

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

02.05.2018

Marktbericht 2018 der KSK-Immobilien

Die Immobilienpreise in Köln und dem Umland steigen weiter deutlich an

Köln, 02.05.2018. Die Preise für Eigentumswohnungen und Mietwohnungen steigen in der Region Köln/Bonn kontinuierlich an – das zeigt der Marktbericht 2018 der KSK-Immobilien, der heute veröffentlicht wurde. Der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln berichtet von einer hohen Wohnungsnachfrage, insbesondere im Kölner Zentrum. Gleichzeitig wurden Grenzen des Preiswachstums bei Neubaumietwohnungen identifiziert. Weiterhin weist der Marktbericht 2018 auf einen hohen Bedarf an altersgerechten Wohnformen hin.

Die KSK-Immobilien, der größte Makler im Rheinland, hat heute im Rahmen einer Pressekonferenz ihren neuen Immobilienmarktbericht für die Region Köln/Bonn vorgestellt. Es ist bereits die siebte Ausgabe des Marktberichts, der in differenzierter Form Immobilienpreise und Entwicklungen für Köln, Bonn und Leverkusen sowie für alle kreisangehörigen Städte und Gemeinden im Rhein-Erft-Kreis, Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch-Bergischen Kreis und Oberbergischen Kreis darstellt. In einem kleinräumigen Markt mit lokal sehr unterschiedlichen Herausforderungen bietet der Marktbericht interessierten Akteuren die Möglichkeit, sich ein umfassendes und objektives Bild von den derzeitigen Rahmenbedingungen zu machen. Er trägt damit zur Markttransparenz bei und weist schon jetzt auf die Trends von morgen hin.

2017 sind die Immobilienpreise flächendeckend gestiegen

Deutlich wird, dass sich der positive Preistrend der letzten Jahre auch 2017 unverändert stark fortgesetzt hat. In einzelnen Teilbereichen hat die Dynamik der Preissteigerung sogar noch zugenommen. So liegt der jährliche Preiszuwachs bei Bestandseigentumswohnungen im Rhein-Erft-Kreis mittlerweile bei 9,8 Prozent und damit sogar etwas höher als in der Stadt Köln (9,4 Prozent). Während im Rhein-Erft-Kreis eine Bestandseigentumswohnung allerdings im Durchschnitt 2.095 Euro/m² kostet, liegt der Kaufpreis für mindestens fünf Jahre alte Wohnungen in Köln mittlerweile bei 3.451 Euro/m².

Der Marktbericht der KSK-Immobilien zeigt zudem, dass eine besonders hohe Preisdynamik in Niederkassel (jährliche Preissteigerung: +12,0 Prozent) und Hürth (+11,7 Prozent) herrscht, also in Städten im unmittelbaren Einzugsgebiet von Köln. Innerhalb Kölns ist es der Stadtbezirk Nippes, der mit 11,7 Prozent eine besonders hohe Dynamik verzeichnet, während das noch vergleichsweise günstige rechtsrheinische Porz ein unterdurchschnittliches jährliches Wachstum aufweist.

Die Mieten in der Region steigen weniger stark. Mit einem Anstieg der Bestandsmieten in Köln von 10,50 auf 11,10 Euro/m² und damit um 5,7 Prozent liegt allerdings auch in diesem Segment eine nicht unerhebliche Mietpreissteigerung vor. Vor allem das Kölner Stadtzentrum ist bei Mietern äußerst beliebt. Mit im Durchschnitt 13,37 Euro/m² werden dort die höchsten Mietpreise in der Region gezahlt. Für kleine Apartments mit bis zu 30 m² Wohnfläche sind sogar 16,19 Euro/m² zu zahlen. Die Stadt Bonn verzeichnet mit 3,4 Prozent eine im Vergleich zu Köln etwas niedrigere Preissteigerungsrate. Das Mietpreisniveau ist mit durchschnittlich 9,87 Euro/m² ebenfalls etwas geringer.

Überdurchschnittlich stark steigen die Mieten derzeit vor allem in Bedburg (+5,9 Prozent) – bei einem unterdurchschnittlichen Mietniveau von derzeit 6,70 Euro/m² sind im Bestand weitere Steigerungspotenziale gegeben.

Ist ein Ende des Preisanstiegs in Sicht?

Vermerkt wurde in den letzten Monaten in unterschiedlichen Medien das Ende der Preissteigerungen oder gar das Platzen einer Immobilienpreisblase angekündigt. Der Marktbericht der KSK-Immobilien zeigt allerdings, dass die Rahmenbedingungen in der Region unverändert gut und sehr robust sind. Die Auswertungen zur Einwohnerentwicklung, zu Wanderungsbewegungen sowie die Entwicklung der Kaufkraft und Bauaktivität legen dar, dass der derzeitige Preistrend plausibel erklärbar ist. „Auch für 2018 erwarten wir ein erneut positives und dynamisches Immobilienjahr. Weder deuten die konjunkturellen Indikatoren auf ein Abschwächen der wirtschaftlichen Dynamik hin noch dürfte kurzfristig eine fundamentale Zinswende den Immobilienmarkt bremsen“, erläutert Dr. Guido Stracke, Geschäftsführer der KSK-Immobilien.

Grenzen des Preiswachstums sind somit nicht zu erwarten. Einzig die Neubaumieten in Köln bilden eine Ausnahme. Im Jahr 2017 haben sich die Mieten in diesem Segment auf den hohen Wert von ca. 13,00 Euro/m² stabilisiert. Die Zahl der Mieter, die sich Gesamtnettokaltmieten von 1.000 Euro und mehr leisten können oder wollen, ist begrenzt. Daher ist mit weiteren Preissteigerungen im Neubau allenfalls bei einer deutlichen Verbesserung der Einkommenssituation der Kölner Haushalte zu rechnen.

Hoher Bedarf an altersgerechten Wohnformen

Während der letzten Jahre ist bei der Diskussion über den Mangel an Wohnraum, hohe Bau- und Grundstückskosten sowie die Vorteile des Neubaus von Singleapartments der Megatrend des demografischen Wandels etwas aus den Fokus geraten. „Die Zahl alter Menschen wird in den nächsten Jahren allerdings deutlich zunehmen. Entsprechend wird der Wohnungsmarkt sich auf die veränderten Bedürfnisse dieser Zielgruppe einstellen müssen“, hebt Matthias Wirtz, Leiter Research der KSK-Immobilien hervor. Die KSK-Immobilien hat daher Daten einer Bewohnerbefragung auswerten lassen, um herauszufinden, wie ältere Menschen wohnen möchten.

Deutlich wurde, dass 68 Prozent der Befragten bis ins hohe Alter in ihrer Wohnung wohnen bleiben möchten, was auf den Wunsch nach einem

langen selbstbestimmten Leben hindeutet. 14 Prozent der über 60-Jährigen wünschen sich allerdings den Umzug in eine speziell altersgerechte Wohnform. Präferiert wird dabei das barrierefreie Wohnen ohne Betreuung. Nachgefragt sind vor allem Zweiraumwohnungen, bestenfalls mit Gemeinschaftsräumen im Haus, die als sozialer Treffpunkt fungieren. Auf die Region bezogen bedeuten die Ergebnisse, dass ein Potenzial von 110.000 umzugswilligen Personen im Alter über 60 Jahren besteht. Bedarfsgerechte Wohnungen finden diese Haushalte vor allem in Neubauten, von denen es aktuell jedoch zu wenige gibt.

Download des Marktberichts unter 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 150 eigenen Mitarbeitern wird sie von den rund 2.000 Vertriebsmitarbeitern der Kreissparkasse Köln unterstützt.

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
www.ksk-immobilien.de