

Unser Preisreport 2019

Oberbergischer Kreis

Der Immobilienmarkt im Bergischen Land.

Wenn's um Immobilien geht





Bildquelle: Sparkassenbilderwelt

Unternehmensvorstellung KSK-Immobilien

Die KSK-Immobilien ist der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln und mit rund 900 Objekten, die sich ständig im Angebot befinden, sowie 48 Immobilienbüros und ca. 165 Mitarbeitern der größte Makler im Rheinland.

Die KSK-Immobilien vermittelt nicht nur Wohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser und Grundstücke, sondern auch Gewerbeobjekte, Exklusivimmobilien, Mikrowohnapartments sowie Kapitalanlageimmobilien. Für notleidende Immobilien bietet die KSK-Immobilien die Entwicklung

von Revitalisierungsmaßnahmen und entsprechenden Vermarktungsstrategien an.

Dieser Preisreport beruht auf den Analysen der hauseigenen Researchabteilung, die die permanente Beobachtung des regionalen und überregionalen Wohnungsmarktes übernimmt. So kann die KSK-Immobilien sowohl selber frühzeitig auf Trends reagieren als auch ihren Kunden – Selbstnutzern wie Kapitalanlegern – zahlreiche Beratungsdienstleistungen rund um das Thema Immobilien anbieten.

Unser Preisreport über den Oberbergischen Kreis

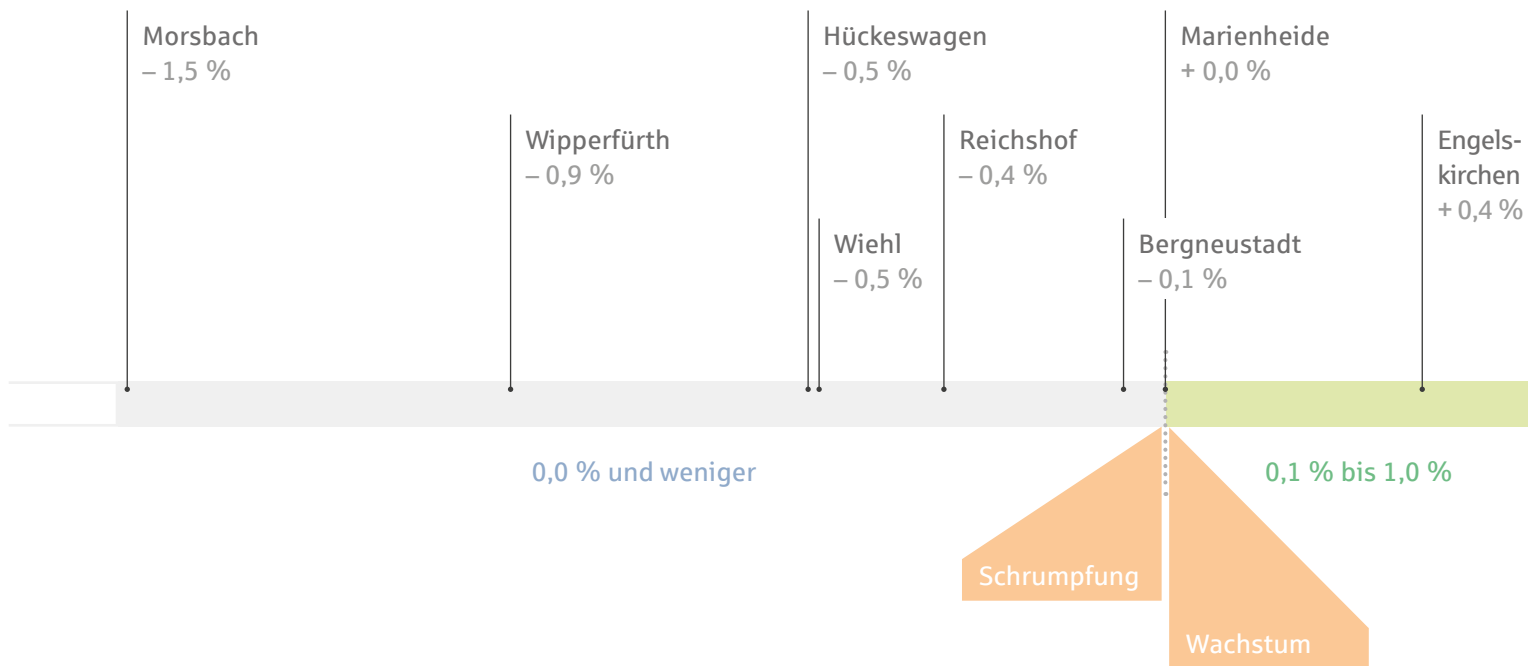
Kölner und Städter aus dem Ruhrgebiet kommen gerne in das Oberbergische, um sich zu erholen. Doch die Region der Talsperren überzeugt auch mit einer lebendigen Wirtschaft, einem attraktiven Immobilienmarkt und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten.

