



Medienmitteilung

Grundstücksmarkt in Köln leergefegt – Preise für Baugrundstücke und Wohnimmobilien steigen weiterhin stark an

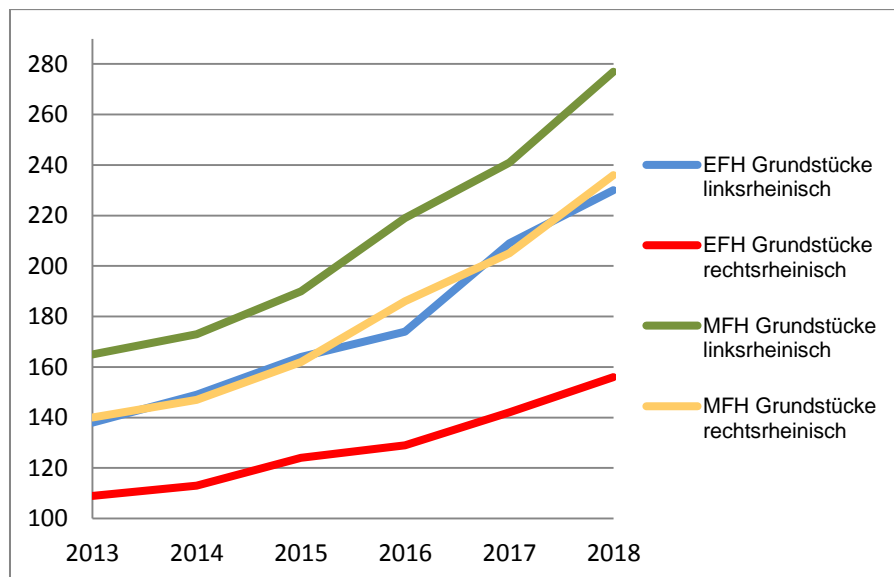
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln informiert über die Entwicklung auf dem Kölner Grundstücksmarkt im Jahr 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat seinen aktuellen Grundstücksmarktbericht herausgegeben sowie die Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet Köln (Stand: 01.01.2019) beschlossen. Der Gutachterausschuss erhält als von der Stadt Köln unabhängiges Sachverständigengremium sämtliche Kaufverträge über in Köln verkaufte Immobilien, wertet diese aus und trägt mit seinen Veröffentlichungen wesentlich zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei.

Der Grundstücksmarktbericht 2019 analysiert den Immobilienmarkt des Jahres 2018 in Köln. In 1.525 Kaufverträgen wurden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie in 5.103 Kaufverträgen Wohnungs- und Teileigentum übertragen. Insgesamt lag mit 8.049 Transaktionen das Vertragsaufkommen wesentlich unter dem Niveau des Vorjahrs (8.555). Die Summe der insgesamt gezahlten Kaufpreise lag bei rund 5 Milliarden €. Insgesamt ist trotz des hohen Rückganges bei den Kaufvertragszahlen ein leichter Anstieg beim Geldumsatz von + 4,3 % zu verzeichnen (+ 208 Millionen €).

