

# Pressemitteilung

Ihre Ansprechpartnerin:  
Laura Winkler

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  
laura.winkler@ksk-immobilien.de

04.05.2022

Marktbericht 2022 der KSK-Immobilien

## **Angebotsmangel setzt regionalen Immobilienmarkt weiter unter Druck**

**Köln, 04.05.2022. Die KSK-Immobilien hat heute den „Marktbericht 2022“ veröffentlicht, ihr umfangreiches Zahlen- und Datenwerk rund um die Immobilienmärkte in der Region Köln/Bonn. Die Auswertungen verdeutlichen, dass die Immobilienpreise neue Höchstwerte erreicht haben, die Preisdynamik zuletzt jedoch etwas nachgelassen hat. Die stark steigenden Hypothekenzinsen haben die Nachfrage zuletzt gebremst, das sinkende Angebot setzt die Preise am regionalen Immobilienmarkt jedoch weiter unter Druck.**

Die KSK-Immobilien, der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln, hat heute zum mittlerweile elften 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, Bonn und Leverkusen gibt einen Überblick über aktuelle Preisniveaus und Preisentwicklungen in den verschiedenen Teilmärkten der Region. Der KSK-Immobilien-Marktbericht stellt zudem die wichtigsten Trends zu Nachfrage und Angebot dar. Es zeigt sich, dass sich die Nachfrage getrieben durch die Energiekrise und den Zinsaufschwung weiter ausdifferenziert, während das

Immobilienangebot rückläufig ist. Insgesamt stellt sich die Region Köln/Bonn weiter als attraktiver Immobilienmarkt dar.

### **Immobilienpreise erreichen neue Höchstwerte**

Die detaillierten Auswertungen im neuen „KSK-Immobilien-Marktbericht 2022“ zeigen, dass die Immobilienpreise in den letzten Monaten neue Höchstwerte erreicht haben. In der Gesamtregion Köln/Bonn kosten mindestens fünf Jahre alte Reihen- und Doppelhaushälften Ende 2021 im Durchschnitt 549.000 Euro – ein Plus von 12,5 % gegenüber dem Vorjahreswert. Absolut betrachtet liegt der Zugewinn innerhalb eines Jahres bei 61.000 Euro.

Auch bei Bestandseigentumswohnungen haben die Immobilienpreise in der Region weiter zugelegt. Hier liegt sogar ein Zuwachs um 16,3% auf nun 4.073 Euro/m<sup>2</sup> innerhalb eines Jahres vor. Obwohl der Durchschnittswert im Neubau schon Anfang 2021 die Marke von 5.000 Euro/m<sup>2</sup> überschritten hat, steigen auch in diesem Bereich die Preise weiter an und liegen Ende 2021 nun bei 5.445 Euro/m<sup>2</sup> und damit 12,3 % über dem Vorjahreswert.

Das Mietsegment zeichnet sich nach wie vor durch einen verhältnismäßig moderaten Preisanstieg von rund 3,0 % im Vergleich zum Vorjahreswert aus. In der Neuvermietung sind für Bestandswohnungen in der Gesamtregion inzwischen im Durchschnitt 10,89 Euro/m<sup>2</sup> zu zahlen. Im Neubausegment sind es sogar 13,74 Euro/m<sup>2</sup> und damit 7,9 % mehr als noch Ende 2020.

Die differenzierten Analysen im neuen „KSK-Immobilien-Marktbericht 2022“ zeigen allerdings auch, dass die Preisdynamik Ende 2021 ersichtlich nachgelassen hat. „Die enormen Preissprünge aus dem 2. Halbjahr 2020 und 1. Halbjahr 2021 sehen wir aktuell nicht mehr – zumindest nicht im Bestandssegment“, erklärt Dr. Guido Stracke, Geschäftsführer der KSK-Immobilien. „Im Neubaubereich treiben die stark steigenden Baukosten die Preise weiter nach oben.“

## **Zinsanstieg bremst Nachfragehoch aus, der Angebotsmangel übt weiter Druck auf die Preise aus**

Während die Coronapandemie für einen enormen Nachfrageschub gesorgt hat, bremst der sprunghafte Anstieg der Hypothekenzinsen derzeit die Nachfrage. „Nach einer jahrelangen Niedrigzinsphase sehen wir derzeit wieder deutlich steigende Hypothekenzinsen“, erläutert Kai Hansen, ebenfalls Geschäftsführer der KSK-Immobilien. „Das sorgt für steigende Finanzierungskosten beim Immobilienkauf und bremst die Immobiliennachfrage. Allerdings herrscht weiterhin ein Nachfrageüberhang in unserer Region vor, und es gibt nach wie vor viele Käufer mit hoher Liquidität.“ Außerdem sorgt das kleiner werdende Angebot für einen anhaltenden Druck auf den regionalen Immobilienmarkt, wie die Auswertungen im KSK-Immobilien-Marktbericht 2022 zeigen. Im Jahr 2021 wurden 15,5 % weniger Eigenheime veräußert als noch im Jahr zuvor. Einerseits ist die zu niedrige Bautätigkeit in der Region ein Grund für den Angebotsmangel, aber auch das abwartende Verhalten einiger Eigentümerinnen und Eigentümer sorgt dafür, dass Umzugsketten nicht in Gang kommen.

Allerdings sollten Verkäufer nicht darauf spekulieren, dass sich die Preissteigerungen der Vergangenheit in allen Segmenten nahtlos weiter fortsetzen werden. „Die vielen Unsicherheiten – von steigenden Zinsen über stark steigenden Baukosten bis hin zu ansteigenden Lebensunterhaltskosten – werden zu einer stärkeren Ausdifferenzierung der Märkte führen“, erläutert Matthias Wirtz, Leiter Research und Unternehmenskommunikation der KSK-Immobilien. „Bei modernisierungsbedürftigen Immobilien ist wieder mit längeren Vertriebszeiten zu rechnen, während die Nachfrage bei hochwertigen Häusern in guten Lagen weiter sehr hoch bleiben wird.“

## **Ukrainekrieg lenkt Fokus auf regenerative Energieträger**

Der Ukrainekrieg wirkt nicht nur bei der Zinsentwicklung als Trendverstärker, er führt am Immobilienmarkt zudem dazu, dass bei Investoren und Privatpersonen das Thema Nachhaltigkeit noch stärker in den Blick genommen wird. Aufgrund der steigenden Energiepreise sowie der ins Bewusstsein gerückten Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen

haben Häuser mit regenerativen Energieträgern und Ausstattungsmerkmale wie beispielsweise einer E-Ladesäule stark an Beliebtheit gewonnen. Auch das jüngst veröffentlichte 10-Stufen-Modell der Bundesregierung zur Verteilung der CO<sub>2</sub>-Abgabe steigert die Attraktivität energieeffizienter Bestände. „Alte Bestände mit schlechter Energiebilanz geraten zunehmend unter Druck“, hebt der Immobilienexperte Matthias Wirtz hervor. „Zumal steigende Handwerkerkosten und Materialpreise dazu führen, dass die Nachfrager einen höheren Risikoaufschlag bei Kaufverhandlungen einkalkulieren.“

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

#### **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:**

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](mailto:laura.winkler@ksk-immobilien.de)

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