Immobilienmarktbericht

KAMPMEYER
ihre qualitätsmakler

BONN 2018

Ab September 2018
neue Adresse in Bonn
Reuterstraße 22

Wir sind Ihr Partner in der Metropolregion Rheinland.

Köln
Waidmarkt 11
50676 Köln

Bonn
Rheinweg 24
53113 Bonn

Düsseldorf
Elisabethstraße 11
40217 Düsseldorf

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

KAMPMEYER
ihre qualitätsmakler

STANDORTE

Inhalt

04
Bonn 2018
Harmonie mehrdimensionaler Märkte

08
Dynamische Wohnlagen Bonn 2018

14
Perspektiven der Nachfrage

24
Perspektiven des Angebots

36
Gastbeitrag von Ashok-Alexander Sridharan, Oberbürgermeister der Bundesstadt Bonn

40
Häuser

50
Gastbeitrag von Prof. Claus-C. Wiegandt, Stadt- und Regionalforschung

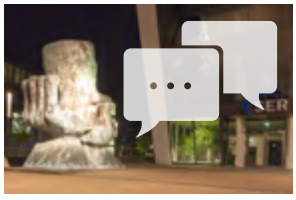
54
Eigentumswohnungen

68
Mietwohnungen

80
Renditeentwicklung

82
Marktreport Immobilienfinanzierung

92
Interview
Informativer Mehrwert



96
Dialog Bonn
Informationsveranstaltungen

Bonn | Kunstmuseum

BONN

Bonn 2018

Harmonie mehrdimensionaler Märkte

»Kaum eine andere deutsche Stadt lebt das Lokale und Globale intensiver als die mit ihren über 325.000 Einwohnern aus 177 Ländern verhältnismäßig kleine Großstadt Bonn.«

Die beiden Dax-Unternehmen Deutsche Telekom und Deutsche Post DHL Group entwickeln von Bonn aus Unternehmenskonzepte für insgesamt über 720.000 Beschäftigte weltweit. Der UN-Campus beherbergt die meisten der etwa 20 in Bonn ansässigen Organisationen der Vereinten Nationen (UN). Vom Funkhaus am Rhein aus sendet die Deutsche Welle ihre multimedialen journalistischen Angebote in 30 Sprachen. 145.000 Pendler profitieren von der lokalen Infrastruktur, die Bonn im Zentrum des Rhein-Sieg-Kreises mit dem Umland und den Nachbarstädten verbindet. Kaum eine andere deutsche Stadt lebt das Lokale und Globale intensiver als die mit ihren über 325.000 Einwohnern aus 177 Ländern verhältnismäßig kleine Großstadt Bonn. Diese Triebkraft, die Wirtschaft und Gesellschaft über Jahrzehnte verändert hat, wirkt sich auch auf Wohnformen aus. Auch sie stehen im Zeichen von Wachstum und Vielfalt.

Das Spektrum der Wohnungsmärkte reicht von Mikroapartments für Studenten über genossenschaftlichen Geschosswohnungsbau bis zu Exklusivangeboten für eine internationale Klientel und von kleinen, privaten Bauvorhaben bis zu wohnungswirtschaftlichen Großprojekten. Der KAMPMEYER Immobilienmarktbericht Bonn 2018 verschafft Übersicht über die vielfältigen Immobilienmärkte, die je nach Lage und Gebäudetyp von völlig unterschiedlichen Faktoren beeinflusst werden.

Am Anfang bietet die Multifaktorenanalyse in der dynamischen Wohnlagenkarte, die Aufschluss über Einflüsse und Entwicklung in den vier Stadtbezirken und ihren jeweiligen Ortsteilen gibt, eine erste Orientierung. Im Anschluss stellen nach Kauf, Miete und Immobilientyp differenzierte Preiskarten die Einzelheiten des lokalen Preisgefüges dar. Neben eigenen Erhebungen, Recherchen und Transaktionen liegen den Preiskarten Immobilienmarktdaten zugrunde, die von unserem langjährigen Partner, iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH, stammen. In Zusammenarbeit mit ImmobilienScout24 und durch die freundliche Unterstützung der Stadt Bonn stellt der Bericht die Perspektiven der Nachfrage dar. Anhand relevanter Suchanfragen des Immobilienportals, der Entwicklung der Bonner Bevölkerung und des Mobilitätsverhaltens in der Region werden räumliche Strukturen und Zusammenhänge noch deutlicher.

Besonderer Dank gilt Oberbürgermeister Ashok-Alexander Sridharan und Prof. Dr. Claus-Christian Wiegandt, Universitätsprofessor für Stadt- und Regionalgeografie an der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, die ihr Expertenwissen in den beiden Gastbeiträgen mit uns teilen.

KAMPMEYER bietet Ihnen weit über den Marktbericht hinausgehende Möglichkeiten, mehr über Wohnen und Wohnungsmärkte in der Region zu erfahren. Vom umfassenden Informationsangebot und unserem vollen Service profitieren Sie ab September 2018 auch im neuen und hochmodernen Flagship-Office in der Reuterstraße 22. Genau wie die traditionsreiche Beethovenstadt entwickeln wir uns für die Menschen, die hier wohnen oder arbeiten, stetig weiter.

Roland Kampmeyer
Geschäftsführer

Bonn | Poppelsdorfer Allee

Dynamische Wohnlagen Bonn 2018

Impulse im Bonner Stadtgebiet
Dynamik in der Wohnlagenhierarchie

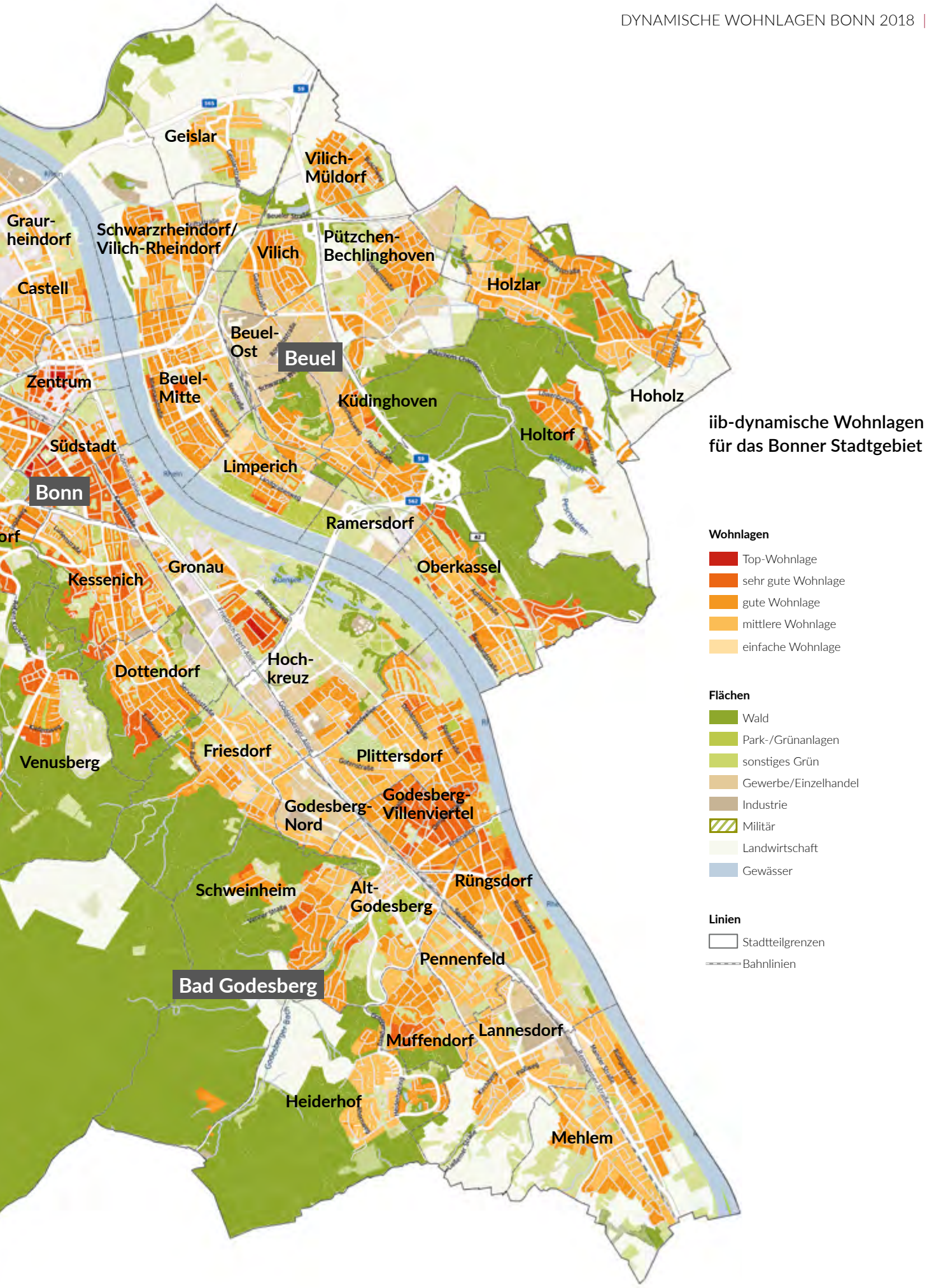
Die dynamische Wohnlagenkarte veranschaulicht das Wechselspiel der Wohnlagen und die strukturelle Entwicklung des Stadtraums. Die Wohnlagendynamik bildet die Faktoren ab, die den Wert und die Wahl urbaner Wohnstandorte beeinflussen. Zu ihnen gehören beispielsweise Mobilität, Einzelhandel, Kultur, Bildung und Freizeit. Am Rhein und an den großen Waldgebieten wird auch deutlich, wie sich Naturnähe auf die Lagequalität im Bonner Stadtgebiet auswirkt. Bei allen Unterschieden zwischen den vier Stadtbezirken Bonn, Bad Godesberg, Beuel und Hardtberg gehen von den vier Bezirkszentren starke Impulse aus. Die Stabilität der Wohnlagendynamik ist im gesamten Stadtgebiet deutlich zu erkennen.

Stadtbezirk Bonn

Den Kern des Stadtbezirks Bonn bildet der Ortsteil Zentrum mit seinen belebten Plätzen und Einkaufsstraßen. Der Einzelhandel sorgt für urbane Lebensqualität, Attraktivität und Multifunktionalität. Am denkmalgeschützten Hauptbahnhof wird das Angebot zukünftig durch das Maximiliancenter und Urban Soul ausgeweitet und die innerstädtischen Wohnlagen aufgewertet.

Im Südwesten grenzen die Ortsteile Weststadt und Südstadt an, die durch eines der größten zusammenhängenden Gründerzeitviertel Deutschlands miteinander verbunden sind. Die Wohnlagendynamik beider Ortsteile ähnelt der Dynamik der Zentrumslagen trotz aller Unterschiede in Bezug auf Bebauung und Raumfunktionen. Zusammen bilden sie eine zentrale Fläche überwiegend sehr guter Wohnlagen.

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



Copyright © 2018 by iib-institut.de © OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Im südlichen Teil der Nordstadt befindet sich das Bonner Stadthaus mit dem Sitz der städtischen Verwaltung in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bonner Innenstadt. Verwinkelte Gassen und Altbauten prägen den seit 1990 unter Denkmalschutz stehenden Ortsteil. Im Frühling entwickelt er sich mit der Kirschblüte zum Schauplatz für die Besucher und Bewohner der Stadt. Die Nordstadt, in der mittlere bis sehr gute Wohnlagen dominieren, zeigt eine etwas geringere Dynamik als die Südstadt, die südlich an das Bonner Zentrum anschließt.

In Castell, dem Ortsteil, der ebenfalls nördlich des Bonner Zentrums liegt, befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser und Studentenwohnheime. Kurze Wege, gute Verkehrsanbindungen und Einkaufsmöglichkeiten bilden flächendeckend gute Wohnlagen. Die Konzentration von sehr guten Lagen und Toplagen ist Ergebnis der Erholungsflächen am Rheinufer.

Die dörflichen Strukturen von Graurheindorf, Auerberg und Buschdorf haben ihre jeweils eigene Dynamik entwickelt. In Graurheindorf wird sie von Neubauwohnungen mit Blick auf den Rhein und die Siegmündung erhöht. In Auerberg und Buschdorf wird das Ortsbild von Ein- und Mehrfamilienhäusern der 70er-Jahre bestimmt. Das Neubaugebiet an der Josefshöhe wirkt sich positiv auf die dortigen Wohnlagen aus. In den drei nördlichsten Ortsteilen des Bezirks Bonn haben sich gute Wohnlagen durch den Einfluss von Neubauten etabliert.

In Endenich haben sich südlich der Sebastianstraße und der A 565 mittlere Wohnlagen entwickelt. Die Bebauung besteht vor allem aus Mehrfamilienhäusern der 60er-Jahre mit unterschiedlicher Gebäudetypologie und Geschosshöhe. Das Neubauquartier „Schumanns Höhe“ wird die Dynamik im Endenicher Zentrum entscheidend erhöhen. In dem neuen Quartier entstehen 120 Wohnungen, deren Lage von der Vielfalt des Stadtteils und seiner Kulturmeile profitiert, die über die Grenzen der Stadt hinaus bekannt ist. Das neue Quartier „west.side“, das zwischen der Siemensstraße, Am Propsthof und Auf dem Hügel entsteht, wird die Dynamik des Ortsteils Weststadt erhöhen. Insgesamt werden knapp 520 Wohnungen in den kommenden Jahren realisiert. Beide Projekte werden von dem Projektentwickler Instone Real Estate Group N.V. realisiert.

Im Stadtteil Poppelsdorf setzt sich die Bebauung mit Gründerzeithäusern, deren Ursprung sich in den Ortsteilen Weststadt und Südstadt befindet, entlang der Poppeldorfer Allee fort. Rückzugsräume und Erholungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität wie der Botanische Garten und das Poppelsdorfer Schloss unterstützen die hohe Dynamik der Poppelsdorfer Wohnlagen.

Eingebettet zwischen Rhein und Kottenforst profitieren die Ortsteile Kessenich, Dottendorf, Gronau und Venusberg im Nordosten des Bezirks von ihrer Naturnähe. Gronau, das Bundesviertel, gehört heute zu den wichtigsten Bonner Wirtschaftsstandorten. In den imposanten Geschäftsgebäuden sind unter anderem internationale Einrichtungen wie die UN Bonn mit etwa 20 Organisationen oder die Zentrale der Deutschen Welle ansässig. Von den Gronauer Unternehmen und der Museumsmeile gehen starke Impulse aus, die sich in der Wohnlagendynamik des gesamten Bonner Stadtgebiets fortsetzen.

Kessenich, Dottendorf und Venusberg befinden sich weiter westlich in der Nachbarschaft zu den Ausläufern des Kottenforstes. An den Rändern der drei Ortsteile bilden sich sehr gute Wohnlagen aus. Kessenich grenzt im Norden an die von Gründerzeitvillen geprägte Südstadt an. Die guten bis Top-Wohnlagen aller drei Ortsteile sind besonders bei Familien und aktiven Senioren beliebt.

In Ippendorf, Ückesdorf und Röttgen sind gute Wohnlagen verbreitet. Außerdem haben sich Cluster sehr guter Wohnlagen gebildet. Die Höhenlagen der Ortsteile mit Blick ins Umland entwickeln eine einzigartige Dynamik. Die Bebauung von Ippendorf wird von freistehenden Einfamilienhäusern und vereinzelten Mehrfamilienhäusern älteren Baujahrs bestimmt. In Röttgen und Ückesdorf stammt ein Großteil der Bebauung aus den 50er- und 60er-Jahren. Ihre Dynamik hat durch neue Baugebiete, moderne Einfamilienhäuser und

Doppelhaushälften in den letzten Jahren zugenommen. Die Wohnlagen werden vor allem von Familien mit Kindern bevorzugt.

Die westlichen Stadtteile Tannenbusch, Dransdorf und Lessenich/Meßdorf sind überwiegend von einer heterogenen Bebauung geprägt. Nachkriegsbauten, Hochhaussiedlungen und lockere Bebauungen mit dörflichem Charakter schaffen einfache bis gute Wohnlagen. Lessenich/Meßdorf ist außerdem von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Die Struktur des Bezirks ist insgesamt ausgesprochen heterogen. Von Naturnähe bis zentrale Urbanität, von einfachem Geschosswohnungsbau bis repräsentative Gründerzeitatmosphäre sind im Stadtbezirk Bonn sehr unterschiedliche Ausprägungen der Wohnlagendynamik vertreten.

Stadtbezirk Hardtberg

Die guten Lagen im Stadtbezirk Hardtberg konzentrieren sich auf Duisdorf. Das Neubauprojekt „Pandion Ville", der Pandion AG, das auf dem Gelände der ehemaligen Gallwitz-Kaserne entsteht, wird die Dynamik im Ortsteil erhöhen. Durch Sanierungen an der Rochusstraße profitieren einige Quartiere des Ortsteils vom neu geschaffenen Wohnwert. Die kurzen Wege ins kulturelle Leben von Endenich stabilisieren diese Aufwertung der Wohnlagen. Die Wohnlagen der Ortsteile Lengsdorf, Brüser Berg, Medinghoven und Hardtberg weisen eine einfache bis gute Dynamik auf. Östlich des Lengsdorfer Bachs führt der aufgelockerte Geschosswohnungsbau früherer Jahre zusammen mit kleineren Mehr- und Einfamilienhäusern zu Wohnlagen guter Qualität. Die Hanglagen in Lengsdorf bieten einen Blick bis nach Köln. Insgesamt ist die Wohnlagendynamik des Stadtbezirks am westlichen Stadtrand schwächer ausgeprägt als die der anderen Stadtbezirke.

Stadtbezirk Bad Godesberg

Die vier zusammenhängenden Ortsteile Plittersdorf, Hochkreuz, Godesberg-Villenviertel und Rüngsdorf bilden einen Saum guter, sehr guter und Top-Wohnlagen entlang des Rheins. Die Beliebtheit des Blicks vom Rheinufer auf das Siebengebirge, den Petersberg und Drachenfels ist an ehemaligen Diplomatenvillen in Rüngsdorf und hochwertigen Einfamilienhäusern in Plittersdorf zu erkennen. Aufgrund der guten Einzelhandels- und Infrastruktur sowie durch das vielfältige Bildungs- und Freizeitangebot behaupten die Wohnlagen der beiden Ortsteile ihre Dynamik.

Das Wohngebiet mit Einfamilienhäusern unterschiedlichen Baustils aus mehreren Epochen am Berliner Ring im Ortsteil Hochkreuz gehört zu den guten Bonner Wohnlagen. Der Ortsteil Godesberg-Villenviertel zählt aufgrund seiner Blockrandbebauung mit gut erhaltenen Gründerzeithäusern in weitläufigen Alleen zu den besten Wohnlagen in Bad Godesberg.

Etwa die Hälfte der Friesdorfer Ortsteilfläche wird von einem Teil des Kottenforstes eingenommen. An der B 9, die die nordwestliche Grenze des Ortsteils bildet, befinden sich viele mehrgeschossige Wohnhäuser älteren Baujahrs. Außerdem verleihen kleinere Mehr- und Einfamilienhäuser den Wohnlagen ihre einfache bis gute Dynamik. Der Nachbarortsteil Godesberg-Nord wird stark vom Gewerbegebiet geprägt. Wohngebäude befinden sich ausschließlich im westlichen und östlichen Randbereich des Ortsteils. Seine Dynamik ist ins mittlere Wohnlagensegment einzuordnen.

Durch ihre Höhenlage bieten Schweinheim, Alt-Godesberg, Heiderhof und Muffendorf einen besonderen Panoramablick. Zwischen hauptsächlich mittleren bis guten Wohnlagen tauchen sehr gute Wohnlagen der Ortsteile Muffendorf und Schweinheim auf. Dort bieten Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Hanglage weiträumigen Ausblick auf das Siebengebirge. Die City-Terrassen und die Kulturstätten Go-

desburg, Kurpark und Kleines Theater sind über die Ortsteilgrenzen hinaus für ihre Aufenthaltsqualität und ihren Freizeitwert bekannt.

Die zusammenhängenden Wohnlagen in Pennenfeld, Lannesdorf und Mehlem bilden einen Korridor mittlerer und guter Wohnlagen. Lannesdorf überzeugt mit gut erhaltenen Fachwerkhäusern. Die Siedlungsbauten der 50er-Jahre mit altem Baumbestand in Pennenfeld gehören zu den ehemaligen Wohnungsbauprojekten der amerikanischen Besatzungsmitglieder. Heute zählt Pennenfeld zu den mittleren und einfachen Wohnlagen. Die Gründerzeitbebauung entlang der Siegfriedstraße profitiert vom Rheinblick und gehört zu den ausgesprochen guten Wohnlagen.

Der Bezirk ist durch das eigene Stadtbezirkszentrum unterhalb der Godesburg vom Bonner Zentrum unabhängig. Das öffentliche Verkehrsnetz erhöht die Wechselwirkung der Lagedynamik zwischen Bad Godesberg, der Bonner City und dem rechtsrheinischen Königswinter.

Stadtbezirk Beuel

Der Ortsteil Beuel-Mitte im rechtsrheinischen Bezirk Beuel ist über die Kennedybrücke direkt mit dem Bonner Zentrum verbunden. Zusätzlich verbinden die Alte Rheinbrücke, die Viktoriabrücke und die Rheinfähren den Stadtbezirk mit dem linksrheinischen Teil der Stadt.

Beuel-Mitte erfüllt alle relevanten Zentrumsfunktionen. Das Einkaufs- und Geschäftszentrum an der Friedrich-Breuer-Straße bildet eine solide Säule der Nahversorgung. Die Rheinpromenade, das kulturelle Angebot und die durchmischte Bebauung mit sehr guten bis Top-Wohnlagen verleihen dem Ortsteil seine urbane Vielfalt.

Die rechte Bahnstrecke trennt Beuel-Mitte vom Ortsteil Beuel-Ost. In den mittleren bis guten Wohnlagen überwiegen einfache Gebäude der Nachkriegszeit und mehrstöckiger Geschosswohnungsbau. Außerdem bestimmt der Gewerbe- und Büropark Bonn Beuel-Ost das Stadtbild.

Die nördlichen Ortsteile Geislar und Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf trennt die A 565 vom Rhein-Sieg-Kreis. Vilich und Vilich-Müldorf schließen unmittelbar an Sankt Augustin an. Vilich-Müldorf hat sich im Laufe der Jahre durch Neubauten an den Ortsgrenzen deutlich vergrößert. Es überwiegt eine lockere und niedrige Bebauung mit Einfamilienhäusern. Die Verkehrsanbindung wird durch die A 569, A 565 und die B 56 gewährleistet. Busverbindungen und die Straßenbahnlinie 66 verbinden den Ortsteil mit dem öffentlichen Verkehrsnetz. Der Norden des Bezirks wird nahezu flächendeckend von guten Wohnlagen dominiert.

In Pützchen-Bechlinghoven, Holzlar, Hoholz und Holtorf bildet Wohnen in lockerer Bebauung einen deutlichen Schwerpunkt zwischen Rhein-Sieg-Kreis und dem Naturschutzgebiet Ennert. Die Naturnähe der Ortsteile mit dörflichem Charakter wird durch eine gute Verkehrsinfrastruktur mit dem städtischen Leben verbunden. Auch die überwiegend guten Wohnlagen von Ramersdorf und Oberkassel zwischen Rhein und Naturschutzgebiet Ennert profitieren von ihrer Nähe zur Natur.

Oberkassel, der südlichste Stadtteil im Stadtbezirk, grenzt an die Stadt Königswinter an. Das romantische Örtchen am Rhein mit vielen Fachwerkhäuschen in teilweise sehr guten Wohnlagen ist touristisch geprägt. Die Rheinpromenade am Bonner Bogen dient der Naherholung.

Die Wohnlagen aller Stadtbezirke bergen ein hohes Potenzial, das sich in den kommenden Jahren durch das Wachstum der Bundesstadt noch deutlicher auswirkt. Da der Wohnwert in allen Bezirken gleichmäßig steigt, bleiben die Präferenzen für einzelne Wohnlagen weitgehend erhalten. Durch einzelne Quartiersentwicklungen werden zusätzliche Cluster höherer Wohnlagendynamik entstehen.

Bonn | Kirschblütenzeit

Bonn | Markt

PERSPEKTIVEN DER NACHFRAGE

Stadt-Umland-Verflechtungen

Die Nachfrage nach Wohnraum wird von unterschiedlichen Faktoren beeinflusst. Die Bundesstadt und ihr Umland erfüllen in den Bereichen Wirtschaft, Forschung, Bildung, Kultur und Politik Funktionen von teilweise globaler Tragweite. Regionale und globale Impulse des Großstadtlebens beeinflussen die Wohnungsmärkte und schaffen das einzigartige Beziehungsgefüge des Wirtschafts- und Wohnstandorts Bonn. Die komplexen Strukturen beeinflussen die Entwicklung der Bevölkerung, die Pendlerbewegungen und mit ihnen auch den Wohnungsbedarf der Stadt.

Vorteil und Herausforderung

Bonn ist Universitätsstadt, Sitz internationaler Organisationen, Zentrale der beiden DAX-Unternehmen Telekom und DHL, Touristenmagnet am Rhein und hat sich direkt nach der Hauptstadt Berlin als zweites politisches Zentrum in Deutschland behauptet. Dadurch bietet Bonn hohe Lebensqualität und einzigartige Vorteile als Wohn- und Wirtschaftsstandort.

In den vergangenen Jahren sind beeindruckende Bürogebäude entlang des linksrheinischen Ufers und im rechtsrheinischen Bonner Bogen entstanden. Der Leerstand von Büroflächen ist mit etwa 2 Prozent äußerst gering. Erfolgreiche Unternehmen, Ministerien und Institutionen lassen weiteres Wachstum erwarten.

Als Konsequenz dieser Entwicklungen wird die Bundesstadt vor die Herausforderungen höheren Wohnungsbedarfs und stärkerer infrastruktureller Beanspruchung aufgrund von Bevölkerungswachstum und Pendlerbewegungen gestellt.

Pendlerbewegungen

Im Juni 2017 wurden knapp 173.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Bonner Stadtgebiet registriert. Von ihnen sind etwa 11 Prozent in der öffentlichen Verwaltung und 32 Prozent für öffentliche und private Dienstleister tätig. Knapp 12 Prozent sind Angestellte in wissenschaftlichen und technischen Organisationen oder Freiberufler.

Die Stadt verzeichnete einen Saldo von knapp 60.000 Pendlern, der sich aus der Differenz von etwa 102.000 Einpendlern und 43.000 Auspendlern ergibt:

Aus dem benachbarten Rhein-Sieg-Kreis pendeln knapp 47.000 Menschen in die Bundesstadt. Mit 12.000 Pendlern kommen deutlich weniger aus der Millionenstadt Köln. Es folgen Ahrweiler mit 7.300 und der Rhein-Erft-Kreis mit 4.600 Pendlern. Sie machen insgesamt über die Hälfte der 120.000 Einpendler aus.

Aus der Bundesstadt fahren knapp 14.000 Personen in den Rhein-Sieg-Kreis. Die Zahl der Beschäftigten, die nach Köln pendeln, beträgt 11.000. Der Rhein-Erft-Kreis folgt mit über 2.000 und die Landeshauptstadt Düsseldorf mit 1.300 dahinter. Während 7.300 Beschäftigte aus Ahrweiler nach Bonn pendeln, pendeln weniger als 1.000 Beschäftigte aus Bonn nach Ahrweiler.

Die Grafik „Pendlerverflechtungen in der shaREgion" ist im Rahmen des Zukunftskonzepts StadtUmland. NRW unter Mitwirkung der Stadt Bonn und des Rhein-Sieg-Kreises entstanden. Sie zeigt die Pendlerverflechtungen der Stadt Bonn mit Umlandgemeinden. Auffällig ist die geringe Auspendlerquote der Bundesstadt im Vergleich zu den Städten Sankt Augustin, Königswinter, Wachtberg, Swisttal, Bornheim und Niederkassel im Rhein-Sieg-Kreis.

Der Grund für den positiven Saldo ist die gute Wirtschaftslage der Bundesstadt und die regionale Infrastruktur, die die Stadt mit dem Umland vernetzt. Sie wird jedoch tagtäglich bis zur Grenze ihrer Belastbarkeit beansprucht.

Pendlerverflechtungen in der shaREgion

Pendlerverflechtungen* in der shaREgion

Gemeindegröße (Bevölkerung)	
Alfter	< 30.000
Bornheim	30.000 – 50.000
Bonn	> 50.000
Auspendlerquote	
	< 50 %
	50 – 70 %
	> 70 %

** Pendler zwischen zwei Kommunen (Ein-/Auspendler)*

Grafik: Verändert nach shaREgion | Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) 2015/2016, Pendleratlas NRW | Stichtag: 30.06.2014

Bonn | World Conference Center

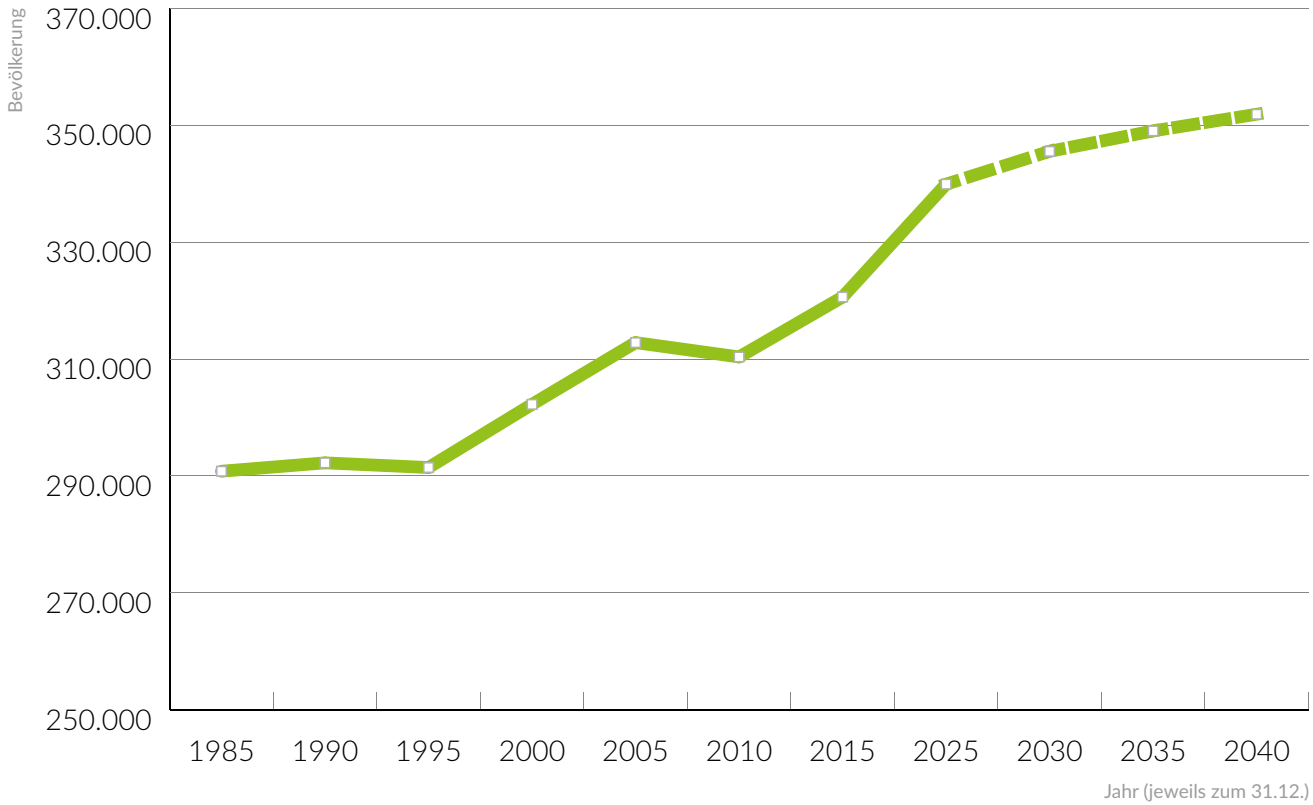
Im Zentrum des Rhein-Sieg-Kreises und der mit ihrer Zentralität verbundenen regionalen Flächenentwicklung bieten sich der Bundesstadt besondere Chancen durch regionale Zusammenarbeit. Trotz anhaltenden Wirtschafts- und Bevölkerungswachstums haben Siedlungs- und Verkehrsflächen in den vergangenen 20 Jahren nur um 4,6 Prozent zugenommen. Mobilität wird auch und besonders für Bonn ein immer bedeutenderer Standortfaktor werden.

