



BONN 2022



www.kampmeyer.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD®

Köln

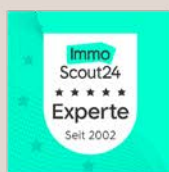
Waidmarkt 11
50676 Köln
0221 / 92 16 42 - 0

Bonn

Reuterstraße 22
53113 Bonn
0228 / 22 72 76 - 0

Düsseldorf

Elisabethstraße 11
40217 Düsseldorf
0221 / 94 25 12 18

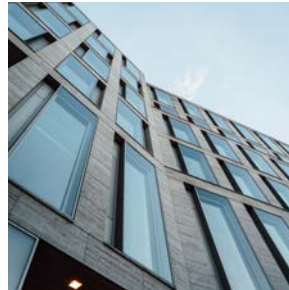


INHALT



4

Editorial



8

**Immobilien
Bestand und Neubau**



60

**Prognosen
und Trends**



68

**Gastbeitrag
Katja Dörner**



72

Dynamische Wohnlagen



94

**Perspektiven
des Angebots**



110

Neubauprojekte



WIE TIEF DIE KRISE WIRKLICH GREIFT

Ist der Immobilienmarkt im Umbruch?

Im vergangenen Jahr hat der Immobilienmarktbericht Bonn von Mieten und Kaufpreisen berichtet, die so stark steigen, dass sie vielen Interessenten praktisch unerschwinglich erschienen sind. Vermarktungszeiten wurden trotz Corona in allen Angebotssegmenten zusehends kürzer. Das aktuelle Marktgeschehen kam vielerorts einem Ausverkauf gleich. Kurz und bündig: Ein Ende des stetig steigenden Nachfragedrucks war nicht in Sicht. Die Situation hat sich im Jahr 2022 grundlegend geändert. Die Märkte befinden sich in einer Phase der Neuorientierung. Pauschale Prognosen einer alternativlosen Entwicklung sind reine Kaffeesatzleserei. Der Immobilienmarktbericht Bonn 2022 setzt sich tief mit den Bonner Wohnungsmärkten auseinander und zeigt, warum völlig unterschiedliche Szenarien im Großen und Ganzen als gleich wahrscheinlich einzustufen sind. Wer jetzt etwas über die Entwicklung des Werts seines Einfamilienhauses oder seiner Eigentumswohnung und ihrer Rendite wissen möchte, sollte noch genauer und noch kleinräumiger auf die Wohnungsmärkte blicken. Die Behauptung, dass die Nachfrage aufgrund steigender Zinsen nachgelassen habe, erscheint äußerst spekulativ.

Interessierte halten sich momentan zwar etwas zurück, wir können allerdings noch gar nicht wissen, warum genau. Es ist auch möglich und sogar eher wahrscheinlich, dass der Nachfragedruck trotz steigender Zinsen wieder steigt. Ein Preiseinbruch ist jedenfalls nicht zu befürchten und kann im Einzelfall auch selbst verschuldet sein. Auch deshalb ist höhere Vorsicht angesagt. Interessierte möchten zwar wieder gerne verhandeln, wie darauf einzugehen ist, bestimmen hingegen die Anbietenden selbst. Jetzt schnell und unter Preis zu verkaufen, weil die Zinsen weiter steigen, die Nachfrage deshalb weiter sinken könnte und eine Preisblase platzt, die es nie gegeben hat, ist jedenfalls eine Panikreaktion.

Der Immobilienmarktbericht Bonn 2022 setzt sich mit allen Bonner Wohnungsmärkten auseinander und zeigt auf, wohin sich die kleinteiligen Bonner Wohnungsmärkte bewegen. Ein herzliches Dankeschön für fundierte und topaktuelle statistische Informationen, die auch in diesem Jahr wieder einen Überblick über die aktuellen Entwicklungen ermöglichen, geht an die Statistikstelle der Bundesstadt Bonn. Ich bedanke mich

auch bei unserem langjährigen Partner iib Institut Dr. Hettenbach für die Einordnung der dynamischen Wohnlagen und für den iib-Immobilien-Richtwert, auf den sich die ortsteilspezifischen Preisangaben beziehen. Die Daten wurden durch Erkenntnisse aus eigenen Immobilientransaktionen und aus unserer permanenten Marktbeobachtung ergänzt. Mein besonderer Dank gilt diesmal Oberbürgermeisterin Katja Dörner, die in ihrem Beitrag „Die Stadt Bonn nachhaltig und klimaneutral entwickeln“ auf einzelne Viertel und Standorte eingeht, an deren Beispiel sie Möglichkeiten der ganzheitlichen Stadtentwicklung aufzeigt.

Ich wünsche Ihnen eine angenehme Lektüre und freue mich über die eine oder andere Rückmeldung aus der Bundesstadt. Das Team KAMPMEYER geht ausführlich auf alle Rückfragen ein und ist gerne bei allen Anliegen an Ihrer Seite.

Viele Grüße



Roland Kampmeyer

Gründer und Geschäftsführer







IMMOBILIEN BESTAND & NEUBAU



EINORDNUNG VON KAUFPREISEN UND MIETEN IM BONNER STADTGEBIET

Bei der Einordnung von Kaufpreisen und Mieten orientiert sich der Immobilienmarktbericht Bonn 2022 im Wesentlichen an Durchschnittspreisen, die sich auf die Stadtbezirke und Ortsteile der Bundesstadt beziehen. Nach Häusern, Miet- und Eigentumswohnungen getrennt werden die durchschnittlichen Bestands- und Neubaupreise einander gegenübergestellt, um einen Vergleich der Preisstrukturen im Stadtgebiet zu erleichtern. Die durchschnittlichen Preise beinhalten auch Angaben ohne exakte Lagezuordnung. Die ortsteilgenaue Zuordnung von Kaufpreisen oder Mieten ist deshalb nur eingeschränkt möglich. Im Einzelfall ergeben sich für ein größeres Gebiet Durchschnittswerte, die von den auf Teilgebiete bezogenen Durchschnittswerten abweichen. In Hardtberg ergibt sich aus der Ortsunschärfe der Preisangaben beispielsweise ein

durchschnittlicher Kaufpreis für Bestandswohnungen, der über allen ortsteilbezogenen Durchschnittspreisen liegt. Aus den Diagrammen „Kaufpreise nach Wohnlagen“ und „Mietpreise nach Wohnlagen“ geht in Kombination mit den dynamischen Wohnlagenkarten, die später abgebildet werden, auch das ultralokale, auf einzelne Wohnlagen bezogene Preisniveau hervor.

Prognosen und Interpretationen haben häufig einen spekulativen Charakter. Eine nüchterne Betrachtung der bisherigen Entwicklungen, für die genügend belastbare Informationen vorliegen, lässt die Bonner Wohnungsmärkte in einem weniger diffusen Licht erscheinen. Vom großen Spektakel um den endgültigen Untergang des Kaufinteresses in deutschen Großstädten bleibt bei klaren Sichtverhältnissen wenig übrig. Die für das Stadtgebiet aus dem Jahr 2022 verfügbaren Fakten zeigen, dass Wohnungsmärkte sich globalen Krisen gegenüber als äußerst resistent erweisen, woran im Jahr 2020 noch erhebliche Zweifel bestanden.

Der Blick auf Durchschnittswerte, die sich auf das gesamte Stadtgebiet beziehen, sollen einen Vergleich mit anderen Städten ermöglichen und einer ersten Einordnung der Marktsituation dienen. Die Bestandsmiete ist in Bonn nur um 1,9 Prozent auf 10,75 Euro gestiegen. Diese Seitwärtsbewegung ist in der Hauptsache eher auf politische Maßnahmen wie die Mietpreisbremse zurückzuführen als auf einen Rückgang der Umzüge. Dafür spricht auch die Tatsache, dass der Anstieg der Bonner Neubaumiete auf 14,45 Euro 6,6 Prozent ausmacht. Sie ist auch als Folge der steigenden Baukosten zu verstehen. Dass der Kaufpreis für Bestandswohnungen mit 7,8 Prozent auf 3.450 Euro besonders stark zugelegt hat, ist vor allem durch ihre Knappheit begründet.

Der Kaufpreis für Bestandshäuser ist um 5,5 Prozent auf 3.565 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Diese Entwicklung ist mit der des Kaufpreises für Neubauhäuser vergleichbar, der um 5,6 Prozent auf 4.680 Euro gestiegen ist. Der Preis für Neubauwohnungen ist mit 5,5 Prozent auf 5.380 Euro ebenfalls vergleichbar

stark gestiegen. Der Anstieg der Baukosten und die im Jahre 2021 nahezu unverändert stark gebliebene Nachfrage hat besonders im Neubau zu weiteren Preissteigerungen geführt. Die wieder nachlassende Bautätigkeit könnte den Preisanstieg weiter verstärken.

Durch den aktuellen Nachfragerückgang hat sich die Wohnungsknappheit in jüngster Vergangenheit etwas verringert. Zunehmend mehr Kaufinteressierte scheinen ihre Kaufabsicht zurückzustellen und auf Mietwohnungen auszuweichen und Eigentümer scheinen verstärkt darauf abzielen, den Gewinn aus den bisherigen Wertsteigerungen des Wohneigentums durch einen Verkauf mitzunehmen. Ob diese Beobachtungen auf einer vorübergehenden Verunsicherung oder auf einer veränderten Grundhaltung der Marktteilnehmenden beruhen, kann heute noch nicht mit ausreichender Gewissheit beurteilt werden.

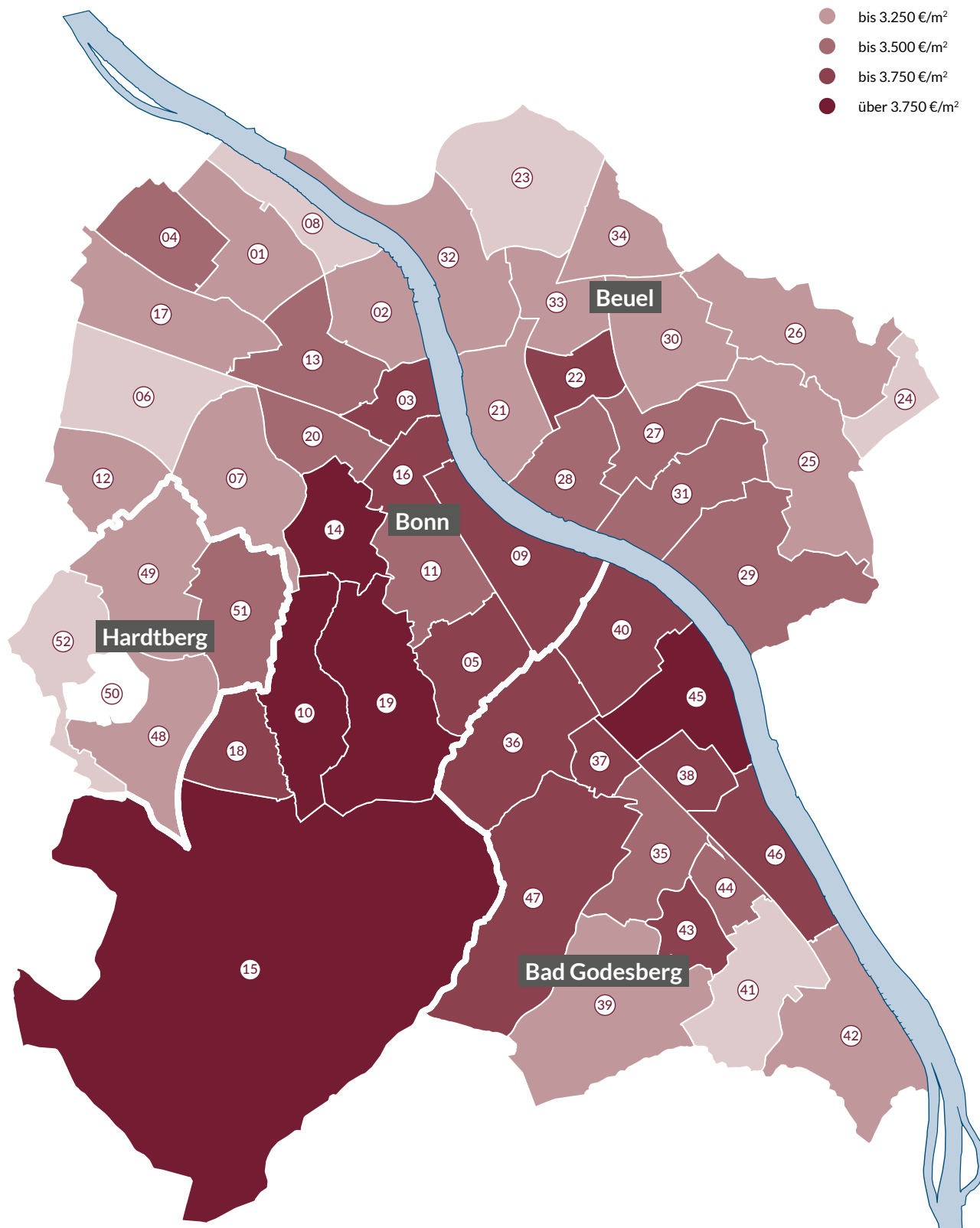
Mit ziemlicher Sicherheit werden die steigenden Zinsen zu einem weiteren Rückgang der Nachfrage führen. Dass sich dieser Rückgang angesichts des enormen Wohnungsbedarfs auf die Preisentwicklung auswirkt, ist allerdings weniger eindeutig. Die wichtigsten Parameter der Wohnungsmärkte sind die Nachfrage, die auch bei einem deutlichen Rückgang überaus hoch bleiben dürfte, die Baukosten, die vermutlich weiter steigen werden, und der Wohnungsbau, der trotz entgegengesetzter politischer Absichten erst einmal wieder zurückgegangen ist. All das spricht jedenfalls in der Bundesstadt Bonn für eine Fortsetzung des Megatrends steigender Wohnungspreise.



HÄUSER BESTAND

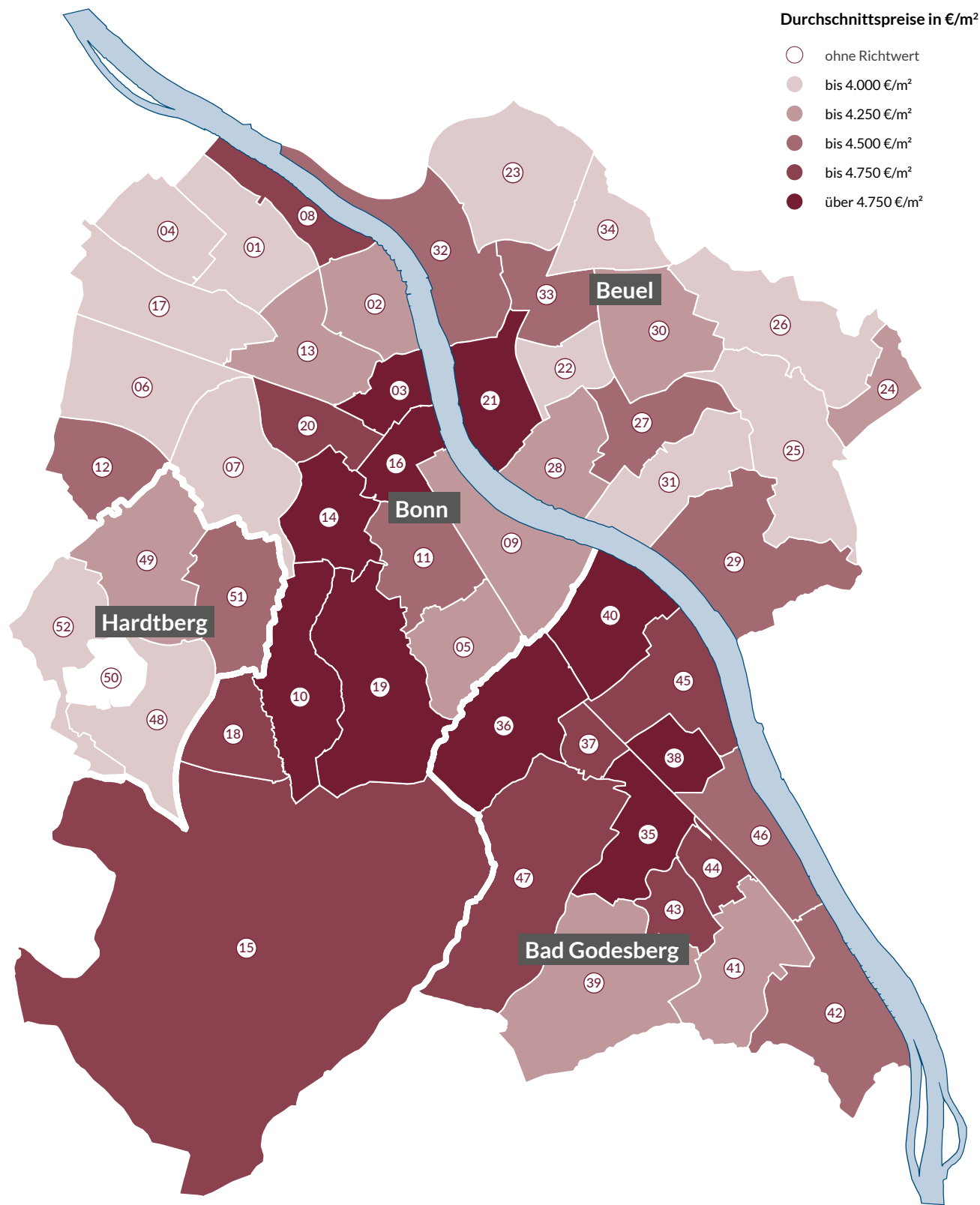
Durchschnittspreise in €/m²

- ohne Richtwert
- bis 3.000 €/m²
- bis 3.250 €/m²
- bis 3.500 €/m²
- bis 3.750 €/m²
- über 3.750 €/m²



Karte: Auszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.04.2022 | Quelle: iib-Institut.de

HÄUSER NEUBAU



Karte: Auszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.04.2022 | Quelle: iib-Institut.de

Häuser

Stadtbezirke / Stadtteile	Bestand			Neubau		
	iib- Richtwert		Veränderung 2021 zu 2022	iib- Richtwert		Veränderung 2021 zu 2022
Stadtbezirk Bonn	3.690 €	↑	11,1%	4.480 €	↑	7,7%
01 Auerberg	3.170 €	↑	8,2%	3.660 €	↑	9,6%
02 Castell	3.190 €	↗	4,6%	4.040 €	→	0,5%
03 Zentrum	3.735 €	↑	8,6%	4.760 €	→	0,2%
04 Buschdorf	3.260 €	↗	4,2%	3.510 €	↑	5,7%
05 Dottendorf	3.625 €	↑	6,0%	4.070 €	→	0,5%
06 Dransdorf	2.850 €	↑	7,1%	3.560 €	↑	6,3%
07 Endenich	3.010 €	↑	6,7%	3.820 €	↗	2,7%
08 Graurheindorf	2.730 €	↑	5,8%	4.630 €	↑	26,8%
09 Gronau	3.555 €	↗	2,4%	4.250 €	↗	2,9%
10 Ippendorf	4.055 €	↑	9,3%	4.910 €	↗	3,8%
11 Kessenich	3.320 €	→	0,3%	4.390 €	→	1,4%
12 Lessenich/Meßdorf	3.005 €	↑	7,7%	4.340 €	↗	4,8%
13 Nordstadt	3.270 €	↑	7,2%	4.070 €	→	1,5%
14 Poppelsdorf	4.110 €	→	-0,2%	5.090 €	→	1,0%
15 Röttgen	3.835 €	↑	10,2%	4.750 €	↑	17,3%
16 Südstadt	3.620 €	↘	-3,5%	4.890 €	→	1,9%
17 Tannenbusch	3.110 €	↑	6,1%	3.360 €	→	1,8%
18 Ückesdorf	3.680 €	↑	9,2%	4.620 €	↑	11,1%
19 Venusberg	3.835 €	→	1,5%	5.210 €	→	2,0%
20 Weststadt	3.440 €	→	0,9%	4.690 €	→	1,5%
Stadtbezirk Beuel	3.350 €	↗	3,7%	4.350 €	↑	6,6%
21 Beuel-Mitte	3.020 €	↗	4,1%	4.820 €	↗	4,6%
22 Beuel-Ost	3.590 €	↑	8,1%	3.940 €	↑	6,5%
23 Geislar	2.855 €	↗	2,3%	3.980 €	↗	4,7%
24 Hoholz	2.845 €	↑	5,8%	4.010 €	→	1,5%
25 Holtorf	3.140 €	↑	8,7%	3.930 €	↑	6,8%
26 Holzlar	3.170 €	↗	2,9%	3.780 €	↗	3,0%
27 Küdinghoven	3.390 €	↑	5,6%	4.390 €	↗	4,5%
28 Limperich	3.370 €	↗	3,4%	4.070 €	↑	7,1%
29 Oberkassel	3.275 €	→	1,1%	4.430 €	↗	3,7%
30 Pützchen/Bechlinghoven	3.175 €	↑	8,7%	4.080 €	↑	8,8%
31 Ramersdorf	3.315 €	↑	8,0%	3.990 €	↑	5,3%
32 Schwarzhheindorf/Vilich-Rheindorf	3.205 €	↑	5,8%	4.360 €	↗	2,6%
33 Vilich	3.220 €	↑	8,4%	4.290 €	↑	5,1%
34 Vilich-Müldorf	3.200 €	↑	7,4%	3.340 €	↑	6,0%

HÄUSER NEUBAU UND BESTAND

Die Spanne der Bestandspreise für Bonner Einfamilienhäuser, die von 231.000 Euro in Ippendorf (10) und Pützchen/Bechlinghoven (30) bis 1.854.000 Euro in Poppelsdorf (14) reicht, lässt die großen Unterschiede zwischen ihnen erahnen. Die Einfamilienhauspreise hängen stark von objektspezifischen Merkmalen wie Grundstücksgröße, Ausstattung, Substanz und Zustand ab. Weil für Einfamilienhäuser in Ippendorf (10) mit 231.000 Euro nicht nur der niedrigste, sondern mit 1.600.000 auch einer der höchsten, absoluten Einfamilienhauspreise festzustellen ist, weisen Ippendorfer Einfamilienhäuser mit 4.055 Euro den

zweithöchsten Durchschnittspreis pro Quadratmeter Wohnfläche auf. Auf die Wohnfläche bezogen, beträgt die Spanne der Preise für Bonner Einfamilienhäuser 1.600 Euro. Sie reicht von 2.510 Euro für Einfamilienhäuser in Medinghoven (52) im Stadtbezirk Hardtberg bis 4.110 Euro in Poppelsdorf (14) im Stadtbezirk Bonn. Der Durchschnittspreis für Einfamilienhäuser liegt mit 3.565 Euro um 115 Euro über dem Durchschnittspreis für Bestandswohnungen, der 3.450 Euro beträgt. Während der Preis für Bestandswohnungen um 7,8 Prozent gestiegen ist, hat der Bestandspreis für Häuser mit 5,5 Prozent um 2,3 Prozentpunkte weniger zugelegt.

Stadtbezirke / Stadtteile	Bestand			Neubau		
	iib- Richtwert	Veränderung 2021 zu 2022		iib- Richtwert	Veränderung 2021 zu 2022	
Stadtbezirk Bad Godesberg	3.465 €	↗	2,2%	4.880 €	↑	10,7%
35 Alt-Godesberg	3.440 €	↑	7,8%	4.780 €	↑	8,4%
36 Friesdorf	3.600 €	↗	4,7%	4.820 €	↑	9,3%
37 Godesberg-Nord	3.630 €	↑	8,4%	4.620 €	↑	10,0%
38 Godesberg-Villenviertel	3.670 €	→	1,1%	4.780 €	→	3,9%
39 Heiderhof	3.200 €	↑	7,4%	4.230 €	↑	9,9%
40 Hochkreuz	3.660 €	→	1,9%	4.910 €	↑	7,9%
41 Lannesdorf	2.860 €	→	1,8%	4.010 €	↑	9,9%
42 Mehlem	3.040 €	↑	7,0%	4.280 €	↑	9,5%
43 Muffendorf	3.530 €	→	0,9%	4.680 €	→	0,6%
44 Pennenfeld	3.470 €	→	0,9%	4.530 €	↑	5,3%
45 Plittersdorf	3.840 €	↗	4,3%	4.720 €	↑	9,3%
46 Rüngsdorf	3.660 €	↗	4,0%	4.430 €	→	1,8%
47 Schweinheim	3.690 €	↗	4,8%	4.740 €	↑	15,6%
Stadtbezirk Hardtberg	3.300 €	↗	4,8%	4.110 €	↑	6,8%
48 Brüser Berg	3.150 €	↗	3,3%	3.910 €	↑	6,5%
49 Duisdorf	3.020 €	↗	3,1%	4.090 €	→	1,2%
50 Hardthöhe	---	-	---	---	---	---
51 Lengsdorf	3.480 €	↑	6,7%	4.320 €	↑	13,1%
52 Medinghoven	2.510 €	↑	4,6%	3.790 €	→	1,9%

Tabellenauszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.04.2022 | Quelle: iib-Institut.de

BESTANDSHÄUSER IM STADTBEZIRK BONN

Im Bezirk Bonn liegt der durchschnittliche Bestandspreis für Einfamilienhäuser nach einem Anstieg von 11,1 Prozent mit 3.690 Euro um 125 Euro über dem Durchschnitt des Stadtgebiets. Damit sind die Preise im Bezirk Bonn ungefähr doppelt so stark gestiegen wie im Stadtgebiet. Die Preisspanne beträgt 1.380 Euro und reicht von 2.730 Euro in Graurheindorf (08) bis 4.110 Euro in Poppelsdorf (14).

Die einzigen Durchschnittspreise, die über der 4.000-Euro-Marke liegen, sind die der Ortsteile Poppelsdorf (14) von 4.110 Euro und Ippendorf (10) von 4.055 Euro. In der höchsten Klasse über 3.750 Euro befinden sich auch die Durchschnittspreise der Ortsteile Venusberg (19) und Röttgen (15) von 3.835 Euro. Mit 3.735 Euro liegt der Preis im Zentrum (03) nur 15 Euro unter der Obergrenze der Klasse von 3.500 bis 3.750 Euro. In allen anderen Ortsteilen des Bezirks liegt der Durchschnittspreis für Einfamilienhäuser unter dem Bezirksdurchschnitt von 3.690 Euro. Wie der Durchschnittspreis für Häuser im Zentrum (03) von 3.735 Euro befinden sich auch die der Ortsteile Ückesdorf (18) mit 3.680 Euro, Dottendorf (05) mit 3.625 Euro, Südstadt (16) mit 3.620 Euro und Gronau (09) mit 3.555 Euro in der Klasse von über 3.500 bis 3.750 Euro. In der darunterliegenden Klasse von über 3.250 bis 3.500 Euro befinden sich die Durchschnittspreise der Ortsteile Weststadt (20) von 3.440 Euro und Kessenich (11) von 3.320 Euro. Im unteren Bereich dieser Klasse liegen die Durchschnittspreise für Häuser in der Nordstadt (13) mit 3.270 Euro und in Buschdorf (04) mit 3.260 Euro, zwischen denen nur eine Differenz von 10 Euro liegt. Zwischen den Durchschnittspreisen von 3.190 Euro in Castell (02) und von 3.170 Euro in Auerberg (01) in der Klasse von über 3.000 bis 3.250 Euro liegt eine Differenz von 20 Euro. In Tannenbusch (17) beträgt der Durchschnittspreis 3.110 Euro. Zwischen den Durchschnittspreisen am Ende der Preisskala von 3.010 Euro in Eendenich (07) und 3.005 Euro in Lessenich/Meßdorf (12) beträgt der Unterschied nur 5 Euro.

NEUBAUHÄUSER IM STADTBEZIRK BONN

Für Einfamilienhäuser im Bezirk Bonn beträgt die Differenz zwischen durchschnittlichem Bestandspreis von 3.690 Euro und dem Neubaupreis von 4.480 Euro 790 Euro. Der Neubaupreis des Bezirks ist um 200 Euro niedriger als der des Stadtgebiets von 4.680 Euro. Diese Differenz ist vor allem auf das hohe Preisniveau in Bad Godesberg zurückzuführen. Während die Bestandspreise im Bezirk um 11,1 Prozent gestiegen sind, haben die Neubaupreise um 7,7 Prozent zugelegt. Auf Stadtgebietsebene sind die Neubaupreise noch etwas weniger deutlich um 5,6 Prozent gestiegen. Die Spanne der Neubaupreise des Bezirks beträgt 1.700 Euro. Sie reicht von 3.360 Euro im Ortsteil Tannenbusch (17) bis 5.210 Euro im Ortsteil Venusberg (19).

Mit Venusberg (19) und Poppelsdorf (14), wo der Durchschnittspreis für Neubauhäuser 5.090 Euro beträgt, weisen zwei der Ortsteile im Bezirk Bonn einen Durchschnittspreis von über 5.000 Euro auf. In der höchsten Preisklasse über 4.750 Euro befinden sich auch die Durchschnittspreise für Neubauhäuser in den Ortsteilen Ippendorf (10) von 4.910 Euro, Südstadt (16) von 4.890 Euro und Zentrum (03) von 4.760 Euro. In Röttgen (15) entspricht der Neubaupreis von durchschnittlich 4.750 Euro genau der Obergrenze der zweithöchsten Klasse von über 4.500 bis 4.750 Euro. Mit 4.690 Euro in der Weststadt (20), 4.630 Euro in Graurheindorf (08) und 4.620 Euro in Ückesdorf (18) liegen insgesamt 9 der 20 Ortsteile über dem Bezirksdurchschnitt von 4.480 Euro. In der mittleren Klasse von über 4.250 bis 4.500 Euro befinden sich auch die Durchschnittspreise der Ortsteile Kessenich (11) von 4.390 Euro und Lessenich/Meßdorf (12) von 4.340 Euro.

Der Gronauer (09) Durchschnitt entspricht mit 4.250 Euro genau der nächsttieferen Klassenobergrenze. Die Differenz zwischen den Neubaupreisen für Häuser in Dottendorf (05) und in der Nordstadt (13) von jeweils 4.070 Euro und von 4.040 Euro in Castell (02) beträgt nur 30 Euro. Die Durchschnittspreise der Neubauhäuser in Eendenich (07) von 3.820 Euro, Auerberg (01) von 3.660 Euro, Dransdorf (06) von 3.560 Euro und Buschdorf (04) von 3.510 Euro liegen über der 3.500-Euro-Marke in der niedrigsten Preisklasse bis 4.000 Euro. Tannenbusch (17) ist der einzige Ortsteil des Bezirks, dessen Neubaupreis für Einfamilienhäuser

mit durchschnittlich 3.360 Euro weniger als 3.500 Euro beträgt. Er ist 460 Euro geringer als der niedrigste Preis für Neubauwohnungen im Bezirk Bonn von 3.820 Euro, der in Buschdorf (04) zu verzeichnen ist.

BESTANDSHÄUSER IM STADTBEZIRK HARDTBERG

Der Durchschnittspreis für Bestandshäuser in Hardtberg von 3.300 Euro ist 190 Euro höher als der Durchschnittspreis von Hardtberger Bestandswohnungen. Er ist 265 Euro geringer als der Durchschnittspreis des Stadtgebiets. Die Preise sind mit 4,8 Prozent um 1,2 Prozentpunkte stärker gestiegen als im Stadtgebiet, in dem der Anstieg 5,5 Prozent beträgt.

Der einzige Durchschnittspreis, der über dem Bezirksdurchschnitt liegt, ist mit 3.480 Euro im Ortsteil Lengsdorf (51) zu verzeichnen, wo er um 6,7 Prozent gestiegen ist. In Brüser Berg (48) beträgt er 3.150 Euro. Im Ortsteil Duisdorf (49) liegt er mit 3.020 Euro knapp über der 3.000-Euro-Marke und im zu ihm gehörenden Medinghoven (52) befindet er sich mit 2.510 Euro in der niedrigsten Preisklasse.

NEUBAUHÄUSER IM STADTBEZIRK HARDTBERG

Der durchschnittliche Neubaupreis für Einfamilienhäuser in Hardtberg ist mit 4.110 Euro deutlich geringer als der Durchschnitt des Stadtgebiets von 4.680 Euro. Der Durchschnittspreis für Neubauhäuser im Ortsteil Lengsdorf (51) von 4.320 Euro ist der einzige, der über dem Bezirksdurchschnitt liegt. In Duisdorf (49) liegt der Durchschnitt mit 4.090 Euro um 90 Euro über der 4.000-Euro-Marke und in Brüser Berg (48) mit 3.910 Euro um 90 Euro darunter. In Medinghoven (52) beträgt der Durchschnittspreis für Neubauhäuser 3.790 Euro. Einen geringeren Neubaupreis weisen nur vier Ortsteile im Norden des Bezirks Bonn und der Beueler Ortsteil Holzlar (26) auf.



BESTANDSHÄUSER IM STADTBEZIRK BAD GODESBERG

Der Quadratmeterpreis für Einfamilienhäuser in Bad Godesberg ist um 2,2 Prozent auf durchschnittlich 3.465 Euro gestiegen. Durch einen Anstieg von 5,5 Prozent auf 3.565 Euro übertrifft der aktuelle Durchschnitt für Einfamilienhäuser im Bonner Stadtgebiet den des Bezirks. Der durchschnittliche Kaufpreis von Bestandswohnungen in Bad Godesberg ist mit 3.350 Euro um 115 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche geringer. Die Spanne der Durchschnittspreise beträgt 980 Euro und reicht von 2.860 Euro in Lannesdorf (41) bis 3.840 Euro in Plittersdorf (45).

Der Plittersdorfer (45) Durchschnitt von 3.840 Euro ist der einzige Kaufpreis in der höchsten Klasse über 3.750 Euro. Die Durchschnittspreise von 7 der 13 Ortsteile des Bezirks befinden sich in der Preisklasse von über 3.500 bis 3.750 Euro. Die Durchschnittspreise für Einfamilienhäuser in den sechs Ortsteilen Schweinheim (47) von 3.690 Euro, Godesberg-Villenviertel (38) von 3.670 Euro, Rüngsdorf (46) sowie Hochkreuz (40) von 3.660 Euro, Godesberg-Nord (37) von 3.630 Euro sowie Friesdorf (36) von 3.600 Euro befinden sich in einer Spanne von 90 Euro. Auch bei den Einfamilienhäusern ist ein Nord-Süd-Gefälle innerhalb des Bezirks erkennbar. In Muffendorf (43) liegt der Preis von 3.530 Euro unter der 3.600-Euro-Marke. Die Durchschnittspreise der südlichen Ortsteile Pennenfeld (44) von 3.470 Euro, Alt-Godesberg (35) von 3.440 Euro, Heiderhof (39) von 3.200 Euro und Mehlem (42) von 3.040 Euro liegen in der zweitniedrigsten Klasse von über 3.000 bis 3.500 Euro. In der niedrigsten Klasse bis 3.000 Euro befindet sich nur der Preis für Einfamilienhäuser in Lannesdorf (41) von durchschnittlich 2.860 Euro.

NEUBAUHÄUSER IM STADTBEZIRK BAD GODESBERG

Für Einfamilienhäuser in Bad Godesberg ist der höchste Neubaupreis aller vier Bonner Bezirke zu verzeichnen. Er ist der einzige Bezirksdurchschnitt, der über dem auf das Stadtgebiet bezogenen Durchschnitt von 4.680 Euro liegt, was auch am Preisanstieg von 10,7 Prozent liegt. Er ist um 470 Euro von 4.410 auf 4.880 Euro gestiegen. Der Abstand zum Durchschnittspreis von Bestandshäusern im Bezirk, der nur um 2,2 Prozent zugelegt hat, ist auf 1.415 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gewachsen. Die Spanne zwischen den Durchschnittspreisen für Neubauhäuser in den Bad Godesberger Ortsteilen beträgt 900 Euro. Sie reicht von 4.010 Euro in Lannesdorf (41) bis 4.910 Euro in Hochkreuz (40).

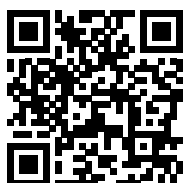
In der höchsten Preisklasse über 4.750 Euro befinden sich auch die durchschnittlichen Neubaupreise der Ortsteile Friesdorf (36) von 4.820 Euro und Godesberg-Villenviertel (38) und Alt-Godesberg (35) von jeweils 4.780 Euro. In der zweithöchsten Klasse von über 4.500 bis 4.750 Euro befinden sich die Durchschnittspreise für Neubauhäuser in den Ortsteilen Schweinheim (47) von 4.740 Euro, Plittersdorf (45) von 4.720 Euro, Muffendorf (43) von 4.680 Euro und Godesberg-Nord (37) von 4.620 Euro sowie Pennenfeld (44) von 4.530 Euro. Rüngsdorf (46) und Mehlem (42) weisen mit durchschnittlich 4.430 Euro beziehungsweise 4.280 Euro Durchschnittspreise auf, die der Klasse von über 4.250 bis 4.500 Euro zuzuordnen sind. In der zweitniedrigsten Klasse von über 4.000 bis 4.250 Euro befinden sich die Preise der Ortsteile Heiderhof (39) von 4.230 Euro und Lannesdorf (41) mit 4.010 Euro. In der niedrigsten Klasse bis 4.000 Euro befindet sich kein Bad Godesberger Ortsteil.



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
0221 / 92 16 42 - 0

BESTANDSHÄUSER IM STADTBEZIRK BEUEL

Zwischen dem Beueler Bestandspreis für Einfamilienhäuser von durchschnittlich 3.350 Euro und dem Durchschnittspreis des Stadtgebiets von 3.565 Euro liegen 215 Euro. Zum Beueler Neubaupreis besteht eine Differenz von genau 1.000 Euro. Die Spanne der Beueler Durchschnittspreise, die von 2.845 Euro in Hoholz (24) bis 3.590 Euro Beuel-Ost (22) reicht, beträgt 655 Euro.

Dem höchsten Bestandspreis folgen mit 200 Euro Abstand die Durchschnittspreise der aneinander angrenzenden Ortsteile Küdinghoven (27) von 3.390 Euro, Limperich (28) 3.370 Euro und Ramersdorf (31) von 3.315 Euro. Ganz im Süden weist Oberkassel (29) mit 3.275 Euro einen Durchschnitt unterhalb der 3.300-Euro-Marke auf. In Vilich (33) liegt er mit 3.220 Euro wie in Schwarzhof/Vilich-Rheindorf (32) mit 3.205 Euro und in Vilich-Müldorf (34) mit 3.200 Euro in der zweitniedrigsten Preisklasse von über 3.000 bis 3.250 Euro. Die Durchschnittspreise der östlichen Nachbarortsteile Pützchen/Bechlinghoven (30) von 3.175 Euro, Holzlar von 3.170 und von Holtorf von 3.140 Euro liegen in einer Spanne von 35 Euro. Einfamilienhäuser in Beuel-Mitte (21) weisen mit durchschnittlich 3.020 Euro einen um 120 Euro geringeren Kaufpreis auf. In der niedrigsten Preisklasse bis 3.000 Euro befinden sich die Preise für Bestandshäuser in Geislar (23) im Norden von 2.855 Euro und Hoholz (24) im Osten von 2.845 Euro.

