



Foto: Presseamt Bundesstadt Bonn

Marktinformationen **Bonn 2010/2011**



ENGEL & VÖLKERS®

Der Standort

Die Stadt Bonn hat die Zäsur des Regierungsumzuges und die damit verbundenen Herausforderungen erstaunlich gut gemeistert. Heute kann Bonn auf einen geglückten Wandel von der Bundeshauptstadt zur Bundesstadt zurückblicken. Bonn hat sich ein neues eigenständiges Profil als Hauptsitz von Weltunternehmen der Telekommunikations- und Informationsbranche, als Zentrum einer bedeutenden Wissenschaftsregion und als UN-Stadt erarbeitet.

Der positive Entwicklungspfad, den Bonn beschreitet, lässt sich an den soziodemographischen Daten ablesen. Die Bevölkerungszahl ist seit dem Jahr 2000 um rd. 3,1 % auf gut 317.000 Einwohner gestiegen. Die Prosperität des Wirtschaftsraums Bonn zeigt sich an der im Bundes- und Landesvergleich niedrigen Arbeitslosenquote von 8 % (Bundesdurchschnitt 9,5%, Landesdurchschnitt 10,1%) und der mit einem Kaufkraftindex von 111,5 (Bundesdurchschnitt 100) überdurchschnittlich hohen Kaufkraft.

Weiche Faktoren wie die landschaftlich reizvolle Lage am Rhein und dem malerischen Siebengebirge, eine hervorragende Schullandschaft und die beschauliche Urbanität machen Bonn ebenso wie die hervorragende Infrastruktur zu einem nachhaltig gefragten und attraktiven Wohnstandort. Mit dem Flughafen Köln/Bonn und wichtigen Verkehrstangenten verfügt die Stadt über eine sehr gute überregionale und internationale Anbindung.

Marktentwicklung

Wer in Bonn eine Immobilie sucht, wird sich fast ausschließlich auf dem Bestandsimmobilienmarkt bewegen müssen. Insbesondere wenn sich die Suche nach einem neuen Eigenheim auf die guten und sehr guten Lagen konzentriert.

Zurzeit ist der Immobilienmarkt durch einen Nachfrageüberhang geprägt. Vor allen Dingen in den Top-Lagen führt dies zu steigenden Preisen. Aber auch die guten Lagen profitieren von der aktuellen Marktsituation.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau und die Wertstabilität sowie das Wertsteigerungspotenzial von Immobilien an guten und sehr guten Standorten führen auch oder gerade in der Zeit der Finanzkrise zu einer lebhaften Nachfrage. Die Angebotsseite ist dagegen durch eine eher abwartende Haltung geprägt, die im Zusammenspiel mit der hohen Nachfrage zu Preissteigerungen führt. Dieser Trend wird sich nach unserer Einschätzung mindestens bis Ende des Jahres 2010 fortsetzen.

Die begehrtesten Lagen

Wer Bonns erste Adresse sucht, der findet diese in der Fasanenstraße und der Rolandstraße in Rüngsdorf. In dem ehemaligen Diplomatenviertel reihen sich einstige Botschaften und Residenzen auf großzügigen

Grundstücken aneinander und verleihen dem am Rhein gelegenen Standort ein hohes Maß an Repräsentativität.

Im Norden von Rüngsdorf schließt sich das Villenviertel – welches seinem Namen alle Ehre macht - als begehrter Wohnstandort an. Herrschaftliche Gründerzeithäuser auf großen Grundstücken geben diesem Stadtteil eine grüne, aufgelockerte Atmosphäre und ermöglichen repräsentatives Wohnen in ruhiger und infrastrukturell gut ausgestatteter Lage.

Wer das urbane Leben in angenehmer Atmosphäre sucht, wird in den beliebten Stadtteilen Poppelsdorf und Südstadt fündig. Die citynahen Gründerzeitviertel stellen ein städtebauliches und architektonisches Highlight dar, welches in Kombination mit der hervorragenden Infrastruktur eine hohe Nachfrage aufwirft.

Südlich von Poppelsdorf, oberhalb des Rheintals, erfreuen sich besonders die Stadtteile Ippendorf und Venusberg aufgrund ihrer guten klimatischen Verhältnisse großer Beliebtheit. Hier ziehen sich ruhige, eher dörfliche Strukturen bis in den Naturpark Kottenforst-Ville hinein und kombinieren ländliche Idylle mit einer guten Anbindung in die Bonner Innenstadt.

Wer Ruhe und gleichzeitig die Nähe zur Infrastruktur der Stadt Bonn sucht, wird in der südwestlich von Bonn angrenzenden Gemeinde Wachtberg fündig. Die idyllischen Ortschaften mit viel Grün sind besonders für Familien mit Kindern attraktive Wohnstandorte.

Rechtsrheinisch sind insbesondere die rheinnahen Lagen von Beuel begehrt. Die „Sonnenseite“ Bonns besticht durch eine gute Infrastruktur, die verkehrsgünstige Lage und natürlich das Leben an Deutschlands größtem Fluss.

Bewegt man sich rechtsrheinisch Richtung Süden, sind hier als begehrte und stark nachgefragte Wohnstandorte insbesondere Bad Honnef und Königswinter zu nennen. Diese Lagen profitieren vornehmlich durch die attraktive Einbettung zwischen Rhein und dem Naturpark Siebengebirge sowie die hervorragende Verkehrsanbindung Richtung Köln und Frankfurt sowie zum Flughafen Köln/Bonn.

Ausblick

Die positive Bevölkerungsentwicklung wird sich – insbesondere durch die geringen Baulandreserven - auch positiv auf den Immobilienmarkt auswirken. Zugleich lässt sich ein deutlicher Trend der Nachfrageseite zu infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen feststellen, so dass auch in Zukunft weiterhin von einem hohen Nachfragedruck und weiteren Preissteigerungen im Raum Bonn auszugehen ist.

Während sich die guten Lagen als werthaltig erwiesen haben und auch in Zukunft erweisen werden, ist insbesondere in den sehr guten und infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen nach wie vor von Wertsteigerungspotenzialen auszugehen.

Preistabelle			
Standort/Lage	Villen/EFH (in Euro von/bis)	Eigentumswhg. (in Euro/m ² von/bis)	Miete (in Euro/m ² von/bis)
Sehr gute Lage	600.000,- bis 2,0 Mio.	2.500,- bis 5.900,-	8,- bis 14,-
Gute Lage	400.000,- bis 700.000,-	1.500,- bis 2.500,-	7,- bis 10,-
Mittlere Lage	300.000,- bis 450.000,-	1.200,- bis 1.800,-	5,- bis 8,-

IMPRESSUM EV Bonn Immobilien Spohr e.K. · Lizenzpartner der Engel & Völkers NRW GmbH · Moltkestraße 28 · 53173 Bonn
Telefon +49-(0)228-42 27 70 · Bonn@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.de/bonn · Bonn im Juli 2010

EV Bonn Immobilien Spohr e.K. · Moltkestraße 28 · 53173 Bonn
Telefon +49-(0)228-42 27 70 · Telefax +49-(0)228-422 77 29
Bonn@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.de/bonn



ENGEL & VÖLKERS®