

Pressemitteilung

Ihre Ansprechpartnerin:
Laura Winkler

KSK-Immobilien GmbH
Die Immobilienmaklerin der
Kreissparkasse Köln
Richmodishaus am Neumarkt
Richmodstraße 2
50667 Köln
Telefon: 0221 179494-38
Mobil: 0151 17118072
Telefax: 0221 179494-99
laura.winkler@ksk-immobilien.de
09.04.2025

Marktbericht 2025 der KSK-Immobilien

Immobilienmarkt wieder im Aufschwung

Köln, 09.04.2025 Heute hat die KSK-Immobilien ihren neuen „Marktbericht 2025“ veröffentlicht. Dem umfangreichen Zahlen- und Datenwerk rund um die Immobilienmärkte in der Region Köln/Bonn ist zu entnehmen, dass sich der Markt im vergangenen Jahr erholt hat und Ende 2024 in Teilmärkten sogar wieder Preissteigerungen stattgefunden haben.

Die KSK-Immobilien, die Immobilienmaklerin der Kreissparkasse Köln, hat heute ihren umfangreichen Immobilienmarktbericht für die Region Köln/Bonn veröffentlicht. Der Marktbericht 2025 stellt aktuelle Entwicklungen rund um die Angebots- sowie Nachfragesituation dar und zeigt auf, wie sich die Immobilienpreise bis Ende 2024 entwickelt haben. Zudem sind im Marktbericht 2025 für alle Städte und Gemeinden im Rhein-Erft-Kreis, Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch-Bergischen Kreis und Oberbergischen Kreis sowie für Köln, Bonn und Leverkusen umfangreiche Datentabellen mit Kauf- und Mietpreisen zu finden.

Stabile Preisentwicklung mit positiver Tendenz

Wie die aktuellsten Marktdaten im neuen KSK-Immobilien Marktbericht 2025 zeigen, haben sich die Preise für Immobilien zum Kauf in der Region Köln/Bonn von 2023 auf 2024 recht stabil entwickelt. Während die Preise für Bestandswohnungen im Mittel leicht gestiegen sind (+1,7 Prozent), haben sie für Bestandseigenheime geringfügig um 1,4 Prozent nachgelassen. „Beim aktuellen Preisniveau stellt sich der Immobilienkauf für viele Haushalte in der Region wieder attraktiver dar“, erläutert Marco Persicke, Geschäftsführer der KSK-Immobilien. „Wir spüren seit Anfang

2024 eine stetige Zunahme der Nachfrage, und gerade zum Ende des vergangenen Jahres haben die Verkäufe deutlich zugenommen. Dieser Aufschwung setzt sich in den ersten Monaten des Jahres 2025 fort.“

Hervorzuheben ist, dass die gestiegene Nachfrage am Immobilienmarkt in den letzten Monaten bereits Auswirkungen auf die Preisentwicklung hatte. So war bei Bestandseigentumswohnungen im 4. Quartal 2024 erstmals wieder ein Preisanstieg zu verzeichnen. Im Eigenheimsegment ist schon seit Mitte 2024 wieder ein moderater Anstieg der Preise zu beobachten. „Diese Entwicklung war so zu erwarten“, erläutert Matthias Wirtz, Leiter Research und Unternehmenskommunikation der KSK-Immobilien. „Nach turbulenten Jahren ist wieder mehr Verlässlichkeit am Markt eingekehrt, zudem ist der Immobilienkauf für viele wieder erschwinglicher geworden. Die Bauzinsen sind leicht gesunken, die hohe Inflation ist Vergangenheit, und gleichzeitig sind die Reallöhne gestiegen.“

Wie im Marktbericht 2025 deutlich wird, verläuft die Preisentwicklung in den einzelnen Kreisen in der Region unterschiedlich. So sind zum Beispiel bei Bestandseigentumswohnungen im Rhein-Erft-Kreis noch keine Preissteigerungen auszumachen, während die Preise im Oberbergischen Kreis von 2023 auf 2024 deutlich um 6,6 Prozent angestiegen sind. Im Eigenheimsegment liegt in 2024 ein Anstieg im Rhein-Erft-Kreis um 2,5 Prozent vor, während in Köln (-3,3 Prozent) und im Rheinisch-Bergischen Kreis (-5,5 Prozent) die Preiskorrekturen 2024 noch kein Ende gefunden haben.

Energieeffizienz: Ein entscheidender Faktor für die Wertentwicklung

Eine detaillierte Betrachtung offenbart, dass sich die Immobilienmärkte immer weiter differenzieren, nicht nur auf räumlicher Ebene, sondern auch auf Objektebene. So zeigen die Auswertungen im Marktbericht 2025 der KSK-Immobilien, dass Eigenheime mit den sehr guten Energieeffizienzklassen A+, A und B von 2023 auf 2024 einen überdurchschnittlich starken Preisanstieg um rund 1,9 bis 2,5 Prozent verzeichnen konnten. Dem steht bei Eigenheimen mit der schlechtesten Energieeffizienzklasse H ein starker Preisrückgang um 5,7 Prozent entgegen. Gewinner der aktuellen Entwicklung sind außerdem junge Immobilien aus den Baujahren 2000 bis 2019. Die Expert:innen der KSK-Immobilien konnten bei solchen Häusern und Wohnungen starke Preissprünge feststellen.

Auch am besonders stark durch die Zinswende betroffenen Markt für Neubauimmobilien hat im vergangenen Jahr eine deutliche Belebung stattgefunden. „Projekte mit guten Qualitäten und realistischen Preisforderungen wurden 2024 wieder stärker nachgefragt“, hebt Kai Hansen, ebenfalls Geschäftsführer der KSK-Immobilien, hervor. „Wir sind mit der aktuellen Nachfrage nach Neubauimmobilien zufrieden, spüren jedoch, dass die Nachfragenden sehr sensibel auf Standortschwächen reagieren und wenig kompromissbereit sind.“ Sehr gut lassen sich aktuell Neubaeigenheime verkaufen, auch weil das Preisniveau in den letzten Jahren deutlich nachgelassen hat. Für neue Doppelhaushälften oder Reihenhäuser sind in der Gesamtregion Köln/Bonn im Durchschnitt aktuell etwa 575.000 Euro zu zahlen. Bei Neubauwohnungen sind Preisrückgänge in den letzten Jahren ausgeblieben, auch hier konnte die KSK-Immobilien ihre Verkäufe zuletzt deutlich steigern. Der Durchschnittspreis für eine Neubauwohnung in Köln lag im vergangenen Jahr bei ca. 7.040 Euro/m². Im Rhein-Erft-Kreis, Rheinisch-Bergischen Kreis und Rhein-Sieg-Kreis sind im Mittel etwa 5.150 bis 5.330 Euro/m² zu zahlen.

Kein Ende der hohen Mietpreissteigerungen in Sicht

Weiter stark steigende Preise sind am Mietmarkt zu beobachten. Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten für eine Bestandswohnung sind in der Region innerhalb eines Jahres um 4,6 Prozent angestiegen. Mit jeweils 5,1 Prozent sind die Mieten am stärksten im Rhein-Sieg-Kreis sowie im Rhein-Erft-Kreis angestiegen. Der Oberbergische Kreis weist mit 1,7 Prozent aktuell die geringste Preisdynamik auf. Ein Ende des Mietpreisanstiegs ist mit Blick auf die fundamentalen Rahmenbedingungen nicht ersichtlich. Der Bedarf nach Wohnraum bleibt hoch, gleichzeitig sorgt der starke Einbruch bei den Baufertigstellungen für eine weitere Verknappung des Angebotes.

Die gestiegenen Mietbelastungen sorgen dafür, dass sich wieder mehr Mieter:innen mit dem Gedanken tragen, Eigentum zu erwerben. Allerdings ist es für viele Haushalte immer noch schwierig, bezahlbare Immobilien zum Kauf zu finden. „Die Situation dürfte sich in nächster Zeit nicht verbessern. Eher ist mit steigenden Preisen bei Kaufimmobilien zu rechnen“, erläutert Matthias Wirtz, Leiter Research und Unternehmenskommunikation. „Wir empfehlen bei konkretem

Kaufinteresse den Austausch mit unseren Finanzierungsberater:innen, die helfen können, gemeinsam eine Lösung zu finden.“

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

KSK-Immobilien GmbH

Ob Wohnen oder Gewerbe: Seit rund 30 Jahren bringt die KSK-Immobilien GmbH als Immobilienmaklerin der Kreissparkasse Köln Immobilien-Angebot und Immobilien-Nachfrage im Rheinland zusammen und hat sich dabei zur größten Maklerin 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

Pressekontakt:

Laura Winkler
KSK-Immobilien GmbH
Richmodishaus am Neumarkt
Richmodstraße 2, 50667 Köln
Tel.: 0221 179494-38
Mobil: 0151 17118072
Fax: 0221 179494-99
E-Mail: laura.winkler@ksk-immobilien.de
www.ksk-immobilien.de