Vom erst 2015 eröffneten „Baumwipfelpfad“ in Waldbröl hat man zum Beispiel einen einzigartigen Blick über den Kreis, bei klarem Wetter sogar bis nach Köln. Rund 16.000 mittelständische Unternehmen mit attraktiven Arbeitsplätzen binden die Menschen an den Oberbergischen Kreis. Insbesondere die Metall-, Automobil- und Kunststoffindustrie ist hier ansässig, aber auch Firmen aus dem Bereich Medizin- und Gesundheitstechnik. Was den Oberbergischen Immobilienmarkt interessant macht,

ist ein stimmiges Preis-Leistungs-Verhältnis. Dies ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass man sich selbst in vielen Stadtzentren den Wunsch vom Eigenheim noch erfüllen kann.

Als größter Makler im Rheinland ist die KSK-Immobilien im Oberbergischen Kreis mit insgesamt drei Standorten vertreten, die sich von Waldbröl über Wipperfürth bis nach Engelskirchen über den gesamten Kreis erstrecken. Dort beraten Sie kompetente und erfahrene Immobilienberater zu den Themen Bestandsimmobilien, Gewerbe- und Investmentimmobilien, Exklusivimmobilien, Neubauimmobilien und Mikroapartments.



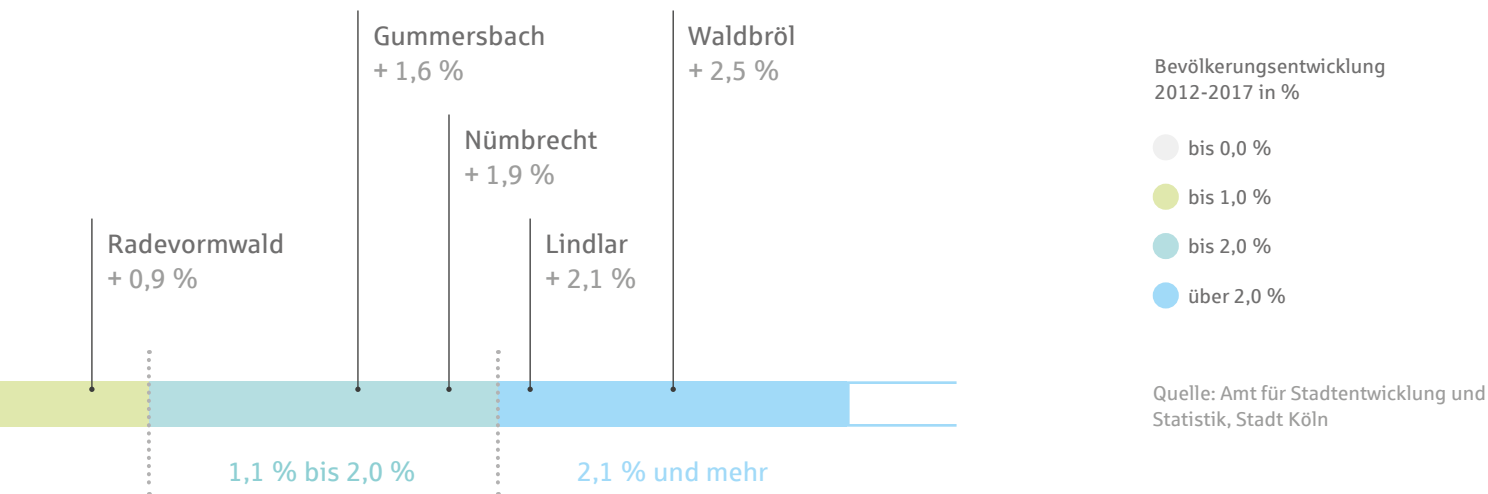


Bevölkerungsentwicklung im Oberbergischen Kreis

Der Oberbergische Kreis ist eine ländliche, vergleichsweise dünn besiedelte Region mit einer idyllischen und abwechslungsreichen Landschaft.

