



tilherrmann

Immobilienervices e.K.

IMMOBILIENREPORT BONN / RHEIN-SIEG 2024

- IMMOBILIENPREISE AUS ECHTEN VERKAUFSFÄLLEN ABGELEITET
- PREIS- UND MARKTENTWICKLUNGEN
- TRENDS / MARKTEINSCHÄTZUNGEN / ANALYSEN



Bildquelle: www.pixabay.com

Unternehmensvorstellung:

Till Herrmann gründete vor mittlerweile über 15 Jahren (2005) das Unternehmen in Königswinter bei Bonn. Das kleine und gut qualifizierte Team verwaltet ca. 400 Wohneinheiten, erstellt Wertgutachten und weitere Sachverständigenleistungen für Privatpersonen sowie für die Kreditwirtschaft. Auch die professionelle Vermarktung von Wohn-/ und Gewerbeimmobilien in der Region Bonn / Rhein-Sieg-Kreis gehört zu unserem Leistungsspektrum.

- über 25 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
- Kurzugutachten/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 – nach DIN ISO 17024 zertifizierter Sachverständiger Sprengnetter Zert (S)

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

www.immo-siebengebirge.de ◆ www.dergutegutachter.de

Inhaltsverzeichnis

1. Region Bonn.....	4
1.3.1. Bodenrichtwerte (Grundstückspreis)	4
1.3.2 Teilmarkt der Ein-/und Zweifamilienhäuser.....	4
1.3.2.1. Freistehende Einfamilienhäuser in mittleren und guten Lagen.....	6
1.3.2.2 Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser in mittleren und guten Lagen	8
1.3.2.3 Reihenmittelhäuser in mittleren und guten Lagen	10
1.3.2.4 Freistehende Villa in mittleren und guten Lagen.....	12
1.3.2.5 Gründerzeithaus (beidseitig angebaut) in mittleren und guten Lagen	14
2. Region Rhein-Sieg-Kreis.....	16
2.1. Allgemeine Daten (Quelle: Wikipedia)	16
2.3. Immobilienpreise Teilmarkt Ein-/Zweifamilienhäuser	16
2.3.1 Entwicklungen im gesamten Kreisgebiet	16
2.3.2 Betrachtung Preise und Entwicklungen in einzelnen Gemeinden	19
2.3.2.1 Alfter	19
2.3.2.2 Meckenheim	20
2.3.2.3 Rheinbach	21
2.3.2.4 Swisttal.....	22
2.3.2.5 Wachtberg.....	23
2.3.2.6 Bornheim	24
2.3.2.7 Niederkassel.....	25
2.3.2.8 Bad Honnef	26
2.3.2.9 Königswinter	27
2.3.2.10 Sankt Augustin	28
2.3.2.11 Siegburg	29
2.3.2.12 Troisdorf.....	30
2.3.2.13 Hennef.....	31
2.3.2.14 Lohmar	32
2.3.2.15 Eitorf	33
2.3.2.16 Neunkirchen-Seelscheid.....	34
2.3.2.17 Ruppichterath	34
2.3.2.18 Windeck	36
3. Meine Einschätzung für den Immobilienmarkt in derRegion Bonn / Rhein-Sieg-Kreis	37

1. Region Bonn

1.3. Immobilienpreise in mittleren und guten Wohnlagen

(Quelle Grundstücksmarktbericht Bonn 2024)

1.3.1. Bodenrichtwerte (Grundstückspreis)

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen **Grundstücksmarktbericht 2024** folgende, durchschnittliche Preisentwicklungen für baureifes Land:

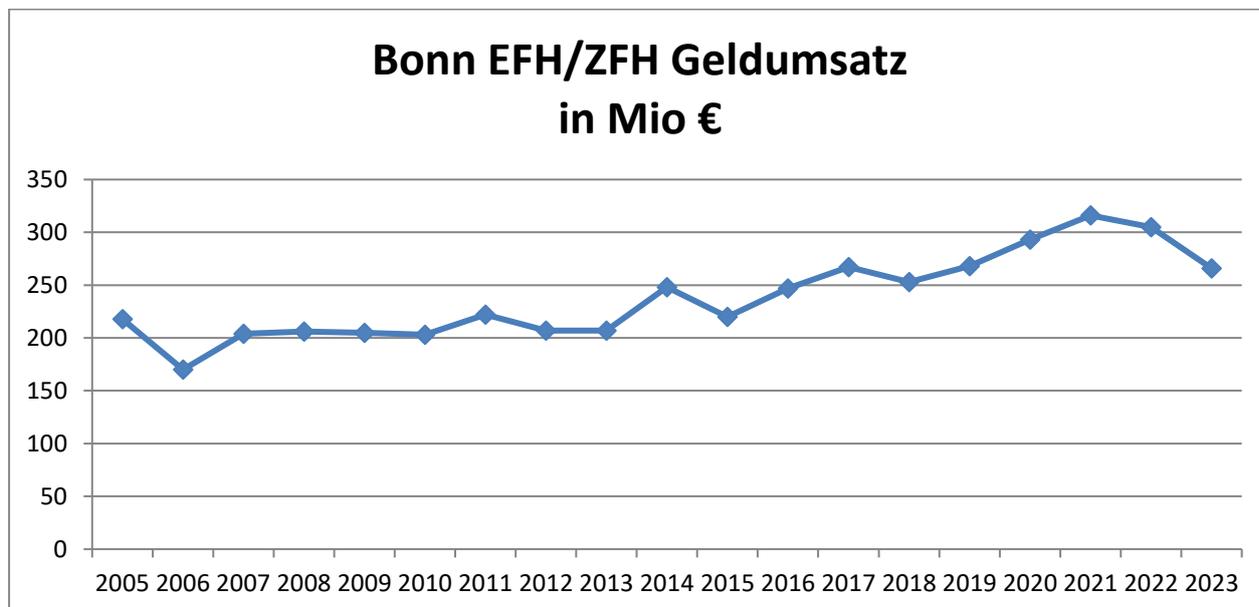
EFH/ZFH¹: + 0 % (Vorjahr + 5%) bzw. bei Bodenrichtwerten > 1.000 €/m² -5%,

Mehrfamilienhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser: -10 % (Vorjahr: + 0 %), Gewerbe/Industrie: -15 % (Vorjahr) 0 %.

Die Zahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken ist gegenüber 2022 um 20 % zurückgegangen (- 20 %) ; wobei der Geldumsatz um nur 7 % zurückgegangen ist (-7%) im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke.

1.3.2 Teilmarkt der Ein-/und Zweifamilienhäuser

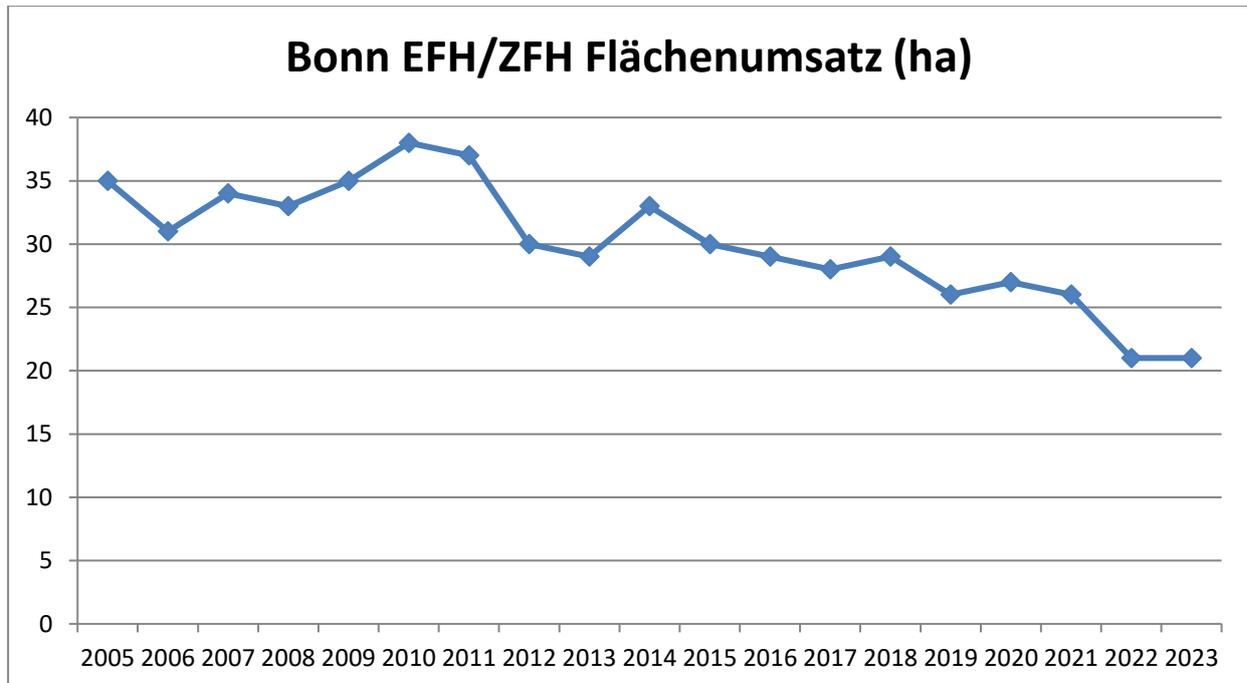
differenziert nach „freistehende Einfamilienhäuser (EFH/ZFH)“; „Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser (DHH/REH)“ sowie „Reihenmittelhäuser (RMH)“



¹ Ein- und Zweifamilienhäuser

Analyse Teilmarkt aller Ein-/Zweifamilienhäuser:

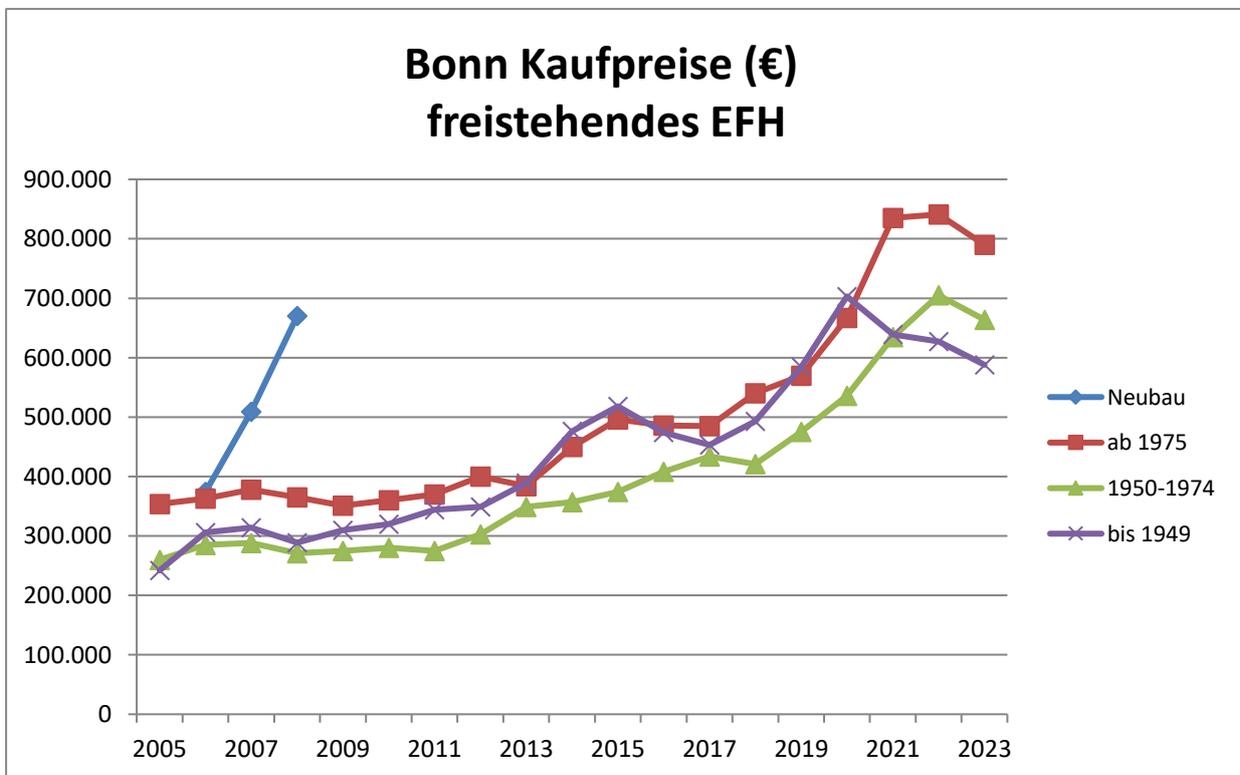
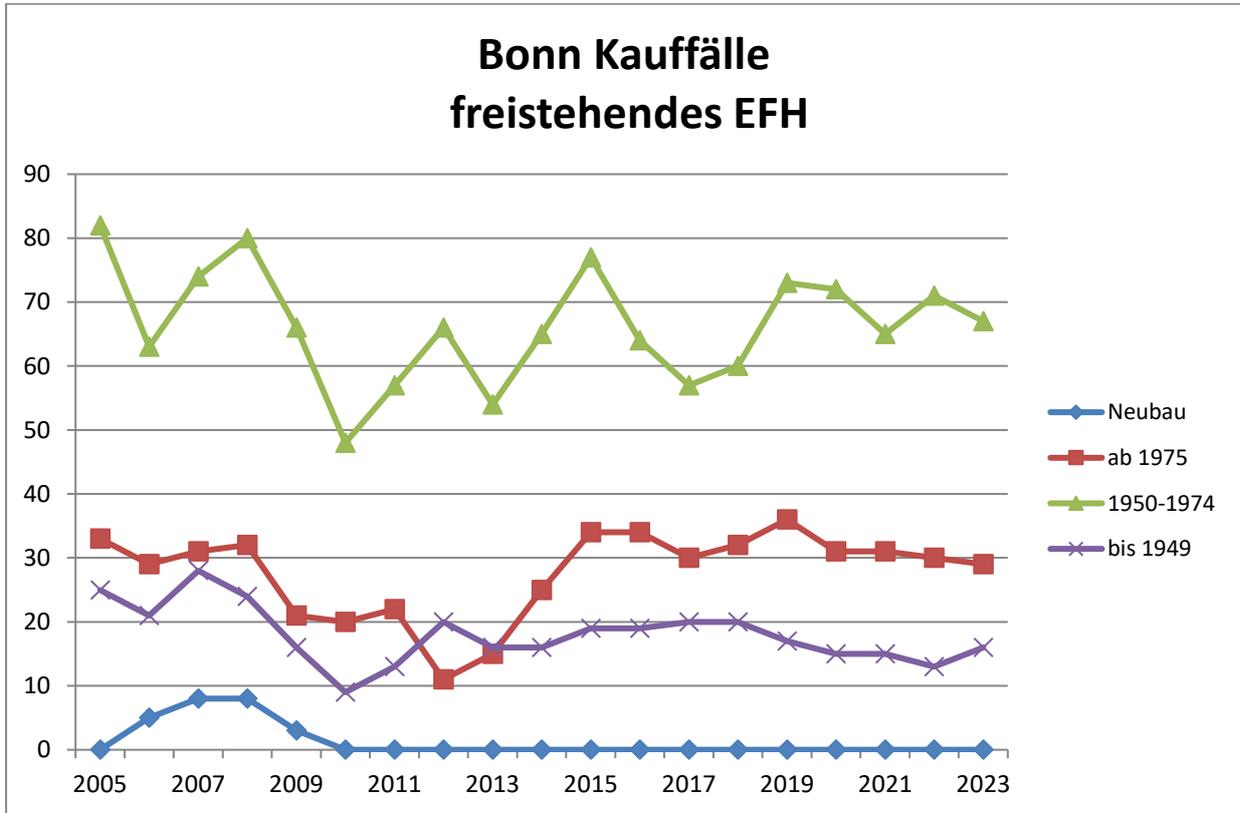
Der Geldumsatz ist von 305 Mio. € (im Jahr 2022) auf **266 Mio. €** um ca. 13 % zurückgegangen (- 12,8 %), der Flächenumsatz bleibt bei **21 ha** unverändert.

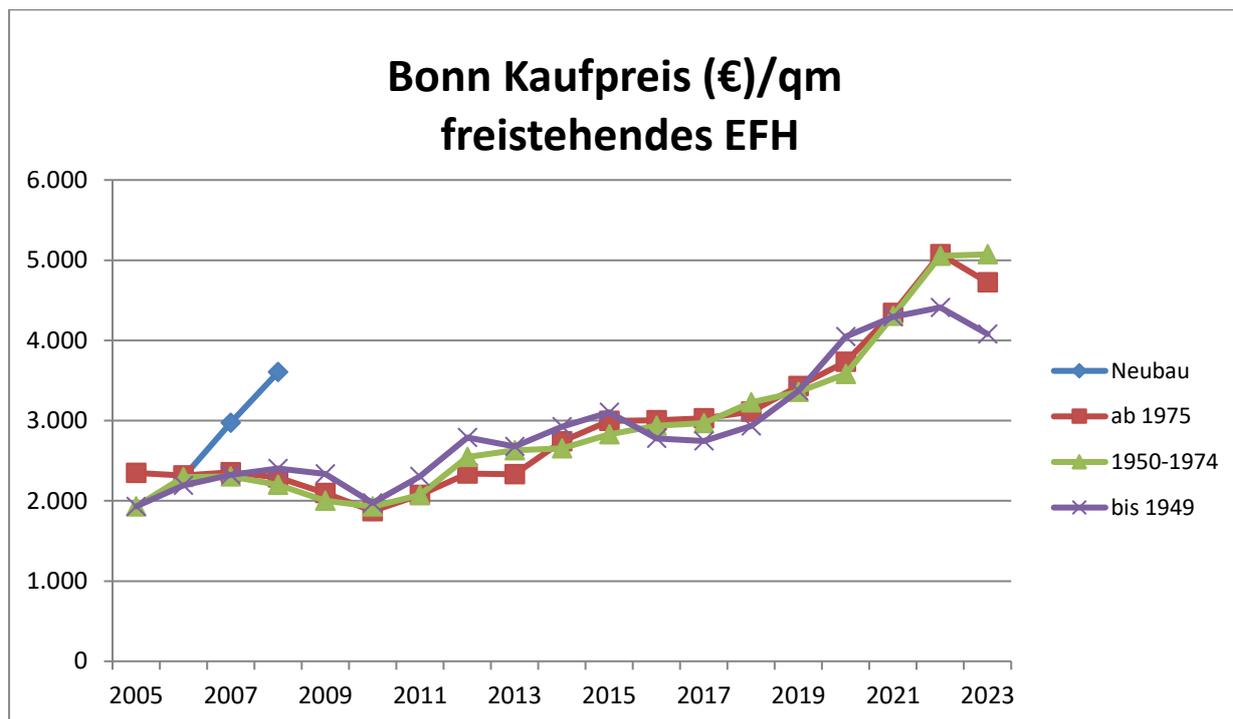


Es folgt die Analyse der Teilmärkte der Ein-/ und Zweifamilienhäuser in Bonn differenziert nach Anbauarten (freistehend, einseitig- bzw. zweiseitig angebaut).

