

Pressemitteilung

Ihre Ansprechpartnerin:
Katharina Roth

KSK-Immobilien GmbH
Der Immobilienmakler der
Kreissparkasse Köln
Richmodishaus am Neumarkt
Richmodstraße 2
50667 Köln
Telefon: 0221 179494-51
Telefax: 0221 179494-99
katharina.roth@ksk-immobilien.de

15.07.2020

Marktbericht 2020 der KSK-Immobilien

Der Wohnungsmarkt in der Region zeigt sich von der Coronakrise unbeeindruckt

Köln, 15.07.2020. Die KSK-Immobilien hat heute den „Marktbericht 2020“ veröffentlicht, ihr umfangreiches Zahlen- und Datenwerk rund um die Immobilienmärkte in der Region Köln/Bonn. Der Bericht beinhaltet zahlreiche Informationen zu Miet- und Kaufpreisen in der Region und stellt die dahinterstehenden demografischen und sozioökonomischen Trends dar. Eine stabile Wirtschaftsstruktur, eine ebenso stabile demografische Entwicklung und eine zu geringe Bautätigkeit in der Region sind gemäß den Immobilienexperten der KSK-Immobilien die wesentlichen Gründe dafür, wieso sich der Wohnungsmarkt weiterhin robust darstellt und bislang von der Coronakrise weitestgehend unbeeindruckt zeigt.

Die KSK-Immobilien, der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln, hat heute zum mittlerweile neunten Mal ihren detaillierten Immobilienmarktbericht für die Region Köln/Bonn veröffentlicht. Das umfangreiche Werk mit zahlreichen Daten für alle Städte und Gemeinden im Rhein-Erft-Kreis, Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch-Bergischen Kreis und Oberbergischen Kreis sowie für Köln und Bonn gibt einen Überblick über Trends und Preisniveaus in den verschiedenen Teilmärkten der Region. Der KSK-Immobilien-Marktbericht beinhaltet außerdem eine aktuelle Experteneinschätzung zu den Folgen der Coronapandemie für den Immobilienmarkt im Rheinland. Es zeigt sich, dass sich die

Rahmenbedingungen nicht fundamental geändert haben und Immobilien daher weiterhin eine wertstabile Investition sind.

Stabiler Wohnimmobilienmarkt trotz Coronapandemie

Die Coronapandemie ist ein externer Schock, der von jetzt auf gleich die Wirtschaft und Gesellschaft erheblich getroffen hat. Auch am Immobilienmarkt ist diese Krise nicht spurlos vorbeigegangen. So war zum Höhepunkt der Krise zwischen Mitte März und Mitte April eine deutliche Verringerung der Marktaktivität feststellbar. Allerdings konnte bereits vor Beendigung des Lockdowns wieder eine Nachfrage auf Vorkrisenniveau festgestellt werden, und mit etwas Abstand zum Höhepunkt der Coronapandemie zeigt sich, dass die kurzzeitige Pause an den Märkten auf die Entwicklung von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt keinen substantziellen Einfluss hatte.

Der von einigen Akteuren erwartete Einbruch bei Immobilienpreisen ist bislang nicht eingetreten, ebenso blieb eine Zunahme von Zwangsverkäufen aus. Der Gesamtmarkt zeigt sich also sehr resilient. Für Matthias Wirtz, Leiter des Bereichs Research der KSK-Immobilien, gibt es dafür gute Gründe: „Fundamental hat sich sehr wenig geändert. Noch immer wollen viele Menschen in der Region leben, und noch immer ist das Rheinland ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit einer starken, zukunftsfähigen Wirtschaftsstruktur. Zudem ist eine Entlastung durch ein steigendes Angebot nicht erkennbar. All dies führt zu einer hohen Stabilität am Wohnungsmarkt, welche durch die Coronapandemie nicht wesentlich erschüttert wurde.“

Die Immobilienexperten der KSK-Immobilien sind daher weiterhin davon überzeugt, dass Wohnimmobilien in der Region Köln/Bonn eine wertstabile Investition darstellen – sei es zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage. „Allerdings sind einzelne Projekte und Immobilienangebote hinsichtlich der Preisobergrenzen bei den Gesamtpreisen mittlerweile durchaus kritisch zu bewerten“, ergänzt der Geschäftsführer der KSK-Immobilien, Dr. Guido Stracke. „Zudem sollte trotz der aktuell positiven Marktsituation beim Kauf mehr denn je auf die Objektqualität und auf die Lage geachtet werden.“

Weiter großes Preisgefälle zwischen den Großstädten und dem Umland

Die detaillierten Auswertungen im „KSK-Immobilien-Marktbericht 2020“ zeigen, dass die Immobilienpreise vor der Coronakrise in der gesamten Region stark angestiegen sind. So sind beispielsweise die Preise für mindestens fünf Jahre alte Eigentumswohnungen in Köln zwischen 2015 und 2019 um 42,0 Prozent angestiegen. In der gesamten Region lag das Preiswachstum bei 44,1 Prozent. Spitzenreiter ist der Rhein-Erft-Kreis mit 53,6 Prozent. Selbst für den Oberbergischen Kreis, wo sich die Marktsituation im Vergleich zu den Städten am Rhein entspannter darstellt, weist der Marktbericht einen Preisanstieg um 37,9 Prozent aus. Trotz Corona setzt sich dieser Preistrend weiter fort, wie nicht mehr in den Marktbericht eingeflossene Analysen zu der Preisentwicklung in den ersten Monaten des Jahres 2020 zeigen.

„Auch im Neubaubereich steigen die Kaufpreise kontinuierlich, und Transaktionen finden während der Coronapandemie wie gehabt statt“, ergänzt der Immobilienexperte Matthias Wirtz. In Köln liegt der mittlere Preis für eine Neubauwohnung mittlerweile bei 5.530 Euro/m², wobei in der Innenstadt und im Bezirk Lindenthal mit im Durchschnitt über 6.600 Euro/m² deutlich mehr zu zahlen ist. Im Rhein-Erft-Kreis und im Rheinisch-Bergischen Kreis wird in den guten Lagen mittlerweile mehr als 4.000 Euro/m² für Neubauwohnungen verlangt. In der Spitze waren in Frechen, Hürth und Bergisch Gladbach zuletzt sogar Preise jenseits der 5.000 Euro/m² zu beobachten. Im Rhein-Sieg-Kreis fällt der durchschnittliche Neubaupreis mit 3.632 Euro/m² etwas niedriger aus, allerdings fallen auch hier einzelne Städte wie Bad Honnef aus dem Rahmen, wo zuletzt im Mittel mehr als 4.500 Euro/m² für Neubauwohnungen erzielt wurden.

Die durchschnittliche Kaltmiete für eine mindestens fünf Jahre alte Wohnung ist in Köln innerhalb eines Jahres von 11,58 Euro/m² auf 12,10 Euro/m² angestiegen, was einer Steigerung von 4,5 Prozent entspricht. In der beliebten Innenstadt liegt der Mittelwert für eine Bestandswohnung mittlerweile bei 14,11 Euro/m². Für kleine Apartmets bis 30 m² Wohnfläche sind sogar 17,45 Euro/m² zu zahlen. „Bei Kaltmieten im Bereich von unter 500 Euro ist die Nachfrage in den urbanen Trendvierteln

enorm. Zugunsten von sehr guten Lagen akzeptieren viele junge Menschen eine geringe Wohnfläche, was gerade Apartments in der Innenstadt zu einer interessanten Kapitalanlage macht“, erklärt Dr. Guido Stracke.

Mit größerer Entfernung zu den Rheinmetropolen Köln und Bonn nehmen die Mieten kontinuierlich ab. Während in Hürth, Frechen, Rösrath, Bergisch Gladbach, Königswinter oder Alfter die Bestandsmieten bei etwa 8,50 bis 9,50 Euro/m² liegen, sind im zweiten Speckgürtel rund um die Großstädte Mieten von knapp unter 8,00 Euro/m² gängig. Günstig sind die Wohnungsmieten am Rand der Wohnungsmarktregion. In Windeck, Waldbröl oder Reichshof liegt die Durchschnittsmiete bei unter 6,00 Euro/m². Im Vergleich zu Köln kann in diesen Lagen somit bei gleicher Gesamtmiete eine doppelt so große Wohnung bezogen werden.

Der Marktbericht der KSK-Immobilien beinhaltet außerdem einen Überblick über aktuelle Eigenheimpreise in der Region. Deutlich wird, dass Familienhaushalte innerhalb der Kölner Stadtgrenze kaum mehr ein adäquates, bezahlbares Angebot finden können. Die prekäre Angebotssituation führt sogar dazu, dass der erste Speckgürtel rund um Köln mittlerweile für viele Haushalte mit mittleren Einkommen nicht mehr zu bezahlen ist. Eine mindestens fünf Jahre alte Doppelhaushälfte in Pulheim kostet aktuell im Durchschnitt rund 482.000 Euro – hinzu kommen oftmals zusätzliche Modernisierungskosten. In Hürth, Bergisch Gladbach oder Odenthal sind rund 450.000 Euro für Doppelhaushälften zu zahlen. Freistehende Häuser mit guter Qualität werden in diesen Lagen kaum mehr für unter 500.000 Euro angeboten. Weiter hohe Preissteigerungen sind daher in gut angebundenen Städten zu erwarten, die aktuell noch moderate Eigenheimpreise aufweisen. Dazu zählen zum Beispiel Kerpen, Erftstadt, Sankt Augustin, Overath oder Leichlingen.

Viele Investmentstandorte in der Region mit gutem Chancen-Risiko-Profil

Erstmalig hat die KSK-Immobilien analysiert, wo in der Region die fortlaufend sinkenden Renditen beim Erwerb von Mehrfamilienhäusern noch in einem guten Verhältnis zum Chancen-Risiko-Profil des jeweiligen

Standortes stehen. Dafür wurden für alle 53 Städte und Gemeinden in der Region soziodemografische Daten sowie lokale Wohnungsmarktdaten analysiert und die lokale Wirtschaftskraft sowie die Verkehrsanbindung berücksichtigt. Nicht sehr überraschend stellte sich heraus, dass Köln und Bonn risikoarme Investmentstandorte sind, allerdings ist dort auch mit niedrigen Anfangsrenditen zu rechnen. In beiden Großstädten stehen die Chancen und Risiken gemäß der umfangreichen Analyse in einem guten Verhältnis zueinander.

Positiv hervorzuheben sind in der Region unter anderem Meckenheim, Bergheim und Bergisch Gladbach, die im Verhältnis zum Chancen-Risiko-Profil eine überdurchschnittlich gute Anfangsrendite von etwa 5,8 Prozent bis 6,0 Prozent ermöglichen. Andere Lagen mit ähnlichem Chancen-Risiko-Profil, wie beispielsweise Königswinter oder Hennef, bieten mit 4,5 Prozent bis 5,0 Prozent eine niedrigere Anfangsrendite. In ländlichen Lagen können interessierte Investoren mit Anfangsrenditen von 6,5 Prozent und mehr rechnen, allerdings sind dort die langfristigen Vermietungsrisiken aufgrund der demografischen Rahmenbedingungen auch erhöht. Wie bei allen Immobilienarten gilt auch bei einem Kauf eines Mehrfamilienhauses, dass die Investoren auf gute Mikrolagequalitäten und gute Objektqualitäten achten sollten, dann sind in Einzelfällen auch niedrige Anfangsrenditen angemessen.

Download des Marktberichts als PDF unter www.ksk-immobilien.de,
Dienstleistungen/Research/Download.

KSK-Immobilien

Ob Wohnen oder Gewerbe: Seit über 20 Jahren bringt die KSK-Immobilien als Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln Angebot und Nachfrage nach Immobilien im Rheinland zusammen und hat sich dabei zum größten Makler im Rheinland entwickelt. Sie greift auf das leistungsstarke Sparkassen-Netzwerk zurück: Neben den rund 170 eigenen Mitarbeitern wird sie von den rund 2.000 Vertriebsmitarbeitern der Kreissparkasse Köln unterstützt.

www.ksk-immobilien.de

Pressekontakt:

Katharina Roth
KSK-Immobilien GmbH
Richmodishaus am Neumarkt

Richmodstraße 2, 50667 Köln
Tel.: 0221 179494-51
Fax: 0221 179494-99
E-Mail: katharina.roth@ksk-immobilien.de
www.ksk-immobilien.de