Während einige Gemeinden und einzelne Dörfer sich aktuell und zukünftig mit sinkenden Bevölkerungszahlen auseinandersetzen müssen, zeigt die Grafik, dass 7 von 13 der Oberbergischen Städte und Gemeinden ein gleichbleibendes bzw. sogar steigendes Bevölkerungswachstum besitzen. In Waldbröl beispielsweise wurden in jüngster Vergangenheit und werden auch aktuell

Arbeitsplätze geschaffen, was die Stadt als Wohnstandort für die dort beschäftigten Arbeitnehmer attraktiv macht. Auch die Städte Lindlar und Nümbrecht sowie das bedeutende Oberzentrum des Oberbergischen Landes, die Kreisstadt Gummersbach, die u. a. überregional für ihren Handball-Bundesligaverein VfL Gummersbach bekannt ist, weisen weiterhin steigende Bevölkerungszahlen auf.

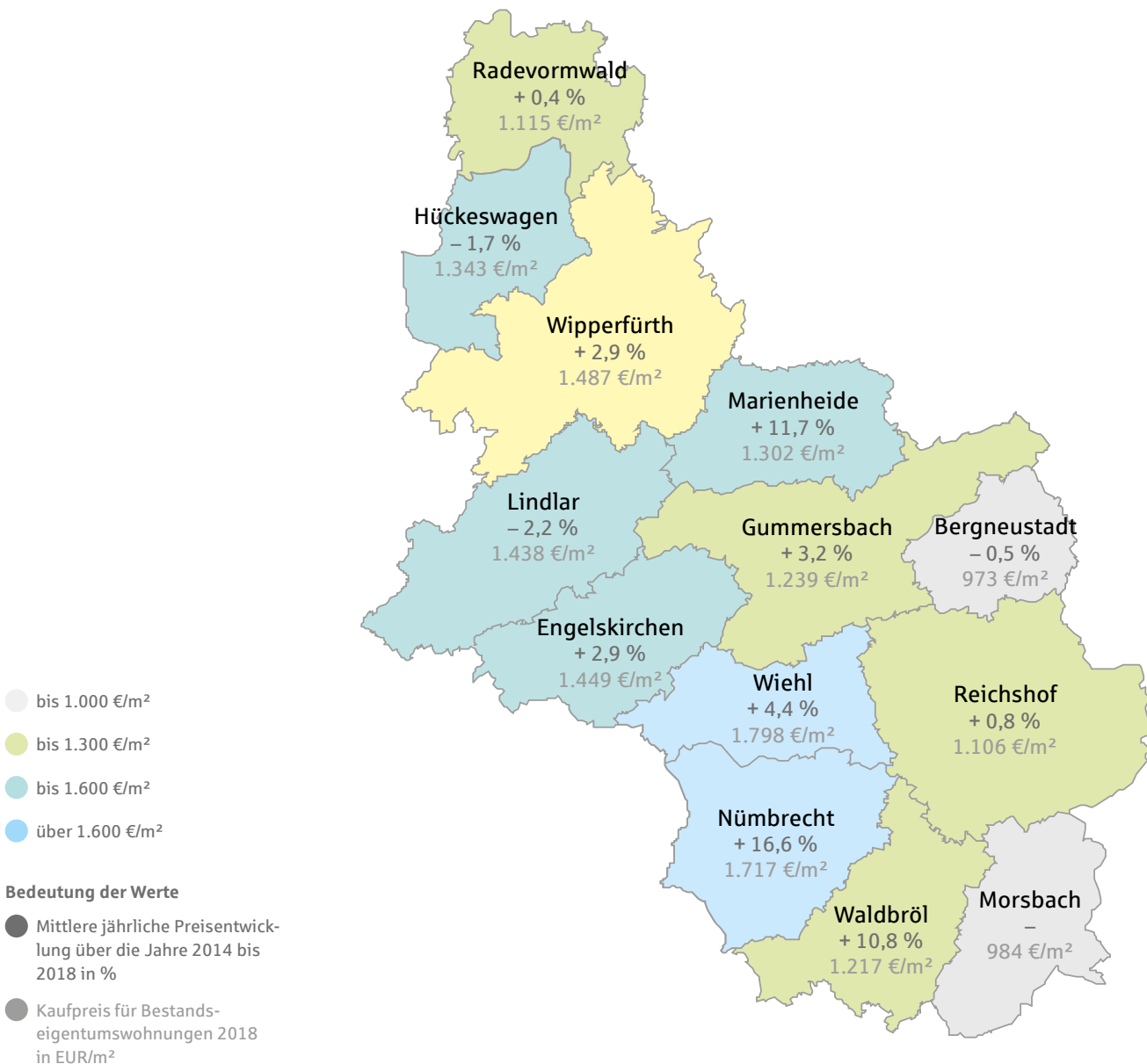


Wanderungsbewegungen

Der Oberbergische Kreis ist eng mit seiner direkten Umgebung verbunden. Die mit Abstand meisten Einwohner gewinnt der Oberbergische Kreis unterm Strich aus dem benachbarten Rheinisch-Bergischen Kreis – im Jahr 2017 zogen aus diesem mehr Leute in den Oberbergischen Kreis als andersherum. Vor allem aus dem angrenzenden Overath ziehen die Menschen in den Oberbergischen Kreis, das positive Wanderungssaldo liegt hier bei 96. Gleichzeitig verliert der Kreis Einwohner in

