**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in
der Stadt Köln**

# Grundstücksmarktbericht 2019
# für die Stadt Köln

www.boris.nrw.de

Herausgeber:
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

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

| | | |
|---|---|---|
| Besuchszeiten: | Montag | 08.00 Uhr bis 16.00 Uhr |
| | Dienstag | 08.00 Uhr bis 16.00 Uhr |
| | Mittwoch | 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr |
| | Donnerstag | 08.00 Uhr bis 16.00 Uhr |
| | Freitag | 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr |
| | | sowie nach besonderer Terminvereinbarung |
| Telefonische Auskunft: | Montag bis Freitag | 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr |

| | | |
|---|---|---|
| Geschäftsstelle: | Zimmer | 15B60 |
| | Telefon: | 0221/221-23017 |
| | Fax: | 0221/221-23081 |

Gebühr
Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung.

Bildnachweis
Geschäftsstelle

Lizenz
Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln“ anzugeben.
Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2019,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
https://www.boris.nrw.de

Veröffentlichung: April 2019

ISSN: 1867-5050

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Köln

# Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

## Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Köln

# Inhaltsverzeichnis


**1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben 1**

1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses 2
1.2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses 3
1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 4

**2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 5**

**3 Umsätze 6**

3.1 Gesamtumsatz 6
3.2 Unbebaute Grundstücke 10
3.3 Bebaute Grundstücke 12
3.4 Wohnungs- und Teileigentum 14
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 16

**4 Unbebaute Grundstücke 18**

4.1 Individueller Wohnungsbau 18
4.2 Geschosswohnungsbau 18
4.3 Gewerbliche Bauflächen 19
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 20
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland 20
4.6 Sonstiges 22
4.7 Bodenrichtwerte 23
4.7.1 Zonale Bodenrichtwerte 23
4.7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte 25
4.7.3 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln in BORISplus.NRW 26
4.7.4 Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 27

4.8 Erforderliche Daten 34
4.8.1 Indexreihen 34
4.8.2 Umrechnungskoeffizienten 36

4.9 Untersuchungen zu besonderen Bodenwerten 41
4.9.1 Glöewerbegrundstücke für teilweise tertiäre gewerbliche Nutzung 41
4.9.2 Besondere Flächen der Landwirtschaft 42
4.9.3 Flächen zur Gewinnung von Rohstoffen (Kiesabbauflächen) 43

**5 Bebaute Grundstücke 44**

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 44
5.1.1 Zusammenfassung nach Preisgruppen 44
5.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp 45
5.1.3 Kaufpreise nach Gebäudetypen 46
5.1.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen 51
5.1.5 Index für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) 59
5.1.6 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser 60
5.1.7 Liegenschaftszinssätze für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser 66

5.2 Ertragswertobjekte 68
5.2.1 Mehrfamilienhäuser 68
5.2.2 Liegenschaftszinssätze 70
5.2.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke 73

5.3 Sonstige bebaute Grundstücke 74

**6 Wohnungs- und Teileigentum 75**
6.1 Wohnungseigentum 75
6.1.1 Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen 77
6.1.2 Kaufpreise für Eigentumswohnungen 78
6.1.3 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen 93
6.1.4 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen 94
6.1.5 Zusammenfassung der Preisentwicklung 97
6.1.6 Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum 105
6.1.7 Sonstige Auswertungen 106
6.2 Teileigentum 111
6.2.1 Teileigentum ohne Stellplätze 111
6.2.2 Kaufpreise für Stellplätze 112
**7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 113**
**8 Modellbeschreibungen 114**
**9 Mieten 115**
**10 Kontakte und Adressen 116**
10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses 116
10.2 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse 118
10.3 Sonstige Einrichtungen 119
**11 Sonstige Angaben 120**
11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 120
11.2 Gebühren 121
11.3 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile 123
11.4 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile 124
11.5 Gebietsgliederungskarte 125

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen wurden 1960 auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes bei den kreisfreien Städten, den Kreisen und später auch bei den großen kreisangehörigen Städten eingerichtet.

Die bis dahin geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (Preis-Stoppverordnung von 1936) wurden damit aufgehoben und der Grundstücksmarkt auf eine neue marktwirtschaftliche Grundlage gestellt. Um der breiten Öffentlichkeit Einblick in die Einflüsse auf das Preisverhalten und die Werte von Immobilien zu geben, hat der Gesetzgeber die neutrale Institution der Gutachterausschüsse geschaffen. Ihre Aufgabe ist es, unabhängig und kompetent Markttransparenz zu schaffen.
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.

Der Gutachterausschuss ist selbständig; er berät und beschließt als Kollegialgremium in nicht öffentlicher Sitzung. Unter den Ausschussmitgliedern befinden sich Sachverständige mit besonderer Sachkunde für die unterschiedlichen Grundstücksarten und Teile des Stadtgebietes sowie für die unterschiedlichen Aufgabenstellungen des Gutachterausschusses. Sie sind hauptberuflich überwiegend in den Berufsfeldern

- Immobilienwirtschaft und Wohnungswesen,
- Architektur und Bauwesen,
- Vermessungswesen
- Betriebswirtschaft, Bank- und Rechtswesen
- Landwirtschaftswesen

tätig. In Spezialfällen kann der Gutachterausschuss weitere Sachverständige hinzuziehen.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung Köln nach Anhörung der Stadt Köln für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Neben dem Vorsitzenden sind derzeit 6 stellvertretende Vorsitzende, 22 weitere ehrenamtliche Gutachter und je ein Vertreter der 7 in Köln zuständigen Finanzämter bestellt. Die Vertreter der Finanzämter wirken beim Beschluss über die Bodenrichtwerte sowie beim Beschluss über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten mit.

Zur Besetzung des Gutachterausschusses siehe die Mitgliederliste Punkt 10.1.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes unabhängig, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt; sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich.
Für das Land Nordrhein-Westfalen wurde 1981 ein Oberer Gutachterausschuss gebildet. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

## 1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) beschrieben. Zu den wesentlichen Aufgaben gehören:

- Führung der Kaufpreissammlung: Aufgrund von § 195 (1) BauGB ist dem Gutachterausschuss eine Abschrift von jedem Vertrag zu übersenden, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt – auch im Wege des Tausches - zu übertragen. Diese Kaufverträge werden in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet
- jährliche Ermittlung und Beschluss von Bodenrichtwerten
- Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren und Sachwertfaktoren
- Erstellung des Grundstücksmarktberichtes
- Auskunft über die Bodenrichtwerte für jedermann und Vertrieb des Grundstücksmarktberichtes gegen Gebühr
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten und Lasten an Grundstücken auf Antrag von Antragsberechtigten (gem. § 193 BauGB)
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und für andere Vermögensnachteile sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- oder -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen
- Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte und Erstattung von Gutachten über Anfangs- und Endwerte in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Erstattung von Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im Erwerbsobst- und Gemüseanbau als Grundlage für die Festlegung von Kleingartenpachtzinsen

Weiterhin kann der Gutachterausschuss Gutachten über Miet- und Pachtwerte erstatten.

## 1.2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen (Grundstücksmarktbericht NRW)
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW.de
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Adresse:

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Postanschrift:
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

Hausanschrift:
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

Erreichbarkeit:
Telefon: 0211 / 4 75 26 40
Fax: 0211 / 4 75 29 00
E-Mail: oga@brd.nrw.de

## 1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zur Vorbereitung und Durchführung dieser Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die bei der Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Für den Bereich der Stadt Köln ist die Geschäftsstelle beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster im Dezernat Wirtschaft und Liegenschaften eingerichtet.
Die Geschäftsstelle untersteht der fachlichen Aufsicht und Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden.

Die Geschäftsstelle führt neben der Verwaltungsarbeit im Zuge der Auftragsabwicklung für den Gutachterausschuss im Wesentlichen folgende Arbeiten durch:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und sie ergänzender Datensammlungen. Dazu gehört die Erfassung und Auswertung der relevanten Daten aus den Kaufverträgen sowie der ergänzenden Angaben und die inhaltliche Auswertung im Hinblick auf die wertbestimmenden Merkmale,
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte, die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte,
- die Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes,
- das Erteilen von Auskünften über die Bodenrichtwerte an jedermann,
- das Erteilen von Auswertungen aus der Kaufpreissammlung,
- das Erteilen von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird. Dies ist i. d. R. anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird,
- die Vorbereitung der Wertermittlungen des Gutachterausschusses, insbesondere der Gutachten,
- die Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte.

Bis auf einfache, mündliche Auskünfte sind die Leistungen des Gutachterausschusses gebührenpflichtig. Die Gebühren richten sich nach der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW (siehe Punkt 11.2). Bei Gutachten für Gerichte erfolgt die Kostenabrechnung nach dem Justizvergütungs-und -entschädigungsgesetz (JVEG).

Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparent darzustellen.

# 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Im Berichtszeitraum 2018 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln 8.049 Verträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt, dies entspricht einer Abnahme von 506 Verträgen (minus 5,9 %) gegenüber dem Berichtszeitraum 2017 und ist der niedrigste Wert der letzten 10 Jahre.
Der größte Anteil der Verträge resultiert aus dem Bereich des Wohnungs- und Teileigentums. Hier wurden insgesamt 5.103 Kaufverträge abgeschlossen (minus 461 bzw. minus 8,3 %).
Trotz des starken Rückganges bei der Anzahl der Kaufverträge stieg der daraus resultierende Gesamtgeldumsatz um etwa 208 Millionen Euro (+4,4 %) von rd. 4,80 Milliarden Euro auf rd. 5,00 Milliarden Euro.
Der Flächenumsatz ging 2018 um etwa 114 ha von rd. 559 ha auf jetzt rd. 445 ha zurück.
Die Details sind im Kapitel 3 zu finden sowie bei der Darstellung zu den einzelnen Teilmärkten.

Für die unterschiedlichen Teilmärkte werden vom Gutachterausschuss aufgrund der vorliegenden Kaufpreise Bodenpreisindizes ermittelt. Die Entwicklung des jeweiligen Bodenrichtwertes kann jedoch von dieser Entwicklung abweichen.
Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) stieg im gesamten Stadtgebiet um + 10 %. Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausbaugrundstücke) stieg sowohl im linksrheinischen als auch im rechtsrheinischen Stadtgebiet um + 15 %.
Nach Einführung der zonalen Bodenrichtwerte im Geschäftsjahr 2010 wurde ebenfalls ein Bodenpreisindex für Gewerbegrundstücke (sekundäre gewerbliche Nutzung) ermittelt. Der Bodenpreisindex blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert.
Für die Bodenrichtwerte von Grundstücken für Bürobauten konnte in guten Lagen eine Steigerung von + 15 % festgestellt werden. In den übrigen Lagen stiegen die Bodenrichtwerte um + 10 %.

Für die Bodenrichtwerte von Grundstücken in 1a – bzw. 1b – Geschäftslagen im Innenstadtbereich konnte keine Steigerung festgestellt werden.

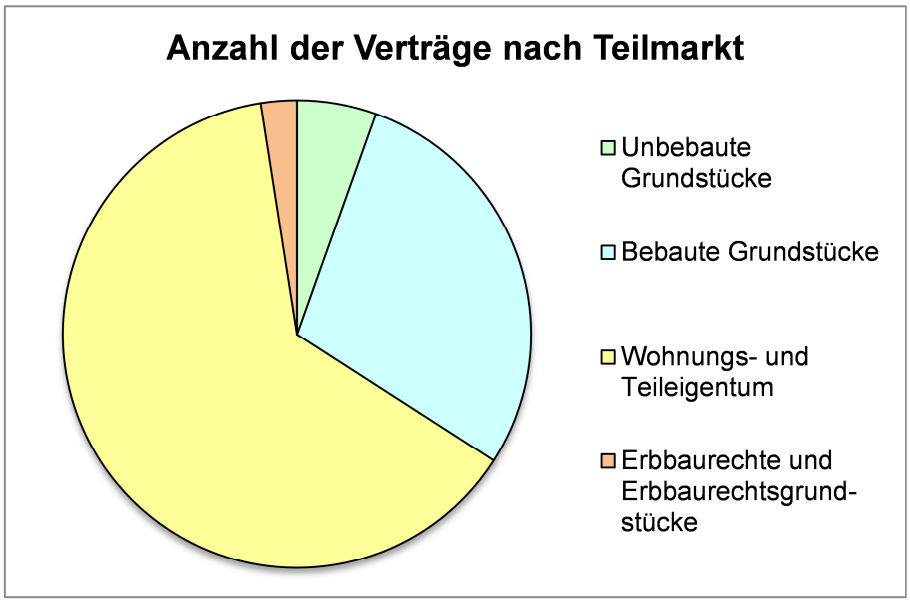
Bei den Liegenschaftszinssätzen für ertragsorientierte Grundstücke waren in fast allen Teilmärkten Rückgänge festzustellen, tlw. stagnieren die Liegenschaftszinssätze auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. So ging der Liegenschaftszins für Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Anteil) um 0,5 %-Punkte zurück auf jetzt 2,3 %. Korrespondierend dazu entwickelten sich in den entsprechenden Teilmärkten die mittleren Rohertragsvervielfältiger. Der Rohertragsvervielfältiger für Mietwohnhäuser stieg um 2 Punkte auf jetzt 23, d.h. der Kaufpreis war im Mittel um 2 Jahresroherträge höher als im Jahr 2017.

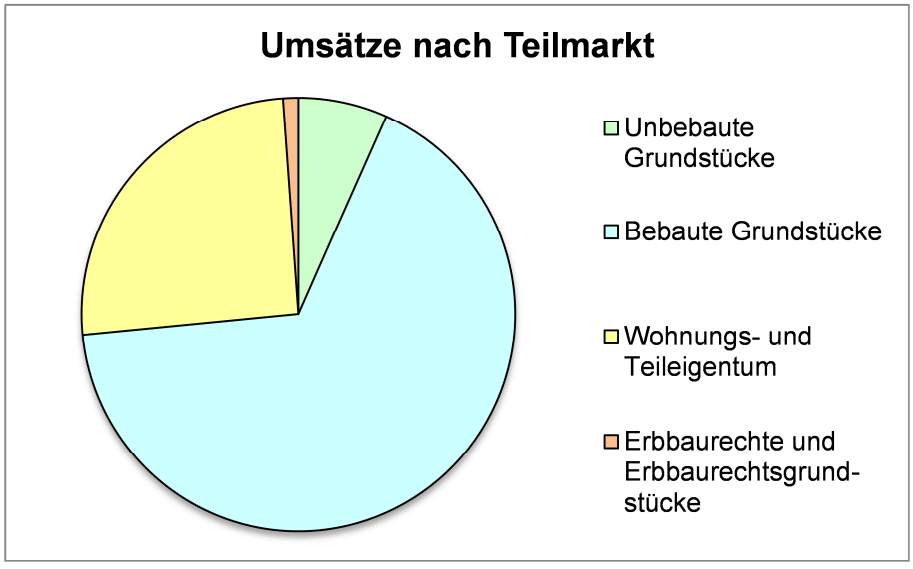
Große Preissteigerungen sind auch bei den Verkäufen von Wohnungseigentum und Einfamilienhäusern festzustellen.
Weiterreichende Details zu den Preisentwicklungen in den einzelnen Teilmärkten sind in den entsprechenden Kapiteln des Marktberichtes dargestellt.

