



tilherrmann

Immobilienervices e.K.

IMMOBILIENREPORT BONN / RHEIN-SIEG 2019

- 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 Millionen Einwohner und gehört, gemessen am Arbeitsmarkt und der Kaufkraft, zu den stärksten Regionen in Deutschland.

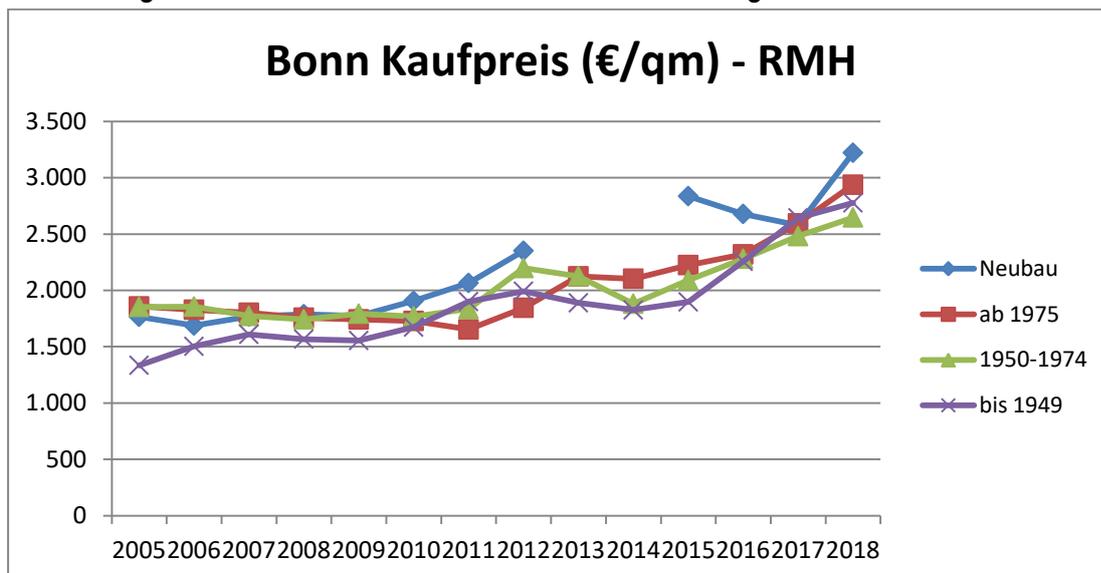
Kein Wunder, dass es viele Menschen gibt, die in der Region eine Immobilie kaufen möchten.

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 zu Grunde. In 2019 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 15 Jahren, in 2004 das Unternehmen in Königswinter bei Bonn. Das kleine und gut qualifizierte Team verwaltet ca. 200 Wohneinheiten, erstellt Wertgutachten und weitere Sachverständigenleistungen für Privat sowie für die Kreditwirtschaft und vermarktet Wohnimmobilien in der Region Bonn / Rhein-Sieg-Kreis.

- 15 Jahre Erfahrung + Sachverstand
- Faire Konditionen
- Auf Kundenwünsche zugeschnittene Serviceleistungen

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



Till Herrmann



Faire Konditionen statt hoher Provisionen

- Beratung von Privat-Verkäufern
- Energieausweise
- Full-Service kostenfrei für Verkäufer
- Energieausweis / Wertdiagnose
- Ratgeber mit Checkliste



Nicole Tentler



Entscheidungen sind bei uns immer Chefsache

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



Claudia Seibt

Wir schätzen Ihre Immobilie!

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

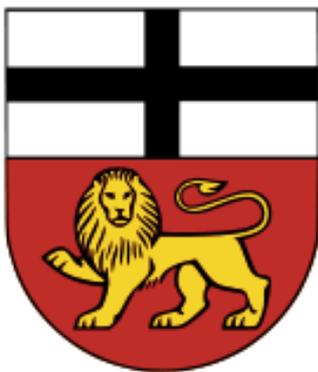
Inhaltsverzeichnis

1. Region Bonn	5
1.1 Allgemeine Daten (Quelle: Wikipedia)	5
1.2 Wirtschaftsdaten	6
1.3 Immobilienpreise in guten + mittleren Wohnlagen	7
1.3.1 Bodenrichtwerte (Grundstückspreis)	7
1.3.2 Teilmarkt der Ein-/und Zweifamilienhäuser	7
1.3.2.1 Freistehende Einfamilienhäuser in mittleren und guten Lagen	9
1.3.2.2 Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser in mittleren und guten Lagen	11
1.3.2.3 Reihemittelhäuser in mittleren und guten Lagen	13
1.3.2.4 Freistehende Villa in mittleren und guten Lagen	15
1.3.2.5 Gründerzeithaus (beidseitig angebaut) in mittleren und guten Lagen	17
1.4 Meine Markteinschätzung für die Immobilienteilmärkte der Ein- und Zweifamilienhäuser in Bonn	19
2. Region Rhein-Sieg-Kreis	21
2.1 Allgemeine Daten (Quelle: Wikipedia)	21
2.2 Wirtschaft & Demographie	21
2.3 Immobilienpreise Teilmarkt Ein-/Zweifamilienhäuser	22
2.3.1 Entwicklungen im gesamten Kreisgebiet	22
2.3.2 Betrachtung Preise und Entwicklungen in einzelnen Gemeinden	25
2.3.2.1 Alfert	25
2.3.2.2 Meckenheim	26
2.3.2.3 Rheinbach	27
2.3.2.4 Swisttal	28
2.3.2.5 Wachtberg	29
2.3.2.6 Bornheim	30
2.3.2.7 Niederkassel	31
2.3.2.8 Bad Honnef	32
2.3.2.9 Königswinter	32
2.3.2.10 Sankt Augustin	34
2.3.2.11 Siegburg	35
2.3.2.12 Troisdorf	36
2.3.2.13 Hennef	37
2.3.2.14 Lohmar	38
2.3.2.15 Eitorf	39
2.3.2.16 Neunkirchen-Seelscheid	40
2.3.2.17 Ruppichteroth	41
2.3.2.18 Windeck	42
2.4 Meine Markteinschätzung für den Immobilienmarkt Rhein-Sieg-Kreis	43

1. Region Bonn

1.1 Allgemeine Daten (Quelle: Wikipedia)

Wappen	Lage innerhalb NRW
--------	--------------------



Basisdaten

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Köln
Höhe:	60 m ü. NN
Fläche:	141,22 km ²
Einwohner:	330.224 (Januar 2019)

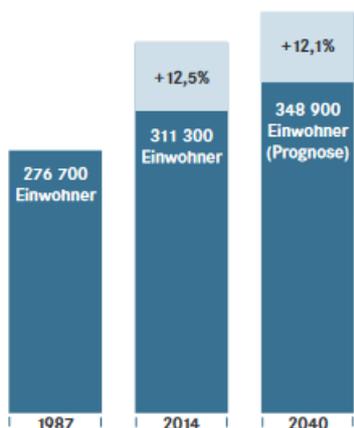


1.2 Wirtschaftsdaten (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, GfK AG Nürnberg)

	Bonn	NRW	Deutschland
Kaufkraft 2018 (Vorjahr 2017)	112,1 ↗ (110,8)	99,1 ↘ (99,6)	100
Arbeitslosenquote 03/2019 (Veränderung zum Vorjahresmonat)	5,3 ↘ % (5,6)	6,8 ↗ (6,6)	5,1 % → (5,1)
Einwohnerzahl	330.224 ↗ (325.490)	17,9 → (17,9 Mio.)	81,4 Mio. → (82,0 Mio.)

Die **Einwohnerzahl steigt weiterhin** leicht an. Die langfristigen Prognosen für die Einwohnerzahlentwicklung sind positiv. Zwischen 2011 und 2030 soll die Einwohnerzahl in Bonn um +11,5 % steigen. Gegenüber den anderen Städten und Gemeinden in NRW, die ebenfalls wachsen, hat Bonn die Besonderheit, dass das Wachstum neben dem positiven Wanderungssaldo auch durch einen Geburtenüberschuss bedingt ist.

Wachstumsprognose der Bevölkerung in Bonn



Quelle: Volkszählung 25. Mai 1987,
IT.NRW 1. Januar 2014 und Prognose 2040

Quelle: Jahreswirtschaftsbericht Stadt Bonn 2018

Noch viel wichtiger als die Bevölkerungsanzahl ist die (durchschnittliche) Kaufkraft. Diese ist in Bonn zum Vorjahr wieder gestiegen und liegt **nun mehr 12 % über dem Bundesdurchschnitt**.

Für den Immobilienmarkt ist die wesentliche Einflussgröße allerdings der Arbeitsmarkt. Denn je größer das Vertrauen der Menschen in ihren Arbeitsplatz ist, bzw. je attraktiver die Jobs in einer Stadt sind, desto eher möchten die Menschen „Wurzeln schlagen“ und treten als Käufer von Immobilien in Erscheinung.

Es gibt fast 175.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, somit fast 30 % mehr als zum Zeitpunkt des Bonn/Berlin-Umzugsbeschlusses in 1991. Da sich auch der Arbeitsmarkt im angrenzenden Rhein-Sieg-Kreis positiv entwickelt hat und von einer insgesamt lang anhaltenden positiven Entwicklung ausgegangen werden kann, spricht sehr Vieles dafür, dass der Immobilienstandort Bonn/Rhein-Sieg weiterhin sehr beliebt bleibt.

1.3. Immobilienpreise in guten + mittleren Wohnlagen

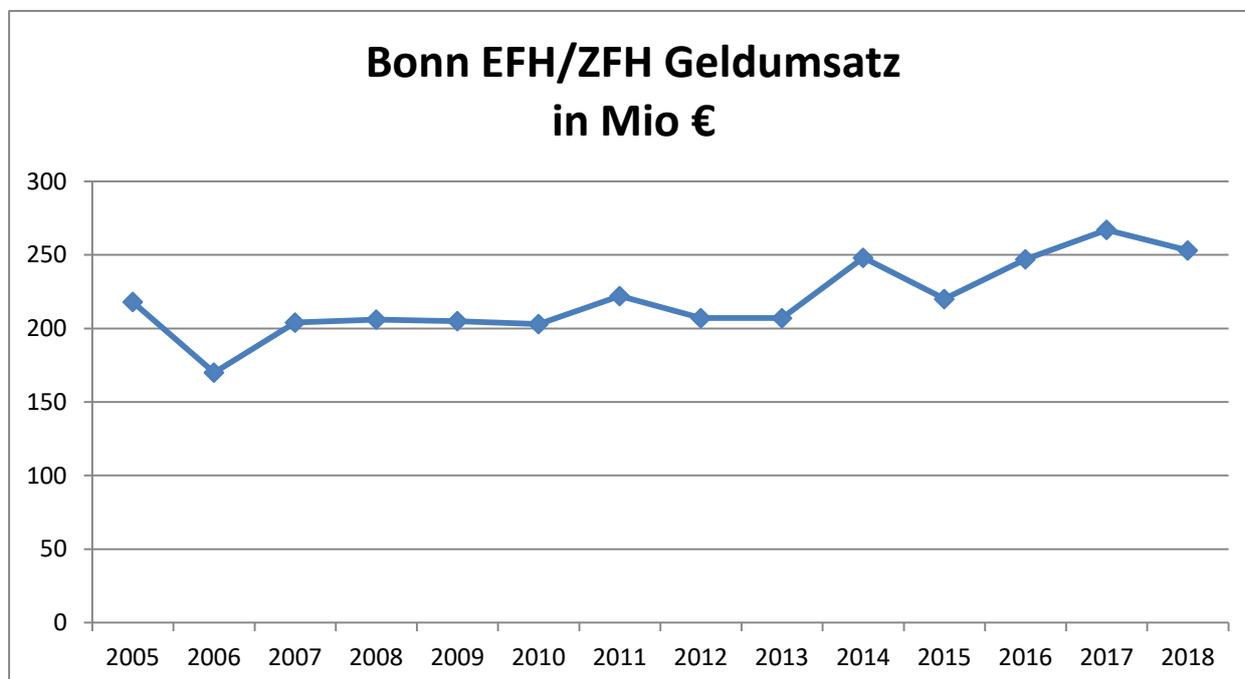
(Quelle Grundstücksmarktbericht Bonn 2018)

1.3.1. Bodenrichtwerte (Grundstückspreis)

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen **Grundstücksmarktbericht 2019** folgende, durchschnittliche Preisentwicklungen für baureifes Land: **EFH/ZFH¹: + 15 % (Vorjahr + 4 %)**, MFH/WGH²: + 13 % (VJ + 1 2%), Gewerbe/Industrie: + 5 % (VJ +0%). Die Zahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken sank dabei um 11 %.

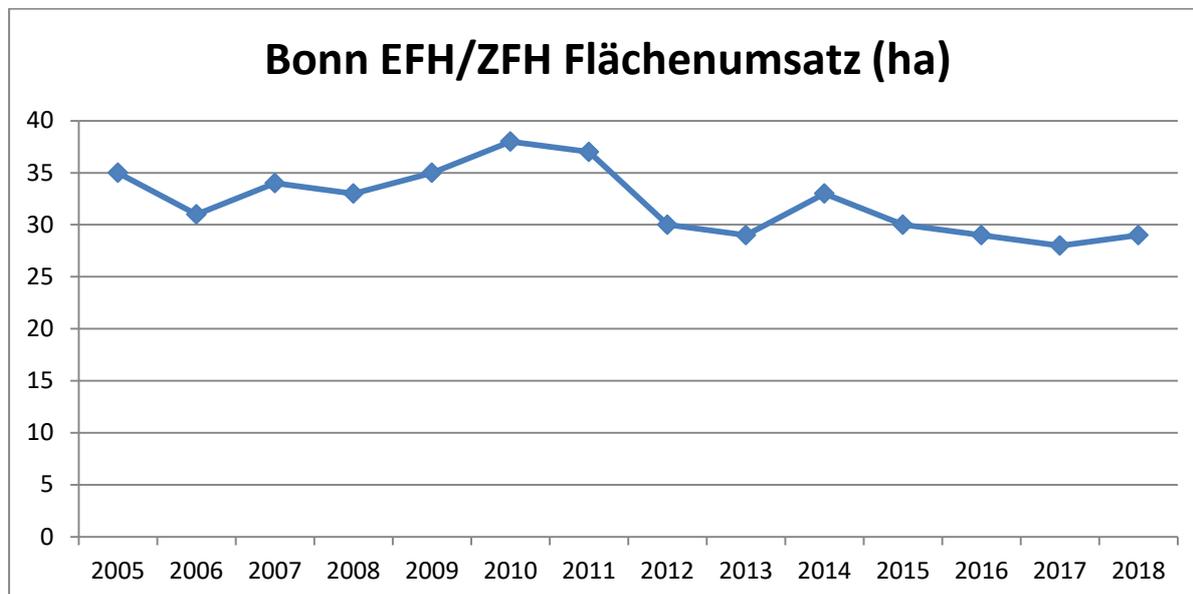
1.3.2 Teilmarkt der Ein-/und Zweifamilienhäuser

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



¹ Ein- und Zweifamilienhäuser

² Mehrfamilienhäuser / Wohn- und Geschäftshäuser



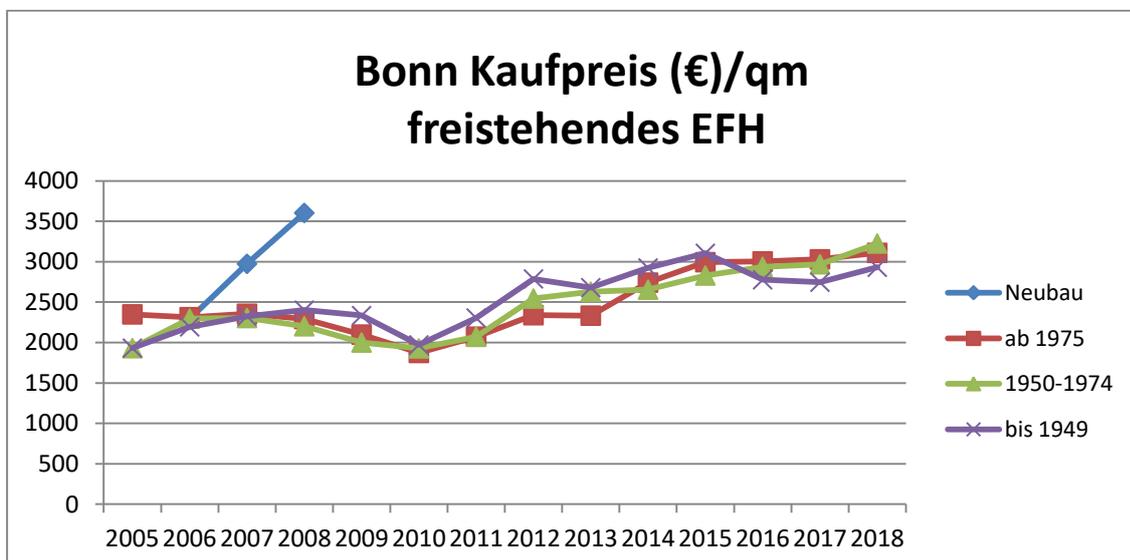
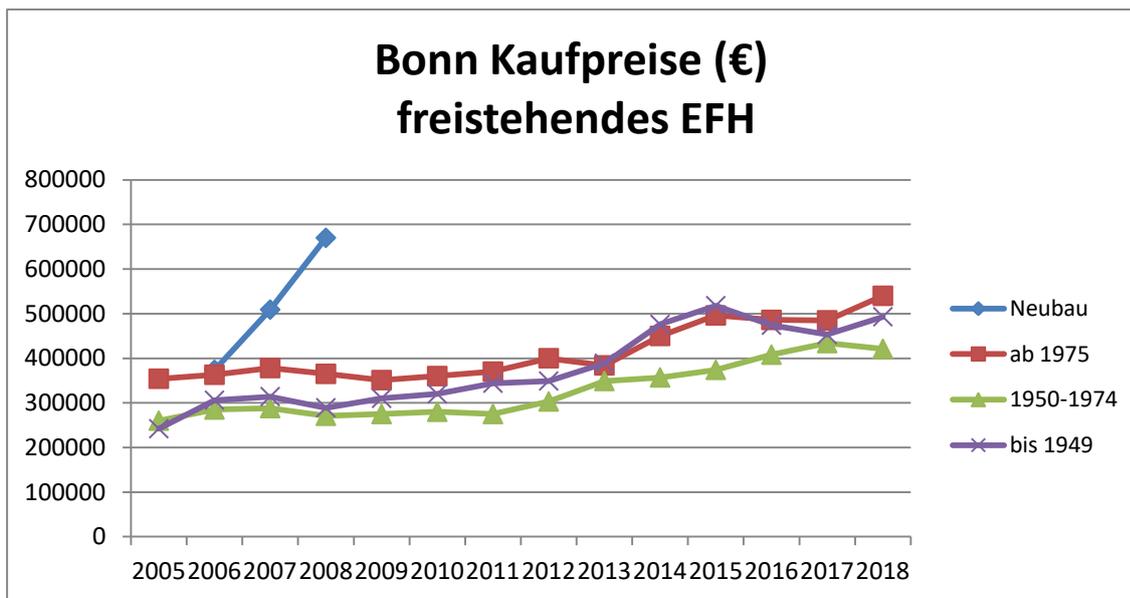
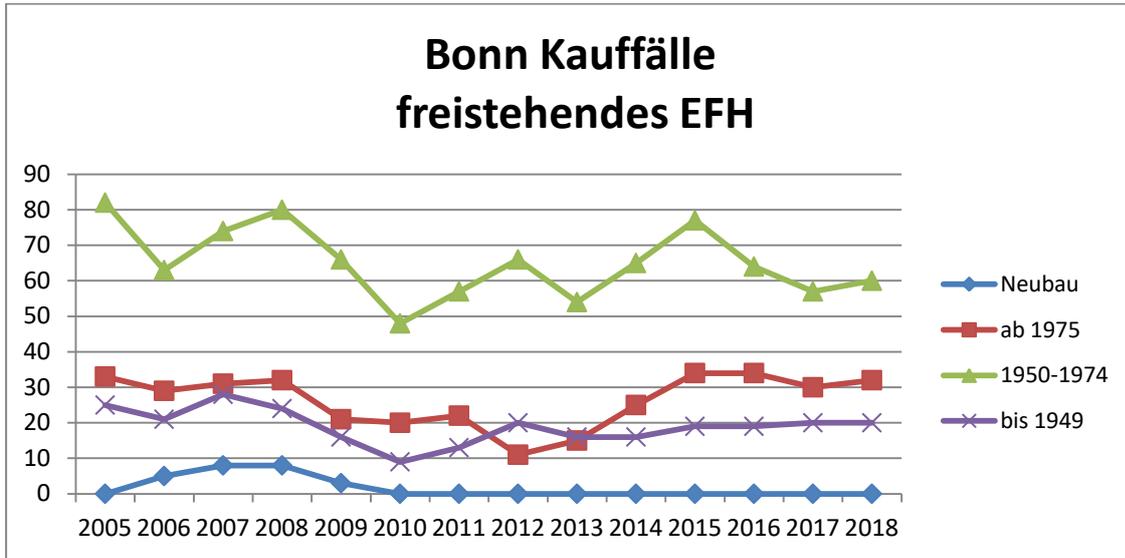
Analyse Teilmarkt aller Ein-/Zweifamilienhäuser:

Der Geldumsatz ist von 267 Mio. € auf **253 Mio. €** um ca. 5 % gefallen, dagegen konnte ein geringfügiger Anstieg beim Flächenumsatz verzeichnet werden.

