

Pressemitteilung

Ihre Ansprechpartnerin:
Laura Winkler

KSK-Immobilien GmbH
Der Immobilienmakler der
Kreissparkasse Köln
Richmodishaus am Neumarkt
Richmodstraße 2
50667 Köln
Telefon: 0221 179494-38
Mobil: 0151 17118072
Telefax: 0221 179494-99
laura.winkler@ksk-immobilien.de

03.05.2023

Marktbericht 2023 der KSK-Immobilien

Sinkende Verkaufspreise am regionalen Immobilienmarkt – aber wie lange noch?

Köln, 03.05.2023. Der neue „Marktbericht 2023“ der KSK-Immobilien wurde heute veröffentlicht. Das umfangreiche Zahlen- und Datenwerk rund um die Immobilienmärkte in der Region Köln/Bonn zeigt auf, wie sich die Nachfrage und die Preise durch die Zinswende verändert haben. Die langanhaltende Epoche stark steigender Verkaufspreise ist vorerst beendet. Trotz deutlich gesunkener Nachfrage fallen die Preisrückgänge am regionalen Käufermarkt jedoch moderat aus.

Die KSK-Immobilien, der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln, hat heute zum zwölften Mal ihren detaillierten Immobilienmarktbericht für die Region Köln/Bonn veröffentlicht. Das umfangreiche Werk mit zahlreichen Daten für alle Städte und Gemeinden im Rhein-Erft-Kreis, Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch-Bergischen Kreis und Oberbergischen Kreis sowie für Köln, Bonn und Leverkusen gibt einen Überblick über aktuelle Preisniveaus und Preisentwicklungen in den verschiedenen Teilmärkten der Region. Der KSK-Immobilien-Marktbericht stellt zudem die wichtigsten Trends zu Nachfrage und Angebot dar. Es zeigt sich, dass sich der regionale Immobilienmarkt komplexer wird und die Preisfindung aktuell schwieriger denn je ist. Trotz moderat sinkender Verkaufspreise gibt es für Verkäufer:innen, Bauträger und Investoren auch gute Nachrichten: Erste Anzeichen einer Marktstabilisierung sind erkennbar, und die Anzahl der Verkäufe nimmt wieder zu.

Starker Nachfragerückgang bremst Käufermarkt aus

Inflation, Energiekrise, aber vor allem der sprunghafte Anstieg der Hypothekenzinsen ab Frühjahr 2022 haben in den vergangenen zwölf Monaten zu einem erheblichen Nachfrageeinbruch am regionalen Immobilienmarkt geführt. Der neue „KSK-Immobilien-Marktbericht 2023“ zeigt, dass das Interesse nach Eigenheimen in der gesamten Region Köln/Bonn in 2022 um 78 Prozent nachgelassen hat. Bei Bestandseigentumswohnungen liegt ebenfalls ein starker Nachfragerückgang um 69 Prozent vor. „Die plötzliche Wendung am Markt war in dieser Intensität nicht zu erwarten und hat auf allen Seiten zu Verunsicherung geführt“, stellt Kai Hansen, Geschäftsführer der KSK-Immobilien, dar. „Angesichts der neuen Ausgangslage beim Zinsniveau ist die Zurückhaltung bei den Nachfragenden nachvollziehbar, viele können sich die Immobilienpreise einfach nicht mehr leisten.“

Die Folge der neuen Marktgegebenheiten ist ein Ausweichen vieler Haushalte in den Mietmarkt, der zuletzt eine deutliche Belebung erfahren hat. Nach einem Nachfrageschock zu Beginn des Ukrainekriegs ist das Interesse nach Mietwohnungen deutlich angestiegen und liegt nun auf einem ähnlich hohen Niveau wie 2020, als ein Allzeithoch während der Coronapandemie registriert werden konnte.

Moderate Auswirkungen auf die Preisentwicklung

„Obwohl der Immobilienmarkt grundsätzlich als träge gilt, hat sich die verringerte Nachfrage nach Kaufimmobilien vergleichsweise schnell auf die Preisentwicklung niedergeschlagen“, erläutert Matthias Wirtz, Leiter Research und Unternehmenskommunikation der KSK-Immobilien. „Allerdings fielen die Preisrückgänge bei Immobilien zum Kauf bisher moderat aus. Wir liegen nun wieder in etwa auf dem Preisniveau von Anfang 2021.“

Die Auswertungen im neuen „KSK-Immobilien-Marktbericht 2023“ zeigen, dass der durchschnittliche Immobilienpreis für Bestandseigentumswohnungen in der Gesamtregion Köln/Bonn Ende des Jahres 2022 bei 4.030 Euro/m² lag. Im Vergleich zum Hochpunkt im 2. Quartal 2022 ist dies ein Preisrückgang um rund 4,9 Prozent. Eine konträre Entwicklung zeigt sich bei neu errichteten Eigentumswohnungen, wo die Preise auch Ende 2022 weiter angestiegen

sind. Dies ist darauf zurückzuführen, dass bei Neubauten eine Preisanpassung aufgrund der hohen Baukosten kaum möglich ist.

Der Markt für Eigenheime zeichnet sich ebenfalls durch einen Preisrückgang im 2. Halbjahr 2022 aus. Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind in der gesamten Region seit dem 2. Quartal 2022 um etwa 35.000 Euro bzw. 6,4 Prozent günstiger geworden. Der durchschnittliche Preis liegt mittlerweile bei rund 543.000 Euro.

Der erhöhte Nachfragedruck am regionalen Mietmarkt spiegelt sich noch nicht in deutlich steigenden Kaltmieten wider – zumindest nicht bei Bestandswohnungen. Dies ist mit Blick auf die erhöhte Gesamtbelastung der Mieter:innen aufgrund stark gestiegener Energiepreise auch nicht verwunderlich. Ende 2022 lag die Kaltmiete in der Region im Mittel bei 11,30 Euro/m² und damit nur etwa 0,4 Prozent höher als ein halbes Jahr zuvor. Ganz anders sieht die Mietentwicklung bei Neubauten aus, bei denen eine Steigerung der Kaltmieten aufgrund geringerer Energiekosten einfacher umsetzbar ist. Hier sind die Kaltmieten im gleichen Zeitraum 3,1 Prozent auf im Durchschnitt 14,15 Euro/m² angestiegen.

Erste Anzeichen von Marktstabilisierung

„Wir befinden uns nach wie vor in einer Phase, in der sich der Markt an die neuen Rahmenbedingungen anpassen muss“, erläutert Kai Hansen. „Es ist durchaus möglich, dass die Verkaufspreise weiter nachgeben werden, ein starker Preisverfall ist jedoch nicht zu erwarten, da sich Verkäufer- und Interessentenseite bereits angenähert haben und wieder mehr Verkäufe stattfinden.“

Perspektivisch rechnen die Expert:innen der KSK-Immobilien damit, dass sich der regionale Immobilienmarkt stabilisiert. Aufgrund des weiterhin hohen Bedarfs an Wohnraum und einem zu erwartenden Einbruch bei der Bautätigkeit könnte ein größer werdendes Marktungleichgewicht sogar schon bald wieder zu steigenden Preisen führen. Erste Anzeichen einer Marktbelebung lassen sich bereits erkennen: Das Interesse an Wohnungen und Häusern zum Kauf hat Anfang 2023 wieder leicht zugelegt, und bei Eigentumswohnungen hat die Intensität des Preisrückgangs nachgelassen.

Was bleibt ist, dass in einer komplexen Marktphase die Preisfindung für Verkäufer:innen und Käufer:innen deutlich schwieriger geworden ist. Viele wenden sich daher an Makler wie die KSK-Immobilien, die mit ihrer regionalen Expertise eine professionelle Einschätzung des marktgerechten Immobilienpreises geben kann. Zudem haben die Themen Energieeffizienz und Sanieren enorm an Bedeutung gewonnen, was die Zahl der Privatverkäufe zusätzlich reduziert hat.

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

KSK-Immobilien GmbH

Ob Wohnen oder Gewerbe: Seit mehr als 25 Jahren bringt die KSK-Immobilien GmbH als Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln Immobilien-Angebot und Immobilien-Nachfrage im Rheinland zusammen und hat sich dabei zum größten Makler im Rheinland entwickelt. Sie greift auf das leistungsstarke Sparkassen-Netzwerk zurück: Neben den rund 180 eigenen Mitarbeitenden wird sie zudem von den Expertinnen und Experten der Kreissparkasse Köln unterstützt.

www.ksk-immobilien.de

Pressekontakt:

Laura Winkler

KSK-Immobilien GmbH

Richmodishaus am Neumarkt

Richmodstraße 2, 50667 Köln

Tel.: 0221 179494-38

Mobil: 0151 17118072

Fax: 0221 179494-99

E-Mail: laura.winkler@ksk-immobilien.de

www.ksk-immobilien.de