

Marktbericht 2026



Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

der Wohnungsmarkt hat sich nach turbulenten Jahren stabilisiert und die Stimmung in der Branche deutlich verbessert. Es finden wieder mehr Transaktionen statt und die Verkaufspreise fangen sogar an zu steigen. Das täuscht jedoch nicht darüber hinweg, dass der Immobilienmarkt unter einem enormen Druck steht. Besonders deutlich zeigt sich dies beim Neubau: Die Bautätigkeit in unserer Region ist auf ein historisches Tief gefallen, dabei bleiben die Neubaubedarfe hoch. Der Wohnraum-mangel verschärft sich zunehmend und birgt sozialen Sprengstoff. Beim Hauskauf rückt die energie-tische Sanierung immer stärker in den Fokus, nicht zuletzt da ein erheblicher Anteil der angebote-nen Eigenheime eine schlechte Energieeffizienzklasse hat. Themen wie Energieverbrauch, Modernisierungskosten und Fördermöglichkeiten sind zentrale Entscheidungsfaktoren für Käu-fer:innen geworden. Mit der richtigen Unterstützung lassen sich diese Herausforderungen jedoch gut bewältigen. Mit Hilfe der ProEco Rheinland begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden mit qualifizierter Energieberatung sowie einem umfassenden Förderservice.

Betrachtet man allein die Preisentwicklung, so präsentiert sich der Immobilienmarkt in unserer Re-gion derzeit vergleichsweise ruhig. Ein genauerer Blick zeigt jedoch ein deutlich differenzierteres Bild: Unterschiedliche Lagen und Objektarten entwickeln sich sehr unterschiedlich. Vertriebs-erfolge stellen sich nicht überall gleichermaßen ein – auch deutliche Preisnachlässe führen nicht automa-tisch zu Verkäufen.

Gerade in diesem anspruchsvollen Marktumfeld ist fundierte Marktkennntnis wichtiger denn je. Mit dem vorliegenden 15. KSK-Immobilien Marktbericht für die gesamte Region Köln/Bonn stellen wir Ihnen umfangreiche und belastbare Daten zur Verfügung, die Entwicklungen transparent machen und Orientierung im regionalen Immobilienmarkt bieten. Für konkrete Investitionsentscheidungen bleibt jedoch die sorgfältige Einzelfallbetrachtung entscheidend.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen unseres Marktberichtes und stehen Ihnen für einen persönlichen Austausch gerne zur Verfügung.



Von links nach rechts:
Stefan Kraschl, Research
Marco Persicke, Geschäftsführer
Kai Hansen, Geschäftsführer
Matthias Wirtz, Leiter Research
Matthias Gerke, Research

Inhaltsverzeichnis

	Vorwort	1
	Inhaltsverzeichnis	2
	Marktgebiet der KSK-Immobilien	3
1	Soziodemografische Rahmenbedingungen	4
2	Bautätigkeit im Marktgebiet	10
3	Angebots- und Nachfragestruktur	14
4	Angebotspreisentwicklung	18
	<i>Exkurs: Comeback für das Neubaugeschäft</i>	22
5	KSK-Immobilien Wetterkarten	24
6	Entwicklungen am Investmentmarkt	28
	<i>Interview: S-Privatverkauf.de – professionelle Unterstützung für Privatverkäufer:innen</i>	30
7	Regionale Preisreports	32
7.1	Preisreport Köln	32
7.2	Preisreport Rhein-Erft-Kreis	38
7.3	Preisreport Rhein-Sieg-Kreis	44
7.4	Preisreport Rheinisch-Bergischer Kreis	50
7.5	Preisreport Oberbergischer Kreis	56
	Hinweise zu den verwendeten Immobilienmarktdaten	62
	Impressum	64

Marktgebiet

Das Geschäftsgebiet der Kreissparkasse Köln umfasst alle Städte und Gemeinden im Rhein-Erft-Kreis sowie im Rhein-Sieg-Kreis. Zudem gehören weite Teile des Rheinisch-Bergischen sowie des Oberbergischen Kreises zum Geschäftsgebiet. In den 45 Kommunen rund um Köln und Bonn ist die Kreissparkasse Köln seit langer Zeit verwurzelt und mit insgesamt 92 Filialen vor Ort präsent. Die KSK-Immobilien ist an weiteren zehn Standorten mit eigenen Ladenlokalen vertreten.

Im Rahmen des vorliegenden Marktberichtes werden zusätzlich zu den Kommunen im Geschäftsgebiet der Kreissparkasse Köln auch alle weiteren Städte und Gemeinden des Rheinisch-Bergischen und Oberbergischen Kreises in die Betrachtung aufgenommen sowie die kreisfreien Städte Köln, Bonn und Leverkusen. Vor dem Hintergrund der ausgeprägten Verflechtungen der beiden Metropolen Köln und Bonn mit dem Umland halten wir es für sinnvoll und notwendig, die Entwicklungen in der gesamten Region darzustellen. Dieses Gebiet mit insgesamt 53 Städten und Gemeinden sowie 3,16 Mio. Einwohner:innen bezeichnen wir im Folgenden als Marktgebiet der KSK-Immobilien oder als Region Köln/Bonn. Mit dem KSK-Immobilien Marktbericht 2026 können wir Ihnen erneut den umfangreichsten Preisatlas im gesamten Rheinland zur Verfügung stellen.

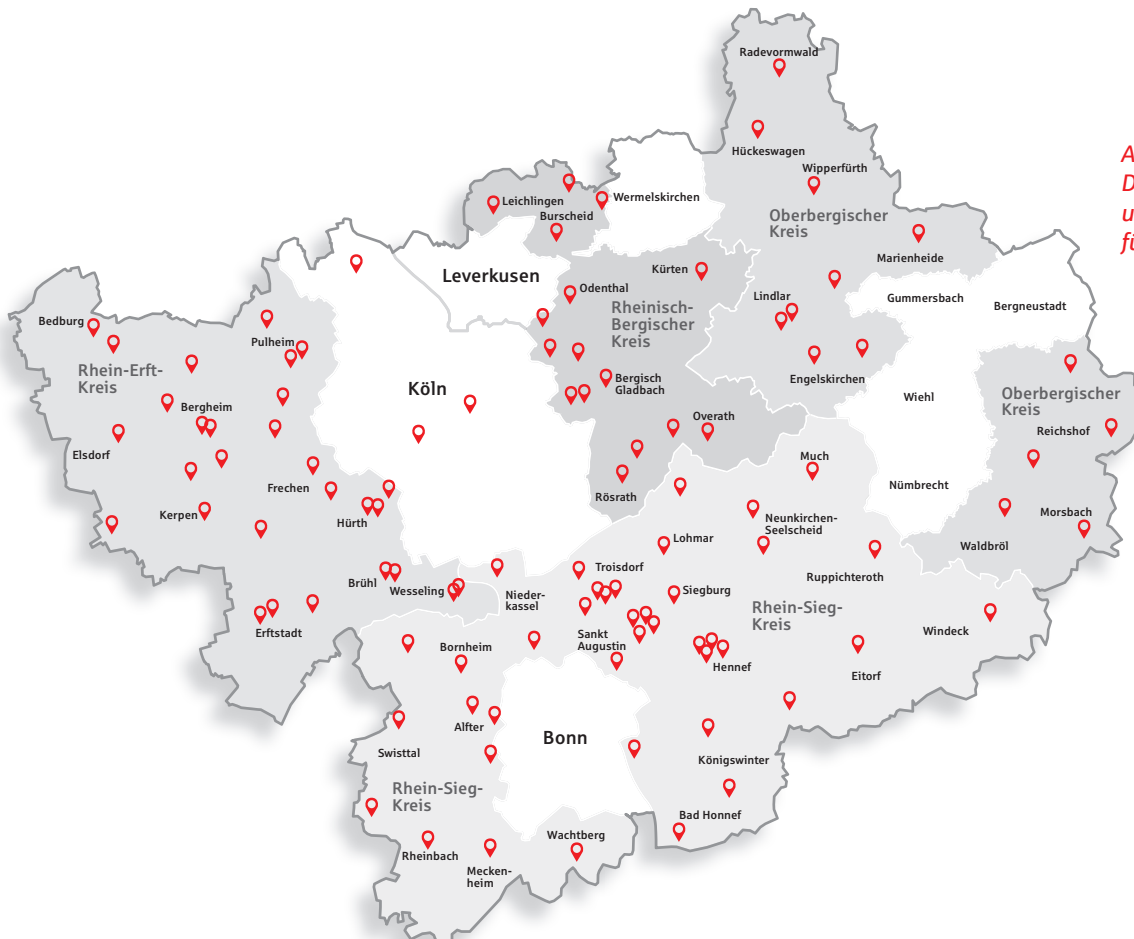


Abb. 1:
Die Kreissparkasse Köln
und KSK-Immobilien
für Sie vor Ort

1 Soziodemografische Rahmenbedingungen

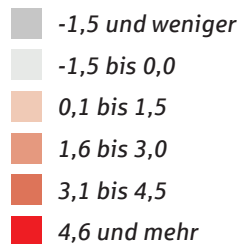
Bevölkerungsentwicklung

Ende 2024 betrug die Bevölkerungszahl im Marktgebiet der KSK-Immobilien rund 3,16 Millionen – das ist gegenüber 2019 ein Rückgang um -1,5 Prozent. Anzumerken ist, dass die Zahlen ab dem Jahr 2022 auf den Ergebnissen des Zensus 2022 beruhen. Durch diese methodische Veränderung sind die historischen Zahlen nur bedingt miteinander vergleichbar, die regionale Vergleichbarkeit ist hingegen besser möglich. In den letzten fünf Jahren ist vor allem in Bedburg, Odenthal, Burscheid und Wesseling die Bevölkerungszahl stark angestiegen. Die meisten direkten Kölner Umlandgemeinden wachsen weiter. Aber auch das erweiterte östliche Umland profitiert nahezu flächendeckend von einer überdurchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung. Der stärkere Zuzug der Haushalte in das Umland von Köln ist unter anderem auf das hohe Preisniveau Kölns und das mangelnde Angebot dort zurückzuführen. Davon profitiert insbesondere der Oberbergische Kreis, der ein vergleichsweise erschwingliches Preisniveau besitzt.

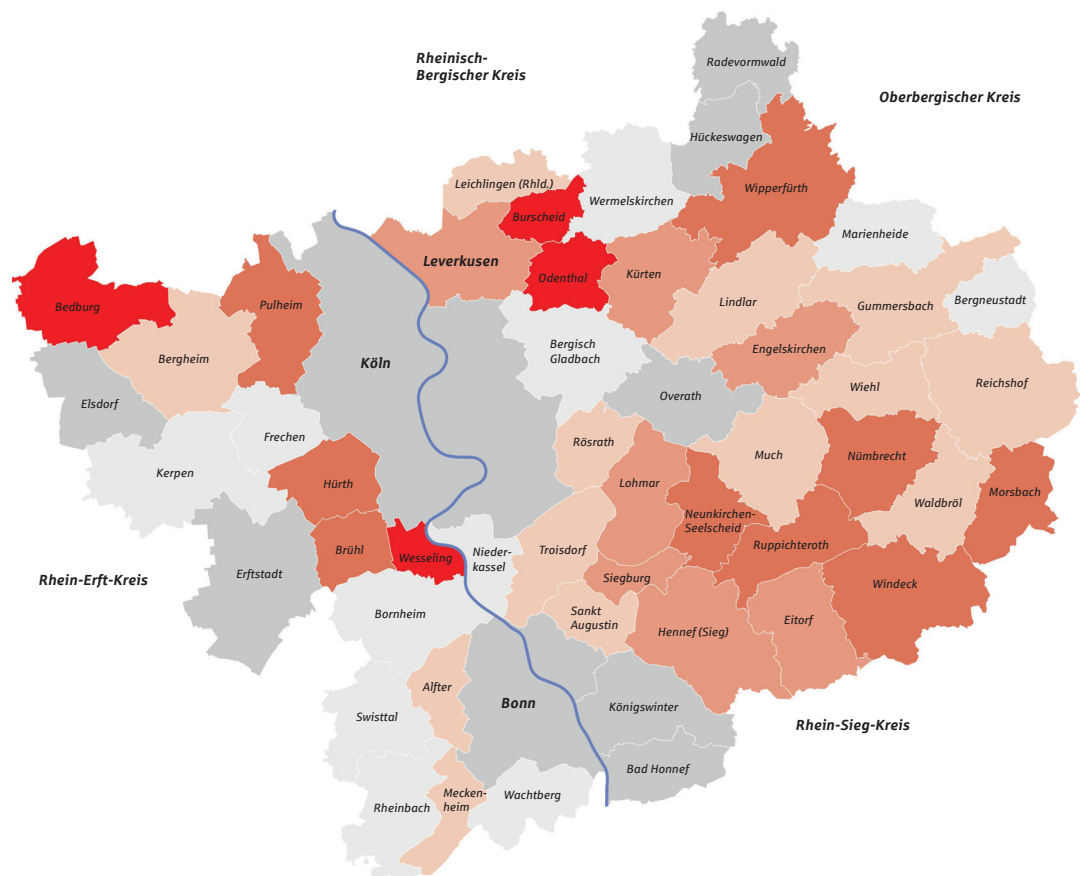
Von Bevölkerungsrückgängen waren vor allem weite Teile des Rhein-Sieg-Kreises, der Westen des Rhein-Erft-Kreises sowie der Nordosten des Marktgebietes betroffen. Teilweise ist dies auf die Änderung der Methodik zurückzuführen, teilweise sind, wie im erweiterten Bonner Umland oder im Nordosten des Marktgebietes, strukturelle Gründe ausschlaggebend. Die gesamte Bevölkerungsentwicklung in der Region wird maßgeblich von der Stadt Köln geprägt, die Ende 2024 rund 1,025 Millionen Einwohner:innen zählte. Nach einem Jahrzehnt des Wachstums, das durch starken Zuzug gekennzeichnet war, stagniert die Bevölkerungsentwicklung in Köln seit 2022. Dem positiven Wanderungssaldo steht vor allem eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, die sich aus der Geburten- und Sterberate ergibt, entgegen.

Abb. 2:
Bevölkerungsentwicklung
2019 bis 2024 in Prozent

Gesamtdurchschnitt: -1,5 %



Quelle:
Information und Technik Nordrhein-
Westfalen; eigene Berechnung und
Darstellung



Wanderungsbewegungen

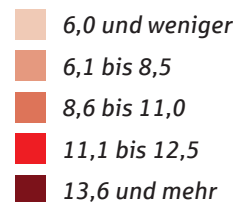
Die Wanderungszahlen von 2022 bis 2024 werden weiterhin stark durch die Zuwanderung infolge des Ukraine-Krieges geprägt. Die Zuzüge in sämtlichen Gemeinden des KSK-Marktgebietes haben in diesem Zeitraum stark zugenommen. Die Stadt Köln weist beispielsweise zwischen den Jahren 2022 und 2024 einen positiven Wanderungssaldo von 17.655 Personen auf. Diese absolut hohe Zahl stellt jedoch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl einen unterdurchschnittlichen Wert im Marktgebiet dar (jährlich 5,5 Zuzüge pro 1.000 Einwohner:innen). Das Umland von Köln profitiert hingegen von einem deutlichen Überschuss an Zuzügen. So belegt der Rhein-Erft-Kreis mit einem Wert von 10,8 im regionalen Vergleich die Spitzenposition. Auch die beiden Gemeinden mit dem höchsten Wanderungssaldo, Bedburg und Brühl (jeweils 16,8), liegen in diesem Kreis.

Die Auswertung der Wanderungsbewegungen der vergangenen drei Jahre ergibt, dass alle Orte im Marktgebiet der KSK-Immobilien in jüngster Vergangenheit einen teils starken Überschuss an Zuzügen hatten. Vor allem preisgünstige Lagen im suburbanen und ländlichen Raum, wie beispielsweise große Teile des Oberbergischen Kreises, haben überdurchschnittlich stark von einem stabil hohen Überschuss an Zuzügen profitiert. Im Kreisvergleich verzeichnete der Rhein-Sieg-Kreis den relativ niedrigsten Wanderungssaldo (8,8). Davor liegen gleichauf der Rheinisch-Bergische Kreis und der Oberbergische Kreis (beide 9,6). Der Gesamtdurchschnitt liegt bei 8,1 und damit um 0,7 höher als im Zeitraum 2021 bis 2023, der noch durch die Einschränkungen im Zuge der COVID-19-Pandemie bestimmt war. In Zukunft ist von einem Abflachen der Zuzugszahlen auszugehen.

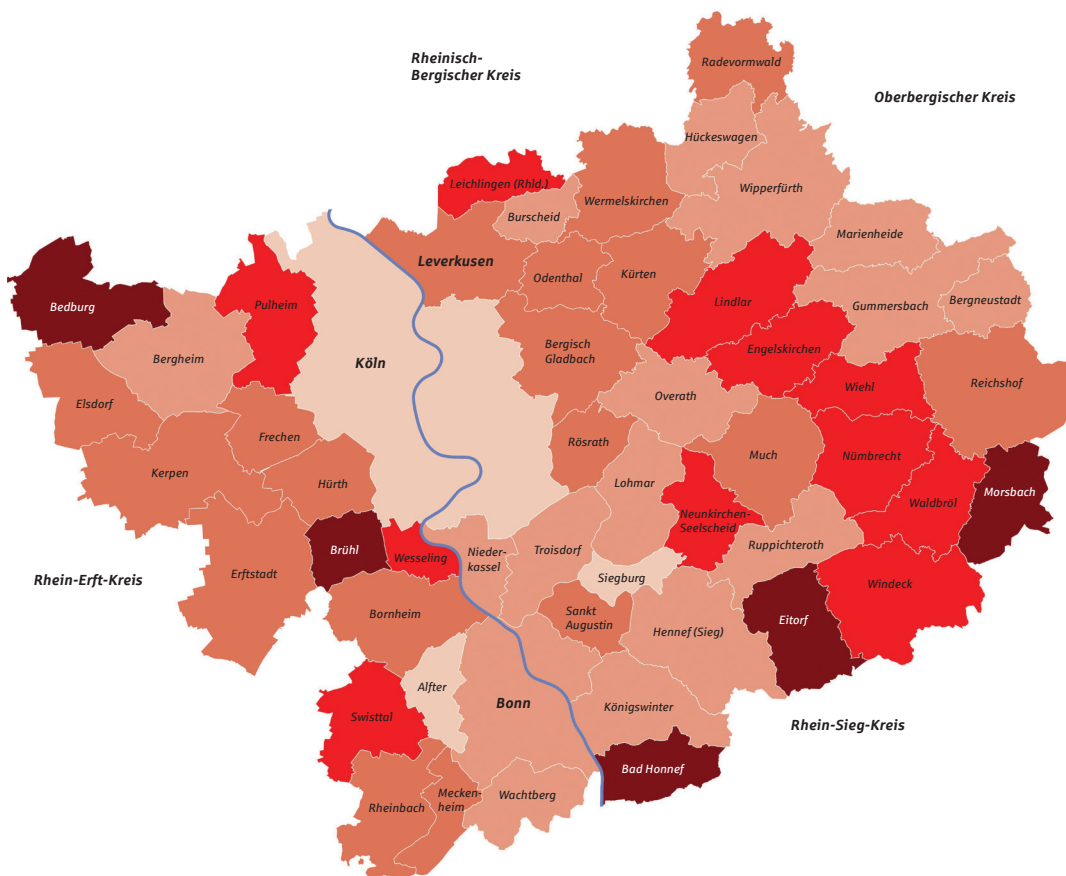
Abb. 3:
Wanderungen

Durchschnittlicher Wanderungssaldo
der Jahre 2022 bis 2024 pro 1.000
Einwohner:innen

Gesamtdurchschnitt: +8,1



Quelle:
Information und Technik Nordrhein-
Westfalen; eigene Berechnung und
Darstellung



Haushaltsstruktur

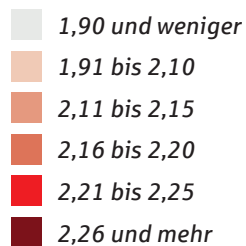
Im Vergleich zum Vorjahr erfolgt die Darstellung der Haushaltsgrößen im gesamten Marktgebiet nun auf kleinteiligerer Postleitzahlenebene. Mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von unter 2,00 Personen pro Haushalt gehören weiterhin Köln und Bonn zu den Städten mit einem hohen Anteil an Singlehaushalten. Gerade urbane und verdichtete Wohnstandorte sprechen Alleinlebende besonders an. Das Umland von Großstädten weist ebenfalls oft unterdurchschnittliche Haushaltsgrößen auf, was auch im Marktgebiet der KSK-Immobilien beobachtet werden kann.

Im Gegensatz dazu prägen insbesondere in den ländlichen Regionen des Marktgebietes Familien die Haushaltsstruktur. Vor allem in Gemeinden des Rhein-Erft-Kreises und des Oberbergischen Kreises leben viele Familienhaushalte (über 2,25 Personen pro Haushalt). Zunehmend macht sich neben dem Trend der Singularisierung der demografische Wandel bemerkbar, der dazu führt, dass vermehrt ältere Menschen allein in einem Haushalt leben.

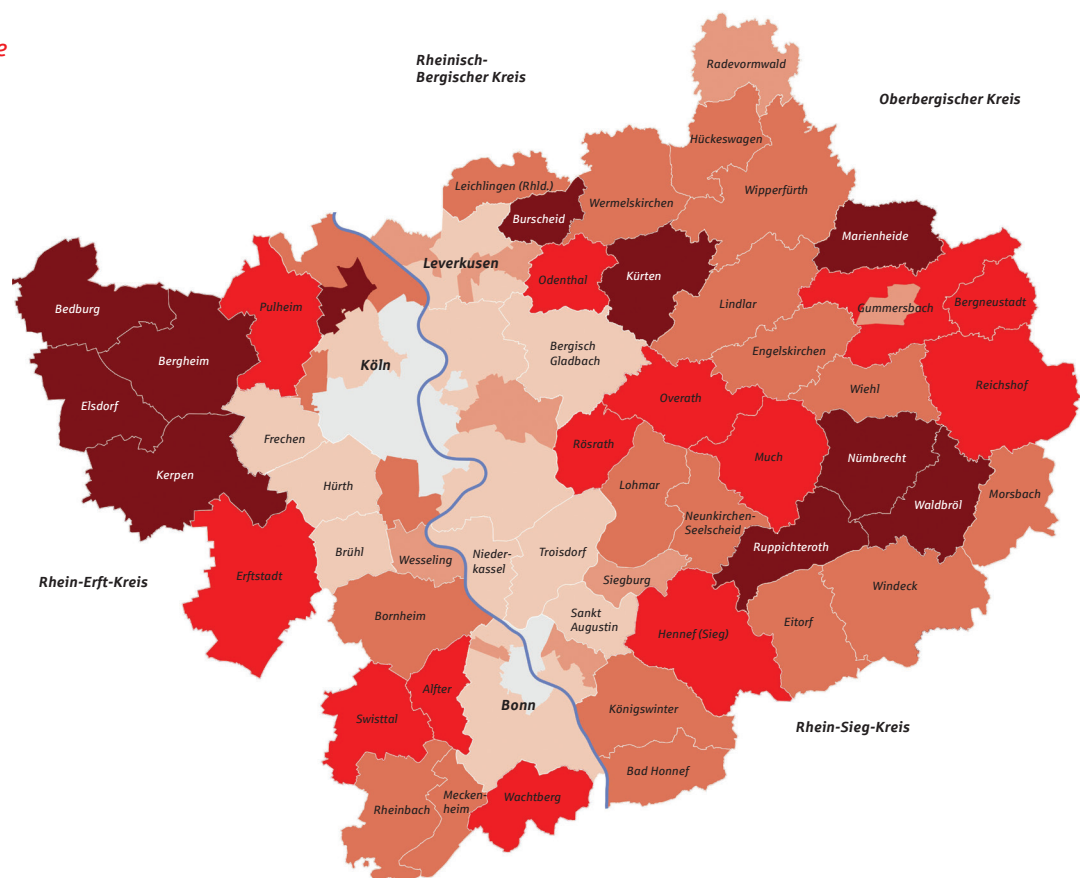
Ein differenzierteres Bild ergibt sich bei Betrachtung der Haushaltsgrößen auf Ebene der Postleitzahlen in Köln und Bonn. Die Personen pro Haushalt nehmen vom Zentrum zum Stadtrand hin tendenziell zu. In den Kölner Innenstadtlagen sind Haushaltsgrößen von teilweise deutlich unter 2,0 Personen zu beobachten. Die höchsten Werte in Köln und Bonn werden in sozialschwächeren Stadtteilen am Stadtrand erreicht.

Abb. 4:
Durchschnittliche Haushaltsgröße
2025 (EW pro HH)

Gesamtdurchschnitt: 2,04



Quelle:
Gesellschaft für Konsumforschung;
eigene Berechnung und Darstellung



Altenquotient

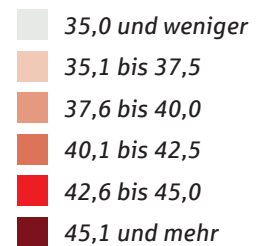
Der Altenquotient stellt das Verhältnis der Personen im Rentenalter (66 Jahre und älter) zu 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (20 bis 65 Jahre) dar und beschreibt das zahlenmäßige Verhältnis der Generationen zueinander. Ein hoher Altenquotient gibt an, dass es relativ viele ältere Menschen in einer Bevölkerung gibt. Dies hat verschiedenste Einflüsse auf die Gesellschaft und den Immobilienmarkt, beispielsweise auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt nach seniorengerechtem Wohnraum.

Der Altenquotient im KSK-Marktgebiet lag im Jahr 2024 bei 34,7. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen erneuten Anstieg und zwar um rund 0,6, sodass die gesamte Bevölkerung des Marktgebietes leicht älter wurde. Von einem hohen Altenquotient ist insbesondere Meckenheim stark betroffen, wo auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter rund 52 Personen im Rentenalter kommen. Bei Köln und Bonn handelt es sich um Städte mit einer jungen Altersstruktur und einem hohen Anteil an Singlehaushalten. Dies wird am geringen Altenquotient von unter 31,0 deutlich.

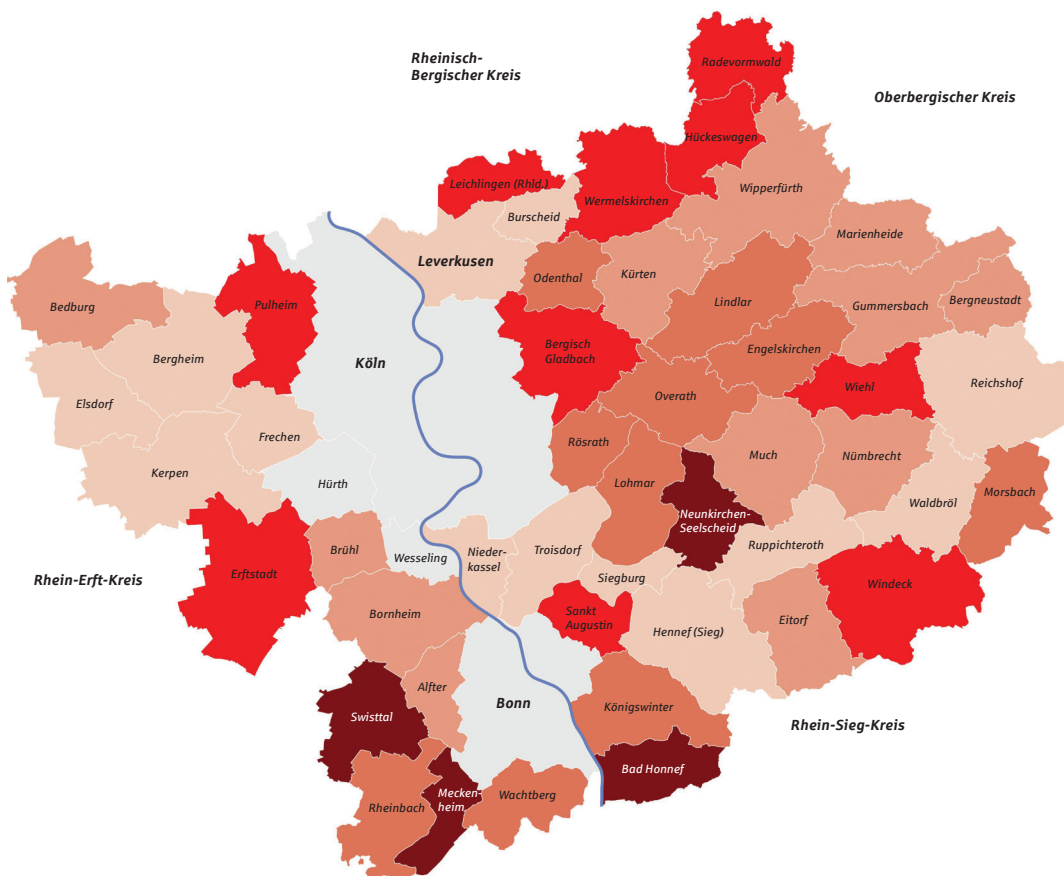
Beim Rhein-Erft-Kreis handelt es sich um den jüngsten Landkreis im Marktgebiet (38,0), der vermehrt von Familienhaushalten und Paarhaushalten mit Familiengründungsabsichten als Wohnstandort ausgewählt wird. Der Rheinisch-Bergische Kreis weist mit einem Altenquotient von 42,6 den höchsten Wert auf. Besonders dynamisch war die Alterung zwischen 2023 und 2024 im Oberbergischen Kreis und im Rhein-Sieg-Kreis. Die Städte Köln, Bonn und Leverkusen sind unterdurchschnittlich schnell gealtert.

Abb. 5:
Altenquotient 2024

Gesamtdurchschnitt: 34,7



Quelle:
Information und Technik Nordrhein-
Westfalen; eigene Berechnung und
Darstellung



Beschäftigung

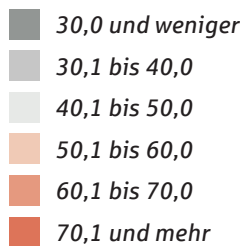
Die Erwerbstätigenquote stellt das Verhältnis zwischen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und Einwohner:innen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) dar. Die Quote kann als ein Indikator für die Attraktivität einer Stadt oder Gemeinde als Arbeitsort angesehen werden.

Das KSK-Marktgebiet als Arbeitsstandort hat sich im Jahr 2024 weiterhin positiv entwickelt und konnte einen Anstieg der Beschäftigungsquote um 0,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf nun 68,4 Prozent erreichen. Dies ist vor allen Dingen auf einen Anstieg in Köln zurückzuführen, wo die Anzahl der Beschäftigten im Verhältnis zu der erwerbsfähigen Bevölkerung weiter merkbar angestiegen ist. Insgesamt hat in 35 der 53 untersuchten Städte und Gemeinden die Zahl der Beschäftigten stärker zugenommen als die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter.

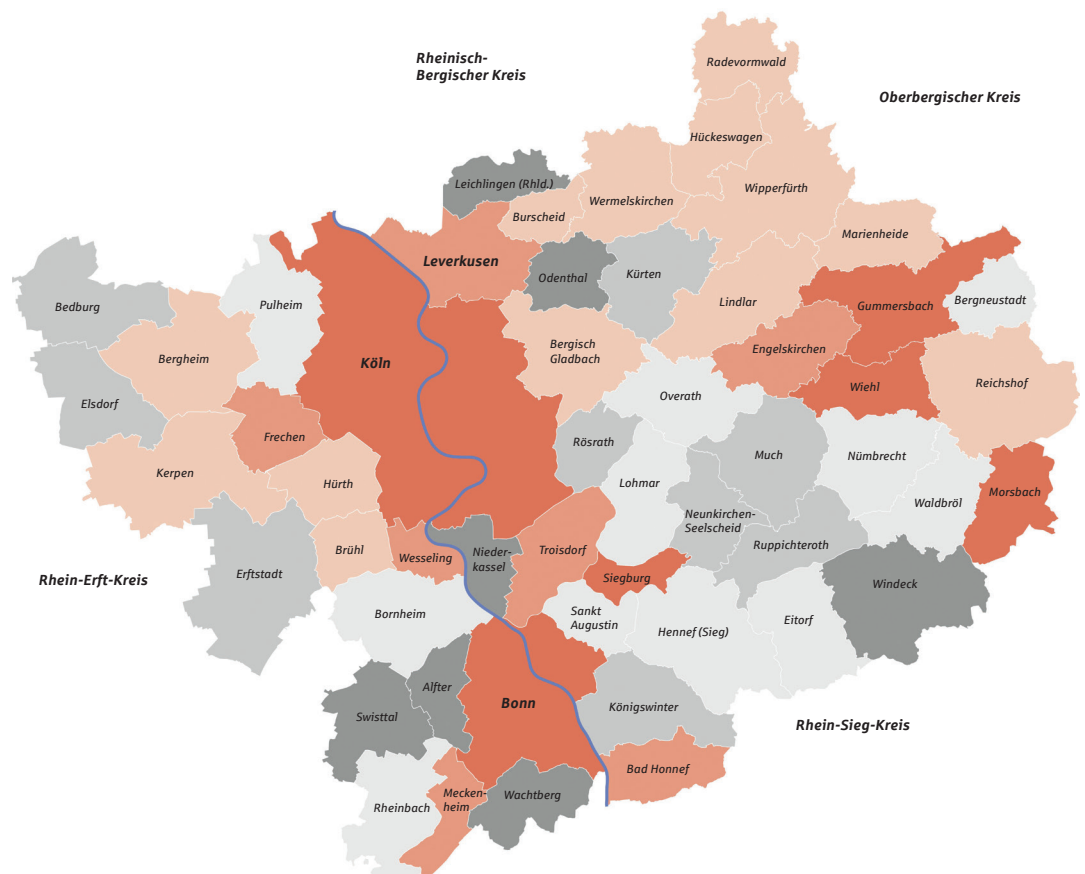
Vor allem in Bad Honnef und Siegburg ist die Beschäftigungsquote in 2024 im Vergleich zum Vorjahr stark gestiegen, es wurden demnach überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze geschaffen. In Troisdorf ist diese mit 2,4 Prozent am stärksten geschrumpft. Die Spitzenplätze mit einer Beschäftigungsquote von rund 90 Prozent belegen Köln, Bonn und Gummersbach. Viele Arbeitnehmer:innen in Gummersbach sind am Campus Gummersbach, der Technischen Hochschule Köln, im Kreisklinikum Oberberg oder in der Kreisverwaltung tätig. Sehr wenige Arbeitsplätze im Verhältnis zu den Einwohner:innen im erwerbsfähigen Alter gibt es in Odenthal (16,5 Prozent) und Alfter (23,0 Prozent). Diese Standorte sind weniger als Arbeitsorte, sondern vielmehr als gute Wohnstandorte etabliert.

Abb. 6:
Beschäftigungsquote
2024 in Prozent

Gesamtdurchschnitt: 68,4



Quelle:
Information und Technik Nordrhein-
Westfalen; eigene Berechnung und
Darstellung



Kaufkraft

Der Kaufkraftindex der Gesellschaft für Konsumforschung stellt das Konsumpotenzial der Bevölkerung im Verhältnis zum bundesdeutschen Durchschnitt dar und ist somit eine Bewertungsmöglichkeit für den Wohlstand in einem Gebiet. Im Marktgebiet der KSK-Immobilien liegt der Kaufkraftindex bei 105,6 und damit oberhalb des Bundesdurchschnitts von 100,0. Er ist im Vergleich zum Vorjahreswert (105,8) nahezu unverändert geblieben. Im Vergleich zum Vorjahr erfolgt die Darstellung des Kaufkraftindex im gesamten Marktgebiet nun auf kleinteiligerer Postleitzahlenebene.

Im erweiterten Kölner Umland liegen fast durchweg Kaufkraftniveaus von über 110,0 vor. Der Spitzenreiter ist Odenthal mit einem Index von 148,9. Weitere Gemeinden, die sich mit einem Kaufkraftindex von über 130 positiv abheben, sind Pulheim und Wachtberg. Demgegenüber ist der Kaufkraftindex in großen Teilen des Oberbergischen Kreises unterdurchschnittlich, was sich auch auf die Immobilienpreise auswirkt.

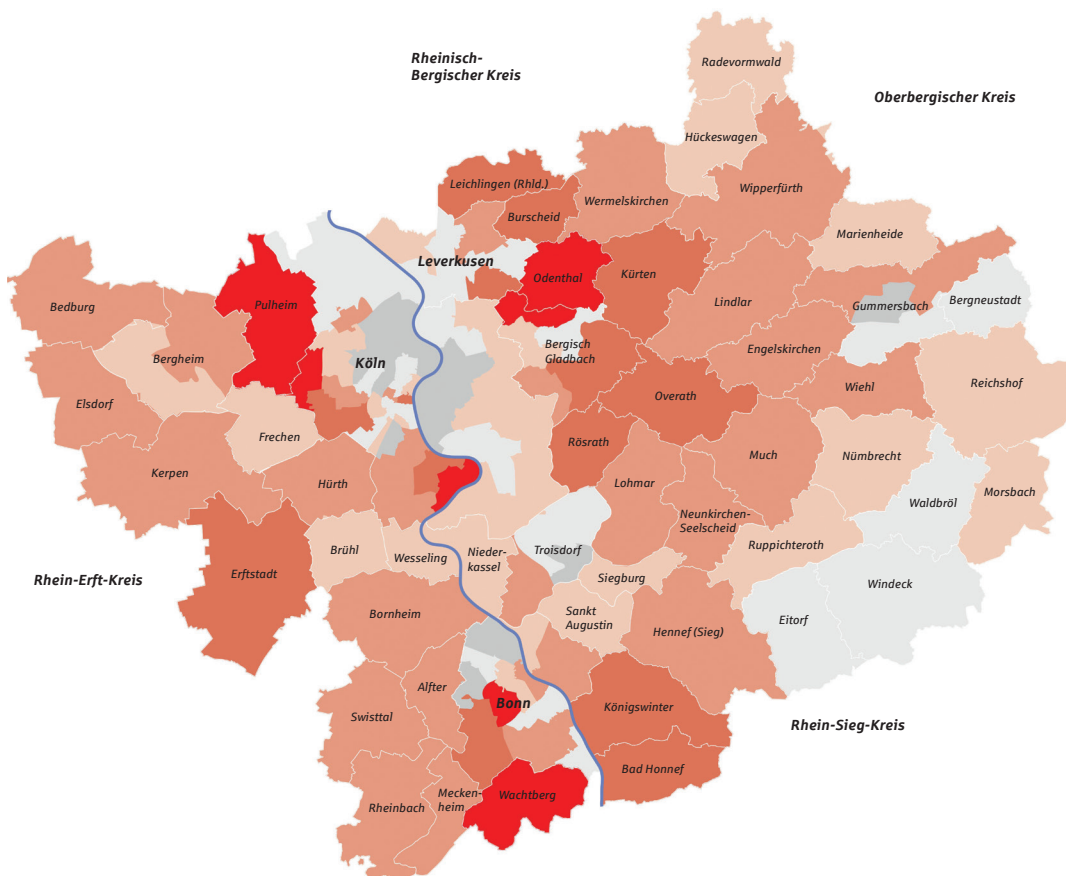
In den zentralen Stadtteilen von Köln und Bonn liegt der Kaufkraftindex unter 100,0 bei gleichzeitig hohen Immobilienpreisen. Dies kann mit der Beliebtheit der Lagen bei jungen Menschen begründet werden, die über ein geringes Einkommen verfügen, aber eine hohe Zahlungsbereitschaft für Wohnraum haben. Die Verteilung der Kaufkraft in den beiden Städten ist sehr heterogen. So besitzen die Top-Lagen im Süden und Westen einen Kaufkraftindex von über 120,0. Allgemein nimmt die Kaufkraft mit steigender Entfernung zu den Stadtzentren zu, um dann in den sehr ländlichen Gebieten wieder abzuflachen.

Abb. 7:
Kaufkraftindex 2025 pro
Haushalt, Deutschland = 100

Gesamtdurchschnitt: 105,6

- 90,0 und weniger
- 90,1 bis 100,0
- 100,1 bis 110,0
- 110,1 bis 120,0
- 120,1 bis 130,0
- 130,1 und mehr

Quelle:
Gesellschaft für Konsumforschung;
eigene Berechnung und Darstellung



2 Bautätigkeit im Marktgebiet

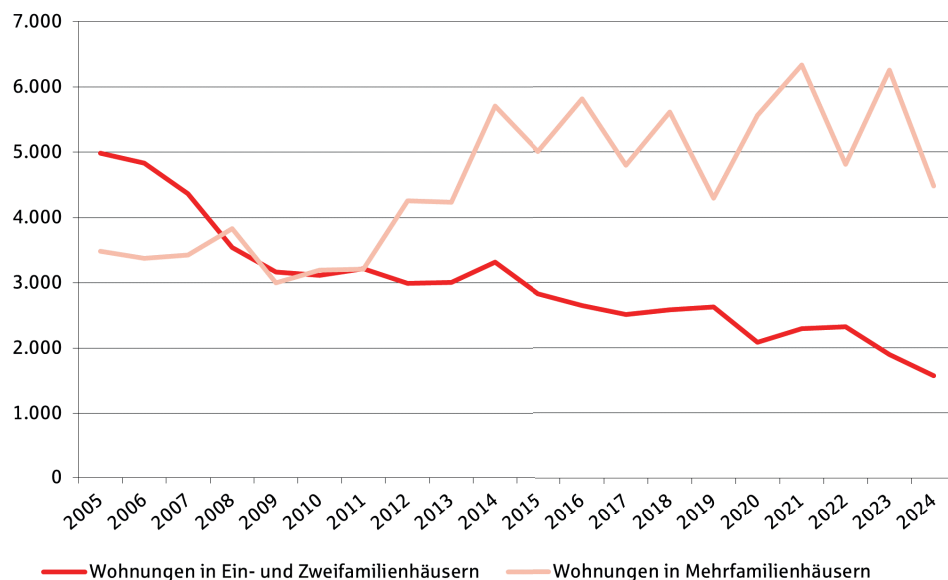
Die aktuellsten Zahlen zu Baufertigstellungen aus dem Jahr 2024 zeigen, dass sich die Baubranche in einer tiefen Krise befindet. So sind die Baufertigstellungen in der Gesamtregion Köln/Bonn in 2024 auf 6.048 Wohneinheiten gefallen. Das ist der niedrigste Wert der letzten 30 Jahre und ein Rückgang um 25,8 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert. Vor allem im Eigenheimsegment zeigt sich ein stetiger Rückgang der Fertigstellungen. Die Zahl neuer Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich innerhalb von zehn Jahren halbiert. Aber auch die Fertigstellung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist in 2024 deutlich zurückgegangen. Aufgrund gestiegener Bau- und Finanzierungskosten sowie einer zurückhaltenden Nachfrage ist es für Bauträger zu einer enormen Herausforderung geworden, unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit neuen Wohnraum zu schaffen.

Für das abgelaufene Jahr 2025 liegen noch keine amtlichen Statistiken zu Baufertigstellungen vor. Allerdings gehen Schätzungen für die gesamte Bundesrepublik von einem weiteren Rückgang um rund 10 bis 15 Prozent gegenüber 2024 aus. Bei all den negativen Entwicklungen gibt es jedoch auch etwas Hoffnung für die Zukunft. Beispielsweise steigt die Zahl der Baugenehmigungen seit Mitte 2025 wieder an und auch der Auftragseingang bei Unternehmen aus dem Wohnungsbau hat sich Ende 2025 positiv entwickelt. Allerdings zeigt sich gleichzeitig, dass beide Indikatoren noch 20 bis 30 Prozent hinter den Werten von Frühjahr 2022, der Zeit vor der Zinswende und der Wohnungsbaukrise, zurückliegen. Außerdem werden sich diese positiven Effekte bei einer durchschnittlichen Realisierungszeit von 26 Monaten von der Genehmigung bis zur Fertigstellung erst in circa zwei Jahren in den Baufertigstellungszahlen bemerkbar machen.

Für 2026 wird im Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen ein weiteres Absacken der Fertigstellungen in der gesamten Bundesrepublik auf rund 215.000 Einheiten prognostiziert, dabei wird der Bedarf auf rund 260.000 Einheiten pro Jahr geschätzt. Gemäß einer Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung werden jährlich sogar 320.000 Einheiten benötigt. Die Probleme am Wohnungsmarkt werden sich so weiter verschärfen, zumal nach Angaben des Pestel-Instituts bereits jetzt bundesweit 1,4 Millionen Wohnungen fehlen.

Abb. 8:
Baufertigstellungen nach
Segmenten im Marktgebiet der
KSK-Immobilien

Quelle:
Information und Technik Nordrhein-
Westfalen; eigene Berechnung und
Darstellung



Es ist daher zu wünschen, dass schon bald eine echte Wende bei der Bautätigkeit eintritt – auch bei uns in der Region Köln/Bonn. Hoffnung machen die Initiativen zum günstigeren und einfacheren Bauen, der Mittelzuwachs für den sozialen Wohnungsbau sowie die KfW-Förderprogramme mit verbesserten Zins- und Förderkonditionen. Allerdings gibt es auch Bestrebungen, die Mietpreisregulierung fortzuführen und zu verschärfen, wodurch die Attraktivität von Investments im Wohnungsbau geschmälert wird. Im Ballungsraum Köln/Bonn sorgt zusätzlich die mangelnde Flächenverfügbarkeit für eine Verhinderung eines „Baubooms“. Unserer Einschätzung nach wird daher die Neubauproduktion in unserer Region auf absehbare Zeit nicht wesentlich steigen.

Innerhalb unserer Region gibt es bei der Bauintensität (Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner:innen der letzten drei Jahre) recht große Unterschiede. Relativ betrachtet wurde in den vergangenen Jahren mit Abstand am meisten im Rheinisch-Bergischen Kreis gebaut. Vor allem sind hier überdurchschnittlich viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt worden. In den begehrten Großstädten Köln und Bonn ist die Bauintensität deutlich niedriger. Auch hier prägen vor allem neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern die Baufertigstellungen. Der Neubau von Eigenheimen kommt in Köln und Bonn sehr selten vor, was bei den hohen Bodenpreisen jedoch nicht verwundert. Anders sieht es im ländlich geprägten Oberbergischen Kreis aus, wo mit 1,0 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner:innen eine recht hohe Bauintensität im Eigenheimsegment vorliegt.

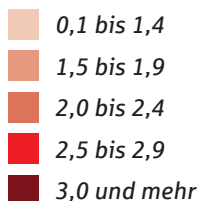
Kommune	Bauintensität WE in EFH	Bauintensität WE in MFH	Bauintensität insgesamt	Baugenehmigungen pro 1.000 Einwohner:innen
Rheinisch-Bergischer Kreis	0,9	2,3	3,2	2,5
Rhein-Erft-Kreis	0,8	1,8	2,6	2,1
Rhein-Sieg-Kreis	1,0	1,4	2,4	2,6
Köln	0,3	1,9	2,1	2,4
Bonn	0,3	1,8	2,0	2,6
Oberbergischer Kreis	1,0	0,8	1,8	1,8
Leverkusen	0,3	0,8	1,1	1,4
Nordrhein-Westfalen	0,7	1,4	2,1	2,1

Tab. 1:
Bauintensitäten und Baugenehmigungen im Marktgebiet der KSK-Immobilien im Durchschnitt der Jahre 2022 bis 2024 pro 1.000 Einwohner:innen

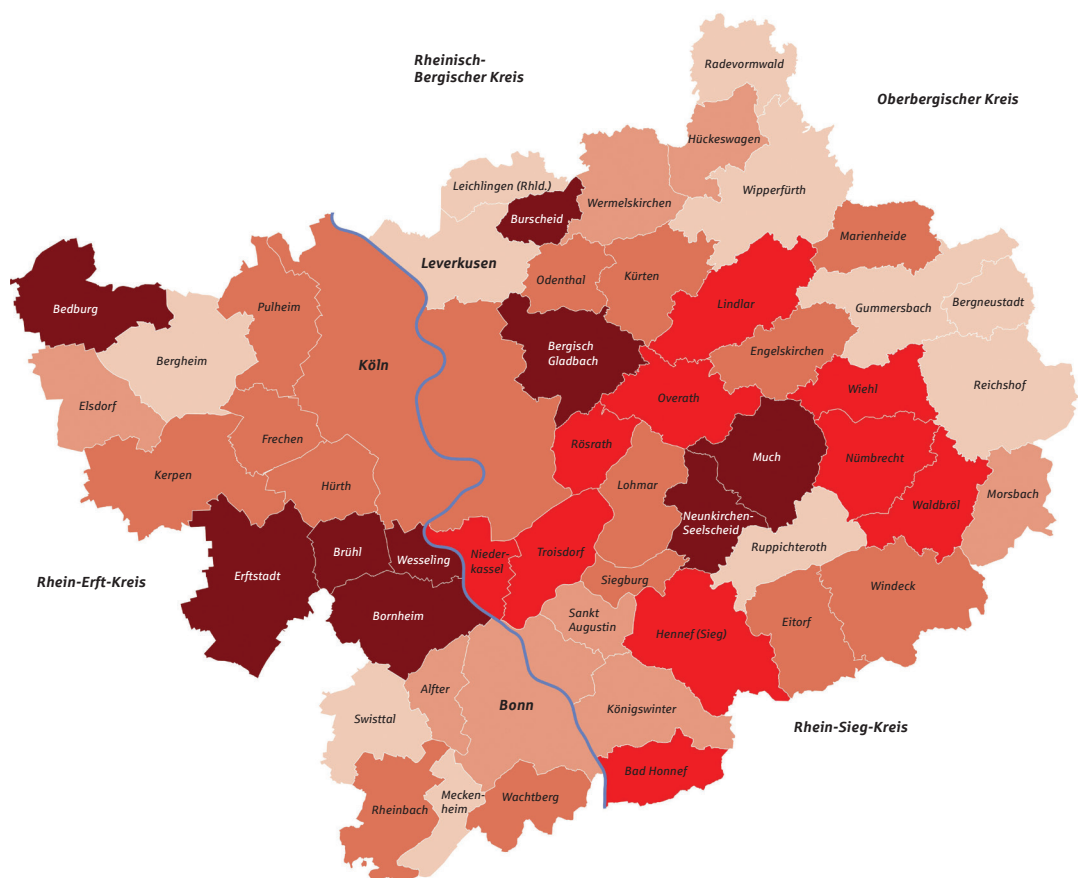
Quelle:
Information und Technik Nordrhein-Westfalen; eigene Berechnung und Darstellung

Der Vergleich zum Vorjahr ergibt, dass die Bauintensität vor allem im Rhein-Erft-Kreis deutlich zurückgegangen ist. Auch die Zahl der Baugenehmigungen ist hier am stärksten zurückgegangen. Mit einer Bauintensität von 2,6 rangiert der Rhein-Erft-Kreis allerdings weiterhin auf Platz 2. Der Rheinisch-Bergische Kreis ist der einzige in der Region, der die Bauaktivität im Vergleich zum Vorjahreswert etwas steigern konnte. Nach Berechnungen des Instituts der Wirtschaft Köln ist die Bauintensität dennoch nicht ausreichend. Der Neubau deckt nur 92 Prozent des Bedarfs. In den anderen Kreisen sieht die Bedarfsdeckung noch schlechter aus. Die geringste Bedarfsdeckung unter den Kreisen hat der Rhein-Sieg-Kreis mit nur 61 Prozent, in Köln liegt die Bedarfsdeckung sogar nur bei 37 Prozent.

**Baufertigstellungen Wohnungen
pro 1.000 Einwohner:innen**



Quelle:
Information und Technik
Nordrhein-Westfalen, Statistikstelle
der Stadt Köln; eigene Berechnung und
Darstellung





Zukunft gestalten – mit innovativen Neubauprojekten.

Die Vorteile von KSK-Immobilien im Überblick:

- Exakte Zielgruppenanalyse: präzise Erfassung Ihrer Zielgruppe für eine effiziente Vermarktung
- Maßgeschneidertes Marketingkonzept: alles aus einer Hand – professionell und ergebnisorientiert
- Regionale Vertriebsexpertise: langjährige Erfahrung in Ihrer Region
- Professionelle Preisstrategien: marktgerechte Preise für Bauträger durch hauseigene Research-Experten

Lassen Sie uns gemeinsam in eine erfolgreiche Zukunft starten!

ksk-immobilien.de/neubau



KSK-Immobilien

3 Angebots- und Nachfragestruktur

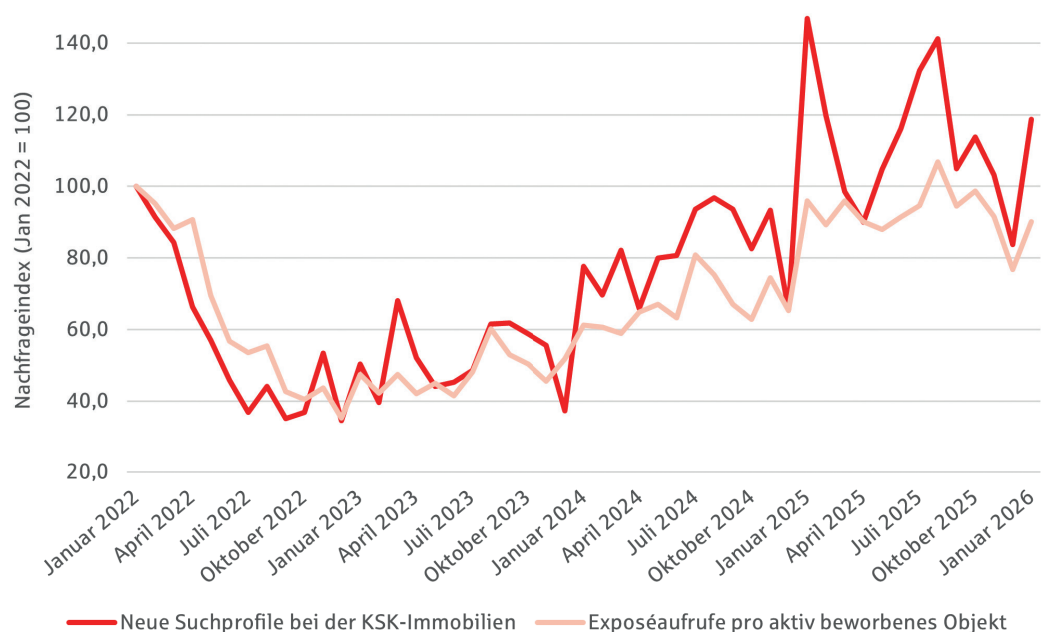
Wie im vorangegangenen Kapitel dargestellt, wird in der Region Köln/Bonn zu wenig gebaut, um die bestehenden Bedarfe abzudecken. Welchen Einfluss dies auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien hat und wie sich das Angebot darstellt, soll in diesem Kapitel näher erläutert werden.

Eigene Auswertungen von Nachfragekennziffern belegen, dass der Markt für Wohnimmobilien zum Kauf in den vergangenen Jahren turbulente Zeiten durchlebt hat. In der untenstehenden Grafik sind als Indikatoren der Nachfrage für die letzten Jahre die monatlich neu angelegten Suchprofile bei der KSK-Immobilien sowie die monatlichen Exposéaufrufe pro aktiv beworbenem Kaufobjekt dargestellt. Es zeigt sich, dass das Interesse an Immobilien zum Kauf nach der Zinswende im Frühjahr 2022 massiv um rund 60 Prozent eingebrochen ist. Es folgte eine rund ein Jahr andauernde Nachfrageflaute. Erst Mitte 2023 setzte wieder ein Umschwung ein und die Nachfrage begann sich langsam zu erholen. Im Januar 2025 haben die Nachfrageindikatoren erstmals wieder Werte erreicht, die im Bereich des Nachfrageniveaus von Anfang 2022 liegen. Seitdem zeigt die Nachfrage in der Tendenz eine stabile Entwicklung. Aktuell interessieren sich also wieder ähnlich viele Menschen für den Kauf einer Wohnimmobilie wie zum Zeitpunkt kurz vor der Zinswende Anfang 2022. Allerdings hat sich die Qualität der Nachfrage verändert. Viele Interessent:innen sind in Folge der Krisen der letzten Jahre nach wie vor verunsichert und agieren sehr zögerlich. Mehrfachbesichtigungen von Kaufimmobilien haben zugenommen. Die Rolle des Maklers als Vermittler und Berater ist daher aktuell wichtiger denn je.

Anders als bei den Immobilien zum Kauf, hat es bei Wohnungen zur Miete in 2022 eine starke Zunahme der Nachfrage gegeben, darauf weist ImmoScout24 hin. Seitdem bewegt sich die Mietnachfrage stabil auf einem sehr hohen Niveau. Dies ist auf eine Verschiebung eines Teils der Nachfrage vom Kauf- in das Mietsegment zurückzuführen.

Abb. 10:
Entwicklung von Nachfrageindikatoren bei Immobilien zum Kauf

Quelle:
KSK-Immobilien, eigene Berechnung
und Darstellung



Dass die Nachfrage nach Immobilien zum Kauf zeitweise stark eingebrochen ist, verwundert nicht, wenn man sich die Entwicklung der Belastung der Haushalte beim Kauf einer Immobilie vergegenwärtigt. Um diese Belastung kenntlich zu machen, hat die KSK-Immobilien eine Modellrechnung durchgeführt. Dafür wurden für den Zeitraum 2019 bis 2025 die für die jeweiligen Quartale gültigen Zinssätze, Durchschnittspreise für Bestandseigenheime in der Region sowie Haushaltsnettoeinkommen eines Durchschnittshaushaltes herangezogen. Mittels der Gegenüberstellung von Annuität und Einkommen wurde die Belastungsquote berechnet.

Im 4. Quartal 2025 liegt die Belastungsquote bei 45,5 Prozent. Das ist ein deutlich besserer Wert als noch im Zeitraum 2. Quartal 2022 bis 4. Quartal 2023, als die Belastungsquote in der Spitze bei bis zu 55,0 Prozent lag. Zurückzuführen ist dies auf einen Rückgang der Immobilienpreise, steigende Löhne, aber auch einen leichten Rückgang der Bauzinsen. Der Wert liegt allerdings weiterhin noch deutlich oberhalb dessen, was in der Phase des Immobilienbooms bis 2022 üblich war. Damals konnte ein Durchschnittshaushalt beim Hauskauf bereits mit rund 35,0 Prozent seines Nettoeinkommens die Annuität bedienen. Mehr als deutlich wird, dass die Belastungsquote einen starken Einfluss auf die Nachfrage nach Immobilien zum Kauf hat. So war die Nachfrage besonders niedrig, als die Belastungen hoch waren und parallel zum Rückgang der Belastungsquote Ende 2023 kehrte die Nachfrage wieder zurück.

Hervorzuheben ist jedoch, dass die Belastung seit Mitte 2025 wieder leicht steigt, was in erster Linie auf leicht steigende Hauspreise bei stabilen Bauzinsen zurückzuführen ist. Die Ausgangslage für viele Haushalte mit Wunsch nach einem Eigenheim verbessert sich gerade also nicht, gleichzeitig lässt der Veränderungsdruck jedoch auch nicht nach. Die Interessent:innen stehen damit vor dem Dilemma hohe Belastungen zu akzeptieren – wenn das notwendige Eigenkapital vorhanden ist – oder auf das Mietsegment auszuweichen, wo der Nachfragedruck allerdings enorm ist.

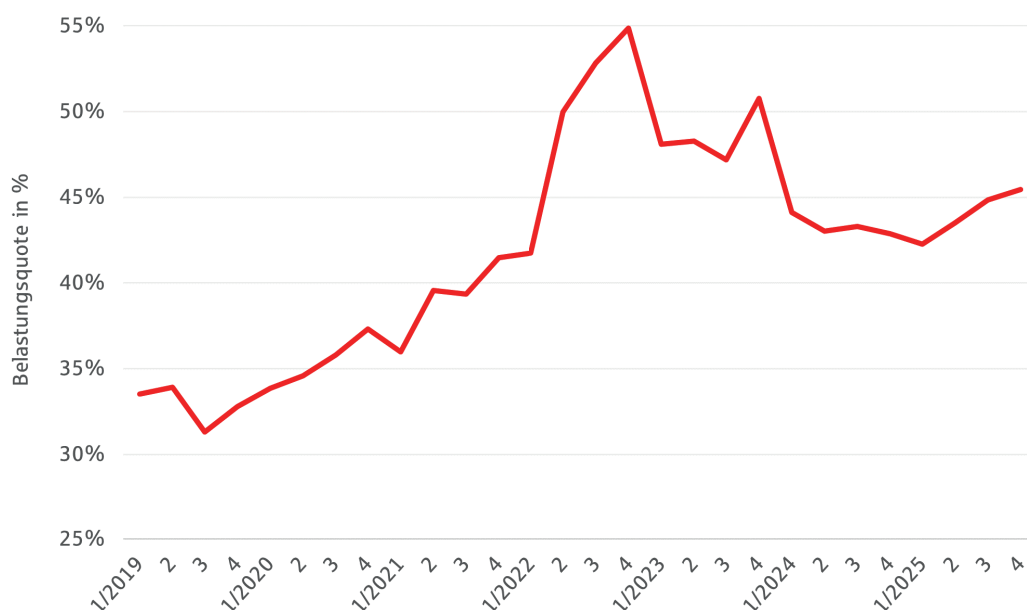


Abb. 11:
Entwicklung der Belastungs-
quote für einen Durch-
schnittshaushalt beim
Erwerb eines Eigenheims

Quelle:
KSK-Immobilien, eigene Berechnung
und Darstellung

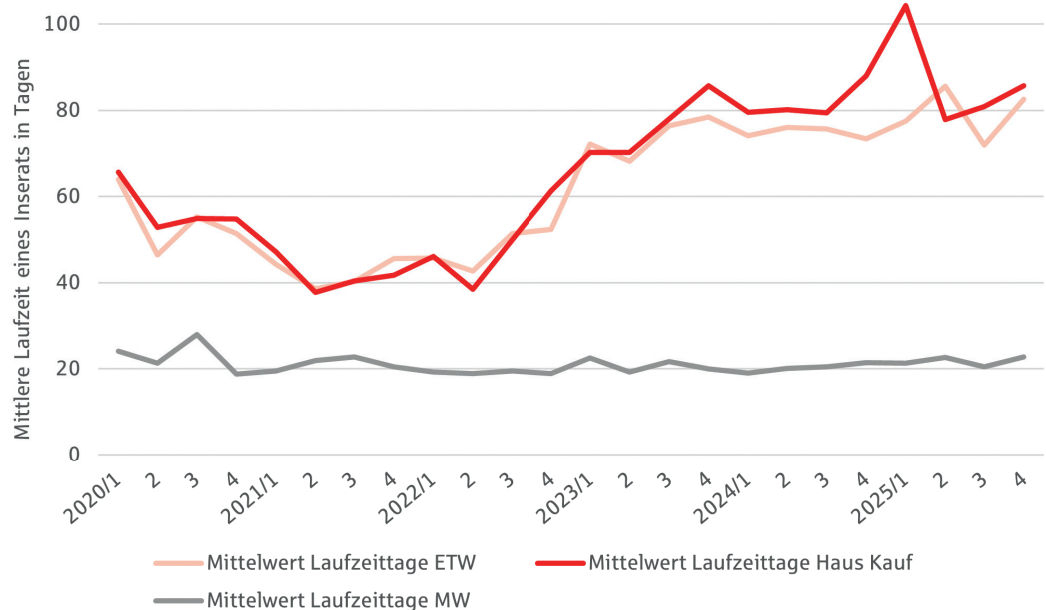
Analog zum Nachfrageeinbruch ist nach der Zinswende in 2022 auch das Transaktionsvolumen bei Immobilien zum Kauf stark eingebrochen. Ein wesentlicher Grund dafür war, dass viele Verkäufer:innen weiterhin versucht haben ihre hohen Preisvorstellungen am Markt durchzusetzen, während die Nachfragenden nicht mehr in der Lage waren, diese Preise mitzugehen. Die Abbildung auf dieser Seite zeigt, wie stark sich dieser Umbruch auf die durchschnittlichen Laufzeittage von Immobilieninseraten im Bestandssegment ausgewirkt hat. Wurden Inserate von Häusern und Wohnungen in 2021 im Mittel schon nach rund 40 Tagen wieder deaktiviert, so ist die Zahl der Laufzeittage bis Ende 2023 auf etwa 75 bis 80 Tage angestiegen. Die Verweildauer von Inseraten in den größten Immobilienportalen hat sich demnach also verdoppelt.

Seit 2023 bewegt sich die durchschnittliche Verweildauer von Immobilienangeboten zum Kauf auf einem stabil hohen Niveau. Der Verkauf von Bestandsimmobilien bleibt somit herausfordernd. Ein wichtiger Erfolgsfaktor ist es, mit dem richtigen Preis an den Markt zu gehen, wofür eine tiefgreifende Kenntnis der lokalen Gegebenheiten von großem Vorteil ist. Die letzten Jahre haben gezeigt, dass insbesondere Immobilien mit zu hohen Preisen, aber ohne herausragende Stärken zu Ladenhütern geworden sind. Differenziert man die Verweildauer der Angebote nach Lagen, so ergibt sich im stark nachgefragten Köln eine vergleichsweise geringe Laufzeit der Immobilienangebote, während in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Oberbergischen Kreises die Verweildauer im Durchschnitt bei über 100 Tagen liegt.

Wenig beeindruckt von den Krisen der jüngsten Vergangenheit zeigt sich das Mietsegment. Seit Jahren liegt die mittlere Verweildauer der Inserate in den großen Immobilienportalen äußerst stabil zwischen 19 und 22 Tagen. Etwa 10 Prozent aller Mietwohnungsangebote sind nicht länger als einen Tag online und mehr als ein Drittel sind maximal eine Woche aktiv. Dieser Wert zeigt, wie schwer es für Nachfragende ist, Zugriff auf Mietwohnungsangebote zu bekommen – gerade bei attraktiven, sehr gefragten Wohnungen.

Abb. 12:
Entwicklung der Laufzeittage
von inserierten Bestands-
immobilien

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene Berechnung
und Darstellung



Bei der Entwicklung der Laufzeittage von Bestandsimmobilien zum Kauf ist eine Sache auf den ersten Blick verwunderlich: Obwohl die Belastungsquote von Anfang 2023 bis Anfang 2025 deutlich gesunken ist und sich auch die Nachfrageindikatoren positiv entwickelt haben, sind die Laufzeittage stabil auf einem hohen Niveau geblieben. Ein Grund dafür ist, dass die erhöhte Nachfrage auf ein deutlich gestiegenes Angebot trifft, das aktive Angebot auf den Immobilienportalen ist nach 2021 signifikant gestiegen. Die größere Auswahl führt dazu, dass die Kaufinteressent:innen weniger Druck bei der Entscheidungsfindung haben und sich mehr Zeit nehmen können.

Bei Bestandseigentumswohnungen hat sich das aktive Angebot in der Region Köln/Bonn vom 4. Quartal 2021 bis zum 4. Quartal 2025 um den Faktor 2,8 erhöht. Im Segment der Bestandshäuser gibt es derzeit rund 10.000 aktive Angebote pro Quartal und damit viermal so viele Inserate wie noch vor vier Jahren. Der Anstieg des Angebots ist zum einen auf die längere Vertriebsdauer zurückzuführen, zum anderen fanden insbesondere in 2022 und 2023 auch viel mehr Vertriebsstarts statt. Agierten die Verkäufer:innen in Zeiten steigender Preise noch zurückhaltend, so trieb sie die Sorge vor Wertverlusten dazu, ihre Immobilie nach der Zinswende auf den Plattformen zum Kauf anzubieten. Mittlerweile hat das Transaktionsgeschehen längst wieder Fahrt aufgenommen, der angehäuften Angebotsberg baut sich aber nur langsam ab, was einen dämpfenden Effekt auf die Immobilienpreise hat.

Absolut betrachtet werden in der Region Köln/Bonn pro Quartal mehr Mietwohnungen als Wohnungen zum Kauf angeboten. Dennoch ist das Verhältnis von Nachfrage zu Angebot bei Mietwohnungen deutlich ungünstiger. Von der Angebotsseite ist keine Entlastung des stark angespannten Mietmarkts in Sicht, eher das Gegenteil ist der Fall. Im 4. Quartal 2025 ist das Angebot deutlich zurückgegangen. Aktuell werden etwa 20 Prozent weniger Bestandsmietwohnungen angeboten als noch zu Hochzeiten Anfang 2021 und auch der zu geringe Neubau von Mietwohnungen sorgt nicht für Entlastung.

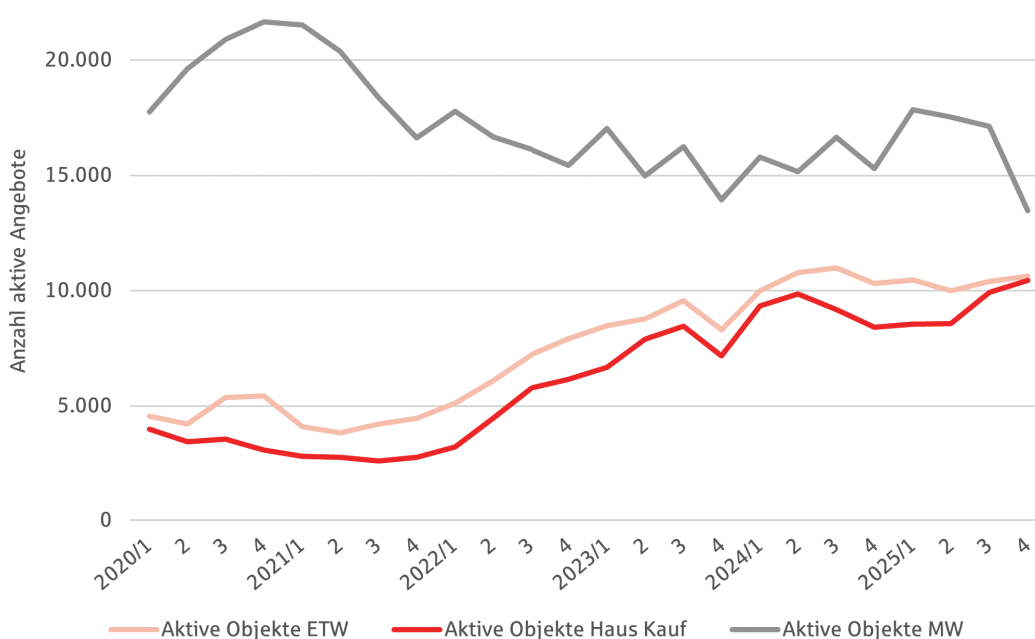


Abb. 13:
Entwicklung des aktiven
Angebotes von Immobilien
aller Baujahre

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

4 Angebotspreisentwicklung

Eigentumswohnungen

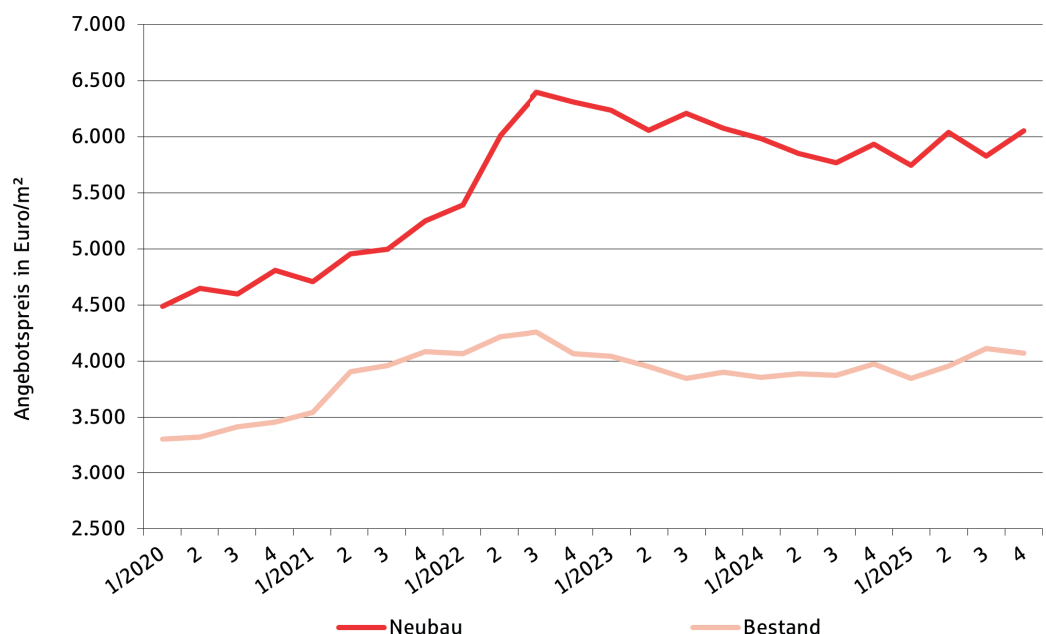
Der Einbruch der Nachfrage bei Immobilien zum Kauf in 2022 hat sich mit einem leichten zeitlichen Verzug auf die Wohnungspreise niedergeschlagen. Bis zum 3. Quartal 2022 sind die Durchschnittspreise im gesamten Marktgebiet der KSK-Immobilien noch gestiegen, danach folgte bis zum 3. Quartal 2023 ein stetiger Rückgang. Dieser fiel im Bestand mit rund 10 Prozent innerhalb eines Jahres allerdings recht moderat aus, wenn man bedenkt, dass die Nachfrage um rund 60 Prozent zurückgegangen ist. Mitte 2023 beruhigte sich die Lage und der Markt trat in eine Konsolidierungsphase mit stabiler Preisentwicklung ein. Sowohl Verkäufer:innen als auch Käufer:innen haben sich zu dieser Zeit auf die neuen Rahmenbedingungen – höheres Zinsniveau, geringere Nachfrage, mehr Angebot – eingestellt und das Transaktionsgeschehen nahm langsam wieder Fahrt auf.

Die Phase mit stabiler Preisentwicklung scheint Anfang 2025 ein Ende gefunden zu haben. Betrachtet man die letzten drei Quartale des vergangenen Jahres, dann wird ersichtlich, dass die Preise für Bestandswohnungen bereits wieder leicht steigen. Im 4. Quartal lag der Durchschnittspreis für die gesamte Region bei 4.073 Euro/m², das ist ein Anstieg um 2,4 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert. Die positive Preisentwicklung ist unserer Einschätzung nach auf die positive Nachfragedynamik in 2025 zurückzuführen sowie auf den generell hohen Druck, der weiterhin auf dem regionalen Markt lastet.

Im Neubaubereich haben sich die Preisanpassungen über einen viel längeren Zeitraum bis zum 3. Quartal 2024 hingezogen, da es Bauträgern kurzfristig nicht möglich war, bei hohen Grundstückspreisen und Baukosten die Verkaufspreise an die neue Zahlungsbereitschaft der Nachfragenden anzupassen. In der Summe sind auch hier die Preise um etwa 10 Prozent zurückgegangen. Mittlerweile sind im Neubaubereich ebenfalls wieder leicht steigende Preise wahrnehmbar (+2,0 Prozent im Jahr 2025).

Abb. 14:
Preisentwicklung von
Eigentumswohnungen –
Neubau und Bestand – im
gesamten Marktgebiet der
KSK-Immobilien

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene Berechnung
und Darstellung



Mietwohnungen

Anders als bei den Wohnungen zum Kauf verläuft die Preisentwicklung bei den Mietwohnungen in der Region Köln/Bonn seit Jahren äußerst stabil. Wie die untenstehende Grafik verdeutlicht, steigen die Preise für neu vermietete Bestandswohnungen über den gesamten Betrachtungszeitraum kontinuierlich an. Im Durchschnitt liegt der Preisanstieg der letzten sechs Jahre bei 1,0 Prozent pro Quartal. Ende 2025 liegt die mittlere Miete für eine Bestandswohnung bei 12,88 Euro/m² und damit 4,7 Prozent höher als vor einem Jahr. Die Mieten sind damit im abgelaufenen Jahr überdurchschnittlich stark angestiegen. Hervorzuheben ist außerdem, dass die Steigerungsraten bei den Neuvermietungen in 2025 höher liegen, als die Inflationsrate (2,2 Prozent in 2025 gegenüber dem Vorjahr). Ein Ende der hohen Preisdynamik in unserer Region ist mit Blick auf die anhaltend hohe Nachfrage und wenigen Alternativen – der Kauf einer Immobilie stellt für viele Haushalte eine zu hohe Belastung dar – nicht in Sicht. Eher ist mit weiteren Mietpreissteigerungen zu rechnen, insbesondere da die Zahl der inserierten Mietwohnungen zuletzt zurückgegangen ist (vgl. Kapitel 3).

Im Neubausegment ist eine ähnlich positive Preisdynamik feststellbar. Hier sind die Mieten in den letzten sechs Jahren sogar im Durchschnitt um 1,3 Prozent pro Quartal angestiegen. Der Abstand zwischen Neubau und Bestandsmieten ist somit in den letzten Jahren stetig größer geworden. Mittlerweile liegt der Quadratmeterpreis im Neubau etwa 3,50 Euro höher als im Bestand, im Jahr 2020 waren es lediglich 2,00 Euro/m². Erklärbar ist diese Entwicklung mit dem Rückgang der Bautätigkeit und damit mit einer Verringerung des Angebots im Neubausegment, aber auch die erhöhte Wertschätzung für die Neubauqualitäten dürfte ein wichtiger Faktor sein. Allerdings flacht die Kurve im abgelaufenen Jahr 2025 etwas ab. Möglicherweise stoßen auch die Mieterhaushalte langsam an ihre Grenzen, was die Bezahlbarkeit der Neubaumieten angeht.

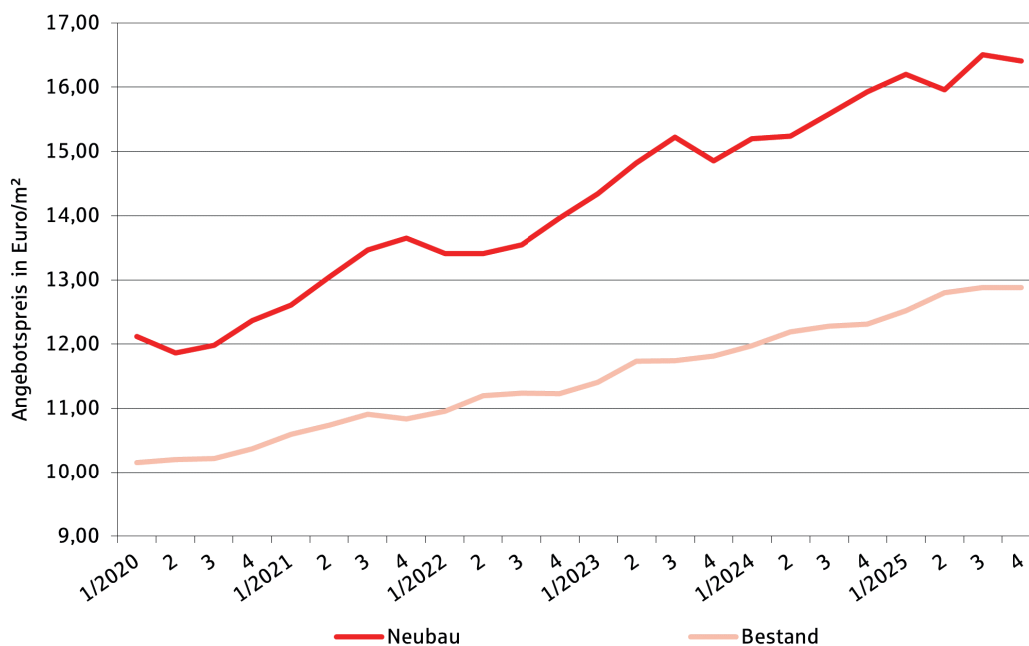


Abb. 15:
Preisentwicklung von
Mietwohnungen –
Neubau und Bestand – im
gesamten Marktgebiet der
KSK-Immobilien

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

Eigenheime

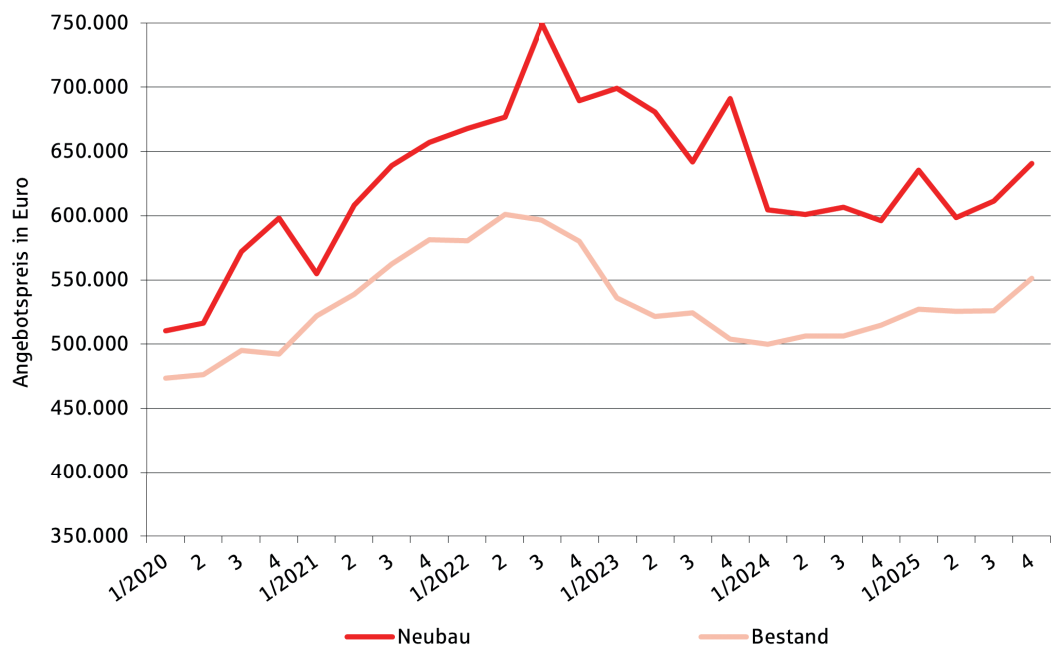
Die Preisentwicklung bei Eigenheimen war im Bestandsbereich in den letzten Jahren vergleichbar mit der Entwicklung bei den Eigentumswohnungen. Auf eine Phase mit einem starken Preisanstieg folgte ab Mitte 2022 ein deutlicher Rückgang der Angebotspreise, ehe der Markt Ende 2023 in eine Konsolidierungsphase eingetreten ist. Allerdings fallen die Preisschwankungen im Segment der Eigenheime stärker aus. So sind die Preise nach der Zinswende im Frühjahr 2022 beispielsweise um rund 17 Prozent eingebrochen, bei Eigentumswohnungen nur um 10 Prozent. Zudem hat bei den Einfamilienhäusern die Phase mit einer stabilen Preisentwicklung nur sehr kurz angehalten. Bereits seit Mitte 2024 steigen die Eigenheimpreise wieder – und zwar deutlich. Aktuell liegt der mittlere Angebotspreis für mindestens fünf Jahre alte Reihenhäuser und Doppelhaushälften bei etwa 550.000 Euro, das ist ein Anstieg um 7,1 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert (Preisanstieg bei ETW: 2,4 Prozent).

In den Auswertungen von Transaktionsdaten lassen sich die Preisanstiege in dieser Deutlichkeit allerdings (noch) nicht ablesen. Der German Real Estate Index (GREIX) weist für ganz Nordrhein-Westfalen für Einfamilienhäuser im Zeitraum 4. Quartal 2024 bis 4. Quartal 2025 einen Anstieg von 2,2 Prozent aus. Bei Eigenheimen, die durch die KSK-Immobilien veräußert wurden, ist der Verkaufspreis innerhalb eines Jahres um 2,8 Prozent gestiegen. Deutlich wird jedoch, dass wieder höhere Preise als noch im letzten Jahr durchsetzbar sind, und das, obwohl die Vertriebsdauer auf einem erhöhten Niveau verharrt und Belastungen für die Haushalte weiter hoch sind.

Im Neubausegment haben sich die Preise ähnlich entwickelt wie im Bestandssegment. Anders als bei den Eigentumswohnungen konnten die Bauträger ihre Produkte relativ schnell den veränderten Bedarfen anpassen. Erfolgreich waren in 2025 kompakte Haustypen mit moderatem Preisniveau. Auch in diesem Segment steigen die Angebotspreise Ende 2025 bereits wieder an.

Abb. 16:
Preisentwicklung von
Doppelhaushälften und
Reihenhäusern – Neubau
und Bestand – im
gesamten Marktgebiet der
KSK-Immobilien

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene Berechnung
und Darstellung



Je nach Lage und Ausstattungsqualität muss am Markt für Bestandseigenheime stark differenziert werden. Vor allem die Themenfelder Modernisierungsbedarfe und Energieeffizienz prägen das Nachfrageverhalten und sind beim Verkauf von Eigenheimen von starker Bedeutung. Mehr denn je schauen Nachfragende sowie Finanzierungsinstitute auf den Energieausweis, der die energetische Qualität einer Immobilie anzeigt und einen Aufschluss über die zu erwartenden Energiekosten gibt. Aufgrund anderer Krisen ist der Klimawandel in der jüngsten Vergangenheit zwar deutlich in den Hintergrund der gesellschaftlichen Debatte gerückt, steigende CO₂-Preise für fossile Heizungs-emissionen werden in den nächsten Jahren allerdings zu einer deutlich stärkeren Belastung von Eigentümer:innen alter, modernisierungsbedürftiger Bestandshäuser mit Öl- oder Gasheizung führen. Zudem wächst der Druck auf alte Häuser durch die Gesetzgebung auf europäischer Ebene. Diese schreibt bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand vor, zudem werden Mitgliedstaaten verpflichtet, bereits bis 2030 den durchschnittlichen Energieverbrauch von Wohngebäuden um 16 Prozent zu senken. Auch wenn das Gebäudeenergiegesetz durch ein Gebäudemodernisierungsgesetz ersetzt werden soll und damit die Vorgaben auf nationaler Ebene entschärft werden, wird der Modernisierungsdruck für Immobilienbesitzende alter Häuser mittel- bis langfristig hoch bleiben.

Es ist somit nicht verwunderlich, dass Häuser der Energieeffizienzklassen G und H grundsätzlich weniger stark nachgefragt sind, zugleich werden Häuser dieser Kategorie überproportional stark am Markt angeboten. Dies hat zur Folge, dass die Preise von Bestandshäusern der Energieeffizienzklassen G und H im Vergleich zu einem Haus der Energieeffizienzkategorie D (gut sanierte Altbauten) deutlich günstiger sind. Unsere Auswertung zeigt einen Preisabschlag von 16 bzw. 25 Prozent. Energieeffiziente Häuser sind wiederum sehr begehrt, stehen aber nur selten zum Verkauf. Hier sind daher im Mittel rund 30 Prozent höhere Preise erzielbar als bei Häusern der Energieeffizienzkategorie D.

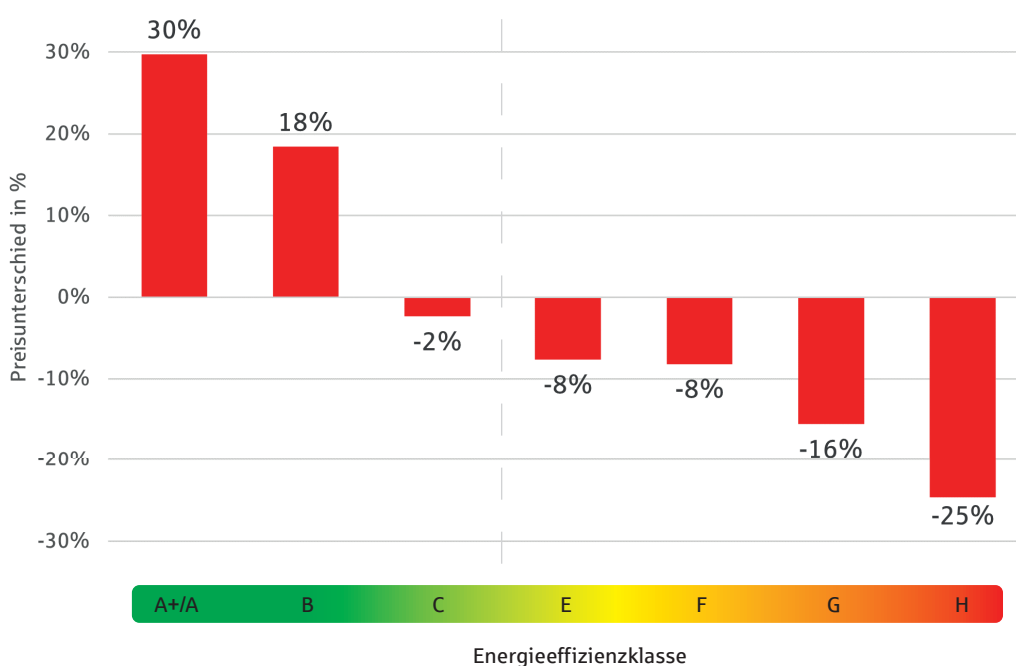


Abb. 17:
Preisunterschied beim Verkauf
eines Bestandseigenheims in
2025 im Vergleich zu einem Haus
der Energieeffizienzkategorie D

Quelle:
KSK-Immobilien, eigene Berechnung
und Darstellung

Comeback für das Neubaugeschäft: Das sind die Erfolgsmodelle.

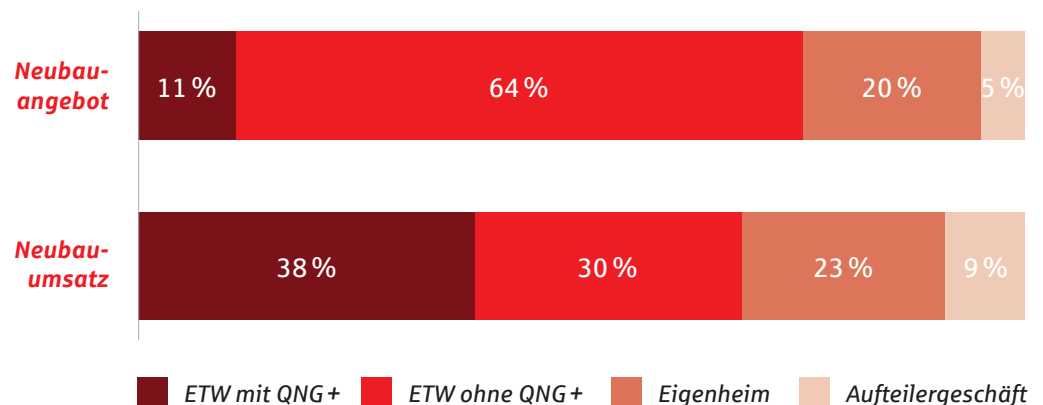
Nach dem Markteinbruch infolge der Zinswende erholt sich der Immobilienmarkt zusehends – auch der Neubau nimmt wieder an Fahrt auf und legt derzeit ein Comeback hin. Nachdem Neubauimmobilien 2023 preislich deutlich vom Bestandsmarkt abgehängt waren, zeigt sich nun eine klare Entwicklung: Neubau, junger Bestand und älterer Bestand nähern sich im Preisniveau wieder an.

Die Annäherung der Preisniveaus sorgt für neue Dynamik am Immobilienmarkt – allerdings nicht flächendeckend. Während sich einige Neubauprojekte weiterhin schwertun, funktionieren andere sehr gut. Trotz einer Belebung steht der Neubau weiterhin vor vielen Herausforderungen, der Markt bleibt selektiv. Daher ist mehr denn je die richtige Positionierung entscheidend. Im aktuellen Marktumfeld kristallisieren sich zwei Erfolgsmodelle heraus.

Zum einen sind Projekte erfolgreich, die Käufer:innen einen attraktiven Einstieg ermöglichen und Entwicklungspotenzial bieten. Niedrige Einstiegspreise für Einfamilienhäuser mit Ausbaustufen, wie beispielsweise ein optional ausbaubares Dachgeschoss, treffen den Nerv der Zeit und sorgen für eine bessere Finanzierbarkeit beim Immobilienkauf. Finanzielle Flexibilität und neue Perspektiven machen solche Neubauprojekte derzeit sehr attraktiv. Für junge Familien sind Kaufpreise bis 500.000 Euro bei den aktuellen Konditionen oft finanzierbar. Neubauhäuser bieten den Vorteil, dass in den kommenden Jahren keinerlei Instandhaltungsmaßnahmen zu tätigen sind und auch die Nebenkosten fallen geringer aus.

Abb. 18:
Gegenüberstellung von Angebot und Umsatz (Stückzahlen)

Quelle:
KSK-Immobilien, eigene Berechnung
und Darstellung



Des Weiteren sehen wir, dass QNG ein Erfolgsfaktor im Geschosswohnungsbau ist. Das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude gewinnt zunehmend an Bedeutung. Wir sehen an unseren Verkaufszahlen aus dem Jahr 2025, dass der Umsatz der Objekte mit KfW 40/QNG+ zwar noch gering ist, die Nachfrage aber enorm. Die noch geringen Verkaufszahlen begründen sich also mit dem sehr begrenzten Angebot und nicht mit einer nicht vorhandenen Nachfrage. Wo entsprechende Projekte verfügbar sind, stoßen sie auf reges Interesse, was sich auch in der Vertriebsgeschwindigkeit zeigt: Referenzprojekte zeigen eine Verdreifachung der Vertriebsgeschwindigkeit von QNG+ Projekten gegenüber konventionellen EH40/55 Projekten in vergleichbaren Lagen. Gerade in Verbindung mit der Sonder-AfA zeigt sich QNG als ein stabiler Anker im Markt. Die steuerliche Förderung gilt als verlässlich und planbar – ein wichtiger Faktor in einem Umfeld, das lange von Unsicherheit geprägt war. Für Kapitalanleger:innen bedeutet das: kalkulierbare Vorteile, bessere Renditen und zusätzliche Sicherheit.

Fazit: Preis und Konzept entscheiden

Der Neubau ist aktuell differenzierter zu betrachten als noch in den Vorjahren. Projekte mit klarem Konzept, nachvollziehbarer Preisstruktur und nachhaltiger Ausrichtung haben gute Marktchancen. Die Annäherung an die Bestandsimmobilien beim Preisniveau sorgt zudem dafür, dass Neubauten wieder stärker in den Fokus rücken – sowohl bei Eigennutzer:innen als auch bei Investor:innen.

Der Markt zeigt: Neubau funktioniert – wenn Angebot, Förderung und Preisstrategie zusammenpassen.

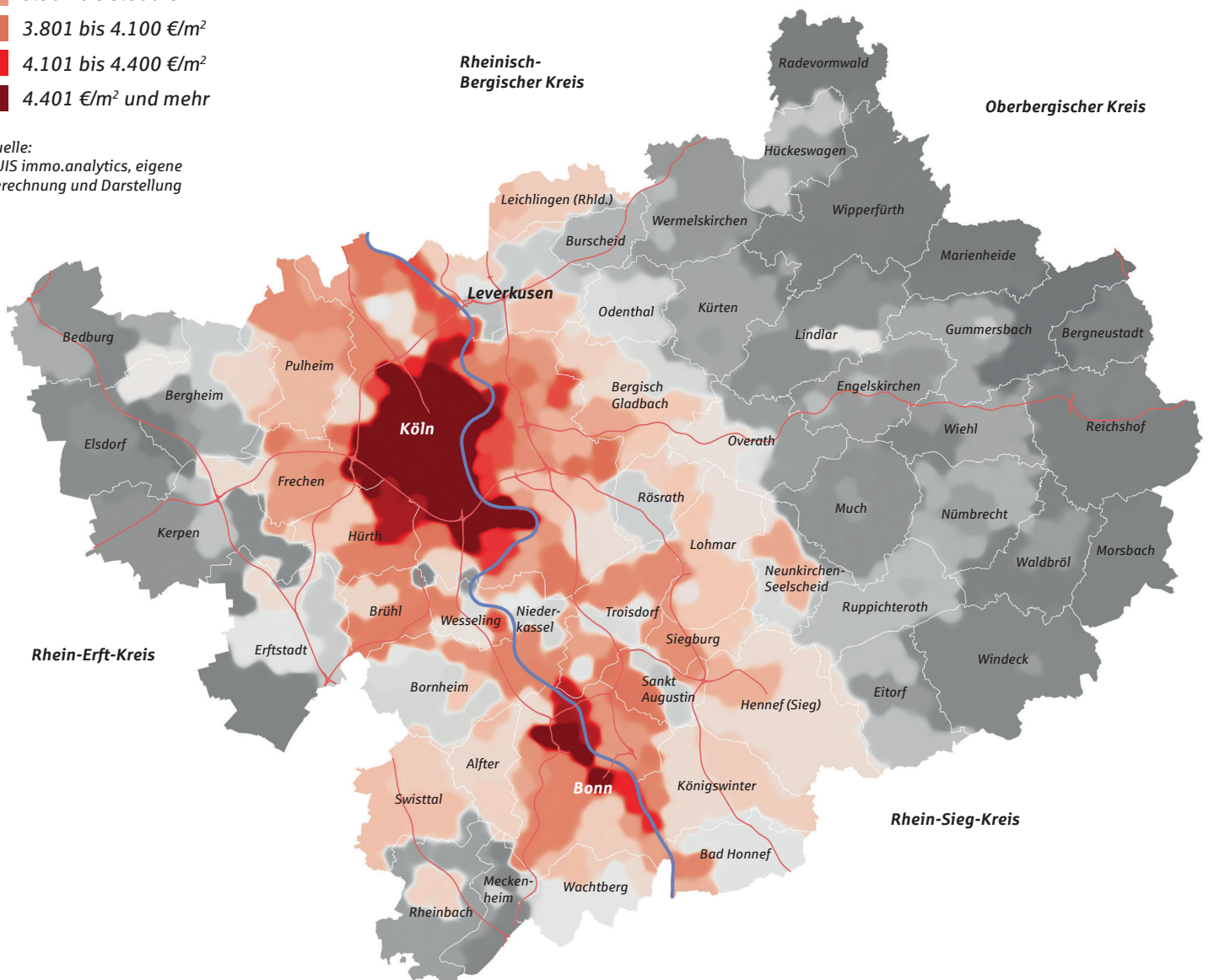
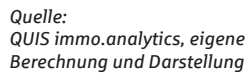
Im Team Bauträgervertrieb der KSK-Immobilien beschäftigen sich zehn Expert:innen nur mit dem Vertrieb von Neubauimmobilien. Der Bereich kann auf die Erfahrung von mehr als 5.500 verkauften Einheiten zurückblicken. Betreut werden sowohl regionale als auch überregionale Bauträger.

Kontakt zu den Expert:innen für Neubauimmobilien:
0221 17949423 | neubau@ksk-immobilien.de



Eigentumswohnungen

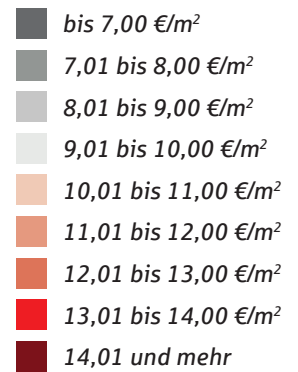
Im Segment der Bestandseigentumswohnungen bleiben die gefestigten Muster in der Region weiterhin bestehen. Die höchsten Preise mit durchschnittlich über 4.400 Euro/m² werden in den zentralen linksrheinischen Kölner Lagen sowie den Bonner Rheinlagen aufgerufen, wobei das Gebiet in Köln deutlich großflächiger ist und fast die gesamte Fläche innerhalb des Autobahnringes umschließt. Diese Hochpreiszonon strahlen, mit wenigen Ausnahmen, in das direkte Umland der beiden Städte ab. Die Wohnungspreise nehmen mit größerer Entfernung zu Köln und Bonn jedoch deutlich ab. So werden in den Kölner Nachbarkommunen wie Pulheim, Frechen, Hürth oder Brühl fast flächendeckend Preise von über 3.200 Euro/m² erzielt. Vereinzelt können diese Werte auch abseits der direkten Ballungsräume, beispielsweise in Leichlingen, Lohmar oder Swisttal gefunden werden. Im Oberbergischen Kreis und an den westlichen Rändern des Marktgebietes liegen die Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen hingegen fast überall bei unter 2.600 Euro/m².



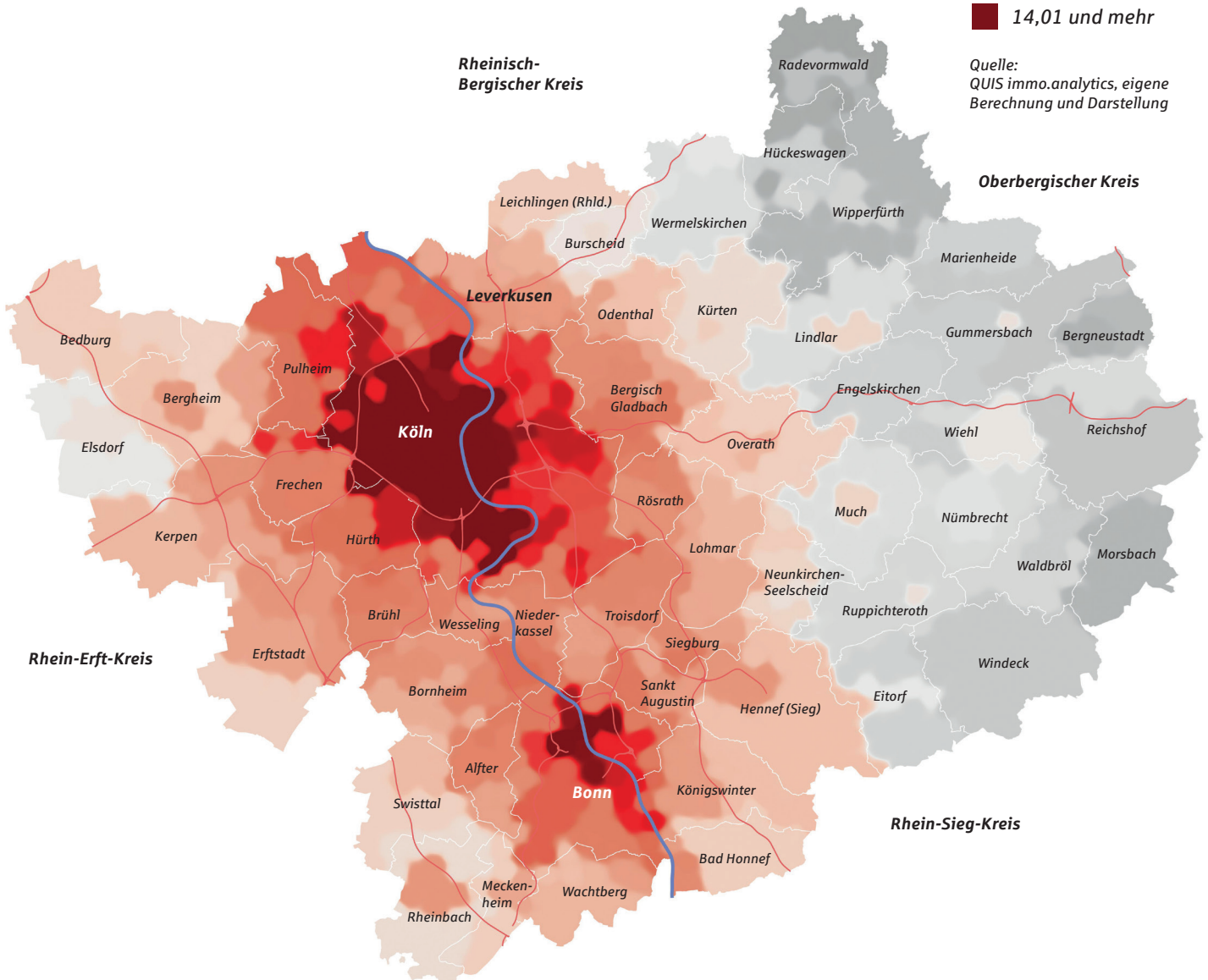
Mietwohnungen

Im Mietsegment steigen die Preise für Bestandswohnungen kontinuierlich bei anhaltender starker Fokussierung auf die beiden Großstädte Köln und Bonn. Wie bei den Eigentumswohnungen sind auch bei den Mietwohnungen die Preis-Hotspots in den zentralen Kölner und Bonner Lagen zu finden. In Köln werden in weiten Teilen des linksrheinischen Stadtgebietes Mietpreise von über 14,00 Euro/m² aufgerufen. Das Hochpreisgebiet hat sich im Vergleich zum letzten Jahr weiter ausgedehnt und umfasst nun alle innenstadtnahen Lagen. Die Ausstrahlungseffekte ziehen sich bis weit in das Umland der beiden Großstädte, wo flächendeckend und ausnahmslos Mietpreise von durchschnittlich über 10,00 Euro/m² aufgerufen werden. Die Mietpreise sinken im Allgemeinen mit zunehmender Entfernung zu Köln und Bonn, dies jedoch gleichmäßiger als bei den Kaufobjekten. Die Pendeldistanz zu den Arbeitsplätzen in den Ballungszentren nimmt zu und somit sinkt die Attraktivität als Wohnstandort. So weisen die ländlichen Räume im Osten des Marktgebietes durchweg ein moderateres Preisniveau von teilweise deutlich unter 10,00 Euro/m² auf.

Abb. 20:
KSK-Immobilien Wetterkarte
im KSK-Marktgebiet –
Bestandsmietwohnungen
2025



Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung



Die übergeordneten Muster der vorangegangenen beiden Wetterkarten lassen sich auch bei den Bestandseigenheimen im Marktgebiet der KSK-Immobilien beobachten, allerdings deutlich fragmentierter. Das Besondere an diesem Segment ist, dass anders als bei den Eigentums- und Mietwohnungen das Kölner Hochpreisgebiet stärker in das östliche Umland ausstrahlt als in das westliche. So liegen in Teilen von Bergisch Gladbach die Durchschnittspreise für ein Bestandseigenheim bei über 750.000 Euro. In Bonn finden sich nun auch im südwestlichen Stadtgebiet großflächig Lagen mit gehobenem Preisgefüge. In den rechtsrheinischen Kölner Stadtbezirken sowie in Chorweiler sind teilweise Gebiete mit vergleichsweise moderaten Kaufpreisen zu identifizieren. Auch wenn der Oberbergische Kreis für Familien viel zu bieten hat, sind Preis-Hotspots mit Werten über 525.000 Euro dort nach wie vor nicht zu finden. Weiterhin bleibt eine geringe Pendeldistanz zu Köln und Bonn der grundlegende preisbildende Faktor.

bis 300.000 €
300.001 bis 375.000 €
375.001 bis 450.000 €
450.001 bis 525.000 €
525.001 bis 600.000 €
600.001 bis 675.000 €
675.001 bis 750.000 €
750.001 bis 825.000 €
825.001 € und mehr

[illegible]



Ist Ihr Zuhause fit für die Zukunft?

Unsere Energieberater haben die Antwort.
ProEco Rheinland ist das Kompetenzzentrum
der Sparkassen für Nachhaltigkeit.
Mehr auf [ProEco-Rheinland.de](https://www.proeco-rheinland.de)

Wir beraten Sie gerne

- ✓ Energieberatung
- ✓ Förderservice
- ✓ Solaranlagen
- ✓ Energieausweise



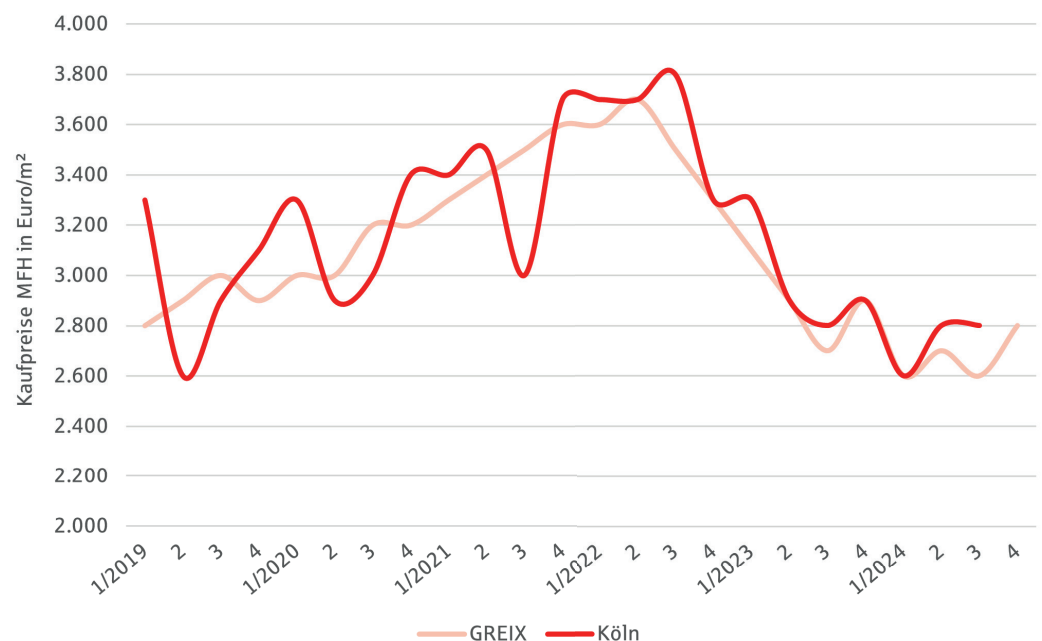
6 Entwicklungen am Investmentmarkt

Die letzten Jahre waren für alle Akteure auf dem Investmentmarkt herausfordernd. Die Preise sind in Folge des sprunghaften Zinsanstieges ab dem 3. Quartal 2022 stark gefallen und das Transaktionsgeschehen ist erheblich eingebrochen. Wie die untenstehende Grafik verdeutlicht, lag der durchschnittliche Kaufpreis für ein Mehrfamilienhaus in Köln gemäß den Auswertungen des Exzellenzclusters ECONtribute und dem Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel) zur Hochphase im 3. Quartal 2022 bei 3.800 Euro/m². Bis Anfang 2024 ist dieser Wert auf 2.600 Euro/m² gefallen, was einem Rückgang um rund 32 Prozent entspricht. Ähnliche Preisrückgänge sind auch in anderen Städten Deutschlands zu beobachten. Der German Real Estate Index (GREIX) bündelt Transaktionsdaten von 20 Gutachterausschüssen deutschlandweit. Für den Zeitraum Mitte 2022 bis Anfang 2024 ist das mittlere Preisniveau für Mehrfamilienhäuser in allen beobachteten Standorten um etwa 26 Prozent gesunken. Das ist erheblich mehr als in den für Selbstnutzer:innen relevanten Segmenten der Eigenheime oder Eigentumswohnungen.

Die aktuellsten Daten aus 2024 zeigen allerdings, dass mittlerweile Ruhe am Markt für Kapitalanlageimmobilien eingeleitet ist. Seit Anfang 2024 scheint die Phase der Preiskorrekturen beendet zu sein. Die deutlich verringerten Preisniveaus ermöglichen Investor:innen mittlerweile wieder attraktive Einstiegsmöglichkeiten. Infolge dessen hat die Zahl der Transaktionen insbesondere zum Ende des abgelaufenen Jahres wieder zugenommen. Dem Quartalsbericht 4/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln ist zu entnehmen, dass die Anzahl der veräußerten Mehrfamilienhäuser im Gesamtjahr 2024 um rund 23 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert angestiegen ist. Ähnlich positive Werte hat der Gutachterausschuss im Rheinisch-Bergischen Kreis (ohne Bergisch Gladbach) in seinem Quartalsbericht veröffentlicht. Es wurde ein Anstieg der Verkäufe in der Kategorie Drei- und Mehrfamilienhäuser um 37 Prozent im Vergleich zu Vorjahr verkündet. Dennoch befindet sich das Transaktionsgeschehen in der langjährigen Betrachtung weiter auf einem niedrigen Niveau.

Abb. 22:
Preisentwicklung von
Mehrfamilienhäusern

Quelle:
GREIX, eigene Darstellung



Unserer Erfahrung nach wird die Investmentklasse Residential von den meisten Investor:innen trotz des Preiseinbruchs der jüngsten Vergangenheit weiterhin positiv gesehen. Dazu trägt der sehr hohe Druck auf den Mietmarkt mit guter Perspektive für weitere Preissteigerungen bei. Eine Veränderung bei der Zahlungsbereitschaft nehmen wir allerdings (noch) nicht wahr. Die Renditeanforderungen sind weiter hoch, was allerdings mit Blick auf die Verzinsung des Kapitals bei alternativen Anlageformen nicht verwundert. Der alte, stabile Abstand von etwa 300 Basispunkten zwischen der Rendite zehnjähriger Bundesanleihen und der Mietrendite von Mehrfamilienhäusern in Top-Lagen ist noch nicht wiederhergestellt.

Aktuell kann für ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus in Köln in mittlerer bis guter Lage in etwa das 18,0- bis 22,0-fache der Jahresnettokaltmiete verlangt werden, während die Verkaufspreise im 1. Speckgürtel auf das 16,0- bis 20,0-fache und in ländlichen Lagen auf das 11,0- bis 14,0-fache gefallen sind. Während vor einigen Jahren noch Neubauten im Speckgürtel von Köln und Bonn gut veräußerbar waren, ist es den Bauträgern aktuell kaum noch möglich, bei den derzeitigen Baukosten Preise anzubieten, die für Investor:innen eine attraktive Rendite ermöglichen. Bei älteren, unsanierten Beständen drücken die Herausforderungen der energetischen Modernisierung die Preise. Gerade großvolumige Objekte geraten mehr und mehr unter Druck, da institutionelle Investor:innen sich viele Gedanken über zukünftige Kosten machen, die sich beispielsweise durch weitere energetische Anforderungen oder eine höhere CO₂-Bepreisung ergeben könnten. Zusätzlich sorgt die EZB-Regulatorik dafür, dass sich bei großen Banken vermehrt der energetische Standard von Immobilien in die Konditionengestaltung durchschlägt und ältere Bestände benachteiligt werden.

Auch in anderen Segmenten hat sich das Investitionsklima leicht verbessert, Büro- und Handelsimmobilien performen jedoch weiter deutlich schwächer als Investmentobjekte aus den Bereichen Residential. Im Bürosegment verunsichern die konjunkturelle Entwicklung und die weltweit instabile politische Lage die Investor:innen. Hinzu kommt der Umbruch durch die neuen Anforderungen der Unternehmen an New Work, wodurch die zukünftigen Bedarfe schwer abschätzbar sind. Immerhin entwickeln sich die Büromieten positiv, wobei hier zwischen verschiedenen Lagen und Objektarten unterschieden werden muss. Für Core-Immobilien werden Höchstmieten gezahlt, während Vermietungen in den Randlagen und in älteren Beständen immer schwieriger werden und Leerstände zunehmen.

Auch im Einzelhandel findet ein allumfassender Strukturwandel statt, der die Immobilien und ihre Eigentümer:innen vor große Herausforderungen stellt. Der Verband Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) legt in seinen Auswertungen dar, dass die Liegenschaftszinssätze für Büroobjekte und Einzelhandelsimmobilien in 2024 leicht angestiegen sind, allerdings mit deutlich geringerer Dynamik als im Vorjahr. Bei Gewerbeimmobilien kann die Phase der Preiskorrekturen also noch nicht für beendet erklärt werden. Eine Ausnahme bilden Logistikimmobilien, die aufgrund der starken Mietpreissteigerungen der letzten Jahre und dem hohen Bedarf in der Region begehrt sind.

Unserer Einschätzung nach wird es in 2026 keine spürbaren positiven Impulse von der Zinsseite geben und die unsicheren politischen Rahmenbedingungen werden bestehen bleiben. So gibt es aktuell keine Sicherheit in Bezug auf eine mögliche Verschärfung der Regulatorik beim Mieterschutz oder darüber, welche energetischen Anforderungen zukünftig an Gebäude gestellt werden. Da Unsicherheiten immer zu einer verringerten Zahlungsbereitschaft führen, ist in 2026 noch nicht mit steigenden Preisen am Investmentmarkt zu rechnen.

S-Privatverkauf.de – professionelle Unterstützung für Privatverkäufer:innen

Rund ein Drittel aller Immobilienverkäufe in Deutschland erfolgt ohne Makler:in. Für viele Eigentümer:innen ist der Privatverkauf verbunden mit dem Wunsch nach Eigenständigkeit, aber auch mit Unsicherheiten. Darauf reagiert die KSK-Immobilien mit dem neuen Onlineshop S-Privatverkauf.de: Eigentümer:innen erhalten professionelle Unterstützung, modular buchbar, transparent bepreist und mit einem Sicherheitsnetz, wenn der Privatverkauf nicht zum Ziel führt. So werden etwa die Kosten zurückerstattet, wenn der private Verkauf nicht gelingt und am Ende die Immobilie doch durch die KSK-Immobilien verkauft wird. Wir haben mit unserem Geschäftsführer Marco Persicke über Strategie, Marktpotenziale und einen Perspektivwechsel in der Branche gesprochen.

Mindestens 33 Prozent aller Verkäufe laufen ohne Makler:in. Warum wird dieses Marktsegment bislang kaum systematisch bearbeitet?

Marco Persicke: Makler:innen kamen bisher meist erst dann ins Spiel, wenn ein Privatverkauf nicht erfolgreich war. Wir setzen früher an. Mit S-Privatverkauf.de begleiten wir Eigentümer:innen professionell und ohne Verpflichtung zur Vollbeauftragung.

Wie funktioniert das Konzept konkret?

Marco Persicke: Privatverkäufer:innen können gezielt Leistungen buchen, die für einen Verkauf entscheidend sind: Energieausweise, Wertermittlungen, professionelle Objektfotos, rechtssichere Dokumente oder einen KI-gestützten Exposé-Generator inklusive Portal-Insertion. Viele Eigentümer:innen wünschen sich keine Komplettbetreuung, sondern punktuelle Expertise, etwa bei der Preisfindung oder der professionellen Präsentation. Wir liefern Struktur, Qualität und Orientierung – transparent und nachvollziehbar.

Kann das nicht das eigene Maklergeschäft schwächen?

Marco Persicke: Privatverkäufer:innen und klassische Vollbeauftragter:innen sind unterschiedliche Zielgruppen. Wer eine umfassende Betreuung wünscht, entscheidet sich weiterhin für den Vollauftrag.

Wie entsteht aus der modularen Unterstützung ein Vollauftrag?

Marco Persicke: Viele Eigentümer:innen merken erst im Verkaufsprozess, wie komplex ein Immobilienverkauf ist. Dann ist eine fachliche Einordnung entscheidend. Wer bereits positive Erfahrungen mit unseren Leistungen gemacht hat, entscheidet sich leichter für eine weitergehende Begleitung.

Zentral ist dabei unsere Maxime: „Privat kein Glück? Geld zurück!“

Sollte der Privatverkauf nicht erfolgreich sein und Eigentümer:innen uns anschließend mit dem Gesamtverkauf beauftragen, erstatten wir sämtliche zuvor gebuchten Leistungen vollständig. Das schafft Sicherheit und senkt Hemmschwellen.

Marco Persicke
Geschäftsführer KSK-Immobilien





Wie lassen sich digitale Prozesse mit persönlicher Beratung verbinden?

Marco Persicke: Die Plattform ist nutzer- und mobiloptymiert. Eigentümer:innen sollen schnell erkennen, welche Leistungen sie benötigen. Gleichzeitig war uns wichtig, dass „digital“ nicht „anonym“ bedeutet. An entscheidenden Punkten stehen unsere Expert:innen beratend zur Seite. So entsteht Vertrauen.

Wie fällt die Marktresonanz aus?

Marco Persicke: Bereits beim Silent Launch konnten wir Bestellungen im dreistelligen Bereich verzeichnen. Das bestätigt uns, dass der Bedarf nach Unterstützung real ist.

Besonders freut uns die Anerkennung in der Branche: Mit S-Privatverkauf.de sind wir für den Deutschen Immobilienpreis 2026 nominiert – als Top-3-Finalist in der Kategorie „Branchen-Pionier“. Aus mehr als 600 Bewerbungen wurden drei Konzepte ausgewählt. Für uns ist die Nominierung ein Signal, dass unser Onlineshop als innovativer Impuls wahrgenommen wird. Zudem zählen wir in der Kategorie „Makler des Jahres“ zu den Top 10.

Worin unterscheidet sich das Angebot von anderen Online-Lösungen?

Marco Persicke: Viele digitale Tools verfolgen das Ziel, Eigentümer:innen vom Makler zu entkoppeln. S-Privatverkauf.de hingegen ist kein Ersatz für Maklerleistung, sondern ein vertrauensvoller Einstieg. Eigentümer:innen erleben unsere Professionalität durch hochwertige Fotos, rechtssichere Dokumente oder transparente Beratung, ohne sich festlegen zu müssen.

Wenn sich im Verlauf zeigt, dass umfassendere Unterstützung sinnvoll ist, gelingt der Übergang zur Vollbeauftragung dank unseres Geld-zurück-Versprechens nahtlos. Wir verstehen das Angebot als Airbag und Fallschirm zugleich: Es gibt Sicherheit im Privatverkauf und sorgt dafür, dass Eigentümer:innen bei Bedarf weich in einer professionellen Maklerbegleitung landen.

Welche Rolle spielt die Marke Sparkasse?

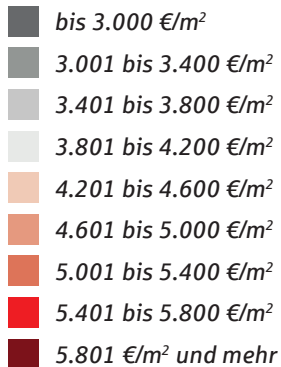
Marco Persicke: Vertrauen ist im Immobiliengeschäft zentral. Die Nähe zur Marke Sparkasse steht für Seriosität und Verlässlichkeit. Diese Vertrauensbasis erleichtert den Einstieg erheblich. Insbesondere im Rheinland, wo der Immobilienmarkt heterogen ist, hilft ein solches Angebot, Privatverkäufe geordnet aufzusetzen und unsere Präsenz in der Region zu stärken.

7 Regionale Preisreports

7.1 Preisreport Köln

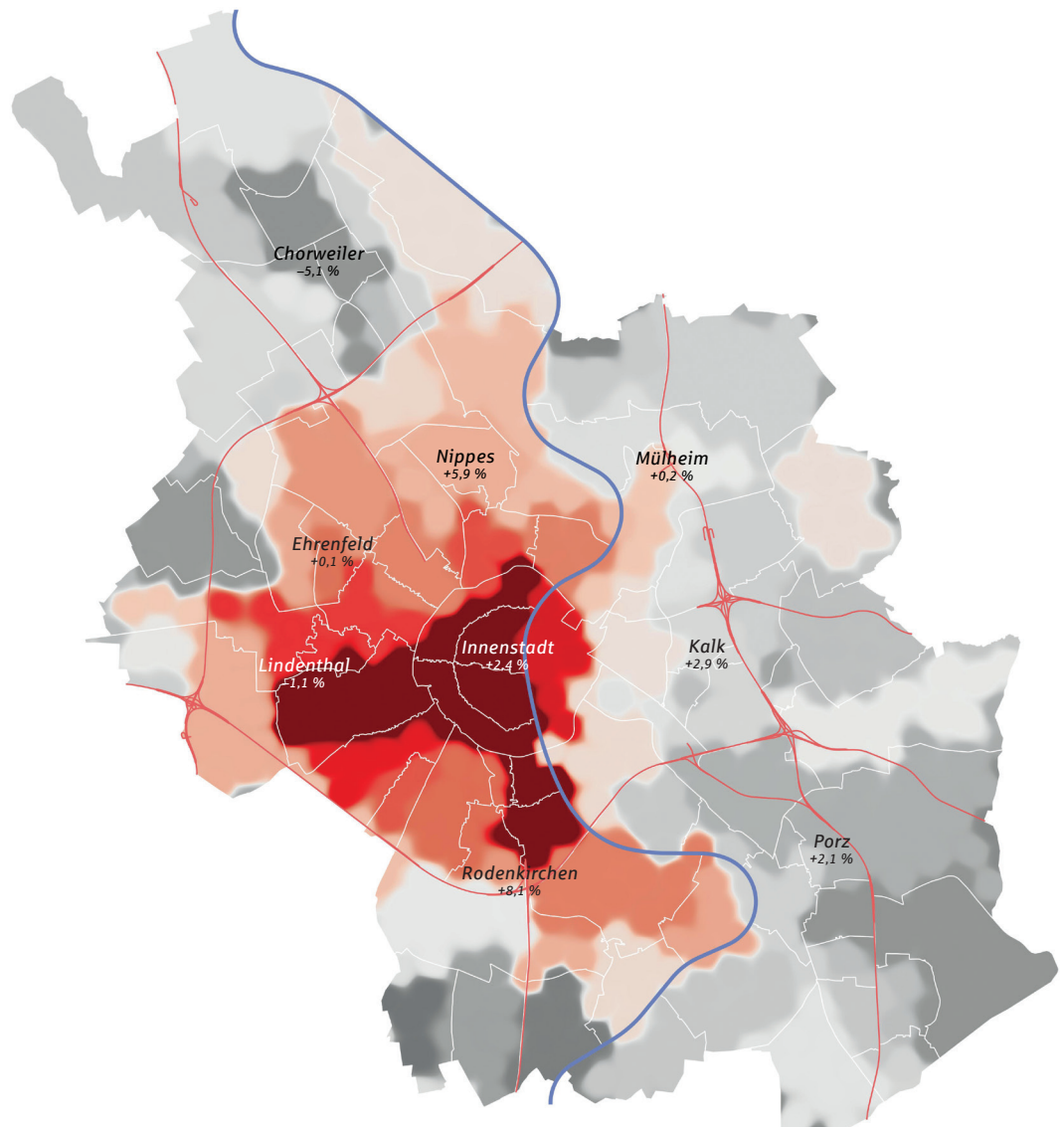
Die aktuelle Wetterkarte für Bestandseigentumswohnungen zeigt, dass Spitzenpreise von mehr als 5.800 Euro/m² ausschließlich in den sehr guten Lagen im Zentrum, Westen und Süden Kölns aufgerufen werden können. Aus diesen Stadtteilen strahlt ein Hochpreisgebiet mit durchschnittlich über 5.000 Euro/m² in die benachbarten linksrheinischen Stadtteile sowie nach Deutz aus. Erschwinglicher mit Preisen von teilweise deutlich unter 3.800 Euro/m² sind Eigentumswohnungen in weiten Teilen des rechtsrheinischen Stadtgebietes sowie in den Großwohnsiedlungen am linksrheinischen nördlichen und südlichen Stadtrand. Infolge verbesserter Rahmenbedingungen sind die Preise für Bestandswohnungen im Vorjahresvergleich in der Gesamtstadt um 1,5 Prozent gestiegen. Dieser Wert ist im regionalen Vergleich im Marktgebiet als gering einzustufen. Am deutlichsten fiel der Zuwachs im Bezirksvergleich in Rodenkirchen und Nippes aus, in Chorweiler und Lindenthal hingegen gab es einen Rückgang.

Abb. 23:
KSK-Immobilien Wetterkarte
Köln – Bestandseigentums-
wohnungen 2025



Prozentuale Angabe: Veränderung zwischen
2024 und 2025 (Gesamtstadt: +1,5 %)

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung





Während die Durchschnittspreise im Bestand im Vergleich zum Vorjahr um etwa 1,5 Prozent gestiegen sind, stagnieren sie im Neubausegment. Insbesondere bei den großen Neubauwohnungen ab 120 m² gab es in der Gesamtstadt deutliche Preisrückgänge. Die hohen absoluten Preise finden in vielen Fällen aktuell keine Akzeptanz am Markt. Das Preisgefälle innerhalb Kölns ist weiterhin groß. So werden für qualitativ hochwertige Wohnungen in Bestlagen (z.B. Innenstadt, Lindenthal oder Rodenkirchen), die sich für die Selbstnutzung eignen, weiter hohe Preise gezahlt. Solche Liebhaberobjekte sind nach wie vor selten und die Käuferschicht in diesem Segment ist sehr wohlhabend. Im Gegensatz dazu sind die Werte in den rechtsrheinischen Stadtbezirken und in Chorweiler deutlich niedriger. Der Kölner Preisanstieg ist vor allem auf Gebäude zurückzuführen, die jünger als 40 Jahre sind. In den älteren Baujahresklassen, mit Ausnahme der Gründerzeitbauten, fanden sogar Preisrückgänge statt. Für Immobilien, die zwischen 2010 und 2021 entstanden sind, werden sogar ähnliche Preise wie im Neubau aufgerufen.

Stadtbezirk	bis 30 m ²		bis 60 m ²		bis 90 m ²		bis 120 m ²		ab 120 m ²		Alle Wohnungsgrößen		Preisspitzen	
Chorweiler	---	---	3.261	---	3.267	---	3.458	---	3.564	---	3.347	4.845	7.051	6.782
Ehrenfeld	5.162	---	4.905	7.698	4.864	7.638	4.982	7.647	5.554	8.409	4.975	7.769	9.344	11.691
Innenstadt	6.722	---	6.166	7.739	6.033	7.425	6.801	7.795	7.006	6.365	6.374	7.491	12.000	11.283
Kalk	3.840	---	3.832	7.803	3.452	5.753	3.752	6.274	4.013	---	3.640	6.685	7.875	9.083
Lindenthal	5.993	---	5.061	8.034	4.858	6.802	4.721	7.015	5.840	6.893	5.077	7.065	11.960	11.788
Mülheim	4.912	---	4.073	5.386	3.844	6.373	3.976	6.451	4.900	---	4.014	5.972	8.779	7.264
Nippes	6.124	---	4.786	6.373	4.462	6.145	4.922	6.178	5.583	6.021	4.744	6.144	10.500	9.227
Porz	4.504	---	3.469	6.448	3.281	6.506	3.273	6.093	3.399	5.725	3.336	6.254	6.974	7.247
Rodenkirchen	4.939	---	5.332	7.830	4.669	7.849	5.765	7.817	6.409	6.843	5.354	7.642	11.480	9.908
Köln	5.722	9.077	4.959	6.994	4.472	6.826	4.885	7.059	5.949	6.588	4.881	6.916	12.000	11.788

Tab. 2:
Kaufpreise für Eigentumswohnungen in €/m² nach Wohnflächenklassen

Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene Berechnung und Darstellung

Stadtbezirk	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1979	1980-1994	1995-2009	2010-2021	Neubau
Chorweiler	4.577	---	2.823	3.220	3.532	4.044	4.542	4.845
Ehrenfeld	5.634	5.283	4.566	4.578	4.991	5.637	5.642	7.769
Innenstadt	6.684	6.357	6.149	5.886	6.209	7.348	7.628	7.491
Kalk	4.431	3.446	3.437	3.528	4.201	4.281	5.168	6.685
Lindenthal	6.157	5.921	5.775	4.036	5.147	5.136	7.016	7.065
Mülheim	4.542	4.140	3.766	3.973	3.686	4.775	5.369	5.972
Nippes	6.347	4.687	4.342	4.709	4.631	5.021	6.285	6.144
Porz	3.109	2.538	3.114	3.116	3.832	3.981	4.681	6.254
Rodenkirchen	6.025	5.528	5.191	4.809	5.408	5.201	6.975	7.642
Köln	6.111	5.519	4.686	4.187	4.849	5.307	6.601	6.916

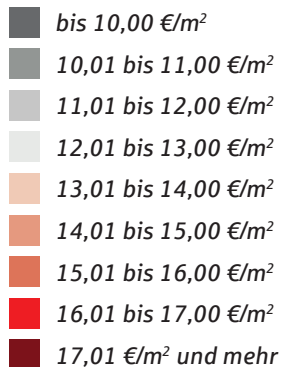
Tab. 3:
Kaufpreise für Eigentumswohnungen in €/m² nach Baujahresklassen

Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene Berechnung und Darstellung

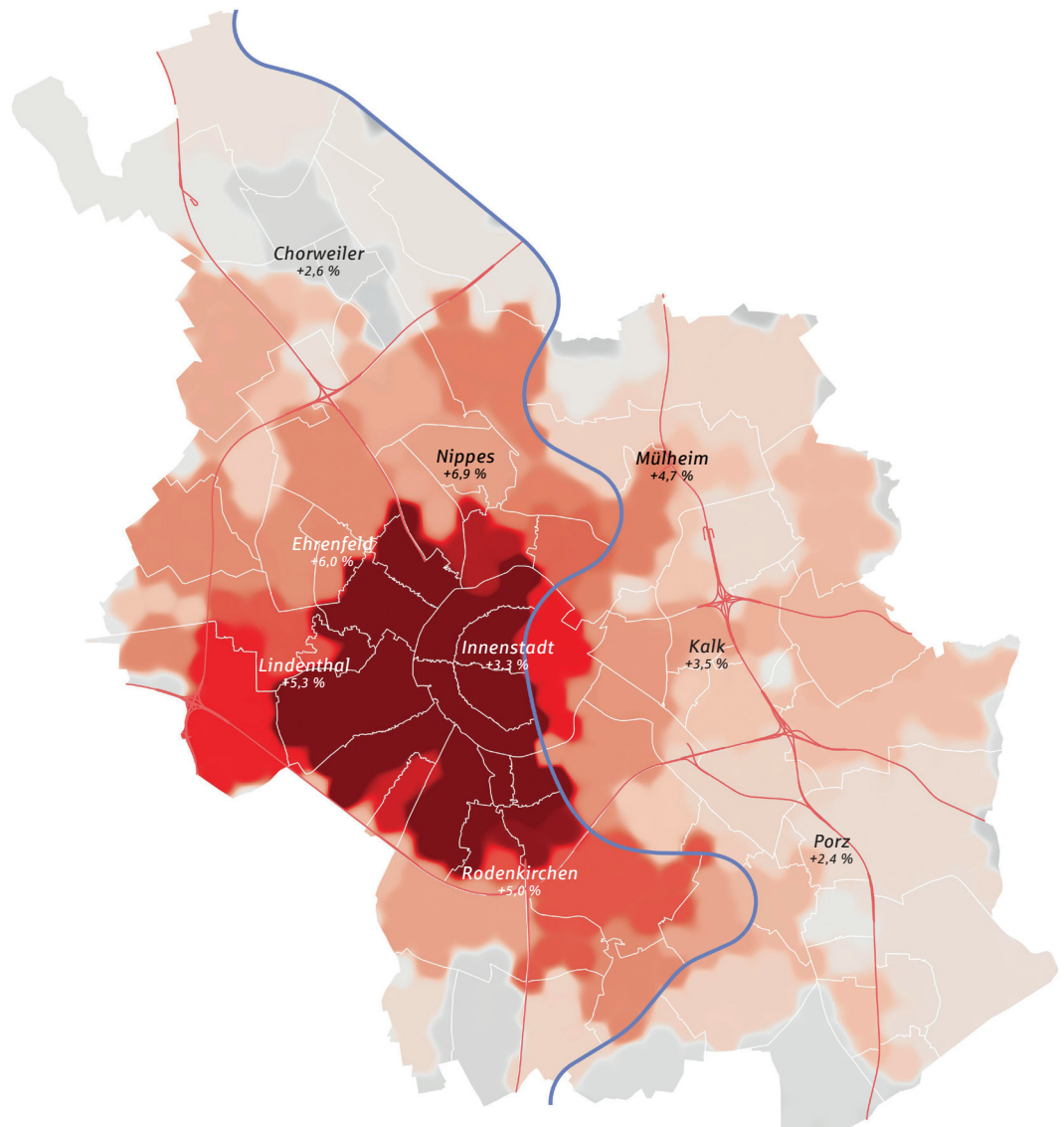
Der Kölner Mietmarkt zeichnet sich durch ein ungebrochen starkes Preiswachstum aus. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise für Bestandswohnungen um 4,3 Prozent auf durchschnittlich 15,32 Euro/m² gestiegen. Am deutlichsten fiel das Wachstum in den angesagten urbanen Stadtbezirken Nippes und Ehrenfeld aus. In den zentralen verdichteten Quartieren liegen die Durchschnittsmieten in der Neuvermietung mittlerweile flächendeckend oberhalb von 17,00 Euro/m². Die Nachfrage ist trotzdem hoch, was zeigt, dass viele Nachfragende bereit sind, für eine gute Lagequalität viel Miete zu zahlen. Im Vergleich zu den Bestandseigentumswohnungen erstrecken sich die Hochpreisgebiete weiter nördlich und südlich der Innenstadt. Auch im rechtsrheinischen Stadtgebiet sowie im Kölner Norden steigen die Mieten an, wenngleich die Durchschnittsmieten immer noch deutlich unter dem Wert der Gesamtstadt liegen. Das Preisgefälle ist nach wie vor sehr groß und es gibt keine Hinweise dafür, dass sich diese Lücke bald schließt. Am angespannten Kölner Markt gibt es immer weniger Wohnquartiere, wo die Durchschnittsmiete unterhalb von 13,00 Euro/m² liegt.

Abb. 24:
KSK-Immobilien Wetterkarte
Köln – Bestandsmietwohnungen
2025



Prozentuale Angabe: Veränderung zwischen
2024 und 2025 (Gesamtstadt: +4,3 %)

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung





In der gesamten Stadt sind die Mietpreise für Wohnungen im Jahr 2025 erneut gestiegen, im Neubau sogar noch stärker als im Bestand. Der Unterschied zwischen den beiden Segmenten ist mit rund 4,50 Euro/m² deutlich. Treiber für die hohen Neubaumieten sind wie in den vergangenen Jahren kleine Wohnungen bis 30 m² in den zentralen Stadtteilen. Hier sind die relativen Mietpreise in Köln am höchsten, in der Gesamtstadt werden durchschnittlich 28,75 Euro/m² aufgerufen. Vor allem die Innenstadt und Ehrenfeld sind sehr gute Lagen für die Vermietung von kleinen Apartments. Die hohen Wachstumsraten aufgrund des Nachfrageüberhangs in Kombination mit den vergleichsweise überschaubaren Einstandspreisen machen den Kauf von Kleinstwohnungen für Kapitalanleger:innen attraktiv. Weniger dynamisch war der Anstieg sowohl im Bestand als auch im Neubau bei großen Wohnungen über 120 m². Die untenstehende Tabelle zeigt die ungebrochene Attraktivität von Altbauwohnungen und deren meist innerstädtische Lage, wenngleich die Mieten in dieser Baujahresklasse weniger stark gestiegen sind.

Stadtbezirk	bis 30 m ²		bis 60 m ²		bis 90 m ²		bis 120 m ²		ab 120 m ²		Alle Wohnungsgrößen		Preisspitzen	
Chorweiler	16,24	---	12,74	---	12,13	13,78	12,33	---	11,76	---	12,36	14,17	23,33	18,93
Ehrenfeld	20,92	29,16	17,16	22,40	16,34	21,73	16,20	20,98	14,96	20,91	17,14	22,01	30,00	30,04
Innenstadt	22,66	30,90	19,21	24,35	18,02	22,96	17,72	22,45	17,77	21,25	18,92	23,85	35,43	31,50
Kalk	17,80	28,45	13,63	18,20	12,76	17,29	13,28	17,60	12,14	16,36	13,38	18,86	22,53	28,82
Lindenthal	19,80	26,46	16,77	22,55	16,18	20,76	15,69	20,76	16,52	21,37	16,60	21,40	32,48	32,50
Mülheim	18,27	---	13,89	20,05	13,08	17,69	13,48	15,57	12,64	16,73	13,62	18,92	31,82	27,42
Nippes	21,30	---	15,13	18,10	14,81	18,60	14,31	17,98	15,19	18,85	15,19	18,48	29,85	22,97
Porz	16,67	---	12,80	15,49	12,41	16,84	12,42	15,39	12,30	13,69	12,60	16,29	24,46	19,35
Rodenkirchen	22,22	---	15,94	19,35	15,43	20,02	15,67	19,64	15,93	22,51	16,15	19,94	30,30	26,67
Köln	20,70	28,75	15,39	20,22	14,46	19,41	14,88	18,98	15,74	20,27	15,32	19,92	35,43	32,50

Tab. 4:
Mietpreise für Wohnungen
in €/m² nach Wohnflächen-
klassen

Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

Stadtbezirk	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1979	1980-1994	1995-2009	2010-2021	Neubau
Chorweiler	15,99	11,09	12,93	11,65	12,04	12,37	13,04	14,17
Ehrenfeld	18,59	16,43	16,56	15,65	15,05	16,06	19,55	22,01
Innenstadt	18,79	18,81	18,65	18,61	19,08	18,88	21,17	23,85
Kalk	15,52	12,55	13,21	12,73	13,73	13,94	14,39	18,86
Lindenthal	18,58	16,50	16,33	15,28	16,41	16,21	18,51	21,40
Mülheim	14,78	12,87	13,18	12,97	12,87	13,84	15,97	18,92
Nippes	16,79	14,41	14,83	15,65	14,11	14,51	16,94	18,48
Porz	13,81	12,56	12,43	12,29	12,80	12,43	13,61	16,29
Rodenkirchen	19,16	17,33	15,24	15,38	15,24	16,08	17,31	19,94
Köln	17,57	14,73	15,02	14,35	14,86	14,96	17,14	19,92

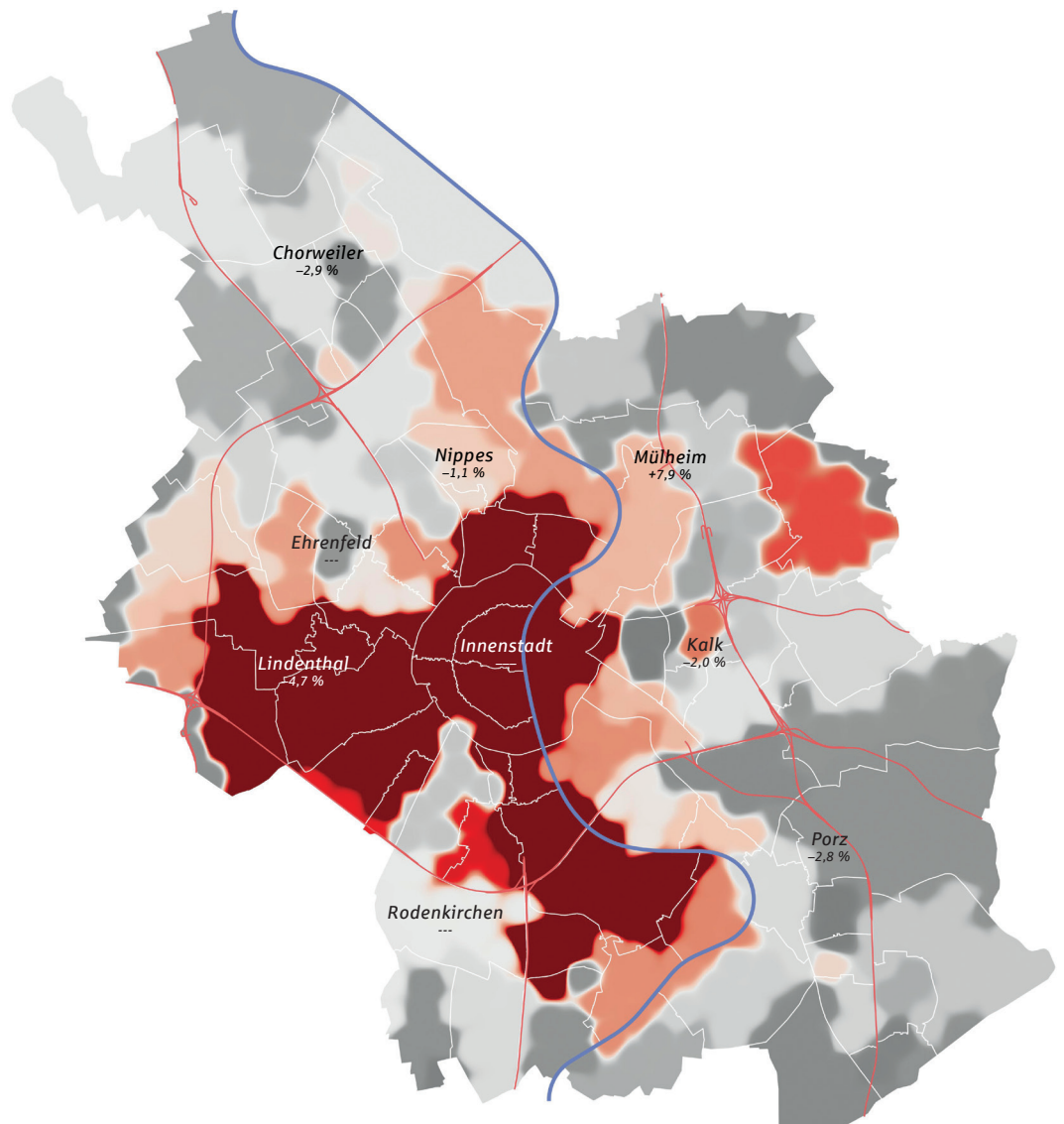
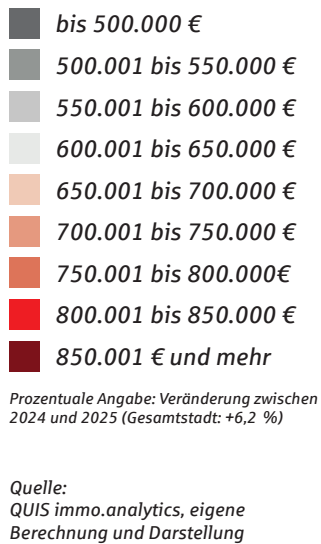
Tab. 5:
Mietpreise für Wohnungen
in €/m² nach Baujahres-
klassen

Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

Der Markt für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Bestand hat in Köln wieder an Fahrt aufgenommen. Der mittlere Verkaufspreis in Köln steigt und liegt 6,2 Prozent über dem Wert aus 2024. In den Bezirken zeigt sich ein heterogenes Bild, starke Bezirke überkompensieren die Rückgänge in anderen Bezirken der Stadt. Köln ist weiterhin ein sehr hochpreisiger Standort mit einem Durchschnittswert von rd. 670.000 Euro. Die höchsten Verkaufspreise von über 850.000 Euro können in der Innenstadt sowie in den sehr guten Lagen im Westen und Süden erzielt werden. Die Grenze zu den Stadtteilen mit unterdurchschnittlichen Preisniveaus verläuft fast trennscharf, wie das Beispiel von Zollstock zeigt. Das Ausweichen ins Rechtsrheinische oder nach Chorweiler, wo Bestandshäuser für unter 500.000 Euro angeboten werden, stellt für die wenigsten der hochanspruchsvollen Käufer-schichten eine Option dar. Eine Ausnahme bildet der beliebte Stadtteil Dellbrück am Ostrand der Stadt.

Abb. 25:
KSK-Immobilien Wetterkarte
Köln – Reihenhäuser und
Doppelhaushälften Bestand
2025





Die Kaufpreise in Köln für Reihenhäuser und Doppelhäuser sind nicht nur im Bestand, sondern auch im höherpreisigen Neubau gestiegen. Die Durchschnittspreise in der Stadt sind für Durchschnittsverdiener:innen weiterhin schwer zu finanzieren, sodass viele Familien lieber ins Umland von Köln ausweichen, als innerhalb des Stadtgebietes zu große Kompromisse beim Hauskauf eingehen zu müssen. Neubauten sind in Köln im Gegensatz zum restlichen Marktgebiet teurer als junge Bestandsgebäude aus der Baujahresklasse 2010-2021. Allerdings erweisen sich letztere mit Verkaufspreisen von rund 820.000 Euro auch nicht als besonders preiswerte Option. Größere Neubauvorhaben werden vor allem in den innenstadtnahen Lagen ausschließlich zu hohen Preisen angeboten. Der Preisunterschied zwischen Doppelhaushälften und Reihenhäusern im Bestand und dem entsprechenden Neubauprodukt hat sich im vergangenen Jahr wieder vergrößert, während im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser die Lücke kleiner geworden ist.

Stadtbezirk	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1979	1980-1994	1995-2009	2010-2021	Neubau
Chorweiler	---	504.091	471.927	514.487	535.182	622.859	657.988	659.068
Ehrenfeld	---	638.666	566.464	---	946.429	957.250	---	---
Innenstadt	---	---	---	---	---	---	---	---
Kalk	453.800	543.889	548.210	445.625	722.429	605.192	731.692	894.449
Lindenthal	984.833	924.875	946.872	622.503	779.607	733.500	998.444	1.301.728
Mülheim	566.273	527.797	533.585	733.929	477.800	684.222	631.133	946.359
Nippes	825.667	740.143	643.122	---	---	---	---	---
Porz	520.589	376.611	471.766	543.124	548.236	671.228	665.625	665.386
Rodenkirchen	---	788.071	944.811	870.822	770.943	833.188	1.019.667	987.135
Köln	784.090	631.634	645.002	599.738	686.294	729.807	821.793	866.230

Tab. 6:
Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in € nach Baujahresklassen

Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene Berechnung und Darstellung

Stadtbezirk	FEFH	FEFH	DHH	DHH	RH	RH
Chorweiler	715.454	796.608	520.856	705.469	517.447	589.467
Ehrenfeld	718.649	---	886.625	---	638.935	---
Innenstadt	1.159.667	---	---	---	1.055.895	---
Kalk	795.111	824.809	737.334	---	500.334	---
Lindenthal	1.355.670	1.713.608	940.267	1.124.905	811.473	---
Mülheim	675.674	737.566	566.460	794.237	550.868	---
Nippes	727.220	767.967	---	---	720.469	---
Porz	622.270	673.821	589.495	627.909	507.625	692.525
Rodenkirchen	1.072.267	1.162.716	1.068.651	855.722	798.869	1.114.133
Köln	903.404	947.648	768.642	814.804	635.817	834.204

Tab. 7:
Kaufpreise für Eigenheime in € nach Haustypen

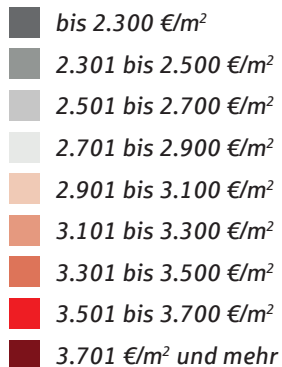
Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene Berechnung und Darstellung

7.2 Preisreport Rhein-Erft-Kreis

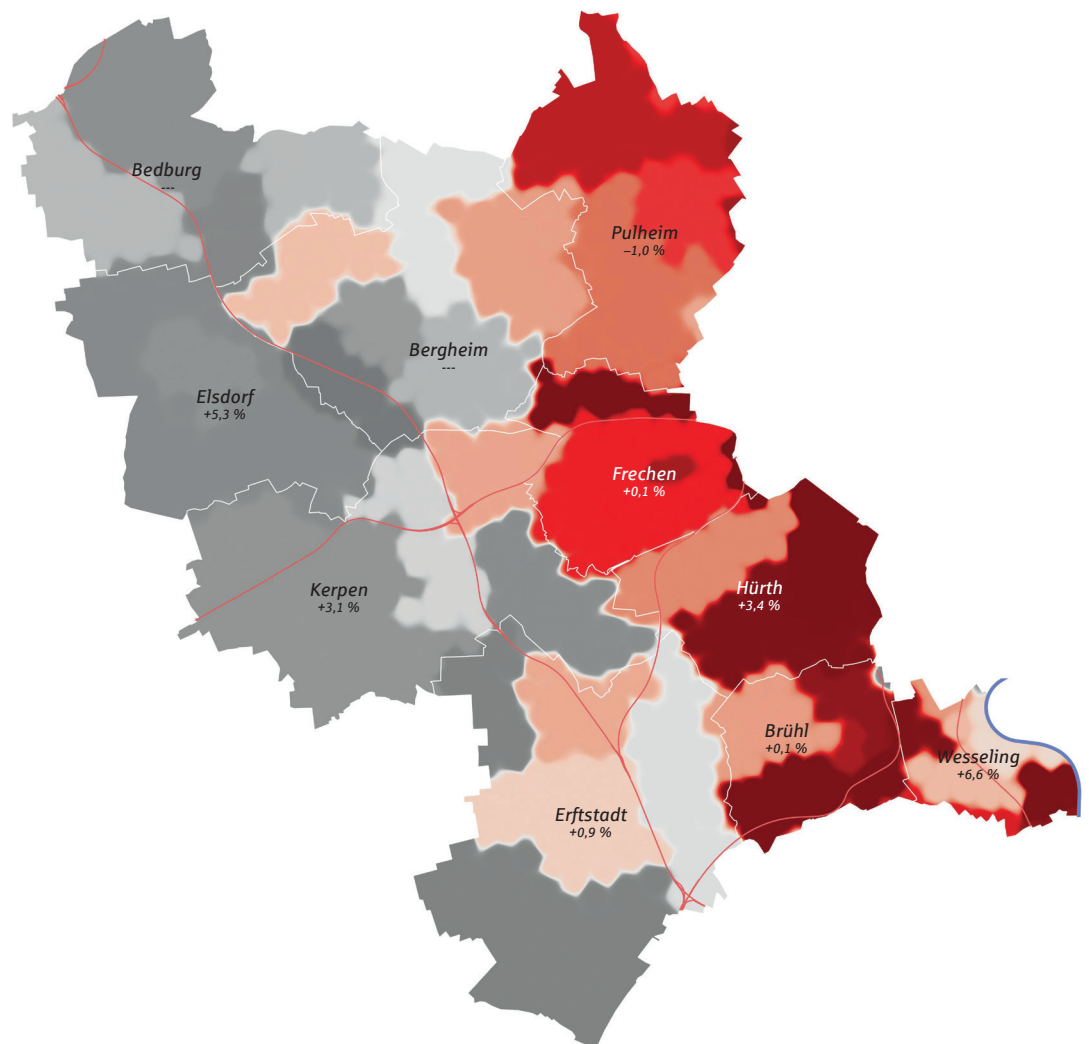
Die Wetterkarte für die Bestandseigentumswohnungen im Rhein-Erft-Kreis zeigt ein starkes Preisgefälle zwischen den direkt an Köln angrenzenden Städten und den Orten im 2. Speckgürtel von Köln, die im Westen des Kreises liegen. Während in großen Teilen von Pulheim, Frechen, Hürth und Brühl hohe Preise von über 3.500 Euro/m² für Bestandswohnungen erzielbar sind, liegen in den Kommunen Bedburg, Bergheim, Elsdorf, Erftstadt und Kerpen die Verkaufspreise unter dem Kreisdurchschnitt von 3.150 Euro/m². Dieser Wert ist im Vergleich zum Vorjahr spürbar um 2,9 Prozent gestiegen. Der Anstieg in Bergheim, Elsdorf und Wesseling war dabei besonders stark. Lediglich in Bedburg und Pulheim sind die Verkaufspreise gefallen. Innerhalb des Gemeindegebietes zeigen sich heterogene Preisgefüge, wie etwa in Bergheim oder Erftstadt. Insgesamt ist im Rhein-Erft-Kreis infolge verbesserter Marktbedingungen die Nachfrage im Bestandsbereich durch Kapitalanleger:innen sowie von Haushalten aus Köln zurückgekommen.

Abb. 26:
KSK-Immobilien Wetterkarte
Rhein-Erft-Kreis – Bestands-
eigentumswohnungen 2025



Prozentuale Angabe: Veränderung zwischen
2024 und 2025 (Kreisdurchschnitt: +2,9 %)

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung





Gegenüber dem Vorjahr bewegen sich die Kaufpreise für Bestandseigentumswohnungen im Rhein-Erft-Kreis insgesamt auf einem höheren Niveau. Nach der Plateaubildung im vergangenen Jahr erholen sich die Preise weiter. Im Neubau hingegen findet diese Entwicklung zeitverzögert statt. So sind nach einem Rückgang der Durchschnittspreise im Vorjahr die Werte im betrachteten Zeitraum im gesamten Kreis nahezu stabil geblieben. Die Städte Hürth und Frechen besitzen weiterhin das mit Abstand höchste Preisniveau. Dort werden im Neubausegment sogar höhere Preise aufgerufen als im Kölner Stadtbezirk Chorweiler. In der kleinsten Wohnungsgrößenklasse bis 60 m² überschreiten die Werte in Hürth die Grenze von 6.000 Euro/m². Mit einer sehr guten Anbindung an Köln und der Nähe zur Universität bietet dieser Standort beste Voraussetzungen für die Vermietung kleiner Wohnungen, was Kapitalanleger:innen mit entsprechend hoher Zahlungsbereitschaft honorieren. Junge Bestandsgebäude ab dem Baujahr 2010 stellen eine attraktive Alternative zum teureren Neubau dar.

Gemeinde/Stadt	bis 60 m ²		bis 90 m ²		bis 120 m ²		ab 120 m ²		Alle Wohnungsgrößen		Preisspitzen	
Bedburg	1.987	---	2.451	4.384	2.773	---	2.045	---	2.364	4.535	4.370	4.989
Bergheim	2.587	5.005	2.181	4.746	2.017	4.430	2.483	4.092	2.230	4.656	5.018	6.150
Brühl	3.194	---	3.456	5.137	3.601	---	3.418	---	3.401	5.132	5.198	5.765
Elsdorf	---	---	2.169	---	---	---	2.191	---	2.372	4.135	3.658	5.000
Erftstadt	2.793	5.039	2.591	5.082	3.061	---	3.347	---	2.877	5.120	6.410	5.872
Frechen	3.463	5.385	3.551	5.669	3.713	5.838	4.018	5.774	3.640	5.690	5.958	6.285
Hürth	4.240	6.034	3.780	6.197	3.876	5.704	3.737	4.504	3.910	5.879	6.356	7.331
Kerpen	2.432	4.813	2.582	4.065	2.638	3.719	2.668	4.345	2.570	4.020	5.030	5.500
Pulheim	3.024	5.067	3.544	5.523	3.709	5.854	3.868	5.165	3.562	5.415	6.923	6.837
Wesseling	3.515	4.878	3.024	5.060	3.372	4.888	3.546	---	3.217	4.942	5.727	5.433
Rhein-Erft-Kreis	3.208	5.353	3.030	5.171	3.233	5.007	3.337	4.714	3.141	5.127	6.923	7.331

Tab. 8:
Kaufpreise für Eigentums-
wohnungen in €/m² nach
Wohnflächenklassen

Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1979	1980-1994	1995-2009	2010-2021	Neubau
Bedburg	---	---	2.433	1.939	2.536	---	---	4.535
Bergheim	1.819	---	2.301	1.859	2.759	2.880	---	4.656
Brühl	3.825	---	3.012	3.453	3.443	3.392	4.635	5.132
Elsdorf	---	---	---	2.302	2.326	---	---	4.135
Erftstadt	---	2.447	2.698	2.605	2.954	3.092	4.564	5.120
Frechen	3.564	3.276	3.312	3.246	3.788	3.870	4.281	5.690
Hürth	---	---	3.171	3.460	3.737	4.188	4.856	5.879
Kerpen	2.352	---	2.531	2.283	2.998	3.122	4.294	4.020
Pulheim	---	---	2.692	3.172	3.602	3.663	4.638	5.415
Wesseling	3.862	---	3.580	2.551	2.923	3.498	4.670	4.942
Rhein-Erft-Kreis	3.173	3.679	2.830	2.594	3.299	3.610	4.563	5.127

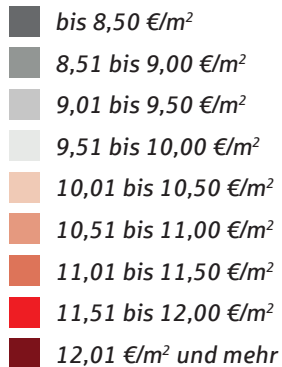
Tab. 9:
Kaufpreise für Eigentums-
wohnungen in €/m² nach
Baujahresklassen

Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

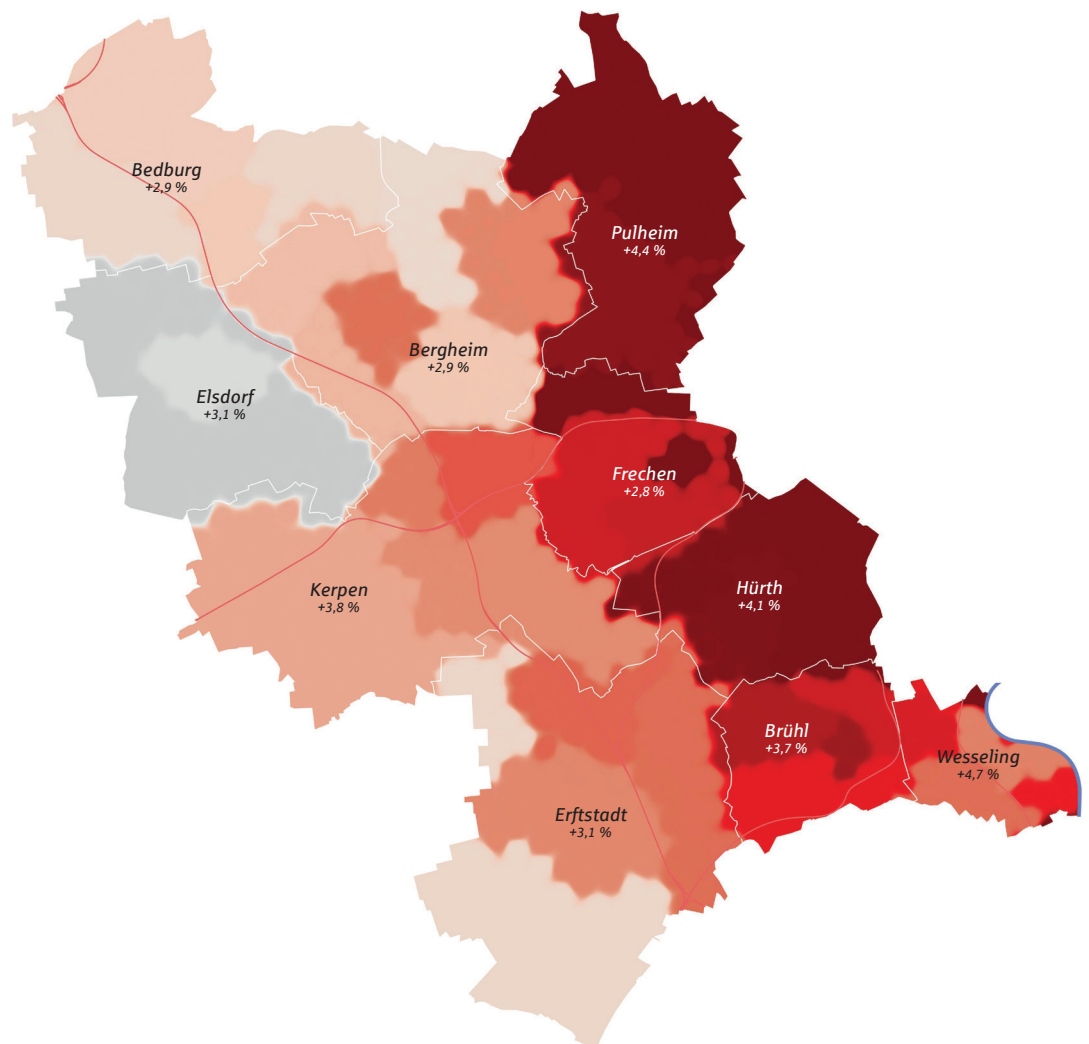
Die Wetterkarte für das Mietsegment veranschaulicht sehr kleinteilig die Preisunterschiede im Rhein-Erft-Kreis. So ist der Übergang zwischen den Gemeinden des 1. und 2. Speckgürtels fließender als bei den Kaufobjekten, wenngleich auch hier erkennbare Unterschiede bestehen. Zudem existieren Unterschiede zwischen den verdichteten Hauptorten und den vergleichsweise dünner besiedelten Gemeindeteilen. Im Allgemeinen stellt sich das Preisgefüge ähnlich dar wie bei den Bestandseigentumswohnungen, d.h. die direkt an Köln angrenzenden Gemeinden besitzen mit Abstand die höchsten Kaltmieten von durchgängig über 11,00 Euro/m² im Mittel. Im gesamten Gemeindegebiet von Pulheim und Frechen wird sogar flächendeckend die Schwelle von 12,00 Euro/m² überschritten. Elsdorf ist die einzige Gemeinde mit Mietpreisen unter 10,00 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kaltmieten im Rhein-Erft-Kreis deutlich um 3,5 Prozent angestiegen. Besonders dynamisch war das Wachstum in den an Köln angrenzenden Gemeinden Hürth, Pulheim und Wesseling.

Abb. 27:
KSK-Immobilien Wetterkarte
Rhein-Erft-Kreis – Bestands-
mietwohnungen 2025



Prozentuale Angabe: Veränderung zwischen
2024 und 2025 (Kreisdurchschnitt: +3,5 %)

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung





Die höchste Durchschnittsmiete im Rhein-Erft-Kreis besitzt analog zum Segment der Bestandseigentumswohnungen die Stadt Hürth, in der mittlerweile die Preisgrenze von 12,50 Euro/m² überschritten worden ist. Aber auch in Frechen und Pulheim werden durchschnittlich über 12,00 Euro/m² aufgerufen. Im Gegensatz dazu steht das eher ländlich geprägte Elsdorf, die einzige Gemeinde in der das mittlere Preisniveau für Mietwohnungen die Grenze von 10,00 Euro/m² noch nicht überschritten hat. Deutliche Preisunterschiede sind im gesamten Kreis zwischen Bestands- und Neubauwohnungen auszumachen. Die Neubaumieten im Rhein-Erft-Kreis entwickeln sich im Gleichschritt mit den Bestandsmieten. Spitzenreiter im Neubausegment ist ebenfalls Hürth mit durchschnittlichen Mieten von mittlerweile knapp 17,50 Euro/m², bei den kleinen Wohnungen bis 60 m² werden sogar knapp 18,50 Euro/m² aufgerufen. Damit bewegt sich Hürth vom Preisniveau über den Kölner Stadtbezirken Chorweiler und Porz. Eine gute Erreichbarkeit von Köln stellt weiterhin den entscheidendsten preisbildenden Faktor dar.

Gemeinde/Stadt	bis 60 m ²		bis 90 m ²		bis 120 m ²		ab 120 m ²		Alle Wohnungsgrößen		Preisspitzen	
Bedburg	10,60	12,88	9,88	12,42	10,42	12,69	10,35	---	10,12	12,49	15,20	14,50
Bergheim	10,70	15,04	10,31	13,39	10,57	13,19	9,30	12,24	10,40	13,34	16,00	17,50
Brühl	12,11	13,90	11,44	14,20	12,04	13,89	---	---	11,74	14,07	17,19	19,05
Elsdorf	9,63	---	9,27	---	9,61	12,39	---	---	9,43	13,44	17,50	18,02
Erftstadt	11,24	16,97	10,65	14,67	11,26	14,23	10,89	12,64	10,94	14,90	18,21	22,73
Frechen	12,57	16,50	12,04	15,60	12,87	13,62	11,49	15,70	12,28	15,66	22,05	20,88
Hürth	12,88	18,48	12,47	17,46	12,52	17,60	12,98	14,33	12,64	17,45	20,90	22,39
Kerpen	11,30	15,40	10,64	13,99	10,94	13,63	11,36	14,26	10,91	14,22	20,00	17,27
Pulheim	12,66	16,47	12,26	15,33	12,75	15,93	12,53	14,97	12,46	15,59	19,54	21,58
Wesseling	11,53	16,61	11,13	14,83	11,19	13,59	---	---	11,22	15,44	20,48	23,75
Rhein-Erft-Kreis	11,88	16,12	11,31	14,72	11,64	14,25	11,41	13,94	11,53	14,85	22,05	23,75

Tab. 10:
Mietpreise für Wohnungen
in €/m² nach Wohnflächen-
klassen

Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1979	1980-1994	1995-2009	2010-2021	Neubau
Bedburg	---	---	9,78	9,97	9,66	9,81	11,53	12,49
Bergheim	9,26	---	10,39	10,02	10,26	10,19	11,88	13,34
Brühl	12,30	10,64	11,50	11,43	11,34	11,39	13,23	14,07
Elsdorf	---	---	8,93	10,04	9,32	8,78	---	13,44
Erftstadt	---	---	10,99	9,82	10,53	10,83	13,07	14,90
Frechen	---	12,25	11,53	12,23	11,38	12,23	13,93	15,66
Hürth	11,50	11,62	11,50	11,60	12,19	13,17	14,52	17,45
Kerpen	9,67	---	10,53	10,94	10,60	10,63	12,10	14,22
Pulheim	---	---	11,91	11,96	12,08	12,60	13,27	15,59
Wesseling	---	---	9,84	10,76	10,51	11,97	14,00	15,44
Rhein-Erft-Kreis	11,60	10,92	10,91	11,04	11,04	11,64	13,30	14,85

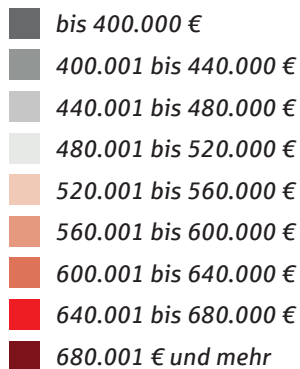
Tab. 11:
Mietpreise für Wohnungen
in €/m² nach Baujahres-
klassen

Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

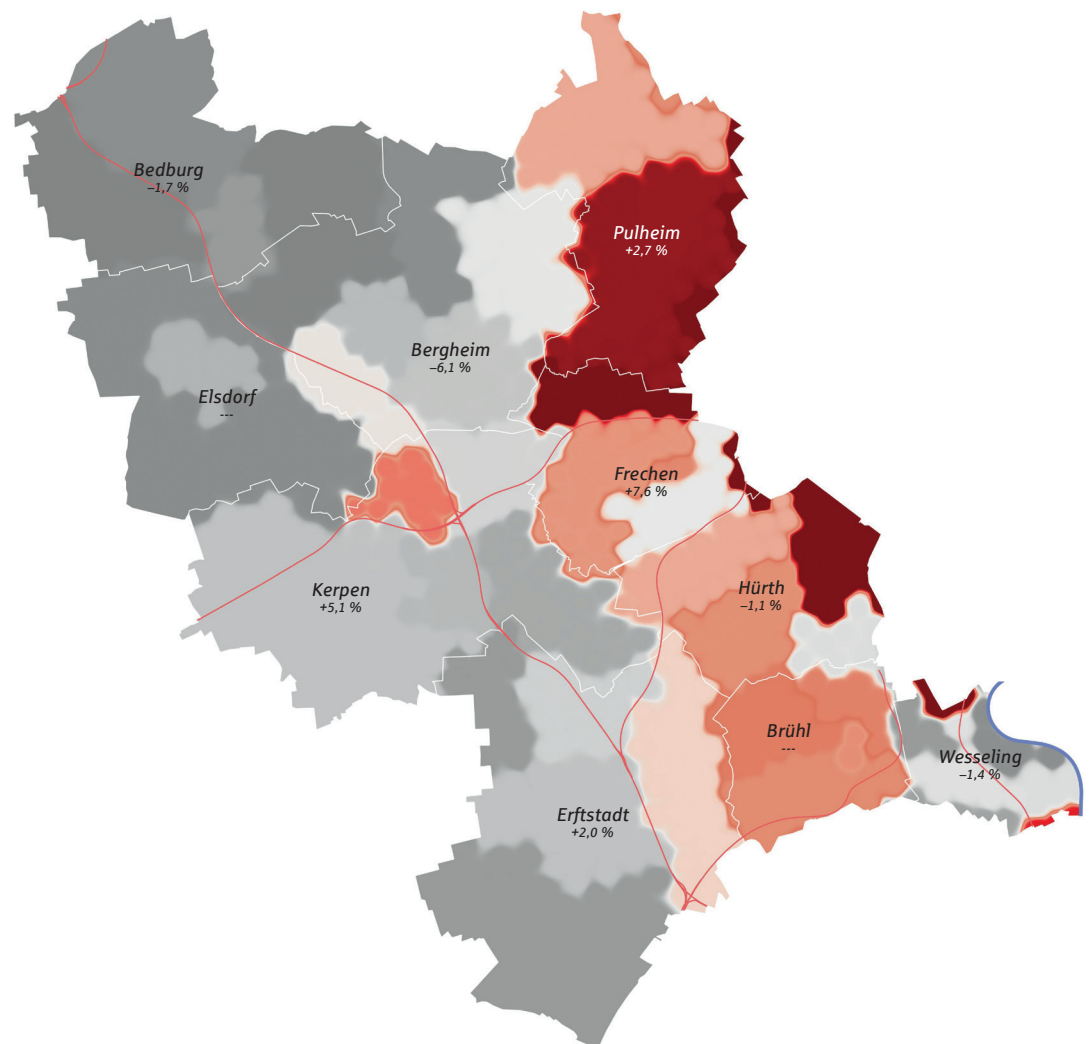
Der Markt für freistehende Bestandseigenheime hat im Vergleich zum Jahr 2024 erneut an Schwung gewonnen (2,5 Prozent). Der Kreis dient als Ausweichstandort für Familien aus Köln, die im vergangenen Jahr wieder an Zahlungsfähigkeit dazugewonnen haben. Es zeigt sich jedoch eine unterschiedliche Preisdynamik. Insbesondere in Brühl und Elsdorf gibt es deutliche Preisanstiege, während einige Gemeinden leicht sinkende Preise zu verzeichnen hatten. Das Hochpreisgebiet mit Durchschnittspreisen von mehr als 680.000 Euro umfasst Top-Lagen in Pulheim, Frechen, Hürth und Wesseling. Wesseling ist jedoch auch die einzige Gemeinde im 1. Speckgürtel von Köln, wo die Preise großflächig unter 500.000 Euro liegen. Im Westen des Rhein-Erft-Kreises am Rande des Marktgebietes ist dies mit Ausnahme des Kerpener Stadtteils Sindorf flächendeckend der Fall. Im Nordwesten wird sogar häufig die Schwelle von 400.000 Euro unterschritten, was jedoch nicht zu einer erhöhten Nachfrage führt. Weiterhin bleibt auch in diesem Segment die Nähe zur Großstadt Köln der entscheidendste preisbildende Faktor.

Abb. 28:
KSK-Immobilien Wetterkarte
Rhein-Erft-Kreis –
freistehende Einfamilienhäuser
Bestand 2025



Prozentuale Angabe: Veränderung zwischen
2024 und 2025 (Kreisdurchschnitt: +2,5 %)

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung





Durch die verbesserten Rahmenbedingungen hat die Nachfrage angezogen, was sich insgesamt in einem Wachstum der Durchschnittspreise im Bestand bemerkbar gemacht hat. Neubauten hingegen mussten erneut deutliche Preisabschläge verbuchen, obwohl sie im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser günstiger sind als Objekte aus den Baujahren 1980-2021. Das liegt daran, dass Neubauten aufgrund des Kostendrucks in der Regel weniger Wohn- und Grundstücksfläche besitzen. Pulheim kratzt bei den Verkaufspreisen im Bestand die Marke von 700.000 Euro an, was die Gemeinde zur Spitzenreiterin des Kreises macht. Erschwinglicher ist es mit unter 450.000 Euro im 2. Speckgürtel von Köln in Elsdorf und Bedburg. Ältere Häuser mit Baujahren bis 1918 werden dort sowie in Bergheim und Kerpen für teilweise deutlich unter 350.000 Euro angeboten. Bei DHH und RH haben sich die Bestands- und Neubaupreise weiter angenähert. Der Unterschied ist mit rund 100.000 Euro in etwa doppelt so hoch wie bei den freistehenden Einfamilienhäusern. Der Rhein-Erft-Kreis bietet grundsätzlich die Voraussetzungen hohe Verkaufspreise zu erzielen – wenn die Qualitäten stimmen.

Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1979	1980-1994	1995-2009	2010-2021	Neubau
Bedburg	289.000	---	321.800	442.420	431.867	473.050	633.143	545.409
Bergheim	334.429	328.100	373.037	422.368	515.860	765.060	711.646	570.669
Brühl	447.460	444.167	623.462	647.778	722.625	965.556	---	633.223
Elsdorf	238.000	276.062	371.300	481.200	436.625	548.588	---	492.439
Erftstadt	377.063	337.857	449.248	484.113	594.223	661.000	---	535.412
Frechen	428.500	---	525.822	569.935	---	812.000	978.545	544.000
Hürth	380.985	542.514	584.722	623.200	---	692.000	817.833	691.153
Kerpen	309.208	348.103	428.746	506.758	584.263	522.458	922.880	559.575
Pulheim	541.429	454.333	649.996	637.442	743.653	845.333	---	708.864
Wesseling	466.821	349.200	460.306	450.500	490.000	580.986	840.000	---
Rhein-Erft-Kreis	383.350	382.719	466.004	509.613	636.552	642.768	889.642	573.237

Tab. 12:
Kaufpreise für freistehende
Einfamilienhäuser in €
nach Baujahresklassen

Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

Gemeinde/Stadt	FEFH	FEFH	DHH	DHH	RH	RH
Bedburg	411.434	545.409	308.167	522.205	383.244	---
Bergheim	456.730	570.669	419.355	491.421	453.002	558.348
Brühl	626.760	633.223	475.375	756.303	492.876	554.454
Elsdorf	418.108	492.439	374.942	---	410.874	---
Erftstadt	489.390	535.412	396.713	580.252	401.836	---
Frechen	641.696	544.000	529.162	940.948	518.042	---
Hürth	596.339	691.153	605.105	654.476	528.733	---
Kerpen	500.820	559.575	406.802	453.313	395.577	---
Pulheim	691.552	708.864	596.444	565.632	477.914	---
Wesseling	510.101	---	512.833	584.995	517.071	641.071
Rhein-Erft-Kreis	522.982	573.237	466.207	587.900	455.678	551.453

Tab. 13:
Kaufpreise für Eigenheime
in € nach Haustypen

Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

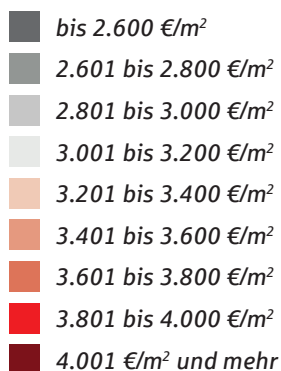
Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

7.3 Preisreport Rhein-Sieg-Kreis

Im Rhein-Sieg-Kreis zeigt sich ein ähnlicher Trend wie in allen anderen Kreisen der Region. Die Preise für Bestandseigentumswohnungen sind im Vergleich zum Vorjahr erneut gestiegen, diesmal um 2,8 Prozent. Dies stellt allerdings den niedrigsten Wert aller Flächenkreise dar. In Bonn sind die Preise um 4,5 Prozent auf fast 4.000 Euro/m² gestiegen. Spitzenpreise von durchschnittlich über 4.000 Euro/m² können in weiten Teilen der zentralen und südlichen Bonner Lagen erzielt werden. Mit zunehmender Entfernung zu Bonn sinken die Durchschnittspreise schnell auf unter 3.200 Euro/m². Ausnahmen bilden die Zentren von Siegburg, Sankt Augustin, Troisdorf und Hennef, die über eine gute Infrastruktur verfügen. Vor allem im ländlichen Osten des Rhein-Sieg-Kreises sowie in weiten Teilen von Rheinbach sind sogar Preise von unter 2.800 Euro/m² zu beobachten.

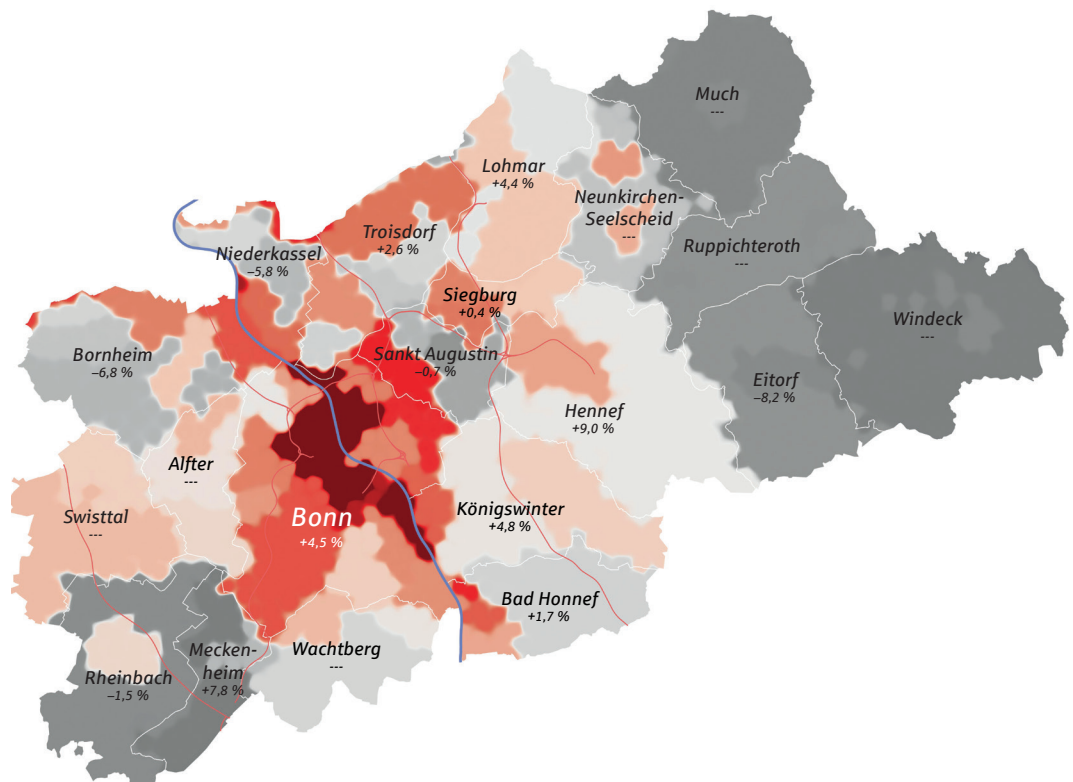
Das Angebot an Eigentumswohnungen ist in den ländlich geprägten Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises vor allem im Neubausegment weiterhin gering. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Bestandswohnungen liegen in den meisten Gemeinden im Osten des Kreises noch immer bei teilweise deutlich unter 3.000 Euro/m². Trotz der Nähe zu Bonn sind auch Meckenheim und Sankt Augustin weiterhin vergleichsweise günstig. Hier halten Angebote in großen Wohnkomplexen aus den 1970er-Jahren den durchschnittlichen Kaufpreis niedrig. Neubauten überschreiten im direkten Einzugsgebiet von Bonn regelmäßig die Marke von 5.500 Euro/m². Junge Bestandswohnungen sind wie in anderen Kreisen eine beliebte Alternative zum teureren Neubau.

Abb. 29:
KSK-Immobilien Wetterkarte
Rhein-Sieg-Kreis – Bestands-
eigentumswohnungen 2025



Prozentuale Angabe: Veränderung zwischen
2024 und 2025 (Kreisdurchschnitt: +2,8 %)

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung





RHEIN-
SIEG-KREIS

Gemeinde/Stadt	bis 60 m ²		bis 90 m ²		bis 120 m ²		ab 120 m ²		Alle Wohn- nungsgrößen		Preisspitzen	
Alfter	3.571	5.737	3.247	5.487	3.243	6.082	---	---	3.288	5.648	5.163	6.295
Bad Honnef	3.734	---	3.361	5.315	3.432	5.869	4.437	5.421	3.610	5.542	8.545	8.705
Bornheim	3.132	4.592	3.057	5.745	3.133	---	3.558	---	3.173	5.076	5.800	6.282
Eitorf	---	---	2.676	---	---	3.936	2.023	2.966	2.463	3.621	3.556	5.483
Hennef (Sieg)	3.544	---	3.313	---	3.489	---	2.967	---	3.320	---	4.986	---
Königswinter	3.718	5.941	3.481	5.796	3.592	5.023	3.465	4.746	3.544	5.379	8.524	6.513
Lohmar	2.911	---	3.040	5.286	3.008	---	3.349	4.218	3.036	4.707	6.167	5.719
Meckenheim	3.056	---	2.550	---	3.043	---	2.961	---	2.807	---	4.303	---
Much	---	5.243	2.509	4.864	2.489	4.881	---	---	2.478	4.863	3.272	5.294
Neunkirchen- Seelscheid	---	---	2.880	4.370	2.928	4.667	3.556	3.029	3.149	4.300	5.373	4.991
Niederkassel	---	5.008	3.138	5.445	3.438	5.874	3.937	---	3.300	5.308	5.761	6.207
Rheinbach	3.415	---	3.008	5.079	2.843	5.354	2.828	---	3.009	5.099	4.984	6.044
Ruppichterath	---	4.040	2.465	3.967	---	---	---	---	2.621	3.750	3.333	4.190
Sankt Augustin	2.712	5.032	2.774	5.968	2.877	---	---	---	2.779	5.674	6.366	6.702
Siegburg	3.544	---	3.536	5.516	3.378	5.541	3.584	5.195	3.502	5.464	6.258	6.489
Swisttal	---	4.567	3.114	---	---	---	---	---	3.138	4.222	4.165	4.900
Troisdorf	3.376	5.306	3.148	5.201	3.387	5.230	3.298	---	3.246	4.961	6.373	6.522
Wachtberg	2.598	---	2.958	---	3.101	---	3.094	---	2.949	---	4.624	---
Windeck	---	---	---	---	---	---	---	3.013	---	3.253	---	4.328
Rhein-Sieg-Kreis	3.269	5.163	3.106	5.320	3.234	5.206	3.381	4.165	3.197	5.087	8.545	8.705
Bonn	4.034	7.391	3.713	6.716	3.928	6.883	4.310	7.742	3.906	7.147	10.870	11.939

Tab. 14:
Kaufpreise für Eigentums-
wohnungen in €/m² nach
Wohnflächenklassen

Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1979	1980-1994	1995-2009	2010-2021	Neubau
Alfter	---	---	2.975	3.206	3.211	3.477	---	5.648
Bad Honnef	---	---	2.898	2.944	3.767	4.020	5.159	5.542
Bornheim	---	---	3.160	2.848	2.960	3.499	3.967	5.076
Eitorf	---	---	---	---	2.054	2.810	---	3.621
Hennef (Sieg)	3.512	---	3.374	2.440	3.177	3.375	3.834	---
Königswinter	3.835	---	3.365	3.072	3.421	3.774	4.358	5.379
Lohmar	---	---	2.523	2.720	3.115	3.162	4.939	4.707
Meckenheim	---	---	2.997	2.493	2.897	3.008	3.653	---
Much	---	---	2.077	2.455	---	2.685	---	4.863
Neunkirchen- Seelscheid	---	---	---	3.195	2.896	3.316	---	4.300
Niederkassel	---	---	3.077	---	3.212	3.275	4.526	5.308
Rheinbach	---	---	2.531	2.637	---	3.138	3.996	5.099
Ruppichterath	---	---	---	---	---	---	---	3.750
Sankt Augustin	---	---	2.335	2.661	2.995	3.238	3.936	5.674
Siegburg	4.192	3.351	3.007	2.791	3.467	4.047	4.457	5.464
Swisttal	---	---	---	2.788	---	---	3.597	4.222
Troisdorf	3.486	2.769	2.990	3.017	3.199	3.573	4.111	4.961
Wachtberg	---	---	3.062	2.580	3.074	2.897	---	---
Windeck	---	---	---	---	---	---	---	3.253
Rhein-Sieg-Kreis	3.806	2.887	2.833	2.798	3.156	3.415	4.226	5.087
Bonn	4.638	4.161	3.565	3.491	3.883	4.210	5.365	7.147

Tab. 15:
Kaufpreise für Eigentums-
wohnungen in €/m² nach
Baujahresklassen

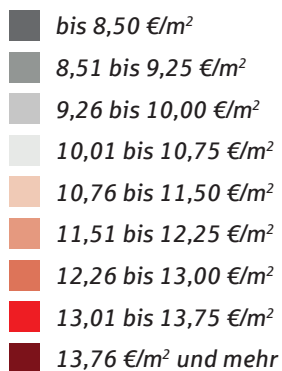
Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

Der Preisanstieg bei den Bestandsmietwohnungen im Rhein-Sieg-Kreis ist im Vergleich zum Vorjahr etwas abgeflacht auf 3,2 Prozent, was in Relation zum Rest des Marktgebietes als moderat einzustufen ist. Eine durchschnittliche Wohnung kostet nun erstmalig knapp über 11,00 Euro/m². In Bonn ist das Wachstum deutlich höher ausgefallen (6,1 Prozent), sodass dort mittlerweile Kaltmieten von 13,35 Euro/m² im Mittel aufgerufen werden. Die Hochpreisgebiete in den zentralen Lagen innerhalb des Stadtgebietes von Bonn strahlen fast gleichmäßig in die Umgebung aus. Das Preisgefälle zwischen diesen Wohnlagen und den Umlandgemeinden bleibt jedoch bestehen und wird mit zunehmender Entfernung deutlicher. In den ländlichen Lagen im Osten und Süden des Kreises zeigt sich der Mietmarkt entspannter, sodass in vielen Orten die Kaltmieten noch teilweise deutlich unter 10,00 Euro/m² liegen. Allerdings verkleinern einige günstige Märkte mit überdurchschnittlich starken Preissteigerungen die Unterschiede in der Region.

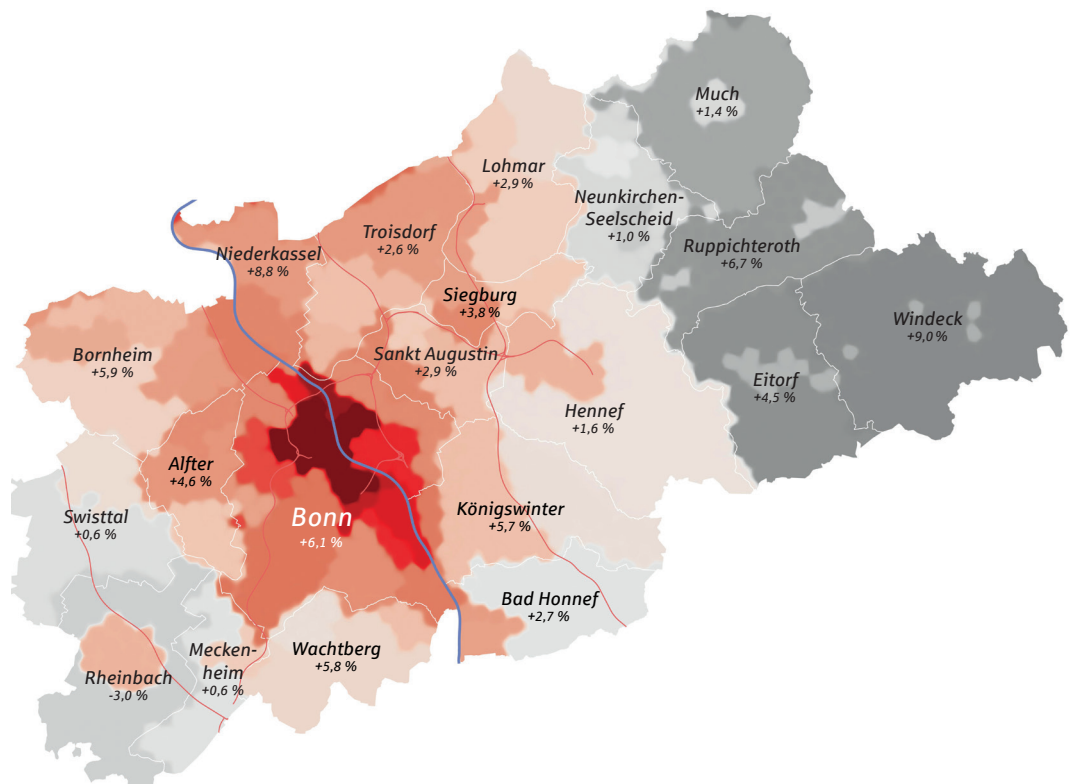
Die durchschnittlichen Mietpreise für Neubauwohnungen im Rhein-Sieg-Kreis sind ebenfalls gestiegen und liegen nun bei knapp über 14,50 Euro/m². Insbesondere kleine und große Wohnungen sorgen für ein hohes Preisniveau. Im Neubausegment reichen die mittleren Kaltmieten im Bonner Umland für begehrte Projekte nah an den Bonner Durchschnittswert von 16,41 Euro/m², der im Vergleich zum Vorjahr gefallen ist, heran. In Bonn besitzen zudem Altbauwohnungen eine hohe Beliebtheit, was sich in deutlich überdurchschnittlichen Preisen (15,50 Euro/m²) widerspiegelt.

Abb. 30:
KSK-Immobilien Wetterkarte
Rhein-Sieg-Kreis – Bestands-
mietwohnungen 2025



Prozentuale Angabe: Veränderung zwischen
2024 und 2025 (Kreisdurchschnitt: +3,2 %)

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung





RHEIN-
SIEG-KREIS

Gemeinde/Stadt	bis 60 m ²		bis 90 m ²		bis 120 m ²		ab 120 m ²		Alle Wohn- nungsgrößen		Preisspitzen	
Alfter	12,16	17,67	11,24	14,63	11,67	---	11,65	---	11,66	15,72	17,78	19,00
Bad Honnef	11,60	16,21	10,96	16,20	10,80	15,48	11,92	18,02	11,19	16,05	24,60	23,00
Bornheim	11,98	17,19	10,92	16,39	10,89	14,98	11,47	16,32	11,25	16,14	16,94	22,88
Eitorf	9,00	---	9,16	---	8,80	---	---	---	9,06	---	14,12	11,12
Hennef (Sieg)	10,99	---	10,59	---	11,36	11,96	11,24	---	10,91	12,88	17,33	15,25
Königswinter	11,92	---	11,02	15,79	10,97	13,78	11,67	14,80	11,33	14,94	19,75	20,23
Lohmar	11,06	15,93	10,78	14,88	11,29	15,60	11,82	---	11,05	15,28	16,03	16,59
Meckenheim	11,11	---	10,42	---	10,62	---	9,27	---	10,57	14,69	16,00	15,50
Much	10,12	13,09	9,16	12,39	8,97	---	---	---	9,39	12,31	14,77	13,45
Neunkirchen- Seelscheid	10,25	---	9,98	12,52	9,45	13,25	---	13,05	9,90	13,13	15,52	15,38
Niederkassel	11,88	---	11,93	15,20	11,45	13,70	10,69	---	11,73	14,56	18,52	16,67
Rheinbach	11,20	13,97	9,95	13,37	10,05	13,59	10,16	---	10,38	13,45	17,50	17,33
Ruppichterath	---	---	8,58	---	9,08	---	10,63	---	9,24	---	13,39	10,75
Sankt Augustin	11,38	16,91	10,92	14,80	11,33	13,46	10,88	---	11,12	14,64	18,57	20,83
Siegburg	11,88	15,33	11,36	15,80	11,49	14,68	11,18	12,83	11,51	15,19	18,42	19,31
Swisttal	10,53	---	9,62	---	9,67	---	---	---	9,91	12,77	16,55	15,85
Troisdorf	11,48	15,59	11,36	15,48	11,45	15,28	10,68	15,81	11,38	15,51	18,75	20,69
Wachtberg	10,17	---	10,06	---	10,56	---	9,76	---	10,48	15,43	16,33	21,54
Windeck	9,89	---	8,23	11,32	7,90	---	---	---	8,59	11,12	13,30	13,11
Rhein-Sieg-Kreis	11,43	15,62	10,83	14,46	10,88	14,15	10,98	14,53	11,01	14,56	24,60	23,00
Bonn	14,18	18,25	12,68	15,82	12,74	15,54	13,03	16,91	13,35	16,41	30,71	30,46

Tab. 16:
Mietpreise für Wohnungen
in €/m² nach Wohnflächen-
klassen

Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1979	1980-1994	1995-2009	2010-2021	Neubau
Alfter	---	10,93	11,11	11,20	11,59	11,71	12,91	15,72
Bad Honnef	11,29	11,10	10,03	10,94	10,50	11,18	13,81	16,05
Bornheim	10,23	10,24	11,38	11,57	10,71	10,87	12,98	16,14
Eitorf	---	---	9,18	8,34	8,04	8,65	12,41	---
Hennef (Sieg)	11,39	11,89	10,79	10,88	10,18	10,42	12,22	12,88
Königswinter	11,58	11,17	10,50	10,78	11,66	11,13	12,83	14,94
Lohmar	---	---	10,78	10,86	10,61	11,15	11,66	15,28
Meckenheim	---	---	11,23	9,90	10,30	10,65	12,81	14,69
Much	---	---	---	8,68	9,55	8,90	10,77	12,31
Neunkirchen- Seelscheid	---	---	9,05	9,22	9,69	9,55	12,06	13,13
Niederkassel	12,02	---	11,00	11,93	11,34	11,16	13,17	14,56
Rheinbach	---	---	10,06	9,77	9,87	11,09	11,09	13,45
Ruppichterath	---	---	8,66	---	9,10	8,91	10,26	---
Sankt Augustin	---	---	10,95	10,91	10,52	10,86	12,97	14,64
Siegburg	11,15	11,52	10,69	11,38	11,23	11,10	13,42	15,19
Swisttal	10,72	---	10,17	9,10	9,68	9,25	11,41	12,77
Troisdorf	11,15	10,47	11,37	10,63	11,03	11,57	12,92	15,51
Wachtberg	---	---	9,02	10,50	9,95	9,79	11,51	15,43
Windeck	---	---	7,92	---	10,60	7,94	---	11,12
Rhein-Sieg-Kreis	11,05	10,88	10,64	10,65	10,61	10,81	12,68	14,56
Bonn	15,50	13,84	12,81	12,12	13,06	12,81	14,62	16,41

Tab. 17:
Mietpreise für Wohnungen
in €/m² nach Baujahresklassen

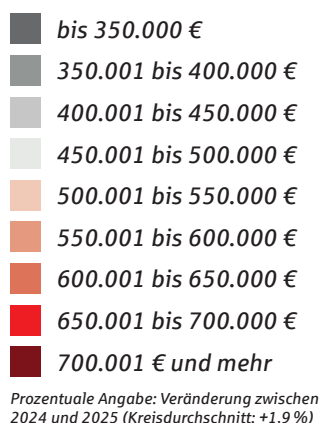
Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

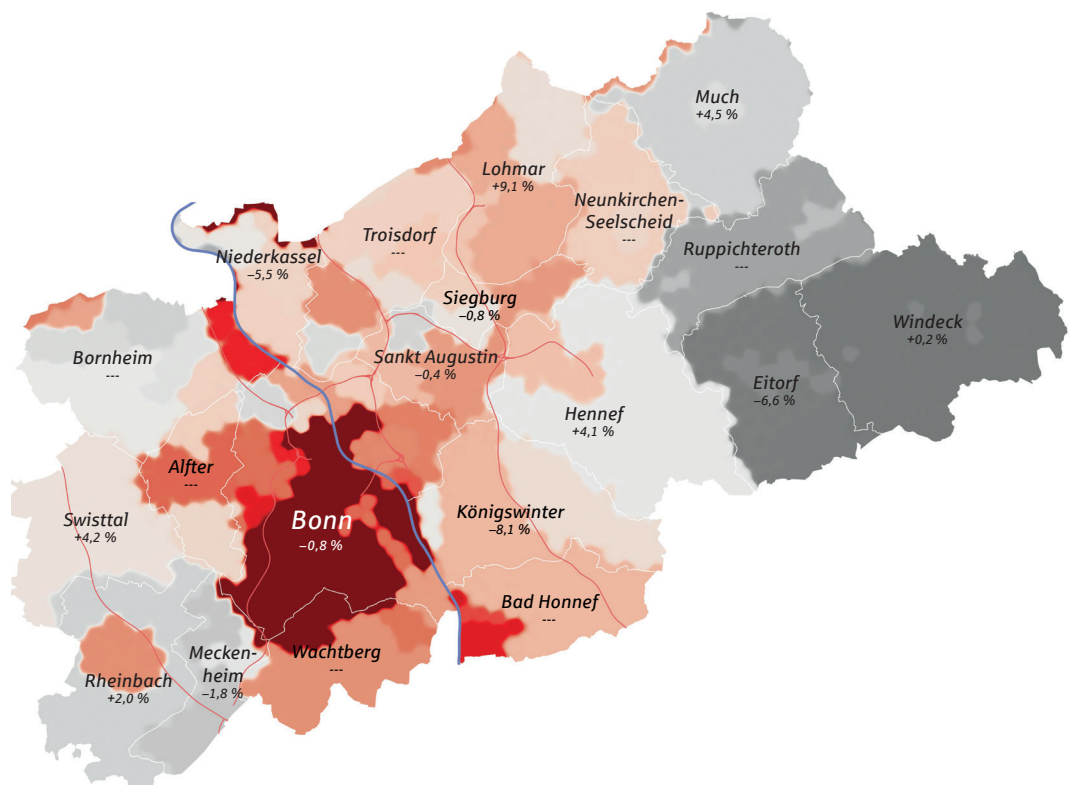
Die Preise für freistehende Bestandseigenheime sind im Rhein-Sieg-Kreis gestiegen (1,9 Prozent) während sie in Bonn erneut leicht gefallen sind (-0,8 Prozent). Preise von über 650.000 Euro, die nahezu im gesamten linksrheinischen Bonner Stadtgebiet aufgerufen werden, können im Kreisgebiet nur sehr punktuell erreicht werden. Begehrte sind die Standorte mit einer Kombination aus einer guten Anbindung an Bonn und einer landschaftlich attraktiven Lage, wie beispielsweise Bad Honnef. Das Preisgefälle innerhalb des Kreises ist stark. So weichen Eitorf, Windeck und Ruppichteroth mit Preisen von unter 400.000 Euro merklich vom Kreisdurchschnitt (rd. 500.000 Euro) ab.

Während sich die Neubaupreise im Rhein-Sieg-Kreis und in Bonn in einer Seitwärtsbewegung befinden, zeigt sich der junge Bestand aus der Baujahresklasse 2010-2021 mit deutlichen Preissteigerungen. Auch absolut liegen die Werte ein großes Stück über den Neubaupreisen, da Bestandsgebäude aufgrund des Kostendrucks im Neubau in der Regel mehr Wohn- und Grundstücksfläche besitzen. Der Unterschied beträgt im Kreis rund 250.000 Euro und in Bonn sogar rund 350.000 Euro. Am Ostrand des Kreises werden aufgrund der steigenden Entfernung zu Bonn und Köln die Zahlungsbereitschaft und Nachfrage geringer, was bei mehr als 100 Jahre alten Häusern zu Kaufpreisen von teilweise deutlich unter 300.000 Euro führt. Diese vermeintlichen Schnäppchen sind jedoch überwiegend sehr kleine Häuser, die zudem umfassend und kostenintensiv saniert werden müssen.

Abb. 31:
KSK-Immobilien Wetterkarte
Rhein-Sieg-Kreis – freistehende
Einfamilienhäuser – Bestand
2025



Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung





Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1979	1980-1994	1995-2009	2010-2021	Neubau
Alfter	282.462	429.767	661.467	542.825	598.000	625.778	---	578.095
Bad Honnef	776.273	525.250	538.389	544.900	602.750	664.286	---	593.683
Bornheim	403.857	409.083	459.855	537.850	608.538	585.750	576.429	653.554
Eitorf	226.833	246.888	341.448	---	389.552	432.000	662.200	484.120
Hennef (Sieg)	379.952	445.438	461.616	445.121	577.093	657.941	715.867	574.551
Königswinter	374.308	371.545	492.070	540.828	590.909	720.640	724.154	592.507
Lohmar	393.727	557.273	471.773	464.408	633.972	731.000	---	571.163
Meckenheim	---	---	353.750	419.882	562.040	437.625	---	428.894
Much	413.611	---	351.684	386.258	491.800	556.900	---	461.885
Neunkirchen-Seelscheid	337.375	---	408.081	433.672	478.257	577.808	695.790	487.496
Niederkassel	---	---	411.690	478.507	515.760	614.000	775.400	628.344
Rheinbach	---	---	432.808	417.688	481.750	---	695.000	525.353
Ruppichterorth	272.800	246.800	314.813	378.182	416.000	393.111	596.560	532.631
Sankt Augustin	299.667	427.645	564.942	552.300	647.923	784.400	---	603.589
Siegburg	415.667	---	536.833	521.800	540.714	641.923	---	667.337
Swisttal	177.000	---	398.667	480.467	480.067	617.818	694.400	542.020
Troisdorf	369.123	423.100	547.066	500.038	639.057	---	---	591.751
Wachtberg	402.889	587.833	526.052	649.613	726.453	897.636	---	676.314
Windeck	245.500	217.692	245.954	267.714	351.389	422.244	534.750	404.880
Rhein-Sieg-Kreis	352.981	416.790	466.297	465.130	556.057	632.443	797.221	548.357
Bonn	598.254	604.293	723.970	792.903	779.009	968.500	1.240.500	873.061

Tab. 18:
Kaufpreise für freistehende
Einfamilienhäuser in € nach
Baujahresklassen

Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

Gemeinde/Stadt	FEFH	FEFH	DHH	DHH	RH	RH
Alfter	540.706	578.095	492.242	627.158	524.400	---
Bad Honnef	590.515	593.683	578.000	719.153	633.522	---
Bornheim	492.274	653.554	537.335	512.461	522.728	---
Eitorf	327.147	484.120	422.353	501.477	329.881	---
Hennef (Sieg)	502.012	574.551	518.705	522.067	499.741	---
Königswinter	531.569	592.507	475.148	543.727	625.844	573.700
Lohmar	547.900	571.163	459.500	535.478	427.745	---
Meckenheim	463.075	428.894	503.075	488.548	402.754	---
Much	449.796	461.885	420.813	---	489.857	---
Neunkirchen-Seelscheid	475.686	487.496	368.136	532.928	382.650	---
Niederkassel	512.665	628.344	499.895	595.526	429.783	---
Rheinbach	467.100	525.353	443.389	---	474.197	---
Ruppichterorth	358.600	532.631	334.833	514.981	350.000	---
Sankt Augustin	552.700	603.589	503.955	620.984	416.998	541.898
Siegburg	540.235	667.337	463.448	493.747	525.129	---
Swisttal	479.498	542.020	462.600	477.843	372.708	---
Troisdorf	546.353	591.751	429.588	576.990	473.433	---
Wachtberg	632.252	676.314	484.337	506.478	539.850	---
Windeck	284.845	404.880	232.867	394.000	251.990	---
Rhein-Sieg-Kreis	492.890	548.357	465.921	540.951	470.423	582.476
Bonn	728.604	873.061	621.877	809.538	709.780	800.659

Tab. 19:
Kaufpreise für Eigenheime
in € nach Haustypen

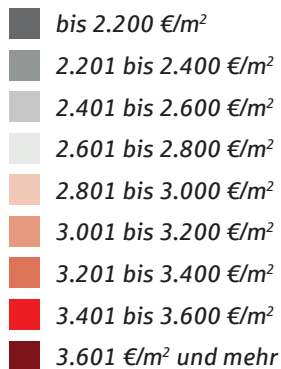
Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

7.4 Preisreport Rheinisch-Bergischer Kreis

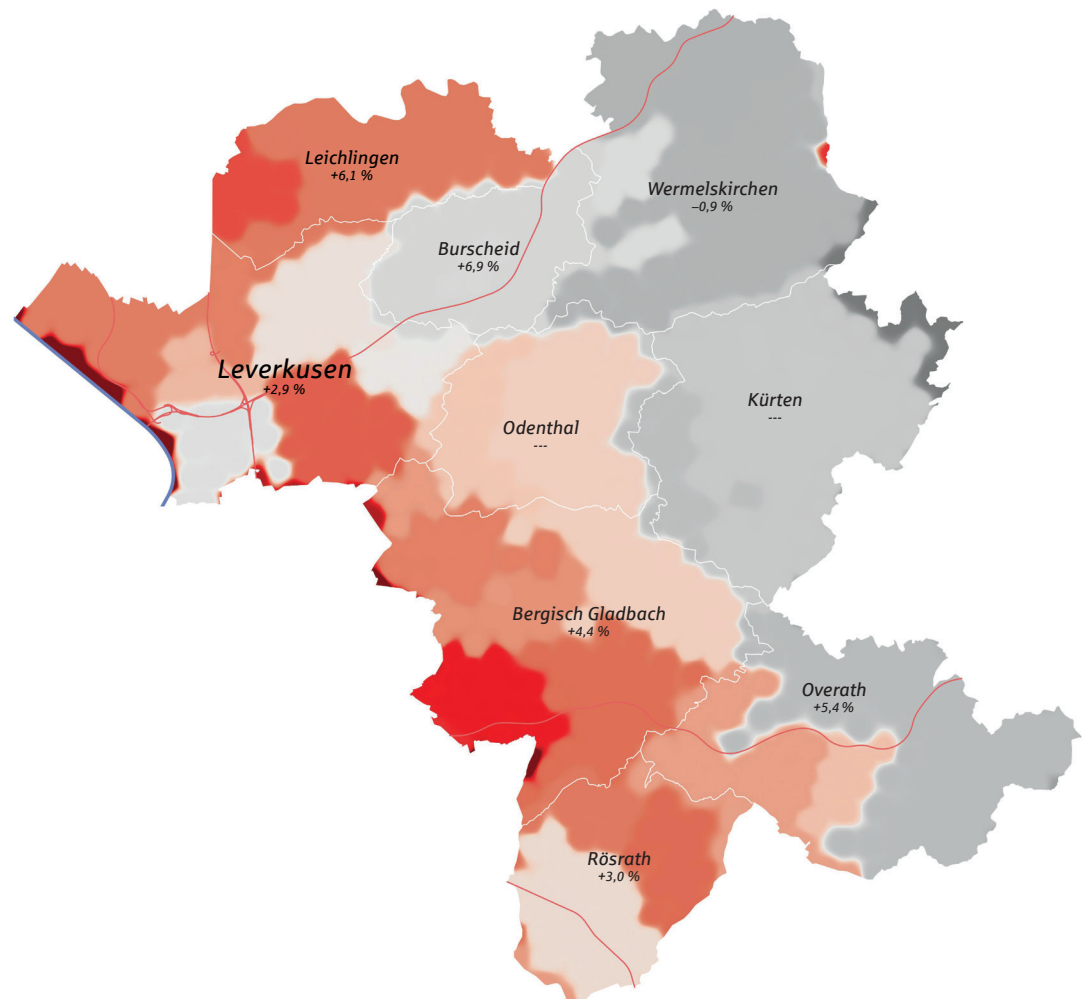
Im Rheinisch-Bergischen Kreis konnte im Segment der Bestandseigentumswohnungen mit 4,5 Prozent das stärkste Preiswachstum verzeichnet werden. Die Preise in Leverkusen sind mit einem Wert von 2,9 Prozent leicht schwächer gestiegen. Der Durchschnittswert für Leverkusen liegt etwas unter dem des Rheinisch-Bergischen Kreises, obwohl in bestimmten Rheinlagen vergleichsweise hohe Preise von über 3.200 Euro/m² vorzufinden sind. Dieses Preisniveau wird sonst nur in den an Köln angrenzenden Siedlungsbereichen, vor allem in Bergisch Gladbach, sowie im zwischen Köln und Düsseldorf gelegenen Leichlingen erreicht. Allgemein nehmen die Immobilienpreise mit steigender Entfernung zu Köln merklich ab. An der Grenze zum Oberbergischen Kreis sind Werte unter 2.400 Euro/m² keine Seltenheit. Zudem fanden in Kürten und Wermelskirchen die stärksten Preisrückgänge statt. Sehr kleinteilig sind die Märkte in Leverkusen, Bergisch Gladbach und Rösraht, die trotz der Nähe zu Köln auch Wohnquartiere mit unterdurchschnittlichem Preisniveau besitzen.

Abb. 32:
KSK-Immobilien Wetterkarte
Rheinisch-Bergischer Kreis –
Bestandseigentumswohnungen
2025



Prozentuale Angabe: Veränderung zwischen
2024 und 2025 (Kreisdurchschnitt: +4,5 %)

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung





RHEINISCH-BERGISCHER KREIS

Das höchste durchschnittliche Preisniveau innerhalb des Kreises besitzt immer noch Bergisch Gladbach, auch wenn andere Gemeinden langsam aufholen. Die Nähe zu Köln, die gute Infrastruktur, ein hoher Naherholungswert sowie die hohe Kaufkraft der lokalen Bevölkerung sorgen dafür, dass im Mittel rund 3.300 Euro/m² für Bestandseigentumswohnungen aufgerufen werden. Im Neubausegment zieht das hohe Angebot an luxuriösen großen Wohnungen in Bergisch Gladbach den Kreisdurchschnitt nach oben, der somit knapp über dem Wert von Leverkusen liegt. Allerdings haben viele Projekte bei gehobenen Preisen Vertriebsprobleme. In Top-Lagen von Bergisch Gladbach, wie Refrath oder Bensberg, stoßen solch hohe Preise nur bei sehr guten Qualitäten auf die entsprechende Resonanz. Eine Alternative scheinen für viele Nachfragende Bestandswohnungen ab dem Baujahr 2010 zu sein, auch wenn der Abstand zu den Neubaupreisen größer ist als in anderen Kreisen. Für Altbauten bis zum Jahr 1918 werden im Rheinisch-Bergischen Kreis überdurchschnittliche und in Leverkusen unterdurchschnittliche Preise aufgerufen, was für einen Sanierungsstau spricht.

Tab. 20:
Kaufpreise für Eigentumswohnungen in €/m² nach Wohnflächenklassen

Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

Gemeinde/Stadt	bis 60 m ²		bis 90 m ²		bis 120 m ²		ab 120 m ²		Alle Wohnungsgrößen		Preisspitzen	
Bergisch Gladbach	3.197	5.979	3.119	5.739	3.547	5.751	3.563	6.836	3.301	5.977	7.265	12.000
Burscheid	2.362	---	2.824	4.331	2.805	4.845	2.537	5.223	2.630	4.636	4.751	5.802
Kürten	---	---	---	---	2.692	---	2.141	---	2.621	---	3.906	---
Leichlingen (Rhld.)	2.984	---	3.205	5.123	3.652	4.801	3.122	5.248	3.265	4.986	5.454	7.053
Odenthal	---	---	3.347	---	2.921	5.075	2.838	---	3.087	5.025	5.939	5.264
Overath	3.300	---	2.800	---	2.850	---	3.016	---	2.928	5.421	5.909	5.650
Rösrath	3.396	5.485	3.049	5.599	3.119	5.726	3.298	---	3.197	5.629	5.556	6.388
Wermelskirchen	2.314	---	2.490	---	2.569	---	2.463	---	2.459	4.728	4.432	5.163
Rheinisch-Bergischer Kreis	2.942	5.734	3.055	5.316	3.346	5.403	3.190	6.120	3.141	5.535	7.265	12.000
Leverkusen	3.083	5.574	2.920	5.480	3.117	5.430	3.261	5.401	3.018	5.475	7.057	6.464

Tab. 21:
Kaufpreise für Eigentumswohnungen in €/m² nach Baujahresklassen

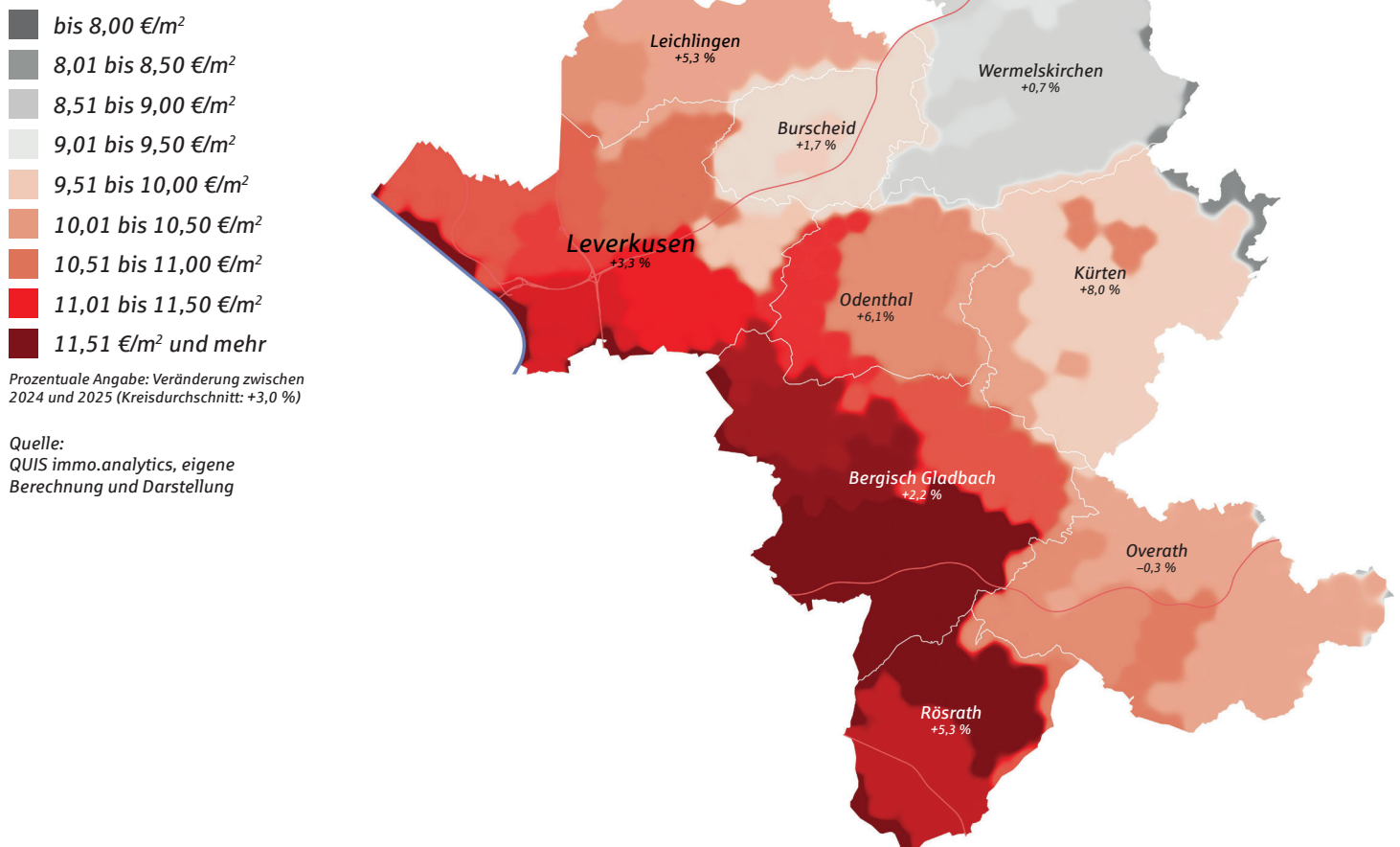
Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1979	1980-1994	1995-2009	2010-2021	Neubau
Bergisch Gladbach	4.014	3.601	3.073	2.873	3.351	3.933	4.782	5.977
Burscheid	---	---	2.384	2.529	2.540	3.288	---	4.636
Kürten	---	---	---	2.639	2.539	---	---	---
Leichlingen (Rhld.)	---	---	3.081	3.115	3.207	3.416	4.469	4.986
Odenthal	---	---	---	2.746	3.106	3.296	4.258	5.025
Overath	---	---	---	2.782	2.494	2.767	4.565	5.421
Rösrath	---	---	3.049	3.024	3.179	3.258	3.852	5.629
Wermelskirchen	---	1.682	2.486	2.278	2.460	2.683	---	4.728
Rheinisch-Bergischer Kreis	3.666	2.602	2.864	2.830	3.135	3.585	4.510	5.535
Leverkusen	2.827	3.422	2.796	2.757	3.202	3.418	4.063	5.475

Ähnlich wie in anderen Kreisen gibt es auch im Rheinisch-Bergischen Kreis im Segment der Bestandsmietwohnungen ein konstantes Preiswachstum (3,0 Prozent), wenngleich dies den geringsten Wert aller Flächenkreise im Marktgebiet darstellt. Leverkusen verzeichnete mit 3,3 Prozent einen geringeren Anstieg als Köln und Bonn, wodurch der Unterschied zu den beiden Großstädten wieder größer wird. Das Preisgefüge ist im Vergleich zu anderen Kreisen homogener, Wermelskirchen, Burscheid und Kürten fallen mit Durchschnittsmieten von unter 10,00 Euro/m² leicht ab. Es gilt auch im Rheinisch-Bergischen Kreis, dass die Spitzenmieten von über 11,50 Euro/m² ausschließlich an der Stadtgrenze zu Köln aufgerufen werden. Dort finden sich auch mit Bergisch Gladbach und Rösraht die Gemeinden mit den höchsten Preisniveaus, die fast ausschließlich Wohnquartiere mit Preisen über 11,00 Euro/m² besitzen. Auch eine Autobahnanbindung an Köln kann dem Muster der abnehmenden Preise mit zunehmender Entfernung nicht nennenswert entgegenwirken.

Abb. 33:
KSK-Immobilien Wetterkarte
Rheinisch-Bergischer Kreis –
Bestandsmietwohnungen 2025





Im Vergleich zu den Städten, die direkt im Westen an Köln angrenzen, sind die Durchschnittsmieten für Bestandswohnungen in den hochpreisigen Lagen des Rheinisch-Bergischen Kreises niedriger. In Hürth wird im Durchschnitt mehr als 12,50 Euro/m² aufgerufen, während Bergisch Gladbach und Rösrath bei 11,60 bzw. 11,44 Euro/m² liegen. Für unter 10,00 Euro/m² werden Wohnungen in Wermelskirchen, Burscheid und Kürten angeboten. Zurückgegangen sind die Durchschnittspreise für kleine Neubauwohnungen mit bis zu 60 m² Wohnfläche in Bergisch Gladbach. Diese betragen nunmehr 14,55 Euro/m², was nur knapp über dem Kreisdurchschnitt liegt. Sehr hohe Mietpreise scheinen sich trotz der guten Anbindung an Köln nicht durchsetzen zu lassen. Die Mietpreise in Leverkusen bewegen sich im Bestand unterhalb und im Neubau oberhalb des Kreisdurchschnitts. Altbauwohnungen zur Miete sind in Leverkusen im Gegensatz zu den Kaufobjekten beliebter.

Tab. 22:
Mietpreise für Wohnungen
in €/m² nach Wohnflächen-
klassen

Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

Gemeinde/Stadt	bis 60 m ²		bis 90 m ²		bis 120 m ²		ab 120 m ²		Alle Wohn- ungsgrößen		Preisspitzen	
Bergisch Gladbach	11,76	14,55	11,44	15,38	11,73	15,43	11,83	15,76	11,60	15,37	19,87	19,78
Burscheid	9,50	---	9,56	12,22	9,49	13,10	---	---	9,55	12,74	13,58	14,03
Kürten	9,80	---	9,67	12,08	9,80	---	10,02	---	9,74	12,10	15,91	13,00
Leichlingen (Rhld.)	10,28	15,63	10,06	15,14	10,52	16,38	10,97	16,81	10,17	15,68	16,31	18,03
Odenthal	10,94	---	10,63	---	11,15	13,97	9,33	---	10,65	14,01	14,58	16,86
Overath	10,26	---	10,19	13,96	10,44	13,74	9,79	13,47	10,24	13,72	14,50	17,91
Rösrath	11,49	15,20	11,57	14,75	10,87	15,04	11,88	---	11,44	14,98	19,00	17,80
Wermelskirchen	8,89	---	9,29	13,06	9,61	11,48	7,67	10,92	9,08	11,95	14,43	16,44
Rheinisch-Bergischer Kreis	10,98	14,48	10,81	14,54	11,03	14,60	10,99	14,83	10,91	14,60	19,87	19,78
Leverkusen	10,73	15,35	10,58	15,60	11,02	14,01	11,23	13,21	10,70	14,95	27,17	27,00

Tab. 23:
Mietpreise für Wohnungen
in €/m² nach Baujahres-
klassen

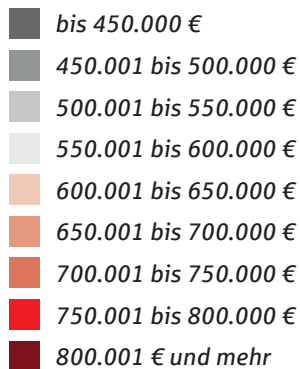
Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1979	1980-1994	1995-2009	2010-2021	Neubau
Bergisch Gladbach	10,74	10,55	11,14	11,65	11,69	11,52	13,10	15,37
Burscheid	9,39	---	8,82	9,42	10,09	9,71	11,90	12,74
Kürten	---	---	8,73	9,77	9,10	9,78	11,00	12,10
Leichlingen (Rhld.)	---	---	9,93	9,81	9,78	10,36	11,89	15,68
Odenthal	---	---	9,70	11,02	10,93	11,01	11,79	14,01
Overath	---	10,47	10,28	10,42	9,16	10,47	10,99	13,72
Rösrath	---	9,71	10,99	10,90	11,64	11,28	13,31	14,98
Wermelskirchen	7,97	8,65	9,12	9,10	8,49	9,94	10,68	11,95
Rheinisch-Bergischer Kreis	9,58	9,92	10,45	10,94	10,91	10,99	12,44	14,60
Leverkusen	11,25	9,91	10,32	10,37	11,26	11,36	12,68	14,95

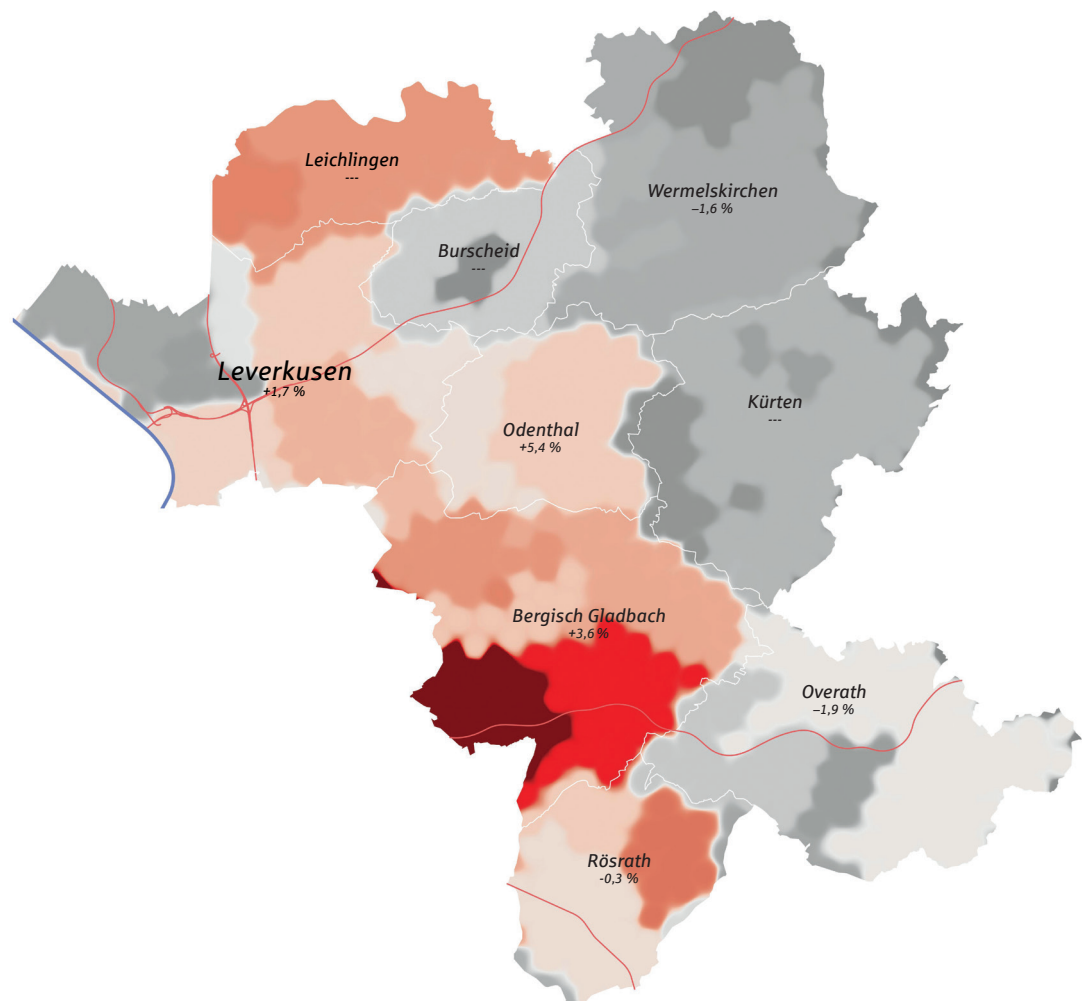
Analog zur Entwicklung des Rheinisch-Bergischen Kreises im Eigentums- und Mietwohnungssegment, sind auch die Preise bei freistehenden Bestandseigenheimen gestiegen (1,8 Prozent), in Leverkusen um 1,7 Prozent. Nach einer starken Preiskorrektur im Jahr 2024 fand im abgelaufenen Jahr eine Konsolidierung statt. Das Wachstum im Rheinisch-Bergischen Kreis ist allerdings das geringste aller Flächenkreise im Marktgebiet. Auf Gemeindeebene hat Odenthal den stärksten Preisanstieg zu verzeichnen. Mit der landschaftlich attraktiven Lage ist der Standort gerade für ruhesuchende Familien sehr attraktiv. In Leverkusen gibt es sowohl Quartiere mit unter- als auch mit überdurchschnittlichen Preisen. Das steht dem Trend entgegen, dass Eigenheime mit zunehmender Entfernung zu Köln günstiger werden. In den ländlichen Gebieten in Wermelskirchen, Kürten, Overath und Burscheid können oft nicht mehr als 500.000 Euro für ein freistehendes Bestandshaus erzielt werden, was jedoch immer noch deutlich oberhalb des Durchschnitts vom östlich angrenzenden Oberbergischen Kreis ist. Die Hochpreislagen mit Werten über 750.000 Euro befinden sich ausschließlich in Bergisch Gladbach.

Abb. 34:
KSK-Immobilien Wetterkarte
Rheinisch-Bergischer Kreis –
freistehende Einfamilienhäuser –
Bestand 2025



Prozentuale Angabe: Veränderung zwischen
2024 und 2025 (Kreisdurchschnitt: +1,8 %)

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung





Die Durchschnittspreise für freistehende Bestandseinfamilienhäuser überschreiten in Bergisch Gladbach und Rösrath die Marke von 650.000 Euro. Bergisch Gladbach ist sogar der Ort im gesamten Umland von Köln mit den höchsten Kaufpreisen noch vor dem Spitzenreiter des Rhein-Erft-Kreises Pulheim. In Leverkusen liegen die Bestandspreise in etwa auf Kreisniveau. Im Neubau bewegt sich die Stadt im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser über dem Kreisdurchschnitt, jedoch mit sinkender Tendenz und deutlich unter dem Wert des Spitzenreiters Bergisch Gladbach. Bei einer Betrachtung der Preise nach Baualtersklasse werden sehr große Unterschiede deutlich. So werden neuere Bestandshäuser in Bergisch Gladbach und Rösrath vereinzelt für rund 1.000.000 Euro angeboten. Das Luxussegment ist weiter gefragt. Bis einschließlich der Baualtersklasse 1995-2009 liegen die Bestandspreise im Mittel über denen des Neubaus. Diese Häuser besitzen in der Regel eine größere Wohn- und Grundstücksfläche. Vergleichsweise erschwinglich mit unter 400.000 Euro sind Immobilien aus älteren Baujahren im Osten des Kreises.

Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1979	1980-1994	1995-2009	2010-2021	Neubau
Bergisch Gladbach	525.350	620.014	712.624	737.500	753.385	886.813	1.081.286	862.776
Burscheid	446.429	375.167	553.175	532.333	569.769	---	---	514.501
Kürten	---	---	430.734	422.405	488.647	605.700	683.400	491.704
Leichlingen (Rhld.)	466.000	---	625.303	667.375	---	---	821.625	655.444
Odenthal	---	---	545.170	559.415	701.714	800.417	---	606.018
Overath	253.000	318.600	444.211	525.185	643.997	574.389	763.200	759.465
Rösrath	436.857	484.000	588.729	650.053	742.143	807.000	986.769	670.776
Wermelskirchen	399.250	389.175	470.979	489.000	485.276	576.900	---	514.307
Rheinisch-Bergischer Kreis	422.493	478.628	600.822	600.081	633.139	696.822	850.692	635.010
Leverkusen	493.513	517.136	580.362	701.643	644.968	697.833	895.700	683.139

Tab. 24:
Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser in € nach Baujahresklassen

Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene Berechnung und Darstellung

Gemeinde/Stadt	FEFH	FEFH	DHH	DHH	RH	RH
Bergisch Gladbach	716.947	862.776	531.639	654.723	524.243	719.994
Burscheid	534.878	514.501	434.952	---	459.000	---
Kürten	475.674	491.704	---	---	---	---
Leichlingen (Rhld.)	649.883	655.444	470.481	546.652	573.659	---
Odenthal	597.473	606.018	510.460	577.523	517.423	---
Overath	508.156	759.465	443.069	---	527.406	---
Rösrath	658.669	670.776	527.744	---	554.503	---
Wermelskirchen	485.590	514.307	382.810	482.591	474.735	---
Rheinisch-Bergischer Kreis	603.291	635.010	488.157	573.564	530.559	644.283
Leverkusen	609.932	683.139	509.300	591.169	502.429	662.308

Tab. 25:
Kaufpreise für Eigenheime in € nach Haustypen

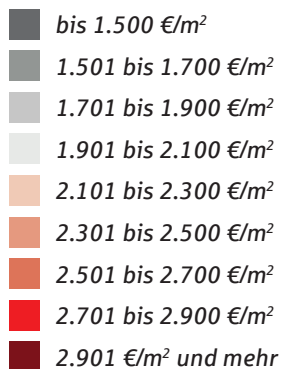
Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene Berechnung und Darstellung

7.5 Preisreport Oberbergischer Kreis

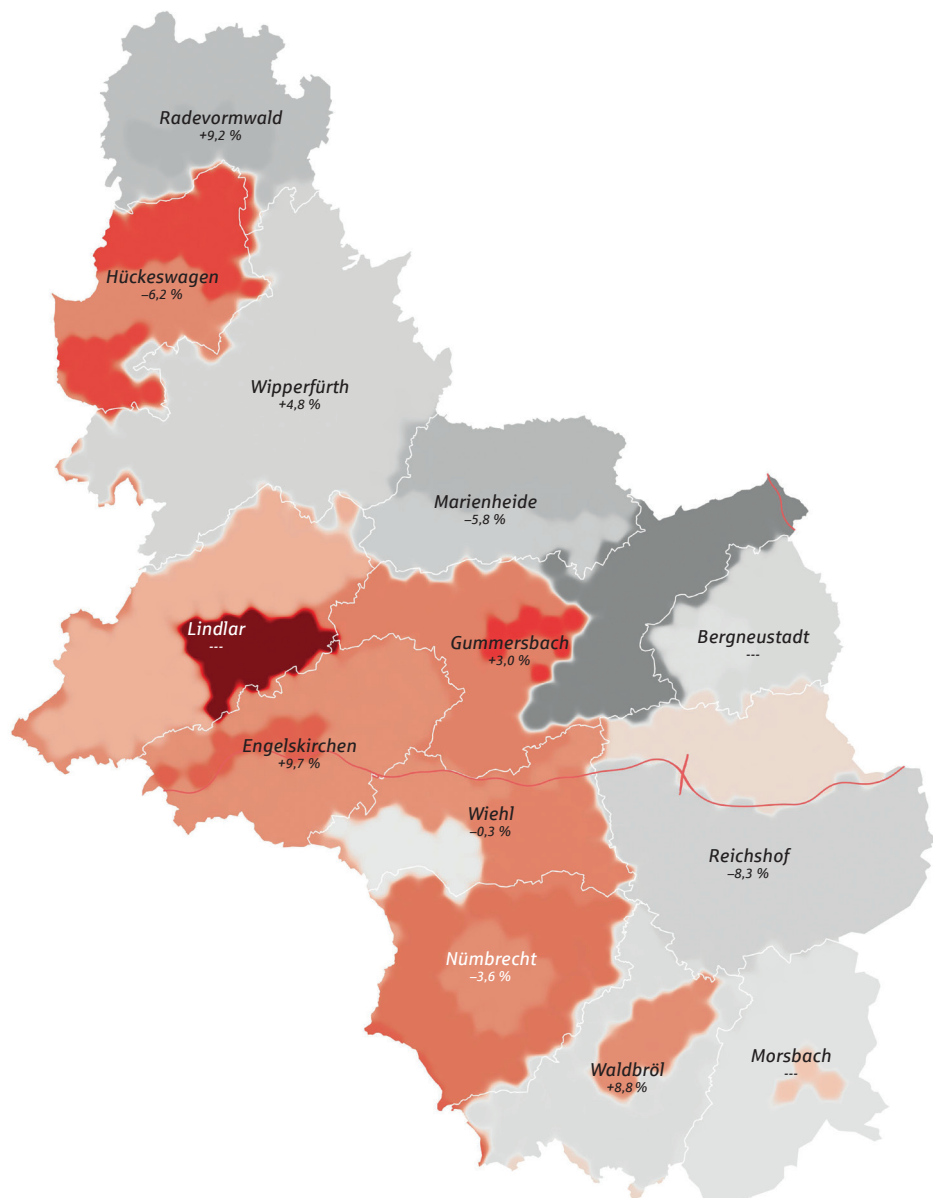
Der Verkauf von Eigentumswohnungen spielt im ländlich geprägten Oberbergischen Kreis nur eine untergeordnete Rolle, was eine kleinteilige Analyse erschwert. Das vorhandene Angebot konzentriert sich hauptsächlich auf die historischen Ortskerne und auch nur dort ist eine entsprechende Nachfrage gegeben. Lindlar hebt sich als landschaftlich attraktive Gemeinde mit relativer Nähe zu Köln ab, das Preisniveau liegt dort jedoch immer noch unter dem vieler anderer Gemeinden im Marktgebiet. Im Vergleich zu den suburbanen Lagen rund um Köln und Bonn ist das Preisniveau im gesamten Oberbergischen Kreis moderat, nicht selten werden Bestandswohnungen für unter 2.000 Euro/m² angeboten. Der Kreis konnte jedoch mit 3,6 Prozent ein überdurchschnittliches Wachstum im Marktgebiet verzeichnen, wenngleich dieses heterogen im Kreis verteilt war. Das Preisniveau von Lindlar nähert sich durch einen erneut starken Anstieg immer weiter dem von näher an Köln gelegenen Gemeinden an.

Abb. 35:
KSK-Immobilien Wetterkarte
Oberbergischer Kreis –
Bestandseigentumswohnungen
2025



Prozentuale Angabe: Veränderung zwischen
2024 und 2025 (Kreisdurchschnitt: +3,6 %)

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung





Der Markt für Bestandswohnungen wird im Oberbergischen Kreis weniger von Nachfragenden aus Köln beeinflusst, sondern eher von lokal verankerten Interessent:innen. Nach einem starken Anstieg im Jahr 2024 um 6,6 Prozent sind die Werte erneut gestiegen, allerdings bleiben die absoluten Kaufpreise im Vergleich des gesamten Marktgebietes mit 2.264 Euro/m² die niedrigsten. Das Neubausegment tritt hingegen auf der Stelle, wodurch sich ein Dilemma ergibt. Die hohen Baukosten zwingen Projektentwickler dazu, weiterhin Verkaufspreise von deutlich mehr als 3.500 Euro/m² zu verlangen. In Orten wie Morsbach, Hückeswagen und Lindlar wurden daher zuletzt auch Preise von mehr als 4.000 Euro/m² ausgetestet. Die Hauptzielgruppe der Senior:innen ist jedoch oft nicht in der Lage solche Preise zu zahlen, da der Verkauf des eigenen Eigenheims nicht die Kosten einer neuen Eigentumswohnung deckt. Im Oberbergischen Kreis liegen die Neubaupreise knapp 25 Prozent über denen des jungen Bestands aus den Baujahren 2010-2021.

Gemeinde/Stadt	bis 60 m ²		bis 90 m ²		bis 120 m ²		ab 120 m ²		Alle Wohnungsgrößen		Preisspitzen	
Bergneustadt	---	---	1.885	---	1.821	2.897	1.919	---	1.849	2.997	2.831	3.945
Engelskirchen	2.903	---	2.540	---	---	---	---	---	2.566	---	2.958	---
Gummersbach	2.433	---	2.382	3.937	2.142	3.725	2.319	3.667	2.302	3.754	4.274	4.544
Hückeswagen	2.435	---	2.315	---	2.744	---	2.628	---	2.564	4.020	3.874	4.101
Lindlar	2.916	---	3.114	---	2.866	4.313	3.250	---	3.023	4.207	4.068	5.046
Marienheide	---	---	---	---	2.092	---	---	---	1.976	---	2.621	---
Morsbach	---	---	---	4.259	---	---	---	---	---	4.440	2.222	5.326
Nümbrecht	---	---	2.590	---	2.352	---	---	---	2.504	---	3.473	---
Radevormwald	1.590	---	1.484	---	2.313	---	1.947	---	1.797	3.751	4.310	4.199
Reichshof	---	---	1.783	---	2.074	---	2.092	---	1.932	---	2.777	---
Waldbrohl	1.989	---	2.443	---	---	---	1.860	---	2.194	---	3.394	---
Wiehl	---	---	2.470	---	2.217	---	2.475	---	2.421	3.007	3.256	4.293
Wipperfürth	---	---	2.558	---	1.787	---	---	---	2.124	---	2.849	---
Oberbergischer Kreis	2.261	4.189	2.267	3.982	2.252	3.704	2.284	3.487	2.264	3.805	4.310	5.326

Tab. 26:
Kaufpreise für Eigentums-
wohnungen in €/m² nach
Wohnflächenklassen

Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1979	1980-1994	1995-2009	2010-2021	Neubau
Bergneustadt	---	---	1.519	1.843	2.041	2.108	---	2.997
Engelskirchen	---	---	---	2.090	2.642	2.741	---	---
Gummersbach	2.621	2.507	2.200	1.776	2.479	2.478	2.870	3.754
Hückeswagen	---	---	2.380	2.310	2.888	2.088	---	4.020
Lindlar	---	---	---	---	2.669	3.037	3.566	4.207
Marienheide	---	---	---	---	---	---	---	---
Morsbach	---	---	---	---	---	---	---	4.440
Nümbrecht	---	---	---	2.225	2.330	---	3.272	---
Radevormwald	---	---	1.791	1.548	2.147	---	---	3.751
Reichshof	---	---	---	1.483	2.187	2.049	2.197	---
Waldbrohl	---	---	---	2.065	1.684	1.980	2.972	---
Wiehl	---	---	---	2.383	2.360	2.668	---	3.007
Wipperfürth	---	---	2.190	---	---	---	---	---
Oberbergischer Kreis	2.014	2.509	2.075	1.824	2.386	2.526	3.085	3.805

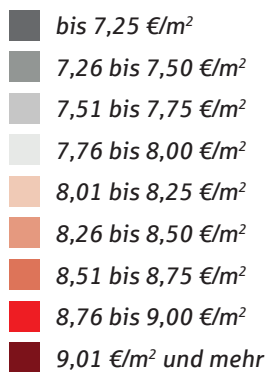
Tab. 27:
Kaufpreise für Eigentums-
wohnungen in €/m² nach
Baujahresklassen

Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

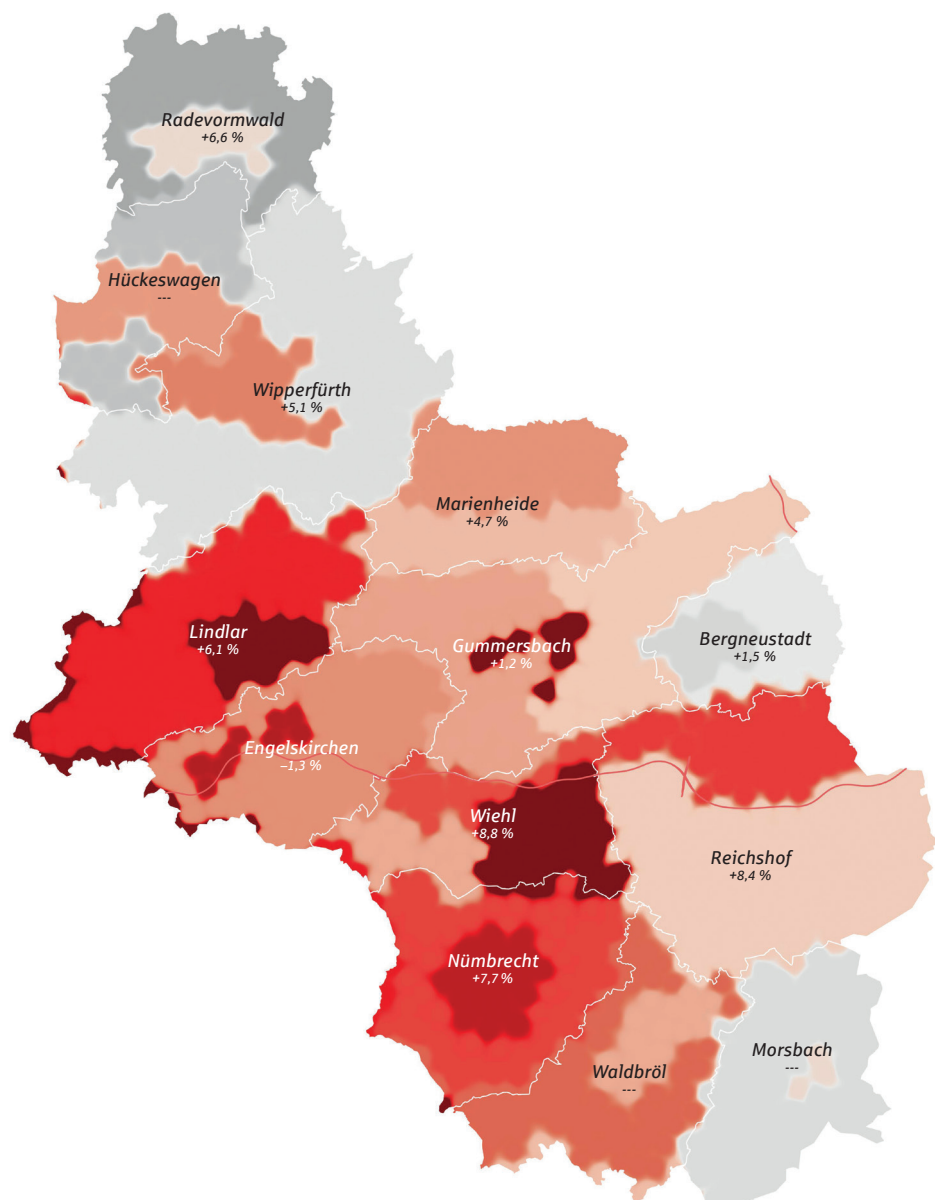
Die Wetterkarte für Bestandsmietwohnungen zeigt im Zentrum und Westen des Oberbergischen Kreises ein erkennbares Hochpreisgebiet. Mittlerweile sind in Lindlar keine Gebiete mehr unter einer Kaltmiete von 8,75 Euro/m² ausfindig zu machen. Ähnlich hochpreisig sind Nümbrecht und Engelskirchen, in anderen Gemeinden ist das Preisgefüge räumlich fragmentierter. Gummersbach strahlt als größte Stadt des Kreises und als Mittelzentrum eine eigene Anziehungskraft aus. Das dynamische Wachstum des Mietmarkts macht sich im Kreisdurchschnitt von 5,5 Prozent bemerkbar. Dieser Wert ist der Höchste aller Flächenkreise im gesamten Marktgebiet, sodass sich der Unterschied zwischen dem Oberbergischen Kreis und den restlichen Kreisen und Städten etwas verkleinert hat. Die Gebiete, in denen Wohnungen für unter 8,00 Euro/m² angeboten werden, sind deutlich geschrumpft und nur noch im historisch günstigeren Norden sowie in Bergneustadt und Morsbach zu finden.

Abb. 36:
KSK-Immobilien Wetterkarte
Oberbergischer Kreis –
Bestandsmietwohnungen 2025



Prozentuale Angabe: Veränderung zwischen
2024 und 2025 (Kreisdurchschnitt: +5,5 %)

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung





Im Neubausegment im Oberbergischen Kreis ist der Anstieg nach einem starken Vorjahr etwas abgeflacht und liegt nun unter dem Wachstum im Bestand. Das Angebot ist weiterhin sehr knapp bei gleichzeitig zunehmendem Bedarf nach modernen, barrierearmen Wohnformen. Trotz Rückgang der Lücke zwischen Bestand und Neubau ist der absolute Abstand immer noch groß. So ist die Miete bei einer neuen Wohnung im Kreisdurchschnitt knapp 40 Prozent höher als die einer Bestandswohnung. In Lindlar werden im Mittel sogar knapp 12,50 Euro/m² für eine Neubauwohnung aufgerufen. Hückeswagen, Wiehl und Gummersbach knacken ebenfalls die Marke von 12,00 Euro/m². Gummersbach ist das Zentrum des Kreises und besitzt zudem eine vergleichsweise gute schienengebundene Anbindung nach Köln. Deutlich günstiger sind die Bestandsmieten in Radevormwald und Bergneustadt mit unter 8,00 Euro/m². Honoriert werden auch Wohnungen aus der Baujahresklasse 2010-2021, Immobilien aus den 70er-Jahren besitzen hingegen die geringsten Preise.

Gemeinde/Stadt	bis 60 m ²		bis 90 m ²		bis 120 m ²		ab 120 m ²		Alle Wohnungsgrößen		Preisspitzen	
Bergneustadt	8,89	---	7,25	11,18	7,61	9,63	---	---	7,89	10,90	15,00	12,77
Engelskirchen	8,75	---	9,07	10,71	8,08	13,14	---	---	8,78	11,67	12,15	15,33
Gummersbach	9,47	---	8,62	11,98	8,21	11,80	8,19	---	8,81	12,14	16,56	16,67
Hückeswagen	8,64	---	8,33	---	8,36	13,83	---	---	8,36	13,41	11,02	13,83
Lindlar	9,87	---	9,36	12,20	9,27	12,94	8,74	---	9,40	12,46	15,00	15,51
Marienheide	9,00	---	8,78	---	---	---	---	---	8,28	---	10,88	---
Morsbach	---	---	8,19	---	8,21	---	---	---	8,02	---	11,63	---
Nümbrecht	8,93	---	8,75	---	---	---	---	---	9,00	---	12,31	---
Radevormwald	7,97	---	7,72	---	8,07	10,63	---	---	7,79	10,46	16,00	12,50
Reichshof	6,72	---	8,23	---	8,95	---	---	---	8,18	---	10,86	---
Waldbröl	9,14	11,37	8,17	12,00	7,84	11,67	8,82	---	8,37	11,83	15,07	13,77
Wiehl	8,98	---	8,74	11,98	9,86	12,48	---	10,76	8,98	12,04	12,98	14,71
Wipperfürth	8,00	---	8,26	---	8,87	11,88	8,78	---	8,29	---	16,29	---
Oberbergischer Kreis	8,99	12,45	8,45	11,76	8,57	12,11	8,14	11,01	8,58	11,89	16,56	16,67

Tab. 28:
Mietpreise für Wohnungen
in €/m² nach Wohnflächen-
klassen

Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1979	1980-1994	1995-2009	2010-2021	Neubau
Bergneustadt	---	---	8,37	6,73	7,45	8,73	---	10,90
Engelskirchen	---	8,08	8,07	8,40	9,13	9,19	10,20	11,67
Gummersbach	7,62	8,30	8,89	7,85	9,15	9,50	11,54	12,14
Hückeswagen	8,37	---	8,14	8,12	8,06	8,79	---	13,41
Lindlar	---	8,98	---	8,96	8,79	9,44	10,06	12,46
Marienheide	---	---	---	---	8,56	8,07	---	---
Morsbach	---	---	---	7,80	6,99	---	---	---
Nümbrecht	---	---	8,40	---	8,54	8,72	---	---
Radevormwald	6,92	---	7,46	8,07	8,29	8,09	9,52	10,46
Reichshof	---	---	7,22	8,02	9,42	8,12	---	---
Waldbröl	---	---	7,56	6,97	8,33	9,23	9,92	11,83
Wiehl	8,48	---	---	8,50	8,81	8,70	10,53	12,04
Wipperfürth	8,74	7,87	8,10	6,96	7,59	8,64	10,80	---
Oberbergischer Kreis	8,05	8,15	8,27	7,87	8,63	8,93	10,46	11,89

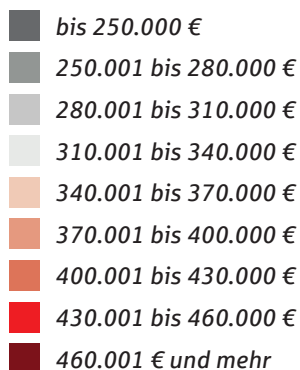
Tab. 29:
Mietpreise für Wohnungen
in €/m² nach Baujahres-
klassen

Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

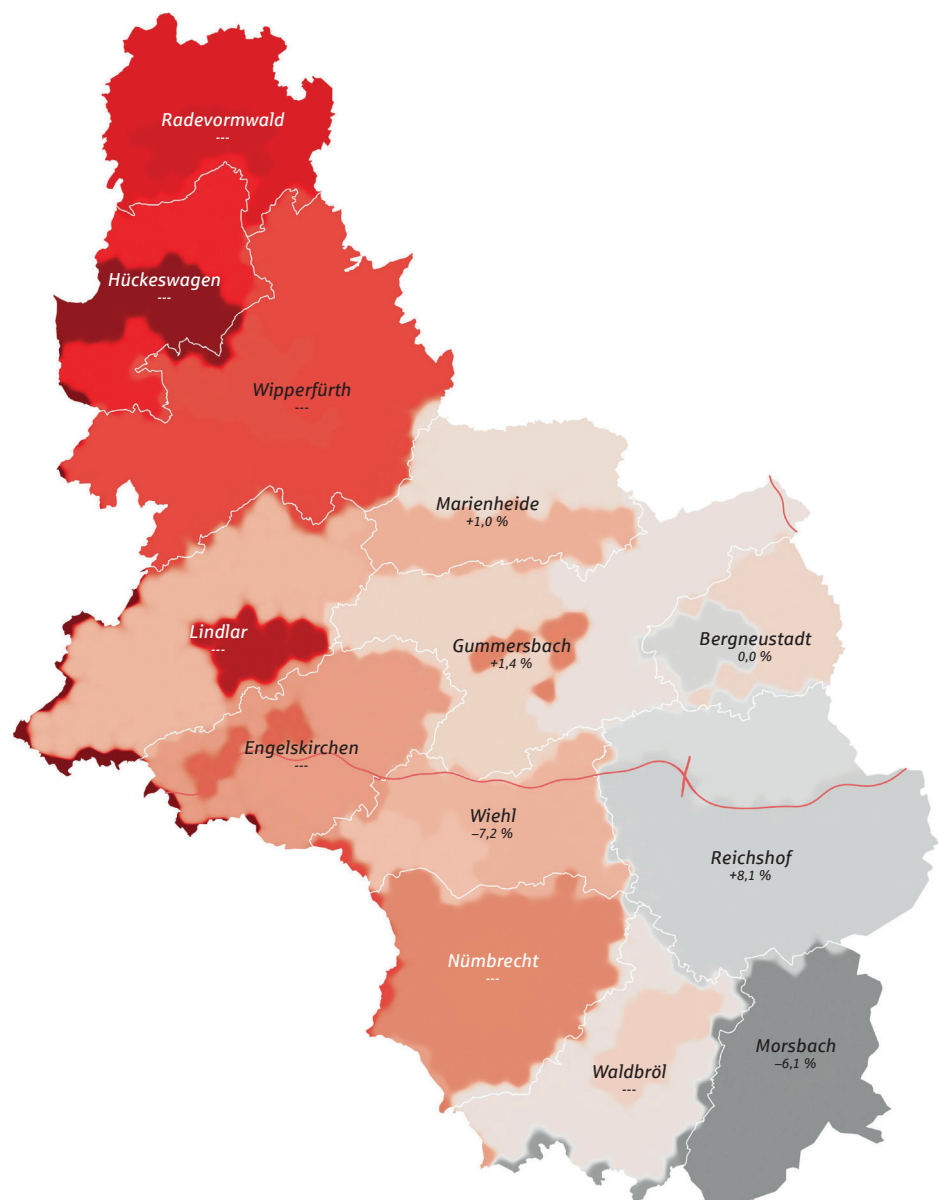
Im Oberbergischen Kreis sind die Preise für freistehende Bestandseigenheime nach einer Konsolidierung im Vorjahr im Jahr 2025 stark angestiegen (5,6 Prozent), Preisrückgänge fanden nur sehr vereinzelt statt. Damit belegt der Kreis die Spitzenposition im gesamten Marktgebiet. Der Oberbergische Kreis bietet mit einem Durchschnittspreis von rd. 360.000 Euro vor allem jungen Familien mit begrenztem Budget die Möglichkeit, ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Die günstigsten Preise von teilweise sogar unter 300.000 Euro sind dabei in den ländlichen südöstlichen Gebieten des Kreises in den Gemeinden Morsbach und Reichshof zu finden. 400.000 Euro oder mehr kosten freistehende Bestandshäuser in den Zentren der Gemeinden mit guter Infrastruktur wie Lindlar. Aber auch im Norden des Kreises, der bereits zum Einzugsbereich des Bergischen Städtedreiecks zählt, werden im Gegensatz zum Mietwohnungssegment traditionell vergleichsweise hohe Preise aufgerufen.

Abb. 37:
KSK-Immobilien Wetterkarte
Oberbergischer Kreis – freistehende Einfamilienhäuser – Bestand 2025



Prozentuale Angabe: Veränderung zwischen 2024 und 2025 (Kreisdurchschnitt: +5,6 %)

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung





Weiterhin sind Radevormwald und Hückeswagen die Lagen, die das höchste Preisniveau haben. Viele Nachfragende aus Remscheid und Wuppertal haben die Orte als attraktive Eigenheimlagen entdeckt und zahlen hier gerne ein gehobenes Preisniveau. Dicht darauf folgen Wipperfürth, Nümbrecht und Lindlar, wo ebenfalls im Schnitt über 400.000 Euro verlangt werden. Am anderen Ende der Preisskala stehen Morsbach und Reichshof ganz im Südosten des Kreises, wo ein freistehendes Eigenheim im Mittel noch unter 320.000 Euro kostet. Vom Bauträger angebotene Neubauhäuser sind in den ländlichen Lagen eher untypisch, ebenso Reihenhäuser oder Doppelhaushälften. Nachfragende, die Neubauten bevorzugen, bauen meist auf eigenen Baugrundstücken. Bei den vorhandenen Neubauten im Oberbergischen Kreis bleibt der Abstand zum Bestand im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit rund 100.000 Euro in etwa gleich. Der Unterschied wird durch ältere Gebäude verursacht, ab dem Baujahr 1995 werden höhere Preise als im Neubau aufgerufen.

Gemeinde/Stadt	bis 1918	1919-1949	1950-1969	1970-1979	1980-1994	1995-2009	2010-2021	Neubau
Bergneustadt	214.250	307.000	323.941	305.044	412.667	---	---	493.921
Engelskirchen	207.429	305.688	308.031	370.444	507.520	514.493	---	440.133
Gummersbach	277.444	374.229	322.047	385.276	348.773	405.113	---	467.543
Hückeswagen	373.400	---	---	---	488.600	558.667	---	---
Lindlar	264.125	---	381.791	401.885	477.000	492.889	---	418.429
Marienheide	263.556	---	286.556	361.143	356.800	459.182	---	495.976
Morsbach	221.333	172.667	259.656	227.207	284.667	402.714	---	396.294
Nümbrecht	328.786	---	273.528	395.639	462.136	559.737	517.800	444.245
Radevormwald	434.600	---	395.938	396.000	441.625	531.857	---	---
Reichshof	186.711	---	272.996	308.791	459.429	356.692	548.000	443.950
Waldbröl	---	278.556	330.933	196.813	364.357	425.000	603.900	412.800
Wiehl	326.800	267.231	305.807	329.262	424.083	516.000	---	505.637
Wipperfürth	---	471.125	369.083	317.625	514.857	434.500	577.167	485.099
Oberbergischer Kreis	272.469	326.056	315.135	337.564	431.207	479.761	555.393	456.754

Tab. 30:
Kaufpreise für freistehende
Einfamilienhäuser in €
nach Baujahresklassen

Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

Gemeinde/Stadt	FEFH	FEFH	DHH	DHH	RH	RH
Bergneustadt	333.689	493.921	248.840	---	---	---
Engelskirchen	392.423	440.133	358.667	---	376.839	---
Gummersbach	338.573	467.543	278.215	---	---	---
Hückeswagen	428.769	---	405.833	---	---	---
Lindlar	409.590	418.429	349.143	---	---	---
Marienheide	332.508	495.976	261.300	---	---	---
Morsbach	257.124	396.294	---	---	---	---
Nümbrecht	418.857	444.245	319.707	---	---	---
Radevormwald	431.823	---	385.905	---	---	---
Reichshof	312.621	443.950	218.333	---	---	---
Waldbröl	353.219	412.800	---	---	---	---
Wiehl	358.339	505.637	249.848	---	---	---
Wipperfürth	420.560	485.099	---	---	---	---
Oberbergischer Kreis	361.135	456.754	299.479	---	367.785	---

Tab. 31:
Kaufpreise für Eigenheime
in € nach Haustypen

Bestand
Neubau
--- zu geringes Angebot

Quelle:
QUIS immo.analytics, eigene
Berechnung und Darstellung

Hinweise zu den verwendeten Immobilienmarktdaten

Die Daten für den Marktbericht der KSK-Immobilien basieren vorwiegend auf Auswertungen einer umfangreichen Angebotsdatenbank, die uns vom Datenlieferanten QUIS immo.analytics GmbH zur Verfügung gestellt wurde. Die Daten umfassen Angebote diverser Immobilienplattformen, wie ImmoScout24, immowelt, Kleinanzeigen etc. und wurden einer detaillierten Plausibilitätsprüfung unterzogen. Im Rahmen dessen sind doppelte sowie offensichtlich unzutreffende Angebote mit untypischen Wohnungsgrößen oder ungewöhnlichen Preisen identifiziert und aussortiert worden. Ebenfalls sind Angebote mit auffällig kurzen oder langen Laufzeittagen (= Verweildauer des Inserats auf der jeweiligen Immobilienplattform) herausgefiltert worden. Zudem wurden im Segment der Mietwohnungen alle möblierten und öffentlich geförderten Wohnungen unberücksichtigt gelassen. Die Mietwohnungsdaten wurden darüber hinaus um die zunehmende Anzahl an Tauschwohnungen bereinigt. Im Eigenheimsegment wurden alle Objekte ausgeschlossen, die von Fertighausanbietern auf den Immobilienportalen inseriert wurden, da es sich hierbei vorwiegend um Angebote zum Zwecke der Leadgenerierung handelt oder um sehr günstige Ausbauhäuser, die nicht repräsentativ für den Neubaumarkt sind.

Die Angebotsdaten wurden über das Objektmerkmal „Baujahr“ einer Baujahresklasse zugeordnet. Als Neubauimmobilien werden in diesem Marktbericht Objekte bezeichnet, die bei Einstellung des Angebotes maximal vier Jahre alt waren. Im Jahr 2025 werden demnach alle Immobilien dem Neubausegment zugeordnet, die im Jahr 2022 oder in darauffolgenden Jahren errichtet wurden. Im Umkehrschluss werden alle Immobilien, die älter als vier Jahre sind, dem Bestandssegment zugeordnet. Angebotsdaten mit unbekanntem Baujahr oder offensichtlich fehlerhaftem Baujahr wurden aussortiert, da diese nicht eindeutig einer Baujahresklasse zugeordnet werden konnten.

Eine Ausnahme bildet in diesem Zusammenhang die Auswertung zum aktiven Angebot auf Seite 17, wo auch Angebote mit unbekanntem Baujahr berücksichtigt wurden. Wir weisen hiermit darauf hin, dass die tatsächliche Anzahl der am Markt verfügbaren Objekte höher ausfällt. Insbesondere im Neubaubereich ist durch „stellvertretende“ Angebote oder Beispielangebote davon auszugehen, dass weniger Angebote auf den gängigen Immobilienportalen eingestellt werden, als tatsächlich verfügbar sind. Im Bestandssegment wird zudem ein Teil der Immobilienangebote Off-Market angeboten, vor allem im Mietsegment. Für einen Vergleich der Angebotssituation unterschiedlicher Produktsegmente sowie für eine Betrachtung im Zeitverlauf sind die Zahlen dennoch gut geeignet.

Für die Erstellung der Wetterkarten wurden zunächst alle Immobilienangebote selbst definierten Quartieren zugeordnet. Die Quartiere sind Einheiten unterhalb der Gemeindeebene, die als homogene Räume mit ähnlicher Wohnqualität zu verstehen sind. Für die jeweiligen Quartiere wurden Durchschnittswerte ermittelt und anschließend mittels Interpolation eine flächendeckende, kontinuierliche Wetterkarte erstellt, die Preisunterschiede sehr kleinräumig und unabhängig von Gemeindegrenzen sichtbar macht.

Eine Vergleichbarkeit der in diesem Bericht veröffentlichten Daten mit Werten aus alten Marktberichten ist nur sehr bedingt möglich, da wir für den vorliegenden Marktbericht 2026 erstmals mit Immobilienmarktdaten von QUIS immo.analytics GmbH gearbeitet haben. Zwar liefert auch dieser Datenlieferant alle Angebote vom ImmoScout24, neu ist jedoch, dass für diesen Marktbericht zusätzlich Daten anderer Immobilienportale berücksichtigt wurden und sich dadurch das Datenvolumen erhöht, aber auch die Angebotsstruktur etwas verändert hat. Die Methodik der Datenbereinigung hat sich durch den neuen Datenlieferanten ebenfalls verändert, was die Vergleichbarkeit der Daten zusätzlich einschränkt. Bei der Gegenüberstellung historischer Daten der unterschiedlichen Datenlieferanten zeigen sich jedoch keine wesentlichen Unterschiede, weder bei den Preisniveaus noch bei den Entwicklungstrends.

In diesem Bericht werden Marktdaten aus dem Jahr 2025 der QUIS immo.analytics GmbH zu freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern sowie zu Wohnungen zum Kauf und Wohnungen zur Miete verwendet. Insgesamt wurden 59.352 Angebote von diversen Immobilienplattformen ausgewertet, die wie folgt den einzelnen Segmenten zugeordnet werden können:

	FEFH		DHH		RH		ETW		MW	
Oberbergischer Kreis	1.112	135	145	18	104	12	526	96	1.120	185
Rhein.-Bergischer Kreis	988	238	263	65	251	26	1.179	338	2.088	335
Rhein-Erft-Kreis	1.428	245	481	84	834	56	2.262	455	2.992	673
Rhein-Sieg-Kreis	2.359	630	420	232	746	57	2.005	581	3.641	529
Köln	785	117	303	80	921	53	7.138	735	7.720	912
Bonn	410	41	121	30	381	5	1.878	443	3.601	701
Leverkusen	230	42	91	9	137	12	747	163	1.494	118
Gesamtes Marktgebiet	7.312	1.448	1.824	518	3.374	221	15.735	2.811	22.656	3.453

Tab. 32:
Ausgewertete Immobilienmarktdaten im KSK-Immobilien Marktgebiet nach Segmenten 2025

 Bestand
 Neubau

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. Wir empfehlen daher in jedem Fall, vor konkreten Investitionsentscheidungen Kontakt zu uns aufzunehmen oder 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.

Impressum

KSK-Immobilien GmbH
Richmodstraße 2
50667 Köln
www.ksk-immobilien.de

Telefon: 0221 1794940
E-Mail: info@ksk-immobilien.de
Geschäftsführer: Marco Persicke, Ralf Krupp

Redaktion und Gestaltung: KSK-Immobilien

Druck: Druckerei Engelhardt GmbH

Veröffentlichungsdatum: 15.04.2026

KSK-Immobilien GmbH
Richmodishaus am Neumarkt
Richmodstraße 2
50667 Köln

0221 1794940
info@ksk-immobilien.de

ksk-immobilien.de



Jetzt auch downloaden!