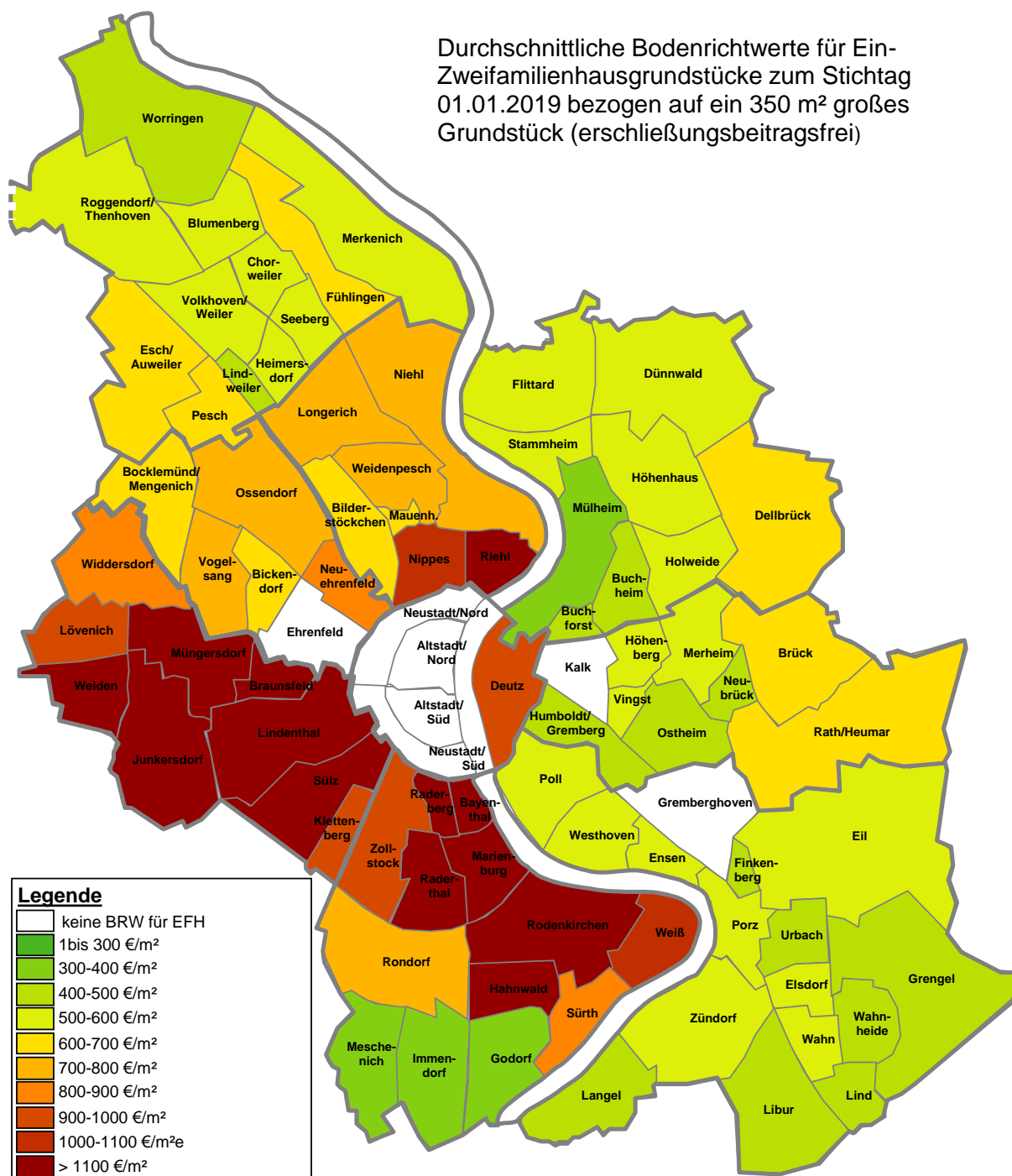
Stark steigende Baulandpreise

Die Preise für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (unbebaute Ein- und Zweifamilienhausbaugrundstücke) stiegen in 2018 gegenüber 2017 im Stadtgebiet um + 10 %. Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausbaugrundstücke) wurden für den gesamten Stadtbereich um + 15 % teurer.



Die Preiseentwicklung für klassische Gewerbegrundstücke stagnierte, die Grundstückswerte für Büronutzung stiegen je nach Lage zwischen + 10 % und + 15 %.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Ein-Zweifamilienhausgrundstücke zum Stichtag 01.01.2019 bezogen auf ein 350 m² großes Grundstück (erschließungsbeitragsfrei)



Typische baureife Grundstücke für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser kosten in guter bzw. sehr guter Lage im Mittel rund 1.330 € pro Quadratmeter, in mittlerer Lage 720 € pro Quadratmeter und in mäßiger Lage 400 € pro Quadratmeter. Für Baugrundstücke, auf denen Geschosswohnungsbau errichtet werden soll, lagen die Preise bei 1.000 € pro Quadratmeter (gute Lage), 900 € pro Quadratmeter (mittlere Lage) bzw. 660 € pro Quadratmeter (mäßige Lage). Wird auf den Grundstücken Wohnungseigentum errichtet, ist der Bodenwert im Durchschnitt 60 % höher.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte sind unter www.borisplus.nrw.de veröffentlicht.

Grundstücke

Ein- und Zweifamilienhäuser

2018 wurden 1.525 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Das entspricht etwa der Anzahl von 2017. Das Kaufpreisvolumen betrug rund 690 Millionen € gegenüber rund 658 Millionen € im Vorjahr. Die Preise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen durchschnittlich um rd. + 13 %.

