

Bodenrichtwerte in Köln: nominal -14,1 Prozent, nach Abzug der Inflation -26,4 Prozent

Pressemitteilung vom 11.09.2026

-14,1 %

2022–2026 NOMINAL

Median aus 357 Zonen

-26,4 %

2022–2026 NACH ABZUG DER INFLATION

nach Verbraucherpreisindex

-11,0 %

2024–2026 NACH ABZUG DER INFLATION

jüngerer Zeitraum

Zwischen dem 01.01.2022 und dem 01.01.2026 sanken die Wohn-Bodenrichtwerte der 357 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen in Köln im Median um 14,1 Prozent. Das hat Grundradar aus den amtlichen Werten berechnet. Der Median ist die Mitte der nach Größe geordneten Veränderungen, bei gerader Anzahl der Durchschnitt der beiden mittleren Werte. Nominal bezeichnet die Veränderung ohne Berücksichtigung der Inflation. Real, also nach Abzug der Inflation von 16,7 Prozent, ergibt sich ein Rückgang um 26,4 Prozent.

Köln erreichte den letzten Platz unter 48 vergleichbaren Einheiten in Nordrhein-Westfalen. Im Nachbarschaftsvergleich liegt Köln nominal hinter Mettmann, Rhein-Kreis Neuss, Leverkusen, Rhein-Erft-Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis und Rhein-Sieg-Kreis.

Nominal stiegen die Werte in 0 Bodenrichtwertzonen, in 357 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 0 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. Keine Zone lag über der Inflation, 357 Zonen blieben hinter der Inflation zurück.

Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte, sondern ihr Verhältnis: Die Werte werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. Ein beispielhafter Bodenrichtwert von 100 Euro je Quadratmeter im Jahr 2022 entspräche bei dieser Veränderung im Jahr 2026 nominal 85,9 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2022 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 116,7 Euro. 85,9 geteilt durch 116,7 ergibt einen realen Rückgang um 26,4 Prozent.

Die Studie behandelt Köln als eine Gemeinde. Aus der Verteilung der Bodenrichtwertzonen lässt sich keine Rangfolge der Stadtteile ableiten.

Im jüngeren Zeitraum 2024 bis 2026 betrug der Median der nominalen Wohnzonenveränderungen minus 7,0 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 370 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Rückgang um 11,0 Prozent, und 370 Zonen blieben hinter der Inflation zurück. Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 200,1 und liegt seither darunter.

Über den langen Zeitraum 2015 bis 2026 betrug der Median der nominalen Wohnzonenveränderungen 91,2 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 262 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Zuwachs von 45,0 Prozent. Diese 262 Zonen sind 64,5 Prozent aller Zonen des Jahres 2015; die übrigen erfassten Zonen gehen in diesen Vergleich nicht ein. Wir zeigen diesen längeren Verlauf nur zur Einordnung, für den Vergleich zwischen Kreisen und kreisfreien Städten verwenden wir ihn nicht.

Innerhalb der Stadt liegt die Obergrenze des schwächsten Zehntels der nominalen Wohnzonenveränderungen 2022 bis 2026 bei -19,5 Prozent, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei -12,2 Prozent.

Studie, Methodik, Daten und honorarfreie Grafiken: grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/nordrhein-westfalen/koeln-2022-2026

Hinweis für Redaktionen: Grafiken sind honorarfrei (CC BY 4.0, Quellenangabe „grundradar.de“), die PNG-Dateien liegen in Druckauflösung vor.

Methodischer Hinweis · Stichtage und Quellen. Die Angaben beziehen sich auf die Stichtage 01.01.2022 und 01.01.2026. Datenstand der Auswertung ist der 11.09.2026. Quelle der Wohn-Bodenrichtwerte ist BORIS NRW über Open.NRW, der Verbraucherpreisindex stammt vom Statistischen Bundesamt (Destatis). Die nächste Aktualisierung folgt zum Stichtag 01.01.2027.

Welche Zonen gezählt werden. In die Auswertung kommen nur positive Wohn-Bodenrichtwerte, die an beiden Stichtagen dieselbe Nummer des Gutachterausschusses tragen. Die drei Zeiträume haben jeweils ihre eigenen Zonen und lassen sich nicht ineinander umrechnen.

Wie der Prozentwert entsteht. Der Prozentwert ist der Median der einzelnen Zonenveränderungen. Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte; die Inflation rechnen wir in jeder Zone einzeln heraus.

Was ein Bodenrichtwert ist. Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine ganze Bodenrichtwertzone, kurz Zone, den der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ableitet (§ 196 Abs. 1 BauGB). Er ist weder ein Kaufpreis noch der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks.

Die ausgewerteten Werte hat der für Köln zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Zuschnitt, Begründung und Beschlusslage einzelner Bodenrichtwertzonen kann allein seine Geschäftsstelle erläutern; Grundradar wertet die veröffentlichten Werte aus und spricht nicht für den Ausschuss. Die Antworten kennt deshalb nur der Ausschuss; die Zahlen, auf die sich die folgenden Fragen stützen, stehen in der Studie.

Fragen an Ihren Gutachterausschuss · 1. Warum blieb Köln hinter der Inflation zurück?

2. Warum lag Köln auf Rang 48 von 48 in Nordrhein-Westfalen?

3. Der Median der vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen fiel von 1.040,0 €/m² (01.01.2022) auf 870,0 €/m² (01.01.2026). Worauf geht dieser Rückgang zurück?

Über Grundradar: Grundradar (grundradar.de) führt amtliche Daten zu Grundstücken zusammen: Bodenrichtwerte, Grundsteuer-Hebesätze sowie Risikodaten zu Hochwasser, Starkregen und Altlasten. Die Angaben stammen aus offiziellen Quellen von Bund und Ländern und werden zu einer einzigen Auskunft pro Adresse gebündelt. Jeder Wert nennt Quelle und Stichtag.

Käufer, Eigentümer und Makler können damit kostenlos nachvollziehen, was die behördlichen Informationen über ein bestimmtes Grundstück aussagen.

Ausgewählte Auswertungen wie die vorliegende Studie veröffentlicht Grundradar mit offener Methodik und frei zugänglichen Rohdaten.

Grundradar ist gründergeführt und 2026 gestartet.

Pressekontakt: Lukas Brunner. Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden.

Quellenhinweise: BORIS NRW · Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 · © Statistisches Bundesamt (Destatis), Verbraucherpreisindex · © BKG (2025) dl-de/by-2-0. Eigenständige Grundradar-Grafiken: CC BY 4.0.