



Halbjahresbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2021 - 30.06.2021



<http://gutachterausschuss.koeln/>

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

...ist als Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen ein neutrales Gremium von erfahrenen, marktkundigen und sachverständigen Fachleuten; sie sind ehrenamtlich tätig, unabhängig und an Weisungen nicht gebunden.

Zu den Hauptaufgaben gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung von Wertgutachten
- Erstellung des Grundstücksmarktberichtes

Für seine Arbeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle

Hausanschrift: Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln
Postanschrift: Stadthaus, 50605 Köln
Zimmer 15B60
Internet: www.koeln.de/gutachterausschuss
E-mail: gutachterausschuss@stadt-koeln.de

Besuchszeiten:

Bitte vereinbaren Sie aufgrund der derzeitigen sich stetig ändernden Situation vorab einen Termin.

Montag	08.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag	08.00 bis 12.00 Uhr
Mittwoch	08.00 bis 12.00 Uhr
Donnerstag	08.00 bis 12.00 Uhr
Freitag	08.00 bis 12.00 Uhr

Telefonische Auskunft:

Täglich	08.00 bis 12.00 Uhr
Telefon	0221/221-23017
Fax	0221/221-23081

Bildnachweis: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Halbjahresbericht

Dieser Halbjahresbericht gibt einen Überblick über die Entwicklung auf dem Kölner Grundstücksmarkt im 1. Halbjahr 2021.

Er zeigt Tendenzen auf; genauere Entwicklungen werden nach Ablauf des Geschäftsjahres untersucht und im Grundstücksmarktbericht dargestellt.

Der Grundstücksmarktbericht

Der Auftrag des Gesetzgebers an die Gutachterausschüsse, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen, soll durch den Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte erfüllt werden. Gegenüber anderen Marktanalysen zeichnen sich die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse dadurch aus, dass ihnen nahezu alle gezahlten Preise des Auswertungsgebietes zur Verfügung stehen, d.h. das Datenmaterial nicht nur eine begrenzte Stichprobe darstellt.

Ziel des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung des vergangenen Jahres darzustellen und über das Preisniveau in den unterschiedlichen Segmenten des Kölner Immobilienmarktes zu informieren.

- Anzahl Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz
- durchschnittliche Kaufpreise
- Erläuterungen und Übersicht über Bodenrichtwerte
- Indexreihen
- Umrechnungskoeffizienten
- Liegenschaftszinsen
- Vergleichsfaktoren
- Sachwertfaktoren

Den Grundstücksmarktbericht 2021 mit den Daten aus dem Jahr 2020 und die Grundstücksmarktberichte der letzten fünf Jahre können Sie vollständig und kostenfrei im zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen BORIS.NRW (www.boris.nrw.de) einsehen und bei Bedarf als pdf-Dokument speichern und ausdrucken.

Entwicklungen von Kaufvertragszahlen und Umsatz im 1. Halbjahr 2021 auf dem Kölner Immobilienmarkt

Nach dem durch die Corona-Pandemie bedingten starken Rückgang auf dem Kölner Immobilienmarkt im ersten Halbjahr 2020 ist die Anzahl der Kaufverträge im ersten Halbjahr 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 641 Kaufverträge (17,5 %) angestiegen, der Umsatz stieg ebenfalls um etwa 531 Mio. Euro (22,5 %). Es wurden insgesamt 4.295 Kaufverträge bei einem Gesamtumsatz von rd. 2,89 Mrd. Euro erfasst. Als Zeitpunkt für die Erfassung des Kaufvertrages zählt bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht der Abschluss des Kaufvertrages, sondern der Posteingang bei der Geschäftsstelle.

Gegenüber dem Mittelwert der Jahre 2016 bis 2020 stieg die Anzahl der Kaufverträge um 128 Kaufverträge (3,1 %); gleichzeitig lag der Geldumsatz um 595 Mio. Euro (25,9 %) über dem Mittelwert der vorherigen 5 Jahre.

Die Anzahl der Kaufverträge von allen unbebauten Grundstücken (Bauland, Ackerland, öffentliche Flächen etc.) stieg gegenüber dem 1. Halbjahr 2020 um 8 Kaufverträge (5,0 %), der Geldumsatz verringerte sich um 61 Mio. Euro (27,0 %).

Eine genaue Auswertung über die Entwicklung der Baulandpreise ist aufgrund der geringen Fallzahl erst zum Jahresabschluss möglich.

Bei den bebauten Grundstücken ist ein Anstieg von 97 Kaufverträgen (9,1 %) zu verzeichnen, zudem stieg der Geldumsatz um 288 Mio. Euro (20,5 %).

Bei den Eigentumswohnungen ist ein Anstieg von 472 Kaufverträgen (21,9 %) gegenüber dem 1. Halbjahr 2020 festzustellen; der Umsatz stieg um 312 Mio. Euro (48,6 %).

Gegenüber dem Mittel der Jahre 2016 bis 2020 beträgt der Zuwachs 128 Fälle (5,1 %). Der Umsatz liegt 286 Mio. Euro (42,7 %) über dem 5-Jahres-Niveau.

Der Preis einer neugebauten Eigentumswohnung beträgt 6.279 Euro je m² Wohnfläche, was einem Preisanstieg von 540 Euro (9,4 %) gegenüber der ersten Jahreshälfte 2020 entspricht und 341 Euro (5,7 %) gegenüber der zweiten Jahreshälfte 2020.

Der durchschnittliche Preis einer gebrauchten Eigentumswohnung stieg gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 um 633 Euro/m² (18,1 %) an auf jetzt 4.134 Euro je m² Wohnfläche.

Details können den anliegenden Tabellen und Grafiken entnommen werden.

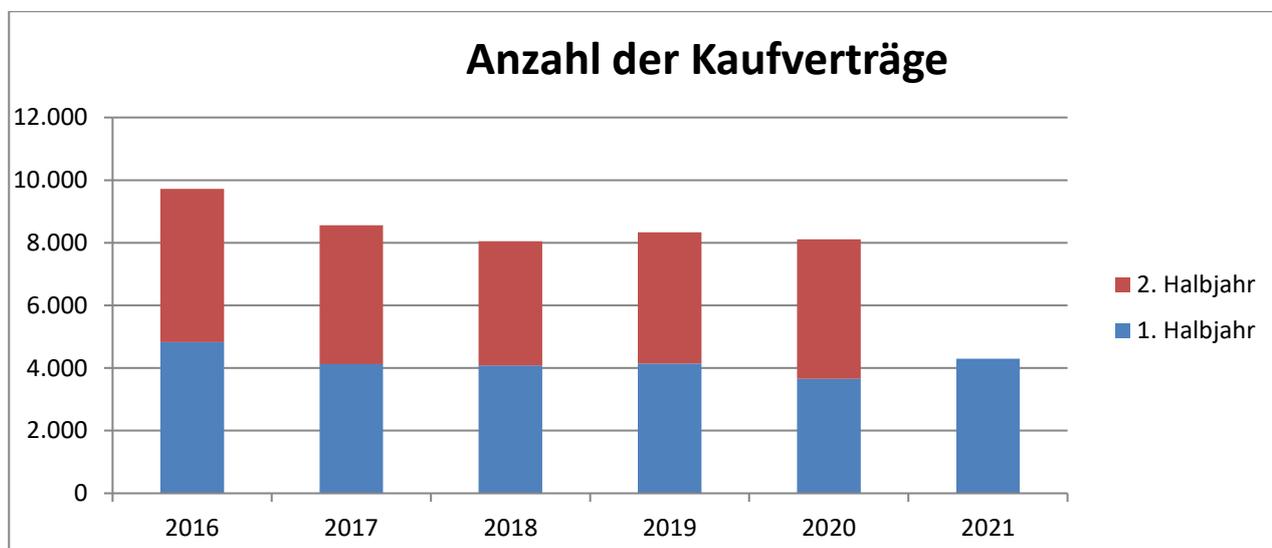
Die Entwicklung des Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2021

Gesamtmarkt (unbebaute- und bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum)

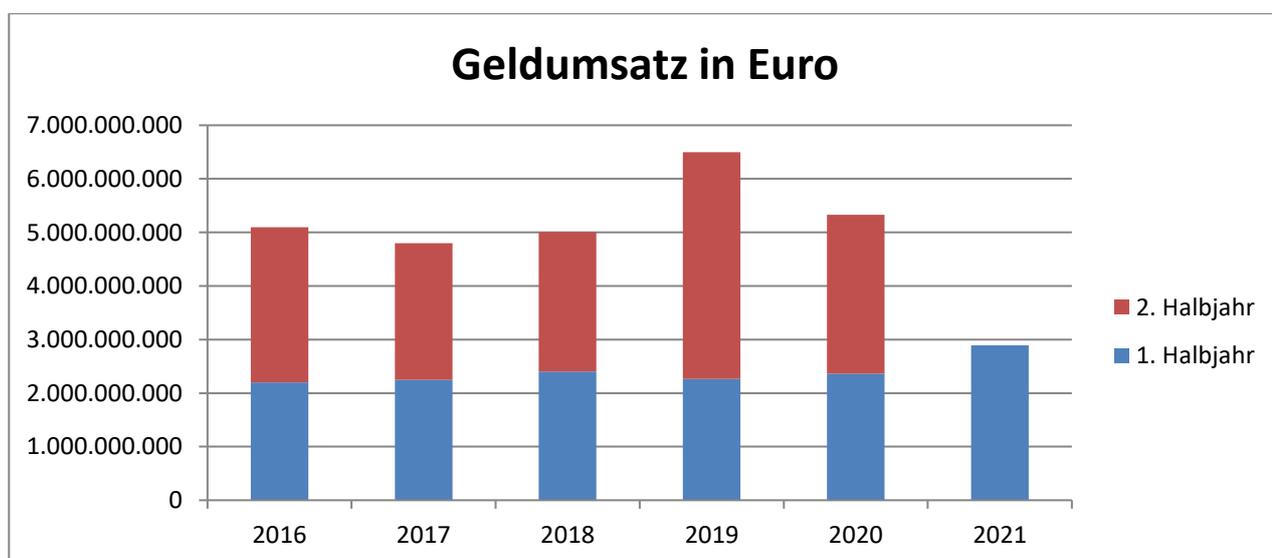
Anzahl und Geldumsatz der Verträge

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl gesamtes Jahr	9.724	8.555	8.049	8.332	8.114	
Umsatz gesamtes Jahr in Euro	5.095.751.905	4.796.522.433	5.004.954.592	6.499.801.193	5.328.790.626	
Anzahl 1. Halbjahr	4.827	4.127	4.087	4.142	3.654	4.295
Umsatz 1. Halbjahr in Euro	2.198.672.653	2.249.316.879	2.401.374.455	2.264.735.672	2.358.289.283	2.889.772.097

Anzahl der Kaufverträge



Geldumsatz (Euro)



Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke						
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl	464	445	441	441	370	
davon entgeltlich	444	432	418	427	353	
Umsatz in €	414.948.902	473.443.454	332.771.206	399.026.905	505.267.339	
Flächenumsatz in m ²	1.776.420	1.600.966	1.197.761	1.620.175	1.322.808	
davon entgeltlich	1.745.121	1.254.464	1.096.322	1.607.524	1.296.297	
Jahr	1.Halbjahr	1.Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr
Anzahl	245	186	223	207	159	168
davon entgeltlich	234	177	216	199	154	162
Umsatz in €	235.819.757	304.078.208	184.622.568	147.474.358	227.655.853	170.013.211
Flächenumsatz in m ²	921.169	1.025.166	700.880	791.445	548.444	740.940
davon entgeltlich	904.496	682.959	696.772	781.379	544.488	715.751

Unbebaute Grundstücke nach Stadtbezirken						1. Halbjahr 2021		
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	5	3,0	5	6.472.953	3,9	2.076	0,5	2.076
Rodenkirchen	34	20,4	34	29.432.406	17,7	125.060	29,2	125.060
Lindenthal	14	8,4	14	13.026.480	7,8	10.071	2,4	10.071
Ehrenfeld	13	7,8	13	13.756.650	8,3	38.112	8,9	38.112
Nippes	7	4,2	6	4.513.780	2,7	5.429	1,3	3.698
Chorweiler	17	10,2	16	7.635.697	4,6	44.092	10,3	23.121
Porz	34	20,4	32	25.909.983	15,6	87.499	20,4	85.433
Kalk	25	15,0	24	45.996.195	27,7	54.135	12,6	53.728
Mülheim	18	10,8	17	19.519.068	11,7	61.967	14,5	61.953
Insgesamt	167	100	161	166.263.211	100	428.440	100	403.251

Unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke				1. Halbjahr 2021	
Jahr	Anzahl der Verträge		Geldumsatz Euro	Flächenumsatz in m ²	
	Gesamt	entgeltl.		Gesamt	entgeltl.
1. Halbjahr 2021	46	44	24.295.161	32.861	30.723
1. Halbjahr 2020	27	26	14.901.700	18.971	18.490

Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke						
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl	2.497	2.289	2.305	2.369	2.269	
davon entgeltlich	2.343	2.178	2.159	2.221	2.155	
Umsatz in €	2.946.992.870	2.916.051.475	3.344.196.323	4.572.278.726	3.153.844.864	
Flächenumsatz in m ²	2.091.828	2.267.259	1.938.920	2.523.371	1.917.290	
davon entgeltlich	1.966.489	2.035.797	1.852.247	2.448.994	1.857.487	
Jahr	1. Halbjahr					
Anzahl	1.262	1.068	1.144	1.168	1.071	1.168
davon entgeltlich	1.179	1.005	1.058	1.102	1.007	1.081
Umsatz in €	1.158.300.983	1.234.623.082	1.501.668.629	1.358.847.686	1.407.116.889	1.695.370.418
Flächenumsatz in m ²	955.864	1.325.765	1.060.559	965.350	1.096.232	929.726
davon entgeltlich	898.091	1.116.551	1.019.718	934.891	1.067.960	875.339

Bebaute Grundstücke nach Stadtbezirken						1. Halbjahr 2021		
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	95	8,1	88	497.117.431	29,3	10.682	9,5	10.682
Rodenkirchen	147	12,6	142	175.587.198	10,4	9.723	8,7	9.723
Lindenthal	139	11,9	135	184.492.374	10,9	14.350	12,8	14.175
Ehrenfeld	105	9,0	102	208.672.186	12,3	11.053	9,9	11.053
Nippes	110	9,4	101	99.094.412	5,8	9.482	8,5	9.482
Chorweiler	123	10,5	115	147.613.568	8,7	12.736	11,4	12.546
Porz	180	15,4	150	158.550.610	9,4	14.982	13,4	14.982
Kalk	114	9,8	107	109.914.483	6,5	12.845	11,5	12.845
Mülheim	155	13,3	141	114.328.156	6,7	16.148	14,4	16.008
Insgesamt	1.168	100	1.081	1.695.370.418	100	111.999	100	111.494

Bebaute Ein- und Zweifamilienhäuser				1. Halbjahr 2021	
Jahr	Anzahl der Verträge		Geldumsatz Euro	Flächenumsatz in m ²	
	Gesamt	entgeltl.		Gesamt	entgeltl.
1. Halbjahr 2021	737	683	465.177.233	362.455	328.318
1. Halbjahr 2020	710	668	393.560.394	321.997	302.987

Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen				1. Halbjahr 2021	
Kaufpreisspanne in €	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt in €	%	
ohne Kaufpreisangabe	54	7,3	0	0,0	
bis 100.000	15	2,0	937.708	0,2	
bis 200.000	29	3,9	4.681.358	1,0	
bis 250.000	20	2,7	4.614.383	1,0	
bis 300.000	27	3,7	7.835.833	1,7	
bis 400.000	83	11,3	30.122.613	6,5	
bis 500.000	137	18,6	61.989.940	13,3	
bis 750.000	212	28,8	129.853.923	27,9	
bis 1.000.000	71	9,6	60.578.700	13,0	
bis 1.500.000	45	6,1	54.060.025	11,6	
bis 2.000.000	21	2,8	35.677.750	7,7	
über 2.000.000	23	3,1	74.825.000	16,1	
insgesamt	737	100	465.177.233	100	

Wohnungseigentum

Wohnungseigentum						
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl	5.830	5.035	4.632	4.858	4.831	
davon entgeltlich	5.655	4.858	4.435	4.599	4.620	
Umsatz in €	1.516.319.103	1.294.655.219	1.211.646.191	1.364.887.591	1.495.655.725	
Preis pro m ² WF	3075	3209	3.381	3.625	4.038	
Jahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr				
Anzahl	3.049	2.474	2.378	2.422	2.151	2.623
davon entgeltlich	2.959	2.376	2.278	2.333	2.042	2.513
Umsatz in €	777.538.522	642.200.660	621.081.696	664.412.066	643.471.161	955.922.615
Preis pro m ² WF	3202	3335	3.368	3.515	3.890	4.606

Wohnungseigentum nach Stadtbezirken			1. Halbjahr 2021		1. Halbjahr 2021	
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Durchschnittliche Quadratmeterpreise in Euro
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	
Innenstadt	436	16,6	407	164.630.941	17,2	5.118
Rodenkirchen	403	15,4	394	195.801.719	20,5	5.060
Lindenthal	360	13,7	348	171.493.082	17,9	4.779
Ehrenfeld	351	13,4	346	140.121.723	14,7	5.411
Nippes	304	11,6	294	88.227.733	9,2	3.874
Chorweiler	83	3,2	79	21.600.195	2,3	3.140
Porz	291	11,1	262	62.163.781	6,5	2.706
Kalk	203	7,7	197	51.976.786	5,4	3.206
Mülheim	192	7,3	186	59.906.656	6,3	3.815
Insgesamt	2.623	100	2.513	955.922.615	100	4.606

Zusammenfassung der Wohnungseigentume				1. Halbjahr 2021	
Kaufpreisspanne in €	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt in €	%	
ohne Kaufpreisangabe	110	4,2	0	0,0	
bis 100.000	129	4,9	10.080.651	1,1	
bis 200.000	546	20,8	84.809.413	8,9	
bis 250.000	301	11,5	68.584.523	7,2	
bis 300.000	293	11,2	81.783.626	8,6	
bis 400.000	460	17,5	161.222.991	16,9	
bis 500.000	250	9,5	112.705.527	11,8	
bis 750.000	353	13,5	213.779.492	22,4	
bis 1.000.000	92	3,5	77.902.930	8,1	
bis 1.500.000	54	2,1	66.385.040	6,9	
bis 2.000.000	20	0,8	34.022.530	3,6	
über 2.000.000	15	0,6	44.645.890	4,7	
insgesamt	2.623	100	955.922.615	100	

Wohnungseigentum - Durchschnittliche Preise in € pro m ² WF - nur Bestand						
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1. Halbjahr	2.463	2.782	3.033	3.195	3.501	4.134
Prozentuale Veränderung zum 2. Halbjahr - Vorjahr		+4,27	+5,52	+2,34	+2,53	+11,45
2. Halbjahr	2.668	2.875	3.122	3.415	3.710	
Prozentuale Veränderung zum 1. Halbjahr	+8,33	+3,35	+2,91	+6,88	+5,95	

Wohnungseigentum - Durchschnittliche Preise in € pro m² WF - nur Neubauten						
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1. Halbjahr	4.222	4.525	4.655	5.097	5.752	6.291
Prozentuale Veränderung zum 2. Halbjahr - Vorjahr		+3,43	+1,36	-0,36	+2,36	+5,94
2. Halbjahr	4.375	4.592	5.116	5.619	5.938	
Prozentuale Veränderung zum 1. Halbjahr	+3,62	+1,49	+9,90	+10,24	+3,24	

Wohnungseigentum, nur Neubauten						1. Halbjahr 2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Durchschnittliche Quadratmeterpreise in Euro
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	
Innenstadt	2	0,4	2	885.150	0,3	6.278
Rodenkirchen	169	34,6	169	101.124.534	37,5	6.338
Lindenthal	43	8,8	43	34.211.513	12,7	7.732
Ehrenfeld	184	37,6	184	89.529.400	33,2	6.473
Nippes	23	4,7	23	13.600.900	5,0	6.199
Chorweiler	8	1,6	8	3.079.015	1,1	4.798
Porz	14	2,9	14	6.204.681	2,3	3.699
Kalk	8	1,6	8	4.738.493	1,8	5.191
Mülheim	38	7,8	38	16.454.700	6,1	4.988
Insgesamt	489	100	489	269.828.386	100	6.279

Wohnungseigentum, Kaufpreisspannen nach Wohnungsgröße bei Neubauten						1. Halbjahr 2021
Wohnungsgröße	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Durchschnittliche Quadratmeterpreise in Euro
	Gesamt	%	geeignet	Euro	%	
<25 m ²	3	0,6	3	492.900	0,2	7.746
25-50 m ²	52	10,6	49	13.351.350	5,5	6.937
50-75 m ²	134	27,4	117	45.235.674	18,7	6.292
75-100 m ²	164	33,5	155	81.538.358	33,7	6.070
100-125m ²	81	16,6	80	56.246.687	23,3	6.326
>125 m ²	55	11,2	47	44.989.667	18,6	6.075
Insgesamt	489	100	451	241.854.637	100	6.279

Zusammenfassung der Neubauten					1. Halbjahr 2021
Kaufpreisspanne in €	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt in €	%	
ohne Kaufpreisangabe	0	0,0	0	0,0	
bis 100.000	0	0,0	0	0,0	
bis 200.000	4	0,8	707.700	0,3	
bis 250.000	18	3,7	4.044.780	1,5	
bis 300.000	19	3,9	5.246.000	1,9	
bis 400.000	101	20,7	36.079.090	13,4	
bis 500.000	90	18,4	40.288.407	14,9	
bis 750.000	200	40,9	119.901.986	44,4	
bis 1.000.000	33	6,7	27.652.190	10,2	
bis 1.500.000	13	2,7	15.342.840	5,7	
bis 2.000.000	9	1,8	14.621.430	5,4	
über 2.000.000	2	0,4	5.943.963	2,2	
insgesamt	489	100	269.828.386	100	