



BONN 2023



www.kampmeyer.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD™

Köln

0221 / 92 16 42 - 0

Bonn

0228/ 22 72 76 - 0

Düsseldorf

0211 / 94 25 12 18

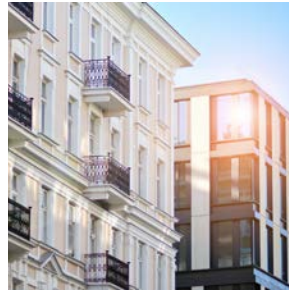


INHALT



4

Editorial



8

**Immobilien
Bestand und Neubau**



62

Dynamische Wohnlagen



98

**Perspektiven
des Angebots**



114

Neubauprojekte



WOHNEN IN BONN

Alles bleibt anders

400.000 neue Wohnungen sollten jährlich gebaut werden, doch jetzt bleibt alles anders. Das Ziel sei auch 2023 nicht erreichbar. Bundesbauministerin Geywitz reklamiert eine Lücke im Wachstumschancengesetz: „Angesichts des dramatischen Einbruchs bei den Baugenehmigungen und damit verbunden dem Rückgang der Bauinvestitionen in diesem Jahr brauchen Bau- und Immobilienwirtschaft dringend neue Investitionsanreize.“ Eine befristete degressive AfA wäre ein wichtiger Beitrag, die Bauwirtschaft zu stabilisieren und damit mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland zu schaffen, so die Ministerin. Keine Rede mehr vom Preisverfall, über den monatelang lebhaft diskutiert wurde. Ob im Spiegel, in der Frankfurter Allgemeinen oder im Handelsblatt, seit Mitte des Jahres mehren sich die Meldungen von wieder steigenden Immobilienpreisen. Mit der immer noch hohen Inflation und höheren Zinsen für die Baufinanzierung fühlen sich die Dinge zwar anders an als in all den Jahren zuvor, auf den Märkten bleibt es aber mindestens so eng wie früher und deshalb auch mindestens genauso teuer. Interessierte finden auch heute sichere Wege, eine Wohnung zu erwerben und langfristig rentabel zu

bewirtschaften. Es wird wieder auf hohem Preisniveau gekauft, verkauft und hoffentlich auch bald wieder mehr gebaut.

In der Vorbereitung auf den Immobilienmarktbericht Bonn 2023 habe ich die künstliche Intelligenz genutzt: „Bevölkerungszuwachs von rund 3 Prozent mit hohem Anteil an Zuwanderern aus dem Ausland bis zum Jahr 2040 unterstellt: Wie sollte die ideale Wohnbebauung in der Bundesstadt Bonn bis zum Jahr 2040 gestaltet werden?“ Nach einer Aufzählung der einschlägigen Faktoren schloss die Antwort mit dem Satz: „Diese Punkte sollen als Leitfaden dienen, um die ideale Wohnbebauung in Bonn bis 2040 zu gestalten. Es ist wichtig, dass die Stadtplanung dynamisch und flexibel bleibt, um auf sich ändernde Bevölkerungsbedürfnisse und -trends reagieren zu können.“ Dieser Marktbericht vermittelt Ihnen auch einen Eindruck davon, ob und wie sich Bedürfnisse und Trends des Wohnens in Bonn verändern. Der Trend zum Wohnen selbst bleibt jedenfalls auch und gerade in der Region ungebrochen, nur anders.

Über die Statistikstelle der Stadt Bonn und das iib Institut Dr. Hettenbach hinaus danke ich denjenigen, die auf die Marktberichte als Informationsquelle vertrauen und weiterempfehlen. Höhere Transparenz hilft uns allen weiter, Informationen noch genauer einzuordnen und Märkte noch besser zu verstehen.

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



Bei der Einordnung von Kaufpreisen und Mieten, die für die Bonner Wohnungsmärkte charakteristisch sind, orientiert sich der Immobilienmarktbericht Bonn 2023 im Wesentlichen an den Durchschnittspreisen, die sich auf die Stadtbezirke und Ortsteile der Bundesstadt beziehen. Aus den Diagrammen „Kaufpreise nach Wohnlagen“ und „Mietpreise nach Wohnlagen“ geht in Kombination mit den dynamischen Wohnlagenkarten, die später abgebildet werden, auch das ultra-lokale, auf einzelne Wohnlagen bezogene Preisniveau hervor.

NEUORIENTIERUNG DER MARKTEILNEHMER

Im Wohnungsbau und an den Wohnungsmärkten aktive Akteure bereiten sich deutschlandweit auf tiefgreifende Veränderungen vor, die von den aktuellen, internationalen und globalen Turbulenzen ausgelöst werden. Wohnungsbauunternehmen, Wohnungsgesellschaften, Investoren, Eigentümer, Mieter und Wohnungssuchende stellen sich auf veränderte internationale und globale Rahmenbedingungen ein. Die seit Anfang des Jahres 2022 steigenden Zinsen haben zur Verunsicherung vieler Kaufinteressenten geführt. Während einige Marktbeobachter überzeugt sind, dass die höheren Finanzierungskosten einen anhaltenden Nachfragerückgang zur Folge haben, gehen andere von einer vorübergehenden Zurückhaltung der Kaufinteressenten aus. Gegen eine baldige Wiederbelebung der Nachfrage könnte die Möglichkeit der Substitution von Wohnungseigentum durch Mietwohnungen sprechen. Dafür, dass die Nachfrage bald wieder steigt, spricht die Tatsache, dass der tatsächliche Wohnraumbedarf vom Zinsniveau unabhängig ist und die Akzeptanz der Finanzierungskosten mit der weiterwachsenden Wohnungsknappheit steigen könnte. Ihre mit steigenden Kosten sinkende Liquidität und ihre Vermutung, dass die Wertsteigerung ihres Wohnungseigentums den Zenit überschritten habe, hat zunehmend mehr Eigentümer zum Verkauf veranlasst. Weil die weiterwachsende Wohnungsknappheit angesichts der sich verschlechternden Kostensituation und des zögerlichen Nachfrageverhaltens in den Hintergrund ihrer Wahrnehmung rückt, empfinden sie steigenden Veräußerungs- oder Preisdruck. Dieser

Druck basiert eher auf subjektiver Beobachtung als auf messbaren Veränderungen der Wohnungsmärkte. Die Marktsituation kann und wird sich voraussichtlich auf absehbare Zeit wieder ändern: Angebotsseitig verstärkt der zu geringe Wohnungsbau, der trotz entgegengesetzter politischer Absichten erst einmal wieder zurückgegangen ist, den Wohnungsmangel. Auch und gerade, weil die Baukosten gestiegen sind, voraussichtlich weiter steigen werden, die Inflation anhält und der Wohnungsbau nachlässt, ist die wachsende Verhandlungsbereitschaft der Verkäufer objektiv kaum begründbar. Viele der aktuellen Interpretationen und Prognosen haben 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 bis zum Jahr 2023 verfügbaren Fakten zeigen, dass die Dynamik der Bonner Wohnungsmärkte zwar vorübergehend nachgeben kann, sie für globale Krisen auf Dauer aber unempfindlich ist. Der Immobilienmarktbericht Bonn 2023 untersucht, wie sich die Veränderungen der relevanten Planungsgrundlagen an den Bonner Wohnungsmärkten an Kaufpreisen und Mieten messen lassen. Im Großen und Ganzen lässt sich sagen, dass das Preisniveau im Jahr 2023 in etwa das des Jahres 2021 angenommen hat und allmählich wieder die gewohnte Preisentwicklung einsetzt.

STADTGEBIET BONN

KAUFPREISE UND MIETEN IM STADTGEBIET

Die auf den 01.04.2023 bezogenen Durchschnittswerte, die sich für das gesamte Bonner Stadtgebiet ergeben, ermöglichen eine erste Einordnung des Preisniveaus. Die Tabelle „Wohnungsmarkt der Bundesstadt Bonn vom 01.04.2023“ weist Bestands- und Neubaupreise nach Häusern, Miet- und Eigentumswohnungen getrennt aus.

Die angegebenen Vergleichszahlen lassen keinen Schluss auf aktuelle Entwicklungen zu und geben auch das Geschehen im Jahr 2022 nur vereinfacht wieder. Teilweise hatten die Preise bereits im Herbst nachgegeben. Eine Entwicklung, die auch im März 2023 noch zu beobachten war und sich dann im Laufe des Jahres 2023 deutlich abgeschwächt hat.

Stadtgebiet Bonn 01.04.2023	Bestand			Neubau		
	Preis	im Vergleich zum 01.04.2022		Preis	im Vergleich zum 01.04.2022	
Haus	3.780 €	215,00 €	+ 6,03 %	4.680 €	480,00 €	+ 10,26 %
Eigentumswohnung	3.670 €	220,00 €	+ 6,38 %	5.840 €	460,00 €	+ 8,55 %
Miete	11,20 €	0,45 €	+ 4,19 %	15,23 €	0,78 €	+ 5,40 %



KAUFPREIS FÜR BONNER BESTANDSWOHNUNGEN

Der Kaufpreis für Bestandswohnungen in Bonn ist um 220 Euro auf 3.670 Euro gestiegen. Mit 6,4 Prozent hat er um 2 Prozentpunkte stärker zugelegt als die Bestandsmiete. Sowohl der Anstieg der Bestandsmiete von 4,2 Prozent als auch der Anstieg der Kaufpreise für Bestandswohnungen von 6,4 Prozent bleiben unter der Inflationsrate von 7,9 Prozent im Jahr 2022 zurück. Das Statistische Bundesamt weist Ende März 2023 für das vierte Quartal 2022 vorläufig einen Rückgang der Preise für Wohnimmobilien um 3,6 Prozent zum Vorjahresquartal aus. Ausschlaggebend dürfte, so die Bundesstatistiker, eine gesunkene Nachfrage infolge der anhaltend hohen Inflation und gestiegener Finanzie-

rungskosten sein. Im Jahresdurchschnitt 2022 stellen sie aufgrund der Zuwächse in den ersten drei Quartalen des Jahres 2022 trotz gesunkener Nachfrage einen Preisanstieg von insgesamt 5,3 Prozent gegenüber 2021 fest. Mit 11,5 Prozent seien die Preise für Wohnimmobilien im Jahr 2021 seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000 noch nie so stark gestiegen. Im selben Jahr hat der Kaufpreis für Bestandswohnungen in Bonn um 12,6 Prozent von 3.161 Euro auf 3.560 Euro zugelegt. Der Anstieg war im Jahr 2021 also fast doppelt so hoch wie im Berichtszeitraum.

KAUFPREIS FÜR BONNER NEUBAUWOHNUNGEN

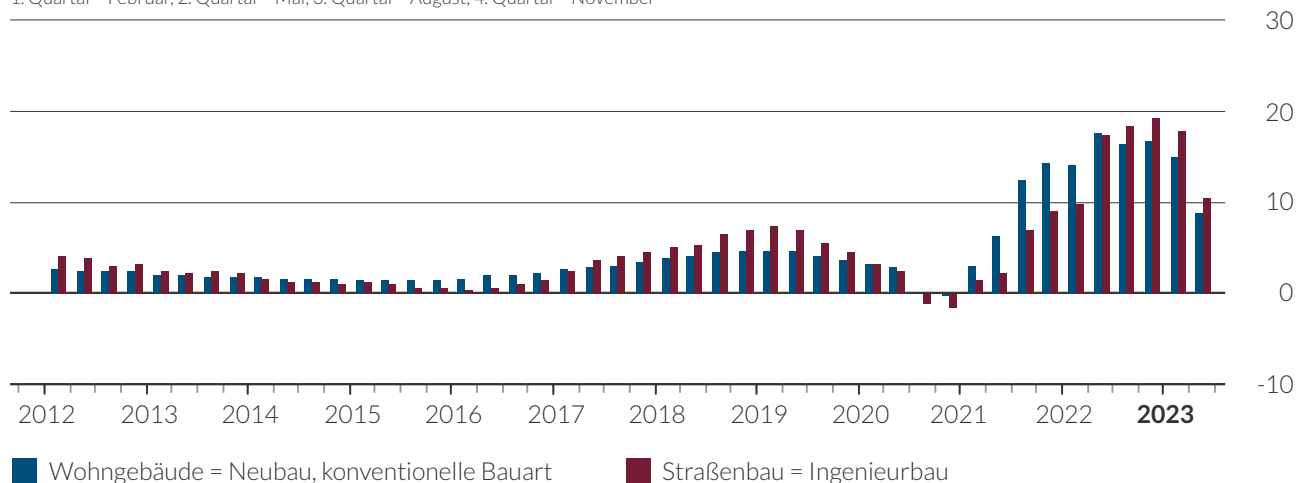
Für Neubauwohnungen ist mit einem Plus von 460 Euro oder rund 8,6 Prozent der stärkste Preisanstieg zu registrieren, gefolgt von Bestandswohnungen, die

um 220 Euro, und Bestandshäusern, die um 215 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zugelegt haben.

Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau (2015 = 100)

einschl. Umsatzsteuer; Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %

1. Quartal = Februar, 2. Quartal = Mai, 3. Quartal = August, 4. Quartal = November



Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Dass der Anstieg im Segment der Bonner Neubauwohnungen höher ausgefallen ist als in den anderen Segmenten, deckt sich mit dem starken Anstieg der Baukosten und der wieder nachlassenden Bautätigkeit. Auf den gesamten Wohnungsmarkt bezogen teilt das Statistische Bundesamt am 24. März 2023 mit, dass im 4. Quartal 2022 sowohl in Städten als auch in ländlichen

Regionen Preisrückgänge zu verzeichnen waren. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser seien stärker gesunken als die Preise für Eigentumswohnungen. Die nachgebenden Neubaupreise laufen der Entwicklung der Baukosten entgegen. Es ist zu erwarten, dass sie umso stärker auf den weiteren Anstieg der Baukosten reagieren werden.

BONNER BESTANDSMIETE

Die Bonner Bestandsmiete ist im Berichtszeitraum um 4,2 Prozent auf 11,20 Euro gestiegen. Damit hat sie 2,3 Prozentpunkte stärker zugelegt als im Vorjahr. Der stärkere Anstieg wird häufig mit der Verlagerung der Nachfrage vom Kauf zur Miete begründet, die mit den steigenden Zinsen einhergehe. Weil diese Erhöhung der Nachfrage einem zusätzlichen Korn in einer Sandwüste ähnelt, erscheint die Annahme, dass in ihr die Hauptursache des höheren Anstiegs zu sehen sei, zweifelhaft und angesichts der hohen Inflationsrate wie eine umständliche Erklärung für einen einfachen Zusammenhang. Ausgaben, wie die für Heizung und Strom, sind durch die Inflation so stark gestiegen, dass der Umzug in eine kleinere Wohnung für viele unausweichlich geworden ist. Die dadurch verstärkte Substitution größerer durch kleinere Mietwohnungen reduziert den sogenannten Lock-in-Effekt. Er bewirkt, dass große Wohnungen weiter von kleinen Haushalten bewohnt werden, weil mit dem gewünschten Wohnungswechsel eine hohe Anfangsmiete verbunden ist. Also haben kleinere Haushalte in ihrer bisherigen Wohnung weiter gewohnt, obwohl eine kleinere weitaus besser geeignet gewesen wäre. Diese Situation hat sich durch stark gestiegene Nebenkosten verändert. Kleinere Wohnflächen können zu einer wesentlichen Reduzierung der Nebenkosten führen. Die mit ihr einhergehende Abschwächung des Lock-in-Effekts verstärkt die Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Zusammen mit der Verlagerung der Nachfrage vom Kauf zur Miete führt dies zur Gefahr der Verdrängung wirtschaftlich schwächerer Haushalte aus den Wohnungsmärkten. Dieses – aller Erwartung nach temporäre – Phänomen ist insbesondere in wachsenden Großstädten wie Bonn wahrzunehmen. Auch auf die für den gesamten Berichtszeitraum ausgewerteten Daten haben sich die beschriebenen Zusammenhänge partiell ausgewirkt. Ihre Entwicklung sollte weiter beobachtet und in Entscheidungen über Wohnformen in der Bundesstadt einbezogen werden.

BONNER NEUBAUMIETE

Die Bonner Neubaumiete ist im Berichtszeitraum um 78 Cent oder 5,4 Prozent auf 15,23 Euro gestiegen. Sie hat um 33 Cent oder mehr als einen Prozentpunkt stärker zugelegt als die Bestandsmiete. Der Anstieg der Baukosten und die im Jahre 2022 nahezu unverändert stark gebliebene Nachfrage haben sich nicht wesentlich auf die Neubaumiete ausgewirkt. Im Vergleich zum Jahr 2021, in dem sie um 10,8 Prozent von 13,40 Euro auf 14,85 Euro angestiegen ist, hat sie im Berichtszeitraum mit 5,4 Prozent nur halb so stark zugelegt.



KAUFPREIS FÜR BONNER BESTANDSHÄUSER

Der Kaufpreis für Bestandshäuser ist im Berichtszeitraum um 6 Prozent oder 215 Euro auf 3.780 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Der Durchschnittspreis für Bestandswohnungen weist mit 220 Euro auf 3.780 Euro oder 6,4 Prozent einen vergleichbar starken Anstieg auf. Auf den gesamten Berichtszeitraum bezogen, haben sich die Entwicklungen uneinheitlich gezeigt. Gegen Ende des Jahres 2022 haben die Preise unterschiedlich stark nachgegeben. Wie das Bundesamt für Statistik mitteilt, gingen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Top-7-Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf um 2,9 Prozent zurück. Der Preis für Eigentumswohnungen ist um 1,6 Prozent gesunken. Eine Entwicklung, die sich im ersten Quartal 2023 verstärkt fortgesetzt hat.

KAUFPREIS FÜR BONNER NEUBAUHÄUSER

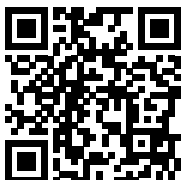
Der durchschnittliche Kaufpreis für Bonner Neubauhäuser ist um 480 Euro auf 4.680 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche oder 10,3 Prozent gestiegen. Im 4. Quartal 2022 war allerdings insbesondere in kreisfreien Städten ein im Vergleich mit Eigentumswohnungen stärkerer Rückgang der Preise für Einfamilienhäuser zu beobachten. Diese Entwicklung wird auch in der Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 24. März 2023 beschrieben: „So gingen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser beispielsweise in den kreisfreien Großstädten um 5,9 % gegenüber dem Vorjahresquartal zurück, während die Preise für Eigentumswohnungen in diesen Städten lediglich um 1,0 % abnahmen.“



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

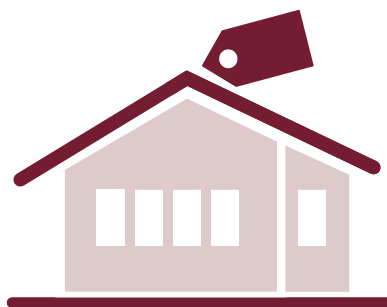
STADTGEBIET BONN

Kaufpreis | Häuser

Ø 642.600 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

287.700 - 1.899.000 €



+ 6,0 %

Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

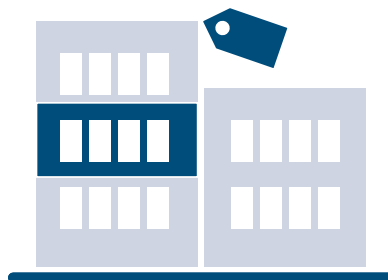
Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	287.700 - 1.899.000 €	674.400 €	3.810 €	177/583 m²
Doppelhaushälfte	308.900 - 1.385.000 €	582.100 €	3.780 €	154/417 m²
Reihenhaus	291.800 - 1.722.400 €	529.700 €	3.730 €	142/291 m²
Zweifamilienhaus	408.600 - 1.220.000 €	735.200 €	3.770 €	195/439 m²

Kaufpreise nach Wohnlagen

	100.000 €	450.000 €	800.000 €	1.150.000 €	1.500.000 €	1.850.000 €	2.200.000 €	2.550.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden							
Mittlere Wohnlage	287.700 €	429.000 €						
Gute Wohnlage	409.700 €	680.000 €						
Sehr gute Wohnlage	649.000 €	1.600.000 €						
Top-Wohnlage	1.420.000 €	1.899.000 €						

HÄUSER BESTAND

Kaufpreis | Wohnungen

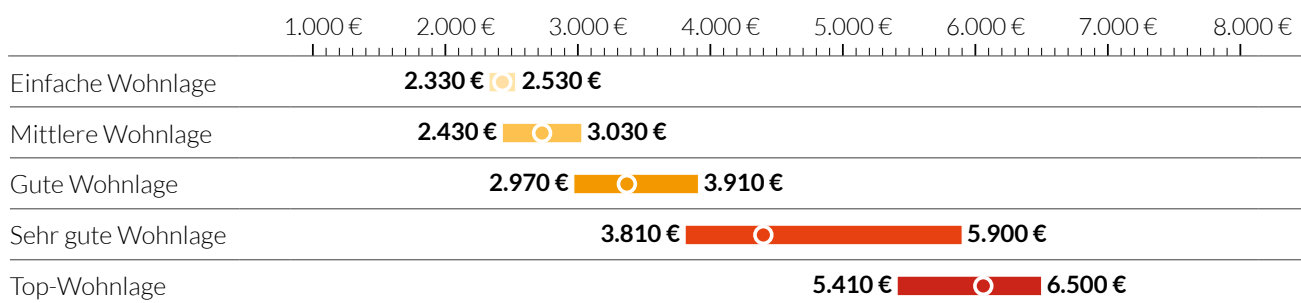
Ø 3.670 €/m²Preisspanne (Preis pro m²)**2.330 - 6.500 €/m²****+6,4 %**

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	2.380 - 6.140 €	107.900 €	3.480 €	31 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	2.330 - 6.430 €	232.500 €	3.690 €	63 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	2.340 - 6.350 €	345.900 €	3.680 €	94 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.390 - 6.500 €	523.100 €	3.710 €	141 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



EIGENTUMSWOHNUNGEN BESTAND

Mietpreis | Wohnungen

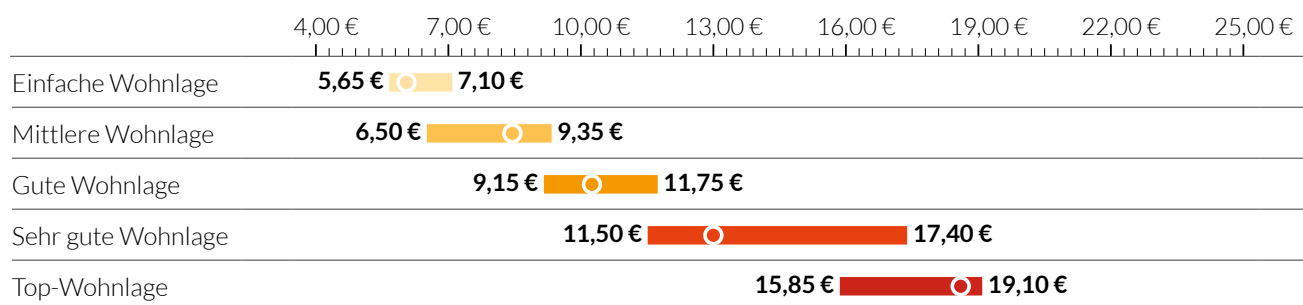
Ø 11,20 €/m²Preisspanne (Preis pro m²)**5,65 - 19,10 €/m²****+ 4,2 %**

Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	6,20 - 19,10 €	360 €	11,55 €	31 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	5,65 - 19,10 €	650 €	10,70 €	61 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	5,70 - 17,95 €	970 €	10,30 €	94 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	6,45 - 18,00 €	1.550 €	10,75 €	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



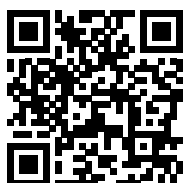
MIETWOHNUNGEN BESTAND



EIN QUALITÄTSMAKLER **VERSTEHT.**

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

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



Jetzt Beratungstermin vereinbaren
0228 / 22 72 76 - 0

DIE BONNER STADTBEZIRKE

Um einen Vergleich der Preisstrukturen im Stadtgebiet zu erleichtern, stellt der Marktbericht Bonn 2023 die

durchschnittlichen Bestands- und Neubaupreise einander auch auf Bezirksebene gegenüber.

HÄUSER	Bestand		Neubau	
Stadtbezirk Bonn	3.790 €	2,7 %	5.120 €	14,3 %
Beuel	3.590 €	7,2 %	4.580 €	5,3 %
Bad Godesberg	3.610 €	4,2 %	4.910 €	0,6 %
Hardtberg	3.330 €	0,9 %	4.410 €	7,3 %
Stadt Bonn	3.780 €	6,0 %	5.160 €	4,1 %

EIGENTUMSWOHNUNG	Bestand		Neubau	
Stadtbezirk Bonn	3.720 €	4,5 %	5.630 €	7,4 %
Beuel	3.510 €	0,6 %	5.210 €	8,1 %
Bad Godesberg	3.420 €	2,1 %	5.960 €	7,6 %
Hardtberg	3.130 €	0,6 %	5.180 €	15,6 %
Stadt Bonn	3.670 €	6,4 %	5.840 €	8,6 %

MIETE	Bestand		Neubau	
Stadtbezirk Bonn	11,30 €	2,7 %	15,65 €	5,0 %
Beuel	11,15 €	4,2 %	15,07 €	5,4 %
Bad Godesberg	11,10 €	4,2 %	14,33 €	5,4 %
Hardtberg	9,80 €	1,0 %	13,76 €	5,0 %
Stadt Bonn	11,20 €	4,2 %	15,23 €	5,4 %

Der Bezirk Bonn weist die höchsten Durchschnittspreise aller vier Bonner Stadtbezirke auf. Während seine durchschnittlichen Bestandspreise in allen drei Marktsegmenten höher sind als der stadtgebietsbezogene Durchschnitt, liegen die durchschnittlichen Bestandspreise der Bezirke Beuel, Bad Godesberg und Hardtberg ausnahmslos unter denen der Bundesstadt. Der durchschnittliche Preis für Neubauhäuser in Bonn übertrifft mit 5.120 Euro ebenfalls den Durchschnitt der drei anderen Bezirke. Räumliche Unschärfen

führen allerdings dazu, dass er 40 Euro geringer ist als der auf das gesamte Stadtgebiet bezogene Durchschnittspreis. Mit 15,65 Euro weist Bonn auch die höchste Neubaumiete auf. Im Verhältnis zu ihr fällt der Kaufpreis für Neubauwohnungen von 5.630 Euro so gering aus, dass sich daraus mit 3,33 Prozent für Bonner Neubauwohnungen die höchste Rentabilität unter den Bonner Bezirken ergibt. Der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen in Bad Godesberg ist um 330 Euro höher.





BESTANDSRENDITE

Bad Godesberg	3,89 %
Beuel	3,81 %
Hardtberg	3,76 %
Stadtbezirk Bonn	3,65 %
Stadt Bonn	3,66 %

NEUBAURENDITE

Stadtbezirk Bonn	3,33 %
Bad Godesberg	3,30 %
Hardtberg	3,19 %
Beuel	3,03 %
Stadt Bonn	3,13 %

Das Verhältnis der Bestandsmiete von 11,15 Euro zum Kaufpreis für Bestandswohnungen von 3.510 Euro führt im Bezirk Bonn zu einer Rendite von 3,65 Prozent. Sie ist 0,32 Prozentpunkte höher als die Neubaurendite des Bezirks. Die höchste Rendite ist mit durchschnittlich 3,89 Prozent für Bestandsmieten in Bad Godesberg zu verzeichnen. Der Bezirk weist eine Durchschnittsmiete von 11,10 Euro auf. Weil der Bad Godesberger Bestandspreis fast 7,5 Prozent geringer als der des Bezirks Bonn und über 12,5 Prozent geringer als der Beueler ist, ergibt sich trotz der geringeren Bestandsmiete eine höhere Rendite als in den beiden anderen Ortsteilen. Die Hardtberger Durchschnittspreise rangieren in allen Segmenten am unteren Ende der Preisskala. Der Bestandspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser ist dort mit einem Plus von rund einem Prozent fast unverändert geblieben. Der

Kaufpreis für Bestandswohnungen hat sich dort mit einem Plus von rund einem halben Prozent und die Bestandsmiete mit einem Plus von einem Prozent ebenfalls seitlich bewegt. Die Hardtberger Neubaupreise weisen besonders bei den Eigentumswohnungen mit einem Anstieg von 15,6 Prozent die höchste Preisdynamik auf. Auch der Durchschnittspreis für Neubauhäuser hat in Hardtberg mit 7,3 Prozent deutlich zugelegt. Die Differenz zum durchschnittlichen Beueler Neubaupreis beträgt jetzt 170 Euro. Obwohl die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 5,3 Prozent in Beuel stärker gestiegen sind als in Bad Godesberg, ist der Bad Godesberger Durchschnittspreis um 330 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche höher als der Beueler. Bei Bestandshäusern ist der Preisunterschied zwischen Bad Godesberger und Beueler Preisen auf 20 Euro gesunken.

WIR GEBEN IHNEN UNSER KAMPMEYER Verkaufs-Versprechen

KAMPMEYER ist das renommierte Maklerunternehmen für den Verkauf und die Vermietung von Wohn- und Anlageimmobilien in der Metropolregion Rheinland. Seit fast 30 Jahren überzeugen wir durch ein kundenorientiertes Team von Immobilienexperten. Gerade im aktuell veränderten Markt und einhergehend mit vielen gesetzlichen Vorschriften beraten wir Sie mit lokaler Marktkenntnis und höchster

Beratungskompetenz. Wir fühlen uns für Ihre Immobilie verantwortlich und sorgen, ganz auf Ihre Anforderungen abgestimmt, für die beste Präsentation und Betreuung.

Auf die Qualität von KAMPMEYER dürfen Sie als Verkäufer vertrauen – dafür geben wir Ihnen unser Verkaufs-Versprechen.

WIR VERKAUFEN ZUM RICHTIGEN PREIS

Wir halten unser Preisversprechen.



WIR KENNEN DEN MARKT IN JEDER LAGE

Wir wissen, wie sich der Markt entwickelt.



WIR NEHMEN IHRE IMMOBILIE PERSÖNLICH

Wir fühlen uns für Ihre Immobilie verantwortlich.



WIR BERATEN SIE AUSGEZEICHNET

Wir geben wir alles, damit keine Fragen offenbleiben.



Wir sind Ihre Qualitätsmakler.

” Wenn wir Ihnen sagen können, was Ihre Immobilie wert ist, können wir Ihnen auch sagen, was wir wert sind. Warum?

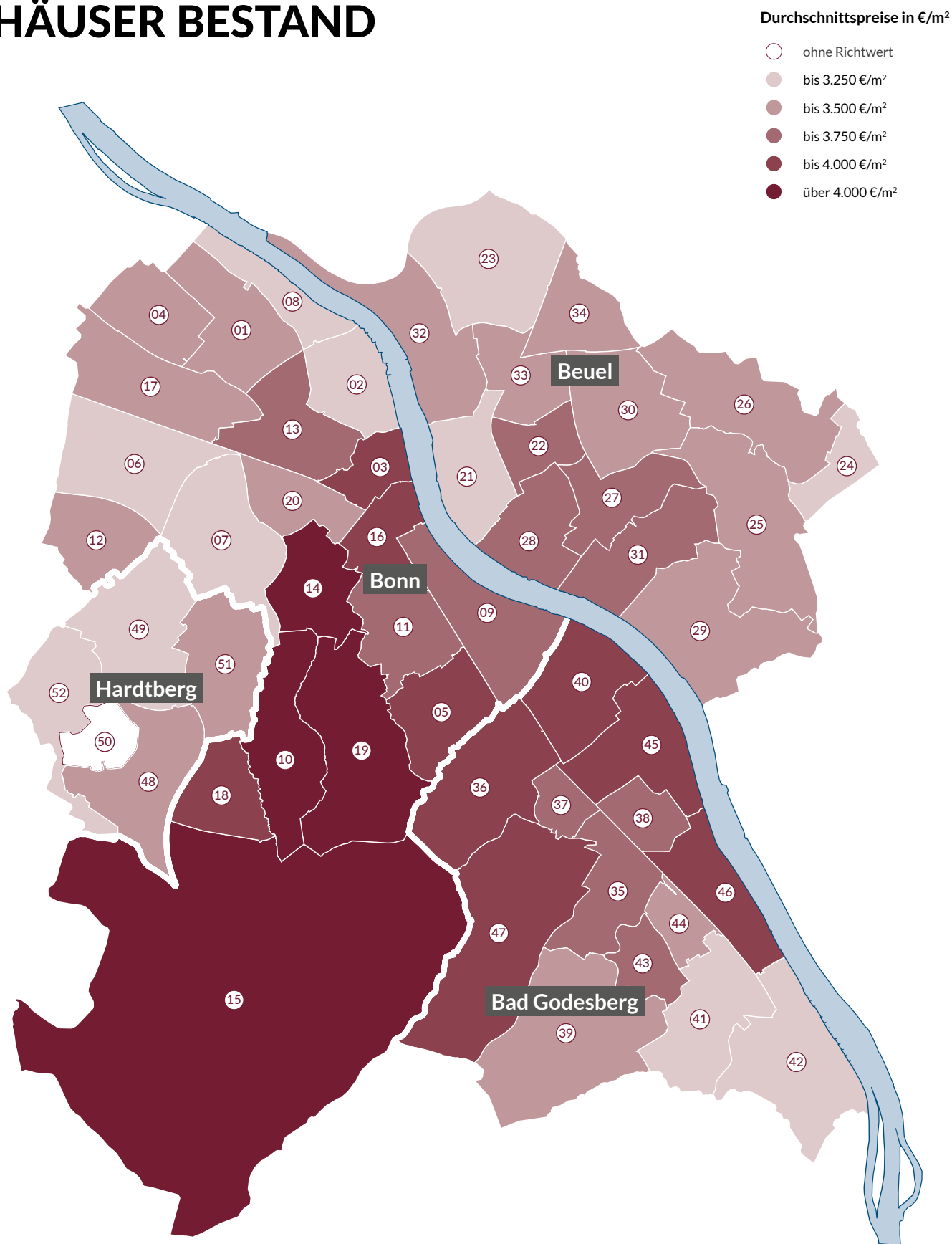
Weil wir genau wissen, was wir für Sie tun. “

Gina Geisthoff
Team KAMPMEYER



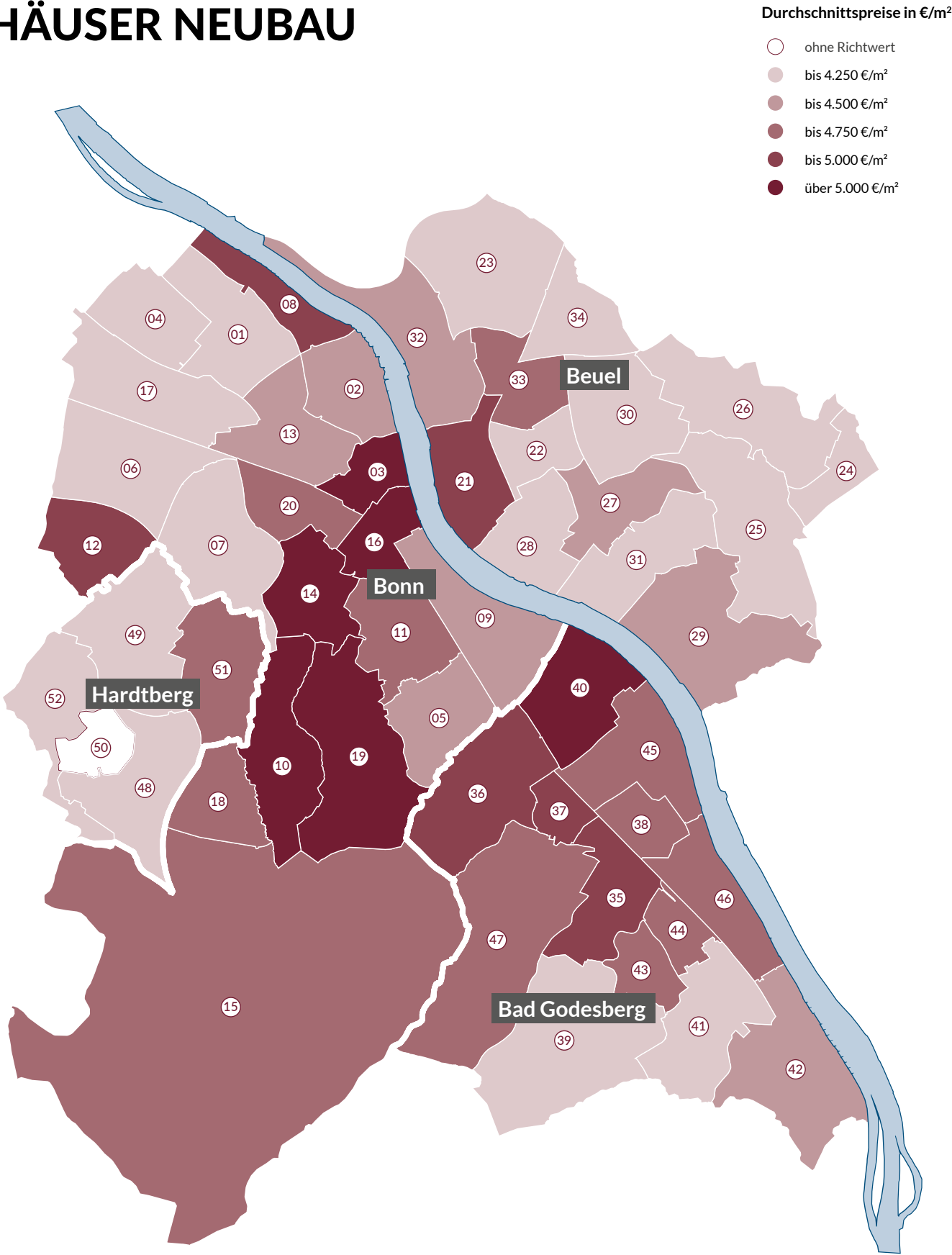
Weitere Informationen zum Verkaufs-Versprechen und den enthaltenen Leistungen finden Sie auf
www.kampmeyer.com/verkaufs-versprechen

HÄUSER BESTAND



Karte: Auszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.04.2023 | Quelle: iib-Institut.de

HÄUSER NEUBAU



Karte: Auszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.04.2023 | Quelle: iib-Institut.de

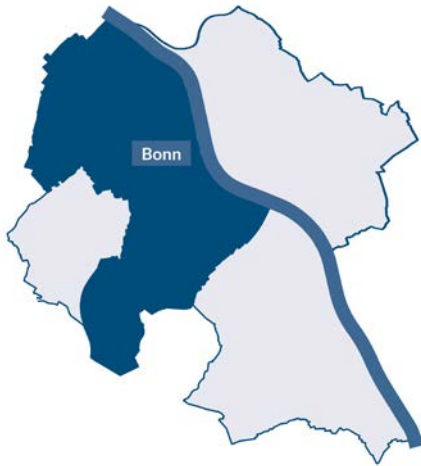
PREISE HÄUSER

Stadtbezirke / Stadtteile	Bestand			Neubau		
			Veränderung 2022 zu 2023			Veränderung 2022 zu 2023
Stadtbezirk Bonn		3.790 €	↗ 2,7 %		5.120 €	↗ 14,3 %
01 Auerberg		3.340 €	↗ 5,4 %		3.670 €	→ 0,3 %
02 Castell		3.140 €	↘ -1,6 %		4.430 €	↗ 9,7 %
03 Zentrum		3.940 €	↗ 5,5 %		5.030 €	↗ 5,7 %
04 Buschdorf		3.480 €	↗ 6,7 %		3.710 €	↗ 5,7 %
05 Dottendorf		3.860 €	↗ 6,5 %		4.380 €	↗ 7,6 %
06 Dransdorf		3.030 €	↗ 6,3 %		3.810 €	↗ 7,0 %
07 Endenich		3.220 €	↗ 7,0 %		4.050 €	↗ 6,0 %
08 Graurheindorf		2.650 €	↘ -2,9 %		4.820 €	↗ 4,1 %
09 Gronau		3.740 €	↗ 5,2 %		4.340 €	↗ 2,1 %
10 Ippendorf		4.330 €	↗ 6,8 %		5.320 €	↗ 8,4 %
11 Kessenich		3.530 €	↗ 6,3 %		4.520 €	↗ 3,0 %
12 Lessenich/Meißdorf		3.250 €	↗ 8,2 %		4.790 €	↗ 10,4 %
13 Nordstadt		3.580 €	↗ 9,5 %		4.320 €	↗ 6,1 %
14 Poppelsdorf		4.450 €	↗ 8,3 %		5.140 €	→ 1,0 %
15 Röttgen		4.070 €	↗ 6,1 %		4.690 €	↘ -1,3 %
16 Südstadt		3.850 €	↗ 6,4 %		5.020 €	↗ 2,7 %
17 Tannenbusch		3.320 €	↗ 6,8 %		3.520 €	↗ 4,8 %
18 Ückesdorf		3.970 €	↗ 7,9 %		4.720 €	↗ 2,2 %
19 Venusberg		4.120 €	↗ 7,4 %		5.160 €	↘ -1,0 %
20 Weststadt		3.420 €	↘ -0,6 %		4.730 €	→ 0,9 %
Stadtbezirk Beuel		3.590 €	↗ 7,2 %		4.580 €	↗ 5,3 %
21 Beuel-Mitte		3.210 €	↗ 6,3 %		4.880 €	→ 1,2 %
22 Beuel-Ost		3.730 €	↗ 3,9 %		4.030 €	↗ 2,3 %
23 Geislar		2.990 €	↗ 4,7 %		4.130 €	↗ 3,8 %
24 Hoholz		3.040 €	↗ 6,9 %		3.980 €	↘ -0,7 %
25 Holtorf		3.380 €	↗ 7,6 %		3.870 €	↘ -1,5 %
26 Holzlar		3.480 €	↗ 9,8 %		4.120 €	↗ 9,0 %
27 Küdinghoven		3.720 €	↗ 9,7 %		4.450 €	→ 1,4 %
28 Limperich		3.630 €	↗ 7,7 %		4.130 €	→ 1,5 %
29 Oberkassel		3.480 €	↗ 6,3 %		4.380 €	↘ -1,1 %
30 Pützchen/Bechlinghoven		3.440 €	↗ 8,3 %		4.110 €	→ 0,7 %
31 Ramersdorf		3.580 €	↗ 8,0 %		4.090 €	↗ 2,5 %
32 Schwarzhheindorf/Vilich-Rheindorf		3.460 €	↗ 8,0 %		4.260 €	↘ -2,3 %
33 Vilich		3.440 €	↗ 6,8 %		4.530 €	↗ 5,6 %
34 Vilich-Müldorf		3.370 €	↗ 5,3 %		3.650 €	↗ 9,3 %

Stadtbezirke / Stadtteile	Bestand			Neubau		
	Veränderung 2022 zu 2023			Veränderung 2022 zu 2023		
Stadtbezirk Bad Godesberg	3.610 €	↗	4,2 %	4.910 €	→	0,6 %
35 Alt-Godesberg	3.690 €	↑	7,3 %	4.980 €	↗	4,2 %
36 Friesdorf	3.880 €	↑	7,8 %	4.900 €	→	1,7 %
37 Godesberg-Nord	3.710 €	↗	2,2 %	4.880 €	↗	5,6 %
38 Godesberg-Villenviertel	3.630 €	↘	-1,1 %	4.530 €	↓	-5,2 %
39 Heiderhof	3.440 €	↑	7,5 %	4.220 €	↘	-0,2 %
40 Hochkreuz	3.880 €	↗	6,0 %	5.030 €	↗	2,4 %
41 Lannesdorf	3.020 €	↗	5,6 %	4.050 €	→	1,0 %
42 Mehlem	3.210 €	↗	5,6 %	4.420 €	↗	3,3 %
43 Muffendorf	3.720 €	↗	5,4 %	4.690 €	→	0,2 %
44 Pennenfeld	3.340 €	↓	-3,7 %	4.720 €	↗	4,2 %
45 Plittersdorf	3.970 €	↗	3,4 %	4.580 €	↓	-3,0 %
46 Rüngsdorf	3.860 €	↗	5,5 %	4.720 €	↑	6,5 %
47 Schweinheim	3.920 €	↑	6,2 %	4.630 €	↓	-2,3 %
Stadtbezirk Hardtberg	3.330 €	→	0,9 %	4.410 €	↑	7,3 %
48 Brüser Berg	3.270 €	↗	3,8 %	4.250 €	↑	8,7 %
49 Duisdorf	3.120 €	↗	3,3 %	4.170 €	→	2,0 %
50 Hardthöhe	---			---		
51 Lengsdorf	3.360 €	↓	-3,4 %	4.520 €	↗	4,6 %
52 Medinghoven	2.530 €	→	0,8 %	3.980 €	↗	5,0 %

Tabellenauszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.04.2023 | Quelle: iib-Institut.de

STADTBEZIRK BONN



Der durchschnittliche Preis für Bestandshäuser im Stadtbezirk Bonn von 3.790 Euro ist der höchste aller vier Bezirke der Bundesstadt und um 10 Euro höher als der auf das gesamte Stadtgebiet bezogene Durchschnitt von 3.780 Euro. Die Spanne der durchschnittlichen Bestandspreise des Bezirks beträgt 1.800 Euro und reicht von 2.650 Euro in Graurheindorf (08) bis 4.450 Euro in Poppelsdorf (14). Die fünf höchsten Durchschnittspreise für Bestandshäuser der Stadt sind im Südwesten des Bezirks Bonn zu verzeichnen. Die Preise der Ortsteile Poppelsdorf (14) von 4.450 Euro, Ippendorf (10) von 4.330 Euro, Venusberg (19) von 4.120 Euro und Röttgen (15) von 4.070 Euro liegen über der 4.000-Euro-Marke. Im nördlich an Röttgen (15) angrenzenden Ortsteil Ückesdorf (18) liegt er mit 3.970 Euro knapp darunter in der zweithöchsten Preisklasse von 3.750 bis 4.000 Euro. Die Preise der Ortsteile Zentrum (03) von 3.940 Euro, Dottendorf (05) von 3.860 Euro und Südstadt (16) von 3.850 Euro sind ebenfalls höher als die durchschnittlichen Bestandspreise des Bezirks von 3.790 Euro und der Stadt von 3.780 Euro. Die Durchschnittspreise für Bestandshäuser in den Ortsteilen Gronau (09) von 3.740 Euro, Nordstadt (13) von 3.580 Euro und Kessenich (11) von 3.530 Euro liegen in der mittleren Klasse von 3.500 bis 3.750 Euro. In der darunterliegenden Klasse von über 3.250 bis 3.500 Euro befinden sich die Ortsteile

Buschdorf (04) mit einem durchschnittlichen Bestandspreis von 3.480 Euro, Auerberg (01) mit 3.340 Euro, Tannenbusch (17) mit 3.320 Euro im Nordwesten und die zentral im Bezirk Bonn gelegene Weststadt (20) mit durchschnittlich 3.420 Euro. Der Durchschnittspreis für Bestandshäuser in Lessenich/Meßdorf (12) von 3.250 Euro entspricht der Obergrenze der niedrigsten Preisklasse, zu der auch die der Ortsteile Enderich (07) von 3.220 Euro, Castell (02) von 3.140 Euro und Dransdorf (06) von 3.030 Euro gehören.