Bevölkerungsentwicklung

Zum 31.12.2017 hatten 327.919 Einwohner ihren Hauptwohnsitz in Bonn. Seit 2011 ist die Bevölkerung um 4,6 Prozent gewachsen. Das größte Bevölkerungswachstum hat Bad Godesberg mit 5,9 Prozent erreicht. Die Stadtbezirke Bonn und Hardtberg verzeichnen einen Anstieg von 5,3 Prozent. In Beuel ist die Bevölkerung mit knapp 2 Prozent weniger deutlich gestiegen. Prognosen der Statistikstelle der Bundesstadt Bonn gehen bis zum Jahr 2040 von weiterem Bevölkerungswachstum aus. Es erreicht bis 2040 mit durchschnittlich 1.200 Einwohnern im Jahr insgesamt etwa 352.000 Einwohner.

2017 betrug das Durchschnittsalter der Bonner Bevölkerung 41,9 Jahre. Bis 2040 wird sich die Altersstruktur Schätzungen zufolge maßgeblich verändern und fast ein Viertel der Bevölkerung über 64 Jahre alt sein. Das Durchschnittsalter der Bonner Bevölkerung steigt in diesem Zeitraum auf 44,1 Jahre an. Dass sich Anforderungen an Mobilität und Barrierefreiheit erhöhen, ist auf einen veränderten Lebensstil aller Alters- und Einkommensgruppen zurückzuführen, der durch die Veränderung der Altersstruktur verstärkt wird.

Bevölkerungsentwicklung Bonn 1985–2040



Grafik: KAMPMEYER | Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik | Datenstand: 2015

Kauf- und Mietgesuche

Die Anzahl der Gesuche, die bei ImmobilienScout24 registriert wurden, vermittelt ein Bild der aktuellen Nachfrage. Die Karten setzen Miet- und Kaufgesuche nach Wohnungen und Häusern, die 2017 im Stadtgebiet gestellt wurden, ins Verhältnis zur Anzahl der Haushalte in 31 Gebieten innerhalb der Bonner Stadtgrenzen. Insbesondere die Ortsteile von Bad Godesberg und Beuel werden dabei zu größeren Gebieten zusammengefasst. Die meisten Gesuche wurden in den innerstädtischen Gebieten, entlang des Rheins und in Venusberg gestellt. Wie in den Jahren zuvor ist der Stadtbezirk Bonn besonders begehrt.

Gesuche Einfamilienhäuser

Mit über 100 Gesuchen je 100 Haushalte werden die meisten Gesuche für Häuser zum Kauf in Gronau verzeichnet. In Venusberg sind es 76 bis 100 Gesuche und in Ückesdorf, Dottendorf, Graurheindorf und Hoholz 51 bis 75 Gesuche. Die Klasse bis 50 Gesuche je 100 Haushalte ist linksrheinisch mit 10 Gebieten am häufigsten vertreten. Oberkassel liegt in derselben Klasse auf Platz zwei der rechtsrheinischen Gebiete. Im Westen befinden sich Buschdorf, Lessenich/Meßdorf und Hardthöhe mit 21 bis 30 Gesuchen in derselben Klasse wie Bonn-Castell, Nordstadt und Friesdorf. Für Brüser Berg, Duisdorf, Dransdorf, Auerberg und die rechtsrheinischen Gebiete Beuel und Holzlar wurden 11 bis 20 Gesuche registriert. In der Klasse unter zehn Gesuchen je 100 Haushalte befinden sich ausschließlich Bad Godesberg und Tannenbusch.

Gesuche Eigentumswohnungen

Mit 235 sind die meisten Kaufgesuche für Eigentumswohnungen im Bundesviertel Gronau gestellt worden. Kaufgesuche konzentrieren sich auf die zentralen Lagen. Außerdem sind Graurheindorf, Venusberg und Dottendorf beliebt. Für Castell im Norden des Bonner Zentrums und die südwestlichen Gebiete Endenich, Poppelsdorf, Kessenich, Ippendorf, Ückesdorf und Hardtberg sind 31 bis 50 Gesuche je 100 Haushalte zu verzeichnen. Hoholz befindet sich in der gleichen Klasse auf dem ersten Platz der rechtsrheinischen Gebiete. Nordstadt, Röttgen, Friesdorf und das rechtsrheinische Oberkassel sind der darunterliegenden Klasse bis 30 Gesuche zuzuordnen. Wie sieben Gebiete im Westen der Stadt, verzeichnen Beuel und Holzlar im rechtsrheinischen Norden 11 bis 20 Kaufgesuche. Bad Godesberg und Tannenbusch befinden sich mit weniger als zehn Gesuchen in der untersten Klasse.

Mietgesuche

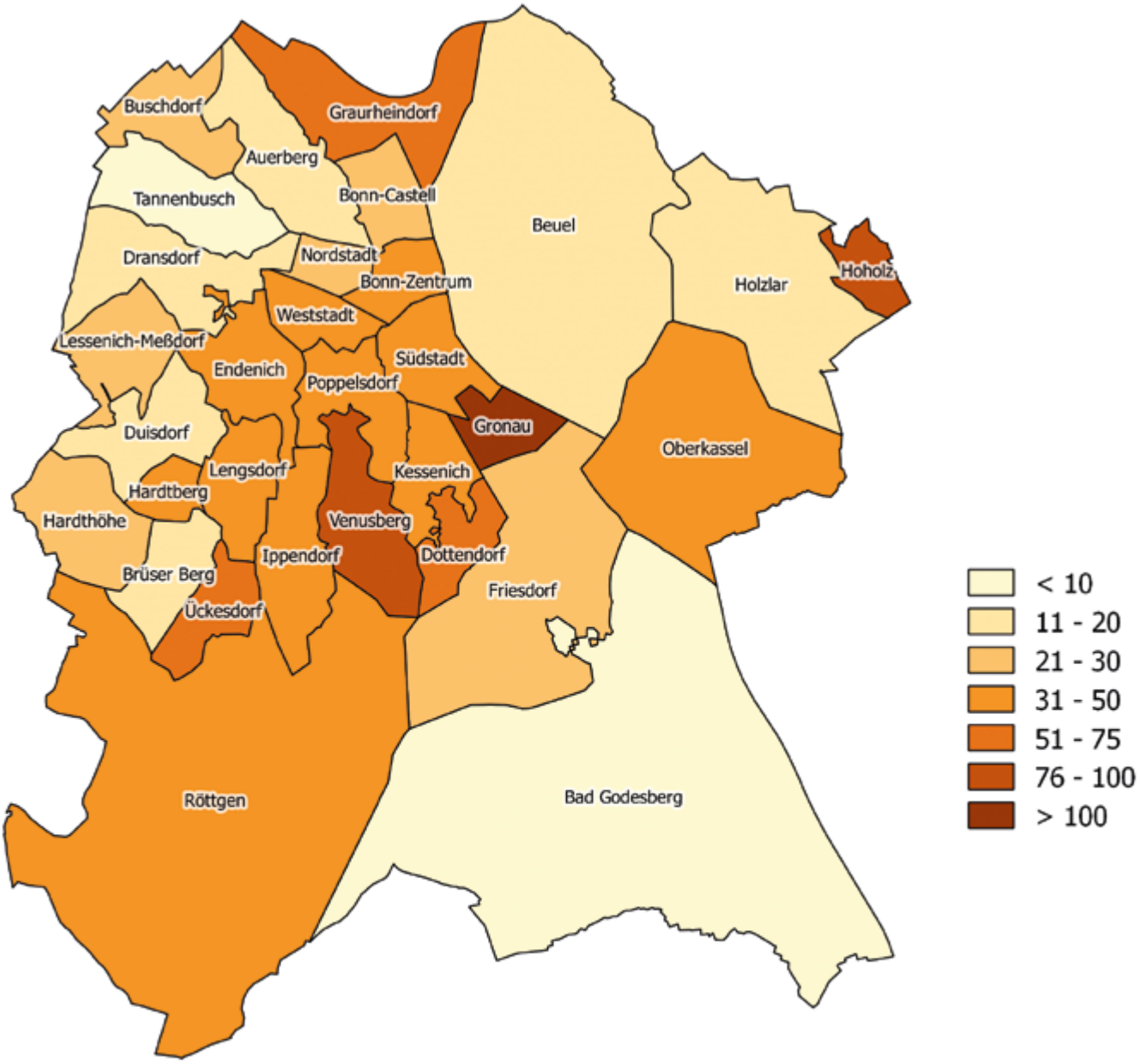
Der Unterschied zwischen den Verteilungen der Miet- und Kaufgesuche ist gering. Die Anzahl der Mietgesuche ist aber etwa fünfmal höher, denn Mieter sind räumlich weniger stark gebunden als Eigentümer und Bonn weist laut Zensus 2011 eine Mieterquote von knapp 65 Prozent auf.

Gronau befindet sich bei allen Arten von Gesuchen an der Spitze der Beliebtheitsskala. In der Miete sprechen über 689 Gesuche je 100 Haushalte eine sehr deutliche Sprache. Bonn-Zentrum, Weststadt und Venusberg befinden sich mit weitem Abstand hinter Gronau in der Klasse bis 250 Gesuche. Auf die benachbarten Gebiete Dottendorf, Südstadt, Kessenich entfallen wie auf die rechtsrheinischen Ortsteile Graurheindorf und Hoholz 151 bis 200 Gesuche. In der Miete nimmt Dottendorf mit 196 Gesuchen Platz fünf und im Kauf mit 60 Gesuchen Platz drei ein. Außerdem befindet sich Poppelsdorf mit 146 Mietgesuchen unter den Top Ten. In die Klasse bis 150 Gesuche fallen sechs weitere, mehr oder weniger zentrumsnahe Gebiete. Auf die anderen 16 Ortsteile, die sich größtenteils an der Grenze zum Rhein-Sieg-Kreis befinden, entfallen bis zu 100 Gesuche je 100 Haushalte. Im Bezirk Beuel bildet Hoholz mit 153 Mietgesuchen die einzige Ausnahme.

Der größte Unterschied zwischen den Miet- und den Kaufgesuchen besteht im Ortsteil Tannenbusch. Dort wurden nur drei Kaufgesuche registriert, die 25 Mietgesuchen gegenüberstehen. Mit dem Zweieinhalbfachen besteht der geringste Unterschied zwischen Miet- und Kaufgesuchen in Oberkassel. Das Gebiet platziert sich beim Kauf in den mittleren Klassen und bei der Miete im unteren Drittel.

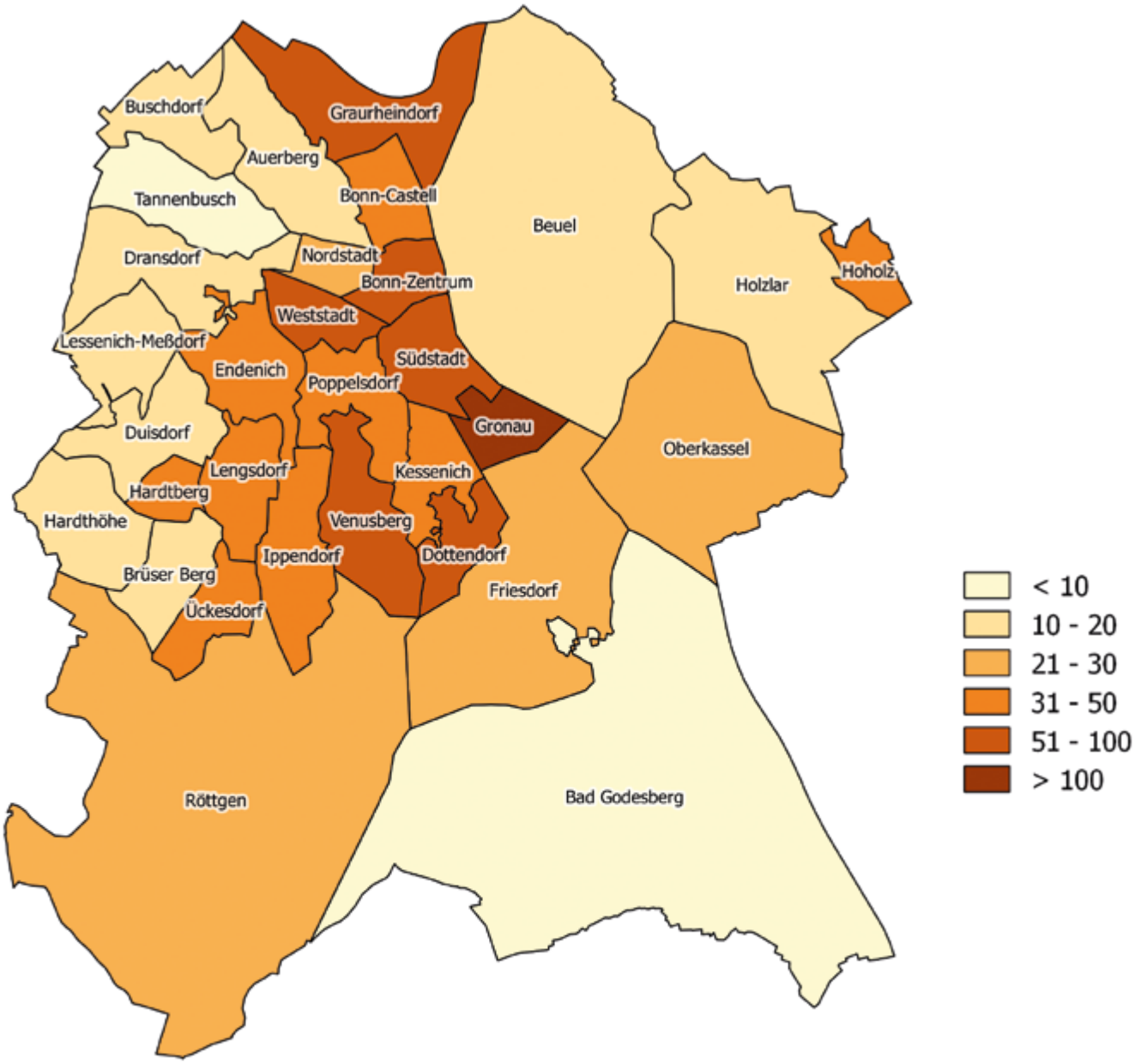
Um aus den Gesuchen aussagekräftige Erkenntnisse über ein Gebiet ableiten zu können, ist die Einordnung in alle drei Karten erforderlich. Insbesondere die zentralen, linksrheinischen Gebiete sind deutlich beliebter als das rechtsrheinische Bonn. Die Beobachtung, dass der Nachfragedruck selbst in weniger beliebten Gebieten und im Stadtbezirk Beuel hoch ist, wird auch durch das Bevölkerungswachstum und die Pendlerbewegungen gestützt.

Gesuche je 100 Haushalte in Bonn – Haus Kauf 2018



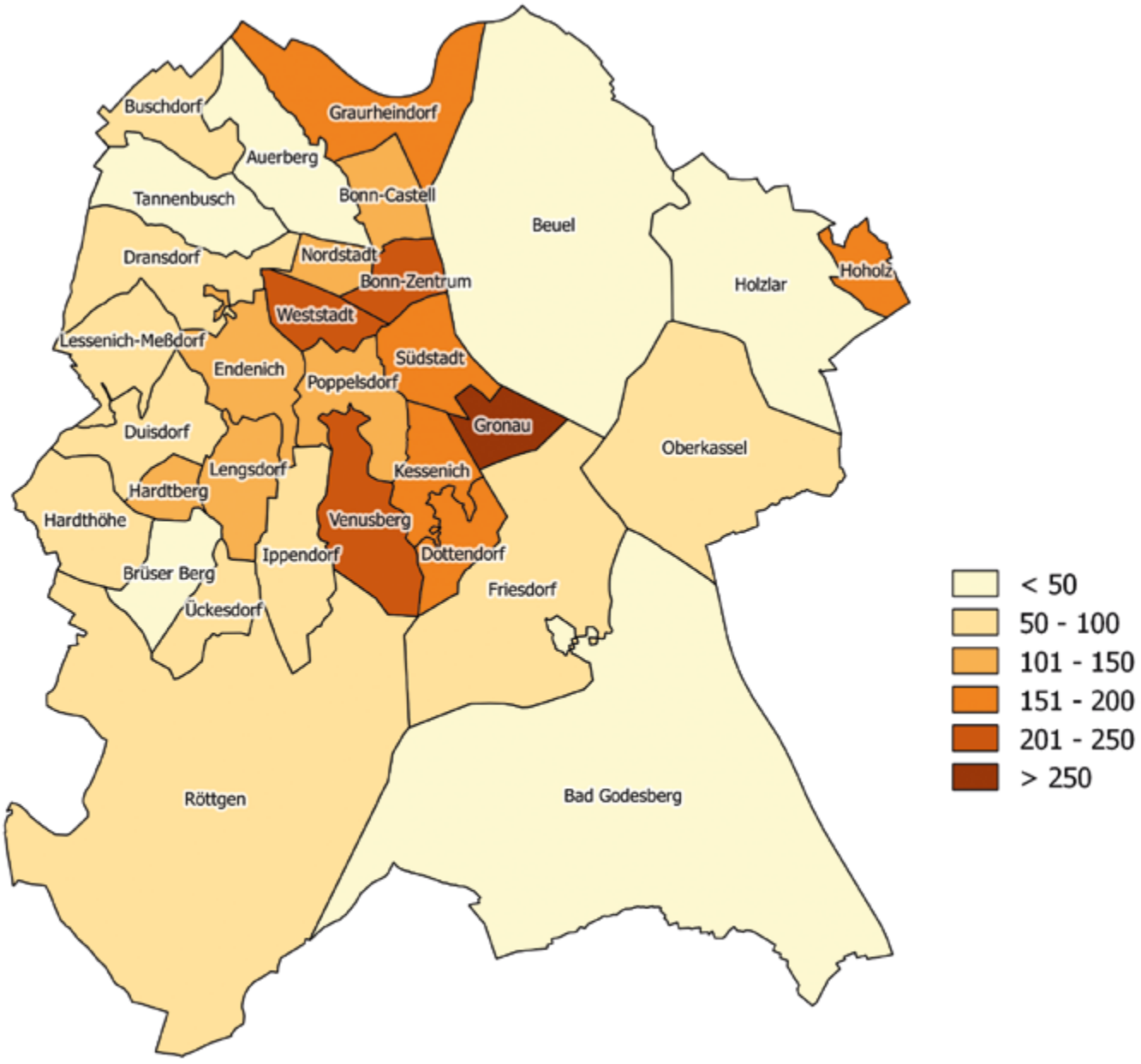
Quelle: ImmobilienScout24

Gesuche je 100 Haushalte in Bonn – Wohnung Kauf 2018



Quelle: ImmobilienScout24

Gesuche je 100 Haushalte in Bonn – Wohnung Miete 2018



Quelle: ImmobilienScout24

Bonn | Villenviertel

Bonn | Beuel und Gronau

PERSPEKTIVEN DES ANGEBOTS

Heute und in Zukunft

Die Stadt Bonn erhebt ihre Informationen über das bestehende Wohnungsangebot auf Basis von 62 statistischen Bezirken, die mit den 51 Bonner Ortsteilen mehr oder weniger vergleichbar sind. Durch die zweite Ziffer ihrer dreistelligen Kennung bieten die statistischen Bezirke den Vorteil, sich eindeutig einem der neun Stadtteile Zentrumsbereich, Bonn-Südwest, Bonn-Nordwest, Bundesviertel, Godesberger Zentrumsbereich, Godesberger Außenring, Beueler Zentrumsbereich, Beueler Außenring und Hardtberg zuordnen zu lassen. Dieser Wechsel der Perspektive ermöglicht die Betrachtung der Strukturen auf Stadtteilebene. Er bringt die statistischen Informationen in einen räumlichen Zusammenhang, der es einfacher macht, das Wohnungsangebot im Bonner Stadtraum und seine Entwicklung zu verstehen.

Dichte und Strukturen

Nördlich von den statistischen Bezirken Zentrum-Rheinviertel (110) und Zentrum-Münsterviertel (111) weisen Wichelshof (112) und Vor dem Sterntor (113) 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). Der Bezirk Bonn-Güterbahnhof (116) gehört mit über 1.250 Wohnungen zur vorletzten Kategorie. Er hat die niedrigste Wohnungsdichte des Stadtteils.

Die Dichte in der Rheindorfer Vorstadt (114) und im Ellerviertel (115) unterscheidet sich kaum von der in den zentrumsnahen statistischen Bezirken des Stadtteils Bonn-Nordwest (131 bis 137) und in Neu-Tannenbusch (132) an dessen nördlicher Grenze. Über 2.500 bis 4.000 Wohnungen pro Quadratkilometer befinden sich fast ausschließlich in statistischen Bezirken, die sich in der Nähe eines der vier Stadtbezirkszentren befinden. Die meisten Bezirke, die zur Kategorie von über 1.250 bis 2.500 Wohnungen gehören, befinden sich in Beuel oder im Süden von Hardtberg und Bad Godesberg. Bezirke mit bis zu 1.250 Wohnungen befinden

sich fast ausnahmslos am Stadtrand oder im Bundesviertel. Eine Ausnahme in vergleichsweise zentraler Lage bildet der im Stadtbezirk Bonn an der Grenze zu Bad Godesberg gelegene statistische Bezirk Venusberg aufgrund seiner Topografie.

Größe der Wohnungen

Die meisten Wohnungen im Bonner Zentrumsbereich (110 bis 119) sind Einheiten mit einem oder zwei und mit drei Räumen. Die Kategorie der Wohnungen mit einem oder zwei Räumen sind etwas häufiger vertreten als die der Wohnungen mit drei Räumen. Der Anteil an Wohnungen mit einem oder zwei Räumen ist im statistischen Bezirk Rheindorfer Vorstadt (114) besonders hoch.

Im statistischen Bezirk Neu-Endenich (120) des Stadtteils Bonn-Südwest (120 bis 128) ist der Anteil an Wohnungen mit einem oder zwei Räumen besonders hoch. Insgesamt nimmt der Anteil der beiden ersten Kategorien in diesem Stadtteil zugunsten der drei Kategorien von Wohnungen mit mehr als drei Räumen allmählich ab. Innerhalb dieses Stadtteils erhöht sich der Anteil größerer Wohnungen in südlicher Richtung.

Im Stadtteil Bonn-Nordwest (131 bis 137) ist das Verhältnis von Wohnungen mit bis zu drei Räumen und Wohnungen mit mehr als drei Räumen relativ ausgeglichen. Die drei oberen Kategorien überwiegen ausschließlich in Buschdorf (133) deutlich.

In den beiden statistischen Bezirken des Bundesviertels (141 und 242) sind alle fünf Kategorien ähnlich stark vertreten, wobei der Anteil an Wohnungen mit fünf Räumen am geringsten ist.

Im Godesberger Zentrumsbereich (251 bis 255) sind Wohnungen unterschiedlicher Größe uneinheitlich vertreten. In den beiden statistischen Bezirken Godesberg-Zentrum (251) und Godesberg-Nord (254) überwiegen Wohnungen mit einem oder zwei Räumen und mit drei Räumen. In den statistischen Bezirken Godesberg-Kurviertel (252) und Schweinheim (253) ist das Verhältnis zwischen ihnen und den größeren Wohnungen ausgeglichen. Im näher am Rhein gelegenen statistischen Bezirk Godesberg-Villenviertel überwiegen Wohnungen mit mehr als drei Räumen.

In Friesdorf (260) und Pennenfeld (265), zwei statistischen Bezirken des Godesberger Außenrings (260 bis 266), ist das Verhältnis zwischen den beiden unteren und den drei oberen Kategorien ausgeglichen. Außer im statistischen Bezirk Mehlem-Rheinaue (267) überwiegen am Rhein größere Wohnungen leicht. Im Süden des Stadtteils sind größere Wohnungen ebenfalls stärker vertreten.

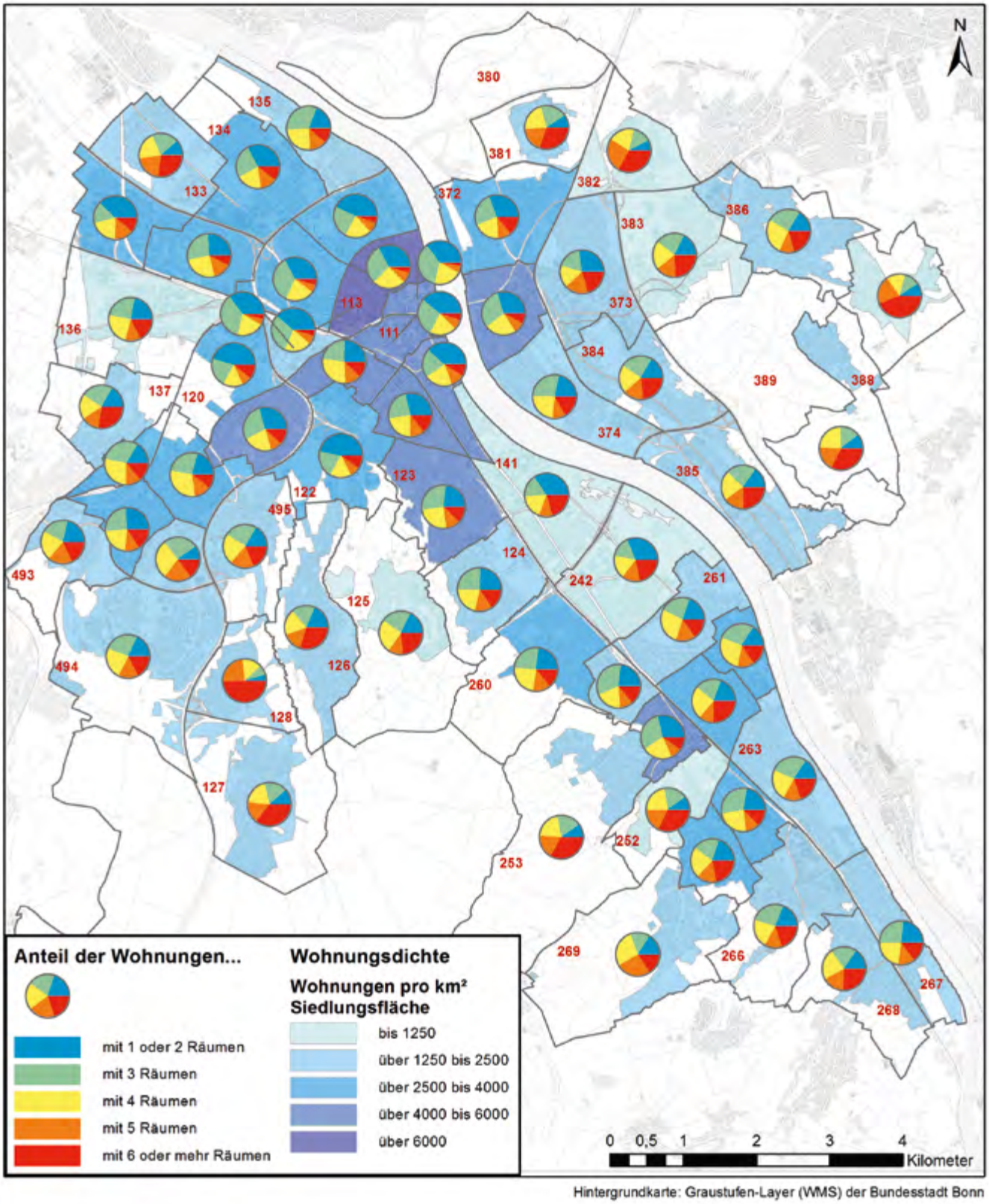
Im Beueler Zentrumsbereich (371 bis 374) weisen die statistischen Bezirke Beuel-Zentrum (371) und Vilich/Rheindorf (372) den größten Anteil an Wohnungen mit bis zu drei Zimmern auf. In Beuel-Süd (374) halten sich die beiden unteren und die drei oberen Kategorien die Waage. In Bonn-Ost (373) sind Wohnungen mit mehr als drei Räumen etwas stärker vertreten.

Im Beueler Außenring (380 bis 388) überwiegen Wohnungen mit mehr als drei Räumen in allen statistischen Bezirken. Sie sind besonders stark in den dörflich strukturierten statistischen Bezirken an der östlichen Stadtgrenze vertreten.

In Hardtberg (491 bis 497) ist ein Nord-Süd-Gefälle der Wohnungsgrößen zu erkennen. In den drei dichter besiedelten, nördlichen statistischen Bezirken ist das Verhältnis mit einem geringen Übergewicht der Wohnungen mit über drei Räumen nahezu ausgeglichen. In den vier weniger dicht besiedelten, südlichen statistischen Bezirken überwiegen die drei größeren Kategorien weitaus deutlicher.

Wohnungsdichte und Wohnungsstruktur

Bestand in den statistischen Bezirken am 31.12.2017



Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle | Datenstand: 31.12.2017

Bonn | Graurheindorf

Dichte und Größe im Überblick

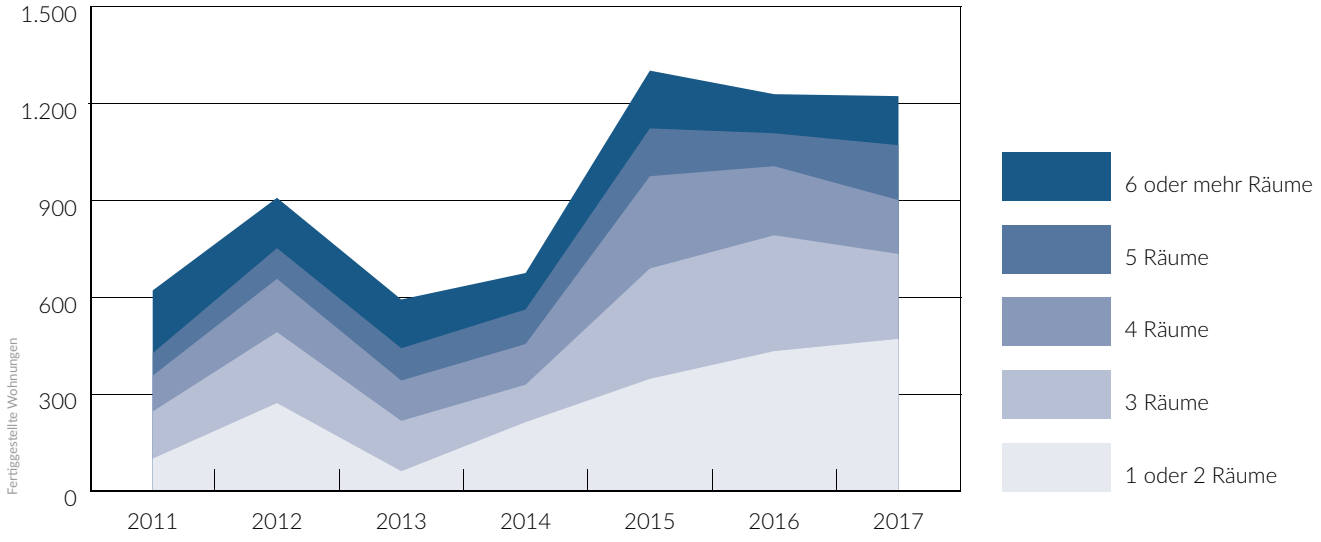
Die Bonner Wohnlagen entwickeln sich seit Jahrzehnten innerhalb der Strukturen des Stadtraums und schaffen selbst wiederum neue Lebensräume. An ihrer Verflechtung lassen sich die Besonderheiten der Stadt deutlich erkennen. Die Wohnungsdichte und -größe zentraler Wohnlagen steht im starken Kontrast zu den dörflichen Strukturen an den Stadtgrenzen. Die Übergänge zwischen den gegensätzlichen Strukturen werden durch den Rhein, den Venusberg und die historischen Spuren im Bundesviertel unterbrochen. Diese Charakteristik macht einen wesentlichen Teil des besonderen Reizes aus, von dem die Bürger und der Wohnungsbau bei allen mit ihr verbundenen Herausforderungen am stärksten profitieren.

Bestand und Neubau

Die Beziehungen zwischen den häufigsten Baujahresklassen, Baujahresgruppen und Neubauprojekten sind das Ergebnis von über 100 Jahren Wohnungsbau, das aus ihm resultierende Wohnungsangebot und die jüngsten Entwicklungen in der Stadt. Zum Verständnis aus der Perspektive des Angebots tragen die großen, aktuellen Projekte der Stadt im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien bei.

Entwicklung des Wohnungsneubaus 2011 – 2017

Im Jahr fertiggestellte Neubauwohnungen nach Wohnungsgröße



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
6 oder mehr Räume	194	156	151	113	179	121	152
5 Räume	70	95	100	107	148	102	170
4 Räume	111	165	125	126	286	214	167
3 Räume	146	220	156	116	342	359	263
1 oder 2 Räume	100	272	61	213	347	433	471
Gesamt	**621**	**908**	**593**	**675**	**1.302**	**1.229**	**1.223**

Grafik und Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle | Datenstand: 31.12.2017

Häufigste Baujahresklassen und Baujahresgruppen

Die meisten statistischen Bezirke, in denen die Baujahresklasse vor 1919 am häufigsten vertreten ist, befinden sich im Bonner Zentrumsbereich (110 bis 119) sowie in den angrenzenden statistischen Bezirken Poppelsdorf (122), Graurheindorf (135) und Beuel-Zentrum (371). Außerdem überwiegen Wohngebäude der ältesten Baujahresklasse in den statistischen Bezirken Godesberg-Zentrum (251), Godesberg-Villenviertel (255) und Oberkassel (385). Um die früh entstandenen Wohngebiete herum sind in den vergangenen 100 Jahren neue Wohngebäude entstanden. Die Stadt hat sich nach und nach bis zu den Dörfern im Außenbereich des heutigen Stadtgebiets ausgedehnt.

Die meisten Wohngebäude der Stadtteile Bonn-Südwest (120 bis 128) und Godesberger Außenring (260 bis 269) sind in der Nachkriegszeit entstanden. Im Stadtbezirk Beuel hat die flächendeckende Wohnbebauung erst in den 60er-Jahren eingesetzt. Im Osten des Stadtbezirks ist der Anteil an Wohngebäuden der Baujahresgruppen vor 1919 sehr gering, und in den nördlichen und südlichen statistischen Bezirken im Westen der Stadt sind so gut wie keine Wohngebäude aus dieser Zeit vertreten.

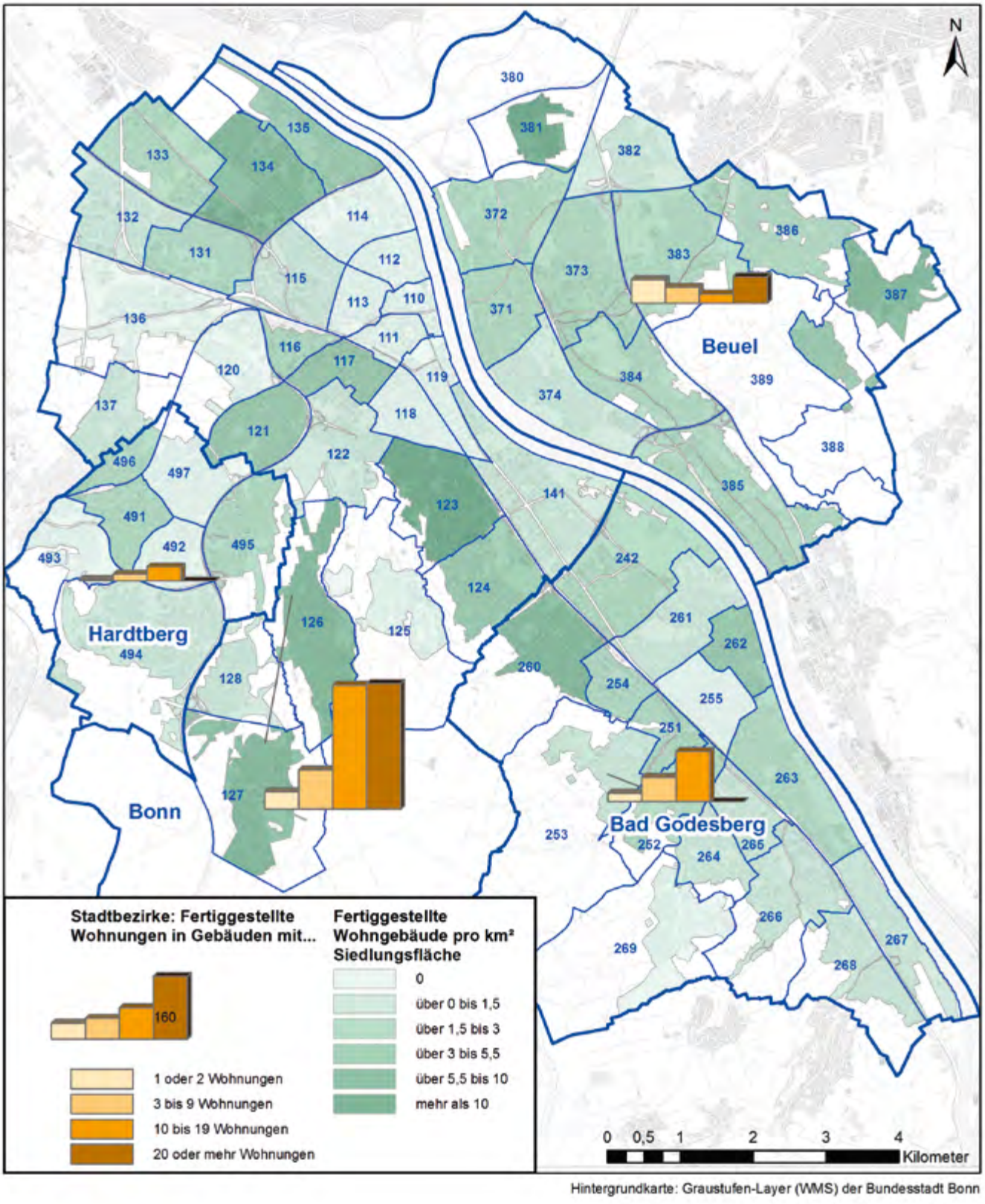
Die Verteilung von Wohngebäuden der jüngeren Baujahre ist im Bonner Zentrumsbereich am geringsten und im Stadtbezirk Beuel am höchsten. Rechtsrheinisch war die Bautätigkeit der vergangenen zehn Jahre besonders intensiv, linksrheinisch hat sie sich insbesondere auf die statistischen Bezirke am Rand der Stadtbezirke Bonn und Bad-Godesberg konzentriert.

2017

Die Neubaudichte im Stadtbezirk Hardtberg war 2017 relativ gering. Selbst in Duisdorf-Zentrum (491) und in Duisdorf-Nord (496) wurden nur über 3 bis 5,5 Wohngebäude pro Quadratkilometer Siedlungsfläche fertiggestellt. Die Neubaudichte im Stadtbezirk Beuel hat in Geislar (381), Hoholz (387) und Holtorf (388) über 5,5 bis 10 Wohngebäude pro Quadratmeter erreicht. Im Stadtbezirk Bad Godesberg wurden die meisten Wohngebäude in den statistischen Bezirken Friesdorf (260) und Alt-Plittersdorf (262) fertiggestellt. Im Bonner Zentrumsbereich (110 bis 119) ist im statistischen Bezirk Baumschulviertel eine relativ hohe Fertigstellung zu verzeichnen. Die meisten Fertigstellungen entfallen auf Bonn-Südwest (131 bis 137) und Bonn-Nordwest (120 bis 128).

Neubau von Wohngebäuden 2017

Gebäudegrößenstruktur und Neubaudichte in Bonn



Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle | Datenstand: 31.12.2017

Bonn | Röttgen

Die wichtigsten Stationen der Reise in die zukünftige wohnungswirtschaftliche und gewerbliche Bautätigkeit umfassen auf der Karte Wohnimmobilienprojekte mit mindestens 50 Einheiten und entsprechend große Gewerbeimmobilienprojekte.

Zu den Früchten, die durch teilweise lange Planungsarbeit gewachsen sind, gehören einzigartige Quartiersentwicklungen. Sie verteilen sich auf völlig unterschiedliche Standorte im Bonner Stadtgebiet. Wegen des öffentlichen Interesses werden sie auf klassischer Ortsteilebene betrachtet, eingeordnet und viel diskutiert.

Die Deutsche Post DHL Group (21) investiert zum Beispiel über 100 Millionen Euro im Ortsteil Gronau in 52.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche mit Platz für bis zu 2.500 Beschäftigte aus 20 Bonner Standorten.

Mit einem geplanten Investitionsvolumen von 130 Millionen Euro für das Postbank-Areal (15) im Ortsteil Plittersdorf schafft die Gerchgroup in einigen Jahren einen Mix aus Wohnen und Gewerbe auf 40.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche.

Mit dem neuen Businessforum auf 66.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche will die Art-Invest Real Estate am „Neuen Kanzlerplatz" (12) im Ortsteil Gronau hoch hinaus. Wie hoch genau, steht derzeit noch nicht fest.

Auf dem Zurich Areal (23) in der Südstadt entstehen nach 2021 rund 200 Wohnungen mit 23.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche. 2016 hat die Zurich-Versicherung das Grundstück an die CORPUS SIREO Projektentwicklung verkauft.

Auf dem Gelände der ehemaligen Gallwitz-Kaserne in Hardtberg ist mit 520 Wohnungen eins der größten Bonner Neubauprojekte bereits in der Umsetzung.

Das Grundstück für das Projekt „Pandion Ville" (06) wurde für über 23 Millionen Euro von der Padion AG gekauft.

Im Endenicher Quartier „west.side" (03) sind nicht nur über 500 Wohnungen, sondern auch große Büro- und Gewerbeflächen geplant. Dort entwickelt die Instone Real Estate Group N.V. einen völlig neuen Bonner Stadtteil.

Mit der „Schumanns Höhe" (09) schafft ebenfalls die Instone Real Estate Group N.V. in den nächsten drei Jahren ein neues, zentrales Stadtquartier im gewachsenen Umfeld des Ortsteils Endenich. In dem kulturellen Bonner Hotspot entstehen über 200 Einheiten in verschiedenen Wohnformen.

Die zukunftsorientiert dimensionierten Neubauprojekte und Standortentwicklungen haben das Potenzial, Bonn zum Anker der Region werden zu lassen. Außer in der mit ihnen verbundenen Planungssicherheit liegt der Schlüssel ihres Erfolgs in der neuen Individualität der Projekte und in der übergreifenden Harmonie ihrer unterschiedlichen Identitäten. Damit hat Bonn eine der wichtigsten Voraussetzungen geschaffen, sich innerhalb der nächsten Jahrzehnte im Wettbewerb der Rheinmetropolen zu behaupten.

Projekte Bonn

Stand: 01.06.2018

© KAMPMEYER Immobilien GmbH

Nr.	Stadtteile	Projekt	Projektentwickler	Projektart
01	Beuel, Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	An den Stadttorgärten	Bonava Deutschland GmbH	Residential
02	Beuel, Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	Am Stadttor Bonn-Beuel	Bonava Deutschland GmbH	Residential
03	Bonn, Endenich	west.side	Instone Real Estate Group N.V.	Mixed
04	Hardtberg, Lengsdorf	Lengsdorf, Villemombler Straße	VEBOWAG	Residential
05	Bad Godesberg, Rüngsdorf	Kronprinzenpark	Die Wohnkompanie/ Pareto GmbH	Mixed
06	Hardtberg, Duisdorf	Pandion Ville	Pandion AG	Mixed
07	Bonn, Lessenich/Meßdorf	Lessenich, Bahnhofstraße	Paeschke GmbH	Residential
08	Bonn, Castell	Didinkirica-Wohnanlage	Wohnbau GmbH	Residential
09	Bonn, Endenich	Schumanns Höhe	Instone Real Estate Group N.V.	Residential
10	Bonn, Kessenich	Südstadtgärten	Garbe Immobilien-Projekte	Residential
11	Bad-Godesberg, Lannesdorf	Lannesdorf, Deutschherrenstraße	Soka-Bau	Mixed
12	Bonn, Gronau	Neuer Kanzlerplatz	Art-Invest	Office/Commercial
13	Bonn, Gronau	Haus der Höfe	Pareto GmbH	Office/Commercial
14	Bonn, Zentrum	Urban Soul Bonn	die developer Projektentwicklung GmbH	Office/Commercial
15	Bonn, Plittersdorf	Postbank-Areal	Gerchgroup	Mixed
16	Bonn, Zentrum	Maximiliancenter	Ten Brinke Group	Office/Commercial
17	Beuel, Ramersdorf	Rheinpalais	Ewald Hohr Projektentwicklung	Mixed
18	Bonn, Weststadt	Studentenapartments		Studentenapartments
19	Bonn, Weststadt	Studentenapartments		Studentenapartments
20	Bonn, Weststadt	Studentenapartments	Cosimo Investment Group GmbH	Studentenapartments
21	Bonn, Gronau	Deutsche Post DHL	Ten Brinke Group/ Deutsche Post DHL	Office/Commercial
22	Bonn, Gronau	Green Gate/ Twisters/The Curve	Marc Asbeck MAG	Office/Commercial
23	Bonn, Südstadt	Zurich Areal	CORPUS SIREO Projektent-wicklung Wohnen GmbH	Mixed

© KAMPMEYER Immobilien GmbH

Bonn | Gronau

GASTBEITRAG

Strukturwandel und Wachstum in Bonn – neue Chancen durch regionale Kooperationen

von Ashok-Alexander Sridharan, Oberbürgermeister der Bundesstadt Bonn

»Die Stadt Bonn hat sich dazu entschieden, Lösungen durch regionale Kooperation statt Konfrontation zu finden.«

Die Stadt Bonn hat sich in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt. So sind die Beschäftigten- und Einwohnerzahlen in der Vergangenheit kontinuierlich angestiegen. Alleine in meiner bisherigen Amtszeit als Oberbürgermeister konnte ein Wachstum der Beschäftigtenzahlen in Höhe von etwa 7.700 innerhalb von zwei Jahren registriert werden (plus 3.700 Beschäftigte im Jahr 2017 und plus 4.000 im Jahr 2016). Die Einwohnerzahlen sind nach Angaben der Statistikstelle der Stadt Bonn ebenfalls kräftig um etwa 7.100 gewachsen: plus 3.249 im Jahr 2017 und plus 3.850 im Jahr 2016.

Die Stadt entwickelt sich immer stärker zu einem international orientierten und breit diversifizierten Standort mit vielen Stärken wie wachstumsstarken Technologiebranchen, etwa im Bereich Information und Kommunikation oder der Logistikbranche. Allein die beiden börsennotierten Schwergewichte Deutsche Telekom und Deutsche Post DHL Group steuern von ihren Bonner Unternehmenssitzen die Strategien für weltweit über 720.000 Beschäftigte. Weiterhin ist Bonn Standort von wichtigen UNO- und Bundeseinrichtungen, aber auch mit einem sehr vielfältigen und leistungsstarken Mittelstand sowie mit einer ausge-

prägten Universitäts- und Wissenschaftslandschaft. Nicht zuletzt aufgrund der guten wirtschaftlichen Verfassung der Stadt Bonn geht das Statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen davon aus, dass die Bevölkerungszahlen deutlich wachsen werden: Demnach wird Bonn zwischen 2014 und 2040 um weitere 37.600 Personen auf dann 348.900 Einwohner anwachsen, das entspricht einer Zunahme von 12,1 Prozent.

Bonn ist somit zum einen eine Stadt mit hoher Wachstumsdynamik und – als zweite Seite der Medaille – eine Stadt, die sich auch in Zukunft mit den Herausforderungen und Chancen dieses Nachfragedrucks verstärkt auseinandersetzen muss:

- Wie gehen wir mit den knapper werdenden Flächen für Wohnen und Gewerbe um?
- Können durch intelligente Stadt-Umland-Kooperationen die Wachstumsprozesse für alle Beteiligten besser gesteuert werden?
- Bekommen wir die Verkehrsprobleme durch den zunehmenden Wachstumsdruck in den Griff?
- Wie entwickeln wir die wirtschaftlichen Potenziale weiter, um auch in Zukunft qualifizierte Arbeitsplätze zu sichern?

Wie in vielen deutschen Wachstumsregionen, sucht sich auch in Bonn der räumliche Entwicklungsdruck vom Kern der Stadt hinaus in das Umland seinen Weg. Jede einzelne Entscheidung, sei es das neue Einfamilienhaus, das im Umland günstiger ist als in der Kernstadt, oder die Erweiterung von Gewerbestandorten, die am traditionellen Standort nicht mehr möglich ist, ergibt in der Summe einen Handlungsauftrag an Politik und Verwaltung, diese Entwicklungsprozesse für alle Beteiligten positiv zu steuern. Die Stadt Bonn hat sich dazu entschieden, Lösungen durch regionale Kooperation statt Konfrontation zu finden.

Dabei können wir in der Region auf vielfältigen Kooperationsbeziehungen aufbauen, die teilweise seit vielen Jahren bestehen und die sehr vertrauensvoll und partnerschaftlich „gelebt“ werden. Das Thema Bonn/Berlin kann dazu beispielhaft genannt werden: Mit dem Berlin/Bonn-Gesetz und der erfolgreichen Umsetzung des sogenannten Fünf-Säulen-Modells ab 1994 hat sich die Ausgleichsregion Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler dem Wettbewerb gestellt und viele zukunftsweisende Projekte umgesetzt, beispielsweise eine Hochschulgründung, den ICE-Anschluss an den Flughafen Köln-Bonn oder den Aufbau der Vereinten Nationen mit etwa 20 Sekretariaten und 1.000 Beschäftigten. Auch heute stehen alle politischen Akteure der Region in dieser Frage eng zusammen. Zur strategischen Ausrichtung der Region liegt ein gemeinsames Positionspapier zur Bonn/Berlin-Diskussion vor. Als großer Erfolg der regionalen Arbeitsgruppe ist zu werten, dass im aktuellen Koalitionsvertrag der Bundesregierung als Arbeitsauftrag vermerkt ist: „Wir stehen zum Bonn/Berlin-Gesetz. Bonn bleibt das zweite bundespolitische Zentrum. Der Bund wird mit der Region Bonn sowie den Bundesländern Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz eine vertragliche Zusatzvereinbarung (‚Bonn-Vertrag') schließen.“ Mit dieser Voraussetzung wollen wir die Philosophie des Berlin/Bonn-Gesetzes und den erfolgreichen Strukturwandel auch in die Zukunft führen.

Weitere gute und etablierte Beispiele sind: die regionale Zusammenarbeit im Bündnis für Fachkräfte, gemeinsame Sitzungen der Hauptverwaltungsbeamten der Stadt Bonn und des Rhein-Sieg-Kreises, gemeinsame Messeauftritte wie auf der Immobilienmesse Expo Real oder auch bei der Zusammenarbeit im Themenfeld von Wirtschaft und Wissenschaft, Projekt „Wissenschaftsregion Bonn“.

Beim Thema interkommunale Gewerbeflächenentwicklung besteht zurzeit ein intensiver Austausch zwischen der Stadt Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis sowie den Städten und Gemeinden des Kreises. Schließlich sind nur durch eine enge Zusammenarbeit ausreichende Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe und das Handwerk langfristig zu sichern, da auf dem Bonner Stadtgebiet das Angebot in Zukunft nicht ausreicht. Derzeit besteht eine enge Kooperation bei einer gemeinsamen Flächenentwicklung zwischen Bonn und der Umlandgemeinde Alfter sowie der Stadt Bornheim. Diese Kooperation steht ergänzend und parallel zur Diskussion um die Erstellung

des Regionalplans und hat zum Ziel, eine bessere Abstimmung und Steuerung im Sinne der Unternehmensentwicklung in der Region Bonn/Rhein-Sieg sicherzustellen.

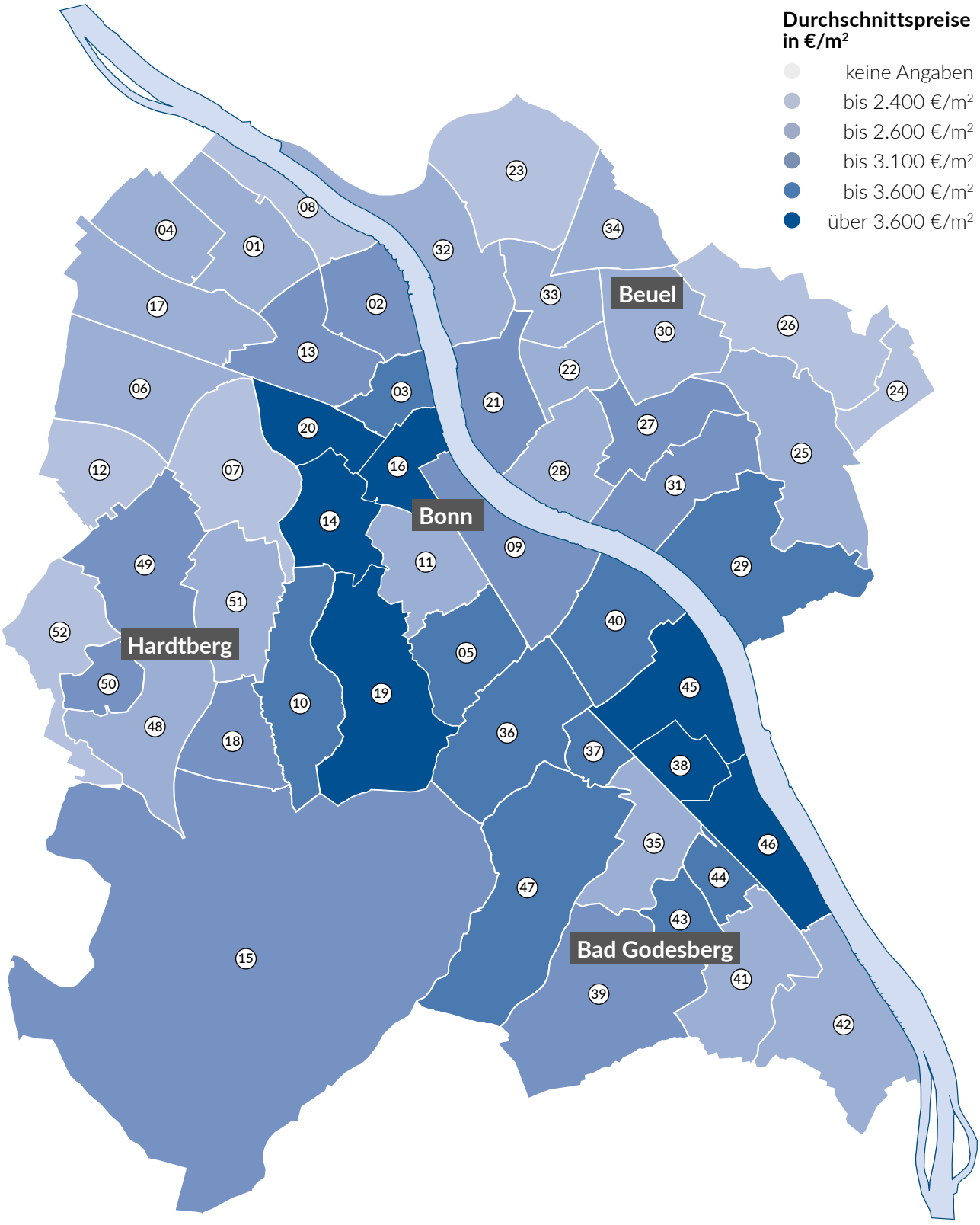
Damit wir auch in Zukunft ein hervorragender und qualitativ hochwertiger Wirtschaftsstandort bleiben, ist die Stadt Bonn auf verschiedenen weiteren Ebenen in Kooperationen aktiv. Hier ist zum einen die seit 25 Jahren bestehende Kooperation im Verein Köln/Bonn zu nennen. Der Verein Region Köln/Bonn besteht aus einer Zusammenarbeit der drei kreisfreien Städte Köln, Bonn und Leverkusen sowie der Landkreise Rhein-Sieg-Kreis, Rhein-Erft-Kreis, Rhein-Kreis-Neuss, Oberbergischer Kreis und Rheinisch-Bergischer Kreis.

Vergleichsweise neu ist die Gründung der Metropolregion Rheinland e. V., die Gründungsversammlung mit Beschluss der Vereinssatzung fand im Jahr 2017 statt. Ziel des Vereins ist es, durch geeignete Maßnahmen die Zusammenarbeit der kommunalen Gebietskörperschaften und Wirtschaftskammern im Rheinland auf politischer, wirtschaftlicher und der Ebene der Verwaltung zu intensivieren, hin zu einer Metropolregion von europäischer Bedeutung. Damit einhergehend soll der Wirtschafts- und Wohnortstandort attraktiver und die Wahrnehmung nach innen und außen gestärkt werden. Ein Schwerpunktthema wird die Verbesserung der Mobilität in der Gesamtregion sein.

Festzuhalten bleibt, dass die Stadt Bonn auf den verschiedensten räumlichen Ebenen und Kooperationsbeziehungen aktiv ist, um für Stadt und Region die bestmöglichen Lösungen zu erreichen. Ziel aller Bestrebungen wird es auch in Zukunft sein, weiterhin eine qualitätsvolle und dynamische Wachstumsregion mit hoher Lebensqualität zu bleiben.

Ashok-Alexander Sridaran
Oberbürgermeister der Bundesstadt Bonn

Häuser Bestand



Karte: Auszug Stadtteilauswertung I Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.03.2018

Stadtbezirke/ Stadtteile		iib-Richtwert	Veränderung 2016 zu 2017
Stadtbezirk Bonn		2.600 €	↑ 6,4 %
01	Auerberg	2.500 €	→ 0,2 %
02	Castell	2.800 €	↑ 13,5 %
03	Zentrum	3.600 €	↓ -13,7 %
04	Buschdorf	2.500 €	↑ 15,4 %
05	Dottendorf	3.600 €	↘ -3,9 %
06	Dransdorf	2.500 €	↑ 5,7 %
07	Endenich	2.400 €	→ 0,9 %
08	Graurheindorf	2.400 €	– –
09	Gronau	3.100 €	→ 0,0 %
10	Ippendorf	3.200 €	→ 1,7 %
11	Kessenich	2.600 €	→ 0,7 %
12	Lessenich/Meßdorf	2.400 €	↑ 35,8 %
13	Nordstadt	2.700 €	– –
14	Poppelsdorf	3.700 €	↓ -8,5 %
15	Röttgen	2.900 €	↘ -3,2 %
16	Südstadt	4.100 €	→ 0,0 %
17	Tannenbusch	2.500 €	↑ 5,9 %
18	Ückesdorf	2.800 €	↑ 6,2 %
19	Venusberg	3.700 €	→ 0,0 %
20	Weststadt	3.700 €	↓ -18,6 %
Stadtbezirk Beuel		2.400 €	→ 1,4 %
21	Beuel-Mitte	3.100 €	↑ 5,3 %
22	Beuel-Ost	2.500 €	↓ -17,7 %
23	Geislar	2.400 €	– –
24	Hoholz	2.400 €	→ -1,3 %
25	Holtorf	2.600 €	↑ 11,9 %
26	Holzlar	2.400 €	↘ -2,5 %
27	Küdinghoven	2.800 €	↓ -8,4 %
28	Limperich	2.600 €	→ 0,0 %
29	Oberkassel	3.600 €	↗ 4,9 %
30	Pützchen/ Bechlinghoven	2.500 €	↑ 12,8 %
31	Ramersdorf	2.800 €	↓ -21,0 %
32	Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	2.600 €	– –
33	Vilich	2.500 €	↗ 3,3 %
34	Vilich-Müldorf	2.500 €	– –

Stadtbezirke/ Stadtteile		iib-Richtwert	Veränderung 2016 zu 2017
Stadtbezirk Bad Godesberg		3.600 €	↑ 9,1 %
35	Alt-Godesberg	2.600 €	↑ 68,8 %
36	Friesdorf	3.600 €	↑ 5,6 %
37	Godesberg-Nord	3.400 €	– –
38	Godesberg-Villenviertel	3.700 €	↑ 7,6 %
39	Heiderhof	3.100 €	↗ 2,1 %
40	Hochkreuz	3.500 €	↑ 24,0 %
41	Lannesdorf	2.500 €	↑ 6,1 %
42	Mehlem	2.600 €	↗ 4,5 %
43	Muffendorf	3.200 €	→ 0,0 %
44	Pennenfeld	3.400 €	↑ 22,6 %
45	Plittersdorf	3.700 €	↑ 24,9 %
46	Rüngsdorf	3.700 €	↗ 4,7 %
47	Schweinheim	3.600 €	↑ 12,7 %
Stadtbezirk Hardtberg		2.500 €	→ -1,1 %
48	Brüser Berg	2.500 €	↑ 9,7 %
49	Duisdorf	2.800 €	↘ -5,0 %
50	Hardthöhe	2.800 €	↗ 4,9 %
51	Lengsdorf	2.500 €	↗ 2,6 %
52	Medinghoven	2.400 €	↘ -4,2 %

Tabelle: KAMPMEYER
Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung
Datenstand: 01.03.2018

In den vier Bonner Stadtbezirken befinden sich insgesamt 31.997 Einfamilienhäuser. Der größte Bestand an Einfamilienhäusern ist im Stadtbezirk Bonn zu finden. Jeweils 28 Prozent entfallen auf Bad Godesberg und Beuel. In Hardtberg, dem kleinsten Bonner Stadtbezirk, sind 3.480 vertreten. Die Preise bewegen sich zwischen 2.400 Euro und 4.100 Euro pro Quadratmeter. Der einzige Stadtbezirk mit fallender Preistendenz ist Hardtberg. Der durchschnittliche Bestandspreis in Beuel ist gleichbleibend. Der Stadtbezirk Bonn entwickelt sich mit über 6 Prozent deutlich dynamischer und die höchste Dynamik ist mit über 9 Prozent in Bad Godesberg zu beobachten.

Zwischen den Bezirken bestehen erhebliche Unterschiede im Preisgefüge und seiner Entwicklung, die auf der Preiskarte und in der dazugehörigen Tabelle deutlich werden. In den Ortsteilen Graurheindorf (08), Nordstadt (13), Geislar (23), Schwarzrheindorf/Vilich Rheindorf (32), Vilich-Müldorf (34) und Godesberg-Nord (37) führen fehlende Mindesttransaktionen dazu, dass keine zuverlässigen Angaben über den Preistrend möglich sind.

Stadtbezirk Bonn

Von den insgesamt sieben Ortsteilen der obersten Preisklasse für Häuser im Bestand befinden sich vier im Stadtbezirk Bonn. Spitzenreiter ist die Südstadt (16) mit 4.100 Euro pro Quadratmeter. Zu ihnen gehören außerdem die Ortsteile Weststadt (20), Poppelsdorf (14) und Venusberg (19) mit 3.700 Euro.

Zur Preisklasse bis 3.600 Euro gehört das Bonner Zentrum (03), das vom Geschäftsbetrieb der Innenstadt geprägt ist. In derselben Preisklasse befinden sich auch die Höhenlagen Dottendorf (05) und Ippendorf (10). In Gronau (09) beträgt der Bestandspreis 3.100 Euro.

Mit großem Abstand folgen die Preise der Ortsteile Röttgen (15) mit 2.900 Euro und Ückesdorf (18) mit 2.800 Euro, die beide am Fuße des Kottenforstes liegen.

In direkter Nachbarschaft zum Bonner Zentrum (03) erreichen die Ortsteile Castell (02) und Gronau (09) Preise über 2.700 Euro.

Die westlichen Ortsteile Auerberg (01), Buschdorf (04), Dransdorf (06) und Tannenbusch (17), die sich etwas abseits der Innenstadt befinden, liegen mit genau 2.500 Euro gleichauf. Kessenich (11) ist 100 Euro teurer. In Auerberg (01) und Kessenich (11) hat sich der Bestandspreis im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. In Tannenbusch (17) und Dransdorf (06) ergibt sich ein Vorjahreswachstum von knapp 6 Prozent. Die Preise in Buschdorf (04) verhalten sich mit einem Anstieg von über 15 Prozent deutlich dynamischer.

In den ansonsten ungleichen Ortsteilen Endenich (07) und Lessenich/Meßdorf (12) beträgt der Durchschnittspreis 2.400 Euro. In der Preisentwicklung zeigen sich aber deutliche Unterschiede. Der Durchschnittspreis in Endenich (07) verhält sich im Vergleich zum Vorjahr konstant, während sich in Lessenich/Meßdorf (12) ein Vorjahreswachstum von über 35 Prozent ergibt. Der Preisanstieg ist durch die Transaktion von einigen hochpreisigen Immobilien zu erklären und spiegelt nur bedingt das Marktgeschehen wider.

Stadtbezirk Beuel

Im Stadtbezirk Beuel führt der Ortsteil Oberkassel (29), der sich in direkter Nachbarschaft von Königswinter am Naturschutzgebiet Siebengebirge befindet, die Preistabelle mit 3.600 Euro pro Quadratmeter an. Beuel-Mitte (21) folgt mit 3.100 Euro und die zusammenhängenden Wohnlagen in Ramersdorf (31) und Küdinghoven (27) mit 2.800 Euro.

Im Ortsteil Vilich (33) beträgt der Bestandspreis für Häuser 2.500 Euro pro Quadratmeter. Mit 2.500 Euro liegen auch die Durchschnittspreise der nördlich anschließenden Ortsteile Beuel-Ost (22) und Pützchen/Bechlinghoven (30) sowie Limperich (28) und Holtorf (25) mit 2.600 Euro in dieser Spanne. Die niedrigsten Preise in Höhe von 2.400 Euro sind am Stadtrand

in den Ortsteilen Hoholz (24) und Holzlar (26) mit ihrer Ausrichtung nach Sankt Augustin vertreten.

Stadtbezirk Bad Godesberg

Die höchsten Durchschnittspreise des Stadtbezirks sind mit 3.700 Euro pro Quadratmeter in Plittersdorf (45), Godesberg-Villenviertel (38) und Rüngsdorf (46) zu finden. Gemeinsam mit den Ortsteilen Südstadt (16), Weststadt (20), Poppelsdorf (14) und Venusberg (19) gehören sie zu den sieben Ortsteilen mit den höchsten Durchschnittspreisen der Stadt. Die zusammenhängenden sehr guten bis Topwohnlagen im Stadtbezirk Bad Godesberg bilden einen Korridor in Rheinlage.

Mit einem durchschnittlichen Vorjahreswachstum von mehr als 9 Prozent zeigen alle Bad-Godesberger Ortsteile einen mehr oder weniger deutlichen Preisanstieg. Mit über 4 Prozent zum Vorjahr liegt Rüngsdorf (46) etwas abgeschlagen hinter dem Preisanstieg im Godesberg-Villenviertel (38) von 7 Prozent und Plittersdorf (45) von 24 Prozent. Besonders auffällig ist das Wachstum von Alt-Godesberg (35). Dort ist der Durchschittspreis um fast 70 Prozent auf 2.600 Euro gestiegen. Der Preisanstieg ist durch einige Transaktionen von hochpreisigen Immobilien zu erklären.

Hochkreuz (40), Friesdorf (36), Schweinheim (47), Muffendorf (43) und Pennenfeld (44) haben Preise zwischen 3.200 Euro und 3.600 Euro. Bis auf Muffendorf (43) wo die Preise unverändert geblieben sind, ist in diesen Ortsteilen ein Preisanstieg von teilweise deutlich über 5 Prozent zu verzeichnen. Deutlich höher ist der Anstieg mit über 22 Prozent in Hochkreuz (40) und Pennenfeld (44). Heiderhof (39) hat einen Bestandspreis von 3.100 Euro.

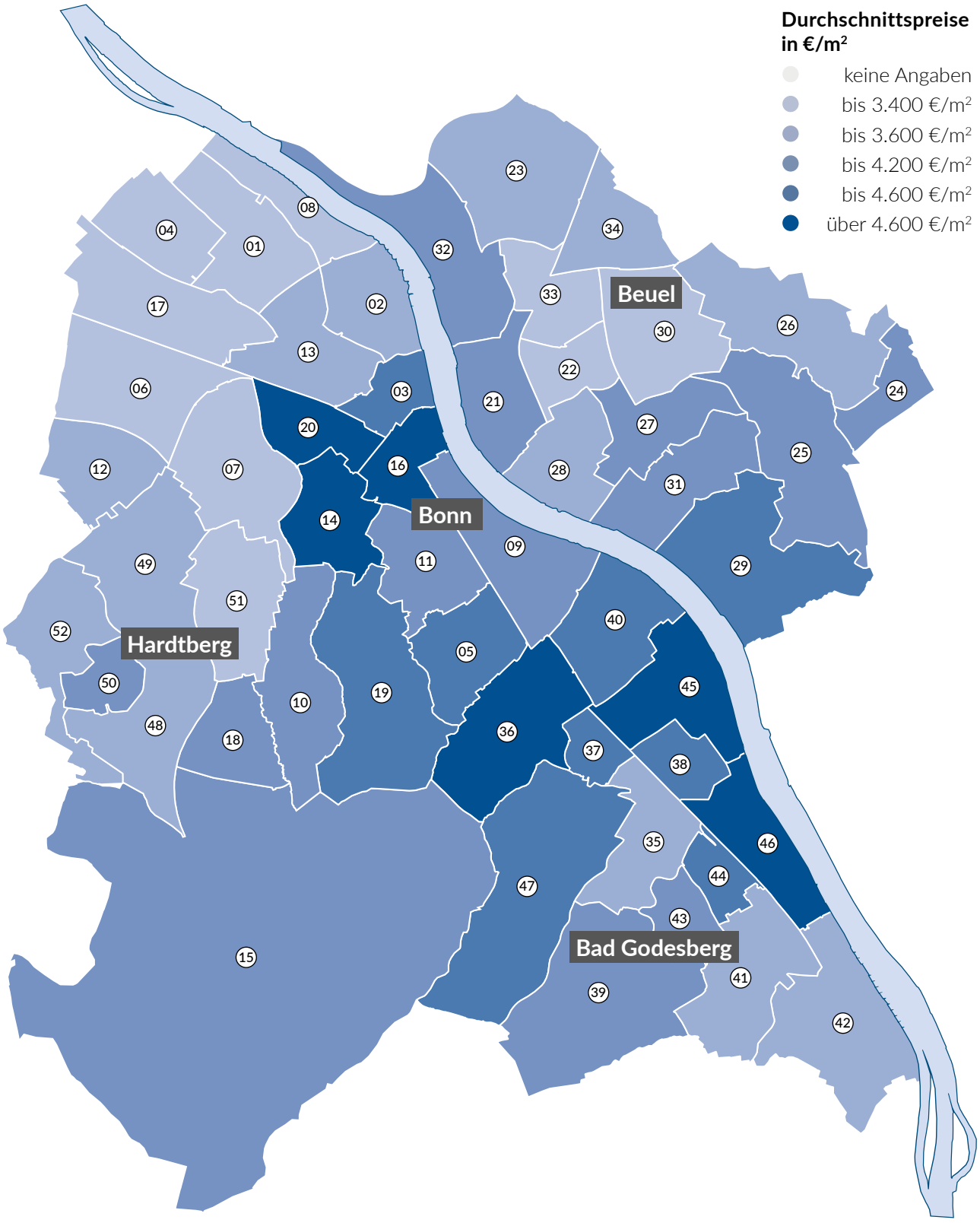
Der Durchschnittspreis in Mehlem (42) und Alt-Godesberg (35) beträgt 2.600 Euro. Lannesdorf (41) folgt mit 2.500 Euro pro Quadratmeter dahinter.

Stadtbezirk Hardtberg

Im westlichen Stadtbezirk Hardtberg ist die Dynamik gering. Der durchschnittliche Preis im Stadtbezirk beträgt 2.500 Euro pro Quadratmeter und ist im Vergleich zum Vorjahr leicht fallend.

In den Ortsteilen Duisdorf (49) und Hardthöhe (50) beträgt der Durchschnittspreis 2.800 Euro. Lengsdorf (51) und Brüser Berg (48) haben einen Bestandspreis von 2.500 Euro. Schlusslicht ist Medinghoven (52) mit 2.400 Euro, wo der Durchschnittspreis genau wie in Duisdorf (49) um mehr als 4 Prozent gesunken ist.

Häuser Neubau



Karte: Auszug Stadtteilauswertung Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.03.2018

Stadtbezirke/Stadtteile		iib-Richtwert	Veränderung 2016 zu 2017
Stadtbezirk Bonn		3.700 €	↑ 8,8 %
01	Auerberg	3.400 €	→ -1,5 %
02	Castell	3.600 €	– –
03	Zentrum	4.500 €	↑ 18,2 %
04	Buschdorf	3.400 €	→ 0,0 %
05	Dottendorf	4.600 €	→ -0,7 %
06	Dransdorf	3.200 €	– –
07	Endenich	3.200 €	– –
08	Graurheindorf	3.200 €	– –
09	Gronau	3.700 €	– –
10	Ippendorf	4.200 €	↘ -4,2 %
11	Kessenich	3.700 €	– –
12	Lessenich/Meßdorf	3.500 €	↑ 19,8 %
13	Nordstadt	3.600 €	– –
14	Poppelsdorf	4.700 €	– –
15	Röttgen	3.900 €	↗ 4,7 %
16	Südstadt	4.700 €	– –
17	Tannenbusch	3.100 €	– –
18	Ückesdorf	3.900 €	↑ 21,4 %
19	Venusberg	4.600 €	↑ 9,2 %
20	Weststadt	4.700 €	– –
Stadtbezirk Beuel		3.500 €	↗ 3,2 %
21	Beuel-Mitte	3.700 €	↑ 17,7 %
22	Beuel-Ost	3.400 €	→ 1,4 %
23	Geislar	3.600 €	↑ 8,1 %
24	Hoholz	4.000 €	↑ 24,9 %
25	Holtorf	3.900 €	– –
26	Holzlar	3.600 €	↓ -6,2 %
27	Küdinghoven	4.200 €	→ 0,0 %
28	Limperich	3.600 €	– –
29	Oberkassel	4.600 €	↑ 7,3 %
30	Pützchen/ Bechlinghoven	3.400 €	– –
31	Ramersdorf	4.200 €	– –
32	Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	3.900 €	– –
33	Vilich	3.300 €	– –
34	Vilich-Müldorf	3.500 €	– –

Stadtbezirke/Stadtteile		iib-Richtwert	Veränderung 2016 zu 2017
Stadtbezirk Bad Godesberg		4.600 €	→ 0,1 %
35	Alt-Godesberg	3.600 €	– –
36	Friesdorf	4.700 €	↓ -6,7 %
37	Godesberg-Nord	4.300 €	– –
38	Godesberg-Villenviertel	4.600 €	– –
39	Heiderhof	3.700 €	→ 0,0 %
40	Hochkreuz	4.500 €	– –
41	Lannesdorf	3.500 €	↑ 22,7 %
42	Mehlem	3.600 €	↑ 7,0 %
43	Muffendorf	4.200 €	– –
44	Pennenfeld	4.300 €	– –
45	Plittersdorf	4.700 €	→ 1,2 %
46	Rüngsdorf	4.700 €	– –
47	Schweinheim	4.500 €	↑ 8,0 %
Stadtbezirk Hardtberg		3.500 €	↑ 6,3 %
48	Brüser Berg	3.500 €	↑ 9,4 %
49	Duisdorf	3.600 €	↗ 3,6 %
50	Hardthöhe	4.200 €	↑ 14,7 %
51	Lengsdorf	3.200 €	↓ -9,7 %
52	Medinghoven	3.500 €	– –

Tabelle: KAMPMEYER
Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung
Datenstand: 01.03.2018

Für das Jahr 2017 hat das Amt für Statistik Bonn 212 fertiggestellte Neubauvorhaben in der Bundesstadt erfasst. Zu ihnen gehören 95 Einfamilienhäuser, von denen über die Hälfte im Stadtbezirk Beuel gebaut wurden. Die geringste Neubautätigkeit wurde im Stadtbezirk Hardtberg festgestellt.

Die Tabelle der iib-Richtwerte stellt das Preisgefüge und seine Entwicklung für 26 der 52 Bonner Ortsteile im Vergleich zum Vorjahr dar. Da die Anzahl der Mindesttransaktionen in den übrigen Ortsteilen zu gering ist, sind für diese keine Angaben möglich.

Die Preisspanne für Neubauhäuser reicht von 3.200 Euro bis 4.700 Euro pro Quadratmeter. Die Preiskarte verdeutlicht die erheblichen Preisunterschiede zwischen den Ortsteilen.

Stadtbezirk Bonn

In neun Ortsteilen des Stadtbezirks Bonn ist eine Preisentwicklung des Neubauangebots feststellbar. Die höchsten Neubaupreise sind auf dem Venusberg (19) und in Dottendorf (05) zu beobachten, die geringsten in Auerberg (01) und Buschdorf (04). Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise im Stadtbezirk Bonn um durchschnittlich 8 Prozent gestiegen.

Die beliebten innerstädtischen Wohnlagen bieten kaum noch verfügbare Flächen für Einfamilienhäuser. Der Neubau konzentriert sich deshalb auf die Höhenlagen und Ortsteile an den Bezirksgrenzen. Die höchsten Preise sind auf dem Venusberg (19) und in Dottendorf (05) mit 4.600 Euro pro Quadratmeter festzustellen. Das Bonner Zentrum (03) nimmt mit einem Preisanstieg von etwa 18 Prozent auf 4.500 Euro den dritten Platz ein. Ippendorf (10) liegt mit 4.200 Euro 400 Euro unter den Preisen der Topwohnlagen des Nachbarortsteils Venusberg (19).

Im Südwesten der Stadt macht die Preisentwicklung besonders auf zwei Ortsteile aufmerksam. Der Preis in Röttgen (15) ist mit dem des Ückesdorfer (18) identisch. Röttgen steigt um fast 5 Prozent und Ückesdorf (18) verzeichnet einen Anstieg von über 20 Prozent. Obwohl sich Lessenich/Meßdorf (12) mit fast 20 Prozent auch sehr gut entwickelt, bleibt der Preis dort 200 Euro unter dem mittleren Preisniveau des Bezirks. Im Norden orientieren sich Auerberg (01) und Buschdorf (04) stärker an den Preisen des Rhein-Sieg-Kreises. In beiden Ortsteilen beträgt der durchschnittliche Neubaupreis für Häuser 3.400 Euro.

Stadtbezirk Bad Godesberg

Der durchschnittliche Neubaupreis von 4.600 Euro pro Quadratmeter für Häuser im Stadtbezirk Bad Godesberg ist im Vergleich zum Vorjahr gleichbleibend. Für fünf der 13 Ortsteile können Aussagen über die Entwicklung zum Vorjahr getroffen werden. Die Entwicklungen sind dabei uneinheitlich ausgeprägt.

Der positive Einfluss des Rheins und des Kottenforsts auf die angrenzenden Wohnlagen trägt dazu bei, dass in Friesdorf (36) und Plittersdorf (45) Spitzenpreise erzielt werden. In beiden Ortsteilen werden durchschnittlich 4.700 Euro pro Quadratmeter gezahlt.

Die Höhenlage in Schweinheim (47) profitiert vom Panoramablick in Richtung Rhein und folgt mit 4.500 Euro dem Trend des hohen Durchschnittspreises.

Heiderhof (39), Lannesdorf (41) und Mehlem (42) gehören mit Preisen zwischen 3.500 Euro und 3.700 Euro zu den günstigeren Ortsteilen des Stadtbezirks. In Mehlem (42) und Lannesdorf (41) erreicht der Durchschnittspreis die Klasse bis 3.600 Euro. Heiderhof (39) ist mit 3.700 Euro 100 Euro teurer. Besonders hoch ist das Vorjahreswachstum mit über 22 Prozent in Lannesdorf (41).

Stadtbezirk Beuel

Im Stadtbezirk Beuel beträgt der durchschnittliche Neubaupreis 3.500 Euro pro Quadratmeter. Insgesamt können für sieben der 14 Ortsteile Veränderungen zum Vorjahr festgestellt werden. Im Vergleich zum Vor-

jahr weisen vier der sieben Ortsteile einen Preisanstieg auf.

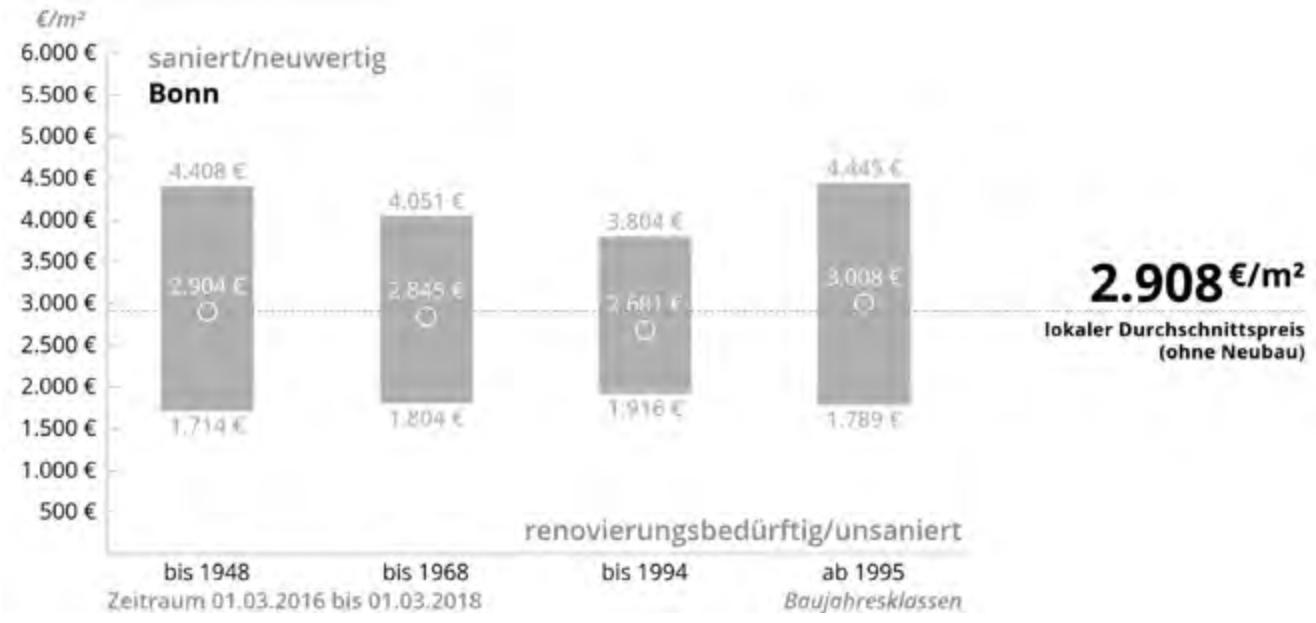
Wie bei den Bestandshäusern ist der Neubaupreis in Oberkassel (29) am höchsten. Mit einem Preisanstieg von 7 Prozent erreicht Oberkassel (29) einen Durchschnittspreis von 4.600 Euro. Küdinghoven (27) folgt mit 4.200 Euro. Durch die Preissteigerung von 24 Prozent erreicht Hoholz (24) ebenfalls die Preisklasse bis 4.200 Euro.

Beuel-Mitte (21) erreicht durch den Anstieg um 17 Prozent einen durchschnittlichen Neubaupreis von 3.700 Euro. Die ungleichen Ortsteile Geislar (23) und Holzlar (26) sind in die Preisklasse bis 3.600 einzuordnen. Beuel-Ost (22) ist durch das Gewerbegebiet geprägt und gehört mit 3.400 Euro zu den Schlusslichtern des Bezirks.

Stadtbezirk Hardtberg

Der Bezirk Hardtberg erreicht durch den Anstieg von 6 Prozent einen Durchschnittspreis von 3.500 Euro pro Quadratmeter. Im Ortsteil Hardthöhe (50) hat sich das höchste Preisniveau mit 4.200 Euro durch einen Anstieg von über 14 Prozent entwickelt. Eine etwas schwächere Entwicklung ist in Duisdorf (49) und Brüser Berg (48) mit bis zu 3.600 Euro festzustellen. Schlusslicht ist Lengsdorf (51). Dort beträgt der Neubaupreis 3.200 Euro pro Quadratmeter.

Sanierung



Grafik: Auswertung Angebotsdaten nach Baujahresklassen I Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.03.2018

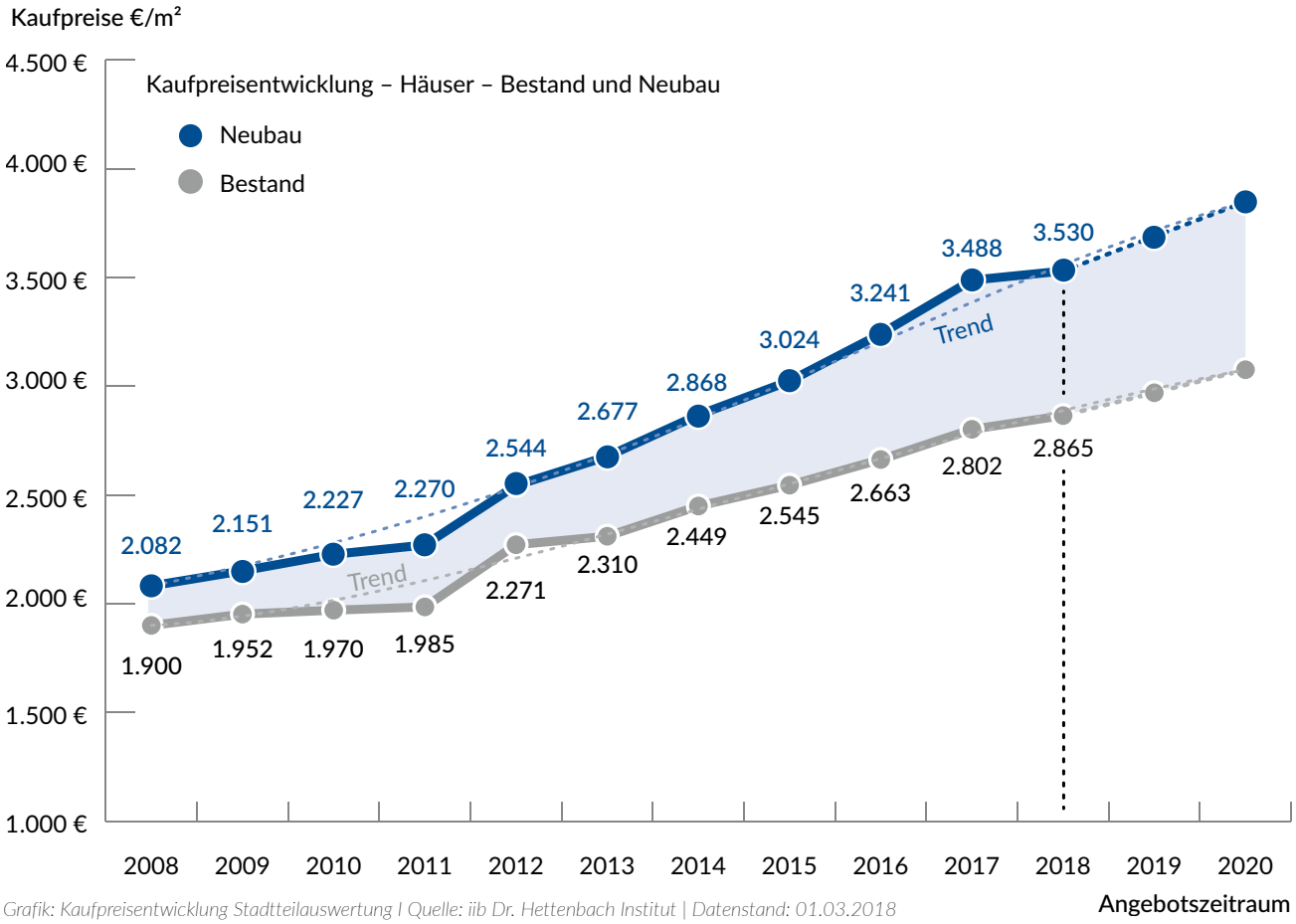
Preisentwicklung Häuser

Der durchschnittliche Neubaupreis für Einfamilienhäuser im Bonner Stadtgebiet beträgt 3.530 Euro pro Quadratmeter. Der Bestandspreis ist mit 2.865 Euro fast 23 Prozent niedriger. In den vergangenen fünf Jahren war sowohl im Neubau als auch im Bestand ein Preisanstieg zu verzeichnen. Während der Bestandspreis um 24 Prozent gestiegen ist, weist der Neubaupreis ein Wachstum von 31 Prozent auf. Die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate liegt bei 5,7 Prozent im Neubau und 4,4 Prozent im Bestand.

Der mit Wohnungspreisen und Mieten verglichene hohe Anstieg der Preise für Einfamilienhäuser erklärt sich durch das knappe Angebot, die Heterogenität der unterschiedlichen Haustypen wie Einfamilien-, Reihenhaus oder Gründerzeitvilla. Außerdem führt die Emotionalität der Kaufmotive in diesem Angebotssegment zu einer rational kaum nachvollziehbaren Preisakzeptanz. Sie zeigt sich auch in der vergleichsweise geringen Differenz zwischen Neubau- und Bestandspreisen.

Während der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen in diesem Jahr durchschnittlich 1.354 Euro beträgt, ist der Unterschied mit 687 Euro bei Einfamilienhäusern nur halb so groß. Dass der Unterschied im Laufe der vergangenen zehn Jahre gewachsen ist, kann im Wesentlichen auf die steigenden Grundstückskosten zurückgeführt werden.

Der Preis je Quadratmeter Wohnfläche schafft höhere Transparenz durch bessere Vergleichbarkeit. Die angesprochene Heterogenität von Einfamilienhäusern legt eine ergänzende Betrachtung absoluter Preisspannen nahe. Je nach Grundstücksgröße und Haustyp reicht die Spanne der Durchschnittspreise im Bestand von 330.000 Euro bis 450.000 Euro und im Neubau von 400.000 Euro bis 480.000 Euro. Häuser, die außerhalb dieser Spannen liegen, verfügen über objektspezifische Merkmale, die den Wert ungewöhnlich mindern oder erhöhen. Angaben über Durchschnittspreise dieser Häuser wären weder aussagekräftig noch belastbar.



Grafik: Kaufpreisentwicklung Stadtteilauswertung I Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.03.2018

www.kampmeyer.com

KAMPMEYER
ihre qualitätsmakler

Verkauf. Nutzen Sie KAMPMEYER für den maximalen Erfolg beim Immobilienverkauf. Das ganze Unternehmen setzt sich für Sie ein, mit dem besten Team, höchster Priorität und mit neuester Technologie. Lassen Sie sich von unseren Spezialisten in Köln, Bonn und Düsseldorf beraten.

VERKAUF

Köln | Bonn | Düsseldorf
Wir sind Ihr Partner in der Metropolregion Rheinland.

Bonn | Innenstadt

GASTBEITRAG

Lust auf die Innenstadt

von Prof. Claus-C. Wiegandt

»Innenstädte eröffnen die Möglichkeit zu einem besonderen Erlebnis, bei dem nicht nur der Einkauf als reine Bedürfnisbefriedigung, sondern auch das urbane Umfeld eine wichtige Rolle spielt.«

Innenstädte haben seit jeher eine ganz besondere Bedeutung im Stadtgefüge. Sie sind schon immer die Orte, an denen sich das wirtschaftliche, politische, soziale und kulturelle Leben in den Städten abspielt. Sie repräsentieren Städte als Ganzes und ermöglichen dadurch eine Identifikation der Bewohner mit ihrer Stadt. Dies gilt auch für die Stadt Bonn mit ihrem Markt und ihrem historischen Rathaus, das auf diesen zentralen Platz ausgerichtet ist. Ein anderes Beispiel aus Bonn ist der Münsterplatz mit dem Beethoven-Denkmal, das vom berühmtesten Sohn der Stadt zeugt. Noch immer sind diese Orte häufige Motive für die Postkarten der Stadt oder die vielen Selfies, die heute in den Städten gemacht werden. Damit werden die beiden innerstädtischen Plätze zu wichtigen symbolischen Räumen für das städtische Bewusstsein im wachsenden Bonn mit seinen interessanten Immobilienmärkten. Die Bonner Innenstadt hat es nach meiner Einschätzung aber aus zwei Gründen nicht leicht, diese bedeutsamen Funktionen für die Stadt auch zukünftig zu übernehmen.

Zum Ersten hat die Stadt Bonn in der Folge der kommunalen Gebietsreform eine ausgeprägte polyzentrale Stadtstruktur. Neben der Innenstadt gibt es mit Beuel, Bad Godesberg und Duisdorf gleich drei Stadtteilzentren, die bis in die 1970er-Jahre politisch selbstständig waren und ebenso wie die Innenstadt über eigene Fußgängerzonen mit klar erkennbaren zentralen Geschäftsbereichen verfügen. Auch wenn die Zentralität

der dort ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen geringer als die der Bonner Innenstadt ist, so sind diese Stadtteilzentren doch als weitere Konzentrationen im Stadtgebiet erkennbar und wirksam. Zudem ist die Bonner Innenstadt zwischen Bahn und Rhein so eng gefasst, dass sich viele Arbeitsplätze seit der Nachkriegszeit südlich der Innenstadt im ehemaligen Regierungsviertel konzentrieren. Eine solche mehrpolige Stadtstruktur kann im kommunalpolitischen Alltag Probleme bei der Setzung von Prioritäten bereiten und eine gemeinsame städtische Identität erschweren. Die aktuellen heftigen Diskussionen um den Neubau eines zentralen Hallenbades zeigen dies eindrücklich.

Zum Zweiten beeinträchtigt der Verkehr die Funktionsfähigkeit der Bonner Innenstadt erheblich. Generell sind Innenstädte durch ihre zentrale Lage gekennzeichnet. Sie fungieren dadurch als wichtige Kreuzungspunkte für den öffentlichen und privaten Verkehr. In Bonn wird die Verkehrsführung durch die Lage der Innenstadt zwischen Schloss, Rhein und Bahnstrecke erschwert. Zudem wird der Verkehr von der rechten Rheinseite über die Kennedybrücke direkt in die Innenstadt geführt. Für ihre Belebung war in den 1960er-Jahren und 1970er-Jahren die Einrichtung der Fußgängerzone von großer Bedeutung. Mit ihr wurde ein City-Ring geschaffen, der die Innenstadt heute allerdings erheblich einschnürt und ihre Zugänge recht unattraktiv erscheinen lässt. Vom Bahnhof aus muss der Besucher der Stadt zunächst diesen Ring queren. Vom Rheinufer, dessen Gestaltung deutlich in die Jahre gekommen ist, ist die Innenstadt durch den Ring ebenso schlecht zu erreichen. Die Achse Bertha-von-Suttner-Platz – Oxfordstraße trennt schließlich den historisch viel größeren Innenstadtbereich in zwei Bereiche. Dadurch wird der Verkehr dominant und erdrückt die Aufenthaltsqualitäten, die eine Innenstadt heute im Wettbewerb zum Onlinehandel dringender als je zuvor braucht.

In der politischen Diskussion wird der City-Ring mit der guten Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem Auto begründet. Dabei wird aber zu wenig berücksichtigt, dass der Autoverkehr zum Störfaktor einer attraktiven Innenstadt wird. Die vielfältigen Aktivitäten in den Innenstädten brauchen Raum für Begegnungen. Die Bewohner der Stadt und ihres Umlandes treffen sich hier. Sie stoßen hier auf Fremde, die aus ganz unterschiedlichen Gründen nur sporadisch zu Gast sind und die durch ihre Anwesenheit die Innenstadt wesentlich beleben. In attraktiven Städten spielt der internationale Städtetourismus in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle. Die Besuchsanlässe in den Innenstädten sind sehr vielfältig. Tagsüber oder auch in den Abendstunden führt dies zu einer besonderen Belebung. Durch geänderte Ladenöffnungszeiten sind Innenstädte inzwischen auch länger für den Einkauf und den Aufenthalt attraktiv. Auch temporäre Veranstaltungen – etwa Sportereignisse oder Altstadtfeste – tragen dazu bei, dass die Innenstädte mittlerweile an Sonntagen belebt sind.

