



# Wohnimmobilien- Marktbericht Köln / Bonn



Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen  
und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte,  
Trends und Perspektiven.

**Oktober 2023**

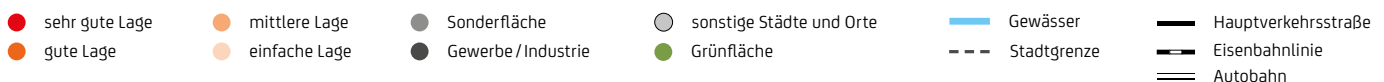
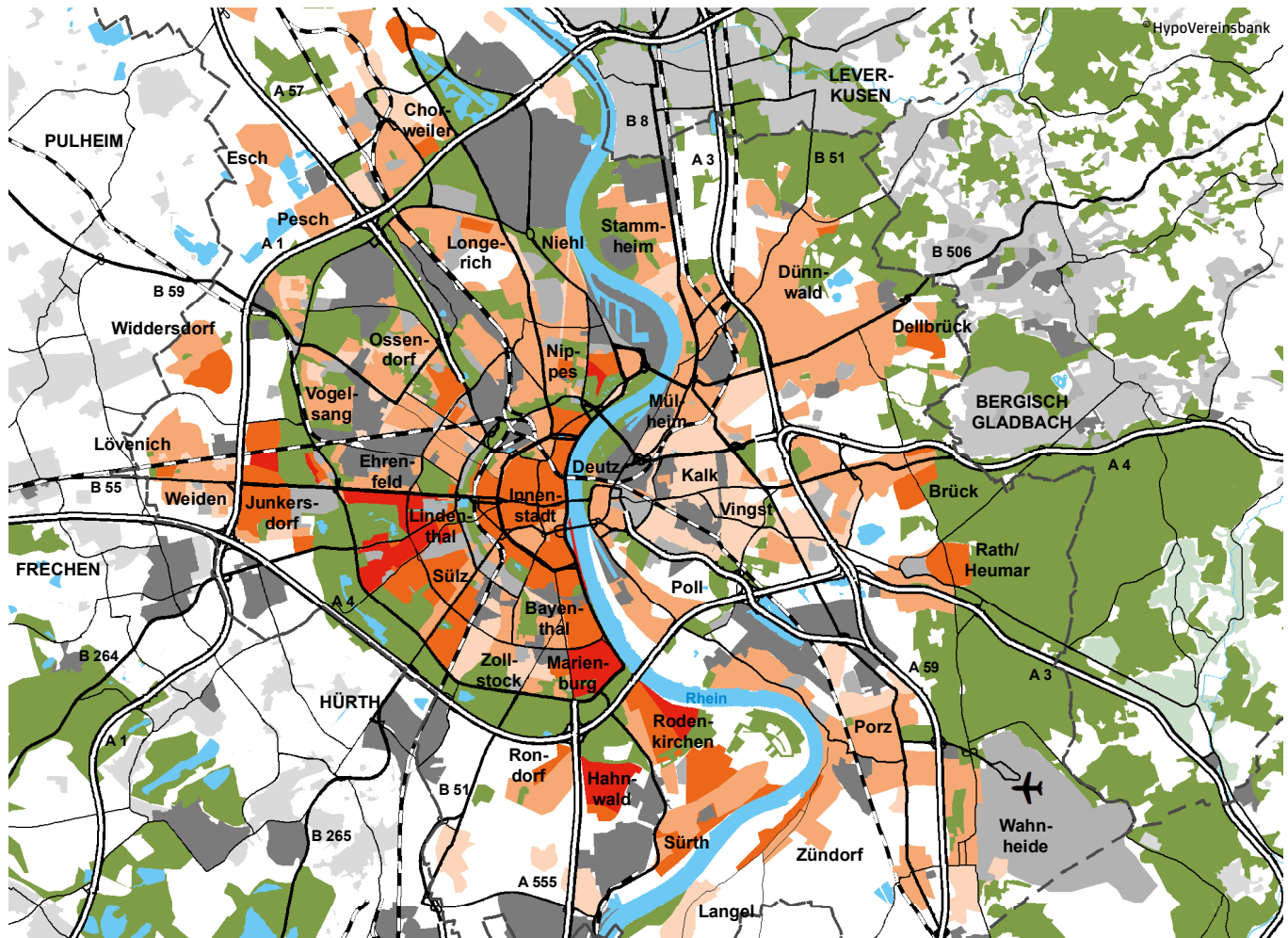


Alle Wohnimmobilien-Marktberichte auf  
[hvb.de/immobilien-marktberichte](https://hvb.de/immobilien-marktberichte)

 **HypoVereinsbank**

Member of  **UniCredit**

# Wohnimmobilienmarkt Köln: Mieten und Preise auf einen Blick



Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK Trend	16,50–21,00 ⬇️	14,50–17,00 ⬇️	11,50–15,00 ⬇️	9,00–12,00 ⬇️
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	8.800–11.000 ⬆️	6.600–9.000 ⬇️	5.100–6.800 ⬇️	4.600–5.200 ⬇️
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>2</sup></b> bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	6.000–8.300 ⬆️	4.700–6.200 ⬇️	3.200–4.900 ⬇️	2.500–3.400 ⬇️
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>				
Einfamilienhäuser <sup>3</sup> (in Tsd. €)	ab 1.600	980–1.600	700–1.000	610–740
Doppelhaushälften <sup>4</sup> (in Tsd. €)	geringes Angebot	870–1.200	650–890	560–660
Reihenhäuser <sup>5</sup> (in Tsd. €)	geringes Angebot	810–990	610–830	510–620
Bauland <sup>6</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	2.000–3.000	1.200–2.200	780–1.400	540–790

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

1 Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

2 Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche

4 mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

5 mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche

6 durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

Stand: August 2023; ©HypoVereinsbank



# Die Marktübersicht – Stadt Köln

## RAHMENBEDINGUNGEN

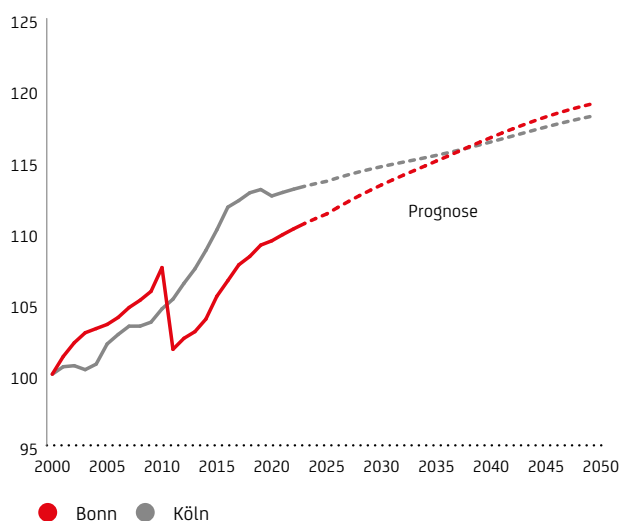
- Die geschichtsträchtige Domstadt Köln liegt verkehrsgünstig im Zentrum des europäischen Binnenmarktes. Mit nahezu 1,1 Millionen Einwohner:innen ist die Rheinmetropole die viertgrößte Stadt Deutschlands und Oberzentrum in einer Wirtschaftsregion mit rund 3 Mio. Einwohner:innen.
- Ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist die hervorragende Erreichbarkeit über alle vier Verkehrsträger – Straße, Schiene, Luft und Wasser. Mit ihrem dichten Straßen- und Schienennetz, den Rheinhäfen sowie dem Flughafen Köln/Bonn (zweitgrößter Frachtflughafen Deutschlands) ist die Stadt einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte bundesweit.
- Ein diversifizierter Branchenmix, bestehend aus Medien- und Kommunikationswirtschaft, Fahrzeug- und Maschinenbau, chemischer Industrie sowie Versicherungsgewerbe, sorgt für eine starke Anziehungskraft und eine vergleichsweise hohe wirtschaftliche Stabilität. In der Medien- und Versicherungssparte ist der Standort bedeutend. Zudem ist Köln ein altingesessener Wissenschafts- und Forschungsstandort (rd. 100.000 Studierende).
- Kölns Einwohnerzahl steigt mit Ausnahme der beiden Pandemiejahre beständig. Allein in den vergangenen zehn Jahren ist die Einwohnerzahl um rund 60.000 gestiegen (6%). Köln übt dabei eine besondere Anziehungskraft auf junge Menschen aus. Der Wachstumstrend soll sich den jüngsten Prognosen zufolge bis auf Weiteres – wenn auch in abgeschwächter Form – fortsetzen (rd. +20.000 bis 2033). Die jüngeren Entwicklungen im Zusammenhang mit der Flüchtlingswelle aus der Ukraine waren zum Prognosezeitpunkt allerdings noch nicht absehbar und könnten für höhere Wachstumsraten sorgen.
- Eine größere Anzahl wohlhabender Haushalte sorgt für eine überdurchschnittliche Kaufkraft der Bevölkerung.

## KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Mit den gestiegenen Finanzierungskosten aufgrund der Zinswende sowie der hohen Inflation ist das über viele Jahre dynamische Marktgeschehen seit Frühjahr 2022 maßgeblich ins Stocken geraten. Auch anderthalb Jahre nach Beginn der Zinswende haben Angebot und Nachfrage beim Wohneigentum immer noch nicht zueinandergefunden.
- Die schwache Kaufnachfrage bedingt längere Vermarktungszeiten. Preisabschläge sind in immer mehr Segmenten und Lagen zu beobachten.
- Bedeutende Engpässe haben sich dagegen auf dem Mietwohnungsmarkt eingestellt. Obwohl mehr Mietwohnungen errichtet wurden konnten die Defizite bisher nicht ausgeglichen werden.
- Die Bautätigkeit ist seit 2019 ausgesprochen schwach. Mit rund 2.000 Wohnungen/WE p.a. in neuen Wohngebäuden bleibt die Bauproduktion unter dem Bedarf. Entsprechend der Bedarfsrechnung der Stadt ist angestrebt, bis 2030 jährlich 6.000 neue Wohnungen zu realisieren (Kölner Wohnbündnis). Dabei wird auf Planungsseite verstärkt auf die Aktivierung von ehemals gewerblich genutzten Flächen gesetzt. Da die Zahl der genehmigten WE zuletzt ebenfalls rückläufig war, dürfte in den nächsten Jahren erneut mit einem recht schwachen Output zu rechnen sein. Dies deutet auf ein Fortbestehen der Mangelsituation hin (Grafik Seite 4).
- Die besten Wohnlagen befinden sich linksrheinisch. Neben dem Stadtzentrum sind insbesondere die westlich des Rings angrenzenden Stadtteile sowie die südlich in Rheinnähe gelegenen Viertel durch großzügige Bebauung und hohe Preise geprägt. Der rechtsrheinische Teil der Stadt bleibt nach wie vor die „Schäl Sick“ mit deutlich niedrigeren Mieten bzw. Preisen. Dabei wurden in den vergangenen Jahren viele Entwicklungen angestoßen, welche die zentralen Stadtteile Deutz, Mülheim und Kalk deutlich aufgewertet und in immer mehr Segmenten und Lagen zu überdurchschnittlichen Steigerungsraten beigetragen haben.

### EINWOHNERENTWICKLUNG UND -PROGNOSE KÖLN UND BONN

Index (2000 = 100)



Quelle: Statistisches Landesamt NRW  
2011: Korrektur der Daten im Rahmen des Zensus

Stadt Köln		Trend
Einwohnerstand (12 / 2022)	1.084.831	↻
Arbeitslosenquote (07 / 2023) Kreis, alle zivilen Erwerbspersonen	8,8 %	↻
Kaufkraftkennziffer (2023) Bundesdurchschnitt = 100	104,7	↻
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2022)	2.101	↻

Quellen: Statistisches Landesamt, MB Research GmbH, Bundesagentur für Arbeit  
\* inkl. Wohnheimplätzen

## MARKT FÜR EIGENHEIME UND BAUGRUNDSTÜCKE

- Der Wunsch nach einem eigenen Haus – insbesondere einem neuen – ist in der Großstadt immer schwerer zu verwirklichen, da Baulandausweisungen für die flächenintensiven Eigenheime immer öfter hinterfragt werden.
- Tendenziell wird somit in diesem Segment immer weniger neu gebaut, obwohl in Köln zuletzt wieder einige Häuser mehr als im Negativrekordjahr 2020 realisiert wurden. Recht verhaltene Genehmigungszahlen weisen auch für die nahe Zukunft auf ein knappes Neubaugebot hin.
- Im Zuge der Corona-Pandemie hat in Köln wie auch in vielen anderen Großstädten eine Tendenz zum Wohnen in den grüneren und kostengünstigeren Umlandgemeinden eingesetzt. Angesichts der Zinswende ist jedoch die Erschwinglichkeit von Eigenheimen – diesseits wie jenseits der Stadtgrenzen – merklich zurückgegangen. So sind bereits im letzten Jahr die Verkaufszahlen bei Grundstücken und Eigenheimen besonders stark gesunken (lt. Gutachterausschuss).
- Wer dennoch ein Baugrundstück innerhalb der Stadtgrenzen sucht, wird am ehesten in den Stadtbezirken Porz und Mülheim fündig. Auch das Angebot an älteren Eigenheimen ist dort sowie in den traditionellen Eigenheimwohngebieten in den Bezirken Rodenkirchen und Lindenthal am umfangreichsten.
- Angesichts des Baulandmangels und des hohen Preisniveaus dominieren Reihenhäuser das Angebot – im Bestand wie auch im Neubau.
- Die schwache Nachfrage in Kombination mit den hohen Finanzierungskosten wirkt sich zunehmend preismindernd auf nahezu alle Preisklassen aus. Die höchsten Nachlässe entfallen dabei auf Objekte, bei denen eine geringe Standortqualität mit unzureichender Energieeffizienz zusammenfällt.
- Mangelbedingt waren die Preise für den begehrten Baugrund 2020 und 2021 überproportional gestiegen (+20%, Gutachterausschuss). Die schwache Nachfrage hat auch hier bereits 2022 deutlich Spuren hinterlassen und die Preisdynamik merklich ausgebremst. Grund und Boden haben sich nur noch um 5% verteuert – rechts wie links des Rheins gleichermaßen.
- Bauflächen bzw. neue Eigenheime sind vor allem in kleinen und in gemischten Baugebieten erhältlich (u.a. „Fünf Höfe Fuchskaula“/Elsdorf). Größere Potenziale werden sich mit der Realisierung des geplanten Neubaugebiets in Rondorf (siehe Kasten) ergeben, wo u.a. rund 600 Eigenheime geplant sind (ab 2024).

