

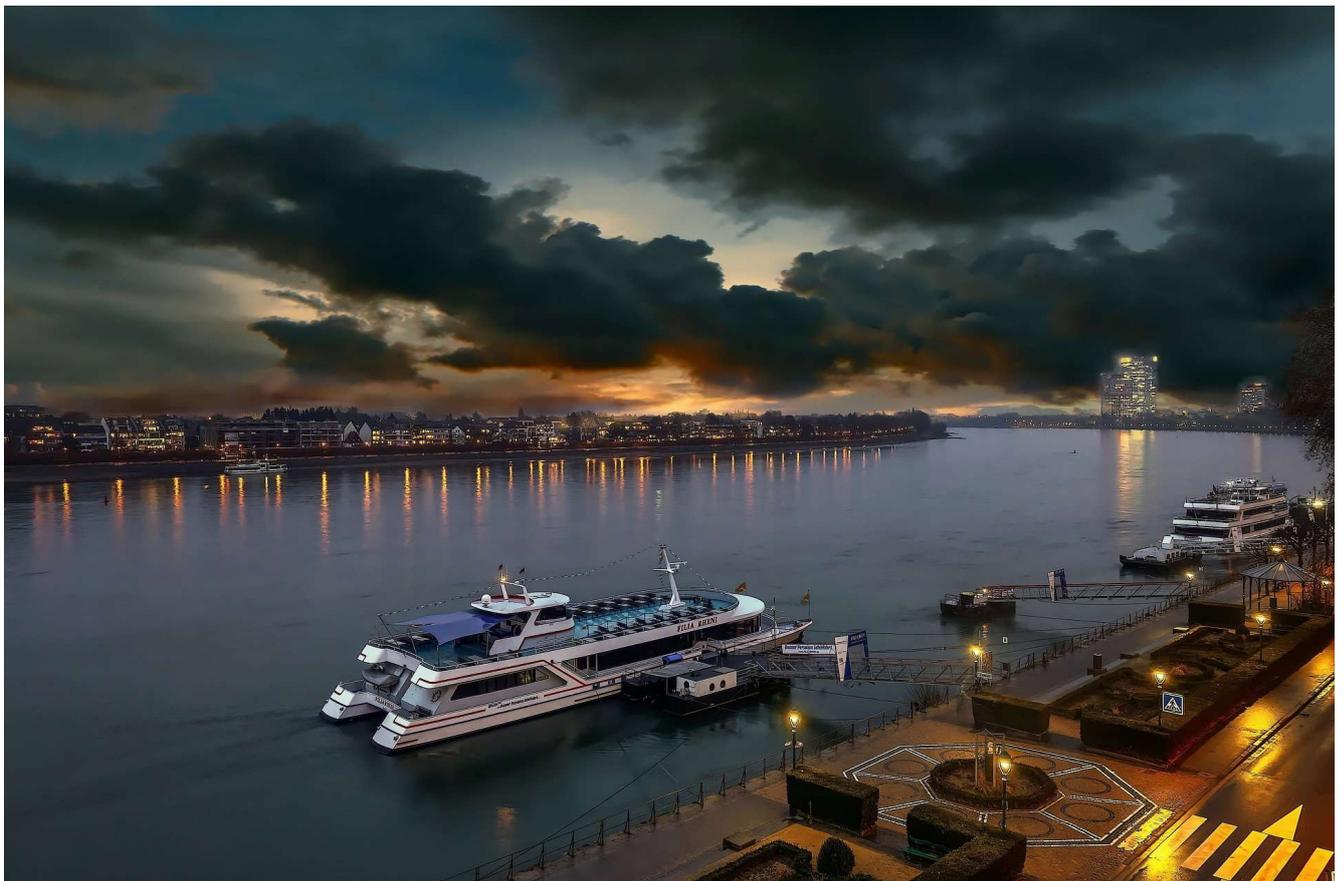


tilherrmann

Immobilienervices e.K.

IMMOBILIENREPORT BONN / RHEIN-SIEG 2020/2021

- 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 stärksten Regionen in Deutschland.

Kein Wunder, dass es viele Menschen gibt, die in der Region eine Immobilie kaufen möchten.

In Zeiten hoher und steigender Kaufpreise in vielen Teilmärkten, brauchen die Käufer eine belastbare Orientierung, um ihre Kaufentscheidung auf „sichere Beine“ zu stellen.

Aber auch diejenigen, die bereits Grundbesitz haben, interessieren sich stark für die Entwicklungen in „ihren Lagen“ und hoffen natürlich darauf, dass sich ihr Immobilienvermögen stetig vermehrt.

Als wir in 2011 damit begonnen haben, unseren Marktbericht zu veröffentlichen, gab es noch wenig lokale, kleinräumige Marktauswertungen. Mittlerweile bieten viele Marktteilnehmer ihre Marktberichte an. Bei vielen dieser Marktberichte wird jedoch nicht auf das tatsächliche Marktgeschehen, also auf die realisierten Kauffälle, Bezug genommen.

Aus diesem Grund werten wir nur die amtlichen Daten der Gutachterausschüsse aus. Diesen Daten liegen sämtliche, auswertbaren Kauffälle der Bundestadt Bonn sowie den Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises zugrunde. In 2020 waren dies insgesamt rd. 10.000 Kauffälle.

Außerdem stellen wir in unserem Marktbericht die langfristige Preisentwicklung und Entwicklung der Märkte dar. Nur so lässt sich ein Trend wirklich belastbar beurteilen.

Unternehmensvorstellung:

Till Herrmann gründete vor mittlerweile über 17 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 Privat sowie für die Kreditwirtschaft und vermarktet Wohnimmobilien in der Region Bonn / Rhein-Sieg-Kreis.

- über 15 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

- Wertgutachten
- Kauf-/Verkaufsberatung
- Energieausweise
- Beratung barrierefreies Wohnen
- Mediation



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, Immobilienreport abonnieren Tel. 02223 – 2794875 oder sv@herrmann-bonn.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.....	25
2.3.2.8 Bad Honnef.....	27
2.3.2.9 Königswinter.....	28
2.3.2.10 Sankt Augustin.....	28
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 2021)

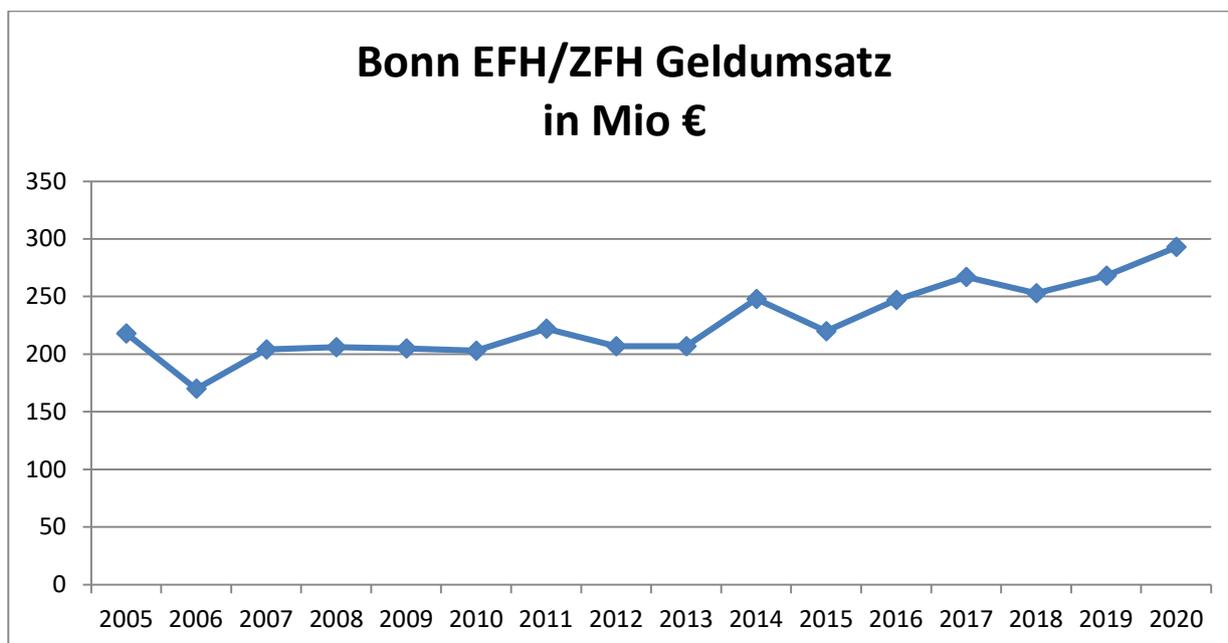
1.3.1. Bodenrichtwerte (Grundstückspreis)

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen **Grundstücksmarktbericht 2021** folgende, durchschnittliche Preisentwicklungen für baureifes Land: **EFH/ZFH¹: + 13 %**, Mehrfamilienhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser: + 4 %, Gewerbe/Industrie: + 0 %.

Die Zahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken sank dabei um 9 %.

1.3.2 Teilmarkt der Ein-/und Zweifamilienhäuser

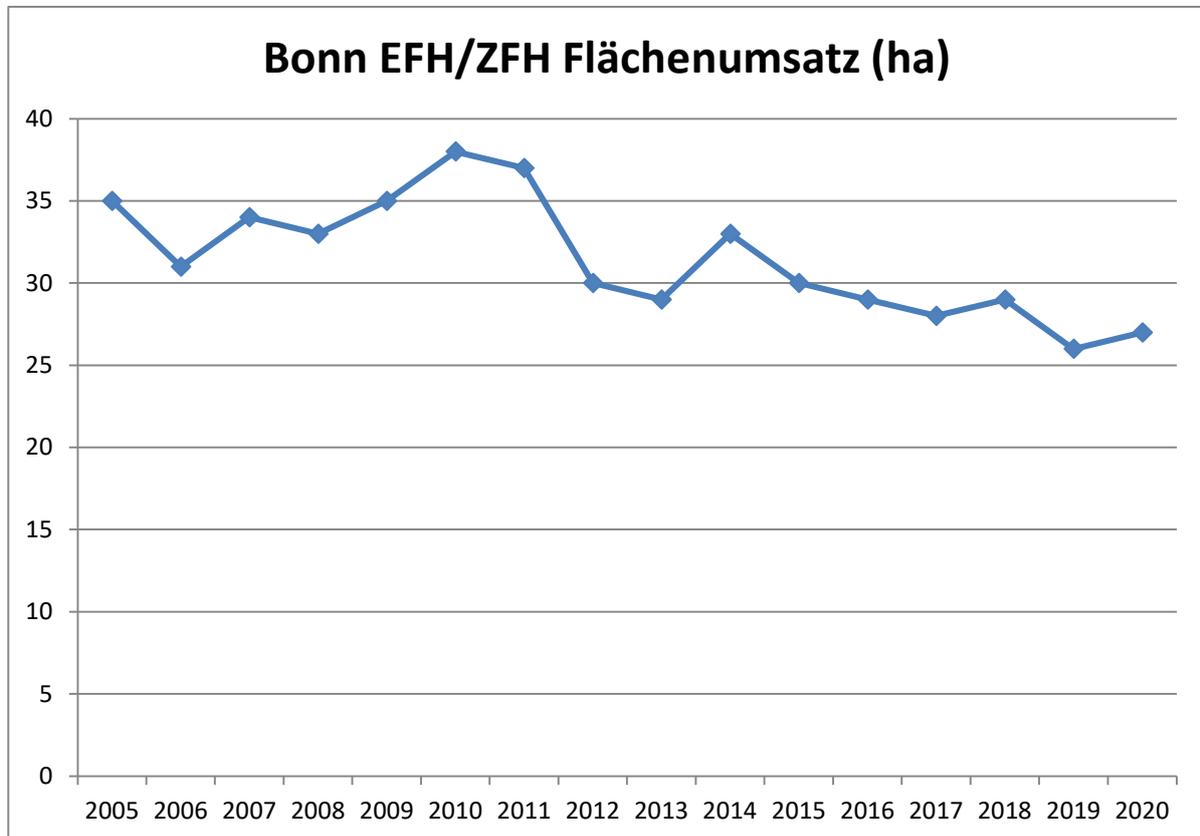
differenziert nach „freistehende Einfamilienhäuser (EFH/ZFH)“; „Doppelhaushälfte/Reiheneckhaus (DHH/REH)“ sowie „Reihenmittelhaus (RMH)“



¹ Ein- und Zweifamilienhäuser

Analyse Teilmarkt aller Ein-/Zweifamilienhäuser:

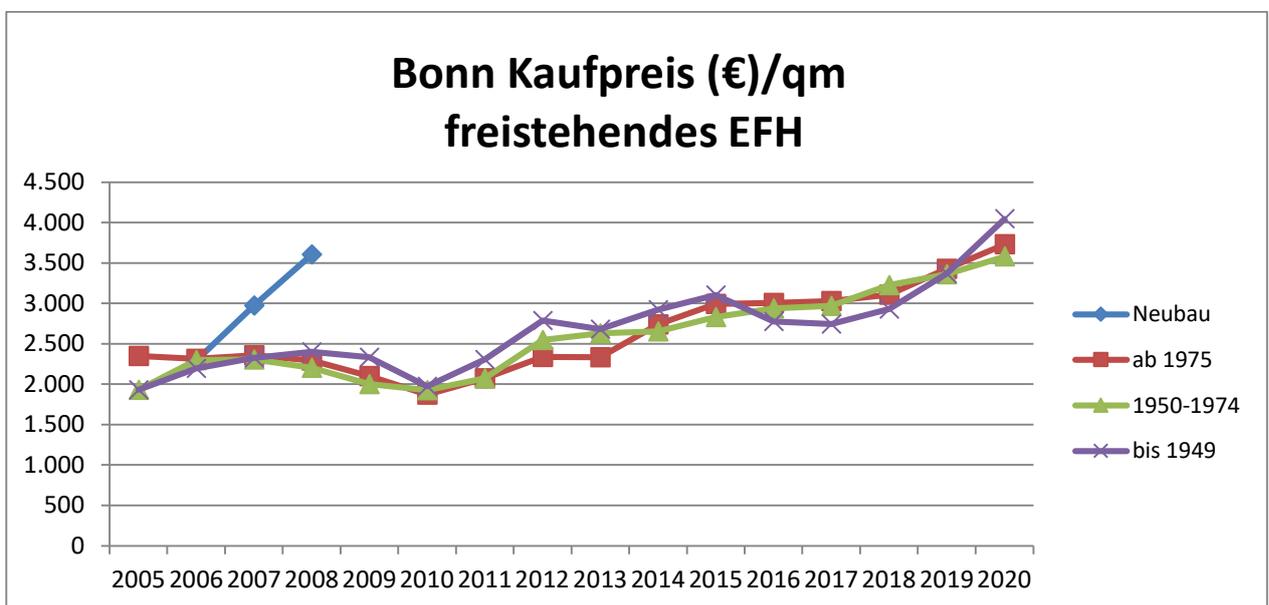
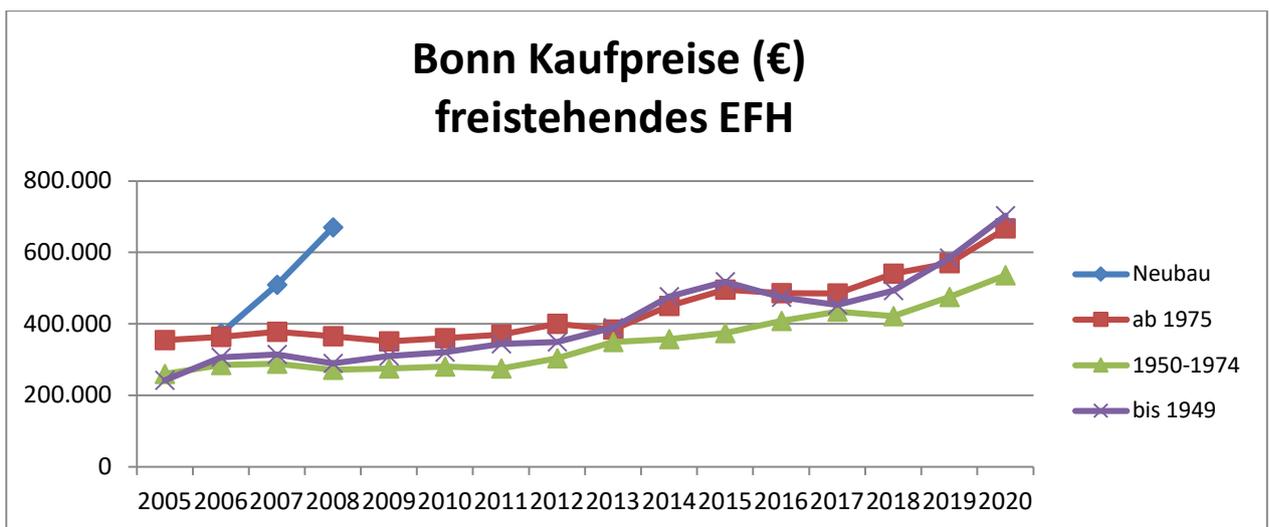
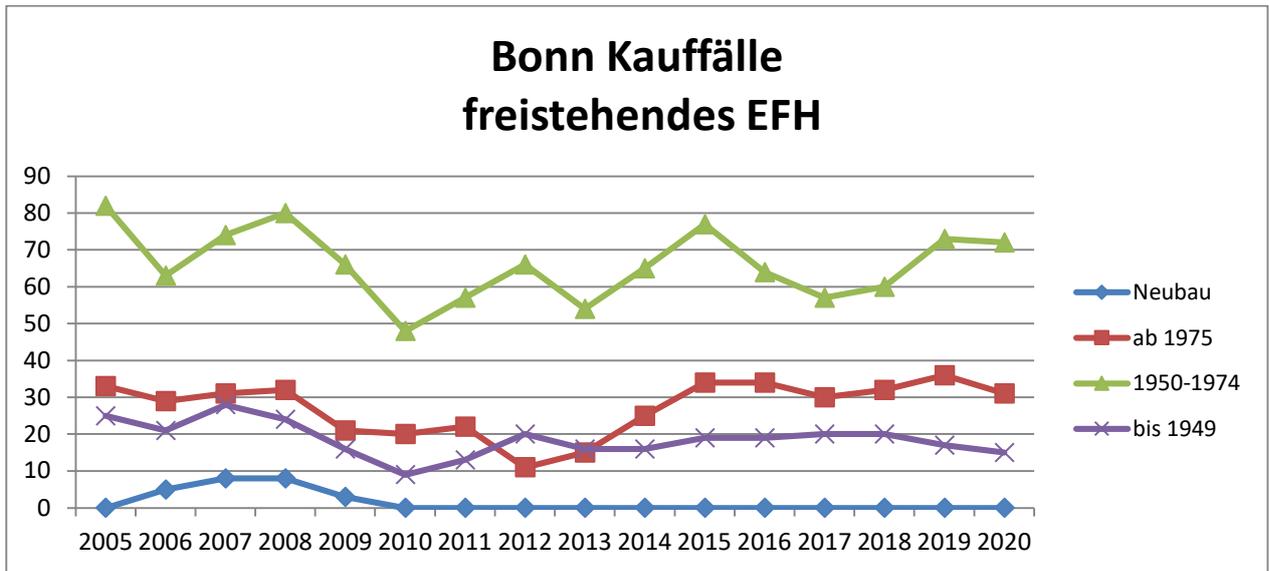
Der Geldumsatz ist von 268 Mio. € auf **293 Mio. €** um ca. 9 % **gestiegen**, auch der **Flächenumsatz hat leicht zugelegt**.



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



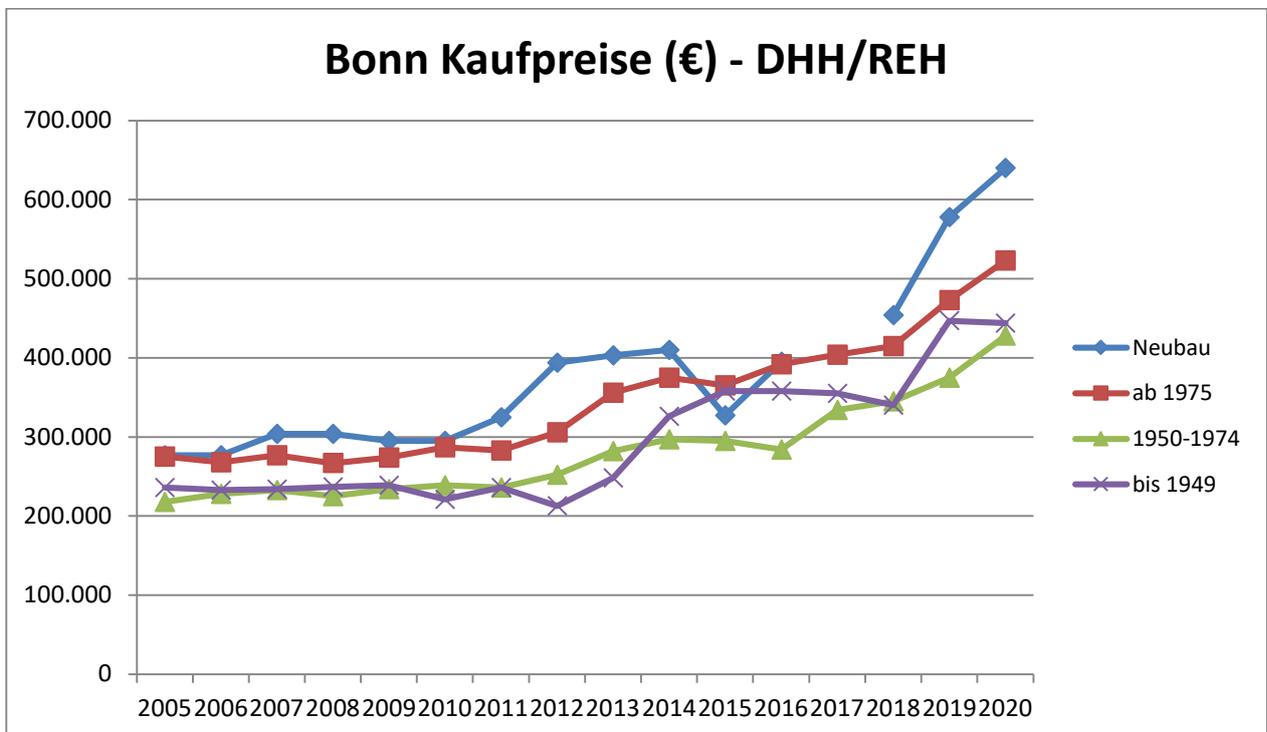
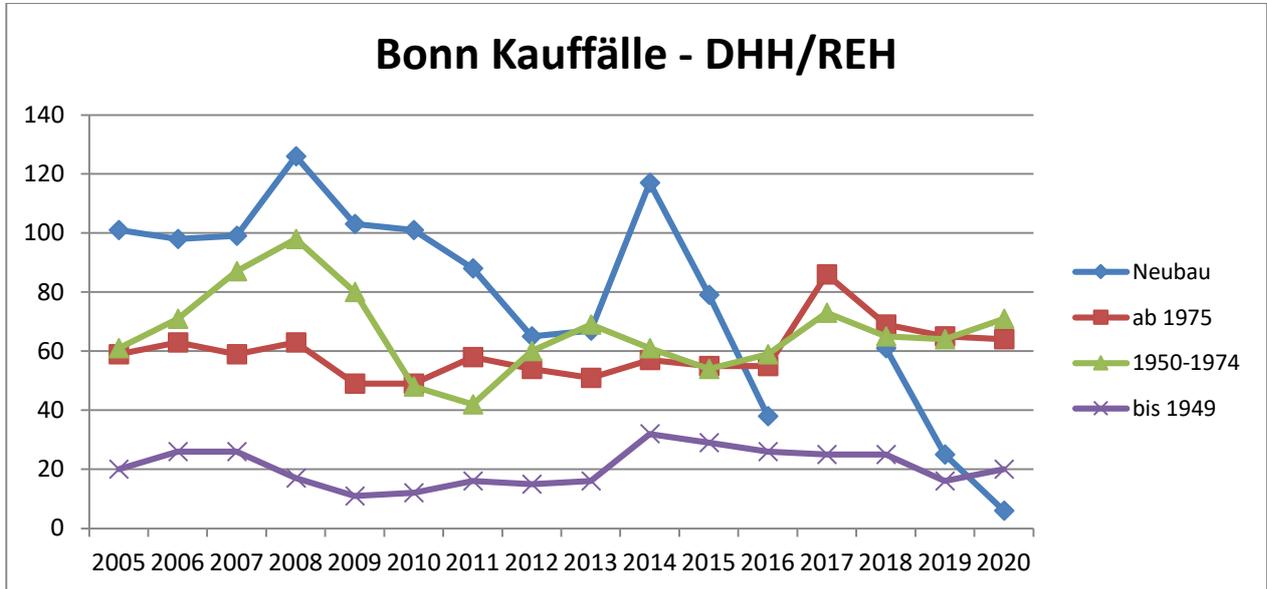
Baujahr	2019-2020	1975-2018	1950-1974	bis 1949
Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	0	31 (-5) ↓	72 (-1) ↓	15 (-2) ↓
Ø- Preise € (Vorjahr/Entwicklung)		667.000 (570.000/+17,0% ↗)	536.000 (475.000/+12,8% ↗)	703.000 (584.000/+20,4% ↗)
KP €/qm (Vorjahr/Entwicklung)		3.731 (3.430/+8,8% ↗)	3.581 (3.360/+6,6% ↗)	4.048 (3.370/+20,1% ↗)

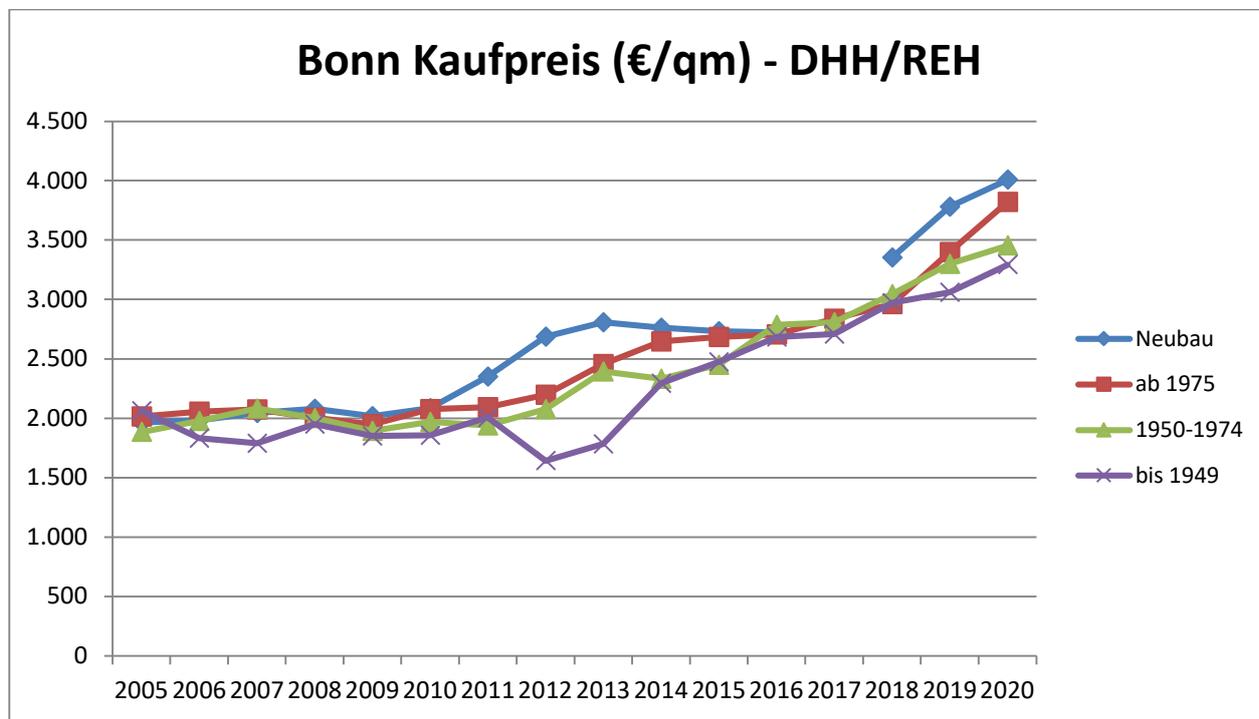
Analyse Daten Teilmarkt freistehende Ein-/und Zweifamilienhäuser:

- Es wurden etwas **weniger** freistehende EFH als im Vorjahr verkauft.
- Die (relativen) Quadratmeterpreise **steigen** in allen Baujahresklassen und bewegen sich unabhängig vom Alter auf einem ähnlichen Niveau von 3.500 – 4.000 €/m².
- Die durchschnittlichen (absoluten) Preise für Häuser steigen in allen Baujahresklassen stark (2-stellig) mit Wachstumsraten von **rd. + 12-20%**.
- Nach starkem Anstieg (+20,4 %) kostet ein freistehendes Haus (Bj. bis 1949) im Durchschnitt **703.000 €**.

1.3.2.2 Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser in mittleren und guten Lagen

mit einer Grundstücksgröße von 150-500 m²





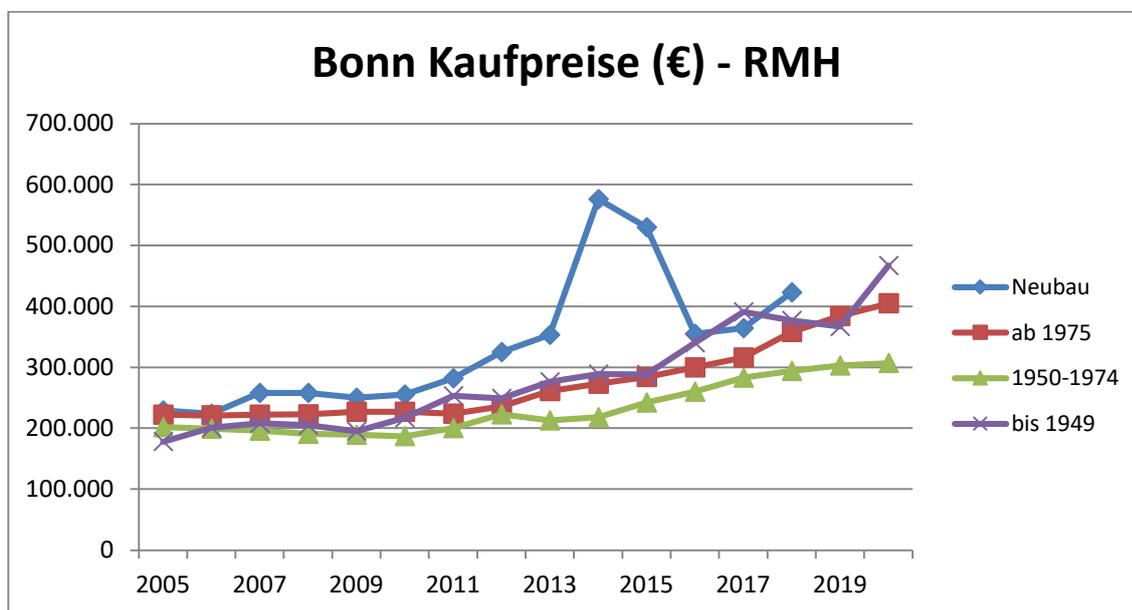
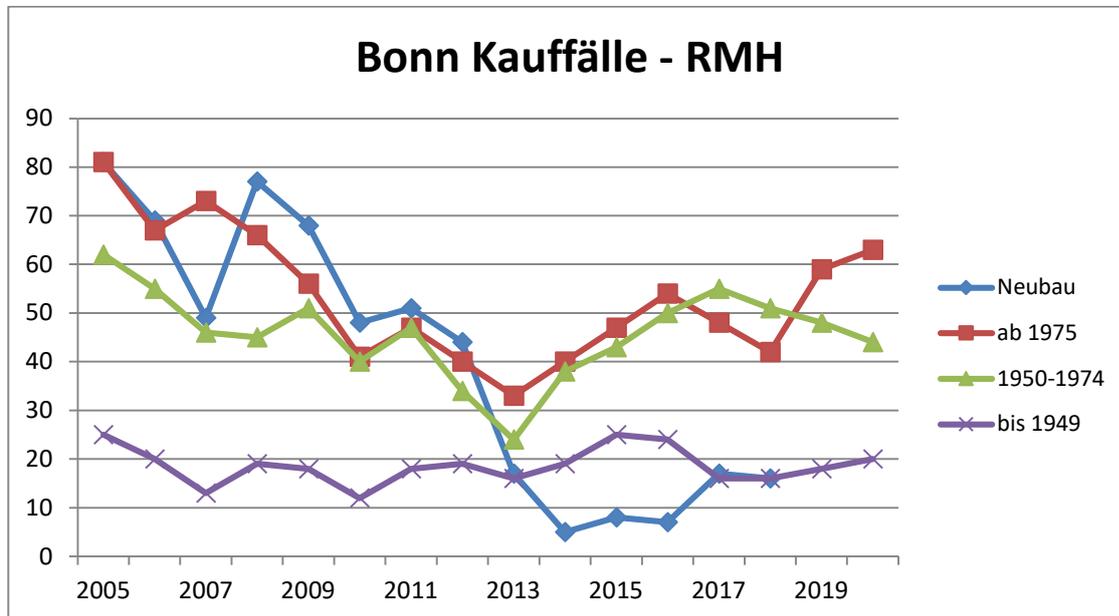
Baujahr	2019-2020	1975-2018	1950-1974	bis 1949
Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	6 (-19) ↓	64 (-1) ↓	71 (+7) ↗	20 (+4) ↗
Ø - Preise in € (Vorjahr/Entwicklung)	640.000 (578.000 / +10,7%) ↗	523.000 (473.000 / +10,6%) ↗	428.000 (375.000 / +14,1%) ↗	444.000 (447.000 / -0,7%) ↓
KP/qm in € (Vorjahr/Entwicklung)	4.008 (3.780 / +6,1%) ↗	3.821 (3.400 / +12,4%) ↗	3.455 (3.300 / +4,7%) ↗	3.294 (3.060 / +7,6%) ↗

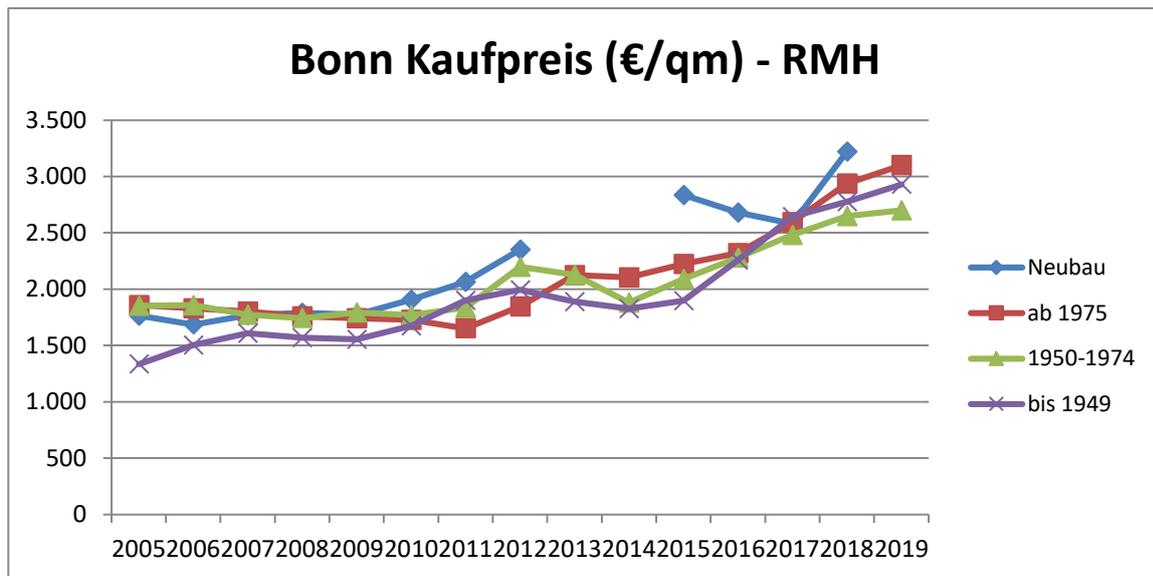
Analyse Daten Teilmarkt DHH/REH:

- Es gibt kaum noch Verkäufe von Neubauten.
- Die Preise der wenigen Neubauten steigen sehr stark (rd. + 10%).
- Die relativen Preise (je m²) steigen nachhaltig mit Wachstumsraten von 4,7 – 12,4 %.

1.3.2.3 Reihenmittelhäuser in mittleren und guten Lagen

mit einer Grundstücksgröße von 150-300 m²



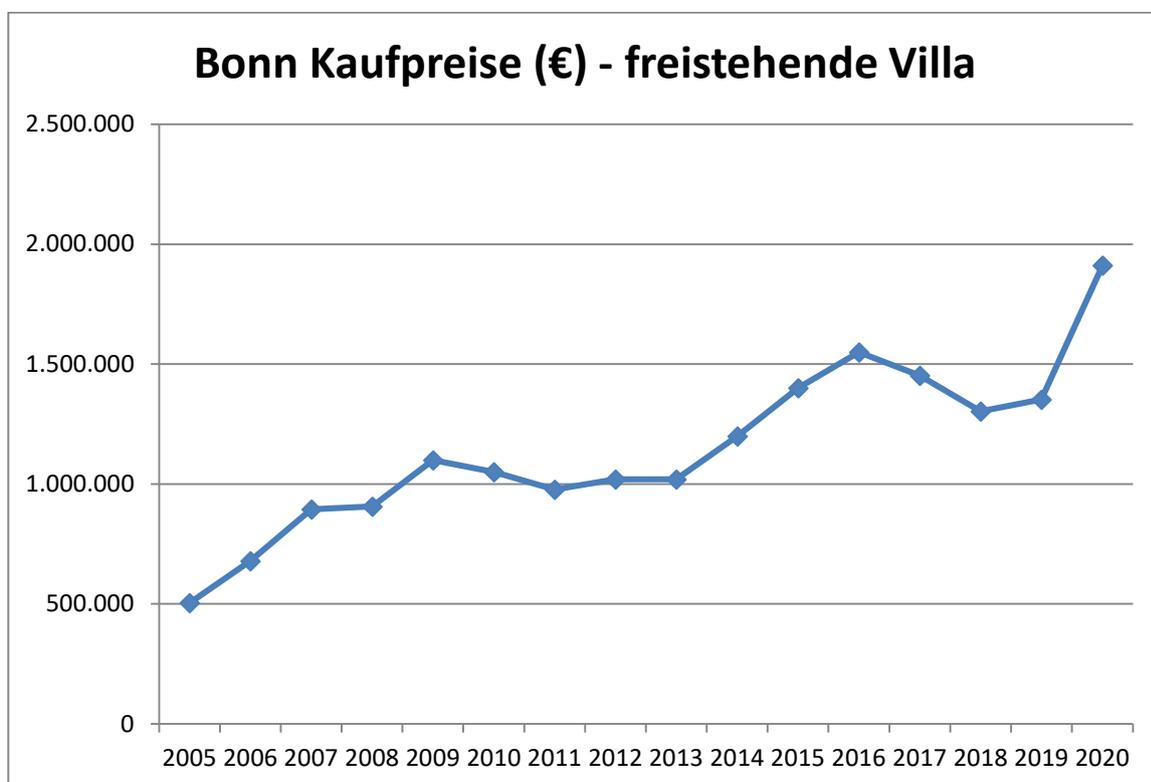
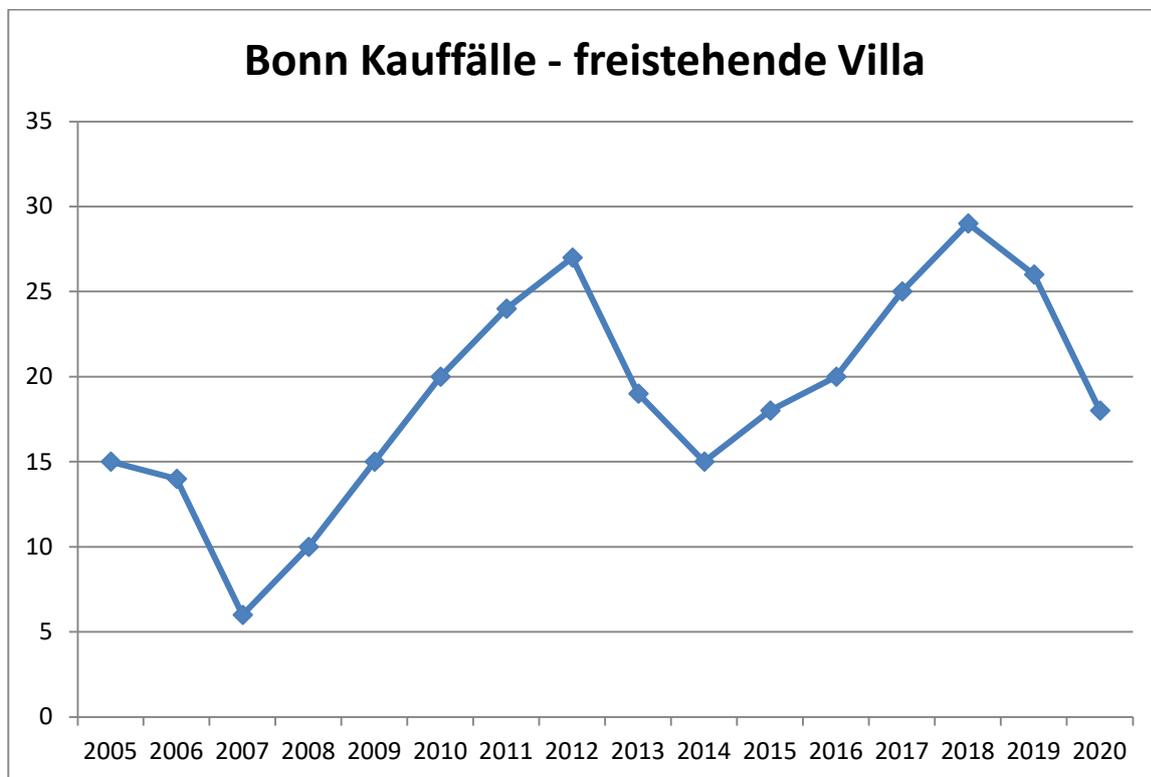


Baujahr	2019-2020	1975-2018	1950-1974	bis 1949
Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	0	63 (4) ↗	44 (-4) ↘	20 (2) ↗
Ø - Preise € (Vorjahreswert/Entwicklung)		405.000 (384.000/+5,5%) ↗	307.000 (303.000/+1,3%) ↗	467.000 (367.000/+27,2%) ↗
KP/qm in € (Vorjahreswert/Entwicklung)		3.393 (3.100/+9,5%) ↗	3.015 (2.700/+11,7%) ↗	3.149 (2.930/+7,5%) ↗

Analyse Daten Teilmarkt RMH:

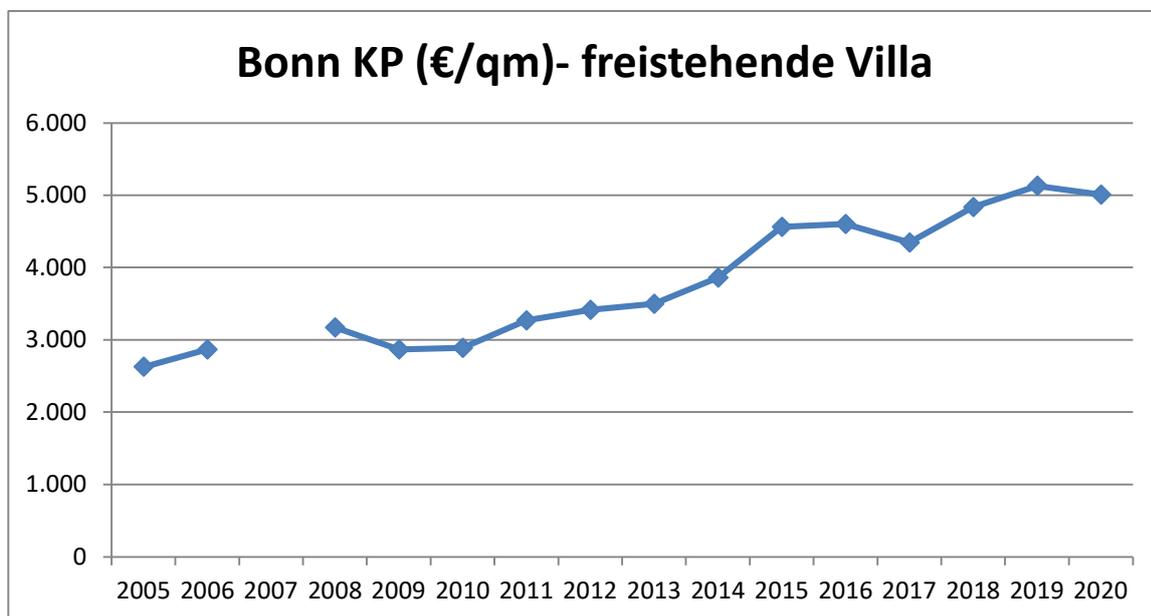
- Anstieg bei den Kauffällen der Häuser aus den Baujahren ab 1975.
- Rückläufige Kauffallzahlen in der Bj.-Klasse 1950-1974.
- Extreme Entwicklung (+27%) der absoluten Kaufpreise in der Bj.-Klasse bis 1949 bei moderater Steigerung der relativen Preise (+7,5%).

