



Halbjahresbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2022 - 30.06.2022



Halbjahresbericht 2022

Dieser Halbjahresbericht gibt einen Überblick über die Entwicklung auf dem Kölner Grundstücksmarkt im 1. Halbjahr 2022.

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

Der Kölner Immobilienmarkt

Entwicklungen von Kaufvertragszahlen und Umsatz im 1. Halbjahr 2022

Die Anzahl der Kaufverträge im ersten Halbjahr 2022 auf dem Kölner Immobilienmarkt ist im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. -14 % (-599) zurückgegangen, der Geldumsatz ging ebenfalls um rd. 19% zurück (- 557 Mio. Euro).

Es wurden insgesamt 3.697 Kaufverträge bei einem Gesamtumsatz von rd. 2,34 Mrd. Euro erfasst. Als Zeitpunkt für die Erfassung des Kaufvertrages zählt nicht der Abschluss des Kaufvertrages, sondern der Posteingang bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Gegenüber dem Mittelwert der Jahre 2017 bis 2021 ging die Anzahl der Kaufverträge um rd. 9 % (364 Kaufverträge) zurück; gleichzeitig lag der Geldumsatz um -4 % (97 Mio. Euro) unter dem Mittelwert der vorherigen 5 Halbjahre.

Die Anzahl der Kaufverträge von allen unbebauten Grundstücken (Bauland, Ackerland, öffentliche Flächen etc.) blieb gegenüber dem 1. Halbjahr 2021 konstant, der Geldumsatz verringerte sich um rd. 21 % (35,6 Mio. Euro).

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

Bei den bebauten Grundstücken ist ein Rückgang der Kauffälle von rd. 18 % (214) zu verzeichnen, zudem reduzierte sich der Geldumsatz um rd. 21 % (353 Mio. Euro).

Der durchschnittliche Preis einer neugebauten Eigentumswohnung beträgt 6.626 Euro je m² Wohnfläche (WF), was einem Preisanstieg von +5,3 % (335 Euro/m² WF) gegenüber der ersten Jahreshälfte 2021 entspricht und +4,7 % (298 Euro/m² WF) gegenüber der zweiten Jahreshälfte 2021.

Der durchschnittliche Preis einer gebrauchten Eigentumswohnung stieg gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 um rd. 10 % (415 Euro/m² WF) an auf jetzt 4.549 Euro je m² Wohnfläche, gegenüber der zweiten Jahreshälfte 2021 stieg der Preis um 3,1 % (137 Euro/m² WF) an.

Details können den anliegenden Tabellen und Grafiken entnommen werden. Diese geben einen Überblick über die Entwicklung im 1. Halbjahr 2022 und ermöglichen zudem einen Vergleich mit den Marktdaten der Jahre 2017 bis 2021.

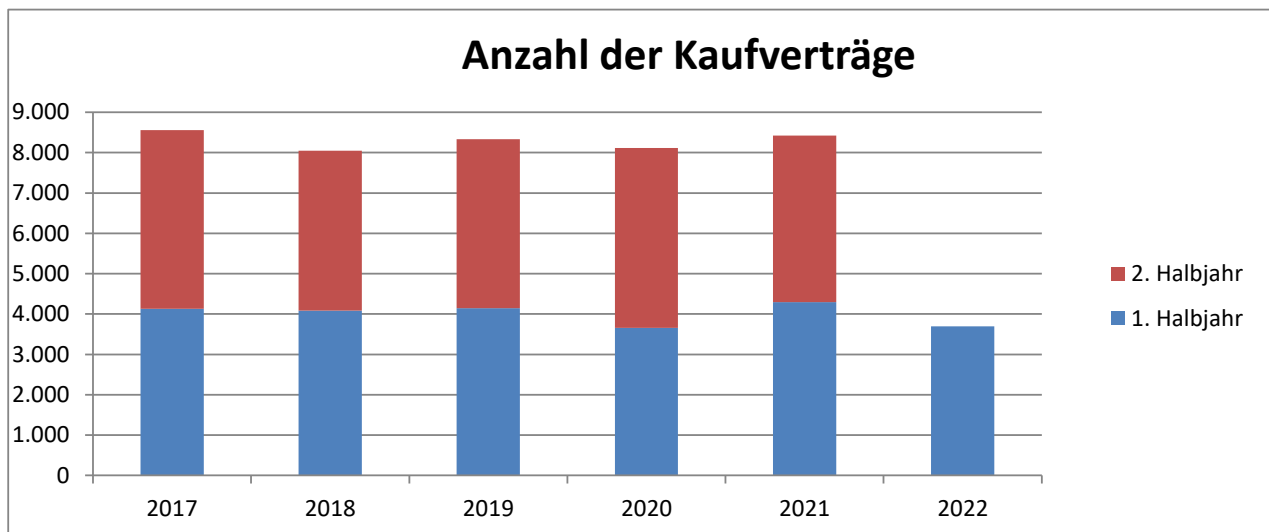
Die Entwicklung des Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2022