# 3 Umsätze

## 3.1 Gesamtumsatz

| Grundstücksmarkt | | 2018 |
|---|---|---|
| **Teilmarkt** | **Anzahl** | **Umsatz in €** |
| Unbebaute Grundstücke | 441 | 332.771.206 |
| Bebaute Grundstücke | 2.305 | 3.344.196.323 |
| Wohnungs- und Teileigentum | 5.103 | 1.271.247.519 |
| Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke | 200 | 56.739.543 |
| Gesamter Grundstücksmarkt | 8.049 | 5.004.954.592 |



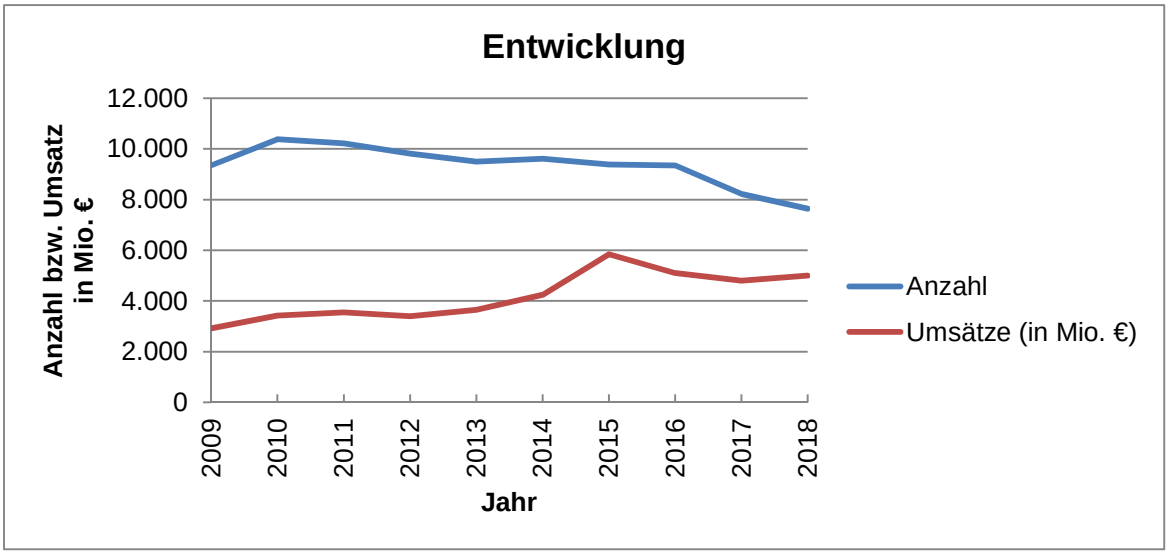



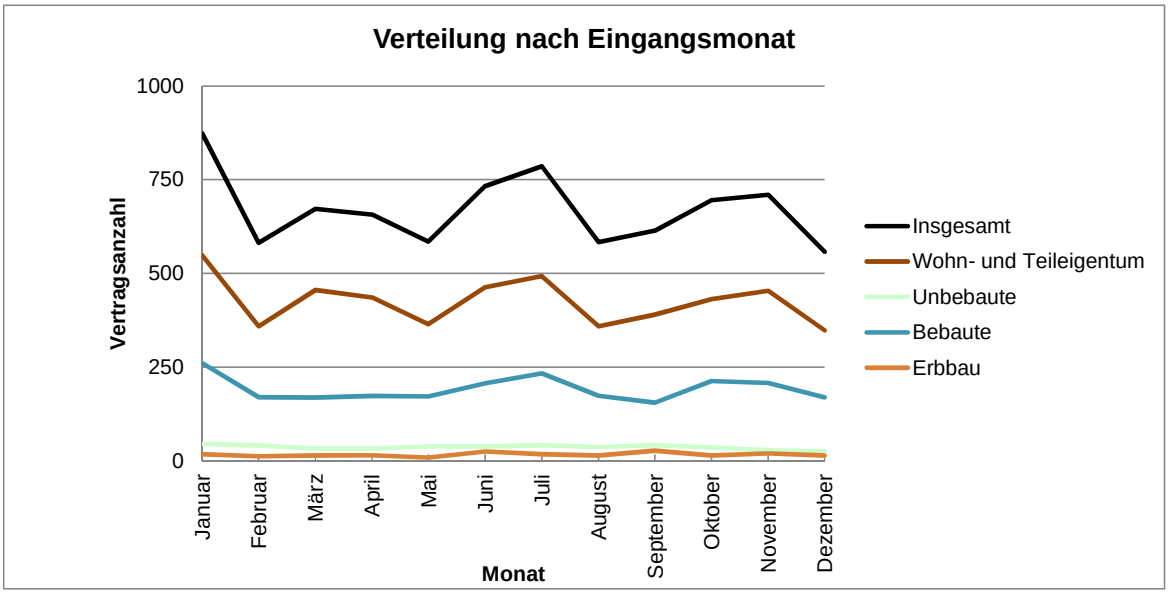
**Die Entwicklung der Vertragszahlen**

| Jahr | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unbebaute Grundstücke | 578 | 596 | 687 | 547 | 556 | 552 | 490 | 464 | 445 | 441 |
| Bebaute Grundstücke | 2.737 | 2.831 | 2.879 | 2.740 | 2.611 | 2.701 | 2.622 | 2.498 | 2.289 | 2.305 |
| Wohnungs- und Teileigentum | 6.260 | 7.238 | 7.027 | 6.954 | 6.690 | 6.731 | 6.771 | 6.404 | 5.564 | 5.103 |
| Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke | | | | | | | | 356 | 257 | 200 |
| Gesamtanzahl | 9.575 | 10.665 | 10.593 | 10.241 | 9.857 | 9.984 | 9.883 | 9.722 | 8.555 | 8.049 |

