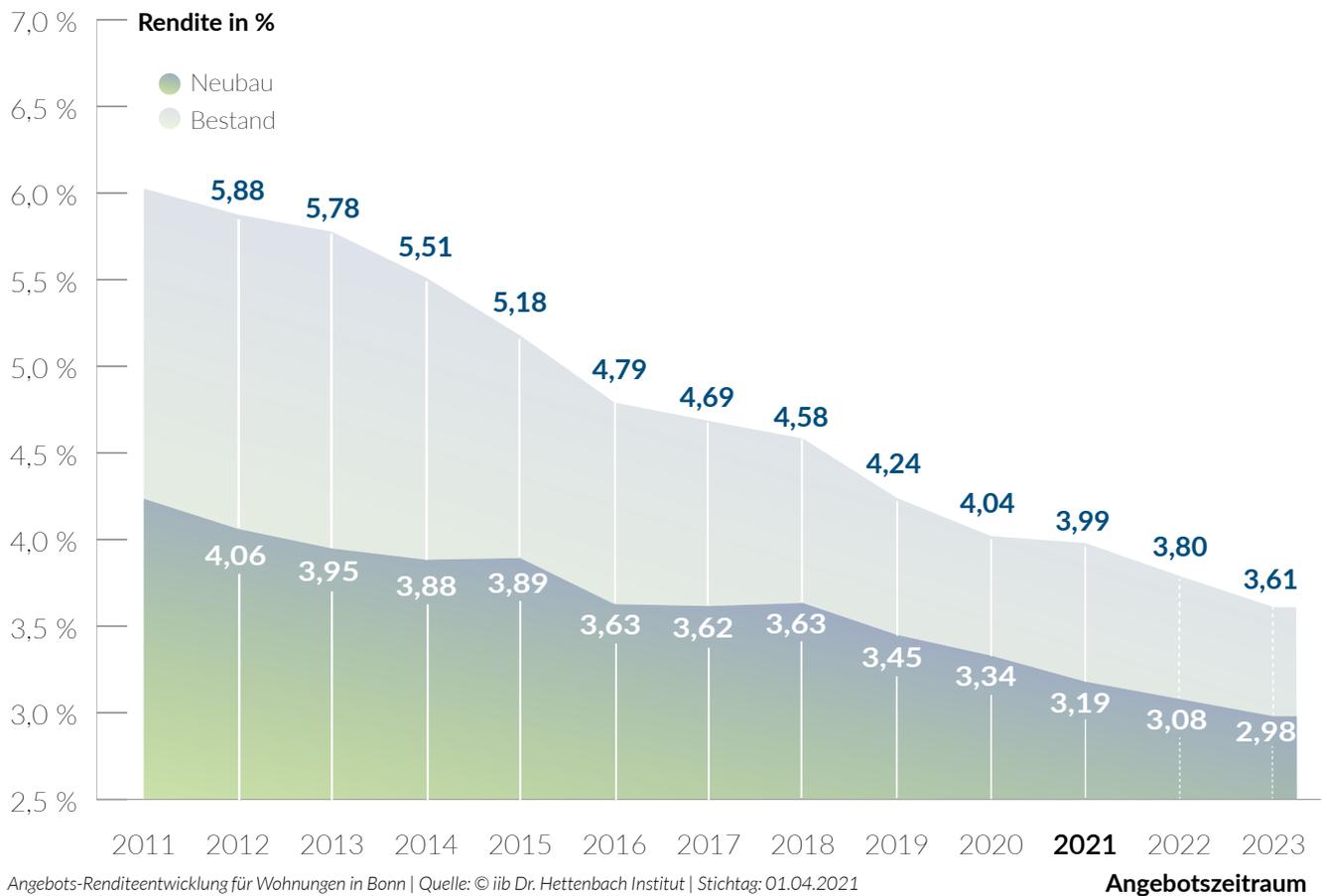
Im Jahr 2021 beträgt der Bestandspreis von Einfamilienhäusern im Bonner Stadtgebiet durchschnittlich 3.526 Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Kaufpreis mit einem Plus von 94 Euro moderat angestiegen. Der aktuelle Anstieg von 2,7 Prozent liegt unter dem Zehnjahresdurchschnitt, der 5,9 Prozent pro Jahr beträgt. Er ist deutlich geringer als das Ausmaß, in dem das Knappheitsverhältnis an den Bonner Einfamilienhausmärkten gestiegen ist. Weil Einfamilienhäuser sehr schnell einen Käufer finden, sind die Vermarktungszeiten gering. Die hohe Vermarktungsgeschwindigkeit lässt auf zukünftig wieder stärker steigende Preise schließen. In den nächsten beiden Jahren wird der Anstieg wie schon im Jahr 2019 wieder jährlich 6,2 Prozent betragen und das längerfristige Niveau damit um 0,3 Prozentpunkte übertreffen. Im Jahr 2022 wird der durchschnittliche Kaufpreis 3.743 Euro betragen. Auch im Jahr 2023 wird der Bestandspreis von Einfamilienhäusern mit durchschnittlich 3.974 Euro, wenn auch äußerst knapp, noch unter der 4.000-Euro-Marke bleiben.

Der Kaufpreis für Neubauhäuser liegt im Jahr 2021 mit durchschnittlich 4.424 Euro rund 900 Euro über dem Bestandspreis von gut 3.500 Euro. Der Anstieg des durchschnittlichen Neubaupreises ist mit 2,4 Prozent noch geringer als der relative Anstieg des Bestandspreises. Während der Neubaupreis um 105 Euro von 4.319 auf 4.424 Euro gestiegen ist, beträgt die absolute Differenz zwischen den Bestandspreisen

der beiden Jahre 94 Euro. Im Jahr 2020 ist die Differenz deutlich größer gewesen, weil der durchschnittliche Neubaupreis mit 8,2 Prozent um 2 Prozentpunkte stärker gestiegen war als der Bestandspreis. Die Schere zwischen Neubau- und Bestandspreisen hatte sich um 128 Euro geöffnet. Im Jahr 2021 unterlagen die Kaufpreise mit 2,4 Prozent im Neubau und 2,7 Prozent im Bestand einer ähnlich schwachen Dynamik. Die Spanne zwischen beiden Preisen ist mit 10 Euro nur geringfügig größer geworden.

Die Kaufpreise für Neubauhäuser stehen im engen Zusammenhang mit den Grundstückspreisen, die im vergangenen Jahr um 13 Prozent gestiegen sind. Die mit den Preisen für Einfamilienhäuser verglichen viel höhere Dynamik der Grundstückspreise und die ebenfalls steigenden Baustoffpreise werden sich bald auch in den Neubaupreisen niederschlagen. Der Ausweicheffekt, der durch die wieder erhöhte Dynamik der Neubaupreise und das mangelnde Flächenangebot ausgelöst wird, wird wiederum dazu führen, dass die Bestandspreise mit 6,2 Prozent auch wieder deutlicher steigen. Bestands- und Neubaupreise werden die Dynamik erreichen, die bereits im Jahr 2019 zu beobachten war. Die Distanz zwischen Neubau- und Bestandspreisen wird wieder wachsen. Im Jahr 2023 wird der durchschnittliche Neubaupreis von 5.178 Euro die 5.000-Euro-Marke deutlich überschreiten. In modernen Quartieren liegen die Einfamilienhauspreise bereits heute weit jenseits dieser Marke.

Renditeentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau



RENDITEENTWICKLUNG

Die Bonner Bestandsrendite beträgt im Jahr 2021 durchschnittlich 3,99 Prozent. Sie ist 0,8 Prozentpunkte höher als die Neubaurendite. Aufgrund der im Jahr 2021 gesunkenen Miete nimmt die Neubaurendite trotz nur noch leicht gestiegener Kaufpreise weiter ab. Durch ein Minus von 0,05 Prozentpunkten liegt die Bestandsrendite jetzt unter 4 Prozent. Das Verhältnis von Mieten zu Kaufpreisen ist in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich gesunken. Die Bestandsmieten sind um 36,8 Prozent gestiegen und die Bestandspreise haben sich mit einem Anstieg von 106 Prozent mehr als verdoppelt. Die Neubaumieten sind mit 36,3 Prozent ähnlich stark gestiegen wie im Bestand und die Neubaupreise sind in den vergangenen zehn Jahren um 81,3 Prozent gestiegen. Die Kaufpreise sind im Neubau also mehr als doppelt so stark gestiegen wie die Mieten. Daraus resultiert ein Rückgang der Neubaurendite um 1,1 Prozentpunkte auf 3,19 Prozent. Die Bestandsrendite ist im selben Zeitraum um 2 Prozentpunkte auf 3,99 Prozent gefallen. Beide Renditen sinken und nähern sich einander immer stärker an. Die Bestandsrendite wird von 2021

bis 2023 um weitere 0,38 Prozentpunkte auf 3,61 Prozent und die Neubaurendite um weitere 0,21 Prozentpunkte auf 2,98 Prozent sinken.

Der Anstieg der Kaufpreise steht einerseits im Zusammenhang mit der hohen Nachfrage, die gleichermaßen von Eigennutzern und Investoren ausgeht. Andererseits werden die steigenden Kaufpreise durch das anhaltend niedrige und sogar weiter sinkende Zinsniveau und damit verbundene erschwingliche Kredite begünstigt. Die Rendite sinkt zwar, Wohnimmobilien erweisen sich jedoch als risikoarme Assetklasse und sind im Vergleich zu anderen Anlageformen weiterhin rentabel. Der Wohnungskauf ist angesichts des anhaltenden Megatrends steigender Wohnungspreise vor allem angesichts der möglichen Realisierung von Wiederveräußerungsgewinnen attraktiv. Daran wird sich so schnell auch nichts ändern. Nichtsdestotrotz ist es ratsam, jeden Einzelfall differenziert zu analysieren und objektspezifische Details zu berücksichtigen.



PERSPEKTIVEN DER NACHFRAGE



UNEINHEITLICHES WACHSTUM

Bonn ist wirtschaftlich, kulturell und gesellschaftlich eng mit den 19 völlig unterschiedlich strukturierten Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises verbunden, der die kleine Großstadt fast vollständig umgibt. Die Bundesstadt und der Landkreis bilden einen Ballungsraum mit vielschichtigen Raumbezügen zur Region Köln/Bonn, in dem fast 950.000 Menschen leben. Mit 333.794 Einwohnern wohnt mehr als ein Drittel von ihnen im Bonner Stadtgebiet.

Die Entwicklung der Bundesstadt Bonn ist für die gesamte Region von übergeordneter Bedeutung. Nachdem sie 2017 vom Forschungsinstitut empirica noch unter den ersten 30 jungen Schwarmstädten gelistet war, steht gegenwärtig mit der Suburbanisierung und dem Bevölkerungswachstum im städtischen Umland ein gegenläufiger Trend im Fokus des Interesses. Die Suburbanisierung hat das Bevölkerungswachstum in vielen deutschen Großstädten gebremst und in ihren angrenzenden Städten und Gemeinden verstärkt. Während die Preisdynamik im Stadtgebiet davon kaum beeinflusst wird, nimmt sie jenseits der Stadtgrenzen deutlich zu.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Im Jahr 2020 ist die Bonner Bevölkerung um 1.025 auf 333.794 Einwohner gestiegen. Da die Anzahl an Personen ohne Zuwanderungshintergrund um 117 Einwohner abnimmt, ist das Bonner Bevölkerungswachstum ausschließlich auf den Zuwachs von insgesamt 1.142 Deutschen und Ausländern mit Zuwanderungshintergrund zurückzuführen. Der **Trend des abschwächenden Wachstums**, der sich seit einigen Jahren abzeichnet, hält auch im Jahr 2020 an. Im Jahr 2016 hatte der relative Bevölkerungsanstieg mit 1,2 Prozent den höchsten Wert seit 2011 erreicht. 2017 hatte er noch 1 Prozent betragen. In den Jahren 2018 ist das Wachstum mit 0,7 Prozent wie 2019 mit 0,8 Prozent unter einem Prozent geblieben. Mit 0,3 Prozent liegt es im Jahr 2020 nur knapp über dem niedrigsten Wert der vergangenen zehn Jahre, der im Jahr 2015 zu verzeichnen war.

Die Bevölkerung der vier Bonner Stadtbezirke weist unterschiedliche Entwicklungen auf. In Hardtberg ist sie 2020 um 202 Einwohner und damit stärker als im Vorjahr gestiegen, in dem ein Plus von 179 Einwohnern zu verzeichnen war. In Beuel zeigt das Wachstum sich mit einem Anstieg von 320 Einwohnern in etwa gleichbleibend. In Bad Godesberg ist es von 617 im Vorjahr auf ein Plus von 501 zurückgegangen. Die Bevölkerung des Stadtbezirks Bonn ist mit einem Anstieg um 2 Einwohner so gut wie unverändert geblieben. Dort betrug der Zuwachs im Vorjahr noch 1.430 Einwohner.

Haushalte in der Bundesstadt Bonn

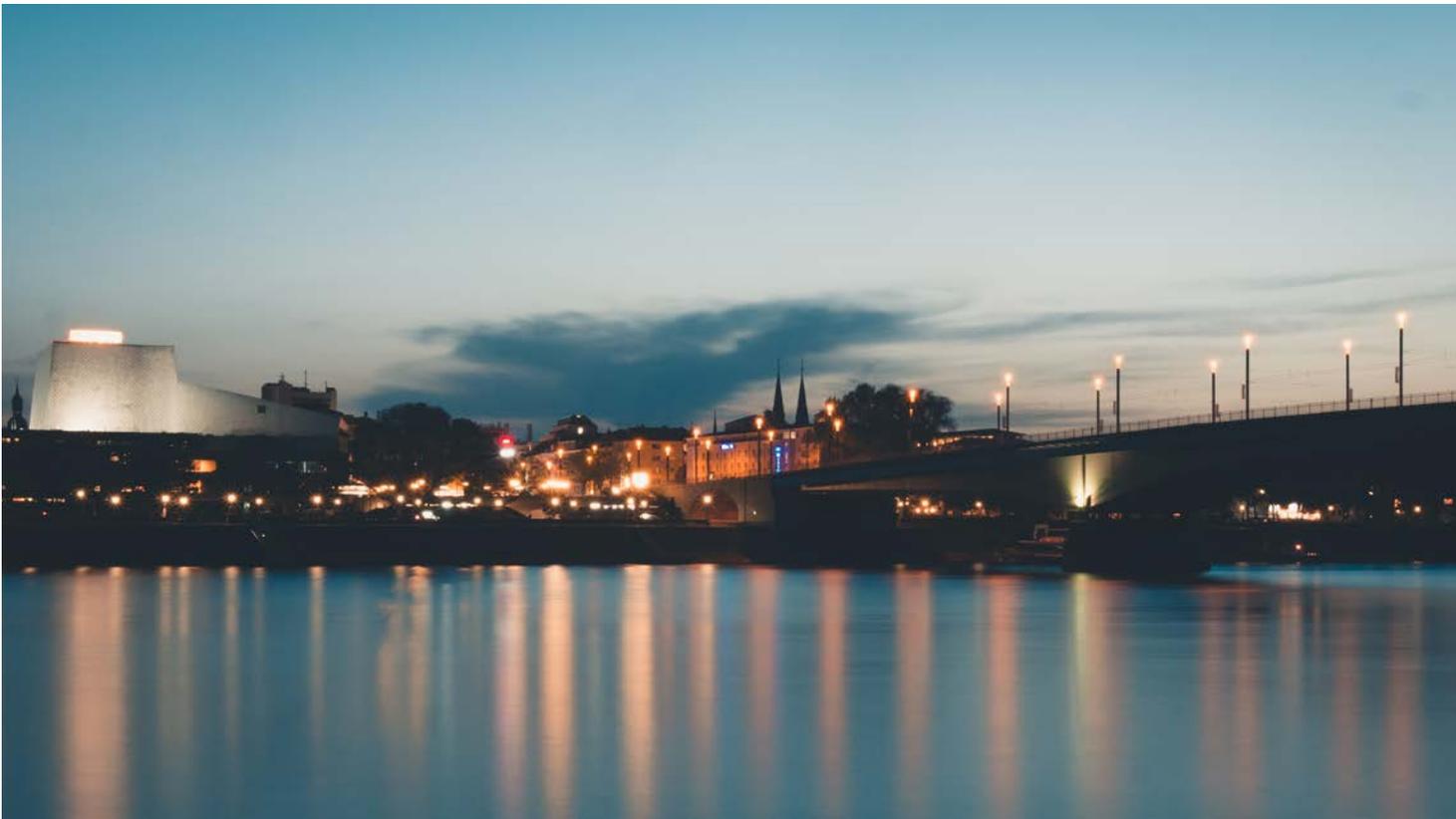
Haushalte	Anzahl	Ø Haushaltsgröße	Einpersonenhaushalte	Haushalte mit Kindern
Stadt Bonn	173.480	1,9	51 %	19 %
Stadtbezirk Bonn	84.490	1,8	56 %	17 %
Stadtbezirk Bad Godesberg	37.360	2,0	47 %	22 %
Stadtbezirk Beuel	34.485	1,9	48 %	19 %
Stadtbezirk Hardtberg	17.145	2,0	46 %	20 %

Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn - Statistikstelle, 2021. | Datenstand: 31.12.2020.