Das teuerste Einfamilienhaus wurde im Stadtteil im Stadtteil Marienburg für 3,2 Millionen € verkauft.

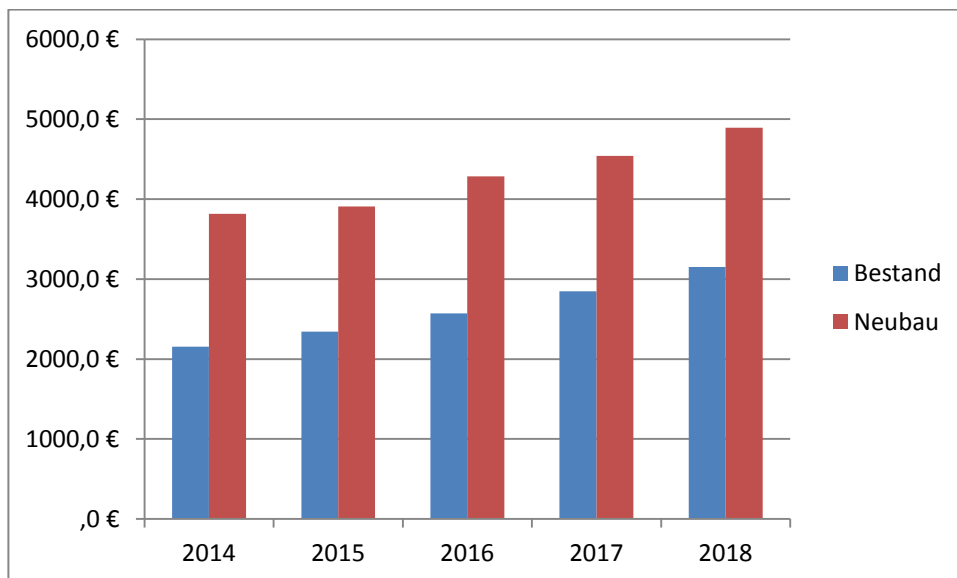
Mietwohnhäuser

Gestiegen ist die Anzahl der verkauften Mietwohngebäude. 596 Verkäufe wurden 2018 mit einem Kaufpreisvolumen von rund 1,08 Milliarden € registriert (2017: 547 Verkäufe und 842 Millionen €).

Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungseigentum bildet in Köln – wie in den meisten deutschen Großstädten – mit rund 65 Prozent aller Transaktionen im Bereich der Wohnimmobilien den größten Teilmarkt. 2018 wurden 5.103 Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum abgeschlossen. Dies ist ein Rückgang um 461 Fälle bei einem rd. 6 % niedrigerem Geldumsatz von rund 1,27 Milliarden € (- rd. 78 Millionen €).

Sowohl für Neubauwohnungen als auch für gebrauchte Eigentumswohnungen stiegen die Kaufpreise gegenüber 2017 an. (Neubau von 4.542 € /m² in 2017 auf 4.895 € /m² in 2018; Bestand von 2.846 € /m² in 2017 auf 3.150 € /m² in 2018)



Die teuersten Eigentumswohnungen wurden in der Innenstadt verkauft. Die höchsten Preise lagen bei rd. 12.900 €/m² Wohnfläche, für eine Wohnung wurde ein Kaufpreis über 20.000 €/m² Wohnfläche erzielt.

In der folgenden Grafik sind die durchschnittlichen Kaufpreise aller Wohnungseigentumsverkäufe mit Wohnungsgrößen zwischen 60 und 100 m² stadtteilweise dargestellt.

Wohnungseigentum Baujahre insgesamt

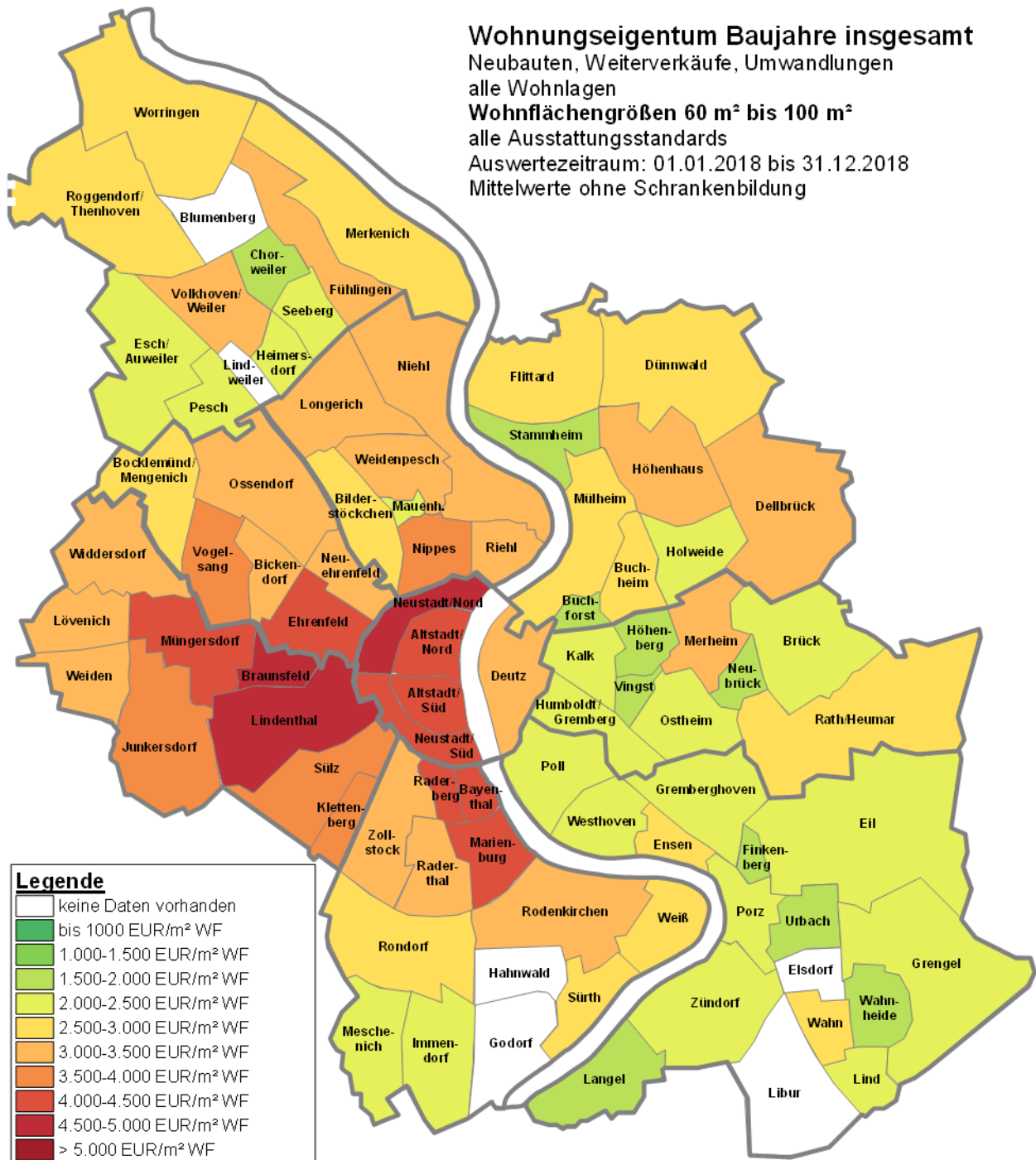
Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen
alle Wohnlagen

Wohnflächengrößen 60 m² bis 100 m²

alle Ausstattungsstandards

Auswerteperioden: 01.01.2018 bis 31.12.2018

Mittelwerte ohne Schrankenbildung



Bezugsquellen

Der Grundstücksmarktbericht kann im Internet unter der Adresse www.borisplus.nrw.de vollständig kostenfrei heruntergeladen werden.

BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen

Es enthält derzeit:

- alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen

- Immobilienrichtwerte (georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien) mit ihren beschreibenden Merkmalen (soweit vom Gutachterausschuss beschlossen)
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW und des Oberen Gutachterausschusses NRW
- eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt

Weitergehende Informationen sind erhältlich bei:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Anschrift: Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln
Zimmer: 15 B 60
Telefon 0221 / 221-23017
Internet: www.koeln.de/gutachterausschuss
E-Mail: gutachterausschuss@stadt-koeln.de