Während der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauhäuser im Bonner Stadtgebiet mit 5.160 Euro um 10,1 Prozent höher ist als im Vorjahr, ist er im Bezirk Bonn sogar um 14,3 Prozent gestiegen und beträgt durchschnittlich 5.120 Euro. Mit 1.800 Euro ist die Spanne zwischen den Durchschnittspreisen der Ortsteile um 790 Euro höher als die der Bestandspreise. Sie reicht von 3.520 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche in Tannenbusch (17) bis 5.320 Euro in Ippendorf (10). Die niedrigsten Neubaupreise sind im Westen des Bezirks zu verzeichnen, die höchsten konzentrieren sich auf die Ortsteile Ippendorf (10), Venusberg (19) und die zentraleren Ortsteile Poppelsdorf (14), Südstadt (16) und Zentrum (03). Mit durchschnittlich 5.160 Euro entspricht der Preis für Neubauhäuser im Ortsteil Venusberg (19) dem Durchschnittspreis im Stadtgebiet. Der Poppelsdorfer Durchschnitt (14) von 5.140 Euro ist um 20 Euro höher als der des Bezirks. Die Durchschnittspreise der Ortsteile Zentrum (03) von 5.030 Euro und Südstadt (16) von 5.020 Euro befinden sich ebenfalls in der höchsten Preisklasse über 5.000 Euro. Die Preise für Neubauhäuser in Graurheindorf (08) von 4.820 Euro und Lessenich/Meßdorf (12) von 4.790 Euro sind die einzigen in der Klasse von über 4.750 bis 5.000 Euro. In der mittleren Preisklasse von über 4.500 bis 4.750 Euro befinden sich die durchschnittlichen Preise der Ortsteile Ückesdorf (18) von 4.720 Euro, Röttgen (15) von 4.690 Euro und Kessenich (11) von 4.520 Euro. Zwischen den Durchschnittspreisen der beiden nördlich der Südstadt (16) gelegenen und aneinander angrenzenden Ortsteile Castell (02) von 4.430 Euro und Nordstadt (13) von

4.320 Euro besteht eine Spanne von 110 Euro. Innerhalb dieser Spanne liegen die durchschnittlichen Preise für Neubauhäuser in den Ortsteilen Gronau (09) von 4.340 Euro und Dottendorf (05) 4.380 Euro. Beide Ortsteile liegen südlich der Südstadt (16) an der Grenze zu Bad Godesberg. Der Endenicher Durchschnitt (07) befindet sich mit 4.050 Euro knapp über der 4.000-Euro-Marke. Nördlich schließen sich die Ortsteile an, deren Neubaupreise im Durchschnitt unter 4.000 Euro betragen. In Dransdorf (06) sind es 3.810 Euro, in Buschdorf (04) 3.710 Euro, in Auerberg (01) 3.670 Euro und in Tannenbusch (17) 3.520 Euro.

STADTBEZIRK BEUEL



Mit 3.590 Euro ist der Durchschnittspreis für Bestandshäuser in Beuel um 190 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche niedriger als der auf das Stadtgebiet bezogene Durchschnitt. Der Durchschnittspreis für Bestandshäuser in Beuel-Ost (22) von 3.730 Euro und Küdinghoven (27) von 3.720 Euro ist wie der in Limperich (28) von 3.630 Euro höher als der Bezirksdurchschnitt. Der Ramersdorfer Bestandspreis (31) von 3.580 Euro ist um 10 Euro niedriger. Die Preise von sechs der 14 Beueler Ortsteile befinden sich in der zweitniedrigsten Klasse von über 3.250 bis 3.500 Euro in einer Spanne von 110 Euro. Die Differenz zwischen den Durchschnittspreisen für Bestandshäuser in den

fünf Ortsteilen Holzlar (26) und Oberkassel (29) von 3.480 Euro, Schwarzerheindorf/Vilich-Rheindorf (32) von 3.460 Euro, Pützchen/Bechlinghoven (30) und Vilich (33) von 3.440 Euro beträgt nur 40 Euro. Die Durchschnittspreise in Holtorf (25) von 3.380 Euro und Vilich-Müldorf (34) von 3.370 Euro befinden sich in der Mitte der zweitniedrigsten Klasse. Mit 3.210 Euro in Beuel-Mitte (21) und 3.040 Euro Hoholz (24) befinden sich die Preise von zwei Beueler Ortsteilen in der niedrigsten Klasse bis 3.250 Euro über der 3.000-Euro-Marke und Geislar (23) mit 2.990 Euro knapp darunter.

Den einzigen Durchschnittspreis für Neubauhäuser, der über dem Beueler Bezirksdurchschnitt von 4.580 Euro liegt, weist Beuel-Mitte (21) mit 4.880 Euro auf. Der Preis für Neubauhäuser in Vilich (33) von durchschnittlich 4.530 Euro befindet sich als einziger in der Klasse von über 4.500 bis 4.750 Euro. Die Durchschnittspreise in den Ortsteilen Küdinghoven (27) von 4.450 Euro, Oberkassel (29) von 4.380 Euro und Schwarzerheindorf/Vilich-Rheindorf (32) von 4.260 Euro befinden sich in der zweitniedrigsten Klasse von über 4.250 Euro bis 4.500 Euro. Die Ortsteile Beuel-Ost (22) mit durchschnittlich 4.030 Euro, Ramersdorf (31) mit 4.090 Euro und Limperich (28) mit 4.130 Euro, deren Neubaupreise zur niedrigsten Preisklasse bis 4.250 Euro gehören, befinden sich im rhein- oder zentrumsnahen Teil des Bezirks. In den sechs Beueler Ortsteilen im Nordosten des Bezirks mit durchschnittlichen Neubaupreisen in der niedrigsten Preisklasse bis 4.250 Euro überwiegen dörfliche Strukturen. Die Preise der Ortsteile Geislar (23) von 4.130 Euro, Pützchen/Bechlinghoven (30) von 4.110 Euro und Vilich-Müldorf (34) von 3.650 Euro befinden sich im Norden des Gebiets. Für Neubauhäuser in den zusammenhängenden Ortsteilen Holzlar (26) und Hoholz (24) im Südwesten sind Durchschnittspreise von 4.120 Euro beziehungsweise 3.980 Euro zu verzeichnen. Zwischen diesen beiden Ortsteilen und dem am Rhein gelegenen Oberkassel (29) befindet sich der Ortsteil Holtorf (25) mit einem Durchschnittspreis von 3.870 Euro.

STADTBEZIRK BAD GODESBERG



Der Durchschnittspreis für Bestandshäuser liegt in allen Bad Godesberger Ortsteilen unter der 4.000-Euro-Marke. Der Durchschnittspreis für Neubauhäuser liegt hingegen in allen Bad Godesberger Ortsteilen darüber. Der durchschnittliche Bad Godesberger Bestandspreis beträgt 3.610 Euro. Das sind 170 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche weniger als der auf das Bonner Stadtgebiet bezogene Durchschnittspreis von 3.780 Euro und 180 Euro weniger als der des Bezirks Bonn von 3.790 Euro. Die Spanne der Bad Godesberger Bestandspreise reicht von 3.020 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche in Lannesdorf (41) bis 3.970 Euro in Plittersdorf (45). In Schweinheim (47) ist er mit 3.920 Euro um 50 Euro niedriger. Über dem Durchschnitt der Bundesstadt liegen auch die Preise der Ortsteile Friesdorf (36) und Hochkreuz (40) von je 3.880 Euro sowie Rüngsdorf (46) von 3.860 Euro. Zwischen dem Bezirksdurchschnitt von 3.610 Euro und dem der Bundesstadt von 3.780 Euro befinden sich die durchschnittlichen Preise für Bestandshäuser in den Ortsteilen Muffendorf (43) von 3.720 Euro, Godesberg-Nord (37) von 3.710 Euro, Alt-Godesberg (35) von 3.690 Euro und Godesberg-Villenviertel (38) von 3.630 Euro. In der Klasse von über 3.250 Euro bis 3.500 Euro befinden sich die Durchschnittspreise der im Süden des Bezirks gelegenen Ortsteile Pennenfeld (44) von 3.340 Euro und Heiderhof (39) an der südwestlichen Bezirksgrenze von 3.440 Euro. Die Preise der östlich von Heiderhof (39) gelegenen Ortsteile Lannesdorf (41) und Mehlem (42)

befinden sich mit 3.020 Euro beziehungsweise 3.210 Euro in der niedrigsten Preisklasse bis 3.250 Euro und am Ende der Bad Godesberger Preistabelle.

Die Preise für Neubauhäuser aller Bad Godesberger Ortsteile sind geringer als der Durchschnittspreis der Bundesstadt von 5.030 Euro. Sie liegen in einer Spanne von 980 Euro, die von 4.050 Euro in Lannesdorf (41) bis 5.030 Euro in Hochkreuz (40) reicht. Hochkreuz (40) ist der einzige Bad Godesberger Ortsteil, dessen Durchschnittspreis sich in der höchsten Preisklasse über 5.000 Euro befindet, was auch auf seine Lage an der Grenze zum Bezirk Bonn zurückgeführt werden kann. Außer Hochkreuz (40) weist nur der Ortsteil Alt-Godesberg (35) mit durchschnittlich 4.980 Euro einen Preis für Neubauhäuser auf, der über dem Bezirksdurchschnitt von 4.910 Euro liegt. Der Alt-Godesberger Neubaupreis (35) befindet sich wie die der Ortsteile Friesdorf (36) von 4.900 Euro und Godesberg-Nord (37) von 4.880 Euro in der Klasse von 4.750 bis 5.000 Euro. Mit den Durchschnittspreisen von Rüngsdorf (46) sowie Pennenfeld (44) von 4.720 Euro, Muffendorf (43) von 4.690 Euro, Schweinheim (47) von 4.630 Euro, Plittersdorf (45) von 4.580 Euro und Godesberg-Villenviertel (38) von 4.530 Euro befinden sich sechs der 13 Bad Godesberger Ortsteile in der Klasse von 4.500 bis 4.750 Euro. Mit durchschnittlich 4.420 Euro ist das ganz südöstlich am Rhein gelegene Mehlem (42) der einzige Bad Godesberger Ortsteil, dessen Neubaupreis sich in der zweitniedrigsten Klasse von über 4.250 bis 4.500 Euro befindet. Westlich von Mehlem (42) befinden sich Lannesdorf (41) mit dem niedrigsten Neubaupreis von 4.050 Euro und Heiderhof (39), wo er mit 4.220 Euro genau 200 Euro unter dem Mehlemer (42) Preis liegt, in der niedrigsten Preisklasse bis 4.250 Euro.

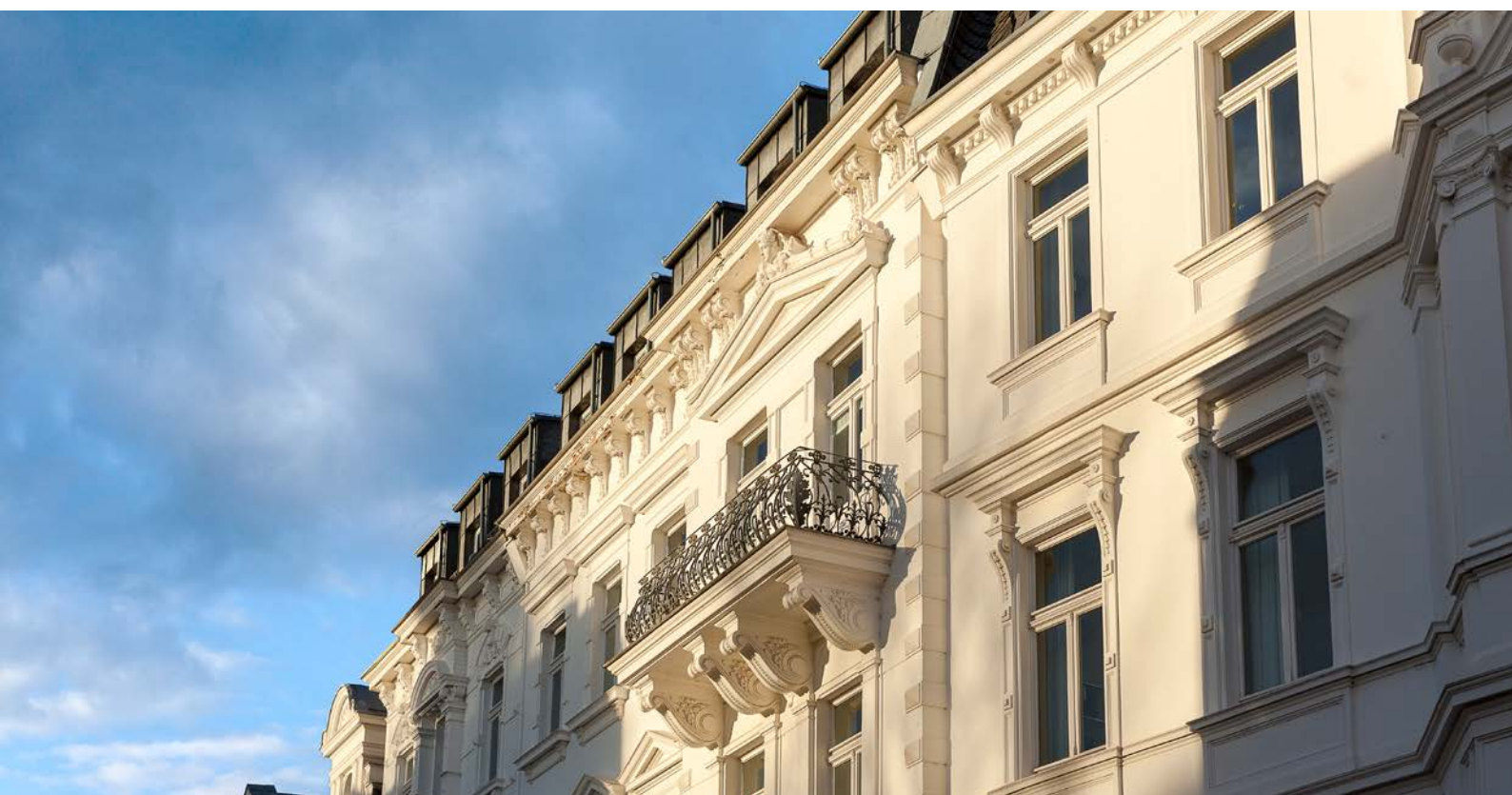
STADTBEZIRK HARDTBERG



In den Hardtberger Ortsteilen reicht die Spanne der Bestandspreise von 3.120 Euro in Duisdorf (49) bis 3.360 Euro in Lengsdorf (51). Der Lengsdorfer (51) ist der einzige Bestandspreis, der höher als der Bezirksdurchschnitt von 3.330 Euro ist. Er befindet sich wie der des Ortsteils Brüser Berg (48) von 3.270 Euro in der Klasse von über 3.250 bis 3.500 Euro. In Duisdorf (49) liegt er mit 3.120 Euro in der niedrigsten

Preisklasse bis 3.250 Euro. Auch der Bestandspreis im zu Duisdorf (49) gehörenden Medinghoven (52) von 2.530 Euro gehört zur niedrigsten Preisklasse. Für den Ortsteil Hardthöhe (50) kann wegen des geringen Transaktionsvolumens kein belastbarer Durchschnittspreis angegeben werden.

Der durchschnittliche Preis für Hardtberger Neubauhäuser beträgt 4.410 Euro. Auch im Neubau ist der einzige Durchschnittspreis, der über dem Bezirksdurchschnitt liegt, mit 4.520 Euro in Lengsdorf (51) zu verzeichnen. Keiner der Hardtberger Durchschnittspreise befindet sich in der Klasse von über 4.250 bis 4.500 Euro. Der Preis von durchschnittlich 4.250 Euro für Neubauhäuser in Brüser Berg (48) entspricht genau der Obergrenze der niedrigsten Preisklasse. Auch der Durchschnittspreis für Neubauhäuser in Duisdorf (49) von 4.170 Euro befindet sich in der niedrigsten Preisklasse bis 4.250 Euro. Der Preis für Neubauhäuser in Medinghoven (52) von 3.980 Euro liegt unter der 4.000-Euro-Marke. Er ist um 190 Euro niedriger als der Preis für Neubauhäuser im Ortsteil Duisdorf (49), zu dem auch Medinghoven (52) gehört.



STADTBEZIRK BONN

HÄUSER BESTAND

Kaufpreis | Häuser

Ø 617.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

314.900 - 1.899.000 €



+ 2,7 %

Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	314.900 - 1.899.000 €	706.600 €	3.840 €	184/592 m²
Doppelhaushälfte	338.100 - 1.385.000 €	556.300 €	3.810 €	146/437 m²
Reihenhaus	319.300 - 1.722.400 €	549.000 €	3.760 €	146/275 m²
Zweifamilienhaus	447.200 - 1.220.000 €	889.200 €	3.800 €	234/620 m²

Kaufpreise nach Wohnlagen

	50.000 €	400.000 €	750.000 €	1.100.000 €	1.450.000 €	1.800.000 €	2.150.000 €	2.500.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden							
Mittlere Wohnlage	314.900 €  440.700 €							
Gute Wohnlage	415.200 €  723.600 €							
Sehr gute Wohnlage	690.000 €  1.791.100 €							
Top-Wohnlage	1.557.900 €  1.899.000 €							

STADTBEZIRK BEUEL

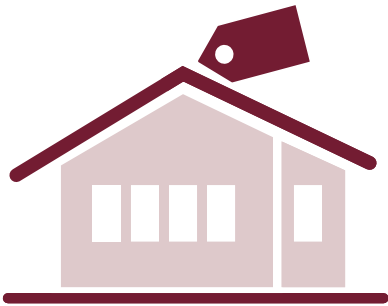
HÄUSER BESTAND

Kaufpreis | Häuser

Ø 603.100 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

316.800 - 995.000 €

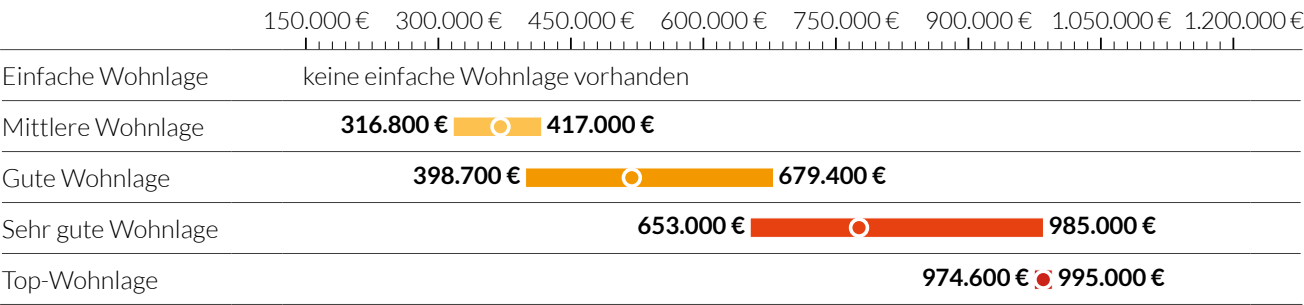


+ 7,2 %

Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	316.800 - 995.000 €	608.200 €	3.620 €	168/566 m²
Doppelhaushälfte	340.100 - 725.700 €	542.100 €	3.590 €	151/421 m²
Reihenhaus	321.300 - 902.500 €	509.800 €	3.540 €	144/340 m²
Zweifamilienhaus	449.900 - 639.200 €	572.800 €	3.580 €	160/314 m²

Kaufpreise nach Wohnlagen



STADTBEZIRK BAD GODESBERG

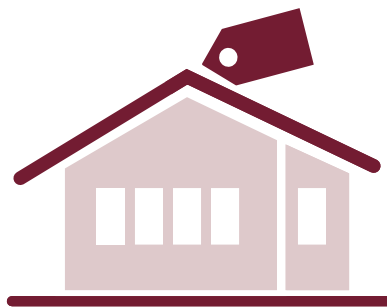
HÄUSER BESTAND

Kaufpreis | Häuser

Ø 602.900 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

287.700 - 1.509.900 €



+ 4,2 %

Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	287.700 - 1.509.900 €	637.000 €	3.640 €	175/625 m²
Doppelhaushälfte	308.900 - 1.101.200 €	631.800 €	3.610 €	175/354 m²
Reihenhaus	291.800 - 1.369.500 €	487.700 €	3.560 €	137/306 m²
Zweifamilienhaus	408.600 - 970.000 €	756.000 €	3.600 €	210/424 m²

Kaufpreise nach Wohnlagen

	100.000 €	350.000 €	600.000 €	850.000 €	1.100.000 €	1.350.000 €	1.600.000 €	1.850.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden							
Mittlere Wohnlage	287.700 €  400.100 €							
Gute Wohnlage	390.400 €  593.500 €							
Sehr gute Wohnlage	575.800 €  1.429.300 €							
Top-Wohnlage	1.275.000 €  1.509.900 €							

STADTBEZIRK HARDTBERG

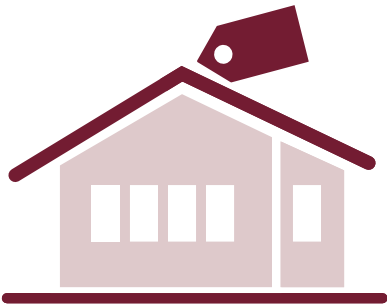
HÄUSER BESTAND

Kaufpreis | Häuser

Ø 572.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

295.800 - 993.500 €



+ 0,9 %

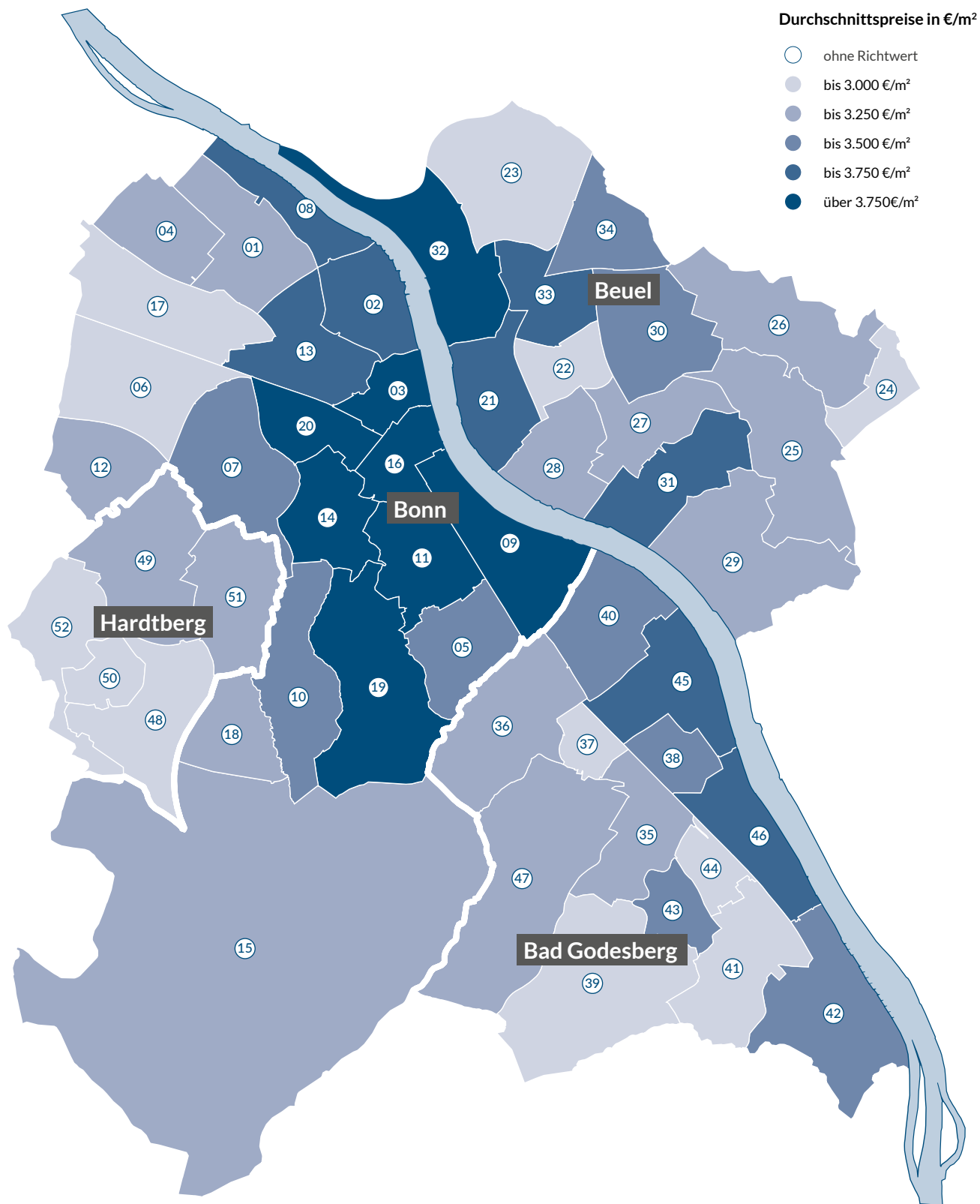
Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m² - Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	295.800 - 993.500 €	557.800 €	3.360 €	166/488 m²
Doppelhaushälfte	317.600 - 724.600 €	436.200 €	3.330 €	131/355 m²
Reihenhaus	300.000 - 901.100 €	440.900 €	3.290 €	134/253 m²
Zweifamilienhaus	420.100 - 638.300 €	647.400 €	3.320 €	195/455 m²

Kaufpreise nach Wohnlagen

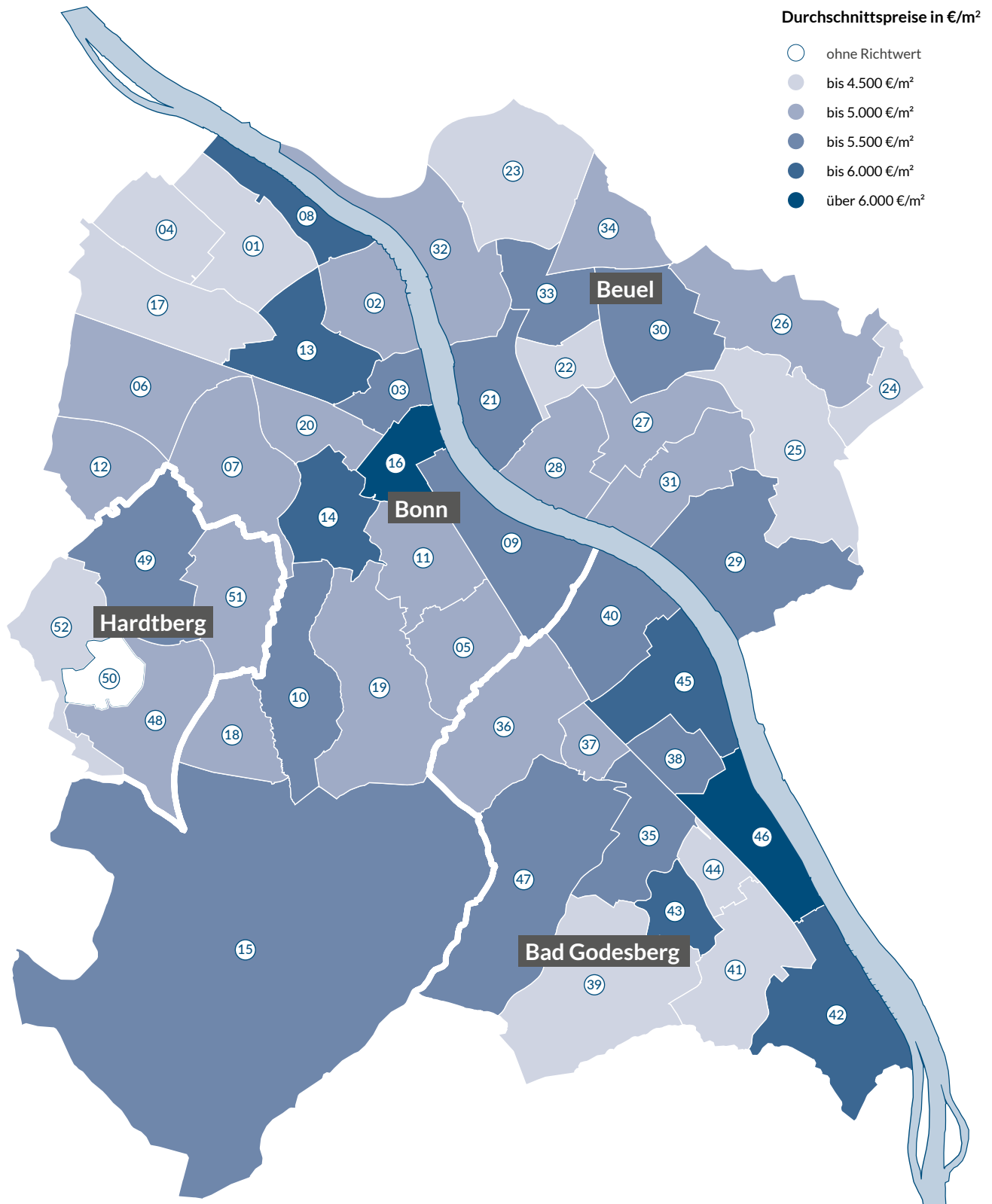
	50.000 €	230.000 €	410.000 €	590.000 €	770.000 €	950.000 €	1.130.000 €	1.310.000 €
Einfache Wohnlage	keine einfache Wohnlage vorhanden							
Mittlere Wohnlage	295.800 €  450.000 €							
Gute Wohnlage	436.300 €  633.800 €							
Sehr gute Wohnlage	598.000 €  993.500 €							
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden							

EIGENTUMSWOHNUNGEN BESTAND



Karte: Auszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.04.2023 | Quelle: iib-Institut.de

EIGENTUMSWOHNUNGEN NEUBAU



Karte: Auszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.04.2023 | Quelle: iib-Institut.de

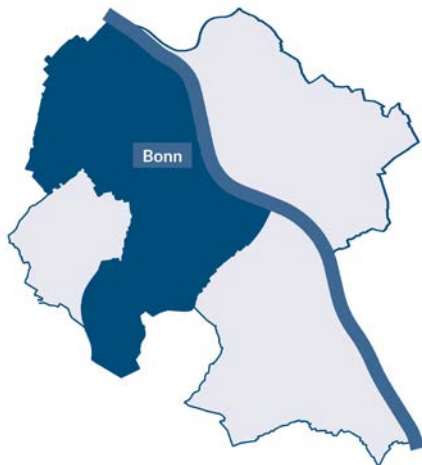
PREISE EIGENTUMSWOHNUNGEN

Stadtbezirke / Stadtteile	Bestand			Neubau		
	Veränderung 2022 zu 2023			Veränderung 2022 zu 2023		
Stadtbezirk Bonn	3.720 €	↗	4,5 %	5.630 €	↑	7,4 %
01 Auerberg	3.050 €	↑	8,9 %	4.090 €	→	0,7 %
02 Castell	3.650 €	↗	5,8 %	4.930 €	↗	2,5 %
03 Zentrum	4.030 €	↑	7,8 %	5.470 €	↗	2,4 %
04 Buschdorf	3.010 €	↑	9,1 %	3.980 €	↗	4,2 %
05 Dottendorf	3.410 €	↑	8,6 %	4.680 €	↗	4,9 %
06 Dransdorf	2.950 €	↗	3,5 %	4.520 €	↗	3,7 %
07 Endenich	3.350 €	↑	6,3 %	4.980 €	↘	-1,0 %
08 Graurheindorf	3.710 €	↘	-0,5 %	5.590 €	→	2,0 %
09 Gronau	3.970 €	→	1,0 %	5.220 €	↘	-1,3 %
10 Ippendorf	3.410 €	↗	4,0 %	5.220 €	↑	7,4 %
11 Kessenich	3.780 €	↑	9,6 %	4.610 €	↗	2,2 %
12 Lessenich/Meißdorf	3.080 €	↗	3,0 %	4.620 €	→	0,7 %
13 Nordstadt	3.720 €	↗	5,1 %	5.670 €	↓	-3,6 %
14 Poppelsdorf	4.080 €	↘	-1,4 %	5.750 €	↑	8,3 %
15 Röttgen	3.220 €	↗	5,9 %	5.030 €	→	1,0 %
16 Südstadt	4.330 €	↘	-1,4 %	8.240 €	↓	-2,9 %
17 Tannenbusch	2.520 €	↑	8,2 %	3.990 €	↗	3,6 %
18 Ückesdorf	3.010 €	→	1,7 %	4.660 €	↗	2,6 %
19 Venusberg	3.810 €	↘	-1,8 %	4.980 €	↘	-0,8 %
20 Weststadt	3.960 €	↑	7,3 %	4.640 €	↘	-1,7 %
Stadtbezirk Beuel	3.510 €	→	0,6 %	5.210 €	↑	8,1 %
21 Beuel-Mitte	3.520 €	→	0,3 %	5.380 €	↓	-7,7 %
22 Beuel-Ost	2.920 €	↑	7,4 %	4.320 €	↗	2,1 %
23 Geislar	2.830 €	→	0,7 %	4.130 €	→	2,0 %
24 Hoholz	2.240 €	→	0,4 %	4.140 €	↗	3,2 %
25 Holtorf	3.030 €	→	0,3 %	4.020 €	→	1,0 %
26 Holzlar	3.110 €	↗	3,0 %	4.910 €	↑	8,6 %
27 Küdinghoven	3.040 €	↗	4,5 %	4.660 €	→	0,2 %
28 Limperich	3.060 €	↗	5,5 %	4.580 €	↘	-1,1 %
29 Oberkassel	3.220 €	↗	4,2 %	5.330 €	→	0,9 %
30 Pützchen/Bechlinghoven	3.360 €	↑	6,3 %	5.210 €	↑	7,2 %
31 Ramersdorf	3.690 €	→	1,7 %	4.730 €	↗	4,2 %
32 Schwarzhedendorf/Vilich-Rheindorf	3.890 €	↑	7,8 %	4.980 €	→	1,8 %
33 Vilich	3.630 €	↗	4,3 %	5.310 €	↑	7,3 %
34 Vilich-Müldorf	3.300 €	↗	4,1 %	4.660 €	→	0,9 %

Stadtbezirke / Stadtteile	Bestand			Neubau		
			Veränderung 2022 zu 2023			Veränderung 2022 zu 2023
Stadtbezirk Bad Godesberg	3.420 €	↗	2,1 %	5.960 €	↑	7,6 %
35 Alt-Godesberg	3.210 €	↑	6,6 %	5.440 €	↓	-6,8 %
36 Friesdorf	3.120 €	↗	3,0 %	4.830 €	↗	2,3 %
37 Godesberg-Nord	2.700 €	↘	-0,4 %	4.620 €	↗	2,7 %
38 Godesberg-Villenviertel	3.320 €	→	1,8 %	5.410 €	→	1,3 %
39 Heiderhof	2.770 €	↑	8,6 %	4.040 €	↗	3,1 %
40 Hochkreuz	3.390 €	↑	6,9 %	5.340 €	→	1,5 %
41 Lannesdorf	2.580 €	↑	7,9 %	4.230 €	↗	2,9 %
42 Mehlem	3.340 €	↑	8,8 %	5.630 €	↓	-3,6 %
43 Muffendorf	3.290 €	↑	8,6 %	5.560 €	↑	10,8 %
44 Pennenfeld	2.810 €	↑	8,5 %	4.220 €	↗	2,7 %
45 Plittersdorf	3.700 €	↑	7,2 %	5.810 €	→	1,8 %
46 Rüngsdorf	3.660 €	↑	8,8 %	6.680 €	↓	-3,6 %
47 Schweinheim	3.110 €	↑	6,9 %	5.110 €	↑	6,5 %
Stadtbezirk Hardtberg	3.130 €	↘	0,6 %	5.180 €	↑	15,6 %
48 Brüser Berg	2.790 €	↗	3,7 %	4.560 €	↑	24,9 %
49 Duisdorf	3.180 €	↗	4,3 %	5.240 €	↑	12,0 %
50 Hardthöhe	2.090 €	↘	-1,9 %	---		
51 Lengsdorf	3.060 €	↗	5,2 %	4.510 €	↗	3,9 %
52 Medinghoven	2.440 €	↗	2,5 %	4.090 €	↗	4,3 %

Tabellenauszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.04.2023 | Quelle: iib-Institut.de

STADTBEZIRK BONN



Die Spanne der Durchschnittspreise für Bestandswohnungen im Bezirk Bonn beträgt 1.810 Euro. Sie reicht von 2.520 Euro in Tannenbusch (17) bis 4.330 in der Südstadt (16). Mit 4.080 Euro in Poppelsdorf (14) und 4.030 Euro im Zentrum (03) befinden sich die Bestandpreise zwei weiterer Ortsteile jenseits der 4.000-Euro-Marke. Auch die vier Ortsteile Gronau (09) von 3.970 Euro, Weststadt (20) von 3.960 Euro, Venusberg (19) von 3.810 Euro und Kessenich (11) von 3.780 Euro übertreffen den Bezirksdurchschnitt von 3.720 Euro, der 1.910 Euro geringer ist als der durchschnittliche Neubaupreis des Bezirks Bonn. Der Preis für Bestandswohnungen in der Nordstadt (13) von 3.720 Euro entspricht genau dem Bezirksdurchschnitt. Der Graurheindorfer (08) liegt mit 3.710 Euro um 10 Euro darunter und wie der des Ortsteils Castell (02) von 3.650 Euro in der Klasse bis 3.750 Euro. In der Klasse von über 3.250 bis 3.500 Euro befinden sich die Durchschnittspreise von jeweils 3.410 Euro in den beiden Ortsteilen Dottendorf (05) sowie Ippendorf (10) und von 3.350 Euro in Endenich (07). Der Preis für Bestandswohnungen in Röttgen (15) liegt mit durchschnittlich 3.220 Euro im oberen Bereich der Klasse bis 3.250 Euro. Der Nordwesten des Bezirks weist das niedrigste Preisniveau des Bezirks auf. Die Bestandpreise in Lessenich/Meßdorf (12) von 3.080 Euro, in Auerberg (01) von 3.050 Euro und in Buschdorf (04) sowie in Ückesdorf (18) von jeweils 3.010 Euro

befinden sich in der unteren Hälfte der Klasse von über 3.000 Euro bis 3.250 Euro. Der des Ortsteils Dransdorf (06) von 2.950 Euro liegt knapp unter der Klassenobergrenze der niedrigsten Preisklasse bis 3.000 Euro. Für Tannenbusch (17) ist der mit Abstand geringste Preis von 2.520 Euro zu verzeichnen.

