



tilherrmann

Immobilienervices e.K.

IMMOBILIENREPORT BONN / RHEIN-SIEG 2023

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



Bad Honnef – Altstadt - Bildquelle: www.istockphoto.com

Unternehmensvorstellung:

Till Herrmann gründete vor mittlerweile über 19 Jahren (2004) das Unternehmen in Königswinter bei Bonn. Das kleine und gut qualifizierte Team verwaltet ca. 300 Wohneinheiten, erstellt Wertgutachten und weitere Sachverständigenleistungen für Privatpersonen sowie für die Kreditwirtschaft und vermarktet Wohnimmobilien in der Region Bonn / Rhein-Sieg-Kreis.

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



Till Herrmann



Nicole Tentler



Claudia Seibt

„Wir schätzen Ihre Immobilie!“

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



Immobilienbewertung nach Maß bei Kauf, Verkauf, Scheidung/Nachlass

- Verkehrswertgutachten
- 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 – zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter

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

www.immo-siebengebirge.de

Inhaltsverzeichnis

1. Region Bonn.....	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	35
2.3.2.18 Windeck	36
3. Meine Einschätzung für den Immobilienmarkt in der Region Bonn / Rhein-Sieg-Kreis.....	37

1. Region Bonn

1.3. Immobilienpreise in mittleren und guten Wohnlagen

(Quelle Grundstücksmarktbericht Bonn 2022)

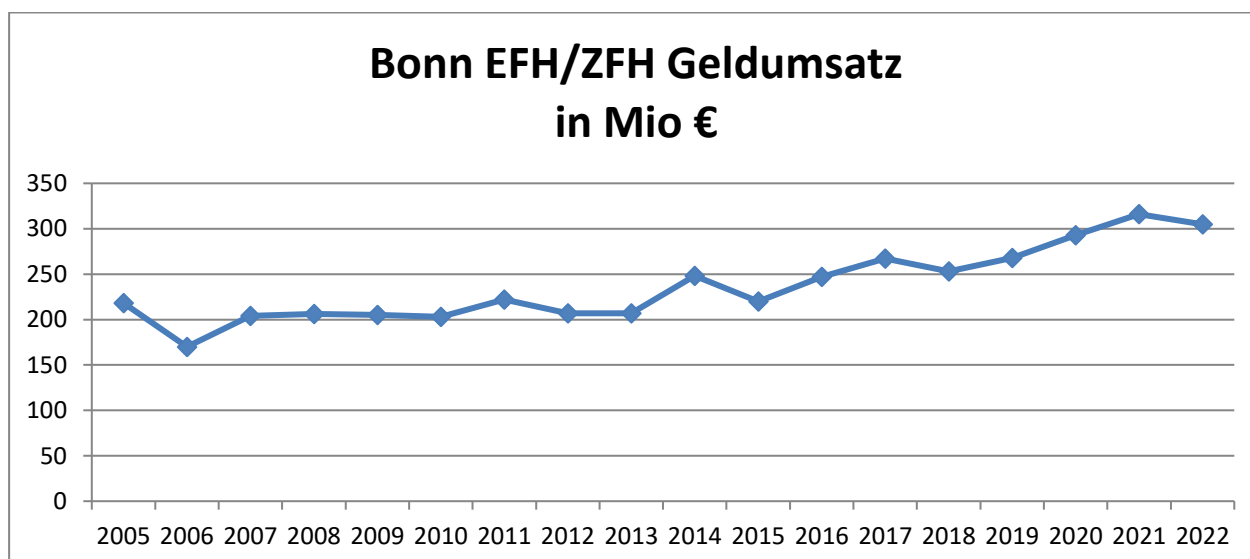
1.3.1. Bodenrichtwerte (Grundstückspreis)

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen **Grundstücksmarktbericht 2023** folgende, durchschnittliche Preisentwicklungen für baureifes Land: **EFH/ZFH¹: + 5 % (Vorjahr +25%)**, Mehrfamilienhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser: 0 % (Vorjahr: + 25 %), Gewerbe/Industrie: 0 % (Vorjahr) + 10 %.

Die Zahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken ist gegenüber 2021 um 17 % zurückgegangen (-17%) ; der Geldumsatz ging sogar um 33 % zurück im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke (-33%).

1.3.2 Teilmarkt der Ein-/und Zweifamilienhäuser

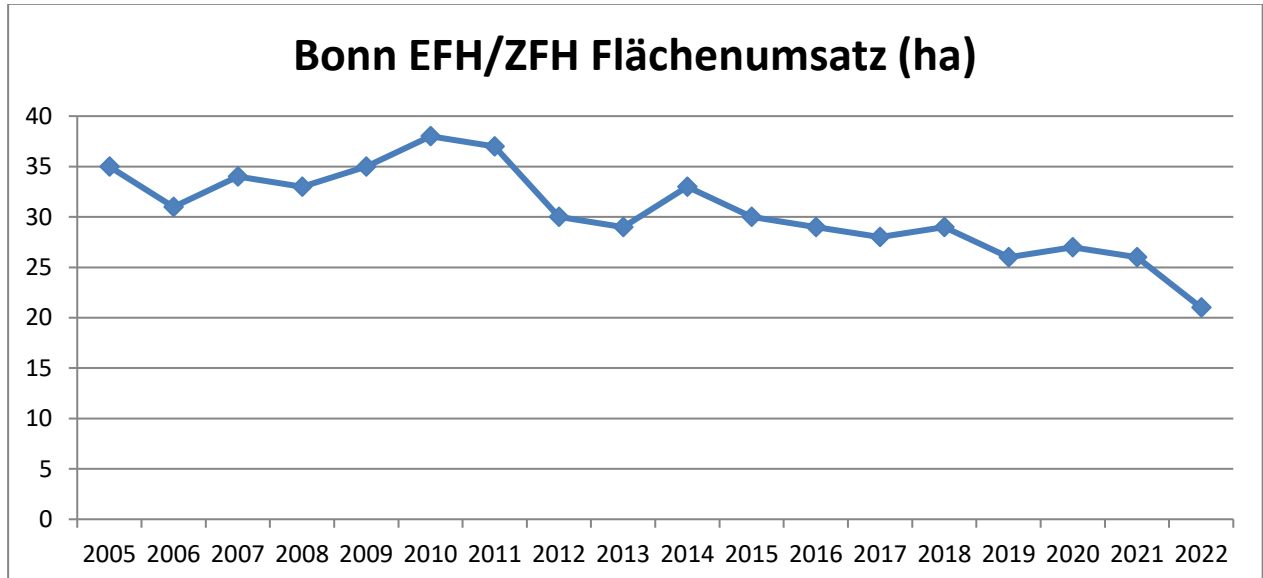
differenziert nach „freistehende Einfamilienhäuser (EFH/ZFH)“; „Doppelhaushälfte/Reiheneckhaus (DHH/REH)“ sowie „Reihenmittelhaus (RMH)“



Analyse Teilmarkt aller Ein-/Zweifamilienhäuser:

¹ Ein- und Zweifamilienhäuser

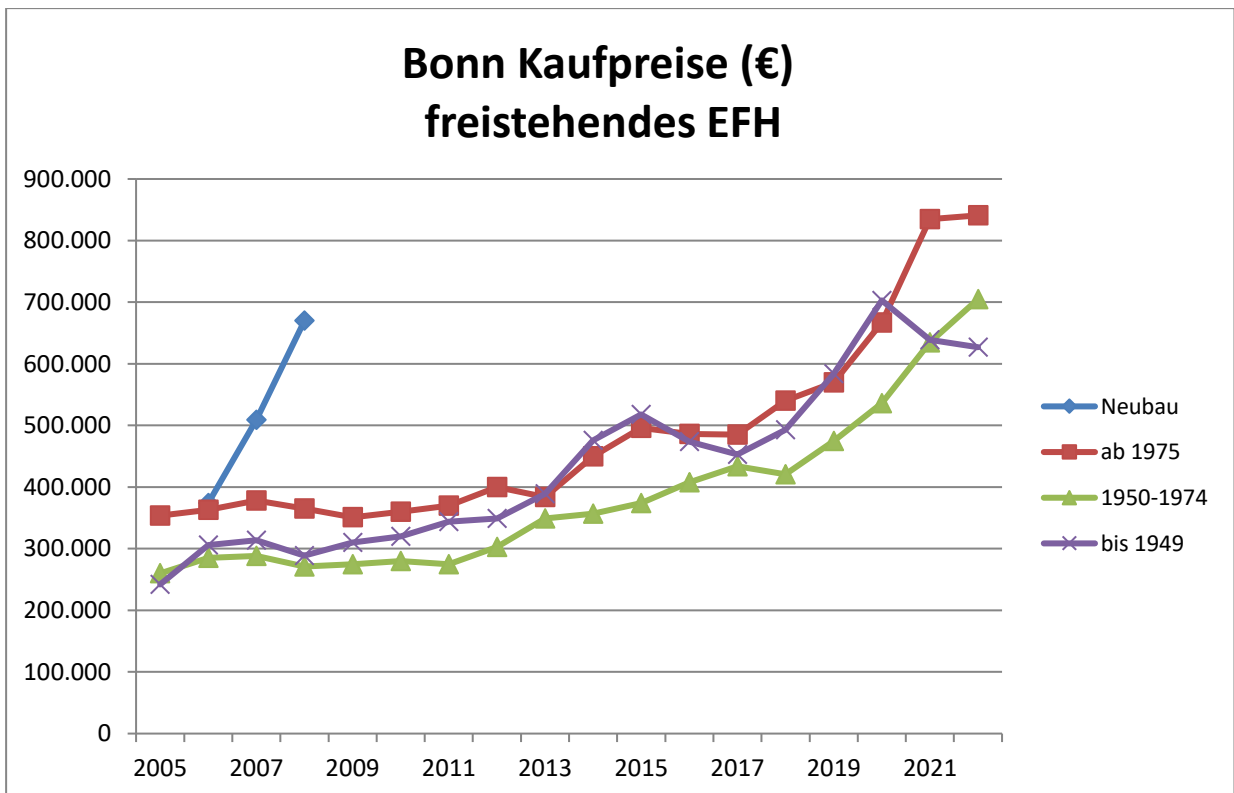
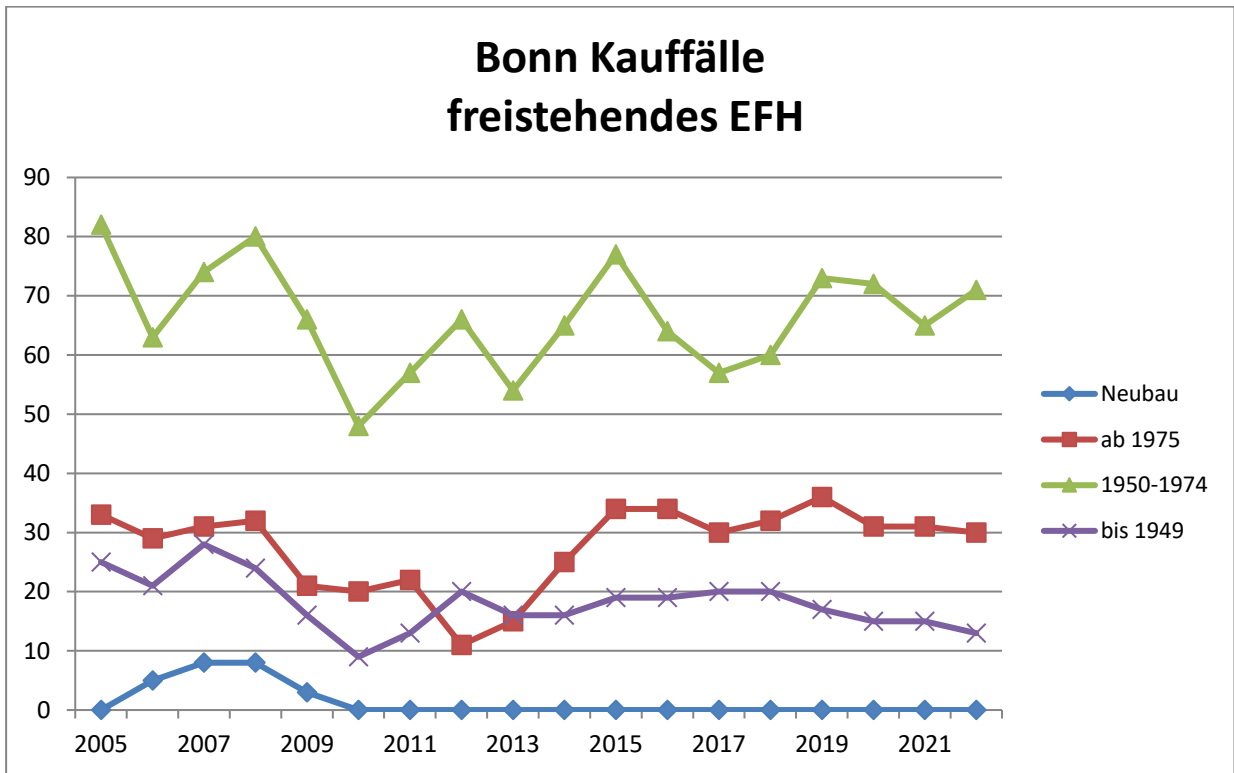
Der Geldumsatz ist von 316 Mio. € auf **305 Mio. €** um ca. 3,6 % zurückgegangen (-3,6%), der Flächenumsatz ist von 26 auf **21 ha** somit um rd. 20 % gesunken.

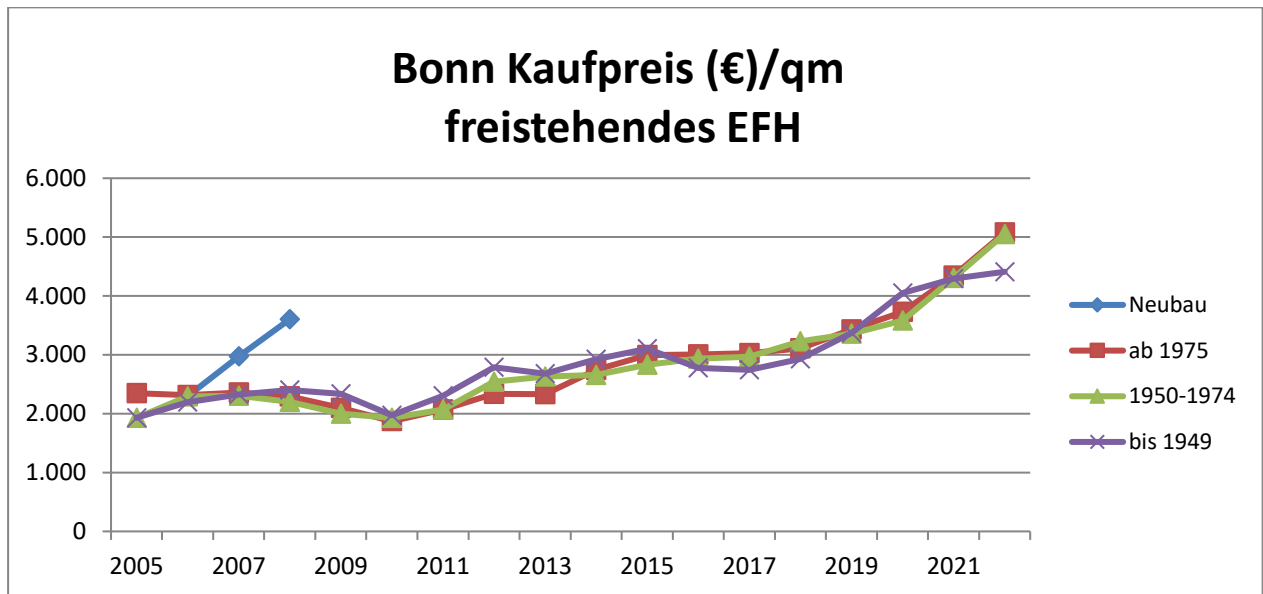


Es folgt die differenzierte Analyse der Teilmärkte nach Anbauarten (freistehend, einseitig- bzw. zweiseitig angebaut).

1.3.2.1. Freistehende Einfamilienhäuser in mittleren und guten Lagen

Grundstücksgröße zwischen 350 und 800 m²





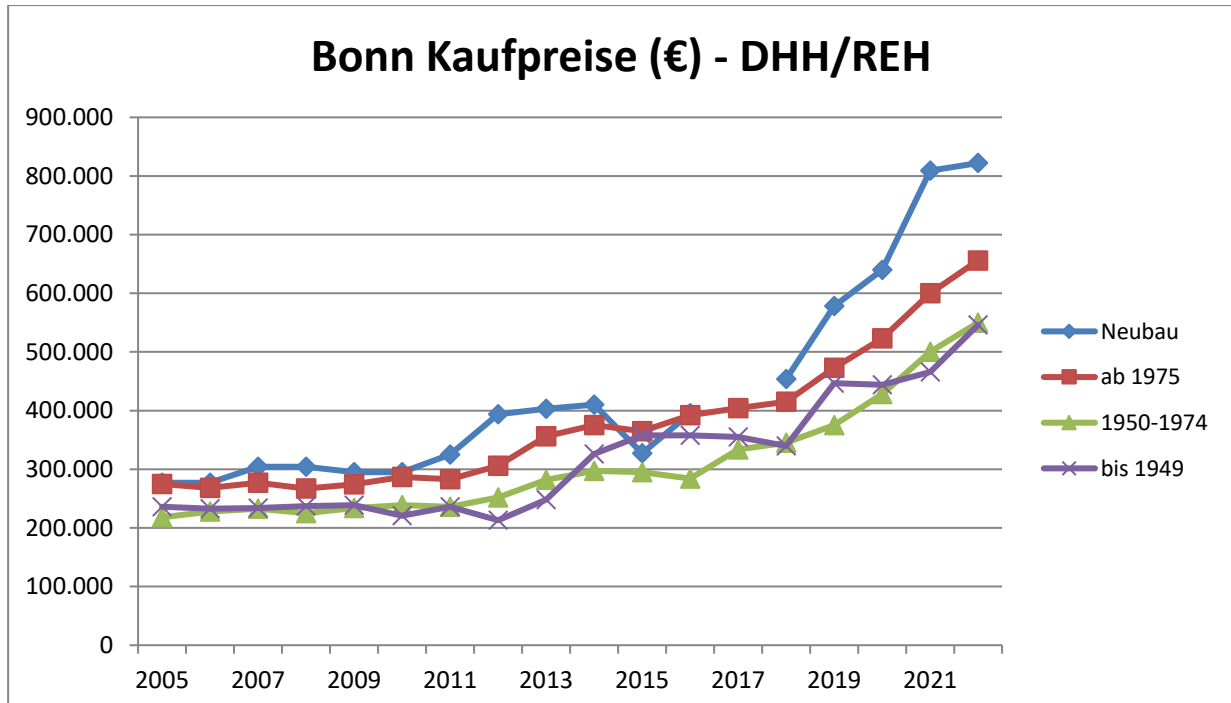
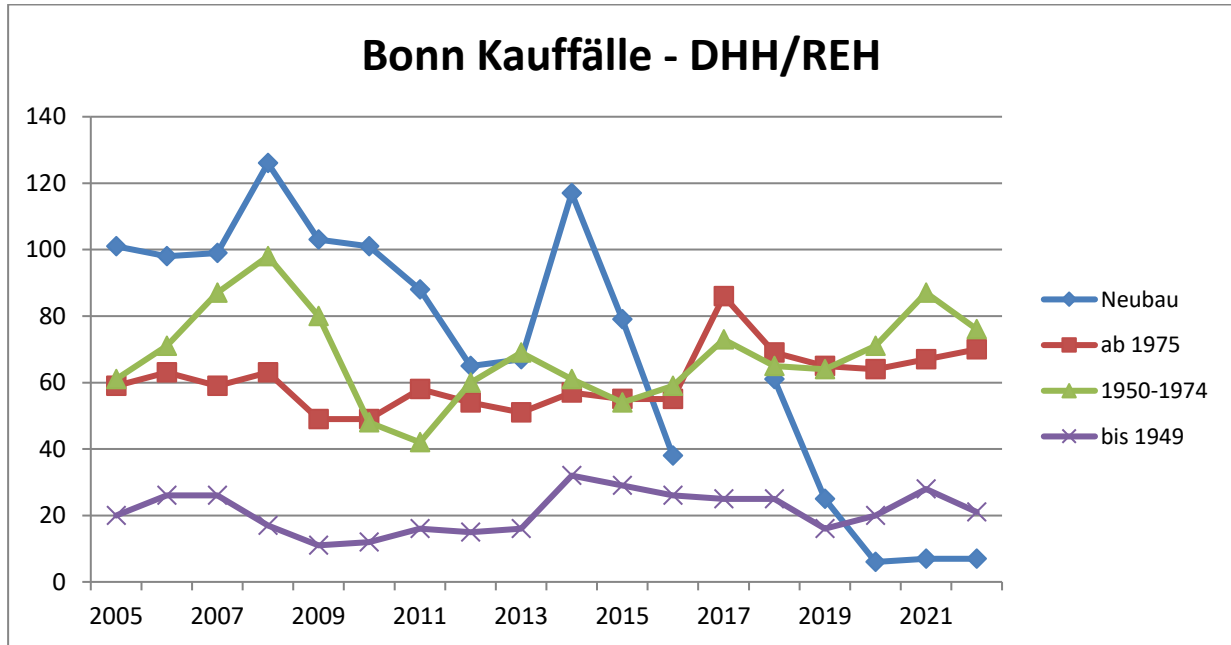
Baujahr	2021-2022	1975-2020	1950-1974	bis 1949
Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	0 (0 →)	30 (-1 ↘)	71 (+6 ↗)	13 (-2 ↘)
Ø- Preise € (Vorjahr/Entwicklung)		841.000 (835.000/+0,7% ↗)	705.000 (635.000/+11,1% ↗)	627.000 (639.000/-1,9% ↘)
KP €/qm (Vorjahr/Entwicklung)		5.075 (4.343/+16,9% ↗)	5.053 (4.308/+17,3% ↗)	4.411 (4.295/+2,7% ↗)

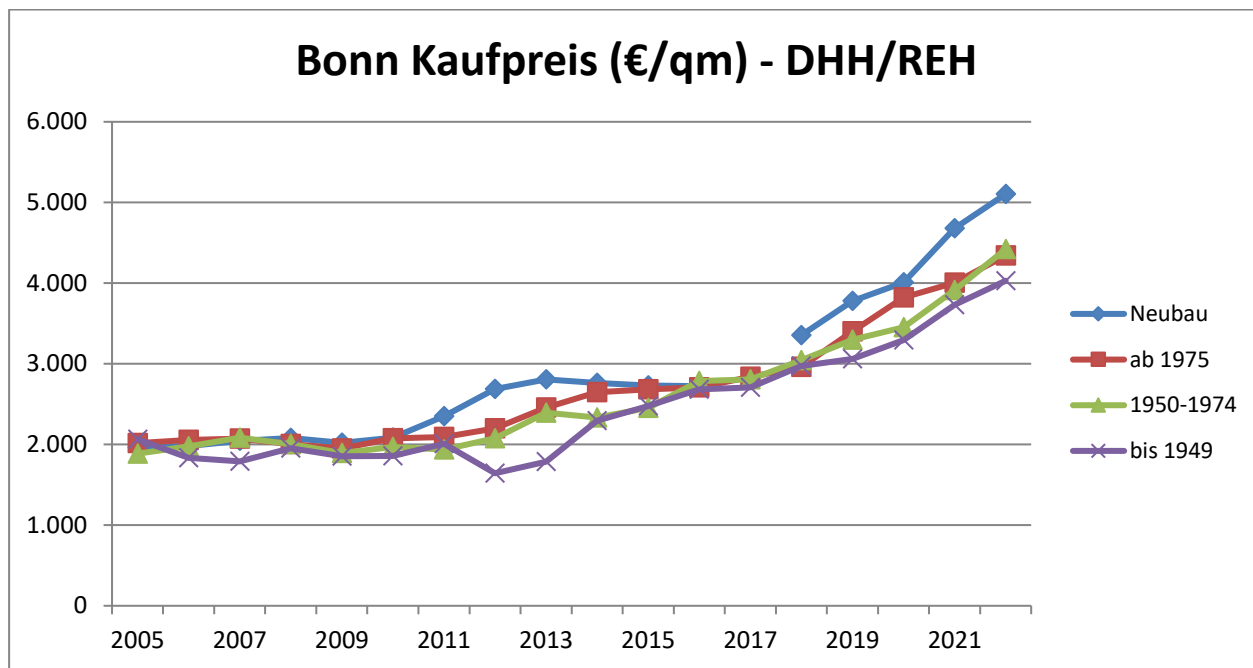
Analyse Daten Teilmarkt freistehende Ein-/und Zweifamilienhäuser:

- weiterhin keine Kauffälle von Neubauten
- Die (relativen) Quadratmeterpreise **steigen** in allen Baujahresklassen, besonders stark sind Häuser der Baujahre 1950-1974 gestiegen (+17,3 %) auf nun über 5.000 €/m².
- Lediglich in der Baujahresklasse bis 1949 (ohne Gründerzeithäuser) ist ein leichter Rückgang (-1,9%) der absoluten Kaufpreise festzustellen
- Für ein freistehendes Haus wurden in der Bundesstadt mittlerweile zwischen **627.000 und 841.000 €** (rd. 5.000 €/m² Wohnfläche) gezahlt.