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



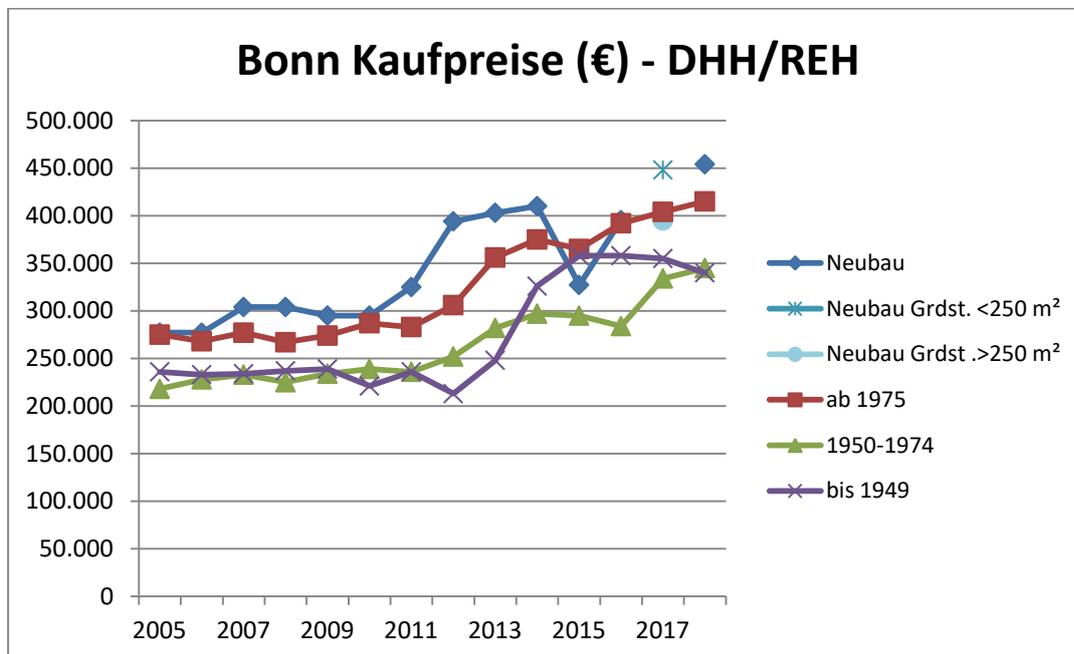
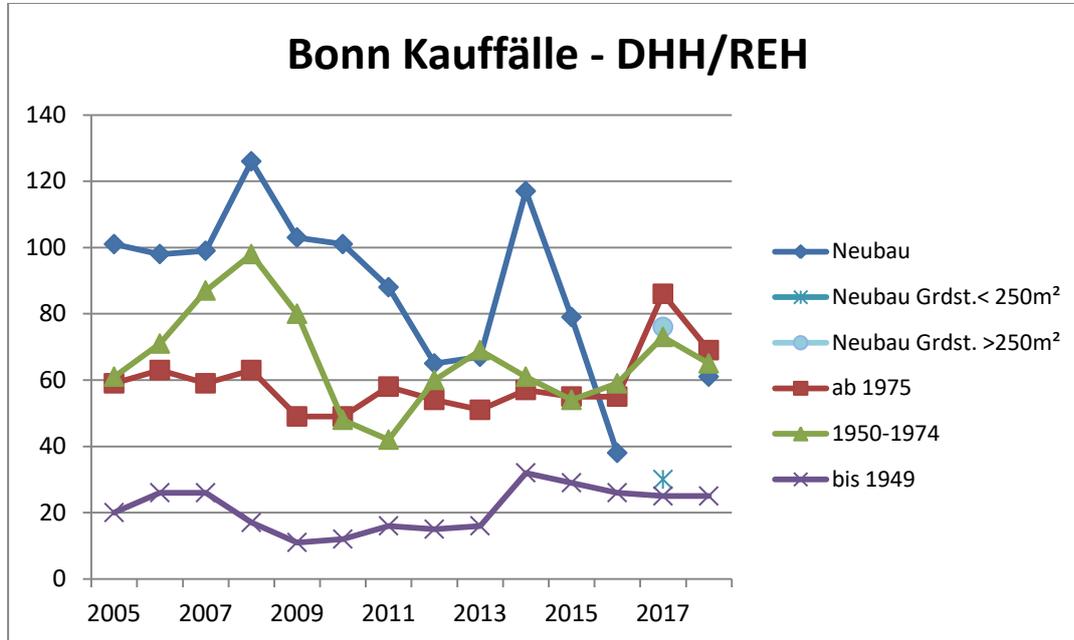
Baujahr →	2017-2018	1975-2016	1950-1974	bis 1949
Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	0 (+/- 0)	32 +2 ↗	60 +3 ↗	20 +/-0
Ø- Preise € (Vorjahr/Entwicklung)		540.000 485.000/+11,3% ↗	421.000 434.000/-3% ↘	493.000 453.000/+8,8% ↗
KP €/qm (Vorjahr/Entwicklung)		3110 3030/+2,6% ↗	3226 2.969/+8,7% ↗	2931 2746/+6,7% ↗

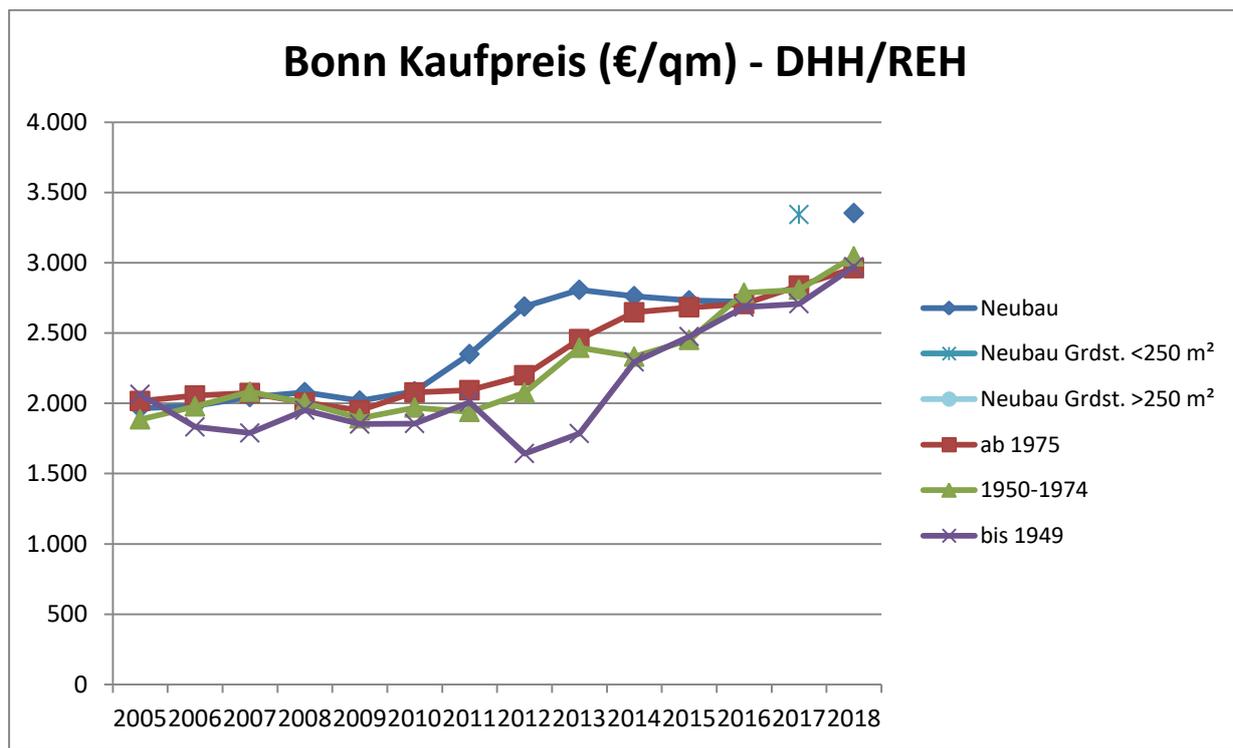
Analyse Daten Teilmarkt freistehende Ein-/und Zweifamilienhäuser:

- Es wurden etwas mehr freist. EFH als im Vorjahr verkauft
- Die (relativen) Quadratmeterpreise steigen in allen Baujahresklassen und bewegen sich unabhängig vom Alter auf einem ähnlichen Niveau um die 3.000 €/m².
- Die durchschnittlichen (absolute) Preise für Häuser der Baujahre 1950-1974 sind leicht rückläufig.
- Nach starkem Anstieg (+11,3 %) kostet ein neues freist. Haus (1975-2016) im Durchschnitt 540.000 €.

1.3.2.2 Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser in mittleren und guten Lagen

mit einer Grundstücksgröße von 150-500 m²





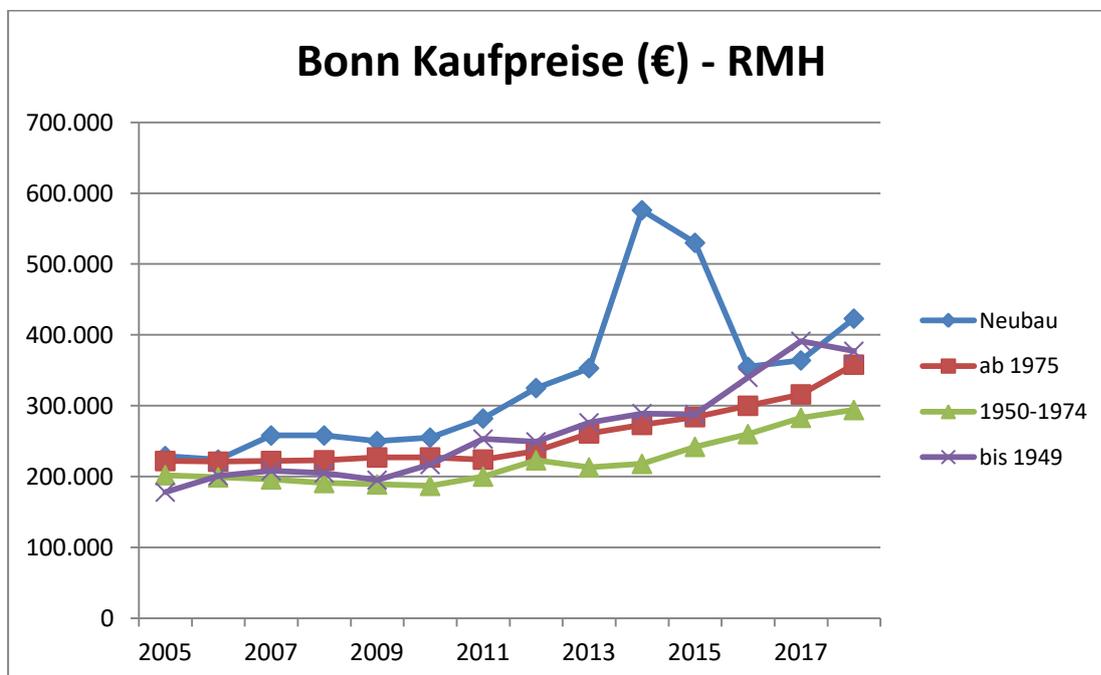
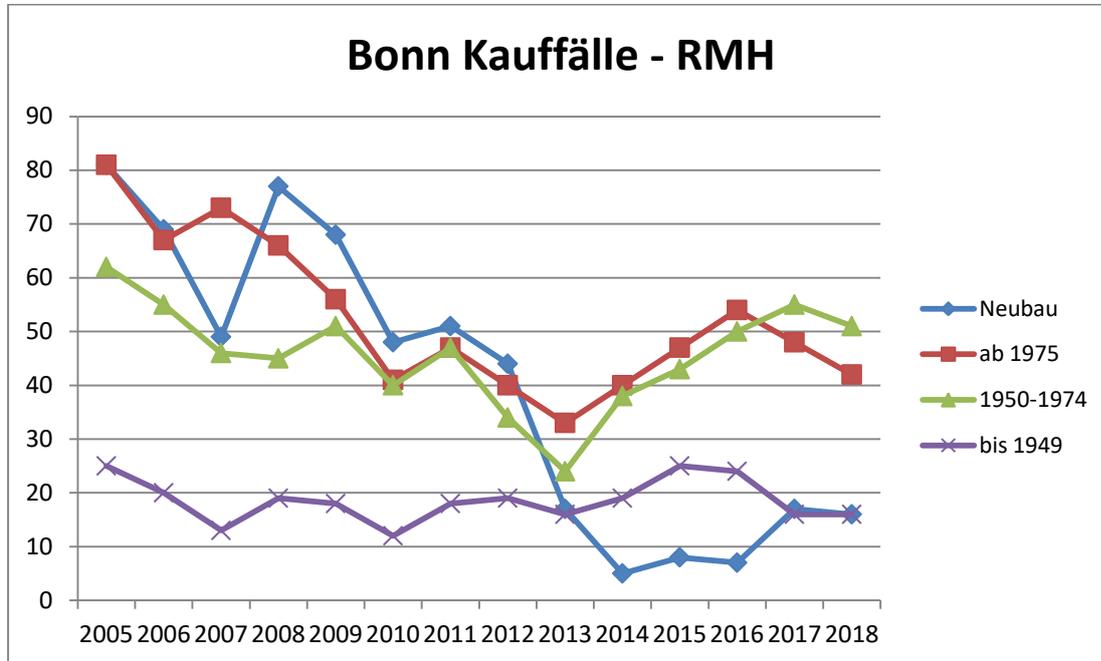
Baujahr→	2017-2018	1975-2016	1950-1974	bis 1949
Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	61 (-45) ↓	69 (-17) ↓	65 (-8) ↓	25 (0) →
Ø - Preise € (Vorjahr/Entwicklung)	454.000 € <small>Kein Vorjahresvergleich möglich</small>	415.000 € <small>(404.000/+2,7%) ↗</small>	345.000 € <small>(334.000/+3,3%) ↗</small>	340.000 € <small>(355.000/-4,2%) ↓</small>
KP/qm (Vorjahr/Entwicklung)	3.353 € <small>Kein Vorjahresvergleich möglich</small>	2.961 <small>(2.837/+4,3%) ↗</small>	3.045 <small>(2.808/+8,4%) ↗</small>	2.972 <small>(2.708/+9,7%) ↗</small>

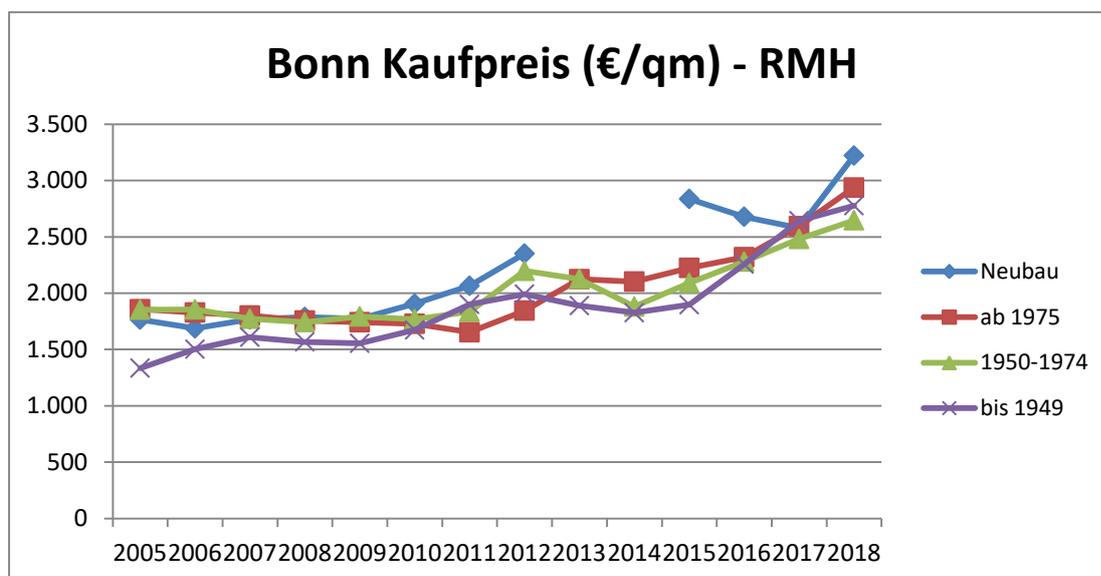
Analyse Daten Teilmarkt DHH/REH:

- Die Zahl der verkauften Objekte ist stark rückläufig, besonders bei den Neubauten (-45 somit – 61%).
- Die relativen Preise (Quadratmeterpreise) steigen besonders bei alten Häusern.
- Es gibt kaum Preisunterschiede bei DHH/REH der Baujahresklassen 1950-75 bzw. bis 1949.

1.3.2.3 Reihenmittelhäuser in mittleren und guten Lagen

mit einer Grundstücksgröße von 150-300 m²



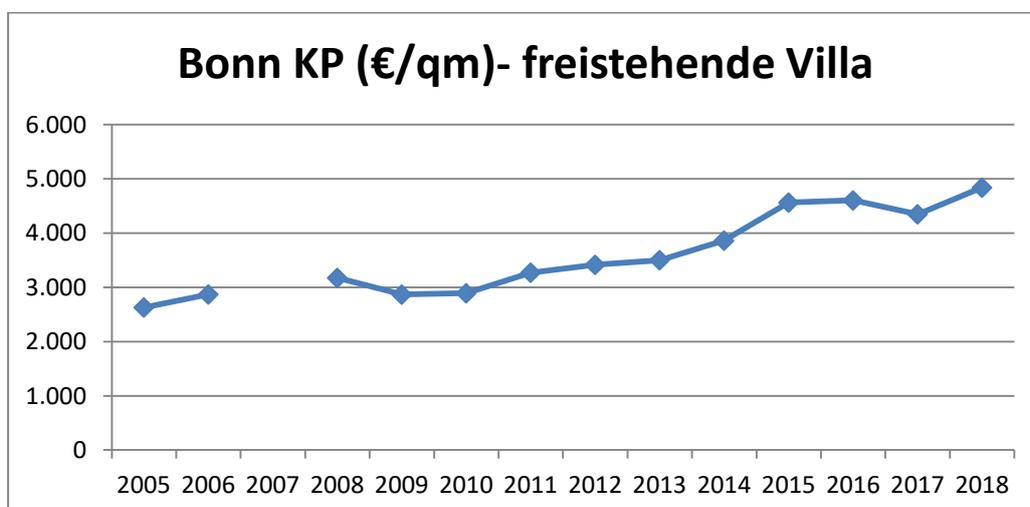
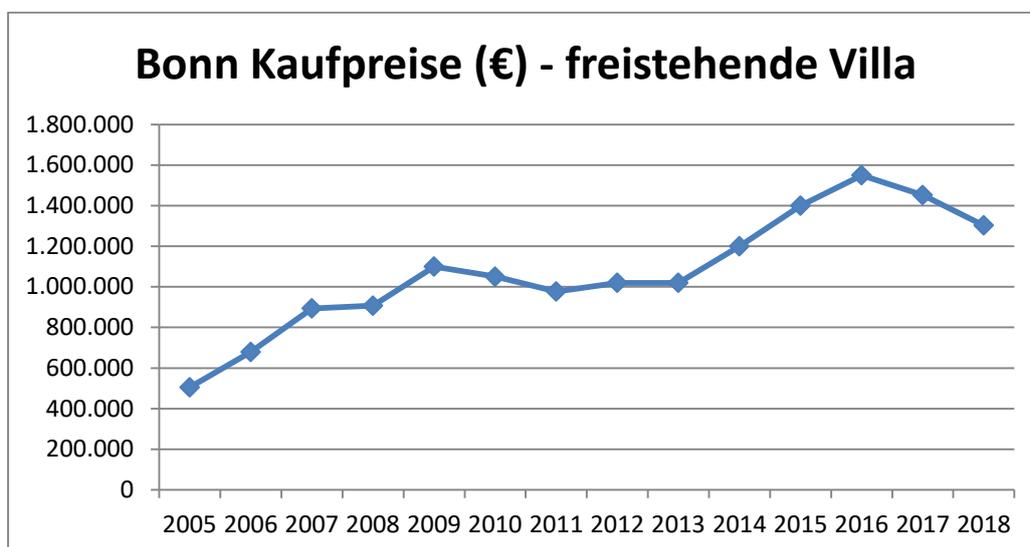
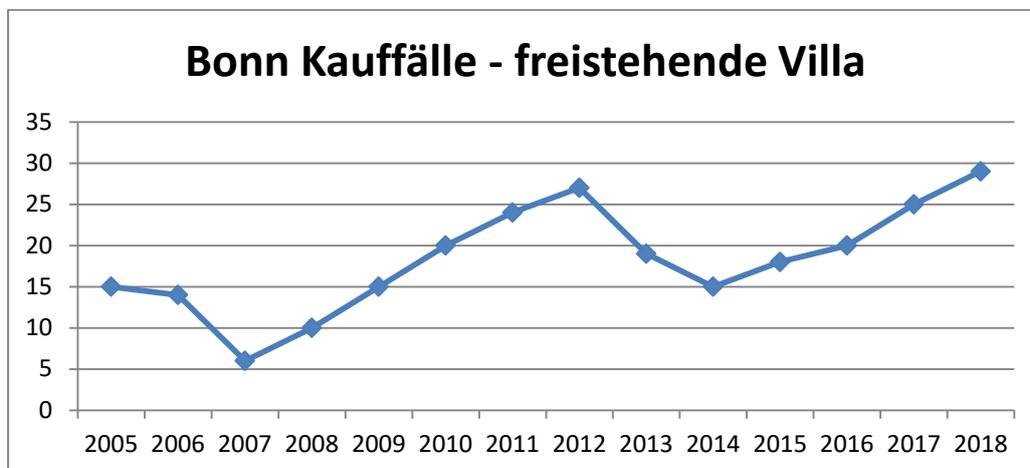