Gesamtmarkt (unbebaute- und bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum)

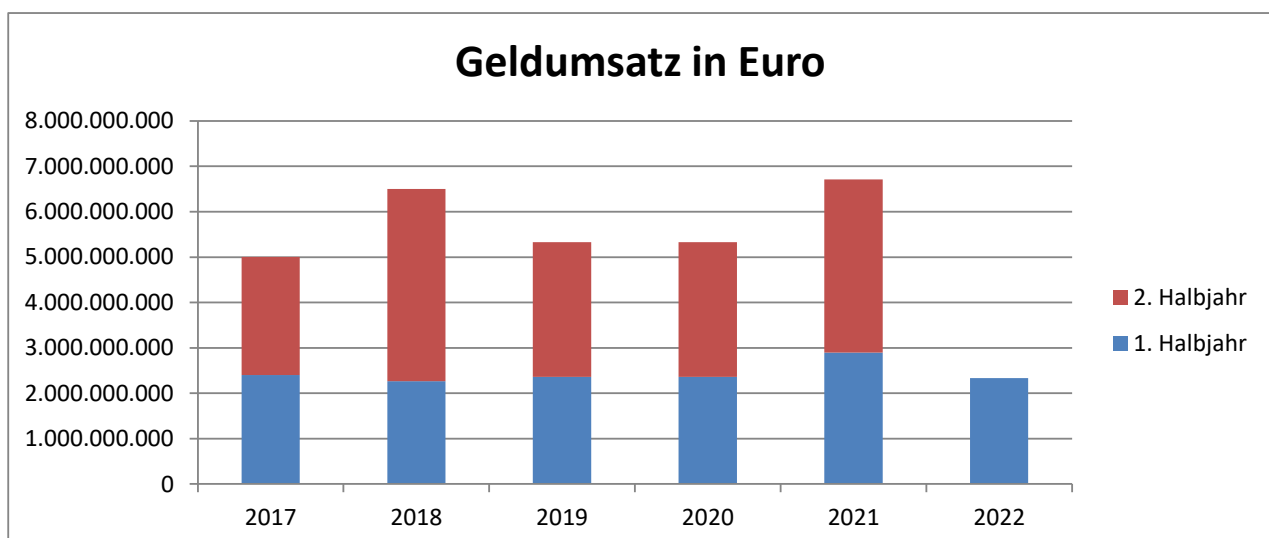
Anzahl und Geldumsatz der Verträge

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl gesamtes Jahr	8.555	8.049	8.332	8.114	8.422	
Umsatz gesamtes Jahr in Euro	4.796.522.433	5.004.954.592	6.499.801.193	5.328.790.626	6.711.752.146	
Anzahl 1. Halbjahr	4.127	4.087	4.142	3.654	4.296	3.697
Umsatz 1. Halbjahr in Euro	2.249.316.879	2.401.374.455	2.264.735.672	2.358.289.283	2.893.522.097	2.336.415.860

