



Medienmitteilung

Grundstücksmarkt in Köln bleibt trotz der Corona-Krise stabil / Baulandpreise und Preise für Wohnimmobilien steigen weiterhin stark

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln informiert über die Entwicklung auf dem Kölner Grundstücksmarkt im Jahr 2020

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat seinen aktuellen Grundstücksmarktbericht herausgegeben sowie die Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet Köln (Stand: 01.01.2021) 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.

Die Lage auf dem Kölner Grundstücksmarkt im Jahr 2020 wurde, wie alle anderen Bereiche des privaten und öffentlichen Lebens auch, stark geprägt durch die Corona-Pandemie. Nachdem am Anfang des Jahres ein Rückgang an Kaufverträgen zu verzeichnen war, wurden Mitte des Jahres wieder die Eingangszahlen des Vorjahresmonats erreicht. Insgesamt wurden im Jahr 2020 fast so viele Kaufverträge wie in 2019 beurkundet.

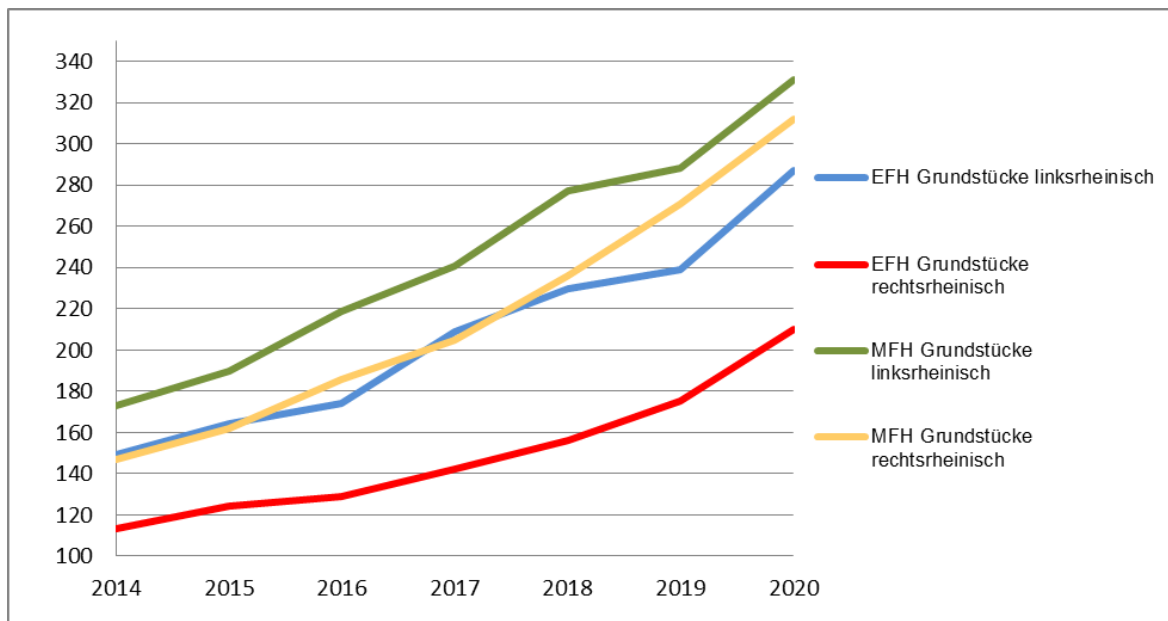
Bei den Kaufpreisen im Bereich des Wohnens setzte sich der Trend der Vorjahre trotz der Corona-Pandemie ungebremsst weiter fort und es wurden zum Teil stark steigende Immobilienpreise registriert.

Der Grundstücksmarktbericht 2021 analysiert den Immobilienmarkt des Jahres 2020 in Köln. In 1.519 Kaufverträgen wurden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie in 5.276 Kaufverträgen Wohnungs- und Teileigentum übertragen. Insgesamt lag mit 8.114 Einheiten das Vertragsaufkommen nur knapp unter dem Niveau des Vorjahrs (8.332). Die Summe der insgesamt gezahlten Kaufpreise lag bei rund 5,33 Milliarden € und bedeutet einen Rückgang um 1,17 Milliarden € in 2019, wo einige hochpreisige Handels- und Büroimmobilien den Eigentümer wechselten. Der Geldumsatz im Jahr 2020 ist der zweithöchste jemals erzielte Geldumsatz in der Geschichte.