1.3.2.4 Freistehende Villa in mittleren und guten Lagen



Autor: Till Herrmann – zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter

Heisterbacher Str. 106 – 53639 Königswinter, Immobilienreport abonnieren Tel. 02223 – 2794875 oder sv@herrmann-bonn.de
www.immo-siebengebirge.de

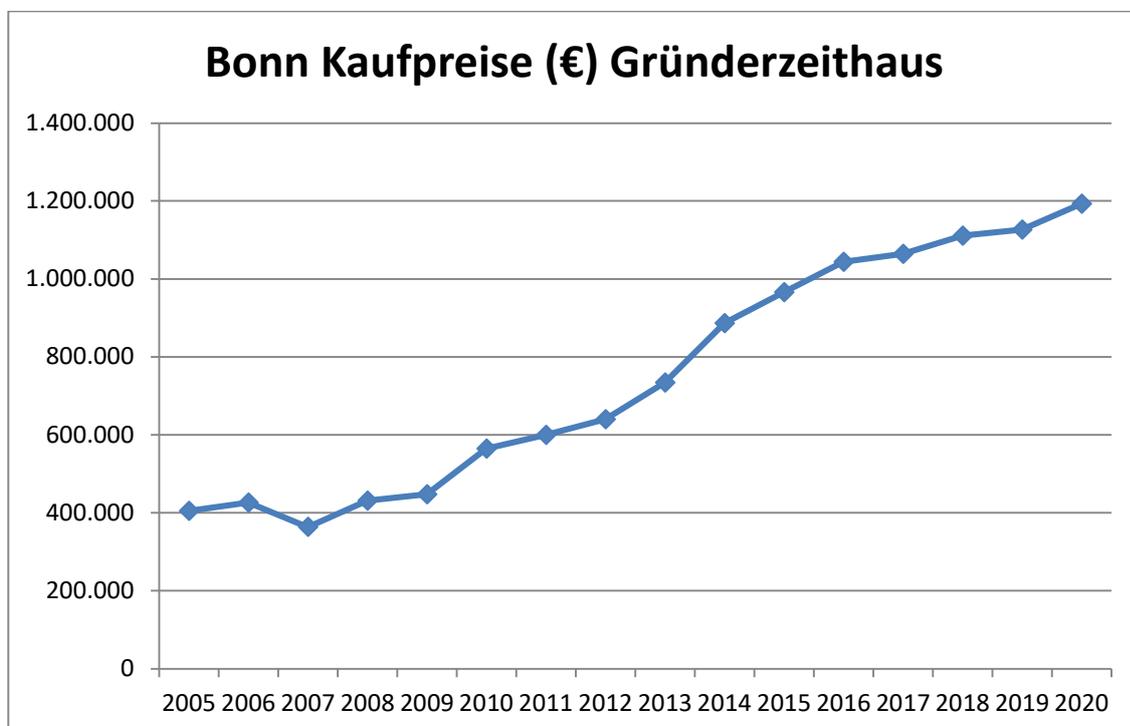
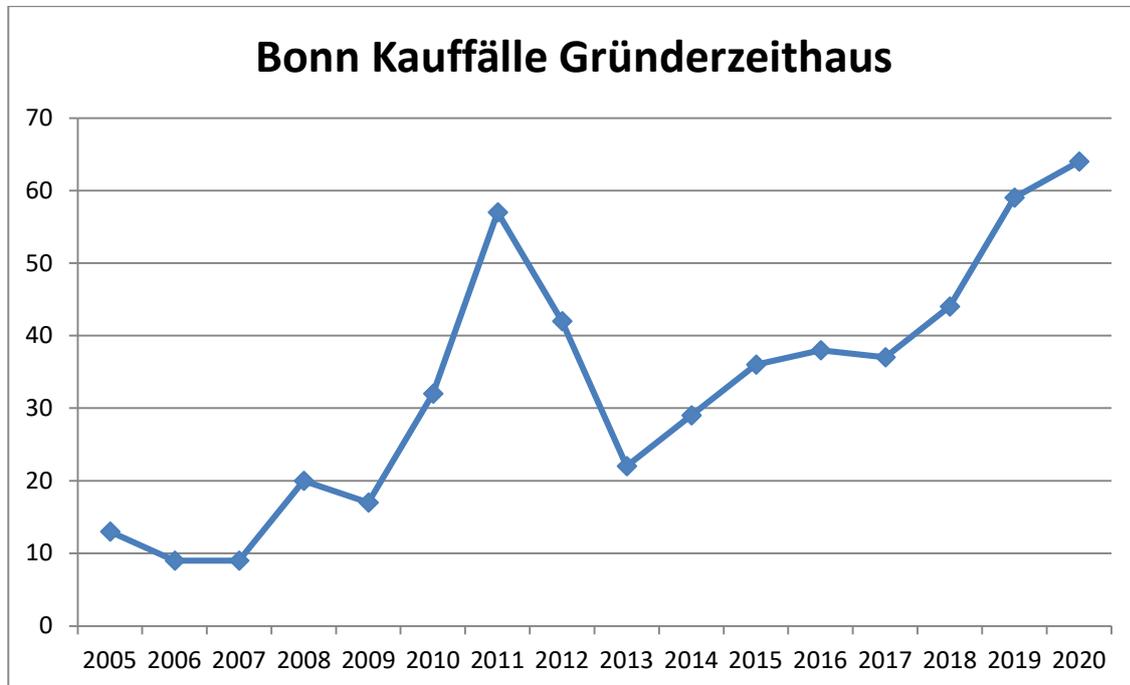


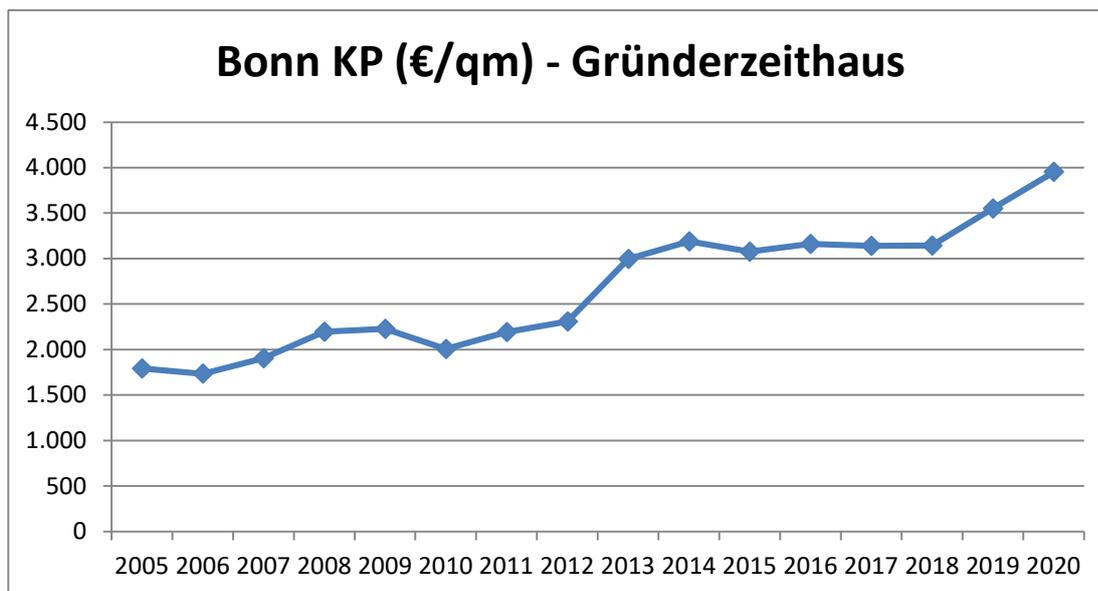
Baujahr	1912-1916
Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	18 (-8) ↓
Preisspanne in € (Vorjahr)	1.250.000-4.200.000 (1.200.000 – 2.837.000)
Ø - Preise in € (Vorjahr)	1.911.000 (1.352.000)
Preisentwicklungen zum Vorjahr	41,3% ↑
Ø - Größe in m² Wfl.	318
KP/qm (Vorjahr/Entwicklung)	5.007 € (5130/-2,4%) ↓

Analyse Daten Teilmarkt freistehende Villa:

- Die teuerste in 2020 verkaufte Villa hat 4,2 Mio. (Vorjahr 2,5 Mio. €) gekostet.
- Leichter Rückgang des Quadratmeterpreises.

1.3.2.5 Gründerzeithaus (beidseitig angebaut) in mittleren und guten Lagen





Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	64 (+5) ↗
Preisspanne in €	398.000 – 2.750.000 (510.000 – 3.230.000)
Ø - Preise in € (Vorjahr)	1.193.000 (1.127.000)
Preisentwicklung zum Vorjahr	+ 5,9 % ↗
Größe (Vorjahr)	345 (384)
KP €/qm (Vorjahr/Entwicklung)	3.953 (3.550/+ 11,4 % ↗)

Analyse Daten Teilmarkt Gründerzeithäuser:

- Der durchschnittliche Kaufpreis hat sich von 2007 (364.000 €) auf erstaunliche 1,19 Mio. entwickelt und somit verdreifacht.
- Mittlerweile auch deutliche Steigerung des Quadratmeterpreises (+11,4%).
- Seit 2013 anhaltendes Plus bei den Kauffallzahlen auf mittlerweile 64 Gründerzeithäuser.

2. Region Rhein-Sieg-Kreis

2.1. Allgemeine Daten (Quelle: Wikipedia)



2.3. Immobilienpreise Teilmarkt Ein-/Zweifamilienhäuser

(Quelle Grundstücksmarktbericht 2021 Rhein-Sieg-Kreis)

2.3.1 Entwicklungen im gesamten Kreisgebiet

Bodenwerte (Grundstückspreis) Teilmarkt Ein-/Zweifamilienhaus

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2021 des Rhein-Sieg-Kreises wurde in 2020 eine **Preissteigerung** für unbebaute Ein-/und Zweifamilienhausgrundstücke von + **15,2 %** (Vorjahr + 16,8 %) gemessen.

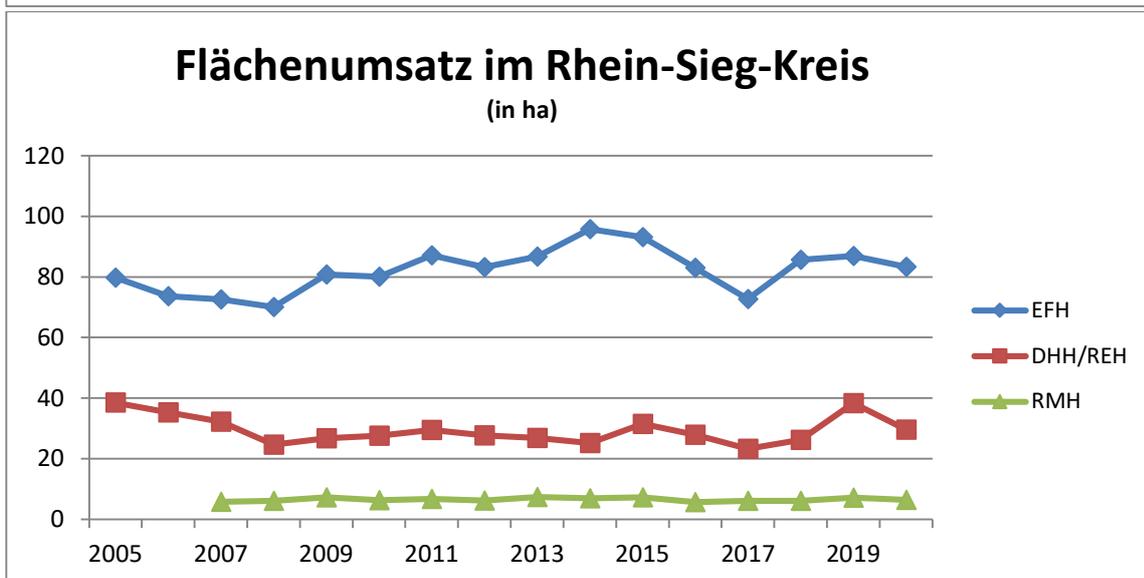
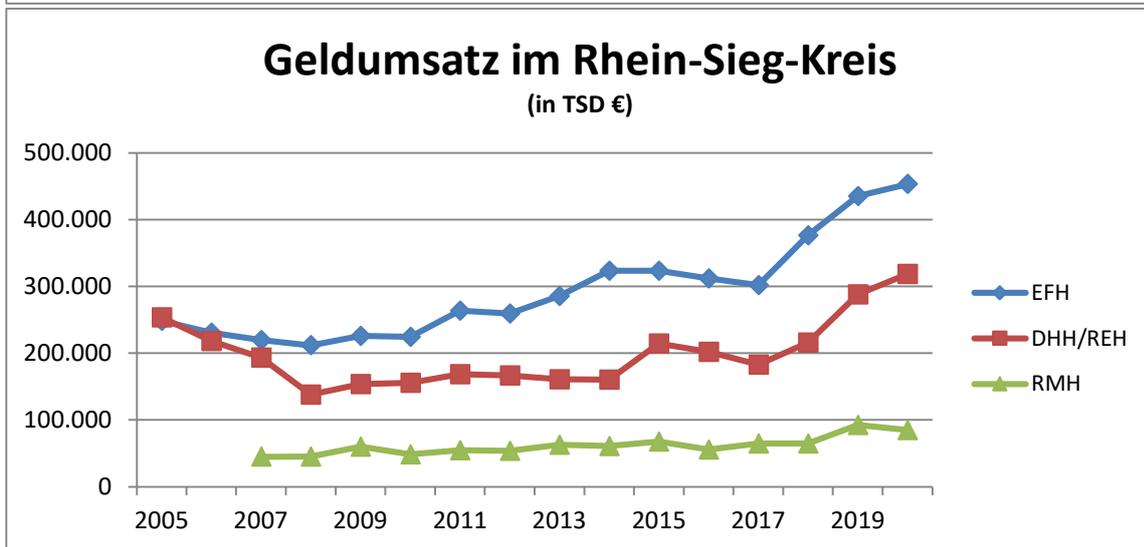
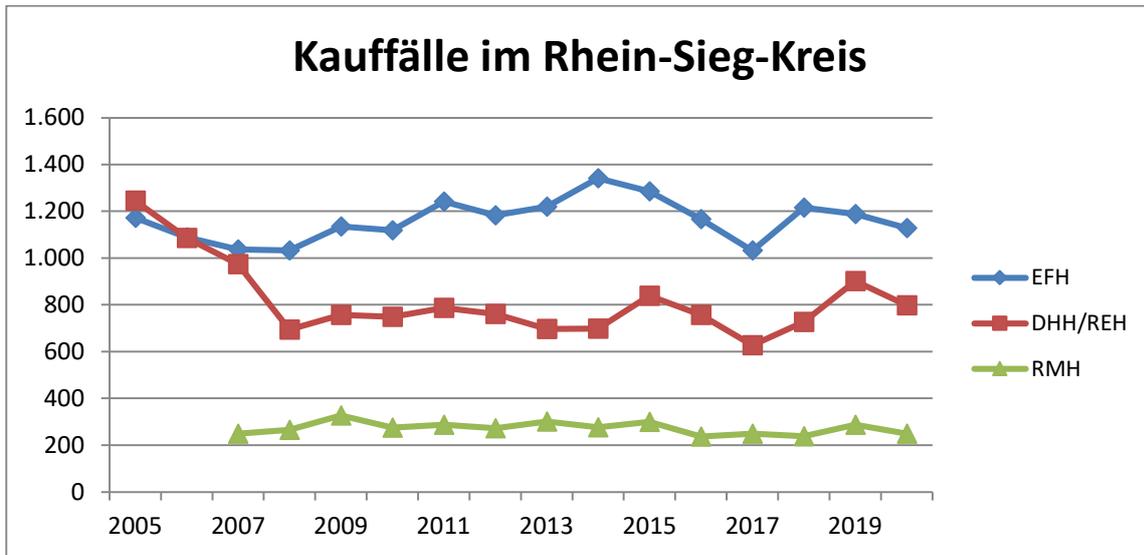
Fazit: Über 2 Jahre betrachtet, haben sich die Preise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus um mehr als 30 % entwickelt. Aufgrund der erheblichen Verteuerung von Gebrauchtimmobilen sind viele Käufer bereit, vermeintlich hohe Preise für Baugrundstücke zu zahlen. Dieser Trend dürfte sich in den kommenden Jahren eher fortsetzen.

Wie hat sich der Geldumsatz in den einzelnen Gemeinden entwickelt ?

	Daten 2020 (GMB 2021) Geldumsatz in Tsd €	Daten 2019 (GMB 2020) Geldumsatz in Tsd €	Veränderung (%)
Alfter	40.164	32.857	22,24
Bad Honnef	46.484	36.413	27,66
Bornheim	86.262	47.249	82,57
Eitorf	18.491	13.806	33,93
Hennef	86.355	13.806	525,49
Königswinter	73.947	13.806	435,61
Lohmar	50.178	52.974	-5,28
Meckenheim	36.365	34.811	4,46
Much	20.869	18.311	13,97
Neunkirchen- Seelscheid	35.951	27.294	31,72
Niederkassel	51.181	61.688	-17,03
Rheinbach	33.040	29.257	12,93
Ruppichteroth	13.270	14.316	-7,31
Sankt Augustin	81.988	67.425	21,60
Siegburg	51.217	51.206	0,02
Swisttal	32.962	23.047	43,02
Troisdorf	93.787	96.213	-2,52
Wachtberg	45.059	41.049	9,77
Windeck	21.491	14.874	44,49

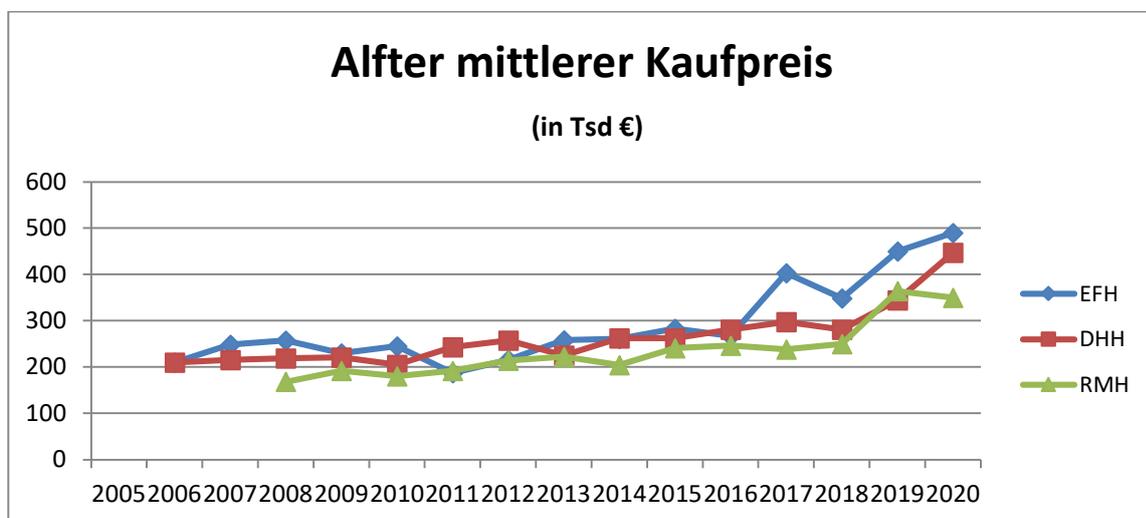
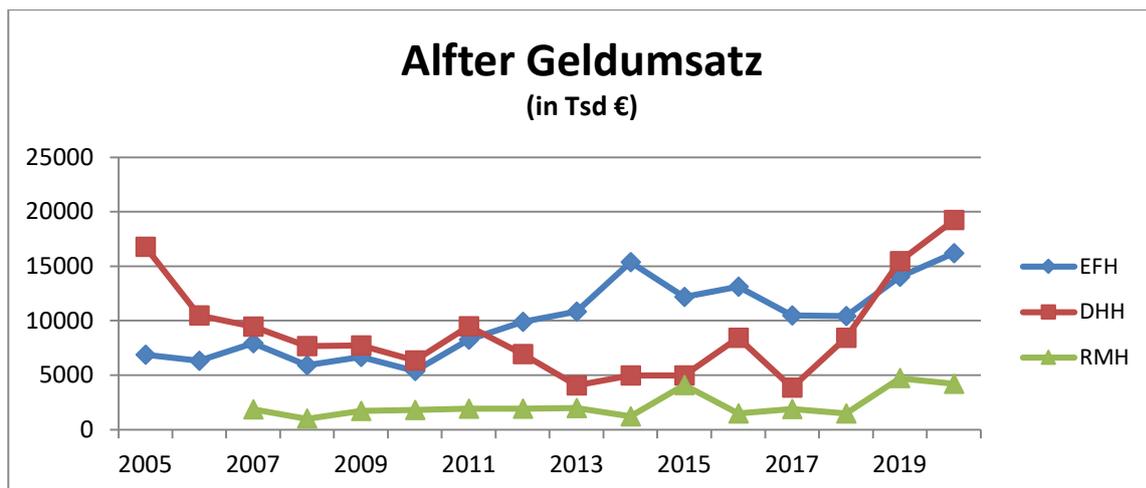
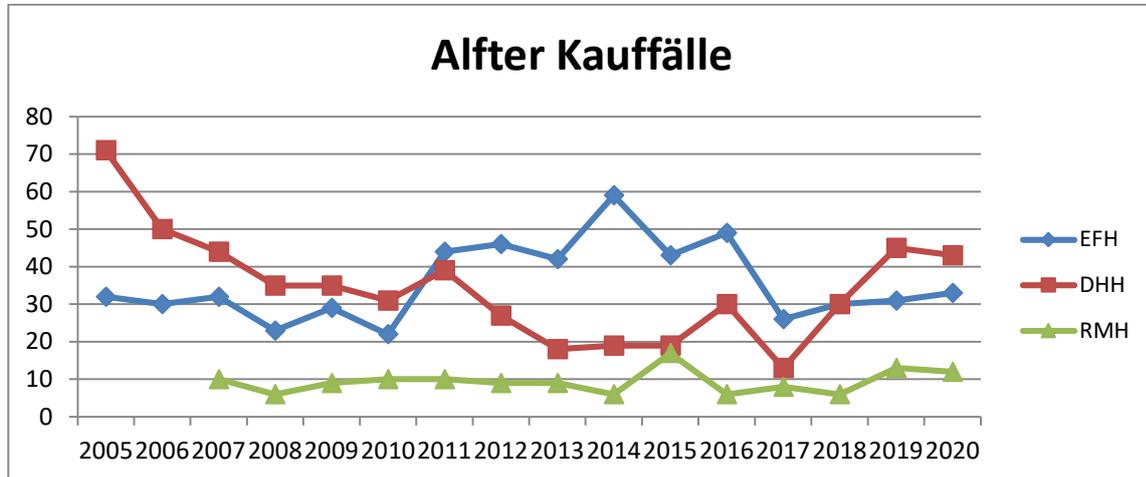
In nur 2 Gemeinden (Meckenheim und Niederkassel) gab es Rückgänge beim Geldumsatz. Teilweise legten die Gemeinden drastisch zu (Hennef + 57,95 %, Ruppichteroth + 130,93%), auf Kreisebene betrug der Zuwachs +20 %.

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

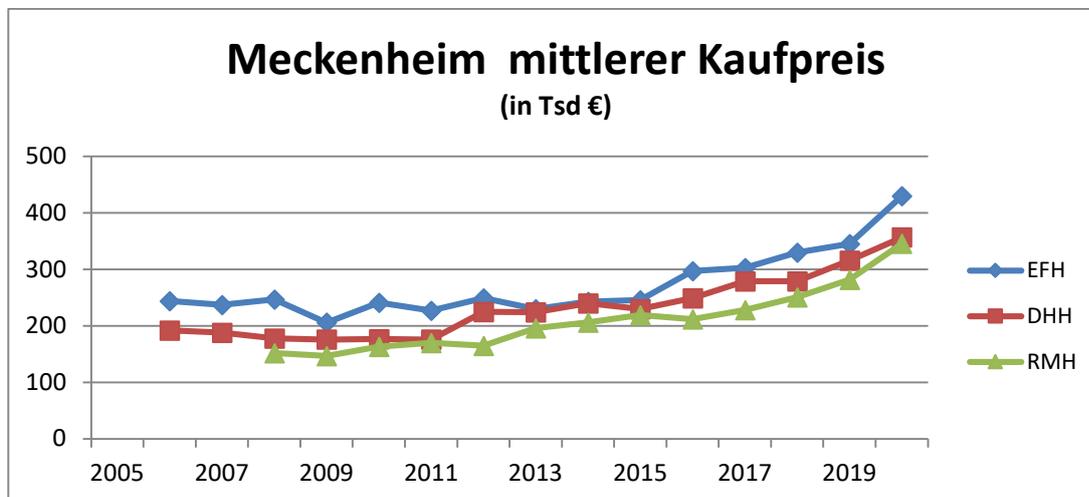
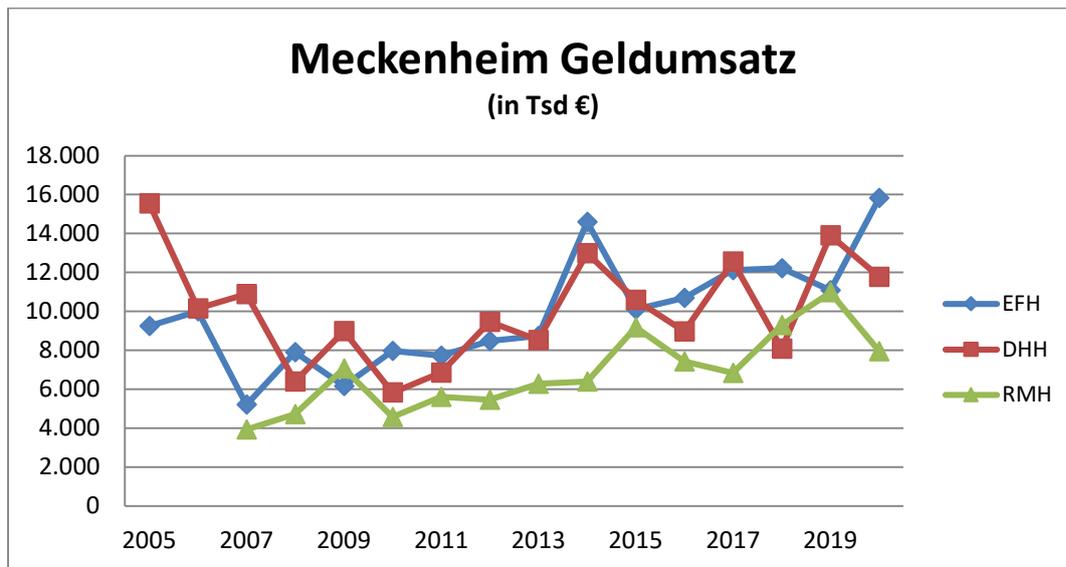
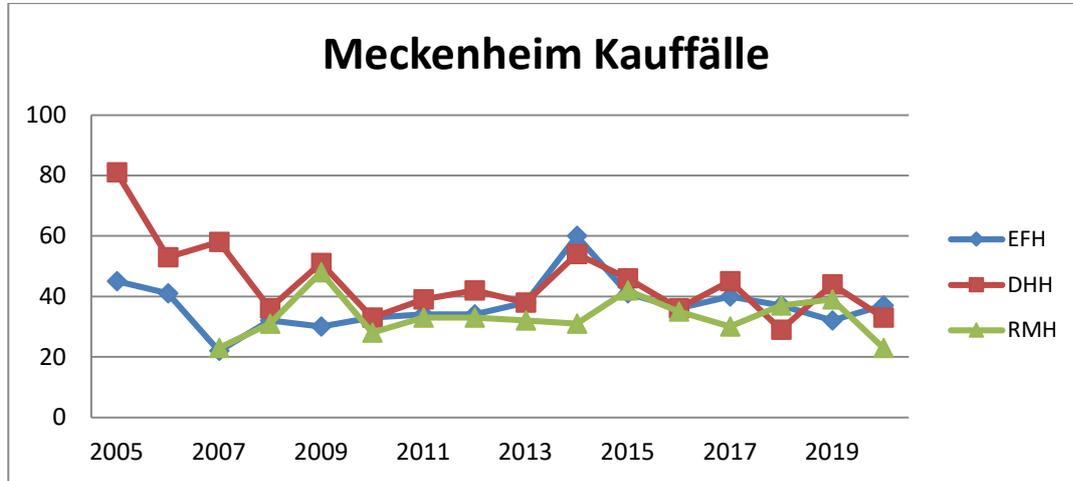


2.3.2 Betrachtung Preise und Entwicklungen in einzelnen Gemeinden

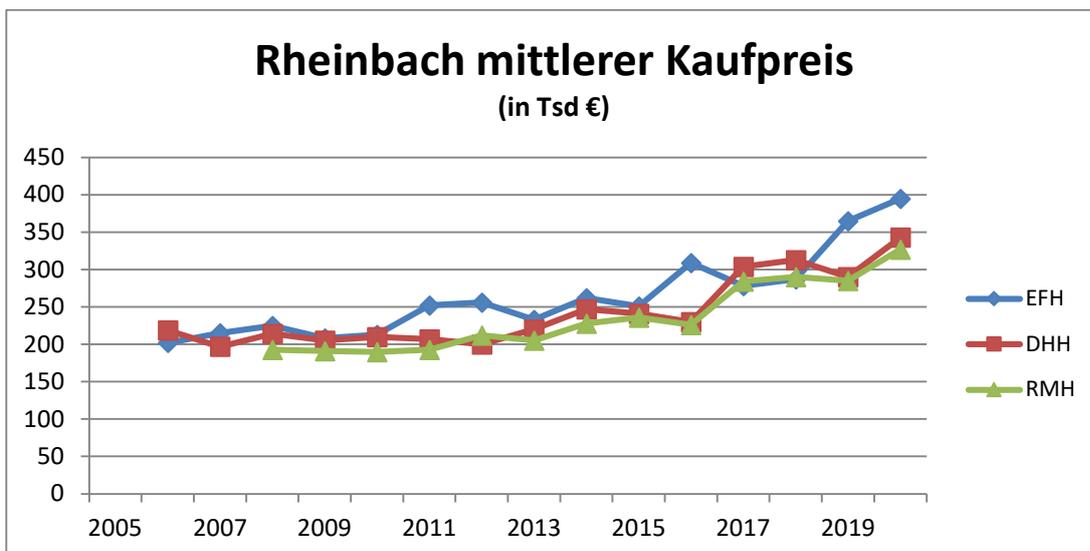
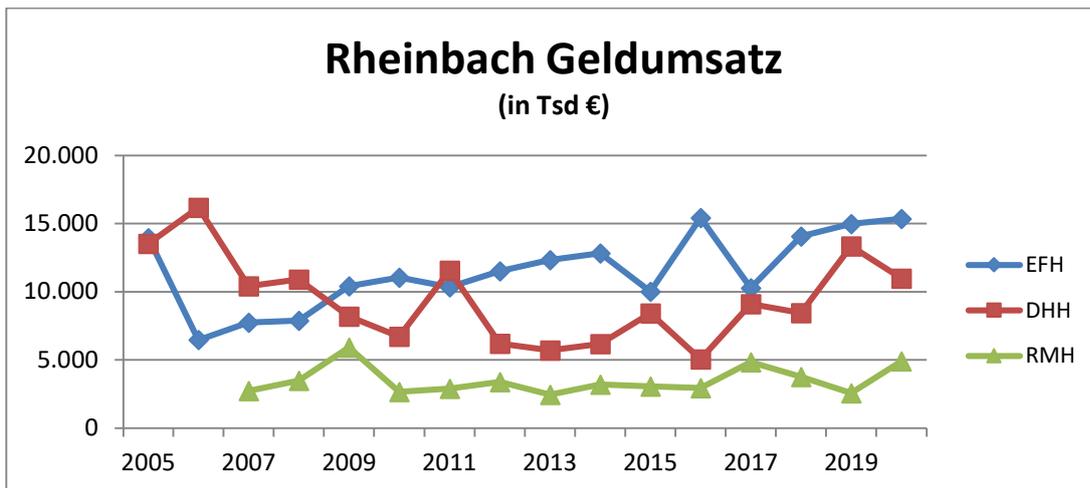
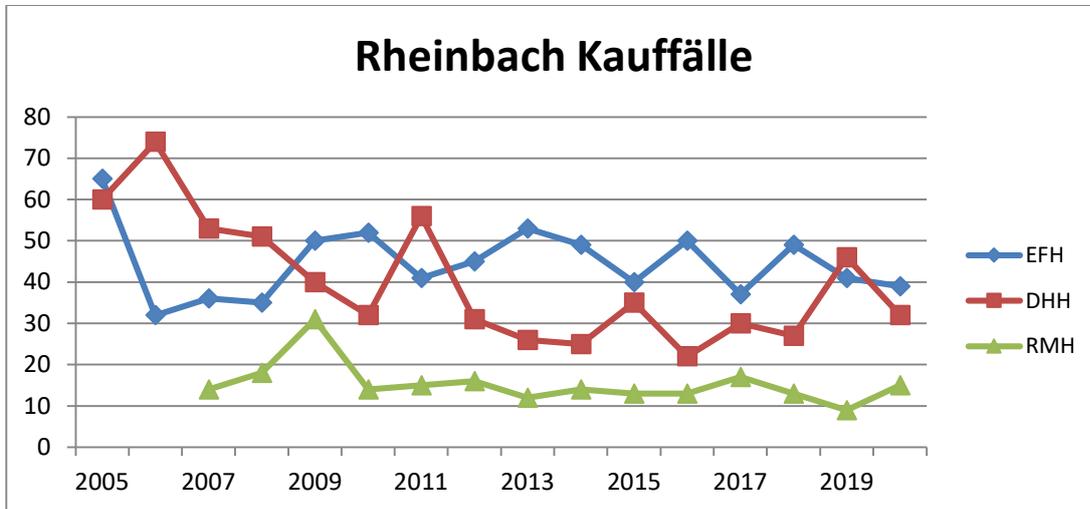
2.3.2.1 Alfter



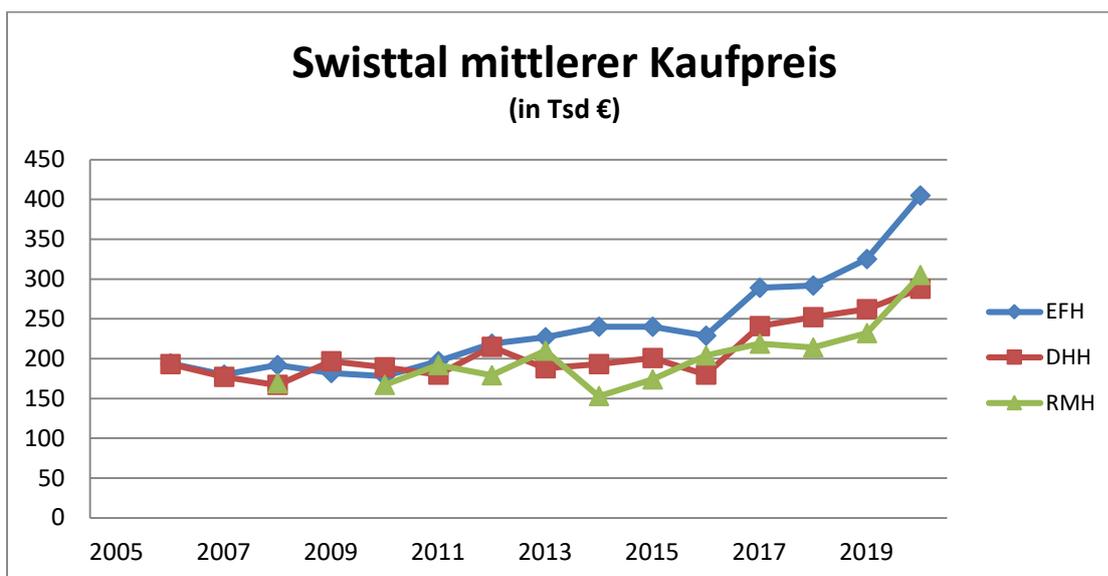
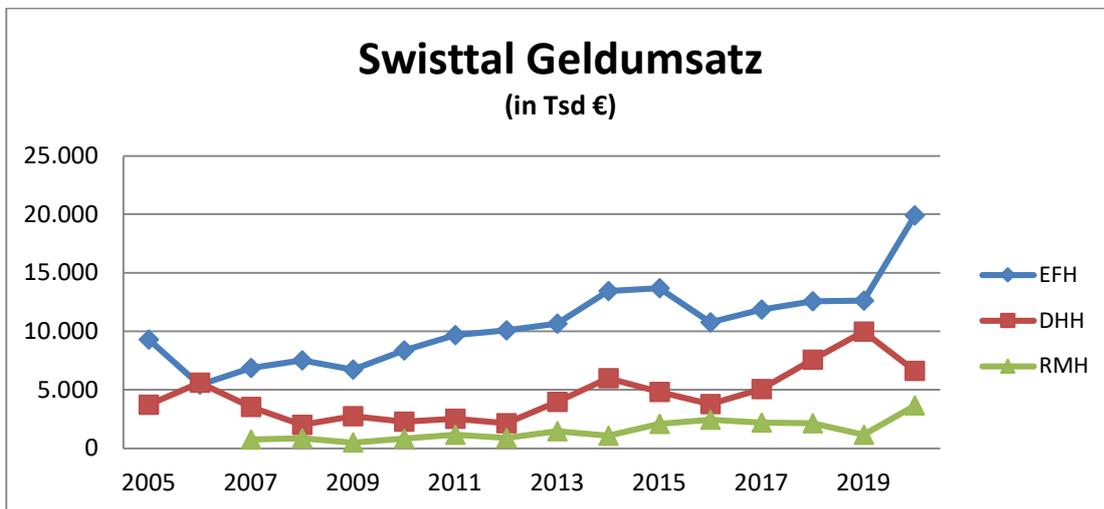
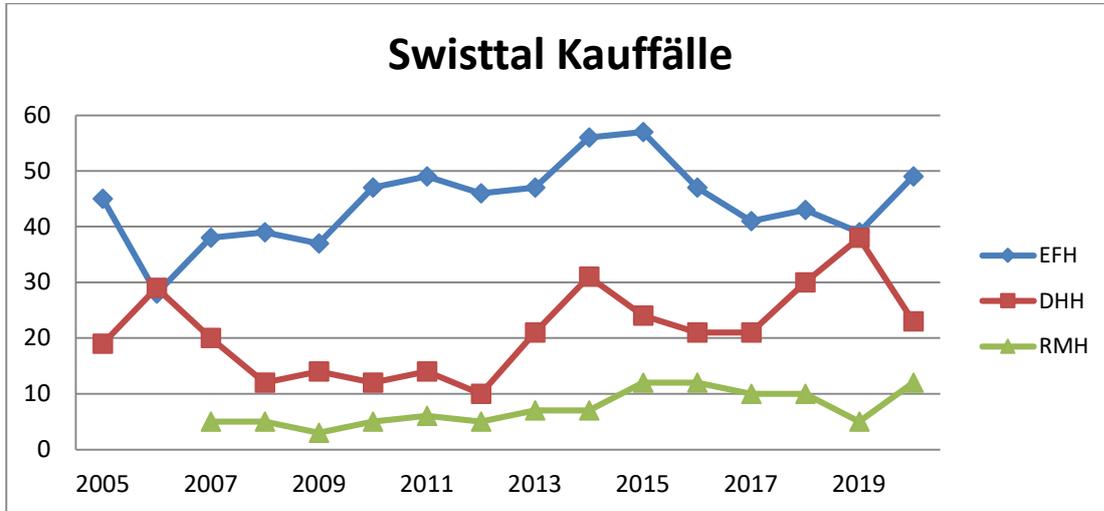
2.3.2.2 Meckenheim