HAUSHALTE

Unter den ungewöhnlichen Umständen der Coronazeit sind die Gründe für das rückläufige Wachstum nicht vollständig bestimmbar. Als ein Grund wird oft **der geringe Umfang des Wohnungsangebots** angeführt. Angesichts der **teilweise sinkenden Präferenz für Wohnlagen innerhalb des Stadtgebiets** sind über den Wohnungsmangel hinaus auch andere Ursachen anzunehmen. Im Stadtbezirk Bonn wurde das potenzielle Bevölkerungswachstum allerdings deutlich von der Wohnungsknappheit gebremst. Dort ist die **Verweildauer der Angebote auf ein Minimum gesunken**, unabhängig davon, ob es sich dabei um ein einfaches WG-Zimmer zur Miete oder ein exklusives Einfamilienhaus zum Kauf handelt

Die durchschnittliche Größe der Bonner Haushalte beträgt wie im Vorjahr 1,9 Personen. Die absolute Anzahl der Haushalte ist von 172.909 um 571 auf 173.480 gestiegen. Während die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte von 67.479 um 91 auf 67.388 gefallen ist, stieg die Anzahl der Einpersonenhaushalte von 88.209 um 718 auf 88.927 Haushalte. Der Anteil der Einwohner, die in einem Single-Haushalt leben, beträgt 27,2 Prozent. Der um ein Drittel Prozent gestiegene Anteil an Singlehaushalten entspricht dem Trend der Verkleinerung von Haushalten in urbanen Räumen.



EINPERSONENHAUSHALTE

Die Karte „Einpersonenhaushalte (2020)“ vermittelt anhand von fünf Merkmalsklassen einen Eindruck von der Verteilung der Einpersonenhaushalte auf die statistischen Bezirke. Im Stadtbezirk Bonn ist sowohl der Anteil der Singlehaushalte als auch der Anteil der Einwohner im Alter von 18 bis unter 30 Jahren, der dort 22 Prozent ausmacht, höher als in den anderen Bonner Stadtbezirken.

ALTERSSTRUKTUR

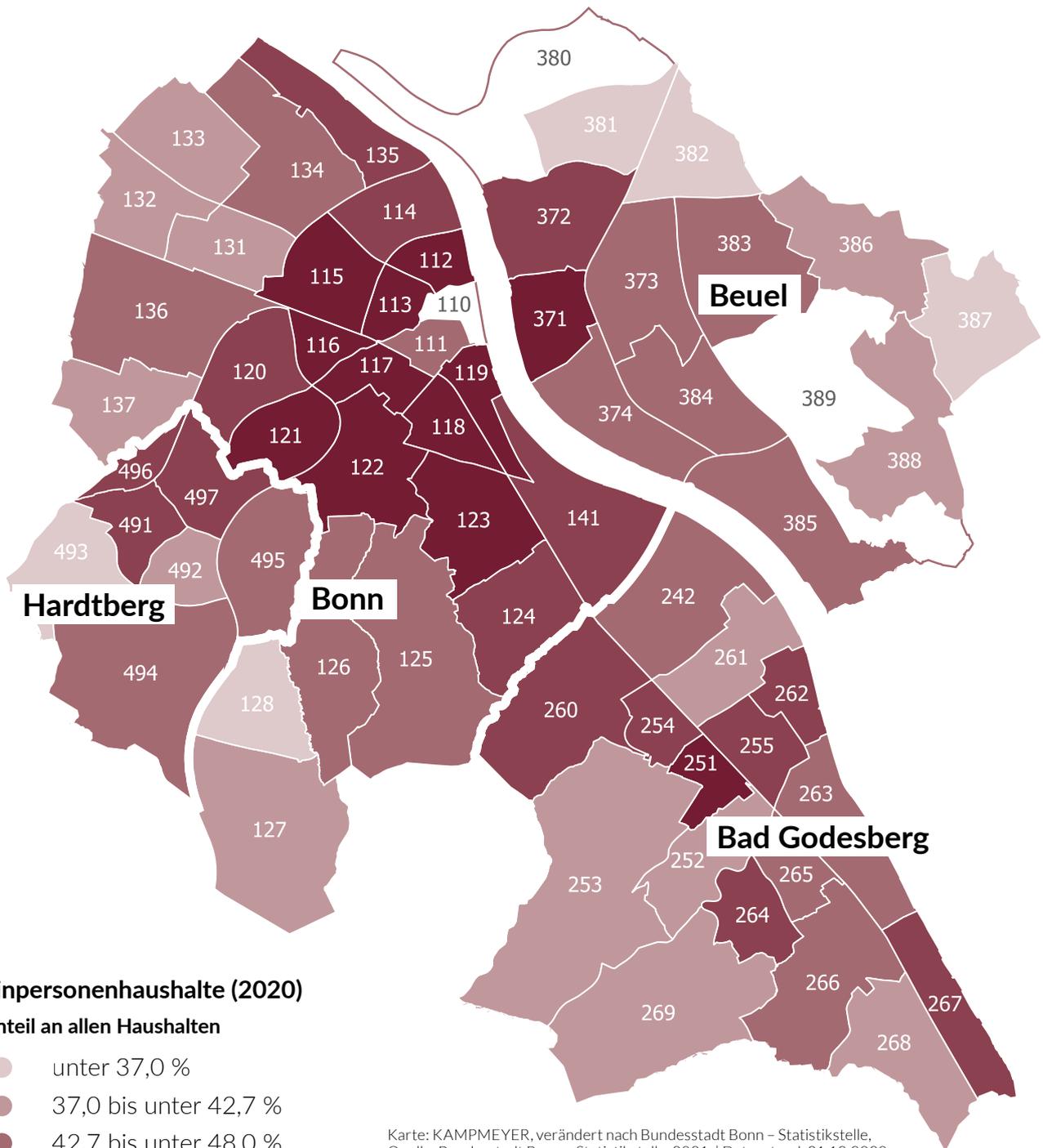
Das Durchschnittsalter der Bonner Bevölkerung ist im Jahr 2020 von 41,9 auf 42,1 Jahre gestiegen. Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 64 Jahren steigt auf 61.028 Einwohner oder 18,3 Prozent weiter an.

Der Anteil an über 75-Jährigen beträgt fast 10 Prozent. Diese Altersgruppe konzentriert sich räumlich auf den Bezirk Bad Godesberg, in dem ihr Anteil 12 Prozent beträgt. Am geringsten ist ihr Anteil mit 8,2 Prozent im Stadtbezirk Bonn. Dort sind 18- bis unter 30-Jährige mit einem Anteil von 22 Prozent überproportional vertreten, deren Anteil an der gesamten Bonner Bevölkerung mit 58.925 Einwohnern 17,7 Prozent beträgt.

Bevölkerung der Bonner Bezirke nach Altersgruppen

	Insgesamt	0 bis unter 6		0 bis unter 18		18 bis unter 30		30 bis unter 65		65 bis unter 75		75 und älter	
Bundesstadt Bonn	333.794	18.764	5,6 %	37.129	11,1 %	58.925	17,7 %	157.948	47,3 %	28.628	8,6 %	32.400	9,7 %
Bonn	155.235	8.650	5,6 %	15.739	10,1 %	34.128	22,0 %	72.078	46,4 %	11.864	7,6 %	12.776	8,2 %
Bad Godesberg	76.156	4.396	5,8 %	9.833	12,9 %	9.758	12,8 %	36.101	47,4 %	6.949	9,1 %	9.119	12,0 %
Beuel	67.827	3.712	5,5 %	7.409	10,9 %	9.500	14,0 %	33.864	49,9 %	6.452	9,5 %	6.890	10,2 %
Hardtberg	34.576	2.006	5,8 %	4.148	12,0 %	5.539	16,0 %	15.905	46,0 %	3.363	9,7 %	3.615	10,5 %

Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn - Statistikstelle, 2021. | Datenstand: 31.12.2020.

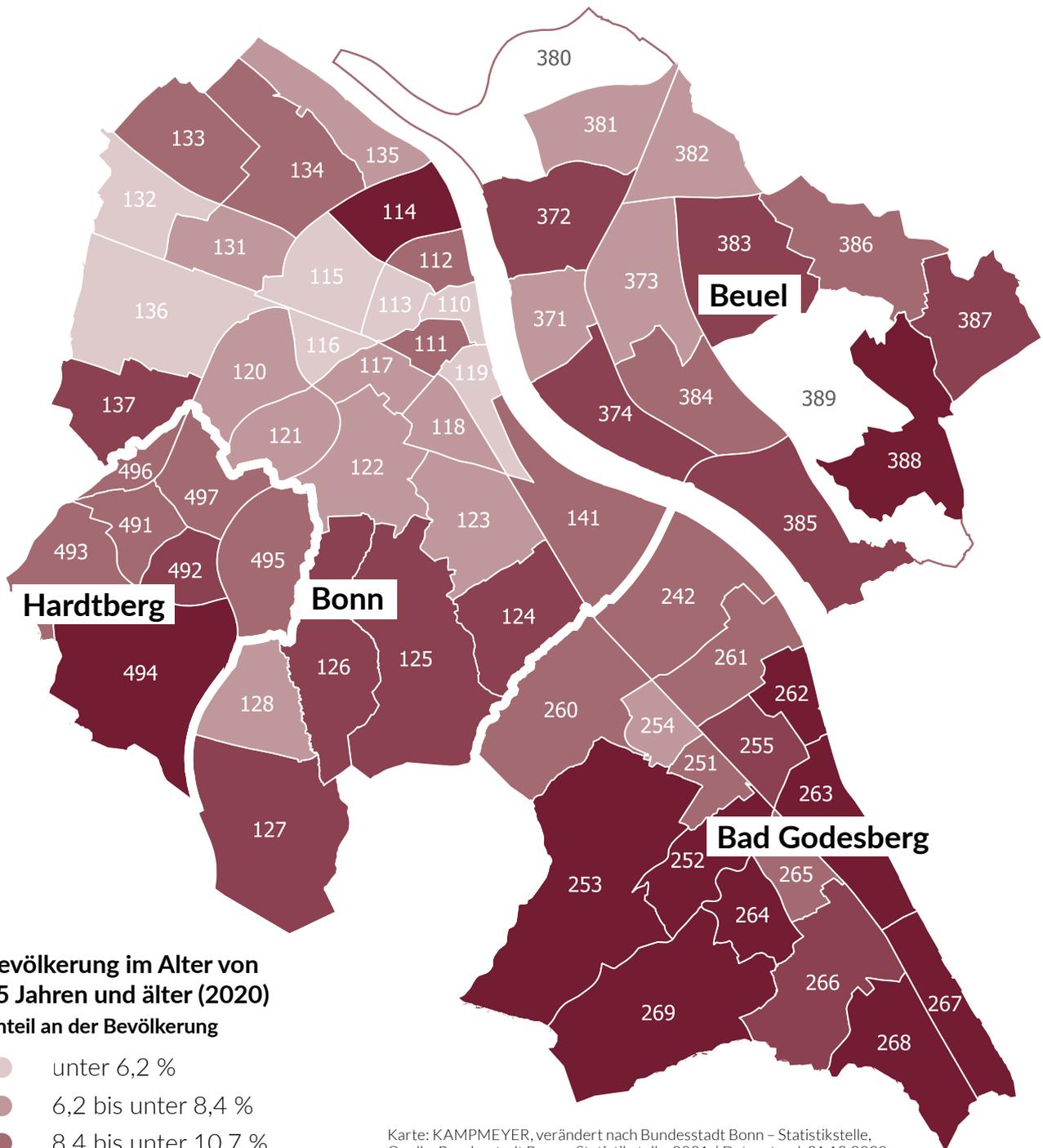


BONNER ÜBER 74 JAHRE

Die Anzahl an Kindern und Jugendlichen im Alter von unter 18 Jahren beträgt 55.893. Mit 16,7 Prozent ist ihr Anteil an der Bonner Bevölkerung nahezu unverändert geblieben. Der höchste Anteil der untersten Altersgruppen ist für die Stadtrandlagen zu verzeichnen. Während sich in über jedem vierten Haushalt vieler statistischer Bezirke an der Stadtgrenze Kinder befinden, handelt es sich in acht der zentraleren, statistischen Bezirke wie Poppelsdorf (122) mit 10,2 Prozent, Vor dem Koblenzer Tor (119) mit 10,6 Prozent, Wichelshof (112) mit 11,5 Prozent und Bonner Talviertel (118) mit 11,5 Prozent noch nicht einmal bei jedem achten um einen Haushalt mit Kindern. In den statistischen Bezirken Zentrum-Münsterviertel (111) handelt es sich mit 5,7 Prozent, Zentrum-Rheinviertel (110) mit 6,4 Prozent, Bonn-Güterbahnhof (116) mit 6,7 Prozent und Vor dem Sterntor (113) mit 9,6 Prozent nicht einmal bei jedem zehnten um einen Haushalt mit Kindern.

Zu den für Familien mit Kindern geeigneten und von ihnen bevorzugten Wohnformen zählen Einfamilienhäuser. Wegen des begrenzten Baulands innerhalb des Stadtgebiets sind Einfamilienhäuser verstärkt außerhalb der Stadtgrenzen vertreten. Deshalb haben viele Familien gute Gründe, das Stadtgebiet zu verlassen und in der Umgebung der Stadt zu wohnen. Eine besondere Herausforderung besteht darin, Wohnen im Stadtgebiet für Familien zu erleichtern. Das kann zum Beispiel durch eine flächensparende Bauweise, durch familienorientierten Wohnungsbau und kindgerechte Infrastrukturen ermöglicht werden.





