

5. SEPTEMBER 2019

**McMakler GmbH**

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

## Kaufen oder mieten?

### Was lohnt wo im Kölner Speckgürtel

- *Kerpen, Erftstadt und Bergheim: Nur drei der 26 analysierten Kölner Umland-Regionen erzielen einen Kaufpreisfaktor unter 24*
- *In Langenfeld und Niederkassel ist das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Miete mit über 29 am höchsten*
- *In Odenthal, Lohmar, Pulheim und Siegburg müssen Käufer durchschnittlich zwischen 28 bis 28,5 Jahresnettokalmtieten rechnen*

**Berlin, 5. SEPTEMBER 2019** – Da pack ich mir an de Koop, wie der Kölner sagt: Historisch niedrige Zinsen und günstige Baukredite auf der einen Seite, steigende Immobilienpreise auf der anderen Seite. Viele Menschen wollen die Gunst der Stunde nutzen, dennoch drängt sich ihnen immer öfter die Frage auf, ob der Kauf von Wohneigentum überhaupt noch lohnt. Eine gute Überprüfung ist, Kaufpreis und Miete gegenüber zu stellen, um das Kaufpreis-Miete-Verhältnis zu ermitteln.

Lange galt ein Kaufpreisfaktor\* um die 20 bis 24 als guter Indikator zu kaufen. Dies gilt jedoch nur noch bedingt. Gerade in den sieben A-Städten sind solche Angebote rar, vielmehr werden aktuell Immobilien zu mehr als das 30- und sogar 50-fache der Jahresnettokalmtiete gehandelt. Dieses Niveau schwappt langsam auf die Speckgürtel der Metropolen über, wie der Full-Service Immobiliendienstleister McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) in seiner aktuellen Analyse auch zum Kölner Umland für das erste Halbjahr 2019 feststellt.

Nur bei drei der 26 analysierten Kölner Speckgürtel-Regionen ergibt sich ein Faktor von unter 24. Das sind Kerpen, Erftstadt und Bergheim, deren durchschnittliche Kaufpreise aktuell bei 2.273,99 €/m<sup>2</sup>, 2.353,75 €/m<sup>2</sup> beziehungsweise bei 2.172,94 €/m<sup>2</sup> liegen. Die Mietpreise bewegen sich bei durchschnittlich 8,11 €/m<sup>2</sup>, 8,41 €/m<sup>2</sup> und 7,84 €/m<sup>2</sup>. „Je kleiner das Kaufpreis-Miete-Verhältnis, desto eher rentiert sich der Immobilienkauf. Allerdings sollten Interessenten auch auf die Lage schauen. Diese drei Regionen liegen im zweiten Ring um Köln und grenzen nicht direkt an die Stadt. Wer jedoch kein Problem damit hat, ein paar Minuten länger ins Kölner Zentrum zu fahren, für den lohnt hier die Investition in Wohneigentum auf jeden Fall,“ sagt Lukas Pieczonka, Gründer und Geschäftsführer von McMakler.

Während Kerpen, Erftstadt und Bergheim das eher günstige Pflaster um Köln sind, sieht es in den unmittelbar anliegenden Nachbarregionen Pulheim mit 3.316,21 €/m<sup>2</sup>, Frechen mit 3.183,89 €/m<sup>2</sup> und Hürth 3.216,71 €/m<sup>2</sup> deutlich exklusiver aus. Hier liegt der Kaufpreisfaktor allerdings auch wesentlich höher:

Bei der Top-Adresse im Rhein-Erft-Kreis Pulheim liegt der Faktor bei satten 28,32 und bei den Wohnlage-Konkurrenten Frechen mit 27,26 und bei Hürth mit 26,37 leicht darunter. Zum Vergleich: In Köln und Berlin liegen die durchschnittlichen Kaufpreisfaktoren aktuell bei 26,61 und 36,42. Damit ist der Wert in Pulheim sogar noch höher als in der angrenzenden Domstadt am Rhein, aber geringer als in der Hauptstadt.

„Dennoch ist von einem Kauf nicht grundlegend abzuraten. Gerade wenn die Investition in eine altersgerechte Immobilie im Alter zu Mietfreiheit führt und die Kreditlaufzeit mit spätestens Rentenbeginn endet, spricht vieles für den Erwerb eines Hauses oder einer Eigentumswohnung. Wichtig ist, alle individuellen Faktoren abzuklopfen. Immobilienexperten und Makler können hier mit fachlichem Know-how unterstützen“, ergänzt Pieczonka von McMakler.

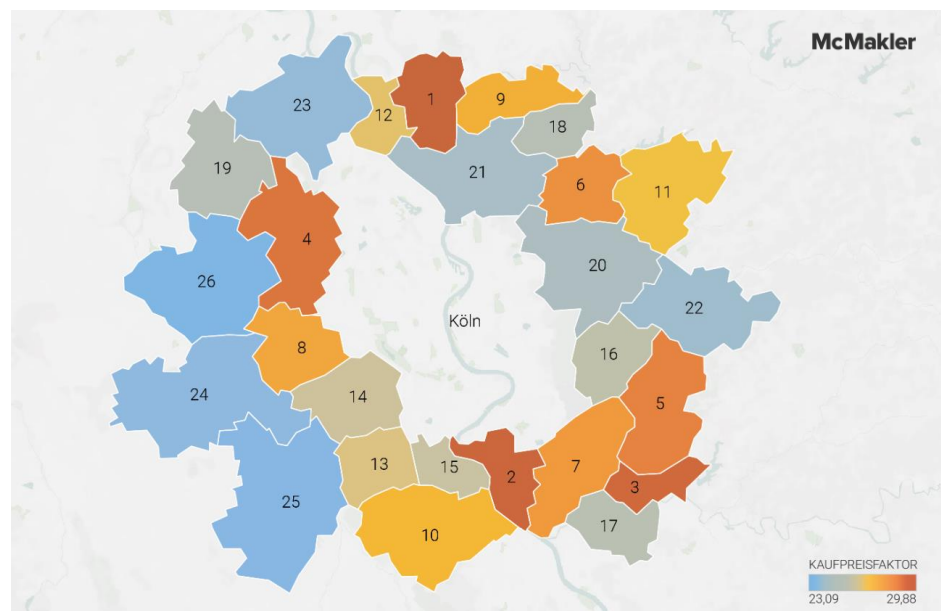


Abb.1: Was lohnt wo im Kölner Speckgürtel? Kaufpreisfaktor 1. Halbjahr 2019 (Grafik: McMakler)

Noch höher als in Pulheim liegt der Kaufpreisfaktor im Kölner Speckgürtel in Langenfeld mit 29,88 und Niederkassel mit 29,67. Hier erreichen die Kaufpreise pro Quadratmeter 3.311,77 Euro sowie 3.089,40 Euro, während die Mietpreise bei 9,24 €/m<sup>2</sup> und 8,68 €/m<sup>2</sup> liegen. Dicht hinter den beiden Spitzenreitern liegen Odenthal, Lohmar, Pulheim und Siegburg, deren durchschnittliches Kaufpreis-Miete-Verhältnis einen Faktor von 28 bis 28,50 ergibt. Das Verhältnis der Quadratmeterpreise für Kaufimmobilien in Odenthal mit 2.804,53 €/m<sup>2</sup>, Lohmar mit 2.796,21 €/m<sup>2</sup> und Siegburg mit 3.063,78 €/m<sup>2</sup> zu den Mietpreisen mit 8,35 €/m<sup>2</sup>, 8,23 €/m<sup>2</sup> und 8,96 €/m<sup>2</sup> fällt damit vergleichsweise groß aus.

Auffällig ist auch, dass rechts vom Rhein im Kölner Umland die Immobilienpreise den Mieten noch nicht so stark davonlaufen wie links vom Rhein. In Overath, Leverkusen, Bergisch Gladbach, Rommerskirchen und Burscheid liegt der Faktor zwischen 25,54 und 25,97 und damit nur geringfügig

über der alten Faustregel von 24. „Das Kölner Umland ist trotz steigender Indikatoren noch immer attraktiv für Immobilienkäufer. Vor allem, weil in den einzelnen Regionen oft sehr vielfältige Wohnlagen mit mittleren, guten und sehr guten Preisklassen zu finden sind. Fast ein Drittel der Regionen erreicht einen Vervielfältiger zwischen 26 und 27, womit diese auch nur wenige Jahre über der alten Richtlinie liegen“, weiß der Immobilienexperte von McMakler. Und weiter: „Unter Experten gilt heutzutage ein Indikator von 30 und mehr als ungünstig. Diese Schallgrenze ist im Kölner Umland noch nicht ganz erreicht.“

REGIONEN	KAUFPREISFAKTOR 1. HJ 2019	KAUFPREISE 1. HJ 2019	MIETPREISE 1. HJ 2019
1. Langenfeld	29,88	ø 3.311,77 €/m <sup>2</sup>	ø 9,24 €/m <sup>2</sup>
2. Niederkassel	29,67	ø 3.089,40 €/m <sup>2</sup>	ø 8,68 €/m <sup>2</sup>
3. Siegburg	28,50	ø 3.063,78 €/m <sup>2</sup>	ø 8,96 €/m <sup>2</sup>
4. Pulheim	28,32	ø 3.316,21 €/m <sup>2</sup>	ø 9,76 €/m <sup>2</sup>
5. Lohmar	28,30	ø 2.796,21 €/m <sup>2</sup>	ø 8,23 €/m <sup>2</sup>
6. Odenthal	28,00	ø 2.804,53 €/m <sup>2</sup>	ø 8,35 €/m <sup>2</sup>
7. Troisdorf	27,78	ø 2.796,89 €/m <sup>2</sup>	ø 8,39 €/m <sup>2</sup>
8. Frechen	27,26	ø 3.183,89 €/m <sup>2</sup>	ø 9,73 €/m <sup>2</sup>
9. Leichlingen	26,75	ø 2.715,09 €/m <sup>2</sup>	ø 8,46 €/m <sup>2</sup>
10. Bornheim	26,68	ø 2.731,88 €/m <sup>2</sup>	ø 8,53 €/m <sup>2</sup>
11. Kürten	26,68	ø 2.473,66 €/m <sup>2</sup>	ø 7,73 €/m <sup>2</sup>
12. Monheim am Rhein	26,66	ø 2.796,64 €/m <sup>2</sup>	ø 8,74 €/m <sup>2</sup>
13. Brühl	26,52	ø 2.846,35 €/m <sup>2</sup>	ø 8,94 €/m <sup>2</sup>
14. Hürth	26,37	ø 3.216,71 €/m <sup>2</sup>	ø 10,16 €/m <sup>2</sup>
15. Wesseling	26,31	ø 2.743,93 €/m <sup>2</sup>	ø 8,69 €/m <sup>2</sup>
16. Rösrath	26,13	ø 2.764,09 €/m <sup>2</sup>	ø 8,81 €/m <sup>2</sup>
17. Sankt Augustin	26,00	ø 2.710,07 €/m <sup>2</sup>	ø 8,69 €/m <sup>2</sup>
18. Burscheid	25,97	ø 2.378,98 €/m <sup>2</sup>	ø 7,64 €/m <sup>2</sup>
19. Rommerskirchen	25,95	ø 2.543,33 €/m <sup>2</sup>	ø 8,17 €/m <sup>2</sup>
20. Bergisch Gladbach	25,69	ø 2.923,41 €/m <sup>2</sup>	ø 9,48 €/m <sup>2</sup>
21. Leverkusen	25,64	ø 2.608,70 €/m <sup>2</sup>	ø 8,48 €/m <sup>2</sup>
22. Overath	25,54	ø 2.491,71 €/m <sup>2</sup>	ø 8,13 €/m <sup>2</sup>
23. Dormagen	24,86	ø 2.633,48 €/m <sup>2</sup>	ø 8,83 €/m <sup>2</sup>
24. Kerpen	23,38	ø 2.273,99 €/m <sup>2</sup>	ø 8,11 €/m <sup>2</sup>
25. Erftstadt	23,32	ø 2.353,75 €/m <sup>2</sup>	ø 8,41 €/m <sup>2</sup>
26. Bergheim	23,09	ø 2.172,94 €/m <sup>2</sup>	ø 7,84 €/m <sup>2</sup>

Quelle: McMakler GmbH (www.mcmakler.de)

Abb.2: Was lohnt wo im Kölner Speckgürtel? Kaufpreisfaktor 1. Halbjahr 2019 (Tabelle: McMakler)

Im Vergleich der sieben A-Städte Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Stuttgart und Köln, finden Kaufinteressenten aktuell in der Domstadt die günstigsten Immobilien mit durchschnittlich 3.723 €/m<sup>2</sup>. Bei den Mietpreisen liegt Köln mit 11,66 €/m<sup>2</sup> allerdings im Mittelfeld auf Platz vier des Big-Seven-Rankings. Mit einem Kaufpreisfaktor von 26,61 landet Köln auf dem vorletzten Platz vor Stuttgart.

Die einzelnen McMakler-Speckgürtel-Analysen „Kaufen oder mieten?“ der sieben A-Städte in Deutschland, erstes Halbjahr 2019, stehen [hier zur Verfügung](#).

# McMakler PRESSEMITTEILUNG

\*Der Vergleichsfaktor ergibt sich, indem der Kaufpreis durch die Jahreskaltmiete geteilt wird. In der Betrachtung bleiben Miet- und Kaufnebenkosten sowie zukünftige Mieterhöhungen und Wertsteigerungen der Immobilie unberücksichtigt.

Die Datenerhebung von McMakler basiert auf einer Auswertung inserierter Kauf- und Mietangebote für Häuser und Wohnungen (nur Bestandsbauten, Baujahr bis 2017) verschiedener Immobilienportale für das erste Halbjahr 2019. Da sich jede Immobilie im Baujahr, der Wohnlage und Ausstattung unterscheidet, sind diese Immobilienpreise keine Grundlage für eine exakte Berechnung des Quadratmeterpreises, sondern dienen als Orientierung. McMakler bietet zudem eine kostenlose Immobilienbewertung unter: <https://www.mcmakler.de/immobilienbewertung/>.

Alle Daten und Grafiken dürfen von Drittparteien mit einem Verweis auf die Quelle „McMakler“ benutzt und veröffentlicht werden.

## **Über McMakler**

McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste, digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 450 Mitarbeiter, davon 255 eigene Makler. Gründer und Geschäftsführer sind Felix Jahn, Hanno Heintzenberg und Lukas Pieczonka. Zudem verfügt Felix Jahn über große Erfahrung mit schnell wachsenden Unternehmen. Er war Mitbegründer von Home24, Europas größtem Online-Möbelhändler und Investor vieler schnell wachsender Unternehmen wie Zalando und der Auto1 Group.