

RELOADED!

City Report Wohnen

BONN 2025 - Angebot, Preise, Markttrends
für die Wohnungsmarktregion. Ausgabe 2026

 Immobilienpartner
Ein Unternehmen der Sparkasse KölnBonn







Carsten Wölki
Geschäftsführer
S Immobilienpartner GmbH



Thorsten Merstens
Geschäftsführer
S Immobilienpartner GmbH

Vorwort

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

seit vielen Jahren begleiten wir als S Immobilienpartner den Immobilienmarkt in der Region Bonn sowie und erleben Tag für Tag, wie unterschiedlich sich einzelne Teilmärkte entwickeln. Zum Beispiel verschiebt sich die Nachfrage immer wieder zwischen einzelnen Stadtteilen: Wohnlagen, die vor einigen Jahren stark nachgefragt waren, geraten zeitweise etwas aus dem Fokus, während andere Viertel wieder deutlich an Attraktivität gewinnen. Dementsprechend verändern sich auch die Preise und zusätzlich beeinflussen wichtige Faktoren wie Zinsen, Baukosten oder die Verfügbarkeit von Wohnraum das Marktgeschehen.

Diese Entwicklungen erleben wir nicht nur in Zahlen und Statistiken, sondern vor allem im direkten Austausch mit Eigentümern, Kaufinteressenten und Menschen, die hier ein Zuhause oder Investment suchen. In der engen Zusammenarbeit mit der Sparkasse KölnBonn zeigt sich dabei deutlich, wie stark die Themen Finanzierung, Lebensplanung und Immobilie miteinander verbunden sind. Gerade diese Gespräche zeigen uns immer wieder, wie viele Entscheidungen rund um eine Immobilie von einer realistischen Einschätzung des Marktes abhängen.

Aus diesem Anspruch heraus haben wir ab dem Jahr 2000 unseren City Report veröffentlicht. Ziel des Berichts ist es, die Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt nachvollziehbar darzustellen und eine sachgerechte Einordnung der Marktsituation für Sie zu ermöglichen. Denn gerade bei Entscheidungen rund um Kauf, Verkauf oder Bewertung einer Immobilie ist ein qualifizierter Blick auf die Marktentwicklung entscheidend.

Für die aktuelle Ausgabe wurden Immobilienangebote der vergangenen zwölf Monate ausgewertet und gemeinsam mit dem IIB Institut wissenschaftlich analysiert. Grundlage bilden reale Transaktionsdaten, amtliche Statistiken sowie Angebotsdaten aus Immobilienportalen, die von Analysten geprüft und so aufbereitet werden, dass sie das tatsächliche Marktgeschehen möglichst realistisch abbilden.

Mit unserem City Report möchten wir Ihnen eine zuverlässige Orientierung im Immobilienmarkt der Region geben. Die Analyse unterstützt Sie dabei, Preisentwicklungen besser zu verstehen und regionale Unterschiede einzuordnen, damit Sie Entscheidungen rund um Kauf, Verkauf oder Investition auf einer tragfähigen und verlässlichen Grundlage treffen können.

Wir wünschen Ihnen eine informative und aufschlussreiche Lektüre.

Carsten Wölki
Geschäftsführer

Thorsten Merstens
Geschäftsführer

Hier engagiert. Schon soooooo lange.



**Wir unterstützen gemeinnützige Projekte und Initiativen
als eine der größten Förderinnen in Köln und Bonn.**

Unser Engagement ist ein echtes Plus für alle, denn ein Teil unserer
Gewinne fließt zurück in die Region – und das schon seit 200 Jahren.

sparkasse-koelnbonn.de/engagement



200 Jahre



**Sparkasse
KölnBonn**

Füreinander Hier.

SO LESEN SIE DEN WOHNMARKTBERICHT

Wie die Informationen in den Lagekarten sowie die Daten in den Tabellen und Grafiken erhoben werden

LAGE

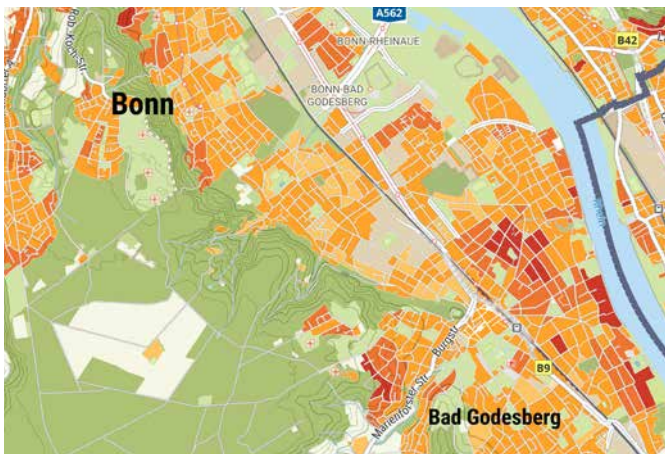
Der Wohnmarktbericht wird von der IIB Institut GmbH (IIB Institut) erhoben, einem unabhängigen Analysehaus mit über 25 Jahren Erfahrung im Immobilienmarkt. Die Einstufung in fünf Wohnlagen erfolgt nach einem zweistufigen Verfahren:

Zunächst werden für jedes Wohnquartier sogenannte **Preislagen** ermittelt. Hierfür sind vier Faktoren relevant:

1. die Immobilienpreise (siehe „Datenanalyse“),
2. die Arbeitslosenquote,
3. das Einkommen der Anwohner,
4. der Wohnwert (anhand von Typ- und Baujahresklassen).

Die Preislagen gehen mit **30 %** in die Gesamtwertung ein.

Danach prüft das IIB Institut jede Preislage nach einem umfangreichen **Kriterienkatalog**. Dieser berücksichtigt städtebauliche Faktoren (Gebäudezustand, Straßenbild), Verkehr (Haltestellen, Parkplätze), Versorgung (Schulen, Geschäfte), Umwelt (Lärmbelastung, Grünflächen) und Soziales (Leerstand, Straftaten). Das Ergebnis macht **70 %** der Gesamtwertung aus.



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut GmbH
Kartengrundlage: CC BY 4.0; © GeoBasis-DE / BKG (2026) CC BY 4.0

Wohnlagen

- Top-Wohnlage
- Sehr gute Wohnlage
- Gute Wohnlage
- Mittlere Wohnlage
- Einfache Wohnlage

Grenzen

- Teilmarkt
- Marktgebiet

Flächen

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

HINWEIS ZUR AKTUALISIERUNG DER WOHNLAGENKARTE

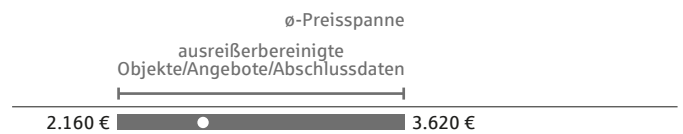
Die Wohnlagenkarte wurde grundlegend überarbeitet, um die Lagebewertung noch präziser und objektiver zu gestalten. Grundlage ist eine erweiterte, automatisierte Methodik mit über 20 geprüften Datenquellen. Dadurch können sich die Einstufungen einzelner Wohnlagen im Vergleich zu vorherigen Ausgaben geändert haben.

DATENANALYSE

Das IIB Institut erfasst täglich die Preise von rund 350.000 Immobilienangeboten auf allen relevanten Internetportalen. Die Werte werden so bereinigt, dass sie tatsächlich gezahlten Summen entsprechen. Eine Preisspanne wird ab sechs Objekten angegeben, Ausreißer nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Als Orientierung ist bei den Preisspannen der Durchschnittspreis der Gesamtstadt angegeben.

Der gewichtete Mittelwert oder Durchschnittspreis bietet Käufern und Verkäufern, Mietern und Vermietern eine gute Orientierung: Die eine Hälfte der Immobilien in der jeweiligen Lage beziehungsweise Kategorie ist billiger, die andere Hälfte teurer.

Sämtliche Preisangaben beziehen sich auf Bestandsimmobilien, also Objekte, die älter als drei Jahre sind. Als Datenbasis dienen Inserate, recherchierte Objekte sowie reale Transaktionsdaten. Bei der Rendite handelt es sich um die Bruttomietrendite p. a., also den Jahreszins für die Vermietung – ohne Kosten für Erwerb, Finanzierung oder Unterhalt.



Der weiße Punkt im Balken stellt den gewichteten Mittelpunkt dar. In der Statistik wird hier vom „Median“ oder auch dem „Zentralwert“ gesprochen. An der Stelle wird ein Datensatz in genau zwei gleichgroße Hälften geteilt (50 % aller Datensätze liegen über und 50 % liegen unter dem Median).

In der dunklen Spanne sind von Ausreißern bereinigte Objekte, Angebote sowie Abschlussdaten zu finden. Hier liegt somit der überwiegende Anteil des Marktes. Um Verfälschungen durch marktunübliche Immobilien zu vermeiden, werden Ausreißer mathematisch bereinigt.

Für die Berechnung der erschwinglichen Wohnfläche am Markt wurden folgende Annahmen getroffen:

Eigenkapital:	20 %
Zinssatz:	3,89 %
Anteil vom Nettoeinkommen:	30 %
Kaufnebenkosten:	10 %
Tilgung:	2 %

Bei Preisniveaus für Jahre oder Quartale (z. B. Preisentwicklungsgrafiken) werden die Daten zum spätestmöglichen Stichtag des jeweiligen Zeitraums ausgewertet. Bsp.: Die Daten für 2025 werden zum Stichtag 31.12.2025 analysiert.

Quelle: Karten, Grafiken und Datenanalytik
IIB Institut GmbH, Datenstand: 01.01.2026

NEUE MÄRKTE, NEUE METHODIK

Der Immobilienmarkt hat seit der Zinswende radikale Veränderungen erlebt. Diese Umbrüche in einem Marktbericht darzustellen, kann hierbei durchaus eine Herausforderung sein. Aus diesem Grund hat das IIB Institut umfangreiche Anpassungen an der Berechnungsmethode des Wohnmarktberichts vorgenommen, welche im Folgenden erklärt wird.

In der Regel werden Marktpreisniveaus, um langfristige Entwicklungen zuverlässig anzeigen zu können, nivelliert und mit Langfristdaten verrechnet. Dies hat den Vorteil, dass temporäre Markteffekte oder sogenannte statistische „Ausreißer“ aufgefangen und ausgeglichen werden können, um zuverlässig Marktniveaus zu zeigen.

Diese Vorgehensweise stößt an ihre Grenzen, wenn starke, plötzliche Marktveränderungen deutlich gemacht werden sollen. Genau dies ist im aktuellen Markt allerdings der Fall: Marktteilnehmer wollen verstehen, wie der Markt sich nach der Zinswende entwickelt hat.

Aus diesem Grund wurden die vollständigen Berechnungsalgorithmen des Wohnmarktberichts umfangreich überarbeitet und auf die neuen Marktanforderungen angepasst. Dies ermöglicht nun sehr kurzfristige Betrachtungen von Märkten und eine klare Darstellung der Preisentwicklungen und Marktveränderungen im neuen Zinsumfeld.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass sämtliche Marktzahlen neu und unterschiedlich zur früheren Methodik gerechnet werden. Ein Effekt hierbei kann sein, dass durch den Wegfall der Glättung durch Langfristzahlen auch Zahlen aus den Vorjahren nun neue Werte ausweisen und sich zu vorangehenden Wohnmarktberichten unterscheiden.

Diese Herangehensweise erlaubt es uns jedoch eine realitätsnahe Entwicklung in nahezu Echtzeit aufzuzeigen und Lesern somit die Möglichkeit zu geben, informierte Entscheidungen treffen zu können.

Uns ist bewusst, dass es hierbei noch zu Fragen kommen kann. Für diese stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Sie erreichen uns per Mail unter info@iib-institut.de.

IMPRESSUM

Herausgeber

S Immobilienpartner GmbH
Rheinallee 1, 53173 Bonn

Analyse, Karten, Grafiken
IIB Institut GmbH
Bahnhofanlage 3, 68723 Schwetzingen
Karten basierend auf OpenStreetMap

Redaktion und Gestaltung

IIB Institut GmbH und
S Immobilienpartner GmbH

Fotonachweis

©istock/travelview, Antenne der ehemaligen Hauptstadt Bonn, Titelseite, ©istock/Elisabeth Schittenhelm, Bonner Kirschblüte, Innen1, ©S Immobilienpartner, Carsten Wölki + Thorsten Mertens, Seite 3, ©Sparkasse KölnBonn, Anzeigen Seite 4 und Rückseite, ©Swiss Life Asset Managers Deutschland, Constance, Seite 26, ©ProEco Anzeige Seite 27

Erscheinungsjahr

2026

Datenstichtag

01.01.2026

Haftungsausschuss

Die in diesem Marktbericht verwendeten Informationen basieren auf Daten des IIB Instituts, sowie auf Daten von Drittanbietern (Statistische Bundes-/Landesämter, etc.). Für die Richtigkeit der verwendeten Daten übernehmen wir keine Gewährleistung. Die weitere Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der im Marktbericht verwendeten Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der IIB Institut GmbH.

Datenschutz

Informationen darüber, auf welcher Grundlage und zu welchen Zwecken wir Ihre Daten verarbeiten, finden Sie in unserer Datenschutzerklärung unter:
www.s-immobilienpartner.de/datenschutz

VORWORT ZUR DERZEITIGEN MARKTENTWICKLUNG

Der vorliegende Wohnmarktbericht bietet Ihnen einen Überblick zur Marktsituation des Wohnimmobilienmarktes in Ihrer Region.

In den vergangenen Jahren ergab sich für eine große Anzahl Kaufinteressenten eine gute Finanzierbarkeit von Immobilien aufgrund historischer Niedrigzinsen. Die dadurch gestiegene Nachfrage nach Wohnimmobilien bei gleichbleibendem Angebot sorgte für stetig steigende Marktpreise. Diese Marktbedingungen änderten sich jedoch im Jahr 2022, als die Zinsen für Baufinanzierungen nach der Kursänderung der Europäischen Zentralbank rasant anstiegen und voraussichtlich auf diesem neuen, höheren Niveau verbleiben werden.

Die Leistbarkeit von Finanzierungen und damit die Nachfrage nach Wohnimmobilien nahm ab. Während die hohe Nachfrage der vergangenen Jahre das Preisniveau für nahezu alle Objektkategorien und -klassen steigen ließ, wirkt sich der jetzige Rückgang der Nachfrage nicht uniform auf den gesamten Markt aus.

Infolgedessen ist es wichtig, die Unterscheidung zwischen stark nachgefragten und wenig nachgefragten Immobilien bei der Betrachtung der zukünftigen Marktentwicklung zu berücksichtigen.

Diese differenzieren sich maßgeblich über folgende Faktoren:

- Lage,
- Ausstattung und Zustand,
- Energieeffizienz,
- Finanzierbarkeit.

Eine geringere Nachfrage sorgt dafür, dass Kaufobjekte sorgfältig ausgesucht und Investitionen intensiv geprüft werden. Hohe Energiekosten sorgen zusätzlich für eine kritische Begutachtung der Energieeffizienz der Immobilie, um hohe Betriebskosten zu meiden.

Es ist damit zu rechnen, dass Objekte, die die oben genannten Kriterien erfüllen, weiterhin stark nachgefragt und im Preis verhältnismäßig stabil bleiben. Objekte, welche in diesen Kriterien nicht überzeugen können, werden sich im Preis anpassen müssen, um weiterhin ausreichend Nachfrage zu generieren.

Wie sich die Trendwende auf Ihr individuelles Objekt auswirkt, kann nur in einer Einzelbetrachtung mit einem lokalen Experten festgestellt werden. Das Immobilienteam Ihrer Sparkasse steht Ihnen hierbei gern zur Verfügung.

Auf eine gute Zukunft mit Immobilien.

Katarina Ivankovic
Geschäftsführerin IIB Institut

S Immobilienpartner Sparkasse KölnBonn



Bonn **Seite 10**

**Stadtbezirke
mit Stadtteilen**

1 Bad Godesberg

Seite 14

- 1.1 Alt-Godesberg
- 1.2 Friesdorf
- 1.3 Godesberg-Nord
- 1.4 Godesberg-Villenviertel
- 1.5 Heiderhof
- 1.6 Hochkreuz
- 1.7 Lannesdorf
- 1.8 Mehlem
- 1.9 Muffendorf
- 1.10 Pennenfeld
- 1.11 Plittersdorf
- 1.12 Rüngsdorf
- 1.13 Schweinheim

2 Beuel

Seite 18

- 2.1 Beuel-Mitte
- 2.2 Beuel-Ost
- 2.3 Geislar
- 2.4 Hoholz
- 2.5 Holtorf
- 2.6 Holzlar
- 2.7 Küdinghoven
- 2.8 Limperich
- 2.9 Oberkassel
- 2.10 Pützchen/Bechlinghoven
- 2.11 Ramersdorf
- 2.12 Schwarzrheindorf/
 Vilich-Rheindorf
- 2.13 Vilich
- 2.14 Vilich-Müldorf

3 Bonn

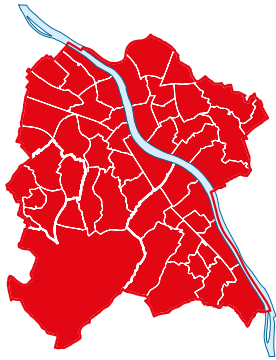
Seite 22

- 3.1 Auerberg
- 3.2 Buschdorf
- 3.3 Castell
- 3.4 Dottendorf
- 3.5 Dransdorf
- 3.6 Endenich
- 3.7 Graurheindorf
- 3.8 Gronau
- 3.9 Ippendorf
- 3.10 Kessenich
- 3.11 Lessenich/Meßdorf
- 3.12 Nordstadt
- 3.13 Poppelsdorf
- 3.14 Röttgen
- 3.15 Südstadt
- 3.16 Tannenbusch
- 3.17 Ückesdorf
- 3.18 Venusberg
- 3.19 Weststadt
- 3.20 Zentrum

4 Hardtberg

Seite 28

- 4.1 Brüser Berg
- 4.2 Duisdorf
- 4.3 Hardthöhe
- 4.4 Lengsdorf
- 4.5 Medinghoven

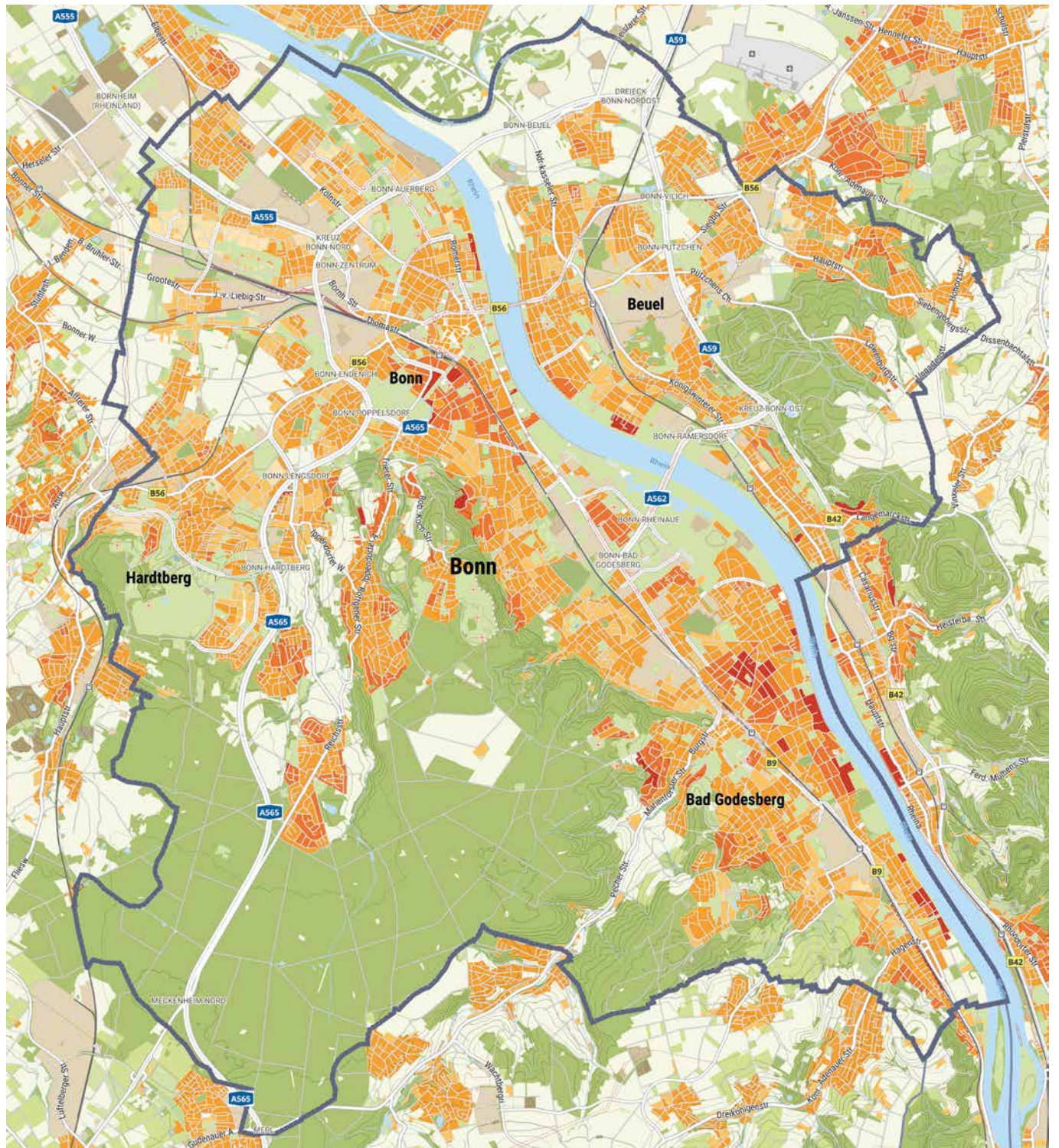


Bonn

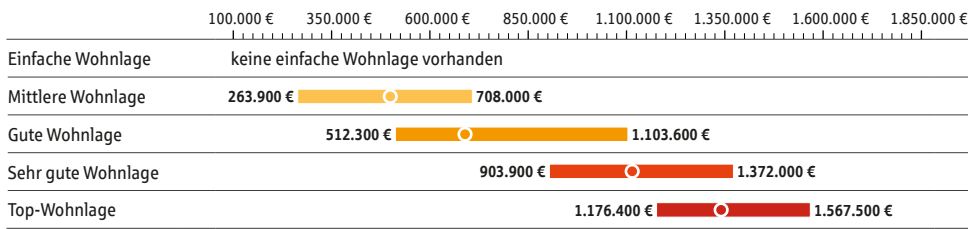
Stadtbezirke:
Bad Godesberg, Beuel, Bonn und Hardtberg

Wohnlagen

- Einfache Wohnlage
- Mittlere Wohnlage
- Gute Wohnlage
- Sehr gute Wohnlage
- Top-Wohnlage



Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

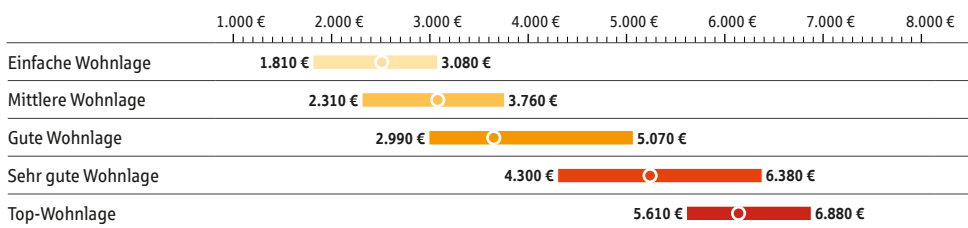


689.400 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

263.900 - 1.567.500 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

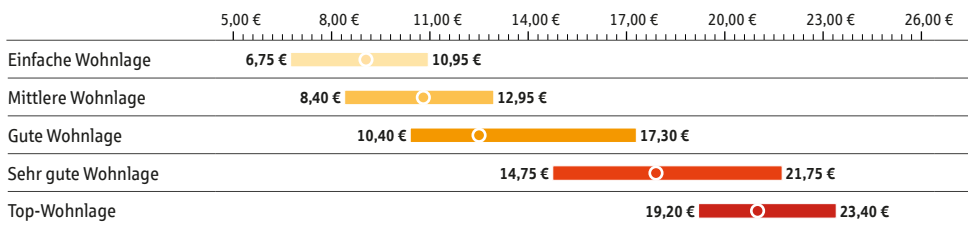


3.650 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.810 - 6.880 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

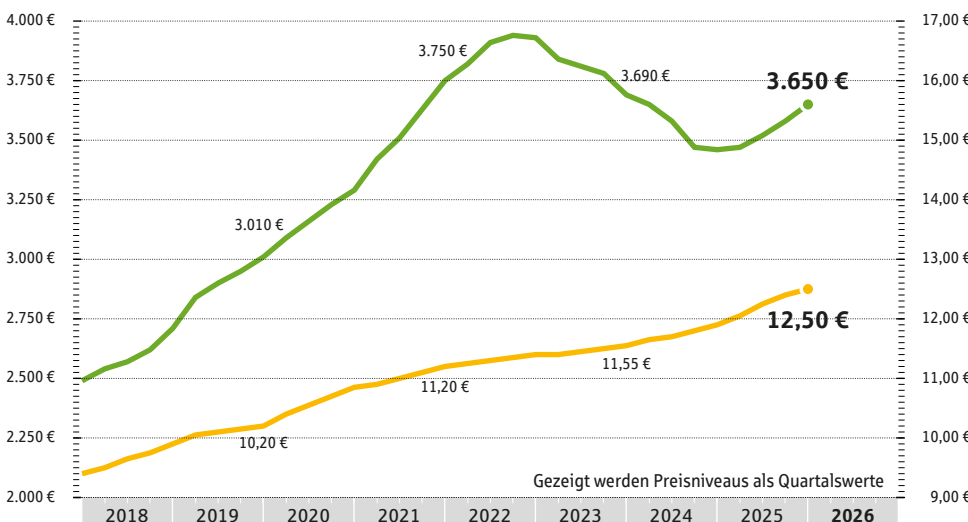


12,50 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,75 - 23,40 €

Marktpreisentwicklung Wohnungen



4,1 %

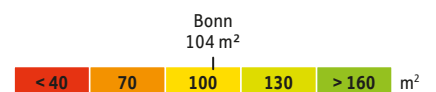
aktuelle Mietrendite p. a.

±0,0 ➔

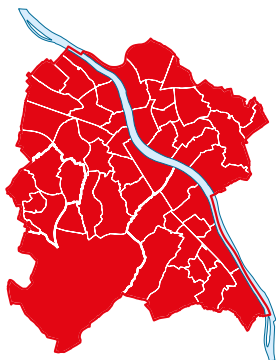
Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.

Erschwingliche Wohnfläche am Markt



Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



Bonn

Stadtbezirke:

Bad Godesberg, Beuel, Bonn und Hardtberg



+2,4 %

Preisentwicklung

basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m ² -Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	263.900 - 1.567.500 €	676.600 €	3.980 €	170/590 m ²
Doppelhaushälfte	322.000 - 1.363.700 €	610.700 €	3.940 €	155/440 m ²
Reihenhaus	290.300 - 1.285.400 €	511.700 €	3.790 €	135/280 m ²
Zweifamilienhaus	316.700 - 1.018.900 €	603.100 €	3.260 €	185/620 m ²



+5,5 %

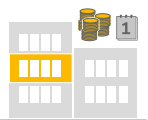
Preisentwicklung

basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m ² -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	2.300 - 6.880 €	118.700 €	3.830 €	31 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	1.810 - 6.810 €	218.600 €	3.470 €	63 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	1.990 - 6.600 €	325.500 €	3.500 €	93 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.140 - 6.190 €	506.200 €	3.540 €	143 m ²

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



+5,0 %

Preisentwicklung

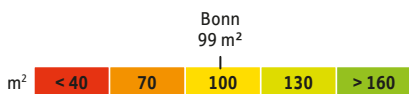
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m ² -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	7,15 - 23,15 €	410 €	13,15 €	31 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	6,75 - 23,40 €	760 €	12,40 €	61 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	6,95 - 22,95 €	1.130 €	12,00 €	94 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	7,95 - 22,00 €	1.730 €	12,50 €	138 m ²

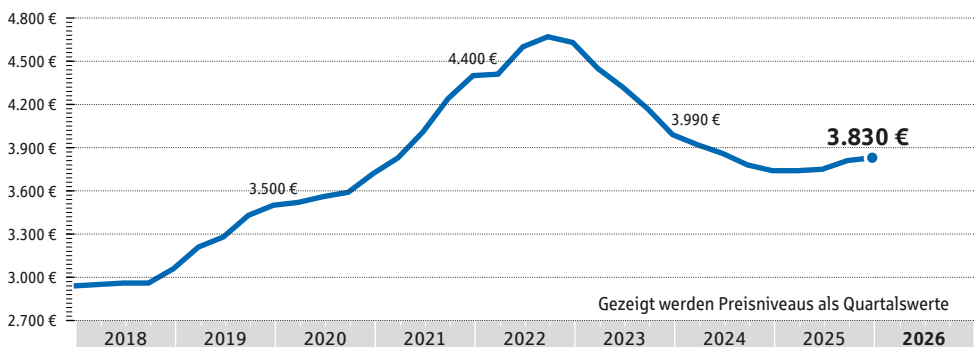
* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erschwingliche Wohnfläche am Markt

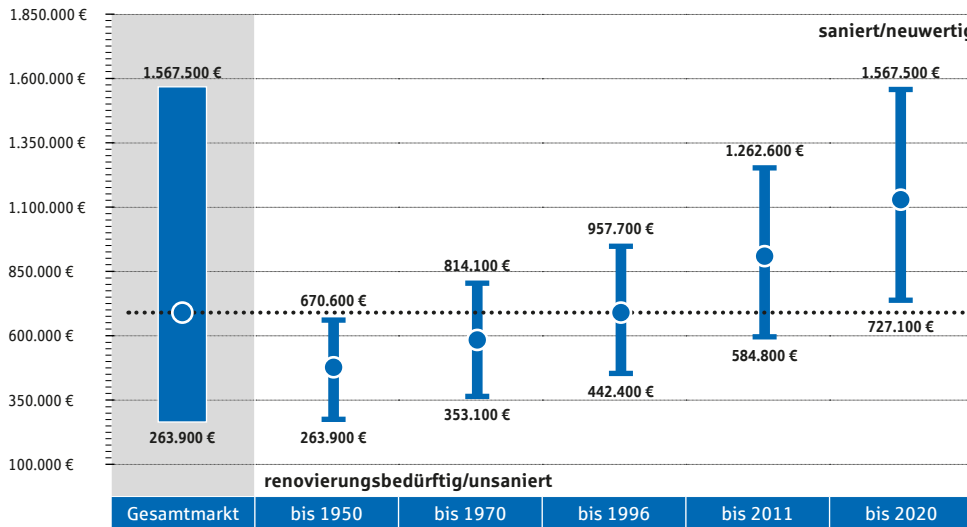


Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.

Marktpreisentwicklung Häuser



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

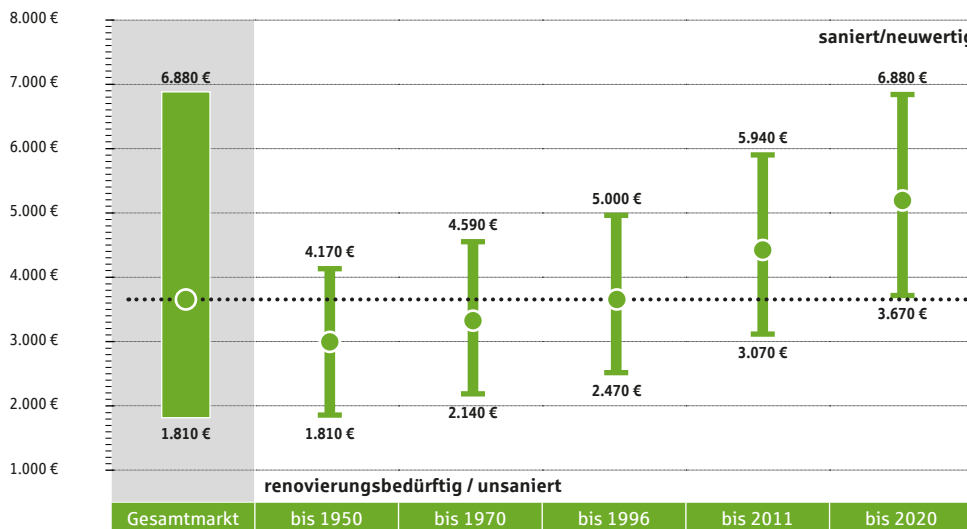


689.400 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

263.900 - 1.567.500 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

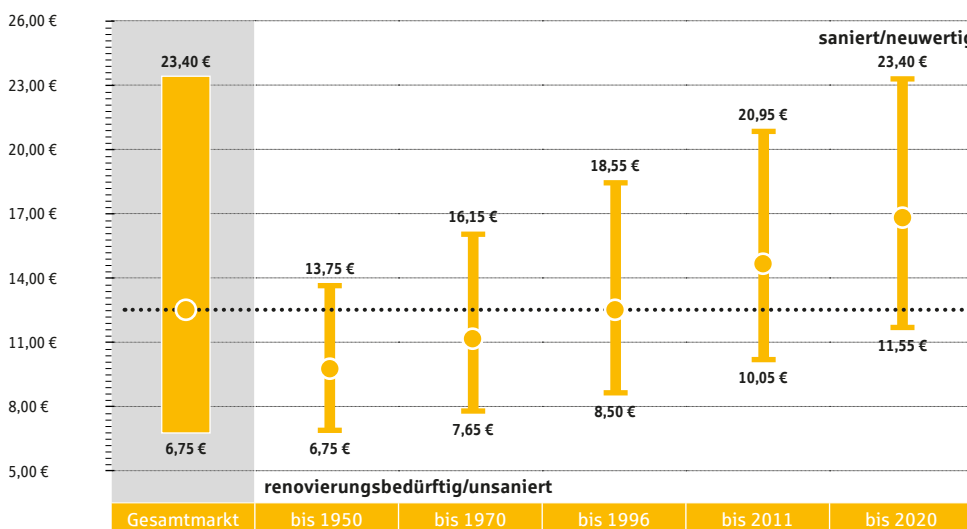


3.650 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.810 - 6.880 €

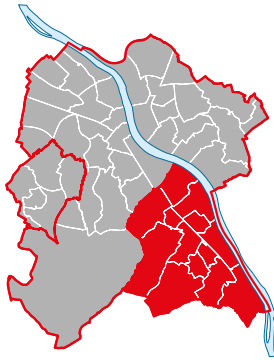
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



12,50 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,75 - 23,40 €



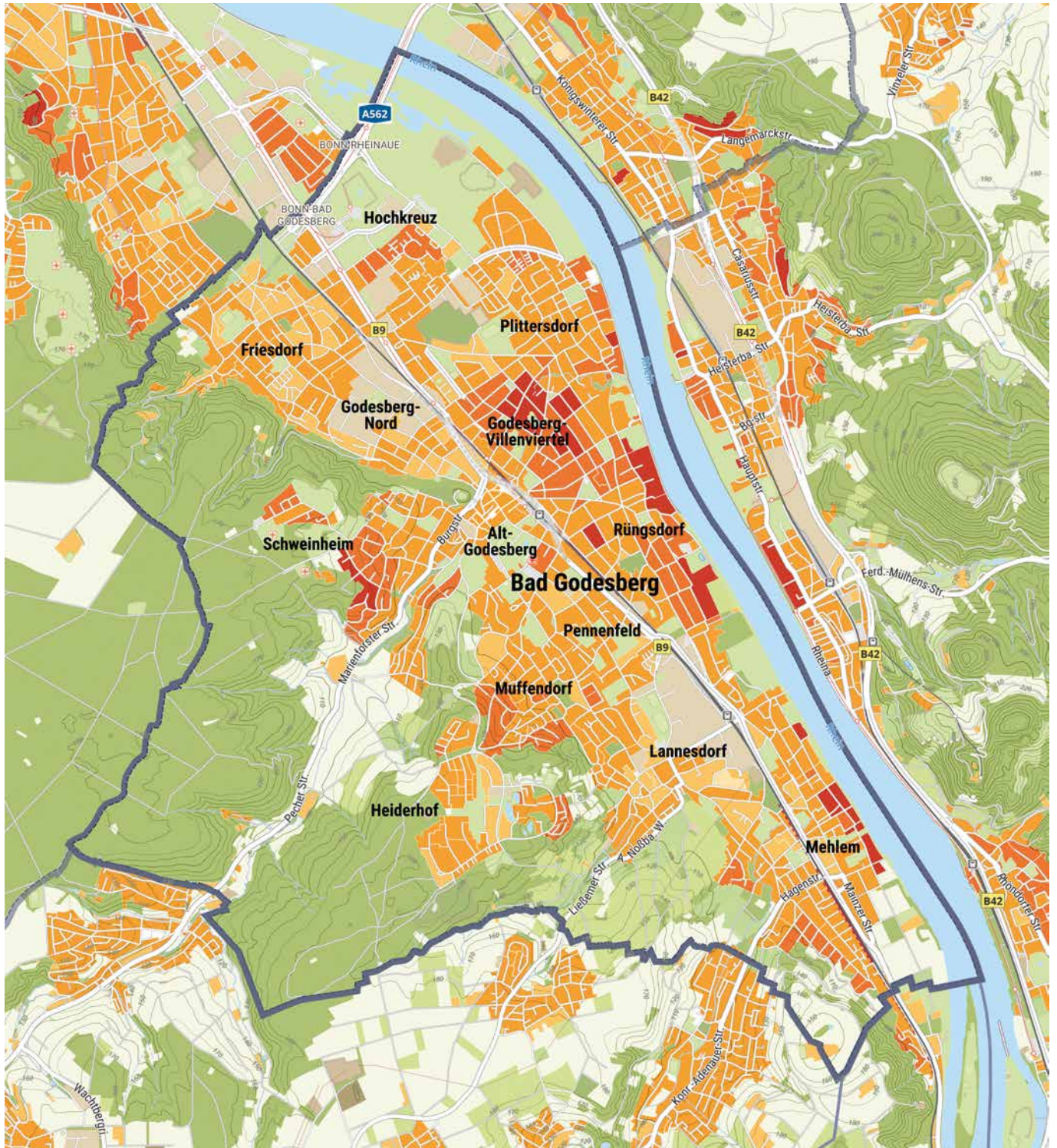
Bonn-Bad Godesberg

Stadtteile:

Alt-Godesberg, Friesdorf, Godesberg-Nord, Godesberg-Villenviertel, Heiderhof, Hochkreuz, Lannesdorf, Mehlem, Muffendorf, Pennenfeld, Plittersdorf, Rüngsdorf und Schweinheim

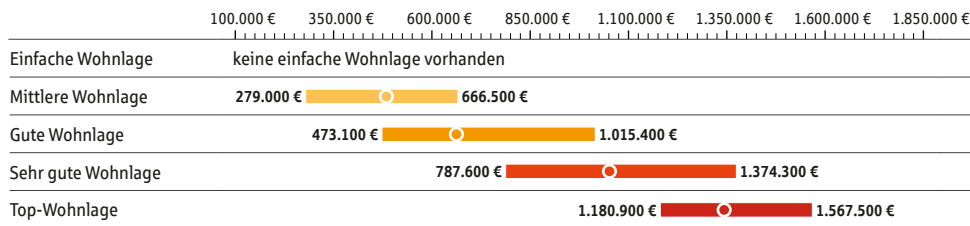
Wohnlagen

Einfache Wohnlage
 Mittlere Wohnlage
 Gute Wohnlage
 Sehr gute Wohnlage
 Top-Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut GmbH | Kartengrundlage: CC BY 4.0: © GeoBasis-DE / BKG (2026) CC BY 4.0

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

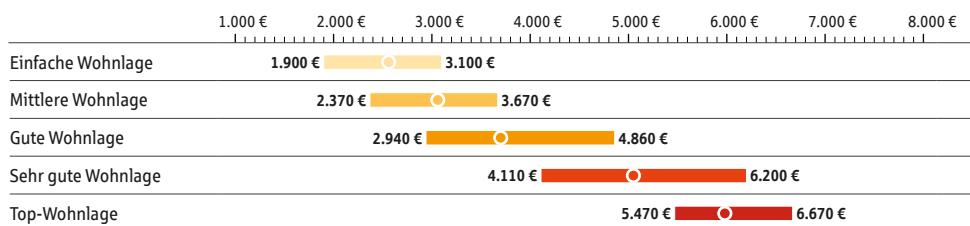


662.400 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

279.000 - 1.567.500 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

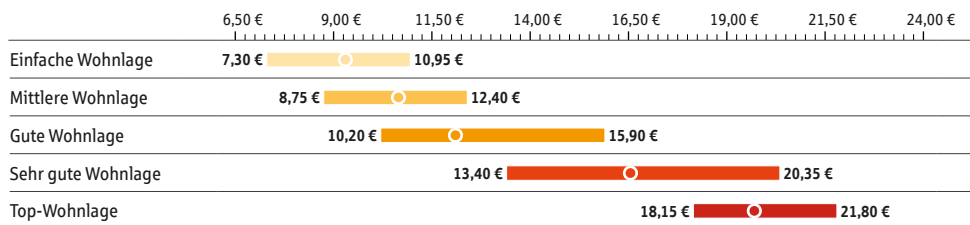


3.700 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.900 - 6.670 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

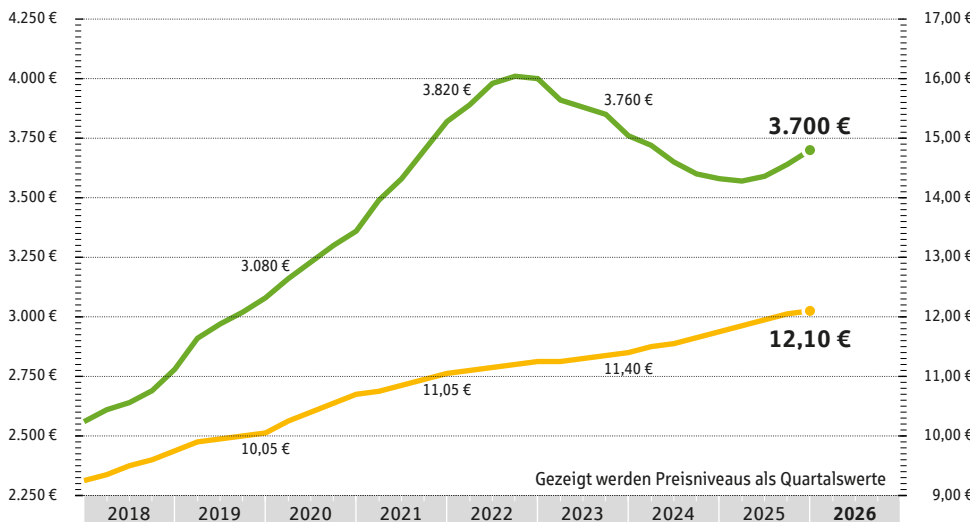


12,10 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,30 - 21,80 €

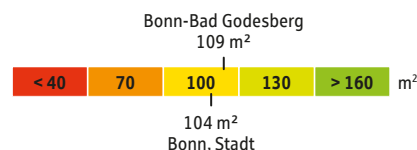
Marktpreisentwicklung Wohnungen



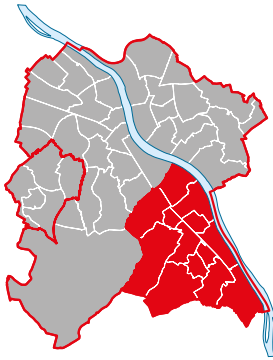
3,9 % **±0,0** ➔

aktuelle Mietrendite p. a. Trend zum Vorjahr
Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.

Erschwingliche Wohnfläche am Markt



Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



Bonn-Bad Godesberg

Stadtteile:

Alt-Godesberg, Friesdorf, Godesberg-Nord, Godesberg-Villenviertel, Heiderhof, Hochkreuz, Lannesdorf, Mehlem, Muffendorf, Pennenfeld, Plittersdorf, Rüngsdorf und Schweinheim



-1,6 %

Preisentwicklung

basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m ² -Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	279.000 - 1.567.500 €	632.000 €	3.830 €	165/560 m ²
Doppelhaushälfte	340.400 - 1.363.700 €	587.500 €	3.790 €	155/405 m ²
Reihenhaus	306.900 - 1.285.400 €	509.600 €	3.640 €	140/280 m ²
Zweifamilienhaus	334.800 - 1.018.900 €	579.100 €	3.130 €	185/520 m ²



+3,4 %

Preisentwicklung

basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m ² -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	2.410 - 6.670 €	143.900 €	3.890 €	37 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	1.900 - 6.600 €	228.800 €	3.520 €	65 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	2.090 - 6.400 €	323.100 €	3.550 €	91 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.240 - 6.000 €	592.400 €	3.590 €	165 m ²

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



+3,0 %

Preisentwicklung

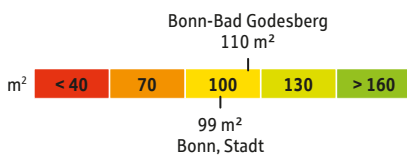
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m ² -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	7,75 - 21,60 €	440 €	12,70 €	35 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	7,30 - 21,80 €	720 €	12,00 €	60 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	7,50 - 21,35 €	1.080 €	11,60 €	93 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	8,60 - 20,50 €	1.830 €	12,10 €	151 m ²

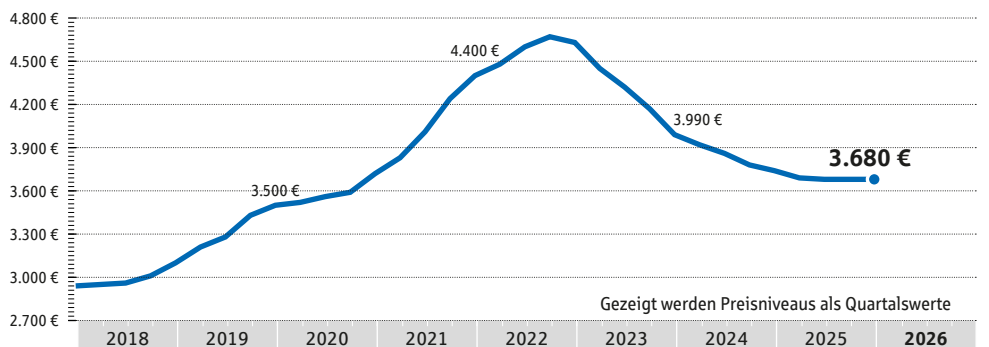
* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erschwingliche Wohnfläche am Markt

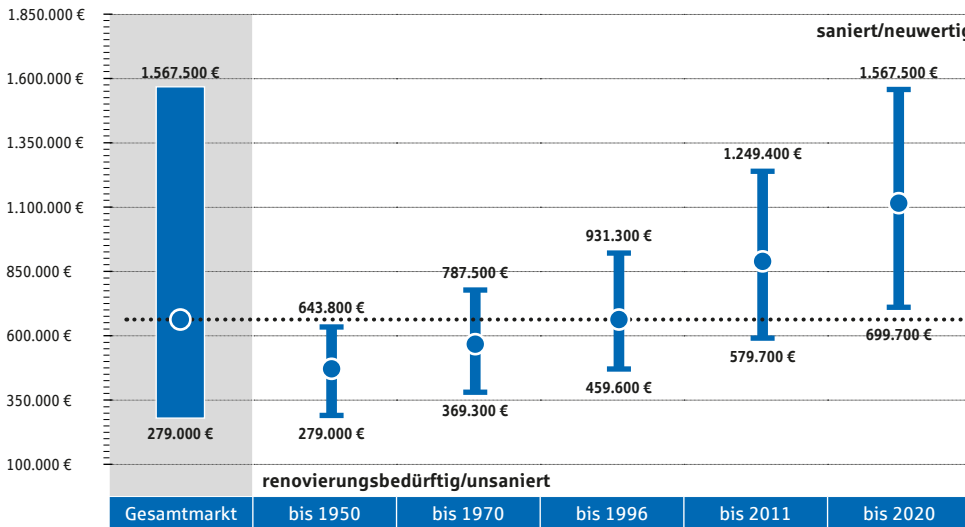


Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.

Marktpreisentwicklung Häuser



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

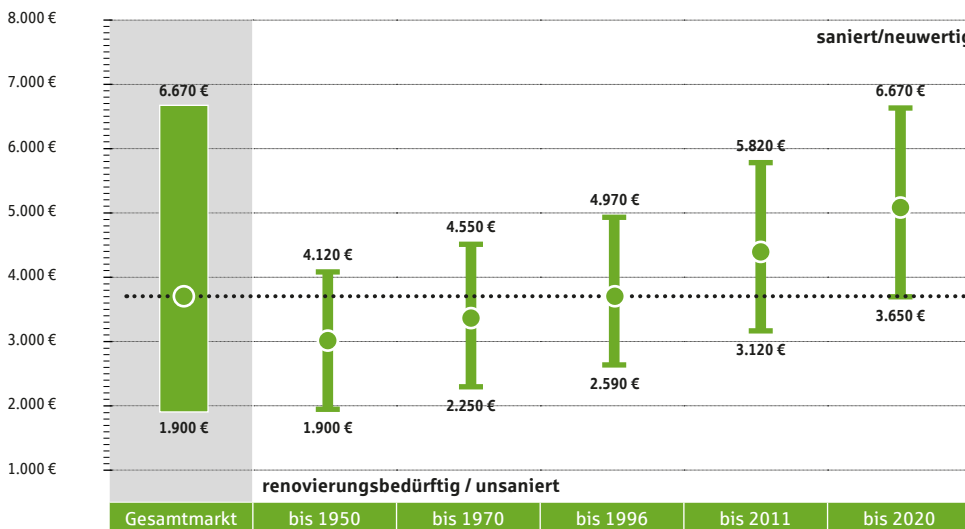


662.400 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

279.000 - 1.567.500 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

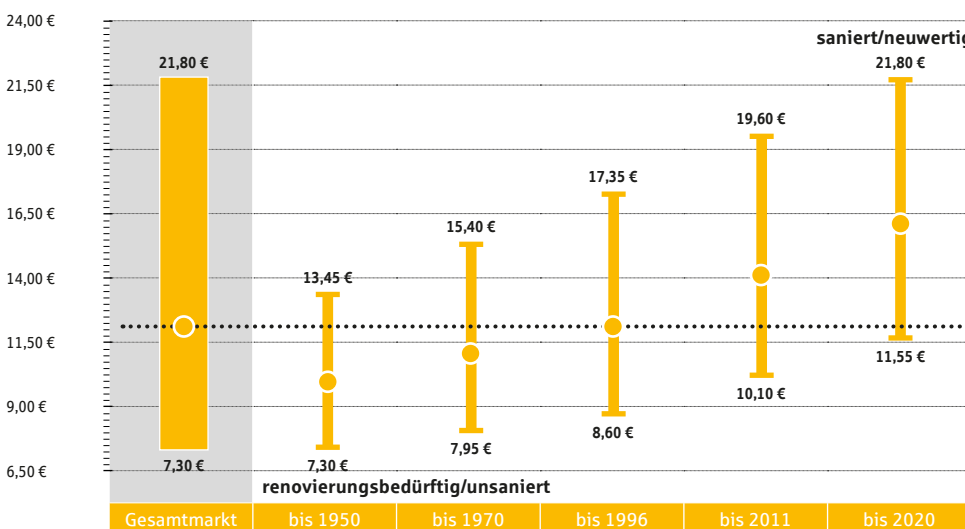


3.700 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.900 - 6.670 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



12,10 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,30 - 21,80 €



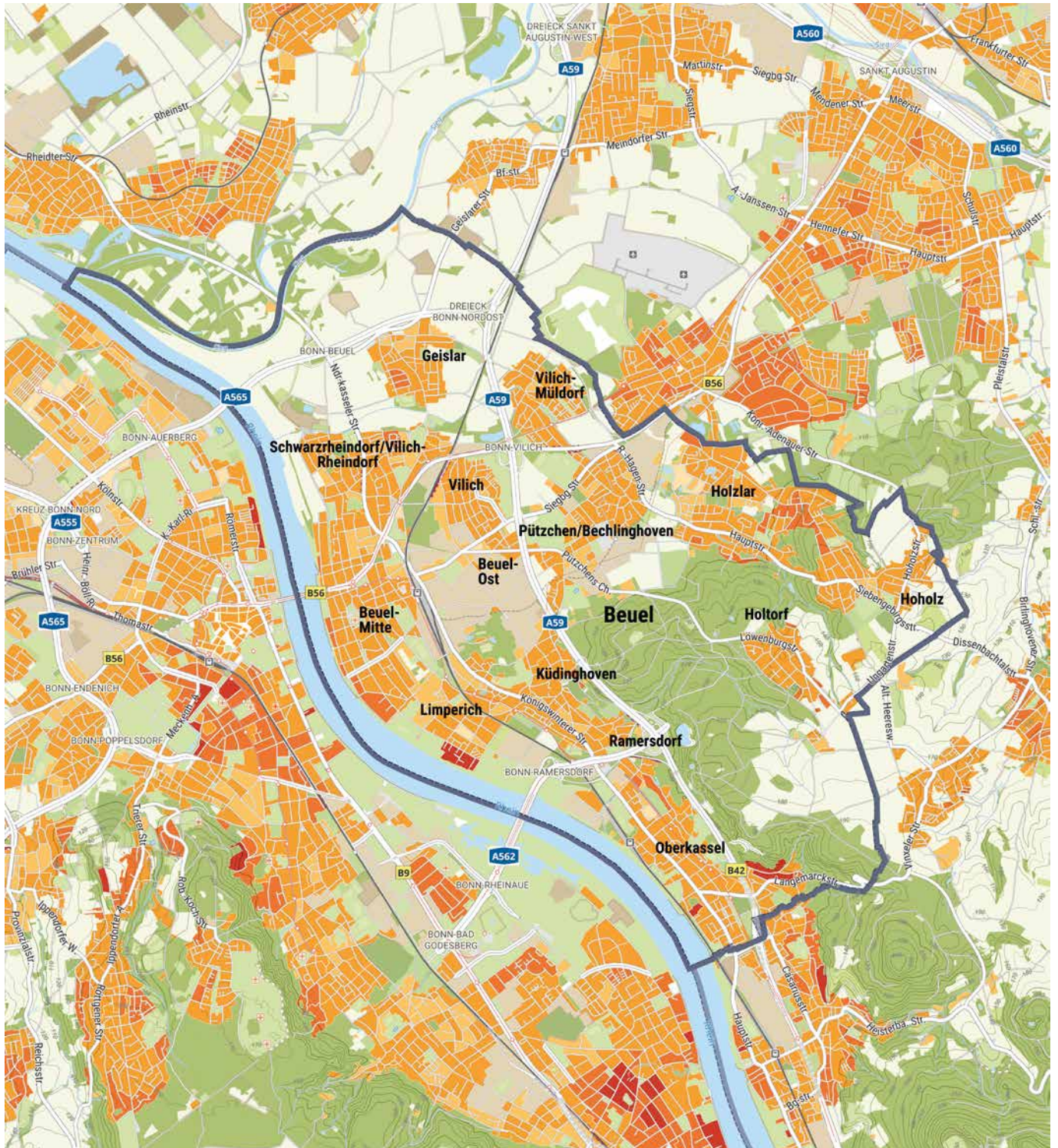
Bonn-Beuel

Stadtteile:

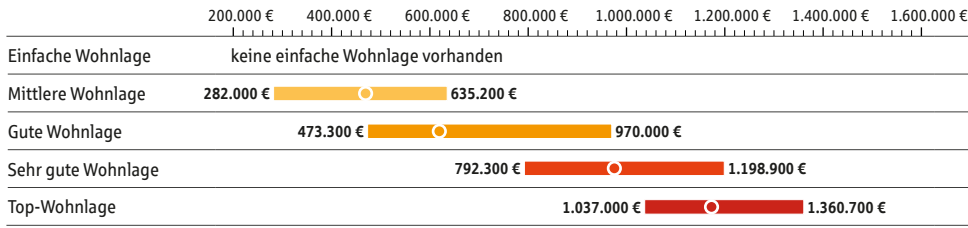
Beuel-Mitte, Beuel-Ost, Geislar, Hoholz, Holtorf, Holzlar, Küdinghoven, Limperich, Oberkassel, Pützchen/Bechlinghoven, Ramersdorf, Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf, Vilich und Vilich-Müldorf

Wohnlagen

Einfache Wohnlage
 Mittlere Wohnlage
 Gute Wohnlage
 Sehr gute Wohnlage
 Top-Wohnlage



Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

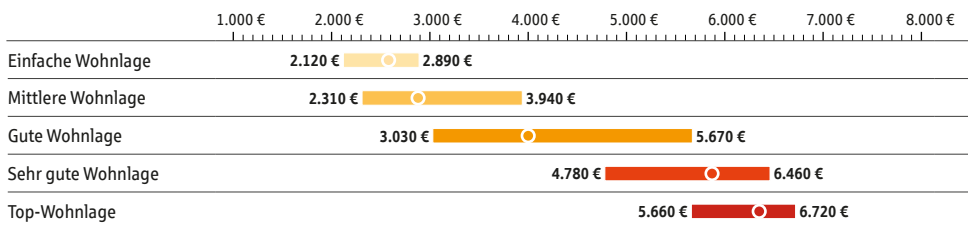


619.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

282.000 - 1.360.700 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

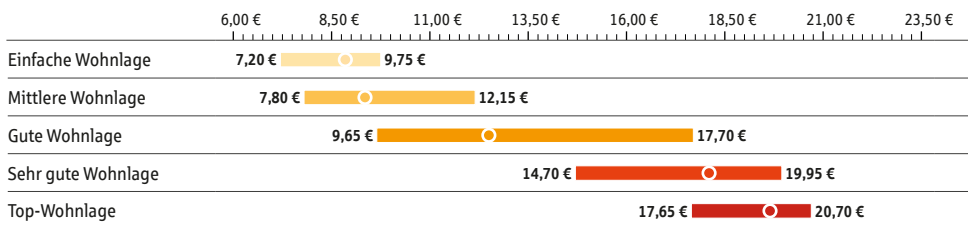


3.830 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.120 - 6.720 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

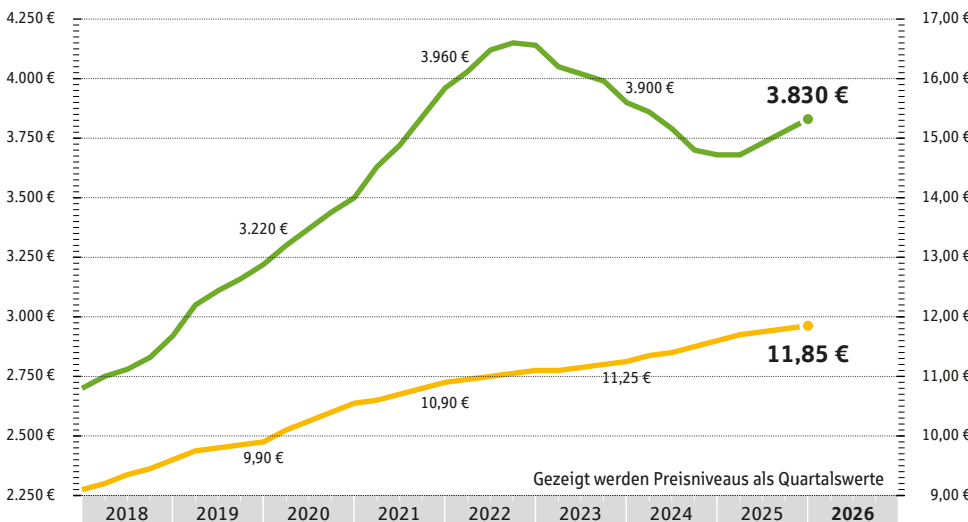


11,85 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,20 - 20,70 €

Marktpreisentwicklung Wohnungen



3,7 %

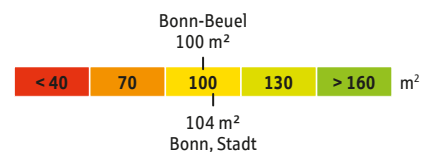
aktuelle Mietrendite p. a.

-0,1 ➔

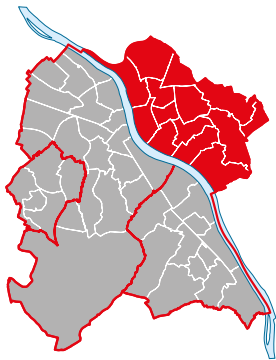
Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.

Erschwingliche Wohnfläche am Markt



Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



Bonn-Beuel

Stadtteile:

Beuel-Mitte, Beuel-Ost, Geislar, Hoholz, Holtorf, Holzlar, Küdinghoven, Limperich, Oberkassel, Pützchen/Bechlinghoven, Ramersdorf, Schwarzrheindorf/Vilich-Rheindorf, Vilich und Vilich-Müldorf



-1,4 %

Preisentwicklung

basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m ² -Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	282.000 - 1.360.700 €	537.000 €	3.580 €	150/620 m ²
Doppelhaushälfte	344.000 - 1.183.800 €	460.200 €	3.540 €	130/470 m ²
Reihenhaus	310.200 - 1.115.800 €	460.400 €	3.410 €	135/250 m ²
Zweifamilienhaus	338.400 - 884.500 €	525.600 €	2.920 €	180/640 m ²



+4,1 %

Preisentwicklung

basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m ² -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	2.690 - 6.720 €	144.700 €	4.020 €	36 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	2.120 - 6.650 €	236.600 €	3.640 €	65 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	2.330 - 6.450 €	334.900 €	3.680 €	91 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.500 - 6.050 €	539.400 €	3.720 €	145 m ²

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



+2,2 %

Preisentwicklung

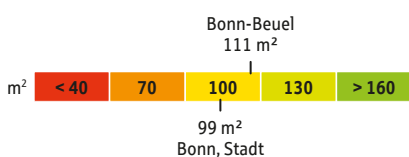
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m ² -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	7,65 - 20,50 €	420 €	12,45 €	34 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	7,20 - 20,70 €	710 €	11,75 €	60 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	7,40 - 20,30 €	1.050 €	11,40 €	92 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	8,50 - 19,45 €	1.740 €	11,85 €	147 m ²

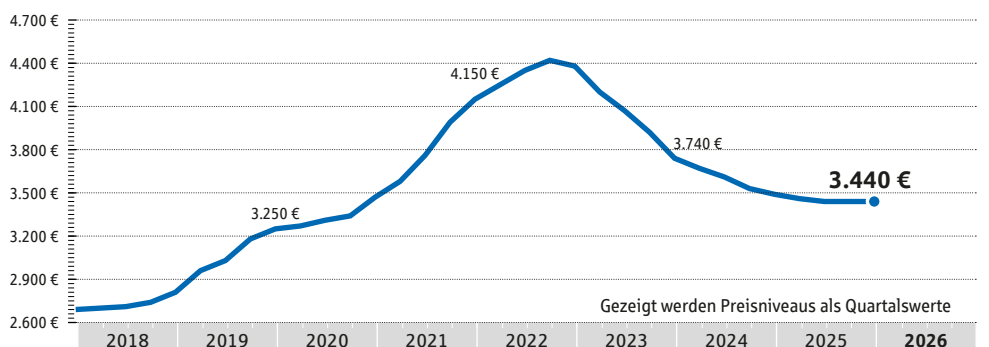
* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erschwingliche Wohnfläche am Markt

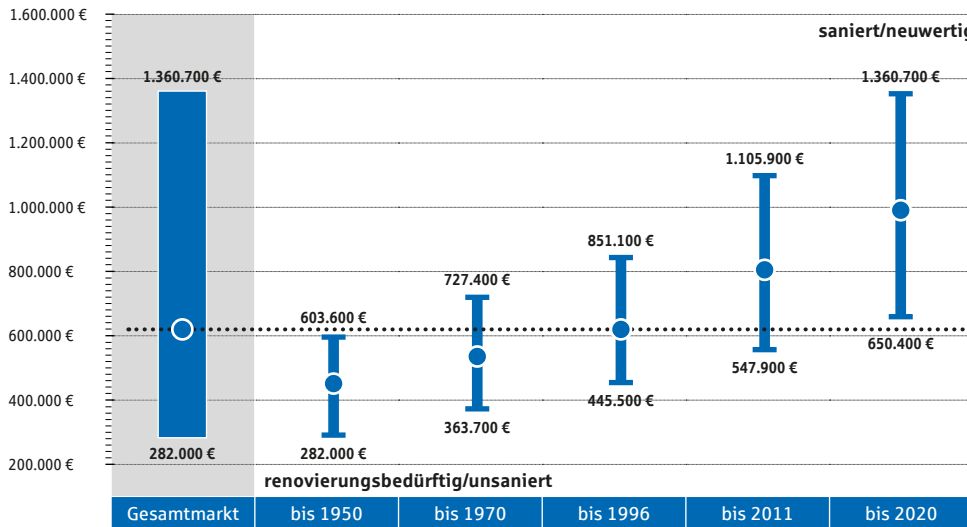


Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.

Marktpreisentwicklung Häuser



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

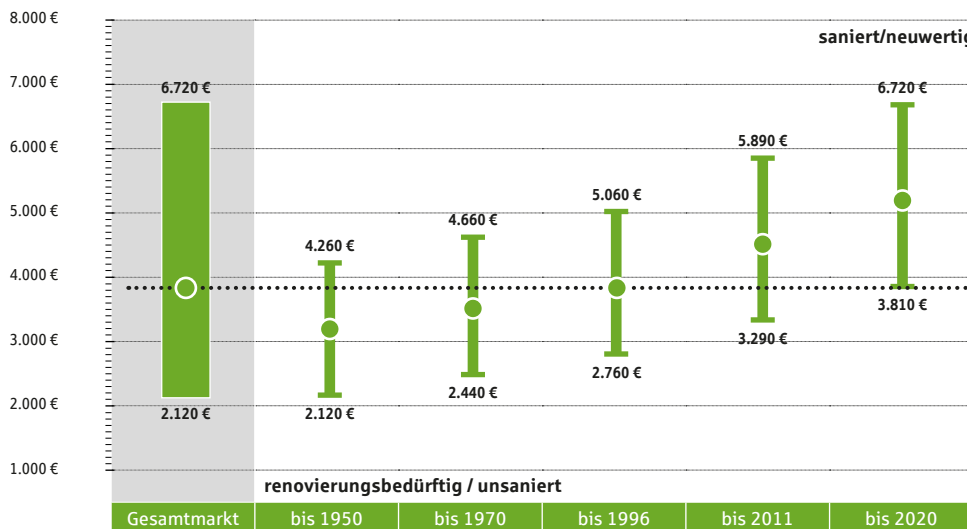


619.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

282.000 - 1.360.700 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

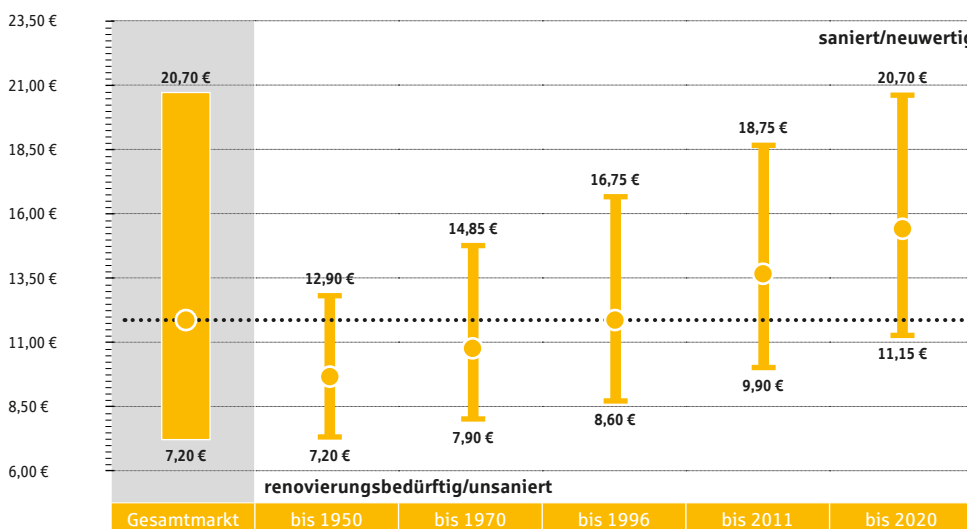


3.830 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.120 - 6.720 €

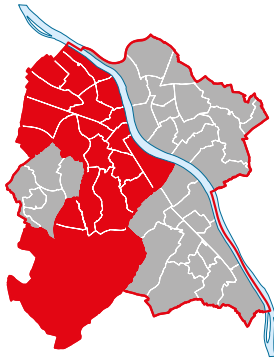
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



11,85 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,20 - 20,70 €



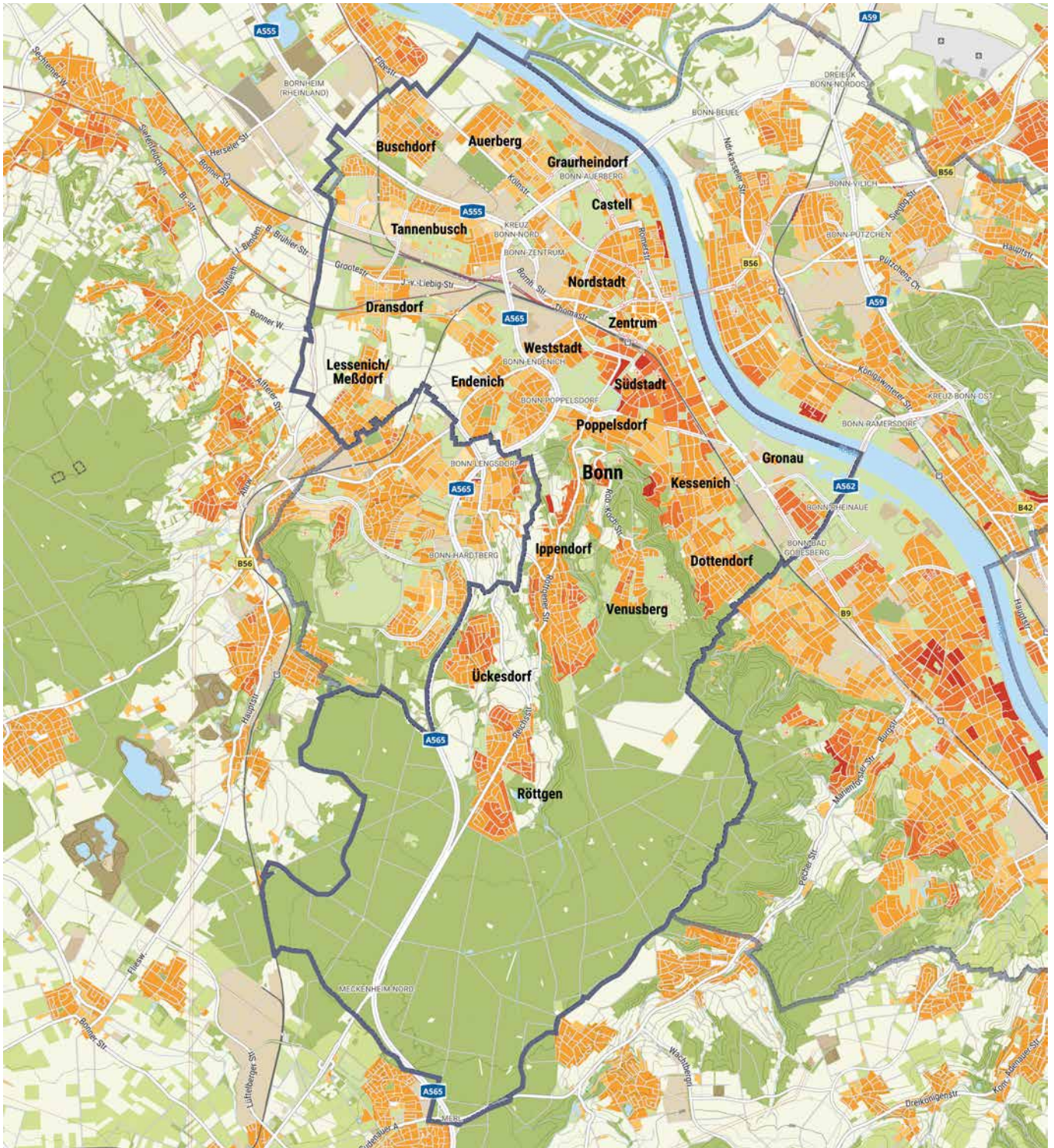
Bonn-Bonn

Stadtteile:

Auerberg, Buschdorf, Castell, Dottendorf, Dransdorf, Enderich, Graurheindorf, Gronau, Ippendorf, Kessenich, Lessenich/Meßdorf, Nordstadt, Poppelsdorf, Röttgen, Südstadt, Tannenbusch, Ückesdorf, Venusberg, Weststadt und Zentrum

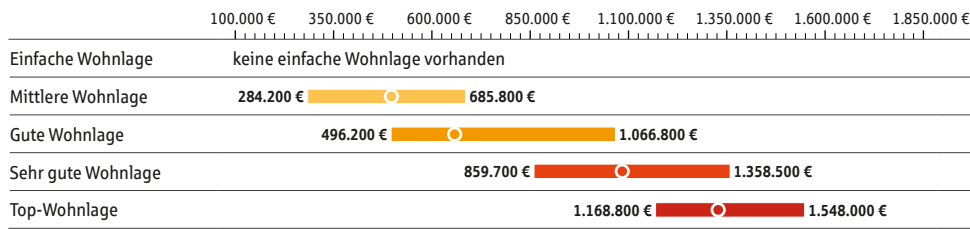
Wohnlagen

Einfache Wohnlage
 Mittlere Wohnlage
 Gute Wohnlage
 Sehr gute Wohnlage
 Top-Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut GmbH | Kartengrundlage: CC BY 4.0: © GeoBasis-DE / BKG (2026) CC BY 4.0

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

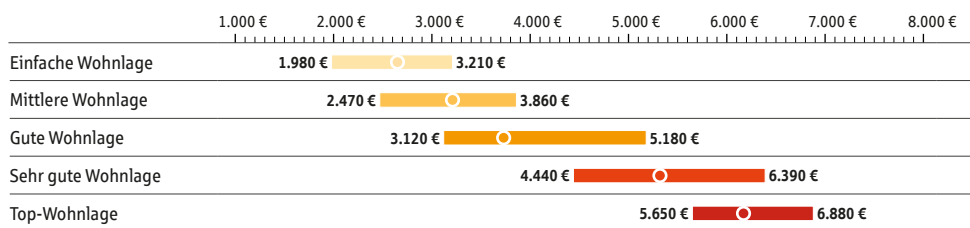


657.900 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

284.200 - 1.548.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

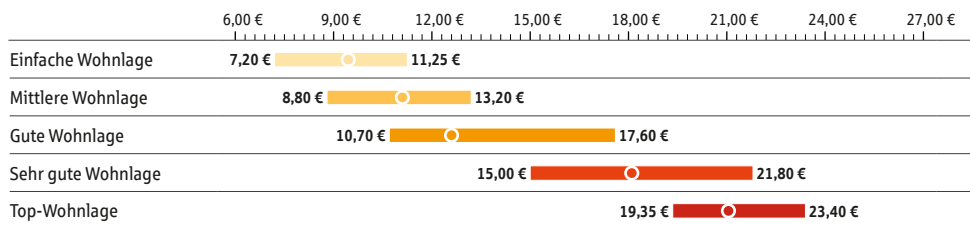


3.730 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.980 - 6.880 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

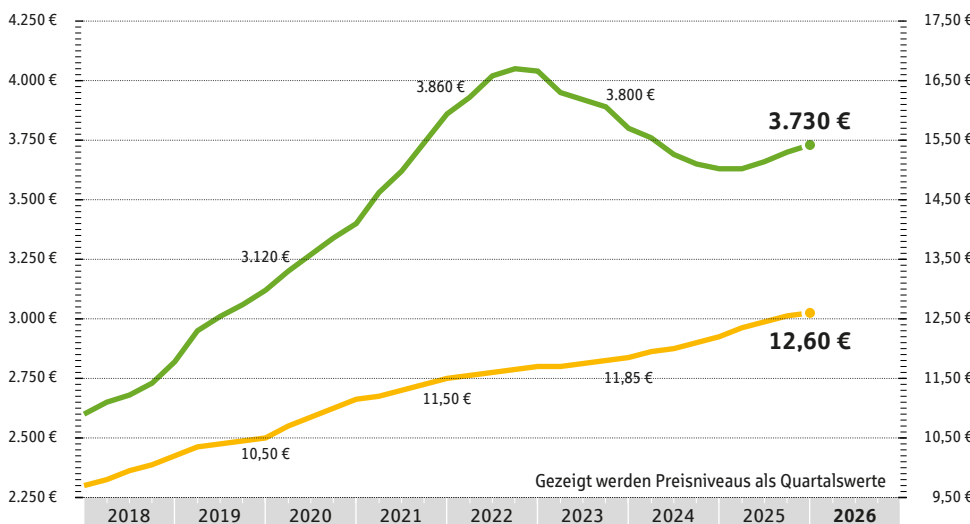


12,60 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,20 - 23,40 €

Marktpreisentwicklung Wohnungen



4,1 %

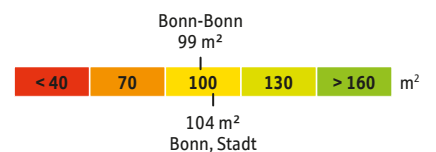
aktuelle Mietrendite p. a.

±0,0 ➔

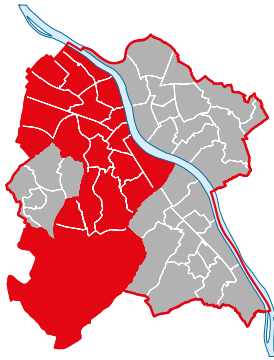
Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.

Erschwingliche Wohnfläche am Markt



Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



Bonn-Bonn

Stadtteile:

Auerberg, Buschdorf, Castell, Dottendorf, Dransdorf, Enderich, Graurheindorf, Gronau, Ippendorf, Kessenich, Lessenich/Meßdorf, Nordstadt, Poppelsdorf, Röttgen, Südstadt, Tannenbusch, Ückesdorf, Venusberg, Weststadt und Zentrum



+1,0 %

Preisentwicklung

basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m ² -Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	284.200 - 1.548.000 €	663.300 €	4.020 €	165/490 m ²
Doppelhaushälfte	346.700 - 1.346.800 €	598.500 €	3.990 €	150/440 m ²
Reihenhaus	312.600 - 1.269.400 €	536.200 €	3.830 €	140/320 m ²
Zweifamilienhaus	341.000 - 1.006.200 €	592.200 €	3.290 €	180/470 m ²



+2,8 %

Preisentwicklung

basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m ² -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	2.510 - 6.880 €	113.700 €	3.920 €	29 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	1.980 - 6.810 €	219.500 €	3.540 €	62 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	2.180 - 6.600 €	340.100 €	3.580 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.340 - 6.190 €	532.100 €	3.620 €	147 m ²

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



+3,3 %

Preisentwicklung

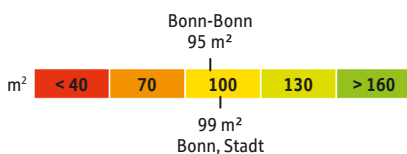
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m ² -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	7,65 - 23,15 €	400 €	13,25 €	30 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	7,20 - 23,40 €	750 €	12,45 €	60 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	7,40 - 22,95 €	1.140 €	12,10 €	94 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	8,50 - 22,00 €	1.800 €	12,60 €	143 m ²

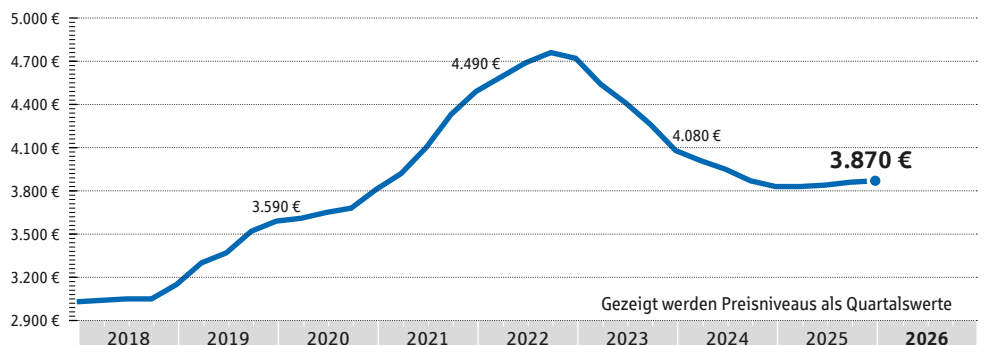
* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erschwingliche Wohnfläche am Markt

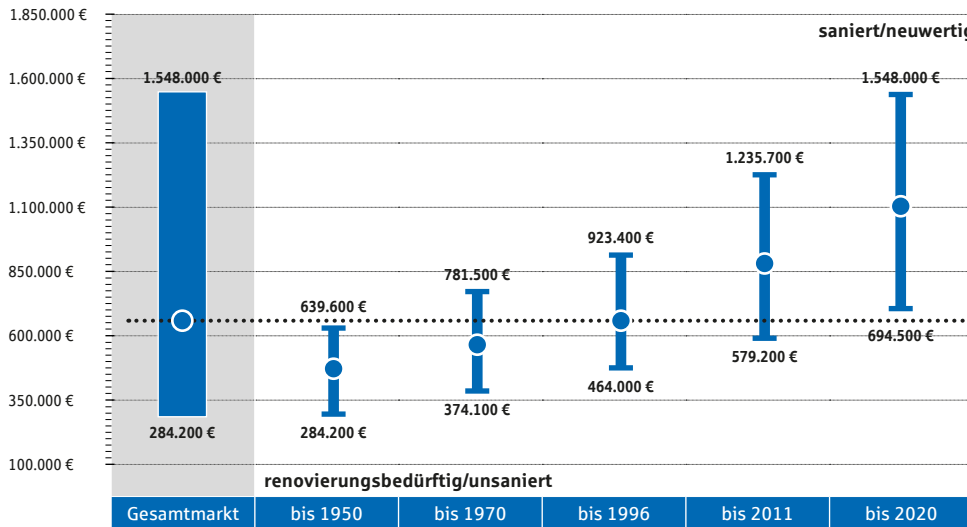


Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.

Marktpreisentwicklung Häuser



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

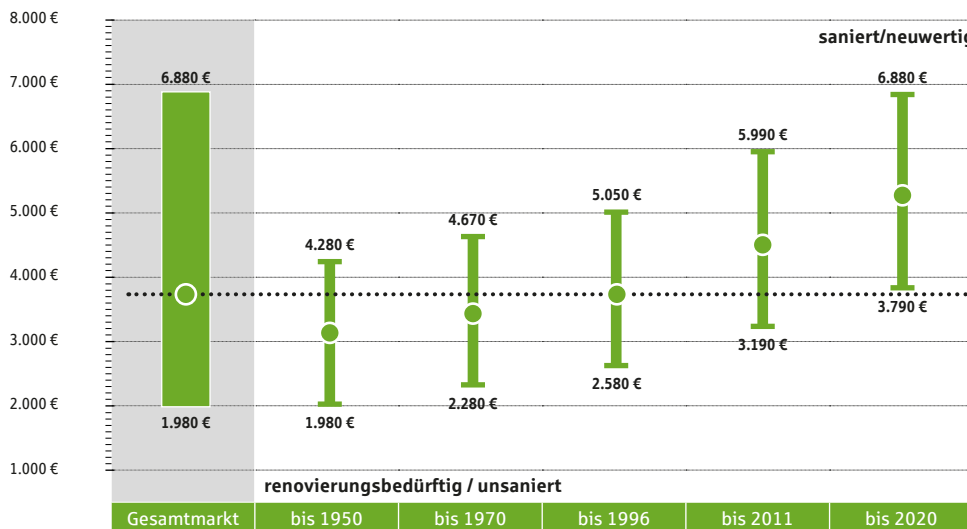


657.900 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

284.200 - 1.548.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

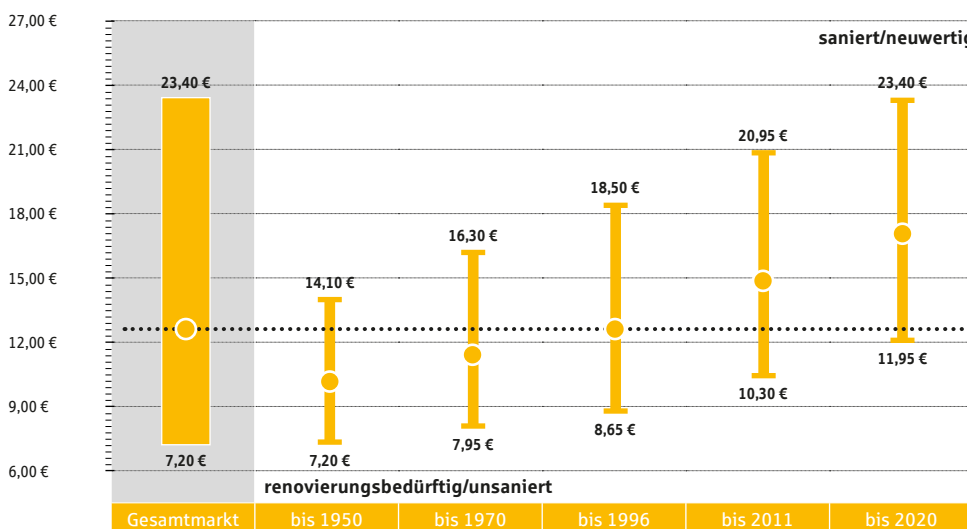


3.730 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.980 - 6.880 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



12,60 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,20 - 23,40 €



Constance

Constance – hier wird Wohnen zur Sinfonie!



In innerstädtischer Bestlage an der Poppelsdorfer Allee – eingebettet in die schönsten Straßen der Bonner Südstadt – ist mit Constance ein modernes Wohnquartier der Extraklasse entstanden.

Swiss Life Asset Managers Deutschland hat hier auf dem Areal zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden „Deutscher Herold“ und „Villa“ in der Bonner Südstadt hochwertige Wohnungen realisiert.

Das Angebot umfasst Eigentumswohnungen mit 2 bis 5 Zimmern. Die Wohnungen des 1. Bauabschnittes sind fertiggestellt – aktuell stehen noch einzelne exklusive Penthäuser zur Verfügung, die viel Raum für stilvolle Wohnräume bieten.

Die Einheiten zeichnen sich durch offene, lichtdurchflutete Grundrisse, großzügige Terrassen sowie eine hochwertige Material- und Ausstattungswahl aus.

Jedes Penthouse ist ein Unikat und verbindet modernes Design sowie handwerkliche Präzision mit urbanem Wohnkomfort.

Inklusive:
bulthaup
Premiumküche



Projekt von:

SwissLife 
Asset Managers

Vertrieb durch:

 **Immobilienpartner**
Ein Unternehmen der Sparkasse KölnBonn

Adresse:

Poppelsdorfer Allee 25-27, 53115 Bonn

**Gesamtwohnfläche: 24.500m² /
unterteilt in 2 Bauabschnitte**

Anzahl der Wohneinheiten 1. BA: 150

Realisierungszeitraum: 2020 bis 2024

Kontakt:

Telefon: +49 (0) 228 9090-510

E-Mail: bonn@s-immobilienpartner.de

constance-bonn.de



Ist Ihr Zuhause fit für die Zukunft?

Unsere Energieberater haben die Antwort.
ProEco Rheinland ist das Kompetenzzentrum
der Sparkassen für Nachhaltigkeit.
Mehr auf [ProEco-Rheinland.de](https://www.proeco-rheinland.de)

Wir beraten Sie gerne

- ✓ Energieberatung
- ✓ Förderservice
- ✓ Solaranlagen
- ✓ Energieausweise





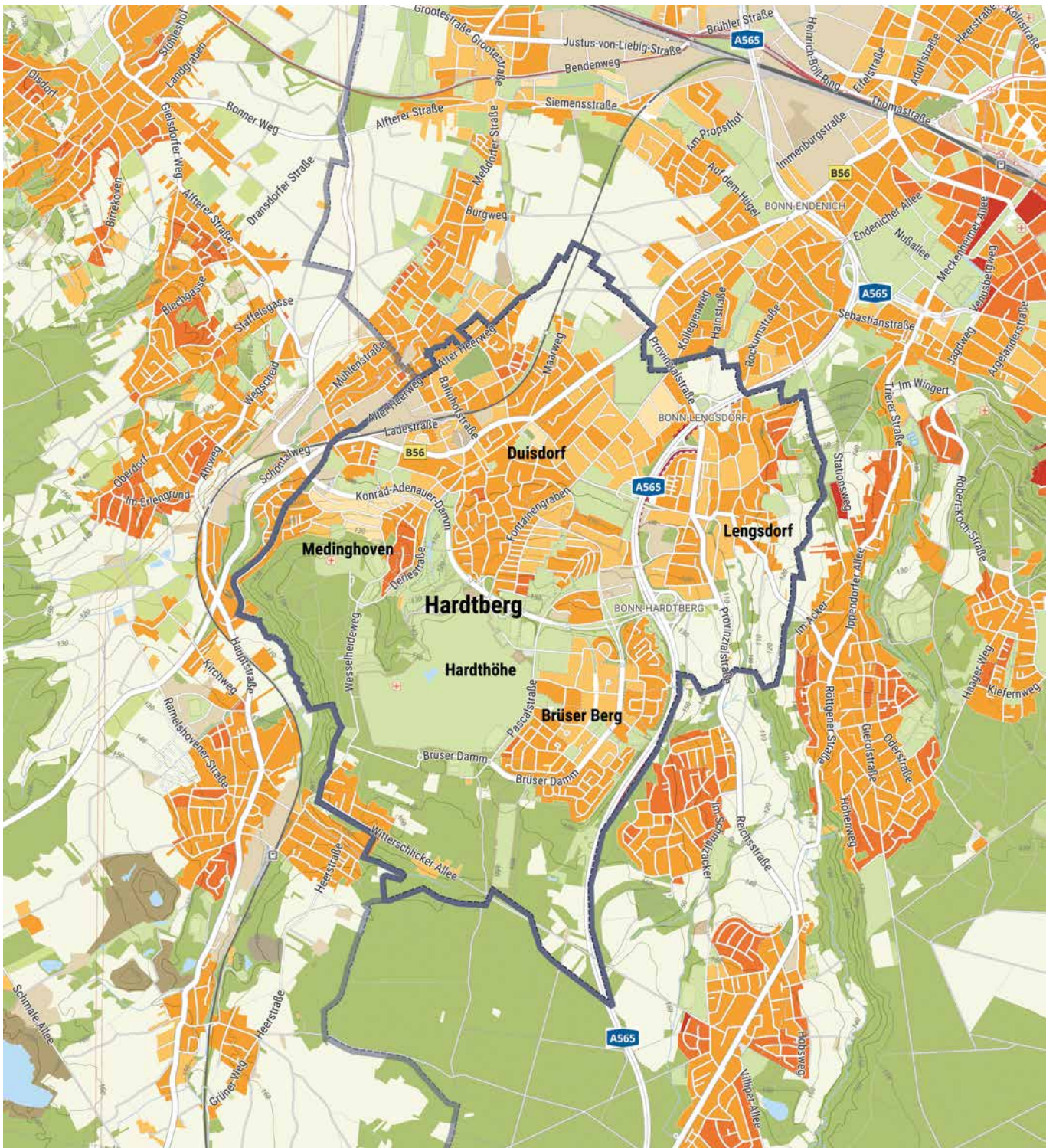
Bonn-Hardtberg

Stadtteile:

Brüser Berg, Duisdorf, Hardthöhe, Lengsdorf und Medinghoven

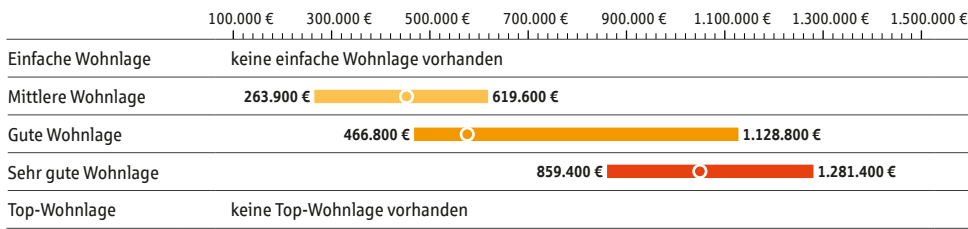
Wohnlagen

- Einfache Wohnlage
- Mittlere Wohnlage
- Gute Wohnlage
- Sehr gute Wohnlage
- Top-Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut GmbH | Kartengrundlage: CC BY 4.0: © GeoBasis-DE / BKG (2026) CC BY 4.0

Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen

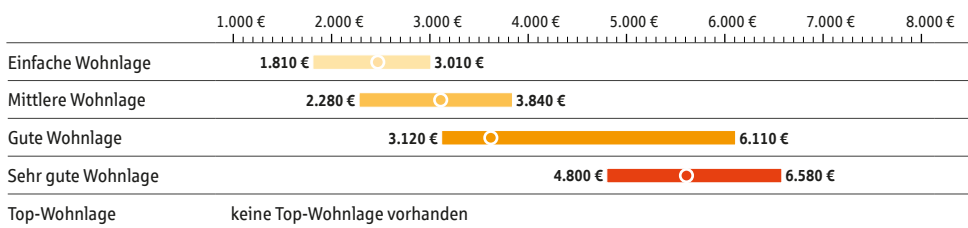


576.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

263.900 - 1.281.400 €

Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen

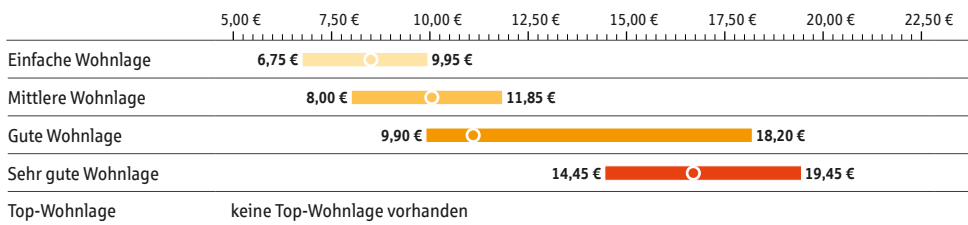


3.620 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.810 - 6.580 €

Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen

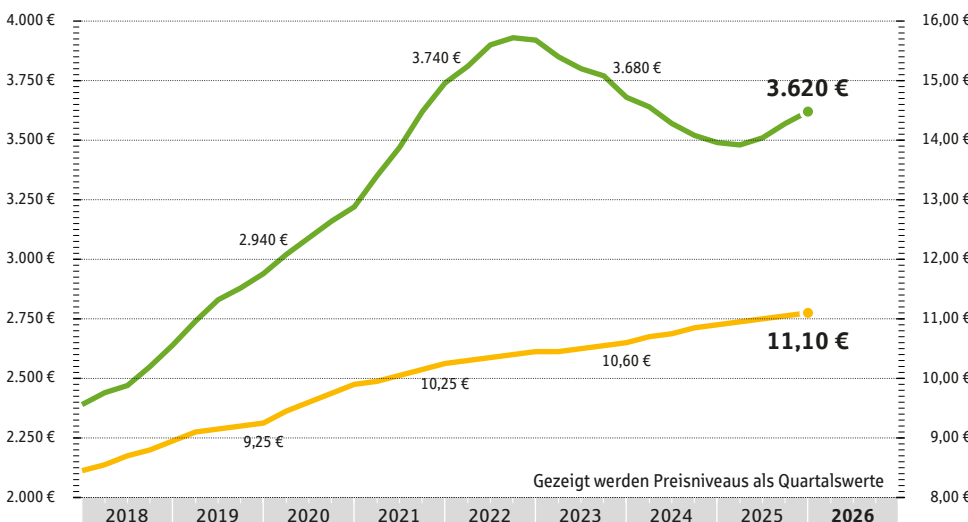


11,10 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,75 - 19,45 €

Marktpreisentwicklung Wohnungen



3,7 %

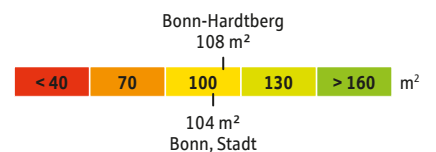
aktuelle Mietrendite p. a.

-0,1 ➔

Trend zum Vorjahr

Der Trend zeigt die Entwicklung der Mietrendite zum Vorjahr in absoluten Prozentpunkten.

Erschwingliche Wohnfläche am Markt



Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.



Bonn-Hardtberg

Stadtteile:

Brüser Berg, Duisdorf, Hardthöhe, Lengsdorf und Medinghoven



+1,1 %

Preisentwicklung

basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m ² -Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	263.900 - 1.281.400 €	710.600 €	3.740 €	190/730 m ²
Doppelhaushälfte	322.000 - 1.114.800 €	612.200 €	3.710 €	165/490 m ²
Reihenhaus	290.300 - 1.050.700 €	427.200 €	3.560 €	120/225 m ²
Zweifamilienhaus	316.700 - 832.900 €	596.700 €	3.060 €	195/450 m ²



+3,7 %

Preisentwicklung

basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m ² -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	2.300 - 6.580 €	144.400 €	3.800 €	38 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	1.810 - 6.510 €	209.800 €	3.440 €	61 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	1.990 - 6.320 €	302.800 €	3.480 €	87 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.140 - 5.920 €	449.300 €	3.510 €	128 m ²

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



+1,8 %

Preisentwicklung

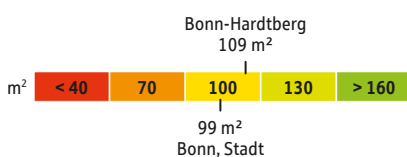
basierend auf m²-Preisen der letzten 12 Monate

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m ² -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	7,15 - 19,25 €	380 €	11,65 €	33 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	6,75 - 19,45 €	690 €	11,00 €	63 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	6,95 - 19,05 €	990 €	10,65 €	93 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	7,95 - 18,30 €	1.510 €	11,10 €	136 m ²

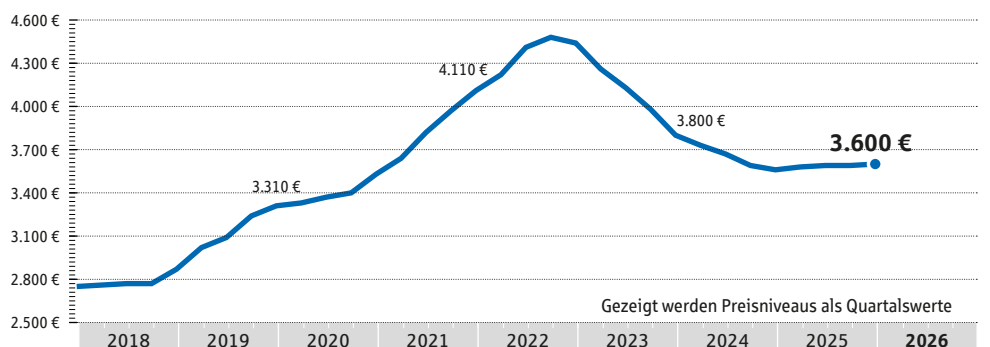
* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erschwingliche Wohnfläche am Markt

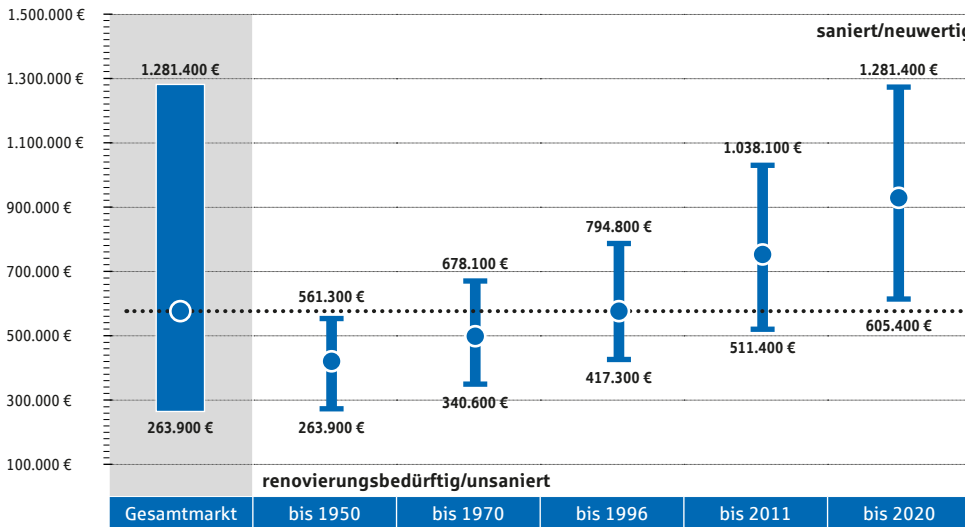


Die erschwingliche Wohnfläche am Markt zeigt an, wie viel m² Wohnfläche sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen leisten kann.

Marktpreisentwicklung Häuser



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

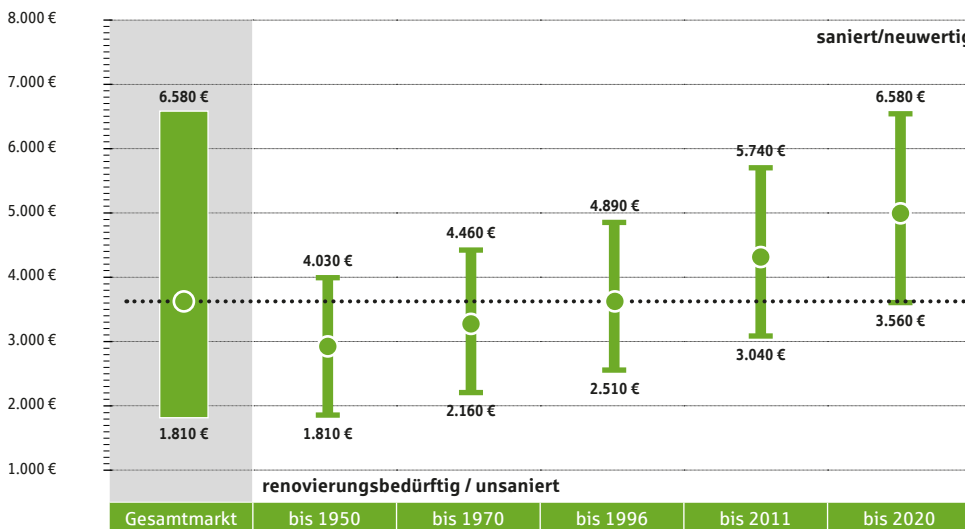


576.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

263.900 - 1.281.400 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

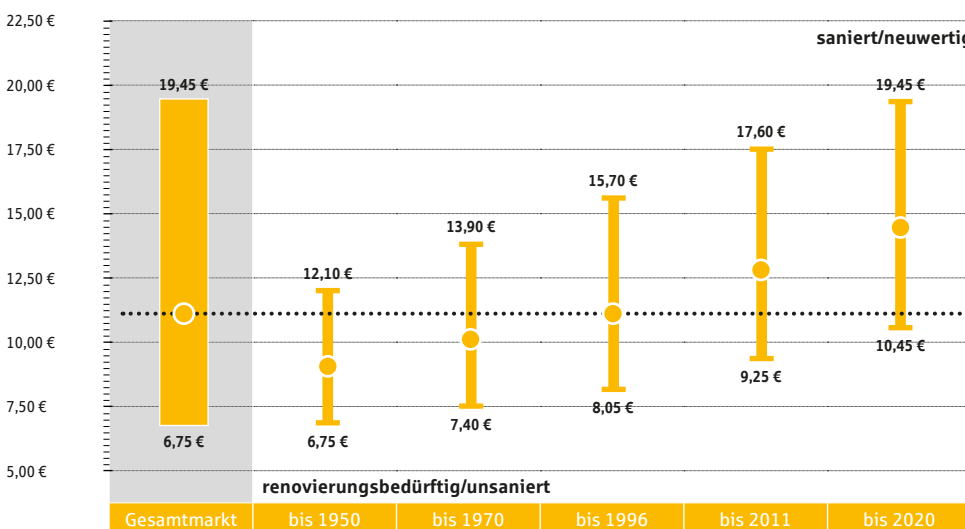


3.620 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.810 - 6.580 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



11,10 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,75 - 19,45 €

Nachwort

Der Blick auf die Daten unseres City Reports zeigt, wie differenziert sich der Immobilienmarkt in der Region Bonn entwickelt. In vielen Lagen trifft weiterhin eine hohe Nachfrage auf ein begrenztes Angebot, Preisniveaus entwickeln sich unterschiedlich und auch die Vermarktungszeiten können dementsprechend variieren.

Die Auswertungen zeigen zugleich, wie stark lokale Rahmenbedingungen diese Entwicklungen prägen. Begrenzte Neubauflächen in gewachsenen Quartieren, neue Wohnprojekte in anderen Lagen oder infrastrukturelle Veränderungen beeinflussen Angebot und Preisniveau oft stärker, als es auf den ersten Blick erscheint. Hinzu kommt außerdem die wachsende Bedeutung der Energieeffizienz als preisbeeinflussender Faktor.

Gerade in einer wirtschaftlich starken Region wie bleibt Wohnraum ein zentrales Thema – für Menschen, die hier leben möchten, ebenso wie für Eigentümer, Käufer und Investoren. Gleichzeitig prägen Baukosten, Flächenverfügbarkeit und Finanzierungsmöglichkeiten das Marktgeschehen zunehmend.

Wir hoffen, mit unserem City Report dazu beitragen zu können, Entwicklungen im Immobilienmarkt transparenter zu machen und eine fundierte Grundlage für Gespräche, Einschätzungen und Entscheidungen rund um die Immobilie in unserer Region zu bieten.

Unser Dank gilt allen Partnern, die zur Erstellung dieses Reports beigetragen haben, insbesondere dem IIB Institut für die wissenschaftliche Auswertung der Daten.

Langjährige Marktkenntnis entsteht nicht über Nacht – sie wächst mit jeder Entwicklung, die wir in der Region begleiten. Diese Erfahrung bildet zusammen mit der wissenschaftlichen Analyse und Auswertung des IIB Instituts die Grundlage unseres City Reports, mit dem wir seit vielen Jahren den Immobilienmarkt in Bonn und transparent darstellen und verständlich aufbereiten.

Kontakt

S Immobilienpartner GmbH

Büro Bonn

Rheinallee 1

53173 Bonn

Telefon: 0228 909051-0

bonn@s-immobilienpartner.de

S Immobilienpartner GmbH

Büro Köln

Schaafenstraße 7

50676 Köln

Telefon: 0221 4737-700

koeln@s-immobilienpartner.de

S Immobilienpartner GmbH

Büro Düsseldorf

Goethestraße 75

40237 Düsseldorf

Telefon: 0211 15978-0

duesseldorf@s-immobilienpartner.de

[s-immobilienpartner.de](https://www.s-immobilienpartner.de)



Immobilienpartner

Ein Unternehmen der Sparkasse KölnBonn



Wenn wir feiern, feiert ganz KölnBonn mit.

Denn bei uns legen Sie Geld immer doppelt an.
In Ihren Gewinn und den für die Region. In Zinseszins
und Zusammenhalt. In Finanzen und Füreinander Hier.
Genau das feiern wir. Mit Ihnen und ganz KölnBonn.

Mehr zu unserem Jubiläum:
sparkasse-koelnbonn.de/200

 Sparkasse
KölnBonn

Füreinander Hier.