

Unser Preisreport 2019

Rhein-Sieg-Kreis

Der Immobilienmarkt im Bonner Speckgürtel.

Wenn's um Immobilien geht





Unternehmensvorstellung KSK-Immobilien

Die KSK-Immobilien ist der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln und mit rund 900 Objekten, die sich ständig im Angebot befinden, sowie 48 Immobilienbüros und ca. 165 Mitarbeitern der größte Makler im Rheinland.

Die KSK-Immobilien vermittelt nicht nur Wohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser und Grundstücke, sondern auch Gewerbeobjekte, Exklusivimmobilien, Mikrowohnapartments sowie Kapitalanlageimmobilien. Für notleidende Immobilien bietet die KSK-Immobilien die Entwicklung

von Revitalisierungsmaßnahmen und entsprechenden Vermarktungsstrategien an.

Dieser Preisreport beruht auf den Analysen der hauseigenen Researchabteilung, die die permanente Beobachtung des regionalen und überregionalen Wohnungsmarktes übernimmt. So kann die KSK-Immobilien sowohl selber frühzeitig auf Trends reagieren als auch ihren Kunden – Selbstnutzern wie Kapitalanlegern – zahlreiche Beratungsdienstleistungen rund um das Thema Immobilien anbieten.

Unser Preisreport über den Rhein-Sieg-Kreis

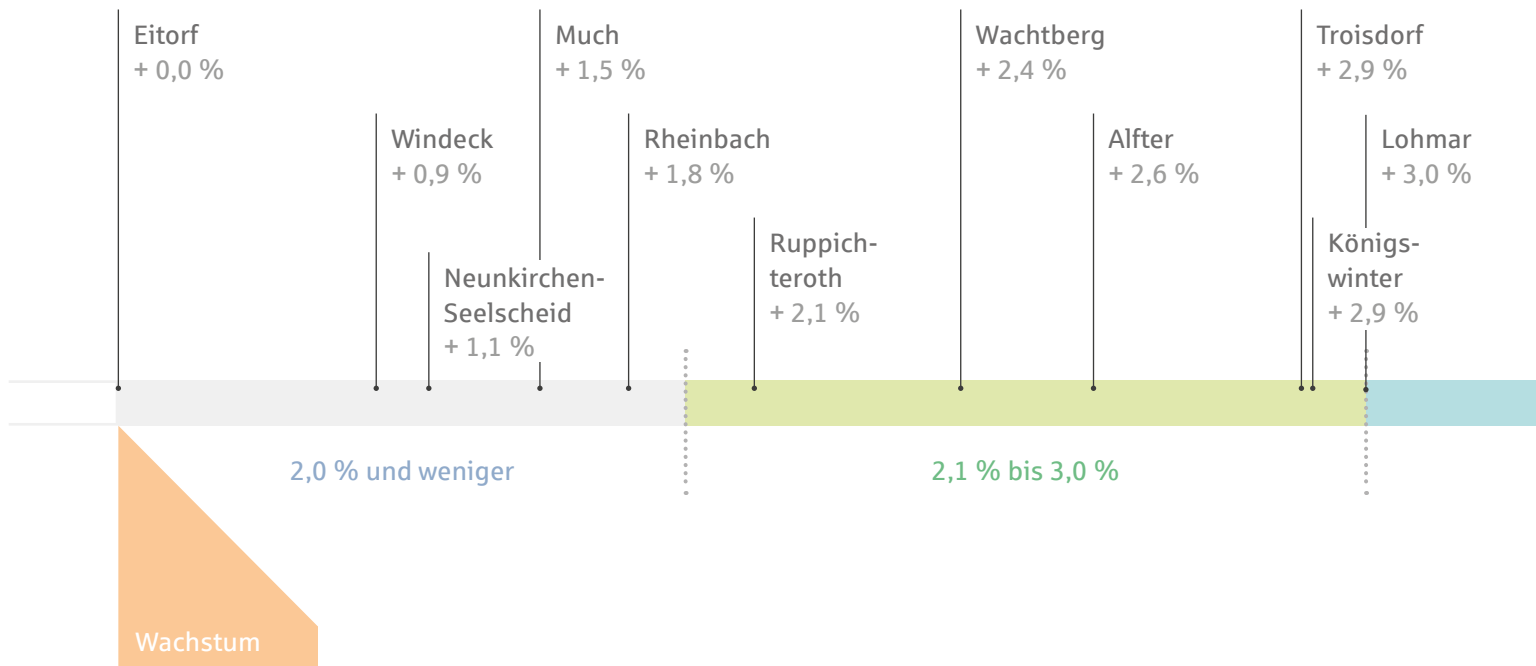
Der Rhein-Sieg-Kreis ist mit rund 600.000 Einwohnern der zweitgrößte Kreis Deutschlands, der seine Beliebtheit nicht zuletzt der Sogwirkung der ehemaligen Hauptstadt Bonn verdankt, die vom Rhein-Sieg-Kreis fast komplett umschlossen wird.

Der Rhein-Sieg-Kreis erstreckt sich über beide Seiten des Rheins und wird einerseits geprägt vom Siebengebirge mit dem gleichnamigen Naturpark (dem ältesten Naturschutzgebiet Deutschlands), andererseits jedoch auch von der Lage an der Köln-Bonner Bucht und dem Rhein. Das Siegtal bietet zahlreiche Wander- und Radwandermöglichkeiten. Bonn ist als Beethovenstadt eine der bedeutendsten Kulturstädte Deutschland. Aufgrund dieser abwechslungsreichen Mischung aus Naherholung bzw.

Naturerlebnis einerseits und Kultur, Events und Großstadtflair andererseits wird der Rhein-Sieg-Kreis als Wohnstandort immer beliebter.

Als größter Makler im Rheinland ist die KSK-Immobilien im Rhein-Sieg-Kreis an insgesamt 16 Standorten vertreten, die sich über das gesamte Kreisgebiet – links- und rechtsrheinisch – erstrecken. In unseren Immobilienbüros und Ladenlokalen beraten Sie über 30 kompetente und erfahrene Immobilienberater zu den Themen Bestandsimmobilien, Gewerbe- und Investmentimmobilien, Exklusivimmobilien, Neubauimmobilien und Mikroapartments.

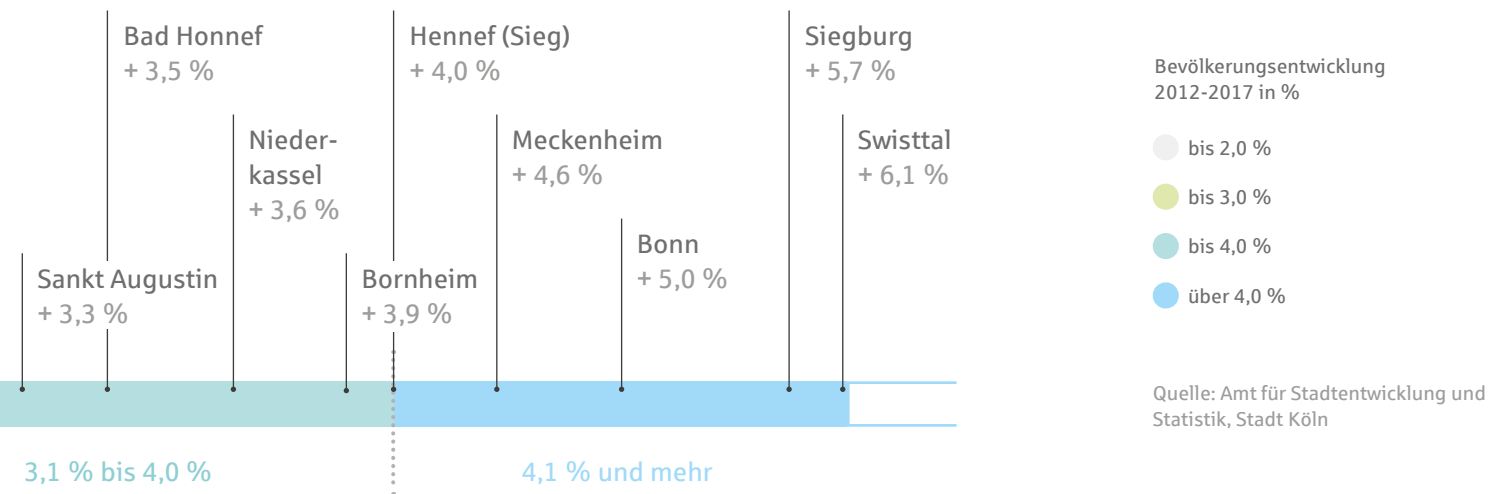




Bevölkerungsentwicklung im Rhein-Sieg-Kreis

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung wird deutlich, dass die hohe Dynamik innerhalb des Kreises von der Bundesstadt Bonn auszugehen scheint, denn unter den Spitzenreitern in Sachen Bevölkerungsentwicklung befinden sich auffällig viele Städte, die im ersten Speckgürtel von Bonn liegen, beispielsweise Meckenheim, Niederkassel, Bad Honnef und Sankt Augustin. Mit den Vereinten Nationen sowie den Unternehmenszentralen der Deutschen Post und der Telekom ist Bonn ein bedeutender Wirtschaftsstandort und Arbeitsort. Die renommierte Rheinische Friedrich-

Wilhelms-Universität Bonn zieht außerdem zunehmend junge Menschen in die Stadt. All diese Faktoren generieren eine große Sogwirkung. Die Städte und Gemeinden, die ein geringeres Bevölkerungswachstum aufweisen, befinden sich ausnahmslos im zweiten Speckgürtel der Beethovenstadt, zum Beispiel Eitorf, Windeck, Neunkirchen-Seelscheid, Much, Rheinbach und Ruppichteroth. Dennoch muss festgestellt werden: Keine Stadt bzw. Gemeinde im Rhein-Sieg-Kreis hat ein negatives Bevölkerungswachstum, der Kreis ist also ein beliebtes Zuzugsgebiet und wächst weiterhin.



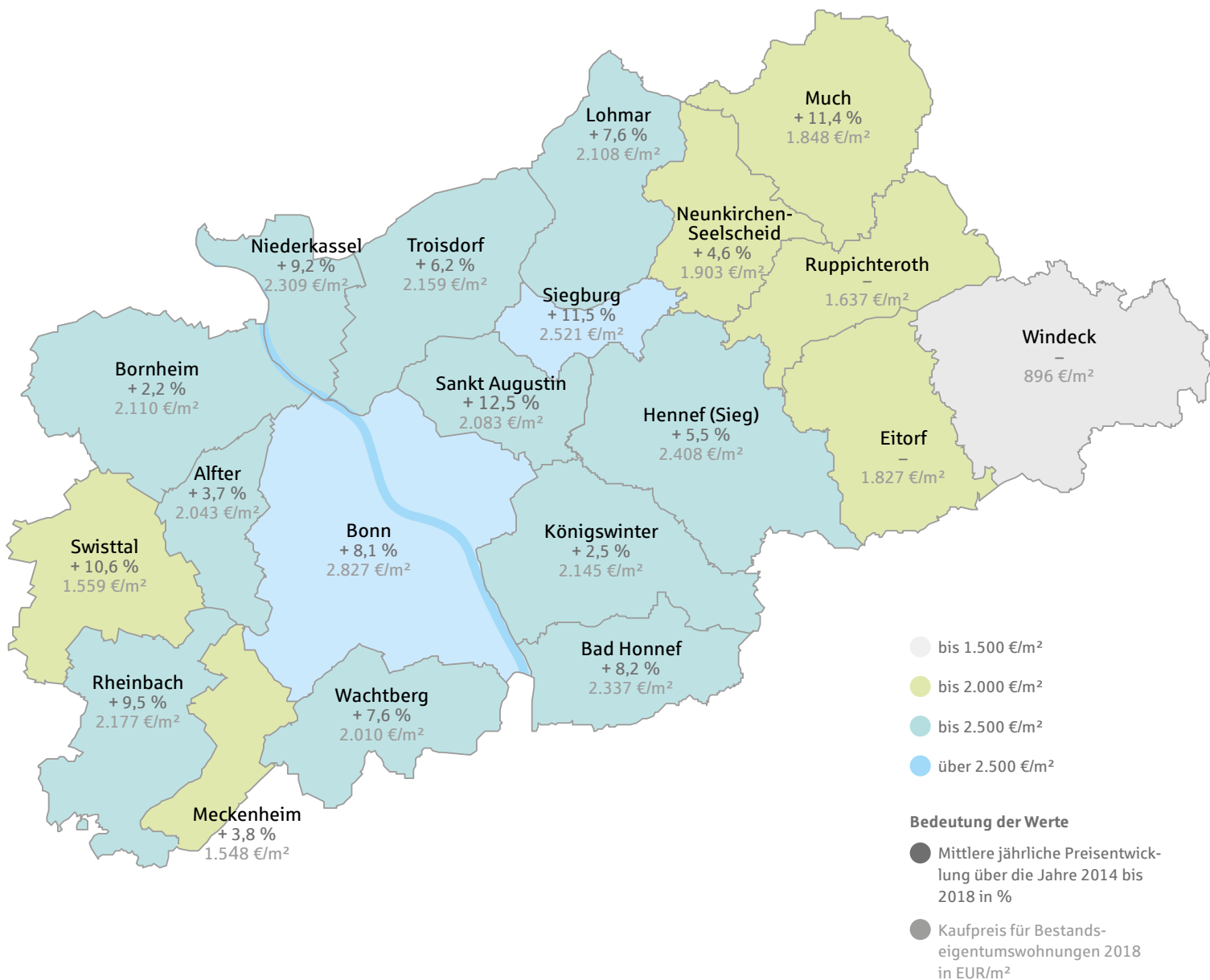
Wanderungsbewegungen

Mit einem positiven Wanderungssaldo von über 2.000 (sprich: Es ziehen 2.000 Menschen mehr in den Rhein-Sieg-Kreis als im gleichen Zeitraum wegziehen) ist der Rhein-Sieg-Kreis, bezogen auf das gesamte Geschäftsgebiet der KSK-Immobilien, einer der am stärksten wachsenden Kreise.

Dabei fällt auf, dass insbesondere die Verflechtungen mit der Bundesstadt Bonn, die vom Rhein-Sieg-Kreis umgeben wird, eng sind. Pro Jahr ziehen über 5.000 Menschen aus Bonn in den Rhein-Sieg-Kreis, darunter in erster Linie

„Suburbanisierer“, also Menschen, die z. B. für die Familiengründung aus Bonn wegziehen, aber aufgrund der Arbeitsstätte nach wie vor die Nähe zur Rheinmetropole suchen. Gleichzeitig verliert der Rhein-Sieg-Kreis aber auch Bewohner an Bonn – 2017 zogen über 3.700 Menschen aus dem Kreisgebiet in die Beethovenstadt, beispielsweise junge Menschen, die für die Ausbildung oder das Studium die Zentrumsnähe suchen.

Bestandswohnungen Kauf



Der Grafik ist zu entnehmen, dass Bestandseigentumswohnungen im Rhein-Sieg-Kreis in Siegburg, Hennef, Bad Honnef und Niederkassel die höchsten Verkaufspreise erzielen.

Hinter dem Preisniveau von Bonn (über 2.800 Euro/m²) bleiben sie dennoch zurück. Erwähnenswert ist jedoch die Preissteigerung in Much: In den Jahren 2014 bis 2018 sind die Kaufpreise für Bestandseigentumswohnungen hier um 11,4 Prozent gestiegen, was der dritthöchste Wert hinter Sankt Augustin (12,5 Prozent) und Siegburg (11,5 Prozent) ist, mit dem sich Much fast auf Augenhöhe

befindet. Mit 1.848 Euro/m² sind Bestandseigentumswohnungen hier dennoch verhältnismäßig günstig, was Voraussetzungen für ein weiterhin hohes Wachstum schafft. Dieses Phänomen ist auch im linksrheinischen Swisttal zu beobachten, das mit 10,6 Prozent bei der Preissteigerung im oberen Bereich liegt, jedoch noch verhältnismäßig geringe Kaufpreise (im Schnitt 1.559 Euro/m²) aufweist.

Mehr zum Thema finden Sie in
unserem aktuellen
Marktbericht!

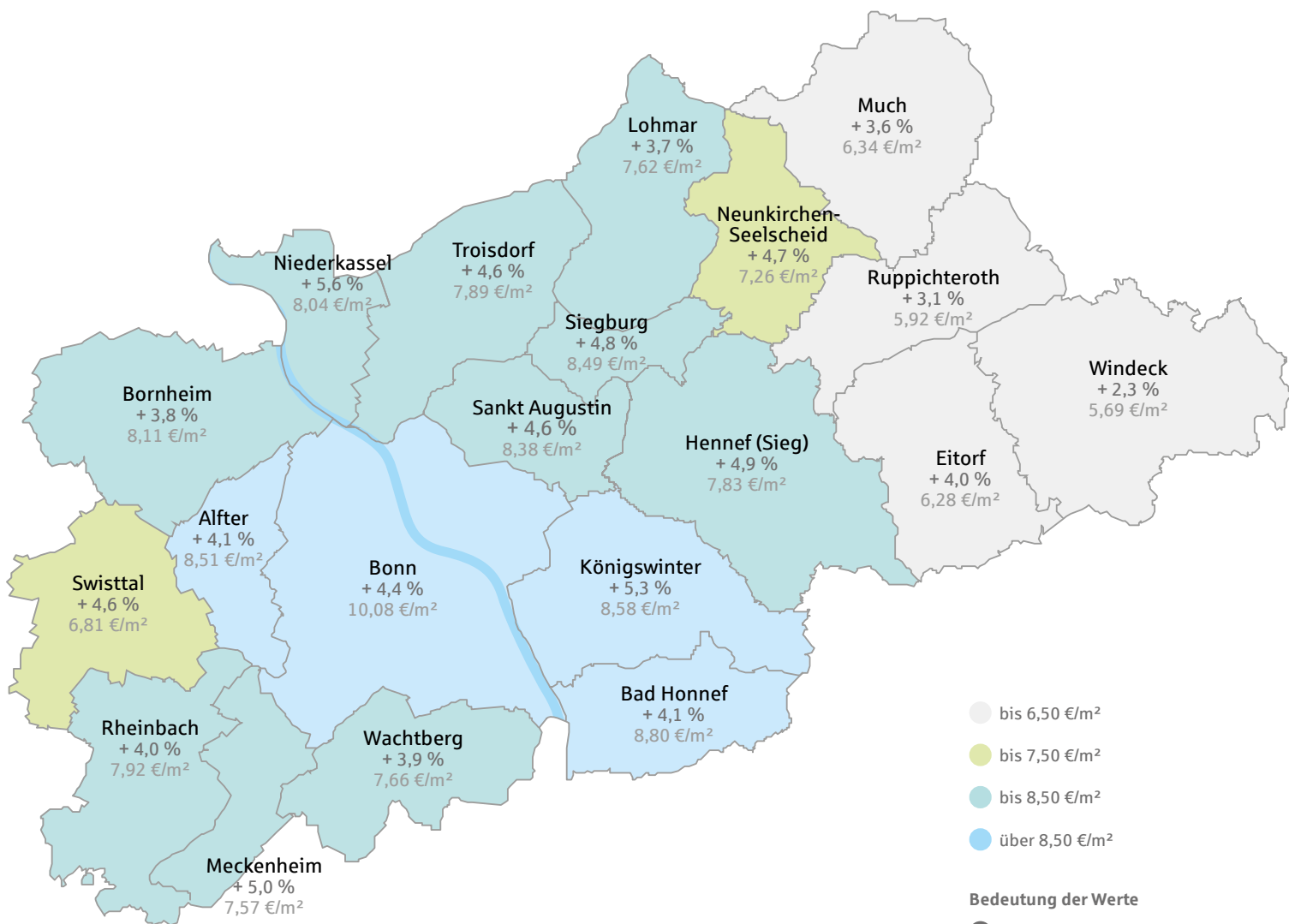
Gute Infrastruktur

Käufer von Eigentumswohnungen wünschen sich in der Regel eine sehr gute Verkehrsanbindung und ein breit gefächertes infrastrukturelles Angebot. So ist es wenig verwunderlich, dass sich in Lagen, die genau das erfüllen, in den letzten Jahren Hochpreisgebiete für Eigentumswohnungen gebildet haben, beispielsweise in Troisdorf-Bergheim und -Mülleken, Königswinter-Oberdollendorf und inzwischen auch in Sankt Augustin-Hangelar.

Sie möchten mehr über kleinräumige Preisentwicklungen erfahren? Unsere Immobilienberater informieren Sie gerne.



Bestandswohnungen Miete



- bis 6,50 €/m²
- bis 7,50 €/m²
- bis 8,50 €/m²
- über 8,50 €/m²

Bedeutung der Werte

- Mittlere jährliche Preisentwicklung über die Jahre 2014 bis 2018 in %
- Kaltmiete für Bestandsmietwohnungen 2018 in EUR/m²

Mit 8,51 Euro/m² bis 8,80 Euro/m² befinden sich Bad Honnef, Königswinter und Alfter derzeit an der Spitze der Mietpreise im Rhein-Sieg-Kreis.

Der Abstand zur Großstadt Bonn beträgt allerdings noch deutlich über 1,00 Euro/m², Mietwohnungen in Bonn sind im Durchschnitt also wesentlich hochpreisiger als in den „Spitzenlagen“ des umgebenden Kreises. Interessant zu beobachten ist, dass die Mieten an den oben genannten Top-Standorten zwar stark angestiegen sind, die Preissteigerung in anderen Städten jedoch zum Teil noch höher ist. Spitzenreiter ist diesbezüglich Niederkassel

mit 5,6 Prozent Mietpreissteigerung, aber auch Meckenheim befindet sich mit 5,0 Prozent unter den Top 3 (hinter Königswinter mit 5,3 Prozent). Hier ist also zu erkennen, dass Mieter Wohnungen in Lagen außerhalb Bonns, die noch günstig sind, als Alternative zu den stark nachgefragten Lagen in Bonn sehen und auf diese ausweichen.

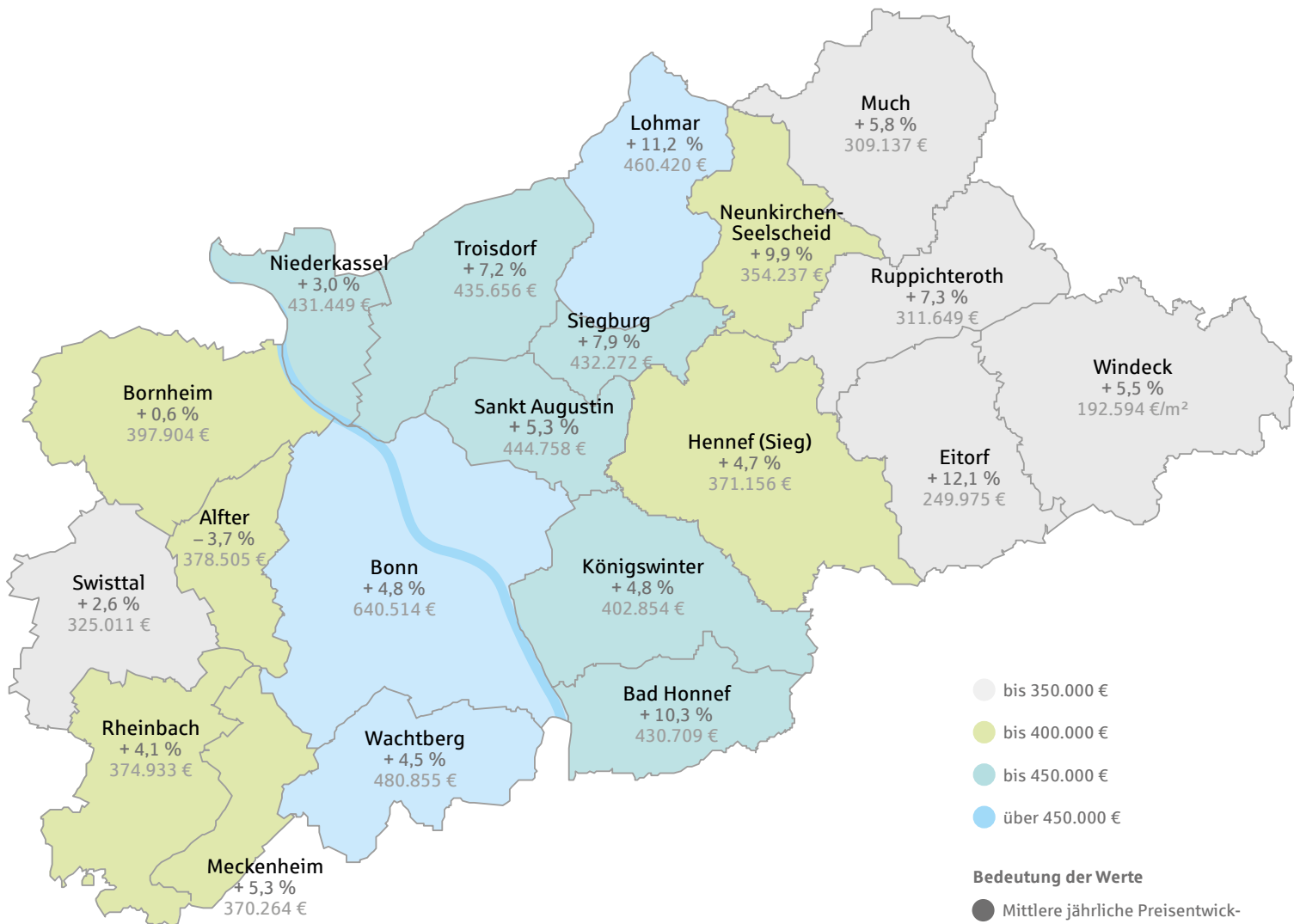
Ländlicher Osten

Der östliche Teil des Rhein-Sieg-Kreises, der bereits an den Oberbergischen Kreis grenzt, ist eher ländlich geprägt, und die Fahrzeiten nach Bonn sind verhältnismäßig lang, wodurch diese Gebiete im Vergleich zu anderen Regionen des Kreises etwas benachteiligt sind. Dementsprechend gering sind hier die Mieten, die zwar zuletzt auch um bis zu 4,0 Prozent gestiegen sind, insgesamt aber unterdurchschnittliche Mieten von 5,96 Euro/m² (Windeck) bis 6,34 Euro/m² (Much) aufweisen.

Sie möchten in Immobilien investieren und sich beraten lassen, wo sich der Kauf einer Kapitalanlageimmobilie am meisten lohnt? Unsere Berater freuen sich auf Ihre Kontaktaufnahme.



Bestandseinfamilienhäuser, freistehend



- bis 350.000 €
- bis 400.000 €
- bis 450.000 €
- über 450.000 €

Bedeutung der Werte

- Mittlere jährliche Preisentwicklung über die Jahre 2014 bis 2018 in %
- Kaufpreis für freistehende Einfamilienhäuser 2018 in EUR

Auch im Bereich der Eigenheime befinden sich nicht nur in Bonn, sondern auch in der unmittelbaren Umgebung Hochpreisgebiete.

Bonn selber ist mit gut 640.000 Euro Spitzenreiter, aber auch Wachtberg, das sich im Süden an die ehemalige Bundeshauptstadt anschließt, liegt mit über 480.000 Euro am oberen Ende der Skala. Auch in Städten und Gemeinden, die weiter von Bonn entfernt liegen, liegen teilweise gehobene Preise vor, z. B. in Lohmar (rund 460.000 Euro), das sich jedoch nicht mehr im ersten Speckgürtel von Bonn befindet. Mit 11,2 Prozent Preissteigerung liegt

Lohmar auch hier weit vorne (nur noch übertroffen von Eitorf mit 12,1 Prozent). Für diesen Überschwappeffekt in weite Teile des Rhein-Sieg-Kreises gibt es verschiedene Gründe. Zum einen ist es möglich, dass den Käufern von Eigenheimen (oft Familien mit Kindern) die Nähe zum Stadtzentrum nicht (mehr) so wichtig ist, weil der Fokus eher auf einer Lage im Grünen oder einem größeren Garten liegt, zum anderen ist das Eigenheimangebot in Bonn begrenzt, sodass zwangsläufig auf angrenzende und umliegende Bereiche ausgewichen werden muss.

Neues Immobilienportal

Kennen Sie schon das neue Immobilienportal ErstRaum.de? Das regionale Immobilienportal für Köln/Bonn wurde Anfang 2019 gegründet.

Dort werden zahlreiche Immobilien aus dem Rhein-Sieg-Kreis 14 Tage exklusiv angeboten, bevor sie auf anderen Immobilienportalen inseriert werden. Das Portal bietet Ihnen jedoch nicht nur die Möglichkeit, neueste Immobilien frühzeitig zu entdecken, sondern auch ein umfassendes Serviceangebot für Mieter, Vermieter und Verkäufer. Von der passenden Finanzierung über einen Wertfinder und Energieausweise bis hin zum Bonitätscheck der Schufa finden Sie alles auf ErstRaum.de.

NEU

ERST RAUM.de

Das neue Immobilienportal für die Region Köln/Bonn

- Viele Immobilien bei uns zuerst
- Privat und gewerblich

ErstRaum.de
Das regionale Immobilienportal für Köln/Bonn

Neubau-Eigentums- wohnungen

Die Neubaupreise sind im Vergleich zum Vorjahr im gesamten Rhein-Sieg-Kreis um rund 6,0 Prozent angestiegen. In den guten Lagen sind inzwischen 3.700 bis 4.000 Euro/m² durchsetzbar, im Siegburger Zentrum besteht für hochwertige Neubauwohnungen auch bei Preisen von 4.300 bis 4.500 Euro/m² noch eine gute Nachfrage.

Repräsentativ ist an dieser Stelle das Neubauprojekt „Quartett am See“, das inmitten der Kreisstadt Siegburg in einer einmaligen Lage direkt an einem See entsteht. Hier werden im Schnitt Kaufpreise von rund 4.600 Euro/m² aufgerufen, die sich nicht nur aus der besonderen Lage, sondern auch aus der hochwertigen und zukunftsorientierten Ausstattung ergeben.

In Bornheim im linksrheinischen Teil des Rhein-Sieg-Kreises kann eine Neubau-Eigentumswohnung bei guter

Ausstattung und in bevorzugter Lage schon mal bis zu 3.729 Euro/m² kosten, was auch in etwa den Preisen des Neubauprojektes „Königs-Trio“ entspricht, das derzeit in der Bornheimer Königsstraße entstehen. Das Neubauprojekt „Paul-Carré“ in Königwinter hingegen macht deutlich, dass kleine Wohnungen bzw. Apartments für Singles, Studenten und junge Paare im Rhein-Sieg-Kreis stark nachgefragt werden und dadurch gehobene Preise erzielen. Im Schnitt kostet ein Apartment im „Paul-Carré“ rund 4.380 Euro/m².

Neubauwohnungen zur Miete

Erwähnenswert ist, dass die Mieter im Rhein-Sieg-Kreis bereit sind, für hohe Objektqualitäten eine entsprechend hohe Miete zu zahlen. Während Bestandswohnungen aus den 1970er- und 1980er-Jahren im Mittel 7,74 Euro/m² kosten, können in Neubauwohnungen Mieten von 9,84 Euro/m² erzielt werden.





Neubau-Eigenheime

Im Bereich der Neubau-Eigenheime wird deutlich, warum immer mehr Nachfrager aus Bonn in den umliegenden Rhein-Sieg-Kreis ausweichen.

Denn während ein neues freistehendes Haus in Bonn über eine Million Euro kostet, ist ein solches im Kreis durchschnittlich bereits für rund 350.000 Euro zu haben. Wobei sich dieser Mittelwert aus vergleichsweise geringen Preisen von 235.000 Euro in Windeck sowie bereits gehobenen Preisen von bis zu 644.000 Euro in Sankt Augustin zusammensetzt.

Baugrundstücke

In den guten Lagen rund um Bonn ist das Angebot an Baugrundstücken ebenso rar wie im Umfeld von Köln, die Preise sind allerdings etwas niedriger.

So sind in den guten Lagen von Siegburg und Bad Honnef für erschlossene Baugrundstücke 370 bis 390 Euro/m² zu zahlen. Die Preise für Baugrundstücke sind in den letzten Jahren im Rhein-Sieg-Kreis aufgrund des Nachfrageüberschusses deutlich angestiegen. Selbst am östlichen Rand des Kreises liegen innerhalb der letzten fünf Jahre Steigerungsraten von 10,0 bis 20,0 Prozent vor.

Wussten Sie schon...?

... dass es im Rhein-Sieg-Kreis die „Rheinische Apfelroute“ gibt? Denn die linksrheinische Region Rhein-Vor-eifel ist die größte Obst- und Gemüseanbauregion Nord-rhein-Westfalens. Die Themenroute, die sich in erster Linie an Radfahrer richtet, führt auf einer Strecke von rund 120 Kilometern durch Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal und Wachtberg. Entlang der Strecke laden Hofläden, Hofcafés, Restaurants, aber auch Hotels und Ferienwohnungen zum Einkehren und Verweilen ein. Die Radroute selber ist auch für Radamateure geeignet, denn sie führt über verkehrsarme und gut

asphaltierte Wege. Beim Radeln kann man seinen Blick über blühende Obstplantagen, saftige Gemüsegelder sowie kleinen und großen Obsthöfen schweifen lassen.

... dass der Rhein-Sieg-Kreis mit rund 600.000 Einwohnern der zweitgrößte Kreis Deutschlands ist? Nur der Kreis Recklinghausen ist mit rund 615.000 Einwohnern größer – wobei der Rhein-Sieg-Kreis mit 1.153 km² flächenmäßig überlegen ist.





www.ksk-immobilienmakler.de

Der Wertfinder. Online prüfen, wie viel Ihre Immobilie wert ist.

Kostenlos. Unverbindlich. Schnell.



QR-Code scannen oder direkt auf
www.immobilien-wertfinder.de
gehen und das Ergebnis sofort als PDF
erhalten.

Alle in diesem Preisreport zusammengetragenen Informationen wurden mit höchster Sorgfalt recherchiert. Eine Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit der Information und für Auswirkungen jeglicher Art wird ausgeschlossen.

Dieser Preisreport ist ein klimaneutrales Druckprodukt und wurde auf Papier aus verantwortungsvollen Quellen gedruckt.





Bildquelle: Sparkassenbilderwelt

Ihr kompetenter Partner rund um Immobilien.

Die KSK-Immobilien ist der Experte für Immobilien
im Rhein-Sieg-Kreis.

Als Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln bringt die KSK-Immobilien seit über 20 Jahren Angebot und Nachfrage nach Immobilien im Rhein-Sieg-Kreis zusammen. Im Angebot befinden sich nicht nur Bestands- und Neubauimmobilien, sondern auch Gewerbeinheiten, Investmentimmobilien und Exklusivimmobilien.



Für weitere Informationen
sowie den Marktbericht 2019:

0221 179494-0

KSK-Immobilien GmbH
Richmodishaus am Neumarkt
Richmodstraße 2
50667 Köln
info@ksk-immobilien.de
www.ksk-immobilienmakler.de



KSK-Immobilien
Der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln