

Unser Preisreport 2019

Rheinisch- Bergischer Kreis

Der Immobilienmarkt zwischen Rheinland und Bergischem Land.

Wenn's um Immobilien geht





Bildquelle: Sparkassenbilderweit

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 Rheinisch-Bergischen Kreis

Der Rheinisch-Bergische Kreis – genau zwischen dem Rheinland und dem Bergischen Land gelegen – profitiert vor allem im Südwesten von der Nähe zu Köln.

Eine hohe Lebensqualität, Ruhe abseits der Großstadt und ein hoher Naherholungswert machen den Kreis zu einem attraktiven Wohnstandort. Naturnahe und ruhige Wohnlagen werden zunehmend stärker nachgefragt, wobei viele einen längeren Arbeitsweg akzeptieren, wenn sie dafür im Gegenzug ruhig wohnen können. Der Rheinisch-Bergische Kreis bietet eine attraktive Landschaft, die dank der Lage im Rheinischen Schiefergebirge und der dadurch hügeligen Topografie sowohl zum Mountainbiken als auch zum Wandern und Spaziergehen einlädt. Mit insgesamt acht landschaftlich abwechslungsreichen Plätzen fühlen sich hier auch Golfer wohl.

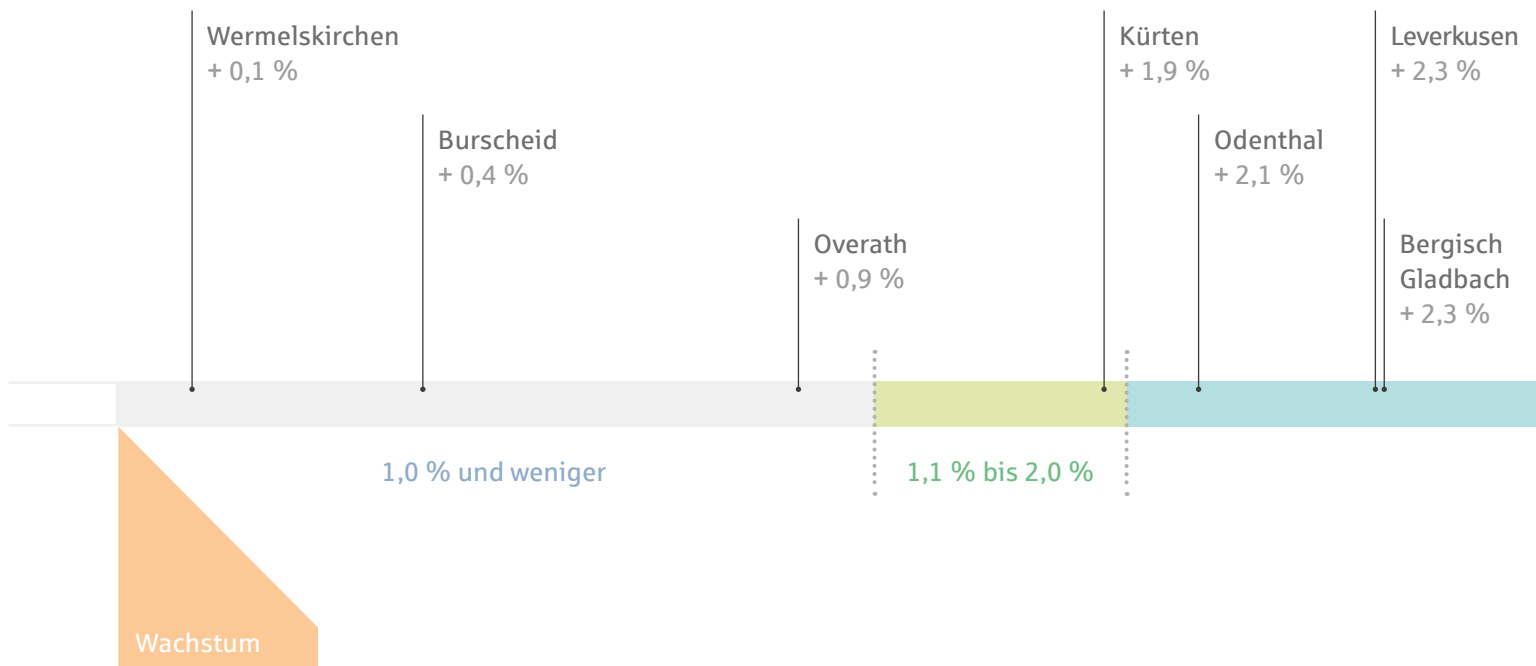
Als größter Makler im Rheinland und 100%ige Tochter der Kreissparkasse Köln ist die KSK-Immobilien im gesamten Vertriebsgebiet an über 50 Standorten mit Immobilienbüros und Ladenlokalen vor Ort vertreten. Im Rheinisch-Bergischen Kreis sind an insgesamt zehn verschiedenen Standorten ebenfalls zehn Immobilienberater tätig, die Interessenten bei Fragen zum Thema Immobilien und auch im Hinblick auf das breit gefächerte Immobilienangebot der KSK-Immobilien gerne beratend zur Seite stehen.