NEUBAUHÄUSER IM STADTBEZIRK BEUEL

Zwischen dem Durchschnittspreis für Neubauhäuser in Beuel von durchschnittlich 4.350 Euro und dem Durchschnittspreis des Stadtgebiets von 4.680 Euro liegt ein Abstand von 330 Euro. Am Ende der Skala der Durchschnittspreise für Beueler Neubauhäuser befindet sich der Ortsteil Vilich-Müldorf (34) von 3.340 Euro. Der einzige Beueler Ortsteil, dessen Durchschnittspreis für Neubauhäuser sich mit 4.820 Euro in der höchsten Klasse von über 4.750 Euro befindet, ist Beuel-Mitte (21). Die Spanne der Durchschnittspreise für Neubauhäuser im Bezirk Beuel beträgt 1.480 Euro.

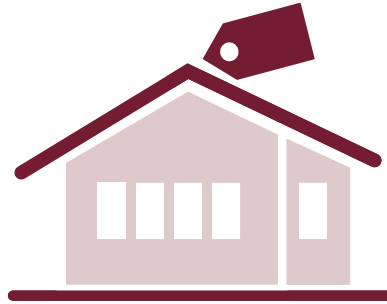
Der zweithöchste Preis liegt mit durchschnittlich 4.430 Euro in Oberkassel (29) unter der 4.500-Euro-Marke. Auch die Durchschnittspreise der Ortsteile Küdinghoven (27) von 4.390 Euro und Schwarzhof/Vilich-Rheindorf (32) von 4.360 Euro liegen über dem Bezirksdurchschnitt von 4.350 Euro. Der Durchschnittspreis für Neubauhäuser in Vilich (33) von 4.290 Euro ist ebenfalls der Klasse von über 4.250 bis 4.500 Euro zuzuordnen. Im unteren Bereich der darunterliegenden Preisklasse von über 4.000 bis 4.250 Euro befinden sich innerhalb einer Spanne von 70 Euro die Durchschnittspreise der Ortsteile Pützchen/Bechlinghoven (30) von 4.080 Euro, Limperich (28) von 4.070 Euro und Hoholz (24) von 4.010 Euro. Innerhalb einer noch kleineren Spanne von 60 Euro befindet sich der Durchschnitt der Ortsteile Ramersdorf (31) von 3.990 Euro, Geislar (23) von 3.980 Euro, Beuel-Ost (22) von 3.940 Euro und Holtorf (25) von 3.930 Euro knapp unter Obergrenze der niedrigsten Preisklasse bis 4.000 Euro. In Holzlar (26) ist er mit 3.780 Euro um 150 Euro geringer als im Nachbarortsteil Holtorf (25) und der Durchschnitt von Vilich-Müldorf (34) von 3.340 Euro befindet sich ganz am Ende der Preisskala von Neubauhäusern im Bezirk Beuel.



Kaufpreis | Häuser

Ø 606.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

231.000 - 1.854.000 €**+5,5 %**Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	255.000 - 1.854.000 €	656.000 €	3.750 €	175 / 580 m ²
Doppelhaushälfte	282.000 - 1.395.000 €	587.000 €	3.600 €	165 / 405 m ²
Reihenhaus	231.000 - 1.350.000 €	524.500 €	3.595 €	145 / 285 m ²
Zweifamilienhaus	410.000 - 1.290.000 €	742.500 €	3.850 €	195 / 600 m ²

Kaufpreise nach Wohnlagen

	100.000 €	400.000 €	700.000 €	1.000.000 €	1.300.000 €	1.600.000 €	1.900.000 €	2.200.000 €
Einfache Wohnlage	231.000 €  296.000 €							
Mittlere Wohnlage	286.000 €  395.000 €							
Gute Wohnlage	380.500 €  598.000 €							
Sehr gute Wohnlage	579.000 €  1.464.000 €							
Top-Wohnlage	1.256.500 €  1.854.000 €							

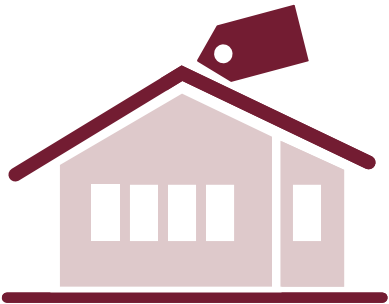
STADT BONN

Kaufpreis | Häuser

Ø 582.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

233.000 - 1.750.000 €



+2,2 %

Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	257.500 - 1.750.000 €	655.000 €	3.660 €	180 / 580 m²
Doppelhaushälfte	247.500 - 1.316.500 €	507.500 €	2.850 €	180 / 365 m²
Reihenhaus	233.000 - 1.274.500 €	500.500 €	3.500 €	145 / 275 m²
Zweifamilienhaus	413.500 - 1.217.500 €	710.500 €	3.740 €	190 / 465 m²

Kaufpreise nach Wohnlagen

	100.000 €	400.000 €	700.000 €	1.000.000 €	1.300.000 €	1.600.000 €	1.900.000 €	2.200.000 €
Einfache Wohnlage	233.000 €	286.000 €						
Mittlere Wohnlage	281.500 €	380.500 €						
Gute Wohnlage	376.000 €	550.000 €						
Sehr gute Wohnlage	528.500 €				1.350.500 €			
Top-Wohnlage				1.209.500 €		1.750.000 €		

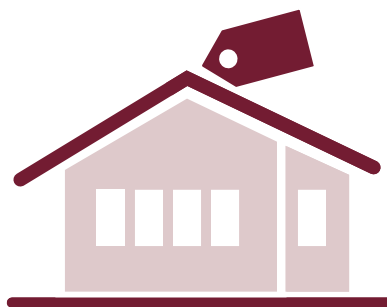
STADTBEZIRK BAD GODESBERG

Kaufpreis | Häuser

Ø 539.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

231.000 - 1.200.000 €



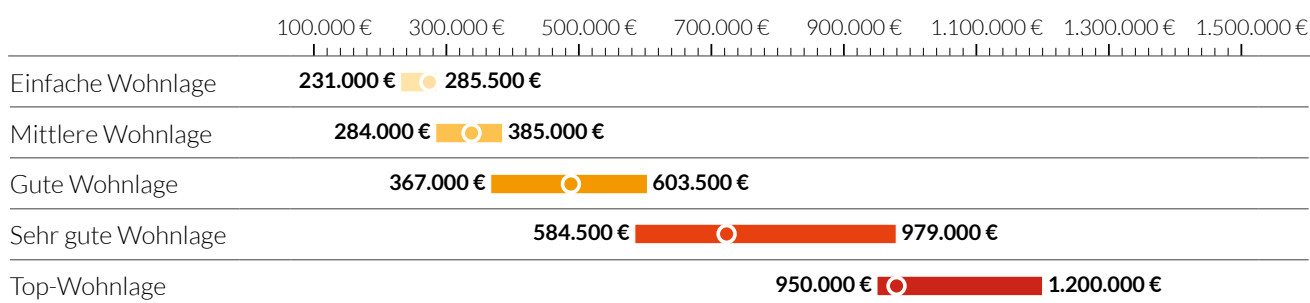
+3,7 %

Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	255.000 - 1.200.000 €	598.500 €	3.540 €	170 / 590 m ²
Doppelhaushälfte	245.500 - 903.000 €	524.000 €	3.335 €	155 / 355 m ²
Reihenhaus	231.000 - 874.000 €	484.500 €	3.315 €	145 / 300 m ²
Zweifamilienhaus	410.000 - 835.000 €	651.500 €	3.620 €	180 / 0 m ²

Kaufpreise nach Wohnlagen



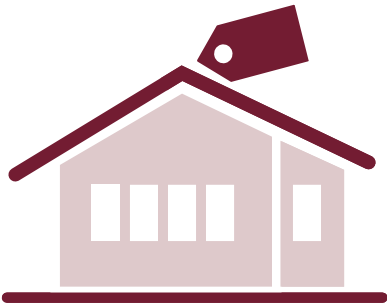
STADTBEZIRK BEUEL

Kaufpreis | Häuser

Ø 631.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

231.000 - 1.854.000 €



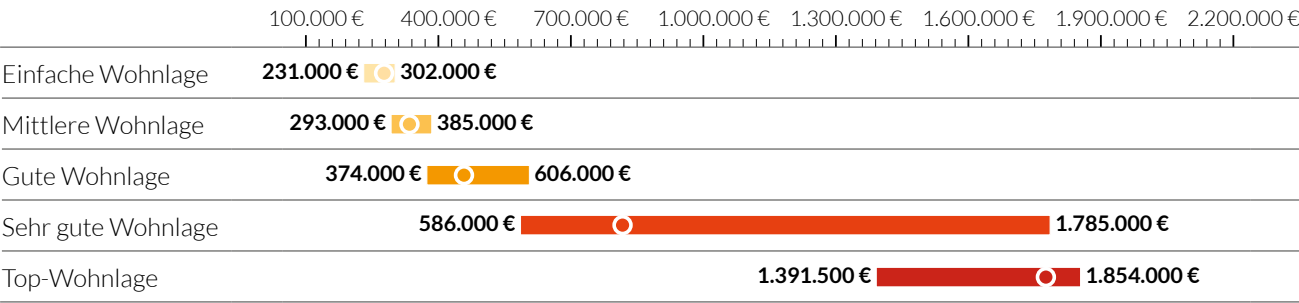
+11,1 %

Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²- Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	255.000 - 1.854.000 €	718.000 €	3.840 €	185 / 595 m²
Doppelhaushälfte	245.500 - 1.395.000 €	597.000 €	3.775 €	160 / 450 m²
Reihenhaus	231.000 - 1.350.000 €	550.500 €	3.695 €	150 / 290 m²
Zweifamilienhaus	410.000 - 1.290.000 €	696.500 €	3.935 €	175 / 950 m²

Kaufpreise nach Wohnlagen

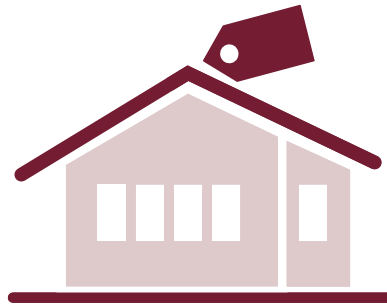


STADTBEZIRK BONN

Kaufpreis | Häuser

Ø 511.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

**+4,8 %**Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	302.500 - 1.195.000 €	572.500 €	3.430 €	165 / 515 m ²
Doppelhaushälfte	291.500 - 899.000 €	516.000 €	3.375 €	155 / 415 m ²
Reihenhaus	274.000 - 870.000 €	477.000 €	3.315 €	145 / 290 m ²
Zweifamilienhaus	486.500 - 831.500 €	569.500 €	3.540 €	160 / 290 m ²

Kaufpreise nach Wohnlagen

	100.000 €	300.000 €	500.000 €	700.000 €	900.000 €	1.100.000 €	1.300.000 €	1.500.000 €
Einfache Wohnlage	274.000 €  327.500 €							
Mittlere Wohnlage	320.500 €  439.500 €							
Gute Wohnlage	429.500 €  578.000 €							
Sehr gute Wohnlage	564.500 €  1.195.000 €							
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden							

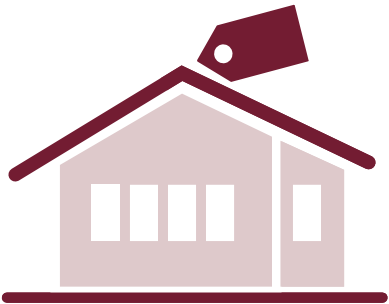
STADTBEZIRK HARDTBERG

Kaufpreis | Häuser

Ø 436.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

165.000 - 849.000 €



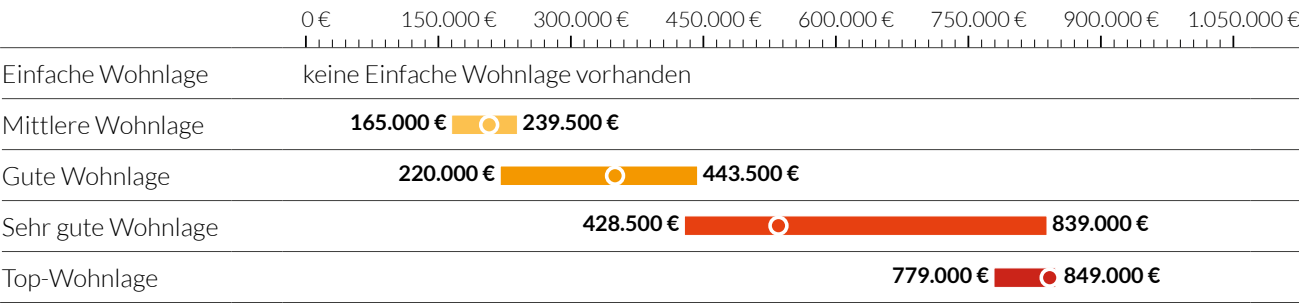
+10,0 %

Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

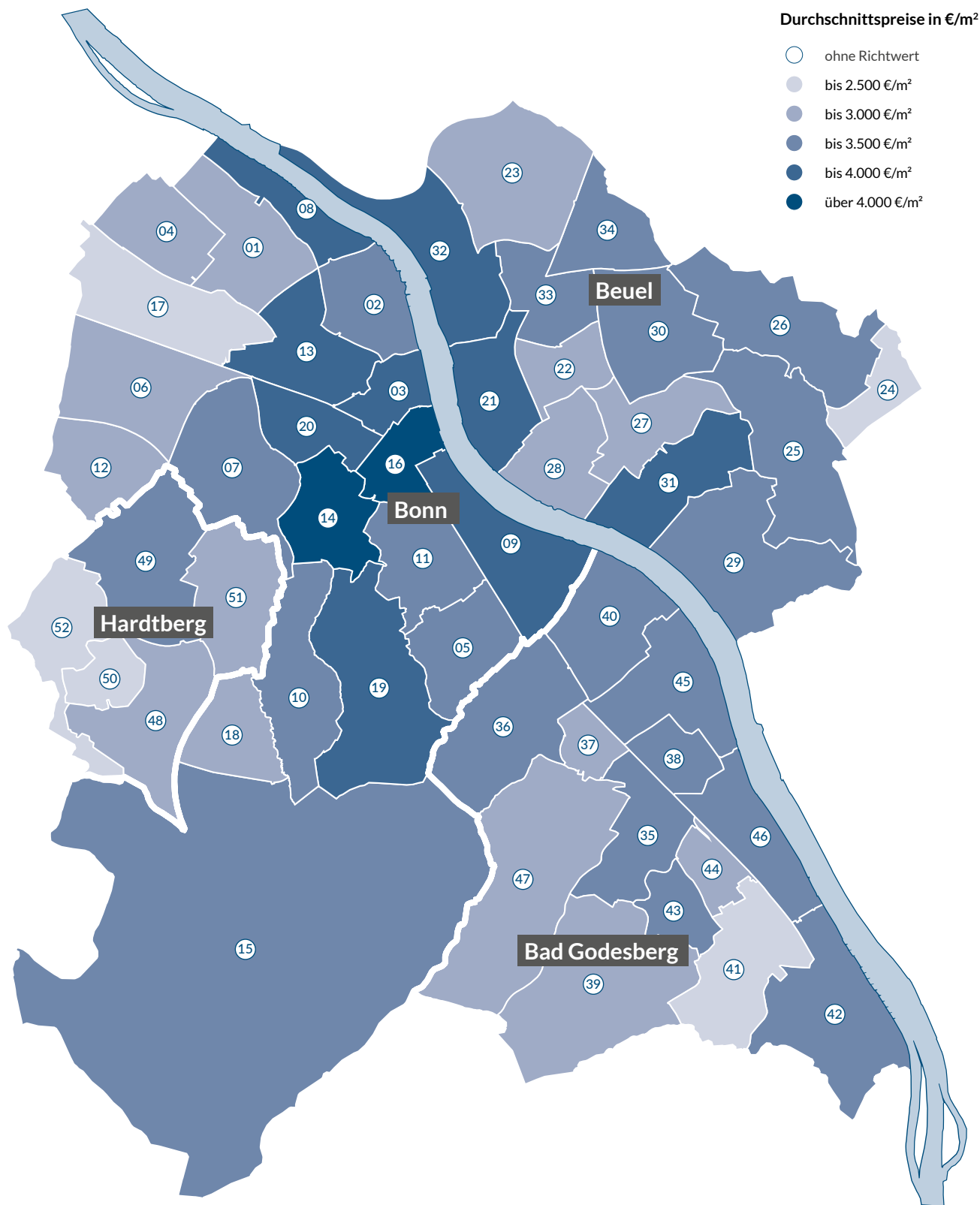
Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	165.000 - 849.000 €	446.500 €	2.675 €	165 / 705 m²
Doppelhaushälfte	195.000 - 750.000 €	394.000 €	2.875 €	135 / 360 m²
Reihenhaus	220.500 - 652.500 €	385.000 €	2.635 €	145 / 315 m²
Zweifamilienhaus	368.000 - 739.000 €	483.500 €	2.470 €	195 / 700 m²

Kaufpreise nach Wohnlagen



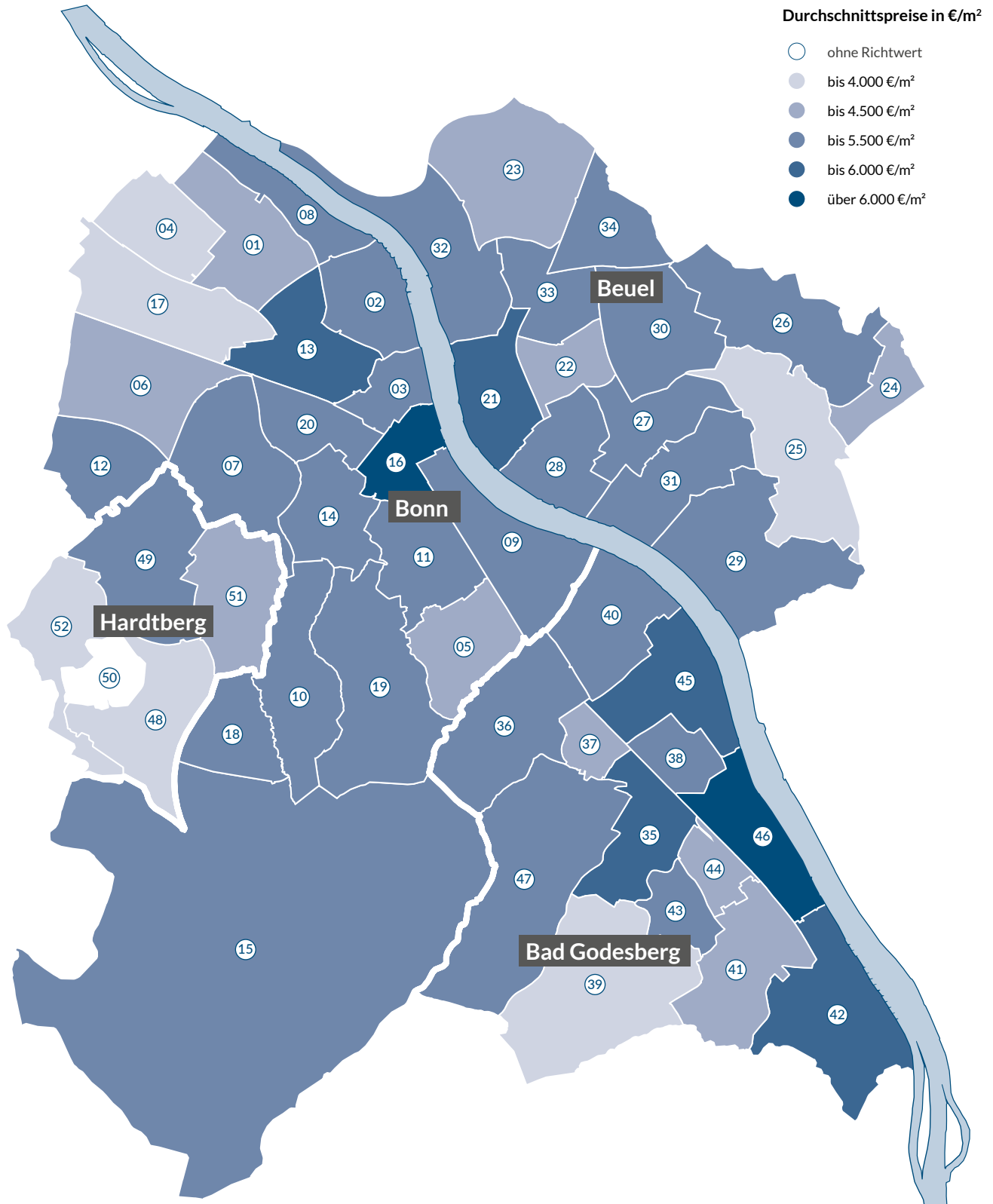
KÖNIGSWINTER

EIGENTUMSWOHNUNGEN BESTAND



Karte: Auszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.04.2022 | Quelle: iib-Institut.de

EIGENTUMSWOHNUNGEN NEUBAU



Karte: Auszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.04.2022 | Quelle: iib-Institut.de

Eigentumswohnungen

Stadtbezirke / Stadtteile	Bestand			Neubau		
	iib- Richtwert		Veränderung 2021 zu 2022	iib- Richtwert		Veränderung 2021 zu 2022
Stadtbezirk Bonn	3.560 €	↑	7,9%	5.240 €	↑	6,9%
01 Auerberg	2.800 €	↑	12,0%	4.060 €	↗	4,1%
02 Castell	3.450 €	↑	11,3%	4.810 €	→	2,3%
03 Zentrum	3.740 €	↑	10,0%	5.340 €	→	0,8%
04 Buschdorf	2.760 €	↗	2,2%	3.820 €	↗	3,2%
05 Dottendorf	3.140 €	↑	16,3%	4.460 €	↑	27,4%
06 Dransdorf	2.850 €	→	1,8%	4.360 €	↑	6,3%
07 Endenich	3.150 €	↗	5,0%	5.030 €	→	0,6%
08 Graurheindorf	3.730 €	↑	6,6%	5.480 €	↑	27,4%
09 Gronau	3.930 €	↑	12,3%	5.290 €	→	-0,2%
10 Ippendorf	3.280 €	↑	5,8%	4.860 €	→	-0,8%
11 Kessenich	3.450 €	↑	7,8%	4.510 €	↗	4,9%
12 Lessenich/Meßdorf	2.990 €	↑	15,0%	4.590 €	→	-0,2%
13 Nordstadt	3.540 €	↑	7,3%	5.880 €	↑	40 %
14 Poppelsdorf	4.140 €	↑	11,9%	5.310 €	→	0,2%
15 Röttgen	3.040 €	↗	4,8%	4.980 €	↑	18,6%
16 Südstadt	4.390 €	↑	12,6%	8.490 €	↑	73 %
17 Tannenbusch	2.330 €	↑	11,0%	3.850 €	↗	4,1%
18 Ückesdorf	2.960 €	↑	5,7%	4.540 €	↑	26,1%
19 Venusberg	3.880 €	↗	2,1%	5.020 €	↑	6,8%
20 Weststadt	3.690 €	↑	8,5%	4.720 €	↗	4,9%
Stadtbezirk Beuel	3.490 €	↑	5,8%	4.820 €	↑	9,5%
21 Beuel-Mitte	3.510 €	↗	3,2%	5.830 €	↑	29,6%
22 Beuel-Ost	2.720 €	↑	8,8%	4.230 €	↑	5,8%
23 Geislar	2.810 €	↗	4,1%	4.050 €	→	1,3%
24 Hoholz	2.230 €	↑	6,2%	4.010 €	↑	5,5%
25 Holtorf	3.020 €	↑	7,9%	3.980 €	↑	7,6%
26 Holzlar	3.020 €	↑	7,9%	4.520 €	↑	13,0%
27 Küdinghoven	2.910 €	↑	7,8%	4.650 €	↑	5,7%
28 Limperich	2.900 €	↑	7,4%	4.630 €	↑	10,2%
29 Oberkassel	3.090 €	↗	3,0%	5.280 €	↑	14,8%
30 Pützchen/Bechlinghoven	3.160 €	↑	9,0%	4.860 €	↑	15,7%
31 Ramersdorf	3.630 €	↑	6,8%	4.540 €	↑	5,6%
32 Schwarzerheindorf/Vilich-Rheindorf	3.610 €	→	0,3%	4.890 €	↑	8,7%
33 Vilich	3.480 €	↑	5,5%	4.950 €	↑	15,1%
34 Vilich-Müldorf	3.170 €	↑	9,3%	4.620 €	↑	5,0%

Stadtbezirke / Stadtteile	Bestand			Neubau		
	iib- Richtwert		Veränderung 2021 zu 2022	iib- Richtwert		Veränderung 2021 zu 2022
Stadtbezirk Bad Godesberg	3.350 €	↗	4,7%	5.540 €	↑	13,1%
35 Alt-Godesberg	3.010 €	↑	7,5%	5.840 €	↑	32,7%
36 Friesdorf	3.030 €	↗	4,5%	4.720 €	↗	2,6%
37 Godesberg-Nord	2.710 €	↗	4,2%	4.500 €	↗	4,7%
38 Godesberg-Villenviertel	3.260 €	↑	5,2%	5.340 €	↑	21,4%
39 Heiderhof	2.550 €	↑	6,3%	3.920 €	↑	5,9%
40 Hochkreuz	3.170 €	↑	9,3%	5.260 €	↑	5,2%
41 Lannesdorf	2.390 €	↗	3,9%	4.110 €	↗	2,8%
42 Mehlem	3.070 €	↑	9,6%	5.840 €	↑	---
43 Muffendorf	3.030 €	↗	4,5%	5.020 €	↗	2,4%
44 Pennenfeld	2.590 €	↗	3,6%	4.110 €	↑	5,4%
45 Plittersdorf	3.450 €	↑	7,8%	5.710 €	↑	12,0%
46 Rüngsdorf	3.365 €	↑	5,2%	6.930 €	↑	---
47 Schweinheim	2.910 €	↑	7,8%	4.800 €	↑	17,1%
Stadtbezirk Hardtberg	3.110 €	↑	15,2%	4.480 €	↑	4,2%
48 Brüser Berg	2.690 €	↑	17,0%	3.650 €	↑	4,3%
49 Duisdorf	3.050 €	↑	8,9%	4.680 €	↑	8,8%
50 Hardthöhe	2.130 €	→	1,4%	---	---	---
51 Lengsdorf	2.910 €	↑	11,9%	4.340 €	↑	0,9%
52 Medinghoven	2.380 €	↑	13,3%	3.920 €	↑	3,2%

Tabellenauszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.04.2022 | Quelle: iib-Institut.de

WOHNUNGSBESTAND IM STADTBEZIRK BONN

Mit 3.560 Euro liegt der Kaufpreis für Bestandswohnungen im Stadtbezirk Bonn 110 Euro über dem Durchschnitt im Bonner Stadtgebiet von 3.450 Euro. Die Spanne der Durchschnittspreise des Bezirks beträgt 2.060 Euro und reicht von durchschnittlich 2.330 Euro in Tannenbusch (17) bis 4.390 Euro in der Südstadt (16). Die Spanne der Neubaupreise ist mit 4.670 Euro mehr als doppelt so groß. Wie der Neubaupreis von Wohnungen in der Südstadt, der 8.490 Euro beträgt, führt auch ihr Bestandspreis von 4.390 Euro die Preisskala an. Mit 4.140 Euro liegt der Durchschnittspreis von Bestandswohnungen in Poppelsdorf (14) ebenfalls über der 4.000-Euro-Marke. Der Neubaupreis von durchschnittlich 5.310 Euro ist dort allerdings deutlich geringer als in der Südstadt. Über dem Durchschnittspreis für Bestandswohnungen im Bezirk Bonn von 3.560 Euro liegen auch die durchschnittlichen Bestandspreise der Ortsteile Gronau (09) von 3.930 Euro, Venusberg (19) von 3.880 Euro, Zentrum (03) von 3.740 Euro, Graurheindorf (08) von 3.730 Euro und Weststadt (20) von 3.690 Euro.

In der Nordstadt (13) liegt der Bestandspreis mit 3.540 Euro um 20 Euro unter dem Bezirksdurchschnitt. In der oberen Hälfte der mittleren Preisklasse von über 3.000 bis 3.500 Euro befinden sich die Bestandspreise von 3.450 Euro in Kessenich (11) sowie in Castell (02) und 3.280 Euro in Ippendorf (10). In der unteren Hälfte der mittleren Klasse befindet sich die Durchschnittspreise der Ortsteile Eendenich (07) von 3.150 Euro, Dottendorf (05) von 3.140 Euro und Röttgen (15) von 3.040 Euro. Der Durchschnittspreis für Bestandswohnungen in Eendenich (07) liegt mit 3.150 Euro um 410 Euro oder fast 12 Prozent unter dem Bezirksdurchschnitt. Der Neubaupreis von 5.030 Euro ist nur rund 4 Prozent geringer als im Bezirksdurchschnitt. Die Differenz zwischen den Eendenicher Bestands- und Neubaupreisen ist mit 1.880 Euro entsprechend groß. Es ist anzunehmen, dass auf den Eendenicher Bestandsmarkt ein Preissignal vom hohen Niveau der Neubaupreise ausgeht. Die Preise von 2.990 Euro in Lessenich/Meßdorf (12), 2.960 Euro in Ückesdorf (18), 2.850 Euro in Dransdorf (06), 2.800 Euro in Auerberg (01) und 2.760 Euro in Buschdorf (04) befinden sich innerhalb einer Spanne von 230 Euro in der Klasse von über 2.500 Euro bis 3.000 Euro. Der Bestandspreis von 2.330 Euro für Wohnungen in

Tannenbusch (17) befindet sich mit erheblichem Abstand in der niedrigsten Preisklasse und am Ende der Preisskala. Mit Ausnahme von Ückesdorf (18) zwischen Hardtberg und Röttgen (15) befinden sich fünf der sechs Ortsteile mit Bestandspreisen unter 3.000 Euro im Nordwesten des Bezirks.

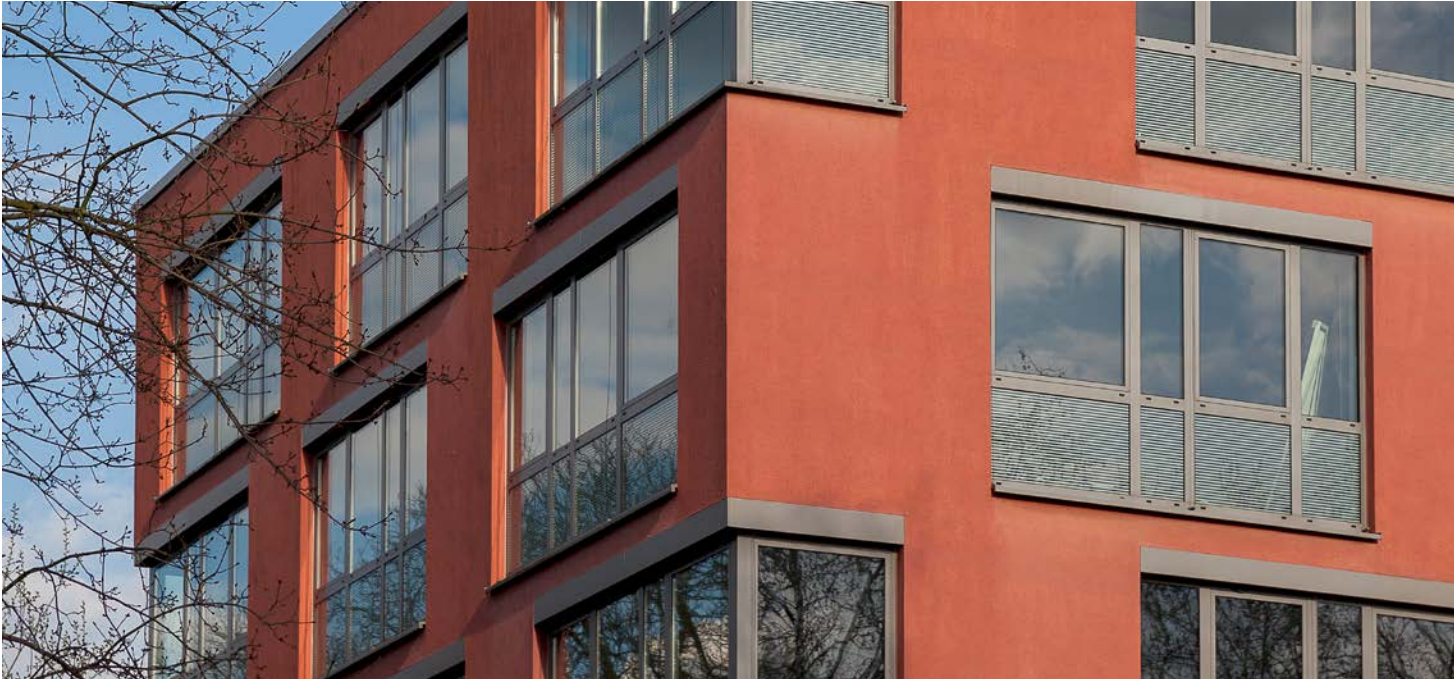
NEUBAUWOHNUNGEN IM BEZIRK BONN

Der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauwohnungen im Bezirk Bonn beträgt 5.240 Euro. Die Neubaupreisspanne reicht von 3.820 Euro in Buschdorf (04) bis 8.490 Euro in der Südstadt (16). Der Grund für den über 73-prozentigen Preisanstieg in der Südstadt besteht im Neubauquartier Constance. Dort werden ab Frühjahr 2025 111 Wohnungen bezugsfertig, deren Vermarktung von Swiss Life Asset Managers im Jahr 2021 gestartet wurde. Ihre Preise beginnen bei 6.167 Euro und erreichen wie im Fall einer 5-Zimmer-Wohnung mit über 159 Quadratmeter Wohnfläche, deren Preis oberhalb von 1,9 Millionen liegt, über 12.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die Neubaupreise der nordwestlichen Ortsteile Tannenbusch (17) von 3.850 Euro, Buschdorf (04) von 3.820 Euro, Auerberg (01) von 4.060 Euro und Dransdorf (06) von 4.360 Euro befinden sich ähnlich wie deren Bestandspreise am unteren Ende der Preisskala. Der Neubaupreis in Dottendorf (05) von 4.460 Euro bleibt trotz eines Anstiegs von 27,4 Prozent unter der 4.500-Euro-Marke. Die Neubaupreise von 4.510 Euro in Kessenich (11), 4.540 Euro in Ückesdorf (18) und 4.590 Euro in Lessenich/Meßdorf (12) liegen weniger als 100 Euro darüber. Mit 4.720 Euro in der Weststadt (20), 4.810 Euro in Castell (02), 4.860 Euro in Ippendorf (10) und 4.980 Euro in Röttgen (15) liegen die Neubaupreise völlig unterschiedlich gelegener und strukturierter Ortsteile in einer Spanne von 300 Euro unter der 5.000-Euro-Marke. Ebenfalls unter dem Bezirksdurchschnitt von 5.240 Euro befinden sich die Neubaupreise von 5.030 Euro in Eendenich (07) und von 5.020 Euro im Ortsteil Venusberg (19). Dass dort mit der Schuhmannshöhe und mit west.side Quartiere entstanden sind, deren Wohnraumangebot einer enormen Nachfrage gegenübersteht, erklärt, dass die Differenz zwischen Neubaupreisen und Bestandspreisen

mit 1.880 Euro überdurchschnittlich groß ist. Die ebenfalls in der mittleren Klasse liegenden Neubaupreise der zentralen Ortsteile Gronau (09) von 5.290 Euro, Poppelsdorf (14) von 5.310 Euro und Zentrum (03) von 5.340 Euro sowie Graurheindorf (08) ganz im Norden mit 5.480 Euro überschreiten der Bezirksdurchschnitt von 5.240 Euro. Der zweithöchste

Neubaupreis des Bezirks Bonn ist mit durchschnittlich 5.880 Euro in der Nordstadt (13) zu verzeichnen, wo er um 40 Prozent zugelegt hat. Er liegt 2.340 Euro oder 66 Prozent über dem durchschnittlichen Bestandspreis des Ortsteils, der 3.540 Euro beträgt. Diese Differenz wird ausschließlich in der Südstadt (16) übertroffen, die 93 Prozent ausmacht.



WOHNUNGSBESTAND IM STADTBEZIRK HARDTBERG

Der Durchschnittspreis für Bestandswohnungen in Hardtberg ist 1.370 Euro niedriger als der für Neubauwohnungen. Aus der Struktur der Bestandspreise ergibt sich ein Bezirksdurchschnitt von 3.110 Euro, der über allen ortsteilbezogenen Durchschnittspreisen liegt. Mit 3.050 Euro weist Duisdorf (49) den höchsten Durchschnittspreis aller Hardtberger Ortsteile auf. Der Durchschnittspreis für Lengsdorfer (51) Bestandswohnungen ist 140 Euro geringer. Mit 2.910 Euro liegt er unter der 3.000-Euro-Marke. Der Durchschnittspreis für Bestandswohnungen im Ortsteil Brüser Berg (48) von 2.690 Euro ist um 220 Euro niedriger. Die Durchschnittspreise im zu Duisdorf gehörenden Medinghoven (52) von 2.380 Euro und des Ortsteils Hardthöhe (50) von 2.130 Euro befinden sich in der niedrigsten Klasse bis 2.500 Euro.

NEUBAUWOHNUNGEN IM BEZIRK HARDTBERG

Der durchschnittliche Kaufpreis von Neubauwohnungen im Bezirk Hardtberg von 4.480 Euro ist 900 niedriger als der für Neubauwohnungen im gesamten Bonner Stadtgebiet. Mit 4.680 Euro wird er ausschließlich vom Durchschnitt im Ortsteil Duisdorf (49) übertroffen. In Lengsdorf (51) ist er mit 4.340 Euro um 140 Euro niedriger. Für Medinghoven (52) ergibt sich mit durchschnittlich 3.920 Euro ein Durchschnittswert unterhalb der 4.000-Euro-Marke. Den niedrigsten Neubaupreis aller Bonner Ortsteile weist Brüser Berg (48) mit durchschnittlich 3.650 Euro auf.

WOHNUNGSBESTAND IM STADTBEZIRK BAD GODESBERG

Der Durchschnittspreis von Bad Godesberger Bestandswohnungen ist mit 3.350 Euro um 100 Euro geringer als der Durchschnittspreis von Bestandswohnungen im gesamten Bonner Stadtgebiet. Der Abstand zwischen den Bestands- und Neubaupreisen des Bezirks ist auf durchschnittlich 2.190 Euro angewachsen. Der Anstieg des durchschnittlichen Bestandspreises des Bezirks beträgt 4,7 Prozent. Die Neubaupreise sind in Bad Godesberg mit 13,1 Prozent deutlich stärker gestiegen. Die Spanne der durchschnittlichen Bestandspreise des Bezirks beträgt 1.060 Euro. Sie reicht von 2.390 Euro in Lannesdorf (41) bis 3.450 Euro in Plittersdorf (45).

Der Plittersdorfer (45) Durchschnitt liegt nur 100 Euro über dem des Stadtbezirks, der mit 3.350 Euro auch vom durchschnittlichen Bestandspreis in Rüngsdorf (46) überschritten wird. Die überdurchschnittlich hohen Bestandspreise der beiden Nachbarortsteile resultieren auch aus ihren Wohnlagen zwischen Bezirkszentrum und Rheinufer. In allen anderen Bad Godesberger Ortsteilen ist der Bestandspreis geringer als der Durchschnitt des Bezirks. Die Differenz zwischen Bestands- und Neubaupreisen ist im Ortsteil Rüngsdorf (46) mit durchschnittlich 3.565 Euro am höchsten. Mit 3.260 Euro beziehungsweise 3.170 Euro liegen die Durchschnittspreise in Godesberg-Villenviertel (38) und Hochkreuz (40) über 3.100 Euro. Die Durchschnittspreise für Bestandshäuser in Mehlem (42) von 3.070 Euro, Muffendorf (43) sowie Friesdorf (36) von 3.030 Euro und Alt-Godesberg (35) von 3.010 Euro liegen zwischen 3.000 und 3.100 Euro. In der Klasse von über 2.500 Euro bis 3.000 Euro befinden sich die Durchschnittspreise für Bestandswohnungen in Schweinheim (47) von 2.190 Euro, in den Nachbarortsteilen Godesberg-Nord (37) von 2.710 Euro und Heiderhof (39) von 2.550 Euro. Der Pennenfelder (44) Durchschnittspreis von 2.590 Euro liegt ebenfalls in der zweitniedrigsten Klasse. Der Durchschnittspreis im südlich angrenzenden Lannesdorf (41) von 2.390 Euro ist der einzige Bad Godesberger Ortsteil in der niedrigsten Preisklasse bis 2.500 Euro.

