



RHEIN-SIEG- KREIS 2021



www.kampmeyer.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD™

Köln

Waidmarkt 11
50676 Köln
Tel.: (0221) 92 1642-0

Bonn

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

Düsseldorf

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



IMMOBILIEN
MARKETING
AWARD 2020

Inhalt



5

Editorial

Neue Impulse -
Suburbanisierung



8

**Dynamische
Wohlagen**



28

Immobilien

Bestand und Neubau



56

**Prognosen und
Renditen**



68

Perspektiven der Nachfrage

Wachstum sucht Räume



76

Perspektiven des Angebots

Wohnen im Umland



82

Fair-Trade-Städte

Ein Beitrag von
Markus Kalscheurer



87

Neubauprojekte

im Rhein-Sieg-Kreis



NEUE IMPULSE IM RHEIN-SIEG-KREIS

SUBURBANISIERUNG – TREND DER ZUKUNFT?

„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.“ Lesern, die sich regelmäßig mit dem Immobilienmarktbericht des Rhein-Sieg-Kreises beschäftigen, mögen diese Worte bekannt vorkommen. Es sind die einleitenden Worte des Editorials im vorherigen Immobilienmarktbericht Rhein-Sieg-Kreis

2020 und haben nichts von ihrer Aktualität verloren. Die Gründe für die günstigen Entwicklungen in Stadt und Land liegen in der Wirtschaftsentwicklung der Bundesstadt, der erhöhten Wertschätzung naturnaher, ruhiger und weniger dicht besiedelter Lebensräume und in der Digitalisierung der Arbeits- und Lebenswelten, die durch die anhaltende Pandemie intensiviert wird.

Über den Eintritt der generellen Erwartungen hinaus kommen überraschende Einzelheiten. Eine von ihnen besteht darin, dass die Einfamilienhauspreise trotz des verstärkten Zuzugs von Familien in die Umgebung von Großstädten im Jahr 2020 stagnierten und sich erst im Jahr 2021 wieder dynamischer zeigen. Das unerwartete Verhalten ist vielleicht durch eine zu

Beginn der Pandemie ausgelöste Verunsicherung der Marktteilnehmer zu erklären. Eine weitere Überraschung besteht für mich in der Geschwindigkeit, mit der die bisherigen Erwartungen im Segment der Eigentumswohnungen vom aktuellen Marktgeschehen bestätigt werden. Die Kaufpreise für Bestandswohnungen sind bereits 2020 deutlich gestiegen. Im Jahr 2021 hat sich der Anstieg sogar noch verdoppelt. Kurz und bündig: Die verstärkte Suburbanisierung zeichnet sich außer im Nachfrage- und Umzugsverhalten auch in den Preisentwicklungen ab.

Die Wohnungsmärkte des Landkreises reagieren insbesondere mit einem deutlichen Aufwärtstrend der Bestandspreise von Eigentumswohnungen. In allen Segmenten ist mit steigenden Bestands- und Neubaupreisen und trotz des anhaltenden Anstiegs der Mieten mit einer weiteren Entkopplung von Mieten und Kaufpreisen zu rechnen. Eine der großen Herausforderungen besteht darin, die Anpassung von Wohn-, Nahversorgungs- und Mobilitätskonzepten so voranzutreiben, dass sie mit dem Tempo des Wandels der Marktstrukturen Schritt hält. Die Verschiebung zentralörtlicher Funktionen aus dem Stadtkern in den suburbanen Raum geht mit weitreichenden demografischen, ökonomischen und siedlungsstrukturellen Folgen einher, die eine Weiterentwicklung der Infrastrukturen erforderlich machen.

Die Dynamik der nördlichen Ballungsräume des Landkreises, durch die das Bonner Stadtgebiet linksrheinisch mit dem Rhein-Erft-Kreis und rechtsrheinisch mit dem Kölner Stadtgebiet verbunden wird, fördert das Zusammenwachsen der Metropolstädte. Im ländlich geprägten Raum des östlichen Rhein-Sieg-Kreises soll die Regionale 2025 dazu beitragen, Wohnen und Arbeiten in Einklang zu bringen, die Erreichbarkeit zu optimieren und den Freizeitwert zu erhöhen. Rechtsrheinisch bieten die Siebengebirgsregion und linksrheinisch das Drachenfelder Ländchen, die Voreifel und das Vorgebirge im westlichen Rhein-Sieg-Kreis vielfältige Chancen der Suburbanisierung, mit der sich der Immobilienmarktbericht mit

der dynamischen Wohnlagenkarte eingehend auseinandersetzt. Der Gastbeitrag von Markus Kalscheuer geht auf die Entwicklung des Pallotti-Areals in Rheinbach ein. Das Beispiel verdeutlicht die Chancen, die der Rhein-Sieg-Kreis für Quartiere bietet, die regionales Wachstum in Einklang mit bestehenden Infrastrukturen und ökologischer Verantwortung bringen.

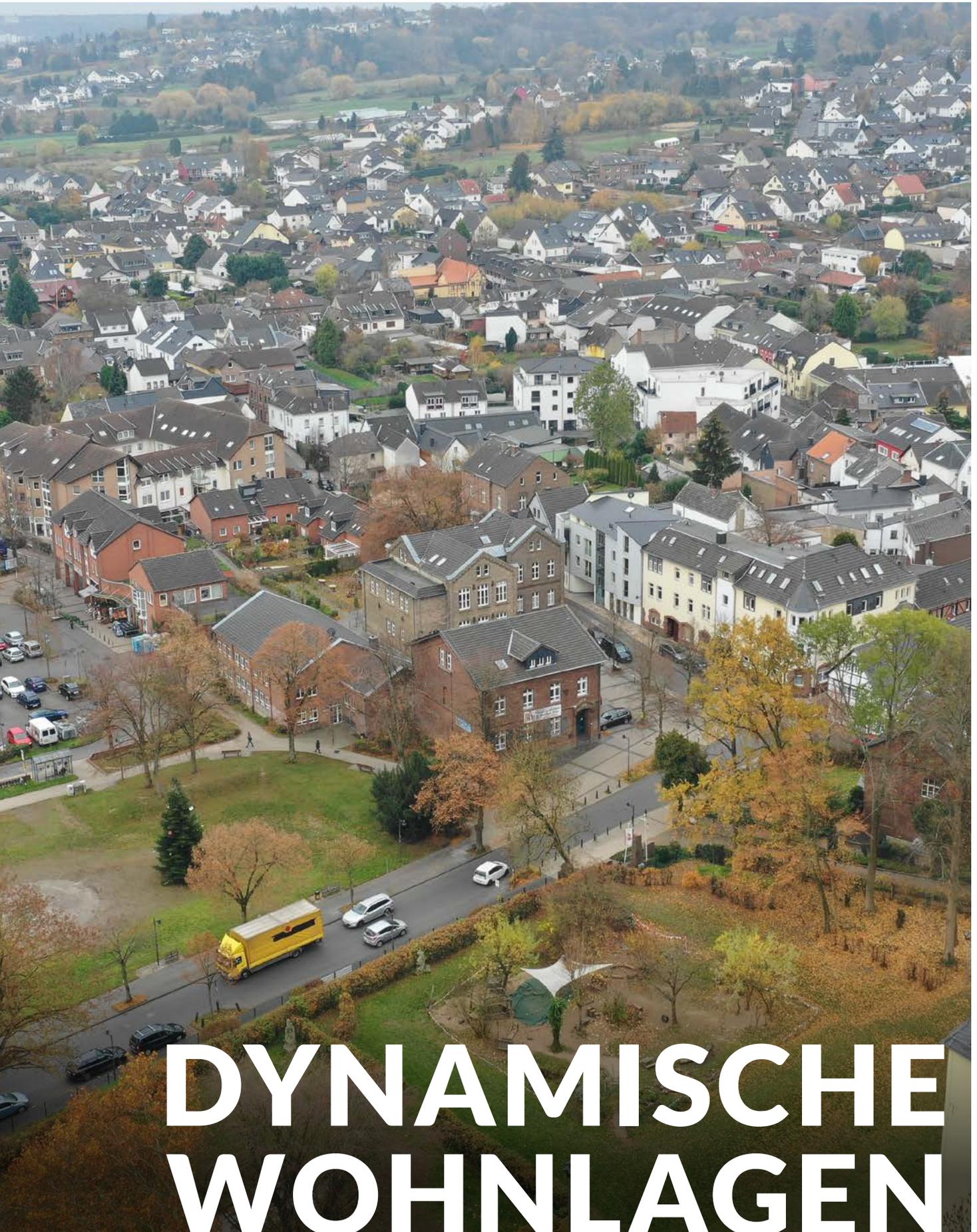
Für seinen Gastbeitrag gilt dem Projektentwickler von Bouwfonds Property Development ein herzliches Dankeschön. Bei unserem langjährigen Partner iib Institut Dr. Hettenbach bedanke ich mich ebenfalls ganz herzlich. Die Einordnung der dynamischen Wohnlagen und der iib-Immobilien-Richtwert, auf den sich die ortsteilspezifischen Preisangaben beziehen, bilden die Grundlage für den Immobilienmarktbericht Rhein-Sieg-Kreis 2021. Die Daten werden auch in diesem Jahr wieder durch Erkenntnisse aus eigenen Immobilientransaktionen und aus unserer permanenten Marktbeobachtung ergänzt. Die auf ihnen beruhenden, nach Kauf, Miete und Immobilientyp differenzierten Preiskarten stellen Einzelheiten des lokalen Preisgefüges dar. Alle Daten und Informationen werden in ausführlichen Texten erläutert. Wir sind sehr auf Ihre Meinung über die Zukunft des Wohnens im Rhein-Sieg-Kreis und Ihre Anregungen gespannt. Außerdem beantworten wir Ihre Fragen zum Wohnen in der Region oder zur optimalen Vermarktung Ihrer Immobilie gerne persönlich und ganz individuell.

Mit besten Grüßen



Roland Kampmeyer
Roland Kampmeyer





DYNAMISCHE WOHNLAGEN

Als Teil der ABC-Region mit der international vernetzten Kernstadt Bonn und ihrer einzigartigen Vergangenheit hat der ganze Rhein-Sieg-Kreis bisher von seinen ebenso lang anhaltenden wie eindrucksvollen, wirtschaftlichen und wissenschaftlichen Erfolgen. Jetzt erzählt er auch überall von den neuen **Impulsen der Suburbanisierung** .

Im Jahr 2019 gratulierte Landrat Sebastian Schuster zum 50. Geburtstag des Kreises mit den Worten: „Heute hat sich seine Einwohnerzahl annähernd verdreifacht, die Wirtschaft wächst und der Freizeitwert ist hoch.“ Die Auswahl von drei für Nordrhein-Westfalen ausgewählten Öko-Modellregionen durch das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW im Sommer 2021 gibt Anlass zu erneuter Gratulation. Schuster freut sich, „dass auch unser ländlicher östlicher Rhein-Sieg-Kreis zu einer der drei geförderten Öko-Modellregionen in Nordrhein-Westfalen geworden ist. Damit haben wir die Möglichkeit, ökologische und nachhaltige Erzeugung in der Landwirtschaft zu unterstützen und so die Klimaanpassung weiter voranzubringen.“ Hier gehts **zum Artikel** .

Die räumliche und thematische Klammer der Öko-Modellregion wird vom Strukturförderungsprogramm Regionale 2025 Bergisches RheinLand des Landes Nordrhein-Westfalen gebildet. Das Gebiet umfasst unter anderem den östlichen Teil des Rhein-Sieg-Kreises, zu dem Lohmar, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichterath, Hennef, Eitorf und Windeck gehören. Ziel des Programms ist die qualitative Verbesserung des gesamten Projekt-raums mit konkreten Vorhaben und Konzepten und seine Profilierung innerhalb der Region Köln/Bonn. Von der Regionale 2025 profitieren mehr als 700.000 Menschen aus 28 Kommunen des Oberbergischen, des Rheinisch-Bergischen Kreises und des Rhein-Sieg-Kreises. Die Gesamtheit aller urbanen und ruralen Impulse verleiht dem Rhein-Sieg-Kreis ein Potenzial, das zum Wandel der

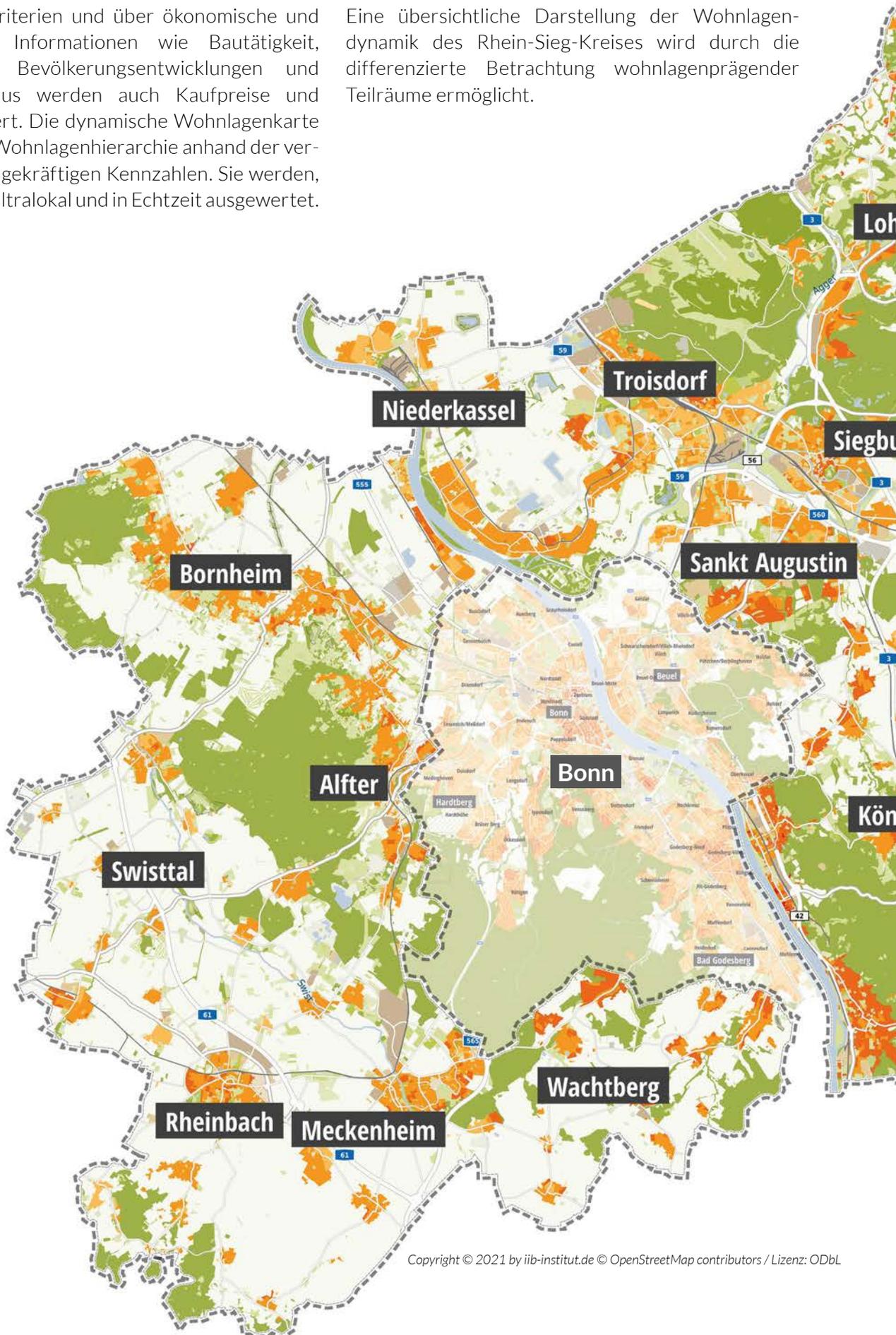
Strukturen des großstädtischen Wohnungsangebots und insbesondere in Verdichtungsräumen und Ballungszentren zur Aufwertung der Wohnlagen führt. Die zentralörtlichen Funktionen verschieben sich im Jahr 2021 weiter in die Peripherie mit deutlichen demografischen, ökonomischen, siedlungs- und infrastrukturellen Konsequenzen. Neue Pioniere und Bildungswanderer bringen ihre sozialen Vorstellungen und speziellen Kompetenzen in die essenzielle Umgestaltung der suburbanen und ländlichen Räume ein.

KENNZAHLEN DER WOHNLAGENDYNAMIK

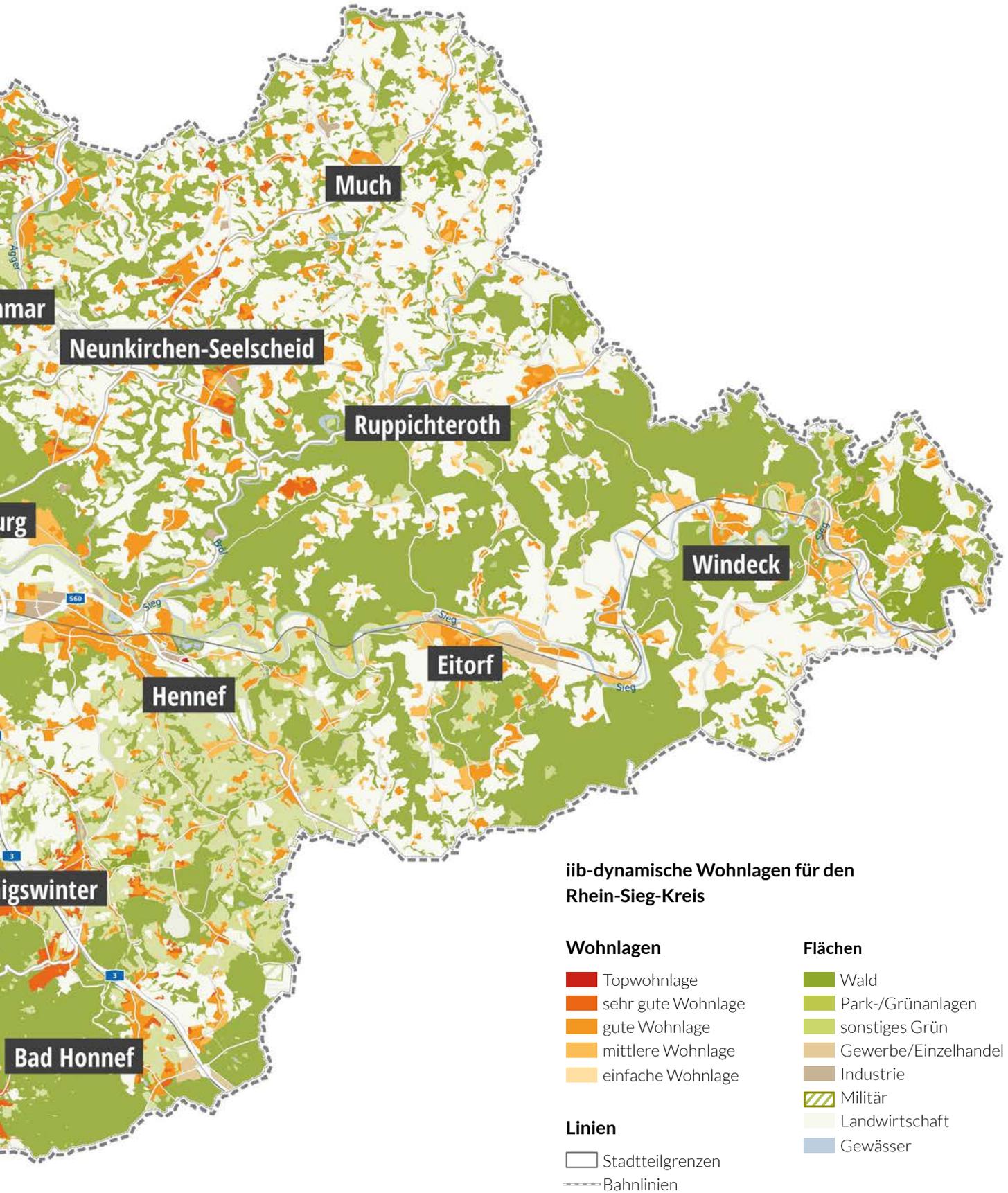
Die demografischen Veränderungen bewirken eine zusätzliche Veränderung der Wohnlagen des gesamten Rhein-Sieg-Kreises. Sie werden je nach Anlass an unterschiedlichen Faktoren gemessen. Mietspiegel ziehen zum Beispiel die Nahversorgungssituation, die überwiegende Bebauung, die Verkehrsanbindung, das Verkehrsaufkommen, 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 2021 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 Kaufpreise und Mieten analysiert. Die dynamische Wohnlagenkarte visualisiert die Wohnlagenhierarchie anhand der verfügbaren, aussagekräftigen Kennzahlen. Sie werden, wenn möglich, ultralokal und in Echtzeit ausgewertet.

Eine übersichtliche Darstellung der Wohnlagendynamik des Rhein-Sieg-Kreises wird durch die differenzierte Betrachtung wohnlagenprägender Teilräume ermöglicht.



Copyright © 2021 by iib-institut.de © OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL



iiB-dynamische Wohnlagen für den Rhein-Sieg-Kreis



Detaillierte Ansichten der dynamischen Wohnlagen im Rhein-Sieg-Kreis erhalten Sie hier:

www.kampmeyer.com/wohnlagen-rhein-sieg-kreis



DAS BERGISCHE RHEINLAND IM RHEIN-SIEG-KREIS

Im dünn besiedelten östlichen Raum des Rhein-Sieg-Kreises bilden die beiden Nachbarstädte Lohmar und Neunkirchen-Seelscheid ein großflächiges, aufgelockertes Gefüge überwiegend guter und teilweise sehr guter Wohnlagen nördlich der Kreisstadt Siegburg. In den verstreuten Ortschaften von Much, Ruppichteroth, Windeck und Eitorf befinden sich hauptsächlich mittlere und gute Wohnlagen. Im Westen von Much und Ruppichteroth sind kleinräumige, sehr gute Wohnlagen vertreten. Über die sechs Städte hinaus erstreckt sich das Gebiet des Strukturförderungsprogramms Regionale 2025 Bergisches RheinLand weiter nördlich auf die Stadt Hennef, die Stadt der 100 Dörfer.

HENNEF

Die 89 in viele weitere Ortsteile untergliederten Hennefer Ortschaften sind weit über das 105 Quadratkilometer große Stadtgebiet verstreut, das bis zu den westlich angrenzenden Städten Siegburg und Sankt Augustin und südöstlich zum rheinland-pfälzischen Landkreis Neuwied reicht. Das 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 Nähe der Sieg. Im Übrigen befinden sich in der Hennefer Innenstadt vor allem Einzelhandels-, Gastronomie-, Kulturbetriebe und gute bis sehr gute Wohnlagen, die von einigen Mischgebieten durchzogen sind. An das westliche Gewerbegebiet nördlich der Bundesautobahn 560, der Siegtal-Autobahn, in dem einige Großunternehmen, ein Möbelhaus und Supermärkte ansässig sind, fügen sich die durchgehend guten Wohnlagen der Ortschaft **Stoßdorf** an. Während der Allner See direkt an die Kernstadt angrenzt, befindet sich die Ortschaft **Allner** auf der gegenüberliegenden Seite der Siegtal-Autobahn mit überwiegend guten und im

Zentrum sehr guten Wohnlagen. Die Siegtal-Autobahn trennt auch die guten, zur Kernstadt gehörenden Wohnlagen von Warth von den sehr guten Wohnlagen im Norden von **Weldergoven** und von den guten Wohnlagen in der Umgebung des Dondorfer Sees. Südlich des Sees liegt die Ortschaft **Dondorf** mit guten Wohnlagen im Westen und sehr guten im Osten. Im Süden von Weldergoven fügt sich das Hossenberger Gewerbegebiet an, in dessen östlicher Nachbarschaft der Ortsteil Hossenberg eine der wenigen Top-Wohnlagen des Rhein-Sieg-Kreises aufweist. Südlich von Warth liegen **Edgoven** und **Geisbach** mit überwiegend guten Wohnlagen und sehr guten Clustern im Norden. Sie vervollständigen das ausgedehnte, überwiegend gute Wohnlagengefüge, das den dicht besiedelten Teil des Hennefer Stadtgebiets ausmacht. Die Ortschaften **Dambroich**, **Rott** und **Söven** liegen südlich des Geistinger Waldes. In der Ortschaft Dambroich an der S-Bahn-Strecke zwischen Troisdorf und Bonn-Oberkassel und der Bundesautobahn 3 befinden sich wie im Nachbarort Rott flächendeckend gute Wohnlagen. Noch etwas weiter westlich ist die Dynamik der Söven Wohnlagen deutlich geringer. So bilden Dambroich, Rott und Söven ein nah beieinanderliegendes Gefüge überwiegend guter und weniger mittlerer Wohnlagen. Die verbundenen Ortschaften **Uckerath**, **Bierth** und **Lichtenberg** südwestlich des Hennefer Kerns und südlich des Ahrenbachtals und des Adscheider Tals bilden das größte Subzentrum im Hennefer Stadtgebiet. Die Grenzen zwischen den Wohnlagen des Trios der Ortschaften sind durch erhöhte Bautätigkeit zusammengerückt beziehungsweise vollständig verschwunden. In dem Subzentrum überwiegen sehr gute Wohnlagen. Ausschließlich Bierth weist eine größere Fläche mittlerer Wohnlagen auf. In Hennef stellen Gebiete zusammenliegender oder zusammengewachsener Ortschaften und Zentrumsbildungen die Ausnahme dar. Die meisten, häufig aus Hofanlagen entstandenen Hennefer Ortschaften sind fast über das ganze Hennefer Stadtgebiet verteilt. Obwohl in Hennef eine steigende Dynamik aller Wohnlagen erkennbar ist, bleiben Top-Wohnlagen wie im ganzen Landkreis die absolute Ausnahme.

DIE SIEBENGEBIGSREGION

Das Siebengebirge ist das Mittelgebirge des Rhein-Sieg-Kreises. Es besteht aus mehr als 50 Bergen und Anhöhen, die sich südöstlich von Bonn im östlichen Stadtgebiet der Städte Königswinter und Bad Honnef erheben. Das Siebengebirge gehört zum Naturpark Siebengebirge, einem der ältesten Naturparks Deutschlands. Das Naturschutzgebiet Siebengebirge, das größte zusammenhängende Naturschutzgebiet Nordrhein-Westfalens, enthält über das Siebengebirge hinaus den nördlichen Westteil des Ennerts und den Norden des Rheinwestwälder Vulkanrückens. Das Siebengebirge und der Rhein bestimmen die wesentlichen Lagemerkmale, die für die Wohnlagen der Städte Königswinter und Hennef von entscheidender Bedeutung sind.

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 der nördlich an sie angrenzende Stadtteil **Niederdollendorf** in der Talregion zwischen Rheinufer und der Bundesstraße 42. **Römlinghoven**, der nördlichste Ortsteil, und sein Nachbarortsteil **Oberdollendorf** befinden sich westlich der Bundesstraße 42 am Fuß des Siebengebirges. Die sehr guten Wohnlagen der vier durch die Bundesstraße 42 miteinander verbundenen Ortsteile verdichten sich in Richtung der Hanglagen. Die guten Wohnlagen im Nordwesten nehmen in Niederdollendorf vereinzelt sehr gutes Niveau an und gehen am Rheinufer des Stadtteils Königswinter in Top-Wohnlagen über. Auf beiden Seiten der Bundesstraße 42 sind Top-Wohnlagen vertreten, am Rheinufer ist ihre Dichte allerdings höher als in den Hanglagen. Zwischen den Wohnlagen an der vom Rhein abgewandten Seite des Siebengebirges, der Bergregion, zu der elf Stadtteile und viele weitere

Gemeinden von Königswinter gehören, befinden sich teilweise große räumliche Abstände. Die Bergregion wird durch die Bundesautobahn 3 und die parallel verlaufende Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main in einen westlichen und einen östlichen Teil getrennt. Im Norden der Bergregion erstrecken sich die zahlreichen Ortsteile des Stadtteils Stieldorf zu beiden Seiten der Autobahn, zu denen auch der namensgleiche Ortsteil **Stieldorf** zählt. Während das überwiegend sehr gute Wohnlagengefüge des nördlichsten Ortsteils **Rauschendorf** von einem Korridor guter Wohnlagen durchzogen wird, weisen die sehr guten und guten Wohnlagen des Ortsteils Stieldorf ein Nord-Süd-Gefälle auf. In **Oelinghoven**, im Norden von Stieldorf, überwiegen die guten Wohnlagen. Der westlich von Oelinghoven liegenden Ortsteil **Vinxel** ist von einer unregelmäßigen Struktur guter und sehr guter Wohnlagen gekennzeichnet. Im etwa drei Kilometer weiter südöstlich gelegenen **Stieldorferhohn** überwiegen gute Wohnlagen. Im Nordwesten des Ortsteils befindet sich ein kleinräumiges Cluster sehr guter Wohnlagen. In den Stieldorfer Ortsteilen **Bockeroth**, **Düferoth**, und **Freckwinkel**, die sich östlich der Autobahn befinden, besteht ein in etwa gleiches Verhältnis guter und sehr guter Wohnlagen. Westlich der Autobahn bilden die beiden Stadtteile **Heisterbacherrott** und **Thomasberg** einen großräumigen, zusammenhängenden Bereich guter und sehr guter Wohnlagen zwischen Siebengebirgsstraße und der den Verlauf der Autobahn begleitenden ICE-Trasse. Im Nordosten befinden sich überwiegend gute und im Südwesten überwiegend sehr gute Wohnlagen. Die Oberpleiser Ortsteile **Bellinghauserhohn** und **Bellinghausen** werden von der Autobahn und der ICE-Trasse in einen westlichen und einen östlichen Ort geteilt. Bellinghauserhohn besteht ausschließlich aus sehr guten Wohnlagen. Im westlich der Autobahn gelegenen Bellinghausen befinden sich überwiegend gute Wohnlagen, die in ihrer Mehrheit zum Stadtteil Oberpleis hin ausgerichtet sind. Im Osten befindet sich **Oberpleis**, einer der beiden größten Stadtteile. Er erfüllt als Zentrum der Bergregion wie der Stadtteil Königswinter

in der Rheintalregion mittelzentrale Funktionen. Im gleichnamigen Ortsteil lebt etwa die Hälfte der Bevölkerung des gesamten Stadtteils. Die Wohnlagen des Stadtteils **Ittenbach**, der an der Grenze zu Bad Honnef liegt, befinden sich insbesondere im Westen des zentralen gleichnamigen Ortsteils auf sehr gutem Niveau. Am Hang des 360 Meter hohen Lohberg im äußerst südwestlichen Teil von Ittenbach führt die Ferdinand-Mühlens-Straße vom höchstgelegenen Wohngebiet mit seinen guten Lagen sechs Kilometer ins Tal zum Zentrum von Königswinter.

BAD HONNEF

Nördlich schließt Bad Honnef an Königswinter an. Die südlichste der rechtsrheinischen Städte des Rhein-Sieg-Kreises grenzt im Süden an den rheinland-pfälzischen Landkreis Neuwied und wird im Osten durch den Rhein vom Bonner Stadtgebiet beziehungsweise vom rheinland-pfälzischen Landkreis Ahrweiler getrennt. Die Stadt an der Grenze zu Rheinland-Pfalz ist wie Königswinter in Tal- und Berglagen und die zwischen ihnen liegende Siebengebirgsregion unterteilt. Auch deshalb weist sie ein Wohnlagenmuster auf, das dem der Stadt Königswinter ähnelt. Das Stadtgebiet gliedert sich in den berglagigen Stadtbezirk **Aegidienberg** und die von ihm durch das Siebengebirge getrennten Tallagen, die den größeren Teil der Stadt ausmachen. Der vom Rhein abgewandte, östliche Siedlungsbereich des Siebengebirges befindet sich auf der Asbacher Hochfläche, dem nordwestlichen Ausläufer des Westerwalds. Der schwach besiedelte Stadtbezirk Aegidienberg weist im Nordwesten gute und kleinräumig sehr gute Wohnlagen auf. Im Südosten existiert ein höherer Anteil an sehr guten Wohnlagen. Im Rheintal erstrecken sich die nördlichen Bad Honnefer Stadtteile **Rhöndorf** und **Bondorf** zwischen Rheinufer und Siebengebirge. Das dichte Gefüge ihrer sehr guten Wohnlagen lockert sich über das Stadtgebiet in Richtung Süden auf. Südlich grenzt die **Mitte**, der größte Bad Honnefer Stadtteil, mit guten und sehr guten Wohnlagen an die beiden

Stadtteile an. Mit seinem Einzelhandelszentrum bildet er den infrastrukturellen Kern des Bad Honnefer Stadtgebiets. Das sehr gute Niveau konzentriert sich insbesondere auf die rheinnahen Tallagen und die oberen Hanglagen des Stadtteils. Südlich des Stadtteils Mitte befindet sich der Stadtteil **Selhof**. Er erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung von der Landesstraße 144 bis zum Honnefer Graben, dem Grenzbach zur rheinland-pfälzischen Ortsgemeinde Rheinbreitbach. Wie im Nordosten des Stadtteils, wo sich südlich des Mucher Wiesenbachs flächendeckend sehr gute Wohnlagen erstrecken, befinden sich auch die Wohnlagen des Villenviertels im Südosten unterhalb der Terrassenhöhen auf sehr gutem Niveau. Am abfallenden südlichen Ende befindet sich die Ortslage **Menzenberg** mit dem Schloss Hagerhof, das eine Privatschule mit Montessori-Pädagogik beherbergt. Westlich der Linzer Straße befinden sich das Einkaufszentrum, das in den 90er-Jahren entstanden ist, und das Gewerbegebiet am Drieschweg, an dessen Rand mittlere Wohnlagen überwiegen. Der Selhofer Ortsteil **Lohfeld** umfasst größtenteils das rheinseitige Gebiet entlang der Lohfelder Straße. Frei stehende, bis an den Rhein heranreichende Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken bestimmen das Bild der guten bis sehr 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 zu Bad Honnef gehörenden Rheininsel werden unter dem Namen „Grünes Juwel in neuem Glanz – Insel **Grafenwerth**“ bis Ende 2021 Arbeiten durchgeführt. Sie betreffen die Inselpromenade und den Bereich rund um das Brunnenhäuschen. Die Neugestaltung verschönert die Bewegung und Begegnung in der Naturlandschaft und leistet auch einen Beitrag zur Dynamik der Bad Honnefer Wohnlagen.



DIE LINKE RHEINSEITE

Der Rhein-Sieg-Kreis umfasst sechs linksrheinische Kommunen. Der suburbane Ballungsraum westlich des Stadtbezirks Bonn wird von den zum Teil dicht beieinanderliegenden Gemeinden in Bornheim und Alfter gebildet. Während die Stadt Bornheim von ihrer zentralen Lage im Westen des Rhein-Sieg-Kreises zwischen Köln und Bonn geprägt ist, gehören Alfter, Meckenheim, Wachtberg, Rheinbach und Swisttal zur Voreifel. Als nordwestlichste Stadt des Landkreises grenzt Bornheim wie Swisttal und Rheinbach an den Kreis Euskirchen an. Anders als Bornheim liegen weder Swisttal noch Rheinbach direkt am Bonner Stadtgebiet, sondern werden durch Alfter beziehungsweise Meckenheim und den Kottenforst von der Großstadt getrennt. In Swisttal und Rheinbach ist auch aufgrund ihrer dezentralen Lage die geringste Bevölkerungsdichte der sechs linksrheinischen Kommunen von unter 400 Einwohnenden je Quadratkilometer zu verzeichnen.

RHEINBACH

Rheinbach, die südwestlichste Kommune im Rhein-Sieg-Kreis, liegt in der Voreifel und größtenteils noch in der Ebene der Kölner Bucht. Das Stadtgebiet umfasst einige Dörfer des Ahrgebirges, das sich südlich anschließt. Im Norden grenzt die Gemeinde Swisttal an Rheinbach. Als Einkaufsstandort mit historischem Altstadtkern übt das Rheinbacher Zentrum auf die Ortschaften, die Höhenorte und das Umland der Stadt eine starke Magnetwirkung aus. Ein gutes Beispiel dafür, dass sich der wachsende Trend zur Suburbanisierung über die Ballungsräume des Rhein-Sieg-Kreises hinaus bis an seine Grenzen auswirkt, ist das Areal des ehemaligen Vinzenz-Pallotti-Kollegs nördlich des Lohmarkts, das die Rheinbacher Innenstadt um ein neues Stadtviertel erweitert. Im Gefüge der guten und sehr guten Wohnlagen der Rheinbacher Innenstadt wird das Pallotti-Areal durch ein urbanes

Wohnquartier der BPD Bouwfonds Immobilienentwicklung wiederbelebt. In dem neuen Quartier finden unterschiedliche Wohntypologien einen besonderen Platz. Über die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen hinaus sind der Bau von Einfamilienhäusern und eine Fläche für eine Kindertagesstätte vorgesehen. Mit gemütlichen Treffpunkten und Spielplätzen kombinierte Außenräume schaffen eine neue, intime und abwechslungsreiche Aufenthaltsqualität. Die naturnah gestaltete Grünanlage, in die es eingebettet wird, führt bis an den Gräbbach. Der Gräbbach entspringt am Ostrand des Stadtteils Todenfeld, der eine sehr gute Aussicht in die Ville, die Eifel und ins Vorgebirge bietet. Die hohe Wohnlagendynamik, die auf die Summe der Lagemerkmale zurückzuführen ist, wird durch das neue Quartier zusätzlich verstärkt. Die Ergebnisse der Interessentenumfrage der BPD fließen direkt in die Quartiersentwicklung ein. So erreicht das Unternehmen, dass Vorstellungen zukünftiger Bewohner verwirklicht werden und die fast ausnahmslos guten bis sehr guten Wohnlagen maximal bedarfsorientierte Impulse erhalten. In der Kernstadt Rheinbach der gleichnamigen, mittleren kreisangehörigen Stadt, in der rund 17.000 von insgesamt fast 27.000 Einwohnenden leben, ist der Anteil der sehr guten Wohnlagen deutlich höher als in den anderen Rheinbacher Ortsteilen.

SWISTTAL

In den zehn Ortschaften und vier Weilern der Gemeinde Swisttal, die teilweise viele Kilometer voneinander entfernt sind, leben insgesamt 19.000 Einwohnende. Das im Norden der Gemeinde am Rand der Waldville gelegene **Heimerzheim** ist mit rund 6.600 Einwohnenden die größte Ortschaft der Gemeinde. Die Ortschaften **Buschhoven** im Südosten und **Odendorf** im Südwesten haben zusammen rund 7.500 Einwohnende. Etwa 5.000 Einwohnende der Gemeinde sind auf die übrigen sieben Ortschaften und die Weiler verteilt. Mit rund 300 gemeldeten Personen pro Quadratkilometer weist Swisttal die geringste

Bevölkerungsdichte im Rhein-Sieg-Kreis auf. Weil die Siedlungsräume auf derart zahlreiche Randlagen verteilt sind, wenden sich die Menschen je nach Wohnort und Anlass den Zentren unterschiedlicher Städte wie Rheinbach, Alfter, Bornheim, Euskirchen, Bonn oder Köln zu. Aus der dezentralen Verteilung resultieren mittlere bis gute Wohnlagen. Einen besonders hohen Naherholungswert, aus dem sich sogar sehr gute Wohnlagen ergeben, weist der Wallfahrtsort Buschhoven auf. Die Wasserburgen-Route führt als befestigter Radwanderweg über Buschdorf am Rand der Eifel und in der Kölner Bucht zu über 130 Burgen.

WACHTBERG

Ganz im Südosten der linksrheinischen Seite des Landkreises liegt Wachtberg am Bad Honnef gegenüberliegenden Rheinufer im Drachenfelder Ländchen, der hügeligen Landschaft im Südosten des Naturparks Rheinland. 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. Die Ortschaften **Ließem** und **Niederbachem** befinden sich ganz im Nordosten von Wachtberg in unmittelbarer Nähe zur Bundesstadt mit hauptsächlich guten und in Randlagen auch sehr guten Wohnlagen. Während Niederbachem ein Nord-Süd-Gefälle erkennen lässt, befinden sich die sehr guten Wohnlagen von Ließem an der östlichen Grenze der Ortschaft und die guten im Westen. Zwischen den beiden Nachbarorten und der Ortschaft **Berkum** befinden sich die räumlich zusammenhängenden Ortschaften **Gimmersdorf**, **Oberbachem** und **Kürrighoven**. Ihre Wohnlagen weisen beiderseits der Durchgangsstraße gutes bis sehr gutes Niveau auf. Berkum, wo sich der 258 Meter hohe Wachtberg, die Burg Odenhausen, die höchstgelegene Wasserburg Nordrhein-Westfalens, und das Wachtberger Rathaus befinden, ist der Zentralort der Gemeinde Wachtberg. Im Norden und Süden von Berkum befinden sich die

insgesamt überwiegenden sehr guten Wohnlagen der Ortschaft. Im Ortskern wird ein längerer Abschnitt der Berkumer Durchgangsstraße von guten Wohnlagen gesäumt. Schon von Weitem ist die weiße Kugel der weltweit größten Radarkuppel des Fraunhofer-Instituts für Hochfrequenzphysik und Radartechnik im Süden von Berkum zu sehen. Anderthalb Kilometer weiter südlich liegt die Ortschaft **Werthhoven**. Sie weist fast durchgehend gute Wohnlagen mit sehr guten Clustern an der nördlichen Ortsgrenze auf. Nordöstlich von Berkum befindet sich **Züllighoven** mit ebenfalls nahezu flächendeckend guten und kleinräumig sehr guten Wohnlagen im Norden. Nordöstlich von Berkum liegen die Ortschaft **Villip** mit überwiegend guten Wohnlagen und die rund zwei Kilometer nördlich von Villip liegende Ortschaft **Pech** mit vorwiegend sehr guten Wohnlagen im Norden des Drachenfelder Ländchens, der hügeligen Landschaft im Bereich der Gemeinde Wachtberg zwischen der Stadt Meckenheim im Westen und Bonn im Nordosten. Am südlichen und im nordöstlichen Rand der überwiegend guten Wohnlagen des Villiper Ortskerns befinden sich auch sehr gute Wohnlagen. Die höchste Dichte sehr guter Wohnlagen existiert im benachbarten, zu Villip gehörenden Ortsteil **Villiprott** und in Pech. Die einzigen Pecher Wohnlagen, die mit ihrer guten Dynamik das ansonsten flächendeckend sehr gute Niveau unterschreiten, befinden sich entlang der Durchgangsstraße L 158. Die Landstraße führt weiter südlich zwischen dem Ortsteil Villiprott und dem Villiper Ortskern in Richtung Meckenheim. Die Wohnlagendynamik im nördlichen Teil des Drachenfelder Ländchens wird vom Naturschutzgebiet Kottenforst begünstigt, das den größten Teil der Wohngebiete umschließt. Die Landesstraße 158 bildet eine wohnlagenrelevante, infrastrukturelle Grenze. In Richtung Kottenforst ist die Dynamik höher als südlich der Landesstraße. Nördlich von Villip beziehungsweise östlich von Berkum befindet sich **Holzem**. Die Ortschaft ist in einen nördlichen und einen südlichen Bereich mit guten und sehr guten Wohnlagen unterteilt. Gleich hinter Villip führt die Straße Burg Gudenau von der Landstraße 158 in



Richtung Süden an der gleichnamigen Wasserburg und an **Klein Villip** vorbei über **Arzdorf** nach **Fritzdorf**. In Arzdorf und Fritzdorf besteht ein heterogenes Gefüge mittlerer bis sehr guter Wohnlagen. Ganz im Westen liegt der Wachtberger Ortsteil **Adendorf** in der Nähe zur Bundesautobahn 565, zu dem das zwei Kilometer in westlicher Richtung entfernte Klein Villip gehört. Während Klein Villip eine homogene Struktur guter Wohnlagen aufweist, besteht in Adendorf ein Ost-West-Gefälle der Wohnlagendynamik von mittleren Wohnlagen im Westen über gute im Zentrum bis zu sehr guten Wohnlagen im Osten.

MECKENHEIM

Das Zentrum von Meckenheim befindet sich ungefähr einen Kilometer von Adendorf auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesautobahn 565 im Nordosten von Meckenheim. Das Meckenheimer Stadtgebiet schließt auf ganzer Länge nahtlos an Wachtberg an, grenzt im Süden an den rheinland-pfälzischen Kreis Ahrweiler, im Westen an Rheinbach und im Norden ans Bonner Stadtgebiet. Das Zentrum des Stadtgebiets bilden die Meckenheimer Altstadt und die etwas höher gelegene **Neue Mitte**. Die Neue Mitte geht im Nordosten fließend in den Ortsteil **Merl** über. Sie bilden ein gutes, von sehr guten Wohnlagen aufgelockertes Wohnlagengefüge. Die guten und sehr guten Wohnlagen der Kernstadt orientieren sich an der sie von Süden nach Norden durchquerenden Swist. Die sehr guten Wohnlagen befinden sich zum großen Teil am Ostufer. Die zahlreichen guten und die selteneren mittleren Wohnlagen sind unregelmäßig im zusammenhängenden Gefüge des Zentrums und des Stadtteils Merl verteilt. Für die sehr gute Dynamik dieser Lagen ist der unmittelbar angrenzende Kottenforst maßgeblich. Im Süden des Stadtgebiets erstreckt sich ein ausgedehntes Band guter Wohnlagen entlang der Bundesautobahn 61 über mehrere Stadtteile. Nördlich der zentralen Wohnlagen befindet sich mit dem Industriepark Kottenforst ein großes Gewerbe- und Industriegebiet, an das sich nördlich die Stadtteile **Lüftelberg** und **Flerzheim** mit guten Wohnlagen anschließen.

ALFTER

Die Gemeinde Alfter, die in neun Ortschaften gegliedert ist, schließt nördlich von Meckenheim an den Westen des Bonner Stadtgebiets an. Die Grenze zur Bundesstadt erstreckt sich am größten Teil des westlichen Bonner Stadtrands. Im Süden grenzt Alfter an die Städte Meckenheim und Rheinbach an, im Westen an die Gemeinde Swisttal und im Norden an die Stadt Bornheim. Im südlichsten Teil von Alfter befindet sich die Ortschaft Witterschlick südlich der Bundesstraße 56. Zwischen dem zu Meckenheim gehörenden Ortsteil Volmershoven-Heidgen und Witterschlick, der zweitgrößten Ortschaft von Alfter, erstreckt sich am Sportplatz Volmershoven das Gewerbegebiet Witterschlick. Witterschlick profitiert mit der Voreifelbahn vom S-Bahn-Netz im Verkehrsverbund Rheinland, das die Ortschaft auch mit dem Meckenheimer Zentrum verbindet. Im fast flächendeckenden Gefüge guter Wohnlagen der Ortschaft befinden sich größere Cluster sehr guter Wohnlagen.

Zwischen Witterschlick und der Ortschaft **Impekoven**, deren Wohnlagen fast fließend in die Wohnbebauung des Bonner Ortsteils Medinghoven übergehen, verläuft die Bundesautobahn 61. Zu der Ortschaft gehören die Orte **Nettekoven** und **Ramelshoven**. In Nettekoven, dem nördlichen Teil der Ortschaft, direkt am Haltepunkt Impekoven der Regionalbahn, befindet sich ein weiteres kleinräumiges Gewerbegebiet. Der Ort Ramelshoven entstand aus der Wohnsiedlung des Burghofs Ramelshoven. Die durchgehend guten Wohnlagender benachbarten Ortschaften **Oedekoven** nordöstlich und **Gielsdorf** nördlich von Impekoven nehmen am Rand ausgedehnter Grünflächen teilweise auch sehr gutes Niveau an. **Alfter**, die nördlichste Ortschaft der gleichnamigen Gemeinde, befindet sich unmittelbar westlich des Bonner Ortsteils Dransdorf. Die kleineren Ortschaften **Oldsorf** im Nordwesten und **Birrekoven** im Südwesten, die der Mirbach und einige Felder von der Ortschaft Gielsdorf trennen, sind mit Alfter zusammengewachsen und bilden eine nahtlose Fläche guter Wohnlagen, die im Süden von einem schmalen Band sehr guter Wohnlagen gesäumt wird.

Zu Olsdorf gehört der oberhalb auf der Olsdorfer Heide gelegene Johannishof, ein ehemaliger großer Bauernhof, der heute als Sitz der Alanus Hochschule für bildende Kunst genutzt wird. Ganz im Süden von Alfter zwischen Industriegebiet Kottenforst und **Volmershoven-Heidgen** bilden nördliche Ausläufer des Kottenforstes einen ausgedehnten Freiraum. Volmershoven-Heidgen grenzt an die zur Stadt Meckenheim gehörende Ortschaft Lüftelberg. Die Wohnlagen des Ortsteils befinden sich überwiegend auf gutem Niveau. An seinen Grenzen sind mittlere Wohnlagen vertreten und sehr gutes Niveau ist auf einen einzigen Punkt konzentriert.

BORNHEIM

Bornheim, die nördliche Nachbarstadt von Alfter, ist die größte kleine Mittelstadt im Rhein-Sieg-Kreis. Sie ist nach den beiden großen Mittelstädten Troisdorf und Sankt Augustin die insgesamt drittgrößte Stadt des Landkreises. 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 hat zu einer erheblich höheren Wohnlagendynamik und fast flächendeckend guten bis sehr guten Wohnlagen geführt. Ein weiterer Anstieg der Dynamik erscheint angesichts der zunehmenden Suburbanisierung wahrscheinlich. Die Bornheimer Wohnlagen sind auf räumlich getrennte Siedlungsbereiche verteilt, die sich auch funktional deutlich voneinander unterscheiden. Die Reihe der Vorgebirgsdörfer führt entlang der Vorgebirgsbahn vom Bornheimer Stadtzentrum, das von den Stadtteilen **Bornheim** und **Botzdorf** gebildet wird, Richtung Norden nach Brühl. Im Süden ist das Bornheimer Zentrum über den Stadtteil **Roisdorf**, dem südlichsten der Vorgebirgsdörfer, mit den Zentrumslagen von Alfter verbunden. Eine Häufung sehr guter Wohnlagen besteht in den zentrumsnahen Randbereichen. In den südwestlich ans Bornheimer Zentrum angrenzenden,

zusammengehörenden Stadtteilen **Brenig** und **Bisdorf**, die unmittelbar an die Bornheim mit Euskirchen verbindende Bundesstraße L 182 angrenzen, existieren ebenfalls einige Cluster mit sehr guter Wohnlagendynamik. Dem Verlauf der Vorgebirgsbahn folgend, auf deren Gleisen die Stadtbahnlinie 18 verkehrt, schließen sich **Dersdorf** und Bisdorf, **Waldorf**, **Kardorf**, **Hemmerich**, **Rösberg**, **Merten**, **Trippelsdorf** und **Walberberg** bis zur Grenze der Stadt Brühl an. Die Wohnlagen dieser Vorgebirgsdörfer bilden ein miteinander verbundenes Geflecht fast flächendeckend guter Wohnlagen, in dem sich zunehmend Cluster sehr guter Wohnlagen bilden. In Richtung Norden nimmt der Anteil insgesamt eher schwach vertretener mittlerer Wohnlagen etwas zu. Östlich der Vorgebirgsbahn befindet sich die Ortschaft **Sechtem** mit ihrem dreigleisigen Bahnhof direkt an der linken Rheinstrecke Köln–Koblenz–Mainz, die auch von der Nachbarschaft zu Köln-Wesseling profitiert. Sechtem bildet eine fast lückenlose Fläche guter Wohnlagen mit vereinzelt kleinräumigen Clustern auf sehr gutem und mittlerem Niveau. Das über die Gleise hinausreichende Gebiet des Stadtteils besteht aus Gewerbe- und Industrie-flächen und reicht an die Wesseling Grenze im Rhein-Erft-Kreis heran. Rheinaufwärts von Wesseling wird das linke Rheinufer von den Bornheimer Rheindörfern **Hersel**, **Uedorf** und **Widdig** gesäumt, die durch die Strecke der Rheinuferbahn, auf der Köln und Bonn durch die Stadtbahnlinie 16 verbunden ist, angebunden werden. Uedorf weist so gut wie flächendeckend sehr gute Wohnlagen auf. Die Dynamik verringert sich im Stadtteil Widdig in Richtung der Stadt Wesseling im Rhein-Erft-Kreis. In Hersel, dem südlichsten der drei Rheindörfer, befinden sich die Wohnlagen auf gutem Niveau, deren Dynamik hauptsächlich vom Gewerbegebiet im Südosten des Stadtteils eingeschränkt wird.



DER RECHTSRHEINISCHE, SUBURBANE BALLUNGSRAUM

Der rechtsrheinische Ballungsraum des Rhein-Sieg-Kreises wird von Niederkassel, Troisdorf, Sankt Augustin und von der Kreisstadt Siegburg gebildet. Die Kreisstadt ist das zentralräumliche Bindeglied zwischen Bergischem RheinLand und den drei unmittelbar an das Bonner Stadtgebiet angrenzenden Städten.

SIEGBURG

Der rechtsrheinische Ballungsraum, zu dem Siegburg gehört, dient dem Rhein-Sieg-Kreis als einzigartiger Motor für wirtschaftliches, infrastrukturelles und demografisches Wachstum. Der Kern der Kreisstadt, in dem die Ortsteile **Brückberg, Dreesch, Wolsdorf, Deichhaus** und **Zange** liegen, wird vom Dreieck umgeben, das die Bundesautobahn 3, die Siegtal-Autobahn und die Bundesstraße 56 bilden. Die sehr guten Wohnlagen des Stadtkerns konzentrieren sich im Stadtteil Dreesch nördlich des Michaelsbergs. In der nördlichen Umgebung und im Stadtteil Wolsdorf, der sich östlich des Stadtkerns befindet, fügen sich überwiegend gute Wohnlagen an, die an den Grenzen der Grünflächen sehr gutes Niveau annehmen. Im Stadtteil Deichhaus südlich von Wolsdorf und Brückberg im Westen des Stadtkerns sind gute und mittlere Wohnlagen zu etwa gleichen Anteilen vertreten, die ebenfalls in der Nähe von Grünflächen gutes Niveau erreichen. Zwischen dem parallel zur Bundesautobahn 3 verlaufenden Abschnitt der Sieg und der Siegstrecke sind die Wohnlagen des Stadtteils Zange östlich in einen Bereich mit guter Dynamik und westlich in einen Bereich mit mittlerer Dynamik geteilt. Im Westen werden die mittleren Wohnlagen am Rand der Siegaue partiell von sehr guten Wohnlagen gesäumt. Die guten Wohnlagen der Siegburger Stadtteile **Schneffelrath, Braschoß** und **Schreck** erstrecken sich zwischen der Wahnbachtalsperre und Neunkirchen-Seelscheid. Die Wohnlagendynamik der Stadtteile **Stallberg** und

Kaldauen, die sich im Osten in Richtung Hennefer Stadtgebiet erstrecken, befindet sich überwiegend auf gutem und im Nordwesten teilweise mittlerem Niveau. Im Osten nehmen die Wohnlagen mit ihrer Nähe zur Talsperre zunehmend gutes und im Südwesten von **Seligenthal** kleinräumig sehr gutes Niveau an.

SANKT AUGUSTIN

Sankt Augustin befindet sich zwischen Siegburg und dem rechtsrheinischen Bonner Stadtbezirk Beuel, der vom zu Sankt Augustin gehörenden internationalen Golf Club Bonn von den zentralen Wohnlagen in Sankt Augustin getrennt wird. Ganz im Nordosten des Sankt Augustiner Stadtgebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Siegtal-Autobahn, befindet sich der Stadtteil **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. Wegen der steigenden Dynamik weisen die Wohnlagen bereits auf beiden Seiten gutes Niveau auf. Im äußersten Westen der Stadt liegt **Meindorf** auf einer Anhöhe über der Sieg, die etwa vier Kilometer weiter westlich in den Rhein mündet. Die nördlichen Wohnlagen des Stadtteils weisen gutes und seine südlichen Randlagen mittleres Niveau auf. Meindorf wird durch die Bundesautobahn 59 und die teilweise parallel verlaufende S-Bahn-Strecke zwischen Troisdorf und Bonn-Oberkassel von den östlich angrenzenden Stadtteilen **Menden** im Norden und **Hangelar** im Süden getrennt. Auf der Bahntrasse liegt der einzige Bahnhof der Stadt Sankt Augustin. An die überwiegend guten Wohnlagen im benachbarten Stadtteil Menden südlich der Siegtal-Autobahn schließt ein schmales Band sehr guter Wohnlagen an. Westlich von Menden, direkt an der Siegtal-Autobahn, die vom Autobahndreieck Sankt Augustin-West zur Anschlussstelle Hennef (Sieg)-Ost auf die Bundesstraße 8 führt, liegt der Stadtteil **Müllendorf** südlich von **Sankt Augustin-Ort**. Der Stadtteil bildet ein Gefüge überwiegend guter Wohnlagen, die

im Norden nahtlos in den Stadtbezirk Sankt Augustin-Ort übergehen, wo sie in großen Teilen eine sehr gute Dynamik aufweisen. Die Bebauung von Mülldorf und Sankt Augustin-Ort geht im Osten in den Stadtteil **Niederpleis** über. Die Bundesautobahn A3 bildet die östliche Niederpleiser Grenze. In Niederpleis überwiegt ein gutes Wohnlagengefüge mit einigen Clustern sehr guter Wohnlagen. Im Zusammenhang mit Sankt Augustin-Ort bildet Niederpleis ein zusammenhängendes Gebiet mittlerer bis sehr guter Wohnlagen, die sich westlich, dem Verlauf der Bonner Straße folgend, in Richtung **Niederberg** verdichten. In Niederberg existieren überwiegend sehr gute Wohnlagen, deren Dichte auch auf die Nähe zum Golfclub und die ausgedehnten, ihn umgebenden Grünflächen zurückzuführen ist. Der westlich angrenzende Stadtteil **Hangelar** im Süden der Stadt ist geografisch durch ausgedehnte Freiflächen von den nördlichen Stadtteilen getrennt. Seine Wohnbebauung, die an den Bonner Ortsteil Vilich-Müldorf grenzt, weist im Nordwesten flächendeckend sehr gute und im an die Bundesstraße 56 angrenzenden Südosten gute Wohnlagen auf. Im Südosten von Sankt Augustin, abseits der zentralen Stadtteile, befindet sich **Birlinghoven**. Der größere, südliche Teil der Wohnlagen befindet sich auf durchgehend gutem Niveau. Im Norden des Stadtteils verbreiten sich zunehmend Cluster sehr guter Wohnlagen.

TROISDORF

Die Troisdorfer Wohnlagen sind im Osten durch die Bundesstraße 56 von den Siegburger Wohnlagen getrennt. Mit ihren Grenzen zu Bonn im Süden und Köln im Norden stellt das Troisdorfer Stadtgebiet eine infrastrukturelle Verbindung zwischen den beiden Metropolen dar. Die nördliche Grenze zum Kölner Stadtteil Giregel verläuft entlang der Wahner Heide. Die Wahner Heide befindet sich zwischen Troisdorf, dem Kölner Stadtteil Giregel, dem Rheinisch-Bergischen Kreis und der zum Bergischen Rheinland im Rhein-Sieg-Kreis gehörenden Stadt Lohmar. **Altenrath**,

der nördlichste Stadtteil von Troisdorf, befindet sich mit guten Wohnlagen im Norden und sehr guten Wohnlagen im Süden etwa fünf Kilometer nördlich von **Troisdorf-Mitte** an der Stadtgrenze zu Lohmar östlich des Flughafens Köln/Bonn am Rand des Naturschutzgebiets Wahner Heide. **Spich, Oberlar, Troisdorf-Mitte, Troisdorf-West** und **Friedrich-Wilhelm-Hütte**, die fünf anderen nördlichen der insgesamt zwölf Troisdorfer Stadtteile, befinden sich im Westen zwischen Autobahn und Mauspfad. Sie bilden einen zusammengehörenden suburbanen Raum mit überwiegend guten Wohnlagen im Westen und überwiegend mittleren Wohnlagen im Osten. Im Westen des Stadtteils Spich und nördlich des Bahnhofs Troisdorf im Stadtteil Troisdorf-Mitte befinden sich Cluster sehr guter Wohnlagen. **Rotter See** und **Sieglar** grenzen südlich an die Autobahn A59. In Rotter See existiert ein Gefüge mittlerer und guter Wohnlagen. Westlich des Rotter Sees heben sich die ausgedehnten sehr guten Wohnlagen im Zentrum des Stadtteils **Kriegsdorf** ab, die von guten Wohnlagen gesäumt werden. Die zentralen guten und teilweise sehr guten Sieglarer Wohnlagen bilden mit denen der Stadtteile **Eschmar, Mülleken** und **Bergheim** einen fast nahtlosen Korridor, in dem sich gute Wohnlagen in Richtung Norden verdichten. Die mündungsnahen, an die Siegauen angrenzenden Wohnlagen des Stadtteils Mülleken und Bergheim befinden sich zu einem erheblichen Teil auf sehr gutem Niveau.

NIEDERKASSEL

Die Stadt Niederkassel grenzt an die Kölner Stadtteile Langel, Zündorf, Libur und Lind. Der Korridor der Troisdorfer Wohngebiete setzt sich in **Mondorf** fort und bildet mit den rheinnahen Niederkasseler Stadtteilen einen dem Rheinufer folgenden Bogen. Mondorf ist von einem dichten Gefüge überwiegend guter Wohnlagen geprägt, das auch sehr gute und mittlere Wohnlagen aufweist. Die unmittelbar angrenzenden Wohnlagen des Stadtteils **Rheidt** sind im Norden durch

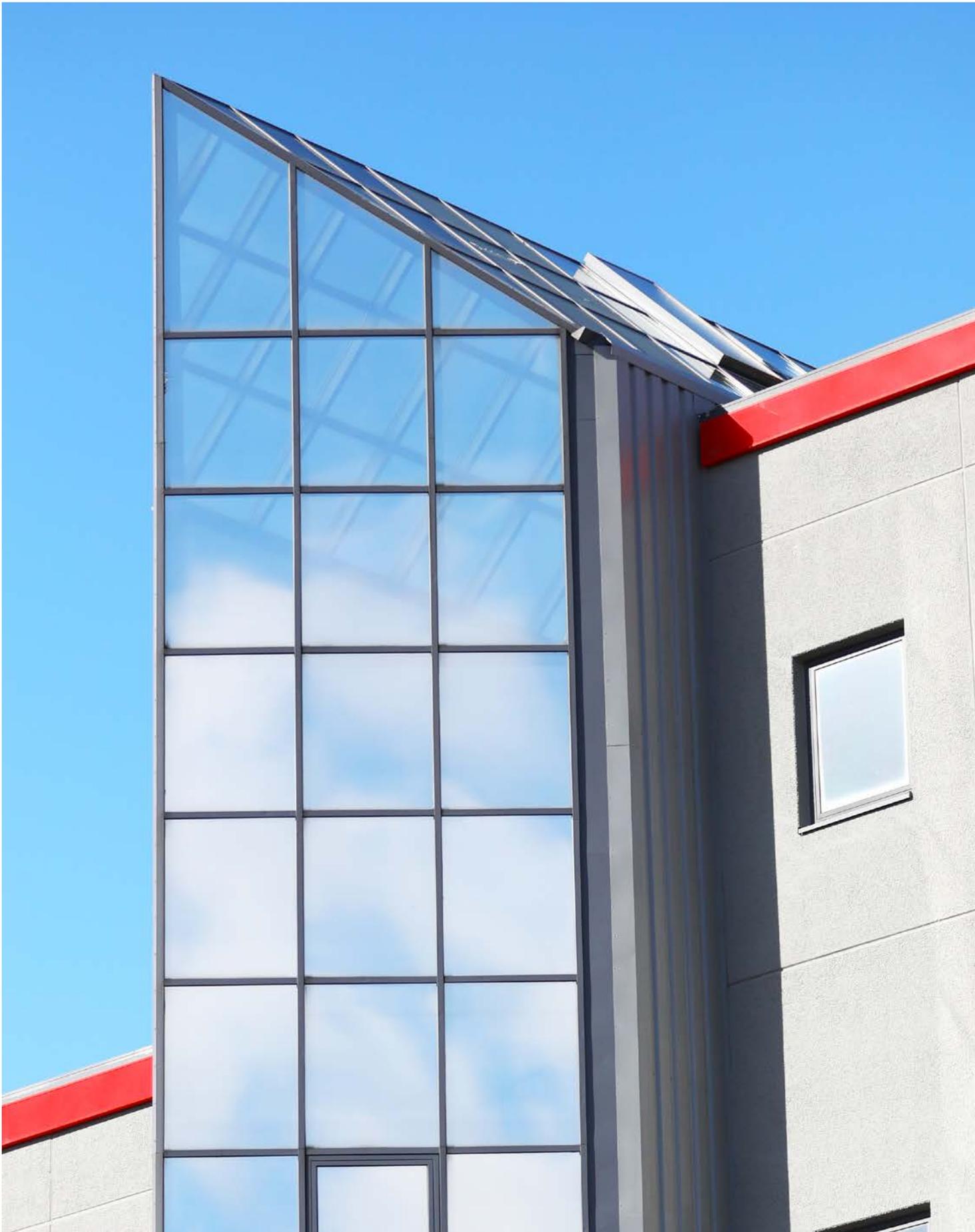
eine vergleichbare Struktur charakterisiert, die im Süden großräumig mit flächendeckend guten Wohnlagen abschließt. Die Entfernung zwischen Rheidt und dem Stadtteil **Niederkassel** beträgt rund einen Kilometer. Dort werden die durchgehend guten Wohnlagen von mittleren Uferlagen gesäumt. Im Westen des angrenzenden Evonik Industries Werk Lülsdorf direkt hinter dem Weißer Rheinbogen befindet sich die Wohnbebauung des Stadtteils **Lülsdorf**. Die westlichen, zum Naturschutzgebiet Lülisdorfer Weiden hin ausgerichteten und die nördlichen, am Rheinufer gelegenen Wohnlagen des Stadtteils weisen fast ausnahmslos gutes Niveau auf. Nördlich der Durchgangsstraße befinden sich überwiegend mittlere Wohnlagen. An die gegenüberliegende Seite des benachbarten Industrie- und Gewerbeareals grenzt der Stadtteil **Ranzel** an, dessen gute Wohnlagen im Kern des Stadtteils von mittleren umgeben sind. Östlich des Stadtteils Niederkassel befindet sich **Uckendorf**. Die guten Wohnlagen des Stadtteils befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Golfclub Clostermanns Hof und zum an den Golfplatz angrenzenden Stockumer See.

FLÄCHENDECKENDE SUBURBANISIERUNG

Nahe den Großstädten Bonn und Köln wurden Demografie, Infrastruktur und Wohnlagendynamik durch die Suburbanisierung verändert. In weiter von den Großstädten entfernten Gemeinden wurde die Wohnlagendynamik ebenfalls vom Aufwind der Suburbanisierung erfasst. Die Wohnlagen im Bergischen Rheinland des Rhein-Sieg-Kreises, für die wegen ihrer hohen Stabilität keine wesentlichen Veränderungen zu verzeichnen waren, weisen jetzt eine deutlich höhere Dynamik auf. Eine Entwicklung, die in jüngerer Vergangenheit kaum zu vermuten war. In der Siebengebirgsregion zeigen sich die Wohnlagen ebenfalls äußerst dynamisch. Sowohl in Königswinter als auch in Bad Honnef entwickeln sich zunehmend mehr Top-Wohnlagen. Auf der linken Rheinseite ist selbst für die idyllischen Städte mit geringer Bevölkerungsdichte an der Grenze zum Kreis Euskirchen eine vorher kaum vorstellbare Wohnlagendynamik zu verzeichnen. Außer im linksrheinischen Ballungsraum entwickeln sich auch die Wohnlagen von Meckenheim und Wachtberg am Südrand der Kölner Bucht mit ungeahnter Dynamik. Der rechtsrheinische Ballungsraum, den die Städte Siegburg, Sankt Augustin, Troisdorf und Niederkassel bilden, hat sich als Wohnort schon seit Längerem als bedeutende Alternative zum urbanen Wohnen etabliert und gewinnt jetzt zusätzlich an Dynamik.

ZUKUNFTSPOTENZIAL

In der Summe legt die Wohnlagendynamik des gesamten Rhein-Sieg-Kreises und die extreme Knappheit urbaner Entwicklungsmöglichkeiten ein umfassendes Umdenken nahe. Es erscheint sinnvoll, die Überlegungen zu erhöhter Wohnungsbautätigkeit, der Beschleunigung von Genehmigungsverfahren, der Nachverdichtung und der Erschließung neuer Flächen von den Großstädten umweltschonend auf ihr Umland zu übertragen. Jenseits der Grenzen von Metropolstädten wie Bonn oder Köln entwickelt sich durch veränderte Lagepräferenzen ein enormes Potenzial für das Wohnen der Zukunft. Die Fragen zu Klima, Familie, Arbeit und Mobilität fordern durch die flächendeckende Suburbanisierung und eine selbst in ländlichen Räumen anhaltende Wohnlagendynamik völlig neue Antworten. Mit intelligenten Entwicklungskonzepten können Wohnen und Natur in der Region Köln/Bonn und besonders im Rhein-Sieg-Kreis für viele Menschen lebenswert zusammengebracht werden.



IMMOBILIEN- BEWERTUNG ONLINE

Kostenlos. Zuverlässig. Schnell.

Für Sie als Verkäufer zählt der richtige Preis. Das geht ganz einfach und dauert nur 3 Minuten. Adresse und Ausstattung reichen aus. Sie übermitteln die Eckdaten und wir analysieren die Lage und Merkmale Ihrer Immobilie mit vergleichbaren Objekten. So erhalten Sie per E-Mail ganz bequem eine erste Kaufpreiseinordnung. Bitte beachten Sie, jede Immobilie ist individuell. Um eine konkrete marktorientierte Preiseinordnung zu erhalten, ist ein Termin mit einem unserer Immobilienexperten, der sich Ihr Haus oder Ihre Wohnung vor Ort ansieht, unverzichtbar.



Beschreiben Sie Ihre Immobilie

Geben Sie die Daten Ihrer Immobilie in das Formular ein, um die Analyse zu starten.



Wir analysieren Ihre Immobilie

Anhand Ihrer Angaben vergleichen wir Lage und Eigenschaften mit ähnlichen Objekten.

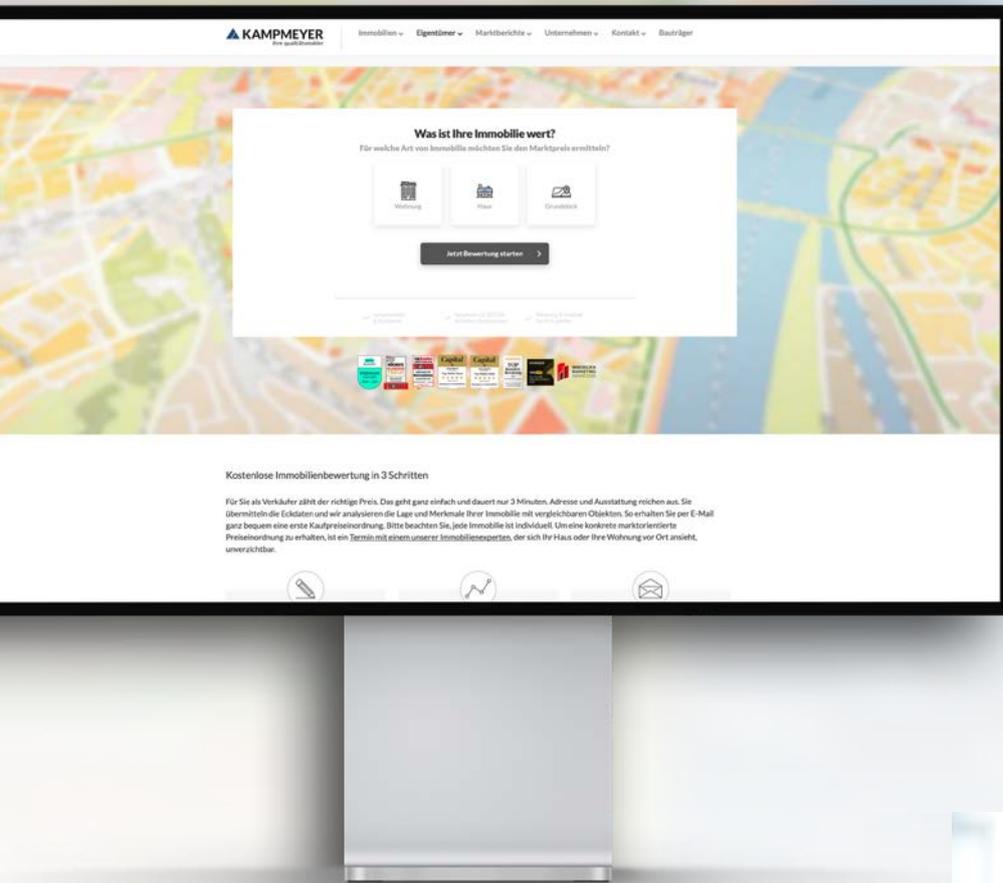


Direkt in Ihr E-Mail-Postfach

Sie erhalten die Immobilienbewertung kostenfrei in nur wenigen Minuten per E-Mail.

www.kampmeyer.com/immobilienbewertung





Gut zu wissen:

Der Kaufpreis einer Immobilie wird in erster Linie durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Grundlage unserer Immobilienbewertung sind unabhängige Marktdaten, vermittelte Transaktionen sowie laufende Marktbeobachtungen in Zusammenarbeit mit namhaften Immobilienexperten.

Warum ist eine Immobilienbewertung wichtig?

Beim Verkauf Ihrer Immobilie möchten Sie den bestmöglichen Preis erzielen. Deshalb ist eine realistische Wertermittlung wichtig. Dabei können geringe Unterschiede in der Lagequalität und kleine individuelle Besonderheiten große Wirkung auf den Kaufpreis von Haus oder Wohnung haben.



»Wissen, was Ihre Immobilie Wert ist, geht ganz einfach in wenigen Klicks. Rund um die Uhr.«

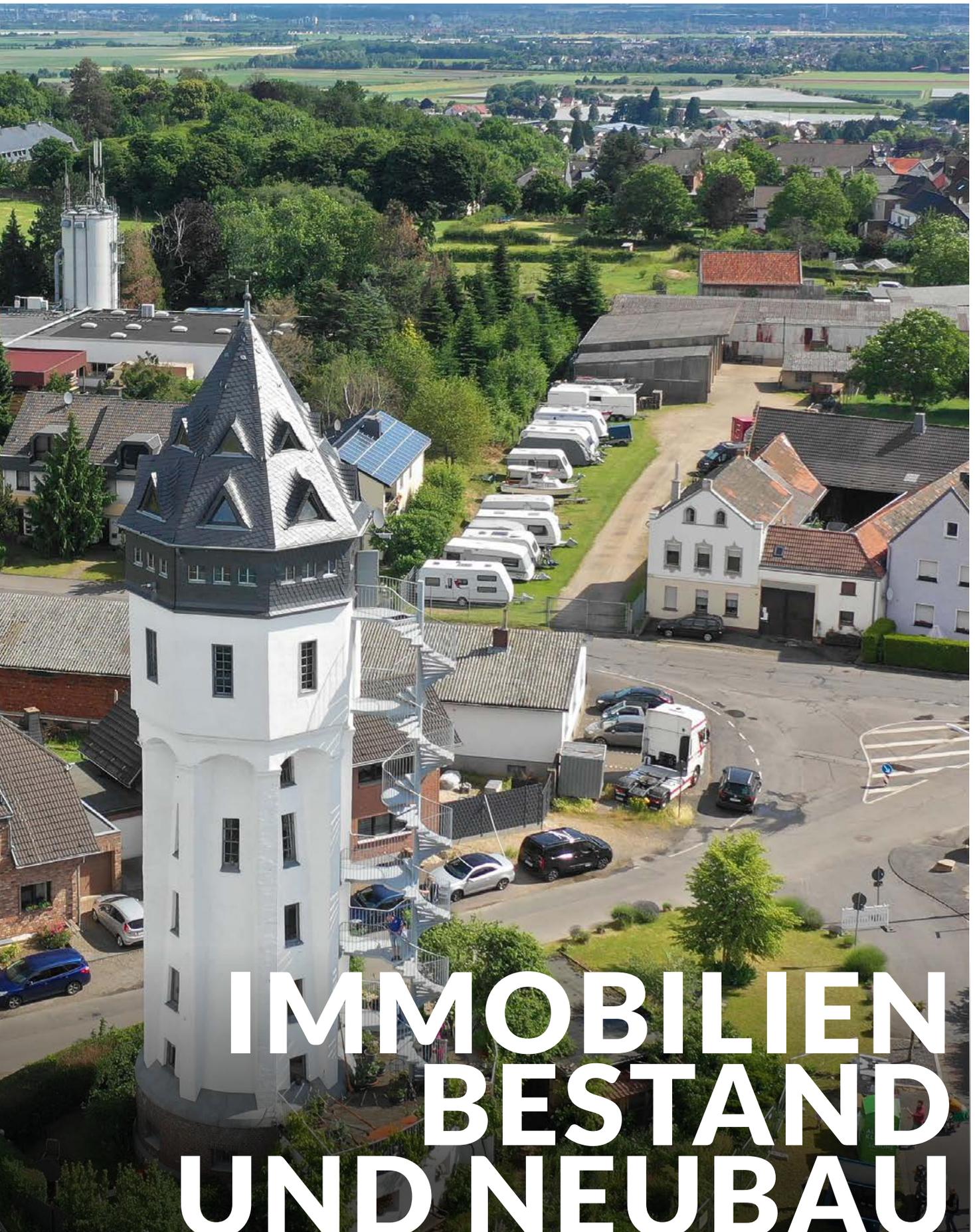
Sebastian Jesuiter | Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

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 eine vorausschauende Marktbeobachtung ermöglicht.



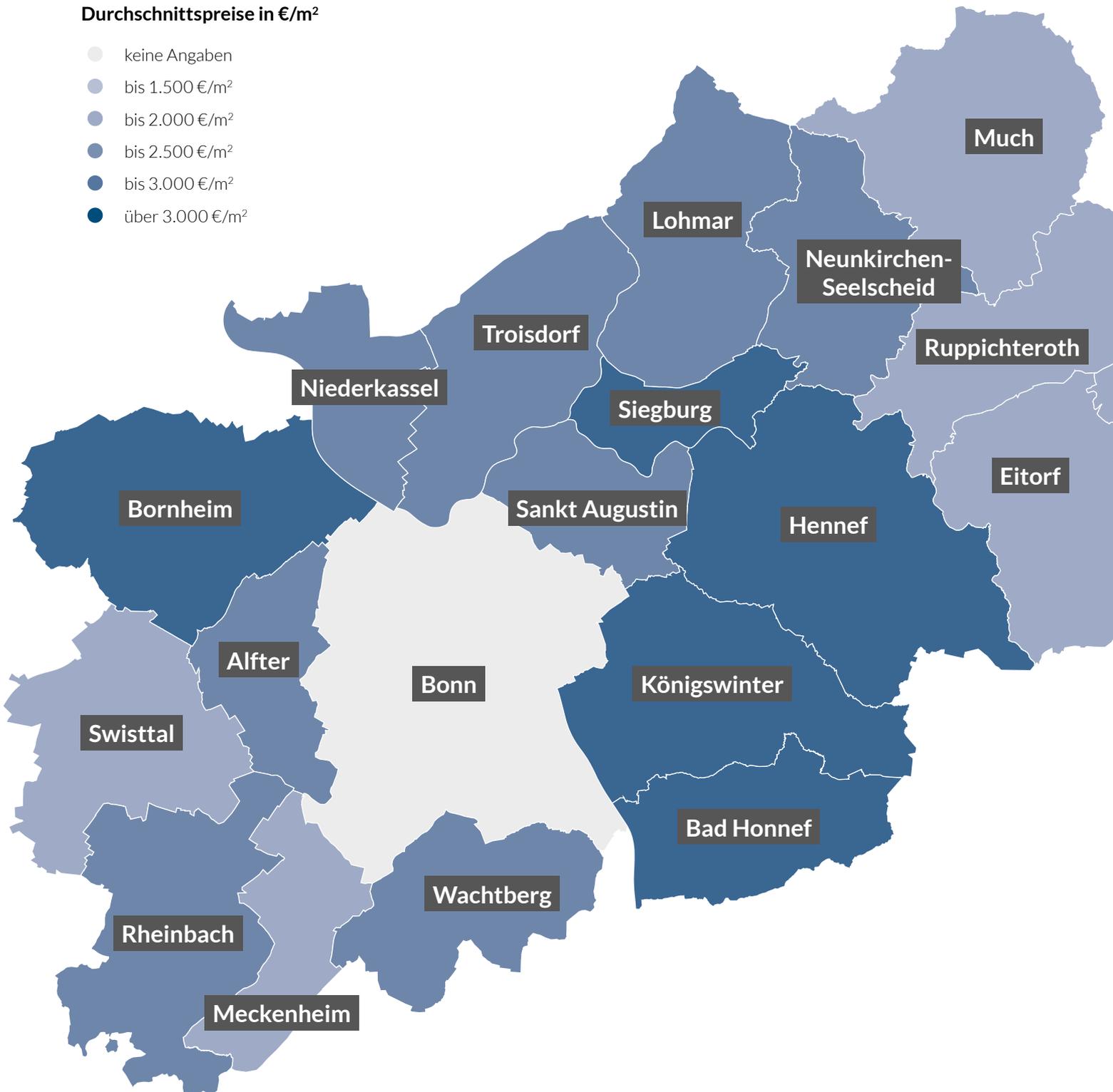


IMMOBILIEN BESTAND UND NEUBAU

Eigentumswohnungen Bestand

Durchschnittspreis in €/m²

- keine Angaben
- bis 1.500 €/m²
- bis 2.000 €/m²
- bis 2.500 €/m²
- bis 3.000 €/m²
- über 3.000 €/m²



Karte: Auszug Landkreisauswertung | Datenstand 01.10.2021 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



Stadtbezirke/Stadteile	iib-Richtwert		Veränderung 2020 zu 2021
Alfter	2.400 €	● →	1,4 %
Bad Honnef	2.950 €	● ↗	3,2 %
Bornheim	2.550 €	● ↑	6,2 %
Eitorf	1.800 €	● ↑	6,6 %
Hennef	2.700 €	● ↑	8,7 %
Königswinter	2.800 €	● ↑	10,3 %
Lohmar	2.400 €	● →	1,7 %
Meckenheim	1.950 €	● ↗	3,9 %
Much	1.850 €	● ↗	4,7 %
Neunkirchen-Seelscheid	2.150 €	● →	-1,8 %
Nieder-kassel	2.500 €	● ↑	6,3 %
Rheinbach	2.300 €	● →	-0,4 %
Ruppichteroth	1.650 €	● ↑	8,9 %
Sankt Augustin	2.200 €	● ↗	3,1 %
Siegburg	2.700 €	● →	-0,2 %
Swisttal	1.850 €	● →	0,0 %
Troisdorf	2.350 €	● ↗	3,7 %
Wachtberg	2.100 €	● →	2,0 %
Windeck	1.550 €	● ↑	7,4 %

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.10.2021

Eigentumswohnungen Neubau

Durchschnittspreise in €/m²

- keine Angaben
- bis 2.500 €/m²
- bis 3.000 €/m²
- bis 3.500 €/m²
- bis 4.000 €/m²
- über 4.000 €/m²



Karte: Auszug Landkreisauswertung | Datenstand 01.10.2021 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



Stadtbezirke/Stadteile	iib-Richtwert		Veränderung 2020 zu 2021	
Alfter	4.000 €	●	↑	7,1%
Bad Honnef	4.550 €	●	↗	4,2%
Bornheim	4.100 €	●	↑	8,6%
Eitorf	2.700 €	●	↑	5,1%
Hennef	4.000 €	●	↑	7,1%
Königswinter	3.650 €	●	→	1,4%
Lohmar	3.750 €	●	→	0,7%
Meckenheim	3.300 €	●	↗	3,2%
Much	2.850 €	●	↗	4,8%
Neunkirchen-Seelscheid	3.400 €	●	↑	6,7%
Niederkassel	4.000 €	●	↑	7,1%
Rheinbach	4.150 €	●	↑	8,5%
Ruppichteroth	2.400 €	●	↗	4,5%
Sankt Augustin	3.900 €	●	↗	3,4%
Siegburg	4.500 €	●	↑	9,2%
Swisttal	3.200 €	●	→	0,0%
Troisdorf	3.800 €	●	↗	4,3%
Wachtberg	3.300 €	●	↑	8,9%
Windeck	2.650 €	●	↑	6,4%

Tabelle: KAMPMEYER | *Quelle:* iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | *Datenstand* 01.10.2021

EIGENTUMSWOHNUNGEN BESTAND

Die Spanne der durchschnittlichen Kaufpreise für Bestandswohnungen im Rhein-Sieg-Kreis reicht von 1.550 Euro in Windeck, der Kleinstadt im Westen des Landkreises, bis 2.950 Euro in Bad Honnef, der Mittelstadt südlich von Königswinter. Die Differenz beträgt 1.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Wie auch das der anderen Angebotssegmente wird das Preisgefüge der Bestandswohnungsmärkte maßgeblich von den strukturellen Unterschieden zwischen ländlichen Gebieten und Ballungsräumen beeinflusst.

Bad Honnef, die Mittelstadt mit einer in etwa dem Durchschnitt des Landkreises entsprechenden Bevölkerungsdichte von 535 Einwohnenden pro Quadratkilometer, nimmt im gesamten Wohnungsangebot eine Sonderstellung ein. Die Kaufpreise und Mieten erreichen trotz der durchschnittlichen Bevölkerungsdichte Spitzenniveau. Mit 2.950 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche führt Bad Honnef die Preisliste der Bestandswohnungen an. Die Kaufpreise der Stadt sind sowohl bei den Bestands- als auch bei den Neubauwohnungen an erster Stelle gelistet. In Windeck sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Bestandswohnungen mit 7,4 Prozent auf 1.550 Euro und in Ruppichteroth mit 8,9 Prozent überdurchschnittlich stark auf 1.650 Euro gestiegen. Mit 8,7 Prozent in Hennef und 10,3 Prozent in Königswinter ist der Anstieg nur in zwei Städten noch deutlicher ausgefallen. In allen anderen Städten liegt der Anstieg unter 7 Prozent. In Eitorf beträgt der Durchschnittspreis 1.800 Euro und in Much wie in Swisttal 1.850 Euro. Ruppichteroth, Windeck, Eitorf, Much und Swisttal weisen die niedrigsten Durchschnittspreise für Bestandswohnungen und gleichzeitig die geringste Bevölkerungsdichte aller Städte und Gemeinden des Rhein-Erft-Kreises auf. Außer in Swisttal, wo der Durchschnittspreis unverändert geblieben ist, weisen die Städte und Gemeinden mit Kaufpreisen, die in die beiden unteren Segmente fallen, einen Anstieg

zwischen rund 4 bis 9 Prozent auf. Mit einem Anstieg von 3,9 Prozent auf 1.950 Euro liegt die Entwicklung der Meckenheimer Durchschnittspreise am unteren Ende dieses Intervalls. In Wachtberg liegt der durchschnittliche Bestandspreis mit 2.100 Euro in der am häufigsten vertretenen Klasse bis 2.500 Euro. In der Kleinstadt Neunkirchen-Seelscheid beträgt der Durchschnittspreis 2.150 Euro und in Sankt Augustin 2.200 Euro. Der Durchschnitt der Mittelstadt Sankt Augustin wird durch den Rheinbacher, der 2.300 Euro beträgt, trotz ihrer über vier Mal höheren Bevölkerungsdichte überschritten. Der Bestandspreis von Rheinbach im äußersten Nordwesten des Landkreises rangiert 50 Euro unter dem von Troisdorf und 100 Euro unter dem von Alfter oder Lohmar. In Niederkassel liegt der durchschnittliche Bestandspreis auf der Obergrenze der Klasse bis 2.500 Euro. Im linksrheinischen Bornheim ist er 50 Euro höher. Mit einem Bestandspreis von 2.700 Euro nimmt Hennef gemeinsam mit der Kreisstadt Siegburg den dritten Platz auf der Preisskala ein. Mit 2.800 Euro in Königswinter und 2.950 Euro in Bad Honnef platzieren sich die beiden Städte der Siebengebirgsregion auf den ersten beiden Plätzen.

Die Entwicklung der Bestandspreise ist eindeutig. Obwohl in Siegburg, Rheinbach und Neunkirchen-Seelscheid eher eine Seitwärtsbewegung festzustellen ist, zeigt der Trend des Rhein-Sieg-Kreises insgesamt deutlich nach oben und gipfelt in einem Anstieg von über 10 Prozent in Königswinter.

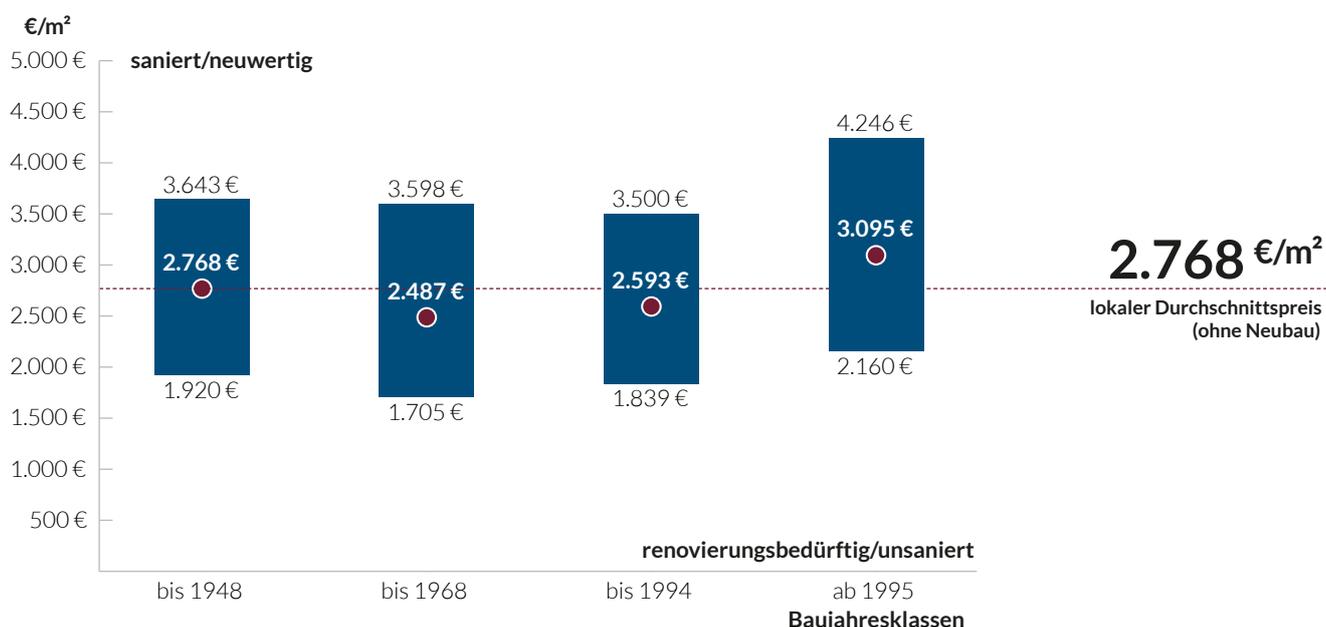
EIGENTUMSWOHNUNGEN NEUBAU

Die Spanne der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubauwohnungen im Rhein-Sieg-Kreis beträgt 2.150 Euro und reicht von 2.400 Euro in Ruppichteroth bis 4.550 Euro in Bad Honnef. Der Preis von 2.400 Euro in Ruppichteroth ist der einzige unter 2.500 Euro. In der Klasse bis 3.000 Euro befinden sich die Durchschnittspreise von 2.650 Euro in Windeck, 2.700 Euro in Eitorf und 2.850 Euro in Much. Der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen von 3.200 Euro in Swisttal, von jeweils 3.300 Euro in Meckenheim und Wachtberg und von 3.400 Euro in Neunkirchen-Seelscheid befinden sich in der Klasse bis 3.500 Euro. Dafür, dass der durchschnittliche Neubaupreis von 3.650 Euro in Königswinter nur 850 Euro höher als der Bestandspreis ist, sind auch objektspezifische Besonderheiten entscheidend. Zusätzlich zum durchschnittlichen Neubaupreis von Königswinter befinden sich auch die Durchschnittspreise für Neubauwohnungen in Lohmar von 3.750 Euro, in Troisdorf von 3.800 Euro und in Sankt Augustin von 3.900 Euro in der mittleren Klasse bis 4.000 Euro, deren Obergrenze dem Durchschnitt in

Alfter, Hennef und Niederkassel entspricht. Der Bornheimer Durchschnittspreis von 4.100 Euro und der Rheinbacher von 4.150 Euro befindet sich über der 4.000-Euro-Marke. In Siegburg liegt er mit 4.500 Euro und in Bad Honnef mit 4.550 Euro mit deutlichem Abstand darüber und an der Spitze der Preisskala.

In Swisttal, Lohmar und Königswinter zeigen sich die Neubaupreise mit einem maximalen Anstieg von 1,4 Prozent stabil. In Meckenheim, Sankt Augustin, Bad Honnef, Troisdorf, Ruppichteroth, Much und Eitorf beträgt der Anstieg etwa 3 bis 5 Prozent. In Windeck und Neunkirchen-Seelscheid sind die Preise für Neubauwohnungen durchschnittlich um etwa 6,5 Prozent gestiegen, in Alfter, Hennef und Niederkassel um über 7 Prozent, in Bornheim und Rheinbach um etwa 8,5 Prozent, in Wachtberg um fast 9 Prozent und in Siegburg um über 9 Prozent. Der Suburbanisierungstrend macht sich sowohl in der Kaufpreisentwicklung von Bestands- als auch in der von Neubauwohnungen bemerkbar.

EIGENTUMSWOHNUNGEN: SANIERT/UNSANIERT



Grafik: Marktübersicht Wohnung Kauf | Landkreisauswertung | Datenstand 01.10.2021 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Mietwohnungen Bestand

Durchschnittspreis in €/m²

- keine Angaben
- bis 6,00 €/m²
- bis 7,00 €/m²
- bis 8,00 €/m²
- bis 9,00 €/m²
- über 9,00 €/m²



Karte: Auszug Landkreisauswertung | Datenstand 01.10.2021 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



Stadtbezirke/Stadteile	iib-Richtwert		Veränderung 2020 zu 2021
Alfter	8,85 €	● ↑	4,6%
Bad Honnef	8,95 €	● ↗	3,3%
Bornheim	8,55 €	● ↗	2,1%
Eitorf	6,85 €	● ↑	6,1%
Hennef	8,50 €	● ↑	5,9%
Königswinter	8,80 €	● ↗	3,7%
Lohmar	8,20 €	● ↗	3,9%
Meckenheim	8,25 €	● ↑	7,3%
Much	7,00 €	● ↗	3,8%
Neunkirchen-Seelscheid	7,85 €	● ↑	7,3%
Niederkassel	9,00 €	● ↑	6,3%
Rheinbach	8,40 €	● ↗	3,8%
Ruppichteroth	6,85 €	● ↑	5,7%
Sankt Augustin	8,95 €	● ↗	2,6%
Siegburg	8,95 €	● ↗	2,6%
Swisttal	7,65 €	● ↑	6,7%
Troisdorf	8,40 €	● →	1,9%
Wachtberg	8,30 €	● ↗	4,2%
Windeck	5,80 €	● ↗	3,7%

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.10.2021

Mietwohnungen Neubau

Durchschnittspreise in €/m²

- keine Angaben
- bis 8,00 €/m²
- bis 9,00 €/m²
- bis 10,00 €/m²
- bis 11,00 €/m²
- über 11,00 €/m²



Karte: Auszug Landkreisauswertung | Datenstand 01.10.2021 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



Windeck

Stadtbezirke/Stadteile	iib-Richtwert		Veränderung 2020 zu 2021
Alfter	10,95 €	● ↗	3,4%
Bad Honnef	11,75 €	● ↗	4,9%
Bornheim	12,30 €	● ↑	10,3%
Eitorf	9,45 €	● ↑	6,5%
Hennef	10,70 €	● ↗	3,5%
Königswinter	10,55 €	● →	0,2%
Lohmar	10,05 €	● →	1,8%
Meckenheim	10,50 €	● →	0,0%
Much	8,95 €	● ↗	3,9%
Neunkirchen-Seelscheid	9,95 €	● ↗	2,4%
Niederkassel	11,45 €	● ↑	7,3%
Rheinbach	10,25 €	● ↗	2,3%
Ruppichteroth	7,95 €	● →	1,6%
Sankt Augustin	12,70 €	● ↑	10,5%
Siegburg	12,00 €	● ↑	7,1%
Swisttal	10,10 €	● ↗	3,7%
Troisdorf	11,55 €	● ↑	7,8%
Wachtberg	9,65 €	● →	0,8%
Windeck	8,80 €	● ↑	5,7%

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.10.2021



MIETWOHNUNGEN BESTAND

Tendenziell steigt auch die durchschnittliche Miete in den Städten und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises mit ihrer Größe und ihrer Zentralität. Die Spanne der durchschnittlichen Bestandsmieten reicht von 5,80 Euro in Windeck bis 9,00 Euro in Niederkassel. Die Differenz, die 3,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt, ist auf die Lageunterschiede zwischen der malerischen Kleinstadt in ländlicher Idylle und der Kölner Nachbarstadt am rechten Rheinufer zurückzuführen. Die Windecker Bestandsmiete von 5,80 Euro ist der einzige Durchschnitt unterhalb der 6-Euro-Marke. In Eitorf und Ruppichterath beträgt die durchschnittliche Bestandsmiete 6,85 Euro und in Much 7,00 Euro. Die Mieten in Swisttal von 7,65 Euro und in Neunkirchen-Seelscheid von 7,85 Euro sind die einzigen in der Klasse bis 8 Euro. Die Miete von 8,20 Euro in Lohmar, 8,25 Euro in Meckenheim, 8,30 Euro in Wachtberg und von jeweils 8,40 Euro in Rheinbach und Troisdorf befinden sich in der unteren Hälfte der Klasse bis 9,00 Euro. Die Hennefer Durchschnittsmiete liegt mit 8,50 Euro genau in der Klassenmitte und der Bornheimer Durchschnitt mit 8,55 Euro nur 5 Cent darüber. In Königswinter beträgt die Durchschnittsmiete 8,80 Euro, in Alfter 8,85 Euro, in Bad Honnef, Sankt Augustin und Siegburg jeweils 8,95 Euro und in Niederkassel 9,00 Euro. Die Mietpreisspanne der Städte, die sich außer Alfter alle im rechtsrheinischen Ballungsraum oder in der Vorgebirgsregion befinden, beträgt nur 20 Cent.

Die durchschnittliche Bestandsmiete ist in allen kreisangehörigen Städten und Gemeinden gestiegen. Unter den Städten im rechtsrheinischen Ballungsraum haben die Bestandsmieten in Niederkassel am stärksten zugelegt. In Troisdorf beträgt der Anstieg knapp 2 Prozent, in Sankt Augustin und Siegburg etwas mehr als 2,5 Prozent. Auch Bornheim hat sich mit einem Plus von etwas mehr als 2 Prozent nicht viel verändert. In den meisten Städten und Gemeinden des Landkreises ist ein Anstieg von 3 bis 6 Prozent zu verzeichnen. Die einzige Stadt mit hoher Bevölkerungsdichte, in der die Bestandsmiete mit 6,25 Prozent deutlich angezogen hat, ist Niederkassel. Auch in zwei Gemeinden des Bergischen Rheinlands, in der Gemeinde mit der geringsten Bevölkerungsdichte und in einer kleinen Mittelstadt, sind hohe Steigerungen der Bestandsmiete zu verzeichnen. In Eitorf beträgt der Anstieg 6,1 Prozent, in Neunkirchen-Seelscheid 7,3 Prozent, in Swisttal 6,7 Prozent und in Meckenheim ebenfalls 7,3 Prozent.



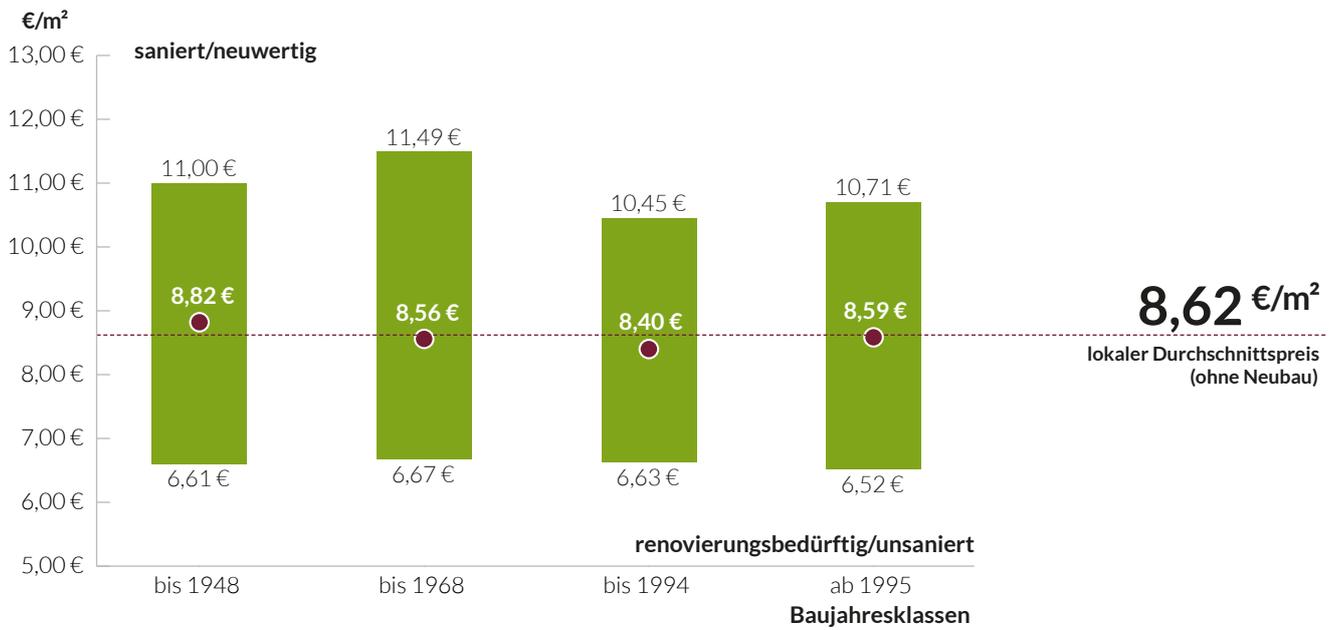
MIETWOHNUNGEN NEUBAU

Die Spanne der durchschnittlichen Neubaumieten beträgt 4,75 Euro und reicht von 7,95 Euro in Ruppichteroth bis 12,70 Euro in Sankt Augustin. Dass sie um 1,55 Euro größer ist als die der Bestandsmieten, verdeutlicht die Unterschiede von Substanz, Ausstattung und die unterschiedliche Qualität von Neubauquartieren. Dass die Differenz zwischen Neubau- und Bestandsmieten in Ruppichteroth 1,10 Euro und in Sankt Augustin 3,75 Euro beträgt, beruht auch auf dem unterschiedlichen Umfang der Wohnbebauung. Für Ruppichteroth ist mit 7,95 Euro die einzige Neubaumiete zu verzeichnen, die unter der 8-Euro-Marke liegt. In der Nachbargemeinde Windeck ist der Durchschnitt mit 8,80 Euro und in Much mit 8,95 Euro mehr als einen Euro höher und liegt im oberen Bereich der Klasse bis 9 Euro. Der Abstand zur nächsthöheren Durchschnittsmiete von 9,45 Euro in Eitorf beträgt 50 Cent. In der Klasse bis 10 Euro befinden sich außerdem die durchschnittlichen Neubaumieten von 9,65 Euro in Wachtberg und von 9,95 Euro in Neunkirchen-Seelscheid. Außer Wachtberg sind in den unteren Preisklassen ausschließlich die Gemeinden im Nordosten des Landkreises vertreten. Die Neubaumiete in Lohmar von durchschnittlich 10,05 Euro und in Swisttal von 10,10 Euro liegen wie die Rheinbacher

Neubaumiete von 10,25 Euro knapp über 10 Euro. In Meckenheim liegt sie mit durchschnittlich 10,50 Euro genau zwischen 10 und 11 Euro und in Königswinter mit 10,55 Euro, in Hennef mit 10,70 Euro und in Alfter mit 10,95 Euro mehr oder weniger deutlich unter der 11-Euro-Marke, die in Troisdorf mit 11,55 Euro und in Bad Honnef mit 11,75 Euro deutlich überschritten wird. In der Kreisstadt Siegburg beträgt die Neubaumiete genau 12 Euro. In Bornheim ist sie auf 12,30 Euro und in Sankt Augustin auf 12,70 Euro gestiegen.

Für Bornheim und Sankt Augustin ist mit mehr als 10 Prozent der höchste Anstieg zu verzeichnen. In Siegburg, Niederkassel und Troisdorf sind die Neubaumieten um über 7 Prozent gestiegen. Ein Anstieg von mehr als 3 bis rund 6,5 Prozent ist in Städten und Gemeinden unterschiedlicher Größe, Bevölkerungsdichte und Lage zu verzeichnen. In Ruppichteroth, Lohmar, Rheinbach und Neunkirchen-Seelscheid beträgt der Anstieg zwischen über 1,5 und unter 2,5 Prozent. In Meckenheim, Königswinter und Wachtberg ist eine Seitwärtsbewegung zu verzeichnen. In diesen drei Städten wird in näherer Zukunft wahrscheinlich ebenfalls ein deutlicher Anstieg der Neubaumieten zu verzeichnen sein.

MIETWOHNUNGEN: SANIERT/UNSANIERT



Grafik: Marktübersicht Wohnung Miete | Landkreisauswertung | Datenstand 01.10.2021 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



EIN QUALITÄTSMAKLER **VERMIETET.**

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 um alles kümmern, wird die Vermietung für Sie:
EINFACH. EFFIZIENT. TRANSPARENT.

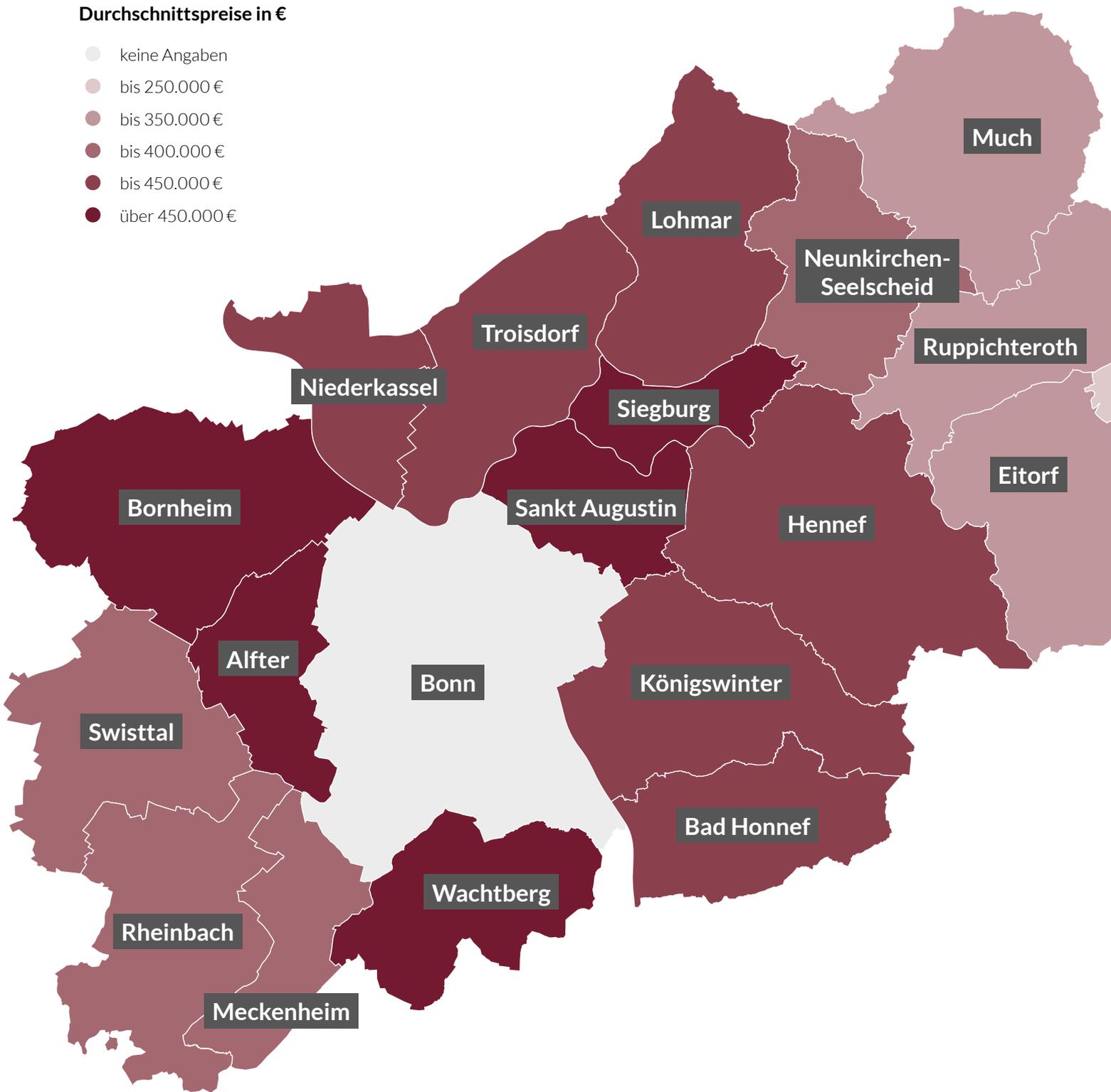


Jetzt Beratungstermin vereinbaren
0228 / 22 72 76 - 0

Häuser Bestand

Durchschnittspreise in €

- keine Angaben
- bis 250.000 €
- bis 350.000 €
- bis 400.000 €
- bis 450.000 €
- über 450.000 €



Karte: Auszug Landkreisauswertung | Datenstand 01.10.2021 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



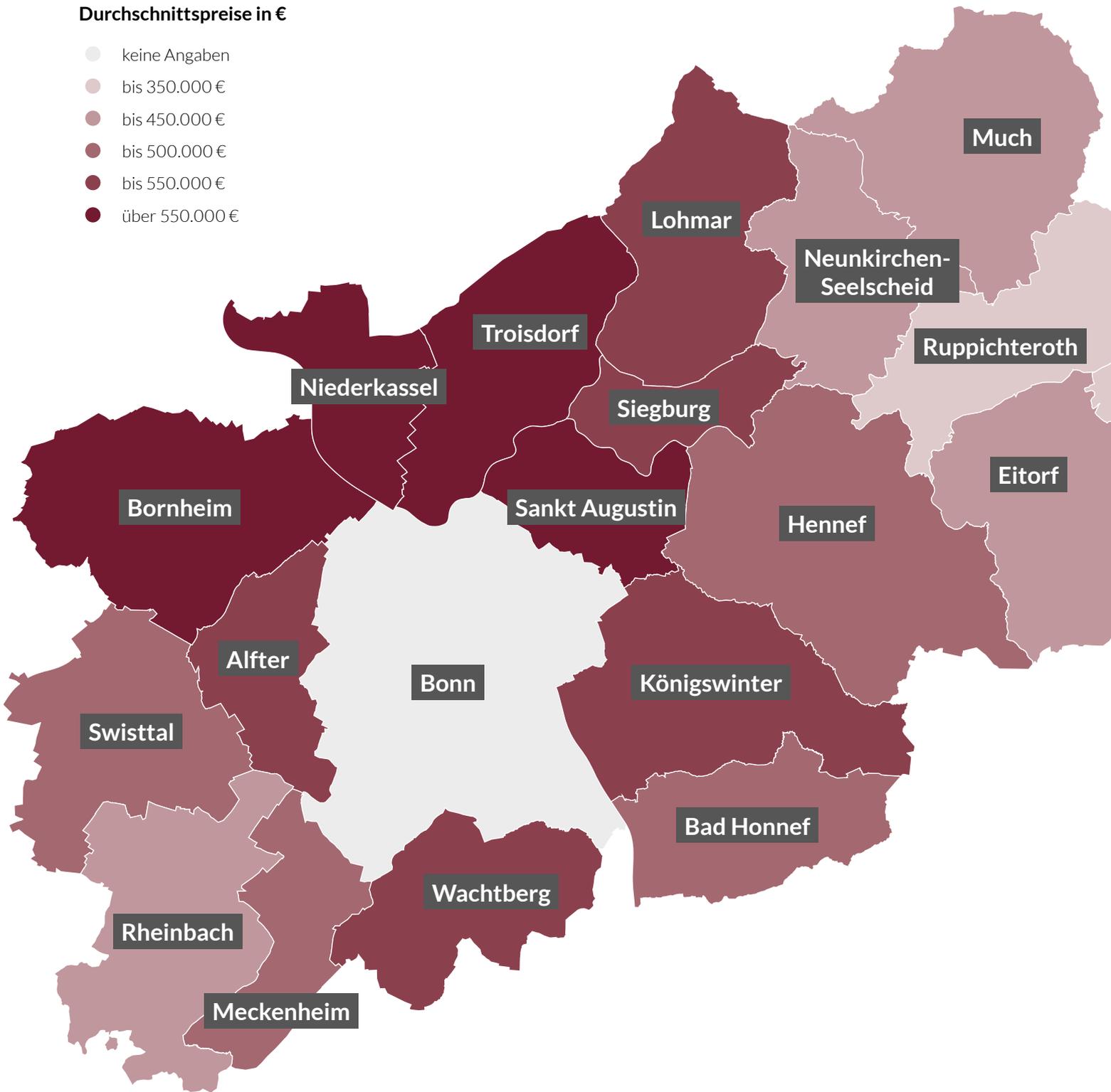
Stadtbezirke/Stadteile	iib-Richtwert		Veränderung 2020 zu 2021
Alfter	454.800 €	●	↑ 17,2%
Bad Honnef	445.200 €	●	↑ 19,7%
Bornheim	463.000 €	●	↑ 22,4%
Eitorf	283.600 €	●	↑ 24,9%
Hennef	414.300 €	●	↑ 19,0%
Königswinter	417.800 €	●	↑ 17,6%
Lohmar	410.700 €	●	↑ 14,0%
Meckenheim	386.600 €	●	↑ 14,0%
Much	334.000 €	●	↑ 29,2%
Neunkirchen-Seelscheid	370.700 €	●	↑ 11,9%
Niederkassel	440.600 €	●	↑ 13,7%
Rheinbach	389.200 €	●	↑ 16,8%
Ruppichteroth	264.600 €	●	↑ 21,6%
Sankt Augustin	450.400 €	●	↑ 10,1%
Siegburg	460.400 €	●	↑ 9,4%
Swisttal	384.500 €	●	↑ 15,8%
Troisdorf	432.600 €	●	↑ 16,0%
Wachtberg	519.300 €	●	↑ 22,2%
Windeck	204.300 €	●	↑ 26,6%

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.10.2021

Häuser Neubau

Durchschnittspreise in €

- keine Angaben
- bis 350.000 €
- bis 450.000 €
- bis 500.000 €
- bis 550.000 €
- über 550.000 €



Karte: Auszug Landkreisauswertung | Datenstand 01.10.2021 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



Windeck

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert		Veränderung 2020 zu 2021	
Alfter	532.100 €	●	↑	11,7%
Bad Honnef	497.600 €	●	↑	8,7%
Bornheim	591.400 €	●	↑	10,3%
Eitorf	392.400 €	●	↗	4,6%
Hennef	467.200 €	●	↑	11,8%
Königswinter	519.300 €	●	↑	20,9%
Lohmar	548.900 €	●	↑	16,5%
Meckenheim	499.200 €	●	↑	10,6%
Much	424.200 €	●	↑	14,7%
Neunkirchen-Seelscheid	419.100 €	●	↑	14,1%
Niederkassel	564.300 €	●	↑	6,6%
Rheinbach	423.500 €	●	→	1,9%
Ruppichteroth	339.800 €	●	↑	6,7%
Sankt Augustin	571.900 €	●	↗	4,6%
Siegburg	519.600 €	●	↑	12,3%
Swisttal	475.900 €	●	↑	16,6%
Troisdorf	571.800 €	●	↑	5,9%
Wachtberg	548.800 €	●	↑	7,7%
Windeck	341.300 €	●	↗	2,3%

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.10.2021

HÄUSER BESTAND

Die Spanne der Bestandspreise für Einfamilienhäuser im Rhein-Sieg-Kreis reicht von 204.300 Euro in Winddeck im Bergischen Rheinland bis 519.300 Euro in Wachtberg im Drachenfelder Ländchen. Die Differenz von 315.000 Euro beruht auf den erheblichen Unterschieden zwischen der Gebäudesubstanz, der Ausstattung und der Grundstücksgröße, die wiederum auf die Geschichte der Wohnorte zurückzuführen sind. In Wachtberg wohnen Beschäftigte der in Bonn ansässigen Unternehmen und Institutionen. Die Gemeinde ist in der Zeit, als Bonn noch Regierungssitz war, Wohnort vieler Politiker gewesen. Dadurch erklärt sich der Kaufpreis für Bestandshäuser von über einer halben Million Euro.

Der Windecker Preis für Bestandshäuser von 204.300 Euro ist der einzige in der niedrigsten Preisklasse bis 250.000 Euro. Die durchschnittlichen Bestandspreise für Einfamilienhäuser in Ruppichterorth von 264.600 Euro und in Eitorf von 283.600 Euro befinden sich in der zweitniedrigsten Klasse bis 300.000 Euro, die vom Durchschnittspreis im nördlich angrenzenden Much mit 334.000 Euro, dem einzigen Preis in der Klasse bis 350.000 Euro, deutlich überschritten wird. In der Mucher Nachbargemeinde Neunkirchen-Seelscheid ist der Kaufpreis von 370.700 Euro durchschnittlich 36.700 Euro oder über 10 Prozent höher. Die Kaufpreise von 384.500 Euro in Swisttal, 386.600 Euro in Meckenheim und 389.200 Euro in Rheinbach befinden sich im oberen Bereich der Klasse bis 400.000 Euro. Die Differenz zwischen diesen Durchschnittspreisen ist kleiner als 5.000 Euro. In Lohmar beträgt der Durchschnitt 410.700 Euro und in Hennef 414.300 Euro. Der Bestandspreis für Einfamilienhäuser in Königswinter von 417.800 Euro ist durchschnittlich 3.500 Euro höher als der Hennefer. Die Durchschnittspreise

für Bestandshäuser in den Nachbarstädten Troisdorf und Niederkassel von 432.600 Euro beziehungsweise 440.600 Euro liegen mit einer Differenz von 8.000 Euro ebenfalls in der Klasse bis 450.000 Euro, in der sich auch der Preis für Einfamilienhäuser in Bad Honnef von 445.200 Euro befindet. In der höchsten Preisklasse über 450.000 Euro befinden sich die Durchschnittspreise von 450.400 Euro in Sankt Augustin, von 454.800 Euro in Alfter, von 460.400 Euro in Siegburg und von 463.000 Euro in Bornheim. Der Wachtberger Bestandspreis ist der höchste des Landkreises und überschreitet mit 519.300 Euro auch die 500.000-Euro-Marke.

Der geringste Anstieg der Bestandspreise für Einfamilienhäuser ist mit 9,4 Prozent für die Kreisstadt Siegburg zu verzeichnen. Alle anderen Städte und Gemeinden weisen einen noch größeren Anstieg auf. Für Sankt Augustin, Neunkirchen-Seelscheid, Niederkassel, Meckenheim, Lohmar, Swisttal, Troisdorf, Rheinbach, Alfter, Königswinter, Hennef und Bad Honnef beträgt er zwischen 10 und 20 Prozent. In Ruppichterorth, Wachtberg und Bornheim sind die Preise für Bestandshäuser zwischen 21,5 und 22,5 Prozent gestiegen. In Eitorf ist ein Anstieg von fast 25 Prozent zu verzeichnen. In Windeck sind es rund 26,5 Prozent und in Much fast 30 Prozent. Die enormen Preissteigerungen sind nicht ausschließlich auf besonders hochwertige neue Gebäude und besonders große Neubaugrundstücke zurückzuführen. Sie erklären sich hauptsächlich durch den Boom der suburbanen Räume, der insbesondere durch die Nachfrage von Familien ausgelöst wird, die angesichts der Knappheit an Einfamilienhäusern in den Großstädten auf deren Umgebung ausweichen.



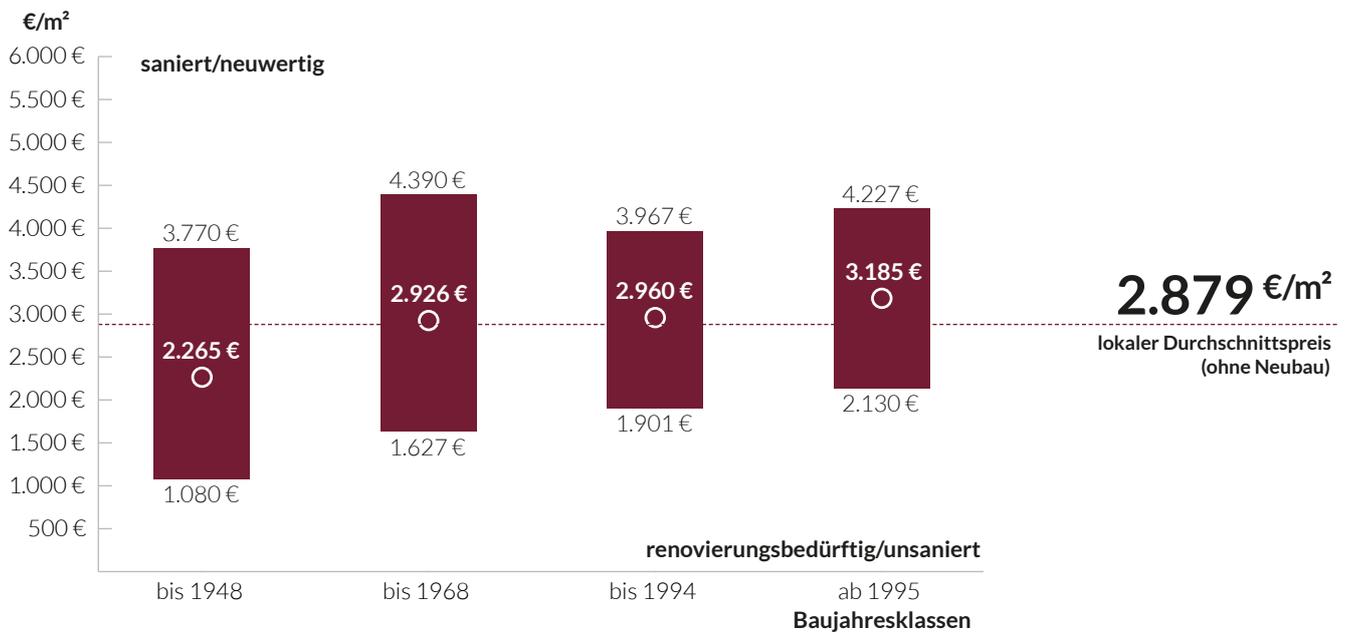
HÄUSER NEUBAU

Die Spanne der Durchschnittspreise für Neubauhäuser im Rhein-Sieg-Kreis reicht von 339.800 Euro in Ruppichteroth bis 591.400 Euro in Bornheim. Sie beträgt 251.600 Euro und ist 63.400 Euro geringer als die Spanne der Durchschnittspreise für Bestands Häuser. Der höhere Durchschnittspreis von Bestands Häusern beruht in der Regel darauf, dass die Wohnfläche und das Grundstück größer sind als bei Neubauhäusern, die im Allgemeinen kompakter gebaut werden.

In Ruppichteroth liegt der durchschnittliche Neubaupreis mit 339.800 Euro und in Windeck mit 341.300 Euro unter der 350.000-Euro-Marke und rund 50.000 Euro unter dem der Stadt Eitorf von 392.400 Euro, der sich im oberen Bereich der Preisklasse bis 400.00 Euro befindet. Die Durchschnittspreise von Ruppichteroth, Windeck und Eitorf befinden sich auch im Bestand am Ende der Preisliste. In Neunkirchen-Seelscheid befindet sich der durchschnittliche Neubaupreis mit 419.100 Euro in der Klasse bis 450.000 Euro. Die Differenz der Neubaupreise von durchschnittlich 423.500 Euro in Rheinbach und von 424.200 Euro in Much, die sich ebenfalls in der Klasse bis 450.000 Euro befinden, beträgt nur 700 Euro. Ein gemeinsames Merkmal der beiden Orte in den einander

gegenüberliegenden Teilen des Rhein-Sieg-Kreises ist ihre dezentrale Lage an der äußersten nordöstlichen beziehungsweise südwestlichen Grenze des Landkreises. In der mittleren Klasse bis 500.000 Euro befinden sich der Durchschnittspreis für Neubauhäuser in Hennef von 467.200 Euro, in Swisttal von 475.900 Euro, in Bad Honnef von 497.600 Euro und in Meckenheim von 499.200 Euro. Durchschnittspreise zwischen 500.000 und 550.000 Euro weisen Königswinter mit 519.300 Euro, Siegburg mit 519.600 Euro, Alfter mit 532.100 Euro, Wachtberg mit 548.800 Euro und Lohmar mit 548.900 Euro auf. In der höchsten Preisklasse über 550.000 Euro befinden sich die Preise der Städte Niederkassel von 564.300 Euro, Troisdorf von 571.800 Euro und Sankt Augustin von 571.900 Euro, die im rechtsrheinischen Ballungsraum des Landkreises liegen. Bornheim weist mit 591.400 Euro den höchsten Durchschnittspreis für Neubauhäuser auf. Die mit 48.348 Einwohnenden drittgrößte Stadt des Rhein-Sieg-Kreises weist eine mit 585 Personen pro Quadratkilometer geringe Bevölkerungsdichte auf. Das hohe Preisniveau und seine dynamische Entwicklung beruhen auf der zentralen Lage zwischen Köln und Bonn und auf dem Bevölkerungswachstum, das zu den höchsten der Städte und Gemeinden des Landkreises zählt.

HÄUSER: SANIERT/UNSANIERT



Grafik: Marktübersicht HausKauf | Landkreisauswertung | Datenstand 01.10.2021 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



EIN QUALITÄTSMAKLER **VERSTEHT.**

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 vorbeizureden. Was ist meine Immobilie wert? Wie lange dauert der Verkauf? 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.



Jetzt Beratungstermin vereinbaren
0221 / 92 16 42 - 0

EINFLUSSFAKTOREN

Marktverhältnisse und Marktpreise für Wohnimmobilien werden maßgeblich vom Wohnwert, den Baukosten, der Wirtschaftskraft und der Bevölkerungsentwicklung eines Standorts bestimmt. Die Komplexität der Zusammenhänge und die Besonderheit der Lagen macht im kleinräumigen Kontext eine genaue Betrachtung der besonderen Verhältnisse und Raumbezüge in ihren Einzelheiten erforderlich. Das wird zum Beispiel an den besonderen Merkmalen und Entwicklungen der Wohnlagen in so unterschiedlichen Orten wie Bad Honnef, Wachtberg, Rheinbach oder Bornheim deutlich. Im Großen und Ganzen werden die Wohnungsmärkte des Rhein-Sieg-Kreises von der Zentralität der Wohnlage bestimmt: Prinzipiell sind die Preise in den nordwestlichen Ballungsräumen am höchsten. Abweichungen von dieser Grundregel, die durch das Ausweichen von Familien ins Umland der Großstädte verstärkt werden, resultieren aus den oft historisch bedingten Interdependenzen der Siedlungsräume in der Region Köln/Bonn. Die aktuelle Suburbanisierung führt im ganzen Landkreis zu einem grundlegenden Wandel der Wohnlagendynamik und der Verhältnisse an den regionalen Wohnungsmärkten. Steigende Suburbanisierung entlastet die Wohnungsmärkte der Großstädte und schafft neue sozioökonomische Verbindungen in der Region Köln/Bonn. Auch deshalb gewinnen verantwortungsvolle Stadtentwicklung und intelligente Koordination von Infrastrukturen über die Grenzen von Städten und Landkreisen hinaus zunehmend an Bedeutung.





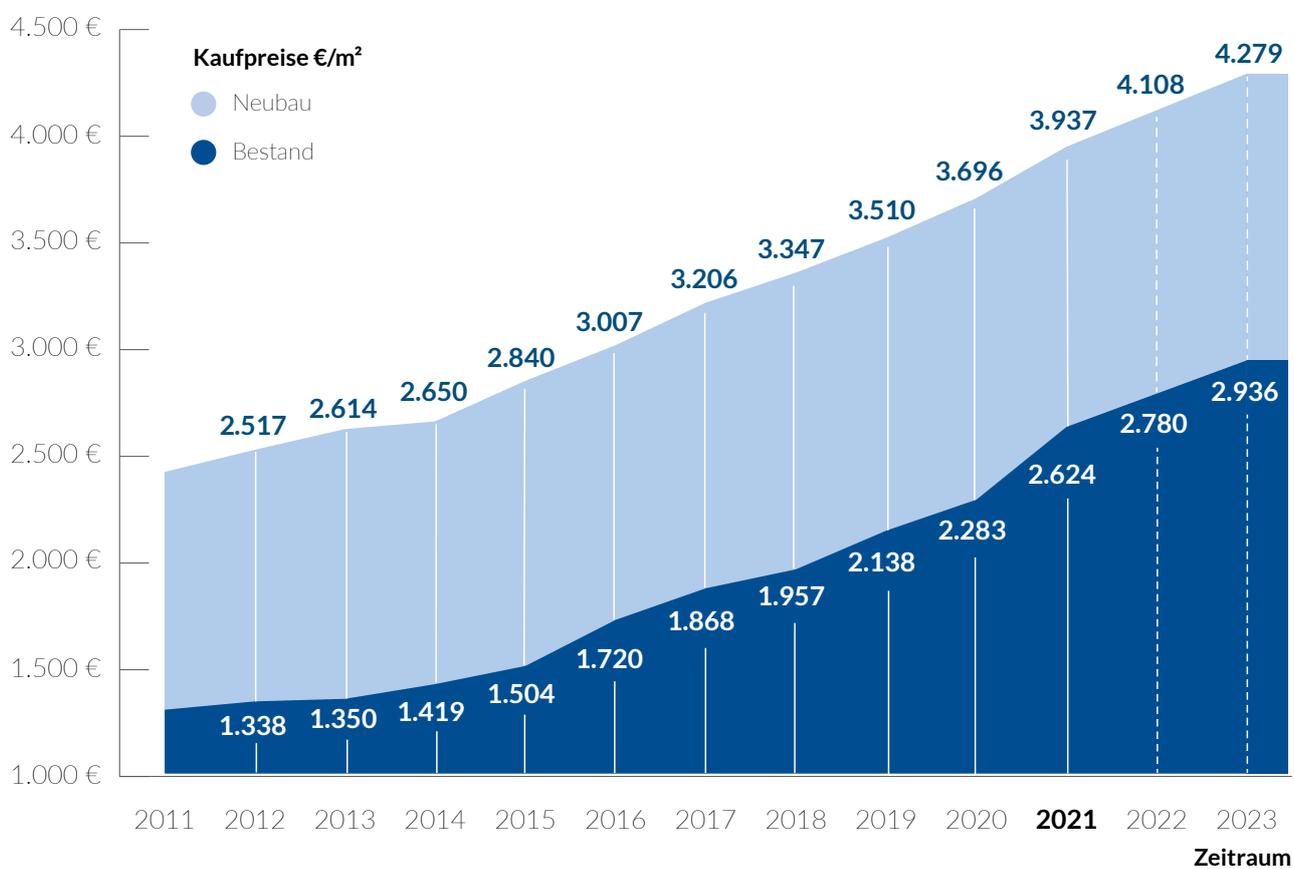




PROGNOSEN UND RENDITEN

Der Rückblick auf die Entwicklung von Kaufpreisen für Wohnungseigentum dient der Einschätzung zukünftiger Wertentwicklungen und der mit ihr einhergehenden Chance auf Veräußerungsgewinne. Die Beobachtung der bisherigen Entwicklung der Mieten dient zu deren Fortschreibung, die gemeinsam mit der Kaufpreisprognose eine Einschätzung der voraussichtlichen Renditeentwicklung ermöglicht. Die Erkenntnisse daraus beziehen sich auf den Landkreis als Ganzes. Auf einzelne Städte oder Gemeinden bezogene Aussagen über die Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen machen eine räumliche Differenzierung nach Gebietskörperschaften erforderlich. Bei allen Unterschieden und Schwankungen folgen die Entwicklungen fast im gesamten Rhein-Sieg-Kreis während der vergangenen zehn Jahre dem in der ganzen Region verbreiteten Trend steigender Kaufpreise und Mieten. Insbesondere in den fünf zurückliegenden Jahren haben die Preise von Häusern und Wohnungen im Landkreis angezogen. Die Wohnungsmieten sind deutlich weniger stark gestiegen. Die Betrachtung der Rendite hilft, Schwankungen lokaler Kauf- und Mietpreise als Ausnahme zu ihrer allmählichen Entkopplung zu verstehen. Während sie im Einzelfall insbesondere für die Eigennutzung bedeutungslos wird, gewinnt sie in größeren Zusammenhängen mit jeder einzelnen Wohnung an Bedeutung hinzu. Über die Zukunft der Wohnungsmärkte des Rhein-Sieg-Kreises liefert die Entwicklung von Kaufpreisen, Mieten und Renditen in der Region Bonn aufschlussreiche Erkenntnisse.

KAUFPREISENTWICKLUNG: WOHNUNGEN | BESTAND UND NEUBAU



Grafik: Kaufpreisentwicklung Wohnung | Landkreisauswertung | Datenstand 01.10.2021 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

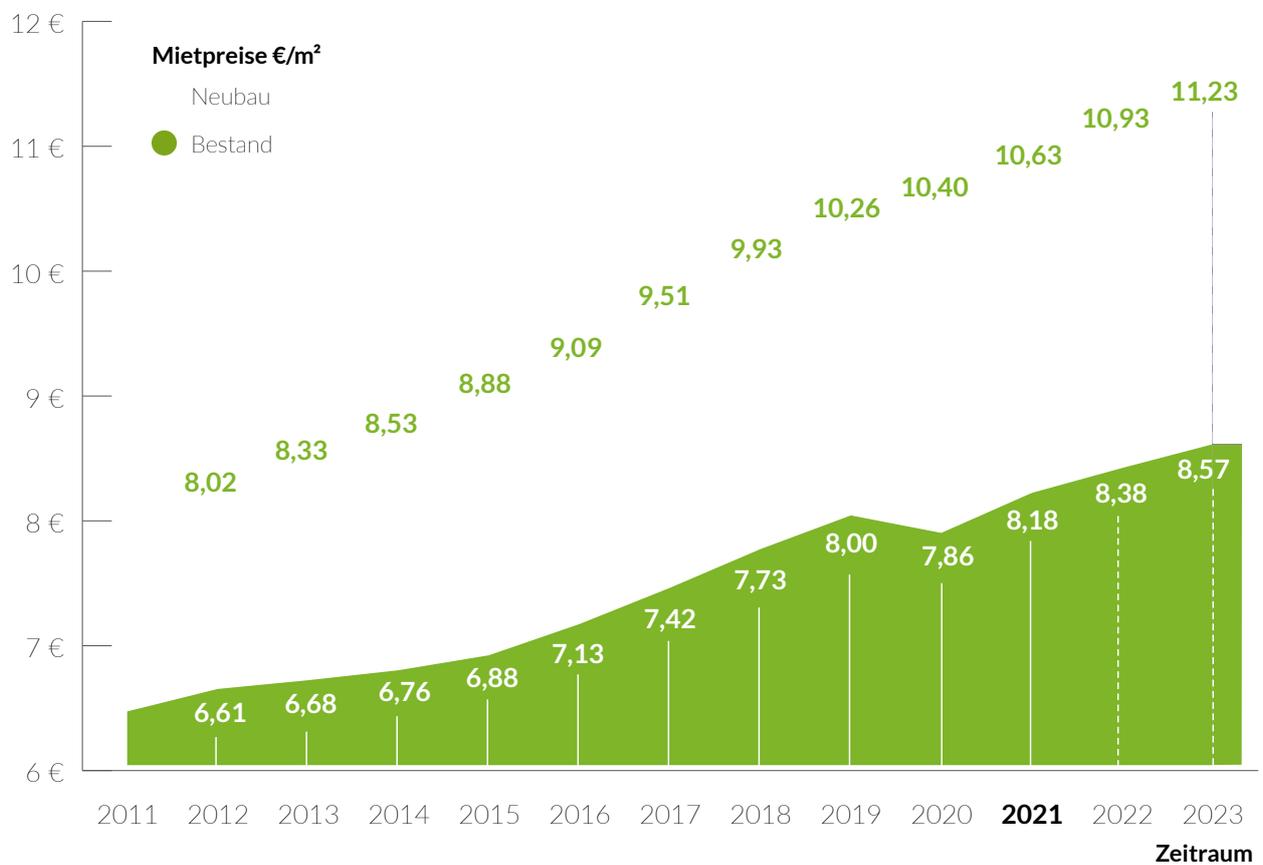
PREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN KAUF

Zwischen 2009 und 2014 entwickelte sich der Bestandspreis für Wohnungen im Rhein-Sieg-Kreis uneinheitlich. Er ist in diesen fünf Jahren von 1.299 auf 1.419 Euro durchschnittlich um 1,8 Prozent pro Jahr gestiegen. In den vergangenen fünf Jahren ist der Preisanstieg auf durchschnittlich 8,8 Prozent jährlich angewachsen und für das Jahr 2021 ist mit 14,9 Prozent ein neues Langzeithoch zu verzeichnen. Der Preisanstieg von 14,3 Prozent im Jahr 2016 war bis dahin der höchste der vergangenen 20 Jahre. Jetzt wurde er um mehr als einen halben Prozentpunkt übertroffen. Im Jahr 2021 wurde ein Anstieg des Durchschnittspreises von 2.283 auf 2.552 Euro erwartet. Die Prognose des Anstiegs von fast 12 Prozent wurde übertroffen. Tatsächlich beträgt der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2021 nach einem Anstieg von 341 Euro oder fast 15 Prozent 2.624 Euro. Das sind 72 Euro oder rund 3 Prozentpunkte mehr als prognostiziert. Der Durchschnittspreis für Bonner Bestandswohnungen ist im selben Jahr um rund 3 Prozent auf 3.161 Euro gestiegen und damit rund 500 Euro höher als im Rhein-Sieg-Kreis. Aufgrund der Wohnungsknappheit im Bonner Stadtgebiet scheint für die beiden nächsten Jahre wieder ein höherer Anstieg von fast 9 Prozent wahrscheinlich. Demnach wird der Bonner Durchschnitt im Jahr 2023 voraussichtlich 3.736 Euro betragen. Der Durchschnittspreis für Bestandswohnungen im Rhein-Sieg-Kreis wird nach einem Anstieg von 5,9 Prozent im Jahr 2022 und von 5,6 Prozent im Jahr 2023 2.936 Euro betragen. Diesen Prognosen nach wird sich die Differenz zum Bonner Durchschnitt bis Jahr 2023 auf 744 Euro erhöhen. Unter der Annahme, dass sich die Verknappung und der mit ihr verbundene Preisanstieg ähnlich wie im Bonner Stadtgebiet entwickeln, wären mit einem jährlichen Plus von fast 9 Prozent für 2023 ein Durchschnitt von über 3.100 Euro und eine Differenz zum Bonner Durchschnitt von rund 650 Euro zu erwarten. Trotz des komplexen Zusammenspiels von Urbanisierung und Suburbanisierung besteht

Gewissheit darüber, dass die Durchschnittspreise der Region Bonn in den nächsten Jahren stark steigen werden. Außerdem erscheint es wahrscheinlich, dass die Differenz zwischen dem Bestandspreis des Rhein-Sieg-Kreises und dem der Stadt Bonn steigt.

Der Kaufpreis für Neubauwohnungen im Rhein-Sieg-Kreis hat von 2009 bis 2014 mit starken Schwankungen im Durchschnitt um rund 3 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. Für 2021 hatte die Fortschreibung der Neubaupreise einen Durchschnitt von 3.861 Euro ergeben. Tatsächlich ist der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen im Rhein-Sieg-Kreis mit einem Plus von 6,5 Prozent auf 3.937 Euro nur knapp unter der 4.000-Euro-Marke geblieben. Der Durchschnittspreis für Bonner Neubauwohnungen ist mit 5.048 Euro über 1.000 Euro höher und wird durch einen voraussichtlichen Anstieg von rund 7,5 Prozent im Jahr 2023 5.821 Euro erreichen. Im Rhein-Sieg-Kreis wird im Jahr 2022 durch einen Anstieg von 4,3 Prozent ein Durchschnittspreis von 4.108 Euro erreicht. Im Jahr 2023 wird er nach einem Anstieg von weiteren 4,2 Prozent mit voraussichtlich 4.279 Euro schon 1.343 Euro unter dem durchschnittlichen Bonner Neubaupreis liegen. Diese Entwicklung beruht auch auf den stark steigenden Herausforderungen, denen sich regionale Quartiersentwicklungen gegenübersehen. Sie können im Rhein-Sieg-Kreis unter deutlich günstigeren Bedingungen angenommen werden als in der Bundesstadt.

MIETPREISENTWICKLUNG: WOHNUNGEN | BESTAND UND NEUBAU



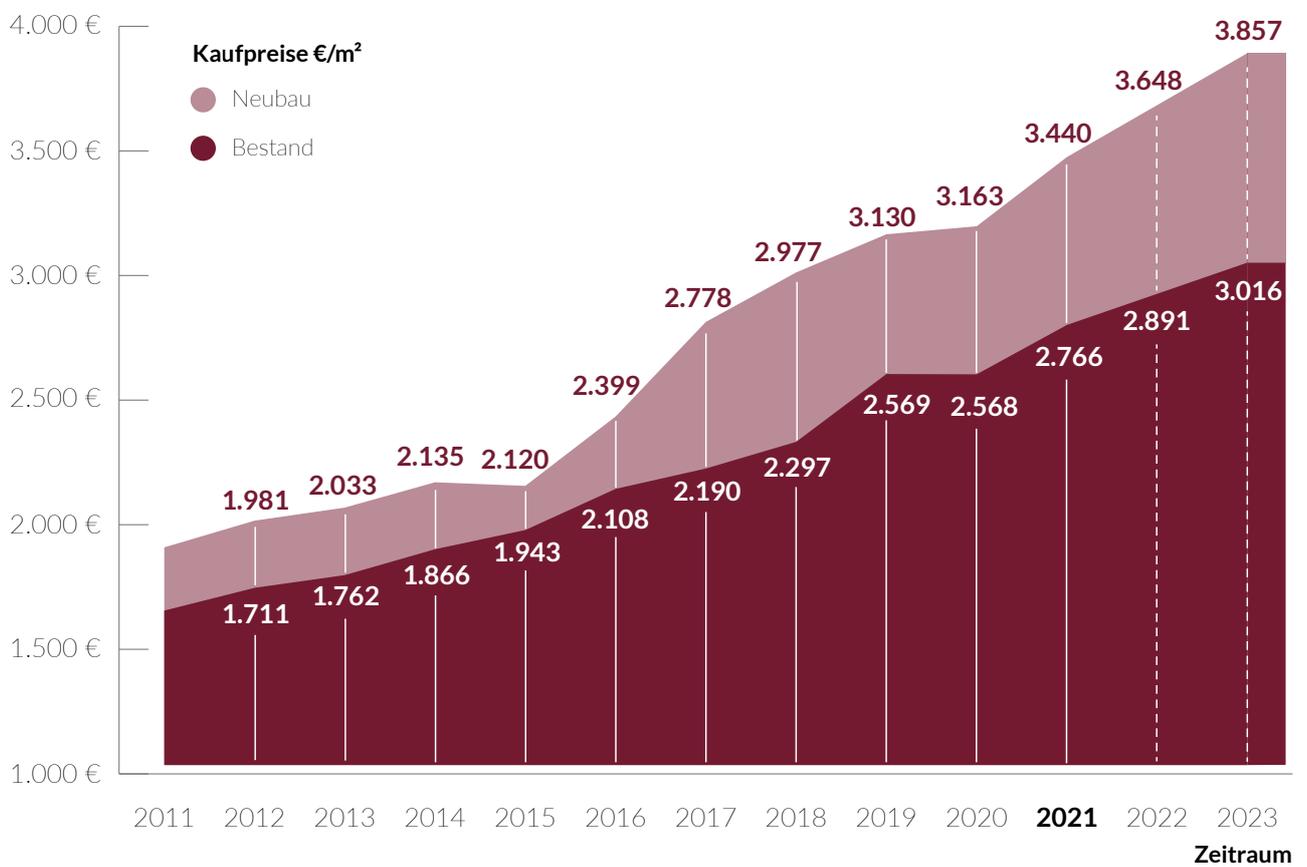
Grafik: Mietpreisentwicklung Wohnung | Landkreisauswertung | Datenstand 01.10.2021 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

PREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN MIETE

Zwischen 2009 und 2014 ist die durchschnittliche Bestandsmiete im Rhein-Sieg-Kreis von 6,20 auf 6,76 Euro um insgesamt 9 Prozent und durchschnittlich 1,7 Prozent pro Jahr gestiegen. In den nächsten fünf Jahren hat sie durchschnittlich um 3,4 Prozent zugelegt. Im ersten Corona-Jahr 2020 ist sie um 14 Cent auf 7,86 Euro gesunken und 2021 hat die Bestandsmiete mit einem Anstieg um 32 Cent oder 4,1 Prozent auf 8,18 Euro den bisher höchsten Wert erreicht. Sie liegt mit einer Differenz von 2,34 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche deutlich unter der durchschnittlichen Bonner Bestandsmiete, die um 18 Cent oder 1,7 Prozent auf 10,52 Euro gestiegen ist. In der Bundesstadt ist für die nächsten beiden Jahre mit einem doppelt so hohen Anstieg von jährlich 3,4 Prozent und auf 11,25 Euro im Jahr 2023 zu rechnen. Die Miete für Bestandswohnungen im Rhein-Sieg-Kreis wird im Jahr 2022 voraussichtlich um 2,4 Prozent von 8,18 Euro auf 8,38 Euro und im Jahr 2023 um 2,3 Prozent auf 8,57 Euro steigen und die Differenz zu den Bonner Mieten wird bis 2023 auf 2,68 Euro steigen. Der Anstieg von durchschnittlich 2,3 Prozent pro Jahr fällt, wie in den Preiskarten und -tabellen dargestellt, für die einzelnen Städte wie Hennef, Bornheim, Sankt Augustin oder Troisdorf und für die einzelnen Gemeinden wie Ruppichteroth, Much, Eitorf oder Swisttal unterschiedlich aus.

Die Neubaumiete ist im Rhein-Sieg-Kreis in den Jahren 2009 bis 2014 mit durchschnittlich 1,4 Prozent von 7,96 auf 8,53 Euro nur geringfügig gestiegen. Von 2014 bis 2019 betrug der durchschnittliche Anstieg 3,7 Prozent pro Jahr. Von 2019 bis 2021 steigt die Neubaumiete um durchschnittlich 1,8 Prozent pro Jahr und im Jahr 2021 beträgt sie 10,63 Euro. Sie ist 2,71 Euro geringer als im Bonner Stadtgebiet, wo der Durchschnitt 13,44 Euro beträgt. Im Jahr 2022 wird die Durchschnittsmiete des Rhein-Sieg-Kreises voraussichtlich um 2,9 Prozent auf 10,93 Euro und im Jahr 2023 um 2,8 Prozent auf 11,23 Euro steigen. Die Bonner Neubaumiete wird bis 2023 um 3,9 Prozent jährlich auf durchschnittlich 14,46 Euro steigen. Das Ausweichen der Nachfrage in den Rhein-Sieg-Kreis kann bei ausreichender Bauaktivität den Anstieg der Neubaumieten im Bonner Stadtgebiet leicht dämpfen und im Rhein-Sieg-Kreis zu zusätzlicher Dynamik führen. Die Differenz zwischen den Neubaumieten im Landkreis und in der Bundesstadt wird bis 2023 trotz des Ausweichverhaltens auf 3,23 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche anwachsen.

KAUFPREISENTWICKLUNG: HÄUSER | BESTAND UND NEUBAU



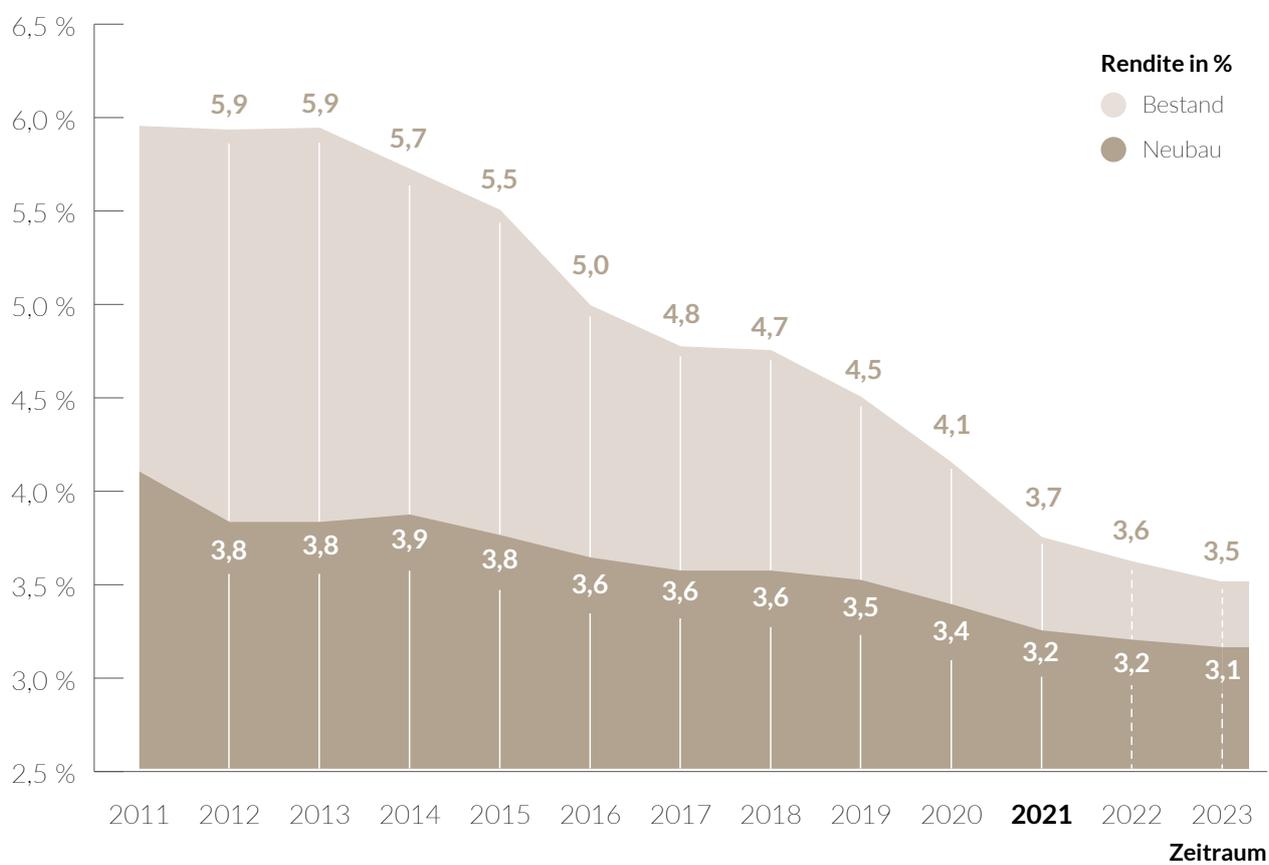
Grafik: Kaufpreisentwicklung Haus | Landkreisauswertung | Datenstand 01.10.2021 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

PREISENTWICKLUNG HÄUSER KAUF

Von 2009 bis 2019 ist der durchschnittliche Bestandspreis für Einfamilienhäuser im Rhein-Sieg-Kreis um durchschnittlich 4,6 Prozent pro Jahr von 1.642 auf 2.569 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 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. Mit 11,9 Prozent ist für 2019 die bei Weitem höchste Preissteigerung der vergangenen zehn Jahre zu verzeichnen. Nachdem der Durchschnitt im Jahr 2020 so gut wie unverändert geblieben ist, steigt er im Jahr 2021 um 7,7 Prozent auf 2.766 Euro an. Er ist 760 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche geringer als der Durchschnittspreis von Bestandshäusern in Bonn, der im Jahr 2021 3.526 Euro beträgt. Während der Bonner Durchschnitt bis 2023 voraussichtlich um 6,2 Prozent pro Jahr auf 3.974 Euro steigt, wird der Durchschnitt im Rhein-Sieg-Kreis im Jahr 2022 um 4,5 Prozent auf 2.891 Euro und im Jahr 2023 um weitere 4,3 Prozent auf 3.016 Euro steigen. Die Differenz zwischen den Durchschnittspreisen von Einfamilienhäusern in Bonn und im Rhein-Sieg-Kreis wird dann 958 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen. Vor dem Hintergrund stark schwankender Entwicklungen im Rhein-Sieg-Kreis und der Unwägbarkeiten, die vom kaum absehbaren Ausmaß der Suburbanisierung abhängen, können die Prognosen vom tatsächlichen Preisanstieg abweichen. In jedem Fall ist sowohl im Bonner Stadtgebiet als auch im Landkreis mit deutlichen Preissteigerungen zu rechnen.

Von 2009 bis 2019 ist der durchschnittliche Neubaupreis für Einfamilienhäuser im Rhein-Sieg-Kreis um durchschnittlich 5,4 Prozent pro Jahr von 1.858 auf 3.130 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Wie die Bestandspreise haben sich auch die Neubaupreise in den Jahren 2010 und 2011 kaum verändert. In den folgenden vier Jahren haben sich die Neubaupreise mit einem Plus von 5,7 Prozent im Jahr 2012 und einem Minus von 0,7 Prozent im Jahr 2015 uneinheitlich entwickelt. Von 2016 bis 2019 sind die Neubaupreise mit durchschnittlich 9,3 Prozent deutlich stärker als im Zehnjahreszeitraum gestiegen. Nachdem der durchschnittliche Neubaupreis wie der für Bestandshäuser im Jahr 2020 nahezu unverändert geblieben ist, steigt er im Jahr 2021 um 8,8 Prozent auf 3.440 Euro. Damit ist er um 674 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche oder 24,4 Prozent höher als der Bestandspreis und 984 Euro geringer als der Neubaupreis für Einfamilienhäuser im Bonner Stadtgebiet. Der Bonner Durchschnitt beträgt 4.424 Euro und steigt bis 2023 voraussichtlich um jährlich 8,2 Prozent auf 5.178 Euro. Im Rhein-Sieg-Kreis ist eine geringere Preisdynamik zu erwarten. Im Jahr 2022 wird der Durchschnittspreis um 6,1 Prozent auf 3.648 Euro und 2023 um 5,7 Prozent auf 3.857 Euro steigen. Die Differenz zu den Bonner Neubaupreisen wird von 984 Euro auf 1.321 Euro anwachsen.

RENDITEENTWICKLUNG: WOHNUNGEN | BESTAND UND NEUBAU



Grafik: Renditeentwicklung Wohnung | Landkreisauswertung | Datenstand 01.10.2021 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

RENDITEENTWICKLUNG

Die Rendite des Wohnungseigentums ergibt sich aus dem Verhältnis von Miete und Kaufpreis. Dass die Kaufpreise schneller steigen als die Mieten, führt zu sinkenden Renditen. Weil sie den größten Teil des Marktvolumens ausmachen, ist die Rendite von Bestandswohnungen von besonderer Bedeutung. Ihr Kaufpreis ist im Rhein-Sieg-Kreis während der vergangenen fünf Jahre mit durchschnittlich 8,8 Prozent im Jahr stark gestiegen. Die Bestandsmieten haben im selben Zeitraum nur um 2,8 Prozent pro Jahr zugelegt. Demzufolge ist die durchschnittliche Rendite von Bestandswohnungen von 5 Prozent auf 3,7 Prozent gesunken. Der Kaufpreis für Neubauwohnungen im Rhein-Sieg-Kreis ist in den vergangenen fünf Jahren um durchschnittlich 5,5 Prozent und die Neubaumiete ist im selben Zeitraum durchschnittlich um 3,2 Prozent gestiegen. Dadurch ist ihre Rendite von 3,6 Prozent im Jahr 2016 auf 3,2 Prozent im Jahr 2021 gesunken.

Während der Anstieg des Kaufpreises für Bestandswohnungen im Rhein-Sieg-Kreis bis 2023 voraussichtlich rund 12 Prozent und jährlich 5,8 Prozent beträgt, steigen die Bestandsmieten bis 2023 um 4,8 Prozent und jährlich um 2,4 Prozent. Die Entkopplung von Kaufpreisen und Mieten führt in den nächsten beiden Jahren zu weiter fallenden Renditen. Die Rendite der Bestandswohnungen wird von 3,7 Prozent im Jahr 2021 um je einen Zehntelprozentpunkt auf 3,6 Prozent im Jahr 2022 und auf 3,5 Prozent im Jahr 2023 sinken. Die Bonner Bestandspreise steigen in den nächsten Jahren voraussichtlich um jährlich 8,7 Prozent. Die Bestandsmieten legen in der Bundesstadt mit 3,9 Prozent um 4,8 Prozentpunkte weniger zu. Die Rendite von Bonner Bestandswohnungen sinkt damit von 4 Prozent um fast 0,4 Prozentpunkte auf 3,6 Prozent. Die Differenz zwischen der Bonner

Bestandsrendite und der von Bestandswohnungen im Rhein-Sieg-Kreis beträgt in zwei Jahren demnach nur noch einen Zehntelprozentpunkt. Es ist höchstwahrscheinlich, dass sich die Bestandsrenditen in den nächsten Jahren weiter annähern.

Der Kaufpreis von Neubauwohnungen im Rhein-Sieg-Kreis wird in den beiden nächsten Jahren voraussichtlich um jährlich 4,2 Prozent steigen. Die Neubaumieten steigen bis 2023 um jährlich 2,8 Prozent. Die Differenz des Anstiegs von Kaufpreisen und Mieten wird im Neubau mit 1,4 Prozentpunkten deutlich geringer ausfallen als im Bestand. Die Rendite der Neubauwohnungen des Landkreises wird sich bis 2023 mit einem Zehntelprozentpunkt von 3,2 Prozent auf 3,1 Prozent seitwärts bewegen. Der Bonner Neubaupreis steigt in den nächsten beiden Jahren voraussichtlich um 7,4 Prozent pro Jahr und die Bonner Neubaumiete mit 3,8 Prozent um 3,6 Prozentpunkte weniger. Die Rendite von Bonner Neubauwohnungen sinkt damit von 3,2 Prozent um rund 0,2 Prozentpunkte auf 3 Prozent. Die Renditen von Bonner Neubauwohnungen und von Neubauwohnungen im Rhein-Sieg-Kreis sind im Jahr 2021 in etwa gleich hoch. Das wird sich auch in den nächsten Jahren kaum ändern. Kaufpreise und Mieten werden noch ein wenig weiter auseinanderfallen. Käufer erwarten in aller Regel auch kein besonders günstiges Verhältnis von Miete und Kaufpreis. Als Kaufmotiv spielt Rentabilität oft eine untergeordnete Rolle. Substanzwert und Wertsteigerung, soziale, ökonomische Zusammenhänge oder individuelle Bewertungen von Chancen und Risiken entscheiden häufiger über den Kauf einer Wohnung als das Verhältnis von Kaufpreis und Mieteinnahmen. Das über 30-Fache der Jahresnettomiete ist längst keine Ausnahme mehr.

ENTSCHEIDUNGSFAKTOREN HIER UND HEUTE

Der Anstieg der Kaufpreise steht einerseits im Zusammenhang mit der enormen Nachfrage, die gleichermaßen von Eigennutzern und Investoren ausgeht. Andererseits wird der Preisanstieg durch die Entwicklungen der Finanz- und Kapitalmärkte für Wohnimmobilien begünstigt. Das Zinsniveau bleibt niedrig oder sinkt sogar weiter und die Inflation scheint zuzunehmen. Der Mangel an lukrativeren Anlagealternativen mit vergleichbarem Risiko erscheint für viele Kaufinteressierte so erheblich, dass sie sich für eine Werterhaltung und -entwicklung ihres Kapitals durch den Kauf einer Wohnung entscheiden. Im Bestand bietet die Region Bonn die freie Auswahl zwischen urban, suburban und ländlichen Wohnstandorten.

In den Städten und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises fällt die Rendite unterschiedlich aus und befindet sich fast ausnahmslos über dem Durchschnitt des Landkreises. Die durchschnittliche Rendite des Rhein-Sieg-Kreises beträgt im Jahr 2021 3,7 Prozent. Sie wird ausschließlich von der in Bad Honnef unterschritten. In Königswinter ist sie mit 3,8 Prozent geringfügig höher. Als vermögensbildende Alternative zur Miete ist Eigentum in den beiden Städten der Vorgebirgsregion noch begehrt als im größten Teil des Rhein-Sieg-Kreises und in der Bundesstadt. Das wird auch durch die Tatsache belegt, dass für Bestandswohnungen in Bad Honnef der höchste und in Königswinter der zweithöchste Kaufpreis zu verzeichnen ist.

Renditevergleich	Einwohner	Bevölkerungsdichte	Bestandspreis	Bestandsmiete	Bestandsrendite
Bad Honnef	25.759	535	2.950 €	8,95 €	3,64 %
Rhein-Sieg-Kreis	600.375	521	2.624 €	8,18 €	3,74 %
Königswinter	41.112	540	2.800 €	8,80 €	3,77 %
Hennef	47.544	449	2.700 €	8,50 €	3,78 %
Siegburg	41.669	1.761	2.700 €	8,95 €	3,98 %
Bonn	333.794	2.344	3.161 €	10,52 €	3,99 %
Bornheim	48.348	585	2.550 €	8,55 €	4,02 %
Lohmar	30.316	462	2.400 €	8,20 €	4,10 %
Troisdorf	74.994	1.210	2.350 €	8,40 €	4,29 %
Niederkassel	38.512	1.076	2.500 €	9,00 €	4,32 %
Neunkirchen-Seelscheid	19.698	389	2.150 €	7,85 €	4,38 %
Rheinbach	26.949	387	2.300 €	8,40 €	4,38 %
Alfter	23.467	675	2.400 €	8,85 €	4,43 %
Windeck	18.869	176	1.550 €	5,80 €	4,49 %
Much	14.491	186	1.850 €	7,00 €	4,54 %
Eitorf	18.728	268	1.800 €	6,85 €	4,57 %
Wachtberg	20.331	409	2.100 €	8,30 €	4,74 %
Sankt Augustin	55.590	1.624	2.200 €	8,95 €	4,88 %
Swisttal	18.763	382	1.850 €	7,65 €	4,96 %
Ruppichterath	10.484	169	1.650 €	6,85 €	4,98 %
Meckenheim	24.741	710	1.950 €	8,25 €	5,08 %

Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Landkreisauswertung | Datenstand 01.10.2021 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Die Rendite von weniger als 4 Prozent in Hennef, der viertgrößten Stadt des Rhein-Sieg-Kreises, und in der Kreisstadt Siegburg mit der höchsten Bevölkerungsdichte resultiert aus dem hohen Durchschnittspreis von 2.700 Euro. Während sich der Kaufpreis von 2.550 Euro für Bornheimer Bestandswohnungen unter dem Durchschnitt des Landkreises von 2.624 Euro befindet, überschreitet die Bornheimer Miete die Durchschnittsmiete des Landkreises um 37 Cent. Die Rendite, die sich aus diesem Verhältnis ergibt, ist geringfügig höher als die Durchschnittsrendite von Bestandswohnungen in der Bundesstadt. Lohmar weist trotz seiner geringen Bevölkerungsdichte eine Rendite von 4,1 Prozent auf, die mit denen der größeren Nachbarstädte wie Troisdorf und Siegburg vergleichbar ist. Die Renditen von Bestandswohnungen in den beiden rechtsrheinischen Städten Troisdorf mit einer Rendite von knapp und Niederkassel von gut 4,3 Prozent grenzen direkt ans Bonner und ans Kölner Stadtgebiet an. Sie übertreffen die Rendite beider Großstädte mehr oder weniger deutlich. Im an Lohmar angrenzenden Neunkirchen-Seelscheid und ganz im Süden, in Rheinbach, wo Kaufpreise und Mieten 6,5 Prozent höher sind, ist die Rendite gleich hoch. Alfter und die Gemeinden Windeck, Much und Eitorf weisen eine sehr unterschiedliche Bevölkerungs- und Preisstruktur auf, die von 5,80 bis 8,85 Euro bei den Mieten und von 1.550 bis 2.400 Euro bei den Kaufpreisen für Bestandswohnungen reicht. Die Renditen unterscheiden sich mit über 4,4 bis unter 4,6 Prozent weit weniger stark voneinander. Der Durchschnittspreis von 2.100 Euro für Bestandswohnungen in Wachtberg steht einer Miete von 8,30 Euro gegenüber. Daraus ergibt sich eine Rendite von über 4,7 Prozent. Mit fast 56.000 Einwohnenden und der nach Siegburg zweithöchsten Bevölkerungsdichte bildet Sankt Augustin unter den Städten und Gemeinde mit einer Rendite von mehr als 4 Prozent eine Ausnahme. Mit ihrer Rendite von 4,9 Prozent befindet sich die Stadt im Renditevergleich zwischen den Städten und Gemeinden des Landkreises auf Platz vier.

IN EINFACHEN ZAHLEN UND KURZEN WORTEN

Mit rund 5 bis 5,1 Prozent weisen Swisttal, Ruppichteroth und Meckenheim die höchsten Renditen auf. Zu den drei Städten und Gemeinden, in denen der Durchschnittspreis etwa dem 20-Fachen der Durchschnittsmiete entspricht, gehört auch St. Augustin, die zweitgrößte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis. In allen anderen Städten ist der Durchschnittspreis höher. In der Kreisstadt Siegburg beträgt der durchschnittliche Vervielfältiger das 27-Fache, womit er über dem der Bundesstadt Bonn liegt, in der er durchschnittlich gut das 25-Fache der Durchschnittsmiete beträgt. Zwischen über 3,6 Prozent Rendite in Bad Honnef und mehr als 5 Prozent in Meckenheim ist mit Bestandsimmobilien in der Region Bonn alles möglich. Die Impulse von Wachstumsstädten wie Bonn führen zur Entwicklung von Schwarmregionen und zu einem Wandel der Wohnungsmarktregionen, auch und vielleicht besonders im Rhein-Sieg-Kreis.

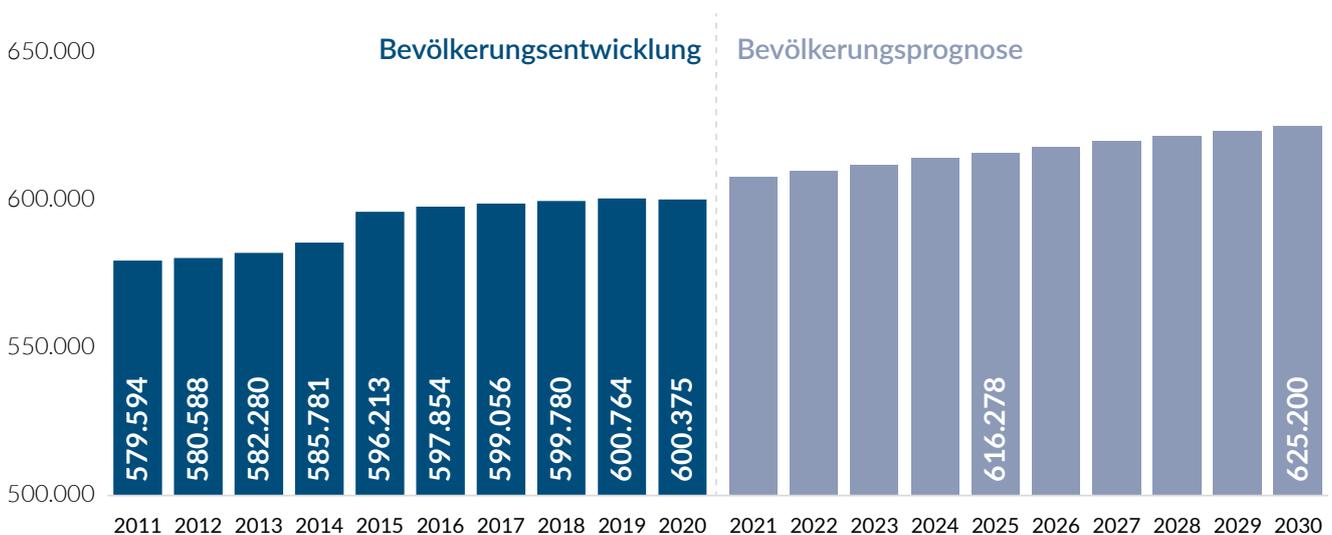




WACHSTUM SUCHT RÄUME

Im Zeitraum von 2011 bis 2020 beträgt das Wachstum der Bevölkerung des Rhein-Sieg-Kreises von 20.781 Einwohnenden rund 3,6 Prozent oder jährlich 1,15 Prozent. In Bonn beträgt der Anstieg im selben Zeitraum 7,5 Prozent oder 1,3 Prozent pro Jahr. Der größte Anstieg der vergangenen zehn Jahre von 10.432 Einwohnenden oder 1,78 Prozent im Jahr 2015 ist in der

Hauptsache auf die Zuwanderung von Flüchtlingen zurückzuführen. Seit 2016 gibt die Entwicklung nach und erreicht mit einem Rückgang von 0,1 Prozent im Jahr 2020 einen Negativrekord. Bis 2030 wird ein Wachstum von durchschnittlich 0,3 Prozent pro Jahr erwartet. Demnach ist bis 2030 mit etwa 623.700 Einwohnenden im Rhein-Sieg-Kreis zu rechnen.



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | **Quelle:** IT.NRW, Düsseldorf, 2021 | **Datenstand:** 01.10.2021 | **Werte auf 100 gerundet.**

GEGENSÄTZE

Das Bevölkerungswachstum der 19 Städte und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises ist teilweise gegenläufig. In der Kreisstadt Siegburg liegt das Wachstum mit 7,4 Prozent nur leicht unter dem in der Bundesstadt Bonn von 7,5 Prozent. Die Einwohnerzahlen der ländlichen Gemeinden Neunkirchen-Seelscheid, Windeck und Eitorf sind im gleichen Zeitraum geringfügig gesunken. Trotz des leichten Rückgangs ist die Nachfrage nach Wohnraum auch dort spürbar gestiegen. In Bonn und in den angrenzenden Städten ist der

Nachfragedruck deutlich höher als im Nordosten des Rhein-Sieg-Kreises. In Meckenheim beträgt das Wachstum 5 Prozent. In Niederkassel, Hennef und Siegburg fällt es noch höher aus. Auch die eher ländlich geprägte Gemeinde Swisttal im Westen des Landkreises weist mit 6,7 Prozent ein Wachstum von mehr als 5 Prozent aus. Außer in Hennef und Bornheim, wo es rund viereinhalb Prozent beträgt, liegt das Wachstum der anderen Städte und Gemeinden unter der 4-Prozent-Marke.

Gemeinden	2011	2020	absolut	relativ	pro Jahr
Rhein-Sieg-Kreis	579.594	600.375	20.781	3,6 %	0,39 %
Alfter	22.992	23.467	475	2,1 %	0,23 %
Bad Honnef	24.653	25.759	1.106	4,5 %	0,49 %
Bornheim	46.320	48.348	2.028	4,4 %	0,47 %
Eitorf	18.750	18.728	-22	-0,1 %	-0,01 %
Hennef	44.937	47.544	2.607	5,8 %	0,62 %
Königswinter	40.081	41.122	1.041	2,6 %	0,28 %
Lohmar	29.624	30.316	692	2,3 %	0,26 %
Meckenheim	23.555	24.741	1.186	5,0 %	0,54 %
Much	14.074	14.491	417	3,0 %	0,32 %
Neunkirchen-Seelscheid	19.744	19.698	-46	-0,2 %	-0,03 %
Niederkassel	36.528	38.512	1.984	5,4 %	0,59 %
Rheinbach	26.534	26.949	415	1,6 %	0,17 %
Ruppichterath	10.222	10.484	262	2,6 %	0,28 %
Sankt Augustin	54.100	55.590	1.490	2,8 %	0,30 %
Siegburg	38.809	41.669	2.860	7,4 %	0,79 %
Swisttal	17.578	18.763	1.185	6,7 %	0,72 %
Troisdorf	72.584	74.994	2.410	3,3 %	0,36 %
Wachtberg	19.614	20.331	717	3,7 %	0,40 %
Windeck	18.895	18.869	-26	-0,1 %	-0,02 %
Bonn	307.530	330.579	23.049	7,5 %	0,80 %

Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2021 | Datenstand: 01.10.2021 | Werte auf 100 gerundet.

WACHSTUM DURCH ZUZUG

Das Diagramm „Wanderungsbilanz im Rhein-Sieg-Kreis 2011 bis 2020“ zeigt, dass das Bevölkerungswachstum auf einem dauerhaft positiven Saldo beruht. Zwischen 2011 und 2020 haben rund 394.000 Zuzüge und rund 364.000 Fortzüge zu einem Wanderungsüberschuss von etwa 30.000 oder jährlich rund 3.000 Einwohnenden geführt. Die engste Verflechtung des Landkreises besteht mit der Stadt Bonn. 10 Prozent der Wanderungen entfallen auf die Bundesstadt. Im Jahr 2020 sind es etwa 13 Prozent der Zuzüge und etwa 11 Prozent der Fortzüge. Auch die Wanderungen

zwischen dem Rhein-Sieg-Kreis und Köln, Düsseldorf, dem Kreis Euskirchen und dem Rhein-Erft-Kreis machen einen erheblichen Teil des Volumens aus. Die Wanderungen sind Ausdruck der engen Beziehungen des Landkreises mit dem Rheinland. Aus dem gesamten Wachstum der Region, ihrer Metropolstädte und aus den Bevölkerungsbewegungen innerhalb des Rhein-Sieg-Kreises resultiert ein Nachfragedruck, der sich unterschiedlich auf den Landkreis verteilt und ihn über Jahre hinaus maßgeblich prägen wird.

WANDERUNGSBILANZ IM RHEIN-SIEG-KREIS 2011 BIS 2020



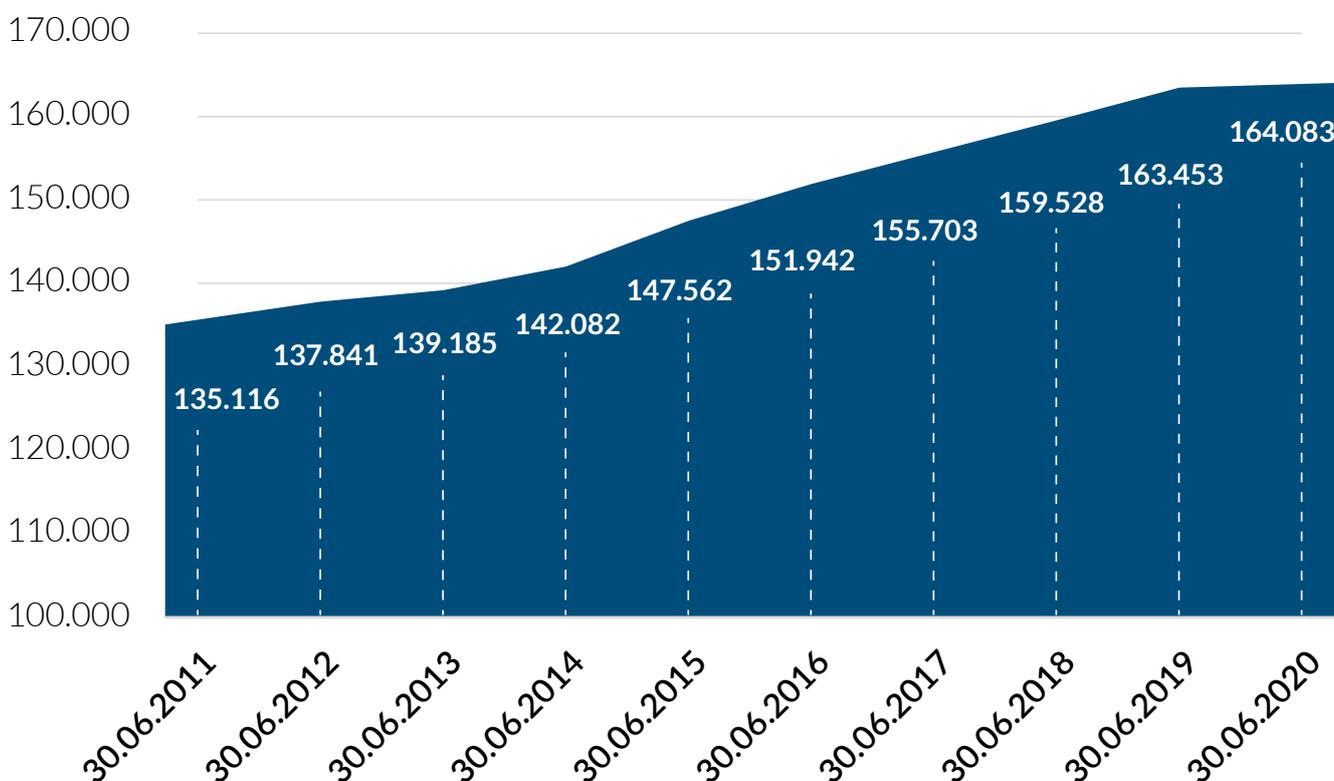
Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | **Quelle:** IT.NRW, Düsseldorf, 2021 | **Datenstand:** 01.10.2021

ARBEIT UND WIRTSCHAFT

Ein wesentlicher Standortfaktor des Rhein-Sieg-Kreises ist sein vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen inmitten einer boomenden Wirtschaftsregion. Die Zahl der im Kreis sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist zwischen 2011 und 2020 von 135.116 um 28.967 auf 164.083 Personen gestiegen.

Mit durchschnittlich rund 3.219 Beschäftigten oder rund 2,2 Prozent pro Jahr ist ihre Anzahl schneller gewachsen als die Bevölkerung. Das wirtschaftliche Wachstum ist ein maßgeblicher für den Wohnungsbedarf in der Region, der sich auch in den Pendlerbewegungen niederschlägt.

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE IM RHEIN-SIEG-KREIS 2011 BIS 2020



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021 | Datenstand: 06.2020

PENDLERBEWEGUNGEN

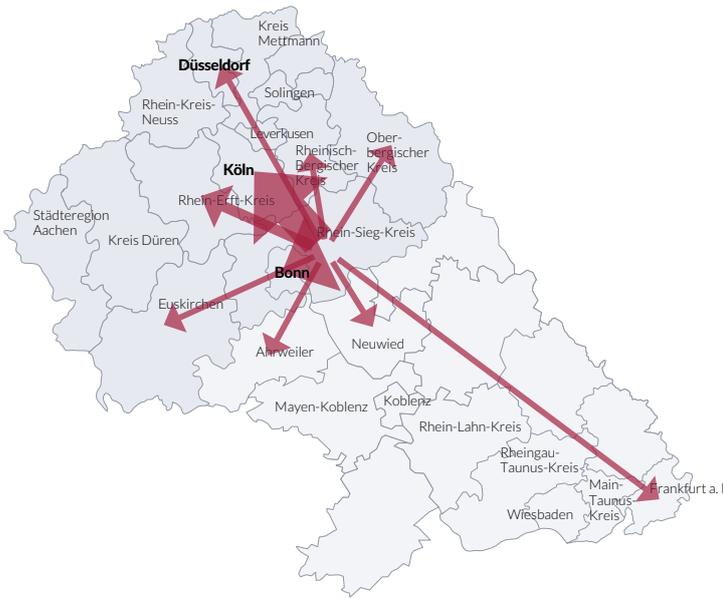
Die Bundesagentur für Arbeit kartiert die zehn Kreise, mit denen die engsten Pendlerverflechtungen bestehen. Im Jahr 2020 wohnen 228.266 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Rhein-Sieg-Kreis. Der Arbeitsort von 126.406 Personen oder mehr als der Hälfte befindet sich außerhalb des Landkreises. Die Zahl der Einpendelnden, die in einem anderen Kreis wohnen und im Rhein-Sieg-Kreis arbeiten, beträgt 62.139 Beschäftigte. Daraus ergibt sich eine Summe von 188.545 Berufspendlern. Weil die Anzahl der Auspendelnden mit 64.267 Beschäftigten überwiegt, ergibt sich ein negativer Pendlersaldo. Dieser belegt, dass der Rhein-Sieg-Kreis nicht nur ein aufstrebender Wirtschafts- und Arbeitsstandort ist, sondern aufgrund seiner hohen Lebensqualität auch ein attraktiver Wohnstandort für die in der Region erwerbstätigen Personen ist. Ermöglicht wird dies durch das dichte infrastrukturelle Netzwerk in den prosperierenden Ballungsräumen.

Die meisten Pendelnden wohnen oder arbeiten in Bonn. Mit 24 Prozent der Einpendler und 38 Prozent der Auspendler entfällt auf die Bundesstadt das höchste Pendlervolumen. Der Anteil der Pendelbewegungen nach oder aus Köln ist mit 9.109 Auspendlern und 35.633 Einpendlern beziehungsweise 15 und 28 Prozent am zweithöchsten. Darüber hinaus bestehen enge Verflechtungen mit Neuwied, Euskirchen und dem Rhein-Erft-Kreis. Bemerkenswert ist zudem die mit 1.246 Personen hohe Anzahl an Auspendelnden nach Frankfurt am Main, die von der ICE-Direktanbindung der Kreisstadt Siegburg an die Finanzmetropole profitieren. Sie ist eindrucksvoller Beleg dafür, dass besondere Infrastrukturen auch im überregionalen Kontext als Wachstumsmotor funktionieren.

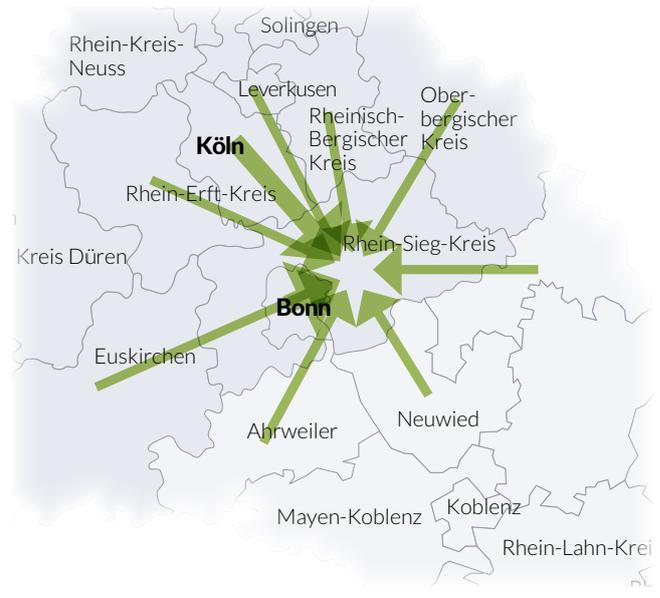
AUSBLICK

Für die kommenden fünf Jahre wird ein weiterer Anstieg der Bevölkerung um rund 10.000 Personen beziehungsweise 2.000 Personen pro Jahr prognostiziert. Diese Vorhersage wird durch die gute wirtschaftliche Entwicklung gestützt. Wegen der hohen Dynamik ergeben sich steigende Ansprüche an die Wohnungsmärkte, die lokalen und die überregionalen Infrastrukturen. Mittel- bis langfristig ist zu erwarten, dass sich mit dem langjährigen Wachstumspfad auch die wachsende Nachfrage und die damit verbundene Wohnungsknappheit im Rhein-Sieg-Kreis fortsetzen.

AUSPENDLER VON RHEIN-SIEG-KREIS



EINPENDLER NACH RHEIN-SIEG-KREIS



Ort	Anzahl
Insgesamt	126.406
Bonn, Stadt	14968
Köln, Stadt	9109
Neuwied	5328
Euskirchen	3955
Rhein-Erft-Kreis	3628
Ahrweiler	3487
Oberbergischer Kreis	2721
Rheinisch-Bergischer Kreis	2605
Altenkirchen (Westerwald)	1920
Leverkusen, Stadt	467

Ort	Anzahl
Insgesamt	62.139
Bonn, Stadt	47939
Köln, Stadt	35633
Rhein-Erft-Kreis	6722
Neuwied	3437
Rheinisch-Bergischer Kreis	3285
Oberbergischer Kreis	2944
Euskirchen	2593
Düsseldorf, Stadt	2139
Ahrweiler	1745
Frankfurt am Main, Stadt	1246

Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021 | Datenstand: 01.10.2021



PERSPEKTIVEN DES ANGEBOTS

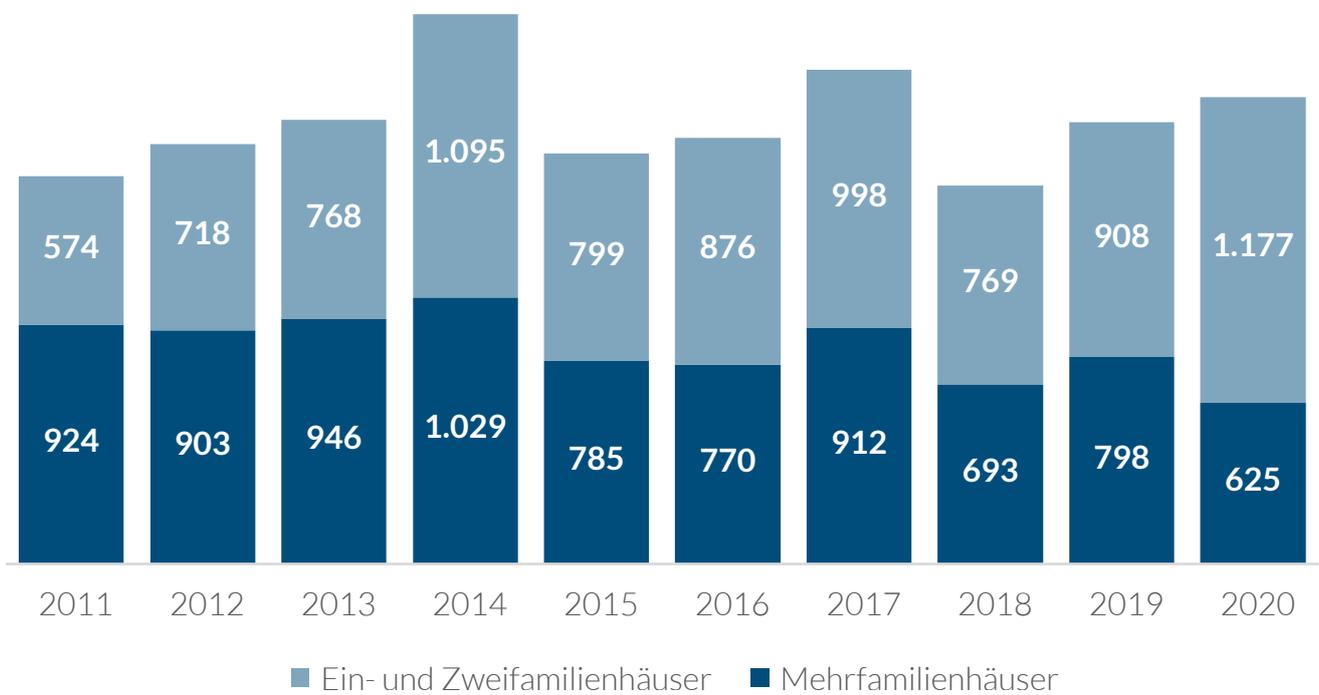


ZUKUNFTSPROJEKT WOHNEN IM UMLAND

WOHNUNGSBAU

Die statistischen Daten des Landesamtes Information und Technik Nordrhein-Westfalen schaffen einen Überblick über den aktuellen Wohnungsbestand im Rhein-Sieg-Kreis. Zum Stichtag 31.12.2020 sind im Kreisgebiet insgesamt 167.960 Wohngebäude zu registrieren. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am gesamten Wohngebäudebestand beträgt 89 Prozent. 11 Prozent der Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser. Im Durchschnitt befinden sich in jedem Wohngebäude 1,6 Wohnungen. Insgesamt beläuft sich die Anzahl der Wohneinheiten im Rhein-Sieg-Kreis auf 276.760 Wohnungen. 62 Prozent von ihnen entfallen auf Ein- und Zweifamilienhäuser und 37 Prozent auf Mehrfamilienhäuser. Diese Struktur des Wohngebäudebestands ist typisch für suburbane Kreise in Nordrhein-Westfalen, deren Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern einen wichtigen Standortfaktor darstellt.

Im Zeitraum von 2011 bis 2020 wurden insgesamt 17.632 oder jährlich 1.763 neue Wohnungen im Rhein-Sieg-Kreis fertiggestellt. Im Jahr 2020 liegt die Zahl der Fertigstellungen mit insgesamt 1.802 Wohnungen über dem langjährigen Durchschnitt. Die höchste Wohnungsbauaktivität war mit mehr als 2.200 neuen Wohneinheiten im Jahr 2014 zu verzeichnen, dem Jahr, in dem zum ersten Mal mehr Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt wurden als in Ein- und Zweifamilienhäusern. Seither überwiegt der Mehrfamilienhausanteil, wenn auch nur leicht, Jahr für Jahr. Im Jahr 2020 befinden sich rund zwei Drittel der 1.082 fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Durch den intensivierten Geschosswohnungsbau steigt ihr Anteil langsam, aber stetig an. Durch den Wohnungsmangel ist im Rhein-Sieg-Kreis ein Wandel des Wohnungsbaus

BAUFERTIGSTELLUNGEN RHEIN-SIEG-KREIS 2011 BIS 2020

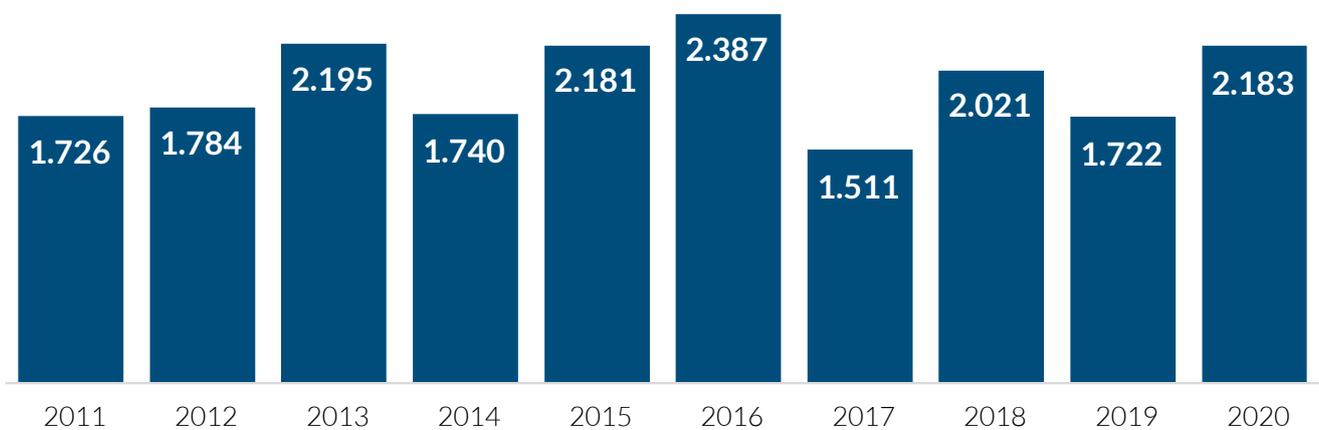
Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | **Quelle:** IT.NRW, Düsseldorf, 2021 | **Datenstand:** 01.10.2021

WOHNUNGSBEDARF

Der Bedarf an Wohnungen wird sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht von der Wirtschafts-, der Bevölkerungsentwicklung und vom Wandel der Lebensstile beeinflusst. Verschiedene Modellrechnungen und Prognosen anerkannter Forschungseinrichtungen wie dem GEWOS Institut, dem Institut der Deutschen Wirtschaft oder dem Forschungsinstitut empirica prognostizieren für den Rhein-Sieg-Kreis einen Neubaubedarf von mindestens 1.800 Wohnungen im Zeitraum von 2021 bis 2025. Für den hohen Bedarf sind unter anderem positive Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen ausschlaggebend, die von einer steigenden Arbeitskräftenachfrage im Landkreis und zunehmenden Ausweicheffekten aus Bonn und Köln ausgehen. In einem Bericht der Verwaltung des Kreises heißt es dazu: „Und sollten sich die durch Corona verstärkten Trends zu digitalem Arbeiten und Home-Office nach Abklingen der Pandemie verfestigen, dann wird die Nachfrage nach Wohnmöglichkeiten im Rhein-Sieg-Kreis in den nächsten Jahren sogar um einiges höher liegen, als es in den bisherigen Studien prognostiziert wurde.“

BAUGENEHMIGUNGEN

Zwischen 2011 und 2020 wurden durchschnittlich 1.945 Wohnungen pro Jahr genehmigt. Die Zahl von insgesamt 19.450 Genehmigungen steht 17.632 Fertigstellungen im selben Zeitraum gegenüber. Innerhalb der vergangenen zehn Jahre wurden durchschnittlich jedes Jahr 200 mehr Wohnungen genehmigt als fertiggestellt. Im Jahr 2020 ist die Zahl der Baugenehmigungen mit 2.183 Wohnungen überdurchschnittlich hoch. Die Hoffnung, dass der Wohnungsknappheit dadurch entgegengewirkt werden kann, wird durch den wachsenden Bauüberhang allerdings relativiert. Es ist fraglich, wie dem zunehmenden Baustau entscheidend entgegengewirkt werden kann. Dieser Herausforderung werden sich auch die Akteure in anderen Landkreisen und Großstädten des Rheinlands stellen müssen.

BAUGENEHMIGUNGEN RHEIN-SIEG-KREIS 2011 BIS 2020

Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | **Quelle:** IT.NRW, Düsseldorf, 2021 | **Datenstand:** 01.10.2021

Nach seinem Studium arbeitete **Markus Kalscheuer** 18 Jahre als Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt AKNW in einem Kölner Planungsbüro.

2008 wechselte er zu einer Kölner regionalen Projektentwicklungsgesellschaft. Hier war er zunächst als Projektentwickler und nachfolgend als technischer Leiter und Prokurist tätig.

Seit 2018 ist Markus Kalscheuer bei der BPD Immobilienentwicklung GmbH in der Niederlassung Köln beschäftigt.



GASTBEITRAG

Was haben London, Paris, Vancouver, San Francisco und Madrid mit Rheinbach gemeinsam? ... alle sind Fair-Trade-Städte!

Bis Ende 2017 hat BPD in NRW überwiegend in Großstädten und Ballungsräumen investiert. Bis heute erweisen sich diese Märkte als robust und stabil. Zu Beginn des Jahres 2018 erfolgte ein Paradigmenwechsel. Durch die Definition von Teilregionen rückt nun auch das Umland in den Fokus. Die Gründe liegen auf der Hand: Die Angebotsengpässe in den sogenannten Ballungsräumen bringen Preissteigerungen mit sich und verdrängen dadurch die Nachfrager. Dies führt zu entsprechenden Wanderungsbewegungen ins Umland. Darüber hinaus trägt der Wunsch nach dem Leben im Grünen bei deutlich größeren Grundstücks- und Wohnflächen zu dieser Ausrichtung bei. Die Möglichkeit des mobilen Arbeitens im Zuge der Coronapandemie kombiniert mit geringerem Pendlerverhalten zu den Arbeitsplätzen stellt ebenfalls neue Qualitäten dar. Somit reicht die Nachfrage in bereits sehr stark nachgefragten Städten wie Köln und Bonn sehr viel weiter ins Umland hinaus – speziell in den Rhein-Sieg- oder Rhein-Erft-Kreis.

Gewinner der letzten zwei Jahre sind damit vor allem landschaftlich attraktive Regionen mit funktionierenden Kleinstadtstrukturen.



MARKUS KALSCHUEUR

Leiter Projektentwicklung
NRW Südwest

BPD Immobilienentwicklung GmbH



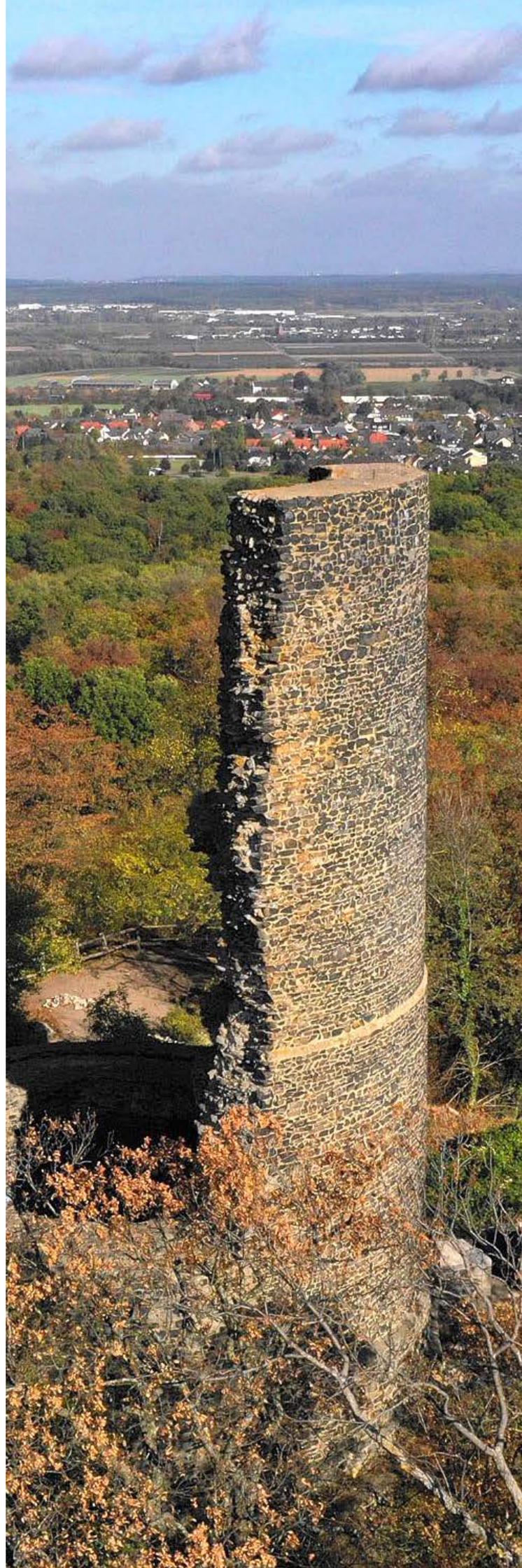
Bereits im Sommer 2018 haben wir die Chance genutzt, in Rheinbach eine 30.000 Quadratmeter große innerstädtische Fläche mit historischem Erbe zu erwerben. Die Pallottiner betrieben dort das sogenannte Vinzenz-Pallotti-Kolleg, das im Schulbetrieb zu Ende 2016 aufgegeben wurde. In Abstimmung mit der Stadt Rheinbach hat sich BPD im Zuge des Ankaufs der innerstädtischen Fläche gegenüber der Stadt bereit erklärt, einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen. Mit den Wettbewerbsarbeiten sollten Lösungsvorschläge aufgezeigt werden, wie ein neues Wohnquartier mit einem attraktiven, generationsübergreifenden Wohnungsangebot und einer hohen Freiraumqualität sensibel in die städtebaulich prominente zentrale Ortslage integriert werden kann.

Aufbauend auf dem prämierten Wettbewerbsentwurf des Kölner Büros ASTOC Architects and Planners GmbH haben wir im Zeitraum von nur knapp 20 Monaten das Planungsrecht für 260 Wohneinheiten erwirken können.

Doch nicht nur die kurze Bearbeitungszeit des Bebauungsplanverfahrens sowie eine strukturierte und funktionierende Verwaltung mit verlässlichen Ansprechpartnern machen an dieser Stelle Rheinbach so attraktiv für uns.

WIR KENNEN DIE REGION – WIR KENNEN UNSERE KUNDEN

Mit einer Umfrage haben wir die Wünsche unserer zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner kennengelernt und bei der Planung berücksichtigt. Überraschend war für uns auch, woher unsere Interessenten kamen. Der überwiegende Teil lebt in Rheinbach und den angrenzenden Ortschaften des Rhein-Sieg-Kreises, gefolgt von Bonn und dem direkten Kölner Umland. Dies ist für uns ein klares Indiz für die sehr starke regionale Verwurzelung und die bekannten Qualitäten der Region.



DIE MENSCHEN LEBEN HIER GERNE UND SIND STOLZ AUF IHRE REGION

Und genau aus diesen Gründen engagieren wir uns gerne im Umland von Köln und Bonn. Dabei liegt für uns der Fokus nicht nur auf funktionierenden Innenstädten, attraktivem Landschaftsraum und Bildungsangeboten, sondern auch auf dem Vorhandensein von mittelständisch geprägten Unternehmen als regionale Arbeitgeber. Die verkehrliche Anbindung, die durch einen ausgeprägten ÖPNV die Abkehr vom privaten Fahrzeug schon jetzt unterstützt, ist ein wichtiger Baustein unserer Quartiersentwicklungen in der Region.

Das Pallottiner Areal fügt sich mit seinem Flächenanteil von ca. 25 Prozent an der historischen Rheinbacher Innenstadt als neuer Wohnstandort hervorragend in die bestehenden Strukturen ein. Neben dem Ziel, neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, möchten wir mit diesem Projekt auch Mobilitätsangebote machen sowie die aktuellen klima- und umweltpolitischen Herausforderungen meistern.

Die Notwendigkeit des Umdenkens und die damit verbundene Abwendung von bisherigen Standards führte uns die Hochwasserkatastrophe im Juli 2021 deutlich vor Augen.

Derzeit planen wir im Pallottiner Areal, alle Stellplätze mit Elektrolademöglichkeiten zu versehen. Fahrradstellplätze werden überwiegend überdacht bzw. direkt in den Häusern untergebracht, mit Elektroanschlüssen versehen und durch Abstellmöglichkeiten für Lastenräder erweitert. Tiefgaragendecken werden intensiv begrünt, Mulden und extensiv begrünte Dächer halten Starkregenereignisse zurück. Begrünte Fassaden leisten einen wertvollen Beitrag zur Reduzierung von überhitzten Innenstädten und sind in Verbindung mit der Gestaltung der Freianlagen und der Straßenräume im Stadtbild identitätsstiftend.

Mit der Abkehr von fossilen Brennstoffen als Rohstoff für die Wärmeerzeugung werden wir das Pallottiner

Areal innovativ mit drei Nahwärmenetzen versorgen, die auf Basis von regionalen Holzpellets für die Beheizung und Warmwassererzeugung funktionieren. Die Anlieferung der Pellets erfolgt bevorzugt durch Elektrofahrzeuge.

Der Bebauungsplan gibt uns zusätzlich die Möglichkeit, die Flachdächer mit Photovoltaik zu belegen. Ebenfalls verzichtet der Bebauungsplan auf die einseitige Förderung des Pkw-Verkehrs. Fahrradstraßen sowie Fuß- und Radwege als auch Mischverkehrsflächen bilden die Basis der Erschließung des Neubaugebiets, bieten autofreie Quartiere und vernetzen das neue Wohnviertel mit der umgebenden Rheinbacher Innenstadt.

Das Pallottiner Areal teilt sich in sieben Bauabschnitte auf, die neben geförderten und frei finanzierten Wohnungen auch eine kleine Anzahl von Reihenhäusern realisieren lassen. Mit energieeffizienten Wohngebäuden, die das energetische Niveau eines Effizienzhauses 40 erreichen, setzen wir einen wichtigen Bestandteil der Energiewende um. Gleichzeitig liegen wir damit auf der Linie des interkommunalen Klimaschutzteilkonzepts der sechs Kommunen der Klimaregion Rhein-Voreifel zur Anpassung an den Klimawandel.

Im Frühjahr 2022 werden wir nach den bereits erfolgten Abbruchmaßnahmen mit dem Bau der neuen Straßen, Kanäle und Versorgungsmedien beginnen, sodass den ersten Hochbaumaßnahmen im letzten Quartal 2022 nichts mehr im Wege steht. Gemeinsam mit den ersten Bewohnerinnen und Bewohnern wird zu Ende 2024 wieder Leben in das Pallottiner Areal in Rheinbach einziehen.

Auch zukünftig wird sich BPD weiter in der Region engagieren und damit verlässlicher Partner der Kommunen sein. An unserer Entwicklung in Rheinbach lassen wir uns gerne messen und freuen uns, weitere zukunftsweisende Projekte im Umland von Köln und Bonn zu initiieren.

Genau Ihr Baufinanzierer

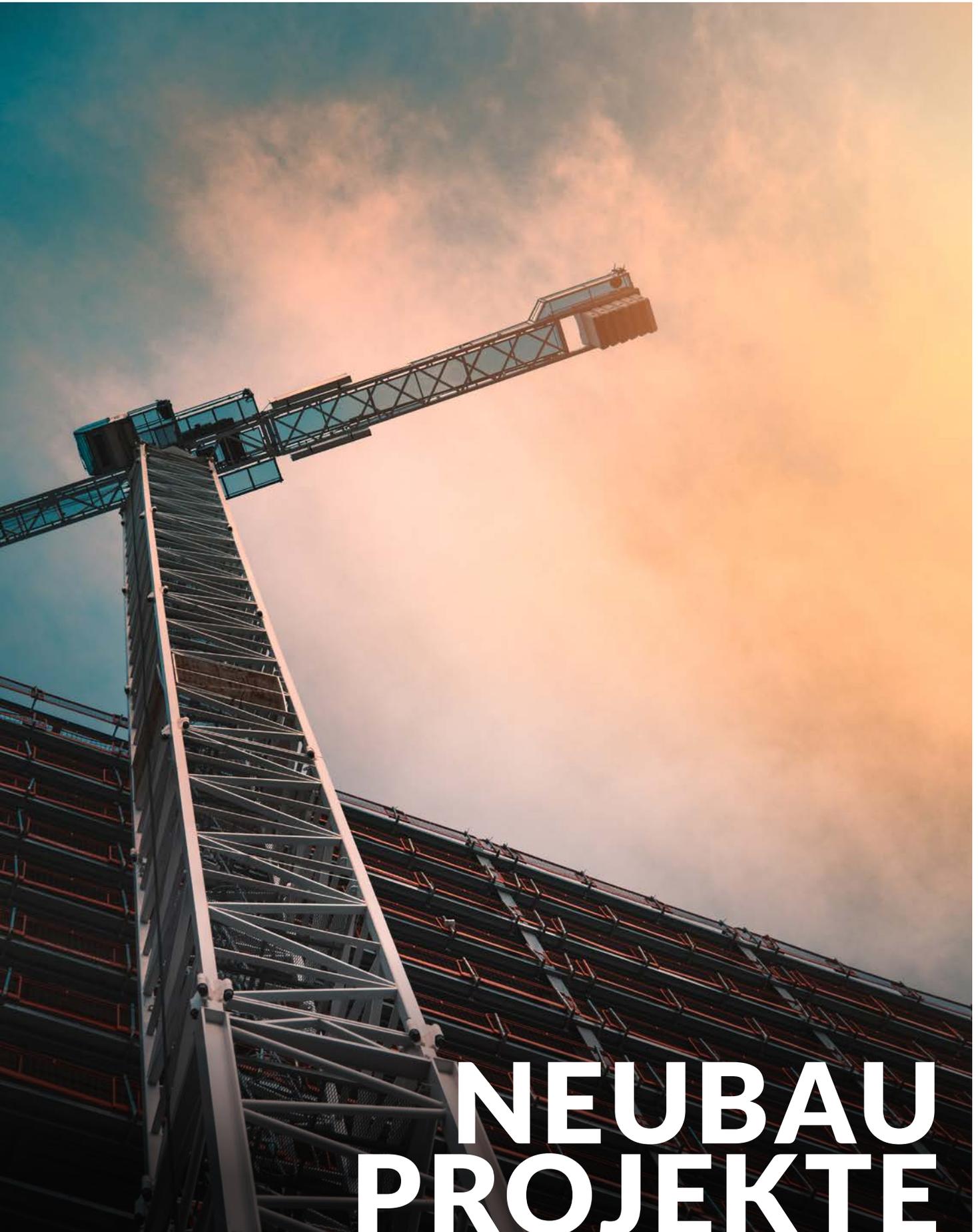
- bei Ihnen im Rhein-Sieg-Kreis.

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.



NEUBAU PROJEKTE



NEUE IMPULSE

Neubauprojekte setzen wichtige städtebauliche Impulse und sind angesichts der steigenden Nachfrage dringend erforderlich. Über eine Vielzahl kleiner Neubauprojekte hinaus existieren Schlüsselquartiere, die quantitativ bedeutend und qualitativ richtungsweisend sind. In der Karte „Neubauprojekte“ sind Projektentwicklungen mit mindestens zehn Wohneinheiten verzeichnet. Sie konzentrieren sich insbesondere auf dicht besiedelte Entwicklungsräume mit guter Infrastruktur.

Auf dem **„Pallottiner-Areal“ (1)** in Rheinbach realisiert die BPD Immobilienentwicklung GmbH ein Wohngebiet, bestehend aus drei Quartieren mit eigenem Charakter. Das 48.800 Quadratmeter große Gelände des ehemaligen Pallotti-Gymnasiums schließt sich unmittelbar an die urbanen Wohnlagen des Stadtkerns an. Die drei Quartiere zeichnen sich durch eine unterschiedliche Bebauung divergierender Dichte aus. So entsteht neben einem autofreien Abschnitt in der Schützenstraße auch ein Quartier mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie ein urbanes Quartier mit dichter dreigeschossiger Mehrfamilienhausbebauung. Insgesamt sollen auf dem Pallottiner-Areal 280 Wohneinheiten für rund 600 Bewohner entstehen. Das Projekt des Architekturbüros ASTOC Architects and

Planners aus Köln zeichnet sich in besonderer Weise durch sein Freiraumkonzept aus. Die Freiflächen im Bereich des Gräbbachs schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität und binden die dortige Pallottikirche und die Marienkapelle ein.

Das **„Buschkauler Feld“ (2)** in der Gemeinde Alfter wird von der Wirtschaftsförderung Alfter realisiert. Auf dem rund 14 Hektar großen Plangebiet am westlichen Ortsrand Witterschlicks entsteht ein städtebaulich anspruchsvolles Quartier. Es ist in ein Wohngebiet, in dem eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegt, und ein Mischgebiet gegliedert. Gemäß Planentwurf werden insgesamt rund 100 Ein- und Zweifamilienhäuser, 160 Geschosswohnungen und 80 Seniorenwohnungen gebaut. Dort werden rund 600 Einwohnende ein neues Zuhause finden. Im Norden von Alfter wurde bereits im Oktober 2021 das **„Jaimee-Wohnheim“ (3)** direkt am Campus der Alanus Hochschule fertiggestellt. Es umfasst 122 Studentenwohnungen. Die vollmöblierten Apartments stellen ein zielgruppenspezifisch gestaltetes Wohnungsangebot dar.



Viele der Neubauquartiere des Landkreises befinden sich im Ballungsraum, der von Siegburg und den angrenzenden Städten Troisdorf und Sankt Augustin gebildet wird. In der Kreisstadt ist der innerstädtische Geschosswohnungsbau besonders ausgeprägt. Im **„Kaiser-Carré“ (6)** kombiniert die PSP Siegburg GmbH direkt in der Einkaufsmeile Einzelhandels- und Gewerbeflächen mit 69 Wohnungen, die unterschiedliche Zielgruppen durch vielfältig gestaltete Grundrisse ansprechen. Dieser Nutzungsmix spiegelt die Lebendigkeit des Standorts wider und ist das umfangreichste innerstädtische Neubauprojekt in Siegburg. In Troisdorf entsteht mit dem **„Neubaugebiet Sieglar“ (4)** ein modernes Quartier in idyllischer Lage nahe dem Rotter See. In den sogenannten Troisdorfer Sonnengärten werden 18 Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet, die sich durch große Fensterflächen und eine durchdachte Grundrissgestaltung auszeichnen. Ergänzend dazu entstehen in dem Baugebiet in der Monsignore-Bollenbach-Straße sechs Mehrfamilienhäuser mit 82 Wohnungen. Der Bauträger ist die in Troisdorf ansässige Areecon Entwicklungsgesellschaft.

In der angrenzenden Ortschaft Friedrich-Wilhelmshütte befindet sich das **„Carré Verde“ (5)** in der Entwicklung. In unmittelbarer Innenstadt Nähe errichtet Gerling & Schütz ein familienfreundliches Wohnquartier auf 5.800 Quadratmetern. Die insgesamt sieben Mehrfamilienhäuser mit 80 Wohnungen sollen bis 2023 fertiggestellt werden.

Die 25 in der Karte „Neubauprojekte“ verzeichneten Quartiere umfassen ein Volumen von über 1.200 Wohnungen. Sie repräsentieren einen bedeutenden Anteil des Wohnungsbaus der Region, in der ein überwältigender Bedarf an neuen Wohnungen besteht. Um der enormen Nachfrage gerecht zu werden, ist auch in den ländlichen Gemeinden des nordöstlichen Rhein-Sieg-Kreises eine Ausweitung der Bauaktivität zu erwarten.



Wohnen



Wohnen & Gewerbe





Nr.	Stadtteile	Projekt		
1	Rheinbach	Pallottiner-Areal	BPD Immobilienentwicklung GmbH	■
2	Alfter	Buschkauler Feld	Wirtschaftsförderung Alfter GmbH	■
3	Alfter	Jaimee – Wohnheim am Alanus-Campus	Gerling & Schütz Immobilien	■
4	Troisdorf	Neubaugebiet Sieglar	Arecon GmbH	■
5	Troisdorf	Carré Verde	Gerling & Schütz / Architekturbüro Kneutgen	■
6	Siegburg	Kaiser-Carré	PSP Siegburg GmbH	■
7	Troisdorf	Spatzenweg Troisdorf	h+m wohnbau GmbH & Co. oHG	■
8	Sankt Augustin	Gottfried-Salz-Straße Sankt Augustin	mondorf Wohnbau GmbH	■
9	Bad Honnef	Wolke 7	MK Immobiliengruppe	■
10	Lohmar	Peiferwiese	Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH	■
11	Wachtberg	Berkumer Quelle	INOWO Wachtberg GmbH & Co. KG	■
12	Sankt Augustin	Kölnstraße 68	BLI Group	■
13	Niederkassel	Rheinquartier 662	Rhein-Sieg Projektentwicklungsgesellschaft mbH	■
14	Sankt Augustin	Neubau am HUMA-Park	Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH	■
15	Siegburg	Hohage-Kaufhaus	Trofi Wohnbau- und Vertriebs GmbH / Architekturbüro Schweitzer	■
16	Sankt Augustin	Sankt Augustin Gärten	Atrimmo Immobilien GmbH	■
17	Bornheim	Königstrio in Bornheim	Wölfinger Bauträger GmbH	■
18	Siegburg	CityLife in Siegburg	KSK-Immobilien	■
19	Eitorf	Harmonie Straße 35	Simon Projektentwicklung GmbH	■
20	Troisdorf	Schmelzer Weg Troisdorf	mondorf Wohnbau GmbH	■
21	Königswinter	Moderno	KIG Kölner Immobilien und Grund GmbH	■
22	Sankt Augustin	Mendener 11	Rhein Sieg Immobilien GmbH	■
23	Siegburg	Siegduo	Simon Projektentwicklung GmbH	■
24	Niederkassel	Wohnbau Stifterstraße	h+m wohnbau GmbH & Co. oHG	■
25	Troisdorf	Im Probstgarten Troisdorf	mondorf Wohnbau GmbH	■

Herausgeber

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

0221 / 92 16 42 - 0 | www.kampmeyer.com

Die KAMPMEYER Immobilienmarktberichte können auch online bestellt werden:
www.kampmeyer.com/marktbericht

Datenanalyse

KAMPMEYER Expert GmbH
Waidmarkt 11 | 50676 Köln

Bildnachweis

KAMPMEYER Immobilien
Dorit Werheidt
Axel Vogel
Mario Jüngling
Frank Homann
Unsplash

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 Marktpreises, 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 2021 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.



IMPRESSUM

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.

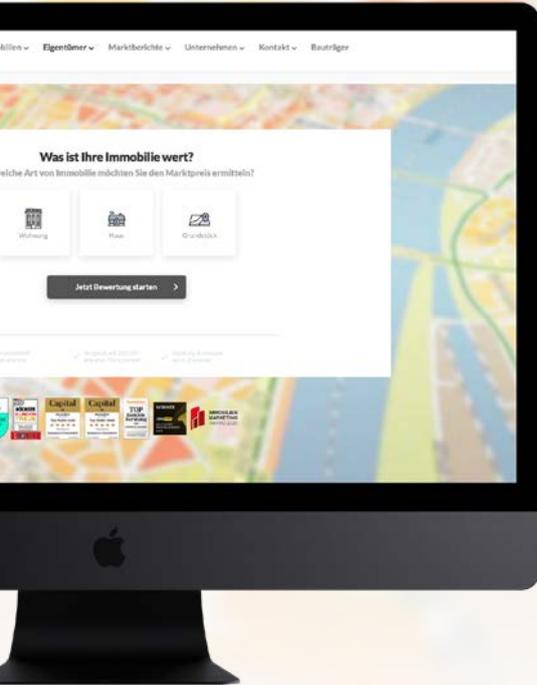
Die Metropolregion Rheinland in Zahlen, Daten, Fakten.



www.kampmeyer.expert/marktberichte

MARKTBERICHTE





IMMOBILIEN- BEWERTUNG ONLINE

Kostenlos. Zuverlässig. Schnell.

Warum ist eine Immobilienbewertung wichtig?

Beim Verkauf Ihrer Immobilie möchten Sie den bestmöglichen Preis erzielen. Deshalb ist eine realistische Wertermittlung wichtig. Dabei können geringe Unterschiede in der Lagequalität und kleine individuelle Besonderheiten große Wirkung auf den Kaufpreis von Haus oder Wohnung haben.



Beschreiben Sie Ihre Immobilie

Geben Sie die Daten Ihrer Immobilie in das Formular ein, um die Analyse zu starten.



Wir analysieren Ihre Immobilie

Anhand Ihrer Angaben vergleichen wir Lage und Eigenschaften mit ähnlichen Objekten.



Direkt in Ihr E-Mail-Postfach

Sie erhalten die Immobilienbewertung kostenfrei in nur wenigen Minuten per E-Mail.

Gut zu wissen:

Der Kaufpreis einer Immobilie wird in erster Linie durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Grundlage unserer Immobilienbewertung sind unabhängige Marktdaten, vermittelte Transaktionen sowie laufende Marktbeobachtungen in Zusammenarbeit mit namhaften Immobilienexperten.