Bildquelle: Axel Hartmann Fotografie



Bildquelle: Axel Hartmann Fotografie

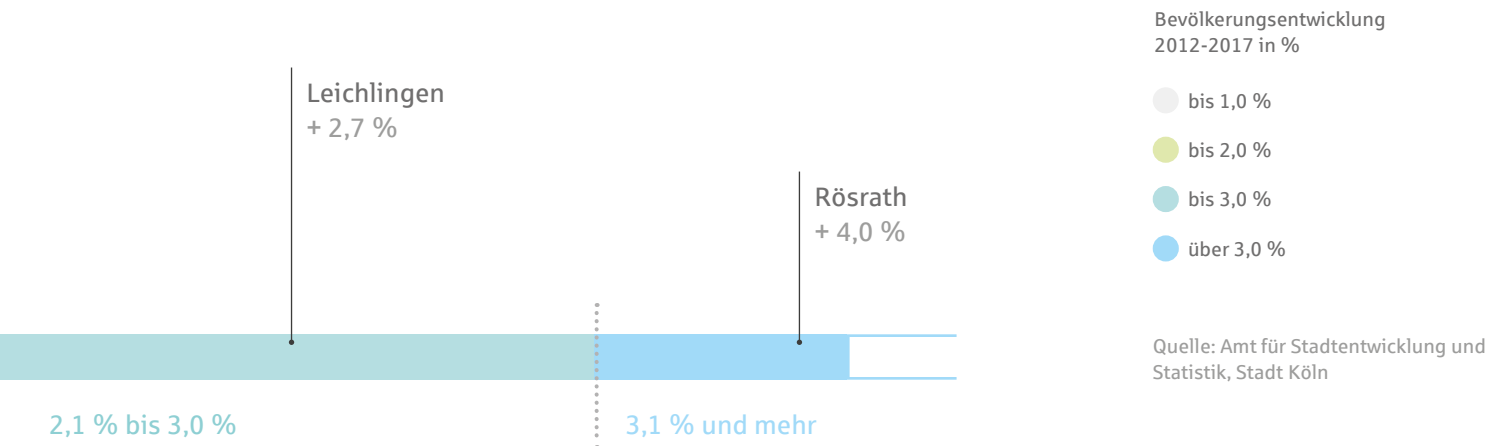


Bevölkerungsentwicklung im Rheinisch-Bergischen Kreis

Wie der Grafik zu entnehmen ist, weist der Rheinisch-Bergische Kreis nahezu flächendeckend eine positive Bevölkerungsentwicklung auf, was insbesondere auf die Nähe zur Rheinmetropole Köln zurückzuführen ist, von deren Dynamik der Rheinisch-Bergische Kreis sehr profitiert.

Dennoch sind Unterschiede zwischen dem nördlichen – mit Ausnahme von Leichlingen – und dem südlichen Teil des Kreises erkennbar. Das größte Bevölkerungswachstum mit 4,0 Prozent weist Rösrath im Süden des

Kreisgebiets auf. Zurückführen lässt sich diese Tendenz auf die Nähe zu Köln und die bessere Verkehrsanbindung in den südlichen Städten. In Wermelskirchen, Burscheid und Overath hat sich die Bevölkerungszahl im Vergleich zu den Vorjahren hingegen nur minimal verändert oder ist nahezu gleich geblieben. Nach wie vor sehr beliebt ist Bergisch Gladbach. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Bevölkerung um 2,3 Prozent gewachsen. Als Kreisstadt bietet Bergisch Gladbach eine eigene sehr gute Infrastruktur und ist für viele eine echte Wohnalternative zu Köln.



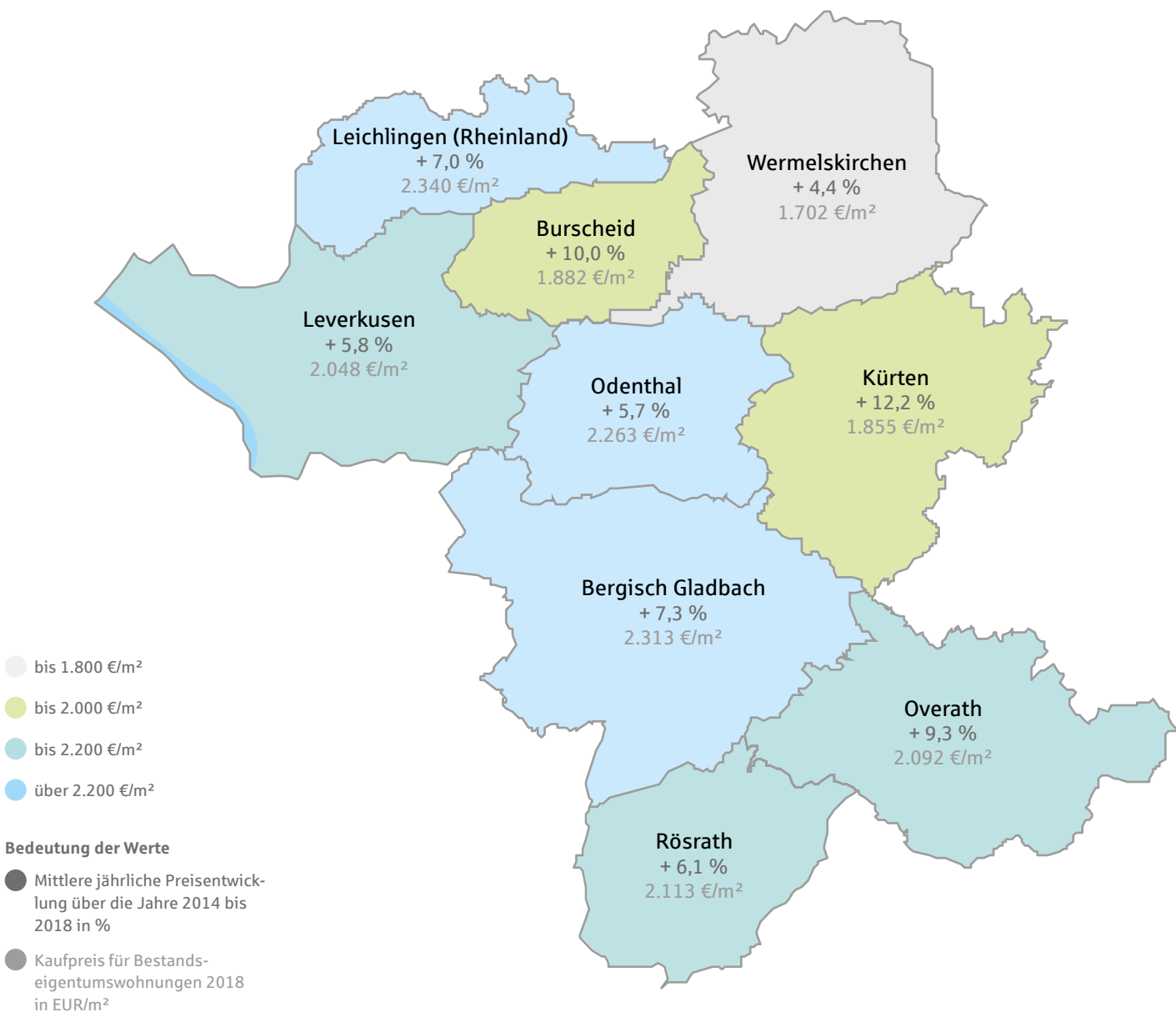
Wanderungsbewegungen

Der Rheinisch-Bergische Kreis verfügt mit ca. 7.300 Zugezogenen gegenüber etwa 6.440 weggezogenen Personen im Jahr 2017 insgesamt über ein positives Wanderungssaldo von 864 Personen.

Etwa die Hälfte aller zugezogenen Personen kommt dabei aus Köln. Diese Entwicklung spiegelt den aktuellen Trend wieder: Der Speckgürtel weitet sich aus, viele Menschen ziehen auf der Suche nach erschwinglichen Eigenheimen aufs Land. Zu den ersten Adressen für Berufspendler gehören dabei Bergisch Gladbach und Rösrath mit einem

deutlich positiven Wanderungssaldo. Mit insgesamt fast 1.120 Personen ziehen auch verhältnismäßig viele Menschen aus dem benachbarten Leverkusen in den Rheinisch-Bergischen Kreis bzw. nach Leichlingen, das direkt an der Grenze zu Leverkusen liegt und daher besonders für Berufspendler aus Leverkusen einen attraktiven Wohnort darstellt. Bonn hingegen spielt im Hinblick auf die Wanderungsbewegungen im Kreisgebiet – sowohl bei den Zu- als auch bei den Fortzügen – mit nur 173 zugezogenen und 232 weggezogenen Personen keine entscheidende Rolle.

Bestandswohnungen Kauf



Wie die Grafik und die Preise von Eigentumswohnungen im Rheinisch-Bergischen Kreis verdeutlichen, wird die Region vom benachbarten, hochpreisigen Köln beeinflusst.

Über den gesamten Landkreis, auch in den ländlicheren Städten und Gemeinden im Norden des Kreises, ist eine positive Preisentwicklung zu beobachten. Im Schnitt kostet eine Eigentumswohnung im Rheinisch-Bergischen Kreis 2.208 Euro/m², was eine Steigerung von 7,5 Prozent bedeutet. Das höchste Preisniveau mit 2.340 Euro/m² weist Leichlingen auf, dicht gefolgt von Bergisch Gladbach mit 2.313 Euro/m². Auch in Odenthal liegt der Preis

mit 2.263 Euro/m² über dem Durchschnitt. Ein Ende des Preisanstiegs ist dabei nicht in Sicht, was Steigerungsraten von über 7,0 Prozent bzw. über 5,0 Prozent in Odenthal zeigen. Anders sieht es im nördlichen Kreisgebiet aus: In Burscheid, Kürten und Wermelskirchen liegt das Preisniveau deutlich unter 2.000 Euro/m². Gegenüber dem Vorjahr haben Burscheid und Kürten mit Preissteigerungen von 10,0 und 12,2 Prozent allerdings schon stark aufgeholt und werden wohl zukünftig das Preisniveau von Overath erreichen.

Mehr zum Thema finden Sie in
unserem aktuellen
Marktbericht!