erster Linie an die umliegenden Großstädte – ein negatives Wanderungssaldo hat der Oberbergische Kreis vor allem mit Köln, Bonn und Düsseldorf. Dabei handelt es sich zu einem nicht unwesentlichen Anteil um junge Menschen, die für den ersten Job, die Ausbildung oder das Studium das Elternhaus verlassen und in die erste eigene Wohnung in der Großstadt ziehen.

Bestandswohnungen Kauf



Der Oberbergische Kreis zählt zu den preisgünstigsten Lagen in der Region Köln/Bonn, was auch im Bereich der Eigentumswohnungen deutlich wird. In den meisten Städten und Gemeinden kann eine Eigentumswohnung bereits für unter 1.500 Euro/m² erworben werden.

Lediglich in Nümbrecht und Wiehl werden Preise von über 1.500 Euro/m² erzielt. Im Allgemeinen ist die Zahlungsbereitschaft der Käufer für Wohnungen im ländlichen Oberberg in den Orts- und Gemeindezentren am höchsten. Die dort vorhandene Infrastruktur, die in den eher dörflich geprägten Lagen weniger gut ausgebaut ist,

sowie dort ansässige Arbeitgeber machen beispielweise die Zentren von Engelskirchen, Lindlar, Wipperfürth, Wiehl und Nümbrecht auch als Wohnstandort attraktiv. Bedeutende Preissteigerungen weisen neben Wiehl, das mit 1.798 Euro/m² beim Preisniveau Spitzenreiter ist, auch Marienheide, Nümbrecht und Waldbröl auf. Letztere Stadt ist aktuell „nur“ im mittleren Preissegment anzuordnen, sodass mit einem weiteren Preissteigerungspotenzial gerechnet werden kann.

Mehr zum Thema finden Sie in
unserem aktuellen
Marktbericht!

