



Geldumsatz auf dem Kölner Grundstücksmarkt im Jahr 2019 erreicht historischen Höchststand – 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 2019

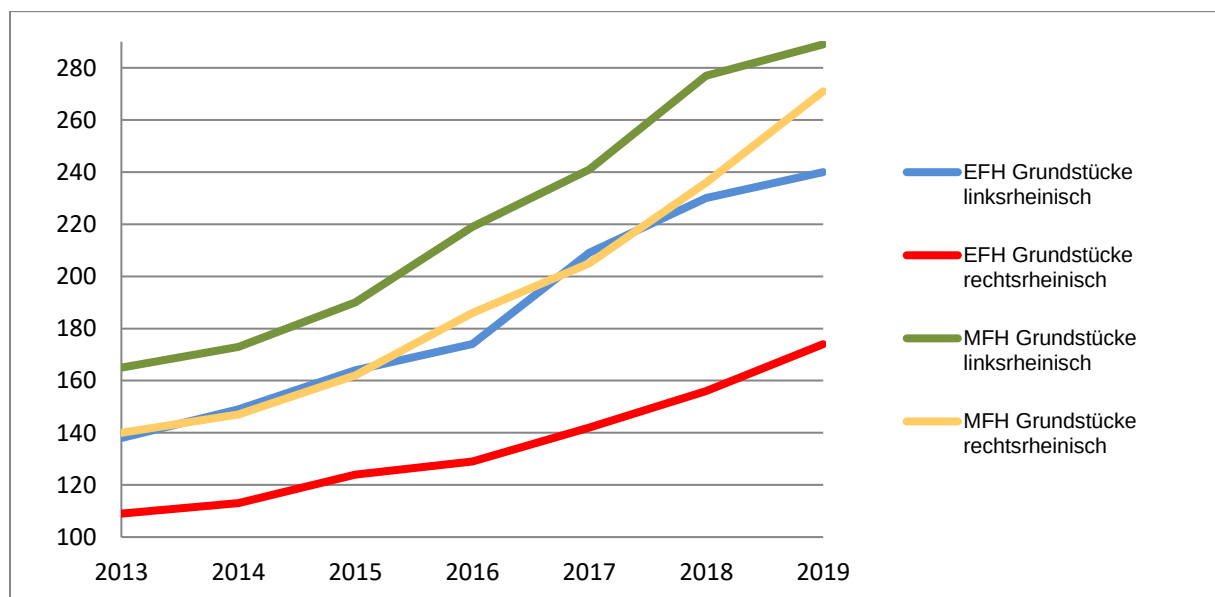
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat seinen aktuellen Grundstücksmarktbericht herausgegeben sowie die Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet Köln (Stand: 01.01.2020) beschlossen. Der Gutachterausschuss erhält als von der Stadt Köln unabhängiges Sachverständigengremium sämtliche Kaufverträge über in Köln verkaufte Immobilien, wertet diese aus und trägt mit seinen Veröffentlichungen wesentlich zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei.

Der Grundstücksmarktbericht 2020 analysiert den Immobilienmarkt des Jahres 2019 in Köln. In 1.487 Kaufverträgen wurden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie in 5.286 Kaufverträgen Wohnungs- und Teileigentum übertragen. Mit insgesamt 8.332 Transaktionen stieg das Vertragsaufkommen erstmals seit 2014 wieder um jetzt 283 Kaufverträge bzw. rd. 3,5 % gegenüber 2018 an. Die Summe der insgesamt gezahlten Kaufpreise lag bei rund 6,5 Milliarden € und ist der höchste jemals erreichte Geldumsatz. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Umsatz um rd. 1,5 Milliarden € bzw. rd. 30 %. Die 10 teuersten Kaufverträge haben dabei ein Volumen von rd. 1,9 Milliarden €.

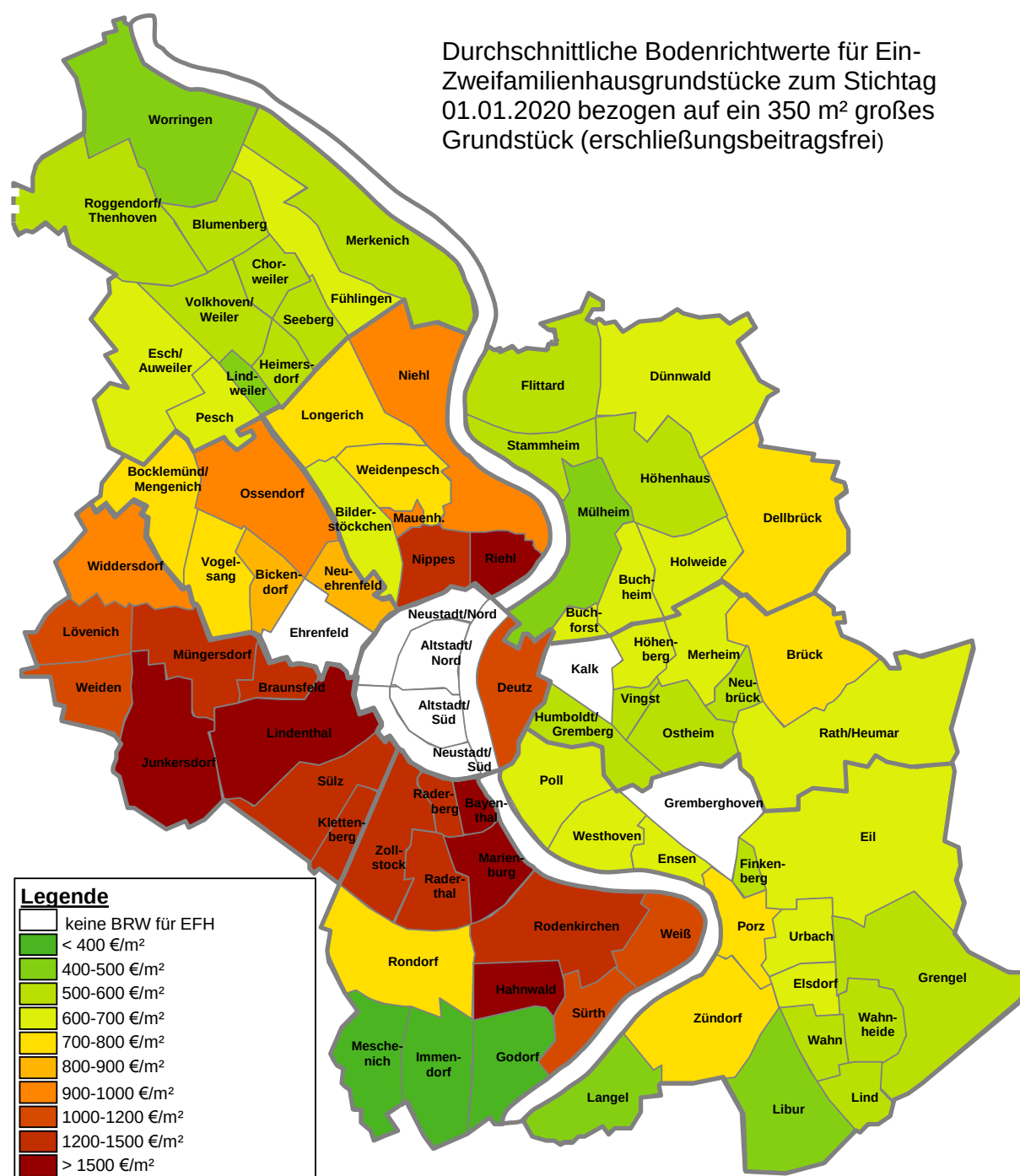
Ob es Auswirkungen auf den Immobilienmarkt durch die Coronavirus-Pandemie geben wird, kann zurzeit noch nicht festgestellt werden und wird sich erst nach Vorliegen der Kaufverträge aus dem Geschäftsjahr 2020 sicher ermitteln lassen.

Stark steigende Baulandpreise

Die Preise für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (unbebaute Ein- und Zweifamilienhausbaugrundstücke) stiegen in 2019 gegenüber 2018 durchschnittlich im linksrheinischen Stadtgebiet um + 4 %, im rechtsrheinischen Stadtgebiet um + 12 %. Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausbaugrundstücke) stiegen durchschnittlich im linksrheinischen Stadtgebiet um + 4 %, rechtsrheinisch um + 15 %. Insgesamt sind im linksrheinischen Stadtgebiet die Bodenrichtwerte i.d.R. höher als im rechtsrheinischen Stadtgebiet.



Die Preisentwicklung für klassische Gewerbegrundstücke stagnierte, die Grundstückswerte für Büronutzung stiegen um + 5 %.



Typische baureife Grundstücke für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser kosten in guter bzw. sehr guter Lage im Mittel rund 1.400 € pro Quadratmeter, in mittlerer Lage 740 € pro Quadratmeter und in mäßiger Lage 410 € pro Quadratmeter. Für Baugrundstücke, auf denen Geschosswohnungsbau errichtet werden soll, lagen die Preise bei 1.060 € pro Quadratmeter (gute Lage), 950 € pro Quadratmeter (mittlere Lage) bzw. 760 € pro Quadratmeter (mäßige Lage). Wird auf den Grundstücken Wohnungseigentum errichtet, ist der Bodenwert im Durchschnitt 40 % höher.

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

Grundstücke

Ein- und Zweifamilienhäuser

2019 wurden 1.487 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Das ist ein Rückgang gegenüber 2018 um 2,5 %. Das Kaufpreisvolumen betrug rund 764 Millionen € gegenüber rund 691 Millionen € im Vorjahr. Die Preise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen durchschnittlich um rd. + 8,5 %.

Das teuerste Einfamilienhaus wurde im Stadtteil im Marienburg für über 10 Millionen € verkauft.

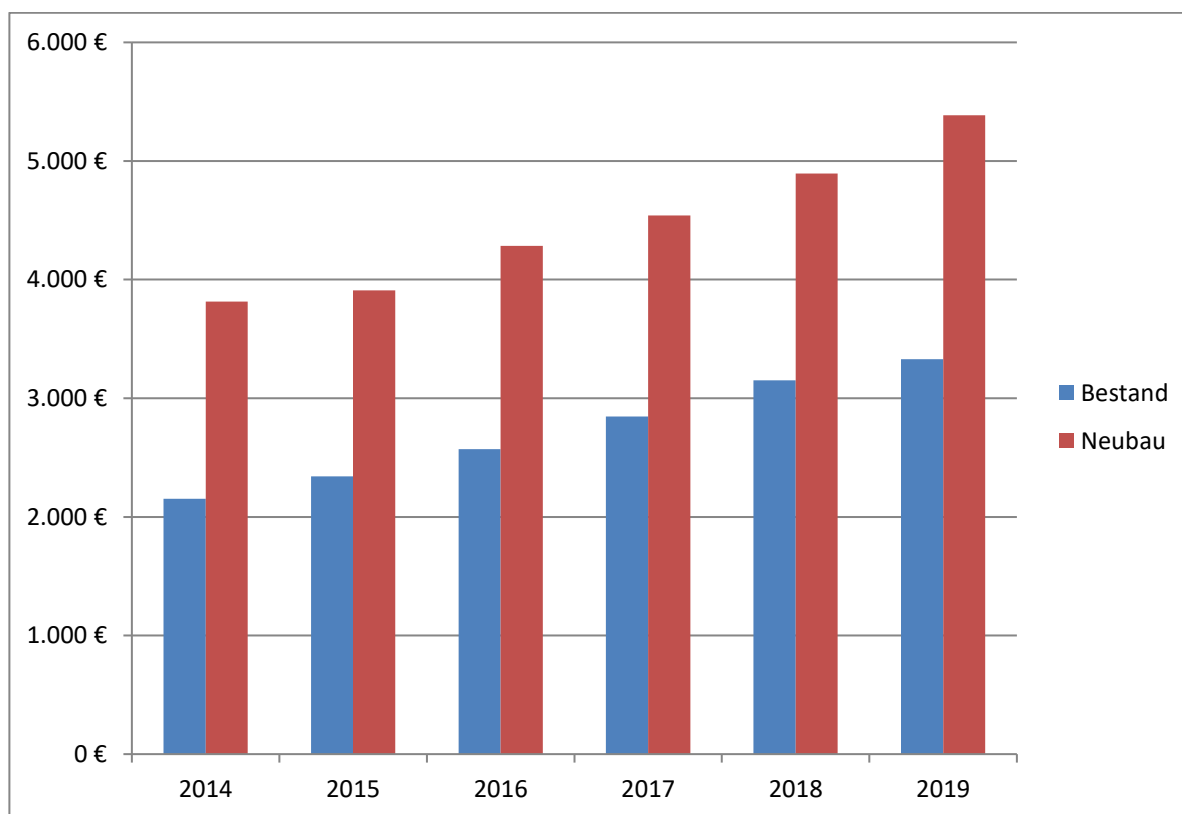
Mietwohnhäuser

Gestiegen ist die Anzahl der verkauften Mietwohngebäude. 669 Verkäufe wurden 2019 mit einem Kaufpreisvolumen von rund 1,14 Milliarden € registriert (2018: 596 Verkäufe und 1,08 Milliarden €).

Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentum bildet in Köln – wie in den meisten deutschen Großstädten – mit rund 63 Prozent aller Transaktionen im Bereich der Wohnimmobilien den größten Teilmarkt. 2019 wurden 5.286 Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum abgeschlossen. Dies ist eine Zunahme um 183 Fälle bei einem rd. 13 % höheren Geldumsatz von rund 1,43 Milliarden € (+ rd. 164 Millionen €).

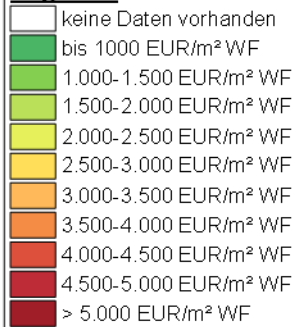
Sowohl für Neubauwohnungen (+10 %) als auch für gebrauchte Eigentumswohnungen stiegen die Kaufpreise gegenüber 2018 an (Neubau von 4.895 €/m² in 2018 auf 5.386 €/m² in 2019; Bestand von 3.150 €/m² in 2018 auf 3.328 €/m² in 2019).



Die teuersten Eigentumswohnungen wurden in der Innenstadt für mehr als 13.000 €/m² Wohnfläche verkauft.

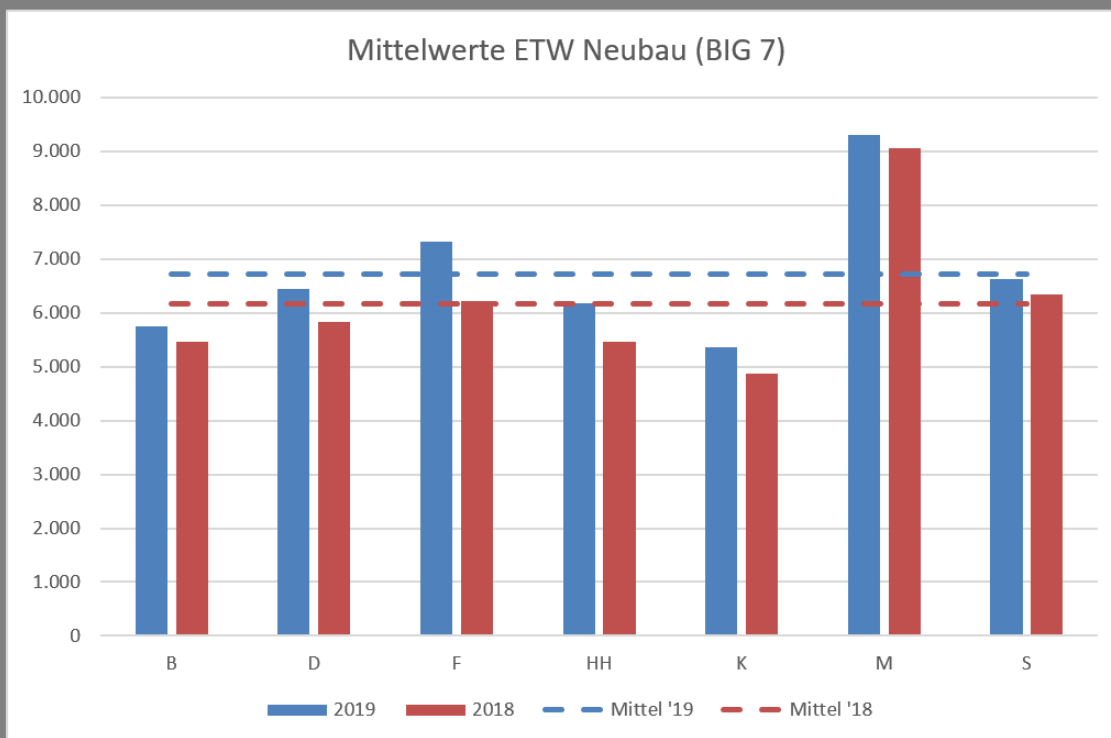
In der folgenden Grafik sind die durchschnittlichen Kaufpreise aller Wohnungseigentumsverkäufe mit Wohnungsgrößen zwischen 60 und 100 m² stadtteilweise dargestellt.

Mittelwerte ohne Schrankenbildung

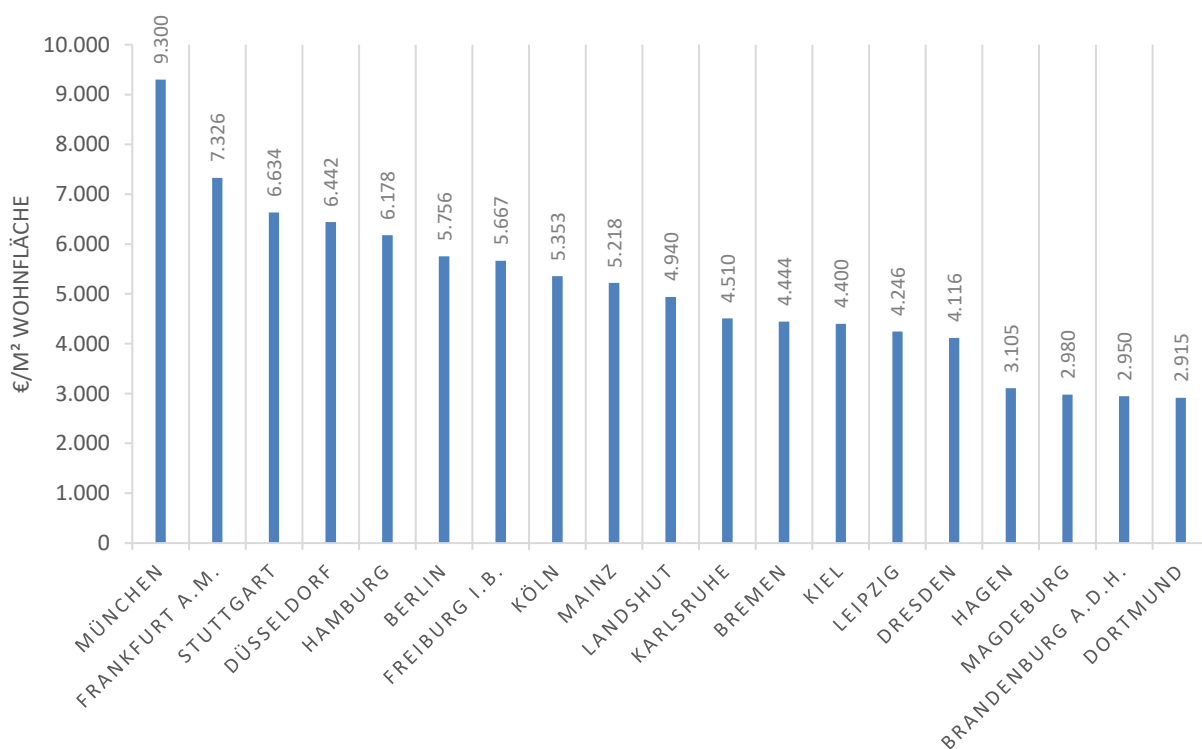


Im Vergleich der 7 größten Städte in Deutschland (BIG 7) liegt Köln an 7. Stelle, die teuersten Kaufpreise wurden in München mit durchschnittlich 9.300 €/m² Wohnfläche beurkundet.

Quadratmeterpreise | BIG 7



MITGLIEDSSTÄDTE IM ARBEITSKREIS WERTERMITTLUNG DES DEUTSCHEN STÄDTETAGES - NEUBAU WOHNUNGSEIGENTUM



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