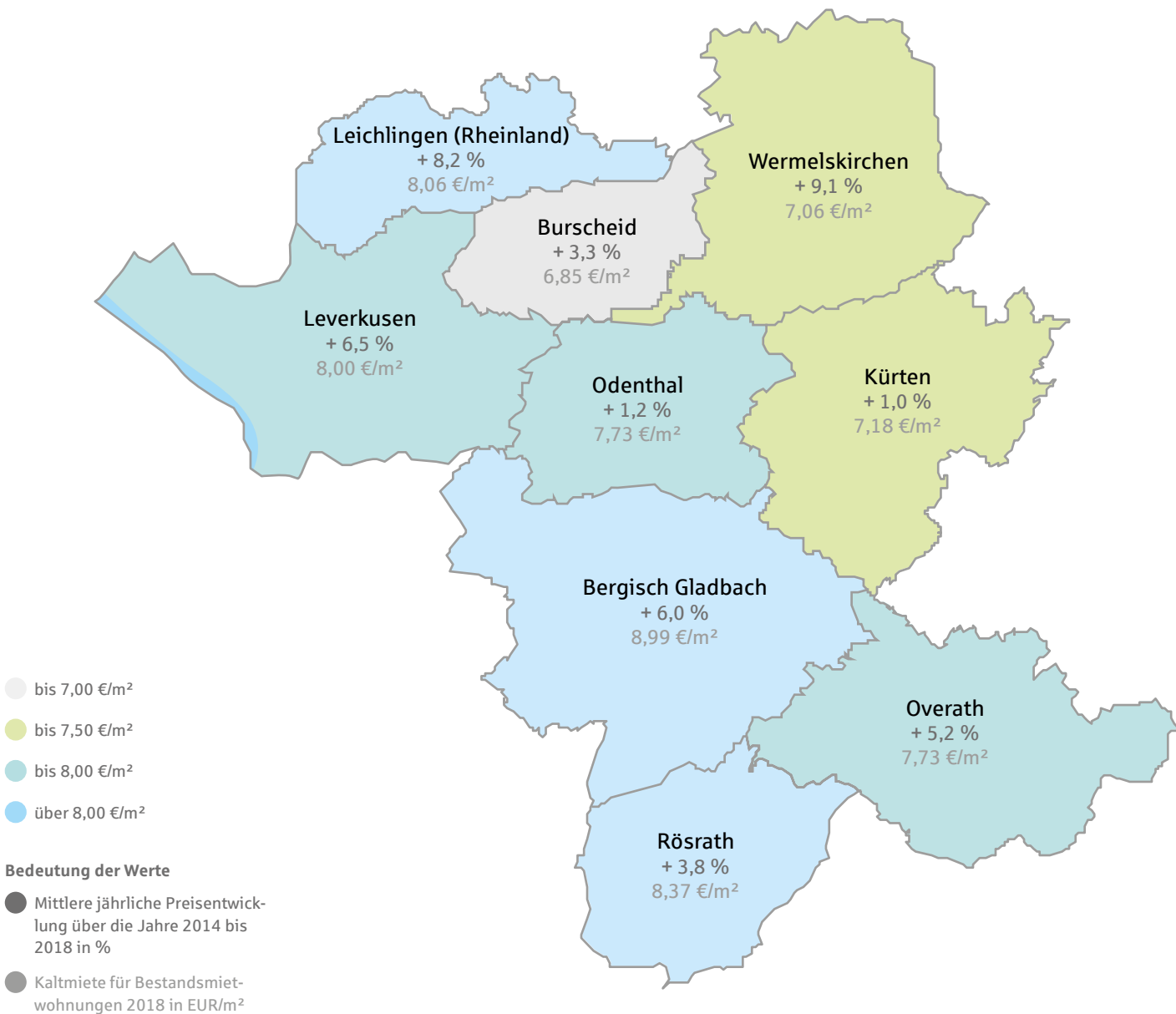
Große Wohnungen bei zukünftigen Eigentümern beliebt

Anders als bei den Mietwohnungen, wo verstärkt günstige und kleine Wohnungen von maximal 60 m² nachgefragt werden, legen die zukünftigen Besitzer von Eigentumswohnungen in der Region Wert auf großzügig dimensionierten Wohnraum mit Wohnflächen zwischen 90 und 120 m². Im Unterschied zu Mietern sind die potenziellen Eigentümer weniger kompromissbereit, was die Wohnungsgröße betrifft.

Sie möchten mehr über die Preisentwicklung bei Bestandswohnungen erfahren? Unsere Immobilienberater vor Ort sind gerne für Sie da.



Bestandswohnungen Miete



Im Vergleich zum Vorjahr sind die Mieten im Rheinisch-Bergischen Kreis durchschnittlich um 4,5 Prozent gestiegen.

