



Halbjahresbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2020 - 30.06.2020



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:

Montag	08.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag	08.00 bis 16.00 Uhr
Mittwoch	08.00 bis 12.00 Uhr
Donnerstag	08.00 bis 16.00 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 2020.

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.

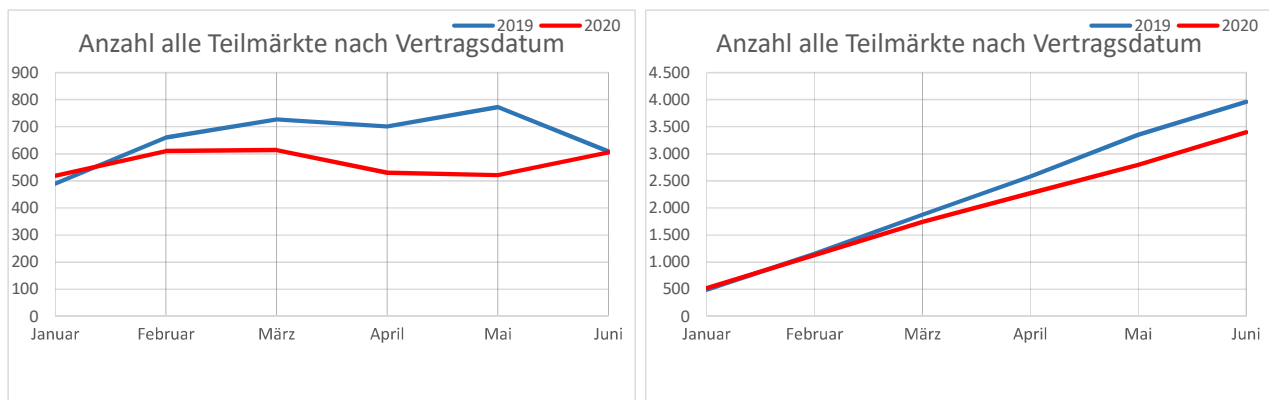
- Anzahl Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz
- durchschnittliche Kaufpreise
- Erläuterungen und Übersicht über Bodenrichtwerte
- Indexreihen
- Umrechnungskoeffizienten
- Liegenschaftszinsen
- Vergleichsfaktoren
- Sachwertfaktoren

Den Grundstücksmarktbericht 2020 mit den Daten aus dem Jahr 2019 und die Grundstücksmarktberichte der letzten fünf Jahre können Sie vollständig und kostenfrei im zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen BORISplus.NRW (www.boris.nrw.de) einsehen und bei Bedarf als pdf-Dokument speichern und ausdrucken.

Entwicklungen von Kaufvertragszahlen und Umsatz im 1. Halbjahr 2020 auf dem Kölner Immobilienmarkt

Der Kölner Immobilienmarkt im 1. Halbjahr 2020 ist erwartungsgemäß stark von der Corona-Pandemie geprägt. Ab dem März 2020 ist ein deutlicher Rückgang bei den Kaufvertragsabschlüssen erkennbar. Im Juni wurde der Vorjahresstand wieder erreicht. Insgesamt ist der Geldumsatz jedoch im 1. Halbjahr gestiegen.

Eine **Auswertung der Kaufverträge nach dem Vertragsdatum** ergibt folgendes Bild:



Die Anzahl der Kaufverträge ist im ersten Halbjahr 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 13 % (488 Kaufverträge) zurückgegangen, der Umsatz stieg jedoch um etwa 4 %. Es wurden insgesamt 3654 Kaufverträge bei einem Gesamtumsatz von rd. 2,36 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 2015 bis 2019 ging die Anzahl der Kaufverträge um rd. 14 % (513 Kaufverträge) zurück; gleichzeitig lag der Geldumsatz um etwa 64 Mio. Euro über dem Mittelwert der letzten 5 Jahre.

Die Anzahl der Kaufverträge von allen unbebauten Grundstücken (Bauland, Ackerland, öffentliche Flächen etc.) fiel gegenüber dem 1. Halbjahr 2019 um 48 Kaufverträge, der Geldumsatz stieg um rund 54 % (+ ca. 80 Mio. Euro).

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

Bei den bebauten Grundstücken ist ein Rückgang von 97 Kaufverträgen (- rd. 8 %) zu verzeichnen, jedoch stieg der Geldumsatz um rd. 48 Mio. Euro (+ rd. 4%).

Bei den Eigentumswohnungen ist ein Rückgang von 271 Kaufverträgen (- rd. 11 %) gegenüber dem 1. Halbjahr 2019 festzustellen. Gegenüber dem Mittel der Jahre 2015 bis 2019 beträgt der Rückgang 344 Fälle.

Der Umsatz fiel gegenüber 2019 um etwa 22 Mio. Euro (- rd. 3 %).

Der durchschnittliche Kaufpreis für eine neugebaute Eigentumswohnung stieg auf jetzt durchschnittlich 5.739 Euro/m² Wohnfläche an. 279 neugebaute Eigentumswohnungen wurden veräußert, mehr als ein Drittel der Kaufpreise (107) stammen aus dem Stadtbezirk Ehrenfeld.

Details können den anliegenden Tabellen und Grafiken entnommen werden.

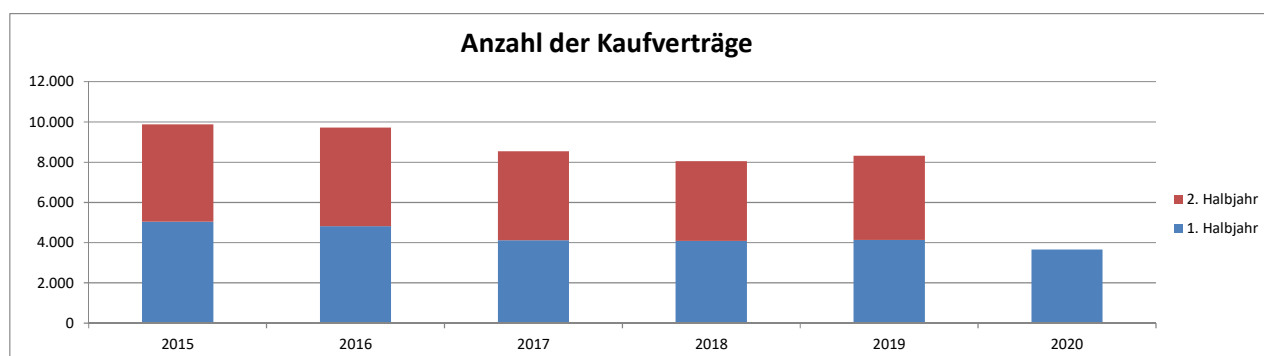
Die Entwicklung des Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2020

Gesamtmarkt (unbebaute- und bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum)

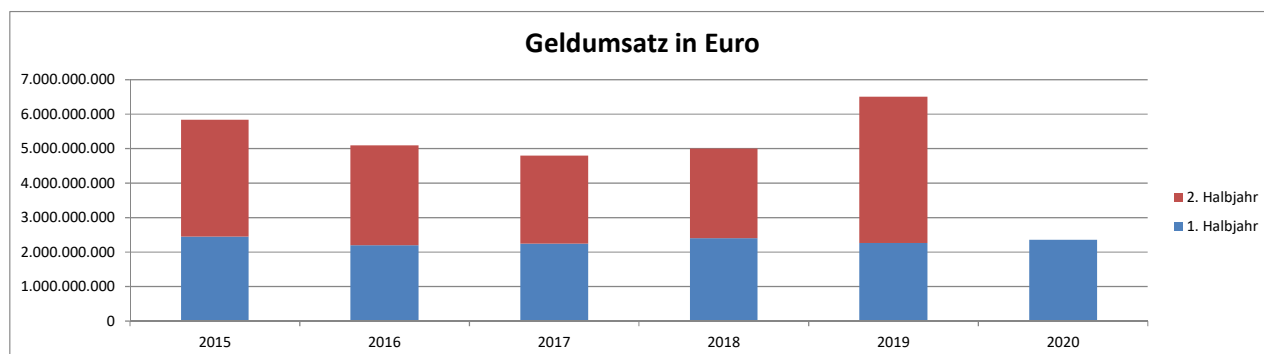
Anzahl und Geldumsatz der Verträge

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl gesamtes Jahr	9.883	9.724	8.555	8.049	8.332	
Umsatz gesamtes Jahr in Euro	5.838.469.821	5.095.751.905	4.796.522.433	5.004.954.592	6.499.801.193	
Anzahl 1. Halbjahr	5.045	4.827	4.127	4.087	4.142	3.654
Umsatz 1. Halbjahr in Euro	2.449.729.766	2.198.672.653	2.249.316.879	2.401.374.455	2.264.735.672	2.358.289.283

Anzahl der Kaufverträge



Geldumsatz (Euro)



Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke						
Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl	490	464	445	441	441	
davon entgeltlich	465	444	432	418	427	
Umsatz in €	292.163.146	414.948.902	473.443.454	332.771.206	399.026.905	
Flächenumsatz in m ²	4.084.181	1.776.420	1.600.966	1.197.761	1.620.175	
davon entgeltlich	3.928.471	1.745.121	1.254.464	1.096.322	1.607.524	
Jahr	1.Halbjahr	1.Halbjahr	1.Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr
Anzahl	250	245	186	223	207	159
davon entgeltlich	239	234	177	216	199	154
Umsatz in €	143.711.048	235.819.757	304.078.208	184.622.568	147.474.358	227.655.853
Flächenumsatz in m ²	527.634	921.169	1.025.166	700.880	791.445	548.444
davon entgeltlich	449.634	904.496	682.959	696.772	781.379	544.488

Unbebaute Grundstücke nach Stadtbezirken						1. Halbjahr 2020		
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	4	2,5	4	14.043.440	6,2	1.904	0,3	1.904
Rodenkirchen	12	7,5	12	9.349.700	4,1	13.177	2,4	13.177
Lindenthal	16	10,1	16	22.965.659	10,1	29.401	5,4	29.401
Ehrenfeld	13	8,2	13	8.778.324	3,9	14.467	2,6	14.467
Nippes	14	8,8	13	20.348.587	8,9	33.936	6,2	33.189
Chorweiler	20	12,6	19	22.047.289	9,7	99.080	18,1	96.716
Porz	36	22,6	36	21.474.195	9,4	94.797	17,3	94.797
Kalk	22	13,8	20	40.918.006	18,0	224.668	41,0	224.181
Mülheim	22	13,8	21	67.730.654	29,8	37.013	6,7	36.655
Insgesamt	159	100	154	227.655.853	100	548.444	100	544.488

Unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke				1. Halbjahr 2020	
Jahr	Anzahl der Verträge		Geldumsatz Euro	Flächenumsatz in m ²	
	Gesamt	entgeltl.		Gesamt	entgeltl.
1. Halbjahr 2020	27	26	14.901.700	18.971	18.490
1. Halbjahr 2019	61	60	29.436.342	45.040	44.120

Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke						
Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl	2.622	2.497	2.289	2.305	2.369	
davon entgeltlich	2.471	2.343	2.178	2.159	2.221	
Umsatz in €	4.063.253.647	2.946.992.870	2.916.051.475	3.344.196.323	4.572.278.726	
Flächenumsatz in m ²	5.395.461	2.091.828	2.267.259	1.938.920	2.523.371	
davon entgeltlich	5.331.840	1.966.489	2.035.797	1.852.247	2.448.994	
Jahr	1.Halbjahr	1.Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr
Anzahl	1.274	1.262	1.068	1.144	1.168	1.071
davon entgeltlich	1.190	1.179	1.005	1.058	1.102	1.007
Umsatz in €	1.535.599.315	1.158.300.983	1.234.623.082	1.501.668.629	1.358.847.686	1.407.116.889
Flächenumsatz in m ²	1.231.846	955.864	1.325.765	1.060.559	965.350	1.096.232
davon entgeltlich	1.213.268	898.091	1.116.551	1.019.718	934.891	1.067.960

Bebaute Ein- und Zweifamilienhäuser 1. Halbjahr 2020

Jahr	Anzahl der Verträge		Geldumsatz Euro	Flächenumsatz in m ²	
	Gesamt	entgeltl.		Gesamt	entgeltl.
1. Halbjahr 2020	710	668	393.560.394	321.997	302.987
1. Halbjahr 2019	739	699	370.653.271	367.926	349.823

Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen 1. Halbjahr 2020

Kaufpreisspanne in €	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt in €	%
ohne Kaufpreisangabe	42	5,9	0	0,0
bis 100.000	20	2,8	975.506	0,2
bis 200.000	40	5,6	6.349.690	1,6
bis 250.000	19	2,7	4.491.703	1,1
bis 300.000	41	5,8	11.674.900	3,0
bis 400.000	109	15,4	39.405.778	10,0
bis 500.000	150	21,1	68.115.004	17,3
bis 750.000	149	21,0	90.944.482	23,1
bis 1.000.000	75	10,6	64.999.647	16,5
bis 1.500.000	35	4,9	43.711.500	11,1
bis 2.000.000	15	2,1	25.962.184	6,6
über 2.000.000	15	2,1	36.930.000	9,4
insgesamt	710	100	393.560.394	100

Bebaute Grundstücke nach Stadtbezirken 1. Halbjahr 2020

Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	58	5,4	53	201.398.323	14,3	5.233	6,1	5.233
Rodenkirchen	155	14,5	150	119.260.800	8,5	6.853	8,0	6.853
Lindenthal	158	14,8	145	315.855.975	22,4	9.888	11,6	9.308
Ehrenfeld	84	7,8	80	232.444.310	16,5	6.579	7,7	6.579
Nippes	75	7,0	72	83.089.950	5,9	4.535	5,3	4.535
Chorweiler	121	11,3	113	50.773.399	3,6	4.228	4,9	4.228
Porz	155	14,5	145	155.458.911	11,0	12.642	14,8	12.642
Kalk	105	9,8	96	81.427.033	5,8	13.441	15,7	13.321
Mülheim	160	14,9	153	167.408.189	11,9	22.136	25,9	22.136
insgesamt	1.071	100	1.007	1.407.116.889	100	85.535	100	84.835

Wohnungseigentum

Wohnungseigentum						
Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl	6.189	5.830	5.035	4.632	5.286	
davon entgeltlich	5.880	5.655	4.858	4.435	4.987	
Umsatz in €	1.412.282.871	1.516.319.103	1.294.655.219	1.211.646.191	1.434.865.233	
Preis pro m ² WF	2746	3075	3209	3.381	3.625	
Jahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr	1. Halbjahr
Anzahl	3.217	3.049	2.474	2.378	2.422	2.151
davon entgeltlich	3.044	2.959	2.376	2.278	2.333	2.042
Umsatz in €	741.400.692	777.538.522	642.200.660	621.081.696	664.412.066	643.471.161
Preis pro m ² WF	2771	3202	3335	3.368	3.515	3.890

Wohnungseigentum nach Stadtbezirken			1. Halbjahr 2020		1. Halbjahr 2020	
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Durchschnittliche Quadratmeterpreise in Euro
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	
Innenstadt	277	12,9	268	102.539.635	15,9	4.944
Rodenkirchen	257	11,9	247	92.339.640	14,4	3.843
Lindenthal	362	16,8	344	130.125.905	20,2	4.028
Ehrenfeld	276	12,8	256	93.080.902	14,5	4.667
Nippes	275	12,8	260	71.131.072	11,1	3.488
Chorweiler	53	2,5	51	22.021.242	3,4	2.629
Porz	232	10,8	210	44.045.751	6,8	2.375
Kalk	208	9,7	204	42.772.974	6,6	2.586
Mülheim	211	9,8	202	45.414.040	7,1	2.815
Insgesamt	2.151	100	2.042	643.471.161	100	3.890

Zusammenfassung der Wohnungseigentume				1. Halbjahr 2020	
Kaufpreisspanne in €	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt in €		
ohne Kaufpreisangabe	109	5,1	0	0,0	
bis 100.000	203	9,4	15.353.797	2,4	
bis 200.000	599	27,8	90.075.998	14,0	
bis 250.000	261	12,1	59.393.460	9,2	
bis 300.000	218	10,1	60.309.695	9,4	
bis 400.000	311	14,5	109.167.076	17,0	
bis 500.000	164	7,6	74.343.968	11,6	
bis 750.000	195	9,1	117.789.395	18,3	
bis 1.000.000	47	2,2	40.150.640	6,2	
bis 1.500.000	30	1,4	35.969.154	5,6	
bis 2.000.000	7	0,3	13.082.978	2,0	
über 2.000.000	7	0,3	27.835.000	4,3	
insgesamt	2.151	100	643.471.161	100	

Wohnungseigentum - Preis in € pro m² WF - nur Neubauten								
Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1. Halbjahr	3.398	3.702	3.868	4.223	4.513	4.677	5.077	5.739
2. Halbjahr	3.405	3.873	3.932	4.376	4.560	4.812	5.302	

Wohnungseigentum, nur Neubauten						1. Halbjahr 2020	
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Durchschnittliche Quadratmeterpreise in Euro	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%		
Innenstadt	9	3,2	9	6.968.930	4,6	7.268	
Rodenkirchen	37	13,3	37	21.164.710	14,0	5.783	
Lindenthal	52	18,6	52	38.079.188	25,3	6.289	
Ehrenfeld	107	38,4	107	51.238.783	34,0	5.896	
Nippes	33	11,8	33	14.998.795	10,0	5.477	
Chorweiler	-	-	-	-	-	-	
Porz	5	1,8	5	1.937.231	1,3	4.450	
Kalk	19	6,8	19	9.394.659	6,2	4.205	
Mülheim	17	6,1	17	6.910.400	4,6	4.731	
Insgesamt	279	100	279	150.692.695	100	5.739	

Wohnungseigentum, Kaufpreisspannen nach Wohnungsgröße bei Neubauten						1. Halbjahr 2020	
Wohnungsgröße	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Durchschnittliche Quadratmeterpreise in Euro	
	Gesamt	%	geeignet	Euro	%		
<25 m ²	0	0,0	0	0	0,0	0	
25-50 m ²	13	4,7	0	3.664.702	2,6	6.393	
50-75 m ²	81	29,0	0	28.417.876	20,3	5.775	
75-100 m ²	88	31,5	0	41.931.176	30,0	5.605	
100-125m ²	52	18,6	0	32.163.597	23,0	5.800	
>125 m ²	45	16,1	0	33.796.688	24,1	5.674	
Insgesamt	279	100	0	139.974.039	100	5.739	

Zusammenfassung der Neubauten					1. Halbjahr 2020	
Kaufpreisspanne in €	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt in €		%	
ohne Kaufpreisangabe	0	0,0	0		0,0	
bis 100.000	1	0,4	100.000		0,1	
bis 200.000	1	0,4	175.000		0,1	
bis 250.000	3	1,1	710.300		0,5	
bis 300.000	13	4,7	3.664.640		2,4	
bis 400.000	69	24,7	24.632.668		16,3	
bis 500.000	63	22,6	28.800.765		19,1	
bis 750.000	91	32,6	54.614.395		36,2	
bis 1.000.000	23	8,2	19.472.740		12,9	
bis 1.500.000	13	4,7	15.054.210		10,0	
bis 2.000.000	2	0,7	3.467.978		2,3	
über 2.000.000	0	0,0	0		0,0	
insgesamt	279	100	150.692.695		100	