Anzahl der Kaufverträge



Geldumsatz (Euro)



Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke						
Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl	445	441	441	370	342	
davon entgeltlich	432	418	427	353	331	
Umsatz in €	473.443.454	332.771.206	399.026.905	505.267.339	412.657.517	
Flächenumsatz in m ²	1.600.966	1.197.761	1.620.175	1.322.808	1.374.255	
davon entgeltlich	1.254.464	1.096.322	1.607.524	1.296.297	1.330.331	
Jahr	1.Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr
Anzahl	186	223	207	159	168	167
davon entgeltlich	177	216	199	154	162	161
Umsatz in €	304.078.208	184.622.568	147.474.358	227.655.853	170.013.211	134.340.469
Flächenumsatz in m ²	1.025.166	700.880	791.445	548.444	740.940	217.460
davon entgeltlich	682.959	696.772	781.379	544.488	715.751	212.071

Unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke				1. Halbjahr 2022	
Jahr	Anzahl der Verträge		Geldumsatz Euro	Flächenumsatz in m ²	
	Gesamt	entgeltl.		Gesamt	entgeltl.
1. Halbjahr 2022	37	36	25.825.340	28.660	28.161
1. Halbjahr 2021	46	44	24.295.161	32861	30723

Unbebaute Grundstücke nach Stadtbezirken						1. Halbjahr 2022		
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	3	1,8	3	3.845.000	2,9	3.114	1,4	3.114
Rodenkirchen	24	14,4	22	43.361.834	32,3	32.296	14,9	27.440
Lindenthal	9	5,4	9	26.490.000	19,7	42.754	19,7	42.754
Ehrenfeld	11	6,6	11	4.624.612	3,4	5.749	2,6	5.749
Nippes	11	6,6	11	9.920.045	7,4	10.115	4,7	10.115
Chorweiler	19	11,4	19	4.679.021	3,5	29.739	13,7	29.739
Porz	56	33,5	55	27.755.977	20,7	78.900	36,3	78.401
Kalk	14	8,4	13	8.025.070	6,0	9.201	4,2	9.183
Mülheim	20	12,0	18	5.638.910	4,2	5.593	2,6	5.578
Insgesamt	167	100	161	134.340.469	100	217.460	100	212.071

Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke						
Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl	2.289	2.305	2.369	2.269	2.414	
davon entgeltlich	2.178	2.159	2.221	2.155	2.245	
Umsatz in €	2.916.051.475	3.344.196.323	4.572.278.726	3.153.844.864	4.306.062.229	
Flächenumsatz in m ²	2.267.259	1.938.920	2.523.371	1.917.290	2.311.052	
davon entgeltlich	2.035.797	1.852.247	2.448.994	1.857.487	2.208.746	
Jahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr
Anzahl	1.068	1.144	1.168	1.071	1.168	954
davon entgeltlich	1.005	1.058	1.102	1.007	1.081	893
Umsatz in €	1.234.623.082	1.501.668.629	1.358.847.686	1.407.116.889	1.695.370.418	1.342.694.667
Flächenumsatz in m ²	1.325.765	1.060.559	965.350	1.096.232	929.726	544.517
davon entgeltlich	1.116.551	1.019.718	934.891	1.067.960	875.339	520.679

Bebaute Ein- und Zweifamilienhäuser			1. Halbjahr 2022		
Jahr	Anzahl der Verträge		Geldumsatz Euro	Flächenumsatz in m ²	
	Gesamt	entgeltl.		Gesamt	entgeltl.
1. Halbjahr 2022	627	589	416.065.627	276.319	261.127
1. Halbjahr 2021	737	683	465.177.233	362.455	328.318