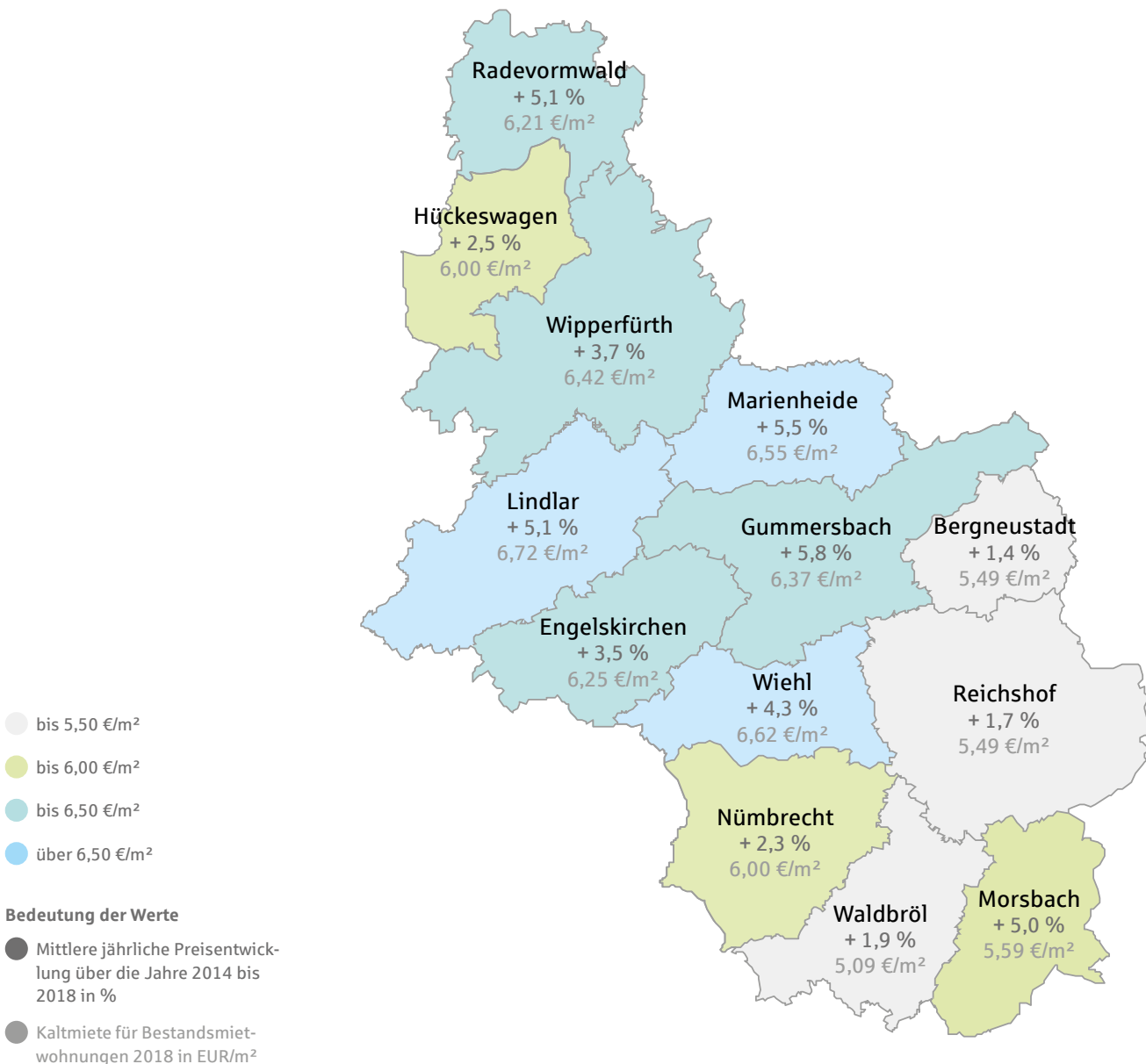
Ländliche Strukturen

Der Oberbergische Kreis ist überwiegend dünn besiedelt, und die meisten Menschen erfüllen sich hier den Traum vom Eigenheim, weshalb Mehrfamilienhäuser unterrepräsentiert sind und Eigentumswohnungen dementsprechend selten zum Kauf angeboten werden.

Das wird beispielsweise bei Städten wie Morsbach oder Bergneustadt deutlich, die zwar städtische Strukturen aufweisen, aber dennoch keine überdurchschnittliche Nachfrage nach Eigentumswohnungen verzeichnen. Das Preisniveau liegt hier mit nicht einmal 1.000 Euro /m² sogar deutlich unter dem Kreisdurchschnitt.



Bestandswohnungen Miete



Im Bereich der Mietwohnungen ist nach wie vor eine klare Preisdifferenz zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil des Oberbergischen Kreises zu erkennen.

Während sich in den südöstlich gelegenen Städten und Gemeinden (z. B. Bergneustadt, Reichshof, Waldbröl und Morsbach) lediglich Mieten zwischen 5,09 und 5,59 Euro/m² erzielen lassen, weisen die im mittleren und nördlichen Kreisgebiet gelegenen Städte Engelskirchen, Gummersbach, Wipperfürth und Radevormwald Mieten von bis zu 6,42 Euro/m² auf. Grund dafür ist die in diesen Städten besser ausgebaute Infrastruktur in Bezug

auf Nahversorgung, Bildungseinrichtungen, Dienstleistungen und Freizeitangebote. Diese infrastrukturellen Gegebenheiten sind in den sehr kleinen Gemeinden im südlichen Kreisgebiet weniger stark ausgeprägt, sodass hier die Nachfrage nach Mietwohnungen geringer ist. In Engelskirchen wirkt sich zudem die Lage an der Autobahn A4 positiv auf die Mieten aus. Preissteigerungspotenzial ist aber auch in den etwas ländlicheren Gebieten gegeben, die Mieten sind in den vergangenen Jahren im gesamten Kreis gestiegen.

