

# RHEIN-SIEG- KREIS 2020



### **Köln**

KAMPMEYER Immobilien GmbH  
Waidmarkt 11  
50676 Köln  
Tel.: (0221) 92 164-20

### **Bonn**

KAMPMEYER Immobilien GmbH  
Reuterstraße 22  
53113 Bonn  
Tel.: (0228) 22 72 76-0

### **Düsseldorf**

KAMPMEYER Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 11  
40217 Düsseldorf  
Tel.: (0211) 33 99 72-03



[www.kampmeyer.com](http://www.kampmeyer.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD™

# Inhalt



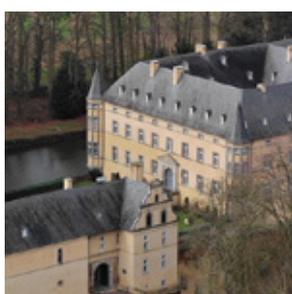
5

Rhein-Sieg-Kreis 2020  
Editorial



9

Der Rhein-Sieg-Kreis  
Region Grenzenlos denken



11

Dynamische Wohnlagen  
Rhein-Sieg-Kreis 2020



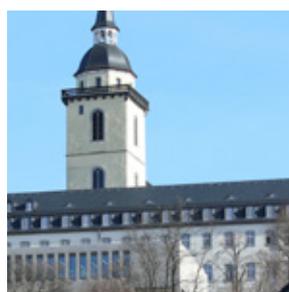
31

Gastbeitrag von  
Landrat Sebastian Schuster



34

Immobilien  
Bestand und Neubau



63

Prognosen  
und Renditen



# DER RHEIN-SIEG-KREIS

## Neue Herausforderung zwischen Ballungsraum und Nationalpark

Als Heimat von fast 600.000 Menschen bildet der Rhein-Sieg-Kreis ein komplexes Gefüge kommunaler Strukturen, die kaum gegensätzlicher sein können. Im Rhein-Sieg-Kreis zeigt sich in besonderer Deutlichkeit, dass die Koexistenz von Urbanisierung und Suburbanisierung für Metropole, Ballungsraum und ländlichen Raum gleichermaßen vorteilhaft sein kann. Die Diffusion zwischen der kompakten Bundesstadt Bonn und dem sie fast vollständig umgebenden Landkreis geht nicht zulasten des ein oder anderen, sondern bildet die Basis für besonders fruchtbare Wechselbeziehungen.

Die quantitativen und qualitativen Herausforderungen an Architektur, Städtebau, Siedlungs- und Infrastrukturen, die mit Zuwanderung der jüngsten Vergangenheit und der nächsten Zukunft verbunden sind, machen

integrierte Konzepte für zeitgemäßes Zusammenleben und neue Quartiere erforderlich. Dabei geht es auch und vor allem um die Identifizierung und die Entwicklung von Standorten, die den neuen regionalen Anforderungen gerecht werden. Die ganzheitliche Abstimmung von Wohnen, Nahversorgung, Mobilität und Arbeit setzt die intelligente Auswahl von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung aller Wechselwirkungen voraus. Zentralörtliche Funktionen verschieben sich aus dem Stadtkern in den suburbanen Raum mit weitreichenden demografischen, ökonomischen, siedlungs- und infrastrukturellen Folgen.

Mein Team und ich widmen uns der Wachstumsregion mit großer Leidenschaft. Vom Aufschwung im Kreis sind wir absolut begeistert und bieten Ihnen mit dem

Immobilienmarktbericht Rhein-Sieg-Kreis 2020 die Möglichkeit, diese Begeisterung mit uns zu teilen. Im Bewusstsein der räumlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Nähe zu Bonn und zu Köln vermittelt der Marktbericht spannende Erkenntnisse über den Kreis als wertvolles Bindeglied zwischen Stadt und Natur. Er setzt neue Akzente für das Verständnis der Wohnimmobilienmärkte im Rheinland, indem er den Blick in die polyzentrale Metropolregion abseits der großen Städte öffnet.

Eine Übersicht über die vielfältigen Immobilienmärkte verschafft der Bericht durch die dynamische Wohnlagenkarte. Nach Kauf, Miete und Immobilientyp differenzierte Preiskarten stellen die Einzelheiten des lokalen Preisgefüges dar. Bei Landrat Sebastian

Schuster möchte ich mich ganz besonders herzlich bedanken. Sein Gastbeitrag rundet den Bericht thematisch mit dem Blick auf die Herausforderungen der anhaltenden Dynamik des Landkreises im Wachstum ab.

Wir sind sehr auf Ihre Meinung und Ihre Anregungen gespannt. Außerdem beantworten wir gerne Ihre Fragen zum Wohnen in der Region oder zur optimalen Vermarktung Ihrer Immobilie ganz persönlich und individuell.

Mit besten Grüßen

*Robert Ceymann*







# DER RHEIN-SIEG-KREIS

## Region Grenzenlos denken

Der Rhein-Sieg-Kreis befindet sich im Süden des Regierungsbezirks Köln an der Grenze zum Landkreis Ahrweiler in Rheinland-Pfalz. Die Bundesstadt Bonn wird so gut wie vollständig vom Rhein-Sieg-Kreis umgeben, der in 19 Kommunen untergliedert ist. Bis auf Swisttal befinden sich mit Ruppichteroth, Much, Eitorf, Windeck und Neunkirchen-Seelscheid alle Kleinstädte im Osten des Rhein-Sieg-Kreises. Obwohl die Wachtberger Bevölkerung nicht viel größer ist als die Swisttaler, zählt Wachtberg mit über 20.000 Einwohnern zu den kleineren Mittelstädten. Die Bevölkerung der westlich beziehungsweise südwestlich von Bonn gelegenen kleinen Mittelstädte Alfter, Rheinbach und Meckenheim beträgt ebenfalls zwischen 20.000 und 30.000 Einwohner. Bad Honnef befindet sich mit über 25.000 Einwohnern auf der gegenüberliegenden Rheinseite im rechtsrheinischen Süden. Die Bevölkerung der nördlichen, an den Kölner Stadtbezirk Porz angrenzenden kleinen Mittelstädte Lohmar und Niederkassel beträgt knapp über 30.000 beziehungsweise knapp unter 40.000 Einwohner. Königswinter und die Kreisstadt Siegburg sind mit jeweils über 40.000 Einwohnern etwa gleich groß. Während Hennef und Bornheim mit weniger als 50.000 Einwohnern ebenfalls zu den kleinen Mittelstädten zählen, sind Sankt Augustin mit etwa 56.000 Einwohnern und Troisdorf mit etwa 75.000 Einwohnern die beiden einzigen großen Mittelstädte im Rhein-Sieg-Kreis.

Der mit etwa 600.000 Einwohnern größte nordrhein-westfälische Landkreis befindet sich im Süden der Metropolregion Rheinland. Gemeinsam mit der Landeshauptstadt Düsseldorf und der Millionenstadt Köln bildet Bonn die zentrale Städtachse, die als Lebensader der Metropolregion Rheinland auch für den Rhein-Sieg-Kreis vitale Funktionen erfüllt. Zusammen mit der Bundesstadt Bonn und dem rheinland-pfälzischen Landkreis Ahrweiler bildet der Rhein-Sieg-Kreis ein strukturpolitisches Bindeglied zwischen Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Den über die Grenze zwischen den beiden Bundesländern hinaus zusammengewachsenen Regionen mit gemeinsamer Ordnung ihrer Siedlungsräume bietet sich die einzigartige Chance, sich gleichzeitig als umweltgerechte Kulturregion mit vielfältiger Städtelandschaft und als Hotspot von Wissenschaft, Forschung, Wirtschaftstechnologie und internationalen Beziehungen weiterzuentwickeln. Dezentral organisierte Knotenpunkte der Nahversorgung und Mobilität haben auch und gerade in Zukunft essenzielle Bedeutung für die Qualität und den Zusammenhalt der Siedlungsräume in den grenzüberschreitenden Strukturen des Rhein-Sieg-Kreises.

# Dynamische Wohnlagen Rhein-Sieg-Kreis 2020

## Komplexe Wohnlagen im kommunalen Zusammenhang

Wohnlagen werden je nach Anlass an unterschiedlichen Faktoren gemessen. Mietspiegel ziehen zum Beispiel die Nahversorgungssituation, die überwiegende Bebauung, die Verkehrsanbindung, das Verkehrsaufkommen, den Lärmpegel und sonstige Emissionen als Lagekriterien heran, um die Wohnlage zu bestimmen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung weist darauf hin, dass die Lage bei der Erstellung von Mietspiegeln „ein komplexes und in seiner Wirkung durchaus umstrittenes Wohnwertmerkmal“ darstellt. Wohnlagen könnten, so informiert das Institut, individuell sehr unterschiedlich beurteilt werden. „Für die Lagequalität sind in erster Linie die Verhältnisse des Wohngebietes, in dem die Wohnung liegt, von Bedeutung. Inwieweit die Lage Einfluss auf die Miethöhe hat, hängt sehr stark von den regionalen Besonderheiten ab. In der Praxis hat sich die Unterteilung in zwei oder drei Wohnlagen (zum Beispiel einfach, mittel, gut) bewährt.“

Um eine differenzierte, realitätsnahe und marktorientierte Abbildung der Entwicklung des Wohnens im Rhein-Sieg-Kreis zu ermöglichen, wird bei der Kartierung der dynamischen Wohnlagen 2020 die Multi-Faktorenanalyse angewendet. Über die in Mietspiegeln üblichen Lagekriterien und über ökonomische und demografische Informationen wie Bautätigkeit, Transaktionen, Bevölkerungsentwicklungen und Kaufkraft hinaus werden auch Kaufprei-

se und Mieten analysiert. Die dynamische Wohnlagenkarte visualisiert die Wohnlagenhierarchie anhand der verfügbaren, aussagekräftigen Wohnwertmerkmale. Sie werden, wenn möglich, ultralokal und in Echtzeit ausgewertet. Im Wohnlagengefüge des die Bundesstadt Bonn umgebenden Rhein-Sieg-Kreises bildet die Bundesstadt einen gemeinsamen Mittelpunkt. Eine übersichtliche Darstellung der Wohnlagendynamik des Rhein-Sieg-Kreises wird durch die differenzierte Betrachtung wohnlagenprägender Teilräume ermöglicht.

### KOMPLEXE LAGESTRUKTUREN

Der rechtsrheinisch unmittelbar an das Bonner Stadtgebiet angrenzende Ballungsraum des Rhein-Sieg-Kreises wird von den Städten Niederkassel, Troisdorf und Sankt Augustin gebildet. Im Süden schließen die unverwechselbaren Rheinlagen von Königswinter und Bad Honnef an. Die Niederkasseler Nachbarstadt Troisdorf schafft mit ihren Grenzen zu Bonn im Süden und zu Köln im Norden, eine räumliche Verbindung zwischen den beiden Metropolstädten. Wie Troisdorf befinden sich auch Sankt Augustin und Königswinter unmittelbar an der Grenze zum rechtsrheinischen Bonner Stadtbezirk Beuel. Außerdem grenzt Troisdorf wie Lohmar, Neunkirchen-Seelscheid, Hennef und Sankt Augustin an die Kreisstadt Siegburg. Die Kreisstadt erweitert den



Ballungsraum der an den Bonner Stadtbezirk Beuel angrenzenden Städte um ein weiteres, autarkes und äußerst dynamisches Stadtzentrum. Neunkirchen-Seelscheid befindet sich mit Much, Ruppichterth, Eitorf und Windeck im östlichen, weniger stark besiedelten Raum des Rhein-Sieg-Kreises. Die hohe Streuung ihrer Wohnlagen schlägt sich auch in den Zentren der fünf östlichen Städte nieder.

Der Rhein-Sieg-Kreis umfasst sechs linksrheinische Kommunen, von denen die vier Städte Bornheim, Alfter, Meckenheim und Wachtberg direkt an das Bonner Stadtgebiet angrenzen. Der in Teilen miteinander verbundene Siedlungsraum der Städte Bornheim und Alfter weist einen im Vergleich zu dem des gesamten Landkreises hohen Grad der Urbanisierung auf. Die relativ hohe Bevölkerungsdichte von Meckenheim und Wachtberg resultiert aus deren Wohn- und Lebensqualität in direkter Nachbarschaft zur Bundesstadt mit entsprechend hohem Pendlerverkehr. Eine unmittelbare Grenze zu Bonn existiert hingegen weder in Swisttal noch in Rheinbach.

Die Gliederung der Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises ist teilweise so kleinräumig, dass auf ihre vollständige Beschreibung zugunsten der Übersicht über die für die Städte und Gemeinden maßgebliche Wohnlagendynamik verzichtet wird. Nahe den Großstädten Bonn und Köln hat die Suburbanisierung das

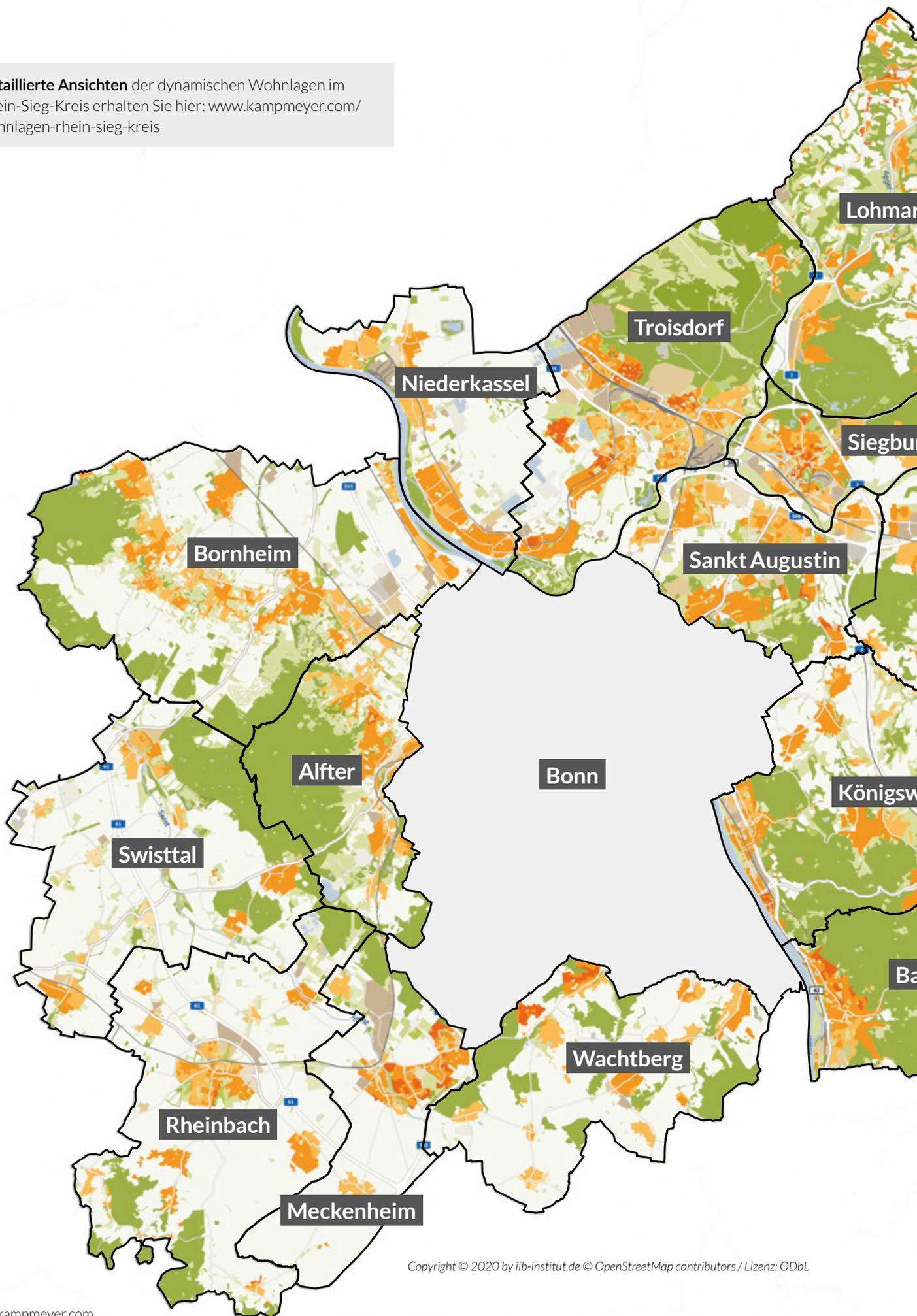
Wachstum der Städte demografisch und infrastrukturell anwachsen lassen. Dagegen herrscht in den weiter entfernten Gemeinden noch ländliche Idylle, deren Wohnlagendynamik ausschließlich im ultralokalen Zusammenhang interpretierbar ist.

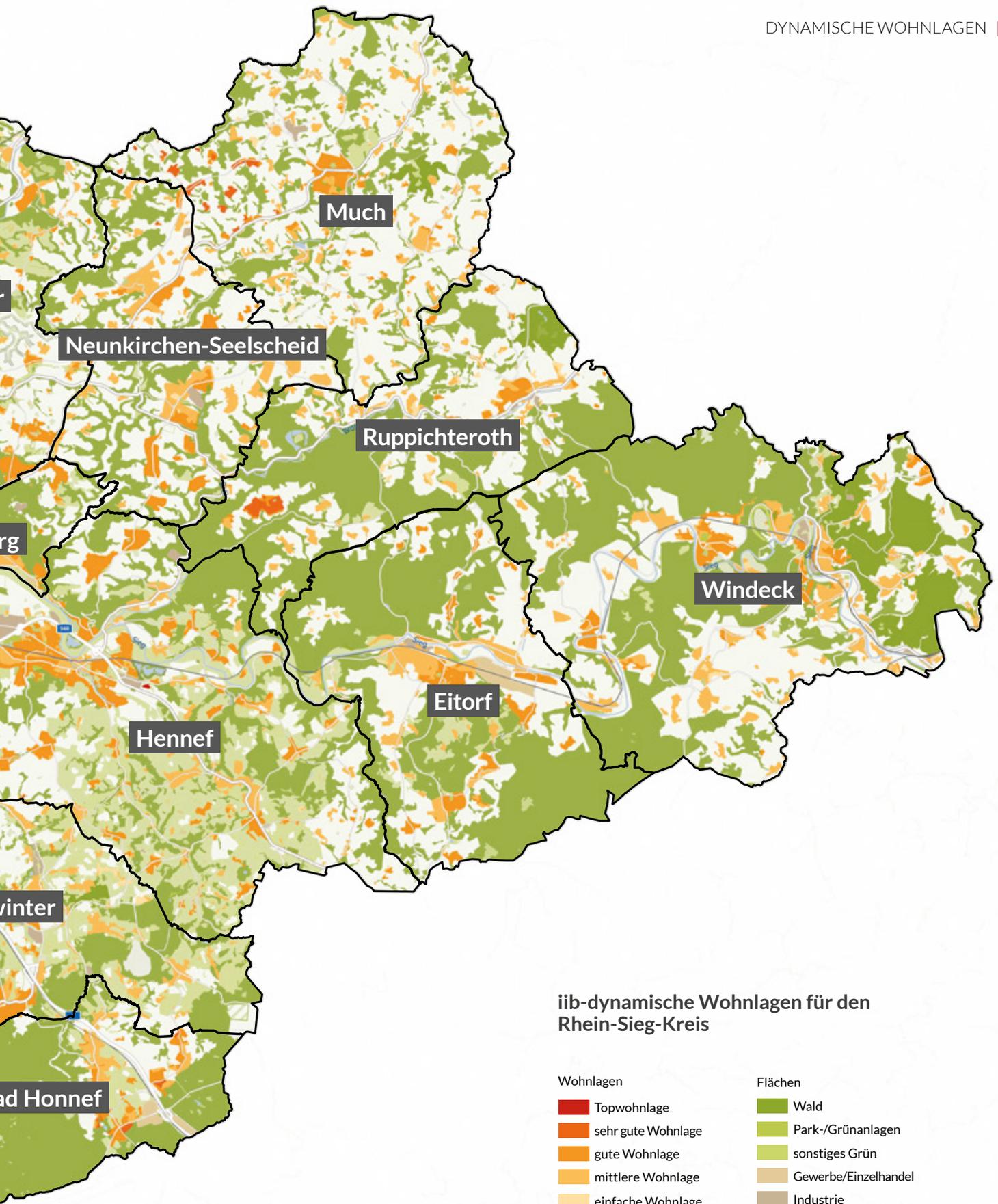
## DER LÄNDLICHE RAUM

Die miteinander benachbarten Städte Lohmar und Neunkirchen-Seelscheid bilden nördlich der Kreisstadt Siegburg mit konzentrierten Wohnlagen vielfältiger Ausprägung auf überwiegend mittlerem Niveau einen Übergang zu den verstreuten Ortschaften in Much, Ruppichterth, Windeck und Eitorf. Ihre ultralokale Dynamik reicht hauptsächlich von mittleren bis zu guten Wohnlagen. Im Westen von Much und Ruppichterth führt sie zu eher schwach ausgeprägten Clustern auf sehr gutem Niveau.

In Rheinbach und Swisttal existiert eine polyzentrisch auf die Stadtgebiete konzentrierte Dynamik, die zu einer insgesamt heterogenen Struktur mittlerer bis guter Wohnlagen führt. Während sich die größten Siedlungsräume in Swisttal an den Stadträndern befinden, sind sie in Rheinbach auf die geografische Stadtmitte konzentriert.

**Detaillierte Ansichten** der dynamischen Wohnlagen im Rhein-Sieg-Kreis erhalten Sie hier: [www.kampmeyer.com/wohnlagen-rhein-sieg-kreis](http://www.kampmeyer.com/wohnlagen-rhein-sieg-kreis)





### iib-dynamische Wohnlagen für den Rhein-Sieg-Kreis

#### Wohnlagen

- Topwohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

#### Linien

- Stadtteilgrenzen
- Bahnlinien

#### Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe/Einzelhandel
- Industrie
- Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

## NIEDERKASSEL

Die Stadt Niederkassel grenzt an die Kölner Stadtteile Langel, Zündorf, Libur und Lind an. Der Niederkasseler Stadtteil Lülsdorf befindet sich direkt hinter dem Weißen Rheinbogen am rechten Rheinufer. Die zum großen Teil mittleren Wohnlagen des Stadtteils gehen nahtlos in die guten Wohnlagen im Lülsdorfer Zentrum, zum Naturschutzgebiet Lülsdorfer Weiden hin ausgerichteten Wohnlagen und die guten Wohnlagen im Lülsdorfer Norden über. Im Nachbarstadtteil Ranzel, der im Norden an den Kölner Stadtteil Zündorf und im Osten an den Kölner Stadtteil Libur angrenzt, liegen die mittleren Wohnlagen im Westen unmittelbar den guten Wohnlagen im Osten des Stadtteils gegenüber. Die guten Wohnlagen sind zum Naturschutzgebiet Weilerhofer See hin ausgerichtet. Der Stadtteil Niederkassel ergänzt die insgesamt durchschnittliche Dynamik des Stadtteiltrios Lülsdorf, Ranzel, Niederkassel mit seinen flächendeckend mittleren Wohnlagen. Die Wohndynamik der drei Stadtteile wird durch das von Evonik betriebene Chemiewerk beeinflusst. Östlich des Stadtteils Niederkassel befindet sich Uckendorf. Die guten Wohnlagen des Stadtteils, der ebenfalls zur Stadt Niederkassel gehört, befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Golfclub Clostermanns Hof und zum an den Golfplatz angrenzenden Stockemer See.

In Rheidt, dem Stadtteil, der mit Mondorf und den Troisdorfer Stadtteilen Bergheim und Müllekoven ein zusammenhängendes Gebiet im Norden der Siegmündung bildet, befinden sich überwiegend gute Wohnlagen. Die an die Rheinauen angrenzenden Wohnlagen des Troisdorfer Stadtteils Bergheim liegen innerhalb des zusammenhängenden Lagegefüges sogar auf sehr gutem Niveau.

## TROISDORF

Die nördliche Grenze der Stadt Troisdorf verläuft am Kölner Stadtteil Grengel entlang zur Wahner Heide, die sich zwischen Troisdorf, dem Kölner Stadtteil Grengel, dem im Rheinisch-Bergischen Kreis gelegenen Rösrath und der zum Rhein-Sieg-Kreis gehörenden Stadt Lohmar befindet.

In den Troisdorfer Stadtteilen Eschmar und Sieglar setzt sich die hohe Dynamik der mündungsnahen Troisdorfer Stadtteile Bergheim und Müllekoven zunächst fort. Im Ortskern des Stadtteils Sieglar erreichen sie teilweise sogar sehr gutes Niveau, und im Osten des Stadtteils bilden sie ein unregelmäßiges Gefüge auf mittlerem bis gutem Niveau. Nördlich der zentralen, sehr guten Sieglarer Wohnlagen befindet sich der Stadtteil Rotter See mit überwiegend mittleren und einigen guten Wohnlagen. Westlich des Rotter Sees heben sich die ausgedehnten sehr guten Wohnlagen im Zentrum des Stadtteils Kriegsdorf ab, die von guten Wohnlagen gesäumt werden.

Das südliche Gebiet des Stadtteils Troisdorf, das die Stadtteile Bergheim, Müllekoven, Eschmar, Sieglar, Rotter See und Kriegsdorf umfasst, wird durch die Bundesautobahn 59 vom Norden der Stadt getrennt. Die drei nördlichen der sechs Stadtteile befinden sich im Westen zwischen der Autobahn und der Siegstrecke, der Hauptbahnstrecke zwischen Köln und Siegburg. Oberlar, Friedrich-Wilhelm-Hütte und Troisdorf-West bilden ein Wohnlagengefüge auf überwiegend mittlerem Niveau.

Die drei nördlichsten Stadtteile Altenrath, Spich und Troisdorf-Mitte nehmen über die Hälfte der gesamten Fläche der Stadt Troisdorf ein. Altenrath befindet sich mit ausnahmslos guten Wohnlagen etwa fünf Kilometer nördlich von Troisdorf-Mitte an der Stadtgrenze zur kreisangehörigen Stadt Lohmar östlich des Flughafens Köln/Bonn am Rand des Naturschutzgebiets Wahner Heide.

Die Wohngebiete des Stadtteils Spich, südwestlich von Altenrath auf der gegenüberliegenden Seite der Wahner Heide, konzentrieren sich auf den Norden und verteilen sich auf zwei Zonen unterschiedlichen Wohnlagenniveaus. Im größeren Teil des Stadtteils, der nördlich der Siegstrecke liegt, befinden sich gute Wohnlagen, die im Westen des Stadtgebiets in sehr gute Wohnlagen übergehen. Die ebenfalls überwiegend guten Wohnlagen zwischen Siegstrecke und Autobahn werden von einem äußerst kleinräumigen Cluster sehr guter Wohnlagen unterbrochen.

Die Dynamik der Wohnlagen im westlichen Abschnitt von Troisdorf-Mitte ist mit der des Spicher Ostens vergleichbar. Die größtenteils sehr guten Wohnlagen profitieren von der Nähe des Bahnhofs Troisdorf, dem regionalen Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrsnetzes. Im Osten des Stadtteils nimmt die Dynamik ab. Dort befinden sich mittlere bis gute Wohnlagen, die in Richtung Norden in eine durchgehende Fläche mittlerer Wohnlagen übergehen.



## SANKT AUGUSTIN

Meindorf, der Sankt Augustiner Stadtbezirk im äußersten Nordwesten der Stadt, liegt auf einer Anhöhe über der Sieg, die etwa vier Kilometer weiter westlich in den Rhein mündet. Die Kernlagen des Bezirks befinden sich auf gutem und seine Randlagen auf mittlerem Wohnlagenniveau. Meindorf und Menden sind durch die Bundesautobahn 59 und die teilweise parallel verlaufende S-Bahnstrecke zwischen Troisdorf und Bonn-Oberkassel voneinander getrennt. Auf dieser Strecke liegt der einzige Bahnhof der Stadt Sankt Augustin. Im Mendener Norden befinden sich überwiegend mittlere und im Südwesten des Stadtbezirks flächendeckend gute Wohnlagen.

Direkt an der Bundesautobahn 560, der Siegtal-Autobahn, die vom Autobahndreieck Sankt Augustin-West zur Anschlussstelle Hennef (Sieg)-Ost auf die Bundesstraße 8 führt, liegt der Stadtbezirk Mülldorf nördlich von Sankt Augustin-Ort. Der Stadtbezirk bildet ein heterogenes Gefüge überwiegend mittlerer und mehrerer guter Wohnlagen, die sich im Norden nahtlos an den Stadtbezirk Sankt Augustin-Ort anfügen.

Ganz im Nordosten des Sankt Augustiner Stadtgebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der

Siegtal-Autobahn, befindet sich der Stadtbezirk Buisdorf zwischen Sieg und Bundesautobahn 3. Der Bezirk steht in enger räumlicher Beziehung zur Kreisstadt Siegburg und wird durch die Siegstrecke in einen größeren nördlichen und einen kleineren südlichen Teil untergliedert. Im südlichen Teil des Bezirks befinden sich ausschließlich mittlere Wohnlagen. Die südlich an Siegburg angrenzenden Wohnlagen des nördlichen Teils befinden sich auf gutem und seine zur A3 hin ausgerichteten Wohnlagen auf durchgehend mittlerem Niveau.

Südlich der Siegtal-Autobahn bildet die Bundesautobahn A3 die östliche Grenze zum Sankt Augustiner Stadtbezirk Niederpleis. In Niederpleis überwiegt ein gutes Wohnlagengefüge mit einigen Clustern sehr guter Wohnlagen. Der Stadtbezirk bildet mit Sankt Augustin-Ort ein zusammenhängendes Gebiet mittlerer bis sehr guter Wohnlagen, die dem Verlauf der Bonner Straße folgend das nahezu flächendeckende Gefüge guter Wohnlagen des Stadtbezirks Hangelar bilden. Im Südwesten der Stadt, abseits der zentralen Bezirke, befindet sich Birlinghoven. Im Norden des Bezirks existiert eine kleinere Fläche sehr guter Wohnlagen. Der größere, südliche Teil der Wohnlagen befindet sich auf durchgehend mittlerem Niveau.



## KÖNIGSWINTER

Die Wohnlagen der Stadt Königswinter sind auf zwei Regionen beiderseits des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Naturparks Siebengebirge verteilt. Die Kernstadt befindet sich wie die nördlich an sie angrenzenden Stadtteile Niederdollendorf und Oberdollendorf in der Talregion zwischen Rheinufer und Siebengebirge.

Zwischen den Stadt- und Ortsteilen in der vom Rhein abgewandten Seite des Siebengebirges, der Bergregion, zu der elf Stadtteile und viele weitere Gemeinden gehören, befinden sich teilweise große räumliche Abstände. Die Bergregion wird von der Bundesautobahn A3 und der parallel verlaufenden Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main in einen westlichen und einen östlichen Teil untergliedert. Der Stadtteil Stieldorf im Norden des Siedlungsraums erstreckt sich zu beiden Seiten dieser infrastrukturellen Grenzlinie und ist in zahlreiche Ortsteile gegliedert, zu denen auch der namensgleiche Ortsteil Stieldorf zählt. Während das überwiegend gute Wohnlagengefüge des nördlichsten Ortsteils Rauschendorf von mittleren Wohnlagen unterbrochen wird, befinden sich die Wohnlagen der ineinander übergehenden Ortsteile Stieldorf und Oelinghoven wie die des westlich von Oelinghoven liegenden Ortsteils Vinxel auf durchgehend gutem Niveau. Im etwa drei Kilometer weiter südlich gelegenen Stieldorferhohn überwiegen mittlere Wohnlagen. Im Süden des Ortsteils befindet sich ein kleinräumiges Cluster mit guten Wohnlagen. In den beiden Stieldorfer Ortsteilen Bockeroth und Freckwinkel, die sich östlich der Autobahn befinden, dominieren mittlere Wohnlagen. In beiden Ortsteilen sind auch kleinräumige, einfache Wohnlagen vertreten, und im Westen von Bockeroth befindet sich ein schmaler, parallel zur Autobahn verlaufender Korridor guter Wohnlagen.

Die beiden Stadtteile Heisterbacherrott und Thomasberg bilden im Westen einen großräumigen, zu-

sammenhängenden Bereich guter Wohnlagen zwischen Siebengebirgsstraße und ICE-Trasse. Im Osten von Thomasberg befindet sich ein vergleichsweise schmaler Korridor mittlerer Wohnlagen. Die Grenzlinie zwischen überwiegend guten und mittleren Lagen der beiden Stadtteile wird von der Siebengebirgsstraße gebildet.

Der Stadtteil Oberpleis gehört zu den größten Stadtteilen, und der gleichnamige Ortsteil bildet das Zentrum der Bergregion von Königswinter. Dort lebt etwa die Hälfte der Bevölkerung des gesamten Stadtteils. Im Nordosten befinden sich mittlere und im Südwesten gute Wohnlagen des Stadtteils. Während sich der weitaus größte Teil der Stadtteilfläche westlich der Autobahn erstreckt, wird der Oberpleiser Ortsteil Bellinghausen von der Autobahn und der ICE-Trasse in ein westliches und ein östliches Gebiet geteilt. Das östliche Gebiet des Ortsteils besteht ausschließlich aus guten Wohnlagen. Westlich der Autobahn existiert ein Streifen mittlerer Wohnlagen, der zum Stadtteil Thomasberg hin ausgerichtet ist.

Die Wohnlagen des Stadtteils Ittenbach befinden sich insbesondere im zentralen, gleichnamigen Ortsteil auf gutem Niveau. In den umliegenden Ittenbacher Ortsteilen befinden sich überwiegend mittlere Wohnlagen. Die Bundesautobahn A3 grenzt die guten und mittleren Wohnlagen des Stadtteils relativ deutlich voneinander ab.

Die drei Stadtteile Oberdollendorf, Niederdollendorf und Königswinter befinden sich zwischen dem Rheinufer und dem Naturpark Siebengebirge. Das Niveau der Wohnlagen der durch die Bundesstraße 42 miteinander verbundenen Stadtteile nimmt in Richtung Süden zu. Die in ein Gefüge mittlerer Wohnlagen eingebetteten guten Wohnlagen im Norden verdichten sich in Niederdollendorf und nehmen im Süden des Stadtteils Königswinter sehr gutes Niveau an.

## BAD HONNEF

Bad Honnef, die nördlichste der rechtsrheinischen Städte, grenzt im Süden an den rheinland-pfälzischen Landkreis Neuwied und wird im Osten durch den Rhein vom Bonner Stadtgebiet beziehungsweise vom linksrheinischen Landkreis Ahrweiler getrennt. Die Stadt weist Wohnlagenmuster auf, die mit denen der Stadt Königswinter vergleichbar sind. Die Stadt an der Grenze zu Rheinland-Pfalz ist in Tal- und Berglagen und die zwischen ihnen liegende Siebengebirgsregion unterteilt. Die Tallage geht fließend in die rheinland-pfälzische Verbandsgemeinde Unkel über. Der berglagige, östliche Siedlungsbereich befindet sich auf der Asbacher Hochfläche, dem nordwestlichen Ausläufer des Westerwalds.

Die Hanglagen des nördlichsten Stadtteils Rhöndorf, der sich in Ost-West-Richtung zwischen Siebengebirge und Rheinufer erstreckt, befinden sich qualitativ auf sehr gutem Niveau, das an keinem anderen Ort von Bad Honnef in dieser Dichte vertreten ist.

Südlich an Rhöndorf grenzt mit der Stadtmitte der größte Bad Honnefer Stadtteil an. Mit seinem Einzelhandelszentrum bildet er den infrastrukturellen Kern des Bad Honnefer Stadtgebiets. Dort setzen sich die guten Rheinlagen und die sehr guten Hanglagen in geringerer Dichte fort. Das Gefüge der sehr guten Rhöndorfer Hanglagen lockert sich in den Ortsteilen Rommersdorf und Bondorf auf. Gegenüber der Villa Feuerschlößchen befindet sich zwischen den guten Wohnlagen des Stadtteils ein größeres und in der Nähe des Bad Honnefer Rathauses ein kleineres Cluster sehr guter Wohnlagen. Eine absolute Seltenheit bietet die Bad Honnefer Rheinpromenade mit einer von insgesamt zwei Topwohnlagen des gesamten Rhein-Sieg-Kreises.

Im Süden des Stadtteils Stadtmitte befindet sich die Grenze zu Selhof, dem südwestlichen der drei Bad Honnefer Stadtteile. In Nord-Süd-Richtung erstreckt sich der Stadtteil von der Landesstraße 144 bis zum Honnefer Graben, dem Grenzbach zur rheinland-pfälzischen Ortsgemeinde Rheinbreitbach. Westlich wird Selhof von der Linzer Straße be-

grenzt und östlich von den Honnefer Terrassenhöhen am Rand des Rheinwesterwälder Vulkanrückens, zu denen auch die Anhöhe Zickelburg gehört.

Wie im Nordosten des Stadtteils, wo sich südlich des Mucher Wiesenbachs flächendeckend gute Wohnlagen erstrecken, befinden sich auch die Wohnlagen des Villenviertels im Südosten unterhalb der Zickelburg auf gutem Niveau. Am abfallenden südlichen Ende befindet sich die Ortslage Menzenberg mit dem Schloss Hagerhof, das eine Privatschule mit Montessoripädagogik beherbergt. Westlich der Linzer Straße befinden sich ein Einkaufszentrum, das in den 90er-Jahren entstanden ist, und das Gewerbegebiet am Drieschweg. In den Randlagen des Gebiets, in dem mittlere Wohnlagen überwiegen, herrscht eine gute Wohnlagendynamik vor. Sehr gute Wohnlagen finden sich erst in der Ortsgemeinde Rheinbreitbach der Verbandsgemeinde Unkel im rheinland-pfälzischen Landkreis Neuwied wieder.

Der Selhofer Ortsteil Lohfeld umfasst größtenteils das rheinseitige Gebiet entlang der Lohfelder Straße. Freistehende, bis an den Rhein heranreichende Einfamilienhäuser mit großen Grundstücksflächen bestimmen das Bild der guten Wohnlagen des Ortsteils. Mitten in Lohfeld, westlich der Bahnstrecke, prägt das Industrie- und Gewerbegebiet den Ortsteil, in dem mit dem Energie- und Automatisierungstechnikkonzern ABB und dem Energieversorgungsunternehmen Bad Honnef AG zwei für den Wirtschaftsstandort bedeutende Unternehmen ihren Sitz haben. Der nördliche Abschnitt des Ortsteils wird von den mittleren Wohnlagen einer Reihenhaussiedlung aus den frühen 70er-Jahren bestimmt.

Auf der dem Rhein abgewandten Seite des Siebengebirges befindet sich der Bad Honnefer Stadtbezirk Aegidienberg. Er weist im Nordwesten mit mittleren bis guten Wohnlagen ein niedrigeres Niveau auf als im Südosten mit einem höheren Anteil an sehr guten Wohnlagen.



## WACHTBERG

Wachtberg befindet sich auf der Bad Honnef gegenüberliegenden Rheinseite im Drachenfelder Ländchen, der hügeligen Landschaft im Südosten des Naturparks Rheinland an der Grenze zu Rheinland-Pfalz. Die Gemeinde grenzt an den Süden des Bonner Stadtgebiets an. Die östlichen Wachtberger Ortschaften sind im Norden durch den Bonner Stadtteil Mehlem und im Süden durch Ortsteile der verbandsfreien Stadt Remagen im rheinland-pfälzischen Kreis Ahrweiler vom Rhein getrennt. Der Remagener Ortsteil Oedingen befindet sich mit flächendeckend mittleren Wohnlagen östlich der Wachtberger Ortschaft Werthhoven.

Werthhoven bildet eine durchgehende Fläche mittlerer Wohnlagen im Wachtberger Südosten. Südlich von Werthhoven ist die weiße Kugel der weltweit größten Radarkuppel des Fraunhofer-Instituts für Hochfrequenzphysik und Radartechnik zu sehen, die in der Nachbarortschaft Berkum steht. In Berkum befinden sich überwiegend gute und im Zentrum und im Norden der Ortschaft kleinräumige Cluster mit guten Wohnlagen. Die südlichen und nördlichen Randlagen von Berkum weisen mittleres Niveau auf.

Östlich von Berkum befindet sich der in einen nördlichen und einen südlichen Bereich unterteilte Ortsteil Holzem. Die mittlere Wohnlagendynamik beider Bereiche ist für die kleinen Dörfer und Ortschaften im Rhein-Sieg-Kreis absolut typisch. Westlich von Berkum befindet sich Züllighoven mit mittleren Wohnlagen im Norden und guten Wohnlagen im Süden, an deren westlicher Grenze der Waldplatz des Golfclubs Bonn-Godesberg anschließt.

Im Nordosten der Gemeinde Wachtberg grenzen die Ortschaften Kürrighoven, Gimmersdorf, Oberbachem und noch näher an der Stadtgrenze Niederbachem und Ließem an den Bonner Stadtteil Mehlem. Die räumlich zusammenhängenden Wohnlagen von Kürrighoven, Gimmersdorf und Oberbachem weisen mittleres Niveau auf. Östlich der Konrad-Adenauer-Straße sind flächendeckend mittlere Wohnla-

gen verbreitet, westlich der Durchgangsstraße herrscht fast ausschließlich gutes Niveau vor. In Ließem überwiegen die mittleren Wohnlagen auf der östlichen Seite und die guten Wohnlagen auf der westlichen Seite der Ortschaft.

Die Ortschaften Pech und Villip, zu der auch der Ortsteil Villiprott gehört, liegen im Drachenfelder Ländchen, südlich des Bonner Stadtgebiets direkt am Kottenforst. Die Landstraße 158 bildet in beiden Ortschaften eine wohnlagenrelevante, infrastrukturelle Grenze. In der unmittelbaren Umgebung und südlich wird sie von mittleren Wohnlagen gesäumt. Etwas abseits des Straßenverlaufs schließen sich in Richtung Kottenforst gute und sehr gute Wohnlagen an.

Im Südwesten der Gemeinde Wachtberg befindet sich die Ortschaft Fritzdorf mit einfachen und mittleren Wohnlagen. Nördlich von Fritzdorf führt die Fritzdorfer Straße nach Arzdorf. In der Nachbargemeinde überwiegen mittlere Wohnlagen und im Südwesten von Arzdorf befindet sich ein kleinräumiges Cluster guter Wohnlagen.

Von Arzdorf aus führt die Adendorfer Straße zur Ortschaft Adendorf, zu der auch Klein Villip gehört. Adendorf befindet sich im Einzugsbereich der Swist, an der die Burg Münchhausen im Westen der Ortschaft steht. Klein Villip befindet sich etwa vier Kilometer weiter östlich von Adendorf. Die Wohnlagen von Adendorf und Villip befinden sich durchgängig auf mittlerem Niveau. Insgesamt ergeben die Wachtberger Wohnlagen ein heterogenes Bild einfacher bis sehr guter Wohnlagen. Die Wachtberger Wohnlagendynamik ist vom Rhein so gut wie vollständig unabhängig. In erster Linie ist die Lage zum Kottenforst und zum Bonner Stadtgebiet relevant, woraus ein Nord-Süd-Gefälle der Wohnlagendynamik resultiert.

## MECKENHEIM

Die Stadt Meckenheim ist in die Kernstadt, an deren Osten sich der Stadtteil Merl nahtlos anfügt, und in drei weitere Stadtteile gegliedert. Nordöstlich des Stadtteils Merl beginnt der Kottenforst, der sich bis nach Bonn erstreckt. Durch die Meckenheimer Altstadt fließt die Swist in Richtung Erft. An den Osten der Altstadt schließt sich die etwas höher gelegene Neue Mitte an, mit der sie den Kern des Stadtgebiets bildet. Die Neue Mitte geht im Nordosten fließend in den Stadtteil Merl über.

Die guten und sehr guten Wohnlagen der Kernstadt orientieren sich weitgehend an den grünen Korridoren des Stadtgebiets. Einige der sehr guten Wohnlagen befinden sich östlich der Swist und in der Umgebung der Sportanlagen. Eine ausgedehnte Fläche sehr guter Wohnlagen erstreckt sich im Norden des dem sichelförmigen Verlauf der Bundesautobahn 61 folgenden Teils des Stadtgebiets. Für die sehr gute Dynamik dieser Lagen ist der unmittelbar angrenzende Kottenforst maßgeblich. Die zahlreichen guten und die selteneren mittleren Wohnlagen sind unregelmäßig im Gesamtgefüge der Kernstadt und des Stadtteils Merl verteilt. Nordwestlich der zentralen Wohnlagen befindet sich mit dem Industriepark Kottenforst ein großes Gewerbe- und Industriegebiet, auf das der Stadtteil Lüftelberg mit seinen mittleren Wohnlagen folgt. Im Süden des Stadtgebiets, an der Grenze zur kreisangehörigen Stadt Rheinbach und zu Rheinland-Pfalz, bilden die zusammenhängenden Stadtteile Altendorf und Ersdorf eine durchgehende Fläche ebenfalls mittlerer Wohnlagen. Das relativ abgelegene Doppeldorf weist eine wesentlich niedrigere Wohnlagendynamik auf als die zentraleren Wohnlagen.

## ALFTER

Die Gemeinde Alfter erweitert das Bonner Stadtgebiet räumlich mit insgesamt neun Ortschaften. Das Gemeindegebiet dehnt sich über den größten Teil der westlichen Grenze des Bonner Stadtgebiets aus. Zwischen der Ortschaft Volmershoven-Heidgen im Süden von Alfter und dem Industriepark Kottenforst der Stadt Meckenheim bilden nördliche Ausläufer des Kottenforstes einen ausgedehnten Freiraum. Die Wohnlagen von Volmershoven-Heidgen befinden sich auf mittlerem Niveau.

Die nördlich von Volmershoven-Heidgen gelegene Ortschaft Witterschlick ist über die Voreifelbahn direkt mit dem S-Bahnnetz im Verkehrsverbund Rheinland und dem Meckenheimer Zentrum verbunden. Die Voreifelbahn trennt die überwiegend guten Wohnlagen im Westen der Ortschaft von den überwiegend mittleren Wohnlagen im Osten.

Zwischen Winterschlick und den zusammengehörenden Ortschaften Ramelshoven, Nettekoven und Impekoven verläuft die Bundesautobahn 61. Die zusammenhängenden, durchgehend guten Wohnlagen der Ortschaften Impekoven, Oedekoven und Gielsdorf nehmen im Norden sehr gutes Niveau an. Alfter bildet mit Birrekoven und Olsdorf einen zusammenhängenden Stadtteil, dessen Wohnlagen im Süden gute und im Norden mittlere Dynamik aufweisen.



## BORNHEIM

Bornheim, die Nachbarstadt nördlich von Alfter, ist die größte kleine Mittelstadt im Rhein-Sieg-Kreis. Sie ist die nach den beiden großen Mittelstädten Troisdorf und Sankt Augustin insgesamt drittgrößte Stadt des Kreises. Die zentrale Lage am Rhein zwischen der Bundesstadt Bonn, dem Rhein-Erft-Kreis und der an ihn anschließenden Millionenstadt Köln macht weiteres Bevölkerungswachstum wahrscheinlich und könnte in der Folge zu einer höheren Dynamik der mittleren und guten Wohnlagen führen.

Die Wohnlagen von Roisdorf, einem der größeren Bornheimer Stadtteile im Süden des Stadtgebiets, sind an der Bonn-Brühler-Straße mit den Wohnlagen im Norden von Alfter verbunden. Die mittleren, ineinander übergehenden Wohnlagen zwischen linker Rheinstrecke und Brunnenstraße erstrecken sich bis an den Rand der zentralen Stadtteile Bornheim und Botzdorf und bilden westlich der Brunnenstraße gute Wohnlagen, die an das Naturschutzgebiet An der Roisdorfer Hufebahn angrenzen.

Im Stadtzentrum, das von den Stadtteilen Bornheim und Botzdorf gebildet wird, und im südwestlich angrenzenden Stadtteil Brenig befindet sich der bei Weitem überwiegende Teil der Wohnlagen auf gutem Niveau. Die drei Stadtteile zählen zu den Bornheimer Vorgebirgsdörfern.

Westlich der Vorgebirgsbahn, auf deren Gleisen die Stadtbahnlinie 18 verkehrt, folgen Dersdorf, Waldorf, Kardorf, Hemmerich, Rösberg, Merten, Trippelsdorf, Walberberg ihrem Verlauf bis an die Grenzen der Stadt Brühl. Die Wohnlagen dieser Vorgebirgsdörfer bilden eine miteinander verbundene Fläche guter und mittlerer Wohnlagen in etwa gleichem Verhältnis. Sie verdichten sich im Norden und im Westen des von den heterogenen Strukturen gelösten Stadtteils Walberberg zu nahezu flächendeckend guten Wohnlagen.

Östlich der Vorgebirgsbahn bildet der Stadtteil Sechtem eine ebenfalls fast lückenlose Fläche guter Wohnlage, die im Osten mit der linken Rheinstrecke am Bahnhof Sechtem abschließt. Das über die Gleise hinausreichende Gebiet des Stadtteils besteht aus Gewerbe- und Industrieflächen und reicht an die Wesseling Grenze im Rhein-Erft-Kreis heran.

Südlich von Wesseling liegen die Bornheimer Rheindörfer Hersel, Uedorf und Widdig. Während Uedorf eine so gut wie vollständig gute Wohnlagenstruktur aufweist, überwiegen in Widdig und Hersel mittlere Wohnlagen, wobei sich die Rheinlagen beider Stadtteile tendenziell auf gutem Niveau befinden.

Die Bornheimer Wohnlagen sind grob in die zentralen Lagen, dem Kern des linksrheinischen Ballungsraums in der Nähe der linken Rheinstrecke, in die Reihe der Vorgebirgsdörfer entlang der Vorgebirgsbahn und die Rheindörfer am linken Ufer des Rheins gegliedert. Aus Gründen der steigenden Bedeutung von Mobilitätskonzepten könnte das weiterhin zu erwartende Wachstum der Stadt insbesondere die Wohnlagendynamik zwischen Vorgebirgsbahn und linker Rheinstrecke betreffen.



## SIEGBURG

Die Kreisstadt Siegburg bildet mit den Städten Sankt Augustin, Troisdorf und Niederkassel den Ballungsraum, der dem Rhein-Sieg-Kreis als wirtschaftlicher, infrastruktureller und demografischer Wachstumsmotor dient. Der Kern der Kreisstadt, in dem die Ortsteile Brückberg, Dreesch, Wolsdorf, Deichhaus und Zange liegen, wird vom durch die Bundesautobahn 3, die Bundesautobahn 560 und die Bundesstraße 56 gebildeten Dreieck umgeben. Im Südosten dieses Gebiets, westlich der Sieg, befindet sich auch der zu Sankt Augustin zählende Stadtteil Buisdorf mit seinen guten nördlichen und mittleren südlichen Wohnlagen. Die sehr guten Wohnlagen des Stadtkerns konzentrieren sich im Stadtteil Dreesch nördlich des Michaelsbergs. In der nördlichen Umgebung der größtenteils sehr guten Wohnlagen und im Stadtteil Wolsdorf, der sich östlich von ihnen befindet, fügen sich überwiegend gute Wohnlagen an. In den Stadtteilen Deichhaus südlich von Wolsdorf und Brückberg im Westen des Stadtkerns befinden sich fast ausschließlich mittlere Wohnlagen. Zwischen dem parallel zur Bundesautobahn verlaufenden Abschnitt der Sieg und der Siegstrecke sind die Wohnlagen des Stadtteils Zange westlich in einen Bereich mit mittlerer und östlich in einen Bereich mit guter Dynamik geteilt. Die guten Wohnlagen der Siegburger Stadtteile Schneffelrath, Braschoß, Schreck erstrecken sich zwischen der Wahnbachtalsperre und Neunkirchen-Seelscheid. Die mittleren Wohnlagen der Stadtteile Stallberg, Kaldauen und Seligenthal erstrecken sich im Osten auf das Hennefer Stadtgebiet zu.

## HENNEF

Hennef, die Stadt der 100 Dörfer, grenzt nordöstlich an Siegburg und Sankt Augustin. Von dort aus erstreckt sie sich bis zum rheinland-pfälzischen Landkreis Neuwied. Die 89 in viele weitere Ortsteile untergliederten Hennefer Ortschaften sind weit über das 105 Quadratkilometer große Stadtgebiet verstreut. Das Hennefer Zentrum ist im Südwesten mit Geistingen und im Osten mit Warth zum Zentralort zusammengewachsen.

Am Rand des Zentrums im Ortsteil Geistingen erstreckt sich der Kurpark über etwa 50.000 Quadratmeter. Der Marktplatz an der Frankfurter Straße befindet sich in der Nähe der Sieg. Im Übrigen befinden sich in der Hennefer Innenstadt vor allem Einzelhandels-, Gastronomie-, Kulturbetriebe und mittlere bis gute Wohnlagen, die von einigen Mischgebieten durchzogen sind. An das westliche Gewerbegebiet nördlich der Bundesautobahn 560, in dem einige Großunternehmen, ein Möbelhaus und einige Supermärkte ansässig sind, fügen sich die mittleren bis guten Wohnlagen der Ortschaft Stoßdorf an. Während der Allner See direkt an die Kernstadt angrenzt, befindet sich die Ortschaft Allner mit durchgehend guten Wohnlagen auf der gegenüberliegenden Seite der Autobahn. Sie trennt auch die guten, zur Kernstadt gehörenden Wohnlagen von Warth und ebenfalls guten Wohnlagen der Ortschaft Weldergoven, die westlich des Dondorfer Sees liegt. Der See befindet sich zwischen der Autobahn im Norden und der Siegstrecke im Süden. In diesem Teil des Hennefer Stadtgebiets befinden sich die Ortschaft Dondorf südlich des Sees, das Hossenberger Gewerbegebiet im Westen und in seiner Nachbarschaft die Wohnlagen des Ortsteils Hossenberg, eine von insgesamt zwei Top-Wohnlagen des gesamten Rhein-Sieg-Kreises.

Südlich von Warth liegen Edgoven und Geisbach mit flächendeckend guten Wohnlagen. Sie vervollständigen das ausgedehnte Wohnlagengefüge, das einen wesentlichen, urbanen Teil der Stadt ausmacht.

Die Ortschaften Dambroich, Rott und Söven, die südlich der bewaldeten Anhöhe der Ortschaft Haus Oelgarten liegen, entwickeln eine eigene Wohnlagendynamik. In der Ortschaft Dambroich an der S-Bahnstrecke zwischen Troisdorf und Bonn-Oberkassel und der Bundesautobahn 3 befinden sich überwiegend mittlere und einige gute Wohnlagen. Westlich von Dambroich sind Rott und Söven flächendeckend von guter Wohnlagendynamik gekennzeichnet. Dambroich, Rott und Söven bilden im Vergleich mit den in sich geschlossenen, häufig aus Hofanlagen entstandenen Hennefer Ortschaften ein nah beieinander liegendes Wohnlagengefüge. Südlich der drei Ortschaften sticht eine sehr gute Wohnlage in Blankenbach aus dem sonst mittleren bis guten Niveau des Wohnlagengefüges hervor.

Die Grenzen zwischen den Wohnlagen der durch die Bundesautobahn 8 verbundenen Ortschaften Uckerath, Bierth und Lichtenberg sind durch erhöhte Bautätigkeit zusammengerückt beziehungsweise vollständig verschwunden. Im Städtetrio südlich von Ahrenbachtal und Adscheider Tal bildet Uckerath das größte Hennefer Subzentrum.



### **ALLES AUF SIEG?**

Niederkassel, Troisdorf, Siegburg und Sankt Augustin zeigen die höchste Wohnlagendynamik aller 19 Städte des Rhein-Sieg-Kreises. In Bornheim und Alfter bewirkt die Suburbanisierung die Verdichtung mittlerer und guter Wohnlagen. In Meckenheim und Wachtberg stabilisiert sich die hohe lokale Wohnlagendynamik an den Grenzen zu Bad Godesberg. Rechtsrheinisch behaupten die Städte Königswinter und Bad Honnef die hohe Dynamik ihrer klassischen Wohnlagen am Rhein. Die zur Kreisstadt Siegburg hin orientierten Wohnlagen der Städte Lohmar und Troisdorf bilden ein Gefüge mittlerer und guter Wohnlagen. Die Wirkung des regionalen Bevölkerungswachstums auf die Wohnlagen dieser beiden Städte und die Wohnlagen im ländlichen Raum der Städte Neunkirchen-Seelscheid, Much, Ruppichteroth, Eitorf und Windeck ist noch nicht eindeutig einzuordnen. Ein Grund dafür besteht in der Singularität der verstreuten Wohnlagen im Osten des Landkreises. Insgesamt ist für den Rhein-Sieg-Kreis ein deutlicher Aufwärtstrend der Wohnlagen zu erkennen, dessen konkrete Ausbildung abzuwarten bleibt.



**Zahlbar erst mit  
Kaufpreiszahlung**

Planungssicherheit und volle Leistung für  
Ihren Immobilienverkauf. Unabhängig vom  
Kaufpreis der Immobilie.

**Jetzt zum Festpreishonorar  
Ihren Makler buchen.**

# FÜR EIGENTÜMER

# Volle Maklerleistung zum Festpreis

## Verkaufsexpertise

- Organisation und Prüfung der Objektunterlagen
- Ermittlung des Verkaufspreises
- Bestimmung der Vermarktungsdauer
- Zielgruppenanalyse und Positionierung

## Aufbereitung und Exposé

- Erstellung eines hochwertigen Exposés
- Professionelle Objektbeschreibungen und Vermarktungstexte
- Immobilienfotografie vom Profi
- Erstellung einer virtuellen Besichtigung, 360°-Rundgang mit Matterport-Technologie
- Gestaltete Grundrisse
- Immobilienspezifisches Grafikdesign

## Bewerbung vor Ort

- Verkaufsflyer
- Rundschreiben
- Verkaufsschilder

## Internetwerbung

- Präsentation auf [www.kampmeyer.com](http://www.kampmeyer.com)
- Gezielte Bewerbung und Sonderplatzierungen auf allen relevanten Immobilienportalen
- Bewerbung über Social-Media-Kanäle

## Werbeplatzierung bei KAMPMEYER

- Immobilien-Magazin als Sonderbeilage im Kölner Stadt-Anzeiger und General-Anzeiger Bonn
- Schaufensterwerbung
- Promotion auf regionalen Immobilienmessen

## Besichtigung und Vorqualifizierung

- Interessenten-Termine vereinbaren
- Besichtigungen durchführen
- Terminauswertungen
- Käufer-Qualifizierung mit Bonitätsprüfung

## Kaufabschluss

- Kaufvertragsverhandlung
- Vertragsgestaltung und -abwicklung
- Begleitung Notartermin
- Übergabe der Immobilie

## Transparentes Reporting

- Persönlicher Zugang zur Statistik
- Vermarktungsfortschritt in Echtzeit verfolgbar

**Alle Inklusivleistungen und weitere Informationen für Ihren Immobilienverkauf:**

**[www.maklerzumfestpreis.de](http://www.maklerzumfestpreis.de)**

IMMOBILIE	GRÖSSE	FESTPREIS
Apartment	bis 55 m <sup>2</sup> Wohnfläche	4.500 €* <sup>*</sup>
Wohnung	bis 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche	6.500 €* <sup>*</sup>
Wohnung	ab 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7.500 €* <sup>*</sup>
Ein- und Zweifamilienhaus		9.500 €* <sup>*</sup>
Mehrfamilienhaus		Individuell

\* Das Verkaufshonorar ist ein Festpreis für den Verkäufer, fällig und zahlbar erst mit Kaufpreiszahlung nach Beurkundung. Alle Preise verstehen sich jeweils inkl. der gesetzlich gültigen MwSt. von zzt. 19 %. Kampmeyer Immobilien ist bei diesem Angebot auch für den Käufer tätig. Das Angebot ist befristet und gilt bei Abschluss eines Alleinauftrages zum Verkauf einer Bestandsimmobilie bis zum 31.12.2020. Das Angebot gilt für den Verkauf von Immobilien in Köln, Bonn, im Rhein-Sieg-Kreis und im Rhein-Erft-Kreis. Sollte die Verkäufer-Provision von 3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt. im Einzelfall für den Verkäufer günstiger sein, wird Kampmeyer Immobilien diesen günstigeren Provisionssatz berechnen.



# GASTBEITRAG

# Rhein-Sieg-Kreis: Dynamischer Standort mit Chancen und Herausforderungen

Landrat Sebastian Schuster

Mit seinen rund 600.000 Einwohnern ist der Rhein-Sieg-Kreis nicht nur der zweitgrößte Landkreis in ganz Deutschland, er weist auch eine Entwicklung auf, die weit über dem Bundes- und Landesdurchschnitt liegt. Alle wesentlichen wirtschaftlichen Kennziffern untermauern das:

- Die Zahl der Einwohner ist seit dem Zensus 2011 um 21.800 gestiegen (+3,8 Prozent; zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen +2,2 Prozent, Deutschland +3,6 Prozent).
- Absolut und prozentual noch wesentlich stärker hat im gleichen Zeitraum die Zahl der Arbeitsplätze zugenommen: +29.700 bzw. +22,2 Prozent (NRW +17,0 Prozent, Deutschland +17,7 Prozent).
- Die Arbeitslosenquote beträgt 5,0 Prozent (NRW 6,8 Prozent, Deutschland 5,3 Prozent, Stand Februar 2020).
- Die Kaufkraft der Einwohner liegt 7,6 Prozent über dem Landes- und 6,4 Prozent über dem Bundesdurchschnitt.

Die Entwicklungsdynamik des Rhein-Sieg-Kreises mit seinen 19 Städten und Gemeinden gründet sich auf einer Vielzahl von Struktur- und Standortqualitäten. Dazu gehört vor allem die Lage an der Rheinschiene in unmittelbarer Nachbarschaft zu Bonn und Köln, die exzellente Verkehrsanbindung an das überregionale Autobahnnetz, an die nahe gelegenen Flughäfen Köln/Bonn, Düsseldorf und Frankfurt sowie an das Hochgeschwindigkeitsschiennetz der Bahn mit dem ICE-Bahnhof in der Kreisstadt Siegburg. Hinzu kommt ein vielfältiges Angebot an Forschungs- und Bildungseinrichtungen, ein breit gefächertes Dienstleistungsspektrum und eine günstige sektorale Zusammensetzung der Wirtschaft mit einer Vielzahl von vorwiegend mittelständischen Betrieben.

Aber nicht nur Wirtschaft und Wissenschaft prägen den Rhein-Sieg-Kreis. Zwischen dem Rand der Voreifel im Westen und den benachbarten Höhenzügen des Bergischen Landes im Osten sowie dem Siebengebirge mit dem Tor zur Rheinromantik im Süden präsentiert sich eine abwechslungsreiche, attraktive Kulturlandschaft mit einer Vielzahl von Sehenswürdigkeiten. Mit all diesen Qualitäten hat der Rhein-Sieg-Kreis beste Chancen, sich auch weiterhin positiv zu entwickeln.

Beispielhaft für diese Einschätzung steht die Prognose des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen (IT.NRW): Während sich die Gesamtzahl der Einwohner in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahre 2040 nur geringfügig verändert, wird dem Rhein-Sieg-Kreis ein Bevölkerungswachstum von rund 35.000 auf dann 635.000 Einwohner vorhergesagt. Und dies, obwohl der demografische Wandel mit einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung auch vor dem Kreis nicht Halt macht. Die prognostizierte Bevölkerungszunahme basiert also allein auf Zuwanderungsgewinnen von außen, in denen sich letztlich nichts anderes als die große Anziehungskraft des Rhein-Sieg-Kreises als Wohn- wie als Wirtschaftsstandort widerspiegelt.

Die positive Entwicklung, die der Rhein-Sieg-Kreis in der Vergangenheit genommen hat, führt zunehmend aber auch zu neuen Herausforderungen. Durch das Wachstum sind Ressourcen in Anspruch genommen worden – und das hat zu Knappheiten geführt: insbesondere bei den Flächen für Wohnen, bei den Flächen für Gewerbe und Industrie und bei der Verkehrsinfrastruktur.

Der Wohnungsmarkt im Rhein-Sieg-Kreis ist, wie in den meisten anderen Regionen Deutschlands, von Nachfrageüberschuss und infolgedessen steigenden Preisen geprägt. Entspannung ist nicht in Sicht. Nicht zuletzt aufgrund der guten wirtschaftlichen Perspektiven, aber auch wegen der zunehmenden Überschwappeneffekte aus Bonn und Köln, wird die Wohnungsnachfrage im Rhein-Sieg-Kreis weiterhin hoch bleiben. Es muss also mehr gebaut werden. Einer nachfragegerechten Wohnungsbauentwicklung stehen allerdings in der Praxis zahlreiche Hemmnisse gegenüber wie z. B. fachrechtli-

che Restriktionen aus Natur-, Landschafts-, Arten-, Boden- oder Trinkwasserschutz. Die bestehenden Defizite bei der Mobilisierung von Bauland lassen sich nicht mehr in kommunaler Eigenregie lösen, sie müssen in regionaler Zusammenarbeit angegangen werden.

Als wichtiges Instrument hat sich in diesem Zusammenhang der Regionale Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rak) erwiesen. Mit seinem aktuellen Projekt NEILA – das Akronym NEILA steht für „Nachhaltige Entwicklung durch Interkommunales Landmanagement“ – erarbeitet der :rak für die gesamte Region ein interkommunal abgestimmtes Siedlungsentwicklungskonzept für Wohnungsbau, Gewerbe und Industrie.

Vor dem Hintergrund ebenfalls zur Neige gehender Flächenreserven für Gewerbe und Industrie und anhaltend hoher Flächennachfrage durch die Wirtschaft haben der Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Bonn eine enge Zusammenarbeit bei der planerischen Bereitstellung und Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen vereinbart. Dabei sollen Flächenbedarfe, die in Bonn nicht befriedigt werden können, planerisch auf das Gebiet des Rhein-Sieg-Kreises übertragen und als sog. „interkommunale Gewerbegebiete“ zwischen der Stadt Bonn und der jeweiligen Standortkommune des Kreises entwickelt werden. Auf diese Weise werden die Voraussetzungen geschaffen, dass Betriebe ihren Erweiterungs- bzw. Verlagerungsbedarf innerhalb der Region Bonn/Rhein-Sieg decken können und so Abwanderungen verhindert, bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue Arbeitsplatzmöglichkeiten geschaffen werden.

Die vielleicht größte Herausforderung für die gesamte Region ist die Verkehrssituation. Die erfolgreiche Entwicklung der Region hat in Verbindung mit der engen räumlichen und wirtschaftlichen Verflechtung zwischen dem Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Bonn die Pendler volumina ständig zunehmen lassen. Da der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur mit diesem Wachstum nicht Schritt gehalten hat, bilden sich insbesondere in den Hauptverkehrszeiten, wenn die Berufspendler unterwegs sind, Staus.

Es besteht großer und unmittelbarer Handlungsdruck. Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur sind wichtig, benötigen aber viel Zeit. Kurzfristig Erfolg versprechend sind dagegen Maßnahmen, die auf Verhaltensänderungen hinwirken. Dazu hat der Rhein-Sieg-Kreis zusammen mit der Stadt Bonn und dem Verkehrsverbund Rhein-Sieg das Programm „Jobwärts“ gestartet. In „Job-

wärts“ werden vor allem die großen Arbeitgeber der Region zum Thema Mobilität beraten, es werden Analysen und Maßnahmenpläne erstellt, um den Berufspendlerverkehr zu entlasten und mehr Menschen in den ÖPNV oder aufs Fahrrad zu bekommen. Aufgrund seines Erfolg versprechenden Ansatzes wird das Programm vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit im Rahmen des Lead-City-Programms der Stadt Bonn gefördert.

Dieser kurze Überblick macht deutlich: Der Rhein-Sieg-Kreis und die gesamte Region haben in der Vergangenheit die Wachstumschancen genutzt. Im Zuge dieser erfolgreichen Entwicklung sind in einigen Bereichen aber auch so etwas wie „Wachstumsschmerzen“ entstanden. Die damit verbundenen Herausforderungen zu bewältigen, gehört zu den wichtigsten Aufgaben der kommenden Jahre.

### **Landrat Sebastian Schuster**

Landrat Sebastian Schuster, Jahrgang 1956, CDU, ist Behördenleiter der Kreisverwaltung, Vorsitzender des Kreistages und vertritt als oberster Repräsentant den Rhein-Sieg-Kreis nach außen. Schuster ist verheiratet, hat drei Kinder und lebt in Königswinter.



## IMMOBILIEN IM RHEIN-SIEG-KREIS

Alle Kommunen. Alle Märkte. Alle Preise.

Die Preiskarten des Immobilienmarktberichts verschaffen eine aktuelle Übersicht über die Immobilienmärkte im Rhein-Sieg-Kreis. Sie beruhen auf den Richtwerten des iib Dr. Hettenbach Instituts, die mit Informationen aus der eigenen Marktbeobachtung angereichert werden. Die Preiskarten weisen Mieten und Kaufpreise auf Ebene der kreisangehörigen Städte und Gemeinden aus. Um maximale Übersicht im regionalen Preisvergleich zu schaffen, ordnen die Preiskarten jedem Marktsegment der Städte und Gemeinden einen zentralen, lageübergreifenden Marktpreis zu. Die Strukturen der Märkte werden anhand der Durchschnittswerte aller neunzehn Gebietskörperschaften verdeutlicht. Durch die Angabe der prozentualen Veränderung in den zu den Karten gehörenden Preistabellen wird über die aktuelle Situation hinaus auch die Entwicklung der Märkte ersichtlich und ein vorausschauender Marktvergleich ermöglicht.

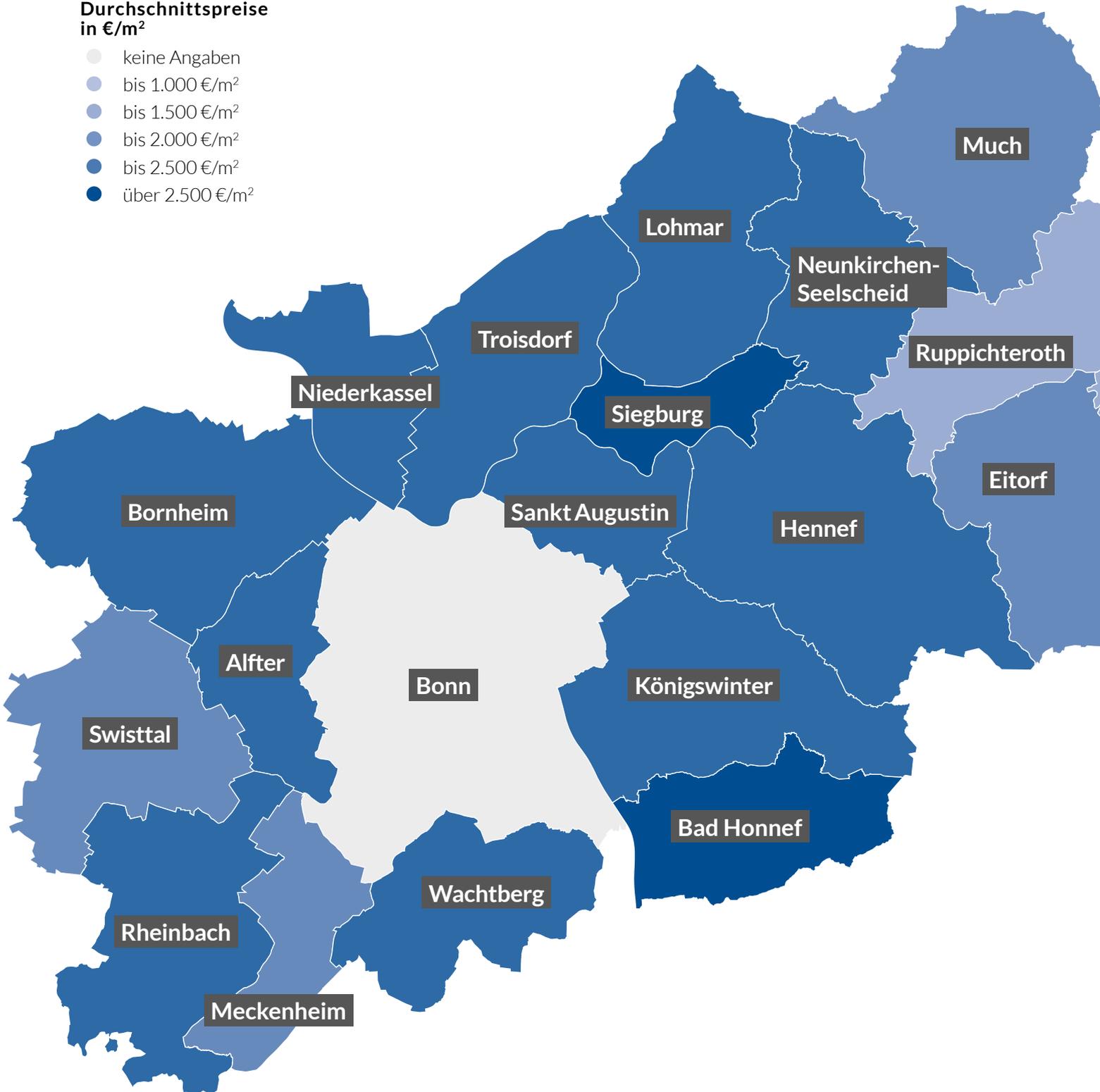


# IMMOBILIEN BESTAND UND NEUBAU

# Eigentumswohnungen Bestand

## Durchschnittspreise in €/m<sup>2</sup>

- keine Angaben
- bis 1.000 €/m<sup>2</sup>
- bis 1.500 €/m<sup>2</sup>
- bis 2.000 €/m<sup>2</sup>
- bis 2.500 €/m<sup>2</sup>
- über 2.500 €/m<sup>2</sup>



Karte: Auszug Gemeindeauswertung Datenstand 01.12.2019 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



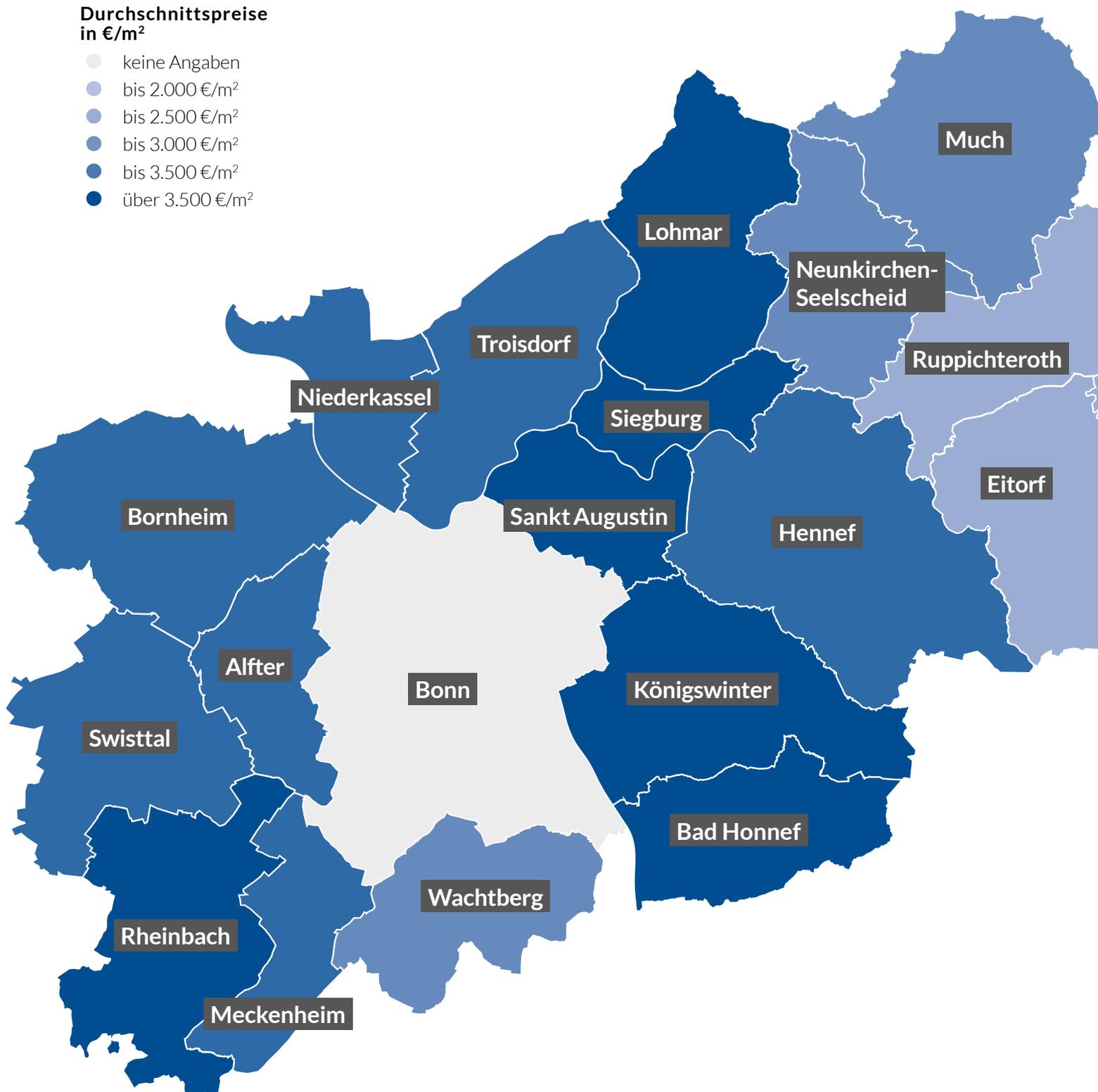
Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019	
Alfter	2.340 €	● →	1,5 %
Swisttal	1.850 €	● ↓	-5,1 %
Rheinbach	2.320 €	● ↗	2,3 %
Meckenheim	1.810 €	● ↗	3,5 %
Wachtberg	2.020 €	● →	0,6 %
Bad Honnef	2.770 €	● ↘	-2,5 %
Königswinter	2.320 €	● ↑	9,5 %
Sankt Augustin	2.070 €	● →	-1,2 %
Troisdorf	2.190 €	● ↗	2,9 %
Niederkassel	2.220 €	● ↑	10,3 %
Bornheim	2.270 €	● ↘	-2,7 %
Lohmar	2.320 €	● →	-0,9 %
Siegburg	2.710 €	● →	-0,3 %
Hennef	2.300 €	● ↑	10,1 %
Neunkirchen-Seelscheid	2.230 €	● ↘	-4,5 %
Ruppichteroth	1.400 €	● ↗	2,5 %
Eitorf	1.590 €	● →	1,3 %
Windeck	1.350 €	● ↘	-3,2 %
Much	1.690 €	● →	-0,5 %

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.12.2019

# Eigentumswohnungen Neubau

## Durchschnittspreis in €/m<sup>2</sup>

- keine Angaben
- bis 2.000 €/m<sup>2</sup>
- bis 2.500 €/m<sup>2</sup>
- bis 3.000 €/m<sup>2</sup>
- bis 3.500 €/m<sup>2</sup>
- über 3.500 €/m<sup>2</sup>



Karte: Auszug Gemeindeauswertung Datenstand 01.12.2019 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019	
Alfter	3.500 €	● →	0,0 %
Swisttal	3.200 €	● ↗	4,0 %
Rheinbach	3.550 €	● ↗	2,8 %
Meckenheim	3.100 €	● ↗	2,1 %
Wachtberg	2.800 €	● ↘	-2,2 %
Bad Honnef	4.200 €	● →	0,6 %
Königswinter	3.550 €	● ↗	2,2 %
Sankt Augustin	3.650 €	● →	0,5 %
Troisdorf	3.500 €	● →	-1,3 %
Niederkassel	3.500 €	● ↗	3,5 %
Bornheim	3.500 €	● ↑	5,0 %
Lohmar	3.700 €	● →	-1,0 %
Siegburg	3.800 €	● ↘	-2,9 %
Hennef	3.500 €	● →	-0,5 %
Neunkirchen-Seelscheid	3.000 €	● ↗	4,0 %
Ruppichteroth	2.200 €	● ↘	-3,0 %
Eitorf	2.450 €	● →	0,7 %
Windeck	2.350 €	● ↑	5,5 %
Much	2.600 €	● →	-1,5 %

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.12.2019

## Eigentumswohnungen Bestand

Die Spanne der durchschnittlichen Kaufpreise für Bestandswohnungen im Rhein-Sieg-Kreis reicht von 1.350 Euro in Windeck, der Kleinstadt im Westen des Landkreises, bis 2.770 Euro in Bad Honnef, der Mittelstadt südlich von Königswinter. Die Differenz beträgt 1.420 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Wie das der anderen Angebotssegmente beeinflussen die strukturellen Unterschiede zwischen ländlichen Gebieten und Ballungsräumen auch das Preisgefüge der Bestandswohnungsmärkte. Grundsätzlich steigen die durchschnittlichen Kaufpreise mit der Bevölkerungsdichte der Kommunen.

Bad Honnef, die Mittelstadt mit einer in etwa dem Durchschnitt des Landkreises entsprechenden Bevölkerungsdichte von 536 Einwohnern pro Quadratmeter, nimmt im gesamten Wohnungsangebot eine Sonderstellung ein. Mit 2.770 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche führt sie die Preisliste der Bestandswohnungen an. Die Stadt ist außer bei den Bestandsmieten, wo sie Platz drei einnimmt, in allen Wohnungssegmenten an erster Stelle gelistet. Als sprichwörtliche Ausnahme bestätigt die Stadt die Regel des Zusammenhangs zwischen Preisniveau und Bevölkerungsdichte.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Bestandswohnungen in Höhe von 1.350 Euro in Windeck und 1.400 Euro in Ruppichteroth sind die einzigen, die 1.500 Euro unterschreiten. In Eitorf beträgt der Durchschnittspreis 1.590 Euro und in Much 1.690 Euro. In Meckenheim liegt der Durchschnitt mit 1.810 Euro und in Swisttal mit 1.850 Euro unterhalb von 2.000 Euro.

Zwischen 2.000 und 2.300 Euro befindet sich außer den Bestandspreisen der Mittelstädte Wachtberg mit 2.020 Euro, Sankt Augustin mit 2.070 Euro, Troisdorf mit 2.190 Euro und Niederkassel mit 2.220 Euro auch der Bestandspreis von 2.230 Euro für Wohnungen in der Kleinstadt Neunkirchen-Seelscheid. In Bornheim beträgt er mit durchschnittlich 2.270 Euro ebenfalls weniger als 2.300 Euro, die genau dem Hennefer Durchschnitt entsprechen.

Die Preise in Rheinbach, Königswinter und Lohmar betragen jeweils 2.320 Euro. Mit 2.340 Euro ist der Preis in Alfter nur 20 Euro höher. Die Kreisstadt Siegburg und Bad Honnef sind mit 2.710 beziehungsweise 2.770 Euro die einzigen Städte des Rhein-Sieg-Kreises, in denen die Bestandspreise über 2.700 Euro betragen.

Die Entwicklung der Bestandspreise ist uneinheitlich. In den fünf Städten Swisttal, Neunkirchen-Seelscheid, Windeck, Bornheim und Bad Honnef sind sie zwischen 2,5 und 5,1 Prozent gesunken. In den sechs Städten Sankt Augustin, Lohmar, Much, Siegburg, Wachtberg, Eitorf verhalten sie sich relativ stabil. In den vier Städten Rheinbach, Ruppichteroth, Troisdorf und Meckenheim sind sie zwischen 2,3 und 3,5 Prozent leicht und in Königswinter mit 9,5 Prozent, in Hennef mit 10,1 Prozent und in Niederkassel mit 10,3 Prozent stark gestiegen. Insgesamt beträgt der Anstieg der Kaufpreise für Bestandswohnungen im Rhein-Sieg-Kreis im Jahr 2019, in dem er von 1.957 Euro auf 2.138 Euro gestiegen ist, 9,3 Prozent.

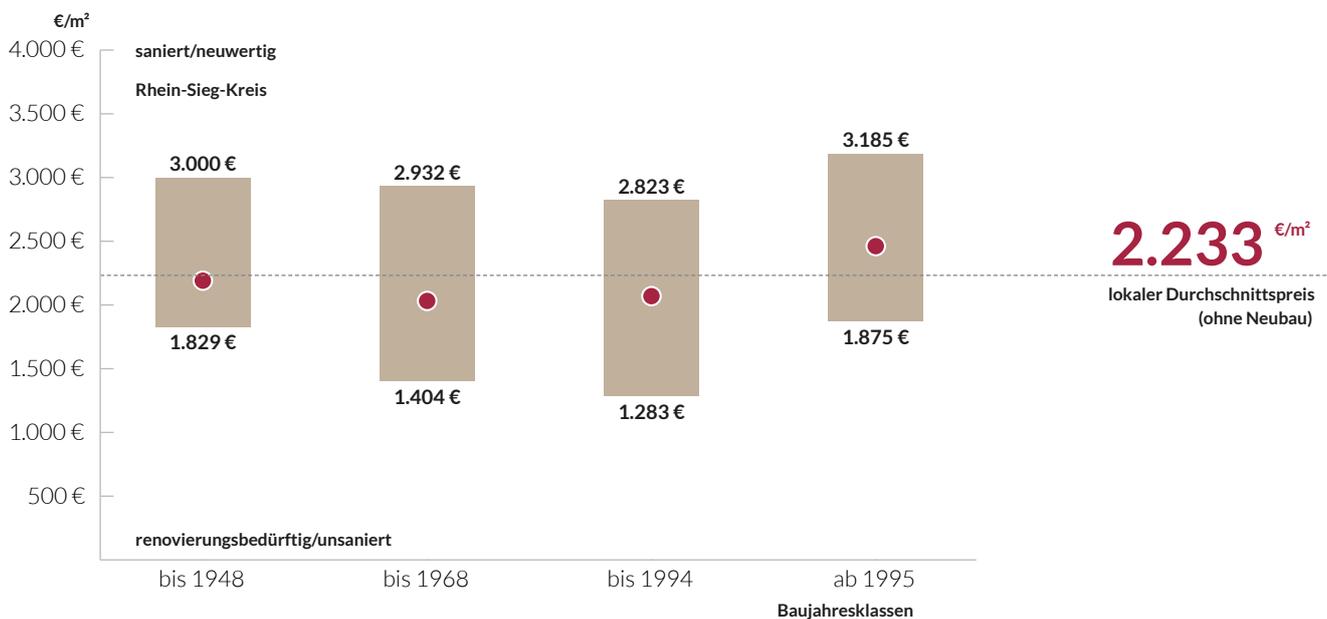
## Eigentumswohnungen Neubau

Im Rhein-Sieg-Kreis reichen die durchschnittlichen Neubaupreise von 2.200 Euro in Ruppichteroth bis 4.200 Euro in Bad Honnef. Zum unteren Segment gehören außer den Durchschnittspreisen für Neubauwohnungen in Ruppichteroth, Windeck, Much, Eitorf, Swisttal, Neunkirchen-Seelscheid und Wachtberg mit einer Bevölkerungsdichte bis 411 Einwohnern je Quadratkilometer auch der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen in Meckenheim mit über 700 Einwohnern je Quadratkilometer. In der oberen Preistabellenhälfte liegen die durchschnittlichen Neubaupreise von Siegburg, Sankt Augustin, Troisdorf, Niederkassel, Alfter, Bornheim, Königswinter, Lohmar, Hennef und Rheinbach. In dieser Rangfolge kommt der Zusammenhang zwischen Neubaupreisen und Bevölkerungsdichte relativ deutlich zum Ausdruck. Bad Honnef weist mit einer relativ geringen Dichte von 536 Einwohnern je Quadratkilometer und einem Durchschnitt von 4.200 Euro jedoch den höchsten

Preis für Neubauwohnungen im Rhein-Sieg-Kreis auf. Er trägt mit einem Abstand von 400 Euro zum Siegburger Durchschnitt erheblich zur großen Preisspanne im Rhein-Sieg-Kreis bei.

In den meisten Städten und Gemeinden zeigt sich die Entwicklung der Neubaupreise mit minus 3 Prozent bis plus 3 Prozent uneinheitlich. Ein Anstieg von über 3 Prozent war 2019 in fünf Kommunen des Landkreises zu verzeichnen. Der Anstieg von 3,5 Prozent auf 3.500 Euro in Niederkassel, von 4 Prozent in Swisttal auf 3.200 Euro und ebenfalls 4 Prozent auf 3.000 Euro in Neunkirchen-Seelscheid wird vom Anstieg um 5 Prozent in Bornheim auf 3.500 Euro und um 5,5 Prozent in Windeck auf 2.350 Euro übertroffen. Insgesamt ist der Neubaupreis im Rhein-Sieg-Kreis um 4,9 Prozent auf durchschnittlich 3.510 Euro gestiegen.

## Eigentumswohnungen: saniert/unsaniert



Grafik: Kaufpreisentwicklung Landkreisauswertung, Datenstand 01.11.2019 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut





# Mietwohnungen Bestand

## Durchschnittspreis in €/m<sup>2</sup>

- keine Angaben
- bis 6,00 €/m<sup>2</sup>
- bis 7,00 €/m<sup>2</sup>
- bis 8,00 €/m<sup>2</sup>
- bis 9,00 €/m<sup>2</sup>
- über 9,00 €/m<sup>2</sup>



Karte: Auszug Gemeindeauswertung Datenstand 01.12.2019 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019	
Alfter	8,10 €	● ↑	5,1 %
Swisttal	6,75 €	● ↑	5,1 %
Rheinbach	7,80 €	● ↑	9,1 %
Meckenheim	7,20 €	● ↗	4,5 %
Wachtberg	7,65 €	● ↑	5,5 %
Bad Honnef	8,40 €	● ↗	4,9 %
Königswinter	8,20 €	● ↗	3,7 %
Sankt Augustin	8,50 €	● ↗	2,2 %
Troisdorf	8,10 €	● ↗	2,8 %
Niederkassel	8,00 €	● ↗	4,1 %
Bornheim	8,20 €	● →	0,0 %
Lohmar	7,60 €	● ↗	4,3 %
Siegburg	8,50 €	● ↗	4,2 %
Hennef	7,60 €	● ↑	5,8 %
Neunkirchen-Seelscheid	6,85 €	● ↗	4,7 %
Ruppichteroth	6,15 €	● ↗	4,5 %
Eitorf	6,10 €	● ↗	2,5 %
Windeck	5,40 €	● ↗	2,1 %
Much	6,50 €	● →	1,6 %

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.12.2019

# Mietwohnungen Neubau

## Durchschnittspreis in €/m<sup>2</sup>

- keine Angaben
- bis 8,00 €/m<sup>2</sup>
- bis 9,00 €/m<sup>2</sup>
- bis 10,00 €/m<sup>2</sup>
- bis 11,00 €/m<sup>2</sup>
- über 11,00 €/m<sup>2</sup>

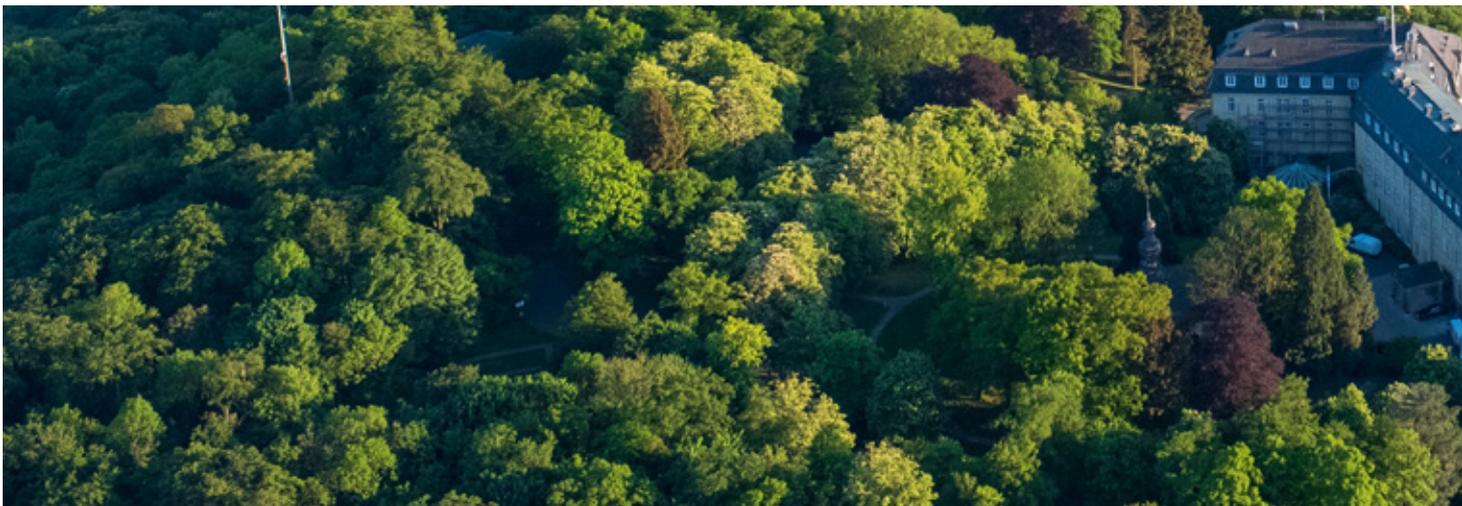


Karte: Auszug Gemeindeauswertung Datenstand 01.12.2019 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019	
Alfter	10,25 €	● →	2,0 %
Swisttal	9,40 €	● ↑	5,8 %
Rheinbach	9,80 €	● ↑	8,5 %
Meckenheim	10,50 €	● ↗	2,3 %
Wachtberg	9,50 €	● ↗	2,4 %
Bad Honnef	10,70 €	● ↑	5,2 %
Königswinter	10,50 €	● →	-0,3 %
Sankt Augustin	10,50 €	● →	1,9 %
Troisdorf	10,00 €	● ↗	3,5 %
Niederkassel	10,00 €	● ↗	3,5 %
Bornheim	10,20 €	● ↗	4,1 %
Lohmar	9,70 €	● ↘	-2,7 %
Siegburg	10,50 €	● ↗	4,5 %
Hennef	10,00 €	● ↗	4,0 %
Neunkirchen-Seelscheid	9,50 €	● →	1,6 %
Ruppichteroth	7,70 €	● ↗	2,9 %
Eitorf	8,35 €	● ↑	5,5 %
Windeck	7,90 €	● ↗	3,7 %
Much	8,30 €	● →	1,3 %

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.12.2019



## Mietwohnungen Bestand

Tendenziell steigt die durchschnittliche Miete für Bestandswohnungen in den Städten und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises mit ihrer Größe und ihrer Zentralität. Die Spanne der durchschnittlichen Bestandsmieten reicht von 5,40 Euro in Windeck bis 8,50 Euro in Sankt Augustin und in der Kreisstadt Siegburg. Die Differenz, die 3,10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt, ist auf deutliche Lageunterschiede zwischen dem malerischen Städtchen und den beiden bevölkerungsreichsten Städten zurückzuführen. In Sankt Augustin und Siegburg ist die Bevölkerungsdichte mehr als dreimal so hoch wie im Durchschnitt des Landkreises, der 520 Einwohner pro Quadratkilometer beträgt.

Die Bestandsmiete von 5,40 Euro in der Kleinstadt Windeck ist die einzige Durchschnittsmiete im Rhein-Sieg-Kreis, die sich unterhalb der 6-Euro-Marke befindet. In Eitorf beträgt die durchschnittliche Bestandsmiete 6,10 Euro, in Ruppichteroth 6,15 Euro, in Much 6,50 Euro und in Neunkirchen-Seelscheid 6,85 Euro. In den fünf Kleinstädten, die sich im Osten des Landkreises befinden, reicht die Spanne der durchschnittlichen Bestandsmieten also von 5,40 Euro bis 6,85 Euro. In Swisttal, ganz im Westen des Rhein-Sieg-Kreises, befindet sich die Durchschnittsmiete mit 6,75 Euro im oberen Bereich dieser Preisspanne. Insgesamt sind die Mieten der sechs mittleren Kleinstädte, die weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen, die geringsten Durchschnittsmieten des Landkreises.

In der kleinen Mittelstadt Meckenheim beträgt die Miete durchschnittlich 7,20 Euro. In Lohmar und Hennef beträgt sie durchschnittlich 7,60 Euro.

Auch die Mieten in Wachtberg und Rheinbach im linksrheinischen Süden des Rhein-Sieg-Kreises befinden sich mit 7,65 Euro beziehungsweise 7,80 Euro unter dem Durchschnitt, dem die Niederkasseler Durchschnittsmiete mit 8,00 Euro genau entspricht.

Die Durchschnittsmiete des Rhein-Sieg-Kreises wird in Alfter und Troisdorf mit durchschnittlich 8,10 Euro überschritten. In Königswinter und Bornheim beträgt die durchschnittliche Bestandsmiete 8,20 Euro. In Bad Honnef ist sie mit 8,40 Euro um 10 Cent geringer als in Sankt Augustin und in der Kreisstadt Siegburg. In Sankt Augustin und Siegburg sind mit 8,50 Euro die höchsten Durchschnittsmieten des Landkreises zu verzeichnen.

Im Jahr 2019 ist die durchschnittliche Bestandsmiete in fast allen kreisangehörigen Städten und Gemeinden gestiegen. Ausschließlich in Bornheim ist sie unverändert geblieben. Durchschnittlich ist sie im Rhein-Sieg-Kreis von 7,73 Euro um fast 3,5 Prozent auf genau 8,00 Euro und in Rheinbach mit 9,1 Prozent auf 7,80 Euro am stärksten gestiegen. Ein Anstieg von über 5 Prozent ist für die durchschnittlichen Bestandsmieten in Swisttal und Alfter mit 5,1 Prozent, in Wachtberg mit 5,5 Prozent und in Hennef mit 5,8 Prozent zu verzeichnen. Weil die Miete in Meckenheim mit 4,5 Prozent ebenfalls relativ stark gestiegen ist, sind die höchsten Steigerungen der Bestandsmieten im Südwesten, auf der linken Rheinseite des Landkreises, zu verzeichnen. Das Preisniveau im Städtekorridor Siegburg, Sankt Augustin, Königswinter und Bad Honnef wird dort allerdings noch nicht erreicht.



## Mietwohnungen Neubau

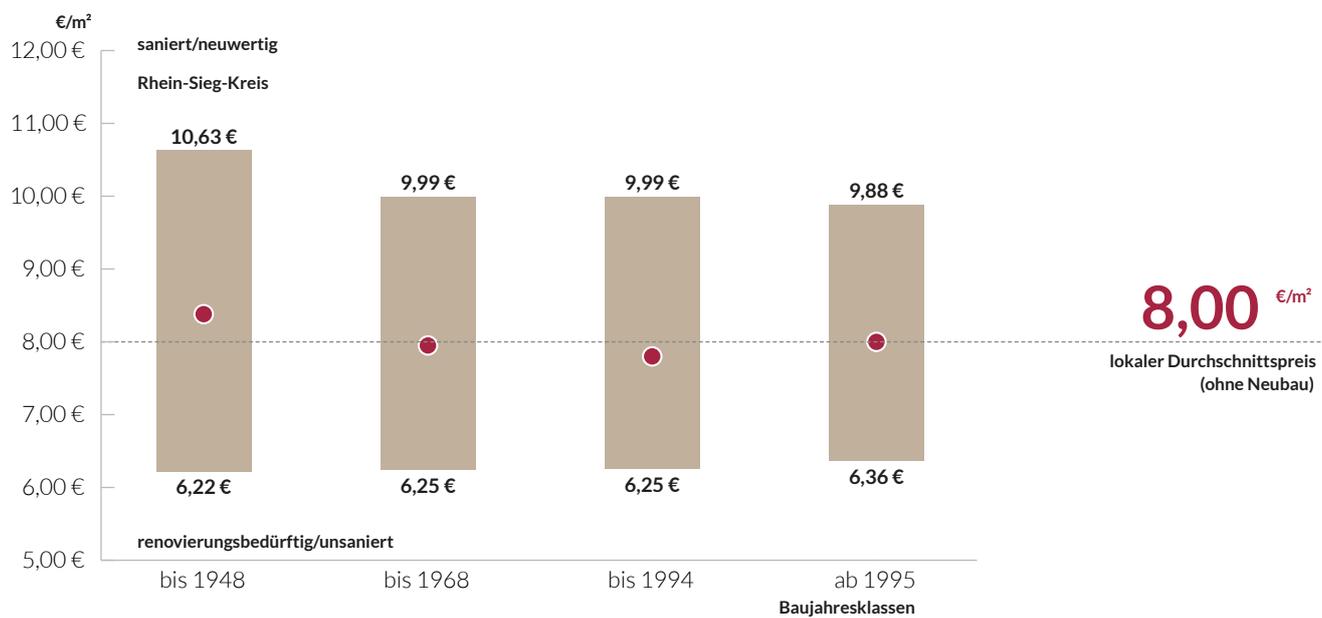
2019 ist die durchschnittliche Miete für Neubauwohnungen im Rhein-Sieg-Kreis ähnlich wie die Bestandsmiete um 3,3 Prozent gestiegen. Die Steigerung führte zu einer Durchschnittsmiete von 10,26 Euro. Ihre Spanne reicht von durchschnittlich 7,70 Euro in Ruppichteroth bis 10,70 Euro in Bad Honnef. Die höchsten Steigerungen ergeben sich mit 5,5 Prozent in Eitorf, 5,8 Prozent in Swisttal und 8,5 Prozent in Rheinbach.

Die Durchschnittsmieten von 7,70 Euro in Ruppichteroth und 7,90 Euro in Windeck sind die einzigen, die sich unterhalb der 8-Euro-Marke befinden. In ihren Nachbarstädten Much und Eitorf betragen die Mieten 8,30 Euro beziehungsweise 8,35 Euro. Die Neubaumieten in den beiden anderen Kleinstädten des Rhein-Sieg-Kreises sind mit 9,50 Euro im an Much angrenzenden Neunkirchen-Seelscheid und mit 9,40 Euro in Swisttal im Osten des Landkreises über 1 Euro höher. Wie in der Kleinstadt Neunkirchen-Seelscheid beträgt die durchschnittliche Neubaumiete auch in Wachtberg 9,50 Euro. Lohmar und Rheinbach gehören mit 9,70 Euro beziehungsweise 9,80 Euro ebenfalls zu den ins-

gesamt neun Städten, in denen die Neubaumiete unter 10 Euro liegt.

In Niederkassel, der Stadt zwischen dem Langer Bogen und der Siegaue, und in der östlich angrenzenden Nachbarstadt Troisdorf beträgt die Durchschnittsmiete wie in Hennef, der flächenmäßig nach Windeck zweitgrößten Kommune des Rhein-Sieg-Kreises, genau 10 Euro. Die Neubaumieten von 10,20 Euro in Bornheim, 10,25 Euro in Alfter und 10,50 Euro in Meckenheim bilden ein relativ homogenes Preisgefüge im westlich an das Bonner Stadtgebiet angrenzenden Siedlungsraum. Im zusammenhängenden, östlich an Bonn angrenzenden Gebiet der Städte Siegburg, Sankt Augustin und Königswinter befindet sich die durchschnittliche Neubaumiete mit 10,50 Euro auf einem Niveau, das mit dem der drei westlichen Städte Bornheim, Alfter und Meckenheim vergleichbar ist. Bad Honnef befindet sich im Ranking der Neubaumieten mit 10,70 Euro an erster und bei den Bestandsmieten an dritter Stelle.

## Mietwohnungen: saniert/unsaniert



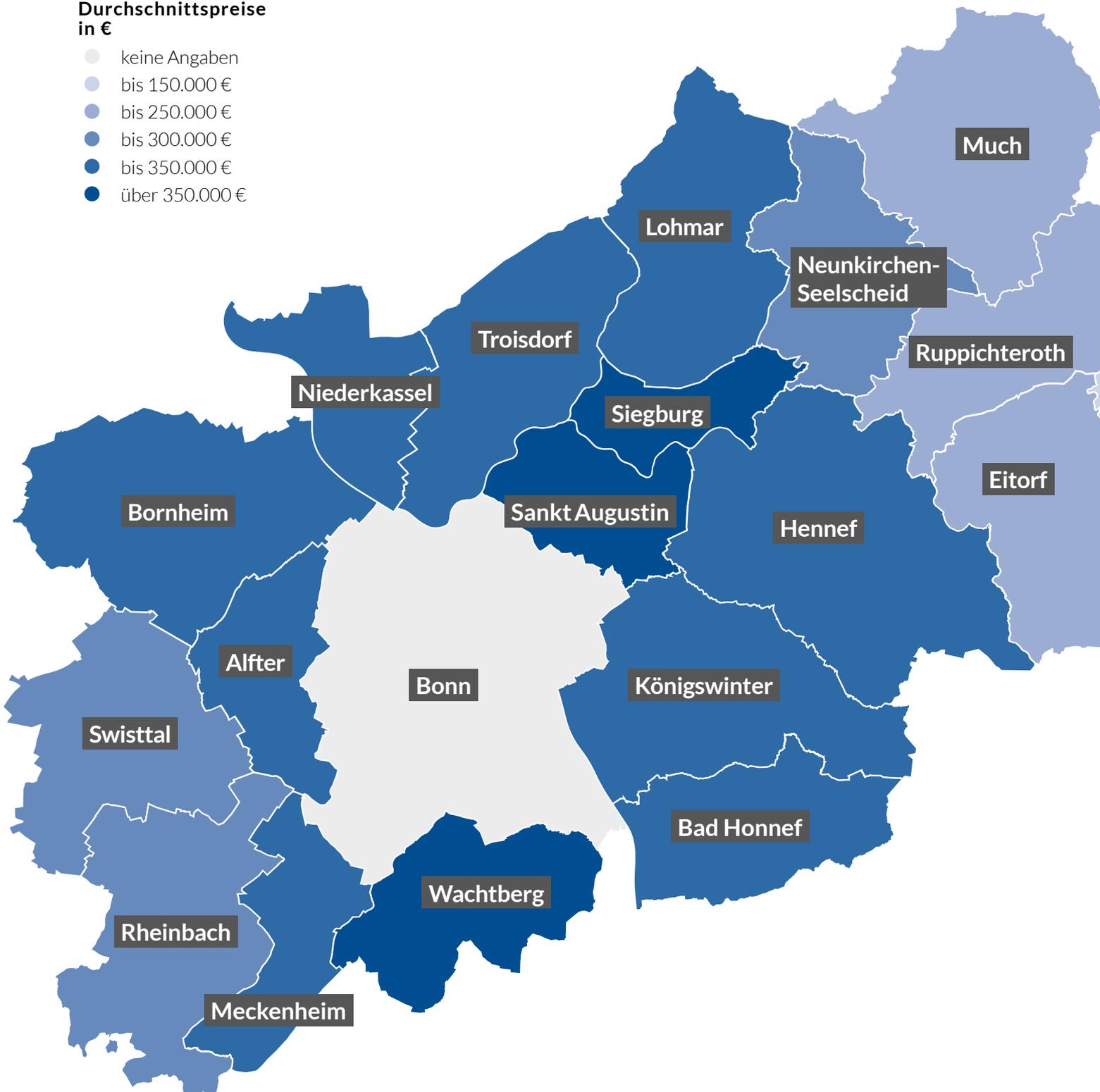
Grafik: Kaufpreisentwicklung Landkreisauswertung, Datenstand 01.11.2019 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



# Häuser Bestand

## Durchschnittspreise in €

- keine Angaben
- bis 150.000 €
- bis 250.000 €
- bis 300.000 €
- bis 350.000 €
- über 350.000 €



Karte: Auszug Gemeindeauswertung Datenstand 01.12.2019 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



**Windeck**

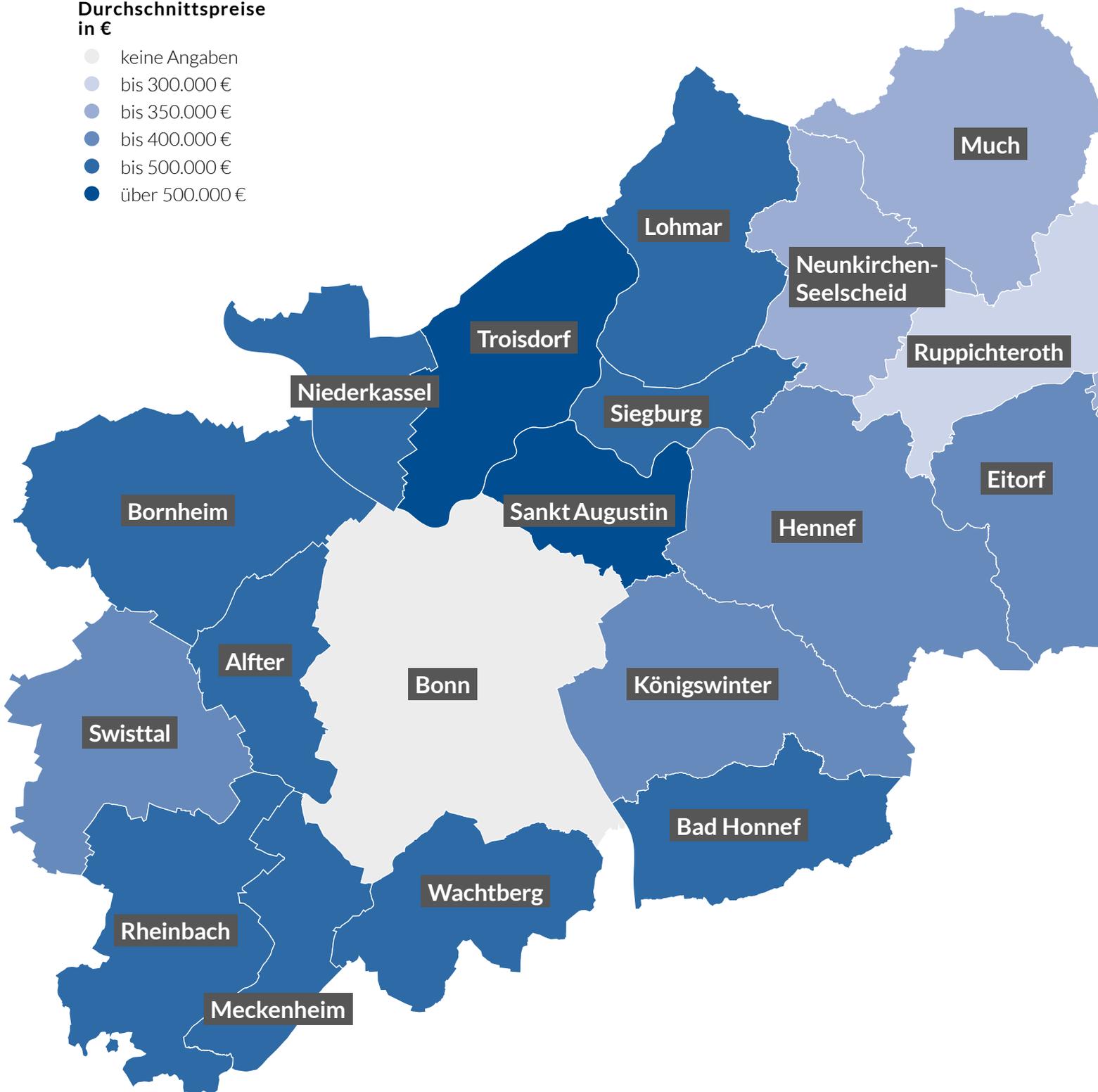
Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019	
Alfter	338.520 €	● ↑	5,3 %
Swisttal	292.386 €	● ↗	2,8 %
Rheinbach	291.438 €	● →	0,1 %
Meckenheim	302.176 €	● ↗	3,6 %
Wachtberg	359.417 €	● →	-0,2 %
Bad Honnef	319.306 €	● ↗	3,2 %
Königswinter	308.962 €	● ↑	7,4 %
Sankt Augustin	374.820 €	● ↑	6,2 %
Troisdorf	327.525 €	● ↑	5,6 %
Niederkassel	345.625 €	● ↑	5,1 %
Bornheim	319.839 €	● ↘	-3,7 %
Lohmar	320.675 €	● ↗	3,3 %
Siegburg	387.863 €	● →	0,6 %
Hennef	300.034 €	● ↑	8,5 %
Neunkirchen-Seelscheid	299.356 €	● ↑	5,8 %
Ruppichteroth	184.838 €	● ↑	6,5 %
Eitorf	189.396 €	● ↑	9,8 %
Windeck	133.383 €	● ↘	-3,8 %
Much	210.943 €	● →	-2,0 %

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.12.2019

# Häuser Neubau

## Durchschnittspreise in €

- keine Angaben
- bis 300.000 €
- bis 350.000 €
- bis 400.000 €
- bis 500.000 €
- über 500.000 €



Karte: Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.12.2019 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019	
Alfter	431.400 €	● →	-1,6 %
Swisttal	357.300 €	● ↘	-4,3 %
Rheinbach	408.100 €	● →	0,0 %
Meckenheim	412.100 €	● ↑	8,3 %
Wachtberg	475.300 €	● ↑	6,5 %
Bad Honnef	423.600 €	● ↗	2,3 %
Königswinter	366.200 €	● →	0,7 %
Sankt Augustin	523.500 €	● ↘	-4,4 %
Troisdorf	511.500 €	● ↑	8,5 %
Niederkassel	498.800 €	● ↑	10,2 %
Bornheim	490.200 €	● ↘	-4,8 %
Lohmar	412.900 €	● ↑	6,5 %
Siegburg	416.800 €	● ↗	4,8 %
Hennef	378.100 €	● ↑	5,9 %
Neunkirchen-Seelscheid	327.100 €	● ↗	2,1 %
Ruppichteroth	299.400 €	● ↗	3,9 %
Eitorf	359.500 €	● ↘	-2,5 %
Windeck	326.300 €	● →	1,0 %
Much	328.000 €	● →	-0,5 %

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.12.2019



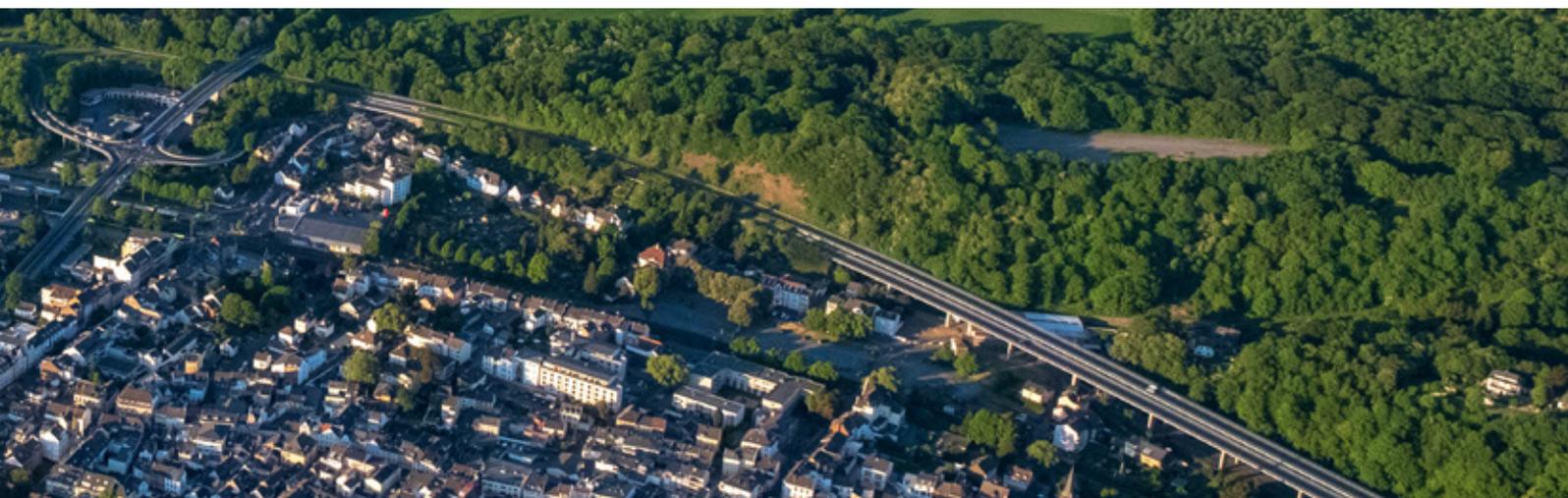
## HÄUSER BESTAND

Das Niveau der Kaufpreise von Einfamilienhäusern weicht in den einzelnen Städten und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises teilweise erheblich vom Kaufpreisniveau der Wohnungen ab. In den vier Kleinstädten Windeck, Ruppichteroth, Eitorf und Much nehmen die Preise für Häuser allerdings die gleiche Reihenfolge am unteren Ende der Skala wie bei den Wohnungspreisen ein. In Windeck befindet sich der Preis von 133.383 Euro als einziger unter der 150.000-Euro-Marke. Die Preise für Häuser in Ruppichteroth und Eitorf liegen mit durchschnittlich 184.838 beziehungsweise 189.396 Euro unter und die Preise für Häuser in Much mit durchschnittlich 210.943 Euro über 200.000 Euro. Der Rheinbacher Durchschnittspreis unterscheidet sich mit 291.438 Euro kaum von dem in Swisttal, wo er 292.386 Euro beträgt. Während sich der Preis für Bestands Häuser in Rheinbach auf relativ niedrigem Niveau befindet, werden die Preise für Rheinbacher Bestandswohnungen nur von denen in Alfter, Siegburg und Bad Honnef überschritten.

In Neunkirchen-Seelscheid liegt der Bestandspreis für Einfamilienhäuser mit durchschnittlich 299.356 Euro knapp unter der 300.000-Euro-Marke. Im Gegensatz zum Durchschnittspreis für Wohnungen in Neunkirchen-Seelscheid liegt der durchschnittliche Preis für Einfamilienhäuser dort unter dem der Kommunen Meckenheim, Wachtberg, Sankt Augustin, Troisdorf und Niederkassel. Der Preis für Häuser in der Nachbarstadt Hennef liegt mit 300.034 Euro geringfügig über 300.000 Euro. Etwas deutlicher wird diese Marke mit 302.176 Euro vom Meckener Durchschnittspreis

überschritten. In Königswinter entspricht der Bestandspreis mit durchschnittlich 308.962 Euro dem Zentralwert der durchschnittlichen Preise für Bestands Häuser in den Städten und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises. Die Durchschnittspreise für Bestands Häuser in den Städten Bad Honnef von 319.306 Euro, Bornheim von 319.839 Euro und Lohmar von 320.675 Euro liegen trotz der relativ großen räumlichen Distanz nah beieinander. Obwohl der Durchschnittspreis für Wohnungen in Bad Honnef der höchste des Rhein-Sieg-Kreises ist, befindet sich der Durchschnittspreis für Einfamilienhäuser dort auf mittlerem Niveau. Der durchschnittliche Bestandspreis für Einfamilienhäuser in Troisdorf beträgt 327.525 Euro. In Alfter und Niederkassel liegen die Preise mit 338.520 Euro beziehungsweise 345.625 Euro ebenfalls unter der 350.000-Euro-Marke, die der Wachtberger Preis mit durchschnittlich 359.417 Euro überschreitet. In Sankt Augustin wird sie mit 374.820 Euro noch deutlicher überschritten, und der Siegburger Preis von 387.863 Euro ist der höchste durchschnittliche Preis für Bestands Häuser im gesamten Rhein-Sieg-Kreis.

In der den Lauf der Sieg umgebenden Zone, die sich von Troisdorf über Sankt Augustin und Hennef bis nach Eitorf ausdehnt, reicht der Preisanstieg von gut 5 bis knapp 10 Prozent. Im Süden grenzt Königswinter an diese Zone an. Dort beträgt der Anstieg 7,4 Prozent. Der Anstieg der im Norden angrenzenden Gemeinde Ruppichteroth beträgt 6,5 Prozent und in der Nachbargemeinde Neunkirchen-Seelscheid beträgt er 5,8 Prozent.



## HÄUSER NEUBAU

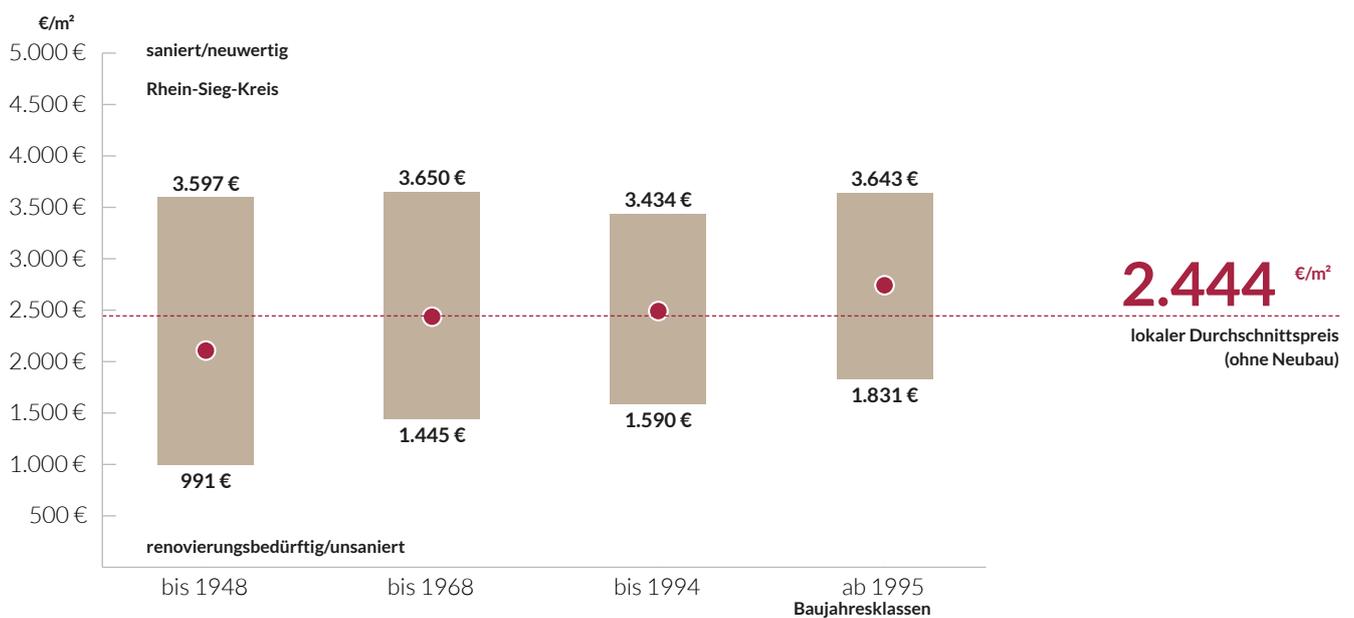
Die Spanne der Durchschnittspreise für Neubauhäuser im Rhein-Sieg-Kreis reicht von 299.400 Euro in Ruppichteroth bis 523.500 Euro in Sankt Augustin. Sie beträgt 223.600 Euro und ist ungefähr 30.000 Euro geringer als die Spanne der Durchschnittspreise für Bestandshäuser. Während die Bestandspreise in Windeck, Ruppichteroth und Eitorf durchschnittlich unter 200.000 Euro liegen, ist der Neubaupreis von durchschnittlich 299.400 Euro in Ruppichteroth der einzige unterhalb der 300.000-Euro-Marke. Mit 326.300 Euro in Windeck, 327.100 Euro in Neunkirchen-Seelscheid und 328.000 Euro in Much liegen die durchschnittlichen Neubaupreise für Einfamilienhäuser in drei der fünf östlichen Kleinstädte unter 330.000 Euro. Da der Preis für Neubauhäuser in Swisttal 357.300 Euro und in Eitorf 359.500 Euro beträgt, liegen die Durchschnittspreise in allen sechs Kleinstädten des Landkreises unter 360.000 Euro.

In Königswinter beträgt der durchschnittliche Neubaupreis für Einfamilienhäuser 366.200 Euro und in Hennef 378.100 Euro. Zwischen dem Hennefer und dem Rheinbacher Durchschnitt von 408.100 Euro befindet sich eine Differenz von 30.000 Euro. Der Rheinbacher Durchschnitt liegt mit den Neubaupreisen für Einfamilienhäuser in Meckenheim von 412.100 Euro, in Lohmar von 412.900 Euro, in Siegburg von 416.800 Euro, in Bad Honnef von 423.600 Euro und in Alfter von 431.400 Euro innerhalb einer Spanne von 23.300

Euro. Zwischen dem Durchschnittspreis in Alfter und dem Wachtberger Durchschnitt von 475.300 Euro liegt mit 43.900 Euro die höchste Preisdifferenz. Die durchschnittlichen Preise in Bornheim von 490.200 Euro und Niederkassel von 498.800 Euro liegen knapp unter der 500.000-Euro-Marke. Die Durchschnittspreise in Troisdorf und Sankt Augustin befinden sich mit 511.500 Euro beziehungsweise 523.500 Euro darüber.

Die Entwicklungen der Preise für Neubauhäuser sind in Troisdorf und Sankt Augustin gegenläufig. Während der Durchschnitt in Sankt Augustin um 4,4 Prozent gesunken ist, hat er in der Nachbarstadt Troisdorf an der Grenze zum rechtsrheinischen Kölner Stadtgebiet mit 8,5 Prozent deutlich zugelegt. Etwas stärker gefallen sind sie mit 4,8 Prozent in Bornheim und am stärksten gestiegen sind sie mit 10,2 Prozent in Niederkassel. Die höchsten Veränderungen sind also in den vier nördlich von Bonn liegenden Städten zu verzeichnen. Außer in Bornheim und Sankt Augustin ist der Durchschnitt auch in Swisttal um rund 4,3 Prozent gesunken. Über 4 Prozent beträgt der Anstieg außer in Troisdorf und Niederkassel auch in Siegburg mit 4,8 Prozent, in Hennef mit 5,9 Prozent, in Lohmar und Wachtberg mit 6,5 Prozent und in Meckenheim mit 8,3 Prozent. Der durchschnittliche Kaufpreis von Einfamilienhäusern im Rhein-Sieg-Kreis ist insgesamt um 5,1 Prozent auf 3.130 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen.

## Häuser: saniert/unsaniert



Grafik: Kaufpreisentwicklung Landkreisauswertung, Datenstand 01.12.2019 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



Jetzt Beratungstermin vereinbaren  
**0228 227276-0**

Bei der erfolgreichen Vermietung einer Immobilie gilt es einen solventen Mieter zu finden. Als Vermieter wollen Sie Ihr Eigentum an den richtigen Mieter zum marktgerechten Preis vermieten. Weil sich unsere Experten perfekt darum kümmern, wird die Vermietung für Sie einfach, effizient und transparent.

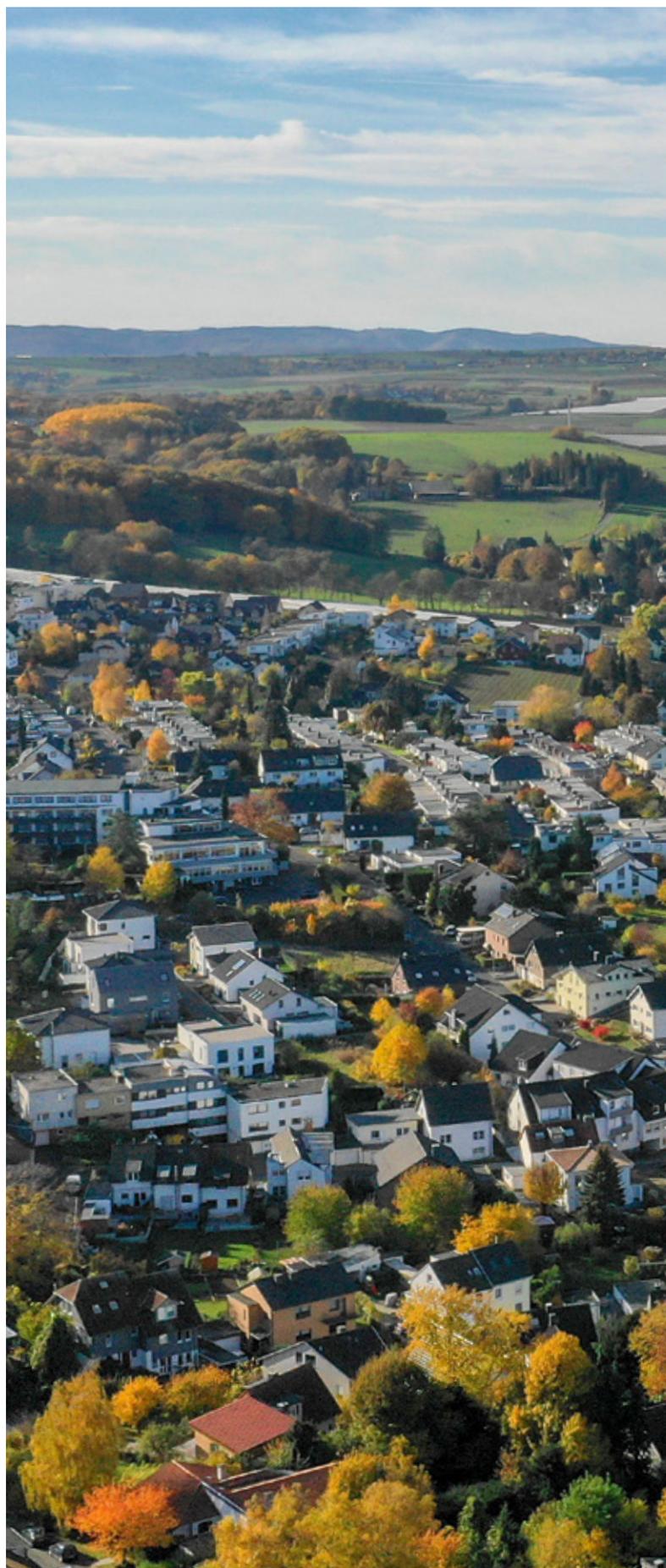
**EIN QUALITÄTSMAKLER VERMIETET**

## ZUSAMMENFASSEND

Ob Eigentum oder Miete, Haus oder Wohnung, Neubau oder Bestand – im Rhein-Sieg-Kreis ist das Preisniveau weitgehend von der Zentralität der Wohnlage abhängig: Prinzipiell sind die Preise im Westen höher als im Osten und im Norden höher als im Süden. Bad Honnef, die südlichste rechtsrheinische Stadt des Landkreises, bildet in diesem grundlegenden Gefüge die auffälligste Ausnahme. In beiden Eigentumswohnungssegmenten befindet sich die Stadt an der Spitze der Preistabelle. Bei der Neubaumiete belegt Bad Honnef ebenfalls den ersten und bei den Mieten für Bestandswohnungen den dritten Platz.

Die Kreisstadt Siegburg befindet sich außer bei den Einfamilienhäusern direkt hinter Bad Honnef an zweiter Stelle. Königswinter belegt in den Wohnungssegmenten jeweils einen der vorderen Plätze. Mit ihren Neubau- und Bestandspreisen für Einfamilienhäuser befinden sich die Städte Siegburg, Sankt Augustin, Wachtberg, Niederkassel, Alfter und Troisdorf, die im Ranking von Kauf- und Mietpreisen für Wohnungen unregelmäßig verteilt sind, auf den vordersten Plätzen.

Die Kleinstädte Windeck und Ruppichteroth befinden sich am Ende der Preislisten. Auch die anderen drei östlichen Kleinstädte Much, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid und Swisttal, ganz im Westen des Rhein-Sieg-Kreises, befinden sich in fast allen Angebotssegmenten im unteren Bereich der Preistabellen.







# PROGNOSEN UND RENDITEN

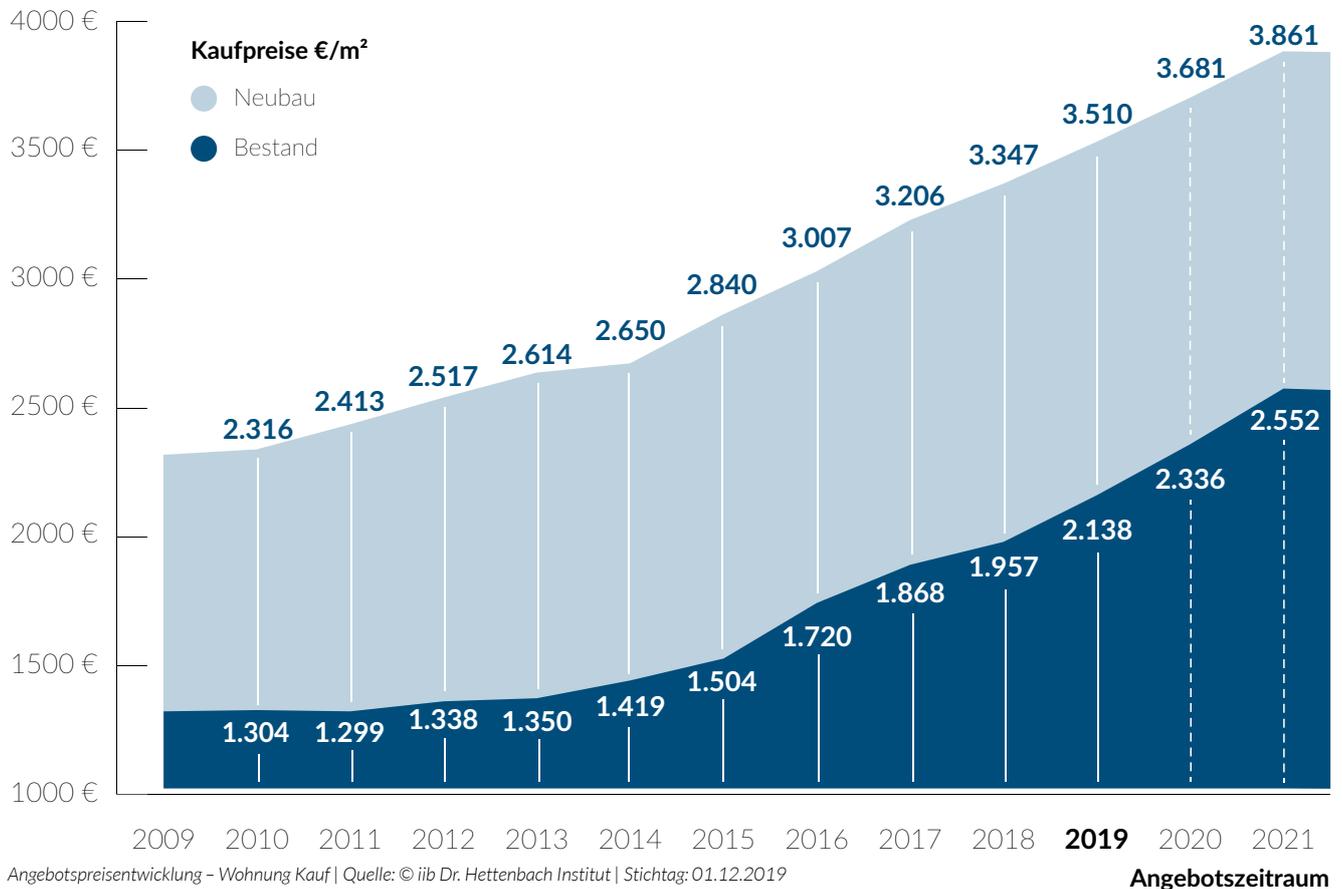


## PROGNOSEN UND RENDITEN

Die Darstellung der Entwicklung des Kaufpreises und der Miete ermöglicht die übersichtliche Einordnung der Rentabilität von Wohnimmobilien im Rhein-Sieg-Kreis. Bei allen Schwankungen folgen die Entwicklungen im Rhein-Sieg-Kreis während der vergangenen zehn Jahre dem in der Region weitverbreiteten Trend steigender Preise.

Insbesondere in den fünf zurückliegenden Jahren haben die Preise von Häusern und Wohnungen im Landkreis angezogen. Die Mieten sind deutlich weniger stark gestiegen.

## Kaufpreisentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau

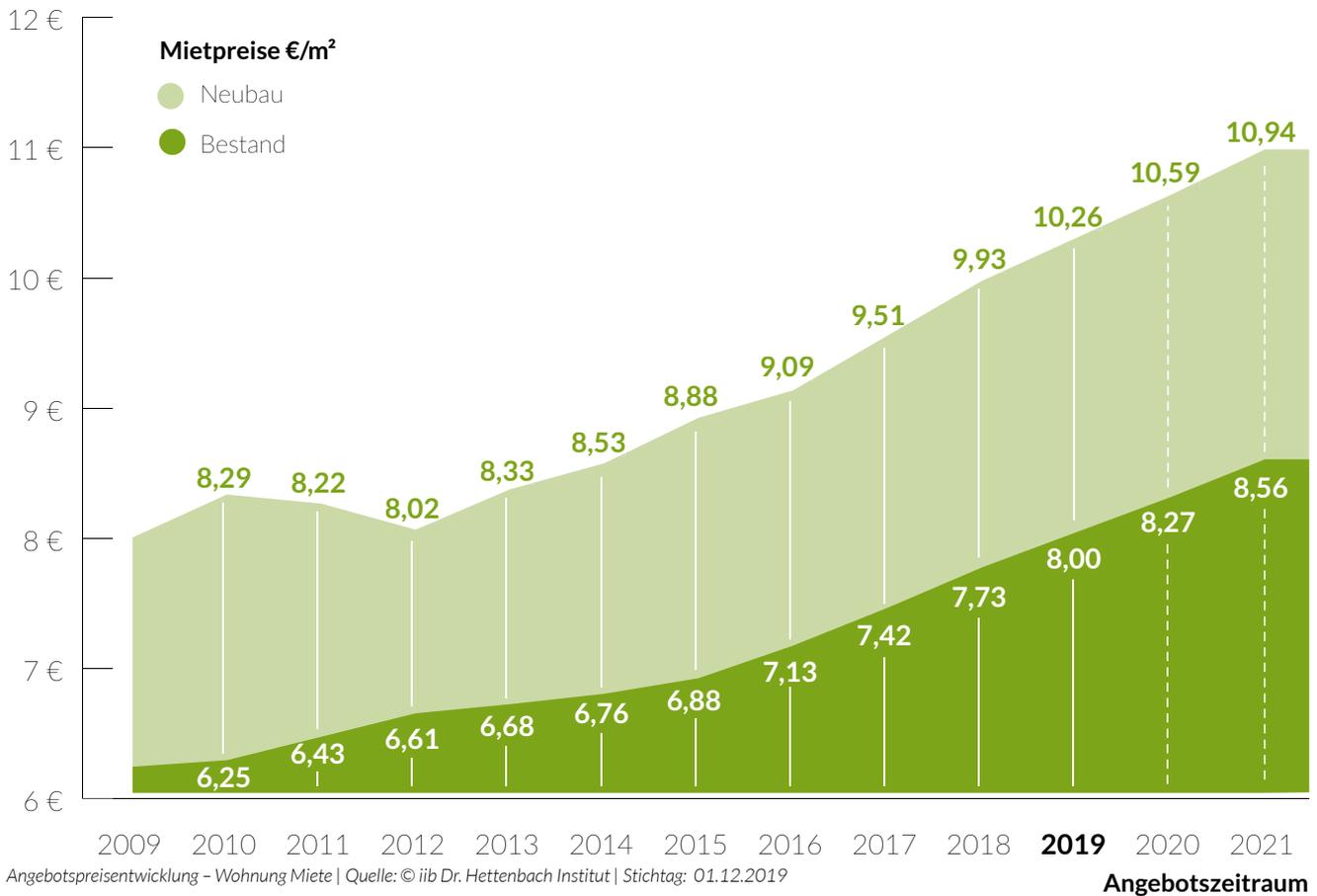


### PREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN KAUF

Zwischen 2009 und 2014 entwickelte sich der Bestandspreis für Wohnungen im Rhein-Sieg-Kreis einheitlich. Er ist in diesem Zeitraum von 1.299 auf 1.419 Euro gestiegen und durchschnittlich um 1,8 Prozent pro Jahr. In den vergangenen fünf Jahren ist der Preisanstieg auf durchschnittlich 8,5 Prozent jährlich angewachsen. Mit 9,3 Prozent ist der durchschnittliche Bestandspreis im Jahr 2019 am stärksten gestiegen. Im Jahr 2020 wäre bei gleichem Anstieg ein Preis von 2.336 Euro und für 2021 ein weiterer Anstieg auf 2.552 Euro zu erwarten. Die fortgeschriebenen Bestandspreise ergäben demnach in den beiden Jahren einen Anstieg um insgesamt fast 20 Prozent.

Der Kaufpreis für Neubauwohnungen hat zwischen 2009 bis 2014 mit relativ starken Schwankungen im Durchschnitt um 2,9 Prozent zugelegt. Zwischen 2015 und 2019 fällt der Anstieg des Neubaupreises mit durchschnittlich 4,9 Prozent auf 3.510 Euro zwar höher aus, bleibt aber deutlich unter dem Anstieg der Bestandspreise im selben Zeitraum. Die Fortsetzung des Preisanstiegs in den nächsten beiden Jahren würde 2021 zu einem Neubaupreis von 3.861 Euro führen. Angesichts steigender Neubaukosten erscheint ein stärkerer Anstieg wahrscheinlicher.

## Mietpreisentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau



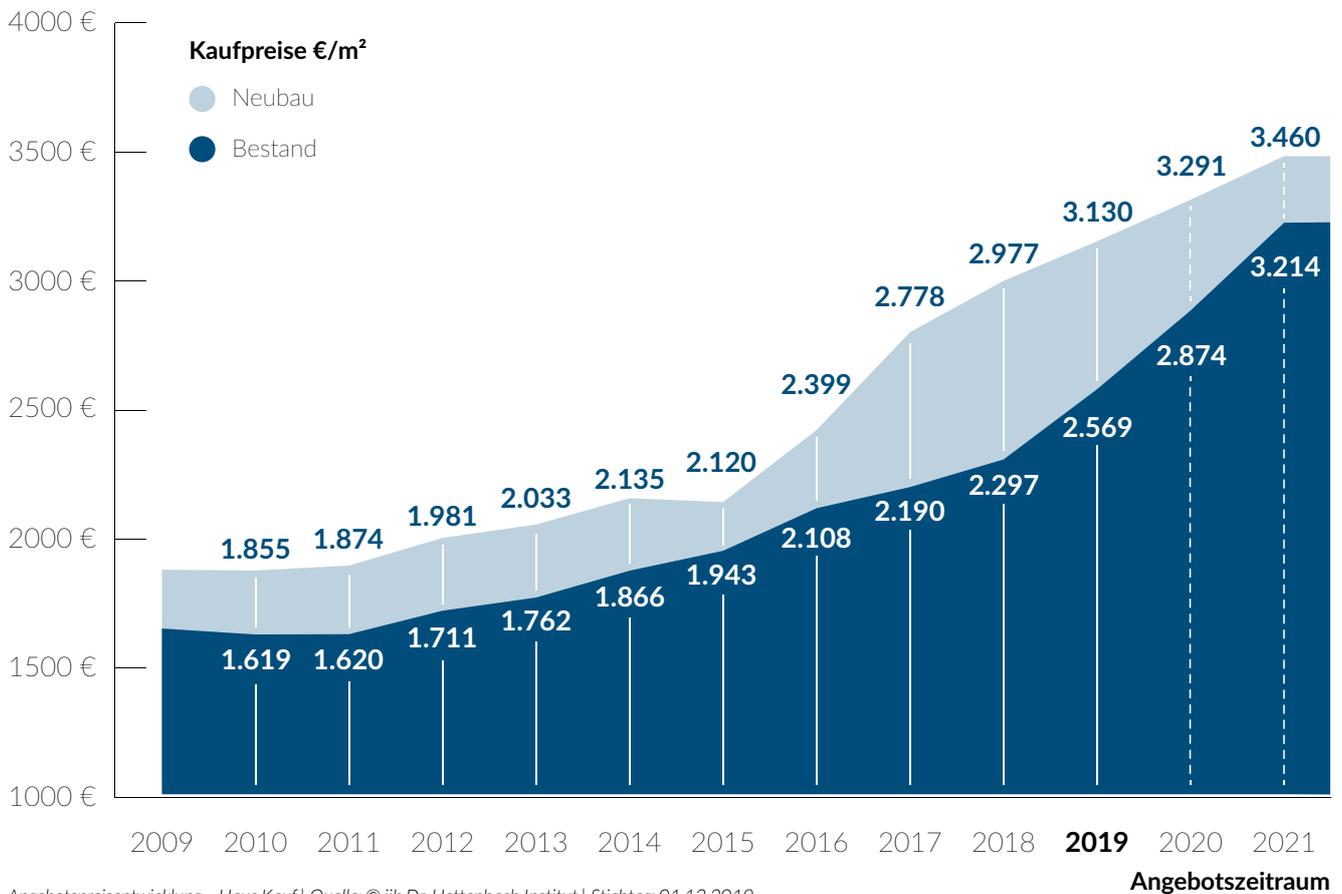
### PREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN MIETE

Zwischen 2009 und 2014 ist die durchschnittliche Bestandsmiete im Rhein-Sieg-Kreis von 6,20 auf 6,76 Euro um 9 Prozent und durchschnittlich 1,7 Prozent pro Jahr gestiegen. In den Jahren danach hat sie durchschnittlich um 3,1 Prozent zugelegt. Im Jahr 2019 ist sie um 3,4 Prozent auf 8,00 Euro gestiegen. Dieser Trend wird sich voraussichtlich fortsetzen und zu einer Bestandsmiete von 8,56 Euro im Jahr 2021 führen.

Die Neubaumiete hat in den Jahren 2009 bis 2014 von 7,96 auf 8,53 Euro durchschnittlich um 1,4 Prozent zu-

gelegt. Seit 2014 ist sie von 8,53 Euro auf 10,26 Euro im Jahr 2019 gestiegen. In dem Betrachtungszeitraum 2014 bis 2019 ist ihr durchschnittlicher Anstieg mit 3,7 Prozent pro Jahr also weit mehr als doppelt so hoch. Die auf dieser Basis fortgeschriebenen Neubaumieten ergeben 10,59 Euro im Jahr 2020 und 10,94 Euro im Jahr 2021. Da dieser Anstieg den Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre leicht unterschreitet, besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass die 11-Euro-Marke bereits 2021 überschritten wird.

## Kaufpreisentwicklung: Häuser | Bestand und Neubau



## PREISENTWICKLUNG HÄUSER KAUF

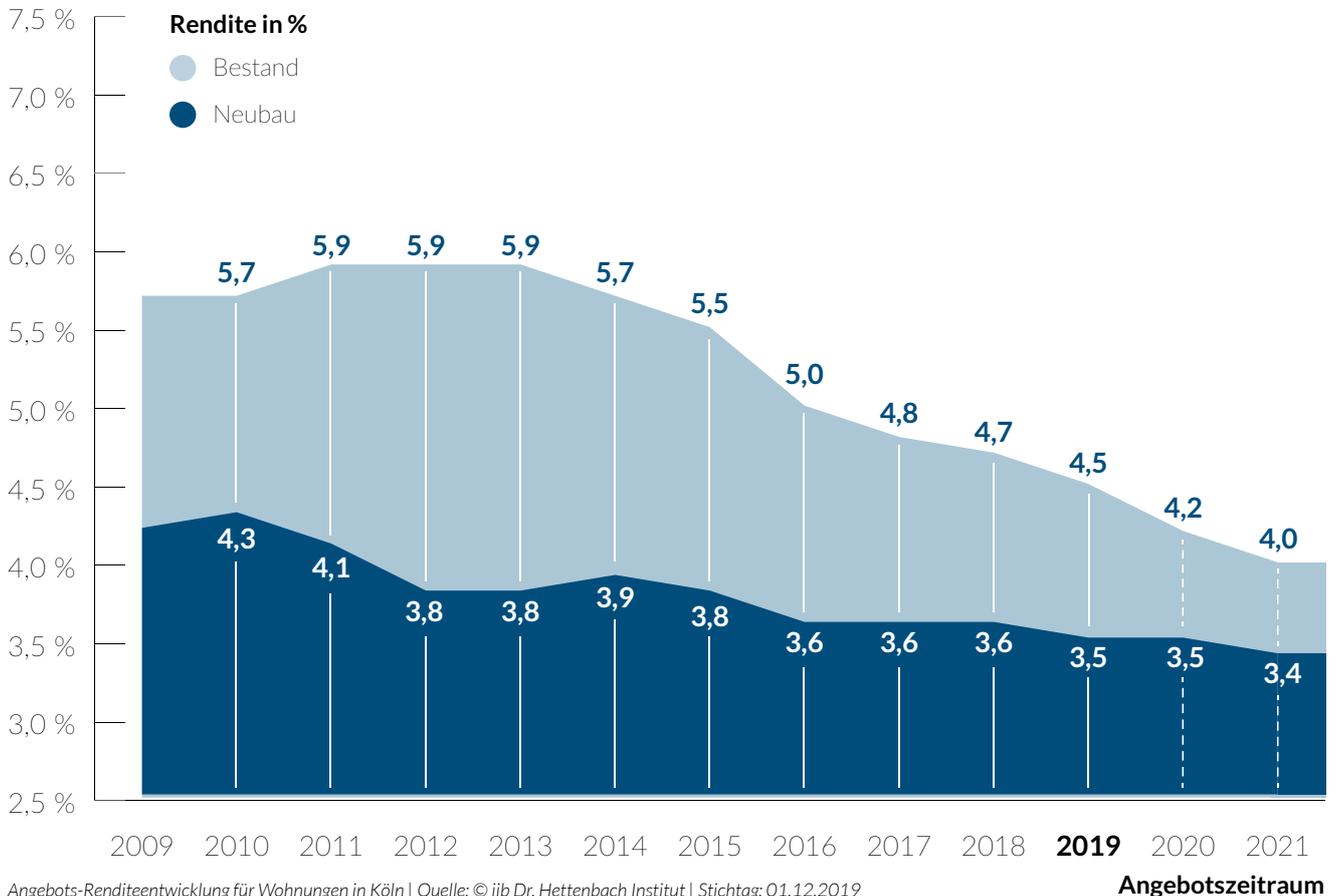
Von 2009 bis 2019 ist der durchschnittliche Bestandspreis für Einfamilienhäuser im Rhein-Sieg-Kreis von 1.642 auf 2.569 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, also um 4,6 Prozent gestiegen. Während sich die Preise in den Jahren 2010 und 2011 kaum verändert haben, stiegen sie in den folgenden vier Jahren zwischen 3 Prozent im Jahr 2013 und 5,9 Prozent im Jahr 2014. Zwischen 2015 und 2019 beträgt die durchschnittliche Preissteigerung 6,6 Prozent. Mit 11,9 Prozent ist für 2019 die bei Weitem höchste Preissteigerung der vergangenen zehn Jahre zu verzeichnen. Für den Fall, dass die Bestandspreise für Einfamilienhäuser in den nächsten beiden Jahren ähnlich stark steigen wie im Jahr 2019, wäre in den nächsten zwei Jahren ein Anstieg auf 3.214 Euro zu erwarten. Aufgrund von Marktbeobachtungen in vergleichbaren Regionen und der

durchschnittlichen Entwicklung der vergangenen fünf Jahre im Rhein-Sieg-Kreis ist von einem Anstieg zwischen mindestens 6 bis 10 Prozent pro Jahr auszugehen.

Der Durchschnittspreis für Neubauhäuser im Rhein-Sieg-Kreis ist von 2018 zu 2019 von 2.977 auf 3.130 Euro gestiegen. Die Zunahme um 153 Euro entspricht einem Plus von 5,1 Prozent. In den vergangenen fünf Jahren ist der Neubaupreis durchschnittlich um 8 Prozent jährlich gestiegen. Die Annahme, dass er ähnlich stark wie im Jahr 2019 und im Jahr 2021 also auf 3.460 Euro steigt, steht im Widerspruch zu der Entwicklung im Fünfjahreszeitraum und sonstigen Marktbeobachtungen. Der Anstieg wird demnach deutlich über 5 Prozent und der Preis eher bei 3.600 Euro liegen.



## Renditeentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau



### RENDITEENTWICKLUNG

Die Rendite des Wohnungseigentums ergibt sich aus dem Verhältnis von Miete und Kaufpreis. Dass der Anstieg der Mieten geringer ist als der Anstieg der Kaufpreise, führt zu sinkenden Renditen.

Während die Bestandsmieten in den vergangenen fünf Jahren um 3,4 Prozent gestiegen sind, beträgt der Anstieg der Kaufpreise für Bestandswohnungen im selben Zeitraum 6,6 Prozent. Im Jahr 2014 betrug die Bestandsrendite 5,7 Prozent. Sie ist bis 2019 um 1,2 Prozentpunkte auf 4,5 Prozent zurückgegangen. Durchschnittlich ergibt sich ein Rückgang von rund 0,25 Prozentpunkten pro Jahr. Die Fortsetzung der Entwicklung im Jahr 2019 unterstellt, werden die Be-

standsmieten auch in den nächsten beiden Jahren weniger stark steigen als die Kaufpreise.

Die Neubaumiete ist in den vergangenen fünf Jahren durchschnittlich um 3,7 Prozent, und die Kaufpreise für Neubauwohnungen sind durchschnittlich um 5,8 Prozent gestiegen. Im Jahr 2014 betrug die Neubaurendite 3,9 Prozent. Sie ist bis 2019 um 0,4 Prozentpunkte auf 3,5 Prozentpunkte gesunken. Der durchschnittliche Rückgang beträgt 0,7 Prozentpunkte pro Jahr. Wenn in den nächsten beiden Jahren ein ähnlicher Anstieg zu erwarten ist, wird sich das Verhältnis von Mieten und Kaufpreisen für Neubauwohnungen also kaum verändern. Deshalb ist auch für 2019 und 2020 eine Neubaurendite von 3,4 bis 3,5 Prozent zu erwarten.



**Hüttig & Rompf**

*Genau Ihr Baufinanzierer*

**Genau Ihr Baufinanzierer**

**- bei Ihnen im Rhein-Sieg-Kreis.**

[www.huettig-rompf.de/bonn](http://www.huettig-rompf.de/bonn)



**Jeder Immobilienkauf ist anders.**

Bei Hüttig & Rompf beraten wir Sie deshalb ganz individuell und persönlich. Und das Ergebnis kann sich sehen lassen: Eine Finanzierung zu besten Konditionen, die genau zu Ihnen passt.

**Hüttig & Rompf AG** | Filiale Bonn | Haydnstraße 36 | 53115 Bonn  
T: 0228-629 31 80 | F: 0228-62 93 18 18 | E: [bonn@huettig-rompf.de](mailto:bonn@huettig-rompf.de)

[www.huettig-rompf.de](http://www.huettig-rompf.de)

## Herausgeber

KAMPMEYER Immobilien GmbH  
Waidmarkt 11 | 50676 Köln  
Reuterstr. 22 | 53113 Bonn  
Elisabethstraße 11 | 40217 Düsseldorf

0221 921642-0 | [www.kampmeyer.com](http://www.kampmeyer.com)

Die KAMPMEYER Immobilienmarktberichte können auch online bestellt werden:  
[www.kampmeyer.com/marktbericht](http://www.kampmeyer.com/marktbericht)

## Datenanalyse

KAMPMEYER Expert GmbH  
Waidmarkt 11 | 50676 Köln

## Bildnachweis

Axel Vogel  
Mario Jüngling  
Frank Homann

## Daten

Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH  
Bahnhofanlage 3 | 68723 Schwetzingen

## iib-Immobilien-Richtwert

Der iib-Immobilien-Richtwert ist eine Schätzung des durchschnittlich zu erzielenden Markt-Preises, ohne Ortsbesichtigung und Grundbucheinsicht. Er wird unabhängig, adress- und stichtagsbezogen ermittelt, basierend auf: iib-Wohnlagen, aktuellen Marktdaten und gesetzlich normierten Bewertungsverfahren.

## © KAMPMEYER Immobilien GmbH

Der KAMPMEYER Immobilienmarktbericht Rhein-Sieg-Kreis 2020 einschließlich aller Inhalte wie Text, Fotos und grafische Gestaltungen ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck oder Reproduktion (auch auszugsweise) in jeder Form (Druck, Kopie oder anderes Verfahren) sowie die Speicherung, Verarbeitung, Vervielfältigung und Verbreitung mithilfe elektronischer Systeme jeglicher Art, vollständig oder auszugsweise, ist ohne ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung der KAMPMEYER Immobilien GmbH nicht gestattet.





Jetzt Beratungstermin vereinbaren  
**0228 227276-0**

Verstehen ist für uns der Beginn des erfolgreichen Immobilienverkaufs. Hier sehen wir unseren Vorteil als Qualitätsmakler. Denn für uns ist Verstehen nicht nur eine Frage der Höflichkeit, sondern auch der Effizienz. Nichts kostet mehr Energie, als aneinander vorbei zu reden. Was ist meine Immobilie wert? Wie lange dauert der Verkauf? Und was kostet der Makler? Auf jede dieser Fragen haben wir eine Antwort. Die Experten von KAMPMEYER schaffen in jeder Lebenslage ganzheitliche Lösungen im Einklang mit Ihren persönlichen Vorstellungen und Zielen.

**EIN QUALITÄTSMAKLER VERSTEHT**

Die Marktberichte von KAMPMEYER Expert analysieren alle im Zusammenhang mit den Wohnungsmärkten in der Metropolregion Rheinland relevanten Einflussfaktoren, um die Einordnung des Marktgeschehens aus verschiedenen Perspektiven zu ermöglichen. Die Metropolregion Rheinland in Zahlen, Daten, Fakten.



[www.kampmeyer.expert/marktbericht](http://www.kampmeyer.expert/marktbericht)



# MARKTBERICHTE