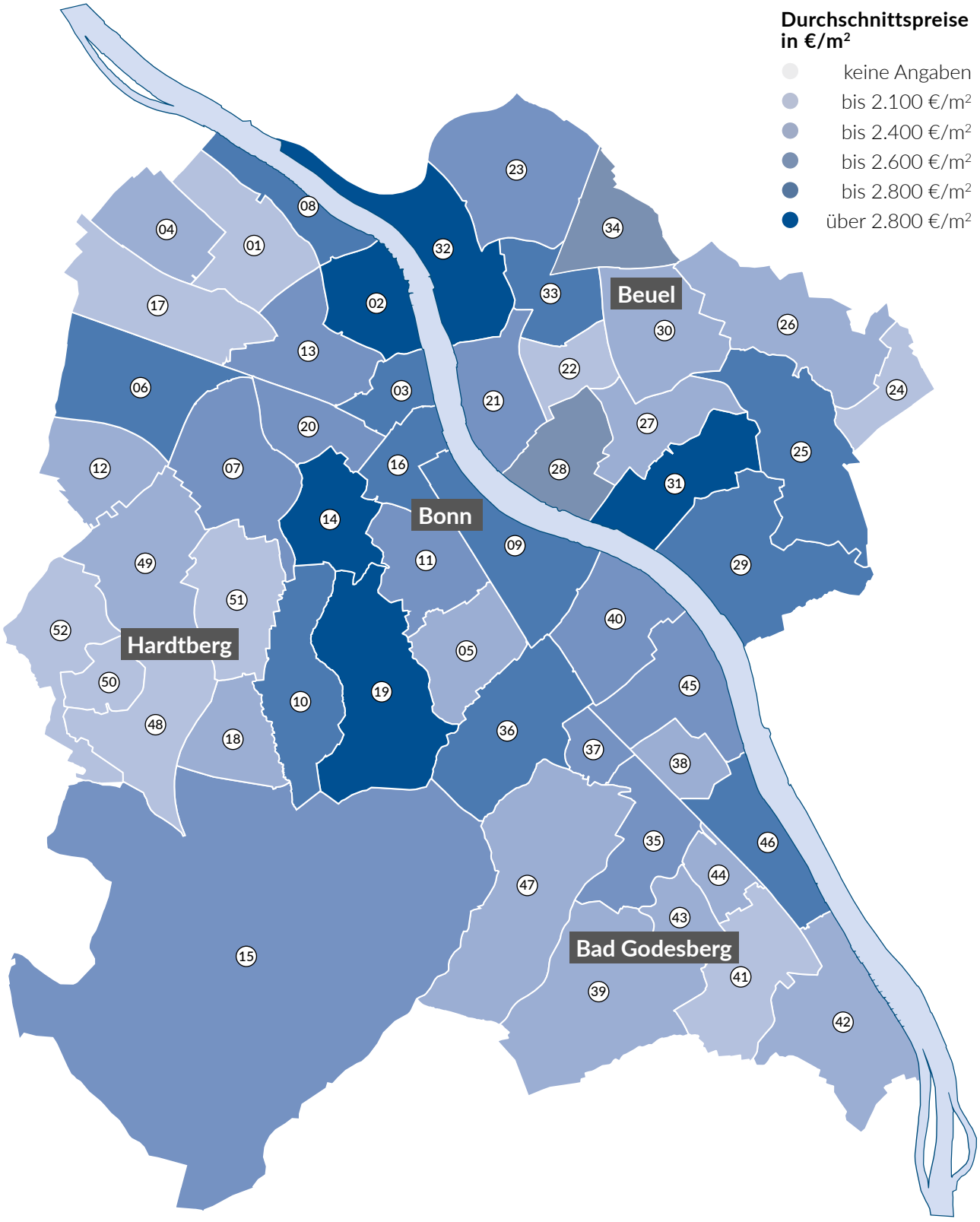
Oft erfolgt der Besuch der Innenstädte in einer Kombination aus Einkauf und Erlebnis. Neben dem Einkauf spielen das Flanieren und Bummeln als Freizeitbeschäftigung eine wichtige Rolle. Für die Befriedigung dieser Bedürfnisse werden attraktive Orte aufgesucht. Gut gestaltete öffentliche Räume in den Innenstädten bieten hier Möglichkeiten, sich unter Menschen aufzuhalten und ein unerschöpfliches Theater von Kommen und Gehen zu genießen. Die vielen Straßencafés tragen zur weiteren Belebung der öffentlichen Räume bei. Innenstädte eröffnen die Möglichkeit zu einem besonderen Erlebnis, bei dem nicht nur der Einkauf als reine Bedürfnisbefriedigung, sondern auch das urbane Umfeld eine wichtige Rolle spielt. Die schönen urbanen Verpackungen verwandeln innerstädtische Plätze in Bühnen und Straßen in Laufstege, um sich selbst zu inszenieren. Sehen und Gesehenwerden sind heute Anforderungen an Innenstädte, die weit über die bloße Einkaufsfunktion hinausgehen.

Die politischen Entscheidungsträger reagieren in vielen Städten auf diese neuen Anforderungen ihrer Besucher. Sie versuchen, das Stadtbild möglichst attraktiv zu gestalten und eine Atmosphäre zu schaffen, die einla-

dend ist und bei den Besuchern gute Gefühle erzeugt. Die Fußgängerzonen und öffentlichen Plätze werden als Spielorte für Ereignisse und Events mit einem hohen Unterhaltungswert für ihre Besucher inszeniert. Auf diese Weise erhoffen sich die verantwortlichen Akteure, den besonderen und herausgehobenen Stellenwert der Innenstädte behalten zu können. Die Entscheidungsträger in Politik, Verwaltung und Einzelhandel werden sich darauf einstellen müssen, dass die bloße Bereitstellung von Waren und Dienstleistungen in zentraler Lage nicht das einzige Kriterium ist, Innenstädte zu besuchen. Mit dem alleinigen Fokus auf das Warenangebot können die Innenstädte zukünftig kaum wettbewerbsfähig gegenüber einem Onlinehandel sein, der über ein viel größeres Angebot verfügt, dieses Angebot jederzeit rund um die Uhr bereitstellt und in vielen Fällen den Einkauf noch preisgünstiger und bequemer vom heimischen Sofa aus ermöglicht. Der innerstädtische Einzelhandel muss deshalb anerkennen, dass die Motive der Kunden zum Besuch der Innenstädte nicht allein auf das Einkaufen ausgerichtet sind. Viele Kunden streben nach mehr als der reinen Befriedigung eines Bedarfs an Gütern und Dienstleistungen. Innenstädte werden dadurch zu „Bühnen des urbanen Lebens“, die einen neuen Standortfaktor für die Städte bedeuten und damit langfristig die Attraktivität der gesamten Stadt beeinflussen.

Prof. Claus-C. Wiegandt
Stadt- und Regionalforschung
Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn

Eigentumswohnungen Bestand



Karte: Auszug Stadtteilauswertung Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.03.2018

Stadtbezirke/Stadtteile		iib-Richtwert	Veränderung 2016 zu 2017
Stadtbezirk Bonn		2.710 €	↑ 11,0 %
01	Auerberg	2.050 €	↑ 28,7 %
02	Castell	2.820 €	↗ 3,6 %
03	Zentrum	2.800 €	↑ 18,8 %
04	Buschdorf	2.290 €	→ 0,0 %
05	Dottendorf	2.140 €	→ 0,0 %
06	Dransdorf	2.750 €	↑ 15,5 %
07	Endenich	2.580 €	↑ 11,1 %
08	Graurheindorf	2.740 €	→ 0,0 %
09	Gronau	2.700 €	↓ -7,0 %
10	Ippendorf	2.640 €	↗ 4,4 %
11	Kessenich	2.540 €	↑ 9,9 %
12	Lessenich/Meßdorf	2.320 €	→ 0,0 %
13	Nordstadt	2.470 €	↓ -7,4 %
14	Poppelsdorf	3.050 €	↑ 29,0 %
15	Röttgen	2.450 €	↑ 26,5 %
16	Südstadt	2.670 €	↑ 12,0 %
17	Tannenbusch	1.810 €	↗ 5,0 %
18	Ückesdorf	2.310 €	↑ 25,1 %
19	Venusberg	3.060 €	↑ 7,3 %
20	Weststadt	2.520 €	↑ 21,9 %
Stadtbezirk Beuel		2.780 €	↑ 5,4 %
21	Beuel-Mitte	2.590 €	↑ 5,3 %
22	Beuel-Ost	1.660 €	↗ 3,4 %
23	Geislar	2.470 €	↘ -4,3 %
24	Hoholz	1.980 €	→ 0,0 %
25	Holtorf	2.640 €	↘ -2,3 %
26	Holzlar	2.200 €	→ 0,0 %
27	Küdinghoven	2.210 €	→ 0,0 %
28	Limperich	2.430 €	↑ 24,6 %
29	Oberkassel	2.600 €	↗ 4,4 %
30	Pützchen/ Bechlinghoven	2.230 €	→ 0,0 %
31	Ramersdorf	2.870 €	↑ 19,4 %
32	Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	3.030 €	↑ 25,7 %
33	Vilich	2.680 €	→ 1,2 %
34	Vilich-Müldorf	2.600 €	– –

Stadtbezirke/Stadtteile		iib-Richtwert	Veränderung 2016 zu 2017
Stadtbezirk Bad Godesberg		2.590 €	↗ 2,2 %
35	Alt-Godesberg	2.540 €	↘ -4,0 %
36	Friesdorf	2.650 €	↗ 4,5 %
37	Godesberg-Nord	2.480 €	↓ -13,0 %
38	Godesberg-Villenviertel	2.160 €	↓ -6,9 %
39	Heiderhof	2.170 €	→ 0,7 %
40	Hochkreuz	2.450 €	↑ 7,4 %
41	Lannesdorf	1.950 €	→ 0,0 %
42	Mehlem	2.280 €	→ 1,7 %
43	Muffendorf	2.160 €	↑ 30,2 %
44	Pennenfeld	2.170 €	↑ 23,8 %
45	Plittersdorf	2.530 €	→ -1,1 %
46	Rüngsdorf	2.760 €	↓ -6,7 %
47	Schweinheim	2.340 €	↑ 8,2 %
Stadtbezirk Hardtberg		2.180 €	↗ 3,3 %
48	Brüser Berg	1.860 €	→ 0,2 %
49	Duisdorf	2.270 €	↑ 8,9 %
50	Hardthöhe	2.060 €	↑ 18,5 %
51	Lengsdorf	1.930 €	↗ 3,0 %
52	Medinghoven	1.780 €	↑ 7,8 %

Tabelle: KAMPMEYER
Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung
Datenstand: 01.03.2018

In den vier Stadtbezirken der Bundesstadt befinden sich insgesamt 25.384 Mehrfamilienhäuser. Knapp die Hälfte aller Mehrfamilienhäuser stehen im Stadtbezirk Bonn, je ein Fünftel in den Stadtbezirken Bad Godesberg und Beuel. 2.270 sind im Stadtbezirk Hardtberg vertreten. Die Preise für Bestandswohnungen bewegen sich zwischen 1.780 Euro und 3.060 Euro pro Quadratmeter. Insbesondere die Wohnlagen entlang des Rheins weisen ein hohes Preisniveau auf.

Stadtbezirk Bonn

Im Stadtbezirk Bonn befindet sich der Markt für Eigentumswohnungen im Bestand mit 2.710 Euro auf einem hohen Niveau. Bei einem durchschnittlichen Vorjahreswachstum von 11 Prozent bewegen sich die Preise zwischen 1.810 Euro in Tannenbusch (17) und bis zu 3.060 Euro auf dem Venusberg (19). Auffällig sind vor allem die hochpreisigen Ortsteile entlang des Rheins, mit Höhenlagen und in Zentrumsnähe.

Poppelsdorf (14) mit 3.050 Euro und Venusberg (19) mit 3.060 Euro sind für Bestandswohnungen die beiden Spitzenreiter des Stadtbezirks Bonn. Das benachbarte Castell (02) weist einen Durchschnittspreis von 2.820 Euro aus. Entlang des Rheins folgen das Bonner Zentrum (03), Graurheindorf (08), Gronau (09) und Dransdorf (06) mit Preisen bis 2.800 Euro.

Die Ortsteile Ippendorf (10) und Südstadt (16) liegen mit Durchschnittspreisen von weniger als 2.700 Euro unter dem Durchschnitt des Bezirks. Während der Preis in Ippendorf (10) um 4 Prozent steigt, ist in der Südstadt (16) ein stärkerer Anstieg um 12 Prozent zu verzeichnen.

Die Preise der Ortsteile Endenich (07), Kessenich (11), Röttgen (15), Weststadt (20) und Nordstadt (13) befinden sich in derselben Klasse von über 2.400 Euro bis 2.600 Euro. Außer für die Nordstadt ist für diese Ortsteile ein hoher Anstieg im Vergleich zum Vorjahr festzustellen. Mit über 21 Prozent steigen die Preise in Röttgen (15) und in der Weststadt (20) besonders stark.

Die durchschnittlichen Preise von Lessenich/Meßdorf (12) und Ückesdorf (18) liegen knapp über der 2.300-Euro-Marke. Während der Bestandspreis in Lessenich/Meßdorf (12) im Vergleich zum Vorjahr stabil bleibt, ist er in Ückesdorf (18) um fast 25 Prozent gestiegen.

Die Preise der räumlich voneinander getrennten Ortsteile Buschdorf (04), Dottendorf (05), Auerberg (01) und Tannenbusch (17) sind die geringsten des Stadtbezirks. In dem Ortsteil Tannenbusch (17), der in den letzten Jahren verstärkt mediale Aufmerksamkeit erfahren hat, beträgt der Bestandspreis weniger als 2.000 Euro. In Dottendorf (05) liegt dieser bei 2.140 Euro und in Auerberg (01) ist er mit 2.050 Euro um 90 Euro geringer.

Stadtbezirk Beuel

Der durchschnittliche Bestandspreis für Eigentumswohnungen im rechtsrheinischen Stadtbezirk Beuel beträgt 2.780 Euro pro Quadratmeter. Der höchste Preis für Eigentumswohnungen im Bestand ist in Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf (32) mit 3.030 Euro zu registrieren, der geringste in Beuel-Ost (22). In drei der 14 Beueler Ortsteilen ist die Preissteigerung im Vergleich zum Vorjahr besonders hoch. Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf (32) weist einen Anstieg von über 25 Prozent auf. In Ramersdorf (31) beträgt der Preis 2.870 Euro. Mit dem stetigen Ausbau des Bonner Bogens und dem dadurch erhöhten Interesse der Bonner Bevölkerung werden auch die Bestandspreise in die Höhe getrieben. Dort steigt der Preis um mehr als 19 Prozent. In Limperich (28) beträgt der Bestandspreis 2.430 Euro. Der Ortsteil am rechten Rheinufer weist mit 24,6 Prozent einen ähnlich hohen Preisanstieg auf wie der Spitzenreiter Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf (32).

Während die Bestandspreise in Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf (32) über 25 Prozent auf 3.030 Euro steigen, bleiben die Preise im benachbarten Ortsteil Beuel-Mitte (21) mit einem Preisanstieg von 5 Prozent, im Verhältnis moderat. Südlich von Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf (32) erstreckt sich Geislar (23) mit

einem deutlich günstigeren Bestandspreis von 2.470 Euro. Der Anstieg der Bestandspreise in Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf (32) lässt sich auf die Neubauprojekte „Wohnen an den Stadttorgärten“ und „Am Stadttor Bonn-Beuel“ des Projektentwicklers Bonava Deutschland GmbH zurückführen. Es ist anzunehmen, dass die umliegenden Ortsteile in den kommenden Jahren ebenfalls eine höhere Dynamik erleben.

Vilich (33) hat einen Bestandspreis von 2.680 Euro und bleibt zum Vorjahr auf gleichem Preisniveau. Während die Preise in Oberkassel (29) zum Vorjahr einen Anstieg um 4 Prozent zeigen, ist im benachbarten Holtorf (25) ein leichter Preisrückgang festzustellen.

Pützchen/Bechlinghoven (30), Küdighoven (27) und Holzlar (26) bleiben in ihrer Preisentwicklung um 2.200 Euro gleich. Die günstigsten Quadratmeterpreise sind in den Ortsteilen Hoholz (24) mit 1.980 Euro und Beuel-Ost (22) mit 1.660 Euro festzustellen. Beuel-Ost (22), besonders durch Gewerbegebiete geprägt, verzeichnet die niedrigsten Preise im Bezirk.

Stadtbezirk Bad Godesberg

Der Durchschnittspreis des Bezirks Bad Godesberg in Höhe von 2.590 Euro pro Quadratmeter liegt unter den Durchschnittspreisen der Bezirke Beuel und Bonn. Die Preisspanne liegt zwischen 1.950 Euro in Lannesdorf (41) und 2.760 Euro in Rüngsdorf (46). Die Preisentwicklungen der Bad Godesberger Ortsteile zeigen sich uneinheitlich mit Ausschlägen in beide Richtungen.

Die höchsten Preise verzeichnen die gegensätzlichen Stadtteile Rüngsdorf (46) in Rheinnähe und Friesdorf (36) am Rand des Kottenforsts. Alt-Godesberg (35) hat einen Bestandspreis von 2.540 Euro. Plittersdorf (45) mit 2.530 Euro und Godesberg-Nord (37) mit 2.480 Euro folgen dahinter. Rüngsdorf (46), Alt-Godesberg (35), Plittersdorf (45) und Godesberg-Nord (37) verzeichnen einen Abwärtstrend in der Preisentwicklung. Die Preise in Friesdorf (36) steigen hingegen um 4 Prozent an.

Der Preisanstieg der Ortsteile Hochkreuz (40) von über 7 Prozent auf 2.450 Euro und Schweinheim (47) von über 8 Prozent auf 2.340 Euro ist zwar deutlich, kann aber kaum mit den Preissprüngen in Muffendorf (43) von 30,2 Prozent und in Pennenfeld (44) von über 23 Prozent verglichen werden.

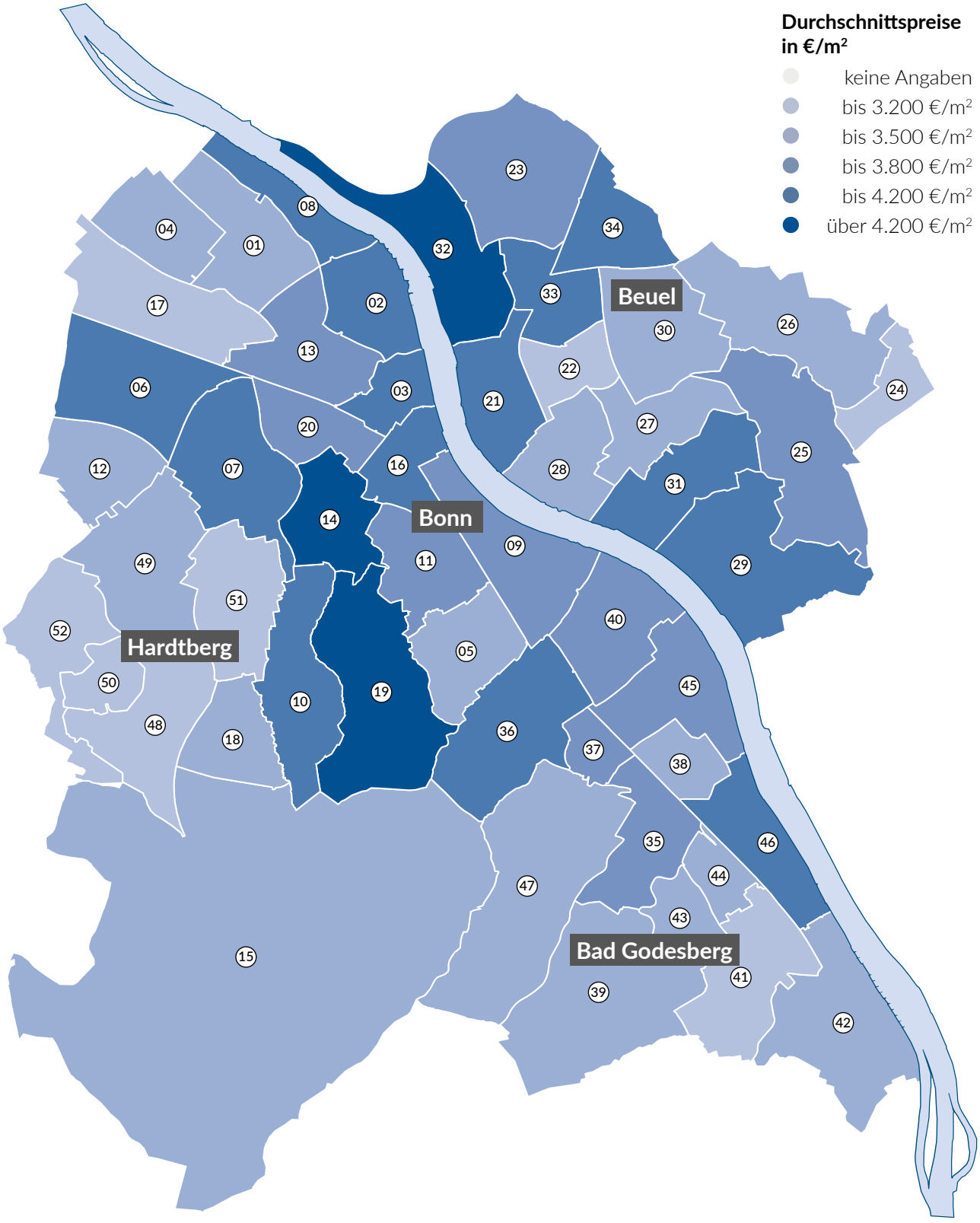
Die beiden Nachbarortsteile bilden zusammen mit dem Ortsteil Heiderhof (39), wo der Bestandpreis 2.170 Euro beträgt, einen Korridor niedriger Durchschnittspreise. Dieses Niveau wird ausschließlich vom ebenfalls benachbarten Ortsteil Lannesdorf (41) mit 1.950 Euro unterschritten. Dass der Durchschnittspreis von 2.280 Euro in Mehlem (42) ganz im Süden des Bezirks etwas höher ist, kann auf die Rheinlage des Ortsteils zurückgeführt werden. Das Godesberg-Villenviertel (38) hat einen Bestandspreis von 2.160 Euro pro Quadratmeter.

Stadtbezirk Hardtberg

Der Stadtbezirk Hardtberg weist mit 2.180 Euro pro Quadratmeter den geringsten Durchschnittspreis auf. Die Preise liegen zwischen 1.780 Euro in Medinghoven (52) und 2.270 Euro in Duisdorf (49), dem Zentrum des Bezirks. Der Bezirkspreisanstieg zum Vorjahr beträgt um die 3 Prozent, der aber je nach Ortsteil sehr unterschiedlich ausfällt.

Der Ortsteil Hardthöhe (50) erlebt in diesem Jahr einen deutlichen Preisanstieg von über 18 Prozent und gleicht sich mit 2.060 Euro dem Niveau des Ortsteils Duisdorf (49) an. Unterstützt durch das Neubauprojekt „Pandion Ville“, mit über 500 Einheiten sowie den immer noch günstigen Kaufpreisen spiegeln 9 Prozent Steigerung in Duisdorf eine anhaltende Dynamik wider. Die Preise in Lengsdorf (51), Brüser Berg (48) und Medinghoven (52) bleiben unter 2.000 Euro, wobei Medinghoven (52) trotz des Anstiegs um fast 8 Prozent mit 1.780 Euro das Schlusslicht im gesamten Stadtgebiet bildet.

Eigentumswohnungen Neubau



Karte: Auszug Stadtteilauswertung Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.03.2018

Stadtbezirke/Stadtteile		iib-Richtwert	Veränderung 2016 zu 2017
Stadtbezirk Bonn		3.800 €	↗ 3,6 %
01	Auerberg	3.500 €	→ 0,0 %
02	Castell	4.200 €	↗ 3,7 %
03	Zentrum	4.100 €	↓ -8,5 %
04	Buschdorf	3.500 €	→ 0,0 %
05	Dottendorf	3.300 €	– –
06	Dransdorf	4.100 €	– –
07	Endenich	4.200 €	→ 0,0 %
08	Graurheindorf	3.900 €	↘ -4,1 %
09	Gronau	3.800 €	– –
10	Ippendorf	4.100 €	↑ 6,5 %
11	Kessenich	3.800 €	↑ 30,6 %
12	Lessenich/Meßdorf	3.400 €	– –
13	Nordstadt	3.700 €	– –
14	Poppelsdorf	4.500 €	↗ 2,4 %
15	Röttgen	3.300 €	↗ 3,5 %
16	Südstadt	4.000 €	– –
17	Tannenbusch	3.200 €	– –
18	Ückesdorf	3.400 €	↗ 4,2 %
19	Venusberg	4.500 €	– –
20	Weststadt	3.700 €	↓ -12,4 %
Stadtbezirk Beuel		4.000 €	↗ 3,1 %
21	Beuel-Mitte	3.900 €	↑ 16,4 %
22	Beuel-Ost	2.900 €	– –
23	Geislar	3.700 €	– –
24	Hoholz	3.100 €	– –
25	Holtorf	3.800 €	→ 0,5 %
26	Holzlar	3.300 €	↗ 4,1 %
27	Küdinghoven	3.300 €	– –
28	Limperich	3.500 €	↘ -3,8 %
29	Oberkassel	3.900 €	↑ 7,7 %
30	Pützchen/ Bechlinghoven	3.400 €	– –
31	Ramersdorf	4.100 €	↑ 7,7 %
32	Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	4.500 €	→ -0,5 %
33	Vilich	4.100 €	→ 0,2 %
34	Vilich-Müldorf	4.000 €	– –

Stadtbezirke/Stadtteile		iib-Richtwert	Veränderung 2016 zu 2017
Stadtbezirk Bad Godesberg		3.800 €	→ -0,6 %
35	Alt-Godesberg	3.600 €	→ -0,3 %
36	Friesdorf	4.200 €	↑ 16,5 %
37	Godesberg-Nord	3.700 €	– –
38	Godesberg-Villenviertel	3.300 €	– –
39	Heiderhof	3.300 €	– –
40	Hochkreuz	3.700 €	→ 0,5 %
41	Lannesdorf	3.100 €	↑ 6,9 %
42	Mehlem	3.400 €	↘ -2,4 %
43	Muffendorf	3.300 €	– –
44	Pennenfeld	3.300 €	– –
45	Plittersdorf	3.800 €	→ 0,0 %
46	Rüngsdorf	4.000 €	↘ -3,1 %
47	Schweinheim	3.400 €	– –
Stadtbezirk Hardtberg		3.300 €	→ 0,1 %
48	Brüser Berg	3.000 €	– –
49	Duisdorf	3.400 €	→ 1,9 %
50	Hardthöhe	3.200 €	– –
51	Lengsdorf	3.100 €	– –
52	Medinghoven	3.200 €	– –

Tabelle: KAMPMEYER
Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung
Datenstand: 01.03.2018

Im Kalenderjahr 2017 wurden in den vier Stadtbezirken der Bundesstadt Bonn 102 Mehrfamilienhäuser fertiggestellt. Die meisten wurden im Stadtbezirk Bonn realisiert. Knapp 25 Prozent sind im Stadtbezirk Bad Godesberg entstanden. Beuel folgt bei den Baufertigstellungen auf dem dritten Platz, während Hardtberg noch Schlusslicht ist. Durch das Neubauprojekt „Pandion Ville" werden sich die Neubaufertigstellungen in Hardtberg bis zum Jahr 2021 deutlich erhöhen. Auch der Stadtbezirk Beuel wird durch die Projekte „Wohnen an den Stadttorgärten" und „Am Stadttor Bonn-Beuel" des Projektentwicklers Bonava Deutschland GmbH vermehrt Fertigstellungen in der Baustatistik der Bundesstadt Bonn aufweisen. Im Jahr 2017 wurden 1.030 Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohngebäuden in der Bundesstadt Bonn erteilt.

In der Preistabelle sind iib-Richtwerte und die Veränderungen in den vergangenen zwölf Monaten für alle Ortsteile gelistet. Für 28 der 52 Ortsteile sind Aussagen über die Veränderungen möglich. In den übrigen Ortsteilen liegt die Stichprobe unter der Anzahl der Mindesttransaktionen, deshalb fließen sie nicht in die Betrachtung ein. Die Preise für Neubauwohnungen bewegen sich zwischen 3.100 Euro und 4.500 Euro pro Quadratmeter.

Stadtbezirk Bonn

Anhand der Transaktionen können im Stadtbezirk Bonn für zwölf der 20 Stadtteile Aussagen über die Preisentwicklung getroffen werden. Der Preis für Neubauwohnungen beträgt durchschnittlich 3.800 Euro pro Quadratmeter mit einem auf das Vorjahr bezogenen Preisanstieg von über 3 Prozent.

Den höchsten Preis erreicht Poppelsdorf (14) mit 4.500 Euro. In den innenstadtnahen Ortsteilen Castell (02) und Endenich (07) ist er 300 Euro niedriger. Mit dem Neubauprojekt „Schumanns Höhe" entlang der Sebastianstraße wird sich die Preisdynamik von Endenich (07) in den kommenden Jahren weiter erhöhen. Im Bonner Zentrum (03) beträgt der Quadratmeterpreis 4.100 Euro. Noch nicht in den Preisentwicklungen zu sehen sind die Auswirkungen der Projekte „Urban Soul" und „Maximilian Center". Rheinaufwärts sind mit 3.900 Euro in Graurheindorf (08) etwas geringere Neubaupreise festzustellen.

Ippendorf (10) verzeichnet mit einer Preissteigerung von 6 Prozent 4.100 Euro für Wohnungen im Neubau. In Kessenich (11) steigt der Durchschnittspreis um über 30 Prozent auf 3.800 Euro. Die Preissteigerungen sind unter anderem auf das Quartier „Südstadtgärten" der Garbe Immobilien-Projekte zurückzuführen. Der Ortsteil Weststadt (20) ist mit 3.700 Euro dem gehobenen Preisniveau zuzuordnen. Auerberg (01) und Buschdorf (04) sind mit 3.500 Euro gleichbleibend.

Die Preise der zusammenhängenden Ortsteile Röttgen (15) und Ückesdorf (18) fallen in die Klasse bis 3.500 Euro. Dort hat der Kottenforst Einfluss auf das moderat steigende Preisniveau.

Stadtbezirk Bad Godesberg

Bad Godesberg erreicht dasselbe Preisniveau wie der Stadtbezirk Bonn. Der Neubaupreis beträgt dort ebenfalls 3.800 Euro pro Quadratmeter. Die höchsten Preise werden entlang des Rheins und in der Nähe zum Kottenforst erzielt.

In Friesdorf (36) zwischen Rhein und Kottenforst steigt der Neubaupreis um über 16 Prozent auf 4.200 Euro. Der Durchschnittspreis im Ortsteil Rüngsdorf (46) mit seiner sehr guten Rheinlage beträgt 4.000 Euro.

Der Neubaupreis in Plittersdorf (45) beträgt 3.800 Euro, in Hochkreuz (40) 3.700 Euro. Die Preise liegen in etwa auf dem durchschnittlichen Niveau des Bezirks.

In Alt-Godesberg (35) verändern sich die Preise kaum. Dort zeigt sich der Markt für Neubauwohnungen mit 3.600 Euro gleichbleibend.

Die Wohnlagen des südlichsten Ortsteils Mehlem (42) profitieren vom Blick auf das Siebengebirge. Dort beträgt der Neubaupreis 3.400 Euro. Der Neubaupreis in Lannesdorf (41) gehört zu den niedrigsten des gesamten Stadtgebiets, obwohl dieser um über 6 Prozent auf 3.100 Euro gestiegen ist.

Stadtbezirk Beuel

Der Durchschnittspreis des Stadtbezirks Beuel beträgt 4.000 Euro pro Quadratmeter. Der höchste Preis ist mit 4.500 Euro in Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf (32) zu finden, der niedrigste mit 3.300 Euro in Holzlar (26). Insbesondere die Neubauentwicklung „Wohnen an den Stadttorgärten“ und „Am Stadttor Bonn-Beuel“ des Projektentwicklers Bonava Deutschland GmbH zeigen ihre Wirkung in Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf (32).

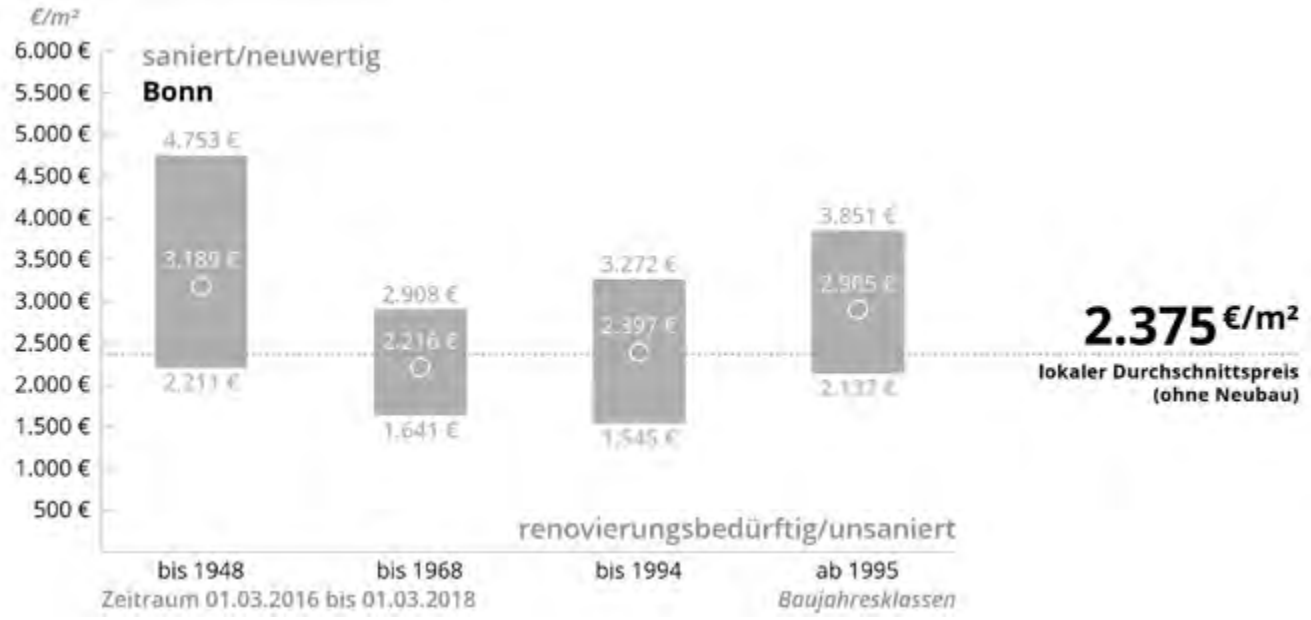
Acht der 14 Ortsteile lassen Angaben über die Preisentwicklung der vergangenen zwölf Monate zu. In Ramersdorf (31) führt der Preisanstieg von über 7 Prozent zu einem Neubaupreis für Eigentumswohnungen von 4.100 Euro. Ramersdorf (31) teilt sich den zweiten Platz in der Preistabelle mit dem ungleichen Ortsteil Vilich (33). Die Entwicklung der Preise im südlichsten Ortsteil Oberkassel von über 7 Prozent entspricht der Entwicklung in Ramersdorf (31). Beide Ortsteile profitieren sowohl von der Nähe zum Siebengebirge und Rhein als auch von der stetigen Entwicklung des Bonner Bogens. In Oberkassel (29) beträgt der Neubaupreis 3.900 Euro. Zum Preis von 3.900 Euro führt auch der Anstieg um über 16 Prozent in Beuel-Mitte (21). Der Preis ist auf die autarken Strukturen und die gute Verkehrsanbindung des Ortsteils zurückzuführen.

Die Preise in den benachbarten Ortsteilen Holtorf (25) von 3.800 Euro und Holzlar (26) von 3.300 Euro unterscheiden sich nicht nur im Preis, sondern auch in ihrer Entwicklung. Während der Holtorfer Preis (25) stabil bleibt, steigt der Durchschnittspreis in Holzlar (26) um 4 Prozent. In Limperich (28) beträgt der Neubaupreis 3.500 Euro.

Stadtbezirk Hardtberg

Im Stadtbezirk Hardtberg zeigt sich der Neubau von Eigentumswohnungen vergleichsweise (noch) zurückhaltend. Lediglich der Ortsteil Duisdorf (49) lässt Angaben über die Preisentwicklung zu. Dort liegt der durchschnittliche Neubaupreis mit 3.400 Euro pro Quadratmeter bei einer moderaten Entwicklung von 1,9 Prozent. Die Akzeptanz der Projektentwicklung „Pandion Ville“ und die damit verbundene Preisentwicklung bleibt abzuwarten.

Sanierung



Grafik: Auswertung Angebotsdaten nach Baujahresklassen I Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.03.2018

Bonn | Kennedybrücke | Bonn-Beuel

Preisentwicklung Wohnungen

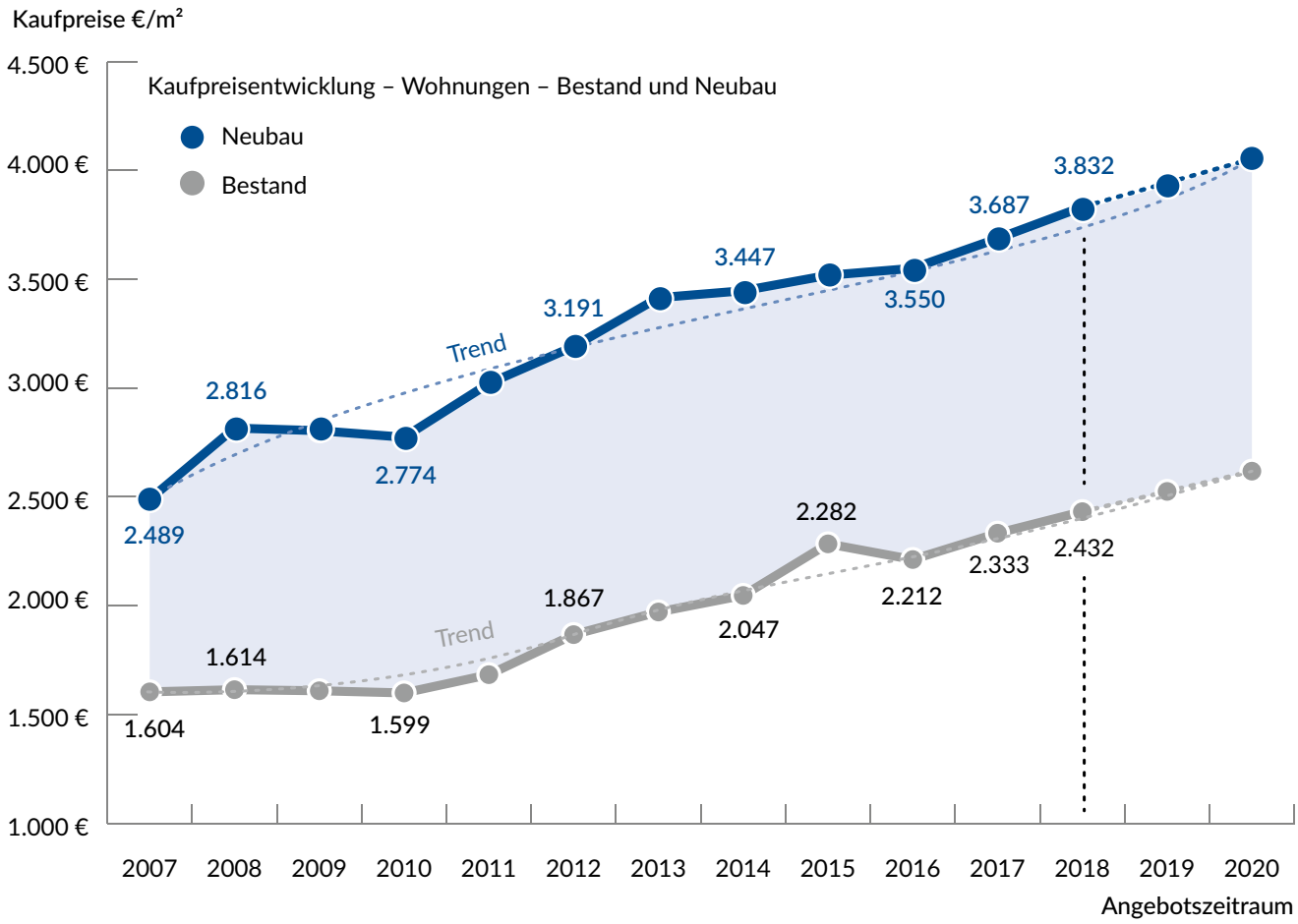
Die beiden Preiskurven des Diagramms verdeutlichen das unterschiedliche Niveau, auf dem sich die Kaufpreise für Bestands- und Neubauwohnungen entwickeln. 2007 betrug die Differenz zwischen Neubau- und Bestandspreisen noch fast 900 Euro, ein Jahr später bereits 1.200 Euro. In diesem Jahr beträgt die Differenz der Durchschnittspreise 2.432 Euro zwischen Bestand mit 3.832 Euro und Neubau mit 1.400 Euro. Die maximale Differenz hatte sich bisher im Jahr 2013 mit 1.444 Euro ergeben.

Der durchschnittliche Neubaupreis entwickelt sich uneinheitlicher als der durchschnittliche Bestandspreis. Das ist zum einen auf die unterschiedliche Qualität der Neubauprojekte und vor allem auf die größere Menge der Bestandspreise zurückzuführen, deren Durchschnitt von besonderen Einzelpreisen weniger stark beeinflusst wird.

In den vergangenen fünf Jahren ist der Preis für Bestandswohnungen um 23 Prozent gestiegen. Der Neubaupreis ist im selben Zeitraum mit 12 Prozent weniger deutlich gestiegen. In besonderen Lagen befinden sich die Preise im Bestand und im Neubau bereits auf weit überdurchschnittlichem Niveau. Von diesen Wohnlagen können unerwartete Impulse ausgehen, die die Preisentwicklung maßgeblich beeinflussen.

Zahlreiche Neubauprojekte und neue Stadtquartiere führen zu deutlichen Veränderungen der Wohnungsmärkte und der Stadtentwicklung. Die „Schumanns Höhe“ in Endenich und das Quartier „west.side“ in der Weststadt beeinflussen zentrale Lagen über die innerstädtische Aufwertung in der Umgebung des Hauptbahnhofs hinaus. Das Quartier „Pandion Ville“ in Duisdorf setzt neue Akzente im Bezirk Hardtberg. Im rechtsrheinischen Ortsteil Beuel-Mitte schaffen die Quartiere „Wohnen an den Stadttorgärten“ und „Am Stadttor Bonn-Beuel“ zusätzlichen Wohnwert.

Die neuen städtebaulichen Impulse beeinflussen Kaufpreise innerhalb von Ortsteilen über Nachbarortsteile hinaus bis in den ganzen Bezirk. Die Einordnung der tatsächlichen Entwicklung setzt die intensive Auseinandersetzung mit den neuen Standortfaktoren voraus und führt für unterschiedliche Lagen zu völlig unterschiedlichen Ergebnissen.



Grafik: Kaufpreisentwicklung Stadtteilauswertung I Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.03.2018

»Bonner Wohnungsbedarf: Kaum eine andere deutsche Stadt lebt das Lokale und Globale intensiver als die mit ihren über 325.000 Einwohnern aus 177 Ländern verhältnismäßig kleine Großstadt Bonn. Die Vielfalt der Zielgruppen im Bonner Stadtgebiet ist deshalb und wegen der starken Durchmischung von Jung und Alt äußerst komplex.«

Britta Grötsch
Immobilienmaklerin

Bonn | Graurheindorf

Wie ein Makler. Wie kein Makler.

Planungssicherheit und volle Leistung für Ihren Immobilienverkauf. Unabhängig vom Kaufpreis der Immobilie. Jetzt zum Festpreishonorar Ihren Makler buchen.

S	M	L	XL
Apartment	**Eigentumswohnung**	**Eigentumswohnung**	**Ein- und Zweifamilienhaus**
Ein und zwei Zimmer bis 55 m² Wohnfläche	Drei und vier Zimmer bis 100 m² Wohnfläche	Vier Zimmer und größer ab 100 m² Wohnfläche	
3.500 €*	**4.500 €***	**7.500 €***	**8.500 €***

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

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

Bewerbung vor Ort
- Verkaufsflyer
- Rundschreiben
- Verkaufsschilder

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

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

Besichtigung und Vorqualifizierung
- Interessenten-Termine vereinbaren
- Besichtigungen durchführen
- Terminauswertungen
- Käufer-Qualifizierung mit Bonitätsprüfung

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

Transparentes Reporting
- Persönlicher Account mit Zugang zur Statistik
- Vermarktungsfortschritt in Echtzeit verfolgbar

* Das Verkaufshonorar ist ein Festpreis für den Verkäufer, fällig und zahlbar erst mit Kaufpreiszahlung nach Beurkundung. Alle Preise verstehen sich jeweils inkl. der gesetzlich gültigen MwSt. von zzt. 19 %. KAMPMEYER Immobilien ist bei diesem Angebot auch für den Käufer tätig. Das Angebot ist befristet und gilt bei Abschluss eines Alleinauftrages zum Verkauf einer Bestandsimmobilie bis zum 31.12.2018. Das Angebot gilt für den Verkauf von Immobilien in Köln, Bonn, im Rhein-Sieg-Kreis und im Rhein-Erft-Kreis. Sollte die Verkäufer-Provision von 3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt. im Einzelfall für den Verkäufer günstiger sein, wird KAMPMEYER Immobilien diesen günstigeren Provisionssatz berechnen.

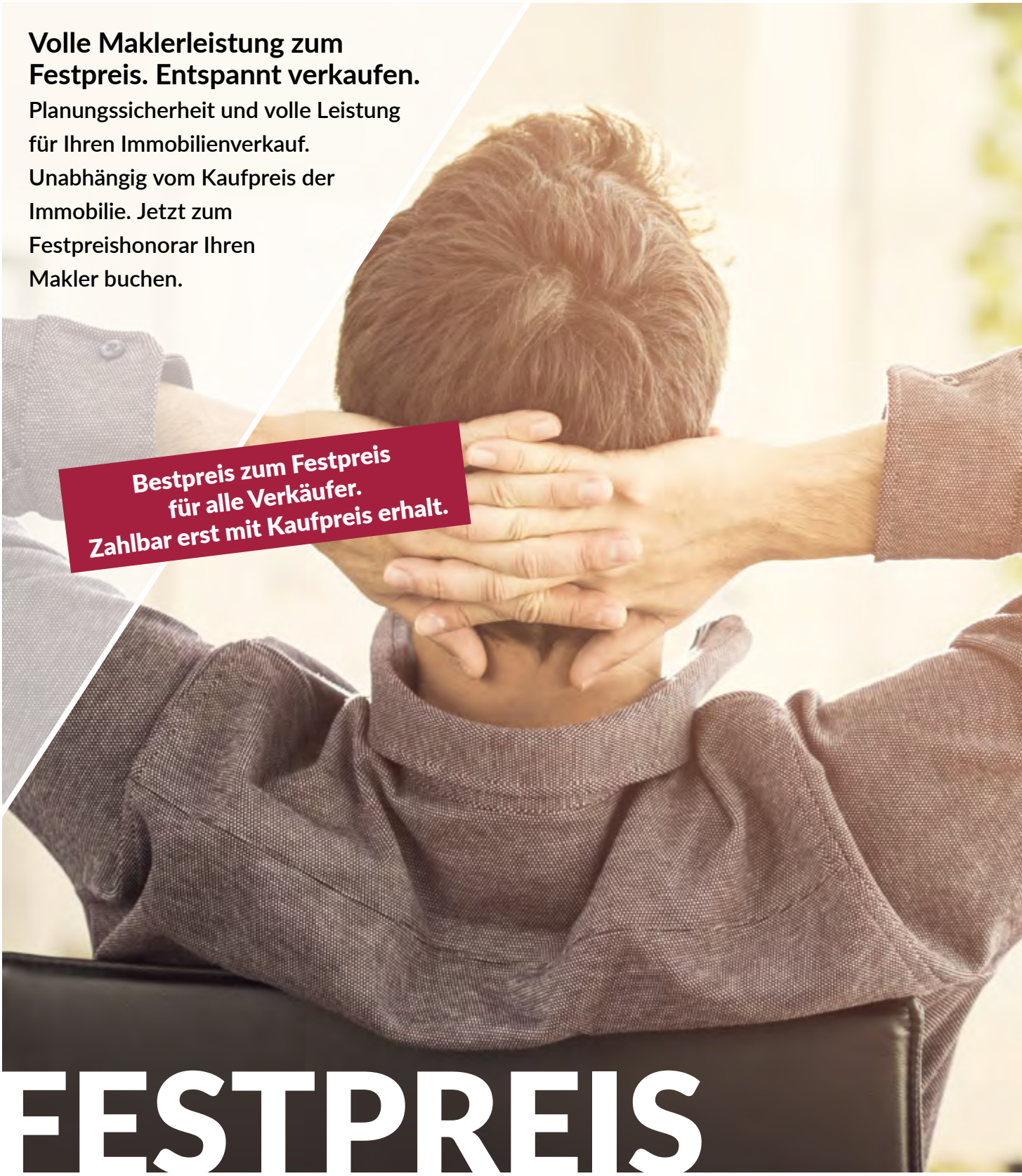
www.kampmeyer.com

KAMPMEYER
ihre qualitätsmakler

Volle Maklerleistung zum Festpreis. Entspannt verkaufen.

Planungssicherheit und volle Leistung für Ihren Immobilienverkauf. Unabhängig vom Kaufpreis der Immobilie. Jetzt zum Festpreishonorar Ihren Makler buchen.

Bestpreis zum Festpreis für alle Verkäufer. Zahlbar erst mit Kaufpreis erhalt.

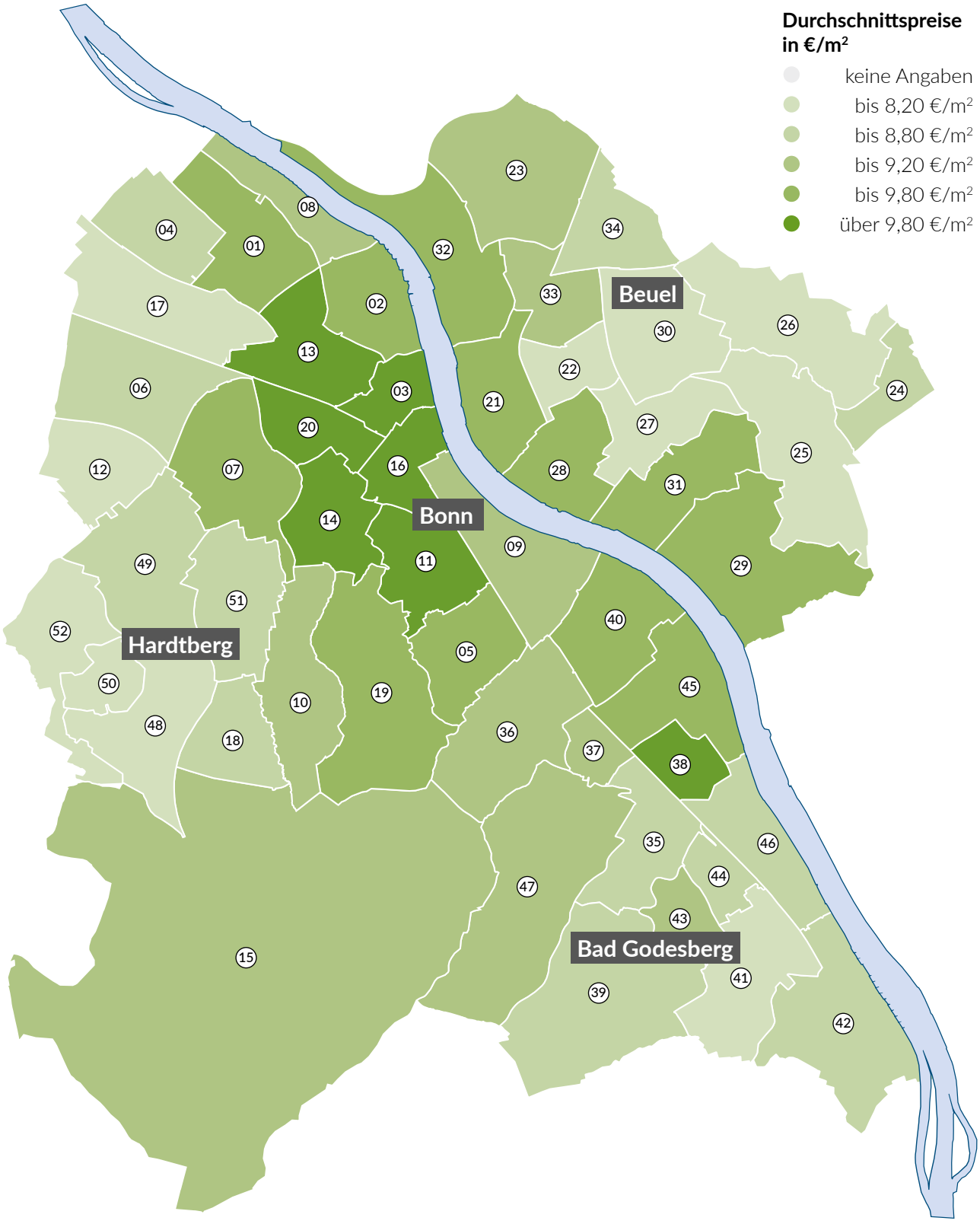


FESTPREIS

➡ **Alle Inklusivleistungen und weitere Informationen für Ihren Immobilienverkauf: www.maklerzumfestpreis.de**

Köln | Bonn | Düsseldorf
Wir sind Ihr Partner in der Metropolregion Rheinland.

Mietwohnungen Bestand



Karte: Auszug Stadtteilauswertung Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.03.2018

Stadtbezirke/Stadtteile		iib-Richtwert	Veränderung 2016 zu 2017
Stadtbezirk Bonn		9,60 €	3,3 %
01	Auerberg	9,50 €	8,8 %
02	Castell	9,60 €	1,3 %
03	Zentrum	10,50 €	9,6 %
04	Buschdorf	8,80 €	2,3 %
05	Dottendorf	9,50 €	3,4 %
06	Dransdorf	8,60 €	2,4 %
07	Endenich	9,50 €	2,9 %
08	Graurheindorf	9,10 €	0,2 %
09	Gronau	9,20 €	-8,1 %
10	Ippendorf	9,20 €	0,8 %
11	Kessenich	10,00 €	1,4 %
12	Lessenich/Meßdorf	7,90 €	1,2 %
13	Nordstadt	10,40 €	3,7 %
14	Poppelsdorf	11,00 €	6,0 %
15	Röttgen	8,90 €	3,6 %
16	Südstadt	11,60 €	4,1 %
17	Tannenbusch	7,80 €	4,0 %
18	Ückesdorf	8,40 €	1,3 %
19	Venusberg	9,40 €	0,7 %
20	Weststadt	10,10 €	5,1 %
Stadtbezirk Beuel		9,00 €	2,4 %
21	Beuel-Mitte	9,80 €	0,2 %
22	Beuel-Ost	8,00 €	-3,1 %
23	Geislar	8,90 €	6,0 %
24	Hoholz	8,30 €	-3,7 %
25	Holtorf	8,20 €	-1,0 %
26	Holzlar	8,20 €	5,2 %
27	Küdinghoven	8,00 €	-4,8 %
28	Limperich	9,40 €	4,0 %
29	Oberkassel	9,80 €	9,0 %
30	Pützchen/ Bechlinghoven	8,10 €	0,4 %
31	Ramersdorf	9,50 €	9,2 %
32	Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	9,40 €	-1,1 %
33	Vilich	9,00 €	0,0 %
34	Vilich-Müldorf	8,70 €	-3,4 %

Stadtbezirke/Stadtteile		iib-Richtwert	Veränderung 2016 zu 2017
Stadtbezirk Bad Godesberg		8,90 €	3,5 %
35	Alt-Godesberg	8,80 €	2,9 %
36	Friesdorf	9,00 €	3,4 %
37	Godesberg-Nord	9,00 €	-1,6 %
38	Godesberg-Villenviertel	11,00 €	9,9 %
39	Heiderhof	8,30 €	5,4 %
40	Hochkreuz	9,70 €	0,5 %
41	Lannesdorf	7,90 €	0,5 %
42	Mehlem	8,50 €	3,0 %
43	Muffendorf	9,00 €	0,2 %
44	Pennenfeld	8,60 €	6,6 %
45	Plittersdorf	9,30 €	5,8 %
46	Rüngsdorf	8,80 €	8,9 %
47	Schweinheim	9,10 €	0,4 %
Stadtbezirk Hardtberg		8,30 €	3,4 %
48	Brüser Berg	7,90 €	1,0 %
49	Duisdorf	8,60 €	3,1 %
50	Hardthöhe	6,80 €	4,4 %
51	Lengsdorf	8,60 €	4,6 %
52	Medinghoven	8,00 €	7,9 %

Tabelle: KAMPMEYER
Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung
Datenstand: 01.03.2018

Stadtgebiet Bonn

Die Kaltmieten für Bestandswohnungen entwickeln sich unterschiedlich. Der Durchschnittspreis der Bezirke steigt dabei relativ einheitlich um 2,4 Prozent in Beuel bis 3,5 Prozent in Bad Godesberg. Während die Kaltmiete im Stadtbezirk Bonn 9,60 Euro pro Quadratmeter beträgt, ist diese in Hardtberg mit durchschnittlich 8,30 Euro deutlich geringer.

Stadtbezirk Bonn

In sechs der 20 Ortsteile beträgt die durchschnittliche Kaltmiete im Bestand 10,00 Euro oder mehr. Sie befinden sich für Mietwohnungen im Bestand ausnahmslos im Zentrum des Stadtbezirks. Die Südstadt (16) führt die Tabelle mit 11,60 Euro an, gefolgt von Poppelsdorf (14) mit 11,00 Euro. In Kessenich (11), in der Weststadt (20), in der Nordstadt (13) und im Zentrum (03) betragen die Bestandsmieten zwischen 10,00 Euro und 10,50 Euro. Die Mieten der sechs Ortsteile steigen zwischen 1,4 Prozent in Kessenich und sehr starken 9,6 Prozent im Zentrum.

Die Preisspanne der Ortsteile Venusberg (19), Auerberg (01), Dottendorf (05), Endenich (07) und Castell (02) reicht von 9,40 Euro bis 9,60 Euro.

Entlang des Rheins geben die Mieten des Ortsteils Gronau (09) mit 9,20 Euro im Vergleich zum Vorjahr nach. Graurheindorf (08) bleibt mit 9,10 Euro ähnlich wie Castell (02) mit 9,60 Euro nahezu gleich. Die steigenden Mieten in den Ortsteilen Zentrum (03), Südstadt (16) und den angrenzenden Ortsteilen zeigen, dass im Bezirk Bonn der Grundsatz der Bestandsmieten gilt: Zentralität schlägt Rheinlage.

Die Bestandsmieten der Ortsteile Ippendorf (10) und Röttgen (15) betragen 9,20 und 8,90 Euro pro Quadratmeter und liegen damit unter dem Niveau des Stadtbezirks Bonn.

Die Mieten in Buschdorf (04), Dransdorf (06) und Ückesdorf (18) befinden sich in der Mietpreisklasse bis 8,80 Euro. Buschdorf (04) liegt mit 8,80 Euro genau auf der Grenze zur nächsthöheren Klasse.

»Bonner Angebotsmärkte: Urbanität und dörfliche Strukturen liegen in Bonn maximal 15 Autominuten voneinander entfernt. In der Bundesstadt existieren Märkte für Mikroapartments, Gründerzeit-, moderne Stadt- und Gutshäuser auf engstem Raum. Die Heterogenität des Immobilienangebots ist wohl nicht zu übertreffen.«

Roland Kampmeyer
Geschäftsführer

Die Ortsteile Lessenich/Meßdorf (12) und Tannenbusch (17) im westlichen Stadtgebiet sind vor allem durch Hochhaussiedlungen älterer Baujahre geprägt. Die Bestandsmieten liegen unter 8,20 Euro und befinden sich in etwa auf dem Niveau des Bezirks Hardtberg.

Stadtbezirk Beuel

Die durchschnittliche Kaltmiete im Stadtbezirk Beuel beträgt 9,00 Euro pro Quadratmeter. Die Preisspanne zwischen den Ortsteilen reicht von 8,00 Euro in Beuel-Ost (22) und Küdinghoven (27) bis 9,80 Euro in Beuel-Mitte (21) und Oberkassel (29).

In Beuel wird die Preisstruktur von den Rheinlagen dominiert. Die höchsten Kaltmieten werden in Beuel-Mitte (21) und Oberkassel (29) mit 9,80 Euro registriert, gefolgt von den anderen an den Rhein angrenzenden Ortsteilen Ramersdorf (31) mit 9,50 Euro, Limperich (28) und Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf (32) mit jeweils 9,40 Euro.

Im zusammenhängenden Dreieck der Ortsteile Geislar (23), Vilich (33) und Vilich-Müldorf (34) besteht zwischen den Kaltmieten im Durchschnitt ein Unterschied von 30 Cent. Vilich (33) hat mit 9,00 Euro die höchste und Vilich-Müldorf (34) mit 8,70 Euro die geringste Kaltmiete.

Hoholz (24), Holtorf (25) und Holzlar (26) erreichen Mieten von 8,20 Euro bis 8,30 Euro. Sie unterscheiden sich in der Preisentwicklung deutlich voneinander. Während die Mieten in Hoholz (24) sinken, stagnieren sie in Holtorf (25) und in Holzlar (26) steigen sie um 5,2 Prozent.

Die günstigsten Mieten im Stadtbezirk sind in Pützchen/Bechlinghoven (30) mit 8,10 Euro und in Beuel-Ost (22) sowie Küdinghoven (27) mit jeweils 8,00 Euro zu verzeichnen.

Stadtbezirk Bad Godesberg

Die durchschnittliche Kaltmiete für Bestandswohnungen im Stadtbezirk Bad Godesberg beträgt 8,90 Euro pro Quadratmeter. Zum Vorjahr ist eine moderate Entwicklung von 3,5 Prozent festzustellen. Die Preisspanne der Mieten reicht von 7,90 Euro bis 11,00 Euro pro Quadratmeter.

Die höchste Bestandsmiete hat das Godesberg-Villenviertel (38) mit 11,00 Euro. Etwas günstiger sind die Ortsteile am Rhein. Auch Hochkreuz (40) erreicht mit der Bestandsmiete von 9,70 Euro das Niveau des Stadtbezirks Bonn. Die Kaltmiete im Ortsteil Plittersdorf (45) ist mit 9,30 Euro schon deutlich niedriger.

Schweinheim (47) bleibt in der Preisentwicklung mit 9,10 Euro stabil. Die zentralen Ortsteile Friesdorf (36), Godesberg-Nord (37) und Muffendorf (43) haben einen Mietpreis von 9,00 Euro und liegen damit 10 Cent leicht über dem Stadtbezirk.

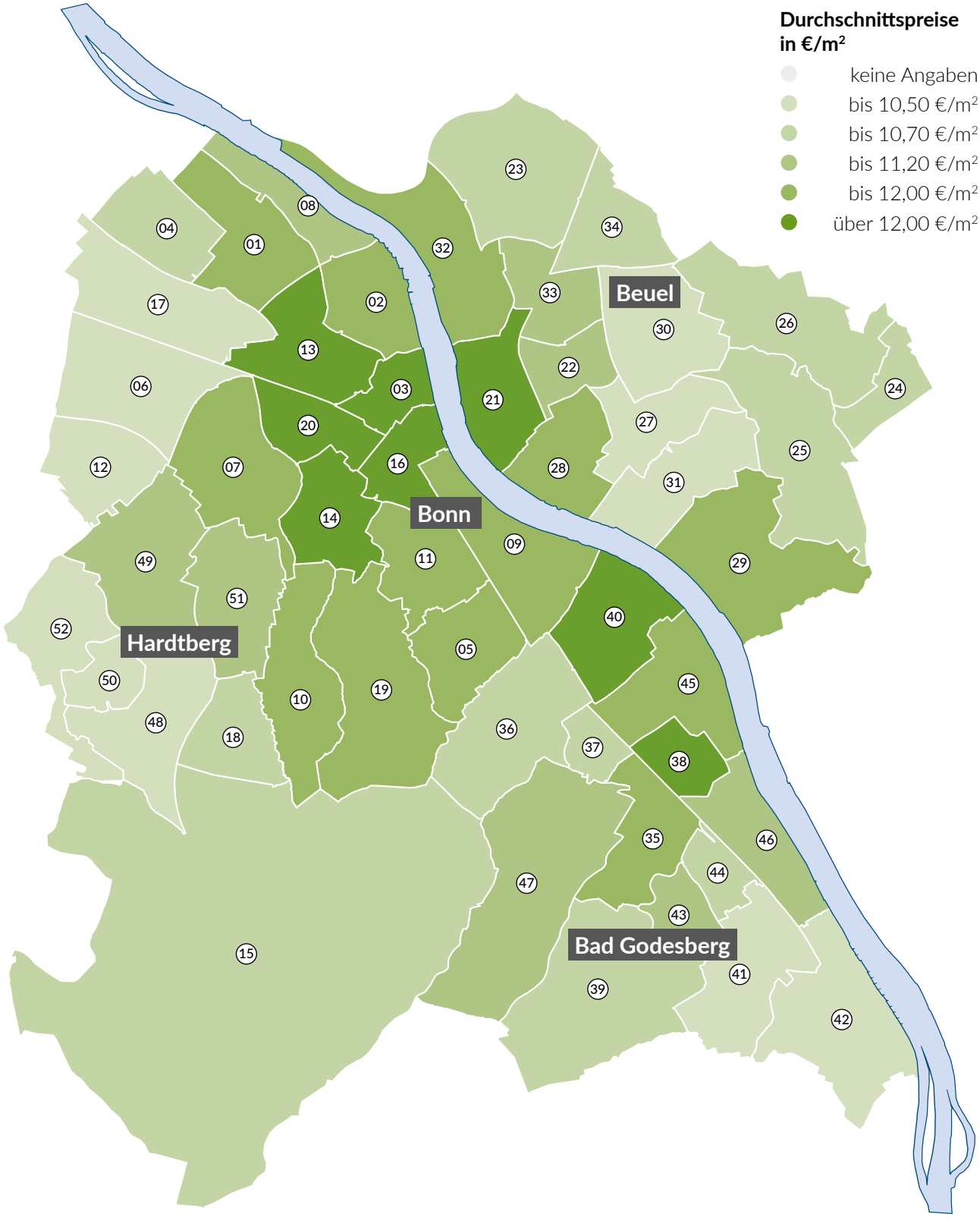
Sechs der 13 Ortsteile im Stadtbezirk Bad Godesberg liegen unter der durchschnittlichen Kaltmiete des Stadtbezirks. Alt-Godesberg (35) und Rüngsdorf (46) haben eine Durchschnittsmiete von 8,80 Euro, Pennenfeld (44) ist mit 8,60 Euro etwas günstiger.

Die Bestandsmietpreise in Mehlem (42) von 8,50 Euro und Heiderhof (39) mit 8,30 Euro gehören mit Lannesdorf (41) zu den günstigsten Mietpreisen im Stadtbezirk.

Stadtbezirk Hardtberg

Im Stadtbezirk Hardtberg liegt die durchschnittliche Kaltmiete mit 8,30 Euro unter dem Niveau des gesamten übrigen Stadtgebiets. Die höchsten Kaltmieten werden in Lengsdorf (51) und Duisdorf (49) erreicht, die niedrigste im Ortsteil Hardthöhe (50). Die Ortsteile Medinghoven (52) und Brüser Berg (48) sind in die Preisklasse bis 8,20 Euro einzuordnen. Medinghoven (52) erreicht mit 8,00 Euro und einem starken Preisanstieg von 7,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr ein deutlich höheres Niveau.

Mietwohnungen Neubau



Karte: Auszug Stadtteilauswertung Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.03.2018

Stadtbezirke/Stadtteile		iib-Richtwert	Veränderung 2016 zu 2017
Stadtbezirk Bonn		11,40 €	↑ 6,9 %
01	Auerberg	11,30 €	→ 1,3 %
02	Castell	11,80 €	↗ 3,1 %
03	Zentrum	12,50 €	↓ -8,5 %
04	Buschdorf	10,70 €	→ 0,0 %
05	Dottendorf	12,00 €	↓ -7,6 %
06	Dransdorf	10,50 €	→ 0,0 %
07	Endenich	11,80 €	↑ 13,4 %
08	Graurheindorf	11,10 €	↑ 14,4 %
09	Gronau	11,80 €	– –
10	Ippendorf	11,30 €	↑ 22,2 %
11	Kessenich	11,90 €	→ 0,4 %
12	Lessenich/Meßdorf	10,30 €	– –
13	Nordstadt	12,60 €	↗ 2,2 %
14	Poppelsdorf	12,80 €	↑ 7,5 %
15	Röttgen	10,70 €	→ -0,6 %
16	Südstadt	13,40 €	→ 0,8 %
17	Tannenbusch	10,20 €	→ -0,2 %
18	Ückesdorf	10,60 €	↘ -3,3 %
19	Venusberg	11,30 €	↗ 2,5 %
20	Weststadt	12,10 €	↑ 26,2 %
Stadtbezirk Beuel		11,20 €	→ 1,0 %
21	Beuel-Mitte	12,90 €	↑ 20,6 %
22	Beuel-Ost	11,10 €	– –
23	Geislar	10,60 €	– –
24	Hoholz	10,70 €	– –
25	Holtorf	10,60 €	↑ 9,9 %
26	Holzlar	10,60 €	→ 1,1 %
27	Küdinghoven	10,40 €	– –
28	Limperich	11,40 €	↓ -10,4 %
29	Oberkassel	12,00 €	↑ 6,7 %
30	Pützchen/ Bechlinghoven	10,50 €	– –
31	Ramersdorf	10,10 €	↓ -8,6 %
32	Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	11,30 €	→ 0,0 %
33	Vilich	10,90 €	– –
34	Vilich-Müldorf	10,70 €	→ 0,0 %

Stadtbezirke/Stadtteile		iib-Richtwert	Veränderung 2016 zu 2017
Stadtbezirk Bad Godesberg		11,10 €	→ 0,3 %
35	Alt-Godesberg	11,80 €	↑ 13,6 %
36	Friesdorf	10,70 €	→ -0,3 %
37	Godesberg-Nord	10,70 €	– –
38	Godesberg-Villenviertel	12,50 €	↑ 22,9 %
39	Heiderhof	10,70 €	– –
40	Hochkreuz	12,20 €	↑ 7,2 %
41	Lannesdorf	10,30 €	→ 0,0 %
42	Mehlem	10,50 €	→ 1,2 %
43	Muffendorf	11,00 €	→ 0,0 %
44	Pennenfeld	10,60 €	↑ 16,0 %
45	Plittersdorf	11,40 €	↑ 6,1 %
46	Rüngsdorf	11,10 €	→ -1,5 %
47	Schweinheim	11,00 €	– –
Stadtbezirk Hardtberg		10,70 €	→ 0,5 %
48	Brüser Berg	10,00 €	→ 1,8 %
49	Duisdorf	11,10 €	→ 0,6 %
50	Hardthöhe	9,60 €	– –
51	Lengsdorf	10,80 €	↘ -3,7 %
52	Medinghoven	10,30 €	– –

Tabelle: KAMPMEYER
Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung
Datenstand: 01.03.2018

In Großstädten wie Bonn haben der Mangel an Bauland, die hohe Nachfrage nach Wohnraum und steigende Baukosten zu weiter steigenden Neubaumieten geführt. Auf Bezirksebene lassen sich diese Zusammenhänge im Stadtbezirk Bonn durch einen Anstieg von 6,9 Prozent deutlich erkennen. In den drei anderen Bezirken bleiben die durchschnittlichen Kaltmieten zum Vorjahr gleich. Der Trend in Beuel-Mitte (21) von 20,6 Prozent und Godesberg-Villenviertel (38) von 22,9 Prozent zeigt aber, dass er sich auch in Ortsteilen außerhalb des Stadtbezirks Bonn auswirkt. Im Bezirk Hardtberg hingegen ist er im Vergleich zum Vorjahr nicht festzustellen.

Stadtbezirk Bonn

Im Stadtbezirk Bonn werden durchschnittlich 11,40 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter registriert. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kaltmieten dort um 6,9 Prozent gestiegen. Im Stadtbezirk Bonn können außer in Gronau (09) und Lessenich/Meßdorf (12) überall durchschnittliche Neubaumieten ermittelt werden.

Die Südstadt (16) erhebt dabei im Bezirk und im Stadtgebiet die höchste Kaltmiete mit 13,40 Euro. Die Ortsteile Poppelsdorf (14), Nordstadt (13), Zentrum (03) und Weststadt (20) folgen mit über 12,00 Euro.

Die innenstadtnahen Ortsteile Dottendorf (05), Kessenich (11), Castell (02), Endenich (07) und Gronau (09) liegen mit Mieten zwischen 11,80 Euro und 12,00 Euro über der für das Stadtgebiet durchschnittlichen Neubaumiete von 11,40 Euro. Die Höhenlagen in Ippendorf (10) und Venusberg (19) liegen mit 11,30 Euro ähnlich wie die beiden nördlichen Nachbarortsteile Auerberg (01) und Graurheindorf (08) über der 11-Euro-Marke. Graurheindorf (08) hat diese Marke durch einen Preisanstieg um 14 Prozent auf 11,10 Euro hinter sich gelassen.

Die Neubaumieten im Ortsteil Buschdorf (04) und Röttgen betragen 10,70 Euro und bleiben im Vergleich zum Vorjahr gleich. Auch die noch etwas niedrigeren Mieten der westlichen Ortsteile Ückesdorf (18), Dransdorf (06) und Tannenbusch (17) steigen im Vergleich zum Vorjahr nicht. Sie gehören zu den günstigsten Neubaumieten im Stadtbezirk.

Stadtbezirk Beuel

Im Stadtbezirk Beuel lassen sich für acht der 14 Ortsteile Angaben über die Preisentwicklung machen. Das durchschnittliche Mietniveau des Bezirks bleibt mit 11,20 Euro ungefähr auf Vorjahresniveau. Die höchste Neubaumiete ist mit 12,90 Euro in Beuel-Mitte (21), die niedrigste mit 10,10 Euro in Ramersdorf (31) zu verzeichnen. Mit einem Wachstum zum Vorjahr von über 20 Prozent erreicht Beuel-Mitte (21) das Niveau von zentralen Ortsteilen des Stadtbezirks Bonn.

Dass Rheinlagen ihren Preis haben, zeigen die Neubaumieten in Oberkassel (29) von 12,00 Euro, in Limperich (28) von 11,40 Euro und Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf (32) von 11,30 Euro. In Limperich (28) ist die Neubaumiete allerdings im Gegensatz zu allen anderen Beueler Ortsteilen um 10,4 Prozent gesunken.

Die Miete in Vilich-Müldorf (34) bleibt mit 10,70 Euro unverändert, dicht gefolgt mit 10,60 Euro von Holtorf (25) und Holzlar (26).

Obwohl Ramersdorf (31) zwischen den hochpreisigen Ortsteilen Oberkassel (29) und Limperich (28) liegt, sind die dortigen Neubaumieten mit einem Rückgang von 8,6 Prozent auf 10,10 Euro die günstigsten im Stadtbezirk Beuel.

Stadtbezirk Bad Godesberg

Angaben zu Neubaumieten sind in zehn der 13 Bad Godesberger Ortsteile möglich. Die Durchschnittsmiete ist mit 0,3 Prozent zum Vorjahr die stabilste der vier Bonner Stadtbezirke und liegt nur 10 Cent knapp unter dem Durchschnitt des Stadtbezirks Beuel. Die höchste Durchschnittsmiete ist mit 12,50 Euro im Godesberg-Villenviertel (38) zu registrieren, die niedrigste mit 10,30 Euro in Lannesdorf (41).

Mit einem Anstieg von 22,9 Prozent zum Vorjahr erreicht das Godesberg-Villenviertel (38) eine Neubaumiete von 12,50 Euro. Diese Dynamik drückt sich auch im Anstieg von 13,6 Prozent auf 11,80 Euro im Nachbarortsteil Alt-Godesberg (35) aus.

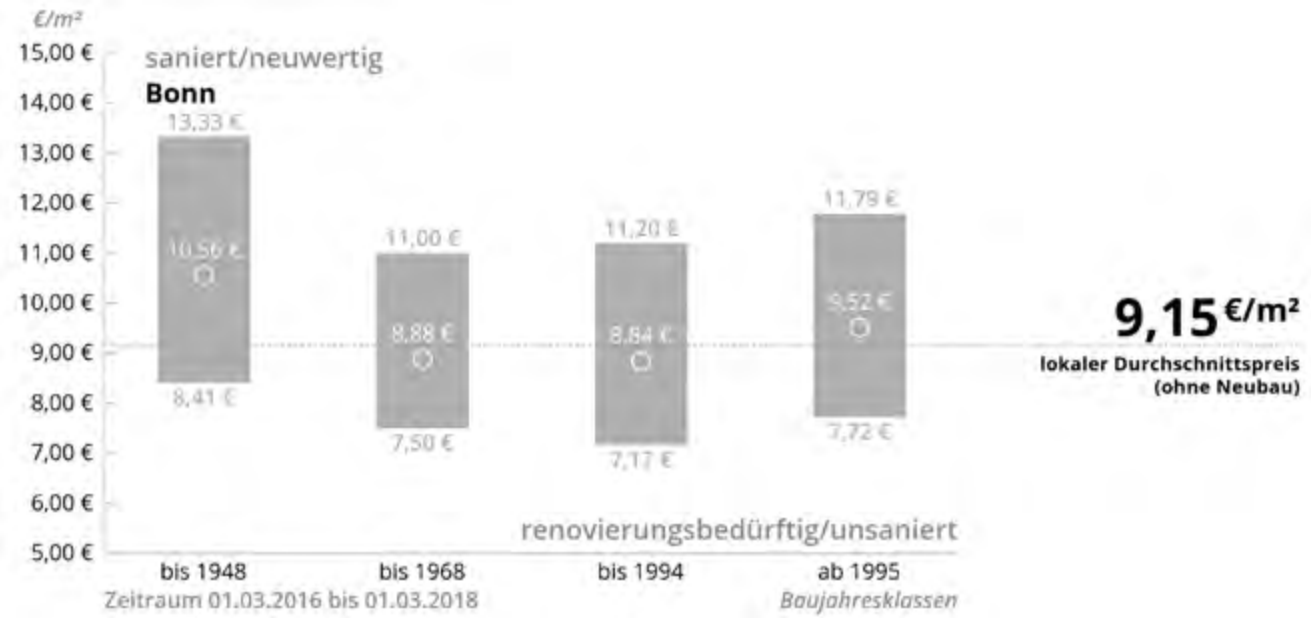
In Zentrumsnähe und Rheinlage hat Hochkreuz (40) eine durchschnittliche Neubaumiete von 12,20 Euro. Entlang des Rheins lässt das Preisniveau von Plittersdorf (45) mit 11,40 Euro über Rüngsdorf (46) mit 11,10 Euro und Mehlem (42) mit 10,50 Euro stufenweise nach.

Muffendorf (43) hat einen Mietpreis von 11 Euro. Hinter den Neubaumieten in Friesdorf (36) von 10,70 Euro und Pennenfeld (44) von 10,60 Euro folgen die Mieten in Lannesdorf (41) mit 10,30 Euro.

Stadtbezirk Hardtberg

Für drei der fünf Hardtberger Stadtbezirke lassen sich Neubaumieten angeben. Die Durchschnittsmiete beträgt 10,70 Euro pro Quadratmeter. Die Duisdorfer (49) Mieten führen die Preisliste mit 11,10 Euro an. Lengsdorf (51) liegt mit 10,80 Euro ebenfalls über dem durchschnittlichen Neubaumietpreis im Stadtbezirk. Der Ortsteil Brüser Berg (48) unterschreitet den Bezirksdurchschnitt mit 10,00 Euro um 70 Cent.

Sanierung



Grafik: Auswertung Angebotsdaten nach Baujahresklassen I Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.03.2018

Bonn | Nordstadt

Preisentwicklung Miete

In der öffentlichen Diskussion um Wohnraum in Großstädten nimmt die Frage der Erschwinglichkeit viel Raum ein. Überall ist der Ruf nach bezahlbaren Mieten zu hören. In Bonn beträgt die Durchschnittsmiete im Bestand 9,57 Euro. Sie ist seit 2008 von 7,69 Euro um 2,2 Prozent pro Jahr gestiegen und seit 2013 von 8,73 Euro auf 9,57 Euro um fast 9,6 Prozent. Das entspricht einer durchschnittlichen Steigerung von 1,9 Prozent in den vergangenen fünf Jahren. Laut der Statistikdatenbank statista sind die Löhne deutlich schneller gestiegen: „Im Jahr 2017 stiegen die Bruttolöhne in Deutschland gegenüber dem Vorjahr um 4,5 Prozent." Die Fehlentwicklung besteht demnach weniger in der Bezahlbarkeit der Mieten als in der Verfügbarkeit von Mietwohnungen. Das wird am Markt auch durch das Verhältnis von Wohnungsangeboten und Mietinteressenten bestätigt. Vor allem in der Miete ist intensivere Bautätigkeit erforderlich.

Im Zehnjahreszeitraum ist die Neubaumiete um etwa 2,3 Prozent jährlich von 9,31 Euro auf 11,66 Euro gestiegen. Vor fünf Jahren hat die Neubaumiete 10,86 Euro betragen. Seitdem ist ihre Entwicklung mit 1,4 Prozent im Jahr sogar deutlich unter dem Anstieg der Bestandsmiete geblieben. Die Mieten steigen insgesamt wesentlich langsamer als die Kaufpreise und die Entwicklung der Neubaumieten regt niemanden zu erhöhter Bautätigkeit an.

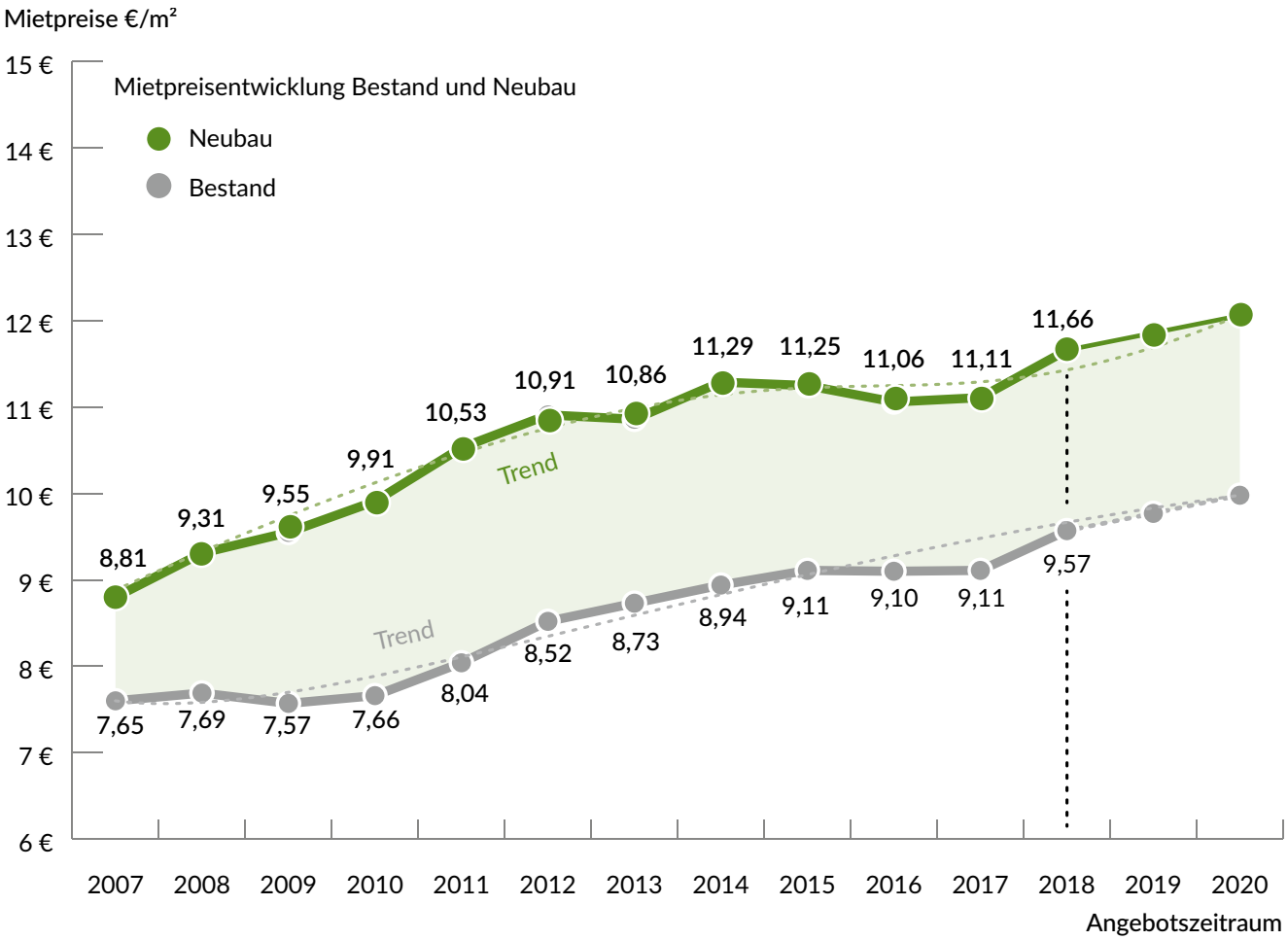
Da die wirtschaftlichen Anreize für den Mietwohnungsbau vergleichsweise gering sind, ist der Anteil der Mietobjekte am Neubauvolumen niedrig. Mit der Erweiterung der Didinkirica-Wohnanlage aus den 70er-Jahren in Bonn-Castell schafft die Wohnbau GmbH 50 neue Mietwohnungen. Sie ist auch Eigentümer des Buschdorfer Baugebiets „Im Rosenfeld", wo 300 Wohnungen gebaut werden. Im Rahmen des Quartiers „west.side" im Ortsteil Weststadt plant die Instone Real Estate Group 275 Mietwohnungen, die bereits von der Bayerischen Versorgungskammer gekauft wurden. Mit der Fertigstellung ist 2021 zu rechnen.

Diese Bauprojekte gehören zu den größten innerhalb des Bonner Stadtgebiets, die den Druck der Nachfrage breiter Bevölkerungsschichten ein wenig reduzieren.

Am Rüngsdorfer Rheinufer reagiert Marc Asbeck auf den Bedarf im Luxussegment zur Miete. Die 39 Wohnungen der Rheinblick-Residences, die dem Londoner und New Yorker High-End-Segment entspricht, bietet Menschen mit höchsten Ansprüchen an Wohnqualität ein Bonner Zuhause.

Spezifischen Mietwohnungsbau braucht auch ein anderer Sondermarkt, der für Bonn sehr bedeutend ist. Für Studenten entstehen derzeit in der Weststadt rund 100 Apartments. Direkt am Hauptbahnhof sind außerdem etwa 230 möblierte Apartments kurz vor der Fertigstellung. Marktübliche Mieten von 16 bis 18 Euro je Quadratmeter Wohnfläche mit Möblierung schaffen Anreize, die zu verstärkter Bautätigkeit in diesem Marktsegment führt.

Weil der gesamte Wohnungsbau im Bonner Stadtgebiet hinter dem Bedarf zurückbleibt, der aufgrund des Bevölkerungswachstums zu erwarten ist, wird das Angebot noch knapper werden. Durch die steigende Knappheit werden Mietinteressenten noch stärker auf die Angebote reagieren. Als Folge wird sich der Trend fortsetzen oder der Anstieg der Mieten sogar noch größer. Die Entwicklung ist von unterschiedlichen Faktoren abhängig, zu denen auch die rechtlichen Rahmenbedingungen zählen. Da für Neubaumieten weniger Restriktionen gelten als für Bestandsmieten, liegt die Vermutung nahe, dass sie deutlicher steigen werden. Es ist auch bei vorsichtiger Einschätzung zu erwarten, dass die Bestandsmieten die 10-Euro-Marke und die Neubaumieten die 12-Euro-Marke bis 2020 erreichen.



Grafik: Kaufpreisentwicklung Stadtteilauswertung I Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.03.2018

»Bonner Stadtentwicklung: Prognosen der Statistikstelle der Bundesstadt Bonn gehen bis zum Jahr 2040 von weiterem Bevölkerungswachstum aus. Es erreicht bis 2040 mit durchschnittlich 1.200 Einwohnern im Jahr insgesamt etwa 352.000 Einwohner und wird für die Bonner Immobilienmärkte zur echten Belastungsprobe.«

Thomas Kreisch
Immobilienberater

www.kampmeyer.com

KAMPMEYER
ihre qualitätsmakler

Vermietung. Nutzen Sie KAMPMEYER für den maximalen Erfolg bei der Vermietung Ihrer Immobilie. Das ganze Unternehmen setzt sich für Sie ein, mit dem besten Team, höchster Priorität und mit neuester Technologie. Lassen Sie sich von unseren Spezialisten in Köln, Bonn und Düsseldorf beraten.

VERMIETUNG

Köln | Bonn | Düsseldorf
Wir sind Ihr Partner in der Metropolregion Rheinland.

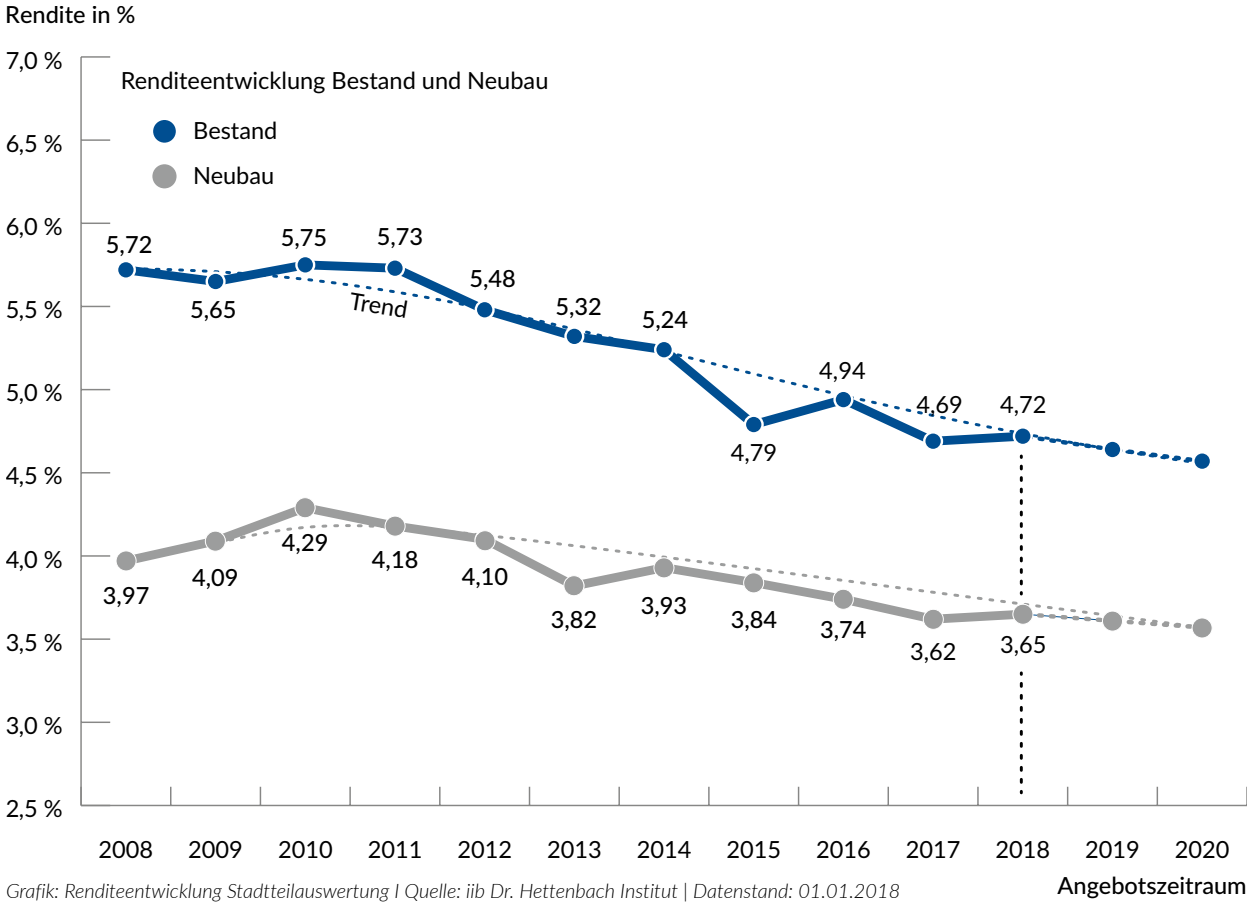
RENDITE

Renditeentwicklung

Die Rendite von Bonner Bestandswohnungen ist in den vergangenen zehn Jahren leicht gesunken. Die Bestandsmieten sind durchschnittlich um rund 1,5 Prozent gestiegen, aber die Kaufpreise haben mit 2,3 Prozent noch etwas deutlicher zugelegt. Daraus resultiert der allmähliche Rückgang der Rendite um etwas weniger als einen halben Prozentpunkt. Die Neubaurendite ist im gleichen Zeitraum mit 1 Prozentpunkt etwas deutlicher gesunken. Die Miete für Neubauwohnungen ist mit 1,8 Prozent zwar schneller gestiegen als die Bestandsmiete, aber der Anstieg des Neubaupreises liegt mit fast 4,3 Prozent um 2 Prozentpunkte höher als der Anstieg des Bestandspreises. Diese Entwicklung hat zu dem deutlicheren Rückgang der Rendite geführt.

Die Renditen von 3,6 Prozent im Bestand und 4,7 Prozent im Neubau machen trotz ihres Rückgangs einen entscheidenden Teil der Attraktivität von Wohnimmobilien aus. Während die Wertsteigerung für Eigennutzer eine eher untergeordnete Rolle spielt, kann sie besonders für Anleger attraktiv sein. Sie reduziert zwar die Rendite, also das Verhältnis von Miete und Kaufpreis, führt aber zu einem Gewinn aus möglichen Veräußerungsgeschäften. Da Wohnimmobilien wegen der Wertstabilität als risikoarme Kapitalanlage gelten, werden sie sowohl von Eigennutzern als auch von Anlegern meistens weit über die Spekulationsfrist hinaus im Eigentum gehalten.

In anderen deutschen Großstädten haben sich die Renditen durch noch stärker steigende Kaufpreise deutlicher nach unten bewegt. Bis 2020 ist daher auch im Bonner Stadtgebiet mit einem weiteren Anstieg der Kaufpreise zu rechnen, der den Anstieg der Mieten übertrifft. Deshalb wird die Rendite voraussichtlich sowohl im Bestand als auch im Neubau weiter fallen.



Grafik: Renditeentwicklung Stadtteilauswertung I Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut | Datenstand: 01.01.2018

Bonn | Südstadt

MARKTREPORT

Immobilienfinanzierung Bonn

Der Marktreport Immobilienfinanzierung basiert auf anonymisierten Daten von Immobilienkäufen, für die Kredite vom 1.3.2017 bis 28.2.2018 durch den Immobilienfinanzierer Hüttig & Rompf in Zusammenarbeit mit über 200 Kreditinstituten vermittelt wurden.

Kreditnehmer

Der Hauptunterschied zwischen den Kreditnehmern besteht im Kaufmotiv. Etwa 67 Prozent der Kreditnehmer, die eine Immobilie im Bonner Stadtgebiet erworben haben, sind Eigennutzer. Kapitalanleger machen einen Anteil von etwa 33 Prozent aus.

Das Haushaltseinkommen von Eigennutzern beträgt durchschnittlich 5.513 Euro. Kapitalanleger verfügen mit 8.834 Euro über ein deutlich höheres Durchschnittseinkommen. Der typische Eigennutzer ist im Durchschnitt 40 Jahre alt, der typische Kapitalanleger sechs Jahre älter. Die Anzahl der Kinder ist mit 0,96 identisch.