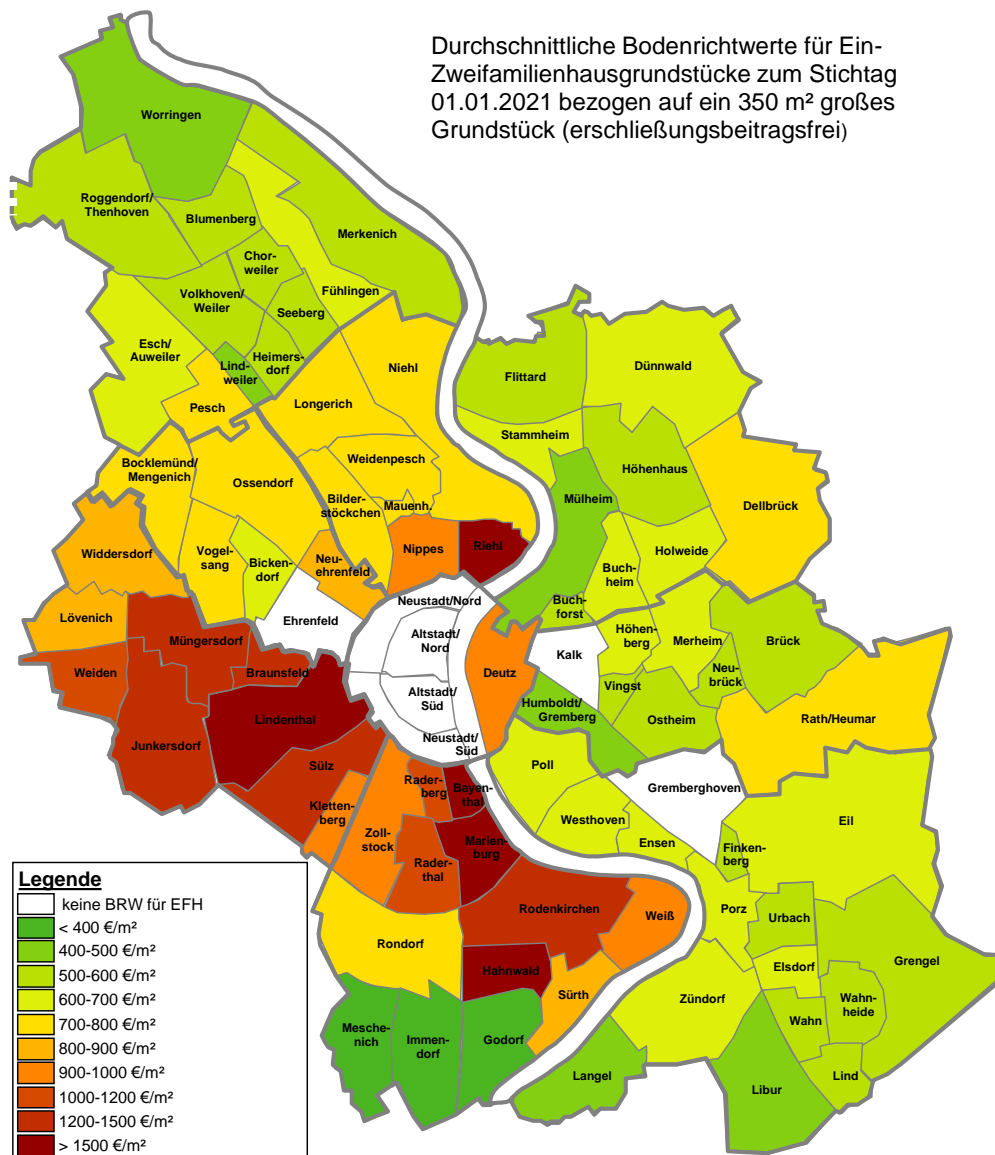
Stark steigende Baulandpreise

Die Preise für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (unbebaute Ein- und Zweifamilienhausbaugrundstücke) stiegen in 2021 gegenüber 2020 im Stadtgebiet um + 20 %. Auffällig ist, dass die Anzahl der verkauften Baugrundstücke im letzten Jahrzehnt stark zurückgegangen ist.

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausbaugrundstücke) wurden für den im gesamten Stadtgebiet um + 15 % teurer.



Die Preiseentwicklung für klassische Gewerbegrundstücke lag bei + 5 % gegenüber dem Vorjahresniveau, die Grundstückspreisentwicklung für Büronutzung und in den Geschäftslagen stagnierte. Inwieweit die Coronapandemie zukünftig diese Bereiche des Immobilienmarktes nachhaltig beeinflussen wird, ist derzeit noch nicht absehbar.