NEUBAUWOHNUNGEN IM BEZIRK BAD GODESBERG

Zwischen den durchschnittlichen Preisen für Neubauwohnungen in den Bad Godesberger Ortsteilen besteht eine Differenz von 3.010 Euro. Die Spanne reicht von 3.920 Euro in Heiderhof (39) bis 6.930 Euro in Rüngsdorf (46). Der Bad Godesberger Neubaupreis von 5.540 Euro ist der höchste Durchschnittspreis aller vier Bonner Stadtbezirke und 160 Euro höher als der durchschnittliche Bonner Neubaupreis. Die durchschnittlichen Neubaupreise der Ortsteile Rüngsdorf (46) von 6.930 Euro, Mehlem (42) sowie Alt-Godesberg (35) von 5.840 Euro und Plittersdorf (45) von 5.710 Euro liegen über dem Bezirksdurchschnitt. Die Neubaupreise für Wohnungen in den Ortsteilen Godesberg-Villenviertel (38) von 5.340 Euro, Hochkreuz (40) von 5.260 Euro und Muffendorf (43) von 5.020 Euro befinden sich in der oberen Hälfte der Preisklasse von über 4.500 Euro bis 5.500 Euro. In der unteren Hälfte der Klasse befinden sich die Durchschnittspreise der Ortsteile Schweinheim (47) von 4.800 Euro und Friesdorf (36) von 4.720 Euro. Der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen in Godesberg-Nord (37) von 4.500 Euro liegt genau auf der Obergrenze der Preisklasse von über 4.000 Euro bis 4.500 Euro. In der zweitniedrigsten Preisklasse befinden sich auch der Durchschnittspreis von 4.110 Euro für Neubauwohnungen in den aneinander angrenzenden Ortsteilen Pennenfeld (44) und Lannesdorf (41) im Bad Godesberger Süden. Trotz seines Anstiegs von fast 6 Prozent bleibt der Neubaupreis in Heiderhof (39) mit durchschnittlich 3.920 Euro in der niedrigsten Preisklasse bis 4.000 Euro.

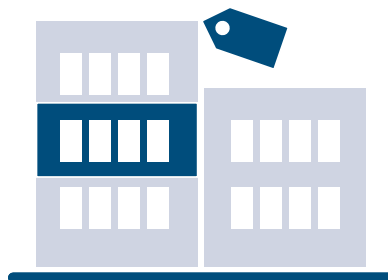
WOHNUNGSBESTAND IM STADTBEZIRK BEUEL

Der durchschnittliche Bestandspreis für Wohnungen in Beuel von 3.490 Euro ist 40 Euro höher als der Durchschnitt im Bonner Stadtgebiet. Seine Differenz zu den durchschnittlichen Beueler Neubaupreisen beträgt 1.330 Euro. Die Spanne der Bestandspreise von 1.400 Euro reicht von 2.330 Euro in Hoholz (24) bis 3.630 Euro im Ortsteil in Ramersdorf (31). Die höchste Preisklasse über 4.000 Euro ist in Beuel nicht vertreten. Mit 3.610 Euro in Schwarzhemd/Rheindorf (32) und 3.510 Euro im südlichen Nachbarstadtteil Beuel-Mitte (21) liegen zwei Beueler Durchschnittspreise in der Klasse von über 3.500 bis 4.000 Euro und über dem Bezirksdurchschnitt. In der mittleren Preisklasse von über 3.000 bis 3.500 Euro befinden sich die Durchschnittspreise der Ortsteile Vilich (33) von 3.480 Euro, Vilich-Müldorf (34) von 3.170 Euro, Pützchen/Bechlinghoven von 3.160 Euro, Holzlar (26) und Holtorf (25) von 3.020 Euro. Oberkassel (29) schließt das Band der Ortsteile, deren Preise sich in der mittleren Klasse befinden, mit 3.090 Euro im Süden ab. Mit 2.910 Euro liegt der Durchschnittspreis für Bestandswohnungen in Küdinghoven (27) nah an dem von 2.900 Euro in Limperich (28). Im benachbarten Ortsteil Beuel-Ost (22) ist der Durchschnittspreis 2.720 Euro fast 200 Euro geringer. Geislar (23) weist ganz im Norden des Bezirks einen Durchschnittspreis von 2.810 Euro auf und im Südosten ist für Hoholz (24) mit 2.330 Euro der einzige Preis des Bezirks zu verzeichnen, der in der niedrigsten Klasse bis 2.500 Euro liegt.

NEUBAUWOHNUNGEN IM BEZIRK BEUEL

Der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen im Bezirk Beuel liegt mit 4.820 Euro um 560 Euro unter dem Durchschnitt des Stadtgebiets. Die Spanne der Neubaupreise beträgt 1.850 Euro und reicht von 3.980 Euro in Holtorf (25) bis 5.830 Euro in Beuel-Mitte (21). Durch einen Anstieg um 29,6 Prozent hat sich der Beueler Spitzenpreis deutlich auf die 6.000-Euro-Marke zubewegt. Beuel-Mitte (21) ist der einzige Beueler Ortsteil mit einem Durchschnittspreis in der Klasse von über 5.500 bis 6.000 Euro. Der zweithöchste Beueler Neubaupreis im Ortsteil Oberkassel (29) befindet sich mit 5.280 Euro ebenfalls über der 5.000-Euro-Marke. Der Durchschnitt von 4.950 Euro in Vilich (33) bleibt trotz des Anstiegs von 15,1 Prozent knapp darunter. In Schwarzhemd/Rheindorf (32) und Pützchen/Bechlinghoven (30) liegen die Preise von durchschnittlich 4.890 beziehungsweise 4.860 Euro über dem Bezirksdurchschnitt von 4.820 Euro. Der Küdinghovener (27) Durchschnitt liegt mit 4.650 Euro 170 Euro darunter und beträgt wie die durchschnittlichen Neubaupreise von 4.630 Euro in Limperich (28) und 4.620 Euro in Vilich-Müldorf (34) über 4.600 Euro. In der Klasse von über 4.500 bis 5.500 Euro befinden sich auch die Durchschnittspreise für Neubauhäuser in Ramersdorf (31) von 4.540 Euro und Holzlar (26) von 4.520 Euro. In Beuel-Ost (22) ist er mit durchschnittlich 4.230 Euro 290 Euro geringer als in Holzlar (26). Die Durchschnittspreise von 4.010 Euro in Hoholz (24) und 4.050 Euro in Geislar (23) liegen knapp über der Klassenuntergrenze von über 4.000 bis 4.500 Euro. In der niedrigsten Klasse bis 4.000 Euro befindet sich ausschließlich der etwas geringere Preis von 3.980 Euro für Neubauwohnungen in Holtorf (25).

Kaufpreis | Wohnungen

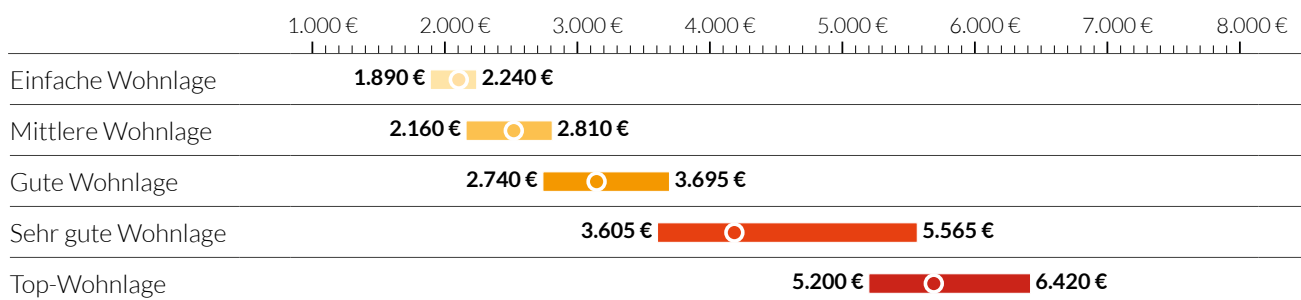
Ø 3.450 €/m²Preisspanne (Preis pro m²)**1.890 - 6.420 €/m²****+7,8 %**Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	1.890 - 5.700 €	100.500 €	3.250 €	31 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	2.100 - 5.730 €	216.000 €	3.430 €	63 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	2.130 - 5.760 €	331.500 €	3.490 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.150 - 6.420 €	514.000 €	3.520 €	146 m ²

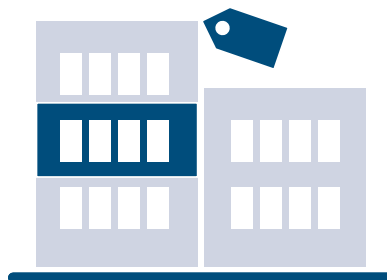
* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Kaufpreise nach Wohnlagen



STADT BONN

Kaufpreis | Wohnungen

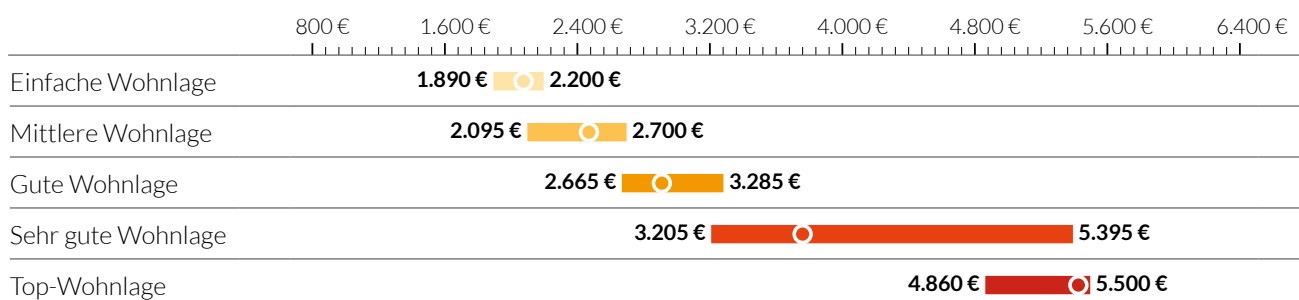
Ø 3.350 €/m²Preisspanne (Preis pro m²)**1.890 - 5.500 €/m²****+4,7 %**Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	1.890 - 5.320 €	107.500 €	3.160 €	34 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	2.300 - 5.350 €	213.000 €	3.330 €	64 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	2.330 - 5.380 €	325.500 €	3.390 €	96 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.350 - 5.500 €	499.500 €	3.420 €	146 m ²

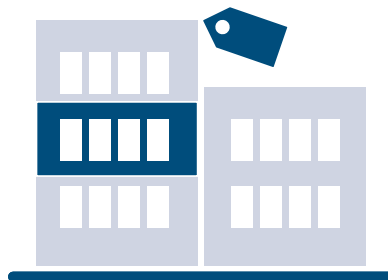
* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Kaufpreise nach Wohnlagen



STADTBEZIRK BAD GODESBERG

Kaufpreis | Wohnungen

Ø 3.490 €/m²Preisspanne (Preis pro m²)**2.120 - 5.280 €/m²****+5,8 %**Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	2.120 - 4.690 €	102.000 €	3.290 €	31 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	2.360 - 4.710 €	222.000 €	3.470 €	64 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	2.390 - 5.280 €	328.500 €	3.530 €	93 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.410 - 4.840 €	552.000 €	3.560 €	155 m ²

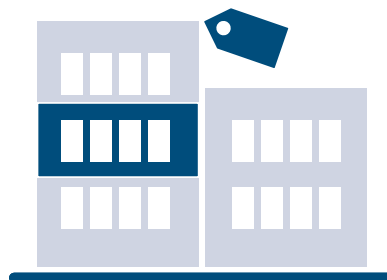
* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Kaufpreise nach Wohnlagen

	1.800 €	2.400 €	3.000 €	3.600 €	4.200 €	4.800 €	5.400 €	6.000 €
Einfache Wohnlage	2.120 €  2.320 €							
Mittlere Wohnlage	2.220 €  2.785 €							
Gute Wohnlage	2.700 €  3.875 €							
Sehr gute Wohnlage	3.760 €  5.145 €							
Top-Wohnlage	4.975 €  5.280 €							

STADTBEZIRK BEUEL

Kaufpreis | Wohnungen

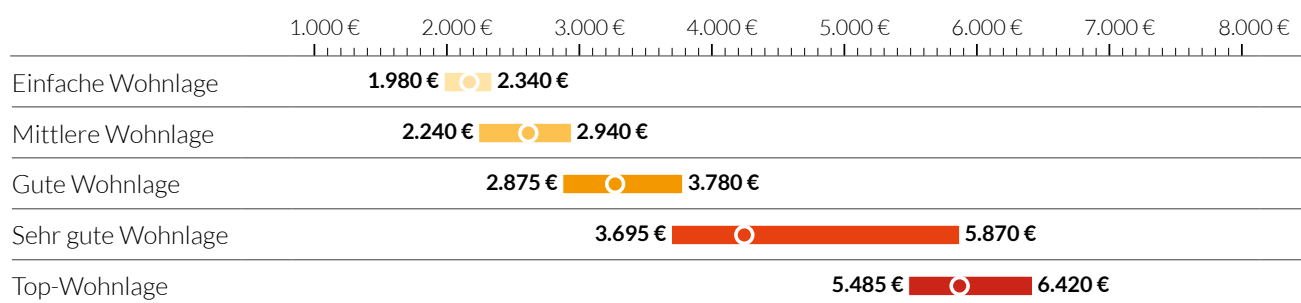
Ø 3.560 €/m²Preisspanne (Preis pro m²)**1.980 - 6.420 €/m²****+7,9 %**Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	2.060 - 5.700 €	97.000 €	3.350 €	29 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	1.980 - 5.730 €	219.500 €	3.540 €	62 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	2.230 - 6.420 €	342.000 €	3.600 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.340 - 5.890 €	533.500 €	3.630 €	147 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Kaufpreise nach Wohnlagen

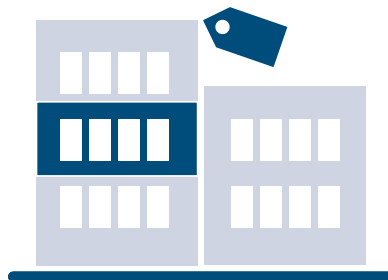


STADTBEZIRK BONN

Kaufpreis | Wohnungen

Ø 3.110 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

1.890 - 4.520 €/m²**+15,2 %**Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	1.890 - 4.500 €	108.500 €	2.930 €	37 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	2.100 - 4.520 €	194.500 €	3.090 €	63 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	2.130 - 4.510 €	296.000 €	3.150 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	2.150 - 4.520 €	399.500 €	3.170 €	126 m²

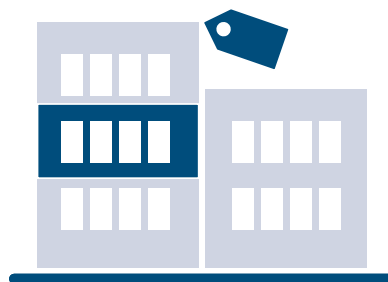
* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Kaufpreise nach Wohnlagen

	1.500 €	2.000 €	2.500 €	3.000 €	3.500 €	4.000 €	4.500 €	5.000 €
Einfache Wohnlage	1.890 € 2.230 €							
Mittlere Wohnlage	2.145 € 2.830 €							
Gute Wohnlage	2.790 € 3.460 €							
Sehr gute Wohnlage	3.395 € 4.520 €							
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden							

STADTBEZIRK HARDTBERG

Kaufpreis | Wohnungen

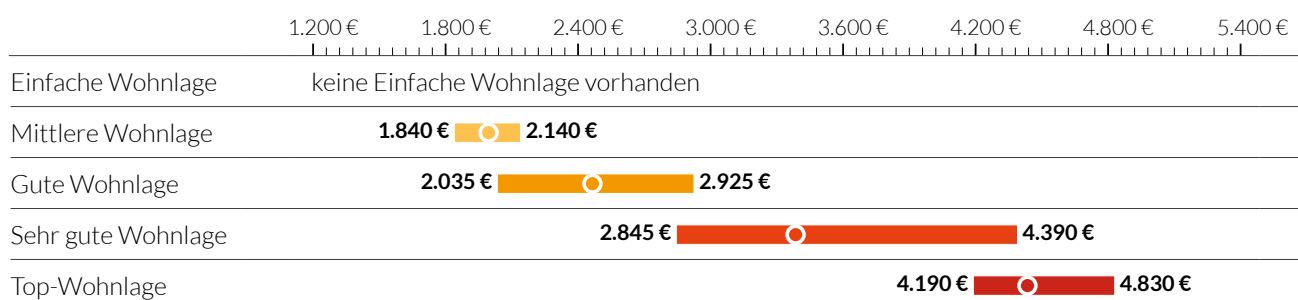
Ø 2.890 €/m²Preisspanne (Preis pro m²)**1.840 - 4.830 €/m²****+15,6 %**Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	2.130 - 3.110 €	90.500 €	2.450 €	37 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	1.840 - 4.375 €	177.000 €	2.815 €	63 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	1.970 - 4.830 €	286.000 €	3.010 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.130 - 4.230 €	504.500 €	3.060 €	165 m ²

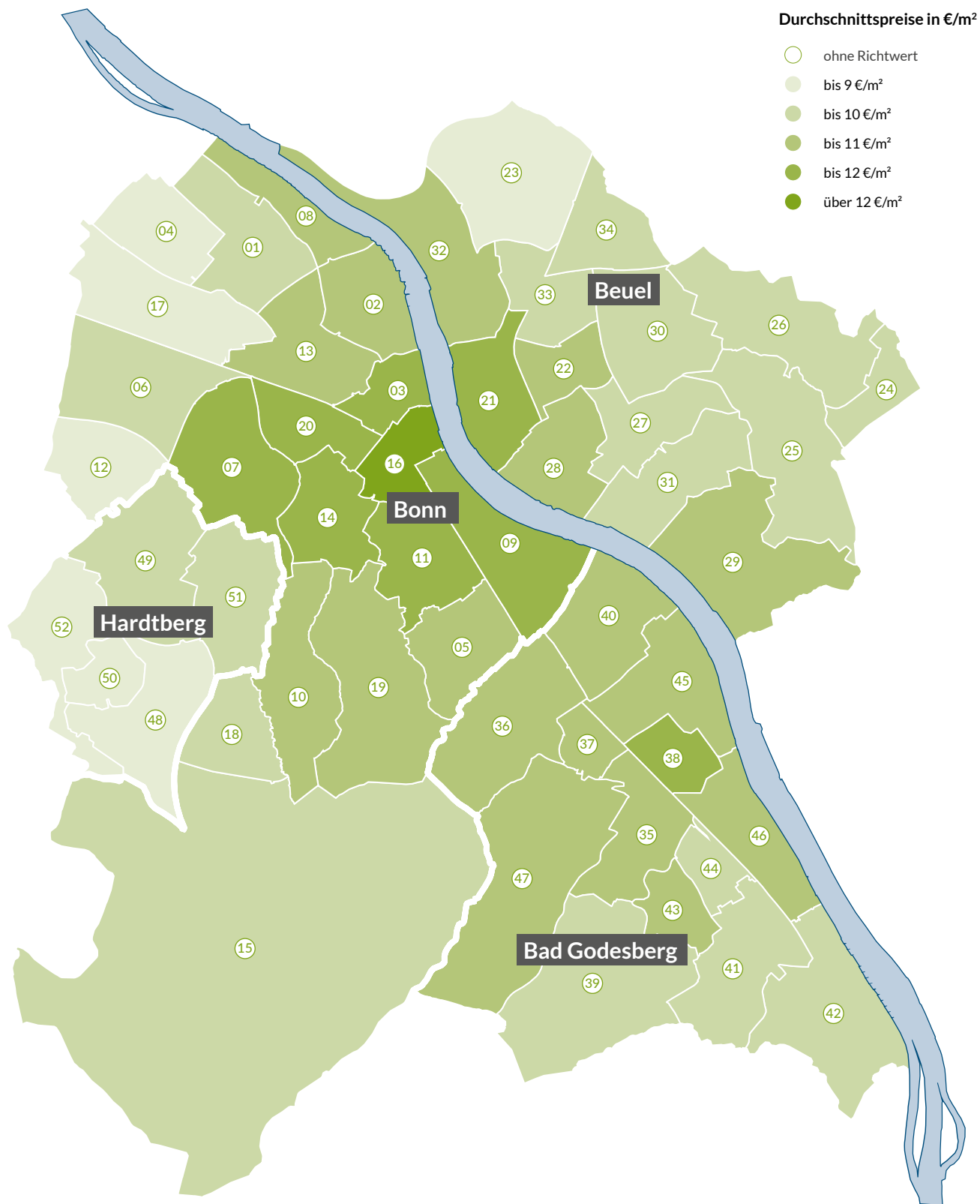
* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Kaufpreise nach Wohnlagen



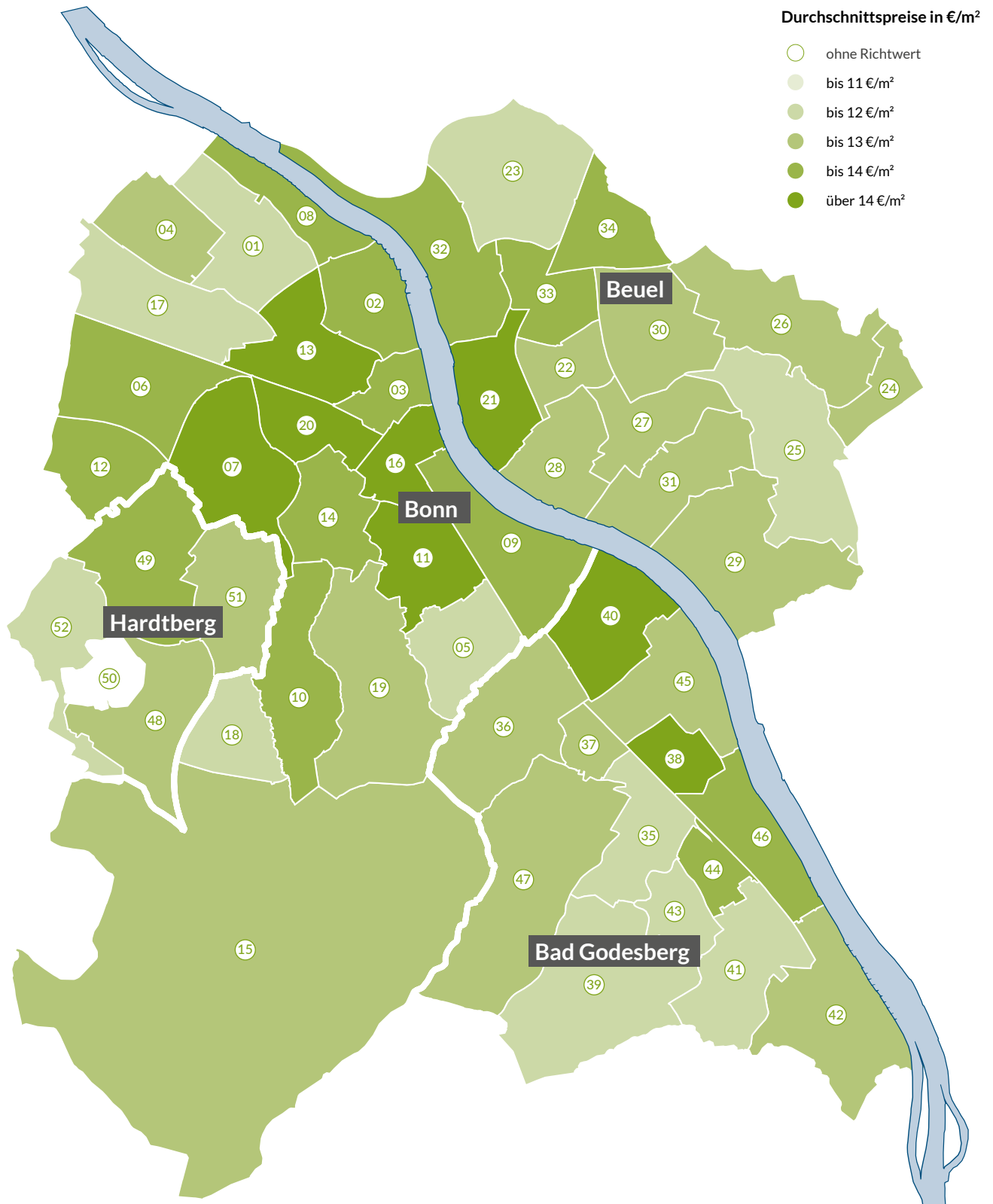
KÖNIGSWINTER

MIETWOHNUNGEN BESTAND



Karte: Auszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.04.2022 | Quelle: iib-Institut.de

MIETWOHNUNGEN NEUBAU



Karte: Auszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.04.2022 | Quelle: iib-Institut.de

Mietwohnungen

Stadtbezirke / Stadtteile	Bestand			Neubau		
	iib- Richtwert		Veränderung 2021 zu 2022	iib- Richtwert		Veränderung 2021 zu 2022
Stadtbezirk Bonn	11,00 €	↗	2,3%	14,90 €	↑	6,0%
01 Auerberg	9,85 €	↑	5,9%	11,60 €	→	1,8%
02 Castell	10,30 €	→	2,0%	13,50 €	→	0,4%
03 Zentrum	11,50 €	↗	2,2%	13,90 €	↗	4,1%
04 Buschdorf	8,80 €	→	0,0%	12,35 €	↑	22,3%
05 Dottendorf	10,60 €	→	0,5%	11,85 €	→	0,9%
06 Dransdorf	9,50 €	→	1,1%	13,80 €	↑	18,5%
07 Endenich	11,05 €	↗	4,2%	14,50 €	↑	7,8%
08 Graurheindorf	10,90 €	↑	6,3%	13,70 €	↑	14,2%
09 Gronau	11,15 €	→	-0,4%	13,95 €	↘	-3,5%
10 Ippendorf	10,35 €	↗	3,0%	13,80 €	↑	10,0%
11 Kessenich	11,15 €	↑	5,2%	15,05 €	↑	14,4%
12 Lessenich/Meßdorf	8,80 €	↗	3,5%	13,10 €	↑	6,1%
13 Nordstadt	10,85 €	→	0,9%	16,80 €	↑	25,4%
14 Poppelsdorf	11,80 €	→	0,9%	13,20 €	→	-1,5%
15 Röttgen	9,70 €	→	0,0%	12,40 €	↗	3,8%
16 Südstadt	12,20 €	→	1,2%	15,20 €	↗	3,1%
17 Tannenbusch	9,00 €	↑	6,5%	11,85 €	↗	4,4%
18 Ückesdorf	9,05 €	↗	2,3%	11,35 €	↑	5,1%
19 Venusberg	10,05 €	→	-1,0%	12,25 €	↑	7,0%
20 Weststadt	11,70 €	→	1,7%	15,90 €	↑	6,4%
Stadtbezirk Beuel	10,70 €	↗	2,9%	14,30 €	↑	5,5%
21 Beuel-Mitte	11,35 €	↗	4,1%	14,20 €	→	0,7%
22 Beuel-Ost	10,45 €	↗	2,5%	12,80 €	↗	3,6%
23 Geislar	8,80 €	→	1,1%	11,40 €	→	1,3%
24 Hoholz	9,10 €	→	-0,5%	12,35 €	↑	7,9%
25 Holtorf	10,00 €	↑	6,4%	11,40 €	→	0,9%
26 Holzlar	9,20 €	→	0,5%	12,35 €	↑	8,3%
27 Küdinghoven	9,60 €	↗	3,8%	12,90 €	→	-1,5%
28 Limperich	10,65 €	↗	3,4%	12,80 €	↗	2,8%
29 Oberkassel	10,60 €	→	-0,9%	13,00 €	→	1,6%
30 Pützchen/Bechlinghoven	9,20 €	→	-0,5%	12,60 €	↗	4,6%
31 Ramersdorf	9,95 €	↑	6,4%	13,00 €	↑	6,1%
32 Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf	10,70 €	→	-1,4%	13,30 €	↗	4,3%
33 Vilich	9,70 €	→	1,6%	13,50 €	↑	5,5%
34 Vilich-Müldorf	9,85 €	↗	4,2%	13,10 €	↑	5,2%

MIETE NEUBAU UND BESTAND

Durch ihr Wirtschaftswachstum hat sich die Bundesstadt zu einem starken Bevölkerungsmagneten entwickelt. Die Anspannung der Bonner Wohnungsmärkte ist entsprechend hoch. Insbesondere Mieter weichen deshalb häufig in den Rhein-Sieg-Kreis aus, der die Stadt fast vollständig umschließt. In den vergangenen Jahren hat die Suburbanisierung bereits zu einer verstärkten Zuwanderung in den Rhein-Sieg-Kreis geführt. Obwohl dieser Trend kaum zur Entlastung der Bonner Wohnungsmärkte beigetragen hat, ist die

durchschnittliche Bestandsmiete zuletzt nur um 1,9 Prozent auf 10,75 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Die durchschnittliche Bonner Bestandsmiete liegt um 3,70 Euro unter der Neubaumiete von 14,45 Euro, die um 6,6 Prozent zugelegt hat. Weil zunehmend mehr Kaufinteressierte von ihrem Kaufvorhaben absehen und sich stattdessen für eine Mietwohnung entscheiden, wird der Mietwohnungsmarkt noch stärker unter Druck geraten. Deshalb ist mit stärker steigenden Wohnungsmieten zu rechnen.

Stadtbezirke / Stadtteile	Bestand			Neubau		
	iib- Richtwert		Veränderung 2021 zu 2022	iib- Richtwert		Veränderung 2021 zu 2022
Stadtbezirk Bad Godesberg	10,65 €	↗	4,4%	13,60 €	↑	7,5%
35 Alt-Godesberg	10,20 €	→	-0,5%	12,00 €	→	0,4%
36 Friesdorf	10,25 €	↑	5,7%	12,95 €	↑	6,6%
37 Godesberg-Nord	10,05 €	↑	7,5%	12,50 €	→	0,4%
38 Godesberg-Villenviertel	11,20 €	→	-0,4%	16,30 €	→	1,2%
39 Heiderhof	9,35 €	→	-0,5%	11,70 €	→	1,3%
40 Hochkreuz	10,55 €	→	0,0%	14,10 €	↑	8,9%
41 Lannesdorf	9,20 €	→	0,0%	11,40 €	↗	2,2%
42 Mehlem	9,90 €	↗	3,7%	12,85 €	↑	8,9%
43 Muffendorf	10,35 €	↗	2,5%	11,60 €	→	-0,4%
44 Pennenfeld	10,00 €	→	1,0%	13,80 €	↑	14,5%
45 Plittersdorf	11,00 €	↗	3,8%	13,00 €	↗	3,2%
46 Rüngsdorf	10,70 €	↗	2,4%	13,60 €	↑	5,8%
47 Schweinheim	10,25 €	↑	6,2%	12,80 €	↑	16,9%
Stadtbezirk Hardtberg	9,70 €	↑	5,4%	13,10 €	↗	2,3%
48 Brüser Berg	9,00 €	↗	3,4%	12,70 €	↑	13,9%
49 Duisdorf	9,95 €	↗	3,1%	13,30 €	↑	5,6%
50 Hardthöhe	8,50 €	→	1,8%	---	---	---
51 Lengsdorf	9,80 €	↗	3,2%	12,60 €	↗	2,4%
52 Medinghoven	8,35 €	→	1,2%	11,75 €	→	0,9%

Tabellenauszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.04.2022 | Quelle: iib-Institut.de

BESTANDSMIETE IM STADTBEZIRK BONN

Im Bezirk Bonn ist die durchschnittliche Bestandsmiete von 11,00 Euro um 25 Cent höher als im Durchschnitt des Bonner Stadtgebiets und um 3,90 Euro geringer als die durchschnittliche Neubaumiete von 14,90 Euro. Die Spanne der Bestandsmieten des Bezirks beträgt 3,40 Euro und reicht von 8,80 Euro in Lessenich/Meßdorf (12) und Buschdorf (04) bis 12,20 Euro in der Südstadt (16). Die Spanne der Neubaumieten ist mit 5,45 deutlich größer. Mit 11,35 Euro ist die durchschnittliche Neubaumiete in Ückesdorf (18) am geringsten und in der Nordstadt (13) mit 16,80 Euro am höchsten.

Die Südstadt (16) ist mit einer durchschnittlichen Bestandsmiete von 12,20 Euro der einzige Bonner Ortsteil in der höchsten Preisklasse über 12 Euro. Über dem Bezirksdurchschnitt von 11,00 Euro befinden sich die Bestandsmieten der Ortsteile Poppelsdorf (14) von 11,80 Euro, Weststadt (20) von 11,70 Euro, Zentrum (03) von 11,50 Euro, Kessenich (11) sowie Gronau (09) von 11,15 Euro und Endenich (07) von 11,05 Euro. Die Bestandsmieten von 10,90 Euro in Graurheindorf (08) und 10,85 Euro in der Nordstadt (13) liegen über dem städtischen Durchschnitt von 10,75 Euro. In Castell (02), dem Nachbarn beider Ortsteile, liegt die durchschnittliche Bestandsmiete von 10,30 Euro um 45 Cent darunter.

In der mittleren Klasse von über 10 bis 11 Euro, aber unterhalb des städtischen Durchschnitts liegen die Durchschnittsmieten der südlich an den Stadtkern angrenzenden Ortsteile Dottendorf (05) von 10,60 Euro, Ippendorf (10) von 10,35 Euro und Venusberg (19) von 10,05 Euro. Mit durchschnittlich 9,85 Euro bleibt die Bestandsmiete in Auerberg (01), dem westlichen Nachbarstadtteil von Graurheindorf (08), trotz des Anstiegs von rund 6 Prozent knapp unter der Obergrenze der zweitniedrigsten Klasse bis 10 Euro. Im Süden des Bezirks ist für Röttgen (15) eine Bestandsmiete von durchschnittlich 9,70 Euro zu verzeichnen. In Dransdorf (06) liegt die Durchschnittsmiete mit 9,50 Euro in der Mitte der Klasse bis 10 Euro und in Ückesdorf (18) befindet sie sich mit 9,05 Euro an ihrem unteren Ende. Die Bestandsmiete des Ortsteils

Tannenbusch (17) befindet sich mit 9,00 Euro auf der Obergrenze der niedrigsten Preisklasse, in der sich mit 8,80 Euro auch die Durchschnittsmieten von Lessenich/Meßdorf (12) und Buschdorf (04) befinden.

NEUBAUMIETE IM BEZIRK BONN

Die Neubaumiete des Bezirks Bonn liegt mit durchschnittlich 14,90 Euro um 3,90 Euro über der Bestandsmiete des Bezirks. Sie ist 45 Cent höher als die durchschnittliche Neubaumiete im Stadtgebiet. Die Spanne der Neubaumieten beträgt 5,40 Euro und reicht von 11,35 Euro in Ückesdorf (18) bis 16,80 Euro in der Nordstadt (13).

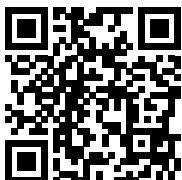
Die Nordstadt ist der einzige Ortsteil, dessen durchschnittliche Neubaumiete über 16 Euro liegt. Im südlich angrenzenden Nachbarortsteil Weststadt (20) beträgt sie 15,90 Euro. Noch weiter südlich folgen die Südstadt (16) mit 15,20 Euro und Kessenich (11) mit 15,05 Euro. Mit durchschnittlich 14,50 Euro liegt die Endenicher (07) Neubaumiete ebenfalls in der höchsten Klasse über 14 Euro und knapp über dem Durchschnitt des Stadtgebiets von 14,45 Euro. In der oberen Hälfte der Klasse bis 14 Euro befinden sich die durchschnittlichen Neubaumieten der Ortsteile Gronau (09) von 13,95 Euro, Zentrum (03) von 13,90 Euro, Ippendorf (10) sowie Dransdorf (06) von 13,80 Euro und Graurheindorf (08) von 13,70 Euro. Der Casteller (02) Neubaupreis befindet sich mit durchschnittlichen 13,50 Euro genau in der Klassenmitte. Im unteren Bereich der zweithöchsten Klasse befinden sich die Durchschnittsmieten für Neubauwohnungen in Poppelsdorf (14) von 13,20 Euro und in Lessenich/Meßdorf (12) von 13,10 Euro. Die Neubaumieten der über den Bezirk verteilten Ortsteile Röttgen (15) von 12,40 Euro, Buschdorf (04) von 12,35 Euro und Venusberg (19) von 12,25 Euro liegen innerhalb der geringen Spanne von 15 Cent. Mit 11,85 Euro befindet sich die Neubaumiete von Dottendorf (05) und Tannenbusch (17) im oberen Bereich der zweitniedrigsten Klasse von über 11 Euro bis 12 Euro, in der sich auch die Neubaumieten von Auerberg (01) mit 11,60 Euro und von Ückesdorf (18) mit 11,35 Euro befinden.



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 / 22 72 76 - 0

BESTANDSMIETE IM STADTBEZIRK HARDTBERG

Die Hardtberger Bestandsmiete von durchschnittlich 9,70 Euro ist 1,05 Euro geringer als die durchschnittliche Bestandsmiete im Bonner Stadtgebiet. In Duisdorf (49) ist sie mit 9,95 Euro um 25 Cent höher und in Lengsdorf (51) mit 9,80 Euro um 10 Cent höher als im Bezirksdurchschnitt. Im Ortsteil Brüser Berg (48) liegt die Durchschnittsmiete mit 9,00 Euro auf der Obergrenze der niedrigsten Klasse bis 9 Euro. Die durchschnittlichen Bestandsmieten von 8,50 Euro im Ortsteil Hardthöhe (50) und von 8,35 Euro im zu Duisdorf gehörenden Medinghoven (52) befinden sich deutlich unter der Obergrenze der niedrigsten Preisklasse.

NEUBAUMIETE IM STADTBEZIRK HARDTBERG

Im Bezirk Hardtberg ist die durchschnittliche Neubaumiete mit 13,10 Euro um 3,40 Euro höher als die Bestandsmiete und um 1,35 Euro niedriger als die Durchschnittsmiete für Neubauwohnungen im Stadtgebiet. Der Anstieg von 2,3 Prozent ist der geringste aller vier Bonner Stadtbezirke. Die Spanne zwischen den Durchschnittsmieten für Neubauwohnungen in Medinghoven (52) von 11,75 Euro und Duisdorf (49) von 13,30 Euro, der einzigen Hardtberger Durchschnittsmiete in der Klasse von über 13 Euro, beträgt 1,55 Euro. Die durchschnittliche Neubaumiete von 12,70 Euro im Ortsteil Brüser Berg (48) ist um 10 Cent höher als im südlich angrenzenden Lengsdorf (48) von 12,60 Euro. Für den Ortsteil Hardthöhe (50) ist keine belastbare Aussage über die durchschnittliche Neubaumiete möglich.