1.3.2.1. Freistehende Einfamilienhäuser in mittleren und guten Lagen

Grundstücksgröße zwischen 350 und 800 m²





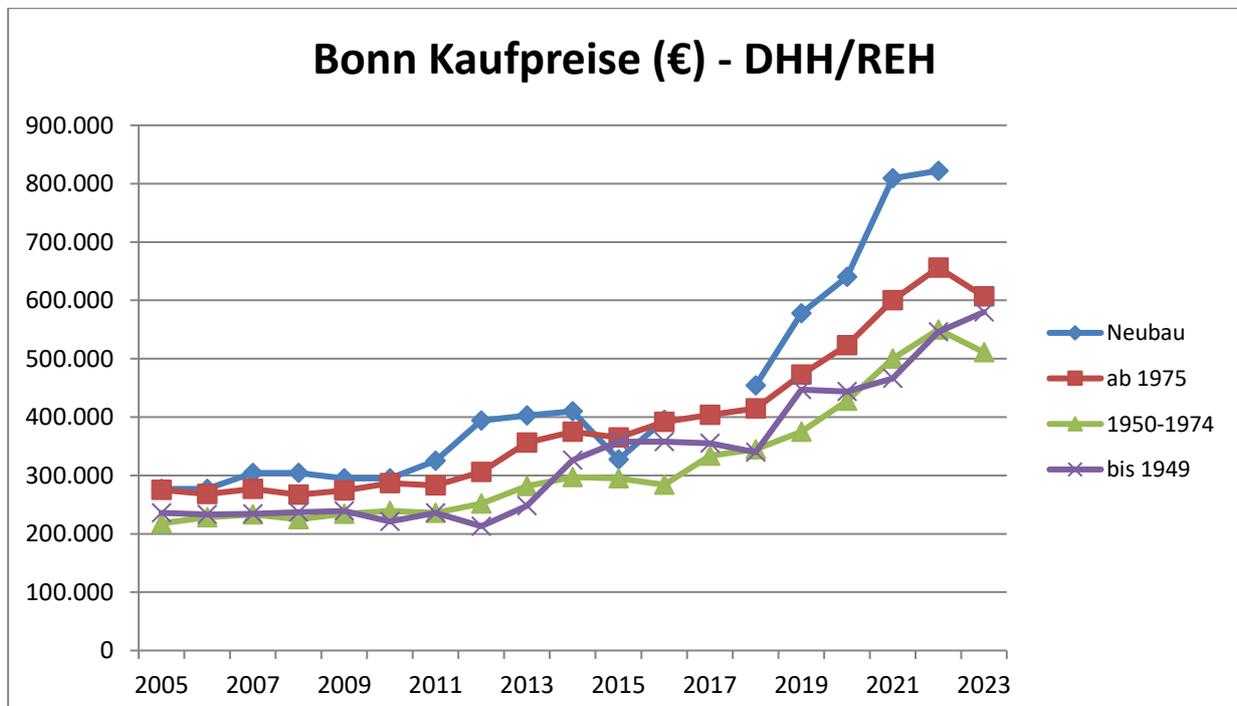
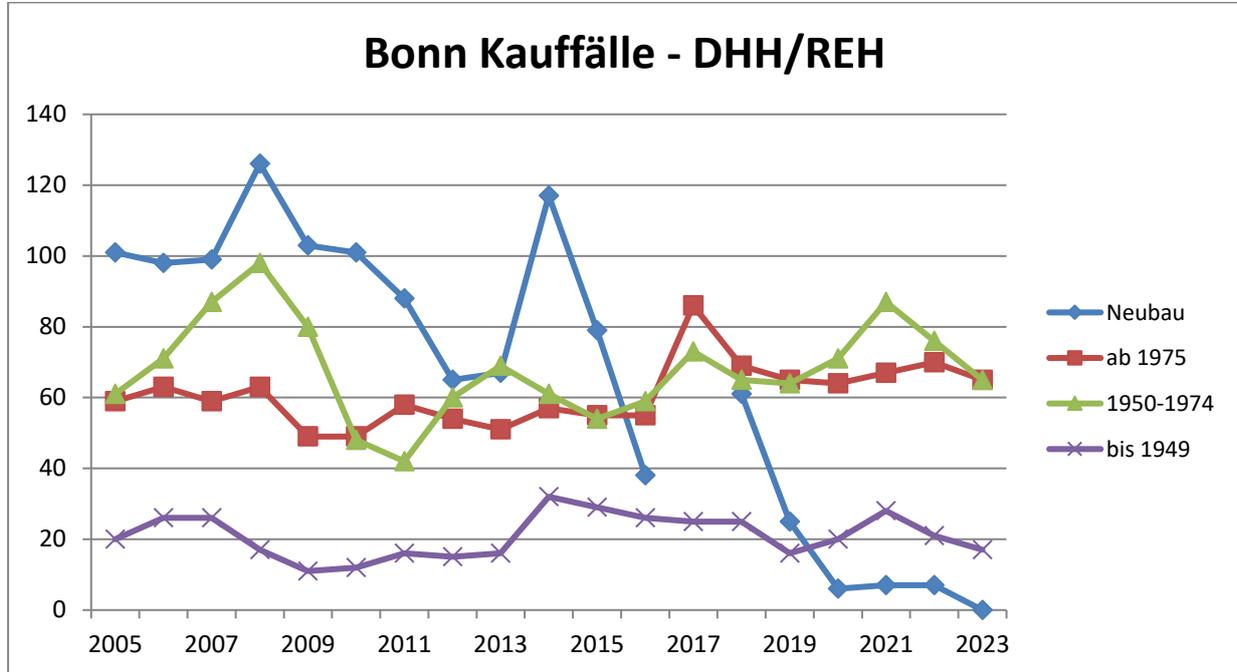
Baujahr	2022-2022	1975-2021	1950-1974	bis 1949
Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	0 (0 →)	29 (-2 ↓)	67 (-4 ↓)	16 (+3 ↗)
Ø- Preise € (Vorjahr/Entwicklung)		790.000 (841.000/-6% ↓)	664.000 (705.000/-5,8% ↓)	588.000 (627.000/-6,2% ↓)
KP €/qm (Vorjahr/Entwicklung)		4.722 (5.075/-7% ↓)	5.073 (5.053/+0,4% ↗)	4.081 (4.411/-7,5% ↓)

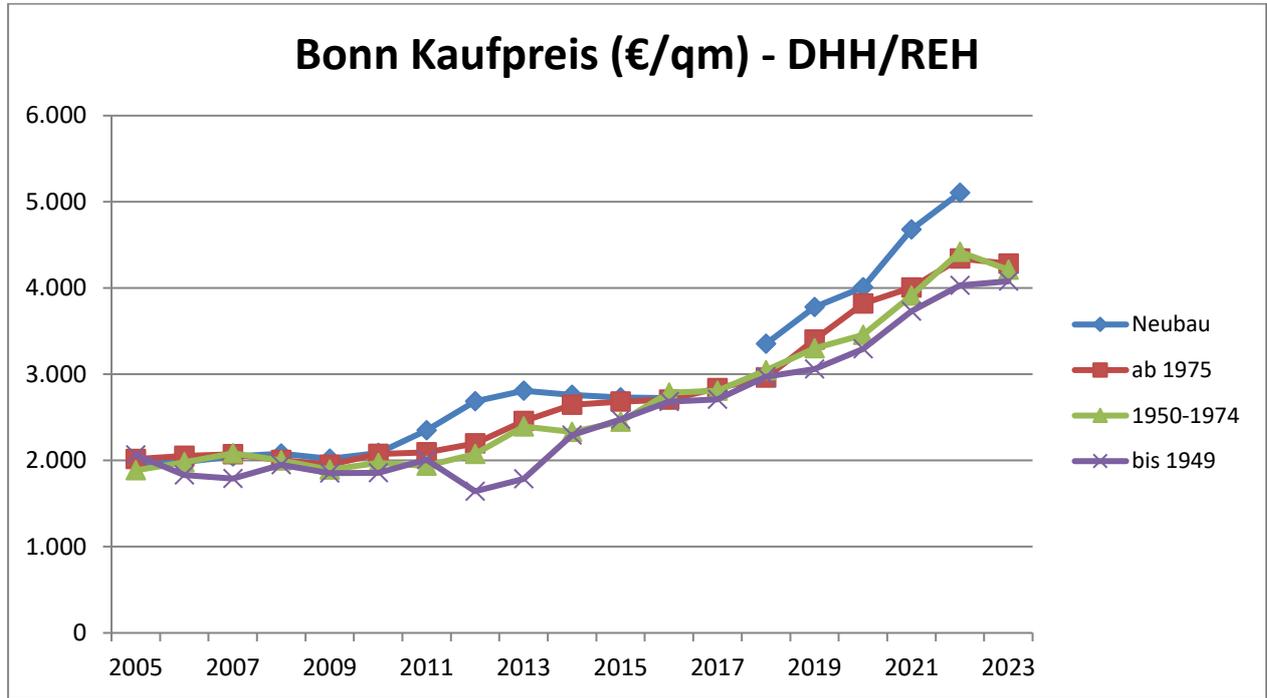
Analyse Daten Teilmarkt freistehende Ein-/und Zweifamilienhäuser:

- Insgesamt wurden nur 3 Häuser weniger verkauft als im Jahr zuvor
- weiterhin keine Kauffälle von Neubauten
- Die (relativen) Quadratmeterpreise **sinken** um rd. 7 % (-7%) mit Ausnahme der Baujahresklasse 1950-1974 – hier steigen die (relativen) Kaufpreise ganz leicht
- Die absoluten Preise geben im Schnitt um 6 % nach (-6%)
- in der Baujahresklasse mit den meisten Kauffällen (1950-1974: 67 Fälle) geht der absolute Preis von über 700.000 € im Vorjahr auf **664.000 €** zurück

1.3.2.2 Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser in mittleren und guten Lagen

mit einer Grundstücksgröße von 150-500 m²





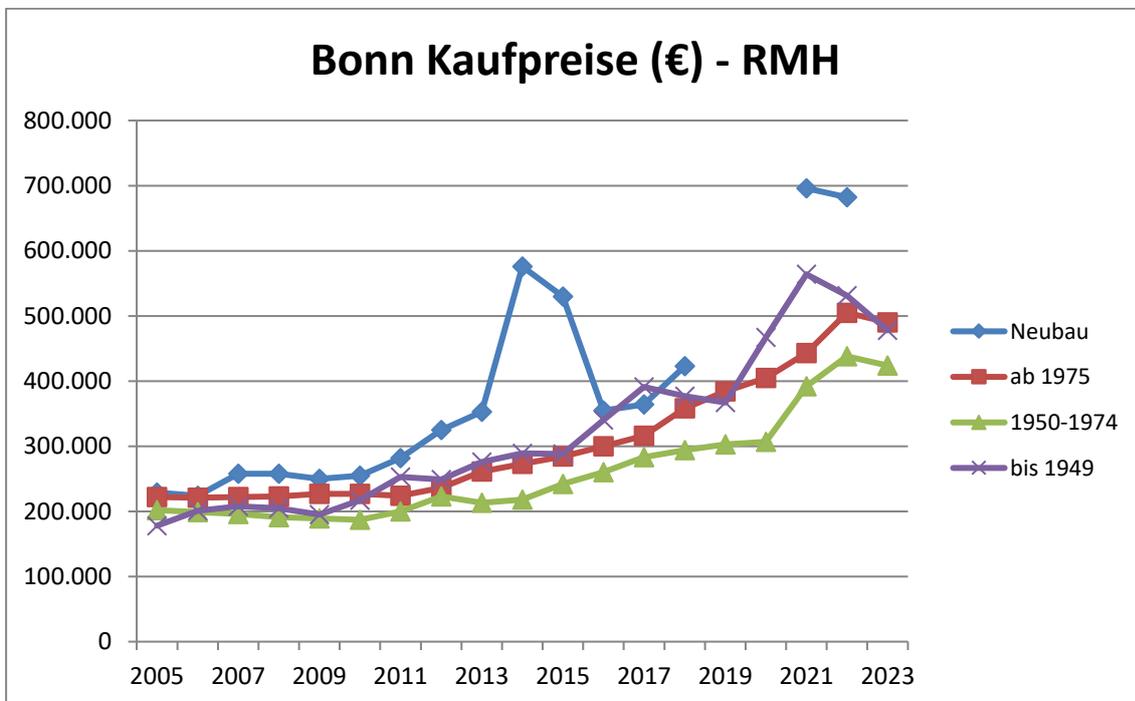
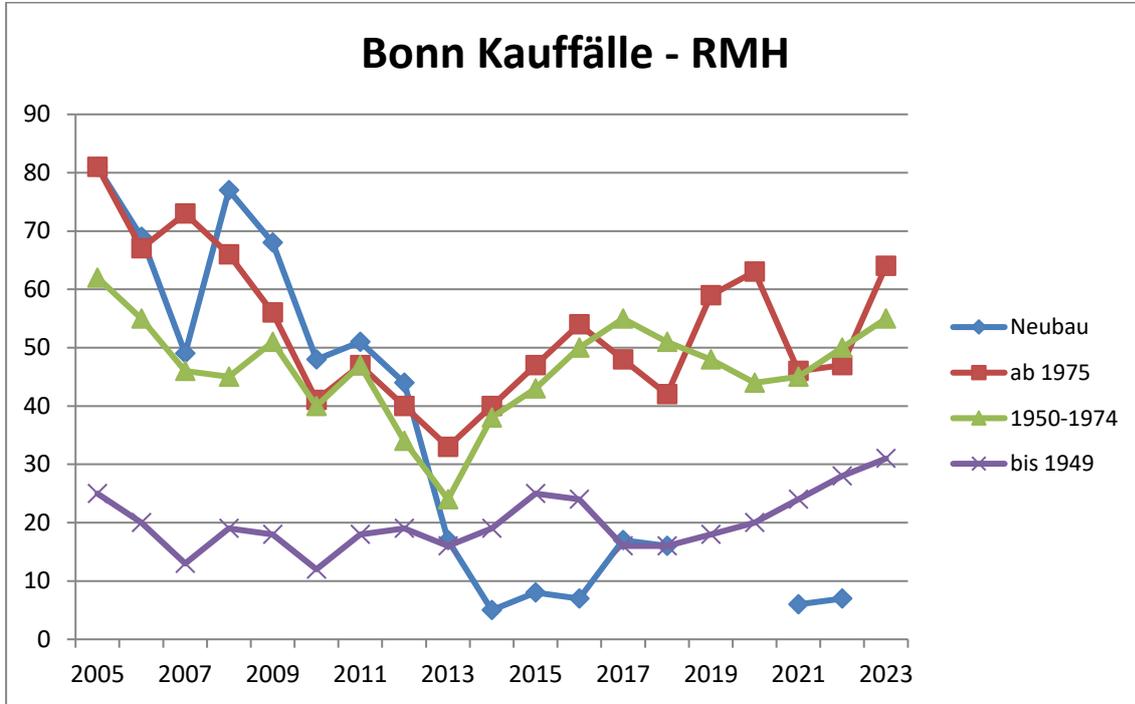
Baujahr	2022-2023	1975-2021	1950-1974	bis 1949
Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	0 (-7) ↓	65 (-5) ↓	65 (-11) ↓	17 (-4) ↓
Ø - Preise in € (Vorjahr/Entwicklung)		607.000 (656.000/-7,5%) ↓	511.000 (550.000/-7,1%) ↓	580.000 (546.000/+6,2%) ↑
KP/qm in € (Vorjahr/Entwicklung)		4.283 (4.342/-1,4%) ↓	4.213 (4.420/-4,7%) ↓	4.079 (4030/+1,2%) ↑

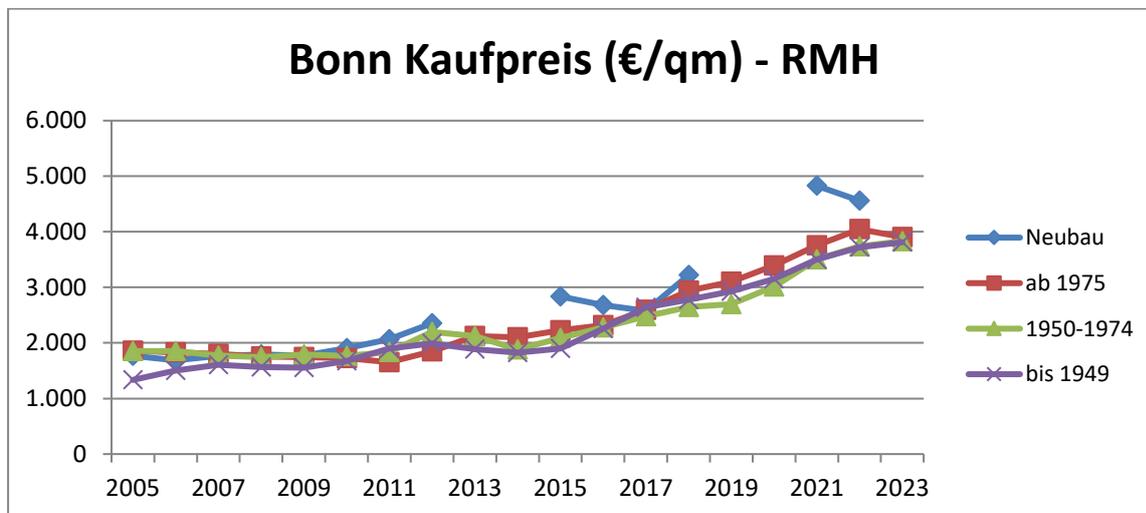
Analyse Daten Teilmarkt DHH/REH:

- Insgesamt wurden 37 Objekte weniger verkauft, es fanden keine Verkäufe von neueren Objekten statt
- Die meisten Verkäufe fanden in der Baujahresklasse 1950-1974 statt (65 Fälle); hier sank der durchschnittliche Kaufpreis um 7 % auf 511.000 € (-7,1 %)
- Die Preise für ältere DHH (Bj. bis 1948) konnten sogar Steigerungsraten verzeichnen (+6 % absolut und +1 % relativ)

1.3.2.3 Reihenmittelhäuser in mittleren und guten Lagen

mit einer Grundstücksgröße von 150-300 m²



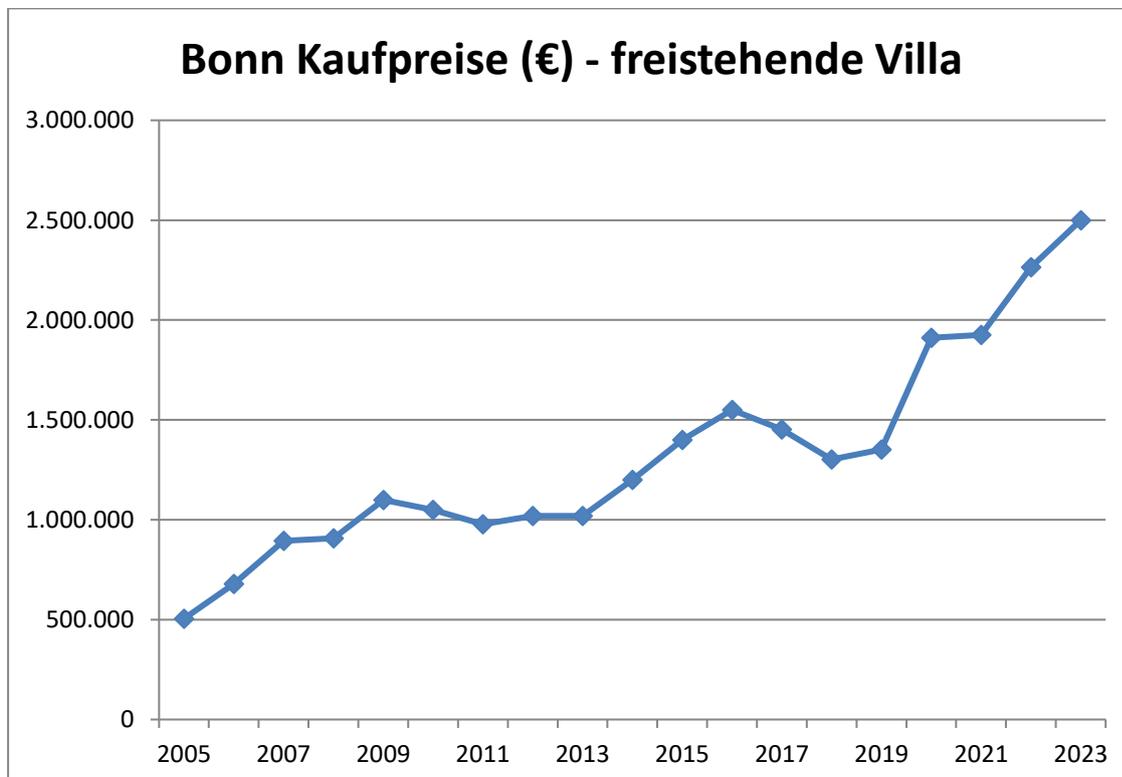
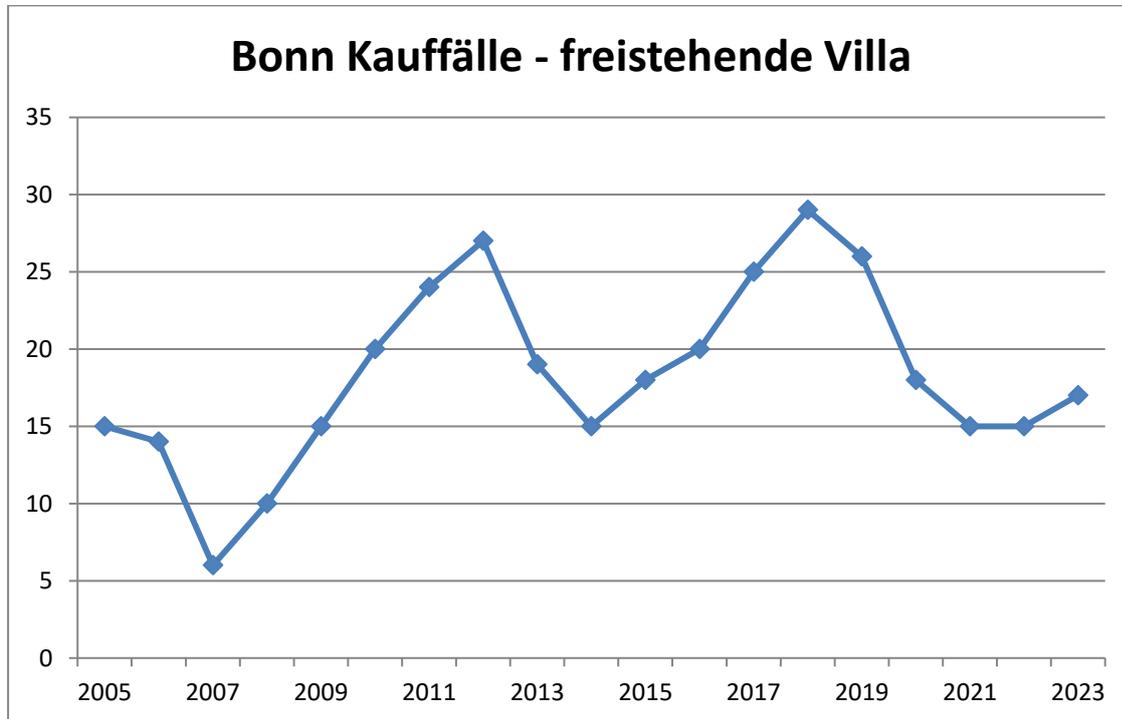


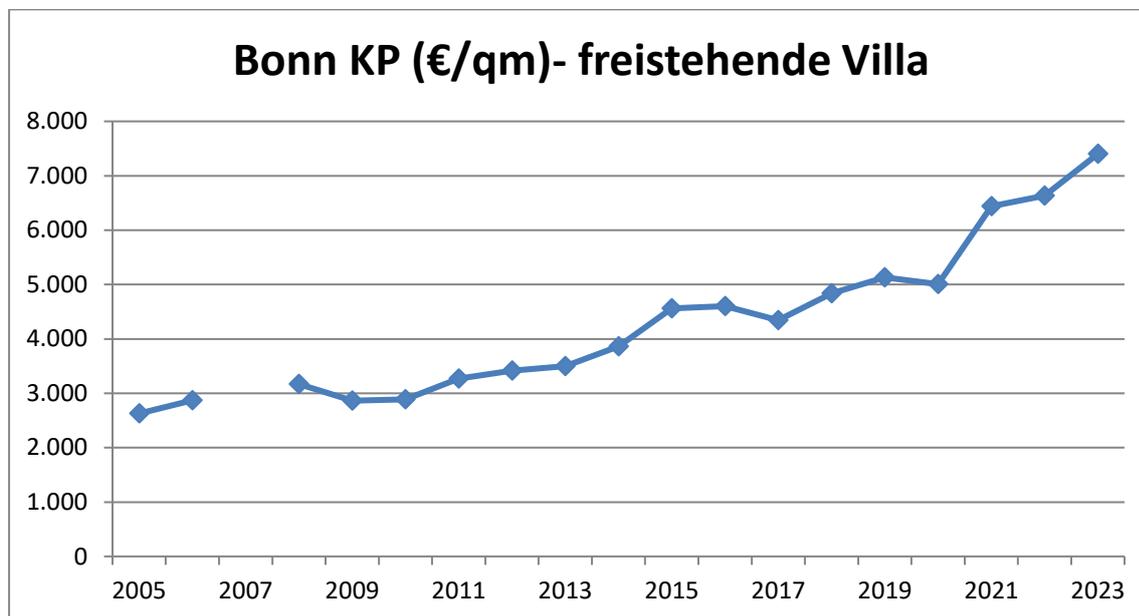
Baujahr	2022-2023	1975-2021	1950-1974	bis 1949
Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	0 (-7) ↓	64 (+17) ↑	55 (+5) ↑	31 (+3) ↑
Ø - Preise € (Vorjahreswert/Entwicklung)		490.000 (505.000/-3 %) ↓	424.000 (438.000/-3,2 %) ↓	478.000 (531.000/-10%) ↓
KP/qm in € (Vorjahreswert/Entwicklung)		3.902 (4.046/-3,6 %) ↓	3.832 (3.739/+2,5 %) ↑	3.813 (3.723/+2,4 %) ↑

Analyse Daten Teilmarkt RMH:

- Die Zahl der Kauffälle ist erneut gestiegen (+ 18 Fälle)
- Der Kaufpreis für ältere RMH (Bj. bis 1949) ist um 10 % auf 478.000 € zurückgegangen (- 10 %), allerdings ist der relative Preiser sogar leicht gestiegen (+ 2,4 %)
- Der durchschnittliche Kaufpreis in der Baujahresklasse 1975-2021, in welcher die meisten Objekte verkauft wurden ist unter die 500.000 er Marke gefallen (490.000 €).

1.3.2.4 Freistehende Villa in mittleren und guten Lagen



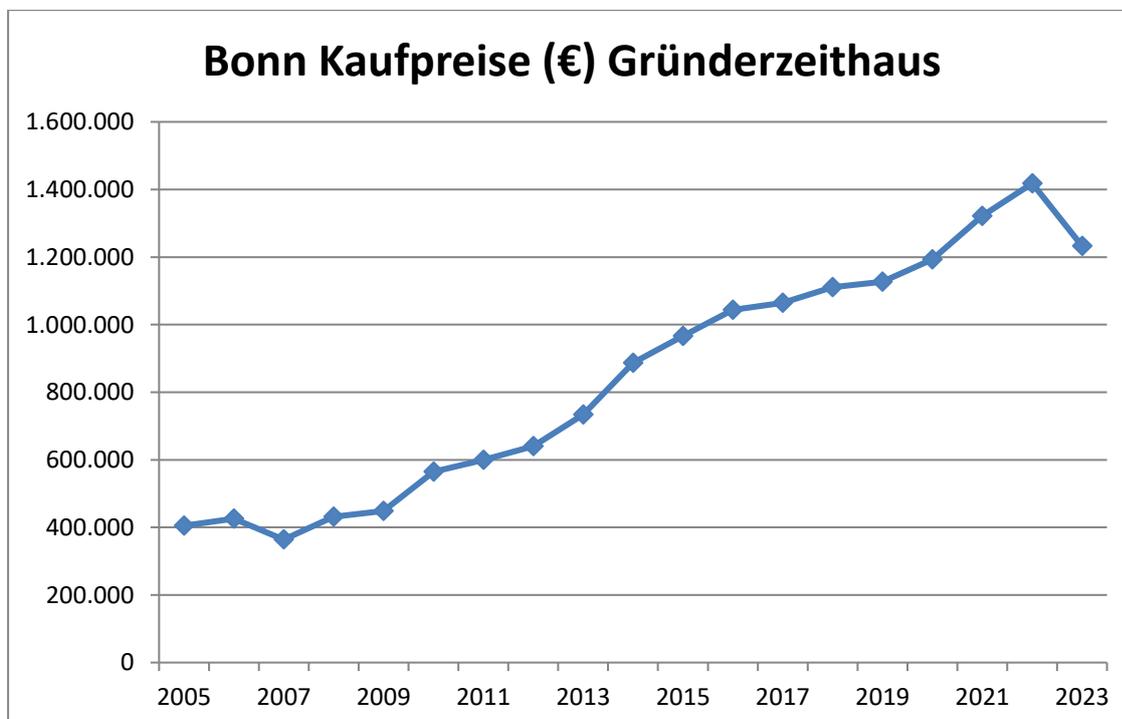
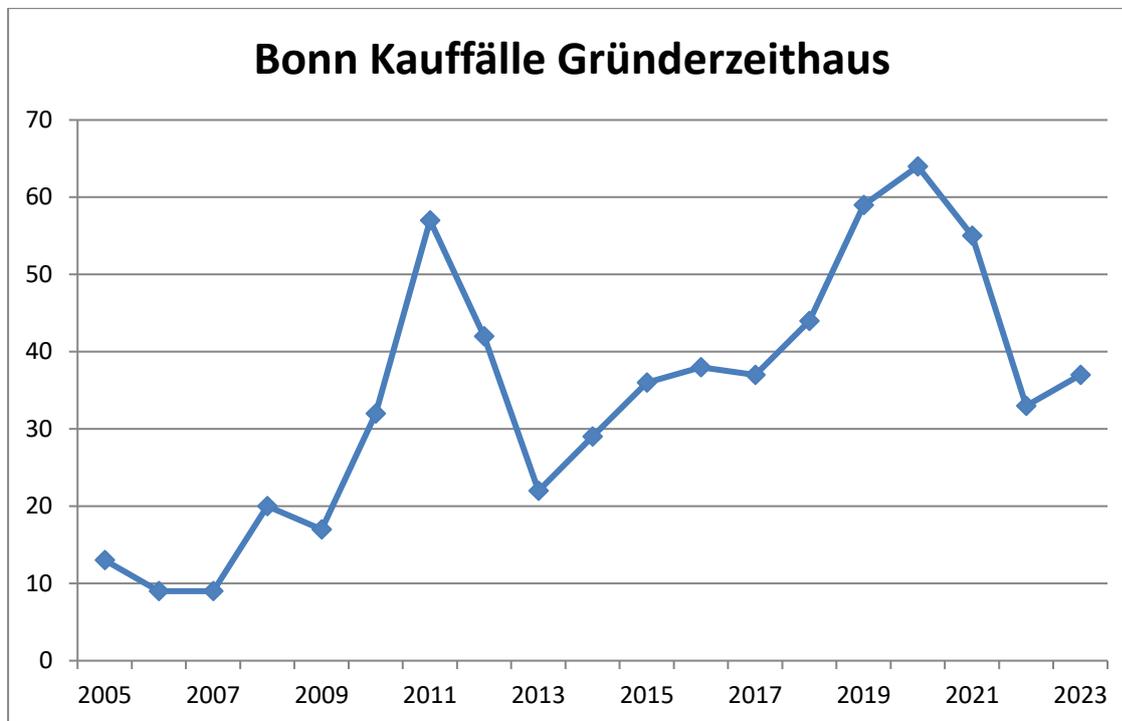


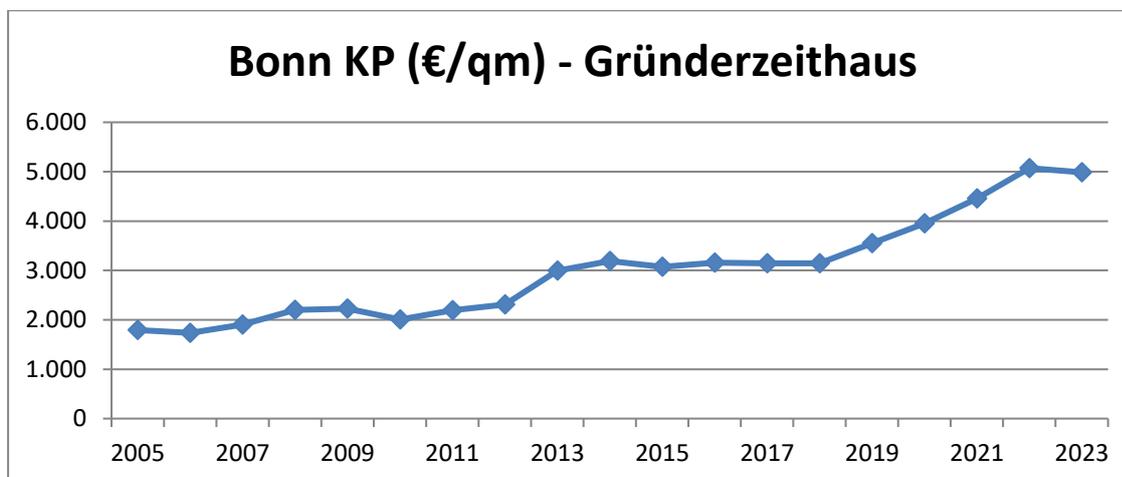
Baujahr	1914-1958
Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	17 (+2) ↗
Preisspanne in € (Vorjahr)	1.300.000 bis 4.000.000 (1.650.000 bis 4.466.000)
Ø - Preise in € (Vorjahr)	2.500.000 (2.260.000)
Preisentwicklungen zum Vorjahr	(+10,6 %) ↗
Ø - Größe in m² Wfl.	328
KP/qm (Vorjahr/Entwicklung)	7.401 € (6.631 €/+11,6 %) ↗

Analyse Daten Teilmarkt freistehende Villa:

- Leichte Zunahme an Transaktionen (+ 2 Fälle)
- Deutliche Preissteigerung (über 10 % bei relativen und absoluten Preisen)
- für eine freistehende Villa wurden zwischen 1,3 und 4 Mio. Euro gezahlt im Schnitt 2,5 Mio. €

1.3.2.5 Gründerzeithaus (beidseitig angebaut) in mittleren und guten Lagen





Baujahr	1855-1909
Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	37 +4 ↗
Preisspanne in € (Vorjahr)	530.000 – 2.441.000 (800.000 – 2.300.000)
Ø - Preise in € (Vorjahr)	1.233.000 (1.418.000)
Preisentwicklung zum Vorjahr	-13% ↘
Ø - Größe in m² Wfl. (Vorjahr)	296 (302)
KP €/qm (Vorjahr/Entwicklung)	4.989 (5.072 /- 1,6% ↘)

Analyse Daten Teilmarkt Gründerzeithäuser:

- Erstmals eine Zunahme der Kauffallzahlen (+ 4)
- Erstmals seit 2007 ein Rückgang (-13 %) bei den absoluten Kaufpreisen
- dagegen ein stabiles Preisniveau bei den relativen Kaufpreisen (je m² Wohnfläche) von rd. 5.000 €

2. Region Rhein-Sieg-Kreis

2.1. Allgemeine Daten (Quelle: Wikipedia)



2.3. Immobilienpreise Teilmarkt Ein-/Zweifamilienhäuser

(Quelle Grundstücksmarktbericht 2024 Rhein-Sieg-Kreis)

2.3.1 Entwicklungen im gesamten Kreisgebiet

Bodenwerte (Grundstückspreis) Teilmarkt Ein-/Zweifamilienhaus

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 des Rhein-Sieg-Kreises wurde in 2023 **eine leichte Preissteigerung** für unbebaute Ein-/und Zweifamilienhausgrundstücke von **+ 1,3 %** (Vorjahr + 9,3 %) gemessen.

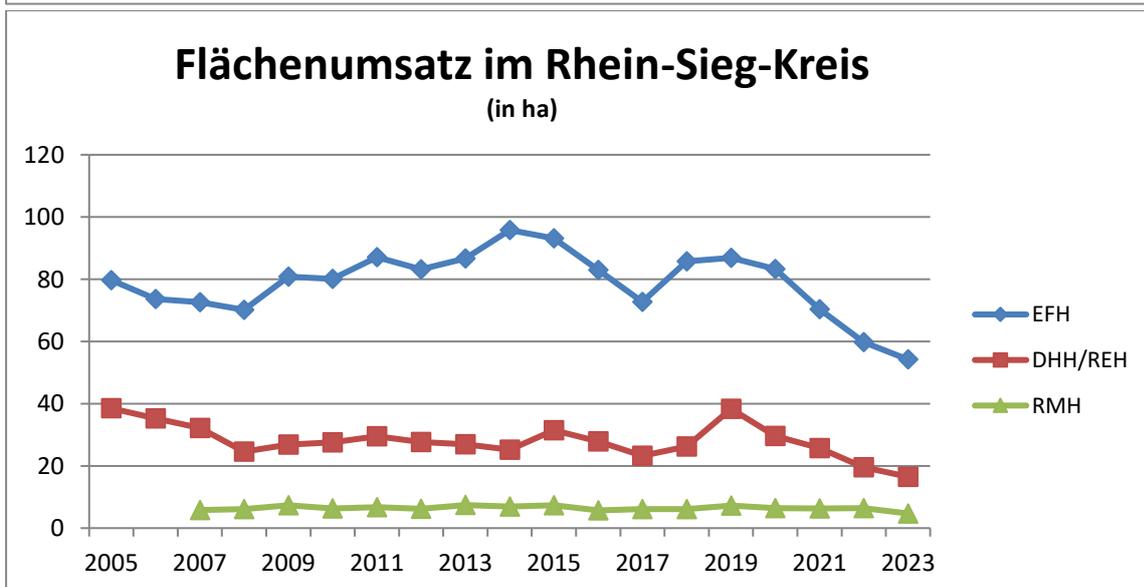
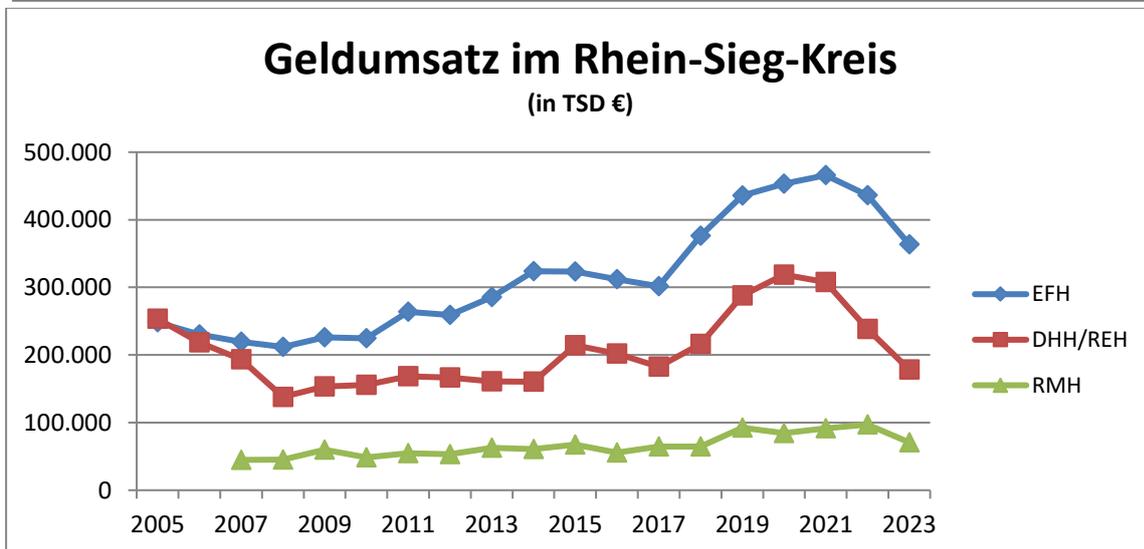
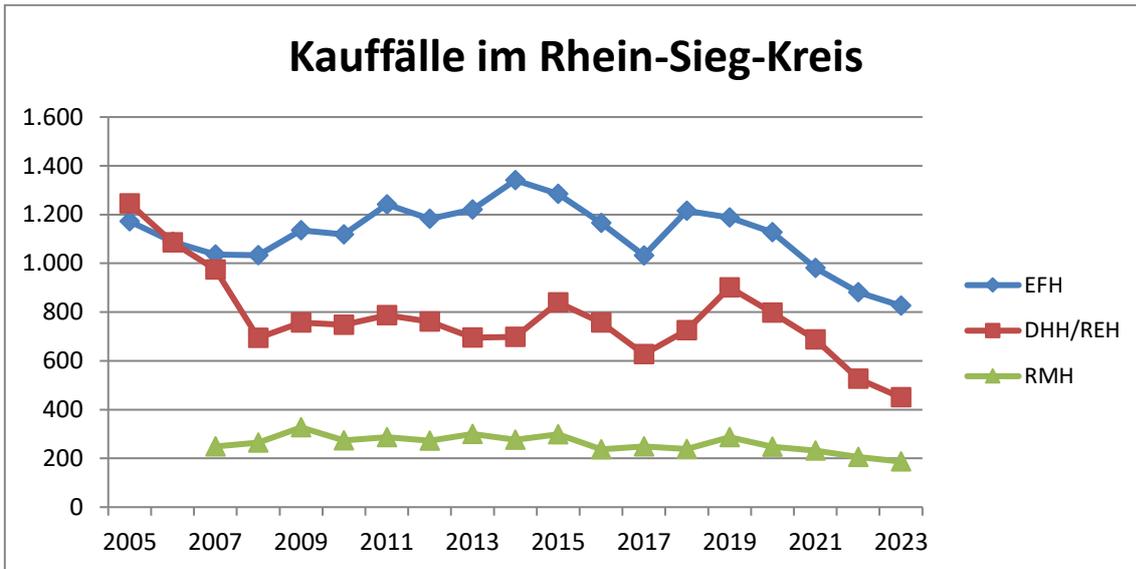
Wie hat sich der **Geldumsatz für mit EFH/ZFH bebaute Grundstücke** in den einzelnen Gemeinden entwickelt?

	Daten 2023 (GMB 2024) Geldumsatz in Tsd €	Daten 2022 (GMB 2023) Geldumsatz in Tsd €	Veränderung (%)	Entwicklung Vorjahr (%)
Alfter	24.680	33.960	-27,33	13,73
Bad Honnef	35.381	35.346	0,10	-14,06
Bornheim	46.515	71.884	-35,29	-32,48
Eitorf	15.787	25.983	-39,24	1,72
Hennef (Sieg)	57.423	74.589	-23,01	-17,79
Königswinter	44.825	59.854	-25,11	-18,49
Lohmar	40.846	50.804	-19,60	-14,50
Meckenheim	38.253	42.283	-9,53	22,67
Much	19.655	13.511	45,47	-42,52
Neunkirchen-Seelscheid	29.841	35.918	-16,92	-3,22
Niederkassel	50.043	54.104	-7,51	-7,59
Rheinbach	28.298	36.570	-22,62	29,14
Ruppichteroth	9.819	12.142	-19,13	-0,24
Sankt Augustin	70.468	89.400	-21,18	-13,14
Siegburg	36.394	42.024	-13,40	-17,72
Swistal	20.564	22.458	-8,43	-13,09
Troisdorf	54.385	67.570	-19,51	-5,23
Wachtberg	30.271	37.738	-19,79	-16,94
Windeck	17.005	32.639	-47,90	38,37
Rhein-Sieg-Kreis gesamt	670.453	838.777	-20,07	-11,00

Insgesamt ist im Kreisgebiet ist ein Rückgang beim Geldumsatz von - 20 % (Vorjahr - 11 %) zu verzeichnen.

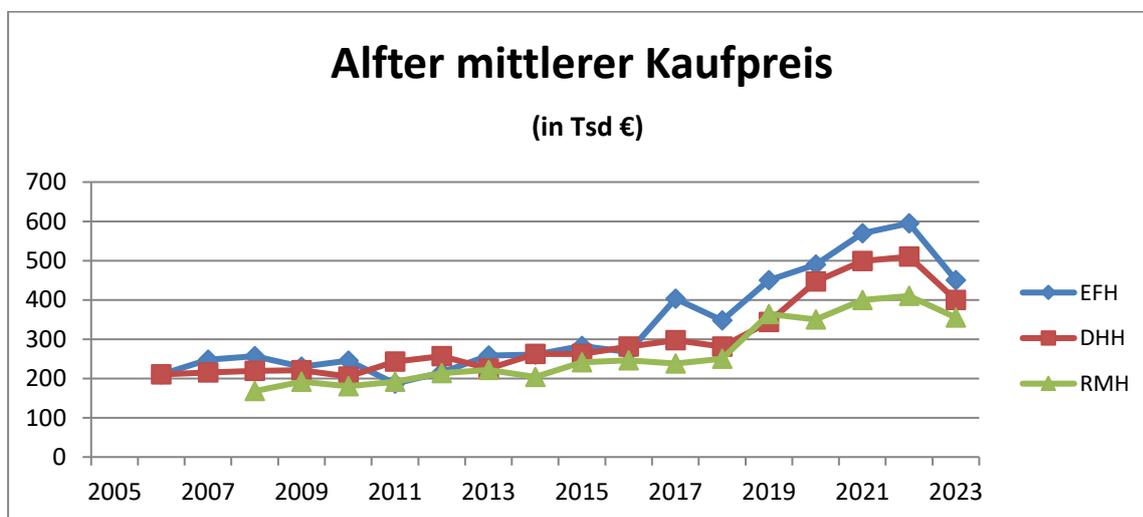
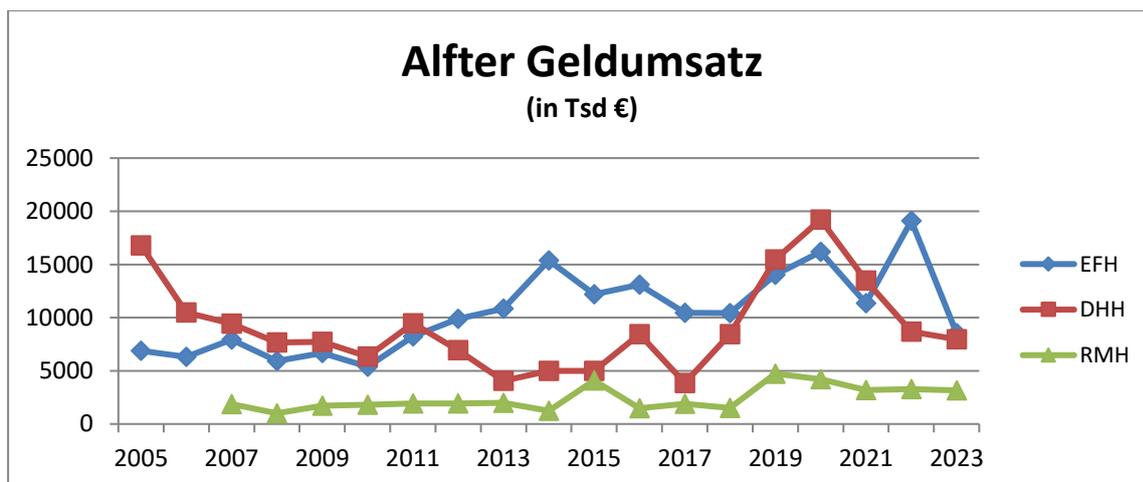
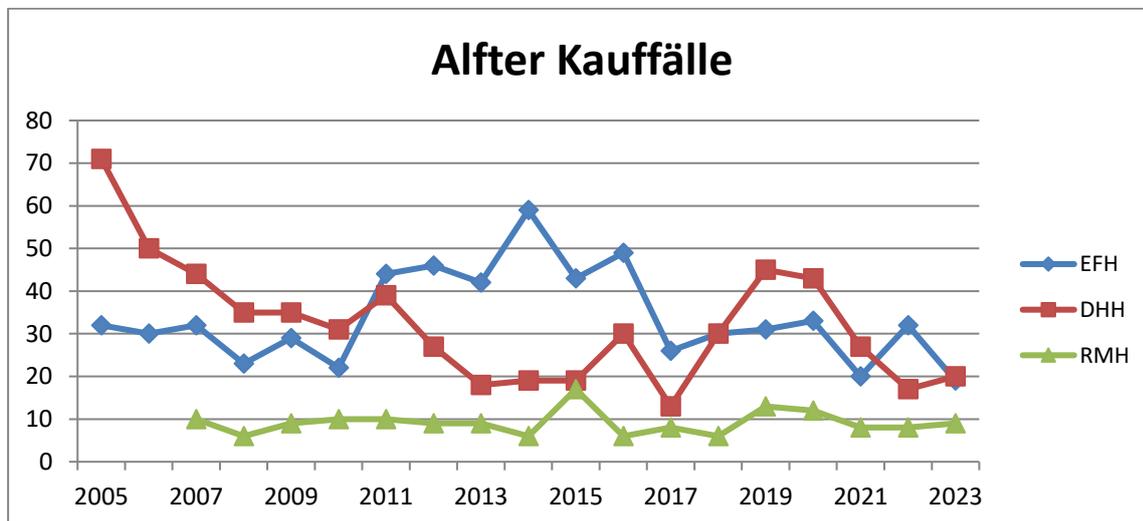
Nur zwei Städte/Gemeinden weisen eine positive Entwicklung beim Geldumsatz im Teilmarkt der bebauten EFH/ZFH-Grundstücke auf diese sind Bad Honnef und Much. In einigen Gemeinden beträgt der Geldumsatzrückgang über zwei Jahre betrachtet über 40 % (Bornheim, Hennef).

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

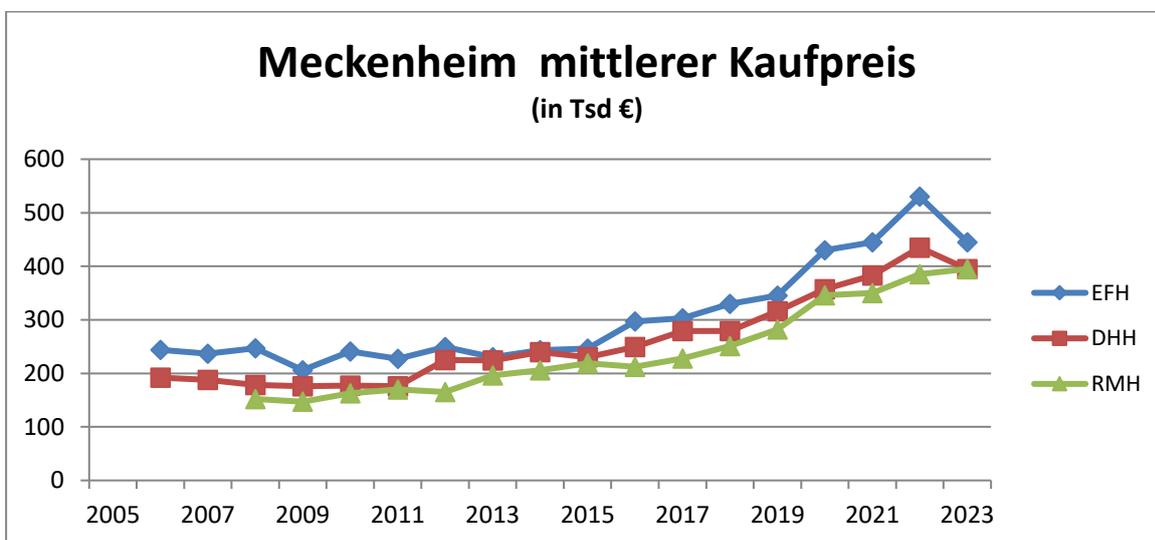
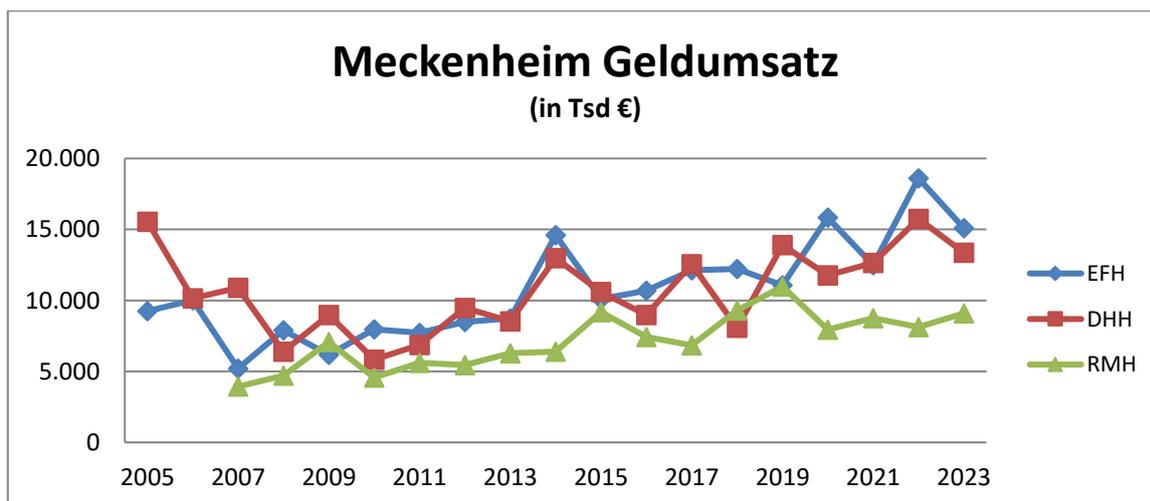
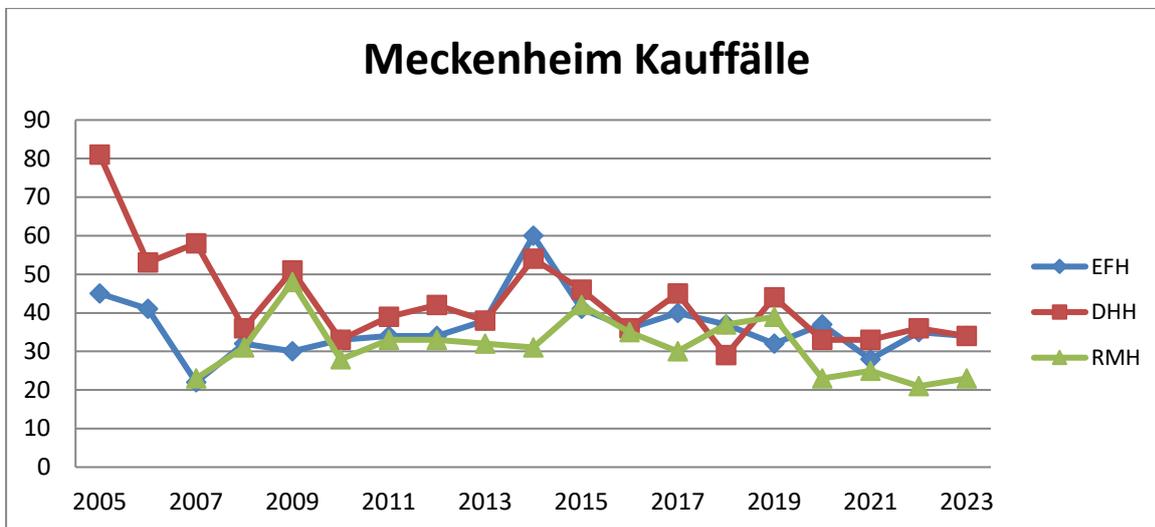


2.3.2 Betrachtung Preise und Entwicklungen in einzelnen Gemeinden

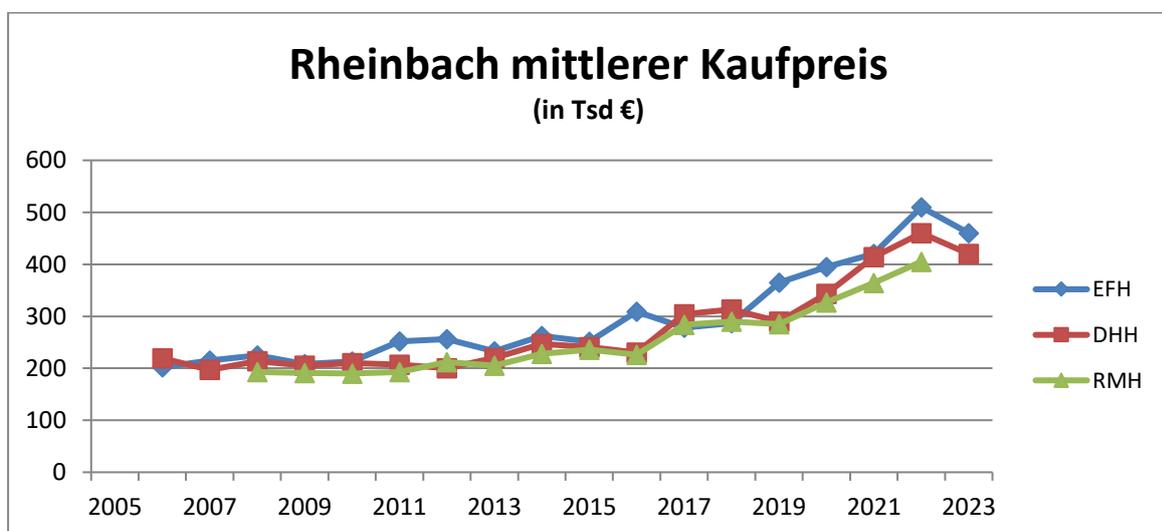
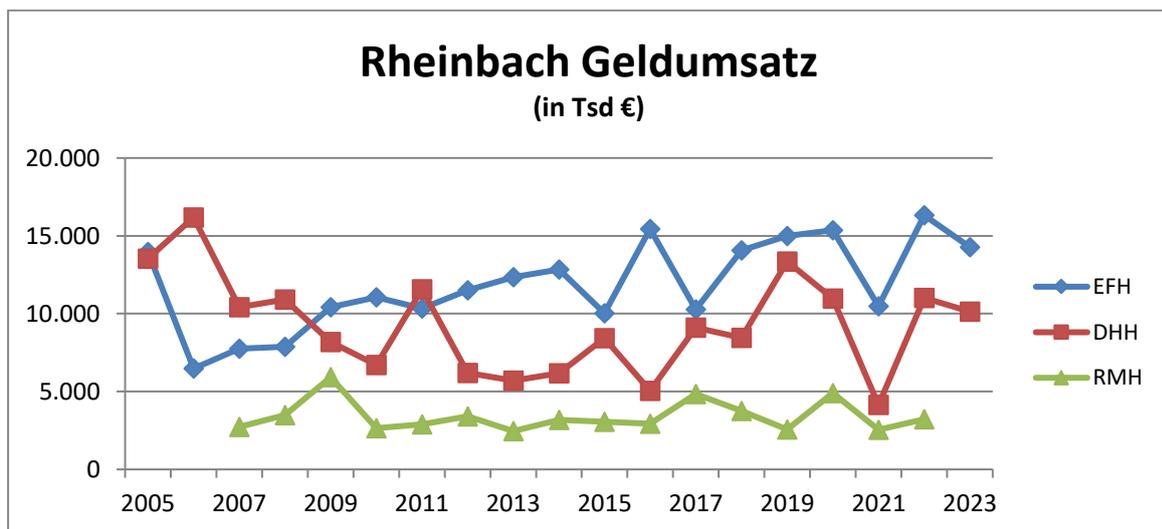
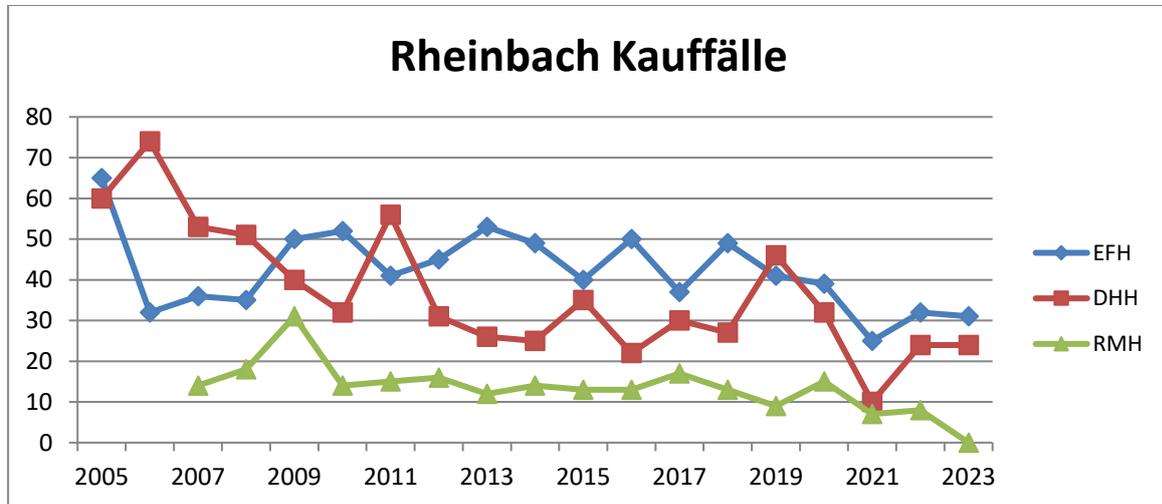
2.3.2.1 Alter



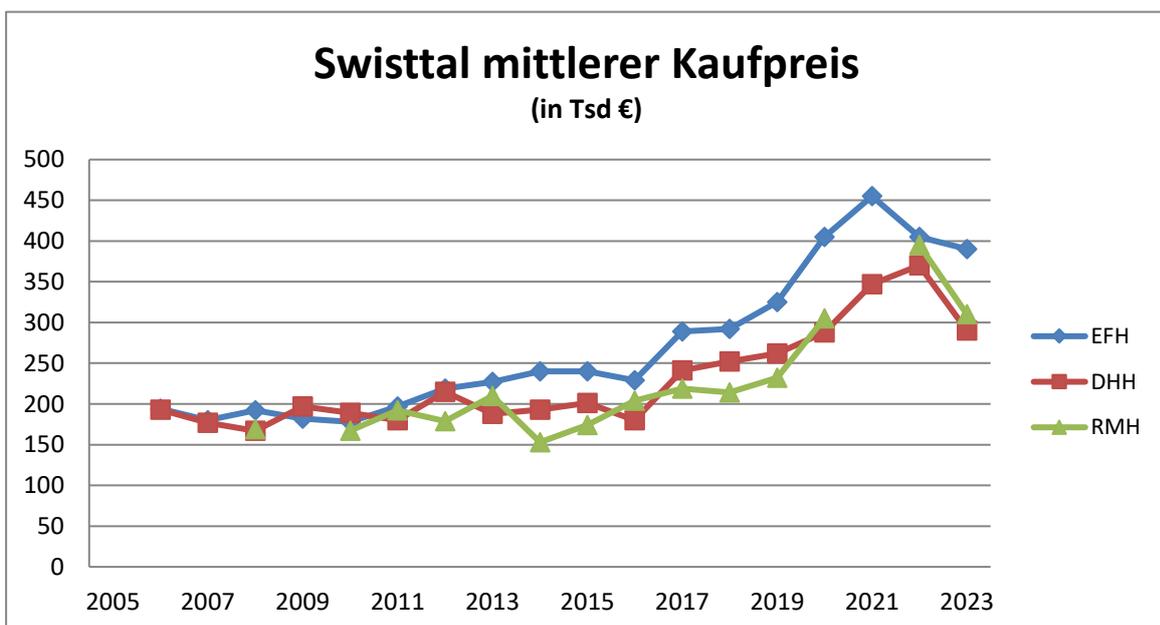
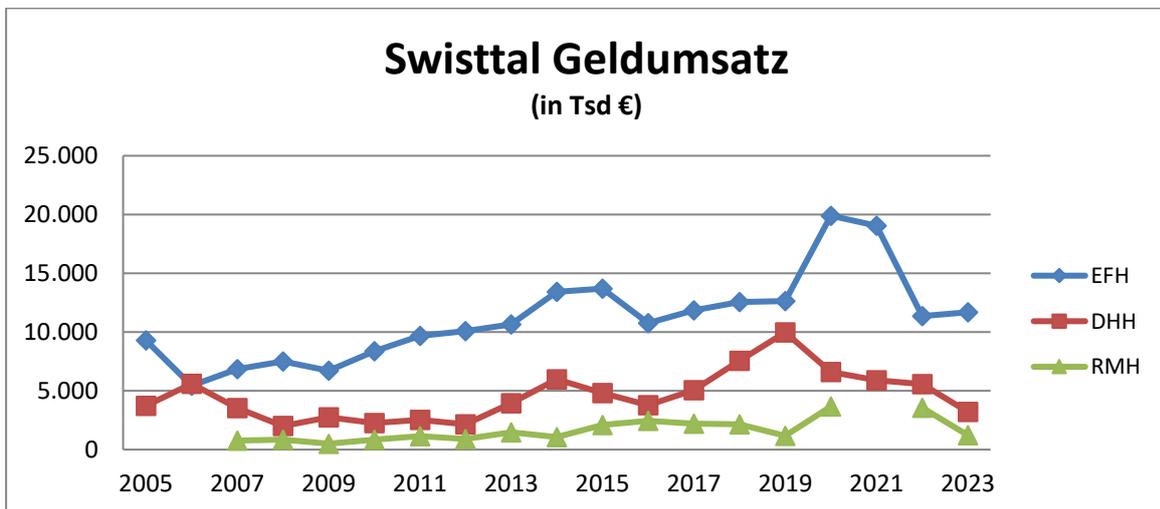
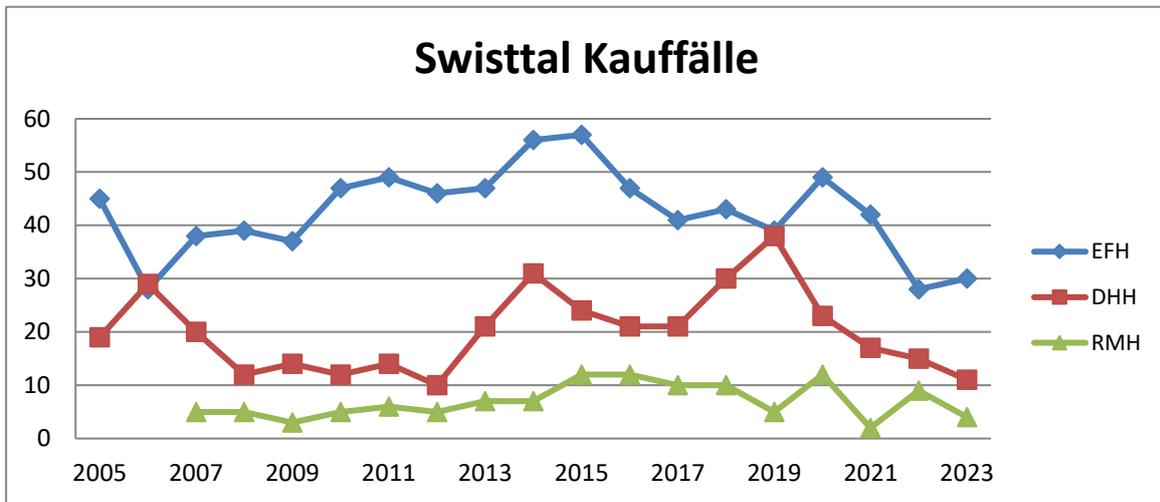
2.3.2.2 Meckenheim



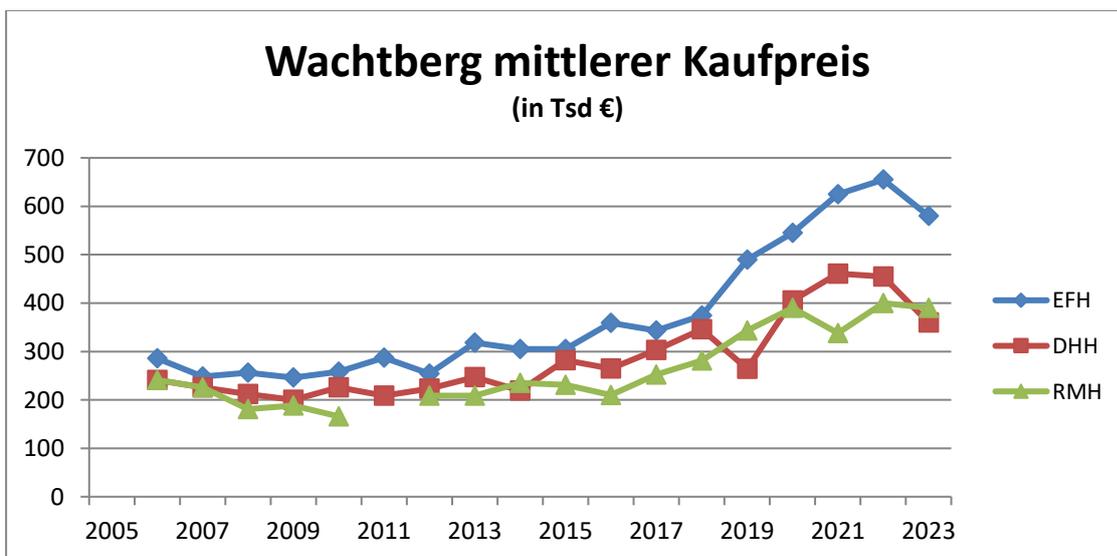
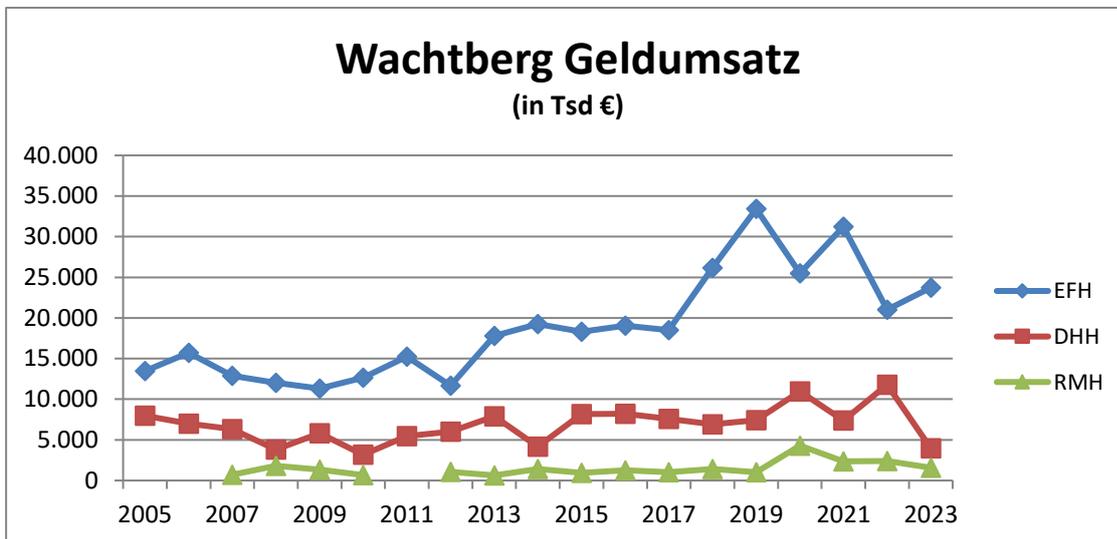
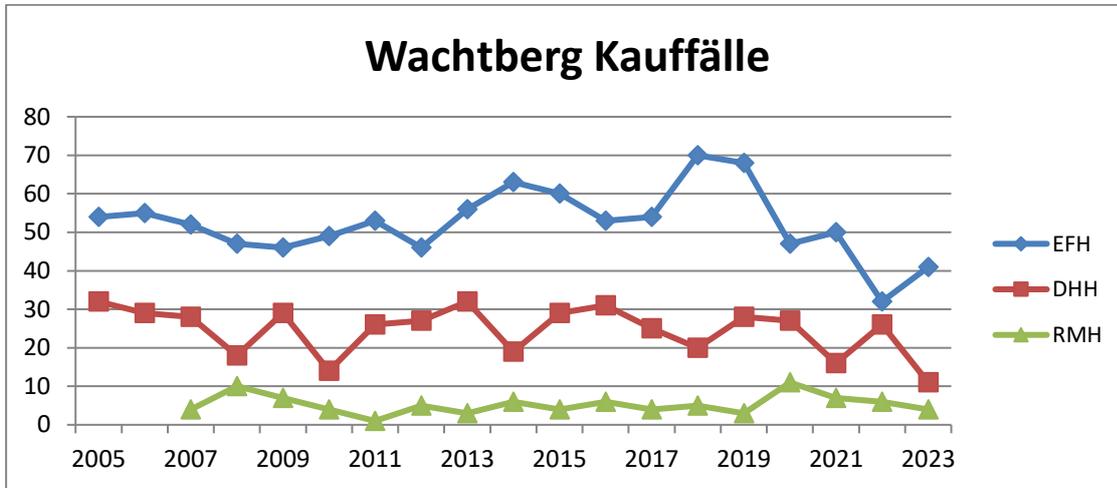
2.3.2.3 Rheinbach



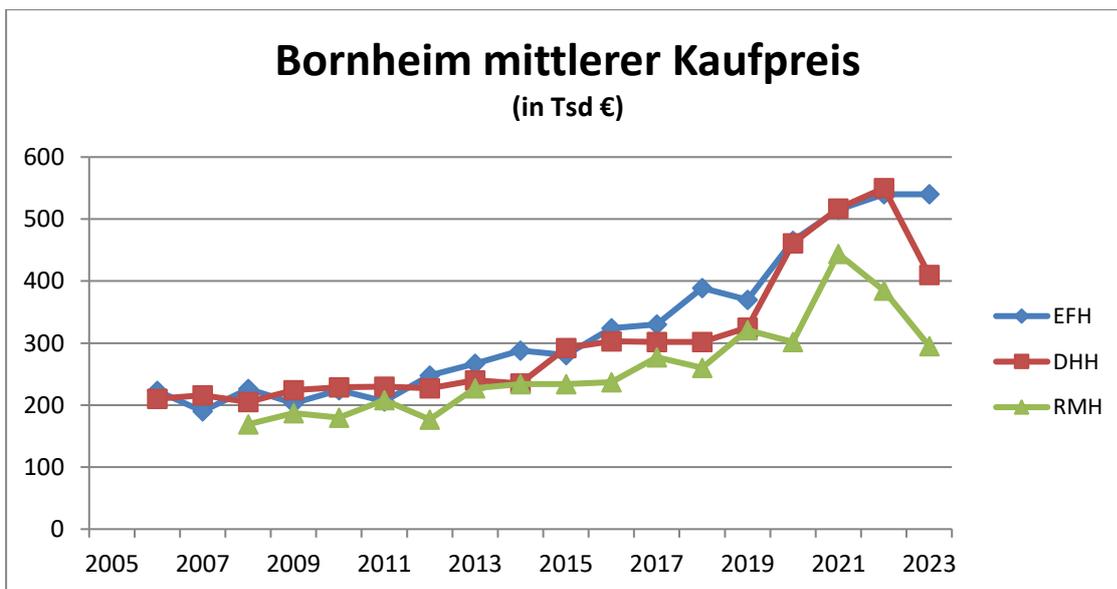
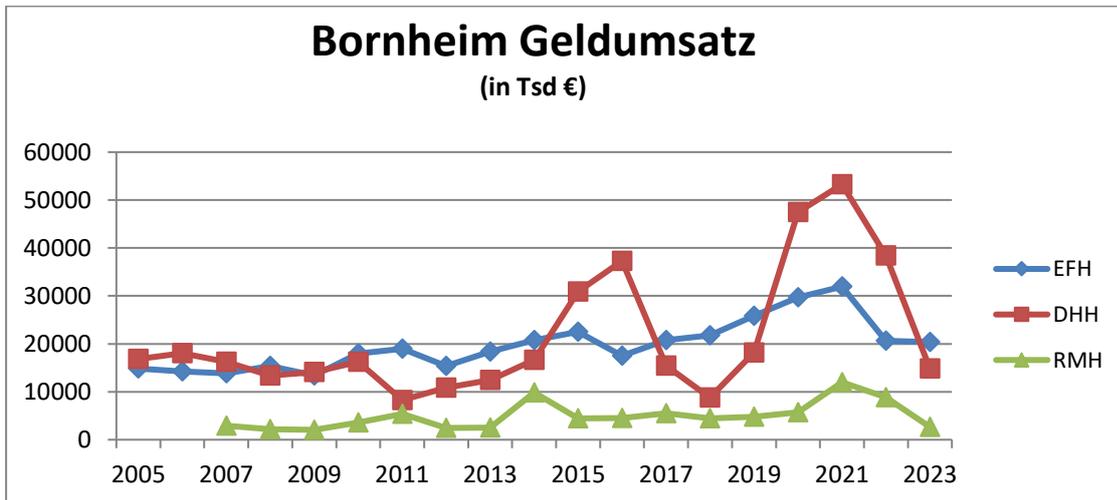
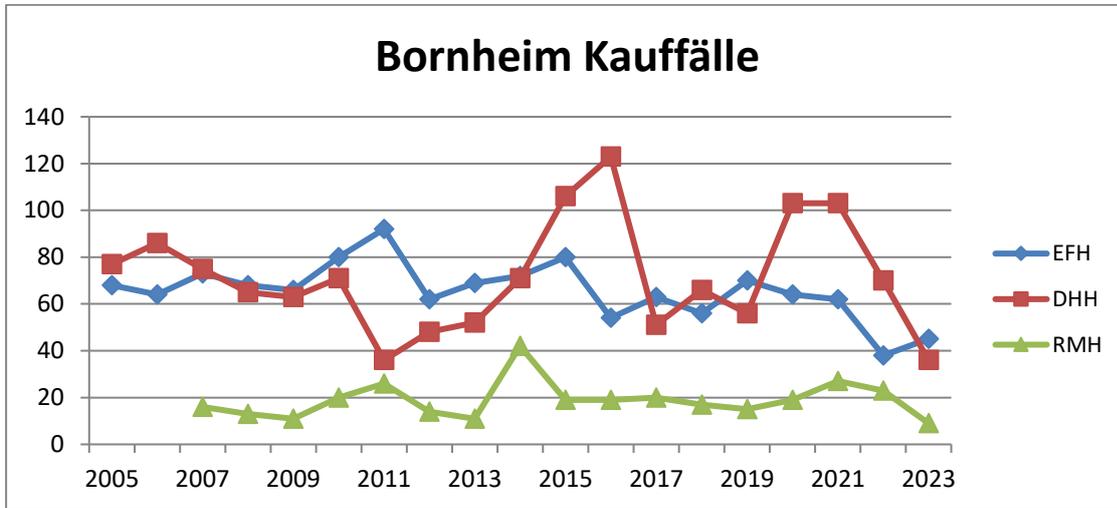
2.3.2.4 Swisttal



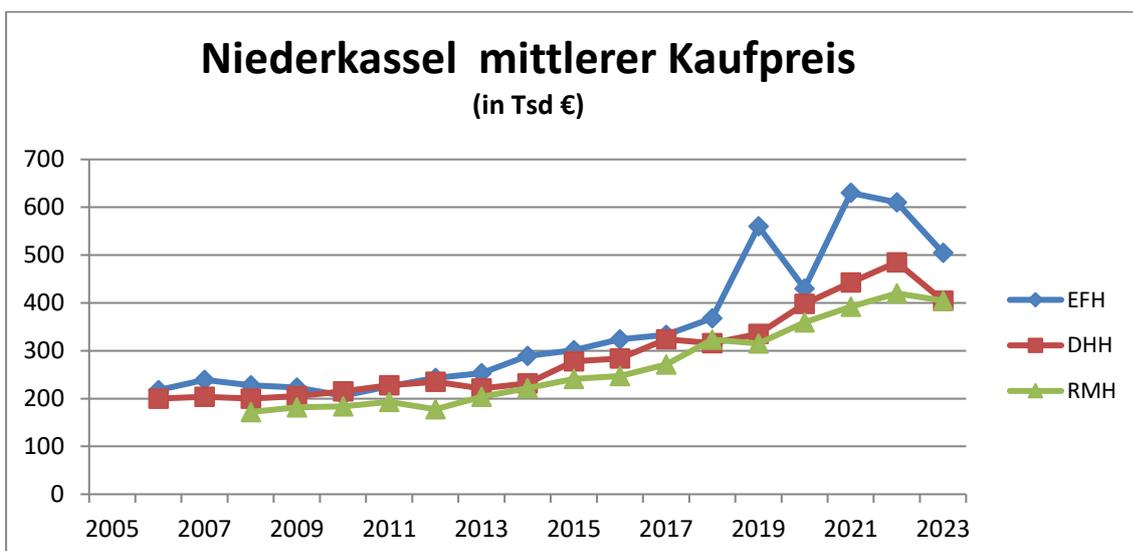
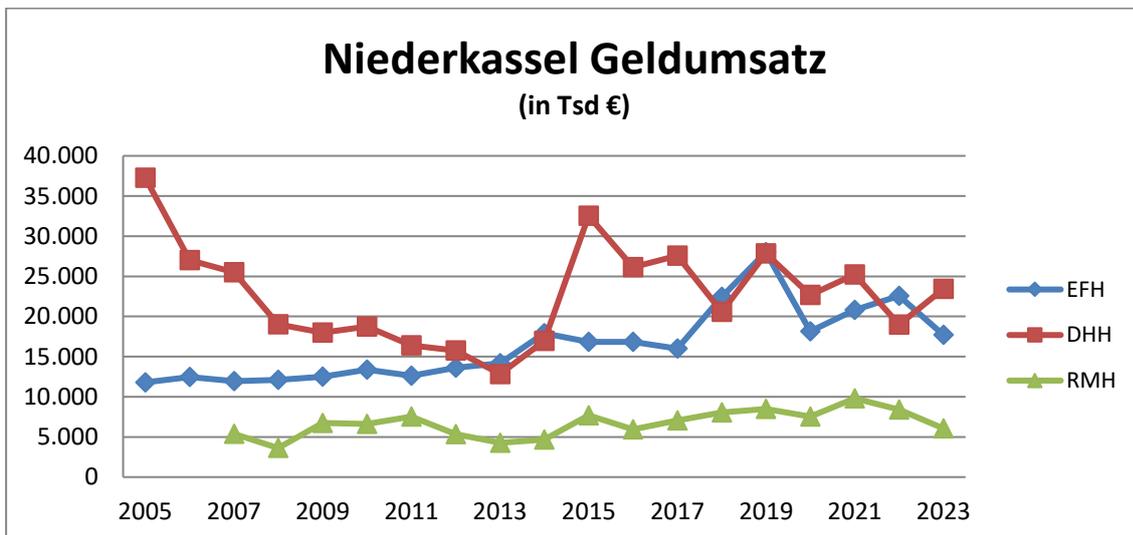
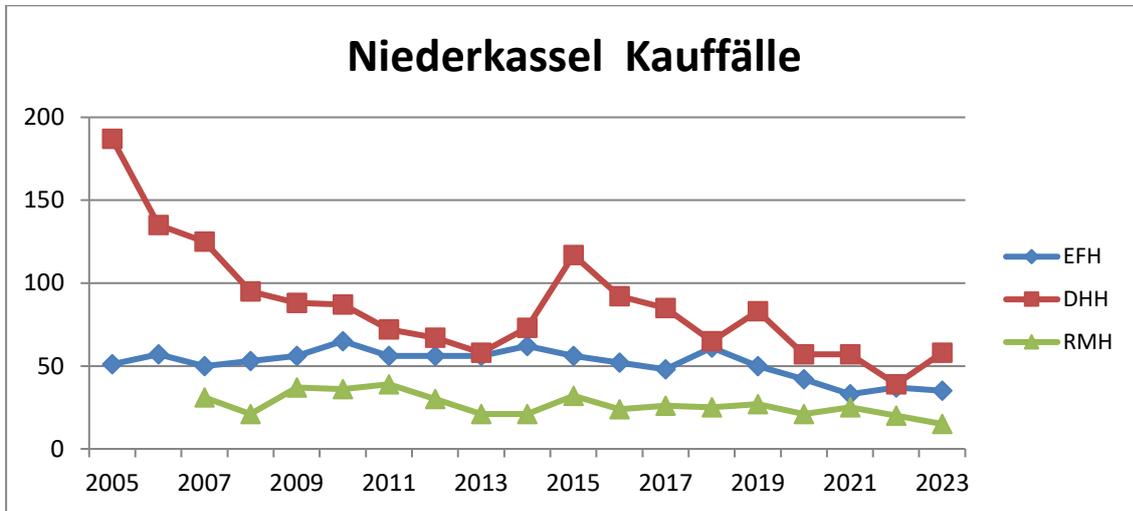
2.3.2.5 Wachtberg



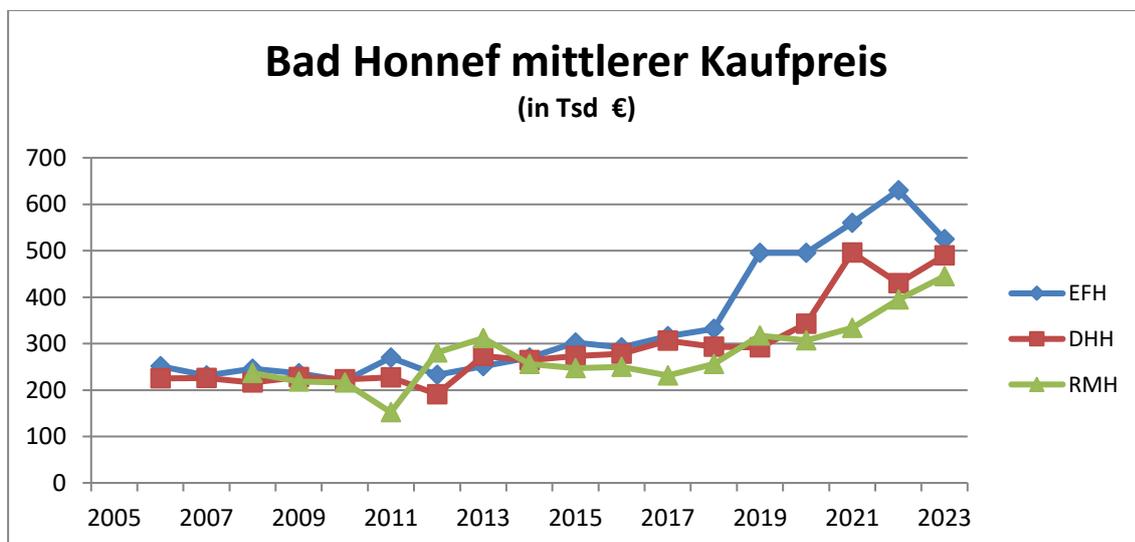
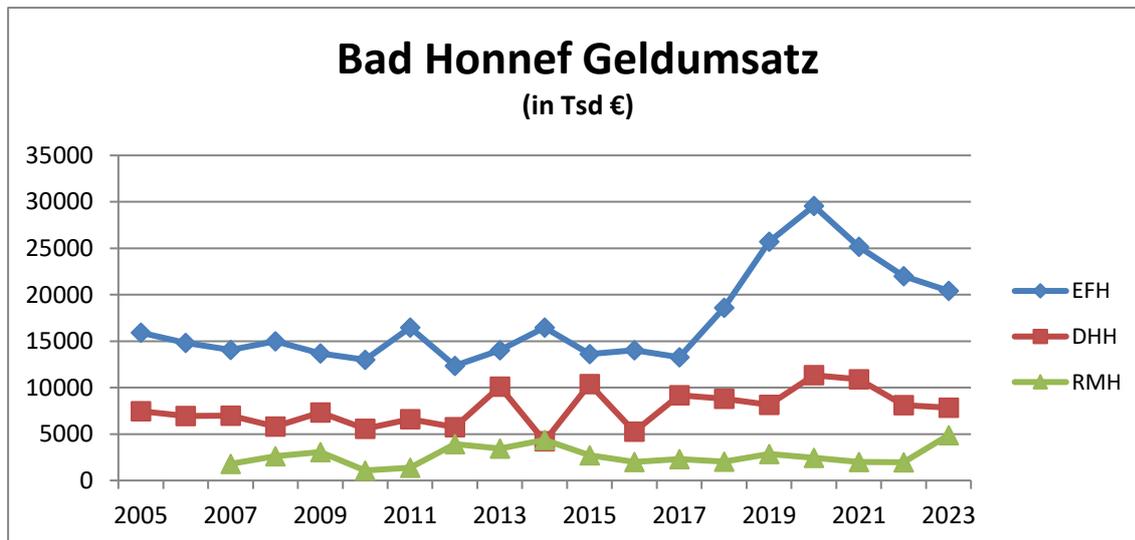
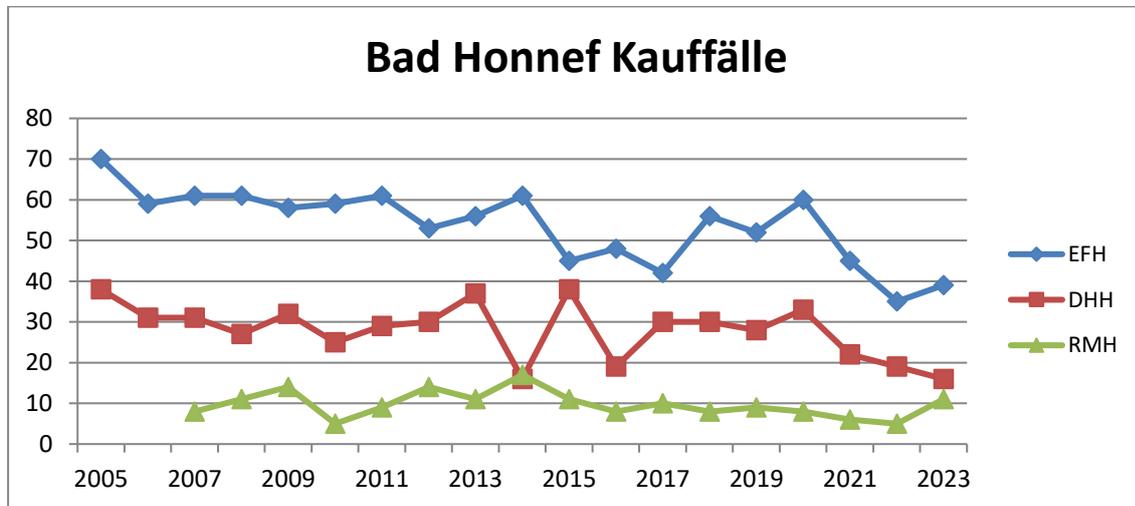
2.3.2.6 Bornheim



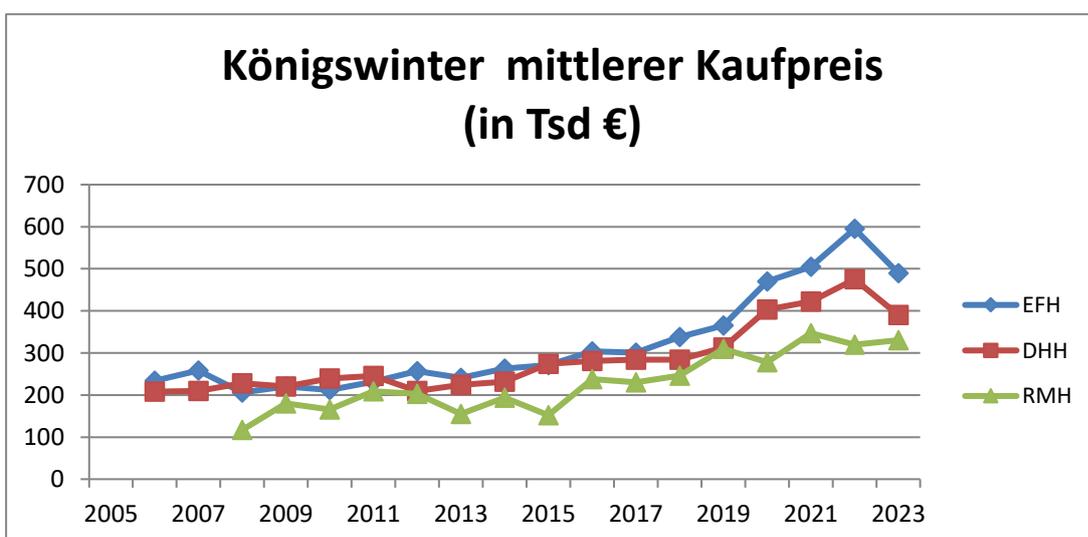
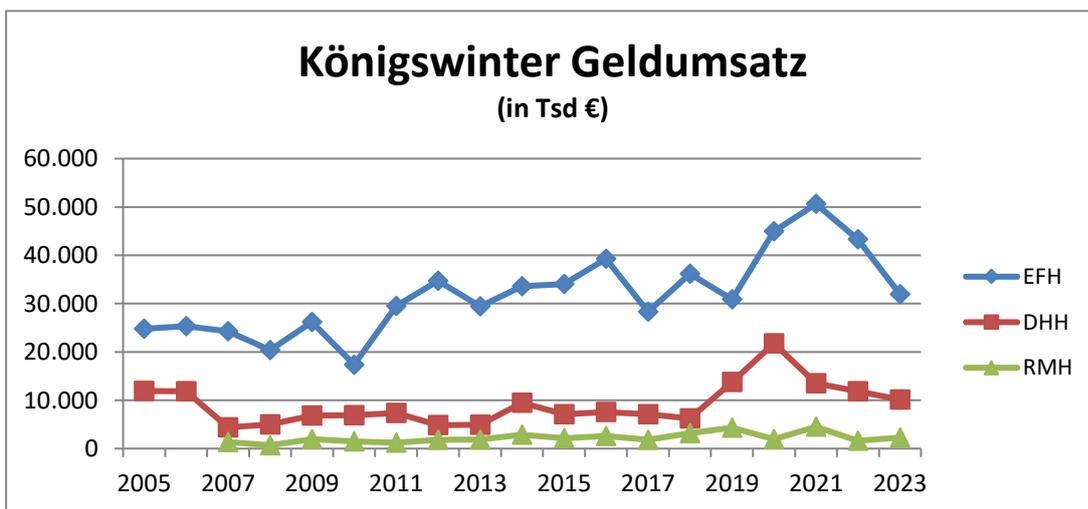
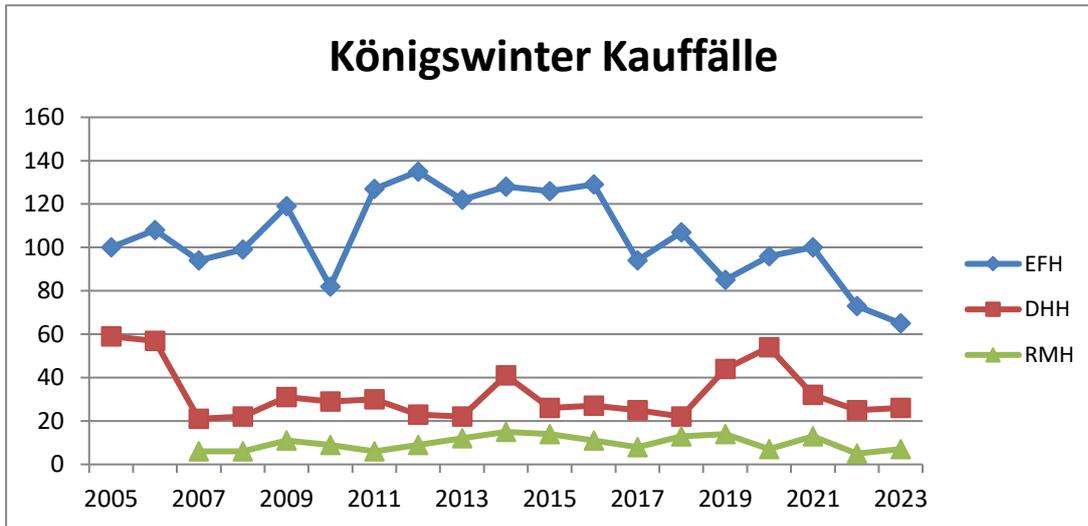
2.3.2.7 Niederkassel



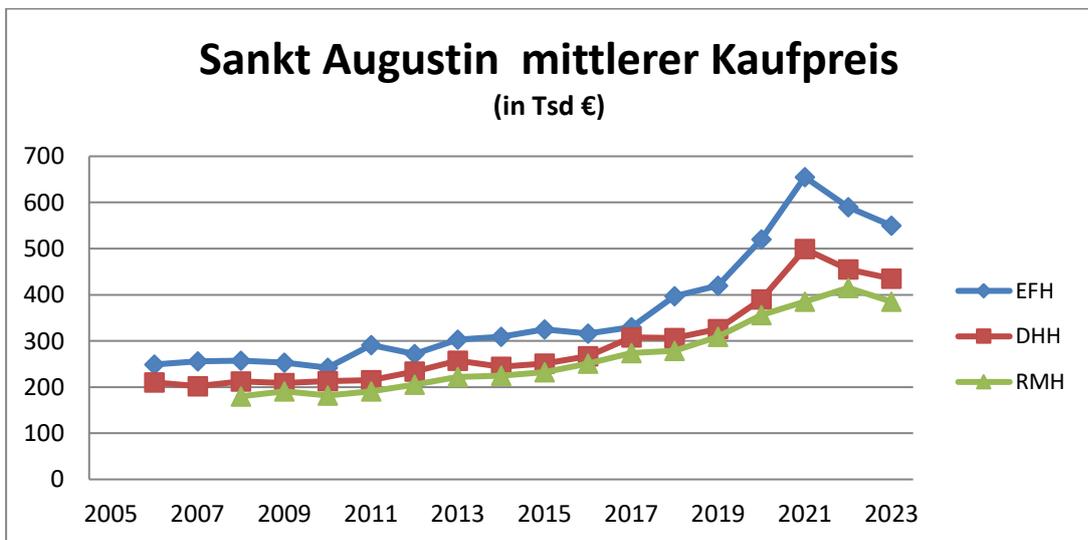
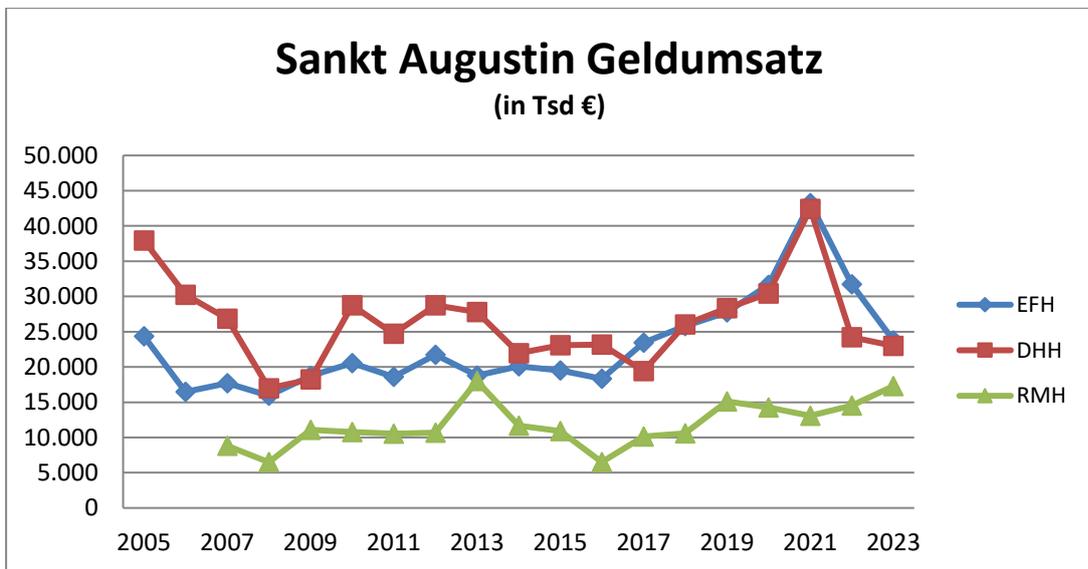
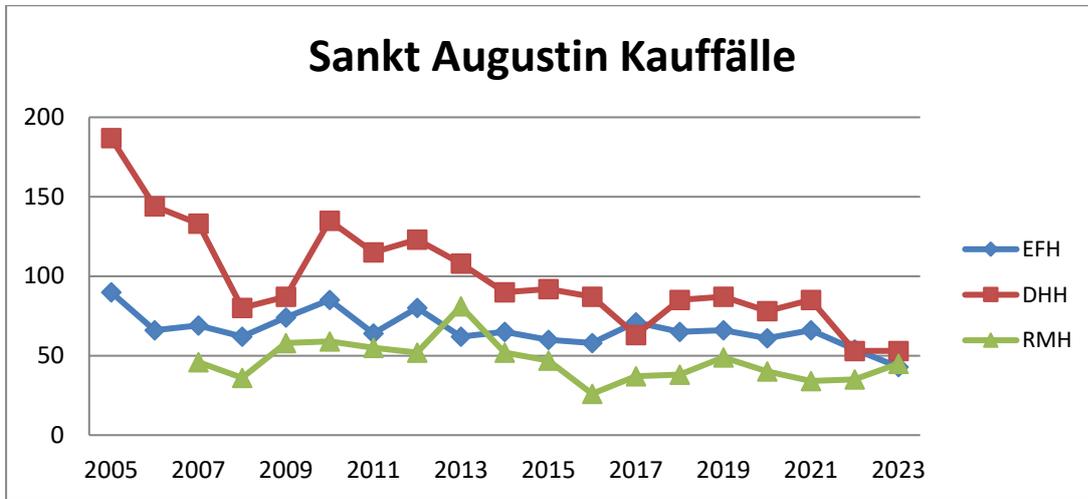
2.3.2.8 Bad Honnef



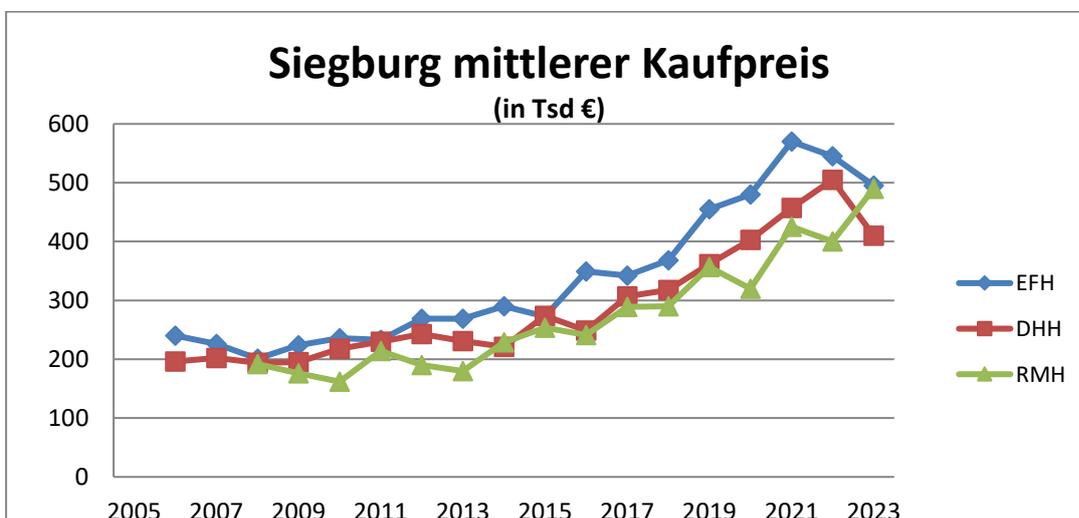
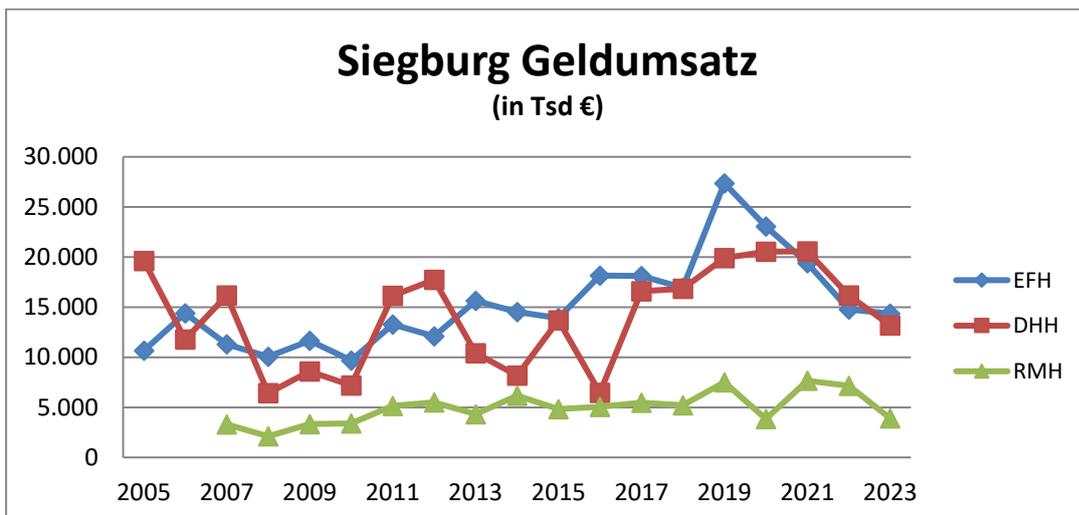
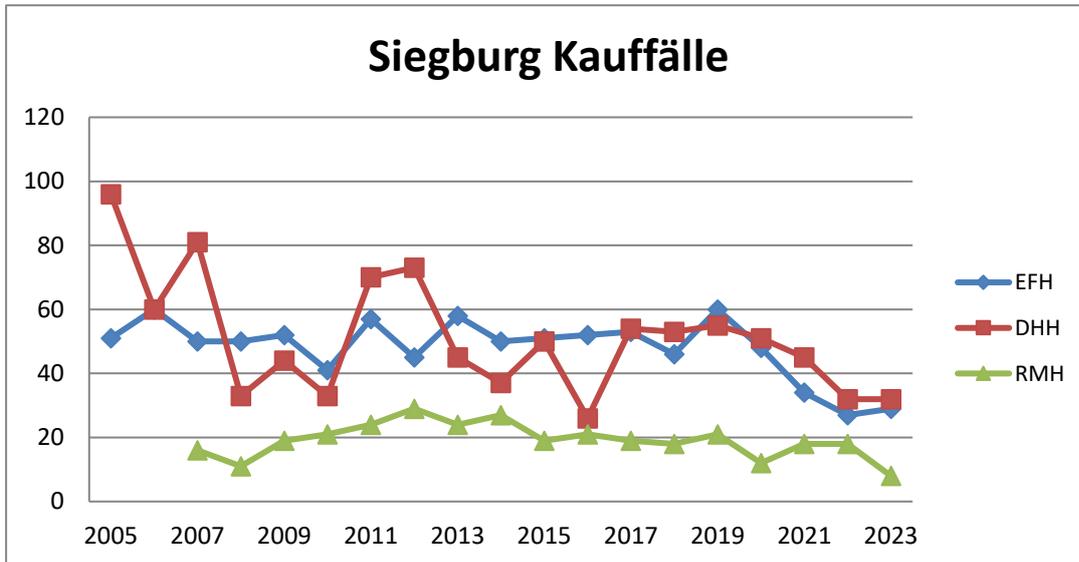
2.3.2.9 Königswinter



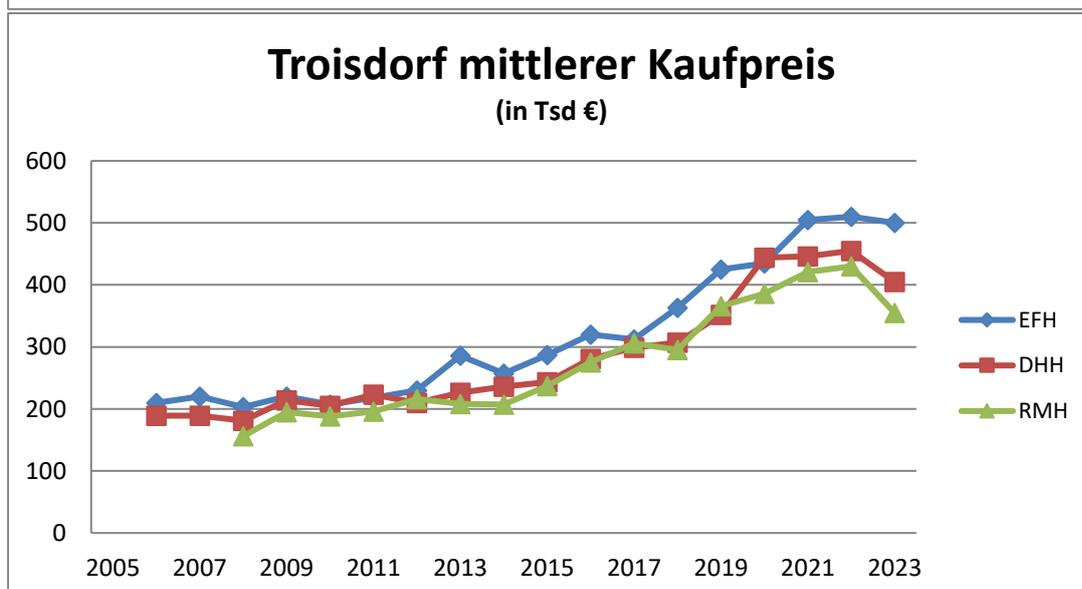
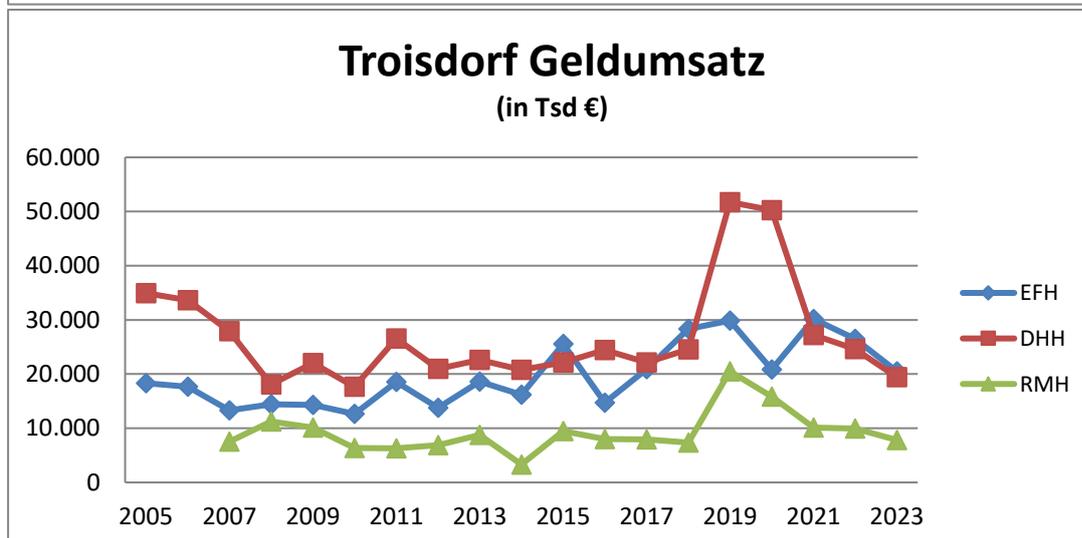
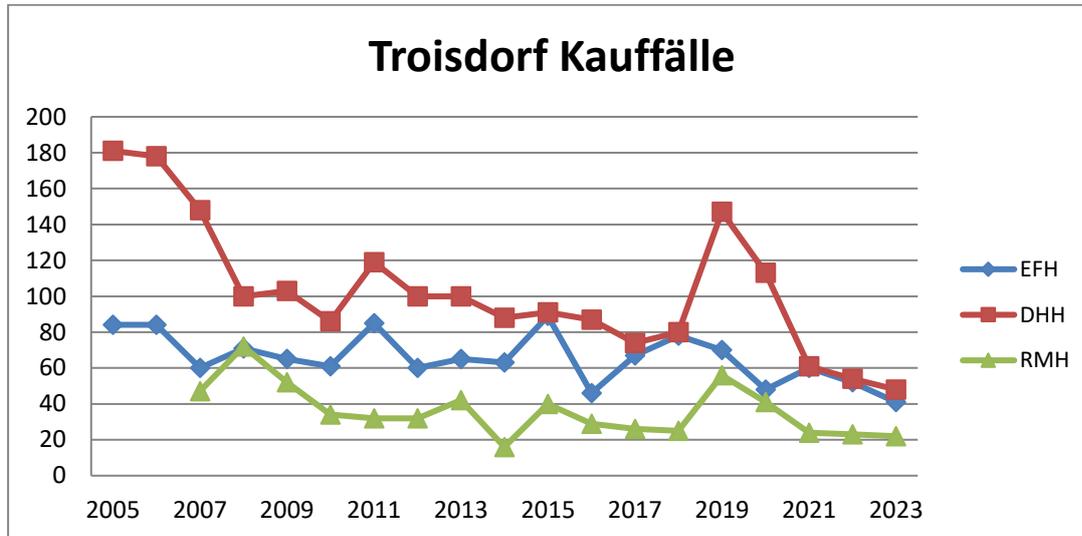
2.3.2.10 Sankt Augustin



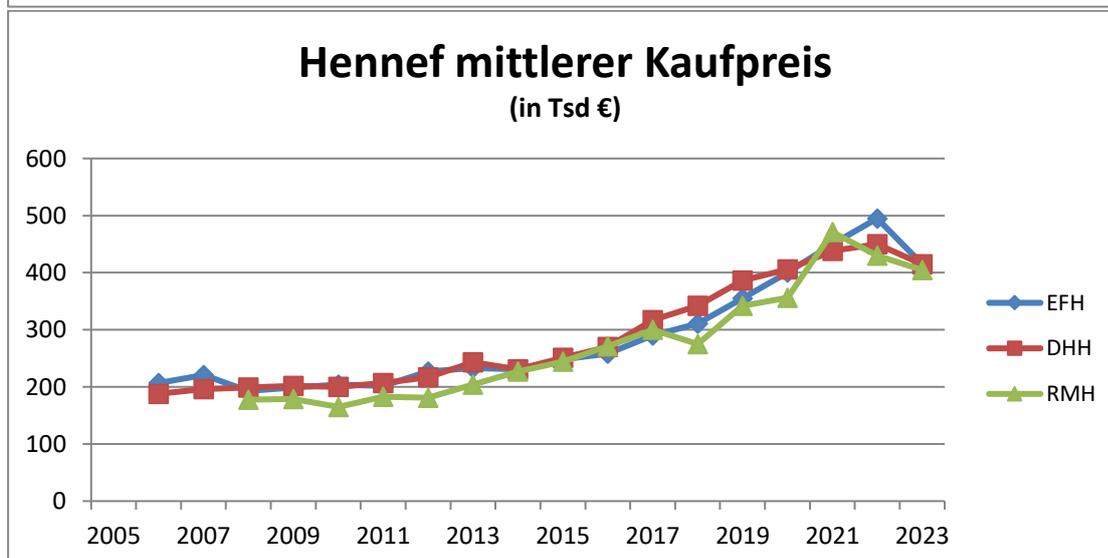
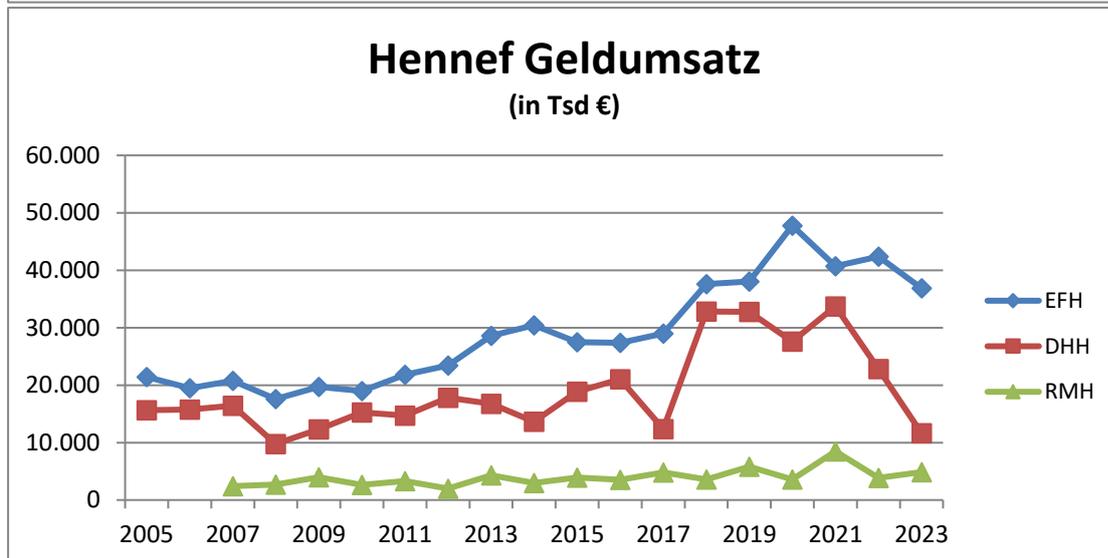
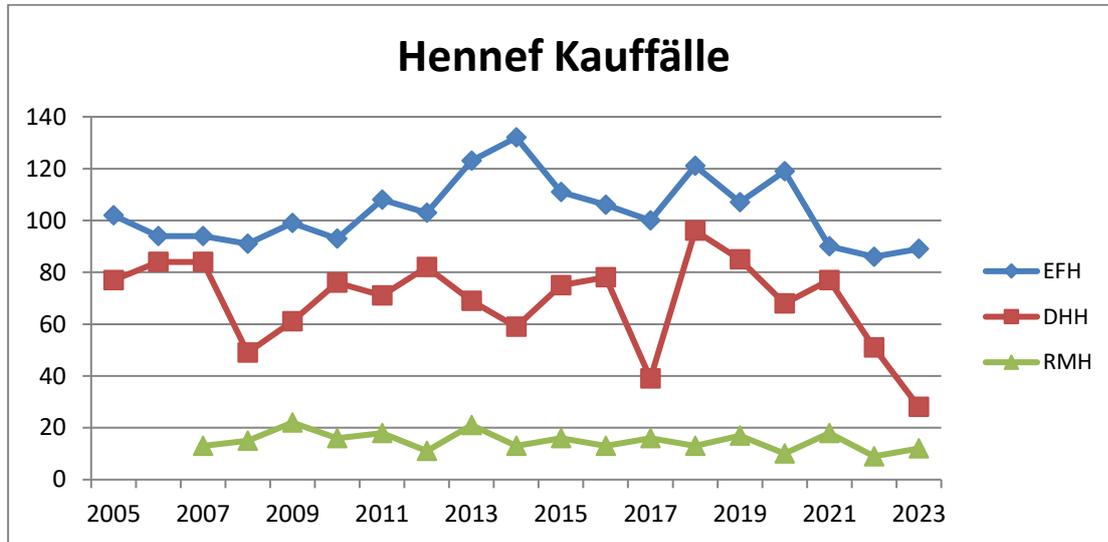
2.3.2.11 Siegburg



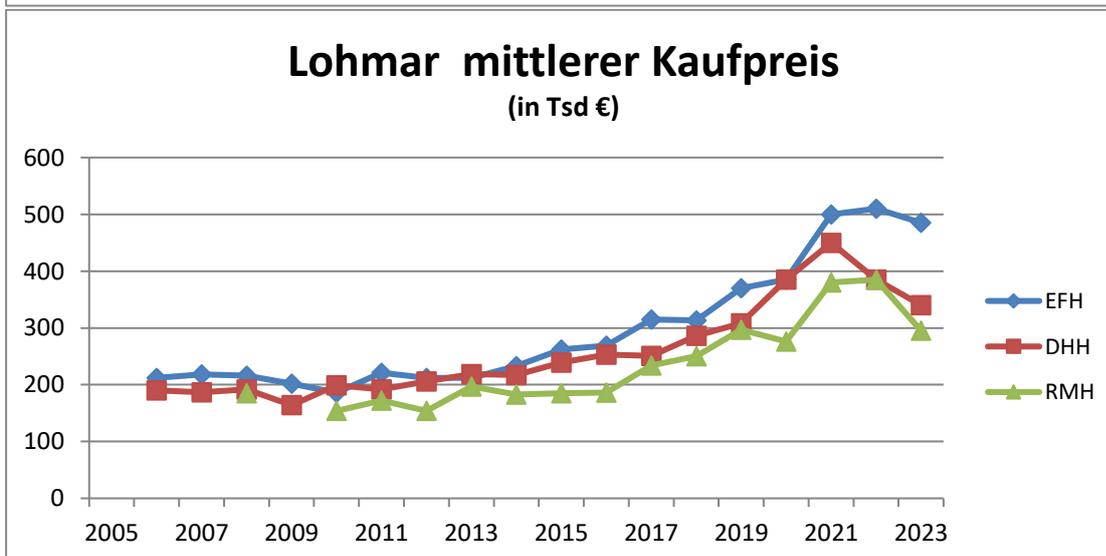
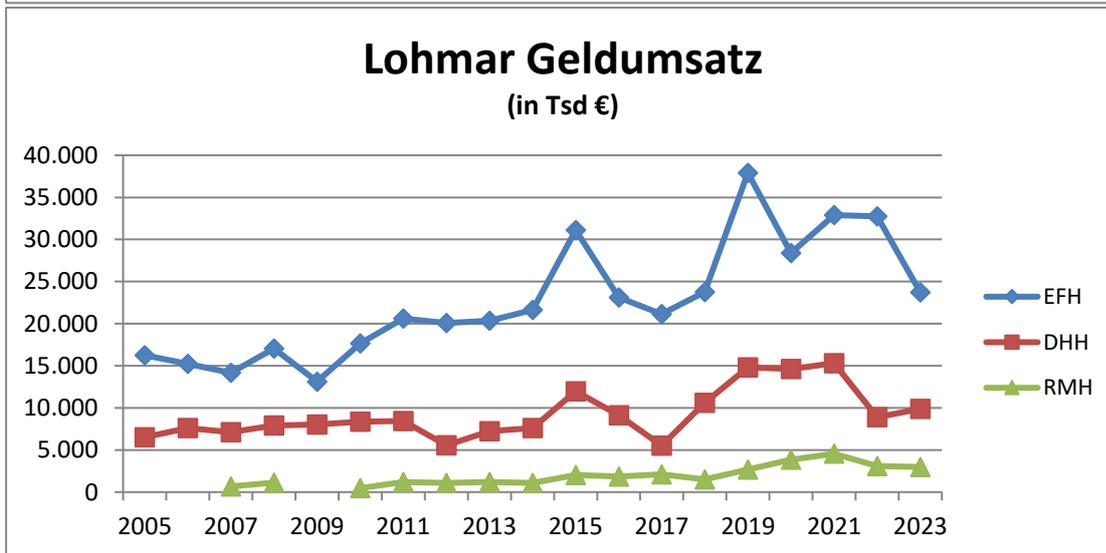
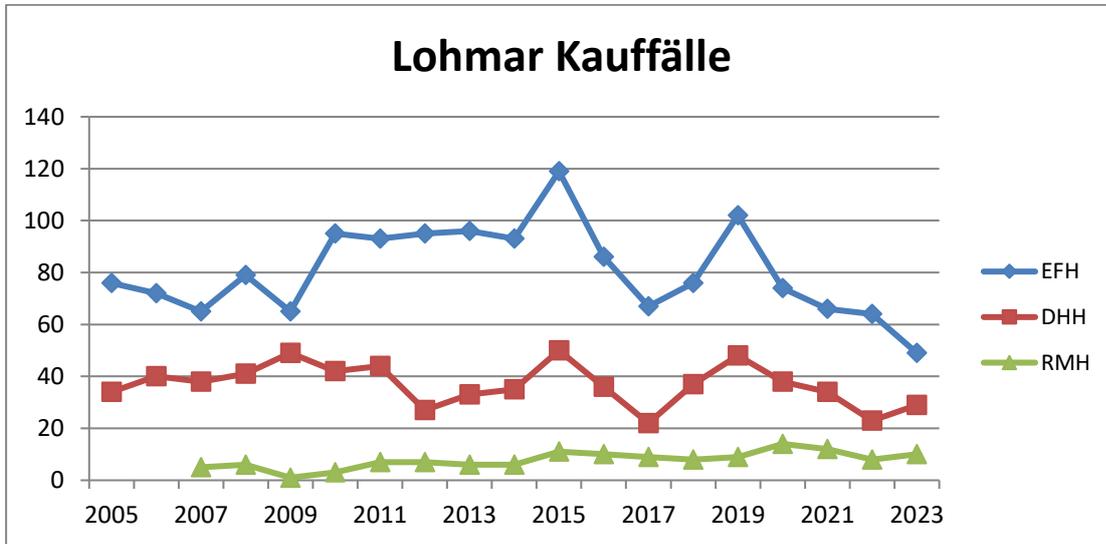
2.3.2.12 Troisdorf



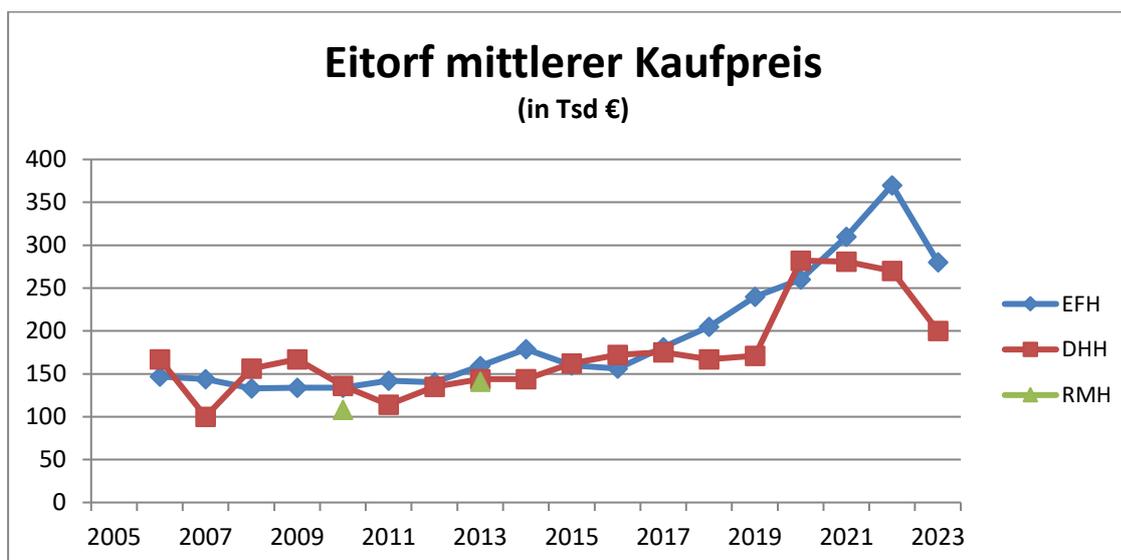
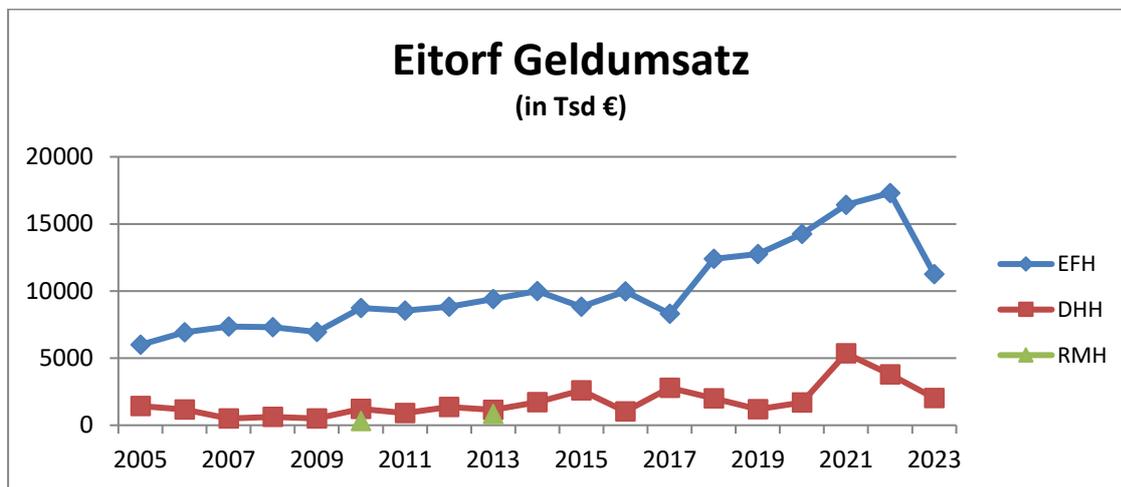
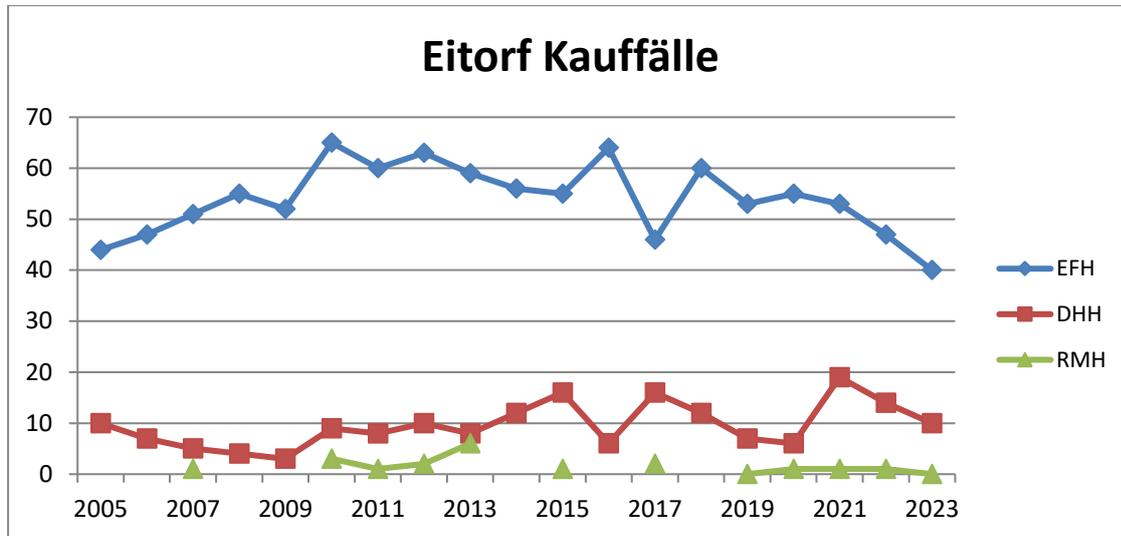
2.3.2.13 Hennef



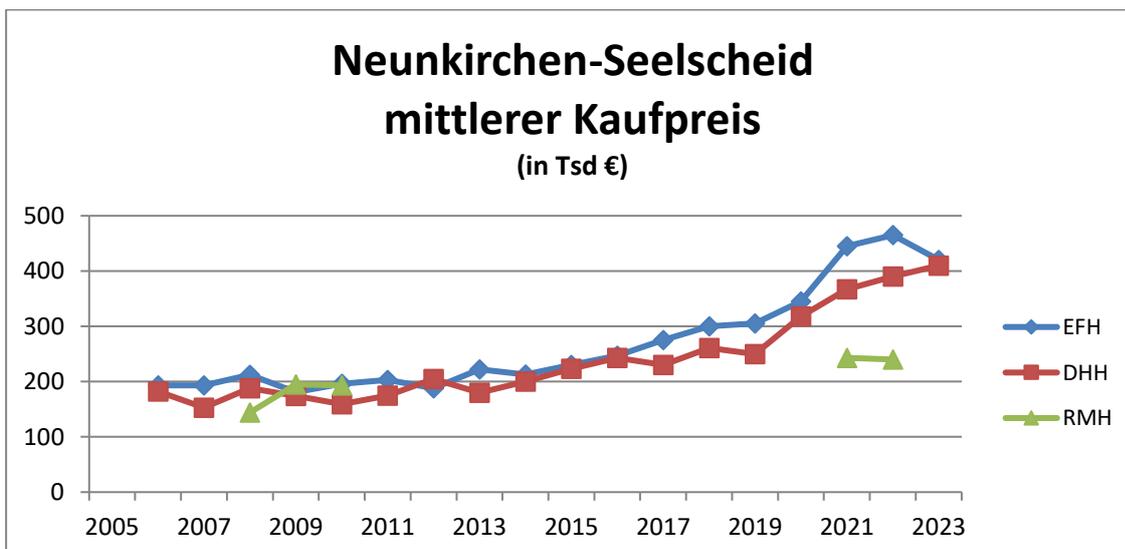
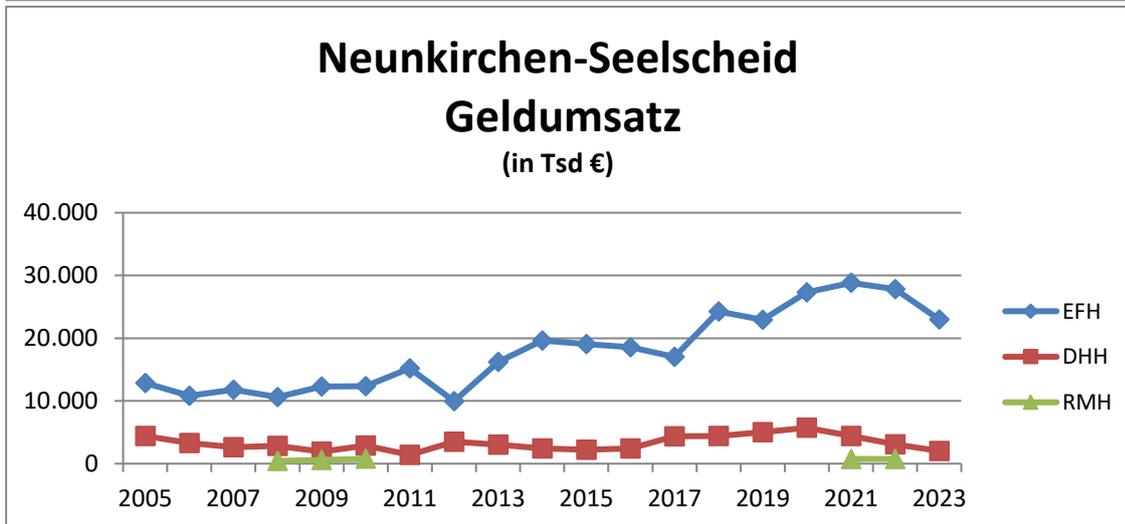
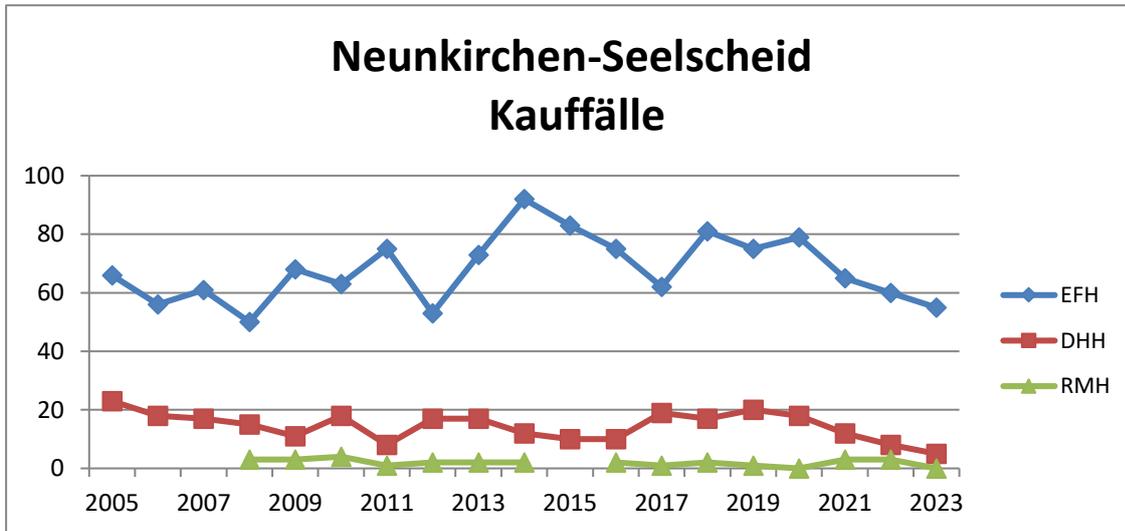
2.3.2.14 Lohmar



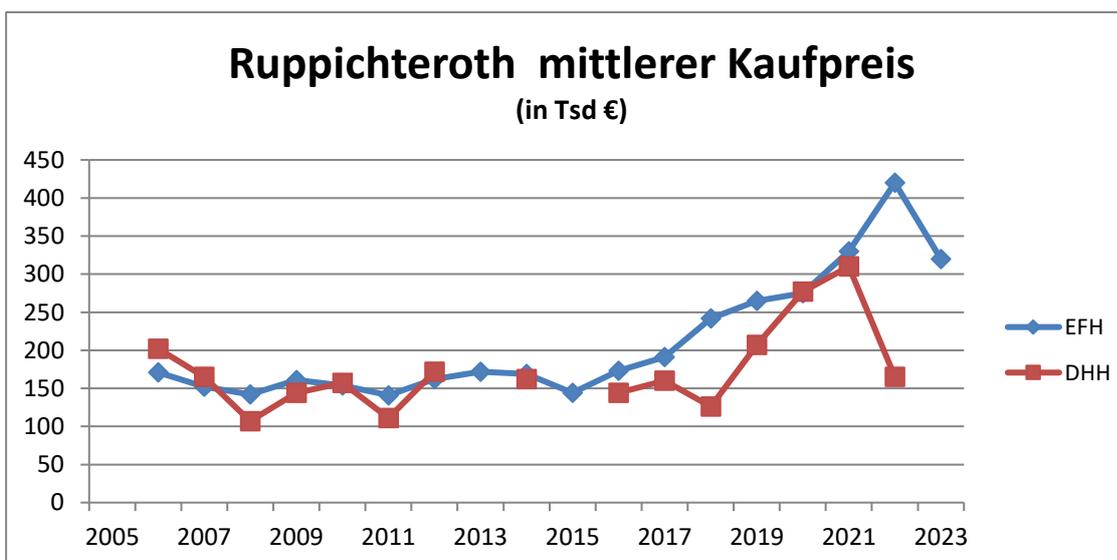
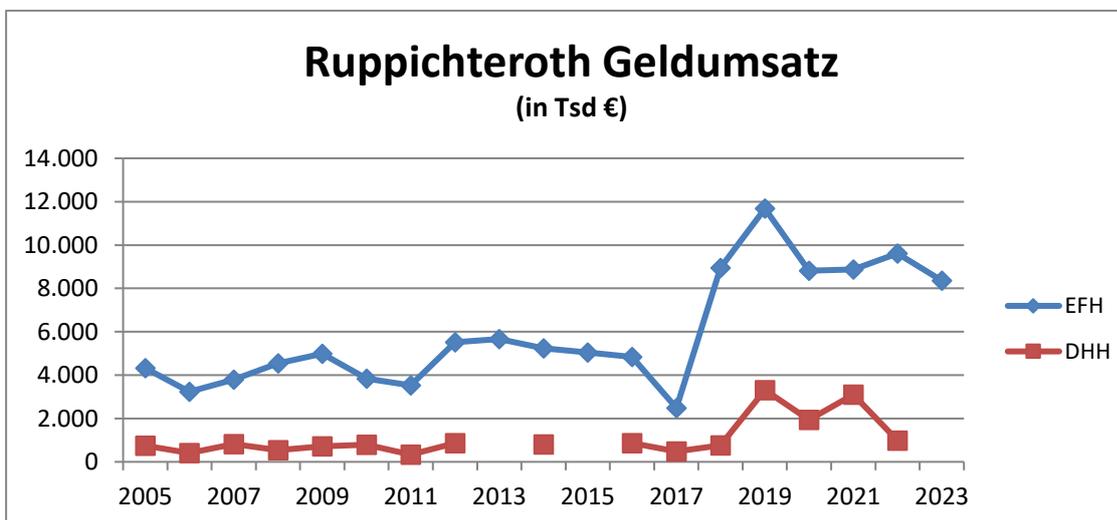
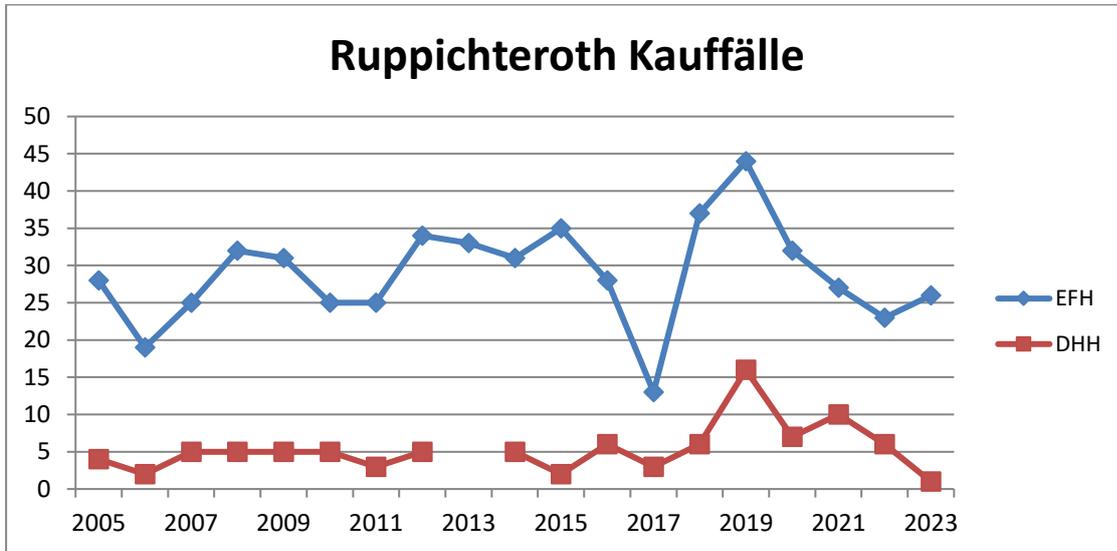
2.3.2.15 Eitorf



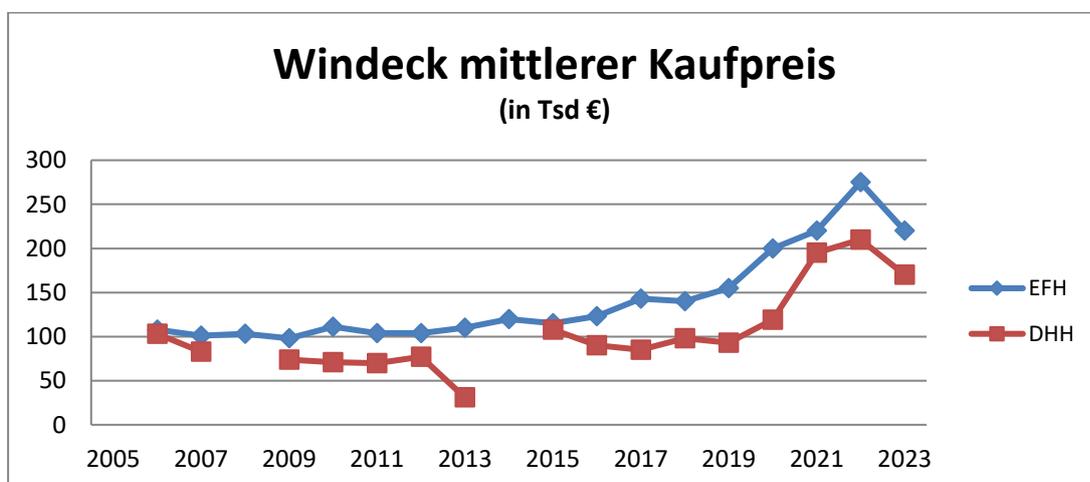
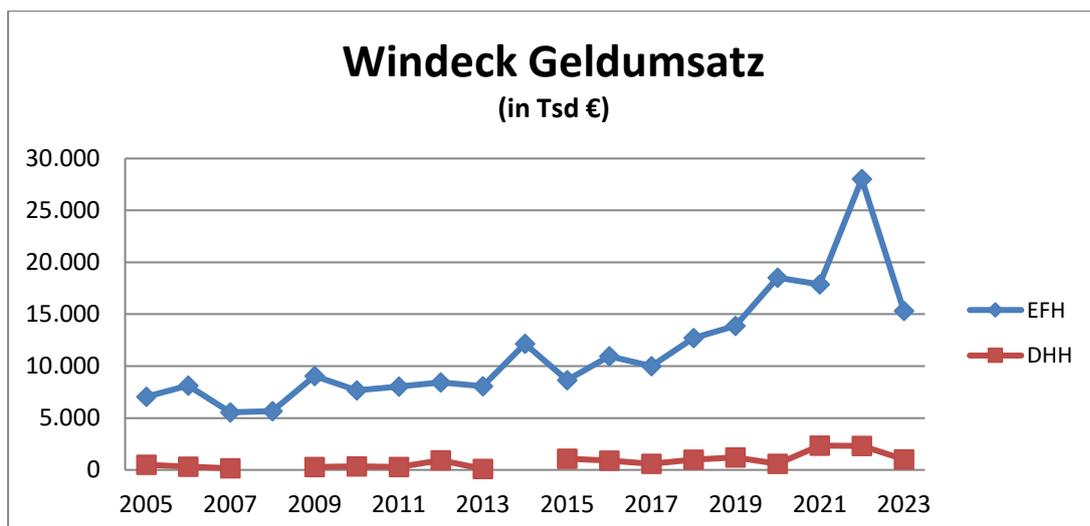
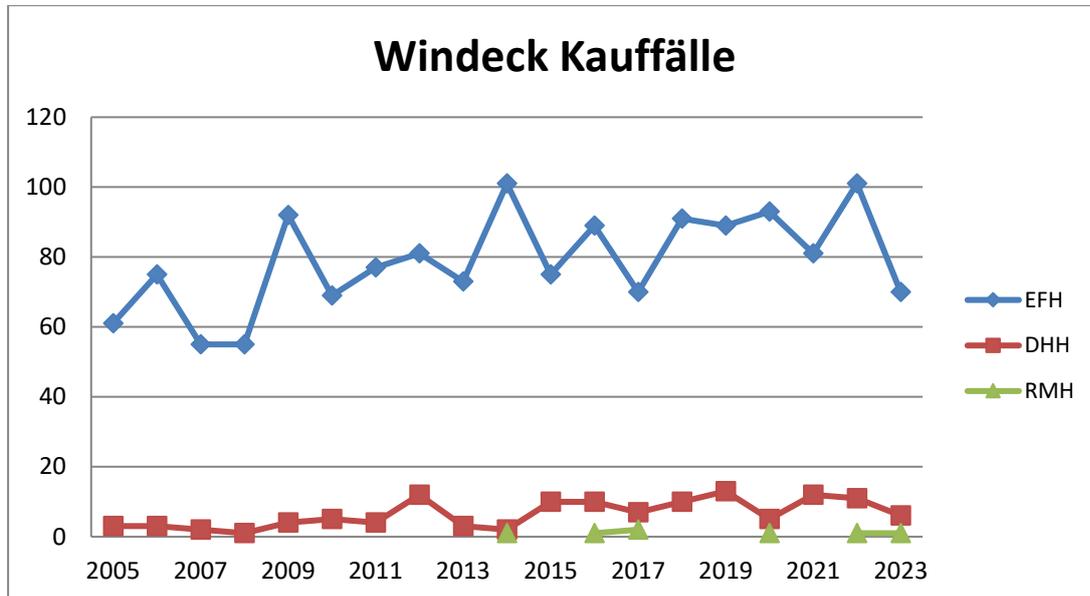
2.3.2.16 Neunkirchen-Seelscheid



2.3.2.17 Ruppichteroth



2.3.2.18 Windeck



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

Die Daten der Gutachterausschüsse für das Jahr 2023 wurden von vielen Marktteilnehmern mit großer Spannung erwartet. Bereits im Jahr 2022 zeichnete sich eine „Eintrübung“ der Teilmärkte ab. Die Zahlen von Immobilienfinanzierungen waren stark rückläufig. Aber wie wirken sich die stark veränderten Bedingungen für Immobilienkäufer auf das überwiegend hohe Preisniveau in unserer Region aus. Umso intensiver haben wir für diesen Marktbericht die Preisentwicklungen betrachtet und folgende Schlüsse gezogen.

Bonn:

Die **Preise für unbebaute Grundstücke** für Ein-/ und Zweifamilienhäuser geht in eine Seitwärtsbewegung (+ 0%) über. Dies hat jedoch wegen der geringen Fallzahlen keine so erhebliche Bedeutung. Der Rückgang um - 10 % im Teilmarkt der Grundstücke für Mehrfamilienhäuser hat bei der Betrachtung mehr Gewicht. Die potenziellen Käufer solcher Grundstücke, die in der Vergangenheit oft die Vermarktung von fortwährend im Preis steigende Eigentumswohnungen im Focus haben, scheinen vorsichtiger ihre Projekte zu kalkulieren und sind preissensibel geworden.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein-/ und Zweifamilienhäuser in Bonn, sind weniger stark zurückgegangen, als dies befürchtet wurde. Über alle Baujahresklassen ergibt sich bei den freistehenden Häusern ein mittlerer Preisrückgang von - 6 %, für die Doppelhaushälften bzw. Reiheneckhäuser sind es nur - 2,8 % für die Reihenmittelhäuser - 5,4 %. Bildet man hieraus einen Mittelwert, kann man sagen, **dass die Preise für Standardhäuser in Bonn im Schnitt um weniger als 5 % nachgegeben haben.**

Die Preise für freistehende Villen verzeichnen sogar ein Plus von 10 %.

Die Preise für Gründerzeithäuser, die seit 2007 (also über 14 Jahre) nur eine Richtung kannten, nämlich nach oben, sinken erstmals deutlich um - 13 % (allerding blieben in diesem Teilmarkt die relativen Kaufpreise (je qm Wohnfläche) mit 5.000 € auf ein unverändert hohen Niveau.

Rhein-Sieg-Kreis:

Die Entwicklung des Geldumsatzes im Teilmarkt der bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist mit -20 % schon erheblich. Betrachtet man den Zeitraum von 2 Jahren, addiert sich diese Rate um - 11 % auf über - 30%.

Wir haben die Veränderungen der mittleren Kaufpreise in allen Teilmärkten untersucht.

Die Spanne ist sehr groß. In einem Teilmarkt sind die Preise um + 22,50 % gestiegen (Reihenmittelhäuser in Siegburg), in anderen Teilmärkten sind Preise um über 23 % gefallen (freist. EFH in Ruppichteroth - 23 %).

Im Mittel war ein Preisrückgang im Teilmarkt der Ein-/ und Zweifamilienhäuser im Rhein-Sieg-Kreis von rd. 10 % zu verzeichnen (- 10 %). Damit war der (durchschnittliche) Preisrückgang im Bonner Umland (also dem Rhein-Sieg-Kreis) doppelt so stark wie im Stadtgebiet Bonn.

Fazit und Ausblick:

Der von allen Marktteilnehmern als logische Konsequenz der stark veränderten Bedingungen für Immobilienkäufer erwartete deutliche Preisrückgang ist ausgeblieben.

Die Hauspreise in Bonn sind im Schnitt um weniger als 5 % zurückgegangen (- 5 %). Im Rhein-Sieg-Kreis mussten die Hauskäufer im Schnitt 10 % weniger an ihre Verkäufer überweisen (- 10 %).

Die Konditionen für Immobiliendarlehen stabilisieren sich aktuell im Bereich von 3 bis 4 %, liegen damit aber weiterhin gut doppelt so hoch, wie in der sogenannten Niedrigzinsphase.

Dennoch steigt die Zahl der abgeschlossenen Wohnimmobilienkredite (Index 95,6 in 12/2023 auf 137,0 in 4/2024) wieder, dies entspricht einem Zuwachs von über 40 %.

Die allgemein anerkannte Sprengeter Marktforschung analysiert monatlich die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnimmobilien in Deutschland und resümiert in ihrem Bericht 6/2024:

Der Wohnimmobilienmarkt ist auf einem stabilen Pfad der Erholung

- Stabile und leicht steigende Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Deutschland
- Positiver Preistrend in den Big Seven: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart
- Deutliche Differenz zwischen Angebots- und tatsächlichen Kaufpreisen
- Marktaktivität, gemessen an Baufinanzierungen, saisonal bedingt rückläufig

In gewisser Weise **scheint die „Krise“ überwunden zu sein**. Allerdings ist festzuhalten, dass die Preise für unmodernisierte Wohnimmobilien deutlich stärker zurück gegangen sind, als vergleichbare Objekte die überwiegend modernisiert waren. Die Anpassung einer älteren Bausubstanz an die heute, durchschnittlich erwarteten energetischen aber auch ästhetischen Eigenschaften ist nicht wie früher eine „Kann-Maßnahme“ sondern für die überwiegenden Zahl der Käufer eine „Muss-Maßnahme“ geworden. Die Finanzierung von Häusern mit Energieeffizienzklassen ab D ist bei einigen Instituten problematisch geworden. Der zu erwartende Kostenrahmen für eine Modernisierung bzw. Renovierung in einigen Fällen auch Sanierung lässt sich von einem Laien praktisch nicht kalkulieren. Diese Kalkulation ist jedoch durch die stark verteuerten Immobiliendarlehen sehr wichtig geworden. Viele Käufer scheuen den Aufwand (Zeit und Kosten) aber vor allem das Risiko von „bösen Überraschungen“. Daher sind Objekte mit großem Modernisierungstau und schlechter Energieeffizienzklasse weniger gesucht. In einigen Teilmärkten ist zu beobachten, dass sich das Immobilienangebot staut.

Vorhandene Angebotsobjekte werden nicht mehr so schnell verkauft, unter anderem weil die Prozesse länger dauern, da sich die Käufer allgemein mehr Zeit nehmen können, z.B. um die Kosten für notwendige bauliche Maßnahmen kalkulieren zu lassen. Gleichzeitig kommen viele neue Objekte in die Immobilienonlineportale, die in der Niedrigzinsphase eventuell ohne gesonderte Bewerbung durch „Mund-zu-Mund-Propaganda“ einen Käufer gefunden hätten.

Die potenziellen Immobilienkäufer haben in einigen Teilmärkten somit ein großes Angebot und damit auch die Möglichkeit auszuwählen, welche Objekte besichtigt werden sollen.

Anbieter von Objekten, die vermeintlich ein schlechtes Preis-/Leistungsverhältnis haben oder z.B. einen erheblichen, objektspezifischen Nachteil (z.B. hinsichtlich der Umgebung oder Baumängel) haben, tun sich bei einem Angebotsüberhang bekanntlich schwerer einen passenden Käufer zu finden.

Es ist in diesem Kontext anzumerken, dass sich das Angebot im größten deutschen Immobilienportal Immobilienscout24 gegenüber der Niedrigzinsphase verdoppelt hat.

Eine gute Lösung für diese Anbieter solcher Objekte ist es, zur Verkaufsvorbereitung entsprechende Konzepte für Modernisierungsmaßnahmen und Fördermöglichkeiten erstellen zu lassen, um dem Käufer die nötige Planungssicherheit zu geben.

Es ist aber auch festzuhalten, dass die Nachfrage nach Wohnraum in unserer Region sehr groß ist. Viele Familien mussten in der Vergangenheit aufgrund der erschwerten Bedingungen vom Kaufmarkt auf den Mietmarkt ausweichen. Es ist bekannt, dass insbesondere für junge Familien wenig geeignete Mietimmobilienangebote vorhanden sind. Daher ist anzunehmen, dass einige dieser Familien, durch leicht verbesserte Zinskonditionen, Fördermöglichkeiten aber zuletzt auch durch die Verkäufer, die ihre Kaufpreiserwartungen an die Marktsituation angepasst haben, wieder auf den Kaufmarkt zurückkehren könnten.

Dies hätte zu Folge, dass der beschriebene Angebotsstau mittelfristig teilweise abgebaut wird und sich die Marktsituation weiter normalisiert.

Autor und Herausgeber des Immobilien-Reports Bonn-Rhein-Sieg 2024



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 2025 jetzt schon kostenlos abonnieren. Mail mit Stichwort
„ImmoReport“ an gutachter@immo-siebengebirge.de