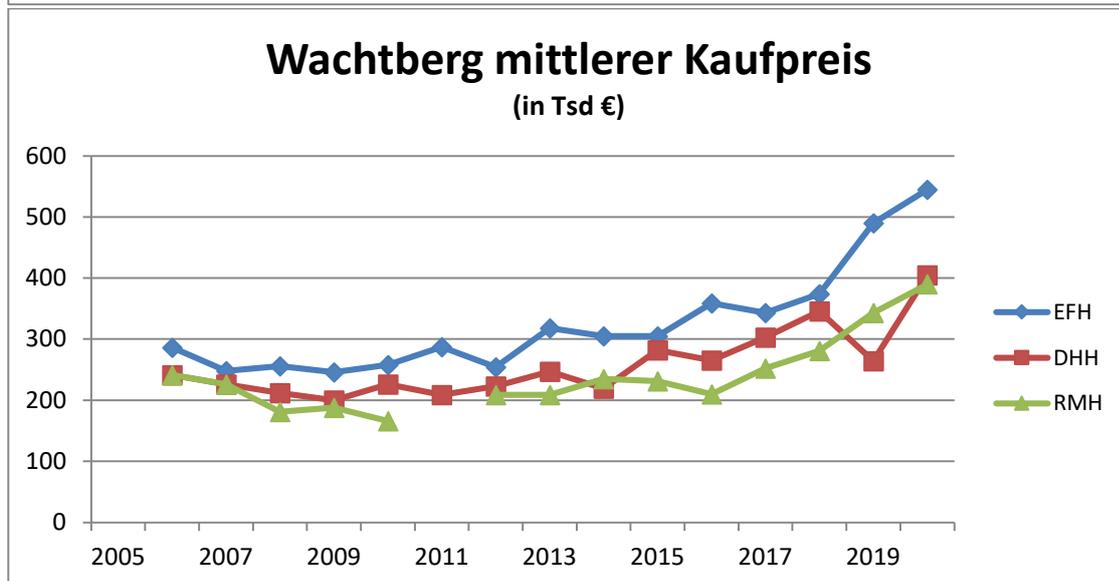
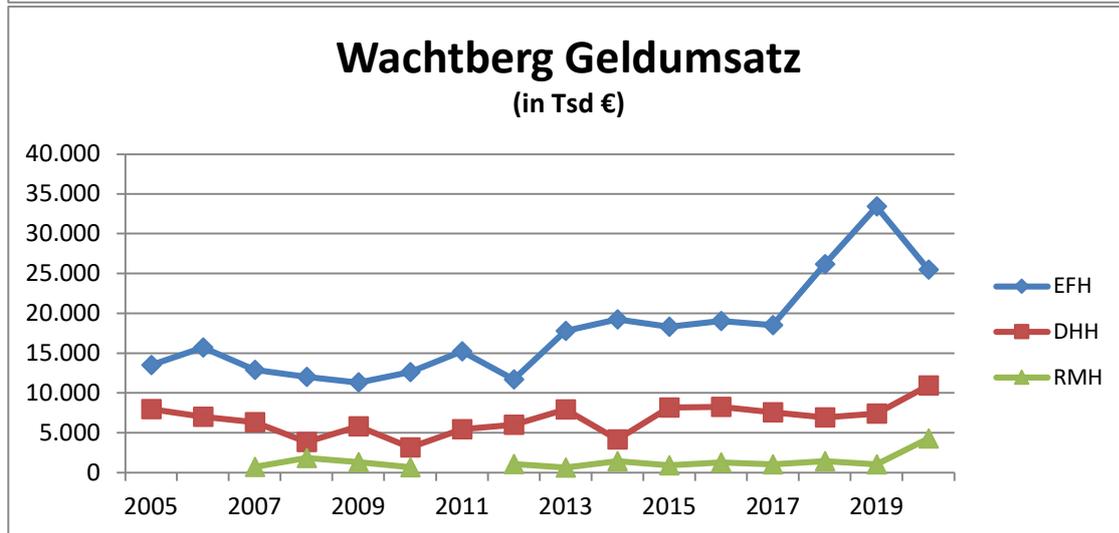
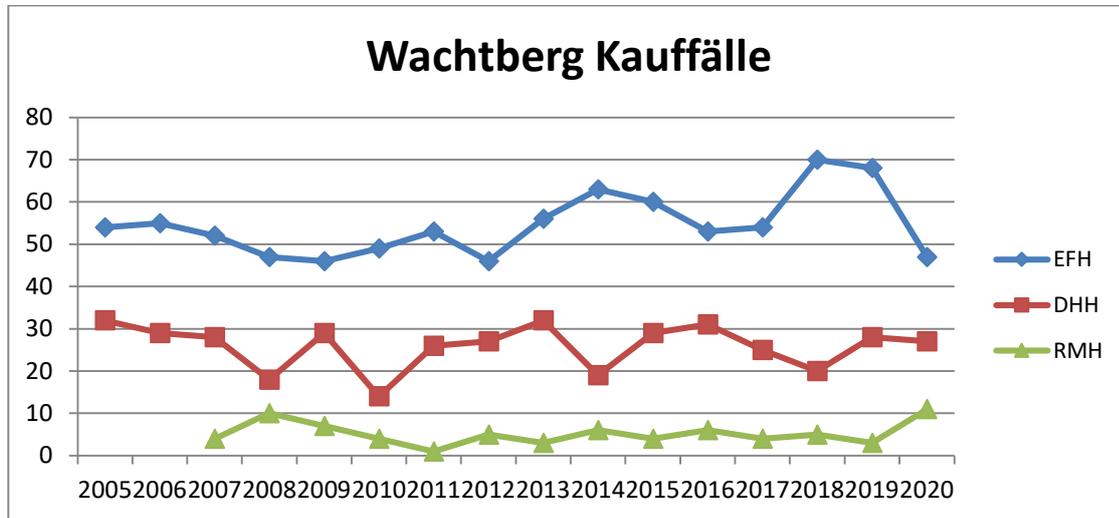
2.3.2.3 Rheinbach



2.3.2.4 Swisttal



2.3.2.5 Wachtberg

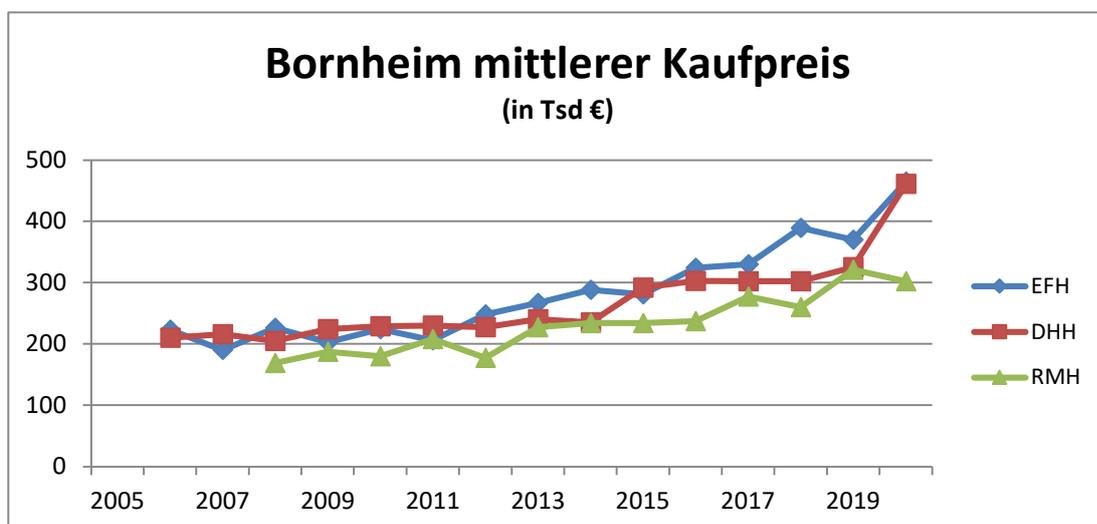
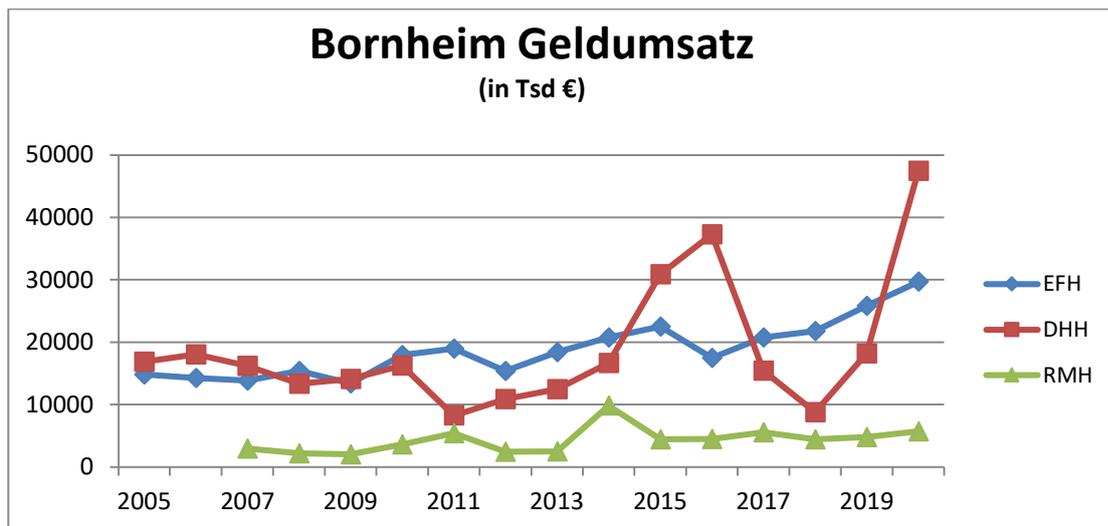
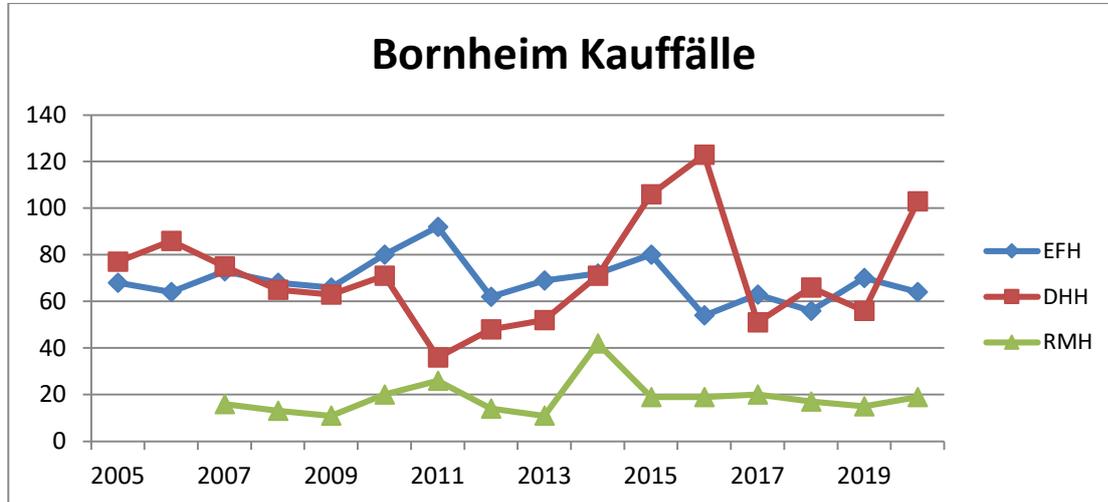


Autor: Till Herrmann – zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter

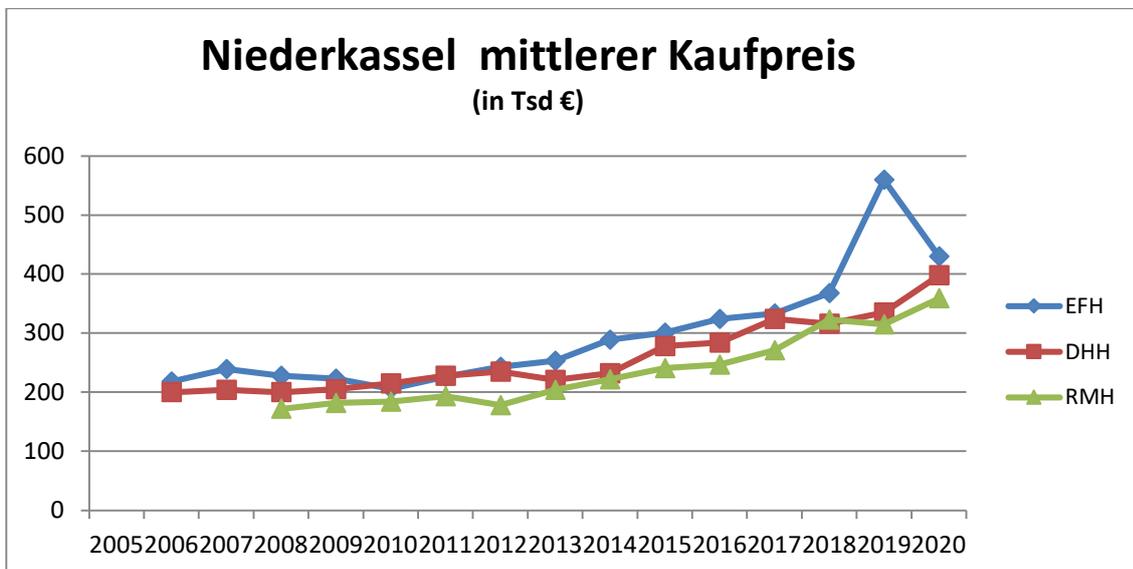
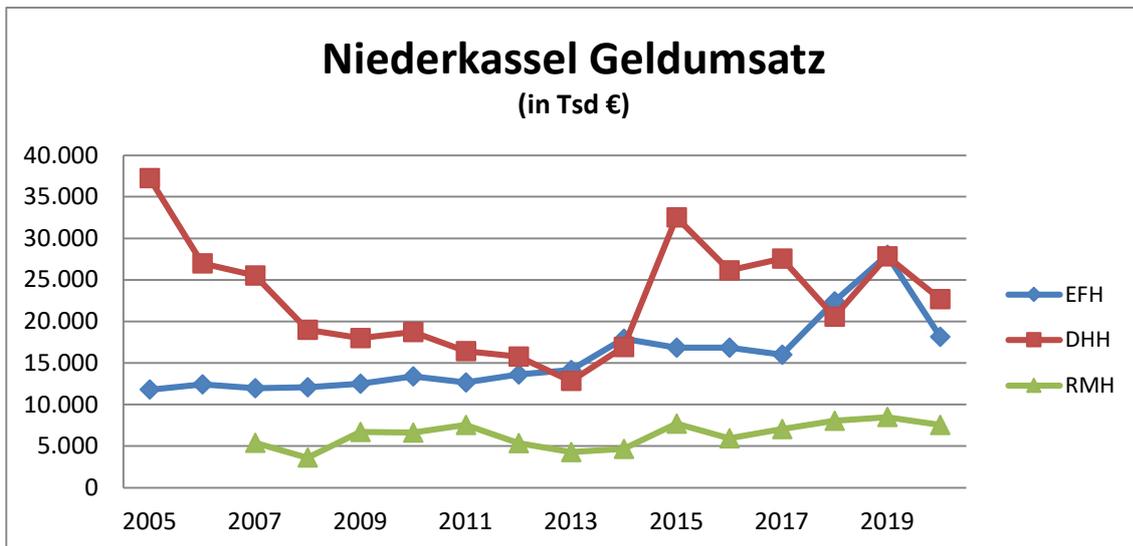
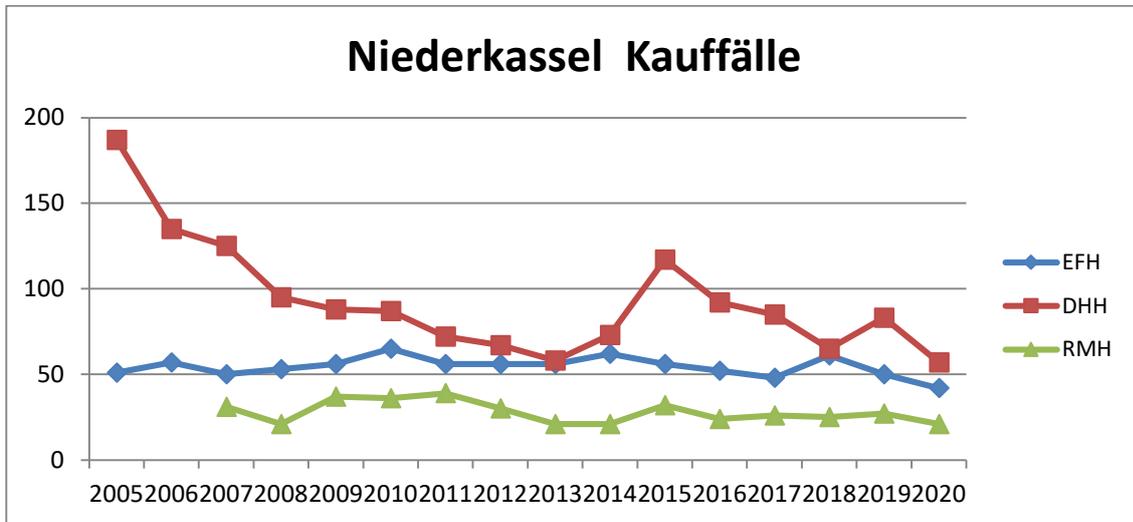
Heisterbacher Str. 106 – 53639 Königswinter, Immobilienreport abonnieren Tel. 02223 – 2794875 oder sv@herrmann-bonn.de

www.immo-siebengebirge.de

2.3.2.6 Bornheim



2.3.2.7 Niederkassel

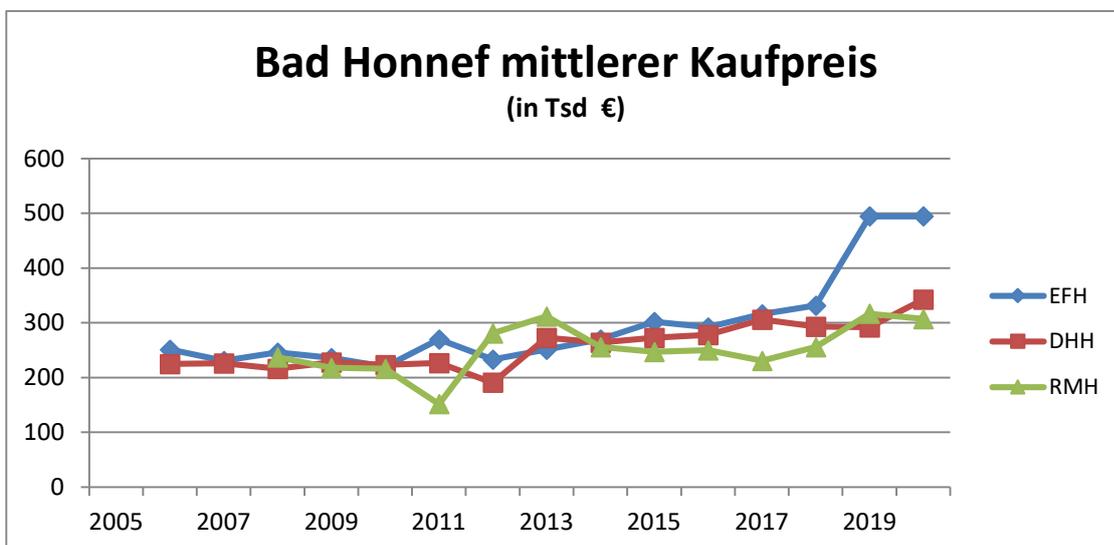
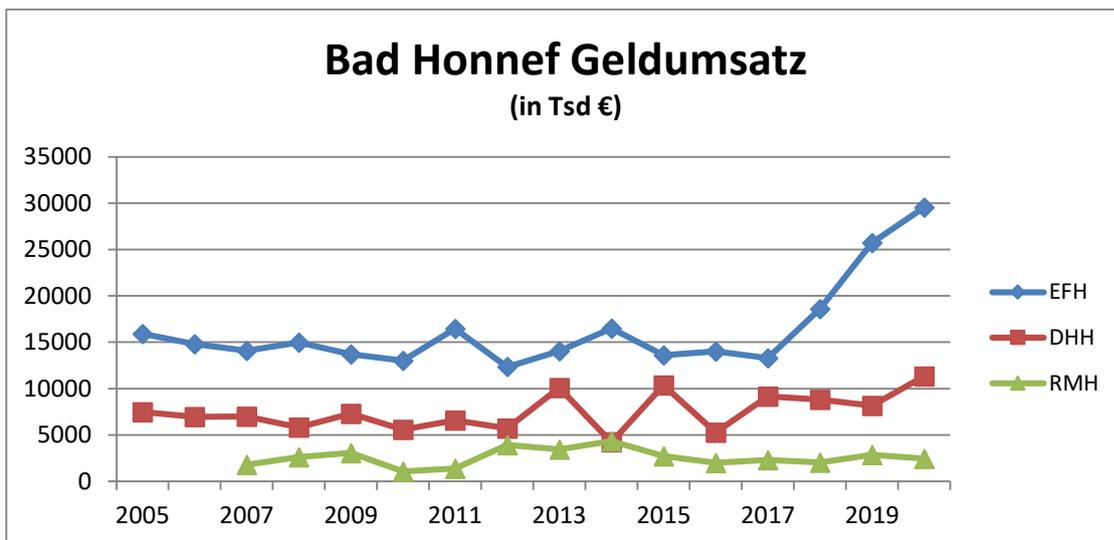
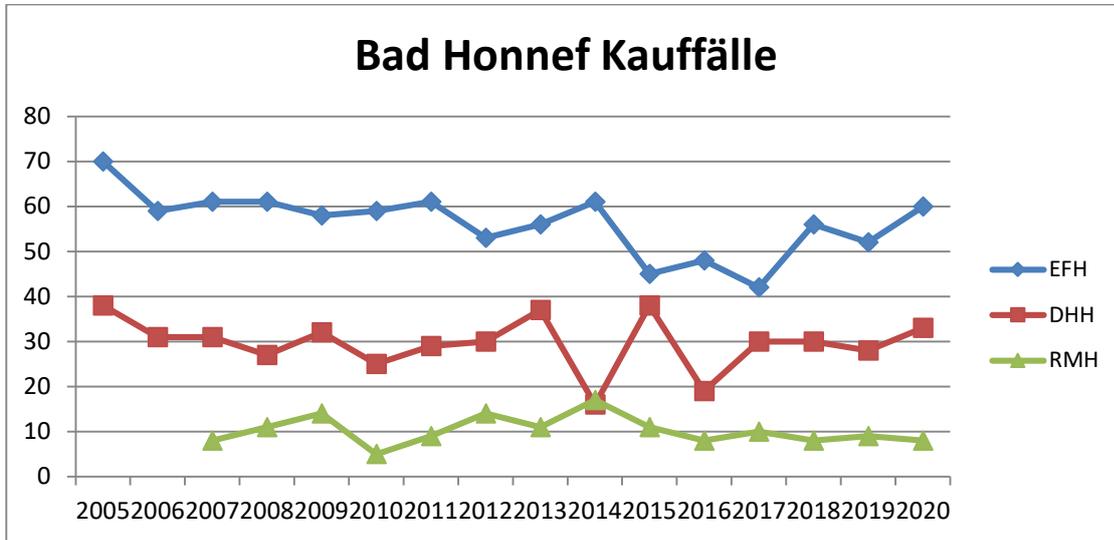


Autor: Till Herrmann – zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter

Heisterbacher Str. 106 – 53639 Königswinter, Immobilienreport abonnieren Tel. 02223 – 2794875 oder sv@herrmann-bonn.de

www.immo-siebengebirge.de

2.3.2.8 Bad Honnef

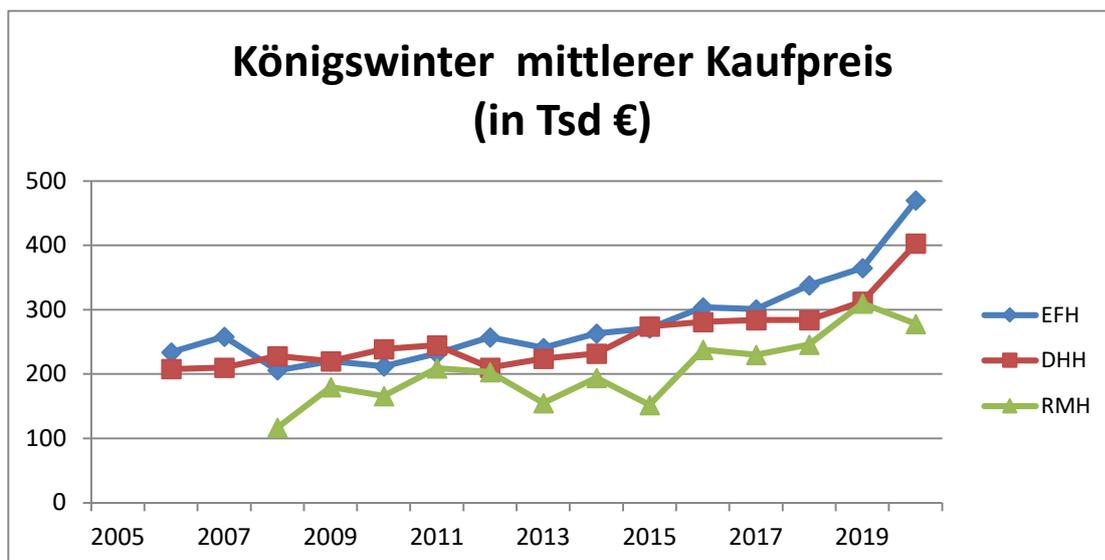
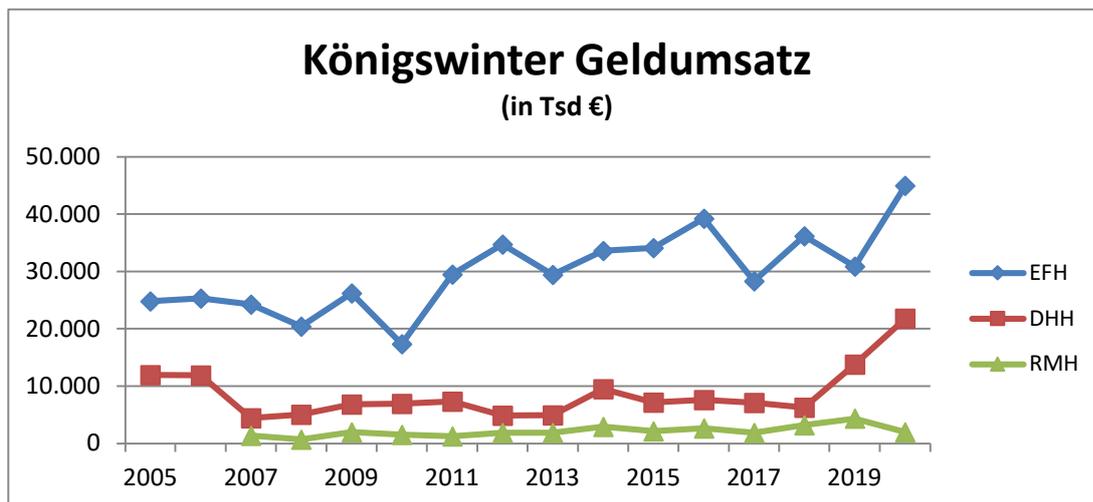
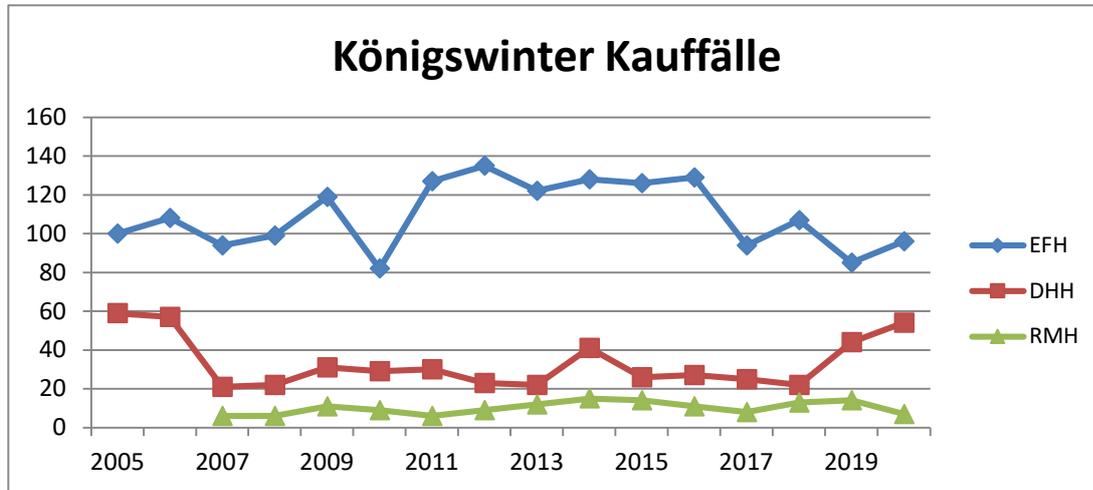


Autor: Till Herrmann – zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter

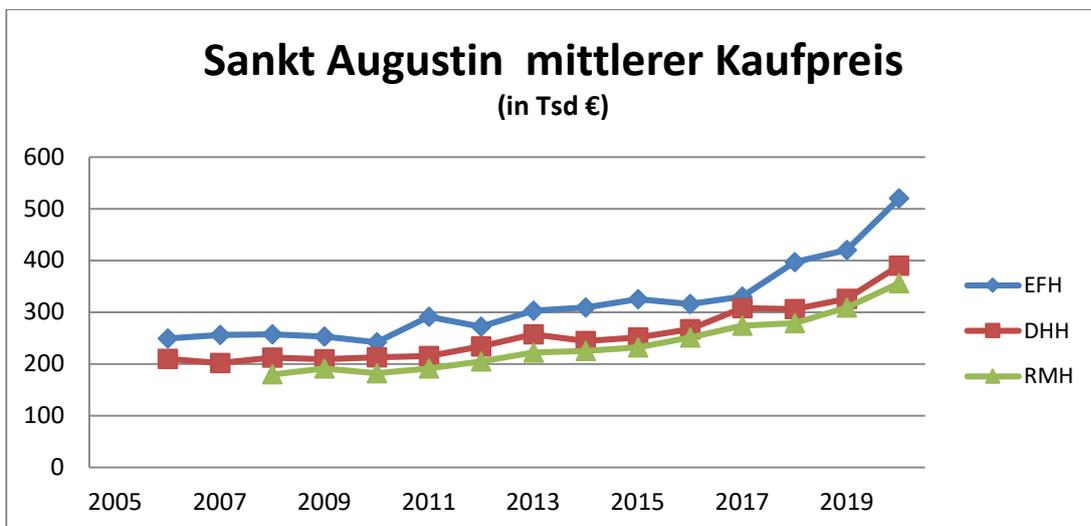
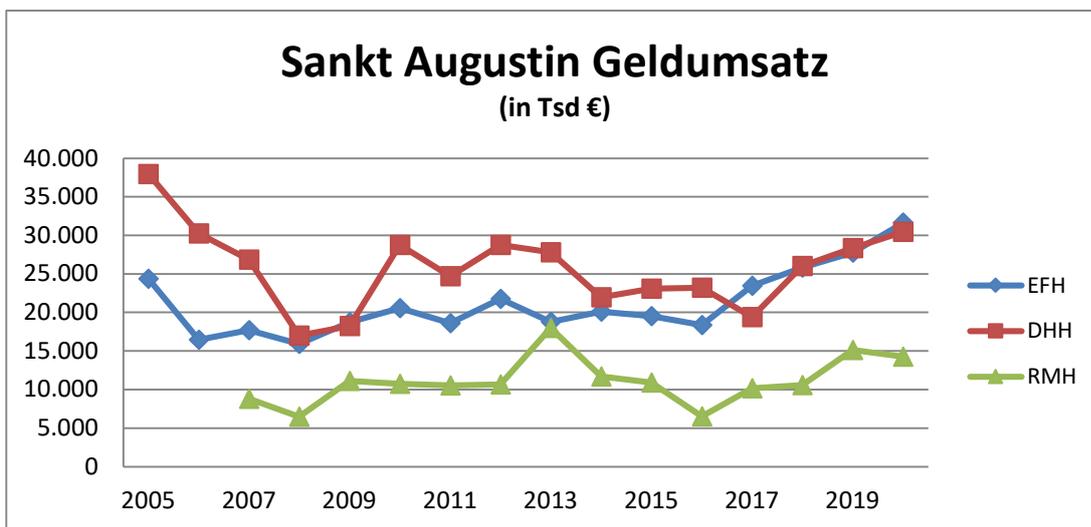
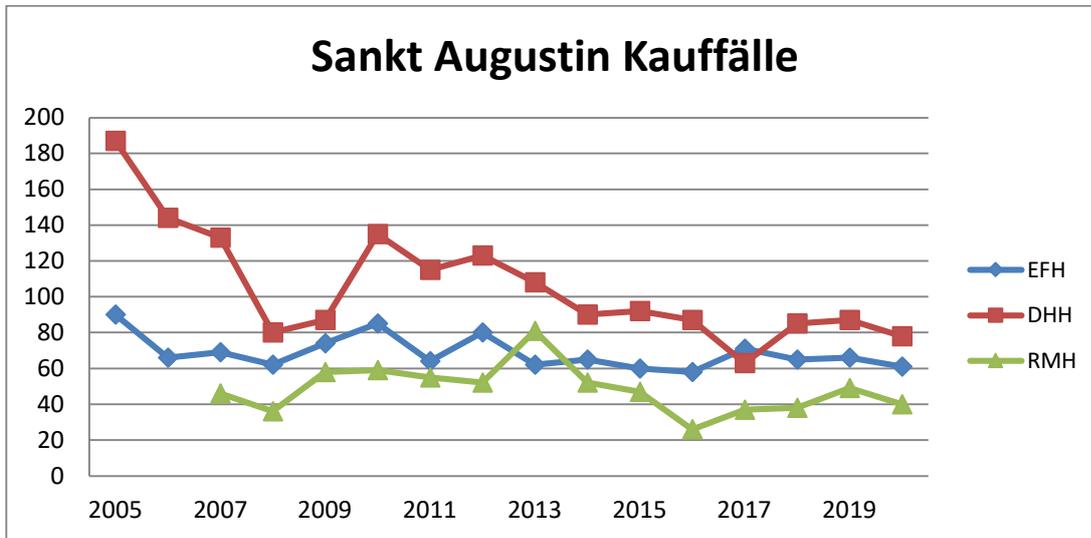
Heisterbacher Str. 106 – 53639 Königswinter, Immobilienreport abonnieren Tel. 02223 – 2794875 oder sv@herrmann-bonn.de

www.immo-siebengebirge.de

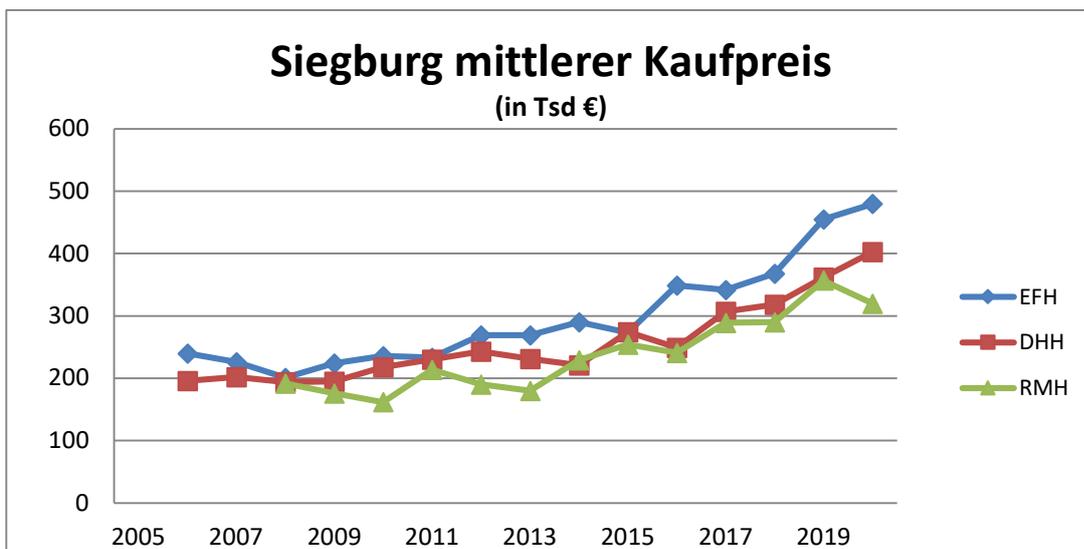
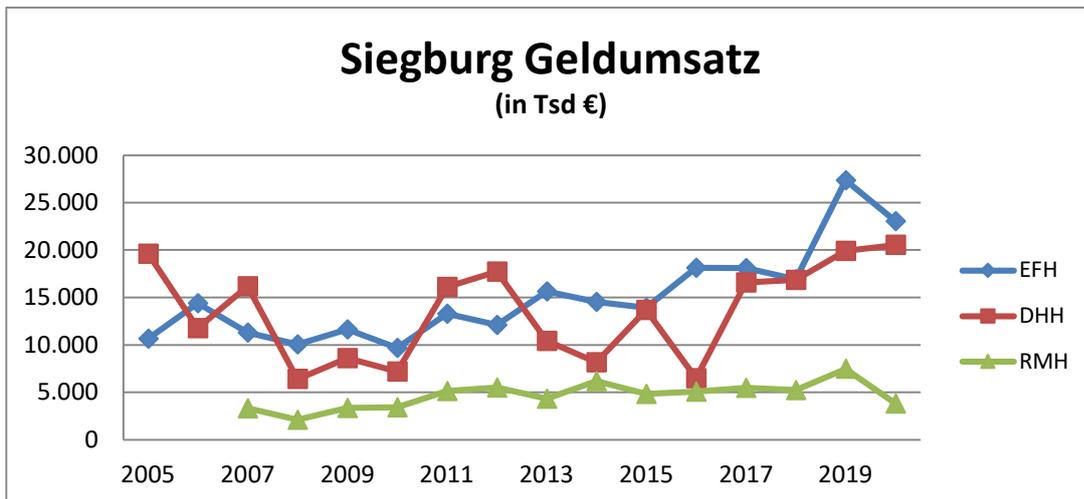
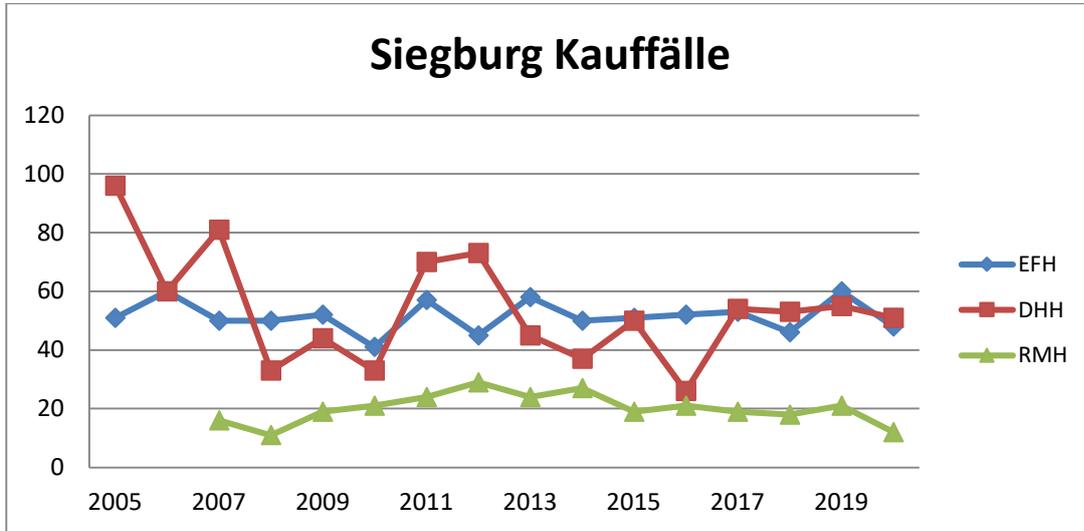
2.3.2.9 Königswinter



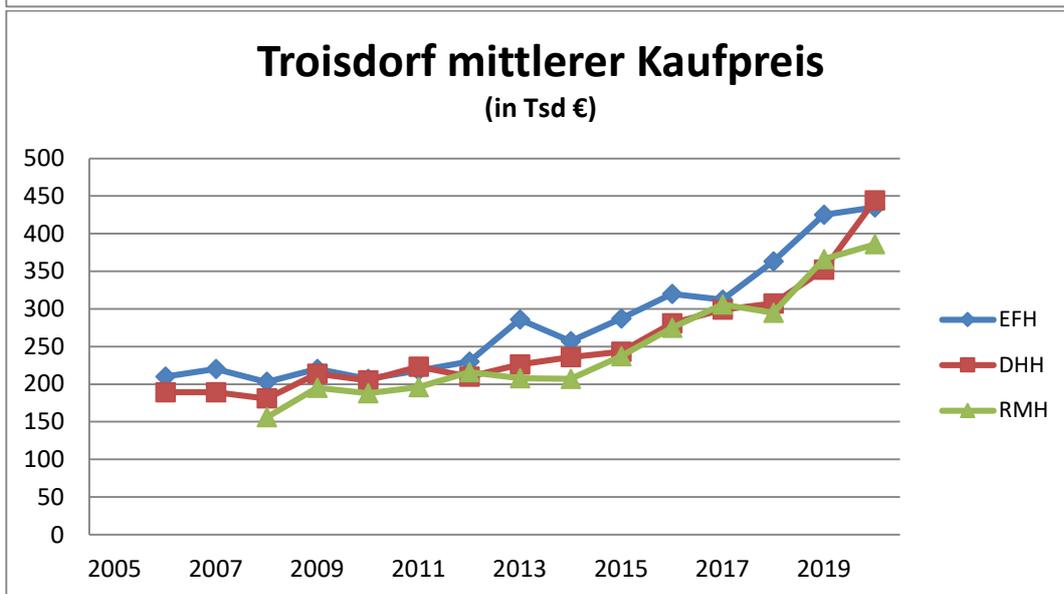
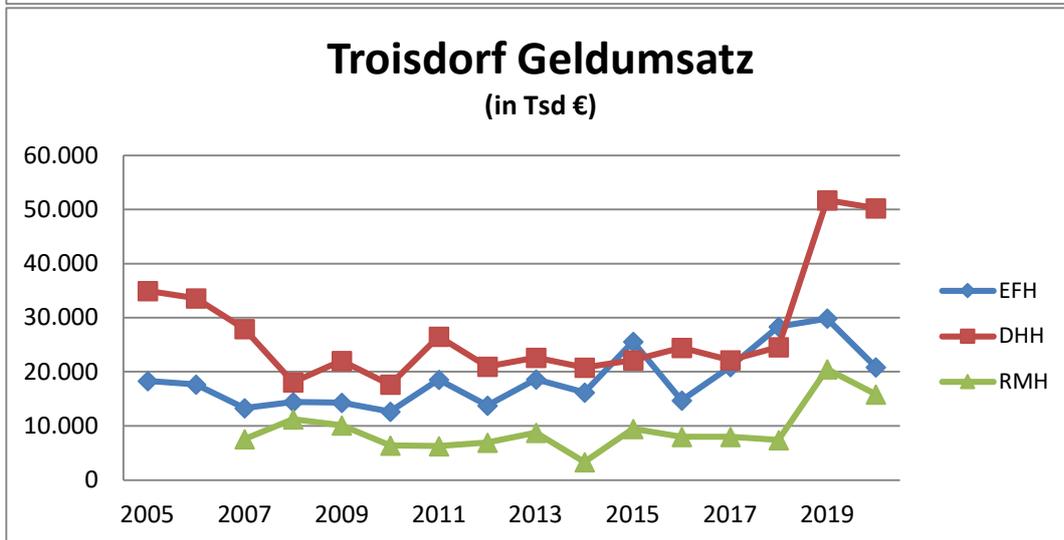
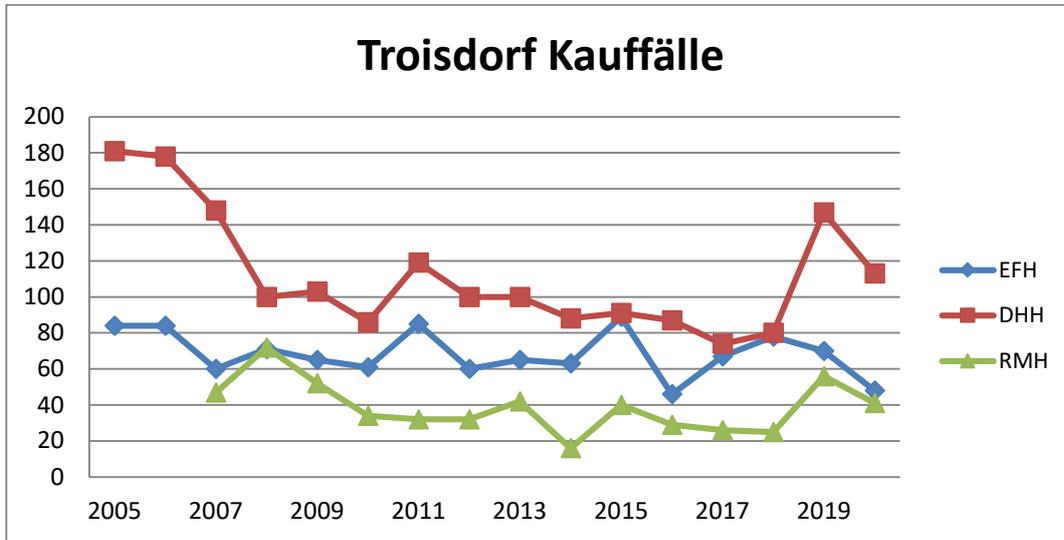
2.3.2.10 Sankt Augustin



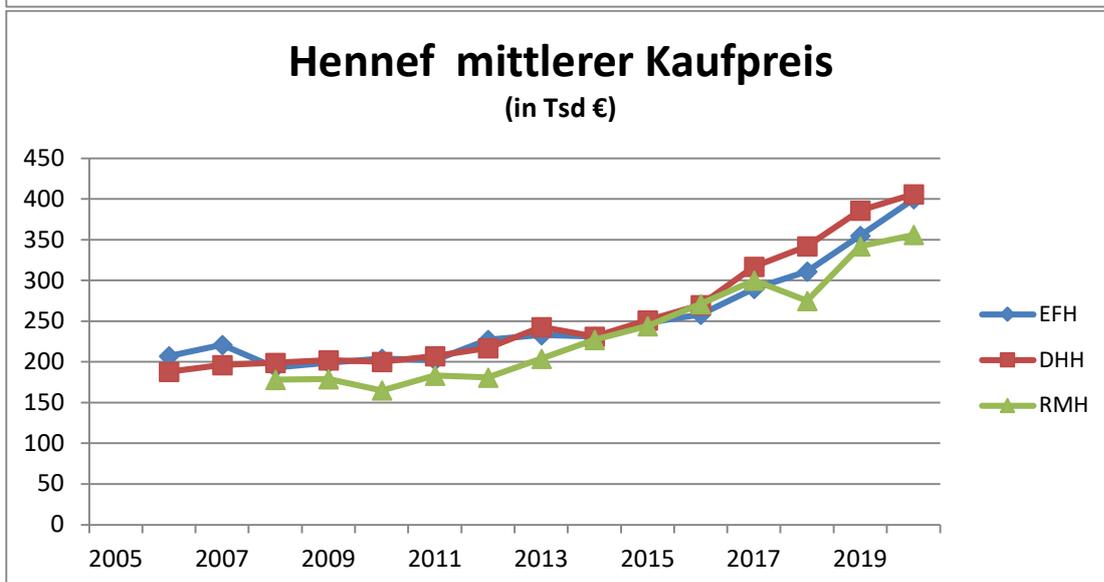
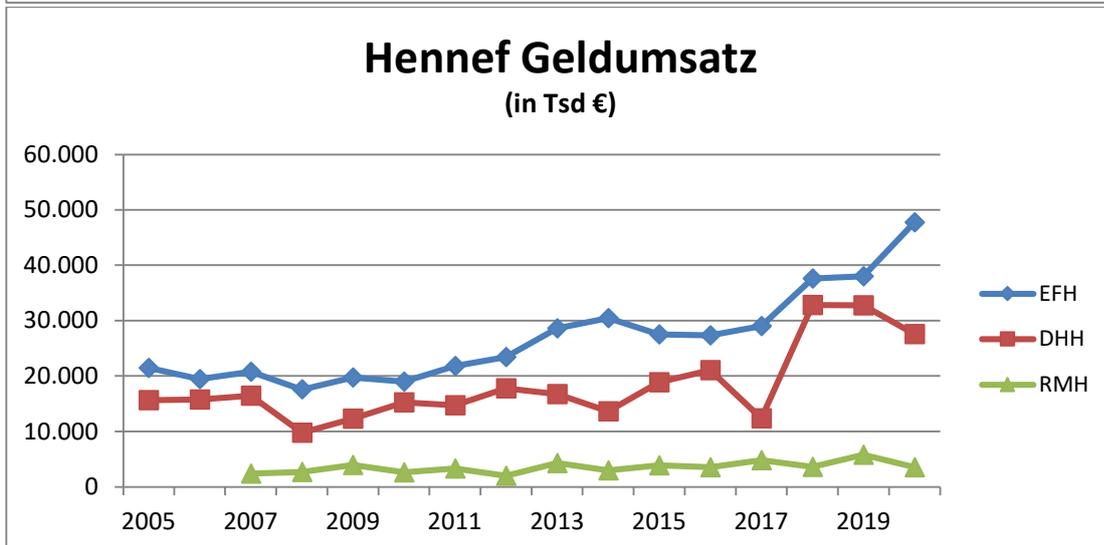
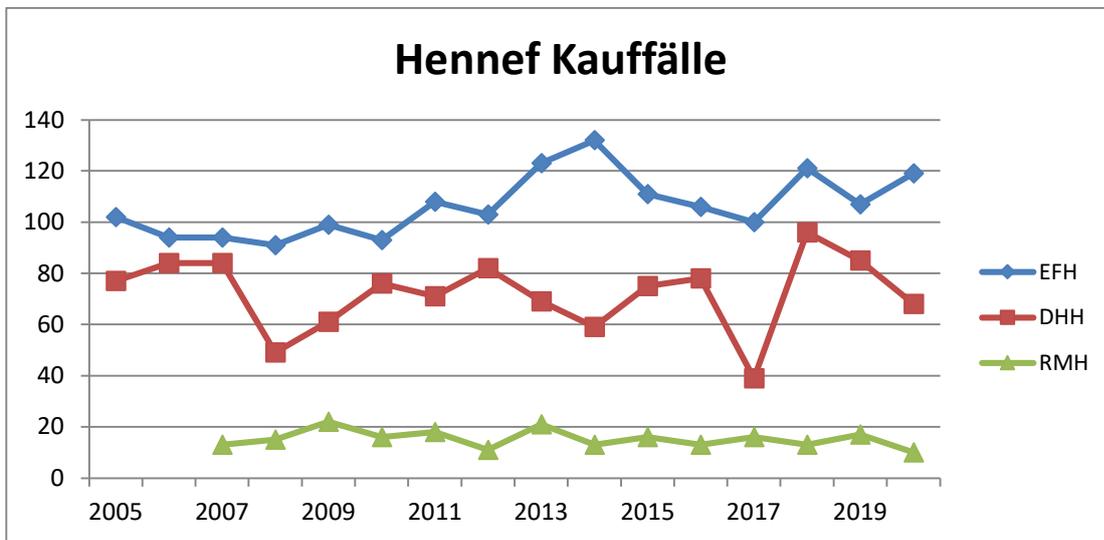
2.3.2.11 Siegburg



2.3.2.12 Troisdorf



2.3.2.13 Hennef

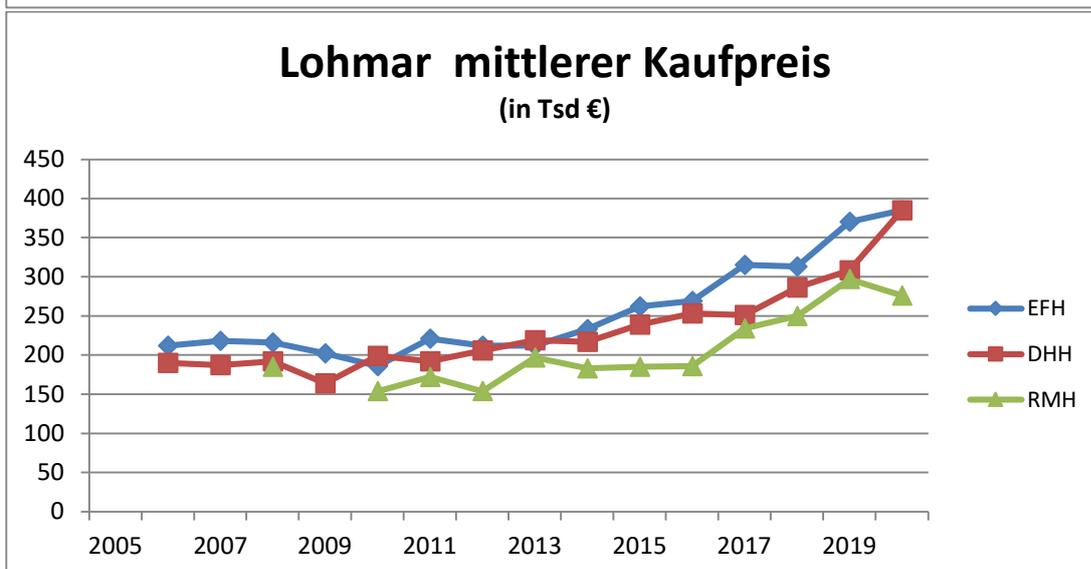
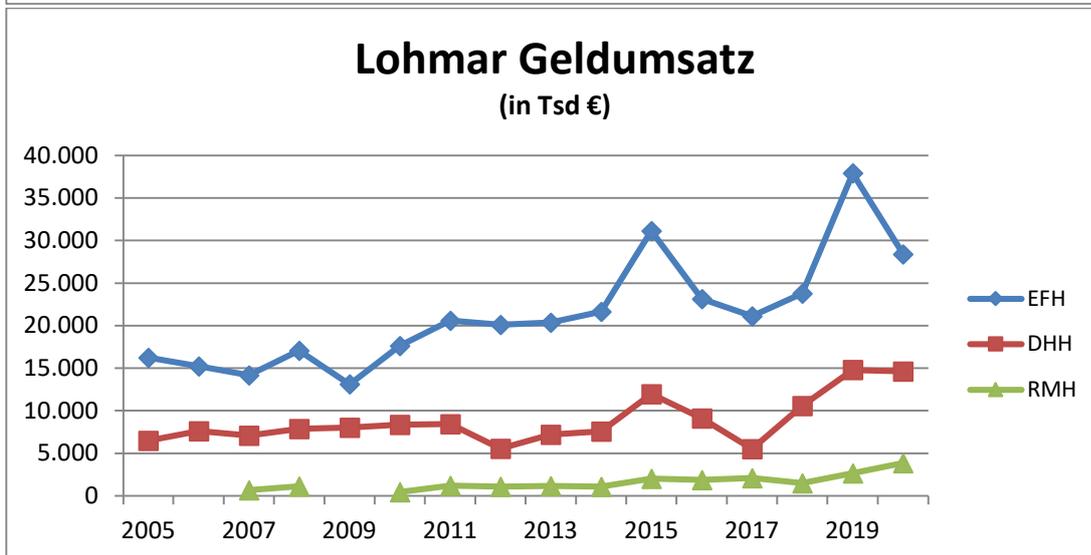
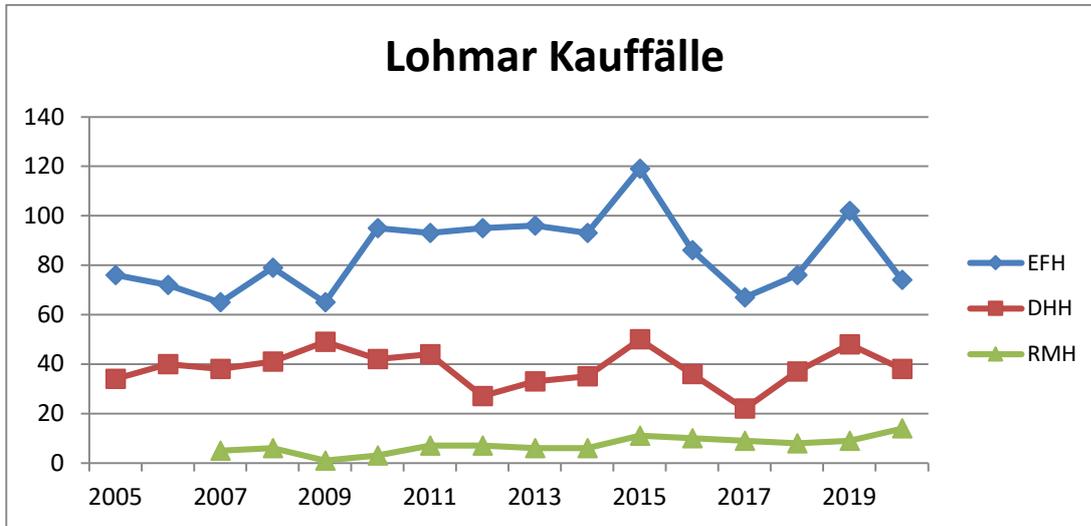


Autor: Till Herrmann – zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter

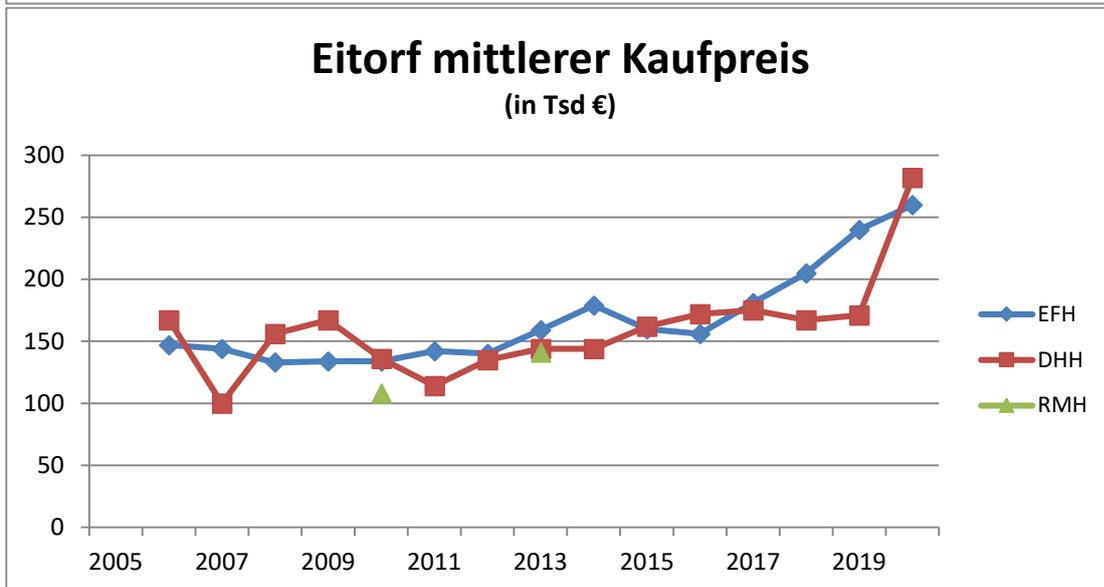
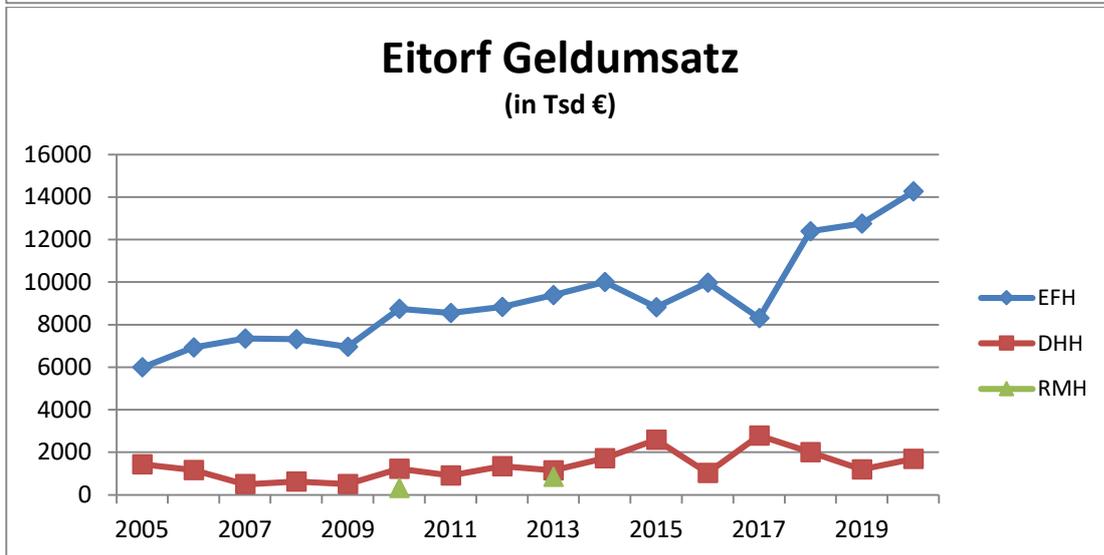
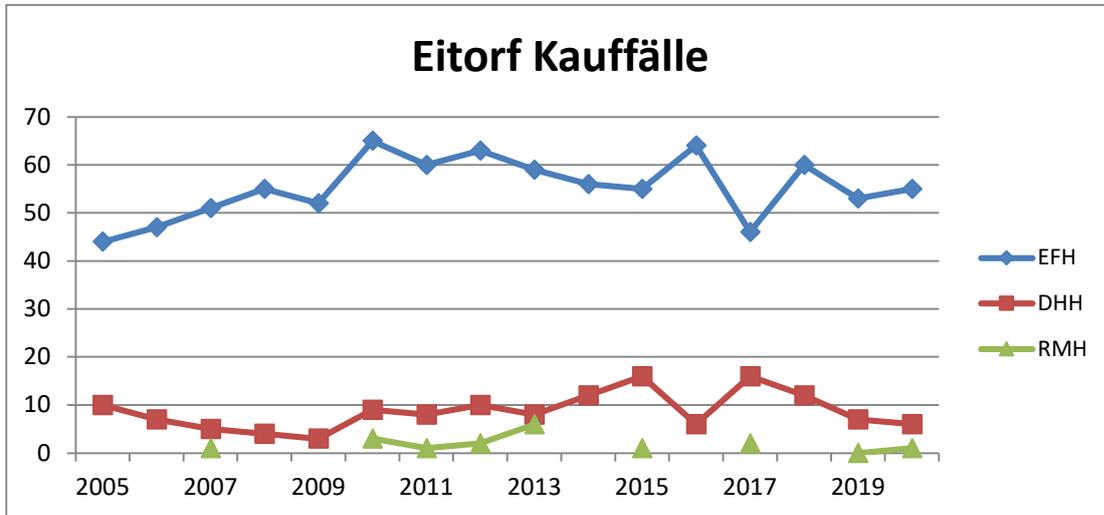
Heisterbacher Str. 106 – 53639 Königswinter, Immobilienreport abonnieren Tel. 02223 – 2794875 oder sv@herrmann-bonn.de

www.immo-siebengebirge.de

2.3.2.14 Lohmar



2.3.2.15 Eitorf

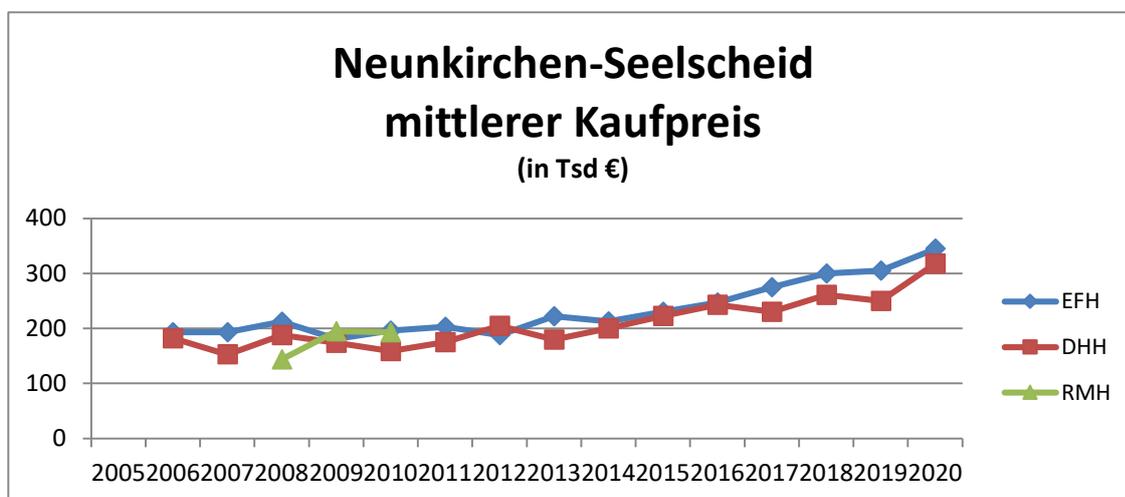
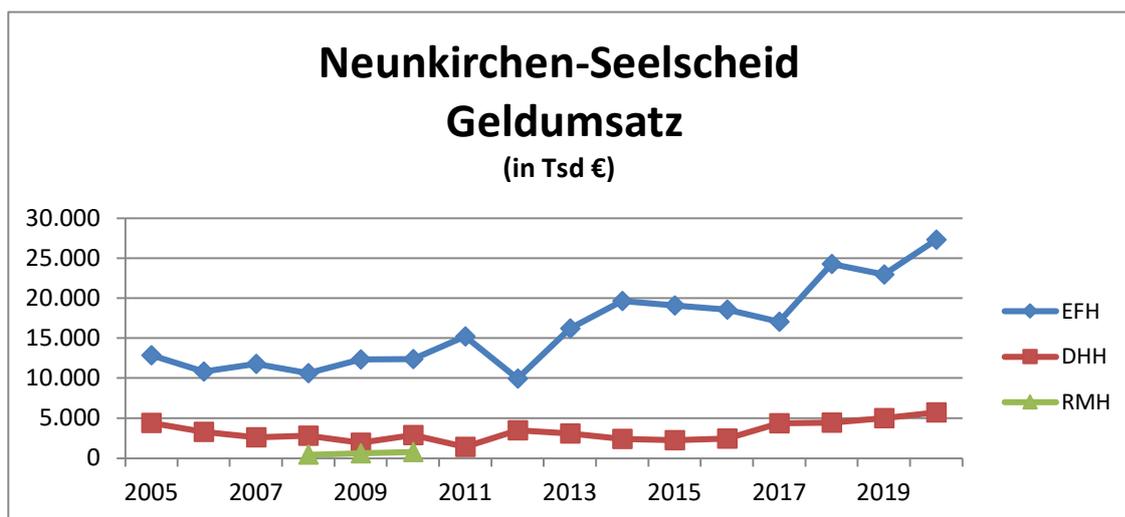
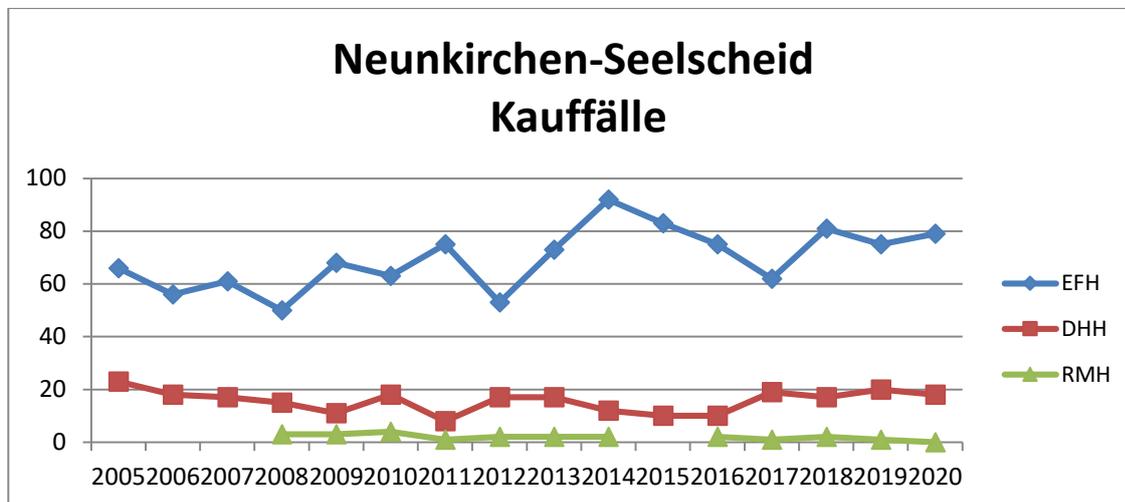


Autor: Till Herrmann – zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter

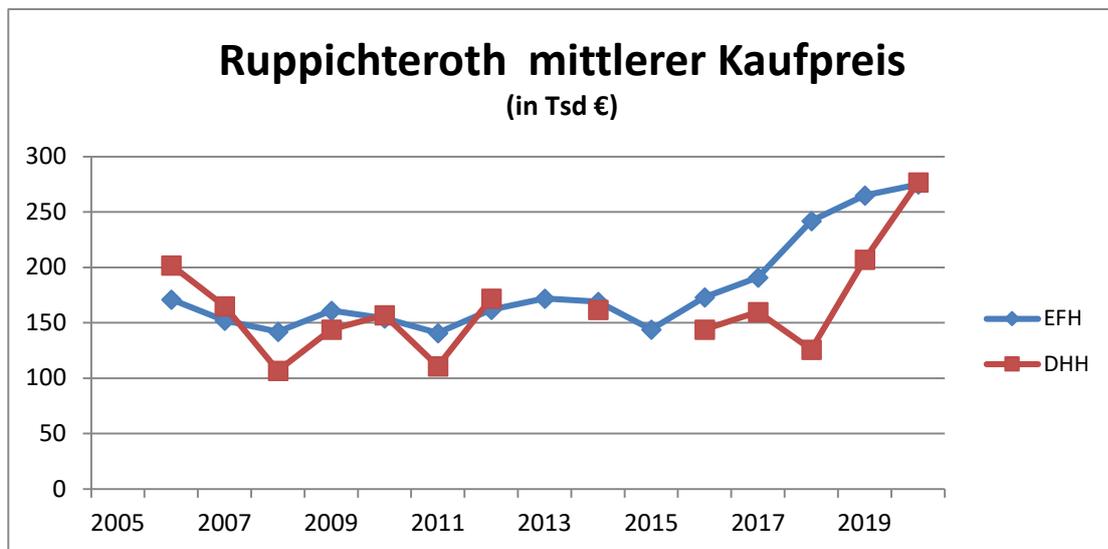
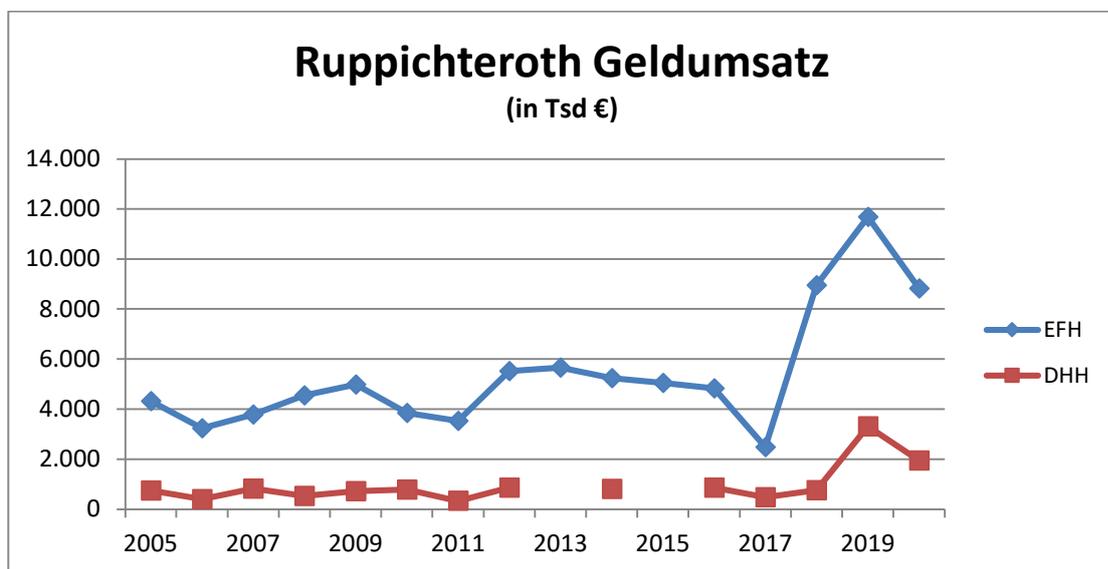
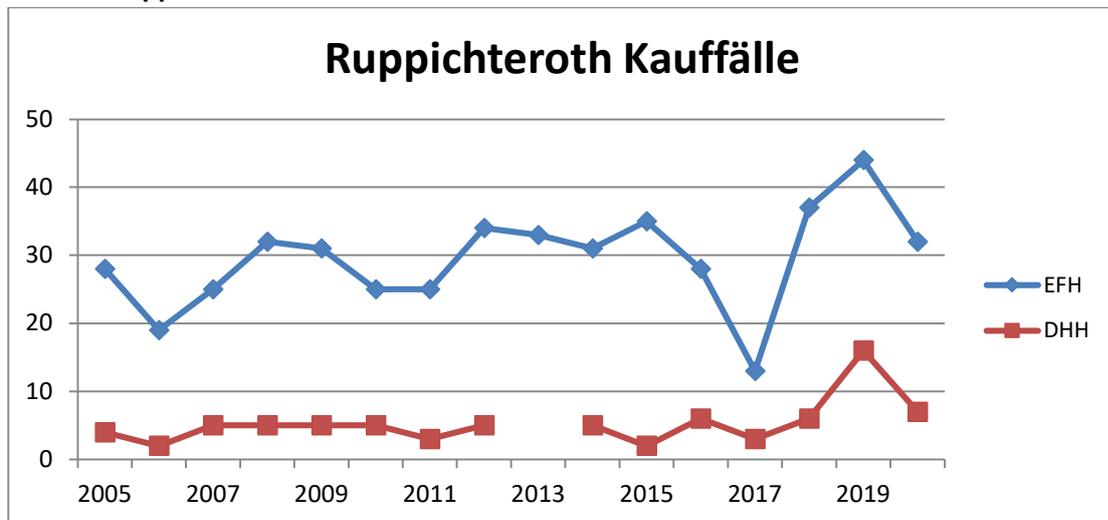
Heisterbacher Str. 106 – 53639 Königswinter, Immobilienreport abonnieren Tel. 02223 – 2794875 oder sv@herrmann-bonn.de

www.immo-siebengebirge.de

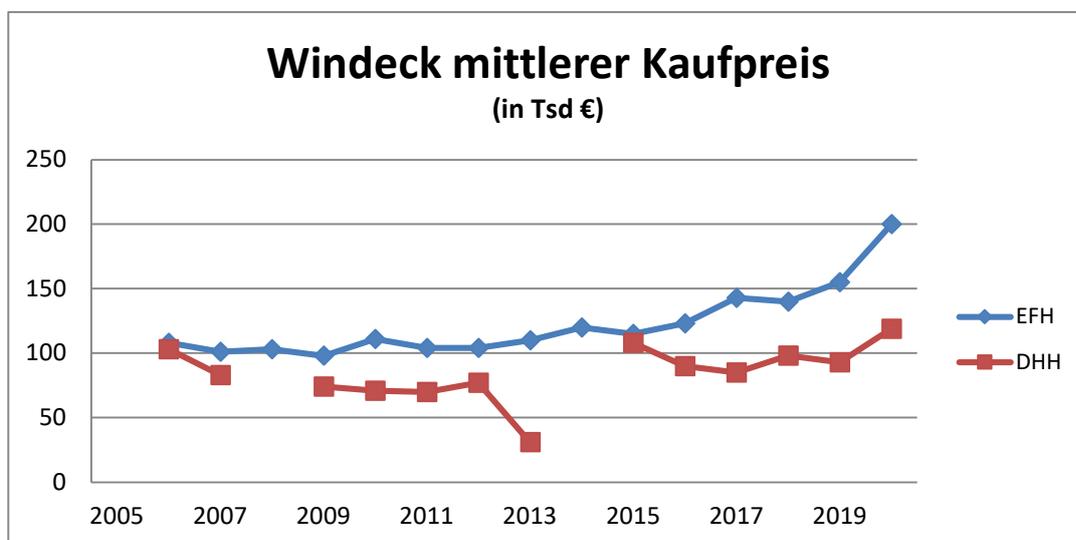
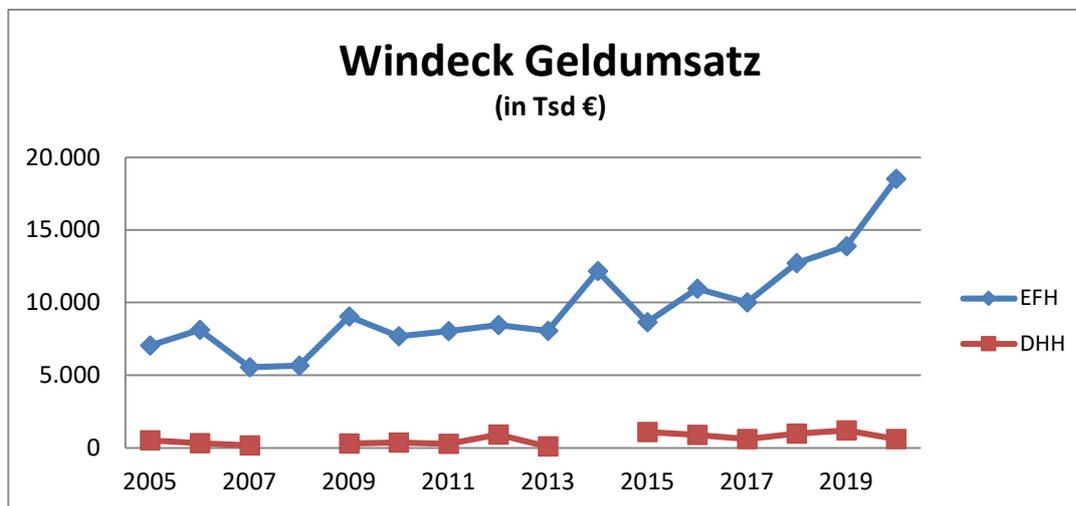
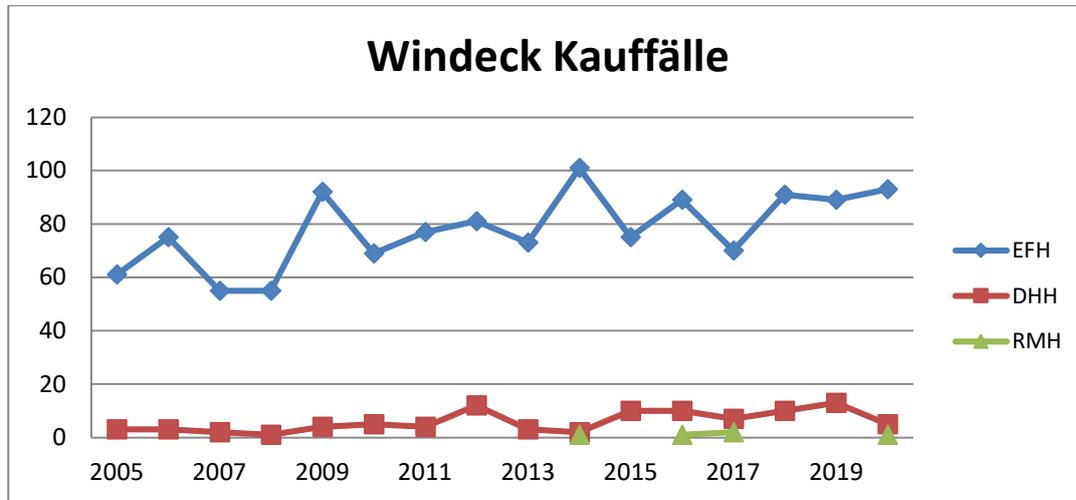
2.3.2.16 Neunkirchen-Seelscheid



2.3.2.17 Ruppichteroth



2.3.2.18 Windeck



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

„Keine großen Überraschungen!“

So könnte das Fazit nach der Auswertung der Marktdaten aus den Grundstücksmarktberichten 2020 und 2021 ausfallen.

Die Preise steigen eigentlich in allen Teilmärkten des Stadtgebietes von Bonn bzw. den Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises. Wie so oft gibt es Ausreißer, zuletzt in Bonn der Teilmarkt der älteren (Baujahr vor 1949 ohne Gründerzeithäuser), freistehenden Einfamilienhäuser. Hier dürften aber auch oft die Käufe durch Investoren bzw. Bauträger eingegangen sein, die solche „alten Häuser“ oft zugunsten einer Neubebauung (meist mit Eigentumswohnungen) abreißen und entsprechend eine andere Kalkulation bei ihrer Kaufpreisermittlung haben als der „Otto-Normal-Verbraucher“.

In gewisser Weise positiv kann die Anzahl der verkauften Gründerzeithäuser in Bonn mit über 60 Fällen registriert werden. Es scheint hier einen regen Markt zu geben. Die Quadratmeterpreise sind um +11 % gestiegen, dies entspricht in etwa der durchschnittlichen Steigerung im Segment der „Bonner Häuser“.

Bei der Betrachtung der sogenannten Rothertragsfaktoren (Bonn) fällt auf, dass die Käufer für ein freistehendes Einfamilienhaus bereit sind, die 35-fache Jahresmiete zu bezahlen, im vergangenen Jahr waren es noch 3 Jahresmieten weniger (32-fache).

In den übrigen Teilmärkten von Bonn dagegen gab es eher eine Seitwärtsbewegung des Rothertragsfaktors (DHH/REH von 30 auf 31 und RMH bleibt bei 28 Jahren).

Hieraus könnte man schlussfolgern, dass sich eine gewisse Sättigung andeutet. Allerdings sprechen viele Parameter dafür, dass der Nachfrageüberhang bei den Einfamilienhäusern sich durch die Corona-Pandemie noch weiter erhöht. Das Immobilienportal Immobilienscout24.de hat im Jahre 2021 fast doppelt so viele Suchanfrage wie im Vorjahr registriert. Natürlich wird diese Dynamik zum Teil auch auf einen „Zeitvertreib-Effekt“ zurückzuführen sein, aber man kann sicher davon ausgehen, dass die Pandemie für viele Familien einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Immobiliensuche hatte. Tendenziell wird es einen Trend zu etwas größeren Immobilien mit Garten im Umland geben, die es eben zulassen, dass z.B. beide Ehepartner zu Hause parallel arbeiten können und noch genug Platz für Kinder ist. Genau diese Anforderung kann aber in dem Stadtzentrum zunehmend gar nicht für einen Normal- bis Gutverdiener ohne „Sonderfinanzpolster“ erreicht werden. Im Umland ist dies dann schon eher denkbar.

Weiterhin kann erwartet werden, dass sich die Konditionen für Immobiliendarlehen kurz- und mittelfristig nicht stark verteuern werden. Dies ermöglicht es doch vielen Familien, auch vermeintlich hohe Kaufpreise auf viele Jahre solide finanzieren zu können. Die zuletzt sehr positive und stabile Entwicklung der Aktienmärkte führt eher noch zu einer Verbesserung der Situation der Immobilienkäufer, die doch meist ihr Eigenkapital in diesen Märkten investiert haben und daher nun eher besser ausgestattet sind.

Autor: Till Herrmann – zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter

Heisterbacher Str. 106 – 53639 Königswinter, Immobilienreport abonnieren Tel. 02223 – 2794875 oder sv@herrmann-bonn.de

www.immo-siebengebirge.de

Die allgemein aktuell viel diskutierte Steigerung der Inflation ist eher auch ein Argument für die Investition in Sachwerte und wird daher wohl eher nicht zu Preisrückgängen führen.

Einzig die „kurze Delle“ im Arbeitsmarkt durch die Corona-Pandemie, der Rückgang von Zuwanderung von Fachkräften aus dem Ausland, die Unsicherheit des Arbeitsplatzes und damit einhergehend der Zukunft für einige Käufer, könnte sich in den nächsten zwei Jahren etwas hemmend auf bestimmte Käufergruppen auswirken.

Jedoch ist der eingangs beschriebene Nachfrageüberhang derart groß, dass viele Anbieter von Immobilien schon fast Angst davor haben, ihre Immobilie am Markt zu platzieren und oft genötigt sind, diese nach kurzer Zeit (meist nur 1 Tag) wieder aus den Immobilienportalen zu entfernen.

Somit kann wohl auch in den kommenden Jahren von einem deutlichen Nachfrageüberhang ausgegangen werden, und somit auch von Preissteigerungen in den meisten Teilmärkten.

Der Arbeitsmarkt ist seit jeher, die wichtigste Bezugsgröße für den Immobilienmarkt. Die Tatsache, dass nun vermehrt im Home-Office gearbeitet werden kann, ermöglicht es für zahlreiche Immobilienkäufer z.B. aus den „deutlich teureren“ Märkten in Köln und Düsseldorf auch nun auch Lagen in Bonn und dem Umland ins Visier zu nehmen. Denn wenn der Weg ins Büro nicht mehr zwingend werktäglich erfolgen muss, kommen eben auch Wohnlagen in Betracht, die weiter entfernt liegen. Diese Faktoren dürften aber auch gleichzeitig zu einem Nachfrageabfluss führen. Denn viele Immobilienkäufer/-innen, die in den vergangenen Jahren ihren Kaufwunsch nicht im Bonner Stadtgebiet realisieren konnten, werden aus den genannten Gründen teilweise auch auf die Lagen im Umland, also dem Rhein-Sieg-Kreis, ausweichen.

Die Entwicklung der Hauspreise im Rhein-Sieg-Kreis ist zunehmend homogen. Wenn in den Vorjahren besonders die Gemeinden, die an das Stadtgebiet Bonn grenzen bzw. selbst über eine gute Infrastruktur verfügen eine etwas ausgeprägtere Dynamik gezeigt haben, gilt diese Entwicklung nun auch für die ländlicheren Gemeinden. Diese Faktoren belegen, dass der Gesamtmarkt Bonn/Rhein-Sieg-Kreis nachhaltig im Preisniveau zulegt.

Dieser Trend dürfte sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen – es gibt derzeit keine erkennbaren Faktoren, die auf einen Rückgang bei der Nachfrage bzw. den Preisen hindeuten.

Autor und Herausgeber des Immobilien-Reports Bonn-Rhein-Sieg 2020/21



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 2022/23 jetzt schon kostenlos abonnieren. Mail mit Stichwort „ImmoReport“ an post@immo-siebengebirge.de.

Autor: Till Herrmann – zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter

Heisterbacher Str. 106 – 53639 Königswinter, Immobilienreport abonnieren Tel. 02223 – 2794875 oder sv@herrmann-bonn.de
www.immo-siebengebirge.de