Bevölkerung im Alter von 75 Jahren und älter (2020)

Anteil an der Bevölkerung

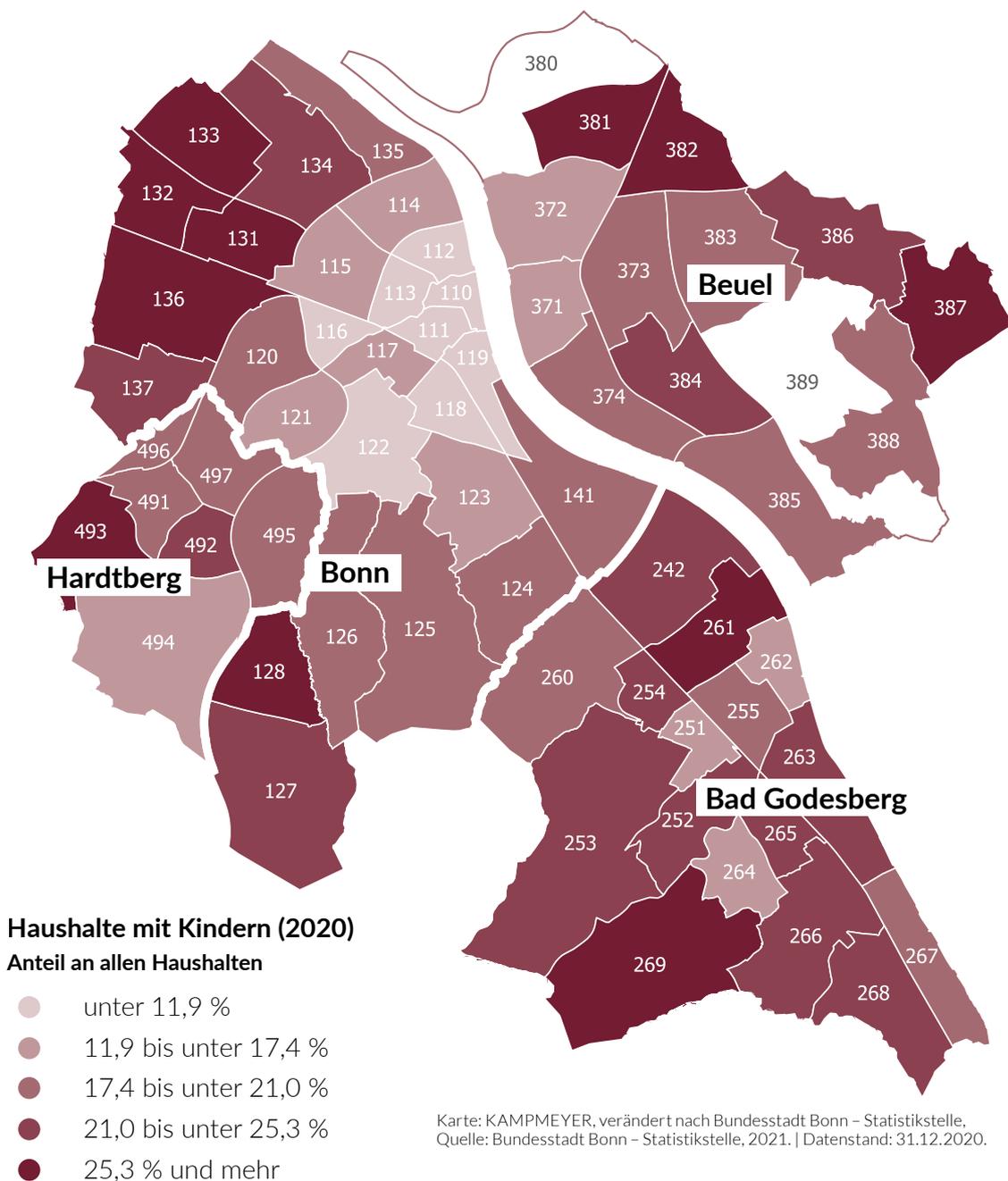
- unter 6,2 %
- 6,2 bis unter 8,4 %
- 8,4 bis unter 10,7 %
- 10,7 bis unter 13,2 %
- 13,2 % und mehr

Karte: KAMPMEYER, verändert nach Bundesstadt Bonn - Statistikstelle,
Quelle: Bundesstadt Bonn - Statistikstelle, 2021. | Datenstand: 31.12.2020.

BONNER HAUSHALTE MIT KINDERN

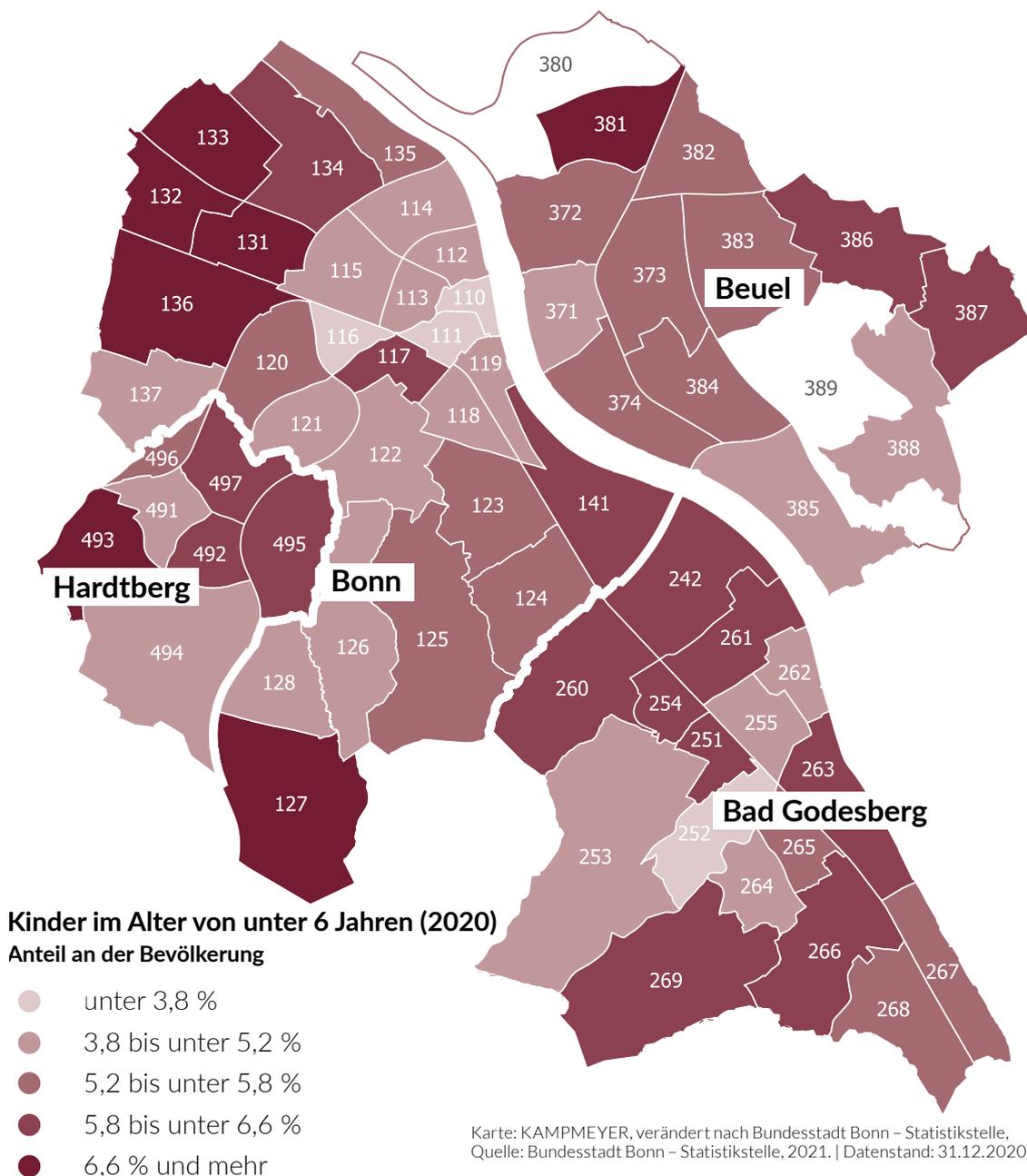
Im Bonner Stadtgebiet beträgt der Anteil von Kindern im Alter unter sechs Jahren 5,6 Prozent. Ihr Anteil ist in zentralen und zentrumsnahen Lagen der Bezirke Bonn und Beuel besonders gering. Junge Familien wohnen vorrangig in den dezentralen statistischen Bezirken und im Bonner Umland. Bei der dynamischen Entwicklung der Stadt sollten die Anliegen junger Familien mit-

berücksichtigt werden, um sie nicht zunehmend aus dem Leben urbaner Zentren zu verdrängen. Die mangelnde Berücksichtigung der für Kinder und Familien typischen Anforderungen, die zu unerwünschten soziodemografischen Strukturen führt, ist eine wichtige Zukunftsaufgabe des regionalen Zusammenlebens.



Wohnungsbau und Stadtentwicklung werden von den in Bezug auf Alter der Bevölkerung und Haushaltsgröße heterogenen Strukturen beeinflusst. Wenn geringere Bevölkerungsdichte im Zusammenspiel mit zunehmender Digitalisierung auch für junge Einwohner an Bedeutung gewinnt, wenn hochfrequentierte Lagen für das Stadtleben zwar bedeutend bleiben, für die Wohnqualität aber unbedeutender werden, wäre

eine stärkere Durchmischung der Bevölkerung möglich. Die räumliche Konzentration von jungen Singlehaushalten, jungen Familien, Familien mit mehreren Kindern und Senioren auf unterschiedliche, separate Teile des Stadtgebiets lässt sich vermeiden. Das Umdenken in der derzeitigen Krise bietet eine zusätzliche Chance dafür.

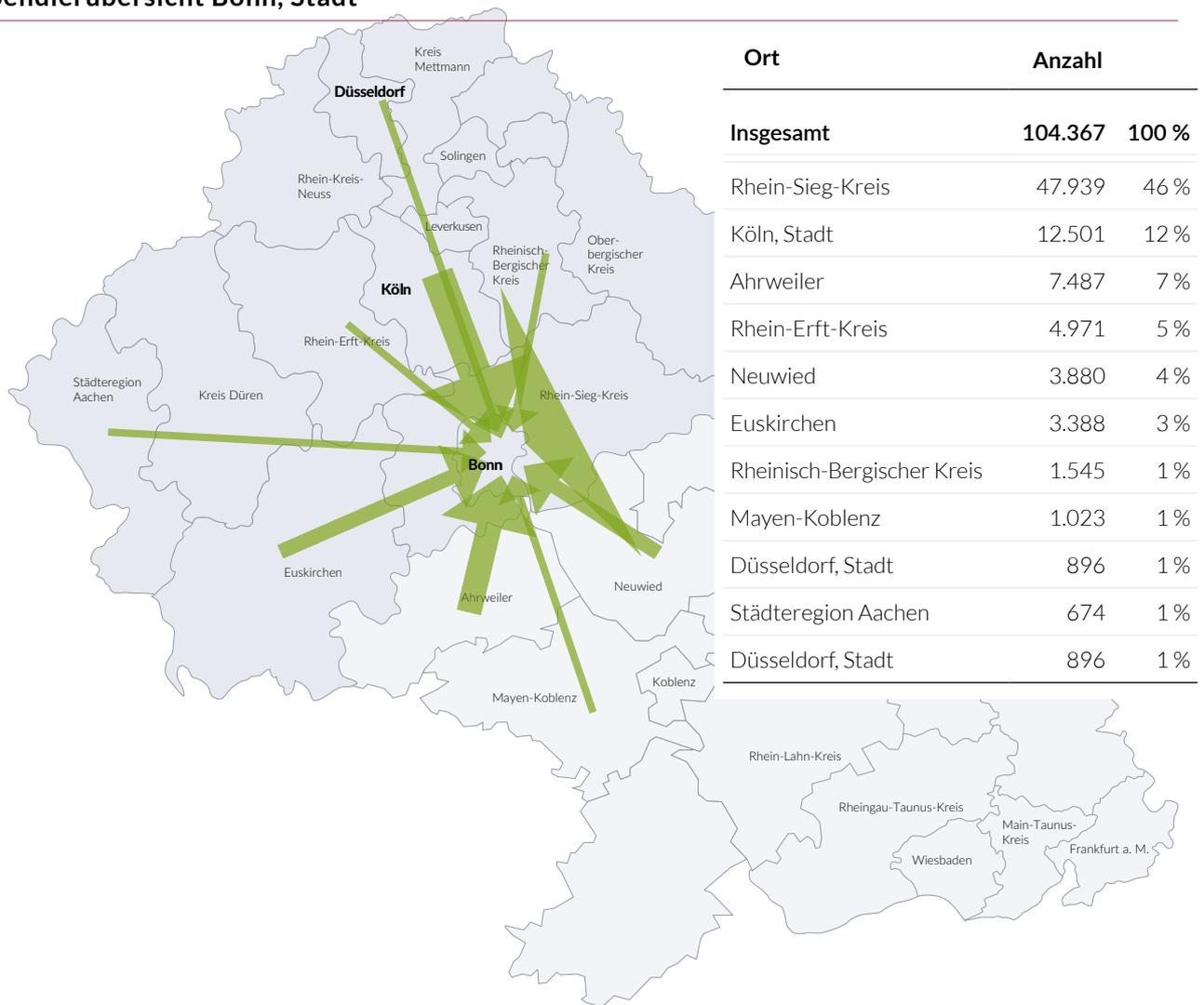


ARBEIT UND WIRTSCHAFT

Im Juni 2020 wohnen laut Bundesagentur für Arbeit (BA) 121.068 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Bonn. 45.603 oder 37,7 Prozent von ihnen sind Auspendler. Aus dem aktuellen Pendleratlas der BA geht auch hervor, dass sich in der Bundesstadt der Arbeitsort von insgesamt 179.832 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten befindet und 104.367 oder 58 Prozent von ihnen Einpendler sind. Im Saldo ergibt sich ein Plus von 58.764 Einpendlern. Insgesamt sind im Juni 2020 also 149.970 Berufspendler zu verzeichnen, die in Bonn wohnen oder arbeiten.

Mit 14.968 Beschäftigten pendeln fast ein Drittel aller Auspendler zur Arbeit in den Rhein-Sieg-Kreis. Die 47.939 im Rhein-Sieg-Kreis wohnhaften Einpendler machen mit rund 46 Prozent sogar fast die Hälfte aller Einpendler aus. Zusammen mit den Berufspendlern zwischen Bonn und der Nachbarstadt Köln, die 12.028 Ein- und 12.501 Auspendler umfassen, ergibt sich ein Anteil von 59,2 Prozent der Ein- und 57,9 Prozent der Auspendler. Der Umfang der Pendlerbewegungen zwischen der Bundesstadt und Ahrweiler von 8.611 und dem Rhein-Erft-Kreis von 7.356 Berufspendlern ist wesentlich geringer. Die Bewegun-

Einpendlerübersicht Bonn, Stadt



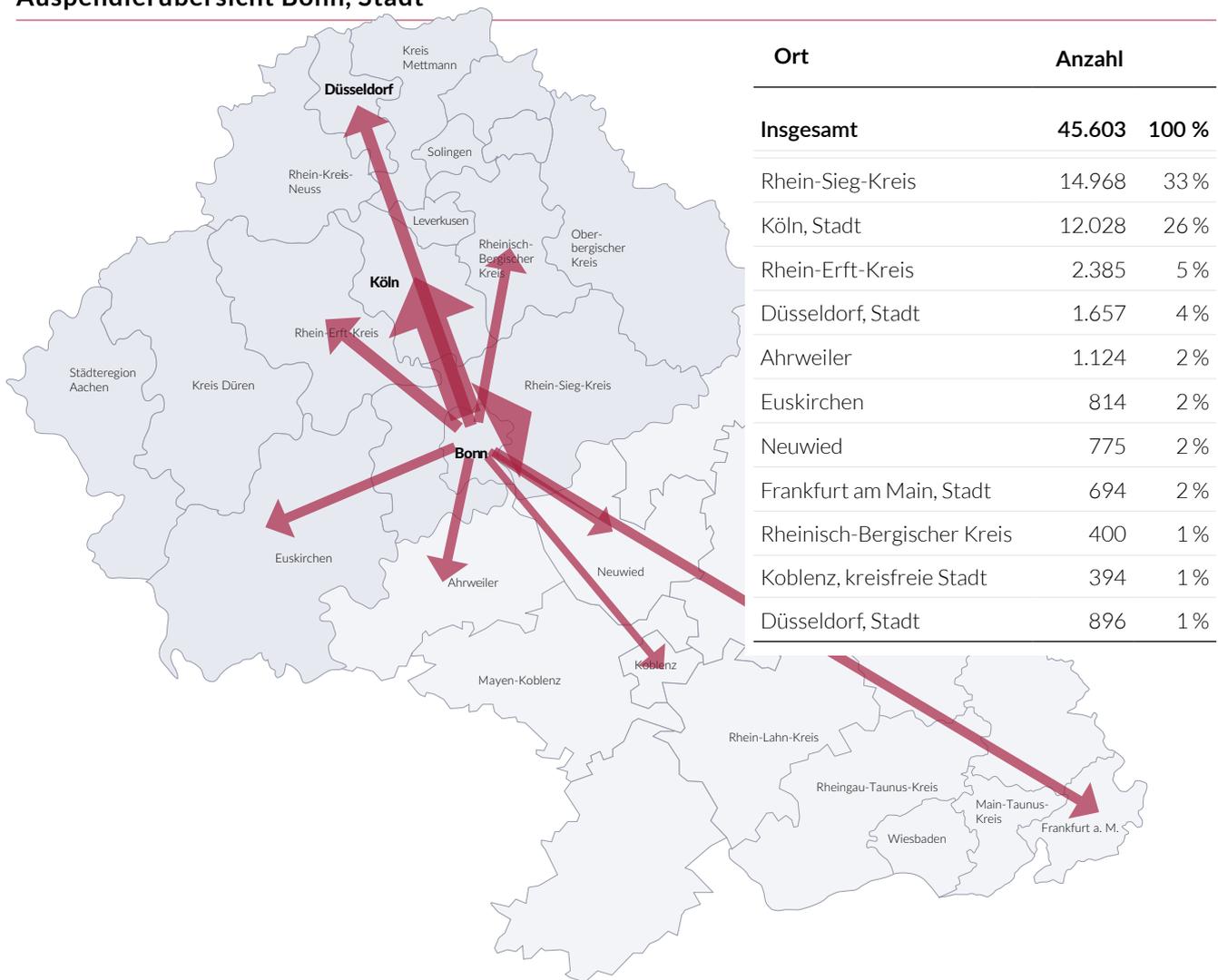
Karte und Tabelle: KAMPMEYER, verändert nach Statistik der Bundesagentur für Arbeit | Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit

gen zwischen ihr und allen übrigen Orten sind noch geringer und ergeben in der Summe einen Anteil von 31,1 Prozent. Unter diesen Orten sind Neuwied mit 3.880 und Euskirchen mit 3.388 Einpendlern für die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Bonn wohnen oder arbeiten, am bedeutendsten.

Insgesamt veranschaulichen die Bonner Pendlerbewegungen sowohl die Bedeutung des Rhein-Sieg-Kreises für die Wohnungsmarktregion als auch die engen Verknüpfungen in der Wirtschaftsregion Bonn/Rhein-Sieg und zwischen Bonn und der Nachbarstadt Köln.

Stefan Hagen, Präsident der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg, macht der wachsende Pendlerdruck Sorgen: „Es gibt hier eine starke Nachfrage nach qualifizierten Arbeitskräften. Leider ist das Wohnungsangebot nicht entsprechend mitgewachsen. Deshalb können viele Mitarbeiter der hiesigen Unternehmen eben nicht in Bonn in der Nähe ihres Arbeitgebers wohnen und müssen pendeln. Diese Situation kann sich zu einem Standortnachteil entwickeln, wenn Pendler ihre Arbeitsplätze nicht in einer angemessenen Zeit erreichen können.“ Grund für den Wohnraummangel in Bonn und Teilen des Rhein-

Auspenderübersicht Bonn, Stadt



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

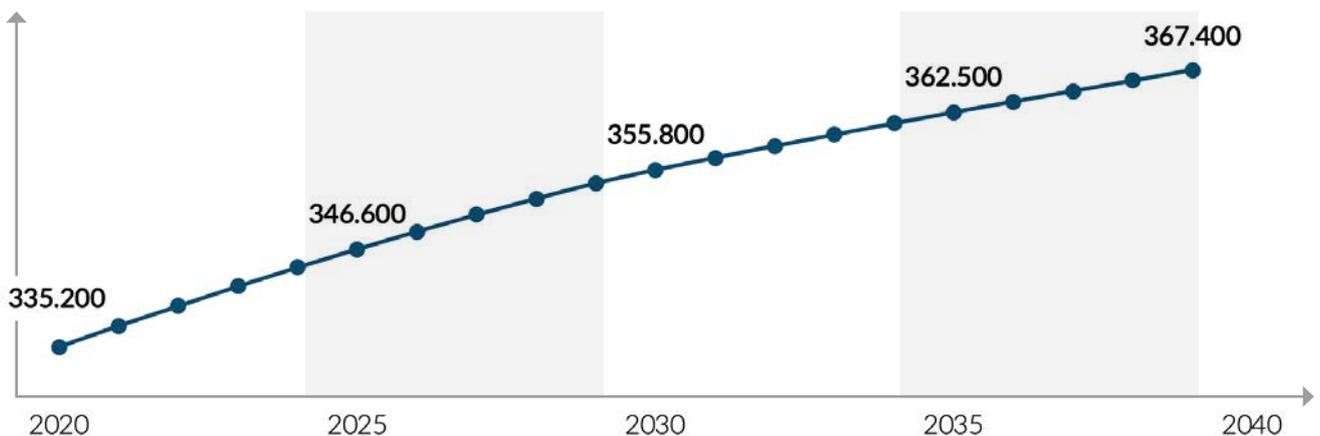
Sieg-Kreises sei eine unzureichende Bautätigkeit. Als für den Mangel ursächlich bezeichnet er unter anderem die geringe Ausweisung entsprechender Flächen und lange Genehmigungsverfahren. Für Robert Feiger, Vorsitzender der Industriegewerkschaft Bau-en-Agrar-Umwelt, ist es bezeichnend, dass der Anteil der Fernpendler unter den Beschäftigten trotz der zum Jahresbeginn 2020 ausgebrochenen Corona-Pandemie nahezu unverändert hoch geblieben sei. Er warnt vor den Folgen der Wohnungsnot für Beschäftigte in Ballungszentren und Großstädten: Oft bleibe Arbeitnehmern nur stundenlange Fahrerei, „weil das Wohnen in Deutschlands Großstädten nach jahrelangen teils exorbitanten Mietsteigerungen für viele Beschäftigte nicht mehr bezahlbar ist“. Während die Dynamik der Wachstumsregion Bonn/Rhein-Sieg weiter steigt, verliert das Wachstum der Bonner Bevölkerung an Dynamik. Jetzt gilt es, diesem Missverhältnis durch verstärkten Wohnungsbau entgegenzuwirken, der auch Familien mit Kindern gerecht wird. Gleichzeitig sollten Unternehmen und Arbeitnehmer Verantwortung übernehmen, indem sie Homeoffice-Arbeitsplätze und intelligente Mobilitätskonzepte weiter ausbauen und noch intensiver nutzen.



PROGNOSE

Das IT.NRW prognostiziert zwischen 2020 und 2039 für Bonn einen Bevölkerungsanstieg um 9,6 Prozent, was ausgehend vom aktuellen Bevölkerungsstand einer Zunahme um rund 32.000 Personen entspräche. Das Wachstum wird sich laut der Prognose zukünftig abschwächen und von 0,73 Prozent im Jahr 2021 auf 0,32 Prozent im Jahr 2039 halbieren. Im Zeitraum von 2020 bis 2030 ist laut Modellrechnungen ein stetig abnehmendes Bevölkerungswachstum zu erwarten, das sich ab 2030 auf einem Niveau von jährlich unter 0,4 Prozent stabilisiert.

Bevölkerungsprognose Bonn 2020–2040



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn - Statistikstelle, 2021. | Datenstand: 31.12.2020.



PERSPEKTIVEN DES ANGEBOTS

POTENTIAL DER RÄUME

Flächenbegrenzung und Grenzüberschreitung

Das Wohnraumangebot hat deutlich größeren Einfluss auf die Marktverhältnisse als die Nachfrage und ist der entscheidende Entwicklungsfaktor für eine Großstadt und ihre Bevölkerung. Es bestimmt, wo wie viel Raum zum Wohnen zur Verfügung steht und damit auch wer wo, wie, zu welchem Preis wohnen und leben kann. Aus dem Angebotsvolumen ergeben sich weitreichende Konsequenzen für Pendlerbewegungen und Mobilitätskonzepte, die zunehmend an Bedeutung für die Wohn- und Arbeitswelten in der ganzen Region Köln/Bonn gewinnen.

Die für den Wohnungsbau verfügbaren Stadträume sind knapp und stehen in Konkurrenz zu anderen Projekten oder Konzepten der Stadtentwicklung. Im Ergebnis nimmt das Neubauangebot in Bonn wie auch in fast allen anderen Großstädten ein im Verhältnis zum Bestandsangebot sinkendes Marktvolumen ein. Die Herausforderung, das Wohnungsangebot zu erhöhen, wird Jahr für Jahr größer. Deshalb hat der Bundestag Anfang Mai 2021 den Entwurf der Bundesregierung für ein Baulandmobilisierungsgesetz beschlossen. Mit

dem Gesetz ziele die Bundesregierung auf schnelleres Aktivieren und mehr bezahlbaren Wohnraum ab. Im Kern stärke sie damit die Handlungsmöglichkeiten für Gemeinden und Städte. So würden die Vorkaufsrechte für Kommunen gestärkt, heißt es im Gesetz. Vielleicht kann das Baulandgesetz wünschenswerte Effekte im räumlichen Gefüge erzielen. Dass sich die Wohnungsknappheit durch „nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ verringern lässt und die Spannung der Wohnungsmärkte grundlegend reduziert, erscheint hingegen zweifelhaft. Dass die Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der Stadtgrenzen weitgehend befriedigt werden kann, bleibt unwahrscheinlich. Es wird im Wesentlichen darauf ankommen, die Entwicklung von Bevölkerungs- und Infrastrukturen und Mobilitätskonzepte so zu fördern, dass das Leben und insbesondere das Wohnen in suburbanen Räumen ökologischer und attraktiver wird. Das kann nur gelingen, wenn die punktuelle Erhöhung des Angebotsvolumens im Stadtgebiet durch die Förderung der infrastrukturellen Entwicklung im Umland ergänzt wird.



STATISTISCHE INFORMATIONEN

Die Statistikstelle der Bundesstadt Bonn schafft Übersicht über die Bevölkerungsstrukturen im Bonner Stadtgebiet. Ihre Informationen stellen die Stadtstatistiker auf Ebene von 65 statistischen Bezirken in detaillierten Karten dar, die kleinteilig strukturierte, räumliche Zusammenhänge anhand statistischer Informationen zeigen. Die statistische Gliederung

weicht teilweise von der kommunalen und der Gliederung des Stadtgebiets in den Preiskarten des Immobilienmarktberichts Bonn ab. Den 51 kommunalen Ortsteilen stehen 65 statistische Bezirke gegenüber. Dadurch entstehen kleinteiligere, räumliche Strukturen.

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

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

WOHNUNGSBESTAND

Die Karte „Wohnungsdichte und Wohnungsgrößenstruktur“ bietet eine Übersicht über den Wohnungsbestand am 31.12.2020. In Bezug auf Dichte und Größe der Bonner Bestandswohnungen vermittelt die Kartierung der beiden in jeweils fünf Klassen unterteilten Merkmale Wohnungsdichte und Größenstruktur einen detaillierten Eindruck der unterschiedlichen Bebauung im Bonner Stadtgebiet.

HOHE DICHTEN UND ZENTRALITÄT

Die statistischen Bezirke Wichelshof (112) und Vor dem Sterntor (113), die sich nördlich der zentraleren Wohnlagen von Zentrum-Rheinviertel (110) und Zentrum-Münsterviertel (111) befinden, weisen mit über 6.000 Wohnungen pro Quadratkilometer Siedlungsfläche die höchste Wohnungsdichte im Stadtgebiet auf. Über 4.000 Wohnungen pro Quadratkilometer befinden sich in fünf der zehn Bezirke des Stadtteils Bonner Zentrumsbereich (110 bis 119) sowie in Alt-Endenich (121), Kessenich (123), in Godesberg-Zentrum (251) und in Beuel-Zentrum (371).

Mit 2.500 bis 4.000 Wohnungen pro Quadratkilometer weisen Rheindorf-Vorstadt (114), Ellerviertel (115) und Bonn-Güterbahnhof (116) die geringste Wohnungsdichte aller statistischen Bezirke im Bonner Zentrumsbereich (110 bis 119) auf. Für die zentralen statistischen Bezirke des Stadtteils Bonn-Nordwest (131 bis 137), den Bezirk Neu-Tannenbusch (132) an der nördlichen Grenze des Stadtteils und für Alt-Endenich (120) und Poppelsdorf (122) im Stadtteil Bonn-Südwest (120 bis 129), die ebenfalls von ihrer Nähe zum Bonner Zentrumsbereich geprägt sind, ist die gleiche Wohnungsdichte zu verzeichnen.

Eine so hohe Dichte existiert sonst fast nur noch in statistischen Bezirken, die sich in der Nähe eines der

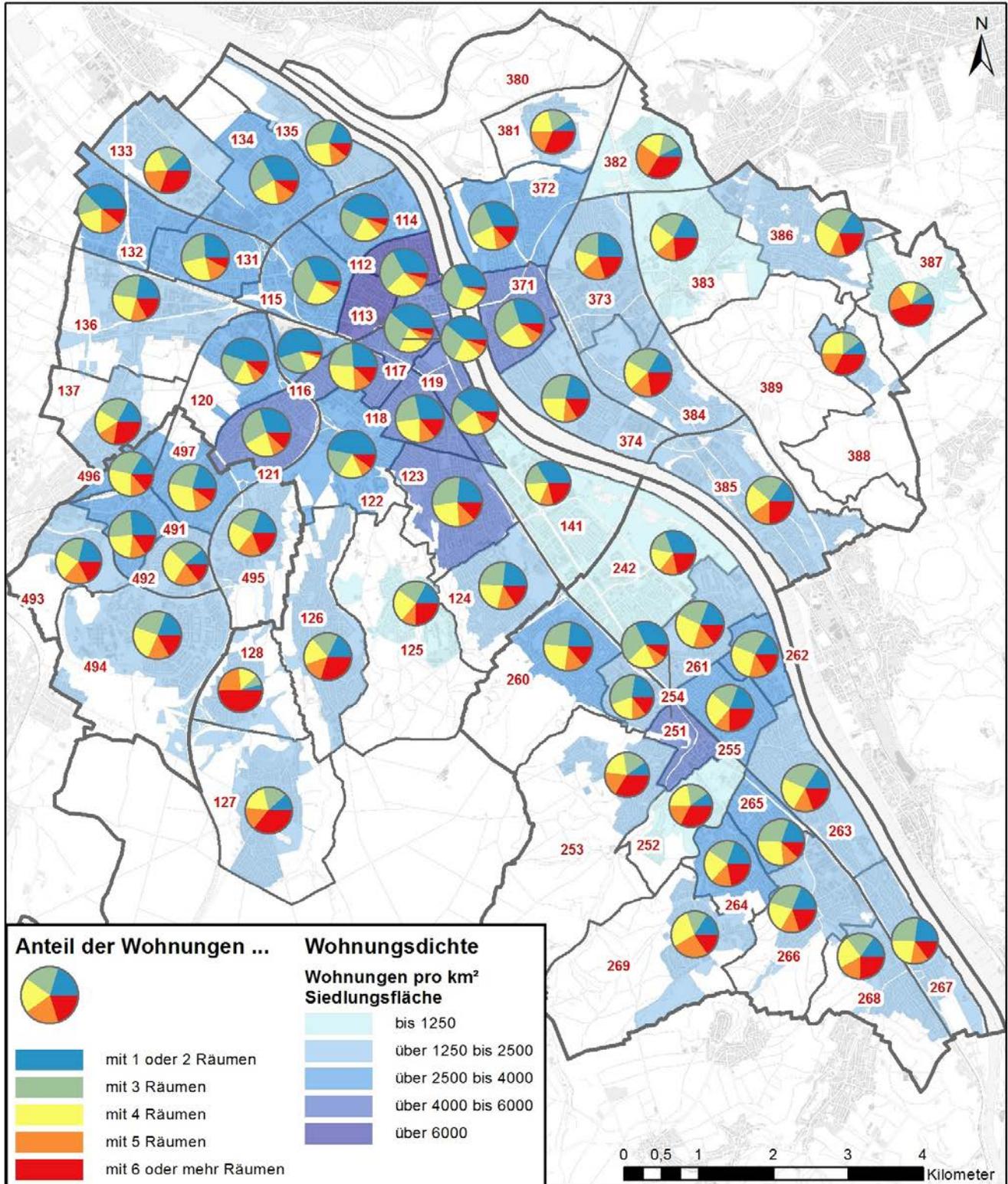
drei anderen Stadtbezirkszentren befinden. Die statistischen Bezirke Duisdorf-Zentrum (491), Duisdorf-Nord (496), Neu-Duisdorf (497) bilden das Hardtberger Bezirkszentrum. In derselben Klasse von 2.500 bis 4.000 Wohnungen pro Quadratkilometer befinden sich der statistische Bezirk Godesberg-Villenviertel (255) im Godesberger Zentrumsbereich und die angrenzenden Bezirke Alt-Plittersdorf (262) und Friesdorf (260) im Godesberger Außenring. Rechtsrheinisch ist Villich-Rheindorf (273) im Beueler Zentrumsbereich der einzige Bezirk, in dem die Wohnungsdichte über 2.500 bis 4.000 Wohnungen pro Quadratkilometer beträgt.

