



tilherrmann

Immobilienervices e.K.

IMMOBILIENREPORT BONN / RHEIN-SIEG 2022

- DATEN ZU DEMOGRAPHIE UND WIRTSCHAFTSKRAFT
- IMMOBILIENPREISE AUS ECHTEN VERKAUFSFÄLLEN ABGELEITET
- PREIS- UND MARKTENTWICKLUNGEN
- TRENDS / MARKTEINSCHÄTZUNGEN / ANALYSEN



Bildquelle: www.pixabay.de

Die Region Bonn / Rhein-Sieg hat mittlerweile über 1 Million Einwohner und gehört, gemessen am Arbeitsmarkt und der Kaufkraft, zu den wirtschaftlich stärksten Regionen in Deutschland.

Der Immobilienstandort gilt als besonders robust.

Derzeit wird in den Medien viel über Turbulenzen an zahlreichen Immobilienteilmärkten berichtet. Die konkreten Auswirkungen können aktuell noch nicht sicher prognostiziert werden.

Es ist vielfach von „fallenden Immobilienpreisen“ zu lesen. Allerdings sind hiermit die Angebotspreise gemeint, die in vielen Fällen über den realisierten Kaufpreisen liegen dürften.

Daher ist es zwingend notwendig, um fundierte Aussagen zu den Entwicklungen treffen zu können, auf die tatsächlich realisierten Verkaufsfälle zu schauen.

In dem nun veröffentlichten, aktuellen Marktbericht, sind die aktuellen Entwicklungen noch nicht berücksichtigt.

Natürlich muss aufgrund der aktuellen Faktoren, wie die Verteuerung der Immobiliendarlehen, die Preissteigerungen bei den Baukosten und der Beschaffung und Kosten von Energie, eine sehr **vorsichtige Prognose** auf die Entwicklung/Situation der regionalen Teilmärkte erfolgen.

Unternehmensvorstellung:

Till Herrmann gründete vor mittlerweile über 18 Jahren, in 2004, das Unternehmen in Königswinter bei Bonn. Das kleine und gut qualifizierte Team verwaltet ca. 300 Wohneinheiten, erstellt Wertgutachten und weitere Sachverständigenleistungen für Privatpersonen sowie für die Kreditwirtschaft und vermarktet Wohnimmobilien in der Region Bonn / Rhein-Sieg-Kreis.

- über 20 Jahre Erfahrung + Sachverstand
- faire Konditionen
- auf Kundenwünsche zugeschnittene Serviceleistungen



Till Herrmann



Nicole Tentler



Claudia Seibt

„Wir schätzen Ihre Immobilie!“

Wir sind der passende Immobilienpartner für alle Fälle (Verkauf / Kauf / Scheidung / Erbe / Finanzierung / Vermietung etc.)



Immobilienbewertung nach Maß bei Kauf, Verkauf, Scheidung/Nachlass

- Verkehrswertgutachten
- Kurzgutachten/Stellungnahmen
- Kauf-/Verkaufsberatung
- Energieausweise



Faire Konditionen statt hoher Provisionen

- Beratung von Privat-Verkäufern
- Energieausweise
- Full-Service
- Wertdiagnose
- Ratgeber mit Checkliste



Entscheidungen sind bei uns immer Chefsache

- Mietverwaltung
- Sondermietverwaltung (WEG)
- Nebenkostenabrechnungen
- Flächen- u. Raummaßberechnung
- Vermieterservice

Autor: Till Herrmann – zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter

Heisterbacher Str. 106 – 53639 Königswinter, Tel. 02223 – 2794875 oder gutachter@immo-siebengebirge.de

www.immo-siebengebirge.de

Inhaltsverzeichnis

1. Region Bonn.....	5
1.3.1. Bodenrichtwerte (Grundstückspreis)	5
1.3.2 Teilmarkt der Ein-/und Zweifamilienhäuser.....	5
1.3.2.1. Freistehende Einfamilienhäuser in mittleren und guten Lagen.....	7
1.3.2.2 Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser in mittleren und guten Lagen.....	9
1.3.2.3 Reihenmittelhäuser in mittleren und guten Lagen	11
1.3.2.4 Freistehende Villa in mittleren und guten Lagen.....	13
1.3.2.5 Gründerzeithaus (beidseitig angebaut) in mittleren und guten Lagen.....	15
2. Region Rhein-Sieg-Kreis.....	17
2.1. Allgemeine Daten (Quelle: Wikipedia)	17
2.3. Immobilienpreise Teilmarkt Ein-/Zweifamilienhäuser	17
2.3.1 Entwicklungen im gesamten Kreisgebiet	17
2.3.2 Betrachtung Preise und Entwicklungen in einzelnen Gemeinden	20
2.3.2.1 Alfter	20
2.3.2.2 Meckenheim	21
2.3.2.3 Rheinbach	22
2.3.2.4 Swisttal.....	23
2.3.2.5 Wachtberg.....	24
2.3.2.6 Bornheim	25
2.3.2.7 Niederkassel.....	26
2.3.2.8 Bad Honnef	27
2.3.2.9 Königswinter	28
2.3.2.10 Sankt Augustin	29
2.3.2.11 Siegburg	30
2.3.2.12 Troisdorf.....	31
2.3.2.13 Hennef.....	32
2.3.2.14 Lohmar	33
2.3.2.15 Eitorf	34
2.3.2.16 Neunkirchen-Seelscheid.....	35
2.3.2.17 Ruppichterath	36
2.3.2.18 Windeck	37
3. Meine Einschätzung für den Immobilienmarkt in der Region Bonn / Rhein-Sieg-Kreis	38

1. Region Bonn

1.3. Immobilienpreise in mittleren und guten Wohnlagen

(Quelle Grundstücksmarktbericht Bonn 2022)

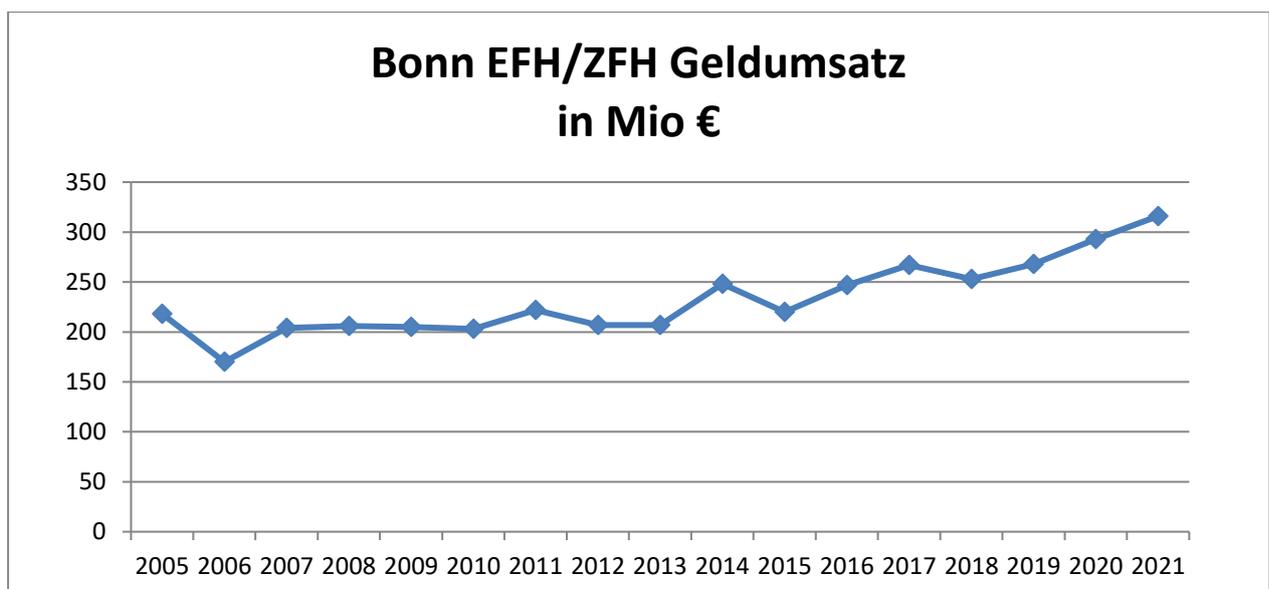
1.3.1. Bodenrichtwerte (Grundstückspreis)

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen **Grundstücksmarktbericht 2021** folgende, durchschnittliche Preisentwicklungen für baureifes Land: **EFH/ZFH¹: + 25 %**, Mehrfamilienhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser: + 25 %, Gewerbe/Industrie: + 10 %.

Die Zahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken stagnierte gegenüber 2012;
der Geldumsatz stieg dagegen um + 43 % im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke

1.3.2 Teilmarkt der Ein-/und Zweifamilienhäuser

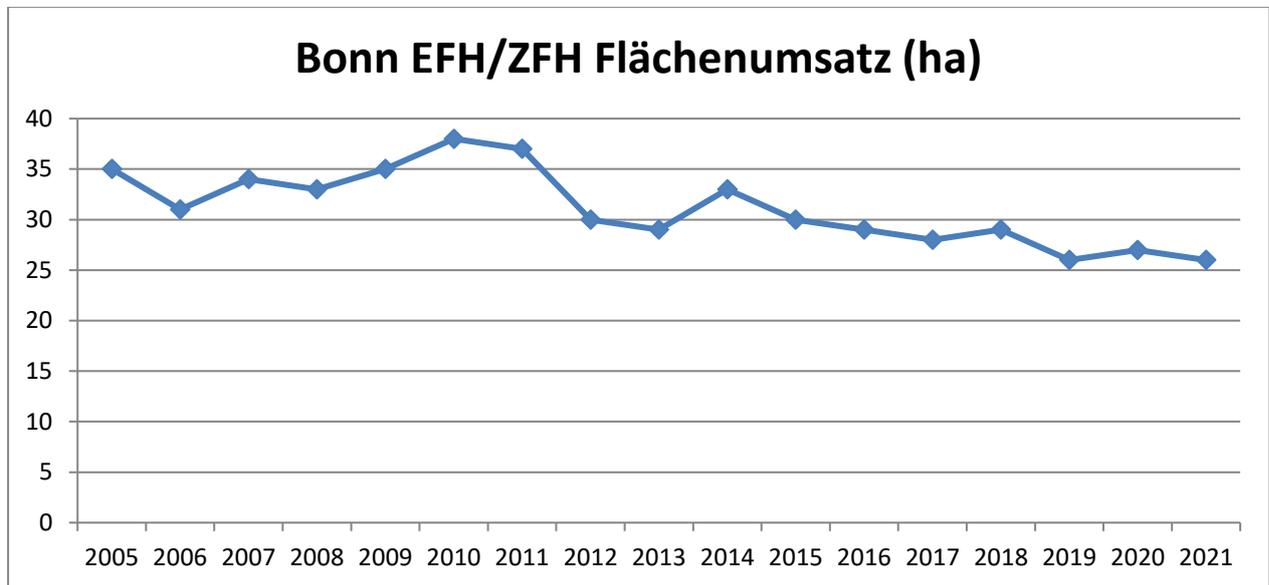
differenziert nach „freistehende Einfamilienhäuser (EFH/ZFH)“; „Doppelhaushälfte/Reiheneckhaus (DHH/REH)“ sowie „Reihenmittelhaus (RMH)“



¹ Ein- und Zweifamilienhäuser

Analyse Teilmarkt aller Ein-/Zweifamilienhäuser:

Der Geldumsatz ist von 293 Mio. € auf **316 Mio. €** um ca. 8 % **gestiegen**, der **Flächenumsatz hat leicht abgenommen**.

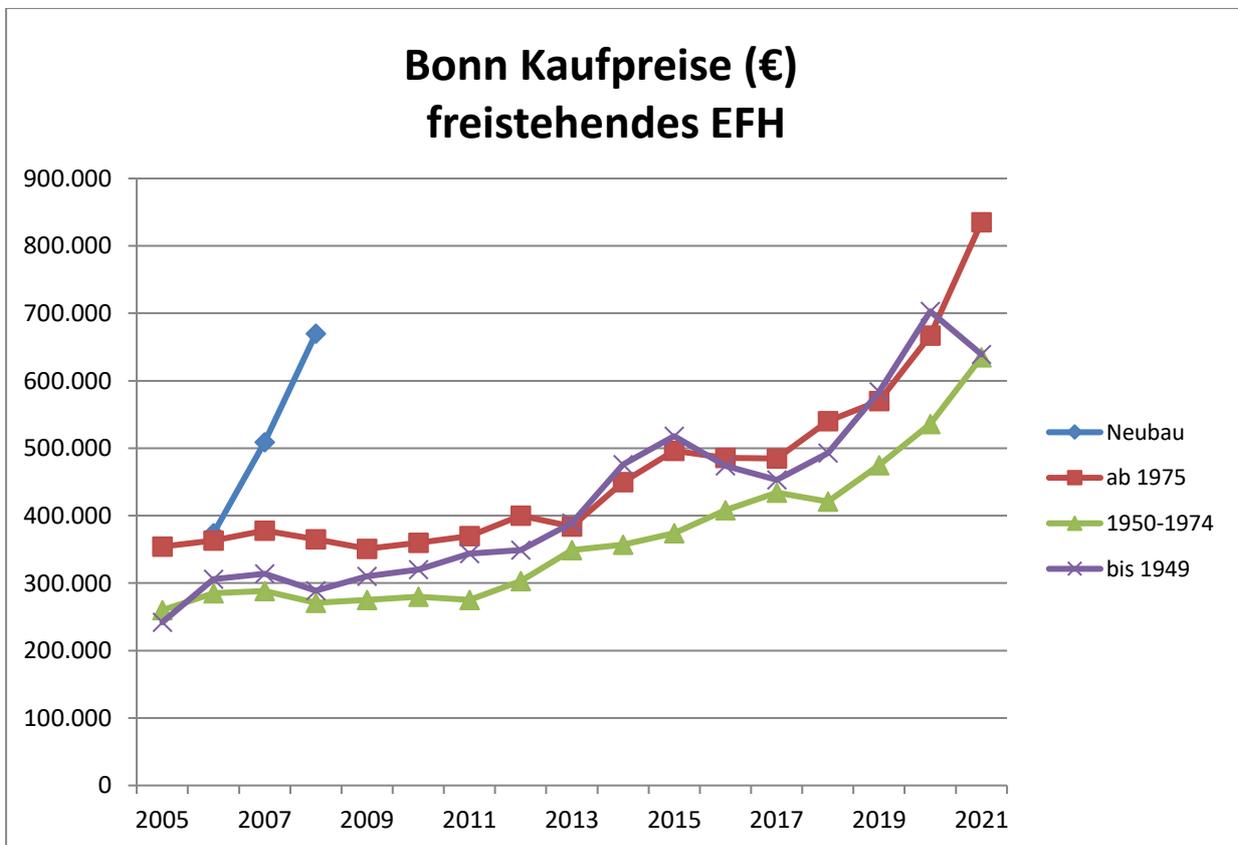
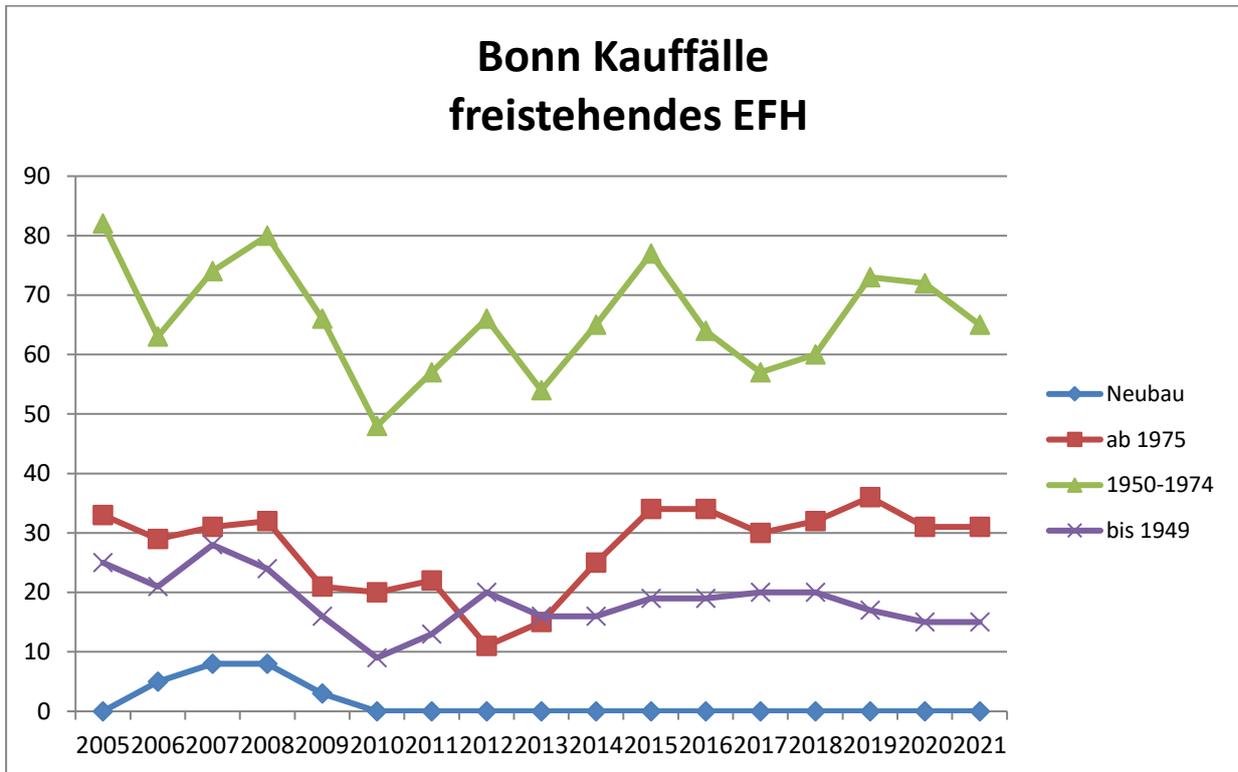


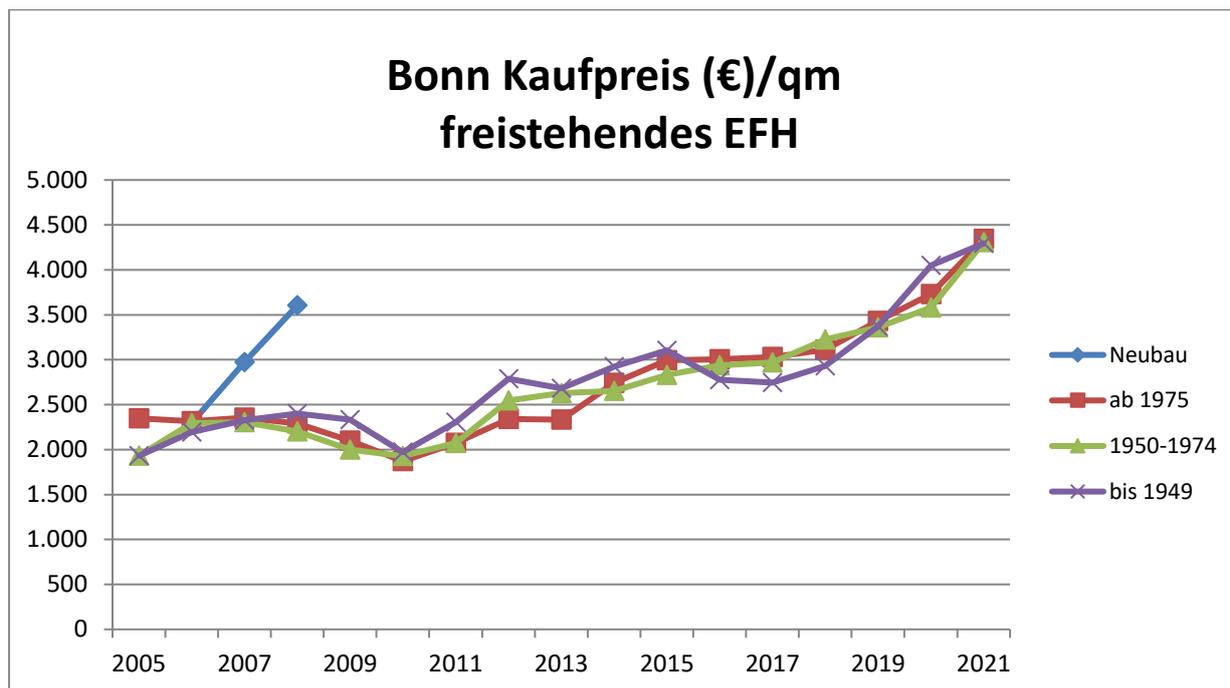
Es folgt die differenzierte Analyse der Teilmärkte nach Anbauarten (freistehend, einseitig- bzw. zweiseitig angebaut).

.

1.3.2.1. Freistehende Einfamilienhäuser in mittleren und guten Lagen

Grundstücksgröße zwischen 350 und 800 m²





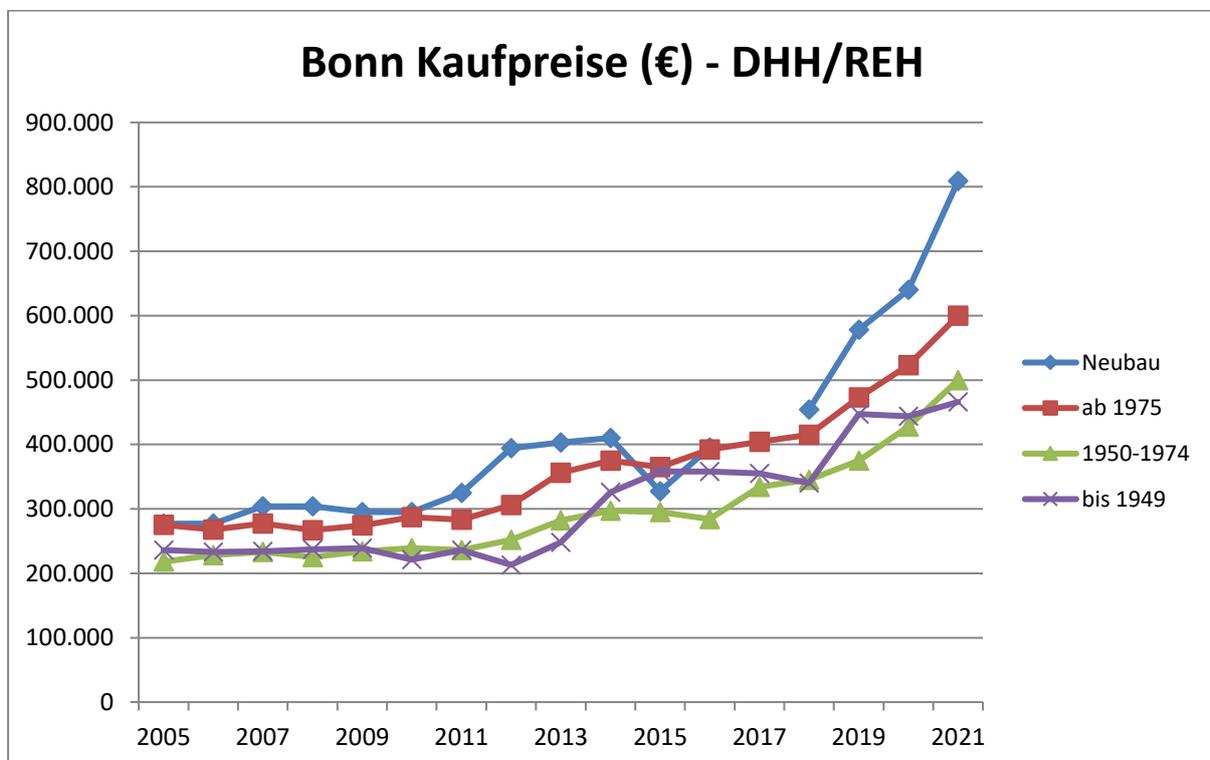
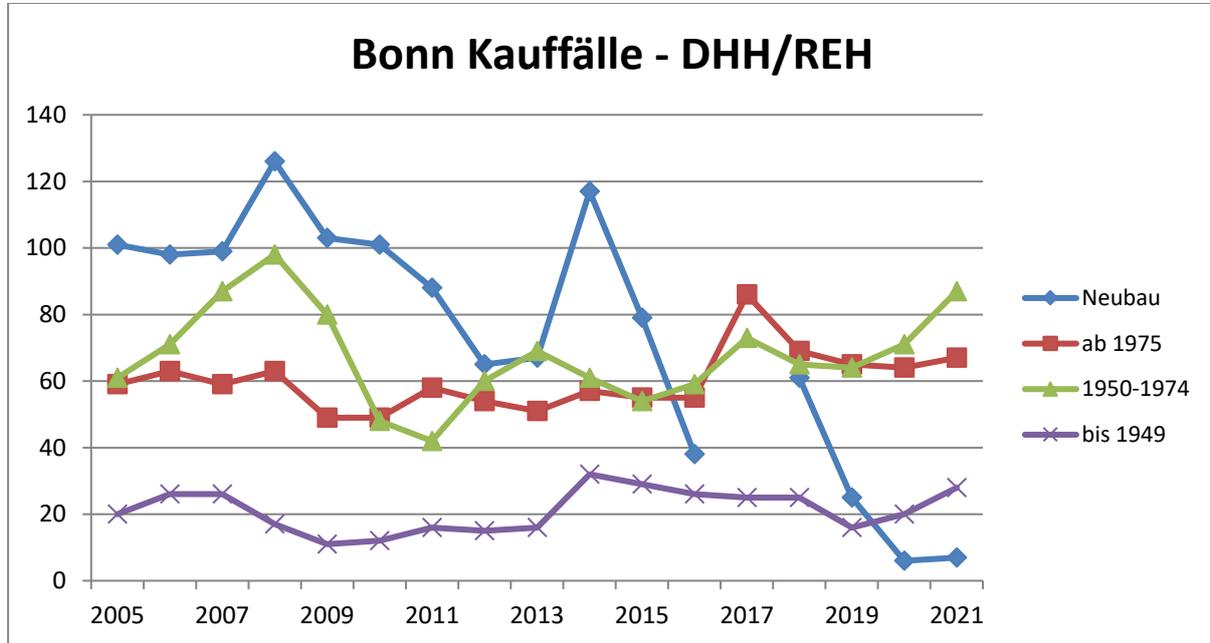
Baujahr	2020-2021	1975-2019	1950-1974	bis 1949
Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	0 (0 →)	31 (0 ↗)	65 (-7) ↗ ↗	15 (0 ↗)
Ø- Preise € (Vorjahr/Entwicklung)		835.000 (667.000/+25,2% ↗)	635.000 (536.000/+18,2% ↗)	639.000 (703.000/-9,1% ↘)
KP €/qm (Vorjahr/Entwicklung)		4.343 (3.731/+16,4% ↗)	4.308 (3581/+20,3% ↗)	4.295 (4048/+6,1 % ↗)

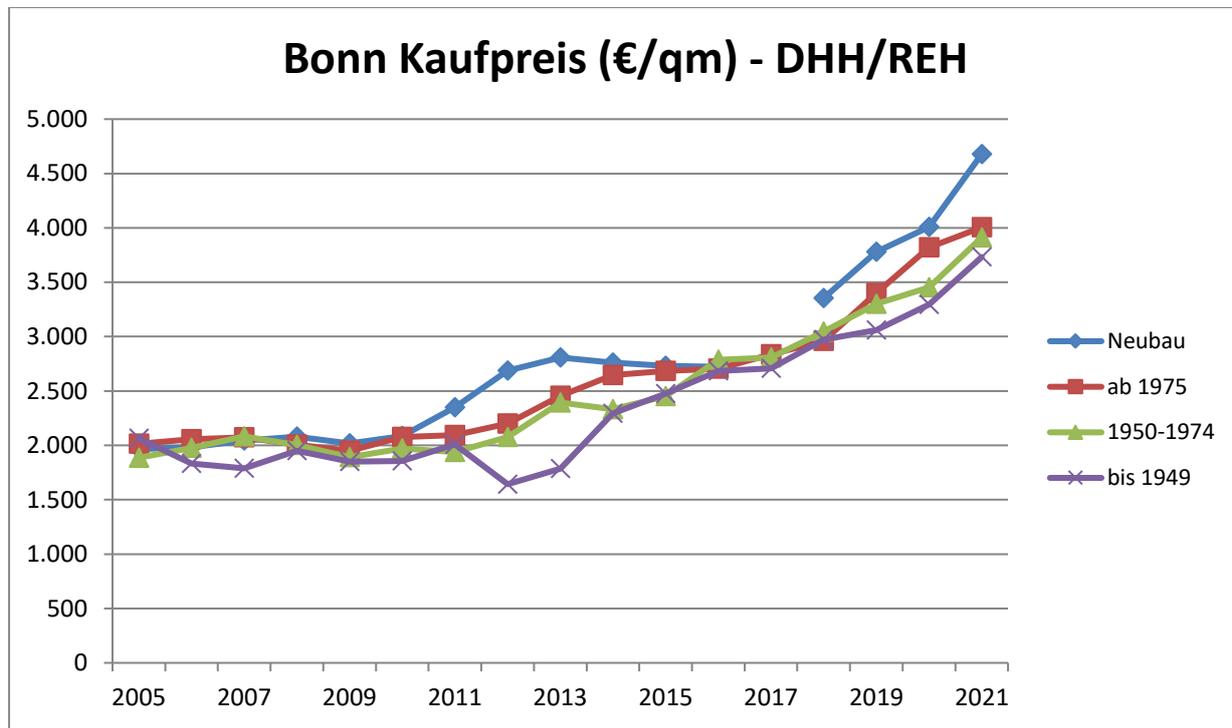
Analyse Daten Teilmarkt freistehende Ein-/und Zweifamilienhäuser:

- Es wurden etwas **mehr** freistehende EFH als im Vorjahr verkauft.
- Die (relativen) Quadratmeterpreise **steigen** in allen Baujahresklassen und bewegen sich unabhängig vom Alter auf einem ähnlichen Niveau rd. 4.300 €/m².
- Die durchschnittlichen (absoluten) Preise für Häuser steigen teilweise stark (2-stellig) mit Wachstumsraten von **rd. + 18-25%**.
- Nach starkem Anstieg (+25,2 %) kostet ein freistehendes Haus (Bj. bis 1975-2019) im Durchschnitt **835.000 €**.

1.3.2.2 Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser in mittleren und guten Lagen

mit einer Grundstücksgröße von 150-500 m²





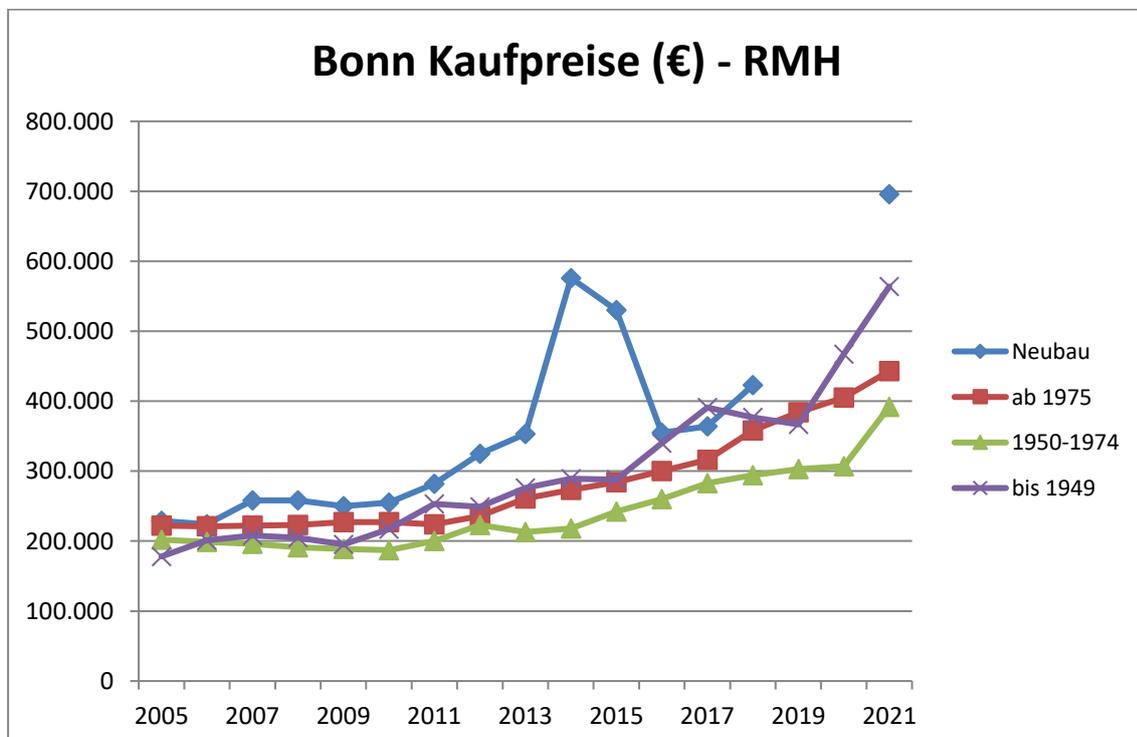
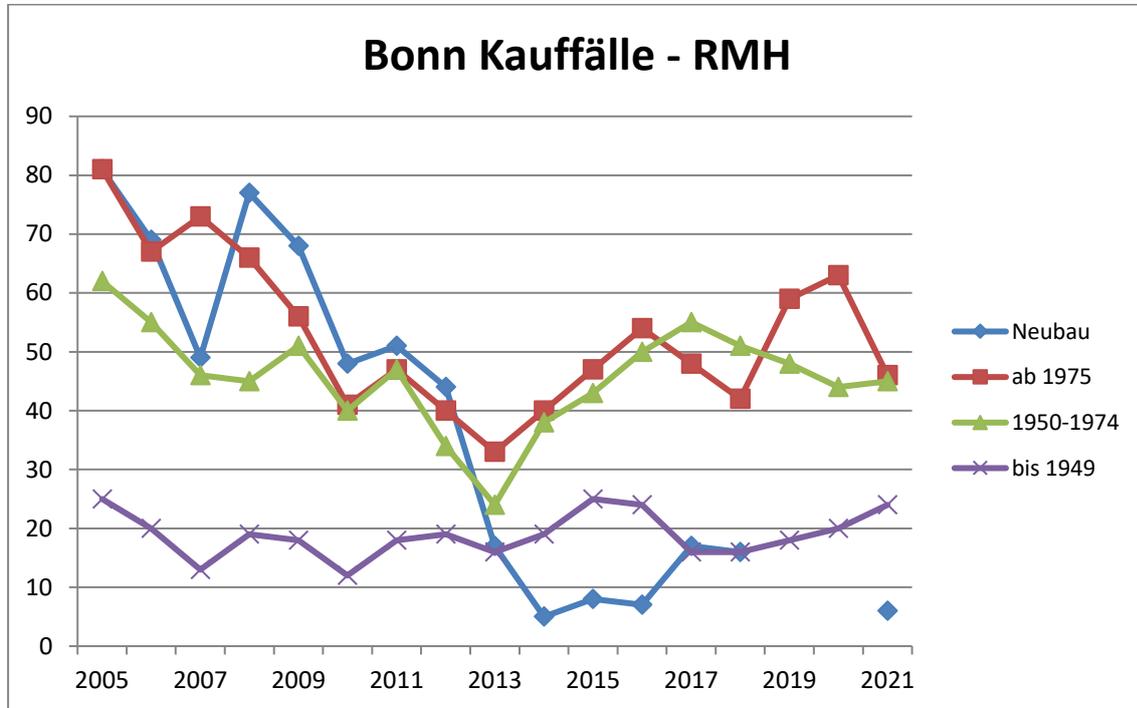
Baujahr	2020-2021	1975-2019	1950-1974	bis 1949
Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	7 (+1) ↗	67 (+3) ↗	87 (+16) ↗	28 (+8) ↗
Ø - Preise in € (Vorjahr/Entwicklung)	809.000 (640.000/+26,4%) ↗	600.000 (523.000/+14,7%) ↗	500.000 (428.000/+16,8%) ↗	466.000 (444.000/+5%) ↗
KP/qm in € (Vorjahr/Entwicklung)	4.678 (4.008/+16,7%) ↗	4.005 (3.821/+4,8%) ↗	3.912 (3.455/+13,6%) ↗	3.732 (3.294/+13,3%) ↗

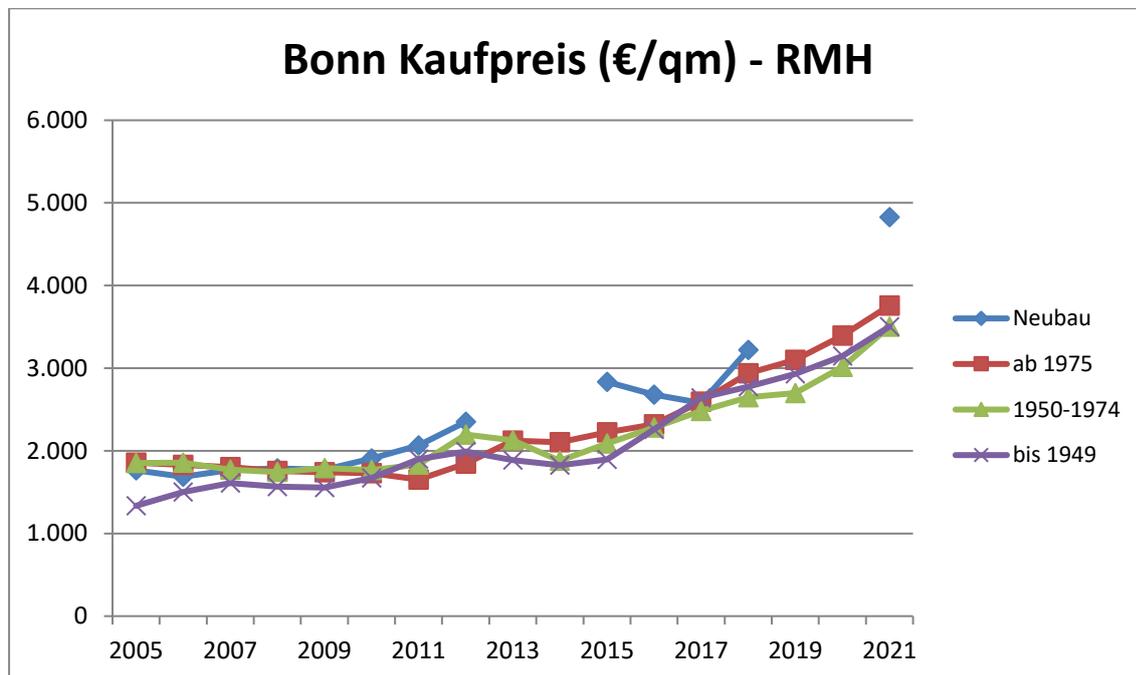
Analyse Daten Teilmarkt DHH/REH:

- Insgesamt wurden +28 Objekte verkauft
- Die absoluten Preisen legen besonders bei jüngeren Objekten zu
- Die relativen Preise (je m²) steigen nachhaltig mit Wachstumsraten von 4,8 – 16,7 %

1.3.2.3 Reihemittelhäuser in mittleren und guten Lagen

mit einer Grundstücksgröße von 150-300 m²



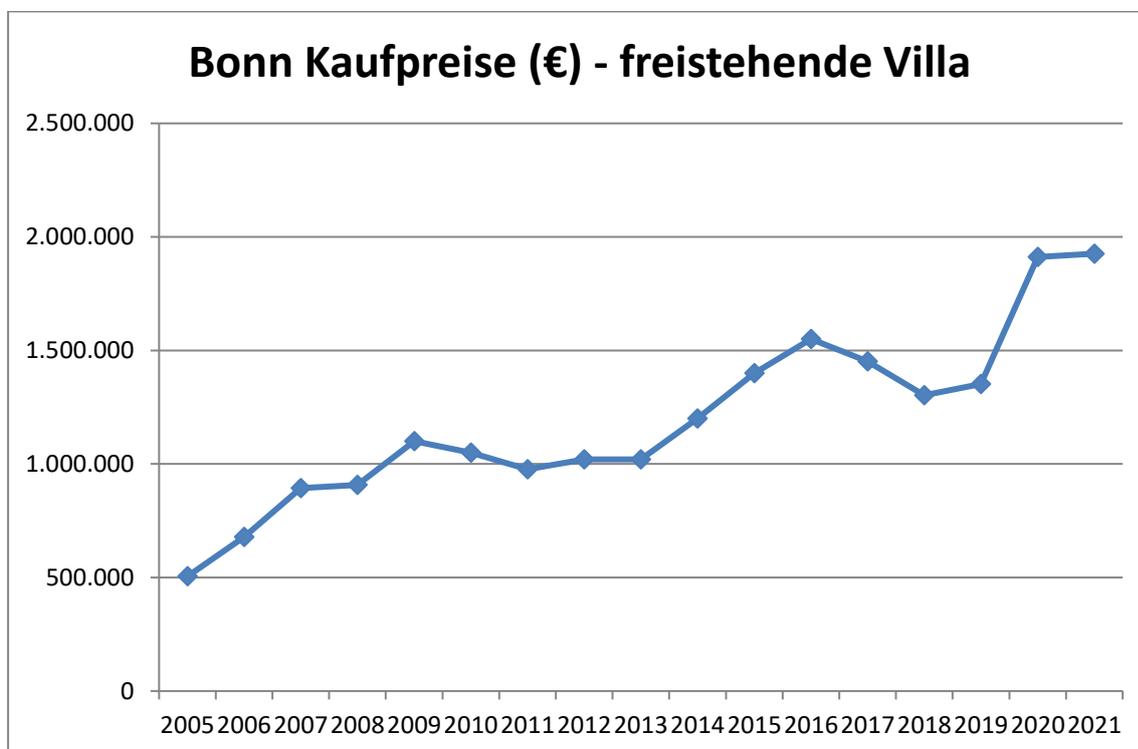
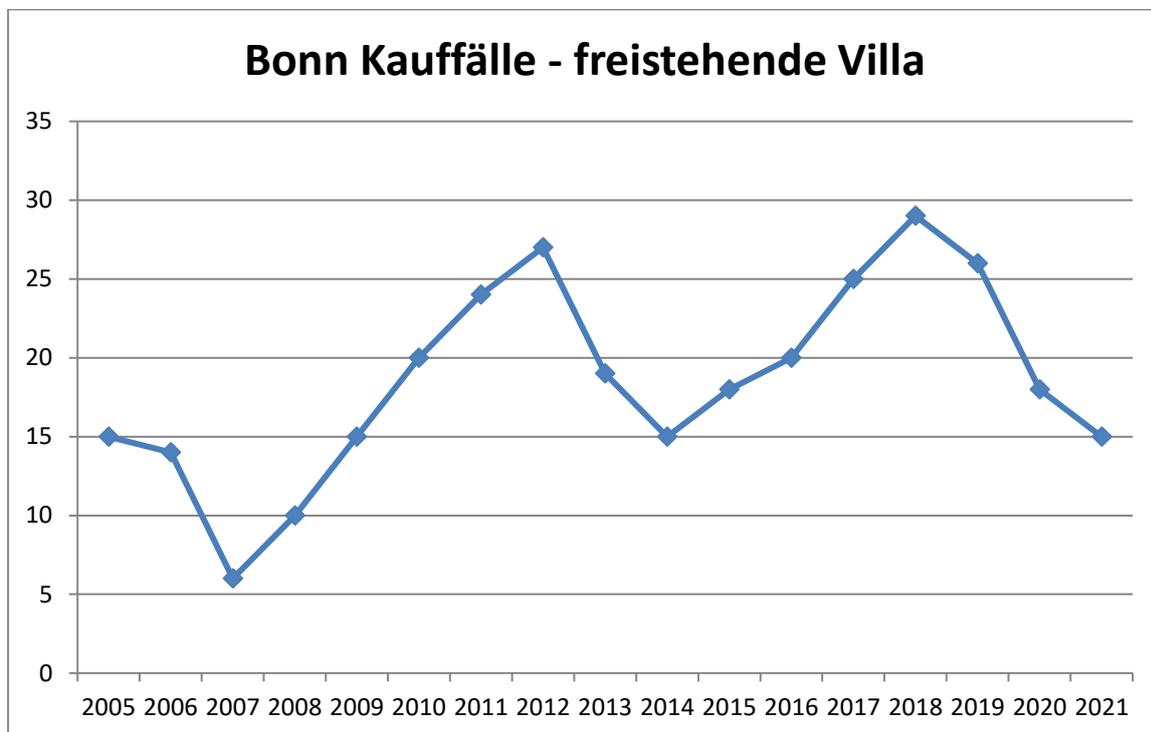


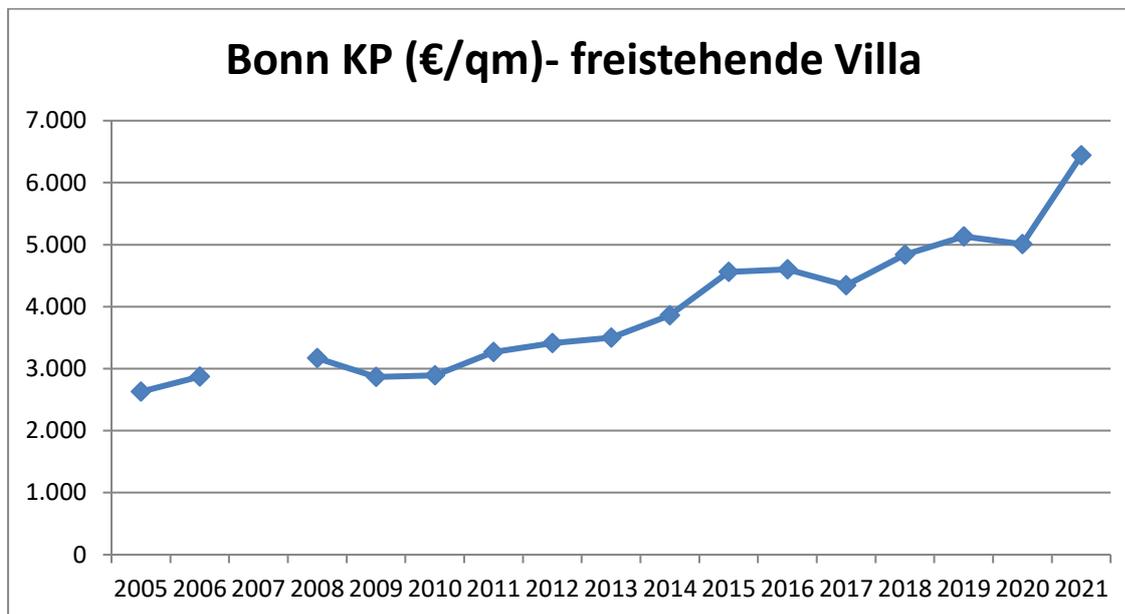
Baujahr	2020-2021	1975-2019	1950-1974	bis 1949
Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	6 (6) ↗	46 (-17) ↓	46 (2) ↗	24 (4) ↗
Ø - Preise € (Vorjahreswert/Entwicklung)	696.000 -	443.000 (405.000/+9,4%) ↗	392.000 (307.000/+27,7%) ↗	564.000 (467.000/+20,8%) ↗
KP/qm in € (Vorjahreswert/Entwicklung)	4.828 -	3.757 (3.393/+10,8%) ↗	3.504 (3.015/+16,2%) ↗	3.504 (3.149/+11,3%) ↗

Analyse Daten Teilmarkt RMH:

- Starker Rückgang bei Kauffällen der Bj.-Klasse 1975-2019
- Starker Anstieg der absoluten Kaufpreise für ältere Häuser
- Stabiler Zuwachs bei den relativen Kaufpreisen von 11-16 % auf rd. 3.600 €/m²

1.3.2.4 Freistehende Villa in mittleren und guten Lagen



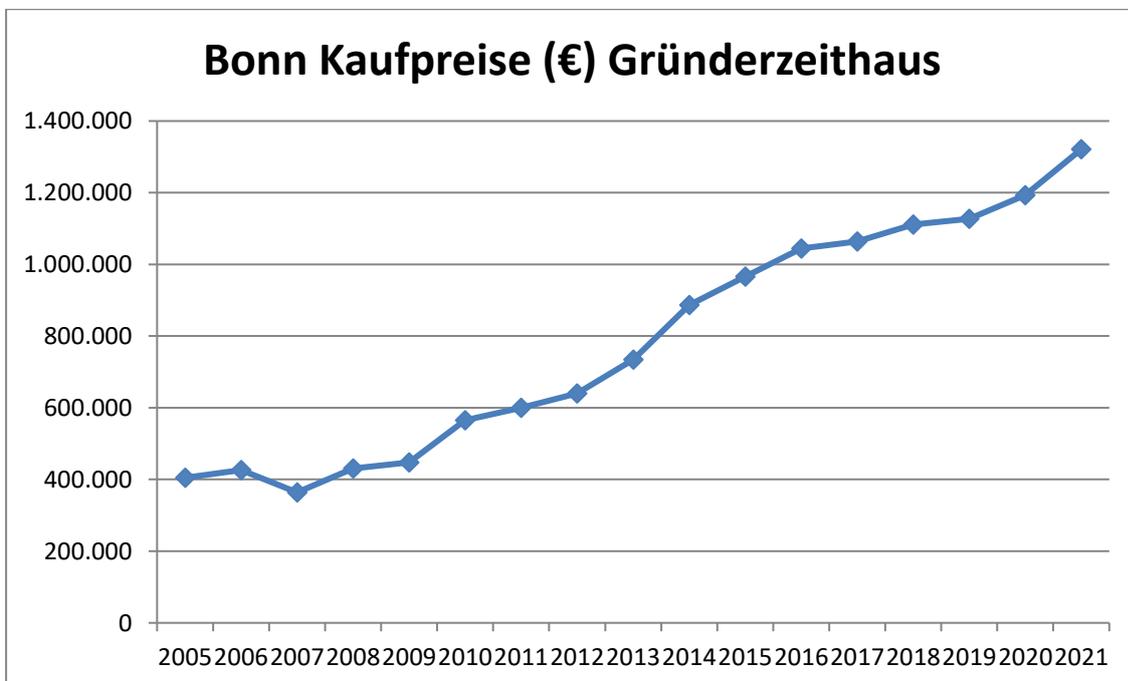
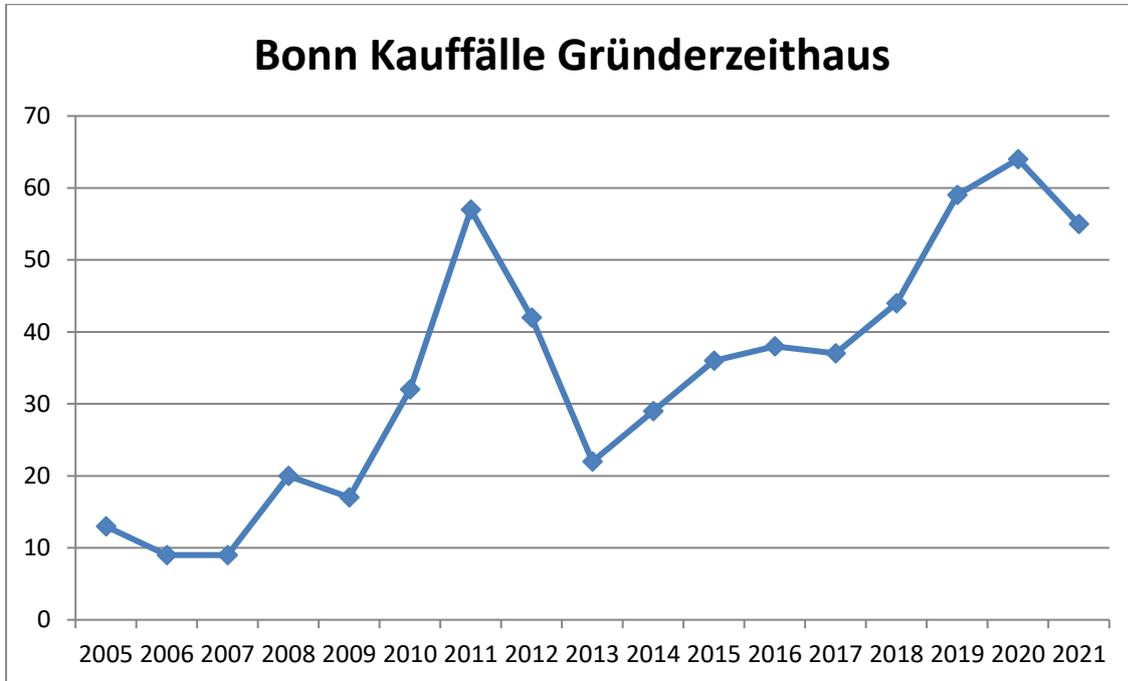


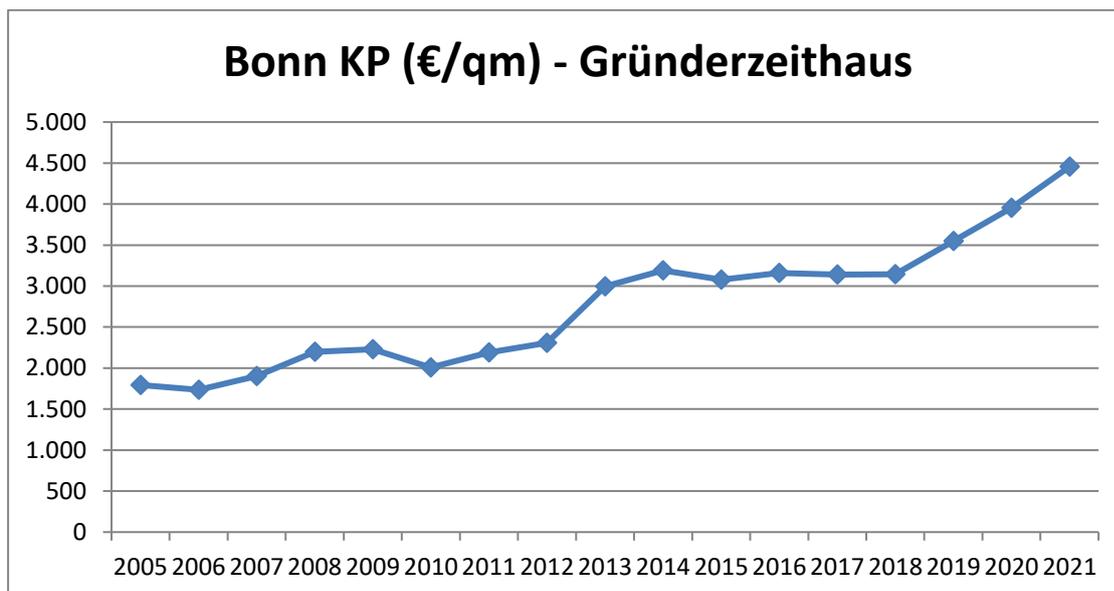
Baujahr	1912-2016
Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	15 (-3) ↓
Preisspanne in € (Vorjahr)	1.485.000-3.650.000 (1.250.000-4.200.000)
Ø - Preise in € (Vorjahr)	1.926.000 (1.911.000)
Preisentwicklungen zum Vorjahr	(0,8%) ↗
Ø - Größe in m² Wfl.	323
KP/qm (Vorjahr/Entwicklung)	6.438 € (5.007€/+28,6%) ↗

Analyse Daten Teilmarkt freistehende Villa:

- Die teuerste in 2020 verkaufte Villa hat 3,65 Mio. (Vorjahr 4,2 Mio. €) gekostet.
- Starker Anstieg der relativen qm-Kaufpreise von fast +30%

1.3.2.5 Gründerzeithaus (beidseitig angebaut) in mittleren und guten Lagen





Baujahr	1885-1907
Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	55 (-9) ↓
Preisspanne in € (Vorjahr)	515.000 – 3.085.000 (398.000 – 2.750.000)
Ø - Preise in € (Vorjahr)	1.321.000 (1.193.000)
Preisentwicklung zum Vorjahr	+ 10,7 % ↗
Ø - Größe in m² Wfl. (Vorjahr)	313 (345)
KP €/qm (Vorjahr/Entwicklung)	4.456 (3.953/+ 12,7 % ↗)

Analyse Daten Teilmarkt Gründerzeithäuser:

- Rückläufige Kauffallzahlen (rd. -16 %)
- Der durchschnittliche Kaufpreis hat sich von 2007 (364.000 €) auf erstaunliche 1,32 Mio. entwickelt und somit fast vervierfacht.
- Mittlerweile auch deutliche Steigerung des Quadratmeterpreises (+12,7 %).

2. Region Rhein-Sieg-Kreis

2.1. Allgemeine Daten (Quelle: Wikipedia)



2.3. Immobilienpreise Teilmarkt Ein-/Zweifamilienhäuser

(Quelle Grundstücksmarktbericht 2022 Rhein-Sieg-Kreis)

2.3.1 Entwicklungen im gesamten Kreisgebiet

Bodenwerte (Grundstückspreis) Teilmarkt Ein-/Zweifamilienhaus

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2022 des Rhein-Sieg-Kreises wurde in 2020 eine **Preissteigerung** für unbebaute Ein-/und Zweifamilienhausgrundstücke von **+ 20,9 %** (Vorjahr + 15,2 %) gemessen.

Fazit: Über 3 Jahre betrachtet, haben sich die Preise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus um mehr als 50 % entwickelt. Aufgrund der erheblichen Verteuerung von Gebrauchtimmobilen sind viele Käufer bereit, vermeintlich hohe Preise für Baugrundstücke zu zahlen.

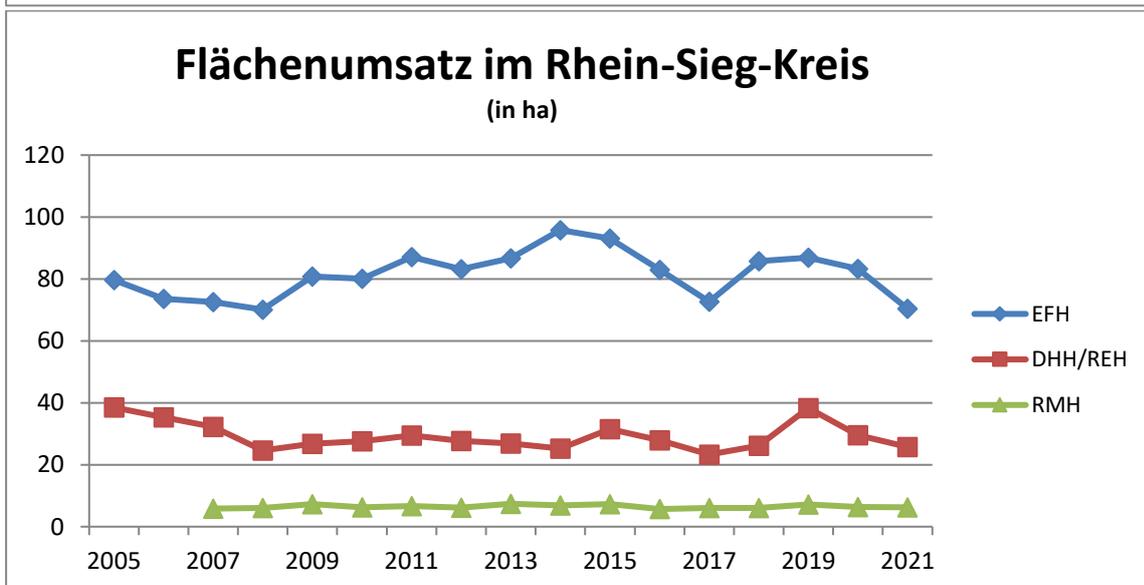
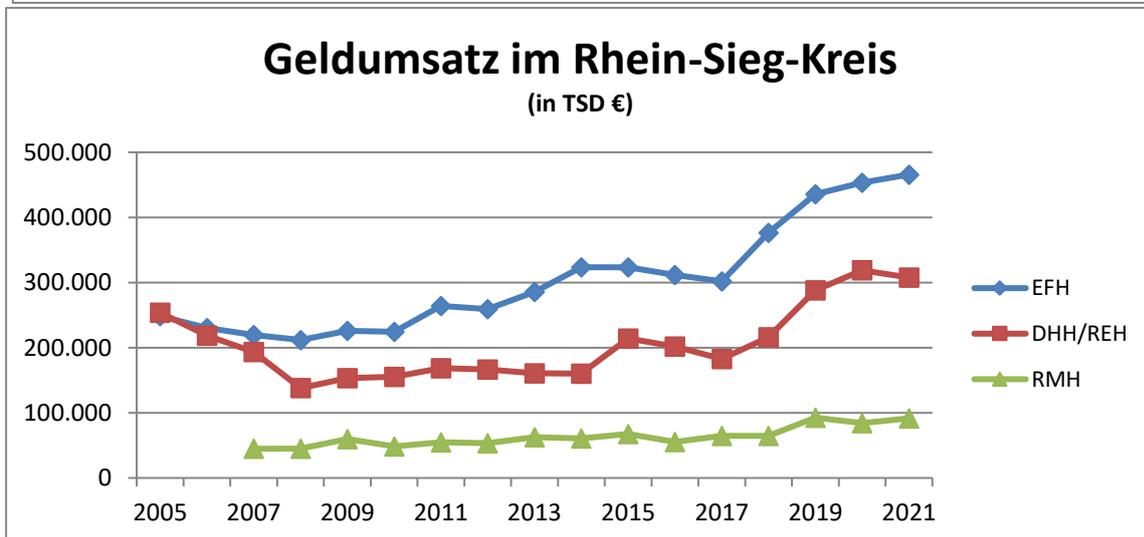
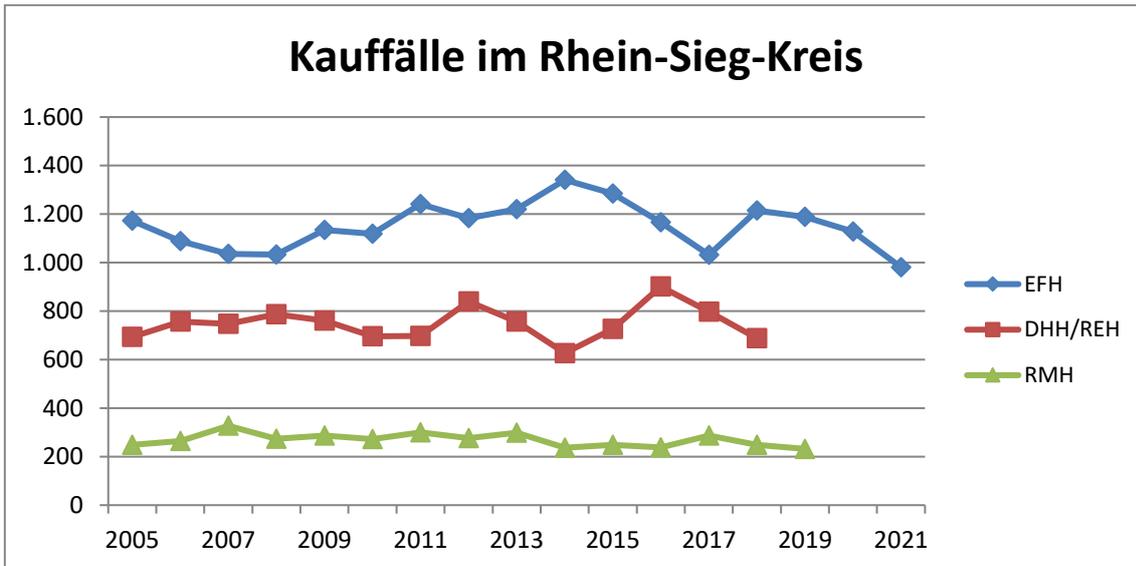
Wie hat sich der Geldumsatz in den einzelnen Gemeinden entwickelt ?

	Daten 2021 (GMB 2022) Geldumsatz in Tsd €	Daten 2021 (GMB 2022) Geldumsatz in Tsd €	Veränderung (%)
Alfter	29.861	40.164	-25,65
Bad Honnef	41.131	46.484	-11,52
Bornheim	106.469	86.262	23,43
Eitorf	25.543	18.491	38,14
Hennef (Sieg)	90.726	86.355	5,06
Königswinter	73.429	73.947	-0,70
Lohmar	59.419	50.178	18,42
Meckenheim	34.469	36.365	-5,21
Much	23.505	20.869	12,63
Neunkirchen-Seelscheid	37.112	35.951	3,23
Niederkassel	58.549	51.181	14,40
Rheinbach	28.318	33.040	-14,29
Ruppichteroth	12.171	13.270	-8,28
Sankt Augustin	102.920	81.988	25,53
Siegburg	51.076	51.217	-0,28
Swisttal	25.841	32.962	-21,60
Troisdorf	71.302	93.787	-23,97
Wachtberg	45.436	45.059	0,84
Windeck	23.588	21.491	9,76

Gegenüber dem Vorjahresbericht, in welchen nur in 2 Gemeinden (Meckenheim und Niederkassel) Rückgänge beim Geldumsatz zu verzeichnen waren, hat sich diese Entwicklung nun auf 9 Gemeinden ausgeweitet.

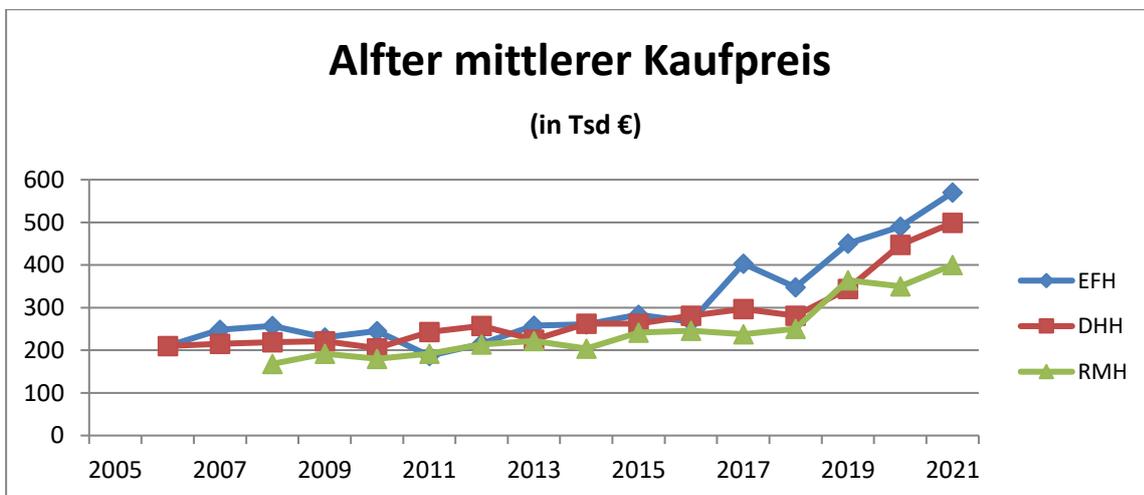
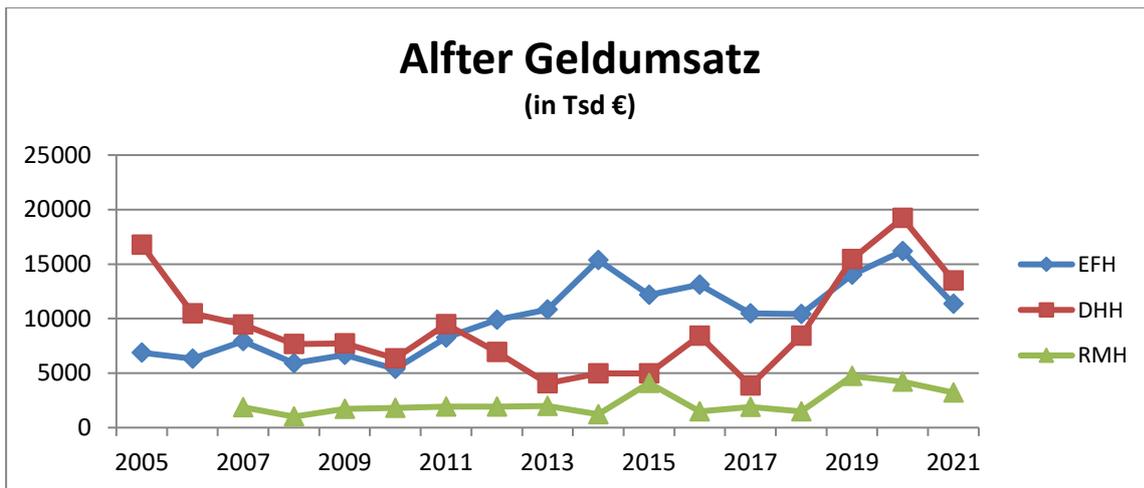
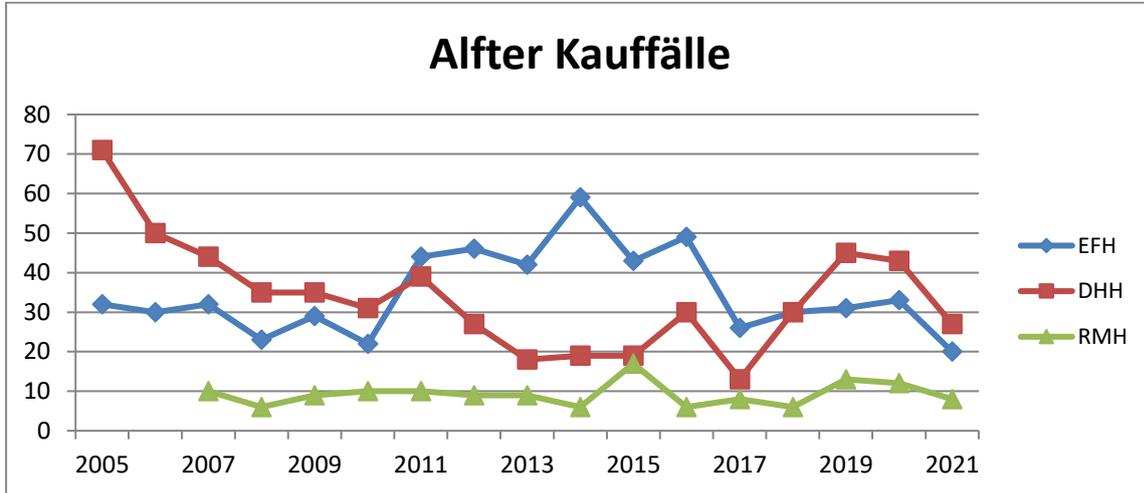
Die Rückgänge waren jedoch überwiegend moderat, nur in den Gemeinden Alfter, Swisttal und Troisdorf lagen die Rückgänge >20%.

Nachfolgend wird die Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten beschrieben, differenziert nach „freistehenden Einfamilienhäusern (EFH)“, „Doppelhaushälften/Reiheneckhäusern (DHH/REH)“ sowie „Reihenmittelhäusern (RMH)“.

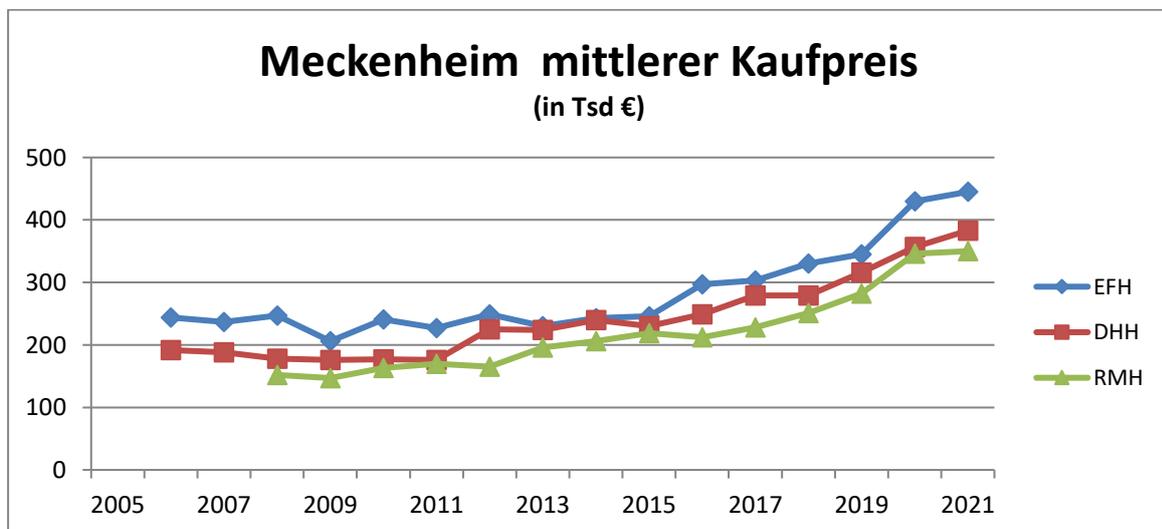
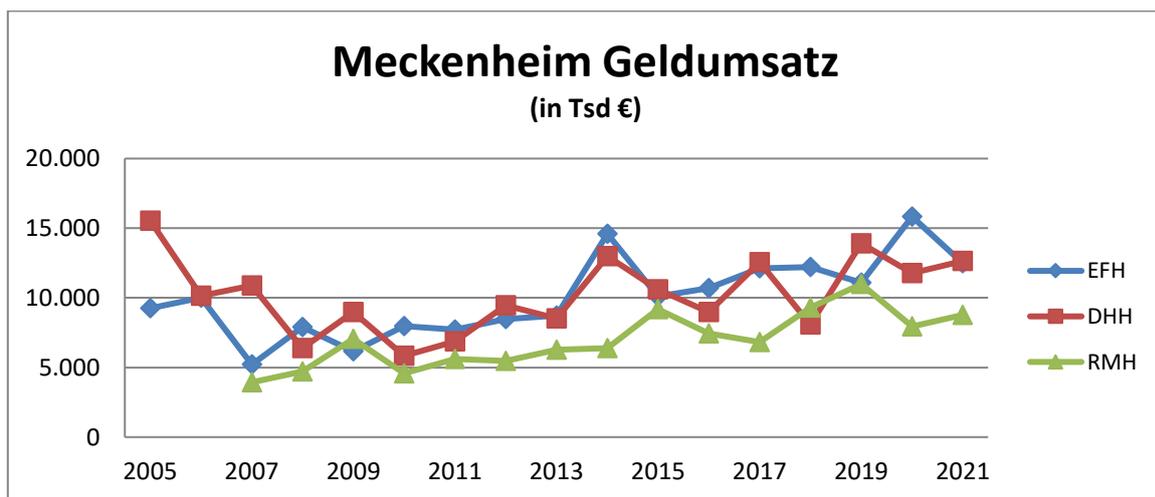
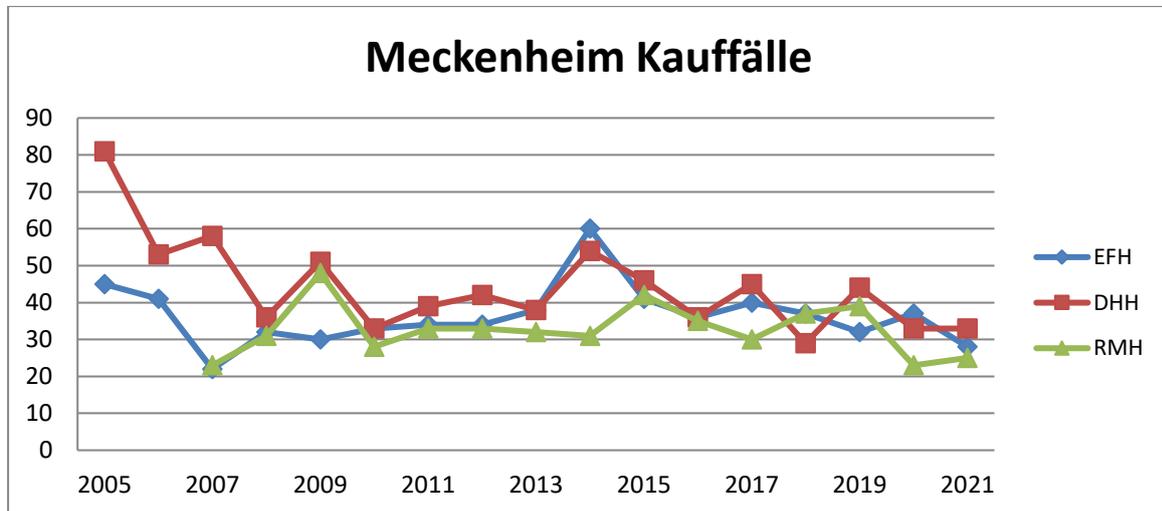


2.3.2 Betrachtung Preise und Entwicklungen in einzelnen Gemeinden

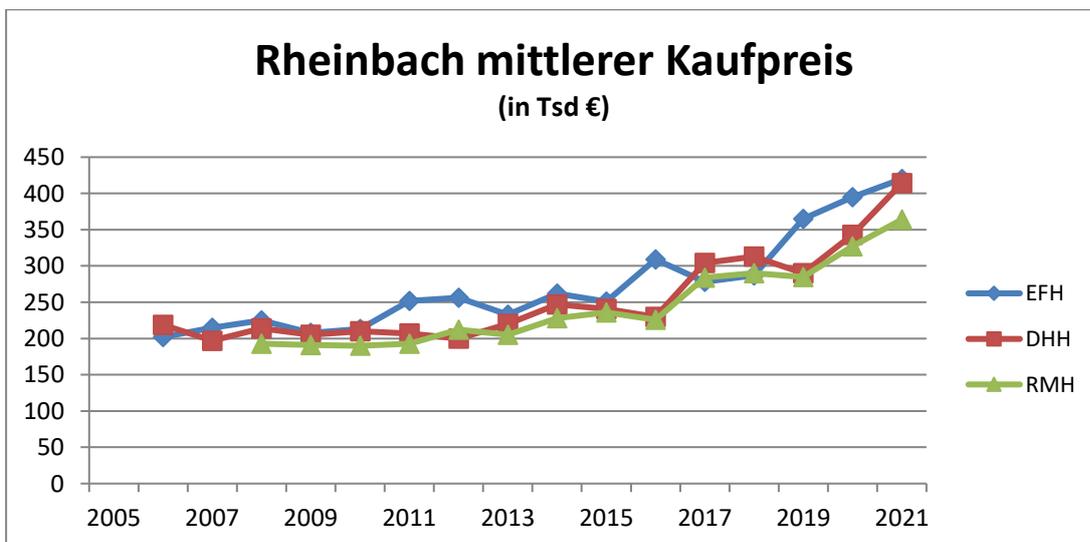
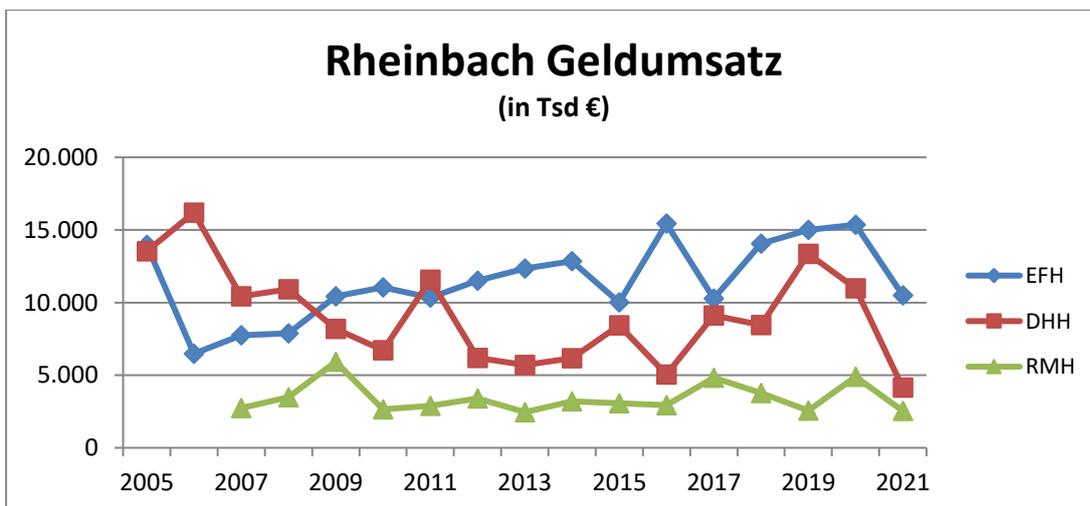
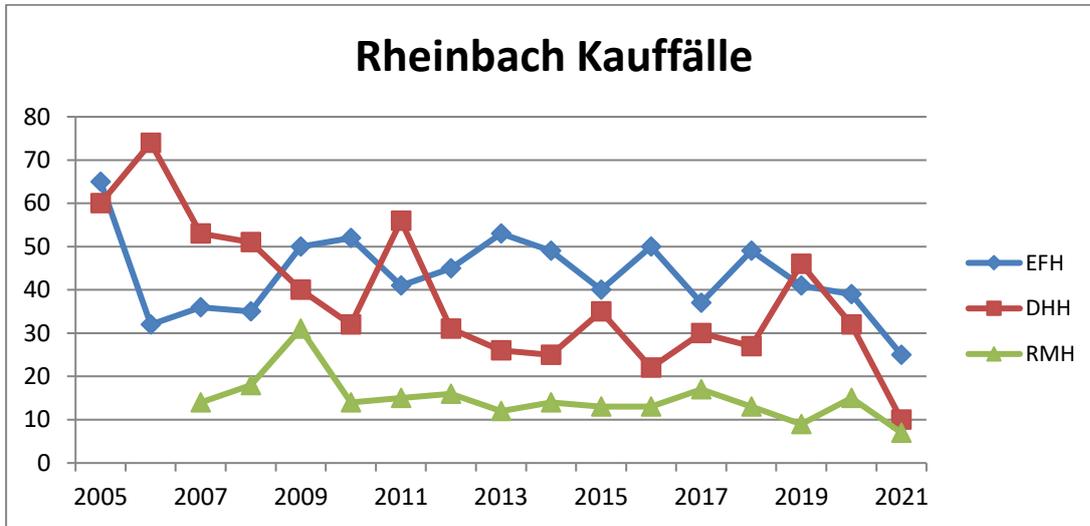
2.3.2.1 Alfter



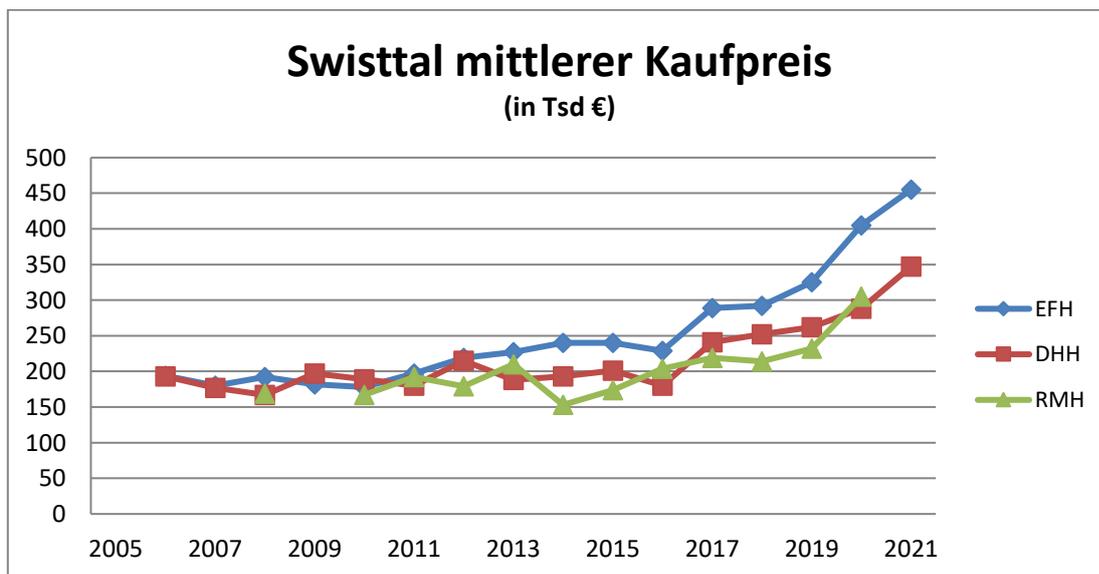
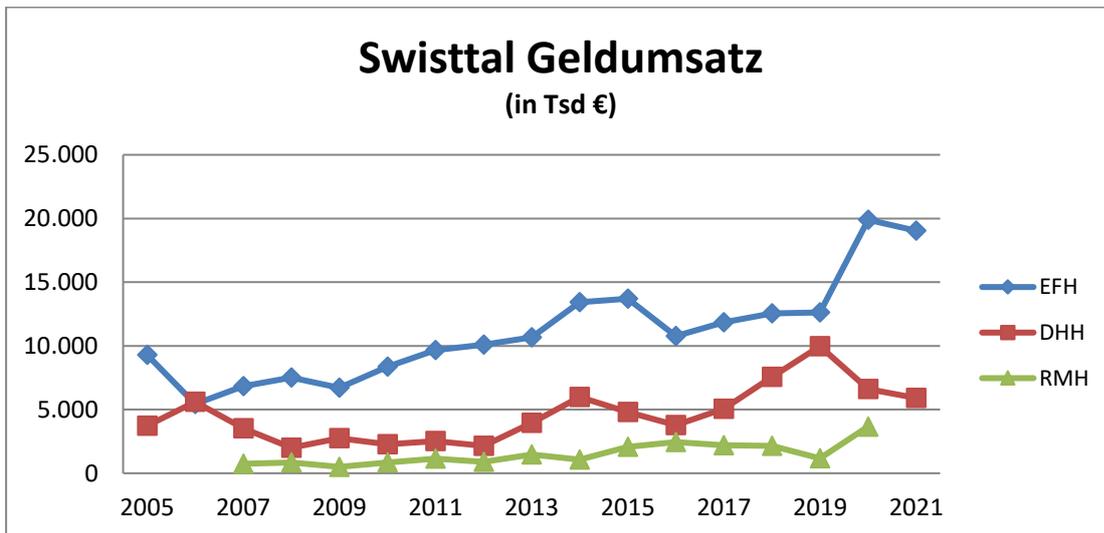
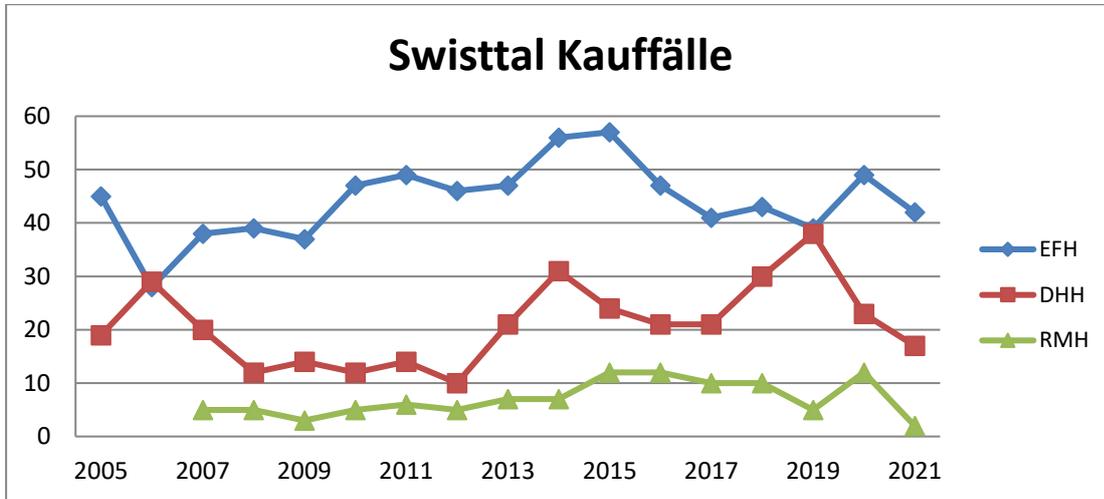
2.3.2.2 Meckenheim



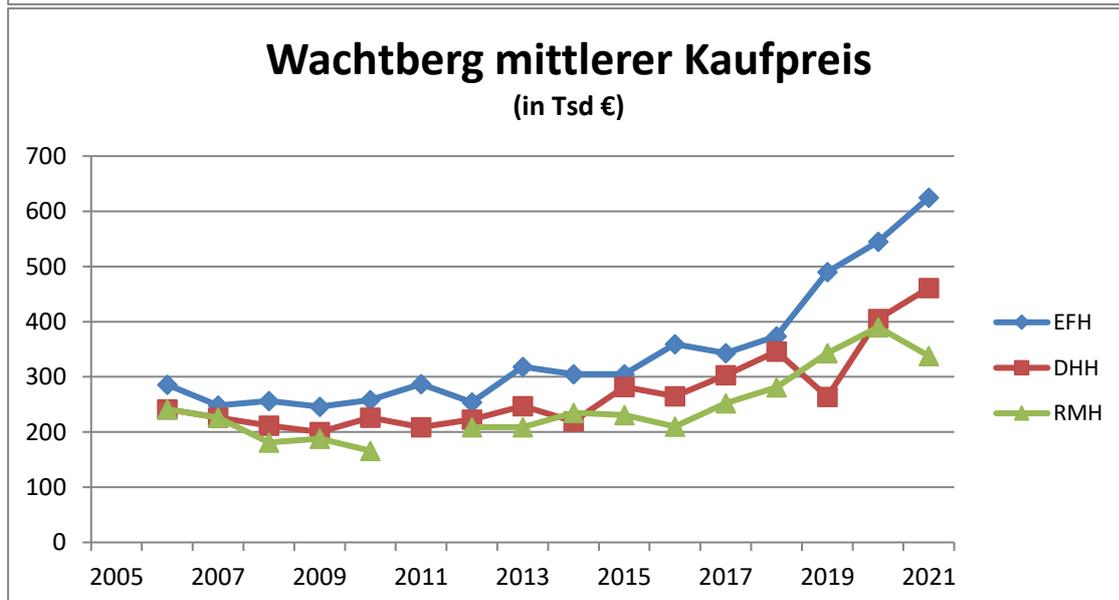
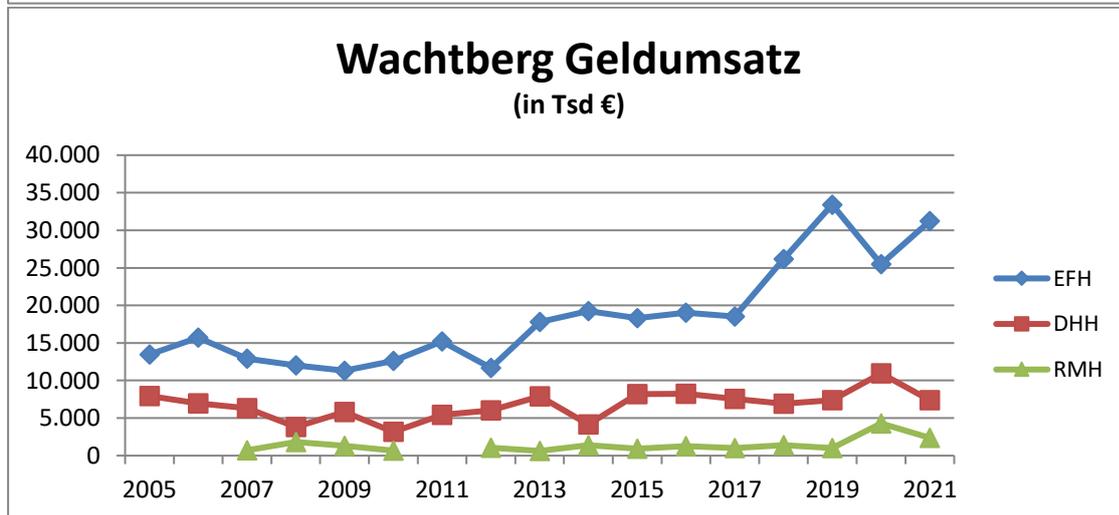
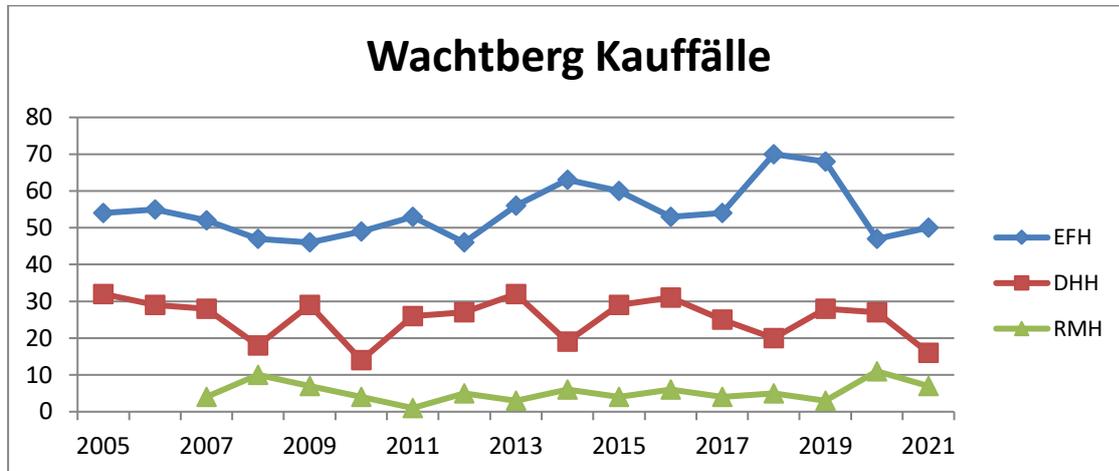
2.3.2.3 Rheinbach



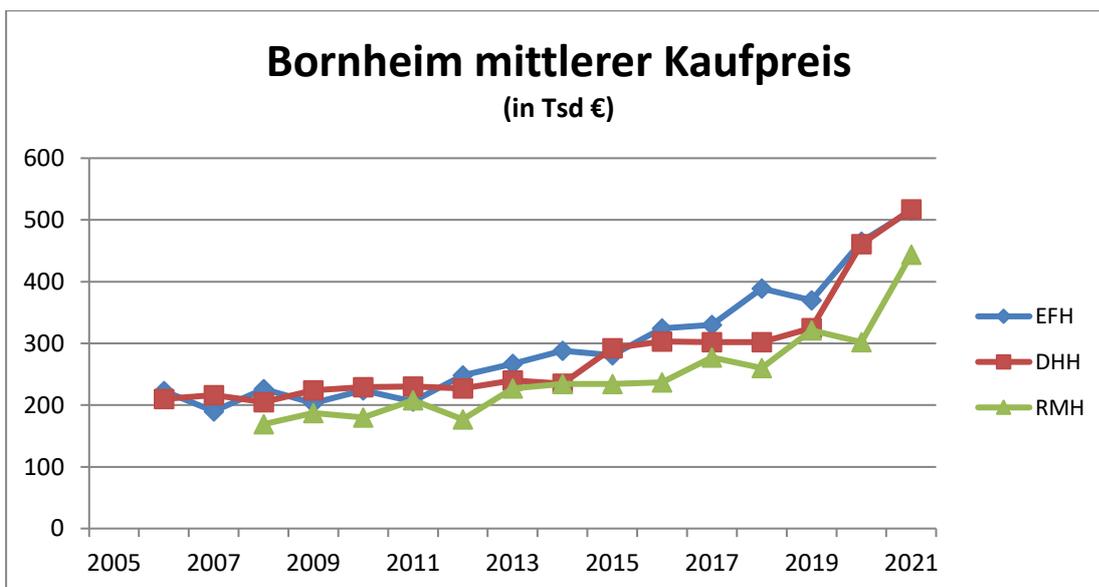
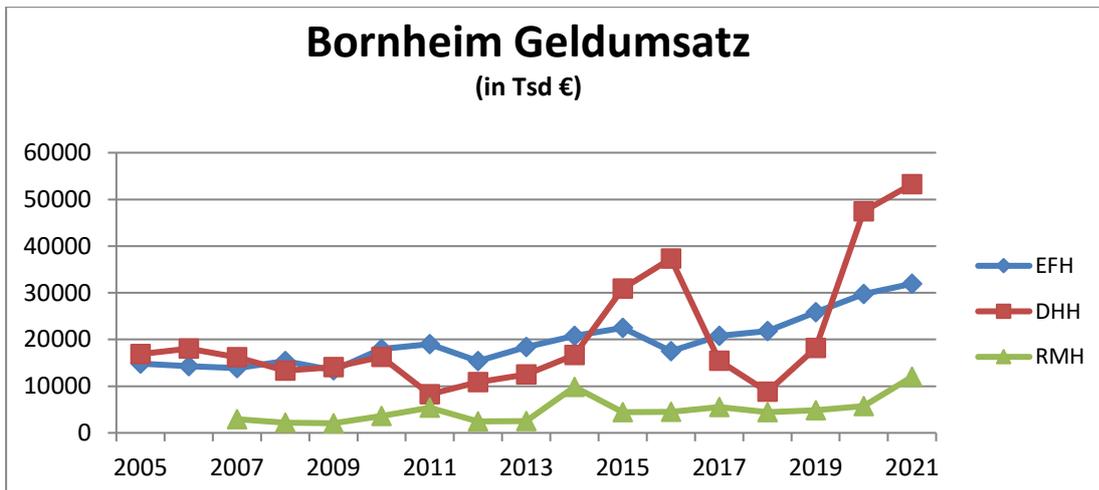
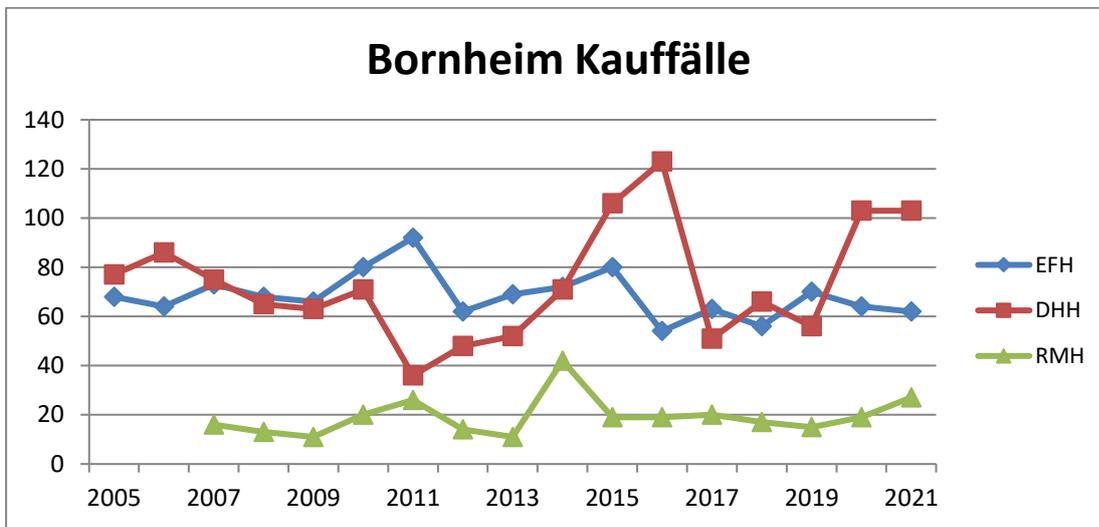
2.3.2.4 Swisttal



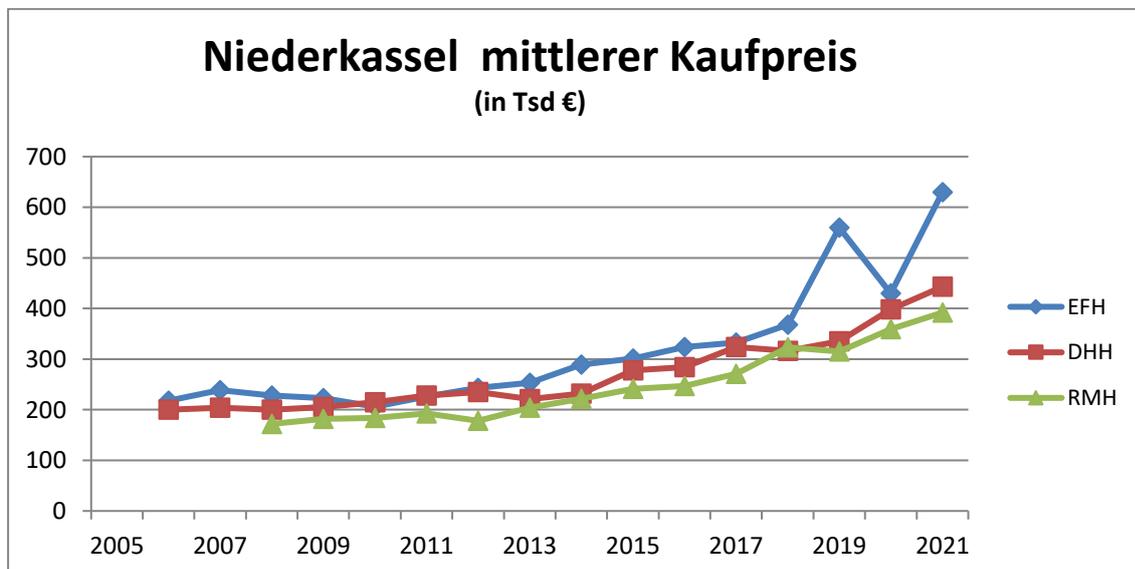
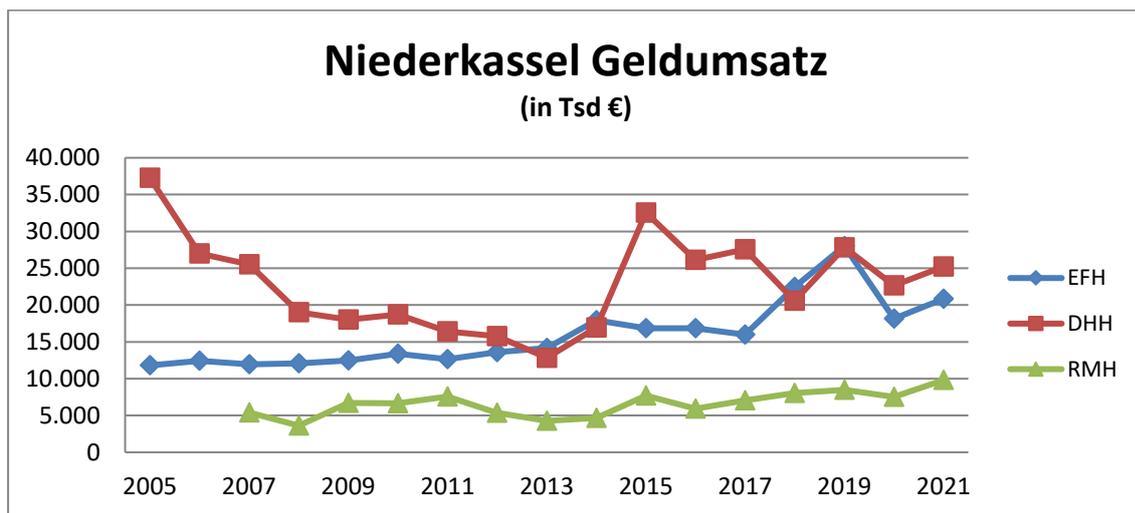
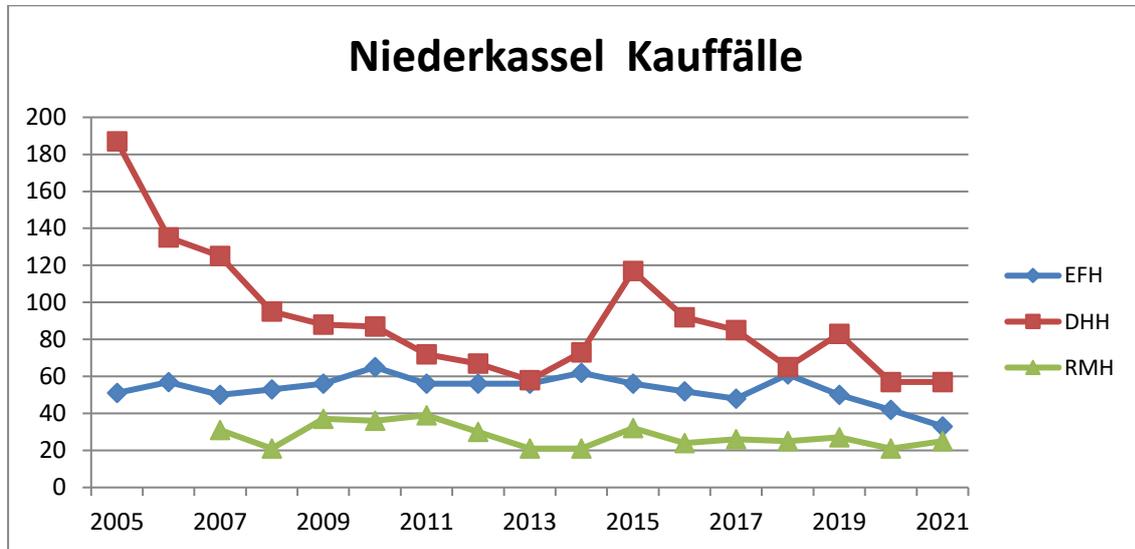
2.3.2.5 Wachtberg



2.3.2.6 Bornheim



2.3.2.7 Niederkassel

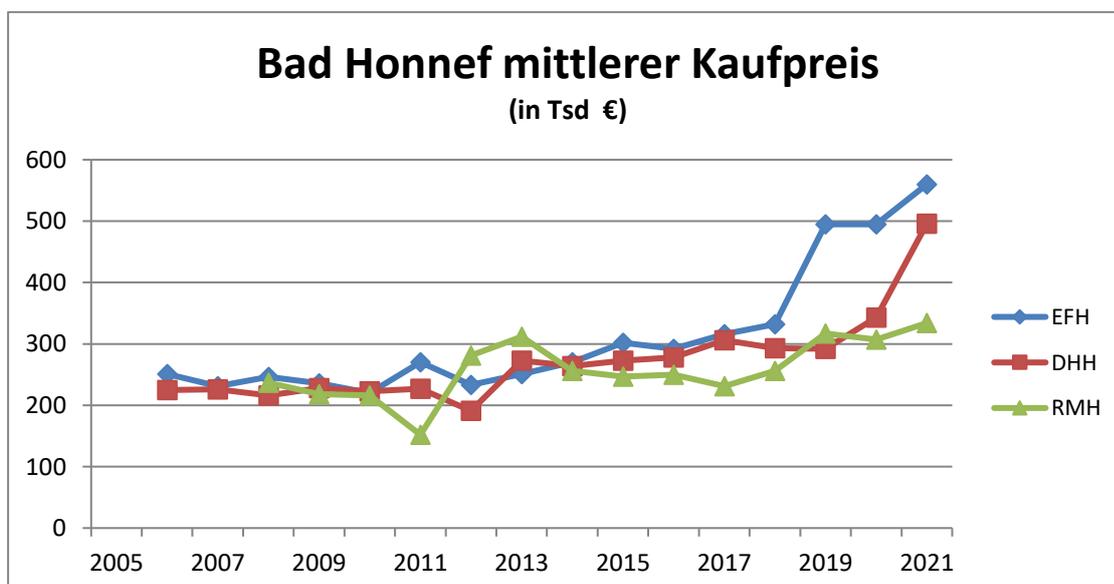
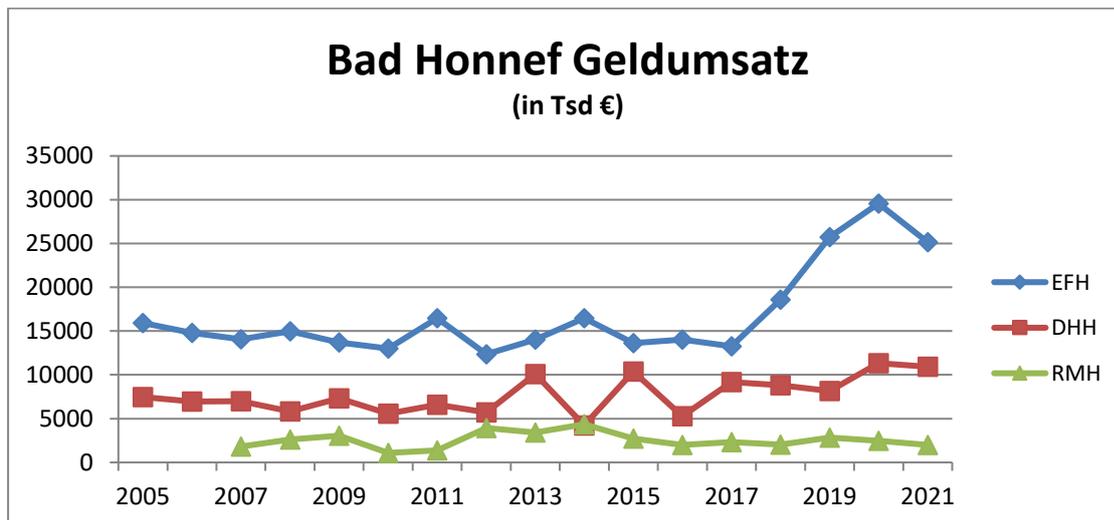
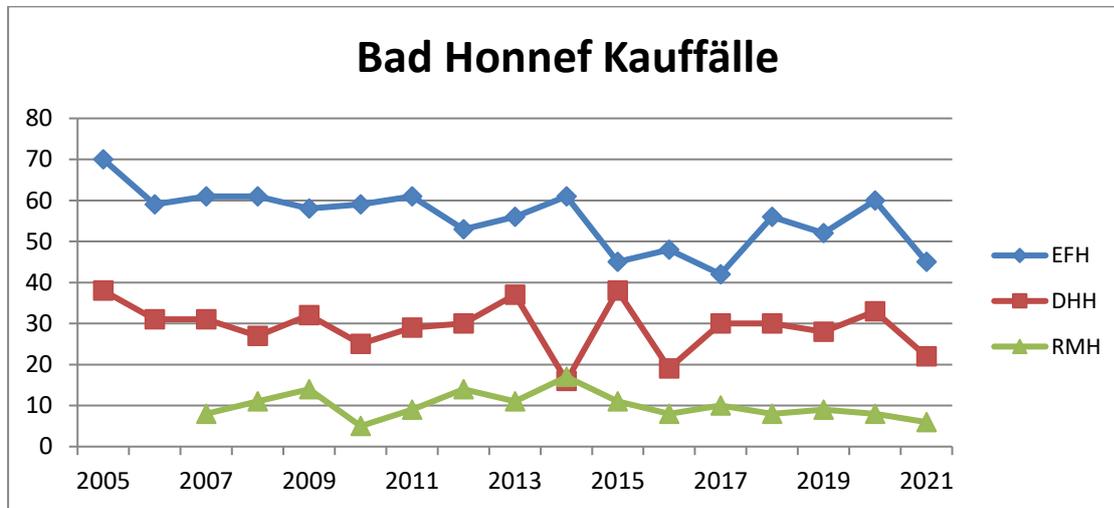


Autor: Till Herrmann – zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter

Heisterbacher Str. 106 – 53639 Königswinter, Tel. 02223 – 2794875 oder gutachter@immo-siebengebirge.de

www.immo-siebengebirge.de

2.3.2.8 Bad Honnef

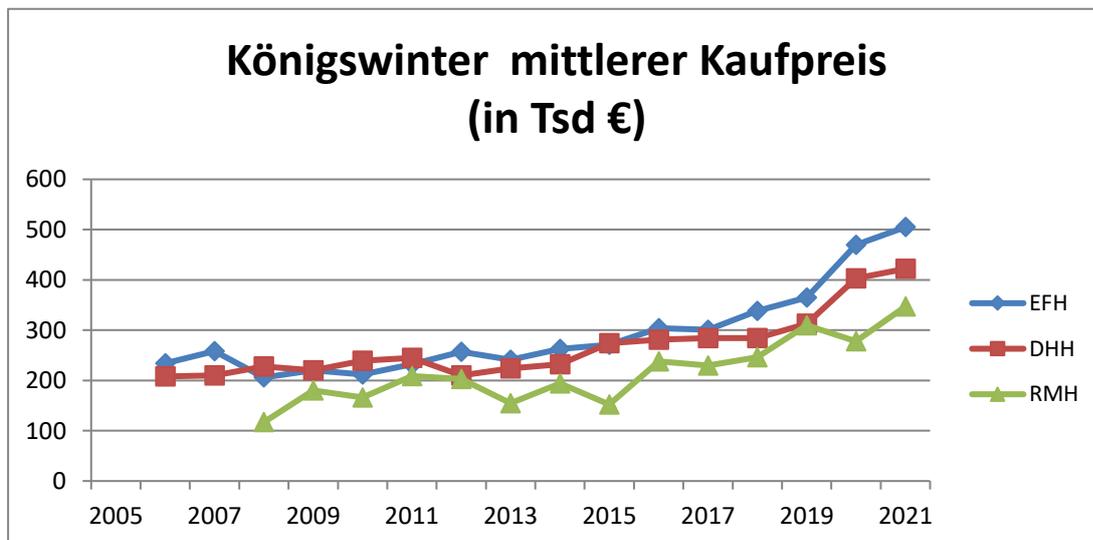
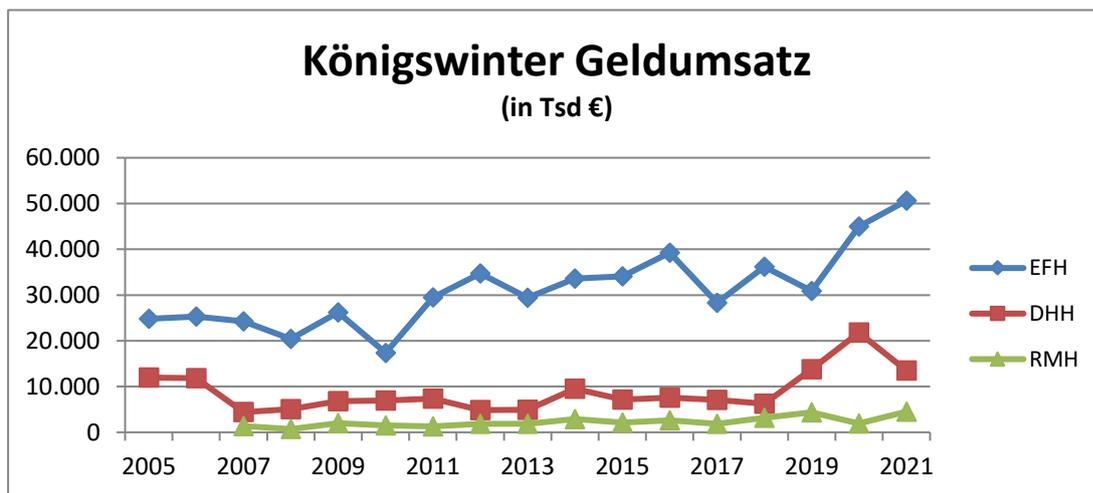
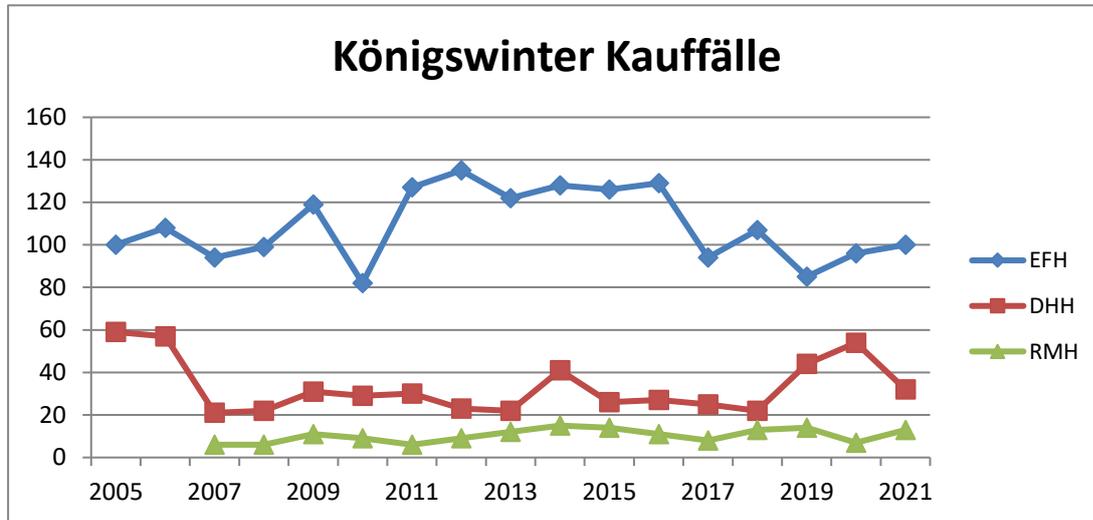


Autor: Till Herrmann – zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter

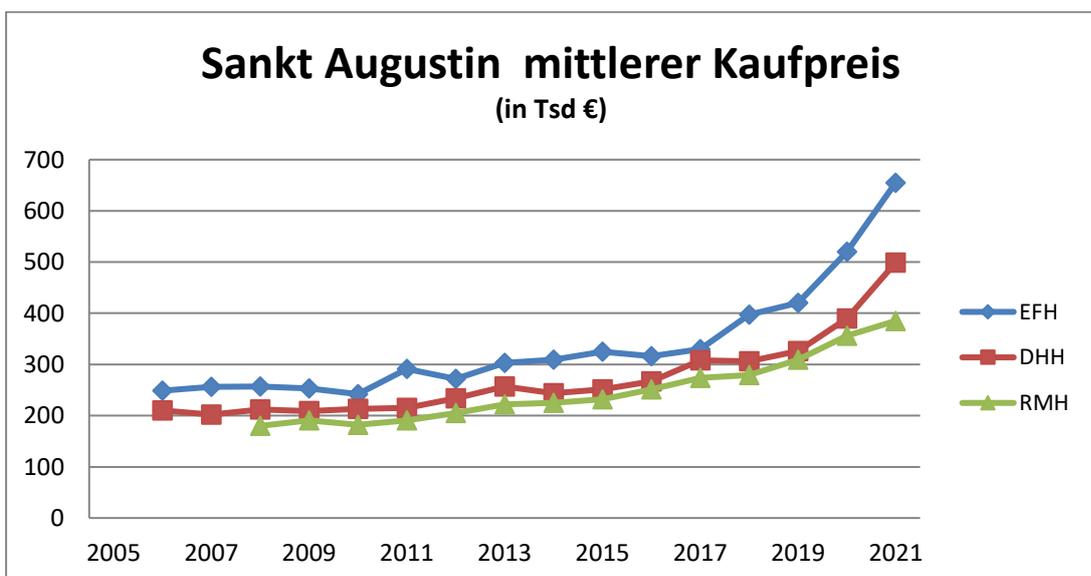
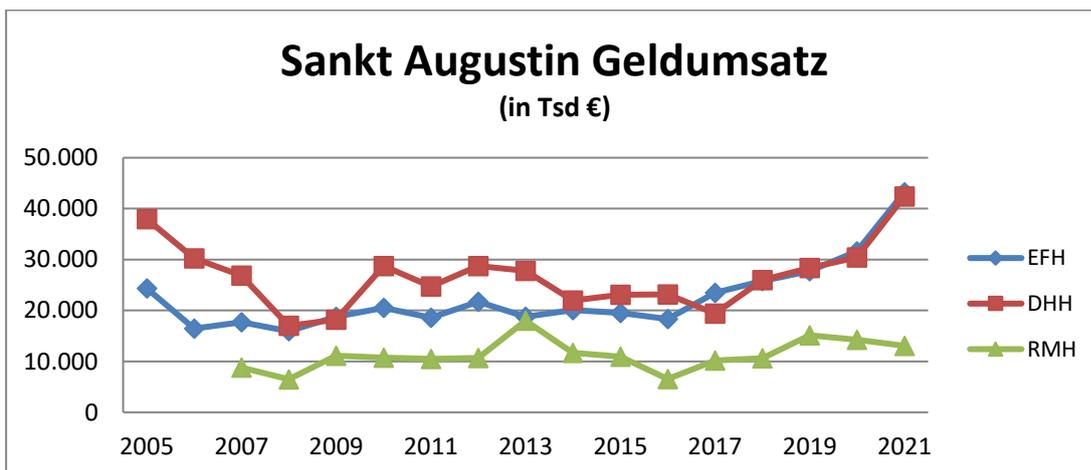
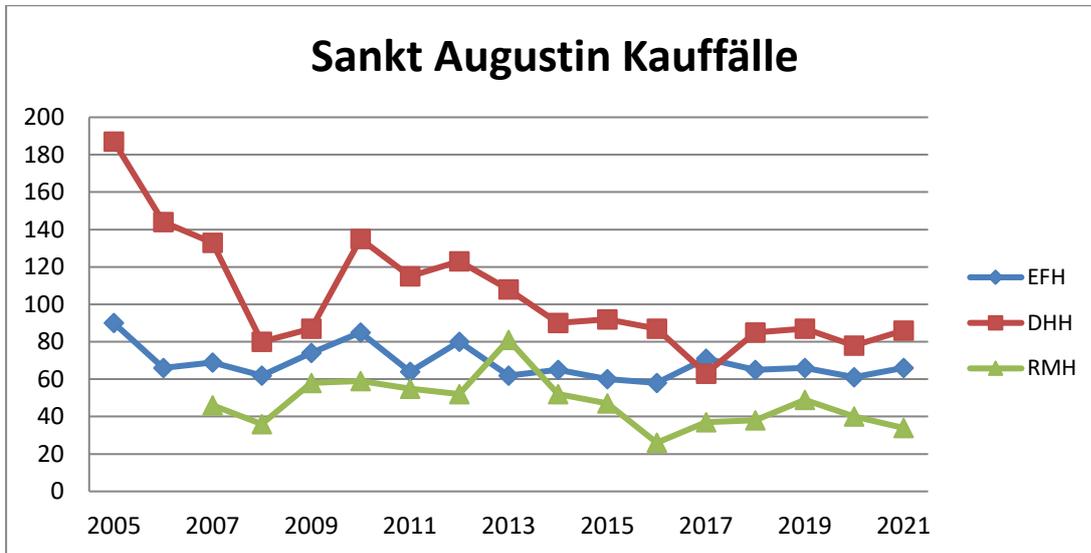
Heisterbacher Str. 106 – 53639 Königswinter, Tel. 02223 – 2794875 oder gutachter@immo-siebengebirge.de

www.immo-siebengebirge.de

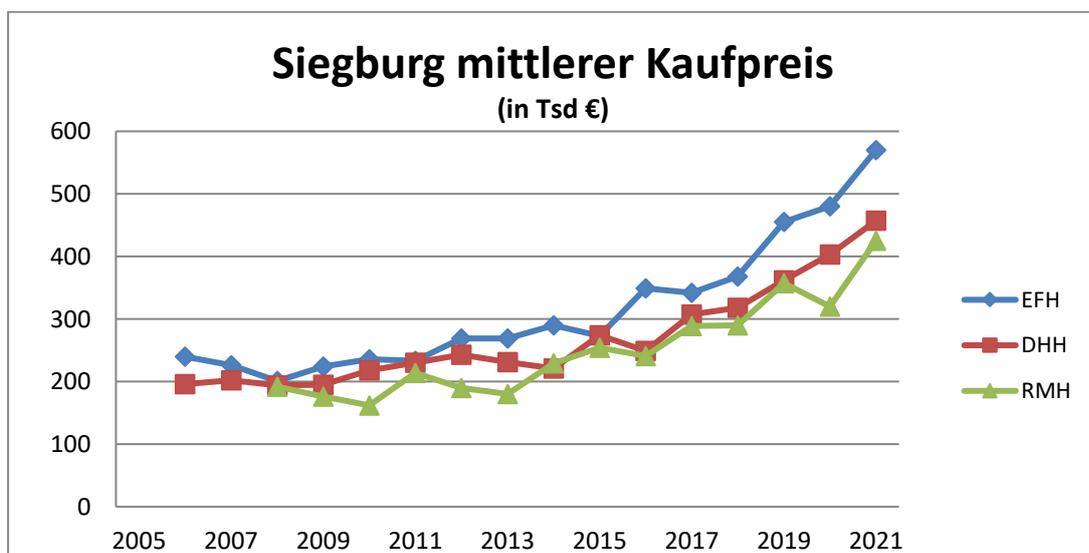
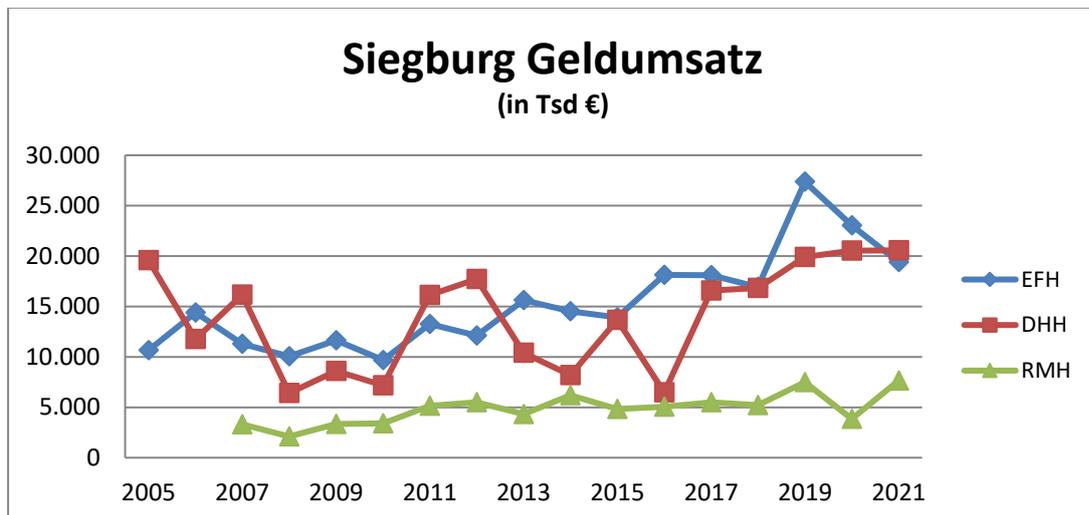
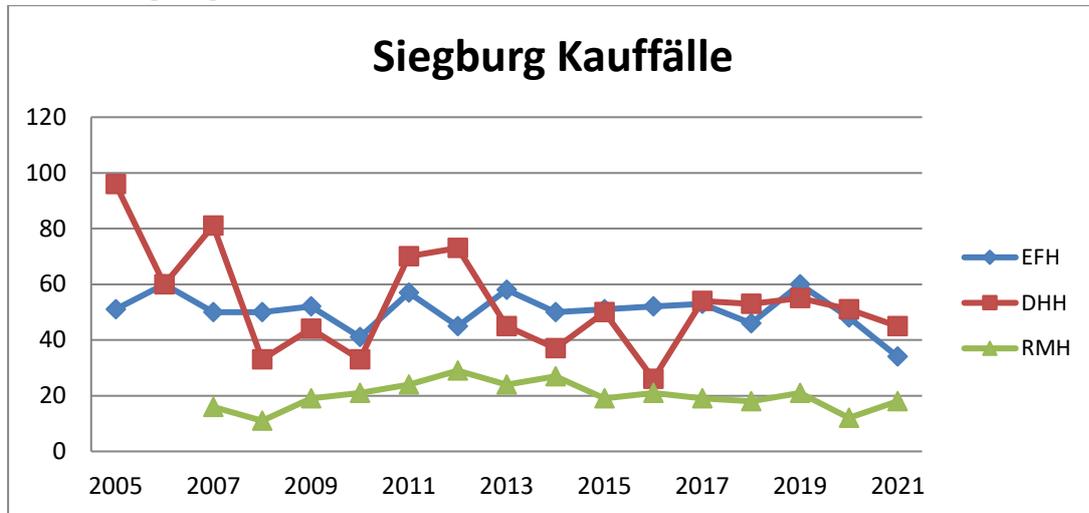
2.3.2.9 Königswinter



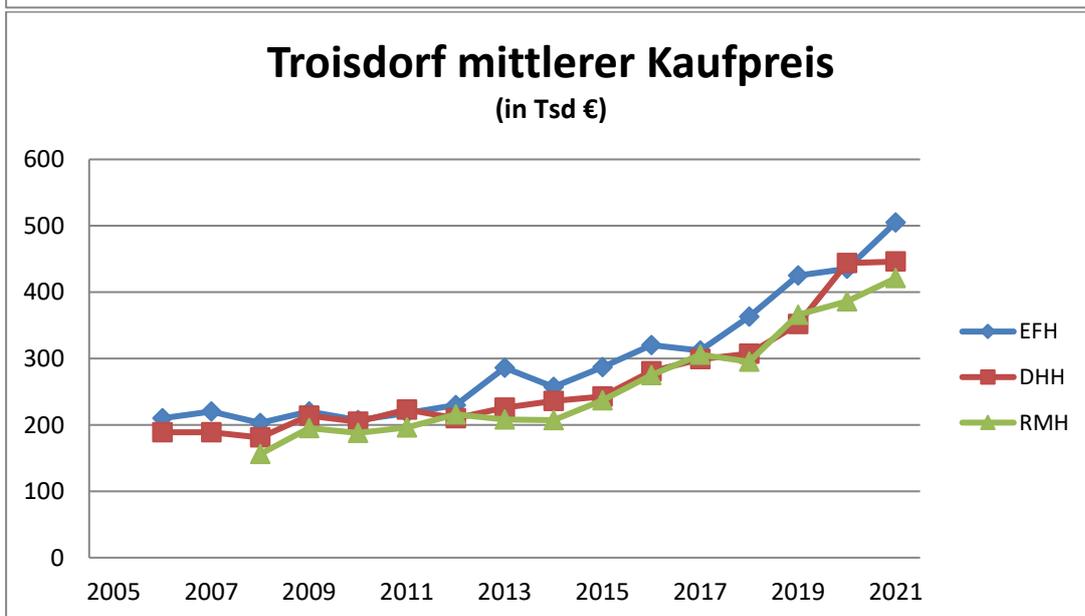
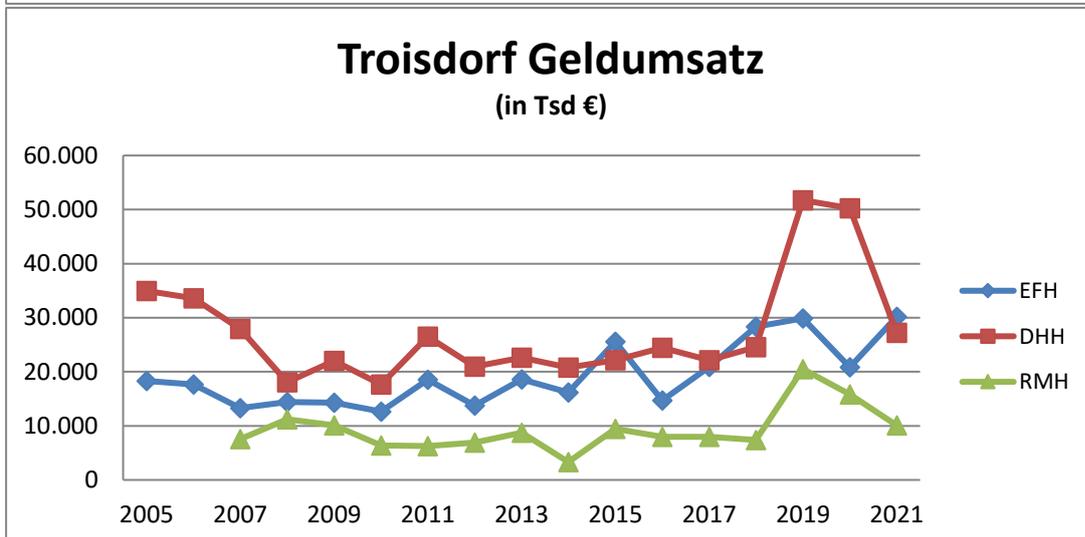
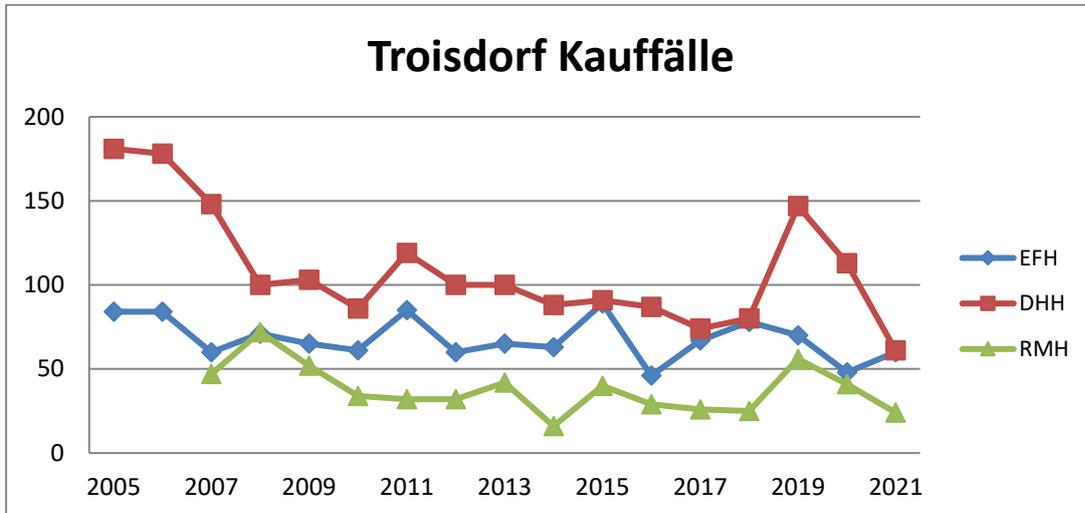
2.3.2.10 Sankt Augustin



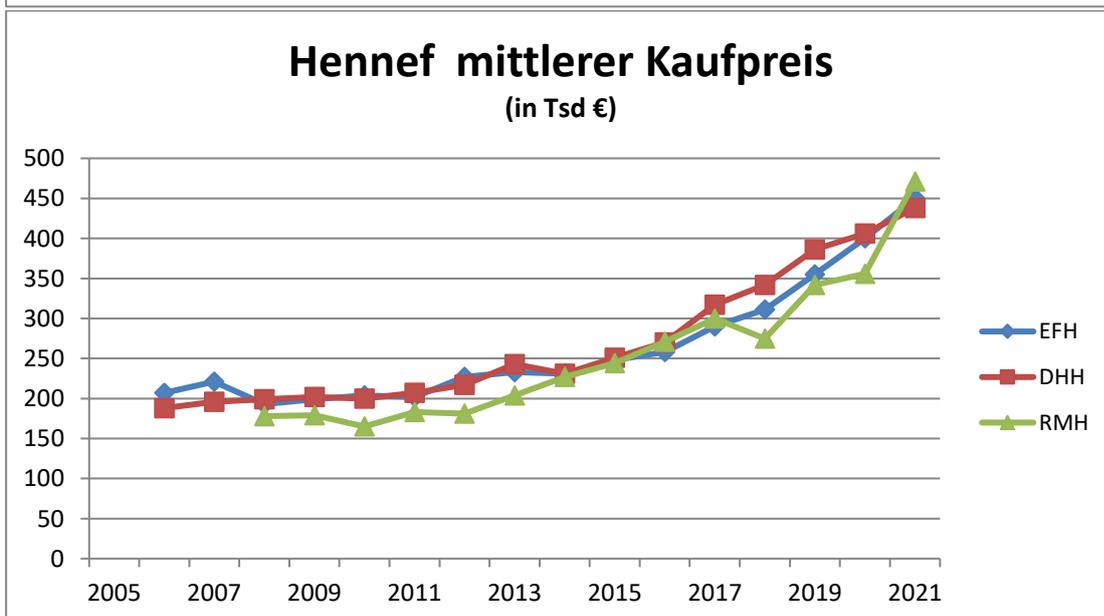
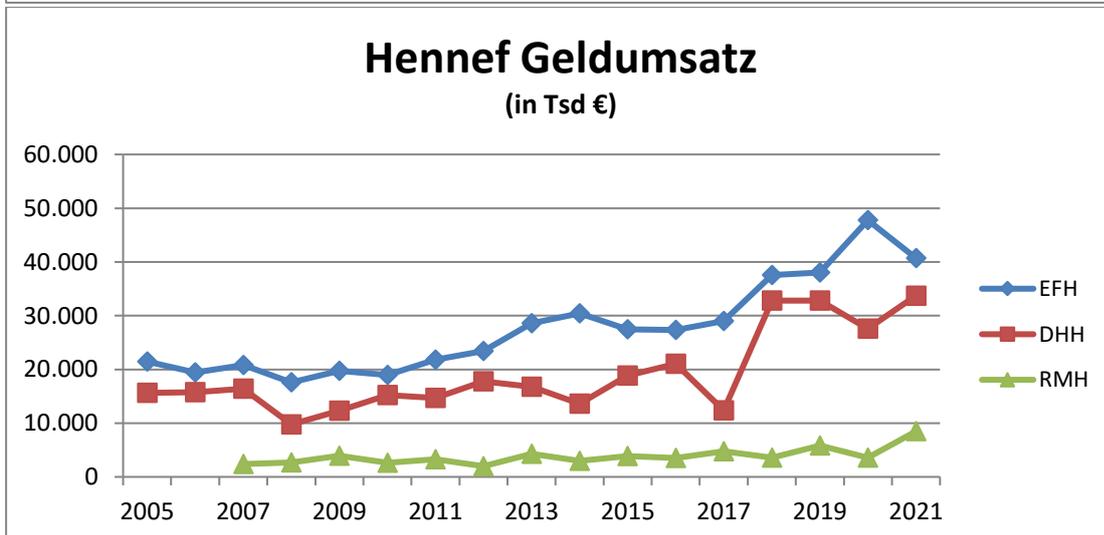
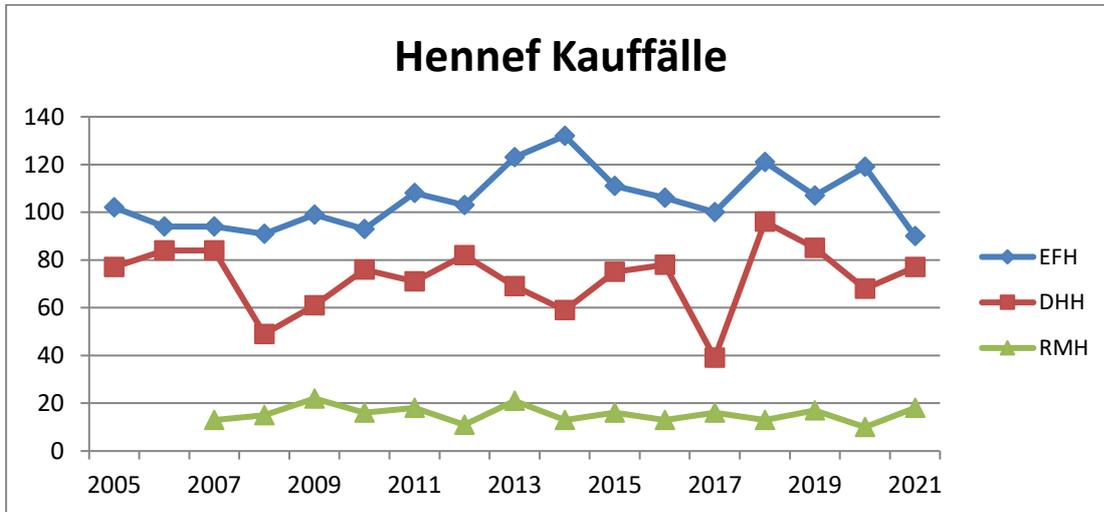
2.3.2.11 Siegburg



2.3.2.12 Troisdorf



2.3.2.13 Hennef

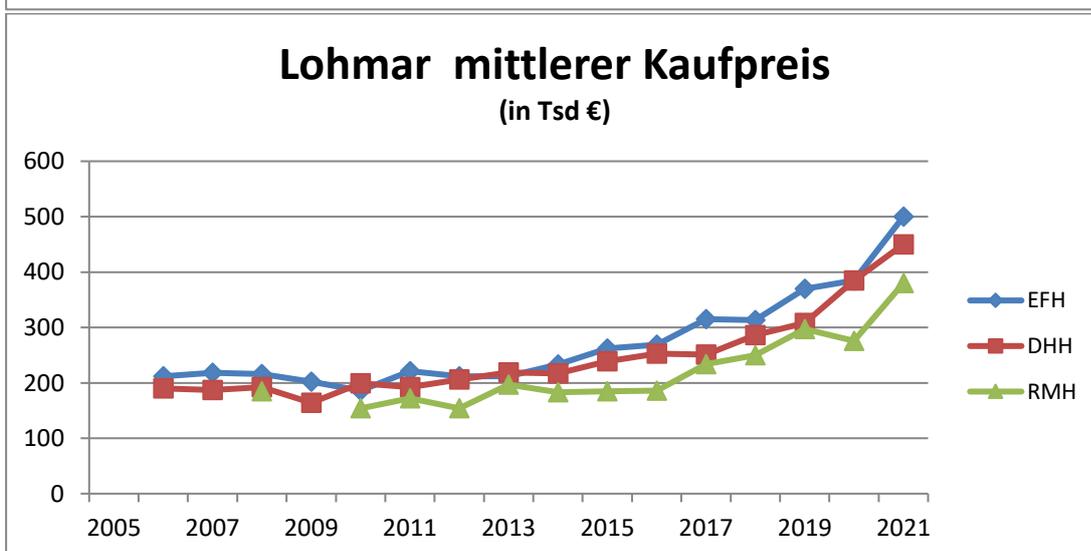
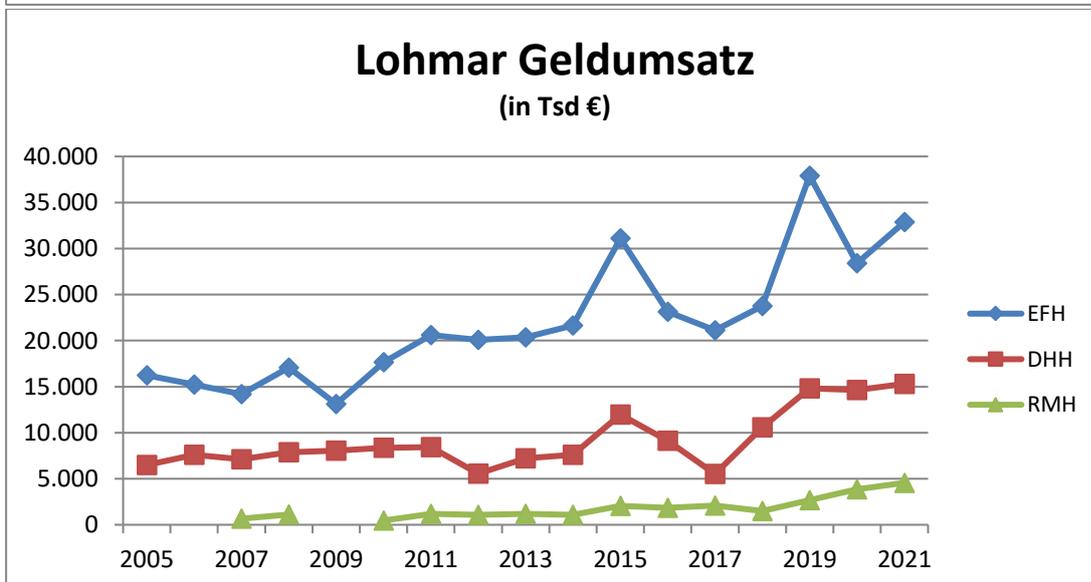
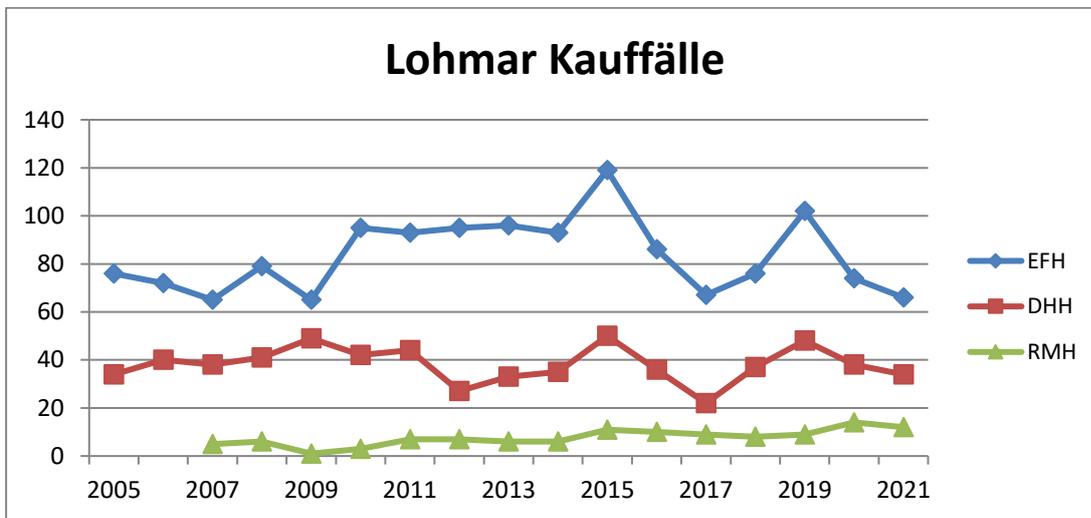


Autor: Till Herrmann – zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter

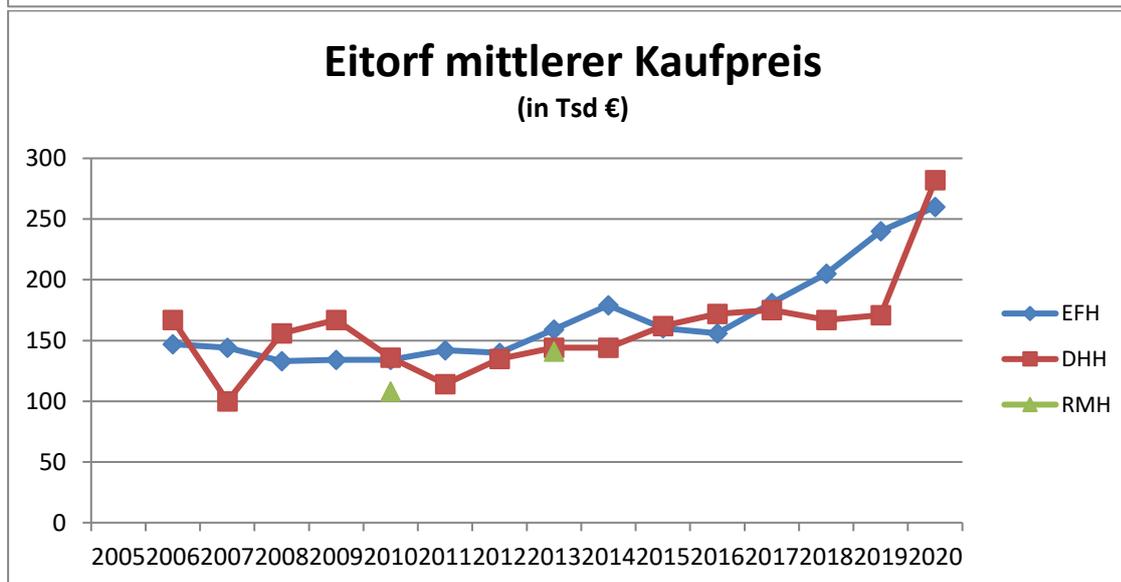
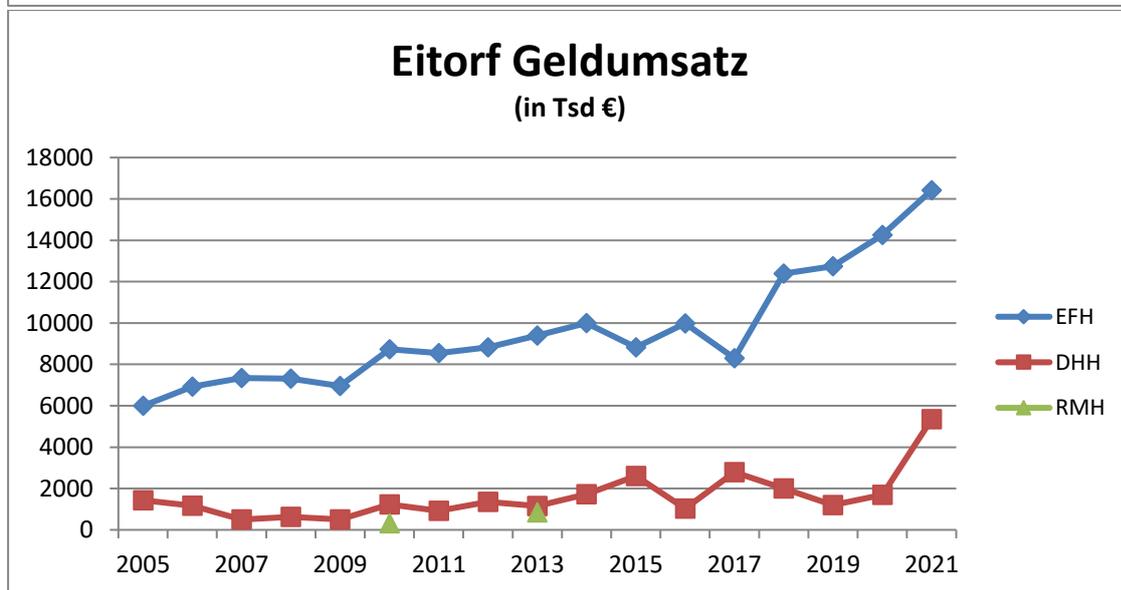
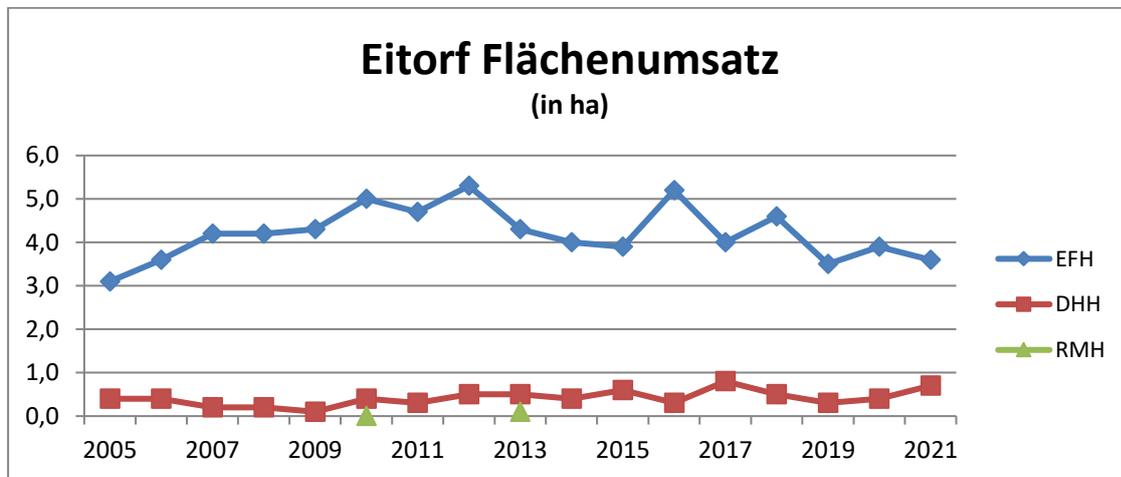
Heisterbacher Str. 106 – 53639 Königswinter, Tel. 02223 – 2794875 oder gutachter@immo-siebengebirgede

www.immo-siebengebirge.de

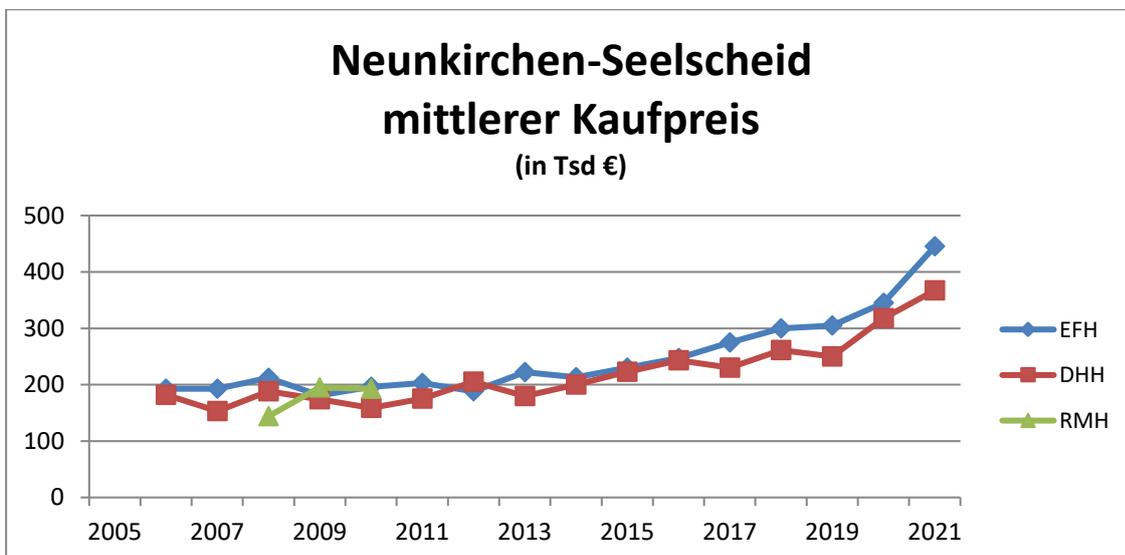
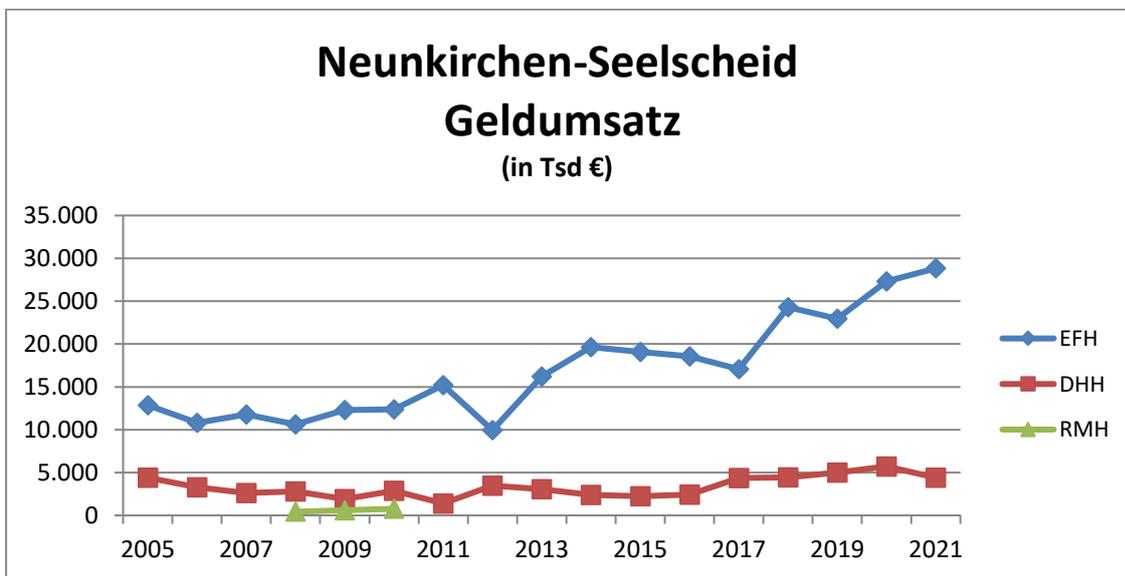
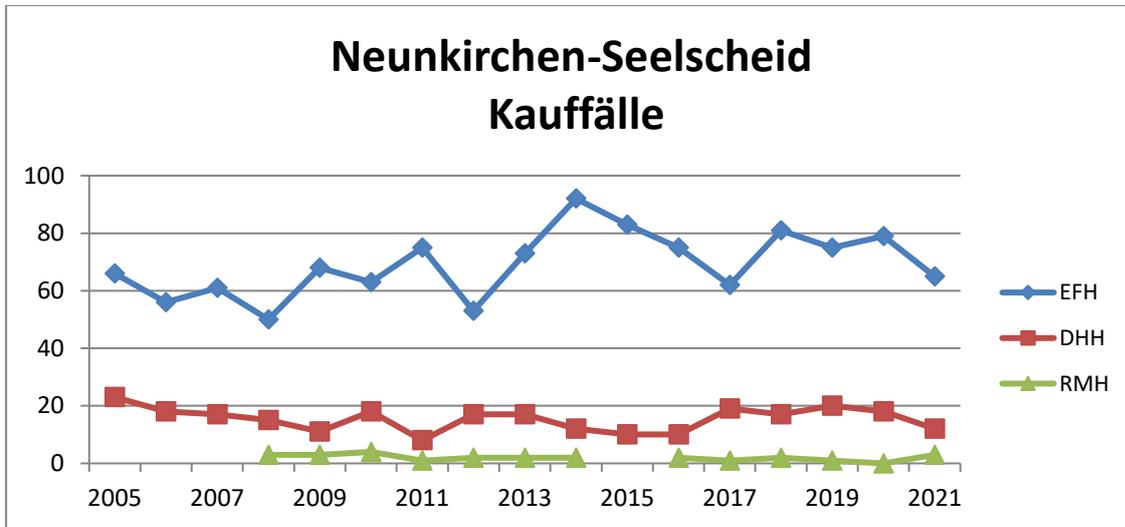
2.3.2.14 Lohmar



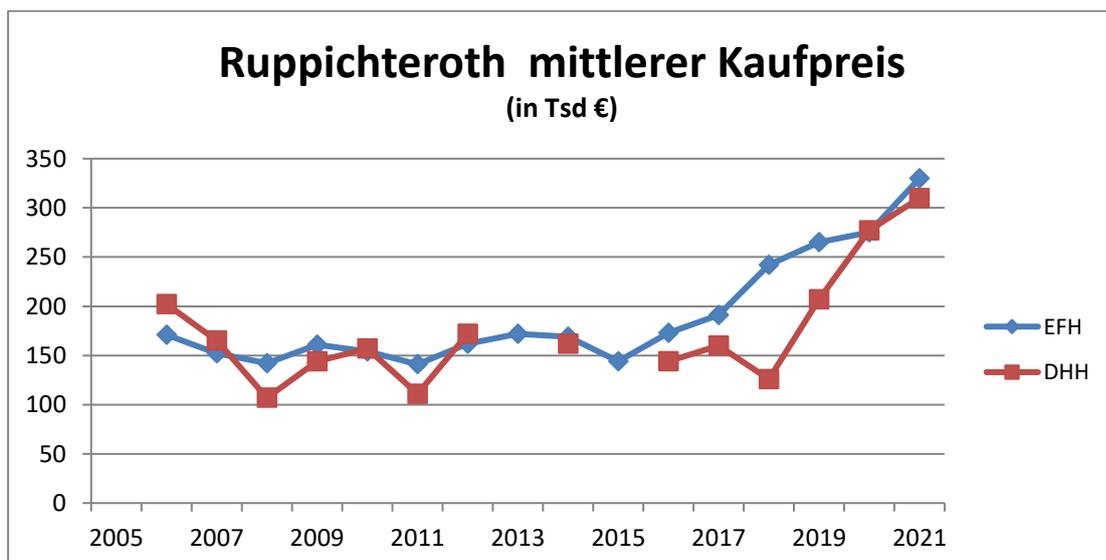
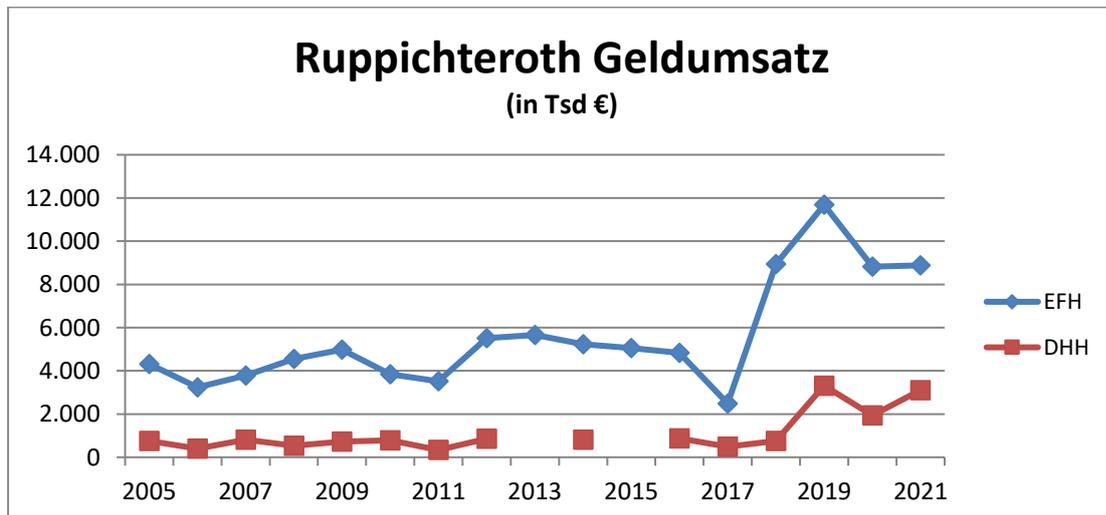
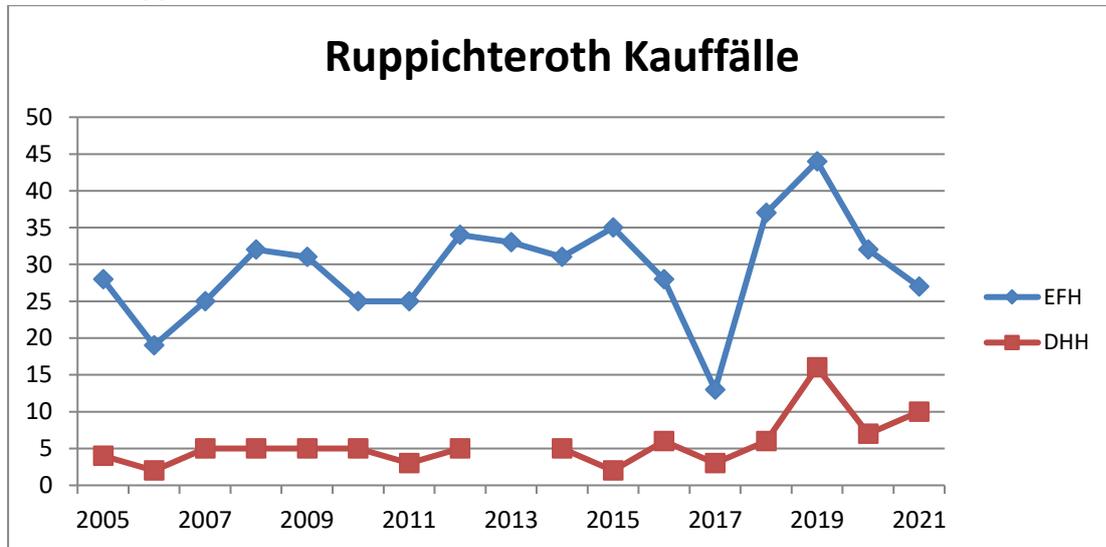
2.3.2.15 Eitorf



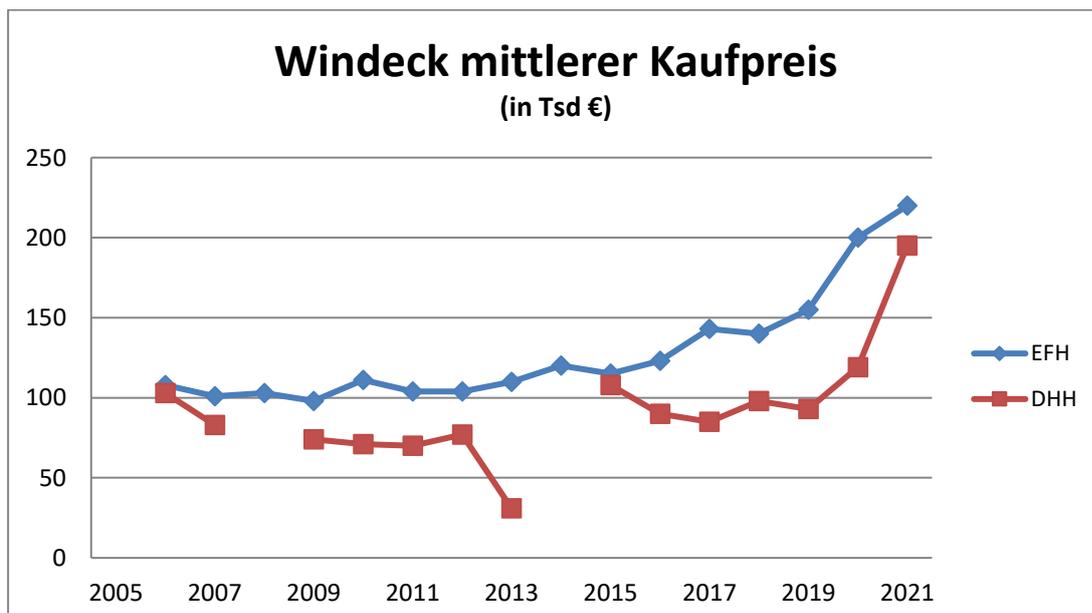
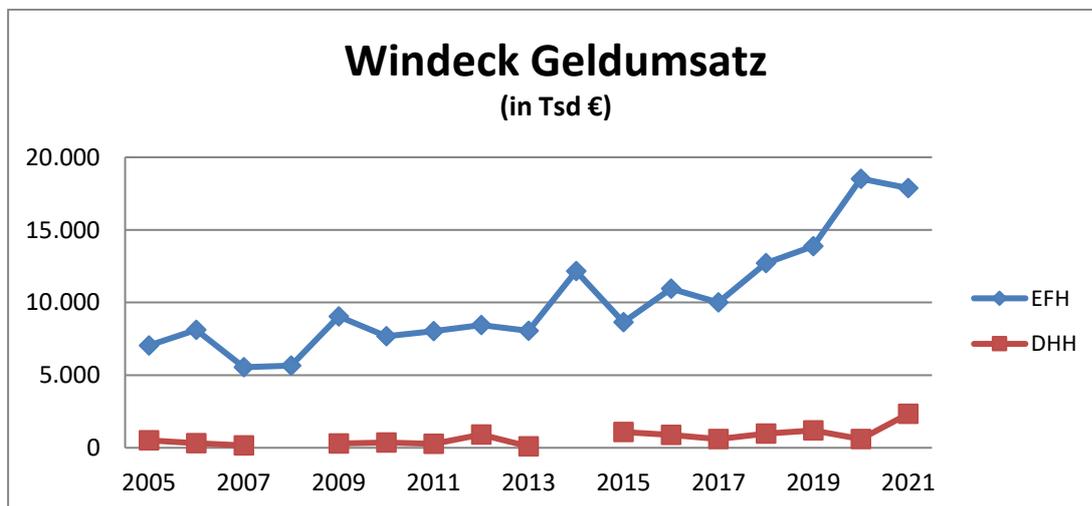
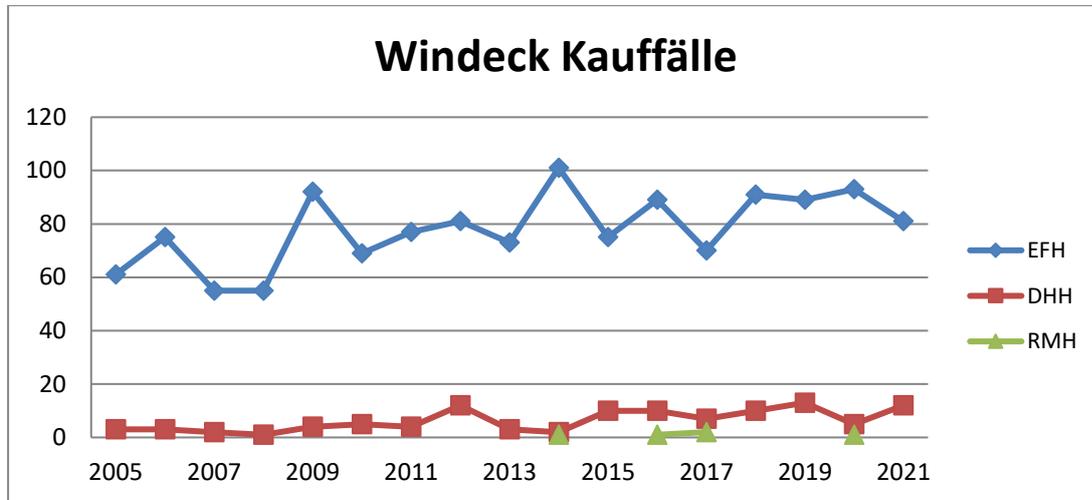
2.3.2.16 Neunkirchen-Seelscheid



2.3.2.17 Ruppichteroth



2.3.2.18 Windeck



Autor: Till Herrmann – zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter

Heisterbacher Str. 106 – 53639 Königswinter, Tel. 02223 – 2794875 oder gutachter@immo-siebengebirge.de

www.immo-siebengebirge.de

3. Meine Einschätzung für den Immobilienmarkt in der Region Bonn / Rhein-Sieg-Kreis

„Nachhaltiges Wachstum“

Steigerungsraten von mehr als +20 % bei den relativen Preisen (qm-Preisen) in einigen Teilmärkten im Bonner Stadtgebiet waren zuletzt eher die Regel also die Ausnahme. Besonders dynamisch waren die Preise für die jüngeren Baujahre.

Besonders hervorzuheben ist, dass die Dynamik nahezu in keinem Teilmarkt im Betrachtungszeitraum 2021 zu 2020 „an Fahrt verloren hat“. Die Kurven zeigen steil nach oben, teilweise auch sehr steil.

Die Bereitschaft Ein-/bzw. Zweifamilienhäuser für die Eigennutzung zu kaufen war zuletzt offensichtlich ungebrochen groß. Die Corona-Pandemie scheint diese Bereitschaft sogar eher noch beflügelt zu haben (Stichwort Home-Office / Lebensqualität).

Aktuell hat sich die Situation durch den Krieg in der Ukraine und den allgemein bekannten, gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sehr stark verändert.

Folglich müssen Marktteilnehmer mit veränderten Bedingungen rechnen. Denn auf der Käuferseite ist die „Leichtigkeit“ weggebrochen. Zuvor konnten mutmaßliche hohe Kaufpreisvorstellungen von Immobilienverkäufern abgefedert werden, mit dem Einsatz von oft sehr viel Eigenkapital (welches aufgrund fehlender Investitionsalternativen sehr gerne in das private Einfamilienhaus investiert wurde) und einem extrem, geringen Zinsniveau. Die monatliche Rate, die sich aus solchen Konstellationen ergab, war oft derart gering, dass viele Käufer mit einem guten Bauchgefühl einem vermeintlich übertriebenen Kaufpreis zugestimmt haben. Gerade in der aktuellen Situation werden die wenigsten dieser Käufer ihre Entscheidung bereut haben.

Für den künftigen Immobilienkäufer hat sich jedoch Vieles, teilweise grundlegend verändert. Das Zinsniveau liegt nun eher bei 3 % und ist damit 2-3 mal so hoch, wie im Vorjahr (bezogen auf eine Standardfinanzierung mit guter Bonität). Die Problematik der Kosten und Beschaffung von Energie, führt zu der Konsequenz, dass die meisten, angebotenen Gebrauchtimmobilien zwingend unmittelbar nach dem Kauf energetisch modernisiert werden müssen. Neben zu tragenden Kosten bestehen die Problematik der Beschaffung von Material und Handwerkern. Für viele Familie wird sich der Umzug aus der gemieteten Immobilie in eine Kaufimmobilie erstmal, überhaupt nicht rechnen. Andere Familien werden begründet oder unbegründet ihre Immobiliensuche einstellen/verschieben, um die Entwicklungen abzuwarten.

Ein potenzieller Verkäufer wird daher auf eine nicht unerheblich reduzierte Nachfrage treffen, besonders, wenn es, um dem Verkauf einer älteren, energetisch problematischen Immobilie geht. Auch Käufer, die z.B. aufgrund ihrer hohen Eigenkapitalquote gar nicht stark betroffen sind, werden die allgemeinen Marktveränderungen sowie die Risiken von rückläufigen Immobilienpreisen bei der Kaufpreisermittlung einbeziehen.

Viele Verkäufer werden daher gut beraten sein, einen Verkauf nochmals zu verschieben.

Da jedoch unsere Region unter anderem wegen ihres dynamischen Arbeitsmarktes und dem damit verbundenen Zuzug wirtschaftlich kräftiger Familien geprägt ist, können Verkäufer dennoch auf eine stetig wachsende, „frische“ Nachfrage bauen, und ihre Immobilien, vermutlich mit etwas längeren Vermarktungsdauern und ggf. mit etwas geringeren Preiszuschlägen durchaus an die Frau oder an den Mann bringen. Die Verkäufer von energetisch, kritischen Immobilien sind gut beraten, die Kosten für eine entsprechende Modernisierung kalkulieren zu lassen und dem Käufer ggf. anzubieten, diese Maßnahme auf eigene Kosten noch durchführen zu lassen. Das würde ein, oft recht unverhältnismäßige Debatte über extreme Baukosten ersetzen.

Autor und Herausgeber des Immobilien-Reports Bonn-Rhein-Sieg 2022



Till Herrmann, Heisterbacher Str. 106, 53639 Königswinter

zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter (S)
staatlich geprüfter Betriebswirt Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit
Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

ImmoReport Bonn/Rhein-Sieg 2023 jetzt schon kostenlos abonnieren. Mail mit Stichwort „**ImmoReport**“ an post@immo-siebengebirge.de