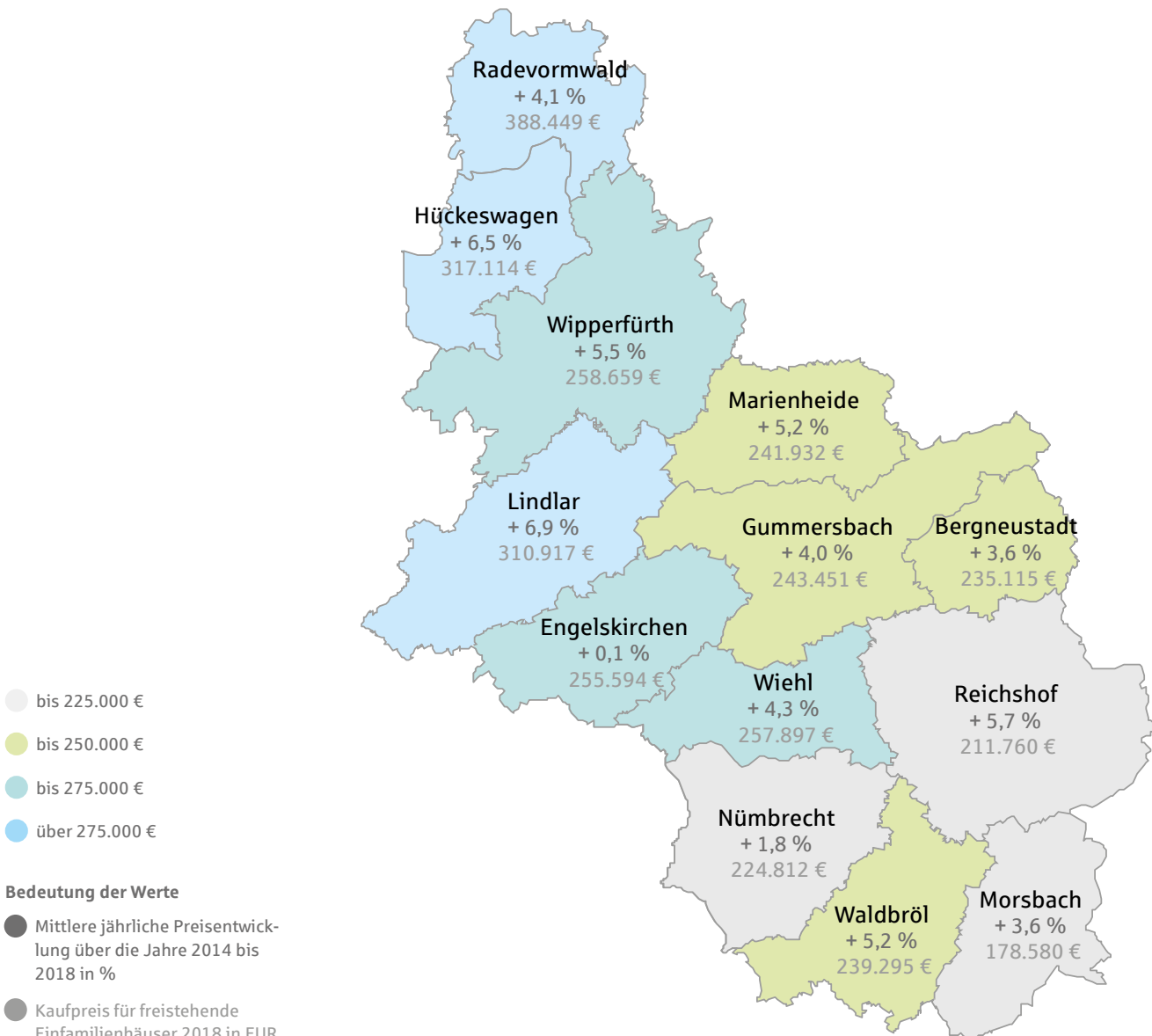
Kleine Wohnungen lohnen sich

Betrachtet man die Mietwohnungsangebote hinsichtlich der Wohnungsgrößen, so lässt sich feststellen, dass mit kleinen Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche eine nur etwa 0,50 Euro höhere Miete pro Quadratmeter erzielbar ist als mit größeren Wohnungen. Da selbst im Oberbergischen Kreis der Anteil an Einpersonenhaushalten zunimmt, bieten kleine Wohnungen noch die besten Möglichkeiten, in diesem ländlichen Raum mit vermieteten Bestandswohnungen eine gute Rendite zu erzielen.