| | 2016 | | | 2017 | | | 2018 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Teilmarkt** | Anzahl | relative Häufigkeit in % | Veränderung z. Vorjahr in % | Anzahl | relative Häufigkeit in % | Veränderung z. Vorjahr in % | Anzahl | relative Häufigkeit in % | Veränderung z. Vorjahr in % |
| Eigenheimgrundstücke | 154 | 1,6 | -23,8 | 143 | 1,7 | -7,1 | 134 | 1,7 | -6,3 |
| Geschoßwohnungsbaugrundstücke | 89 | 0,9 | -7,3 | 88 | 1,0 | -1,1 | 94 | 1,2 | 6,8 |
| Gewerbegrundstücke | 43 | 0,4 | -6,5 | 41 | 0,5 | -4,7 | 63 | 0,8 | 53,7 |
| Geschäftsgrundstücke | 12 | 0,1 | 140,0 | 2 | 0,0 | -83,3 | 12 | 0,1 | 500,0 |
| Sozial- u. Gemeinbedarf | 30 | 0,3 | 150,0 | 18 | 0,2 | -40,0 | 10 | 0,1 | -44,4 |
| Land- u. forstwirtschaftl. Flächen | 24 | 0,2 | -57,9 | 34 | 0,4 | 41,7 | 21 | 0,3 | -38,2 |
| Bauerwartungsland | 15 | 0,2 | 66,7 | 17 | 0,2 | 13,3 | 16 | 0,2 | -5,9 |
| Rohbauland | 6 | 0,1 | 20,0 | 2 | 0,0 | -66,7 | 4 | 0,0 | 100,0 |
| Sonstige Grundstücke | 91 | 0,9 | 56,9 | 100 | 1,2 | 9,9 | 87 | 1,1 | -13,0 |
| **Unbebaute Grundstücke insgesamt** | 464 | 4,8 | -5,3 | 445 | 5,2 | -4,1 | 441 | 5,5 | -0,9 |
| Eigenheime | 1.667 | 17,1 | -5,0 | 1.553 | 18,2 | -6,8 | 1.525 | 18,9 | -1,8 |
| Mehrfamilienhäuser | 610 | 6,3 | -5,3 | 547 | 6,4 | -10,3 | 596 | 7,4 | 9,0 |
| Gewerbeobjekte-/Industrieobjekte | 63 | 0,6 | -37,0 | 63 | 0,7 | 0,0 | 51 | 0,6 | -19,0 |
| Geschäftsobjekte | 86 | 0,9 | -2,3 | 66 | 0,8 | -23,3 | 61 | 0,8 | -7,6 |
| Sozial- u. Gemeinbedarf | 12 | 0,1 | 50,0 | 6 | 0,1 | -50,0 | 4 | 0,0 | -33,3 |
| Sonstige bebaute Objekte | 60 | 0,6 | 122,2 | 54 | 0,6 | -10,0 | 68 | 0,8 | 25,9 |
| **Bebaute Grundstücke insges.** | 2.498 | 25,7 | -4,7 | 2.289 | 26,8 | -8,4 | 2.305 | 28,6 | 0,7 |
| Wohnungseigentum | 5.830 | 60,0 | | 5.035 | 58,9 | -13,6 | 4.632 | 57,5 | -8,0 |
| Teileigentum | 574 | 5,9 | | 529 | 6,2 | -7,8 | 471 | 5,9 | -11,0 |
| **Wohnungs- und Teileigentum** | 6.404 | 65,9 | -5,4 | 5.564 | 65,0 | -13,1 | 5.103 | 63,4 | -8,3 |
| bebaute Erbbaurechte | 80 | 0,8 | | 81 | 0,9 | 1,3 | 75 | 0,9 | -7,4 |
| bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte | 272 | 2,8 | | 161 | 1,9 | -40,8 | 112 | 1,4 | -30,4 |
| sonstige Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke | 4 | 0,0 | | 15 | 0,2 | 275,0 | 13 | 0,2 | -13,3 |
| **Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke** | 356 | 3,7 | | 257 | 3,0 | -27,8 | 200 | 2,5 | -22,2 |
| **Insgesamt** | 9.722 | 100,0 | -1,6 | 8.555 | 100,0 | -12,0 | 8.049 | 100,0 | -5,9 |

| Die Entwicklung des Geldumsatzes | | |
|---|---|---|
| Jahr | Anzahl der entgeltlichen Verträge | Geldumsatz in Euro |
| 2009 | 9.350 | 2.927.038.299 |
| 2010 | 10.376 | 3.427.175.311 |
| 2011 | 10.213 | 3.551.972.567 |
| 2012 | 9.810 | 3.405.045.951 |
| 2013 | 9.491 | 3.658.734.003 |
| 2014 | 9.608 | 4.244.714.774 |
| 2015 | 9.382 | 5.838.469.821 |
| 2016 | 9.347 | 5.095.751.905 |
| 2017 | 8.222 | 4.796.522.433 |
| 2018 | 7.647 | 5.004.954.592 |



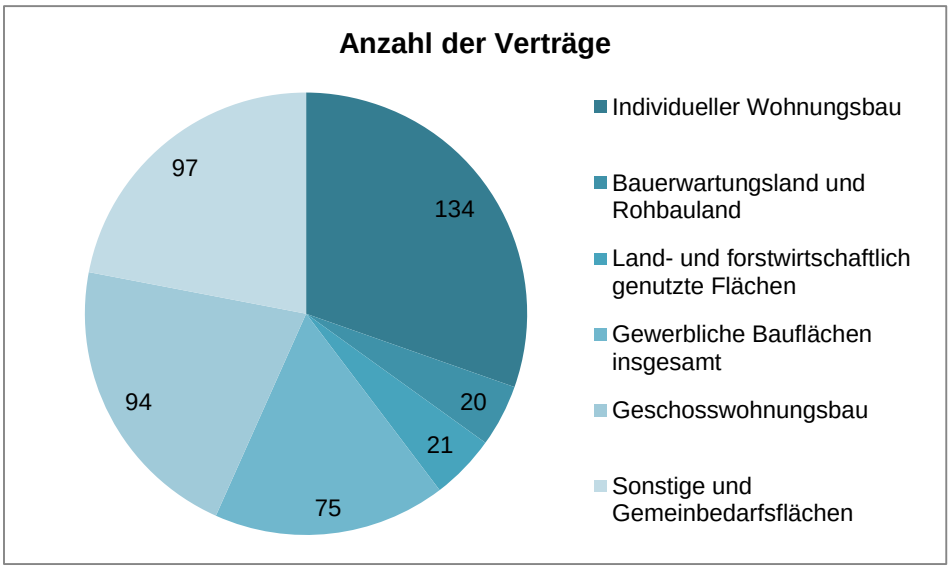
| Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Stadtbezirk** | **Anzahl der Verträge** | | | **Flächenumsatz in m²** | | **davon entgeltlich** | |
| | **Gesamt** | **%** | **entgeltl.** | **Gesamt** | **%** | **Gesamt** | **%** |
| Innenstadt | 153 | 5,2 | 145 | 184.397 | 4,1 | 179.495 | 4,6 |
| Rodenkirchen | 410 | 13,9 | 398 | 1.071.549 | 24,1 | 1.029.736 | 26,5 |
| Lindenthal | 358 | 12,2 | 355 | 538.441 | 12,1 | 530.184 | 13,6 |
| Ehrenfeld | 227 | 7,7 | 200 | 330.822 | 7,4 | 317.542 | 8,2 |
| Nippes | 236 | 8,0 | 219 | 670.994 | 15,1 | 277.517 | 7,1 |
| Chorweiler | 365 | 12,4 | 345 | 504.810 | 11,3 | 484.983 | 12,5 |
| Porz | 471 | 16,0 | 83 | 525.844 | 11,8 | 476.889 | 12,3 |
| Kalk | 299 | 10,1 | 286 | 261.412 | 5,9 | 245.563 | 6,3 |
| Mülheim | 427 | 14,5 | 400 | 364.407 | 8,2 | 347.368 | 8,9 |
| **Insgesamt** | 2.946 | 100,0 | 2.431 | 4.452.677 | 100,0 | 3.889.277 | 100,0 |

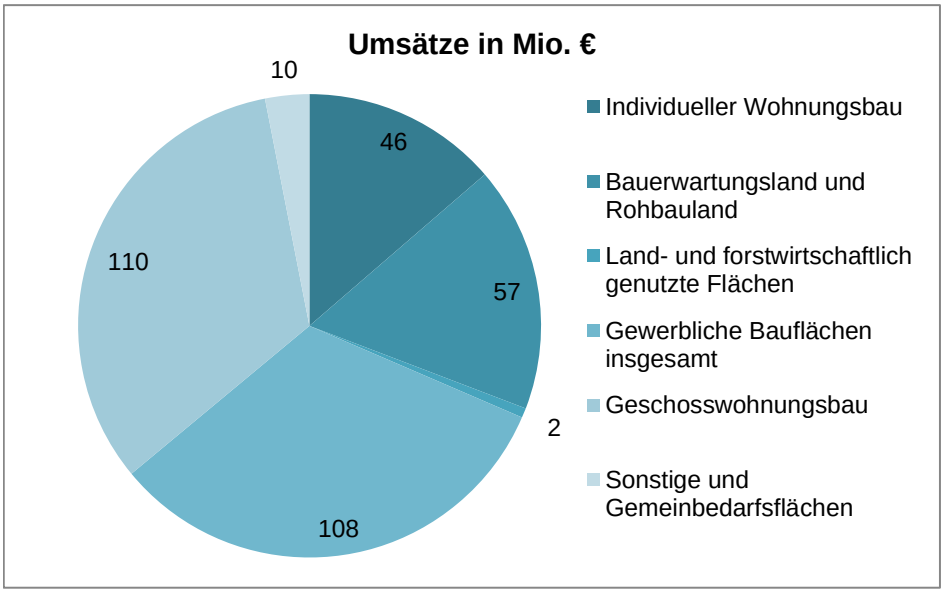
| Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Insgesamt** | 2.991 | 100,0 | 2.527 | 5.589.673 | 100,0 | 4.966.156 | 100,0 |