Typische baureife Grundstücke für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser kosten in guter bzw. sehr guter Lage im Mittel rund 1.680 € pro Quadratmeter, in mittlerer Lage 870 € pro Quadratmeter und in mäßiger Lage 490 € pro Quadratmeter. Für Baugrundstücke, auf denen Geschosswohnungsbau errichtet werden soll, lagen die Preise entsprechend bei 1.210 € pro Quadratmeter (gute Lage), 1.090 € pro Quadratmeter (mittlere Lage) bzw. 870 € pro Quadratmeter (mäßige Lage). Wird auf den Grundstücken im Wohnungseigentum errichtet, ist der Bodenwert im Durchschnitt 20 % höher.

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

Bebaute Grundstücke

Ein- und Zweifamilienhäuser

2020 wurden 1.519 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Das sind 32 mehr als 2019. Das Kaufpreisvolumen betrug rund 901 Millionen € gegenüber rund 764 Millionen € im Vorjahr. Ein Einfamilienhaus kostete im Jahr 2020 durchschnittlich 667.000 € und wurde damit um 15 % teurer gegenüber 2019. Die Kaufpreise variieren jedoch je nach Stadtteil zum Teil erheblich.

Das teuerste Einfamilienhaus wurde im Stadtteil Lindenthal für rd. 5,8 Millionen € verkauft.

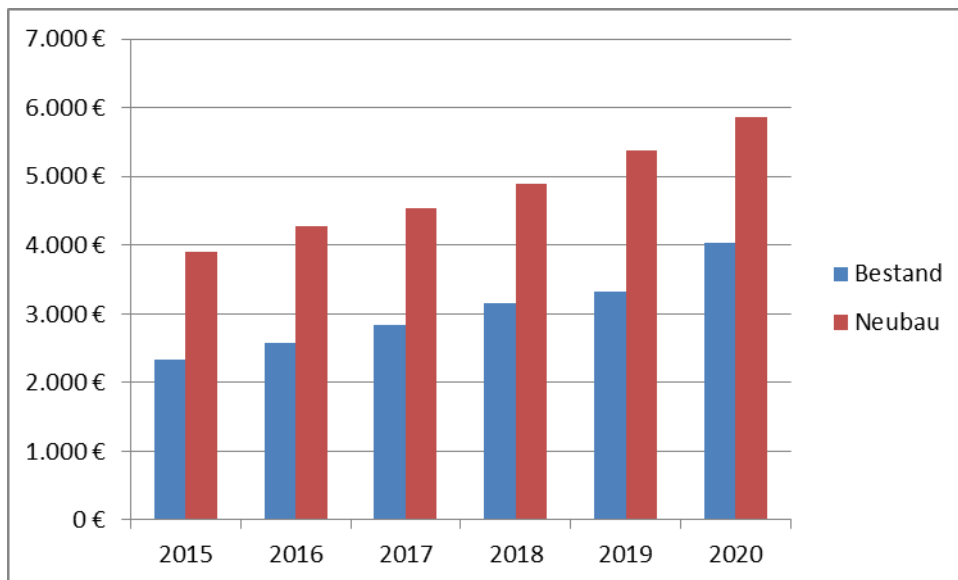
Mietwohnhäuser

Gesunken ist die Anzahl der verkauften Mietwohngebäude. 571 Verkäufe wurden 2020 mit einem Kaufpreisvolumen von rund 896 Millionen € registriert (2019: 669 Verkäufe und 1.141 Millionen €). Um ein Mehrfamilienhaus zu erwerben musste 2020 durchschnittlich das 25- fache der Jahresrohmiete bezahlt werden, das ist eine Jahresrohmiete mehr als im Jahr zuvor.