LOCKERE BEBAUUNG UND DÖRFICHE STRUKTUREN

Die statistischen Bezirke mit einer Dichte von über 1.250 bis 2.500 Wohnungen pro Quadratkilometer häufen sich in den südlichen Teilen von Hardtberg (492 bis 495) und Bad Godesberg (263 und 266 bis 269) und im Südwesten von Beuel (373, 374, 384 und 385). Zur niedrigsten Klasse bis 1.250 Wohnungen pro Quadratkilometer gehören außer den drei Bezirken Villich-Müldorf (382), Pützchen/Bechlinghoven (383) und Hoholz (387) im Beueler Osten auch die beiden aneinander angrenzenden Bezirke Gronau-Bundesviertel (141) und Hochkreuz-Bundesviertel (242) sowie die Bad Godesberger Bezirke Godesberg-Kurviertel (252) und Venusberg (125). Zur üblichen Häufung dicht bebauter Bezirke in Nähe zentraler Räume bildet der im Stadtbezirk Bonn an der Grenze zu Bad Godesberg gelegene statistische Bezirk Venusberg (125) eine der wenigen Ausnahmen. Die Wohnungsdichte des Bezirks ist aufgrund seiner Topografie mit 1.207 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf einer Fläche von etwa vier Quadratkilometern trotz seiner zentralen Lage besonders gering.

Wohnungsdichte und Wohnungsstruktur Bonn

Bestand in den statistischen Bezirken am 31.12.2020



Quelle: Bundesstadt Bonn - Statistikstelle | Datenstand: 31.12.2019

WOHNUNGSGRÖSSEN

Über die Wohnungsdichte hinaus gibt die Karte Wohnungsdichte und Wohnungsgrößenstruktur auch darüber Auskunft, wie die Wohnungsgrößen auf einzelne statistische Bezirke verteilt sind.

In statistischen Bezirken mit hoher Wohnungsdichte existiert grundsätzlich ein hoher Anteil kleinerer Wohnungen. Der Wohnungsmix der Lagen mittlerer Dichte ist durch höhere Vielfalt charakterisiert. Mit nachlassender Dichte sind größere Wohnungen üblicherweise häufiger vertreten.

Stadtbezirk Bonn

In den meisten statistischen Bezirken des Bonner Zentrumsbereichs (110 bis 119) macht der Anteil an Wohnungen mit einem oder zwei Räumen über ein Drittel des Wohnungsbestands aus. Im Bezirk Bonn-Güterbahnhof (116) umfasst ihr Anteil sogar über die Hälfte aller Wohnungen. Weil der Anteil kleiner Wohnungen in zentralen Lagen insgesamt wächst, steigt er auch im Bonner Zentrumsbereich (110 bis 119). Wohnungen mit mehr als vier Räumen sind dort relativ schwach vertreten. Eine Umkehrung dieses Trends ist auf absehbare Zeit kaum zu erwarten.

In den Bezirken des Stadtteils Bonn-Nordwest (131 bis 137) ist das Verhältnis zwischen Wohnungen mit bis zu drei Räumen und Wohnungen mit mehr als drei Räumen deutlich ausgeglichener als im Zentrumsbereich (110 bis 119). In Buschdorf (133) ist im Rahmen der hohen Bauaktivität im Jahr 2019 sogar ein Übergewicht an Wohnungen mit mehr als vier Räumen entstanden. Dadurch ist im Jahr 2020 dort ein erhöhter Anteil größerer Wohnungen zu verzeichnen.

Im Stadtteil Bonn-Südwest (120 bis 128) besteht ein Nord-Süd-Gefälle zwischen den statistischen Bezirken. Während sich im nördlichen Korridor (120 bis 124) ausschließlich statistische Bezirke befinden, in denen Wohnungen mit bis zu drei Räumen überwiegen, verfügen die meisten Wohnungen in Venusberg (125), in Ippendorf (126) und in den beiden Bezirken Röttgen (127) und Kottenforst (129) über mindestens vier Räume. In Ückesdorf (128) machen Wohnungen mit fünf und mehr Räumen ungefähr drei Viertel des Wohnungsbestands aus. Im Bundesviertel (141 und 242) verfügen etwa ein Drittel aller Wohnungen über ein oder zwei Räume. Das Verhältnis zwischen Wohnungen mit bis zu drei Räumen und Wohnungen mit mehr als drei Räumen ist dort wie im Stadtteil Bonn-Nordwest (131 bis 137) ausgeglichen.

Anteil von nach Bezirk und Größe gegliederten Wohnungen am Wohnungsbestand in der Bundesstadt

Gebiet	Insgesamt	davon mit ... Räumen						
		1	2	3	4	5	6	7+
Bundesstadt Bonn	100 %	10 %	15 %	25 %	22 %	12 %	7 %	8 %
Stadtbezirk Bonn	48 %	15 %	15 %	25 %	21 %	11 %	6 %	7 %
Stadtbezirk Bad Godesberg	22 %	6 %	14 %	24 %	24 %	14 %	8 %	10 %
Stadtbezirk Beuel	20 %	7 %	14 %	24 %	22 %	13 %	10 %	10 %
Stadtbezirk Hardtberg	10 %	7 %	13 %	25 %	25 %	15 %	8 %	7 %

Tabell: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle, 2021. | Datenstand: 31.12.2020.

Stadtbezirk Bad Godesberg

In Bad Godesberg (251 bis 269) sind Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern deutlich schwächer vertreten als im Bezirk Bonn. Ihr Anteil erreicht ausschließlich in Hochkreuz-Bundesviertel (242) das im Bonner Zentrumsbereich (110 bis 119) übliche Niveau. In den Bezirken des Godesberger Zentrumsbereichs (251 bis 255) ist der Anteil an Wohnungen mit weniger als vier Räumen deutlich geringer. Im Außenring des Stadtteils (260 bis 269) sind auch Wohnungen mit drei Räumen seltener vertreten. Mit Ausnahme von Friesdorf (260) und Mehlem-Rheinaue (267) machen Wohnungen mit bis zu drei Zimmern in den Bezirken des Außenrings weniger als ein Viertel des Wohnungsbestands aus.

Stadtbezirk Beuel

In den Bezirken Beuel-Zentrum (371), Vilich-Rheindorf (372) und Beuel-Ost (373) des Beueler Zentrumsbereichs (371 bis 374) machen Wohnungen mit bis zu drei Räumen über ein Viertel des Wohnungsbestands aus. Der relativ hohe Anteil kleinerer Wohnungen wird auch dort von der Zentrumsnähe der drei statistischen Bezirke gestützt. In Beuel-Süd (374), den am weitesten vom Zentrum entfernten Bezirk des Stadtteils, ist ihr Anteil etwas geringer.

Im Gegensatz zum Beueler Zentrumsbereich (371 bis 374) überwiegen im Beueler Außenring (380 bis 388) Wohnungen mit mehr als vier Räumen. Ein besonders großer Anteil an Wohnungen mit mehr als vier Räumen existiert in den dörflich strukturierten statistischen Bezirken Geislar (381), Vilich-Müldorf (382), Hoholz (387) und Holtorf (388) an der östlichen Stadtgrenze. Die Wohnungsdichte ist dort flächendeckend sehr gering.



DICHTE UND GRÖSSE IM ÜBERBLICK

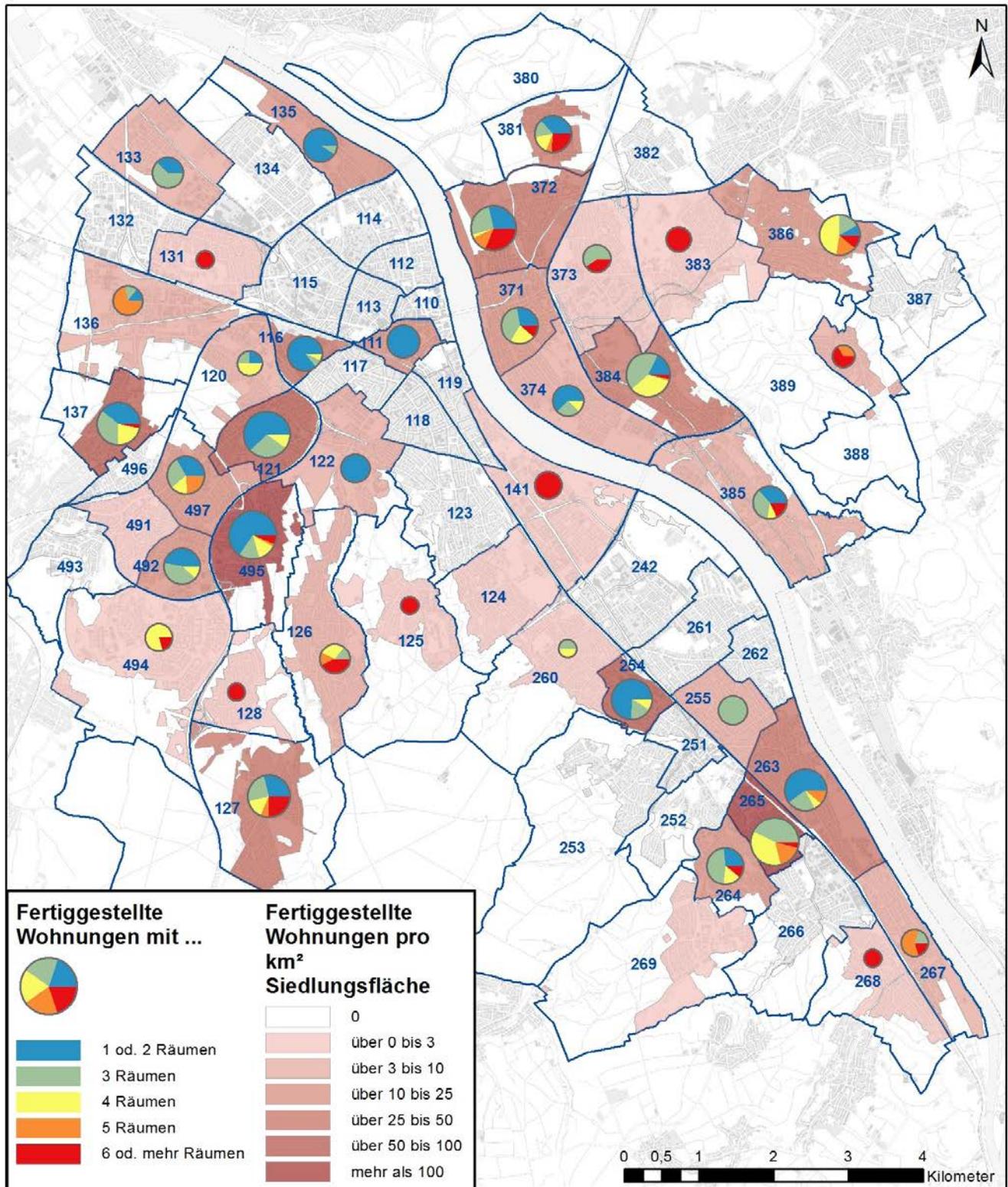
Die dörflichen Strukturen in weniger dicht besiedelten Bezirken an den Grenzen der Stadt stehen in deutlichem Kontrast zur Wohnungsdichte und zur Größenstruktur in zentralen Wohnlagen. In den dicht besiedelten, zentralen Bonner Lagen herrschen kleine Wohnungen vor. Die in Richtung Stadtrand zunehmende Wohnungsgröße geht mit einer niedrigeren Bebauung einher und steht in enger Wechselwirkung mit der abnehmenden Bevölkerungsdichte. Für größere Wohnungen bleiben die Bezirke am Stadtrand eine realistische Alternative. Die allermeisten der aktuellen Neubaumaßnahmen folgen allerdings dem Trend zu kleineren Wohnungen. Die Dominanz der Fertigstellung kleinerer Wohnungen in zentralen Lagen der Bundesstadt ist nachfrageseitig auf den hohen Bedarf an kleinen, zentralen Wohnungen und angebotsseitig auf die höheren Quadratmeterpreise kleinerer Wohnungen zurückzuführen. Dieser Trend wird voraussichtlich anhalten. Verglichen mit dem Wohnungsbestand ist das Neubauvolumen allerdings verschwindend gering. Weil die kurzfristige Veränderung der Wohnungsgrößenstruktur unmöglich ist, haben kleine Akzente große Bedeutung. Der Konzentration von Familien im Bonner Umland kann nur durch ein familiengerechtes Wohnungsangebot im Stadtgebiet entgegengewirkt werden. Für Familien ist es wichtig, dass alle Register gezogen werden. Durch Veränderungen von Infrastrukturen und Arbeitswelten könnte Wohnen und Mobilität in Großstädten familien- und umweltfreundlicher gestaltet werden.

FERTIGSTELLUNGEN IM BONNER STADTGEBIET

Durch ihre Zunahme von 1.025 Einwohnern oder 0,3 Prozent ist die Bonner Bevölkerung im Jahr 2020 leicht von 332.769 auf 333.794 Einwohner gewachsen. Der Wohnungsbestand ist im selben Jahr von 173.958 Wohnungen um 1.105 oder 0,63 Prozent auf 175.063 Wohnungen gestiegen. Obwohl der Wohnungsbestand wie im Vorjahr stärker zugenommen hat als die Bevölkerung, steigt die Wohnungsknappheit weiter an. Das Missverhältnis des Bedürfnisses nach Wohnraum im Stadtgebiet und der Verfügbarkeit von Wohnraum führt zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnimmobilien im Rhein-Sieg-Kreis. Dass Wohnungssuchende verstärkt auf die Bonner Umgebung ausweichen, spricht andererseits auch für eine Veränderung der Lagepräferenzen.

Wohnungsneubau Bonn 2020

Größenstruktur fertiggestellter Neubauwohnungen sowie Dichte des Wohnungsneubaus in den Statistischen Bezirken



Quelle: Bundesstadt Bonn - Statistikstelle | Datenstand: 31.12.2019

Die Anzahl der pro Quadratkilometer Siedlungsfläche fertiggestellten Wohnungen ist in einigen Bereichen des Stadtgebiets besonders hoch. Mit über 100 fertiggestellten Wohnungen pro Quadratkilometer Siedlungsfläche bilden der Hardtberger Bezirk Lengsdorf (495) und Pennenfeld (265) im südlichen Teil des Godesberger Außenrings (260 bis 269) zwei Schwerpunkte des Wohnungsbaus.

Während in Lengsdorf (495) und im nördlich angrenzenden Bezirk Alt-Endenich (121), wo über 50 fertiggestellte Wohnungen pro Quadratkilometer zu verzeichnen sind, der Anteil an Wohnungen mit ein oder zwei Räumen überwiegt, wurden in Pennenfeld (265) ausschließlich Wohnungen mit mindestens drei Räumen fertiggestellt. Auch in Lessenich/Meßdorf (137) im Stadtteil Bonn-Nordwest ist der Anteil kleiner Wohnungen, wie in den meisten Bezirken des Stadtbezirks Bonn, relativ hoch. In Zentrum-Münsterviertel (111) und Bonn-Güterbahnhof (116) wurden fast ausschließlich Wohnungen mit ein oder zwei Räumen fertiggestellt. Im Pennenfelder Nachbarbezirk Rüngsdorf (263) überwiegen ebenfalls Wohnungen mit ein oder zwei Räumen und in Muffendorf (264), wo eine etwas niedrigere Bauaktivität zu verzeichnen ist, wurden auch hauptsächlich Wohnungen mit weniger als vier Räumen fertiggestellt. Im Südosten von Bad Godesberg befinden sich mit Mehlem-Rheinaue (267) und Obermehlem (268) zwei statistische Bezirke, in denen Wohnungen mit mehr als vier Räumen überwiegen. In den zentralen oder rheinnahen Beueler Bezirken besteht ein Schwerpunkt an Wohnungen mit bis zu drei Räumen. In den östlichen Bezirken ist die Bauaktivität niedriger. Dort werden im Jahr 2020 überwiegend größere Wohnungen fertiggestellt.

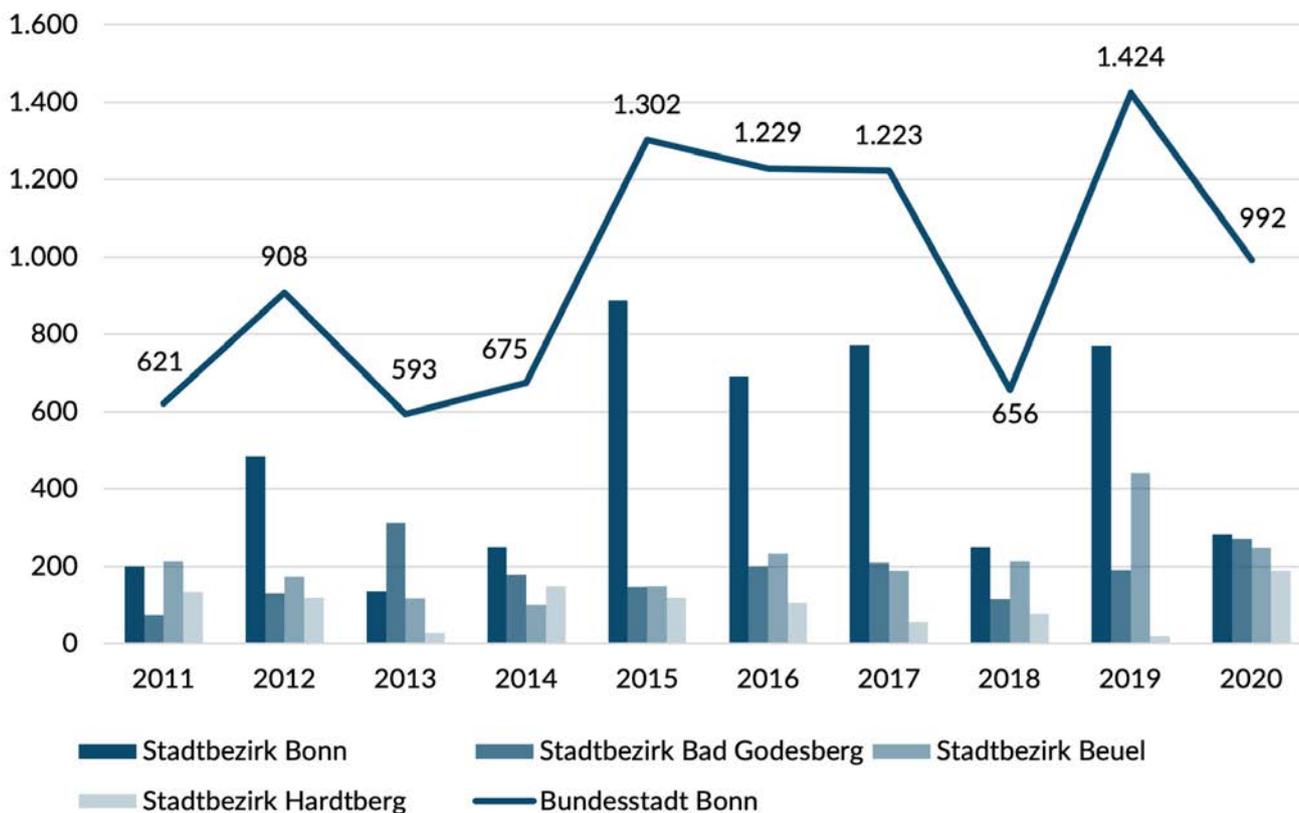
ENTWICKLUNG DES ANGEBOTS

Aus einfachen Kennwerten ergibt sich ein eindeutiges Bild der Entwicklung des Wohnungsneubaus im Bonner Stadtgebiet. Mit 992 Wohnungen wurden 2020 in der Bundesstadt 432 Wohnungen weniger fertiggestellt als im Vorjahr. Von 2011 bis 2019 wurden jährlich 959 Wohnungen fertiggestellt und im Jahr 2020 wurde der Durchschnittswert nur geringfügig um 3,4 Prozent überschritten. Mit der Reduzierung von 771 auf 283 Fertigstellungen ist im Bezirk Bonn der stärkste Rückgang zu verzeichnen. Mit einem Minus von 488 Fertigstellungen übertrifft er den Rückgang im gesamten Stadtgebiet um 56 Wohnungen. In Beuel sind die Fertigstellungen von 442 auf 248 Fertigstellungen zurückgegangen. In der Summe ergibt sich in beiden Bezirken ein Minus von 682 fertiggestellten Wohnungen, das durch den Anstieg von 191 auf 272 in Bad Godesberg und von 20 auf 189 Fertigstellungen in Hardtberg zumindest teilweise kompensiert wird. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich für das gesamte Stadtgebiet dadurch ein Minus von 432 Fertigstellungen.

Die Karte „Wohnungsneubau Bonn (2020)“ zeigt die räumliche Verteilung der Neubautätigkeit und offenbart quantitative Unterschiede. Während in 22 der 65 statistischen Bezirke keine einzige neue Wohnung entstanden ist, waren es in Pennenfeld (265) und Lengsdorf (495) über 100. In Vilich/Rheindorf (372) und Alt-Endenich (121) wurden zwischen 75 und 100 Wohnungen fertiggestellt und in Lessenich/Meßdorf (137) und Li-Kü-Ra (384) waren es zwischen 50 und 75 Wohnungen. In den meisten statistischen Bezirken lag die entsprechende Zahl unter 25. In den innenstadtnahen Gebieten des Stadtbezirks Bonn ist mit Ausnahme von 10 Fertigstellungen in Zentrum-Münsterviertel (111) und weiteren 14 in Bonn-Güterbahnhof (116) kein neuer Wohnraum durch Neubau entstanden.

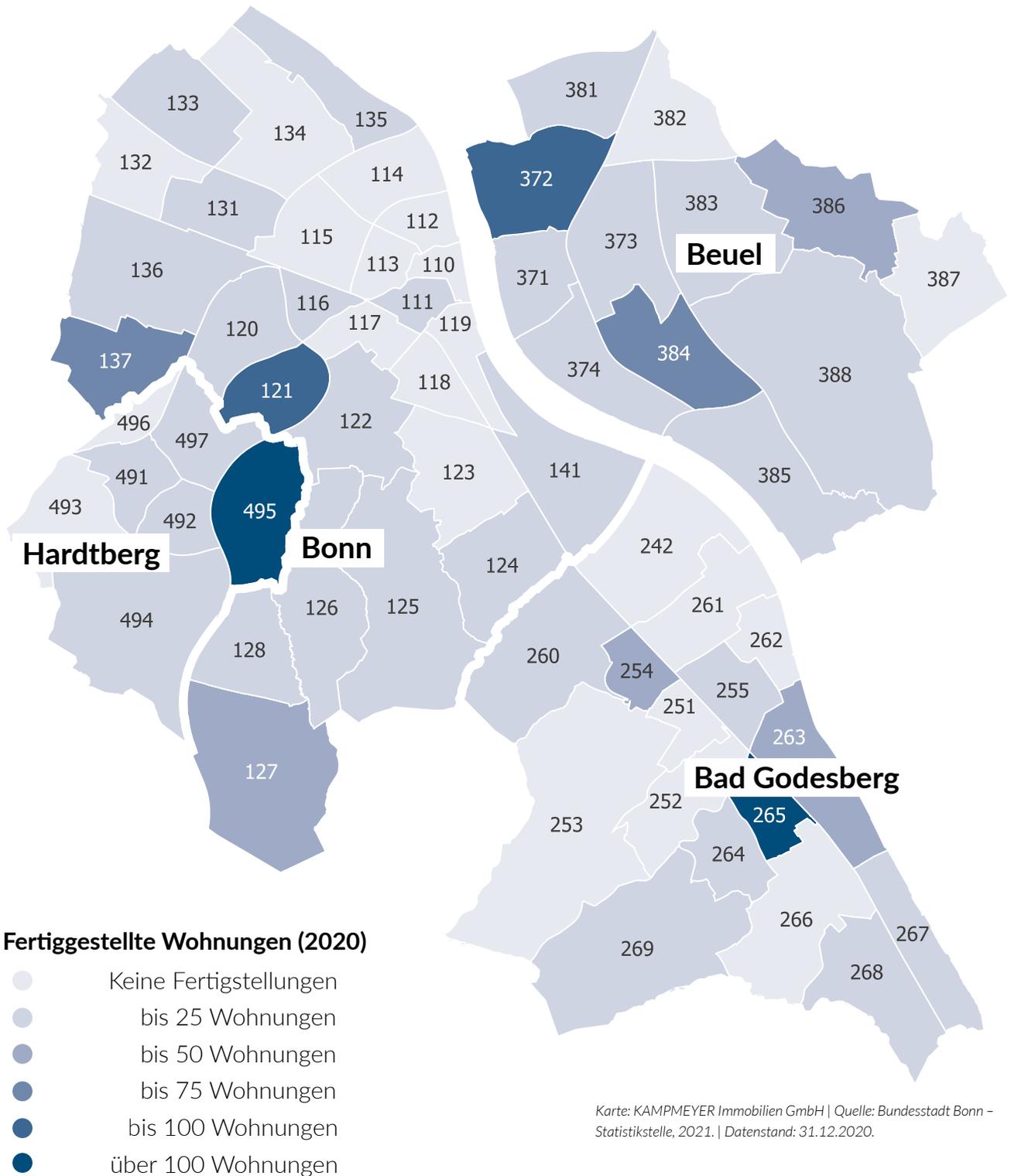
Entwicklung des Wohnungsneubaus in Bonn 2011 bis 2020

Anzahl Wohnungen



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Hardtberg	133	120	29	148	120	106	55	78	20	189
Beuel	213	174	118	100	148	232	188	213	442	248
Bad Godesberg	74	130	312	178	146	200	208	116	191	272
Stadtbezirk Bonn	201	484	134	249	888	691	772	249	771	283
Gesamt	621	908	593	675	1.302	1.229	1.223	656	1.424	992

Grafik und Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle, 2021. | Datenstand: 31.12.2020.



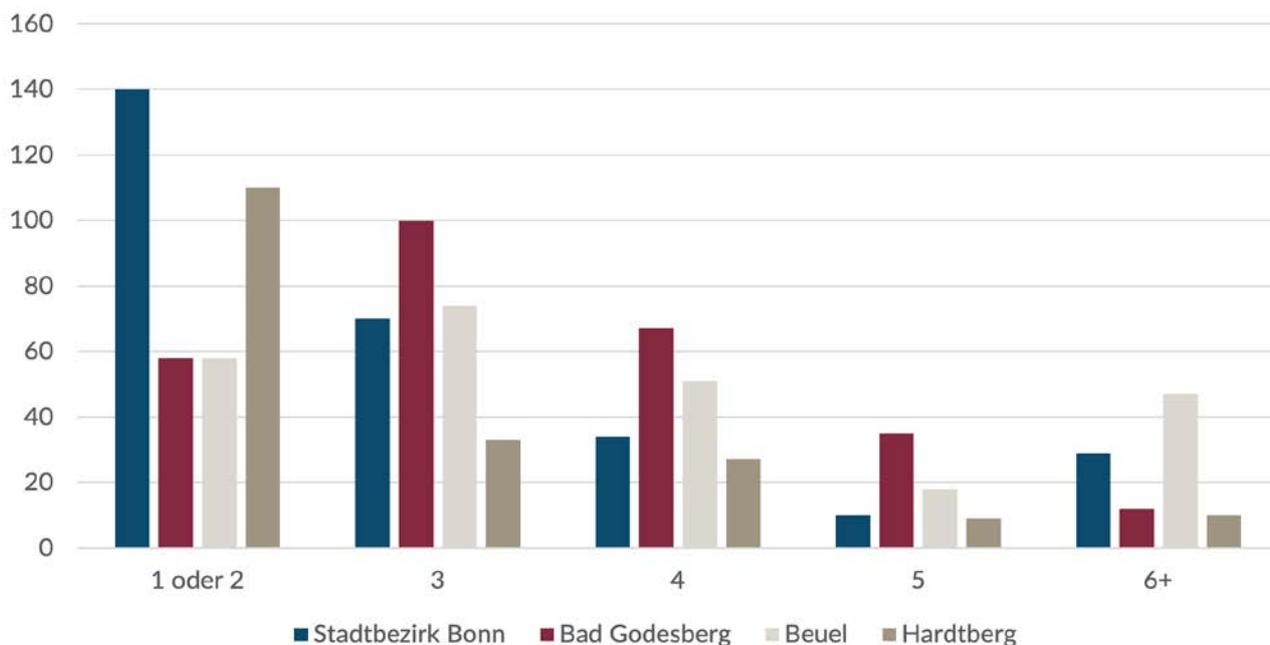
Außer in Bezug auf die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen ergeben sich auch auf die Wohnungsgröße bezogen deutliche Unterschiede zwischen den Bonner Stadtbezirken. Der Neubau von Wohnungen mit mehr als vier Räumen ist im Vergleich mit dem mehrjährigen Durchschnitt um mehr als ein Drittel zurückgegangen. Es wurden rund 11 Prozent mehr Wohnungen mit vier Räumen fertiggestellt. Der Neubau von Wohnungen mit bis zu drei Räumen ist im Vergleich zum mehrjährigen Durchschnitt um rund 20 Prozent gestiegen. Das Gemenge hat sich im Jahr 2020 im Vergleich zum mehrjährigen Durchschnitt also zugunsten von Wohnungen mit bis zu drei Räumen verlagert. Dieser Trend wird sich trotz zunehmender Homeoffice-Jobs voraussichtlich fortsetzen.

2020 werden rund 38 Prozent der Bonner Wohnungen mit ein bis zwei Räumen im Bezirk Bonn fertiggestellt. In Hardtberg wird der zweithöchste Anteil mit 30 Prozent erreicht. In Beuel und Bad Godesberg werden jeweils 16 Prozent der Wohnungen mit ein oder zwei Räumen fertiggestellt.

Der Anteil der Fertigstellungen im Bezirk Bonn ist von 54 Prozent im Jahr 2019 auf 29 Prozent im Jahr

2020 zurückgegangen. Ein Anteil von etwa einem Viertel aller Wohnungen entfällt auf die Bezirke Beuel und Bad Godesberg. Die relative Bedeutung des Bezirks Hardtberg hat sich im Jahr 2020 mit rund 19 Prozent aller Fertigstellungen erheblich erhöht. Der Rückgang an Fertigstellungen des Jahres 2020 in den Bezirken Bonn und Beuel weist auf den erheblichen Mangel an zentralen Lagen hin, die für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Um eine Entspannung der Bonner Wohnungsmärkte zu erreichen, wäre ein Fertigstellungsvolumen erforderlich, das sich jenseits aller Möglichkeiten zu befinden scheint. Umso wichtiger ist es, die begrenzten Möglichkeiten so zu nutzen, dass eine größere Angebotsvielfalt entsteht. Es wird auf Dauer unvermeidbar sein, die Stadt Bonn in größeren Zusammenhängen und über die Stadtgrenzen hinaus zu entwickeln. So können vielleicht auch monostrukturelle Konzentrationen vermieden werden, die zu einer Verzerrung des Stadtbilds führen. Vielfalt kann und sollte in der Bundesstadt und ihrem Umland nicht nur räumlich grenzenlos weiterentwickelt werden.

Größenstruktur Bonner Neubauwohnungen (2020)



Gebiet/Räume	Relative Größenverteilung im Stadtgebiet					
	1 oder 2	3	4	5	6 oder mehr	insgesamt
Stadtbezirk Bonn	38 %	25 %	19 %	14 %	30 %	29 %
Bad Godesberg	16 %	36 %	37 %	49 %	12 %	27 %
Beuel	16 %	27 %	28 %	25 %	48 %	25 %
Hardtberg	30 %	12 %	15 %	13 %	10 %	19 %
Bundesstadt Bonn	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Gebiet/Räume	Relative Größenverteilung innerhalb von Bezirken					
	1 oder 2	3	4	5	6 oder mehr	insgesamt
Stadtbezirk Bonn	49 %	25 %	12 %	4 %	10 %	100 %
Bad Godesberg	21 %	37 %	25 %	13 %	4 %	100 %
Beuel	23 %	30 %	21 %	7 %	19 %	100 %
Hardtberg	58 %	17 %	14 %	5 %	5 %	100 %
Bundesstadt Bonn	37 %	28 %	18 %	7 %	10 %	100 %

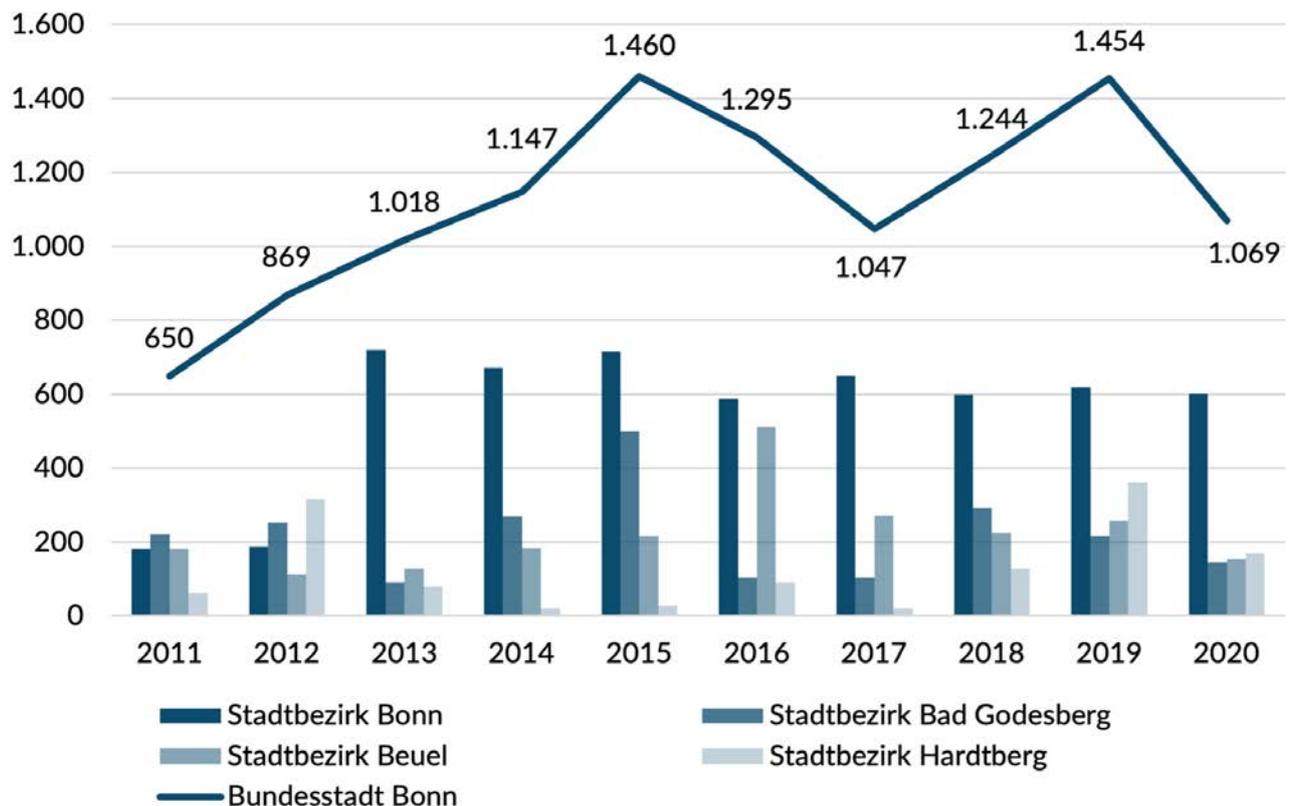
Grafik und Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn - Statistikstelle, 2021. | Datenstand: 31.12.2020.

Im Jahr 2020 wurden 1.069 Baugenehmigungen erteilt, wovon 56 Prozent auf den Stadtbezirk Bonn, 16 Prozent auf Hardtberg und jeweils 14 Prozent auf Beuel und Bad Godesberg entfielen. Demnach wird der Großteil der neuen Wohneinheiten im Stadtbezirk Bonn entstehen, jedoch nicht in den innenstadtnahen Gebieten, wodurch der Angebotsengpass dauerhaft bestehen bleiben wird. Eine hohe Neubautätigkeit ist

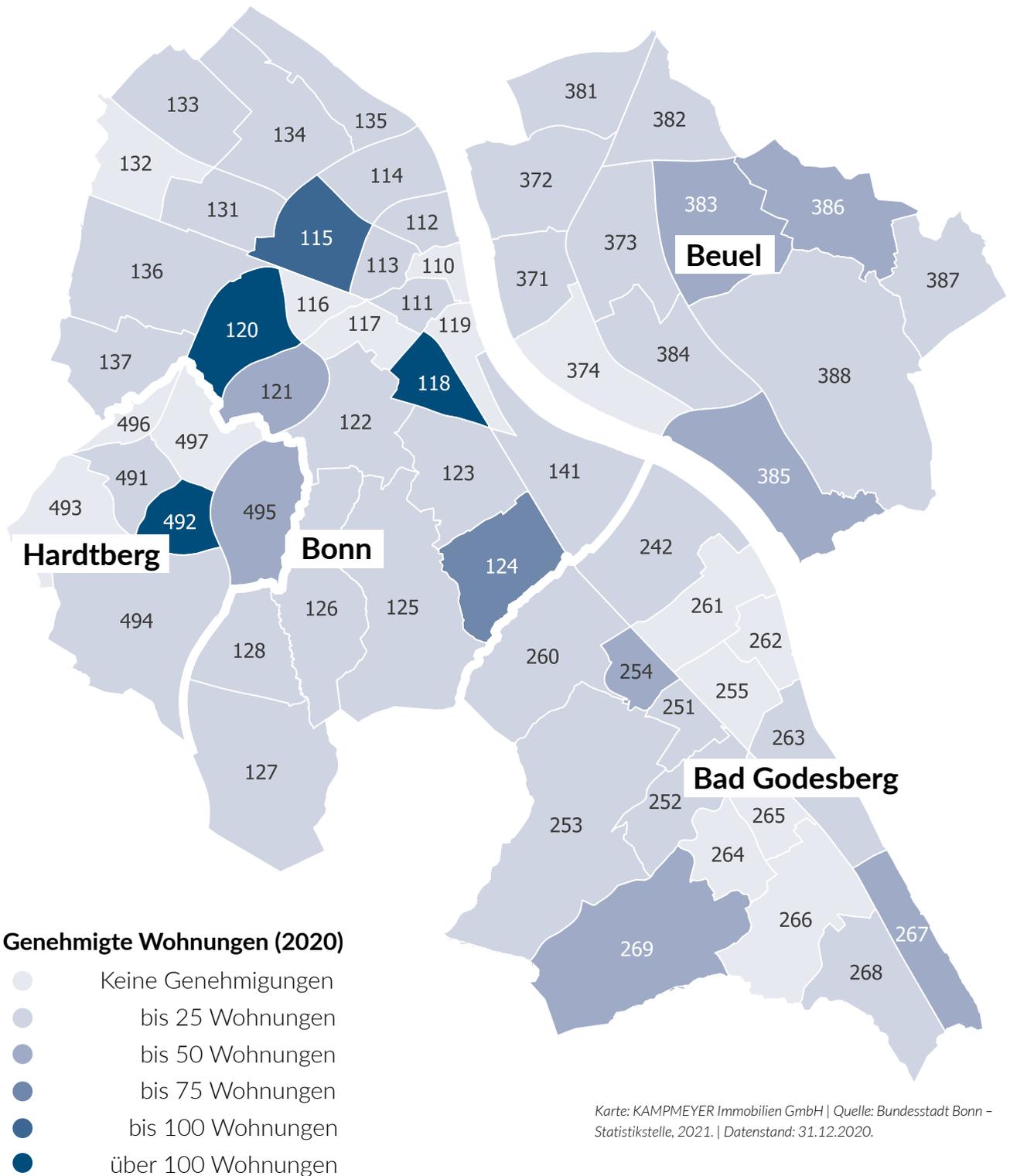
im Bonner Talviertel (118) und in Neu-Endenich (120) zu erwarten, für die jeweils über 100 Wohnungen genehmigt wurden, sowie im Ellerviertel (115) und Dotendorf (124) mit je über 50 Baugenehmigungen. Darüber hinaus ist im Hardtberger Bezirk Finkenhof (133) eine erhebliche Angebotsausweitung angesichts 133 geplanter neuer Wohneinheiten zu erwarten.

Baugenehmigungen Bonn (2020)

Anzahl Wohnungen



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle, 2021. | Datenstand: 31.12.2020.





NEUBAUPROJEKTE 2021

Mit seiner Studie zu Konzepten und gebauten Realitäten neuer Stadtquartiere bietet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) einen bundesweiten, systematischen Überblick über die quantitative sowie qualitative Entwicklung bereits realisierter und geplanter Stadtquartiere. In den vergangenen drei Jahrzehnten seien auf Brach-, Konversionsflächen und als Grundstückszusammenlegung oder Stadterweiterung im Außenbereich zahlreiche neue Quartiere entstanden. Fast zwei Drittel seien auf vormals baulich genutzten Flächen entstanden, vor allem auf Militär-, Industrie- und Bahnbrachen. Ein jüngeres Bonner Beispiel liefert das Quartier West.Side auf dem ehemaligen Arkema-Gelände im Ortsteil Enderich. Das BBSR gelangt zu der Erkenntnis: „Es ist davon auszugehen, dass neue Stadtquartiere in prosperierenden Räumen ein wichtiges Element strategischer Stadtentwicklungs- und Wirtschaftspolitik sind, um Wohnraumbedarfe zu decken.“ Obwohl neue Stadtquartiere, so die Studie, einen gezielten Beitrag zur Deckung von Wohnraumbedarfen leisten könnten, würde der Großteil der Wohnraumnachfrage insgesamt durch kleinteiligere Entwicklungen bedient. „Überwiegend werden Potenziale in integrierten Lagen der Städte gehoben, beispielsweise über den Baulückenschluss oder Dachausbauten“, stellt Dr. Markus Eltges, Leiter des BBSR, fest. „Neben diesen kleinteiligen Maßnahmen der Innenentwicklung wächst in den Ballungsräumen die Be-

deutung großflächiger Projekte.“ Flächen für größere Wohnquartiere im Bonner Stadtgebiet sind begrenzt und weitgehend ausgeschöpft. Deshalb spielen kleinere Bau- und Umbauvorhaben auch in der Bonner Wohnungspolitik eine große Rolle. Weil sie dem Nachfragedruck allerdings wenig entgegenzusetzen haben, nimmt die Bedeutung von Schlüsselprojekten und großflächigen Quartiersentwicklungen im Außenbereich zu, obwohl sie vor große Herausforderungen wie dem Erhalt von Landschafts- und Naturschutzgebieten oder der Entwicklung zukunftsfähiger Verkehrskonzepte gestellt sind. Bis dahin konzentriert sich die volle Aufmerksamkeit auf Neubauquartiere im Bonner Stadtgebiet, die die regionalen Wohnungsmärkte zwar nur geringfügig entlasten, deren Bedeutung wegen der zunehmenden Knappheit aber umso höher ist.

Die Karte „Neubauprojekte Bonn“ weist ausgewählte Wohnprojekte mit einem Umfang von mindestens 20 Wohneinheiten aus. Die Quartiersentwicklungen verteilen sich auf vollkommen unterschiedliche Standorte und bieten verschiedenste Wohnformen und Wohnungsdichten. Einige von ihnen geben der Entwicklung von Ortsteilen neue Impulse und andere sind sogar im gesamtstädtischen Gefüge oder in der Wechselbeziehung zwischen Stadt und Umland bedeutend.

Stadtbezirk Bonn

Das Zurich-Areal (4) im Herzen der Bonner Südstadt ist ein Leuchtturmprojekt zentrumsnaher Wohnverdichtung. Es steht vor der Herausforderung, das städtebauliche Potenzial des exzellenten Standorts an der Poppelsdorfer Allee auszuschöpfen und seine Geschichte mit moderner Architektur zu verbinden. Die Corpus Sireo Projektentwicklung Wohnen GmbH entwickelt auf dem ehemaligen Grundstück der Zurich Versicherung ein gemischtes Quartier, in dem die gewerbliche Nutzung denkmalgeschützter Bestandsgebäude und der Neubau von 280 Wohneinheiten vorgesehen sind. Das Angebot bildet eine harmonische Verbindung zwischen hochwertigen Eigentumswohnungen und gefördertem Wohnungsbau. Die Fertigstellung des ersten der beiden Bauabschnitte ist bis 2024 geplant.

Mit West.Side (1) und Schumanns Höhe (5) wurde das Wohnungsangebot in Endenich wesentlich verbessert, deutlich erweitert und ein struktureller Wandel des Ortsteils eingeleitet. Das Angebot wird zukünftig um das Wohnquartier Am Vogelsang (2) erweitert. In Zusammenarbeit mit der Wohnbau GmbH plant das kommunale Immobilienunternehmen VEBOWAG südwestlich von West.Side ein zusätzliches Quartier mit 334 Geschosswohnungen, von denen 66 Prozent öffentlich gefördert sind. Die Quartiere West.Side (1) und Schumanns Höhe (5) verdeutlichen mit ihrer minimalen Vermarktungsdauer den enormen Nachfrage- und Druck in zentrumsnahen Bonner Wohnlagen. Das neue Quartier ergänzt das Angebot im unteren Preissegment durch einen hohen Anteil geförderter Wohnungen. Mit der in jüngerer Zeit intensiven Neubautätigkeit wird das Flächenpotenzial des Ortsteils so gut wie vollständig ausgeschöpft.

Im Vergleich mit den meisten anderen Ortsteilen des Stadtbezirks Bonn verfügt Buschdorf wegen seiner Lage an der Bonner Stadtgrenze über hohes Flächenpotenzial. In dem sechs Hektar großen Quartier Im Ro-

senfeld (3) waren 300 Einfamilienhäuser vorgesehen. Aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs soll stattdessen für eine größere Gesamtwohnfläche durch Geschosswohnungsbau gesorgt werden. Nachdem der Rat wegen des Zielkonfliktes zwischen maximaler Wohnfläche und Familienorientierung eine Neuausschreibung des Projekts beschlossen hatte, wurde die vorgesehene Quartiersentwicklung eingestellt.

Der Bonner Immobilienentwickler Terrana Bodeninvest plant an der Ecke Kölnstraße und Otto-Hahn-Straße (6) in Buschdorf den Bau von 80 Wohnungen, Arztpraxen, einen Lebensmittel- und einen Drogeriemarkt. Die Entwickler stehen derzeit noch vor städtebaulichen Hürden. Dirk Schneemann, Sprecher der Bezirksregierung Köln, erklärt: „Vorhaben dieser Größe müssen nach den landesplanerischen und städtebaulichen Regelungen in einem zentralen Versorgungsbereich liegen. Das Vorhaben befindet sich nach dem bestehenden Zentrenkonzept der Stadt Bonn nicht in einem solchen Versorgungsbereich.“ Andreas Nettekoven, Geschäftsführer von Terrana, teilte mit, dass die Pläne für eine tragfähige Lösung überarbeitet werden. Die abschließende Entscheidung über die Entwicklung des neuen Quartiers bleibt also abzuwarten.

Das Bundesviertel (7), in dem sich der UN-Campus mit etwa 20 Organisationen, die Zentrale der Deutschen Welle und die Museumsmeile befinden, prägt das Image der Stadt auf einzigartige Weise. Es wird die Dynamik der Stadtbezirke Bonn und Bad-Godesberg auch in Zukunft beeinflussen und seine Strahlkraft bis über die Stadtgrenzen hinaus entfalten. Jetzt steht die Rahmenplanung des Bundesviertels vor der Herausforderung, die internationale Bedeutung der Bundesstadt zu stärken und mit einem Wohnungsangebot zu verbinden, das mit der für die kleine Großstadt charakteristischen Lebens- und Aufenthaltsqualität in Einklang steht.

Bad Godesberg

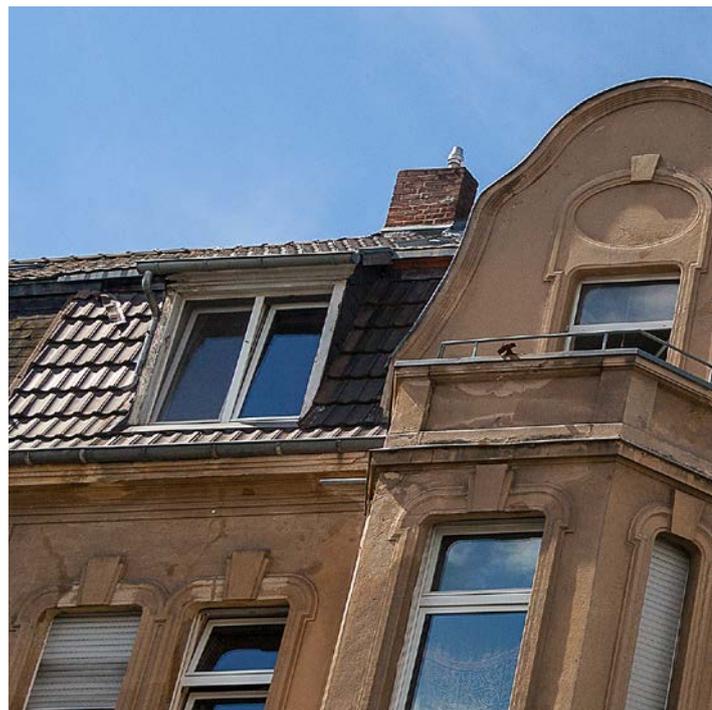
Mit dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für Bad Godesberg hat die Stadt Bonn neue Leitlinien zur Wahrung der Attraktivität des Wohn- und Wirtschaftsstandorts beschlossen, die Einfluss auf die Wohnlagendynamik sowie das Preisgefüge im gesamten Stadtbezirk haben werden. „Die Schaffung einer lebendigen Innenstadt mit einem attraktiven Versorgungs- und Gastronomieangebot, generationenübergreifenden Aufenthaltsmöglichkeiten, vielfältigen Kultur- und Freizeitangeboten sowie der Erhalt der Innenstadt als Wohnstandort für unterschiedliche Zielgruppen ist nun gemeinsame Aufgabe aller Akteure“, heißt es in dem entsprechenden Strategiepapier der Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH. Darüber hinaus prägen groß angelegte Neubauprojekte den Wohnungsmarkt des Stadtbezirks nachhaltig. Die Gerchgroup plant auf dem Postbank-Areal (17) im Bad Godesberger Ortsteil Plittersdorf einen Mix aus Wohnen und Gewerbe, ein Bürogebäude an der Kennedyallee und eine Kindertagesstätte. Es sind bis zu 380 Wohnungen in drei- bis viergeschossigen Gebäuden vorgesehen. Die Stadt Bonn strebt den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens bis Ende 2021 an.

Die Siebengebirgsterrassen (13), die jetzt durch den Investor SOKA-Bau fertiggestellt wurden, setzen im Ortsteil Lannesdorf ein Glanzlicht des Wohnungsbaus. Das Quartier in der Deutschherrenstraße umfasst 258 frei finanzierte Mietwohnungen im gehobenen Segment, die auf acht repräsentative Wohngebäude verteilt sind.

In der Dietrichstraße (15), nördlich des Stadtbezirkszentrums in Alt-Godesberg, baut das kommunale Immobilienunternehmen VEBOWAG 80 geförderte Wohnungen in fußläufiger Entfernung zur Godesberger Innenstadt. Die ersten Wohnungen werden schon Mitte 2020 bezogen. Die Preise der 36 Wohnungen im zweiten Projektteil Dietrichstraße 58/60 sind mit einer Neubaumiete von 6,80 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche äußerst günstig.

Beuel

Zwischen Vilich-Müldorf und Pützchen/Bechlinghoven entstehen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wohn- und Wissenschaftspark Bonn/Sankt Augustin mehrere Wohngebiete mit einem Flächenumfang von insgesamt etwa 70 Hektar. Zu ihnen gehören auch die beiden Wohnparks in Vilich-Müldorf. Nachdem im Wohnpark I bereits 300 neue Wohnungen geschaffen wurden, entstehen im angrenzenden Wohnpark II (19) an der St. Augustiner Straße weitere 300 Wohnungen. Ähnlich wie im Wohnpark I werden die Grundstücke an verschiedene Bauträger vergeben. Einige Grundstücke werden auch an einzelne Bauherren verkauft. Wie im angrenzenden Wohnpark I sind auch im Wohnpark II unterschiedliche Wohnformen geplant. Mit der Vermarktung der Baugrundstücke im Wohnpark I wird frühestens im Frühjahr 2022 begonnen. In Ergänzung zu den entstehenden Wohngebieten sieht die Entwicklungsmaßnahme auch eine Erweiterung der Büro- und Gewerbeflächen am Beueler Stadtrand vor.



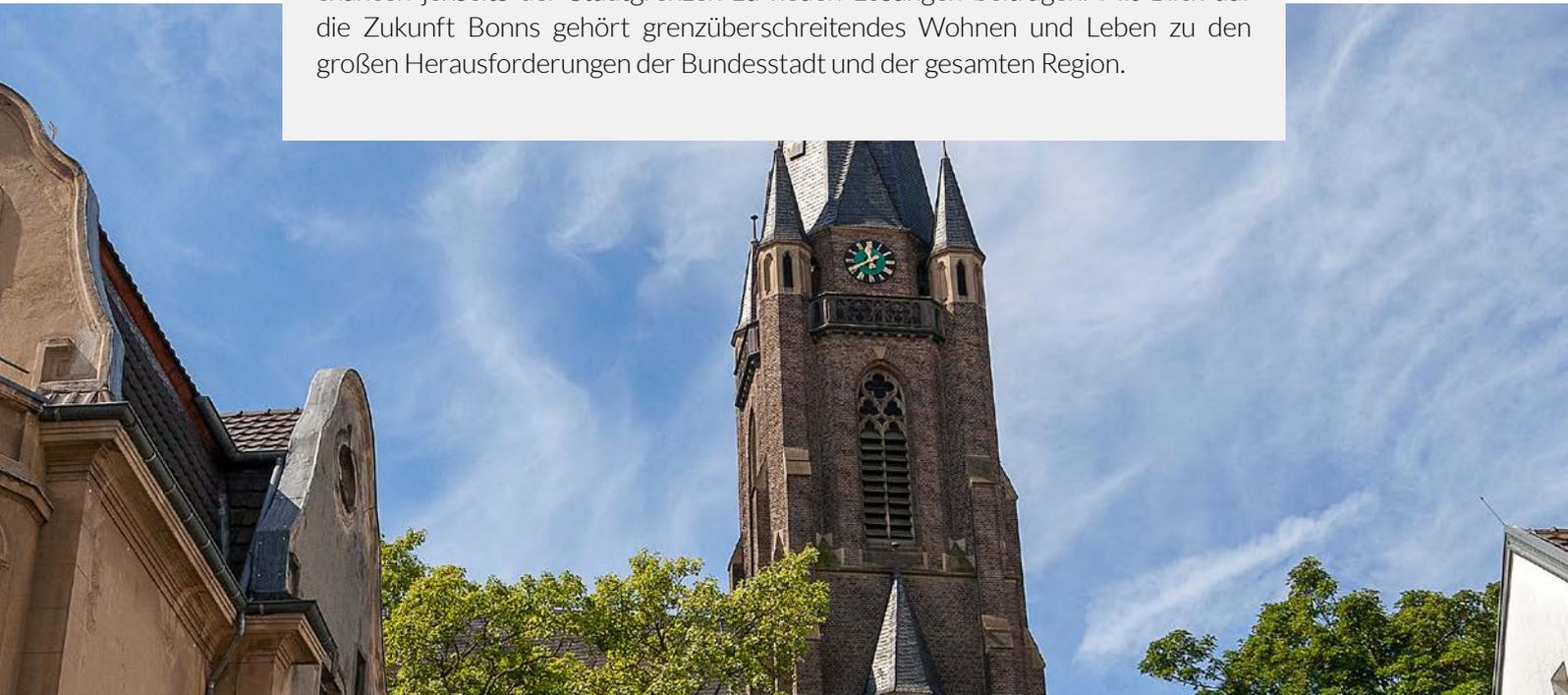
Hardtberg

Das derzeit größte Wohnungsbauprojekt Bonns entsteht mit dem Quartier Pandion Ville (22) im Osten des Hardtberger Ortsteils Duisdorf auf einem knapp 7,5 Hektar großen Areal. Die Pandion AG entwickelt auf dem Gelände der ehemaligen Gallwitz-Kaserne in Kooperation mit Sahle Wohnen insgesamt 520 Wohnungen mit einem Anteil von 30 Prozent geförderten Wohnungen. Durch zusätzliche 1,3 Hektar Gewerbefläche, eine Kindertagesstätte, einen Jugendtreff und öffentliche Frei- und Spielflächen entsteht eine hohe Nutzungsvielfalt im Quartier. Dadurch dass es sich

harmonisch in seine Umgebung einfügt, wird eine besondere Aufwertung des Umfelds erreicht. Die Fertigstellung ist im Jahr 2023 geplant. Wenige hundert Meter weiter, jenseits der Autobahn im Ortsteil Lengsdorf, entwickelt die VEBOWAG mit dem VilleHuus (23) ein generationsübergreifendes Wohnprojekt mit 119 öffentlich geförderten Wohnungen. Mit diesen beiden Projekten wird das Hardtberger Wohnungsangebot preisklassenübergreifend erweitert. Weil dadurch unterschiedliche Bevölkerungsgruppen angesprochen werden, tragen die neuen Quartiere zur Vielfalt im Stadtbezirk bei.

WACHSTUMSPOTENZIAL

Die Baulandreserven innerhalb des Bonner Stadtgebiets werden durch die neuen Entwicklungen nahezu ausgeschöpft. Auf Dauer werden auch die Entwicklungschancen jenseits der Stadtgrenzen zu neuen Lösungen beitragen. Mit Blick auf die Zukunft Bonns gehört grenzüberschreitendes Wohnen und Leben zu den großen Herausforderungen der Bundesstadt und der gesamten Region.



Neubauprojekte in Bonn und Umgebung (Auszug, Juni 2021)



Nr.	Stadtbezirk/Stadtteil	Projekt		
01	Bonn, Endenich	West.Side	Instone Real Estate Group N.V.	■
02	Bonn, Endenich	Am Vogelsang	VEBOWAG und Wohnbau GmbH	■
03	Bonn, Buschdorf	Im Rosenfeld	Stadt Bonn	■
04	Bonn, Südstadt	Zürich Areal	Corpus Sireo Projektentwicklung Wohnen GmbH	■
05	Bonn, Endenich	Schumanns Höhe	Instone Real Estate Group N.V.	■
06	Bonn, Buschdorf	Kölnstraße/Otto-Hahn-Straße	Terrana Bodeninvest	■
07	Bonn, Gronau/Hochkreuz	Bundesviertel	Stadt Bonn	■
08	Bonn, Dottendorf	Zusammen Wachsen	Cresco Projektentwicklungs GmbH	■
09	Bonn, Castell	Didinkirica-Wohnanlage	Wohnbau GmbH	■
10	Bonn, Buschdorf	Im Schildchen	Stadt Bonn	■
11	Bonn, Nordstadt	The Cubes	exemaxx Real Estate Group	■
12	Bonn, Weststadt	HAYDN Carré	Rheinvest GmbH & Co.KG	■
13	Bonn, Graurheindorf	Bonner Fahnenfabrik	Cube Real Estate GmbH	■
14	Bad Godesberg, Lannesdorf	Siebengebirgsterrassen	Soka-Bau	■
15	Bad Godesberg, Rüngsdorf	Kronprinzenpark	Die Wohnkompanie / Pareto GmbH	■
16	Bad Godesberg, Innenstadt	Dietrichstraße	Vebowag	■
17	Bad Godesberg, Pennenfeld	100 Plus Leben in Bad Godesberg	Garbe Immobilien-Projekte GmbH	■
18	Bad Godesberg, Plittersdorf	Postbank Areal	Gerch Group	■
19	Beuel, Hoholz	Bonn Roleber - Landwirtschaftskammer NRW	Stadt Bonn	■
20	Beuel, Vilich-Müldorf	WohnPark II	Stadt Bonn	■
21	Beuel, Geislar	Geislar West	Grundstücke u. a. Stadt Bonn	■
22	Beuel, Villich	Am Ledenhof	Bonava Deutschland GmbH	■
23	Hardtberg, Duisdorf	Pandion Ville	Pandion AG	■
24	Hardtberg, Lengsdorf	VilleHuus	VEBOWAG	■
25	Hardtberg, Lengsdorf	Ambiente Bonn	SEDOS GmbH & PARETO GmbH	■

Herausgeber

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

0228 227276-0 | www.kampmeyer.com

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

Datenanalyse

KAMPMEYER Expert GmbH
Waidmarkt 11 | 50676 Köln

Bildnachweis

Dorit Werheit
Unsplash

Daten

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

iib-Immobilien-Richtwert

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

© KAMPMEYER Immobilien GmbH

Der KAMPMEYER Immobilienmarktbericht Bonn 2021 einschließlich aller Inhalte wie Text, Fotos und grafische Gestaltungen ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck oder Reproduktion (auch auszugsweise) in jeder Form (Druck, Kopie oder anderes Verfahren) sowie die Speicherung, Verarbeitung, Vervielfältigung und Verbreitung mithilfe elektronischer Systeme jeglicher Art, vollständig oder auszugsweise, sind ohne ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung der KAMPMEYER Immobilien GmbH nicht gestattet.

IMPRESSUM

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

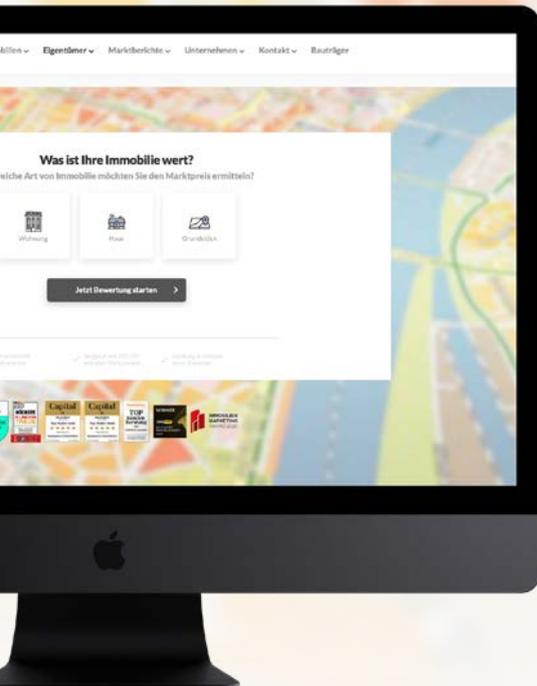
Die Metropolregion Rheinland in Zahlen, Daten, Fakten.



www.kampmeyer.expert/marktberichte

MARKTBERICHTE





IMMOBILIEN- BEWERTUNG ONLINE

Kostenlos. Zuverlässig. Schnell.

Warum ist eine Immobilienbewertung wichtig?

Beim Verkauf Ihrer Immobilie möchten Sie den bestmöglichen Preis erzielen. Deshalb ist eine realistische Wertermittlung wichtig. Dabei können geringe Unterschiede in der Lagequalität und kleine individuelle Besonderheiten große Wirkung auf den Kaufpreis von Haus oder Wohnung haben.



Beschreiben Sie Ihre Immobilie

Geben Sie die Daten Ihrer Immobilie in das Formular ein, um die Analyse zu starten.



Wir analysieren Ihre Immobilie

Anhand Ihrer Angaben vergleichen wir Lage und Eigenschaften mit ähnlichen Objekten.



Direkt in Ihr E-Mail-Postfach

Sie erhalten die Immobilienbewertung kostenfrei in nur wenigen Minuten per E-Mail.

Gut zu wissen:

Der Kaufpreis einer Immobilie wird in erster Linie durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Grundlage unserer Immobilienbewertung sind unabhängige Marktdaten, vermittelte Transaktionen sowie laufende Marktbeobachtungen in Zusammenarbeit mit namhaften Immobilienexperten.