Bebaute Grundstücke nach Stadtbezirken						1. Halbjahr 2022		
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	61	6,4	56	371.491.000	27,7	17.676	3,2	15.031
Rodenkirchen	111	11,6	108	174.664.055	13,0	72.251	13,3	69.704
Lindenthal	112	11,7	105	199.889.448	14,9	65.951	12,1	62.720
Ehrenfeld	79	8,3	77	89.657.907	6,7	39.512	7,3	37.821
Nippes	90	9,4	78	76.490.232	5,7	45.539	8,4	41.784
Chorweiler	100	10,5	96	45.965.242	3,4	42.810	7,9	42.172
Porz	167	17,5	150	171.776.693	12,8	125.745	23,1	119.882
Kalk	112	11,7	106	136.033.660	10,1	76.905	14,1	75.821
Mülheim	122	12,8	117	76.726.430	5,7	58.129	10,7	55.743
Insgesamt	954	100	893	1.342.694.667	100	544.517	100	520.679

Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen					1. Halbjahr 2022	
Kaufpreisspanne in €		Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt in €		%
ohne Kaufpreisangabe		38	6,1	0		0,0
bis	100.000	17	2,7	889.548		0,2
bis	200.000	26	4,1	4.093.800		1,0
bis	250.000	16	2,6	3.776.200		0,9
bis	300.000	23	3,7	6.472.417		1,6
bis	400.000	58	9,3	21.001.600		5,0
bis	500.000	95	15,2	43.292.577		10,4
bis	750.000	195	31,1	121.712.864		29,3
bis	1.000.000	79	12,6	67.236.521		16,2
bis	1.500.000	46	7,3	56.187.500		13,5
bis	2.000.000	14	2,2	24.150.600		5,8
über	2.000.000	20	3,2	67.252.000		16,2
insgesamt		627	100	416.065.627		100

Wohnungseigentum

Wohnungseigentum						
Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl	5.035	4.632	4.858	4.831	4.944	
davon entgeltlich	4.858	4.435	4.599	4.620	4.831	
Umsatz in €	1.294.655.219	1.211.646.191	1.364.887.591	1.495.655.725	1.844.265.776	
Preis pro m ² WF	3209	3.381	3.625	4.038	1.495.655.725	
Jahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr
Anzahl	2.474	2.378	2.422	2.151	2.623	2.270
davon entgeltlich	2.376	2.278	2.333	2.042	2.513	2.187
Umsatz in €	642.200.660	621.081.696	664.412.066	643.471.161	955.922.615	859.380.724
Preis pro m ² WF	3335	3.368	3.515	3.890	4.606	4.833

Wohnungseigentum nach Stadtbezirken			1. Halbjahr 2022		1. Halbjahr 2022	
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Durchschnittliche Quadratmeterpreise in Euro
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	
Innenstadt	376	16,6	364	184.643.126	21,5	6.179
Rodenkirchen	286	12,6	282	133.161.135	15,5	4.998
Lindenthal	339	14,9	330	151.362.292	17,6	5.114
Ehrenfeld	210	9,3	203	75.889.237	8,8	5.109
Nippes	311	13,7	297	103.766.437	12,1	4.314
Chorweiler	67	3,0	62	21.267.178	2,5	3.351
Porz	265	11,7	247	70.675.287	8,2	3.281
Kalk	203	8,9	199	53.025.128	6,2	3.498
Mülheim	213	9,4	203	65.590.905	7,6	3.901
Insgesamt	2.270	100	2.187	859.380.724	100	4.833

Zusammenfassung der Wohnungseigentume			1. Halbjahr 2022		
Kaufpreisspanne in €	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt in €	%	
ohne Kaufpreisangabe	83	3,7	0	0,0	
bis 100.000	106	4,7	8.099.654	0,9	
bis 200.000	454	20,0	73.062.018	8,5	
bis 250.000	283	12,5	63.945.084	7,4	
bis 300.000	271	11,9	75.368.325	8,8	
bis 400.000	376	16,6	132.394.902	15,4	
bis 500.000	218	9,6	97.534.356	11,3	
bis 750.000	290	12,8	178.746.814	20,8	
bis 1.000.000	109	4,8	93.718.699	10,9	
bis 1.500.000	50	2,2	60.347.458	7,0	
bis 2.000.000	16	0,7	26.620.300	3,1	
über 2.000.000	14	0,6	49.543.113	5,8	
insgesamt	2.270	100	859.380.724	100	

Wohnungseigentum - Durchschnittliche Preise in € pro m ² WF - nur Bestand							
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1. Halbjahr	2.463	2.782	3.033	3.195	3.501	4.134	4.549
Prozentuale Veränderung zum 2. Halbjahr - Vorjahr		+4,27	+5,52	+2,34	+2,53	+11,47	+3,10
2. Halbjahr	2.668	2.875	3.122	3.415	3.709	4.412	
Prozentuale Veränderung zum 1. Halbjahr	+8,33	+3,35	+2,91	+6,88	+5,93	+6,72	

Wohnungseigentum - Durchschnittliche Preise in € pro m ² WF - nur Neubauten							
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1. Halbjahr	4.222	4.525	4.655	5.097	5.752	6.291	6.626
Prozentuale Veränderung zum 2. Halbjahr - Vorjahr		+3,43	+1,36	-0,36	+2,36	+5,94	+4,71
2. Halbjahr	4.375	4.592	5.116	5.619	5.938	6.328	
Prozentuale Veränderung zum 1. Halbjahr	+3,62	+1,49	+9,90	+10,24	+3,24	+0,58	

Wohnungseigentum, nur Neubauten						1. Halbjahr 2022	
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Durchschnittliche Quadratmeterpreise in Euro	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%		
Innenstadt	40	15,7	40	29.959.040	18,6	8.192	
Rodenkirchen	57	22,4	57	36.736.455	22,8	6.713	
Lindenthal	17	6,7	17	16.327.400	10,1	8.262	
Ehrenfeld	38	14,9	38	23.639.910	14,7	7.061	
Nippes	46	18,0	46	25.493.520	15,8	5.867	
Chorweiler	8	3,1	8	3.177.250	2,0	5.176	
Porz	19	7,5	19	9.770.946	6,1	4.616	
Kalk	15	5,9	15	6.982.420	4,3	5.513	
Mülheim	15	5,9	15	9.053.273	5,6	6.023	
Insgesamt	255	100	255	161.140.214	100	6.626	

Wohnungseigentum, Kaufpreise nach Wohnungsgröße bei Neubauten						1. Halbjahr 2022	
Wohnungsgröße	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Durchschnittliche Quadratmeterpreise in Euro	
	Gesamt	%	geeignet	Euro	%		
<25 m ²	1	0,4	1	182.000	0,1	7.979	
25-50 m ²	17	6,7	17	5.148.500	3,4	6.825	
50-75 m ²	67	26,3	67	28.547.622	18,8	6.630	
75-100 m ²	79	31,0	79	46.800.560	30,7	6.862	
100-125m ²	39	15,3	39	26.434.422	17,4	6.187	
>125 m ²	52	20,4	47	45.132.592	29,6	6.487	
Insgesamt	255	100	250	152.245.696	100	6.626	

Zusammenfassung der Neubauten						1. Halbjahr 2022	
Kaufpreisspanne in €	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt in €				
ohne Kaufpreisangabe	0	0,0	0,0		0	0,0	
bis 100.000	0	0,0	0,0		0	0,0	
bis 200.000	3	1,2	574.700		0,4		
bis 250.000	5	2,0	1.134.000		0,7		
bis 300.000	5	2,0	1.429.100		0,9		
bis 400.000	28	11,0	9.757.640		6,1		
bis 500.000	41	16,1	18.324.782		11,4		
bis 750.000	110	43,1	66.980.254		41,6		
bis 1.000.000	42	16,5	35.826.150		22,2		
bis 1.500.000	16	6,3	18.638.488		11,6		
bis 2.000.000	4	1,6	6.202.300		3,8		
über 2.000.000	1	0,4	2.272.800		1,4		
insgesamt	255	100	161.140.214		100		

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 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 2022 mit den Daten aus dem Jahr 2021 und die Grundstücksmarktberichte ab 1982 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.