Baujahr →	2017-2018	1975-2014	1950-1974	bis 1949
Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	16 (-1) ↓	42 (-6) ↓	51 (-4) ↓	25 (+9) ↑
Ø - Preise € (Vorjahreswert/Entwicklung)	423.000 € (364.000/+16,2%) ↑	358.000 (316.000/+13,3%) ↑	294.000 (283.000/+3,9%) ↑	377.000 (391.000/-3,6%) ↓
KP/qm (Vorjahreswert/Entwicklung)	3.221 (2.579/+24,9%) ↑	2.937 (2.594/+13,2%) ↑	2.647 (2.481/+6,7%) ↑	2.776 (2.643/+5,0%) ↑

Analyse Daten Teilmarkt RMH:

- Leichter Rückgang bei den Kauffällen
- Preise für Neubauten extrem stark gestiegen (absolut +16,2 % und qm-Preis + 24,9 %)
- Alte Häuser (Bj. bis 1949) absolut teurer also 1975-2014 und 1950-1974
- Quadratmeterpreise um die 3.000 € für neuere Objekte

1.3.2.4 Freistehende Villa in mittleren und guten Lagen

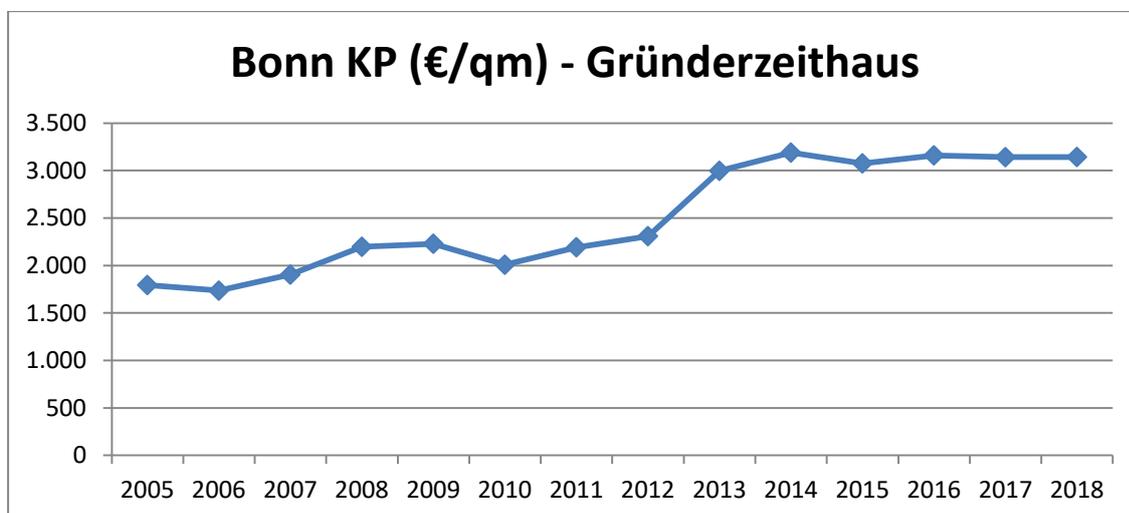
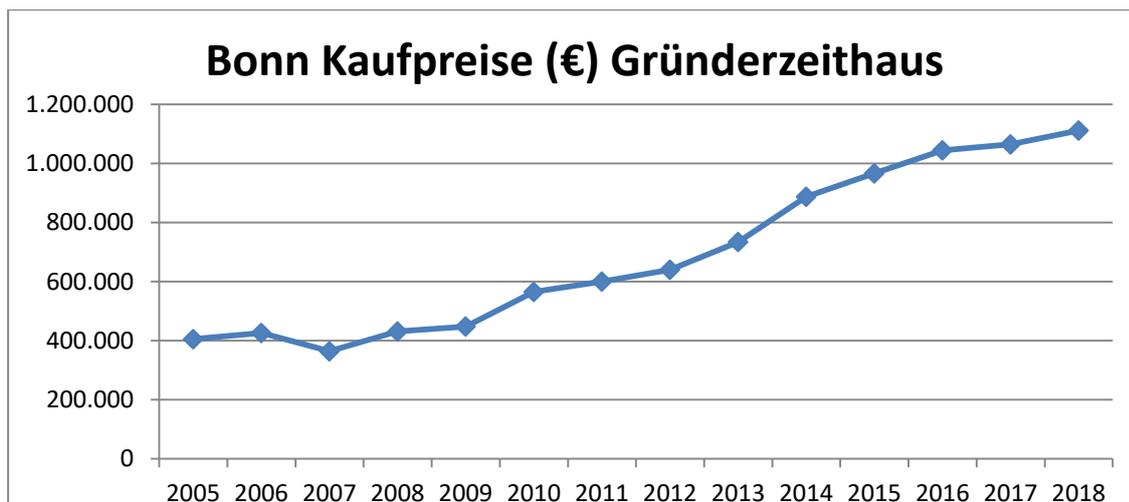
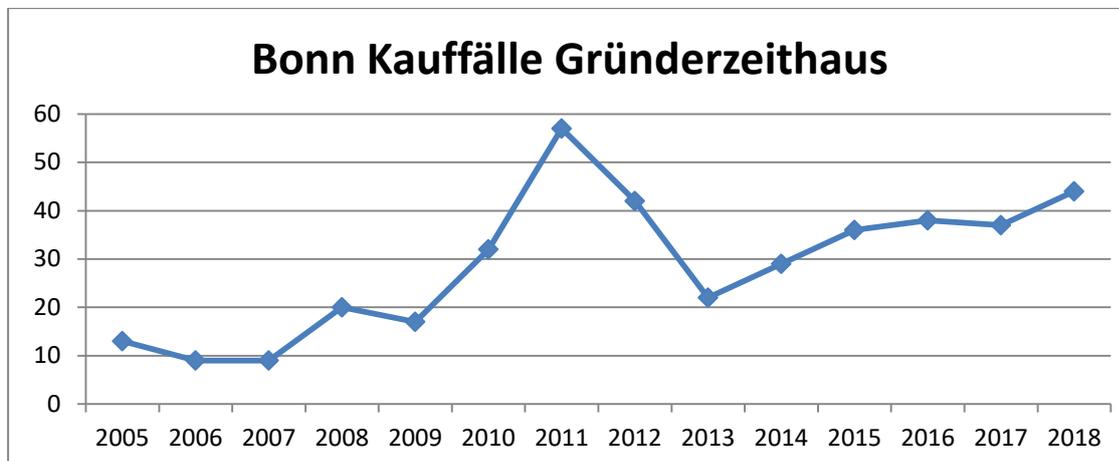


Baujahr	1902-2012
Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	29 (+4) ↗
Preisspanne in € (Vorjahr)	850t – 2,5 Mio.
Ø - Preise in € (Vorjahr)	1.303.000. (1.452.000)
Preisentwicklungen zum Vorjahr	- 10,3 % ↘
Ø - Größe in m² Wfl.	259
KP/qm (Vorjahr/Entwicklung)	4.836 € (4.346/+11,3%) ↗

Analyse Daten Teilmarkt freistehende Villa:

- Die teuerste in 2018 verkaufte Villa hat 2,5 Mio. € gekostet
- Anstieg des Quadratmeterpreises von über 10 % (wie im Vorjahr)

1.3.2.5 Gründerzeithaus (beidseitig angebaut) 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

Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	44 (+7) ↗
Preisspanne in €	257t - 2,6 Mio. (650t -2,5 Mio)
Ø - Preise in €	1.111.000 (1.064.000)
Preisentwicklung zum Vorjahr	+ 4,4 % ↗
Größe (Vorjahr)	366 (347)
KP €/qm (Vorjahr/Entwicklung)	3.143 (3.141/ +0.06%)

Analyse Daten Teilmarkt Gründerzeithäuser:

- Der durchschnittliche Kaufpreis hat sich von 2007 (364.000 €) um erstaunliche + 305 % auf 1,11 Mio. entwickelt.
- nur geringe Steigerung beim Quadratmeterpreis
- seit 2013 anhaltendes Plus bei den Kauffallzahlen

1.4 Meine Markteinschätzung für die Immobilienteilmärkte der Ein- und Zweifamilienhäuser in Bonn

In allen untersuchten Teilmärkten zeigten sich homogene Steigerungen der relativen Preise (also der Quadratmeterpreise). Die Entwicklung fügte sich zudem sehr homogen in die bisherige Entwicklung der letzten Jahre. In dem Teilmarkt der Reihenmittelhäuser wurde eine deutliche Erhöhung der Preissteigerung festgestellt.

Auch das bereits hohe Preisniveau bei Gründerzeithäusern und Villen konnte weiter ausgebaut werden, es scheint also nicht an Kaufkraft zu mangeln.

Im Vorjahresbericht habe ich das Thema Immobilienblase umfangreich behandelt. Wie in den Vorjahren halte ich auch dieses Jahr die Entwicklung der sogenannten Rohertragsfaktoren (also das Verhältnis gezahlter Kaufpreis / Rohertrag also Kaltmiete).

- 50 -

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn - Grundstücksmarktbericht 2019

9.3 Tabelle der durchschnittlichen Ertragsfaktoren

Die Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag - ermittelt aus Nettokaltmieten - wieder. Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Mittelwerte, die im Hinblick auf Lage, Ausstattung etc. Abweichungen bedingen können.

Objekt / Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser									
Freistehende Einfamilienhäuser	23	23	25	25	25	26	28	30	31
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	20	20	21	22	23	23	24	26	27
Zweifamilienhäuser	19	19	20	20	21	23	24	25	26
Dreifamilienhäuser	17	17	18	19	20	21	22	23	25
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	24	24	26	26	28	29	30	32	34
11 bis 35 Jahre alt	16	16	17	17	20	21	22	25	26
über 35 Jahre alt	16	16	16	16	18	20	21	22	23
Vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	20	20	22	23	25	27	27	29	32
11 bis 35 Jahre alt	15	16	17	18	18	18	20	21	22
über 35 Jahre alt	16	16	16	16	17	18	19	20	21
Mietwohnhäuser	16	16	16	17	17	18	20	22	22

Tabelle: Quelle Grundstücksmarktbericht Bundesstadt Bonn 2019

Diese Faktoren entwickeln sich leicht nach oben (+ 1 bis max. + 2). D.h. Immobilienkäufer geben sich damit zufrieden, dass ihr investiertes Kapital erst nach 1-2 Jahren weniger in Form von Mieten zurückgezahlt wird. Auch in diesem Jahr komme ich zu der Einschätzung, dass sich keine Anzeichen von einer Blase erkennen lassen.

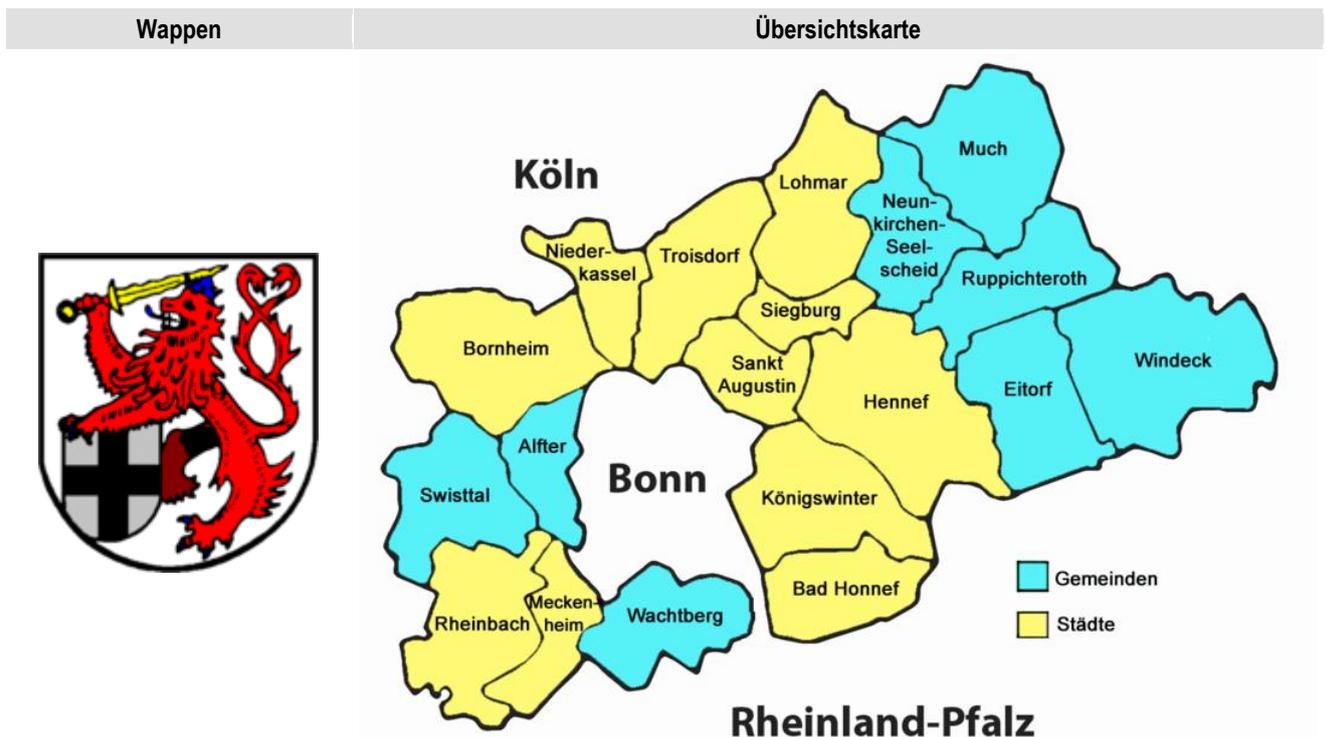
Es ist festzuhalten, dass sich die Preise für Ein-/ und Zweifamilienhäuser seit mehr als 10 Jahren deutlich nach oben entwickelt haben. Bei 300.000 € kann man in den Markt einsteigen und ein älteres Reihenmittelhaus erwerben, für ein freistehendes Haus muss man mindestens 500.000 € rechnen. Rechnet man hierzu noch die Kaufnebenkosten sowie die doch regelmäßigen Investitionen in die oft gesetzlich vorgeschriebene energetische Modernisierung, Sanierung und Renovierung, wird man oft noch einen Zuschlag von 100-150.000 € einrechnen müssen.

Bei dem weiterhin sehr niedrigen Zinsniveau, erscheint die Investition in die sich weiter entwickelnden Märkte jedoch alternativlos attraktiv zu sein, zumal man in dem Investitionsobjekt sogar noch mit der Familie leben kann.

Für den „Normalverdiener ohne extragroßes Eigenkapitalpolster“ wird es jedoch zunehmen schwer werden, in Bonn ein Einfamilienhaus zu kaufen. Erschwerend kommt hinzu, dass es wohl meist keine Spielräume mehr für Risiken, z.B. bei baulichen Maßnahmen, gibt. Die Käufer müssen zudem einplanen, dass die benötigte Zeit für bauliche Maßnahmen immer länger wird, da die bauausführenden Unternehmen, wie z.B. die Handwerker, oft stark ausgelastet sind. Viele Familien dürften daher in Zukunft „die Lust“ am Bonner Häusermarkt verlieren und Angebote im Umland in Augenschein nehmen.

2. Region Rhein-Sieg-Kreis

2.1. Allgemeine Daten (Quelle: Wikipedia)



2.2. Wirtschaft & Demographie

	Rhein-Sieg-Kreis	NRW	Deutschland
Kaufkraft 2018 (Vorjahr)	82,1 (80,2) ↗	101,3 (100,7) ↗	100
Arbeitslosenquote	5,5 % (5,6 %) ↘	6,8 (6,6 %) ↘	5,2 % (5,7%) ↘
Einwohnerzahl	601.271 (599.056) ↗	17,7 Mio. (17.656 Mio.) →	82,67 Mio. (81,226 Mio.) ↗

Quelle: Bundesagentur für Arbeit sowie MIB Research, <https://www.it.nrw.de/>

Fazit zu den Daten „Wirtschaft & Demographie“:

Die Arbeitslosenquote im Rhein-Sieg-Kreis ist recht erneut leicht zurückgegangen; die Einwohnerzahl nimmt weiter zu und die Kaufkraft ist ebenfalls leicht gestiegen und liegt über dem Bundesdurchschnitt. Der Rhein-Sieg-Kreis bleibt also stabil, **entwickelt sich positiv**.

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. Immobilienpreise Teilmarkt Ein-/Zweifamilienhäuser

(Quelle Grundstücksmarktberichte 2019 Rhein-Sieg-Kreis)

2.3.1 Entwicklungen im gesamten Kreisgebiet

Bodenwerte (Grundstückspreis) Teilmarkt Ein-/Zweifamilienhaus

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2019 des Rhein-Sieg-Kreises wurde in 2018 **eine Preissteigerung** für unbebaute Ein-/und Zweifamilienhausgrundstücke von **+ 16,8 %** (Vorjahr + 5,5 %) gemessen.

Fazit:

Nach vielen Jahren von stagnierenden und einem vorperiodischen Plus von etwas über 5 % steigen nun also die Bodenpreise explosionsartig im Rhein-Sieg-Kreis um + 16,5 %. Die Steigerung liegt über der bundesdurchschnittlichen Dynamik.

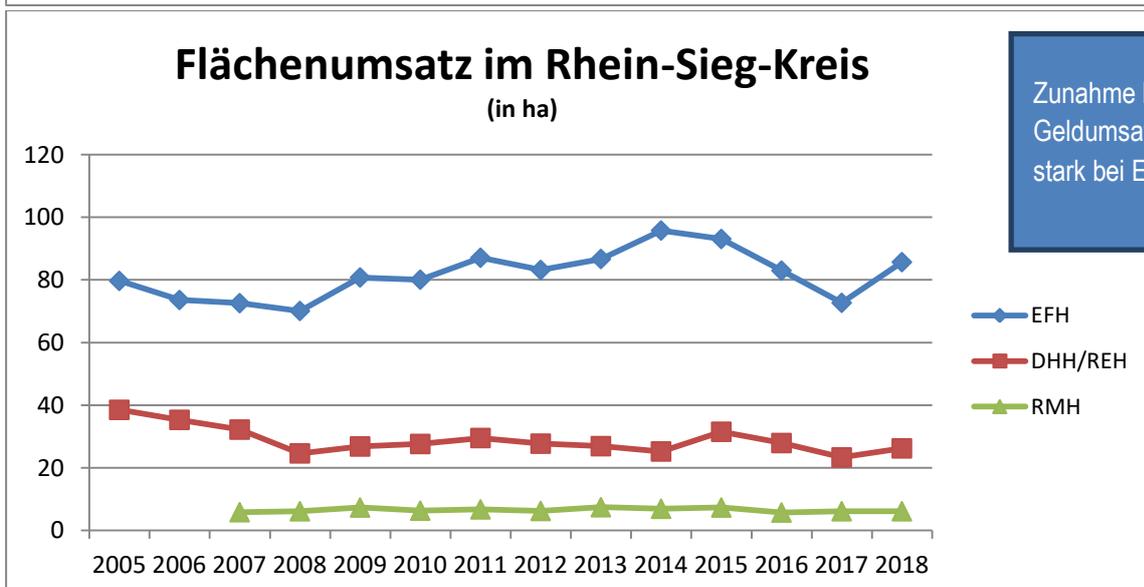
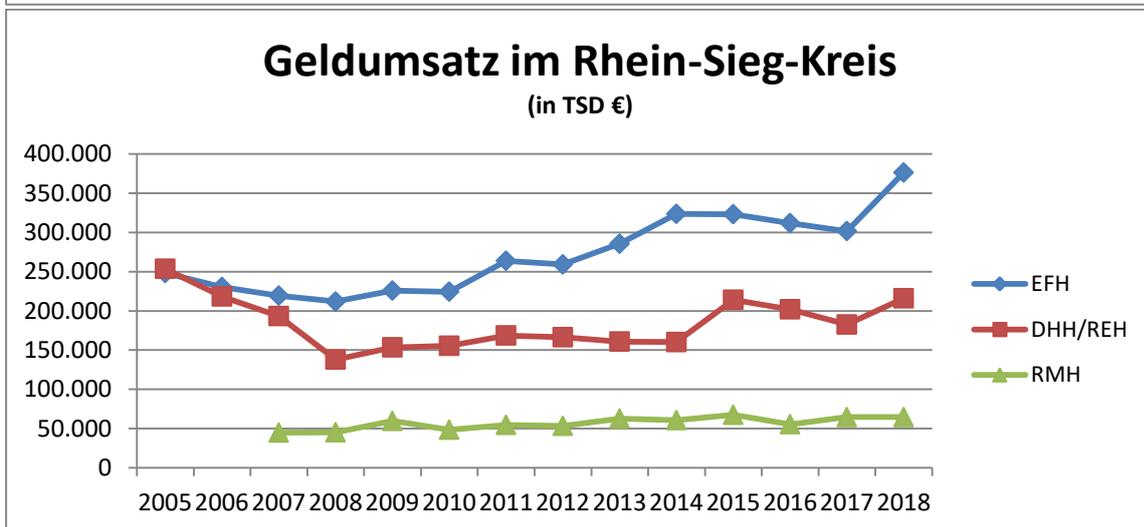
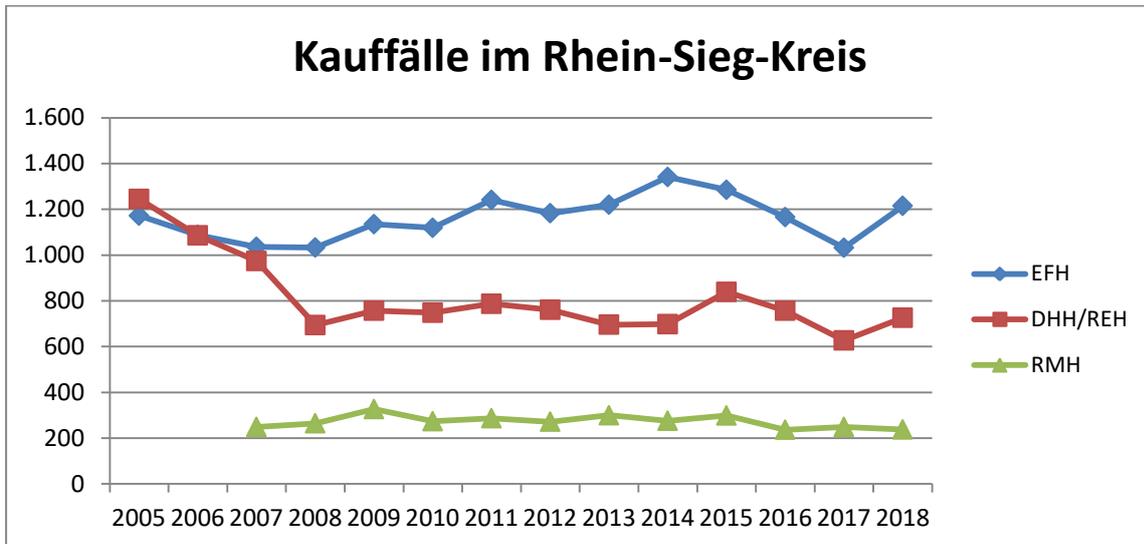
Die wesentliche Größe ist der Geldumsatz. Diese hat in **2018** gegenüber **2017** um rd. 20 % im Teilmarkt der Ein-/ und Zweifamilienhäuser zugenommen.

Wie hat sich der Geldumsatz in den einzelnen Gemeinden entwickelt:

	Daten 2018 (GMB 2019) Geldumsatz in Tsd €	Daten 2017 (GMB 2018) Geldumsatz in Tsd €	Veränderung (%)
Alfter	21.712	18.597	16,75
Bad Honnef	33.380	24.972	33,67
Bornheim	48.793	44.778	8,97
Eitorf	16.115	12.218	31,90
Hennef	77.509	49.071	57,95
Königswinter	50.361	42.752	17,80
Lohmar	39.432	32.257	22,24
Meckenheim	30.094	32.168	-6,45
Much	15.799	12.171	29,81
Neunkirchen-Seelscheid	30.208	23.103	30,75
Niederkassel	53.832	54.599	-1,40
Rheinbach	27.995	25.439	10,05
Ruppichteroth	9.863	4.271	130,93
Sankt Augustin	67.553	56.931	18,66
Siegburg	43.083	42.662	0,99
Swistal	24.860	20.299	22,47
Troisdorf	66.467	54.319	22,36
Wachtberg	37.499	29.703	26,25
Windeck	15.724	12.360	27,22

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 %.

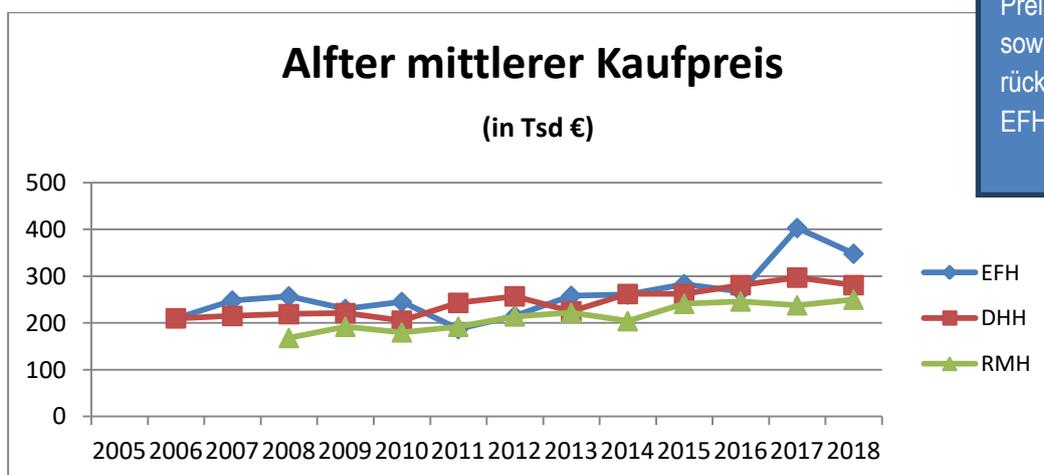
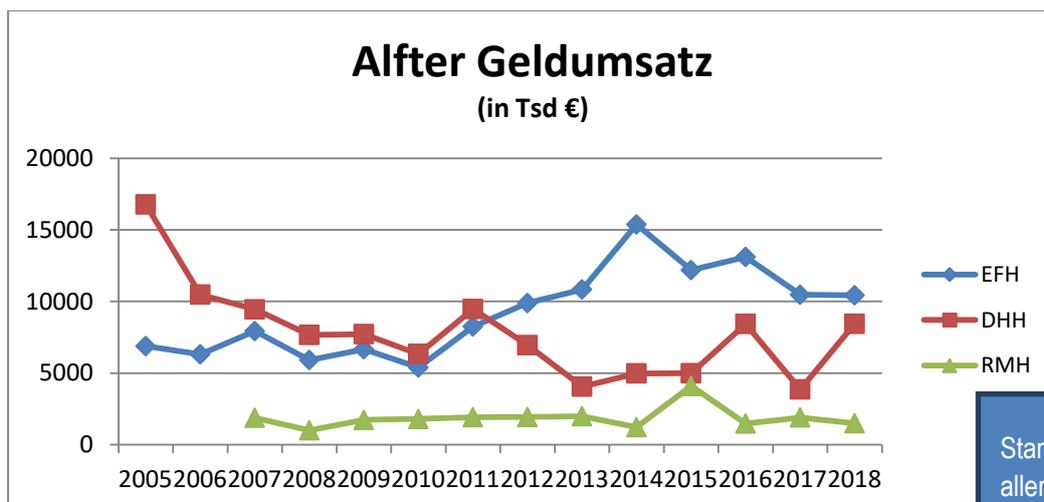
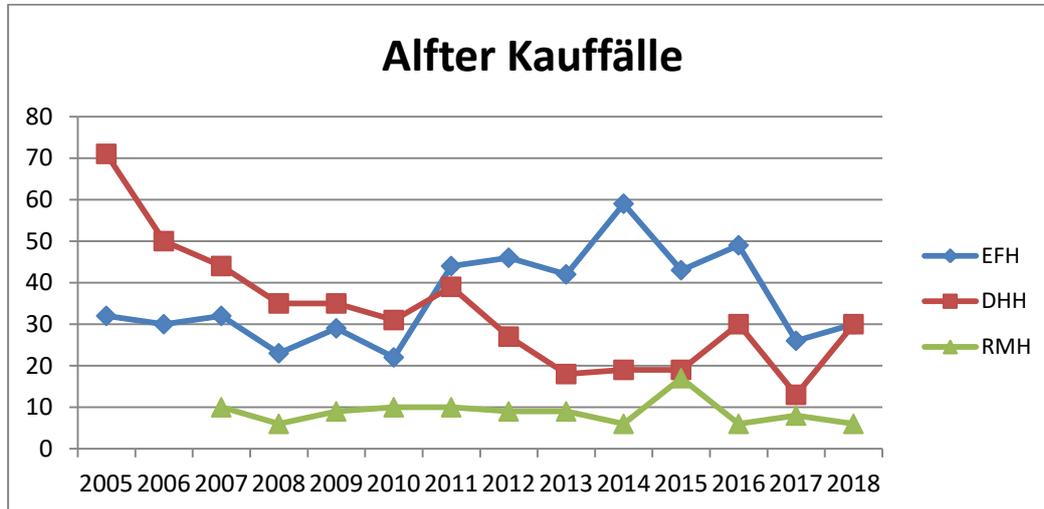
Nachfolgend wird die Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten beschrieben, differenziert nach „freistehenden Einfamilienhäusern (EFH)“, „Doppelhaushälfte/Reiheneckhäusern (DHH/REH)“ sowie „Reihenmittelhäusern (RMH)“.



Zunahme bei Kauffällen und Geldumsatz (besonders stark bei EFH)

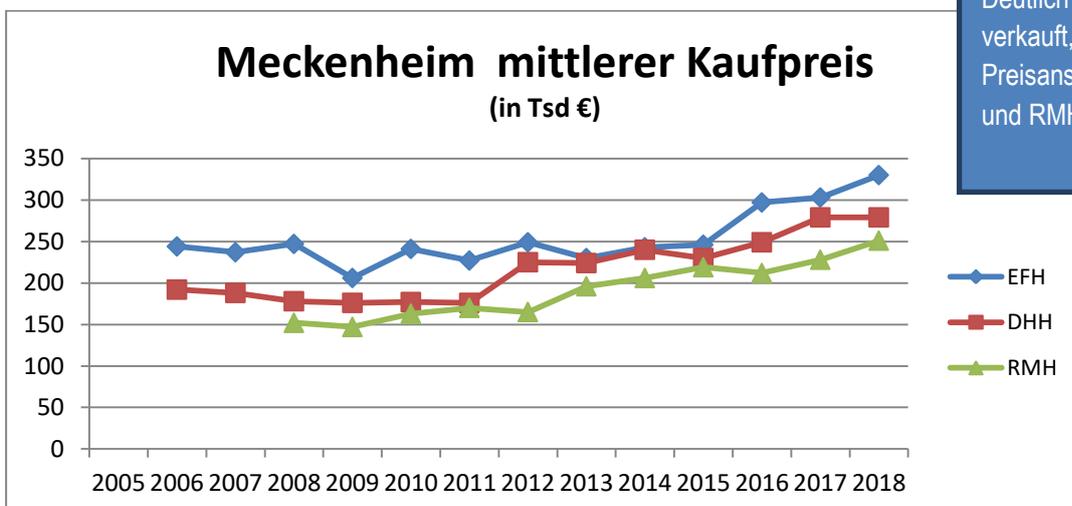
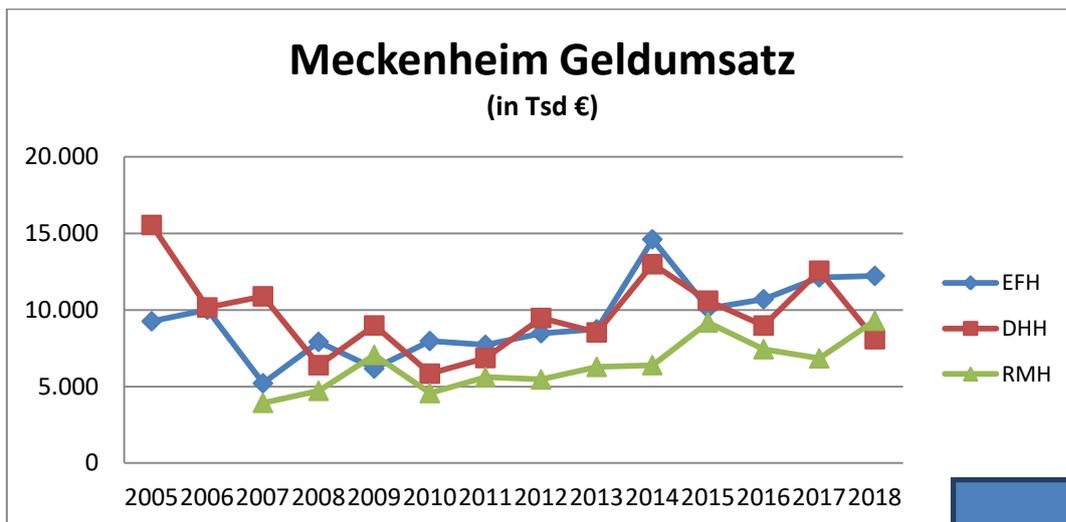
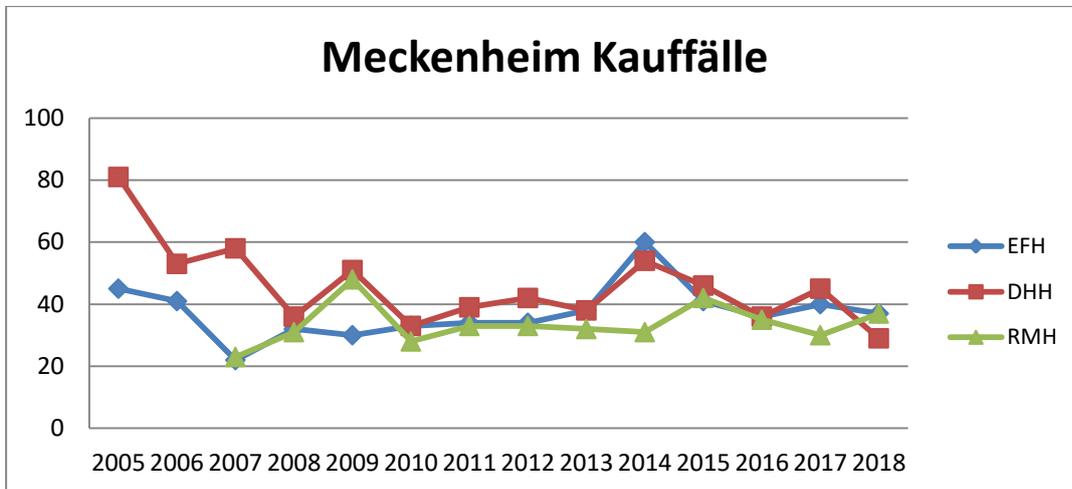
2.3.2 Betrachtung Preise und Entwicklungen in einzelnen Gemeinden

2.3.2.1 Alfter



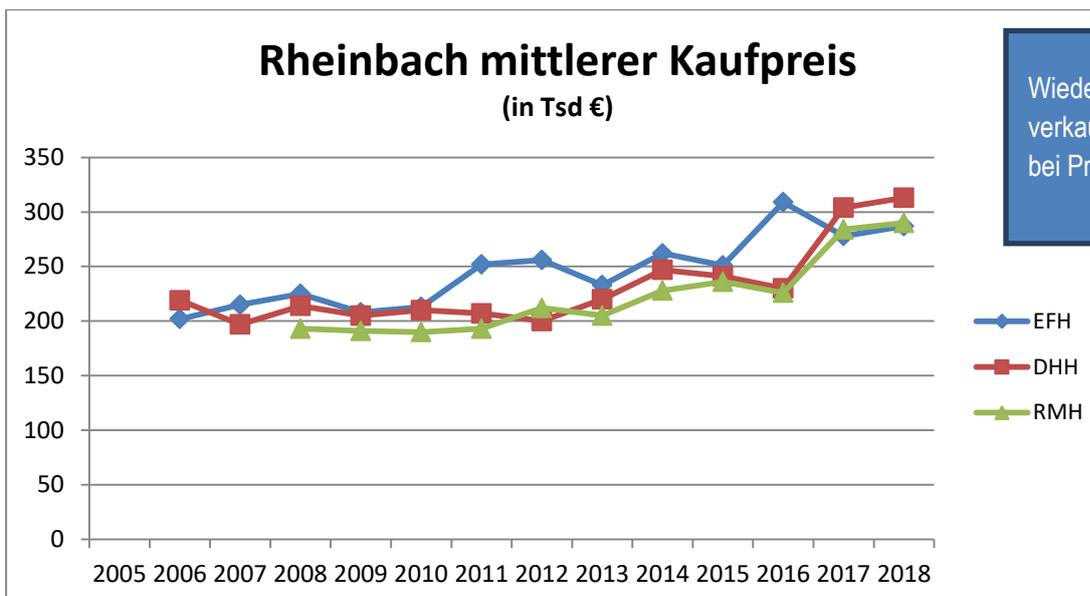
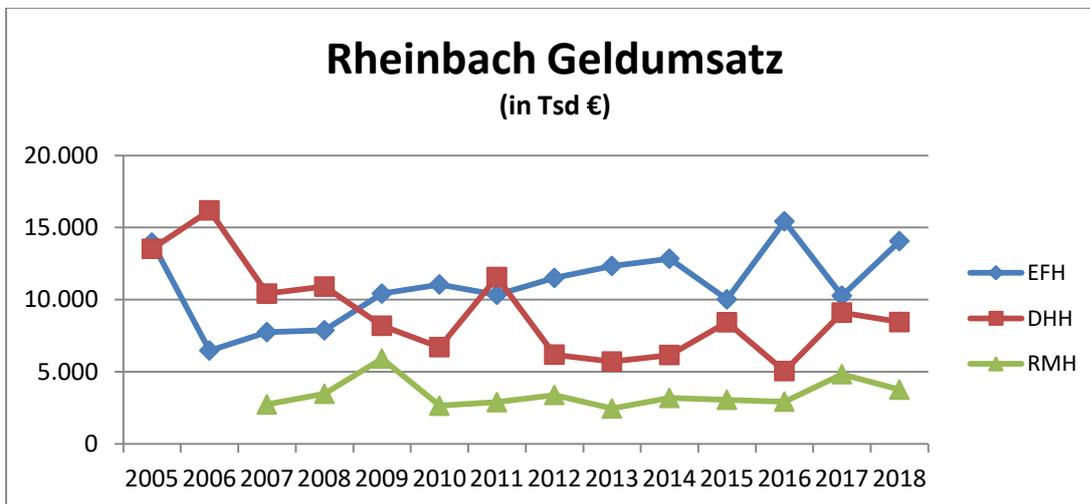
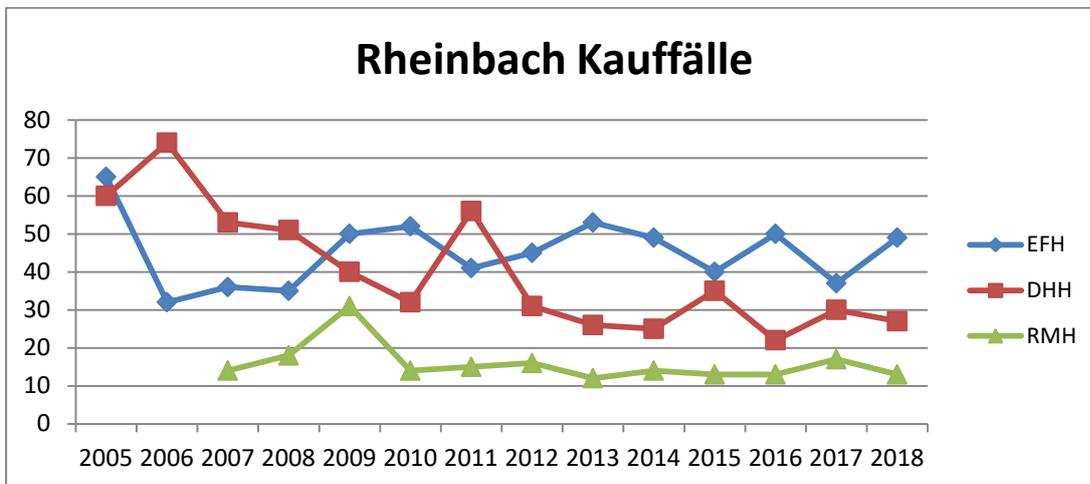
Starke Dynamik bei DHH, allerdings wenig Preiszuwachs bei DHH sowie RMH und sogar rückläufige Preise bei freist. EFH

2.3.2.2 Meckenheim



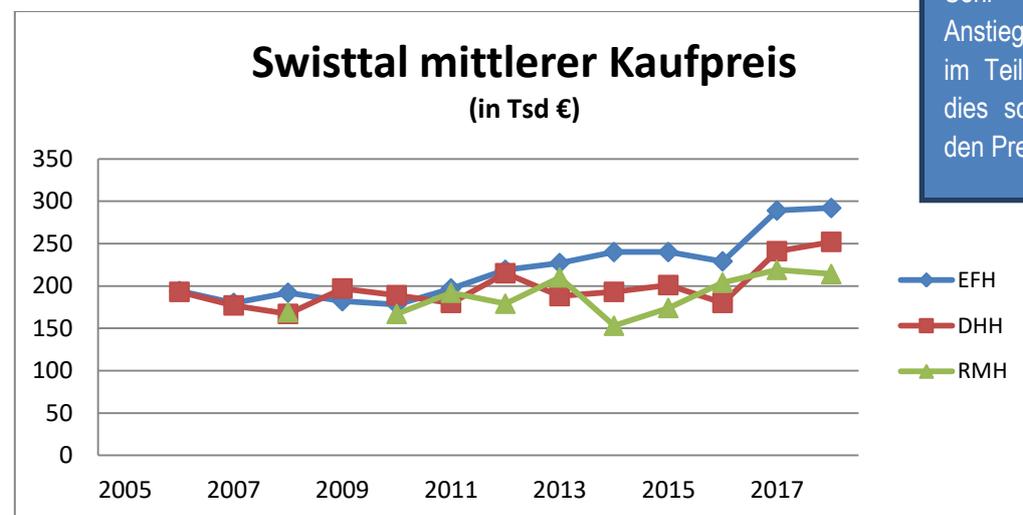
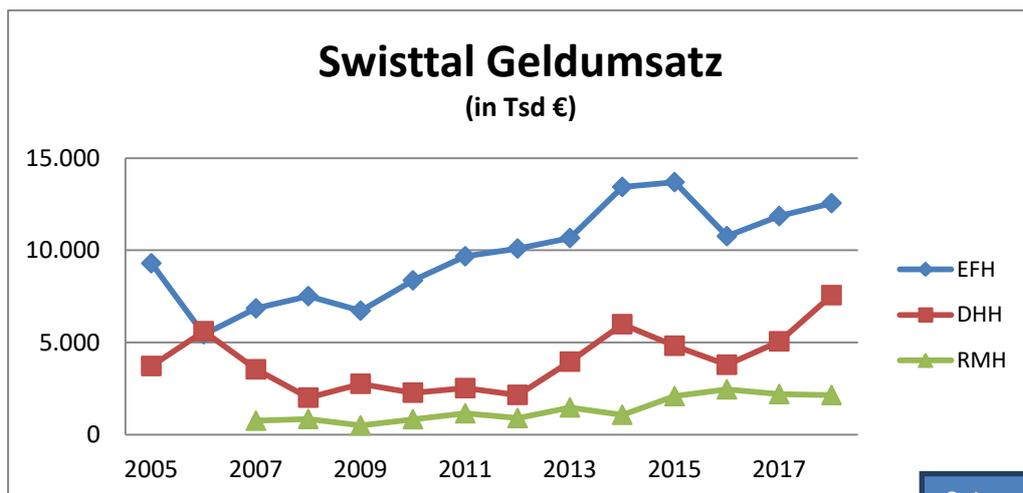
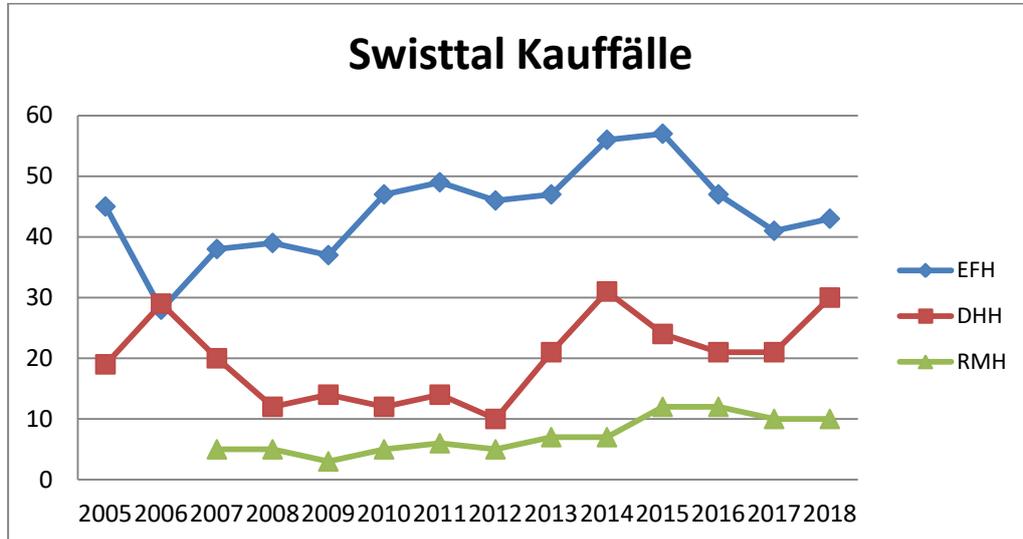
Deutlich weniger verkauft, relativ starker Preisanstieg bei freist. EFH und RMH

2.3.2.3 Rheinbach



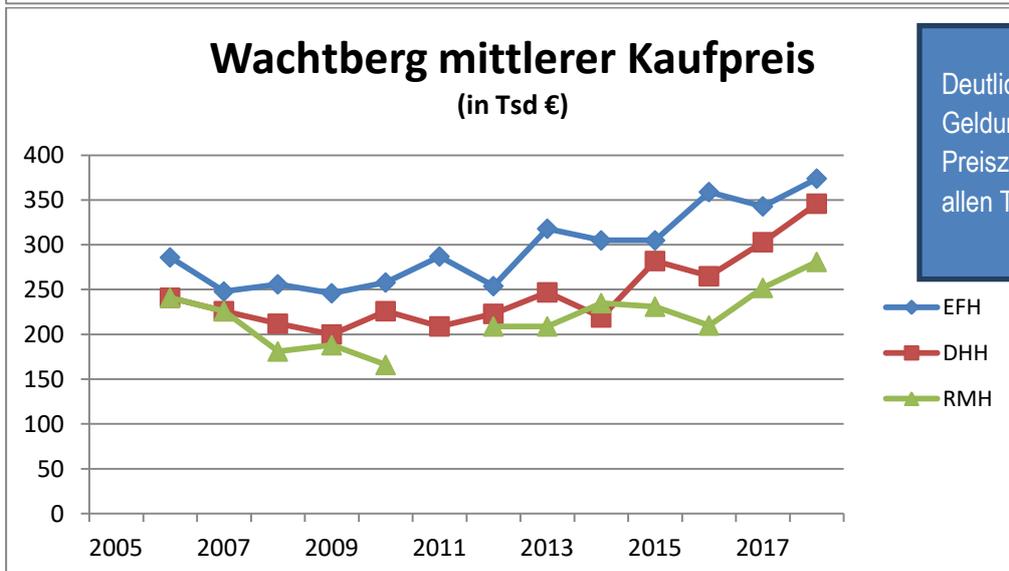
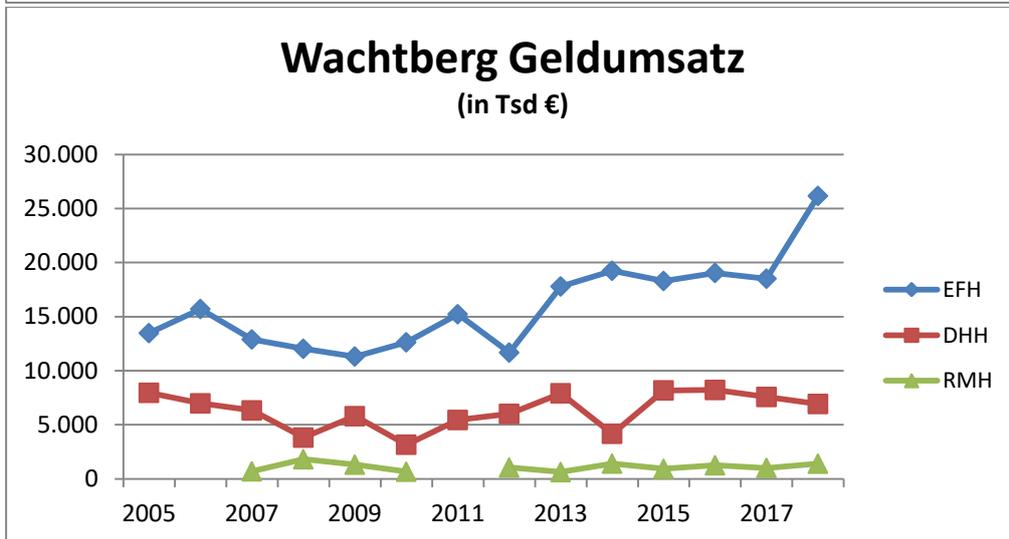
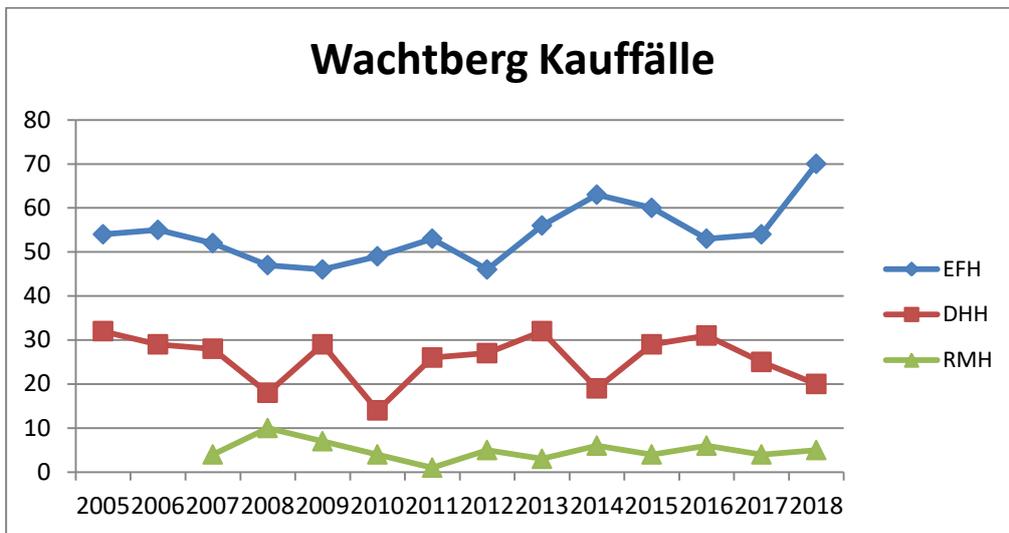
Wieder mehr freist. EFH verkauft, weiterer Anstieg bei Preisen für DHH + RMH

2.3.2.4 Swisttal



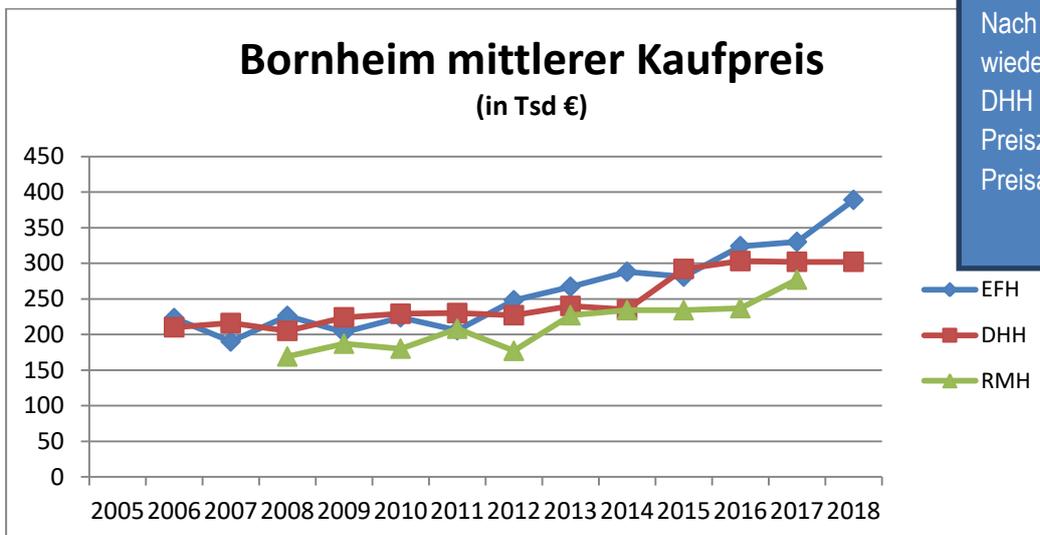
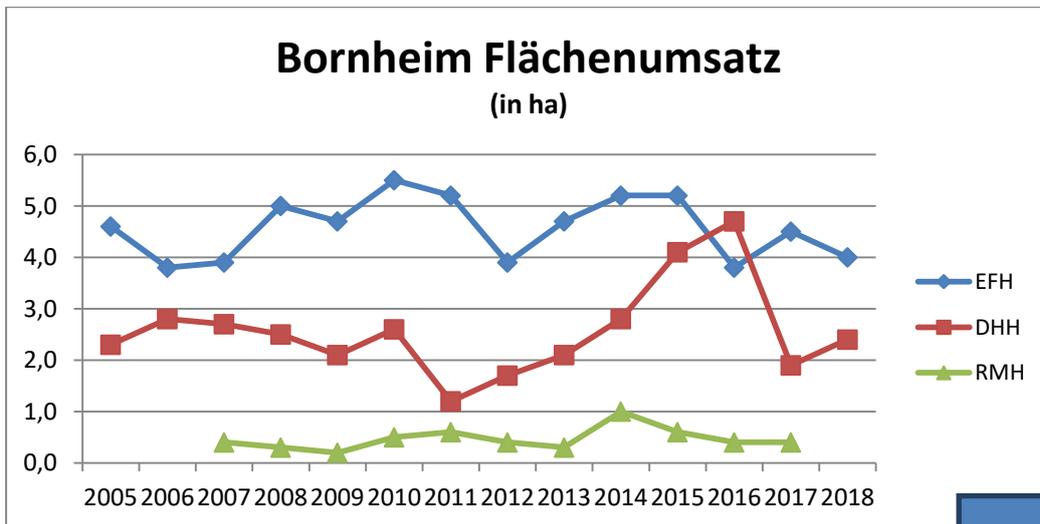
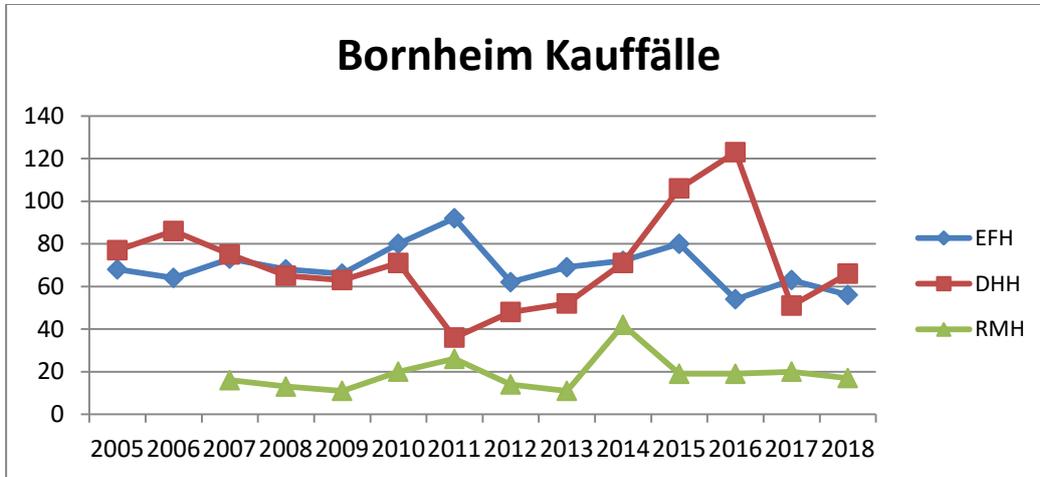
Sehr nachhaltiger Anstieg bei Geldumsatz im Teilmarkt der DHH, dies schlägt sich auch den Preisen nieder

2.3.2.5 Wachtberg



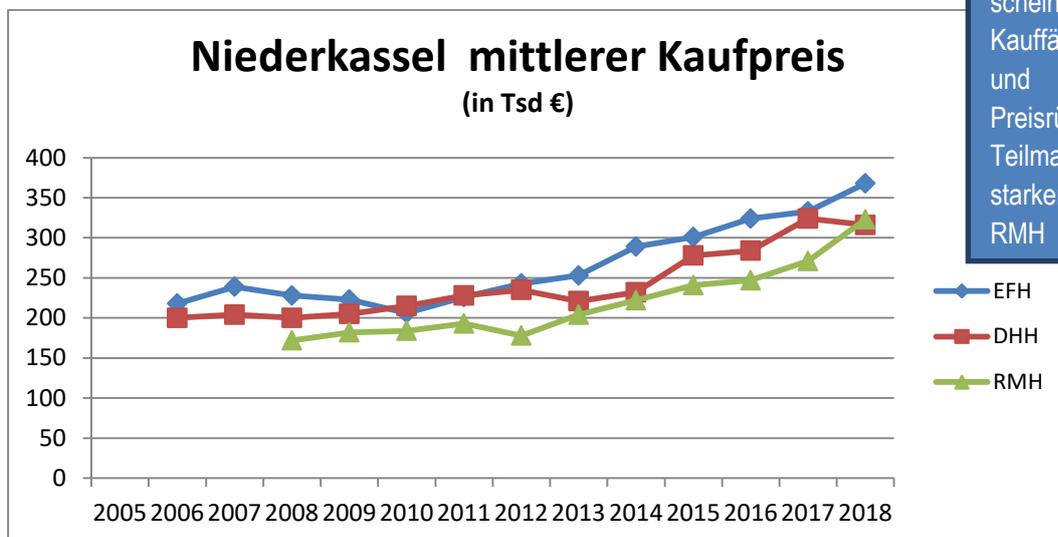
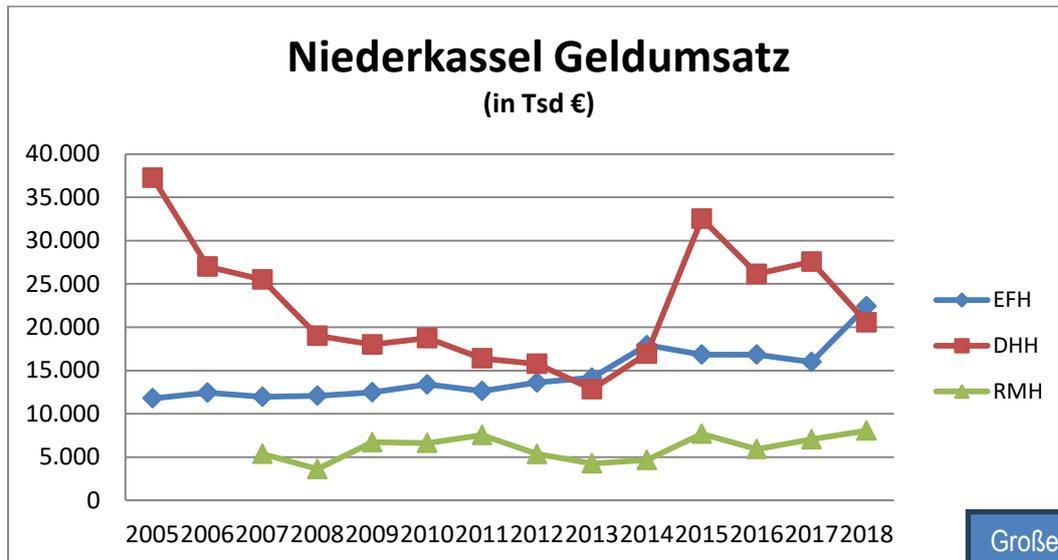
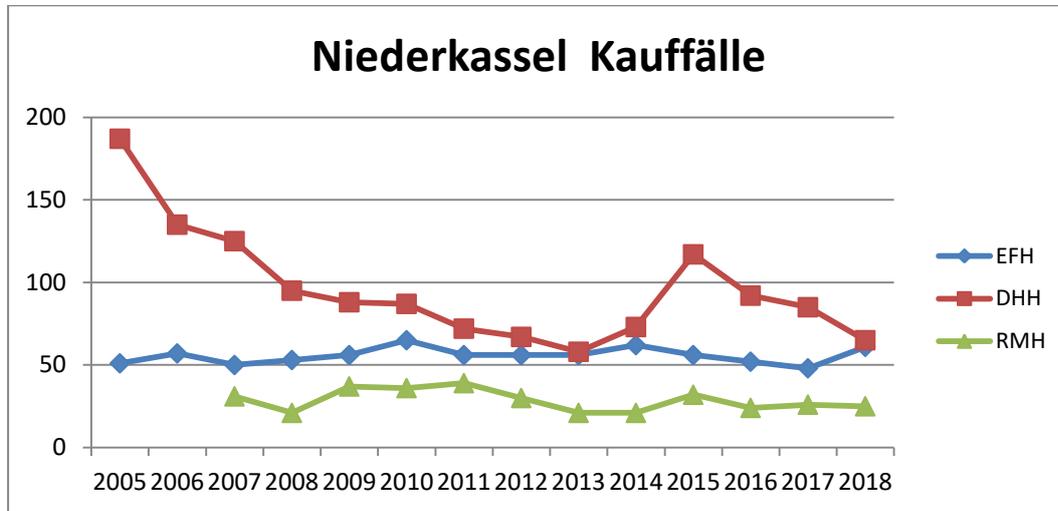
Deutlich mehr Kauffälle und Geldumsatz bei freist. EFH, Preiszuwächse homogen in allen Teilmärkten

2.3.2.6 Bornheim



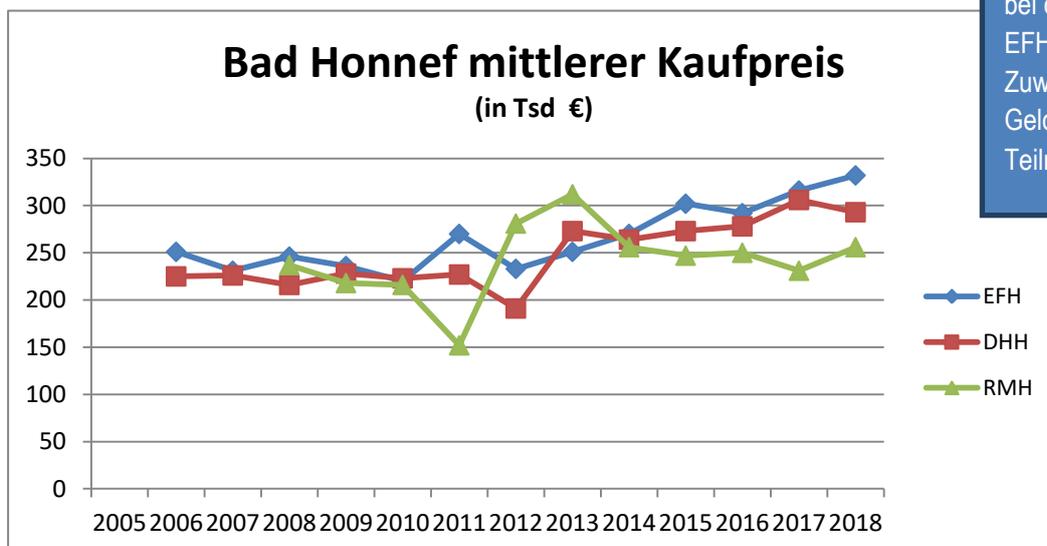
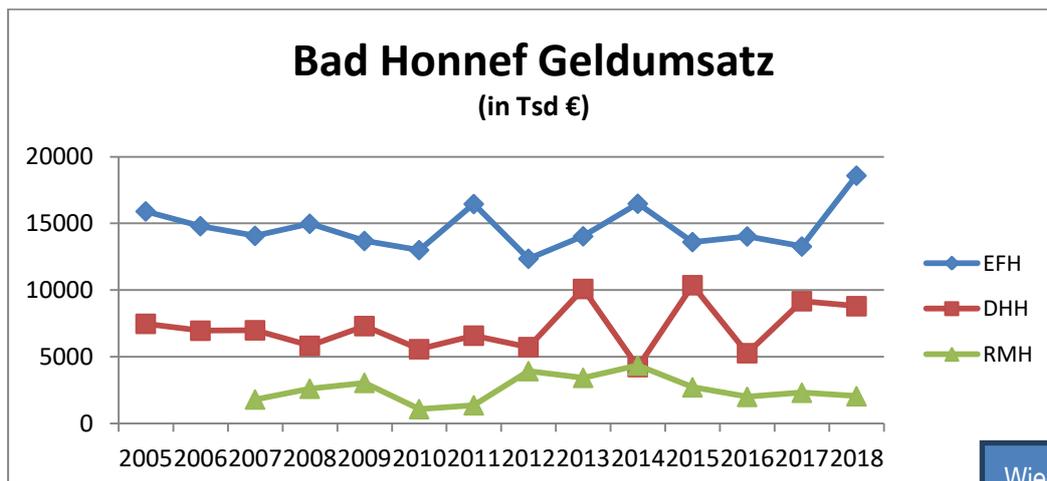
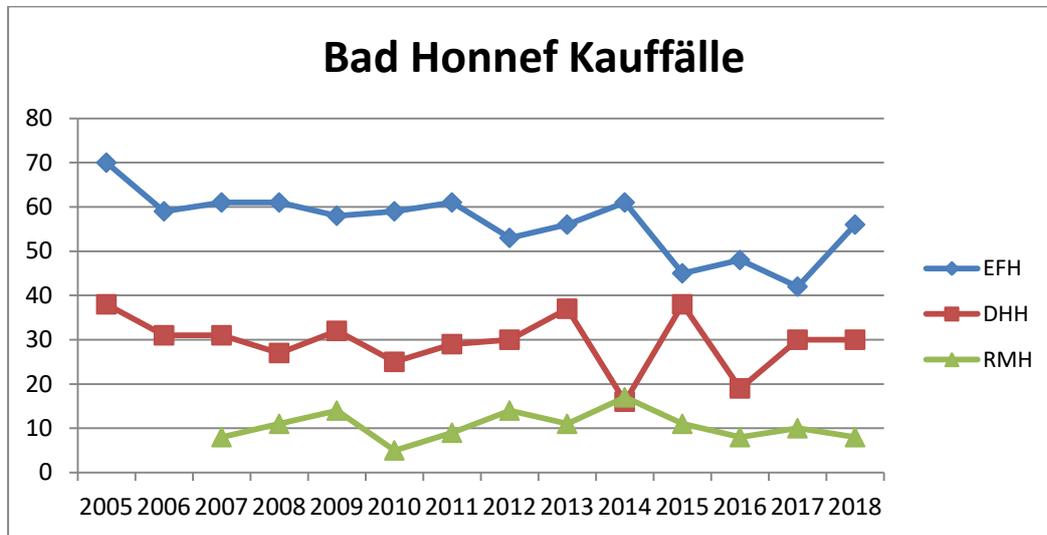
Nach starkem Rückgang wieder mehr Verkäufe von DHH bei eher geringem Preiszuwachs, dafür starker Preisanstieg bei freist. EFH

2.3.2.7 Niederkassel



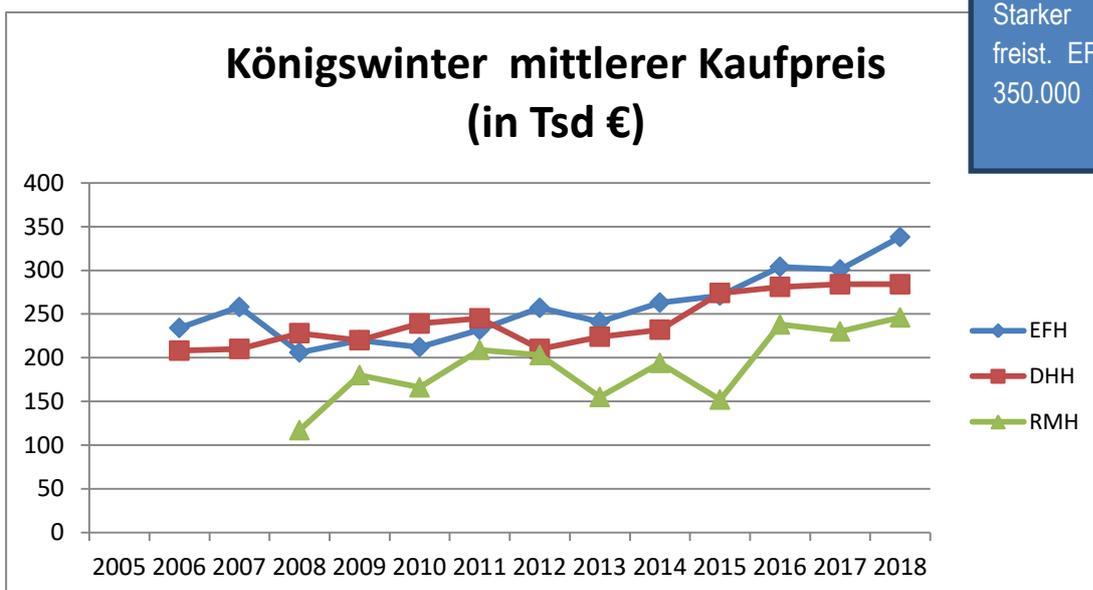
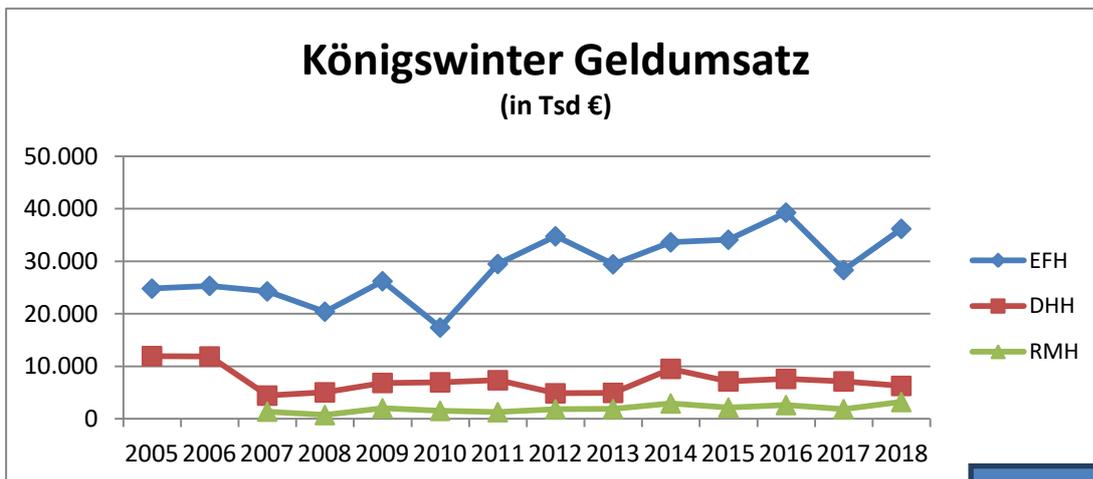
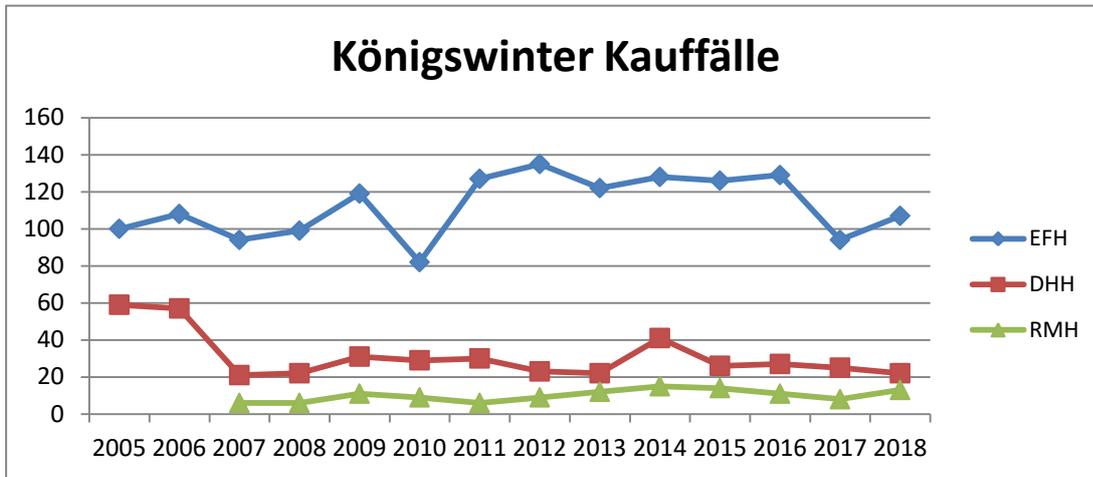
Großer Bauboom von DHH scheint vorbei, Rückgang bei Kauffällen und Geldumsatz und auch leichter Preisrückgang in diesem Teilmarkt, dafür weiter starker Preisanstieg bei RMH

2.3.2.8 Bad Honnef



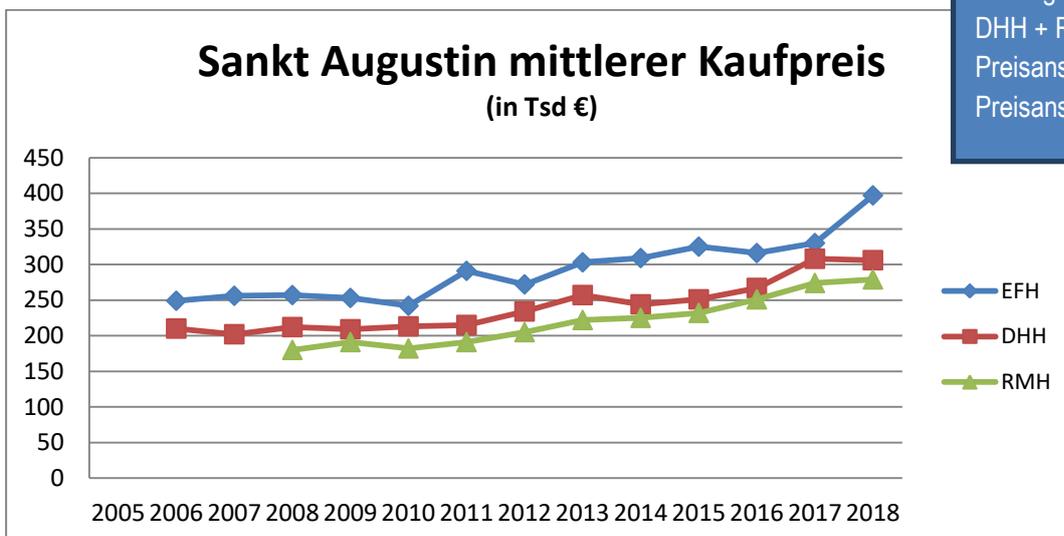
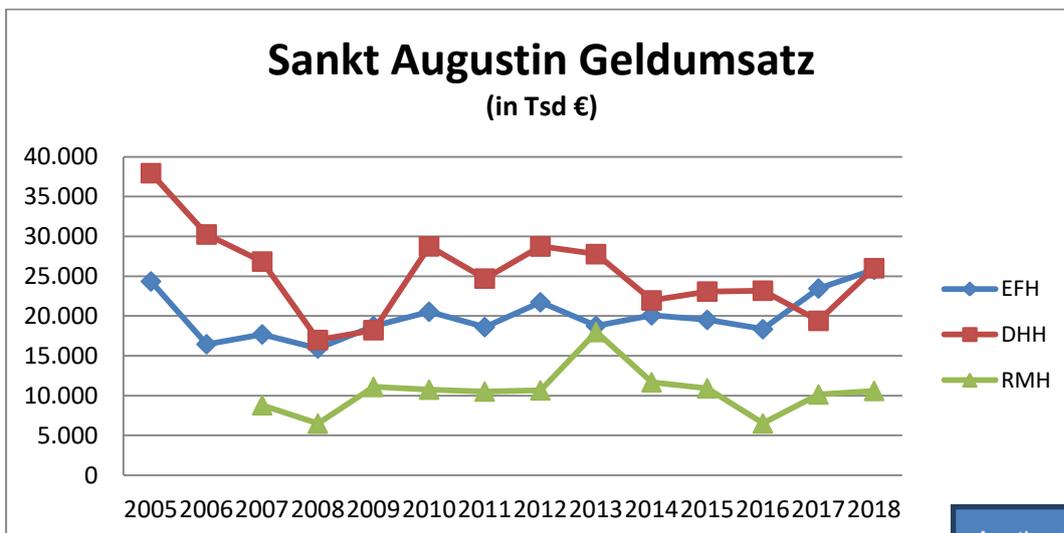
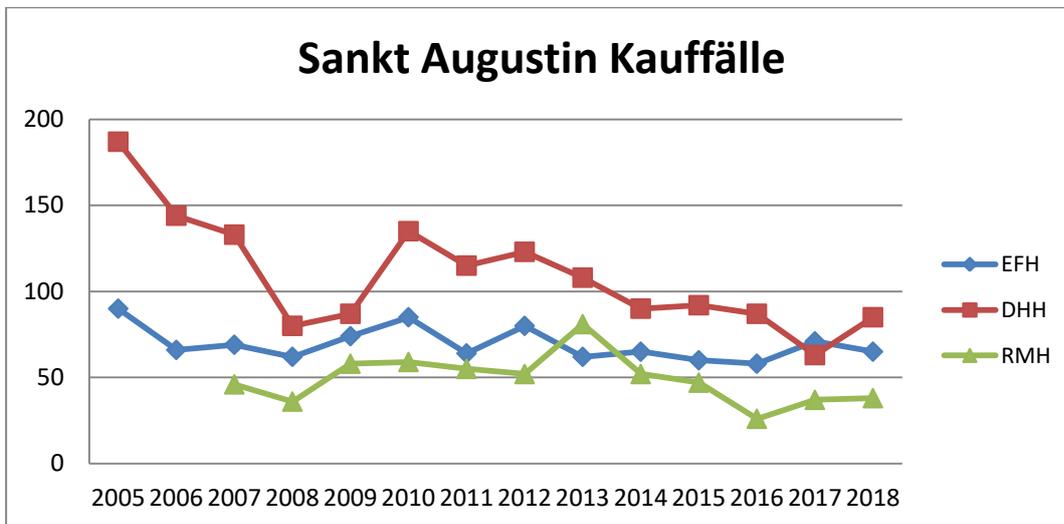
Wieder Preiszuwachs bei den RMH und freist. EFH bei starken Zuwachs (Kauffälle + Geldumsatz) in diesem Teilmarkt

2.3.2.9 Königswinter



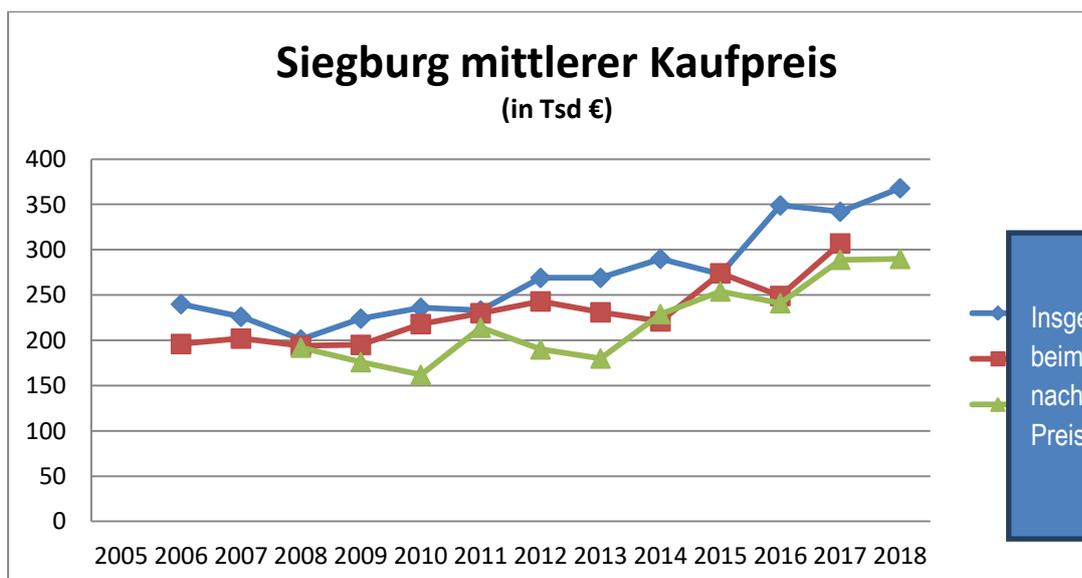
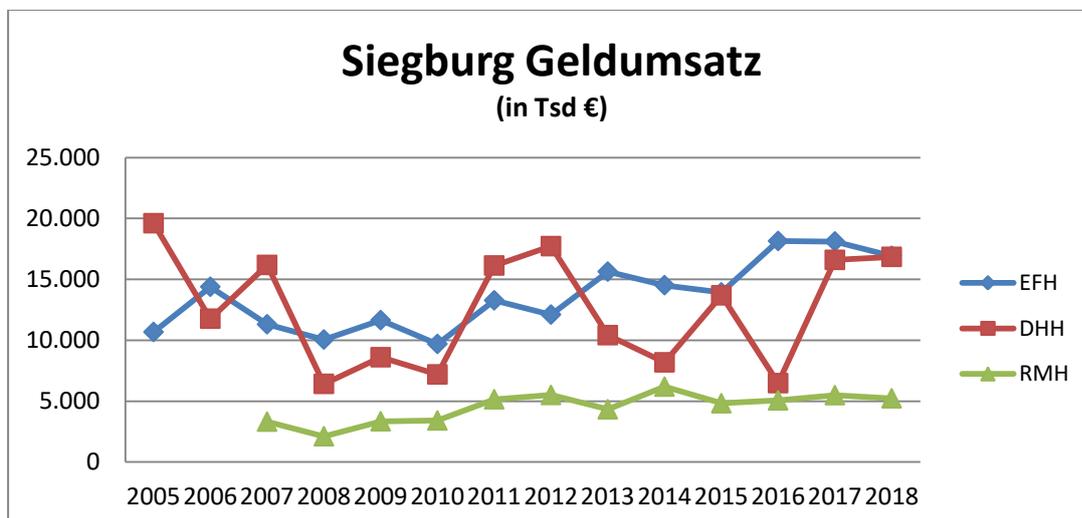
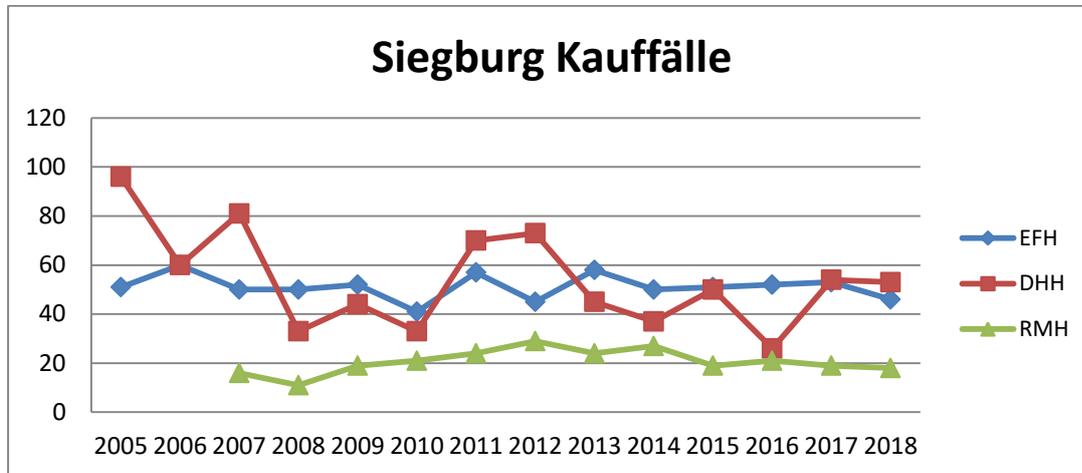
Starker Preisanstieg bei freist. EFH, im Schnitt fast 350.000 €

2.3.2.10 Sankt Augustin

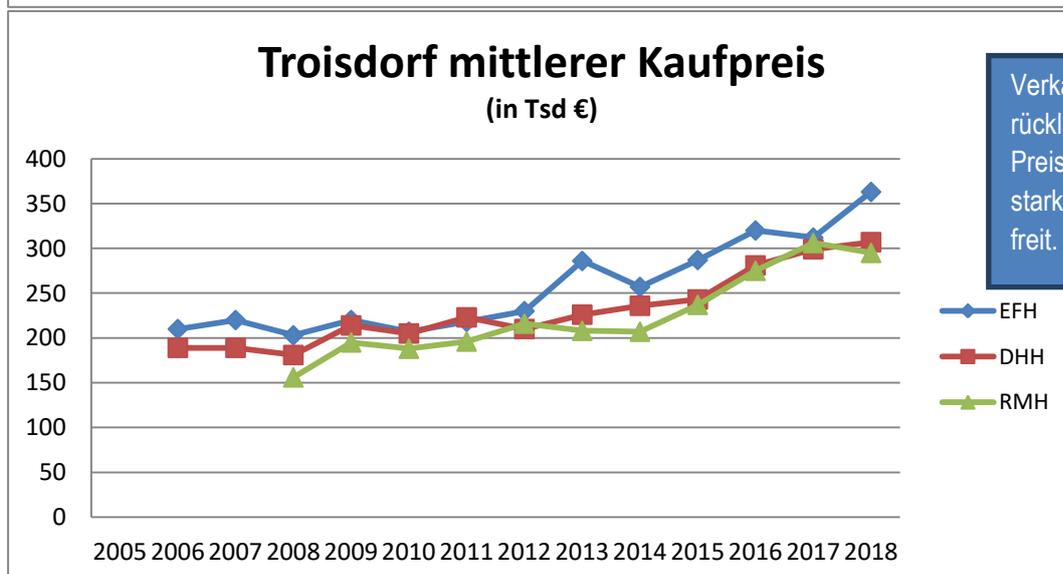
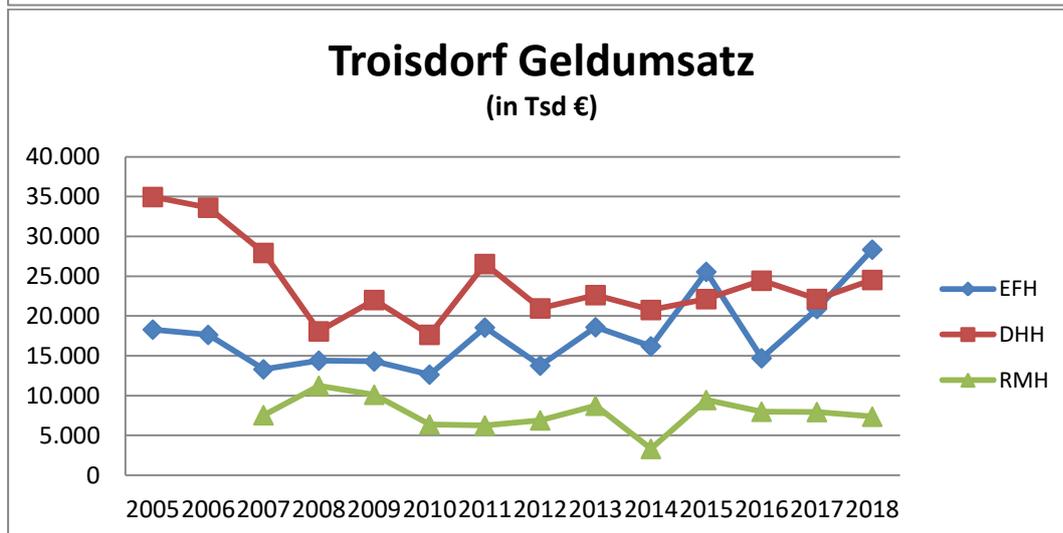
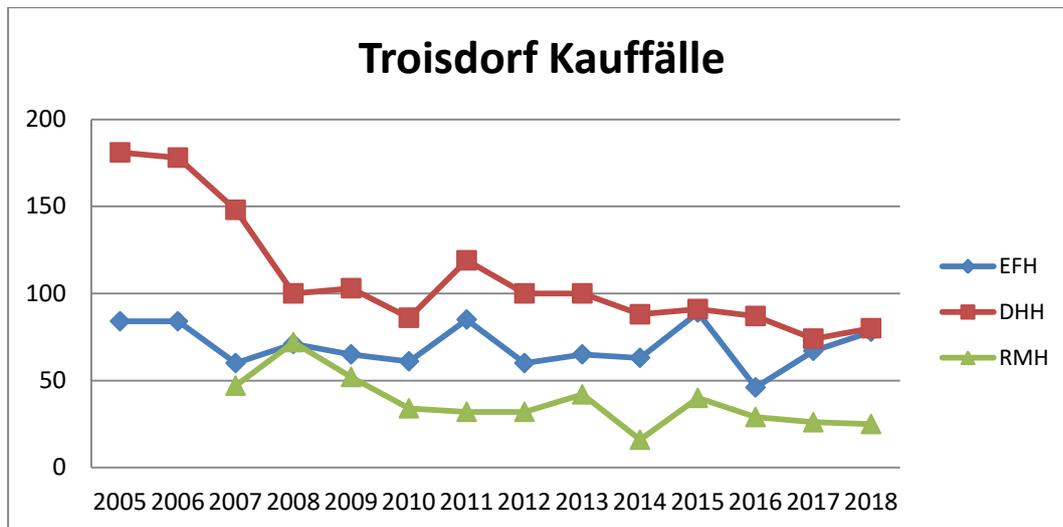


Anstieg bei Kauffällen von DHH + RMH mit moderatem Preisanstieg, dafür szarker Preisanstieg bei freist. EFH

2.3.2.11 Siegburg

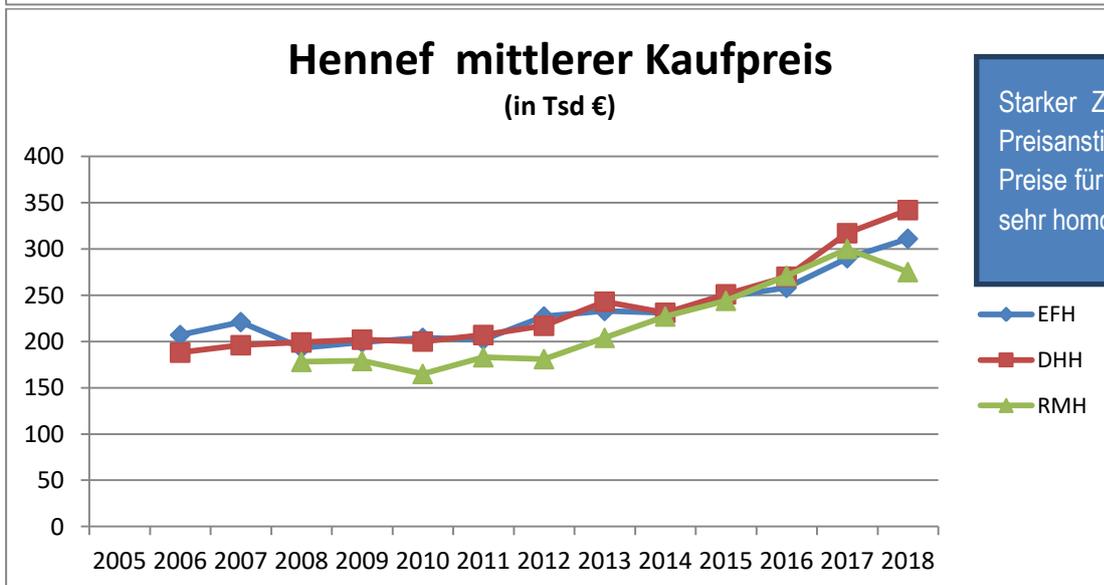
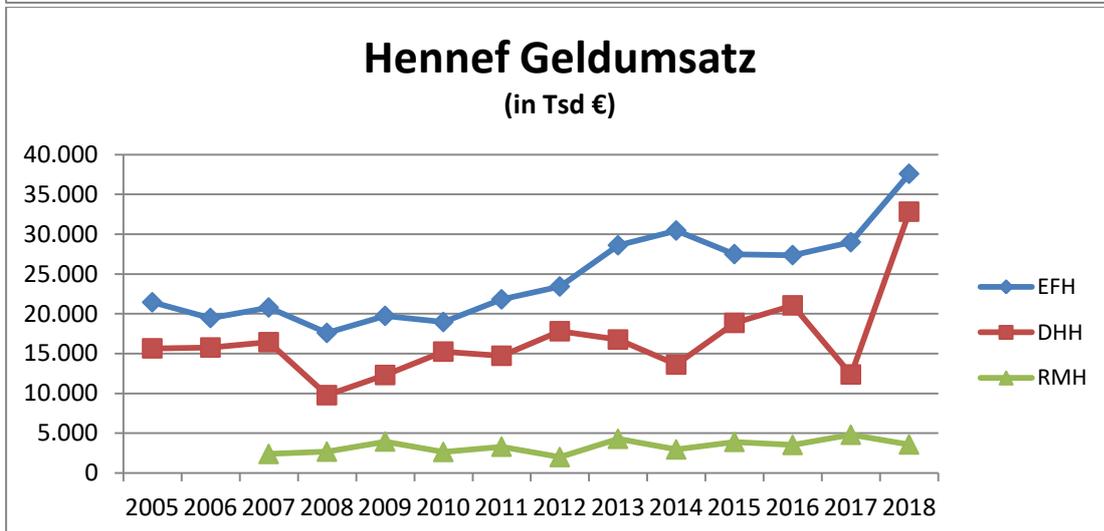
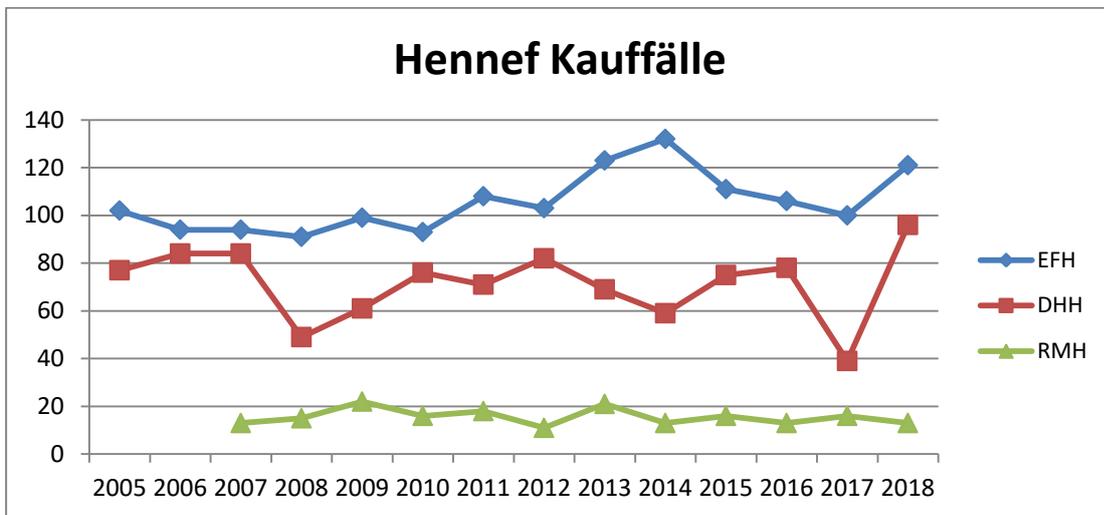


2.3.2.12 Troisdorf



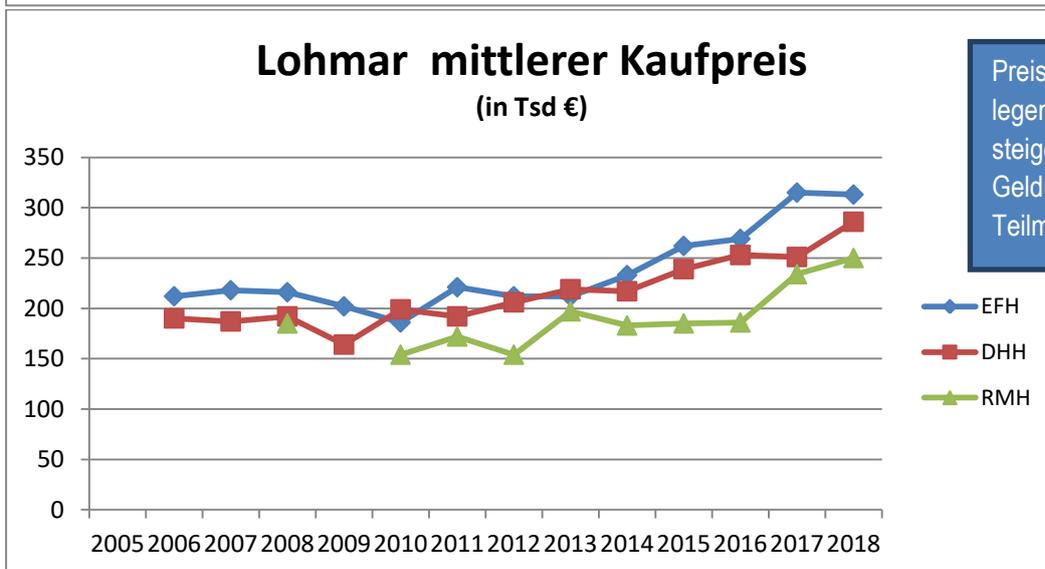
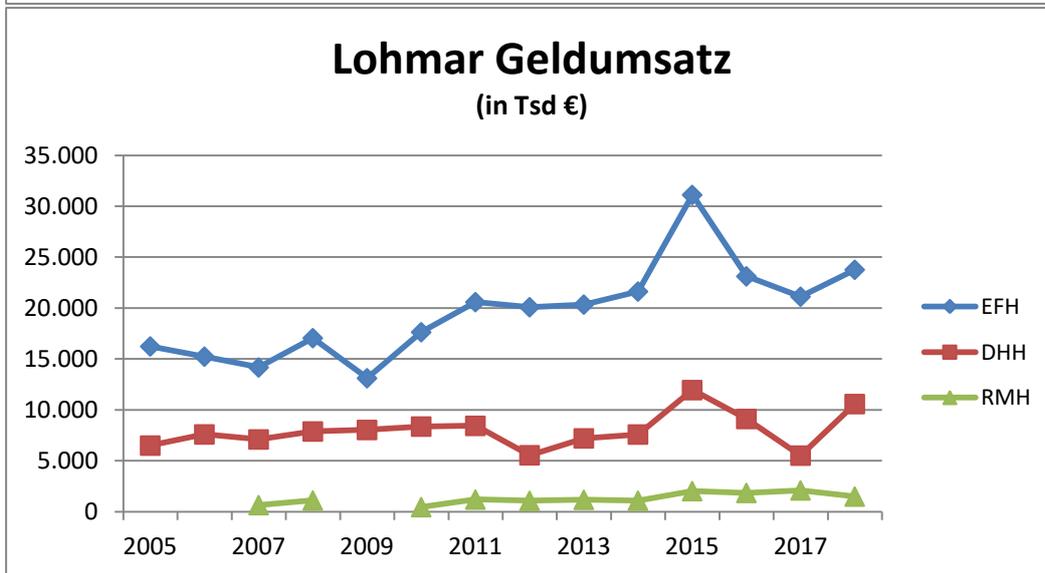
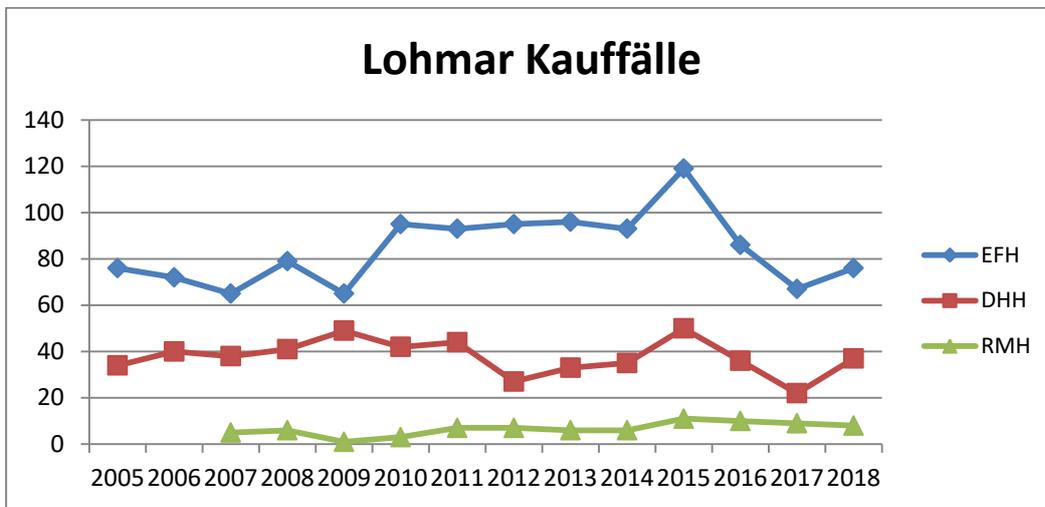
Verkauf von RMH rückläufige auch leichter Preisrückgang (RMH), dafür starker Preiszuwachs bei freit. EFH

2.3.2.13 Hennef



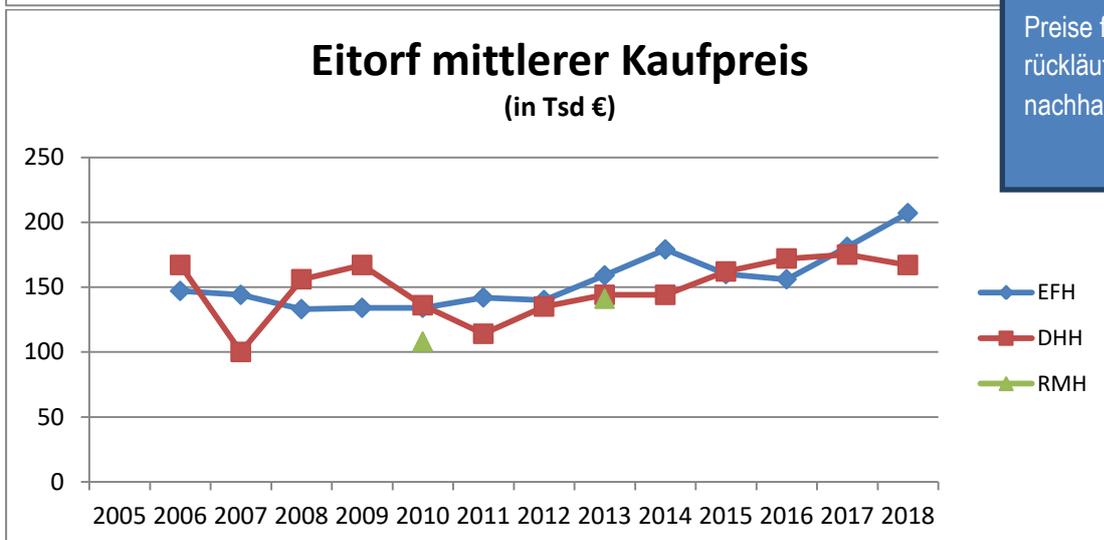
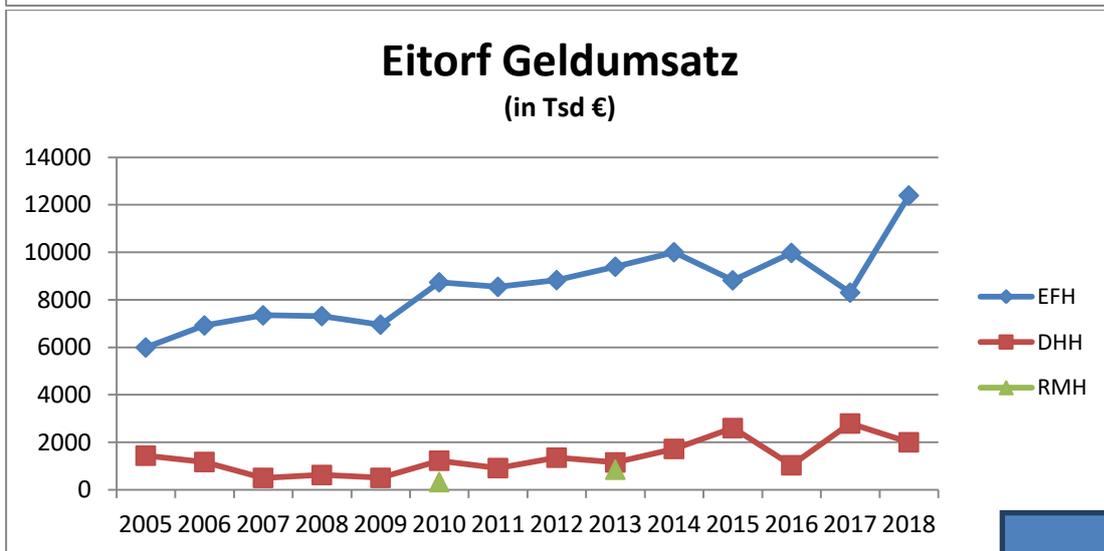
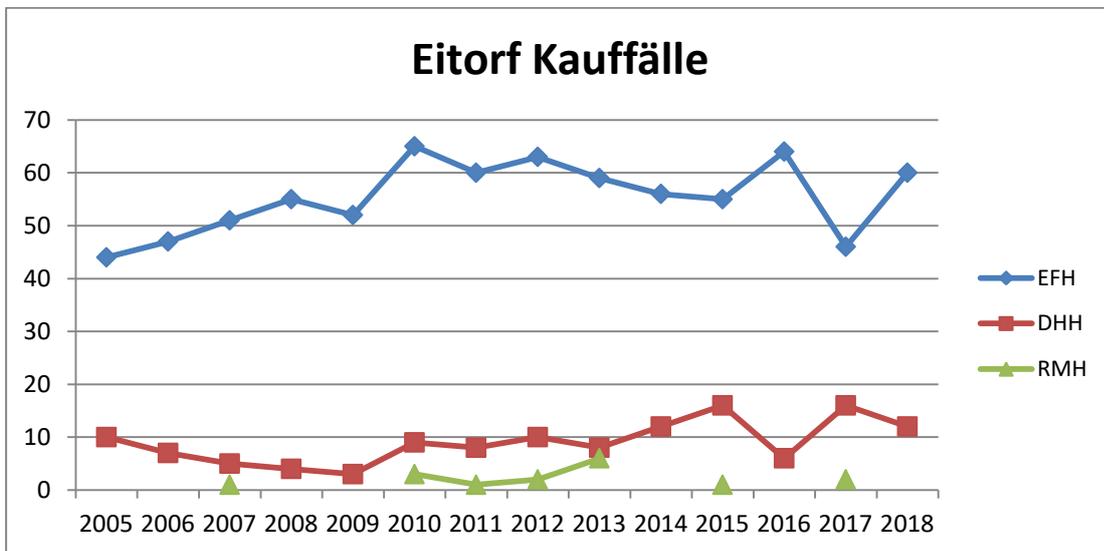
Starker Zuwachs und auch Preisanstieg bei DHH, Preise für freist. EFH steigen sehr homogen

2.3.2.14 Lohmar



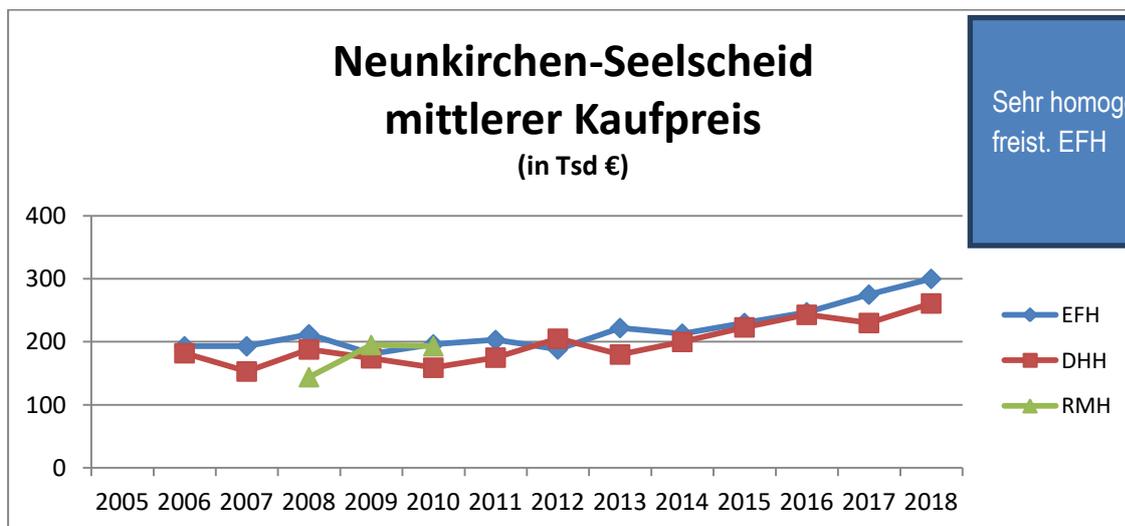
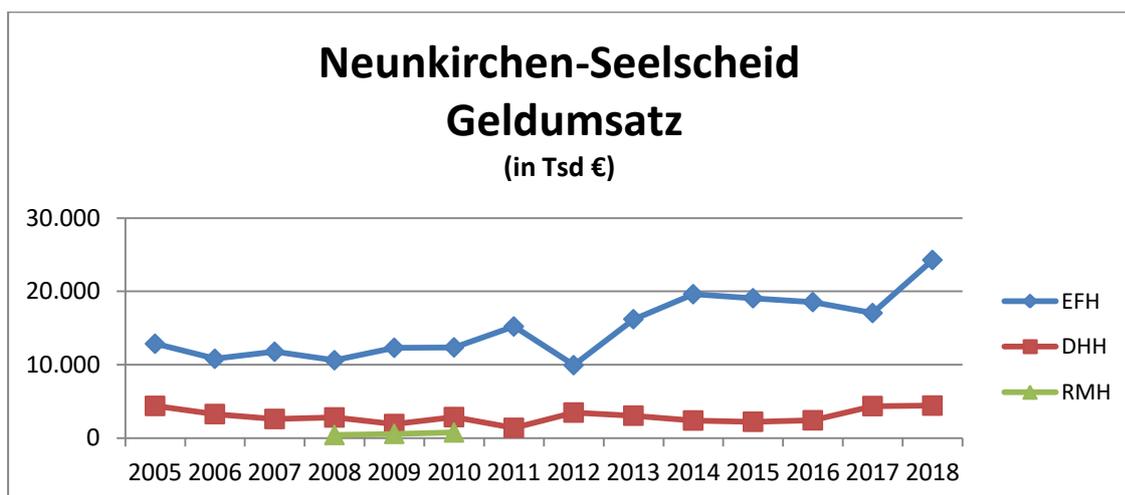
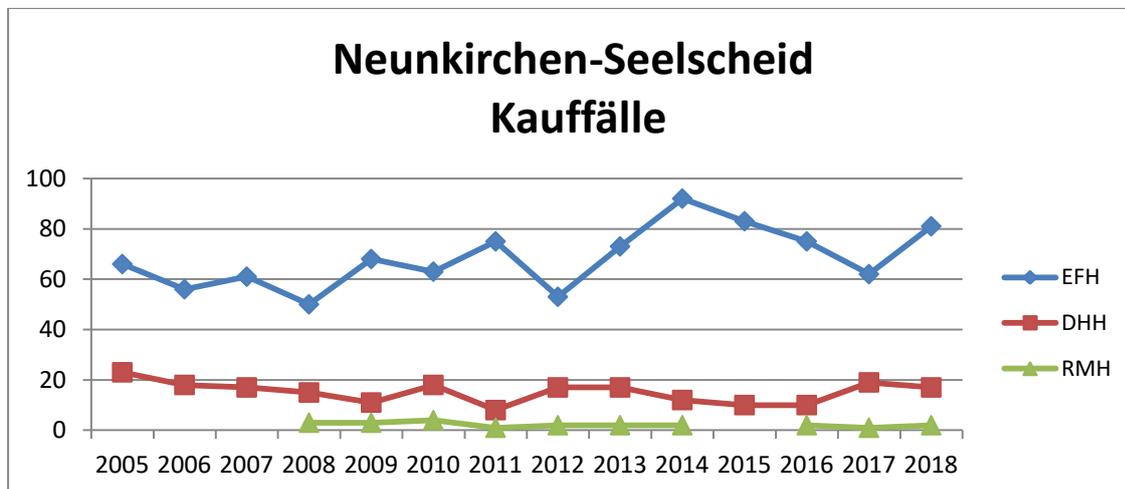
Preise für DHH und RMH legen deutlich zu bei steigenden Kauffällen und Geldumsatz in diesem Teilmarkt

2.3.2.15 Eitorf



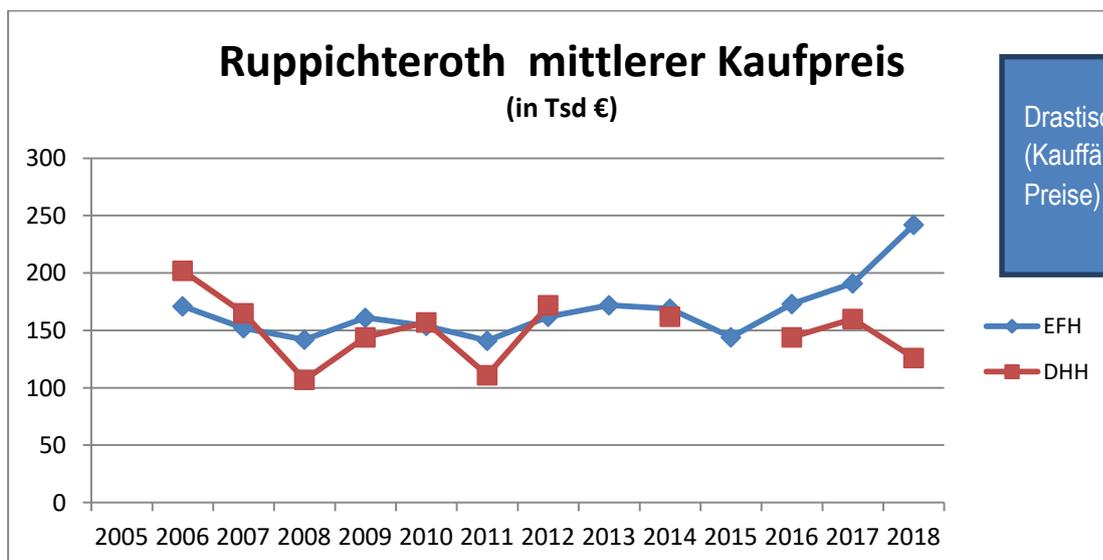
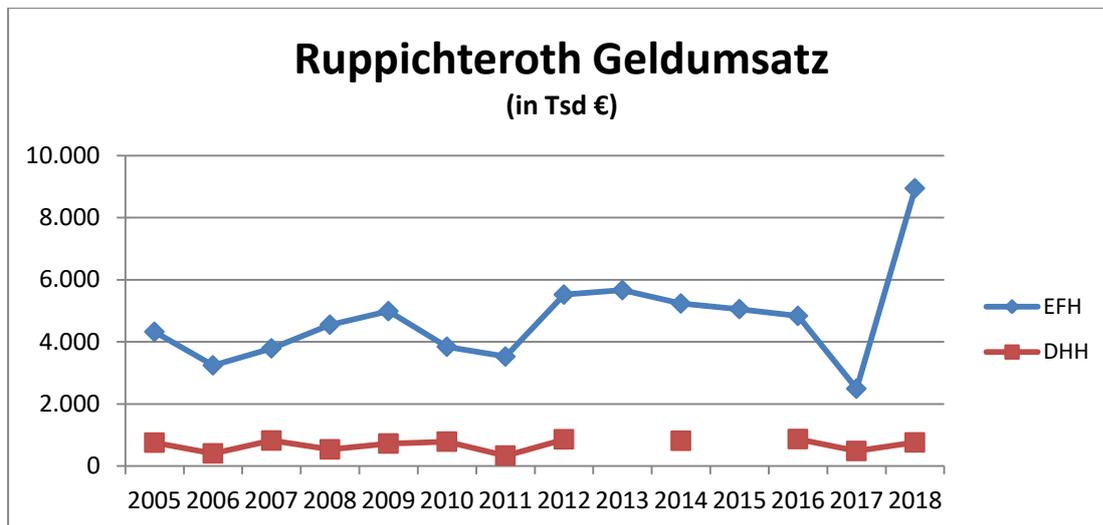
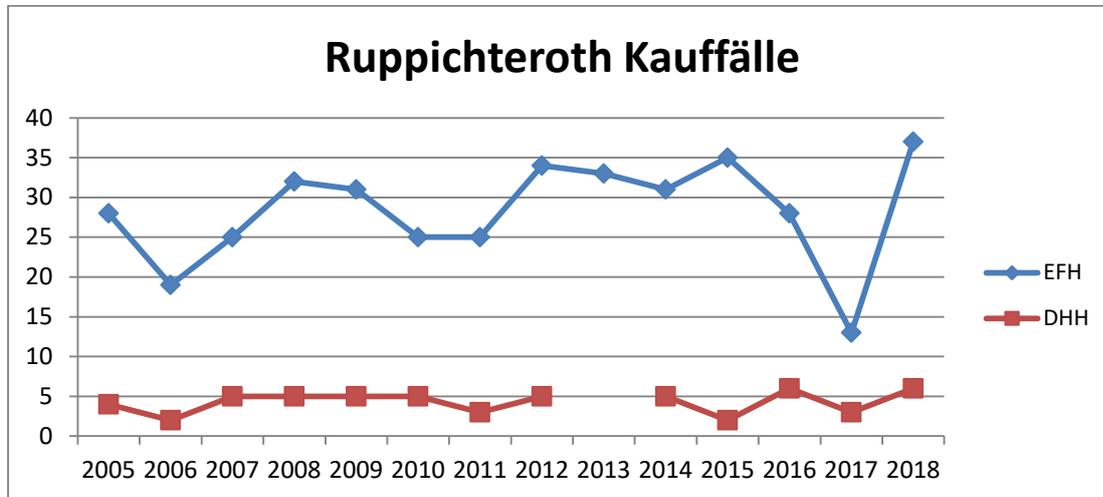
Preise für DHH leicht rückläufig, bei freist. EFH nachhaltiger Anstieg

2.3.2.16 Neunkirchen-Seelscheid



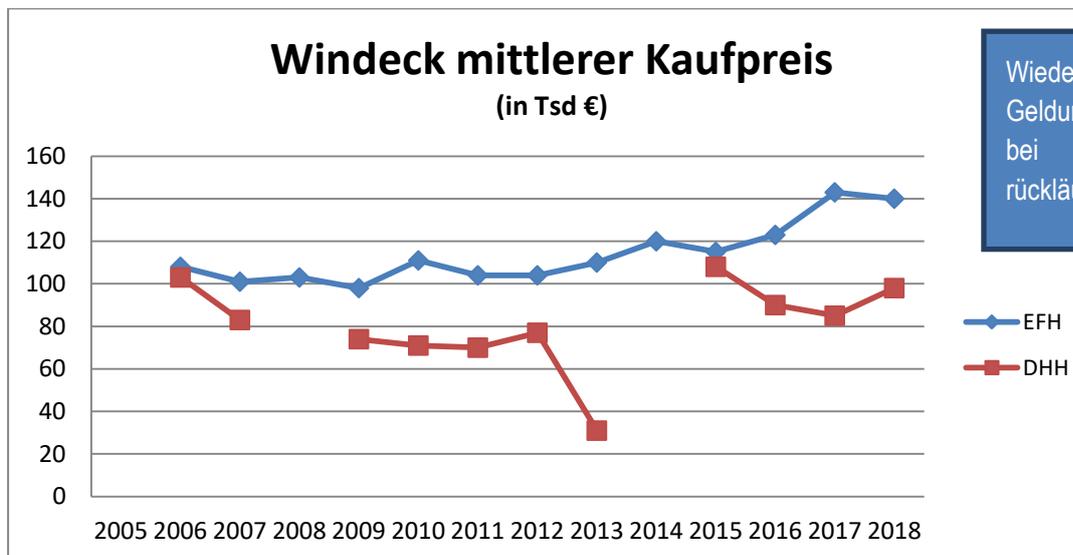
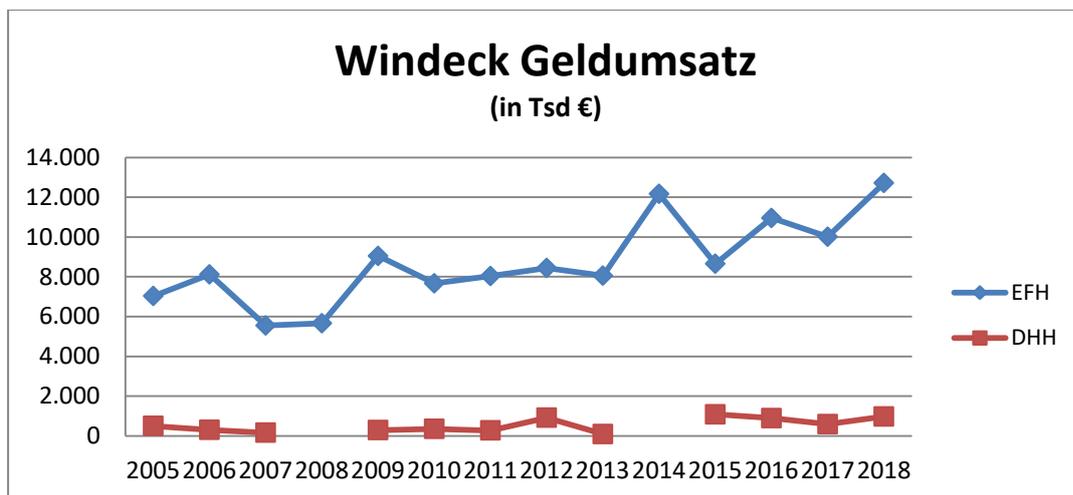
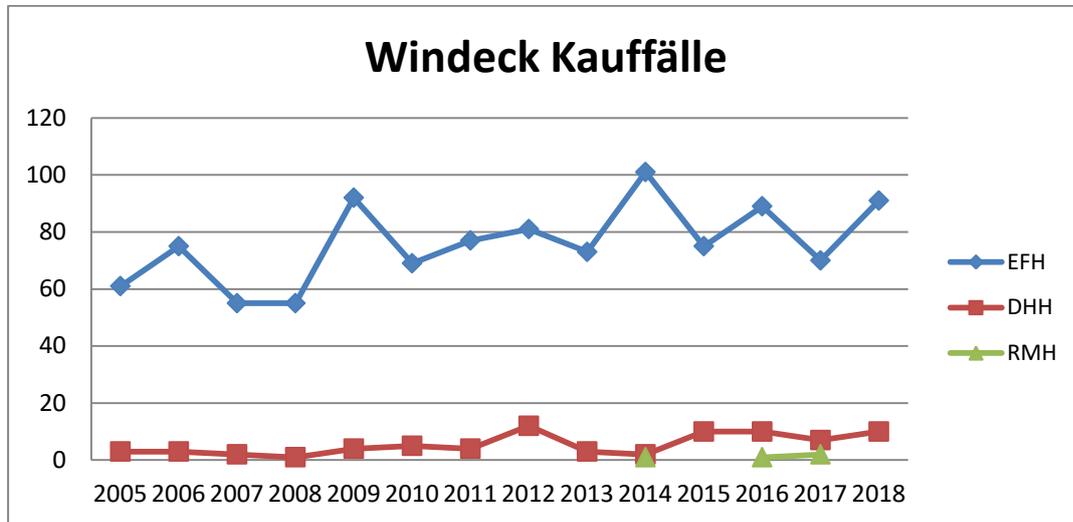
Sehr homogener Anstieg bei freist. EFH

2.3.2.17 Ruppichteroth



Drastischer Zuwachs
(Kauffälle + Geldumsatz +
Preise) bei freist. EFH

2.3.2.18 Windeck



Wieder mehr Verkäufe + Geldumsatz von freist. EFH bei allerdings leicht rückläufigen Preisen

2.4 Meine Markteinschätzung für den Immobilienmarkt Rhein-Sieg-Kreis

In diesem Marktbericht haben wir die Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises in 3 Kategorien hinsichtlich der Entwicklung der Kaufpreise unterteilt:

- a) Moderater und nachhaltiger Preisanstieg: hier sind insgesamt 8 Gemeinden einzuordnen
- b) unregelmäßige Entwicklung: ebenfalls 8 Gemeinden
- c) starker nachhaltiger Preisanstieg: nur 1 Gemeinde (Wachtberg)

Somit ist das allgemeine Preisniveau im Kreis eher nachhaltig steigend. Es gibt keine echten Verlierer oder besorgniserregenden Entwicklungen.

Wie auch in den Jahren zuvor beobachtet, entwickeln sich in vielen Gemeinden besonders die Teilmärkte der freist. EFH positiv.

Autor und Herausgeber des Immobilien-Reports Bonn-Rhein-Sieg 2019



Till Herrmann, Heisterbacher Str. 106, 63639 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 2020 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