Dabei ist zu beobachten, dass die Zahlungsbereitschaft der Mieter an die Nähe zu Köln geknüpft ist: Je weiter die Wohnung von der Domstadt entfernt ist, desto geringer ist die Zahlungsbereitschaft. Im Mietsegment sind Bergisch Gladbach, Rösrath und Leichlingen Spitzenreiter, hier werden Kaltmieten von über 8,00 Euro/m² bzw. in Bergisch Gladbach sogar von 9,00 Euro/m² erzielt. Diese bereits überdurchschnittlichen Mieten sind aber noch steigerungsfähig: Mit Steigerungsraten von 6,0 Prozent in Bergisch Gladbach bzw. über 8,0 Prozent in Leichlingen ist ein Ende der Preisentwicklung nicht in Sicht. Deutlich günstiger und weit unter dem kreisweiten Durchschnitt

Junges und ruhiges Wohnen

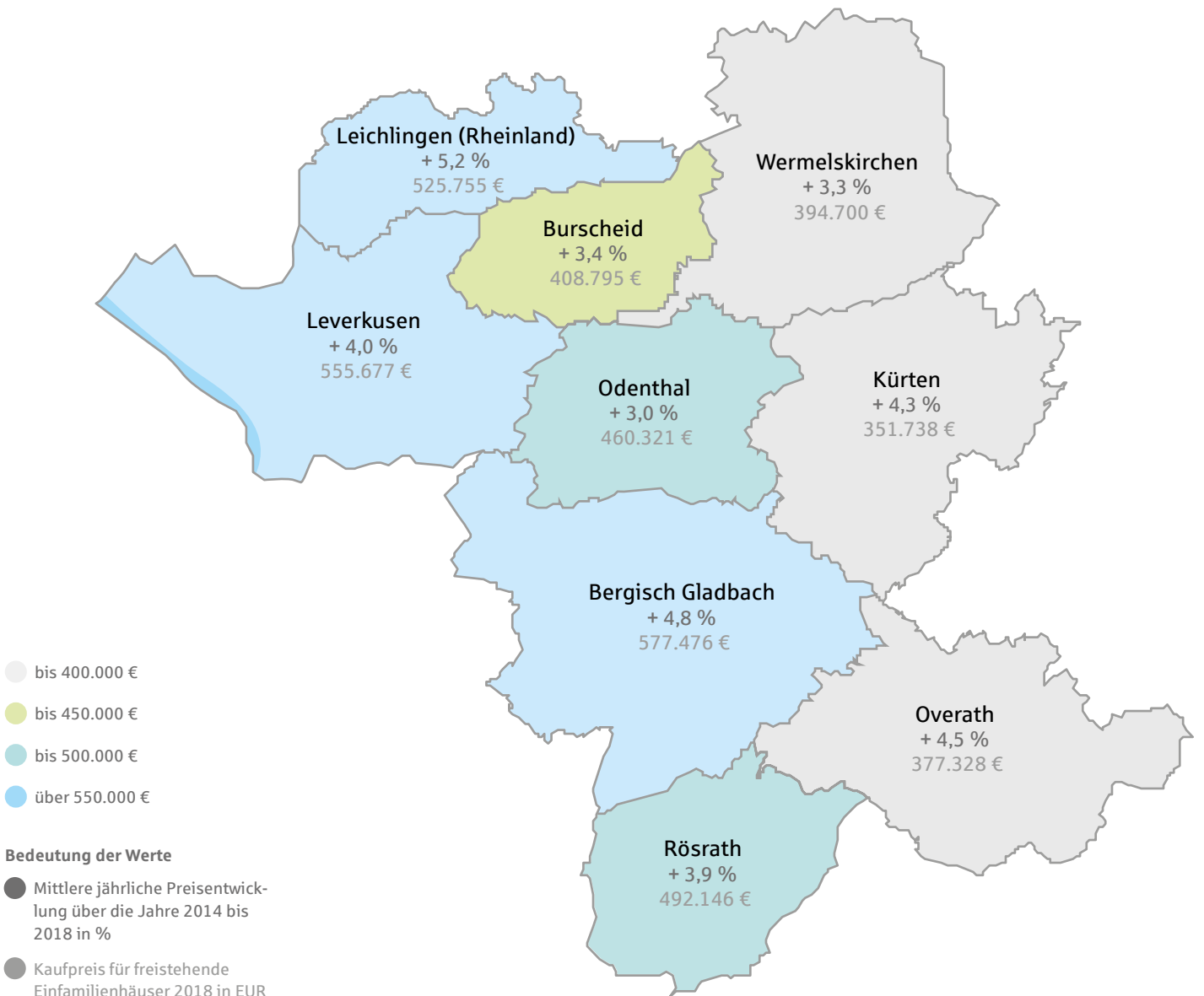
Vor allem junge Familien, die sich ein ruhiges, kindgerechtes Zuhause abseits des Großstadtrummels wünschen und mehr Wohnraum benötigen, zieht es aus der Stadt in ländlichere Regionen im Umland.

Sie bilden eine größere Nachfragergruppe im Bereich der Mietwohnungen. Dabei werden auch längere Fahrten zum Arbeitsplatz akzeptiert. Ruhig, aber dennoch urban und mit guter Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung wohnt es sich zum Beispiel in Overath. Mit 7,73 Euro/m² ist das Preisniveau zwar schon eher gehoben, liegt aber noch deutlich unter den Mieten in Rösrath oder Bergisch Gladbach.

von 8,28 Euro/m² liegen die Mieten in Kürten und Wermelskirchen mit 7,17 bzw. 7,06 Euro/m². Die geringsten Mieten im gesamten Kreis sind mit aktuell 6,85 Euro/m² in Burscheid zu finden. Mit einer unterdurchschnittlichen Steigerung von gut drei Prozent liegt Burscheid auch in Sachen Preissteigerung auf dem letzten Platz. Als Kapitalanleger empfiehlt es sich, in Lagen mit Potenzial zu investieren. Dazu zählen beispielsweise Overath und Odenthal. Hier liegen die Kaltmieten mit aktuell 7,73 Euro/m² noch unter dem Kreisdurchschnitt, Mietsteigerungen von über fünf Prozent lassen aber auf attraktive Renditen für die Zukunft hoffen. Sie möchten Kapitalanleger werden und sich beraten lassen, wo sich der Kauf einer Kapitalanlageimmobilie am meisten lohnt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Bestandseinfamilienhäuser, freistehend



Im Rheinisch-Bergischen Kreis ist mit Preisen von durchschnittlich 472.740 Euro ein hohes Preisniveau im Bereich der Einfamilienhäuser zu erkennen.

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Preissteigerung von fast fünf Prozent. Ruhige und naturnahe Wohnlagen werden zunehmend stärker nachgefragt. Allerdings lässt sich auch im Bereich der Einfamilienhäuser ein Preisgefälle zwischen dem westlichen und dem östlichen Kreisgebiet erkennen. In Rösrath und Leichlingen sind Preise von gut 500.000 Euro gängig. Die erhöhte Zahlungsbereitschaft lässt sich neben der Nähe zu Köln

durch das attraktive, abwechslungsreiche Landschaftsbild und die damit verbundene hohe Naherholungsqualität erklären. Absoluter Spitzenreiter ist wieder Bergisch Gladbach mit 577.476 Euro. Direkt dahinter kommt Leverkusen, wo mit rund 556.000 Euro ebenfalls gehobene Preise aufgerufen werden. Günstige Eigenheime unter 400.000 Euro gibt es in Wermelskirchen, Kürten und Overath im östlichen Kreisgebiet. Mit Steigerungsraten von 3,3 bis 4,3 Prozent ist hier zukünftig aber mit weiterhin höheren Preisen zu rechnen.

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 Rheinisch-Bergischen 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

Neubaurealestate zum Kauf

Neubaueigentumswohnungen werden im Rheinisch-Bergischen Kreis im Durchschnitt für rund 3.600 Euro/m² verkauft. Das Preisspektrum ist dabei breit gefächert und reicht von ca. 2.500 Euro/m² in Kürten bis zu fast 4.000 Euro/m² in Bergisch Gladbach. Auch in Teilen von Overath und Rösrath sind mittlerweile Preise von über 3.000 Euro/m² gängig.

Im beliebten Bergisch Gladbacher Stadtteil Bensberg entsteht aktuell im Rahmen des Neubauprojektes „Dunant Carré“ ein Mehrfamilienhaus mit fünf Eigentumswohnungen, die mit Preisen von 4.039 bis 4.185 Euro/m² etwas über dem kreisweiten Durchschnitt für Neubaueigentumswohnungen liegen, in Bergisch Gladbach aber dem Schnitt entsprechen.