Wohnungs- und Teileigentum

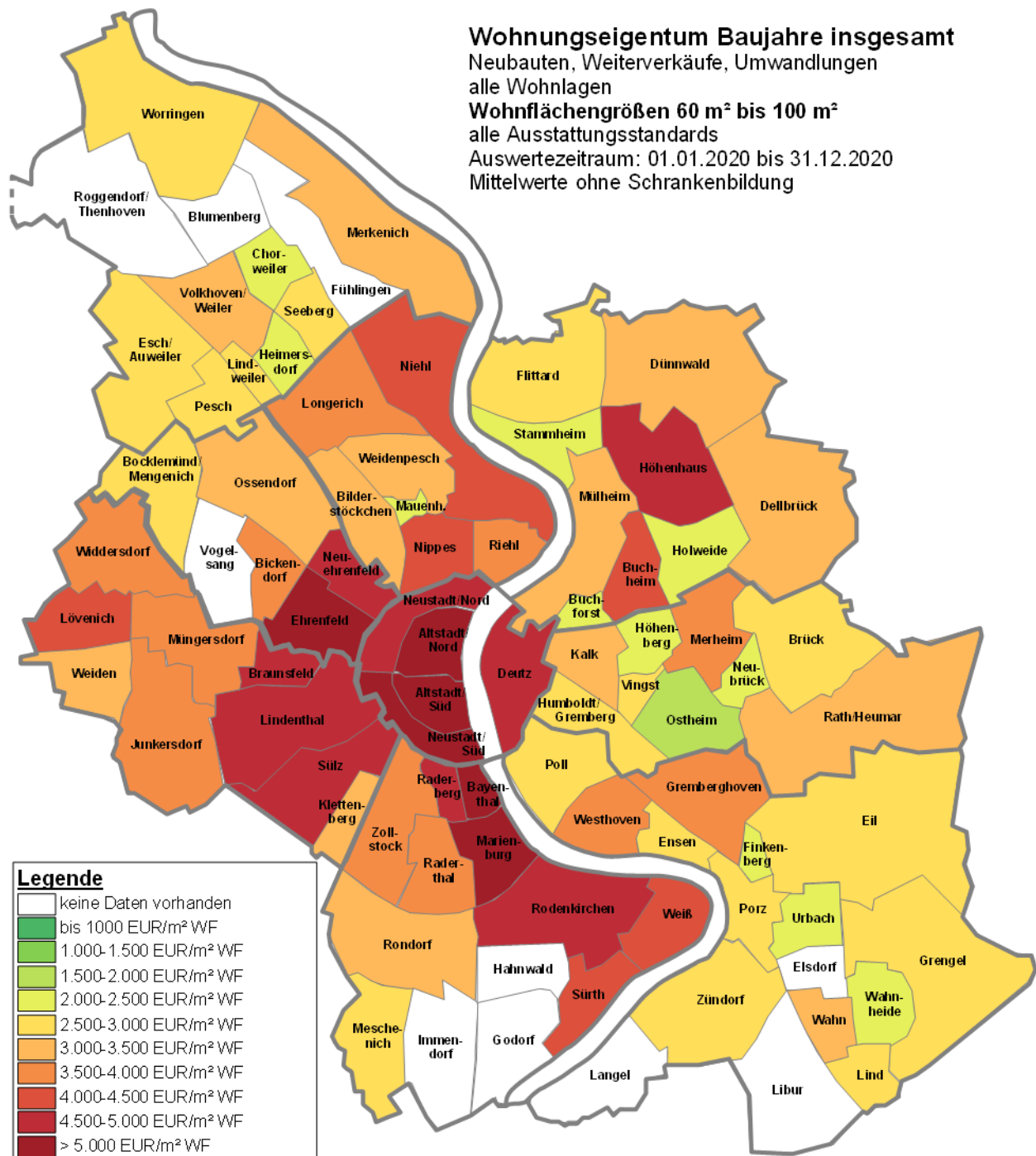
Wohnungseigentum bildet in Köln – wie in den meisten deutschen Großstädten – mit rund 65 Prozent aller Transaktionen im Bereich der Wohnimmobilien den größten Teilmarkt. 2020 wurden 5.276 Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum abgeschlossen, das entspricht in etwa dem Niveau des Vorjahres. Der Geldumsatz stieg jedoch um 9 % auf jetzt rund 1.562 Milliarden €.

Sowohl für Neubauwohnungen als auch für gebrauchte Eigentumswohnungen stiegen die Kaufpreise gegenüber 2019 stark an. (Neubau von 5386 € /m² in 2019 auf 5.859 €/m² in 2020; Bestand von 3.328 €/m² in 2019 auf 4.031 €/m² in 2020).



Die teuerste Eigentumswohnung wurde in der Innenstadt verkauft. Der Spitzenpreis lag bei über 30.000 €/m² Wohnfläche.

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



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 lagertypische 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.gutachterausschuss.koeln oder www.gars.nrw/koeln
E-Mail: gutachterausschuss@stadt-koeln.de