BESTANDSMIETE IM STADTBEZIRK BAD GODESBERG

Mit 10,65 Euro ist die Durchschnittsmiete für Bestandswohnungen in Bad Godesberg die zweitniedrigste Durchschnittsmiete der Bonner Bezirke. Nur die Hardtberger Bestandsmiete von durchschnittlich 9,70 Euro ist 95 Cent geringer. Der Bad Godesberger Durchschnitt ist 10 Cent geringer als der durchschnittliche Neubaupreis im Stadtgebiet. Mit 4,4 Prozent ist er 2,5 Prozentpunkte stärker gestiegen als die Durchschnittsmiete im Bonner Stadtgebiet. Damit ist in Bad Godesberg der stärkste Anstieg aller vier Bonner Bezirke zu verzeichnen. Keine der Durchschnittsmieten für Bestandswohnungen in Bad Godesberg befindet sich in der höchsten Preisklasse über 12 Euro. Godesberg-Villenviertel (38) ist der einzige Bad Godesberger Ortsteil, dessen durchschnittliche Bestandsmiete die 11-Euro-Marke überschreitet. Die Spanne der Bad Godesberger Bestandsmieten beträgt 2 Euro und reicht von 9,20 Euro in Lannesdorf (41) bis 11,20 Euro in Godesberg-Villenviertel (38).

Die durchschnittliche Plittersdorfer (45) Bestandsmiete liegt mit 11,00 Euro auf der Obergrenze der mittleren Klasse von über 10 Euro bis 11 Euro und die Rüngsdorfer (46) liegt mit 10,70 Euro ebenfalls über dem Durchschnitt des Bezirks von 10,65 Euro. Der Durchschnitt aller anderen zehn Ortsteile liegt unter dem Bezirksdurchschnitt. Die Bestandsmiete für Wohnungen in Hochkreuz (40) von 10,55 Euro befindet sich in der oberen, die Durchschnittsmiete von 10,35 Euro in Muffendorf (43), 10,25 Euro in Schweinheim (47) sowie in Friesdorf (36), von 10,20 Euro in Alt-Godesberg (35) und 10,05 Euro in Godesberg-Nord (37) befinden sich in der unteren Hälfte der mittleren Preisklasse. Die Pennenfelder (44) Durchschnittsmiete von 10,00 Euro liegt auf der Obergrenze der zweitniedrigsten Preisklasse. In der Preisklasse bis 10 Euro befindet sich auch die Durchschnittsmiete von 9,90 Euro in Mehlem (42), 9,35 Euro in Heiderhof (39) und 9,20 Euro in Lannesdorf (41). In der niedrigsten Preisklasse bis 9 Euro befindet sich keiner der Bad Godesberg Ortsteile. Das Nord-Süd-Gefälle der Bad Godesberger Wohnungsmärkte und die hohe Preisdichte sind auf der Preiskarte gut erkennbar.

NEUBAUMIETE IM STADTBEZIRK BAD GODESBERG

Mit 13,60 Euro ist die Durchschnittsmiete für Neubauwohnungen in Bad Godesberg wie die Bestandsmiete des Bezirks die zweitniedrigste Durchschnittsmiete der Bonner Bezirke. Der Bad Godesberger Durchschnitt ist 85 Cent geringer als der Durchschnitt des Stadtgebiets. Nur die Hardtberger Neubaumiete ist mit durchschnittlich 13,10 Euro um weitere 50 Cent niedriger. Mit 7,5 Prozent hat die durchschnittliche Bad Godesberger Neubaumiete am deutlichsten zugelegt. Im Stadtgebiet ist sie um 6,6 Prozent gestiegen. Die Spanne der Bad Godesberger Neubaumieten von 4,90 Euro ist nur 55 Cent geringer als die Spanne der Neubaumieten im Stadtgebiet. Sie reicht von 11,40 Euro in Lannesdorf (41) bis 16,30 Euro in Godesberg-Villenviertel (38).

Die einzige Bonner Neubaumiete, die den Durchschnitt im Ortsteil Godesberg-Villenviertel (38) übertrifft, ist mit 16,80 Euro in der Nordstadt (13) zu verzeichnen. Die zweithöchste Bad Godesberger Neubaumiete von durchschnittlich 14,10 Euro weist der Ortsteil Hochkreuz (40) auf. In Pennenfeld (44) liegt der Neubaupreis mit durchschnittlich 13,80 Euro im oberen Bereich der zweithöchsten Klasse von über 13 bis 14 Euro und über dem Bezirksdurchschnitt, dem die Rüngsdorfer (46) Neubaumiete mit 13,60 Euro genau entspricht. Die Plittersdorfer (45) Neubaumiete von 13,00 Euro befindet sich auf der Obergrenze der darunterliegenden, mittleren Preisklasse von über 12 bis 13 Euro. In dieser Preisklasse befindet sich auch die durchschnittliche Neubaumiete der Ortsteile Friesdorf (36) von 12,95 Euro, Mehlem (42) von 12,85 Euro, Schweinheim (47) von 12,80 Euro und Godesberg-Nord (37) von 12,50 Euro. In Schweinheim (47) hat die durchschnittliche Neubaumiete mit fast 17 Prozent am stärksten zugelegt. In Alt-Godesberg (35) liegt die Neubaumiete mit 12,00 Euro auf der Obergrenze der zweitniedrigsten Preisklasse von über 11 bis 12 Euro. In dieser Klasse befindet sich auch die Durchschnittsmiete der Ortsteile Heiderhof (39) von 11,70 Euro und Muffendorf (43) von 11,60 Euro. Die niedrigste Neubaumiete des Bezirks weist Lannesdorf (41) mit 11,40 Euro auf.

BESTANDSMIETE IM STADTBEZIRK BEUEL

Mit 10,70 Euro ist die Durchschnittsmiete für Bestandswohnungen in Beuel um 5 Cent höher als im Bezirk Bad Godesberg und um 80 Cent geringer als der Durchschnitt im Stadtgebiet. Mit einem Plus von 2,9 Prozent ist das Niveau der Beueler Bestandsmieten im Jahr 2021 um 1 Prozentpunkt stärker gestiegen als die durchschnittliche Bestandsmiete des Stadtgebiets. Die Spanne der Beueler Bestandsmieten beträgt 2,55 Euro und reicht von 8,80 Euro in Geislar (23) bis 11,35 Euro in Beuel-Mitte (21).

Die zweithöchste Bestandsmiete des Bezirks von 10,70 Euro in Schwarzerheindorf/Vilich-Rheindorf (32) entspricht dem Bezirksdurchschnitt. Die Durchschnittsmieten der Ortsteile Limperich (28) von 10,65 Euro und Oberkassel (29) von 10,60 liegen knapp darunter in der oberen Hälfte der Klasse von über 10 bis 11 Euro. In der unteren Hälfte dieser Klasse befindet sich die Bestandsmiete für Wohnungen in Beuel-Ost (22) von 10,45 Euro. Mit durchschnittlich 10,00 Euro liegt die Miete für Holtorfer (25) Wohnungen auf der Obergrenze der Klasse von über 9 bis 10 Euro. In ihrer oberen Hälfte befinden sich die Durchschnittsmieten der Ortsteile Ramersdorf (31) von 9,95 Euro, Vilich-Müldorf (34) von 9,85 Euro, Vilich (33) von 9,70 Euro und Küdinghoven (27) von 9,60 Euro. Im unteren Bereich sind es die Durchschnittsmieten von Pützchen/Bechlinghoven (30) sowie Holzlar (26) von 9,20 Euro und Hoholz (24) von 9,10 Euro. Der einzige Beueler Ortsteil, dessen Bestandsmiete die 9-Euro-Marke unterschreitet, ist Geislar (23) mit 8,80 Euro.

NEUBAUMIETE IM STADTBEZIRK BEUEL

Bei einem erheblichen Teil der Beueler Neubauwohnungen mit über durchschnittlich hohen Mieten fehlt die Angabe des Ortsteils. Deshalb liegen die Durchschnittspreise aller 13 Ortsteile des Bezirks unter dem Beueler Bezirksdurchschnitt von 14,30 Euro. Die höchste ortsteilbezogene Durchschnittsmiete ist mit 14,20 Euro im Ortsteil Beuel-Mitte (21) zu verzeichnen. Die geringste Neubaumiete weisen die Ortsteile Geislar (23) und Holtorf (25) mit 11,40 Euro auf. Zwischen ihnen liegt eine Spanne von 2,80 Euro.

Mit 13,50 Euro liegt die zweithöchste Neubaumiete im Ortsteil Vilich (33) über der 13-Euro-Marke, die mit 13,30 Euro auch in Schwarzerheindorf/Vilich-Rheindorf (32) und mit 13,10 Euro in Vilich-Müldorf (34) überschritten wird. Die Neubaumieten des im südlichen Abschnitt des rechten Rheinufers gelegenen Ortsteils Oberkassel (29) und des rheinaufwärts angrenzenden Nachbarortsteils Ramersdorf (31) betragen genau 13,00 Euro. In der oberen Hälfte der mittleren Klasse von über 12 bis 13 Euro befinden sich die Durchschnittsmieten für Neubauhäuser in den Ortsteilen Küdinghoven (27) von 12,90 Euro und Limperich (28) von 12,80 Euro. Im an Beuel-Mitte (21) angrenzenden Ortsteil Beuel-Ost (22) beträgt die durchschnittliche Neubaumiete ebenfalls 12,80 Euro. Mit 12,60 Euro liegt sie auch in Pützchen/Bechlinghoven (30) in der oberen Hälfte der mittleren Klasse von über 12 bis 13 Euro. In den östlichen Nachbarortsteilen Hoholz (24) und Holzlar (26) liegt sie mit 12,35 Euro in deren unterer Hälfte. Die geringsten Neubaumieten sind mit jeweils 11,40 Euro im südlich angrenzenden Holtorf (25) und im nördlichsten Ortsteil Geislar (23) zu verzeichnen.



Mietpreis | Wohnungen

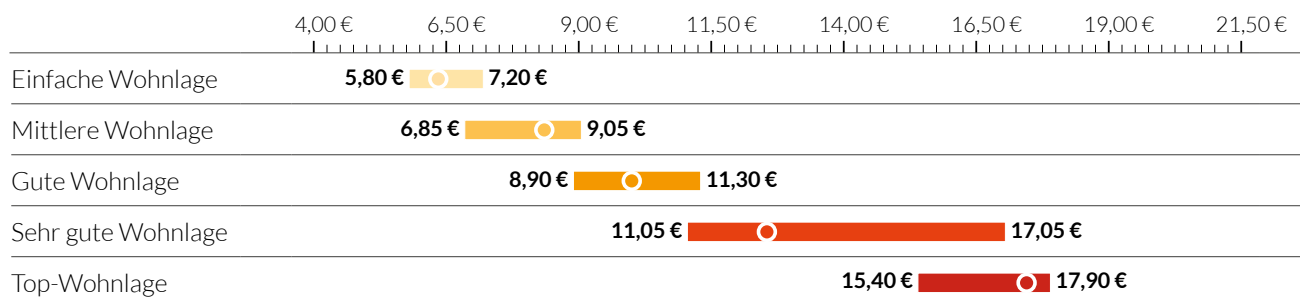
Ø 10,75 €/m²Preisspanne (Preis pro m²)**5,80 - 17,90 €/m²****+1,9 %**Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²- Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	6,75 - 17,90 €	365 €	11,85 €	31 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	5,80 - 17,80 €	660 €	10,80 €	61 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	6,00 - 17,90 €	1.005 €	10,70 €	94 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	6,15 - 17,50 €	1.570 €	10,90 €	144 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Mietpreise nach Wohnlagen



STADT BONN

Mietpreis | Wohnungen

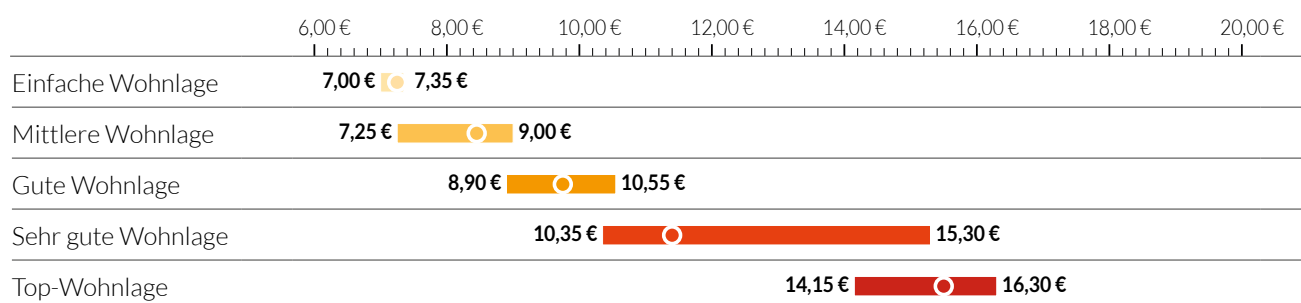
Ø 10,65 €/m²Preisspanne (Preis pro m²)**7,00 - 16,30 €/m²****+4,4 %**Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	8,15 - 16,30 €	390 €	11,75 €	33 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	7,00 - 16,20 €	655 €	10,70 €	61 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	7,25 - 16,30 €	1.000 €	10,50 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	7,40 - 15,95 €	1.555 €	10,80 €	144 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Mietpreise nach Wohnlagen



STADTBEZIRK BAD GODESBERG

Mietpreis | Wohnungen

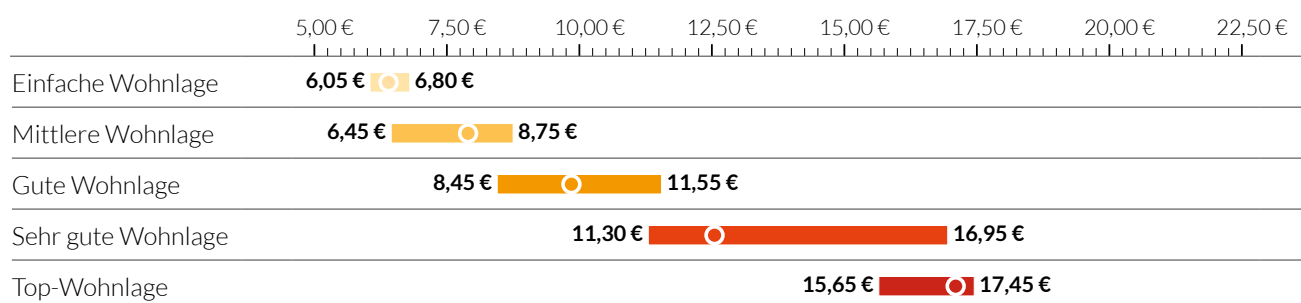
Ø 10,75 €/m²Preisspanne (Preis pro m²)**6,05 - 17,45 €/m²****+2,9 %**Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	7,05 - 17,45 €	365 €	11,85 €	31 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	6,05 - 17,35 €	660 €	10,80 €	61 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	6,25 - 17,45 €	985 €	10,60 €	93 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	6,40 - 17,05 €	1.600 €	10,90 €	147 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Mietpreise nach Wohnlagen



STADTBEZIRK BEUEL

Mietpreis | Wohnungen

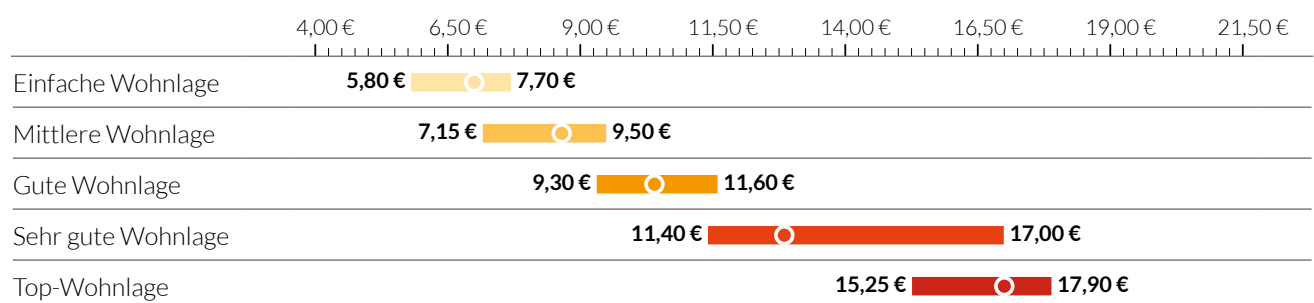
Ø 11,00 €/m²Preisspanne (Preis pro m²)**5,80 - 17,90 €/m²****+2,3 %**Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	6,75 - 17,90 €	365 €	12,15 €	30 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	5,80 - 17,80 €	665 €	11,05 €	60 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	6,00 - 17,90 €	1.020 €	10,85 €	94 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	6,15 - 17,50 €	1.595 €	11,15 €	143 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Mietpreise nach Wohnlagen



STADTBEZIRK BONN

Mietpreis | Wohnungen

Ø 9,70 €/m²Preisspanne (Preis pro m²)**5,80 - 14,85 €/m²****+5,4 %**Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	6,75 - 14,85 €	340 €	10,70 €	32 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	5,80 - 14,75 €	605 €	9,75 €	62 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	6,00 - 14,85 €	880 €	9,55 €	92 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	6,15 - 14,50 €	1.380 €	9,85 €	140 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Mietpreise nach Wohnlagen

	4,00 €	6,00 €	8,00 €	10,00 €	12,00 €	14,00 €	16,00 €	18,00 €
Einfache Wohnlage	5,80 € 7,15 €							
Mittlere Wohnlage	6,70 € 8,75 €							
Gute Wohnlage	8,65 € 10,45 €							
Sehr gute Wohnlage	10,15 € 14,85 €							
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden							

STADTBEZIRK HARDTBERG

Mietpreis | Wohnungen

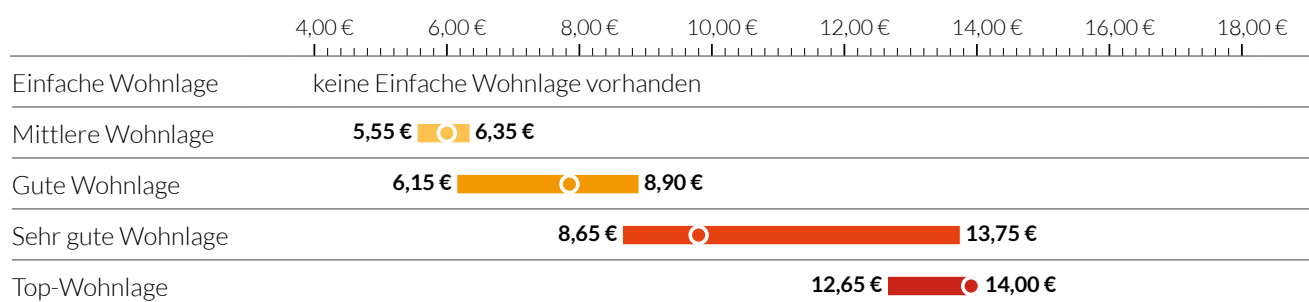
Ø 8,85 €/m²Preisspanne (Preis pro m²)**5,55 - 14,00 €/m²****+4,7 %**Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	6,75 - 14,00 €	340 €	9,95 €	34 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	5,55 - 13,55 €	545 €	8,80 €	62 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	5,70 - 14,00 €	855 €	8,85 €	97 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	5,75 - 14,00 €	1.175 €	8,80 €	133 m ²

* Die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Mietpreise nach Wohnlagen



KÖNIGSWINTER



Kampmeyer Immobilien-News

Kostenlos. informativ. Exklusiv.

www.kampmeyer.com/newsletter

**Mit den kostenlosen Immobilien-News von KAMPMEYER
bleiben Sie immer auf dem neuesten Stand:**

- Relevante Entwicklungen der regionalen Märkte
- Alle Marktberichte aus der Metropolregion
- Besondere Bestands- und Neubauangebote
- Immobilienmessen und Informationsveranstaltungen
- Immobilienmagazine
- Finanzierungsstrategien und die günstigsten Konditionen
- Sonstige Veröffentlichungen, Tippgeber und Immobilienführer

**Mehr als 30.000 Interessierte haben die KAMPMEYER
Immobilien-News bereits abonniert.**

VOLLE MAKLERLEISTUNG ZUM FESTPREIS

KAMPMEYER ist das renommierte Maklerunternehmen für den Verkauf und die Vermietung von Wohn- und Anlageimmobilien in der Metropolregion Rheinland. Seit über zwei Jahrzehnten überzeugen wir durch ein kundenorientiertes Team von Immobilienexperten.

Wir engagieren uns mit fundierter, lokaler Marktkennntnis und hohem individuellen Service.

Über den Einsatz von Medien und Technologie hinaus bedeuten Beratung und Vermarktung für uns als Dienstleister volle Konzentration auf Ihre Anforderungen.

Qualität bei KAMPMEYER ist für Sie als Verkäufer planbar und effektiv.

Das Festpreis-Honorar auf einen Blick:

- Fair und transparent
- Volle Planungssicherheit, alle Leistungen erklärt
- Unabhängig vom erzielten Kaufpreis der Immobilie
- Honorar erst zahlbar nach Erhalt des Kaufpreises

Apartment

bis 55 m² Wohnfläche

6.900 €*



Einfamilienhaus

bis 180 m² Wohnfläche

14.900 €*



Eigentumswohnung

bis 85 m² Wohnfläche

8.900 €*



Einfamilienhaus

ab 180 m² Wohnfläche

individuell



Eigentumswohnung

ab 85 m² Wohnfläche

9.900 €*



Mehrfamilienhaus

individuell



Wir sind Ihre Qualitätsmakler.



Weitere Informationen zum
Festpreis und den enthaltenen
Leistungen finden Sie auf
www.kampmeyer.com/festpreis

„Wenn wir Ihnen
sagen können, was
Ihre Immobilie wert
ist, können wir Ihnen
auch sagen, was wir
wert sind.“

**Warum?
Weil wir genau
wissen, was wir
für Sie tun. “**

Chantal Heinen
Team KAMPMEYER



**Zahlbar erst mit
Kaufpreiszahlung**

www.kampmeyer.com/verkaufen

* 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.



PROGNOSEN UND TRENDS



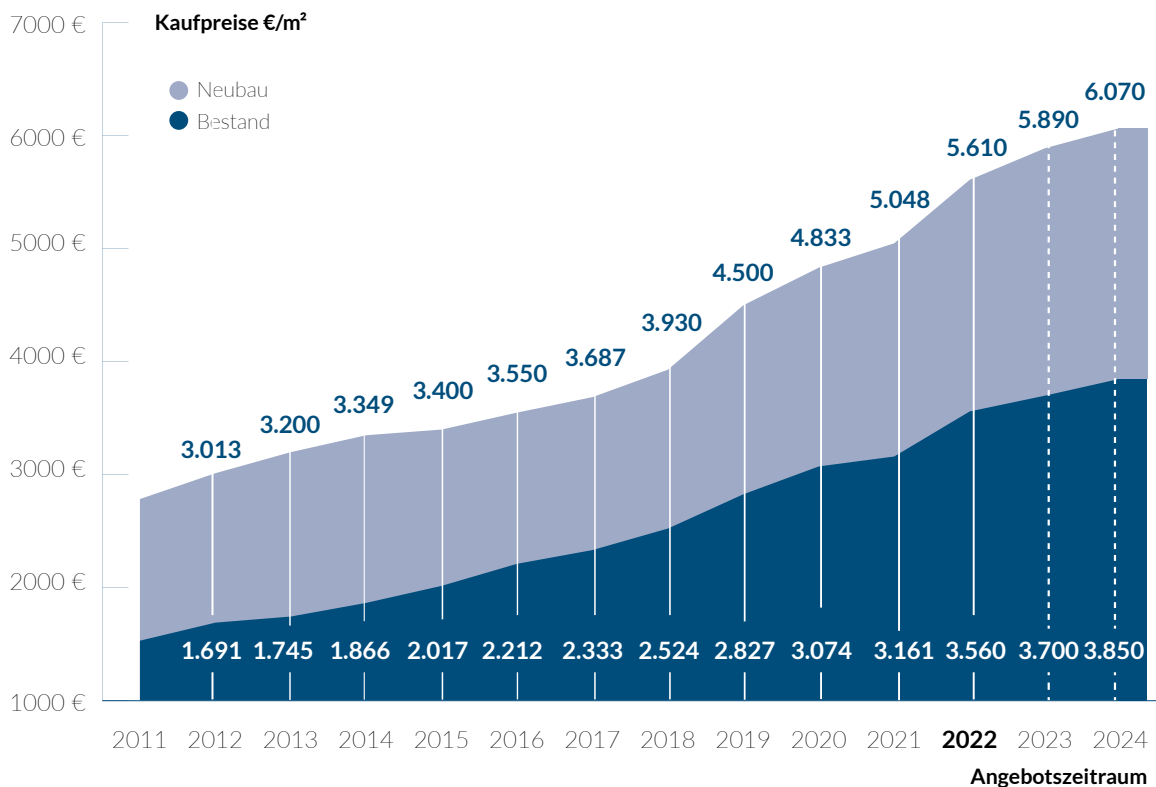
Die Auswirkungen globaler Ereignisse und Entwicklungen auf deutsche Wohnungsmärkte werden oft überschätzt. Dem Wandel des Gesellschafts- und Wirtschaftsgeschehens gegenüber erweisen sie sich besonders in Ballungsräumen trotz entgegengesetzter Erwartungen regelmäßig weitgehend unempfindlich. Nur in größeren Abständen werden die Märkte durch Veränderungen von Rohstoff- und Finanzmärkten substantiell beeinflusst. Dann kommt es in einigen Fällen zu erheblichen Verwerfungen der internationalen Immobilienmärkte, von denen an den deutschen Wohnungsmärkten allerdings oft nur wenig ankommt. In jüngerer Zeit wird die Metropolregion Rheinland wieder mit zum Teil unvorhersehbaren regionalen und globalen Umwälzungen konfrontiert – vom Strukturwandel im Rheinischen Revier über den durch Corona ausgelösten Epochenwechsel bis hin zu den Folgen der überraschend schnell voranschreitenden Klimakrise. Spätestens seit der Zeitenwende, die am 24. Februar 2022 mit dem Überfall Russlands auf die Ukraine eingesetzt hat, ist eine Situation eingetreten, zu deren Einordnung kaum Vergleichs- oder Erfahrungswerte vorliegen. Im Jahr 2022 könnten fast alle Marktreaktionen auf vorübergehenden Phänomenen beruhen, ihre Relevanz durch einen Gegeneffekt verlieren oder einfach Überhand gewinnen. Wir wissen noch nicht, wie sich die Wohnungsmärkte im Stresstest der Zeitenwende verhalten. In der Metropolregion Rheinland kann aus Erfahrung jedoch auf eine hohe Stressresistenz gesetzt werden.

KAUFPREISE FÜR GESCHOSSWOHNUNGEN

In den vergangenen zehn Jahren ist der Durchschnittspreis für Bestandswohnungen im Bonner Stadtgebiet von 1.691 Euro im Jahr 2012 auf 3.560 Euro im Jahr 2022 gestiegen. Der Durchschnittspreis für Bonner Neubauwohnungen ist im selben Zeitraum von durchschnittlich 3.013 Euro auf 5.610 Euro und die Differenz zwischen Bestands- und Neubaupreisen damit von 1.322 auf 2.050 Euro gestiegen. Dem durchschnittlichen Anstieg der Neubaupreise von 6,4 Prozent jährlich stehen 7,7 Prozent im Bestand gegenüber. Der um 1,3 Prozentpunkte geringere Anstieg hat dazu geführt, dass der Neubaupreis statt wie im Jahr 2012 fast das 1,8-Fache des Bestandspreises im Jahr 2022

nur noch das fast 1,6-Fache ausmacht. Seit 2017 hat sich das Verhältnis zwischen Neubau- und Bestandspreisen als recht stabil erwiesen. In einem Jahr ist der Faktor vom 1,58-Fachen auf das 1,56-Fache gesunken. In einem anderen hat er das 1,6-Fache erreicht, um im Jahr 2020 schließlich wieder auf das 1,58-Fache zurückzukehren. Das wird sich jetzt wahrscheinlich ändern, weil die überdurchschnittlich stark steigenden Baukosten in den Neubaupreisen früher ankommen als in den Bestandspreisen. Im Jahr 2022 ist für Bestandspreise mit 12,6 Prozent noch ein höherer Anstieg festzustellen als für Neubaupreise, die einen Anstieg um 11,1 Prozent verzeichnen.

Kaufpreisentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau



PROGNOSE FÜR WOHNUNGSPREISE

Weil beide Entwicklungen den höchsten Preisanstieg der vergangenen zehn Jahre bedeuten, kann für das Jahr 2023 eher ein geringerer Anstieg angenommen werden. Für die Bestandspreise wäre im Jahr 2023 je nach Verlauf der allgemeinen Preisentwicklung mit einem Anstieg von 3,9 Prozent auf 3.700 Euro zu rechnen. Die Neubaupreise werden stärker von den Baukosten angetrieben. Sie könnten im Jahr 2023 um 5 Prozent auf 5.890 Euro steigen und im Jahr 2024 unter hoffentlich weniger turbulenten Umständen durch einen Anstieg um 3,1 Prozent auf 6.070 Euro die 6.000-Euro-Marke überschreiten. Dann ist für das Jahr 2024 mit einem Aufholen der Bestandspreise zu rechnen. Der durchschnittliche Bestandspreis wird voraussichtlich 4,1 Prozent um 1 Prozentpunkt stärker steigen als der Neubaupreis. Dann würde der Neubaupreis mit 6.070 Euro im Jahr 2024 um 2.220 Euro und wieder um das 1,5-Fache über dem Bestandspreis von 3.850 Euro liegen.

Einige Marktbeobachtende sehen fallende Wohnungspreise auf uns zukommen. Ihr Hauptargument besteht in der Nachfrage nach Wohnungseigentum, die wegen steigender Finanzierungskosten ins Bodenlose fiel. Tatsächlich stellen mehr Kaufinteressenten ihre Kaufabsichten zurück und weichen zum Beispiel auf eine Mietwohnung aus. Sie halten ihre Liquidität möglichst hoch, um auf alle Eventualitäten vorbereitet zu sein. Dieses Verhalten kann zwar über eine größere Nachfrage zu einem noch höheren Mietniveau führen,

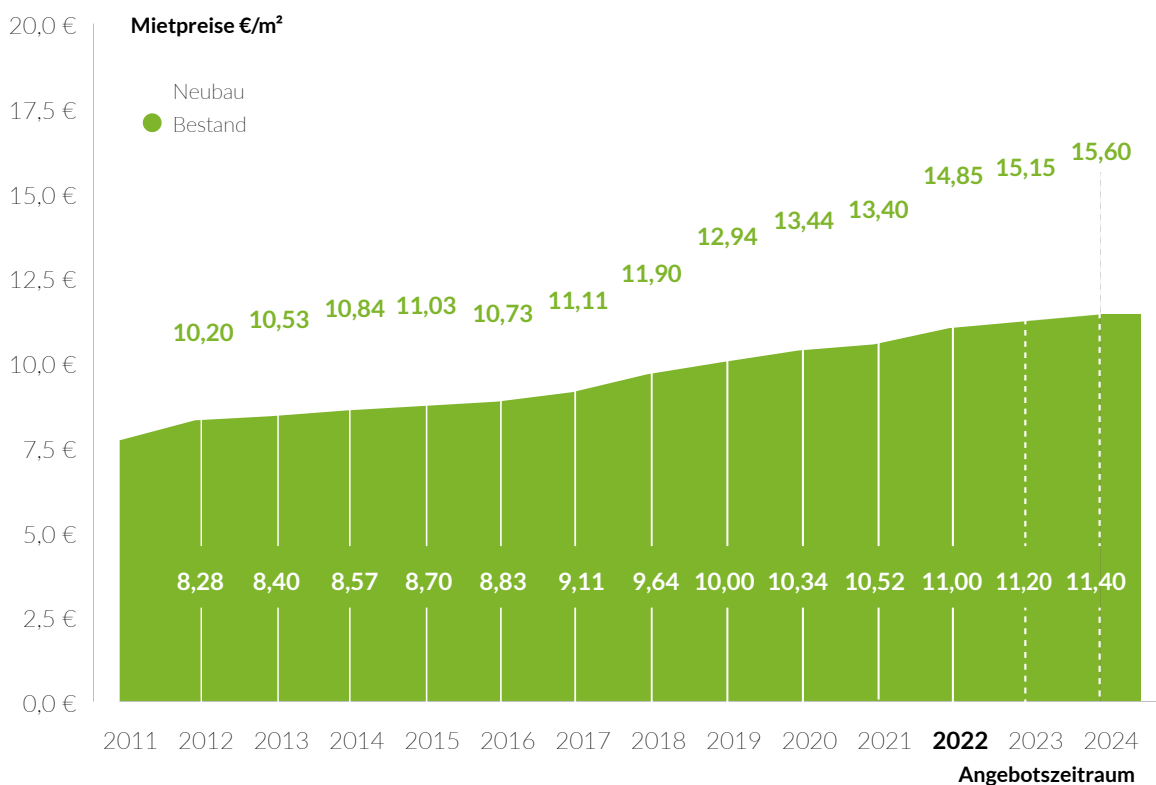
nachgebende Immobilienpreise sind deshalb jedoch kaum zu erwarten. Dafür bleibt die Nachfrage nach Wohnungseigentum in der Metropolregion Rheinland einfach zu hoch. Weil Eigentümer nicht einfach so unter Wert verkaufen werden, können Kaufinteressierte jetzt nicht auf schwächelnde Märkte und deutlich fallende Preise hoffen. Einige Eigentümer scheinen jetzt besonders darauf abzielen, den Gewinn aus den bisherigen Wertsteigerungen des Wohneigentums mitzunehmen. Sie scheinen davon auszugehen, dass die Preise nicht weiter steigen, und sehen jetzt die Zeit gekommen, in der sich die Wertsteigerung für sie am stärksten rentiert. Ob diese Beobachtung auf einer vorübergehenden Verunsicherung, auf einer veränderten Grundhaltung oder auf völlig anderen Effekten beruht, kann heute noch nicht mit ausreichender Sicherheit beurteilt werden. Wenn Wohnraum vernünftig genutzt wird und kein erhöhter Bedarf an Liquidität besteht, werden Eigentümer die inflationären Entwicklungen wahrscheinlich eher abwarten. Das Volumen der Kaufangebote steigt und ist im Wesentlichen auf die Kumulation von Kaufangeboten zurückzuführen, die durch einen Rückgang der Nachfrage entsteht. Das größere Volumen ist also eher durch zögerliches Nachfrageverhalten begründet als durch dynamischeres Angebotsverhalten. Auch weil kein guter Grund für einen heftigen oder dauerhaft anhaltenden Rückgang der Wohnungspreise erkennbar ist, besteht im Wohneigentum gerade jetzt eine Anlagealternative, die einen hohen Inflationsschutz bietet.

WOHNUNGSMIETEN

In den vergangenen zehn Jahren ist die Durchschnittsmiete für Bestandswohnungen im Bonner Stadtgebiet von 8,28 Euro im Jahr 2012 auf 11 Euro im Jahr 2022 gestiegen. Die Neubaumiete ist im selben Zeitraum von durchschnittlich 10,20 Euro auf 14,85 Euro und die Differenz zwischen Bestands- und Neubaumiete damit von 1,92 auf 3,85 Euro gestiegen. Der jährlichen Steigerung der Neubaumiete um 3,8 Prozent stehen 2,9 Prozent im Bestand gegenüber. Das um 0,9 Prozentpunkte stärkere Wachstum hat dazu geführt, dass die Neubaumiete statt wie im Jahr 2012 das über

1,2-Fache der Bestandsmiete im Jahr 2022 das weit über 1,4-Fache ausmacht. Mit Ausnahme der Jahre 2016 und 2021 ist die Neubaumiete in den vergangenen zehn Jahren schneller gestiegen als die Bestandsmiete. In vier dieser zehn Jahre ist der Anstieg der Neubaumiete nur 0,24 bis 0,92 Prozentpunkte höher gewesen als der Anstieg der Bestandsmiete. Für das Jahr 2022 haben sich die Neubaumieten durch einen Unterschied von 6,26 Prozentpunkten am stärksten von den Bestandsmieten entfernt.

Mietpreisentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau



PROGNOSE FÜR WOHNUNGSMIETEN

Für Neubaumieten wird in den beiden nächsten Jahren mit einem Plus von rund 2,5 Prozent pro Jahr ein Anstieg erwartet, der über 1 Prozentpunkt geringer ist als der zehnjährige Durchschnitt. Der Anstieg der Bestandsmieten wird laut Prognose in den nächsten Jahren noch schwächer ausfallen. Mit 1,8 Prozent würde er dann ebenfalls um über 1 Prozent unter dem zehnjährigen Durchschnitt liegen. Demnach wird die Bestandsmiete von aktuell 11,00 Euro im kommenden Jahr auf 11,20 Euro und dann auf 11,40 Euro im Jahr 2024 steigen. Die Neubaumiete beträgt 14,85 Euro. Im Jahr 2023 wird sie durch einen Anstieg auf 15,15 Euro die 15-Euro-Marke überschreiten und im Jahr 2024 15,60 Euro betragen.

Die Entwicklung der Mieten ist momentan schwer vorhersagbar. Das liegt auch daran, dass noch völlig unklar ist, welche politischen Maßnahmen ergriffen werden, um einen explosionsartigen Anstieg zu verhindern. Die Mietpreisbremse kann dazu nach bisheriger Erfahrung jedenfalls nur wenig beitragen. Die Bonner Märkte sind äußerst angespannt. In der Stadt mit rund 330.000 Einwohnenden gibt es derzeit gerade einmal 320 Mietangebote. Jetzt drängt zusätzliche Nachfrage von finanziell gut gestellten Interessierten, die vor Kurzem noch mit dem Kauf einer Wohnung geliebäugelt haben, auf die Märkte. Typische Mietinteressierte geraten unter noch höheren Wettbewerbsdruck. Hinzu kommt,

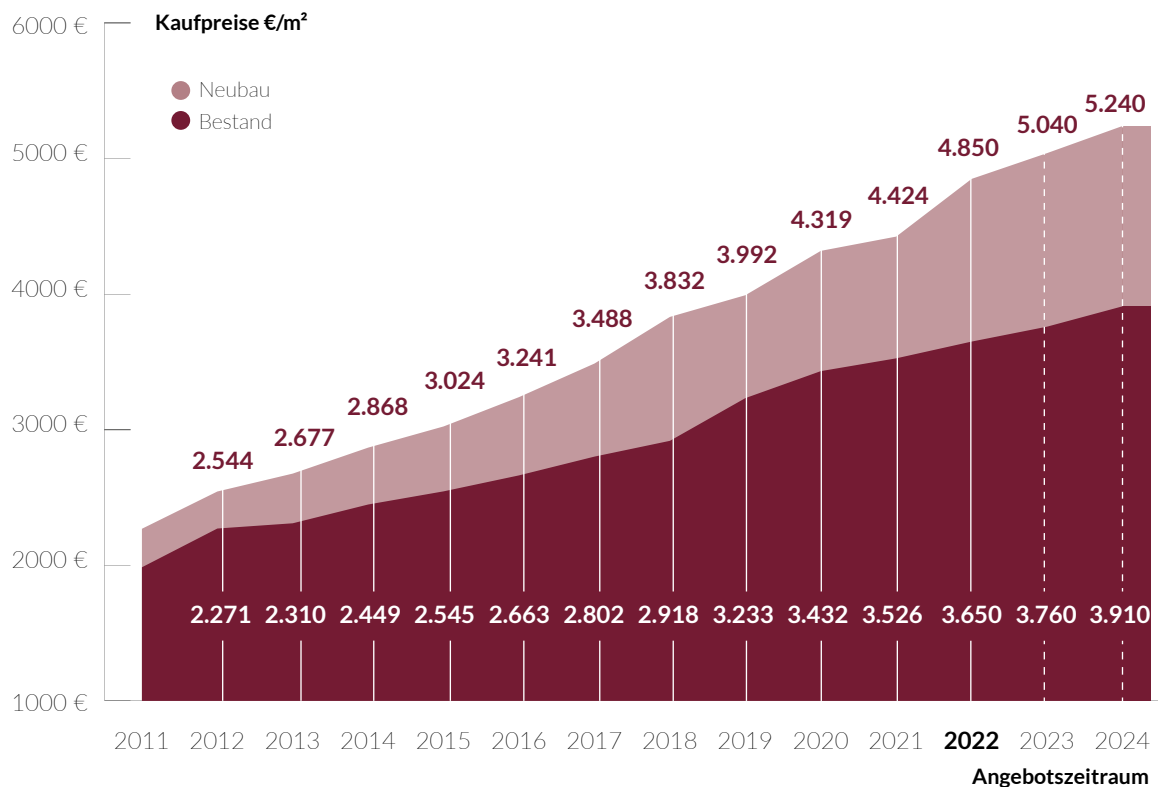
dass die Zeiten, in denen viele Mieter von einem Umzug in eine kleinere und geeignetere Wohnung Abstand genommen haben, schon bald der Vergangenheit angehören werden. Eine kleinere Wohnung war häufig mit ähnlich hohen Kosten verbunden wie die bisherige. Jetzt wirken die zur zweiten Miete angewachsenen Nebenkosten dem sogenannten Lock-in-Effekt entgegen. Dass eine Energie-, Strom- oder Gaspreisbremse dieser Entwicklung wirkungsvoll entgegenstehen wird, darf bezweifelt werden. Gerade deshalb sollten alle Möglichkeiten genutzt werden, stark steigenden Mieten gezielt zu begegnen und diejenigen persönlich zu entlasten, die ihre Wohnkosten momentan nicht allein tragen können, obwohl ihre Wohnung ihren Einkommens- und Lebensverhältnissen entspricht. Es sollte beachtet werden, dass steigende Mieten auch eine positive Wirkung auf die Wohnungsmärkte entfalten können. Aufgrund steigender Mieten, die zu höherer Rentabilität führen, kann Wohnungseigentum sich zum sicheren Hafen in unübersichtlichen Zeiten entwickeln. In Kombination mit weiterer Wertsteigerung können hohe Mieten selbst dann vor Kaufkraftverlust schützen, wenn der Anstieg der Wohnungspreise unter der Inflationsrate bleibt. Sie können dem Wohnungsbau durchaus positive Impulse geben, wobei besonders an moderne Mikroapartments, flexible Grundrisse und serielle Bauweise zu denken ist.

EINFAMILIENHÄUSER

In den vergangenen zehn Jahren ist der durchschnittliche Bestandspreis für Einfamilienhäuser im Bonner Stadtgebiet von 2.271 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2012 auf 3.650 Euro im Jahr 2022 gestiegen. Der Neubaupreis für Bonner Häuser ist im selben Zeitraum von durchschnittlich 2.544 Euro auf 4.850 Euro und die Differenz zwischen den Preisen für Bestands- und Neubauhäuser damit von 273 auf 1.200 Euro gestiegen. Dem jährlichen Wachstum von 6,7 Prozent im Neubau stehen 4,9 Prozent im Bestand gegenüber. Der um 1,8 Prozentpunkte höhere Anstieg des Durchschnittspreises für Bonner Neubauhäuser hat dazu geführt, dass er statt wie im Jahr 2012 das

1,1-Fache des Bestandspreises zehn Jahre später das 1,3-Fache ausmacht. Im Jahr 2018 hat die Differenz zwischen Neubau- und Bestandspreisen mit dem 1,3-Fachen den bis dahin höchsten Wert erreicht. Während die Bestandspreise im folgenden Jahr um 11 Prozent zugelegt haben, sind die Neubaupreise nur um 4 Prozent gestiegen. Das Verhältnis der Durchschnittspreise ist dadurch auf das 1,2-Fache zurückgegangen. Nach dem stetigen Anstieg in den folgenden drei Jahren hat es im Jahr 2022 mit dem 1,33-Fachen den bis dahin höchsten Wert aus dem Jahr 2018 leicht übertroffen.

Kaufpreisentwicklung: Häuser | Bestand und Neubau



PROGNOSE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Für die Bestandspreise kann bis 2024 je nach Verlauf der allgemeinen Preisentwicklung ein Anstieg um jährlich 3,5 Prozent auf 3.910 Euro vermutet werden. Für das Jahr 2023 legen die Zahlen eine Steigerung der Bestandspreise um 3 Prozent und für 2024 einen Anstieg von 4 Prozent nahe. Die Neubaupreise werden früher von den überdurchschnittlich stark steigenden Baukosten angetrieben. Ein Anstieg von rund 3,9

Prozent in den Jahren 2023 und 2024 führt zu einem Neubaupreis von 5.240 Euro im Jahr 2024. In den beiden kommenden Jahren ergeben die Zahlen also ein Wachstum der Bestandspreise von durchschnittlich rund 3,5 Prozent und der Neubaupreise von durchschnittlich 4 Prozent.



PREISENTWICKLUNGEN IM VERGLEICH

Die Differenz zwischen Bonner Bestandspreisen für Häuser und Geschosswohnungen ist in den vergangenen zehn Jahren stetig gesunken. Im Jahr 2022 sind die Preise für Bestandshäuser nur noch 90 Euro höher als die für Bestandswohnungen. In den nächsten beiden Jahren wird der Abstand laut den vorliegenden Zahlen auf 60 Euro sinken. Im Neubau ist das Verhältnis umgekehrt. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für neue Geschosswohnungen ist im Jahr 2022 um 760 Euro höher als der für Neubauhäuser. Im Jahr 2022 hat die Differenz mit 760 Euro das bisherige Maximum erreicht und die Prognose führt zu einer Differenz von 850 Euro im Jahr 2023 und 830 Euro im Jahr 2024. Die prognostizierten Preise spiegeln nur das Verhältnis zwischen den Wohnungstypen wider, ob sie zum Beispiel aufgrund der Inflationsrate von derzeit rund 9 Prozent noch viel höher ausfallen, ist kaum vorhersehbar. Unbestreitbar ist nur: Wohnraum wird knapp bleiben. Besonders der Bedarf an Geschosswohnungen kann in Bonn offensichtlich nicht so bald gedeckt

werden. Der Anstieg der Baukosten und die nahezu unverändert stark gebliebene Nachfrage haben im Neubau ganz aktuell schon zu deutlichen Preissteigerungen geführt. Eine wieder nachlassende Bautätigkeit könnte diese Entwicklung sogar noch verstärken. Mit ziemlicher Sicherheit werden die steigenden Zinsen zu einem Rückgang der Nachfrage führen. Dass sich dieser Rückgang angesichts des enormen Wohnungsbedarfs auf die Entwicklung der Bonner Wohnungspreise auswirkt, ist allerdings weniger eindeutig. Zu den wichtigsten Parametern der Wohnungsmärkte gehört die Nachfrage, die auch bei einem deutlichen Rückgang überaus hoch bleiben dürfte. Auch die Baukosten, die vermutlich weiter steigen werden, und der Wohnungsbau, der trotz entgegengesetzter politischer Absichtserklärungen erst einmal wieder zurückgegangen ist, führen zu mehr Preisdruck. All das spricht jedenfalls in der Bundesstadt Bonn für eine Fortsetzung des Megatrends steigender Wohnungspreise.

Katja Dörner (geboren 1976 in Siegen) war von 2009 bis 2020 Mitglied des Deutschen Bundestages. Ab 2014 war sie stellvertretende Fraktionsvorsitzende der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen sowie Mitglied im Ausschuss für Familien, Senioren, Frauen und Jugend.

Sie ist seit dem 1. November 2020 Oberbürgermeisterin der Bundestadt Bonn. Ihre Schwerpunkte für Bonn sind die Klimaneutralität bis 2035, eine nachhaltige Mobilität, sozialer Zusammenhalt und bezahlbarer Wohnraum.

Sie setzt sich im Vorstand des Städtetags NRW bzw. als Stellvertreterin des Präsidenten des Deutschen Städtetags ebenso ein wie im internationalen Städtenetzwerk für Nachhaltigkeit ICLEI, in dessen Vorstand sie für das Portfolio Klimaschutz zuständig ist.

Katja Dörner ist verheiratet und hat einen Sohn.



GASTBEITRAG

DIE STADT BONN NACHHALTIG UND KLIMANEUTRAL ENTWICKELN

Gastbeitrag von Katja Dörner
Oberbürgermeisterin der Bundesstadt Bonn

WACHSENDE STADT BONN

Bonn wächst in Zukunft von allen Städten und Kreisen in Nordrhein-Westfalen am stärksten. Das ist die Einschätzung des Statistischen Landesamtes gemäß der neuen Bevölkerungsprognose. Demnach werden im Jahr 2050 etwa 359.600 Menschen in Bonn leben. Gegenüber Anfang 2021 ist das eine Zunahme von circa 29.000 Personen beziehungsweise 8,8 Prozent. Bonn ist eine besondere Stadt. Zum einen sind die Ausbildungsmöglichkeiten am Standort hervorragend, beispielsweise verfügt Bonn über eine international renommierte Exzellenzuniversität. Wegen der guten Angebote ziehen viele junge Menschen von außerhalb nach Bonn zur Ausbildung. Aufgrund der guten Jobsituation gepaart mit einer hervorragenden Lebensqualität verbleiben viele von ihnen im Rheintal. Bonn ist eine der ganz wenigen NRW-Städte mit einem positiven Geburtensaldo. Auch aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven entfaltet Bonn als international ausgerichtete Stadt eine hohe Anziehungskraft in allen Altersklassen. Die besondere Stabilität der positiven Entwicklung ist unter anderem auf den gelungenen Umbau Bonns und der Region zu einem international orientierten Standort zurückzuführen: So hat Bonn weiterhin eine herausgehobene Funktion als zweites bundespolitisches Zentrum und ist der deutsche Standort der Vereinten Nationen. Bonn gilt zudem als Zentrum für internationale Zusammenarbeit und als Kompetenzzentrum für Wissenschaft und für nachhaltige Entwicklung. Die Wirtschaftsstruktur ist von Global Players und mittelständischen Dienstleistungsunternehmen geprägt; innovative produzierende Unternehmen und eine aktive Start-Up-Szene bereichern den Standort.

Weitere Kompetenzfelder liegen in den Themenfeldern Cyber-Sicherheit und Informationstechnologien. Nicht zuletzt verfügt Bonn über einen starken Kulturstandort.



Katja Dörner
Oberbürgermeisterin von
Bonn seit 2020

BONN WIRD NACHHALTIG UND KLIMANEUTRAL

Die Stadt Bonn wird auch in Zukunft ein dynamischer Standort sein. Damit wird der Nachfragedruck auf jeden Quadratmeter Fläche in der Stadt durch die verschiedensten Nutzungsanforderungen für Wohnen, gewerbliche Entwicklung, Dienstleistungsstandorte, aber auch für Erholung, Verkehr und Umweltbelange weiterhin hoch bleiben. Es werden deshalb besondere Qualitätsansprüche bei der Stadtentwicklung erforderlich sein – beispielsweise bei der Planung gewerblicher Flächenreserven oder der Organisation des Verkehrs. Seitens der Verwaltung wurden vier strategische Schwerpunktthemen zur Weiterentwicklung von Bonn gebildet: (1) „Klimaneutrales Bonn“, (2) „Verkehrs- und Mobilitätswende“, (3) „Sozial gerechtes Bonn“ und (4) „Digitale Transformation“. Anhand der folgenden Beispiele soll das strategische Vorgehen verdeutlicht werden.

DAS BUNDESVIERTEL – DIVERSIFIZIERUNG DER NUTZUNGEN, VERDICHTUNG UND NEUE QUALITÄTEN

Das Bundesviertel ist mit circa 1,2 Millionen Quadratmeter Bürofläche der mit Abstand wichtigste Büroteilmarkt in Bonn, die Zahl der Arbeitsplätze im Bundesviertel liegt bei etwa 47.000. Über die künftige Entwicklung des Bundesviertels hat der Rat im Mai 2020 eine neue Rahmenplanung beschlossen. Neben dem Schwerpunkt als Bürostandort sollen künftig auch mehr Menschen im Bundesviertel wohnen können, um den Standort urbaner und lebendiger zu gestalten. Hierzu soll das Angebot an Gastronomie, Nahversorgung, Kultur- und Freizeitangeboten weiter gestärkt werden. Diese Entwicklung soll sowohl stadtgestalterisch als auch stadtklimatisch verträglich erfolgen. Gleichzeitig gilt es, durch Erweiterung des Angebotes im öffentlichen Nahverkehr und im Radverkehr ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten zu fördern.

LEBENDIGE INNENSTADT– CITY UND STADT-TEILZENTREN IM FOKUS

Die Unternehmen in den Bonner Zentren haben in den beiden vergangenen Jahren pandemiebedingt gelitten und in der Folge auch die Immobilieneigentümer:innen. Die Stadt Bonn hat daher erfolgreich Zentrenmanagements installiert, die bei der Lösung bestehender Probleme unterstützen. Auf den Klimawandel reagiert die Stadt Bonn durch Maßnahmen, die zur Klimaresilienz der Zentren beitragen. Dies war Hauptthema der City-Konferenz 2021; die grüne und blaue Infrastruktur wurde aber auch in integrierten Stadtentwicklungskonzepten aufgegriffen, wie der Umbau des Bereiches am Windeckbunker und der Brüdergasse in der Bonner City, des Rheinufer oder Teilen des Bad Godesberger Zentrums zeigen.

BÖNNISCHE VIERTEL – EIN NEUER ANSATZ FÜR MEHR LEBENSQUALITÄT

Mit dem Konzept „Bönnsche Viertel – Lebendige Räume für Menschen“ möchte die Stadt Bonn durch die Neugestaltung des ruhenden und fließenden Verkehrs die frei werdenden Räume aufwerten. Gemeinsam mit den Bürger:innen will die Stadt erarbeiten, wie das am besten in den Quartieren funktioniert. Aufbauend und eingebettet in bereits beschlossene und geplante Maßnahmen wie die Parkraumstrategie oder den Masterplan Innere Stadt sollen gemeinsam Mobilitätskonzepte entwickelt werden. Als Modellquartiere gelten zunächst die innere Nordstadt und das Combahnviertel in Beuel. Beide Viertel sind von Fremd- und Durchgangsverkehr belastet und weisen einen hohen Parkdruck auf. Schon heute verfügen sie über eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Durch geplante oder bereits umgesetzte Mobilstationen besteht hier der Zugang zu geteilter Mobilität, die weiter ausgebaut werden soll.

BONNER GEWERBEGEBIETE IM WANDEL – KLIMAGERECHTES GEWERBEGEBIET BEUEL-OST

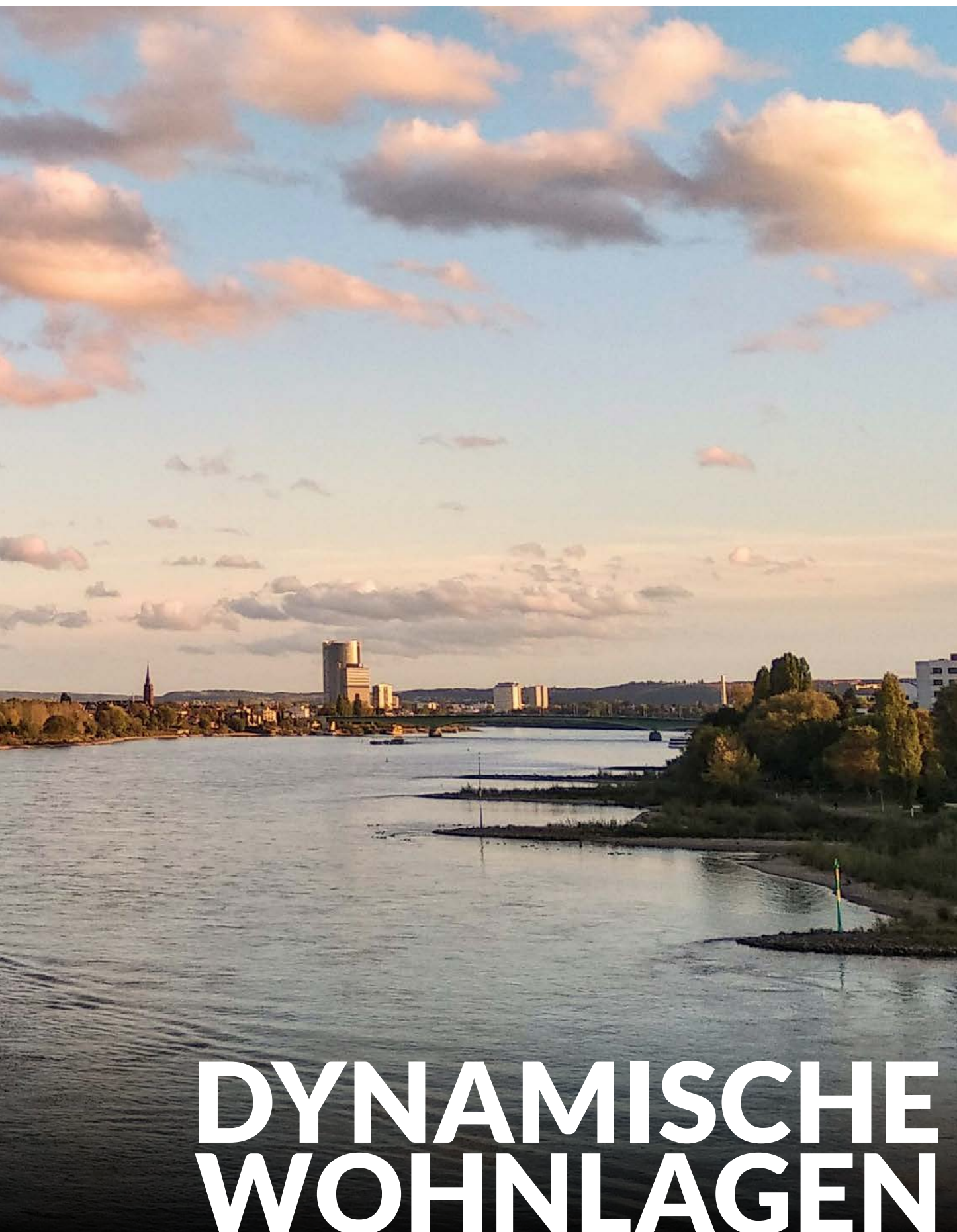
Die Stadt Bonn beabsichtigt, bis 2035 klimaneutral zu werden, die Energieversorgung nahezu vollständig auf regenerative Energien umzustellen und sich parallel kontinuierlich zu einer an den Klimawandel angepassten Stadt zu entwickeln. Dies gilt unter dem Stichwort „Gewerbegebiete in Wandel“ auch für alle gewerblich und industriell genutzten Flächen in Bonn. Das Pilotprojekt „Klimagerechtes Gewerbegebiet Beuel-Ost“ soll vor diesem Hintergrund als perspektivisch auch auf andere Bonner Gewerbegebiete übertragbares Projekt dienen und zeigen, welche Möglichkeiten in einem bestehenden Gewerbegebiet genutzt werden können, Flächen zu entsiegeln und zu begrünen sowie Emissionen zu reduzieren. Die Stadt Bonn hat zusammen mit dem Ingenieurbüro GERTEC und dem Wissenschaftsladen Bonn Mitte 2021 dieses Modellprojekt begonnen. Schlüsselemente sind Potenzial-Checks und das Anstoßen von Maßnahmen für eine hohe Standortqualität, eine attraktive Freiraumstruktur, effiziente Energienutzung und optimierte Energiegewinnung.

FAZIT UND AUSBLICK

Bonn wird auch in Zukunft ein Wachstumsstandort mit einer sehr hohen Lebensqualität sein. Allerdings müssen wir hinsichtlich Nachhaltigkeit und Klimaneutralität unsere Strategien der Stadtentwicklung anpassen. Die dargestellten Beispielprojekte sollen zeigen, dass die Bonner Verwaltung hier konkrete Schritte der Umsetzung vollzieht. Zum Abschluss möchte ich alle relevanten Akteur:innen auffordern, sich an den verschiedenen Prozessen zu beteiligen. Dadurch kann die Wirkung der Maßnahmen noch verstärkt und die Notwendigkeit der Entwicklung zur klimagerechten Stadt auf eine breitere Basis gestellt werden.

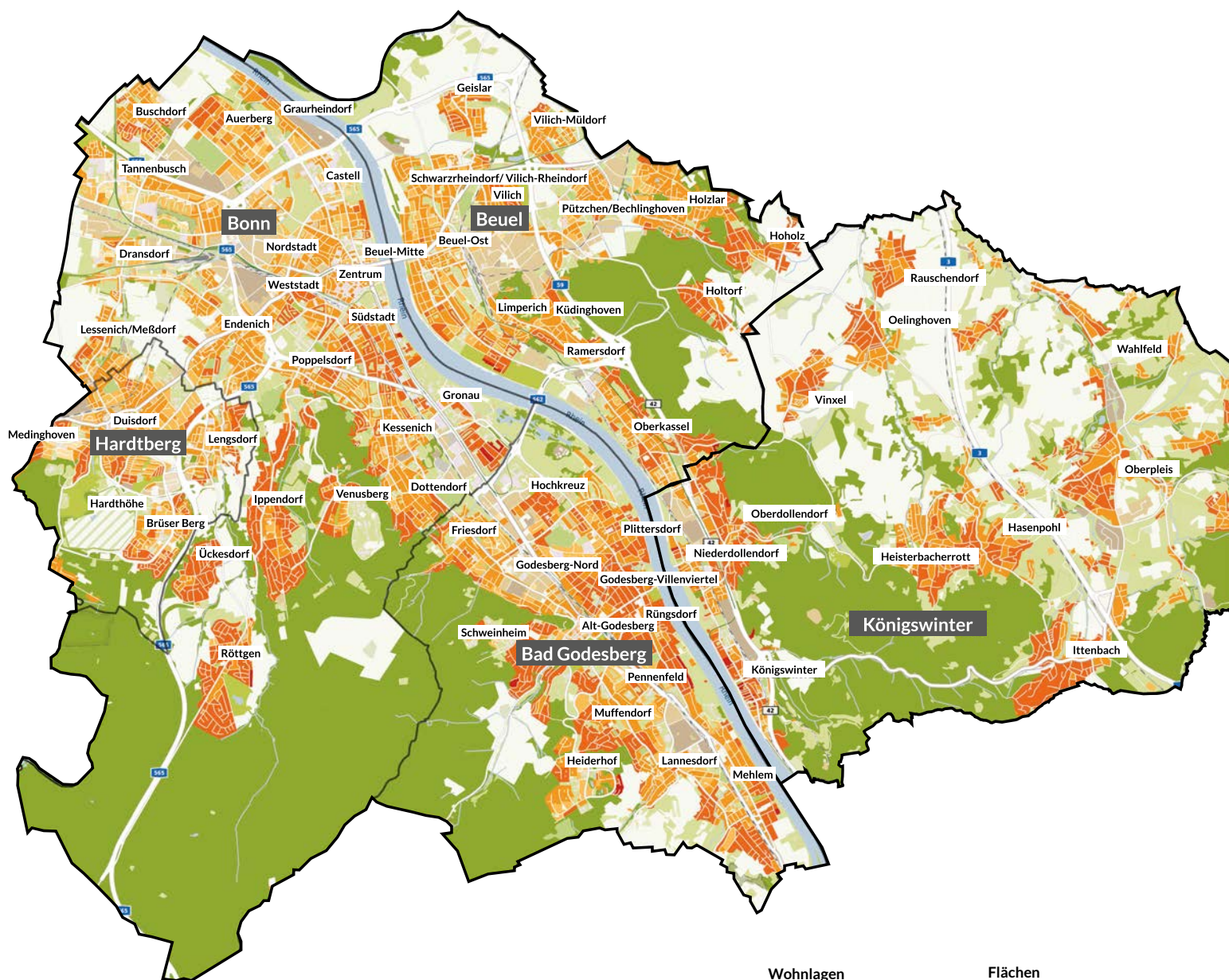






DYNAMISCHE WOHNLAGEN

JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN, NEUE TRENDS, NEUE DYNAMIK



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



Wohnlagen

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

Linien

- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien

Flächen

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

Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenstreetMap contributors / Lizenz: ODbL

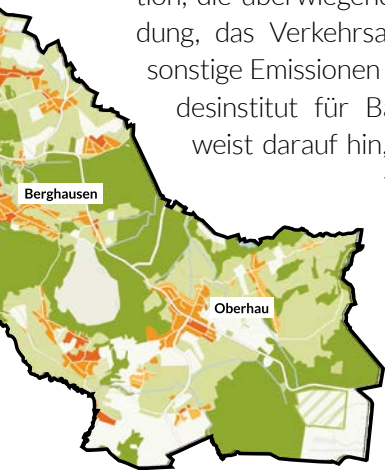
Die Bundesstadt Bonn, die kleine Großstadt im Süden Nordrhein-Westfalens, ist fast vollständig vom Rhein-Sieg-Kreis umgeben und grenzt im Süden an Remagen im Landkreis Ahrweiler. Die Bevölkerungsdichte der Stadt beträgt 3.158 Einwohner pro Quadratkilometer. Im Stadtbezirk Bonn sind es 3.738 Einwohner und in Bad Godesberg nur 2.542. Der Unterschied zwischen diesen Faktoren deutet schon auf die großen Unterschiede hin, die zwischen den Bonner Wohnlagen bestehen. Die insgesamt fast 336.000 Bonner Einwohner wohnen in Mehrfamilienhäusern auf durchschnittlich 72,6 und in Einfamilienhäusern auf durchschnittlich 137,3 Quadratmeter Wohnfläche.

Für ein aktuelles, realistisches und klares Bild ist die Darstellung vieler weiterer Faktoren erforderlich. Darüber, welche das sein sollten, streiten sich die Geister. Mietspiegel ziehen zum Beispiel die Nahversorgungssituation, die überwiegende Bebauung, die Verkehrsanbindung, das Verkehrsaufkommen, den Lärmpegel und sonstige Emissionen als Lagekriterien heran. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung weist darauf hin, dass die Lage bei der Erstellung

von Mietspiegeln „ein komplexes und in seiner Wirkung durchaus umstrittenes Wohnwertmerkmal“ darstellt. Wohnlagen könnten, so informiert das Institut, individuell sehr unterschiedlich beurteilt werden. „Für die Lagequalität sind in erster Linie die Verhältnisse des Wohngebietes ... von Bedeutung. Inwie-

weit 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 die auf der Multifaktorenanalyse basierende Kartierung der Dynamischen Wohnlagen 2022 ultralokal und in Echtzeit vorgenommen. Über die in Mietspiegeln üblichen Lagekriterien und über ökonomische und demografische Informationen wie Bautätigkeit, Transaktionen, Umzüge und Kaufkraft hinaus werden bei der Einordnung der Dynamischen Wohnlagen Kaufpreise und Mieten einbezogen.



Die Dynamische Wohnlage machen das Niveau von Mieten und Kaufpreisen in einem einzigen Wert darstellbar. Während auf einen bestimmten Ort bezogene Preissangaben eine gewisse Spanne umfassen, lässt sich jedem Ort genau eine bestimmte Wohnlagendynamik zuordnen. So geht aus den Dynamischen Wohnlagenkarten in Kombination mit den Diagrammen zu den Kauf- und Mietpreisen nach Wohnlage das ultralokale Preisniveau hervor. Die Diagramme „Kaufpreise nach Wohnlagen“ und „Mietpreise nach Wohnlagen“ werden zusammen mit weiteren Informationen im Anschluss an die Preiskarten dargestellt, in denen durchschnittliche Mieten oder Kaufpreise auf Ortsteilebene ausgewiesen werden.

Als international vernetztes Oberzentrum in der Region Köln/Bonn ist Bonn für fast 4 Millionen Menschen von zentraler Bedeutung. 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 viel zur hohen Lebensqualität des Wohnstandorts beiträgt. Die 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.

Die meisten der insgesamt 51 Bonner Ortsteile weisen eine auffallend hohe Wohnlagendynamik auf, deren Ursachen mit Hilfe der Multifaktorenanalyse untersucht werden. Nach aktuellen Erkenntnissen beruht diese Dynamik im Wesentlichen auf der Veränderung sozio-demografischer Strukturen. Der fast flächendeckende Anstieg der Kaufkraft zeigt, dass die sogenannte Mittelschicht in Bonn zunehmend stärker vertreten ist. Die Auswertung der Luftbilder hat ebenfalls zur Ausweisung einer höheren Wohnlagendynamik beigetragen. Dass die höhere Dynamik der Stadtrandlagen durch den Trend zur Suburbanisierung verstärkt wird, kann anhand der Multifaktorenanalyse noch nicht zweifelsfrei bestätigt werden.

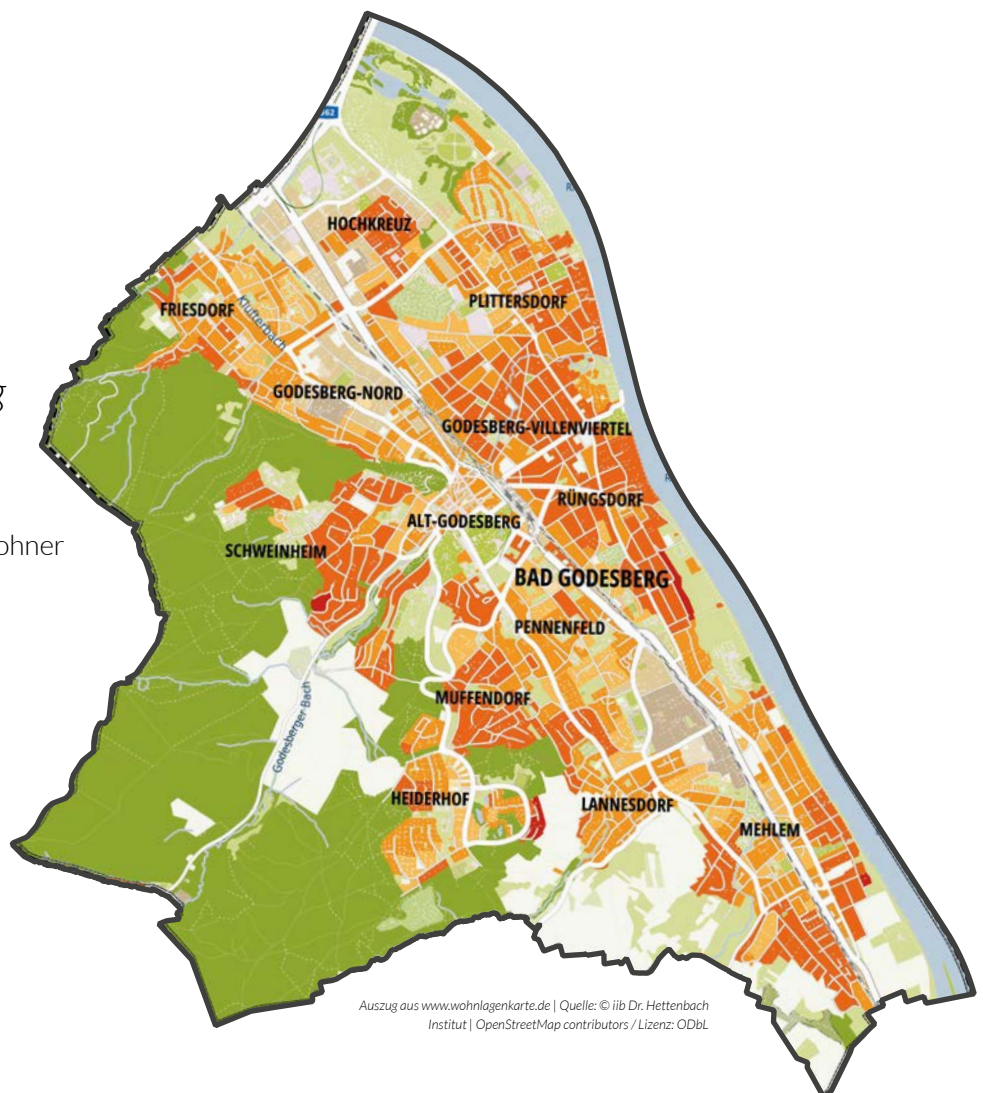
STADTBEZIRK BAD GODESBERG

Der mit über 75.000 Einwohnern zweitgrößte Stadtbezirk Bad Godesberg weist mit 2.542 Einwohnern pro Quadratkilometer die geringste Bevölkerungsdichte der vier Bonner Stadtbezirke auf. Er befindet sich seit dem Wegzug des Parlaments und Teilen der Regierung in einem immer noch andauernden Wandlungsprozess. Die zahlreichen Villen, ehemaligen Botschaften und internationalen Einrichtungen zeugen noch heute von der damaligen Funktion des Stadtbezirks als Diplomatent- und Residenzstandort. Der Kontrast zwischen den prachtvollen Residenzen des Villenviertels,

gewöhnlichen Hochhaussiedlungen und aktuellen Anforderungen an nachhaltigen, klimagerechten Wohnungsbau bestimmt die Perspektiven des Stadtbezirks im Spannungsfeld zwischen Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft. Die besten Wohnlagen 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. Allerdings haben sich auch partiell sehr gute Wohnlagen und sogar Top-Wohnlagen entwickelt.

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



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



LANNESDORF UND MEHLEM

In den südlichen Bad Godesberger Ortsteilen Lannesdorf und Mehlem herrscht ein Gemenge aus mittleren bis sehr guten Wohnlagen vor. Sie profitieren von ihrem dörflichen Flair mit einer überwiegenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung und von Grünlagen, die zum Beispiel vom Rheinufer aus, den Blick auf den Drachenfels eröffnen. Die große Entfernung zur Bonner Innenstadt, die 10 bis 12 Kilometer beträgt, wirkt sich hingegen nachteilig aus, obwohl die Anbindung an die gut frequentierte Bahnstrecke Koblenz-Bonn durch den Bahnhof in Mehlem gewährleistet ist. Die sehr guten Wohnlagen im Süden von Mehlem folgen dem Verlauf des Rheinufers und der westlich gelegenen Hanglagen. Ganz im Süden des Ortsteils hat sich unmittelbar ans Rheinufer angrenzend auch eine kleinräumige Top-Wohnlage herausgebildet.

HEIDERHOF

Der Ortsteil Heiderhof am Rande des Kottenforsts verfügt über keine Schienenanbindung. Mit dem Auto ist er ausschließlich über den Goldbergweg erreichbar. Heiderhof ist ein naturnaher und familienfreundlicher Wohnstandort mit hauptsächlich guten bis sehr guten Wohnlagen. Der Rand des östlich gelegene Ein- und Zweifamilienhausgebiets hat sich jetzt sogar zu einer Top-Wohnlage entwickelt. 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 mittlerweile eine mittlere bis gute und teilweise sogar seine sehr gute Wohnlagendynamik.

MUFFENDORF

Im angrenzenden Muffendorf greifen die zentralen sehr guten Wohnlagen zunehmend mehr Raum. Sie nehmen bereits den größten Teil des Ortsteils mit seinen Geschosswohnungsbau aus den 1970er- und 1980er-Jahren ein. 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. Die gute Dynamik der Hanglagen, die von großzügigen Grundstücken mit Aussicht auf das rechtsrheinische Siebengebirge profitieren, befindet sich in einem Transformationsprozess. Bauliche Veränderungen bewirken eine derzeit gleichbleibende Dynamik. Sie wird das sehr gute Niveau im Muffendorfer Zentrum auf absehbare Zeit voraussichtlich übertreffen.

PENNENFELD UND RÜNGSDORF

Das benachbarte Pennenfeld verfügt kaum über historische Wohngebäude und ist vorwiegend in den 1950ern und 1960ern entstanden, als dort Mehrfamilienhäuser und eine Zeilenbebauung von teils einfacher Qualität errichtet wurden. Pennenfeld weist eine hauptsächlich mittlere bis gute Wohnlagendynamik auf. Sehr gute Wohnlagen sind nur vereinzelt und kleinräumig vertreten. Eine Besonderheit Pennenfelds ist das breite Angebot an Schulen, das alle weiterführenden Schulformen umfasst. Mit seinem dichten Bildungsangebot deckt der Ortsteil auch den Bedarf angrenzender Ortsteile ab. Einer von ihnen ist Rüngsdorf, wo es nur eine Grundschule gibt. Außer von der Nähe zu Pennenfeld profitiert Rüngsdorf infrastrukturell auch vom zu Fuß erreichbaren Alt Godesberg. Ihre Nachbarschaft zum Bezirkszentrum und zum schulischen Angebot im Ortsteil Pennenfeld verstärkt die Dynamik der Rüngsdorfer Wohnlagen. Auch die einfache Zeilenbebauung der 1950er- und 1960er-Jahre im Süden und Westen des Ortsteils erhält durch die Standortvorteile in unmittelbarer Nachbarschaft eine gute Wohnlagendynamik. Das überwiegend sehr gute Rüngsdorfer Niveau wird vom Rhein und der an ihn angrenzenden Villenbebauung begünstigt. Diese Lagefaktoren haben in Ufernähe sogar zu einer Top-Wohnlage geführt.

GODESBERG-VILLENVIERTEL UND PLITTERSDORF

Nördlich von Rüngsdorf setzt sich das dichte Gefüge guter und sehr guter Wohnlagen in den Ortsteilen Godesberg-Villenviertel und Plittersdorf fort. Für das Bild des Villenviertels sind Gründerzeitbauten im Jugendstil und im Stil des Historismus charakteristisch. Die exklusiven Viertel bilden nahezu flächendeckend sehr gute Wohnlagen, die nahtlos in die Plittersdorfer Rheinlagen übergehen. Weiter abseits vom Ufer, im Plittersdorfer Nordwesten, befinden sich außer vielen guten auch die mittleren Wohnlagen der Reihen- und Mehrfamilienhäuser rund um den Zentralfriedhof. Das Neubaugebiet in der Hannah-Arendt-Straße, das sich an der nördlichen Ortsteilgrenze neben der denkmalgeschützte Amerikanische Siedlung befindet, hat sich zu einer sehr guten Wohnlage entwickelt.

ALT-GODESBERG

Die Grenze zwischen Godesberg-Villenviertel und dem Stadtbezirkszentrum Alt-Godesberg wird von einem Abschnitt der südwestlich verlaufenden, linken Rheinstrecke mit dem Bahnhof Bonn-Bad Godesberg gebildet. Der Kern des Bezirkszentrums wird von engen, stark frequentierten Straßen belastet. Wegen der Vernachlässigung des öffentlichen Raums wirken sich weder die Zentralität der Wohnlagen noch Publikums-magnete wie die City-Terrassen und die über die Ortsteilgrenzen hinaus bekannten Kulturstätten Godesburg, Kurpark oder das Kleine Theater maßgeblich auf die Wohnlagendynamik aus. Obwohl die Stadt mit dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept entgegenwirkt, erreichen die Wohnlagen nur überwiegend mittleres bis gutes Niveau. Das Kurviertel im Südosten des Ortsteils hat wie vorher schon die westlichen Hanglagen, wenn auch im geringeren Umfang, eine sehr gute Wohnlagendynamik angenommen. Die Wohnlagendynamik der von Parks und Grünflächen umgebenen Stadtvillen liegt jetzt deutlich über der im Kern des Bezirkszentrums.



SCHWEINHEIM

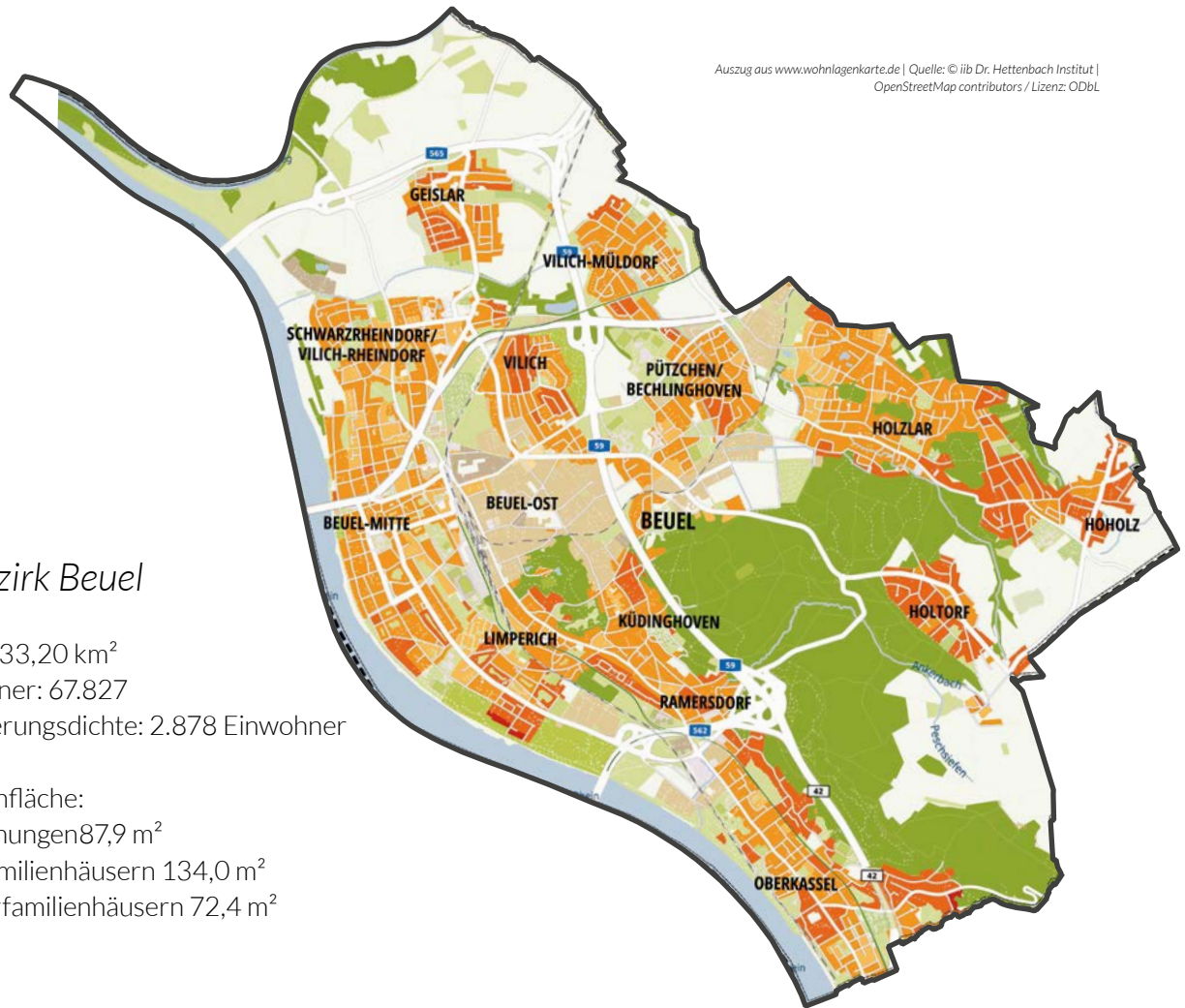
Wie in Alt-Godesberg hängt auch die Schweinheimer Dynamik von der Hanglage des Ortsteils ab. Die einfachen bis guten Wohnlagen im Nordosten grenzen an Alt-Godesberg an. Die weiter vom Bezirkszentrum entfernten Wohnlagen bilden ein Gefüge auf fast durchgehend sehr gutem Niveau. Dort verstärken denkmalgeschützte Fachwerkhäuser und Einfamilienhäuser aus den 1950er-Jahren den dörflichen Charakter des Ortsteils. Im äußersten Nordwesten wird das sehr gute Wohnlagendynamik sogar von einer Top-Wohnlage übertroffen.

GODESBERG-NORD

Die Wohnbebauung des Ortsteils Godesberg-Nord befindet sich im Wesentlichen entlang der Grenze zu Schweinheim. Godesberg-Nord war ursprünglich von überwiegend industrieller und gewerblicher Nutzung geprägt. Die ehemaligen Arbeiterhäuser und Werkswohnungen wurden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts größtenteils durch eine Blockrandbebauung ersetzt. Später siedelten sich zunehmend Verbrauchermärkte an. Das geht aus mittleren und hauptsächlich guten Wohnlagen nimmt am Waldrand kleinräumig sehr gutes Niveau an.

HOCHKREUZ UND FRIESDORF

Der Bad Godesberger Ortsteil Hochkreuz ist räumlich in eine zur Rheinaue gehörende nordöstliche Hälfte und eine an den Ortsteil Friesdorf angrenzende Hälfte gegliedert, in der sich der Schwerpunkt der örtlichen Infrastruktur und der Wohnbebauung befinden. Zwischen den überwiegend sehr guten Wohnlagen befinden sich einige auf gutem und mittlerem Niveau. Der Ortsteil Friesdorf liegt westlich von Hochkreuz hinter der linken Rheinstrecke. Dort schließen zunächst mittlere bis gute Wohnlagen an. Weiter in Richtung Westen verdichtet sich die gute Dynamik mit punktuell sehr guten Wohnlagen. Dem Verlauf der weitläufigen Friesdorfer Waldflächen im Westen folgt ein Band sehr guter Wohnlagen. Mit einer Entfernung von 5 bis 8 Kilometern liegen Friesdorf und Hochkreuz am nächsten am Bonner Zentrum, das mit der Stadtbahn in wenigen Minuten erreichbar ist. Durch den im Mai 2020 beschlossenen Rahmenplan Bundesviertel und dem damit verbundenen Hochhauskonzept wurden in Hochkreuz Entwicklungen verstärkt, die sich bis nach Friesdorf auswirken und eine noch stärkere Dynamik der Wohnlagen beider Ortsteile angestoßen haben.



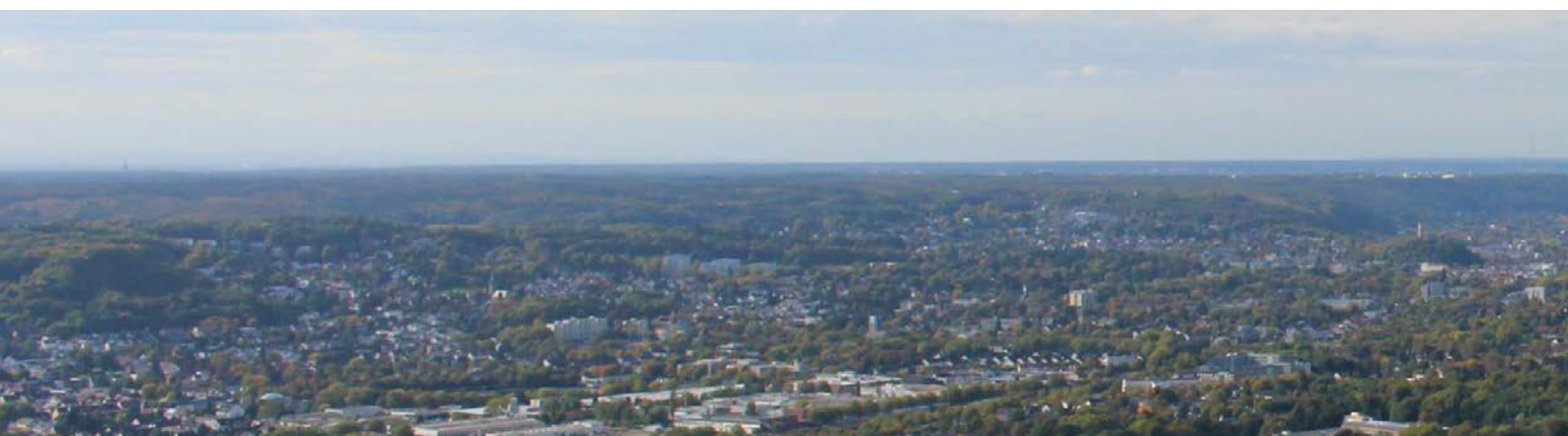
Stadtbezirk Beuel

- 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

STADTBEZIRK BEUEL

Das rechtsrheinische Stadtgebiet, auch bekannt als die „Sonnenseite Bonns“, gehört vollständig zum Stadtbezirk Beuel, der sich auf über 33 Quadratkilometern entlang des Rheins und bis nach Sankt Augustin erstreckt. Mit 68.078 Einwohnern lebt ungefähr jeder fünfte Bonner im rechtsrheinischen Stadtgebiet. Die Einwohnerdichte liegt mit 2.902 Einwohnern pro Quadratkilometer unter dem gesamtstädtischen Durch-

schnitt von 3.158 Einwohnern. Nur in Bad Godesberg ist sie mit 2.542 Einwohnern noch geringer. Der Stadtbezirk ist durch eine Fährverbindung und drei Brücken mit den linksrheinischen Gebieten verbunden. Die höchste Wohnlagendynamik hat sich vom Stadtbezirkzentrum insbesondere in die ländlich geprägten Ortsteile im Süden des Bezirks verschoben.



BEUEL MITTE

Die Kennedybrücke führt von der Bonner Innenstadt direkt zum Zentrum Beuel-Mitte. Die umliegenden Beueler Wohngebiete profitieren von der Anbindung an die Bonner Innenstadt besonders. Die Rheinlagen des Ortsteils Beuel-Mitte und ihre Umgebung weisen eine flächendeckend gute Wohnlagendynamik auf. Beuel-Mitte erfüllt mit dem Einkaufs- und Geschäftszentrum an der Friedrich-Breuer-Straße und dem Konrad-Adenauer-Platz alle relevanten Zentrumsfunktionen. Der zentrale Platz dient als Verkehrsknotenpunkt, an dem sich der Personennahverkehr zwischen der Bonner Innenstadt und Beuel bündelt. Die dichte Blockrandbebauung und die gute Infrastruktur verleihen Beuel-Mitte ein urbanes Flair, das im rechtsrheinischen Bonn einzigartig ist. Diese Wohnlagenmerkmale führen zu einem von guten Wohnlagen dominierten Gefüge, das punktuell mit sehr guten und mittleren Lagen durchsetzt ist. Im Südwesten des Ortsteils befinden sich auch einige Cluster auf sehr gutem Niveau.

OBERKASSEL

Oberkassel, der südlichste Stadtteil, verfügt über einen großen Anteil sehr guter Wohnlagen hinaus auch über eine kleinräumige Top-Wohnlage im Südosten. Die guten bis sehr guten Wohnlagen der Rheinpromenade am Bonner Bogen gehören zu den beliebten Naherholungsflächen der Stadt. Ihre Qualität verdichtet sich Richtung Königswinter in den romantischen Oberkasseler Rheinlagen und am Rand des touristisch geprägten Siebengebirges mit seinen vielen Fachwerkhäuschen. Zu den sehr guten Hanglagen gehören außer den Einfamilienhausgebieten am Röckesberg und Paffelsberg auch das großflächige Wohngebiet rund um Bundesiedlung Am Kriegersgraben, die in den 1950er-Jahren errichtet wurde.

LIMPERICH, KÜNDIGHOVEN UND RAMERSDORF

Der nördlich an Oberkassel anschließende Ortsteil Ramersdorf und die nördlich folgenden Ortsteile Limperich und Küdinghoven gehören dem statistischen Bezirk Li-Kü-Ra an und bilden auch bezüglich der Wohnlagen ein zusammenhängendes Gefüge guter bis sehr 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 und die benachbarten Ortsteile einen deutlichen Einwohnerzuwachs zu verzeichnen.

Die unmittelbare Autobahnanbindung trägt nach wie vor 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. Limperich weist direkt am Rheinufer eine Top-Wohnlage auf. Die Rheinlagen des Ortsteils erreichen in erster Reihe ansonsten ein sehr gutes und weiter vom Rheinufer entfernt gutes bis sehr gutes Niveau. Jenseits der Bahnstrecke befindet sich ein großflächiges Gebiet guter Wohnlagen. In den Hanglagen Küdinghovens befinden sich mit den Gebieten um die romanische St.-Gallus-Kirche und im Pützchensweg wieder sehr gut Wohnlagen. Alle drei Ortsteile sind von einer kleinteiligen Struktur geprägt, in der eine weitgehend geschlossene Einfamilienhausbebauung überwiegt.



BEUEL-OST

Zwischen Beuel-Mitte und Beuel-Ost verläuft die rechte Rheinstrecke mit dem Bahnhof Bonn-Beuel als Knotenpunkt des Öffentlichen Personennahverkehrs, der Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main. Der Gewerbe- und Büropark Bonn Beuel-Ost, das größte Gewerbegebiet der Stadt, hat die Dynamik Wohnlagen des Ortsteils mit seinem einfachen Geschosswohnungsbau aus der Nachkriegszeit jahrelang gebremst. In den vergangenen Jahren hat sich mit der Beueler Kulturachse ein Kreativquartier mit zahlreichen kulturellen Institutionen entwickelt. Durch den Umzug des Pantheon-Theaters in die Halle Beuel wurde diese Achse zusätzlich gestützt. Diese Impulse haben zu einem integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt geführt, das vorsieht, den Bereich östlich des Bahnhofs „zukunftsfähig & attraktiv“ zu gestalten. Der ISEK Bericht wurde im 1. Quartal 2021 fertiggestellt und mit Beschluss des Rates am 16. September 2021 beschlossen. Die Dynamik der wenigen reinen Wohnlagen des Ortsteils hat zugenommen und gutes Niveau erreicht.

SCHWARZRHEINDORF/VILICH-RHEINDORF

In Schwarzerheindorf/Vilich-Rheindorf, dem nördlichsten Beueler Ortsteil, befinden sich überwiegend gute, einige mittlere und wenige sehr gute Wohnlagen. Sie zeichnen sich durch ihre gute Verkehrsanbindung aus, die von der südlichen Kennedybrücke und der Friedrich-Ebert-Brücke im Norden gewährleistet wird. Am nördlichen Ortsteilrand stellt der Vilicher Bach eine natürliche Trennlinie zum angrenzenden Naturschutzgebiet Siegaue dar. Die weitläufigen Grünflächen, die auch ein beliebtes Naherholungsgebiet sind, verleihen Schwarzerheindorf/Vilich-Rheindorf einen naturnahen Charakter.

VILICH UND VILICH-MÜLDORF

Eine ebenfalls verkehrsgünstige Lage bieten die Ortsteile Vilich und Vilich-Müldorf. Vilich weist ein Gefüge vorwiegend guter und zunehmend sehr guter Wohnlagen auf. Dort bestimmen urbane Mehrfamilien- und Reihenhaussiedlungen das Bild. Die locker bebauten Ein- und Zweifamilienhausgebiete der exponierten Wohnlagen am Stadtrand von Vilich-Müldorf verleihen dem Ortsbild einen eher kleinstädtischen Charakter. 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.

PÜTZCHEN/BELLINGHOVEN

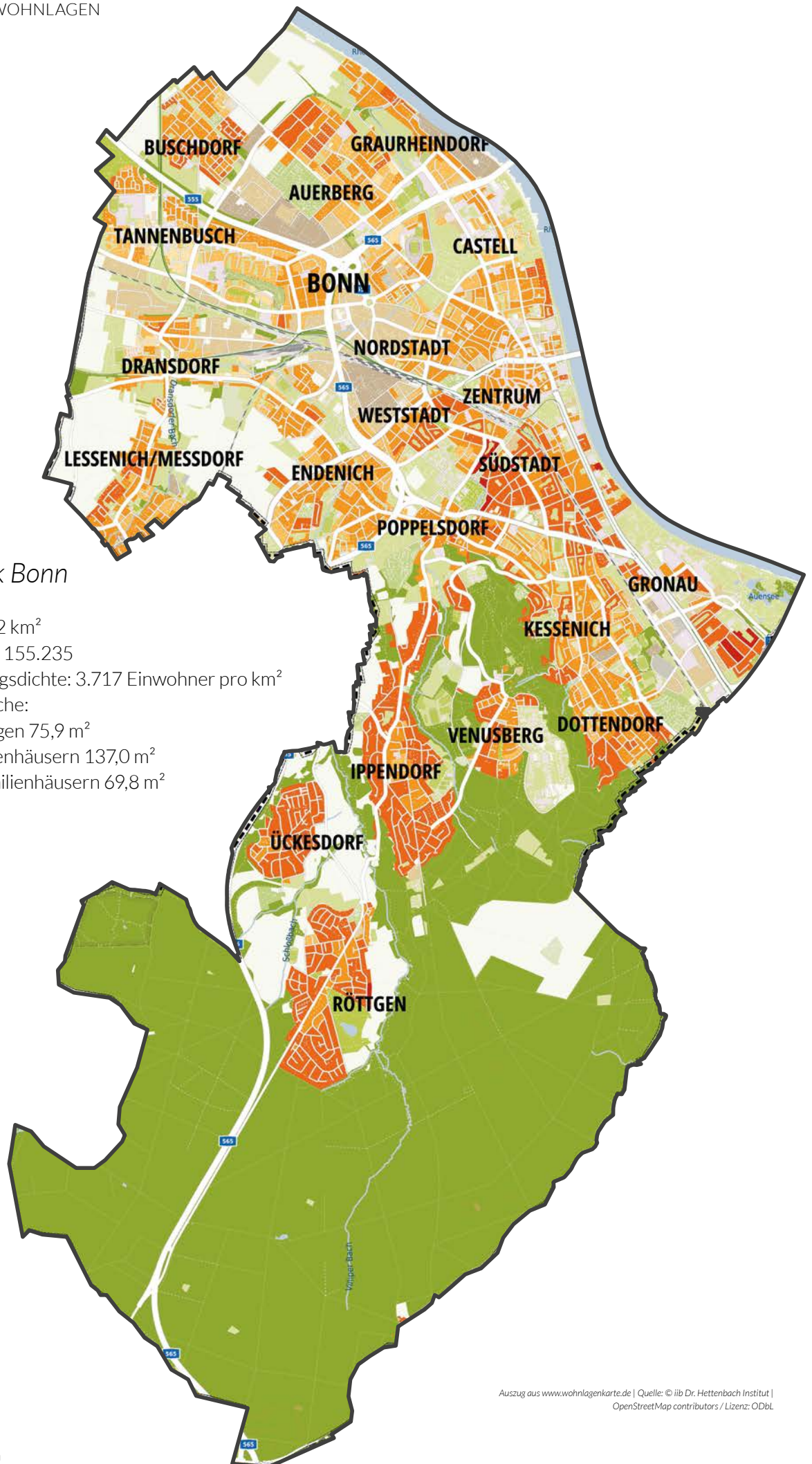
Im an die beiden Ortsteile angrenzenden Pützchen/Bechlinghoven besteht ein vergleichbar dichtes Gefüge guter Wohnlagen wie in Vilich Müldorf mit einigen sehr guten Spots. Pützchen/Bechlinghoven ist in der gesamten Region wegen der alljährlichen Kirmes Pützchens Markt bekannt. Er bietet mit drei Schulen, einem Versorgungszentrum und ergänzenden Einkaufsmöglichkeiten im Gewerbepark Pützchen eine gute Infrastruktur. Durch die Anbindung an die Autobahn und die Bundesstraße ist der Ortsteil verkehrstechnisch gut erschlossen. Von idyllischer Einfamilienhaus- bis dichter Blockrandbebauung bietet Pützchen/Bechlinghoven einen vielfältigen Mix der Wohnformen. Fast im gesamten Ortsteil überwiegen gute Wohnlagen, die im Süden kleinräumig sehr gutes Niveau erreichen. Die weniger dicht bebauten guten Wohnlagen im Südwesten gehen jenseits der Pützchens Chaussee in ein Gebiet höherer Dichte über, wo kleinräumig auch mittlere Wohnlagen vertreten sind. Die groß angelegten Planungen des Büro- und Gewerbeparks an der Siegburger Straße und das Wohn- und Gewerbegebiet Am Mühlenbach werden voraussichtlich zu einer noch höheren Dynamik der Wohnlagen führen.

GEISLAR

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

HOLZLAR, HOHOLZ UND HOLTORF

Für die Ortsteile Holzlar, Hoholz und Holtorf zwischen Rhein-Sieg-Kreis und dem Naturschutzgebiet Ennert sind naturnahe Wohnlagen und ein großes Angebot an Freiflächen typisch. Die gute Infrastruktur der drei Ortsteile mit dörflichem Charakter ermöglicht eine Verbindung von Naturnähe und städtischem Leben. Holzlar umfasst die ehemaligen Dörfer Holzlar, Kohlkaul, Heidebergen sowie Roleber und Gielgen, die seit der Eingemeindung nach Bonn im Jahr 1969 stetig zusammengewachsen sind. Heute gehen sie ohne erkennbare, bauliche Abgrenzung in den Ortsteil Hoholz über. Holzlar ist das Versorgungszentrum der drei Ortsteile. Dort konzentriert sich der Großteil des Einzelhandels. Die schulische Infrastruktur beschränkt sich auf zwei Grundschulen und auch die öffentliche Verkehrsinfrastruktur ist mangels Schienenanbindung begrenzt. Die überwiegende Bebauung der Ortsteile besteht aus Einfamilienhäusern. In den beiden zusammenhängenden Ortsteilen Holzlar und Hoholz sind überwiegend gute und sehr gute Wohnlagen vertreten. Die höhere Wohnlagendynamik ist verstärkt im Osten festzustellen und in den Randlagen von Hoholz ist die sehr gute Dynamik ganz besonders ausgeprägt. Das Mehrfamilienhausgebiet entlang des Mühlenbachs am westlichen Ortsrand Holzlars weist eine mittlere Wohnlage auf. Das etwas südlicher gelegenen Holtorf machen ausgedehnte Forst- oder Landwirtschaftsflächen und die Lage am Osthang des Ennert zum ländlichsten Beueler Ortsteil. Die Bebauung der fast ausnahmslos sehr guten Wohnlagen besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern.



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

STADTBEZIRK BONN

Der größte und einwohnerstärkste Stadtbezirk Bonn erstreckt sich von den einfacheren Wohnlagen an der nördlichen Stadtgrenze über das hochverdichtete und hochpreisige Stadtzentrum bis in den dörflichen Ortsteil Röttgen auf dem Höhenzug der Ville, auf dessen Gebiet sich überwiegend Wälder des Naturschutzgebiets Kottenforst erstrecken. Mit 156.096 Einwohnern oder einem Anteil von rund 46,5 Prozent sind fast die Hälfte der Bonner im 41,9 im Quadratkilometer großen Stadtbezirk Bonn zu Hause. Die durchschnittliche Einwohnerdichte des Bezirks von 3.738 Einwohnern übertrifft den Bonner Durchschnitt um 580 Einwohner je Quadratkilometer und ist die höchste der vier Bezirke. Die Dichte wird auf der Ebene statistischer Bezirke ermittelt und reicht von Einwohnern pro Quadratkilometer im statistischen Bezirk Venusberg bis 16.193 Einwohner pro Quadratkilometer im

statistischen Bezirk Vor dem Sterntor. Die Struktur des Stadtbezirks ist ausgesprochen heterogen. Von fast unberührter Natur bis zu ausgeprägter Urbanität, von einfachem Geschosswohnungsbau bis zum repräsentativen Historismus sind äußerst unterschiedliche Raumstrukturen und Typen der Wohnbebauung vertreten. Die stadträumlichen Unterschiede finden sich in den vielfältigen Lagequalitäten wieder. Die Qualität der Wohnlagen ist im Süden des Bezirks tendenziell höher als im Norden. Die Dynamik der südlichen Wohnlagen ist bereits mit der in den zentralen Ortsteilen vergleichbar. Die höchste Dichte an Top-Wohnlagen existiert jedoch nach wie vor in den ineinander übergehenden Ortsteilen Südstadt und Weststadt im direkten Umfeld des Botanischen Gartens der Universität Bonn.





RÖTTGEN UND ÜCKESDORF

In Röttgen, dem südlichsten Ortsteil des Bezirks, waren sehr gute Wohnlagen bisher auf Ortsrandlagen wie zum Beispiel auf das junge Ein- und Zweifamilienhausgebiet Am Hölder beschränkt. Jetzt säumt dort sogar eine kleinräumige Top-Wohnlage den Osten des Ortsteils. Die sehr guten Wohnlagen haben sich deutlich ausgedehnt, machen jetzt den größten Teil des Ortsteils aus. Im nordwestlich angrenzenden Ortsteil Ückesdorf, wo sehr gute Wohnlagen bisher lediglich am südlichen und östlichen Ortsrand vertreten waren, zeigt sich eine vergleichbar starke Ausdehnung sehr guter Wohnlagen. Röttgen und Ückesdorf sind aufgrund ihres Angebots an größeren Grundstücken im Grünen bei gleichzeitig guter Anbindung, die durch die Autobahnnähe gewährleistet wird, besonders von Familien bevorzugt. Das familienfreundliche Profil beider Ortsteile wird durch ein Gymnasium in Ückesdorf und eine Grundschule sowie ein Berufskolleg in Röttgen abgerundet.

IPPENDORF

Die Wohnlagen des nordöstlich von Ückesdorf gelegene Ortsteil Ippendorf zeigen ebenfalls einen Aufwärtstrend. In den Höhenlagen mit Blick ins Umland war auch schon vorher eine sehr gute Dynamik festzustellen. Die früher nur in den Hang- und Randlagen sowie entlang des Katzenlochbachtals und am Kreuzberg vertretenen sehr guten Wohnlagen nehmen mittlerweile fast den gesamten Ortsteil ein. Mittlere und gute Wohnlagen sind jetzt nur noch kleinräumig im Kern des Ortsteils entlang der Ferdinandstraße vertreten. Auch die überwiegend niedrig bebauten Flächen nördlich des Sportplatzes weisen nun eine sehr gute Wohnlagendynamik auf.

VENUSBERG

Die guten Wohnlagen des Ortsteils Venusberg verlaufen östlich der Ausläufer des Kottenforsts und sind auf beide Seiten des Haager Wegs verteilt. Die Dynamik des Mehrfamilienhausgebiets entlang des Campus Uniklinik Bonn steigt vom flächendeckend guten auf ein teilweise sehr gutes Niveau. In den Randlagen, die den Ausblick auf das Umland und die Stadt eröffnen, entwickeln sich zunehmend sehr gute Wohnlagen, deren überwiegende Bebauung aus Einfamilienhäusern besteht.

DOTTENDORF UND KESSENICH

Südöstlich der Hochebene befinden sich die zusammenhängenden Ortsteile Dottendorf und Kessenich mit weitgehend guten Wohnlagen, die vereinzelt von kleinräumigen Clustern mittlerer Wohnlagen und punktuell auch einfachen Wohnlagen unterbrochen werden. Die Dynamik beider Ortsteile verhält sich insgesamt stabil. Die bisher flächendeckend mittlere Dynamik der Doppelhaus- und Zeilenbebauung der 1980er-Jahre im Norden von Kessenich zwischen der Reuter- und Lotharstraße ist gestiegen und erreicht großenteils gutes Niveau. Den Fuß des Venusbergs säumen wegen der Naturnähe bei gleichzeitig hoher Zentralität fast durchgängig sehr gute Wohnlagen. Die vorher schon gute ÖPNV-Anbindung der beiden Ortsteile durch die Stadtbahn wurde mit dem Haltepunkt des Rhein-Express am UN-Campus aufgewertet. Davon profitieren einige der Wohnlagen beider Ortsteile.



GRONAU

Außer die Wohnlagen der Ortsteile Dottendorf und Kessenich profitieren auch die Wohnlagen im östlich angrenzenden Gronau vom neuen Verkehrsknotenpunkt.

Die zuvor mittleren Wohnlagen, die sich zwischen dem Haltepunkt Bonn UN Campus und dem Bundeskanzlerplatz befinden, sind auf größtenteils sehr gutes Niveau gestiegen. In den Wohngebieten um den UN-Campus entwickeln sich die guten Wohnlagen jetzt zunehmend zu sehr guten. Im Johanniterviertel, dem südlichen Teil des von Bürogebäuden dominierten Bundesviertels, behaupten sich weitere sehr gute Wohnlagen, die sich im inneren Bereich der Wohnenklave zunehmend zu Top-Wohnlagen 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 Stadtviertel zu erschaffen.

SÜDSTADT UND POPPELSDORF

An der nördlichen Grenze zur Südstadt befinden sich sehr gute Wohnlagen, die in dem zentral gelegenen Ortsteil vor den Toren der Innenstadt überwiegen. Die gute bis sehr gute Wohnlagendynamik setzen sich in einem der größten zusammenhängenden Gründerzeitviertel Deutschlands bis in die Weststadt fort. Die Top-Wohnlagen der Südstadt. In Richtung des Poppelsdorfer Schlosses und der Poppelsdorfer Allee, die als Erholungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bonner Bürger wichtige Anziehungspunkte sind, steigt die Wohnlagendynamik. Die Botanischen Gärten der Universität Bonn, in denen sich das Poppelsdorfer Schloss befindet, werden von den Top-Wohnlagen der Südstadt gesäumt. Die Südstadt ist wegen ihrer historischen Bebauung mit sanierten Fassaden und ihrer zentralen Lage bei Familien genauso beliebt wie bei Studierenden. Im an die Südstadt angrenzenden Poppelsdorf setzt sich die Bebauung mit den Gründerzeithäusern fort, die das hohe Niveau der Wohnlagen des Ortsteils prägen. Das großflächige Gebiet im Norden der Südstadt wird durch den Standort der Universität Bonn, mit ihren teilweise historischen Gebäuden geprägt, die sich am südlichen Rand des Bonner Ortsteils Zentrum befindet.

ZENTRUM UND WESTSTADT

Im Kern des Stadtbezirks prägen die belebten Plätze und Einkaufsstraßen den zum Teil historischen Zentrumsbereich. Direkt gegenüber dem denkmalgeschützten Hauptbahnhof geht von den repräsentativen Quartieren Maximiliancenter und Urban Soul eine weit über den Ortsteil hinausreichende Strahlkraft aus. Mit ihnen hat das Bonner Zentrum ein völlig neues Entree erhalten, das die Dynamik innerstädtischer Wohnlagen verstärkt und sich auch positiv auf benachbarte Wohnlagen auswirkt. Die angrenzende Weststadt profitiert von der zentralen, verkehrsgünstigen Lage direkt am Hauptbahnhof sowie dem attraktiven Umfeld der prächtigen Alleen. Die überwiegend sehr guten Wohnlagen entlang der Endericher und der Poppelsdorfer Allee nehmen einen kontinuierlich weiterwachsenden Raum ein. Auch in der Nähe des Bahnhofs setzt sich die Ausdehnung sehr guter Wohnlagen fort. Im westlichen Teil der Weststadt dämpft das Industrie- und Gewerbegebiet einschließlich des Rotlichtbezirks die Dynamik der Wohnlagen deutlich, die dort hauptsächlich mittleres Niveau erreichen.

POPPELSDORF UND ENDENICH

Im Nordosten von Poppelsdorf befinden sich das Poppelsdorfer Schloss und die Botanischen Gärten der Universität Bonn. Ihre Wirkung auf die Wohnlagen macht sich in der nahtlos an die Gärten angrenzenden Südstadt stärker bemerk als in Poppelsdorf selbst. Im Poppelsdorfer Süden dehnt sich eine durchgehende Fläche sehr guter Wohnlagen bis an die Grenze des Nachbarortsteils Ippendorf aus. Wegen des studentischen und lebendigen Umfelds ist Poppelsdorf ein besonders bei Jungen und Junggebliebenen beliebter Wohnort, der durch die Autobahn von den überwiegend mittleren bis guten Wohnlagen Endenichs getrennt wird. In Endenich 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 Endenich aus, was zur fortschreitenden Ausprägung sehr guter 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.

CASTELL UND NORDSTADT

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 überwiegend guten Lagen der beiden Ortsteile durch den Kaiser-Karl-Ring von den mittleren Lagen um die LVR-Klinik getrennt. Am südlichen Rheinufer Castells ist eine gute bis sehr gute Wohnlagendynamik festzustellen. Die nördlichen Ufergrundstücke, die in den 1970er-Jahren mit schlichten Hochhauskomplexen bebaut wurden, weisen hingegen eine einfache bis mittlere Wohnlagendynamik auf.



GRAURHEINDORF UND AUERBERG

Obwohl weiter vom Zentrum entfernt, zeigen die Wohnlagen im Nordwesten des Bezirks eine höhere Dynamik als in Castell oder in der Nordstadt. In Graurheindorf befinden sich die Einfamilienhäuser am Rheinufer mit ihren großzügigen Gärten in einer Wohnlage mit guter Dynamik und nehmen punktuell sogar sehr gutes Niveau an. Auch im übrigen Ortsteil haben die Graurheindorfer Wohnlagen an Dynamik gewonnen. Die weitläufigen Grünanlagen im Bereich des Rheindorfer Bachs und an der nördlichen Stadtgrenze haben ein gutes Niveau erreicht. Im Bereich der Friedrich-Ebert-Brücke und durch das dortige Klärwerk wird die Dynamik der Rheinlagen von der gewerblichen Nutzung des Rheinufers eingeschränkt. Im benachbarten Auerberg ist ein noch deutlicherer Anstieg der Wohnlagendynamik zu erkennen. Insbesondere im Norden des Ortsteils bilden sich zunehmend sehr gute Wohnlagen. Im Richtung Süden sinken die Auerberger Wohnlagen auf gutes über mittleres und kleinräumig einfaches Niveau. Als einfache bis mittlere Wohnlagen sind nur noch wenige Mehrfamilienhausgebiete im südlich gelegenen Ortsteilzentrum entlang der Pariser Straße hauptsächlich wegen des ihrem Baujahr entsprechenden Zustands einzustufen.

BUSCHDORF

Buschdorf ist der nordwestlichste Bonner Stadtbezirk und weist eine ähnlich hohe Wohnlagendynamik wie der östliche Nachbarortteil Auerberg. Die höchste Lagequalität konzentriert sich mit sehr guten Wohnlagen auf den Buschdorfer Norden, der über das Autobahnkreuz Bonn-Nord besonders gut an den Motorisierten Individualverkehr angebunden ist. Die nördlichen Randlagen haben eine sehr gute Dynamik erreicht. Insgesamt profitiert der Ortsteil vom dörflichen Charme der hochwertigen Reihen- und Einfamilienhausbebauung mit teils großen Gartenflächen. Selbst die Dynamik der Großwohnsiedlungen aus den 1980er-Jahren entlang der Kölnstraße befindet sich auf mittlerem bis gutem Niveau.

TANNENBUSCH UND DRANSDORF

Die Dynamik der überwiegenden Bebauung der 1980er-Jahre im angrenzenden Ortsteil Tannenbusch bleibt mit hauptsächlich einfachem und mittlerem Niveau unter der ungefähr in der gleichen Zeit entstandenen Buschdorfer Bebauung. Die Hochhaussiedlungen Neu-Tannenbuschs zählen zu den wenigen einfachen Wohnlagen der Stadt. Im gesamtstädtischen Vergleich weist der Ortsteil die geringste Wohnlagendynamik auf. Die einfachen Wohnlagen verdichten sich um den zentralen Paulusplatz, entlang der Bundesautobahn und im nordwestlichen Bereich am Stadtrand. Im Südosten, an der Grenze zur Nordstadt finden sich zunehmend gute und kleinräumig auch sehr gute Wohnlagen. Die höhere Dynamik kann unter anderem auf die verkehrsgünstigere Lage zurückgeführt werden. Die nahegelegenen Haltestellen der Vorgebirgsbahn und der Rheinuferbahn bieten eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, durch die eine gute Erreichbarkeit des Bonner Zentrums und des Umlands gleichermaßen gewährleistet ist. Mittlere Wohnlagen sind auch im locker bebauten Dransdorf zu finden, wo sich zunehmend gute Wohnlagen bilden und sich auch eine kleinräumige, sehr gute Wohnlage im Ortskern befindet.

LESSENICH/MESSDORF

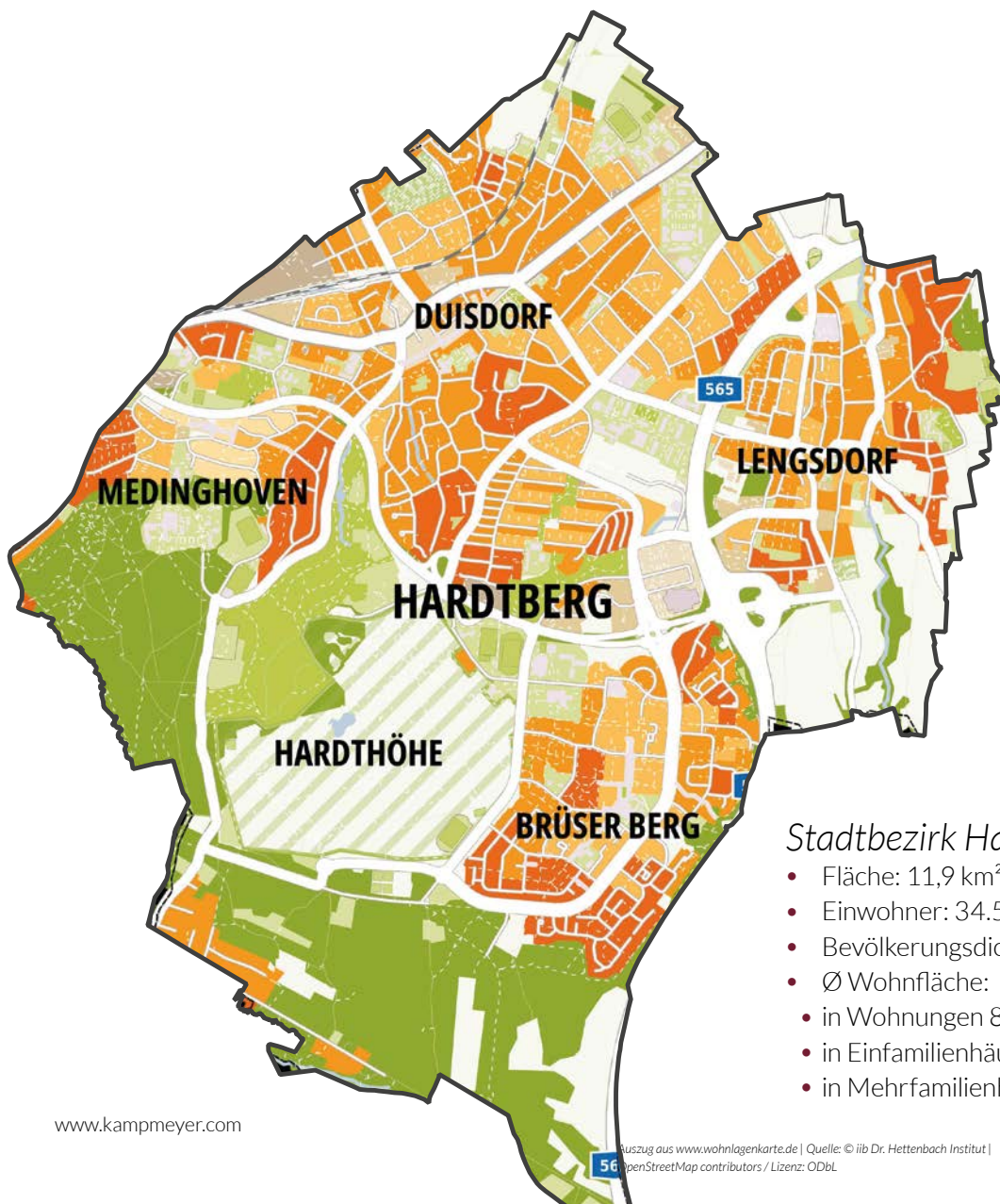
Der Ortsteil Lessenich/Meßdorf weist ein heterogenes Wohnlagengefüge auf, das von mittleren bis guten Wohnlagen der Mehrfamilienhausbebauung im Osten bis zu den sehr guten Randlagen im Westen reicht. Der Abschnitt des Wohngebiets östlich der Meßdorfer Straße hat die Wohnlagendynamik zu mittlerem, gutem und sogar sehr gutem Niveau geführt. Im Westen wird die Straße von guten Wohnlagen gesäumt die weiter abseits der Straße in sehr gute Wohnlagen übergehen. Die Umgebung des Ortsteils zeichnet sich durch eine Vielzahl landwirtschaftlich genutzter Flächen aus, wobei insbesondere das Meßdorfer Feld, das für seinen Erholungswert bekannt ist, für eine sehr gute Dynamik sorgt.

STADTBEZIRK HARDTBERG

Im kleinstem Bonner Stadtbezirk Hardtberg, westlich des Zentrums, leben rund 35.000 Einwohner auf einer Fläche von 10,9 Quadratkilometern. Die Bevölkerungsdichte von 3.198 Einwohnern pro Quadratkilometer liegt nur um 40 Einwohner über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, der 3.158 Einwohner beträgt.

Der Stadtbezirk Hardtberg wurde 1969 im Zuge der kommunalen Neugliederung aus den Ortsteilen Duisdorf, Hardthöhe und Lengsdorf gebildet. In den folgenden Jahren kamen der Ortsteil Brüser Berg und das Siedlungsgebiet Medinghoven hinzu. Namensgebend für Hardtberg ist die gleichnamige Anhöhe, an dessen

Flanke sich der Stadtbezirk ausbreitet. Alle Ortsteile erreichen mit zum Teil sehr guten Wohnlagen ein höheres Niveau als bisher. Wegen der monostrukturellen Großwohnsiedlungen des Stadtbezirks existiert weiterhin ein hoher Anteil einfacher und mittlerer Wohnlagen. Neubauquartiere, die im Wettbewerb mit Quartieren im östlich angrenzenden Stadtbezirk Bonn und in der westlich angrenzenden Gemeinde Alfter stehen, beleben die Wohnlagendynamik des gesamten Stadtbezirks. Die Einschränkung der Wohnlagendynamik des Stadtbezirks, die von der Hardthöhe als Standort des Verteidigungsministeriums ausgeht, nimmt durch die neuen Entwicklungen erkennbar ab.



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



BRÜSER BERG

Der östlich an die Hardthöhe angrenzende Ortsteil Brüser Berg wurde auf dem Reißbrett geplant und seit 1970 Schritt für Schritt entwickelt. Mit einer großzügigen Fußgängerzone, die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten bietet und mehreren Schulen verfügt der Ortsteil gute Infrastrukturen. Im Ortskern wurden seit den 1990er-Jahren vereinzelt sozial und städtebaulich anspruchsvolle Räume wie die Elementa-Siedlung geschaffen. Heute dominieren dort einfache bis mittleren Wohnlagen. Im äußeren Bereich des Ortsteils besteht die Bebauung größtenteils aus Reihen- und Einfamilienhäusern, deren Wohnlagen mittleres bis gutes Niveau erreichen.

LEGS DORF

Der größte Teil des Lengsdorfer Gebiets befindet sich östlich der Autobahn. Westlich der Autobahn liegt die Siedlung Im Ringelsacker. Architektur und Infrastruktur vermitteln den Eindruck ihrer Zugehörigkeit zu Duisdorf. Die Zeilenbebauung weist eine überwiegend mittlere Wohnlagedynamik auf. Die Reihenhäuser bilden ein Band guter bis sehr guter Wohnlagen, das die Westseite der Autobahn säumt. Auf der gegenüberliegenden Seite dehnt sich ein Gefüge mittlerer bis guter Wohnlagen aus, an dessen östlichen Rand sich größtenteils sehr gute Wohnlagen anfügen. Das höhere Niveau ist auch auf die kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern am Kreuzberghang zurückzuführen, wo sich der Blick in Richtung Köln öffnet.

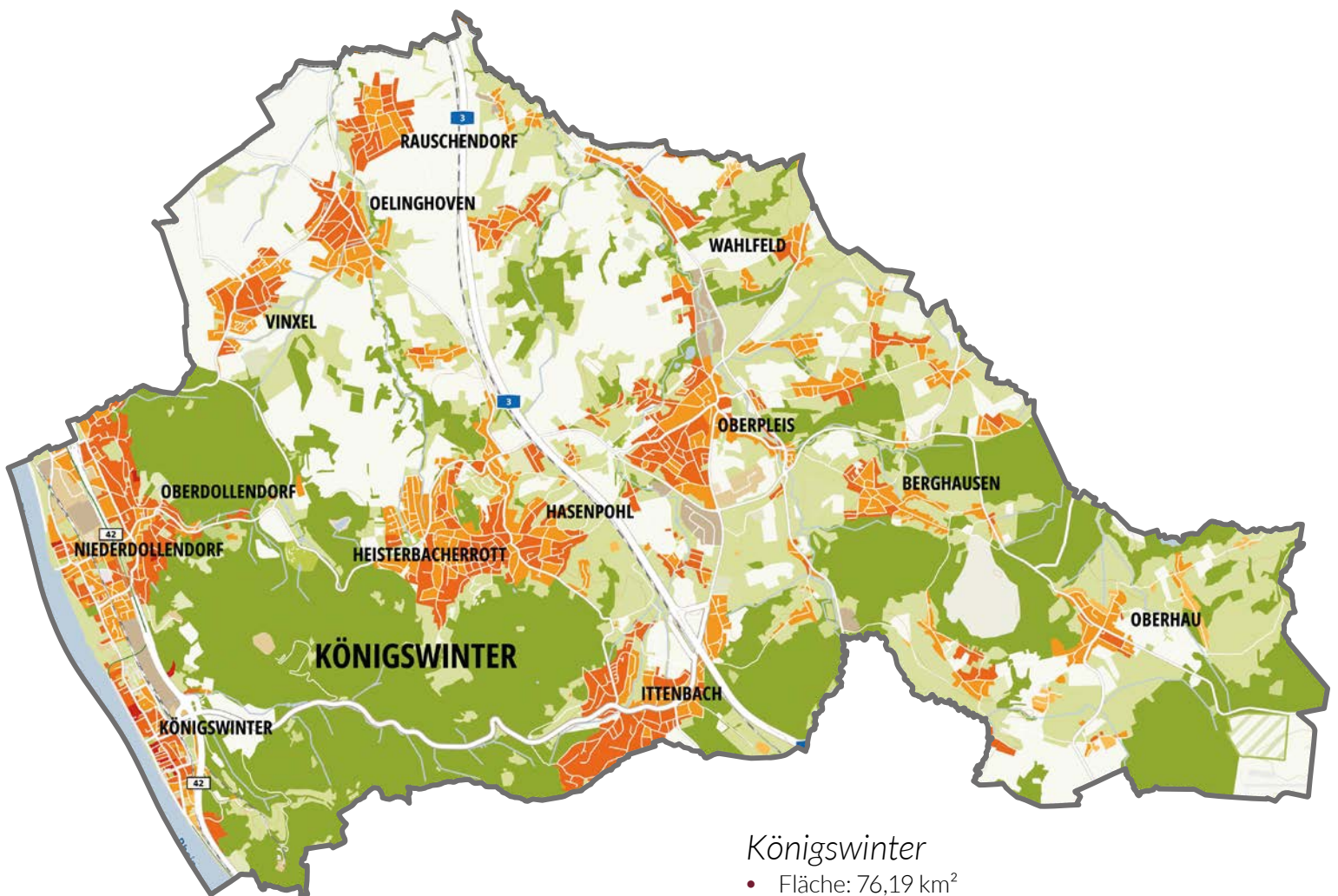
DUISDORF MIT MEDINNNNGHOVEN

Im Ortsteil Duisdorf befindet sich das Stadtbezirkzentrum, dessen Haupteinkaufslagen sich in und um die Fußgängerzone in der Rochusstraße herum befinden. Über den Einzelhandel hinaus sind dort auch Gastronomie, Dienstleister und Ärzte ansässig. Zusammen mit dem Siedlungsgebiet Medinghoven, das offiziell kein eigener Ortsteil ist, bildet Duisdorf ein zusammenhängendes Gebiet mit guten bis sehr guten Wohnlagen, die von Clustern einfacher und guter Wohnlage unterbrochen werden. In Duisdorf sind Arbeitgeber ansässig, die dem Ortsteil auch wirtschaftliche Bedeutung verleihen. Im Bereich des Bahnhofs Duisdorf wird die Wohnlagedynamik durch die intensive gewerbliche Nutzung gehemmt. Dort sind vermehrt mittlere Wohnlage vertreten. Die östlichen Wohnlagen befinden sich auf weitgehend gutem Niveau und weisen wie zum Beispiel das Einfamilienhausgebiet am Hang des Hardtbergs eine sehr gute Dynamik auf. In Medinghoven wurde in den 1970er-Jahren eine großflächige Wohnsiedlung in einfacher Geschossbauweise errichtet. Mit ihr ist heute eine der wenigen, im Bonner Stadtgebiet noch existierenden, einfachen Wohnlagen größeren Umfangs zu verzeichnen. Sie steht im Kontrast zu den guten bis sehr guten Wohnlagen, wie sie für die angrenzenden Einfamilienhausgebiete zu verzeichnen sind zum Beispiel auf der Anhöhe entlang der Zufahrt zum Helios Klinikum.

STADT KÖNIGSWINTER

Die Stadt Bonn steht auf vielfältige Weise in wechselseitigen Beziehungen mit dem umliegenden Rhein-Sieg-Kreis. Die Stadt Königswinter nimmt in diesem Zusammenhang eine besondere Stellung ein, da insbesondere dessen Stadtteile in der Nähe des Rheins in einer lagerelevanten Raumbeziehung zu den Stadtbezirken Bad Godesberg und Beuel stehen. Dies wird vor

allem an den fließenden Grenzen dem Beueler Ortsteil Oberkassel mit den Stadtteilen Oberdollendorf, Niederdollendorf und Altstadt der Stadt Königswinter deutlich. Doch auch mit der linksrheinischen Seite ergeben sich räumliche Lagebeziehungen, die durch die Fähranbindung Königswinters mit dem Bad Godesberger Ortsteil Mehlem zustande kommen.



Königswinter

- Fläche: 76,19 km²
- Einwohner: 42.863
- Bevölkerungsdichte: 562,5 Einwohner pro km²
- Ø Wohnfläche:
 - in Wohnungen m²
 - in Einfamilienhäusern m²
 - in Mehrfamilienhäusern m²

Mit einer Gesamtfläche von 76,19 Quadratkilometern ist die Stadt zwischen Rhein und Siebengebirge größer als der größte Stadtbezirk Bonns, wohingegen sich mit 563 Einwohnern pro Quadratkilometer die sehr geringe Dichte Königswinters zeigt. Die Stadt weist bezüglich ihrer Wohnlagen nicht nur in den zentralen Ortsteilen ein homogenes Bild auf, sondern ebenso in den rechts der Autobahn gelegenen Teilen Wahlfeld, Oberpleis, Berghausen oder Oberhau. Aufgrund ihrer Entfernung zum Bonner Stadtgebiet besitzen diese Ortsteile eine grundsätzlich geringere Lagerelevanz für die Bundesstadt und verfügen insgesamt flächendeckend über mittleres bis gutes Wohnlagenniveau. Ausnahmen bilden lediglich die östlichen Randlagen in Oberhau, in denen einfache Wohnlagen zu finden sind sowie die an der Stadtgrenze liegenden Gebiete Waldfelds mit ebenfalls einfachen Wohnlagen. Letztere lassen sich genauer in dem dörflich geprägten Ortsteil Niederbuchholz an der Grenze zu Hennef finden. Der Stadtteil Oberpleis, welcher auf der dem Rhein abgewandten Seite des Siebengebirges liegt, besitzt ausschließlich gute bis sehr gute Wohnlagen. Die Lagequalitäten des Stadtteils ergeben sich durch die gute Verkehrsanbindung bei gleichzeitiger Nähe zum Naturschutzgebiet des Siebengebirges. In den Ortsteilen Rauschendorf, Oelinghoven und Vinxel lässt sich ein ähnliches Wohnlagenniveau erkennen. In diesen ländlichen Räumen ist das Lageniveau im Vergleich noch höher. Dort herrschen sehr gute Wohnlagen vor, die von guten Lagen komplettiert werden.

Heisterbacherrott zeichnet sich trotz seiner Zentralität durch eine gewisse Abgeschlossenheit aus, die daher rührt, dass der Ortsteil von Wald und den Anhöhen des Siebengebirges umgeben ist. Die Baustruktur des Ortsteils ist von vielen Fachwerkhäusern geprägt, die dort für dörfliches Flair sorgen. Im südlich gelegenen Ittenbach, das durch seine direkte Anbindung zur Autobahn sowie seine unmittelbare Nähe zum Siebengebirge zwei wichtige Standortfaktoren bedient, ist das Wohnlagenniveau fast flächendeckend sehr gut. Von Ittenbach führt die Hauptverkehrsstraße durch die steilen Kurven des Siebengebirges nach Königswinter-Königswinter. Der ehemals touristisch geprägte

Stadtteil weist noch heute Spuren vergangener Tage auf: die kleinen Fachwerkhäuser und alten Hotels der Altstadt laden zum Flanieren ein, die historische Zahnradbahn befördert täglich viele Besucher zur Burg Drachenfels. Diese Beliebtheit spiegelt sich auch in den Wohnlagen wider. In der Altstadt erreichen diese in erster Reihe zum Rhein zum Teil Top-Niveau. Einfache Wohnlagen sind nur partiell in den südlicheren Wohnlagen zu finden, die durch ihre Lage zwischen den Bahngleisen und der Hauptstraße einen hohen Lärmpegel aufweisen.

Entlang des Rheins und weiter Richtung Norden befinden sich die Ortsteile Niederdollendorf und Oberdollendorf. Die beiden Ortsteile sind durch die Bundesstraße voneinander getrennt und unterscheiden sich auch hinsichtlich ihrer Wohnlagen. Während in Niederdollendorf vorrangig mittlere bis gute Wohnlagen zu finden sind, ist das grundsätzliche Wohnlagenniveau in Oberdollendorf etwas höher. In letzterem können größere Weinanbaugebiete mit touristischer Infrastruktur und dörflichem Charme entdeckt werden, die zusammen mit der Fachwerkhausembauung die Attraktivität und somit das höhere Wohnlagenniveau des Stadtteils begründen. Die dörflichen Baustrukturen der Stadt Königswinter stehen in teils großem Gegensatz zu der Metropolsstadt. Sie verdeutlichen die wechselseitigen Beziehungen der beiden Städte am Rhein, die durch den Mangel an Wohnbauflächenreserven in der Bundesstadt auch in Zukunft Bestand haben oder sogar ausgeweitet werden.



PERSPEKTIVEN DES ANGEBOTS

ZEIT DES HANDELNS

ANSTRENGUNG ERHÖHEN UND HÜRDEN ÜBERWINDEN

Die für den Wohnungsbau verfügbaren Stadträume sind knapp und stehen in Konkurrenz zu anderen Projekten oder Konzepten der Stadtentwicklung. Die Herausforderung, das Wohnungsangebot zu erhöhen, wird Jahr für Jahr größer. Ende 2021 zeigte Bundesbauministerin Geywitz sich recht zuversichtlich, das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen im Jahr zu erreichen: „In Deutschland sind 800.000 Wohnungen genehmigt, aber noch nicht gebaut. Ich werde rasch damit beginnen, den Dialog mit der Bau- und Wohnungswirtschaft zu starten, um einen Aufbruch zu schaffen und dauerhaft die Baukapazitäten zu erhöhen. Da geht es nicht nur um die Finanzierung, die Planung und Genehmigung, sondern auch darum, genügend Fachkräfte zu haben.“ Weil im Jahr 2021 nur 293.393 Wohnungen fertiggestellt wurden, 4,2 Prozent weniger als im Vorjahr, erscheint die Einhaltung des zentralen Versprechens der Bundesregierung gefährdet. Geywitz verweist, wie schon 2021 und in solchen Fällen üblich, auf bereits genehmigte Wohnungen und hält trotz steigender Zinsen, instabiler Lieferketten, Rohstoff- und Fachkräftemangel an dem Versprechen fest. Sie setzt darauf, dass der auf 846.830 Wohnungen gestiegene Bauüberhang zu mehr Fertigstellungen führt, und fordert angesichts wachsender Hürden größere Anstrengungen.

Jan-Marco Luczak, baupolitischer Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, hält den Rückgang des

Wohnungsbaus für ein dramatisches Signal. „Für den Krieg in der Ukraine und die dadurch gebrochenen Lieferketten kann die Bundesregierung zwar nichts, in ihrem Verantwortungsbereich tut sie allerdings leider alles, um das so wichtige Ziel von 1,6 Millionen neuen Wohnungen in dieser Legislaturperiode zu verfehlen.“ Im Jahr 2022 haben Krieg und Inflation die Bedingungen weiter verschlechtert. Um den steigenden Kosten entgegenzuwirken, soll der serielle Wohnungsbau ausgeweitet werden. Im Wohnungsbau mit einheitlichen Bautypen, die nicht jedes Mal neu, individuell geplant werden müssen, läge, so die Ministerin, eine große Chance. „Denn es hat viele Vorteile: Mit vorgefertigten Bauteilen zu arbeiten, geht schneller. Es entsteht weniger Baulärm. Und die Teile können industriell gefertigt werden. Prototypen gibt es schon, nun ist es wichtig, dass sich diese Technik schnell verbreitet.“ Im Bündnis bezahlbarer Wohnraum werde das jetzt erarbeitet. „Konkret werden wir dafür Einzelverordnungen, die in ihrer regionalen Verschiedenheit wenig sinnvoll sind, mit den Ländern überprüfen.“ Weil noch völlig unklar ist, welche Maßnahmen das Bauministerium einleitet und wie sie wirken, ist es schwierig, die Wahrscheinlichkeit für das Erreichen der hochgesteckten Wohnungsbauziele zu beurteilen. Um die Entwicklung in der Bundesstadt einzuschätzen, hilft erst mal ein Blick auf den aktuellen Stand der Dinge.



STATISTISCHE INFORMATIONEN

Die Statistikstelle der Bundesstadt Bonn schafft Übersicht über die Wohnraumstrukturen im Bonner Stadtgebiet. Die statistischen Informationen über wohnungswirtschaftliche Strukturen und räumliche Zusammenhänge werden auf Ebene von 65 Statistischen Bezirken erfasst und größtenteils flächendeckend

kartiert. 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 räumlich kleinteiligere 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 31.12.2021. 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.

LOCKERE BEBAUUNG UND DÖRFICHE STRUKTUREN

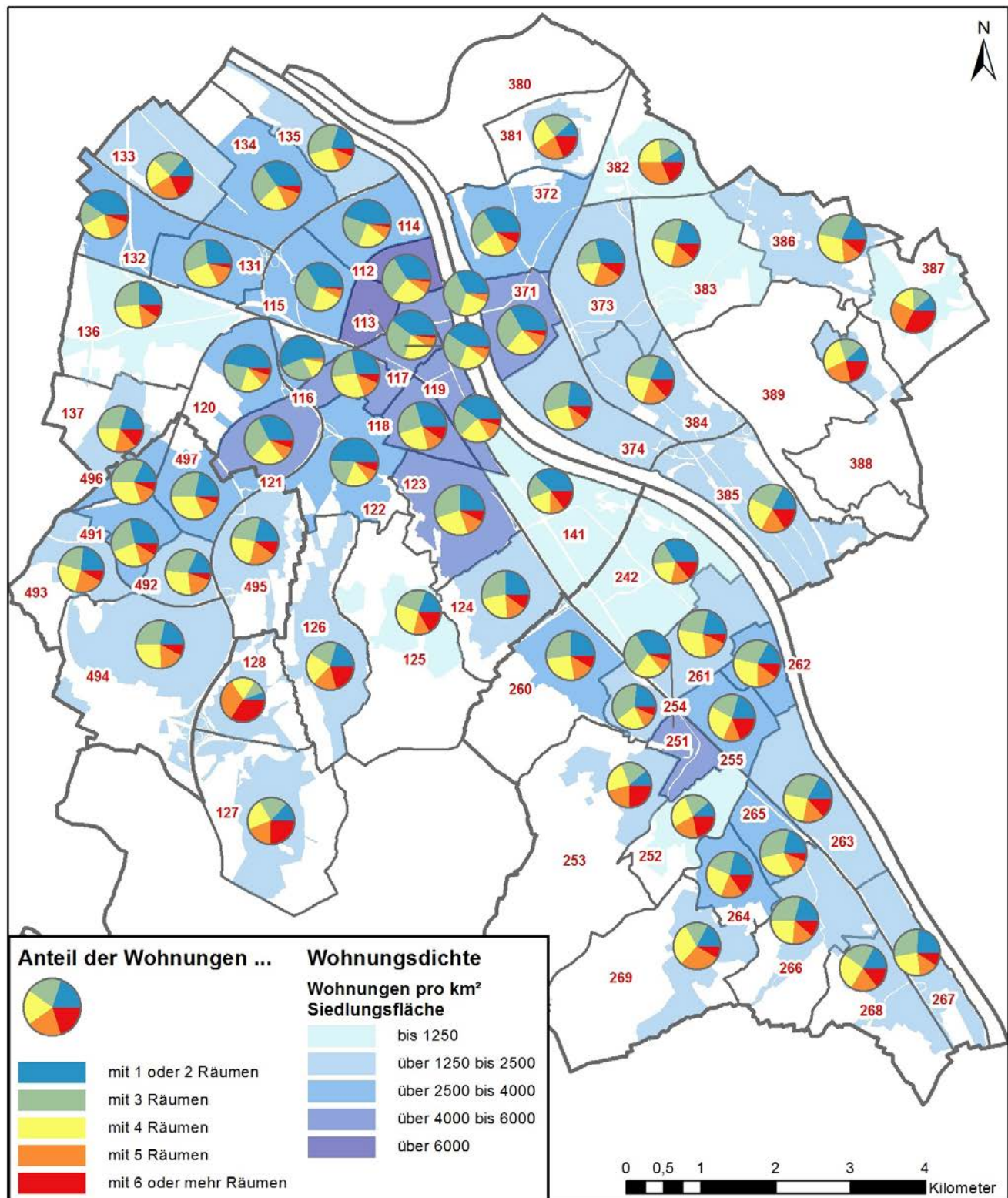
Die Statistischen Bezirke mit einer Dichte von über 1.250 bis 2.500 Wohnungen pro Quadratkilometer häufen sich in den südlichen Teilen von Hardtberg (492 bis 495) und Bad Godesberg (263 und 266 bis 269) sowie im Südwesten von Beuel (373, 374, 384 und 385). Zur niedrigsten Klasse bis 1.250 Wohnungen pro Quadratkilometer gehören außer den drei Bezirken Vilich-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.

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 Vilich-Rheindorf (273) im Beueler Zentrumsbereich der einzige Bezirk, in dem die Wohnungsdichte über 2.500 bis 4.000 Wohnungen pro Quadratkilometer beträgt.

Wohnungsdichte und Wohnungsstruktur Bonn

Bestand in den statistischen Bezirken am 31.12.2021



Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle | Datenstand: 31.12.2021

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 nur 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 dort seit 2020 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) recht ausgeglichen.

Stadtbezirk Bad Godesberg

In Bad Godesberg (251 bis 269) sind Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern deutlich schwächer vertreten als im Bezirk Bonn. Sie erreichen in Hochkreuz-Bundesviertel (242), in Godesberg-Zentrum (251) und in Godesberg-Nord (254) den größten Anteil. In den Bezirken Godesberg-Kurviertel (252), Schweinheim (253) und Godesberg-Villenviertel (255) 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 ein oder zwei Räumen in den Bezirken des Außenrings deutlich 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 hohe Anteil kleinerer Wohnungen wird auch dort von der Zentrumsnähe der drei Statistischen Bezirke gestützt. In Beuel-Süd (374), dem 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 drei 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 Größensstruktur in zentralen Wohnlagen. In den dicht besiedelten, zentralen Bonner Lagen herrschen kleine Wohnungen vor.

Im Stadtbezirk Bonn ist der Anteil an Wohnungen mit ein oder zwei Räumen mit über 30 Prozent rund 10 Prozentpunkte größer als in den drei anderen Bonner Bezirken. Der Anteil an Wohnungen mit drei oder vier Räumen ist mit über 38 Prozent in Bad Godesberg und

Beuel in etwa gleich hoch. Im Bezirk Bonn überschreitet er 40 Prozent und in Hardtberg ist mit über 50 Prozent der größte Anteil mittlerer Wohnungsgrößen zu verzeichnen. Dort ist auch der Anteil an Wohnungen mit 5 Räumen mit über 14 Prozent gefolgt von Bad Godesberg mit fast 14 Prozent am höchsten. Wohnungen mit mehr als sechs Räumen sind mit rund 20 Prozent in Beuel am stärksten vertreten. In Bad Godesberg beträgt ihr Anteil über 18 Prozent. In Hardtberg ist er mit über 15 Prozent deutlich geringer und im Bezirk Bonn sind es noch einmal 2 Prozentpunkte weniger.

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 %	10,5 %	14,7 %	24,7 %	22,1 %	12,3 %	7,4 %	8,3 %
Stadtbezirk Bonn	48,3 %	14,7 %	15,4 %	25,0 %	21,0 %	10,8 %	6,2 %	7,0 %
Stadtbezirk Bad Godesberg	21,9 %	5,7 %	14,2 %	24,2 %	23,9 %	13,9 %	7,8 %	10,3 %
Stadtbezirk Beuel	20,0 %	7,4 %	14,2 %	24,3 %	21,5 %	13,0 %	9,6 %	10,0 %
Stadtbezirk Hardtberg	9,8 %	7,0 %	13,3 %	25,6 %	24,6 %	14,3 %	8,3 %	6,9 %

Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle, 2022. | Datenstand: 31.12.2021.

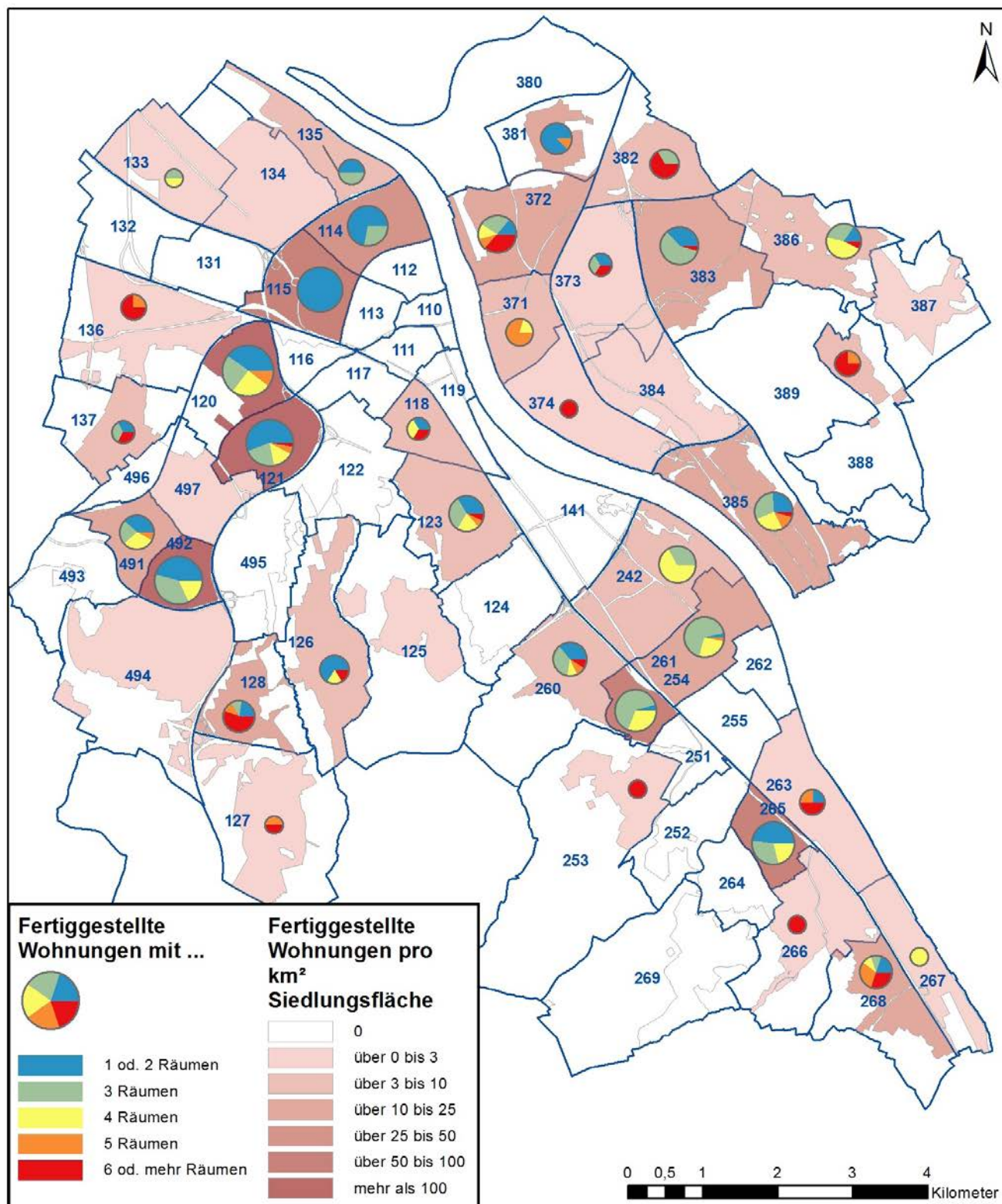
Die in Richtung Stadtrand zunehmende Wohnungsgröße geht mit einer niedrigeren Bebauung einher und steht in enger Wechselwirkung mit der abnehmenden Bevölkerungsdichte. Für größere Wohnungen bleiben die Bezirke am Stadtrand eine realistische Alternative. Die allermeisten der aktuellen Neubaumaßnahmen 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 Quadrat-

meterpreise kleinerer Wohnungen zurückzuführen. Angesichts von Inflation und Energiekrise ist eine weiter steigende Nachfrage nach kleineren Wohnungen zu erwarten. Verglichen mit dem Wohnungsbestand ist das Neubauvolumen allerdings verschwindend gering. Dass sich im Stadtgebiet ein familiengerechtes Wohnungsangebot bildet, erscheint angesichts globaler Krisen und Suburbanisierung eher unwahrscheinlich. Durch Veränderungen von Infrastrukturen und Arbeitswelten wird sich das Leben in der Region Bonn auch durch neue Formen der Mobilität verändern.



Wohnungsneubau Bonn 2021

Größenstruktur fertiggestellter Neubauwohnungen sowie Dichte des Wohnungsneubaus in den Statistischen Bezirken



Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle | Datenstand: 31.12.2021

FERTIGSTELLUNGEN IM BONNER STADTGEBIET

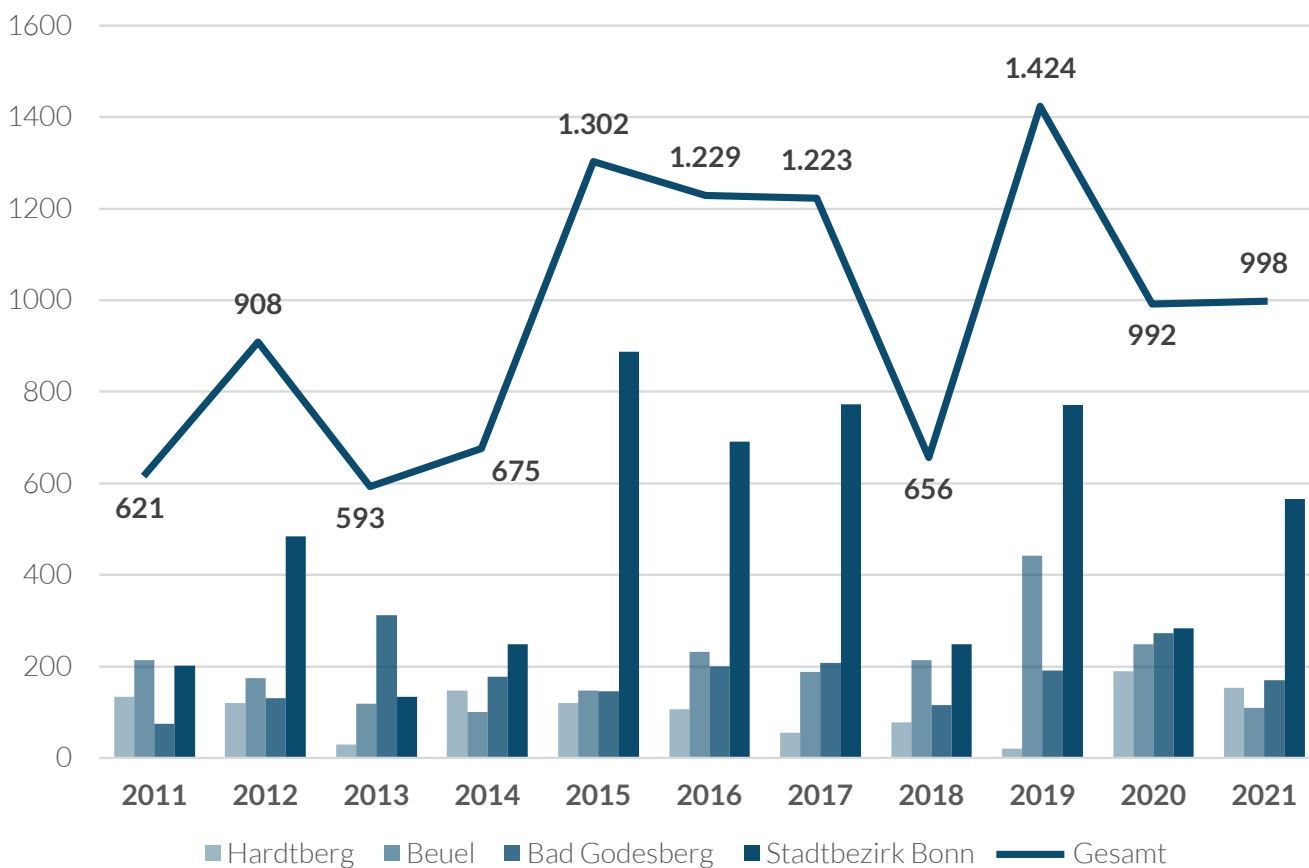
Durch ihre Zunahme von 2.181 Einwohnenden oder 0,7 Prozent ist die Bonner Bevölkerung im Jahr 2021 von 333.794 auf 335.957 Menschen wieder etwas deutlicher gewachsen. Das Wachstum setzt den auch in den Vorjahren zu beobachtenden Trend fort und entspricht der Prognose von Information und Technik Nordrhein-Westfalen, nach der die Bonner Bevölkerung im Jahr 2040 348.895 Personen betragen wird. Der Wohnungsbestand ist im Jahr 2021 von 175.063 Wohnungen um 1.358 oder 0,78 Prozent auf 176.421 Wohnungen gestiegen. Obwohl der Bonner Wohnungsbestand wie in den Vorjahren stärker zugenommen hat als die Bevölkerung, steigt die Wohnungsknappheit weiter an. Die Wohnungsknappheit im Stadtgebiet und die Suburbanisierung führen schon seit einiger Zeit zu einer erhöhten Wohnungsnachfrage im Rhein-Sieg-Kreis. Die viel zitierte Zeitenwende wird diese Entwicklung verstärken und insbesondere die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter erhöhen.

In den beiden Endenicher Bezirken Alt-Endenich (120) und Neu-Endenich (121) wurden im Jahr 2021 408 Wohnungen fertiggestellt. Damit entfallen über 40 Prozent der insgesamt 998 im Bonner Stadtgebiet fertiggestellten Wohnungen auf die beiden Bezirke, in denen auch auf einen Quadratmeter Siedlungsfläche bezogen die meisten Wohnungen fertiggestellt wurden. Im Hardtberger Bezirk Finkenhof (492) wurden 138 Wohnungen fertiggestellt. Mit 75 Fertigstellungen waren es nur noch im Ellerviertel (115) mehr als 50 Wohnungen. In Pennenfeld (265) waren es 48 und in Godesberg-Nord (254) 42 Wohnungen. Darüber hinaus wurden mit 82 Wohnungen im Bezirk Bonn, 80 Wohnungen in Bad Godesberg und 15 Wohnungen in Hardtberg linksrheinisch weitere 177 und in Beuel 110 Wohnungen fertiggestellt. Damit entfallen auf die verbleibenden 59 der insgesamt 65 Statistischen Bezirke durchschnittlich rund 5 Fertigstellungen.

Wie die hauptsächlich blassen Farbtöne der Karte „Wohnungsneubau 2021“ zeigen, ergeben sich aus den Fertigstellungen im Jahr 2021 kaum strukturelle Akzente. In Alt-Endenich (120) wurden Wohnungen mit ein bis fünf Räumen fertiggestellt, unter denen Wohnungen mit einem oder zwei Räumen mit über einem Drittel vertreten sind. Zusammen mit den Wohnungen mit drei Räumen machen sie weit über die Hälfte der Fertigstellungen aus. In Neu-Endenich (121) sind Wohnungen mit einem oder zwei Räumen zu mehr als der Hälfte und zusammen mit Wohnungen mit drei Räumen zu über drei Vierteln vertreten. In Neu-Endenich (121) wurden auch Wohnungen mit sechs oder mehr Räumen fertiggestellt, wenn sie auch nur einen geringen Anteil am Fertigstellungsvolumen ausmachen. In beiden Statistischen Bezirken liegt der Schwerpunkt der Fertigstellungen auf Apartments und kleinen Wohnungen. Einen noch deutlicheren Schwerpunkt an Wohnungen mit einem oder zwei Räumen weisen die Rheindorfer Vorstadt (114) und das Ellerviertel (115) auf. In der Rheindorfer Vorstadt (114) setzt sich das Fertigstellungsvolumen aus drei Viertel Wohnungen mit ein oder zwei Räumen und einem Viertel Wohnungen mit drei Räumen zusammen. Im Ellerviertel (115) wurden ausschließlich Wohnungen mit ein oder zwei Räumen fertiggestellt. In den Statistischen Bezirken des Stadtbezirks Hardtberg besteht ebenfalls ein Schwerpunkt an Wohnungen mit bis zu drei Räumen. Im Norden von Bad Godesberg sind fertiggestellte Wohnungen mit drei und vier Räumen stärker vertreten. Die Fertigstellung von Wohnungen mit mehr als vier Räumen konzentriert sich auf die rechtsrheinischen Bezirke Vilich/Rheindorf (372), Beuel-Zentrum (371) und Beuel-Süd (374), wobei ihr Anteil in Richtung Süden zunimmt. Sie sind zudem stark in an der Stadtgrenze liegenden Bezirken vertreten.

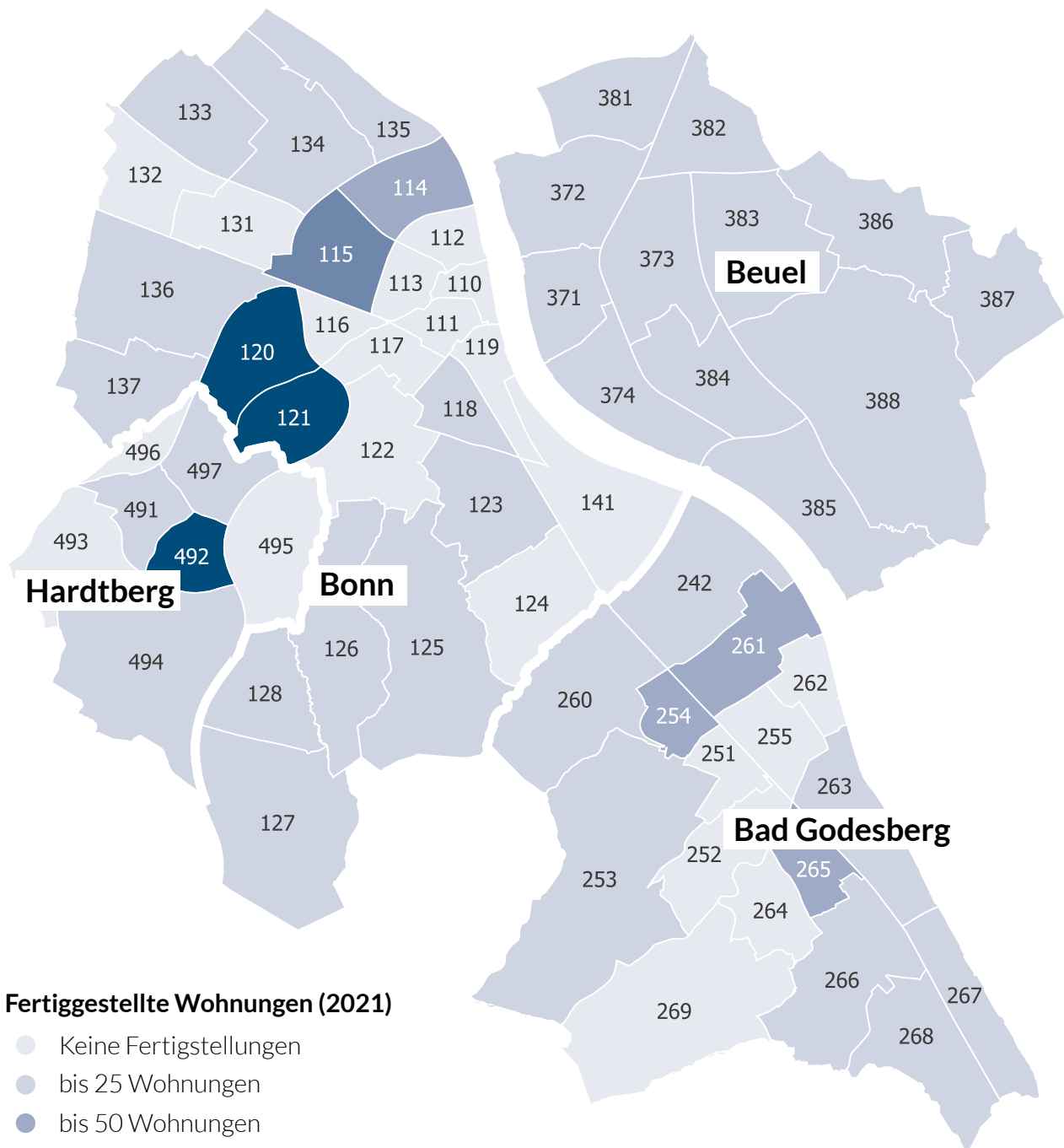
Entwicklung des Wohnungsneubaus in Bonn 2011 bis 2021

Anzahl Wohnungen



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Hardtberg	133	120	29	148	120	106	55	78	20	189	153
Beuel	213	174	118	100	148	232	188	213	442	248	110
Bad Godesberg	74	130	312	178	146	200	208	116	191	272	170
Stadtbezirk Bonn	201	484	134	249	888	691	772	249	771	283	565
Gesamt	621	908	593	675	1.302	1.229	1.223	656	1.424	992	998

Grafik und Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle, 2022. | Datenstand: 31.12.2021.



Fertiggestellte Wohnungen (2021)

- Keine Fertigstellungen
- bis 25 Wohnungen
- bis 50 Wohnungen
- bis 75 Wohnungen
- bis 100 Wohnungen
- über 100 Wohnungen

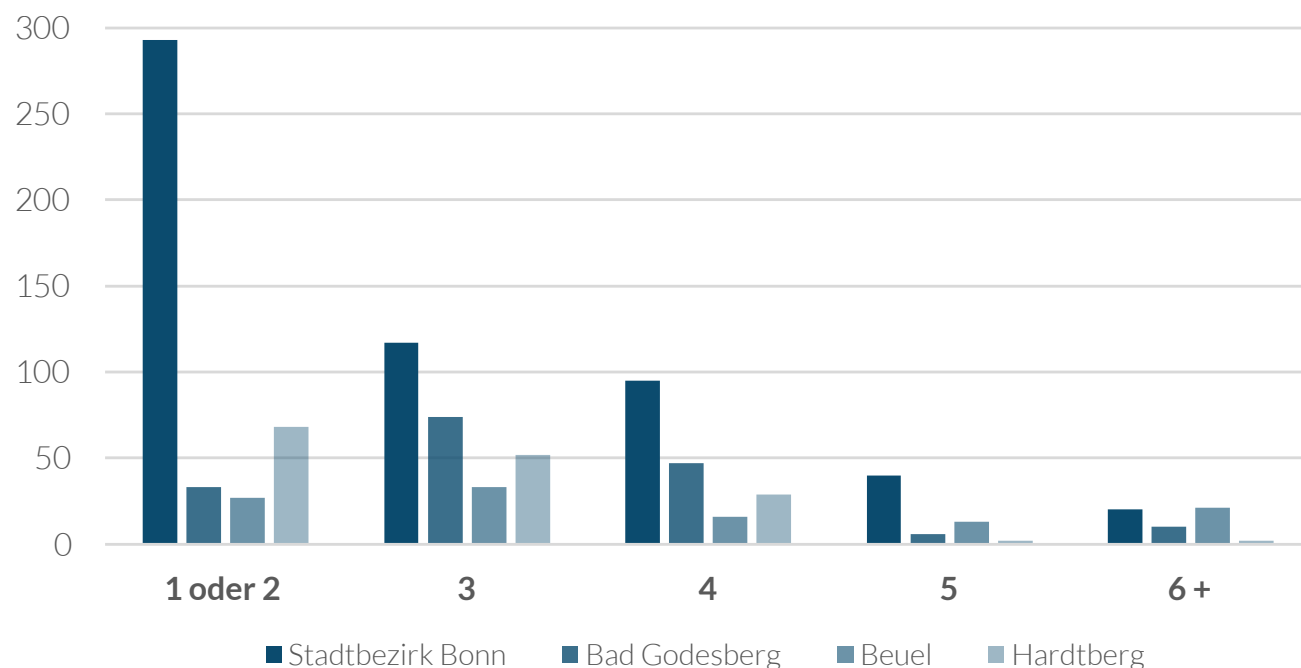
Karte: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle, 2022. | Datenstand: 31.12.2021.

ENTWICKLUNG DES ANGEBOTS

Aus einfachen Kennwerten ergibt sich das gewohnte Bild des Wohnungsneubaus im Bonner Stadtgebiet. Mit 998 Fertigstellungen wurden 2021 nur sechs Wohnungen mehr fertiggestellt als im Vorjahr. Von 2011 bis 2020 wurden jährlich 962 Wohnungen fertiggestellt und im Jahr 2021 wurde der Durchschnittswert um 3,7 Prozent überschritten. Wer Hardtberg, Bad Godesberg und Beuel außer Acht lässt, erhält den Eindruck überdurchschnittlich vieler Fertigstellungen. Sie haben sich im Stadtbezirk Bonn durch einen Anstieg von 283 im Jahr 2020 auf 565 fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2022 fast verdoppelt. Wer über die Stadtbezirksgrenzen hinaus blickt, erhält allerdings ein ganz anderes Bild. In Hardtberg wurde noch ein Volumen von rund 81 Prozent des Vorjahres erreicht. In Bad Godesberg ist ein Rückgang um 36 Fertigstellungen auf rund 63 Prozent zu verzeichnen und in Beuel führt der Rückgang um 138 auf 110 Fertigstellungen zu einem Volumen von rund 44 Prozent des Vorjahres. Im Jahr 2019 wurde dort mit 442 Fertigstellungen noch das Zehnjahreshoch erreicht. Der einzige Anstieg an Fertigstellungen, der zu dem Plus von 3,7 Prozent zum Zehnjahresdurchschnitt der Jahre 2011 bis 2020 geführt hat, ist also im Stadtbezirk Bonn zu verzeichnen. Dort fällt das auf den Zehnjahresdurchschnitt von rund 472 Fertigstellungen bezogene Plus mit rund 20 Prozent deutlich höher aus. Die Notwendigkeit, Bonn im größeren Zusammenhang über die Stadtgrenzen hinaus zu entwickeln, scheint weiter zuzunehmen. Der Wohnungsbedarf und die scheinbare Konzentration der Bauleistung auf zentrale Wohnlagen im Stadtgebiet sprechen zunächst dafür. Mit 1.279 Wohnungen ergibt sich für den Stadtbezirk Bonn jedoch ein Anteil am gesamten Bauüberhang, der mit 43 Prozent geringer ist als der Anteil des Bestands an Wohnungen im

Stadtbezirk Bonn am gesamten Bonner Wohnungsbestand. Der Abstand des auf Hardtberg entfallenden Anteils am Bauüberhang von rund 4 Prozent zum Anteil des Hardtberger Wohnungsbestands am gesamten Bonner Wohnungsbestand von fast 10 Prozent fällt an höchsten aus. In Beuel ergibt sich mit jeweils um die 20 Prozent ein ausgewogenes Verhältnis. Der Bad Godesberger Anteil am Bauüberhang ist deutlich größer als der Anteil des Bezirks am Wohnungsbestand. Daraus lässt sich schließen, dass die Bad Godesberger Wohnlagen gegenüber denen der anderen Bezirke an Bedeutung gewinnen werden. Der Bad Godesberger Bauüberhang von fast 800 Wohnungen wird die Wohnungsknappheit der Stadt trotzdem nicht erheblich reduzieren. Zumal die insgesamt im Jahr 2021 erteilten Baugenehmigungen den geringsten Wert seit 2012 erreicht haben. Dafür, dass im Bonner Stadtgebiet weiterhin nur wenig neuer Wohnraum entstehen wird und dass die Bedeutung der Wohnlagen in den Stadtbezirken Bad Godesberg und Beuel steigt, sprechen die Baugenehmigungen aus dem Jahr 2021. Insgesamt wurden Baugenehmigungen für 781 Neubauwohnungen erteilt. Das sind 288 genehmigte Neubauwohnungen weniger als im Jahr zuvor. 37 Prozent der Baugenehmigungen entfallen auf den Stadtbezirk Bonn, 3 Prozent auf Hardtberg und jeweils 35 Prozent auf Beuel und Bad Godesberg. Das sind für beide Stadtbezirke rund 21 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. Die höchsten Zahlen in Mehlem-Rheinaue (267) von 92, in Oberkassel (385) von 88 und in Neu-Tannenbusch (132) von 76 genehmigten Neubauwohnungen deuten an, dass zukünftig mehr Wohnquartiere in dezentralen Wohnlagen entwickelt werden könnten.

Größenstruktur Bonner Neubauwohnungen 2021



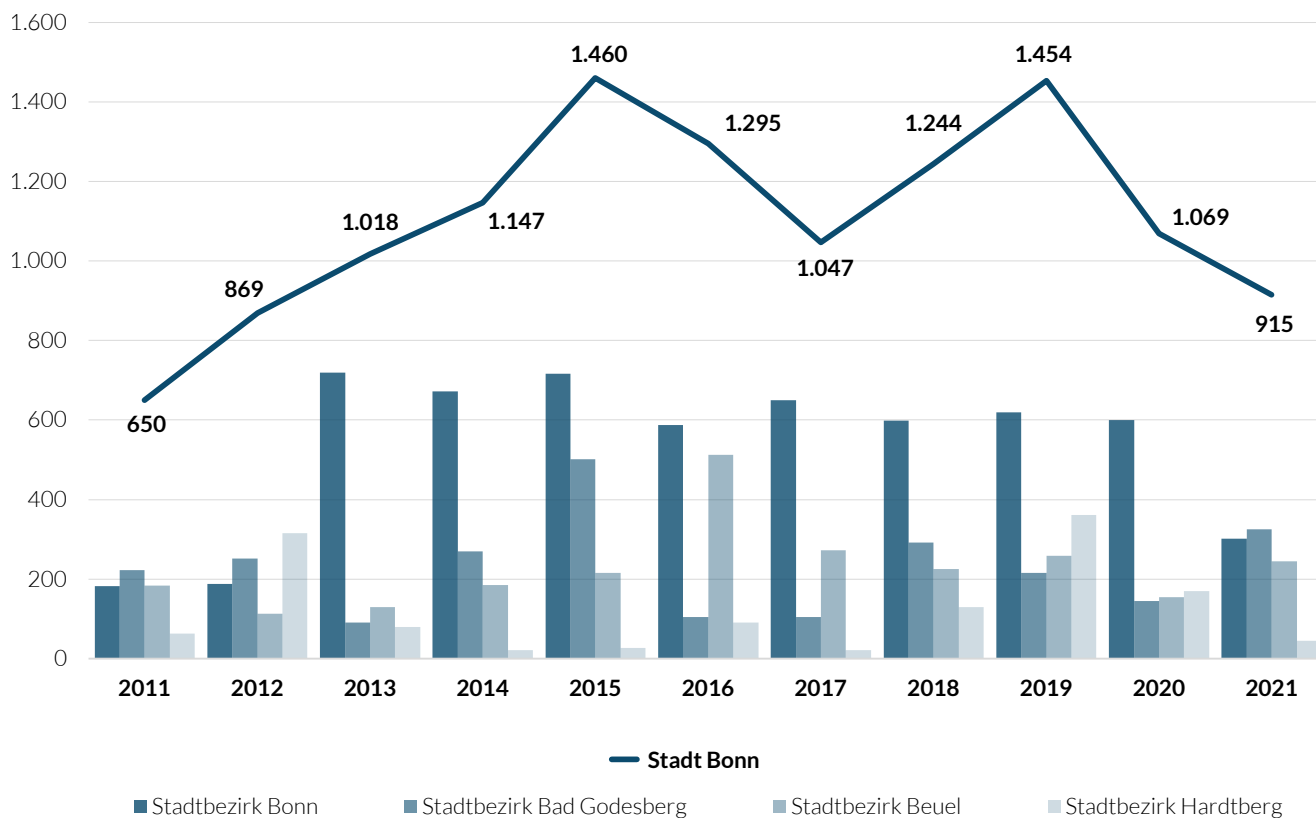
Gebiet/Räume	Relative Größenverteilung im Stadtgebiet					
	1 oder 2	3	4	5	6 oder mehr	insgesamt
Stadtbezirk Bonn	70 %	42 %	51 %	66 %	38 %	57 %
Bad Godesberg	8 %	27 %	25 %	10 %	19 %	17 %
Beuel	6 %	12 %	9 %	21 %	40 %	11 %
Hardtberg	16 %	19 %	16 %	3 %	4 %	15 %
Bundesstadt Bonn	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Gebiet/Räume	Relative Größenverteilung innerhalb von Bezirken					
	1 oder 2	3	4	5	6 oder mehr	insgesamt
Stadtbezirk Bonn	52 %	21 %	17 %	7 %	4 %	100 %
Bad Godesberg	19 %	44 %	28 %	4 %	6 %	100 %
Beuel	25 %	30 %	15 %	12 %	19 %	100 %
Hardtberg	44 %	34 %	19 %	1 %	1 %	100 %
Bundesstadt Bonn	42 %	28 %	19 %	6 %	5 %	100 %

Grafik und Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle, 2022. | Datenstand: 31.12.2021.

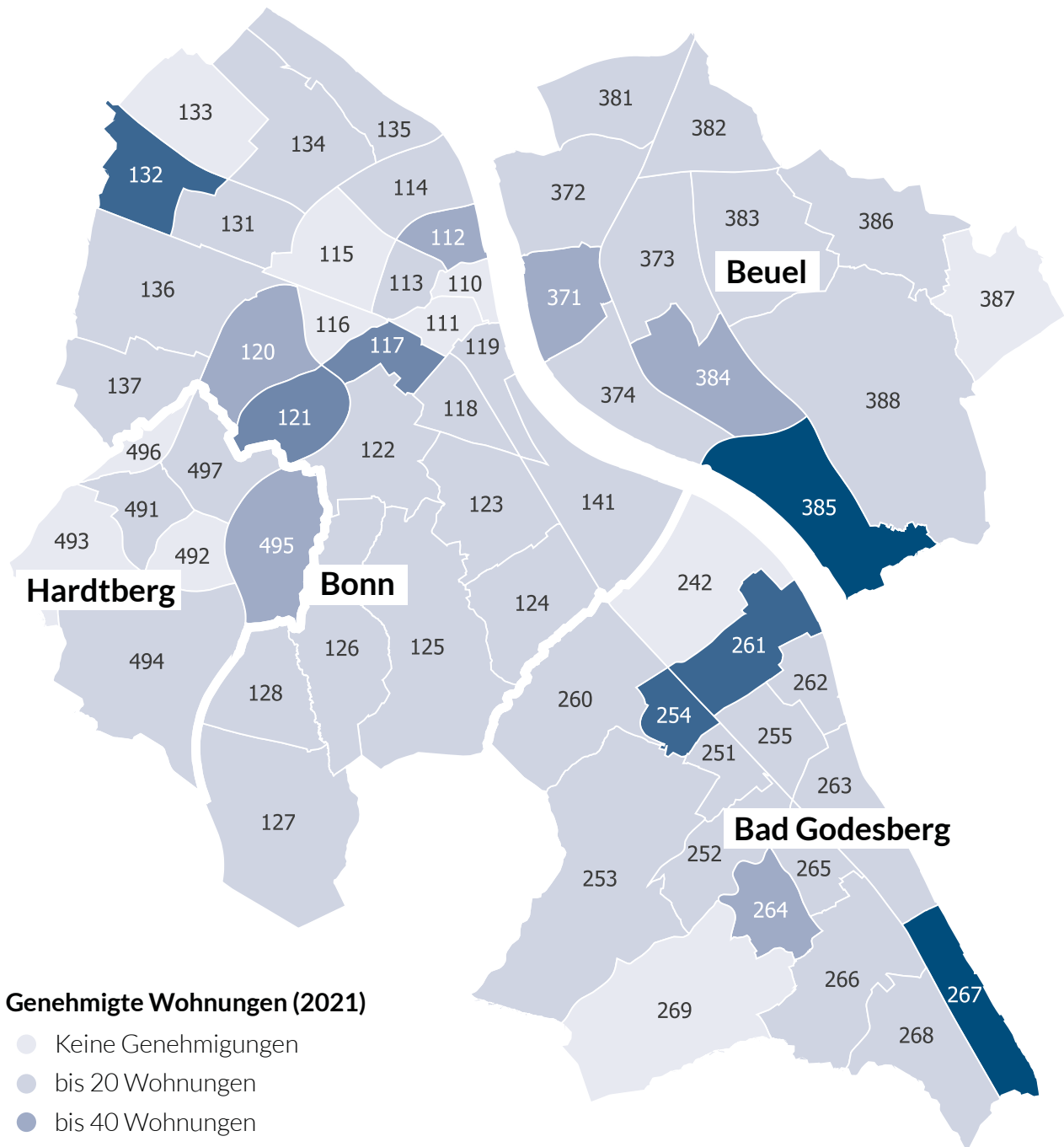
Baugenehmigungen Bonn 2011 bis 2021

Anzahl Wohnungen



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Hardtberg	182	188	719	672	717	588	650	598	620	600	301
Beuel	222	252	91	269	501	104	104	292	215	145	325
Bad Godesberg	183	113	129	185	215	512	272	225	258	155	244
Stadtbezirk Bonn	63	316	79	21	27	91	21	129	361	169	45
Gesamt	650	869	1.018	1.147	1.460	1.295	1.047	1.244	1.454	1.069	915

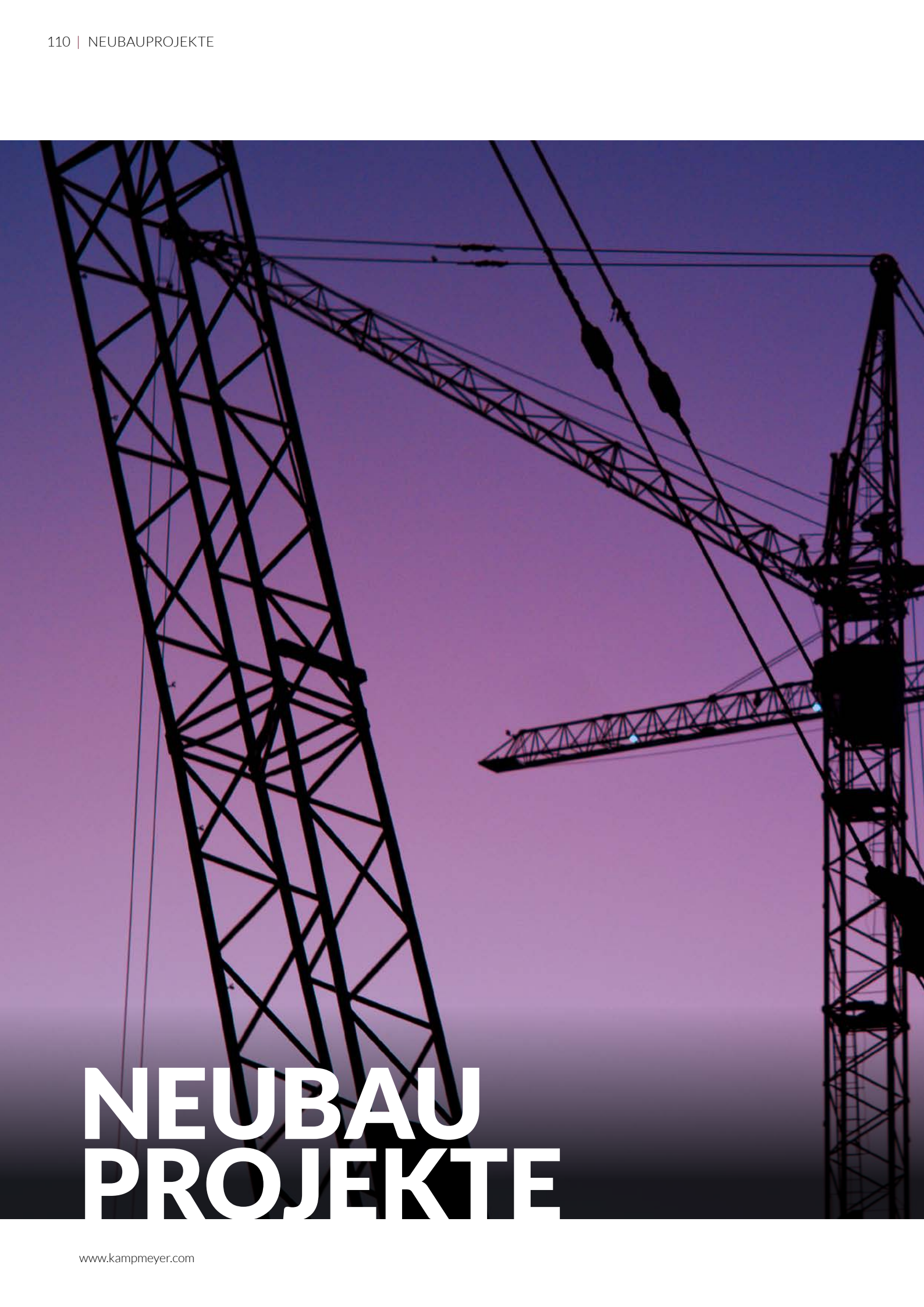
Grafik und Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle, 2022. | Datenstand: 31.12.2021.



Genehmigte Wohnungen (2021)

- Keine Genehmigungen
- bis 20 Wohnungen
- bis 40 Wohnungen
- bis 60 Wohnungen
- bis 80 Wohnungen
- über 80 Wohnungen

Karte: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle, 2022. | Datenstand: 31.12.2021.

The background of the page is a photograph showing the silhouettes of several large construction cranes against a deep purple, twilight sky. The cranes are made of a complex lattice of metal beams. One crane is prominent in the foreground on the left, extending diagonally upwards. Another crane is visible in the middle ground, and a third is on the right side. The overall mood is industrial and dramatic.

NEUBAU PROJEKTE



Neubauprojekte in Bonn und Umgebung (Auszug, Juli 2022)



NEUBAUPROJEKTE 2022

Die Karte „Neubauprojekte Bonn“ weist ausgewählte Wohnprojekte mit einem Umfang von mindestens 50 Wohneinheiten aus. Die Ausrichtung auf unterschiedliche Zielgruppen führt zu einer besonderen Vielfalt der aktuellen Bonner Neubauquartiere. Sie sind auf unterschiedliche Standorte aller vier Stadtbezirke verteilt.

Nr.	Stadtbezirk/Stadtteil	Projekt		
01	Bad Godesberg, Mehlem	Nachverdichtung an der Deichmanns Aue	BlmA	■
02	Bonn, Tannenbusch	Tabu II	Studierendenwerk Bonn	■
03	Bonn, Tannenbusch	Mehrfamilienhäuser in Tannenbusch	VEBOWAG	■
04	Bad Godesberg, Mehlem	Ganz genau Mehlem	DELTA Immobilien GmbH	■
05	Hardtberg, Duisdorf	PANDION VILLE - 3. Bauabschnitt	PANDION	■
06	Bonn, Südstadt	Constance	S Immobilienpartner GmbH	■
07	Bad Godesberg, Godesberg-Nord	KOTTENTOR	Garbe Bonn 5 GmbH & Co.KG	■
08	Bad Godesberg, Plittersdorf	Jackie K.	GERCHGROUP AG & BPD	■
09	Bonn, Südstadt	Carré Mensa Nassestraße	Studierendenwerk Bonn	■
10	Bonn, Zentrum	Bonner Flagge	Cube Real Estate	■
11	Bonn, Auerberg	Auerpark Bonn	Cube Real Estate	■
12	Bonn, Endenich	West.Side	Instone Real Estate Group N.V.	■
13	Bonn, Castell	Quartier Arminiusstraße	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	■
14	Bonn, Endenich	Am Vogelsang	VEBOWAG	■
15	Bonn, Endenich	Am Vogelsang	Wohnbau GmbH	■
16	Bonn, Gronau	Bundesviertel	Stadt Bonn	■
17	Beuel, Vilich-Müldorf	WohnPark II	Stadt Bonn	■
18	Bonn, Castell	Didinkirica-Wohnanlage	Wohnbau GmbH	■

STADTBEZIRK BONN

Obwohl der Bezirk Bonn bereits jetzt die höchste Wohnungs- und Bevölkerungsdichte aller vier Bonner Stadtbezirke aufweist, entstehen dort die meisten neuen Quartiere.

Tannenbusch wird durch zwei Quartiere strukturell verändert und erweitert, die auch neue soziodemografische Akzente setzen. An der Oppelner Straße Ecke Schneidemühler Straße plant die Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG zwei Mehrfamilienhäuser (3) mit insgesamt 100 öffentlich geförderten Wohnungen. Das Wohnraumangebot richtet sich insbesondere an ältere Bevölkerungsgruppen, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Tagespflegeeinrichtungen und Physiotherapieangebote sind in die Planung eingeschlossen. Derzeit wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Zur Fertigstellung liegen noch keine Informationen vor.

Im September 2021 hat der Rat der Stadt Bonn dem Abriss von Tabu II, dem Wohnheim auf dem Grundstück Hirschberger Straße, Agnetendorfer Straße und Oppelner Straße zugestimmt. Es wird durch das neue Studierendenwohnheim in Tannenbusch (2) ersetzt, mit dem mehr als doppelt so viel Wohnraum geschaffen wird. Als neue Adresse von insgesamt 1.000 Studierenden und Auszubildenden schafft das derzeit größte Bonner Wohnungsbauprojekt bei der jungen Bevölkerung eine noch höhere Popularität der Bundesstadt. Das Quartier trägt dazu bei, Tannenbusch als jungen, modernen Dienstleistungs-, Büro- und Wohnstandort zu etablieren.

Eine moderne Büro-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung ist auch auf dem über 40.000 Quadratmeter großen Grundstück an der Georg-von-Boeselaeger-Straße und Friedrich-Wöhler-Straße in Auerberg geplant. Das Stadtquartier Auerpark Bonn (11) mit überwiegend gewerblicher Prägung liegt nur zehn Autominuten von der Bonner Innenstadt entfernt. Die Universität ist in 15 Minuten erreichbar. Der Baubeginn ist nach unverbindlichen Angaben des Projektentwicklers Cube Real Estate im Jahr 2024 und die Fertigstellung für 2029 vorgesehen.

Mit dem Carré Mensa Nassestraße (9) zwischen Kaiser-, Nasse- und Lennéstraße plant das Studierendenwerk einen zweiten Leuchtturm des universitären Wissenschaftsstandorts Bonn. Die Fertigstellung des neuen Studierendenwohnheims mit 106 Wohnungen, Mensa, Lernräumen und administrativen Einrichtungen wird für Anfang 2025 angestrebt.

Auf dem ehemaligen Gelände der Bonner Fahnenfabrik wird das Quartier Bonner Flagge (10) in unmittelbarer Nähe zum Rhein entwickelt. Außer Wohnzwecken soll das Stadtquartier auch der gewerblichen Nutzung dienen. Auf dem industriell geprägten Areal soll das Bonner Zentrum um 196 neue Wohnungen bereichert werden, deren Fertigstellung für Ende 2024 geplant ist.

In der Südstadt entsteht mit Constance (6) eins der exklusivsten Quartiere der Bundesstadt. Constance ist der Grund für einen über 73-prozentigen Anstieg des Durchschnittspreises für Eigentumswohnungen in der Südstadt. Die 111 Wohnungen in der Poppelsdorfer Allee, deren Vermarktung von Swiss Life Asset Managers im Jahr 2021 gestartet wurde, werden ab Frühjahr 2025 bezugsfertig. Ihre Preise stellen mit bis zu über 12.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche die absoluten Spitzenwerte für Bonner Neubauwohnungen dar.

Mit den Projekten West.Side und Schumanns Höhe wurde das Wohnungsangebot in Endenich in den letzten Jahren bereits verbessert, deutlich erweitert und ein struktureller Wandel des Ortsteils eingeleitet. Das Angebot wird bis voraussichtlich 2027 um das Wohnquartier Am Vogelsang (14/15) erweitert. Die Wohnbau GmbH entwickelt gemeinsam mit dem kommunalen Immobilienunternehmen VEBOWAG südwestlich von West.Side ein Quartier mit 334 Geschosswohnungen, von denen 221 Wohnungen öffentlich gefördert sind.

BAD GODESBERG

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für Bad Godesberg wurde in diesem Jahr um den Masterplan öffentlicher Raum Bad Godesberg ergänzt, der auf die Aufwertung des öffentlichen Raums im Stadtbezirk ausgerichtet ist. Zu den vorgesehenen Entwicklungen gehören einige multifunktionale Stadtquartiere und Blockschließungen im Zentrum des Bezirks.

Im südlich ans Bad Godesberger Villenviertel angrenzenden Ortsteil Rüngsdorf plant die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben das Quartier Deichmannsau (1). Auf der 7.300 Quadratmeter großen, ehemals als Gärtnerei genutzten Fläche sollen rund 80 Neubauwohnungen entstehen. Die Fertigstellung ist für 2026 geplant.

Weiter südlich soll bis Ende des Jahres an der Mainzer Straße das Büroquartier Südspitze fertig werden. Auf der angrenzenden Fläche entwickelt die Projektbau Rheinland im Anschluss das Quartier „Ganz genau Mehlem“ (4) mit 74 Eigentumswohnungen.

Mit dem von Garbe Immobilien-Projekte entwickelten, rund 8.700 Quadratmeter großen Quartier Kottentor (7) entstehen 70 Wohnungen in unmittelbarer Nähe des Kottenforstes zwischen Stadt und Natur. Das gemischt genutzte Quartier soll im Jahr 2024 fertiggestellt werden.

Auf dem etwa 45.000 Quadratmeter großen Areal im Herzen von Plittersdorf, an der südlichen Grenze des Bundesviertels zwischen Kennedyallee und Ahrstraße entwickeln Gerch und BPD das funktional gemischte Quartier Jackie K. (8) mit 380 Wohnungen, rund 13.500 Quadratmeter Bürofläche und einer vierzügigen Kindertagesstätte. Gerch realisiert ein solitäres Bürogebäude entlang der Kennedyallee. BPD entwickelt frei finanzierte Eigentumswohnungen, geförderte Mietwohnungen und die quartierseigene Kindertagesstätte. Die Höhe der Mehrfamilienhäuser wird der Nachbarbebauung angeglichen. Als Winkeltypen oder Solitäre ausgebildete Baukörper lassen vielfältige Sichtbeziehungen und Durchwegungen zu. Gebäuderücksprünge geben Quartiersplätzen oder Pocket-Parks intimen und multifunktionalen Raum, ohne eine Vermischung öffentlicher und privater Freiflächen zuzulassen. Die Konturen der Einzelgebäude werden betont, um eine identitätsstiftende Adressbildung zu erreichen. Die großflächige, durchgängige Quartiersgarage unterstützt den Fußgänger- und Radverkehr des autofreien Mobilitätskonzepts. Das Grundstück ist von wertvollem Baumbestand umgeben, der den quartiersspezifischen Charakter von Jacky K. betont.

Entwurfsrendering Jackie K. - Kennedyallee Bonn Bad Godesberg



Bild © BPD Immobilienentwicklung GmbH

BEUEL

Im rechtsrheinischen Bonner Stadtteil Vilich-Müldorf ist im Entwicklungszusammenhang mit dem WohnPark I der WohnPark II (16) geplant. Mit ihm werden rund 300 neue Wohnungen in frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Mehrfamilienhäusern entstehen. Er bietet Raum für besondere Wohnformen, deren Unterschiedlichkeit ein Ziel der Quartiersentwicklung darstellt. Von der 7,6 Hektar großen Fläche sind 2,3 Hektar für Einzel- oder Doppelhäuser und 1,8 Hektar für Reihenhäuser vorgesehen. Rund 0,8 Hektar sollen für Geschosswohnungen zur Verfügung stehen. Besonderen Wohnformen wie zum Beispiel Mehrgenerationenhäusern wird auf einer Fläche von rund 2,3 Hektar Raum gegeben. Sie sollen den Gemeinschaftsaspekt des Projekts unterstreichen und für eine generationsübergreifende Durchmischung des Quartiers sorgen. Darüber hinaus ist eine mehrzügige Kindertagesstätte geplant. Der parallel zur Bahn verlaufende Fuß- und Radweg wird auf 5,5 Meter verbreitert. Die Beschränkung auf Zufußgehende und Radfahrende trägt zur Verkehrsberuhigung und zur Vermeidung von Durchgangsverkehr im Quartier bei. Aus der Renaturierung des Mühlenbaches ergeben sich besondere Anforderungen an den Hochwasserschutz des Quartiers.

HARDTBERG

Im Bonner Stadtbezirk Hardtberg geht das Wohnungsbauprojekt Pandion Ville (5) in den finalen Bauabschnitt. Im Osten des Ortsteils Duisdorf werden von Pandion insgesamt 520 Wohnungen mit 30 Prozent geförderten Wohnungen gebaut. Im dritten und letzten Bauabschnitt werden 90 Eigentumswohnungen entwickelt, die Anfang des Jahres 2024 fertiggestellt werden sollen. Das neue Stadtquartier wird über die Nutzung zu Wohnzwecken hinaus gemischte Funktionen erfüllen, die von einer Kindertagesstätte bis zu einem 1,3 Hektar großen Gewerbeareal reichen. Mit der Fertigstellung des dritten Bauabschnitts wird das Quartier Pandion Ville vollständig abgeschlossen sein.

BONN ALS REGION

Einige der Quartiersentwicklungen geben den Bonner Ortsteilen neue Impulse, andere sind im gesamtstädtischen Gefüge und einige sogar in der Wechselbeziehung zwischen Stadt und Umland zu verstehen – eine Beziehung, die immer wichtiger wird, weil in Bonn schon lange kein ausreichendes Wohnungsangebot mehr zur Verfügung steht.

Deshalb gewinnen die Quartiere in der gesamten Region zunehmend an Bedeutung und mit ihnen ihre Anbindung an die Großstadt, an Einzelhandel, Freizeit, Kultur und Arbeitsplatz. Ob im Stadtkern oder im ländlichen Bereich: Wohnen in der Region kann heute nur noch mit einem übergreifenden Mobilitätskonzept zukunftsorientiert gedacht werden.

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.

Herausgeber

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

0228 22 72 76 - 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
Melanie Landwehr
Axel Vogel
Unsplash
Freepik
BPD Immobilienentwicklung GmbH

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 2022 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

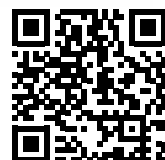
Die Marktberichte von **KAMPMEYER Expert** analysieren alle im Zusammenhang mit den Wohnungsmärkten in der Metropolregion Rheinland relevanten Einflussfaktoren, um die Einordnung des Marktgeschehens aus verschiedenen Perspektiven zu ermöglichen.

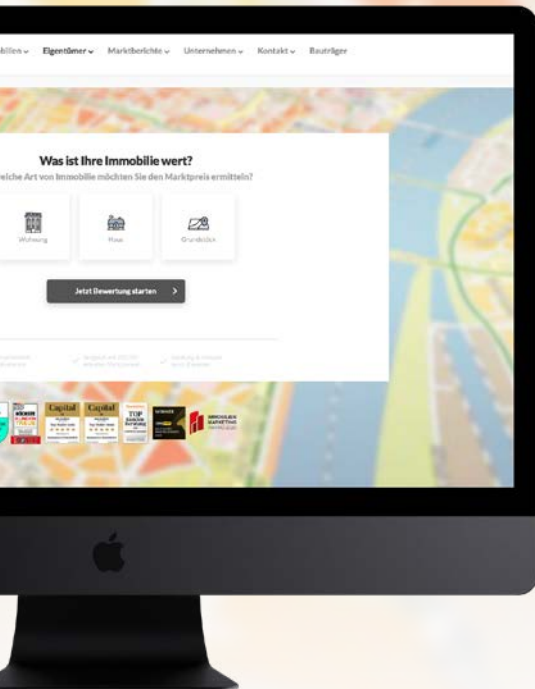
Die Metropolregion Rheinland in Zahlen, Daten, Fakten.



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.