Sie möchten selber in Immobilien investieren und sich beraten lassen, wo sich der Kauf welcher Kapitalanlageimmobilie am meisten lohnt? Dann nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf.



Bestandseinfamilienhäuser, freistehend



Die Preise für Eigenheime sind aufgrund des Niedrigzinsniveaus in den vergangenen Jahren im gesamten Kreisgebiet gestiegen.

Einfamilienhäuser sind mit Abstand die am meisten nachgefragte Objektart im Oberbergischen Kreis, auch wenn hier ebenfalls deutliche Unterschiede zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil des Kreises erkennbar sind. Preise von über 275.000 Euro bis hin zu knapp 390.000 Euro sind ausschließlich in den im Norden gelegenen Städten Radevormwald, Hückeswagen und Lindlar erzielbar. Grund dafür dürfte die Nähe zu Wuppertal und

Remscheid sein, wo viele Menschen arbeiten, die zum Wohnen das ländlichere Oberbergische Land bevorzugen.

Weitere kleine Hochpreisgebiete befinden sich auch entlang der A 4, z. B. in Engelskirchen und Wiehl. Hier finden Pendler, die in Köln arbeiten, im Vergleich zu Köln verhältnismäßig günstige Eigenheime, die auf Kreisebene dennoch über dem Durchschnitt von rund 263.000 Euro liegen.

Neues Immobilienportal

Kennen Sie schon das neue Immobilienportal ErstRaum.de? Das regionale Immobilienportal für Köln/Bonn wurde Anfang 2019 gegründet.

Dort werden zahlreiche Immobilien aus dem Oberbergischen Kreis 14 Tage exklusiv angeboten, bevor sie auf anderen Immobilienportalen inseriert werden. Das Portal bietet Ihnen jedoch nicht nur die Möglichkeit, neueste Immobilien frühzeitig zu entdecken, sondern auch ein umfassendes Serviceangebot für Mieter, Vermieter und Verkäufer. Von der passenden Finanzierung über einen Wertfinder und Energieausweise bis hin zum Bonitätscheck der Schufa finden Sie alles auf ErstRaum.de.

NEU

ERST RAUM.de

Das neue Immobilienportal für die Region Köln/Bonn

- Viele Immobilien bei uns zuerst
- Privat und gewerblich

ErstRaum.de
Das regionale Immobilienportal für Köln/Bonn

Neubau-Eigentums- wohnungen

Im Oberbergischen Kreis werden verhältnismäßig wenige Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen gebaut, da der Fokus der Nachfrager eher auf freistehenden Eigenheimen liegt. Bei den wenigen Neubau-Geschosswohnungen sind allerdings zum Teil hohe Preise durchsetzbar – zumindest, wenn die Qualität stimmt. Durchschnittlich kostet eine Eigentumswohnung im Oberbergischen Kreis rund 2.800 Euro/m², wobei in sehr beliebten Lagen, beispielsweise im Lindlarer Zentrum, auch Höchstpreise von bis zu 3.645 Euro/m² erzielbar sind.

Neubauwohnungen zur Miete

Eine Neubauwohnung kann im Oberbergischen Kreis im Durchschnitt für 8,42 Euro/m² angemietet werden. Günstige Mietwohnungen findet man mit 6,84 Euro/m² in Waldbröl, wohingegen Engelskirchen auch hier mit 9,07 Euro/m² Spitzenreiter ist. An dieser Stelle wird wohl auch der vorhandene Bahnanschluss die Preise beeinflussen. Es fällt aber auch im Bereich der Mietwohnungen auf, dass die Objektart Etagenwohnung im Oberbergischen Kreis unterrepräsentiert ist, denn in Bergneustadt, Hückeswagen, Morsbach, Nümbrecht und Reichshof wurden in den Jahren 2014 bis 2018 nicht einmal genug Wohnungen gebaut, um repräsentative Zahlen ermitteln zu können.





Neubau-Eigenheime

Doppelhaushälften oder Reihenhäuser sind im Oberbergischen Kreis selten, in einem Großteil der Städte und Gemeinden des Kreises werden nicht genug Doppelhaushälften und Reihenhäuser gebaut, um aussagefähige Durchschnittswerte ermitteln zu können. Der Angebotsschwerpunkt liegt ganz klar auf freistehenden Eigenheimen. Am günstigsten sind diese derzeit in Reichshof zu erwerben, dort kostet ein freistehendes Einfamilienhaus im Durchschnitt rund 238.000 Euro. Am meisten müssen Käufer in Radevormwald bezahlen, das deutlich von der Nähe zu Wuppertal profitiert. Im Schnitt kostet ein freistehendes Eigenheim dort ca. 316.000 Euro.

Baugrundstücke

Da Eigenheime im Oberbergischen Kreis die am meisten nachgefragte Immobilienart sind, ist dementsprechend auch die Nachfrage nach baureifen Baugrundstücken hoch, von denen jedoch zu wenige zur Verfügung stehen. Gerade in guten Lagen werden Baugebiete stark nachgefragt, sodass Preise von etwa 150 Euro/m² möglich sind, wie zum Beispiel das Projekt „Am Himmelchen“ in Engelskirchen mit 22 bebaubaren Grundstücken zeigt.

Wussten Sie schon...?

... dass es im Oberbergischen Kreis ganze 13 Talsperren gibt – so viele wie in keinem anderen Landkreis in Nordrhein-Westfalen? Zwei davon dienen der Trinkwasserversorgung, die anderen 11 sind beliebte Freizeitziele, nicht nur bei den Bewohnern, sondern auch bei gestressten Großstädtern aus Köln und Bonn, die gerne in den Oberbergischen Kreis kommen, um dem lauten Leben in den Metropolen für eine Weile zu entfliehen.

... dass Rom in Morsbach liegt? Klingt komisch, ist aber so! Der Oberbergische Kreis verfügt über mehr als 1.440 Dörfer und Weiler – eine beeindruckende Zahl.

Nicht weniger beeindruckend sind auch deren Namen. In Morsbach beispielsweise können Sie in Rom wohnen, Straßburg ist nicht nur die Hauptstadt des Elsass und Sitz des Europäischen Parlaments, sondern auch ein Teil von Hückeswagen. Sie sind Kaffeeliebhaber? Dann sollten Sie vielleicht nach Kaffeekanne in Radevormwald ziehen. Ihr Herz schlägt eher für Obst? Dann ab nach Apfelbaum in Gummersbach! Und last but not least – man könnte auch sagen: „Ente gut, alles gut“ – können einige Wipperfürther von sich behaupten, nicht nur gerne Enten füttern zu gehen, sondern auch in Ente zu wohnen.





www.ksk-immobilienmakler.de

Der Wertfinder. Online prüfen, wie viel Ihre Immobilie wert ist.

Kostenlos. Unverbindlich. Schnell.



QR-Code scannen oder direkt auf
www.immobilien-wertfinder.de
gehen und das Ergebnis sofort als PDF
erhalten.

Alle in diesem Preisreport zusammengetragenen Informationen wurden mit höchster Sorgfalt recherchiert. Eine Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit der Information und für Auswirkungen jeglicher Art wird ausgeschlossen.

Dieser Preisreport ist ein klimaneutrales Druckprodukt und wurde auf Papier aus verantwortungsvollen Quellen gedruckt.





Bildquelle: Sparkassenbilderwelt

Ihr kompetenter Partner rund um Immobilien.

Die KSK-Immobilien ist der Experte für Immobilien
im Oberbergischen Kreis.

Als Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln bringt die KSK-Immobilien seit über 20 Jahren Angebot und Nachfrage nach Immobilien im Oberbergischen Kreis zusammen. Im Angebot befinden sich nicht nur Bestands- und Neubauimmobilien, sondern auch Gewerbeinheiten, Investmentimmobilien und Exklusivimmobilien.

KSK-Immobilien GmbH
Richmodishaus am Neumarkt
Richmodstraße 2
50667 Köln
info@sk-immobilien.de
www.sk-immobilienmakler.de



Für weitere Informationen
sowie den Marktbericht 2019:

0221 179494-0



KSK-Immobilien
Der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln