



KSK-Immobilien

Der Immobilienmakler  
der Kreissparkasse Köln

# Marktbericht 2015

## Vorwort



*Dr. Guido Stracke*  
*Geschäftsführer der KSK-Immobilien*



*Dipl.-Ökonom Matthias Wirtz*  
*Leiter Research der KSK-Immobilien*

Liebe Leserinnen und Leser,

wir freuen uns, Ihnen hiermit den vierten ausführlichen Immobilienmarktbericht der KSK-Immobilien vorzulegen. Wie schon in unserem vorangegangenen Bericht informieren wir Sie ausführlich über die soziodemografischen Trends in unserem Marktgebiet, wir präsentieren Ihnen die Veränderung der Nachfrage in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten und geben einen Überblick über die Kauf- und Mietpreise in der Region Köln.

Auch wenn – oder gerade weil – das Rheinland als wachsende Region mit anhaltenden Nachfrageüberhängen in den meisten Teilmärkten der Immobilienwirtschaft ein dynamischer und für viele Investoren sehr attraktiver Markt ist, bleibt die strategische Marktbeobachtung, auf der die Daten und Erkenntnisse dieser Veröffentlichung fußen, zentraler Bestandteil der täglichen Arbeit der KSK-Immobilien. Verantwortung zu tragen für ein Geschäftsgebiet, das an seinen Rändern wie Reichshof oder Elsdorf immobilienwirtschaftlich fundamental anders aufgestellt ist als in seinem Epizentrum Köln, bedeutet, sich ständig und sehr differenziert mit den einzelnen Entwicklungen der Teilmärkte auseinanderzusetzen.

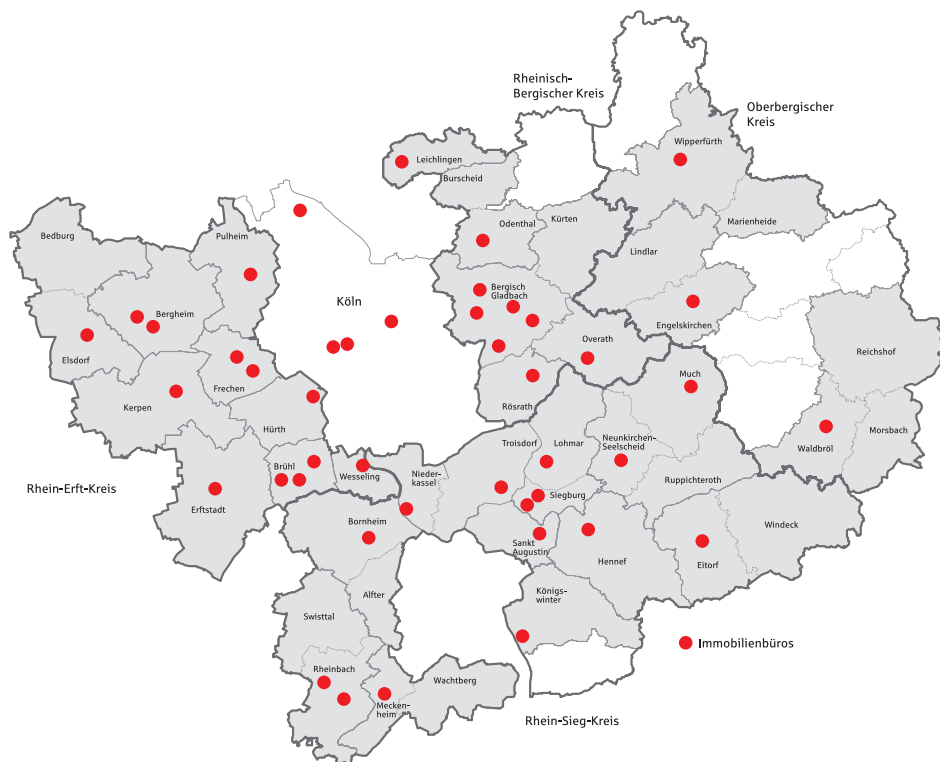
Das Jahr 2014 war in weiten Teilen unseres Geschäftsgebietes erneut ein ausgesprochen dynamisches. Neben den anhaltend positiven Rahmenbedingungen des rheinischen Immobilienmarktes hat die Ankündigung der Erhöhung der Grunderwerbsteuer in NRW das letzte Quartal 2014 zusätzlich stark belebt. Die Marktentwicklungen Anfang 2015 zeigen, dass die grundsätzlichen Rahmenbedingungen, angetrieben durch die beiden Wachstumsmotoren Köln und Bonn, weiterhin intakt sind. Anhaltende Nachfrageüberhänge führen weiterhin zu guten Verkaufsgeschwindigkeiten und in vielen Segmenten zu hohen Verkaufspreisen. Wenngleich in ersten Spitzensegmenten Konsolidierungstendenzen in der Preisentwicklung erkennbar werden, steigen die Preise in den meisten Segmenten und Lagen noch immer. Das anhaltend stabile und attraktive Finanzierungsumfeld verstärkt die positiven Impulse aus wirtschaftlicher Entwicklung sowie Zuwanderung weiterhin und führt insbesondere im Bereich der Kapitalanlage zu historisch hohen Preisen (und damit niedrigen Renditen).

Die größten Unsicherheiten gehen aktuell von ordnungspolitischen Eingriffen aus. So sind Vorgaben zur Errichtung öffentlich geförderter Wohnungsbestände im Rahmen von Neubaumaßnahmen oder der Beschluss zur Einführung einer sogenannten Mietpreisbremse Eingriffe in das Marktgeschehen, die für alle Teilnehmer Unsicherheit auslösen. Ob sich dies auch tatsächlich auf die Preisentwicklung auswirkt, lässt sich heute pauschal noch nicht sagen. An der grundsätzlichen Marktkonstellation in den Wachstumszonen werden diese Instrumente voraussichtlich nichts ändern. Eher werden sie kurzfristig sogar zu einer rückläufigen Fertigstellungszahl führen und somit die Marktungleichgewichte noch verstärken.

Viele interessante Erkenntnisse und nützliche Informationen über den Wohnungsmarkt im Rheinland wünschen Ihnen

Dr. Guido Stracke

Matthias Wirtz



### Die Fakten im Überblick

- Gründung der KSK-Immobilien GmbH: 1995
- Rechtsform: 100%ige Tochter der Kreissparkasse Köln
- Hauptsitz: Köln
- Mitarbeiter: ca. 130
- Rund 1.800 vermittelte Objekte im Jahr 2014
- Ständig rund 1.000 Immobilien im Angebot

## Vorstellung der KSK-Immobilien

Die KSK-Immobilien, der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln, gehört im Bereich Wohnimmobilien nicht nur zu den zehn größten Immobilienmaklern in Deutschland, sondern ist mit einem letztjährigen Objektvolumen von rund 400 Millionen Euro auch der größte Makler im Rheinland. Im Jahr 2014 hat die KSK-Immobilien 1.812 Objekte vermittelt. Ständig befinden sich etwa 1.000 Objekte in ihrem Immobilienangebot. Vermittelt werden Grundstücke, Wohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser, aber auch Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte und Objekte mit Sondernutzungen wie land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften. Die KSK-Immobilien unterstützt Bauträger bei der Suche nach Grundstücken in exponierten Lagen und entwickelt mit ihnen bedarfsgerechte Wohnlösungen, um diese Einheiten zügig an die richtigen Zielgruppen zu vermitteln. Darüber hinaus ist sie mit einem eigenen Bereich verlässlicher Partner bei der Vermittlung von besonders exklusiven Immobilien und scheut bei schwierigen Objekten nicht vor Revitalisierungs- und besonderen Vermarktungskonzepten zurück. Der Bereich Research, der in den letzten Jahren stetig ausgebaut wurde, analysiert permanent den regionalen und überregionalen Wohnungsmarkt. Die KSK-Immobilien kann dadurch frühzeitig auf Trends reagieren. Darüber hinaus werden verschiedene Consultingdienstleistungen rund um die Immobilie angeboten.

Die KSK-Immobilien verfügt über mehr als 30 Vertriebsstellen und Immobilienbüros und beschäftigt insgesamt rund 130 Mitarbeiter. In ihrem Geschäftsgebiet ist die KSK-Immobilien in der Immobilienvermittlung Marktführer. Die KSK-Immobilien zeichnet sich durch ihre langjährige Erfahrung, ihre fundierten Kenntnisse des regionalen Marktes und ihr überregionales, weit verzweigtes Netzwerk aus.

Als Teil des leistungsstarken Sparkassen-Netzwerkes baut die KSK-Immobilien auch auf die Unterstützung der mehr als 2.000 Vertriebsmitarbeiter der Kreissparkasse Köln und deren Kundenpotenzial. Es besteht eine enge Verzahnung mit der Kreissparkasse Köln, in deren Filialen die Mitarbeiter der KSK-Immobilien präsent sind. Entsprechend intensiv gestaltet sich auch die Zusammenarbeit mit den Kundenberatern der Kreissparkasse Köln, wenn es um das Thema Immobilien geht.

## Inhalt

	Seite		Seite
Vorwort	1	4.5	Angebots- und Nachfrageverflechtungen für Mietwohnungen
Vorstellung der KSK-Immobilien	2	4.6	KSK-Immobilien Wetterkarten
1	Marktgebiet der KSK-Immobilien	4	
2	Soziodemografische Rahmenbedingungen	5	5
2.1	Bevölkerungsentwicklung und -prognose	5	5.1
	Exkurs – Zensus 2011	7	5.2
2.2	Haushaltsstruktur	8	5.3
2.3	Wanderungsbewegungen	9	6
	Exkurs – Zuwanderungen aus dem Ausland und ihre Auswirkungen	10	7
2.4	Veränderung der Altersstruktur	11	7.1
2.5	Beschäftigung	12	7.2
2.6	Kaufkraft	13	7.3
3	Bautätigkeit im Marktgebiet	14	7.4
			7.5
4	Wohnungsmarkt auf Quartiersebene	16	
4.1	Datenanalyse	16	
4.2	Gesamtergebnisse	17	
4.3	Angebots- und Nachfrageverflechtungen für Eigenheime	18	
4.4	Angebots- und Nachfrageverflechtungen für Eigentumswohnungen	20	



## 1 Marktgebiet der KSK-Immobilien

Das Marktgebiet der KSK-Immobilien umfasst den Rhein-Erft-, Rhein-Sieg-, Rheinisch-Bergischen und Oberbergischen Kreis sowie die kreisfreie Stadt Leverkusen. Zusätzlich zählen die zwei großen Metropolen der Region, Köln und Bonn, zum KSK-Marktgebiet. Insgesamt gehören 53 Städte und Gemeinden mit insgesamt rund 3,16 Millionen Einwohnern zum Marktgebiet der KSK-Immobilien.

Die Region ist strukturell sehr verschieden. Köln als viertgrößte Stadt Deutschlands ist sehr dicht besiedelt und überwiegend urban geprägt. Zusammen mit den direkt angrenzenden Städten bildet Köln eine große Stadtlandschaft. Die kleinen, peripherer gelegenen Gemeinden, die vor allem im Oberbergischen Kreis vorzufinden sind, weisen demgegenüber ländliche Charakteristika auf. Bei dem Marktgebiet handelt es sich also um einen heterogenen Raum mit ausgeprägten Wechselbeziehungen zwischen den wachsenden Metropolen und deren Umland. Dies wird sowohl in der Auswertung soziodemografischer Daten als auch bei der Darstellung von Marktdaten sichtbar.

Die Anbindung der Region an wichtige (über-)regionale Verkehrsachsen ist sehr gut. Im Zentrum des Marktgebietes befindet sich der Rhein, die wichtigste Wasserstraße Deutschlands. Der Kölner Hauptbahnhof ist einer der größten Bahnhöfe Deutschlands mit Direktverbindungen auch in das nahe europäische Ausland (Benelux, Frankreich, Großbritannien). Darüber hinaus ist das Autobahnnetz sehr dicht, wodurch viele Ziele innerhalb des Marktgebietes zügig mit dem Pkw erreichbar sind. Nicht zuletzt bietet der Flughafen Köln/Bonn zahlreiche Verbindungen, vor allem innerhalb Europas.



Abb. 1: Marktgebiet der KSK-Immobilien

- Kreissparkasse Köln
- Sparkassen im KSK-Marktgebiet
- Autobahnnetz
- Rhein

Quelle: OpenStreetMap, eigene Darstellung

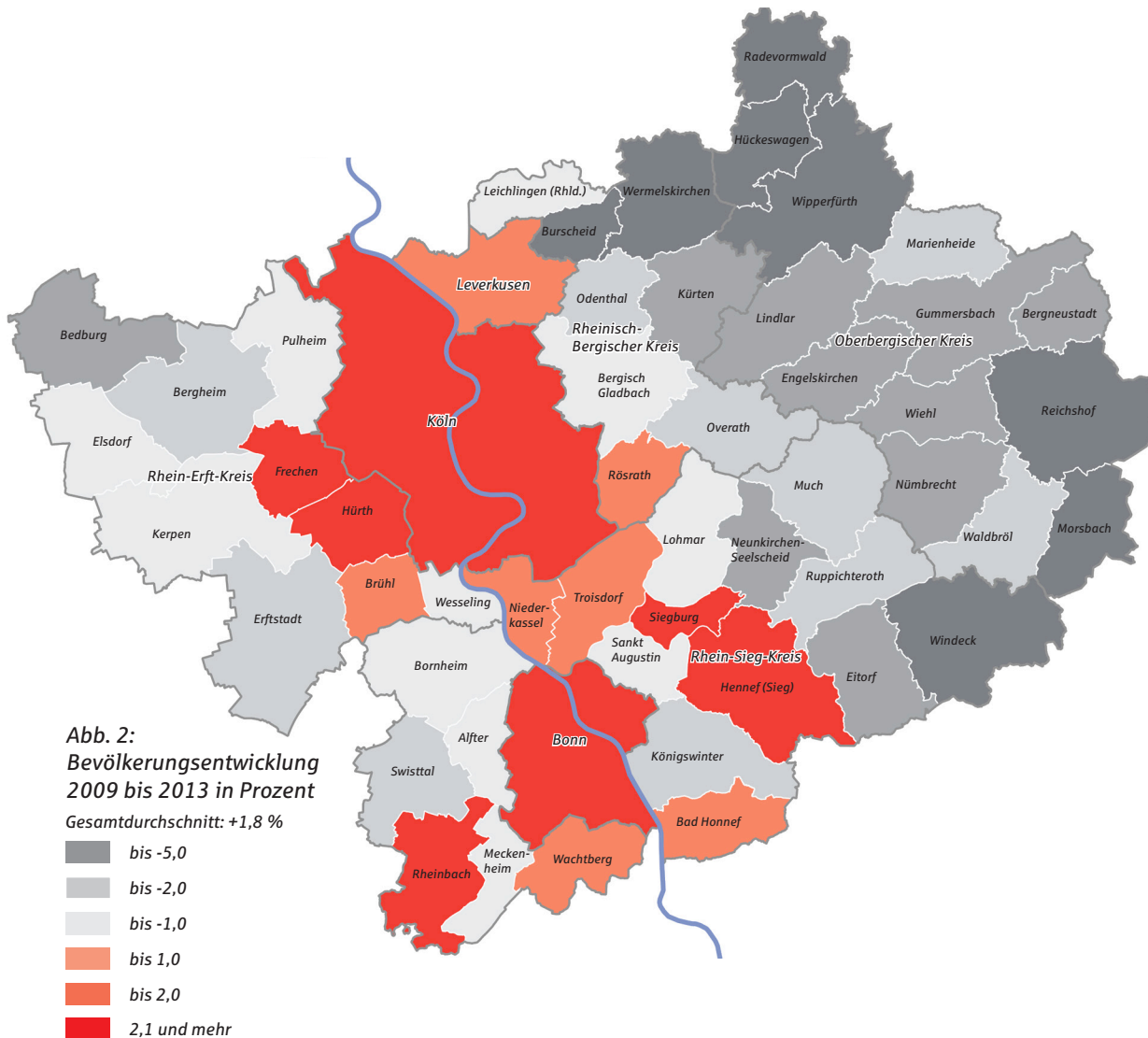
## 2 Soziodemografische Rahmenbedingungen

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Die Einwohnerzahl im Marktgebiet der KSK-Immobilien steigt seit Jahren kontinuierlich an, zwischen 2009 und 2013 ist eine positive Bevölkerungsentwicklung von 1,8 Prozent zu konstatieren. Die Region gehört damit zu den wenigen Wachstumsräumen in Deutschland. Der absolute Zuwachs an Einwohnern liegt im gesamten KSK-Marktgebiet bei etwa 13.900 Personen pro Jahr.

Bei einer kleinräumigen Betrachtung wird deutlich, dass sich die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Kommunen des Marktgebietes sehr unterschiedlich darstellt. Die Großstädte Köln und Bonn sind mit +3,8 bzw. +3,7 Prozent die Wachstumsmotoren der Region. Sie besitzen als bedeutende Ausbildungs- und Arbeitsstandorte eine hohe überregionale Anziehungskraft. Einen starken Bevölkerungszuwachs weisen ebenfalls viele unmittelbar an Köln und Bonn angrenzende Städte auf, da als Resultat des hohen Nachfrageüberhangs vermehrt Wohnungssuchende in verkehrlich gut angebundene Standorte ausweichen. Einen überdurchschnittlich hohen Zuwachs besitzen beispielsweise Frechen (+3,5 Prozent), Hennef (+2,9 Prozent) oder Siegburg (+2,3 Prozent). Das deutlichste Einwohnerwachstum hat im angegebenen Zeitraum Hürth (+4,8 Prozent) im Südwesten Kölns erfahren.

Kommunen am westlichen und östlichen Rand des Marktgebietes können von der Dynamik der Großstädte nicht profitieren. Das Bevölkerungswachstum nimmt mit größer werdender Entfernung zu Köln und Bonn tendenziell ab. Ein deutlicher Einwohnerrückgang ist vor allem in kleineren Kommunen im Oberbergischen Kreis zu beobachten, wie zum Beispiel in Morsbach (-4,7 Prozent), Radevormwald (-3,9 Prozent) oder Reichshof (-2,7 Prozent).

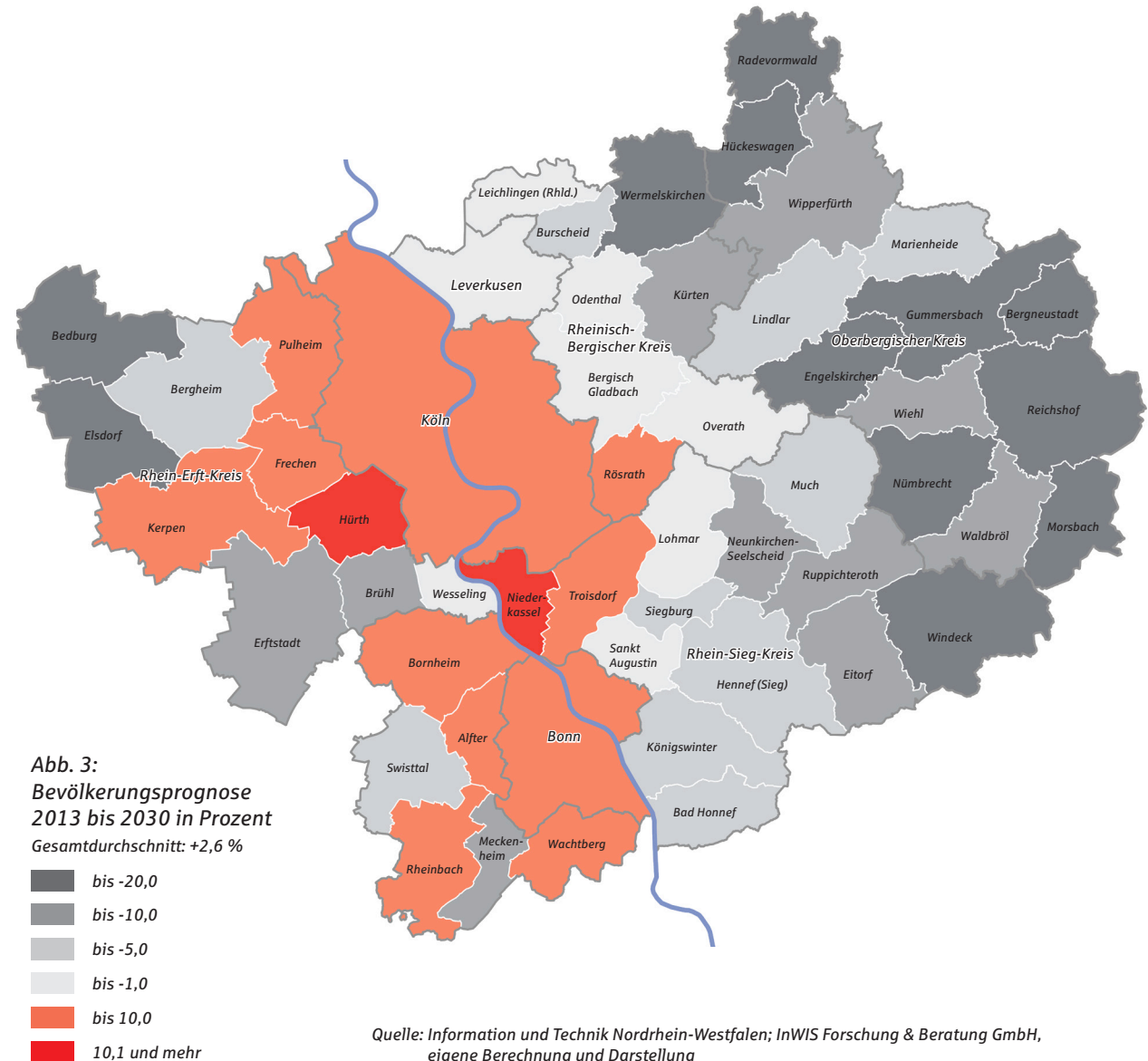


Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

Gemäß der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung ist in den Städten entlang des Rheins weiterhin mit einem Anstieg der Einwohnerzahlen zu rechnen, während sich in den ländlichen Regionen die Schrumpfung voraussichtlich fortsetzen wird. Die Ausdifferenzierung des Marktgebietes in Wachstums- und Schrumpfungsräume wird sich damit voraussichtlich weiter verstärken.

Insgesamt werden gemäß IT.NRW im Jahre 2030 etwa 81.000 Einwohner mehr im KSK-Marktgebiet wohnen, was im Gesamtdurchschnitt einen Anstieg um 2,6 Prozent bedeutet. Dieser Bevölkerungsanstieg ist wesentlich auf das prognostizierte Wachstum Kölns und Bonns zurückzuführen. In diesen Großstädten soll die Einwohnerzahl bis 2030 in der Summe um 106.500 Personen ansteigen. Demgegenüber wird im Oberbergischen Kreis ein Einwohnerrückgang von ca. 30.000 Personen erwartet. Relativ betrachtet ist in den nächsten Jahren mit dem stärksten Wachstum in Hürth zu rechnen (+21,9 Prozent bis 2030). Hürth profitiert mehr als andere Umlandgemeinden von seiner Nähe zur Kölner Innenstadt. Ein überdurchschnittlich hoher Zuwachs wird auch für Niederkassel (+10,6 Prozent) und Alfter (+9,4 Prozent) prognostiziert. Beide Städte standen bisher nicht so stark im Fokus der Wohnungssuchenden.

Für 36 der 53 Städte und Gemeinden fällt die Prognose bis 2030 negativ aus. Der demografische Wandel trägt dazu bei, dass sich einige aktuell noch wachsende Städte wie Bad Honnef oder Brühl zukünftig auf (leicht) rückläufige Bevölkerungszahlen einstellen müssen. Im Oberbergischen Kreis ist flächendeckend mit einer Fortführung der Schrumpfungsprozesse zu rechnen; teils ist von Bevölkerungsrückgängen von weit mehr als 10 Prozent auszugehen. Der skizzierte Trend wird dazu führen, dass sich in ländlichen Räumen das Angebot an (Bestands-)Immobilien zukünftig erhöhen wird, demgegenüber wird sich der Nachfrageüberhang in den urbanen Lagen fortsetzen.



### Exkurs – Zensus 2011

Zum Stichtag 09.05.2011 wurde mittels Zensus 2011 eine aktuelle Erhebung zum Bevölkerungsstand sowie zur Erwerbstätigkeit und Wohnsituation der Einwohner in ganz Deutschland durchgeführt. Berücksichtigt wurden dabei Merkmale der Demografie (Alter, Geschlecht, Familienstand), der Haushaltsstrukturen (Familientypen, Lebensgemeinschaften) sowie des Gebäude- und Wohnungsbestandes (Bestand, Baujahr, Größenstrukturen, Eigentumsverhältnisse, Belegungsstände). Am Rande wurden auch Erhebungen zu Erwerbsständen der Bevölkerung vorgenommen. Bis dato basierten alle veröffentlichten Bevölkerungs- und Wohnungsmarktdaten aus den deutschen Städten und Gemeinden auf Fortschreibungen der Volkszählung 1987. Durch die neuerliche Erhebung sollten diese abgelöst und auf den neusten Stand gebracht werden, da man durch die jahrelange Fortschreibung von hohen Fehlbeständen und Karteileichen in den Einwohnermeldedaten ausging. Darüber hinaus sollte, so von der EU-Kommission im Jahr 2008 festgelegt, ab 2011 im Zehn-Jahres-Rhythmus ein europaweiter Zensus mittels eines in der Basis übereinstimmenden Verfahrens durchgeführt werden.<sup>1</sup>

Im vorangegangenen Marktbericht 2014 der KSK-Immobilien wurde bereits innerhalb eines Exkurses zum Zensus 2011 auf die grundlegende Erhebungsmethodik sowie die in der öffentlichen Presse diskutierte Kritik eingegangen. Im Zuge dessen wurde dafür argumentiert, im Marktbericht weiterhin die Fortschreibungsergebnisse der Volkszählung von 1987 zu verwenden. Auch im vorliegenden Marktbericht wurde aus Konsistenzgründen wieder auf diese Daten zurückgegriffen, da nach wie vor eine gewisse Kritik an den Datenständen des Zensus bestehen geblieben ist und so eine Unterbrechung in den dargestellten Zeitreihen vermieden werden kann. Die folgenden Ausführungen sollen einen kurzen Überblick über den aktuellen Stand zum Zensus 2011 und dessen Kritik schaffen.

### Generierung von Haushaltszahlen und Bereinigung des Wohnungsbestands

Mittlerweile wurden aus einer Kombination von im Rahmen des Zensus 2011 erhobenen Daten auch Zahlen zu Haushalten generiert. Diese Generierung erforderte eine Kombination aus unterschiedlichen Datenquellen wie insbesondere dem Melde- und Anschriftenregister, der Gebäude- und Wohnungszählung sowie der Haushaltsstichprobenerhebung.<sup>2</sup> Aufgrund teils nicht ausreichender Informationen konnten hierbei nicht alle Haushalte bzw. Personen mit Anschrift einer Wohnung zugeordnet werden und wurden daher anhand

statistischer Kriterien Wohnungen zugeteilt und ggf. mit anderen Personen und Haushalten in dieser Wohnung verknüpft.

Diese Aufbereitung der Daten hatte eine Bereinigung – heißt Reduzierung – der bereits im Mai 2013 veröffentlichten und einer Vollerhebung zugrunde liegenden Zahlen zum Gebäude- und Wohnungsbestand um deutschlandweit 750.000 Wohnungen zur Folge.<sup>3</sup>

### Sachstand zu den Einwohnerzahlen

Wie schon im Marktbericht 2014 berichtet, haben viele Kommunen in ganz Deutschland gegen die Ergebnisse der Zenserhebung 2011 Klage eingereicht. Laut einem Spiegelbericht aus Oktober 2014 sind es insgesamt fast 350 Kommunen, von denen ein Großteil dem Bundesland Baden-Württemberg zuzuordnen ist, gefolgt von Nordrhein-Westfalen mit fast 70 Kommunen. Erste Verfahren laufen bereits (vor allem in NRW und beispielsweise in Berlin bzw. einige besondere Pilotverfahren in Baden-Württemberg), deren Ausgang noch unklar ist.<sup>4</sup> Die Chancen der Kommunen werden nicht immer positiv eingeschätzt, da sich die Statistiker offenbar auf Regelungen zum Gleichheitsgrundsatz sowie zum rechtsstaatlichen Willkürverbot berufen.<sup>5</sup>

Viele Klagen wurden mit Blick auf den kommunalen Finanzausgleich eingereicht, der im Gemeindefinanzierungsgesetz 2014 geregelt ist. Laut Gemeindefinanzbericht 2014 des Städtetags NRW haben allerdings nicht die einzelnen juristischen Verfahren gegen die Festsetzung der Einwohnerzahlen unmittelbar Auswirkungen auf das Gemeindefinanzierungsgesetz, sondern erst beispielsweise ein „erfolgreiches Kommunalverfassungsverfahren“ könnte eine Änderung im Gesetz und somit bei den Finanzausgleichsfestsetzungen erwirken.<sup>6</sup>

Quellen:

1 [https://www.zensus2011.de/DE/Zensus2011/Methode/Methode\\_node.html](https://www.zensus2011.de/DE/Zensus2011/Methode/Methode_node.html)

2 [https://www.zensus2011.de/DE/Zensus2011/Methode/Methode\\_Haushalgenerierung\\_node.html](https://www.zensus2011.de/DE/Zensus2011/Methode/Methode_Haushalgenerierung_node.html)

3 [https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Zensus%202011/Methode/Aenderungen\\_GWZ.html](https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Zensus%202011/Methode/Aenderungen_GWZ.html)

4 <http://www.spiegel.de/politik/deutschland/zensus-2011-gemeinden-klagen-gegen-die-volkszaehlung-a-999687.html>

<http://www.spiegel.de/politik/deutschland/zensus-diese-kommunen-klagen-gegen-die-volkszaehlung-a-1005183.html>

5 <http://www.wz-newsline.de/home/leitartikel/viele-staedte-gehen-am-stock-1.1804403>

6 Städtetag Nordrhein-Westfalen 2014: Gemeindefinanzbericht 2014 des Städtetages Nordrhein-Westfalen. Heft 4



2.2 Haushaltsstruktur

Die Pluralisierung der Lebensstile und die damit einhergehende Singularisierung der Gesellschaft führen dazu, dass die Haushaltsgrößen in Deutschland zurückgehen. Der klassische Familienhaushalt mit einem oder mehr Kindern verliert zunehmend an Bedeutung, da viele Paare sich ganz gegen Kinder entscheiden oder weniger Kinder als früher haben. Zusätzlich nimmt die Anzahl allein lebender Menschen zu – sowohl die Anzahl junger als auch älterer Haushalte steigt kontinuierlich. Die Haushaltsstruktur spielt für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eine wichtige Rolle, da die Nachfrage nach Wohnraum vom Haushaltstyp abhängt. Beispielsweise haben Einpersonenhaushalte in der Regel einen geringeren Wohnflächenbedarf als Mehrpersonenhaushalte. Haushalte mit Kind(ern) bevorzugen zudem das Eigenheim als Wohnform, während Singles Wohnungen an urbanen Standorten vorziehen.

Im gesamten KSK-Marktgebiet liegen die durchschnittlichen Haushaltsgrößen bei 2,03 Personen pro Haushalt. Hohe Werte weisen vor allem Ruppichteroth (2,43), Waldbröl (2,39), Much (2,38) und Marienheide (2,38) auf, während demgegenüber in Köln und Bonn im Durchschnitt in jedem Haushalt weniger als zwei Personen wohnen. Dass Köln und Bonn große Universitätsstandorte sind, spiegelt sich in der Haushaltsstruktur wider, denn nahezu jeder zweite Haushalt ist ein Singlehaushalt und lediglich im jedem vierten Haushalt leben Kinder. Der Anteil an Familienhaushalten ist vor allem in suburbanen Städten wie Bergheim, Kerpen oder Swisttal hoch (ca. 36 Prozent). Die Qualitäten dieser Standorte (ruhig, sicher, günstig, naturnah etc.) werden den Ansprüchen von Familienhaushalten am ehesten gerecht.

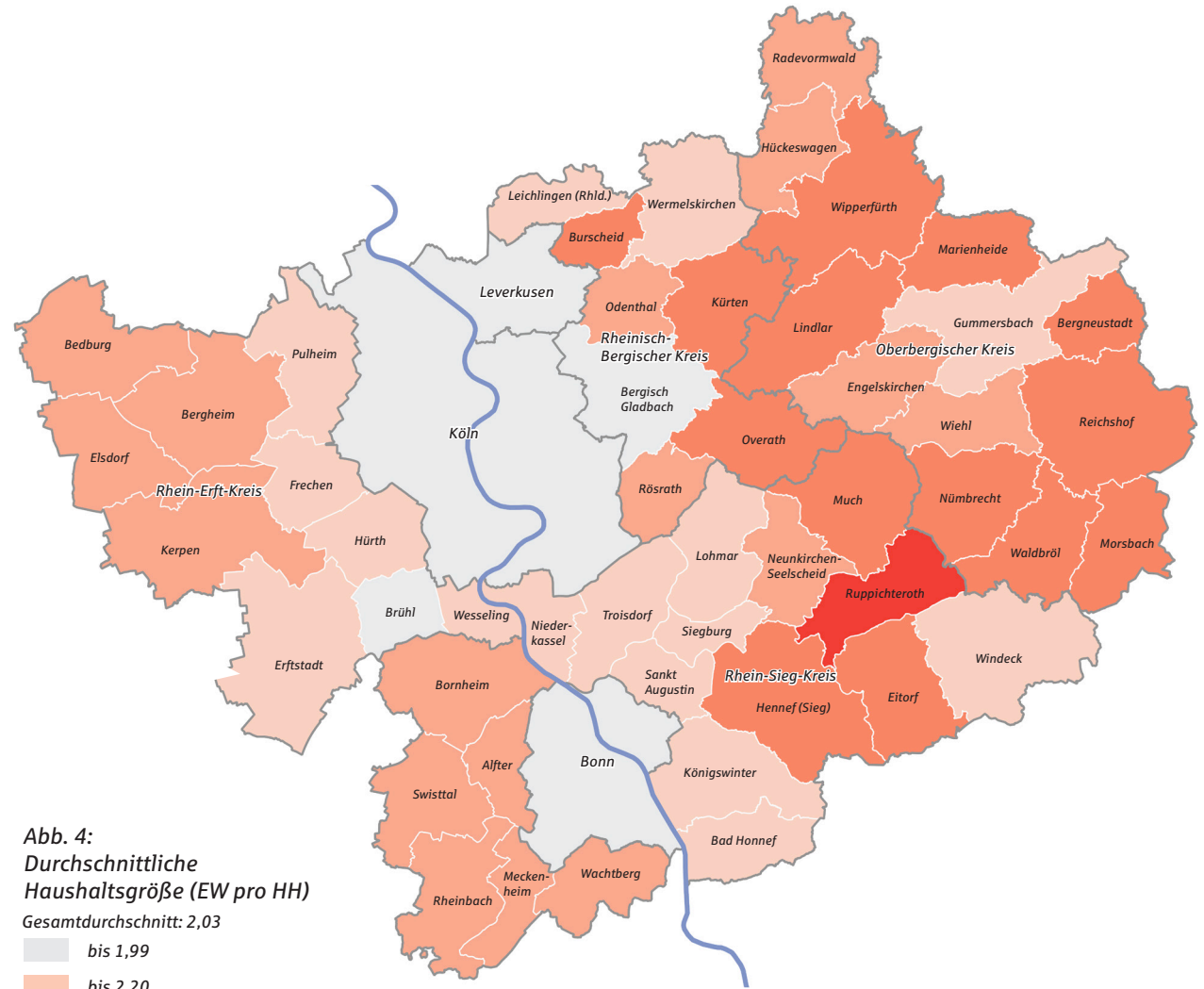
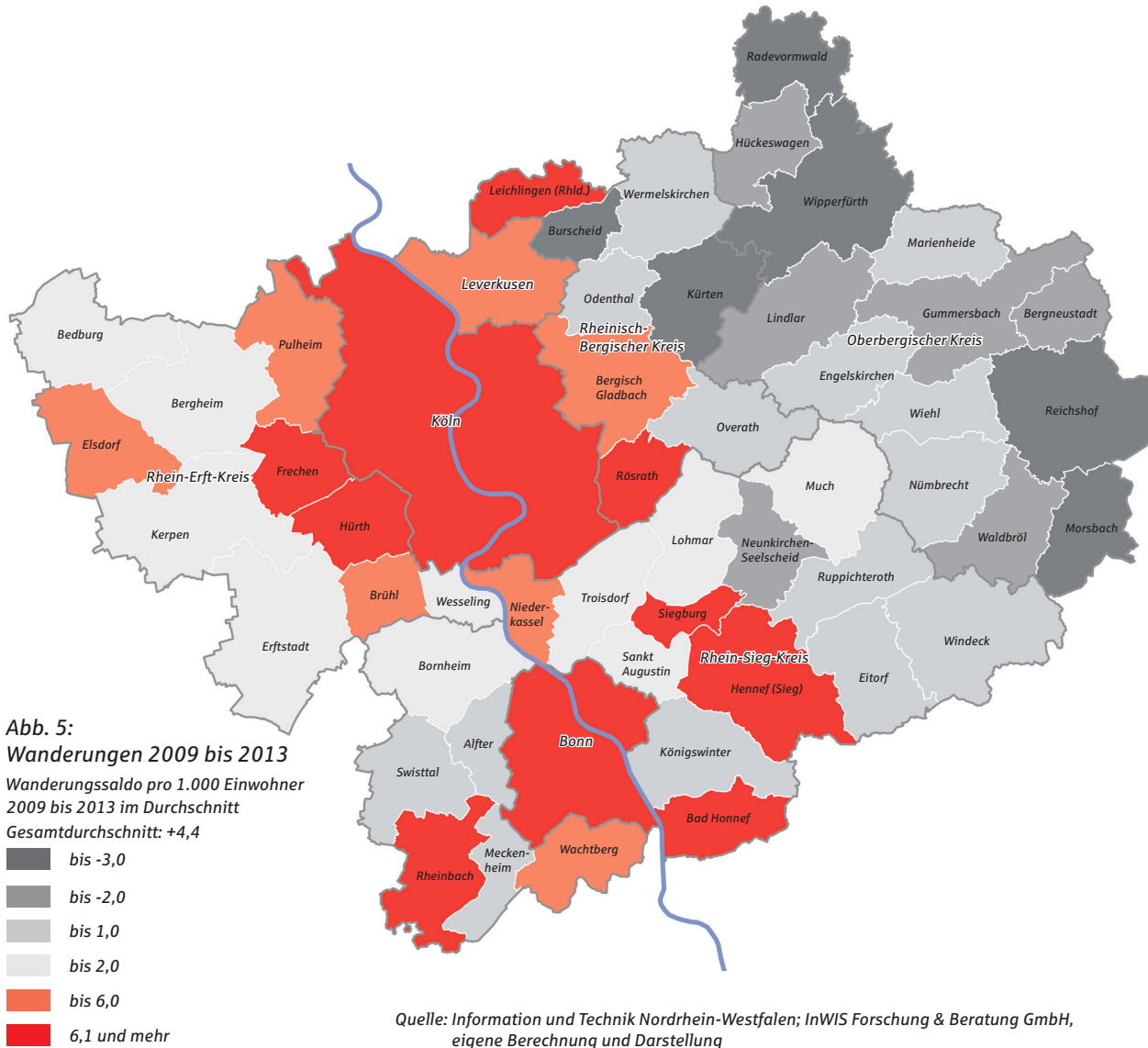


Abb. 4: Durchschnittliche Haushaltsgröße (EW pro HH)  
 Gesamtdurchschnitt: 2,03  
 bis 1,99  
 bis 2,20  
 bis 2,30  
 bis 2,40  
 2,41 und mehr

Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung



### 2.3 Wanderungsbewegungen

Die treibende Kraft der dynamischen Einwohnerzuwächse im Marktgebiet ist die hohe Zuwanderung von außerhalb. Im Durchschnitt der Jahre 2009 bis 2013 sind jährlich ca. 184.000 Menschen in das KSK-Marktgebiet gezogen, dieser Zahl stehen etwa 170.000 Fortzüge gegenüber. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl besitzen vor allem Hürth (+12,0 Personen pro 1.000 Einwohner), Bad Honnef (+9,9), Rheinbach (+8,3) und Frechen (+8,1) einen hohen Überschuss an Zuwanderung. Auch Köln und Bonn gewinnen mit jeweils 7,1 Personen pro 1.000 Einwohner deutlich durch Migration hinzu.

Hervorzuheben ist, dass die positiven Wanderungssaldi dieser ungleichen Städte einen unterschiedlichen Ursprung haben. Köln und Bonn zählen zu den so genannten Schwarmstädten mit einer hohen Sogwirkung. Vor allem junge Menschen (aus peripheren Räumen) zieht es in diese Großstädte mit attraktivem Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot sowie einer differenzierten Kulturinfrastruktur. Personen in der Familiengründungsphase wandern demgegenüber meist aus den stark wachsenden Großstädten in die direkt angrenzenden Städte aus, wo Wohnraum in der Regel deutlich günstiger ist. Städte wie Hürth und Bad Honnef profitieren demnach von den Ausstrahlungseffekten der angrenzenden Schwarmstädte.

Am östlichen Rand des Marktgebiets weisen die meisten Kommunen ein negatives Wanderungssaldo auf. Bevölkerungsgruppen, die ihren Wohnort frei wählen können, entscheiden sich aufgrund der fehlenden Agglomerationsvorteile und des geringen Arbeitsplatzangebotes meist für andere Standorte. Zudem ziehen junge Menschen fort, was die demografische Entwicklung weiter verschärft. Seit einigen Jahren ist im gesamten Marktgebiet ein deutlicher Anstieg der Zuwanderung bei nahezu gleichbleibendem Fortzug zu beobachten. Dieser Effekt ist wesentlich auf den Zuzug nichtdeutscher Bevölkerungsgruppen zurückzuführen. Der folgende Exkurs bietet einen kurzen Überblick über die Quantität und die Auswirkungen von Zuwanderungen aus dem Ausland.

### Exkurs – Zuwanderungen aus dem Ausland und ihre Auswirkungen

In den vergangenen Jahren sind die Wanderungsgewinne durch ausländische Zuwanderer in der Bundesrepublik Deutschland deutlich gestiegen. Dies begründet sich unter anderem in der Finanzkrise sowie im Erlass der Arbeitnehmerfreizügigkeit für die EU-Länder Estland, Lettland, Litauen, Polen, Slowakei, Slowenien, Tschechien und Ungarn (seit 01.05.2011) sowie für Bulgarien und Rumänien (01.01.2014). Von rund 1,1 Millionen ausländischen Zuwanderern zu Beginn des Jahres 2013 in ganz Deutschland (+63 Prozent gegenüber dem Vorjahr) kamen rund 17,2 Prozent aus Polen, dicht gefolgt von Rumänien und Bulgarien. Die Zuzüge aus Rumänien haben sich über den Zeitraum 2006 bis 2013 deutlich um 265 Prozent erhöht, bei den bulgarischen Zuwanderern hat sich die Zahl vervierfacht. Dabei übt die Zuwanderung einen leichten Verjüngungseffekt auf die in Deutschland lebende Bevölkerung aus: Die Altersstruktur der Zuwanderer bestand zu 61,7 Prozent aus 18- bis unter 40-Jährigen, nur 1,7 Prozent waren älter als 65 Jahre. In der Gesamtbevölkerung Deutschlands liegen die jeweiligen Anteile bei 26,0 Prozent und 20,8 Prozent. Zwar ziehen auch jüngere ausländische Personen wieder aus Deutschland fort, deren Anteil ist jedoch geringer.<sup>1</sup>

Ziele der Zuwanderer sind vorwiegend prosperierende Städte und Regionen wie Berlin, München oder das Rhein-Main-Gebiet, aber auch Großstädte mit günstigem Wohnraum, wie sie zum Beispiel in Nordrhein-Westfalen vorzufinden sind. In die Städte und Gemeinden des KSK-Marktgebiets sind 2013 ca. 64.400 Ausländer – sowohl aus dem In- als auch aus dem Ausland – gezogen, was gegenüber 2010 einen Zuwachs von 29,4 Prozent bedeutet. Der Zuwachs bei den Zuzügen durch Deutsche liegt im gleichen Beobachtungszeitraum lediglich bei 1,6 Prozent (2013: ca. 130.000 Zuzüge). Der hohe Wanderungsgewinn wird im KSK-Marktgebiet somit zunehmend durch Migration von Ausländern getragen.<sup>2</sup>

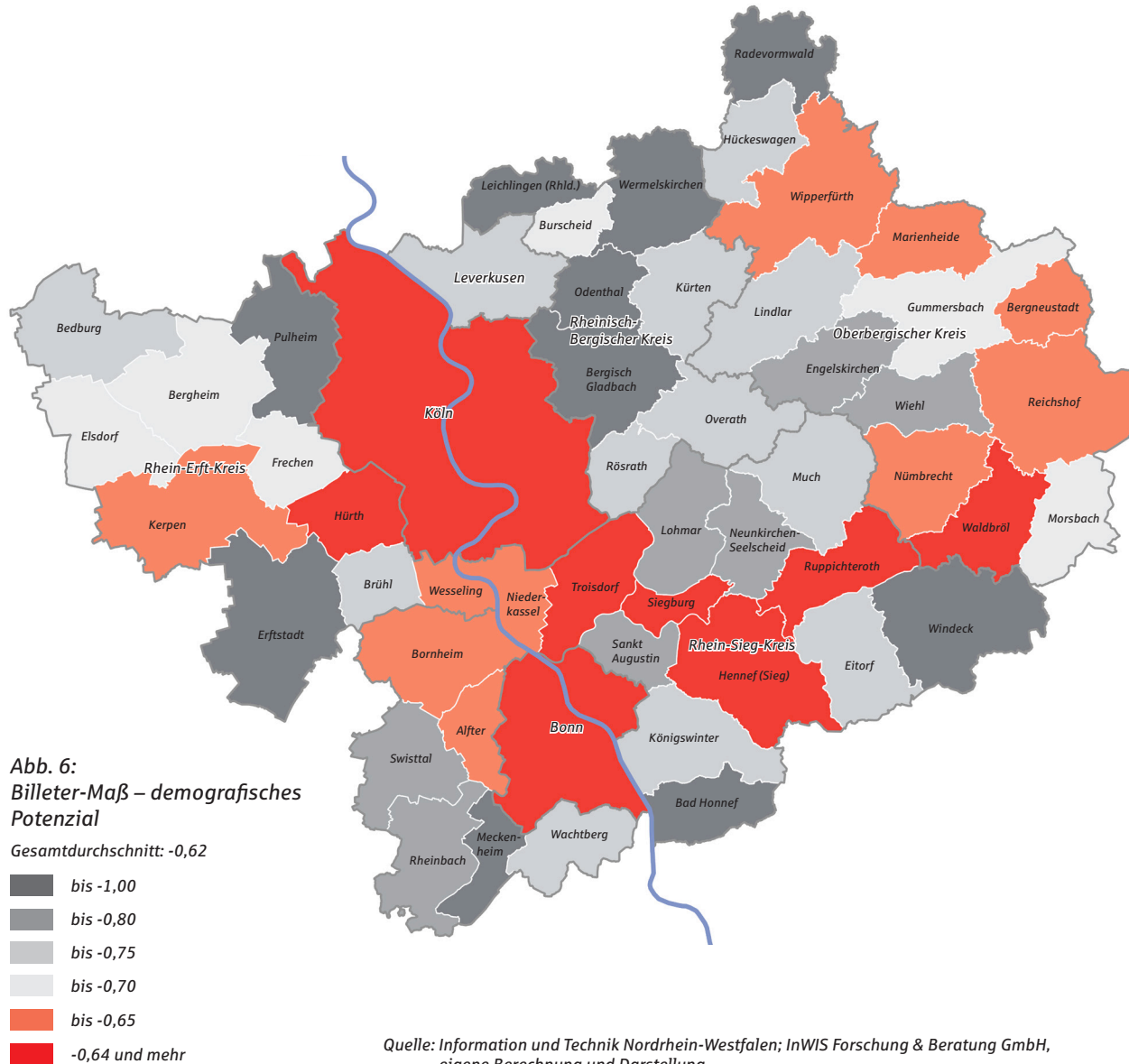
Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln spricht der Zuwanderung hohe Potenziale in verschiedenen Belangen zu: Beispielsweise verfügten unter den zugewanderten Ausländern rund 29 Prozent über einen Hochschulabschluss im Vergleich zu 18,7 Prozent in der Gesamtbevölkerung (bezogen auf Einwohner zwischen 25 und 65 Jahren), wodurch positive Effekte auf den herrschenden Fachkräftemangel zu erwarten sind. 24,5 Prozent der rumänisch- und bulgarischstämmigen Zugewanderten haben eine akademische Ausbildung genossen und bekleiden zu vergleichsweise hohen Anteilen unter anderem

Fach- und Führungspositionen. Der Anteil der Rumänen und Bulgaren in Deutschland ohne Bildungsabschluss ist in den vergangenen Jahren von 49,8 Prozent auf 40,0 Prozent gesunken, dennoch lag der Anteil der Erwerbsbeteiligung 2011 mit 63,0 Prozent noch deutlich unter der der Gesamtbevölkerung Deutschlands.<sup>3</sup>

Bislang bestehen keine wissenschaftlich belastbaren Erkenntnisse darüber, inwiefern gering qualifizierte Migranten bevorzugt in strukturschwache Städte ziehen; hierzu fehlen auf kommunaler Ebene die entsprechenden Datengrundlagen. Haushalte mit Migrationshintergrund leben in der Regel in vergleichsweise größeren Haushalten auf kleineren Wohnflächen (insbesondere im Eigentumssegment) und verfügen tendenziell über ein geringeres Einkommen. In deutschen Großstädten ab 500.000 Einwohnern haben ca. 30 Prozent der Bewohner einen Migrationshintergrund, wovon etwa 55 Prozent dem unteren Einkommensdrittel zuzuordnen sind und 30 Prozent als einkommensarm eingestuft werden können (die Anteile bei Personen ohne Migrationshintergrund liegen bei 26 und 13 Prozent). Problematisch für Kommunen ist, dass sich einkommensschwächere Personen in bestimmten Quartieren (auch in prosperierenden Städten) konzentrieren, was negative Auswirkungen auf nachbarschaftliche Qualitäten haben kann. Verschärfend wirkt sich in dem Zusammenhang – aufgrund von unzureichenden Kapazitäten und begrenzten Aufenthaltszeiträumen in Übergangseinrichtungen – die Unterbringung von Flüchtlingen in potenziellem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte aus. Kommunen und Wohnungsunternehmen sehen sich daher vielschichtigen Herausforderungen, insbesondere in steuerungs- und versorgungstechnischer Hinsicht, gegenüber, da sich steigende Mieten, die eingeschränkte Zahlungsfähigkeit von Migrantenhaushalten sowie die hohe Konkurrenz mit anderen Zielgruppen am Wohnungsmarkt in ihrer Wirkung gegenseitig verstärken. An dieser Stelle werden auf die lokalen Bedürfnisse zugeschnittene Maßnahmen benötigt – Berlin hat hier beispielsweise erste Schritte eingeleitet. Es wird mit Zweckentfremdungsverordnungen, sozialen Erhaltungssatzungen, aber auch Neubaumaßnahmen auf aktuelle Entwicklungen reagiert.<sup>4</sup>

#### Quellen:

- 1 Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (Hrsg.) 2013: Migrationsbericht des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge im Auftrag der Bundesregierung
- 2 Brückner, H. 2014: In der Zuwanderungsdebatte gibt es viele Klischees, die nicht zutreffend sind. In: Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Informationen zur Raumentwicklung. Heft 6.2014. S. 571–583
- 3 Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.) 2014: 12 gute Gründe für Zuwanderung. IW policy paper 2/2014
- 4 Krings-Heckemeier, M.; Heckenroth, M.; Heyn, T. 2014: Zuwanderung – Armut – Wohnen. Anforderungen aus kommunaler und wohnungswirtschaftlicher Sicht. In: Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Informationen zur Raumentwicklung. Heft 6.2014. S. 557–570



### 2.4 Veränderung der Altersstruktur

Die Alterung der Gesellschaft ist ein Megatrend, der sich aus sinkenden Geburtenraten und steigender Lebenserwartung der Bevölkerung ergibt. Anhand des in diesem Marktbericht berechneten Billeter-Maßes ist es möglich, einen Vergleich darüber anzustellen, wie stark unterschiedliche Städte altern. Der Index ist eine Differenz von Kindergeneration (unter 15-Jährige) und Großeltern-generation (über 50-Jährige) im Verhältnis zur Elterngeneration (15- bis unter 50-Jährige). Es wird also die noch nicht oder nicht mehr reproduktionsfähige Bevölkerung ins Verhältnis zur reproduktionsfähigen gesetzt. Sobald in einem Untersuchungsraum mehr über 50-jährige Personen als Kinder vorhanden sind, fällt das Billeter-Maß negativ aus (positive Werte sind fast ausschließlich in Entwicklungsländern zu beobachten), die Bevölkerung altert. Je negativer der Wert ausfällt, desto demografisch älter ist die Bevölkerung.

Das Billeter-Maß fällt in Köln (-0,49) und Bonn (-0,54) am positivsten aus. Der Alterung der Bevölkerung wirkt in diesen Städten ein stabiler Zuzug junger Menschen zwischen 18 und 25 Jahren entgegen (hohe Attraktivität durch Universitäten und viele Arbeitgeber). Ebenfalls gering ist der Index in Städten, die eine hohe Attraktivität für (von außerhalb zugezogene) Familien aufweisen. Dazu zählen beispielsweise Hennef, Hürth und Troisdorf, aber auch einige wenige überwiegend ländlich geprägte Kommunen wie Waldbröl oder Ruppichteroth. Auf eine starke Alterung der Bevölkerung müssen sich unter anderem Pulheim (-0,89) und Meckenheim (-0,97) einstellen. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht kann die Alterung als Chance gesehen werden, da es – insbesondere im ländlichen Raum – für die Generation 65+ meist an bedarfsgerechtem Wohnraum mangelt. Die Nachfrage wird sich in diesem Segment mit der Alterung der Bevölkerung erhöhen.

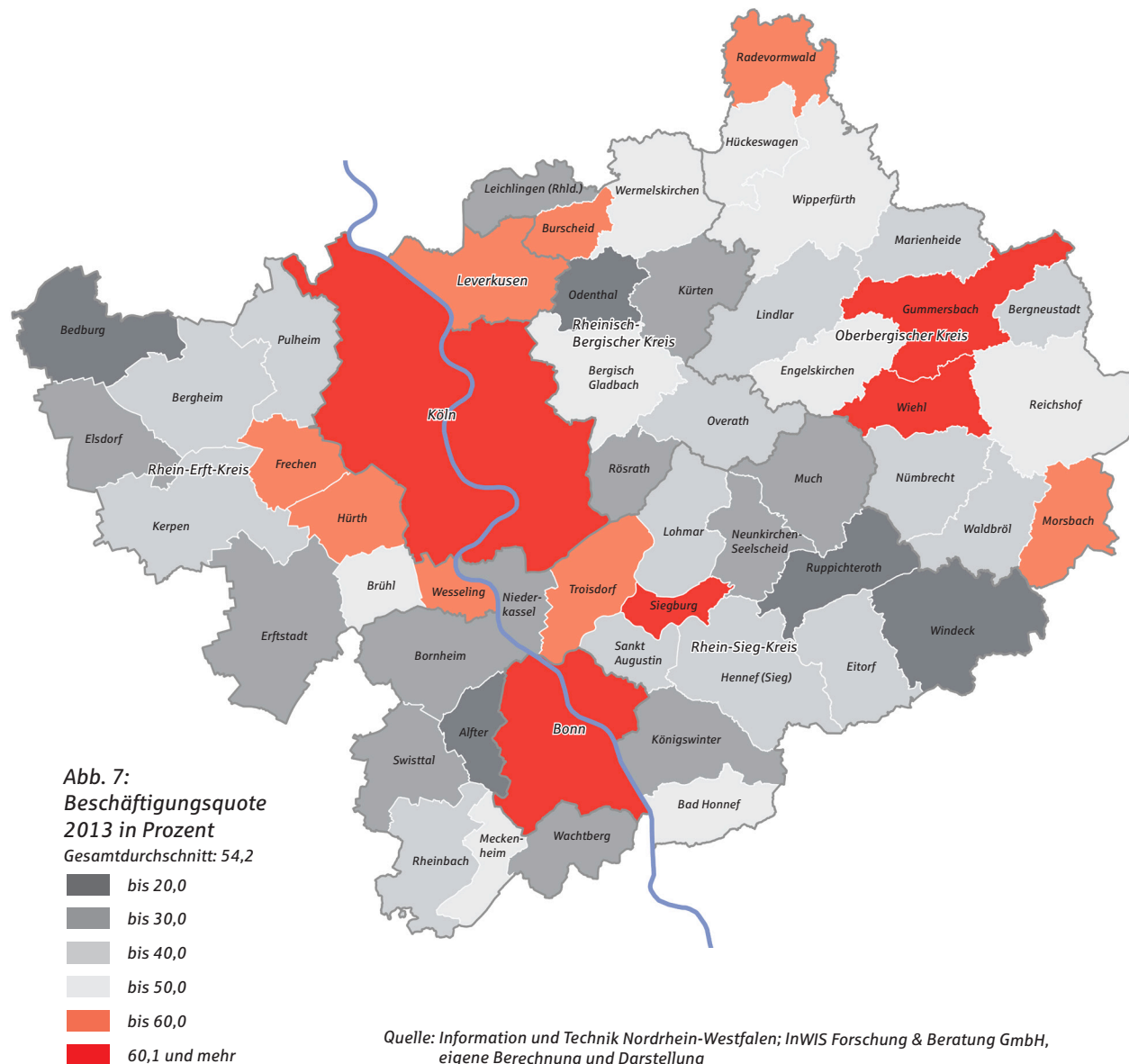


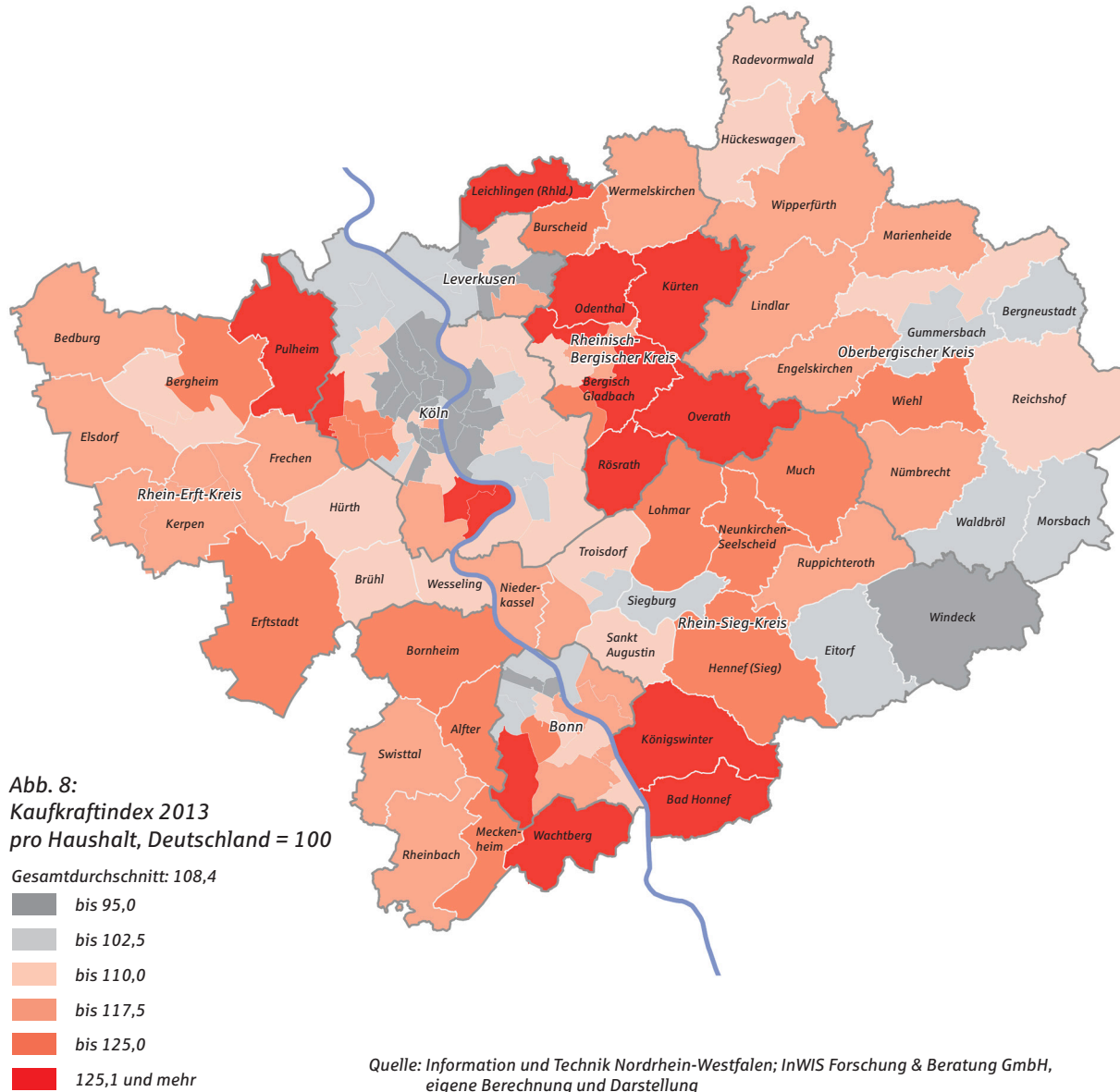
### 2.5 Beschäftigung

Die Beschäftigungsquote, die das Verhältnis zwischen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und Einwohnern im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) darstellt, ist ein Indikator für die Bedeutung einer Stadt oder Gemeinde als Arbeitsort. Das Vorhandensein einer ausreichend großen Anzahl an Arbeitsplätzen ist ein wichtiger Standortfaktor, der sich positiv auf die Wohnraumnachfrage auswirkt.

Die Jobmotoren der Region sind Köln und Bonn, die Sitz großer Unternehmen wie zum Beispiel Ford-Werke GmbH, REWE Group, Deutsche Post AG oder Telekom Deutschland GmbH sind. In der Bundesstadt Bonn sind zudem zahlreiche Bundesbehörden und die Vereinten Nationen ansässig. Ca. 660.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sind aktuell an den Arbeitsorten Köln und Bonn tätig, das sind 57 Prozent aller Erwerbstätigen innerhalb des KSK-Marktgebiets. Gummersbach besitzt als bedeutendes Wirtschaftszentrum im Oberbergischen Kreis mit 80,4 Prozent die höchste Beschäftigungsquote. In Leverkusen wirkt sich die Ansiedlung der Bayer AG als einer der größten Arbeitgeber der Region positiv auf die Beschäftigungsquote (58,0 Prozent) aus.

Abseits der großen Wirtschaftszentren ist meist eine niedrige Beschäftigungsquote zu konstatieren. 44 der 53 Städte und Gemeinden weisen unterdurchschnittliche Werte auf, vor allem in Odenthal (12,9 Prozent) und Alfter (16,7 Prozent) sind wenige sozialversicherungspflichtige Personen am Wohnort beschäftigt. Zu den wenigen Ausnahmen gehört Wiehl (62,1 Prozent), wo die BPW Bergische Achsen KG (ca. 1.650 Beschäftigte) die Wirtschaftsstruktur maßgeblich prägt. Besitzt eine Kommune eine niedrige Beschäftigungsquote, dann weist dies in der Regel auf einen hohen Überschuss an Auspendlern hin. Diese Standorte besitzen in erster Linie die Funktion als Wohnstandort, Wohnungssuchende müssen die Bereitschaft mitbringen, zum Arbeitgeber zu pendeln.





### 2.6 Kaufkraft

Der Kaufkraftindex der Gesellschaft für Konsumforschung ist ein Richtwert für das Konsumpotenzial der Bevölkerung, das sich aus dem Haushaltsnettoeinkommen ergibt. Ein hoher Wert bedeutet, dass die Haushalte hohe Konsumausgaben tätigen können, also ein gewisser Wohlstand vorliegt. Der Wert 100 gibt die durchschnittliche Kaufkraft der deutschen Haushalte an. Der durchschnittliche Wert des KSK-Marktgebietes liegt bei 108,4 und damit deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts. Beinahe in allen Städten und Gemeinden ist der Kaufkraftindex überdurchschnittlich hoch. Der Wohlstand ist das Resultat der positiven wirtschaftlichen Entwicklung und der damit einhergehenden hohen Beschäftigungsquote in der Region.

Erstmals ist in diesem Marktbericht die Kaufkraft nach Postleitzahlenbezirken dargestellt (nicht mehr auf kommunaler Ebene). Es zeigt sich, dass die Bezirke im Kölner Süden und Westen ebenso bevorzugte Wohnorte wohlhabender Personen sind wie die direkt an Köln angrenzenden Städte im Rheinisch-Bergischen Kreis. Die höchste Kaufkraft weisen im Großraum Köln Odenthal (147,8), Rösraht (137,6) und Pulheim (135,8) auf. Innerhalb Kölns lassen sich besonders kaufkräftige Bevölkerungsgruppen vor allem im Bereich Hahnwald nieder. Innerhalb des Bonner Stadtgebietes ist ein deutliches Nord-Süd-Gefälle hinsichtlich der Kaufkraft zu konstatieren. In direkter Nachbarschaft zu Bonn sind Wachtberg (145,3), Bad Honnef (128,1) und Königswinter (127,0) die klassischen Standorte einer kaufkräftigen Klientel.

Zu den wenigen Kommunen mit unterdurchschnittlichem Kaufkraftindex zählt Windeck (86,0) am südöstlichen Rand des Marktgebietes. Der Standort scheint für kaufkräftige Haushalte wenig interessant zu sein. In Köln sind unterdurchschnittliche Werte vor allem im Stadtzentrum auszumachen. Die niedrigen Werte sind unter anderem auf die hohe Anzahl an Studentenhaushalten zurückzuführen, deren verfügbares Einkommen in der Regel sehr gering ist.

### 3 Bautätigkeit im Marktgebiet

Der langjährige Vergleich der Baufertigstellungszahlen im Marktgebiet der KSK-Immobilien verdeutlicht, dass sich die Bautätigkeit seit der Jahrtausendwende auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau befindet. Im Jahr 2013 sind in der Summe 7.490 neue Wohneinheiten fertiggestellt worden, im Vergleich zum Jahr 1995 bedeutet dies einen Rückgang um ca. 62 Prozent. Vor allem im Mehrfamilienhaussegment ist ein deutlicher Rückgang zu konstatieren.

In den vergangenen zwei Jahren ist das Bauvolumen im Geschosswohnungsbau wieder leicht angestiegen. Dieser Trend ist auf die Bemühungen der Kommunen zurückzuführen, mehr Bauland auszuweisen, um so dem zunehmenden Nachfrageüberhang in den urbanen Lagen zu begegnen.

Um die Bauaktivität unterschiedlicher Städte und Kreise vergleichen zu können, wurden die Baufertigstellungszahlen ins Verhältnis zu den Einwohnerzahlen gesetzt. In Köln sowie im gesamten Rhein-Sieg-Kreis werden aktuell pro 1.000 Einwohner 2,7 Wohneinheiten errichtet, was einen Spitzenwert innerhalb des KSK-Marktgebiets darstellt. Während der Fokus in den Großstädten erwartungsgemäß auf die Errichtung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gesetzt wird, steht in den weniger urbanen Kreisen der Bau von Eigenheimen im Vordergrund. In beinahe allen Kreisen und kreisfreien Städten im KSK-Marktgebiet ist die Bauintensität im Vergleich zum Land NRW durchschnittlich bis überdurchschnittlich hoch, eine Ausnahme bildet lediglich der Oberbergische Kreis. Neubaumaßnahmen sind in diesem eher entspannten Markt selten.

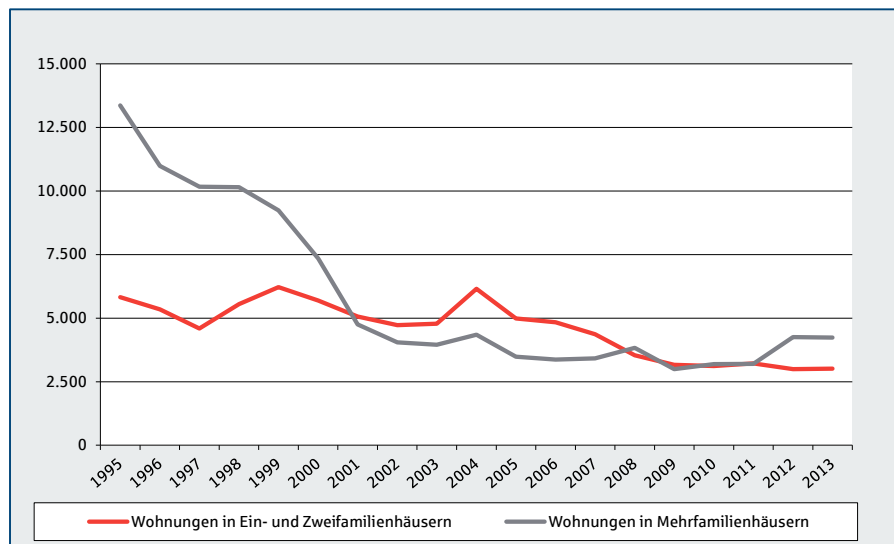


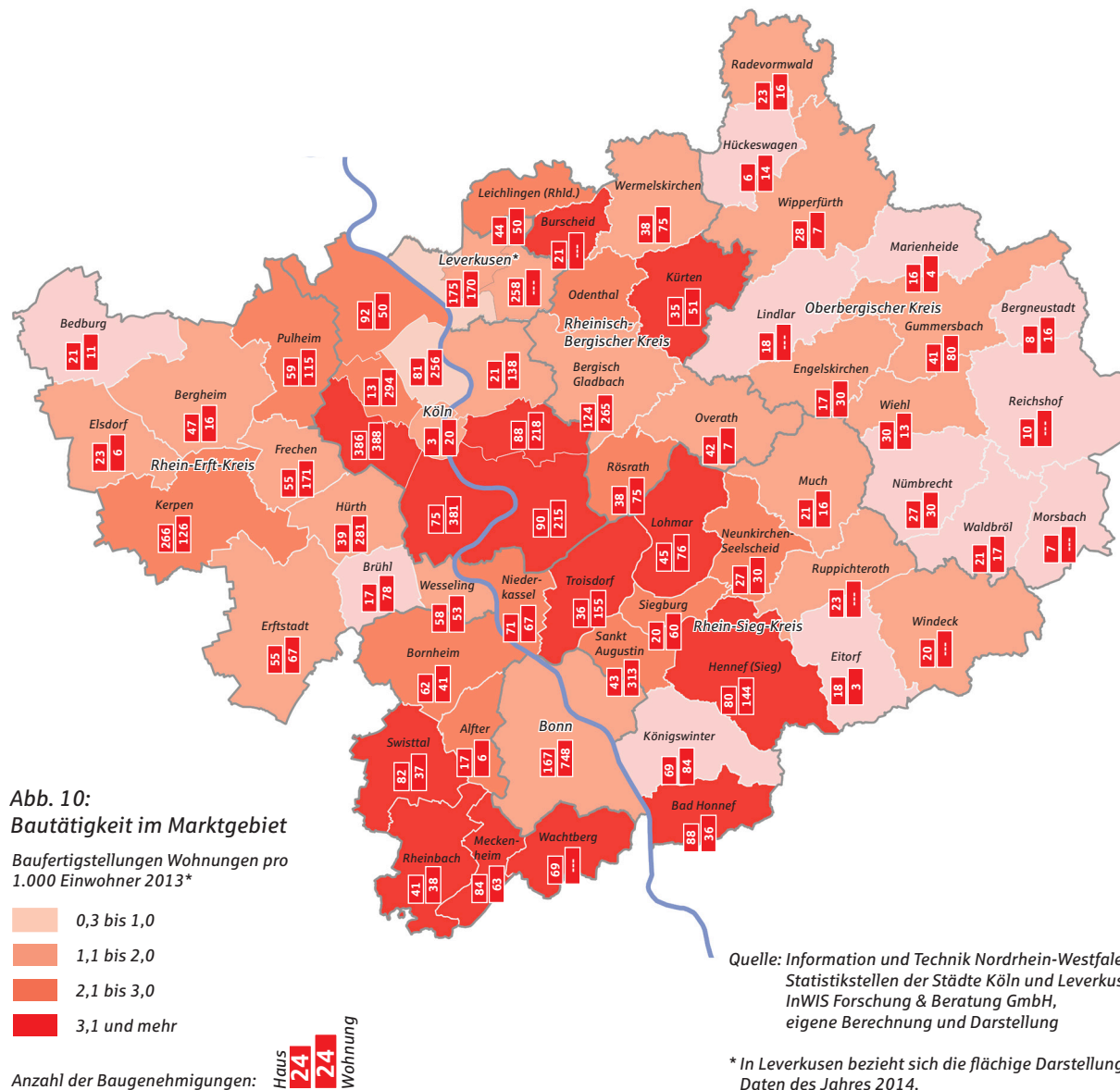
Abb. 9: Baufertigstellungen nach Segmenten im Marktgebiet der KSK-Immobilien

Gebiet	Bauintensität WE in EFH	Bauintensität WE in MFH	Bauintensität insgesamt
Köln	0,7	2,0	2,7
Rhein-Sieg-Kreis	1,5	1,1	2,7
Leverkusen	1,5	1,0	2,5
Bonn	0,6	1,4	2,1
Rheinisch-Bergischer Kreis	1,2	0,7	1,9
Rhein-Erft-Kreis	1,1	0,7	1,8
Oberbergischer Kreis	0,7	0,3	1,1
Nordrhein-Westfalen	1,0	0,8	1,8

Tab. 1: Bauintensitäten in den Regionen des Marktgebietes der KSK-Immobilien im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2013 (sortiert nach Bauintensität gesamt)

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Berechnung und Darstellung



Die Bautensität war im Jahr 2013 vor allem in den südlichen Stadtbezirken Kölns (sowohl links- als auch rechtsrheinisch) sowie in den südwestlich an Bonn angrenzenden Kommunen hoch. Auch in verkehrlich gut angebundenen Städte wie Lohmar und Hennef sind im Verhältnis zur Einwohnerzahl viele Wohnungen errichtet worden. Bei einer Betrachtung der absoluten Zahlen fällt die hohe Bautätigkeit in Kerpen auf, wo 2013 vor allem in einem großen Baugebiet in Sindorf viele Wohneinheiten fertiggestellt wurden. Anders als in den meisten Städten und Gemeinden im Marktgebiet sind in Kerpen deutlich mehr Eigenheime als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden. Am Rande des Marktgebietes sind Neubaumaßnahmen selten, in Gemeinden wie Reichshof und Morsbach sind 2013 beispielsweise nur einige wenige Eigenheime errichtet worden (fast ausschließlich individueller Wohnungsbau).

Bei einer gleichbleibenden Bauaktivität ist damit zu rechnen, dass die Marktlage weiter angespannt bleibt. In den letzten beiden Jahren wurden in Köln jeweils ca. 2.900 Wohnungen errichtet. Dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen der Stadt Köln ist zu entnehmen, dass der jährliche Wohnungsbedarf bis 2030 in Köln bei ca. 2.600 Wohneinheiten liegt. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln geht sogar von einem jährlichen Bedarf von 4.120 Wohneinheiten aus. Da die realisierbaren Wohnungsbaupotenziale nicht ausreichen, um den Bedarf mittel- bis langfristig zu decken, ist auch zukünftig von einem Nachfrageüberhang auszugehen.

## 4 Wohnungsmarkt auf Quartiersebene

### 4.1 Datenanalyse

Die folgenden Analyseschritte basieren auf Auswertungen der Angebotsdatenbestände von ImmobilienScout24. Die Rohdaten werden einer aufwändigen Plausibilitätsprüfung unterzogen, so dass doppelte und offensichtlich unzutreffende Angebote identifiziert und aussortiert werden. Dies gilt insbesondere für Angebote, die durch äußerst untypische Wohnungsgrößen sowie vor allem im Mietsegment durch ungewöhnliche Quadratmeterpreise dargestellt werden (beispielsweise werden Preise von über 25,00 Euro/m<sup>2</sup> als nicht relevant angesehen und aussortiert). Oftmals handelt es sich bei entsprechenden Angaben um Tippfehler oder unbewusst falsche Angaben der Angebotsersteller. Zusätzlich werden Objekte, die sich über die Georeferenzierung nicht einem Nachfrageraum zuordnen lassen, aussortiert.

Hinweise auf die Angebotsdichte liefert die Zahl der in einem Ort eingestellten Verkaufsbzw. Vermietungsangebote. Die tatsächliche Anzahl der Angebote ist im Gebrauchtsegment durch die Verbreitung anderer Medien höher und auch im Neubau ist durch „stellvertretende“ oder Beispielangebote von einer höheren Zahl zum Verkauf stehender Objekte auszugehen. Für einen Vergleich der Angebotssituation unterschiedlicher Produktsegmente und unterschiedlicher Städte oder Kreise sind die Zahlen jedoch gut geeignet.

Die Nachfrage wird über die so genannten „Hits“, das heißt die Aufrufe einzelner Angebote im Verhältnis zu den jeweiligen Laufzeittagen im Internet, gemessen. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für das einzelne Objekt (Hits pro Monat pro Objekt). Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Orten und Produkten, dienen somit als „Nachfrageindikator“. Zahlreiche bundesweite Marktanalysen haben gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert und abgebildet werden können. Dies gilt umso mehr, da doppelte „Klicks“ vom gleichen Nutzer durch ImmobilienScout24 registriert und somit zum großen Teil aussortiert

werden können. Über die Repräsentativität der ausgewerteten Daten gibt unter anderem die W3B-Studie (2009) des Marktforschungsinstitutes Fittkau & Maaß Aufschluss: Hiernach suchen mehr als 70 Prozent der Haushalte mit Internetanschluss im Netz nach Häusern und Wohnungen. Knapp über 88 Prozent der Umzugswilligen nutzen bei der Suche das Portal ImmobilienScout24. Hinzu kommen diejenigen, die nicht selbst über einen Internetanschluss verfügen, bei der Wohnungssuche aber auf die Unterstützung von Angehörigen oder Bekannten zurückgreifen können. Auch wenn diese Datenbank nicht den Gesamtmarkt abdeckt, ist die Methodik somit für vergleichende Analysen hinreichend repräsentativ.



## 4.2 Gesamtergebnisse

Auf den folgenden Seiten wird das Marktgeschehen in den unterschiedlichen Marktsegmenten für Kaufobjekte (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen) und im Segment Mietwohnungen näher untersucht. Dabei wurden Objekte einbezogen, die innerhalb des Jahres 2014 über das Onlineportal ImmobilienScout24 angeboten wurden.

Insgesamt wurden 65.933 ImmobilienScout24-Angebote ausgewertet – bezogen auf die einzelnen Segmente bedeutet dies:

Gebiet	FEFH		DHH		RH		ETW		MW	
	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau
Oberbergischer Kreis	1.043	210	163	20	58	---	549	67	1.555	98
Rheinisch-Bergischer Kreis	921	363	250	73	148	12	1.148	216	3.266	235
Rhein-Erft-Kreis	906	295	408	110	468	34	1.559	301	4.290	568
Rhein-Sieg-Kreis	2.060	442	379	136	389	33	1.334	587	5.403	738
Köln	531	155	269	115	486	87	4.208	1.026	14.355	1.676
Bonn	287	32	124	34	182	13	1.387	407	6.136	476
Leverkusen	124	56	64	37	79	41	577	143	1.827	164
Gesamtes Marktgebiet	5.872	1.553	1.657	525	1.810	220	10.762	2.747	36.832	3.955

Tab. 2: Ausgewertete ImmobilienScout24-Angebote im Marktgebiet nach Segmenten

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Die räumliche Darstellung in der nachfolgenden Analyse des Wohnungsmarktes erfolgt auf Grundlage der Quartiere, die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH zusammen mit der KSK-Immobilien für die regelmäßige Marktbeobachtung erarbeitet wurden. Die Quartiere im Oberbergischen Kreis, in Leverkusen und Bad Honnef wurden darüber hinaus im Rahmen des Marktberichtes 2012 von der iib-Institut Innovatives Bauen GmbH gebildet. Als Quartier versteht sich hier die kleinste wohnungswirtschaftliche Raumeinheit, die nach möglichst homogenen Eigenschaften zusammengefasst wurde. Daher spiegeln die Ergebnisse die Entwicklung besser wider als auf Ebene der einzelnen Städte und Gemeinden mit jeweils sehr unterschiedlichen Teilräumen. Diese Genauigkeit wird damit „erkauft“, dass für manche Teilgebiete keine Angaben gemacht werden können – entweder da es sich zum Beispiel um größere Industrie- und Gewerbeflächen handelt oder da im betrachteten Zeitraum kaum Wohnobjekte angeboten wurden. Aus Datenschutz- und Repräsentativitätsgründen wurden Werte erst ab fünf Angeboten pro Quartier dargestellt.

### Hinweis zur Interpretation der Angebots- und Nachfrageverflechtungen

Für die Darstellung der Angebots- und Nachfrageverflechtungen wurden in allen Quartieren, die über ausreichend Angebote in den einzelnen Segmenten verfügten, Mittelwerte der eingestellten Objektzahlen und der ermittelten Hits pro Monat gebildet. Die jeweils über- und unterdurchschnittlichen Werte der beiden Kategorien wurden einander gegenübergestellt und zu vier Kategorien verschnitten. Für die Bemessung der über- oder unterdurchschnittlichen Angebots- und Nachfragesituation wurden innerhalb des Marktgebietes vier unterschiedliche Maßstäbe angesetzt. So bildet Köln eine eigene Kategorie, während Bonn und Leverkusen einem gemeinsamen Maßstab unterliegen. Weiterhin wurden eine suburbane sowie eine ländliche Teilregion abgegrenzt. Die suburbane Region grenzt in der Regel unmittelbar an die Großstädte Köln und Bonn an und setzt sich zusammen aus den Gemeinden Bergheim, Pulheim, Frechen, Hürth, Brühl, Wesseling, Bornheim, Alfter, Wachtberg, Bad Honnef, Königswinter, Sankt Augustin, Siegburg, Troisdorf, Niederkassel, Rösrath, Bergisch Gladbach und Leichlingen (Rhld.). Insofern sind die genannten regionalen Untergliederungen bei der Interpretation der Daten voneinander getrennt zu betrachten.

### 4.3 Angebots- und Nachfrageverflechtungen für Eigenheime

Die Gegenüberstellung von Angebots- und Nachfragedaten auf Quartiersebene verdeutlicht, dass Interessenten vorrangig in der Nähe der Großstädte Köln und Bonn Eigenheime (bis Baujahr 2009) suchen. Dieser Trend war bereits in den vergangenen Jahren zu beobachten. In Frechen, Rheinbach, Meckenheim, Troisdorf, Burscheid, Odenthal und Wermelskirchen trifft die starke Nachfrage auf ein geringes Angebot. Angespannt ist der Markt auch in weiten Teilen des Rhein-Erft-Kreises sowie in Leichlingen, Lohmar, Overath und Hennef (Sieg). Im gesamten Oberbergischen Kreis sowie im Nordwesten des Rhein-Erft-Kreises ist der Markt als entspannt zu bezeichnen, hier trifft ein vergleichsweise großes Angebot auf eine unterdurchschnittliche Nachfrage. Interessant ist der Vergleich der Städte Brühl (stark angespannter Markt) und Much (ausgeglichener Markt). Bei nahezu gleich großem Angebot im Jahr 2014 (ca. 130 Objekte) sind in Brühl ca. viermal mehr Hits pro Objekt zu beobachten.

Auffällig ist, dass sich in den ländlichen Räumen vor allem die peripheren Lagen durch einen entspannten Markt auszeichnen. Demgegenüber zeichnen sich die zentralen Lagen der Gemeinden und Städte durch einen ausgeglichenen Markt aus, das Angebot trifft dort auf eine etwas höhere Nachfrage (siehe Lindlar, Nümbrecht, Ruppichteroth). Die Interessenten von Eigenheimen präferieren also nicht nur innerhalb des Marktgebietes die zentralen Lagen in der Nähe der Großstädte, sondern auch innerhalb der Gemeinden ist eine Präferenz nach zentralen Standorten feststellbar.

In Köln liegen in den meisten Quartieren zu wenige Angebote für die Bildung von Durchschnittswerten vor, das Angebot an Eigenheimen ist erwartungsgemäß vor allem in den zentralen Bereichen der Millionenmetropole sehr gering. Der Markt für Eigenheime ist in Köln grundsätzlich als sehr angespannt zu bezeichnen. Am geringsten ist der Nachfragedruck noch in den südöstlich gelegenen Quartieren (zum Beispiel Libur, Langel).

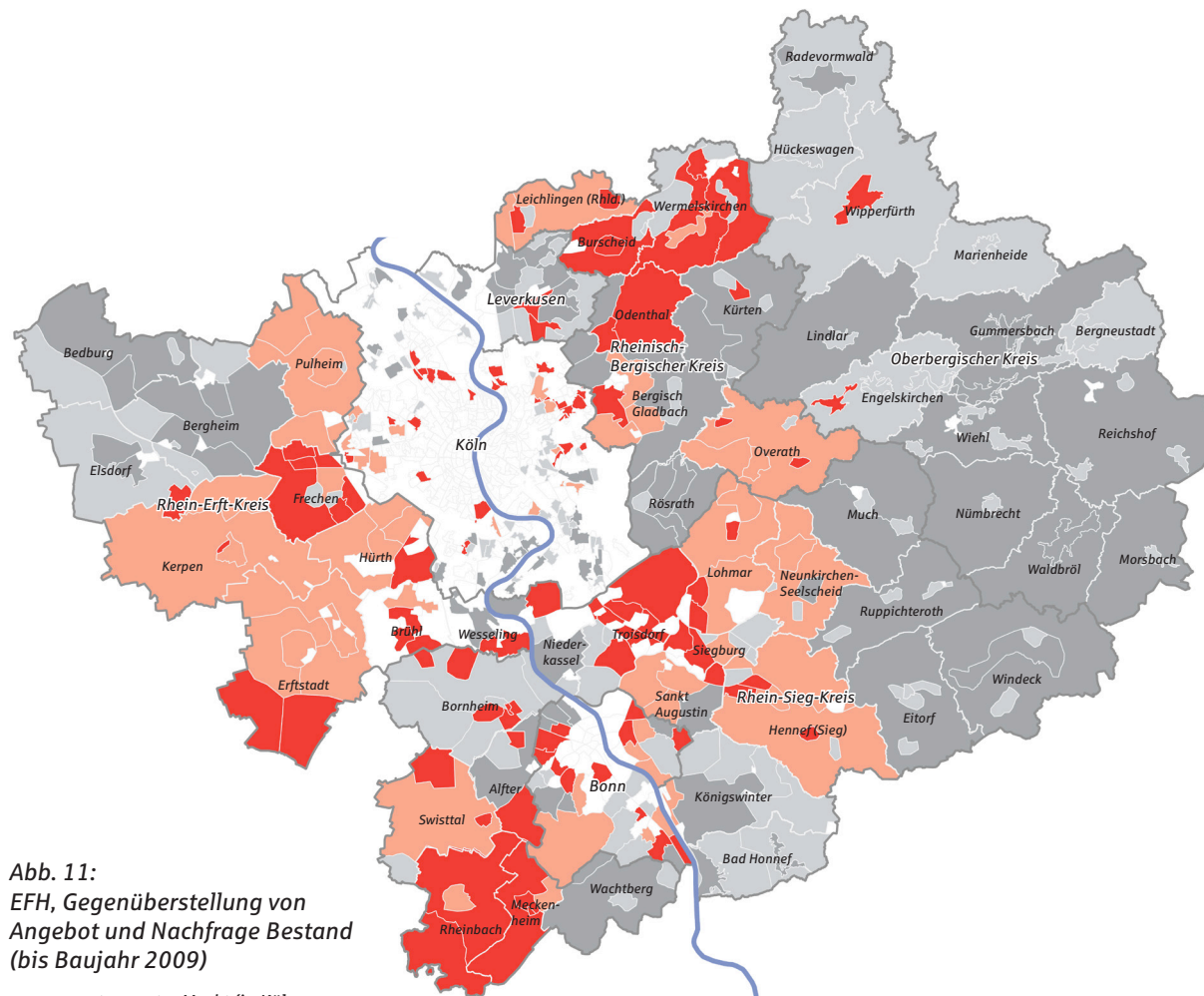


Abb. 11: EFH, Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage Bestand (bis Baujahr 2009)

- entspannter Markt (in Köln: für Kölner Verhältnisse entspannt)
- ausgeglichener Markt
- angespannter Markt
- stark angespannter Markt
- keine oder zu wenige Angebote oder Gewerbegebiete

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank, InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Die auf dieser Seite aufgeführte Tabelle listet die Top-3-Hotspots der Nachfrage in den jeweiligen Kreisen und kreisfreien Städten des Marktgebietes auf. Zu beachten ist, dass ausschließlich Stadtteile und Kommunen mit mindestens 10 Angeboten im Jahr 2014 aufgeführt werden. Dies hat zur Folge, dass in Köln stark nachgefragte Stadtteile wie Sülz, Neuehrenfeld oder Nippes nicht in der Liste auftauchen, in Bonn werden Poppelsdorf und die Weststadt aufgrund eines zu geringen Angebotes nicht berücksichtigt.

Gemessen an dem Nachfrageindikator Hits/Monat liegt Köln-Longerich im Segment der Eigenheime vor der prestigeträchtigen Top-Lage Lindenthal. Das starke Interesse ist auf das vergleichsweise hohe Angebot an preisgünstigen Eigenheimen in diesem Stadtteil zurückzuführen. Longerich sowie auch Weiden rücken folglich aufgrund des attraktiven Preisniveaus vermehrt in den Fokus der Interessenten. Der Top-Standort Junkersdorf wird demgegenüber von einem Teil der Nachfrager augenscheinlich nicht bei der Immobiliensuche berücksichtigt (1.759 Hits/Monat), was auf das hohe Preisniveau zurückgeführt werden kann (Angebotspreise: 500.000 bis 1.300.000 Euro).

In Bonn ist eine ähnliche Entwicklung wie in Köln zu beobachten. Unter den Top-3-Hotspots der Nachfrage sind ausschließlich Standorte vorzufinden, die außerhalb der etablierten Top-Lagen liegen, aber preisgünstig sind. Mit Auerberg ist sogar ein Standort dabei, der aufgrund seiner unterdurchschnittlichen Sozialstruktur eher zu den einfachen bis mittleren Lagen innerhalb der Bundesstadt gezählt wird.

Im Südwesten von Köln bildet Brühl einen Preis-Hotspot, mit 2.226 Hits/Monat liegt der Nachfrageindikator höher als in der Gesamtstadt Köln. Innerhalb des Rheinisch-Bergischen Kreises können lediglich Bergisch Gladbach und Leichlingen mit jeweils 1.500 Hits/Monat ein annähernd gleich großes Interesse generieren. Im Oberbergischen Kreis sind nur noch wenige Hotspots auszumachen.

*Tab. 3: Hotspots der Nachfrage – Eigenheime aller Baujahre (Top 3 je Region)*

*Quelle: ImmobilienSout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung*

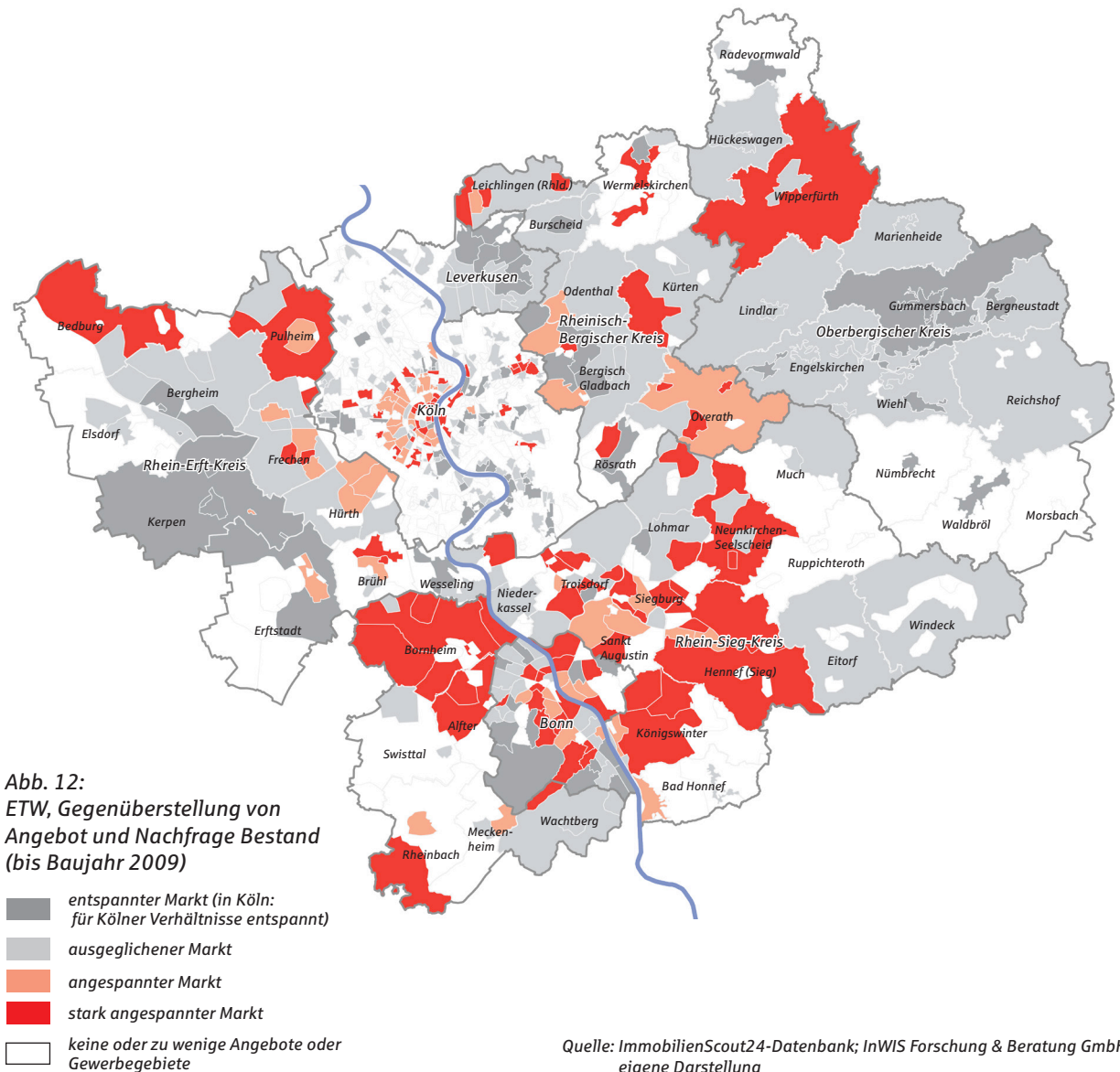
Region	Top 3 je Region	Hotspots der Nachfrage (gemessen in Hits/Monat)
<b>Oberbergischer Kreis</b>		<b>581</b>
	Lindlar	773
	Engelskirchen	722
	Hückeswagen	657
<b>Rheinisch-Bergischer Kreis</b>		<b>1.053</b>
	Bergisch Gladbach	1.527
	Leichlingen (Rhld.)	1.521
	Overath	1.030
<b>Rhein-Erft-Kreis</b>		<b>1.220</b>
	Brühl	2.226
	Hürth	1.990
	Frechen	1.804
<b>Rhein-Sieg-Kreis</b>		<b>1.079</b>
	Troisdorf	1.840
	Sankt Augustin	1.767
	Siegburg	1.625
<b>Köln</b>		<b>2.040</b>
	Longerich	4.082
	Lindenthal	4.008
	Weiden	3.272
<b>Bonn</b>		<b>2.257</b>
	Beuel	3.083
	Oberkassel	3.001
	Auerberg	2.882
<b>Leverkusen</b>		<b>1.322</b>
	Küppersteg	1.820
	Rheindorf	1.553
	Wiesdorf	1.531



#### 4.4 Angebots- und Nachfrageverflechtungen für Eigentumswohnungen

Anders als im Eigenheimsegment konnten für Eigentumswohnungen in den zentralen Lagen von Köln und Bonn durchschnittliche Nachfragewerte berechnet werden, da sich der Gebäudebestand im Stadtzentrum nahezu ausschließlich aus Mehrfamilienhäusern zusammensetzt. Ein angespannter bis stark angespannter Markt ist in Köln linksrheinisch in den Quartieren innerhalb des Gürtels zu konstatieren. In Bonn konzentriert sich das Interesse auf das Stadtzentrum sowie die südlichen Höhenlagen wie zum Beispiel Venusberg. Auch im rechtsrheinischen Bonn ist die Marktlage stark angespannt, gleichwohl Wohnquartiere wie Oberkassel oder Vilich-Rheindorf nicht zu den etablierten Top-Lagen gehören. Demgegenüber weisen die Daten in weiten Teilen von Bad Godesberg auf einen ausgeglichenen Markt hin, was in diesem prestigeträchtigen Stadtbezirk nicht unbedingt zu erwarten ist.

Die Angebote in Leverkusen scheinen trotz räumlicher Nähe zu Köln und einer guten verkehrlichen Anbindung insgesamt nicht den Nachfragepräferenzen der Immobiliensuchenden zu entsprechen. Anders verhält es sich in Bornheim, wo fast flächendeckend ein sehr starkes Interesse nach Eigentumswohnungen auf ein geringes Angebot trifft. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Städte Königswinter und Hennef stärker in den Fokus der Wohnungssuchenden gerückt. Sankt Augustin und Siegburg bleiben weiterhin stark nachgefragte Märkte, ebenso wie Pulheim im Westen Kölns. In Frechen und Hürth ist hinsichtlich der Nachfragewerte eine deutliche Differenzierung vorzunehmen. Nicht im gesamten Stadtgebiet ist der Markt als angespannt zu bezeichnen, präferiert werden in erster Linie urbane Lagen sowie in Hürth Lagen nahe der Kölner Stadtgrenze.



Die auf dieser Seite aufgeführte Tabelle verdeutlicht, dass das Interesse an Eigentumswohnungen aller Baujahre in Köln und Bonn – gemessen an den Hits/Monat – mehr als doppelt so hoch ist wie in Leverkusen, dem Rheinisch-Bergischen, dem Rhein-Erft- oder dem Rhein-Sieg-Kreis. Im Vergleich zum Oberbergischen Kreis fällt die Nachfrage in Köln und Bonn sogar 5-mal höher aus. Wipperfürth und Wiehl weisen eine Nachfrage von ca. 340 bis 380 Hits/Monat auf. Damit generieren Eigentumswohnungen an diesen Top-Standorten des Oberbergischen Kreises in etwa das gleiche Interesse wie Wohnungen in Köln-Grengel oder Köln-Gremberghoven, die innerhalb Kölns zu den wenig nachgefragten Lagen zu zählen sind. Die niedrigen Nachfragewerte im ländlichen Raum sind unter anderem darauf zurückzuführen, dass Eigentumswohnungen dort nicht die präferierte Wohnform darstellen. Haushalte bevorzugen in solchen Lagen überwiegend Eigenheime, die im ländlichen Raum zum Teil günstig erworben werden können.

Zu den Top-3-Hotspots der Nachfrage im Rheinisch-Bergischen Kreis, im Rhein-Erft-Kreis sowie im Rhein-Sieg-Kreis zählen ausschließlich Städte, die direkt an Köln oder Bonn angrenzen. Nachfrager, die in den Großstädten keine geeigneten Immobilien finden, weichen zuerst in die unmittelbar angrenzenden Nachbarstädte aus. Weiter entfernte Standorte wie Bergheim (300 Hits/Monat), Wermelskirchen (482 Hits/Monat), Windeck (263 Hits/Monat) oder Much (249 Hits/Monat) können von der Dynamik der Großstädte augenscheinlich nicht profitieren.

Im gesamten Marktgebiet ist im Eigentumswohnungssegment folglich ein großes Nachfragegefälle zwischen den urbanen Top-Lagen und den ländlichen Gemeinden festzustellen.

Tab. 4: Hotspots der Nachfrage – Eigentumswohnungen aller Baujahre (Top 3 je Region)

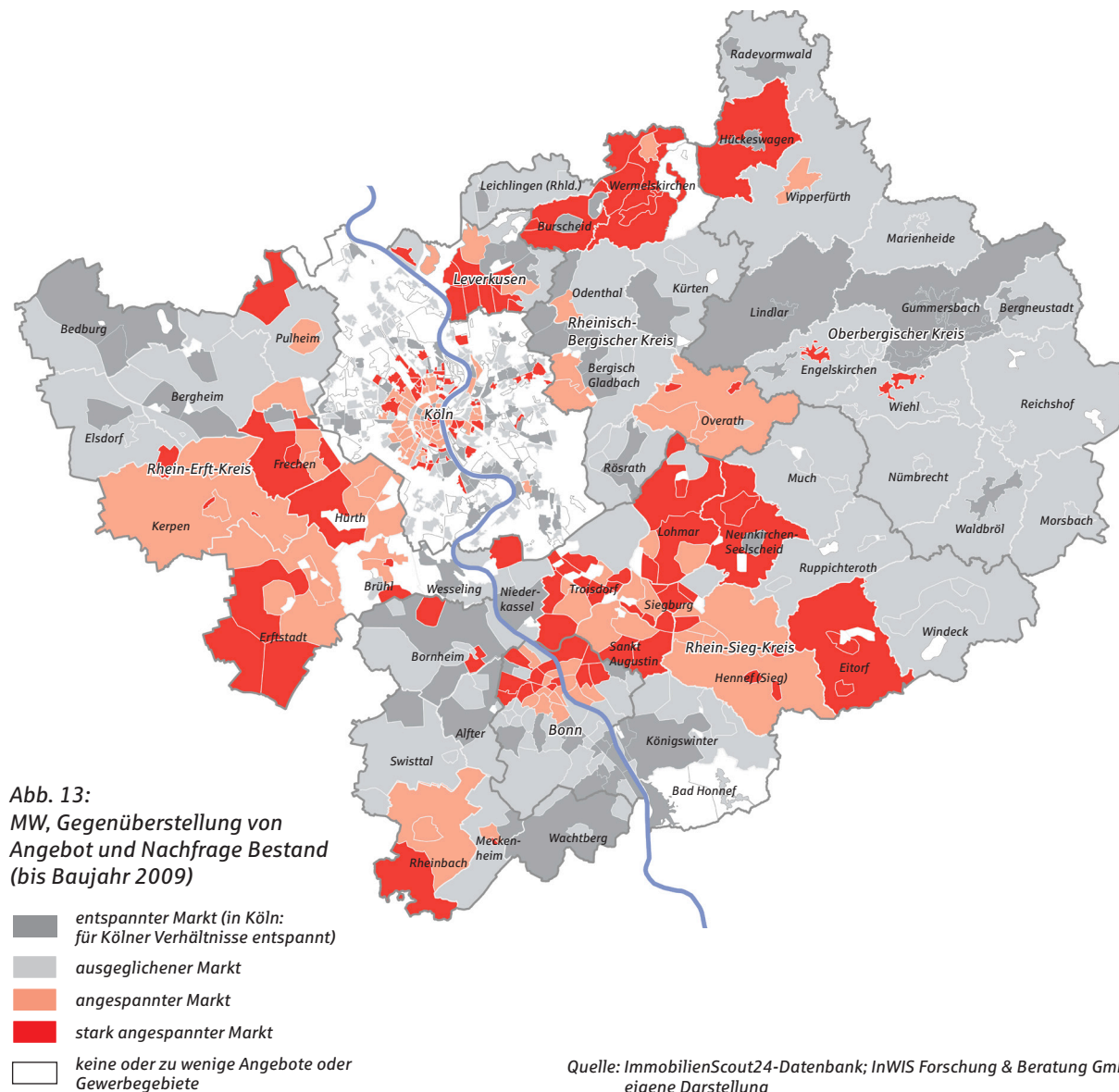
Quelle: ImmobilienSout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Region	Top 3 je Region	Hotspots der Nachfrage (gemessen in Hits/Monat)
<b>Oberbergischer Kreis</b>		<b>297</b>
	Wipperfürth	381
	Wiehl	340
	Lindlar	335
<b>Rheinisch-Bergischer Kreis</b>		<b>614</b>
	Leichlingen (Rhld.)	687
	Bergisch Gladbach	676
	Rösrath	533
<b>Rhein-Erft-Kreis</b>		<b>550</b>
	Hürth	807
	Frechen	753
	Pulheim	675
<b>Rhein-Sieg-Kreis</b>		<b>610</b>
	Alfter	842
	Siegburg	811
	Bornheim	774
<b>Köln</b>		<b>1.549</b>
	Nippes	3.637
	Lindenthal	2.984
	Vogelsang	2.928
<b>Bonn</b>		<b>1.320</b>
	Dottendorf	3.928
	Nordstadt	3.359
	Weststadt	3.288
<b>Leverkusen</b>		<b>612</b>
	Bürrig	1.008
	Küppersteg	791
	Bergisch Neukirchen	788

### 4.5 Angebots- und Nachfrageverflechtungen für Mietwohnungen

In der Grundtendenz stellen sich die Ergebnisse der Angebots- und Nachfrageverflechtungen im Mietsegment ähnlich dar wie im Segment der Eigentumswohnungen. Rund um das Kölner Stadtzentrum sowie im Zentrum Bonns ist der Markt als angespannt bis stark angespannt zu bezeichnen, am Standrand stellt sich die Marktlage hingegen verhältnismäßig entspannt dar. Bei genauer Betrachtung fallen allerdings einige Besonderheiten auf. Auffällig ist in Bonn der Nachfrageüberhang im nördlichen Stadtgebiet, welches aufgrund seiner Sozialstruktur eigentlich nicht zu den Top-Standorten zu zählen ist. Es ist davon auszugehen, dass diese Quartiere in den Fokus der Wohnungssuchenden gerückt sind, da sich die Preise hier noch auf einem moderaten Niveau bewegen. Diese Begründung kann auch für die starke Nachfrage in den Wohnquartieren im Süden Leverkusens herangezogen werden. Leverkusen ist vor allem als Standort des großen Chemieparks bekannt, die günstigen Mieten sowie die ausgezeichnete Anbindung an Köln machen den Standort augenscheinlich jedoch für viele Wohnungssuchende interessant.

Nicht alle Lagen im Umfeld von Köln und Bonn scheinen für Mieter Alternativen zu den teuren Großstädten darzustellen. In Hürth, Frechen und Brühl sowie in Troisdorf, Sankt Augustin und Siegburg ist der Wohnungsmarkt im Mietsegment als angespannt zu bezeichnen. Demgegenüber sind die Nachfragewerte in Rösrath, Alfter, Wachtberg, Niederkassel oder Königswinter niedrig. Die geringe Urbanität dieser zuletzt genannten Kommunen stellt einen Standortnachteil dar. Anders als die Nachfrager im Eigenheimsegment legen Mieterhaushalte typischerweise mehr Wert auf eine differenzierte Infrastruktur im Umfeld als auf eine attraktive landschaftliche Lage.



Im Mietsegment fällt auf, dass Wohnungsangebote innerhalb Kölns deutlich stärker nachgefragt werden als innerhalb aller anderen Städte und Kreise im Marktgebiet. Vor allem der Unterschied zwischen Bonn und Köln ist auffällig, da Eigentumswohnungen in beiden Städten in etwa gleich stark nachgefragt werden. Auch bei der Betrachtung der Hotspots in den einzelnen Städten und Kreisen wird die Sonderstellung Kölns deutlich. Im Stadtzentrum sowie in den zentrumsnahen Lagen ist fast durchgängig ein sehr hoher Nachfragewert von mehr als 3.000 Hits/Monat zu konstatieren, während die Top-Standorte in Bonn „nur“ auf Nachfragewerte von knapp über 2.000 Hits/Monat kommen. Unter den kreisangehörigen Städten gibt es in Troisdorf das größte Interesse nach Mietwohnungen (1.465 Hits/Monat).

Im Oberbergischen Kreis werden Mietwohnungen deutlich stärker nachgefragt als Eigentumswohnungen. In den Top-Standorten Wipperfürth und Gummersbach ist das Nachfrageniveau als gut zu bezeichnen, es liegt nur geringfügig unter den Werten der Top-Lagen im Rheinisch-Bergischen Kreis. Als Alternative zum teuren Wohnraum in Köln und Bonn scheinen für die meisten Nachfrager vor allem Standorte im Rhein-Erft-Kreis sowie im Rhein-Sieg-Kreis interessant zu sein. Durchgängig sehr hohe Nachfragewerte weisen zudem nahezu alle Stadtteile in Leverkusen auf.

Sowohl in Köln als auch in Bonn weisen einige sehr prestigeträchtige Stadtteile trotz bester Standortqualitäten vergleichsweise geringe Nachfragewerte auf. Köln-Müngersdorf und Köln-Marienburg besitzen beispielsweise einen unterdurchschnittlichen Wert von ca. 1.100 Hits/Monat, Bonn-Bad Godesberg liegt mit 900 Hits/Monat noch niedriger. Die hohen Preisniveaus in diesen Stadtteilen sorgen augenscheinlich dafür, dass diese Wohnlagen von vielen Nachfragern bei der Wohnungssuche generell außen vor gelassen werden.

Tab. 5: Hotspots der Nachfrage – Mietwohnungen aller Baujahre (Top 3 je Region)

Quelle: ImmobilienSout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Region	Top 3 je Region	Hotspots der Nachfrage (gemessen in Hits/Monat)
<b>Oberbergischer Kreis</b>		<b>600</b>
	Wipperfürth	738
	Gummersbach	714
	Lindlar	697
<b>Rheinisch-Bergischer Kreis</b>		<b>890</b>
	Bergisch Gladbach	1.000
	Wermelskirchen	940
	Rösrath	865
<b>Rhein-Erft-Kreis</b>		<b>1.084</b>
	Hürth	1.467
	Brühl	1.404
	Frechen	1.341
<b>Rhein-Sieg-Kreis</b>		<b>1.007</b>
	Troisdorf	1.465
	Siegburg	1.438
	Sankt Augustin	1.191
<b>Köln</b>		<b>2.530</b>
	Ehrenfeld	4.632
	Nippes	4.263
	Neu Ehrenfeld	3.868
<b>Bonn</b>		<b>1.454</b>
	Südstadt	2.348
	Bonn-Castell	2.232
	Beuel	2.103
<b>Leverkusen</b>		<b>1.346</b>
	Bürrig	1.742
	Wiesdorf	1.605
	Hitdorf	1.591

#### 4.6 KSK-Immobilien Wetterkarten

Bereits im dritten Jahr in Folge präsentieren wir an dieser Stelle die KSK-Immobilien Wetterkarten. Die Wetterkarten auf den folgenden Seiten zeigen, ähnlich einer Höhenschichten- oder Isobarenkarte, Preisunterschiede im Marktgebiet auf. Statt wie auf der topografischen Karte „Linien gleicher Höhe“ oder auf der Isobarenkarte „Linien gleichen Luftdrucks“ sind in den KSK-Wetterkarten „Linien gleichen Preisniveaus“ abgebildet. Orte, wo sich besonders viele Objekte mit hohen Angebotspreisen häufen, zeichnen sich durch eine dunkelrote Einfärbung aus. Dunkelgrau eingefärbte Bereiche deuten demgegenüber auf ein niedriges Preisniveau hin.

Zusätzlich zu den KSK-Immobilien Wetterkarten für Bestandseigenheime und Bestands-eigentumswohnungen befindet sich im diesjährigen Marktbericht 2015 erstmals eine Wetterkarte für Bestandsmietwohnungen. Eine Neuerung sind auch die speziellen Wetterkarten für Köln, die es ermöglichen, innerhalb des generell hochpreisigen Kölns detailliert Unterschiede zwischen einzelnen Wohnquartieren herauszustellen.

##### Eigenheime

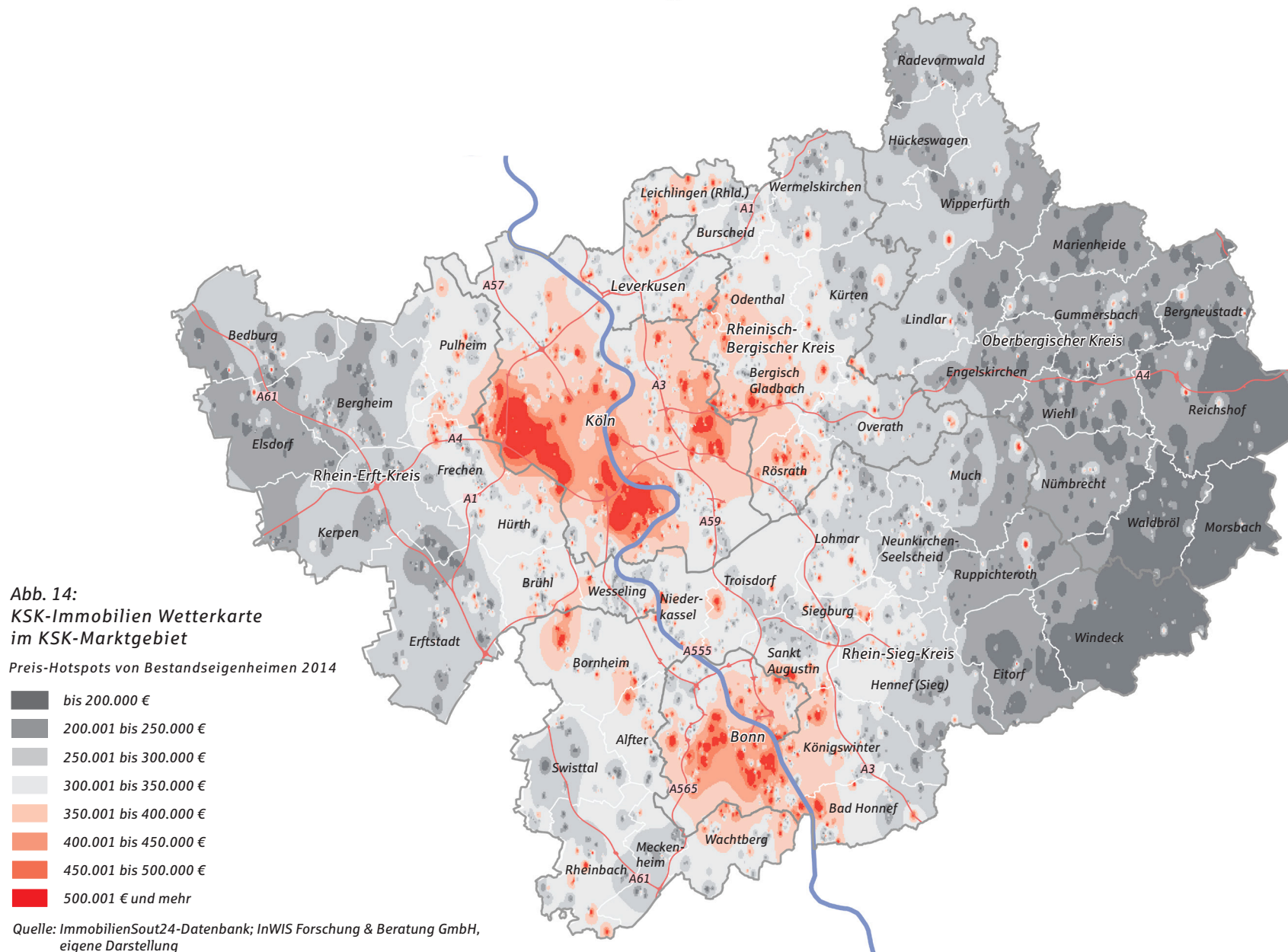
Die aktuelle KSK-Immobilien Wetterkarte für Bestandseigenheime mit Angebotsdaten aus dem Jahr 2014 ist der Wetterkarte aus dem Vorjahr sehr ähnlich. Erwartungsgemäß ist ein erhebliches Preisgefälle gut erkennbar. Die größten Hochpreisgebiete befinden sich in den zentralen Lagen Kölns und Bonns. Absolute Preisspitzen sind dabei in den bekanntermaßen prestigeträchtigen Wohnquartieren im Kölner Westen und Süden zu beobachten sowie im südlichen Bonner Stadtgebiet. Mit zunehmender Entfernung zu den Zentren von Köln und Bonn kühlt sich nach wie vor das Eigenheimpreisniveau deutlich ab; ein Muster, das in allen Wohnungsmarktsegmenten in dieser Form zu beobachten ist.

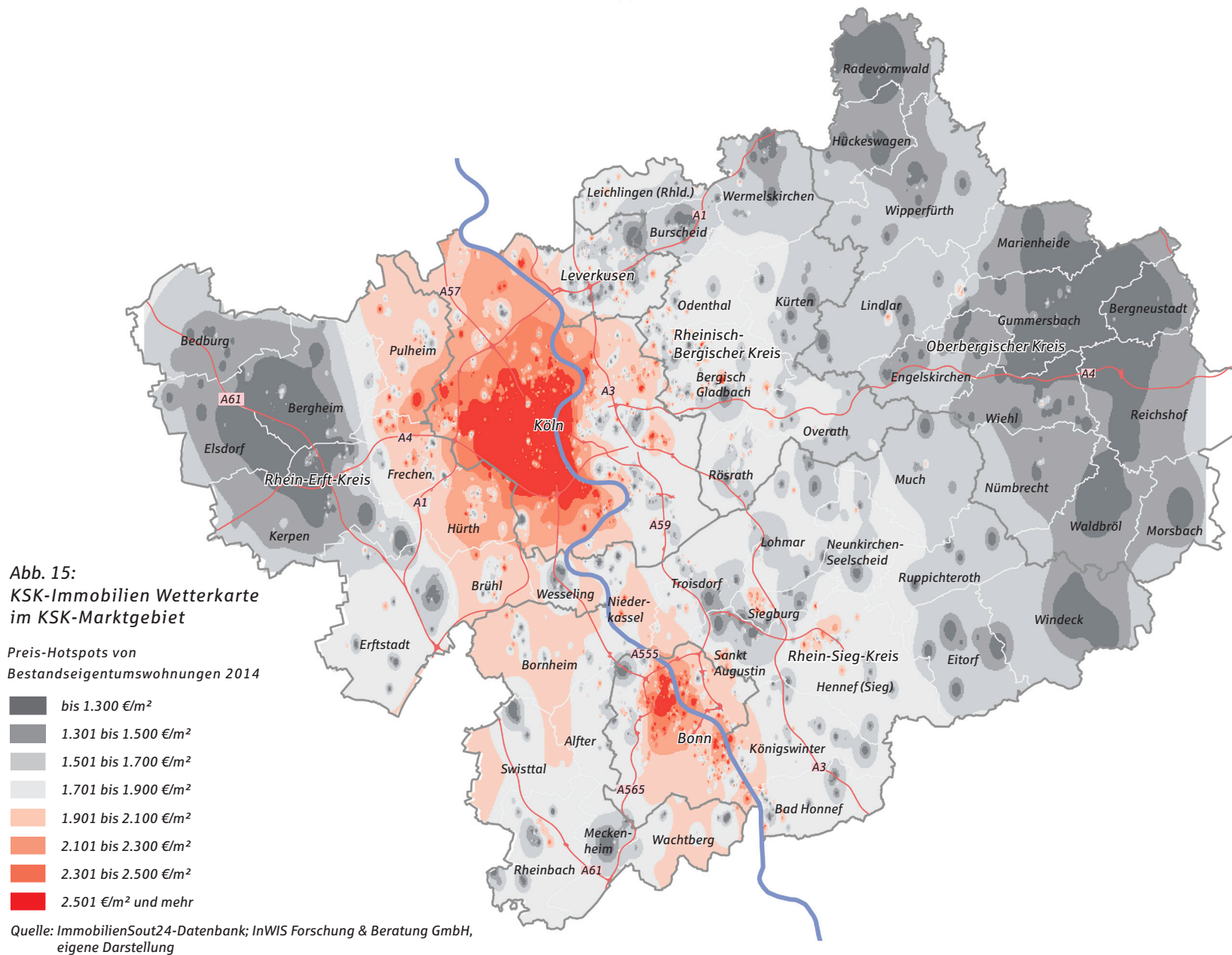
Während größere Preis-Hotspots in den Städten westlich von Köln nicht feststellbar sind, ist in den unmittelbar östlich an Köln angrenzenden Bereichen eine Häufung von Angeboten mit hohem Preisniveau an der Wetterkarte ablesbar. Vor allem in Rösrath sowie in den Bergisch Gladbacher Stadtteilen Refrath und Bensberg wurden 2014 viele Bestands-eigenheime zu hohen Preisen angeboten. Lokale Preis-Hotspots befinden sich noch in Bornheim, wo vor allem die Wohnquartiere Walberberg und Merten positiv auf sich aufmerksam machen. Hohe Angebotspreise sind kleinräumig auch entlang des Rheins in Königswinter und Bad Honnef feststellbar.

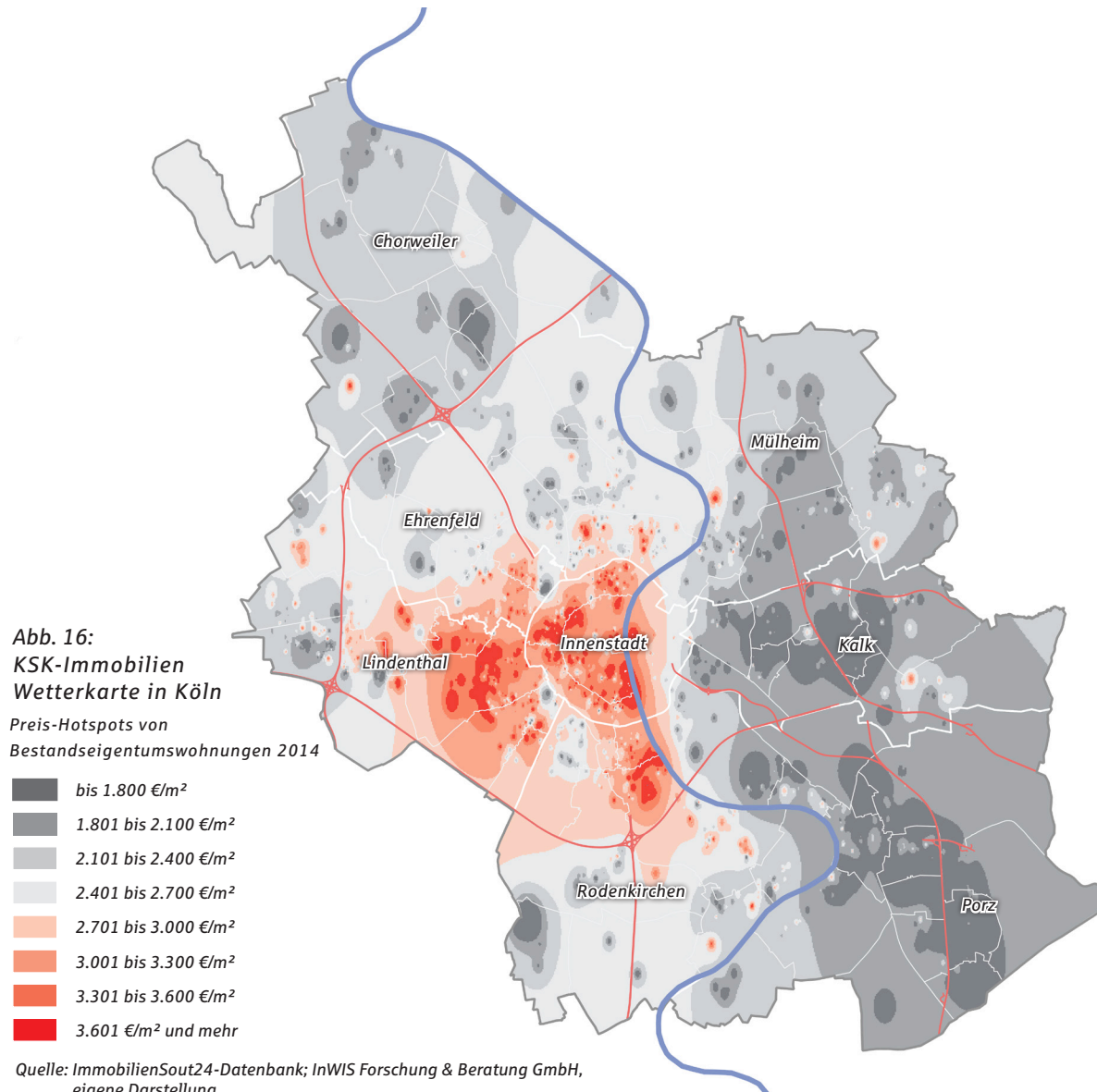
Im Vergleich zur KSK-Immobilien Wetterkarte aus dem Vorjahr haben sich in Köln die Gebiete mit Angebotspreisen über 500.000 Euro etwas ausgedehnt. Dies trifft sowohl auf die großen Areale im Kölner Westen und Süden zu als auch auf den lokalen Preis-Hotspot im Kölner Osten, der sich im Bereich Brück/Rath/Heumar befindet. Abseits der Großstädte verlaufen die „Linien gleichen Preisniveaus“ hingegen in etwa dort, wo sie bereits im Vorjahr verlaufen sind. Der Bereich mit Angebotspreisen zwischen 300.000 und 350.000 Euro hat sich im Rhein-Erft-Kreis beispielsweise nicht weiter in Richtung Westen verschoben, im östlichen Marktgebiet verläuft die entsprechende Preislinie weiterhin westlich von Lindlar und Neunkirchen-Seelscheid.

Wie auch im Vorjahr sind im ländlichen Räumen punktuell einige (kleine) Hotspots vorhanden. Diese Objekte befinden sich entweder in einer sehr guten Mikrolage, oder es werden seitens der Anbieter neue Preisobergrenzen ausgetestet. Es ist zu beachten, dass sich aus den Daten nicht ablesen lässt, ob die Objekte mit hohen Angebotspreisen am Rande des Marktgebietes tatsächlich einen Käufer gefunden haben.









### Eigentumswohnungen

Im Segment der Bestandseigentumswohnungen fällt das Preisgefälle im Marktgebiet noch einmal deutlicher aus als bei den Bestandseigenheimen. Es wird ebenso deutlich, dass innerhalb des Kölner Stadtgebietes die Bereiche mit sehr hohem Preisniveau viel mehr Fläche einnehmen. Nicht nur im Stadtzentrum sind im Vergleich zum übrigen Marktgebiet überdurchschnittlich hohe Preise zu konstatieren, sondern auch in einem größeren Radius um die Altstadt herum. Eine Ausnahme bildet das rechtsrheinische Köln, wo die Preise flächendeckend niedriger sind als im benachbarten Frechen, Pulheim oder Hürth. Allgemein ist festzustellen, dass sich der Markt in den westlich an Köln angrenzenden Städten im Verlauf des vergangenen Jahres „erhitzt“ hat. Auch in weiten Teilen Bornheims sowie Niederkassels haben sich die Bereiche mit gehobenem Preisniveau ausgedehnt. Weiterhin existieren einige Orte in direkter Nachbarschaft zu Köln und Bonn, die augenscheinlich nicht von der hohen Dynamik in der Region profitieren können. Dazu zählen unter anderem Wesseling und Meckenheim.

Die KSK-Immobilien Wetterkarte für Köln macht kleinräumige Unterschiede innerhalb der Domstadt besser deutlich als die große Wetterkarte für das gesamte Marktgebiet. Es zeigt sich, dass Preis-Hotspots im rechtsrheinischen Stadtgebiet so gut wie nicht vorkommen. Im rechtsrheinischen Stadtgebiet werden generell gehobene Preisniveaus nur in Zentrums- und Rheinnähe aufgerufen. In den zentrumsnahen Wohnquartieren fallen einige Wohnquartiere mit sehr niedrigem Preisniveau auf. Zum einen betrifft dies Zollstock südlich des Stadtzentrums, einen durch heterogene Bestandsbebauung geprägten Stadtteil mit viel Entwicklungspotenzial, sowie den Bereich Uni-Center zwischen Sülz und dem Stadtzentrum. Das Uni-Center ist eines der größten Wohnhäuser Europas mit 45 Etagen. In dem sanierungsbedürftigen Gebäude werden fortlaufend günstig Wohnungen angeboten.



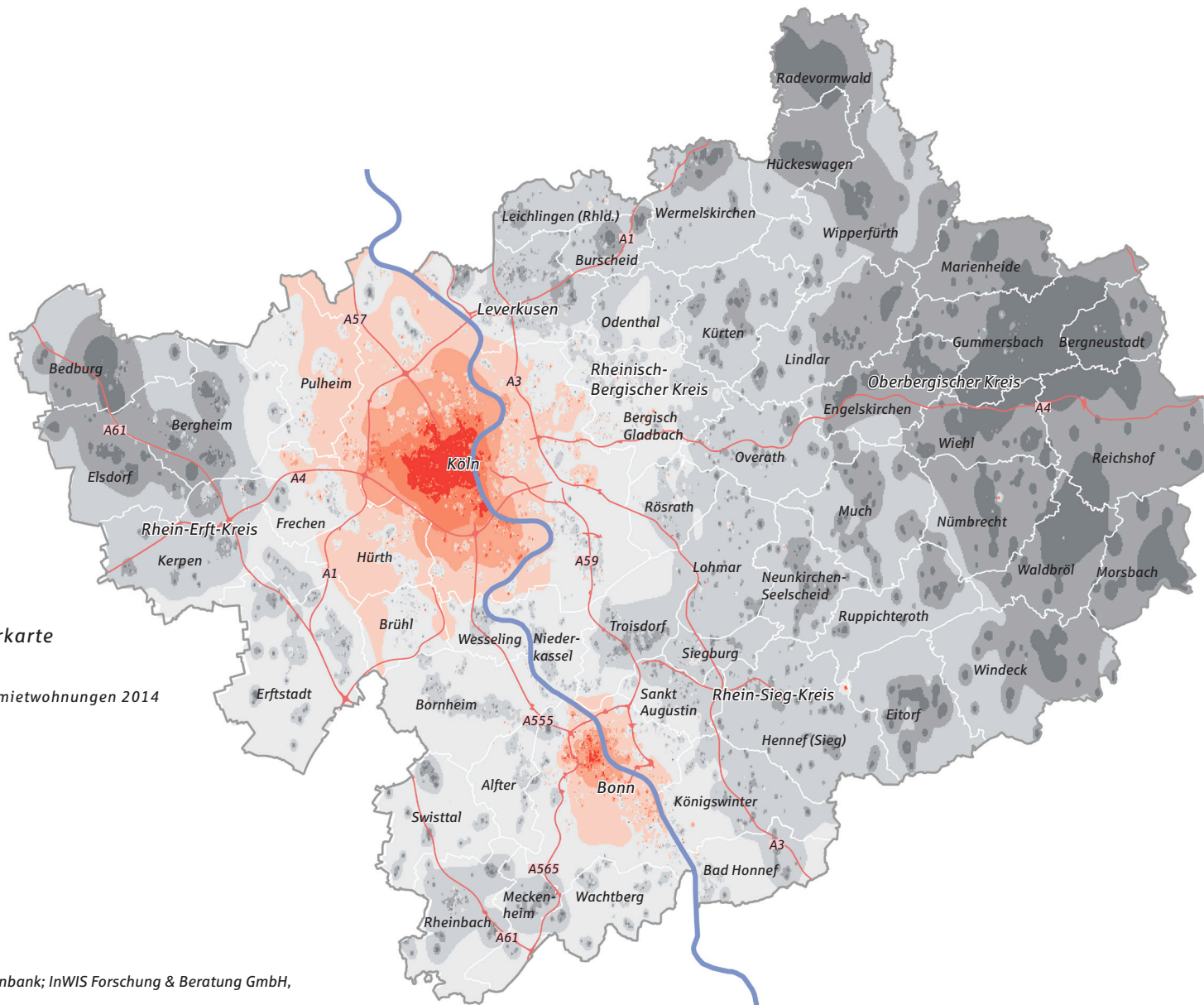


Abb. 17:  
KSK-Immobilien Wetterkarte  
im KSK-Marktgebiet

Preis-Hotspots von Bestandsmietwohnungen 2014

- bis 6,25 €/m<sup>2</sup>
- 6,26 bis 7,00 €/m<sup>2</sup>
- 7,01 bis 7,75 €/m<sup>2</sup>
- 7,76 bis 8,50 €/m<sup>2</sup>
- 8,51 bis 9,25 €/m<sup>2</sup>
- 9,26 bis 10,00 €/m<sup>2</sup>
- 10,01 bis 10,75 €/m<sup>2</sup>
- 10,76 €/m<sup>2</sup> und mehr

Quelle: ImmobilienSout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH,  
eigene Darstellung

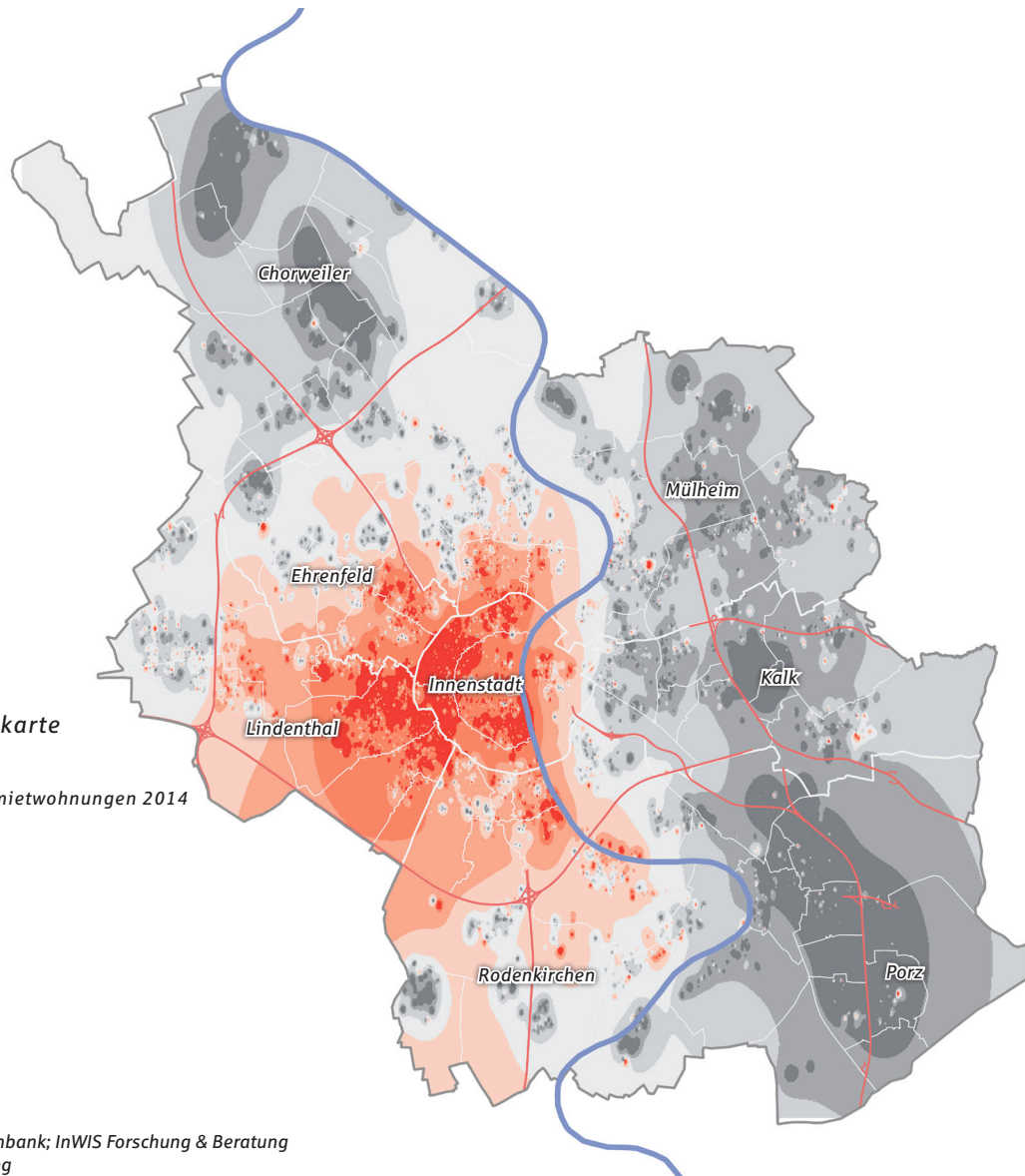
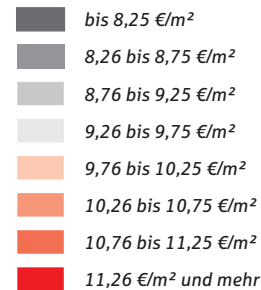


Abb. 18:  
KSK-Immobilien Wetterkarte  
in Köln

Preis-Hotspots von Bestandsmietwohnungen 2014



Quelle: ImmobilienSout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

### Mietwohnungen

Im Segment der Bestandsmietwohnungen ermöglicht die hohe Anzahl an Angeboten einen sehr detaillierten Verlauf der „Linien gleichen Preisniveaus“ im gesamten Marktgebiet. Die Unterschiede zwischen der Wetterkarte für Bestands-eigentumswohnungen und Bestandsmietwohnungen ist dennoch gering, es lässt sich ebenfalls ein deutliches Preisgefälle zwischen zentralen, urbanen Bereichen und dem ländlichen Raum am Rande des Marktgebietes erkennen.

Bei den Eigentumswohnungen waren noch einige Preis-Hotspots in den Stadtzentren von Siegburg, Hennef oder Bergisch Gladbach zu konstatieren, im Mietsegment sind demgegenüber Hotspots außerhalb Kölns und Bonn nicht feststellbar. Dies lässt darauf schließen, dass die Zahlungsbereitschaft von Mietern jenseits der Stadtgrenzen von Köln und Bonn deutlich abnimmt. Auch in den Zentren der Städte und Gemeinden am Rande des Marktgebietes wurden im vergangenen Jahr – mit Ausnahme von Nümbrecht – keine Mietwohnungen mit gehobenen Preisen angeboten. Selbst im regionalen Zentrum von Gummersbach sind keine lokalen Hotspots vorhanden.

## 5 Angebotspreisentwicklung im KSK-Marktgebiet

### 5.1 Eigenheime

Seit Anfang 2012 ist im Rhein-Erft-, Rhein-Sieg- sowie im Rheinisch-Bergischen Kreis ein deutlicher Anstieg der Angebotspreise für freistehende Eigenheime im Bestand zu konstatieren. Im Oberbergischen Kreis entwickeln sich die Preise seit Anfang 2013 positiv. Der durchschnittliche Preisanstieg liegt pro Quartal bei etwa 1,0 bis 1,5 Prozent, was im Rhein-Sieg-Kreis einen Anstieg um ca. 3.060 Euro pro Quartal bedeutet. Auffällig sind die zuletzt sinkenden Preise im Rheinisch-Bergischen Kreis. Der Höchstwert wurde dort Ende 2013 erreicht, als Bestandsobjekte im Mittel für 373.000 Euro angeboten wurden. Aktuell liegt der durchschnittliche Angebotspreis bei 355.000 Euro, was im Vergleich zu den anderen Kreisen immer noch einen Spitzenwert darstellt.

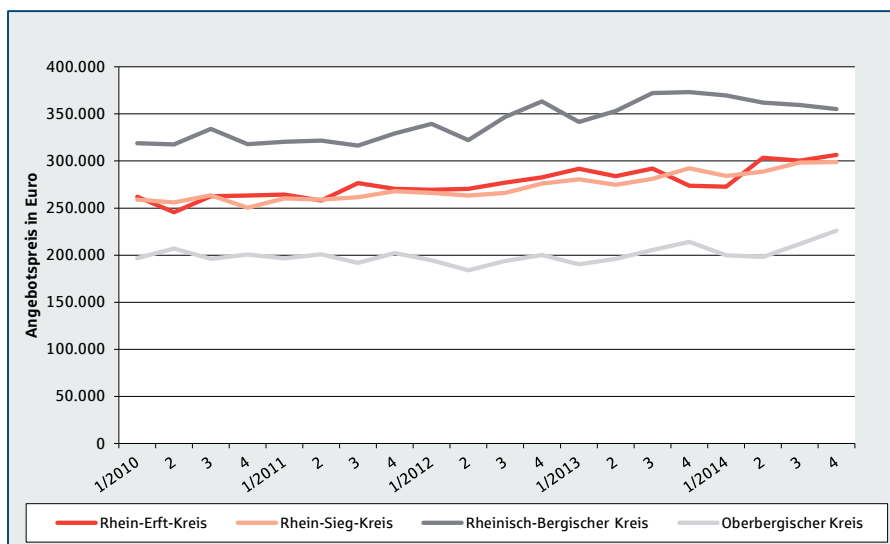


Abb. 19: Preisentwicklung von freistehenden Eigenheimen – Bestand – in den Landkreisen des Marktgebietes der KSK-Immobilien

Quelle: ImmobilienSout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Die positive Preisentwicklung ist zum einen auf den stetig steigenden Bedarf an Wohnraum in der Region zurückzuführen, auf der anderen Seite hat das niedrige Zinsniveau und die allgemeine Verunsicherung an den Märkten infolge der Finanzkrise dazu geführt, dass die Nachfrage nach Immobilien und damit einhergehend die Immobilienpreise angestiegen sind. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist im Neubau ein etwas stärkerer Preisanstieg (+1,7 Prozent pro Quartal) als bei Bestandsobjekten (+1,0 Prozent) zu beobachten. Während im Jahr 2010 ein Neubau-eigenheim noch ca. 40.000 Euro mehr gekostet hat als ein Bestandsobjekt, so liegt die Differenz aktuell bei ca. 75.000 Euro.

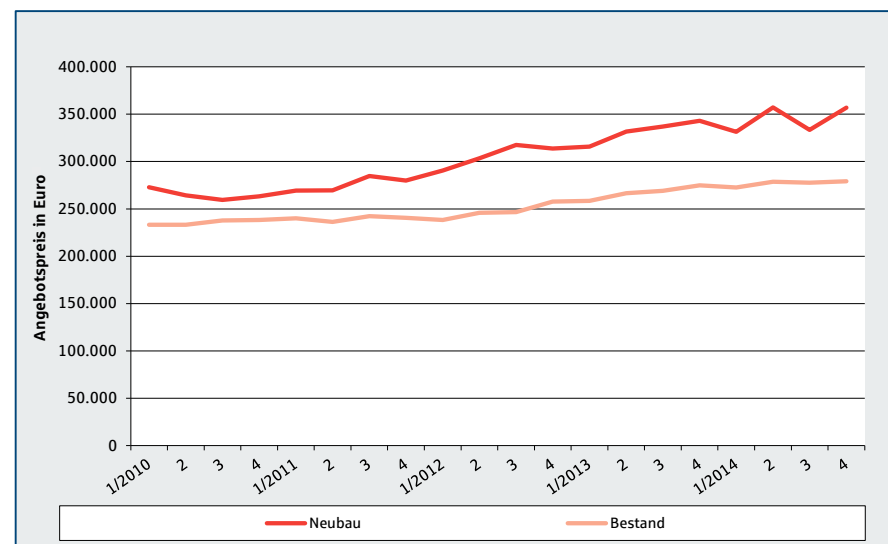


Abb. 20: Preisentwicklung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern – Neubau und Bestand – im gesamten Marktgebiet

Quelle: ImmobilienSout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

### 5.2 Eigentumswohnungen

Auch im Segment der Bestandseigentumswohnungen haben sich die Preise in den vergangenen Quartalen deutlich positiv entwickelt. In Köln liegt der Preisanstieg pro Quartal bei ca. 2,4 Prozent und damit etwas höher als im gesamten Marktgebiet (1,9 Prozent). Ausgehend von einem niedrigeren Niveau steigen auch in Leverkusen die Preise seit Anfang 2013 dynamisch an. Der aktuelle Angebotspreis für eine Wohnung in Köln liegt bei 2.554 Euro/m<sup>2</sup> (viertes Quartal 2014) und damit etwa 1.000 Euro/m<sup>2</sup> höher als im benachbarten Leverkusen, Anfang 2010 lag die Differenz zwischen den beiden Städten noch bei ca. 500 Euro/m<sup>2</sup>. Der Preisanstieg in Bonn befindet sich mit 1,9 Prozent auf einem durchschnittlichen Niveau.

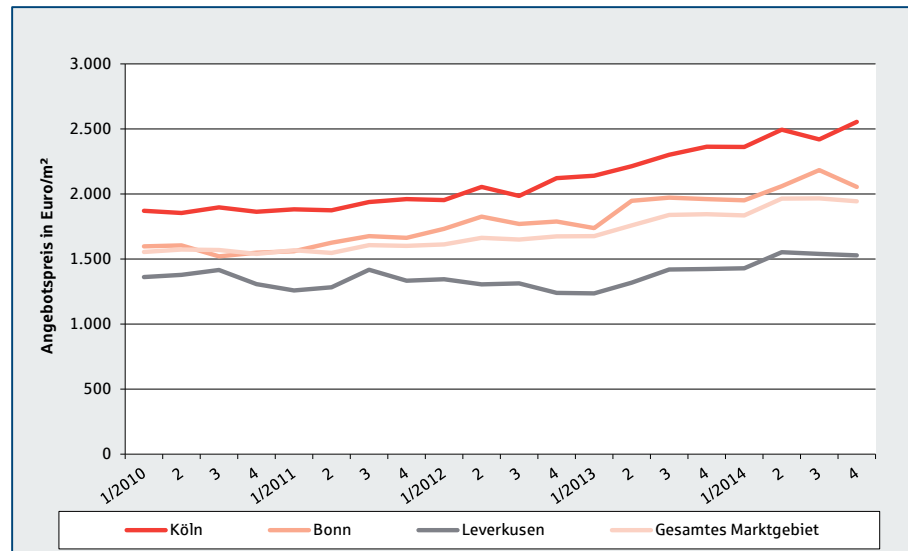


Abb. 21: Preisentwicklung von Eigentumswohnungen – Bestand – im Vergleich zwischen Köln, Bonn, Leverkusen und dem gesamten Marktgebiet

Quelle: ImmobilienSout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

In den Kreisen sind ebenfalls steigende Angebotspreise zu konstatieren, der Anstieg fällt im Vergleich zu den Großstädten allerdings deutlich geringer aus. Während im Rheinisch-Bergischen Kreis pro Quartal noch ein Anstieg von 1,6 Prozent zu konstatieren ist, sind die Angebotspreise im Rhein-Sieg- und Rhein-Erft-Kreis in den letzten Quartalen lediglich um 0,9 Prozent gestiegen. Es ist deutlich zu erkennen, dass der Oberbergische Kreis in diesem Segment kaum von den positiven Entwicklungen in der Region profitieren kann. Im ersten Quartal 2010 hat eine Eigentumswohnung im Bestand dort 1.083 Euro/m<sup>2</sup> gekostet, aktuell wird ein Preis von 1.102 Euro/m<sup>2</sup> aufgerufen.

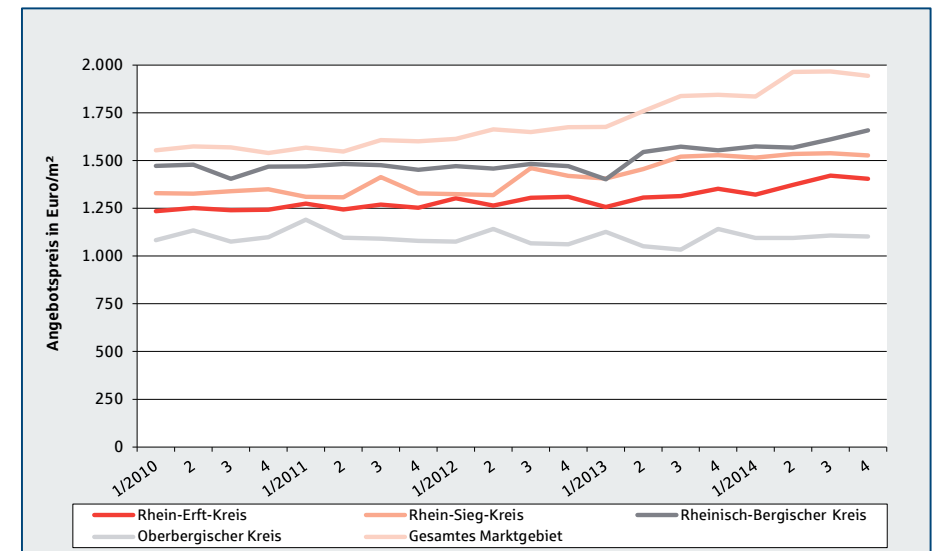


Abb. 22: Preisentwicklung von Eigentumswohnungen – Bestand – im Vergleich zwischen den Kreisen des Marktgebietes und dem gesamten Marktgebiet

Quelle: ImmobilienSout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

In den vergangenen fünf Jahren sind die Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen im gesamten Marktgebiet um 25,1 Prozent gestiegen, im Neubau lag der Preisanstieg sogar bei 34,5 Prozent. Der höhere Preisanstieg im Neubau ist unter anderem auf die gestiegenen Baukosten und Baunebenkosten zurückzuführen, die von den Bauträgern auf den Kaufpreis umgelegt werden. Auf der anderen Seite erklärt sich die dynamische Preisentwicklung im Neubau durch die erhöhte Zahlungsbereitschaft insbesondere älterer Nachfragerhaushalte, die bereit sind, für hochwertigen, bedarfsgerechten Wohnraum überdurchschnittlich viel zu zahlen.

In Köln fällt der überdurchschnittlich hohe Preisanstieg im Neubausegment besonders auf. Im Bestandssegment sind die Preise seit Anfang 2010 um 36,5 Prozent gestiegen, bei Neubaueigentumswohnungen liegt der Preisanstieg sogar bei ca. 50 Prozent. Derzeit werden Eigentumswohnungen im Neubau für durchschnittlich 3.932 Euro/m<sup>2</sup> am Markt platziert, damit liegt Köln noch deutlich hinter Städten wie München, Hamburg oder Düsseldorf. Ob weitere Preisanstiege möglich sind, wird sich in den nächsten Quartalen zeigen. Im Spitzensegment scheint der Kölner Markt mittlerweile ausgeglichen zu sein, darauf deutet zumindest der ausbleibende Erfolg einiger Luxusprojekte hin.

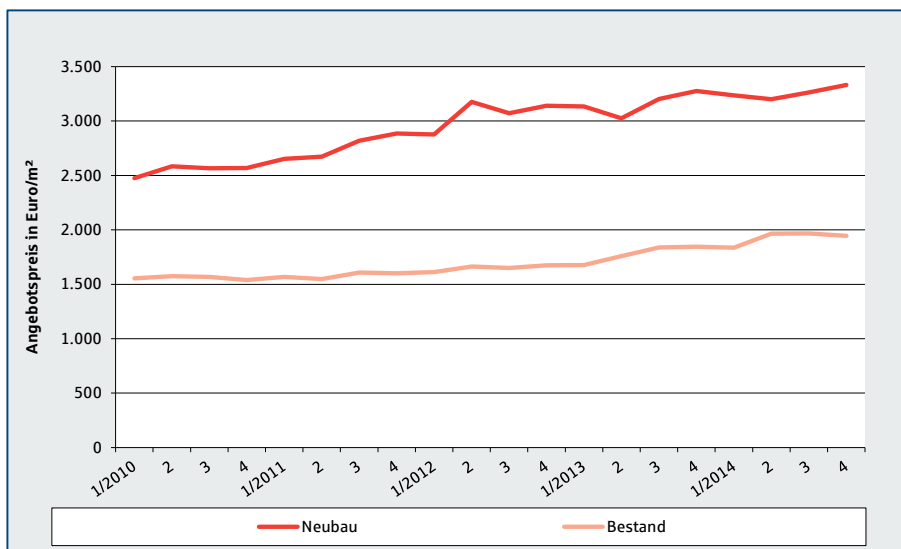


Abb. 23: Preisentwicklung von Eigentumswohnungen – Neubau und Bestand – im gesamten Marktgebiet der KSK-Immobilien

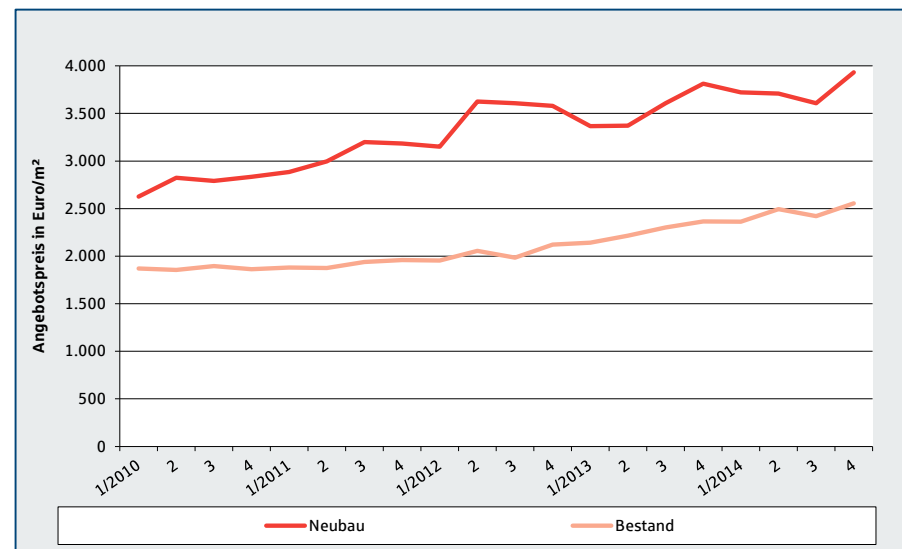


Abb. 24: Preisentwicklung von Eigentumswohnungen – Neubau und Bestand – in Köln

Quelle: ImmobilienSout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Quelle: ImmobilienSout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

### 5.3 Mietwohnungen

Auch im Mietsegment haben sich die Angebotspreise in den vergangenen Jahren in allen Großstädten sowie im gesamten Marktgebiet positiv entwickelt. Die Preissteigerung fällt in Köln (+1,1 Prozent pro Quartal) etwas stärker aus als in Leverkusen (+0,9 Prozent) und Bonn (+0,7 Prozent). Die absolute Preissteigerung liegt in Köln im Durchschnitt bei etwa 0,10 Euro/m<sup>2</sup> pro Quartal. Da es innerhalb von Bonn und Köln noch viele Stadtteile mit Preissteigerungspotenzialen gibt, ist von weiterhin steigenden Mietpreisen im Bestandssegment auszugehen. Hervorzuheben ist, dass die Preissteigerungsraten im Segment der Bestandseigentumswohnungen in etwa doppelt so hoch ausgefallen sind wie im Mietsegment. Das heißt im Umkehrschluss, dass die Renditen für Kapitalanleger sinken. Dieser Umstand wird von Immobilienkäufern derzeit akzeptiert, da es an alternativen Kapitalanlagen mangelt.

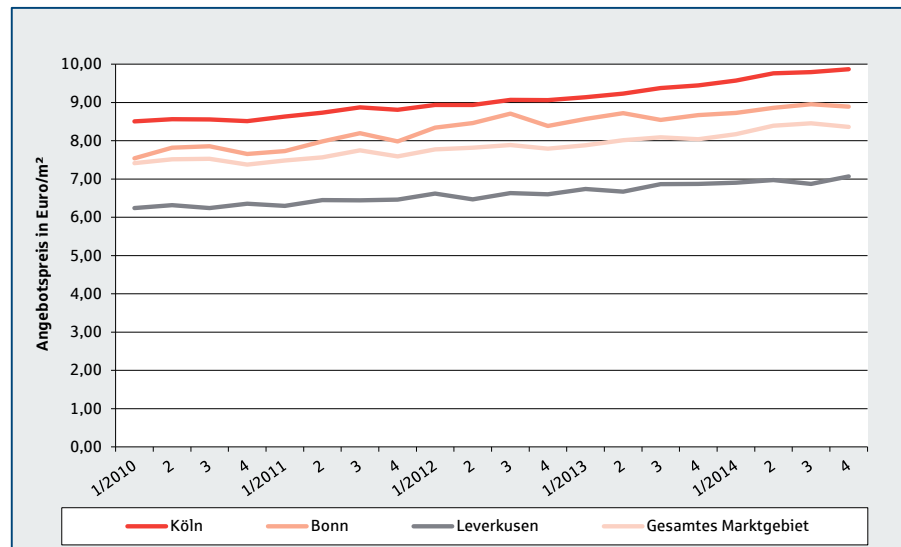


Abb. 25: Preisentwicklung von Mietwohnungen – Bestand – im Vergleich zwischen Köln, Bonn, Leverkusen und dem gesamten Marktgebiet

Quelle: ImmobilienSout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Wie im Eigentumswohnungssegment fällt auch im Mietsegment die Preissteigerung in den Kreisen moderater aus als in den Großstädten. Mit Abstand am deutlichsten sind die Preise in den vergangenen Quartalen im Rhein-Erft-Kreis gestiegen (+0,8 Prozent pro Quartal). Im Rhein-Sieg-Kreis ist immerhin ein Preisanstieg von 0,4 Prozent pro Quartal zu konstatieren, während im Rheinisch-Bergischen Kreis sowie im Oberbergischen Kreis nahezu stagnierende Angebotspreise zu beobachten sind. In den Kreisen sind ebenfalls die erzielbaren Renditen gesunken. Im Rheinisch-Bergischen Kreis steht beispielsweise einem Preisanstieg bei Eigentumswohnungen von 12,6 Prozent seit Anfang 2010 ein geringer Anstieg bei Mietwohnungen um 3,9 Prozent gegenüber.

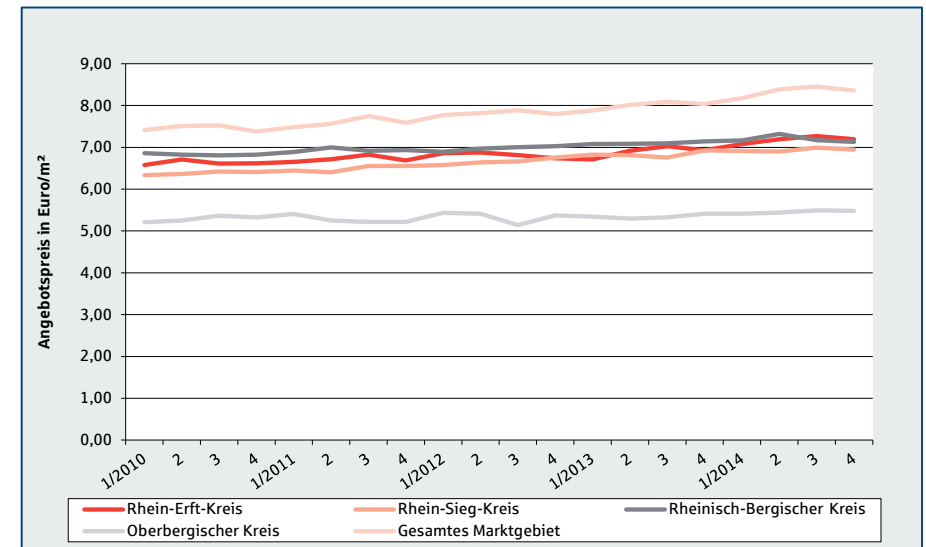


Abb. 26: Preisentwicklung von Mietwohnungen – Bestand – im Vergleich zwischen den Kreisen des Marktgebietes und dem gesamten Marktgebiet

Quelle: ImmobilienSout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung



Die Angebotspreise für Mietwohnungen im Bestand sowie für neu errichtete Mietwohnungen sind im gesamten Marktgebiet im Beobachtungszeitraum in etwa mit gleicher Intensität angestiegen, wodurch sich ein deutlicher Unterschied zum Eigentumswohnungssegment ergibt. Seit Anfang 2013 ist im Neubausegment sogar ein stagnierendes Preisniveau zu beobachten, die Neubaupreise scheinen sich bei ca. 10,20 bis 10,30 Euro/m<sup>2</sup> stabilisiert zu haben. Bei Mietwohnungen im Bestand ist hingegen ein weiterer Preisanstieg um ca. 0,9 Prozent pro Quartal feststellbar.

Dieser Trend entwickelt sich ebenfalls in Köln, allerdings auf einem deutlich höheren Niveau. Die Neubaumieten haben sich hier seit Anfang 2013 bei ca. 11,30 Euro/m<sup>2</sup> stabilisiert, die Preise für Mietwohnungen in Bestandsobjekten steigen hingegen stetig an. Der durchschnittliche Preisanstieg liegt im Bestand bei 1,0 Prozent pro Quartal, wodurch sich das Preisniveau für Bestands- und das für Neubauobjekte immer mehr annähert. Die derzeitige Preisentwicklung im Mietsegment ist weniger darauf zurückzuführen, dass die Nachfrager Neubauwohnungen weniger wertschätzen, sondern eher darauf, dass sich nur sehr wenige Haushalte Mieten von über 12,00 Euro/m<sup>2</sup> leisten können, was Preissteigerungspotenziale im Neubau einschränkt.

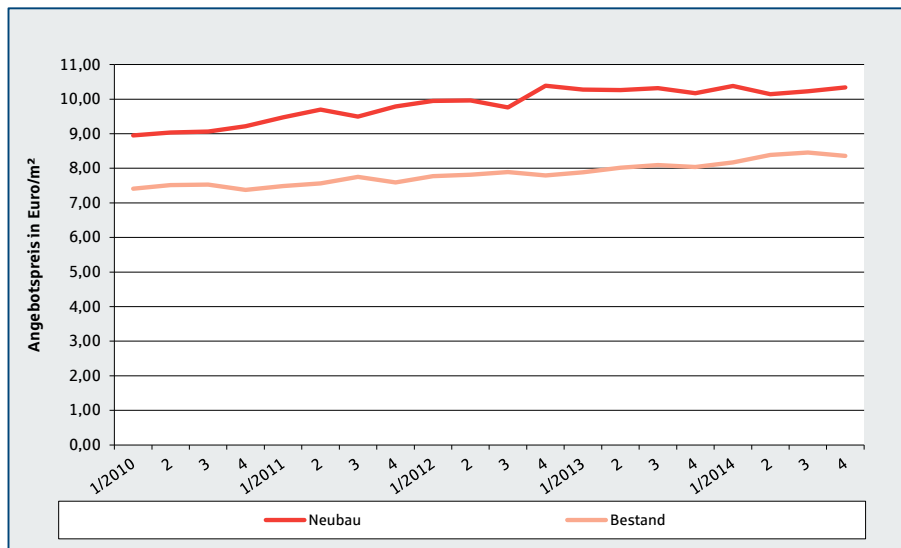


Abb. 27: Preisentwicklung von Mietwohnungen – Neubau und Bestand – im gesamten Marktgebiet

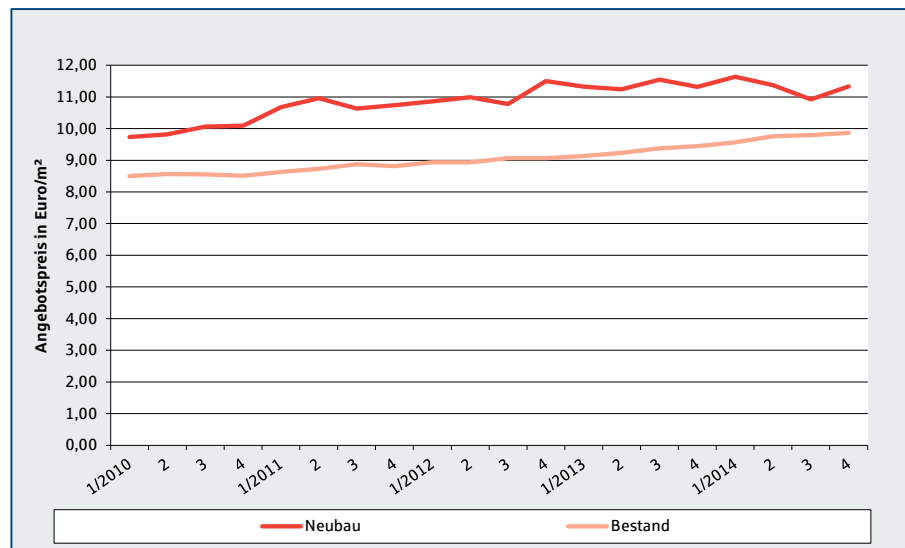


Abb. 28: Preisentwicklung von Mietwohnungen – Neubau und Bestand – in Köln

Quelle: ImmobilienSout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Quelle: ImmobilienSout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

## 6 Multiplikatoren im KSK-Marktgebiet

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich in den vergangenen zwölf Monaten kaum verändert. Die Finanzkrise, mit all den damit einhergehenden Unsicherheiten, hält an und könnte mit dem drohenden Austritt Griechenlands aus der Euro-Zone einen weiteren Höhepunkt erreichen. Die deutsche Konjunktur stellt sich derweilen äußerst robust dar, von den aktuellen Entwicklungen in Europa zeigt sie sich unbeeindruckt. Die derzeitige Zinspolitik mit anhaltenden Niedrigzinsen hat zu einem Mangel an sicheren Anlagemöglichkeiten für Kapitalanleger geführt, immer mehr risikoaverse Investoren interessieren sich daher für Immobilien als Anlageform. Sowohl seitens privater Kapitalanleger als auch seitens großer institutioneller Investoren ist die Nachfrage nach Immobilien als Vermögensanlage aktuell sehr hoch. Zugleich ist weiterhin ein vergleichsweise geringes Angebot an Investmentobjekten zu konstatieren.

Ein regelrechter Run ist vor allem auf exklusive Innenstadtlagen von großen Metropolen zu beobachten. Köln gehört zu diesen favorisierten Standorten auf dem deutschen Investmentmarkt, die zunehmend das Interesse von international agierenden Unternehmen wecken. Innerhalb Kölns fragen Investoren vor allem Top-Standorte wie das Stadtzentrum oder Lindenthal nach, was dort zu steigenden Preisen führt. Da die Kaufpreise in den 1-A-Lagen in der Vergangenheit schneller gestiegen sind als die Mieten, sind in diesen Lagen mittlerweile deutlich niedrigere Renditen als in der Vergangenheit erzielbar. Die auf der folgenden Seite dargestellte Karte zeigt typische Multiplikatoren für Wohngebäude (reine Wohnnutzung) mit mindestens 5 und maximal 20 Wohneinheiten auf. Die Werte beziehen sich ausschließlich auf gebrauchte Immobilien mittlerer Qualität. Als Weiterentwicklung der Karte aus dem Vorjahr sind nun auch für Bonn Multiplikatoren auf Postleitzahlenebene ausgewiesen. In der Grundtendenz hat sich die Situation im Marktgebiet im Vergleich zum Vorjahr wenig verändert. Mehr als das 20-Fache des Jahresrohertrages wird weiterhin ausschließlich für Investmentobjekte in den Top-Lagen Kölns und Bonns erzielt. In diesen Lagen wird auf der einen Seite auf weiter steigende Mieten spekuliert, vor allem verzichten viele Investoren jedoch auf hohe Renditen, da ihr Motiv der Werterhalt und die Anlagesicherheit sind. Vereinzelt werden in den Kölner Top-Lagen Altstadt-Nord, Marienburg, Lindenthal und Hahnwald trotz bereits hoher Mieten Vervielfältiger bis zum 25-Fachen und mehr am Markt umgesetzt.

Auch in Bonn sind in mehreren Lagen Spitzenfaktoren bis zum 24-Fachen des Jahresrohertrages zu konstatieren. Solche Werte werden unter anderem in den Top-Lagen Innenstadt, Südstadt, Villenviertel Bad Godesberg, Venusberg/Ippendorf/Lengsdorf sowie in den südlichen Rheinlagen erzielt. Weniger als das 14-Fache wird als Multiplikator für gebrauchte Wohngebäude an keinem Standort in Bonn mehr aufgerufen. In Köln sind solch vergleichsweise niedrige Faktoren einzig in Chorweiler sowie ganz im Südosten des Stadtgebietes vorzufinden.

Am anderen Ende der Skala rangieren die Städte und Gemeinden am Rande des Marktgebietes, die Investoren überwiegend als nicht interessant bzw. als sehr unsicher bewerten. In weiten Teilen des Oberbergischen Kreises liegen die Multiplikatoren im Durchschnitt beim 11,5- bis 12-Fachen des Jahresrohertrages, in der Spitze werden Vervielfältiger bis zum 15-Fachen in Gummersbach und Lindlar erzielt. Auch in Elsdorf im Rhein-Erft-Kreis sind die typischen Multiplikatoren für Bestandsobjekte niedrig (häufigster Wert: das 11-Fache des Jahresrohertrages).

Investoren, die eine hohe Rendite anstreben, werden in den Top-Lagen immer seltener fündig, sie weichen daher vermehrt in die B-Standorte aus. An Standorten wie Königswinter, Bad Honnef, Siegburg, Rheinbach, Pulheim, Frechen und Hürth sind derzeit noch Renditen von 6,0 bis 6,25 Prozent erzielbar, während die Rendite in den Top-Lagen Kölns und Bonns bei 4,0 bis 5,0 Prozent liegt. Auch Stadtteile im rechtsrheinischen Köln sowie im Norden Bonns rücken vermehrt in den Fokus von Investoren und Bauträgern. Das steigende Interesse an den B-Lagen führt dazu, dass die Multiplikatoren hier im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen sind. Im ländlichen Raum befinden sich die Vervielfältiger demgegenüber seit Jahren auf einem stabilen Niveau. Die Miet- und Kaufpreise sind hier in der Vergangenheit nur marginal angestiegen.

Im Neubausegment ist zu beobachten, dass die gestiegenen Bau- und Grundstückskosten die Attraktivität für Kapitalanleger zunehmend reduziert. Insbesondere institutionelle Investoren kommen vor dem Hintergrund der besseren Verkaufsmöglichkeiten im Einzelvertrieb immer seltener zum Zug. Angesichts der weiterhin stabilen Rahmenbedingungen ist auch für das Jahr 2015 keine grundlegende Änderung am Investmentmarkt zu erwarten. Der Trend hin zu den alternativen Lagen wird sich unserer Einschätzung nach fortführen, was an diesen Standorten zu Preissteigerungen führen wird.



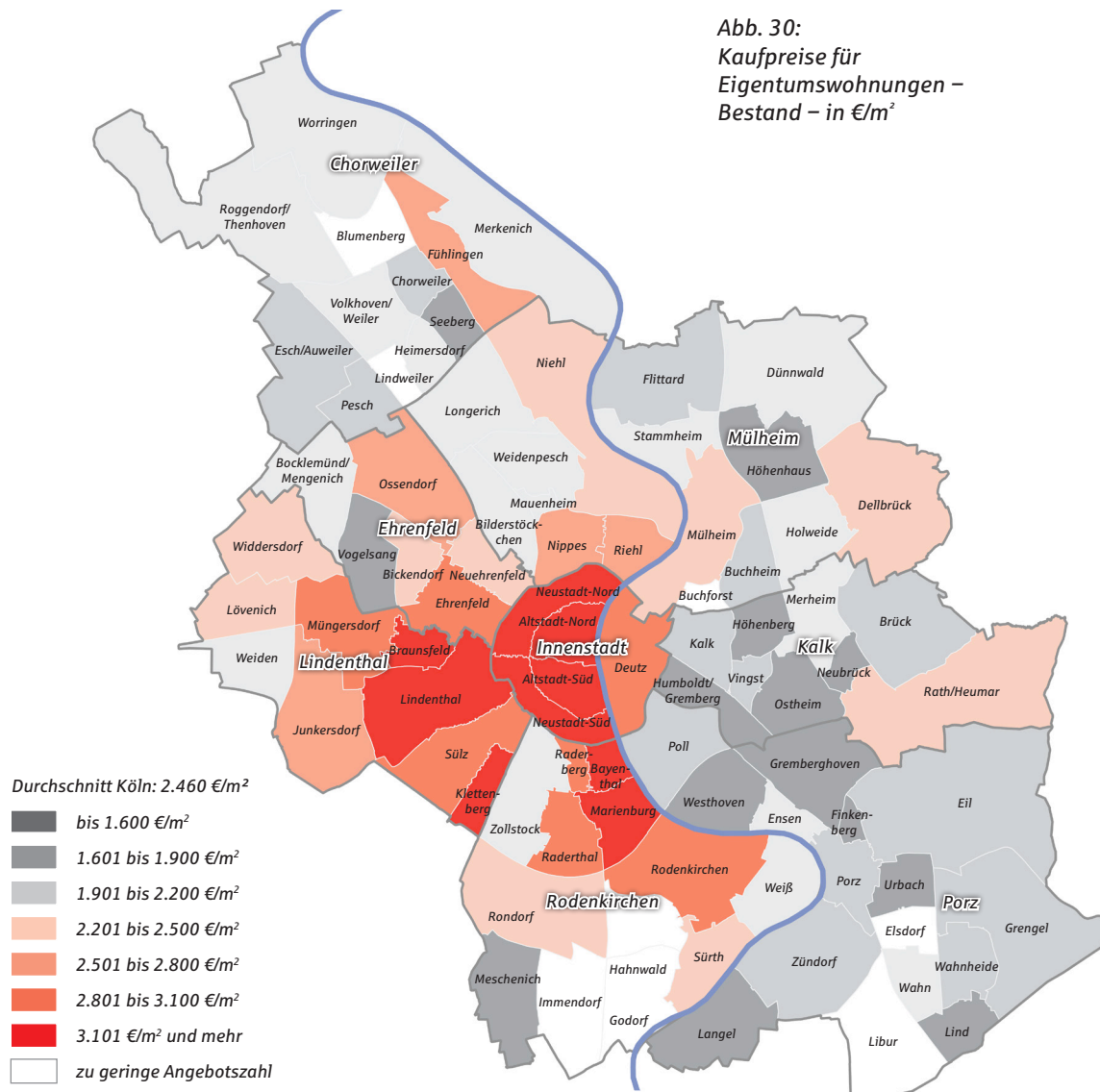


Abb. 29:  
Multiplikatoren im Marktgebiet der  
KSK-Immobilien

- einfache Lage (bis 13)
- mittlere Lage (bis 15)
- gute Lage (bis 17)
- sehr gute Lage (bis 19)
- Toplage (ab 20)

Quelle: KSK-Immobilien, eigene Darstellung

Abb. 30:  
Kaufpreise für  
Eigentumswohnungen –  
Bestand – in €/m<sup>2</sup>



Quelle: ImmobilienSout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung;  
Kartengrundlage: Stadt Köln – offenedaten-koeln.de

## 7 Regionale Preisreports

### 7.1 Preisreport Köln

#### Eigentumswohnungen

Wie aus den Wetterkarten bereits ersichtlich wurde, sind die preislichen Hotspots Kölns im Stadtzentrum sowie in den Stadtteilen westlich und südlich der City vorzufinden. Im rechtsrheinischen Stadtgebiet liegen die Preise für Bestandseigentumswohnungen dagegen durchgehend unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts, einzig der zentrale Stadtteil Deutz bildet eine Ausnahme.

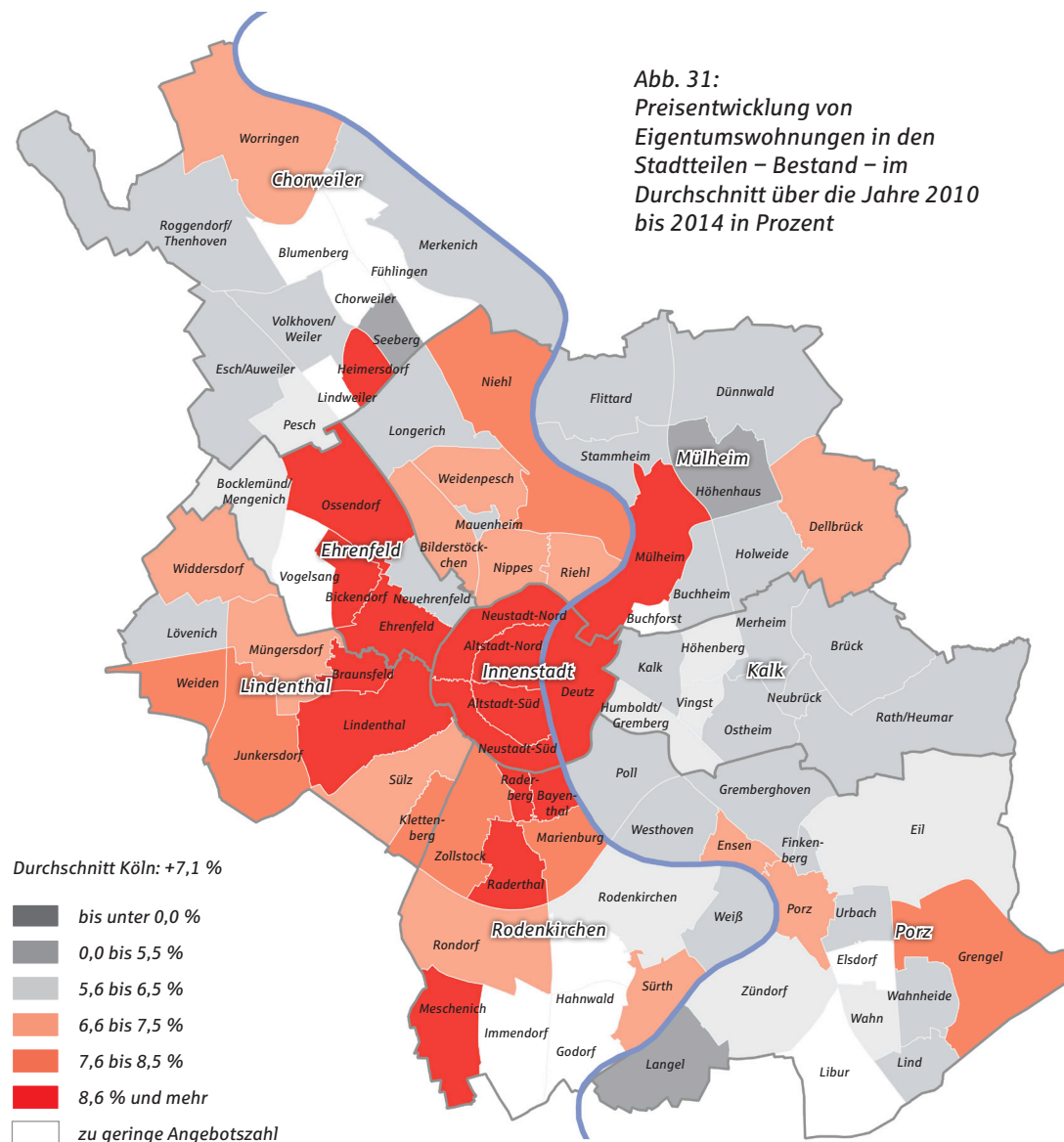
Die mit Abstand höchsten Preisniveaus im Segment der Bestandseigentumswohnungen werden in den sehr prestigeträchtigen Stadtteilen Lindenthal und Marienburg aufgerufen, wo Wohnungen für durchschnittlich 3.800 bis 3.900 Euro/m<sup>2</sup> am Markt platziert werden. Es folgen die Altstadt und die Neustadt mit mittleren Angebotspreisen von ca. 3.650 Euro/m<sup>2</sup>. In einigen Mikrolagen, wie zum Beispiel im Villenviertel in Marienburg, in der Südstadt oder im Belgischen Viertel in der Neustadt, werden für Top-Objekte mittlerweile Preise von mehr als 6.000 Euro/m<sup>2</sup> aufgerufen. Hohe Preise sind insbesondere bei Wohnungen in sehr gepflegten Gründerzeitgebäuden durchsetzbar. Die skizzierten Preise sind das Resultat eines starken Nachfrageüberhangs in den Top-Lagen. Sowohl viele kaufkräftige Selbstnutzer suchen Immobilien in diesen Stadtteilen als auch zunehmend Kapitalanleger, die in die sicheren Lagen zuungunsten einer angemessenen Renditeerwartung „flüchten“.

Am anderen Ende der Preisskala befindet sich der Stadtteil Meschenich, wo Bestandseigentumswohnungen im Jahr 2014 für durchschnittlich 1.029 Euro/m<sup>2</sup> angeboten wurden. Das Quartier Kölnberg wirkt sich in Meschenich negativ auf den Durchschnittspreis aus, in dem sozialen Brennpunkt wurden im vergangenen Jahr mehrere Wohnungen für 550 bis 650 Euro/m<sup>2</sup> angeboten.

Im Zeitraum 2010 bis 2014 sind die Preise für Bestandseigentumswohnungen im Durchschnitt jährlich um 7,1 Prozent gestiegen. Absolut betrachtet kostet eine Eigentumswohnung in Köln aktuell etwa 590 Euro/m<sup>2</sup> mehr als noch vor vier Jahren. Zu den Stadtteilen mit besonders hohem jährlichen Preisanstieg sind Deutz (15,0 Prozent) und Mülheim (10,4 Prozent) zu zählen. Diese beiden rechtsrheinischen Wohnlagen besitzen hohe Standortqualitäten, im Vergleich zu den innenstadtnahen Lagen auf der linken Rheinseite allerdings (noch) ein moderates Preisniveau. Diese Kombination bewirkt, dass viele Nachfrager verstärkt auf diese Lagen aufmerksam werden. Deutliche Preissteigerungen sind aber auch in Lagen zu beobachten, die bereits ein gehobenes Preisniveau aufweisen. Dazu zählen die komplette Alt- und Neustadt, Bayenthal, Lindenthal sowie Braunsfeld mit einer positiven Preisentwicklung von jeweils mehr als 8,6 Prozent pro Jahr.

Den stärksten Preisanstieg verzeichnete im Beobachtungszeitraum Meschenich mit jährlich 20,0 Prozent. Ausgehend von einem sehr niedrigen Preisniveau kosten Bestandseigentumswohnungen in dieser einfachen Lage mittlerweile im Durchschnitt ca. 950 Euro/m<sup>2</sup> und damit immer noch deutlich weniger als in allen anderen Kölner Stadtteilen. In nahezu allen Stadtteilen steigen die Preise, Ausnahmen bilden lediglich Langel, Höhenhaus und Seeberg, wo eine stagnierende Marktentwicklung zu konstatieren ist (jährliche Preisentwicklung: ca. -1,0 Prozent).

Abb. 31:  
Preisentwicklung von  
Eigentumswohnungen in den  
Stadtteilen – Bestand – im  
Durchschnitt über die Jahre 2010  
bis 2014 in Prozent



Quelle: ImmobilienSout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung;  
Kartengrundlage: Stadt Köln – offenedaten-koeln.de

Tab. 6: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in €/m<sup>2</sup> nach Wohnflächenklassen

Stadtbezirk	bis 30 m <sup>2</sup>		bis 60 m <sup>2</sup>		bis 90 m <sup>2</sup>		bis 120 m <sup>2</sup>		bis 150 m <sup>2</sup>		ab 151 m <sup>2</sup>		gesamt	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Innenstadt	3.166	4.164	3.300	4.319	3.427	4.226	3.718	4.600	4.097	4.646	3.744	4.982	3.526	4.536
Rodenkirchen	2.354	---	2.313	4.618	2.425	3.983	2.903	4.258	3.253	4.609	3.755	5.294	2.665	4.380
Lindenthal	2.499	---	2.441	3.479	2.692	3.884	2.817	4.079	3.162	4.037	3.490	4.391	2.763	4.071
Ehrenfeld	---	---	2.378	---	2.565	3.331	2.771	3.130	3.104	3.300	2.437	---	2.513	3.211
Nippes	2.357	---	2.194	3.472	2.333	3.472	2.655	3.209	3.495	3.294	2.544	3.741	2.409	3.409
Chorweiler	2.053	---	1.770	---	1.785	---	1.976	2.777	2.027	---	---	---	1.864	2.839
Porz	1.909	---	1.662	3.059	1.672	2.786	1.530	2.886	2.127	3.053	2.480	---	1.676	2.867
Kalk	1.482	---	1.474	2.636	1.613	2.720	1.899	2.620	2.112	2.845	1.879	---	1.631	2.696
Mülheim	1.937	---	1.881	---	2.142	2.768	2.298	2.841	2.281	---	2.038	---	2.083	2.871
Köln	2.458	3.964	2.263	3.745	2.299	3.505	2.589	3.593	3.162	3.925	3.309	4.695	2.460	3.757

■ Neubau   
 ■ Bestand   
 --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank;  
InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Große Wohnungen besitzen im Bestand ein höheres Preisniveau als kleinere Objekte. Dieser Unterschied wird besonders in Rodenkirchen deutlich, wo Wohnungen mit mehr als 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Durchschnitt 1.400 Euro/m<sup>2</sup> mehr kosten als Objekte mit Wohnungsgrößen zwischen 31 und 90 m<sup>2</sup>. Der Preisunterschied ist zu einem Großteil darauf zurückzuführen, dass große Wohnungen sehr häufig eine überdurchschnittlich gute Ausstattung aufweisen. Auch im Neubau steigen mit den Wohnungsgrößen die Kaufpreise an. Gegen den Trend verhält es sich bei kleinen Mikroapartments bis 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für diese Objekte besteht seitens der Kapitalanleger eine hohe Zahlungsbereitschaft, da dank hoher Quadratmetermieten vergleichsweise hohe Renditen möglich sind.

Tab. 7: Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baujahresklassen in €/m<sup>2</sup>

Stadtbezirk	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2009	2010 bis heute	gesamt
	Innenstadt	3.716	3.131	3.508	3.114	3.444	4.279	4.536
Rodenkirchen	3.430	3.082	2.443	2.485	2.756	3.218	4.380	3.254
Lindenthal	3.876	3.616	3.030	2.321	2.777	3.431	4.071	3.030
Ehrenfeld	2.871	2.486	2.279	1.655	2.888	3.211	3.211	2.733
Nippes	3.622	2.385	2.212	2.250	2.503	3.119	3.409	2.656
Chorweiler	2.069	---	1.893	1.599	2.108	2.306	2.839	1.947
Porz	1.664	---	1.573	1.570	2.002	2.453	2.867	1.809
Kalk	1.827	1.804	1.486	1.534	2.123	2.651	2.696	1.777
Mülheim	2.303	1.856	1.951	1.929	2.364	2.933	2.871	2.131
Köln	3.476	2.803	2.308	2.100	2.565	3.277	3.757	2.715

■ Neubau   
 ■ Bestand   
 --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank;  
InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Die Auflistung der durchschnittlichen Angebotspreise nach Baujahresklassen kann als Indiz für die Zahlungsbereitschaft der Haushalte für bestimmte Objektqualitäten gesehen werden. Wie zu erwarten werden hohe Kaufpreise in erster Linie in modernen Neubauwohnungen erzielt, der Preisunterschied zu Altbauwohnungen, die vor 1918 errichtet wurden, ist allerdings nicht groß. In Nippes und Lindenthal werden Altbauwohnungen im Mittel sogar in etwa zum gleichen Preis gehandelt wie Neubauobjekte, was auf das hohe Angebot an gut sanierten, hochattraktiven Gründerzeit-Wohnungen in diesen Bezirken zurückgeführt werden kann.

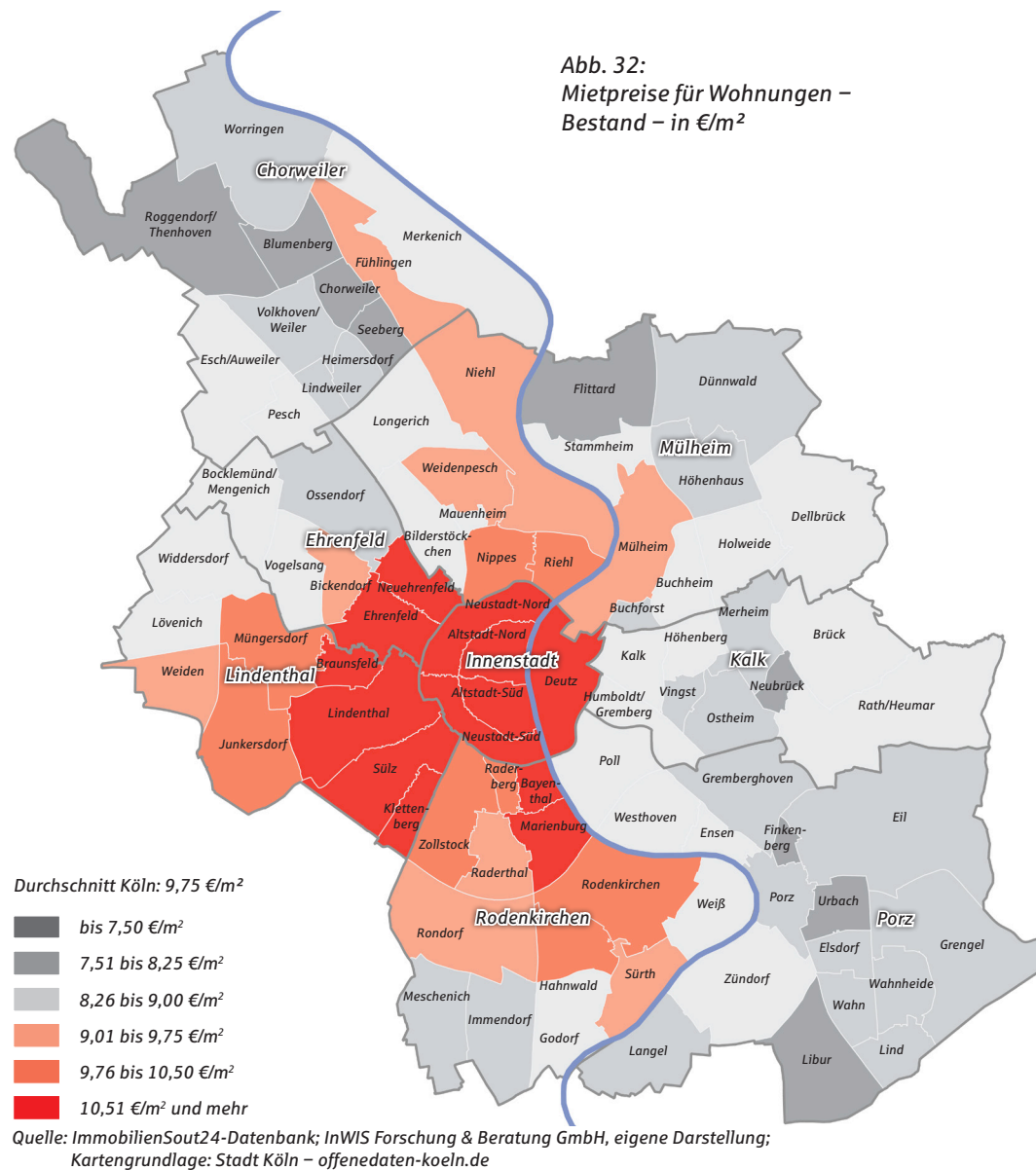
**Mietwohnungen**

Die Struktur des Mietwohnungsmarktes unterscheidet sich kaum von der für Eigentumswohnungen. Hohe Mieten werden vor allem in der Innenstadt sowie im Westen und Süden der City erzielt. Wie auch bei den Eigentumswohnungen rangieren bei den Bestandsmietwohnungen die Neustadt-Nord (11,64 Euro/m<sup>2</sup> im Durchschnitt) sowie die Neustadt-Süd (11,55 Euro/m<sup>2</sup>) an oberster Stelle. Weiterhin sind die etablierten Standorte Lindenthal (11,51 Euro/m<sup>2</sup>) und Marienburg (11,08 Euro/m<sup>2</sup>) in den Top 10 der Stadtteile mit den höchsten Angebotspreisen vertreten. Im Vergleich zum Eigentumswohnungssegment fällt einzig Neuehrenfeld etwas aus dem Rahmen. Mit einem mittleren Preisniveau von 10,72 Euro/m<sup>2</sup> liegt der Stadtteil im Mietsegment deutlich oberhalb des gesamtstädtischen Niveaus von 9,75 Euro/m<sup>2</sup>, Eigentumswohnungen weisen in Neuehrenfeld demgegenüber lediglich ein durchschnittliches Preisniveau auf (2.437 Euro/m<sup>2</sup>, Gesamtstadt: 2.460 Euro/m<sup>2</sup>).

Im linksrheinischen Stadtgebiet sind „Überschwappeneffekte“ deutlich erkennbar. Von den hohen Preisen in den innenstadtnahen Lagen profitieren mittlerweile auch Stadtteile außerhalb des Gürtels. Einzig Bilderstöckchen bildet mit einem vergleichsweise niedrigen Wert von 8,34 Euro/m<sup>2</sup> die Ausnahme. Im rechtsrheinischen Stadtgebiet sind die Unterschiede zwischen der Top-Lage Deutz und dem benachbarten Kalk oder Poll sehr auffällig. Der hohe Anteil an Einwohnern mit geringem Einkommen führt dazu, dass die Mieten für Bestandsobjekte in Kalk und Poll – trotz geringer Distanz zur Kölner Innenstadt – bei unterdurchschnittlichen 8,60 bis 8,90 Euro/m<sup>2</sup> liegen.

Das mit Abstand niedrigste Preisniveau weist Köln-Chorweiler auf. In der Großwohnsiedlung im Norden des Stadtgebietes liegen die Mieten im Mittel bei 5,91 Euro/m<sup>2</sup>.

Abb. 32:  
Mietpreise für Wohnungen – Bestand – in €/m<sup>2</sup>





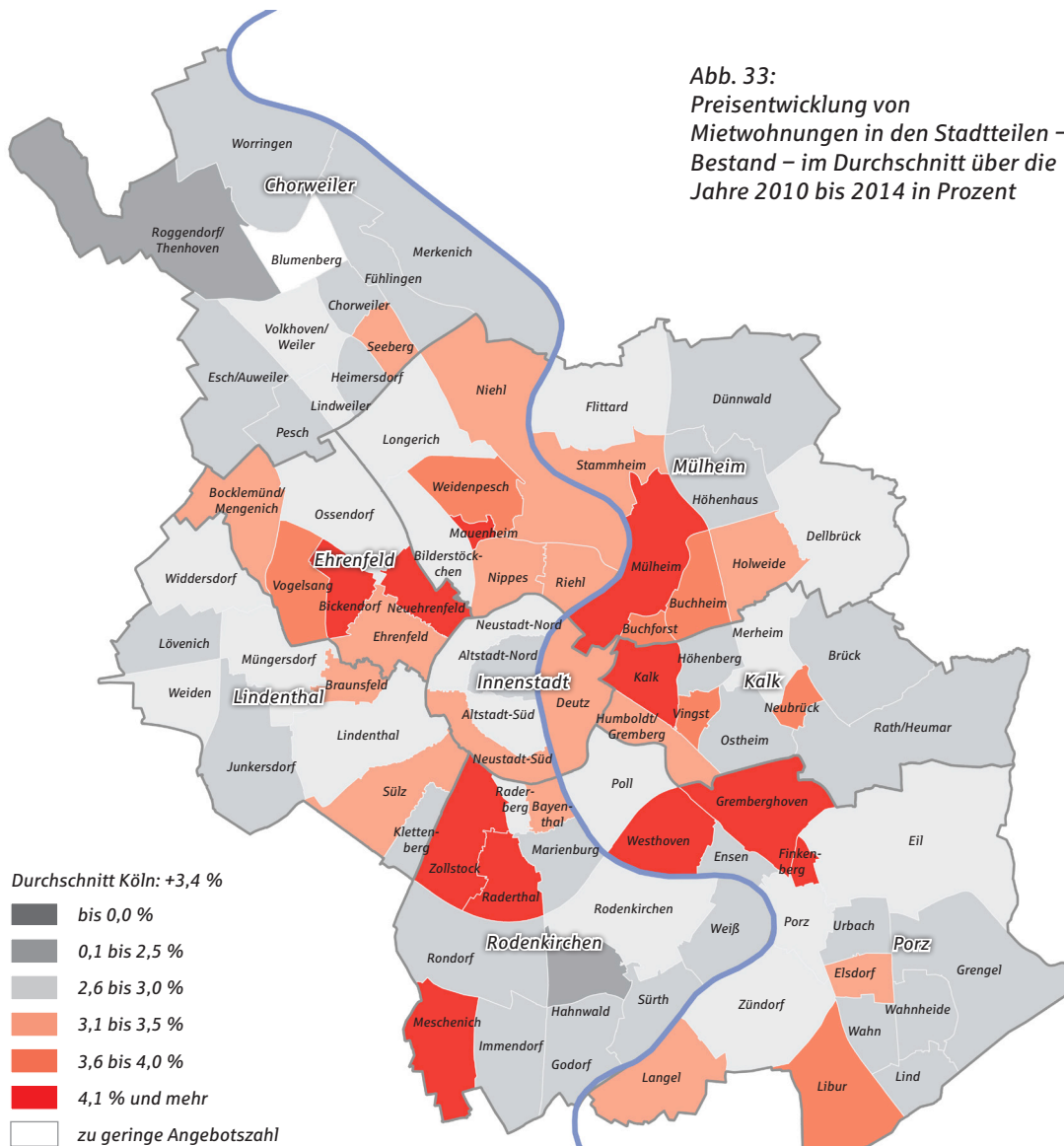


Abb. 33:  
Preisentwicklung von  
Mietwohnungen in den Stadtteilen –  
Bestand – im Durchschnitt über die  
Jahre 2010 bis 2014 in Prozent

Im Mittel der vergangenen vier Jahre sind die Mieten in Köln durchschnittlich um 3,4 Prozent pro Jahr gestiegen. Die Dynamik der Preisentwicklung fällt damit im Mietsegment deutlich schwächer aus als bei den Eigentumswohnungen (+7,1 Prozent pro Jahr). Absolut betrachtet sind die Mieten in der Gesamtstadt im Vergleich zum Jahr 2010 um ca. 1,20 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen.

Auffällig ist, dass die stärksten Preisanstiege nicht etwa in den Top-Lagen Altstadt, Neustadt, Lindenthal oder Marienburg zu beobachten sind, sondern in B-Lagen mit derzeit (noch) niedrigem Preisniveau. Relativ betrachtet sind die Mieten in den letzten Jahren besonders stark in Gremberghoven (6,7 Prozent jährlich), Westhoven (5,0 Prozent), Finkenberg (5,0 Prozent) und Neuhrenfeld (4,8 Prozent) gestiegen. Diese preisgünstigen Lagen mit guter Anbindung an das Stadtzentrum rücken vor dem Hintergrund des allgemein hohen Preisniveaus in Köln und dem Mangel an Alternativen vermehrt in den Fokus der Nachfrager. Als Folge der steigenden Nachfrage ergeben sich steigende Preise. Zwar steigen die Mieten auch in den Top-Lagen weiter an, die Dynamik fällt im Vergleich zur Gesamtstadt vielerorts allerdings deutlich geringer aus. So steigen die Mieten in Marienburg zum Beispiel „nur“ jährlich um 1,9 Prozent.

Quelle: ImmobilienSout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung;  
Kartengrundlage: Stadt Köln – offenedaten-koeln.de



Tab. 8: Mietpreise für Wohnungen in €/m<sup>2</sup> nach Wohnflächenklassen

Stadtbezirk	bis 30 m <sup>2</sup>		bis 60 m <sup>2</sup>		bis 90 m <sup>2</sup>		bis 120 m <sup>2</sup>		bis 150 m <sup>2</sup>		ab 151 m <sup>2</sup>		gesamt	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Innenstadt	13,54	16,79	11,50	13,43	10,76	13,13	11,43	12,75	11,70	13,93	11,27	14,52	11,42	13,48
Rodenkirchen	12,27	---	10,12	11,86	9,44	11,48	9,80	11,28	10,80	12,59	10,62	11,94	9,95	11,66
Lindenthal	13,05	---	10,89	13,38	10,21	12,32	10,38	12,24	10,72	12,09	11,27	12,36	10,70	12,38
Ehrenfeld	12,74	---	10,26	13,39	9,44	11,50	9,83	11,06	9,64	10,42	8,71	---	10,09	11,78
Nippes	12,43	---	9,56	11,78	9,29	11,15	9,69	11,16	9,21	10,69	8,88	9,00	9,55	11,10
Chorweiler	---	---	8,02	10,88	7,59	9,21	7,84	9,35	8,03	---	---	---	7,77	9,49
Porz	10,40	---	8,37	8,04	7,74	8,93	7,85	9,46	8,04	---	5,73	11,20	7,99	9,01
Kalk	10,83	---	8,71	10,63	8,00	10,06	8,15	10,29	8,01	10,50	9,00	---	8,39	10,36
Mülheim	11,55	---	8,83	9,32	8,35	9,43	8,54	9,96	8,56	10,38	9,45	---	8,67	9,70
Köln	12,69	16,66	9,94	11,50	9,15	11,03	9,66	11,16	10,33	11,93	10,75	12,06	9,75	11,37

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank;  
InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Im Eigentumswohnungssegment wurden in nahezu allen Stadtbezirken die höchsten Preise bei großen Wohnungen ab 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt. Bei den Bestandsmietwohnungen ist ebenfalls zu beobachten, dass die Mietpreise mit steigender Wohnungsgröße zunehmen, die mit Abstand höchsten Preise sind im Mietsegment allerdings bei kleinen Apartments bis 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu konstatieren. Die hohen Quadratmeterpreise von durchschnittlich 12,69 Euro/m<sup>2</sup> im Bestand und 16,66 Euro/m<sup>2</sup> im Neubau sind bei den kleinen Mikroapartments damit zu erklären, dass sich nicht an den Quadratmeterpreisen, sondern an den Gesamtmieten orientiert wird. Ein Preis von ca. 450 bis 500 Euro kann von vielen Singlehaushalten noch bezahlt werden, es mangelt in dieser Preisklasse allerdings an Wohnraum, so dass die Nachfrager mangels Alternative kleine Wohnflächen akzeptieren.

Tab. 9: Mietpreise für Wohnungen nach Baujahresklassen in €/m<sup>2</sup>

Stadtbezirk	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2009	2010 bis heute	gesamt
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Innenstadt	11,89	11,12	11,34	10,97	10,78	12,33	13,48	11,59
Rodenkirchen	10,63	10,36	9,69	9,63	10,01	10,60	11,66	10,21
Lindenthal	11,92	10,97	10,57	10,32	10,83	11,07	12,38	10,89
Ehrenfeld	11,58	10,34	9,67	9,36	10,36	10,24	11,78	10,26
Nippes	10,76	9,73	9,35	9,32	9,22	9,62	11,10	9,66
Chorweiler	8,99	7,21	7,85	7,38	7,79	8,67	9,49	8,01
Porz	9,13	7,71	7,60	7,93	8,39	8,77	9,01	8,09
Kalk	8,71	8,62	8,27	8,18	8,89	8,69	10,36	8,65
Mülheim	9,39	8,47	8,50	8,36	8,39	9,70	9,70	8,76
Köln	11,04	9,97	9,56	9,30	9,62	10,37	11,37	9,92

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank;  
InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Wohnungen aus der Gründerzeit kosten in der Gesamtstadt etwa 1 Euro/m<sup>2</sup> mehr als Objekte in der nächstjüngeren Baujahresklasse (Baujahr 1919–1949). Wenig begehrt scheinen hingegen Wohnungen in Häusern zu sein, die zwischen 1970 und 1989 errichtet wurden. In sehr guten Lagen wie der Innenstadt oder Rodenkirchen sind die Preisunterschiede zwischen den einzelnen Baujahren nicht so stark ausgebildet. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass in diesen Lagen viele Bestandsobjekte umfangreich saniert wurden und die Qualitätsunterschiede daher gering sind.

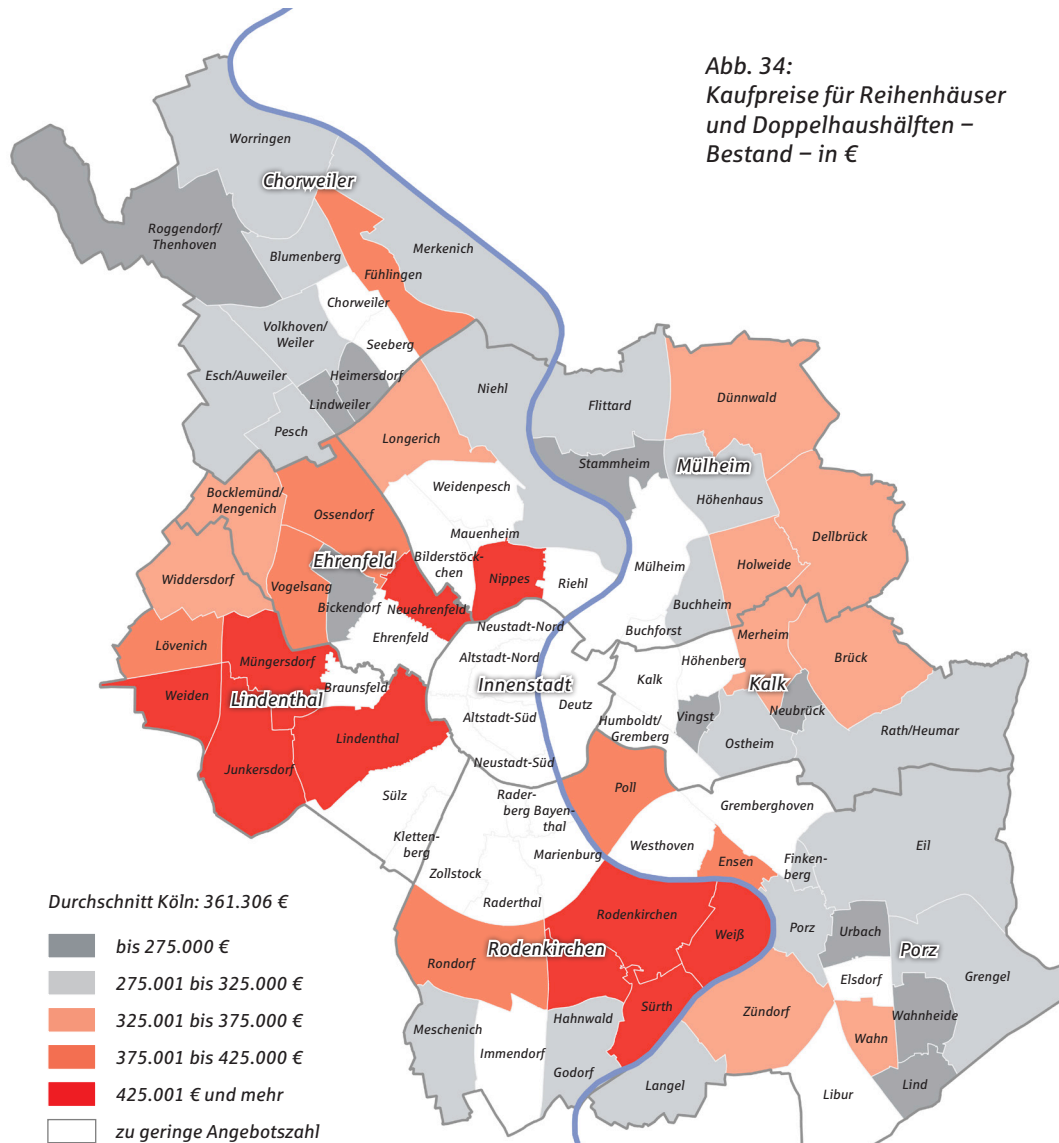


Abb. 34:  
Kaufpreise für Reihenhäuser  
und Doppelhaushälften –  
Bestand – in €

**Eigenheime**

Der Markt für bestehende Doppelhaushälften und Reihenhäuser deckt nicht das gesamte Stadtgebiet mit einer ausreichenden Angebotszahl ab. Im Stadtzentrum sowie in den urbanen, innenstadtnahen Stadtteilen wie Sülz, Raderberg oder Ehrenfeld werden nahezu keine Eigenheime angeboten, da der Gebäudebestand fast ausschließlich aus Mehrfamilienhäusern besteht. In Marienburg sind die geringen Angebotszahlen darauf zurückzuführen, dass hier Eigenheime selten am freien Markt gehandelt werden. Im gesamten Stadtgebiet wurden 2014 lediglich 755 bestehende Doppelhaushälften und Reihenhäuser angeboten, die Anzahl an angebotenen Bestandsmietwohnungen lag demgegenüber bei 14.355.

Auch wenn einige der innerstädtischen Stadtteile aufgrund geringer Fallzahlen nicht in die Auswertung einbezogen werden konnten, ist dennoch eine Konzentration höherer Gesamtpreise in den beliebten zentrumsnahen Stadtteilen sowie im prestigeträchtigen Westen und Süden Kölns zu erkennen. Wohnquartiere mit sehr hohem Preisniveau sind abermals ausschließlich im linksrheinischen Teil von Köln zu finden.

Das mit Abstand höchste Preisniveau weist aktuell das Villenviertel Hahnwald auf. Die wenigen Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden hier für durchschnittlich 820.000 Euro angeboten. Die Immobilien weisen im Hahnwald überwiegend Grundstücksgrößen von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> auf und besitzen eine hochwertige Qualität. Zu den hochpreisigen Lagen gehören außerdem Müngersdorf und Junkersdorf, wo Eigenheime selten für weniger als 500.000 Euro gehandelt werden. Stadtteile mit günstigen Angebotspreisen finden sich vor allem im rechtsrheinischen Köln. In Urbach und Neubrück können Bestands-eigenheime bereits im Mittel für ca. 250.000 Euro erworben werden.

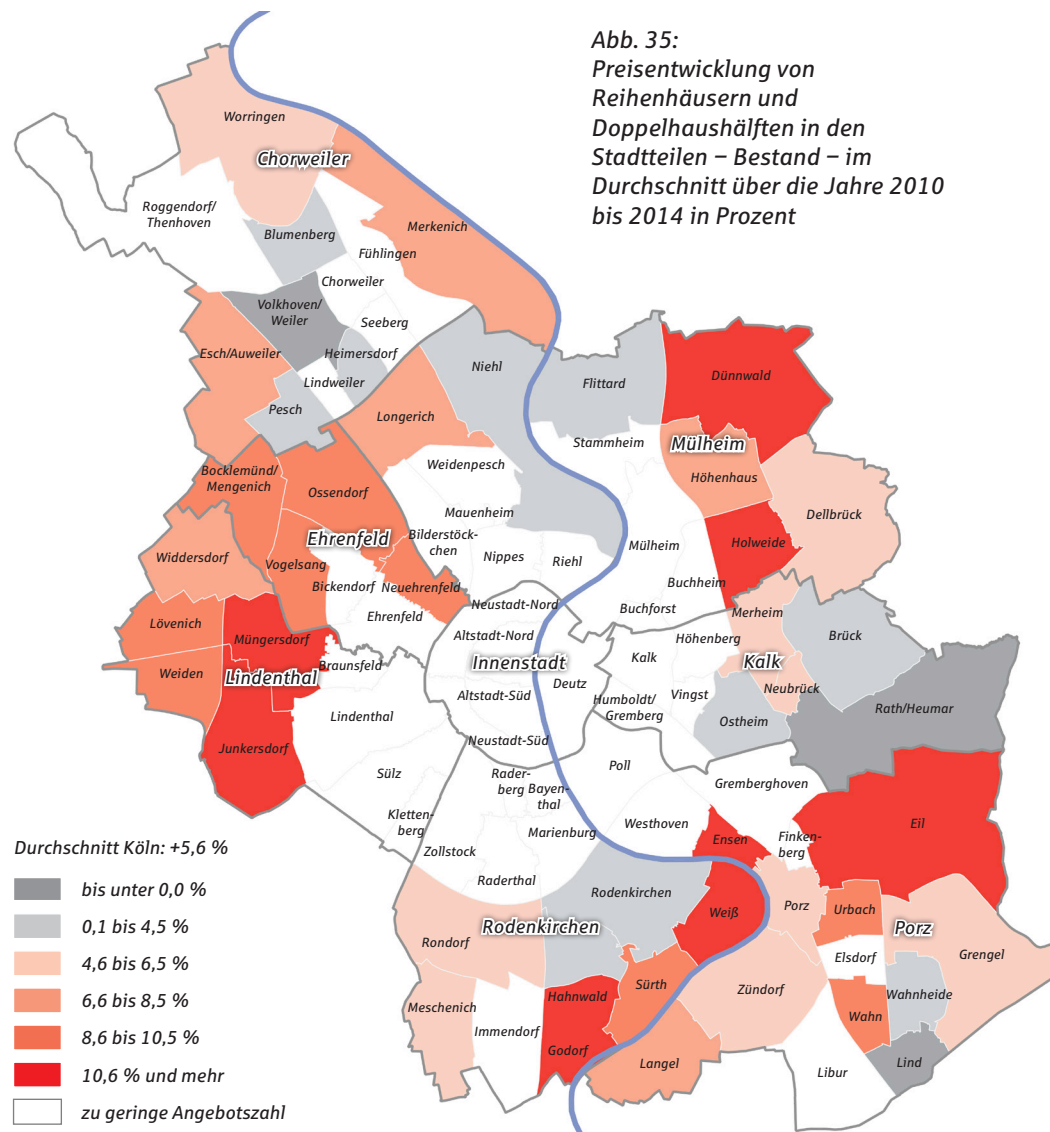
Quelle: ImmobilienSout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung;  
Kartengrundlage: Stadt Köln – offenedaten-koeln.de

Die durchschnittliche jährliche Preisentwicklung konnte nur für ca. die Hälfte aller Stadtteile ermittelt werden, da die Berechnung eine ausreichende Angebotszahl jeweils in den Jahren 2010, 2011, 2012, 2013 und 2014 voraussetzt.

Zu den Top-3-Standorten mit der höchsten jährlichen Preissteigerung gehören Godorf (14,0 Prozent), Eil (13,3 Prozent) und Ensen (13,0 Prozent). Wie im Miet- und Eigentumswohnungssegment besitzen demnach also vor allem preisgünstige Stadtteile eine hohe Dynamik. Mit einem jährlichen Preisanstieg von mehr als 10 Prozent zeigt sich allerdings, dass auch Müngersdorf und Junkersdorf noch Steigerungspotenzial besitzen. Der hohe Nachfragedruck im Eigenheimsegment, der die Folge eines sehr knappen Angebots ist, wirkt sich demnach auf alle Preisklassen aus.

Im Bezirk Chorweiler können lediglich die am Rhein gelegenen Stadtteile von der hohen Dynamik des Marktes profitieren, in Volkhoven/Weiler sind leicht sinkende Preise zu konstatieren. Ein starker jährlicher Preisrückgang von 5,3 Prozent konnte für Lind ermittelt werden. Hier wurden im vergangenen Jahr einige Doppelhaushälften bereits ab 145.000 Euro am Markt platziert. Die Objekte mit dem Baujahr 1935 hatten vermutlich einen deutlichen Renovierungsbedarf. Dass der Markt in Lind grundsätzlich eine Aufnahmefähigkeit auch für höhere Preisniveaus besitzt, zeigt das Angebot eines freistehenden Eigenheims für ca. 480.000 Euro (Baujahr 2006).

Abb. 35:  
Preisentwicklung von  
Reihenhäusern und  
Doppelhaushälften in den  
Stadtteilen – Bestand – im  
Durchschnitt über die Jahre 2010  
bis 2014 in Prozent



Quelle: ImmobilienSout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung;  
Kartengrundlage: Stadt Köln – offenedaten-koeln.de

Tab. 10: Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser nach Baujahresklassen in €

Stadtbezirk	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2009	2010 bis heute	gesamt
Innenstadt	---	---	---	---	---	---	---	424.800
Rodenkirchen	---	329.200	456.958	390.717	408.400	545.688	517.120	448.948
Lindenthal	---	537.583	428.494	482.734	488.429	510.692	591.923	515.241
Ehrenfeld	---	423.972	340.620	---	---	392.917	392.895	392.895
Nippes	---	300.909	342.818	---	---	---	406.845	373.549
Chorweiler	---	246.389	272.640	293.308	305.467	394.278	316.293	304.912
Porz	---	298.929	242.171	326.634	305.363	378.050	362.033	310.503
Kalk	---	367.050	273.650	276.491	---	339.617	390.430	328.239
Mülheim	204.800	269.097	353.833	325.900	328.400	400.587	352.816	333.788
Köln	301.917	350.681	337.860	349.945	368.030	427.773	430.677	375.949

Neubau Bestand --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Die Differenzierung der Angebote nach Baujahr zeigt auf, dass alte Eigenheime, die vor 1918 errichtet wurden, mit Abstand am günstigsten am Markt gehandelt werden. Ein weiterer Aspekt wird deutlich: Wer aktuell in Köln ein günstiges Eigenheim für unter 250.000 Euro erwerben möchte, der muss nicht nur auf den Erwerb eines Hauses jüngeren Baujahres verzichten, gleichzeitig ist auch ein Ausweichen in wenig begehrte Stadtbezirke notwendig. Für unter 200.000 Euro ist es mittlerweile kaum möglich, ein Eigenheim in Köln zu erwerben. Die wenigen Angebote erfahren eine sehr starke Nachfrage und finden schnell einen Käufer.

Tab. 11: Kaufpreise für Eigenheime in € nach Haustypen

Stadtbezirk	FEFH		DHH		RH	
Innenstadt	---	---	---	---	---	---
Rodenkirchen	564.081	683.259	504.272	517.120	357.289	---
Lindenthal	774.017	617.277	536.838	578.633	448.926	608.102
Ehrenfeld	419.364	---	461.000	351.234	377.991	434.600
Nippes	493.474	600.300	470.080	411.981	326.943	---
Chorweiler	350.439	392.265	347.143	328.199	284.366	296.809
Porz	384.187	413.659	355.227	344.073	274.496	377.231
Kalk	582.187	466.205	348.600	401.397	298.994	373.980
Mülheim	492.945	371.150	345.800	376.336	311.457	339.880
Köln	524.628	518.550	419.655	435.574	329.010	424.205

Neubau Bestand --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Die Differenzierung nach Objekttyp zeigt die gewöhnliche Preisstaffelung vom Reihenhäuser zum freistehenden Eigenheim. In einigen Fällen werden Doppelhaushälften etwas teurer angeboten als freistehende Eigenheime, zum Beispiel in Ehrenfeld. Solche Fälle sind auf die geringe Angebotszahl zurückzuführen, die zu Schwankungen bei den Durchschnittswerten führt. Es können aber auch mikrolagespezifische Faktoren vorliegen. So wird beispielsweise eine Doppelhaushälfte in guter Lage üblicherweise zu einem höheren Preis gehandelt als ein freistehendes Objekt in einfacher Lage.

## 7.2 Preisreport Rhein-Erft-Kreis

### Eigentumswohnungen

Anhand der Preise für Bestandseigentumswohnungen im Rhein-Erft-Kreis ist zu erkennen, dass nach wie vor hauptsächlich die Gemeinden im ersten Gürtel um Köln von der Dynamik der angrenzenden Millionenstadt profitieren. Frechen, Hürth, Pulheim und Brühl besitzen nicht nur die höchsten Preisniveaus innerhalb des Kreises, auch die jährlichen Preissteigerungen liegen mit 3,3 bis 5,1 Prozent deutlich oberhalb des Kreisdurchschnitts. Frechen hat seine Position als Stadt mit dem im Durchschnitt höchsten Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr weiter ausgebaut.

Tab. 12: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in €/m<sup>2</sup> nach Wohnflächenklassen

Gemeinde/Stadt	bis 60 m <sup>2</sup>		bis 90 m <sup>2</sup>		bis 120 m <sup>2</sup>		ab 121 m <sup>2</sup>		gesamt	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Bedburg	---	---	1.116	---	---	---	1.445	---	1.244	---
Bergheim	985	---	864	---	822	2.046	953	---	869	2.011
Brühl	1.616	---	1.818	2.915	2.068	2.848	---	2.684	1.775	2.857
Elsdorf	---	---	1.081	---	1.100	---	---	---	1.059	---
Erftstadt	1.271	---	1.196	---	1.461	---	1.328	---	1.249	---
Frechen	1.926	---	1.799	2.824	2.269	2.894	1.897	2.975	1.930	2.910
Hürth	1.780	---	1.815	3.044	1.956	2.891	2.209	2.767	1.879	2.930
Kerpen	1.087	---	1.143	2.780	1.197	---	1.292	---	1.153	2.391
Pulheim	1.867	---	1.727	2.894	1.851	2.874	2.253	2.388	1.854	2.793
Wesseling	1.333	---	1.349	---	1.310	---	---	---	1.340	---
Rhein-Erft-Kreis	1.480	2.783	1.316	2.891	1.308	2.750	1.634	2.639	1.375	2.783

Neubau    Bestand    --- zu geringes Angebot

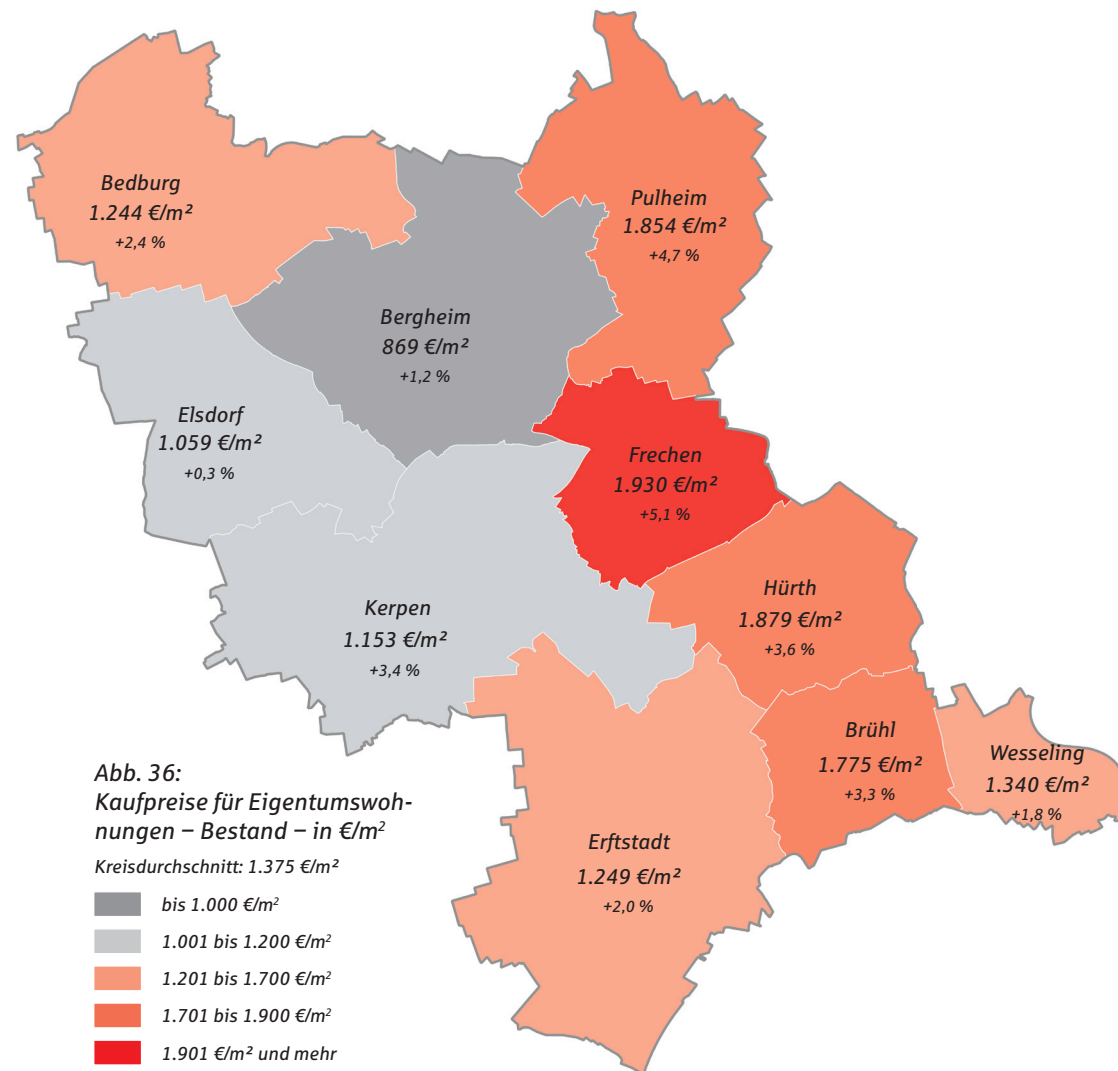


Abb. 36: Kaufpreise für Eigentumswohnungen – Bestand – in €/m<sup>2</sup>

Kreisdurchschnitt: 1.375 €/m<sup>2</sup>

- bis 1.000 €/m<sup>2</sup>
- 1.001 bis 1.200 €/m<sup>2</sup>
- 1.201 bis 1.700 €/m<sup>2</sup>
- 1.701 bis 1.900 €/m<sup>2</sup>
- 1.901 €/m<sup>2</sup> und mehr

Prozentuale Angabe: mittlere jährliche Preisentwicklung über die Jahre 2010 bis 2014 (Kreisdurchschnitt: +2,6 %)

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Tab. 13: Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baujahresklassen in €/m<sup>2</sup>

Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919–1949	1950–1969	1970–1989	1990–1999	2000–2009	2010 bis heute	gesamt
Bedburg	---	---	882	1.460	1.376	---	---	1.263
Bergheim	---	---	886	713	1.495	1.745	2.011	918
Brühl	---	---	1.638	1.786	1.737	1.750	2.857	2.172
Elsdorf	---	---	1.154	995	1.163	---	---	1.059
Erfstadt	---	---	1.116	1.009	1.564	1.711	---	1.274
Frechen	2.182	---	1.379	1.629	2.094	2.325	2.910	2.231
Hürth	985	---	1.710	1.755	1.929	2.556	2.930	2.168
Kerpen	---	---	1.052	965	1.486	1.781	2.391	1.214
Pulheim	---	---	1.596	1.571	2.028	2.685	2.793	2.100
Wesseling	---	---	1.498	1.215	1.667	1.613	---	1.367
Rhein-Erft-Kreis	1.845	1.491	1.233	1.107	1.747	2.147	2.783	1.603

■ Neubau   
■ Bestand   
--- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

In Bergheim ist der durchschnittliche Preis für Bestandseigentumswohnungen mit derzeit 869 Euro/m<sup>2</sup> sehr günstig, im benachbarten Frechen und in Pulheim werden mehr als doppelt so hohe Preise aufgerufen. Das geringe Preisniveau ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass Bergheim im Schatten eines der leistungsstärksten Kraftwerke Deutschlands steht. Im Stadtteil Niederaußem befindet sich ein Braunkohlekraftwerk von RWE mit einem ca. 200 m hohen Kühlturm, das eine von weitem sichtbare städtebauliche Dominante darstellt. Viele kaufkräftige Nachfrager fühlen sich von der Nähe zur Industrie gestört und weichen in andere Lagen aus.

Wesseling fällt hinsichtlich des Preisniveaus ebenfalls etwas aus dem Rahmen. Obwohl die Stadt wie Brühl und Hürth an Köln angrenzt, liegen die Durchschnittspreise mit 1.340 Euro/m<sup>2</sup> etwas unterhalb des Kreisdurchschnitts. Für viele Nachfrager scheint Wesseling

keine Alternative zu Köln darzustellen, was unter anderem darauf zurückzuführen ist, dass der Standort in erster Linie für seine Industriebetriebe und Raffinerien bekannt ist.

In Elsdorf und Bedburg ist das Angebot an Eigentumswohnungen generell sehr gering. Die beiden Standorte am Rande des Marktgebietes weisen eine ländliche/dörfliche Prägung auf, die dominierende Wohnform ist das Eigenheim. Neubauwohnungen wurden an diesen beiden Standorten sowie in Erfstadt und Wesseling nur in sehr begrenzter Anzahl am Markt platziert, so dass für diese Städte keine Durchschnittswerte gebildet werden konnten.

Die Differenzierung der Angebotspreise nach Wohnflächengröße zeigt keine großen Preisunterschiede zwischen den verschiedenen Wohnungstypen auf. Bei Bestandsobjekten werden große Wohnungen über 121 m<sup>2</sup> tendenziell etwas hochpreisiger angeboten, im Neubau weisen Wohnungen mit Größen zwischen 61 und 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche die höchsten Preisniveaus auf. Im gesamten Kreis setzt sich der Gebäudebestand fast ausschließlich aus Objekten zusammen, die nach 1950 errichtet wurden. Für Wohnungen in Häusern aus den Jahren 1950 bis 1989 können am Markt nur sehr niedrige Preise durchgesetzt werden, Wohnungen die nach 2000 errichtet wurden, erzielen im Mittel einen doppelt so hohen Preis.

Auffällig ist, dass selbst in Bergheim für hochwertige Neubauwohnungen Durchschnittspreise von über 2.000 Euro/m<sup>2</sup> erzielt werden können. In den sehr guten Lagen von Brühl, Frechen, Hürth und Pulheim liegen die Neubaupreise mittlerweile in etwa auf dem Niveau von guten Kölner B-Lagen wie beispielsweise Kalk (2.682 Euro/m<sup>2</sup>), Widdersdorf (2.809 Euro/m<sup>2</sup>) oder Ossendorf (2.955 Euro/m<sup>2</sup>). In einzelnen Projekten werden in der Spitze mittlerweile Preise von bis zu 3.900 Euro/m<sup>2</sup> aufgerufen (zum Beispiel Frechen, Dr.-Tusch-Straße).



Tab. 14: Mietpreise für Wohnungen in €/m<sup>2</sup> nach Wohnflächenklassen

Gemeinde/Stadt	bis 60 m <sup>2</sup>		bis 90 m <sup>2</sup>		bis 120 m <sup>2</sup>		ab 121 m <sup>2</sup>		gesamt	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Bedburg	6,52	8,96	5,30	7,66	5,98	7,50	6,00	---	5,58	8,09
Bergheim	6,74	---	6,07	6,90	5,88	8,18	6,12	---	6,20	7,80
Brühl	8,07	10,06	7,71	8,85	7,50	8,56	7,55	---	7,77	9,05
Elsdorf	6,40	---	5,88	---	5,58	---	5,35	---	5,92	7,41
Erfstadt	7,49	---	6,77	8,74	6,53	9,02	6,51	9,77	6,87	9,24
Frechen	8,04	10,74	7,79	9,59	8,00	9,85	7,95	9,61	7,91	9,90
Hürth	8,59	12,38	7,83	9,37	7,77	9,39	8,39	9,13	8,07	10,79
Kerpen	7,56	12,23	6,61	9,24	6,35	8,47	6,24	7,56	6,84	9,12
Pulheim	8,76	---	7,75	9,85	7,51	9,42	8,20	8,72	8,04	9,52
Wesseling	7,68	---	6,93	8,97	6,77	---	6,60	---	7,13	9,07
Rhein-Erft-Kreis	7,81	11,55	6,95	9,20	6,91	9,09	7,06	9,18	7,18	9,77

Neubau Bestand --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

### Mietwohnungen

Im Mietsegment sind es ebenfalls die direkt an Köln angrenzenden Städte, die ein deutlich höheres Preisniveau aufweisen als das restliche Gebiet des Rhein-Erft-Kreises. Im Durchschnitt werden die höchsten Preise in Hürth (8,07 Euro/m<sup>2</sup>) und Pulheim (8,04 Euro/m<sup>2</sup>) erzielt. Hinsichtlich der Preisentwicklung liegen alle Städte innerhalb des Kreises in etwa auf einem Niveau. Hervorzuheben ist der überdurchschnittlich hohe jährliche Preisanstieg von 2,6 Prozent in Bergheim, das bezüglich des Preisniveaus langsam auf die angrenzenden Städte Frechen und Pulheim aufholt.

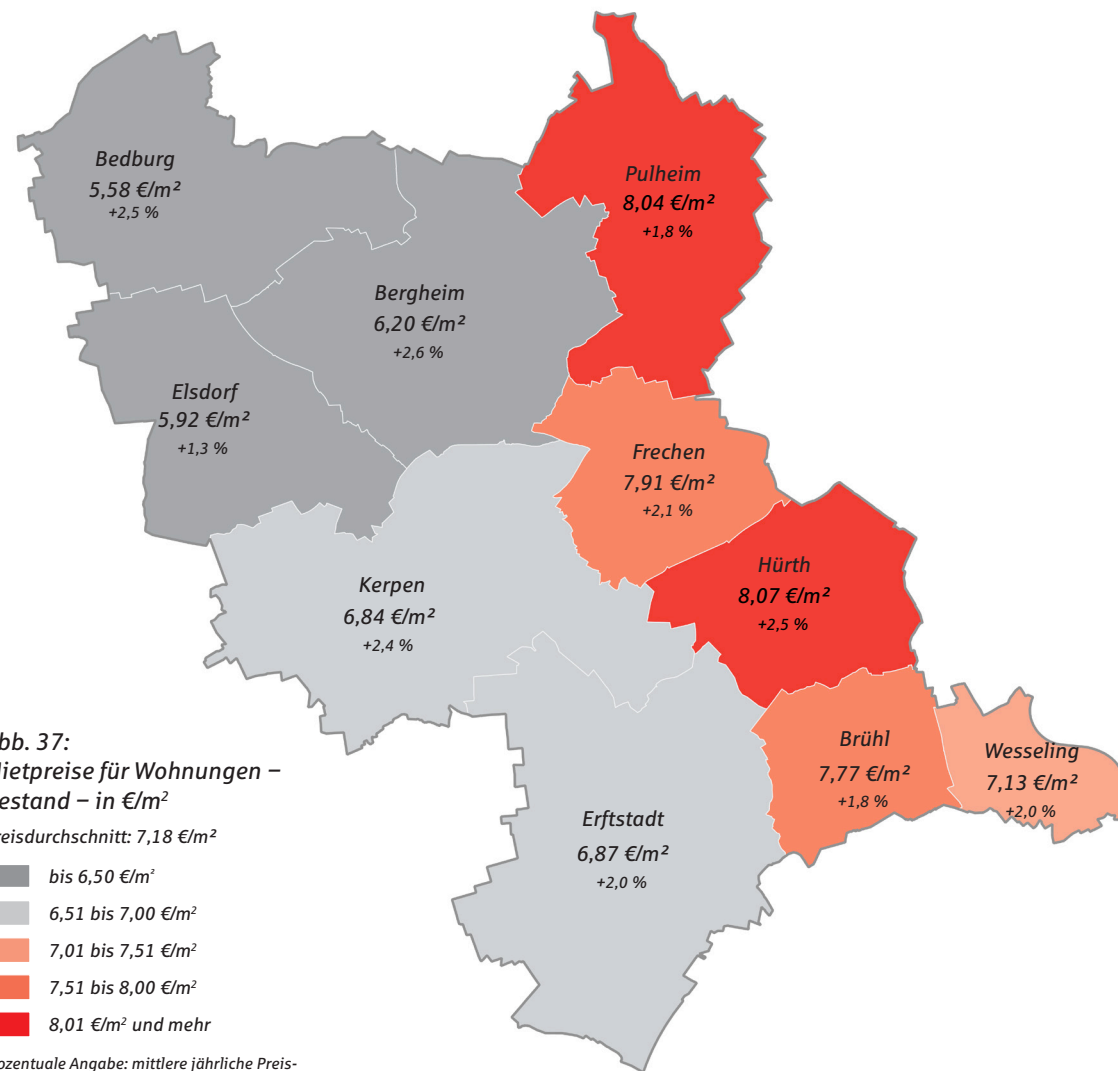


Abb. 37: Mietpreise für Wohnungen – Bestand – in €/m<sup>2</sup>

Kreisdurchschnitt: 7,18 €/m<sup>2</sup>

- bis 6,50 €/m<sup>2</sup>
- 6,51 bis 7,00 €/m<sup>2</sup>
- 7,01 bis 7,51 €/m<sup>2</sup>
- 7,51 bis 8,00 €/m<sup>2</sup>
- 8,01 €/m<sup>2</sup> und mehr

Prozentuale Angabe: mittlere jährliche Preisentwicklung über die Jahre 2010 bis 2014 (Kreisdurchschnitt: +2,0 %)

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Tab. 15: Mietpreise für Wohnungen nach Baujahresklassen in €/m<sup>2</sup>

Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919–1949	1950–1969	1970–1989	1990–1999	2000–2009	2010 bis heute	gesamt
Bedburg	6,30	5,60	5,08	5,27	6,34	6,14	8,09	5,74
Bergheim	---	6,30	6,16	5,74	6,70	6,90	7,80	6,25
Brühl	7,99	7,82	7,57	7,58	8,03	8,00	9,05	7,88
Elsdorf	---	---	5,66	5,66	6,14	6,17	7,41	5,98
Erfstadt	7,43	6,25	6,42	6,61	7,05	7,40	9,24	7,15
Frechen	8,38	7,46	7,15	7,71	8,21	8,53	9,90	8,32
Hürth	8,58	8,29	7,68	7,83	8,31	8,80	10,79	8,64
Kerpen	6,36	6,41	6,59	6,53	7,33	6,96	9,12	7,04
Pulheim	8,52	---	7,37	7,75	8,18	8,85	9,52	8,20
Wesseling	9,13	6,49	6,73	7,02	7,49	7,08	9,07	7,24
Rhein-Erft-Kreis	7,71	7,29	6,77	6,88	7,49	7,81	9,77	7,48

■ Neubau   
 ■ Bestand   
 --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Während Bedburg im Eigentumswohnungssegment ein deutlich höheres Preisniveau als Bergheim aufweist und in etwa auf dem Niveau von Wesseling liegt, weist die Stadt im Mietsegment das mit Abstand niedrigste Preisniveau auf. Die Mieter scheinen vor allem eine hohe Zahlungsbereitschaft für Lagen zu haben, die eine geringe Distanz zum Kölner Stadtzentrum bieten. Dafür akzeptieren sie auch die Nähe zu Industriebetrieben. Anders ist das vergleichsweise hohe Mietpreisniveau in Wesseling nicht zu erklären oder auch das im Vergleich zu Elsdorf und Bedburg höhere Mietpreisniveau in Bergheim.

Im gesamten Rhein-Erft-Kreis weisen Bestandswohnungen unter 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche die höchsten Preise auf. Der Preisunterschied zwischen großen und kleinen Wohnungen ist selbst am Rande des Marktgebietes wie zum Beispiel in Erfstadt, Bedburg oder Elsdorf signifikant, obwohl hier keine überdurchschnittlich hohe Nachfrage seitens der Singlehaushalte zu erwarten ist. Besonders hoch fallen die Unterschiede im Neubausegment aus. Kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 60 m<sup>2</sup> kosten im Durchschnitt etwa 2,30 Euro/m<sup>2</sup> mehr als alle anderen Neubauwohnungen innerhalb des Rhein-Erft-Kreises. Die höchsten Mietpreise werden für kleine Wohnungen in Hürth erzielt. Hürth profitiert von der Nähe zur Universität Köln. Als Wohnstandort ist das vergleichsweise günstige Hürth eine gute Alternative für viele Studenten, die in Köln immer weniger bezahlbaren Wohnraum finden.

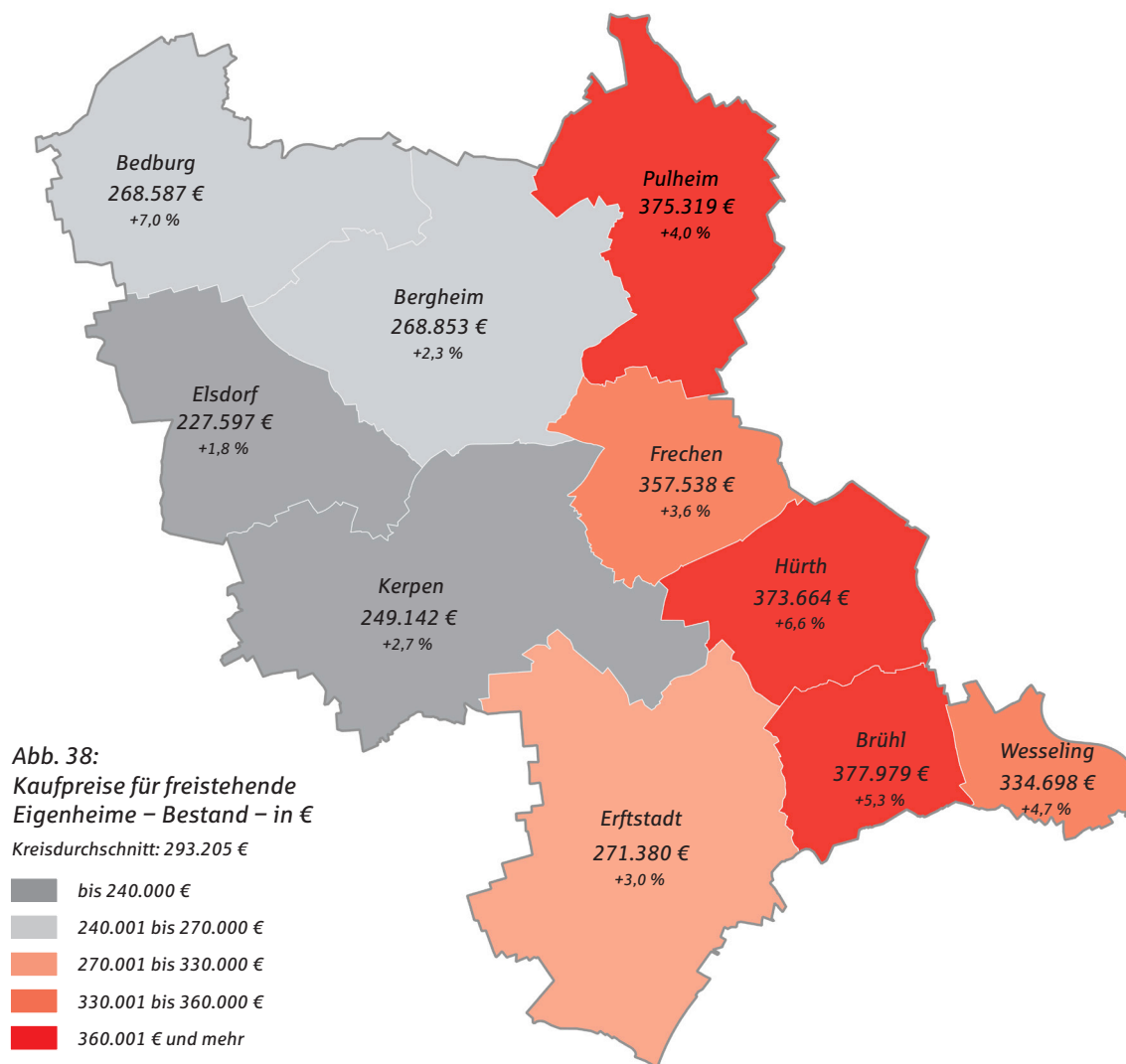
Mit 7,41 bzw. 7,80 Euro/m<sup>2</sup> weisen Elsdorf und Bergheim im Neubau durchschnittliche Mietpreise auf, die in etwa auf dem Niveau von Bestandsobjekten in einfachen Kölner Lagen wie Finkenberg (7,30 Euro/m<sup>2</sup>) oder Gremberghoven (7,65 Euro/m<sup>2</sup>) liegen. Dieser Vergleich macht das deutliche Preisgefälle zwischen Köln und den Lagen am Rande des Marktgebietes deutlich. Der hohe Durchschnittspreis für Neubaumietwohnungen in Hürth ergibt sich daraus, dass dort 2014 viele kleine, luxuriöse Apartments an der Luxemburger Straße angeboten wurden. In der Spitze werden im Rhein-Erft-Kreis mittlerweile Preise von bis zu 14,00 Euro/m<sup>2</sup> erzielt, 1-Zimmer-Apartments im Penthouse sind in Hürth im vergangenen Jahr für bis zu 16,50 Euro/m<sup>2</sup> angeboten worden. Günstige Wohnungen finden sich im gesamten Kreis vor allem in Gebäuden aus der Wiederaufbauzeit (Baujahr 1950–1969).

### Eigenheime

Der Eigenheimmarkt im Rhein-Erft-Kreis wird maßgeblich durch freistehende Eigenheime geprägt. Etwa 60 Prozent aller bei ImmobilienScout24 angebotenen Eigenheime im Jahr 2014 entfallen auf diesen Objekttyp. Bei einer Betrachtung der Kaufpreise für freistehende Eigenheime wird abermals die Zweiteilung des Kreisgebietes deutlich. Die direkt an Köln angrenzenden Städte weisen allesamt ein überdurchschnittliches Preisniveau auf. In Brühl, Hürth und Pulheim liegen die Preise teils mehr als 70.000 Euro über dem Kreisdurchschnitt von 293.205 Euro. Im westlichen Teilbereich des Kreises liegen die Preise demgegenüber ausschließlich unter dem Durchschnitt. Wie auch im vergangenen Jahr bildet – bezogen auf den mittleren Kaufpreis – Elsdorf das Schlusslicht.

In Bedburg sind die Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen, der absolute Preisanstieg liegt bei ca. 43.000 Euro. Im Durchschnitt sind die Preise in Bedburg zwischen 2010 und 2014 jährlich um 7,0 Prozent gestiegen. Einen sehr hohen jährlichen Preisanstieg verzeichnen auch Hürth (6,6 Prozent) und Brühl (5,3 Prozent). Beide Städte stehen symbolisch für die hohe Dynamik der gesamten Region. Während 2010 ein freistehendes Eigenheim in Hürth noch ca. 290.000 Euro gekostet hat, liegen die Preise aktuell im Mittel bereits bei ca. 374.000 Euro.

Wesseling liegt preislich nur unwesentlich hinter den vier Standorten Pulheim, Frechen, Hürth und Brühl zurück. Mit dem großen Baugebiet „Eichholz Acker“ im Süden von Keldenich konnte Wesseling in den vergangenen Jahren am Markt auf sich aufmerksam machen. Als guter Wohnstandort für Familien etabliert sich die Stadt im Westen Kölns zunehmend.



Prozentuale Angabe: mittlere jährliche Preisentwicklung über die Jahre 2010 bis 2014 (Kreisdurchschnitt: +3,2 %)

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Tab. 16: Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser nach Baujahresklassen in €

Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2009	2010 bis heute	gesamt
Bedburg	243.045	113.833	238.148	272.894	---	377.333	311.823	274.537
Bergheim	125.000	188.321	202.617	322.060	348.615	373.155	306.391	278.375
Brühl	256.000	---	322.744	528.667	---	---	359.521	375.826
Elsdorf	---	181.813	178.493	249.583	278.227	318.800	309.376	247.068
Erfstadt	149.809	155.350	257.142	329.984	270.225	347.000	305.955	278.955
Frechen	---	---	295.238	439.750	---	477.600	541.799	384.724
Hürth	163.833	269.625	438.463	327.200	---	460.625	452.527	392.342
Kerpen	127.071	173.733	229.166	279.963	322.833	298.069	288.158	263.750
Pulheim	---	---	336.910	401.835	---	481.636	448.923	391.984
Wesseling	292.143	180.800	267.778	354.818	533.114	---	365.382	344.481
Rhein-Erft-Kreis	193.477	182.473	266.365	327.344	357.850	394.566	335.385	303.566

Neubau Bestand --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Im Rhein-Erft-Kreis bieten sich für Haushalte mit eingeschränktem Budget gute Möglichkeiten, günstig ein freistehendes Eigenheim zu erwerben. Vor allem ältere Häuser werden oftmals bereits für weniger als 175.000 Euro angeboten. Solche „Schnäppchen“ sind allerdings hauptsächlich abseits der Top-Lagen Frechen, Brühl, Pulheim und Hürth zu finden. Im Neubau muss flächendeckend mit Preisen oberhalb von 200.000 Euro gerechnet werden. Die günstigsten Objekte werden in Reihenhaussiedlungen mit hoher baulicher Dichte angeboten. Kerpen ist 2014 der Standort mit dem geringsten Preisniveau im Neubau. Das hohe Angebot (Neubaugebiet Vogelrutherfeld, Sindorf) drückt den Preis. In Frechen kostet ein neues freistehendes Eigenheim im Durchschnitt mehr als eine halbe Million Euro. In Top-Lagen wie Frechen-Königsdorf, Frechen-Neubuschbell oder Pulheim-Brauweiler liegen die Preise für hochwertige, großzügige Eigenheime (Neubau und Bestand) bei bis zu 1 Million Euro.

Tab. 17: Kaufpreise für Eigenheime in € nach Haustypen

Gemeinde/Stadt	FEFH		DHH		RH	
Bedburg	268.587	311.823	195.208	---	142.958	---
Bergheim	268.853	306.391	208.825	252.025	194.293	223.071
Brühl	377.979	359.521	301.063	353.742	282.096	---
Elsdorf	227.597	309.376	202.589	243.217	163.865	---
Erfstadt	271.380	305.955	212.574	251.940	195.325	251.199
Frechen	357.538	541.799	319.286	396.953	232.632	---
Hürth	373.664	452.527	293.084	335.578	286.283	---
Kerpen	249.142	288.158	222.624	238.374	199.084	215.233
Pulheim	375.319	448.923	333.609	385.319	261.768	---
Wesseling	334.698	365.382	265.042	253.322	272.868	259.131
Rhein-Erft-Kreis	293.205	335.385	249.473	291.489	230.056	255.604

Neubau Bestand --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Als günstige Alternative zum freistehenden Eigenheim bietet sich im Neubau eine Doppelhaushälfte an. In den guten Lagen liegen die Preisunterschiede zum freistehenden Eigenheim bei mehr als 100.000 Euro. Dafür müssen meist kleinere Grundstücksgrößen und Wohnflächen akzeptiert werden. In Bergheim, Erfstadt und Kerpen sind die Preisunterschiede im Neubau zwischen den einzelnen Objekttypen gering, was dadurch begründet werden kann, dass bei freistehenden Eigenheimen am Markt keine höheren Preise durchsetzbar sind und Reihenhäuser vor dem Hintergrund der steigenden Baukosten nicht günstiger angeboten werden können.

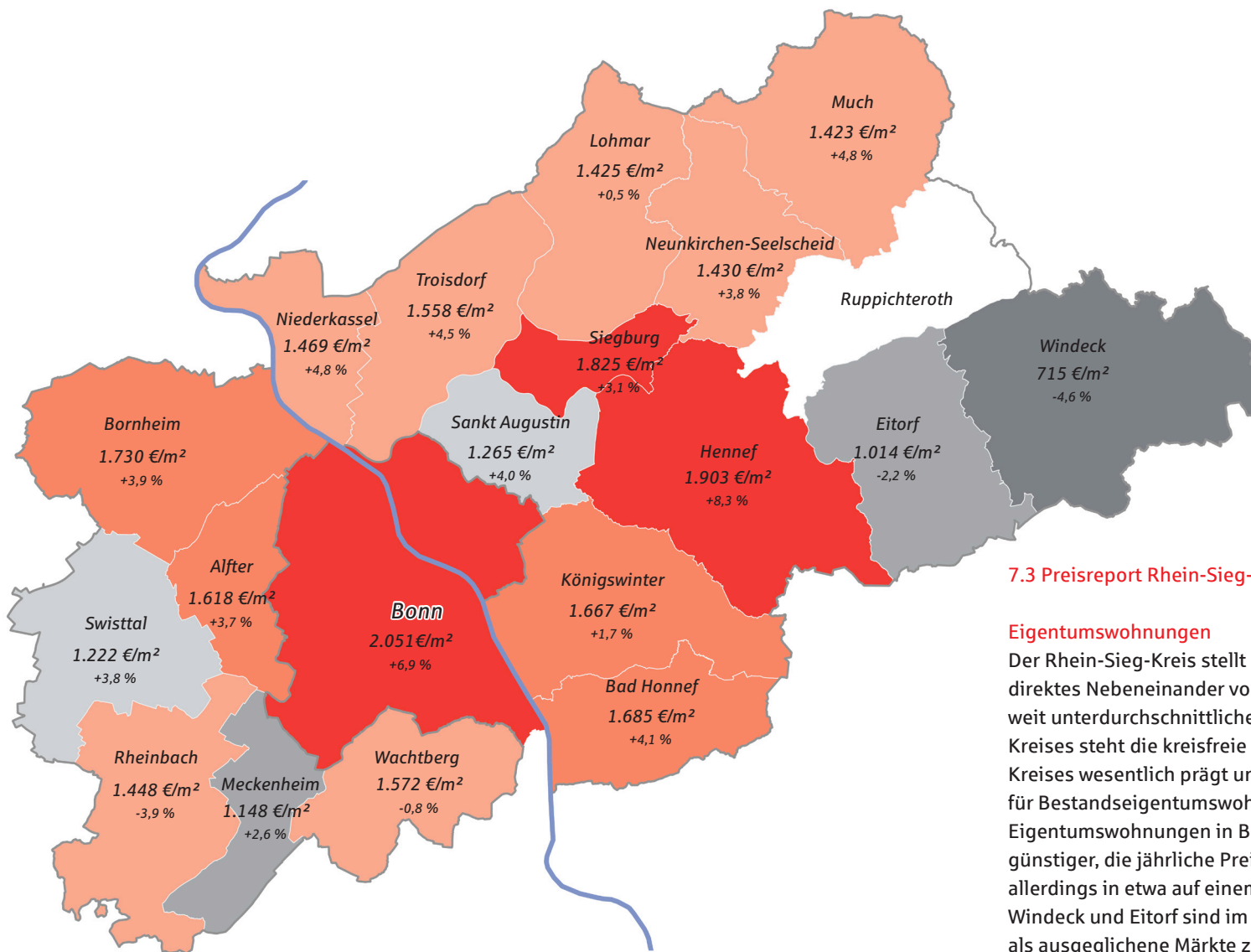


Abb. 39:  
Kaufpreise für Eigentumswohnungen – Bestand – in €/m²

Kreisdurchschnitt (ohne Bonn): 1.528 €/m²

- bis 1.000 €/m²
- 1.001 bis 1.200 €/m²
- 1.201 bis 1.400 €/m²
- 1.401 bis 1.600 €/m²
- 1.601 bis 1.800 €/m²
- 1.801 €/m² und mehr

□ zu geringe Angebotszahl

Prozentuale Angabe: mittlere jährliche Preisentwicklung über die Jahre 2010 bis 2014 (Kreisdurchschnitt (ohne Bonn): +3,4 %)

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

### 7.3 Preisreport Rhein-Sieg-Kreis

#### Eigentumswohnungen

Der Rhein-Sieg-Kreis stellt sich als fragmentierter Markt dar. Es ist ein direktes Nebeneinander von Städten mit sehr hohem Preisniveau und weit unterdurchschnittlichen Preisen zu konstatieren. Im Zentrum des Kreises steht die kreisfreie Bundesstadt Bonn, die die Dynamik des Kreises wesentlich prägt und mit 2.051 Euro/m² das höchste Preisniveau für Bestandseigentumswohnungen besitzt. Im Vergleich zu Köln sind Eigentumswohnungen in Bonn im Durchschnitt etwa 400 Euro/m² günstiger, die jährliche Preisentwicklung liegt in beiden Großstädten allerdings in etwa auf einem Niveau (6,9 bzw. 7,1 Prozent). Windeck und Eitorf sind im Segment der Bestandseigentumswohnungen als ausgeglichene Märkte zu bezeichnen.



Tab. 18: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in €/m² nach Wohnflächenklassen

Gemeinde/Stadt	bis 60 m²		bis 90 m²		bis 120 m²		ab 121 m²		gesamt	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Alfter	1.388	---	1.785	---	1.604	---	1.650	---	1.618	---
Bad Honnef	1.423	3.665	1.721	3.102	1.642	3.458	1.905	4.111	1.685	3.652
Bornheim	1.671	---	1.808	---	1.582	2.691	1.699	---	1.730	2.701
Eitorf	---	---	940	---	963	---	---	---	1.014	---
Hennef (Sieg)	1.747	---	1.799	2.432	2.004	2.466	2.155	2.562	1.903	2.472
Königswinter	1.663	---	1.613	2.727	1.582	2.652	1.842	2.884	1.667	2.721
Lohmar	1.380	---	1.490	2.481	1.641	2.768	1.154	---	1.425	2.520
Meckenheim	1.083	2.807	1.081	2.841	1.565	2.833	---	---	1.148	2.836
Much	---	---	1.552	---	---	---	---	---	1.423	---
Neunkirchen-Seelscheid	---	---	---	2.399	1.521	2.424	1.153	---	1.430	2.414
Niederkassel	929	---	1.447	2.644	1.718	2.590	1.635	4.139	1.469	2.967
Rheinbach	1.447	---	1.409	2.680	1.640	3.184	1.422	---	1.448	2.775
Ruppichteroth	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Sankt Augustin	1.051	2.897	1.292	2.653	1.310	2.642	1.513	2.611	1.265	2.675
Siegburg	2.041	2.773	1.698	2.884	2.094	2.838	1.603	3.256	1.825	2.930
Swisttal	1.035	---	1.233	---	---	2.184	1.334	---	1.222	2.292
Troisdorf	1.440	---	1.561	2.701	1.679	2.604	1.510	2.121	1.558	2.622
Wachtberg	1.376	---	1.729	---	---	---	1.582	---	1.572	---
Windeck	---	---	649	---	---	---	747	---	715	---
Rhein-Sieg-Kreis	1.448	2.893	1.515	2.674	1.610	2.687	1.569	3.121	1.528	2.765
Bonn	1.941	3.270	1.978	3.328	2.115	3.444	2.495	3.780	2.051	3.489

Neubau Bestand --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Tab. 19: Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baujahresklassen in €/m²

Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2009	2010 bis heute	gesamt
	Alfter	---	---	---	1.530	1.722	---	---
Bad Honnef	2.088	---	1.321	1.508	1.938	---	3.652	2.307
Bornheim	---	---	1.694	1.684	1.914	1.480	2.701	1.842
Eitorf	---	---	929	1.130	1.104	---	---	1.081
Hennef (Sieg)	2.046	---	1.397	1.852	1.817	2.381	2.472	2.119
Königswinter	1.747	1.623	1.665	1.560	1.623	2.292	2.721	1.955
Lohmar	---	---	1.020	1.126	1.699	---	2.520	1.657
Meckenheim	---	---	905	1.198	---	---	2.836	2.053
Much	---	---	---	---	1.466	1.676	---	1.423
Neunkirchen-Seelscheid	---	---	---	1.374	1.553	1.661	2.414	1.731
Niederkassel	---	---	919	1.411	1.828	2.260	2.967	2.333
Rheinbach	---	---	1.112	1.210	1.789	1.964	2.775	1.868
Ruppichteroth	---	---	---	---	---	---	---	---
Sankt Augustin	---	---	1.220	1.122	1.805	---	2.675	1.614
Siegburg	2.000	---	1.518	1.495	2.170	2.786	2.930	2.220
Swisttal	---	---	---	1.004	---	---	2.292	1.640
Troisdorf	---	---	1.555	1.447	1.672	2.041	2.622	1.889
Wachtberg	---	---	---	1.447	1.810	---	---	1.636
Windeck	---	---	614	913	---	---	---	715
Rhein-Sieg-Kreis	1.795	1.645	1.245	1.373	1.751	2.159	2.765	1.906
Bonn	2.872	2.233	1.791	1.870	2.356	2.715	3.489	2.377

Neubau Bestand --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Die ländlich geprägten Standorte an der Grenze zu Rheinland-Pfalz weisen niedrige Preisniveaus auf, die vor dem Hintergrund der geringen Nachfrage kontinuierlich sinken. Unmittelbar westlich von Eitorf liegt Hennef, das sich in den vergangenen Jahren äußerst positiv entwickelt hat (höchster jährlicher Preisanstieg innerhalb des Kreises) und mittlerweile nach Bonn das höchste Preisniveau aufweist. Der Standort profitiert stark von seiner ausgezeichneten verkehrlichen Anbindung (Autobahnanschluss + DB-Anschluss). Zu beachten ist, dass es innerhalb Hennefs deutliche Unterschiede gibt. Die „Stadt der 100 Dörfer“ ist im östlichen Stadtgebiet weitgehend ländlich geprägt, hohe Preise für Eigentumswohnungen werden vor allem im Stadtzentrum von Hennef im Westen des Stadtgebietes erzielt. Weiterhin werden auch in Siegburg gehobene Preise aufgerufen. Der große Standortvorteil von Siegburg ist die Lage an der ICE-Trasse zwischen Köln und Frankfurt am Main, zudem besitzt die Stadt eine differenzierte Infrastruktur und ein attraktives Stadtbild.

Meckenheim profitiert von der Dynamik in der Region nur in geringer Form. Viele kaufkräftige Nachfrager meiden den Standort (noch), der für seine Großwohnsiedlung „Kölnkreuz“ bekannt ist. Im Bereich der Siedlung, die eine unterdurchschnittliche Sozialstruktur besitzt, wurden 2014 mehrere Wohnungen für Preise zwischen 600 und 900 Euro/m<sup>2</sup> angeboten. Durch die Aufwertung der Altstadt Meckenheim und die Ausweisung attraktiver Baugebiete rückt Meckenheim allerdings vermehrt in den Fokus Wohnungssuchender. Dass in den guten Mikrolagen Meckenheims gehobene Preisniveaus durchsetzbar sind, zeigen die Preise in einem Neubaugebiet nördlich des Bahnhofs. Mehrere Wohnungen wurden hier 2014 für 2.800 bis 3.400 Euro/m<sup>2</sup> angeboten.

Das Angebot in den ländlich geprägten Gemeinden Much, Eitorf, Windeck und Ruppichteroth ist generell gering. Aber auch in den direkt an Bonn angrenzenden Kommunen Alfter und Wachtberg nimmt das Eigentumswohnungssegment eine untergeordnete Rolle ein. Zu den Top-Lagen zählen in diesem Segment die rheinnahen Lagen von Königswinter und Bad Honnef. Die Spitzenpreise liegen hier für exklusive Objekte im Neubau bei bis zu 5.000 Euro/m<sup>2</sup>.

### Mietwohnungen

Der Markt für Mietwohnungen stellt sich im Rhein-Sieg-Kreis weit weniger fragmentiert dar. Wie auch im Großraum Köln wird im Umfeld von Bonn ersichtlich, dass die Preise mit größerer Entfernung zur Großstadt sinken. Östlich von Lohmar, Siegburg und Hennef besitzen die Nachfrager eine geringe Zahlungsbereitschaft für Mietwohnungen, was mit der mäßigen Verkehrsanbindung dieser Wohnlagen begründet werden kann. Hohe Preise werden vor allem in direkt an Bonn angrenzenden Standorten erzielt, wie zum Beispiel in Alfter, Bad Honnef oder Königswinter.

Auffällig ist das vergleichsweise hohe Mietpreisniveau von Sankt Augustin, da die Stadt im Eigentumswohnungssegment unterdurchschnittliche Preise aufweist. Auch Meckenheim besitzt ein im Verhältnis zu den Kaufpreisen gutes Mietpreisniveau. Die hohen Preissteigerungen sind vor allem auf einen Anstieg im unteren Preissegment zurückzuführen. Für Nachfrager mit Budgetrestriktionen sind diese Standorte sehr attraktiv, so dass sich auch Wohnungen mit einfacher Qualität gut vermieten lassen.

Bonn besitzt ein deutlich höheres Preisniveau als die Städte und Gemeinden im Rhein-Sieg-Kreis. Im Bestand liegen die Mieten im Durchschnitt bei 8,86 Euro/m<sup>2</sup> und damit in etwa auf dem Niveau von Neubauwohnungen im gesamten Kreisgebiet (8,79 Euro/m<sup>2</sup>). Exklusive Bestandsobjekte werden in Bonn in Bad Godesberg, Poppelsdorf oder der Südstadt vereinzelt für bis zu 20,00 Euro/m<sup>2</sup> gehandelt.

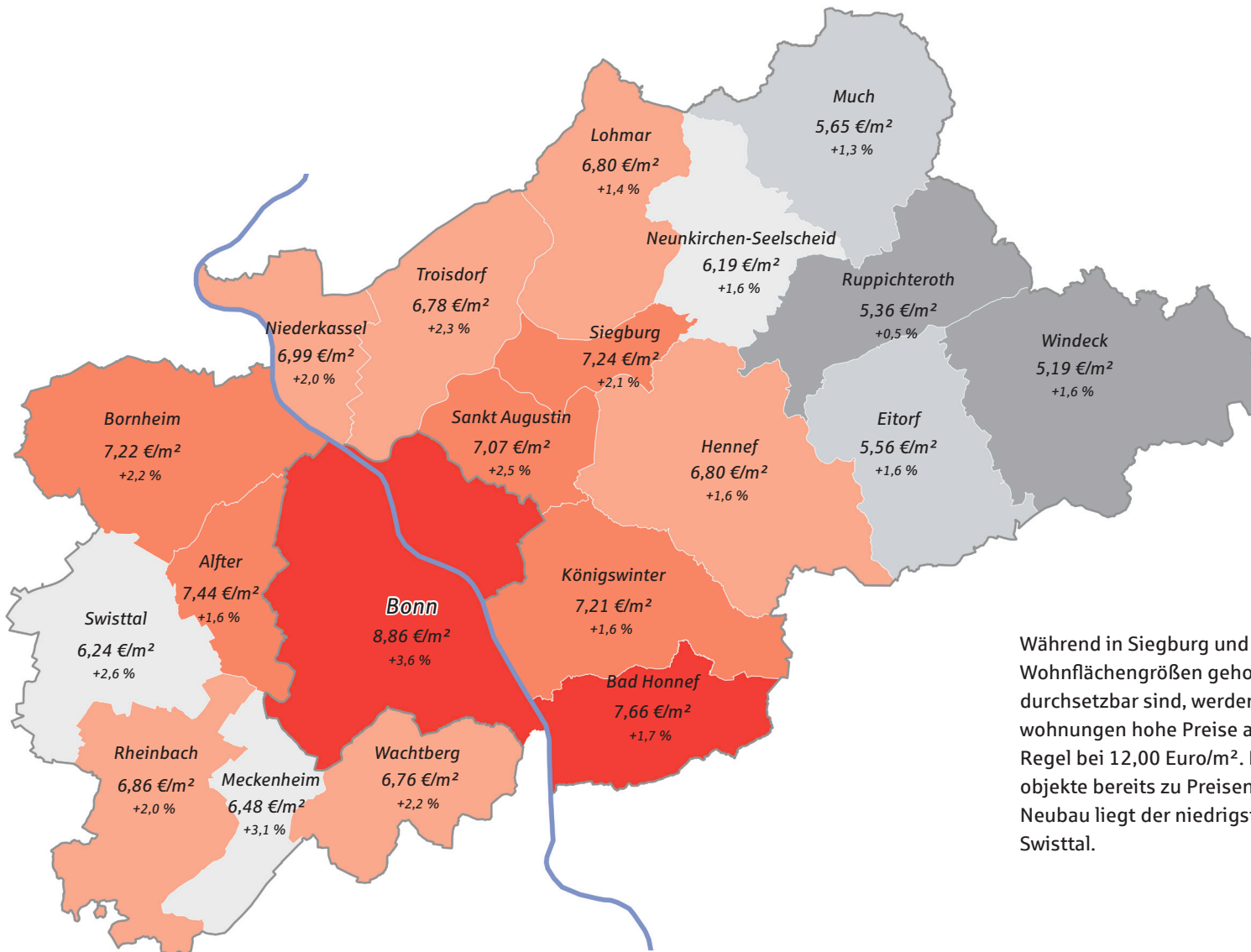


Abb. 40:  
Mietpreise für Wohnungen –  
Bestand – in €/m²

Kreisdurchschnitt (ohne Bonn): 6,94 €/m²

- bis 5,50 €/m²
- 5,51 bis 6,00 €/m²
- 6,01 bis 6,50 €/m²
- 6,51 bis 7,00 €/m²
- 7,01 bis 7,50 €/m²
- 7,51 €/m² und mehr

Prozentuale Angabe: mittlere jährliche Preisentwicklung über die Jahre 2010 bis 2014 (Kreisdurchschnitt (ohne Bonn): +2,1 %)

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Während in Siegburg und Königswinter in Neubauwohnungen aller Wohnflächengrößen gehobene Preise von mehr als 9,50 Euro/m² durchsetzbar sind, werden in Bad Honnef vor allem bei großen Neubauwohnungen hohe Preise aufgerufen. Die Preisobergrenze liegt in der Regel bei 12,00 Euro/m². In den ländlichen Lagen können Bestandsobjekte bereits zu Preisen unter 5,00 Euro/m² gemietet werden, im Neubau liegt der niedrigste Durchschnittswert bei 7,12 Euro/m² in Swisttal.

Tab. 20: Mietpreise für Wohnungen in €/m<sup>2</sup> nach Wohnflächenklassen

Gemeinde/Stadt	bis 60 m <sup>2</sup>		bis 90 m <sup>2</sup>		bis 120 m <sup>2</sup>		ab 121 m <sup>2</sup>		gesamt	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Alfter	8,01	9,08	7,35	8,38	7,17	---	6,18	---	7,44	8,52
Bad Honnef	8,21	8,38	7,28	8,51	7,33	8,93	7,62	12,88	7,66	9,94
Bornheim	7,75	---	7,03	8,11	7,08	7,91	6,76	---	7,22	8,03
Eitorf	6,59	---	5,46	---	4,90	---	---	---	5,56	---
Hennef	7,52	8,73	6,77	8,11	6,48	8,03	6,10	7,81	6,80	8,13
Königswinter	7,88	11,36	7,02	12,95	6,94	9,84	6,82	10,32	7,21	11,14
Lohmar	7,65	---	6,54	8,06	6,44	7,41	6,58	8,00	6,80	7,92
Meckenheim	6,92	---	6,39	9,37	6,05	9,05	---	---	6,48	9,17
Much	6,41	---	5,37	7,44	5,59	---	---	---	5,65	7,25
Neunkirchen-Seelscheid	6,82	8,96	6,28	8,24	5,72	7,38	5,58	---	6,20	8,05
Niederkassel	7,23	---	6,90	8,68	7,04	9,12	6,69	---	6,99	8,93
Rheinbach	7,72	8,61	6,55	8,18	6,34	7,67	5,39	7,93	6,86	8,22
Ruppichteroth	---	---	5,26	---	5,28	---	---	---	5,36	---
Sankt Augustin	7,68	9,74	6,83	8,88	7,00	8,58	6,75	---	7,07	8,95
Siegburg	7,72	9,47	6,98	9,25	7,37	9,27	6,92	8,69	7,24	9,16
Swisttal	7,13	---	6,00	7,13	5,87	---	---	---	6,24	7,12
Troisdorf	7,26	8,48	6,57	8,93	6,60	8,85	6,62	8,53	6,78	8,84
Wachtberg	7,35	---	6,66	8,81	6,47	---	6,79	---	6,76	8,69
Windeck	5,67	---	5,09	---	5,02	---	---	---	5,19	---
Rhein-Sieg-Kreis	7,57	8,96	6,75	8,73	6,65	8,64	6,58	9,21	6,94	8,79
Bonn	9,74	12,03	8,23	10,77	8,28	10,54	9,15	11,42	8,86	11,21

Neubau Bestand --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Tab. 21: Mietpreise für Wohnungen nach Baujahresklassen in €/m<sup>2</sup>

Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2009	2010 bis heute	gesamt
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Alfter	---	7,04	7,47	7,39	7,45	7,62	8,52	7,50
Bad Honnef	8,25	7,29	7,21	7,26	7,89	7,98	9,94	7,88
Bornheim	6,62	7,99	7,22	7,08	7,21	7,68	8,03	7,28
Eitorf	---	5,02	5,48	5,64	5,47	6,42	---	5,67
Hennef (Sieg)	6,52	6,76	6,59	6,59	6,93	6,95	8,13	6,97
Königswinter	7,73	7,58	7,19	6,60	7,25	7,85	11,14	7,53
Lohmar	---	8,51	6,44	6,76	6,76	7,17	7,92	6,95
Meckenheim	---	---	6,50	6,23	6,73	6,94	9,17	6,99
Much	---	---	5,87	5,58	5,42	6,16	7,25	5,85
Neunkirchen-Seelscheid	---	5,80	5,75	5,97	6,44	7,10	8,05	6,57
Niederkassel	---	---	6,91	6,87	7,01	7,34	8,93	7,19
Rheinbach	---	---	6,54	6,39	7,25	7,47	8,22	7,08
Ruppichteroth	---	---	5,51	5,22	5,35	---	---	5,44
Sankt Augustin	---	---	6,57	6,82	7,25	7,86	8,95	7,38
Siegburg	7,36	6,92	7,23	6,80	7,41	7,80	9,16	7,54
Swisttal	---	---	6,65	5,61	6,58	6,52	7,12	6,30
Troisdorf	6,78	6,82	6,62	6,61	6,86	7,44	8,84	7,05
Wachtberg	---	---	6,96	6,62	6,79	7,03	8,69	6,81
Windeck	---	---	4,92	4,81	5,49	5,40	---	5,20
Rhein-Sieg-Kreis	7,48	6,95	6,79	6,68	7,02	7,40	8,79	7,16
Bonn	10,48	9,41	8,54	8,27	8,79	9,45	11,21	9,03

Neubau Bestand --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

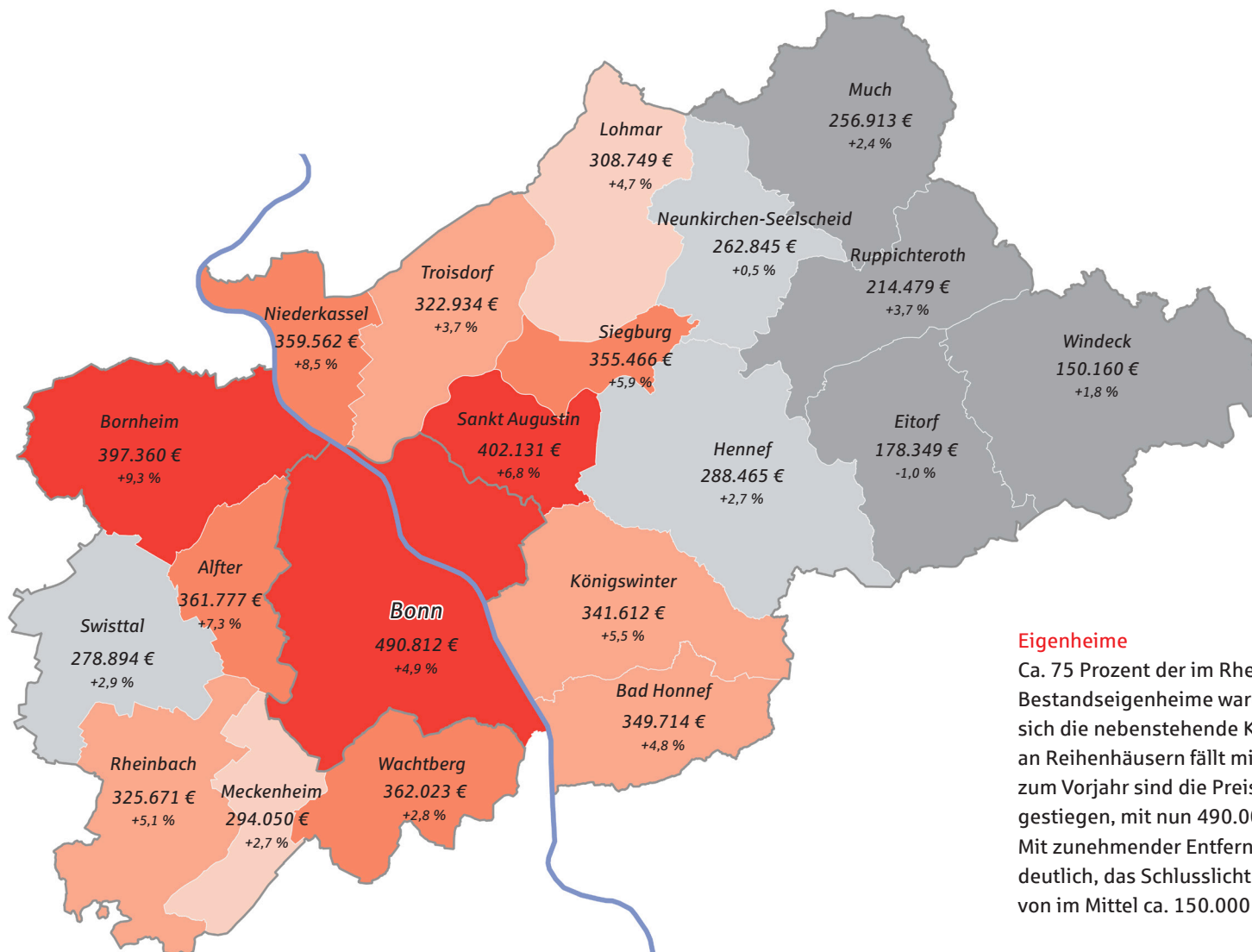
Abb. 41:  
Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser – Bestand – in €

Kreisdurchschnitt (ohne Bonn): 292.376 €

- bis 260.000 €
- 260.001 bis 290.000 €
- 290.001 bis 320.000 €
- 320.001 bis 350.000 €
- 350.001 bis 380.000 €
- 380.001 € und mehr

Prozentuale Angabe: mittlere jährliche Preisentwicklung über die Jahre 2010 bis 2014 (Kreisdurchschnitt (ohne Bonn): +3,4 %)

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung



### Eigenheime

Ca. 75 Prozent der im Rhein-Sieg-Kreis im Jahre 2014 offerierten Bestandseigenheime waren freistehende Einfamilienhäuser, weshalb sich die nebenstehende Karte auf dieses Segment bezieht. Der Anteil an Reihenhäusern fällt mit ca. 10 Prozent sehr gering aus. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise in Bonn im Durchschnitt um ca. 12.000 Euro gestiegen, mit nun 490.000 Euro setzt Bonn nach wie vor den Maßstab. Mit zunehmender Entfernung zur Bundesstadt sinken die Preise deutlich, das Schlusslicht bildet Windeck mit einem Preisniveau von im Mittel ca. 150.000 Euro.



Tab. 22: Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser nach Baujahresklassen in €

Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2009	2010 bis heute	gesamt
Alfter	188.878	---	286.056	454.337	---	509.709	395.866	366.322
Bad Honnef	339.333	---	323.304	380.429	301.154	385.947	292.770	325.310
Bornheim	174.000	312.000	328.682	468.188	---	578.000	380.529	393.817
Eitorf	155.547	168.887	160.543	191.476	234.994	164.364	262.376	189.191
Hennef	251.415	222.600	249.604	307.834	378.895	317.333	308.477	290.729
Königswinter	184.250	187.210	293.269	402.054	410.891	382.778	371.655	349.784
Lohmar	249.333	246.863	255.302	319.674	401.233	432.402	283.507	307.153
Meckenheim	---	---	233.222	295.996	---	369.500	273.831	287.310
Much	239.317	149.400	187.500	258.412	279.188	368.838	356.572	266.614
Neunkirchen-Seelscheid	121.211	---	231.595	253.722	336.394	306.887	299.844	267.000
Niederkassel	206.000	---	296.667	404.228	471.091	388.444	391.578	364.839
Rheinbach	---	---	303.588	298.536	401.667	---	296.369	315.904
Ruppichteroth	267.846	---	131.583	181.593	256.682	228.250	---	218.014
Sankt Augustin	177.375	203.160	380.588	501.669	---	512.889	486.923	415.563
Siegburg	---	282.357	301.860	376.356	401.429	562.686	342.976	353.865
Swisttal	---	163.271	194.596	310.997	361.125	358.229	258.834	273.339
Troisdorf	218.825	---	299.555	371.842	349.875	478.556	374.518	326.902
Wachtberg	178.971	227.571	354.360	401.190	511.000	393.038	351.965	358.748
Windeck	110.009	90.113	133.949	156.766	188.780	227.712	228.501	152.555
Rhein-Sieg-Kreis	202.451	191.614	263.654	318.001	338.082	364.173	328.448	298.748
Bonn	398.513	438.462	456.321	588.841	591.130	508.436	623.421	504.114

Neubau      Bestand      --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Ein besonders hoher Preisanstieg im Vergleich zum Vorjahr ist in Sankt Augustin zu konstatieren. 2013 lagen die durchschnittlichen Angebotspreise für freistehende Eigenheime dort noch bei ca. 341.000 Euro, 2014 ist ein Durchschnittswert von 402.000 Euro zu konstatieren. Mehrere freistehende Objekte in Hangelar sowie in Birlinghoven mit Grundstücksgrößen von mehr als 1.500 m<sup>2</sup> und Wohnflächen von 300 bis 400 m<sup>2</sup> haben den Preis nach oben getrieben. Freistehende Eigenheime wurden in diesen Mikrolagen für Preise von 850.000 bis 1.600.000 Euro angeboten. Üblicherweise liegen die Preise für Bestandsobjekte in Sankt Augustin bei 200.000 bis 675.000 Euro. Ähnlich hohe Spitzenpreise wurden im Rhein-Sieg-Kreis 2014 sonst nur in Königswinter-Dollendorf sowie in Niederkassel-Mondorf erzielt.

Zu den klassischen Top-Lagen für Eigenheime zählen im Beobachtungszeitraum Bornheim, Alfter und Wachtberg auf der linken Rheinseite. Die genannten Standorte besitzen eine geringe Distanz zu zahlreichen Arbeitsplätzen in Bonn, gleichzeitig zeichnet sich die Lage durch eine attraktive, aufgelockerte Siedlungsstruktur aus. Diese Qualitäten werden vor allem von Familien mit hoher Wohnkaufkraft geschätzt, womit sich die gehobenen Preisniveaus erklären lassen.

Die Differenzierung der Kaufpreise im Rhein-Sieg-Kreis nach Baujahr der Eigenheime verdeutlicht, dass in Bonn selbst alte Bestandsobjekte, die vor ca. 100 Jahren und mehr errichtet wurden, noch überdurchschnittlich hohe Preise von ca. 400.000 Euro erzielen. Viele Haushalte sind anscheinend zugunsten einer hohen Zentralität bereit, sich auch bei alten Bestandsobjekten mit einem hohen Kaufpreis zu belasten. Als Alternativen bieten sich Neubauobjekte in direkt angrenzenden Städten an. In Bornheim, Niederkassel und Alfter kosten neue freistehende Eigenheime im Durchschnitt ebenfalls ca. 400.000 Euro.

Tab. 23: Kaufpreise für Eigenheime in € nach Haustypen

Gemeinde/Stadt	FEFH		DHH		RH	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Alfter	361.777	395.866	300.369	366.429	260.650	---
Bad Honnef	349.714	292.770	254.727	345.720	208.773	---
Bornheim	397.360	380.529	347.412	309.822	263.092	282.295
Eitorf	178.349	262.376	174.300	---	161.000	---
Hennef (Sieg)	288.465	308.477	237.061	279.558	238.095	---
Königswinter	341.612	371.655	257.500	253.459	238.306	---
Lohmar	308.749	283.507	236.058	281.050	205.444	---
Meckenheim	294.050	273.831	234.376	295.316	236.750	---
Much	256.913	356.572	191.056	---	---	---
Neunkirchen-Seelscheid	262.845	299.844	211.353	---	244.558	---
Niederkassel	359.562	391.578	279.255	---	242.695	---
Rheinbach	325.671	296.369	269.138	368.900	242.695	---
Ruppichteroth	214.479	---	196.633	---	---	---
Sankt Augustin	402.131	486.923	262.382	307.581	240.378	---
Siegburg	355.466	342.976	255.180	263.888	287.843	---
Swisttal	278.894	258.834	238.203	239.117	202.483	---
Troisdorf	322.934	374.518	265.644	238.267	260.721	258.241
Wachtberg	362.023	351.965	299.633	259.661	259.855	---
Windeck	150.160	228.501	130.455	---	---	---
Rhein-Sieg-Kreis	292.376	328.448	250.921	293.017	245.971	265.735
Bonn	490.811	623.421	389.826	405.163	318.701	517.008

Neubau Bestand --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Im östlichen Kreisgebiet stellen Reihenhäuser eine Seltenheit dar, hier dominieren die weniger urbanen Wohnformen. Für Much, Windeck und Ruppichteroth konnten daher keine Durchschnittswerte für Reihenhäuser ermittelt werden. Bei den direkt an Bonn angrenzenden Städten ist im Bestand ein deutlicher Preisunterschied zwischen freistehenden Eigenheimen und Reihenhäusern feststellbar. Beispielhaft für diese These können Alfter (FEFH: 362.000 Euro, RH: 261.000 Euro) und Niederkassel (FEFH: 360.000 Euro, RH: 243.000 Euro) herangezogen werden. Der hohe Nachfrageüberhang im Segment der freistehenden Eigenheime führt dazu, dass insbesondere in diesem Segment hohe Preise durchsetzbar sind. In den ländlichen Kommunen am östlichen Rand des Rhein-Sieg-Kreises sind die Preisunterschiede demgegenüber marginal (siehe Eitorf).

Reihenhäuser werden im gesamten Kreisgebiet nur sehr selten errichtet. Diese Wohnform wird von vielen Nachfragern aufgrund der baulichen Dichte nicht präferiert. Der Fokus liegt im Neubau eindeutig auf der Fertigstellung freistehender Eigenheime. Es sind vor allem die Städte und Gemeinden, die direkt an Bonn angrenzen, die ein erhöhtes Neubaugangebot aufweisen.

Wie schon im Bestandssegment besitzt Sankt Augustin auch im Neubau nach Bonn die mit Abstand höchsten Kaufpreise. In einem Baugebiet an der Waldstraße wurden freistehende Eigenheime zu Preisen zwischen 490.000 und 675.000 Euro angeboten, in der Gesamtstadt liegt der Durchschnitt bei 487.000 Euro. Demgegenüber können vielerorts Neubaeigenheime bereits ab 150.000 Euro erworben werden. Dabei handelt es sich größtenteils um Objekte in Fertigbauweise ohne Keller und mit einfacher Ausstattung.

### 7.4 Preisreport Rheinisch-Bergischer Kreis

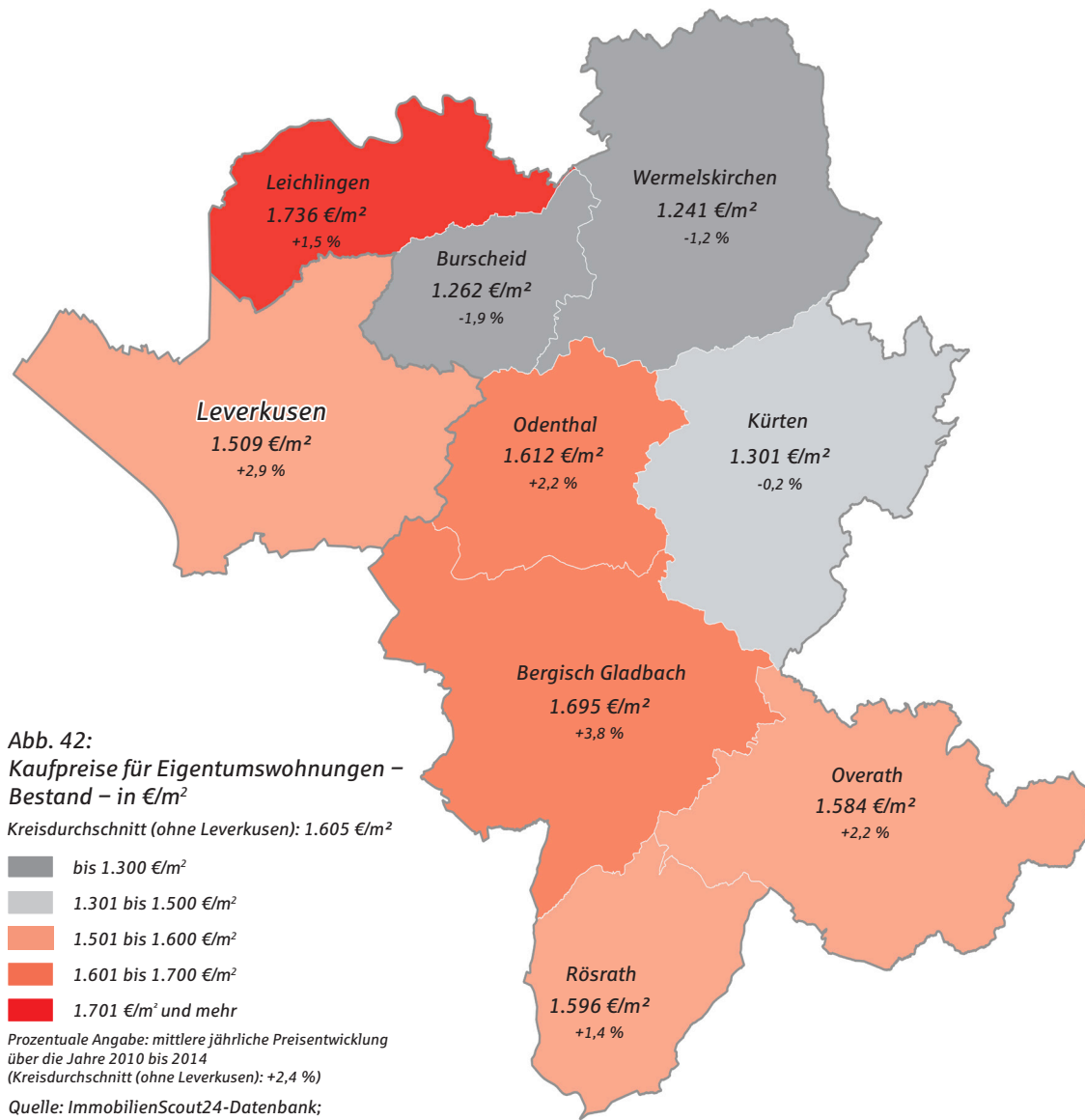
#### Eigentumswohnungen

In der nebenstehenden Karte sind die 2014 aufgerufenen durchschnittlichen Kaufpreise der jeweiligen Städte und Gemeinde des Rheinisch-Bergischen Kreises sowie der kreisfreien Stadt Leverkusen dargestellt. Es wird deutlich, dass hohe Preise vor allem in Städten erzielbar sind, die eine geringe Distanz zur Millionenstadt Köln aufweisen. Eine Ausnahme bildet Leichlingen, das innerhalb des Kreises mit 1.736 Euro/m<sup>2</sup> das höchste Preisniveau besitzt. Mit seiner Lage an der Autobahn A 3 sowie an der Bahntrasse Köln–Wuppertal besitzt Leichlingen gute Standortqualitäten. Die gehobenen Preisniveaus von Städten wie Bergisch Gladbach, Rösrath oder Leichlingen sind das Resultat eines kontinuierlichen Zuzugs von Einwohnern aus Köln (siehe Wanderungsbewegungen, Seite 9).

Burscheid, Wermelskirchen und Kürten können von der Dynamik Kölns nicht profitieren. Aufgrund der größeren Entfernung zu Köln scheinen diese eher ländlich geprägten Standorte für Nachfrager wenig attraktiv zu sein. Während in den meisten Städten des Rheinisch-Bergischen Kreises stabile Preisanstiege zu beobachten sind, sinken die Preise in Burscheid und Wermelskirchen um mehr als 1 Prozent jährlich.

Im Vergleich mit den ebenfalls direkt an Köln angrenzenden Städten des Rhein-Erft-Kreises liegen Bergisch Gladbach und Rösrath deutlich zurück. In Frechen werden für Bestandseigentumswohnungen ca. 230 Euro/m<sup>2</sup> mehr erzielt als in Bergisch Gladbach. Die Intensität der Preissteigerung fällt in den Top-Lagen des Rhein-Erft-Kreises ebenfalls etwas stärker aus. In den direkt an Köln angrenzenden Städten führt sich also fort, was innerhalb des Kölner Stadtgebietes zu beobachten ist: Im Segment der Bestandseigentumswohnungen sind hohe Preise vor allem linksrheinisch durchsetzbar.

Wie auch in den anderen Kreisen zeigt sich im Rheinisch-Bergischen Kreis, dass große Wohnungen ab 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche die höchsten



Tab. 24: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in €/m<sup>2</sup> nach Wohnflächenklassen

Gemeinde/Stadt	bis 60 m <sup>2</sup>		bis 90 m <sup>2</sup>		bis 120 m <sup>2</sup>		ab 121 m <sup>2</sup>		gesamt	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Bergisch Gladbach	1.755	---	1.558	2.886	1.710	3.097	2.149	3.504	1.695	3.205
Burscheid	1.065	---	1.352	---	1.285	---	1.568	---	1.262	---
Kürten	---	---	1.257	---	1.376	---	1.232	---	1.301	---
Leichlingen (Rhld.)	1.865	---	1.677	---	1.915	2.708	1.653	---	1.736	2.727
Odenthal	---	---	1.412	---	1.921	---	1.763	---	1.612	---
Overath	1.693	2.662	1.610	2.625	1.622	2.664	1.484	2.735	1.584	2.669
Rösrath	1.426	---	1.554	2.754	1.894	2.803	1.687	2.525	1.596	2.711
Wermelskirchen	999	---	1.348	2.577	1.256	---	---	2.822	1.241	2.636
Rheinisch-Bergischer Kreis	1.562	2.712	1.527	2.786	1.649	2.941	1.910	3.224	1.605	2.989
Leverkusen	1.402	---	1.411	2.785	1.868	2.964	1.549	2.982	1.509	2.896

■ Neubau   
 ■ Bestand   
 --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Kaufpreise erzielen. Hierbei handelt es sich meist um Objekte mit hochwertiger Ausstattung. Eine Differenzierung des Angebots nach Bestands- und Neubauobjekten verdeutlicht, dass in Kürten, Burscheid, Leichlingen und Odenthal 2014 kaum Neubauwohnungen am Markt platziert wurden. Bergisch Gladbach besitzt im Neubau das mit Abstand höchste Preisniveau, 2014 wurden hier vor allem Wohnungen in der sehr guten Lage Bensberg angeboten. In der Spitze wurden für Penthousewohnungen Preise von bis zu 4.200 Euro/m<sup>2</sup> aufgerufen.

Tab. 25: Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baujahresklassen in €/m<sup>2</sup>

Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2009	2010 bis heute	gesamt
	Bergisch Gladbach	---	---	1.611	1.488	2.013	2.571	3.205
Burscheid	---	---	903	1.268	1.587	1.983	---	1.264
Kürten	---	---	1.389	1.022	1.431	1.495	---	1.301
Leichlingen (Rhld.)	---	---	1.546	1.668	1.991	1.965	2.727	1.830
Odenthal	---	---	1.738	1.494	1.692	---	---	1.612
Overath	---	---	1.196	1.321	1.703	1.683	2.669	1.959
Rösrath	---	1.603	1.335	1.493	1.776	2.080	2.711	1.849
Wermelskirchen	893	923	1.127	1.235	1.653	---	2.636	1.473
Rheinisch-Bergischer Kreis	1.249	1.365	1.424	1.458	1.856	2.231	2.989	1.824
Leverkusen	---	---	1.295	1.341	1.871	2.345	2.896	1.784

■ Neubau   
 ■ Bestand   
 --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Der Gebäudebestand setzt sich innerhalb des Kreises hauptsächlich aus Objekten zusammen, die nach 1950 errichtet wurden, weshalb für die meisten Städte keine Durchschnittswerte für ältere Objekte gebildet werden konnten. Die Preisspanne zwischen alten und oftmals renovierungsbedürftigen Wohnungen sowie modernen Neubauobjekten ist sehr groß. Bestandsobjekte können bereits ab ca. 600 Euro/m<sup>2</sup> erworben werden, demgegenüber liegen die Neubaupreise selbst in peripheren Lagen bei mindestens 2.200 Euro/m<sup>2</sup>. Diese Werte deuten auf eine hohe Zahlungsbereitschaft der Nachfrager für eine hohe Qualität hin.

### Mietwohnungen

Im Mietsegment wird noch stärker als bei den Eigentumswohnungen deutlich, dass hohe Preise vor allem in Lagen erzielbar sind, die eine geringe Distanz zu Köln aufweisen. Wie auch im Vorjahr bildet Bergisch Gladbach den Hotspot innerhalb des Rheinisch-Bergischen Kreises mit einem durchschnittlichen Preisniveau von 7,78 Euro/m<sup>2</sup>. Damit liegt das Mittelzentrum in etwa auf dem Niveau von Pulheim (8,04 Euro/m<sup>2</sup>), Hürth (8,07 Euro/m<sup>2</sup>) und Frechen (7,91 Euro/m<sup>2</sup>) im Westen von Köln.

Leverkusen besitzt die höchste jährliche Preissteigerungsrate im Beobachtungsraum und liegt mittlerweile bei einem durchschnittlichen Mietpreis von ca. 7,00 Euro/m<sup>2</sup>. Die Großstadt im Norden Kölns ist in erster Linie als Chemiestandort bekannt und weniger als attraktiver Wohnstandort, die Durchsetzbarkeit von gehobenen Mietpreisen scheint in Leverkusen dennoch möglich zu sein. Im gesamten Rheinisch-Bergischen Kreis sind die Mieten seit 2010 im Durchschnitt um 0,37 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen.

Die Qualitäten Leichlingens werden von Mietern augenscheinlich anders bewertet als von Käufern von Wohnungen. Mit 6,74 Euro/m<sup>2</sup> besitzt Leichlingen im Mietsegment ein unterdurchschnittliches Preisniveau, im Segment der Bestandseigentumswohnungen werden in Leichlingen demgegenüber hohe Preise erzielt. Leichlingen ist darüber hinaus die einzige Kommune, in der eine Stagnation bei der Mietpreisentwicklung zu konstatieren ist.

Bezogen auf die Wohnflächen werden hohe Preise im Rheinisch-Bergischen Kreis in erster Linie in kleinen Wohnungen von bis zu 60 m<sup>2</sup> erzielt. Hervorzuheben ist in dieser Hinsicht Bergisch Gladbach. Kleine Bestandsmietwohnungen kosten dort im Mittel 8,26 Euro/m<sup>2</sup> und damit nur unwesentlich weniger als kleine Neubauwohnungen.

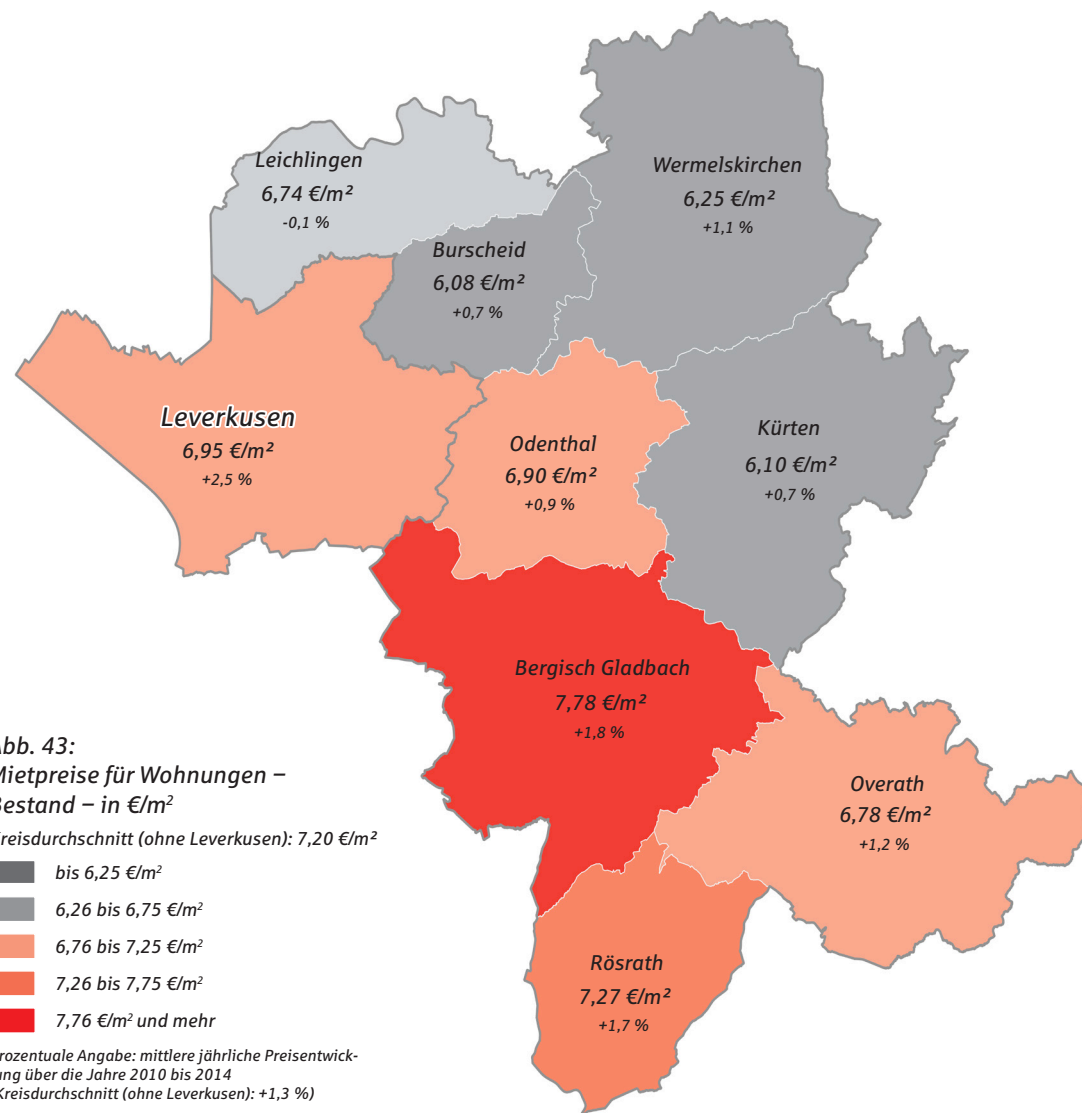


Abb. 43: Mietpreise für Wohnungen – Bestand – in €/m<sup>2</sup>  
Kreisdurchschnitt (ohne Leverkusen): 7,20 €/m<sup>2</sup>

- bis 6,25 €/m<sup>2</sup>
- 6,26 bis 6,75 €/m<sup>2</sup>
- 6,76 bis 7,25 €/m<sup>2</sup>
- 7,26 bis 7,75 €/m<sup>2</sup>
- 7,76 €/m<sup>2</sup> und mehr

Prozentuale Angabe: mittlere jährliche Preisentwicklung über die Jahre 2010 bis 2014 (Kreisdurchschnitt (ohne Leverkusen): +1,3 %)

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung



Tab. 26: Mietpreise für Wohnungen in €/m<sup>2</sup> nach Wohnflächenklassen

Gemeinde/Stadt	bis 60 m <sup>2</sup>		bis 90 m <sup>2</sup>		bis 120 m <sup>2</sup>		ab 121 m <sup>2</sup>		gesamt	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Bergisch Gladbach	8,26	9,19	7,60	9,67	7,61	10,00	7,83	9,15	7,78	9,67
Burscheid	6,28	---	5,93	---	5,81	---	6,46	---	6,08	---
Kürten	6,58	---	6,23	7,60	5,92	7,58	5,22	---	6,10	7,52
Leichlingen	7,25	---	6,58	8,71	6,90	9,01	5,89	---	6,74	8,85
Odenthal	7,22	---	6,79	7,70	6,86	---	7,23	---	6,90	7,71
Overath	6,91	---	6,86	7,76	6,36	7,84	6,57	7,29	6,78	7,77
Rösrath	7,18	8,74	7,28	8,77	7,36	9,77	7,29	8,90	7,27	9,14
Wermelskirchen	6,52	---	6,03	8,64	6,47	---	6,37	---	6,25	8,48
Rheinisch-Bergischer Kreis	7,51	8,86	7,06	8,91	7,15	9,21	7,16	8,57	7,20	8,95
Leverkusen	7,34	9,12	6,70	8,83	7,02	8,88	6,91	8,45	6,95	8,85

Neubau Bestand --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

In Burscheid, Odenthal und Wermelskirchen sind generell nur sehr wenige Neubaumietwohnungen im Jahr 2014 angeboten worden. In den anderen Städten und Gemeinden konzentriert sich das Angebot im Neubau auf Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 61 bis 120 m<sup>2</sup>, nur in wenigen Lagen werden größere Neubauwohnungen errichtet. Große Wohnflächen gehen bei dem vorherrschenden Preisniveau gleichzeitig mit sehr hohen Gesamtnettokaltmieten einher, die sich nur wenige Haushalte leisten können oder wollen. Dennoch wurden 2014 einige sehr große Wohnungen mit 175 bis 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Rösrath und Bergisch Gladbach angeboten. Bei Quadratmetermieten von 9,00 bis 10,00 Euro summiert sich die monatliche Mietbelastung (netto) auf 1.600 bis 1.995 Euro. Meist handelte es sich bei diesen Wohnungen um exklusive Penthousewohnungen.

Tab. 27: Mietpreise für Wohnungen nach Baujahresklassen in €/m<sup>2</sup>

Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919–1949	1950–1969	1970–1989	1990–1999	2000–2009	2010 bis heute	gesamt
	Bergisch Gladbach	7,52	7,38	7,58	7,55	8,12	8,46	9,67
Burscheid	6,16	6,19	5,95	5,48	7,21	7,53	---	6,11
Kürten	---	---	5,75	5,92	6,44	6,68	7,52	6,23
Leichlingen (Rhld.)	6,76	6,74	6,53	6,65	7,34	7,30	8,85	6,84
Odenthal	---	---	6,59	6,73	7,09	7,57	7,71	6,94
Overath	---	---	6,49	6,55	6,60	7,56	7,77	6,88
Rösrath	---	6,94	7,15	7,12	7,26	7,96	9,14	7,46
Wermelskirchen	5,83	6,33	5,82	5,88	6,60	7,35	8,48	6,38
Rheinisch-Bergischer Kreis	6,67	6,78	6,97	7,00	7,48	7,95	8,95	7,31
Leverkusen	6,82	7,17	6,74	6,78	7,32	8,00	8,85	7,11

Neubau Bestand --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

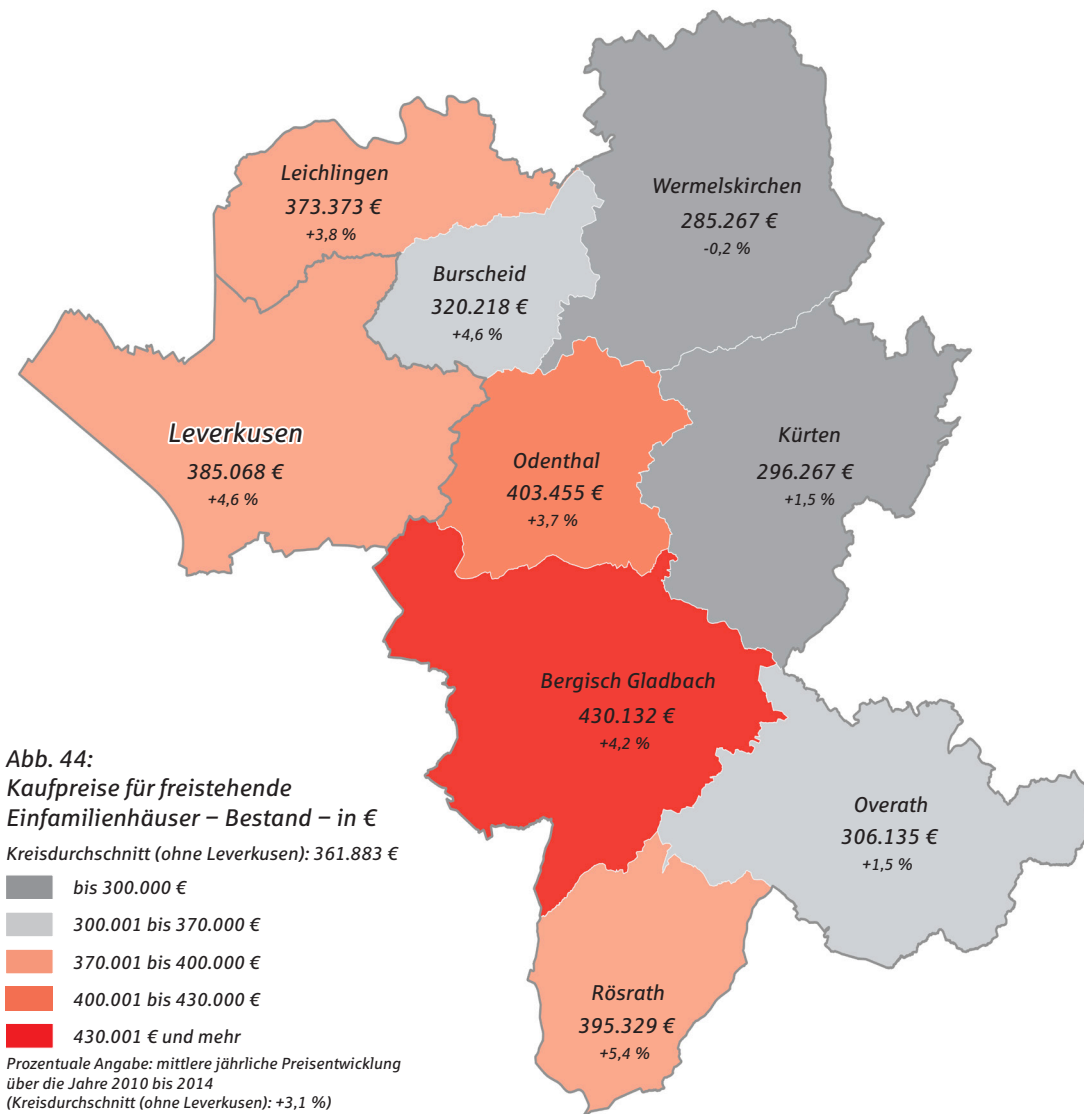
In einigen Hochhäusern aus den 1970er-Jahren können Wohnungen bereits zu Preisen von unter 5,00 Euro/m<sup>2</sup> bezogen werden (zum Beispiel Sauer Weiden in Burscheid). Das übliche Mietpreisniveau liegt im Bestand allerdings bei 6,00 Euro/m<sup>2</sup> und mehr. Die höchsten Quadratmeterpreise wurden in Bergisch Gladbach-Bensberg in einer Wohnanlage für betreutes Wohnen erzielt. Unmittelbar am Schloss Bensberg wurden moderne Wohnungen (Baujahr 2002) für bis zu 20,00 Euro/m<sup>2</sup> angeboten.

**Eigenheime**

Hinsichtlich der durchschnittlichen Angebotspreise für freistehende Bestandseigenheime ist abermals ein deutliches Preisgefälle zwischen den an Köln angrenzenden Städten und den Kommunen im Osten des Kreises erkennbar. Bergisch Gladbach besitzt auch in diesem Segment das höchste Preisniveau, aber auch in Odenthal, Rösrath oder Leverkusen wurden 2014 Eigenheime zu überdurchschnittlich hohen Preisen angeboten. Der Preisunterschied zwischen Bergisch Gladbach und der preisgünstigsten Stadt Wermelskirchen beträgt im Mittel ca. 145.000 Euro.

Bei der Betrachtung der mittleren jährlichen Preisentwicklung wird deutlich, dass Wermelskirchen, Kürten und Overath im Osten des Kreises weniger stark von der Dynamik in der Region profitieren als die Städte im Westen. Rösrath besitzt mit 5,4 Prozent die höchste Preissteigerungsrate. Während ein freistehendes Eigenheim im Jahr 2010 in Rösrath noch im Durchschnitt 330.000 Euro gekostet hat, so sind mittlerweile 65.000 Euro mehr zu zahlen. Positiv ist auch die Preisentwicklung in Burscheid. Durch die Lage an der Autobahn A 1 ist der Standort für Pendler mit Arbeitsort in Köln und Leverkusen attraktiv.

Wie auf den vorigen Seiten erläutert, werden in den guten Lagen des Rhein-Erft-Kreises höhere Preise für Miet- und Eigentumswohnungen erzielt als in den Top-Lagen des Rheinisch-Bergischen Kreises. Bei freistehenden Eigenheimen stellt sich die Situation demgegenüber konträr dar. Bergisch Gladbach, Odenthal, Rösrath und sogar Leverkusen besitzen im Mittel höhere Preise als Brühl (377.979 Euro), Pulheim (375.319 Euro) oder Hürth (373.664 Euro). Als hochwertige Standorte für Familien scheinen die überwiegend ländlich geprägten Standorte im Rheinisch-Bergischen Kreis einen besseren Ruf zu genießen.



Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank;  
 InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Tab. 28: Kaufpreise für Eigenheime in € nach Haustypen

Gemeinde/Stadt	FEFH		DHH		RH	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Bergisch Gladbach	430.132	455.540	312.864	353.673	284.098	---
Burscheid	320.218	349.889	233.462	260.450	259.139	---
Kürten	296.267	298.639	199.531	344.633	211.875	---
Leichlingen	373.373	416.246	281.944	---	253.500	---
Odenthal	403.455	391.632	269.239	319.304	---	---
Overath	306.135	345.418	246.998	---	232.779	---
Rösrath	395.329	419.833	259.226	325.196	253.636	---
Wermelskirchen	285.267	267.334	242.433	248.358	221.250	---
Rheinisch-Bergischer Kreis	361.883	377.535	264.344	319.118	260.909	307.242
Leverkusen	385.068	453.337	288.369	356.644	262.087	373.968

Neubau Bestand --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Dass sich die Preise im Rheinisch-Bergischen Kreis generell auf einem gehobenen Niveau bewegen, verdeutlicht die Differenzierung der Kaufpreise nach Haustypen. Selbst in den günstigen Wohnlagen Kürten oder Wermelskirchen liegt der durchschnittliche Preis für Bestandsreihenhäuser bei über 200.000 Euro. Für Haushalte mit geringem Budget ist die Realisierung des „Traums vom Eigenheim“ innerhalb des Kreises dennoch möglich. In Wermelskirchen und Kürten wurden im vergangenen Jahr einige freistehende Eigenheime bereits für unter 130.000 Euro angeboten. Bei diesen Häusern müssen allerdings Abstriche bei der Objektqualität (Baujahr meist 1900 bis 1930) und der Größe (90 bis 120 m² Wohnfläche) hingenommen werden.

Tab. 29: Kaufpreise für freistehende Eigenheime nach Baujahresklassen in €

Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2009	2010 bis heute	gesamt
	Bergisch Gladbach	291.400	434.053	421.196	443.819	441.512	515.817	455.540
Burscheid	---	---	289.261	379.118	289.600	---	349.889	329.988
Kürten	---	---	279.419	306.092	303.400	385.762	298.639	297.075
Leichlingen	237.545	---	345.769	406.647	437.250	483.285	416.246	383.234
Odenthal	---	---	352.960	452.000	---	475.167	391.632	398.301
Overath	---	180.180	261.585	345.510	337.250	346.667	345.418	312.967
Rösrath	289.179	273.933	398.242	393.381	514.200	479.676	419.833	403.570
Wermelskirchen	249.350	188.571	271.708	338.059	312.818	265.167	267.334	280.324
Rheinisch-Bergischer Kreis	258.266	299.334	349.735	381.204	405.851	432.589	377.535	366.430
Leverkusen	295.333	388.556	343.015	423.500	455.786	578.333	453.337	406.307

Neubau Bestand --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

In Bergisch Gladbach, Rösrath oder Leichlingen werden neue freistehende Eigenheime nur zu geringfügig höheren Preisen gehandelt als bestehende Objekte. Unter den Bestandsobjekten befinden sich in den Top-Lagen viele Villen mit großen Grundstücken von bis zu 2.000 m². Solche Objekte werden in Bergisch Gladbach-Refrath oder Rösrath-Forsbach für bis zu 1 Million Euro gehandelt.

### 7.5 Preisreport Oberbergischer Kreis

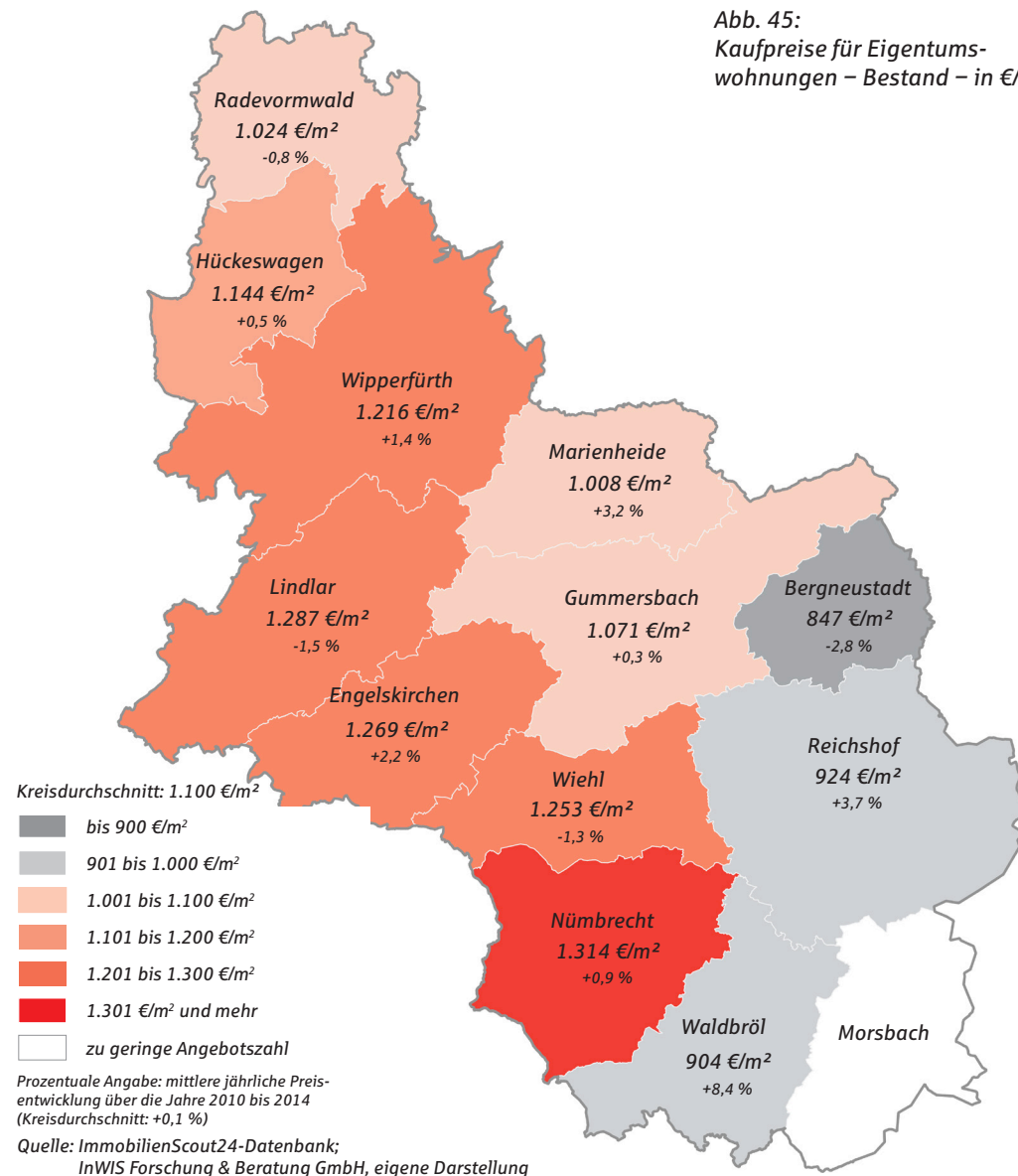
#### Eigentumswohnungen

Nümbrecht besitzt innerhalb des Oberbergischen Kreises das höchste Preisniveau im Segment der Bestandseigentumswohnungen. Damit hat die Gemeinde Lindlar auf den zweiten Platz verdrängt, das im vergangenen Jahr noch Spitzenreiter war. Wie auch in den anderen Kreisen wird im Oberbergischen Kreis deutlich, dass die Preise mit größerer Entfernung zu Köln und Bonn tendenziell sinken.

Die Gemeinden am Rande des Marktgebietes, zu denen vor allem Radevormwald, Marienheide, Bergneustadt, Reichshof, Waldbröl und Morsbach zählen, besitzen kaum noch Wanderungs- und Pendlerverflechtungen mit den Großstädten der Rheinschiene. Ein Großteil der Kommunen im Oberbergischen Kreis besitzt zudem sinkende Einwohner- und Haushaltszahlen. Diese Aspekte wirken sich deutlich auf den lokalen Immobilienmarkt aus. Die niedrigen Preisniveaus im Eigentumswohnungssegment sind das Resultat eines entspannten Marktes, vor allem für alte, nicht mehr bedarfsgerechte Wohnungen wird es zunehmend schwer, einen Käufer bei gehobenen Preisen zu finden.

Die durchschnittliche jährliche Preisentwicklung liegt im Kreis bei 0,1 Prozent. Es ist somit – anders als in allen anderen Kreisen innerhalb des Marktgebietes – eine stagnierende Preisentwicklung zu konstatieren. Positiv hat sich in den letzten Jahren, ausgehend von einem sehr niedrigen Preisniveau, einzig Waldbröl entwickelt. Selbst im bedeutenden Mittelzentrum des Oberbergischen Kreises, der Kreisstadt Gummersbach mit ca. 50.000 Einwohnern, sind ein niedriges Preisniveau und eine stagnierende Entwicklung zu beobachten. Angesichts der eher schwachen Nachfrage nach Eigentumswohnungen im gesamten Kreis sowie der soziodemografischen Rahmenbedingungen sind die Preissteigerungspotenziale als begrenzt zu bezeichnen.

Abb. 45:  
Kaufpreise für Eigentumswohnungen – Bestand – in €/m<sup>2</sup>



Tab. 30: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in €/m<sup>2</sup> nach Wohnflächenklassen

Gemeinde/Stadt	bis 60 m <sup>2</sup>		bis 90 m <sup>2</sup>		bis 120 m <sup>2</sup>		ab 121 m <sup>2</sup>		gesamt	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Bergneustadt	835	---	948	---	---	---	---	---	847	---
Engelskirchen	1.240	---	1.319	---	1.139	---	1.218	---	1.269	2.488
Gummersbach	1.155	---	1.081	2.305	1.084	2.309	932	---	1.071	2.339
Hückeswagen	1.118	---	1.043	---	---	---	1.283	---	1.144	---
Lindlar	---	---	1.443	2.436	1.503	2.398	---	---	1.287	2.430
Marienheide	---	---	1.072	---	---	---	---	---	1.008	---
Morsbach	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Nümbrecht	---	---	1.302	---	1.286	---	---	---	1.314	---
Radevormwald	993	---	999	---	1.152	---	994	---	1.024	---
Reichshof	---	---	950	---	---	---	---	---	924	---
Waldbröl	608	---	973	---	---	---	---	---	904	---
Wiehl	1.376	---	1.227	---	1.218	---	---	---	1.253	---
Wipperfürth	1.192	---	1.283	2.449	1.384	---	835	---	1.216	2.407
Oberbergischer Kreis	1.096	2.472	1.115	2.382	1.166	2.344	990	---	1.100	2.380

Neubau Bestand --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Eigentumswohnungen stellen im gesamten Oberbergischen Kreis ein wenig bedeutsames Segment dar, das Angebot ist in vielen Gemeinden sehr gering. Die Differenzierung der Angebote nach Wohnungsgröße verdeutlicht, dass alle Wohnungstypen einen in etwa gleich niedrigen Preis aufweisen. Die Mehrheit der angebotenen Bestandsobjekte weist Kaufpreise von 500 bis 2.000 Euro/m<sup>2</sup> auf. Gesamtpreise von über 250.000 Euro werden sehr selten erzielt, das Nachfragepotenzial ist in dieser Preisklasse auch sehr begrenzt (Konkurrenz durch Eigenheimsegment).

Tab. 31: Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baujahresklassen in €/m<sup>2</sup>

Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2009	2010 bis heute	gesamt
	Bergneustadt	---	---	906	710	1.199	---	---
Engelskirchen	---	---	864	1.201	1.505	1.589	2.488	1.415
Gummersbach	1.011	785	1.058	992	1.419	1.054	2.339	1.268
Hückeswagen	---	---	804	1.206	1.209	---	---	1.260
Lindlar	---	---	---	969	---	2.228	2.430	1.756
Marienheide	---	---	---	---	---	---	---	1.008
Morsbach	---	---	---	---	---	---	---	---
Nümbrecht	---	---	---	1.062	1.370	1.512	---	1.314
Radevormwald	---	---	834	898	1.472	1.718	---	1.024
Reichshof	---	---	---	735	---	---	---	924
Waldbröl	---	---	748	838	1.112	---	---	967
Wiehl	---	---	953	1.126	1.356	1.547	---	1.287
Wipperfürth	---	---	925	---	1.383	---	2.407	1.506
Oberbergischer Kreis	1.007	860	948	957	1.356	1.555	2.380	1.239

Neubau Bestand --- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Im Neubau können in einigen Städten im Oberbergischen Kreis vergleichsweise hohe Preise erzielt werden. Anders als bei den Bestandswohnungen existiert in diesem Segment eine gute Nachfrage. Als Zielgruppe fungieren in erster Linie Seniorenhaushalte, die eine erhöhte Zahlungsbereitschaft für bedarfsgerechte, barrierearme Wohnungen besitzen. Im Durchschnitt sind Preise von ca. 2.400 Euro/m<sup>2</sup> erzielbar. Die Höchstpreise liegen im Neubau bei ca. 2.700 Euro/m<sup>2</sup>.

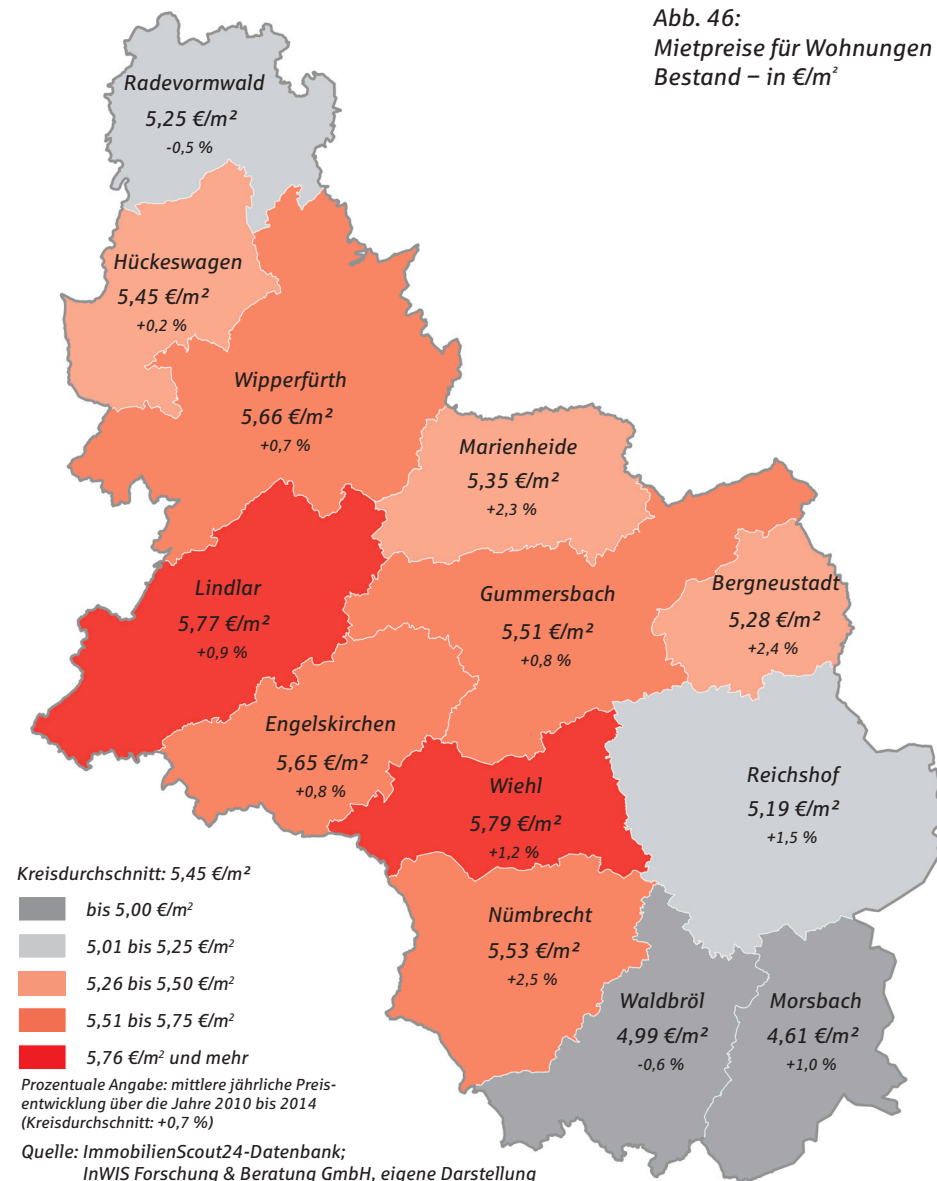


**Mietwohnungen**

Bei den Bestandsmietwohnungen fallen die Preisunterschiede zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden im Oberbergischen Kreis gering aus. In Wiehl und Lindlar werden – wie bereits im Vorjahr – mit ca. 5,75 Euro/m<sup>2</sup> im Durchschnitt die höchsten Mieten aufgerufen. Am Ende der Preisskala bewegen sich die Gemeinden Waldbröl und Morsbach im Süden, wo Mietwohnungen im Mittel weniger als 5,00 Euro/m<sup>2</sup> kosten. Obwohl Gummersbach im Stadtzentrum urbane Wohnquartiere besitzt, die für die Klientel der Mieter in der Regel besonders attraktiv sind, besitzt Gummersbach lediglich ein durchschnittliches Preisniveau. Der Wohnungsmarkt der Stadt Gummersbach stellt sich demnach nicht besser dar als der Markt in den umliegenden Gemeinden, die zum Teil weniger als 20.000 Einwohner haben.

Das Preisniveau ist im Oberbergischen Kreis flächendeckend als niedrig zu bezeichnen, ähnlich niedrige Preise werden im KSK-Marktgebiet sonst nur im Osten des Rhein-Sieg-Kreises (zum Beispiel Windeck: 5,19 Euro/m<sup>2</sup>) sowie im Westen des Rhein-Erft-Kreises (Bedburg: 5,58 Euro/m<sup>2</sup>) aufgerufen. Der Preisunterschied zu den suburbanen Top-Lagen wie Bergisch Gladbach oder Frechen liegt bei mehr als 2,00 Euro/m<sup>2</sup>. Als Begründung für die niedrigen Preise kann die zum Teil niedrige Wohnkaufkraft der Bewohner herangezogen werden, im Wesentlichen beeinflusst die geringe Nachfrage nach Mietwohnungen jedoch das Mietpreisniveau.

Abb. 46:  
Mietpreise für Wohnungen – Bestand – in €/m<sup>2</sup>



Tab. 32: Mietpreise für Wohnungen in €/m<sup>2</sup> nach Wohnflächenklassen

Gemeinde/Stadt	bis 60 m <sup>2</sup>		bis 90 m <sup>2</sup>		bis 120 m <sup>2</sup>		ab 121 m <sup>2</sup>		gesamt	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Bergneustadt	6,17	---	5,03	---	4,74	---	---	---	5,28	---
Engelskirchen	6,01	---	5,48	---	5,84	7,50	5,15	6,98	5,65	7,21
Gummersbach	5,96	---	5,30	6,85	5,10	---	6,07	---	5,51	6,98
Hückeswagen	5,63	---	5,25	---	5,71	---	6,02	---	5,46	---
Lindlar	6,12	---	5,79	7,57	5,51	7,04	5,16	---	5,77	7,41
Marienheide	6,15	---	5,14	---	5,18	6,93	---	---	5,35	6,95
Morsbach	---	---	4,62	---	4,31	---	---	---	4,61	7,41
Nümbrecht	6,51	---	5,23	---	5,02	---	5,05	---	5,53	---
Radevormwald	5,30	---	5,11	---	5,42	---	4,08	---	5,17	---
Reichshof	5,47	---	5,16	---	5,22	---	4,87	---	5,19	---
Waldbröl	5,40	---	4,99	---	4,71	---	---	---	4,99	---
Wiehl	6,40	---	5,66	---	5,54	---	5,26	---	5,79	7,58
Wipperfürth	6,04	---	5,59	---	5,42	---	5,08	---	5,66	7,33
Oberbergischer Kreis	5,90	7,13	5,30	7,12	5,28	7,13	5,26	6,65	5,45	7,07

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Etwas höhere Mietpreise lassen sich in Gummersbach für große Wohnungen ab 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche und für kleine Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> erzielen. Die Mietpreise liegen hier etwa 1,00 Euro/m<sup>2</sup> höher als bei Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 91 und 120 m<sup>2</sup>. Im Kreisdurchschnitt sind ansonsten keine großen Preisunterschiede zwischen unterschiedlichen Wohnungstypen auszumachen. Während im Segment der Eigentumswohnungen noch deutliche Preisunterschiede zwischen Neubauobjekten und Bestandsobjekten jüngeren Baujahrs (ab 1990) feststellbar waren, so liegen die Preisunterschiede im Mietsegment bei geringen 1,50 Euro/m<sup>2</sup>.

Tab. 33: Mietpreise für Wohnungen nach Baujahresklassen in €/m<sup>2</sup>

Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919–1949	1950–1969	1970–1989	1990–1999	2000–2009	2010 bis heute	gesamt
	Bergneustadt	---	---	5,64	4,85	5,22	5,98	---
Engelskirchen	---	6,87	5,16	5,40	6,00	5,97	7,21	5,88
Gummersbach	5,34	5,16	5,55	5,35	5,54	6,14	6,98	5,57
Hückeswagen	---	---	5,45	5,16	5,83	6,31	---	5,52
Lindlar	---	---	5,47	5,62	5,93	6,08	7,41	5,95
Marienheide	---	---	4,85	5,37	5,59	---	6,95	5,57
Morsbach	---	---	4,44	4,42	4,77	---	7,41	4,96
Nümbrecht	---	---	5,25	4,86	5,84	7,01	---	5,55
Radevormwald	5,10	---	5,30	4,81	5,35	5,88	---	5,18
Reichshof	---	---	5,14	5,00	5,20	5,74	---	5,20
Waldbröl	4,72	4,66	4,95	4,82	5,12	6,04	---	5,00
Wiehl	---	---	5,43	5,63	5,94	5,91	7,58	5,92
Wipperfürth	5,83	---	5,55	5,39	5,82	6,27	7,33	5,77
Oberbergischer Kreis	5,40	5,41	5,37	5,23	5,59	6,13	7,07	5,55

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Der Wohnungsmarkt im Oberbergischen Kreis besitzt eine geringe Aufnahmefähigkeit für gehobene Mietpreinsniveaus. Mieter sind augenscheinlich nicht bereit, für hohe Qualitäten überdurchschnittlich hohe Preise zu zahlen. Im Neubau liegen die Mietpreise im Durchschnitt zwischen 7,00 (Gummersbach, Marienheide) und 7,50 Euro/m<sup>2</sup> (Wiehl). In der Spitze werden für Wohnungen im Dachgeschoss Mieten von bis zu 9,00 Euro/m<sup>2</sup> erzielt. Die Gesamtpreise bewegen sich hauptsächlich in der Preisklasse unter 750 Euro, wo die Nachfrage auch am höchsten ist. Das Neubauangebot ist im Kreis generell gering, in vielen Kommunen wurde 2014 keine Neubauwohnung zur Miete angeboten.

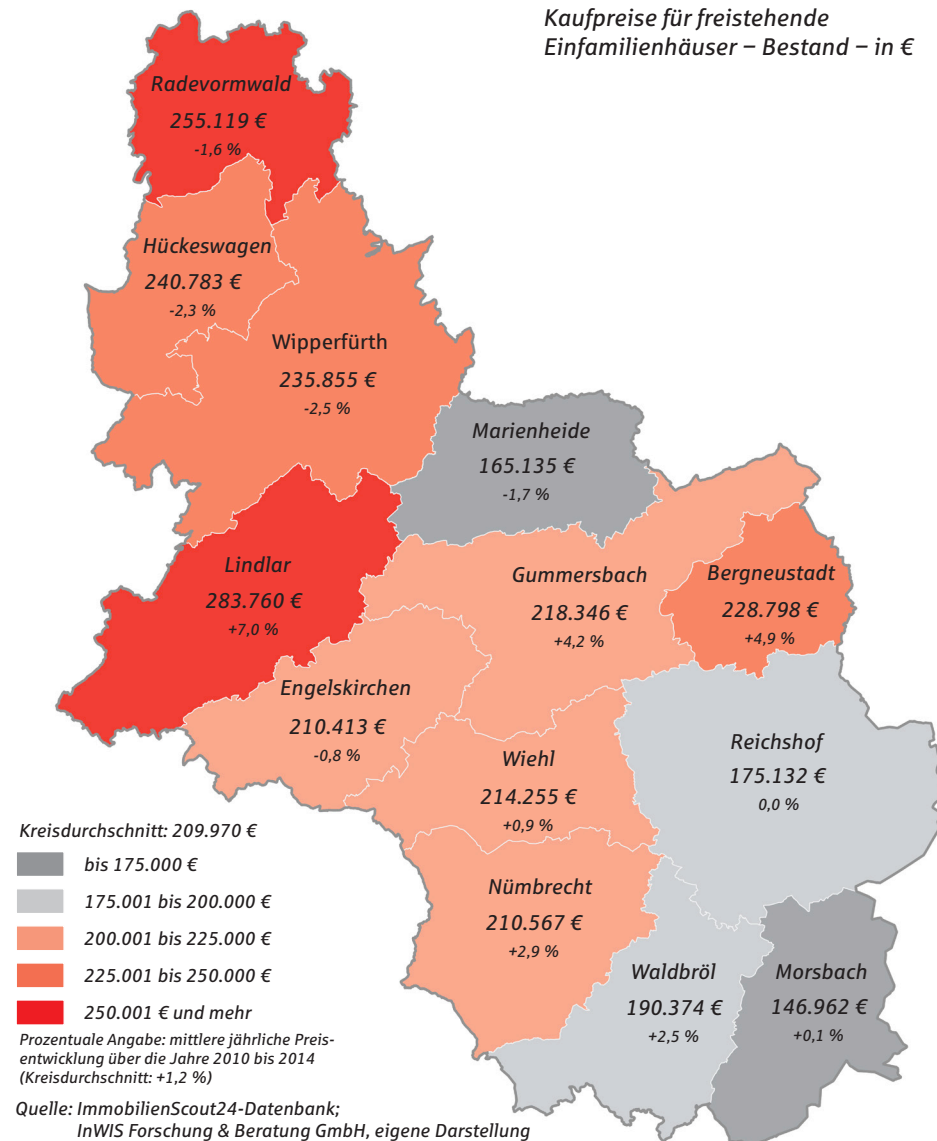
### Eigenheime

Der Oberbergische Kreis besitzt in weiten Teilen einen ländlichen Charakter. Die Bebauungsdichte ist selbst in den Stadtzentren der kreisangehörigen Städte und Gemeinden gering. Der Bodenpreis für baureife Grundstücke, die mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden können, liegt nach Angabe des Gutachterausschusses in den guten Lagen der Kommunen aktuell bei ca. 100 (Reichshof) bis 165 Euro/m<sup>2</sup> (Radevormwald, Reichshof). In einfachen Lagen können Baugrundstücke bereits ab 45 Euro/m<sup>2</sup> (Waldbröl, Bergneustadt, Reichshof) erworben werden. Aufgrund des geringen Bodenpreisniveaus dominiert im Oberbergischen Kreis eine freistehende Eigenheimbebauung mit meist großen Grundstücken. Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind selten vorzufinden, dementsprechend werden nur selten solche Objekte angeboten.

Bezüglich der Preise für freistehende Bestandseigenheime ist im Oberbergischen Kreis ein Nord-Süd-Gefälle zu konstatieren. Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth und Lindlar besitzen überdurchschnittlich hohe Preise, während Reichshof, Waldbröl und Morsbach ein niedriges Preisniveau aufweisen. Mit ca. 147.000 Euro hat Morsbach im Eigenheimsegment die mit Abstand niedrigsten Preise im gesamten KSK-Marktgebiet. In Lindlar sind die Preise gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen, die Stadt nähert sich dem Preisniveau von Kürten und Overath an, die im Westen angrenzen.

Im Vergleich zu den Miet- und Eigentumswohnungen ist die Preisdynamik im Eigenheimsegment deutlich höher. Im Durchschnitt steigen die Preise im Oberbergischen Kreis um 1,2 Prozent jährlich an. Zu den Gewinnern der letzten Jahre zählen Gummersbach, Bergneustadt und Lindlar, wo die Preise im Mittel um mehr als 4,0 Prozent gestiegen sind. Im Norden sind dagegen sinkende Preise zu konstatieren.

Abb. 47:  
Kaufpreise für freistehende  
Einfamilienhäuser – Bestand – in €



Tab. 34: Kaufpreise für Eigenheime in € nach Haustypen

Gemeinde/Stadt	FEFH		DHH		RH	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Bergneustadt	228.798	214.483	137.988	---	---	---
Engelskirchen	210.413	369.742	163.278	---	---	---
Gummersbach	218.346	213.733	159.944	---	186.156	---
Hückeswagen	240.783	241.914	255.133	---	179.923	---
Lindlar	283.760	267.680	182.884	200.400	---	---
Marieneide	165.135	246.784	---	---	---	---
Morsbach	146.962	---	97.800	---	---	---
Nümbrecht	210.567	220.644	165.308	---	---	---
Radevormwald	255.119	250.509	208.706	---	203.382	---
Reichshof	175.132	198.365	137.750	---	---	---
Waldbrol	190.374	187.964	124.856	---	---	---
Wiehl	214.255	236.506	134.467	---	---	---
Wipperfürth	235.855	255.544	---	---	---	---
Oberbergischer Kreis	209.970	244.119	163.864	213.988	179.729	---

■ Neubau   
■ Bestand   
--- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Der Eigenheimmarkt im Oberbergischen Kreis ist sehr preissensibel. Die höchste Nachfrage nach freistehenden Eigenheimen erzielen Objekte mit Preisen unter 200.000 Euro, mit zunehmenden Preisen nimmt die Nachfrage sukzessiv ab. Die Angebotspreise für Bestandsdoppelhaushälften liegen daher in der Regel zwischen 70.000 und 265.000 Euro. Bei freistehenden Eigenheimen werden meist Preise bis etwa 500.000 Euro angeboten. Vereinzelt werden Eigenheime auch zu höheren Preisen offeriert, oftmals besitzen diese Objekte jedoch eine lange Verweildauer am Markt.

Tab. 35: Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser nach Baujahresklassen in €

Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919–1949	1950–1969	1970–1989	1990–1999	2000–2009	2010 bis heute	gesamt
	Bergneustadt	---	---	162.823	207.944	---	425.167	214.483
Engelskirchen	156.143	135.082	185.417	258.579	237.714	279.438	369.742	245.819
Gummersbach	161.848	182.958	202.522	258.879	274.000	286.000	213.733	217.814
Hückeswagen	---	200.571	---	291.667	---	---	241.914	241.294
Lindlar	498.800	316.600	176.486	264.048	379.333	---	267.680	281.499
Marieneide	122.000	---	154.824	144.600	---	---	246.784	185.131
Morsbach	95.286	---	114.025	153.033	---	245.778	---	148.763
Nümbrecht	133.808	159.846	225.786	219.545	215.179	305.940	220.644	211.786
Radevormwald	218.571	---	235.625	261.293	233.909	---	250.509	254.089
Reichshof	125.809	126.278	157.606	207.542	---	308.500	198.365	178.253
Waldbrol	154.000	171.773	159.519	167.181	272.769	270.083	187.964	190.097
Wiehl	127.763	207.300	191.288	248.958	285.684	224.843	236.506	216.224
Wipperfürth	---	168.100	168.929	227.780	409.285	269.125	255.544	244.120
Oberbergischer Kreis	156.381	176.831	183.503	225.592	269.565	296.712	244.119	215.693

■ Neubau   
■ Bestand   
--- zu geringes Angebot

Quelle: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

Auch im Neubausegment zeichnet sich der Markt durch eine hohe Preissensibilität aus. Im Durchschnitt werden neue freistehende Eigenheime im Oberbergischen Kreis für 244.000 Euro angeboten und damit nicht teurer als Häuser, die vor 2010 und nach 1990 errichtet wurden. Gehobene Neubaupreise weist lediglich Engelskirchen auf. 2014 wurden hier einige sehr großzügige Häuser mit Wohnflächen bis 290 m<sup>2</sup> für bis zu 600.000 Euro angeboten. Der angegebene Mittelwert wurde durch diese Objekte wesentlich beeinflusst. In der Regel liegen die Höchstpreise für Neubaeigenheime bei etwa 350.000 Euro.

## Impressum

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

Telefon: 0221 179494-0  
E-Mail: info@ksk-immobilien.de  
Geschäftsführer: Dr. Guido Stracke

Redaktion: KSK-Immobilien  
InWIS Forschung & Beratung GmbH

Druck: Druckerei Engelhardt GmbH

Gestaltung: KSK-Immobilien

## Allgemeine Hinweise

Alle in diesem Marktbericht zusammengetragenen Informationen wurden mit höchster Sorgfalt recherchiert. Eine Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit der Informationen und für Auswirkungen jeglicher Art wird ausgeschlossen.

Wie empfehlen daher in jedem Fall, vor konkreten Investitionsentscheidungen eigene Untersuchungen durchzuführen.

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektrischen Systemen.



KSK-Immobilien GmbH  
Richmodishaus am Neumarkt  
Richmodstraße 2  
50667 Köln

Telefon 0221 179494-0  
Fax 0221 179494-99  
E-Mail [info@ksk-immobilien.de](mailto:info@ksk-immobilien.de)



**KSK-Immobilien**

Der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln

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