## 3.2 Unbebaute Grundstücke

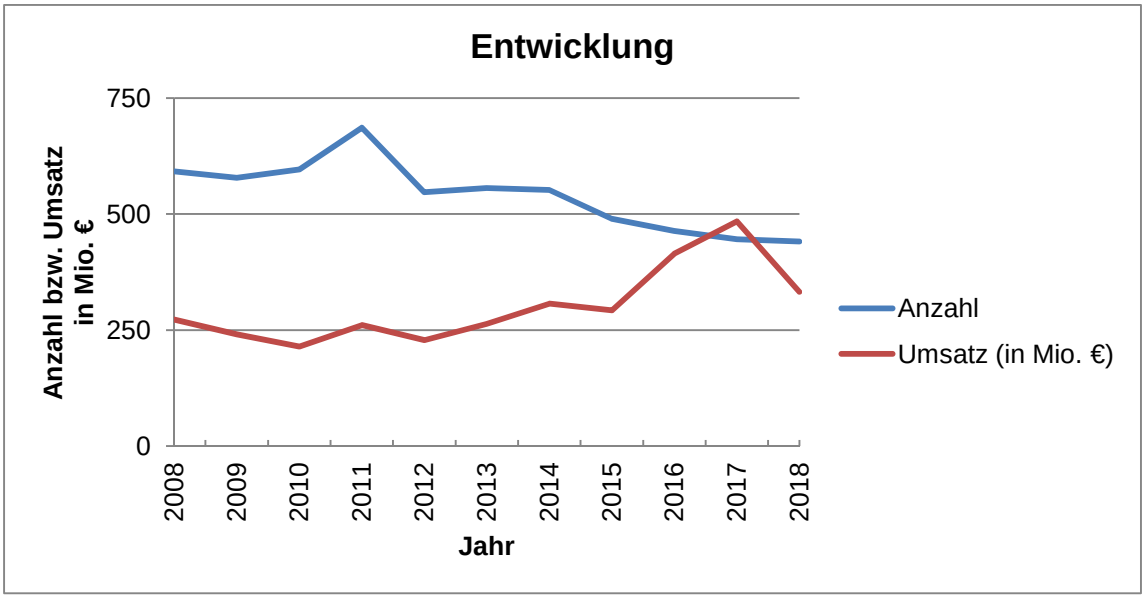
| Unbebaute Grundstücke | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 12 | 2,7 | 12 | 13.487.359 | 4,1 | 3.384 | 0,3 | 3.384 | |
| Rodenkirchen | 65 | 14,7 | 64 | 76.588.975 | 23,0 | 260.683 | 21,8 | 253.533 | |
| Lindenthal | 47 | 10,7 | 46 | 62.859.216 | 18,9 | 164.009 | 13,7 | 159.138 | |
| Ehrenfeld | 31 | 7,0 | 30 | 42.295.070 | 12,7 | 67.430 | 5,6 | 63.976 | |
| Nippes | 24 | 5,4 | 23 | 19.612.635 | 5,9 | 172.710 | 14,4 | 128.100 | |
| Chorweiler | 68 | 15,4 | 66 | 27.595.623 | 8,3 | 207.201 | 17,3 | 197.406 | |
| Porz | 91 | 20,6 | 83 | 41.973.774 | 12,6 | 190.606 | 15,9 | 170.171 | |
| Kalk | 41 | 9,3 | 39 | 10.120.290 | 3,0 | 33.994 | 2,8 | 32.106 | |
| Mülheim | 62 | 14,1 | 55 | 38.238.265 | 11,5 | 97.744 | 8,2 | 88.508 | |
| **Insgesamt** | 441 | 100,0 | 418 | 332.771.206 | 100,0 | 1.197.761 | 100,0 | 1.096.322 | |

| Unbebaute Grundstücke | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 445 | 100,0 | 432 | 473.443.454 | 100,0 | 1.600.966 | 100,0 | 1.254.464 | |

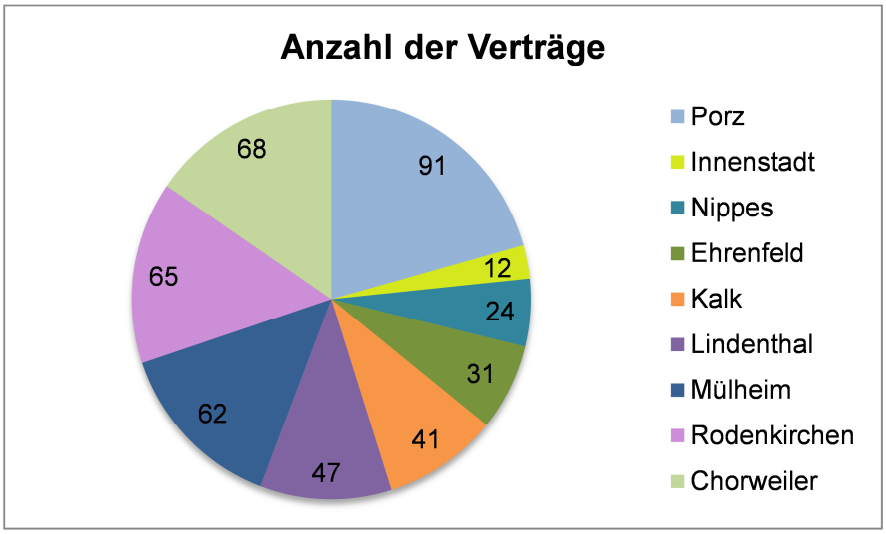


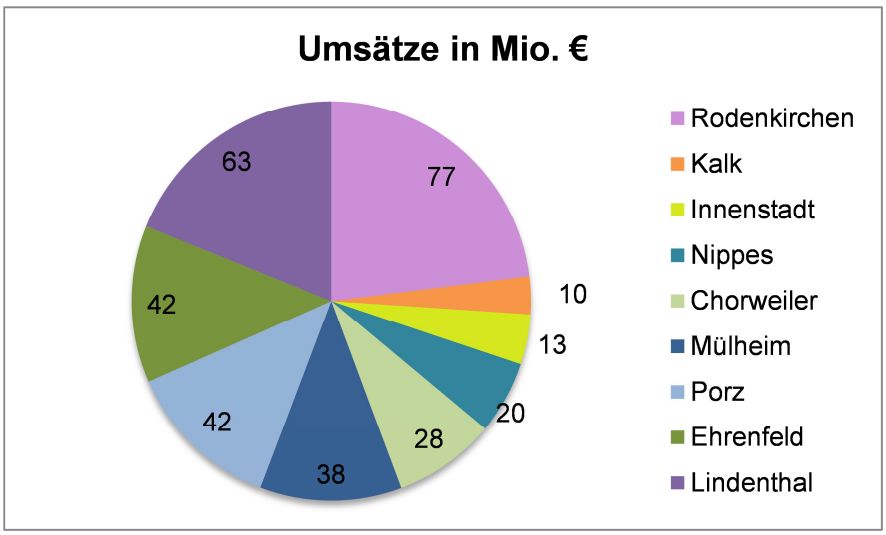



**Entwicklung von Umsatz und Vertragszahlen**




**Verteilung nach Stadtbezirken**

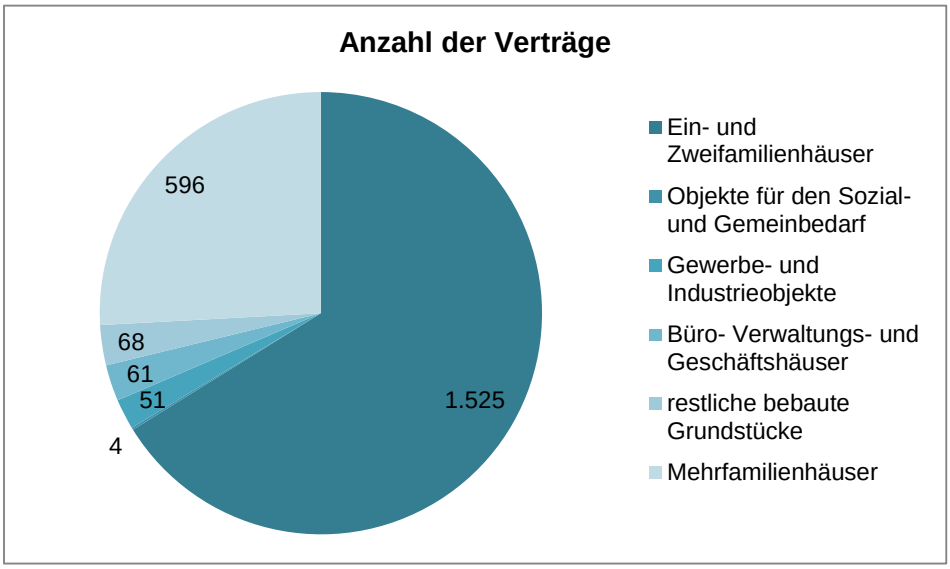


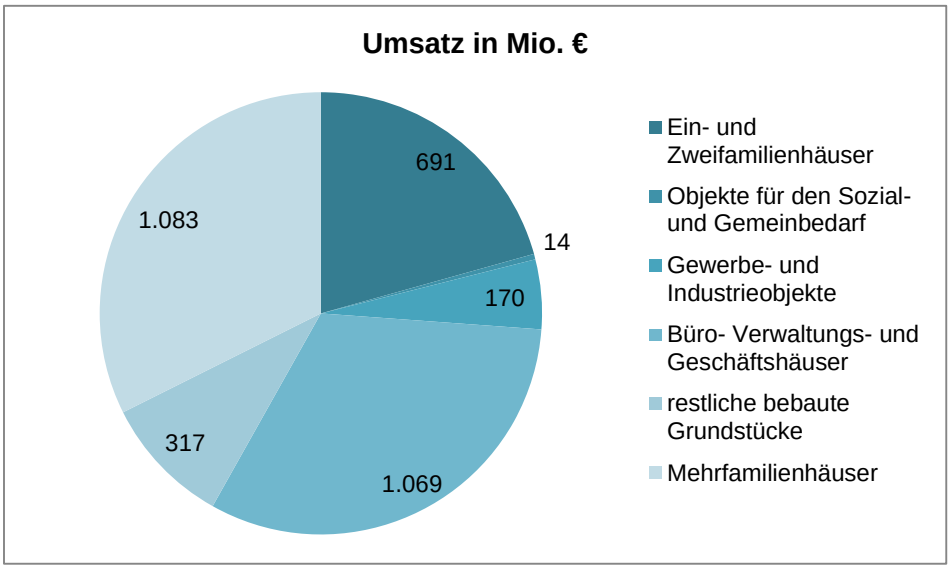



## 3.3 Bebaute Grundstücke

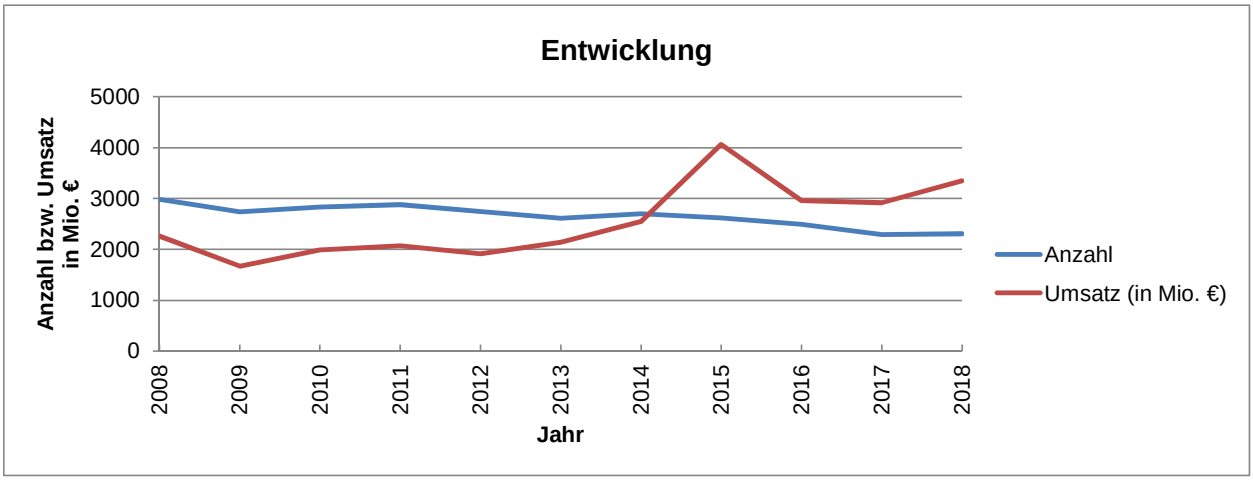
| Bebaute Grundstücke | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 129 | 5,6 | 121 | 1.245.995.337 | 37,3 | 131.023 | 6,8 | 126.121 | |
| Rodenkirchen | 277 | 12,0 | 268 | 265.212.106 | 7,9 | 201.710 | 10,4 | 189.624 | |
| Lindenthal | 287 | 12,5 | 285 | 346.085.830 | 10,3 | 243.394 | 12,6 | 242.133 | |
| Ehrenfeld | 180 | 7,8 | 155 | 317.405.142 | 9,5 | 236.469 | 12,2 | 228.710 | |
| Nippes | 199 | 8,6 | 186 | 171.910.192 | 5,1 | 132.697 | 6,8 | 127.723 | |
| Chorweiler | 269 | 11,7 | 252 | 155.738.143 | 4,7 | 273.115 | 14,1 | 263.415 | |
| Porz | 367 | 15,9 | 324 | 197.030.175 | 5,9 | 303.096 | 15,6 | 277.733 | |
| Kalk | 245 | 10,6 | 234 | 186.862.795 | 5,6 | 159.233 | 8,2 | 145.272 | |
| Mülheim | 352 | 15,3 | 334 | 457.956.604 | 13,7 | 258.182 | 13,3 | 251.516 | |
| **Insgesamt** | 2.305 | 100,0 | 2.159 | 3.344.196.323 | 100,0 | 1.938.920 | 100,0 | 1.852.247 | |

| Bebaute Grundstücke | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 2289 | 100,0 | 2178 | 2.916.051.475 | 100,0 | 2.267.259 | 100,0 | 2.035.797 | |

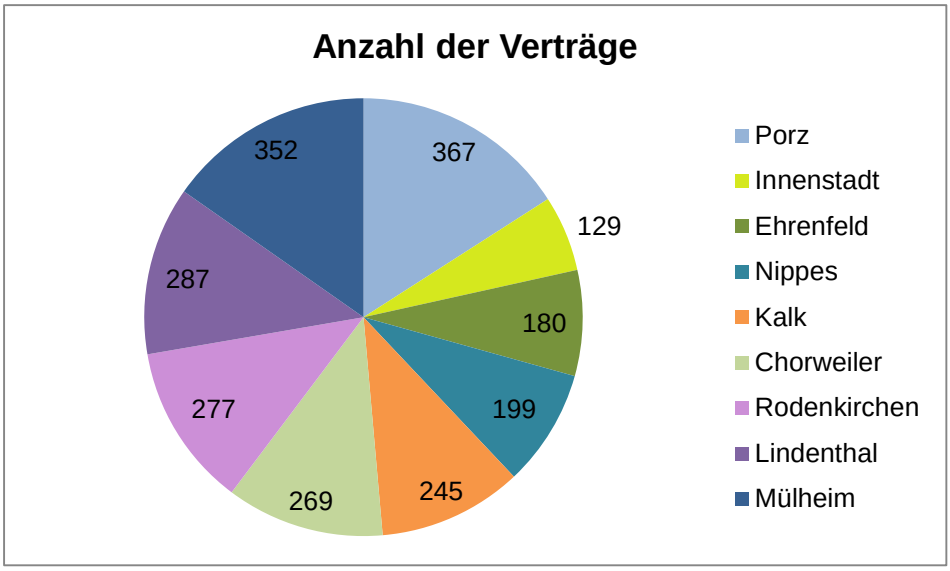


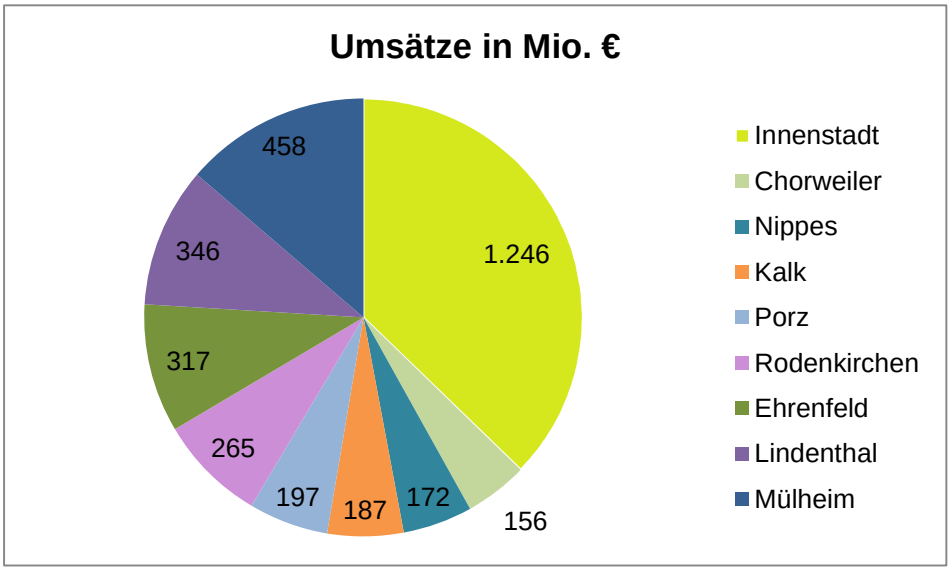



**Entwicklung von Umsatz und Vertragszahlen**




**Verteilung nach Stadtbezirken**

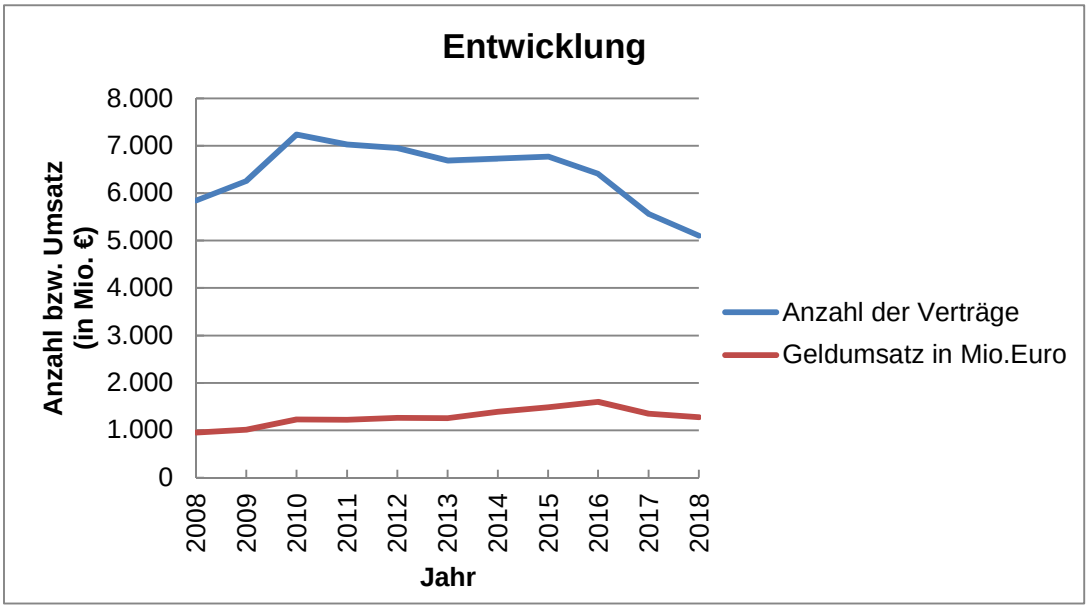


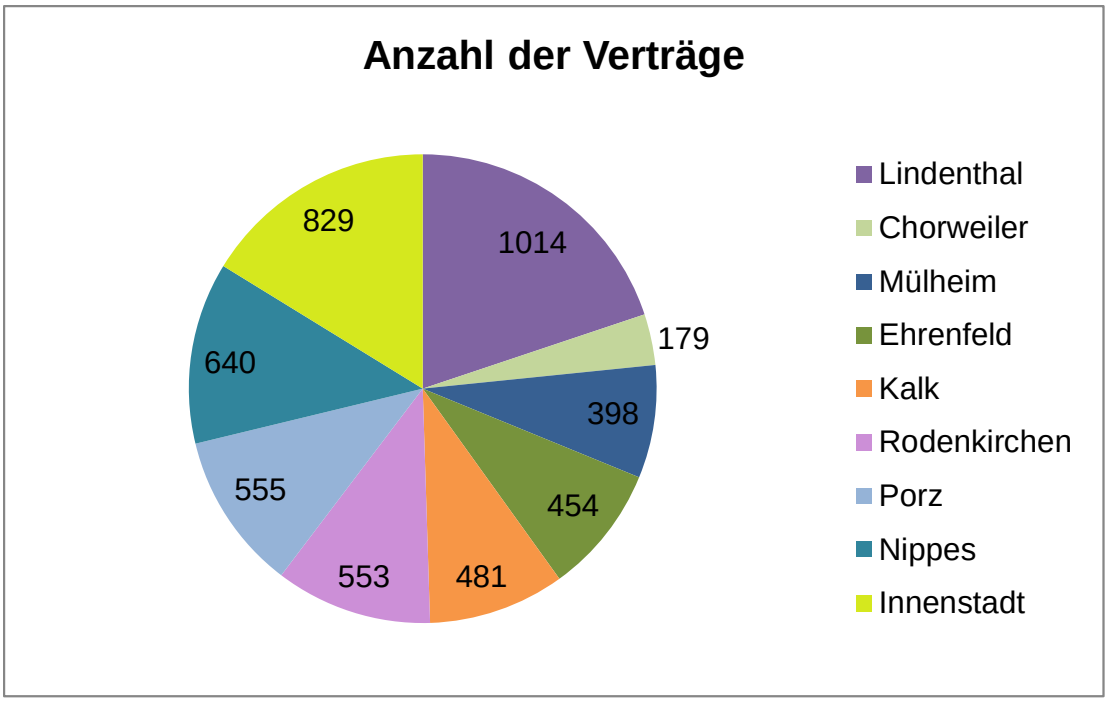



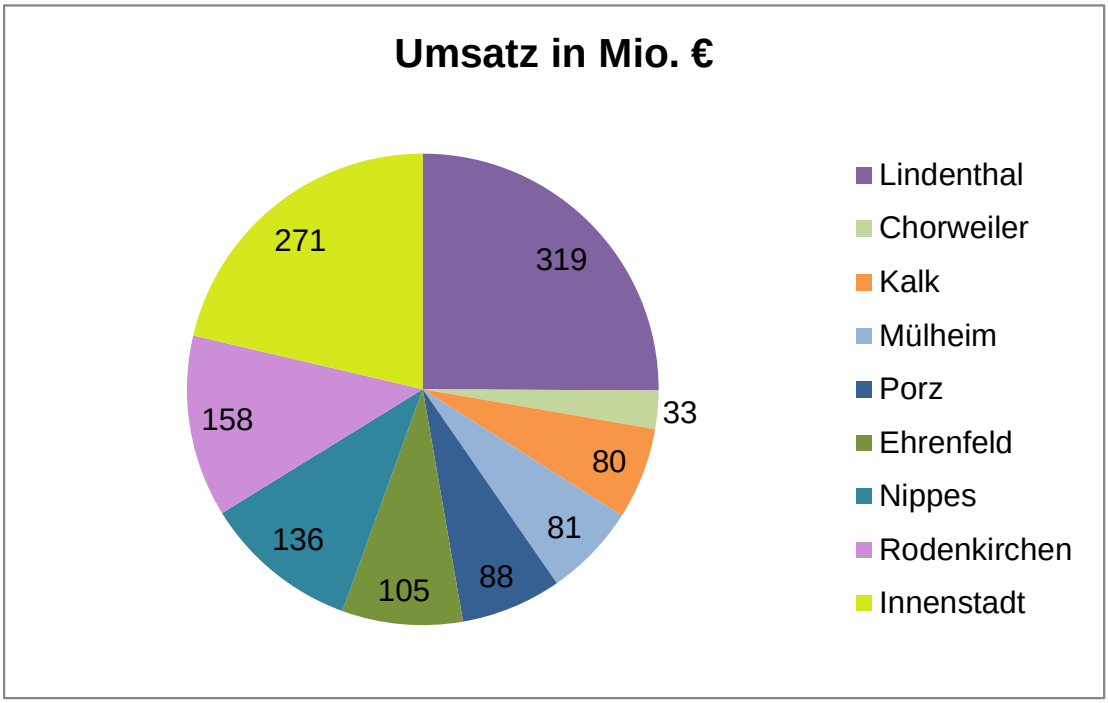
## 3.4 Wohnungs- und Teileigentum

| Wohnungs- und Teileigentum | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | |
| Innenstadt | 829 | 16,2 | 768 | 271.168.523 | 21,3 | |
| Rodenkirchen | 553 | 10,8 | 537 | 158.334.259 | 12,5 | |
| Lindenthal | 1.014 | 19,9 | 975 | 318.837.196 | 25,1 | |
| Ehrenfeld | 454 | 8,9 | 440 | 105.184.180 | 8,3 | |
| Nippes | 640 | 12,5 | 617 | 135.790.844 | 10,7 | |
| Chorweiler | 179 | 3,5 | 163 | 33.482.786 | 2,6 | |
| Porz | 555 | 10,9 | 524 | 87.547.455 | 6,9 | |
| Kalk | 481 | 9,4 | 469 | 79.992.658 | 6,3 | |
| Mülheim | 398 | 7,8 | 388 | 80.909.618 | 6,4 | |
| **Insgesamt** | 5.103 | 100,0 | 4.881 | 1.271.247.519 | 100,0 | |

| Wohnungs- und Teileigentum | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 5.564 | 100,0 | 5.368 | 1.348.956.990 | 100,0 | |




Anzahl der Verträge
1014
179
398
454
481
553
555
640
829
Lindenthal
Chorweiler
Mülheim
Ehrenfeld
Kalk
Rodenkirchen
Porz
Nippes
Innenstadt


Umsatz in Mio. €
319
33
80
81
88
105
136
158
271
Lindenthal
Chorweiler
Kalk
Mülheim
Porz
Ehrenfeld
Nippes
Rodenkirchen
Innenstadt

## 3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

| Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 12 | 6,0 | 12 | 5.574.000 | 9,8 | 49.990 | 3,8 | 49.990 | |
| Rodenkirchen | 68 | 34,0 | 66 | 6.821.190 | 12,0 | 609.156 | 46,3 | 586.579 | |
| Lindenthal | 24 | 12,0 | 24 | 3.449.700 | 6,1 | 131.038 | 10,0 | 131.038 | |
| Ehrenfeld | 16 | 8,0 | 15 | 3.873.860 | 6,8 | 26.923 | 2,0 | 25.911 | |
| Nippes | 13 | 6,5 | 10 | 12.874.500 | 22,7 | 365.587 | 27,8 | 21.694 | |