Kreditnehmer	Eigennutzer	Kapitalanleger
Durchschnittsalter	40	46
Anzahl der Kinder	0,96	0,96
Gesamteinkommen	5.513 €	8.834 €

Grafik KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten Hüttig & Rompf AG Datenstichtag: 28.02.2018

Kurz gefasst

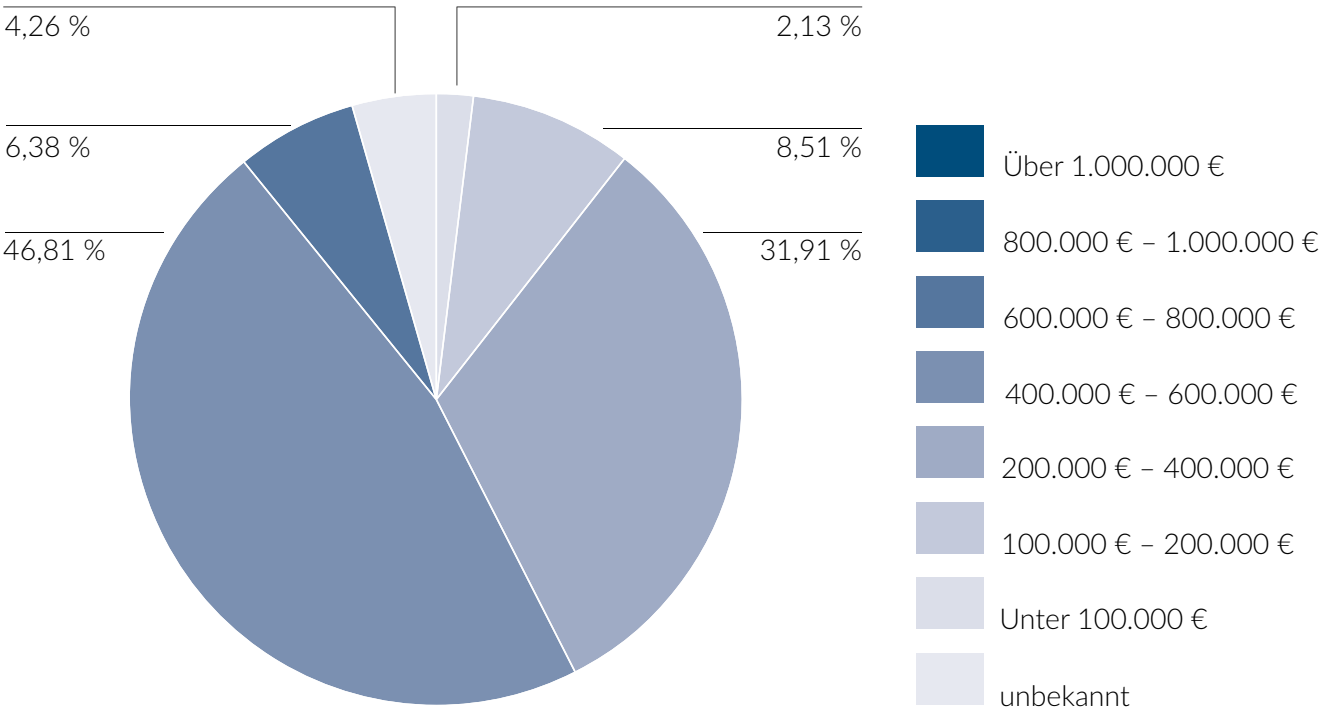
Der Durchschnittspreis für eigengenutzte Immobilien beträgt 387.044 Euro. Kapitalanleger investieren durchschnittlich knapp 80.000 Euro weniger. Bei Eigennutzern beträgt das durchschnittliche Eigenkapital 94.754 Euro. Kapitalanleger bringen durchschnittlich 63.511 Euro Eigenkapital in die Finanzierung ein.

Gut 10 Prozent der Eigennutzer nehmen Kredite für Immobilien in Anspruch, deren Wert bis zu 200.000 Euro beträgt. Mit fast 48 Prozent ist der Anteil der Kapitalanleger in diesem Segment deutlich höher. Über 82 Prozent der Kapitalanleger investieren in Immobilien im Wert bis zu 400.000 Euro.

Eigennutzer konzentrieren sich zu über 78 Prozent auf die beiden Preisklassen von 200.000 Euro bis 400.000 Euro und von 400.000 Euro bis 600.000 Euro. Mit fast 47 Prozent bildet die höhere Preisklasse von 400.000 bis 600.000 Euro für sie einen deutlichen Schwerpunkt. Für Kapitalanleger spielt diese Preisklasse mit einem Anteil von gut 4 Prozent keine besondere Rolle.

Wert der Immobilie von Eigennutzern

46,81 % der Immobilien haben einen Wert von 400.000 € bis 600.000 €



Grafik KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten Hüttig & Rompf AG | Datenstichtag: 28.02.2018

Objektwert und Eigenkapital

Das Finanzierungsverhalten von Eigennutzern und Kapitalanlegern unterscheidet sich in Abhängigkeit vom Objektwert. Zwischen den Preisklassen variiert der Eigenkapitalanteil beider Käufergruppen erheblich.

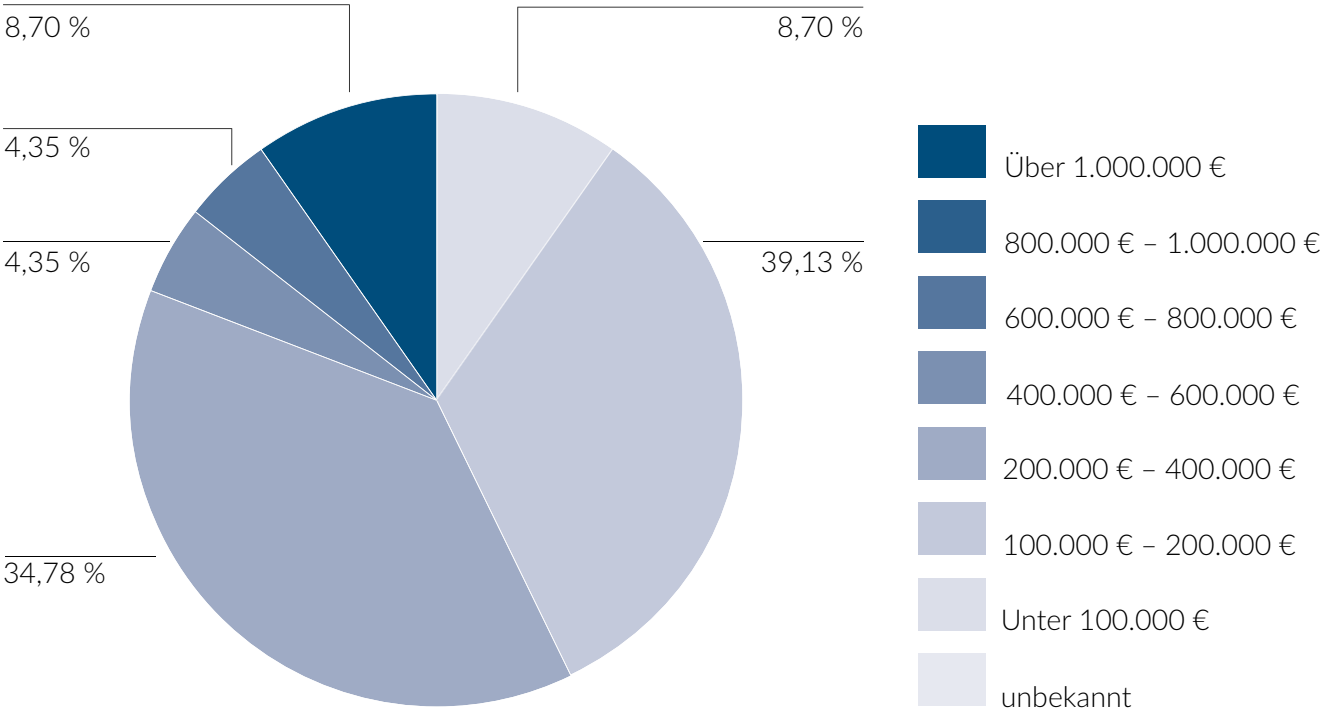
Kredite für Bonner Immobilien im Wert von über 1 Million Euro wurden ausschließlich von Kapitalanlegern in Anspruch genommen. Sie haben durchschnittlich knapp 250.000 Euro Eigenkapital in die Finanzierung eingebracht.

In der Preisklasse von über 800.000 Euro bis 1 Million Euro wurden keine Finanzierungen getätigt. Weil Mehrfamilienhäuser in diesem Segment kaum vertreten sind und ein Kaufpreis von über 800.000 Euro den Finanzierungsrahmen der allermeisten Eigennutzer erheblich überschreitet, hat keine der beiden Käufergruppen Kredite für Immobilien dieser Preisklasse in Anspruch genommen.

In der Preisklasse von über 600.000 Euro bis 800.000 Euro entscheiden sich Eigennutzer mit knapp

Wert der Immobilie von Kapitalanlegern

34,78 % der Immobilien haben einen Wert von 200.000 € bis 400.000 €



Grafik KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten Hüttig & Rompf AG | Datenstichtag: 28.02.2018

350.000 Euro für einen relativ hohen Eigenkapitalanteil. Über das Investitionsverhalten von Kapitalanlegern ist in dieser Preisklasse keine belastbare Aussage möglich, da die Anzahl ihrer Finanzierungen zu gering ist.

In der darunterliegenden Preisklasse von über 400.000 Euro bis 600.000 Euro sind Kapitalanleger ebenfalls kaum vertreten. Eigennutzer bringen in diesem Segment einen relativ geringen Eigenkapitalanteil ein. Ihr Eigenkapital beträgt durchschnittlich etwa 100.000 Euro.

In der Preisklasse von über 200.000 Euro bis 400.000 Euro ist der Eigenkapitalanteil von Eigennutzern mit durchschnittlich knapp 70.000 Euro höher als in der darüberliegenden Preisklasse. Kapitalanleger nehmen mit einem Eigenkapital von durchschnittlich gut 40.000 Euro, anders als in der nächsthöheren Preisklasse, deutlich höhere Kredite in Anspruch als Eigennutzer.

In der Preisklasse von über 100.000 Euro bis 200.000 Euro bringen Kapitalanleger mit durchschnittlich gut 30.000 Euro mehr Eigenkapital auf als Eigennutzer, die gut 10.000 Euro aus eigenen Mitteln finanzieren.

Ebenso verhält es sich mit gut 17.000 Euro Eigenkapital von Kapitalanlegern und knapp 10.000 Euro von Eigennutzern in der Preisklasse unter 100.000 Euro. Weil sich die kleineren Objekte der beiden unteren Preisklassen hervorragend vermieten lassen und aufgrund der mit ihnen gut realisierbaren Risikostreuung eignen sie sich besonders als Kapitalanlage.

Alter der Immobilie

Finanzierungen, die von Kapitalanlegern in Anspruch genommen werden, werden nur zu einem Fünftel für eine Neubauimmobilie eingesetzt, da sie die niedrigste Rendite bieten. Die Entscheidung von Eigennutzern wird vom persönlichen Vorteil des Erstbezugs beeinflusst.

Über ein Drittel der Eigennutzer finanzieren eine Neubauimmobilie. Fast die Hälfte ihrer Immobilien ist zwischen 20 und 100 Jahre alt. Bei Kapitalanlegern ist diese Altersklasse mit über 60 Prozent vertreten. Die Kaufentscheidung beider Käufergruppen hängt maßgeblich vom am Markt verfügbaren Angebot ab.

Gebäudearten	Eigennutzer	Kapitalanleger
Neubau	36,17 %	21,74 %
3 – 5 Jahre	0,00 %	0,00 %
6 –10 Jahre	10,64 %	4,35 %
bis 20 Jahre	0,00 %	4,35 %
über 20 Jahre	53,19 %	60,87 %
über 100 Jahre	0,00 %	0,00 %
unbekannt	0,00 %	8,70 %

Grafik KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten Hüttig & Rompf AG | Datenstichtag: 28.02.2018

Bonn | Nordstadt

Bonn | Nordstadt

Immobilientyp

Rund 74 Prozent der Kapitalanleger finanzieren in eine Eigentumswohnung, knapp 22 Prozent in ein Mehrfamilienhaus und gut 4 Prozent in eine Gewerbeimmobilie. 53 Prozent der Eigennutzer nehmen einen Kredit für eine Eigentumswohnung in Anspruch. Etwa 36 Prozent finanzieren ein Einfamilienhaus und etwa 11 Prozent in ein Zweifamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte. Die Finanzierungen von Eigennutzern verteilen sich also je zur Hälfte auf Wohnungen und Häuser.

Wohnfläche

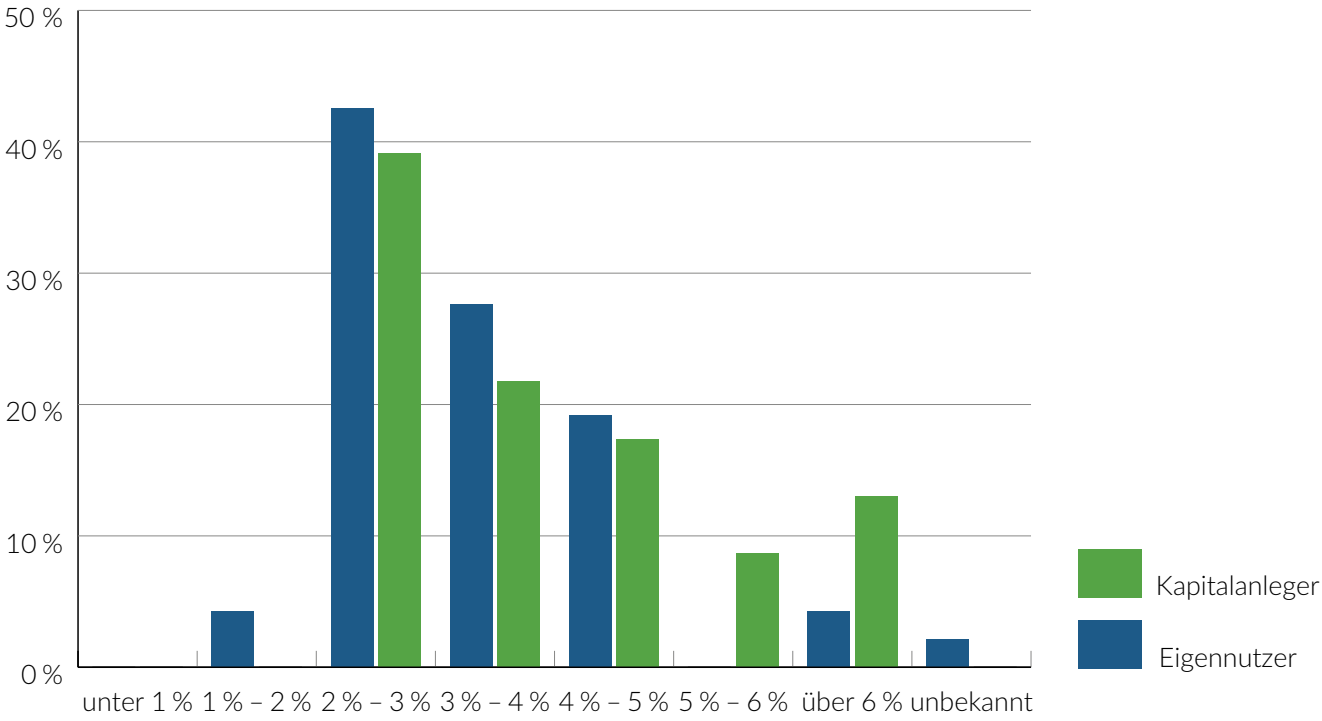
Die durchschnittliche Wohnfläche verzerrt die Unterschiede im Finanzierungsverhalten von Eigennutzern und Kapitalanlegern, da Mehrfamilienhäuser über eine erheblich größere Wohnfläche verfügen als andere Wohnimmobilien. Der Wert, der in der Mitte der nach ihrer Größe sortierten Wohnflächen steht, erklärt das Finanzierungsverhalten deutlich besser. Er beträgt bei Eigennutzern etwa 112 Quadratmeter und bei Kapitalanlegern 62 Quadratmeter. In ihm werden die unterschiedlichen Finanzierungsmotive beider Käufergruppen deutlich. Während Eigennutzer auf eine für sie angenehme Wohnsituation abzielen, ist für Kapitalanleger eine günstige Investition mit hoher Risikostreuung wichtig.

Tilgung

Bei Eigennutzern beträgt die durchschnittliche Tilgung über 3,3 Prozent und bei Kapitalanlegern über 4,1 Prozent. Zu einem geringen Anteil von fast 4,3 Prozent überschreiten Eigennutzer einen Tilgungssatz von 5 Prozent. Kapitalanleger entscheiden sich zu gut 21,7 Prozent für einen Tilgungssatz in dieser Höhe.

Gemessen am Einkommen beträgt die Tilgungsrate bei Eigennutzern fast 24 Prozent, der Anteil der Tilgungsraten am Einkommen von Kapitalanlegern ist mit 13,5 Prozent deutlich geringer.

Tilgung



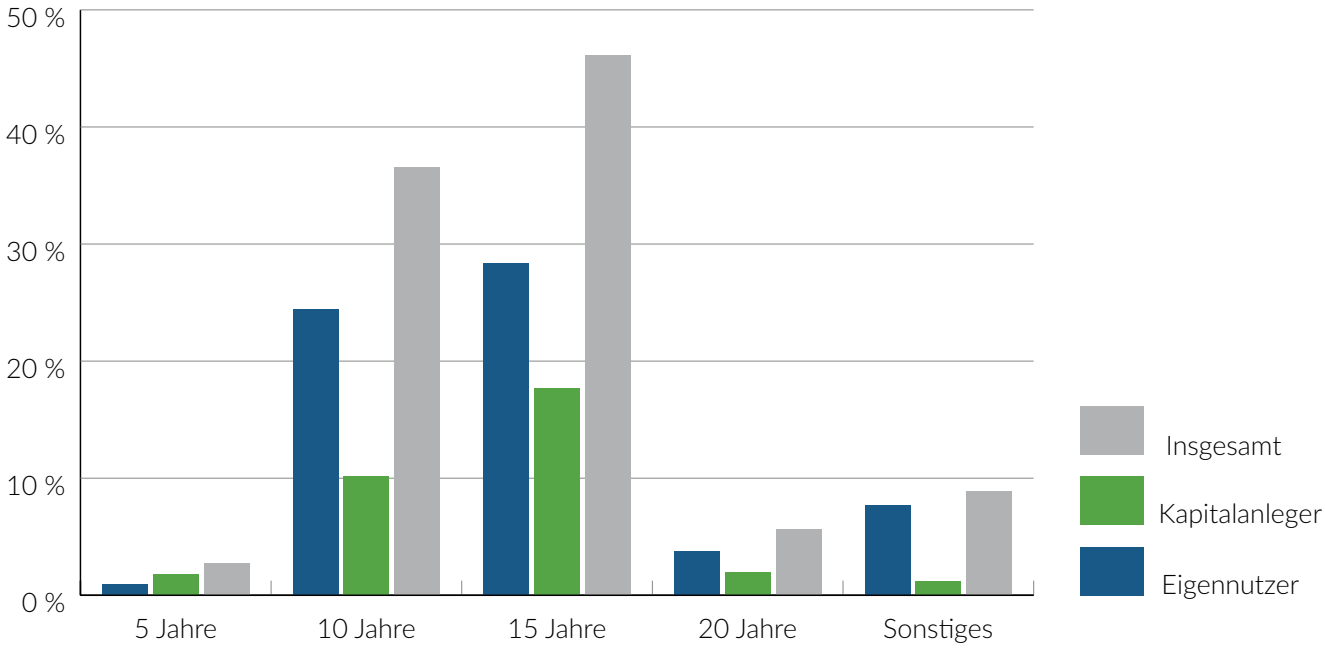
Grafik KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten Hüttig & Rompf AG | Datenstichtag: 28.02.2018

Zinsfestschreibung

Fast 83 Prozent aller Kreditnehmer vereinbaren eine Zinsfestschreibungszeit von zehn oder fünfzehn Jahren. Ein Unterschied zwischen den beiden Käufergruppen besteht darin, dass Eigennutzer auf beide Zeiträume gleichverteilt sind und Kapitalanleger mit insgesamt fast 54 Prozent den längeren Zeitraum von 15 Jahren bevorzugen.

Fast 5,7 Prozent aller Kreditnehmer entscheiden sich für eine Zinsfestschreibung von 20 Jahren. Von weniger als 2,8 Prozent werden fünf Jahre vereinbart. Die Tatsache, dass der Zeitraum von 15 Jahren einen Schwerpunkt bildet, ist durch das anhaltend günstige Zinsniveau begründet.

Zinsfestschreibung



Grafik KAMPMEYER Immobilien GmbH | Daten Hüttig & Rompf AG | Datenstichtag: 28.02.2018

Motive und Konsequenzen

Beim Immobilienkauf profitieren Kapitalanleger und Eigennutzer von Wertstabilität und Mieterträgen beziehungsweise ersparter Miete. Der wesentliche personenbezogene Unterschied besteht im durchschnittlichen Einkommen, das bei Kapitalanlegern deutlich höher ist. Einen weiteren Unterschied bildet die Wahl der Immobilie. Die klassischen Kaufentscheidungen der Kapitalanleger fallen auf Mehrfamilienhäuser und kleinere Wohnungen. Eigennutzer entschieden sich tendenziell für Einfamilienhäuser und größere Wohnungen. Eigennutzern geht es um eine angenehme Wohnsituation und Kapitalanlegern um Rendite und Risikostreuung.

Aus diesen Hintergründen resultiert ein höherer Eigenkapitaleinsatz von Kapitalanlegern bei Investitionsvolumen von bis zu 200.000 Euro. Sie vereinbaren insgesamt höhere Tilgungssätze und längere Zinsfestschreibungen. Dieses Verhalten verschafft Kapitalanlegern hohe Planungssicherheit.

Hüttig & Rompf

Genau Ihr Baufinanzierer

www.huettig-rompf.de

Jeder Immobilienkauf ist anders.

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

Hüttig & Rompf AG | Subbelrather Str. 15a | D-50823 Köln
T. +49(0)221 - 179 37 - 0 | **F.** +49(0)221 - 179 37 - 37
E. koeln@huettig-rompf.de

Bonn | Innenstadt

INTERVIEW

Informativer Mehrwert

Interview zu Vorteilen fundierter Marktinformationen

KAMPMEYER Immobilien hat sich mit Marktberichten aus Köln, Bonn, Düsseldorf und der Region einen Namen gemacht. Im Interview mit dem Geschäftsführer Roland Kampmeyer wird deutlich, welcher Nutzen mit den Marktberichten verbunden ist und warum sein Team sich intensiv für höhere Transparenz in der Metropolregion Rheinland einsetzt.

Frage: Die Marktberichte Ihres Unternehmens finden große Beachtung. Sie helfen Privatpersonen bei ihren Entscheidungen und werden auch von namhaften Institutionen und Bildungseinrichtungen genutzt. Warum sind Ihre Marktberichte so erfolgreich?

Roland Kampmeyer: Die Markt- und Hintergrundinformationen der Berichte sind besonders vielfältig. Der Vergleich eigener Transaktionen mit Immobilienmarktdaten führt zu praxisnahen und repräsentativen Erkenntnissen. Ergänzende Informationen, die auf der Zusammenarbeit mit den Städten und mit Immobilienportalen beruhen, geben Auskunft über regionale Entwicklungen und die Nachfrageseite der Wohnraummärkte. Außerdem werden die Berichte durch Gastbeiträge von Experten aus Politik, Wirtschaft und der Immobilienbranche bereichert.

Frage: Durch die große Themenvielfalt bedienen die Berichte also unterschiedliche Interessen. Wie beurteilen Ihre Leser die inhaltliche Vielfalt und wie gehen sie mit ihr um?

Roland Kampmeyer: Den meisten geht es um die Kerninformationen. Die jeweiligen Berichte enthalten alle Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien in Köln, Bonn, Düsseldorf und im Rhein-Erft-Kreis. Die übersichtlichen Preiskarten und die Wohnlagekarte veranschaulichen das lokale Preisgefüge und seine Dynamik. Deshalb werden die Marktberichte genauso von Eigentümern genutzt, um die eigene Immobilie einzuordnen. Sie werden auch herangezogen, wenn es um die Wertermittlung in juristischen Angelegenheiten oder um ergänzende Wohnungsmarktinformationen für städtische Behörden geht. Unser Angebot gilt da-

rüber hinaus für jeden, der sich für die rheinischen Städte und Kreise interessiert. Deshalb geht es in den Berichten auch um Bevölkerungsentwicklung, Infrastruktur, Wirtschaft und Kultur.

Frage: Wie gelingt es, auf diese Zusammenhänge einzugehen, ohne das Kernthema aus den Augen zu verlieren?

Roland Kampmeyer: Ein gutes Beispiel für das Zusammenspiel von Kern- und Hintergrundinformationen ist der hier vorliegende neue Marktbericht 2018 für Bonn. Er vertieft das Bewusstsein für räumliche, kulturelle und wirtschaftliche Zusammenhänge. Im Fokus des Berichts stehen die Wohnungsmärkte der Stadt. Bemerkenswert ist einerseits, wie nah sich völlig unterschiedliche Wohnlagen sein können, und andererseits, wie kleinräumig Veränderungen ihres Niveaus stattfinden. Für diejenigen, die noch intensiver über Hintergründe informiert werden und Zusatzinformationen bekommen möchten, bieten sich die Veranstaltungsabende an, zu denen wir regelmäßig einladen. Im Rahmen eines lebendigen Dialogs gehen wir auf die neuesten Entwicklungen ein. So bringen wir die Teilnehmer auf den topaktuellen Stand der Dinge. Auf unserer Website gibt es nähere Informationen zu den Terminen.

Frage: Wie lautet die wichtigste Empfehlung, wenn es darum geht, den Wert einer ganz bestimmten Immobilie mithilfe des Marktberichts einzuordnen?

Roland Kampmeyer: Eine erste Einordnung ermöglichen die Preiskarten für Einfamilienhäuser, Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Wer es genauer wissen möchte, findet zusätzliche Preisinformationen in verschiedenen Tabellen. Sie sind leicht verständlich und nach Zimmer-, Wohnflächen- und Baujahresklassen differenziert. Jahrelange Erfahrung und Expertenwissen sind aber nicht so einfach zu ersetzen. Deshalb bieten wir unsere marktorientierte Preiseinordnung an, mit dem man eine kostenlose Wertermittlung durch unsere Immobilienexperten erhält.

Frage: Wie kann ich die Experten erreichen?

Roland Kampmeyer: Kurzer Anruf genügt. Dann wird ein Besichtigungstermin vereinbart und kurz darauf der belastbare Marktpreis kostenlos und unverbindlich ermittelt. Der Preis wird detailliert nach vorheriger Besichtigung unter Berücksichtigung der Ausstattung und der Substanz eingeordnet. Dadurch erhalten Eigentümer eine Analyse der Marktchancen aus Sicht erfahrener Immobilienexperten.

Frage: Und wann erscheinen die nächsten Immobilienmarktberichte 2018?

Roland Kampmeyer: Der nächste Marktbericht steht im September für Köln an. Danach folgen der Rhein-Sieg-Kreis und etwas später im Jahr die Ausgabe Düsseldorf. Ich empfehle immer, sich vormerken zu lassen: **www.kampmeyer.com/marktbericht**

Wir informieren Sie, sobald der Immobilienmarktbericht verfügbar ist.

www.kampmeyer.com

KAMPMEYER
ihre qualitätsmakler

Erfahren Sie, was Ihre Immobilie wert ist – aus den aktuellen Immobilienmarktberichten für Ihre Region

- Köln, Bonn, Düsseldorf, Rhein-Erft-Kreis und Rhein-Sieg-Kreis
- Aktuelle Daten aus der Metropolregion
- Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen, Häuser und Miete
- Nachfrage- und Renditeentwicklung

Jetzt kostenfrei anfordern:
www.kampmeyer.com/Marktbericht

WOHNEN IN DER METROPOLREGION

Köln | Bonn | Düsseldorf
Wir sind Ihr Partner in der Metropolregion Rheinland.

Bonn | Ramersdorf

DIALOG BONN

Informations-veranstaltungen

Neue, kostenfreie Veranstaltungsreihe: Marktinformationen

Vielfalt ist unser Programm. Wohnen betrifft viele Lebensbereiche, Ziele und Voraussetzungen. Den wichtigsten Aspekten des Wohnens sind unsere regelmäßigen, kostenlosen Informationsveranstaltungen in unserem neuen Büro in der Reuterstr. 22 gewidmet. Wir laden Sie herzlich dazu ein.

Dialog-Veranstaltungen 2018 Bonn

- **Privatverkauf Ihrer Immobilie**
  Bis zu 20 Prozent mehr erzielen
- **Kaufen, finanzieren, vorsorgen**
  Alles über den Kauf einer Immobilie
- **Sicher vermieten**
  Für Vermieter und die, die es werden wollen
- **Die Immobilie im Alter**
  Besonderheiten im fortgeschrittenen Lebensalter
- **Trennung – was nun?**
  Schutz des Eigentums im Anschluss an eine Beziehung
- **Immobilienmarktbericht Bonn, Rhein-Sieg-Kreis im Dialog**
  Die Facetten der Wohnraummärkte kompakt erklärt
- **Neubau in Bonn**
  Projektvorstellung von Eigentumswohnungen im Neubau
- **Finanzierungscheck für Käufer und Verkäufer**
  Zehn Tipps für Ihre Immobilienfinanzierung

Terminübersicht und Anmeldung

Das Platzangebot ist begrenzt. Sichern Sie sich Ihre kostenlose Teilnahme für die freien Termine im 2. Halbjahr 2018 und melden Sie sich jetzt an:
www.kampmeyer.com/dialog

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

0228 227276-0
www.kampmeyer.com

Der KAMPMEYER Immobilienmarktbericht 2018 ist auch online auf www.kampmeyer.com/marktbericht-bonn zu bestellen.

Datenanalyse
KAMPMEYER Expert GmbH
Waidmarkt 11
50676 Köln

Bildnachweis
Melanie Landwehr
Regina Spitz/Bundesstadt Bonn, S. 39
fotolia: © sebra, S. 67 | © kucherav, U4

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

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

Bundesstadt Bonn
Berliner Platz 2
53111 Bonn

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

Immobilien Scout GmbH
Andreasstraße 10
10243 Berlin

FSC www.fsc.org MIX Papier aus verantwortungsvollen Quellen FSC® C018756

ClimatePartner° klimaneutral
Druck | ID 11135-1710-1006

Mit der Verwendung von FSC®-zertifiziertem Papier haben wir uns bewusst für ein Papier aus verantwortungsvoller Waldwirtschaft entschieden. Der Druck ist klimaneutral durch Kompensation der CO_2-Emissionen mit dem Erwerb eines Klimaschutzzertifikates. Wir unterstützen gezielt das Klimaschutzprojekt: Waldschutz in Brasilien Pará.

© KAMPMEYER Immobilien GmbH
Der KAMPMEYER Immobilienmarktbericht 2018 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, ist ohne ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung der KAMPMEYER Immobilien GmbH nicht gestattet.

IMPRESSUM

KAMPMEYER
ihre qualitätsmakler

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

Ihr Ansprechpartner
Roland Kampmeyer
rk@kampmeyer.com | 0221 921642-200

Köln | Bonn | Düsseldorf
Wir sind Ihr Partner in der Metropolregion Rheinland.

www.kampmeyer.com

KAMPMEYER
ihre qualitätsmakler

Unser Erfolgsrezept für Sie:

- Ein Experten-Team
- Maximales Engagement für jeden Kunden
- Jahrelange Marktkenntnis
- Verfeinert mit hohem Service und Transparenz
- Veredelt mit der Leidenschaft für die richtige Lösung

Für zufriedene Käufer und Verkäufer.

Neue Adresse in Bonn
Reuterstraße 22
ab September 2018

IHRE IMMOBILIE IN GUTEN HÄNDEN

Köln | Bonn | Düsseldorf
Wir sind Ihr Partner in der Metropolregion Rheinland.