



[ksk-immobilien.de](https://www.ksk-immobilien.de)

Markt- bericht 2022



Neubau, **Nachfrage**, Quartier, **2022**
Eigenheim, kaufen, **Region**, Kompetenz
Lage, **Immobilien**, informieren, Wachstum
Analysen, **Preise**, mieten, **Trends.**

Inhalt

	Seite		Seite		
	Vorwort	3	5	Angebotspreisentwicklung im KSK-Marktgebiet	30
	Vorstellung der KSK-Immobilien	4	5.1	Eigentumswohnungen	30
	Marktgebiet der KSK-Immobilien	5	5.2	Mietwohnungen	31
			5.3	Eigenheime	32
1	Soziodemografische Rahmenbedingungen	6	6	Entwicklungen am Investmentmarkt	34
1.1	Bevölkerungsentwicklung	6	7	Regionale Preisreports	40
1.2	Bevölkerungsprognose	7	7.1	Preisreport Köln	40
1.3	Haushaltsstruktur	8	7.2	Preisreport Rhein-Erft-Kreis	46
1.4	Wanderungsbewegungen	9		Exkurs: Zusammen stark: Gemeinnütziges Engagement in der Region	51
1.5	Veränderung der Altersstruktur	10	7.3	Preisreport Rhein-Sieg-Kreis	52
1.6	Beschäftigung	11	7.4	Preisreport Rheinisch-Bergischer Kreis	60
1.7	Kaufkraft	12	7.5	Preisreport Oberbergischer Kreis	66
2	Bautätigkeit im KSK-Marktgebiet	14		Hinweise zu verwendeten Immobilienmarktdaten	74
3	Angebots- und Nachfragestruktur im KSK-Marktgebiet	16			
	Exkurs: Auswirkungen der Flutkatastrophe vom Juli 2021 auf Angebot und Nachfrage	22			
4	KSK-Immobilien Wetterkarten	24			

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

normalerweise präsentieren wir jedes Jahr mit viel Freude unseren KSK-Immobilien Marktbericht, das umfangreiche Zahlen- und Datenwerk rund um die Immobilienmärkte in der Region Köln/Bonn. Die andauernde Coronapandemie, die Flutkatastrophe im Sommer vergangenen Jahres und zuletzt der im Februar erfolgte Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine trüben jedoch diese Freude und machen es schwer, einfach zur fachlichen Normalität überzugehen. Uns allen wurde und wird vor Augen geführt, dass ein Leben in Gesundheit, Sicherheit und Wohlstand auch bei uns in Europa keine Selbstverständlichkeit ist. Vielmehr ist es unser aller Aufgabe, als Privatpersonen sowie als Unternehmen, hierfür zu sorgen und sich aktiv dafür einzusetzen. Die schlimmen Ereignisse der jüngsten Vergangenheit haben bei uns in der Immobilienwirtschaft bewirkt, dass nun jedem die Notwendigkeit für bezahlbares und energieeffizientes Wohnen bewusst ist. Nachdem die Coronapandemie das Thema Digitalisierung in den Vordergrund gerückt hat, sind es die Flutkatastrophe und der Krieg in der Ukraine, die die Nachhaltigkeitsthemen noch einmal verstärkt auf die Tagesordnung bringen.

Im vorliegenden Marktbericht werden Sie auf den ersten Blick wenige gänzlich neue Entwicklungen erkennen. Als attraktiver Arbeits- und Wohnstandort ist das Rheinland auch in Zeiten der Pandemie von erheblichen Nachfrageüberhängen in allen Immobilienteilmärkten gekennzeichnet. Das weiterhin viel zu geringe Neubauvolumen hat keine Entlastung bringen können und die Situation insbesondere auf den Eigenheimmärkten weiter verschärft. Eine in Folge der Pandemie noch einmal deutlich gestiegene Nachfrage trifft hier auf ein viel zu geringes Angebot. Umzugsketten, im Rahmen derer die geburtenstarken Jahrgänge Bestandsimmobilien freiziehen könnten, kommen mangels Alternativen im barrierefreien Wohnungsbau nicht in Gang. Dabei sind es nicht nur das in der Vergangenheit bemängelte Angebot an Bauland und die zu langsamen Planungsprozesse, sondern insbesondere die explodierten Baukosten, die die Branche zunehmend vor ein kaum zu lösendes Problem stellen. Nun kommt auf der Nachfrageseite noch ein zu erwartender Flüchtlingsstrom aus dem Kriegsgebiet hinzu, welcher den Mangel an Wohnraum weiter verschärfen wird.

Mit unserem Ansatz, Ihnen in den regionalen Preisreports differenziert die Entwicklungen auf kleinräumiger Ebene darzulegen, wollen wir Sie auch in den aktuell herausfordernden Zeiten unterstützen, die richtigen Zukunfts- und Investitionsentscheidungen zu treffen. Lassen Sie uns gemeinsam an einer gesunden, nachhaltigen, erfolgreichen und vor allem friedlichen Zukunft für unsere Region aber auch darüber hinaus arbeiten. Wir stehen Ihnen wie gehabt jederzeit gerne für Gespräche und Diskussionen – insbesondere natürlich über unsere Immobilienmärkte – zur Verfügung.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



Dr. Guido Stracke
Geschäftsführer der KSK-Immobilien



Kai Hansen
Geschäftsführer der KSK-Immobilien



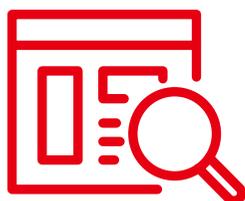
Dipl.-Ökonom Matthias Wirtz
Leiter Research der KSK-Immobilien



Stefan Kraschl M.Sc. (Geographie)
Stellv. Leiter Research der KSK-Immobilien



180 Mitarbeitende
im Unternehmen



> 20.000
Kaufinteressenten
mit Suchauftrag
registriert



25,9 Millionen Euro
Umsatz in 2021



Mit Immobilienmakler-
Netzwerk **DAVE**
bundesweit aktiv



217 vermittelte
Neubauimmobilien
in 2021



Größter Immobilien-
makler im Rheinland



6 Notartermine
pro Tag



15 Auszubildende
im Unternehmen



1.410 vermittelte
Immobilien in 2021



50 Standorte
in der Region



Mitgliedsunternehmen
des **BFW NRW**

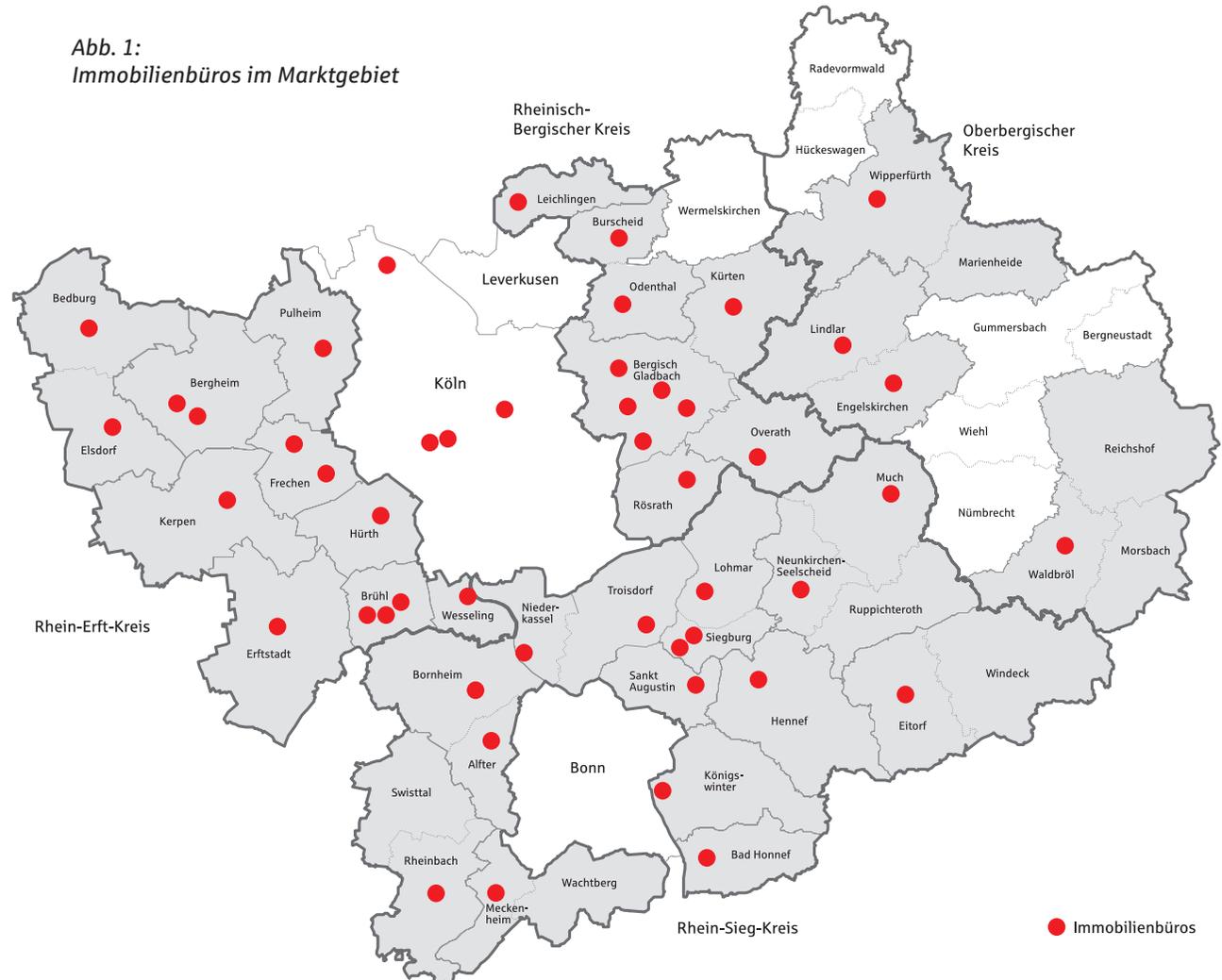
Marktgebiet der KSK-Immobilien

Das Geschäftsgebiet der Kreissparkasse Köln umfasst alle Städte und Gemeinden im Rhein-Erft-Kreis sowie im Rhein-Sieg-Kreis. Zudem gehören weite Teile des Rheinisch-Bergischen sowie des Oberbergischen Kreises zum Geschäftsgebiet, in dem sich in der Summe 43 Kommunen befinden und etwa 1,44 Mio. Menschen leben.

Im Rahmen des vorliegenden Marktberichts werden zusätzlich zu den Kommunen im Geschäftsgebiet der Kreissparkasse Köln auch die kreisfreien Städte Köln, Bonn und Leverkusen sowie alle Städte und Gemeinden des Rheinisch-Bergischen und Oberbergischen Kreises in die Betrachtung aufgenommen. Dieses Gebiet mit insgesamt 53 Städten und Gemeinden bezeichnen wir als Marktgebiet der KSK-Immobilien. Vor dem Hintergrund der ausgeprägten Verflechtungen der beiden Metropolen Köln und Bonn mit dem Umland ist es sinnvoll, die Entwicklungen in der gesamten Region zu analysieren, weshalb der diesjährige Marktbericht erneut ein umfassendes Analysewerk für die Region Köln/Bonn darstellt.

Beim Marktgebiet der KSK-Immobilien handelt es sich um eine Region, die kleinräumig große Unterschiede aufweist. Köln und Bonn sind sehr dicht besiedelt, urban geprägt und bilden zusammen mit den direkt angrenzenden Städten eine große Stadtlandschaft. Mit ihrem überregionalen Bedeutungsüberschuss besitzen die Großstädte eine hohe Anziehungskraft und sind Motor der gegenwärtig positiven Einwohnerentwicklung. Die kleinen, peripherer gelegenen Gemeinden, die vor allem im Oberbergischen Kreis vorzufinden sind, weisen demgegenüber ländliche Charakteristika auf. Die Einwohnerdichte ist gering und die Infrastruktur wenig differenziert. Diese Orte erfreuen sich dennoch zunehmender Beliebtheit. Es handelt sich zusammengefasst um einen heterogenen Raum mit unterschiedlichen Herausforderungen für die Akteure der Immobilienbranche.

Abb. 1:
Immobilienbüros im Marktgebiet



1 Soziodemografische Rahmenbedingungen

1.1 Bevölkerungsentwicklung

Ende 2020 betrug die Einwohnerzahl im Marktgebiet der KSK-Immobilien etwa 3.200.000. Zwischen 2015 und 2020 lag das mittlere Bevölkerungswachstum bei 1,3 Prozent, allerdings ist die Einwohnerzahl in der Region in 2020 gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,2 Prozent zurückgegangen. Selbst in Köln war in 2020 seit Jahren wieder ein leichter Rückgang bei der Bevölkerung auszumachen. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass sich die Wanderungszahlen im Jahr 2020 in Folge der weltweiten Coronapandemie negativ entwickelt haben. Die internationalen Zuzüge blieben aus, die Fortzüge überwiegen daher. Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung werden zudem seit Jahren mehr Sterbefälle als Geburtenfälle verzeichnet. Dies wurde durch die Coronapandemie nochmals verschärft. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2021 darstellt, Zahlen dazu sind erst im Herbst zu erwarten. Da sich die Schrumpfung insbesondere durch den negativen Wanderungssaldo ergeben hat, könnte die Einwohnerzahl nach dem Wegfall der Reisebeschränkungen und mit Zunahme der Mobilität wieder wachsen.

Bei der Betrachtung des Bevölkerungswachstums der letzten fünf Jahre schneidet Bonn nach wie vor mit einem Wachstum von 3,7 Prozent am besten ab. Auch in Swisttal und Niederkassel konnte eine besonders dynamische Bevölkerungsentwicklung identifiziert werden. Der Rhein-Sieg-Kreis gehört generell zu den überdurchschnittlich stark wachsenden Kreisen innerhalb des Marktgebietes der KSK-Immobilien. Festzuhalten ist jedoch, dass sich das Bevölkerungswachstum in 2020 auch hier im Vergleich zu den Vorjahren abgeschwächt hat.

Die Randgebiete im Osten des Marktgebietes zeigen weiterhin eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung. Insgesamt weisen 18 Gemeinden Einwohnerverluste zwischen -0,1 und -3,6 Prozent auf. Der stärkste Bevölkerungsrückgang liegt in Morsbach vor. Einen positiven Trend besitzen im Oberbergischen Kreis Gummersbach und insbesondere Waldbröl.

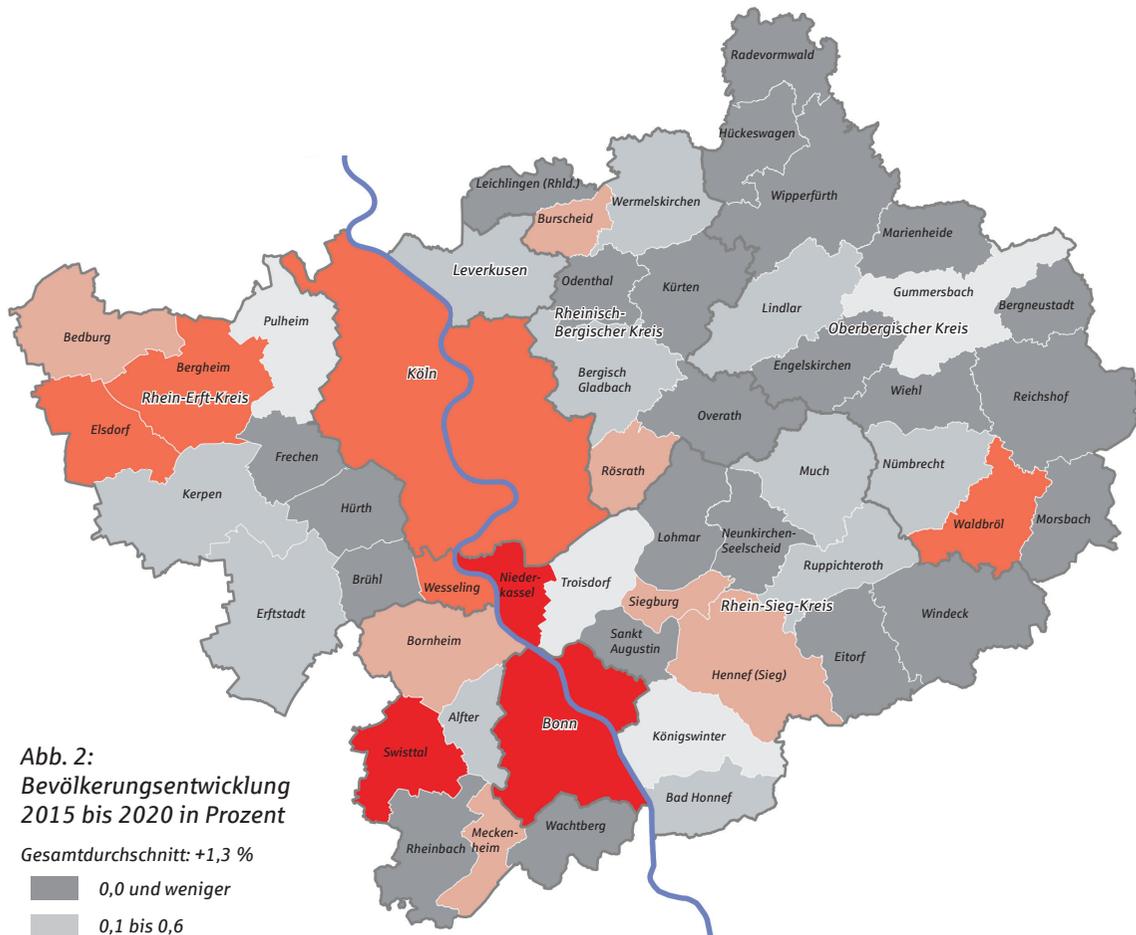


Abb. 2:
Bevölkerungsentwicklung
2015 bis 2020 in Prozent

Gesamtdurchschnitt: +1,3 %

- 0,0 und weniger
- 0,1 bis 0,6
- 0,7 bis 1,2
- 1,3 bis 1,8
- 1,9 bis 2,4
- 2,5 und mehr

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

1.2 Bevölkerungsprognose

Als Basis für die dargestellte Bevölkerungsentwicklung bis 2035 wurde die jüngst aktualisierte Gemeindemodellrechnung des Statistischen Landesamtes mit dem Basisjahr 2021 verwendet.

Insgesamt prognostiziert das Statistische Landesamt in den nächsten 15 Jahren für die Region einen Anstieg der Bevölkerung von 1,0 Prozent, was etwa einem Wachstum von etwa 45.500 Einwohnern entspricht. Im Vergleich zu älteren Prognosen fällt das prognostizierte Wachstum deutlich geringer aus, zudem sind in einzelnen Teilräumen Veränderungen feststellbar. Es bleibt zwar dabei, dass vor allem die Kommunen entlang des Rheins weiterhin mit einem Einwohnerzuwachs rechnen können, jedoch wird nun zusätzlich einigen Gemeinden im ländlichen Bereich eine positive Perspektive bescheinigt. Dazu zählt beispielsweise Elsdorf, wo mit +6,8 Prozent bis 2035 das höchste relative Wachstum in der Region zu erwarten ist. Auch für Nümbrecht (+3,1 Prozent) und Waldbröl (+2,7 Prozent) wurde ein überdurchschnittlich starkes Wachstum berechnet. Für die Kölner Anrainerkommune Hürth wurde die Prognose deutlich auf 3,0 Prozent reduziert, womit der Ort jedoch weiterhin zu den stark wachsenden Städten in der Region zählt. In Köln bleibt das prognostizierte Wachstum mit 2,5 Prozent auf einem hohen Niveau, Bonn kann diesen Wert mit 5,1 Prozent jedoch noch einmal toppen. Eine Voraussetzung für die prognostizierten Wachstumsraten ist allerdings die ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, um die steigende Nachfrage bedienen zu können.

Für 24 der 53 Kommunen wird eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung bis 2035 prognostiziert, wobei insbesondere Städte und Gemeinden im Osten des Marktgebietes Einwohner verlieren werden und sich dort damit der aktuelle Trend bei der Einwohnerentwicklung fortsetzen wird. Die stärksten Bevölkerungsverluste werden in Wipperfürth (-9,1 Prozent), Bergneustadt (-8,2 Prozent) und Hückeswagen (-8,0 Prozent) erwartet.



Abb. 3:
Bevölkerungsprognose
bis 2035 in Prozent

Gesamtdurchschnitt: +1,4%

- 2,5 und weniger
- 2,4 bis 0,0
- 0,1 bis 2,5
- 2,6 bis 5,0
- 5,1 und mehr

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

1.4 Wanderungsbewegungen

Die Auswertung der Wanderungszahlen zeigt eine erhebliche Veränderung im Vergleich zu den Vorjahren auf. Es ist zu erkennen, dass Wanderungsintensitäten deutlich schwächer ausgeprägt sind und die Zuwanderung zurückgegangen ist. Dies ist wesentlich auf die Coronapandemie zurückzuführen. Im Zuge der Reisebeschränkungen sind vor allem die internationalen Wanderungsbewegungen ausgeblieben, die einen großen Teil der Zuwanderung ausgemacht haben. Die Betrachtung der vergangenen drei Jahre zeigt allerdings, dass weiterhin 34 von 53 untersuchten Orten im Marktgebiet der KSK-Immobilien einen Überschuss an Zuzügen besitzen.

Hervorzuheben ist die starke Veränderung der Wanderungsbewegungen in Köln. Die Großstadt hatte in den Vorjahren mehr als andere Orte von einem Zuzug aus dem Ausland profitiert. In 2020 ist diese Zuwanderung jedoch stark zurückgegangen. Hinzu kommt, dass vermehrt Haushalte aufgrund des hohen Preisniveaus und mangelnder Verfügbarkeit von Wohnimmobilien aus der Stadt Köln in das Umland ziehen. In der Folge liegt der Wanderungssaldo Kölns in 2020 erstmals seit langem wieder im negativen Bereich: Es sind rund 4.700 Personen mehr fort- als zugezogen. Von dem Fortzug aus Köln ins Umland profitieren insbesondere die Städte Burscheid und Erftstadt, die einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Zuzügen verzeichnen. Generell gewinnen jedoch alle Städte im Umland von Köln durch die Zuwanderung aus dieser Großstadt.

Im Rhein-Sieg-Kreis können vor allem Bad Honnef, Swisttal, Much und Eitorf von einem stabil hohen Überschuss an Zuzügen profitieren. Auch die Stadt Bonn liegt trotz leichter Rückgänge weiter im positiven Bereich und verzeichnet mehr Zu- als Fortzüge. Einen seit Jahren negativen Wanderungssaldo auf überdurchschnittlich hohem Niveau besitzen hingegen Marienheide, Bergneustadt, Wipperfürth und Reichshof ganz im Osten der Region. Diese Gemeinden scheinen von den zunehmenden Fortzügen aus den Großstädten auf das Land noch nicht profitieren zu können.

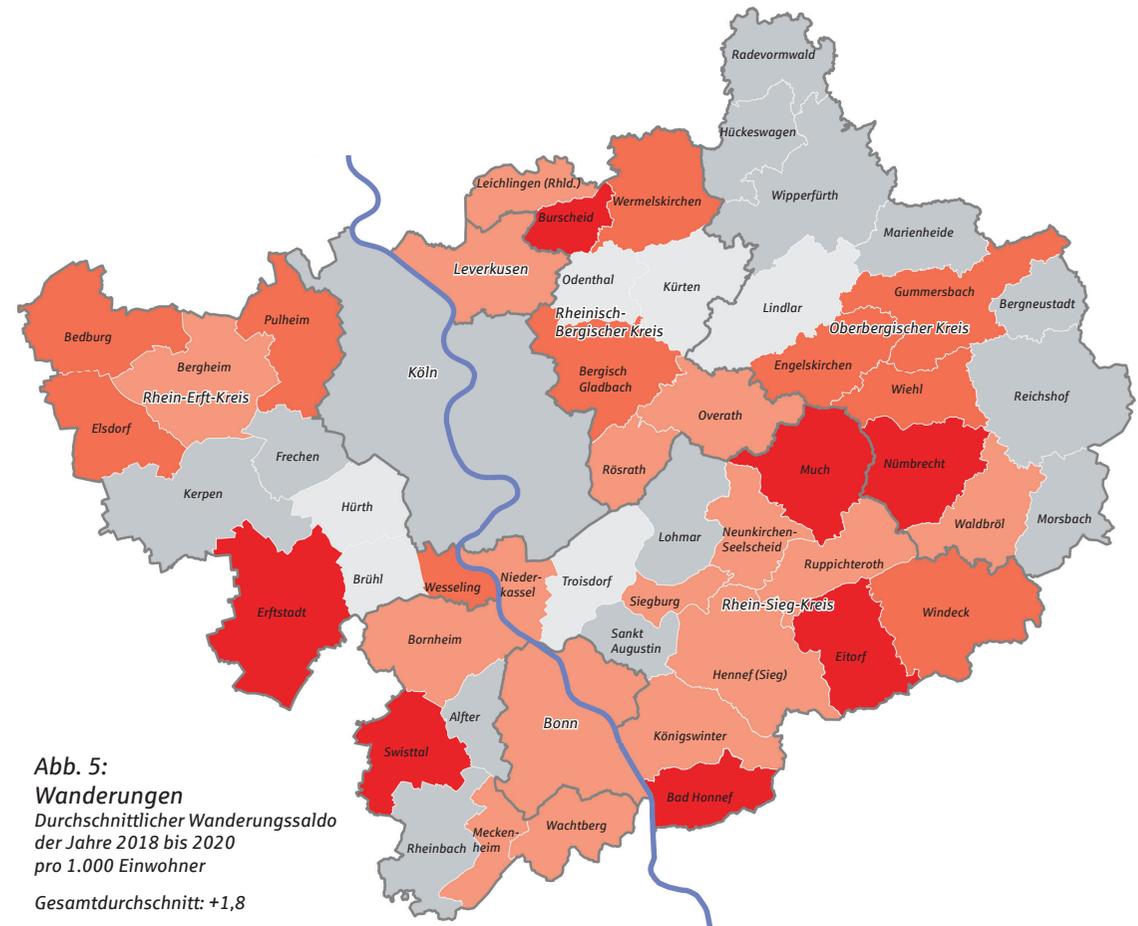


Abb. 5:
Wanderungen
Durchschnittlicher Wanderungssaldo
der Jahre 2018 bis 2020
pro 1.000 Einwohner

Gesamtdurchschnitt: +1,8

- unter 0,0
- bis 2,0
- bis 4,0
- bis 6,0
- 6,1 und mehr

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

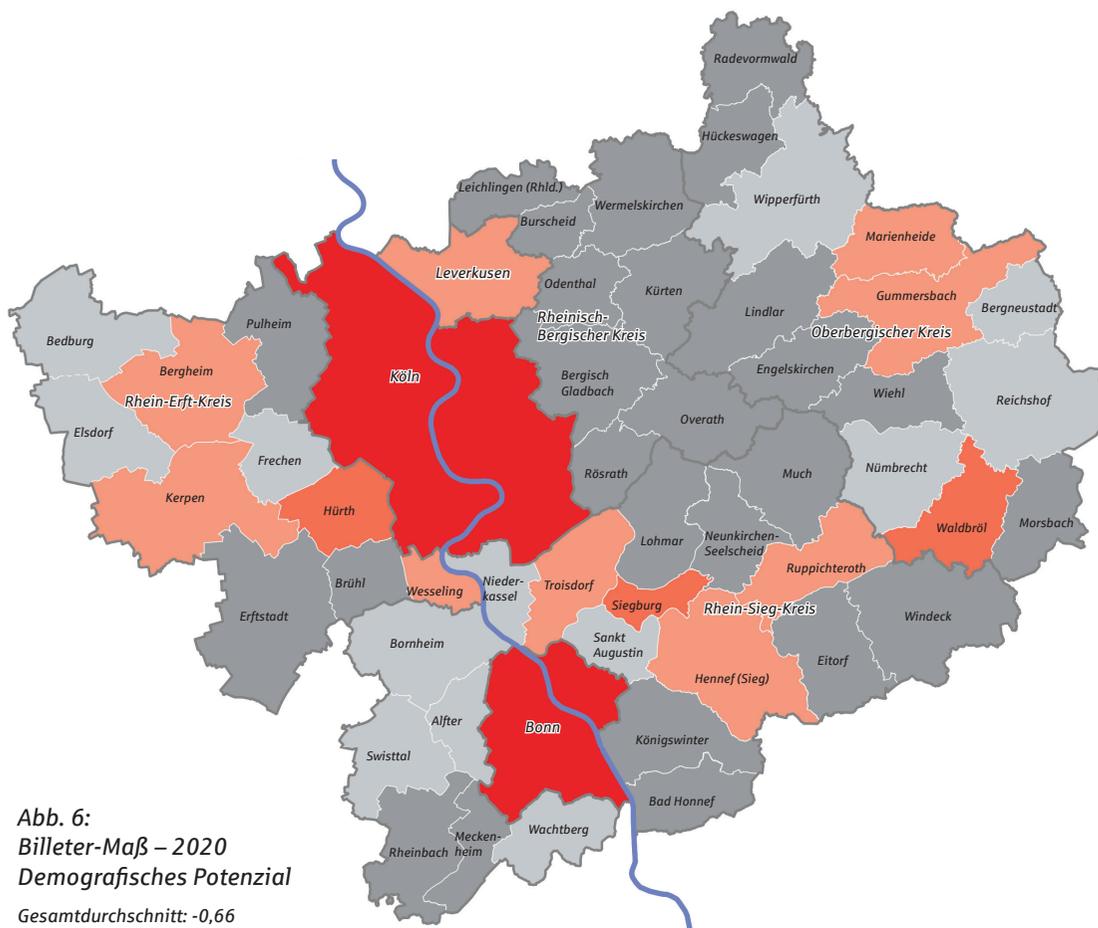


Abb. 6:
Billeter-Maß – 2020
Demografisches Potenzial

Gesamtdurchschnitt: -0,66

- 0,86 und weniger
- 0,85 bis -0,76
- 0,75 bis -0,66
- 0,65 bis -0,56
- 0,55 und mehr

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

1.5 Veränderung der Altersstruktur

Der Megatrend einer alternden Gesellschaft wird durch niedrige Geburtenraten, höhere Lebenserwartungen und eine geringe Sterblichkeit verstärkt. Das Billeter-Maß stellt die Differenz von Kindern (Personen im Alter von unter 15 Jahren) und der Großelterngeneration (über 50-jährige Personen) im Verhältnis zur Elterngeneration (Personen zwischen 15 und 50 Jahren) dar und gibt an, wie stark die Gemeinden und Regionen im KSK-Marktgebiet altern. Es wird die noch nicht oder nicht mehr reproduktionsfähige Bevölkerung der reproduktionsfähigen Gesellschaft gegenübergestellt.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Billeter-Maß leicht verändert (von -0,65 auf -0,66). Die demografische Alterung im KSK-Marktgebiet schreitet voran, insgesamt jedoch auf einem niedrigen Niveau. Von einer demografischen Alterung sind insbesondere Leichlingen, Neunkirchen-Seelscheid und Odenthal stark betroffen, wo jetzt schon viele über 50-jährige Personen leben. In Bad Honnef und Königswinter hat die Gruppe der über 50-jährigen zuletzt am stärksten zugenommen, hier schreitet die Dynamik der demografischen Alterung demnach am schnellsten voran. Der Nachfragedruck am Wohnungsmarkt nach seniorenrechtlichem Wohnraum wird hier perspektivisch zunehmen.

Bei Köln und Bonn handelt es sich um Städte mit einer vergleichsweise jungen Altersstruktur und einem hohen Anteil an Singlehaushalten. Dies wird am geringen Billeter-Maß von jeweils -0,50 deutlich. Auch beim Rhein-Erft-Kreis handelt es sich um einen eher jüngeren Landkreis, der vermehrt von Familienhaushalten und Paarhaushalten mit Familiengründungsabsichten als Wohnstandort ausgewählt wird. Die demografische Alterung verläuft hier langsamer. Hervorzuheben ist zudem Waldbröl, das mit einem Wert von -0,56 ebenfalls sehr positiv abschneidet.

1.6 Beschäftigung

Die Erwerbstätigenquote stellt das Verhältnis zwischen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und Einwohnern im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) dar. Die Quote kann als ein Indikator für die Attraktivität einer Stadt oder Gemeinde als Arbeitsort angesehen werden. Eine hohe Arbeitsplatzdichte wird als bedeutender Standortfaktor für eine Region angesehen, da die Wohnstandortwahl oft auch mit der Lage des Arbeitsstandortes korreliert. Eine höhere Beschäftigungsquote geht oft mit einem erhöhten Wohlstand einer Gemeinde einher.

Das KSK-Marktgebiet als Arbeitsstandort hat sich trotz Coronapandemie sehr positiv entwickelt und konnte 2020 einen Anstieg der Beschäftigungsquote von 2,0 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr erreichen. In 47 der 53 untersuchten Städte und Gemeinden hat die Zahl der Beschäftigten stärker zugenommen als die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter. Vor allem in Ruppichteroth, Meckenheim und Siegburg ist die Beschäftigungsquote in 2020 im Vergleich zum Vorjahr stark angestiegen, es wurden demnach überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze geschaffen.

Wie auch im vergangenen Jahr belegt Gummersbach mit einer Beschäftigungsquote von 84,4 Prozent den Spitzenplatz. Viele Arbeiternehmer in Gummersbach sind am Campus Gummersbach der Technischen Hochschule Köln, im Kreisklinikum Oberberg oder in der Kreisverwaltung tätig. Es folgt Morsbach (Firma Montaplast) und erst danach kommen Köln und Bonn mit Beschäftigungsquoten von 82 bzw. 79 Prozent. Sehr wenige Arbeitsplätze im Verhältnis zu den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter gibt es in Odenthal, Alfter und Swisttal. Wenngleich auch hier die Beschäftigungsquote zuletzt leicht angestiegen ist, sind diese Standorte weniger als Arbeitsorte, sondern vielmehr als gute Wohnstandorte etabliert.

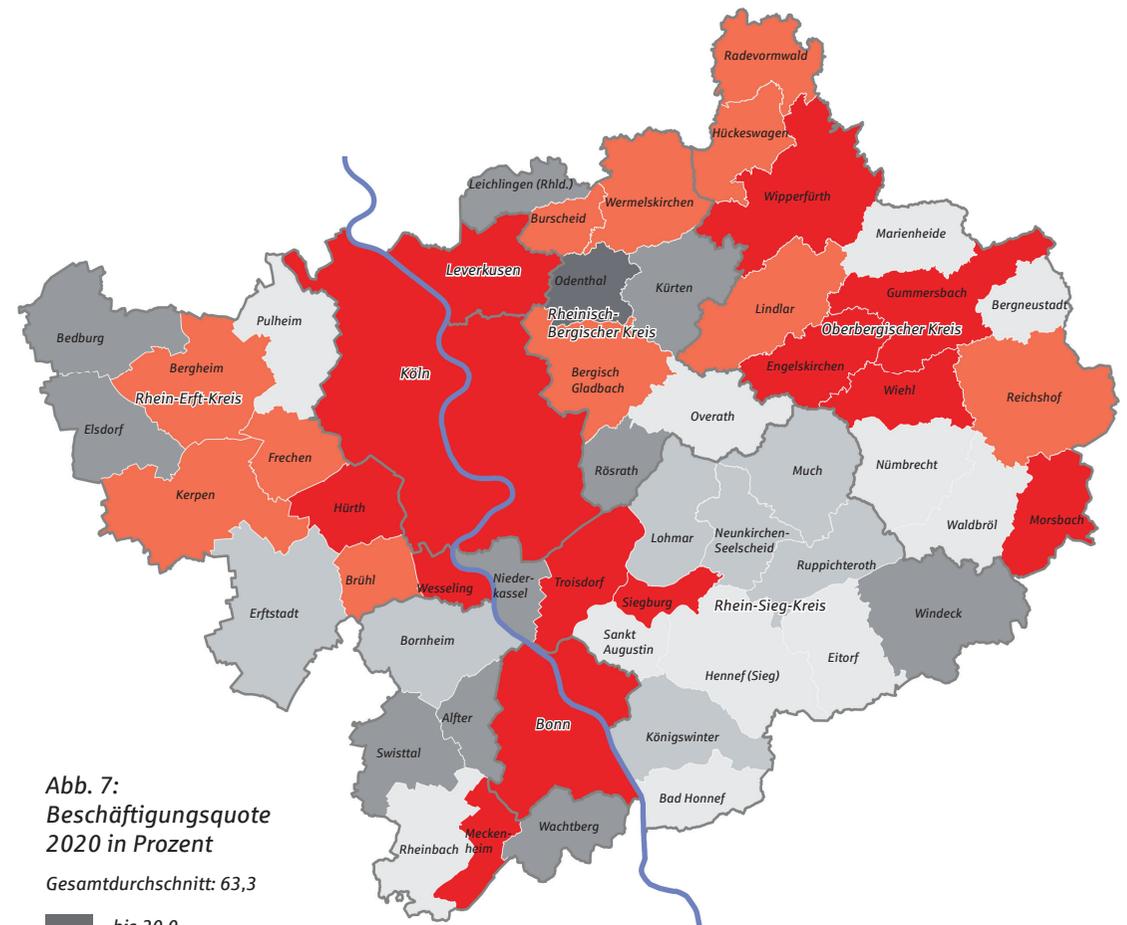


Abb. 7: Beschäftigungsquote 2020 in Prozent

Gesamtdurchschnitt: 63,3

- bis 20,0
- 20,1 bis 30,0
- 30,1 bis 40,0
- 40,1 bis 50,0
- 50,1 bis 60,0
- 60,1 und mehr

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

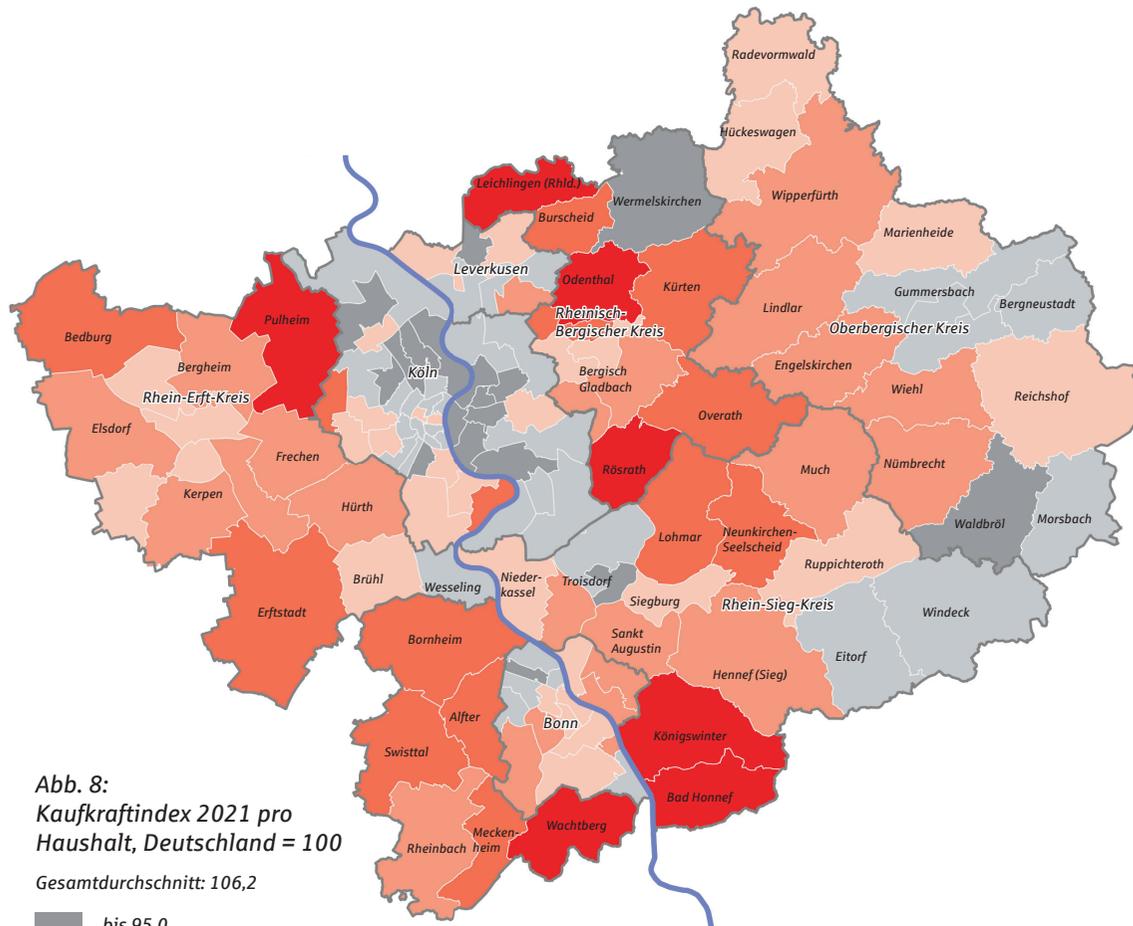


Abb. 8:
Kaufkraftindex 2021 pro
Haushalt, Deutschland = 100

Gesamtdurchschnitt: 106,2

- bis 95,0
- 95,1 bis 102,5
- 102,6 bis 110,0
- 110,1 bis 117,5
- 117,6 bis 125,0
- 125,1 und mehr

Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

1.7 Kaufkraft

Der Kaufkraftindex der Gesellschaft für Konsumforschung setzt sich aus den Nettoeinkünften der Haushalte zusammen (Einkommen, Kapitaleinkünfte, Renten, staatliche Transferleistungen etc.) und stellt damit das Konsumpotenzial der Haushalte in der Region dar. Das Kaufkraftniveau des Bundes liegt bei 100, das Kaufkraftniveau des Marktgebietes liegt mit 106,2 oberhalb des Bundesdurchschnitts. Die Bürger im KSK-Marktgebiet können somit vergleichsweise hohe Konsumausgaben tätigen, wozu auch Ausgaben für Miete oder Hypothekendarlehen zu zählen sind. Das erhöhte Kaufkraftniveau ist die Folge einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung bzw. der gestiegenen Beschäftigungsquote.

In nur wenigen Postleitzahlbezirken liegt der Kaufkraftindex unter 100. Ein Großteil dieser Bezirke ist in den zentralen Lagen in Köln zu finden. Gerade zentrumsnahe Lagen werden oftmals von Studierenden, Auszubildenden oder Berufsanfängern bewohnt, die lediglich über ein geringes Einkommen verfügen. Nur wenige Postleitzahlbezirke in Leverkusen und Bonn weisen einen Kaufkraftindex von unter 95 auf. Im Oberbergischen Kreis ist nur die Gemeinde Waldbröl dieser Kategorie zuzuordnen, im Rheinisch-Bergischen Kreis die Gemeinde Wermelskirchen.

Demgegenüber stehen einige Orte in der Region, in denen ein hoher Anteil kaufkräftiger Haushalte wohnt. Im direkten Umfeld von Bonn besitzen Wachtberg, Bad Honnef und Königswinter einen Kaufkraftindex von über 125. In unmittelbarer Nachbarschaft zu Köln sind Leichlingen, Pulheim und Rösrath positiv hervorzuheben. Die mit Abstand höchste mittlere Kaufkraft besitzen jedoch die Haushalte in Odenthal (Kaufkraftindex: 152). Insbesondere hier existieren Zahlungsmöglichkeiten und -bereitschaften für hochwertige Wohnobjekte. In Köln ist der PLZ-Bezirk 50859 (Lövenich/Widdersdorf) Spitzenreiter. Im Hochpreisgebiet Lindenthal liegt die Kaufkraft mit 103 nur auf einem durchschnittlichen Niveau, auch hier macht sich der Einfluss vieler Studierender auf die Statistik bemerkbar.



Wir sind die Experten für Neubauvorhaben.

Auf der Basis eines weit verzweigten Netzwerkes bieten wir hochwertige Dienstleistungen rund um den Vertrieb von Neubauprojekten. Von der Beratung über die Entwicklung von professionellen Vertriebsstrategien bis hin zur Betreuung des Verkaufsprozesses ist die KSK-Immobilien Ihr zuverlässiger Partner.

Nehmen Sie gerne Kontakt auf:

Alexander Schlömer
0221 179494-25
ksk-immobilien.de



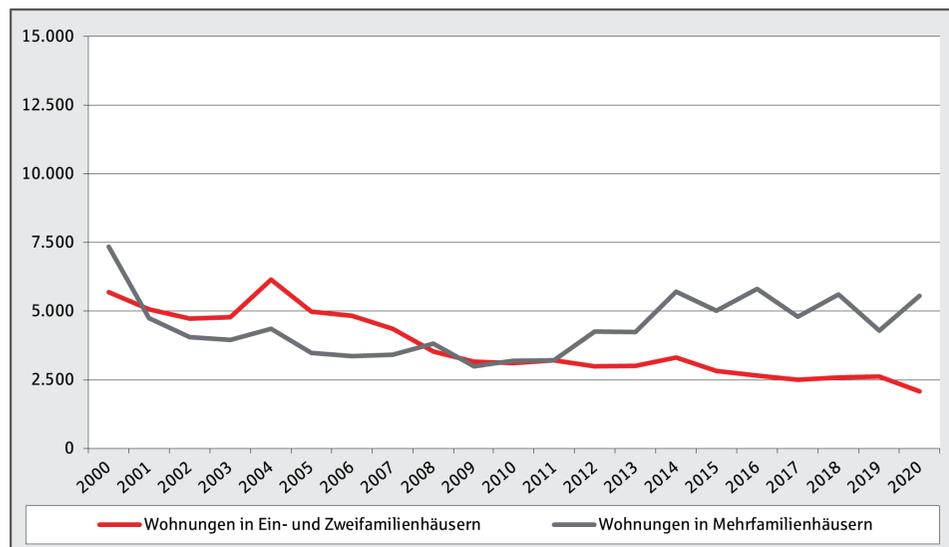
KSK-Immobilien

2 Bautätigkeit im KSK-Marktgebiet

Die Bemühungen verschiedener Akteure haben dazu geführt, dass die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau ab 2012 etwas angestiegen ist. Ab 2014 ist allerdings bereits eine Stabilisierung der Entwicklung mit wiederkehrendem Muster feststellbar: Auf einen leichten Anstieg der Baufertigstellungen folgt im darauffolgenden Jahr eine geringe Abnahme. Im Jahr 2020 liegen die Fertigstellungszahlen bei Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit rund 5.500 auf einem ähnlichen Niveau wie in den Jahren 2014, 2016 und 2018.

Nach wie vor werden im Geschäftsgebiet deutlich mehr neue Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau als im Eigenheimsegment realisiert, was bei der hohen Siedlungsdichte im Ballungsraum und den hohen Baulandpreisen nicht verwunderlich ist. Die Auswertung der Baufertigstellungszahlen im KSK-Marktgebiet zeigt, dass die Baufertigstellungen im Eigenheimsegment in den letzten Jahren bereits auf einem niedrigen Niveau waren, die Fertigstellungszahl in 2020 allerdings noch einmal geringer ausgefallen ist. Es werden aktuell halb so viele Eigenheime errichtet wie noch vor 15 Jahren.

Abb. 9: Baufertigstellungen nach Segmenten im Marktgebiet der KSK-Immobilien



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

Um die unterschiedlichen Teilräume miteinander vergleichen zu können, werden die Baufertigungszahlen der letzten drei Jahre in Verhältnis zu den aktuellen Einwohnerzahlen gesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr sind Veränderungen erkennbar. Im Rhein-Erft-Kreis hat die Bauaktivität deutlich zugenommen, hier liegt die Bauintensität aktuell auf dem höchsten Niveau. Insbesondere in Wesseling sind viele neue Wohneinheiten entstanden. Hier wurden in 2020 rd. 220 Wohnungen mehr fertiggestellt als im Vorjahr. Im Rheinisch-Bergischen Kreis und im Rhein-Sieg-Kreis sind es Burscheid und Alfter, wo eine deutliche Zunahme der Baumaßnahmen festzustellen ist. In Köln ist die Bauintensität im Mehrfamilienhaussegment leicht gesunken. Obwohl gerade hier die Bedarfe sehr hoch sind, liegt Köln unter den Vergleichsräumen nur im Mittelfeld. Bei Betrachtung der unterschiedlichen Segmente fällt auf, dass lediglich im Oberbergischen Kreis mehr Eigenheime als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden. Im Rhein-Sieg-Kreis und Rheinisch-Bergischen Kreis hat das Mehrfamilienhaussegment an Bedeutung zugenommen.

Tab. 1: Bauintensitäten im Marktgebiet der KSK-Immobilien im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2020 (sortiert nach Bauintensität gesamt)

	Bauintensität WE in EFH	Bauintensität WE in MFH	Bauintensität insgesamt
Gebiet			
Rhein-Erft-Kreis	1,2	1,8	3,0
Rhein-Sieg-Kreis	1,2	1,6	2,8
Rheinisch-Bergischer Kreis	1,1	1,5	2,6
Bonn	0,5	2,1	2,6
Köln	0,3	1,9	2,1
Leverkusen	0,4	1,6	2,0
Oberbergischer Kreis	0,9	0,6	1,5
Nordrhein-Westfalen	0,9	1,4	2,3

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

Auf kommunaler Ebene hat die Bautintensität im Vergleich zum Vorjahr – wie bereits erwähnt – insbesondere in der Stadt Wesseling stark zugenommen, was aufgrund der im letzten Jahr publizierten hohen Baugenehmigungszahlen zu erwarten war. Mit 7,0 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner ist Wesseling der Spitzenreiter in der Region, es folgen Burscheid mit einer Bauaktivität von 5,6 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner sowie Alfter (Bautintensität: 4,0). Am anderen Ende der Skala liegen weiterhin Gemeinden aus dem Oberbergischen Kreis. Marienheide (0,7 fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner), Bergneustadt (0,9) und Radevormwald (1,0) erreichen geringe Bautintensitäten und die Fertigstellungszahlen bewegen sich hier seit Jahren tendenziell auf einem gleichbleibenden Niveau. Bisher interessieren sich nur wenige Bauträger für diese Standorte, in denen Neubauten aufgrund des geringen Immobilienpreisniveaus allerdings wirtschaftlich schwierig darstellbar sind. Der Bedarf an Ersatzneubauten und altersgerechten Wohnformen ist jedoch durchaus vorhanden. Unter den Städten in direkter Nachbarschaft zu Köln und Bonn besitzt Sankt Augustin eine vergleichsweise geringe Bautintensität mit 1,3 fertiggestellten Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner.

Die Zahl der Baugenehmigungen ist in Nordrhein-Westfalen gegenüber 2019 zwar gestiegen, im KSK-Marktgebiet ist die Zahl allerdings zurückgegangen. In Bonn und Leverkusen ist der stärkste Rückgang der Baugenehmigungen zu identifizieren. Eine Entspannung der Marktsituation in der Region durch ein erhöhtes Neubauangebot ist somit nicht zu erwarten. In einigen Orten ist allerdings ein Anstieg der Baugenehmigungszahlen festzustellen, wie beispielsweise in Alfter, Brühl, Köln und Wesseling. Es ist zu erwarten, dass Wesseling seinen Spitzenplatz bei der Bautintensität verteidigen kann. In Köln wurden vor allem im Bezirk Ehrenfeld viele neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt. Hier kann daher mit einem Anstieg der Baufertigungszahlen in den kommenden Jahren oder mit einem ähnlich hohen Niveau wie in 2020 gerechnet werden.

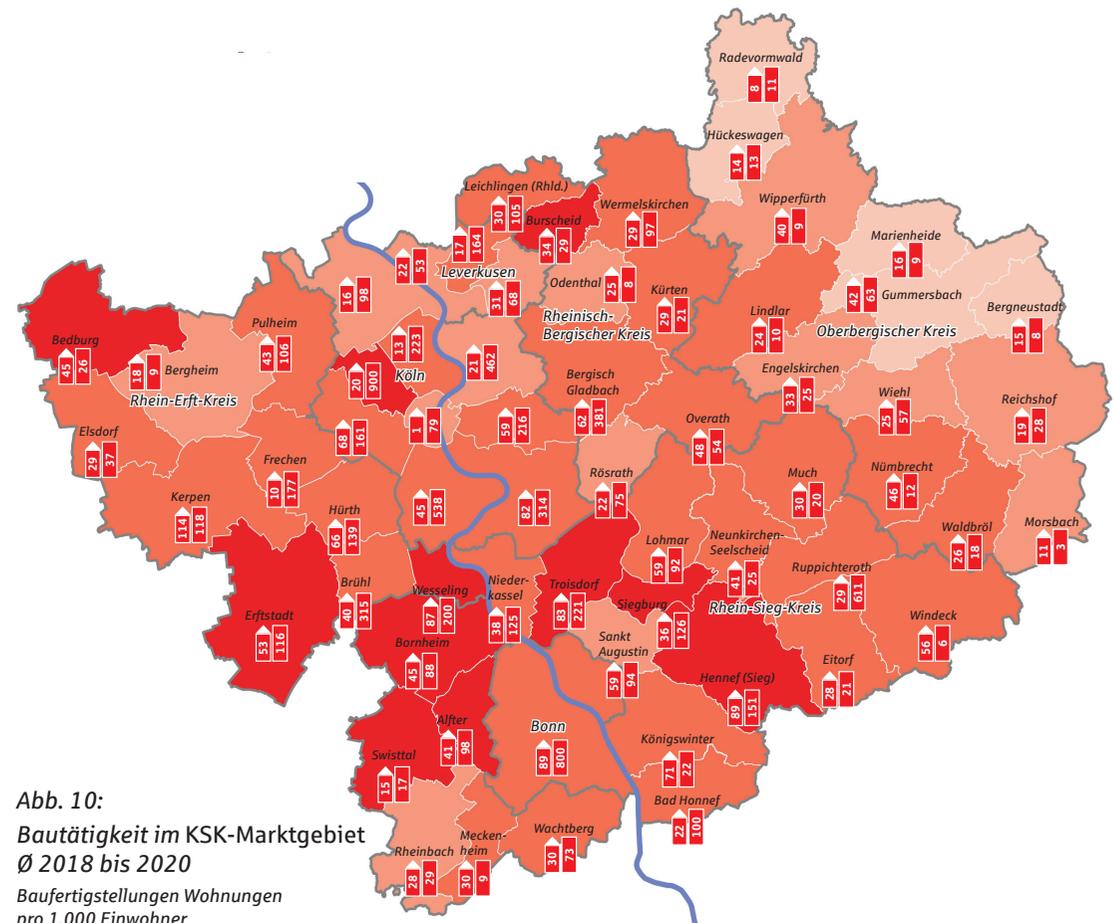


Abb. 10:
Bautätigkeit im KSK-Marktgebiet
Ø 2018 bis 2020

Baufertigung Wohnungen
pro 1.000 Einwohner

- 0,1 bis 1,0
- 1,1 bis 2,0
- 2,1 bis 3,0
- 3,1 und mehr

Anzahl der Baugenehmigungen 2020:
Haus
24
Wohnung

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Statistikstellen der Städte Köln und Leverkusen; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

3 Angebots- und Nachfragestruktur im KSK-Marktgebiet

In diesem Jahr möchten wir den Fokus verstärkt auf die Entwicklung sowie die Struktur von Angebot und Nachfrage in unserer Region lenken, da diesen für den Markt elementaren Kennziffern bei der Diskussion über die Immobilienpreisentwicklung meist viel zu wenig Beachtung geschenkt werden. Im vorigen Kapitel wurde bereits dargestellt, dass im Neubausektor in den letzten Jahren keine steigenden Fertigstellungen zu beobachten waren und sich das Angebot an Neubauimmobilien dementsprechend nicht erhöht hat. Die beiden Grafiken auf dieser Seite verdeutlichen, dass auch am Gesamtmarkt (Summe aller Bestands- und Neubauimmobilien) keine positive Entwicklung bei den Angebotszahlen zu verzeichnen ist.

Ganz im Gegenteil: Auf der führenden Plattform für Immobilienanzeigen – ImmoScout24 – hat sich die Zahl der angebotenen Eigentumswohnungen in den letzten Jahren stetig verringert. Zwischen 2010 und 2016 waren es im Mittel pro Jahr etwa 8.500 Angebote, in 2021 lediglich weniger als 4.500. Im Eigenheimsegment fiel der Rückgang von etwa 10.000 Objekten in 2016 auf nur noch rund 4.300 in 2021 noch stärker aus. Für die Nachfrager ist es aktuell also schwieriger denn je im Internet ein adäquates Angebot zu finden.

Es gibt einige Gründe für diesen Angebotsrückgang. So fehlt bei vielen Immobilienbesitzern in Zeiten steigender Immobilienpreise, fehlender Anlagemöglichkeiten und stetig steigender Sparvermögen der Anreiz sich von Immobilien zu trennen und diese zum Verkauf anzubieten. Das Angebot auf ImmoScout24 wird sich zusätzlich ein Stück weit dadurch reduziert haben, dass in dem sehr engen Markt viele Immobilien im Bekannten- und Verwandtenkreis den Besitzer wechseln, ohne vorher am freien Markt angeboten worden zu sein. Fast jeder Immobilienbesitzer kennt jemanden, der gerade auf der Suche nach einer Immobilie zum Kauf ist. Der Nachteil bei solchen Verkäufen an Bekannte oder Verwandte ist natürlich, dass die Verkäufer sich nicht sicher sein können, den richtigen, marktgerechten Preis für ihre Wohnung oder ihr Haus bekommen zu haben.

Bei Eigentumswohnungen ging der Rückgang des Angebotes auch mit einem Rückgang von Beurkundungen einher. In 2021 wurden abermals etwas weniger Wohnungen veräußert als im Vorjahr. Bei Eigenheimen zeigt sich zwischen 2016 und 2019 eine gegenläufige Tendenz, die vor allem auf positive Entwicklungen im Oberbergischen Kreis zurückzuführen ist, wo in jüngster Vergangenheit aufgrund der positiven Nachfragedynamik einstige „Ladenhüter“ einfacher veräußert werden konnten. In 2021 sind die Beurkundungen wie auch die Angebotszahlen jedoch deutlich zurückgegangen. Die Gutachterausschüsse haben im Vergleich zu 2019 etwa 20 Prozent weniger Transaktionen registriert.

Abb. 11: Vergleich Angebotszahlen und Verkaufsfälle von Einfamilienhäusern im KSK-Marktgebiet

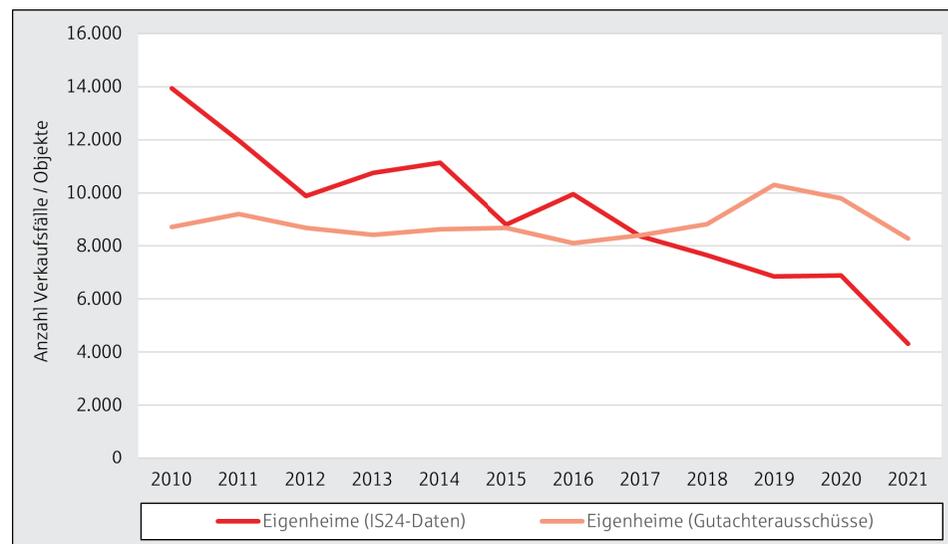
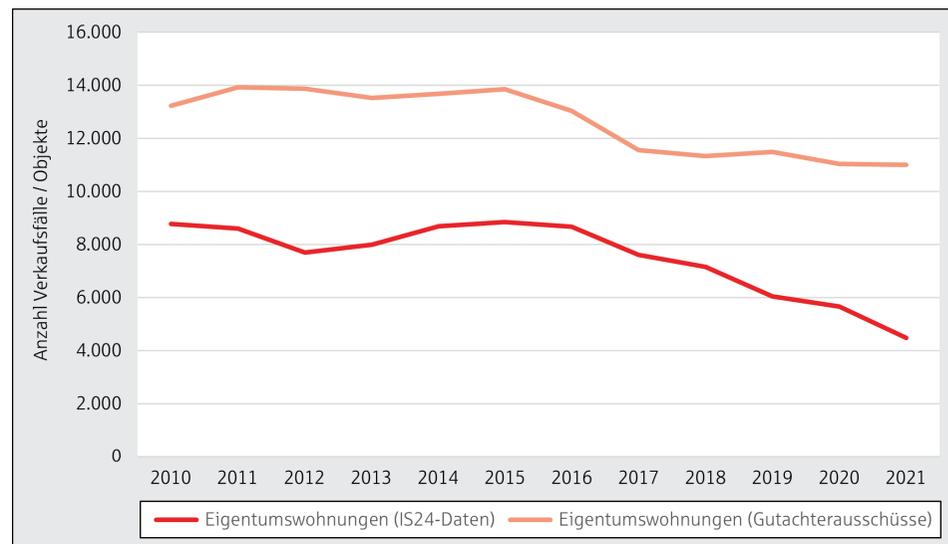


Abb. 12: Vergleich Angebotszahlen und Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen im KSK-Marktgebiet



Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank, Gutachterausschüsse in der Region, InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

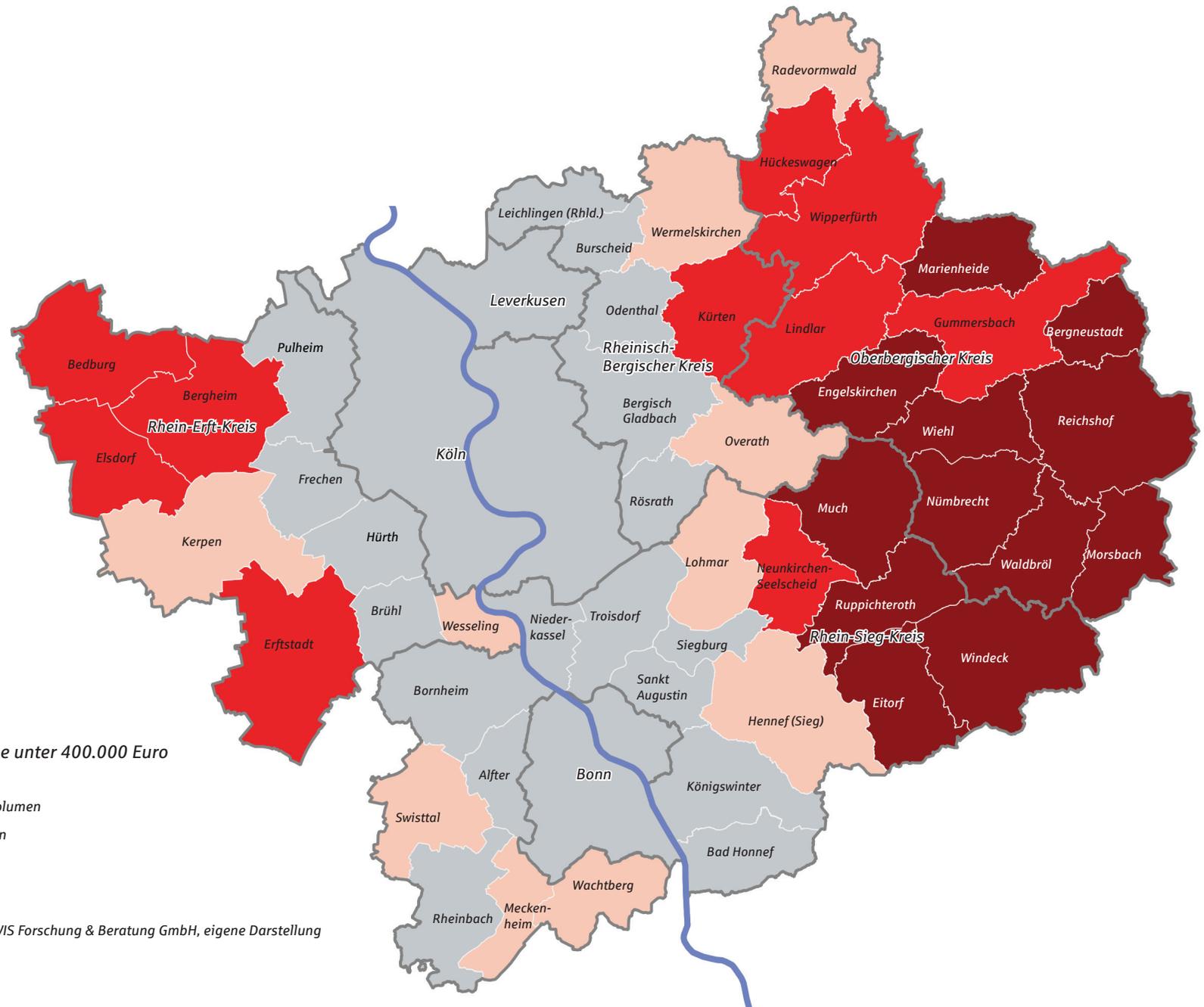


Abb. 13:
Angebotsvolumen für Eigenheime unter 400.000 Euro
pro 1.000 Einwohner

- stark eingeschränktes Angebotsvolumen
- eingeschränktes Angebotsvolumen
- moderates Angebotsvolumen
- hohes Angebotsvolumen

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

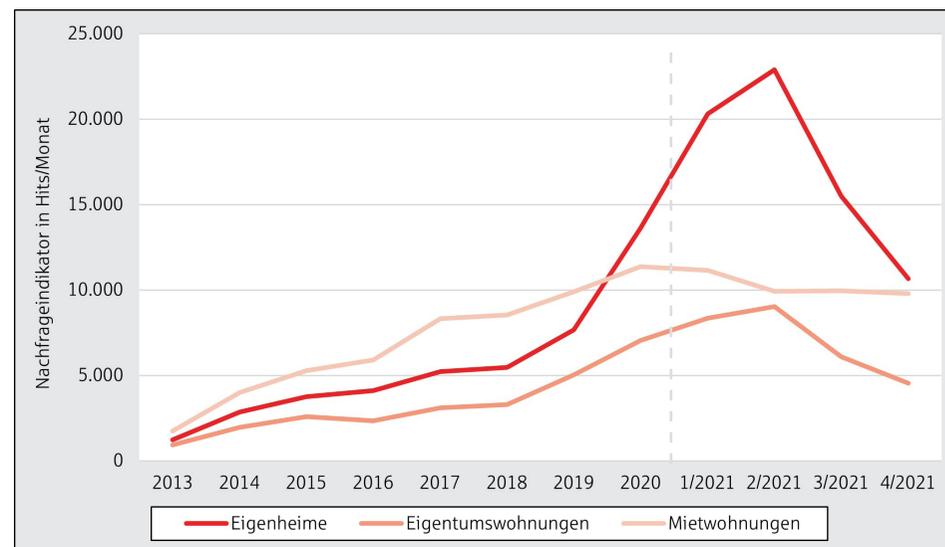
Die Karte auf Seite 17 verdeutlicht eindrucksvoll, dass sich die Angebotssituation in Folge des Angebotsrückgangs und der Preissteigerungen vor allem im Eigenheimsegment präkär entwickelt hat. Eine junge Durchschnittsfamilie hat in der Region in etwa ein Haushaltseinkommen von 3.500 Euro pro Monat. Angenommen es können ca. 1.150 Euro pro Monat (ein Drittel des Einkommens) und ein Eigenkapital in Höhe von 50.000 Euro zur Finanzierung einer Immobilie aufgewendet werden, dann ergibt sich bei einem Sollzinsatz von 1,5 Prozent und einer Tilgung von 2,0 Prozent ein maximaler Kaufpreis von rund 400.000 Euro. Eigenheime mit einem Angebotsvolumen von unter 400.000 Euro werden entlang der Rheinschiene jedoch nur in stark eingeschränkter Form angeboten (weniger als 0,5 Angebote pro 1.000 Einwohner). Meist handelt es sich in diesen Lagen um Angebote von stark renovierungsbedürftigen Objekten. Bei einem Kaufpreis von 400.000 Euro bliebe der Durchschnittsfamilie allerdings kein finanzieller Spielraum mehr für kostenintensive Renovierungsarbeiten.

Ganz im Westen des Rhein-Erft-Kreises sowie insbesondere im Osten des Marktgebietes sieht die Angebotssituation etwas besser aus, was eine Erklärung für den vermehrten Fortzug von der dicht besiedelten Rheinschiene ins ländliche Umland ist. Ein vergleichsweise hohes Angebot an Eigenheimen mit Preisen bis 400.000 Euro liegt vor allem in Morsbach und Windeck vor, wo im letzten Jahr noch jeweils etwa 100 Eigenheime dieser Preiskategorie angeboten wurden. In Orten wie Niederkassel, Hürth, Brühl, Odenthal oder Burscheid wurden hingegen jeweils nur zehn Eigenheime innerhalb eines Jahres für unter 400.000 Euro am Markt platziert.

Die Grafik auf dieser Seite zeigt, dass ein immer geringer werdendes Angebot auf eine stark gestiegene Nachfrage stößt. Die Nachfrage wird dabei anhand der sogenannten Hits/Monat ermittelt (nähere Erläuterung zu den Daten auf Seite 74). Es wird deutlich, dass das Interesse nach Eigentumswohnungen und Mietwohnungen im Marktgebiet der KSK-Immobilien seit 2013 kontinuierlich gewachsen ist, was bei stetig steigenden Zuzügen und Einwohnerzahlen nicht verwunderlich ist. In 2020 gab es zu Beginn der Coronapandemie trotz aller Unsicherheiten noch einmal einen deutlichen Schub bei der Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen, was den Veränderungswillen von einem Großteil der Bevölkerung in dieser Zeit widerspiegelt. Zwischen 2015 und 2020 hat sich die Nachfrage nach Wohnungen zum Kauf oder zur Miete mehr als verdoppelt – an dieser Stelle sei noch einmal erwähnt, dass sich das Angebot im gleichen Zeitraum verringert hat. In 2021 ist die Nachfrage in der zweiten Jahreshälfte wieder zurückgegangen und liegt nun in etwa auf dem Niveau von 2019. Damit ist die Nachfrageintensität weiterhin sehr hoch.

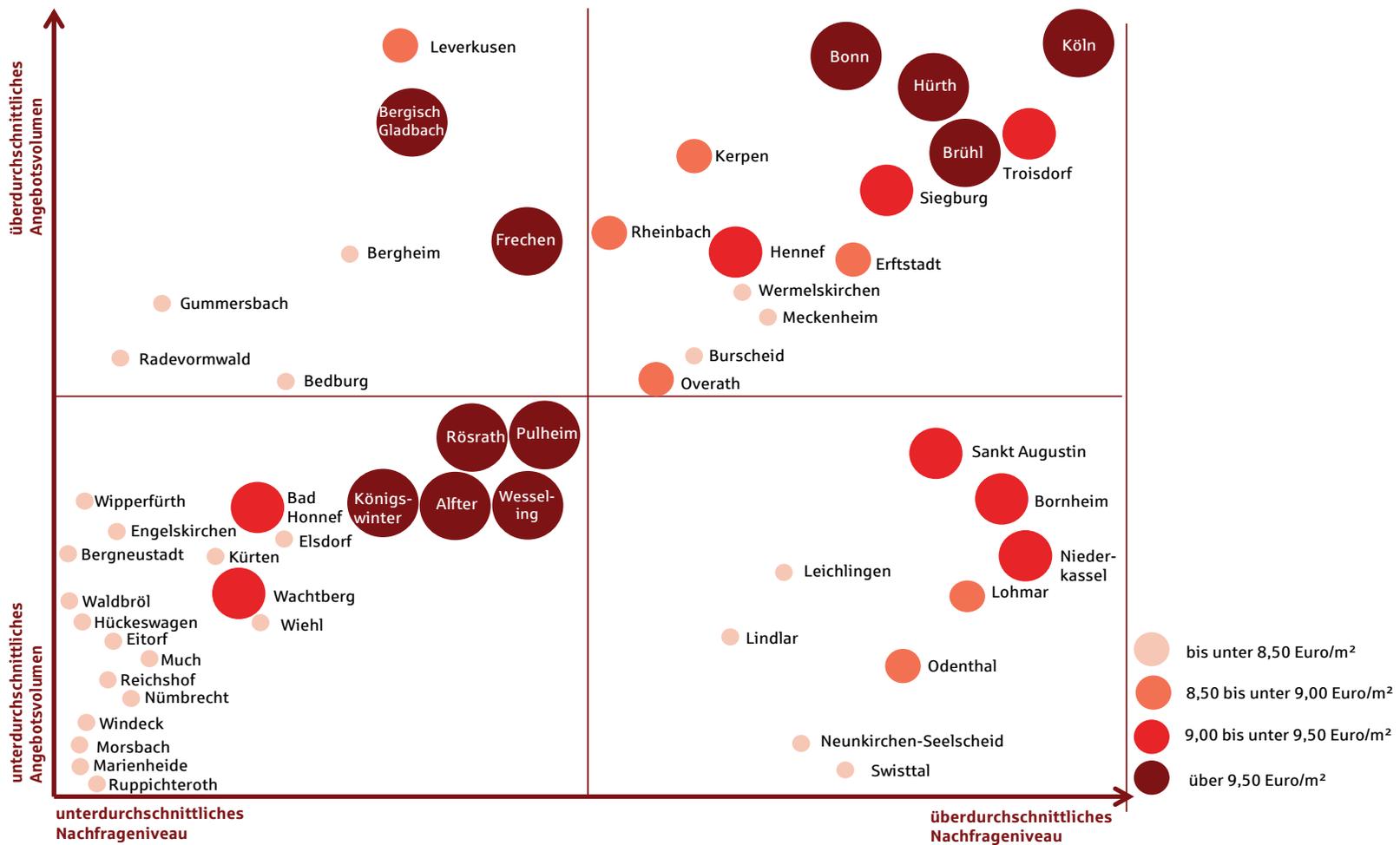
Besonders bemerkenswert ist der explosionsartige Anstieg der Nachfrage nach Eigenheimen im ersten Jahr der Coronapandemie. Im Zeitraum 2015 bis 2021 hat sich der Nachfragewert Hits/Monat mehr als vervierfacht. Die Coronapandemie hat eindeutig den Trend zum Eigenheim mit Garten verstärkt. Dadurch hat sich insbesondere in diesem Segment ein enormer Nachfrageüberhang angestaut, der zu Frustrationen und Verzweiflung bei den Nachfragern führt. Immobilien verschwinden bereits nach wenigen Stunden wieder aus den Immobilienportalen und es ist eine Schwierigkeit überhaupt einen begehrten Termin für eine Hausbesichtigung zu bekommen. Im 2. Halbjahr 2021 zeigt der Nachfrageindikator – wie bei den Eigentumswohnungen – einen Abfall des Kaufinteresses. Dies ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass ein Teil der Nachfrager die Immobiliensuche wieder eingestellt hat – entweder weil der Veränderungswille nach dem Rückgang der Coronaeinschränkungen wieder nachgelassen hat, oder aufgrund von Frustration bei der Suche nach einer passenden Immobilie. Ende 2021 lag die Nachfrage im Eigenheimsegment allerdings immer noch rund 40 Prozent über dem Wert von 2019.

Abb. 14: Nachfrageniveaus im KSK-Marktgebiet



Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Abb. 15: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage



Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Die Abbildung auf Seite 19 stellt beispielhaft für das Mietsegment Angebot und Nachfrage für die einzelnen Städte und Gemeinden in der Region gegenüber. Während Städte wie Köln, Bonn, Hürth, Troisdorf oder Siegburg ein vergleichsweise hohes Angebot sowie eine hohe Nachfrage vereinen und einen dynamischen Markt besitzen, sieht es in den Standorten im Oberbergischen Kreis ganz anders aus. Hier trifft eine unterdurchschnittliche Mietwohnungsnachfrage auf ein vergleichsweise moderates Angebot. In Odenthal, Lohmar, Niederkassel, Swisttal und Neunkirchen-Seelscheid wiederum ist das Nachfrageniveau hoch, das Angebot jedoch niedrig. An diesen Standorten dürften die Mieten in nächster Zeit besonders stark steigen.

Eine Aufteilung der Nachfrageniveaus in den einzelnen Räumen nach Mietpreis- und Wohnflächenklassen lässt noch differenziertere Ergebnisse zu, die auf die Zahlungsbereitschaft bzw. -fähigkeit sowie die gewünschten Wohnungsgrößen der Nachfrager hindeuten. Das Wissen über die Nachfragepräferenzen kann beispielsweise Bauträgern helfen, marktgerechte Wohnungsgrößen zu realisieren. Aber auch Kapitalanleger können dadurch erkennen, welche Immobilienarten sich besonders gut zu welchen Preisniveaus vermieten lassen.

Deutlich wird, wie viel stärker Mietwohnungen in Köln im Vergleich zum Umland und zu Bonn nachgefragt sind, wobei allerdings im hochpreisigen Segment die Unterschiede unter den Betrachtungsräumen geringer ausfallen als bei günstigen Mietwohnungen. Nicht verwunderlich ist, dass in allen Teilbereichen in der Region generell günstige Wohnungen mit Mieten unterhalb von 8,50 Euro/m² besonders stark nachgefragt sind. In dieser Preisklasse suchen mehr als doppelt so viele Nachfrager eine Wohnung als in der Preiskategorie über 10,50 Euro/m². Eine Ausnahme bildet der ländliche Raum, wo mit zunehmender Miethöhe die Nachfrage nur sehr geringfügig nachlässt.

Obwohl in Köln sehr viele Singlehaushalte leben und kleine Apartments unter 30 m² sehr gefragt sind, vereint sich die stärkste Nachfrage auf Mietwohnungen mit 60 bis 90 m². In Bonn und im suburbanen Raum ist dies ebenfalls eine beliebte Wohnungsgröße. Etwas anders sieht es im ländlichen Raum aus, wo größere Mietwohnungen mit 90 bis 120 m² am stärksten gefragt sind. Generell ist festzuhalten, dass die Nachfrage in allen Wohnflächenklassen aber auch Preisklassen sehr gut ist, sich die Vermietbarkeit in einzelnen Segmenten jedoch besonders gut darstellt.

Abb. 16: Nachfrageniveaus Bestandsmietwohnungen nach Preisklassen 2021

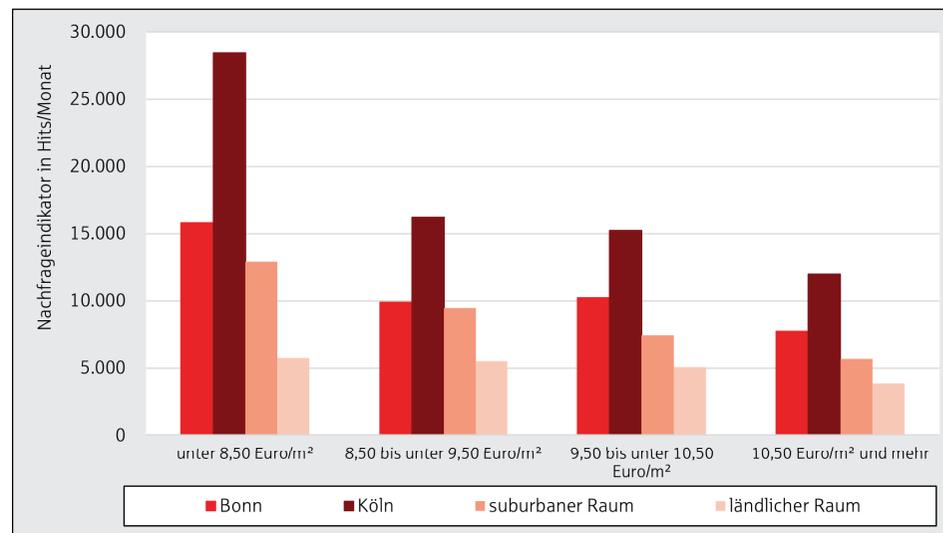
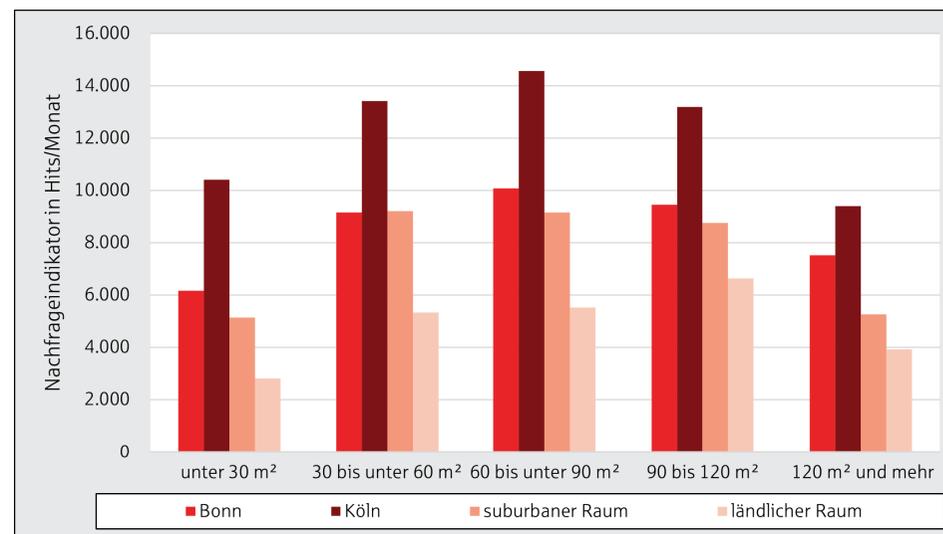


Abb. 17: Nachfrageniveaus Bestandsmietwohnungen nach Wohnungsgrößen 2021



Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

Die Auswertung zur Beliebtheit von Eigentumswohnungen nach Preisklassen ergibt für Bonn ein überraschendes Ergebnis. Nicht etwa preisgünstige Wohnungen zum Verkauf werden besonders stark nachgefragt (mangels Angebots in der Klasse unter 2.000 Euro/m² ist hier kein Wert angegeben), sondern Wohnungen mit einem gehobenen Preisniveau über 3.500 Euro/m² sind besonders begehrt. Es ist davon auszugehen, dass in Bonn mehr anspruchsvolle, kaufkräftige Nachfrager den Markt prägen als anderswo. In Köln wiederum werden mehr Kapitalanleger auf der Suche nach Wohnungen mit günstigen Einstiegspreisen unterwegs sein, was die hohe Nachfrage in der Preisklasse 2.000 bis 2.500 Euro/m² erklärt. Noch günstigere Wohnungen sind in Köln weniger nachgefragt, da in dieser Preisklasse vor allem Wohnungen in schwacher Lage und in Großwohnsiedlungen anzutreffen sind. Hervorzuheben ist außerdem, dass Wohnungen zu Preisen zwischen 3.000 und 3.500 Euro/m² im ländlichen und suburbanen Raum ähnlich stark nachgefragt sind, wie Objekte gleicher Preiskategorie in Bonn. Der Abstand zu Köln ist in diesem Segment ebenfalls gering. Es gibt im suburbanen Raum und sogar in ländlichen Lagen somit eine Akzeptanz gehobene Preisniveaus für gute Qualitäten zu zahlen.

Das Interesse für Eigenheime mit einem Angebotspreis unter 400.000 Euro ist in Köln und Bonn deutlich höher als die Nachfrage nach Häusern mit höheren Durchschnittspreisen. Wie auf Seite 18 bereits hergeleitet, kann sich eine Durchschnittsfamilie höhere Hauspreise in der Regel auch nicht leisten. Bei Angebotspreisen von über 500.000 Euro bricht die Nachfrage in Köln, Bonn sowie im suburbanen Raum allerdings nur um rund ein Drittel ein. Es sind damit immer noch sehr viele Nachfrager in dieser gehobenen Preiskategorie unterwegs, Werte von über 10.000 Hits/Monat pro Objekt sind Anzeichen eines deutlichen Nachfrageüberhangs. Anzeigen von hochpreisigen Eigentumswohnungen werden im Vergleich nur halb so häufig aufgerufen. Erkenntnisreich ist, dass Häuser mit Preisen über 700.000 Euro in Köln immer noch beliebter sind als günstige Häuser im ländlichen Bereich. Daraus lässt sich schließen, dass sehr kaufkräftige Haushalte lieber hochpreisige Immobilien in Köln kaufen, als Geld zu sparen und im Umland nach einem günstigeren Haus Ausschau zu halten. Die Nachfragewerte im ländlichen Raum zeigen außerdem, dass preisbewusste Nachfrager nicht unbedingt überwiegen. Häuser mit 600.000 bis 700.000 Euro Angebotspreis sind ähnlich stark nachgefragt wie günstige Objekte bis 400.000 Euro.

Abb. 18: Nachfrageniveaus Bestandseigentumswohnungen nach Preisklassen 2021

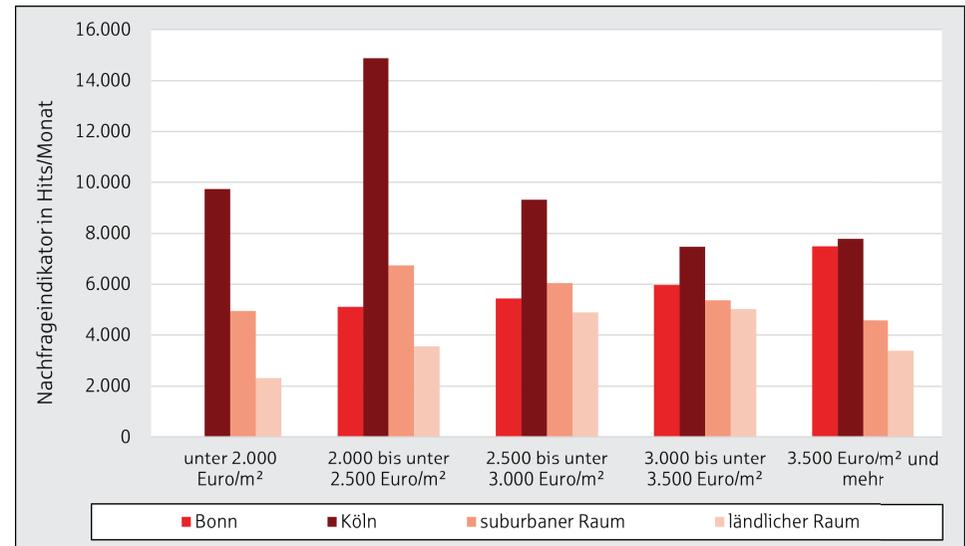
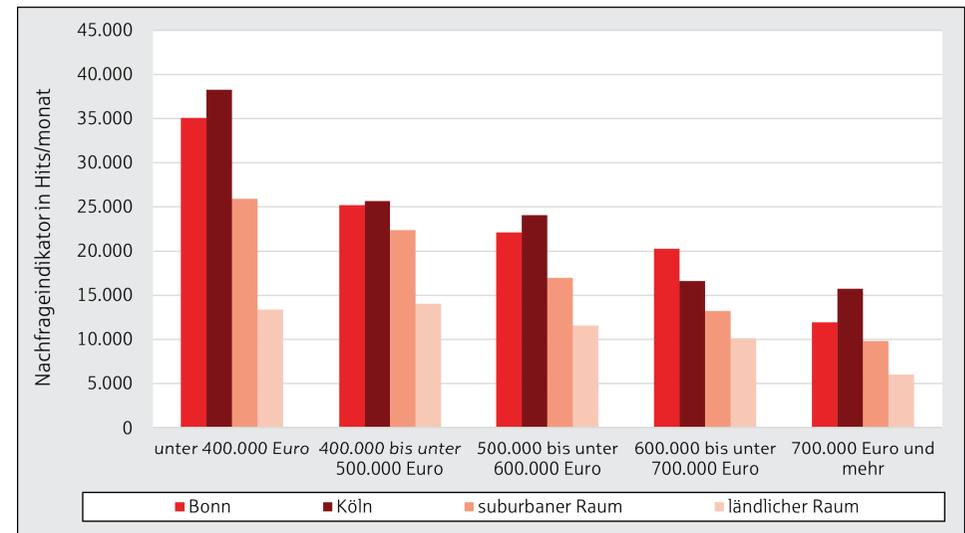


Abb. 19: Nachfrageniveaus Bestandseigenheime nach Preisklassen 2021



Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

Exkurs: Auswirkungen der Flutkatastrophe vom Juli 2021 auf Angebot und Nachfrage

Am 14. Juli 2021 hat eine verheerende Katastrophe unsere Region heimgesucht. Ein außerordentlich heftiges und langanhaltendes Starkregenereignis hat zu lokalen Überflutungen und Sturzfluten in mehreren Orten geführt. Die Flutkatastrophe hat viel Leid verursacht und es waren tragischerweise zahlreiche Todesfälle in unserer Region zu verzeichnen. Der Mutterkonzern der KSK-Immobilien, die Kreissparkasse Köln, hat umgehend eine Spende in Höhe von einer Million Euro für die von den Unwettern Geschädigten getätigt, außerdem wurden Sonderkreditprogramme für die betroffenen Menschen aufgelegt. In diesem Exkurs sollen allerdings nicht die bedauerlichen Schicksale der vielen Betroffenen und die emotionalen Schäden im Vordergrund stehen, stattdessen soll geklärt werden, inwiefern sich das historische Starkregenereignis auf den lokalen Immobilienmarkt ausgewirkt hat.

Zunächst ist festzuhalten, dass im gesamten Marktgebiet der KSK-Immobilien sehr viele Haushalte unmittelbar durch die starken Regenfälle am 14. Juli 2021 betroffen waren. Die Schadensbilder stellten sich kleinräumig allerdings sehr unterschiedlich dar. In einigen Straßenzügen sind lediglich Keller mit Wasser vollgelaufen und die Infrastruktur wurde kaum in Mitleidenschaft gezogen. Hier hat schon kurz nach dem Flutereignis kaum mehr etwas im Straßenbild an die Ereignisse erinnert. In anderen Bereichen wurden entlang von Bächen und Flüssen hingegen etliche Häuser durch die Sturzfluten so stark beschädigt, dass sie unbewohnbar wurden oder gar abgerissen werden mussten. In diesen besonders stark betroffenen Gebieten wurden außerdem Straßen, Brücken und Bahntrassen sowie weitere wichtige Infrastrukturen wie Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten, Spielplätze etc. umfassend beschädigt. Auch wenn von den Kommunen, den Anwohnenden sowie den unzähligen Helfenden viel geleistet wurde, sind noch heute in einigen Ortsteilen die massiven Schäden unübersehbar und viele Häuser weiterhin nicht bewohnbar.

Immobilien in der Flutregion sind trotz allem gefragt

Wir haben im Rahmen dieses Exkurses die besonders betroffenen Orte Ertstadt-Blessem, Ertstadt-Bliesheim, Swisttal-Heimerzheim, Rösrath-Hoffnungsthal sowie die Zentren von Rheinbach und Leichlingen näher untersucht, deren Attraktivität als Wohnlage

kurz- bis mittelfristig erheblich verringert war und zum Teil noch gemindert ist. Die Wohnqualität wurde über Monate u.a. durch geschlossene Geschäfte oder gesperrte Straßen reduziert. Dass dies nicht ohne Auswirkungen auf die kleinräumige Nachfrage nach Wohnimmobilien bleibt, ist anzunehmen. Vor allem da gerade in diesen Orten die Sorge vor erneuten Wasserschäden in der Zukunft besonders hoch ist. Die Auswertung von vorliegenden ImmoScout24-Angebotsdaten zeigt tatsächlich, dass die Nachfrage nach Eigenheimen in den stark betroffenen Gebieten vom 1. Halbjahr 2021 auf das 2. Halbjahr 2021 um 42,8 Prozent zurückgegangen ist. Allerdings ist auch in der Gesamtregion Köln/Bonn in diesem Zeitraum ein Rückgang der Nachfragerwerte um 33,8 Prozent zu beobachten. Eine Kausalität zwischen Flutereignis und Nachfragerückgang ist somit nicht zwingend gegeben. Erkenntnisreich ist der zusätzliche Blick auf das Mietsegment. Während im gesamten Marktgebiet die Mietwohnungsnachfrage nach dem Flutereignis im 2. Halbjahr 2021 geringfügig um 0,6 Prozent zurückgegangen ist, stieg die Nachfrage in den Flutgebieten um 10,3 Prozent an. Dies lässt sich dadurch erklären, dass viele Betroffene in der Region kurzfristig auf der Suche nach einer Mietwohnung waren, da sie aufgrund unbewohnbarer Häuser und Wohnungen obdachlos geworden sind.

Unsere Erfahrungen aus der Region decken sich mit den ermittelten Zahlen. Einen übermäßig starken Einbruch der Nachfrage konnten wir nicht feststellen. Es werden weder bestimmte Lagen komplett gemieden noch sind hochwassergeschädigte Immobilien unverkäuflich. Auch auswärtige Nachfrager hat die Flutkatastrophe nicht komplett abgeschreckt. Es ist vielmehr so, dass die Nachfrage nach Immobilien in den vom Unwetter betroffenen Gebieten weiter gut ist und wir bereits mehrere von der Flut betroffene Immobilien erfolgreich an neue Besitzer vermitteln konnten. Mehr als ein halbes Jahr nach dem Starkregenereignis merken wir im Verkaufsprozess zudem, dass die kritischen Rückfragen der Interessenten zu möglichen Flutschäden bei Immobilien nachgelassen haben.

Die erwartete Angebotsschwemme blieb aus

Auf Angebotsseite war zu befürchten, dass es in den besonders schwer betroffenen Gebieten aufgrund von finanziellen Notlagen der Eigentümer oder der Aufgabe beschädigter

Häuser zu einem starken Anstieg der Kaufangebote kommen könnte. Wir haben am Markt jedoch das Gegenteil beobachten können. In Rösrath, Swisttal oder Rheinbach kamen kaum neue Immobilien, ob beschädigt oder unbeschädigt, auf den Markt. Die uns vorliegenden Immobilienmarktdaten zeigen zwar ein um ca. 24 Prozent gestiegenes Angebotsvolumen im Eigenheimsegment in den besonders betroffenen Gebieten im 2. Halbjahr 2021, allerdings ist aufgrund der sehr geringen Datenmenge eine Repräsentativität dieser Auswertung nicht gewährleistet. Gespräche mit Notaren in den stark betroffenen Gebieten haben ergeben, dass nach der Flut nahezu keine Transaktionen stattgefunden haben. Die aktuellen Zahlen aus den Grundstücksmarktberichten bestätigen dies. Sie zeigen einen auffällig starken Rückgang der Beurkundungen in Rheinbach und Swisttal von 2020 auf 2021 um rund 40 bis 50 Prozent.

Für uns erscheint es plausibel, dass die meisten Betroffenen in den Wochen und Monaten nach der Katastrophe primär mit der Verarbeitung der Ereignisse, Aufräumarbeiten, der Suche nach Notunterkünften oder der Auseinandersetzung mit Behörden und Versicherungen beschäftigt waren und sich daher nicht vorrangig mit einem Wohnortwechsel und einem Verkauf ihrer Immobilie beschäftigt haben. Hinzu kommt die große Unsicherheit der Immobilienbesitzer, inwiefern stark betroffene Häuser überhaupt veräußerbar sind.

Aus vielen Gesprächen mit Betroffenen wissen wir, dass eine große Mehrheit ihre Immobilien – trotz aller Widrigkeiten – wieder aufbauen wollen und keine Absicht haben zu verkaufen. Positiv ist in diesem Zusammenhang, dass wichtige Infrastrukturen in den betroffenen Standorten schnell wieder hergerichtet werden konnten und den Bewohnern eine Perspektive geboten wird. Durch die staatlichen Hilfen sowie die hohe Spendenbereitschaft dürften zudem wenige Haushalte ernsthaft in eine finanzielle Notlage geraten sein, die sie zwingt ihre Immobilie zu verkaufen. Wir wissen jedoch auch von einigen Fällen, in denen Betroffene aufgrund traumatischer Erlebnisse einen raschen Verkauf ihrer Immobilie angestrebt haben. Für verkaufswillige Haushalte ergibt sich allerdings in dem sehr angespannten Markt das Problem eine bedarfsgerechte, alternative Unterkunft zu finden.

Aktuell sieht es so aus, dass verhältnismäßig wenige von der Flut beschädigte Immobilien in unserer Region am Markt angeboten werden, auch Bauträgern werden nur vereinzelt Grundstücke mit abrisssreifen Häusern angeboten. Zu einer Angebotsschwemme hat die Flutkatastrophe demnach nicht geführt. Wir erwarten allerdings, dass es angebotsseitig in einigen Monaten zu einer gewissen Belebung am Markt kommen wird, da wir einzelne Hausbesitzer kennen, die nach Beendigung von Renovierungsarbeiten in absehbarer Zeit verkaufen möchten.

Auch in dieser Krise zeigt sich der Immobilienmarkt wertstabil

Wissenschaftliche Studien über andere Katastrophenregionen (Rottal-Inn) sowie zu Starkregenereignissen in Dortmund und Berlin sind zu dem Ergebnis gekommen, dass es etwa sechs Monate nach prägenden Unwetterereignissen zu Preisabschlägen von ca. 10 bis 15 Prozent gekommen ist und die Angebotsdauer zugenommen hat. Allerdings haben sich die Preisabschläge mit zunehmendem Abstand zum Überschwemmungsereignis wieder abgeschwächt. Eine Art „Flutdemenz“ sorgte überall dafür, dass die Bevölkerung das Überschwemmungsrisiko relativ schnell wieder vergessen hat.

Unzweifelhaft ist, dass durch das Starkregenereignis die Folgen des Klimawandels nun stark im Bewusstsein der Nachfrager angekommen sind. Bei einigen Kapitalanlegern dürfte der Glaube an die Sicherheit des „Betongolds“ kurzfristig ins Wanken geraten sein. Wir erwarten daher, dass sich Bauherren und Eigentümer zukünftig verstärkt mit dem Schutz vor Starkregenereignissen auseinandersetzen werden. Lagen am Wasser werden zunehmend kritischer gesehen und die individuelle Vulnerabilität jeder Immobilie genauestens geprüft. In Einzelfällen werden die veränderten Bewertungsmaßstäbe zu preislichen Veränderungen führen, sinkende Immobilienpreise in ganzen Ortschaften erwarten wir jedoch nicht, dafür ist die skizzierte Nachfrage- und Angebotssituation zu stabil. Wie in anderen deutschen Flutgebieten ist zudem auch im Rheinland damit zu rechnen, dass die Bevölkerung mittelfristig die Überflutungsrisiken vergisst. Dies gilt jedoch nur unter der Annahme, dass sich ein solches Flutereignis unter dem Einfluss des Klimawandels in den nächsten Jahren nicht wiederholt.

4 KSK-Immobilien Wetterkarten

Auf den folgenden Seiten werden wie gewohnt für das gesamte Marktgebiet der KSK-Immobilien drei Wetterkarten präsentiert, die in differenzierter Form kleinräumig die Preisniveaus für Bestandseigentumswohnungen, für Bestandsmietwohnungen und für Bestandseigenheime darstellen. Für die Stadt Köln sowie für den Rhein-Erft-Kreis, den Rhein-Sieg-Kreis, den Rheinisch-Bergischen Kreis und den Oberbergischen Kreis sind zusätzlich jeweils drei separate Wetterkarten für die unterschiedlichen Segmente in die regionalen Preisreports ab Seite 40 eingebettet, die einen noch höheren Detailgrad besitzen.

Die KSK-Immobilien Wetterkarten zeigen, ähnlich einer Höhenschichten- oder Isobarenkarte, anschaulich die Preisunterschiede im Marktgebiet auf. Statt wie auf der Höhenschichtenkarte „Linien gleicher Höhe“ oder auf der Isobarenkarte „Linien gleichen Luftdrucks“ sind in den KSK-Immobilien Wetterkarten „Linien gleichen Preisniveaus“ abgebildet. Orte, an denen sich besonders viele Objekte mit hohen Angebotspreisen häufen, zeichnen sich durch eine dunkelrote Einfärbung aus. Dunkelgrau eingefärbte Bereiche deuten demgegenüber auf ein vergleichsweise niedriges Preisniveau hin. Der Vorteil der KSK-Immobilien Wetterkarten gegenüber herkömmlichen Darstellungen zu Preisniveaus innerhalb einer bestimmten Region ist, dass kleinräumige Preisunterschiede völlig unabhängig von administrativen Grenzen aufgezeigt werden können. Zudem können lokale Preishotspots innerhalb einer Stadt oder sogar innerhalb kleiner Gemeinden identifiziert werden.

Eigentumswohnungen

In Anbetracht der dargestellten Angebots- und Nachfragesituation im vorangegangenen Kapitel überrascht es nicht, dass die Wetterkarte für Bestandseigentumswohnungen entlang des Rheins sowie vor allem rund um die Millionenstadt Köln besonders hohe Angebotspreise zeigt. In einem weiträumigen Gebiet vom Kölner Norden bis hin zum Bonner Süden sind im Durchschnitt Quadratmeterpreise von über 3.650 Euro gängig. Mit zunehmendem Abstand zu diesem großen Preishotspot lassen die Preise nach, was vor allem in den ländlichen Gebieten im Osten auffällt. Es liegt ein Preisgefälle von zum Teil mehr als 1.000 Euro/m² innerhalb der Region vor. Hervorzuheben ist, dass sich das Hochpreisgebiet rund um Köln und Bonn innerhalb eines Jahres deutlich vergrößert hat. Westlich des Rheins zählen nun auch Erftstadt, Swisttal und Alfter zu den Hochpreislagen. Auf der rechten Rheinseite ist zum einen eine Ausweitung hochpreisiger Angebote im südöstlichen Stadtgebiet Kölns, den Rheinlagen von Königswinter und Bad Honnef sowie in Niederkassel zu erkennen. Beachtenswert ist weiterhin, dass sich ein lokales Hochpreisgebiet im

Bereich Overath/Odenthal gebildet hat. Hier – genauso wie in Leichlingen – sind nun überwiegend mehr als 3.650 Euro/m² für Bestandseigentumswohnungen zu zahlen.

Durch eine detailliertere Betrachtung können Besonderheiten identifiziert und die Heterogenität des Marktgebietes verdeutlicht werden. So fallen beispielsweise innerhalb des großen Hochpreisgebietes rund um Köln mehrere kleine Bereiche mit niedrigen Wohnungspreisen auf. In diesen Bereichen befinden sich weniger begehrte Wohnquartiere oder Straßenzüge, in denen ein erhöhtes Preisniveau schwieriger durchsetzbar ist, da beispielsweise eine unterdurchschnittliche Sozialstruktur oder städtebauliche Missstände vorherrschen. Dazu zählen unter anderem die Stadtteile Porz und Wahn in Köln sowie nahe der Bayer-Werke Wiesdorf und Manfort in Leverkusen. Auch in Teilen von Wesseling-Keldenich und Brühl-Vochem liegen die Preise deutlich unter dem Durchschnitt. Unübersehbar ist zudem das große Tiefpreisgebiet mit einem Zentrum über Bergheim. Das durchschnittliche Preisniveau wird hier sehr stark von zahlreichen Angeboten in den Wohnparks Ahe und Zieverich beeinflusst. Dabei handelt es sich um Großwohnanlagen aus den 1970er-Jahren mit hohen Verwaltungskosten und schwacher Sozialstruktur. Einzelne Wohnungen werden zu sehr niedrigen Preisen ab 600 Euro/m² angeboten. Abseits dieser Wohnparks liegen die Preise für Bestandswohnungen erheblich höher. Rund um Bonn finden sich günstige Wohnlagen in Meckenheim und Sankt Augustin-Mülldorf. Innerhalb Bonns liegt ein kleines Tiefpreisgebiet über dem Stadtteil Tannenbusch, der innerhalb Bonns zu den problematischen Wohnlagen zählt.

Im Osten des Marktgebietes ist ein gehobenes Preisniveau von im Durchschnitt über 3.450 Euro/m² mittlerweile bis in die Randgebiete des Rheinisch-Bergischen Kreises durchsetzbar. Der Trend zu naturnahen Lagen und die Zunahme von Heimarbeit wirkt sich sehr positiv auf das Bergische Land aus. Allerdings können große Teile des Oberbergischen Kreises weiterhin nur eingeschränkt von der Marktdynamik profitieren. Mehrere Tiefpreisgebiete liegen über Gummersbach, Bergneustadt, Wiehl, Waldbröl und Radevormwald. Von dem Nachfrageschub auf dem Land profitierten in jüngster Vergangenheit am stärksten Engelskirchen und Lindlar.

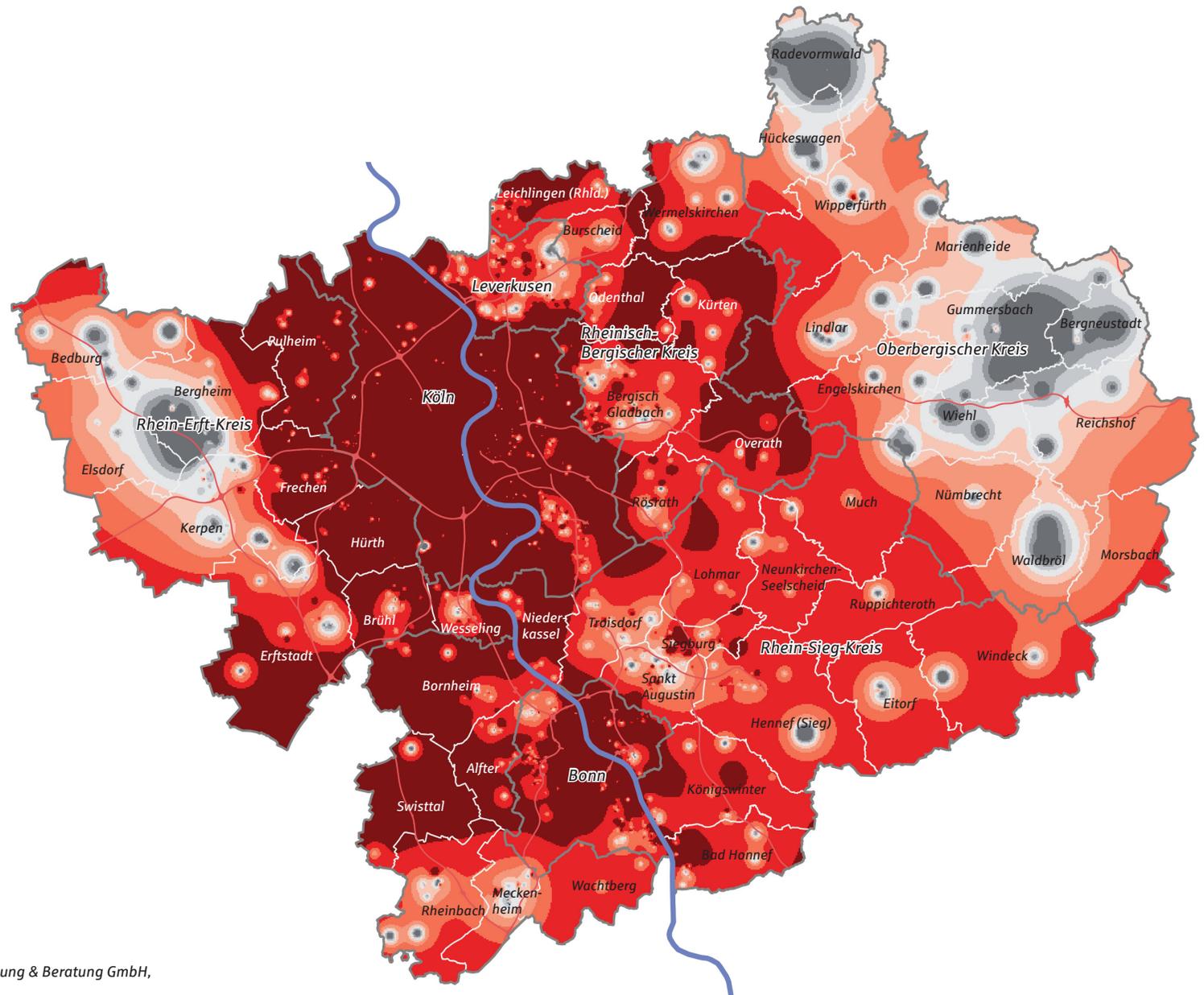


Abb. 20:
KSK-Immobilien Wetterkarte
im KSK-Marktgebiet –
Bestandseigentumswohnungen 2021

- Bis 2.250 €/m²
- 2.251 bis 2.450 €/m²
- 2.451 bis 2.650 €/m²
- 2.651 bis 2.850 €/m²
- 2.851 bis 3.050 €/m²
- 3.051 bis 3.250 €/m²
- 3.251 bis 3.450 €/m²
- 3.451 bis 3.650 €/m²
- 3.651 €/m² und mehr

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH,
eigene Berechnung und Darstellung

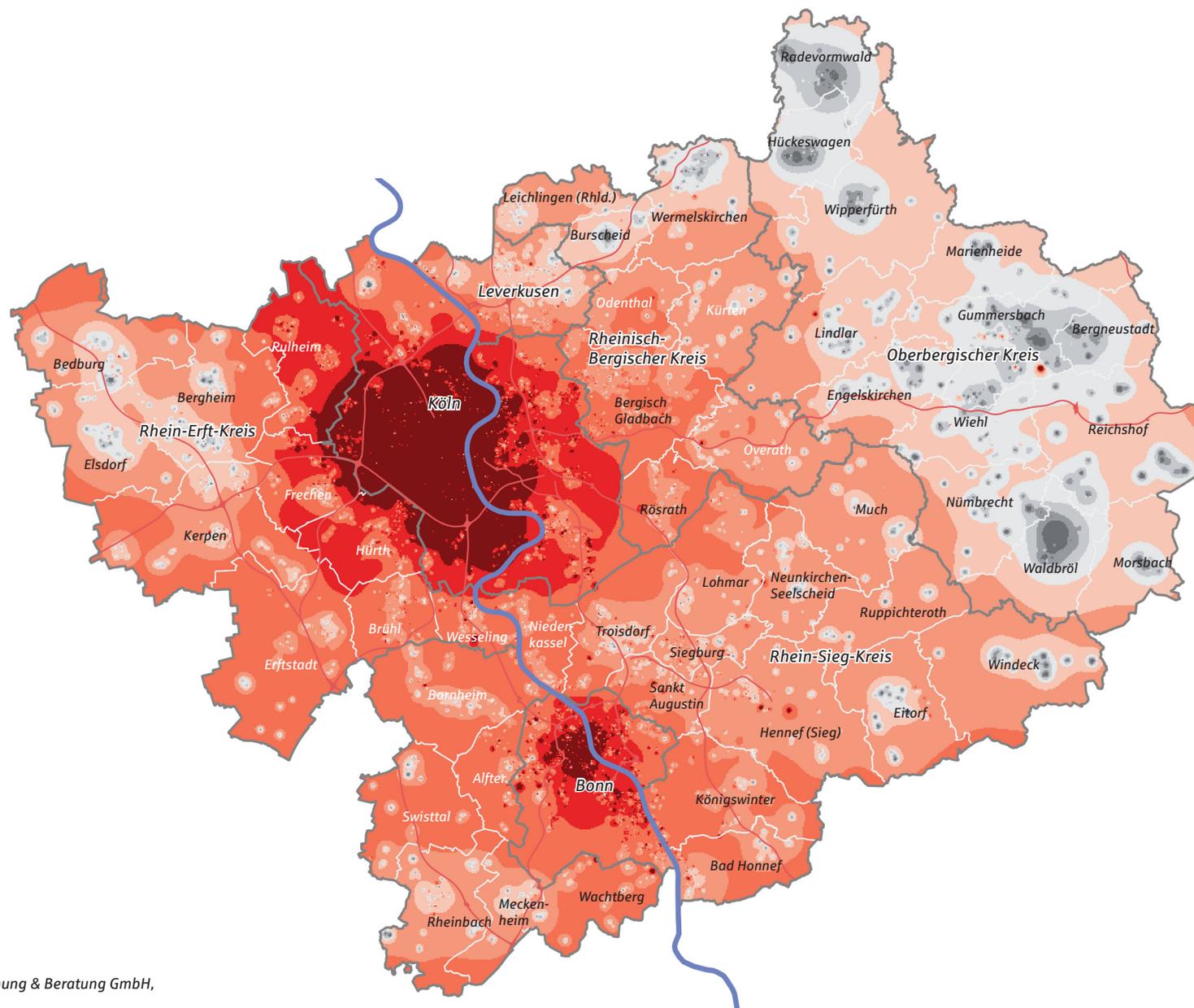


Abb. 21:
KSK-Immobilien Wetterkarte
im KSK-Marktgebiet –
Bestandsmietwohnungen 2021

- bis 6,25 €/m²
- 6,26 bis 7,00 €/m²
- 7,01 bis 7,75 €/m²
- 7,76 bis 8,50 €/m²
- 8,51 bis 9,25 €/m²
- 9,26 bis 10,00 €/m²
- 10,01 bis 10,75 €/m²
- 10,76 bis 11,50 €/m²
- 11,51 €/m² und mehr

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH,
eigene Berechnung und Darstellung

Mietwohnungen

Die Wetterkarte für Mietwohnungen zeigt im Vergleich zum Eigenheimsegment ein viel einheitlicheres Bild. In diesem Segment konzentrieren sich die hohen Mietpreisniveaus deutlich auf die Zentren von Köln und Bonn. Allerdings strahlt dabei nur Köln etwas ins Umland aus, während sich das kleine Hochpreisgebiet über Bonn sehr stark auf die zentralen Lagen fokussiert. Es zeigt sich, dass der Fokus der zahlungskräftigen Nachfrager im Mietsegment viel stärker auf urbanen Wohnlagen liegt. Demgegenüber scheint das Wohnen an den Rändern der Großstädte oder in den benachbarten Städten für die meisten Mieter weniger attraktiv zu sein, zumindest ist die Zahlungsbereitschaft dort deutlich niedriger. Eine Ausnahme bilden lediglich die Anrainer im Kölner Westen: Pulheim, Frechen und Hürth gelten als gute Alternativen zu den sehr hochpreisigen und begehrten Stadtteilen im Westen wie Lindenthal, Junkersdorf oder Sülz.

Während im Kölner Stadtgebiet mittlerweile in weiten Teilen im Durchschnitt mehr als 11,50 Euro/m² für eine Bestandsmietwohnung zu zahlen ist, ist das Preisniveau des Oberbergischen Kreises größtenteils noch moderat. Es liegt dort durchgehend unter 8,50 Euro/m², z.T. auch deutlich unter 7,00 Euro/m². Allerdings hat hier eine positive Entwicklung stattgefunden, sodass die Tiefpreisgebiete über Waldbröl, Gummersbach und Radevormwald immer weiter schrumpfen. Kleinere Tiefpreisgebiete sind weiterhin in Windeck oder Eitorf vorzufinden. Auch im Zentrum von Burscheid oder Elsdorf treten gehäuft Mietwohnungsangebote zu Preisen weit unter 8,50 Euro/m² auf. Ebenso ist Bergheim-Niederaußem wegen der Nachbarschaft zu einem großen Kohlekraftwerk preisgünstig.

Bei einer sehr genauen Betrachtung werden die Vorteile dieser Wetterkarte gegenüber konventionellen Kartendarstellungen ersichtlich. So können beispielsweise über diese Darstellung die unterschiedlichen Lagequalitäten bzw. die Mietpreisunterschiede innerhalb von Frechen abgelesen werden. Ein sehr kleiner Preishotspot ist über der begehrten Toplage Frechen-Königsdorf zu erkennen, wo Preise von über 11,50 Euro/m² im Bestand gut funktionieren. Das Frechener Zentrum, Bachem und Buschbell besitzen ebenfalls ein gutes Mietniveau. Östlich der Stadtmitte sind die Preise wiederum moderat, was dort der Nachbarschaft zu weitläufigen Gewerbeflächen geschuldet ist.

Eigenheime

Die Eigenheimpreise haben innerhalb eines Jahres einen enormen Schub gemacht und damit auf den sprunghaften Nachfrageanstieg reagiert. Als Reaktion auf die enorme Nachfrage und die sehr hohe Zahlungsbereitschaft der Kunden führt die KSK-Immobilien bei der Vermittlung von Eigenheimen immer häufiger Bieterverfahren oder Gebotsverfahren durch. Die Preissteigerungen lassen sich auch an der diesjährigen Wetterkarte für Bestandseigenheime ablesen, wenn man diese mit der Vorjahresversion vergleicht. So wurde beispielsweise die Obergrenze für die Ausweisung eines Hochpreisgebietes um 100.000 Euro auf 650.000 Euro angehoben. Trotzdem hat sich der lokale Preishotspot über Köln ausgeweitet und zwar auf weite Teile Pulheims, Frechen-Königsdorf sowie Bergisch Gladbach, Rösrath-Forsbach, Odenthal und Leichlingen. Dies sind die bevorzugten Wohnlagen der zahlungskräftigen Familienhaushalte, hier können Verkäufer mittlerweile Preise von deutlich mehr als 650.000 Euro erwarten.

Die Abhängigkeit des Immobilienpreises von der Nähe zu Köln und Bonn bleibt ersichtlich, was nur folgerichtig ist, wenn man die bereits dargestellten Sozial- und Bevölkerungsstrukturdaten aus Kapitel 1 gegenüberstellt und das sehr geringe Angebotsvolumen im 1. Speckgürtel rund um Köln und Bonn berücksichtigt. Anders als bei den Bestandseigentumswohnungen und Mietwohnungen zeigen sich im Eigenheimsegment jedoch viel mehr sehr kleine Hochpreisgebiete im 2. Speckgürtel und zum Teil auch im ländlichen Raum, die attraktive Eigenheimlagen wie zum Beispiel Kerpen-Sindorf, die Bornheimer Höhenlagen, Seelscheid, Leverkusen-Lützenkirchen oder Wermelskirchen-Tente markieren. Für hochwertige Einzelobjekte sind in diesen Lagen durchaus mehr als 650.000 Euro erzielbar.

Auswirkungen der Flutkatastrophe sind anhand der Wetterkarte nicht zu erkennen. Eine Häufung von preisgünstigen Immobilien in Rheinbach, Swisttal oder Erftstadt liegt nicht vor. Wie die Karte auf Seite 17 bereits verdeutlicht hat, gibt es noch gewisse Bereiche im Marktgebiet der KSK-Immobilien in denen preisbewusste Käufer fündig werden können. Diese liegen jedoch an den Rändern der Region, die Pendeldistanz in die Zentren von Köln und Bonn liegt hier bei mehr als 45 Minuten. Vor allem ganz im Südosten des Oberbergischen Kreises sowie ganz im Osten des Rhein-Sieg-Kreises befinden sich die Durchschnittspreise noch auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau – allen voran in Windeck, Morsbach und Bergneustadt. Radevormwald im Norden des Oberbergischen Kreises profitiert bereits von der Nähe zu Remscheid und Wuppertal.

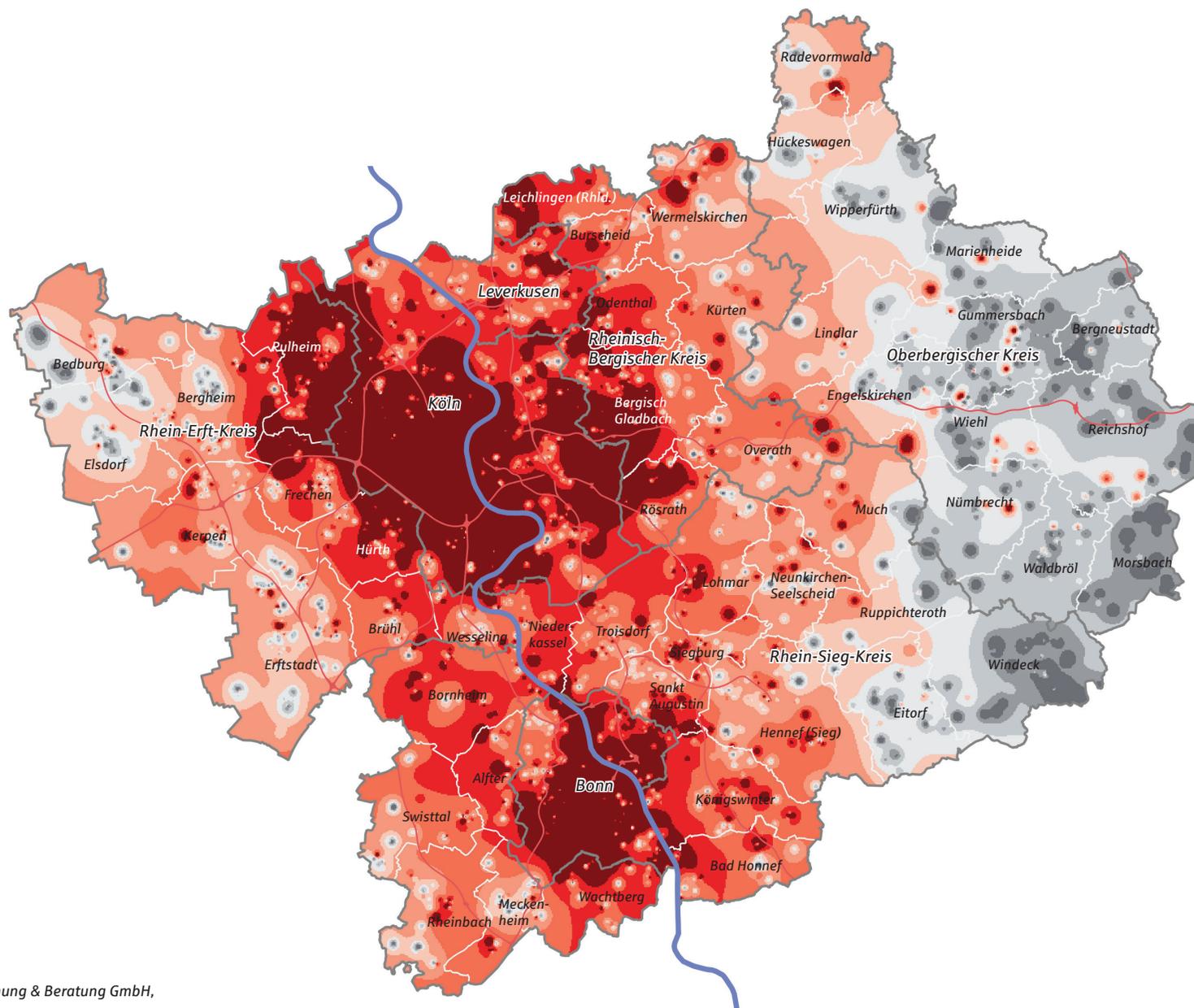


Abb. 22:
KSK-Immobilien Wetterkarte
im KSK-Marktgebiet –
Bestandseigenheime 2021

- bis 300.000 €
- 300.001 bis 350.000 €
- 350.001 bis 400.000 €
- 400.001 bis 450.000 €
- 450.001 bis 500.000 €
- 500.001 bis 550.000 €
- 550.001 bis 600.000 €
- 600.001 bis 650.000 €
- 650.001 € und mehr

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH,
eigene Berechnung und Darstellung



**Weil's um
Immobilien
geht.**

**Wir sind der
regionale Partner
für Ihr Projekt.**

Sie möchten ein größeres
Bauvorhaben finanzieren?
Dann sind Sie bei uns genau richtig.
Mit unserer langjährigen Erfahrung
und hervorragenden Marktexpertise
unterstützen wir Sie vom ersten Tag
an kompetent bei der Umsetzung
Ihres Projektes.

[ksk-koeln.de/immobilienkunden](https://www.ksk-koeln.de/immobilienkunden)

Weil's um mehr als Geld geht.



**Kreissparkasse
Köln**

5 Angebotspreisentwicklung im KSK-Marktgebiet

5.1 Eigentumswohnungen

Bereits vor einem Jahr haben wir geschildert, dass sich der Immobilienmarkt in der Region sehr krisensicher zeigt und ein negativer Einfluss der Coronapandemie auf die Preisentwicklung ausgeblieben ist. Nun belegen die aktuellen Zahlen für das Jahr 2021, dass die positive Marktdynamik bei Eigentumswohnungen auch im vergangenen Jahr ungebrochen stark angehalten hat. Es ist sogar so, dass der Preisanstieg pro Quartal in 2021 noch einmal zugenommen hat. Im Bestandsbereich ist in den letzten vier Quartalen über das gesamte Marktgebiet ein mittlerer Preisanstieg von rund 3,9 Prozent zu konstatieren. In den Vorjahren waren lediglich Werte von 3,0 bzw. 2,9 Prozent zu beobachten. Ende 2021 wurde im Bestandssegment beim mittleren Preisniveau die Grenze von 4.000 Euro/m² überschritten, Neubauwohnungen liegen im Durchschnitt sogar bei rund 5.450 Euro/m². Recht konstant zeigt sich der Preisunterschied zwischen Bestands- und Neubauobjekten. Über die vergangenen Jahre lagen die Preise für Neubauwohnungen stets zwischen 1.100 und 1.300 Euro/m² über denen für Bestandswohnungen.

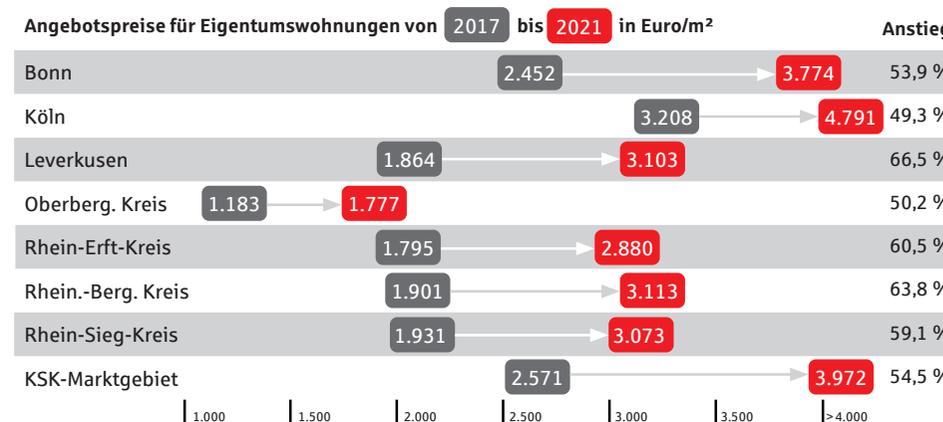
Abb. 23: Preisentwicklung von Eigentumswohnungen – Neubau und Bestand – im gesamten Marktgebiet der KSK-Immobilien



Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Die aktuell hohe Preisdynamik spiegelt sich auch bei den Preissprüngen in den vergangenen fünf Jahren wider. In einzelnen Teilbereichen wie dem Rhein-Erft-Kreis und dem Rheinisch-Bergischen Kreis ist das Kaufpreisniveau seit 2017 um mehr als 60 Prozent gestiegen. Das heißt, eine 80 m² große Standardwohnung hat im Rheinisch-Bergischen Kreis absolut betrachtet eine Wertsteigerung um etwa 100.000 Euro erfahren. Ein vergleichsweise niedriger Preissprung ist im Oberbergischen Kreis festzustellen, aber auch hier sind die Preise um rund 50 Prozent angestiegen. In der Stadt Köln liegt ebenfalls ein enormer Preissprung von etwa 3.200 auf 4.800 Euro/m² im Mittel vor, relativ betrachtet liegt die Preissteigerung allerdings nur bei etwa 49 Prozent, womit sich Köln am unteren Ende der Skala bewegt. Wir stellen fest, dass es in den bereits hochpreisigen Lagen langsam schwieriger wird, im gewohnt hohen Tempo immer weitere Preissteigerungen durchzusetzen. Dennoch ist auch hier ein Ende der Preissteigerung bei weitem noch nicht in Sicht.

Abb. 24: Preissprung von Eigentumswohnungen – Bestand



Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

5.2 Mietwohnungen

Ein etwas anderes Bild zeigt sich im Mietsegment. Zwar ist es auch hier noch nicht zu einer Trendumkehr gekommen, die Wachstumsdynamik hat mit dem 1. Quartal 2021 im Bestandssegment jedoch merklich abgenommen. Sind die Neuvertragsmieten im Jahr 2020 noch um rund 1,5 Prozent pro Quartal angestiegen, so lag der Vergleichswert in 2021 im Mittel nur noch bei 0,7 Prozent. Gerade Ende 2021 ist die Kurve deutlich abgeflacht. Die Durchschnittsmiete am Gesamtmarkt liegt aktuell bei 10,89 Euro/m² und damit 0,32 Euro/m² höher als vor einem Jahr. Das Neubausegment zeigt sich davon unbeeindruckt. Hier ist in 2021 ein stärkerer Mietpreisanstieg als im Vorjahr zu beobachten, absolut lag der Preisanstieg bei hohen 1,00 Euro/m². Neubauwohnungen sind somit im Verhältnis deutlich hochpreisiger geworden, was das Interesse nach hochwertigen, nachhaltigen Wohnformen in unserer Region widerspiegelt.

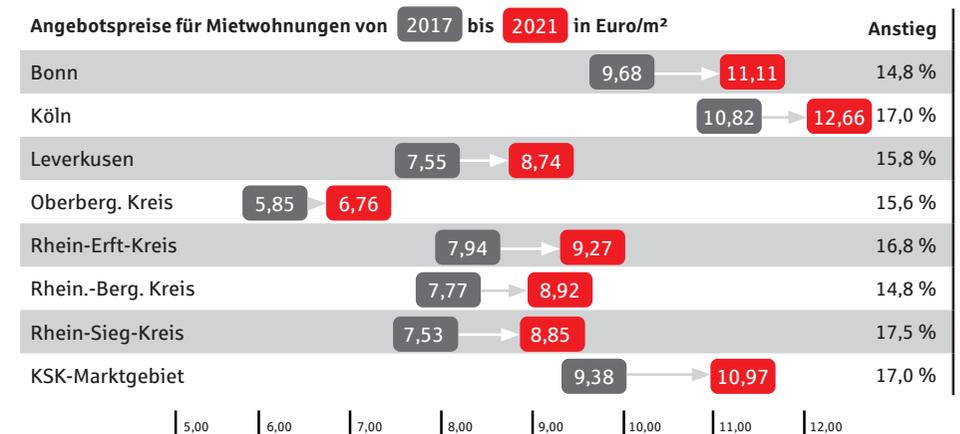
Abb. 25: Preisentwicklung von Mietwohnungen – Neubau und Bestand – im gesamten Marktgebiet der KSK-Immobilien



Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Im Vergleich der Kreise untereinander besitzt der Rhein-Sieg-Kreis den höchste Preissprung innerhalb des Marktgebietes. Mit 17,5 Prozent fällt das Wachstum allerdings deutlich geringer aus als bei den Bestandseigentumswohnungen, wo im selben Zeitraum seit 2017 ein Preissprung von 59,1 Prozent vorliegt. Bei der Gegenüberstellung der Zahlen aus dem Vorjahr mit den Werten in diesem Bericht zeigt sich, dass die Preisdynamik in fast allen Kreisen etwas nachgelassen hat. Einzig in Leverkusen sowie im Oberbergischen Kreis hat das Wachstum geringfügig zugelegt. Dies könnte ein Indiz dafür sein, dass viele Mieterhaushalte gezielt in günstigen Teilräumen nach einer bezahlbaren Mietwohnung suchen und dort die Mietpreise etwas stärker ansteigen lassen. Andererseits gehört auch das hochpreisige Köln mit einem Preissprung von 17,0 Prozent noch zu den Orten mit hoher Wachstumsdynamik im Zeitraum 2017 bis 2021. Neben den Mietern mit Budgetrestriktionen gibt es in Köln zusätzlich noch genug andere Nachfrager, die bereit sind und die Möglichkeit haben für urbane Toplagen Bestandsmieten von 12,50 Euro/m² und mehr zu zahlen.

Abb. 26: Preissprung von Mietwohnungen – Bestand



Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

5.3 Eigenheime

Im Eigenheimsegment ist die Nachfrage in den letzten Jahren am stärksten angestiegen, das Angebot bewegt sich hingegen auf einem sehr niedrigen Niveau. In der Folge sind in diesem Segment aktuell die höchsten Preissteigerungsraten in der Region feststellbar, wobei allerdings das Tempo des Wachstums im 2. Halbjahr 2021 deutlich zurückgegangen ist. Das könnte ein Anzeichen dafür sein, dass der Markt langsam an Grenzen stößt. Preissteigerungen um 19.000 Euro pro Objekt pro Quartal bzw. rund 4,5 Prozent alle drei Monate, wie in der Zeit direkt nach Beginn der Coronakrise, werden wir in Zukunft unserer Einschätzung nach nicht mehr erleben. Zumal die steigenden Hypothekenzinsen einen Dämpfer für die Preisentwicklung darstellen dürften. Hervorzuheben ist der rückläufige Abstand zwischen den Preisen für Bestands- und Neubauobjekte sowie das vergleichsweise moderate Wachstum im Neubausegment. Dies dürfte dem geschuldet sein, dass Neubauhäuser immer häufiger mit einfacher Ausstattung angeboten werden, um die Gesamtpreise im Verkaufsprozess klein halten zu können (kein Keller, kleiner Garten, ohne Bodenbeläge etc.).

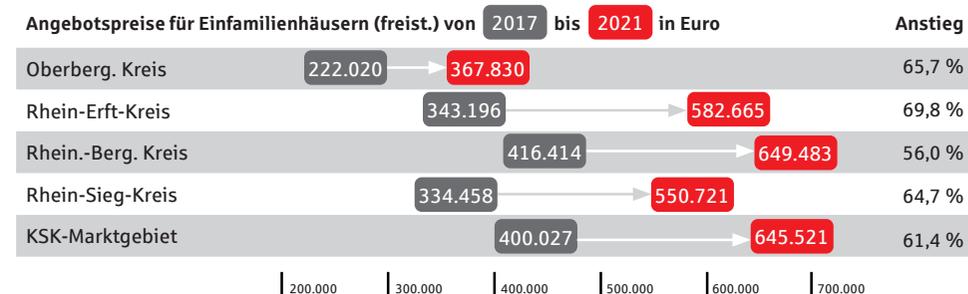
Abb. 27: Preisentwicklung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern – Neubau und Bestand – im gesamten Marktgebiet der KSK-Immobilien



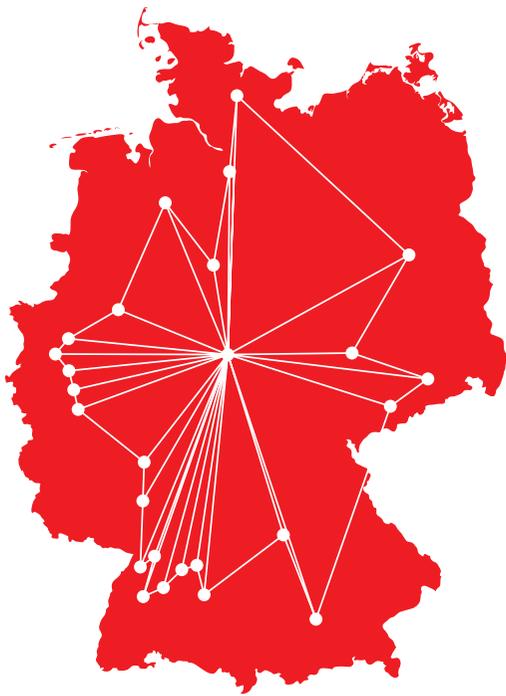
Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Da in Köln, Bonn und Leverkusen jedes Jahr nur sehr wenige freistehende Eigenheime den Besitzer wechseln, wurden in der untenstehenden Abbildung nur die Preissprünge für die vier Kreise im Geschäftsgebiet ermittelt. Die Preissprünge seit 2017 sind sowohl relativ als auch absolut betrachtet enorm. Da die Preissteigerungsrate aktuell etwas abflacht, ist derzeit ein sehr guter Zeitpunkt ein Eigenheim zu verkaufen und die hohen Wertzuwächse der jüngsten Vergangenheit mitzunehmen. Der Rhein-Erft-Kreis, der Rhein-Sieg-Kreis sowie der Oberbergische Kreis liegen mit einem Preissprung von 65 bis 70 Prozent an der Spitze. Während im Oberbergischen die Hauspreise um rund 145.000 Euro angestiegen sind, liegt im Rhein-Erft-Kreis im Durchschnitt sogar ein Preisanstieg von etwa 240.000 Euro vor. Im eigentlich beliebten Rheinisch-Bergischen Kreis ist das relative Wachstum etwas niedriger, aber auch hier dürfen sich Eigenheimbesitzer über einen mittleren Wertzuwachs von 233.000 Euro freuen.

Abb. 28: Preissprung von freistehenden Eigenheimen – Bestand



Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung



Teil des starken DAVE-Netzwerks.

Der Deutsche Anlage-Immobilien Verbund (DAVE) ist ein Zusammenschluss von 12 renommierten, überwiegend inhabergeführten Unternehmen, die zusammen rund 600 Mitarbeiter beschäftigen. Jedes Unternehmen ist seit vielen Jahren im Bereich der Immobilienberatung und -vermittlung aktiv und Platzhirsch in seiner Region.

Zu den DAVE-Kunden zählen institutionelle Anleger, Projektentwickler, Bauträger, Family Offices und Erbgemeinschaften ebenso wie Privatpersonen.

KSK-Immobilien auch überregional bestens vernetzt.

Als Kooperationspartner im Maklernetzwerk DAVE arbeiten wir an 21 Immobilienstandorten in Deutschland erfolgreich mit anderen erfahrenen Unternehmen zusammen, um unseren Kunden bei Verkaufsprozessen bundesweit die beste Leistung bieten zu können. Über das Netzwerk können wir zudem Käufern Angebote aus anderen deutschen Core-Märkten sowie diverser Potenzialstandorte präsentieren.



KSK-Immobilien

6 Entwicklungen am Investmentmarkt

In einer Zeit, in der gefühlt eine Krise der nächsten folgt und die Märkte dementsprechend von Unsicherheiten geprägt sind, sehen viele private Geldanleger sowie auch institutionelle Investoren im regionalen Immobilienmarkt weiterhin einen stabilen Hafen. Mit hoher Liquidität und der Sorge vor Verwahrntgelten im Hinterkopf fragen die Investoren ungebrochen stark Wohn- und Gewerbeimmobilien nach. Eine große Herausforderung für die Kaufinteressenten ist es dabei, Zugriff auf neue Immobilien zu bekommen, da der Markt seit Jahren ein geringes Angebotsvolumen in nahezu allen Assetklassen aufweist. Die Flüchtlings-, Brexit- oder Coronakrise haben dem lokalen Immobilienmarkt in den letzten Jahren nicht geschadet. Der Glaube an und das Vertrauen in das „Betongold“ sind weiter hoch. Wir erwarten, dass die neuste Krise in der Ukraine ebenfalls nicht zu einer Trendumkehr am Markt führen, sondern stattdessen die Nachfrage auf einem hohen Niveau bleiben wird.

Hinsichtlich der Nachfragetrends seit Beginn der Coronakrise sehen wir uns in unseren Prognosen aus den letzten Jahren bestätigt. Wohnimmobilien sind bei den meisten Kapitalanlegern weiterhin die beliebteste Assetklasse. Vor allem vermögende Privatpersonen bevorzugen diese Nutzungsform und suchen verstärkt nach kleineren Objekten mit überschaubarem Volumen bis ca. 5,0 Mio. Euro. Die Renditeerwartung hat beim Kauf von Mehrfamilienhäusern zuletzt noch einmal etwas nachgelassen, d.h. die Multiplikatoren sind in der gesamten Region angestiegen. Wie die Tabelle auf dieser Seite sowie die nebenstehende Karte verdeutlichen, werden vor allem in Köln und Bonn hohe Vervielfältiger gezahlt, der Abstand zu den Toplagen im direkten Umfeld von Köln ist allerdings nicht sehr groß. In der Spitze hebt sich Köln mit einem Verkaufspreisfaktor von bis zu 35,0 für Bestandsobjekte wiederum deutlich von allen anderen Standorten ab. Gleichzeitig können jedoch auch innerhalb der Domstadt noch vergleichsweise gute Renditen erzielt werden, dafür müssen Käufer jedoch in Objekte in B-Lagen wie Höhenhaus, Buchforst oder Höhenberg investieren.

Die dargestellten Multiplikatoren für Bestandsmehrfamilienhäuser in den unterschiedlichen Lagen in unserer Region entsprechen insgesamt gut den individuellen Risikoprofilen der jeweiligen Standorte. So besitzt beispielsweise Hürth mit besten Wachstumsperspektiven einen sehr hohen Multiplikator. Im ländlich gelegenen Morsbach oder Reichshof, die von demografischem Wandel und Bevölkerungsrückgang geprägt sind, wechseln Investmentobjekte hingegen bereits zum 13,0- bis 14,0-fachen der Jahresnettokaltniete die Besitzer. Vergleichsweise hohe Renditen im Verhältnis zu den guten fundamentalen

Rahmenbedingungen sind noch in Städten wie Leichlingen, Overath oder Sankt Augustin zu erzielen. Allerdings sind auch hier Angebote Mangelware, sodass sich gerade bei kleineren Investmentobjekten die Kaufinteressenten oftmals gegenseitig überbieten und die Preise hochtreiben.

Der Blick auf andere Assetklassen zeigt, dass sich das Bürosegment – allen Unkenrufen zum Trotz – sehr stabil entwickelt. Allerdings legen die Käufer hier nun viel mehr Wert auf Nutzerstruktur und Vertragslaufzeiten. Bei älteren Objekten mit größeren Leerständen agieren die Käufer vorsichtiger, die Zahlungsbereitschaft für solche Immobilien hat nachgelassen. Als sehr beliebte Alternative zu Wohn- und Büroimmobilien hat sich bei Investoren jüngst das Logistiksegment entwickelt, welches sich durch stark steigende Mieten und einen hohen Flächenbedarf auszeichnet und auch an Standorten am Rande der Region gut funktioniert. Bei Spitzenfaktoren von bis zu 24,0 für moderne Hallenflächen können Investoren aber auch hier immer seltener mit Renditen über 5 Prozent rechnen.

Tab. 2: Multiplikatoren für Bestandsmehrfamilienhäuser in mittlerer Lage

Städte und Gemeinden	Von	Bis	Häufigster Wert
Köln	19	35	26
Bonn	19	30	25
Bergisch Gladbach, Frechen, Hürth, Pulheim	19	29	24-25
Bad Honnef, Bergisch Gladbach, Brühl, Erftstadt, Kerpen, Niederkassel, Siegburg, Troisdorf, Wesseling	17	26	21-23
Alfter, Bedburg, Bergheim, Bornheim, Hennef, Königswinter, Leichlingen, Leverkusen, Overath, Rheinbach, Rösrath, Sankt Augustin, Wachtberg	16	25	19-20
Burscheid, Eisdorf, Gummersbach, Kürten, Lindlar, Meckenheim, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Swisttal, Wachtberg, Wermelskirchen	14	23	17-18
Eitorf, Engelskirchen, Hückeswagen, Marienheide, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth, Waldbröl, Wiehl, Windeck, Wipperfürth	12	20	15-16
Bergneustadt, Morsbach, Nümbrecht, Radevormwald, Reichshof	12	17	13-14

Quelle: KSK-Immobilien, eigene Darstellung

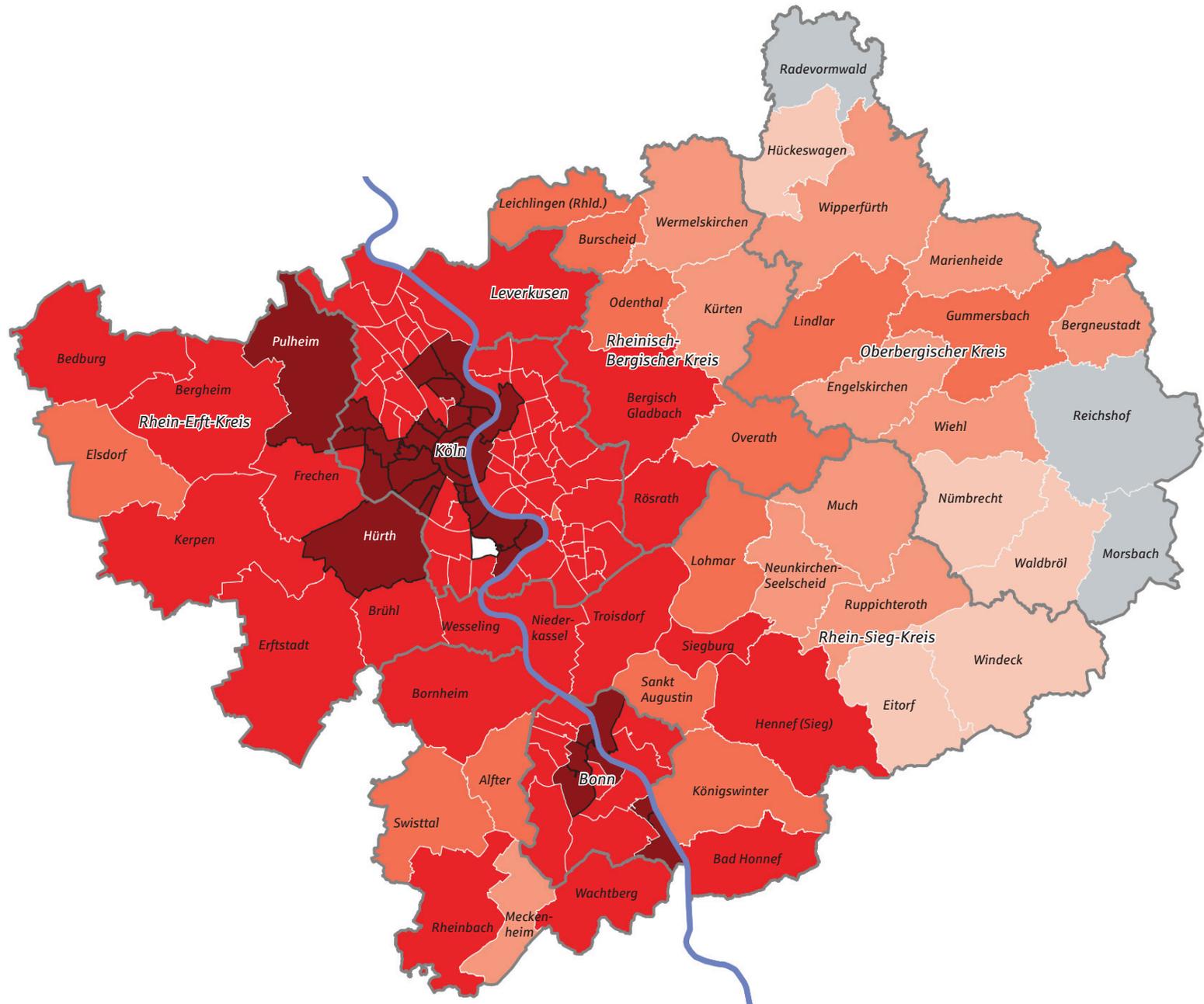


Abb. 29:
Multiplikatoren im Marktgebiet
der KSK-Immobilien 2022

- bis 13
- 14 bis 15
- 16 bis 17
- 18 bis 19
- 20 bis 24
- ab 25
- keine Angabe

Quelle: KSK-Immobilien, eigene Darstellung

Besonders stark nachgefragte Assetklassen sind aktuell außerdem altengerechte Wohnformen und Sozialimmobilien. Die steigende Nachfrage erklärt sich dadurch, dass institutionelle Investoren bei ihrer Entscheidungsfindung zunehmend Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigen. Eine der drei Säulen des nachhaltigen Investierens wird von sozialen Faktoren gebildet, die zwei weiteren Säulen sind Umwelt und Governance (ethisch-verantwortungsvolle Unternehmensführung).

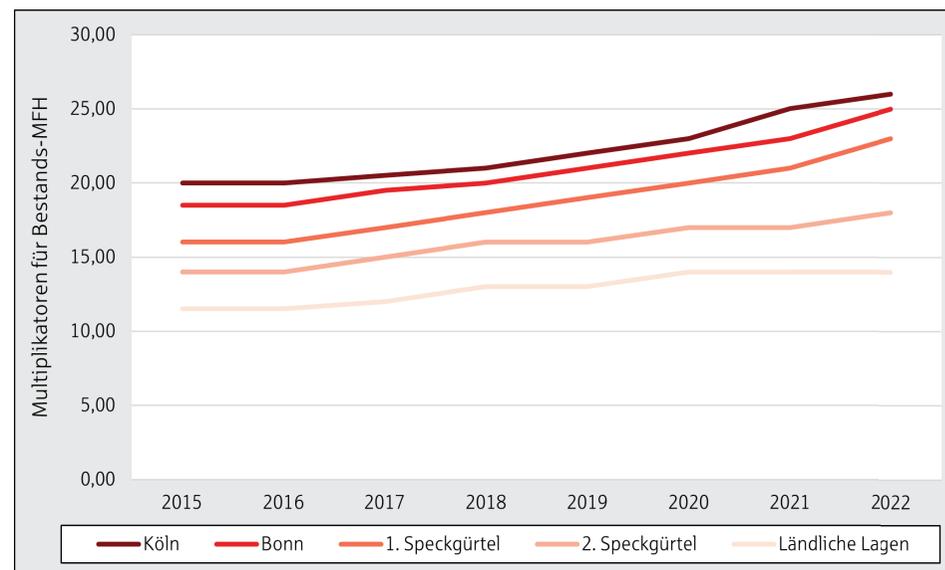
Noch viel stärker als auf die sozialen Faktoren achten Investoren derzeit auf die Auswirkungen ihres Investments auf die Umwelt. Der Megatrend Klimawandel scheint nun endlich im Bewusstsein aller angekommen zu sein, wozu sicherlich die steigenden Preise für Öl und Gas sowie die Abhängigkeit von Rohstoffimporten beigetragen haben. Die Investoren bewerten ungedämmte Objekte mit Ölheizung mittlerweile kritischer und fokussieren sich auf ökologisch nachhaltige und bestenfalls zertifizierte Immobilien. Gebäude mit regenerativer Energieerzeugung bieten den großen Vorteil, dass bei ihnen die Nebenkostenbelastung für die Mieter stabil gehalten werden kann und Spielräume für die Steigerung der Kaltmieten bestehen bleiben. Das sorgt für eine hohe Wertstabilität.

Nicht nur institutionelle Investoren, auch private Kapitalanleger sollten sich mit dem nachhaltigen Investieren und vor allem der Berücksichtigung von Umweltkriterien auseinandersetzen und ihr Portfolio einer Prüfung unterziehen. Denn der Druck auf den Gebäudesektor als großer CO₂-Emittent steigt stetig. Es ist mittlerweile keine Frage mehr ob, sondern nur noch mit welchen Mitteln eine Emissionsminderung herbeigeführt werden soll. Da die Klimaziele im Gebäudesektor in 2021 verfehlt wurden, ist mit weiteren Veränderungen bei Bauvorschriften und Gesetzen zu rechnen. Das Wirtschafts- und Klimaschutzministerium strebt u.a. eine Solardachpflicht und bei Neubauten einen verpflichtenden Effizienzhaus-40-Standard bis 2025 an. Zudem sollen bis 2030 50 Prozent der Wärme im Gebäudesektor aus erneuerbaren Energien erzeugt werden. Mit welchen Mitteln die unterschiedlichen Maßnahmen konkret gefördert werden sollen, wird aktuell ausgearbeitet, sodass Investoren derzeit keine Planungssicherheit haben. Zu erwarten sind jedoch neue Vorschriften für Neubauten sowie eine Sanierungsoffensive für Bestandsobjekte.

Wie die Abbildung auf dieser Seite zeigt, steigen die Multiplikatoren für Wohnimmobilien vor allem in Köln, Bonn sowie deren 1. Speckgürteln seit Jahren stetig an. Eine wichtige Frage mit Blick auf die steigenden Hypothekenzinsen ist, ob dies auch in 2022 so weitergeht, denn die gestiegenen Finanzierungskosten sorgen bereits jetzt dafür, dass Projekte mit viel Fremdkapitaleinsatz neu bewertet werden. Treibender Faktor für den Zinsauf-

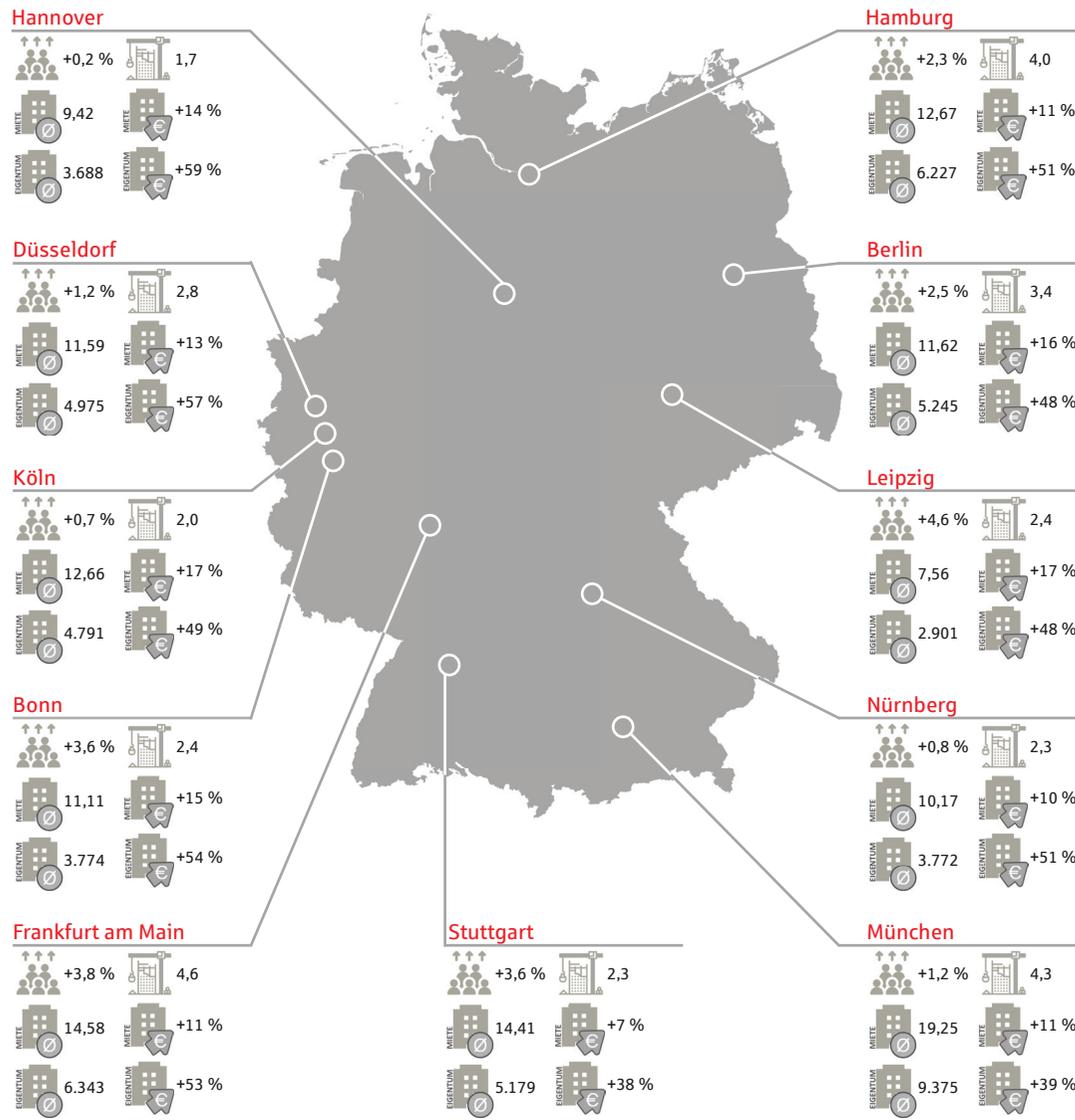
schwung in den ersten Wochen des Jahres 2022 waren die Inflation sowie die Entscheidung der deutschen Finanzaufsichtsbehörde BaFin die Banken zu einer strengeren Risikoversorgung zu drängen. Experten, wie der Chefvolkswirt der Kreissparkasse Köln Carsten Wesselmann, sehen angesichts der unsicheren geopolitischen Lage kurzfristige Prognosen mit hohen Unsicherheiten belegt. Die EZB hat allerdings bereits eine Normalisierung der Geldpolitik eingeläutet, sodass zum Jahreswechsel 2022/2023 eine erste Erhöhung des Leitzinses als wahrscheinlich angesehen wird. Für die 10-jährige Bundesanleihe ist bis Jahresende eine Erhöhung der Rendite um 0,5 Prozent zu erwarten. Da die Rendite der Bundesanleihe ein wichtiger Faktor für die Höhe des Baugeldes ist, sollten die Finanzierungen für Investoren damit im Jahresverlauf geringfügig teurer werden und die Zahlungsbereitschaft beim Immobilienkauf einen Dämpfer bekommen. Wir erwarten daher im laufenden Jahr nur noch geringfügige Steigerungen der Multiplikatoren.

Abb. 30: Entwicklung der Multiplikatoren



Quelle: KSK-Immobilien, eigene Darstellung

Abb. 31: Ausgewählte Kennziffern deutscher Metropolen



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

Deutsche Metropolen im Vergleich

Die Miet- und Kaufpreise für Bestandsobjekte sind im vergangenen Jahr in nahezu allen großen Städten in Deutschland gestiegen. Allerdings ist im Mietsegment zu erkennen, dass die Dynamik etwas abgenommen hat. Eine unterdurchschnittliche Preisentwicklung zwischen 2017 und 2021 ist in Frankfurt, Hamburg, Nürnberg und Stuttgart festzustellen. Köln besitzt hingegen zusammen mit Leipzig und Berlin in den letzten Jahren ein überdurchschnittliches Mietwachstum. Für Investoren bieten letztgenannte Standorte demnach gute Perspektiven. Auffällig ist in Köln noch das geringe Bauvolumen. In Frankfurt, München und Hamburg werden im Verhältnis zur Einwohnerzahl doppelt so viele neue Wohnungen errichtet, allerdings steigen die Einwohnerzahlen dort auch deutlich stärker an. Während die Angebotsausweitung an anderen Standorten das Mietwachstum etwas ausbremst, ist dies für Köln, aber auch für Bonn, nicht zu erwarten.

Die Kaufpreise für Bestandswohnungen sind in Köln im Vergleich zu allen anderen Big-Seven-Städten unterdurchschnittlich. Vor allem in München, Frankfurt und Hamburg müssen Investoren deutlich höhere Kaufpreise zahlen als in Köln. Festzuhalten ist somit, dass Köln im Metropolenvergleich ein geringes Verkaufspreisniveau jedoch ein mittleres Mietpreisniveau besitzt und somit für Kapitalanleger eine hohe Attraktivität besitzt. Bei der Preisentwicklung hält Köln Schritt mit den anderen Metropolen. Am stärksten haben sich die Verkaufspreise für Bestandswohnungen jedoch in den letzten Jahren in Düsseldorf entwickelt.

Legende



Erfolg in starken Partnerschaften

PARETO GmbH
Neumarkt 8-10
50667 Köln



Tel.: 0221-399810
Email: info@pareto-koeln.de

www.pareto-koeln.de



„ambiante Lengsdorf“ unterwegs und realisiert innerhalb dieses Projektes in Bonn-Lengsdorf gut 2.530 Quadratmeter Wohnraum in 18 Wohnungen, fünf Reihenhäusern in Innenhoflage und einem Townhaus (Visualisierung rechts oben).

Eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen entsteht zurzeit in Siegburg: Das Kaiser Carré (Visualisierungen Mitte links und rechts). Im Stadtzentrum wird bis 2024 ein Ensemble mit Gewerbeflächen, Wohneinheiten und Tiefgarage entstehen. Bauherrin des Kaiser Carrés ist die Muttergesellschaft der PARETO, die Kreissparkasse Köln.

Wie stets ist die Kreissparkasse Köln auch bei diesem Projekt Garant dafür, dass PARETO-Projekte effizient, sicher und professionell finanziert werden.

Die PARETO GmbH ist seit 22 Jahren der Projektentwickler der Kreissparkasse Köln. Die beiden Geschäftsführer Martin Koll und Thomas Köppinger und ihr Team arbeiten mit Freude und Engagement an der Realisierung der verschiedenen Projekte.

Die Projekte decken dabei das weite Spektrum ab, in dem die PARETO aktiv ist: Planung und Realisierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Revitalisierung größerer Areale und Erschließung neuer Baulandflächen.

In der Region Köln/Bonn tragen mittlerweile über 30 Immobilien-Ensembles die Handschrift der PARETO.

Wie eine größere Baulanderschließung vor den Toren Kölns, in Wesseling-Keldenich (Foto rechts unten): In den vergangenen Monaten ging das Wohnquartier „Eichholz“ in den Endausbau. Auf rund 175.000 Quadratmetern Nettobauland entstand Wohnraum für rund 1.400 Menschen.

Die PARETO hat hier in einer Projektgesellschaft gemeinsam mit der Stadt Wesseling gezeigt, wie innerhalb weniger Jahre ein neues Stadtviertel geschaffen werden kann, das vor allem für junge Familien den Traum von Wohneigentum in Nähe der wachsenden Städte Bonn und Köln möglich macht.

Im Premiumwohnsegment ist die PARETO gemeinsam mit ihrem Partner SEDOS aus Rheinbach aktuell mit



Insgesamt hat PARETO seit Firmengründung bereits Hunderttausende Quadratmeter Bauland erschlossen, Wohn- und Gewerbeimmobilien verwirklicht, Kommunen beraten und bei ihren Immobilienprojekten unterstützt, schwierige Ensembles mit denkmalgeschützten Bereichen in engen, innerstädtischen Arealen frist- und kostengerecht fertiggestellt, Preise und Auszeichnungen für die Gebäude bekommen.

Maßgeschneiderte, auf die jeweilige Lage und die späteren Nutzer zugeschnittene Immobilien bleiben der Anspruch der PARETO GmbH – gerne in Kooperation mit Partnern aus der Region.

Dabei handelt PARETO als regional verwurzelt Unternehmen im Bewusstsein einer besonderen Verantwortung für die Menschen, Städte und Kommunen im Tätigkeitsgebiet des Unternehmens. Oft im Verbund mit starken Partnern – Politik und Verwaltung, externen Projektentwicklern, Investoren oder Bauträgern - und stets nach dem Motto

„In der Region. Für die Region“.

Und genau so soll es weiter gehen. Auch in Zukunft wird es mit der PARETO GmbH keine Projekte von der Stange geben.



©Visualisierung - Projektgesellschaft Leinssdorf mbH



©Foto: PARETO



©Visualisierung - schürtenarchitekten

7 Regionale Preisreports

7.1 Preisreport Köln



*Preissteigerung bei Bestands-
eigentumswohnungen pro
Jahr: 9,9 %*



*Mittlerer Kaufpreis
für Neubau-ETW:
6.607 Euro/m²*



*Durchschnittliche Miete
für eine Neubauwohnung:
15,58 Euro/m²*

Im vergangenen Jahr haben wir an dieser Stelle berichtet, dass trotz der Coronapandemie und dem damit im Zusammenhang stehenden veränderten Nachfrageverhalten der Kölner Markt weiterhin ein stark angespannter Wohnungsmarkt ist und die Immobilienpreise ungebrochen stark ansteigen. Seitdem hat sich gezeigt, dass die Coronakrise mit etwas Verzögerung doch ihre Spuren am Kölner Immobilienmarkt hinterlassen hat – allerdings nur in einzelnen Segmenten. Von einer Trendumkehr im großen Stil kann weiterhin keine Rede sein.

Auffällig ist vor allem, dass nach einer jahrelangen positiven Entwicklung der Anstieg der Bestandsmieten bei einer Neuvermietung fast komplett zum Erliegen gekommen ist, wie die Abbildung auf Seite 45 zeigt. Seit Ende 2020 verharrt die mittlere Bestandsmiete für die Gesamtstadt Köln bei etwa 12,75 Euro/m². Augenscheinlich hatte die verringerte Mobilität im Zuge der Coronapandemie Auswirkungen auf das Vermietungsgeschehen. Da insbesondere junge, ungebundene Menschen, die zur Hauptzielgruppe im Mietsegment zählen, weniger stark nach Köln zugewandert sind, dürfte der sehr hohe Nachfragedruck etwas zurückgegangen sein. Nicht zuletzt wegen der deutlich unterdurchschnittlichen Bautätigkeit bleibt Köln jedoch ein sehr angespannter Mietwohnungsmarkt. Durch die Aufnahme von Geflüchteten aus der Ukraine ist zu erwarten, dass der Mietmarkt nun temporär wieder eine deutliche Belebung erfahren wird. Dies dürfte sich zeitverzögert auch in den Durchschnittsmieten für die Stadt widerspiegeln.

Die Coronapandemie hat einen zweiten Trend verstärkt, der in Köln in abgeschwächter Form ebenfalls für auffällige Marktdaten sorgt. So hat der Wunsch nach mehr Wohnfläche und dem Wohnen im Grünen vor allem bei Familien stark zugenommen. Eigenheime in

naturnaher Umgebung sind in Köln allerdings nur sehr schwer zu finden, zudem sind für sehr viele Familienhaushalte die Immobilienpreise in Köln längst nicht mehr erschwinglich. In der Folge hat sich die Eigenheimnachfrage zu einem großen Teil ins Kölner Umland verlagert. Anhand der Preisentwicklung im Eigenheimsegment zeigt sich, dass die Durchschnittspreise in Köln weiter deutlich ansteigen, eine höhere Preisdynamik ist jedoch mittlerweile außerhalb Kölns zu beobachten. So liegt das jährliche Wachstum der Angebotspreise von freistehenden Eigenheimen im Rhein-Erft-Kreis mittlerweile bei 14,4 Prozent und in Köln „nur“ bei 9,9 Prozent.

Mit Blick auf die einzelnen Kölner Stadtteile zeigt sich, dass sehr hohe Preisniveaus nach wie vor im Stadtzentrum sowie in den Lagen westlich und südlich des Zentrums vorzufinden sind. Das Preisgefälle zwischen dem Zentrum und den Lagen auf der rechten Rheinseite ist enorm, lediglich im Eigenheimsegment gibt es kleine Hochpreisgebiete im rechtsrheinischen in Dellbrück und Rath-Heumar. Hervorzuheben sind zudem die Trendviertel Poll, Westhoven und Alt-Mülheim entlang des Rheins. Im Kölner Westen haben in jüngster Vergangenheit Bickendorf, Vogelsang und Ossendorf eine sehr positive Entwicklung durchgemacht.

Eigentumswohnungen

Mit einer hohen Stabilität steigen die Preise für Bestands- sowie Neubauwohnungen in Köln weiter an, wie die Abbildung auf Seite 45 zeigt. Im Bestandssegment liegt das jährliche Preiswachstum bei 9,9 Prozent, was dazu führt, dass in den guten Lagen im Kölner Süden und Westen der Durchschnittspreis inzwischen oberhalb von 4.700 Euro/m² liegt. In der Innenstadt kostet eine Bestandswohnung im Mittel gar mehr als 6.300 Euro/m² und damit etwa 700 Euro/m² mehr als noch vor einem Jahr. Im exklusiven Preissegment werden Preise von mehr als 10.000 Euro/m² immer geläufiger, die im Bestandsbereich zum Beispiel in Rodenkirchen oder im Stadtzentrum aufgerufen werden. Höchstpreise von rund 15.000 Euro/m² werden im Krankenhaus im Rheinauhafen erzielt. Die Bezirke Porz und Kalk besitzen innerhalb der Stadt die höchsten Wachstumsraten, zählen allerdings mit einem Durchschnittspreis von etwa 3.600 bzw. 3.700 Euro/m² weiterhin zu den günstigsten Wohnlagen in Köln.

Das Preisgefälle zwischen rechts- und linksrheinischen Lagen ist auch im Neubausegment deutlich zu erkennen. Während in den Bezirken Mülheim und Kalk Neubauwohnungen noch für unter 5.000 Euro/m² veräußert werden, sind im Linksrheinischen Preise oberhalb von 6.500 Euro/m² gängig. In sehr guten Lagen wie Lindenthal werden im Durchschnitt mehr als 8.000 Euro/m² aufgerufen.

Mietwohnungen

Die Preisdynamik im Bestandssegment hat in allen Kölner Lagen nachgelassen, nicht nur in den urbanen, sehr begehrten Szenestadtteilen, wo die Nachfrage besonders stark von jungen Haushalten – wie zum Beispiel Studierenden, Auszubildenden oder Berufsanfängern – geprägt ist. Ein Rückgang der Durchschnittsmiete ist allerdings in keinem Stadtbezirk festzustellen.

Hervorzuheben ist, dass trotz der Coronabeschränkungen der letzten Jahre Kleinstwohnungen mit unter 30 m² Wohnfläche weiter sehr begehrt und in diesem Teilsegment besonders hohe Kaltmieten durchsetzbar sind. Im Stadtzentrum können für eine Bestandswohnung im Durchschnitt rund 18,00 Euro/m² aufgerufen werden, in anderen begehrten Lagen wie Ehrenfeld und Lindenthal sind es im Durchschnitt rund 16,50 Euro/m². Bei den Neubauten werden für hochwertig ausgestattete und möblierte Apartments im Durchschnitt mehr als 23,50 Euro/m² aufgerufen und in der Spitze sogar bis zu 37,55 Euro/m². Die Unterteilung der Angebotsmieten nach Wohnflächenklassen zeigt außerdem, dass in den Bezirken Innenstadt, Lindenthal und Rodenkirchen auch für große Mietwohnungen mit mehr als 120 m² Wohnfläche überdurchschnittlich hohe Mieten durchsetzbar sind. In diesen Lagen konzentriert sich die Nachfrage der sehr kaufkräftigen Mieterhaushalte mit hohen Qualitätsansprüchen, für die Gesamtmieten jenseits der 2.000 Euro/Monat kein Hindernis darstellen. In Lagen wie Porz, Kalk aber auch Ehrenfeld stellt es sich anders dar. Hier ist für große Wohnungen keine überdurchschnittlich hohe Kaltmiete gängig, das Mieterklientel hat andere Prioritäten.

Eine Häufung von Mietwohnungsangeboten im günstigen Preissegment unter 10,00 Euro/m² ist im Kölner Norden, in den Stadtteilen Chorweiler, Seeberg und Lindweiler sowie in Roggendorf-Thenhoven zu konstatieren. Zudem fiel das Wachstum der Neuvermietungsflächen in diesem Bereich in den letzten Jahren am niedrigsten aus. Der Stadtteil Chorweiler wird trotz aller Bemühungen der GAG Immobilien AG weiter mit einer schwachen Sozialstruktur und unattraktiven Großwohnblöcken in Verbindung gesetzt und von vielen Haushalten trotz der attraktiven Mietniveaus gemieden. In den Hochhäusern sind Wohnungen mit rund 60 m² Wohnfläche bereits für unter 7,00 Euro/m² Kaltmiete zu haben. In anderen Großwohnsiedlungen wie z.B. in Finkenberg werden einzelne Wohnungen bereits ab 5,75 Euro/m² angeboten. Am anderen Ende der Preisskala stehen hochpreisige Neubauten in Lindenthal oder der Innenstadt. So zum Beispiel in der Peter-von-Fliesteden-Straße nahe dem Stadtwald, wo im vergangenen Jahr bis zu 30,00 Euro/m² für Neubauwohnungen verlangt wurden.

Eigenheime

Die Eigenheimpreise steigen in Köln weiter an, in allen untersuchten Bezirken sind deutliche Preissprünge auszumachen. Der mittlere Preis für ein mindestens fünf Jahre altes Reihenhaus liegt in Köln inzwischen bei ca. 634.000 Euro und damit etwa 86.000 Euro höher als noch vor einem Jahr. In den mittleren bis guten Kölner Lagen liegen die Durchschnittspreise inzwischen weit oberhalb von 650.000 Euro. Zu diesen Hochpreislagen zählen alle innenstadtnahen Bereiche sowie der komplette Kölner Westen und Südwesten. Auch Dellbrück und Rath-Heumar auf der rechten Rheinseite besitzen überdurchschnittlich hohe Preise. Im Bezirk Lindenthal sind für Reihenhäuser im Bestand mittlerweile sogar rund 830.000 Euro zu zahlen und nicht selten werden für großzügige Häuser mit mehr als 150 m² Wohnfläche mehr als 1 Mio. Euro verlangt.

Zu Preisen unter 500.000 Euro sind nur noch sehr selten und in wenigen Teilsegmenten Immobilien zu finden. So liegt der Durchschnittspreis für mindestens 30 Jahre alte Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Chorweiler oder Kalk bei rund 470.000 bis 480.000 Euro. Käufer müssen bei diesen Häusern aus den 1960er- und 1970er-Jahren allerdings zusätzliche Investitionskosten für die Renovierung einkalkulieren. Zudem sollten Haushalte, die in dieser Preiskategorie suchen, offen gegenüber Lagenachteilen sein.

Bei freistehenden Eigenheimen ist das Angebot besonders gering, hervorzuheben ist in diesem Segment außerdem die hohe Preisspreizung innerhalb der Stadt. In den Spitzensegmenten Lindenthal und Rodenkirchen sind die Mittelwerte im vergangenen Jahr noch einmal deutlich angestiegen, sodass die Verkaufspreise hier nun im Mittel bei rund 1,5 Mio. Euro liegen. Die Preise für großzügige Häuser im Stadtteil Hahnwald, in der Siedlung Egelspfad oder in Marienburg liegen oftmals sogar bei mehr als 2,5 Mio. Euro. Demgegenüber werden freistehende Häuser im Stadtbezirk Porz oder in Mülheim im Mittel bereits für unter 700.000 Euro gehandelt. In diesen preissensiblen Lagen ist es deutlich schwieriger, Käufer mit gehobener Kaufkraft zu finden, da diese grundsätzlich anspruchsvoll sind und im Zweifel lieber auf bessere Standorte im Umkreis von Köln ausweichen, als viel Geld in ein Haus in einfacher Lage zu investieren. Ein ähnliches Nachfrageverhalten lässt sich im Neubau bei Eigenheimen mit sehr kleinen Gärten, nicht idealer Grundrisskonzeption und einfacher Ausstattung beobachten, die trotzdem für mehr als 650.000 Euro angeboten werden. Bei solchen Investitionssummen sind die Nachfrager in der Regel nicht sehr kompromissbereit und weichen lieber in andere Lagen oder Segmente aus.

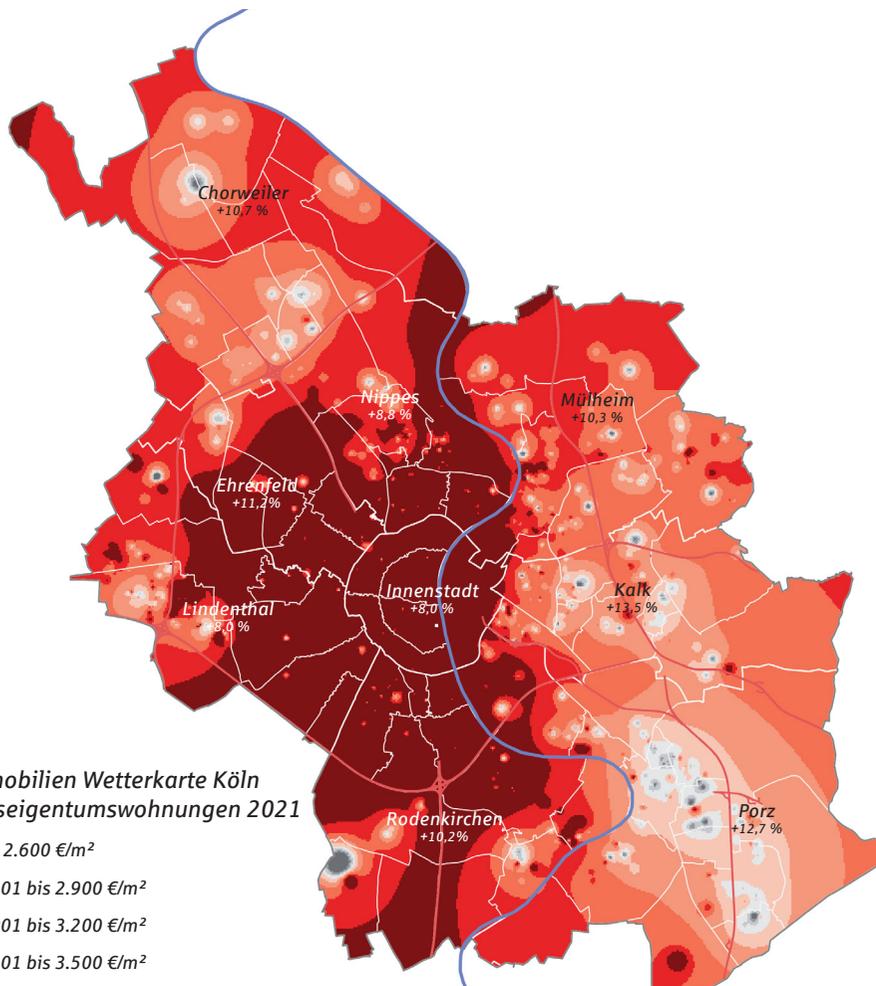


Abb. 32:
KSK-Immobilien Wetterkarte Köln
Bestandseigentumswohnungen 2021

- bis 2.600 €/m²
- 2.601 bis 2.900 €/m²
- 2.901 bis 3.200 €/m²
- 3.201 bis 3.500 €/m²
- 3.501 bis 3.800 €/m²
- 3.801 bis 4.100 €/m²
- 4.101 bis 4.400 €/m²
- 4.401 bis 4.700 €/m²
- 4.701 €/m² und mehr

Prozentuale Angabe: mittlere jährliche Preisentwicklung über die Jahre 2018 bis 2021 (Gesamtstadt: +9,9%)

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

Tab. 3: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in €/m² nach Wohnflächenklassen

Stadtbezirk	bis 30 m ²		bis 60 m ²		bis 90 m ²		bis 120 m ²		ab 120 m ²		gesamt		Preisspitzen	
	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau
Chorweiler	---	---	3.265	---	3.611	---	3.847	---	---	---	3.602	---	4.583	---
Ehrenfeld	4.817	---	5.015	6.786	4.960	6.651	5.224	6.421	5.314	6.503	5.020	6.603	8.346	7.687
Innenstadt	6.678	---	6.189	6.774	5.974	6.771	6.467	---	7.030	---	6.329	6.656	15.591	9.581
Kalk	4.053	---	3.645	---	3.747	5.229	3.806	4.383	3.254	---	3.720	4.959	5.848	6.009
Lindenthal	6.038	---	4.875	8.042	4.717	7.526	4.662	8.261	4.517	8.653	4.819	8.084	8.768	11.691
Mülheim	4.644	---	3.986	---	4.147	---	3.757	---	4.385	---	4.079	4.692	7.381	---
Nippes	4.994	---	5.162	---	4.653	---	4.925	5.499	4.876	---	4.863	5.844	8.139	6.604
Porz	3.832	---	3.541	---	3.486	---	3.807	---	---	---	3.584	---	6.813	---
Rodenkirchen	5.401	---	4.588	---	4.784	5.997	5.617	---	6.114	---	5.028	6.662	11.339	10.340
Köln	5.539	---	4.809	7.323	4.492	6.284	4.907	6.423	5.554	6.975	4.791	6.607	15.591	11.691

Tab. 4: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in €/m² nach Baujahresklassen

Stadtbezirk	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2016	2017 bis heute	gesamt
	Chorweiler	---	---	3.610	3.547	3.933	---	---
Ehrenfeld	6.593	5.506	4.762	4.387	5.435	5.878	6.603	5.477
Innenstadt	6.858	6.432	6.080	6.154	6.306	7.312	6.656	6.341
Kalk	4.173	---	3.745	3.369	3.552	4.458	4.959	3.851
Lindenthal	5.928	5.506	5.415	4.298	5.066	5.720	8.084	5.190
Mülheim	4.920	---	4.052	3.846	4.209	4.585	4.692	4.090
Nippes	5.986	4.536	4.731	4.660	5.056	5.415	5.844	4.892
Porz	---	---	3.695	3.313	3.976	4.005	---	3.596
Rodenkirchen	---	5.391	4.973	4.535	5.201	6.074	6.662	5.156
Köln	6.104	5.262	4.795	4.270	4.890	5.688	6.607	4.940

Bestand Neubau --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

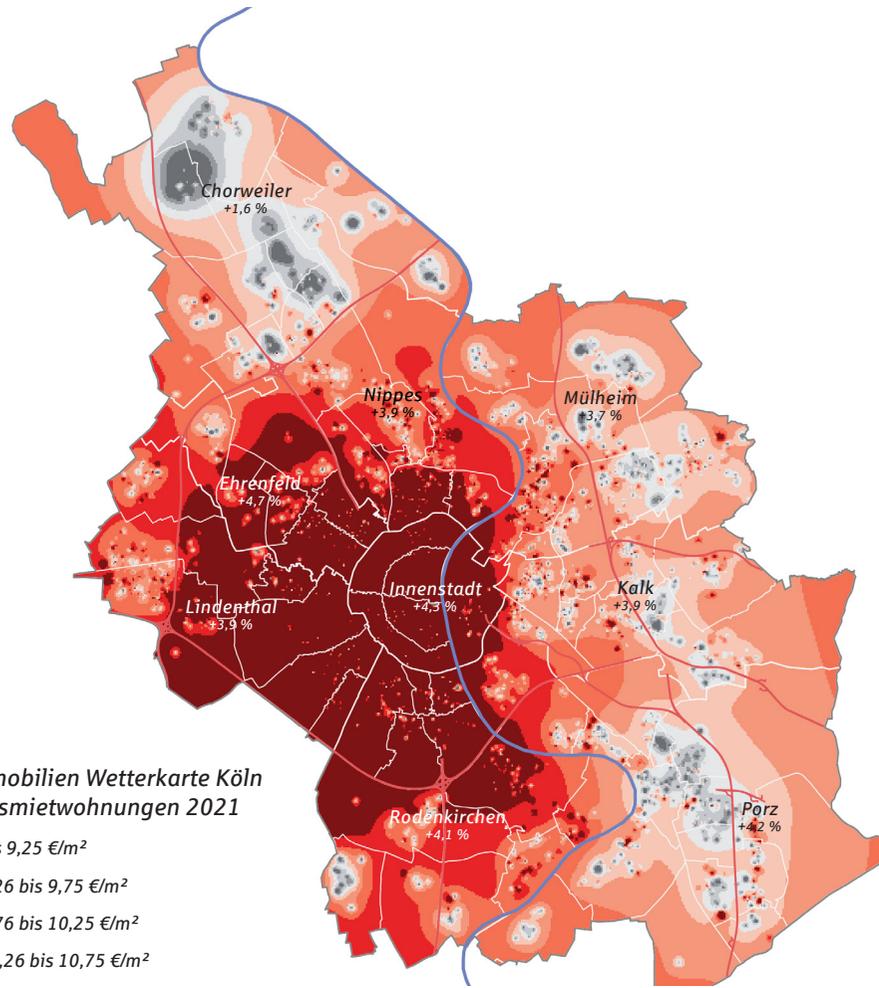


Abb. 33: KSK-Immobilien Wetterkarte Köln Bestandsmietwohnungen 2021

- bis 9,25 €/m²
- 9,26 bis 9,75 €/m²
- 9,76 bis 10,25 €/m²
- 10,26 bis 10,75 €/m²
- 10,76 bis 11,25 €/m²
- 11,26 bis 11,75 €/m²
- 11,76 bis 12,25 €/m²
- 12,26 bis 12,75 €/m²
- 12,76 €/m² und mehr

Prozentuale Angabe: mittlere jährliche Preisentwicklung über die Jahre 2018 bis 2021 (Gesamtstadt: +3,9%)

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

Tab. 5: Mietpreise für Wohnungen in €/m² nach Wohnflächenklassen

Stadtbezirk	bis 30 m ²		bis 60 m ²		bis 90 m ²		bis 120 m ²		ab 120 m ²		gesamt		Preisspitzen	
	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau
Chorweiler	13,48	---	9,67	10,03	9,22	10,54	9,43	11,89	---	---	9,46	10,67	18,00	15,00
Ehrenfeld	16,55	23,87	13,62	17,80	12,61	14,64	13,02	14,00	11,41	---	13,56	17,32	33,56	37,55
Innenstadt	17,92	23,61	15,25	20,66	14,12	17,74	14,58	16,84	15,49	17,80	15,34	19,18	28,21	35,77
Kalk	14,65	16,05	10,97	13,71	10,09	11,77	11,01	11,50	11,04	---	10,86	12,90	24,74	20,14
Lindenthal	16,42	22,72	13,53	18,92	12,70	16,99	12,79	15,30	13,61	19,23	13,48	17,54	29,49	30,00
Mülheim	14,96	---	11,28	14,32	10,23	13,20	10,75	13,01	12,00	---	10,99	13,87	27,10	23,08
Nippes	15,16	---	12,48	15,24	12,03	14,23	12,17	14,86	12,30	---	12,42	14,78	27,79	20,36
Porz	13,86	---	10,76	15,01	10,02	12,15	10,33	11,64	10,91	---	10,48	13,18	23,30	28,36
Rodenkirchen	16,70	20,56	12,74	15,00	12,15	14,80	12,85	14,66	14,32	17,20	12,96	15,59	30,90	25,01
Köln	16,61	21,19	12,73	15,97	11,64	14,05	12,26	14,33	13,79	16,43	12,66	15,58	33,56	37,55

Tab. 6: Mietpreise für Wohnungen in €/m² nach Baujahresklassen

Stadtbezirk	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2016	2017 bis heute	gesamt
	Chorweiler	10,96	10,14	9,80	8,71	9,69	10,93	10,67
Ehrenfeld	14,23	13,04	13,25	13,25	13,74	14,05	17,32	14,09
Innenstadt	15,35	14,66	15,15	15,26	15,13	16,34	19,18	15,50
Kalk	11,36	10,87	10,79	10,68	11,58	11,01	12,90	11,06
Lindenthal	13,89	13,56	13,42	13,10	13,62	13,85	17,54	13,89
Mülheim	12,06	10,92	11,01	10,61	10,24	11,60	13,87	11,23
Nippes	14,53	12,11	12,09	12,25	11,59	12,91	14,78	12,62
Porz	12,60	11,14	10,11	10,22	11,18	10,60	13,18	10,74
Rodenkirchen	15,59	12,23	12,28	13,07	12,36	13,25	15,59	13,30
Köln	14,24	12,48	12,58	12,12	12,29	13,17	15,58	12,92

■ Bestand ■ Neubau --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

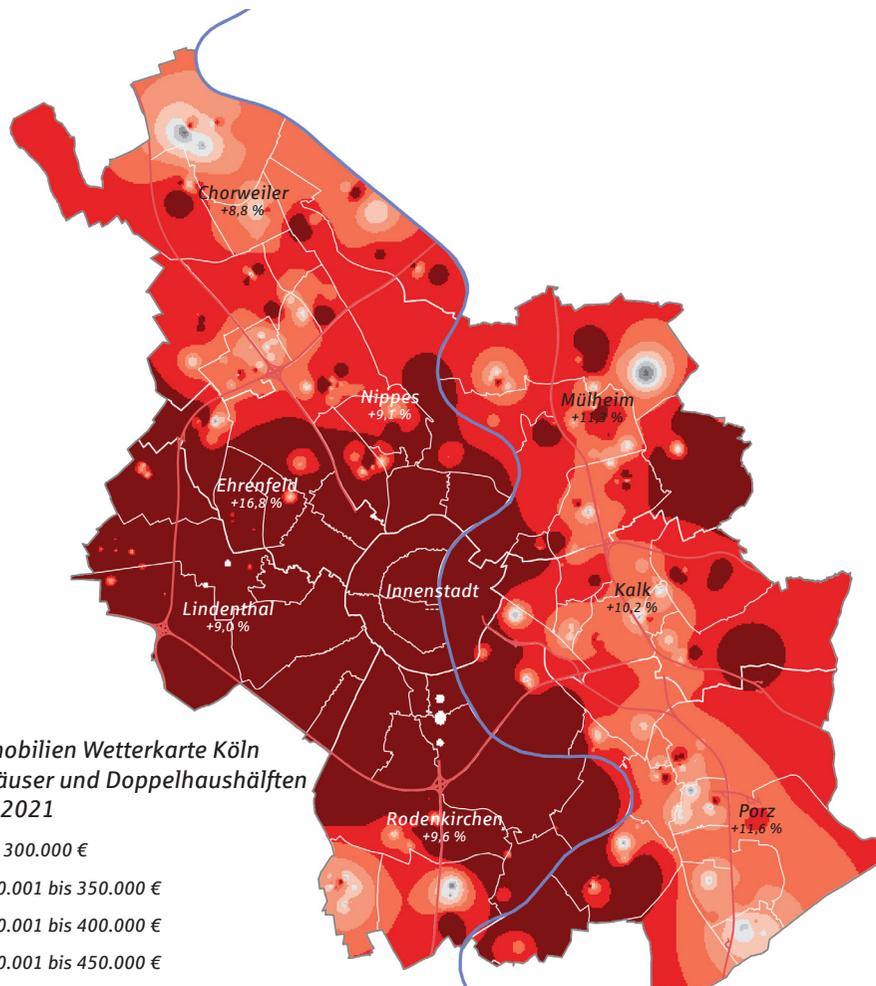


Abb. 34: KSK-Immobilien Wetterkarte Köln Reihenhäuser und Doppelhaushälften Bestand 2021

- bis 300.000 €
- 300.001 bis 350.000 €
- 350.001 bis 400.000 €
- 400.001 bis 450.000 €
- 450.001 bis 500.000 €
- 500.001 bis 550.000 €
- 550.001 bis 600.000 €
- 600.001 bis 650.000 €
- 650.001 € und mehr

Prozentuale Angabe: mittlere jährliche Preisentwicklung über die Jahre 2018 bis 2021 (Gesamtstadt: +9,9%)

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

Tab. 7: Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in € nach Baujahresklassen

Stadtbezirk	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2016	2017 bis heute	gesamt
Chorweiler	---	526.741	477.437	566.264	544.600	645.900	---	567.133
Ehrenfeld	---	741.100	678.300	---	---	915.100	---	807.290
Innenstadt	---	---	---	---	---	---	---	993.333
Kalk	---	694.111	505.990	468.143	---	580.667	608.014	573.558
Lindenthal	---	1.274.167	825.406	814.146	---	854.326	---	884.221
Mülheim	791.113	545.119	611.590	638.800	---	753.717	---	627.819
Nippes	---	592.589	633.727	---	---	---	---	647.073
Porz	---	564.444	506.456	570.618	653.788	685.750	801.897	585.544
Rodenkirchen	---	1.412.417	701.486	656.722	739.021	869.852	---	834.340
Köln	888.112	713.658	607.170	634.772	699.267	752.919	790.421	682.710

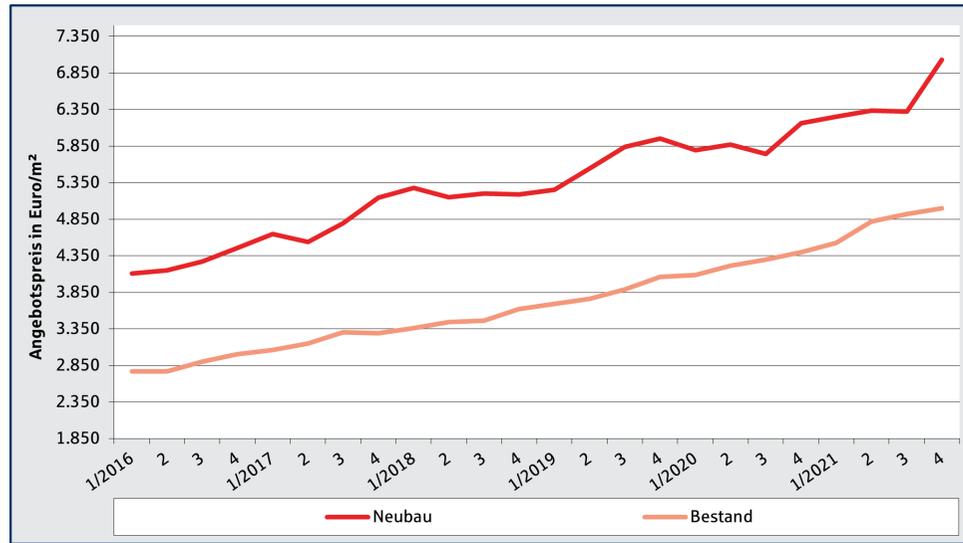
Tab. 8: Kaufpreise für Eigenheime in € nach Haustypen

Stadtbezirk	FEFH		DHH		RH	
Chorweiler	716.551	---	569.611	---	551.167	---
Ehrenfeld	897.583	---	840.750	---	720.531	---
Innenstadt	---	---	---	---	---	---
Kalk	987.786	---	672.390	---	540.917	---
Lindenthal	1.543.352	---	1.026.238	---	829.036	---
Mülheim	643.533	---	688.098	---	597.443	---
Nippes	903.000	---	---	---	637.422	---
Porz	662.274	---	604.936	---	553.604	---
Rodenkirchen	1.465.104	---	890.200	---	739.897	---
Köln	1.069.154	1.198.997	766.668	957.907	633.544	626.547

Bestand Neubau --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Abb. 35: Preisentwicklung von Eigentumswohnungen – Neubau und Bestand – in Köln



Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Abb. 36: Preisentwicklung von Mietwohnungen – Neubau und Bestand – in Köln



Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

7.2 Preisreport Rhein-Erft-Kreis



Jährliche Preissteigerung bei freistehenden Eigenheimen: 14,4 %



Mittlerer Kaufpreis für Neubau-ETW: 4.454 Euro/m²



Durchschnittliche Miete für eine Bestandswohnung: 9,27 Euro/m²

Im Rhein-Erft-Kreis sind bei allen Immobilienarten große Preisunterschiede zwischen den direkt an Köln angrenzenden Städten und den weiter im Westen gelegenen Kommunen zu konstatieren. Im direkten Einzugsgebiet von Köln sind in erster Linie Hürth, Pulheim und Frechen sehr begehrte Wohnlagen mit hohen Preisniveaus. Die Orte profitieren davon, dass sie unmittelbar an beliebte Kölner Stadtteile wie Sülz, Lövenich oder Widdersdorf angrenzen und häufig von wohlhabenden Kölnern mit Umzugsabsichten als zukünftigen Wohnort in Betracht gezogen werden. In einem etwas geringeren Maße profitieren Kerpen und Erftstadt vom hohen Druck am Kölner Wohnungsmarkt. Die Nachfrage ist zwar auch hier – gerade im Eigenheimsegment – sehr groß, die Zahlungsbereitschaft der Käufer ist jedoch etwas niedriger als beispielsweise in Frechen, was sich auf die Preisniveaus auswirkt. Die Kommunen im Nordwesten des Kreises besitzen ein deutlich unterdurchschnittliches Preisniveau, wie in den Wetterkarten auf den folgenden Seiten zu sehen ist. Gerade Bergheim liegt sowohl bei Immobilien zum Kauf als auch bei Mietwohnungen deutlich unter dem Kreisdurchschnitt. Die schwache Sozialstruktur und geringe Kaufkraft führen dazu, dass ein gehobenes Preisniveau hier schwierig durchsetzbar ist. Gemeinsam haben jedoch alle Lagen im Rhein-Erft-Kreis, dass die Immobilienpreise weiterhin ungebrochen stark ansteigen.

Eigentumswohnungen

Mit einem mittleren jährlichen Preisanstieg von 11,7 Prozent besitzt der Rhein-Erft-Kreis ein etwas höheres Preiswachstum als die benachbarte Großstadt Köln. Die höchsten Wachstumsraten liegen in Erftstadt und Elsdorf mit 16,2 bzw. 18,5 Prozent pro Jahr vor und damit nicht in den begehrten Toplagen. Gerade Elsdorf besitzt mit seinem sehr moderaten Preisniveau noch weiteres Steigerungspotenzial und dürfte sich in den nächsten

Jahren dem Kreisdurchschnitt langsam annähern, auch wenn der Markt für Eigentumswohnungen in Elsdorf sehr klein ist. Einen ähnlichen Weg ist Wesseling bereits gegangen, wo mittlerweile 3.008 Euro/m² für eine Bestandswohnung zu zahlen sind und damit etwas mehr als im Kreisdurchschnitt. Viele Käufer in Hürth, Frechen und Pulheim sind hohe Kaufpreise aus Köln gewohnt, weshalb hier eine gute Akzeptanz für Preise jenseits der 3.500 Euro/m² vorliegt. Hürth besitzt mit 4.072 Euro/m² weiterhin das höchste durchschnittliche Preisniveau, im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise hier um rund 600 Euro/m² angestiegen. Vor allem kleine Wohnungen sind in Hürth aufgrund der Nähe zur Universität hochpreisig, wohingegen in Frechen und Pulheim Bestandswohnungen mit 90 bis 120 m² Wohnfläche die höchsten Preise erzielen.

Im Neubausegment ist vor allem im 2. Speckgürtel ein deutlicher Anstieg der Preise festzustellen. So sind in Kerpen und Erftstadt mittlerweile deutlich mehr als 4.000 Euro/m² gängig. In Bergheim galt der Verkauf von Neubauwohnungen vor einigen Jahren noch als schwierig, inzwischen können hier in guten Mikrolagen allerdings mehr als 4.500 Euro/m² erzielt werden. Eine Verschiebung nach oben findet auch bei den Preisspitzen statt. Die Höchstwerte nähern sich in Frechen und Hürth der Marke von 6.000 Euro/m² an.

Mietwohnungen

Im Mietsegment zeigt die Wetterkarte in sehr ähnliches Preisgefüge wie bei den Bestands-eigentumswohnungen. In der Neuvermietung sind hohe Kaltmieten von über 9,50 Euro/m² vor allem in Wohnquartieren an der Stadtgrenze zu Köln etabliert. Mit größerer Entfernung zu Köln sinken die Preise und insbesondere im Nordwesten des Kreises sind die Mietniveaus unterdurchschnittlich. Die Preisdynamik ist wiederum in allen Städten und Gemeinden ähnlich und zeigt einen stetigen Wachstumskurs auf. Einzig Wesseling sticht mit einem jährlichen Mietpreisanstieg von 5,0 Prozent etwas heraus.

Bei Neubauobjekten sind ebenfalls deutliche Preisunterschiede innerhalb des Kreises festzustellen. In Elsdorf und Bedburg sind bei einem Mietniveau von rund 10,00 Euro/m² Neubauvorhaben schwierig wirtschaftlich darstellbar. Deutlich besser sieht es in Wesseling aus, das mit 13,15 Euro/m² das höchste durchschnittliche Mietniveau im Neubausegment hat. Allerdings beeinflussen hier etliche Neubauapartments im Rheintalquartier mit Mieten von 15,50 bis zu 23,00 Euro/m² den Durchschnittswert.

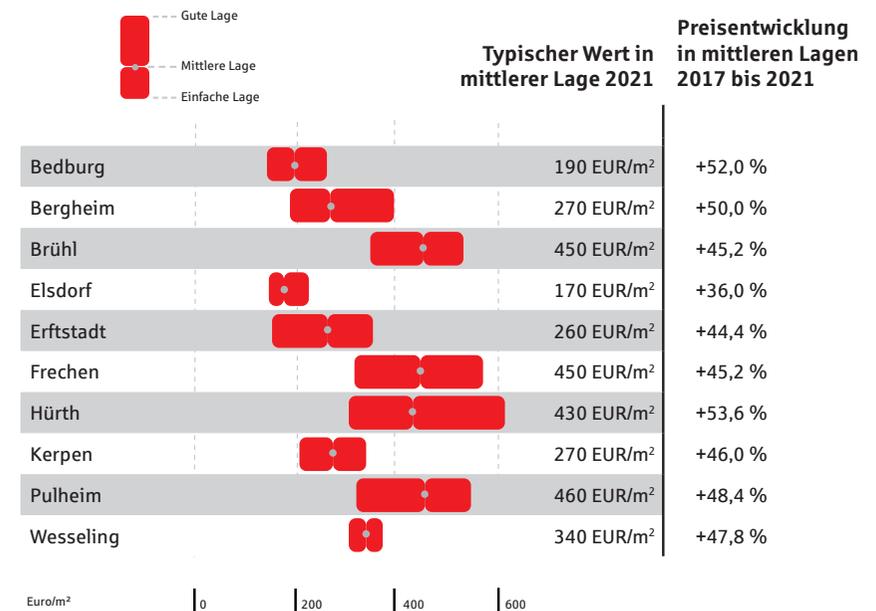
Eigenheime

Im Eigenheimsegment macht sich der hohe Nachfragedruck aus Köln besonders stark bemerkbar. Die Eigenheimpreise sind im Rhein-Erft-Kreis zuletzt enorm angestiegen, die jährliche Wachstumsrate liegt kreisweit bei 14,4 Prozent. Besonders stark ist das Wachstum in Frechen, wo der mittlere jährliche Preisanstieg bei 22,6 Prozent liegt. Der Angebotsmangel und die Verzweigung der Kaufinteressenten führt dazu, dass sich die Nachfrager im Verkaufsprozess bei Häusern mit guten Qualitäten regelmäßig überbieten und immer neue Höchstpreise erzielt werden. In den guten Lagen wird immer öfter ein Verkaufspreis von mehr als 700.000 Euro für ein freistehendes Haus angesetzt. Eine hohe Zahlungsbereitschaft gibt es vor allem für Standorte im direkten Einzugsgebiet von Köln. Daneben haben sich weitere Standorte als hochpreisige Eigenheimlagen etabliert, wie beispielsweise Kerpen-Sindorf und Erftstadt-Lechenich. Auch in Bedburg werden in einzelnen Straßenzügen durchaus hohe Preise von über 600.000 Euro für freistehende Häuser gezahlt.

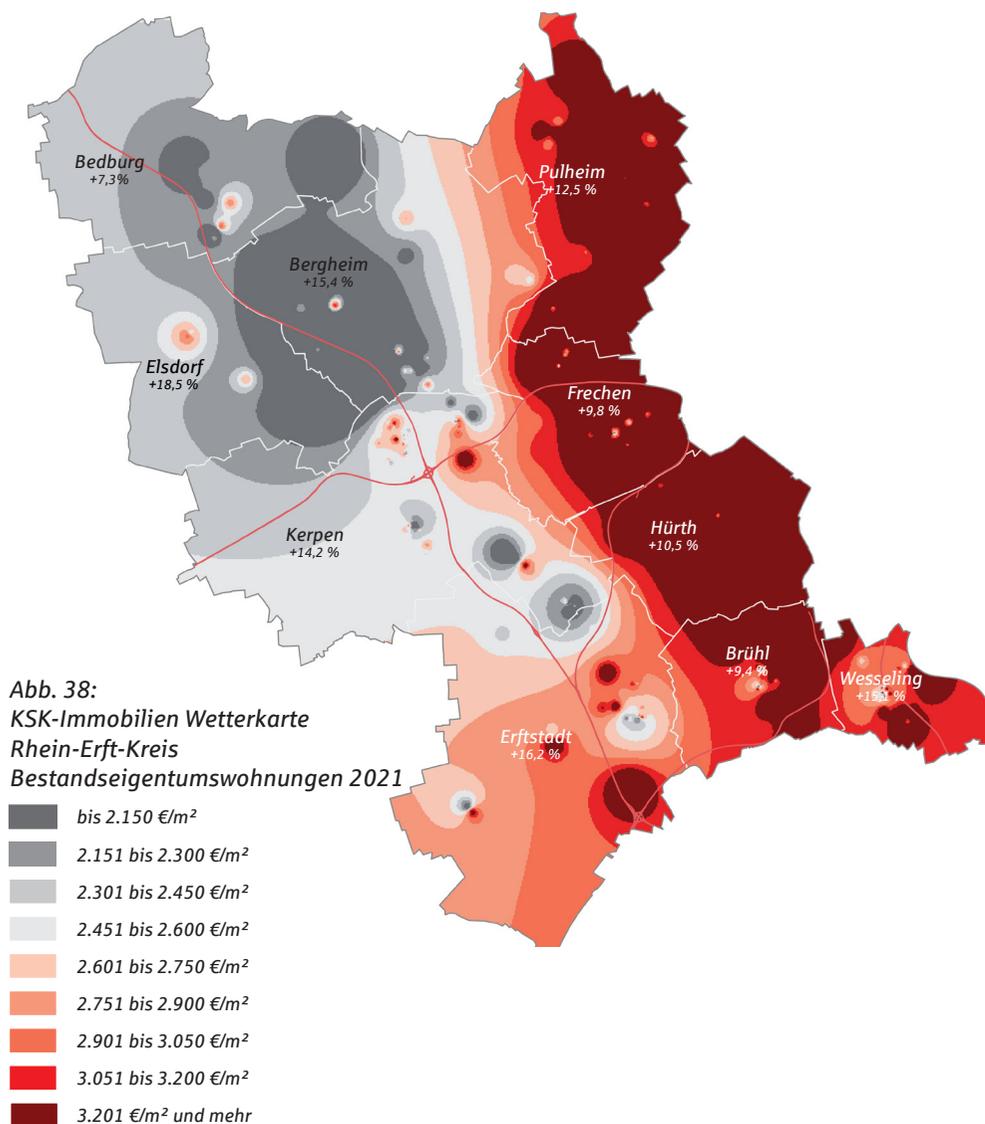
In Frechen und Hürth zeigt sich, dass selbst für alte Bestandshäuser im Durchschnitt mehr als 700.000 Euro aufgerufen werden. Ältere Objekte haben oft den Vorteil, dass sie noch auf großen Grundstücksgrößen stehen, wodurch sich die erhöhte Zahlungsbereitschaft erklären lässt. Oftmals wird jedoch der hohe Sanierungsaufwand bei Häusern aus den 1950er- und 1960er-Jahren unterschätzt. Günstig lassen sich ältere, freistehende Häuser noch in Kerpen, Elsdorf und Erftstadt erwerben, wo das mittlere Preisniveau bei etwa 400.000 Euro liegt. Auch in dieser Preiskategorie hat innerhalb eines Jahres ein starker Preissprung stattgefunden. In Kerpen und Elsdorf konnten mehr als 50 Jahre alte Häuser in 2020 noch für 310.000 bzw. 280.000 Euro erworben werden.

Die Errichtung von neuen Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist im Rhein-Erft-Kreis selten und findet zudem teilweise „Off-Market“ statt, d.h. die Häuser werden nicht öffentlich beworben, sondern z.B. registrierten Interessenten angeboten. In den guten Lagen sind mindestens 700.000 Euro zu zahlen, während am Rande des Marktgebietes in Elsdorf bereits für rund 440.000 Euro Ausbauhäuser mit 120 m² Wohnfläche offeriert werden. In Kerpen sind am Vinger Weg aktuell einige sehr große Häuser zu überdurchschnittlich hohen Preisen jenseits der 850.000 Euro im Vertrieb. Hier muss sich noch zeigen, ob der lokale Markt eine Aufnahmefähigkeit für solche Produkte besitzt. Einfacher ist es, einzelne exklusive Neubauhäuser für rund 1 Mio. Euro in der Toplage Pulheim zu veräußern.

Abb. 37: Typische Werte für baureife Eigenheimgrundstücke in €/m² in den Gemeinden des Rhein-Erft-Kreises



Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, eigene Darstellung



Tab. 9: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in €/m² nach Wohnflächenklassen

Gemeinde/ Stadt	bis 60 m²		bis 90 m²		bis 120 m²		ab 121 m²		gesamt		Preisspitzen	
	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau
Bedburg	---	---	2.083	---	---	---	---	---	2.030	4.361	2.918	5.327
Bergheim	1.903	---	1.744	---	1.383	---	---	---	1.692	4.670	3.589	5.239
Brühl	3.005	---	3.552	---	3.568	---	---	---	3.319	---	4.529	---
Elsdorf	---	---	---	---	---	---	---	---	2.390	---	2.958	---
Erftstadt	2.881	---	2.709	---	3.143	---	---	---	2.797	4.065	4.288	5.500
Frechen	3.664	---	3.488	4.789	3.982	---	---	---	3.675	4.941	5.230	5.980
Hürth	4.454	---	3.846	4.756	3.898	4.660	---	---	4.072	4.696	6.031	5.855
Kerpen	2.341	4.336	2.448	3.960	2.643	4.204	2.332	---	2.453	4.093	4.075	5.486
Pulheim	3.485	---	3.450	4.784	3.721	4.828	3.461	---	3.504	4.754	4.494	5.610
Wesseling	3.122	4.369	2.910	4.228	---	4.137	---	---	3.008	4.259	4.227	4.979
Rhein-Erft-Kreis	3.073	4.506	2.761	4.506	2.904	4.435	2.988	3.871	2.880	4.454	6.031	5.980

Tab. 10: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in €/m² nach Baujahresklassen

Gemeinde/ Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2016	2017 bis heute	gesamt
	Bedburg	---	---	2.035	1.623	---	---	4.361
Bergheim	---	---	1.863	1.540	2.544	---	4.670	1.881
Brühl	---	---	---	3.286	3.033	---	---	3.340
Elsdorf	---	---	---	---	---	---	---	2.689
Erftstadt	---	---	---	2.441	3.267	---	4.065	3.071
Frechen	---	---	3.340	3.406	3.580	4.350	4.941	3.875
Hürth	---	---	3.876	3.668	3.834	4.755	4.696	4.247
Kerpen	---	---	2.619	2.367	2.339	---	4.093	2.820
Pulheim	---	---	3.467	3.281	3.618	4.072	4.754	3.817
Wesseling	---	---	3.461	2.714	3.293	---	4.259	3.655
Rhein-Erft-Kreis	3.391	2.873	2.813	2.477	3.158	4.328	4.454	3.223

Bestand Neubau --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

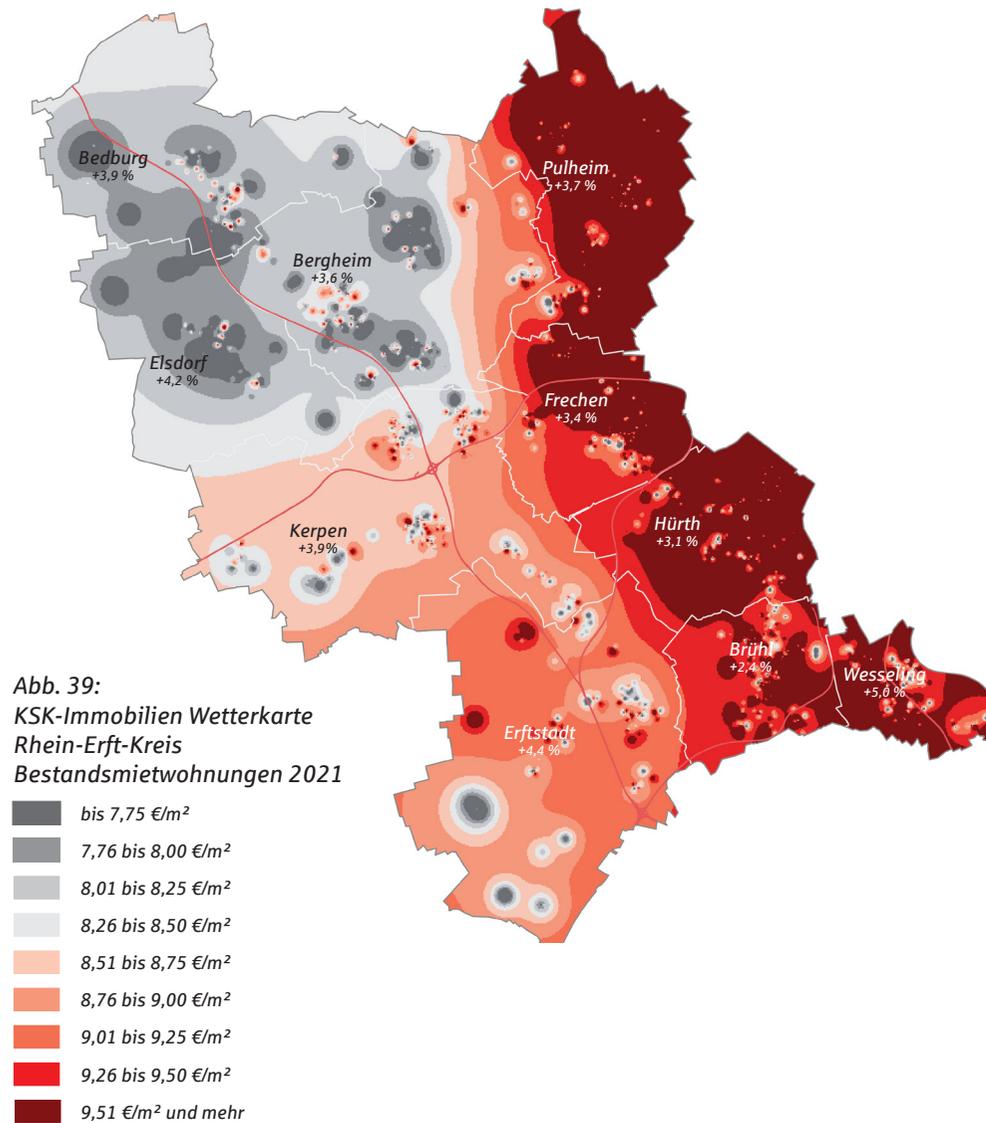


Abb. 39:
KSK-Immobilien Wetterkarte
Rhein-Erft-Kreis
Bestandsmietwohnungen 2021

- bis 7,75 €/m²
- 7,76 bis 8,00 €/m²
- 8,01 bis 8,25 €/m²
- 8,26 bis 8,50 €/m²
- 8,51 bis 8,75 €/m²
- 8,76 bis 9,00 €/m²
- 9,01 bis 9,25 €/m²
- 9,26 bis 9,50 €/m²
- 9,51 €/m² und mehr

Prozentuale Angabe: mittlere jährliche Preisentwicklung über die Jahre 2018 bis 2021 (Kreisdurchschnitt: +3,7%)

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

Tab. 11: Mietpreise für Wohnungen in €/m² nach Wohnflächenklassen

Gemeinde/ Stadt	bis 60 m ²		bis 90 m ²		bis 120 m ²		ab 121 m ²		gesamt		Preisspitzen	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Bedburg	8,30	10,20	7,32	9,87	8,01	---	---	---	7,67	10,32	13,04	12,52
Bergheim	8,03	11,36	7,69	10,71	7,91	11,10	7,56	---	7,84	10,84	15,00	15,00
Brühl	9,87	12,48	9,12	12,60	9,08	11,75	---	---	9,41	12,39	14,44	18,91
Elsdorf	7,95	---	7,36	---	7,16	---	---	---	7,49	9,70	12,04	17,67
Erftstadt	9,21	12,69	8,49	10,68	8,78	10,66	8,08	---	8,72	10,97	11,89	14,25
Frechen	10,48	12,94	9,53	12,33	10,27	12,44	---	---	9,95	12,33	19,31	15,68
Hürth	10,85	13,70	9,93	12,42	10,34	12,75	10,32	---	10,34	12,78	20,19	26,02
Kerpen	8,88	12,65	8,38	11,29	8,07	11,34	8,84	---	8,51	11,40	16,96	17,43
Pulheim	10,53	13,68	9,85	11,94	9,62	11,81	9,88	---	10,03	12,16	16,57	22,55
Wesseling	9,94	15,56	9,58	12,00	9,58	11,38	8,59	---	9,69	13,15	23,93	23,04
Rhein-Erft-Kreis	9,79	13,32	8,98	11,65	9,06	11,76	9,10	11,02	9,27	12,03	23,93	26,02

Tab. 12: Mietpreise für Wohnungen in €/m² nach Baujahresklassen

Gemeinde/ Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2016	2017 bis heute	gesamt
	Bedburg	---	7,50	7,68	7,04	8,08	8,41	10,32
Bergheim	8,83	7,71	7,96	7,43	8,03	8,38	10,84	8,36
Brühl	10,35	10,50	9,11	9,11	9,59	10,13	12,39	9,70
Elsdorf	---	---	7,49	7,17	7,83	7,73	9,70	7,75
Erftstadt	---	---	8,39	8,57	8,58	9,39	10,97	9,20
Frechen	---	8,80	9,47	8,95	10,09	11,67	12,33	10,37
Hürth	---	10,58	9,86	9,75	10,30	11,36	12,78	10,71
Kerpen	8,60	9,02	8,55	8,31	8,53	8,93	11,40	9,03
Pulheim	---	---	9,01	9,75	10,26	10,94	12,16	10,54
Wesseling	---	11,02	9,24	9,99	9,90	9,16	13,15	10,85
Rhein-Erft-Kreis	9,60	9,74	9,02	8,81	9,26	10,40	12,03	9,79

Bestand Neubau --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

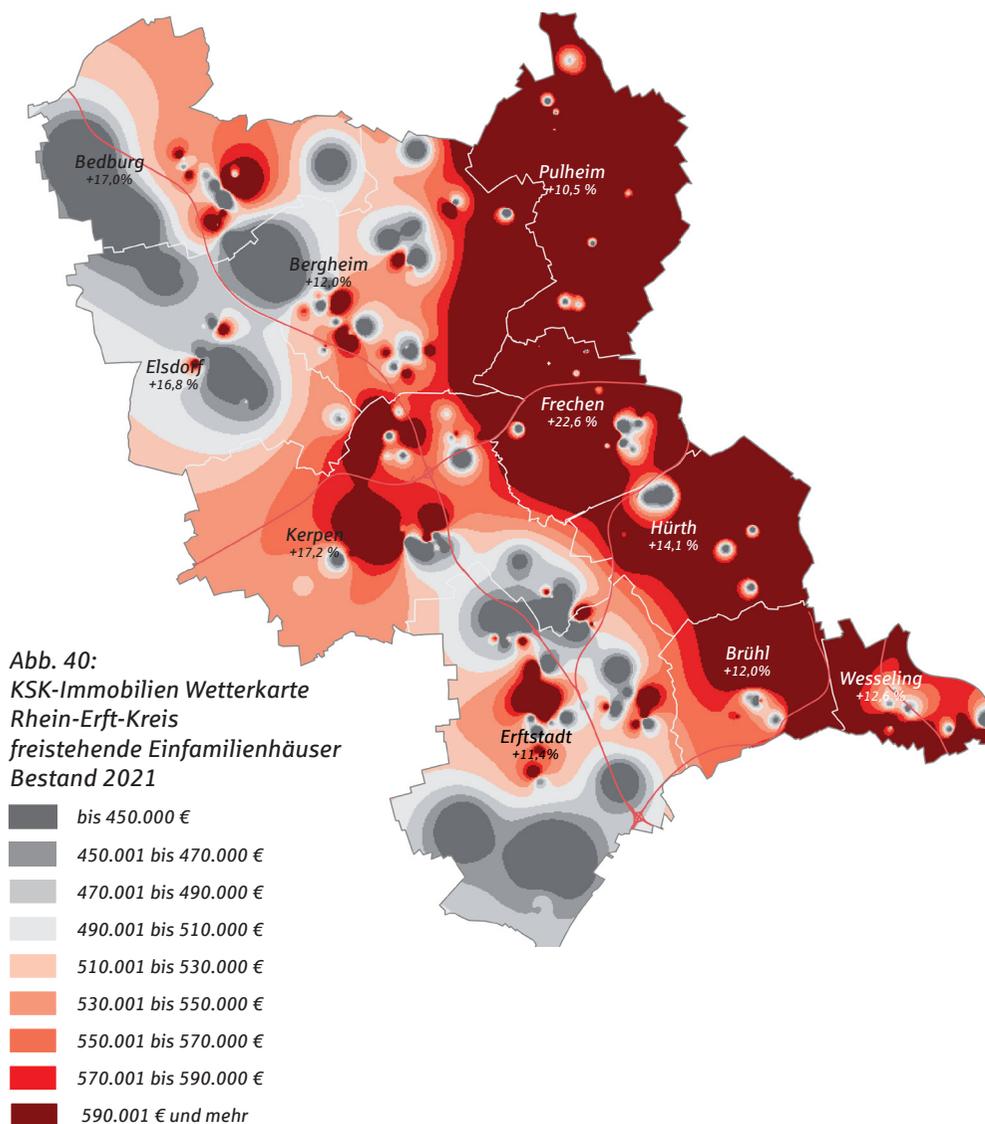


Abb. 40: KSK-Immobilien Wetterkarte Rhein-Erft-Kreis freistehende Einfamilienhäuser Bestand 2021

- bis 450.000 €
- 450.001 bis 470.000 €
- 470.001 bis 490.000 €
- 490.001 bis 510.000 €
- 510.001 bis 530.000 €
- 530.001 bis 550.000 €
- 550.001 bis 570.000 €
- 570.001 bis 590.000 €
- 590.001 € und mehr

Prozentuale Angabe: mittlere jährliche Preisentwicklung über die Jahre 2018 bis 2021 (Kreisdurchschnitt: +14,4%)

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

Tab. 13: Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser in € nach Baujahresklassen

Gemeinde/ Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2016	2017 bis heute	gesamt
Bedburg	---	---	468.750	601.125	---	---	446.899	487.512
Bergheim	---	---	436.235	539.533	622.960	---	438.767	480.323
Brühl	---	---	728.286	---	---	---	---	633.846
Elsdorf	---	---	392.200	478.333	---	---	491.633	447.848
Erftstadt	367.833	---	401.473	493.667	681.333	696.300	563.916	492.519
Frechen	---	---	718.900	807.348	---	1.482.000	---	824.801
Hürth	---	505.400	740.700	779.480	---	---	---	721.249
Kerpen	---	---	396.647	617.921	---	---	---	581.028
Pulheim	---	---	557.000	816.594	958.378	---	1.034.600	792.405
Wesseling	---	---	474.500	660.480	---	667.233	836.236	669.069
Rhein-Erft-Kreis	353.508	429.619	497.790	654.922	673.667	816.391	630.356	589.309

Tab. 14: Kaufpreise für Eigenheime in € nach Haustypen

Gemeinde/ Stadt	FEFH	DHH	RH			
Bedburg	507.440	446.899	330.111	---	324.937	---
Bergheim	494.777	438.767	429.063	518.590	356.250	---
Brühl	633.846	---	573.571	---	427.417	---
Elsdorf	441.632	491.633	308.056	---	346.856	---
Erftstadt	481.628	563.916	496.227	---	358.104	---
Frechen	824.801	---	531.616	---	530.143	---
Hürth	721.635	---	528.053	---	577.167	---
Kerpen	529.240	---	501.398	---	411.109	---
Pulheim	755.709	1.034.600	656.534	---	525.804	---
Wesseling	589.884	836.236	453.611	---	395.026	---
Rhein-Erft-Kreis	582.665	630.356	499.365	575.245	443.363	585.313

Bestand Neubau --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Zusammen stark: Gemeinnütziges Engagement in der Region

Die KSK-Immobilien GmbH vertritt als verlässlicher Partner die Interessen ihrer Kundinnen und Kunden kompetent, fair und engagiert. Ob Verkauf, Kauf, Wohnen oder Gewerbe: Mit umfassenden Dienstleistungen entgegnet der Marktführer unterschiedlichen Kundenanforderungen mit einem nachhaltigen Beratungsanspruch. Zum Selbstverständnis des Unternehmens – als Tochtergesellschaft der Kreissparkasse Köln – gehört dazu auch gemeinnütziges und soziales Engagement, das weit über die reine Maklerarbeit hinaus geht und der Region sowie den Menschen vor Ort zu Gute kommt.

Träger der Kreissparkasse Köln und somit auch der KSK-Immobilien GmbH ist ein Zweckverband des Rhein-Erft-Kreises, Rhein-Sieg-Kreises, Rheinisch-Bergischen Kreises und Oberbergischen Kreises. Die Gewinne kommen daher direkt den Kommunen und ihren Einwohnern zustatten. Darüber hinaus fördert die Kreissparkasse Köln bereits seit über 30 Jahren verschiedenste gemeinwohlorientierte Projekte und engagiert sich für ein soziales und lebendiges Miteinander der Menschen, um den Zusammenhalt der Gemeinschaft zu stärken.

Für die Menschen vor Ort

Eine starke Gemeinschaft funktioniert jedoch nur dank der Menschen und Unternehmen, die sich engagieren. Insgesamt 14 vielfältige Stiftungen mit einem Stiftungskapital von rund 77 Millionen Euro wurden daher bereits ins Leben gerufen und fördern eine Vielzahl von Maßnahmen und Initiativen. Die Kultur- und Umweltstiftung beispielsweise engagiert sich für die kulturellen Besonderheiten und die natürlichen Ressourcen in der Region. Das Anliegen der Sozialstiftung wiederum ist die Verbesserung der Lebensqualität beeinträchtigter Menschen durch die Förderung sozialer Projekte. Die Sportstiftung bringt die Menschen mit Spaß am Sport in Bewegung. Auch Jugendliche und ihre Bedürfnisse kommen nicht zu kurz: Die Bildungs-Stiftung gibt ihnen eine Stimme, macht Schülerinnen und Schüler fit im Umgang mit digitalen Medien und Lust auf Naturwissenschaft und Technik. Spenden und Ausschüttungen leisten ebenfalls einen Beitrag zur Entwicklung der Region. So unterstützt die KSK zahlreiche Veranstaltungen, wie etwa das Jazz-Festival, das Jugend-Fußball-Turnier oder Radrennen.

Beim Planspiel Börse lernen Schülerinnen und Schüler spielerisch die Welt der Börse kennen und auch den Wettbewerb Jugend musiziert unterstützt die KSK seit vielen Jahren.

Das Starkregenereignis mit lokalen Überflutungen und Sturzfluten im Juli 2021 hat immense Schäden in weiten Teilen des Geschäftsgebietes verursacht. Die KSK hat neben Sonderkreditprogrammen eine Spende in Höhe von einer Million Euro für die von den Unwettern Geschädigten getätigt und über die Kreisverwaltungen gezielt in den betroffenen Regionen eingesetzt.

Die Umwelt im Blick

Seit 2017 erhebt die KSK zudem regelmäßig ihren CO₂-Fußabdruck. Im Jahr 2020 konnte dieser um 1.000 Tonnen reduziert werden. Der verbleibende Fußabdruck wird durch die Investition in ein zertifiziertes Klimaschutzprojekt kompensiert. So ist die KSK zum zweiten Jahr in Folge klimaneutral. Außerdem arbeitet die KSK eng mit regionalen Imkerinnen und Imkern zusammen, denen an bestimmten Standorten Flächen zur Verfügung gestellt werden, um dort Bienenstöcke aufzustellen.

Durch diese Kooperationen wird ein wichtiger Beitrag zu den Zielen „Kein Hunger“, „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ und „Leben an Land“ der Agenda 2030, einem internationalen Plan der Vereinten Nationen mit 17 Zielen für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals) zur Förderung nachhaltigen Wohlstands, Friedens und zum Schutz des Planeten, geleistet.

Die KSK-Immobilien GmbH, der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln, ist mit der Region eng verbunden und legt großen Wert auf deren Entwicklung sowie das Wohl der Menschen vor Ort. Als 100%ige Tochter der KSK ist der Marktführer stolz darauf, mit seinem Unternehmenserfolg dazu beitragen zu können, dass Menschen in der gesamten Region in diesem Umfang unterstützt werden können.

7.3 Preisreport Rhein-Sieg-Kreis



Jährliche Preissteigerung bei Bestandseigenheimen:
13,4 %



Mittlerer Kaufpreis für Neubau-ETW:
4.594 Euro/m²



Durchschnittspreis für ein freistehendes Eigenheim (Bestand): ca. 550.000 Euro

Mehr als alle anderen Kreise in der Region zeichnet sich der Rhein-Sieg-Kreis durch eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnlagen aus. Dies ergibt sich dadurch, dass der Kreis eine sehr große Ost-West-Ausdehnung besitzt – zwischen der Ostgrenze von Windeck und der Westgrenze von Rheinbach liegen etwa 65 km. Außerdem hat er mit Bonn eine bedeutende Großstadt im Zentrum, zusätzlich befinden sich einige Städte wie Niederkassel, Troisdorf und Bornheim nicht nur im Einzugsgebiet von Bonn, sondern auch unmittelbar im Einzugsgebiet von Köln. Daraus resultiert, dass in keinem anderen Kreis in der Region die Preisunterschiede zwischen den hochpreisigen Toplagen und den günstigen, ländlichen Orten so hoch sind, wie im Rhein-Sieg-Kreis.

Generell gilt, dass die Immobilienpreise mit zunehmender Entfernung zu Bonn abnehmen. Mit Siegburg gibt es allerdings auch eine autarke Hochpreislage etwas abseits von Bonn. Auffällig ist ansonsten, dass Bonn mit seinen hohen Preisen nicht so stark ins Umland ausstrahlt, wie es in Köln der Fall ist, was daran liegt, dass der Nachfragedruck am Kölner Markt noch einmal etwas höher ist.

Im Vergleich zu Köln und dem Umland von Köln ist festzuhalten, dass die Preisdynamik im Rhein-Sieg-Kreis auf einem ähnlich hohen Niveau liegt. Das heißt, im Segment der Bestandseigentumswohnungen und -eigenheime liegt ein hohes Preiswachstum von mehr als 10 Prozent pro Jahr vor. Insbesondere im Eigenheimsegment sind die Verkaufspreise in den letzten 1,5 Jahren enorm angestiegen. Im Mietsegment ist anders als in Köln nur eine moderate Abschwächung der Preisdynamik auszumachen. In Bezug auf die Preisniveaus wiederum können der Rhein-Sieg-Kreis und die Bundesstadt Bonn nicht mit der Millionenstadt Köln und deren Umland mithalten. Sowohl die Durchschnittspreise als

auch die Preisspitzen sind niedriger. Das heißt allerdings nicht, dass die Immobilienpreise im Rhein-Sieg-Kreis günstig sind. Das Gegenteil ist der Fall: Für einen Durchschnittsverdiener finden sich im Bonner Einzugsgebiet kaum noch erschwingliche Immobilien zum Kauf.

Eigentumswohnungen

Während in weiten Teilen Bonns ein mittleres Preisniveau von über 3.750 Euro/m² für Bestandswohnungen gängig ist, sind solche Preise im Rhein-Sieg-Kreis nur selten vorzufinden. Hochpreislagen sind beispielsweise Bad Honnef-Rhöndorf, Königswinter-Oberdoldendorf, Alfter-Oedekoven und das Siegburger Zentrum. Insbesondere in Rheinlagen können Preise erzielt werden, die weit vom Durchschnitt abweichen. So liegen die Preisspitzen in Bad Honnef im Bestand bei über 5.400 Euro/m². Davon abgesehen liegen die Mittelwerte im Bonner Umfeld eher bei 3.300 bis 3.450 Euro/m². Auffällig sind in der Wetterkarte einige Tiefpreisgebiete in Meckenheim, Rheinbach und Sankt Augustin. Dies ist auf eine Häufung von günstigen Wohnungen zurückzuführen, die sich primär in Großwohnsiedlungen mit einfacher Qualität befinden. Beispielhaft genannt sei hier die Siedlung Im Ruhrfeld in Meckenheim, wo einzelne Wohnungen bereits ab 1.900 Euro/m² angeboten werden. Für Eitorf, Windeck oder Much konnten aufgrund der geringen Fallzahlen in diesem Segment keine Mittelwerte berechnet werden.

Die Neubaupreise liegen im Mittel mehr als 1.000 Euro/m² über den Preisen für Bestandsobjekte. Im Einzugsgebiet von Bonn sind mittlerweile Verkaufspreise von weit über 4.000 Euro/m² üblich, womit im Rhein-Sieg-Kreis ähnlich hohe Neubaupreise aufgerufen werden, wie im Umfeld von Köln. Sehr stark präsentiert sich vor allem der Markt in Siegburg, wo im Mittel mittlerweile rund 5.300 Euro/m² erzielt und in der Spitze deutlich mehr als 6.000 Euro/m² aufgerufen werden. Aber auch Bornheim hat sich zuletzt sehr positiv entwickelt und bewegt sich aktuell im Durchschnitt bei 4.700 Euro/m². Weiterhin besitzt Troisdorf eine hohe Aufnahmefähigkeit für gehobene Preisniveaus. Die KSK-Immobilien konnte im Stadtteil Sieglar für im Mittel 4.900 Euro/m² erfolgreich attraktive Neubauwohnungen vermitteln. Im östlichen Teilbereich des Kreises halten sich die Bauträger mit Maßnahmen noch zurück, der Trend geht jedoch in die Richtung, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zunehmend auch in weniger dicht besiedelten Gebieten geprüft wird.

Mietwohnungen

Im Mietsegment hat sich das einst über Bonn liegende Hochpreisgebiet mit mittleren Bestandsmieten von über 10,00 Euro/m² innerhalb eines Jahres deutlich ausgeweitet. Es umfasst nun weite Teile Alfters, den Westen von Königswinter und mehrere Wohnquartiere in Wachtberg. Sehr gering ist der Druck am Mietwohnungsmarkt hingegen in Windeck, wo die Mieten für Bestandsobjekte im Mittel lediglich bei 6,07 Euro/m² liegen. Selbst die Preisspitze liegt mit 7,18 Euro/m² auf einem ziemlich niedrigen Niveau. Sinkende Einwohnerzahlen und eine geringe Kaufkraft schlagen sich hier auf die Qualität der Nachfrage nieder. Hohe Mietniveaus im Neubaubereich von über 12,00 Euro/m² sind in Bad Honnef, Bornheim, Königswinter und Sankt Augustin erzielbar. Wobei auch in Hennef, Lohmar oder Troisdorf im Neubau für gute Wohnungen in guten Lagen in der Spitze Kaltmieten von deutlich über 12,00 Euro/m² erzielt werden können.

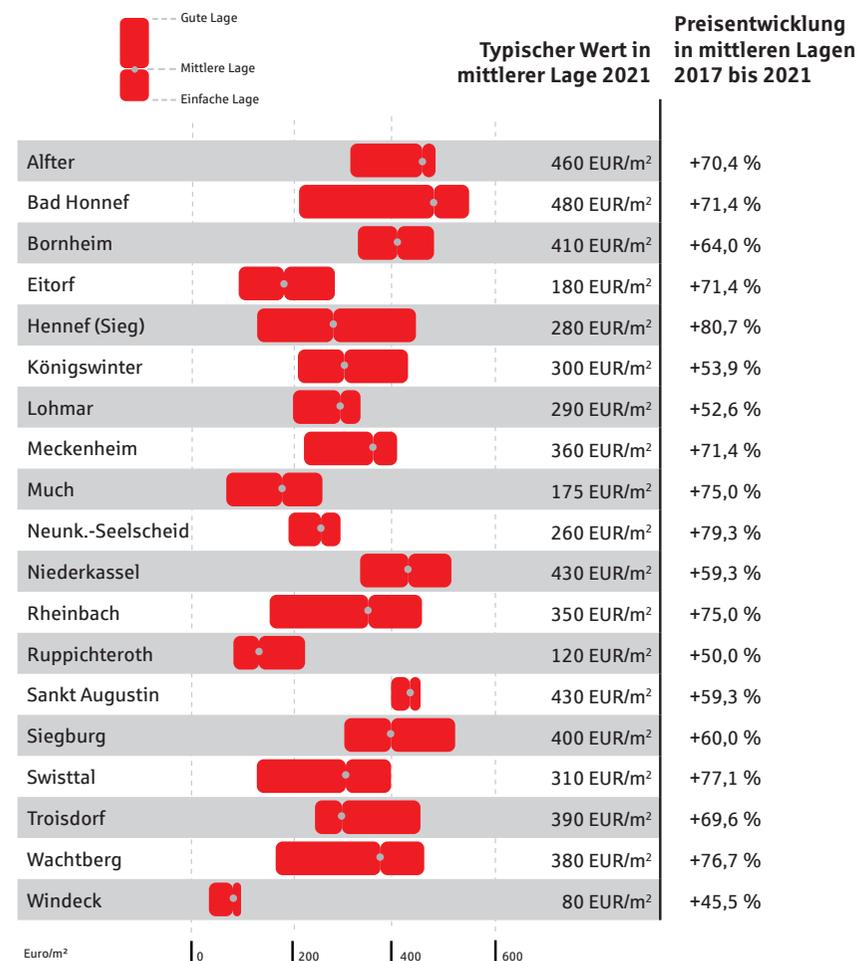
Die jährliche Mietpreissteigerung liegt im gesamten Kreis bei 4,2 Prozent pro Jahr. Ein überdurchschnittliches Wachstum besitzen vor allem Niederkassel und Troisdorf mit 4,7 bzw. 5,1 Prozent. Am anderen Ende der Skala steht Bad Honnef, das mit 2,7 Prozent pro Jahr jedoch ebenfalls eine positive Entwicklung aufweist.

Eigenheime

Das veränderte Nachfrageverhalten im Zuge der Coronapandemie hat die Eigenheimpreise im Rhein-Sieg-Kreis sprunghaft ansteigen lassen. Ein mindestens fünf Jahre altes, freistehendes Eigenheim kostet nun im Durchschnitt rund 550.000 Euro und damit etwa 88.000 Euro mehr als noch vor einem Jahr. Entlang der Rheinschiene sind auch für ältere Immobilien immer öfter Preise von über 650.000 Euro durchsetzbar. Bei Häusern mit großen Grundstücken werden trotz Renovierungsbedarf auch problemlos mehr als 750.000 Euro erzielt. In den von der Flut besonders stark betroffenen Orten Swisttal und Rheinbach haben sich die Nachfrager von der Katastrophe nicht abschrecken lassen, auch hier steigen die Eigenheimpreise pro Jahr weiter um 10 bis 15 Prozent an. Ob die steigenden Hypothekenzinsen diese hohen Preissteigerungen zeitnah bremsen werden, wird sich zeigen. Noch können viele Haushalte die steigenden Preise aufgrund einer hohen Liquidität mitgehen.

Die hohe Preisdynamik am Markt hat auch im Neubausegment längst Einzug gehalten. Uns sind Doppelhaushälften in Sankt Augustin und Bornheim bekannt, die für 750.000 bis 800.000 Euro den Besitzer gewechselt haben. In Bonn-Muffendorf hat die KSK-Immobilien erfolgreich exklusive Reihenhäuser mit Wohnflächen von 180 m² für bis zu 995.000 Euro vermittelt.

Abb. 41: Typische Werte für baureife Eigenheimgrundstücke in €/m² in den Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises



Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, eigene Darstellung

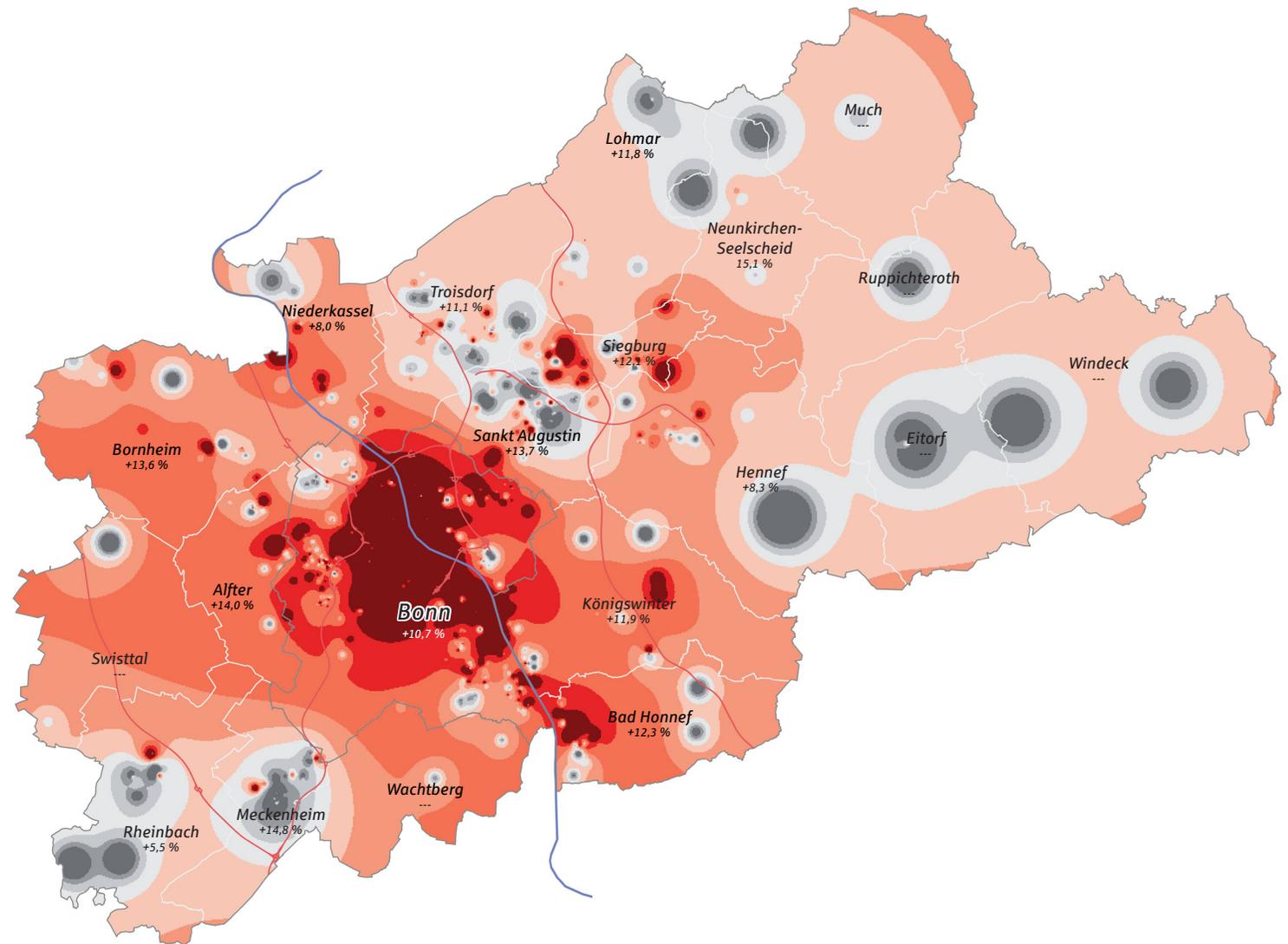


Abb. 42:
KSK-Immobilien Wetterkarte Rhein-Sieg-Kreis
Bestandseigentumswohnungen 2021

- bis 2.700 €/m²
- 2.701 bis 2.850 €/m²
- 2.851 bis 3.000 €/m²
- 3.001 bis 3.150 €/m²
- 3.151 bis 3.300 €/m²
- 3.301 bis 3.450 €/m²
- 3.451 bis 3.600 €/m²
- 3.601 bis 3.750 €/m²
- 3.751 €/m² und mehr

Prozentuale Angabe: mittlere jährliche Preisentwicklung über die Jahre 2018 bis 2021 (Kreisdurchschnitt: + 11,6 %)

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

Tab. 15: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in €/m² nach Wohnflächenklassen

Gemeinde/ Stadt	bis 60 m ²		bis 90 m ²		bis 120 m ²		ab 121 m ²		gesamt		Preisspitzen	
	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau
Alfter	---	---	3.585	---	2.667	---	---	---	3.424	---	4.800	---
Bad Honnef	---	---	3.068	4.694	3.608	---	---	---	3.513	4.697	5.461	5.089
Bornheim	3.616	---	3.211	---	3.631	---	---	---	3.354	4.689	4.976	6.883
Eitorf	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Hennef (Sieg)	2.846	---	3.265	---	3.338	---	2.928	---	3.131	4.132	3.955	4.443
Königswinter	4.044	---	2.938	---	---	---	3.397	---	3.260	3.806	4.788	4.351
Lohmar	---	---	3.027	---	---	---	---	---	3.002	---	3.322	---
Meckenheim	2.910	---	2.747	---	---	---	---	---	2.752	---	4.186	---
Much	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Neun.-Seelscheid	---	---	---	---	---	---	---	---	2.709	---	3.360	---
Niederkassel	---	---	3.174	---	3.155	---	---	---	3.176	---	4.361	---
Rheinbach	---	---	2.609	---	---	---	---	---	2.776	---	4.355	---
Ruppichteroth	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Sankt Augustin	3.018	---	2.704	---	2.637	---	---	---	2.796	---	4.717	---
Siegburg	3.875	---	3.127	5.503	3.423	---	4.293	---	3.595	5.277	6.266	6.575
Swisttal	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Troisdorf	3.046	---	2.982	4.555	3.040	4.140	---	---	3.009	4.475	4.459	6.814
Wachtberg	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Windeck	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Rhein-Sieg-Kreis	3.290	4.496	2.941	4.657	3.067	4.201	3.283	4.964	3.073	4.594	6.266	6.883
Bonn	3.914	5.891	3.699	5.473	3.688	5.413	3.974	5.784	3.774	5.575	8.884	7.388

Bestand Neubau --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Tab. 16: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in €/m² nach Baujahresklassen

Gemeinde/ Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2016	2017 bis heute	gesamt
	Alfter	---	---	---	3.479	---	---	---
Bad Honnef	---	---	---	3.177	---	---	4.697	3.940
Bornheim	---	---	3.399	3.052	3.430	---	4.689	3.669
Eitorf	---	---	---	---	---	---	---	2.515
Hennef (Sieg)	3.614	---	3.088	---	3.379	2.647	4.132	3.336
Königswinter	---	---	3.438	3.136	---	---	3.806	3.355
Lohmar	---	---	---	2.990	---	---	---	3.012
Meckenheim	---	---	2.580	2.680	3.320	---	---	2.938
Much	---	---	---	---	---	---	---	2.920
Neun.-Seelscheid	---	---	---	---	---	---	---	2.709
Niederkassel	---	---	2.725	3.737	---	---	---	3.176
Rheinbach	---	---	---	---	---	3.323	---	3.038
Ruppichteroth	---	---	---	---	---	---	---	2.924
Sankt Augustin	---	---	2.604	2.544	3.608	3.659	---	2.902
Siegburg	---	---	3.066	3.182	3.463	4.577	5.277	4.015
Swisttal	---	---	---	---	---	---	---	3.091
Troisdorf	---	---	2.654	2.968	3.396	---	4.475	3.242
Wachtberg	---	---	---	---	---	---	---	3.057
Windeck	---	---	---	---	---	---	---	1.906
Rhein-Sieg-Kreis	3.017	3.404	2.805	2.903	3.341	3.696	4.594	3.319
Bonn	5.014	---	3.612	3.635	3.989	4.829	5.575	4.005

Bestand Neubau --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

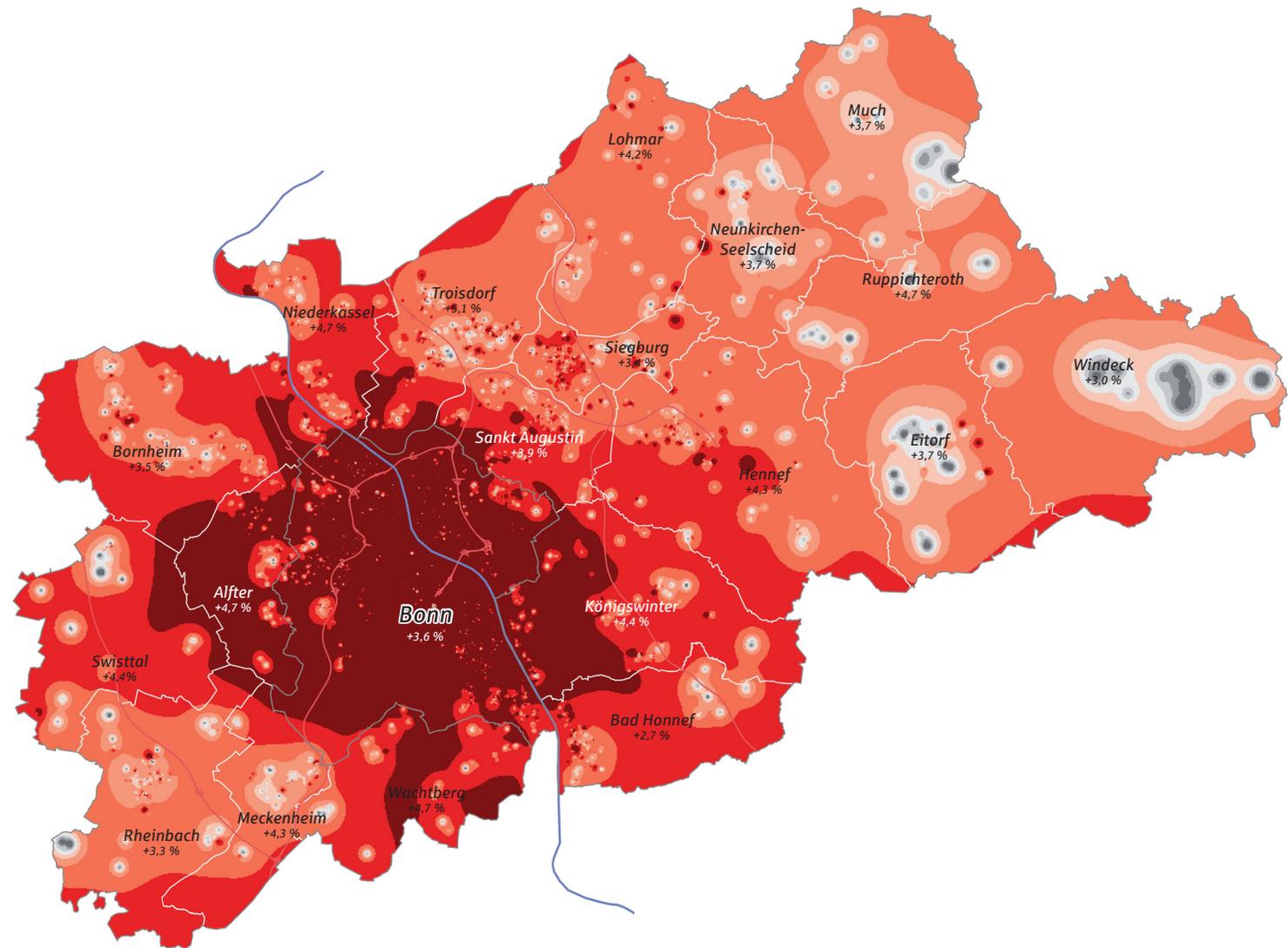


Abb. 43:
KSK-Immobilien Wetterkarte Rhein-Sieg-Kreis
Bestandsmietwohnungen 2021

- bis 6,50 €/m²
- 6,51 bis 7,00 €/m²
- 7,01 bis 7,50 €/m²
- 7,51 bis 8,00 €/m²
- 8,01 bis 8,50 €/m²
- 8,51 bis 9,00 €/m²
- 9,01 bis 9,50 €/m²
- 9,51 und 10,00 €/m²
- 10,01 €/m² und mehr

Prozentuale Angabe: mittlere jährliche Preisentwicklung über die Jahre 2018 bis 2021 (Kreisdurchschnitt: +4,2 %)

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

Tab. 17: Mietpreise für Wohnungen in €/m² nach Wohnflächenklassen

Gemeinde/ Stadt	bis 60 m ²		bis 90 m ²		bis 120 m ²		ab 121 m ²		gesamt		Preisspitzen	
	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau
Alfter	10,46	12,04	8,65	12,11	8,73	12,13	---	---	9,35	11,96	19,07	15,04
Bad Honnef	10,09	13,93	8,57	---	8,57	12,28	9,16	---	9,15	12,93	19,59	19,40
Bornheim	9,42	12,50	8,47	11,73	8,33	12,29	---	14,12	8,78	12,17	17,83	17,13
Eitorf	8,11	---	7,02	9,73	6,86	---	---	---	7,36	9,48	10,77	11,64
Hennef (Sieg)	9,51	11,93	8,67	10,79	8,74	10,20	9,42	---	8,93	10,63	23,24	13,57
Königswinter	9,94	13,90	8,93	11,08	9,04	---	10,14	---	9,34	12,15	16,05	22,35
Lohmar	8,53	12,77	8,53	10,02	8,65	11,20	---	---	8,55	11,18	11,82	13,31
Meckenheim	8,73	---	8,20	---	8,00	---	---	---	8,36	---	11,97	---
Much	8,10	---	7,12	---	7,62	---	---	---	7,44	9,29	9,33	11,01
Neun.-Seelscheid	7,68	---	7,95	---	8,08	---	---	---	7,91	---	12,13	---
Niederkassel	9,17	11,61	8,71	11,26	9,31	11,67	---	---	8,96	11,43	12,88	13,70
Rheinbach	9,37	11,68	8,22	9,85	8,03	---	9,00	---	8,59	10,74	14,68	14,00
Ruppichteroth	---	---	---	---	---	---	---	---	7,00	---	9,01	---
Sankt Augustin	9,75	13,34	8,83	12,93	8,54	11,96	---	---	9,17	12,63	17,73	14,88
Siegburg	9,75	12,44	8,91	11,79	9,32	11,20	8,86	---	9,21	11,71	16,30	15,51
Swisttal	7,53	---	7,76	10,46	8,18	---	---	---	7,78	10,77	11,85	12,32
Troisdorf	8,99	12,11	8,59	11,64	9,42	11,68	9,42	---	8,81	11,80	24,33	15,15
Wachtberg	9,23	---	8,53	---	9,51	---	---	---	8,87	9,35	22,21	11,89
Windeck	---	---	6,29	---	---	---	---	---	6,07	9,05	7,18	11,07
Rhein-Sieg-Kreis	9,39	12,47	8,55	11,28	8,67	11,21	8,80	13,50	8,85	11,46	24,33	22,35
Bonn	11,93	15,88	10,17	13,30	10,70	13,87	10,97	15,87	11,11	14,22	29,04	32,41

Bestand Neubau --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Tab. 18: Mietpreise für Wohnungen in €/m² nach Baujahresklassen

Gemeinde/ Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2016	2017 bis heute	gesamt
	Alfter	---	---	9,14	9,51	8,94	9,50	11,96
Bad Honnef	9,13	8,23	9,35	8,90	9,03	9,97	12,93	9,52
Bornheim	---	9,10	8,51	8,94	8,62	8,90	12,17	9,55
Eitorf	---	---	6,60	7,79	7,23	---	9,48	7,77
Hennef (Sieg)	8,31	---	8,33	8,73	8,83	9,57	10,63	9,46
Königswinter	10,29	---	9,33	9,05	9,29	9,65	12,15	9,69
Lohmar	---	---	8,43	8,92	8,42	7,87	11,18	9,02
Meckenheim	---	---	8,07	8,07	8,66	8,81	---	8,42
Much	6,23	---	---	7,18	7,19	8,05	9,29	7,85
Neun.-Seelscheid	---	---	7,08	8,28	7,48	8,79	---	8,07
Niederkassel	---	---	8,41	8,60	8,97	9,87	11,43	9,59
Rheinbach	8,83	---	8,17	8,20	8,47	9,40	10,74	8,73
Ruppichteroth	---	---	---	---	6,68	---	---	7,19
Sankt Augustin	---	---	8,88	9,03	9,21	9,73	12,63	9,69
Siegburg	9,99	9,40	9,01	8,71	9,42	9,34	11,71	9,55
Swisttal	---	---	---	7,62	7,42	---	10,77	8,48
Troisdorf	9,25	8,10	8,78	8,68	8,93	9,36	11,80	9,28
Wachtberg	---	---	9,51	8,31	8,68	11,61	9,35	8,91
Windeck	---	---	6,12	6,16	---	---	9,05	6,88
Rhein-Sieg-Kreis	9,25	8,61	8,69	8,69	8,73	9,40	11,46	9,29
Bonn	12,53	11,59	10,75	10,60	10,45	12,11	14,22	11,60

Bestand Neubau --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

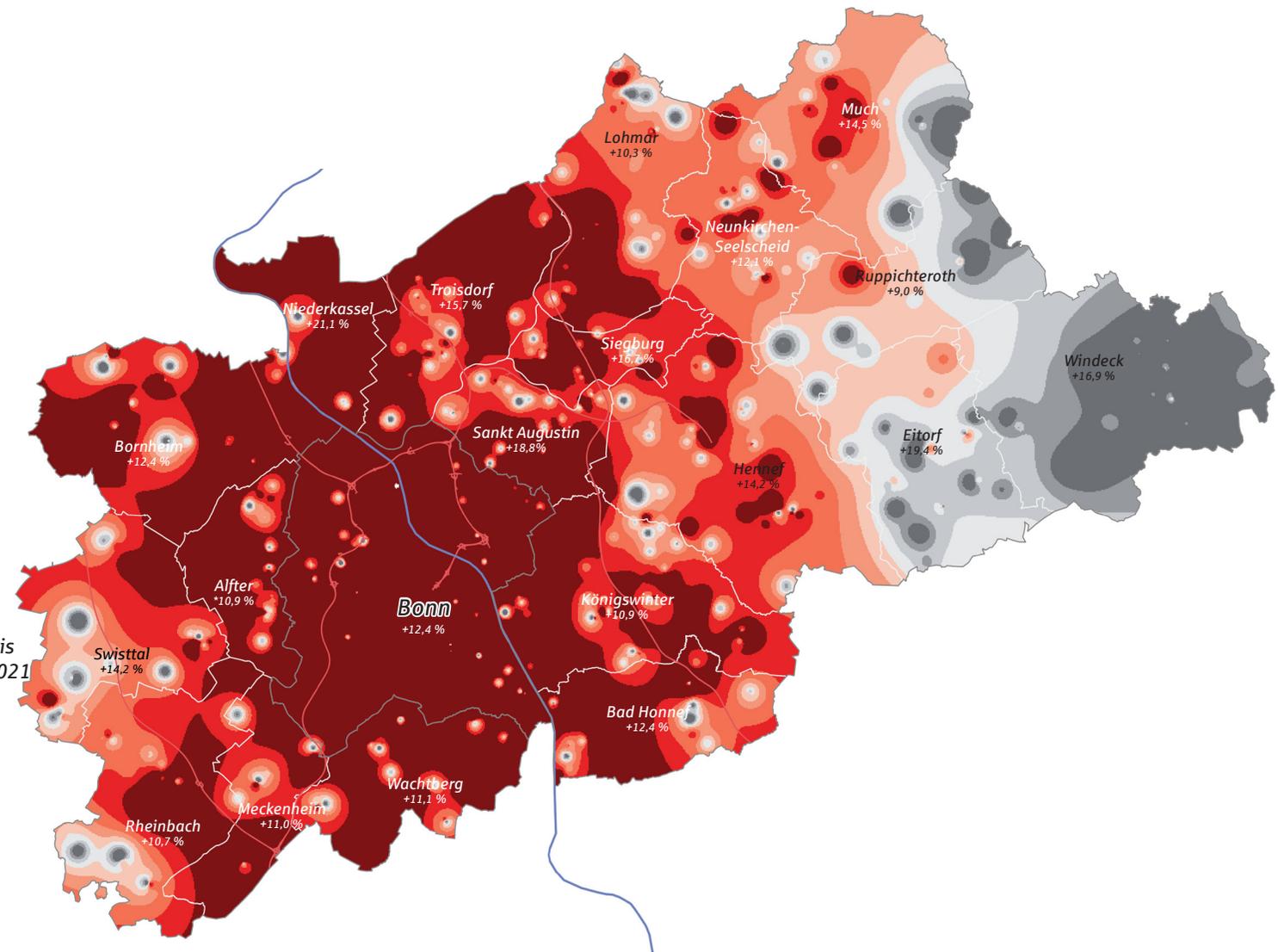


Abb. 44:
KSK-Immobilien Wetterkarte Rhein-Sieg-Kreis
freistehende Einfamilienhäuser – Bestand 2021

- bis 340.000 €
- 340.001 bis 380.000 €
- 380.001 bis 420.000 €
- 420.001 bis 460.000 €
- 460.001 bis 500.000 €
- 500.001 bis 540.000 €
- 540.001 bis 580.000 €
- 580.001 bis 620.000 €
- 620.001 € und mehr

Prozentuale Angabe: mittlere jährliche Preisentwicklung über die Jahre 2018 bis 2021 (Kreisdurchschnitt: +13,4 %)

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

Tab. 19: Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser in € nach Baujahresklassen

Gemeinde/ Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2016	2017 bis heute	gesamt
Alfter	---	---	574.357	759.650	---	---	532.516	580.115
Bad Honnef	---	---	463.400	564.580	721.917	---	617.553	589.436
Bornheim	483.080	556.700	439.214	670.364	---	750.357	---	596.017
Eitorf	---	---	309.400	---	462.250	---	389.304	372.830
Hennef (Sieg)	390.998	---	426.917	656.140	---	619.148	465.353	548.081
Königswinter	476.250	---	532.545	581.158	---	688.786	609.611	577.118
Lohmar	---	---	532.950	646.987	---	---	611.486	581.539
Meckenheim	---	---	---	---	---	---	---	558.865
Much	---	---	---	456.674	---	570.813	316.931	398.200
Neun.-Seelscheid	---	---	528.250	457.100	625.500	646.278	436.546	520.198
Niederkassel	---	---	---	---	---	747.333	---	833.029
Rheinbach	---	---	527.571	---	---	---	---	541.975
Ruppichteroth	---	---	---	363.000	---	---	320.332	318.994
Sankt Augustin	481.200	---	790.106	556.938	846.667	---	---	634.870
Siegburg	725.500	---	591.333	755.400	---	---	---	636.684
Swisttal	---	---	385.329	535.667	---	---	---	501.131
Troisdorf	---	---	600.447	583.080	---	---	543.868	611.783
Wachtberg	---	---	561.475	718.063	---	---	840.741	708.135
Windeck	188.040	262.375	306.200	315.164	250.125	---	318.600	293.114
Rhein-Sieg-Kreis	421.193	419.556	512.170	577.444	598.287	700.946	442.581	524.078
Bonn	839.125	736.909	863.517	1.024.271	---	1.376.125	1.030.098	961.862

Bestand Neubau --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Tab. 20: Kaufpreise für Eigenheime in € nach Haustypen

Gemeinde/ Stadt	FEFH		DHH		RH	
Alfter	597.965	532.516	588.360	---	484.733	---
Bad Honnef	582.407	617.553	---	---	499.286	---
Bornheim	596.017	---	596.711	---	533.667	---
Eitorf	379.286	389.304	307.180	---	---	---
Hennef (Sieg)	560.808	465.353	432.018	---	435.294	---
Königswinter	573.009	609.611	---	514.467	---	---
Lohmar	587.375	611.486	411.762	557.006	392.667	---
Meckenheim	566.846	---	384.686	---	410.944	---
Much	460.715	316.931	---	---	---	---
Neun.-Seelscheid	547.183	436.546	---	---	---	---
Niederkassel	669.500	---	562.781	---	518.542	---
Rheinbach	555.042	---	471.875	---	408.200	---
Ruppichteroth	317.179	320.332	---	---	---	---
Sankt Augustin	646.699	---	477.000	---	441.087	---
Siegburg	654.672	---	494.333	---	441.450	---
Swisttal	493.274	---	539.659	---	---	---
Troisdorf	620.273	543.868	481.600	637.860	502.580	---
Wachtberg	689.191	840.741	540.000	---	488.200	---
Windeck	273.744	318.600	196.389	384.550	---	---
Rhein-Sieg-Kreis	550.721	442.581	465.015	537.889	451.182	527.477
Bonn	951.122	1.030.098	627.508	755.125	554.521	---

Bestand Neubau --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

7.4 Preisreport Rheinisch-Bergischer Kreis



Jährliche Preissteigerung bei Bestandseigentumswohnungen: 13,2 %



Mittlerer Mietpreis für eine Neubauwohnung: 11,92 Euro/m²



Mittlerer Kaufpreis für ein freistehendes Haus: ca. 650.000 Euro

Der Rheinisch-Bergische Kreis wird durch ganz unterschiedliche Siedlungstypen geprägt. Bergisch Gladbach ist als Großstadt sehr dicht bebaut, demgegenüber sind Odenthal und Kürten ländlich geprägte Lagen in attraktiver, hügeliger Landschaft. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kommen in diesen dünn besiedelten Kommunen selten auf dem Markt, hier dominiert das Eigenheimsegment. In Overath, Leichlingen oder Wermelskirchen gibt es wiederum sowohl dichte Stadtkerne als auch dörfliche Lage im Umfeld der Kernstädte. Unabhängig vom städtebaulichen Charakter hängen die Immobilienpreise im Rheinisch-Bergischen Kreis jedoch wesentlich von der Entfernung zur Millionenmetropole Köln ab, da viele Nachfrager dort ihren Arbeitsort haben. Die direkt an Köln angrenzenden Standorte Bergisch Gladbach und Rösrath sind Hochpreislagen, während hingegen im nordöstlichen Teilbereich in Wermelskirchen und Kürten der Markt weniger stark angespannt ist und die Preisniveaus moderat sind. Auf den folgenden Seiten sind Wetterkarten und Tabellen mit Immobilienpreisen für den Rheinisch-Bergischen Kreis und zusätzlich auch für die kreisfreie Stadt Leverkusen zu finden, mit dem Ziel, das östliche Umland von Köln vollständig abzubilden.

Generell sind die Kaufpreise im Rheinisch-Bergischen Kreis auf einem ähnlich hohen Niveau wie im Rhein-Erft-Kreis im Westen Kölns, obwohl sich die Kölner Toplagen ausnahmslos im Kölner Westen befinden. Hervorzuheben ist allerdings, dass die Preise für Bestandseigentumswohnungen aktuell nirgendwo so stark ansteigen, wie im Rheinisch-Bergischen Kreis. Vor allem Overath hat in diesem Segment einen großen Preissprung gemacht. Im Mietsegment hat wiederum – wie überall in der Region – die Preisdynamik etwas nachgelassen und bei der Preisentwicklung im Eigenheimsegment besitzen der Rhein-Erft-Kreis sowie der Rhein-Sieg-Kreis eine höhere Preisdynamik.

Eigentumswohnungen

Mit 13,2 Prozent liegt der mittlere jährliche Preisanstieg bei Bestandseigentumswohnungen etwas höher als das Wachstum im Eigenheimsegment. Große Unterschiede hinsichtlich der Preisdynamik zwischen den einzelnen kreisangehörigen Städten und Gemeinden sind nicht zu konstatieren, alle Standorte besitzen ein hohes jährliches Wachstum von mindestens 10,0 Prozent. Innerhalb eines Jahres ist der Durchschnittspreis im Kreis für eine Wohnung zum Kauf um etwa 500 Euro/m² angestiegen, womit sich für die Immobilieneigentümer enorme Wertzuwächse ergeben haben. Das höchste mittlere Preisniveau besitzt Leichlingen, wo für eine Bestandswohnung im Durchschnitt rund 3.500 Euro/m² zu zahlen sind. Bei der kleinräumigen Betrachtung ergibt sich jedoch, dass in anderen Städten in einzelnen Teillagen noch höhere Preise erzielt werden können – so zum Beispiel in Bergisch Gladbach-Refrath, wo im Durchschnitt 3.650 Euro/m² gängig sind. In Leverkusen ist insbesondere Schlebusch sehr hochpreisig, der mittlere Verkaufspreis für eine Bestandswohnung liegt dort bei 3.790 Euro/m². Eine weitere Hochpreislage in Leverkusen ist Opladen, das gerade mit dem großen Entwicklungsgebiet Bahnstadt Opladen einen Transformationsprozess durchmacht. Bestandswohnungen kosten in Opladen mittlerweile im Mittel 3.540 Euro/m². Davon abgesehen besitzt das stark vom Bayer-Konzern geprägte Leverkusen ansonsten ein moderates Preisniveau.

Die Differenzierung des Immobilienangebotes nach Preisklassen zeigt, dass die Preisunterschiede zwischen Wohnungen in alten Häusern aus den 1950er- bis 1970er-Jahren und in neueren Häusern aus den 1990er-Jahren gar nicht sehr hoch sind. Zum Neubausegment ist allerdings ein großer Preisunterschied erkennbar – für hochwertige Wohnungen mit neuestem energetischen Standard und idealen Grundrissqualitäten gibt es demnach eine hohe Zahlungsbereitschaft. Im Durchschnitt werden Neubauwohnungen im Kreis inzwischen für rund 4.700 Euro/m² angeboten und nur in Wermelskirchen ist die Grenze von 4.000 Euro/m² noch nicht überschritten. Da das Neubauangebot in den meisten Städten sehr überschaubar ist, sind in diesem Marktbericht nur für Bergisch Gladbach Neubaupreise ausgewiesen. Hervorzuheben ist, dass Refrath in Bergisch Gladbach innerhalb des Marktgebietes die Lage mit den höchsten Neubaupreisen außerhalb Kölns ist. In einzelnen Maßnahmen werden deutlich mehr als 6.000 Euro/m² erzielt.

Mietwohnungen

Die Preisunterschiede im Mietsegment stellen sich innerhalb des Rheinisch-Bergischen Kreises ähnlich dar, wie im Segment der Bestandseigentumswohnungen. Angebote mit hohen Mietniveaus konzentrieren sich vor allem in Bergisch Gladbach und Rösrath, die unmittelbar an Köln angrenzen. Kürten und Wermelskirchen rangieren am hinteren Ende der Skala. Ein Unterschied ergibt sich in Burscheid, das für Eigentumswohnungen ein mittleres Preisniveau besitzt, im Mietsegment wiederum ein sehr geringes Preisniveau aufweist. Hier beeinflussen viele Mietangebote aus den Wohnblöcken an der Burbachstraße und Sauer Weiden die Durchschnittsmiete. Allerdings sind auch die Preisspitzen in Burscheid im Bestand mit 10,05 Euro/m² vergleichsweise niedrig. Trotz guter Infrastruktur und Autobahnanbindung fokussieren sich die kaufkräftigen Mieter lieber auf Standorte wie Odenthal oder Overath.

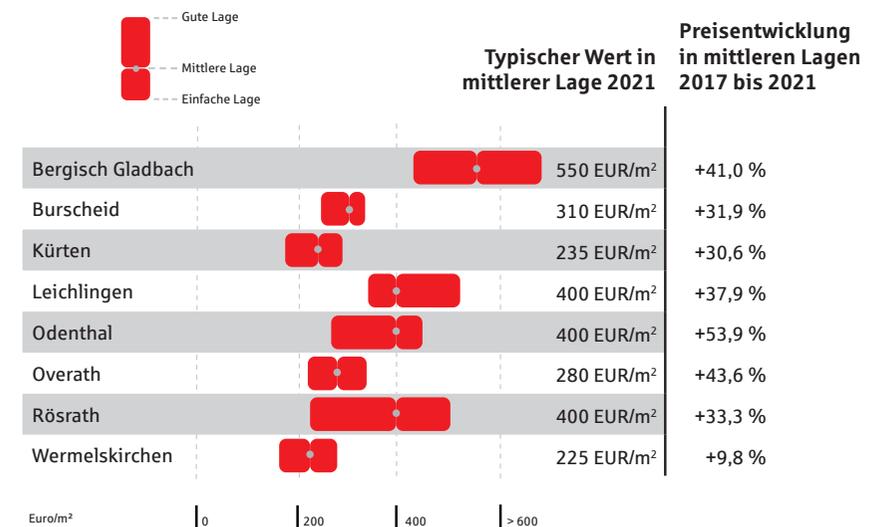
Die Neubaumieten sind im Rheinisch-Bergischen Kreis innerhalb eines Jahres um rund 60 Cent/m² angestiegen. Die Mittelwerte liegen in den einzelnen Gebieten zwischen 9,75 und 11,75 Euro/m². Eine Ausnahme bildet Bergisch Gladbach, wo mit 12,35 Euro/m² ein weit überdurchschnittliches Mietniveau durchsetzbar ist und auch die Spitzenpreise mit rund 15,00 Euro/m² am höchsten sind.

Eigenheime

Die landschaftliche Attraktivität des Kreises zwischen Rheinland und Bergischem Land wirkt auf viele Nachfrager mit dem Wunsch nach einem Eigenheim im Grünen sehr anziehend. Daher ist das Interesse nach Häusern aller Art sehr hoch und hat sich in den letzten 1,5 Jahren als Folgeerscheinung der Coronakrise noch einmal deutlich erhöht. Im Mittel steigen die Eigenheimpreise nun jährlich um rund 11,5 Prozent. Ein hohes Niveau, das allerdings etwas weniger stark ausfällt als in den anderen Kreisen in der Region.

In einem breiten Streifen von Leichlingen-Mitte bis Rösrath sind für mindestens fünf Jahre alte, freistehende Eigenheime inzwischen mehr als 650.000 Euro zu zahlen. Die hochpreisigen Toplagen im Rheinisch-Bergischen Kreis sind auch in diesem Segment Bergisch Gladbach und Rösrath, wo ein freistehendes Haus im Durchschnitt für 732.000 bis 758.000 Euro gehandelt wird. Damit liegen diese Toplagen im Osten Kölns in etwa auf dem Niveau von Pulheim und Hürth im Westen der Domstadt. Auch in Wermelskirchen und Kürten können in peripheren, aber landschaftlich attraktiven Lagen vereinzelt Preise von über 650.000 Euro erzielt werden. Der Trend zum Homeoffice und die schwindende Abhängigkeit von einer schnellen Anbindung an Köln kommen Immobilien in solchen Lagen sehr entgegen.

Abb. 45: Typische Werte für baureife Eigenheimgrundstücke in €/m² in den Gemeinden des Rheinisch-Bergischen Kreises



Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, eigene Darstellung

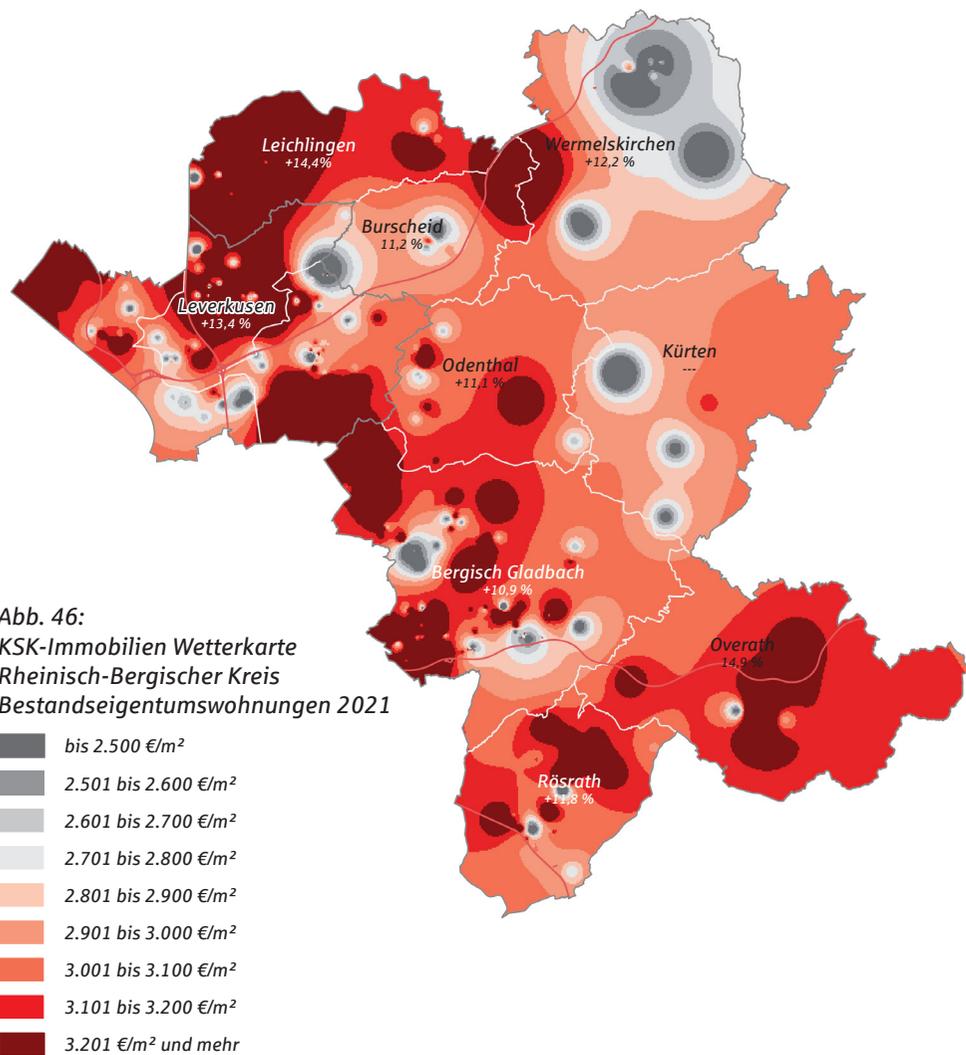


Abb. 46:
KSK-Immobilien Wetterkarte
Rheinisch-Bergischer Kreis
Bestandseigentumswohnungen 2021

- bis 2.500 €/m²
- 2.501 bis 2.600 €/m²
- 2.601 bis 2.700 €/m²
- 2.701 bis 2.800 €/m²
- 2.801 bis 2.900 €/m²
- 2.901 bis 3.000 €/m²
- 3.001 bis 3.100 €/m²
- 3.101 bis 3.200 €/m²
- 3.201 €/m² und mehr

Prozentuale Angabe: mittlere jährliche Preisentwicklung über die Jahre 2018 bis 2021 (Kreisdurchschnitt: +13,2%)

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

Tab. 21: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in €/m² nach Wohnflächenklassen

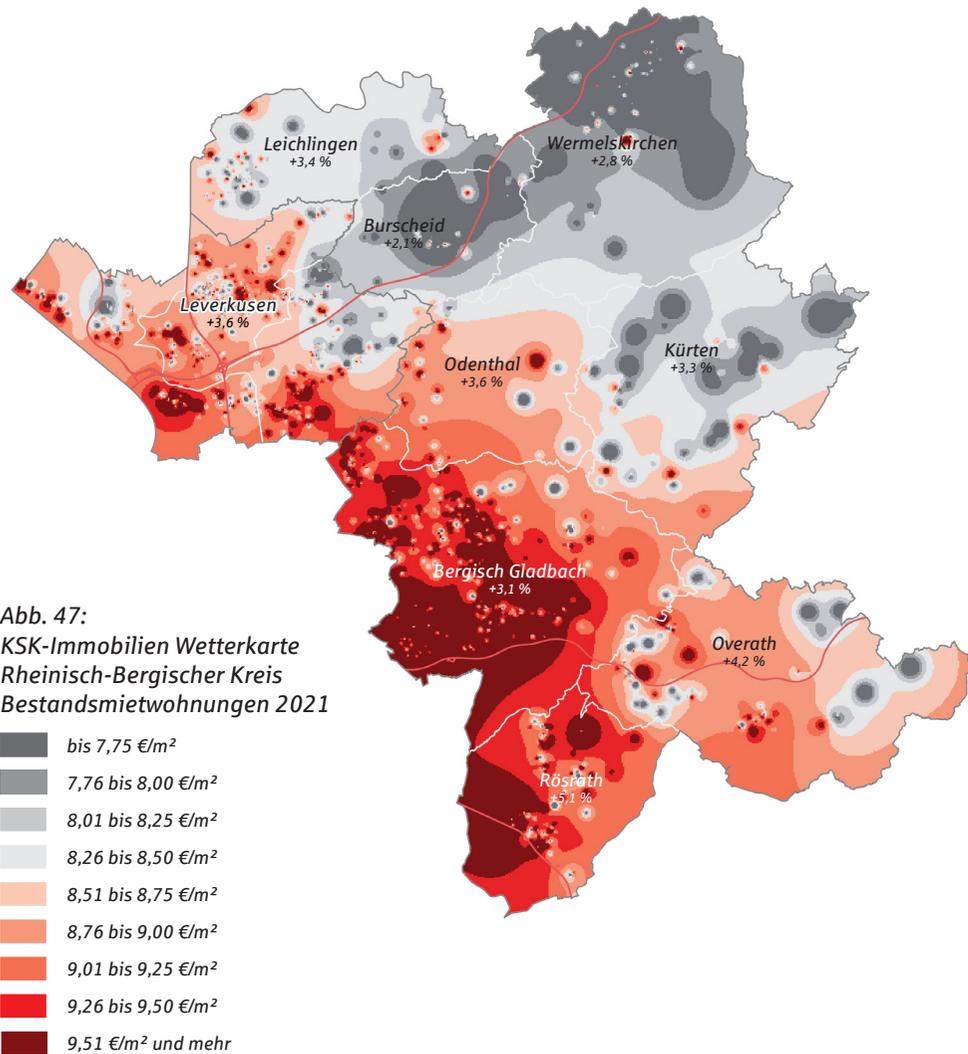
Gemeinde/ Stadt	bis 60 m ²		bis 90 m ²		bis 120 m ²		ab 121 m ²		gesamt		Preisspitzen	
	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau
Bergisch Gladbach	2.887	---	3.175	4.606	2.945	5.044	3.457	---	3.086	5.035	5.459	7.325
Burscheid	---	---	---	---	---	---	---	---	3.197	---	5.165	---
Kürten	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Leichlingen	3.273	---	3.519	---	3.330	---	---	---	3.498	---	4.944	---
Odenthal	---	---	2.990	---	---	---	---	---	3.043	---	4.028	---
Overath	---	---	---	---	---	---	---	---	3.477	---	4.746	---
Rösrath	---	---	3.135	---	2.743	---	---	---	3.102	---	4.156	---
Wermelskirchen	---	---	2.515	---	---	---	---	---	2.350	---	2.999	---
Rhein.-Berg. Kreis	3.060	---	3.151	4.402	2.952	4.717	3.433	4.871	3.113	4.702	5.459	7.325
Leverkusen	2.839	---	3.029	---	3.325	---	3.651	---	3.103	4.391	5.747	4.960

Tab. 22: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in €/m² nach Baujahresklassen

Gemeinde/ Stadt	bis 1918	1919–1949	1950–1969	1970–1989	1990–1999	2000–2016	2017 bis heute	gesamt
	Bergisch Gladbach	---	---	3.318	2.835	3.628	3.759	5.035
Burscheid	---	---	---	---	3.729	---	---	3.411
Kürten	---	---	---	---	---	---	---	2.389
Leichlingen	---	---	2.780	3.819	3.429	---	---	3.560
Odenthal	---	---	---	2.938	---	---	---	3.262
Overath	---	---	---	---	---	---	---	3.477
Rösrath	---	---	2.952	3.161	3.103	---	---	3.102
Wermelskirchen	---	---	---	2.261	---	---	---	2.529
Rhein.-Berg. Kreis	---	---	3.102	2.954	3.395	3.558	4.702	3.241
Leverkusen	---	---	2.810	2.829	3.503	4.299	4.391	3.148

Legend: Bestand (grey), Neubau (orange), --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung



Prozentuale Angabe: mittlere jährliche Preisentwicklung über die Jahre 2018 bis 2021 (Kreisdurchschnitt: +3,3 %)

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

Tab. 23: Mietpreise für Wohnungen in €/m² nach Wohnflächenklassen

Gemeinde/ Stadt	bis 60 m ²		bis 90 m ²		bis 120 m ²		ab 121 m ²		gesamt		Preisspitzen	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Bergisch Gladbach	9,75	12,75	9,50	12,27	9,75	12,35	9,79	12,50	9,63	12,35	15,80	15,13
Burscheid	6,80	---	7,18	---	7,41	---	---	---	7,06	9,71	10,05	11,08
Kürten	8,37	---	7,72	---	7,14	11,48	---	---	7,71	11,19	10,00	12,43
Leichlingen	8,29	---	8,06	11,42	8,77	11,70	---	---	8,24	11,70	11,11	14,52
Odenthal	9,36	---	8,54	---	9,12	---	---	---	8,86	---	12,33	---
Overath	8,95	---	8,53	10,32	8,27	---	---	---	8,56	9,92	15,60	11,34
Rösrath	9,85	12,72	9,11	11,29	9,35	---	---	---	9,45	11,74	19,04	14,72
Wermelskirchen	7,76	---	6,90	10,28	7,42	---	---	---	7,30	9,73	12,51	10,80
Rhein.-Berg. Kreis	9,09	12,70	8,74	11,79	9,12	11,94	9,30	12,21	8,92	11,92	19,04	15,13
Leverkusen	8,92	12,23	8,51	11,54	8,96	11,38	9,91	11,65	8,74	11,59	15,48	14,71

Tab. 24: Mietpreise für Wohnungen in €/m² nach Baujahresklassen

Gemeinde/ Stadt	bis 1918	1919–1949	1950–1969	1970–1989	1990–1999	2000–2016	2017 bis heute	gesamt
	Bergisch Gladbach	8,97	8,93	9,52	9,53	9,69	10,22	12,35
Burscheid	7,83	---	7,21	6,16	8,17	8,45	9,71	7,24
Kürten	---	---	7,72	7,53	7,80	---	11,19	8,24
Leichlingen	---	---	8,03	8,44	8,58	9,44	11,70	8,52
Odenthal	---	---	9,04	7,97	9,67	8,80	---	8,99
Overath	---	---	8,37	8,69	7,94	9,32	9,92	8,71
Rösrath	---	---	9,25	9,29	9,84	9,47	11,74	9,71
Wermelskirchen	7,27	6,39	7,29	7,13	7,35	8,39	9,73	7,48
Rhein.-Berg. Kreis	8,13	7,95	8,74	8,80	9,14	9,65	11,92	9,39
Leverkusen	9,19	8,77	8,59	8,53	8,68	9,66	11,59	8,91

Bestand Neubau --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

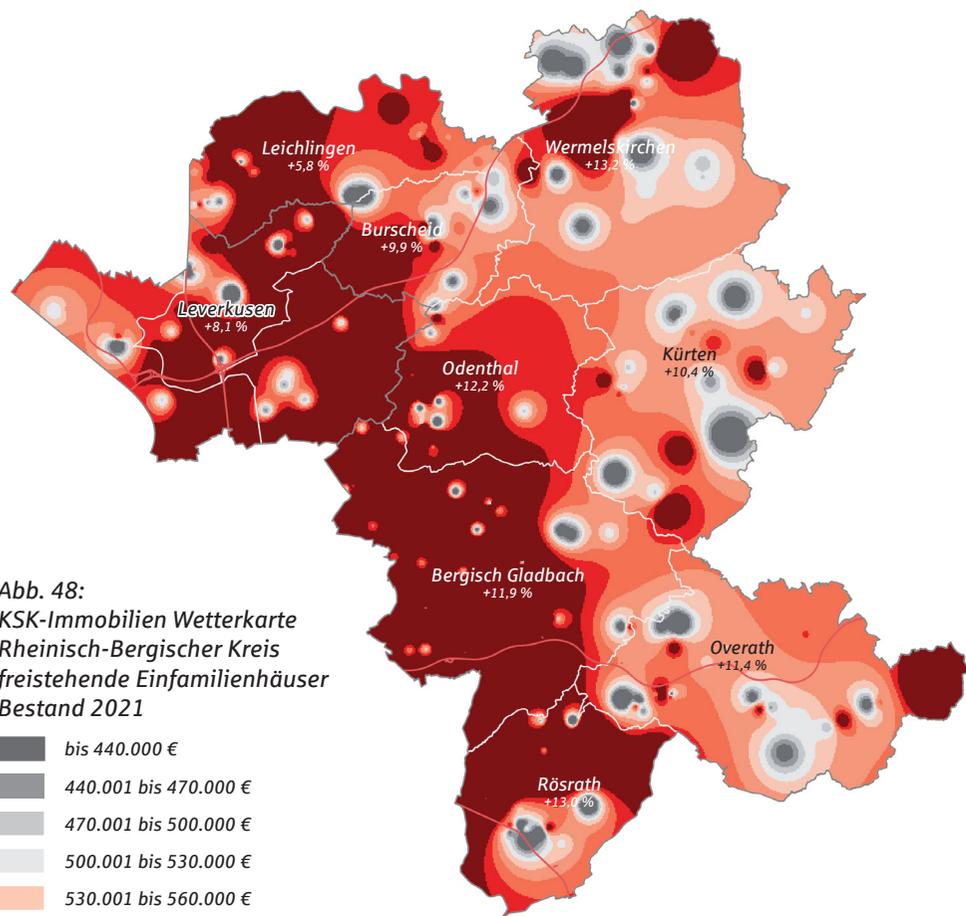


Abb. 48: KSK-Immobilien Wetterkarte Rheinisch-Bergischer Kreis freistehende Einfamilienhäuser Bestand 2021

- bis 440.000 €
- 440.001 bis 470.000 €
- 470.001 bis 500.000 €
- 500.001 bis 530.000 €
- 530.001 bis 560.000 €
- 560.001 bis 590.000 €
- 590.001 bis 620.000 €
- 620.001 bis 650.000 €
- 650.001 € und mehr

Prozentuale Angabe: mittlere jährliche Preisentwicklung über die Jahre 2018 bis 2021 (Kreisdurchschnitt: +11,5%)

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

Tab. 25: Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser in € nach Baujahresklassen

Gemeinde/ Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2016	2017 bis heute	gesamt
Bergisch Gladbach	---	688.333	803.827	751.324	709.833	869.200	907.414	770.441
Burscheid	391.800	---	---	---	---	809.800	---	553.588
Kürten	---	---	---	476.958	---	---	442.988	480.500
Leichlingen	---	---	567.111	693.208	---	---	---	631.630
Odenthal	---	---	---	683.627	---	---	---	678.924
Overath	---	---	---	521.650	---	674.571	606.797	552.952
Rösraath	---	---	623.885	814.000	---	---	898.063	728.308
Wermelskirchen	---	---	449.731	812.714	---	---	514.284	568.707
Rhein.-Berg. Kreis	384.615	592.313	624.493	660.237	658.572	753.933	604.986	633.341
Leverkusen	399.100	751.556	643.900	786.556	---	761.286	738.072	714.645

Tab. 26: Kaufpreise für Eigenheime in € nach Haustypen

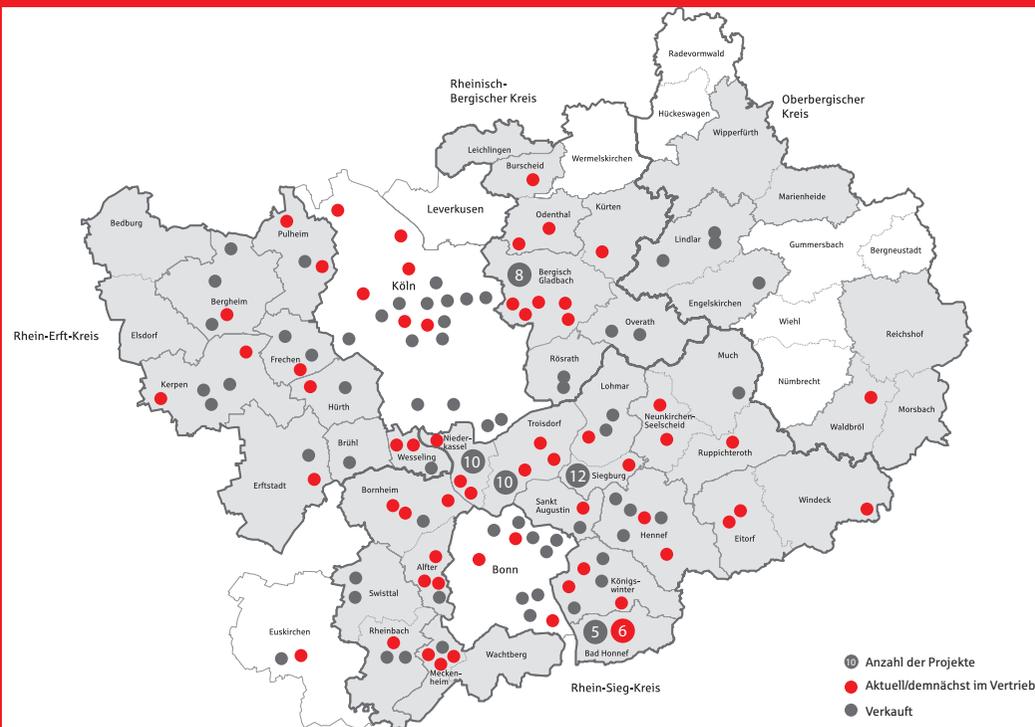
Gemeinde/ Stadt	FEFH	DHH	RH			
Bergisch Gladbach	758.188	907.414	567.605	---	526.938	---
Burscheid	561.529	---	---	---	---	---
Kürten	526.167	442.988	441.000	---	---	---
Leichlingen	635.687	---	660.500	---	---	---
Odenthal	654.595	---	556.738	---	---	---
Overath	533.208	606.797	381.000	430.667	---	---
Rösraath	732.258	898.063	544.727	611.310	638.567	---
Wermelskirchen	582.313	514.284	378.625	---	---	---
Rhein.-Berg. Kreis	649.483	604.986	527.535	500.873	549.685	697.960
Leverkusen	709.386	738.072	510.700	532.265	471.318	---

Bestand Neubau zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Professionelles Bauträger-consulting aus einer Hand.

Die Neubauexperten der KSK-Immobilien prüfen jährlich mehrere hundert Grundstücke. Dabei ist das Team ständig auf der Suche nach neuen Partnern. Für Bauträger und Projektentwickler hat die KSK-Immobilien permanent eine große Anzahl an Grundstücken im Vertrieb, außerdem sorgt sie für die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen. Eine enge Zusammenarbeit mit Kommunen und Wirtschaftsunternehmen ist bei all dem einer der Erfolgsfaktoren der KSK-Immobilien.



Nehmen Sie gerne Kontakt auf:

Alexander Schlömer
0221 179494-25
ksk-immobilien.de



KSK-Immobilien

7.5 Preisreport Oberbergischer Kreis



Jährlicher Preisanstieg bei Bestandsmietwohnungen: 3,6 %



Höchstpreise für Neubau-ETW: 4.300 Euro/m²



Mittlerer Kaufpreis für ein freistehendes Haus: 368.000 Euro

Der Oberbergische Kreis nimmt innerhalb der Wohnungsmarktregion Köln/Bonn eine Sonderrolle ein, da er sich abseits der verstärkten Rheinschiene befindet und hauptsächlich von kleinen Städten und Gemeinden mit weniger als 25.000 Einwohnern geprägt ist. Während die meisten Städte im Rheinland zudem eine kontinuierlich positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen, macht sich im Oberbergischen Kreis der demografische Wandel bereits deutlich bemerkbar und die Einwohnerzahlen sinken. Der Wohnungsmarkt ist im Vergleich zum direkten Einzugsgebiet von Köln und Bonn weniger angespannt und die Immobilienpreise sind deutlich niedriger. Allerdings ist seit Jahren ein zunehmender Zuzug von Haushalten aus dem Kölner Raum zu konstatieren, der mit Beginn der Coronapandemie noch einmal stark zugenommen hat. Der ländlich geprägte Oberbergische Kreis ist ein großer Profiteur des aktuellen Trends, dass große Eigenheime in naturnaher Lage mehr denn je gefragt sind und sich aufgrund des mobilen Arbeitens mehr Haushalte für Lagen in weiterer Entfernung zu den Großstädten entscheiden.

Die Wetterkarten auf den folgenden Seiten verdeutlichen allerdings, dass ein gehobenes Preisniveau dennoch vor allem dort erzielbar ist, wo die Fahrzeiten nach Köln nicht so lang sind. Engelskirchen, Lindlar und Wiehl zählen in allen Segmenten zu den Hochpreislagen im Oberbergischen Kreis. Auch die Kreisstadt Gummersbach besitzt im Mittel ein überdurchschnittlich hohes Immobilienpreisniveau. Am anderen Ende der Preisskala stehen Reichshof, Waldbröl und Morsbach ganz im Südosten des Kreises. Gerade in Waldbröl schlägt sich die niedrige Kaufkraft der Bewohner auf das Preisniveau für Wohnimmobilien nieder.

Die Belegung auf Nachfrageseite hat dazu geführt, dass sich in den letzten Jahren für mehr schwer vermittelbare Immobilien Käufer gefunden haben und das Transaktionsvolumen im Eigenheimsegment etwas angestiegen ist. Der Markt hat sich jedoch angebotsseitig längst verkleinert und die sehr geringe Bautätigkeit trägt dazu bei, dass sich die Verfügbarkeit von Immobilien verschlechtert hat. Auch die Erschließung von Baugebieten für den individuellen Eigenheimbau findet nicht in einem Maße statt, dass der hohe Bedarf gedeckt werden kann.

Eigentumswohnungen

Der Oberbergische Kreis wird von vielen Ortschaften geprägt, in denen das Eigenheim dominiert. Der Markt für Eigentumswohnungen ist dementsprechend klein. Gerade in Gemeinden ohne historisches Stadtzentrum, wie Reichshof, Morsbach oder Marienheide finden pro Jahr so wenige Transaktionen statt, dass in diesem Marktbericht keine Durchschnittspreise für Bestandseigentumswohnungen ausgewiesen werden konnten.

Hinsichtlich der Preisentwicklung im Geschosswohnungsbau liegt im Gesamtkreis ein hoher Anstieg von 10,1 Prozent pro Jahr vor. Im Vergleich zu den anderen Kreisen in der Region liegt der Oberbergische Kreis damit jedoch leicht zurück (Rhein-Sieg-Kreis: 11,6 Prozent, Rhein-Erft-Kreis: 11,7 Prozent, Rheinisch-Bergischer Kreis: 13,2 Prozent). Zudem ist der absolute Anstieg der Marktwerte aufgrund des niedrigeren Preisniveaus deutlich geringer als in den östlich angrenzenden Kreisen. Während in den begehrten Lagen wie Lindlar und Wipperfürth im Mittel mehr als 2.000 Euro/m² für eine Bestandswohnung aufgerufen werden, liegt der Durchschnittswert in Radevormwald nur bei 1.426 Euro/m². Ein Tiefpreisgebiet ist in der Wetterkarte auch im Osten von Gummersbach auszumachen, wo sich im Ortsteil Bernberg einige problematische Hochhäuser aus den 1970er Jahren befinden. Hier können Wohnungen bereits ab 800 Euro/m² erworben werden.

Im Neubaubereich konzentriert sich das Angebot auf Wohnlagen mit guter Infrastruktur, wie das Zentrum von Lindlar. In solch guten Lagen wurde im vergangenen Jahr erstmals die Grenze von über 4.000 Euro/m² überschritten. Der mittlere Verkaufspreis liegt jedoch noch darunter. Dass auch andere Standorte eine sehr gute Aufnahmefähigkeit im Neubausegment haben, zeigt zum Beispiel der Verkauf von Wohnungen der KSK-Immobilien in Waldbröl, wo etwa 3.700 Euro/m² erzielt werden konnten.

Mietwohnungen

Im Mietsegment zeigt sich besonders gut die Präferenz der Nachfrager nach Wohnlagen entlang der Autobahn A4. Besondere Standortvorteile ergeben sich, wenn gleichzeitig ein Bahnanschluss vorhanden ist – wie in Engelskirchen. In den besten Lagen entlang der A4 liegen die Neuvermietungsmieten im Bestandsbereich inzwischen oberhalb von 7,00 Euro/m². Vor allem in den Stadtzentren sind gehobene Preisniveaus von im Mittel mehr als 8,00 Euro/m² für gut ausgestattete Mietwohnungen möglich. In der Spitze können in Lindlar bis zu 12,50 Euro/m² verlangt werden. In ländlichen Dorflagen wiederum liegt die Höchstgrenze bei unter 7,00 Euro/m².

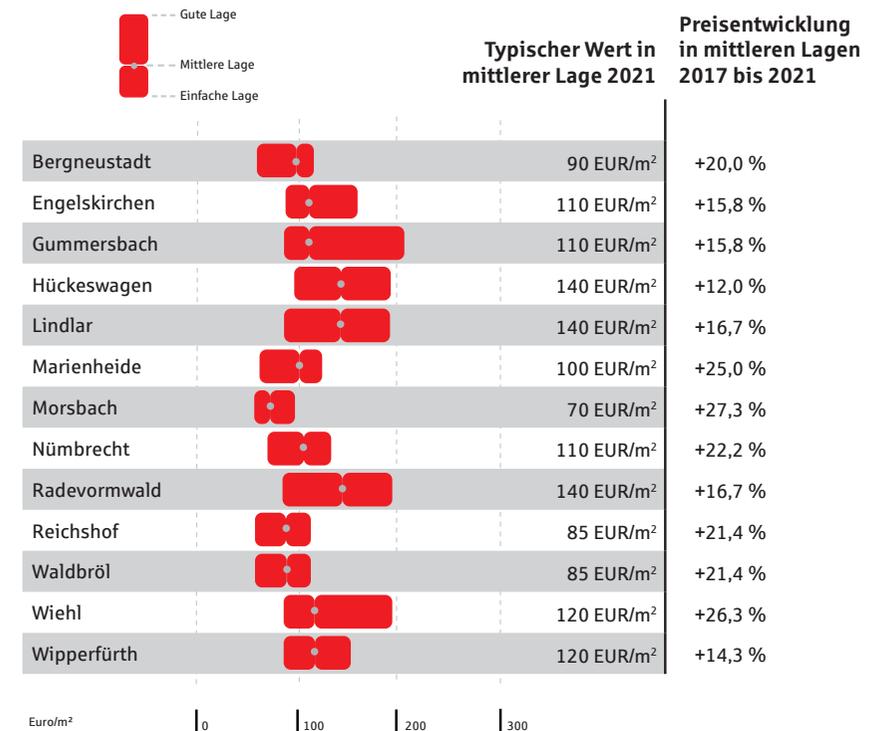
Mit einem jährlichen Mietpreisanstieg von 3,6 Prozent bewegt sich der Oberbergische Kreis in etwa auf dem Niveau der anderen Kreise in der Region. Im Neubausegment zeigt sich, dass die Mietniveaus in den meisten Lagen deutlich unterhalb von 10,00 Euro/m² liegen, womit sich Neubaumaßnahmen im Oberbergischen Kreis wirtschaftlich schwer darstellen lassen. Zudem können einzig in Lindlar und Wiehl Spitzenmieten von rund 12,00 Euro/m² und mehr realisiert werden.

Eigenheime

In der Wetterkarte für Bestandseigenheime wird abermals deutlich, dass gehobene Immobilienpreise von über 460.000 Euro im Westen des Kreises und entlang der Autobahn A4 durchsetzbar sind. Da in diesem Segment den Käufern allerdings oftmals vorrangig eine naturnahe Lage, Ruhe und Sicherheit wichtig sind, können hohe Preisniveaus für großzügige Eigenheime vereinzelt zusätzlich auch in Orten wie Nümbrecht, Marienheide, und Bergneustadt realisiert werden. Aus dem Rahmen fällt außerdem Radevormwald, das bei Eigentums- und Mietwohnungen über ein mäßiges Preisniveau verfügt, jedoch im Eigenheimbereich mit im Mittel rund 468.000 Euro das höchste Preisniveau aller Städte und Gemeinden im Oberbergischen Kreis besitzt. Hier macht sich die Nähe zu Wuppertal und Remscheid bemerkbar, die sich positiv auf den Eigenheimmarkt auswirkt.

Trotz eines zuletzt deutlichen Preisanstieges bewegen sich die Verkaufspreise im Eigenheimsegment weitgehend noch auf einem moderaten Niveau. So liegt das mittlere Preisniveau für ein freistehendes Haus in fünf der 13 Kommunen noch unter 350.000 Euro. Besonders günstig sind freistehende Häuser in Morsbach, wo im Mittel lediglich 255.000 Euro zu zahlen sind. Die Preise für baureife Grundstücke wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im vergangenen Jahr nur moderat nach oben angepasst. Allerdings zeigt der Markt immer wieder, dass Baugrundstücke äußerst beliebt sind und daher in guten Lagen meist Preise deutlich oberhalb der Richtwerte gezahlt werden.

Abb. 49: Typische Werte für baureife Eigenheimgrundstücke in €/m² in den Gemeinden des Oberbergischen Kreises



Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, eigene Darstellung

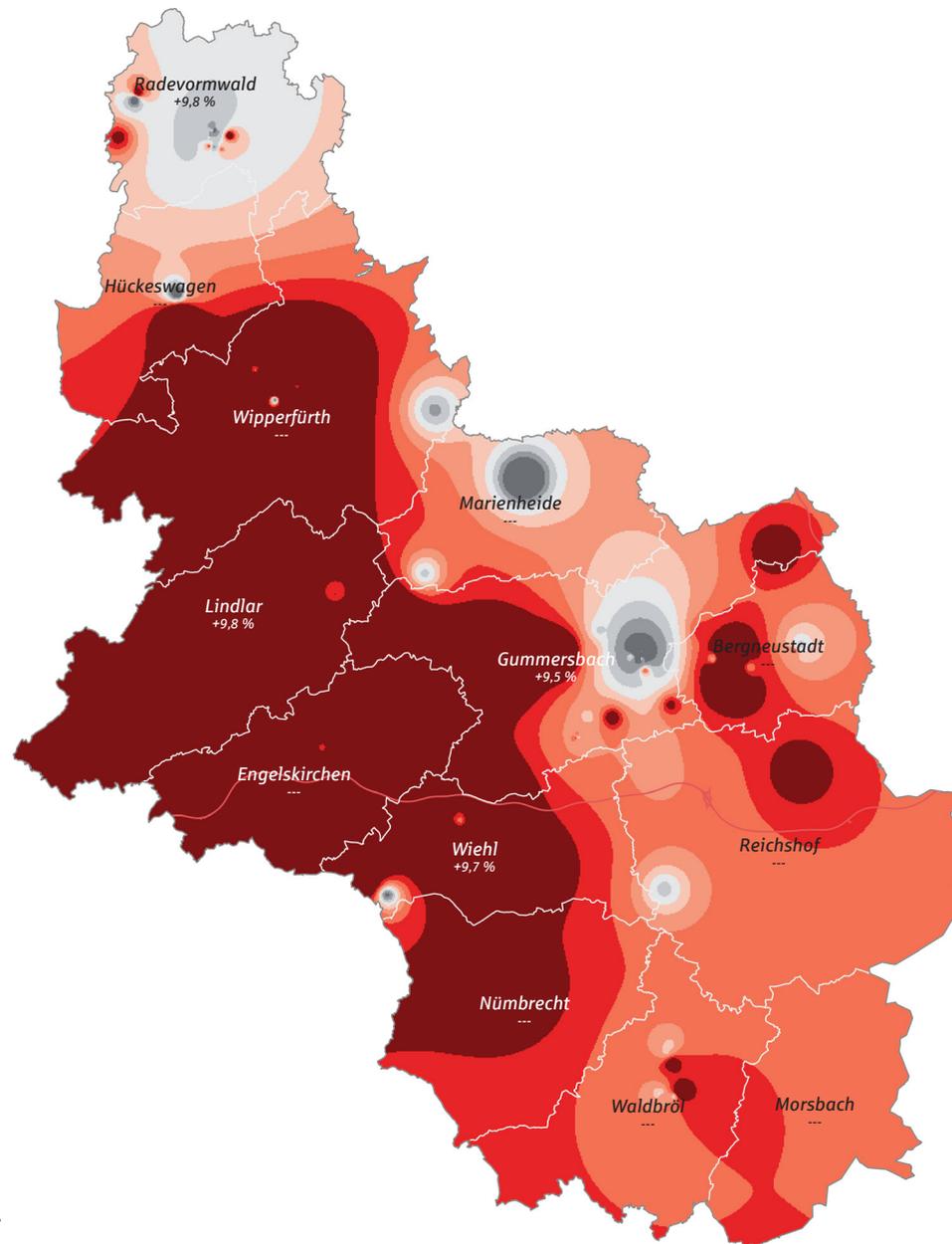


Abb. 50:
KSK-Immobilien Wetterkarte Oberbergischer Kreis
Bestandseigentumswohnungen 2021

- bis 1.200 €/m²
- 1.201 bis 1.300 €/m²
- 1.301 bis 1.400 €/m²
- 1.401 bis 1.500 €/m²
- 1.501 bis 1.600 €/m²
- 1.601 bis 1.700 €/m²
- 1.701 bis 1.800 €/m²
- 1.801 bis 1.900 €/m²
- 1.901 €/m² und mehr

Prozentuale Angabe: mittlere jährliche Preisentwicklung
über die Jahre 2018 bis 2021 (Kreisdurchschnitt: +10,1 %)

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH,
eigene Berechnung und Darstellung

Tab. 27: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in €/m² nach Wohnflächenklassen

Gemeinde/ Stadt	bis 60 m ²		bis 90 m ²		bis 120 m ²		ab 121 m ²		gesamt		Preisspitzen	
	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau
Bergneustadt	---	---	2.094	---	---	---	---	---	2.044	---	3.000	---
Engelskirchen	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Gummersbach	2.122	---	1.323	---	1.372	3.502	---	---	1.650	3.502	3.901	3.800
Hückeswagen	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Lindlar	---	---	2.123	3.586	---	---	---	---	2.280	3.685	3.608	4.310
Marieneide	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Morsbach	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Nümbrecht	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Radevormwald	1.330	---	1.295	---	---	---	---	---	1.426	---	2.419	---
Reichshof	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Waldbröl	---	---	1.814	---	---	---	---	---	1.764	---	2.300	---
Wiehl	---	---	2.002	---	---	---	---	---	2.010	---	2.727	---
Wipperfürth	2.527	---	---	---	---	---	---	---	2.289	---	4.154	---
Oberberg. Kreis	1.870	---	1.653	3.544	1.882	3.511	2.085	3.814	1.777	3.567	4.154	4.310

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Tab. 28: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in €/m² nach Baujahresklassen

Gemeinde/ Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2016	2017 bis heute	gesamt
	Bergneustadt	---	---	---	---	1.701	---	---
Engelskirchen	---	---	---	---	---	---	---	2.662
Gummersbach	---	---	1.602	1.389	2.252	---	3.502	2.225
Hückeswagen	---	---	---	---	---	---	---	1.829
Lindlar	---	---	---	---	---	---	3.685	3.180
Marieneide	---	---	---	---	---	---	---	1.073
Morsbach	---	---	---	---	---	---	---	---
Nümbrecht	---	---	---	---	---	---	---	2.189
Radevormwald	---	---	---	1.290	---	---	---	1.426
Reichshof	---	---	---	---	---	---	---	1.720
Waldbröl	---	---	1.835	---	---	---	---	1.764
Wiehl	---	---	---	1.888	---	---	---	2.010
Wipperfürth	---	---	1.639	---	---	---	---	2.626
Oberberg. Kreis	---	---	1.658	1.561	2.053	2.948	3.567	2.196

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

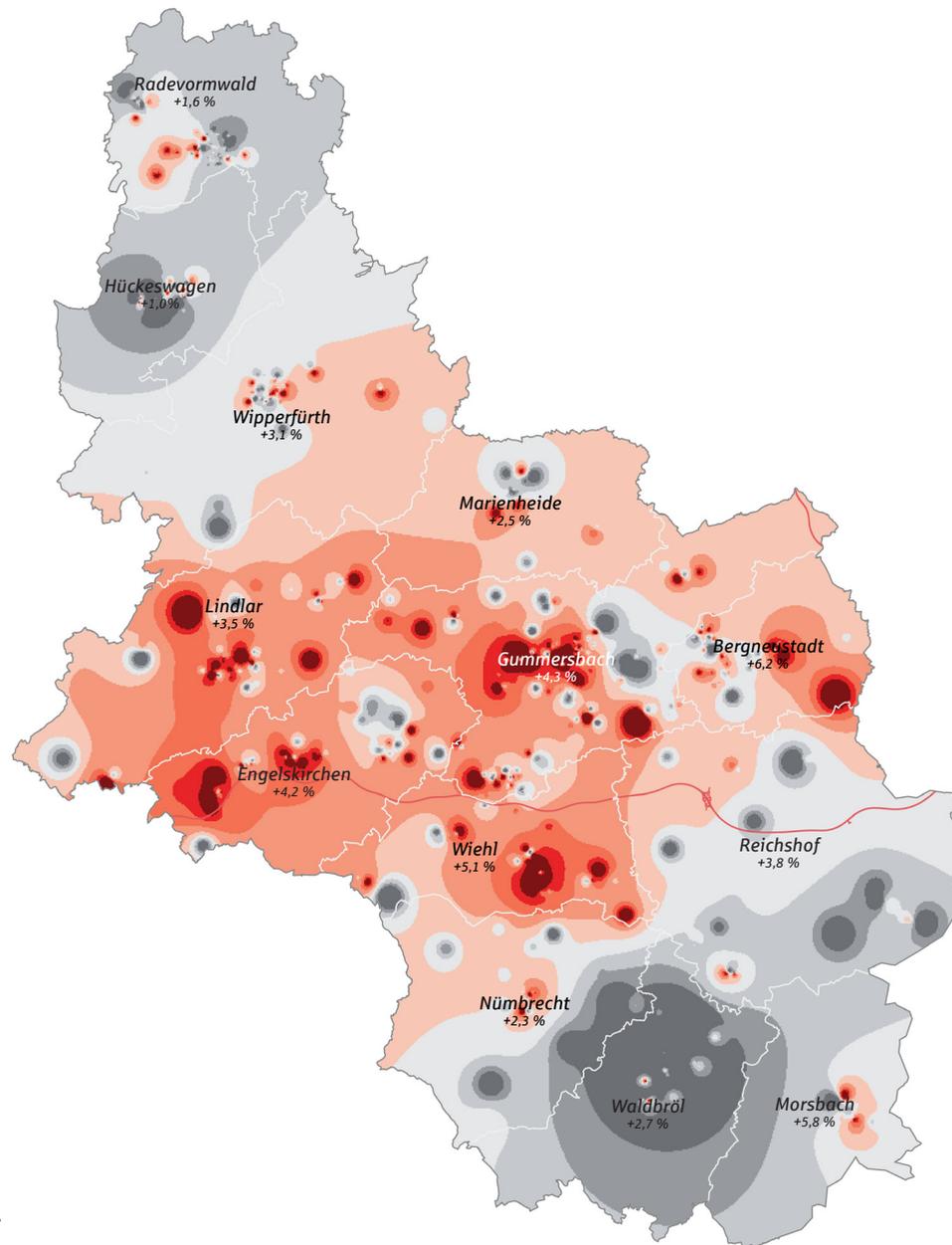


Abb. 51:
KSK-Immobilien Wetterkarte Oberbergischer Kreis
Bestandsmietwohnungen 2021

- bis 6,00 €/m²
- 6,01 bis 6,25 €/m²
- 6,26 bis 6,50 €/m²
- 6,51 bis 6,75 €/m²
- 6,76 bis 7,00 €/m²
- 7,01 bis 7,25 €/m²
- 7,26 bis 7,50 €/m²
- 7,51 bis 7,75 €/m²
- 7,76 €/m² und mehr

Prozentuale Angabe: mittlere jährliche Preisentwicklung
über die Jahre 2018 bis 2021 (Kreisdurchschnitt: +3,6 %)

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH,
eigene Berechnung und Darstellung

Tab. 29: Mietpreise für Wohnungen in €/m² nach Wohnflächenklassen

Gemeinde/ Stadt	bis 60 m ²		bis 90 m ²		bis 120 m ²		ab 121 m ²		gesamt		Preisspitzen	
	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau
Bergneustadt	7,04	---	6,83	---	6,92	---	---	---	6,91	---	10,84	---
Engelskirchen	7,62	---	6,67	---	7,65	---	---	---	7,13	9,19	9,78	10,00
Gummersbach	8,12	9,14	6,43	8,44	7,08	8,85	7,29	---	7,13	9,03	11,82	11,03
Hückeswagen	6,89	---	5,51	---	---	---	---	---	6,02	---	8,51	---
Lindlar	7,92	---	6,99	10,92	7,10	10,05	---	---	7,32	10,37	12,50	12,54
Marienheide	---	---	6,57	---	---	---	---	---	6,60	---	8,15	---
Morsbach	8,07	---	6,12	---	---	---	---	---	6,74	7,40	10,42	7,71
Nümbrecht	---	---	6,37	---	6,60	---	---	---	6,43	8,55	8,48	10,00
Radevormwald	6,74	---	6,19	---	6,37	---	---	---	6,44	---	11,05	---
Reichshof	6,33	---	6,07	---	6,43	---	---	---	6,25	---	8,84	---
Waldbröl	6,20	---	5,11	8,53	5,59	---	---	---	5,30	8,52	8,01	9,52
Wiehl	7,20	---	7,31	---	7,66	9,16	---	---	7,42	9,53	11,50	12,04
Wipperfürth	6,61	---	6,70	---	7,12	---	---	---	6,72	---	10,71	---
Oberberg. Kreis	7,30	8,90	6,34	9,27	6,90	9,23	7,06	8,38	6,76	9,16	12,50	12,54

Bestand Neubau --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Tab. 30: Mietpreise für Wohnungen in €/m² nach Baujahresklassen

Gemeinde/ Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2016	2017 bis heute	gesamt
	Bergneustadt	---	---	6,71	7,00	6,90	---	---
Engelskirchen	---	---	6,71	7,12	7,83	7,75	9,19	7,32
Gummersbach	7,84	7,13	7,19	6,88	6,39	8,07	9,03	7,32
Hückeswagen	---	---	6,85	5,51	6,42	---	---	6,25
Lindlar	---	---	---	6,82	7,23	8,06	10,37	8,25
Marienheide	---	---	---	5,51	7,52	---	---	6,60
Morsbach	---	---	6,88	---	---	---	7,40	6,91
Nümbrecht	---	---	6,61	---	6,52	---	8,55	7,06
Radevormwald	6,56	---	6,61	6,46	5,78	6,38	---	6,47
Reichshof	---	---	---	6,31	6,02	---	---	6,33
Waldbröl	5,85	---	6,15	4,35	6,10	---	8,52	5,86
Wiehl	---	---	6,68	6,96	7,74	8,23	9,53	7,80
Wipperfürth	7,18	---	6,50	6,05	7,16	7,29	---	6,74
Oberberg. Kreis	7,08	6,85	6,70	6,39	6,73	7,71	9,16	7,03

Bestand Neubau --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

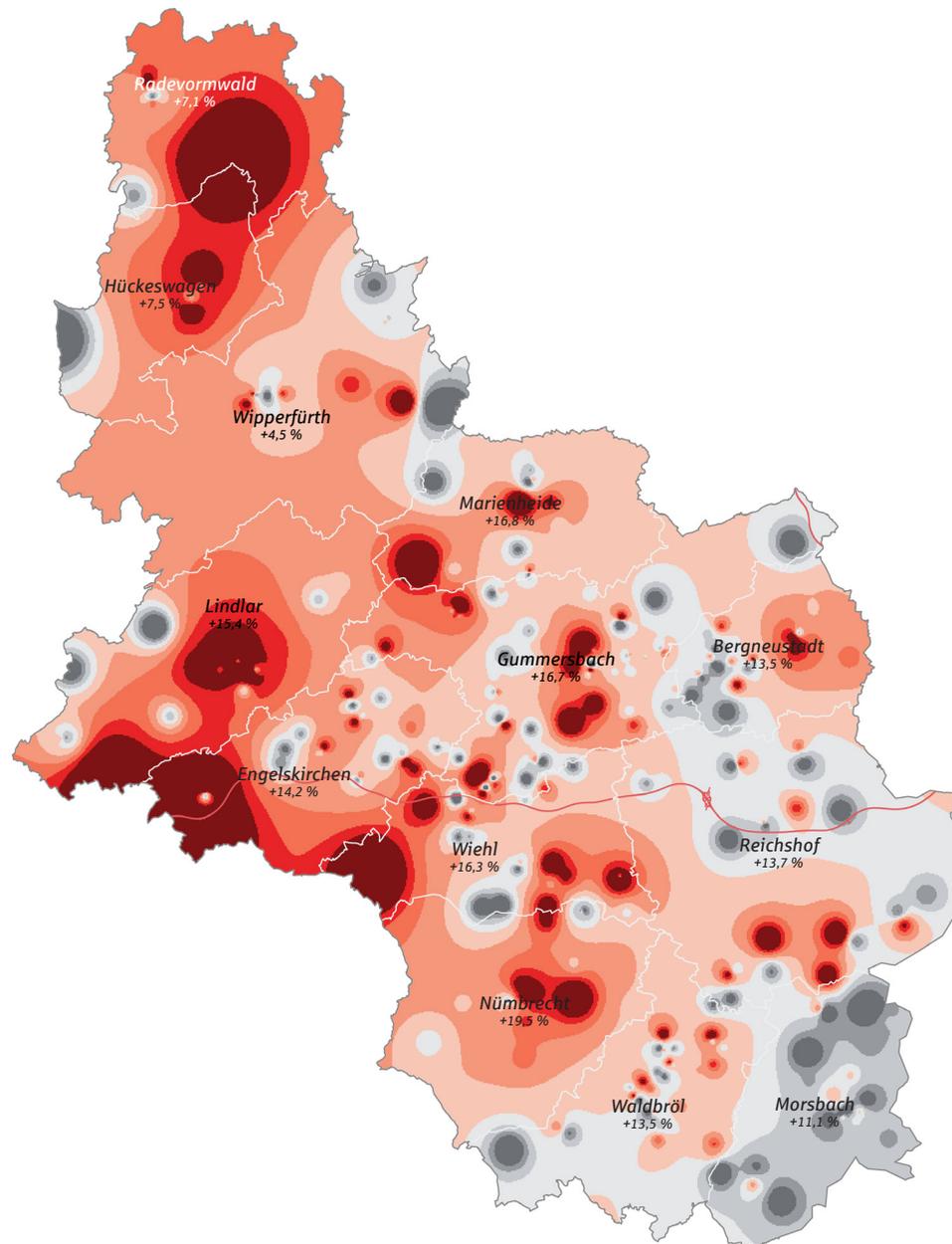


Abb. 52:
KSK-Immobilien Wetterkarte Oberbergischer Kreis
freistehende Einfamilienhäuser – Bestand 2021

- bis 250.000 €
- 250.001 bis 280.000 €
- 280.001 bis 310.000 €
- 310.001 bis 340.000 €
- 340.001 bis 370.000 €
- 370.001 bis 400.000 €
- 400.001 bis 430.000 €
- 430.001 bis 460.000 €
- 460.001 € und mehr

Prozentuale Angabe: mittlere jährliche Preisentwicklung über die Jahre 2018 bis 2021 (Kreisdurchschnitt: +13,0%)

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH; eigene Berechnung und Darstellung

Tab. 31: Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser in € nach Baujahresklassen

Gemeinde/ Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2016	2017 bis heute	gesamt
Bergneustadt	199.200	---	304.833	365.139	---	479.500	338.112	342.776
Engelskirchen	282.555	---	379.357	527.778	---	---	326.007	360.829
Gummersbach	213.875	331.050	364.932	425.659	---	497.714	368.478	370.902
Hückeswagen	---	---	---	---	---	---	401.811	401.552
Lindlar	---	---	338.500	455.200	---	611.800	378.524	418.573
Marienheide	---	---	---	---	---	---	328.385	349.114
Morsbach	177.643	---	229.400	292.750	---	---	351.175	315.396
Nümbrecht	---	---	---	375.429	---	---	336.087	367.648
Radevormwald	---	---	---	---	---	---	390.029	428.934
Reichshof	---	---	---	---	---	361.500	315.694	320.819
Waldröhl	---	---	301.900	342.769	364.167	---	372.079	355.358
Wiehl	---	---	273.333	378.667	---	632.986	293.773	378.248
Wipperfürth	---	---	328.000	---	---	---	---	317.776
Oberberg. Kreis	248.997	294.183	330.262	397.423	431.122	490.685	346.268	357.108

Bestand Neubau --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Tab. 32: Kaufpreise für Eigenheime in € nach Haustypen

Gemeinde/ Stadt	FEFH		DHH		RH	
Bergneustadt	345.109	338.112	246.600	---	---	---
Engelskirchen	395.651	326.007	---	---	---	---
Gummersbach	371.967	368.478	250.000	---	---	---
Hückeswagen	401.250	401.811	404.167	---	338.688	---
Lindlar	448.174	378.524	---	---	---	---
Marienheide	380.208	328.385	---	---	---	---
Morsbach	255.339	351.175	---	---	---	---
Nümbrecht	406.222	336.087	257.667	---	---	---
Radevormwald	467.839	390.029	---	---	---	---
Reichshof	339.269	315.694	177.133	---	---	---
Waldröhl	343.974	372.079	---	---	---	---
Wiehl	413.203	293.773	249.623	---	---	---
Wipperfürth	324.574	---	---	---	---	---
Oberberg. Kreis	367.830	346.268	266.144	---	277.795	---

Bestand Neubau --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Hinweise zu den verwendeten Immobilienmarktdaten

Die folgenden Analyseschritte basieren auf Auswertungen der Angebotsdatenbestände von ImmoScout24. Die Rohdaten werden einer Plausibilitätsprüfung unterzogen, sodass doppelte und offensichtlich unzutreffende Angebote identifiziert und aussortiert werden. Dies gilt insbesondere für Angebote, die durch äußerst untypische Wohnungsgrößen sowie durch ungewöhnliche Preise auffallen. Oftmals handelt es sich bei entsprechenden Angaben um Tippfehler oder unbewusst falsche Angaben der Angebotsersteller. Aufgrund der stark steigenden Preise in den letzten Jahren wurden für diesen Marktbericht die Grenzen für ungewöhnlich hohe Immobilienpreise überarbeitet und nach oben korrigiert, was eine methodisch bedingte Verschiebung der Durchschnittspreise zur Folge hat. Eine Vergleichbarkeit mit Daten aus alten Marktberichten ist nicht mehr in allen Fällen gegeben. Über eine eigens entwickelte Methodik werden in diesem Marktbericht zudem erstmalig eine Vielzahl der Neubauangebote von Fertighausanbietern ausgeschlossen, die mit ihren zumeist sehr niedrigen Angebotspreisen nicht repräsentativ für den Markt sind. Zusätzlich werden Objekte, die sich über die Georeferenzierung keinem Nachfrageraum zuordnen lassen, aussortiert.

Hinweise auf die Angebotsdichte liefert die Zahl der in einem Ort eingestellten Verkaufs- bzw. Vermietungsangebote. Die tatsächliche Anzahl der Angebote ist im Bestandssegment höher, da ein Teil der Immobilienangebote ausschließlich über andere Medien als ImmoScout24 verbreitet oder Off-Market vermarktet wird, und auch im Neubau ist durch „stellvertretende“ Angebote oder Beispielangebote von einer höheren Zahl zum Verkauf stehender Objekte auszugehen. Für einen Vergleich der Angebotssituation unterschiedlicher Produktsegmente und unterschiedlicher Städte oder Kreise sind die Zahlen jedoch gut geeignet.

Alle vorliegenden Angebotsdaten wurden über das Objektmerkmal „Baujahr“ einer Baujahresklasse zugeordnet. Als Neubauimmobilien werden in diesem Marktbericht Objekte bezeichnet, die bei Einstellung des Angebotes bei ImmoScout24 maximal fünf Jahre alt waren. Im Jahr 2021 werden demnach alle Immobilien dem Neubausegment zugeordnet, die im Jahr 2017 oder in darauffolgenden Jahren errichtet wurden. Im Umkehrschluss werden alle Immobilien, die älter als fünf Jahre sind, dem Bestandssegment zugeordnet. Die Nachfrage wird über die sogenannten „Hits“ gemessen. Mittels der Analysemöglichkeit „Hyperlink Induced Topic Search“ (Hits) kann festgestellt werden, wie viele User bestimmte Unterseiten bzw. einzelne Immobilienangebote bei ImmoScout24 besuchen. Diese Aufrufe werden ins Verhältnis zu den jeweiligen Laufzeittagen des entsprechenden Immobilienangebotes im Internet gesetzt. So entsteht für jedes einzelne Objekt ein ver-

gleichbarer Durchschnittswert, der als Hits pro Monat pro Objekt ausgewiesen wird. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Höhe der Nachfrage ab, das heißt die Anzahl der Kaufwilligen kann nicht unmittelbar abgeleitet werden, sie lassen jedoch Rückschlüsse auf das Interesse der Nachfrager an bestimmten Orten und Produkten zu und dienen somit als „Nachfrageindikator“. Zahlreiche bundesweite Marktanalysen haben gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert und abgebildet werden können. Dies gilt umso mehr, da doppelte Seitenauf-rufe vom gleichen Nutzer durch ImmoScout24 registriert und somit zum großen Teil aus-sortiert werden können.

In diesem Bericht werden ImmoScout24-Marktdaten zu freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern sowie zu Wohnungen zum Kauf und Wohnungen zur Miete verwendet. Dabei wurden alle Objekte mit einbezogen, die innerhalb des Jahres 2021 über das Onlineportal ImmoScout24 angeboten wurden.

Insgesamt wurden 31.180 ImmoScout24-Angebote ausgewertet, die wie folgt den einzelnen Segmenten zugeordnet werden können:

Tab. 33: Ausgewertete ImmobilienScout24-Angebote im Marktgebiet nach Segmenten 2021

	FEFH		DHH		RH		ETW		MW	
Oberbergischer Kreis	341	287	57	18	22	1	131	40	904	120
Rhein.-Bergischer Kreis	248	68	85	26	49	5	278	25	1.428	251
Rhein-Erft-Kreis	320	61	179	24	243	8	529	148	2.514	553
Rhein-Sieg-Kreis	597	172	172	40	146	14	410	79	2.595	495
Köln	239	8	145	15	319	11	1.823	160	8.155	778
Bonn	108	17	50	16	87	2	482	71	3.133	518
Leverkusen	49	11	28	7	22	0	163	6	1.011	63
Gesamtes Marktgebiet	1.902	624	716	146	888	41	3.816	529	19.740	2.778

Bestand
 Neubau
 zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung



© goppix - thinkstockphotos.de

Wir wissen die Werte Ihrer Immobilie professionell zu schätzen.

Ihr Experte für Immobiliengutachten und Dienstleistungen rund um die Immobilie

Sie benötigen einen **Wert** Ihrer Immobilie, um Vermögensverhältnisse zu klären, z. B. für Gerichte oder Finanzämter oder um sie zu verkaufen?

Wir bieten Ihnen umfassende Dienstleistungen rund um das Thema **Immobilien**:

- Kurzgutachten
- Verkehrswertgutachten
- Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Energieausweise

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme:

0221 179493-390

info@immo-modul.de

immo-modul.de



Eine Marke der
KSK-Immobilien GmbH

Impressum

KSK-Immobilien GmbH
Richmodishaus am Neumarkt
Richmodstraße 2, 50667 Köln
ksk-immobilien.de

Telefon: 0221 179494-0
E-Mail: info@ksk-immobilien.de
Geschäftsführer: Dr. Guido Stracke, Kai Hansen

Redaktion: KSK-Immobilien
InWIS Forschung & Beratung GmbH

Druck: Druckerei Engelhardt GmbH

Gestaltung: KSK-Immobilien

Veröffentlichungsdatum: 05.05.2022

Allgemeine Hinweise

Alle in diesem Marktbericht zusammengetragenen Informationen wurden mit höchster Sorgfalt recherchiert. Eine Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit der Informationen und für Auswirkungen jeglicher Art wird ausgeschlossen. Wir empfehlen daher in jedem Fall, vor konkreten Investitionsentscheidungen Kontakt zu uns aufzunehmen oder eigene Untersuchungen durchzuführen.

Die in diesem Marktbericht gewählte männliche Form bezieht sich immer zugleich auf weibliche, männliche und diverse Personen. Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Schreibweise sowie auf eine Mehrfachbezeichnung verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen sind somit geschlechtsneutral zu verstehen.

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektrischen Systemen.

KSK-Immobilien GmbH
Richmodishaus am Neumarkt
Richmodstraße 2
50667 Köln

Telefon 0221 179494-0
Fax 0221 179494-99
E-Mail info@ksk-immobilien.de

Wenn's um Immobilien geht