1.3.2.2 Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser in mittleren und guten Lagen

mit einer Grundstücksgröße von 150-500 m²





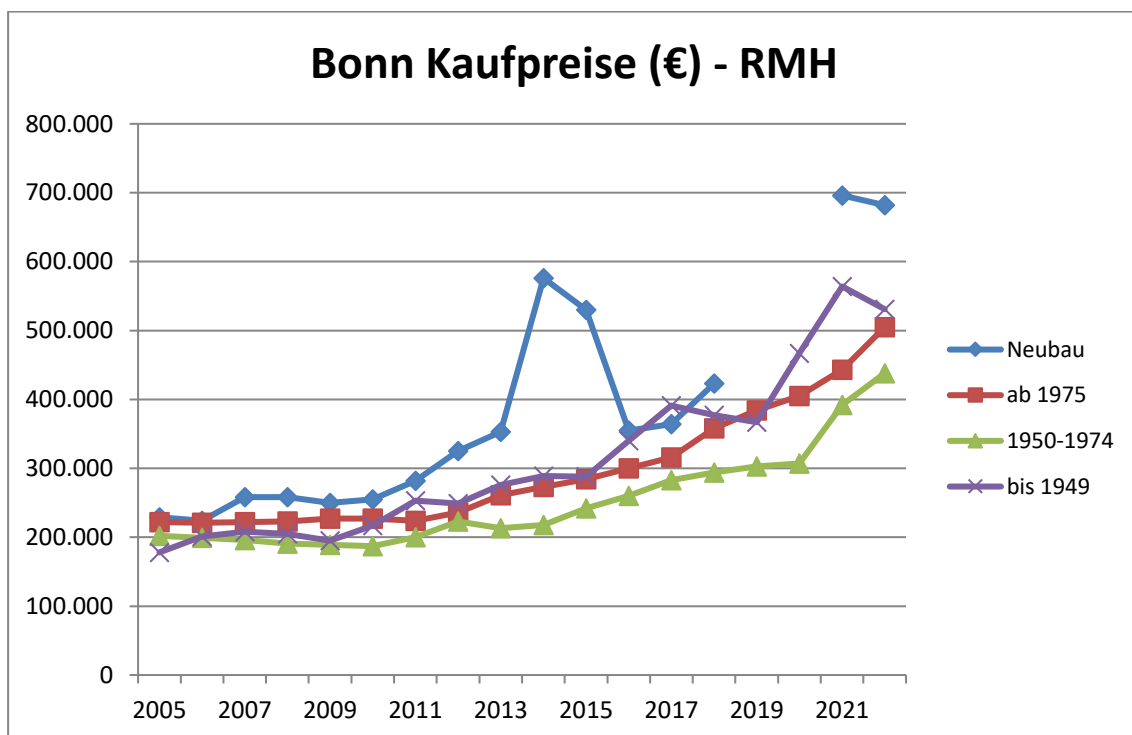
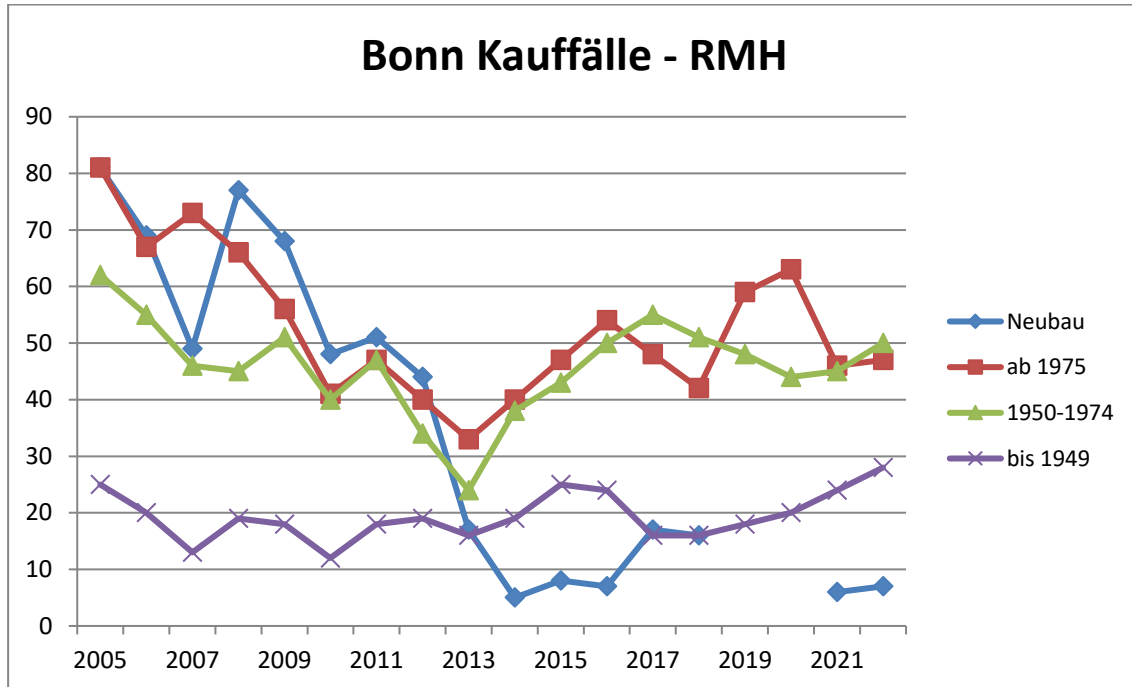
Baujahr	2021-2022	1975-2020	1950-1974	bis 1949
Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	7 (+0) →	70 (+3) ↗	76 (-9) ↘	21 (-7) ↘
Ø - Preise in € (Vorjahr/Entwicklung)	822.000 (809.000 / +1,6%) ↗	656.000 (600.000 / +9,3%) ↗	550.000 (500.000 / +10%) ↗	546.000 (466.000 / +17%) ↗
KP/qm in € (Vorjahr/Entwicklung)	5104 (4.678 / +9,1%) ↗	4.342 (4.005 / +8,4%) ↗	4420 (3912 / +13%) ↗	4030 (3.732 / +7,9%) ↗

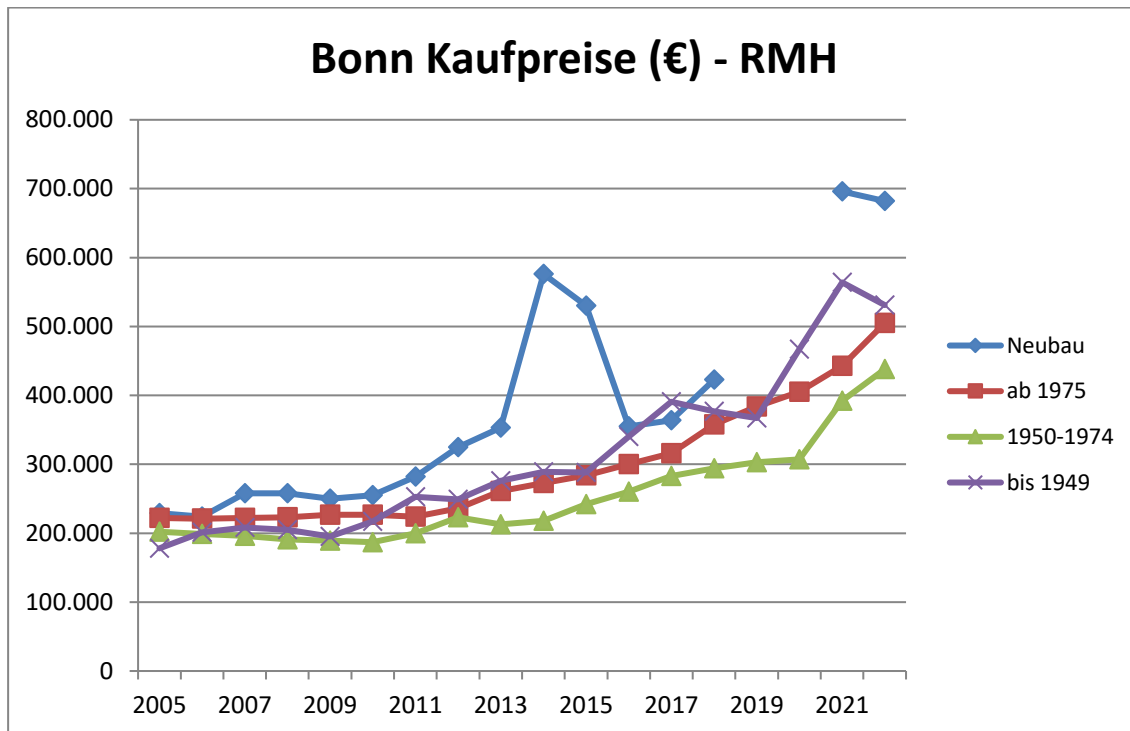
Analyse Daten Teilmarkt DHH/REH:

- Insgesamt wurden 13 Objekte weniger verkauft
- Für eine neue DHH werden durchschnittlich 822.000 € bzw. 5.100 €/m² Wohnfläche gezahlt
- Die Preise für ältere DHH haben stark zugelegt +9,3 bis + 17 %
- Für eine ältere DHH sind zwischen 4.000 – 4.400 €/m² gezahlt worden.

1.3.2.3 Reihemittelhäuser in mittleren und guten Lagen

mit einer Grundstücksgröße von 150-300 m²



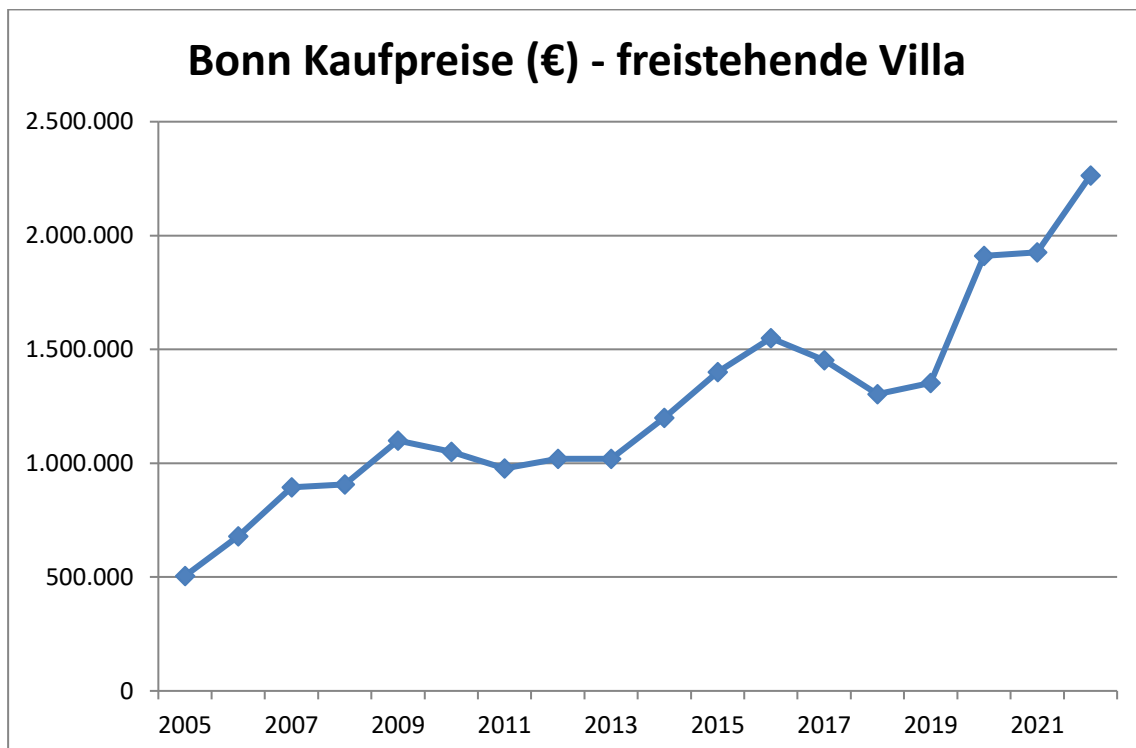
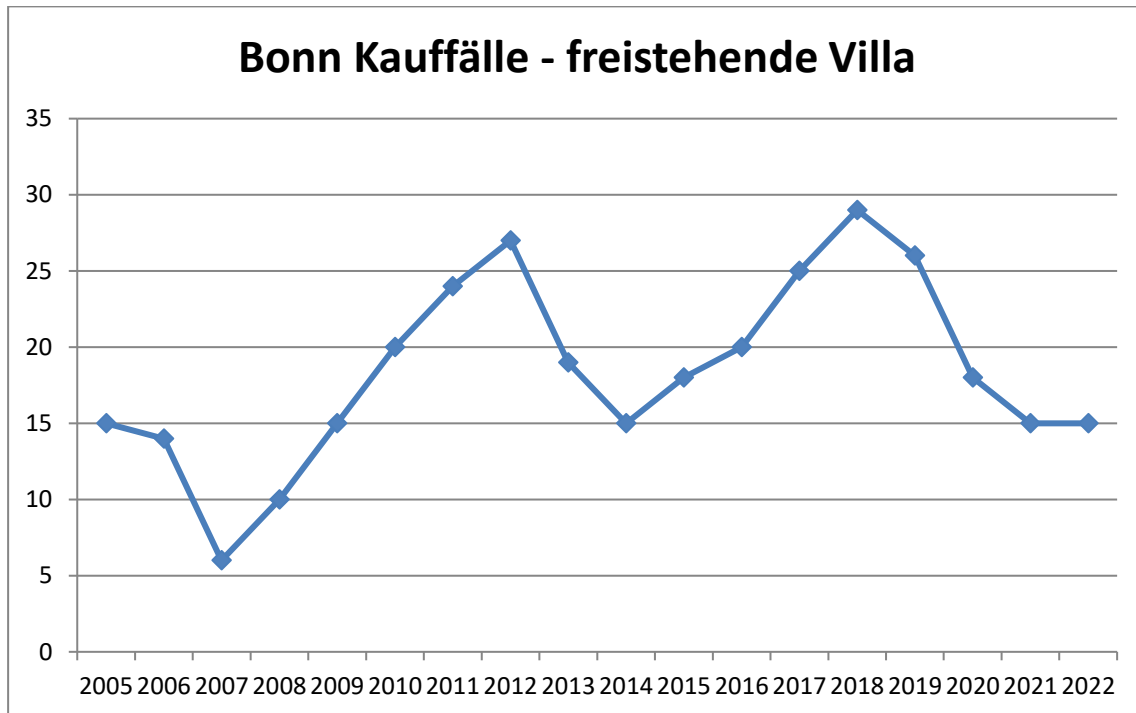


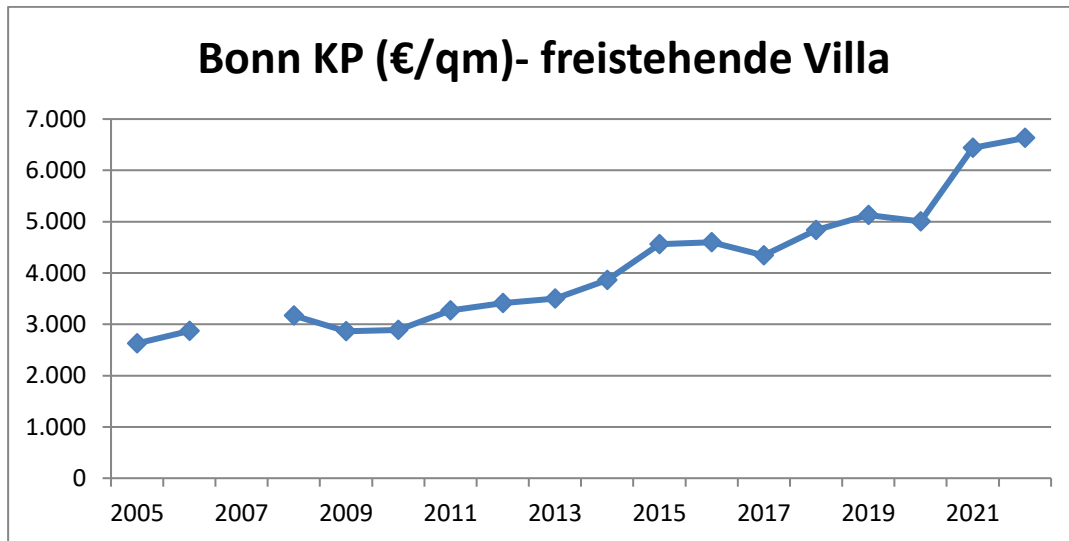
Baujahr	2020-2021	1975-2019	1950-1974	bis 1949
Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	7 (+1) ↗	47 (+1) ↗	50 (+5) ↗	28 (+4) ↗
Ø - Preise € (Vorjahreswert/Entwicklung)	682.000 (696.000/-2%)	505.000 (443.000/+14%) ↗	438.000 (392.000/+11,7%) ↗	531.000 (564.000/-6,2%) ↘
KP/qm in € (Vorjahreswert/Entwicklung)	4557 (4.828/+5,7%)	4.046 (3.757/+7,7%) ↗	3.739 (3.504/+6,7%) ↗	3.723 (3.504/+6,2%) ↗

Analyse Daten Teilmarkt RMH:

- Insgesamt wurden 11 Objekte mehr verkauft
- Bei neueren RMH scheint der Zenit bei 682.000 € erreicht zu sein (leichter Preisrückgang -2% bzw. -5,7 % bei den relativen Preisen)
- Teilweise deutliche Preissteigerungsraten bei älteren Objekten + 11,7% bzw. 14 % bei den absoluten Kaufpreisen (Bj. 1975-2019 bzw. 1950-1974)
- Ordentlicher Zuwachs bei den relativen QM-Preisen der Bestandsobjekte (6,2 bis 7,7 %)

1.3.2.4 Freistehende Villa in mittleren und guten Lagen



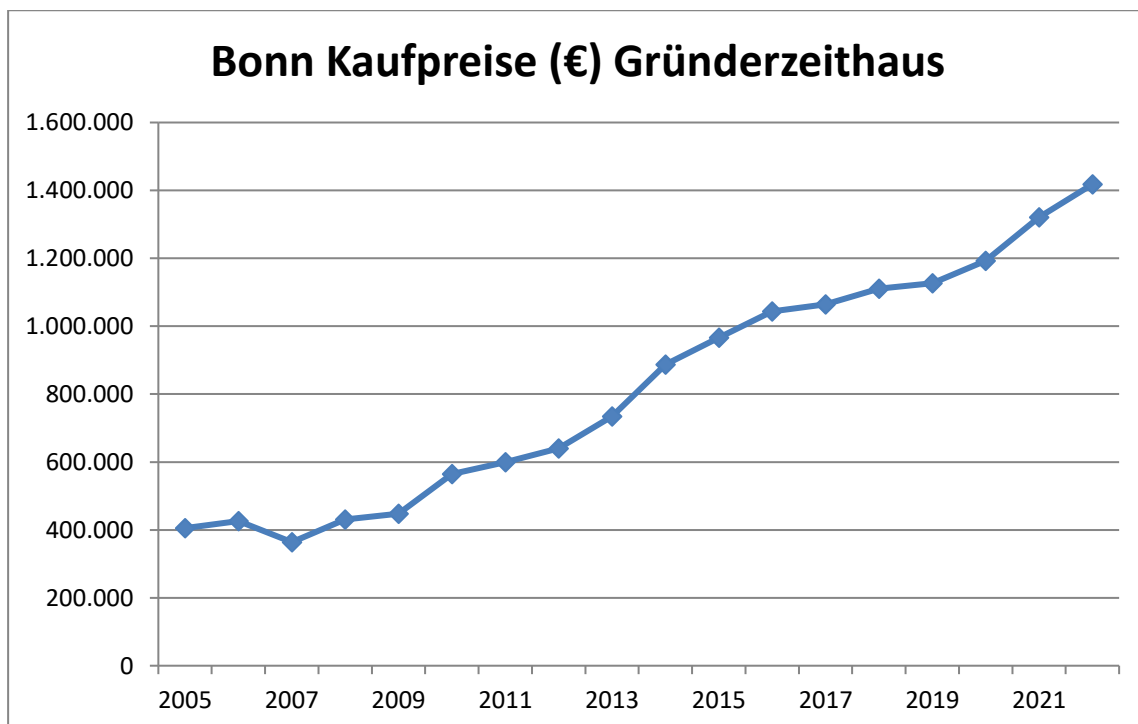
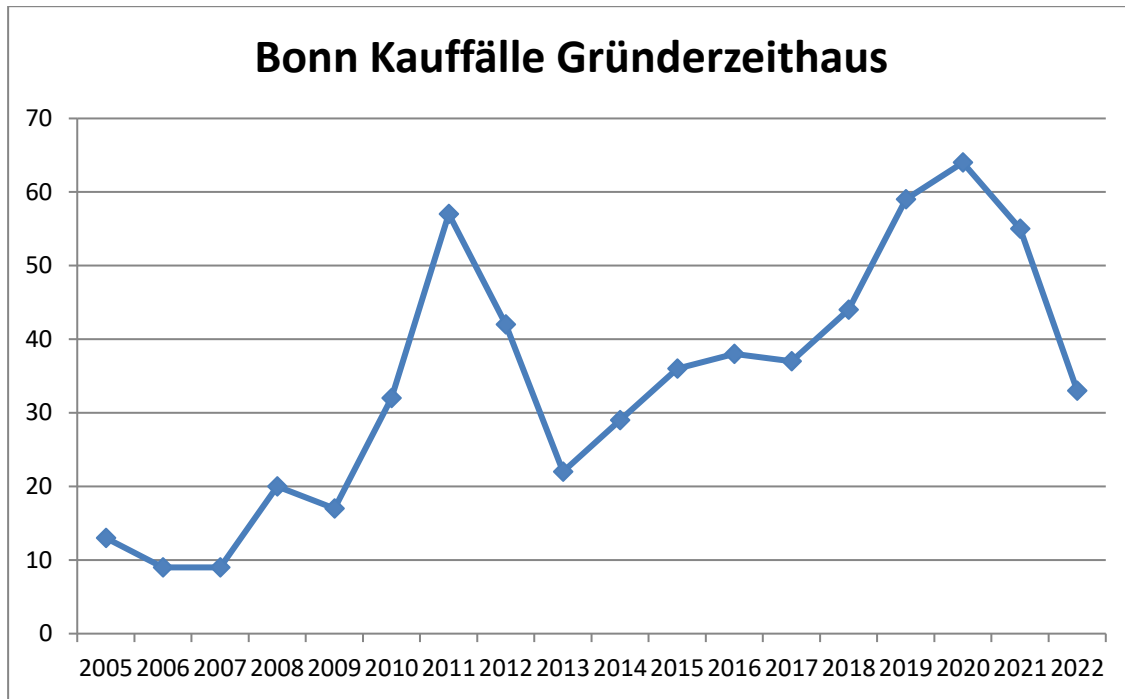


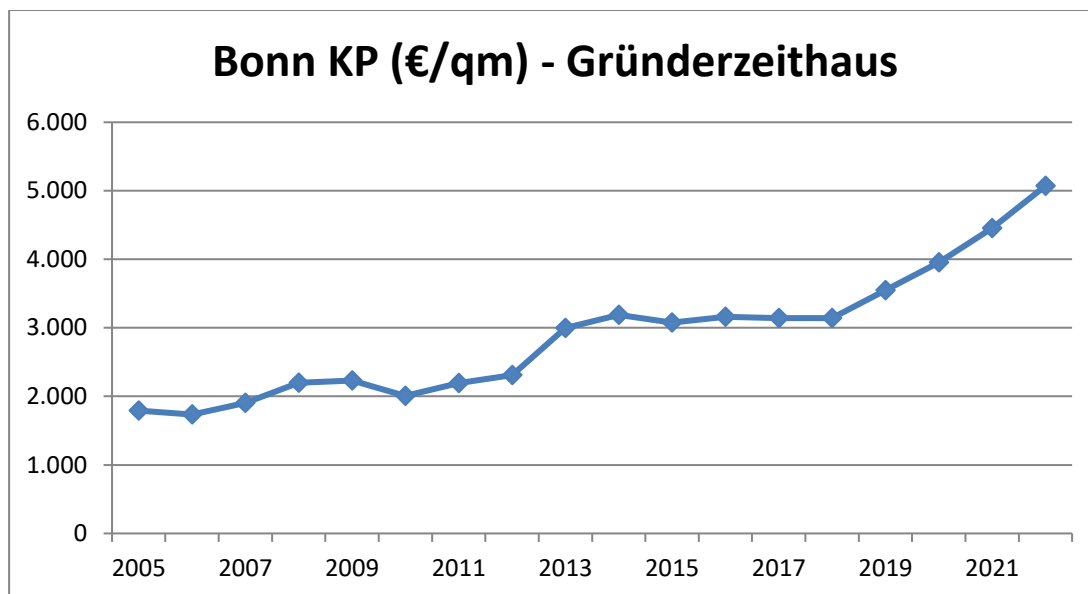
Baujahr	1912-2016
Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	15 (0) ↓
Preisspanne in € (Vorjahr)	1.650.000 bis 4.466.000 (1.485.000-3.650.000)
Ø - Preise in € (Vorjahr)	2.260.000 (1.926.000)
Preisentwicklungen zum Vorjahr	(17 %) ↗
Ø - Größe in m² Wfl.	341
KP/qm (Vorjahr/Entwicklung)	6.631 € (6.438 €/+3,0 %) ↗

Analyse Daten Teilmarkt freistehende Villa:

- Weiterhin wenig Transaktionen im Teilmarkt „Villa“ mit 15 Verkäufen
- Die teuerste in 2022 verkaufte Villa hat rd. 4,5 Mio. (Vorjahr 3,65 Mio. €) gekostet
- Durchschnittlich sind 2.26 Mio. € erzielt worden, dies entspricht einem Preisanstieg von 17 % bzw. + 3 % bei den relativen Kaufpreisen

1.3.2.5 Gründerzeithaus (beidseitig angebaut) in mittleren und guten Lagen





Baujahr	1885-1907
Kauffälle (Entwicklungen Vorjahr)	33 (-22) ↓
Preisspanne in € (Vorjahr)	800.000 – 2.300.000 (515.000 – 3.085.000)
Ø - Preise in € (Vorjahr)	1.418.000 (1.321.000)
Preisentwicklung zum Vorjahr	+ 7,34 % ↗
Ø - Größe in m² Wfl. (Vorjahr)	302 (313)
KP €/qm (Vorjahr/Entwicklung)	5.072 (4.456 /+ 13,82 % ↗)

Analyse Daten Teilmarkt Gründerzeithäuser:

- Erneuter starker Rückgang der Kauffallzahlen (- 22)
- Kein Gründerzeithaus unter 800.000 € verkauft
- Sehr deutliche Preisentwicklung +7,34 % der absoluten Kaufpreise bzw. + 13,82 % der relativen Kaufpreise
- Durchschnittlich sind etwas über 5.000 €/m² Wohnfläche erzielt worden

2. Region Rhein-Sieg-Kreis

2.1. Allgemeine Daten (Quelle: Wikipedia)



2.3. Immobilienpreise Teilmarkt Ein-/Zweifamilienhäuser

(Quelle Grundstücksmarktbericht 2022 Rhein-Sieg-Kreis)

2.3.1 Entwicklungen im gesamten Kreisgebiet

Bodenwerte (Grundstückspreis) Teilmarkt Ein-/Zweifamilienhaus

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 des Rhein-Sieg-Kreises wurde in 2021 eine Preissteigerung für unbebaute Ein-/und Zweifamilienhausgrundstücke von **+ 9,3 %** (Vorjahr + 20,9 %) gemessen.

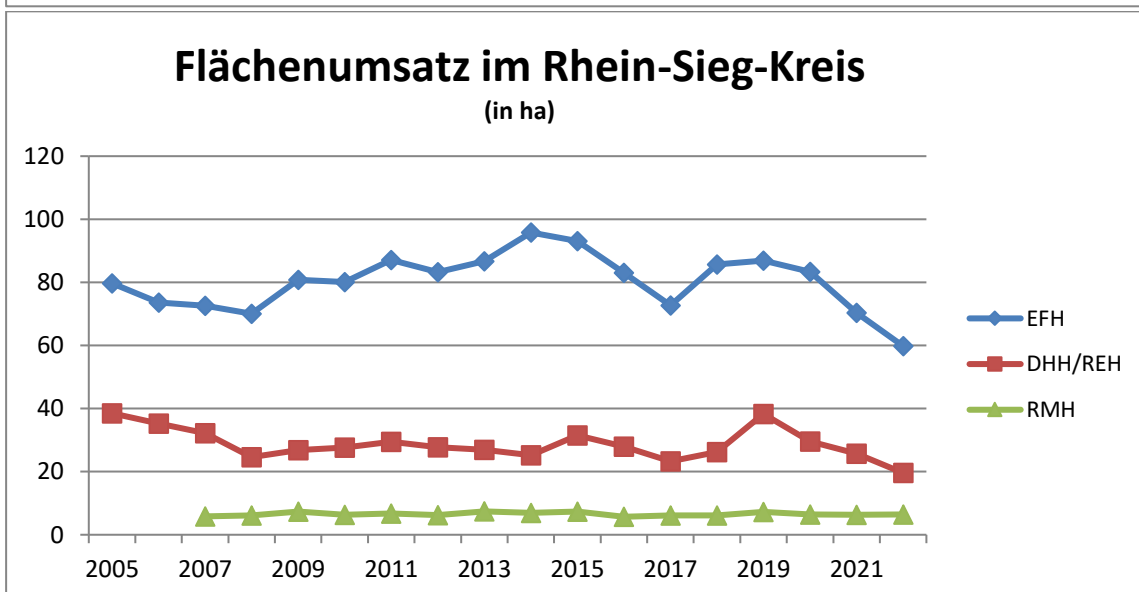
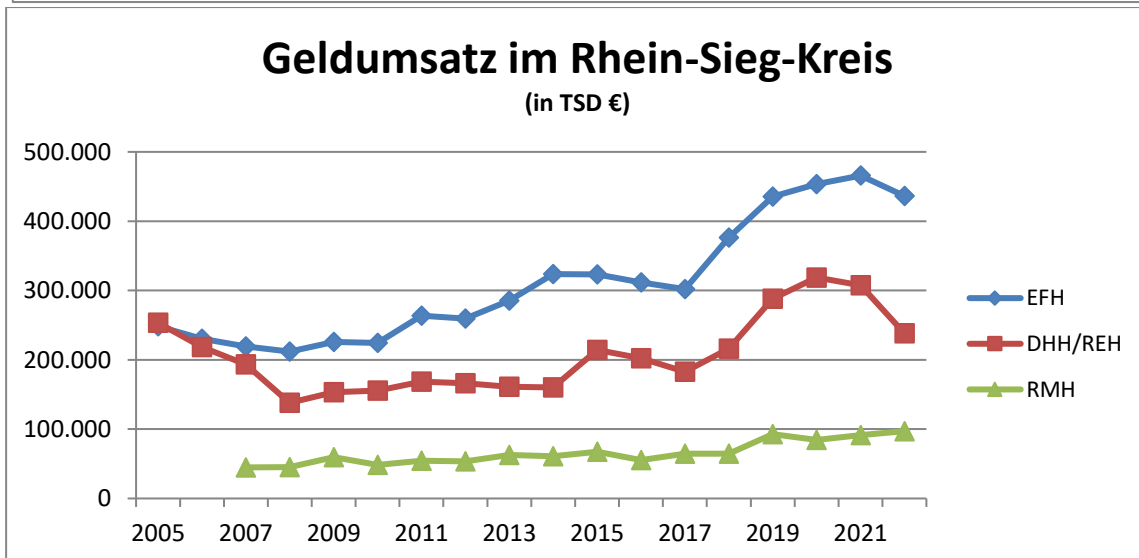
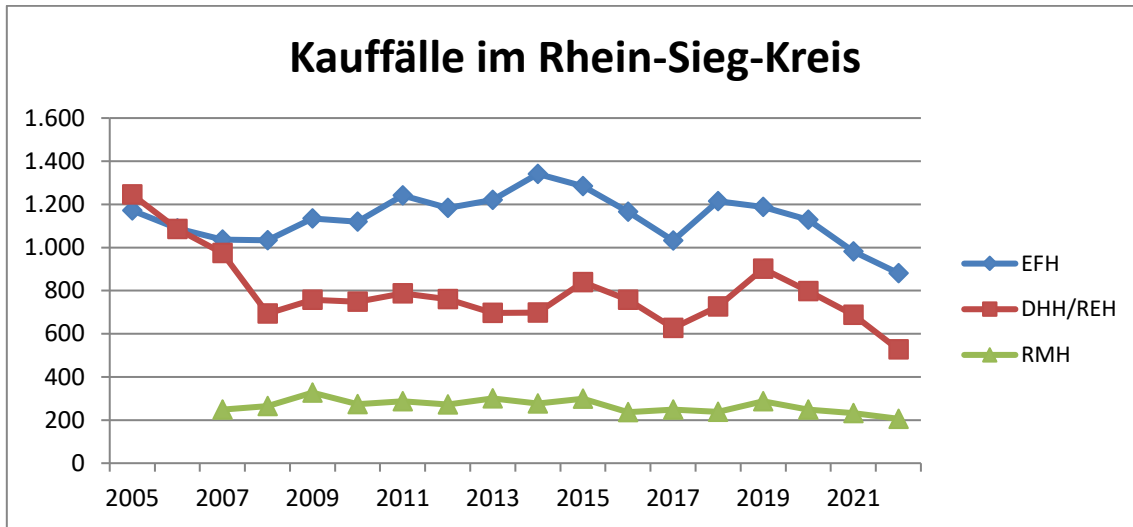
Wie hat sich der Geldumsatz für mit EFH/ZFH bebaute Grundstücke in den einzelnen Gemeinden entwickelt?

	Daten 2022 (GMB 2023) Geldumsatz in Tsd €	Daten 2021 (GMB 2022) Geldumsatz in Tsd €	Veränderung (%)	Entwicklung Vorjahr (%)
Alfter	33.960	29.861	13,73	-25,65
Bad Honnef	35.346	41.131	-14,06	-11,52
Bornheim	71.884	106.469	-32,48	23,43
Eitorf	25.983	25.543	1,72	38,14
Hennef (Sieg)	74.589	90.726	-17,79	5,06
Königswinter	59.854	73.429	-18,49	-0,70
Lohmar	50.804	59.419	-14,50	18,42
Meckenheim	42.283	34.469	22,67	-5,21
Much	13.511	23.505	-42,52	12,63
Neunkirchen-Seelscheid	35.918	37.112	-3,22	3,23
Niederkassel	54.104	58.549	-7,59	14,40
Rheinbach	36.570	28.318	29,14	-14,29
Ruppichteroth	12.142	12.171	-0,24	-8,28
Sankt Augustin	89.400	102.920	-13,14	25,53
Siegburg	42.024	51.076	-17,72	-0,28
Swistal	22.458	25.841	-13,09	-21,60
Troisdorf	67.570	71.302	-5,23	-23,97
Wachtberg	37.738	45.436	-16,94	0,84
Windeck	32.639	23.588	38,37	9,76
Rhein-Sieg-Kreis ges.	838.777	939865	-11,00	+2,00

Insgesamt im Kreisgebiet ist ein Rückgang beim Geldumsatz von -11 % zu verzeichnen.

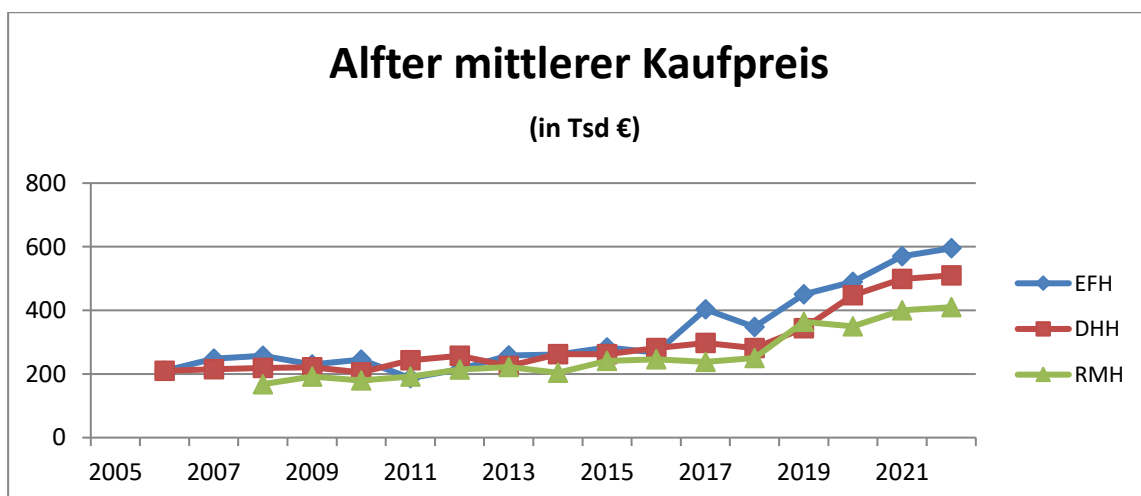
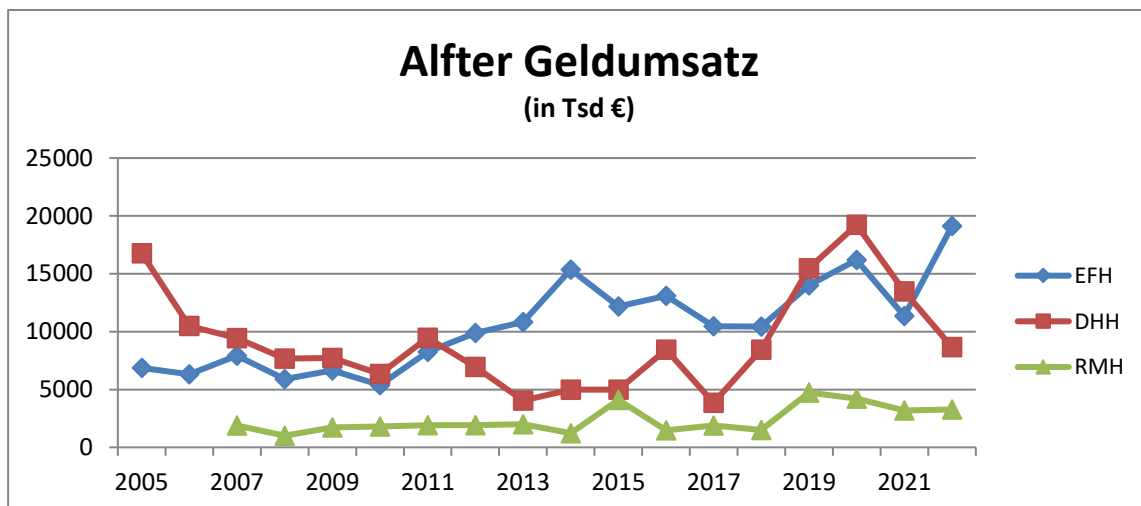
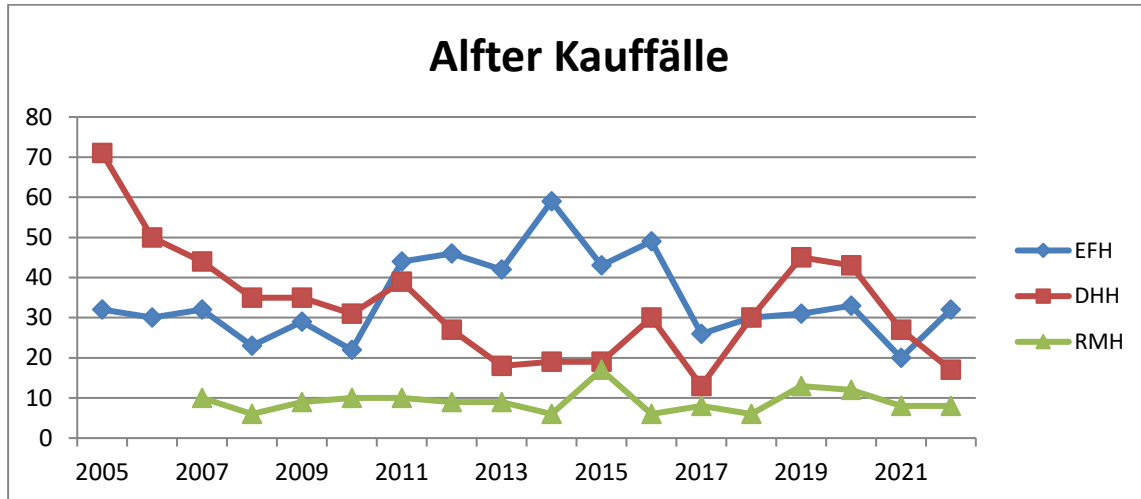
Nur 5 Städte/Gemeinden weisen eine positive Entwicklung beim Geldumsatz im Teilmarkt der bebauten EFH/ZFH-Grundstücke auf. Die Umsätze sind teilweise sehr drastisch (z.B. in Much mit -42,52 %). Windeck ist ähnlich wie Much, eine eher kleine Gemeinde am Rande des Rhein-Sieg-Kreises, weist aber eine Steigerungsrate von fast +40 % auf.

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

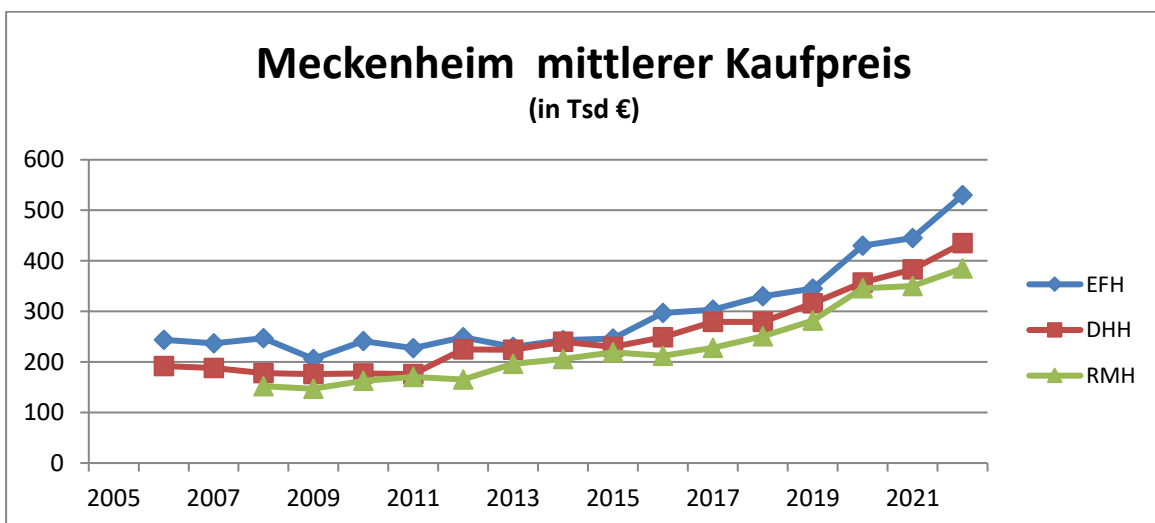
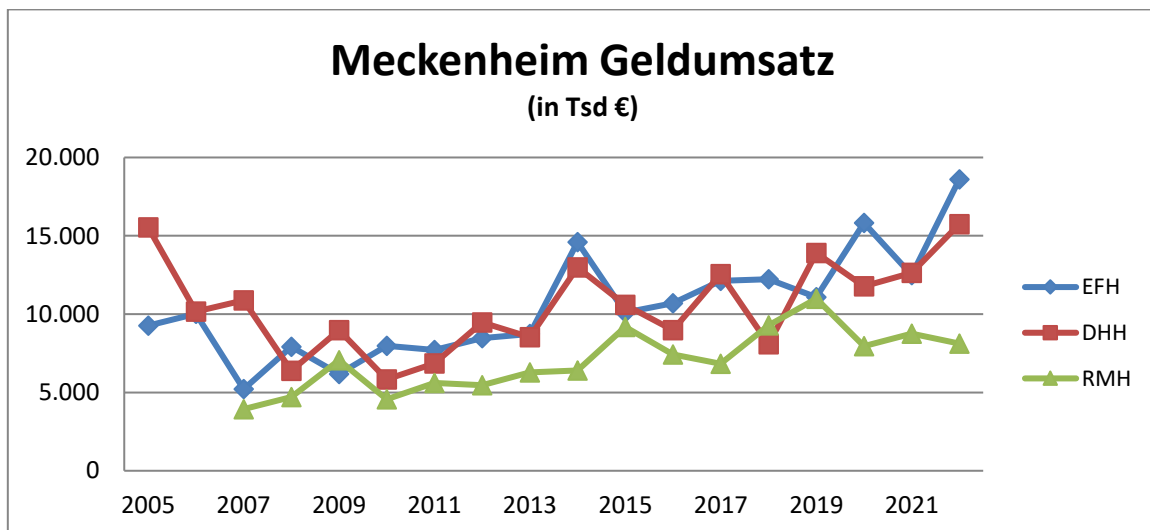
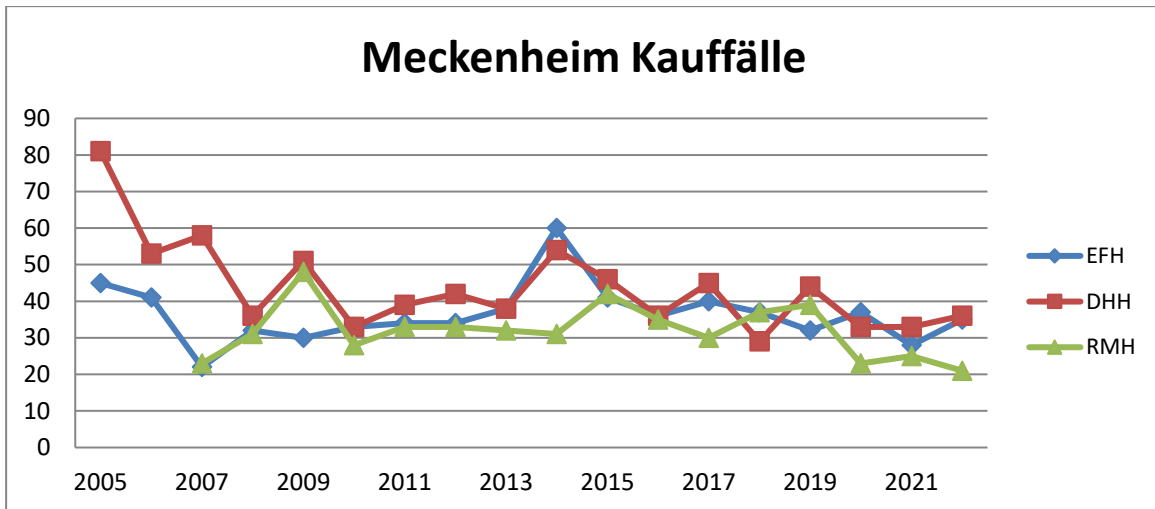


2.3.2 Betrachtung Preise und Entwicklungen in einzelnen Gemeinden

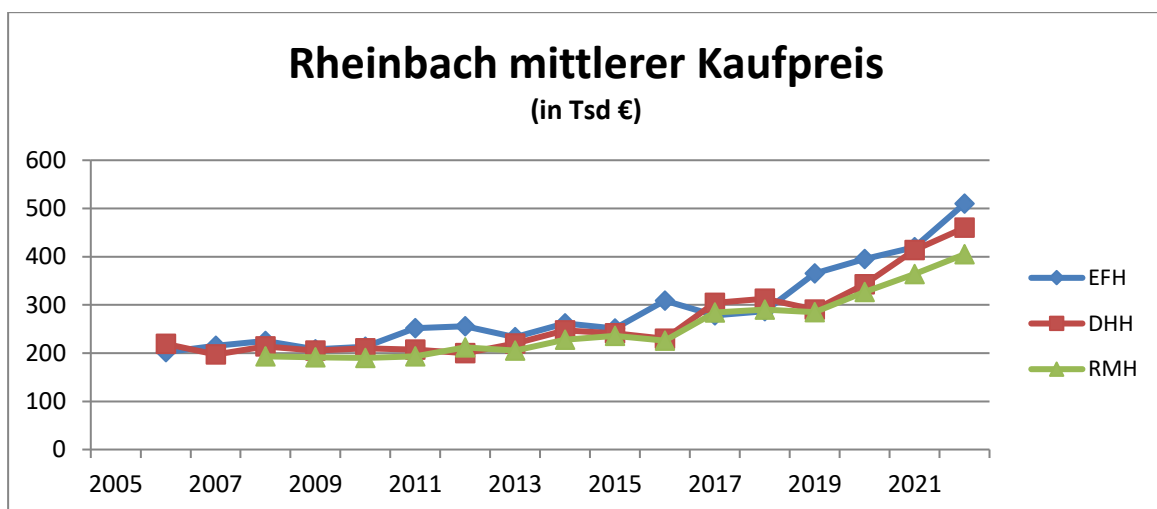
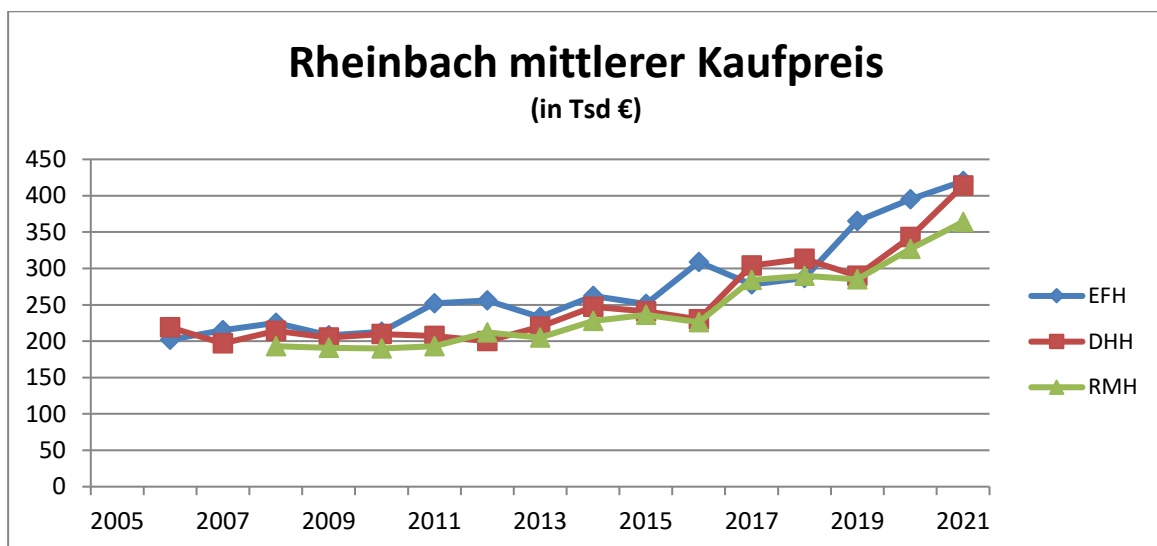
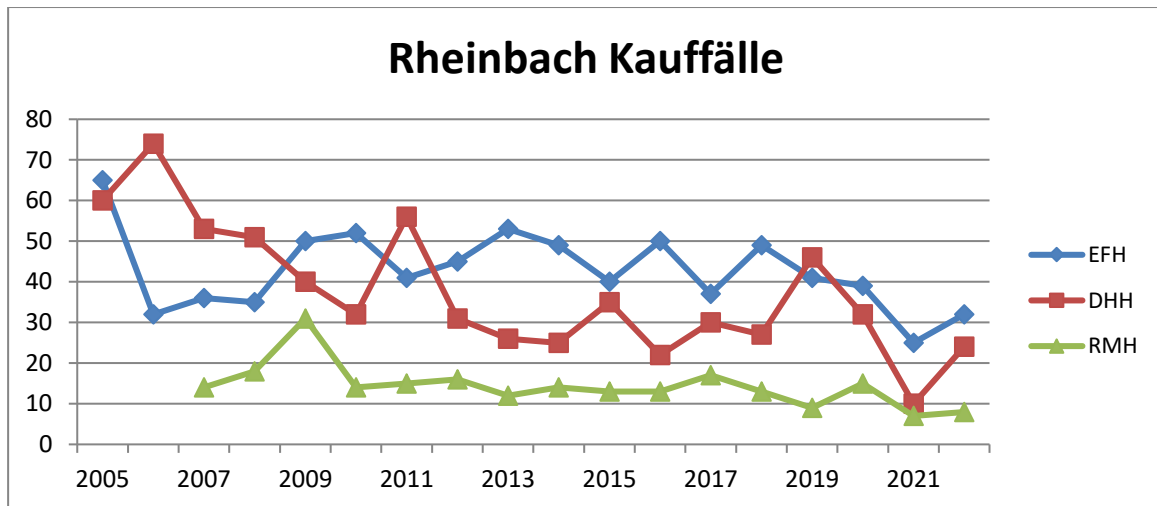
2.3.2.1 Alter



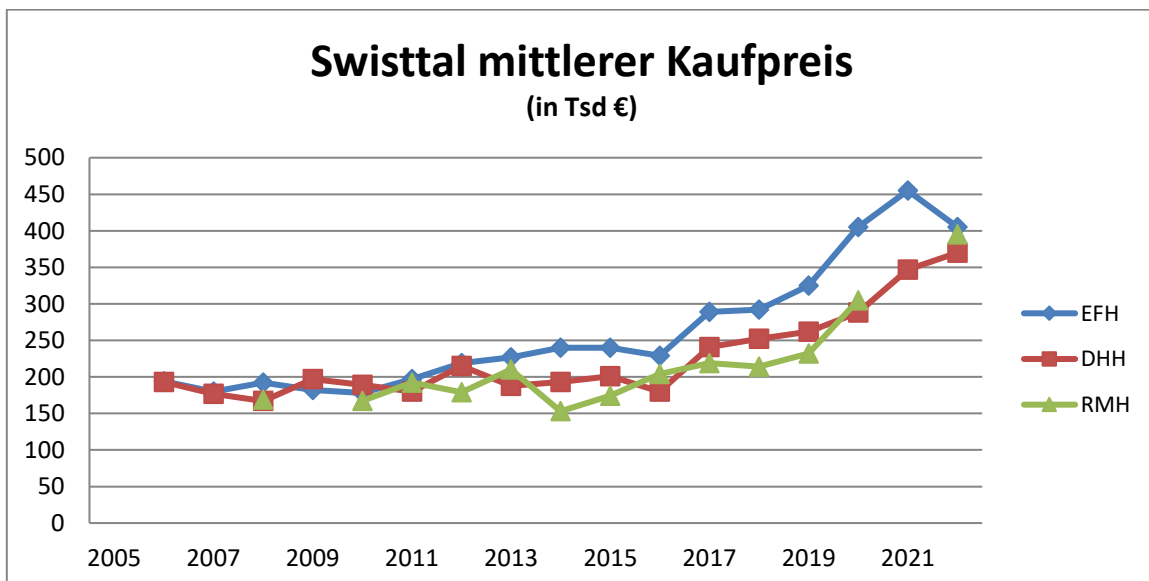
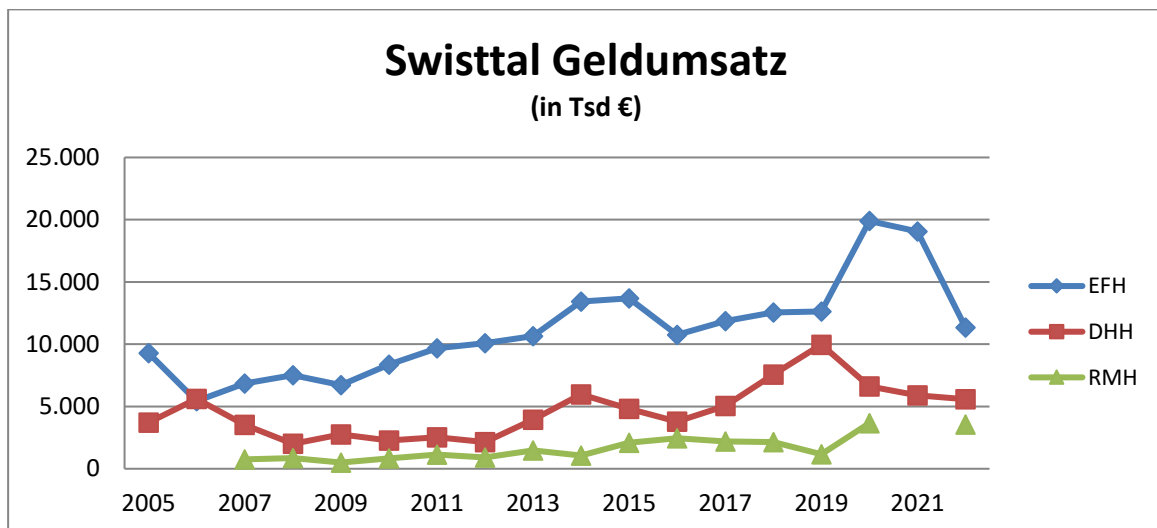
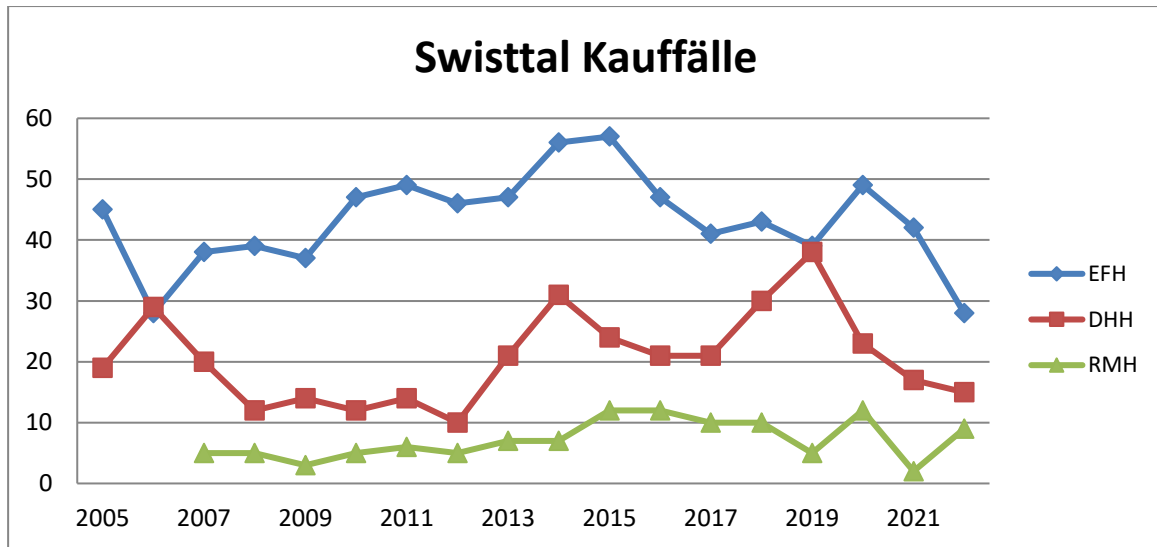
2.3.2.2 Meckenheim



2.3.2.3 Rheinbach



2.3.2.4 Swisttal

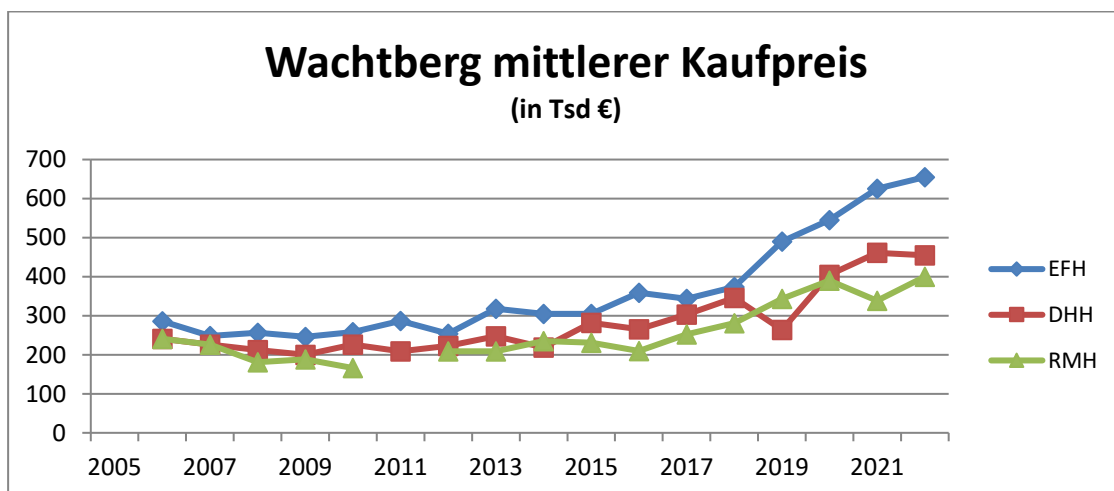
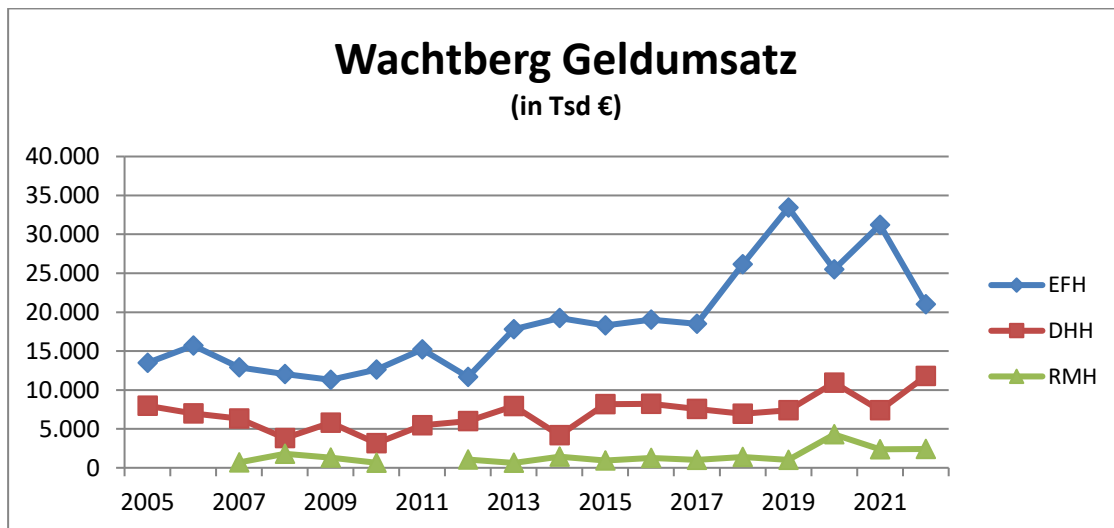
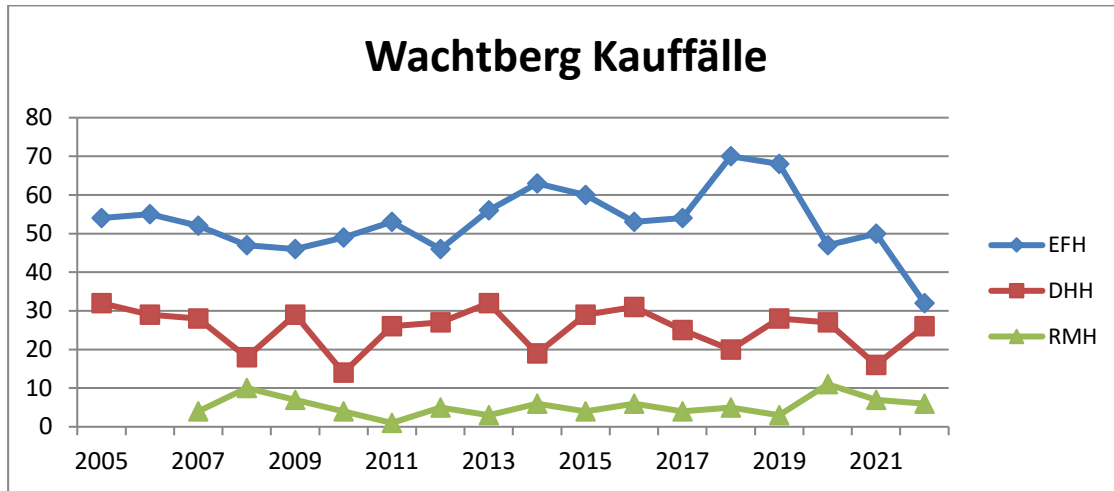


Autor: Till Herrmann – zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter

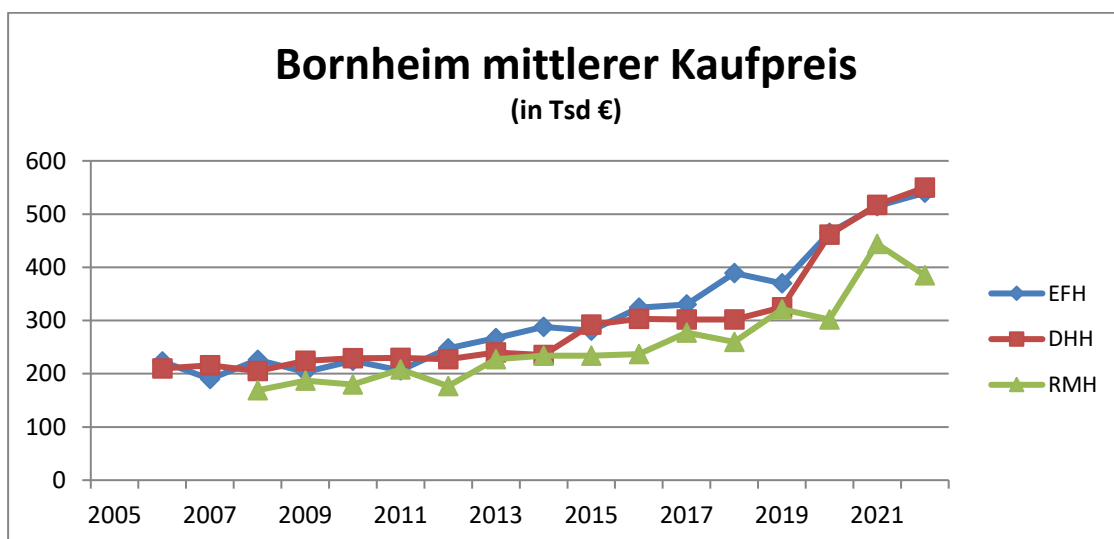
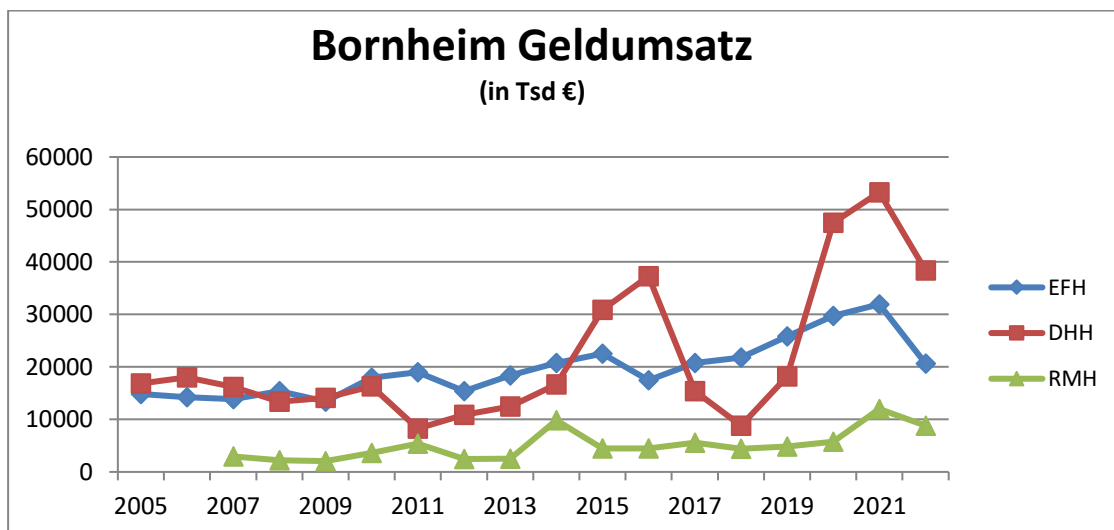
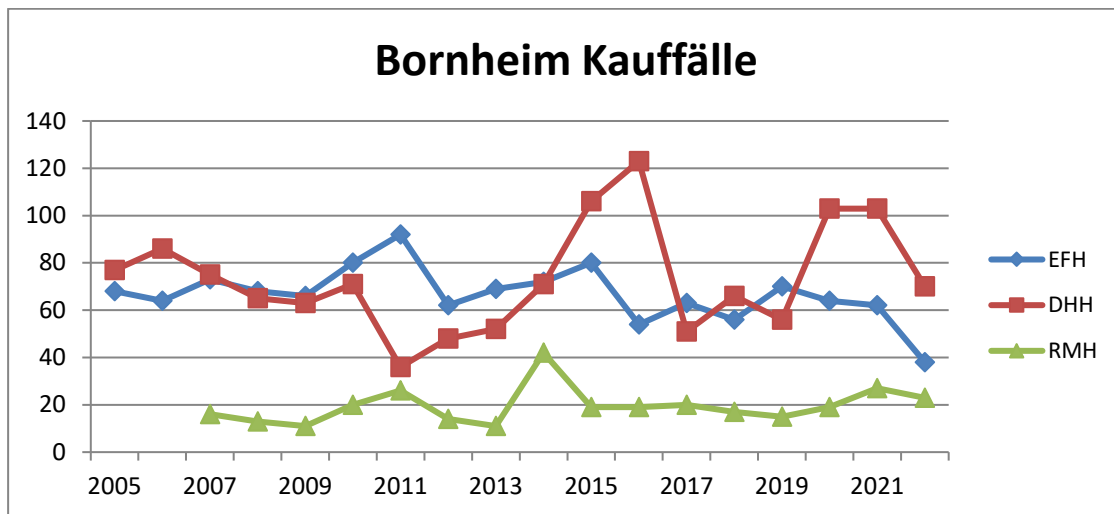
Heisterbacher Str. 106 – 53639 Königswinter, Tel. 02223 – 2794875 oder gutachter@immo-siebengebirge.de

www.immo-siebengebirge.de

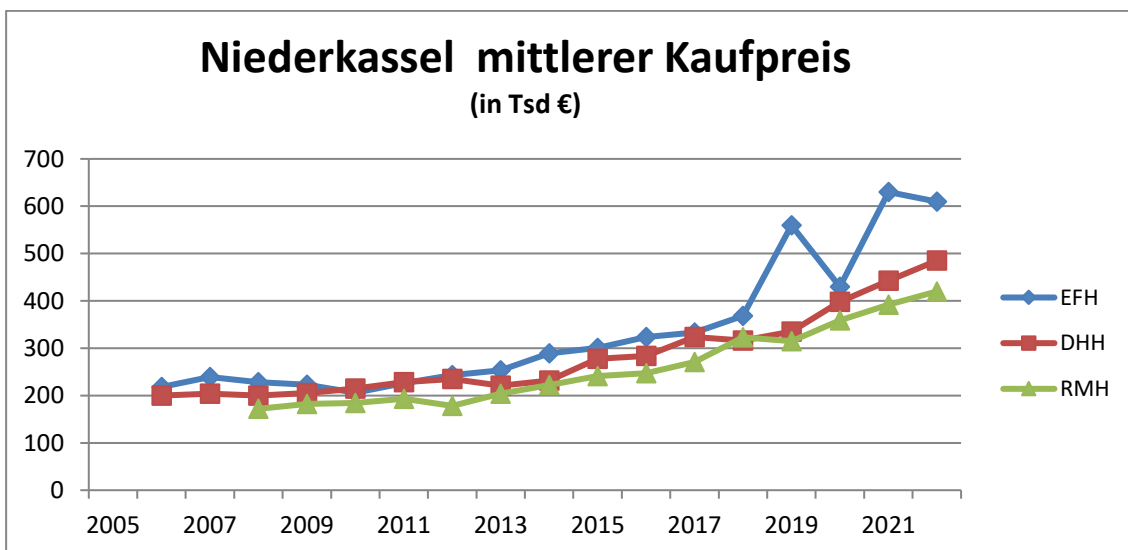
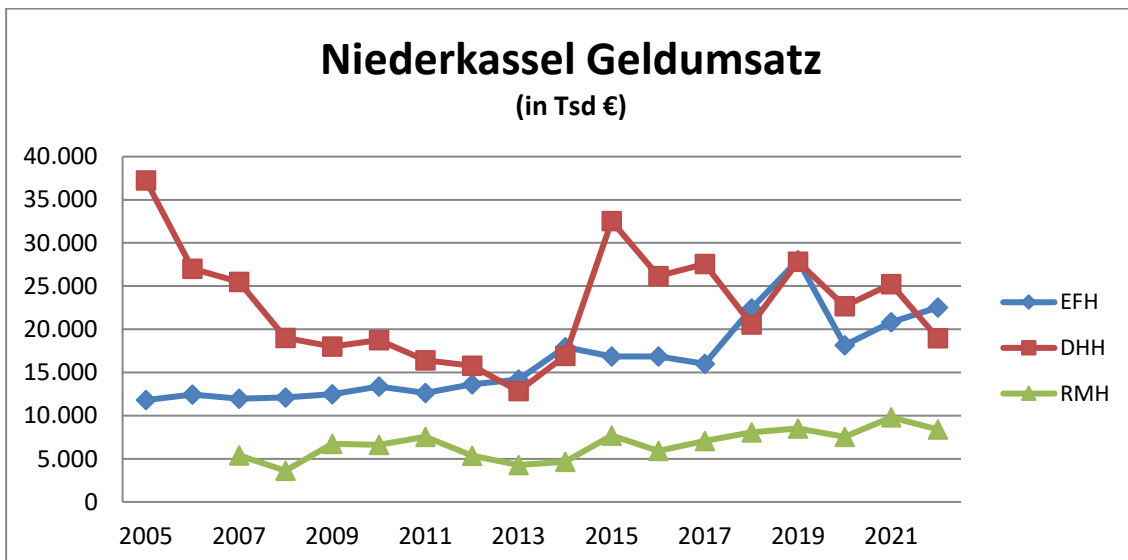
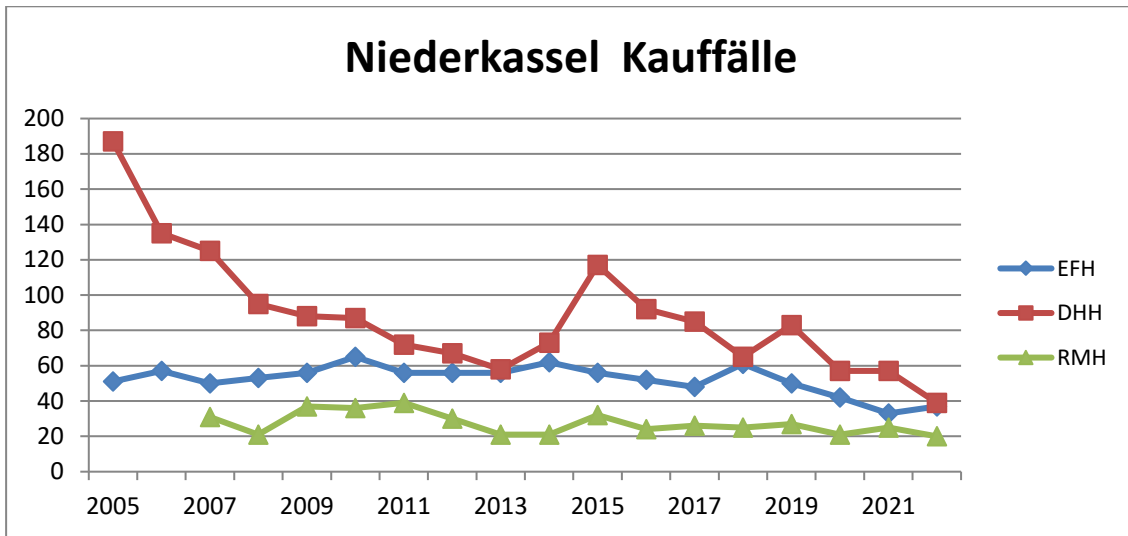
2.3.2.5 Wachtberg



2.3.2.6 Bornheim



2.3.2.7 Niederkassel

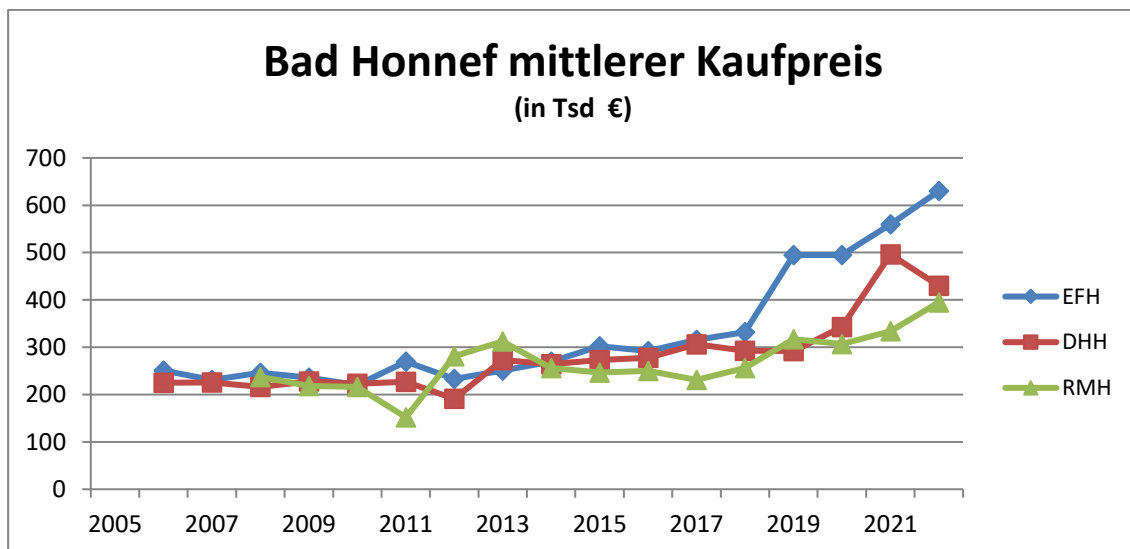
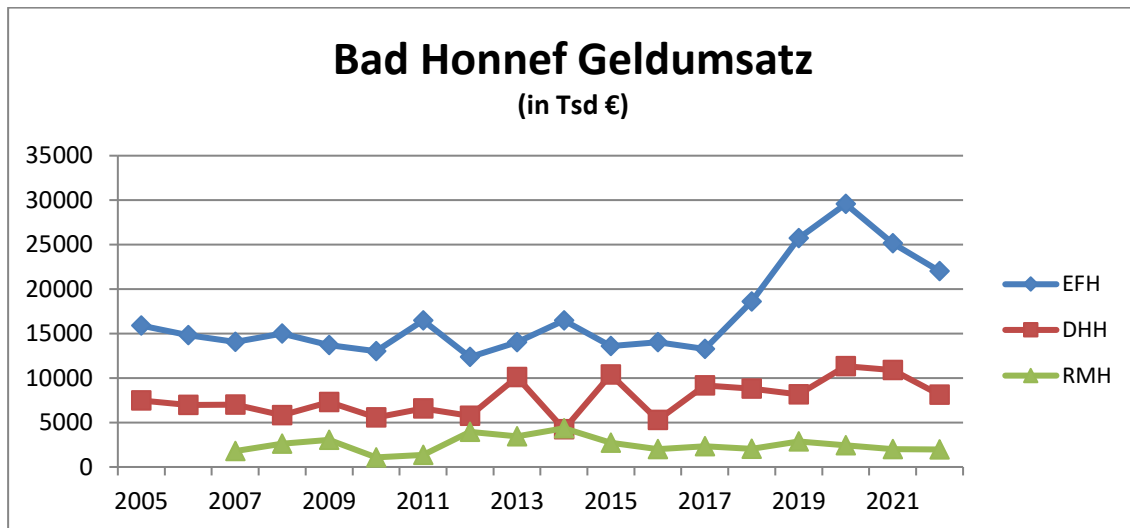
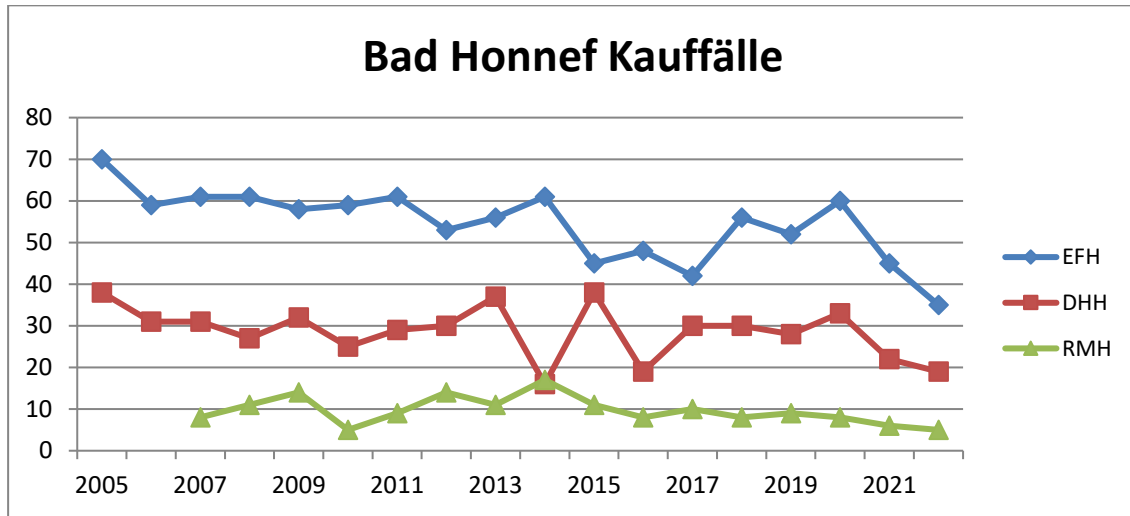


Autor: Till Herrmann – zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter

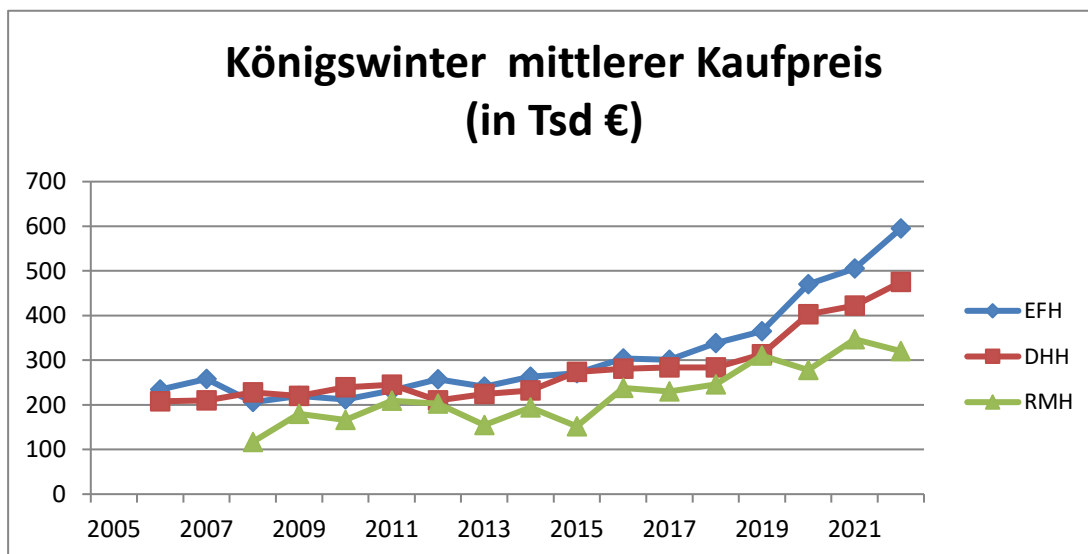
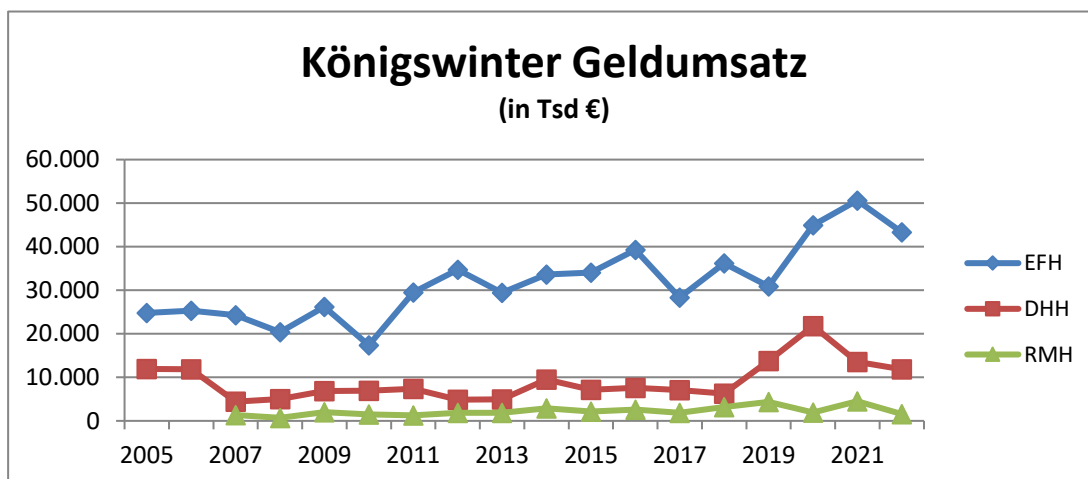
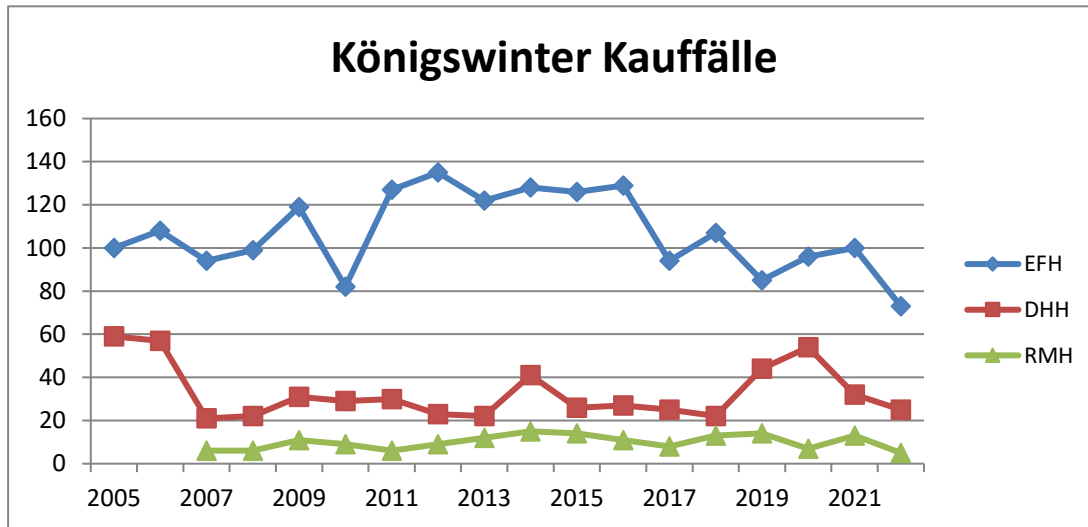
Heisterbacher Str. 106 – 53639 Königswinter, Tel. 02223 – 2794875 oder gutachter@immo-siebengebirge.de

www.immo-siebengebirge.de

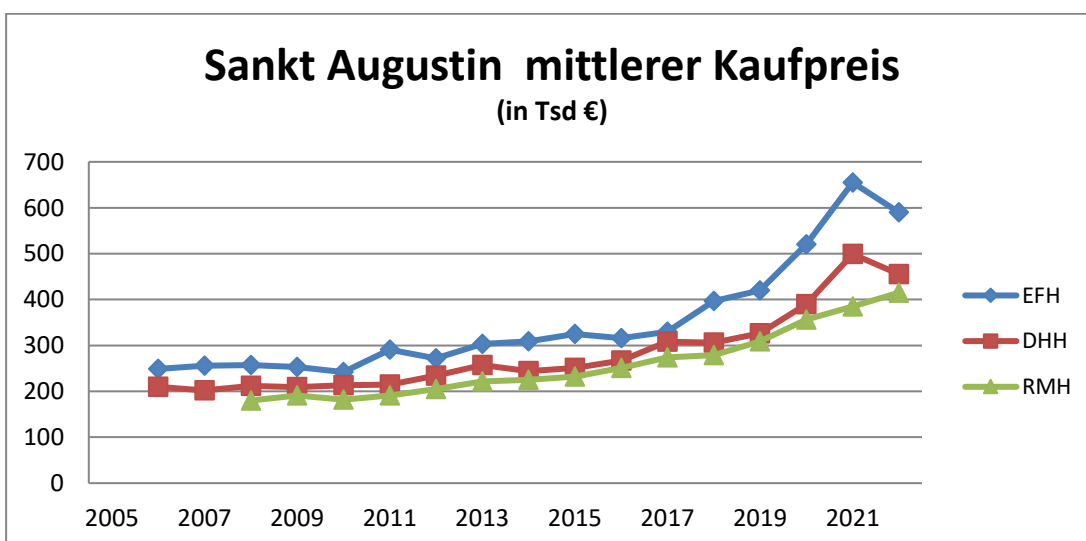
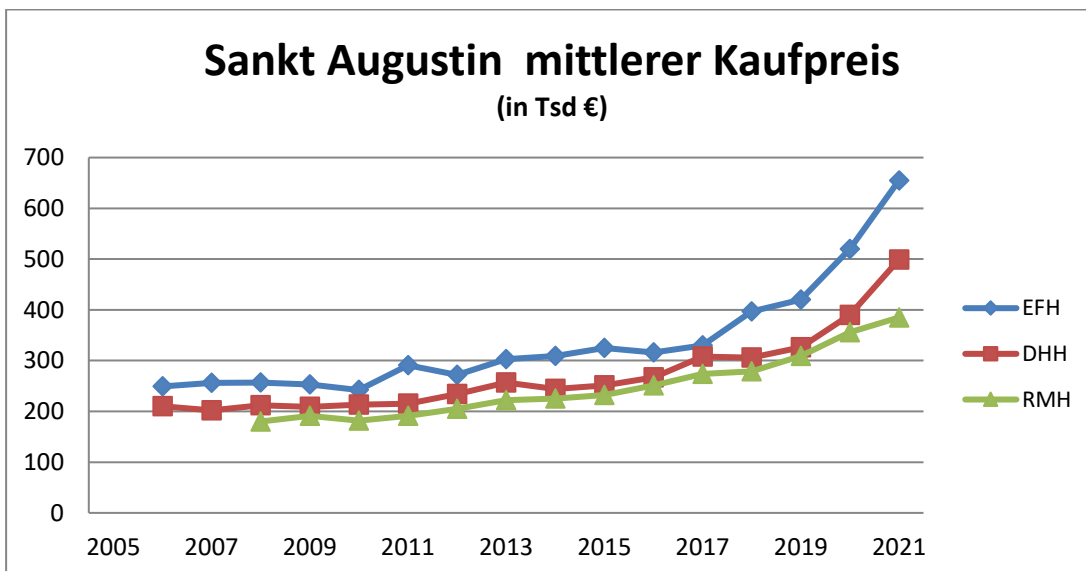
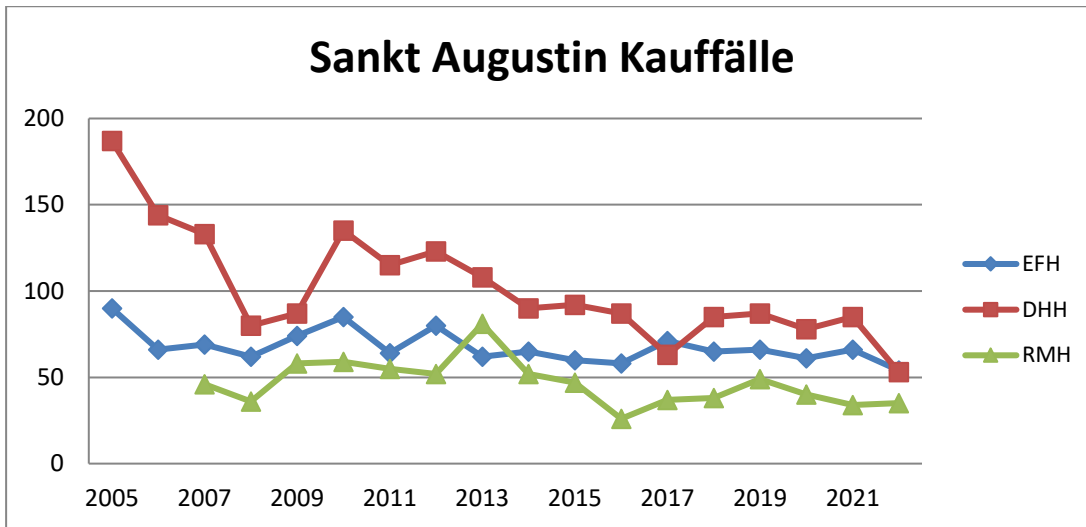
2.3.2.8 Bad Honnef



2.3.2.9 Königswinter



2.3.2.10 Sankt Augustin

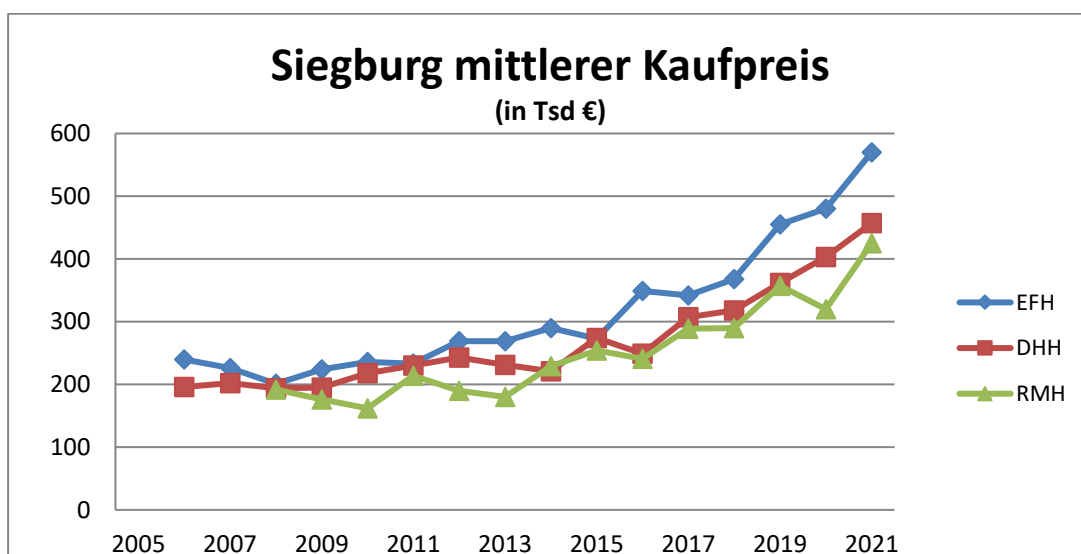
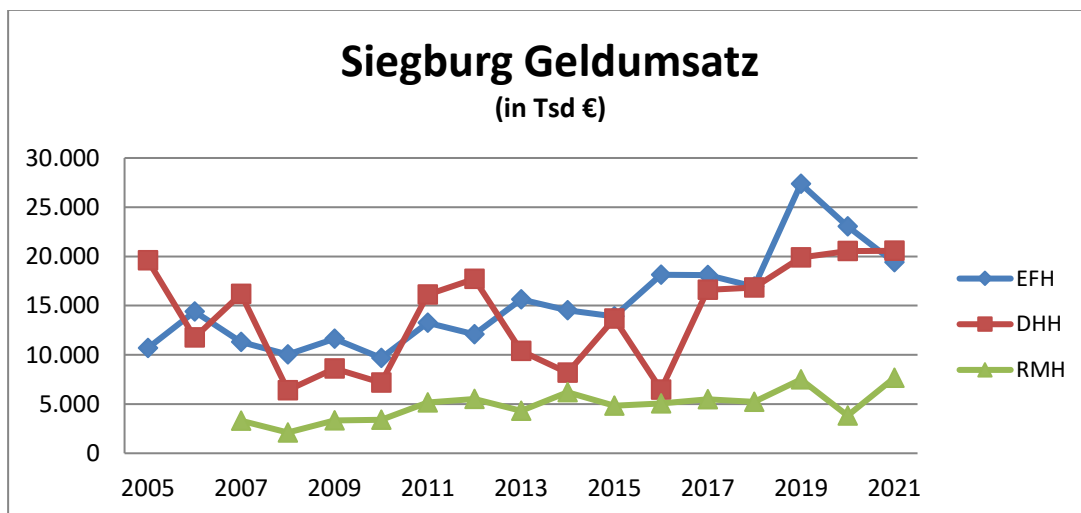
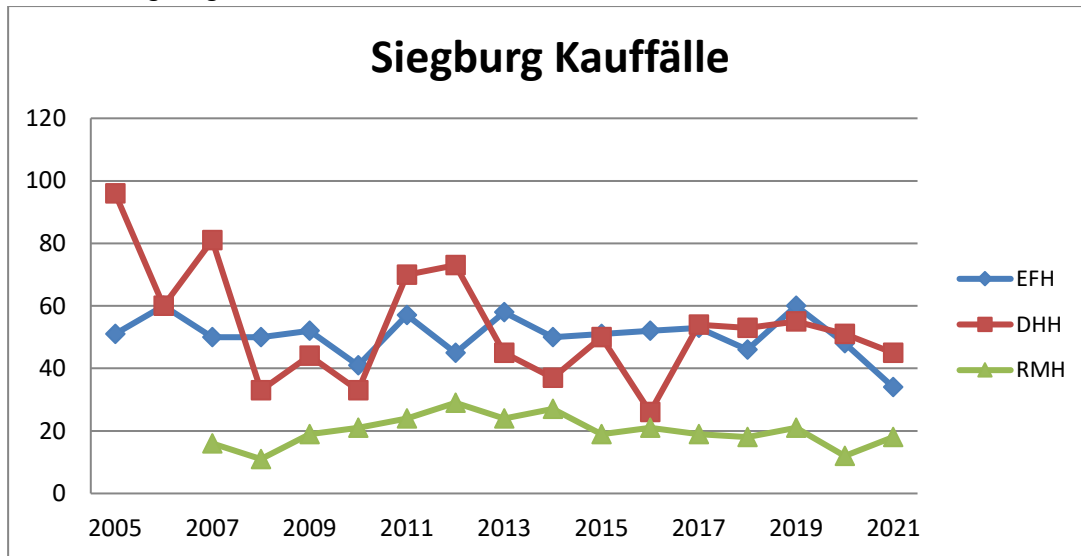


Autor: Till Herrmann – zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter

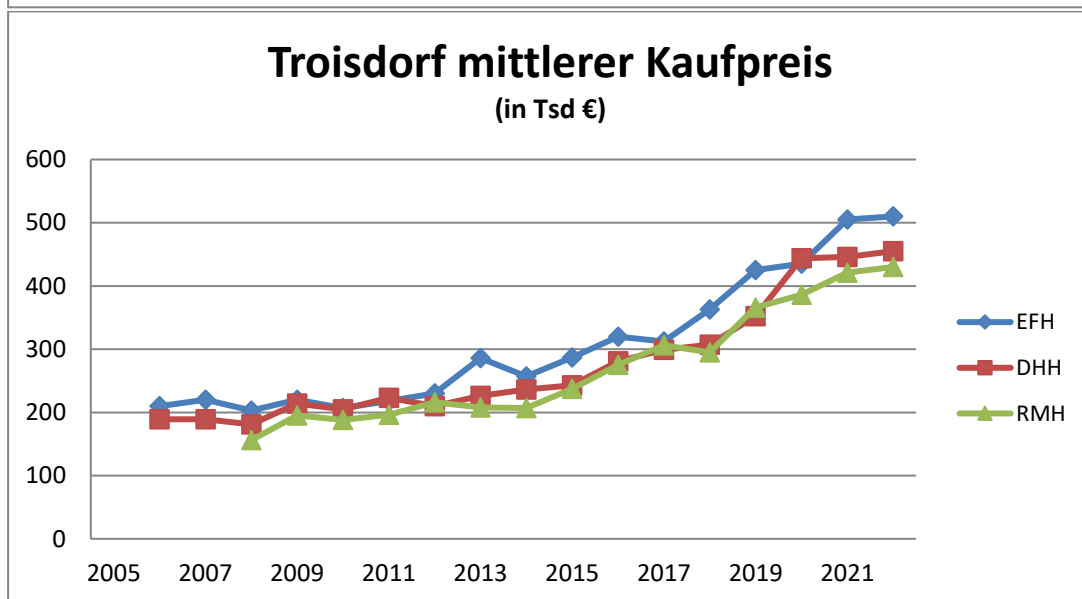
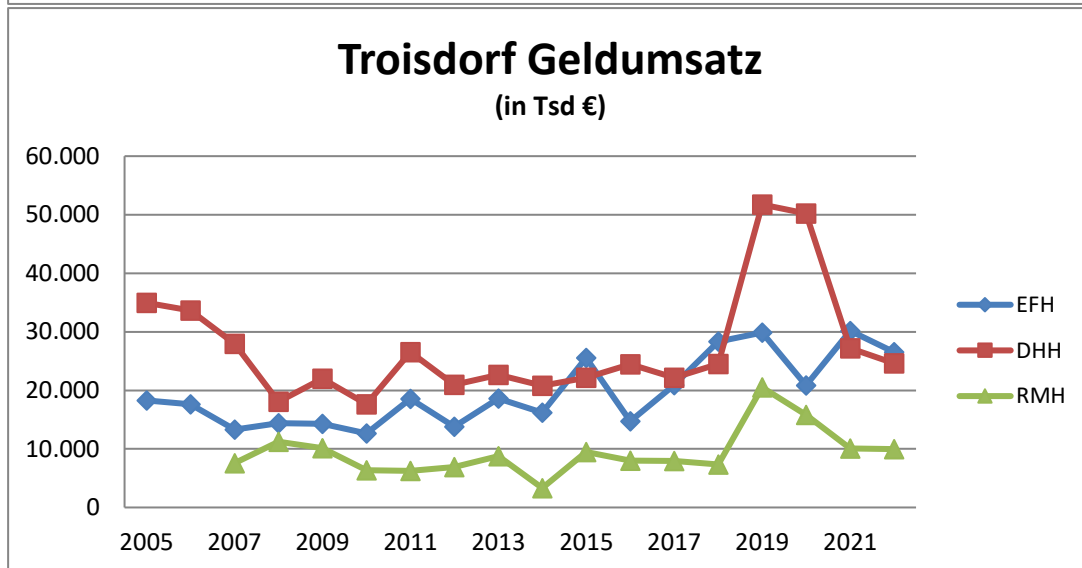
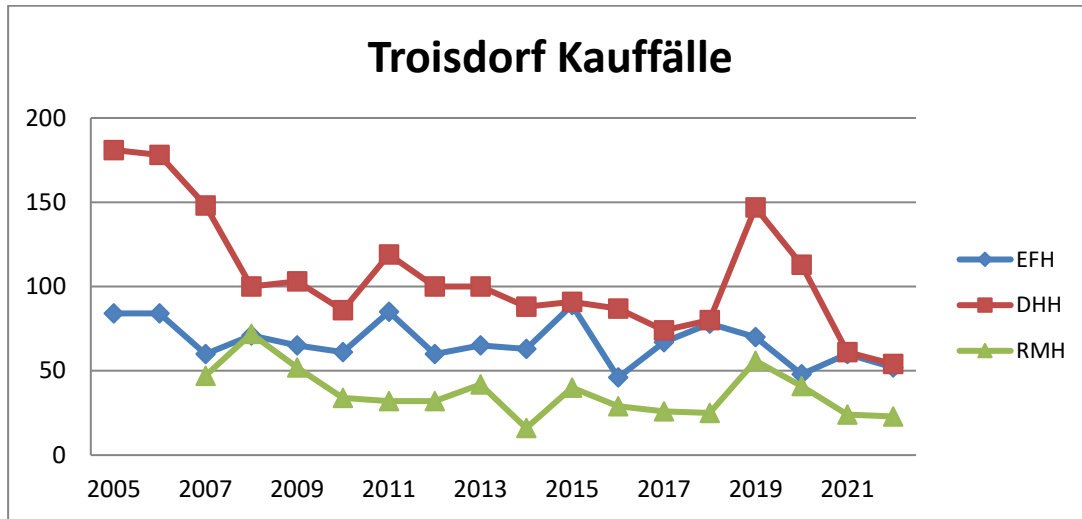
Heisterbacher Str. 106 – 53639 Königswinter, Tel. 02223 – 2794875 oder gutachter@immo-siebengebirge.de

www.immo-siebengebirge.de

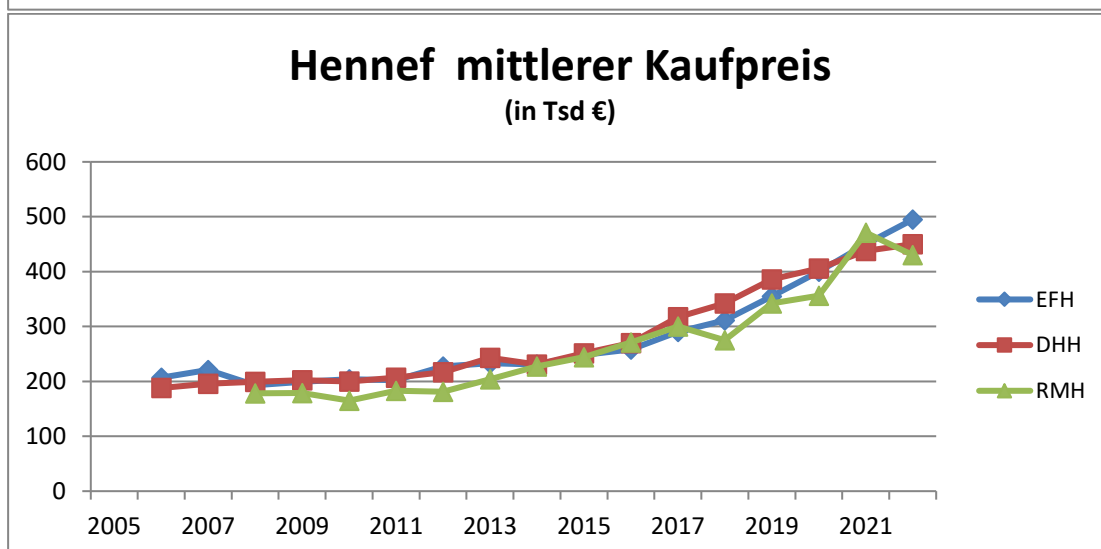
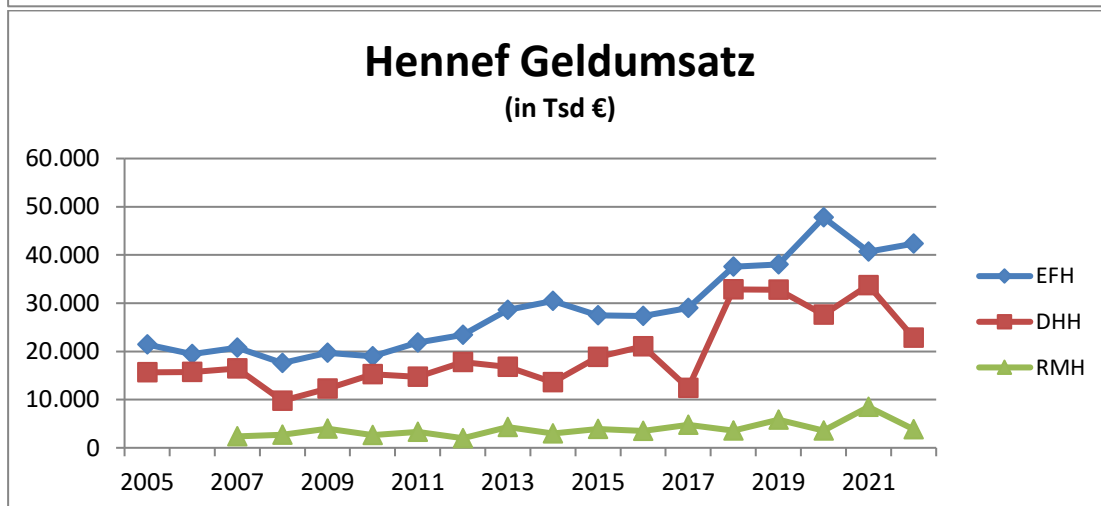
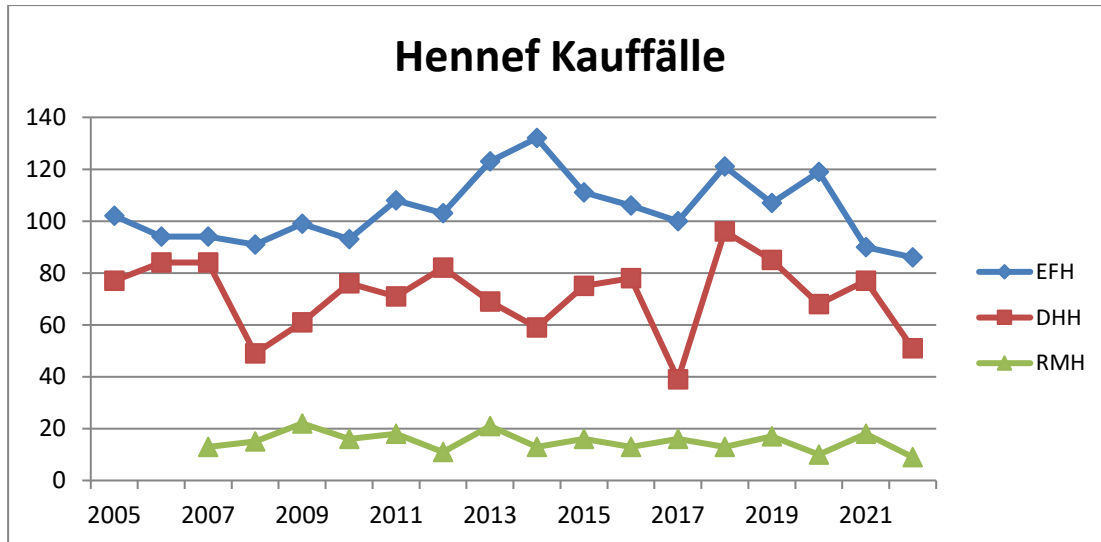
2.3.2.11 Siegburg



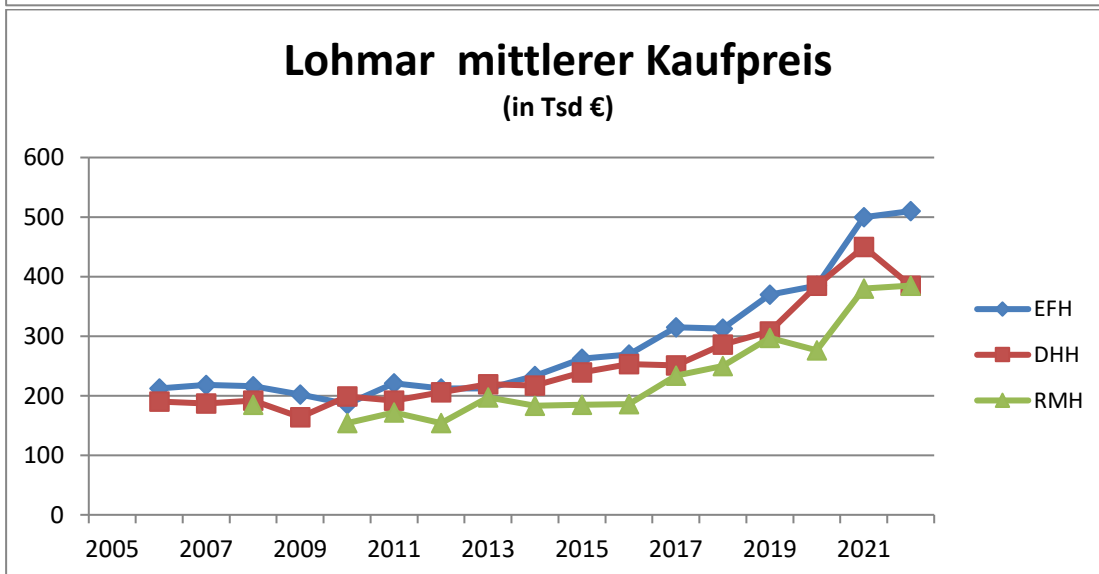
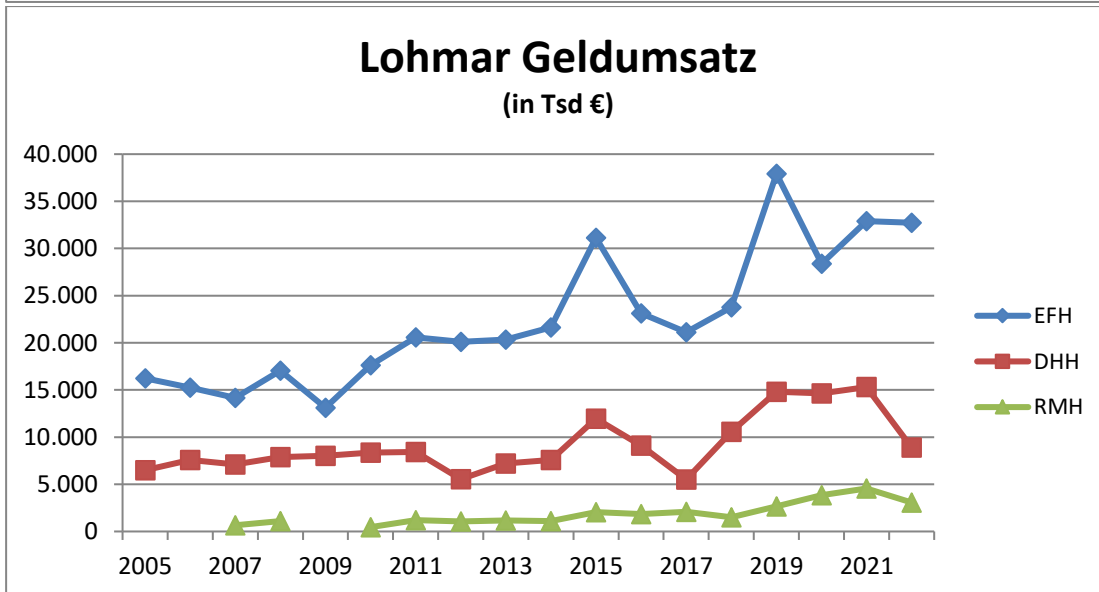
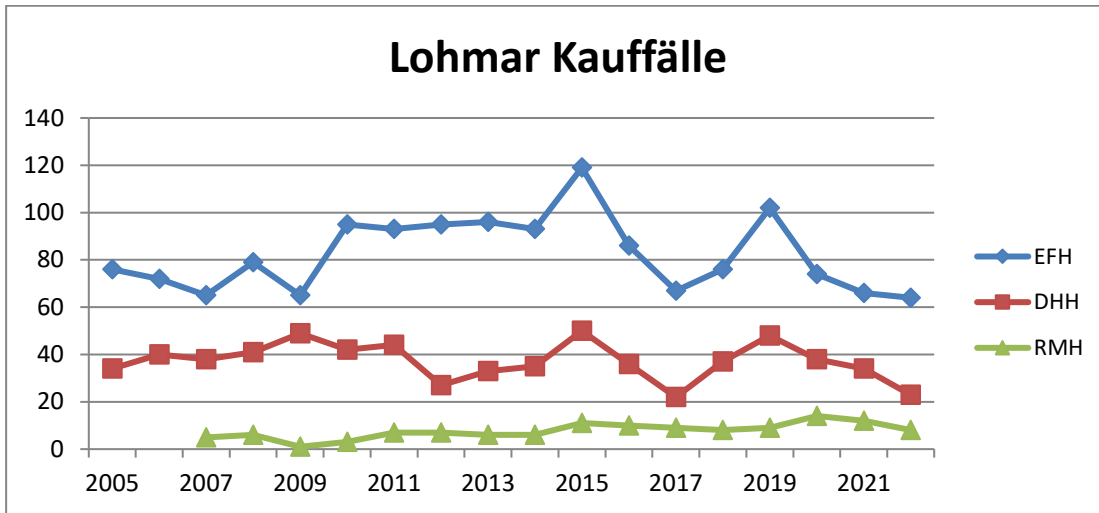
2.3.2.12 Troisdorf



2.3.2.13 Hennef



2.3.2.14 Lohmar

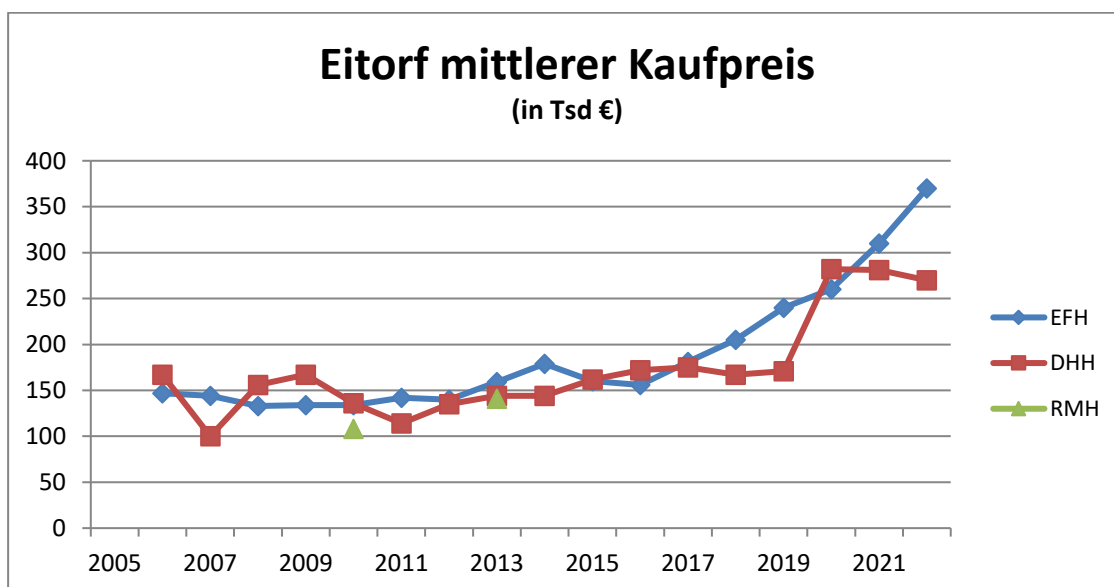
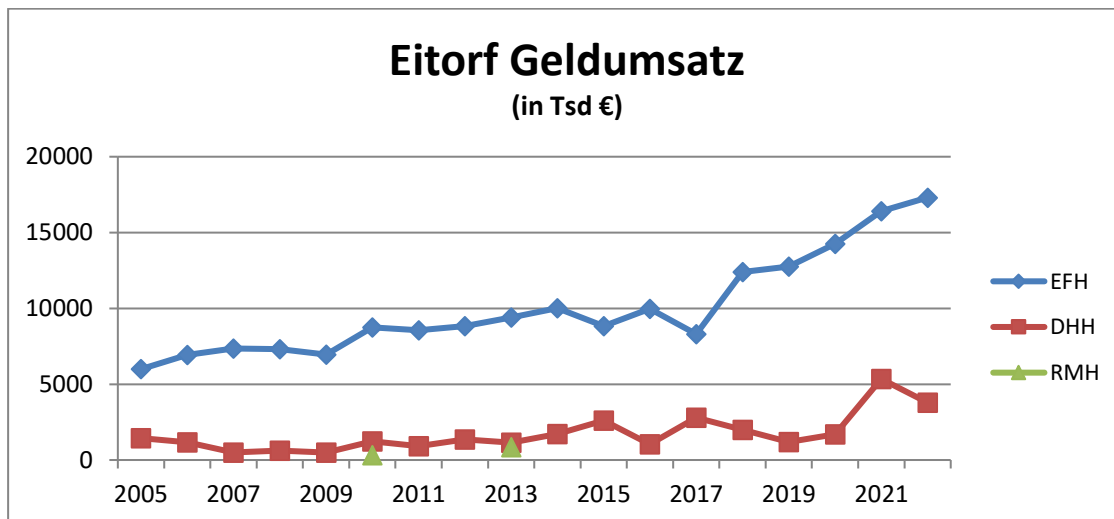
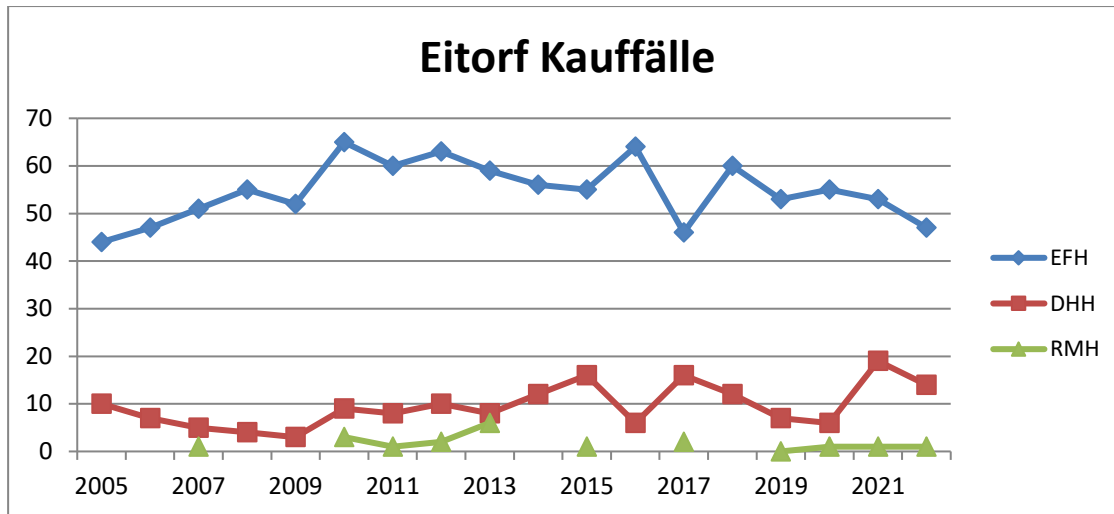


Autor: Till Herrmann – zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter

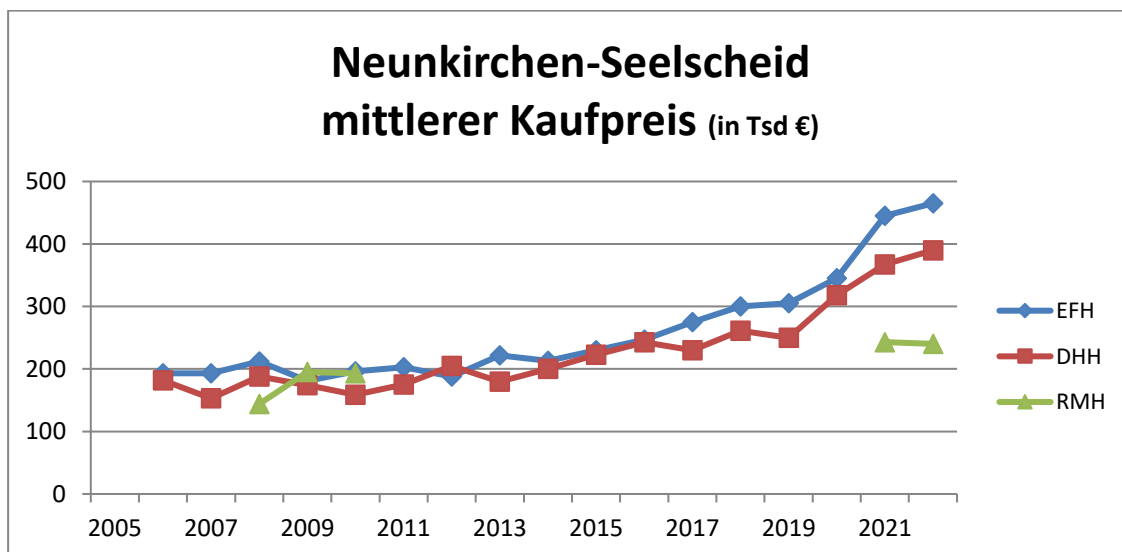
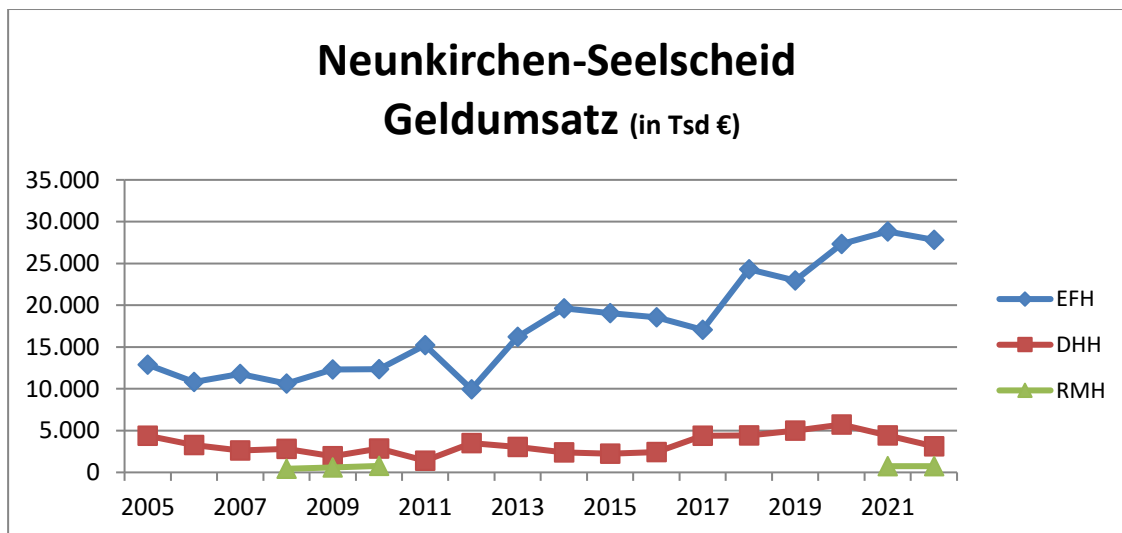
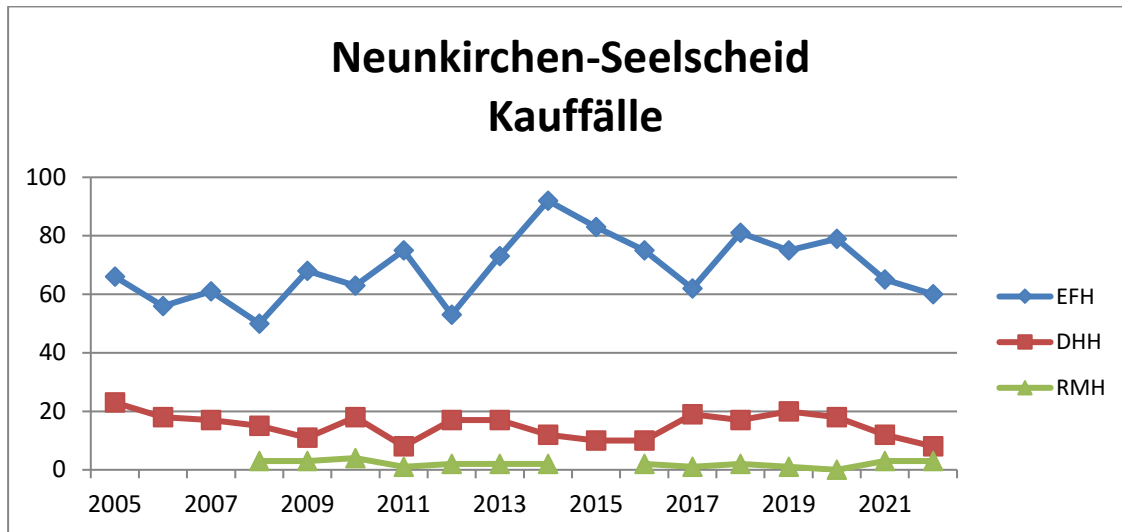
Heisterbacher Str. 106 – 53639 Königswinter, Tel. 02223 – 2794875 oder gutachter@immo-siebengebirge.de

www.immo-siebengebirge.de

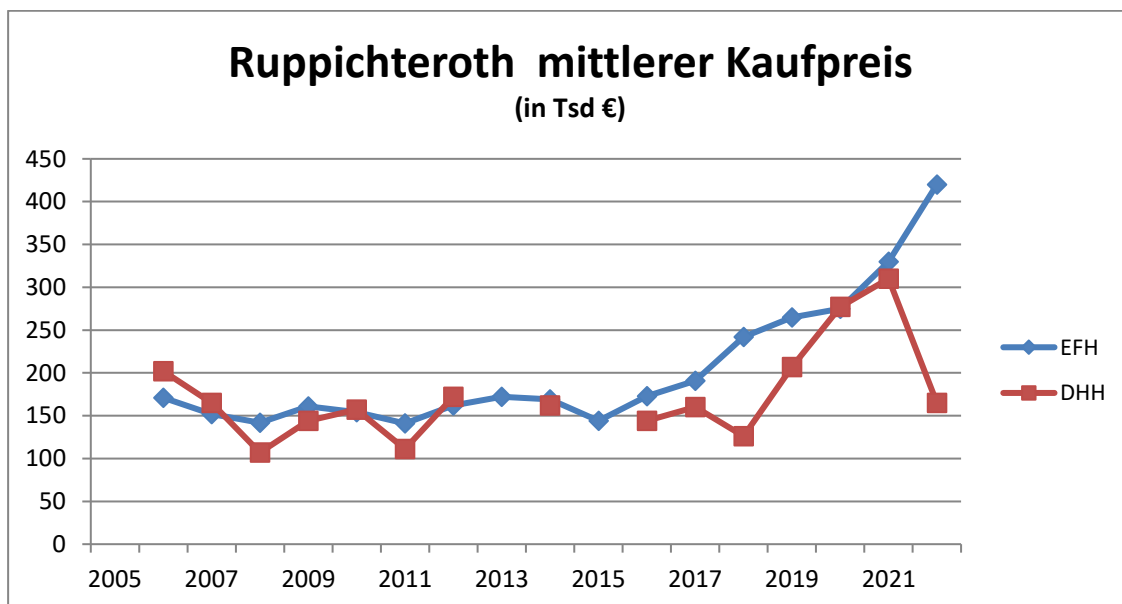
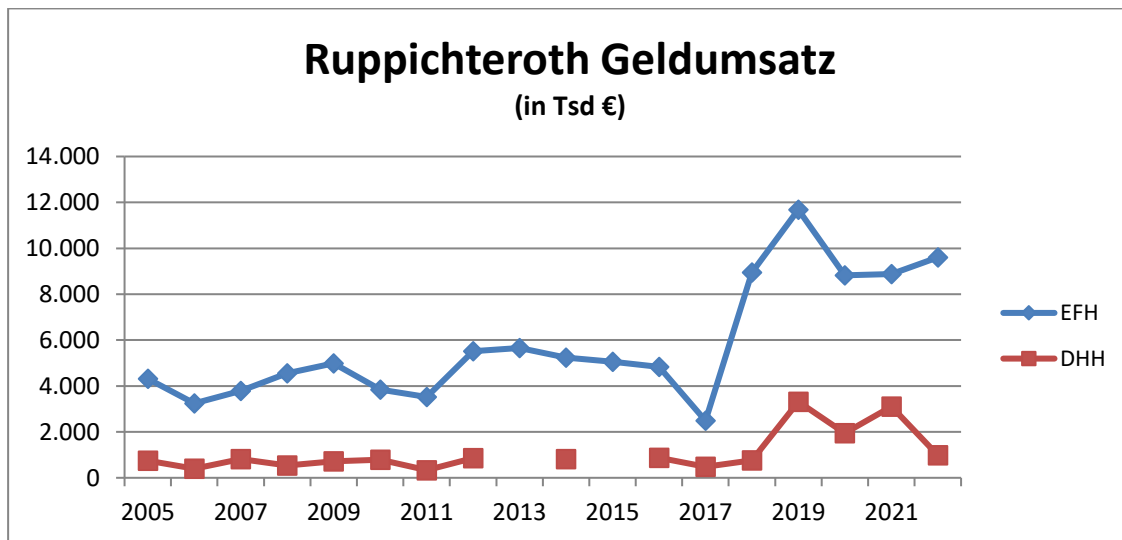
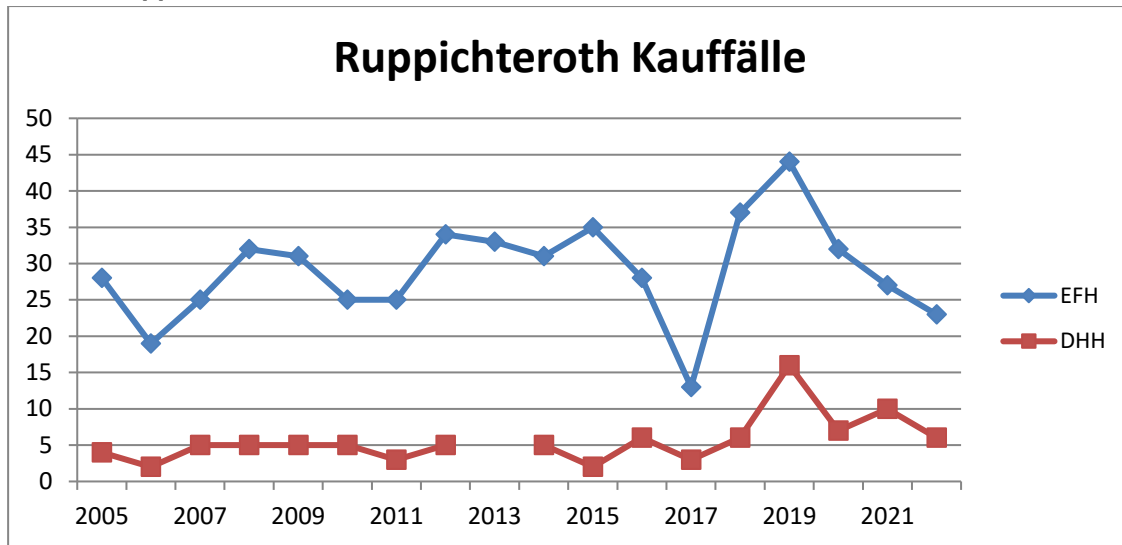
2.3.2.15 Eitorf



2.3.2.16 Neunkirchen-Seelscheid



2.3.2.17 Ruppichteroth

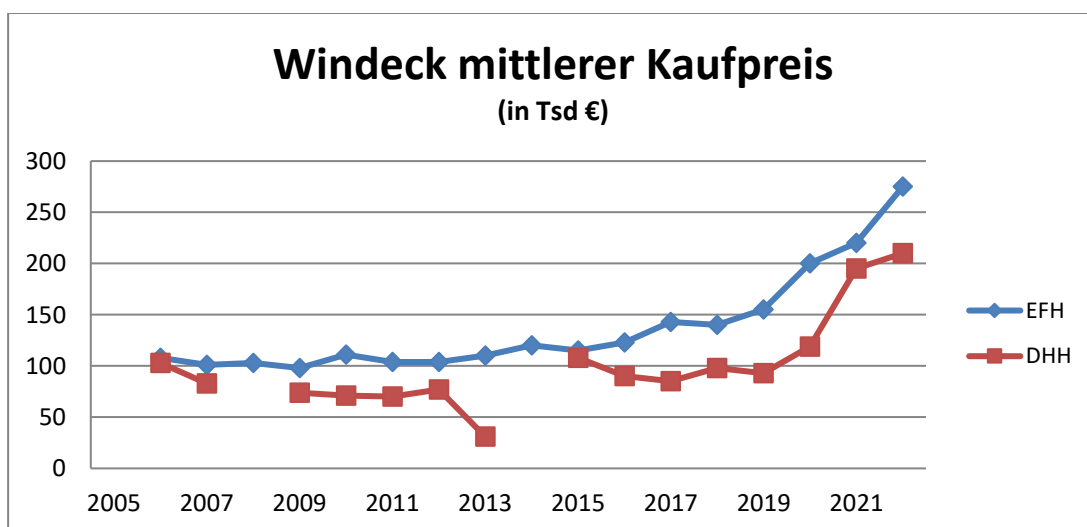
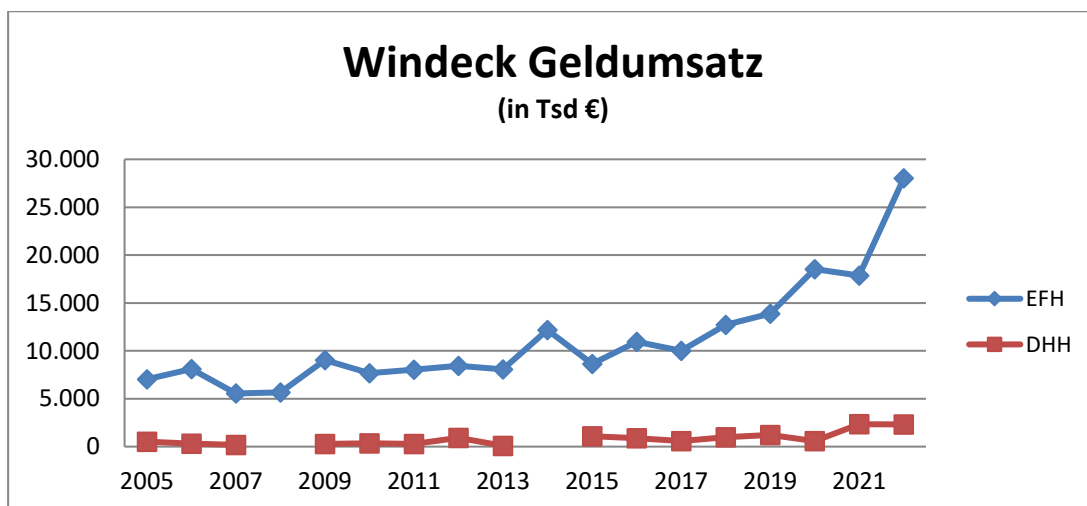
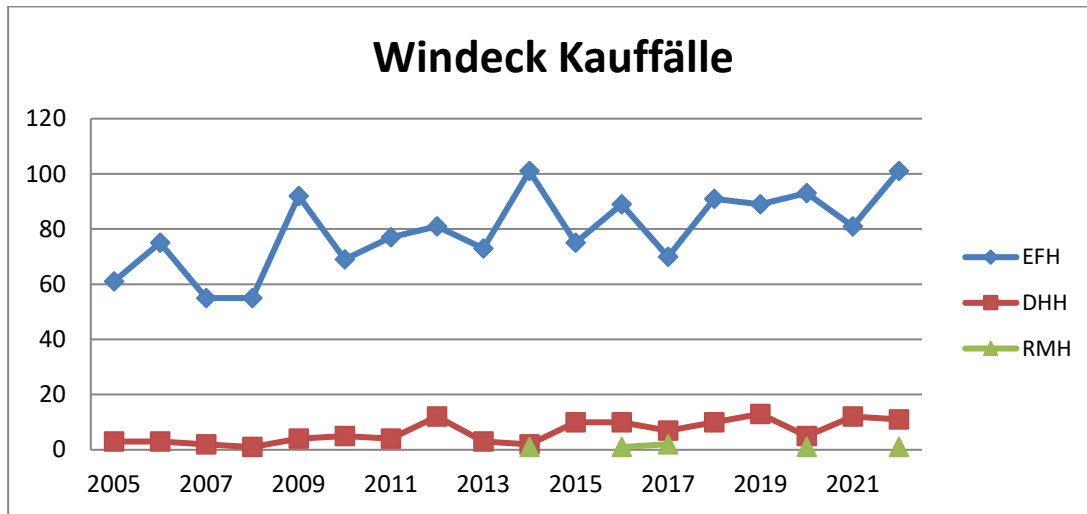


Autor: Till Herrmann – zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter

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

www.immo-siebengebirge.de

2.3.2.18 Windeck



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

Bonn:

Sämtliche absolute und relative (also QM-Wohnfläche) Preise sind nachhaltig gestiegen [mit nur wenigen Ausnahmen: absolute Preise freist. EFH Bj. bis 1949, RMH bis 1949].

Die Steigerungsraten haben sich gegenüber dem Vorjahresbericht überwiegend abgeschwächt.

Auch die Kauffallzahlen sind mit Ausnahme des Teilmarkts der Gründerzeithäuser und der DHH/REH gestiegen. Somit ist festzustellen, dass es weiterhin ein stabiles Angebot gab und die Häuser einen Käufer gefunden haben.

Rhein-Sieg-Kreis:

Die Entwicklung des Geldumsatzes im Teilmarkt der bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist mit -11 % gegenüber + 2 % im Vorjahr deutlich zurückgegangen. Auch die Anzahl der Kauffälle ist mit -15 % stark rückläufig gewesen.

Allerdings haben sich die Kaufpreise in nahezu allen Teilmärkten (freistehende EFH / DHH und REH / RMH) nachhaltig positiv entwickelt.

Einfluss Ukraine-Krieg / Energie-Krise / Zinssituation - Markteinschätzung

In den Auswertungen liegen Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2022 zugrunde.

Daher sind die Auswirkungen der Energie-, Zins-, und Baukostenkrise, die durch den Angriffskrieg in der Ukraine (seit Februar 2022) verursacht wurden, voraussichtlich noch nicht „voll durchgeschlagen“, bzw. sogar überwiegend nicht eingeflossen.

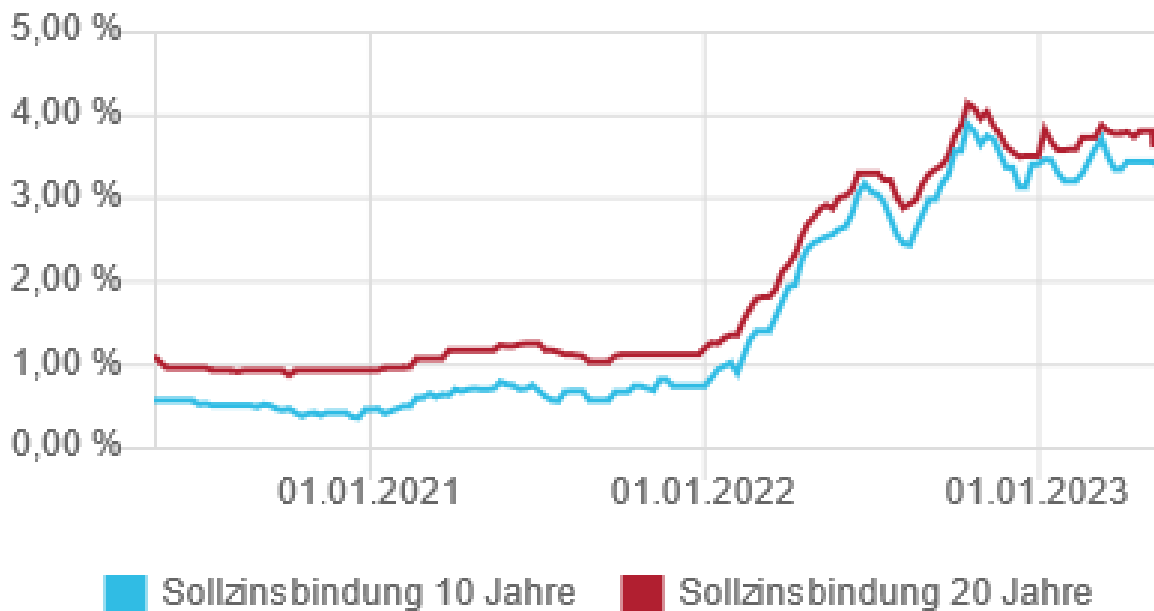
Zu einer aktuellen Marktbeobachtung gehören daher die konkreten Fragestellungen:

„Welche Auswirkungen haben die genannten Faktoren auf die Menge und Qualität der Nachfrage in den Teilmärkten?“

„Wie wirken sich die erhöhten Kosten für Energie, Immobiliendarlehen, Modernisierungskosten und die Unwägbarkeiten bei der Entwicklung der Baukosten und der Problematik der Knappheit und Lieferprobleme auf die Kaufpreise aus?“

Um zu beurteilen, wie stark der Einfluss der genannten Faktoren auf die ausgewerteten Kaufpreise ist, wird nachfolgend die Entwicklung der Zinskonditionen von Immobiliendarlehen analysiert.

Bei der Entwicklung der Bauzinsen im Jahr 2022 (vgl. folgende Grafik) ist festzustellen, dass das Zinsniveau noch im ersten Quartal unter 2 % lag und erst zum 3. Quartal über 3 % gesprungen ist. Somit ist ein Großteil der Käufer (im Jahr 2022) voraussichtlich noch in den Genuss der „günstigen“ Finanzierungsbedingungen gekommen. Viele werden voraussichtlich einen vermeintlich noch hohen Kaufpreis akzeptiert haben, um den Immobilienkauf in dieser Phase der schnell steigenden Bauzinsen „in trockene Tücher“ zu bekommen.



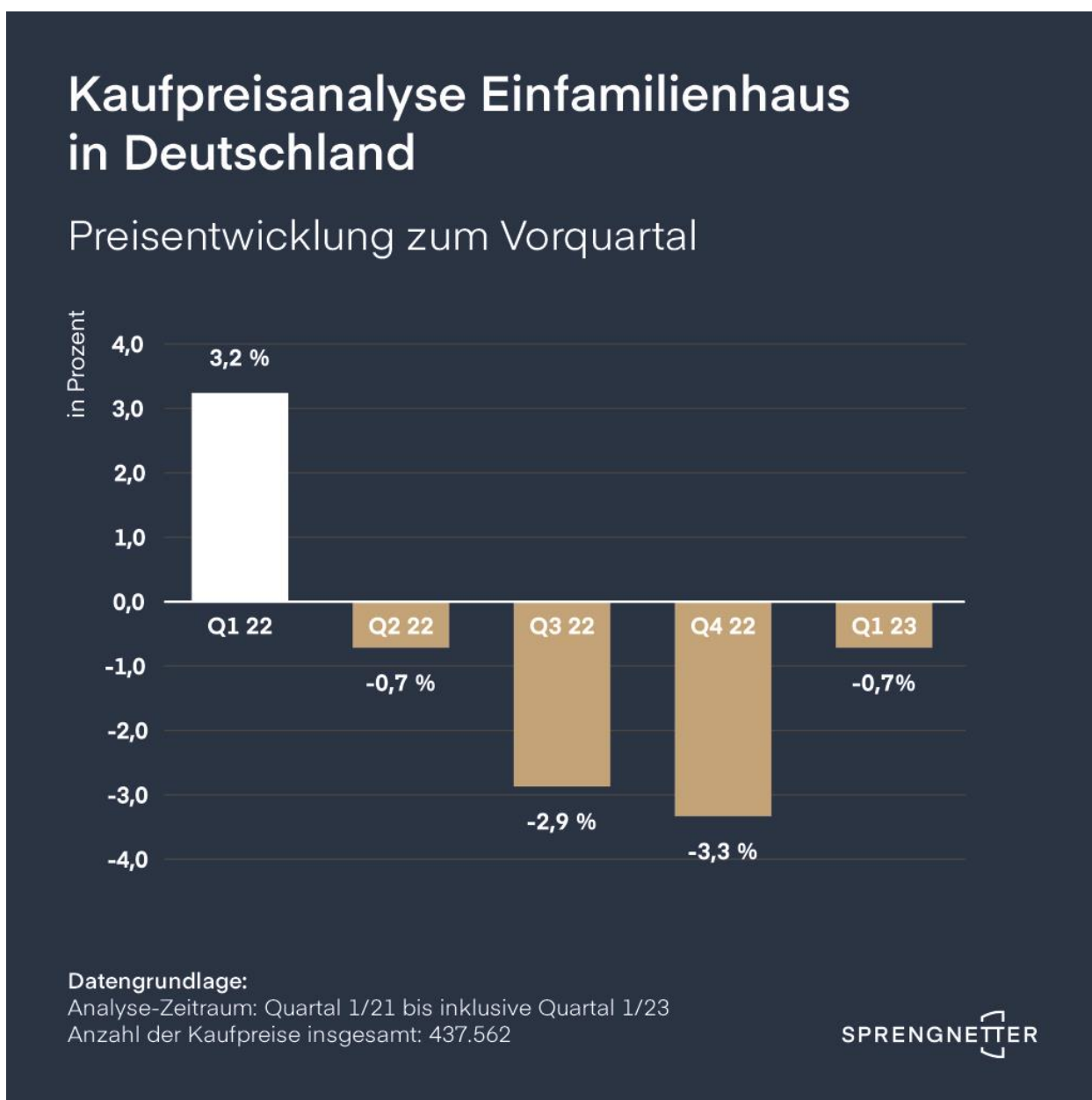
Quelle: <https://www.drklein.de/zinsentwicklung-prognose.html>

Es ist also festzuhalten, dass in den aktuell ausgewerteten Immobilienpreisen, welchen die Daten der Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2022 zugrunde liegen, die Einflüsse aus dem Ukraine-Krieg überwiegend noch nicht eingegangen sind und daher gesondert berücksichtigt werden müssen.

Hierzu können aktuellere Daten, die z.B. durch die anerkannte Sprengnetter Marktforschung quartalsaktuell erhoben und veröffentlicht werden, betrachtet werden.

In der folgenden Grafik ist die Preisentwicklung im Teilmarkt der Einfamilienhäuser auf Bundesebene dargestellt. Es zeigt sich, dass im 4. Quartal 2022 der stärkste Negativtrend mit -3,3 % gemessen werden konnte, aber bereits im 4. Quartal die Trendwende stattgefunden hat, und sich der Preisrückgang verlangsamt hat.

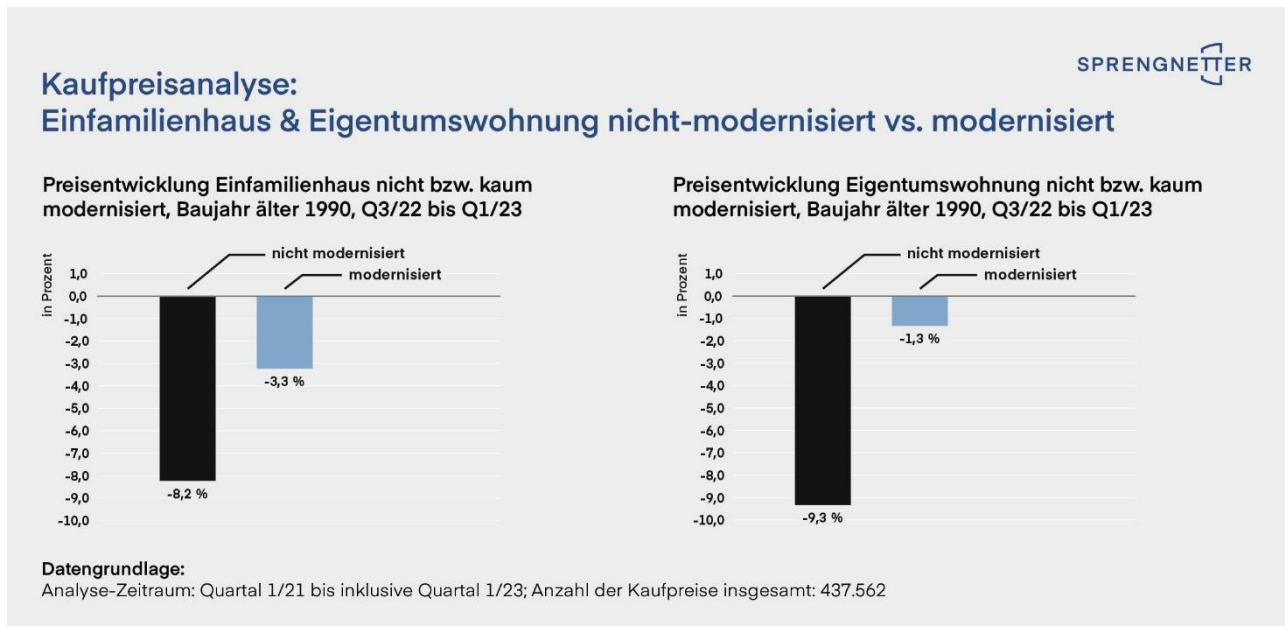
(Datenbasis: Kaufpreisanalyse Sprengnetter Marktforschung, bundesweit 437.562 Kauffälle)



Summiert man die Preisentwicklungen der letzten 5 Quartale Q1-22 bis Q1-23 ergibt sich ein Preisrückgang von -4,4 % (bzw. auf ein Jahr umgerechnet nur noch -3,52 %).

Somit ist der (durchschnittliche) Preisrückgang, bundesweit über alle Teilmärkte (Baujahresklassen und Gebäudetypen), gar nicht besonders stark ausgeprägt.

Die folgende Grafik/Daten zeigen, dass die Preisrückgänge jedoch sehr differenziert ausfallen. Ältere, nicht modernisierte Immobilien verzeichnen einen deutlich stärkeren Preisrückgang als die modernisierten Immobilien.



Im Teilmarkt der Einfamilienhäuser war der Rückgang fast 3-mal so stark bei den unmodernisierten Immobilien, bei Eigentumswohnungen sogar um das 7-fache.

Hier nehmen die Energiekosten und die hohen Kosten bzw. Unwägbarkeiten bei (energetischen) Modernisierungsmaßnahmen Einfluss.

Weitere Kriterien für Marktanpassungen dürften die Kaufkraft, die Eigenkapitalquote, der Arbeitsmarkt sowie vermutlich auch die zurückliegende Preisdynamik in den jeweiligen Teilmärkten sein. In unserer Region Bonn/Rhein-Sieg ist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt eine solide Kaufkraft / Eigenkapitalquote und ein stabiler Arbeitsmarkt vorhanden. Es sind daher Kaufinteressenten vorhanden, die über die Möglichkeit verfügen, Immobilien zu kaufen. Die Preisdynamik in der Region war, insbesondere im Bonner Stadtgebiet, in den vergangenen Jahren sehr stark, d.h. die abgeschlossenen Kaufpreise waren oft mit der Dynamik in die Zukunft gerichtet. In der aktuellen Marktsituation werden die Immobilienkäufer in der Region bei Ihren Kaufpreisüberlegungen mehr Sicherheit einbauen und die dynamischen Zuschläge, die in den „alten“ Kaufpreisen enthalten sind, bereinigen.

Fazit: Die Preise für Immobilien in der Region Bonn / Rhein-Sieg sind in 2022 überwiegend weiter gestiegen. Die Dynamik hat jedoch abgenommen. Im Rhein-Sieg-Kreis hat der Geldumsatz um rd. 11 % abgenommen. Die Einflüsse des Ukraine-Kriegs, der damit eingehenden Energiekrise und Veränderungen am Zinsmarkt, sind in den aktuellen Immobilienpreisen nur geringfügig eingegangen und daher gesondert zu berücksichtigen. Aktuelle Preisentwicklungen auf Bundesebene zeigen, dass die Preisrückgänge in den letzten 5 Quartalen insgesamt weniger als 5 % ausgemacht haben. Es ist jedoch festzustellen, dass die Preisrückgänge bei den unmodernisierten Immobilien deutlich stärker ausfallen (3- bis 7-fach). Es ist also damit zu rechnen, dass die Preisentwicklungen in den einzelnen Teilmärkten der Region weiter abgenommen haben, die Preise daher nun eher in eine Seitwärtsbewegung kommen, teilweise auch rückläufig sein können, insbesondere dann, wenn Käufer einen großen und schwer zu kalkulierenden Aufwand betreiben müssen, um einen zeitgemäßen Energieeffizienzstandard zu erreichen. Der stabile Arbeitsmarkt sorgt jedoch für kaufkräftige und neue Nachfrage und ermöglicht den Verkäufern, ihre Immobilien weiterhin verkaufen zu können.

Autor und Herausgeber des Immobilien-Reports Bonn-Rhein-Sieg 2023



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 2024 jetzt schon kostenlos abonnieren. Mail mit Stichwort „ImmoReport“ an gutachter@immo-siebengebirge.de

Autor: Till Herrmann – zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter

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

www.immo-siebengebirge.de