Mit „Mondän“ entsteht im Stadtteil Frankenforst ein weiteres Mehrfamilienhaus in Bergisch Gladbach. „Mondän“ umfasst ebenfalls fünf Eigentumswohnungen, darunter eine exklusive Penthouse-Wohnung. Mit Preisen von

4.215 und 4.487 Euro/m² liegen die Wohnungen auf einem gehobenen Preisniveau, das sich allerdings durch die zentrale Lage und den Einbau der modernen wie energiesparenden Pelletheizung begründen lässt. Zudem besitzen einige Wohnungen Zugang zum Garten, sodass „Mondän“ zum Beispiel auch für junge Familien als Wohnalternative geeignet ist.

Wer im Rheinisch-Bergischen Kreis auf der Suche nach einem Eigenheim ist, zahlt dafür im Durchschnitt fast 400.000 Euro, in Leichlingen sogar über 500.000 Euro und in Rösrath mit ca. 581.000 Euro noch einmal deutlich mehr. Absoluter Spitzenreiter ist erneut Bergisch Gladbach mit Preisen von ca. 653.000 Euro für neue Eigenheime. Für diesen Preis bekommt man in Wermelskirchen, wo der Preis bei 311.646 Euro liegt, sogar schon zwei neue Eigenheime. Deutlich günstiger und sogar unter dem kreisweiten Durchschnitt von 396.369 Euro sind außerdem neue Häuser in Burscheid und Kürten.



Bildquelle: AUST-MANUFAKTUR



Bildquelle: Architekturillustrationen Norbert Masanek



Aktuell vertreibt die KSK-Immobilien im beliebten Bergisch Gladbacher Stadtteil Refrath vier moderne Stadthäuser in offener Split-Level-Bauweise mit komfortabler und moderner Ausstattung. Mit Preisen von 525.000 bis 595.000 Euro sind die Häuser zwar im oberen Preissegment einzuordnen, für Bergisch Gladbach aber aufgrund ihrer einzigartigen Architektur und der gehobenen Ausstattung verhältnismäßig günstig. Mit Wohnflächen von 138 m² bis 169 m² bietet dieses Neubauprojekt dringend benötigten Wohnraum für Familien mit Kindern.

Neubauwohnungen zur Miete

Neubauwohnungen kann man im Rheinisch-Bergischen Kreis für durchschnittlich 10,47 Euro/m² mieten – das sind 0,47 Euro/m² mehr als noch vor einem Jahr.

Innerhalb des Kreisgebietes sind starke Preisunterschiede zu erkennen. In den ländlicheren Lagen, z. B. in Kürten, die keine klassischen Mietstandorte sind und wo die Nachfrage nach solchen Wohnungen geringer ist, liegen die Mieten bei rund 8,00 Euro/m². Ganz anders ist die Situation in Toplagen wie Leichlingen im Norden oder Bergisch Gladbach im Süden, wo eine neue Mietwohnung im Schnitt über 10,00 bzw. 11,00 Euro/m² kostet.

Wussten Sie schon...?

... dass man im Rheinisch-Bergischen Kreis ganz besondere Events mit Tieren erleben kann? In Altenberg, einem Ortsteil von Odenthal kann man beispielsweise Eseltrekking machen. Dabei kann man die Gegend rund um Altenberg in Begleitung von Eseln erleben und Erkundungen und Wanderungen mit den gar nicht sturen Tieren machen. Gerade für Kinder ein außergewöhnliches Erlebnis, die durch die Gesellschaft der Esel die eigentlich unliebsamen Spaziergänge gar nicht mehr als langweilig empfinden. Und in Wermelskirchen gibt es sogar eine

Straußenfarm – hier kann man ein bisschen Afrikafeeling im Rheinisch-Bergischen Kreis erleben. Bei Führungen über die Farm bekommen die Besucher einen Einblick in das Leben der Strauße – auf Wunsch kann man die Strauße sogar „hautnah“ erleben und für eine Stunde zu den Tieren in das Gehege gehen und miterleben, wie sie gefüttert und gepflegt werden.





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 Rheinisch-Bergischen Kreis.

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



Für weitere Informationen
sowie den Marktbericht 2019:

0221 179494-0

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



KSK-Immobilien
Der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln