



## Medienmitteilung

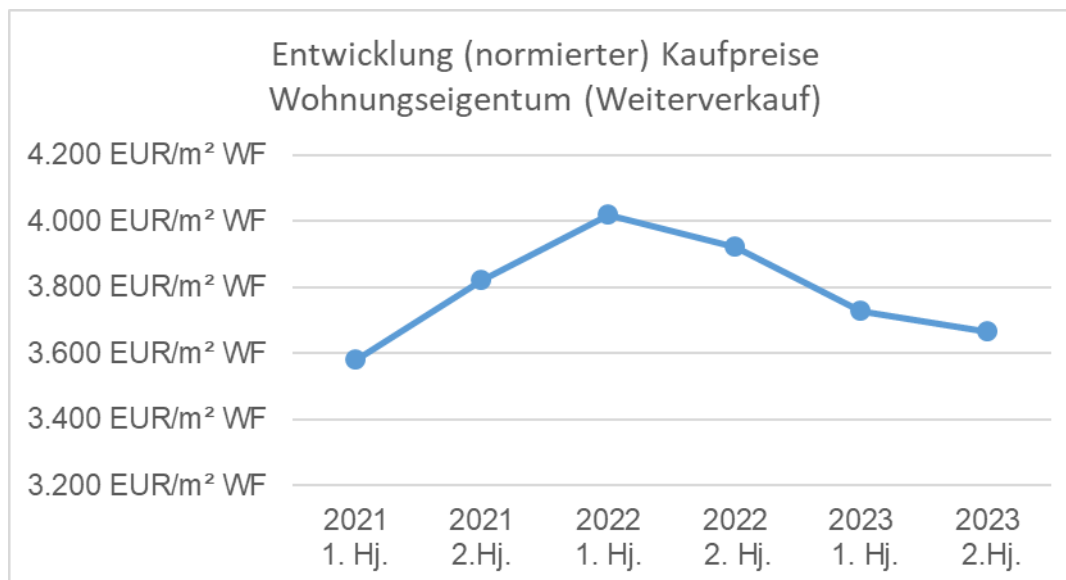
### Sinkende Kaufpreise für Immobilien in Köln

### Anzahl an Grundstückskaufverträgen im Jahr 2023 auf Rekordtief

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln informiert über die Entwicklung auf dem Kölner Immobilienmarkt im Jahr 2023

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat seinen Grundstücksmarktbericht 2024 (Berichtsjahr 2023) über die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt in der Stadt Köln herausgegeben sowie die Boden- und Immobilienrichtwerte für das Stadtgebiet Köln beschlossen (Stichtag: 01.01.2024). Der Gutachterausschuss erhält als von der Stadt Köln unabhängiges Sachverständigengremium sämtliche Kaufverträge über in Köln verkaufte Immobilien, analysiert mit deren Hilfe die Lage auf dem Kölner Grundstücksmarkt und stellt die Ergebnisse im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht dar. Er trägt damit wesentlich zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei.

Der Kölner Immobilienmarkt war im vergangenen Jahr 2023 geprägt von steigenden Zinsen und Baukosten, einer anhaltend hohen Inflation sowie einer allgemeinen Verunsicherung der am Immobilienmarkt beteiligten Akteure aufgrund der veränderten wirtschaftlichen und weltpolitischen Rahmenbedingungen. Dies dämpfte die Nachfrage nach Immobilien und führte zu einem deutlichen Rückgang der Immobilientransaktionen. Davon waren nahezu alle Teilmärkte betroffen. In fast allen Bereichen ist im Jahresverlauf ein Rückgang der Kaufpreise gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum zu verzeichnen, wie z.B. im Teilmarkt „Weiterverkauf von Wohnungseigentum“ in der nachfolgenden Grafik deutlich wird:



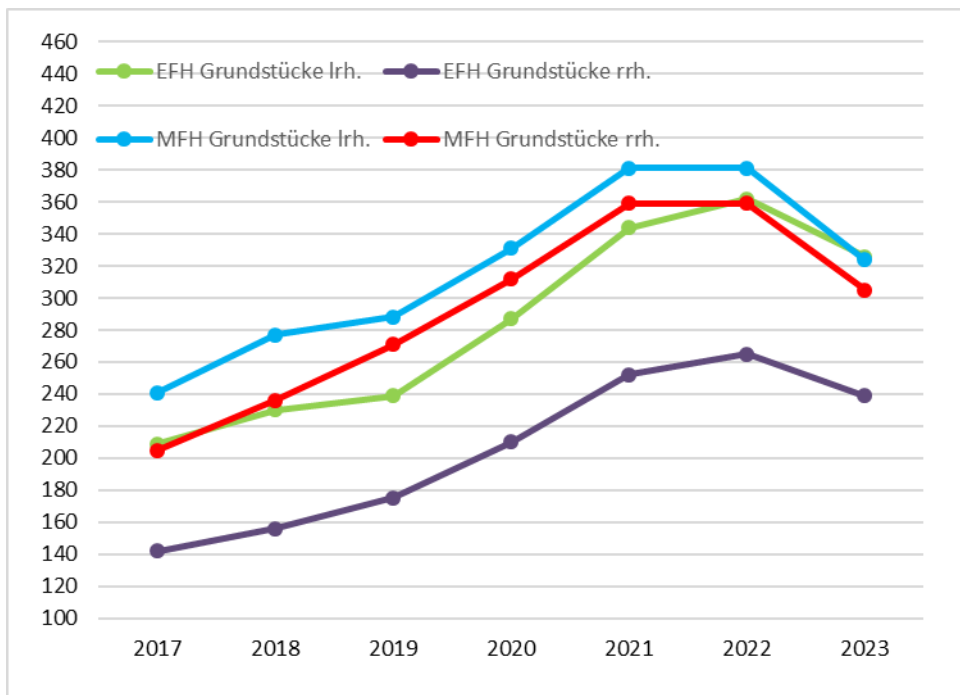
Im zahlenmäßig größten Teilmarkt, den Eigentumswohnungen, sind die Kaufpreise im vergangenen Jahr zum Teil stark gesunken. Eine gebrauchte Eigentumswohnung wurde im Durchschnitt für rd. 4.160 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche verkauft, was einem Rückgang von 8,3 % entspricht. Der Teilmarkt für neue Eigentumswohnungen ist im Jahr 2023 fast zum Erliegen gekommen. Es wurden nur noch 149 neue Eigentumswohnungen zu einem Durchschnittspreis von rd. 7.150 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche verkauft. Dies entspricht einer Preissteigerung von 5,5 % gegenüber 2022.

Weitere Details zu den Preisentwicklungen in den einzelnen Teilmärkten werden in den jeweiligen Kapiteln des Marktberichts beschrieben.

## Baulandpreise sinken

Die Bodenrichtwerte für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (unbebaute Ein- und Zweifamilienhausbaugrundstücke) sind in 2023 gegenüber 2022 im Stadtgebiet um minus 10 % gesunken. Die Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausbaugrundstücke) sind um 15 % gesunken.

Die folgende Grafik bezieht sich auf das Basisjahr 2001 (= 100) und zeigt die Bodenwertentwicklung für unbebaute Wohnbaugrundstücke

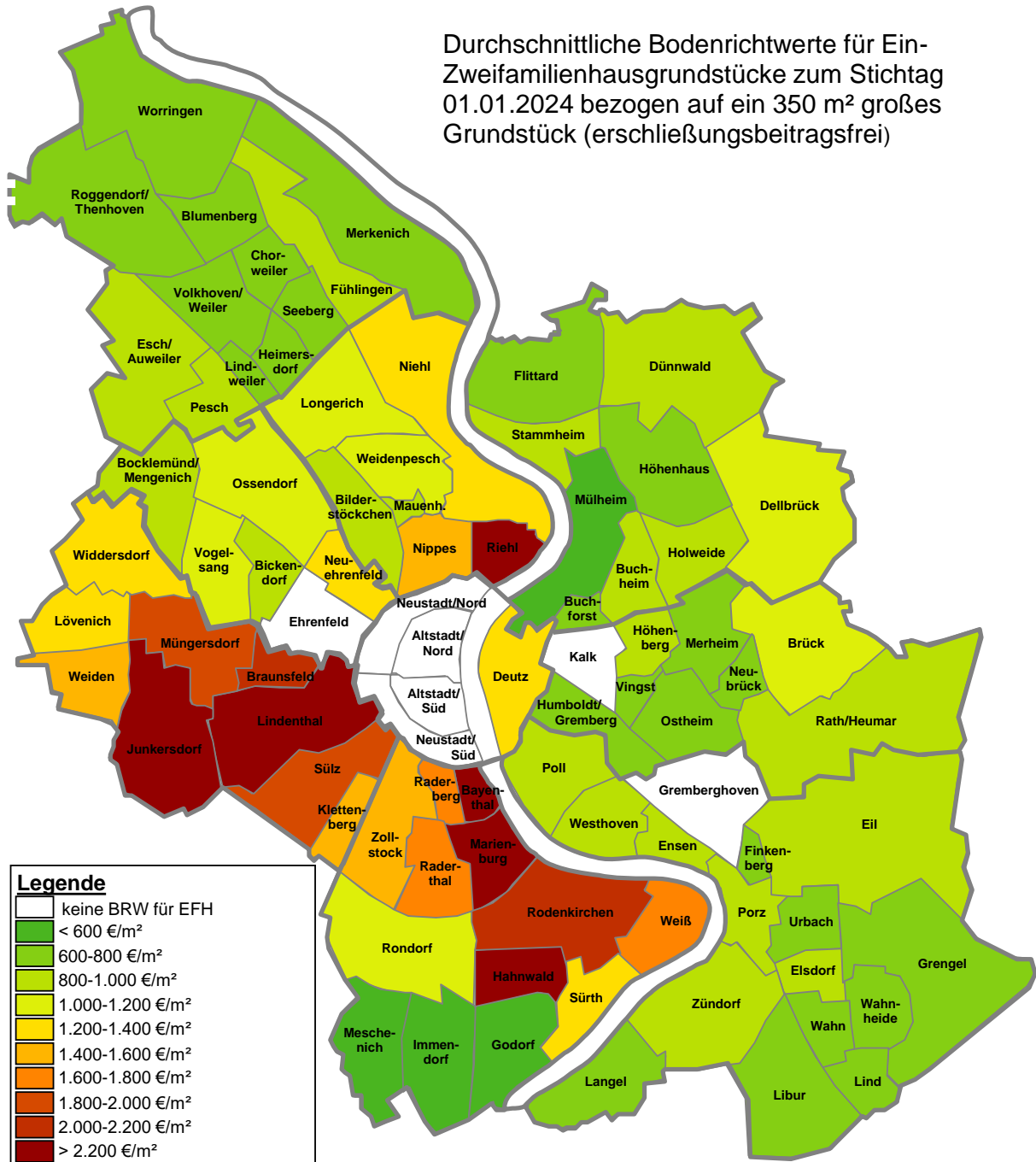


Erläuterung zu den Abkürzungen

- EFH Grundstücke: unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
- MFH Grundstücke: unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke
- lrh.: linksrheinisches Kölner Stadtgebiet und Deutz
- rrh.: rechtsrheinisches Kölner Stadtgebiet (ohne Deutz)

Ebenfalls gingen die Bodenrichtwerte für Geschäfts- sowie Bürolagen bis zu 15 % zurück. Stabil zeigten sich die Bodenrichtwerte für produzierendes Gewerbe.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Ein-  
Zweifamilienhausgrundstücke zum Stichtag  
01.01.2024 bezogen auf ein 350 m<sup>2</sup> großes  
Grundstück (erschließungsbeitragsfrei)



Typische baureife Grundstücke für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser kosten in guter bzw. sehr guter Lage im Mittel rund 1.910 € pro Quadratmeter, in mittlerer Lage 950 € pro Quadratmeter und in mäßiger Lage 560 € pro Quadratmeter. Für Baugrundstücke, auf denen Geschosswohnungsbau errichtet werden soll, lagen die Preise entsprechend bei 1.190 € pro Quadratmeter (gute Lage), 1.080 € pro Quadratmeter (mittlere Lage) bzw. 850 € pro Quadratmeter (mäßige Lage). Wird auf den Grundstücken Wohnungseigentum errichtet, ist der Bodenwert im Durchschnitt 50 % höher.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte sind unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht.

## Bebaute Grundstücke

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2023 wurden 1.111 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Dies sind 66 weniger als im Jahr 2022. Das Kaufpreisvolumen betrug rund 683 Mio. € gegenüber rund 803 Mio. € im Vorjahr. Ein Einfamilienhaus kostete im Jahr 2023 durchschnittlich 667.402 € und wurde damit um 8,6 % günstiger verkauft als im Jahr 2022. Allerdings unterscheiden sich die Kaufpreise in den einzelnen Stadtteilen zum Teil erheblich.

Das teuerste Einfamilienhaus wurde im Stadtteil Müngersdorf für rund 6,20 Mio. € verkauft.

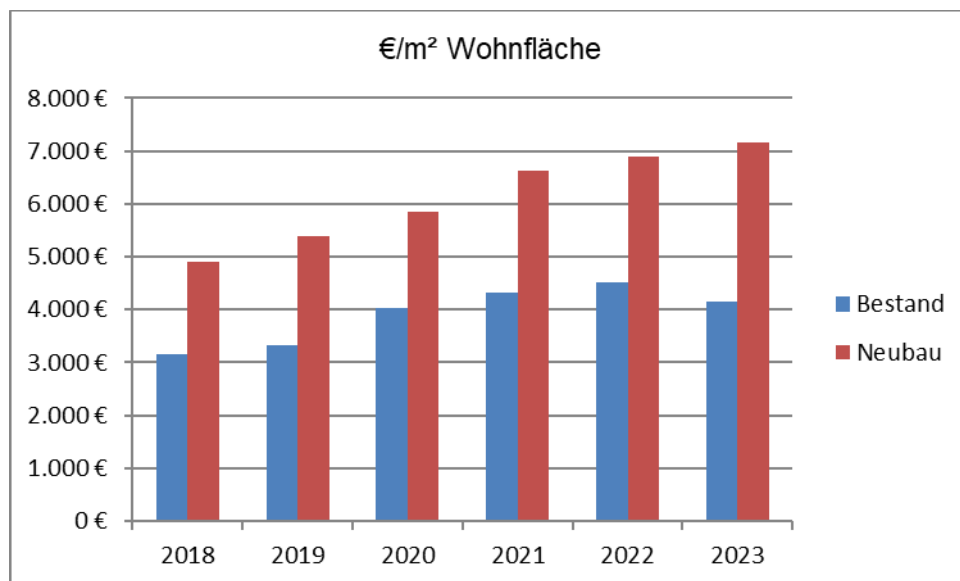
### Mietwohnhäuser

Die Anzahl der verkauften Mietwohnhäuser ist ebenfalls zurückgegangen. Im Jahr 2023 wurden 476 Verkäufe mit einem Kaufpreisvolumen von rund 682 Mio. € registriert (2022: 493 Verkäufe und 838 Mio. €). Für den Erwerb eines Mehrfamilienhauses musste im Jahr 2023 durchschnittlich das 22-fache der Jahresrohmiete gezahlt werden, was einem Rückgang von 5 Jahresrohmieten gegenüber dem Vorjahr 2022 entspricht.

### Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungseigentum bildet in Köln - wie in den meisten deutschen Großstädten - mit rund 64 Prozent aller Transaktionen von Wohnimmobilien den größten Teilmarkt. Im Jahr 2023 wurden 3.851 Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum abgeschlossen, 530 weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz ging um 299 Mio. € auf rund 1.156 Mio. € zurück.

Bei gebrauchten Eigentumswohnungen sanken die Kaufpreise gegenüber 2022 um 8 % von 4.520 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2022 auf jetzt durchschnittlich rund 4.160 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2023. Der Teilmarkt der Neubau-Eigentumswohnungen ist im Jahr 2023 fast zum Erliegen gekommen, es gab nur noch einen leichten Preisanstieg von 5,5 %. Der Durchschnittspreis einer Neubauwohnung lag 2023 bei rd. 7.150 €/m<sup>2</sup>.



Die teuerste Eigentumswohnung wurde in der Altstadt/Süd verkauft. Der Spitzenpreis lag bei über 20.540 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## Immobilienrichtwerte

Die vom Gutachterausschuss erstmals 2022 beschlossenen Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen wurden ebenfalls fortgeschrieben. Es handelt sich um durchschnittliche Lagewerte für Eigentumswohnungen bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie setzen sich aus dem Bodenwertanteil des Grundstücks und dem Wert der Wohnung zusammen.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und vom Gutachterausschuss stichtagsbezogen als Wert in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche beschlossen. Neben der lagebezogenen Darstellung in Form einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in tabellarischer Form dargestellt. Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte werden ebenfalls unter [www.boris.nrw](http://www.boris.nrw) veröffentlicht. Dort kann mit Hilfe eines „Immobilienpreiskalkulators“ der Immobilienrichtwert an die zu bewertende Eigentumswohnung angepasst werden.

### Auszug aus der Immobilienrichtwertkarte aus BORIS.NRW (Stand: 01.01.2024)

**BORIS** BORIS-NRW  
Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Ausgewähltes Produkt: **Immobilienrichtwerte**

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Eigentumswohnungen [Weitere Produkte](#) [Kontakt](#)

2024

[Örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

Immobilienrichtwert **4750 €/m<sup>2</sup>**  
(Eigentumswohnungen)

Lage und Wert

Gemeinde	Köln
Name	Severins-Viertel
Immobilienrichtwertnummer	101702
Immobilienrichtwert	4750 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel

Beschreibende Merkmale (Gebäude)

Beschreibende Merkmale (Grundstück)

Sonstige Hinweise

Historische Werte / Zeitreihe

## **Bezugsquellen**

Der Grundstücksmarktbericht kann im Internet unter der Adresse **[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)** vollständig kostenfrei heruntergeladen werden.

BORIS.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](http://www.koeln.de/gutachterausschuss) oder [www.gars.nrw/koeln](http://www.gars.nrw/koeln)  
E-Mail: [gutachterausschuss@stadt-koeln.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-koeln.de)