

# Pressemitteilung

Ihre Ansprechpartnerin:  
Katharina Teschner

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

26.04.2017

Marktbericht 2017 der KSK-Immobilien

## **Weiterhin steigende Immobilienpreise in Köln und dem Umland**

**Köln, 26.04.2017. Die KSK-Immobilien, der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln, hat heute ihren „Marktbericht 2017“ veröffentlicht. Dem Bericht kann entnommen werden, dass die Preise in der Region in allen Marktsegmenten fortwährend ansteigen und nur wenige Indikatoren auf ein Ende des Preisanstiegs hinweisen. Für die Käufer von Eigenheimen bedeuten die Preissteigerungen eine zunehmende finanzielle Belastung, insbesondere in Köln ist die Möglichkeit, erschwingliches Eigentum zu erwerben, deutlich zurückgegangen.**

Heute wurde im Rahmen der jährlichen Pressekonferenz der ausführliche Marktbericht 2017 der KSK-Immobilien vorgestellt. Der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln hatte es sich erneut zum Ziel gesetzt, die soziodemografischen und -ökonomischen Trends zu analysieren, die hinter den seit Jahren andauernden Preissteigerungen stehen, und Preisstrukturen kleinräumig darzustellen. Der detaillierte Bericht mit Immobilienmarktdaten für die Städte Köln, Bonn und Leverkusen sowie für den Rhein-Erft-Kreis, den Rhein-Sieg-Kreis, den Rheinisch-Bergischen Kreis und den Oberbergischen Kreis dient der Markttransparenz und leistet Hilfestellung bei Investitionsentscheidungen.

### **Die hohe Preisdynamik in der Region hält an**

Die Entwicklung der Immobilienpreise in der Region Köln/Bonn kennt weiterhin nur eine Richtung. Seit 2011 ist ein stetiger Anstieg der Preise zu beobachten. Besonders hoch sind die Preissteigerungen bei Bestandseigentumswohnungen. In Köln liegt die jährliche Preissteigerung bei 9,4 Prozent, eine mindestens fünf Jahre alte Wohnung kostet mittlerweile im Durchschnitt 2.914 Euro/m<sup>2</sup>. Nur wenige Städte in der Region besitzen eine ähnlich hohe Preisdynamik wie Köln. Dazu zählen neben Hürth (+8,9 Prozent) vor allem Standorte mit (noch) günstigen Preisniveaus und folglich mit Aufholpotenzial wie Kürten (+9,5 Prozent) und Sankt Augustin (+10,4 Prozent). In Bonn fällt die Preisdynamik im Vergleich zu Köln mit +7,1 Prozent etwas geringer aus.

Die Mieten für Bestandswohnungen steigen in Köln jährlich um ca. 3,9 Prozent. Da die Nachfrage im Stadtzentrum Kölns besonders hoch ist, werden hier mittlerweile im Durchschnitt 12,69 Euro/m<sup>2</sup> aufgerufen. Der Wert für die Gesamtstadt liegt aktuell bei 10,50 Euro/m<sup>2</sup> und damit 0,50 Euro/m<sup>2</sup> höher als im Vorjahr. Die Stadt Bonn besitzt mit 2,5 Prozent eine im Vergleich zu Köln etwas niedrigere Preissteigerungsrate und das Mietpreisniveau ist mit durchschnittlich 9,33 Euro/m<sup>2</sup> ebenfalls etwas geringer. Überdurchschnittlich stark steigen die Mieten derzeit vor allem in Meckenheim, Leverkusen, Bedburg und Overath (3,0 bis 3,7 Prozent).

### **Wenige Indizien für ein Ende des Immobilienbooms ableitbar**

Wichtige immobilienökonomische Indikatoren, wie zum Beispiel die Entwicklung der Einwohnerzahl und der Kaufkraft sowie die Bautätigkeit, sprechen dafür, dass der Druck auf dem regionalen Wohnungsmarkt in 2017 unverändert hoch bleiben wird. Dies dürfte sich weiter auf die Immobilienpreise auswirken. „Wir sehen aktuell nur wenige Argumente dafür, dass der Immobilienboom in der Region zu Ende geht. Vielmehr bleiben das niedrige Zinsniveau und die zunehmend stärkere Gewichtung der Wertstabilität eines Immobilieninvestments rational nachvollziehbare Preistreiber“, erläutert Matthias Wirtz, Leiter des Bereichs Research der KSK-Immobilien.

Grenzen des Wachstums sind insbesondere in Lagen zu erwarten, die bereits heute ein hohes Mietniveau besitzen. Kapitalanleger spekulieren hier teils auf weiter stark steigende Mieten, was allerdings nicht immer gerechtfertigt ist. Zu teuer eingekaufte Immobilien können für die Besitzer zu einem Problem werden. Selbst in Zeiten des ungebremsten Preisanstieges sollten Kapitalanleger daher sorgsam beim Immobilienkauf agieren.

### **Die Eigenheim-Erschwinglichkeit ist rückläufig**

Für den Erwerb eines Eigenheimes müssen Käufer in der Region aktuell deutlich mehr Jahresnettoeinkommen aufbringen als noch im Jahr 2011, da die Kaufpreise in den letzten Jahren stärker gestiegen sind als die Einkommen. Für ein Eigenheim mit 130 bis 150 m<sup>2</sup> müssen im Rhein-Erft-Kreis sowie im Rheinisch-Bergischen Kreis aktuell etwa 6,5 Jahresnettoeinkommen gezahlt werden. Das ist ein komplettes Jahresnettoeinkommen mehr als noch in 2011. Etwas erschwinglicher ist der Hauskauf im Umfeld von Bonn. Im Rhein-Sieg-Kreis müssen die Haushalte etwa 6,0 Jahresnettoeinkommen für den Erwerb eines Eigenheims zahlen.

Wenig erschwinglich ist der Hauskauf demgegenüber in Köln. Etwa 10,0 Jahresnettoeinkommen müssen hier im Durchschnitt für ein Eigenheim aufgebracht werden. Die hohe Belastung der Haushalte ergibt sich durch die überdurchschnittlich hohen Immobilienpreise bei gleichzeitig durchschnittlicher Kaufkraft der Bevölkerung. Im Jahr 2011 war der Erwerb eines Hauses noch einfacher darstellbar, der Erschwinglichkeitsindex lag damals in Köln bei 7,9 Jahresnettoeinkommen. Sehr erschwinglich ist der Kauf eines Eigenheims aktuell im Oberbergischen Kreis. In Nümbrecht kann ein Haus bereits für 4,0 Jahresnettoeinkommen erworben werden. In Erftstadt ist das Verhältnis von Kaufpreis und Einkommen ebenfalls sehr günstig (5,0).

Download des Marktberichts unter [www.ksk-immobilien.de](http://www.ksk-immobilien.de), Reiter „Aktuelles“.

**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 140 eigenen Mitarbeitern wird sie von den rund 2.000 Vertriebsmitarbeitern der Kreissparkasse Köln unterstützt.

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

**Pressekontakt:**

Katharina Teschner

KSK-Immobilien GmbH

Richmodishaus am Neumarkt

Richmodstraße 2, 50667 Köln

Tel.: 0221 179494-51

Fax: 0221 179494-99

E-Mail: [katharina.teschner@ksk-immobilien.de](mailto:katharina.teschner@ksk-immobilien.de)

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