

# Pressemitteilung

Ihr Ansprechpartner:  
Matthias Wirtz

KSK-Immobilien GmbH  
Der Immobilienmakler der  
Kreissparkasse Köln  
Richmodishaus am Neumarkt  
Richmodstraße 2  
50667 Köln  
Telefon: 0221 179494-38  
Mobil: 0151 17118072  
Telefax: 0221 179494-99  
presse@ksk-immobilien.de

10.04.2024

Marktbericht 2024 der KSK-Immobilien

## Die Zeiten sinkender Kaufpreise sind vorbei

**Köln, 10.04.2024 Der neue „Marktbericht 2024“ der KSK-Immobilien wurde heute veröffentlicht. Das umfangreiche Zahlen- und Datenwerk rund um die Immobilienmärkte in der Region Köln/Bonn zeigt auf, dass die Phase sinkender Kaufpreise bereits beendet ist und schon bald wieder mit wachsenden Immobilienpreisen gerechnet werden kann.**

Die KSK-Immobilien, der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln, hat heute zum dreizehnten Mal ihren detaillierten Immobilienmarktbericht für die Region Köln/Bonn veröffentlicht. Der Marktbericht 2024 beinhaltet umfangreiche Auswertungen und Analysen zur aktuellen Angebots- sowie Nachfragesituation. Ihm können außerdem ausführliche Preistabellen für alle Städte und Gemeinden im Rhein-Erft-Kreis, Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch-Bergischen Kreis und Oberbergischen Kreis sowie für Köln, Bonn und Leverkusen entnommen werden.

### Talsole bei der Preisentwicklung erreicht

Wie die Auswertungen im neuen Marktbericht 2024 der KSK-Immobilien zeigen, sind die Preise für Bestandseigentumswohnungen in der Region Köln/Bonn im Vergleich zum Frühjahr 2022, dem Hochpunkt des Immobilienbooms, um rund 10 Prozent gesunken. Bei Eigenheimen lag der Preisrückgang sogar bei 13 Prozent. Betrachtet man allerdings nur die

Preisentwicklung der letzten Monate, dann zeigt sich, dass die Phase der sinkenden Preise bereits ein Ende gefunden hat.

„Wir beobachten bereits seit Mitte des Jahres 2023 eine stetige Stabilisierung des Marktes“, erläutert Matthias Wirtz, Leiter Research und Unternehmenskommunikation der KSK-Immobilien. „In den ersten Monaten 2024 ist sogar eine Trendwende spürbar. Die Stimmung auf der Seite der Nachfragenden hellt sich auf, und in Teilmärkten können wir bereits leicht steigende Immobilienpreise feststellen. Die Phase sinkender Immobilienpreise hat somit ein Ende gefunden, die Talsohle ist erreicht.“

Allerdings lässt sich die Aussage nicht verallgemeinern, denn der regionale Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren stark auseinanderdifferenziert. So sind beispielsweise hohe Preisnachlässe weiterhin bei Häusern mit schlechter Energieeffizienz gängig. Auch bei für Kapitalanleger und Kapitalanlegerinnen typische Immobilien, wie vermietete Bestandswohnungen, ist noch keine Trendwende ersichtlich.

Eine Sonderrolle nimmt der Markt für Neubauimmobilien ein, wo Preisrückgänge in Folge der Zinswende im Frühjahr 2022 ausgeblieben sind. „Aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten und hoher Baukosten sind Bauträger nicht in der Lage, Preise zu senken“, erklärt Kai Hansen, Geschäftsführer der KSK-Immobilien. „Das hat zu einem starken Einbruch des Neubaugeschäfts beigetragen. In den letzten Wochen ist jedoch auch hier eine Belebung des Marktes spürbar, und durch die Einführung der degressiven AfA erwarten wir einen weiteren positiven Impuls“.

### **Immobilienpreise weiter auf hohem Niveau**

Trotz der Preisnachlässe in den letzten zwei Jahren zählt die Region Köln/Bonn weiterhin zu den hochpreisigen Standorten in NRW. Ende 2023 lag der durchschnittliche Immobilienpreis für eine Bestandseigentumswohnung in Köln bei 4.682 Euro/m<sup>2</sup>. In den angrenzenden Kreisen lagen die Durchschnittswerte zwischen rund 2.850 und 3.000 Euro/m<sup>2</sup>. Im Oberbergischen Kreis kosteten Bestandswohnungen im 4. Quartal 2023 im Mittel 1.928 Euro/m<sup>2</sup>.

Bei den Bestandseigenheimen wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis Ende 2023 Preise im Durchschnitt von etwas mehr als 550.000 Euro aufgerufen, während die Preise im Rhein-Sieg-Kreis und im Rhein-Erft-Kreis im Mittel bei rund 460.000 Euro rangierten. Am Ende der Preisskala liegt der Oberbergische Kreis mit ca. 320.000 Euro.

Die Mieten steigen kontinuierlich an und lagen in der Gesamtregion in 2023 im Mittel bei 11,62 Euro/m<sup>2</sup>. Das ist ein Anstieg um 3,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahreswert. Außerhalb Kölns wurden die höchsten Kaltmieten im Rhein-Erft-Kreis erzielt (10,20 Euro/m<sup>2</sup>). Der Rheinisch-Bergische Kreis und der Rhein-Sieg-Kreis bewegten sich mit 9,79 bzw. 9,71 Euro/m<sup>2</sup> in etwa auf einem Niveau. Im Oberbergischen Kreis lag die mittlere Kaltmiete im Jahr 2023 bei 7,68 Euro/m<sup>2</sup>.

#### **Ausblick 2024: leicht steigende Immobilienpreise wahrscheinlich**

„Die Chance, dass wir schon bald wieder leicht steigende Immobilienpreise in unsere Region sehen werden, sind groß“, prognostiziert Matthias Wirtz. „Insofern ist jetzt eine gute Zeit, Immobilien zu kaufen.“ Der Research-Experte stützt seine These auf Datenauswertungen aus dem KSK-Immobilien Marktbericht 2024, die u. a. steigende Bevölkerungszahlen und eine sehr geringe Bedarfsdeckung in der Region aufzeigen.

Zudem sprechen die steigende Kaufkraft und der Einbruch der Bautätigkeit dafür, dass sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage weiter verschärfen und die Zahlungsbereitschaft für Immobilien zum Kauf steigen könnte. Die angesichts sinkender Inflation befeuerten Hoffnungen auf Zinssenkungen im Jahresverlauf würden diesen Trend unterstützen. Zumal die stetig steigende Mietbelastung für viele veränderungswillige Menschen den Kauf einer Immobilie gegenüber dem Mieten attraktiver werden lässt.

Download des Marktberichts als PDF unter <https://www.ksk-immobilien.de/wissen-ratgeber/marktbericht/>

**KSK-Immobilien GmbH**

Ob Wohnen oder Gewerbe: Seit mehr als 25 Jahren bringt die KSK-Immobilien GmbH als Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln Immobilien-Angebot und Immobilien-Nachfrage im Rheinland zusammen und hat sich dabei zum größten Makler im Rheinland entwickelt. Sie greift auf das leistungsstarke Sparkassen-Netzwerk zurück: Neben den rund 180 eigenen Mitarbeitenden wird sie zudem von den Expertinnen und Experten der Kreissparkasse Köln unterstützt.

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

**Pressekontakt:**

Matthias Wirtz

KSK-Immobilien GmbH

Richmodishaus am Neumarkt

Richmodstraße 2, 50667 Köln

Tel.: 0221 179494-38

Mobil: 0151 17118072

Fax: 0221 179494-99

E-Mail: [presse@ksk-immobilien.de](mailto:presse@ksk-immobilien.de)

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