Die Spanne der Neubaupreise ist mit 4.260 Euro fast zweieinhalbmal so groß wie die Spanne der Bestandpreise und reicht von 3.980 Euro in Buschdorf (04) bis 8.240 Euro in der Südstadt (16). Sie ist der einzige Ortsteil des Bezirks Bonn, dessen durchschnittlicher Neubaupreis in der höchsten Preisklasse über 6.000 Euro und über dem Durchschnitt des Stadtgebiets von 5.840 Euro liegt. Die Südstadt (16) weist mit 3.910 Euro auch den größten Unterschied zwischen Bestands- und Neubaupreisen aus. Der Neubaupreis des Stadtbezirks Bonn von durchschnittlich 5.630 Euro ist mit 7,4 Prozent stärker gestiegen als alle Neubaupreise seiner 20 Ortsteile. Außer dem Durchschnittspreis der Südstadt (16) sind auch die der Ortsteile Poppelsdorf (14) von 5.750 Euro und Nordstadt (13) von 5.670 Euro höher als der Bezirksdurchschnitt von 5.630 Euro. Der Graurheindorfer Neubaupreis (08) ist mit 5.590 Euro um 40 Euro geringer. Die Neubaupreise der an die Südstadt (16) und an den Rhein angrenzenden Ortsteile Zentrum (03) von 5.470 Euro und Gronau (09) von 5.220 Euro befinden sich in der Klasse von über 5.000 bis 5.500 Euro. In dieser Klasse liegen auch die Durchschnittspreise für Neubauwohnungen in den südwestlichen Ortsteilen Ippendorf (10) von ebenfalls 5.220 Euro und Röttgen (15) von 5.030 Euro. Mit durchschnittlichen 4.980 Euro in Venusberg (19), 4.980 Euro in Endenich (07), 4.930 Euro in Castell (02), 4.680 Euro in Dottendorf (05), 4.660 Euro in Ückesdorf (18), 4.640 Euro in der Weststadt (20), 4.620 Euro in Lessenich/Meßdorf (12), 4.610 Euro in Kessenich (11) und 4.520 Euro in Dransdorf (06) befinden sich die Preise von acht der 20 Ortsteile in der Klasse von 4.500 bis 5.000 Euro. Die Preise der nordwestlichen Stadtteile Auerberg (01) von 4.090 Euro, Tannenbusch (17) von 3.990 Euro und Buschdorf (04) von 3.980 Euro befinden sich weit unten auf der Preisskala der Bundesstadt.

STADTBEZIRK BEUEL



Der Durchschnittspreis für Bestandswohnungen in Beuel von 3.510 Euro ist um 160 Euro niedriger als der auf das Stadtgebiet bezogene von 3.670 Euro. Die Beueler Preisspanne beträgt 1.650 Euro und reicht von 2.240 Euro in Hoholz (24) bis 3.890 Euro in Schwarzhemdendorf/Vilich-Rheindorf (32). Über dem Durchschnitt des Stadtgebiets von 3.670 Euro liegt auch der Durchschnittspreis für Neubauhäuser im weiter südlich, ebenfalls am Rhein gelegenen Ramersdorf (31) von 3.690 Euro. Die Durchschnittspreise der Ortsteile Vilich (33) von 3.630 Euro und Beuel-Mitte (21) von 3.520 Euro sind höher als der Bezirksdurchschnitt von 3.510 Euro. Die Bestandspreise von zehn der insgesamt 14 Beueler Ortsteile liegen unterhalb der 3.500-Euro-Marke. Die der aneinander angrenzenden Ortsteile Pützchen/Bechlinghoven (30) von 3.360 Euro und Vilich-Müldorf (34) von 3.300 Euro im Nordosten des Bezirks befinden sich in der Klasse von über 3.250 bis 3.500 Euro. Im Beueler Süden überwiegen Preise der Klasse von über 3.000 Euro bis 3.250 Euro. An der Grenze zu den Tallagen von Königswinter liegt Oberkassel (29) mit durchschnittlich 3.220 Euro. Im westlichen Beueler Holzlar (26) beträgt der Durchschnittspreis 3.110 Euro. Am Rhein liegt Limperich (28) zwischen Beuel-Mitte (21) und Ramersdorf (31) mit durchschnittlich 3.060 Euro. Östlich grenzen Küdinghoven (27) mit durchschnittlich 3.040 Euro und dahinter Holtorf (25) mit 3.030 Euro an. Für

Bestandswohnungen in Beuel-Ost (22) führen die gewerblichen Strukturen des Ortsteils mit 2.920 Euro zu einem Durchschnittspreis unter der 3.000-Euro-Marke. Ganz im Norden weist Geislar (23) einen Durchschnittspreis von 2.830 Euro auf. Geringer als der des östlichsten Ortsteils Hoholz (24) von 2.240 Euro ist im Bonner Stadtgebiet der des Hardtberger Ortsteils Hardthöhe (50).

Der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen des Bezirks Beuel von 5.210 Euro. Dass die Durchschnittspreise für Neubauwohnungen in allen Beueler Ortsteilen unter dem stadtbezogenen Durchschnitt liegen, ist auf räumliche Unschärfen der Neubaupreise im Bezirk zurückzuführen. Die Spanne der Durchschnittspreise für Neubauwohnungen in den Beueler Ortsteilen beträgt 1.940 Euro. Sie reicht von 4.020 Euro in Holtorf (25) bis 5.380 Euro in Beuel-Mitte (21). In den beiden höchsten Preisklassen befindet sich kein Beueler Ortsteil. In der Preisklasse von 5.000 bis 5.500 Euro befinden sich die Neubaupreise von Beuel-Mitte (21) von 5.380 Euro, des südlich am Rhein gelegenen Ortsteils Oberkassel (29) von 5.330 Euro und der beiden aneinander angrenzenden Ortsteile Vilich (33) von 5.310 Euro und Pützchen/Bechlinghoven (30) von 5.210 Euro. Die Neubaupreise von zwei der 14 Beueler Ortsteile befinden sich in der Preisklasse von 4.750 bis 5.000 Euro. Zu ihnen gehören die entlang der Bezirksgrenze gelegenen Ortsteile Schwarzhemdendorf/Vilich-Rheindorf (32) mit einem Durchschnittspreis von 4.980 Euro und Holzlar (26) mit 4.910 Euro.

Der Neubaupreis des Ortsteils Vilich-Müldorf (34) im Beueler Nordosten beträgt 4.660 Euro. Der Ortsteil Küdinghoven (27), wo der Neubaupreis ebenfalls 4.660 Euro beträgt, bildet mit Limperich (28), wo er 4.580 Euro beträgt, und Ramersdorf (31), wo er 4.730 Euro beträgt, einen gemeinsamen, sozial und infrastrukturell zusammenhängenden Raum innerhalb des Bezirks Beuel. An Küdinghoven (27) und Ramersdorf (31) schließt der Ortsteil Holtorf (25) an, der mit durchschnittlich 4.020 Euro den niedrigsten Beueler Neubaupreis aufweist. In der niedrigsten Preisklasse bis

4.500 befindet sich auch der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen in Beuel-Ost (22) von 4.320 Euro. Die gewerblichen Strukturen des Ortsteils führen wie im Bestand zu einem Durchschnittspreis, der niedriger ist als in den ihn umgebenden Ortsteilen. So wie im Bestand befinden sich der am östlichen Stadtrand gelegene Ortsteil Hoholz (24) mit einem Preis von 4.140 Euro und Geislar (23) ganz im Norden des Bezirks mit 4.130 Euro auch im Neubau im unteren Bereich des Beueler Preisrankings.

STADTBEZIRK BAD GODESBERG



Der einzige Bad Godesberger Ortsteil, dessen Durchschnittspreis für Bestandswohnungen über dem des Stadtgebiets von 3.670 Euro liegt, ist Plittersdorf (45). Mit 3.700 Euro liegt er im oberen Bereich der zweithöchsten Preisklasse von über 3.500 bis 3.750 Euro und ist um 30 Euro höher als der Durchschnitt der Bundesstadt. Der Rüngsdorfer Bestandspreis (46) von durchschnittlich 3.660 Euro befindet sich in derselben Klasse um 10 Euro unter dem Durchschnittspreis der Stadt. Die Durchschnittspreise der zehn anderen Bad Godesberger Ortsteile sind niedriger als der Bezirksdurchschnitt von 3.420 Euro. In der mittleren Preisklasse von über 3.250 bis 3.500 Euro befinden sich die durchschnittlichen Bestandspreise der Ortsteile Hochkreuz (40) von 3.390 Euro, Mehlem (42) von 3.340 Euro und Godesberg-Villenviertel (38) von

3.320 Euro. Die fünf Ortsteile mit den höchsten Bestandspreisen befinden sich im östlichen Teil des Bezirks in der Nähe des Rheins. Der nördlich an Alt-Godesberg (35) angrenzende Ortsteil Muffendorf (43) gehört mit durchschnittlich 3.290 Euro ebenfalls in die Klasse von über 3.250 Euro bis 3.500. Im Südwesten der Stadt bilden die Ortsteile Alt-Godesberg (35) mit durchschnittlich 3.210 Euro, Friesdorf (36) mit 3.120 Euro und Schweinheim (47) mit 3.110 Euro zusammen mit den Ortsteilen Röttgen (15) und Ückesdorf (18) des Bezirks Bonn einen zusammenhängenden Raum mit Preisen in der Klasse von über 3.000 bis 3.250 Euro. Der Preis von 2.700 Euro in Godesberg-Nord (37) befindet sich auf dem vorletzten Platz der Bad Godesberger Preistabelle in der niedrigsten Preisklasse bis 3.000 Euro, der auch die Durchschnittspreise der südlichen Ortsteile Pennenfeld (44) von 2.810 Euro, Heiderhof (39) von 2.770 Euro und Lannesdorf (41) von 2.580 Euro angehören.

Während Rüngsdorf (46) im Bestand mit 3.660 Euro hinter Plittersdorf (45) liegt, führt der Ortsteil die Tabelle der Durchschnittspreise für Neubauwohnungen mit deutlichem Abstand an. Der Durchschnittspreis von 6.680 Euro ist um 1.200 Euro höher als der durchschnittliche Neubaupreis des Stadtgebiets von 5.840 Euro, der außer vom Rüngsdorfer Durchschnitt (46) nur noch von dem in der Südstadt (16) übertroffen wird. Der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen in Plittersdorf (45) von 5.810 Euro ist um 870 Euro niedriger als der Rüngsdorfer (46). In der mittleren Preisklasse von über 5.500 bis 6.000 Euro befinden sich auch die Durchschnittspreise für Neubauwohnungen in Mehlem (42) von 5.630 Euro und Muffendorf (43) von 5.560 Euro. Die durchschnittlichen Neubaupreise der Ortsteile Alt-Godesberg (35) von 5.440 Euro, Godesberg-Villenviertel (38) von 5.410 Euro und Hochkreuz (40) von 5.340 Euro niedriger als der Bad Godesberger Durchschnitt von 5.960 Euro. In Schweinheim (47) ist er mit 5.110 Euro um 850 Euro niedriger. Die Neubaupreise der fünf anderen Bad Godesberger Ortsteile liegen unter der 5.000-Euro-Marke. Die der nordwestlichen Ortsteile Friesdorf (36) von 4.830 Euro und Godesberg-Nord (37) von 4.620

Euro befinden sich in der Klasse von über 4.500 bis 5.000 Euro. Die Neubaupreise der Ortsteile Lannesdorf (41) von 4.230 Euro, Pennenfeld (44) von 4.220 Euro und Heiderhof (39) von 4.040 Euro im Süden des Bezirks befinden sich in der niedrigsten Neubaupreisklasse bis 4.500 Euro.

STADTBEZIRK HARDTBERG



Die Spanne der Durchschnittspreise für Bestandswohnungen in Hardtberg reicht von 2.090 Euro im Ortsteil Hardthöhe (50) bis 3.180 Euro in Duisdorf (49). Der Duisdorfer Durchschnittspreis (49) ist um 490 Euro niedriger als der auf das Stadtgebiet bezogene von 3.670 Euro und um 50 Euro höher als der des Bezirks von 3.130 Euro. Im zu Duisdorf (49) gehörenden Medinghoven (52) beträgt er 2.440 Euro. Die Differenz zum Duisdorfer Durchschnitt (49), die 720 Euro beträgt, deutet ein kleinräumiges Preisgefälle an, das bei ultralokaler Marktbeobachtung, wie sie im Kapitel „Dynamische Wohnlagen“ vorgenommen wird, vielerorts festzustellen ist. Mit 3.060 Euro liegt der Lengsdorfer Durchschnitt (51) um 120 Euro unter dem Duisdorfer (49) und 60 Euro über der 3.000-Euro-Marke. In Brüser Berg (48) liegt der Durchschnittspreis für Bestandshäuser mit 2.790 Euro in der niedrigsten Preisklasse bis 3.000 Euro. Im Ortsteil Hardthöhe (50) ist mit 2.090 Euro der niedrigste Durchschnittspreis für Bestandswohnungen aller Ortsteile der

Bundesstadt zu verzeichnen. Das aus den Preisen der Ortsteile resultierende Nord-Süd-Gefälle besteht so ähnlich auch in anderen Segmenten des Bezirks.

Die Spanne der Hardtberger Neubaupreise reicht von durchschnittlich 4.090 Euro für Neubauwohnungen in Medinghoven (52) bis 5.240 Euro für Neubauwohnungen in Duisdorf (49). Im Neubau werden die kleinräumigen Lageunterschiede durch die Preisdifferenz von 1.150 Euro noch deutlicher als im Bestand. Die Durchschnittspreise für Neubauwohnungen von 4.560 Euro in Brüser Berg (48) und 4.510 Euro in Lengsdorf (51) befinden sich im unteren Bereich der Klasse von über 4.500 bis 5.000 Euro. Für den Ortsteil Hardthöhe (50) kann wegen des geringen Neubauvolumens kein belastbarer Durchschnittspreis angegeben werden.

STADTBEZIRK BONN

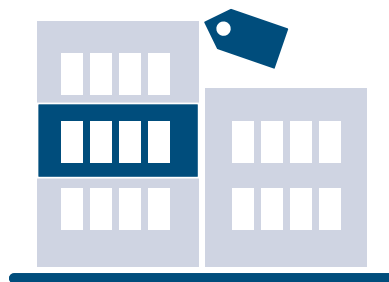
EIGENTUMSWOHNUNGEN BESTAND

Kaufpreis | Wohnungen

Ø **3.720 €/m²**

Preisspanne (Preis pro m²)

2.340 - 6.500 €/m²



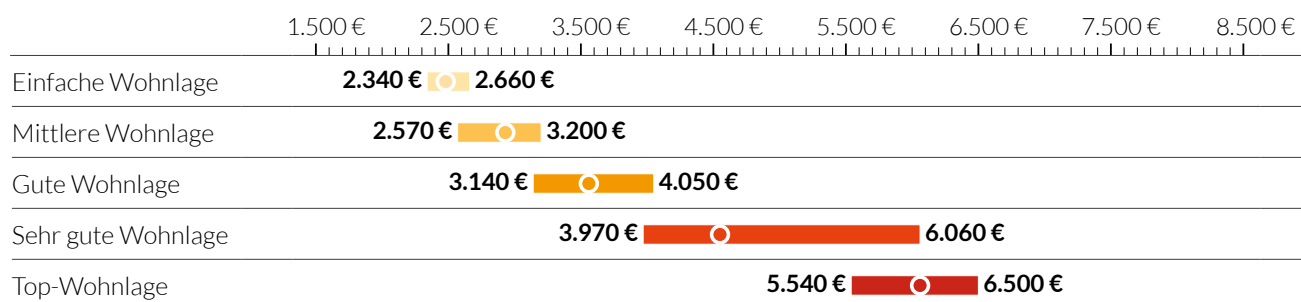
+ 4,5 %

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	2.390 - 6.140 €	108.900 €	3.630 €	30 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	2.340 - 6.430 €	238.700 €	3.850 €	62 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	2.350 - 6.350 €	361.000 €	3.840 €	94 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.400 - 6.500 €	553.400 €	3.870 €	143 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 BEUEL

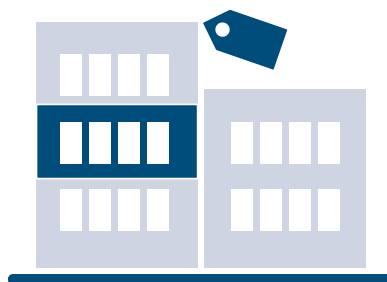
EIGENTUMSWOHNUNGEN BESTAND

Kaufpreis | Wohnungen

Ø **3.510 €/m²**

Preisspanne (Preis pro m²)

2.430 - 5.310 €/m²



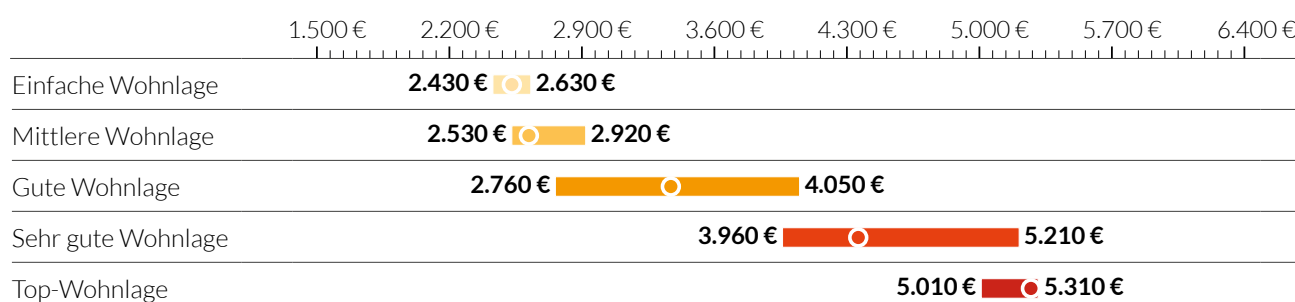
+ 0,6 %

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	2.480 - 5.020 €	103.200 €	3.330 €	31 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	2.430 - 5.250 €	229.500 €	3.530 €	65 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	2.440 - 5.190 €	323.800 €	3.520 €	92 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.490 - 5.310 €	539.600 €	3.550 €	152 m ²

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

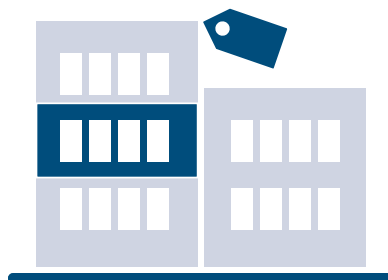
Kaufpreise nach Wohnlagen



STADTBEZIRK BAD GODESBERG

EIGENTUMSWOHNUNGEN BESTAND

Kaufpreis | Wohnungen

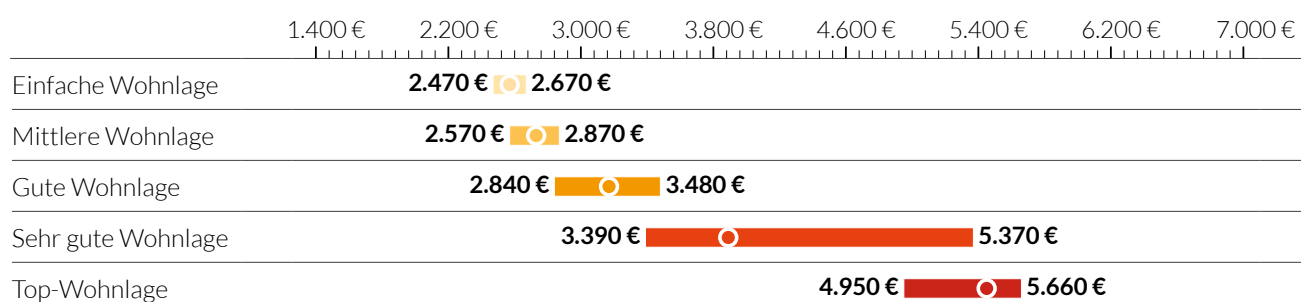
Ø **3.420 €/m²**Preisspanne (Preis pro m²)**2.470 - 5.660 €/m²****+ 2,1 %**

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	2.520 - 5.350 €	110.200 €	3.240 €	34 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	2.470 - 5.600 €	220.200 €	3.440 €	64 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	2.480 - 5.530 €	329.300 €	3.430 €	96 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.530 - 5.660 €	484.400 €	3.460 €	140 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 HARDTBERG

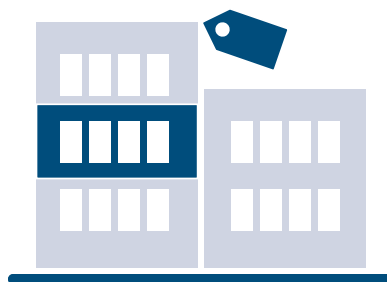
EIGENTUMSWOHNUNGEN BESTAND

Kaufpreis | Wohnungen

Ø **3.130 €/m²**

Preisspanne (Preis pro m²)

2.470 - 4.520 €/m²



+ 0,6 %

Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

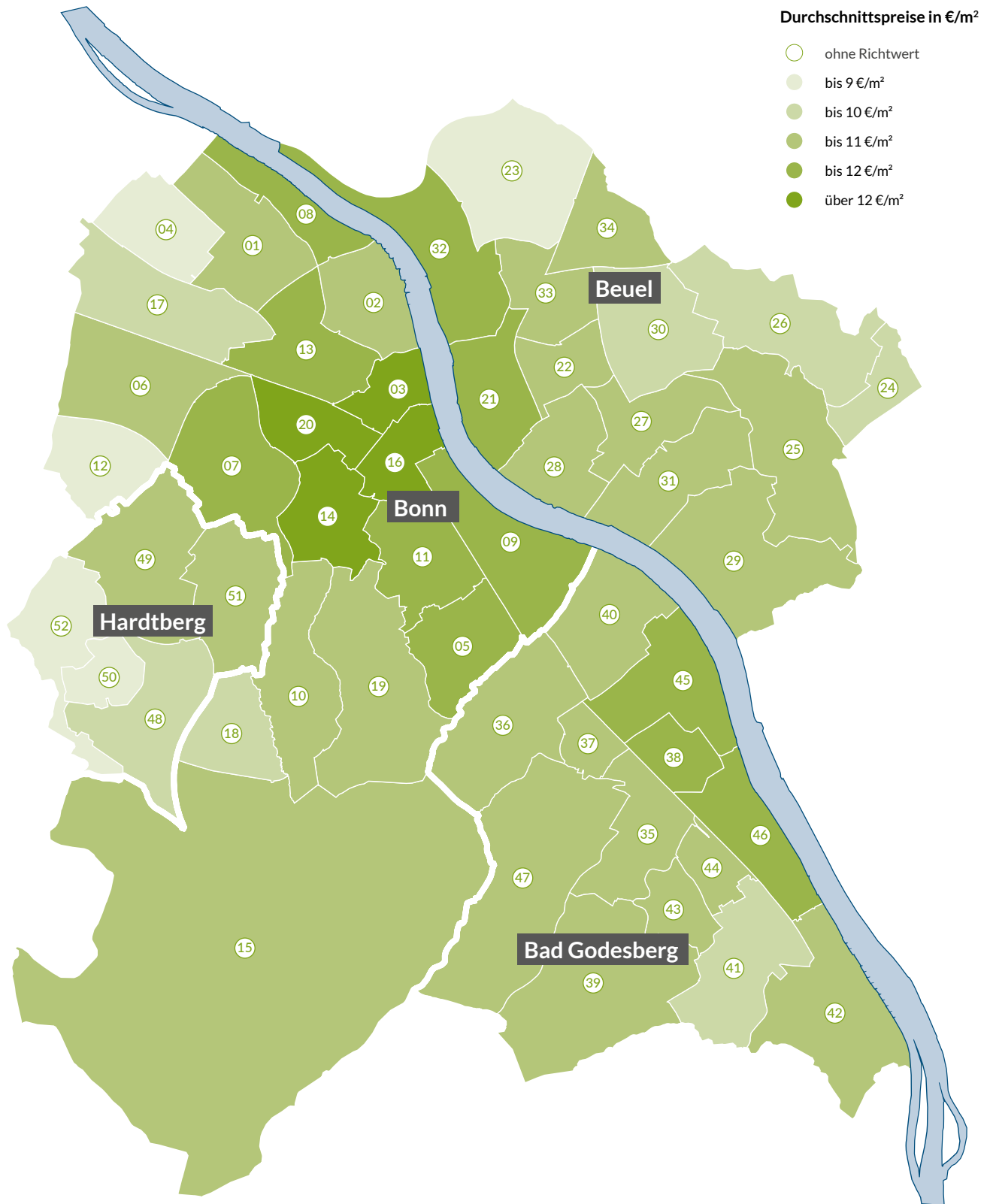
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	2.520 - 4.270 €	109.900 €	2.970 €	37 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	2.470 - 4.470 €	201.600 €	3.150 €	64 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	2.480 - 4.420 €	282.600 €	3.140 €	90 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.530 - 4.520 €	408.900 €	3.170 €	129 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

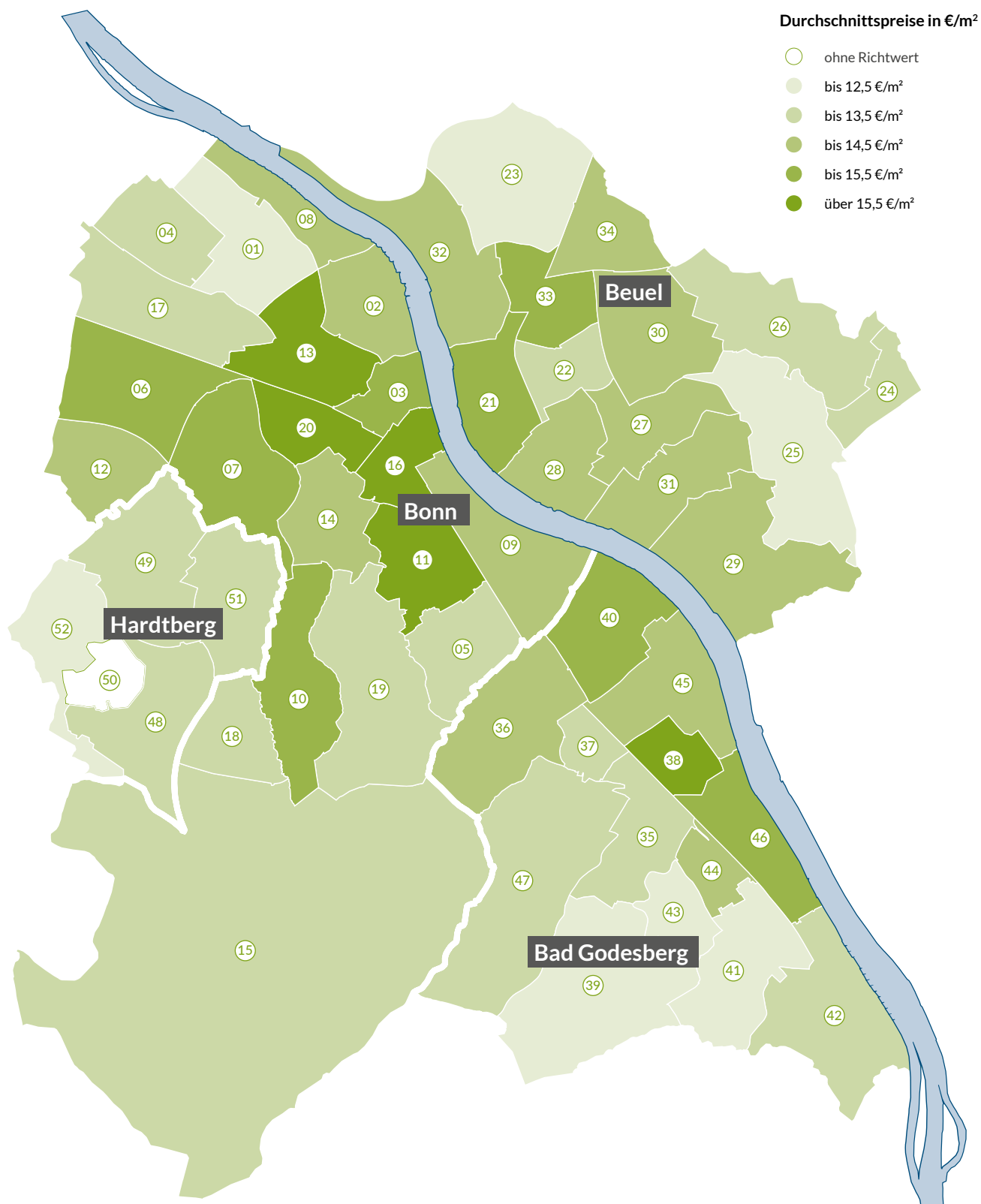
	2.000 €	2.500 €	3.000 €	3.500 €	4.000 €	4.500 €	5.000 €	5.500 €
Einfache Wohnlage	2.470 €  2.670 €							
Mittlere Wohnlage	2.610 €  3.060 €							
Gute Wohnlage	3.020 €  3.680 €							
Sehr gute Wohnlage	3.630 €  4.520 €							
Top-Wohnlage	keine Top-Wohnlage vorhanden							

MIETWOHNUNGEN BESTAND



Karte: Auszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.04.2023 | Quelle: iib-Institut.de

MIETWOHNUNGEN NEUBAU



Karte: Auszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.04.2023 | Quelle: iib-Institut.de

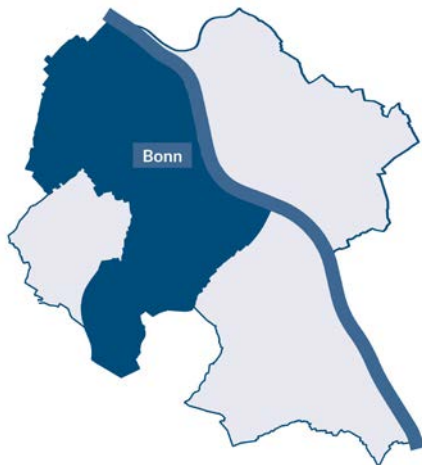
PREISE MIETWOHNUNGEN

Stadtbezirke / Stadtteile	Bestand			Neubau		
			Veränderung 2022 zu 2023			Veränderung 2022 zu 2023
Stadtbezirk Bonn		11,30 €	↗ 2,7 %		15,65 €	↗ 5,00 %
01 Auerberg		10,25 €	↗ 4,1 %		12,39 €	↑ 6,81 %
02 Castell		10,75 €	↗ 4,4 %		14,18 €	↗ 5,00 %
03 Zentrum		12,15 €	↗ 5,7 %		14,60 €	↗ 5,00 %
04 Buschdorf		8,80 €	→ 0,0 %		13,07 €	↗ 5,85 %
05 Dottendorf		11,30 €	↑ 6,6 %		12,55 €	↗ 5,89 %
06 Dransdorf		10,20 €	↑ 7,4 %		14,70 €	↑ 6,52 %
07 Endenich		11,65 €	↗ 5,4 %		15,28 €	↗ 5,36 %
08 Graurheindorf		11,05 €	→ 1,4 %		14,23 €	↗ 3,85 %
09 Gronau		11,30 €	→ 1,3 %		14,49 €	↗ 3,87 %
10 Ippendorf		10,50 €	→ 1,4 %		14,65 €	↑ 6,14 %
11 Kessenich		11,45 €	↗ 2,7 %		16,43 €	↑ 9,19 %
12 Lessenich/Meßdorf		8,80 €	→ 0,0 %		13,60 €	↗ 3,80 %
13 Nordstadt		11,15 €	↗ 2,8 %		16,38 €	↓ -2,50 %
14 Poppelsdorf		12,20 €	↗ 3,4 %		13,76 €	↗ 4,20 %
15 Röttgen		10,20 €	↗ 5,2 %		13,39 €	↑ 7,96 %
16 Südstadt		12,65 €	↗ 3,7 %		15,75 €	↗ 3,62 %
17 Tannenbusch		9,45 €	↗ 5,0 %		12,97 €	↑ 9,43 %
18 Ückesdorf		9,35 €	↗ 3,3 %		12,65 €	↑ 11,48 %
19 Venusberg		10,45 €	↗ 4,0 %		12,65 €	↗ 3,29 %
20 Weststadt		12,35 €	↗ 5,6 %		16,64 €	↗ 4,67 %
Stadtbezirk Beuel		11,15 €	↗ 4,2 %		15,07 €	↗ 5,37 %
21 Beuel-Mitte		11,85 €	↗ 4,4 %		14,91 €	↗ 5,00 %
22 Beuel-Ost		10,70 €	↗ 2,4 %		13,34 €	↗ 4,18 %
23 Geislar		8,95 €	→ 1,7 %		11,87 €	↗ 4,08 %
24 Hoholz		9,25 €	→ 1,6 %		13,44 €	↑ 8,83 %
25 Holtorf		10,50 €	↗ 5,0 %		12,02 €	↗ 5,46 %
26 Holzlar		9,65 €	↗ 4,9 %		13,28 €	↑ 7,55 %
27 Küdinghoven		10,10 €	↗ 5,2 %		13,81 €	↑ 7,03 %
28 Limperich		10,70 €	→ 0,5 %		13,55 €	↗ 5,82 %
29 Oberkassel		10,60 €	→ 0,0 %		13,81 €	↑ 6,21 %
30 Pützchen/Bechlinghoven		9,30 €	→ 1,1 %		13,55 €	↑ 7,50 %
31 Ramersdorf		10,30 €	↗ 3,5 %		14,12 €	↑ 8,63 %
32 Schwarzhheindorf/Vilich-Rheindorf		11,05 €	↗ 3,3 %		14,18 €	↑ 6,58 %
33 Vilich		10,05 €	↗ 3,6 %		14,65 €	↑ 8,50 %
34 Vilich-Müldorf		10,10 €	↗ 2,5 %		13,76 €	↗ 5,00 %

Stadtbezirke / Stadtteile	Bestand			Neubau		
			Veränderung 2022 zu 2023			Veränderung 2022 zu 2023
Stadtbezirk Bad Godesberg	11,10 €	↗	4,2 %	14,33 €	↗	5,39 %
35 Alt-Godesberg	10,50 €	↗	2,9 %	12,60 €	↗	5,00 %
36 Friesdorf	10,30 €	→	0,5 %	13,60 €	↗	5,00 %
37 Godesberg-Nord	10,25 €	→	2,0 %	13,13 €	↗	5,00 %
38 Godesberg-Villenviertel	11,95 €	↑	6,7 %	16,80 €	↗	3,07 %
39 Heiderhof	10,05 €	↑	7,5 %	12,18 €	↗	4,10 %
40 Hochkreuz	10,75 €	→	1,9 %	15,28 €	↑	8,35 %
41 Lannesdorf	9,60 €	↗	4,3 %	11,92 €	↗	4,54 %
42 Mehlem	10,30 €	↗	4,0 %	13,28 €	↗	3,37 %
43 Muffendorf	10,80 €	↗	4,3 %	12,08 €	↗	4,09 %
44 Pennenfeld	10,20 €	→	2,0 %	14,49 €	↗	5,00 %
45 Plittersdorf	11,35 €	↗	3,2 %	14,23 €	↑	9,44 %
46 Rüngsdorf	11,20 €	↗	4,7 %	14,91 €	↑	9,63 %
47 Schweinheim	10,60 €	↗	3,4 %	13,44 €	↗	5,00 %
Stadtbezirk Hardtberg	9,80 €	→	1,0 %	13,76 €	↗	5,00 %
48 Brüser Berg	9,05 €	→	0,6 %	13,34 €	↗	5,00 %
49 Duisdorf	10,25 €	↗	3,0 %	12,86 €	↓	-3,29 %
50 Hardthöhe	8,95 €	↗	5,3 %	-	-	-
51 Lengsdorf	10,15 €	↗	3,6 %	13,23 €	↗	5,00 %
52 Medinghoven	8,50 €	→	1,8 %	12,29 €	↗	4,55 %

Tabellenauszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.04.2023 | Quelle: iib-Institut.de

STADTBEZIRK BONN



Die Spanne der Bestandsmieten des Bezirks Bonn beträgt 3,85 Euro. Sie reicht von 8,80 Euro in den Ortsteilen Lessenich/Meßdorf (12) und Buschdorf (04) bis 12,65 Euro in der Südstadt (16). Die Bestandsmieten der Ortsteile Südstadt (16) von 12,65 Euro, Weststadt (20) von 12,35 Euro, Poppelsdorf (14) von 12,20 Euro, Zentrum (03) von 12,15 Euro sind die einzigen in der höchsten Preisklasse von über 12 Euro. Auf Stadtgebietsebene folgen der Bad Godesberger Ortsteil Godesberg-Villenviertel (38) mit 11,95 Euro und Beuel-Mitte (21) mit 11,85 Euro. Die Bestandsmieten der Ortsteile Eendenich (07) von 11,65 Euro und Kessenich (11) von 11,45 Euro sind ebenfalls höher als der Beueler Bezirksdurchschnitt, der mit 11,15 Euro um 5 Cent unter dem des Stadtgebiets liegt. Die durchschnittlichen Dottendorfer (05) und Gronauer (09) Bestandsmieten entsprechen mit 11,30 Euro genau der durchschnittlichen Bestandsmiete des Bezirks. Die Durchschnittsmieten aller zwölf anderen Ortsteile sind niedriger als der des Stadtgebiets, der 11,20 Euro beträgt. Die Bestandsmiete der Ortsteile Nordstadt (13) von 11,15 Euro und Graurheindorf (08) von 11,05 Euro befinden sich wie die von Eendenich (07) und Kessenich (11) in der Klasse von über 11 bis 12 Euro. Für Castell (02) befindet sich mit 10,75 Euro die einzige Bestandsmiete in der oberen Hälfte der Klasse von über 10 bis 11 Euro. In Ippendorf (10) liegt die Miete mit 10,50 Euro genau in der Mitte dieser Klasse. Im Ortsteil Venusberg (19) ist sie mit 10,45 Euro um 5

Cent niedriger. Im Verhältnis zum Kaufpreis von 3.810 Euro ergibt sich für Venusberg (19) mit rund 3,3 Prozent die geringste Bestandsrendite aller Ortsteile des Bezirks. Im unteren Bereich der Klasse von über 10 bis 11 Euro befinden sich die drei Ortsteile Auerberg (01) mit 10,25 Euro und Dransdorf (06) sowie Röttgen (15) mit jeweils 10,20 Euro. Die Miete für Bestandswohnungen in Tannenbusch (17) von 9,45 Euro befindet sich in der zweitniedrigsten Klasse von über 9 bis 10 Euro. Mit ihr ergibt sich aufgrund des geringen Kaufpreises von 2.520 Euro eine Rendite von 4,5 Prozent. Damit weist der Ortsteil die höchste Rendite auf, die für Bestandswohnungen im Bezirk Bonn auf Ortsteilebene zu verzeichnen ist. Nur in je einem Ortsteil der drei anderen Bezirke ergibt sich eine noch höhere Bestandsrendite. Mit 9,35 Euro liegt die Bestandsmiete in Ückesdorf (18) um 10 Cent unter der Tannenbuscher (17). Die Mieten für Bestandswohnungen in den Ortsteilen Buschdorf (04) und Lessenich/Meßdorf (12) von jeweils 8,80 Euro befinden sich in der untersten Preisklasse ganz am Ende der Preistabelle.

Die Spanne der durchschnittlichen Neubaumieten der Ortsteile des Bezirks Bonn reicht von 12,39 Euro in Auerberg (01) bis 16,64 Euro in der Weststadt (20). Mit 4,25 Euro ist sie um 40 Cent größer als die der Bestandsmieten von 3,85 Euro. Mit 16,64 Euro in der Weststadt (20), 16,43 Euro in Kessenich (11) und 16,38 Euro in der Nordstadt (13) liegen die Neubaumieten von drei Ortsteilen des Bezirks über der 16-Euro-Marke. Die Miete für Neubauwohnungen in der Südstadt (16) von 15,75 Euro ist ebenfalls höher als der Durchschnitt des Bezirks, der 15,65 Euro beträgt. Für Neubauwohnungen in der Weststadt (20) ergibt sich mit 4,3 Prozent die höchste Neubaurendite des Bezirks. Die niedrigste Neubaurendite beträgt rund 2,3 Prozent. Sie ist im Nachbarortsteil Südstadt (16) zu verzeichnen und auf den Kaufpreis für Neubauwohnungen zurückzuführen, der dort um 3.600 Euro höher ist. Die Eendenicher Neubaumiete (07) von 15,28 Euro befindet sich in der zweithöchsten Klasse von über 14,50 bis 15,50 Euro. Sie ist um 5 Cent höher als die durchschnittliche Neubaumiete des Bonner Stadtgebiets. Mit 15,23 Euro ist die Neubaumiete der Bundesstadt um 4,03 Euro höher als die Bestandsmiete. In

der unteren Hälfte der Preisklasse von über 14,50 bis 15,50 Euro befindet sich die Neubaumiete der Ortsteile Dransdorf (06) von 14,70 Euro, Ippendorf (10) von 14,65 Euro und Zentrum (03) von 14,60 Euro. Die Gronauer Neubaumiete (09) liegt mit 14,49 Euro nur 1 Cent unter der Obergrenze der Klasse von über 13,50 bis 14,50 Euro. In Graurheindorf (08) beträgt die Neubaumiete durchschnittlich 14,23 Euro und in Castell (02) 14,18 Euro. Die Neubaumieten der Ortsteile Poppendorf (14) von 13,76 Euro und Lessenich/Meißdorf (12) von 13,60 Euro liegen in der unteren Hälfte der Klasse von 13,50 bis 14,50 Euro. Mit 13,39 Euro befindet sich die Neubaumiete in Röttgen (15) in der zweitniedrigsten Preisklasse von über 12,50 bis 13,50 Euro. In der Mitte dieser Klasse rangieren die nördlichen Ortsteile Buschdorf (04) mit 13,07 Euro und Tannenbusch (17) mit 12,97 Euro. Im Süden des Bezirks sind für Ückesdorf (18) und Venusberg (19) mit jeweils 12,65 Euro und für Dottendorf (05) mit 12,55 Euro Preise im unteren Bereich der Klasse 12,50 bis 13,50 Euro zu verzeichnen. Ausschließlich Auerberg (01) befindet sich mit 12,39 Euro in der niedrigsten Preisklasse bis 12,50 Euro.

STADTBEZIRK BEUEL



Mit 11,85 Euro ist in Beuel-Mitte (21) die höchste Beueler Bestandsmiete zu verzeichnen. Sie ist um 65 Cent höher als die Durchschnittsmiete der Bundesstadt von 11,20 und um 70 Cent höher als der

Bezirksdurchschnitt von 11,15 Euro. Sie befindet sich wie die für Bestandswohnungen im nördlich angrenzenden Schwarzerheindorf/Vilich-Rheindorf (32) von 11,05 Euro in der zweithöchsten Klasse von über 11 bis 12 Euro. Die gewerblich geprägten Lagemerkmale des Ortsteils Beuel-Ost (22) wirken sich anders als beim Kaufpreis kaum mindernd auf die Bestandsmiete des Ortsteils aus, die durchschnittlich 10,70 Euro beträgt. Das Verhältnis der Durchschnittsmiete von 10,70 zum Kaufpreis von 2.920 Euro führt für Beuel-Ost (22) mit 4,4 Prozent zur höchsten Rendite des Bezirks. Die Durchschnittsmiete für Bestandswohnungen im südlich an Beuel-Mitte (21) und Beuel-Ost (22) angrenzenden Limperich (28) beträgt ebenfalls 10,70 Euro. In der oberen Hälfte der Klasse von über 10 bis 11 Euro befindet sich auch die Durchschnittsmiete des an Königswinter angrenzenden Ortsteils Oberkassel (29) von 10,60 Euro. Die Durchschnittsmiete des Ortsteils Holtorf (25) nordöstlich von Oberkassel (29) liegt mit 10,50 Euro in der Mitte dieser Klasse. Die der aneinander angrenzenden Ortsteile Ramersdorf (31) von 10,30 Euro und Küdinghoven (27) von 10,10 Euro befinden sich im unteren Drittel. In Vilich-Müldorf (34) beträgt die durchschnittliche Bestandsmiete 10,10 Euro und in Vilich (33) ist sie mit 10,05 Euro um 5 Cent niedriger als im weniger zentraleren Nachbarortsteil Vilich-Müldorf (34). Die zusammenhängenden Ortsteile Holzlar (26) mit einer Durchschnittsmiete von 9,65 Euro, Pützchen/Bechlinghoven (30) von 9,30 Euro und Hoholz (24) von 9,25 Euro befinden sich in der zweitniedrigsten Klasse von über 9 bis 10 Euro. Mit 8,95 Euro weist Geislar (23) die einzige Bestandsmiete in der niedrigsten Preisklasse bis 9 Euro auf. Die niedrigste Rendite des Bezirks ergibt sich aufgrund der Miete von 9,30 Euro und des Kaufpreises von 3.360 Euro mit 3,32 Prozent in Pützchen/Bechlinghoven (30). Sie rangiert direkt über der geringsten Rendite im Stadtgebiet, die mit 3,29 Prozent für den Ortsteil Venusberg (19) im Bezirk Bonn zu verzeichnen ist. Dort steht die Miete von 10,45 im Verhältnis zum Kaufpreis von 3.810 Euro.

Die Neubaumiete aller Beueler Ortsteile ist niedriger als der Durchschnitt der Bundesstadt von 15,23 Euro und aufgrund der räumlichen Unschärfen im Bezirk

liegt sie auch in allen Beueler Ortsteilen unter dem Bezirksdurchschnitt von 15,07 Euro. Ihre Spanne reicht von 11,87 Euro in Geislar (23) bis 14,91 Euro in Beuel-Mitte (21). Vilich (33) ist einer der beiden Beueler Ortsteile, deren Neubaumiete sich in der Klasse von über 14,50 bis 15,50 Euro befindet. Mit 14,65 Euro ist sie um 26 Cent niedriger als die für Neubauwohnungen in Beuel-Mitte (21). Über der 14-Euro-Marke liegen auch die durchschnittlichen Neubaumieten der beiden Ortsteile Schwarzhemd/Vilich-Rheindorf (32) von 14,18 Euro und Ramersdorf (31) von 14,12 Euro. Mit ihnen zusammen befinden sich die Neubaumieten von insgesamt sieben der 14 Beueler Ortsteile in der Klasse von über 13,50 bis 14,50 Euro. In der unteren Hälfte dieser Klasse liegen die Neubaumieten der Ortsteile Oberkassel (29) und Küdinghoven (27) von 13,81 Euro, Vilich-Müldorf (34) von 13,76 Euro und Limperich (28) sowie Pützchen/Bechlinghoven (30) von 13,55 Euro. Im Ortsteil Hoholz (24) an der östlichen Spitze des Stadtgebiets beträgt der Neubaupreis durchschnittlich 13,44 Euro. Im zentraleren, gewerblich geprägten Ortsteil Beuel-Ost (22) ist er mit 13,34 Euro um 10 Cent niedriger. Mit 13,28 Euro ist er im südwestlich an der Grenze zum Rhein-Sieg-Kreis gelegenen Holzlar (26) nur unwesentlich niedriger. Im südlich angrenzenden, ebenfalls dörflich geprägten Holtorf (25) liegt er mit 12,02 Euro knapp über der 12-Euro-Marke. Ganz im Norden liegt die Durchschnittsmiete für Neubauwohnungen in Geislar (23) von 11,87 Euro als einzige des Bezirks unter der 12-Euro-Marke.

STADTBEZIRK BAD GODESBERG



Die Spanne der Bestandsmieten des Bezirks Bad Godesberg beträgt 2,35 Euro. Sie reicht von 9,60 Euro in Lannesdorf (41) bis 11,95 Euro in Godesberg-Villenviertel (38). Außer der Bestandsmiete des Ortsteils Godesberg-Villenviertel (38) liegt auch die Plittersdorfer (45) von durchschnittlich 11,35 Euro über dem Durchschnitt des Stadtgebiets, dem die Durchschnittsmiete für Bestandswohnungen in Rüngsdorf (46) von 11,20 Euro genau entspricht. Die Durchschnittsmieten dieser drei Ortsteile befinden sich in der Preisklasse von über 11 bis 12 Euro. Die von acht weiteren Bad Godesberger Ortsteilen liegen unter der 11-Euro-Marke und damit auch unter dem Durchschnitt des Bezirks Bad Godesberg von 11,10 Euro. Die Bestandsmieten der Ortsteile Muffendorf (43) von 10,80 Euro, Hochkreuz (40) von 10,75 Euro und Schweinheim (47) von 10,60 Euro befinden sich in der oberen Hälfte der Klasse von über 10 bis 11 Euro. Die Alt-Godesberger Miete (35) liegt mit 10,50 Euro in der Klassenmitte. Im unteren Bereich befinden sich die Durchschnittsmieten der Ortsteile Friesdorf (36) und Mehlem (42) von 10,30 Euro, Godesberg-Nord (37) von 10,25 Euro, Pennenfeld (44) von 10,20 Euro und Heiderhof (39) von 10,05 Euro. Außer in Lannesdorf (41), wo die sie mit durchschnittlich 9,60 Euro in der zweitniedrigsten Klasse von über 9 bis 10 Euro liegt, ist die Bestandsmiete aller Bad Godesberger Ortsteile auf zwei Preisklassen verteilt und schwerpunktmäßig in der Klasse von über 10 bis 11 Euro. Bad Godesberg weist mit 3,89 Prozent die höchste Bestandsrendite der Bonner Bezirke auf. Im Ortsteil Godesberg-Villenviertel (38) führen die Bestandsmiete von 11,95 Euro und der Kaufpreis von 3.320 Euro zu einer Rendite von 4,32 Prozent. Heiderhof (39) kommt mit 10,05 Euro zu 2.770 Euro auf 4,35 Prozent, Pennenfeld (44) mit 10,20 Euro zu 2.810 Euro auf 4,36 Prozent, Lannesdorf (41) mit 9,60 Euro zu 2.580 Euro auf 4,47 Prozent. Godesberg-Nord (37) erreicht durch das Verhältnis der Durchschnittsmiete von 10,25 Euro zum Durchschnittspreis von 2.700 Euro mit 4,56 Prozent nach den Ortsteilen Hardthöhe (50) in Hardtberg und Hoholz (24) in Beuel die dritthöchste Rendite der Stadt.

Die durchschnittlichen Bad Godesberger Neubaumieten sind breiter gestreut als die Bestandsmieten. Ihre Spanne beträgt 4,88 Euro und reicht von 11,92 Euro in

Lannesdorf (41) bis 16,80 Euro in Godesberg-Villenviertel (38). Auch die Miete für Neubauwohnungen in Hochkreuz (40) von 15,28 ist höher als der Durchschnitt der Stadt, der 15,23 Euro beträgt. Über dem Bezirksdurchschnitt von 14,33 Euro liegt der Durchschnitt von insgesamt vier Ortsteilen. Zu ihnen gehören außer Godesberg-Villenviertel (38) und Hochkreuz (40) auch die Ortsteile Rüngsdorf (46) mit 14,91 Euro und Pennenfeld (44) mit durchschnittlich 14,49 Euro, dessen Durchschnittsmiete für Neubauwohnungen sich an der Obergrenze der Klasse von über 13,50 bis 14,50 Euro befindet. Im unteren Bereich dieser Klasse liegt die Friesdorfer (36) Neubaumiete von 13,60 Euro. Mit 13,44 Euro in Schweinheim (47), 13,28 Euro in Mehlem (42), 13,13 Euro in Godesberg-Nord (37) und 12,60 Euro in Alt-Godesberg (35) befinden sich die Neubaumieten von vier Bad Godesberger Ortsteilen in der Klasse von über 12,50 Euro bis 13,50 Euro. In Heiderhof (39) beträgt die Neubaumiete 12,18 Euro und in Muffendorf (43) ist sie mit 12,08 Euro um 10 Cent geringer. In den beiden südlichen Ortsteilen sind zusammen mit Lannesdorf (41), wo der Durchschnitt 11,92 beträgt, die niedrigsten Neubaumieten des Bezirks zu verzeichnen.

STADTBEZIRK HARDTBERG



Die durchschnittliche Hardtberger Bestandsmiete von 9,80 Euro ist um 1,40 geringer als die durchschnittliche Bestandsmiete der Bundesstadt von 11,20 Euro. Die Spanne zwischen den Bestandsmieten der

Hardtberger Ortsteile beträgt 1,30 Euro. Sie reicht von 8,50 Euro im zum Duisdorf (49) gehörenden Medinghoven (52) bis 10,25 Euro in Duisdorf (49).

Die Duisdorfer Bestandsmiete (49) von 10,25 Euro und die Lengsdorfer (51) von 10,15 Euro sind höher als der Bezirksdurchschnitt von 9,80 Euro. In Brüser Berg (48) beträgt die Bestandsmiete 9,05 Euro. Die Bestandsmiete des Ortsteils Hardthöhe (50) ist mit 8,95 Euro um weitere 10 Cent niedriger und somit ebenfalls eine der niedrigsten aller Ortsteile des Stadtgebiets. Da der Kaufpreis im Ortsteil Hardthöhe (50) 2.090 Euro beträgt, ergibt sich trotz der geringen Bestandsmiete des Bezirks mit einer Bestandsrendite von 5,14 Prozent die einzige Rendite aller Bonner Ortsteile, die über der 5-Prozent-Marke liegt.

Die höchste Hardtberger Neubaumiete ist mit 15,65 Euro für den Ortsteil Hardthöhe (50) zu verzeichnen. Sie ist um 6,70 Euro höher als die Bestandsmiete des Ortsteils und um 42 Cent höher als die durchschnittliche Neubaumiete der Bundesstadt von 15,23 Euro. Die durchschnittliche Hardtberger Neubaumiete beträgt 13,76 Euro. Die Spanne der Neubaumieten der Ortsteile des Bezirks beträgt 2,79 Euro. In Duisdorf (49) ist mit 12,86 Euro die niedrigste Hardtberger Neubaumiete zu verzeichnen. Im zu Duisdorf (49) gehörenden Medinghoven (52) ist sie mit 12,29 Euro um 57 Cent niedriger. In Brüser Berg (48) liegt sie mit 13,34 Euro um 42 Cent unter dem Bezirksdurchschnitt und in Lengsdorf (51) mit 13,23 Euro um weitere 11 Cent darunter.

STADTBEZIRK BONN

MIETWOHNUNGEN BESTAND

Mietpreis | Wohnungen

Ø **11,30 €/m²**

Preisspanne (Preis pro m²)

5,70 - 19,10 €/m²



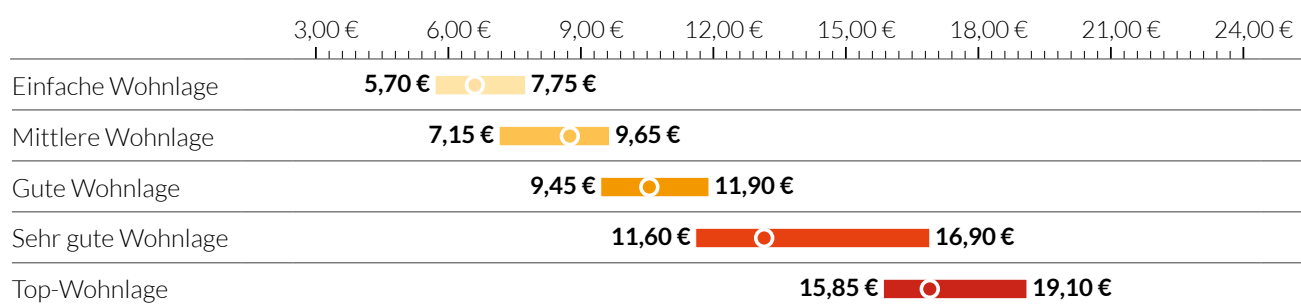
+ 2,7 %

Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	6,25 - 19,10 €	350 €	11,65 €	30 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	5,70 - 19,10 €	650 €	10,80 €	60 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	5,75 - 17,95 €	980 €	10,40 €	94 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	6,50 - 18,00 €	1.550 €	10,85 €	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 BEUEL

MIETWOHNUNGEN BESTAND

Mietpreis | Wohnungen

Ø 11,15 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

6,05 - 18,80 €/m²



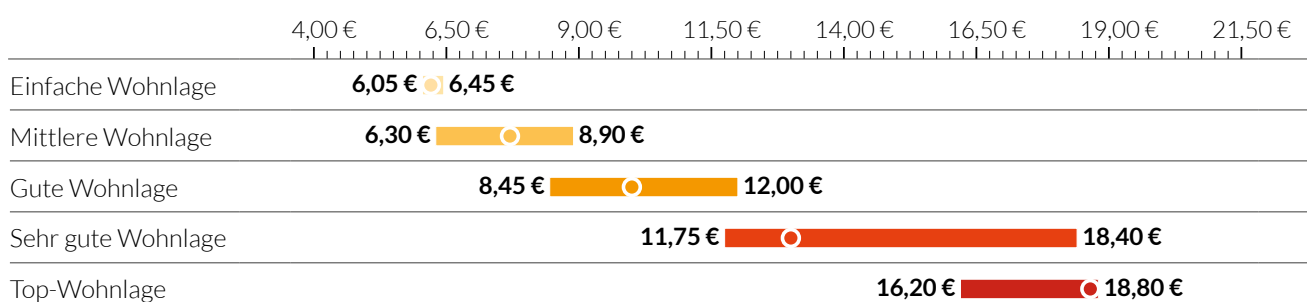
+ 4,2 %

Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	6,65 - 18,80 €	360 €	11,50 €	31 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	6,05 - 18,80 €	650 €	10,65 €	61 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	6,10 - 17,70 €	940 €	10,25 €	92 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	6,90 - 17,75 €	1.510 €	10,70 €	141 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

MIETWOHNUNGEN BESTAND

Mietpreis | Wohnungen

Ø **11,10 €/m²**

Preisspanne (Preis pro m²)

6,80 - 17,55 €/m²



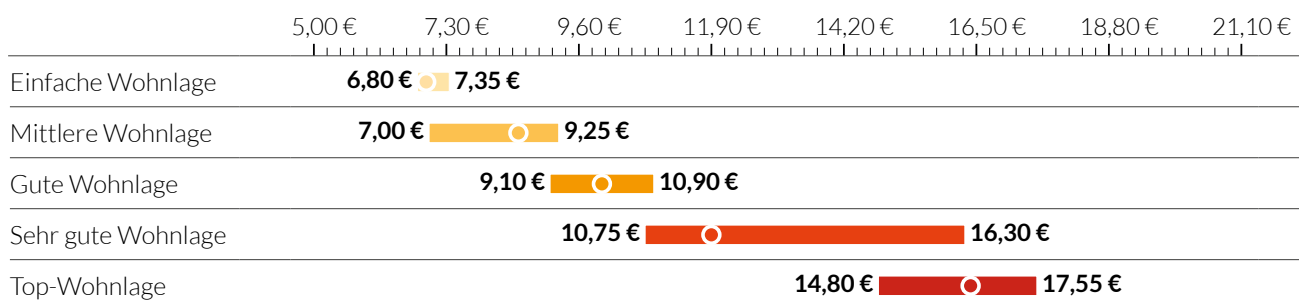
+ 4,2 %

Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	7,45 - 17,55 €	390 €	11,45 €	34 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	6,80 - 17,55 €	650 €	10,60 €	61 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	6,90 - 16,50 €	960 €	10,20 €	94 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	7,75 - 16,55 €	1.540 €	10,65 €	145 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 HARDTBERG

MIETWOHNUNGEN BESTAND

Mietpreis | Wohnungen

Ø 9,80 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

6,00 - 15,00 €/m²



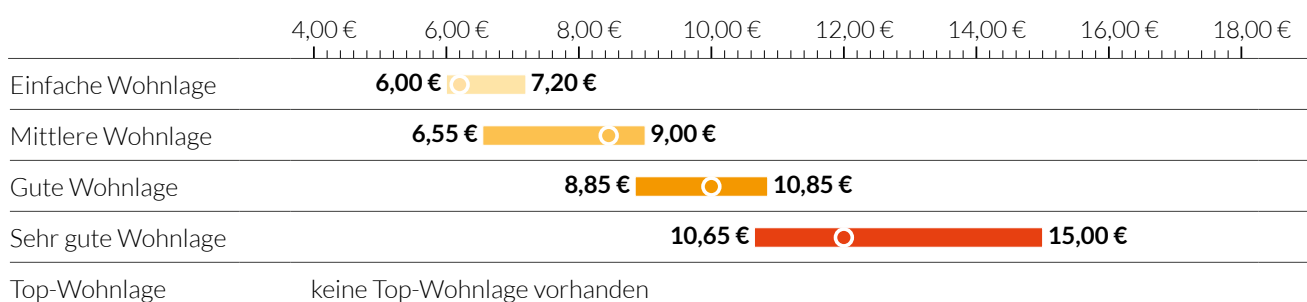
+ 1,0 %

Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

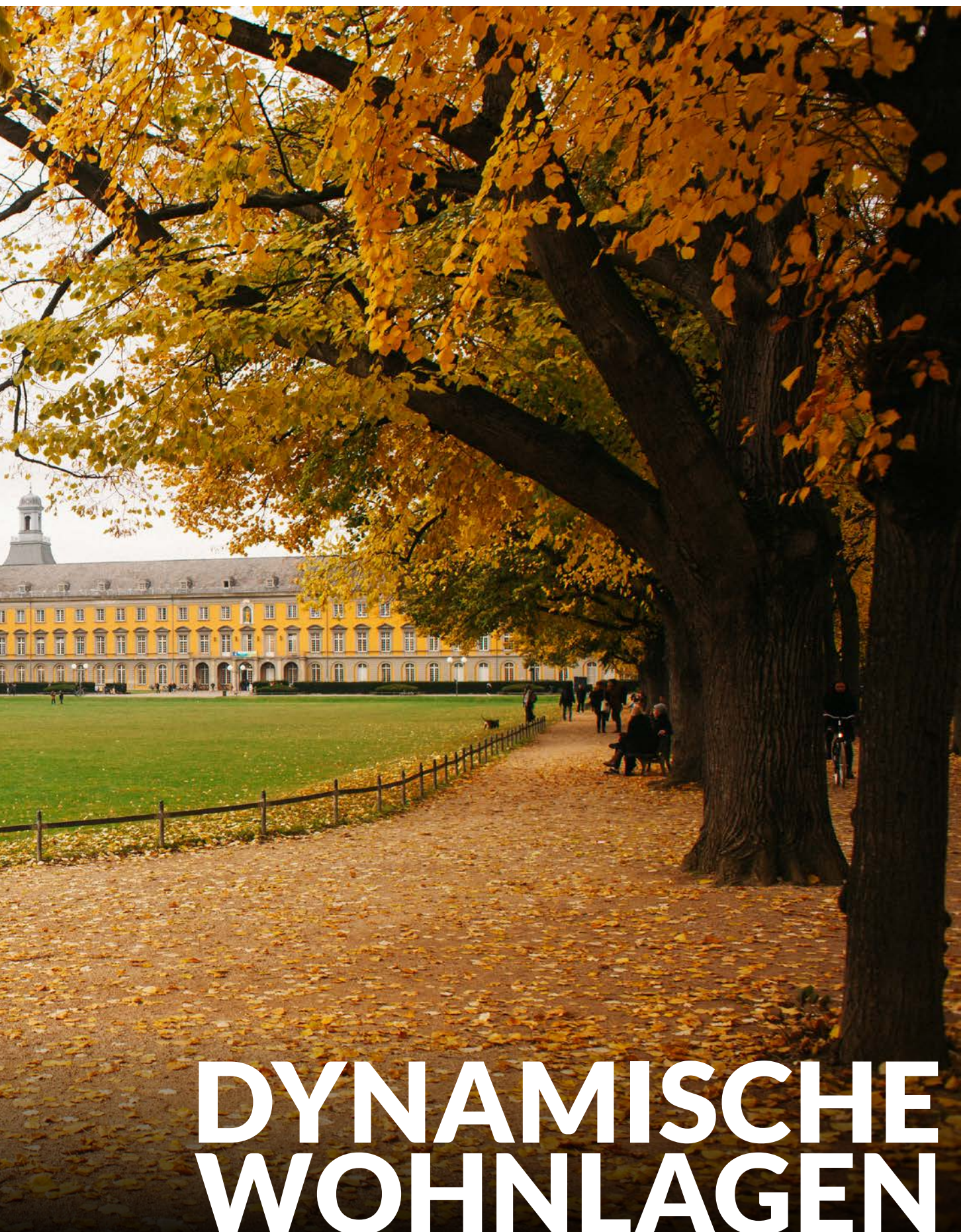
Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	6,60 - 15,00 €	320 €	10,10 €	32 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	6,00 - 15,00 €	580 €	9,35 €	62 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	6,05 - 14,10 €	810 €	9,00 €	90 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	6,85 - 14,15 €	1.310 €	9,40 €	139 m ²

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

Mietpreise nach Wohnlagen



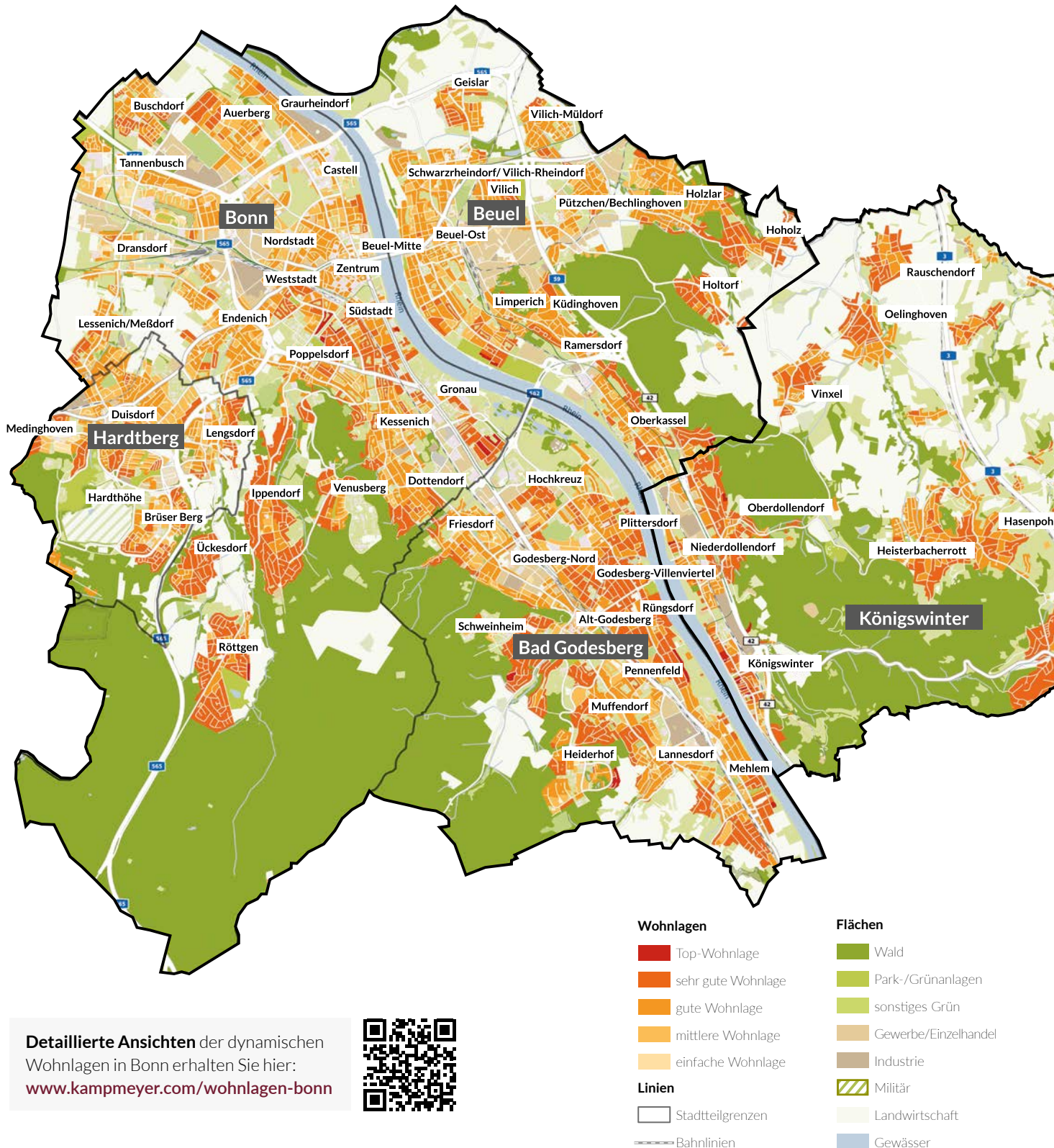




DYNAMISCHE WOHNLAGEN

WOHNLAGENDYNAMIK BONN

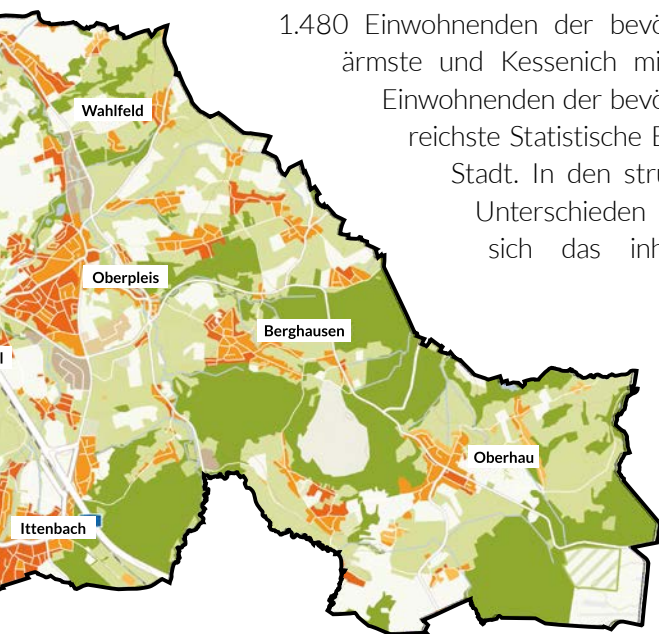
STABILITÄT IM WACHSTUM



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

Bonn ist im Jahr 2022 weitergewachsen. Die Bevölkerung der Bundesstadt Bonn ist von 336.000 um 2.396 auf 338.396 Einwohnende gestiegen. Die Bevölkerungsdichte der Stadt beträgt 3.181 Einwohnende pro Quadratkilometer. Im Stadtbezirk Bonn sind es 3.759 Einwohnende und in Bad Godesberg nur 2.558. Zum 31.12.2022 ist der Anteil an Einfamilienhäusern mit rund 62,8 Prozent in Beuel höher als der an Mehrfamilienhäusern. Im Vergleich zum Vorjahr ist er um etwa 5,2 Prozentpunkte gestiegen. Im Stadtbezirk Bonn überwiegen hingegen die Mehrfamilienhäuser leicht. Ihr Anteil beträgt rund 50,2 Prozent. Für Bad Godesberg verzeichnet die Statistikstelle fast 92 und im Bezirk

Bonn 76 Quadratmeter durchschnittliche Wohnfläche. Bonn-Güterbahnhof ist mit 1.480 Einwohnenden der bevölkerungsärmste und Kessenich mit 13.054 Einwohnenden der bevölkerungsreichste Statistische Bezirk der Stadt. In den strukturellen Unterschieden deutet sich das inhomogene



Gefüge der Bonner Wohnlagen an, die an zahlreichen Faktoren gemessen werden können. Darüber, welche Kriterien zu belastbaren Ergebnissen führen, streiten sich die Geister. Mietspiegel beziehen zum Beispiel die Nahversorgungssituation, die überwiegende Bebauung, die Verkehrsanbindung, das Verkehrsaufkommen, den Lärmpegel und andere Emissionen ein. 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. Inwieweit die Lage Einfluss auf die Miethöhe hat, hängt sehr stark von den regionalen Besonderheiten ab. In der Praxis hat sich die Unterteilung in zwei oder drei Wohnlagen (zum Beispiel einfach, mittel, gut) bewährt.“

Um eine differenzierte, realitätsnahe und marktorientierte Einordnung des Wohnens in der Stadt Bonn zu erhalten, wird die auf der Multifaktorenanalyse basierende Kartierung der dynamischen Wohnlagen 2023 ultralokal und in Echtzeit vorgenommen. Es werden fünf Stufen der Wohnlagendynamik voneinander unterschieden. 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 auch Kaufpreise und Mieten einbezogen. In die Wohnlagendynamik fließen auch kleinräumige Lageinformationen ein. Alle Faktoren werden durch Auswertung aktueller Luftbilder überprüft und mit der tagesaktuellen Beobachtung räumlicher Strukturen abgeglichen. Im Ergebnis lässt sich jedem Ort genau eine bestimmte Wohnlagendynamik zuordnen. Dadurch wird die Dynamik einer bestimmten Wohnlage punktgenau bestimmbar und das Niveau von Mieten und Kaufpreisen in einem einzigen Wert darstellbar. In Kombination mit den Diagrammen „Kaufpreise nach Wohnlagen“ und „Mietpreise nach Wohnlagen“ lässt sich aus der jeweiligen Dynamik das auf eine kleinteilige Wohnlage bezogene Niveau von Mieten und Kaufpreisen ableiten. Derart kleinteilige Werte sind auf Basis von stadtteilbezogenen Durchschnittswerten nicht ermittelbar.

BONN UND DIE REGION

Als international vernetztes Oberzentrum ist Bonn für fast 4 Millionen Menschen von zentraler Bedeutung. Seit dem Hauptstadtbeschluss im Juni 1991 hat sich durch den Umzug des Parlaments sowie von 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 erweisen sich als Motor des wirtschaftlichen Wachstums. Durch den Vorrang der Innenentwicklung wird die Zersiedelung der idyllischen Vororte und Ortsrandlagen weitgehend vermieden. So entwickelt sich die Geburtsstadt Ludwig van Beethovens als bedeutender Kultur- und Wissenschaftsstandort weiter und bleibt auch als Großstadt mit hohem Wohn- und Freizeitwert von überregionaler Bedeutung. Die kleine Großstadt in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler, befindet sich im Süden Nordrhein-Westfalens, ist fast vollständig vom Rhein-Sieg-Kreis umgeben und grenzt an die Stadt Remagen im weiter südlich gelegenen Landkreis Ahrweiler an.

Die Bundesstadt steht vor Herausforderungen, denen sich spätestens seit 2022 alle Kernstädte deutscher Metropolregionen gegenübersehen. Die Boom-Region Rheinland und ihre Kernstädte haben seitdem weniger stark an Wohnlagendynamik gewonnen. Wie Düsseldorf als Global City oder Köln als einzige rheinische Millionenstadt ist Bonn als UN-Stadt und Welthauptstadt für Nachhaltigkeit und Klimaschutz für die gesamte Metropolregion von Bedeutung. Als eine der Kernstädte des Rheinlands trägt Bonn maßgeblich dazu bei, dass sich die Region bundesweit und international erfolgreich behauptet. Einerseits befindet sich die Region Bonn mit den Ballungsräumen Köln und Düsseldorf im Wettbewerb der Wohn- und Wirtschaftsstandorte und andererseits bildet Bonn gemeinsam mit den beiden anderen Großstädten als unverwechselbare rheinische Städteachse das Rückgrat der Metropolregion Rheinland.

In den Jahren vor 2020 war eine deutlich wachsende Dynamik der Bonner Wohnlagen zu beobachten, die zur allmählichen Verdichtung der Wohnlagenqualität im

oberen Bereich geführt hat. Während die Qualität des kleinräumigen Wohnlagengefüges durch einzelne Projekte beeinflusst werden kann, sind großräumige Strukturen von hoher Stabilität geprägt und von zeitintensiven Maßnahmen oder Trends abhängig. Der Trend zur Suburbanisierung, der schon vor 2020 eingesetzt hatte, wird durch die von Pandemie, Krieg und Klimawandel ausgelöst und bis heute anhaltenden Effekte verstärkt. Ob die steigende Dynamik der Wohnlagen im Bonner Umland auf die zunehmende Suburbanisierung zurückzuführen ist und ob sie die urbane Wohnlagendynamik dauerhaft beeinflussen kann, ist durch die Multifaktorenanalyse nicht zweifelsfrei belegbar. Es erscheint allerdings schlüssig, dass die Dynamik der Stadtrandlagen durch den Trend zur Suburbanisierung gestützt wird.

Seit 2020 befinden sich die Bonner Wohnlagen zwar weiterhin im Aufwärtstrend, haben aber im Jahr 2022 nur noch punktuell an Dynamik gewonnen. Ob die Wohnlagendynamik zukünftig wieder stärker steigt, wird auch davon abhängen, was und wie viel für Wohnungsbau und Stadtentwicklung getan wird. Von der Mietpartei über die Projektentwicklung bis zum Stadtplanungsamt werden in einer Großstadt wie Bonn bei der Gestaltung attraktiven und vielfältigen Wohnens an alle Beteiligten noch höhere Anforderungen gestellt. Durch die Kostenexplosion an den Rohstoffmärkten und den Fachkräftemangel wird die Bauleistung bereits deutlich gebremst. Die daraus entstehenden Engpässe bleiben auf unabsehbare Zeit auch unter besseren Umständen bestehen. Aussagen über standortübergreifende oder flächendeckende Trends wirken angesichts der aktuellen globalen Verwerfungen und der weltpolitischen Veränderungen äußerst spekulativ. Die Dynamik der Wohnlagen lässt sich kleinräumig allerdings mit hoher Zuverlässigkeit beschreiben.

Für die Region wird entscheidend sein, welche kleinräumigen Entwicklungen sich im laufenden und in den folgenden Jahren ergeben und wie lange die globalen Turbulenzen anhalten. Je nach Szenario und Entwicklung von Standortfaktoren ist eine unterschiedliche Ausprägung der zukünftigen Dynamik aller Bonner Wohnlagen

vorstellbar. In der Vermarktungspraxis sind derzeit schon deutliche Veränderungen festzustellen: Im Bestand hat das Kaufangebotsvolumen zugenommen. Das Neubauangebot ist hingegen deutlich zurückgegangen. Im Verkauf hat die Vermarktungsdauer nach Jahren maximaler Drehzahl wieder ein nachvollziehbares Maß

erreicht. Die Dynamik und das Volumen der Bonner Mietwohnungsmärkte sind gestiegen. Wie stark globale Einschnitte wie Pandemie, Krieg und Klimawandel diese Entwicklungen und die zukünftige Wohnlagendynamik der Bundesstadt beeinflussen, bleibt ungewiss.

ENTWICKLUNGEN IM BERICHTSZEITRAUM

Solange die Bonner Bevölkerung weiterwächst, steigt auch der Wohnungsbedarf im und rund ums Stadtgebiet weiter. Der weiter steigende Bedarf ist eine der Ursachen dafür, dass die Preise im Berichtszeitraum gestiegen sind. Die leichten Rückgänge, die gegen Ende des Berichtszeitraums festzustellen sind, werden sich voraussichtlich als vorübergehendes Phänomen der Neuorientierung in einer unübersichtlichen Situation erweisen. Weil das Angebot weniger stark steigt als die Nachfrage, nimmt die Notwendigkeit der Bautätigkeit weiter zu. Für die Bonner Wohnlagendynamik und um noch größere Wohnungsengpässe zu verhindern, sollten alle vertretbaren Möglichkeiten des Wohnungsbaus genutzt werden. Serieller und modularer Wohnungsbau bietet dabei nicht mehr, aber auch nicht weniger als eine der zukunftsfähigen Lösungen.



PREISE NACH WOHNLAGEN AUF STADTGEBIETSEBENE

Die Charakteristik und die Dynamik der Bonner Wohnlagen werden von markanten topografischen Elementen des Stadtgebiets und seiner Umgebung geprägt. Einige von ihnen wirken sich auf einzelne Wohnlagen aus, andere auf die Wohnlagen mehrerer Ortsteile und wieder andere auf ganze Stadtbezirke oder das gesamte Stadtgebiet. So ist der Rhein zum Beispiel ortsteil- und bezirksübergreifend für die Bonner Wohnlagen maßgeblich. Weitere besonders markante topografische Elemente des Stadtgebiets sind der Kottenforst als südlicher, höchstgelegener Teil der Ville im Südwesten der Bundesstadt und der Höhenzug Ennert, der nördlichste Ausläufer des Siebengebirges im Süden des Bezirks Beuel. Der geografische Mittelpunkt der Stadt befindet sich im Ortsteil Gronau am Bundeskanzlerplatz.

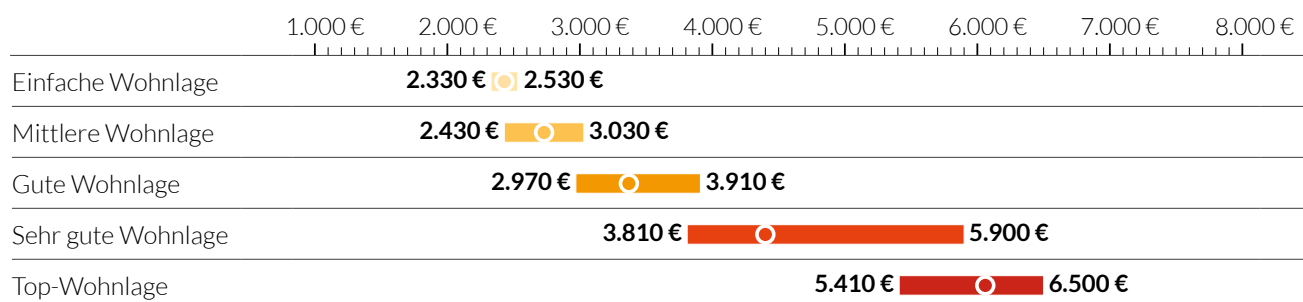
In den an den Rhein und den Ausläufern des Kottenforstes angrenzenden Ortsteilen befinden sich viele besonders dynamische Wohnlagen. Im Bezirk Bonn reichen die Ursprünge der hohen Dynamik bis in die Gründerzeit zurück. Die Präferenz für die zentralen,

südwestlichen Wohnlagen wirkt sich bis heute auf deren Dynamik aus. Sie kommt in zahlreichen Top-Wohnlagen und in der hohen Dichte guter bis sehr guter Wohnlagen zum Ausdruck. Im teilweise jungen Norden der Stadt herrscht ein Gemenge aus einfachen bis guten Wohnlagen vor, in dem sich kleinräumig auch sehr gute Wohnlagen entwickeln. Beuel-Mitte ist über die Kennedybrücke, das zentrale Bindeglied zwischen linker und rechter Rheinseite, mit dem Zentrum verbunden. Die Dichte mittlerer zentrumsnaher Beueler Wohnlagen resultiert zu einem Teil aus den rechtsrheinischen Schienenstrecken und zu einem anderen auf der stärker industriell geprägten Geschichte des Bezirks. Eine ruhigere und naturnähere Umgebung liegt im Trend der in deutschen Großstädten wohnenden Menschen. Er könnte maßgeblich dafür sein, dass am teilweise dörflichen oder ländlich geprägten Stadtrand in diesen Zeiten eine besonders hohe Wohnlagendynamik zu verzeichnen ist.



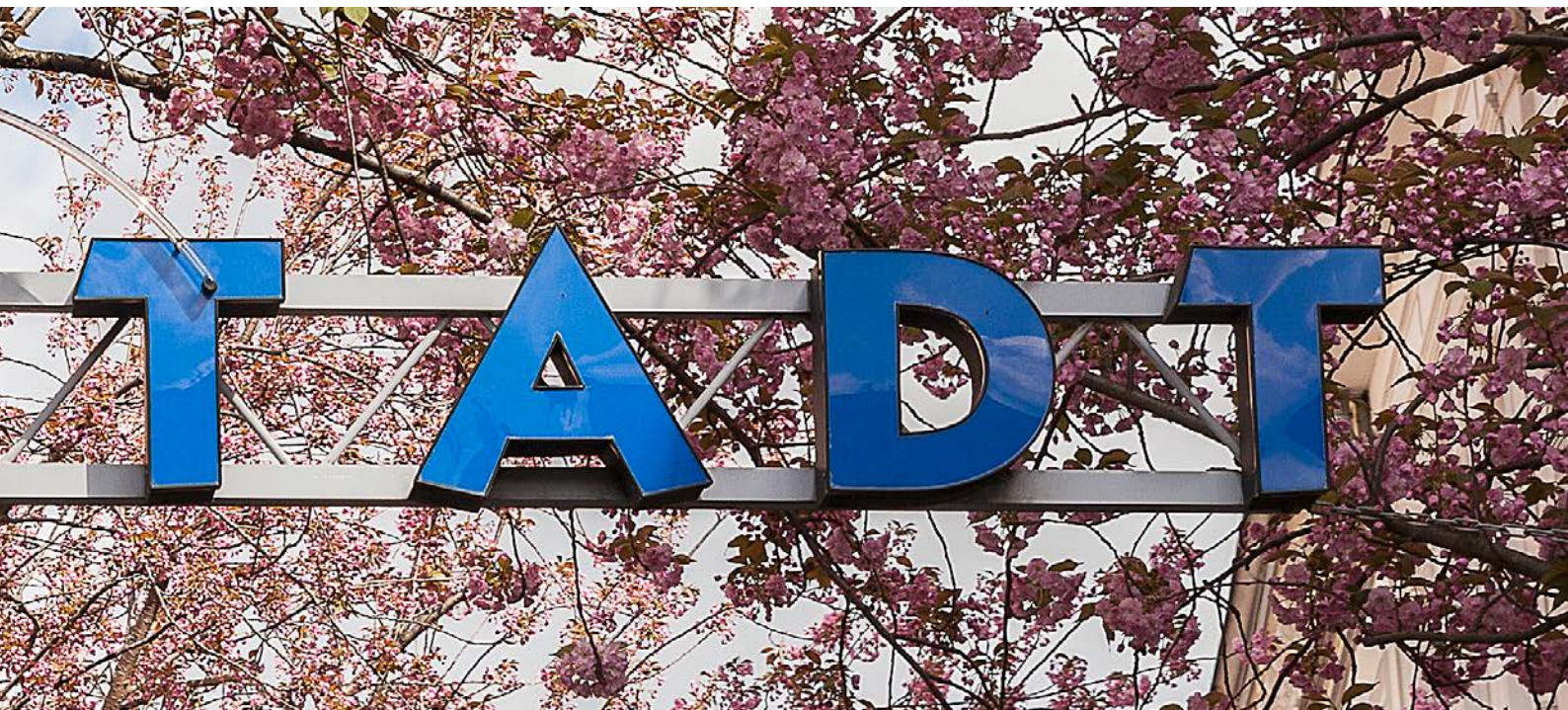
WOHNUNGSPREISE IM STADTGEBIET

Die Spanne der Kaufpreise für Wohnungen in einfacher Wohnlage reicht auf Stadtgebietsebene von 2.330 bis 2.530 Euro. Sie liegt unter den vier auf die Bonner Bezirke bezogenen Spannen, die bezirksübergreifend von 2.340 Euro im Bezirk Bonn bis 2.670 Euro in Hardtberg und Bad Godesberg reichen. Die Spanne der Kaufpreise für Wohnungen in mittlerer Wohnlage reicht auf Stadtgebietsebene von 2.430 bis 3.330 Euro. Mit 600 Euro liegt sie 30 Euro unter der Spanne im gleichnamigen Stadtbezirk. Dort liegen die Preise in mittlerer Wohnlage zwischen 2.570 und 3.200 Euro.



Die Spanne der auf die guten Wohnlagen im Stadtgebiet bezogenen Kaufpreise beträgt 940 Euro und reicht von 2.970 bis 3.910 Euro. Für die guten Wohnlagen des Bezirks Beuel ergibt sich mit der Differenz von 1.290 Euro zwischen 2.760 und 4.050 Euro eine deutlich größere Preisspanne.

Am größten ist die Spanne, wie auch in allen Stadtbezirken, in den sehr guten Wohnlagen der Bundesstadt. Sie beträgt 2.090 Euro und reicht von 3.810 bis 5.900 Euro. Die auf die Top-Wohnlagen des Stadtgebiets bezogene Spanne reicht von 5.410 bis 6.500 Euro. Mit 1.090 Euro ist sie die größte der auf die Top-Wohnlagen der vier Bezirke bezogenen Preisspannen und um 130 Euro größer als die auf den Bezirk Bonn bezogene Spanne von 960 Euro, die von 5.540 bis ebenfalls 6.500 Euro reicht.

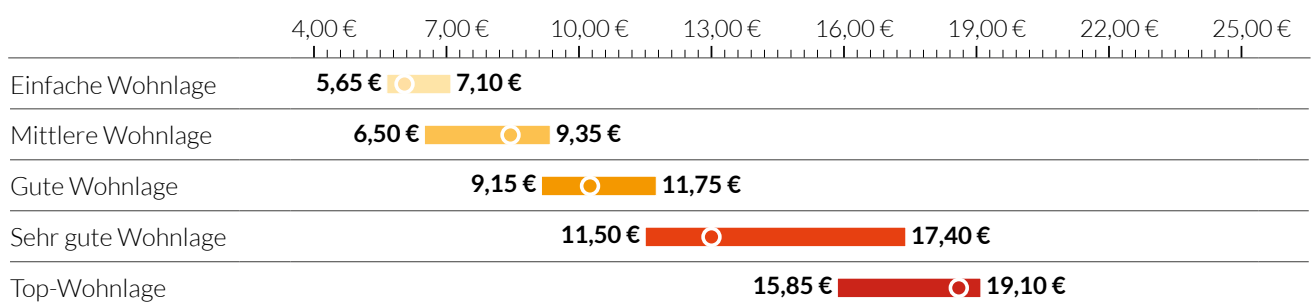




MIETEN IM STADTGEBIET

Auf das Bonner Stadtgebiet bezogen reichen die Mieten wohnlagenübergreifend von 5,65 bis 19,10 Euro. Die Obergrenze von 19,10 Euro entspricht der des Stadtbezirks Bonn. Die Mieten in einfacher Wohnlage reichen im Stadtgebiet von 5,65 bis 7,10 Euro. Auf die vier Stadtbezirke bezogen ist die geringste Miete mit 5,70 Euro in einfacher Wohnlage im Bezirk Bonn zu verzeichnen. Die Obergrenze ist dort mit 7,75 Euro um 65 Cent höher als die auf das Stadtgebiet bezogene.

In mittleren Wohnlagen reicht die städtische Spanne von 6,50 bis 9,35 Euro. Mit 2,85 Euro ist sie größer als die Mietpreisspannen in mittleren Wohnlagen der vier Stadtbezirke. Die Mieten in guten Bonner Wohnlagen bleiben mit 9,15 bis 11,75 Euro auch in der Spitze unter der 12-Euro-Marke, die ausschließlich in guten Beueler Wohnlagen erreicht wird. Mit 5,90 ist die Spanne, die von 11,50 bis 17,40 Euro reicht, wie die Mieten in sehr guten Wohnlagen aller Bezirke am höchsten. In Top-Wohnlagen ist die Spanne, die von 15,85 bis 19,10 Euro reicht, mit der des Bezirks Bonn identisch.

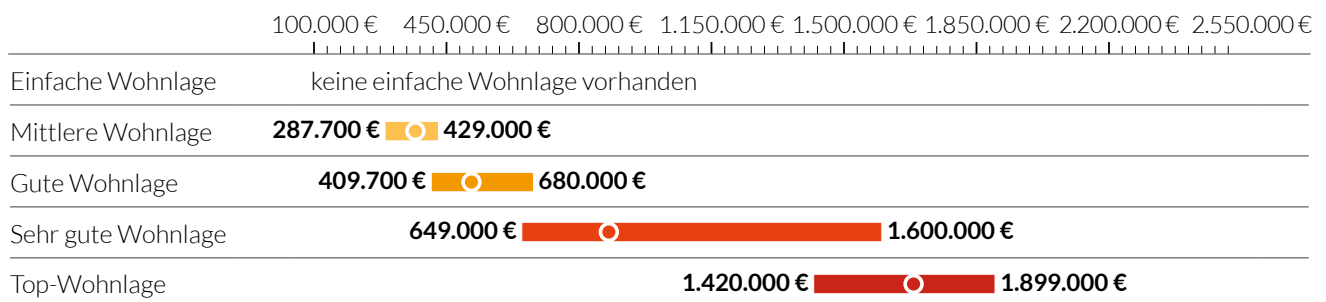


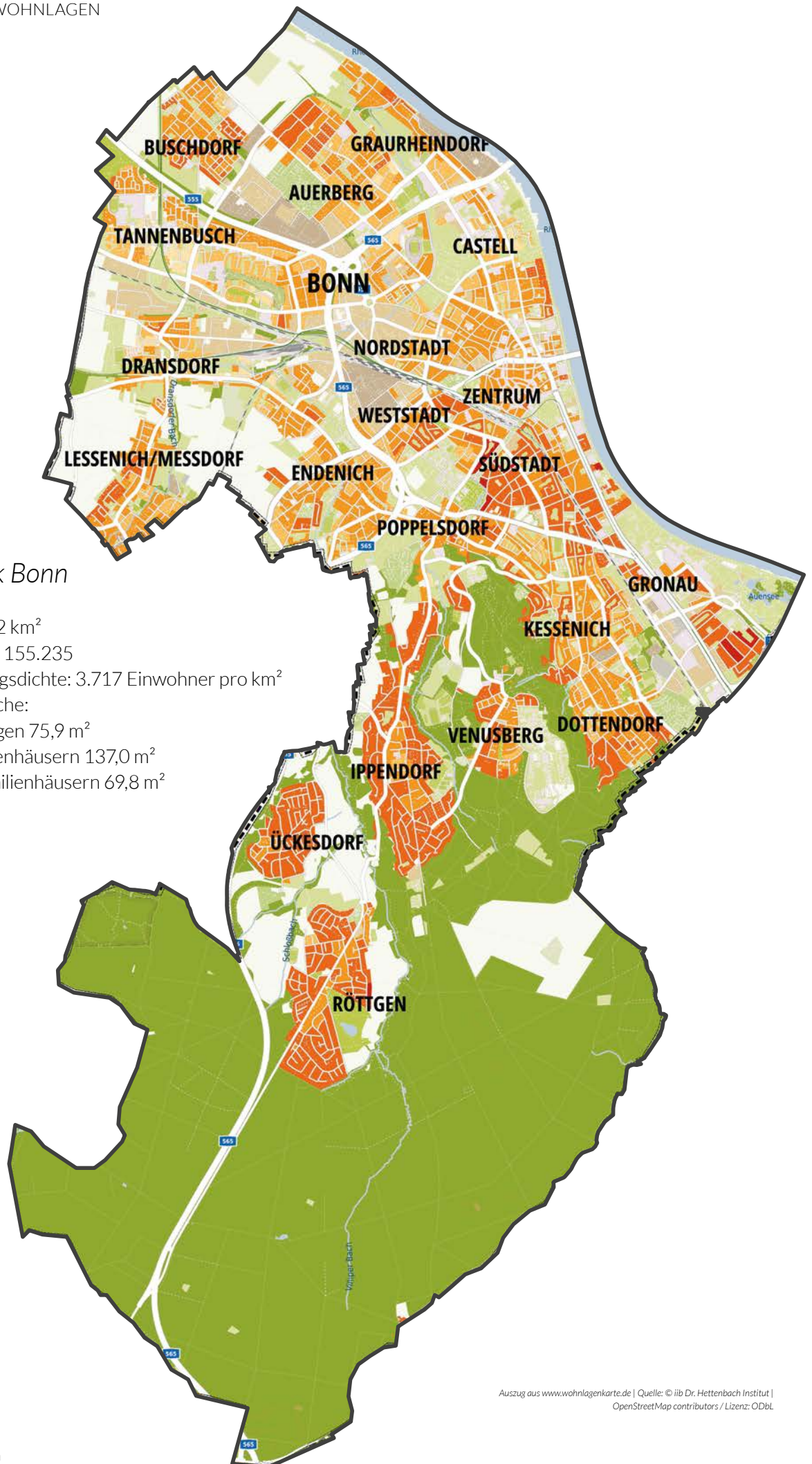


EINFAMILIENHAUSPREISE IM STADTGEBIET

Für Einfamilienhäuser in einfacher Wohnlage existieren weder auf die Bezirke noch auf das Stadtgebiet bezogen belastbare Preisangaben. Der Preis für Einfamilienhäuser in mittlerer Wohnlage liegt auf Stadtgebietsebene innerhalb einer Spanne von 287.700 bis 429.000 Euro. Mit 141.300 Euro ist sie um 12.900 Euro geringer als die der Einfamilienhäuser in mittlerer Hardtberger Wohnlage. Die Preisobergrenze wird von der Hardtberger um 31.000 Euro übertroffen. Mit 450.000 Euro ist in Hardtberg die höchste Preisobergrenze für Einfamilienhäuser zu verzeichnen.

In guter Wohnlage reichen die auf das Stadtgebiet bezogenen Einfamilienhauspreise von 409.700 bis 680.000 Euro. Damit ist in guter Wohnlage auf Stadtgebietsebene die höchste Obergrenze der Einfamilienhauspreise zu verzeichnen. In sehr guten Wohnlagen liegt der Preis für Einfamilienhäuser im Stadtgebiet innerhalb einer Spanne von 649.000 bis 1.600.000 Euro. Im Bezirk Bonn ist die Obergrenze von 1.791.100 Euro um 191.100 Euro höher. Der Preis für Einfamilienhäuser in Top-Wohnlage, der von 1.420.000 bis 1.899.000 Euro reicht, stimmt mit der Preisspanne des Bezirks Bonn überein.





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 zu den vereinzelt Top-Wohnlagen des dörflichen Ortsteils Röttgen auf dem Höhenzug der Ville, auf dessen Gebiet sich überwiegend Wälder des Naturschutzgebiets Kottenforst erstrecken. Mit 156.991 Einwohnenden oder einem Anteil von rund 46,4 Prozent sind fast die Hälfte der Bonnerinnen und Bonner im 41,9 Quadratkilometer großen Stadtbezirk Bonn zu Hause. Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte des Bezirks von 3.759 Personen übertrifft den städtischen Durchschnitt von 3.181 um 557 Einwohnende je Quadratkilometer und ist die höchste der vier Bonner Bezirke. Die Dichte wird auf der Ebene Statistischer Bezirke ermittelt und reicht von 2.059 Einwohnenden pro Quadratkilometer im

Statistischen Bezirk Venusberg bis 16.295 Einwohnende pro Quadratkilometer im Statistischen Bezirk Vor dem Sterntor. Die Struktur des Stadtbezirks Bonn 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 spiegeln sich in den vielfältigen Lagequalitäten wider. 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 Bonn, waren sehr gute Wohnlagen lange Zeit auf Ortsrandlagen wie zum Beispiel auf das Ein- und Zweifamilienhausgebiet Am Hölder beschränkt. Heute machen sehr gute Wohnlagen den größten Teil des Ortsteils aus und der Osten wird kleinräumig sogar von Top-Wohnlagen gesäumt. Im nordwestlich angrenzenden Ortsteil Ückesdorf weisen sehr gute Wohnlagen eine noch höhere Dichte auf. Röttgen und Ückesdorf werden aufgrund ihres Angebots an größeren Grundstücken im Grünen bei gleichzeitig guter Anbindung, die durch die Autobahnnähe gewährleistet ist, besonders von Familien bevorzugt. Das familienfreundliche Profil beider Ortsteile wird durch ein Gymnasium in Ückesdorf und eine Grundschule und ein Berufskolleg in Röttgen abgerundet.

IPPENDORF

Im nordöstlich von Ückesdorf gelegenen Ortsteil Ippendorf haben sich einige sehr gute Wohnlagen etabliert. In den Höhenlagen mit Blick ins Umland ist schon seit Langem eine sehr gute Dynamik zu verzeichnen. Die früher nur in den Hang- und Randlagen sowie entlang des Katzenlochbachtals und am Kreuzberg vertretenen sehr guten Wohnlagen nehmen seit einiger Zeit fast den gesamten Ortsteil ein. Auch die überwiegend niedrig bebauten Flächen nördlich des Sportplatzes weisen eine sehr gute Wohnlagendynamik auf. Mittlere und gute Wohnlagen sind nur noch kleinräumig im Kern des Ortsteils entlang der Ferdinandstraße vertreten.

VENUSBERG

Venusberg ist in einen östlichen Teil mit dem Gelände des Universitätsklinikums Bonn und einen westlichen Teil gegliedert, der durch das angrenzende Klinikum stark gewachsen ist. Dort befinden sich außer zahlreichen Villen auch Siedlungen, die zwischen 1950 und 1960 im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet

wurden. Das Einfamilienhausgebiet, das nördlich an das Areal des Klinikums anschließt, verfügt fast flächendeckend über sehr gute Wohnlagen. Zwischen dem Gebiet und dem Haager Weg überwiegen gute Wohnlagen. Die sehr guten Wohnlagen grenzen an beide Seiten des Haager Wegs an. Dort geht der Ortsteil direkt in den Kottenforst mit der als Naherholungsgebiet genutzten Waldau, dem südlichen Ausläufer des Venusbergs, über.

DOTTENDORF UND KESSENICH

Südöstlich der Hochebene Venusberg 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 Doppelhaus- und Zeilenbebauung der 1980er-Jahre im Norden von Kessenich zwischen Reuter- und Lotharstraße befindet sich ebenfalls größtenteils auf gutem Niveau. Die zur bewaldeten Hangkante des Venusbergs ausgerichteten Wohnlagen weisen eine sehr gute Dynamik auf. Einige Wohnlagen der beiden Ortsteile Dottendorf und Kessenich profitieren von der guten Anbindung der beiden Ortsteile durch die Stadtbahn mit dem Haltepunkt des Rhein-Expresses am UN-Campus an der Grenze der Ortsteile Gronau und Kessenich.

GRONAU

Der Name Gronau bezeichnet ursprünglich den Norden der Rheinaue. Der heutige Ortsteil gehört vollständig zum Bundesviertel und ist Standort einiger der markantesten und geschichtsträchtigsten Bonner Orte, zu denen der Neue Kanzlerplatz, die Museen, der Bundesrechnungshof, der Lange Eugen im UN-Campus, das Marriott-Hotel, der Posttower und die Telekom gehören. Um dem Anspruch auf urbane Vielfalt zu entsprechen, sieht der Nutzungsmix der Büro- und Wirtschaftsmeile einen hohen Wohnanteil vor. Außer die der Ortsteile Dottendorf und Kessenich profitieren

auch die Gronauer Wohnlagen vom neuen Verkehrsknotenpunkt Bonn UN-Campus an der linken Rheinstrecke zwischen Bonn Hauptbahnhof und Bonn-Bad Godesberg. Zwischen dem Haltepunkt und dem Stadtquartier Neuer Kanzlerplatz am Rand des Bundesviertels befinden sich gute und sehr gute Wohnlagen. 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.

SÜDSTADT UND POPPELSDORF

Der zu Gronau gehörende Neue Kanzlerplatz und der Norden des westlich an Gronau angrenzenden Ortsteils Kessenich werden durch die Reuterstraße von der Südstadt getrennt. Die dem Verlauf der Reuterstraße folgenden südstädtischen Wohnlagen weisen eine sehr gute Wohnlagendynamik auf. Sie setzen sich nordwestlich in Richtung des Poppelsdorfer Schlosses und der Poppelsdorfer Allee fort, die als Erholungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bonner Bürger wichtige Anziehungspunkte sind. Die Botanischen Gärten der Universität Bonn, in denen sich das Poppelsdorfer Schloss befindet, werden vollständig von östlich angrenzenden 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. 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. In dem zusammenhängenden Gründerzeitviertel, das zu den größten Deutschlands gehört, ist bis in die Weststadt hinein eine gute bis sehr gute Wohnlagendynamik zu verzeichnen. Auch im an die Südstadt angrenzenden Poppelsdorf setzt sich die Bebauung mit Häusern aus der Gründerzeit fort, die das hohe Niveau der Wohnlagen im Ortsteil stützen.

ZENTRUM UND WESTSTADT

Im Kern des Stadtbezirks Bonn 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 gute Dynamik innerstädtischer Wohnlagen stabilisiert. Innerstädtische Cluster mit sehr guter Wohnlagenqualität bleiben eine Ausnahme. Die neue Performance der Innenstadt wirkt sich auch auf benachbarte Wohnlagen positiv aus. Die angrenzende Weststadt profitiert zusätzlich von ihrer zentralen, verkehrsgünstigen Lage direkt am Hauptbahnhof und vom attraktiven Umfeld der prächtigen Alleen des Ortsteils. Entlang der Endenicher Allee ist die höchste Dichte sehr guter Wohnlagen des Ortsteils zu verzeichnen. Auch in der Nähe des Bahnhofs befindet sich ein dichtes Gefüge sehr guter Wohnlagen. 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, die östlich von südstädtischen Top-Wohnlagen der Südstadt gesäumt werden. Ihre Wirkung auf die Wohnlagen macht sich in der nahtlos an die Gärten angrenzenden Südstadt stärker bemerkbar als in Poppelsdorf selbst. Im Poppelsdorfer Süden erstreckt sich beidseits der Robert-Koch-Straße eine Fläche durchgehend sehr guter Wohnlagen bis an die Grenze des Nachbarortsteils Ippendorf. Der wegen des studentischen und lebendigen Umfelds besonders bei Jungen und Junggebliebenen beliebte Wohnort mit ausschließlich guten und sehr guten Wohnlagen wird durch die Autobahn 565 von den mittleren, überwiegend guten und kleinräumig sehr guten Wohnlagen

Endenichs getrennt. In Endenich sind hauptsächlich entlang der Hauptverkehrsachsen auch mittlere Wohnlagen zu finden. Von den Stadtquartieren Schumanns Höhe und West.Side gehen Impulse für eine höhere Dynamik der Wohnlagen in Endenich aus, wodurch sich sehr gute Wohnlagen im Ortsteil etabliert haben. Der Ortsteil ist wegen seiner einzigartigen Kulturmeile, in deren Umgebung vielfältige Gastronomie geboten wird, 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 zu verzeichnen. 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 Bonn 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, die punktuell sogar sehr gutes Niveau annimmt. Im Bereich der weitläufigen Grünlagen des Rheindorfer Bachs und an der nördlichen Stadtgrenze ist ein gutes Niveau der Graurheindorfer Wohnlagen zu verzeichnen. An der Friedrich-Ebert-Brücke und im Bereich des Klärwerks wird die Dynamik der Rheinlagen von der gewerblichen Nutzung des Rheinufers gebremst.

Im benachbarten Ortsteil Auerberg hat sich der deutliche Anstieg der Wohnlagendynamik größtenteils bestätigt. Insbesondere im Norden des Ortsteils hat sich die sehr gute Wohnlagendynamik durchgesetzt. In Richtung Süden sinken die Auerberger Wohnlagen auf gutes bis mittleres und kleinräumig einfaches Niveau. Als einfache bis mittlere Wohnlagen sind nur noch wenige Mehrfamilienhausgebiete im südlich gelegenen Ortsteilzentrum entlang der Pariser Straße einzustufen, was hauptsächlich am Zustand der Gebäude liegt, der ihrem fortgeschrittenen Alter entspricht.

BUSCHDORF

Buschdorf ist der nordwestlichste Bonner Stadtbezirk. Er weist eine ähnlich hohe Wohnlagendynamik auf wie der östliche Nachbarortsteil Auerberg. Mit seinen sehr guten Wohnlagen konzentriert sich die höchste Lagequalität auf den Buschdorfer Norden, der über das Autobahnkreuz Bonn-Nord besonders gut an den motorisierten Individualverkehr angebunden ist. Besonders in den nördlichen Randlagen hat sich eine sehr gute Dynamik etabliert. 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 hauptsächlich einfachen bis mittleren Wohnlagen mit überwiegend in den 1980er-Jahren errichteten Wohngebäude im südlich angrenzenden Ortsteil Tannenbusch bleibt unter der Dynamik der Buschdorfer Wohnlagen mit ihrer ungefähr in der gleichen Zeit entstandenen Bebauung. Die Hochhaussiedlungen Neu-Tannenbuschs gehören zu den wenigen einfachen Wohnlagen der Stadt. Im gesamtstädtischen Vergleich weist der Ortsteil eine äußerst geringe Wohnlagendynamik auf. Die einfachen Tannenbuscher Wohnlagen gehen am zentralen Paulusplatz, entlang

der Bundesautobahn und im nordwestlichen Bereich am Stadtrand in gute Wohnlagen über. Im Nordwesten und im Südosten befindet sich jeweils ein Cluster mit guter Wohnlagendynamik. Im Südosten an der Grenze zur Nordstadt kann die höhere Dynamik unter anderem auf die verkehrsgünstigere Lage zurückgeführt werden. Die nahe gelegenen Haltestellen der Vorgebirgsbahn und der Rheinuferbahn bieten eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, durch die eine gleich gute Erreichbarkeit des Zentrums und des Umlands gewährleistet ist. Mittlere Wohnlagen sind auch im locker bebauten Dransdorf zu finden. Dort sind gute Wohnlagen und eine kleinräumige sehr gute Wohnlage im Ortskern zu verzeichnen.

LESSENICH/MESSDORF

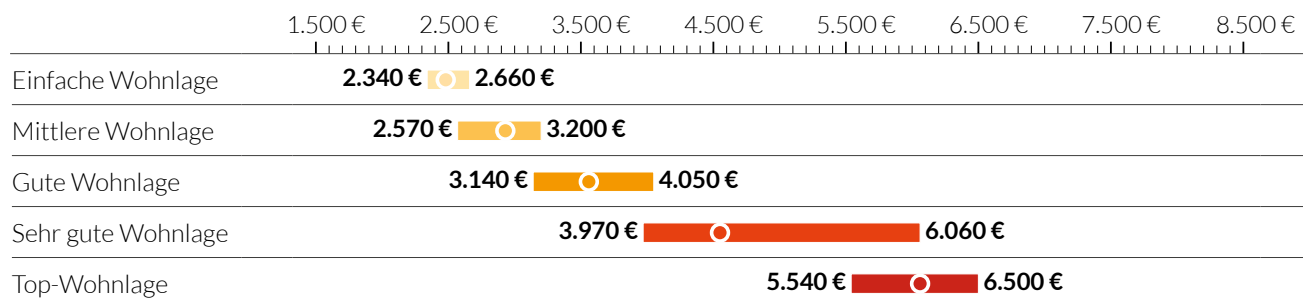
Der Ortsteil Lessenich/Meßdorf weist ein heterogenes Wohnlagengefüge auf, das von mittleren bis guten Wohnlagen der Mehrfamilienhausbebauung im Osten bis zu den sehr guten Randlagen im Westen reicht. Der Abschnitt des Wohngebiets östlich der Meßdorfer Straße weist ein hauptsächlich gutes Wohnlagengefüge auf, das von einigen mittleren und wenigen sehr guten Wohnlagen unterbrochen wird. Im Westen wird die Straße von guten Wohnlagen gesäumt, die in südlicher Richtung und 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, die Dynamik der sehr guten Wohnlagen stützt.



WOHNLAGEN IM STADTBEZIRK BONN

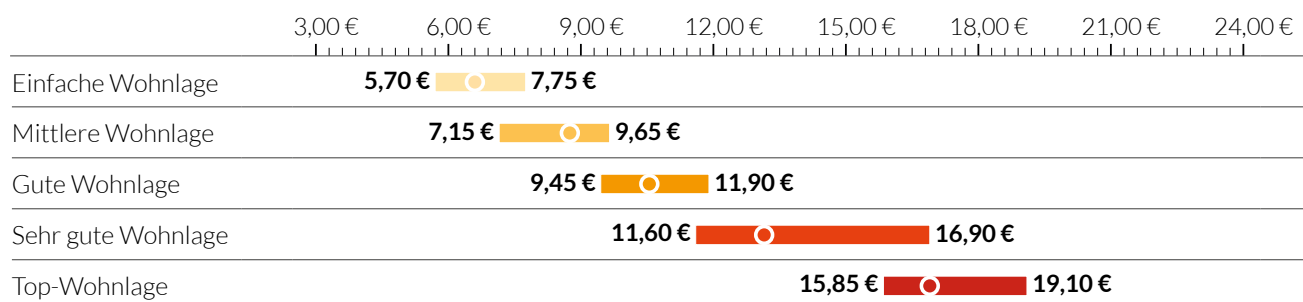
Die Top-Wohnlagen des Bezirks Bonn befinden sich am Rand der Ortsteile Röttgen, Gronau und Südstadt. Sehr gute Wohnlagen sind in der Südstadt, Ippendorf, Ückesdorf und Röttgen besonders stark vertreten. Im Nordosten des Bezirks überwiegen gute und sehr gute Wohnlagen. Die Wohnlagen im Zentrum, im Norden und Nordwesten weisen eine geringere Dichte sehr guter Wohnlagen und einen deutlich höheren Anteil an mittleren Wohnlagen auf. Einfache Wohnlagen sind partiell auf den Bezirk verteilt und hängen stark von ultralokalen Lagefaktoren ab.

WOHNUNGSPREISE IM BEZIRK BONN



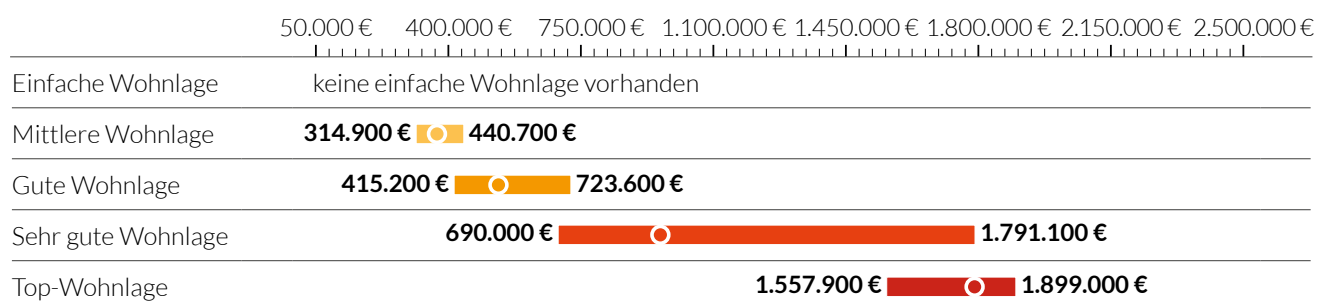
Die Spanne der Kaufpreise für Wohnungen in Top-Wohnlagen reicht von 5.540 bis 6.500 Euro. Die Überschneidung mit den Kaufpreisen für Wohnungen in sehr guter Wohnlage beträgt 520 Euro. Ob bei den Mieten, den Wohnungspreisen oder den Preisen für Bonner Einfamilienhäuser, die größten Spannen sind fast ausnahmslos in den sehr guten Wohnlagen der Bundesstadt und ihrer Bezirke zu verzeichnen. Auf Stadtgebietsebene und im Bezirk Bonn ist in sehr guter Wohnlage eine Spanne der Wohnungspreise von 2.090 Euro zu verzeichnen. In Bad Godesberg sind es 1.980 Euro, in Beuel 1.250 Euro und in Hardtberg 890 Euro. In den sehr guten Wohnlagen des Bezirks Bonn reicht die Spanne von 3.970 bis 6.060 Euro. Ihre Breite entspricht genau der Breite der stadtgebietsbezogenen Preisspanne, die von 3.810 bis 5.900 Euro reicht. In guter Wohnlage beträgt die Spanne 910 Euro. Sie reicht von 3.140 bis 4.050 Euro. Die Spanne der Kaufpreise für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, die 630 Euro beträgt, reicht von 2.570 bis 3.200 Euro. In einfacher Wohnlage beträgt sie 320 Euro und reicht von 2.340 bis 2.660 Euro.

MIETEN IM BEZIRK BONN

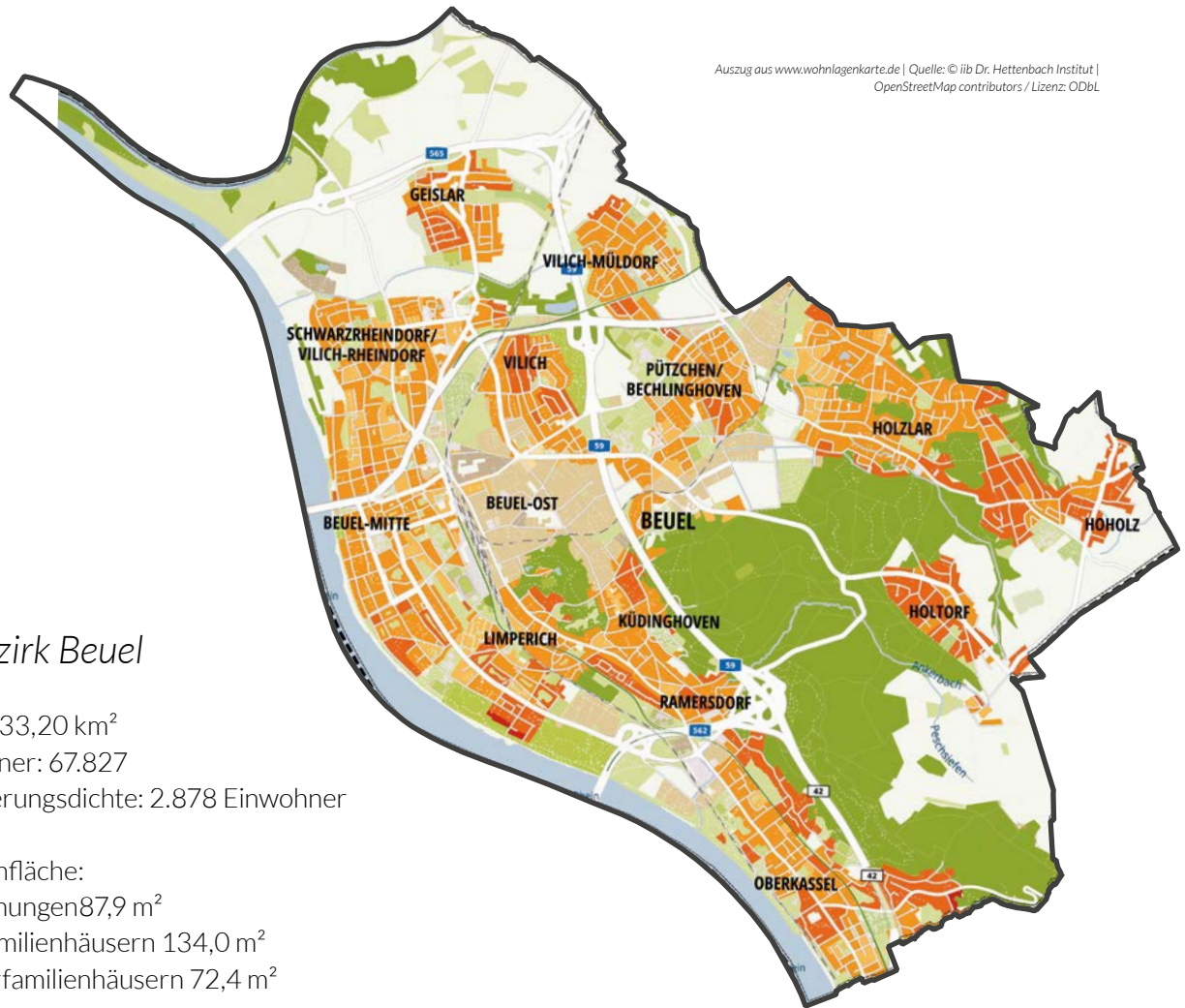


In den Top-Wohnlagen des Bezirks Bonn reicht die Spanne der Mietpreise von 15,85 bis 19,10 Euro. Die Mieten für Wohnungen in sehr guter Wohnlage betragen zwischen 11,60 und 16,90 Euro. Die Spanne beträgt 5,30 Euro und die Überschneidungen mit den Mieten für Wohnungen in Top-Wohnlage 1,05 Euro. In guter Wohnlage reicht die Spanne von 9,45 bis 11,90 Euro. Mit 2,45 Euro ist sie um 5 Cent größer als die der Mieten in mittlerer Wohnlage von 2,40 Euro, die von 7,15 bis 9,65 Euro reicht. Im oberen Preissegment der mittleren Wohnlagen ergibt sich mit 3,63 Prozent die höchste Rendite des Bezirks. In einfacher Wohnlage beträgt die Spanne 2,05 Euro und reicht von 5,70 bis 7,75 Euro. Die Rendite von 2,92 Prozent im unteren Preissegment ist die niedrigste des Bezirks.

EINFAMILIENHAUSPREISE IN BONN



Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser in den Top-Wohnlagen des Bezirks Bonn reichen von 1.557.900 bis 1.899.000 Euro. Die Spanne beträgt 341.100 Euro. Die größte Spanne der Einfamilienhauspreise ist mit 1.101.100 Euro in den sehr guten Wohnlagen des Bezirks zu verzeichnen. Sie reicht von 690.000 bis 1.791.100 Euro. Die Überschneidungen mit den Preisen für Einfamilienhäuser in Top-Wohnlage beträgt 233.200 Euro. In guter Wohnlage reicht die Spanne, die 308.400 Euro beträgt, von 415.200 bis 723.600 Euro. Die kleinste Spanne ist mit 125.800 Euro für Einfamilienhäuser in mittlerer Wohnlage zu verzeichnen, deren Preise von 314.900 bis 440.700 Euro reichen.



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

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 68.642 Einwohnenden lebt ungefähr jede fünfte Person in Bonn im rechtsrheinischen Stadtgebiet. Die Bevölkerungsdichte liegt mit 2.926 Einwohnenden pro Quadratkilometer unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 3.181 Personen. Nur in Bad Godesberg ist sie mit 2.558 Einwohnenden noch geringer. Der Stadtbezirk ist durch eine Fährverbindung und drei Brücken mit den linksrheinischen Gebieten verbunden. Die höchste Wohnlagendynamik ist in den ländlich geprägten Ortsteilen an den Grenzen des Bezirks und den südlichen Rheinlagen zu verzeichnen.

BEUEL-MITTE

Die Kennedybrücke verbindet das Zentrum des Ortsteils Beuel-Mitte direkt mit der Bonner Innenstadt. Die umliegenden Beueler Wohngebiete profitieren ebenfalls von der guten Anbindung an das Bonner Zentrum. 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. Die Rheinlagen des Ortsteils weisen eine flächendeckend gute

Wohnlagendynamik auf. Mit der Entfernung zum Rheinufer nimmt der Anteil mittlerer Wohnlagen innerhalb des Ortsteils zu. In Richtung des südlichen Nachbarortsteils Limperich schließen sich einige Cluster mit sehr guter Wohnlagenqualität an, zu denen auch weiter vom Rheinufer entfernte Wohnlagen gehören.

LIMPERICH, KÜDINGHOVEN UND RAMERSDORF

In erster Reihe befinden sich die Rheinlagen von Limperich zunächst auf gutem und etwas weiter südlich auf sehr gutem Niveau. Der südliche Abschnitt der sehr guten Wohnlagen wird zum Rheinufer hin von einer Top-Wohnlage gesäumt. Weiter vom Rheinufer entfernt weisen die Limpericher Wohnlagen gutes bis sehr gutes Niveau auf und jenseits der Bahnstrecke befindet sich ein großflächiges Gebiet guter Wohnlagen. Der zwischen Limperich und Oberkassel gelegene Ortsteil Ramersdorf und der Ortsteil Küdinghoven, der sich zwischen Limperich und Ramersdorferstreckt, ohne selbst an den Rhein anzugrenzen, gehören zusammen mit Limperich zum Statistischen Bezirk Li-Kü-Ra. Die drei Ortsteile bilden ein zusammenhängendes Gefüge überwiegend guter bis sehr guter Wohnlagen. Nach der Fertigstellung der Konrad-Adenauer-Brücke im Jahr 1972 hatte Li-Kü-Ra einen deutlichen Einwohnerzuwachs zu verzeichnen. Die unmittelbare Autobahnanbindung trägt nach wie vor zum hohen Niveau der Wohnlagen im gesamten Statistischen Bezirk bei.

Im Norden von Küdinghoven grenzen mittlere und überwiegend gute Wohnlagen direkt westlich an die sehr guten Wohnlagen des Ortsteils Beuel-Ost an. In den Hanglagen des Ortsteils befinden sich mit den Gebieten rund um den Pützchensweg bis hin zur romanischen St.-Gallus-Kirche flächendeckend gute Wohnlagen. Im Westen des Ortsteils befinden sich auch wieder mittlere Wohnlagen. Das Ramersdorfer Rheinufer wurde durch das Städtebauprojekt Bonner Bogen im Jahr 2003 umgestaltet und bietet seither ein vielfältiges Büro-, Gastronomie- und Hotelangebot. Es ist von einer kleinteiligen Struktur geprägt, in der eine weitgehend geschlossene Einfamilienhausbebauung überwiegt, und über die Brücke mit dem linksrheinischen Bundesviertel verbunden. Die Seilbahn vom zukünftigen S-Bahn-Halt Schießbergweg (Limperich/Küdinghoven/Ramersdorf) zum linksrheinischen, auf

dem Venusberg gelegenen Universitätsklinikum könnte links- wie rechtsrheinisch für zusätzliche Dynamik sorgen.

OBERKASSEL

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

BEUEL-OST

Mit dem Gewerbe- und Büropark Bonn-Beuel-Ost befindet sich das größte Gewerbegebiet der Stadt in Beuel-Ost. Deshalb ist der Ortsteil in erster Linie als Gewerbestandort bekannt. Die Wohnlagen im Osten des Bahnhofs Bonn-Beuel, dem Knotenpunkt des öffentlichen Personennahverkehrs an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main, bleiben noch deutlich unter ihrem Potenzial. Die Bevölkerungsdichte des Statistischen Bezirks von 2.891 Einwohnenden pro Quadratkilometer ist nur um 35 Personen geringer als der Durchschnitt des Bezirks. Sehr gute Wohnlagen, die in den Ortsteil Küdinghoven übergehen, grenzen im Südosten an die überwiegend gewerblich genutzten Flächen des Ortsteils an.

Der Umzug des Pantheon-Theaters auf das Grundstück der Halle Beuel hat eine Diskussion über das Viertel an der Siegburger Straße in Gang gesetzt. Seine Zukunft als Beueler Kulturachse und Kreativquartier mit zahlreichen kulturellen Institutionen soll durch ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt „zukunftsfähig und attraktiv“ gestaltet werden. Wohnen und Leben in Beuel-Ost soll so gestaltet werden, dass es der Zentralität des Ortsteils

gerecht wird. Die Realisierung des ISEK ist mit langwierigen Maßnahmen verbunden. Das Projekt S-Bahn-Linie S 13 zwischen Düren und Bonn-Oberkassel im S-Bahn-Zielnetz 2030+ des Nahverkehrs Rheinland soll bis 2030 fertiggestellt werden. Der Nordabschnitt bis Bonn-Beuel soll den Betrieb bis 2028 aufnehmen und der Südabschnitt bis Oberkassel ist für das Jahr 2030 geplant. Der Bau der für die Autobahn 59 geplanten Anschlussstelle Maarstraße wird voraussichtlich nicht vor 2030 begonnen. Statt zukunftsfähig und attraktiv gestaltet sich die Entwicklung eher schwierig: zu wenig Personal in den zuständigen Fachabteilungen und kaum eine Chance auf Zuschüsse. Obwohl sich der rote Faden des Fachkräftemangels und der fehlenden Förderung durch Bonn und andere deutsche Städte zieht, erhalten die Wohnlagen in der Umgebung des Bahnhofs einen neuen Akzent. Fünf Gehminuten vom Bahnhof entfernt wurde die Adresse Platanenweg 29 wiederbelebt. Die über 230 voll möblierten Mikroapartments mit teilweise weniger als 20 Quadratmeter Wohnfläche werden zur „All in one“-Miete vermietet. Mit dem neuen Konzept wurde das 18-geschossige Hochhaus zum Leuchtturm für Micro-Living in Beuel-Ost. Dem Ortsteil sind weitere Impulse zu wünschen, damit er dem Attribut „zukunftsfähig und attraktiv“ gerecht wird.

SCHWARZRHEINDORF/VILICH-RHEINDORF

In SchwarZRheindorf/Vilich-Rheindorf, dem nördlichsten Beueler Ortsteil, befinden sich überwiegend gute, einige mittlere und vereinzelt sehr gute Wohnlagen. Der Ortsteil zeichnet sich durch seine gute Verkehrsanbindung aus. Über die südlich gelegene Kennedybrücke oder die Friedrich-Ebert-Brücke im Norden ist auch die linke Rheinseite leicht zu erreichen. 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 SchwarZRheindorf/Vilich-Rheindorf seinen naturnahen Charakter.

VILICH UND VILICH-MÜLDORF

Eine verkehrsgünstige Lage kennzeichnet auch die Ortsteile Vilich und Vilich-Müldorf. Vilich weist ein Gefüge guter und 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 tragen zum kleinstädtischen Charakter des Ortsteils bei. 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 befinden sich auf gutem bis sehr gutem Niveau. Das Wohn- und Gewerbegebiet Am Mühlenbach stützt das gute bis sehr gute Wohnlagengefüge des Wohn- und Wissenschaftsparks. Das Wohngebiet umfasst 33 Einfamilienhäuser und ein Wohngruppengebäude. Der erweiterte und renaturierte Bachbereich dient ihm als Hochwasserschutz und grenzt es vom Gewerbegebiet ab.

PÜTZCHEN/BECHLINGHOVEN

Pützchen/Bechlinghoven liegt östlich von Vilich und westlich von Vilich-Müldorf. Der Ortsteil ist in der gesamten Region wegen der alljährlichen Kirmes Pützchens Markt bekannt. Drei Schulen, ein Versorgungszentrum und ergänzende Einkaufsmöglichkeiten im Gewerbegebiet Pützchen machen einen wesentlichen Teil der guten Infrastruktur des Ortsteils aus. Wie seine Nachbarortsteile ist Pützchen/Bechlinghoven durch die Anbindung an die Autobahn und die Bundesstraße verkehrstechnisch gut erschlossen. Von idyllischer Einfamilienhaus- bis zu dichter Blockrandbebauung bietet Pützchen/Bechlinghoven einen vielfältigen Mix der Wohnbebauung. 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 mit dichterem Bebauung über, in dem kleinräumig auch einige mittlere Wohnlagen vertreten sind.

GEISLAR

Im nördlichsten Ortsteil Geislar haben die Wohnlagen durch umfassende Neubauprojekte eine deutliche Aufwertung erfahren. Das junge Einfamilienhausgebiet im Südwesten des Ortsteils erreicht sehr gutes Niveau. Allgemein ist das Einfamilienhaus die dominierende Wohnform Geislars. Die Versorgungssituation ist auf einen mobilen Wochenmarkt auf dem Dorfplatz und einen Hofladen beschränkt. Abgesehen davon sind die Einwohnenden auf die benachbarten Ortsteile angewiesen. Trotz des Mangels an Einkaufsmöglichkeiten haben der neue Wohnungsbestand und die auf ihm beruhende Bevölkerungsentwicklung von vorher mittleren und guten Wohnlagen zu guten und sehr guten Wohnlagen geführt.

HOLZLAR, HOHOLZ UND HOLTORF

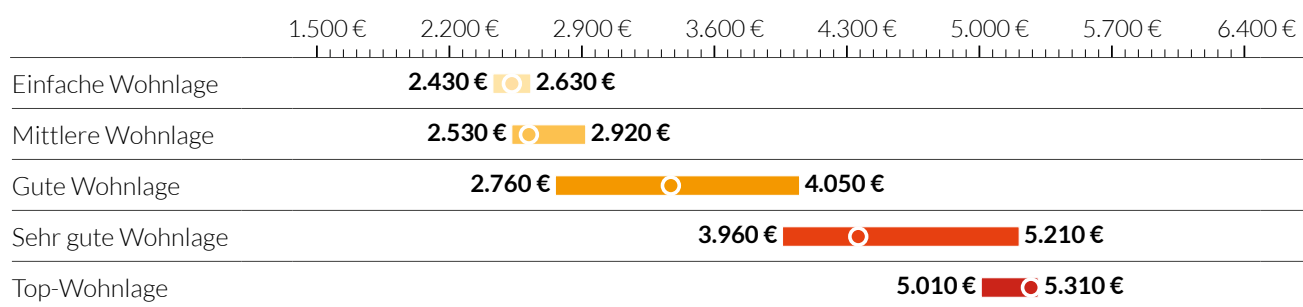
Für die Ortsteile Holzlar, Hoholz und Holtorf zwischen Rhein-Sieg-Kreis und dem Naturschutzgebiet Ennert sind naturnahe Wohnlagen und ein großes Angebot an Freiflächen typisch. Die gute Infrastruktur der drei Ortsteile mit dörflichem Charakter ermöglicht den Einwohnenden eine Verbindung von ländlichem und städtischem Lebensstil. Holzlar umfasst die ehemaligen Dörfer Holzlar, Kohlkaul, Heidebergen sowie Roleber und Gielgen, die seit der Eingemeindung nach Bonn im Jahr 1969 stetig enger zusammengewachsen sind. Heute gehen sie ohne erkennbare bauliche Abgrenzung ineinander 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 drei Ortsteile besteht aus Einfamilienhäusern. In den beiden zusammenhängenden

Ortsteilen Holzlar und Hoholz sind überwiegend gute bis sehr gute Wohnlagen vertreten. Eine besonders hohe Dichte sehr guter Wohnlagen ist im Osten zu verzeichnen. In den östlichen Randlagen von Hoholz nehmen die sehr guten Wohnlagen die gesamte Fläche ein. Das Mehrfamilienhausgebiet entlang des Mühlenbachs am westlichen Ortsrand von Holzlar weist gute Wohnlagenqualität auf. Es geht zum Ennert hin in sehr gute Wohnlagen mit überwiegend niedriger Bebauung über. Das etwas südlicher gelegene 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.

BEUELER WOHNLAGEN

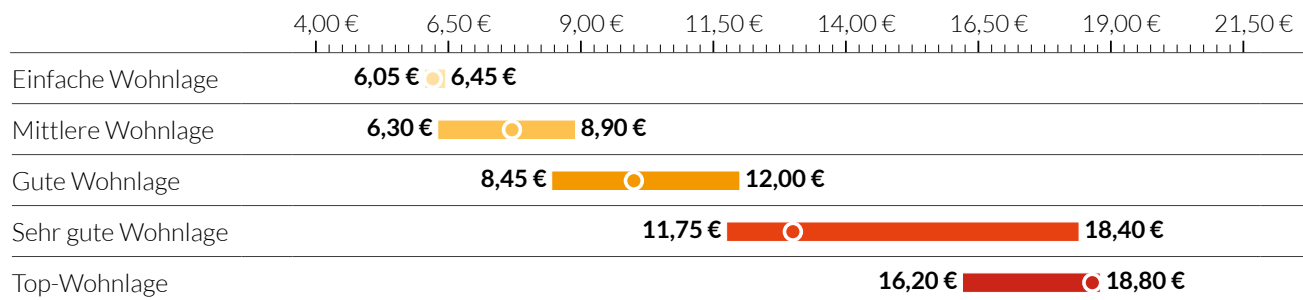
Beueler Top-Wohnlagen sind ausschließlich am Rheinufer des Ortsteils Limperich und in Oberkassel am Rand des Ennerts vertreten. Sehr gute Wohnlagen sind am stärksten in den südlichen Rändern des Bezirks zu verzeichnen, namentlich in den Ortsteilen Oberkassel, Holtorf und Hoholz. Die sehr guten Wohnlagen gehen fließend in das Stadtgebiet von Königswinter über. Im Norden weisen Geislar und Vilich einen hohen Anteil sehr guter Wohnlagen auf. Gute Wohnlagen sind über die gesamte rechte Rheinseite verteilt. Mittlere Wohnlagen grenzen in geringerer Dichte an die zahlreichen sehr guten Wohnlagen an. Einfache Wohnlagen treten nur vereinzelt in der Nähe von Gewerbearealen auf.

WOHNUNGSPREISE IN BEUEL



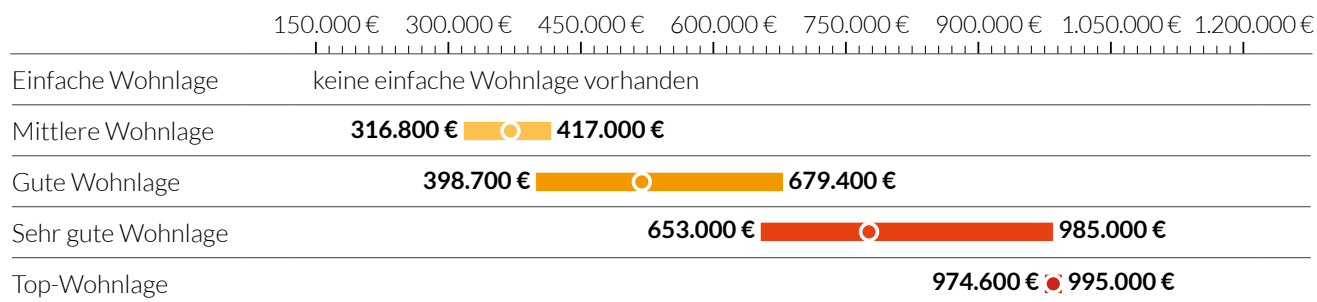
Die Spanne der Preise für Wohnungen in sehr guter Beueler Wohnlage beträgt 1.250 Euro. Ihre Obergrenze von 5.210 Euro ist nur um 100 Euro geringer als der maximale Preis von 5.310 Euro für Wohnungen in Bonner Top-Wohnlage. Ihre Untergrenze von 3.960 Euro ist um 90 Euro geringer als der maximale Preis für Wohnungen in guter Wohnlage. Mit 1.290 Euro weisen Wohnungspreise in guter Wohnlage die größte Spanne auf. Sie reicht von 2.760 bis 4.050 Euro. In mittlerer Lage beträgt die Preisuntergrenze 2.530 Euro und die Obergrenze 2.920 Euro. In einfacher Wohnlage reicht die Preisspanne von 2.430 bis 2.630 Euro. Dass sie nur 200 Euro beträgt, ist auch darauf zurückzuführen, dass einfache Wohnlagen in Beuel wie im ganzen Stadtgebiet nur einen kleinen Teil der Wohnlagen ausmachen.

MIETEN IN BEUEL



Die Miete von bis zu 18,40 Euro in sehr guter Beueler Wohnlage ist um 40 Cent geringer als die Miete in Beueler Top-Wohnlage. Die Untergrenze beträgt 11,75 Euro. Die Spanne der Mieten in guter Beueler Wohnlage von 3,55 Euro ist um 3,10 geringer als die der Mieten in sehr guter Beueler Wohnlage. Sie reicht von 8,45 bis 12,00 Euro. In mittlerer Wohnlage reicht sie von 6,30 bis 8,90 Euro und in einfacher Wohnlage beträgt die Spanne, die von 6,05 bis 6,45 Euro reicht, nur 40 Cent. Im oberen Bereich der Mieten in sehr guter Beueler Wohnlage ergibt sich eine Rendite von 4,24 Prozent. In sehr guter Wohnlage sind es bis zu 4,25 Prozent. Für die beiden Segmente sind die höchsten Renditen im gesamten Bonner Stadtgebiet zu verzeichnen.

EINFAMILIENHAUSPREISE IN BEUEL



Die einzigen Beueler Top-Wohnlagen befinden sich am Limpericher Rheinufer und bei Römlinghoven, das zu Königswinter gehört und eine niedrige Bebauung aufweist. Die Spanne der Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Beueler Top-Wohnlage ist mit 20.400 Euro entsprechend gering. Sie reicht von 974.600 bis 995.000 Euro und ist damit wesentlich kleiner als die der Preise für Einfamilienhäuser im Bezirk Bonn, die von 1.577.900 bis 1.899.000 Euro reicht, dem höchsten Preis im gesamten Bonner Stadtgebiet. In sehr guter Wohnlage beträgt die Spanne 332.000 Euro und in guter 280.700 Euro. Die Preise für Einfamilienhäuser in mittlerer Wohnlage von 100.200 Euro reicht von 316.800 bis 417.000 Euro.

STADTBEZIRK BAD GODESBERG

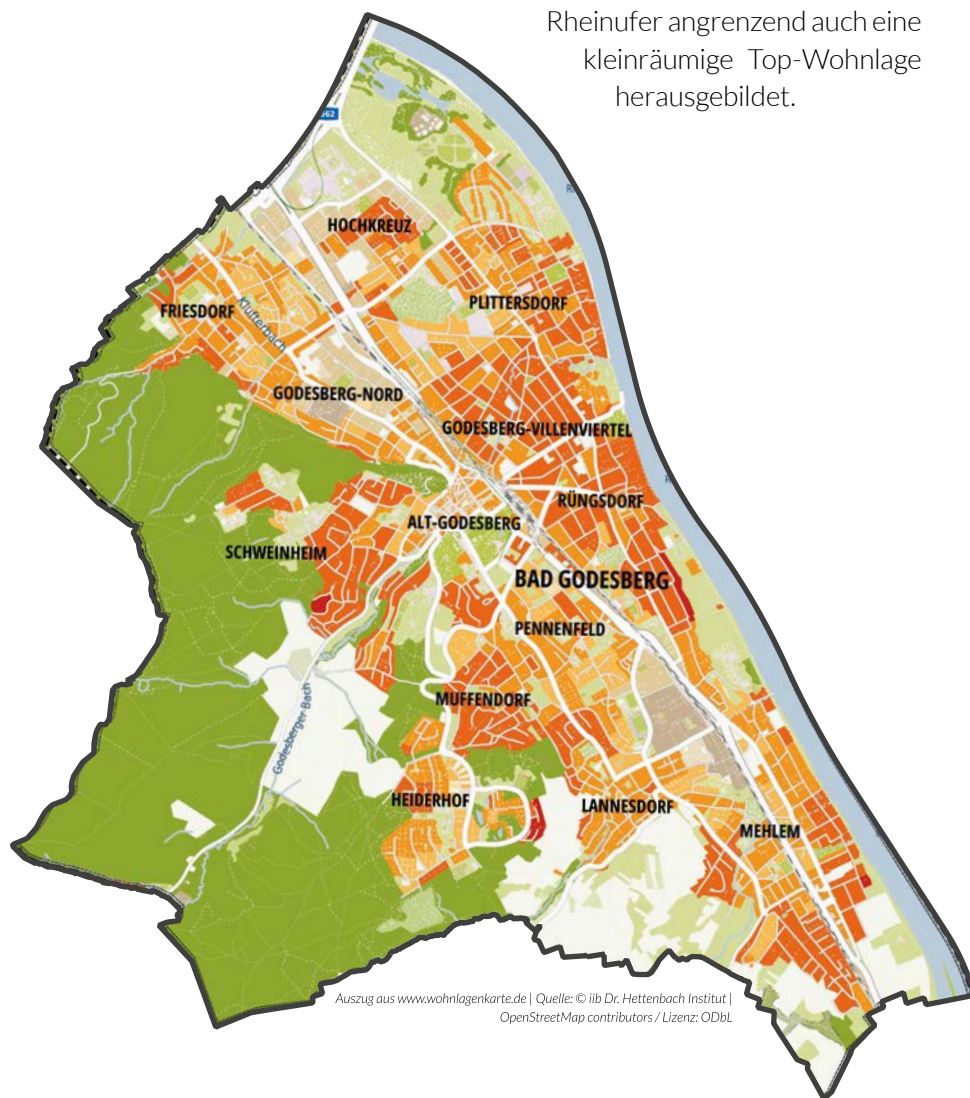
Der mit über 75.000 Einwohnenden zweitgrößte Bonner Stadtbezirk Bad Godesberg weist mit 2.558 Einwohnenden pro Quadratkilometer die geringste Bevölkerungsdichte der vier Stadtbezirke auf. Er befindet sich seit dem Wegzug des Parlaments und Teilen der Regierung in einem immer noch andauernden Wandlungsprozess. Die zahlreichen Villen, ehemaligen Botschaften und internationalen Einrichtungen zeugen noch heute von der ehemaligen Funktion des Stadtbezirks als Diplomaten- und Residenzstandort. Der Kontrast zwischen den prachtvollen Residenzen des Villenviertels, gewöhnlichen Hochhaussiedlungen und modernem Wohnungsbau, der den Anforderungen an Nachhaltigkeit und Klimagerechtigkeit entspricht, bestimmt das Bild des Stadtbezirks im Spannungsfeld zwischen Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft.

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 Grünanlagen, die insbesondere vom Rheinufer aus den Blick auf den Drachenfels eröffnen. Die große Entfernung zur Bonner Innenstadt, die zehn bis zwölf Kilometer beträgt, dämpft die Wohnlagendynamik hingegen, obwohl durch den Bahnhof in Mehlem eine Anbindung an die gut frequentierte Bahnstrecke Koblenz–Bonn existiert. 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.

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

HEIDERHOF

Der Ortsteil Heiderhof am Rande des Kottenforstes 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 gelegenen 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 eine 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 seinem 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. Die baulichen Veränderungen führen zur allmählichen Ausdehnung sehr guter Wohnlagen. Sie könnte das sehr gute Niveau im Muffendorfer Zentrum auf absehbare Zeit sogar noch übertreffen.

PENNENFELD UND RÜNGSDORF

Das benachbarte Pennenfeld verfügt kaum über historische Wohngebäude und ist vorwiegend in den 1950er- und 1960er-Jahren 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. Die Nachbarschaft zum Bezirkszentrum und zum schulischen Angebot im Ortsteil Pennenfeld verstärkt die Rüngsdorfer Wohnlagendynamik deutlich. Rüngsdorf grenzt im Westen außer an Pennenfeld und Alt-Godesberg auch an Lannesdorf. Im Norden grenzen Plittersdorf und das Godesberger Villenviertel an Rüngsdorf an. Im Osten fließt der Rhein am malerischen Rüngsdorfer Ufer entlang, von dem aus sich der Blick über den Rhein auf den Petersberg, den Drachenfels und das dahinter liegende Siebengebirge öffnet. Diese Aussicht lässt sich auch vom rund zehn Minuten Fußweg entfernten Restaurant Bastei am Panoramapark aus genießen oder vom Biergarten des Rheinhofs Dreesen. Gleich neben dem geschichtsträchtigen Hotel befindet sich das Rüngsdorfer Freibad, das zu den schönsten Bonner Bädern gehört. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch hohen Freizeitwert aus. Es gibt zahlreiche Wanderwege, die beispielsweise durch das Naturschutzgebiet Rheinaue führen. 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. Die einfache Zeilenbebauung der 1950er- und 1960er-Jahren im Süden und Westen von Rüngsdorf, an die sich in Richtung Stadtgrenze mit Mehlem der südlichste Bonner Ortsteil anschließt, weist eine gute Wohnlagendynamik auf.

GODESBERG-VILLENVIERTEL UND PLITTERSDORF

Im nördlich an Rüngsdorf angrenzenden Ortsteil Godesberg-Villenviertel setzt sich das dichte Gefüge sehr guter Wohnlagen fast flächendeckend fort. Für das Bild des Villenviertels sind Gründerzeitbauten im

Jugendstil und im Stil des Historismus charakteristisch. Die Wohnlagen des exklusiven Viertels gehen fließend in die guten und sehr guten Plittersdorfer Rheinlagen über. 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, an der nördlichen Ortsteilgrenze neben der denkmalgeschützten Amerikanischen Siedlung, hat sich als sehr gute Wohnlage etabliert.

ALT-GODESBERG

Die Grenze zwischen Godesberg-Villenviertel und dem Stadtbezirkszentrum Alt-Godesberg bildet ein Abschnitt der südwestlich verlaufenden, linken Rhein-Strecke mit dem Bahnhof Bonn-Bad Godesberg. 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 Publikumsmagnete 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 der Belastung durch die Verkehrsströme mit dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept entgegenwirkt, befinden sich die zentralen Wohnlagen überwiegend auf mittlerem und nur stellenweise auf gutem Niveau. Das südöstlich gelegene Kurviertel und die westlichen Hanglagen weisen fast flächendeckend sehr gute Wohnlagen auf. Die Wohnlagendynamik der von Parks und Grünflächen umgebenen Stadtvillen ist deutlich höher als im Kern des Bezirkszentrums.

SCHWEINHEIM

Wie in Alt-Godesberg setzen die Hanglagen auch in Schweinheim besondere Akzente der Wohnlagendynamik. 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 Wohnlagengefüge sogar von einer Top-Wohnlage übertroffen. An das nordöstlich gelegene Alt-Godesberger Gebiet grenzen einfache bis gute Schweinheimer Wohnlagen an.

GODESBERG-NORD

Der wesentliche Teil der Wohnbebauung des Ortsteils Godesberg-Nord verläuft an der Grenze zum Nachbarortsteil Schweinheim. Godesberg-Nord war ursprünglich von überwiegend industrieller und gewerblicher Nutzung geprägt. Die ehemaligen Arbeiterhäuser und Werkwohnungen wurden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts größtenteils durch eine Blockrandbebauung ersetzt. Später siedelten sich zunehmend Verbrauchermärkte an. Das Gefüge aus mittleren und hauptsächlich guten Wohnlagen am Rand des zu Schweinheim gehörenden Stadtwalds gehen kleinräumig in sehr gute Wohnlagen über.

HOCHKREUZ UND FRIESDORF

Der Bad Godesberger Ortsteil Hochkreuz ist räumlich in eine zur Rheinaue gehörende nordöstliche Hälfte und eine südwestliche, an den Ortsteil Friesdorf angrenzende Hälfte gegliedert, in der der Schwerpunkt der Infrastruktur und der Wohnbebauung des Ortsteils liegt. Im Norden befinden sich flächendeckend sehr gute Wohnlagen. Auf die südliche Hälfte des Ortsteils sind mittlere, gute und sehr gute Wohnlagen verteilt. Am westlichen Abschnitt der Grenze zum Stadtbezirk Bonn, auf der dem Ortsteil Hochkreuz gegenüberliegenden Seite der linken Rheinstrecke liegt Friesdorf. Dort schließen zunächst mittlere bis gute Wohnlagen an. Weiter westlich verdichtet sich die gute Wohnlagendynamik. Die am Kottenforstplateau gelegenen sehr guten Wohnlagen folgen dem Verlauf des Waldrandes. Mit einer Entfernung von fünf bis acht Kilometern befinden sich Friesdorf und Hochkreuz

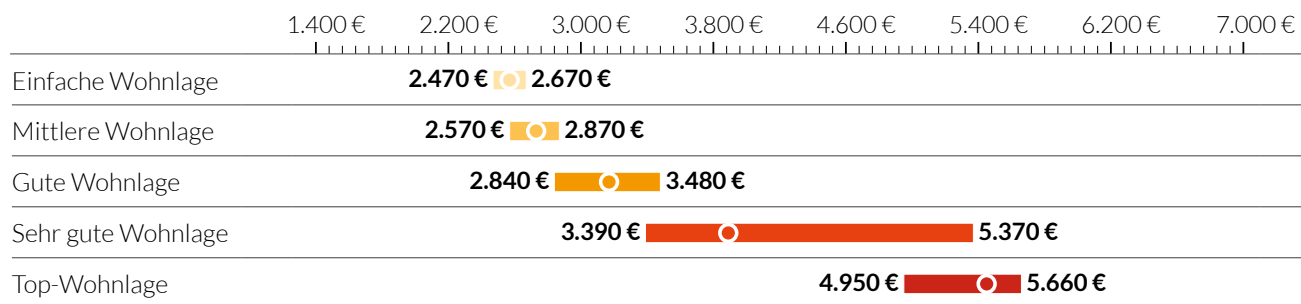
näher zum Bonner Zentrum als die anderen Bad Godesberger Ortsteile, das mit der Stadtbahn in wenigen Minuten erreichbar ist. Die im Mai 2022 beschlossene Rahmenplanung Bundesviertel skizziert ein Struktur-, Nutzungs-, Hochhaus- und Mobilitätskonzept, das dem Wohnungsbau in Hochkreuz und im gesamten Bundesviertel starke Impulse verleiht.

Die Planung verwandelt die durch Hochkreuz und Gronau verlaufende Büro- und Wirtschaftsmeile in ein Premiumquartier urbaner Vielfalt. Mit dem strategischen Baustein der bezirksübergreifenden Stadtentwicklung entsteht eine neue Wohnlagendynamik, die Bad Godesberg und über die Konrad-Adenauer-Brücke auch Beuel stärker mit dem Stadtbezirk Bonn verbindet. In der Planung sind eine Kapazitätssteigerung des schienengebundenen Personennahverkehrs, eine neue Buslinie, eine Seilbahn und die Verbesserung des Langsamverkehrs durch den Ausbau von Fuß- und Radwegen vorgesehen. Dem Leitbild einer kompakten, nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege folgend sollen darüber hinaus Fahrten reduziert oder vermieden und Einpendelnde zu Einwohnenden werden. Auch deshalb beinhaltet der urbane Nutzungsmix einen deutlich höheren Wohnanteil. Es ist eine Verdichtung der bestehenden Stadtstruktur im Innenbereich geplant, was dem grundsätzlichen Nachhaltigkeitsziel und der im 30-Hektar-Ziel verankerten Reduktion der Neuinanspruchnahme von Natur- und Landschaftsflächen entspricht. Zu diesem Kontext passt das Europäische Zentrum für mittelfristige Wettervorhersage (EZMW) als Schlüsselprojekt des Bundesviertels in Hochkreuz. Das EZMW hat seinen Hauptsitz derzeit in Großbritannien und benötigt aufgrund des Brexits eine zusätzliche Niederlassung auf dem Gebiet der Europäischen Union. Es ist ein zentraler Bestandteil der europäischen Infrastruktur im Bereich Wettervorhersage und Klimaforschung und weltweit führend in der globalen numerischen Wettervorhersage und Klimatologie.

BAD GODESBERGER WOHNLAGEN

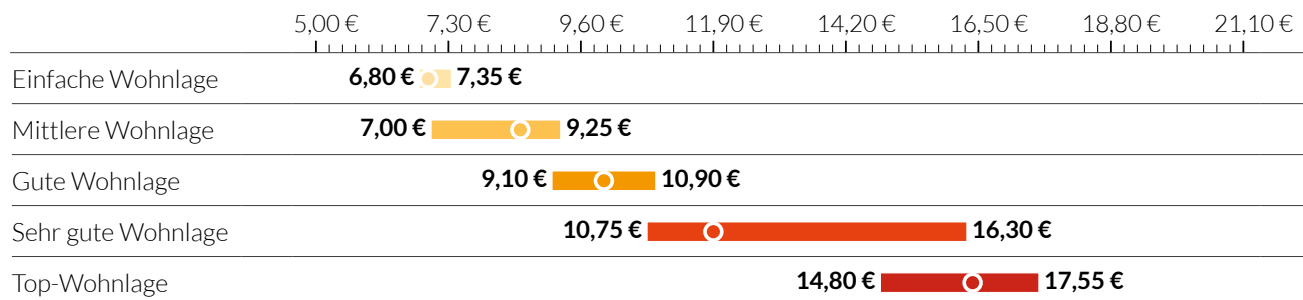
Die Bad Godesberger Top-Wohnlagen befinden sich in der Nähe der Rüngsdorfer Rheinpromenade, am südlichen Rheinufer von Mehlem und am Rand der Ausläufer des Naturschutzgebiets Kottenforst in den Ortsteilen Heiderhof und Schweinheim. Auch Muffendorf grenzt an den Kottenforst an und weist eine hohe Dichte sehr guter Wohnlagen auf. Weitere sehr gute Wohnlagen konzentrieren sich zwischen der linken Rheinstrecke in Höhe des Bahnhofs Bonn-Bad Godesberg und dem Rheinufer in den Ortsteilen Godesberg-Villenviertel, Plittersdorf und Rüngsdorf. In nördlicher und südlicher Richtung fällt die Lagequalität ab. Auch westlich der Zugstrecke ist das Niveau der Wohnlagen tendenziell niedriger. Allerdings nimmt die Dichte der dort vertretenen sehr guten Wohnlagen zu. In den nördlichen Ortsteilen Friesdorf und Godesberg-Nord und in den südlichen Ortsteilen Lannesdorf und Mehlem ist der Anteil guter Wohnlagen hoch. Mittlere Wohnlagen sind in geringer Dichte über den gesamten Bezirk verteilt zu verzeichnen. Die wenigen einfachen Bad Godesberger Wohnlagen befinden sich in der Umgebung von Gewerbe- und Industriegebieten oder in der Nähe der Hauptachsen des Straßen- und Schienenverkehrs.

WOHNUNGSPREISE IN BAD GODESBERG



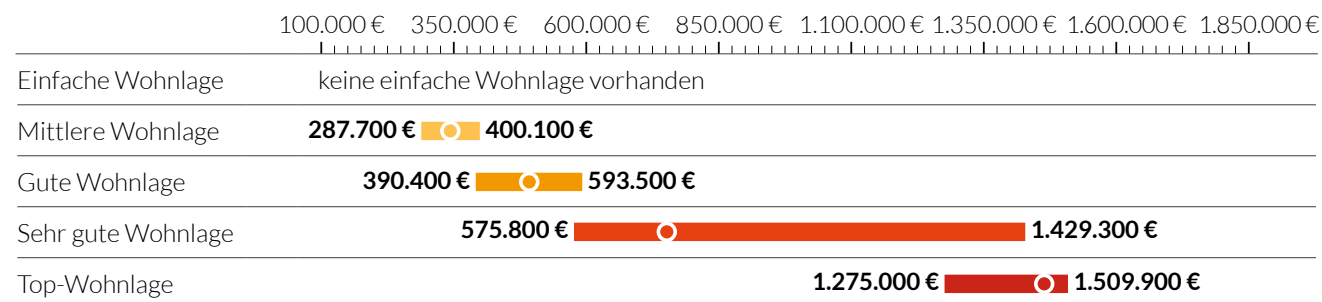
Die Kaufpreise für Wohnungen in sehr guten Bad Godesberger Wohnlagen, die in zentrumsnahen Ortsteilen wie Godesberg-Villenviertel, Rüngsdorf oder Schweinheim besonders stark vertreten sind, reichen von 3.390 bis 5.370 Euro. In guten Wohnlagen reichen die Kaufpreise von 2.840 bis 3.480 Euro. Die Preisspanne von 640 Euro ist wesentlich geringer als die der Kaufpreise für Wohnungen in sehr guter Lage. In mittleren Wohnlagen, die sich wie die guten zum überwiegenden Teil im Norden des Bezirks befinden, beträgt sie 300 Euro und reicht von 2.570 bis 2.870 Euro. Die Untergrenze der Kaufpreise für Wohnungen in einfacher Bad Godesberger Lage ist nur um 100 Euro geringer als die für Wohnungen in mittlerer Lage des Bezirks.

MIETEN IN BAD GODESBERG



Die Miete für Wohnungen in einfacher Wohnlage beträgt in Bad Godesberg zwischen 6,80 und 7,35 Euro. In mittlerer Wohnlage ist die Untergrenze nur 20 Cent höher. Die Spanne beträgt 2,25 Euro und reicht von 7,00 bis 9,25 Euro. Die Spanne der Mieten für Wohnungen in guten Bad Godesberger Wohnlagen reicht von 9,10 bis 10,90 Euro. Die größte Spanne ist mit 5,55 Euro in sehr guten Wohnlagen zu verzeichnen. Sie reicht von 10,75 bis 16,30 Euro. Im Verhältnis zu den Kaufpreisen ergibt sich für Wohnungen in mittlerer Wohnlage am unteren Ende der Preisskala die niedrigste Rendite von 3,27 Prozent und am oberen Ende mit 3,87 Prozent die höchste Rendite des Bezirks.

EINFAMILIENHAUSPREISE IN BAD GODESBERG

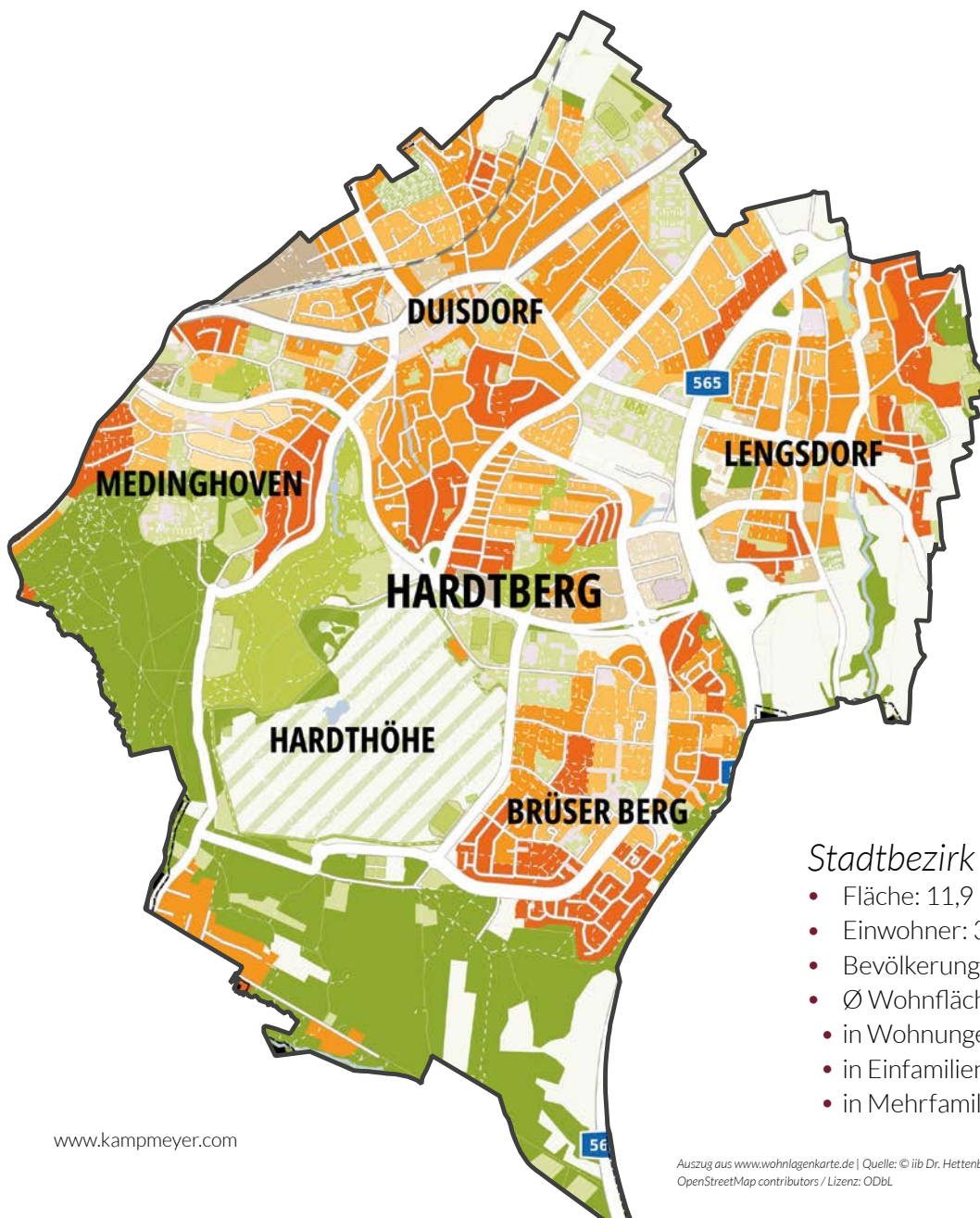


Einfamilienhäuser in Bad Godesberger Top-Wohnlage weisen eine Preisspanne von 234.900 Euro auf. Sie reicht von 1.275.000 bis 1.509.900 Euro. Am Rand des Ortsteils Rüngsdorf sind die Top-Wohnlagen östlich in Höhe des Kanu-Clubs zum Rheinufer ausgerichtet. Die Top-Wohnlagen des östlich in Heiderhof gelegenen Ein- und Zweifamilienhausgebiets folgen dem Verlauf des Philosophenrings. Die kleinräumige Top-Wohnlage im Süden des Ortsteils Mehlem ist nördlich und westlich von sehr guten Wohnlagen umgeben und bietet in den beiden anderen Richtungen freien und unverbaubaren Blick über den Rhein. Im äußersten Nordwesten wird die Top-Wohnlage am Waldrand fast vollständig von der Straße Im Hohn eingefasst. Die größte Spanne ist mit 853.500 Euro in sehr guter Bad Godesberger Wohnlage zu verzeichnen. Sie reicht von 575.800 bis 1.429.300 Euro. In guter und mittlerer Wohnlage betragen die Einfamilienhauspreise unter 600.000 Euro.

STADTBEZIRK HARDTBERG

Im kleinstem Bonner Stadtbezirk Hardtberg, westlich des Zentrums, leben 35.370 Einwohnende auf einer Fläche von 10,9 Quadratkilometern. Die Bevölkerungsdichte von 3.242 Einwohnenden pro Quadratkilometer liegt um 61 Personen über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, der 3.181 Einwohnende beträgt. Mit einem Bevölkerungswachstum von 1,3 Prozent ist Hardtberg der im Jahr 2022 am stärksten gewachsene Stadtbezirk. Er 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. Neue Wohnquartiere, 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. Die einfachen Wohnlagen in Medinghoven bleiben hinter dieser Entwicklung zurück.



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 vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bietet, und mehreren Schulen verfügt der Ortsteil über gute Infrastrukturen. Im Ortskern wurden seit den 1990er-Jahren sozial und städtebaulich herausfordernde Räume wie die Elementa-Siedlung geschaffen. Herausforderungen, die auch wegen des häufigen Wechsels von Investoren und wegen des Mangels an zielführenden Handlungskonzepten größtenteils unerfüllt geblieben sind. Heute dominieren dort mittlere bis gute Wohnlagen. Im äußeren, südlichen Bereich des Ortsteils, in dem die Bebauung größtenteils aus Reihen- und Einfamilienhäusern besteht, ist eine hohe Dichte sehr guter Wohnlagendynamik zu verzeichnen.

DUISDORF MIT MEDINGHOVEN

Im Ortsteil Duisdorf liegt das Stadtbezirkszentrum, dessen Haupteinkaufslagen sich in und um die Fußgängerzone um die Rochusstraße herum befinden. Über den Einzelhandel hinaus sind dort auch Gastronomie, Ärzte und verschiedene Dienstleister ansässig. Der Bahnhof Bonn-Duisdorf befindet sich ebenfalls in der Nähe. Entlang der Rochusstraße erstreckt sich eine Mischung aus Mehrfamilien-, Reihen- und frei stehenden Einfamilienhäusern. Südöstlich der Rochusstraße in Richtung des Nachbarortsteils Lengsdorf befinden sich gute und mittlere Wohnlagen. In der Nähe zur Grenze des Ortsteils Lengsdorf sind zunehmend mehr Wohnlagen auf gutem Niveau zu verzeichnen. Sie weisen wie zum Beispiel im Einfamilienhausgebiet am Hang des Hardtbergs eine sehr gute Dynamik auf.

Nordwestlich von der durch Duisdorf führenden S-Bahntrasse befindet sich ein größeres Gebiet durchgehend guter Wohnlagen, durch das die S-Bahntrasse zwischen den Haltepunkten Helmholtzstraße und Bonn-Duisdorf verläuft. Zwischen der Trasse und der Grenze des Ortsteils befindet sich ein Cluster sehr

guter Wohnlagen. Westlich davon wechseln sich Cluster mit mittleren und guten Wohnlagen ab. In Duisdorf sind einige Arbeitgeber ansässig, die dem Ortsteil auch wirtschaftliche Bedeutung verleihen. Im Bereich des Bahnhofs Duisdorf wird die Wohnlagendynamik durch die intensive gewerbliche Nutzung gehemmt. Dort sind vermehrt mittlere Wohnlagen vertreten. In Medinghoven, das sich im Westen des Bezirks befindet, wurde in den 1970er-Jahren eine großflächige Wohnsiedlung in einfacher Geschossbauweise errichtet. Im Medinghovener Kernbereich ist eines der wenigen im Bonner Stadtgebiet noch existierenden, von einfachen Wohnlagen dominierten Gebiete größeren Umfangs zu verzeichnen. An dieses Gebiet schließen sich mittlere und gute Wohnlagen an. Die Ränder des Gebiets werden von sehr guten Wohnlagen gesäumt.

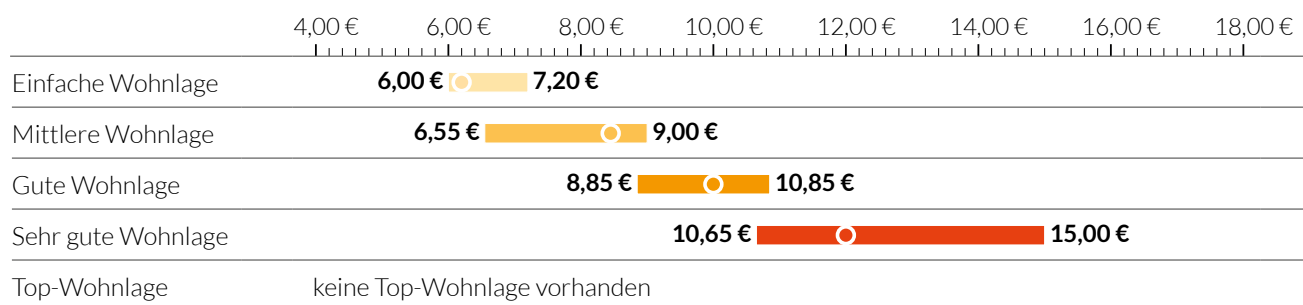
LENGSDORF

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 Wohnlagendynamik auf. Die Reihenhäuser bilden ein Band guter bis sehr guter Wohnlagen, das die Westseite der Autobahn säumt. Auf der gegenüberliegenden Seite erstreckt sich ein Gefüge mittlerer bis guter Wohnlagen, 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 Rheintal öffnet. Der nordöstlich gelegene Hang, auf dem die Kreuzbergkirche von weiten Teilen Bonns aus sichtbar ist, verbindet Lengsdorf mit den Ortsteilen Endenich, Poppelsdorf und Ippendorf. Während im Norden die guten Wohnlagen der Ortsteile Endenich und Poppelsdorf angrenzen, herrschen im Lengsdorfer und Ippendorfer Bereich des Hangs sehr gute Wohnlagen vor.

HARDTBERGER WOHNLAGEN

Hardtberg ist der einzige Bonner Stadtbezirk, in dem gar keine Top-Wohnlagen zu verzeichnen sind. Die sehr guten Wohnlagen des Bezirks treten konzentriert im geografischen Zentrum des Bezirks auf. Sie sind auch an der Medinghovener Grenze und an den Ortsteilgrenzen von Lengsdorf oder Brüser Berg zu verzeichnen. Gute Wohnlagen grenzen häufig an die sehr guten Wohnlagen an und treten auch verstärkt im Bezirkszentrum Duisdorf auf. Wegen monostruktureller Großwohnsiedlungen des Stadtbezirks existiert ein hoher Anteil mittlerer Wohnlagen. Sie folgen auch häufig dem Verlauf der Hauptverkehrsachsen. Der höchste Anteil an einfachen Wohnlagen ist in Medinghoven festzustellen.

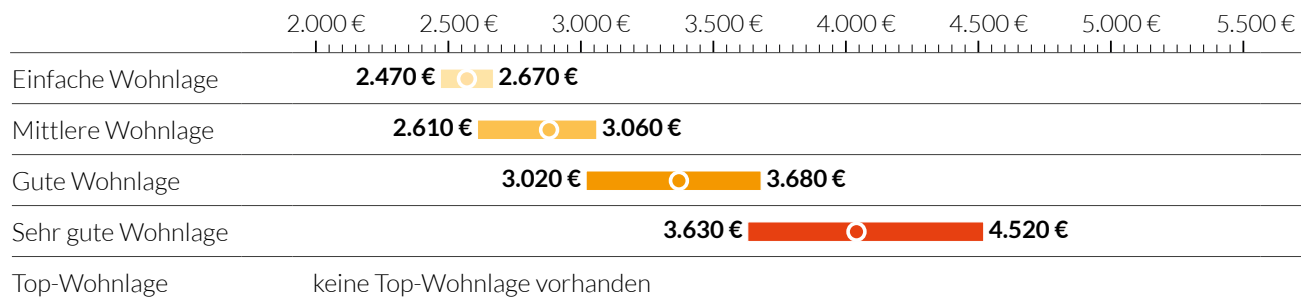
WOHNUNGSPREISE IN HARDTBERG



Für Wohnungen in sehr guter Wohnlage ist der Höchstpreis von 4.520 Euro in Hardtberg um 1.540 Euro geringer als der Höchstpreis für Wohnungen im Stadtbezirk Bonn von 6.060 Euro und nur um 550 Euro höher als der Mindestpreis, der 3.970 Euro beträgt. Die Spanne der Kaufpreise für Wohnungen in sehr guter Hardtberger Wohnlage beträgt nur 890 Euro. Der Mindestpreis von 3.630 Euro ist um 330 Euro höher als der Bad Godesberger.

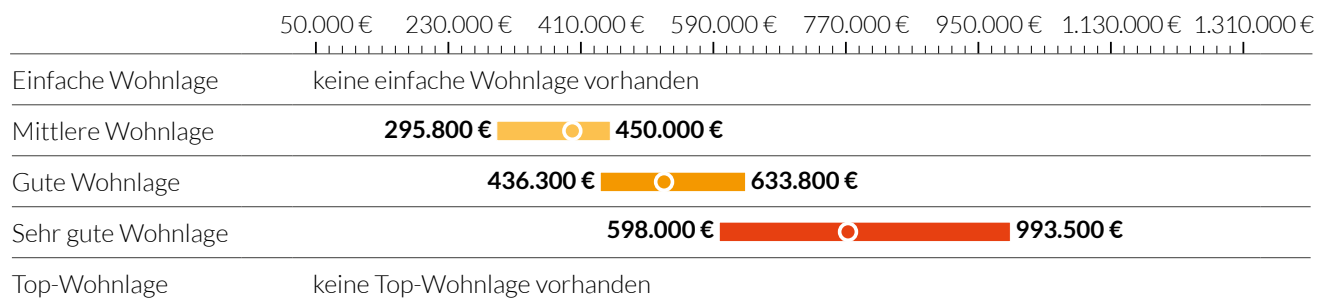
In guter Hardtberger Wohnlage reicht die Kaufpreisspanne von 3.020 bis 3.680 Euro. Mit 660 Euro ist die Preisspanne um 230 Euro geringer als die Preisspanne für Wohnungen in sehr guter Wohnlage. Die Spanne der Preise für Wohnungen in mittlerer Wohnlage reicht von 2.610 bis 3.060 Euro. Die Obergrenze von 3.060 Euro ist der zweithöchste Preis, der in der Bundesstadt und ihren Bezirken für Wohnungen in mittlerer Wohnlage zu verzeichnen ist. Ausschließlich im Bonn ist die Obergrenze mit 3.300 Euro noch höher. Die absolute Hardtberger Preisuntergrenze von 2.470 Euro ist gemeinsam mit der Bad Godesberger die höchste der Bonner Stadtbezirke. Mit 2.430 Euro ist der Mindestpreis in Beuel um 40 Euro geringer und der Mindestpreis in einfachen Wohnlagen des Stadtbezirks Bonn beträgt nur 2.340 Euro.

MIETEN IN HARDTBERG

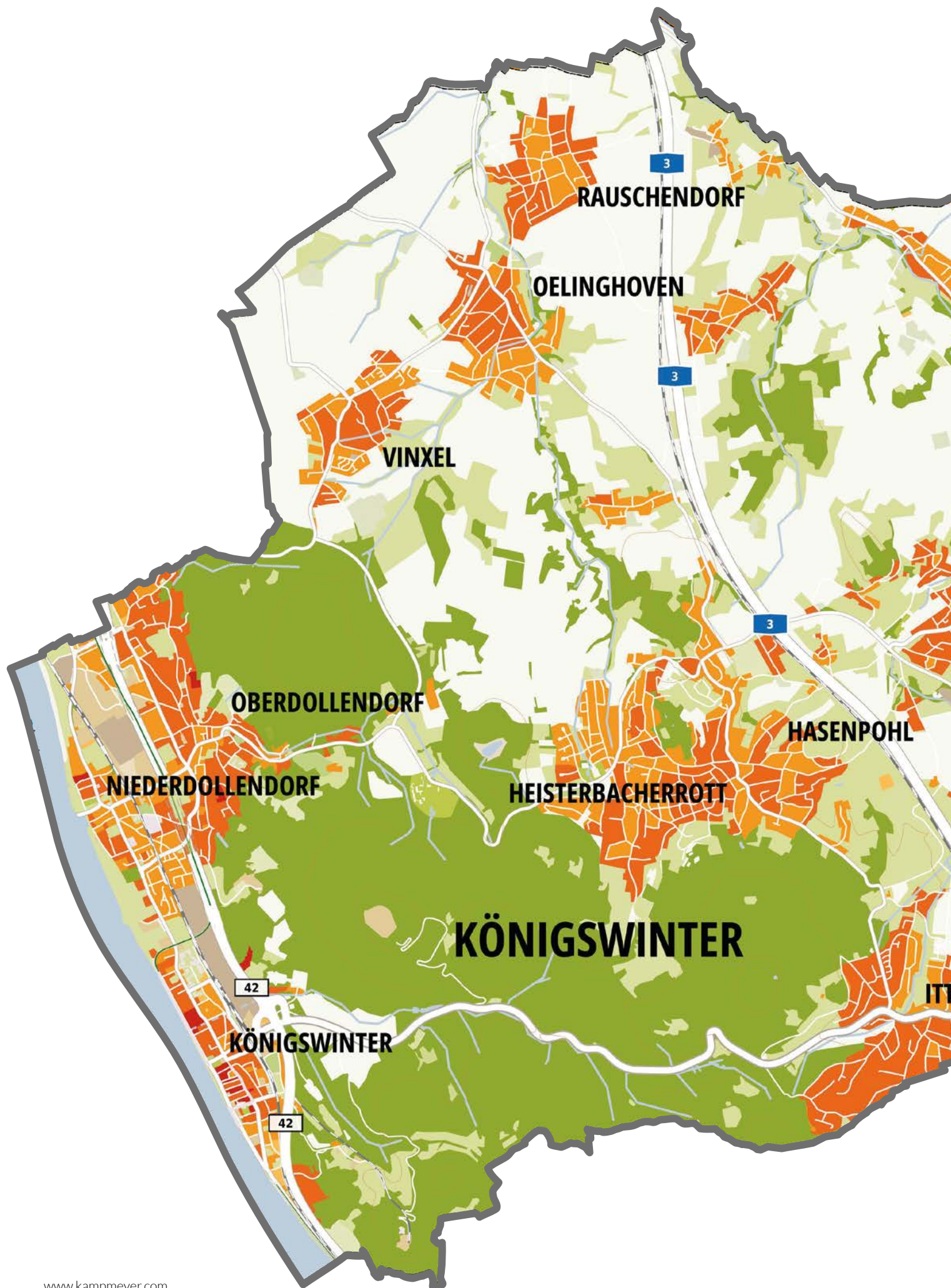


Die Mieten für Wohnungen in sehr guten Hardtberger Wohnlagen betragen zwischen 10,65 und 15,00 Euro. Die Spanne von 4,35 Euro ist die kleinste der vier Bonner Stadtbezirke. Die Spanne der Mieten in guter Hardtberger Wohnlage reicht von 8,85 bis 10,85 Euro und ist mit 2 Euro um 20 Cent größer als die Bad Godesberger. Auch in mittlerer Wohnlage ist für Hardtberg mit 2,45 Euro eine größere Spanne zu verzeichnen als in Bad Godesberg. Sie reicht von 6,55 bis 9,00 Euro und in Bad Godesberg von 7,00 bis 9,25 Euro. Die Miete für Wohnungen in einfacher Hardtberger Wohnlage reicht von 6,00 bis 7,20 Euro. Mit 1,20 Euro ist die Spanne in Hardtberg größer als in Beuel, wo sie 40 Cent beträgt, und in Bad Godesberg, wo sie 55 Cent beträgt.

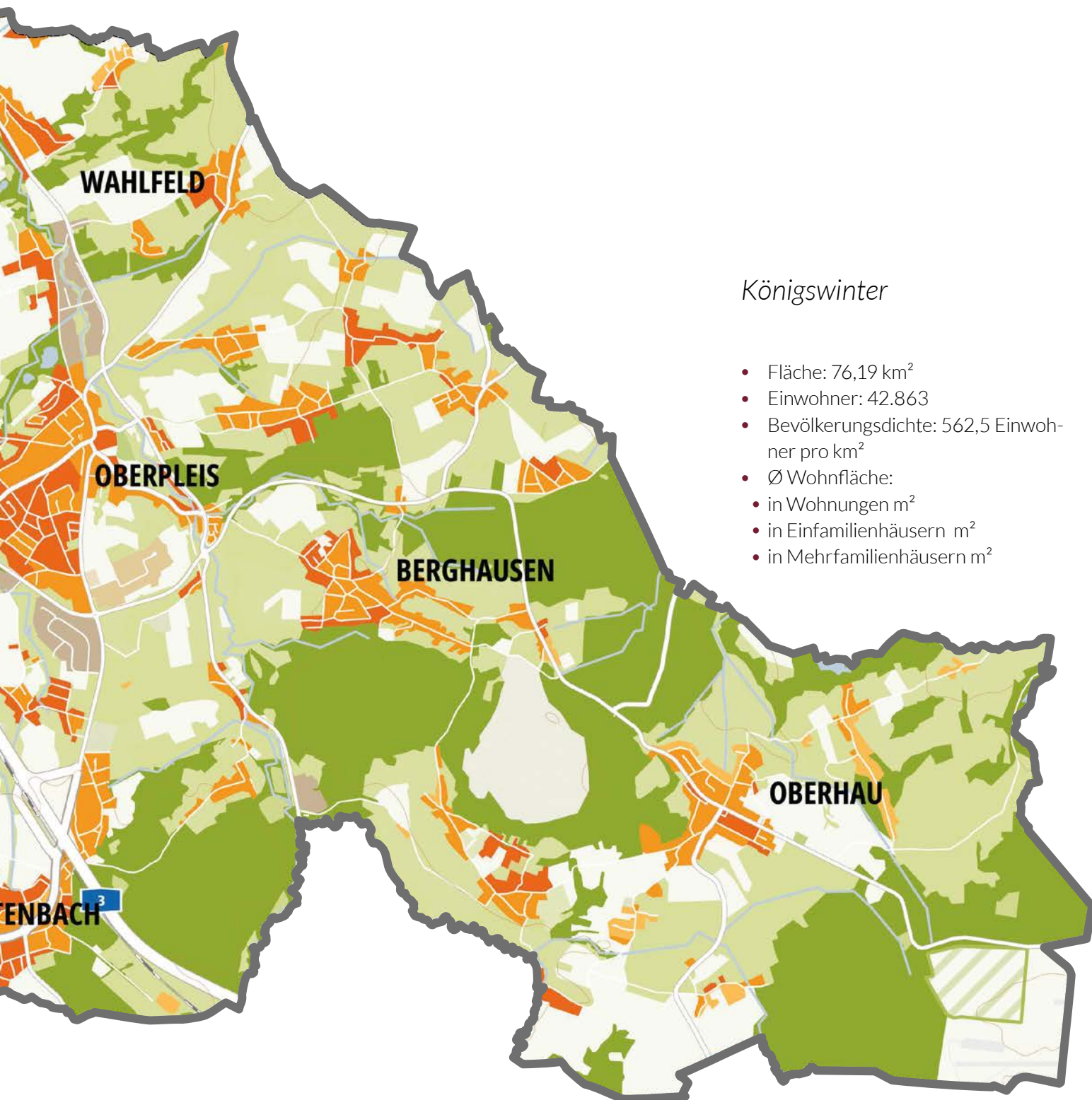
EINFAMILIENHAUSPREISE IN HARDTBERG



Die größte Spanne der Einfamilienhauspreise ist mit 395.500 Euro in sehr guter Hardtberger Wohnlage zu verzeichnen. Sie reicht von 598.000 bis 993.500 Euro. Die Preise für Einfamilienhäuser in guter Hardtberger Wohnlage reichen von 436.300 bis 633.800 Euro. Die Überschneidung mit den Preisen für Einfamilienhäuser in sehr guter Wohnlage beträgt nur 35.800 Euro. In mittlerer Wohnlage reicht die Spanne von 295.800 bis 450.000 Euro. Mit 154.200 Euro ist sie die größte aller Bonner Stadtbezirke. Der Preis von 295.800 Euro wird ausschließlich von dem für Einfamilienhäuser in mittlerer Bad Godesberger Wohnlage unterschritten.



STADT KÖNIGSWINTER





PERSPEKTIVEN DES ANGEBOTS

STATISTISCHE INFORMATIONEN

Die Statistikstelle der Bundesstadt Bonn schafft mit der jährlichen Veröffentlichung der Baustatistik eine gute 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 großenteils flächendeckend

kartiert. Die statistische Gliederung weicht dabei 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

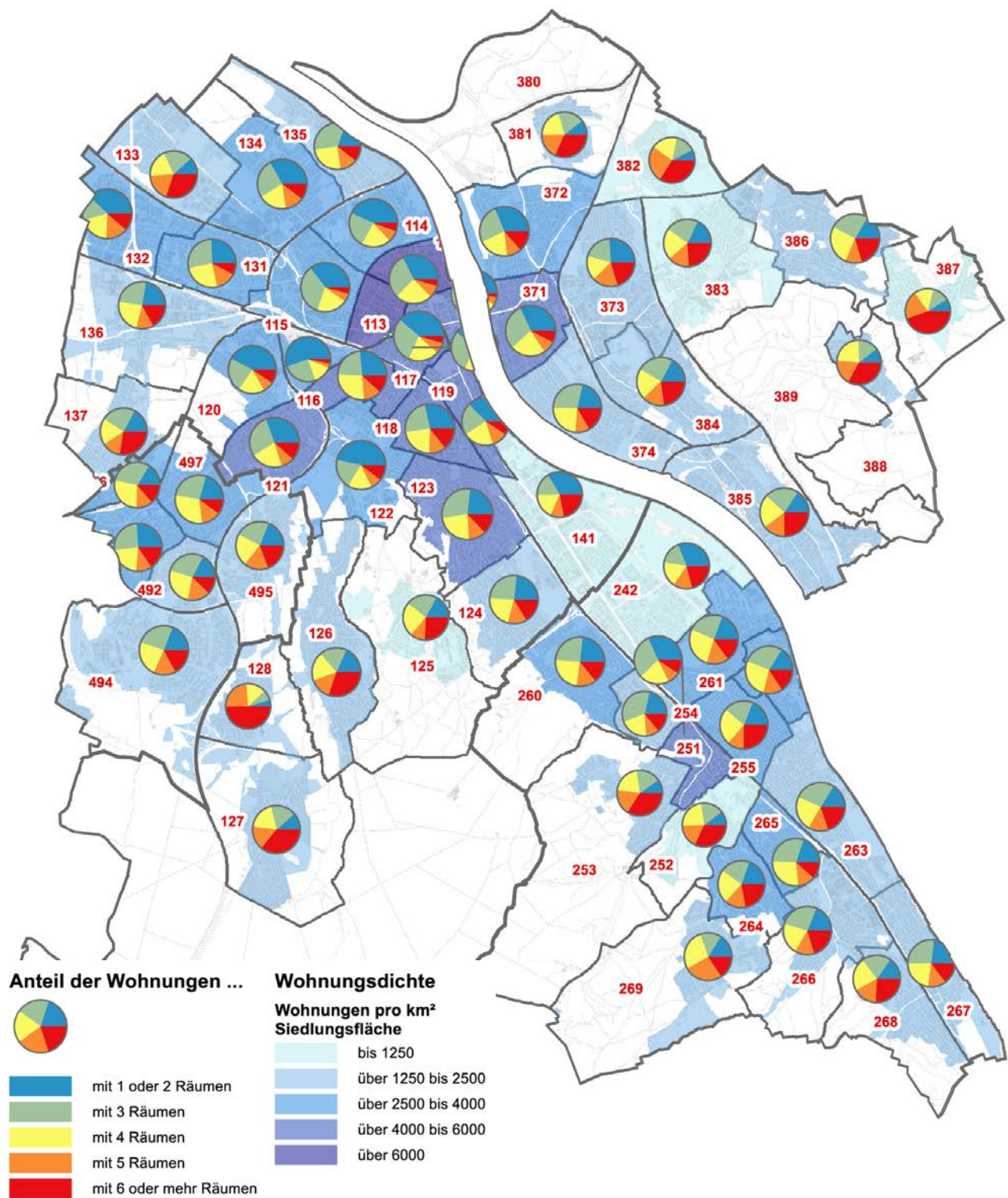
ENTWICKLUNG DES ANGEBOTS

Die Fertigstellungen im Bonner Stadtgebiet sind im Jahr 2022 von 998 auf 659 Wohnungen zurückgegangen. Die Hardtberger Fertigstellungen tragen im abgelaufenen Jahr so gut wie gar nicht mehr zur Entwicklung bei und selbst im Stadtbezirk Bonn sind die Fertigstellungen um über 40 Prozent zurückgegangen. Der Bau kleinerer Wohnungen scheint jetzt von den zentraleren Wohnlagen auch auf den Stadtrand überzugehen. Diese Entwicklung wird von unterschiedlichen Faktoren begünstigt. Das Bevölkerungswachstum führt zu einem erhöhten Wohnungsbedarf. Weil der Platz in zentralen Wohnlagen begrenzt ist, hatten die Miet- und Immobilienpreise in jüngerer Vergangenheit insbesondere dort stark zugelegt. Die Stadtrandlagen bieten kostengünstigere Alternativen. Um mehr Wohnraum für kleine Haushalte zu schaffen, werden verstärkt kleinere Wohnungen am Stadtrand gebaut. Corona hat gezeigt, dass viele Berufe auch remote und im Homeoffice ausgeübt werden können. Das

Verständnis von Arbeitsplatzstandorten hat sich dadurch verändert. Verbesserte Verkehrsinfrastrukturen machen es ebenfalls attraktiver, am Stadtrand zu wohnen. Wenn Mobilität und Versorgung dort günstiger werden, wächst die Bereitschaft, außerhalb des Stadtzentrums zu wohnen. Dabei handelt es sich allerdings nicht um einen universellen Trend. Die Entwicklung des Wohnungsangebots und die Wohnpräferenzen hängen stark von der lokalen wirtschaftlichen Situation, politischen Entscheidungen und dem Geschehen an den Wohnungsmärkten ab. In der Bundesstadt sollte unabhängig von diesen Entwicklungen sorgfältig auf die Bedürfnisse der Bevölkerung, den Wohnungsbedarf und auf Auswirkungen auf die städtische Entwicklung geachtet werden, um angemessene Strategien für die Stadtentwicklung zu verwirklichen. Es ist allerdings auch auf flächenschonendes Bauen zu achten, um die Zersiedelung schützenswerter Stadträume zu vermeiden.

Wohnungsdichte und Wohnungsgrößenstruktur Bonn

Bestand in den statistischen Bezirken am 31.12.2022



Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle | Datenstand: 31.12.2022

WOHNUNGSBESTAND

Die Karte „Wohnungsdichte und Wohnungsgrößenstruktur“ bietet eine Übersicht über den Wohnungsbestand am 31.12.2022. 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 1.214 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohnbäuden 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 beiden zentrumsnahen Statistischen Bezirke Alt-Tannenbusch (131) und Auerberg (134) des Stadtteils Bonn-Nord-West (131 bis 137) und für Neu-Tannenbusch (132) an der nördlichen Grenze des Stadtteils ist ebenfalls eine Dichte von 2.500 bis 4.000 Wohnungen pro Quadratkilometer zu verzeichnen. Das gilt auch für Alt-Endenich (120) und Poppelsdorf (122) im Stadtteil Bonn-Südwest (120 bis 129), die ebenfalls von ihrer Nähe zum Bonner Zentrumsbereich geprägt sind. 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 und weisen die höchste Wohnungsdichte des Bezirks auf. Auf Neu-Duisdorf (496) sind mit 3.277 die meisten Wohnungen zu verzeichnen. In Duisdorf-Zentrum (491) sind es 2.675 und in Duisdorf-Nord (496) 1.341 Wohnungen. In Brüser Berg (494) befinden sich mit 3.982 die meisten Wohnungen der Duisdorfer Bezirke. Aufgrund der größeren Fläche ergibt sich allerdings eine geringere Wohnungsdichte. Eine Dichte von 2.500 bis 4.000 Wohnungen pro Quadratkilometer erreichen nur die drei zentralen Hardtberger Bezirke. In derselben Klasse 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.

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.

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

Gebiet	Insgesamt		davon mit ... Räumen						
			1	2	3	4	5	6	7+
Bundesstadt Bonn	100 %	177 082	18 719	25 975	43 819	39 069	21 681	13 114	14 705
Stadtbezirk Bonn	48,4 %	85 627	12 649	13 133	21 429	17 964	9 219	5 272	5 961
Stadtbezirk Beuel	20,0 %	35 345	2 644	5 034	8 565	7 595	4 576	3 387	3 544
Stadtbezirk Bad Godesberg	21,9 %	38 821	2 218	5 514	9 401	9 247	5 416	3 018	4 007
Stadtbezirk Hardtberg	9,8 %	17 289	1 208	2 294	4 424	4 263	2 470	1 437	1 193

Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle, 2023. | Datenstand: 31.12.2022.

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

Gebiet	Insgesamt		davon mit ... Räumen						
			1	2	3	4	5	6	7+
Bundesstadt Bonn	100 %	177 082	10,6 %	14,7 %	24,7 %	22,1 %	12,2 %	7,4 %	8,3 %
Stadtbezirk Bonn	48,4 %	85 627	14,8 %	15,3 %	25,0 %	21,0 %	10,8 %	6,2 %	7,0 %
Stadtbezirk Beuel	20,0 %	35 345	7,5 %	14,2 %	24,2 %	21,5 %	12,9 %	9,6 %	10,0 %
Stadtbezirk Bad Godesberg	21,9 %	38 821	5,7 %	14,2 %	24,2 %	23,8 %	14,0 %	7,8 %	10,3 %
Stadtbezirk Hardtberg	9,8 %	17 289	7,0 %	13,3 %	25,6 %	24,7 %	14,3 %	8,3 %	6,9 %

Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle, 2023. | Datenstand: 31.12.2022.

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) wurde im Rahmen der hohen Bauaktivität im Jahr 2019 sogar ein Übergewicht an Wohnungen mit mehr als vier Räumen festgestellt. Dadurch ist dort seit 2020 ein etwa hälftiger Anteil größerer Wohnungen zu verzeichnen.

Zwischen den Statistischen Bezirken des Stadtteils Bonn-Südwest (120 bis 128) besteht ein Nord-Süd-Gefälle. 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 BEUEL

In den drei Statistischen Bezirken Beuel-Zentrum (371), Vilich-Rheindorf (372) und Beuel-Ost (373) des Beueler Zentrumsbereichs (371 bis 374) machen Wohnungen mit ein oder zwei Räumen über ein Viertel des Wohnungsbestands aus. In Beuel-Süd (374), dem am weitesten vom Zentrum entfernten Statistischen Bezirk des Stadtteils, ist ihr Anteil von über 20 Prozent geringer. Dort beträgt der Anteil an Wohnungen mit bis zu drei Räumen rund 50 Prozent. In Beuel-Zentrum (371) und Vilich-Rheindorf (372) sind es deutlich mehr als die Hälfte aller Wohnungen. Der hohe Anteil kleinerer Wohnungen im Beueler Zentrumsbereich (371 bis 374) steht im Zusammenhang mit den urbanen Infrastrukturen und im Gegensatz zu den Statistischen Bezirken des Beueler Außenrings (380 bis 388), in denen Wohnungen mit mehr als drei Räumen keine große Rolle spielen. Ein besonders großer Anteil an Wohnungen mit mehr als vier Räumen ist in den dörflich strukturierten Statistischen Bezirken Geislar (381), Vilich-Müldorf (382), Hoholz (387) und Holtorf (388) an der östlichen Stadtgrenze zu verzeichnen.

STADTBEZIRK BAD GODESBERG

In Bad Godesberg (251 bis 269) sind Wohnungen mit bis zu drei Räumen deutlich schwächer vertreten als im Stadtbezirk Bonn. Mit deutlich über der Hälfte aller Wohnungen ist der höchste Anteil in Godesberg-Zentrum (251) und Godesberg-Nord (254) zu verzeichnen. In den drei anderen Statistischen Bezirken des Godesberger Zentrumsbereichs (251 bis 255) Godesberg-Kurviertel (252), Schweinheim (253) und Godesberg-Villenviertel (255) machen sie wie in Hochkreuz-Bundesviertel (242) knapp die Hälfte aller Wohnungen aus. 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 sie in den Statistischen Bezirken des Außenrings deutlich weniger als die Hälfte des Wohnungsbestands aus.

STADTBEZIRK HARDTBERG

In den nördlichen Hardtberger Bezirken (491, 496 und 497) ist der Anteil an Wohnungen mit bis zu drei Räumen ebenfalls ähnlich wie der an Wohnungen mit mehr als drei Räumen. Im Hardtberger Süden (492 bis 495) ist der Anteil an Wohnungen mit mindestens vier Räumen höher als im Norden des Bezirks.

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 Räumen von 24,2 Prozent ist in Bad Godesberg und Beuel gleich hoch. Auf das Stadtgebiet bezogen beträgt er 24,7 Prozent. Im Stadtbezirk Bonn sind es genau 25 Prozent. In Hardtberg ist mit 25,7 Prozent der größte Anteil an Dreizimmerwohnungen zu verzeichnen.

Auf das Stadtgebiet bezogen beträgt der Anteil an Wohnungen mit mindestens vier Räumen genau 50 Prozent. Der Stadtbezirk Bonn ist mit 45 Prozent der

einzigste, in dem ihr Anteil weniger als die Hälfte des Bestands ausmacht. In Hardtberg und Beuel beträgt ihr Anteil rund 54 Prozent und in Bad Godesberg sind es fast 56 Prozent.

Die in Richtung Stadtrand zunehmende Wohnungsgröße geht mit einer niedrigeren Bebauung und abnehmender Bevölkerungsdichte einher. Für Wünsche nach größeren Wohnungen können die Lagen am Stadtrand realistische Optionen bieten. Die allermeisten Neubaumaßnahmen folgen allerdings dem Trend zu kleineren Wohnungen in den strukturellen Verdichtungsräumen der Bundesstadt. Er ist nachfrageseitig auf den hohen Bedarf an kleinen, zentralen Wohnungen und angebotsseitig auf die höheren Quadratmeterpreise kleinerer Wohnungen zurückzuführen.

Angesichts von Inflation und Energiekrise ist eine weiter steigende Nachfrage nach kleineren Wohnungen zu erwarten. Durch Veränderungen von Infrastrukturen und Arbeitswelten wird sich das Leben in der Region Bonn auch durch neue Formen der Mobilität verändern. Dass sich im Stadtgebiet ein familiengerechtes Wohnungsangebot bildet, erscheint angesichts globaler Krisen, anhaltender Suburbanisierung und rückläufiger Fertigstellungen eher unwahrscheinlich. Verglichen mit dem quantitativ und qualitativ neuen Bedarf und dem in vielen Jahrzehnten gewachsenen Wohnungsbestand ist die Wohnungsbauaktivität verschwindend gering. Umso höher ist die Bedeutung starker, mittelfristiger Impulse der Bonner Stadtentwicklung.



Kampmeyer Immobilien-News

Kostenlos. Informativ. Exklusiv.

www.kampmeyer.com/newsletter

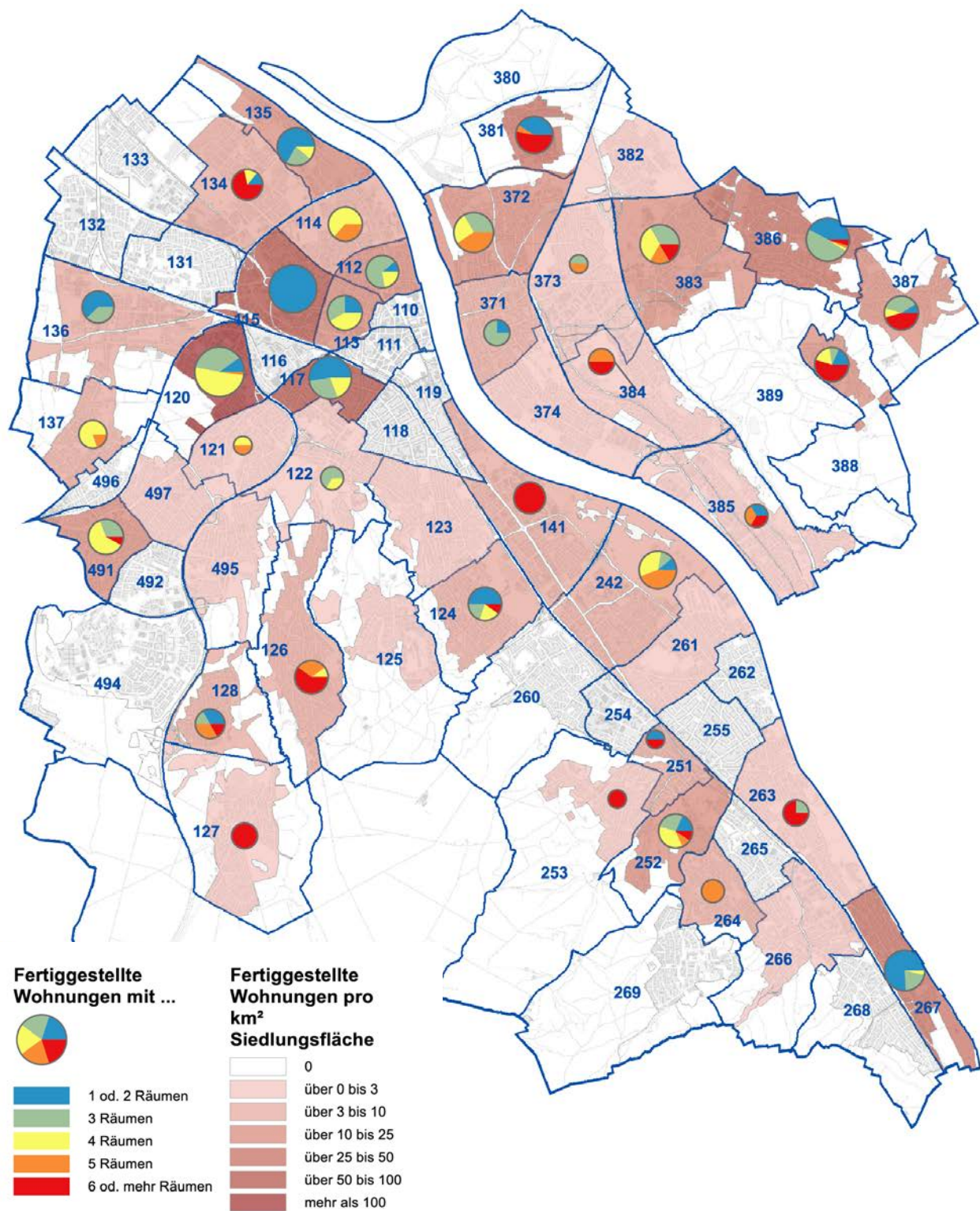
**Mit den kostenlosen Immobilien-News von KAMPMEYER
bleiben Sie immer auf dem neuesten Stand:**

- 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.**

Wohnungsneubau Bonn 2022

Größenstruktur fertiggestellter Neubauwohnungen sowie Dichte des Wohnungsneubaus in den Statistischen Bezirken



Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle | Datenstand: 31.12.2021

FERTIGSTELLUNGEN IM BONNER STADTGEBIET

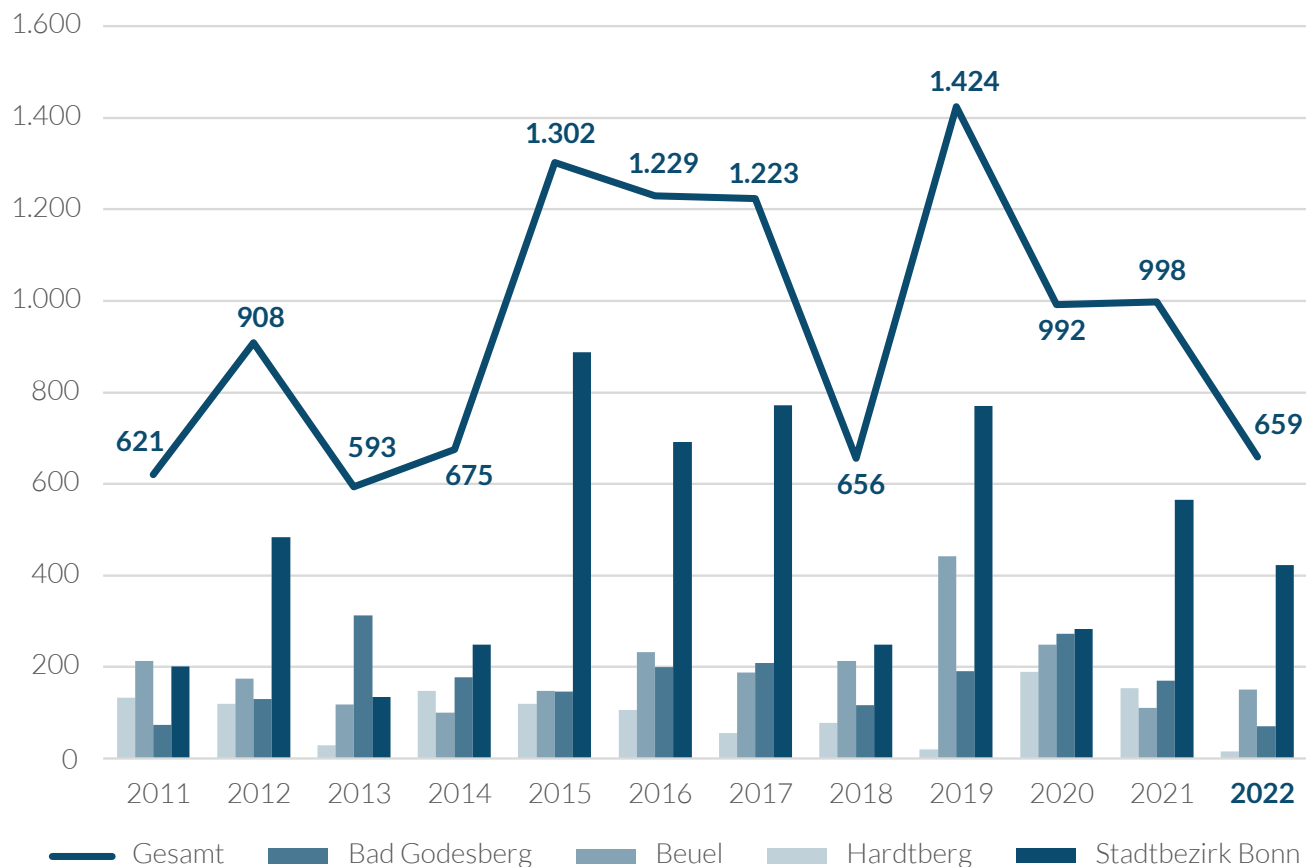
Durch ihre Zunahme von 2.439 Einwohnenden oder rund 0,7 Prozent hat die Bonner Bevölkerung im Jahr 2022 von 335.957 auf 338.396 Menschen zugelegt. Wie schon im Vorjahr ist sie damit wieder etwas deutlicher gewachsen als in den vorhergehenden Jahren. Das Wachstum setzt den auch in den Vorjahren zu beobachtenden Trend fort, der laut der Prognose von Information und Technik Nordrhein-Westfalen im Jahr 2040 zu 348.895 Bonner Einwohnenden beiträgt. Der Wohnungsbestand ist im Jahr 2022 von 176.421 um 661 Wohnungen oder 0,37 Prozent auf 177.082 Wohnungen gestiegen. Weil die unübersichtliche Situation bei vielen Kaufinteressierten und im Wohnungsneubau eine Schockstarre ausgelöst hat, führt die weiter steigende Nachfrage nach Mietwohnungen dazu, dass zunehmend mehr Menschen der Wohnungsnot gehorchend aus dem Stadtgebiet fort oder innerhalb des Stadtgebiets auf zu engem Raum zueinander ziehen.

Wie die hauptsächlich blassen Farbtöne der Karte „Wohnungsneubau 2022“ zeigen, sind die Fertigstellungen im Jahr 2022 gering ausgefallen. Die Anzahl der Fertigstellungen von 659 Wohnungen ist nur geringfügig kleiner als die Veränderung des Bonner Wohnungsbestands, der um 661 Wohnung zugelegt hat. Die auf das Stadtgebiet bezogenen Abgänge, Umwidmungen, Aus-, Umbaumaßnahmen und Datenbereinigungen machen in der Summe nur zwei Wohnungen aus.

Mit 423 Wohnungen ist die Fertigstellung im Stadtbezirk Bonn am höchsten ausgefallen. Fast zwei Drittel der Fertigstellungen im Bonner Stadtgebiet entfallen auf den gleichnamigen Stadtbezirk. Der Bestandszuwachs umfasst allerdings nur 390 Wohnungen. In Beuel wurden 150 Wohnungen fertiggestellt und der Bestand ist um 145 Wohnungen gestiegen. Für Bad Godesberg sind 71 Fertigstellungen zu verzeichnen.

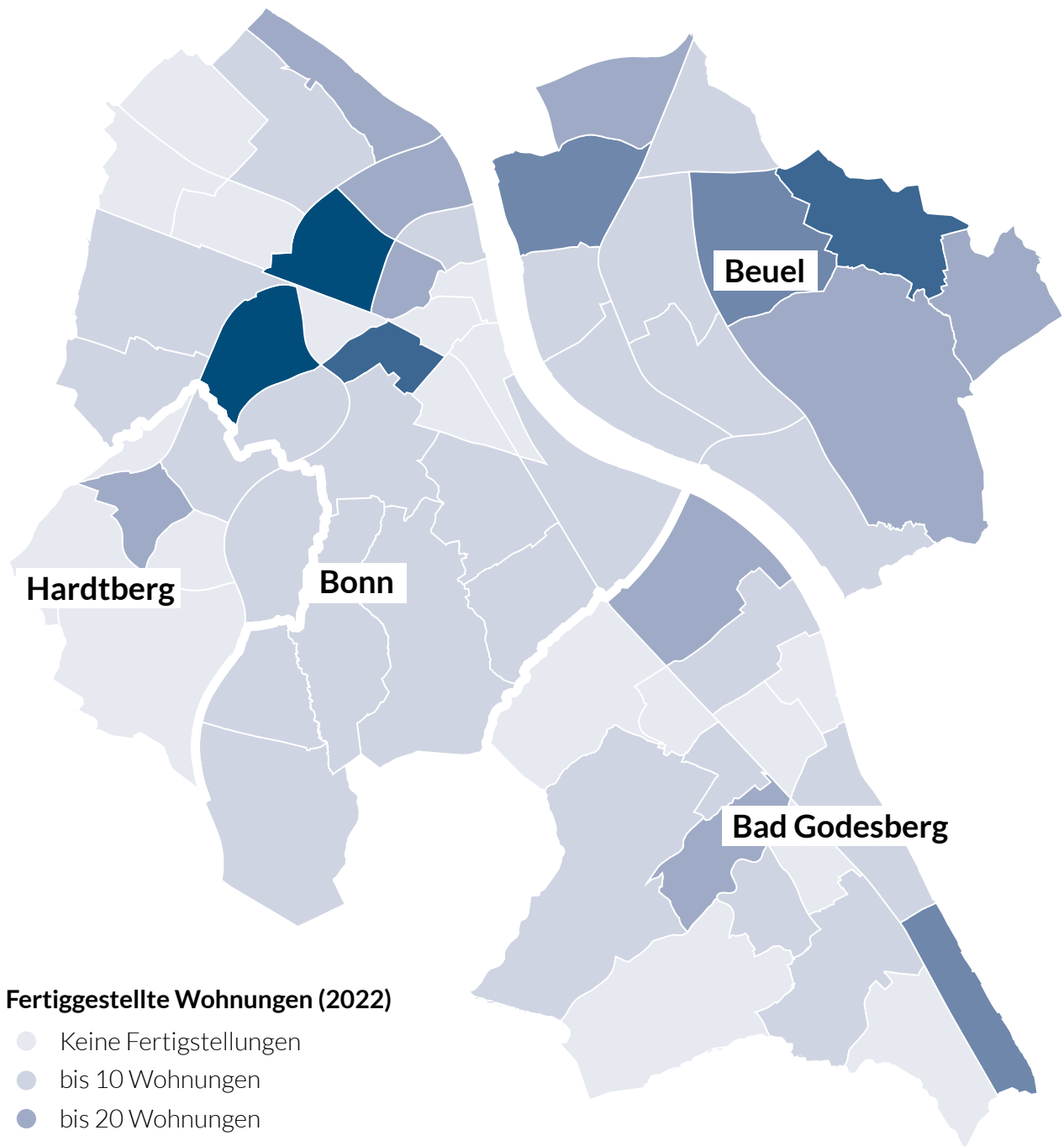
Der Bestandszuwachs ist dort mit summa summarum 118 um 47 Wohnungen höher ausgefallen als die Anzahl der Fertigstellungen. Die 150 in Beuel fertiggestellten Wohnungen machen fast 23 Prozent und die 71 Fertigstellungen in Bad Godesberg fast 11 Prozent der im Bonner Stadtgebiet insgesamt fertiggestellten Wohnungen aus. Zusammen ergeben sie fast den dritten Teil der Bonner Fertigstellungen. Für Hardtberg ist mit 15 Wohnungen nur ein Anteil von über 2 Prozent zu verzeichnen. Der Bestand ist im kleinsten Bonner Stadtbezirk nur um 8 Wohnungen gestiegen. Zum Vergleich: Im Jahr 2021 entfielen allein auf den Hardtberger Bezirk Finkenhof (492) noch 138 Fertigstellungen. Für Neu-Endenich (120) sind im Jahr 2022 160 Fertigstellungen zu verzeichnen. Schon im Vorjahr lag Neu-Endenich (120) mit 295 Fertigstellungen auf Platz eins unter den Statistischen Bezirken. Fast 40 Prozent der insgesamt 423 im Stadtbezirk Bonn fertiggestellten Wohnungen entfallen auf Neu-Endenich (120). Mit 106 Fertigstellungen wurden im Jahr 2022 nur noch im Ellerviertel (115) mehr als 50 Wohnungen gebaut. Mit 42 Fertigstellungen sind auch im Baumschulviertel (117) über 50 fertiggestellte Wohnungen pro Quadratkilometer Siedlungsfläche zu verzeichnen. Im dörflich geprägten Statistischen Bezirk Holzlar (386) sind es mit 45 Fertigstellungen und im überwiegend unbesiedelten Statistischen Bezirk Geislar (381) mit 17 Fertigstellungen jeweils über 25 fertiggestellte Wohnungen pro Quadratkilometer Siedlungsfläche. In Bad Godesberg weist Mehlem-Rheinaue (267) mit 29 Fertigstellungen den höchsten Wert auf. Alle anderen Statistischen Bezirke der Bundesstadt befinden sich in den unteren Klassen von bis zu 25 fertiggestellten Wohnungen pro Quadratkilometer Siedlungsfläche.

Entwicklung des Wohnungsneubaus in Bonn 2011 bis 2022



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Stadtbezirk Bonn	201	484	134	249	888	691	772	249	771	283	565	423
Beuel	213	174	118	100	148	232	188	213	442	248	110	150
Bad Godesberg	74	130	312	178	146	200	208	116	191	272	170	71
Hardtberg	133	120	29	148	120	106	55	78	20	189	153	15
Gesamt	621	908	593	675	1.302	1.229	1.223	656	1.424	992	998	659

Grafik und Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle, 2023. | Datenstand: 31.12.2022.



Fertiggestellte Wohnungen (2022)

- Keine Fertigstellungen
- bis 10 Wohnungen
- bis 20 Wohnungen
- bis 30 Wohnungen
- bis 50 Wohnungen
- über 50 Wohnungen

Karte: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle, 2023. | Datenstand: 31.12.2022.

WOHNUNGSGRÖSSEN

Im zentral gelegenen Bonner Ellerviertel (115) wurden ausschließlich Wohnungen mit ein bis zwei Räumen fertiggestellt. Im Baumschulviertel (117) waren es 22 Wohnungen mit ein bis zwei Räumen, 12 mit drei und 8 mit vier Räumen. Nachdem im Vorjahr in Neu-Endenich (121) überwiegend Wohnungen mit einem oder zwei Räumen fertiggestellt wurden, die zusammen mit den Wohnungen mit drei Räumen über drei Viertel aller Fertigstellungen ausgemacht haben, wurden im Jahr 2022 überwiegend Wohnungen mit vier Räumen fertiggestellt. Kleinere Wohnungen machen im Jahr 2022 nur etwas weniger als die Hälfte der fertiggestellten Wohnungen aus. In Holzlar (386) wurden fast

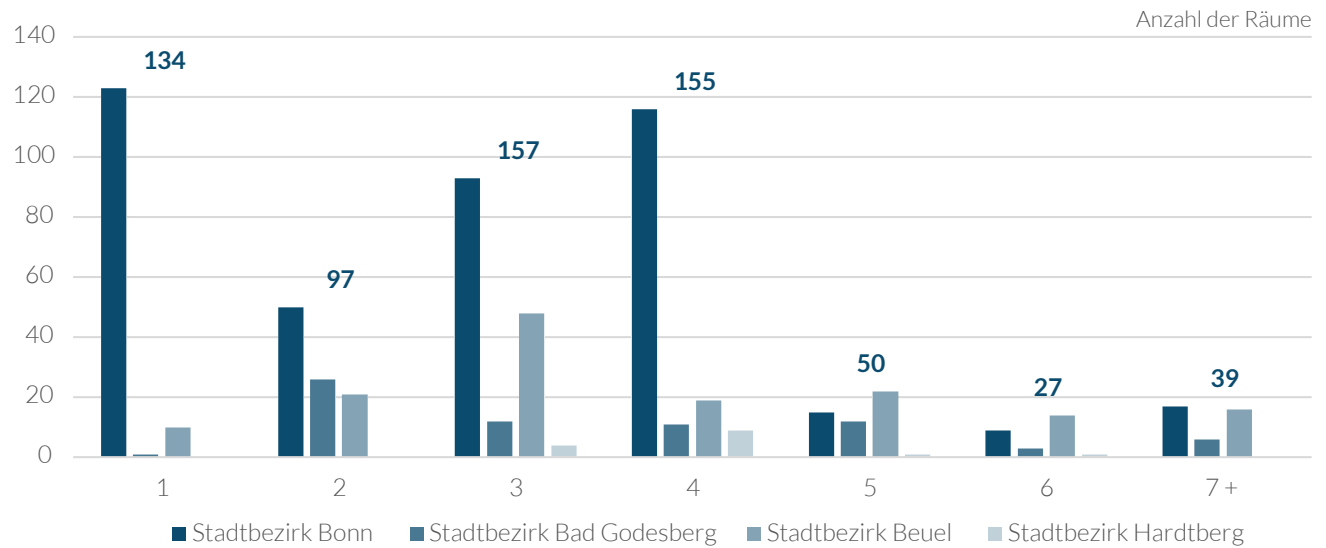
ausschließlich Wohnungen mit ein bis zwei Räumen fertiggestellt – ein Zeichen dafür, dass kleine Wohnungen auch am Rand der Bundesstadt gefragt sind. Der neue Angebotsmix im ebenfalls am Stadtrand gelegenen Geislar (381) ist im Großen und Ganzen zweigeteilt. Sieben der insgesamt 17 fertiggestellten Wohnungen verfügen über ein bis zwei Räume und neun über mehr als fünf Räume. Die Fertigstellung in Mehlem-Rheinaue (267) bestätigt eher den Trend zum kleinteiligen Wohnen am Stadtrand. Drei Viertel der Wohnungen verfügen über ein bis zwei Räume, fast ein Viertel über drei Räume und nur eine der insgesamt 29 Wohnungen über vier Räume.

Gebiet/Räume	Relative Größenverteilung im Stadtgebiet					
	1 oder 2	3	4	5	6 oder mehr	insgesamt
Stadtbezirk Bonn	75 %	59 %	75 %	30 %	39 %	64 %
Beuel	13 %	31 %	12 %	44 %	45 %	23 %
Bad Godesberg	12 %	8 %	7 %	24 %	14 %	11 %
Hardtberg	0 %	3 %	6 %	2 %	2 %	2 %
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	41 %	22 %	27 %	4 %	6 %	100 %
Beuel	21 %	32 %	13 %	15 %	20 %	100 %
Bad Godesberg	38 %	17 %	15 %	17 %	13 %	100 %
Hardtberg	0 %	27 %	60 %	7 %	7 %	100 %
Bundesstadt Bonn	35 %	24 %	24 %	8 %	10 %	100 %

Grafik und Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle, 2023. | Datenstand: 31.12.2022.

Größenstruktur Bonner Neubauwohnungen 2021



Grafik und Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle, 2023. | Datenstand: 31.12.2022.

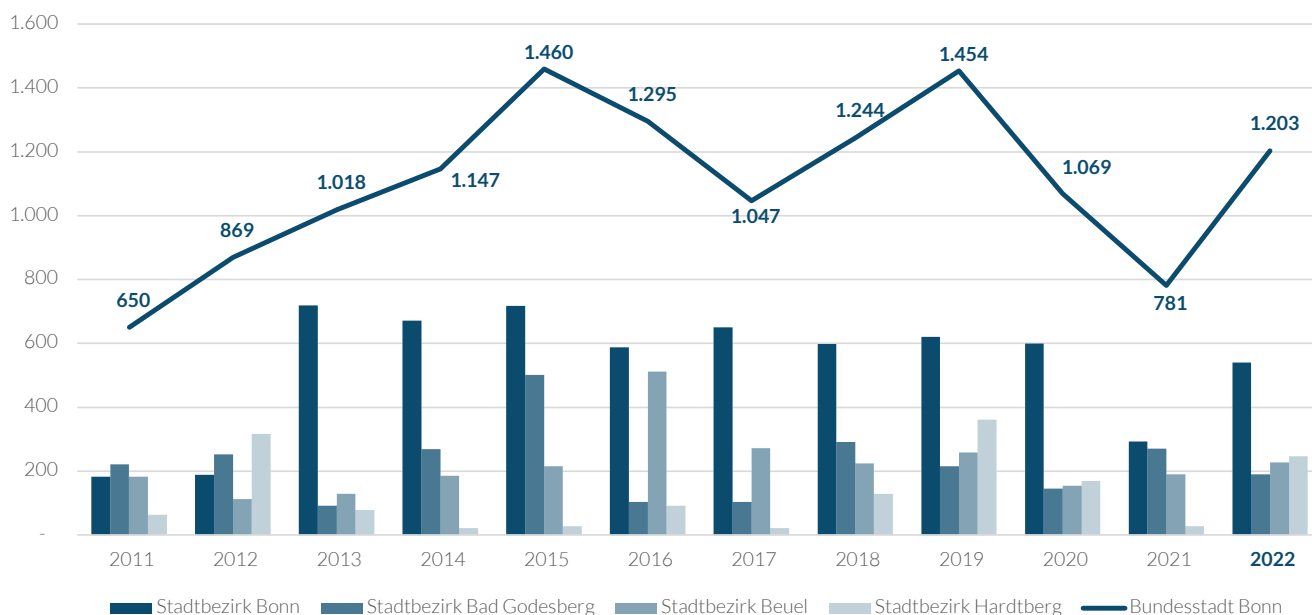


BAUGENEHMIGUNGEN

Mit 540 von insgesamt 1.203 Wohnungen entfallen im Jahr 2022 die meisten Genehmigungen auf den Stadtbezirk Bonn. Ihre Anzahl ist im Vergleich zum Vorjahr um 247 Wohnungen gestiegen. In Hardtberg wurden mit 246 Genehmigungen um 219 Wohnungen mehr genehmigt als im Vorjahr. Nach der hohen Hardtberger

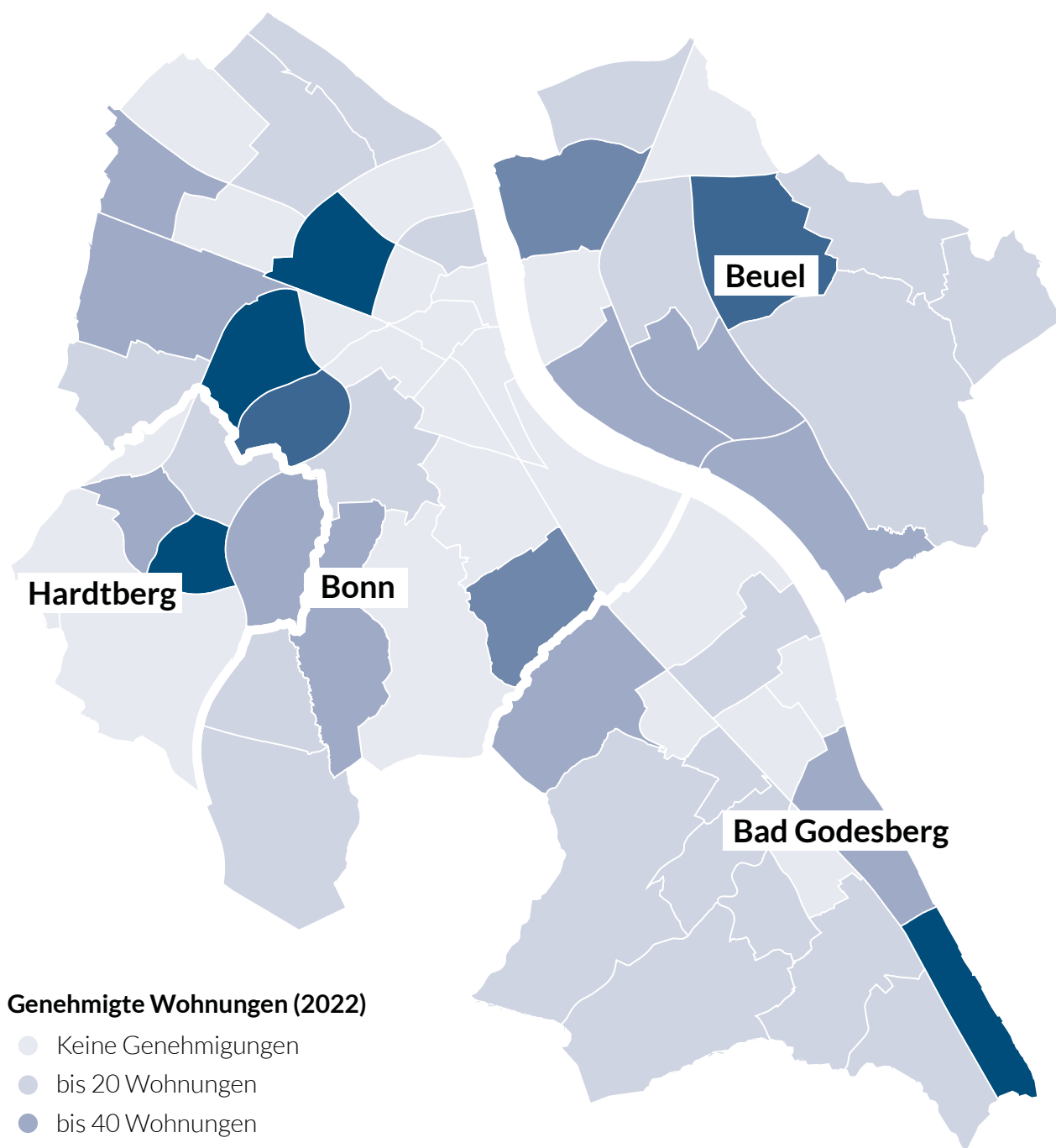
Neubauaktivität in den vergangenen Jahren könnte das vielleicht auf einen weiteren Impuls in nächster Zukunft hindeuten. Im Stadtbezirk Beuel ist die Anzahl der Genehmigungen im Jahr 2022 um 37 auf 227 Wohnungen gestiegen. In Bad Godesberg ist sie um 81 auf 190 Wohnungen zurückgegangen.

Baugenehmigungen Bonn 2011 bis 2022



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Stadtbezirk Bonn	182	188	719	672	717	588	650	598	620	600	293	540
Beuel	183	113	129	185	215	512	272	225	258	155	190	227
Bad Godesberg	222	252	91	269	501	104	104	292	215	145	271	190
Hardtberg	63	316	79	21	27	91	21	129	361	169	27	246
Gesamt	650	869	1.018	1.147	1.460	1.295	1.047	1.244	1.454	1.069	781	1.203

Grafik und Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle, 2023. | Datenstand: 31.12.2022.



Karte: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle, 2023. | Datenstand: 31.12.2022.



NEUBAU PROJEKTE



Neubauprojekte in Bonn und Umgebung (Auszug, August 2023)

-  Wohnen
-  Wohnen und Gewerbe



NEUBAUPROJEKTE 2023

Die Karte „Neubauprojekte Bonn“ weist ausgewählte Wohnprojekte und infrastrukturell bedeutende oder das Stadtbild prägende Entwicklungen aus. Die Ausrichtung auf unterschiedliche Zielgruppen führt zu einer besonderen Vielfalt der aktuellen Bonner Planungs- und Bauleistung. Sie sind auf unterschiedliche Standorte verteilt.

Nr.	Stadtbezirk/Stadtteil	Projekt		
1	Bonn, Auerberg	Auerpark Bonn	Cube Real Estate	■
2	Bonn, Castell	Didinkirica	Wohnbau GmbH	■
3	Bonn, Castell	Quartier Arminiusstraße	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	■
4	Bonn, Dransdorf	Grootestraße & Lenaustraße	LANGEN MassivHaus GmbH & Co. KG	■
5	Bonn, Endenich	Am Vogelsang	VEBOWAG	■
6	Bonn, Endenich	Am Vogelsang	Wohnbau GmbH	■
7	Bonn, Endenich	West.Side	Instone Real Estate Group N.V.	■
8	Bonn, Nordstadt	Postareal	SwissLife	■
9	Bonn, Südstadt	Carré Mensa Nassestraße	Studierendenwerk Bonn	■
10	Bonn, Südstadt	Constance	SwissLife	■
11	Bonn, Tannenbusch	Tabu II	Studierendenwerk Bonn	■
12	Bonn, Zentrum	Bonner Flagge	Cube Real Estate	■
13	Beuel, Schwarzrheindorf	Am Lendenhof	Bonava	■
14	Bad Godesberg, Alt-Godesberg	Petersbergstraße 42 - 46	AXIUM GmbH	■
15	Bad Godesberg, Godesberg-Nord	KOTTENTOR	Garbe Bonn 5 GmbH & Co.KG	■
16	Bonn und Bad Godesberg	Bundesviertel/Landesbehördenhaus	Stadt Bonn	■
17	Bad Godesberg, Mehlem	Nachverdichtung an der Deichmanns Aue	BlmA	■
18	Bad Godesberg, Plittersdorf	Jackie K.	GERCHGROUP AG & BPD	■
19	Hardtberg, Duisdorf	PANDION VILLE - 3. Bauabschnitt	PANDION	■
20	Hardtberg, Duisdorf	SCHAMOTTE-FABRIK	KölnGrund Haus- und Grundbesitz GmbH	■
21	Rheinbach (Rhein-Sieg-Kreis)	Pallottiner Areal	BPD	■
22	Bad Honnef (Rhein-Sieg-Kreis)	Rheintalgärten	Bonava	■

Honnef

STADTBEZIRK BONN

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

POSTAREAL

Die Swiss Life Asset Managers hat das ehemalige Postareal am Kaiser-Karl-Ring (8) im Jahr 2021 erworben. Die Gebäude standen bereits seit Jahren weitgehend leer. Auf dem rund 6.900 Quadratmeter großen Grundstück in der Nordstadt entsteht ein Wohn- und Gewerbequartier mit Schwerpunkt Wohnnutzung. Die Wohnnutzung besteht aus einem Mix aus Eigentums- und Mietwohnungen, die teilweise öffentlich gefördert werden. Das Flächenangebot kann durch eine Kindertagesstätte, Einzelhandelsflächen und medizinische Einrichtungen ergänzt werden. Das Areal, dessen geplante Nutzungsvielfalt ihm einen besonderen Quartiercharakter verleiht, ist in ein gehobenes innerstädtisches Umfeld eingebettet. Seine Wohnqualität erhält durch das Stadtquartier einen neuen Impuls, der sich in der gesamten Nordstadt und über die Grenzen des Ortsteils hinaus auswirken wird. Das Bebauungsplanverfahren soll im nächsten Jahr abgeschlossen werden und mit dem Hochbau soll ebenfalls noch im Jahr 2024 begonnen werden. Die Fertigstellung ist bis Ende 2026 vorgesehen.

POPPELSDORFER ALLEE / CONSTANCE

Auf dem ehemaligen, rund 24.500 Quadratmeter großen Grundstück der Zurich Versicherung entwickelt Swiss Life Asset Managers seit einigen Jahren ein gemischt genutztes Quartier in bester Lage zwischen Poppelsdorfer Allee, Prinz-Albert-Straße, Heinrich-von-Kleist-Straße und Bonner Talweg.



Die auf dem Gelände bestehenden denkmalgeschützten Gebäude des Deutschen Herold und der Villa an der Poppelsdorfer Allee 25 sowie die historischen Häuser entlang des Bonner Talweges und der Heinrich-von-Kleist-Straße werden umfassend saniert und bleiben erhalten. Insgesamt sollen 280 Wohneinheiten realisiert werden. Unter dem Projektnamen Constance 10 entsteht dabei eines der exklusivsten Quartiere der Bundesstadt. Die 111 Wohnungen, deren Vermarktung im Jahr 2021 gestartet wurde, werden ab Frühjahr 2025 bezugsfertig.

ARMINIUSSTRASSE

Zur Schaffung neuer Wohnungsangebote soll die Nachverdichtung in der Bundesstadt bevorzugt werden. Weil das gemischte Neubauquartier an der Arminiusstraße (3) im Bonner Ortsteil Castell die ehemaligen Schotterparkplätze einschließt, ist die Fläche, die der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) gehört, ein besonders gut geeignetes Baugebiet. „Es wird immer noch zu viel Fläche versiegelt“, ist aus dem Vorstand der Bima zu vernehmen. Im Fokus des mit in

der Planung durchgeführten städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs steht die Freiraumqualität.



Eine Zielvorgabe lautet, dass auf dem 1,64 Hektar großen Areal möglichst viel Freiraum mit einem Maximum an bisheriger Bepflanzung erhalten bleibt. Darüber hinaus soll ein modernes Mobilitätskonzept umgesetzt und eine Photovoltaikanlage genutzt werden. Zum Siegerentwurf des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs wurde die gemeinsame Arbeit des Planungsteams hartlockstädtebau aus Essen und des Büros wbp Landschaftsarchitekten aus Bochum gekürt. Er wurde von der Stadt und der Bima im Anschluss an den Wettbewerb öffentlich vorgestellt. Das gemischt genutzte Neubauquartier mit rund 110 neuen Wohnungen und einer Kindertagesstätte wird von der Bima in den kommenden Jahren auf dem bundeseigenen Grundstück gebaut. Die Wohngebäude sind inklusive Staffelgeschoss viergeschossig und die Kindertagesstätte zweigeschossig geplant. Zwischen zwei in einen Quartiersplatz auslaufenden Gebäuderiegeln ist eine grüne Achse vorgesehen. Nach bisherigem Stand sind ein Spielplatz und Freiflächen geplant, die zum Urban Gardening geeignet sind. Der Plan sieht begrünte Dächer und Fassaden vor. Es wird ein flexibles Wegenetz entstehen, dessen Kern von einem Mobility-Hub mit platzsparenden Parklifts, Ladesäulen, Carsharing oder Carpool und Fahrradstellplätzen gebildet wird. Anfang 2024 soll die Entstehung des neuen Quartiers in serieller Bauweise beginnen.

TABU II

Im September 2021 hat der Rat der Stadt Bonn dem Abriss des Wohnheims auf dem Grundstück Hirschberger Straße, Agnetendorfer Straße und Oppelner Straße zugestimmt. Es wird durch das neue Studierendenwohnheim in Tannenbusch Tabu II (11) 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 eine höhere Popularität des Ortsteils Tannenbusch als junger, moderner Dienstleistungs-, Büro- und Wohnstandort.

AUER PARK BONN

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. Der Auerpark Bonn (1) weist eine überwiegend gewerbliche Prägung auf und liegt nur zehn Minuten von der Bonner Innenstadt entfernt. Die Universität ist in 15 Minuten erreichbar. Der Baubeginn ist nach Angaben des Projektentwicklers Cube Real Estate im Jahr 2024 und die Fertigstellung für 2029 vorgesehen.



CARRÉ MENSA NASSESTRASSE

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

BONNER FLAGGE

Auf dem ehemaligen Gelände der Bonner Fahnenfabrik wird das Quartier Bonner Flagge (12) 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.



AM VOGELSANG

Das Angebot in Endenich wird bis voraussichtlich 2027 um das Wohnquartier Am Vogelsang (5+6) erweitert. Die Wohnbau GmbH entwickelt gemeinsam mit dem kommunalen Immobilienunternehmen VEBOWAG südwestlich von dem ebenfalls neu entstandenen Quartier West.Side (7) 334 Geschosswohnungen, von denen 221 Wohnungen öffentlich gefördert sind.



GROOTESTRASSE/LENAUSTRASSE

Die LANGEN MassivHaus GmbH & Co. KG plant im Ortsteil Dransdorf das weitgehend autofreie, sozial gemischte Wohnquartier Grootestraße/Lenaustraße (4) mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Das rund 4,5 Hektar große Grundstück befindet sich zwischen der Grootestraße im Norden, der Lenaustraße im Osten, der Mörikestraße im Süden und der Kleingartenanlage entlang der Kleingartenstraße im Westen.



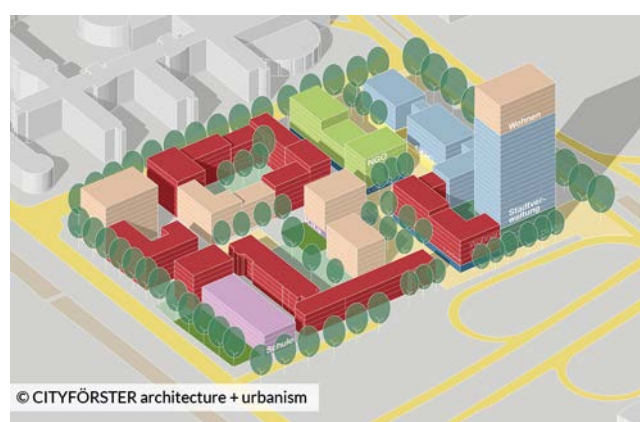
Die Hälfte der Bruttogrundfläche ist dem öffentlich geförderten Wohnungsbau vorbehalten. Sämtliche Wohngebäude sind innerhalb des Quartiers um drei Nachbarschaftshöfe herum angeordnet. Häuser und Hausgruppen mit öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen sind in jedem der drei Teile durchmischt. Um eine große Vielfalt der Zielgruppen zu erreichen, wird der öffentlich geförderte Wohnraum nicht ausschließlich in den Mehrfamilienhäusern entstehen, sondern auch in den Reihenhäusern. Insgesamt entstehen 299 Wohnungen, davon 258 im Geschosswohnungsbau, der Rest in den Reihenhäusern. Durch die größtenteils autofreie Gestaltung werden die Aufenthaltsqualität und die ökologische Wertigkeit des Quartiers erhöht. Im Bereich des Entrees, das sich an der Lenastraße befindet, ist eine neue vierzügige Kindertagesstätte mit Außenspielbereich vorgesehen. Mit dem Baubeginn ist frühestens 2024 zu rechnen.

NEUES QUARTIER BUNDESVIERTEL / LANDESBEHÖRDENHAUS

Dass Bonn seit rund 20 Jahren eine programmatische und bauräumliche Transformation erlebt, macht sich am deutlichsten im Bundesviertel bemerkbar. Als einstiges Zentrum bundesdeutscher Politik verstanden, beschränkt sich das Areal auf das ehemalige Regierungsviertel, das sich über die Grenze zwischen den Stadtbezirken Bonn und Bad Godesberg entlang der Achse Adenauerallee, Friedrich-Ebert-Allee und Godesberger Allee erstreckt. Rund um die Rheinaue, dem Central Park der Bundesstadt, wird ein beeindruckender Standort entwickelt, der zum Ausbau, zur Aufwertung des Bundesviertels und zentrumsnaher Teile des Stadtgebiets beiträgt. Von der Rahmenplanung Bundesviertel werden die beiden Ortsteile Gronau und Hochkreuz vollständig umfasst.

Der Kern des zentralen Stadtraums wird mit dem 5,2 Hektar großen Areal des ehemaligen Landesbehördenhauses (16) an der Friedrich-Ebert-Allee entwickelt, das der Zukunft gleich mehrerer Bonner Ortsteile starke Impulse verleiht. Der prominente Standort ist im Osten von der Friedrich-Ebert-Allee, im Westen von der Nahum-Goldmann-Allee, im Norden von der

Olof-Palme-Allee und im Süden von dem neu gestalteten Platz der Vereinten Nationen mit direkter Anbindung an die Autobahn umgeben. Das Nutzungskonzept der Stadt Bonn beinhaltet neue Wohnungen, eine Grundschule, einen Kindergarten, Geschäfte, Gastronomie und überregional bedeutende Einrichtungen. Für Wohnzwecke und die Stadtverwaltung ist auch ein Hochhaus angedacht.



Das hohe Potenzial des Quartiers wird dadurch unterstrichen, dass es in der Rahmenplanung als Schlüsselprojekt definiert ist. Die mit seiner Entwicklung verbundenen Risiken sind allerdings ebenso hoch. Zum Kaufpreis von 39 Millionen Euro für das seit Jahren leer stehende Landesbehördenhaus, der von der Stadt an das Land NRW gezahlt wurde, kommt für den Abriss und die Altlastenentsorgung noch mal vermutlich eine Summe in gleicher Größenordnung hinzu. Zu den komplexen Rahmenbedingungen, die mit dem Fortgang des Projekts verbunden sind, gehört eine europaweite Markterkundung, die von der Stadt zur Vorbereitung der Ausschreibung gestartet wurde. Im angestrebten Lebenszyklusmodell ist vorgesehen, dass die Stadt Eigentümerin bleibt. Es soll ein Investor gefunden werden, der die Verantwortung für die Errichtung und die Bewirtschaftung der Gebäude übernimmt. Bevor der maßgebliche Beitrag zur Weiterentwicklung des Bundesviertels geleistet werden kann, werden von allen Beteiligten also noch gewaltige Hürden zu nehmen sein.

BAD GODESBERG

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für Bad Godesberg wurde im Jahr 2022 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.

DEICHMANNS AUE

Im südlich ans Bad Godesberger Villenviertel angrenzenden Ortsteil Rüngsdorf plant die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben das Quartier Deichmanns Aue (17). Auf der 7.300 Quadratmeter großen, ehemals als Gärtnerei genutzten Fläche sollen rund 100 Neubauwohnungen für Bundesbedienstete entstehen. Die Fertigstellung ist für 2026 geplant.



KOTTENTOR

Mit dem von Garbe Immobilien-Projekte entwickelten, rund 8.700 Quadratmeter großen Quartier Kottentor (15) entstehen 70 Wohnungen in unmittelbarer Nähe des Kottenforstes zwischen Stadt und Natur. Das gemischt genutzte Quartier auf dem ehemaligen Haribo-Gelände in Friesdorf soll im Jahr 2024 fertiggestellt werden.



JACKIE K.

Auf dem etwa 45.000 Quadratmeter großen Areal im Herzen von Plittersdorf, an der südlichen Grenze des Bundesviertels zwischen Kennedyallee und Ahrstraße entwickeln die Gerchgroup und BPD Immobilienentwicklung das funktional gemischte Quartier Jackie K. (18) 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 fördern vielfältige Sichtbeziehungen und Durchwegungen. 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 Fuß- und Radverkehr des autofreien Mobilitätskonzepts. Das Grundstück ist von wertvollem Baumbestand umgeben, der den quartiersspezifischen Charakter von Jacky K. betont.

HARDTBERG

Hardtberg ist der kleinste Bonner Stadtbezirk. In den vergangenen Jahren hat er durch einige Neubauquartiere wertvolle Impulse erhalten. Auch derzeit sind Entwicklungen festzustellen, die den Stadtbezirk weiter aufwerten und im Wettbewerb der Wohnstandorte stärken.

SCHAMOTTE-FABRIK

Der Wettbewerb zur Neubebauung des rund 8.000 Quadratmeter großen Areals der Schamotte-Fabrik (20) in Duisdorf ist entschieden. Durchgesetzt hat sich ein Entwurf, der von MOSAIK Architekten zusammen mit cityförster entwickelt wurde. Er sieht 76 Wohnungen in mehreren Mehrfamilienhäusern mit vier bis fünf Geschossen inklusive Staffelgeschoss vor. 40 Prozent von ihnen sind gefördert oder förderfähig. Es sind eine Tiefgarage und in einem der Häuser eine dreigruppige Kindertagesstätte geplant. Die Gebäude sollen asymmetrische Grundrisse, Holzfassaden, begehbare Dachterrassen und Photovoltaikanlagen erhalten. Die Zwischenräume sollen begrünt und autofrei gestaltet werden.



Bevor er als Grundlage des Bebauungsplanverfahrens genutzt wird, soll der Siegerentwurf auf zwei Kriterien hin geprüft werden. Durch die Überarbeitung sollen die Anzahl der Wohneinheiten erhöht und darüber hinaus der Erhalt charakteristischer Elemente der Schamotte-Fabrik ermöglicht werden. Das Areal wird von der KölnGrund Haus- und Grundbesitz GmbH, der Eigentümerin des Grundstücks, entwickelt. Im Wettbewerb waren städtebauliche Entwicklungsoptionen für zwei angrenzende Grundstücke mit einer Gesamtgröße von rund 6.300 Quadratmeter aufzuzeigen. Dabei handelt es sich um das Grundstück der westlich angrenzenden Fabrikantenvilla und um städtische Flächen, auf denen sich ein Wohnheim für Wohnungslose und ein Lagerplatz der Feuerwehr befinden. Die Entwicklung dieser Flächen ist derzeit allerdings noch nicht absehbar.

BONN UND DIE 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 das Wohnungsangebot in Bonn schon lange nicht mehr ausreicht. 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.

PALLOTTINER AREAL

Ein gutes Beispiel in der Region ist das Pallottiner Areal (21) in Rheinbach. Bis 2030 realisiert die BPD Immobilienentwicklung auf einer Grundstücksfläche von rund 3 Hektar ein autofreies Stadtviertel mit 275 Wohnungen, von denen 26 Wohneinheiten als geförderte Mietwohnungen geplant sind. Zudem entstehen 17 Reihenhäuser und eine Kindertagesstätte. Die Bauarbeiten für die ersten Eigentumswohnungen haben bereits begonnen.



Genau Ihr Baufinanzierer

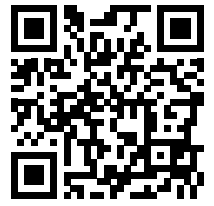
– bei Ihnen im Rhein-Sieg-Kreis.

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.



KAMPMEYER Immobilien-News

KOSTENLOS. INFORMATIV. EXKLUSIV.

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

- Aktuelle Immobilien-Angebote zuerst in Ihrem Postfach
- Spannende Neubauprojekte aus der Region
- Immobilientipps und Insights von unseren Experten
- Neueste Marktberichte und Trends
- Einladungen zu Immobilienmessen und Events

**Kostenlos
abonnieren**

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

Herausgeber

KAMPMEYER Immobilien GmbH
Reuterstr. 22 | 53113 Bonn

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

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 Bewer-
tungsverfahren.

© KAMPMEYER Immobilien GmbH

Der KAMPMEYER Immobilienmarktbericht Bonn
& Königswinter 2023 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

PLANBAR.

Die Baufinanzierung, die
sich Ihrem Leben anpasst –
das PSD BauGeld.

EINE BANK. EIN WORT.
SEIT 1872.

PSD BAUGELD: FLEXIBEL & INDIVIDUELL.

Bei der PSD Bank West eG finden Sie mit dem **PSD BauGeld** eine flexible Finanzierung, die auf Ihren Immobilienkauf oder Ihr individuelles Bauvorhaben zugeschnitten ist.

- Zinssicherheit bis zu 20 Jahre
- Kostenfreie Sondertilgungen bis zu 10 % pro Kalenderjahr möglich
- Keine Bereitstellungszinsen für bis zu 12 Monate
- Bis zu vier kostenfreie Anpassungen des Tilgungssatzes möglich (ab 200.000 Euro Nettodarlehensbetrag)



Jetzt online beantragen auf www.psd-west.de/baugeld

Gut zu wissen: Mit ihren speziellen Finanzierungslösungen **PSD SolarKredit** und **PSD WärmepumpenKredit** fördert die PSD Bank West eG mit besonders attraktiven Konditionen gerne Ihre Immobilienumrüstung auf nachhaltige Energiegewinnung.

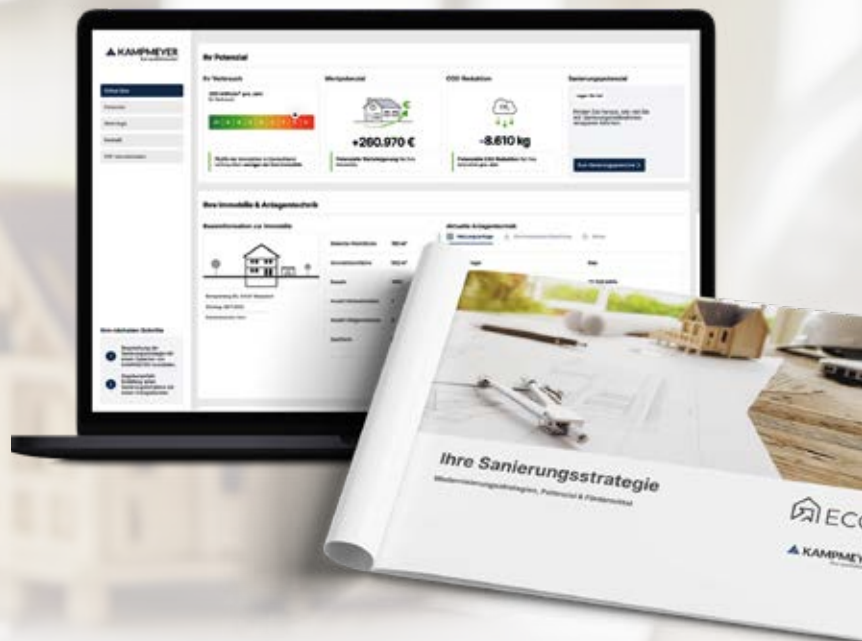
SANIERUNGSRECHNER

IHRE VORTEILE

- Finanzplanung ohne Überraschungen
- Werterhöhung der Immobilie
- Stärkung der Verhandlungsposition

WER PROFITIERT VOM SANIERUNGSRECHNER

- Eigentümer
- Käufer
- Investoren



Optimieren Sie Ihre Immobilieninvestition mit präzisen Sanierungskosten

Immobilieninvestitionen müssen klug durchdacht sein. Hier erfahren Sie, warum die genaue Berechnung von Sanierungskosten entscheidend ist und können diese mit dem kostenlosen Sanierungsrechner individuell für Ihre Immobilie berechnen lassen.



DAS BRINGT EINE ENERGETISCHE SANIERUNG

Wie viel Energie lässt sich durch eine energetische Sanierung sparen?

Bis zu **60 %**
durch Warmwasserbereitung
mit einer Thermosolaranlage

Bis zu **5 %**
durch Doppelverglasung
der Fenster

Bis zu **9 %**
durch die Dämmung
der Kellerdecke



Bis zu **14 %**
durch die Dämmung
des Daches

Bis zu **21 %**
durch die Dämmung
der Fassade

Bis zu **21 %**
durch eine Modernisierung
der Heizungsanlage