### Bevorzugte Villen- und Einfamilienhausgebiete

Zu den gehobenen Wohnlagen mit aufgelockerter, überwiegender Villen- und Einfamilienhausbebauung zählen vor allem die südlichen Stadtteile in Rheinnähe oder einige Viertel westlich der Innenstadt:

*Marienburg, Bayenthal, Hahnwald, Lindenthal, Müngersdorf, Junkersdorf, Braunsfeld, Sürth, Rodenkirchen.*

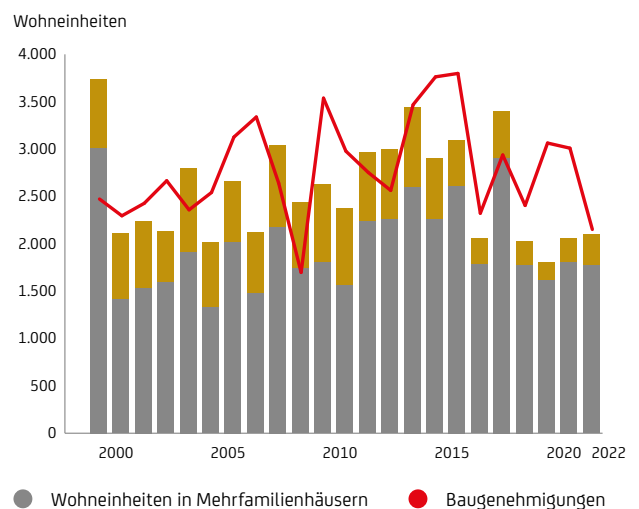
Grundstücke kosten hier rund 1.200 €/m<sup>2</sup> bis 3.000 €/m<sup>2</sup>. Einfamilienhäuser werden kaum unter 1.000.000 € angeboten.

## MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Der aktuelle Krisenmodus, die deutliche wirtschaftliche Eintrübung, aber vor allem die Zinsentwicklung haben in den vergangenen Monaten das Geschäft erheblich erschwert. Die Zahl der Verkaufsabschlüsse sinkt, die Vermarktung wird anspruchsvoller und Preisverhandlungen sind mittlerweile üblich.
- Die Aufwertung der rechtsrheinischen Stadtteile (Deutz, Mülheim, Kalk) haben die Wohngegenden besonders für Kaufinteressenten von Eigentumswohnungen attraktiver gemacht. Folglich sind bis zur Zinswende die Wohnungspreise u. a. in Deutz und Mülheim auch wegen hoher Standortqualitäten (Rhein- und Zentrumsnähe) deutlich gestiegen.
- Obwohl die Preissprünge über die letzten Jahre in vielen rechtsrheinischen Lagen deutlicher größer ausfielen als auf der Domseite, bleibt das Niveaufälle zwischen den beiden Rheinseiten unübersehbar.
- Die höchsten Wohnungspreise werden weiterhin in den Zentrumslagen innerhalb des Rings, in großen Teilen der westlichen Stadtbezirke sowie in hochwertigen Lagen im Süden in Rheinnähe verlangt. Inzwischen hat sich aber auch Deutz in der Rangliste der teureren Standorte weit oben etabliert.
- Die traditionellen Arbeiterbezirke Ehrenfeld und Nippes befinden sich im nachhaltigen Aufschwung. Die Neubaupreise in Ehrenfeld zählen inzwischen zu den höchsten der Stadt.
- Das **Neubaugebot** ist derzeit vergleichsweise gering mit einem eindeutigen Schwerpunkt auf der linken Rheinseite in guten Lagen westlich und südlich sowie den aufstrebenden Lagen nördlich der Innenstadt. Zu den größeren im Bau befindlichen Projekten zählen „Pandion Cosy“/Braunsfeld (164 WE) oder „Viva Agrippina“/Gerichtsviertel (110 WE). Die hohe Zahl von Baugenehmigungen lässt für die Zukunft eine größere Auswahl erwarten – vorbehaltlich nicht auszuschließender Projektaufgaben und -verzögerungen.
- Die Kaufpreise reichen in guter Lage bis 9.000 €/m<sup>2</sup>. Spitzenpreise für Luxusobjekte haben die Marke von 11.000 €/m<sup>2</sup> deutlich überschritten. Diese werden in Einzelfällen in den Spitzenlagen Rheinauhafen und Lindenthal erzielt.

### WOHNUNGSBAU IN KÖLN

Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden\*



Quelle: Statistisches Landesamt NRW; \*inkl. Wohnheimen

## MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- In der Domstadt fehlt es an Mietwohnraum. Bei einem Leerstand von 1 % (CBRE-empirica, 2021) gestaltet sich die Wohnungssuche als ausgesprochen schwierig, zumal sich die Lage durch die vielen Schutzsuchenden aus der Ukraine noch einmal merklich zugespitzt hat.
- Die erhebliche Wohnraumknappheit spiegelt sich in beständig steigenden Mieten wider. Daran konnten auch der in den vergangenen Jahren verstärkte Mietwohnungsbau sowie regulatorische Maßnahmen wie die Mietpreisbremse oder die Wohnraumschutzsatzung (Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum) bisher nichts ändern. Hohe Spitzenmieten in Neubauten stoßen vor allem in den mittleren und einfachen Lagen aktuell dennoch an ihre Grenzen und scheinen sich inzwischen weniger stark zu verteuern.
- Ausweicheffekte führen zu hohen Mietsteigerungsraten in den noch günstigeren, eher randstädtischen Lagen. Da der überwiegende Anteil der zumeist jungen Zuzügler:innen dennoch möglichst zentral wohnen will, spielt die Wahl der „richtigen“ Rheinseite immer weniger eine Rolle. Davon profitieren die noch günstigeren Stadtviertel Deutz und Mülheim, zumal dort die (ÖPNV-)Anbindung an das Stadtzentrum sehr gut ist.
- Die aktuellen Mietforderungen in guten Lagen belaufen sich auf 14,50 bis 17,00 €/m<sup>2</sup>. Mietwohnungen zu Preisen unter 9 €/m<sup>2</sup> sind selbst in einfachen Lagen auf dem freien Markt kaum noch zu finden.

## PERSPEKTIVEN

- Die Anziehungskraft der Rheinmetropole Köln ist ungebrochen. Die Rahmenbedingungen sind in Bezug auf Einwohnerentwicklung und wirtschaftliche Stabilität weiterhin günstig, der Wohnraumbedarf ist unverändert hoch und nachhaltig.
- Allerdings wird sich die Wohnraumnachfrage sowohl quantitativ als auch qualitativ perspektivisch ändern. Die zunehmende Alterung sowie der Bedarf vonseiten der zahlreichen Studierenden lässt einen wachsenden Bedarf an kleineren Wohnungen erwarten.
- Bis sich der Käufermarkt wieder beleben wird, kann es jedoch noch eine Weile dauern. Solange die Zinsanpassung noch nicht abgeschlossen ist und die Verkäufer:innen nur selten Zugeständnisse beim Preis eingehen, der den deutlich angezogenen Finanzierungskosten Rechnung trägt, dürfte das Marktgeschehen schwach bleiben. Mit der Zinsfindung, die vermutlich 2024 erreicht sein dürfte, könnte zumindest die bessere finanzielle Planbarkeit für eine allmähliche Belebung sorgen.
- Die Versorgungsschwierigkeiten auf dem Mietwohnungsmarkt werden wegen des anhaltenden Krieges in der Ukraine sowie der Ausweicheffekte vieler erfolgloser Immobilienverkäufer:innen bestehen bleiben – ungeachtet des verstärkten Mietwohnungsbaus. Mietsteigerungen sind unausweichlich, insbesondere aufgrund der Teuerungsraten im Neubau.

## WOHNUNGSBAU IN DEN NÄCHSTEN JAHREN

### Parkstadt Süd

Im Zuge der Sanierung eines großflächigen Areals sollen auf diversen Flächenteilstücken u.a. der Dom-Brauerei, des Güterbahnhofs Bonntor und des Kölner Großmarkts 3.500 WE und 4.300 Arbeitsplätze entstehen (im Bau).

### Mülheimer Süden / Mülheim

In sieben Teilbereichen werden ehemalige Gewerbeflächen (46 ha) umgewidmet und u.a. mit rd. 4.500 WE bebaut (in ersten Teilbereichen bereits im Bau).

### Rondorf Nord-West / Rondorf

Am Stadtrand werden auf einer Freifläche 1.350 WE realisiert, davon 570 in Eigenheimen (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser; ab 2024).

### PÄN (Kölner Weststadt) / Ehrenfeld

Auf dem ehemaligen Max-Becker-Areal an der Widdersdorfer Straße sollen auf 12,5 ha in einem Mixed-Use-Quartier u.a. 1.700 WE geschaffen werden (ab 2024).

### Die Welle / Marienfeld

Das ehemalige Gelände der Deutschen Welle soll zu einem Wohn- und Gewerbegebiet umgestaltet werden. Am Raderberggürtel sollen rd. 750 neue Mietwohnungen entstehen, davon 10 % öffentlich gefördert (ab Ende 2023).

### Deutzer Hafen

Auf dem 24,3 ha großen Gelände rund um den Deutzer Hafen soll ein gemischtes Stadtquartier entstehen. Ein Drittel der 3.000 neuen WE werden Sozialwohnungen sein (erste Baugenehmigung für eine Teilfläche 2023 verabschiedet).

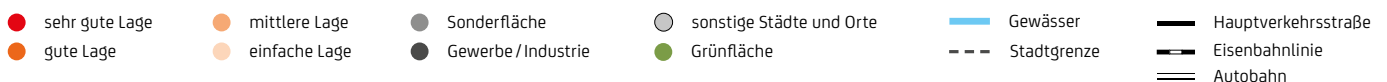
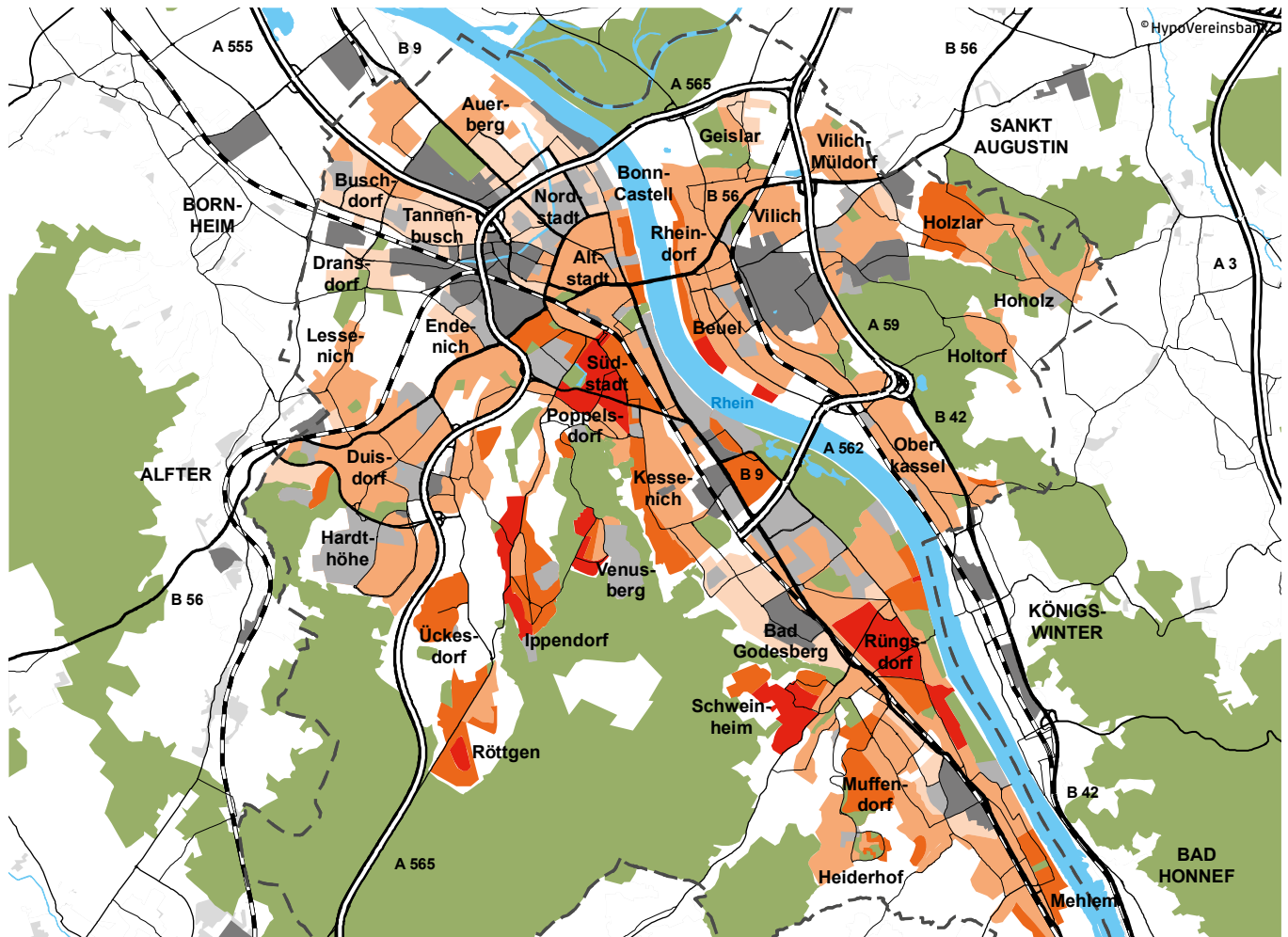
### Kreuzfeld / Chorweiler

Ein 13. Stadtteil ist im Bezirk Chorweiler im Kölner Norden auf 80 ha mit mindestens 3.000 WE geplant (ab 2024/2025).

### Zündorf-Süd

Auf einer rund 54 ha großen Freifläche in Zündorf-Süd soll ein Wohnquartier mit rund 2.250 WE entwickelt werden.

# Wohnimmobilienmarkt Bonn: Mieten und Preise auf einen Blick



Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK Trend	14,00–16,50 ↕	13,00–14,50 ↕	10,50–13,50 ↕	8,50–11,00 ↕
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	6.500–8.500 ↕	6.000–6.700 ↕	5.300–6.200 ↕	4.800–5.400 ↕
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>2</sup></b> bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	4.800–6.000 ↕	4.400–5.000 ↕	3.500–4.600 ↕	2.400–3.600 ↕
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>				
Einfamilienhäuser <sup>3</sup> (in Tsd. €)	990–1.400	880–1.000	710–910	600–720
Doppelhaushälften <sup>4</sup> (in Tsd. €)	880–1.000	760–890	620–800	550–640
Reihenhäuser <sup>5</sup> (in Tsd. €)	geringes Angebot	690–820	570–710	500–590
Bauland <sup>6</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	980–1.300	860–1.000	740–880	550–760

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

1 Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

2 Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche

4 mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

5 mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche

6 durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7



# Die Marktübersicht – Stadt Bonn

## RAHMENBEDINGUNGEN

- Die ehemalige Hauptstadt – heute Bundesstadt – beherbergt eine Vielzahl verbliebener Bundesbehörden und ist inzwischen ein führender Standort der TIME-Branche (Telekommunikations- und Informationstechnologie, Multimedia, Entertainment). Zudem ist Bonn traditionell ein Wissenschafts- und Universitätsstandort sowie der deutsche Standort der Vereinten Nationen (25 UN-Organisationen).
- Die positive wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte spiegelt sich in einem beachtlichen Bevölkerungswachstum wider. Allein in den letzten zehn Jahren stieg die Einwohnerzahl um fast 27.000 (+9%). Amtlichen Prognose zufolge wird Bonn unvermindert weiterwachsen (2050: 360.000 Einwohner:innen, Grafik S. 3). Zuletzt hat der Zuzug vieler Menschen aus der Ukraine nochmals für einen Wachstumsschub gesorgt.

## KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Die Zinswende und die hohe Inflation haben das Marktgeschehen im Laufe der letzten zwölf Monate stark verändert. Sinkende Immobilienumsätze sind Ausdruck einer schwachen Nachfrage und führen zu rückläufigen Preisen in vielen Kaufsegmenten – dies signalisiert eindrücklich das Ende des langjährigen Immobilienbooms.
- In Bonn hat sich das Bauvolumen 2022 nach sieben Jahren mit hohem Output (rd. 1.200 WE p.a.) nahezu halbiert. Trotz höherer Genehmigungszahlen 2022 lassen die schwachen Werte der beiden Vorjahre kurz- bis mittelfristig nur geringe Steigerungsraten erwarten (Grafik S. 4).
- Einige größere Entwicklungen sind in der Vorbereitung und werden sukzessive für neuen Wohnraum in allen verschiedenen Gebäudetypen sorgen: „JackieK.“ / Plittersdorf, „Im Rosenfeld“ / Buschdorf, „R(h)einwohnen“ / Beuel; „Wohnpark II“ / Vilich-Müldorf; „Urban Dot“ / Dottendorf oder das Projekt Kölnstr. / Schlesienstr. / Buschdorf.
- Rheinnähe und Zentralität sind ausschlaggebende Faktoren bei den begehrten Lagen in Bonn und korrespondieren mit den höchsten Immobilienpreisen.

## MARKT FÜR BAUGRUNDSTÜCKE UND EIGENHEIME

- Eigenheime bleiben die bevorzugte Wohnform, besonders bei Familien. Die neuen Finanzierungskosten haben die Erschwinglichkeit jedoch merklich vermindert.
- Bauflächen sind stadttypisch Mangelware und beschränken sich überwiegend auf kleinere Areale und Baulücken. In mittlerer Lage müssen hierfür rund 800 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche kalkuliert werden. Größere Kontingente an Eigenheimen aller Art sind nunmehr im „Wohnpark II“ / Vilich-Müldorf vorgesehen, welche jedoch nicht vor 2024 in die Vermarktung gehen.
- Die Neubaupreise steigen im aktuellen Zinsumfeld kaum noch, trotz der erheblichen Teuerung im Baugewerbe. Auch die Immobilienpreise für ältere Häuser stehen unter Druck. Insbesondere für Eigenheime mit niedrigen Energiestandards sind inzwischen Abschläge üblich.

## MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen herrscht auch hier ein schwaches Marktgeschehen, das sich zunehmend auf Vermarktungszeiten und die Preisentwicklung auswirkt.
- Neubaubjekte sind derzeit vor allem in zentralen Lagen rar. Dagegen bietet ein überwiegend in den Außenbezirken liegendes und eher kleinteiliges Angebot eine breitere Palette an Alternativen in Baulücken in Form von Nachverdichtung. Daneben sind einige größere Vorhaben auf Konversionsflächen in der Vermarktung, so das „Pandion Ville“ / Duisdorf, „Constance“ / Poppelsdorf oder „Am Ledenhof“ / Vilich.
- Eher mäßige Genehmigungszahlen der vergangenen beiden Jahre lassen weiterhin ein recht begrenztes Angebot erwarten, teils im Rahmen der größeren Projekte.
- Neue Wohnungen in guten Lagen kosten mindestens 6.000 €/m<sup>2</sup>. Die Spitzenpreise in Top-Lagen liegen derzeit bei rund 9.500 €/m<sup>2</sup>.

## MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Obwohl zwischenzeitlich mehr Mietwohnungen gebaut wurden (u.a. im „West.Side“ / Enderich), kann der wachsende Bedarf nicht gedeckt werden. Die Leerstandsrate sinkt beständig (unter 1%, CBRE-empirica, 2021).
- Zur starken Konkurrenz um Kleinwohnungen und Wohnungen in zentralen Lagen trägt die große Zahl von Studierenden bei (rd. 40.000).
- Die Mietpreise in guter Lage liegen mittlerweile zwischen 13 und 14,50 €/m<sup>2</sup>. Wohnungen zu einem Mietzins unter 8,50 €/m<sup>2</sup> werden kaum noch angeboten.

## PERSPEKTIVEN

- Die wirtschaftliche Zukunft Bonns gilt schon wegen des hohen Behördenanteils als gesichert. Zusammen mit dem anhaltenden Bevölkerungswachstum und der breitgefächerten Wirtschaft (inkl. TIME-Branche und Universität) bestehen gute Voraussetzungen für eine stabile Wohnraumnachfrage.
- Dabei zeichnen sich jedoch konträre Entwicklungen ab: Engpässe auf dem Mietwohnungsmarkt werden sich eher noch verstärken. Dagegen ist die Phase der Neuorientierung des Käufermarktes nicht abgeschlossen. Dieser wird sich frühestens bei stabilem Zinsniveau beleben. Mit weiteren Preisabschlägen ist damit vorerst zu rechnen.

Annette Kremer / Ralf Tietz

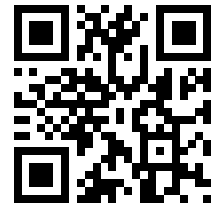
Stadt Bonn		Trend
Einwohnerstand (12 / 2022)	336.465	↔
Arbeitslosenquote (07 / 2023) Kreis, alle zivilen Erwerbspersonen	7,0 %	↕
Kaufkraftkennziffer (2023) Bundesdurchschnitt = 100	111,3	↕
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2022)	625	↔

Quellen: Statistisches Landesamt, MB Research GmbH, Bundesagentur für Arbeit  
\* inkl. Wohnheimplätzen

# Das Lebenswerk „Immobilie“ braucht einen Finanzplan mit Weitblick.

HVB  
Baufinanzierung  
Bis zu 30 Jahre  
Zinsgarantie

Eigenkapital ansparen, günstig finanzieren, Anschlussfinanzierung sichern, für Modernisierungen und Renovierungen vorsorgen. Mit den Finanzierungs- und Bausparlösungen von HypoVereinsbank und Wüstenrot Bausparkasse verwirklichen Sie Ihr Immobilienvorhaben ganz nach Ihren Wünschen. **Mehr auf [hvb.de/immobilien](https://hvb.de/immobilien)**



## IHRE HVB IMMOBILIENFINANZIERUNGS-SPEZIALIST:INNEN

### Privatkund:innen

Sebastian Tappe

0221 91648-111 | [sebastian.tappe@unicredit.de](mailto:sebastian.tappe@unicredit.de)

### Wealth Management & Private Banking

Hans-Jürgen Oelrich

0211 8986-330 | [hans-juergen.oelrich@unicredit.de](mailto:hans-juergen.oelrich@unicredit.de)

Dirk Dittrich

0211 8986-277 | [dirk.dittrich@unicredit.de](mailto:dirk.dittrich@unicredit.de)

### Geschäftskund:innen

Dominik Welz

0211 8986-236 | [dominik.welz@unicredit.de](mailto:dominik.welz@unicredit.de)

### Gewerbliche Immobilienkund:innen

Wilm Schneider

069 2717-1081 | [Wilm.Schneider@unicredit.de](mailto:Wilm.Schneider@unicredit.de)



wohnen heißt

**wüstenrot**

 **HypoVereinsbank**

Member of  **UniCredit**

**Angabenvorbehalt:** Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

**Copyright:** Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberschutz. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

**Herausgeber:** UniCredit Bank GmbH | PPV2 | Arabellastraße 12 | 81925 München