| Chorweiler | 28 | 14,0 | 27 | 14.653.000 | 25,8 | 24.494 | 1,9 | 24.162 | |
| Porz | 13 | 6,5 | 11 | 3.092.792 | 5,5 | 32.142 | 2,4 | 31.585 | |
| Kalk | 13 | 6,5 | 13 | 4.528.000 | 8,0 | 68.185 | 5,2 | 68.185 | |
| Mülheim | 13 | 6,5 | 11 | 1.872.501 | 3,3 | 8.481 | 0,6 | 7.344 | |
| **Insgesamt** | 200 | 100,0 | 189 | 56.739.543 | 100,0 | 1.315.996 | 100,0 | 946.488 | |

| Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 257 | 100,0 | 244 | 58.070.514 | 100,0 | 1.721.448 | 100,0 | 1.675.895 | |

| bebaute Erbbaurechte | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Rodenkirchen | 8 | 10,7 | 8 | 2.089.500 | 5,8 | 3.944 | 5,5 | 3.944 | |
| Lindenthal | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Ehrenfeld | 12 | 16,0 | 11 | 2.964.860 | 8,3 | 5.715 | 8,0 | 4.703 | |
| Nippes | 6 | 8,0 | 6 | 10.695.000 | 29,9 | 14.351 | 20,1 | 14.351 | |
| Chorweiler | 25 | 33,3 | 24 | 14.101.500 | 39,4 | 20.588 | 28,9 | 20.256 | |
| Porz | 7 | 9,3 | 5 | 1.243.500 | 3,5 | 2.694 | 3,8 | 2.137 | |
| Kalk | 8 | 10,7 | 8 | 3.182.000 | 8,9 | 19.718 | 27,6 | 19.718 | |
| Mülheim | 9 | 12,0 | 7 | 1.493.500 | 4,2 | 4.324 | 6,1 | 3.187 | |
| **Insgesamt** | 75 | 100,0 | 69 | 35.769.860 | 100,0 | 71.334 | 100,0 | 68.296 | |

| bebaute Erbbaurechte | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 81 | 100,0 | 74 | 21.845.766 | 100,0 | 49.309 | 100,0 | 46.383 | |

| bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 10 | 8,9 | 10 | 2.294.000 | 15,2 | 22.240 | 2,6 | 21.208 | |
| Rodenkirchen | 60 | 53,6 | 58 | 4.731.690 | 31,3 | 605.212 | 70,0 | 4.681 | |
| Lindenthal | 23 | 20,5 | 23 | 3.179.700 | 21,1 | 130.745 | 15,1 | 3.906 | |
| Ehrenfeld | 4 | 3,6 | 4 | 909.000 | 6,0 | 21.208 | 2,5 | 28.044 | |
| Nippes | 2 | 1,8 | 2 | 539.500 | 3,6 | 4.681 | 0,5 | 48.467 | |
| Chorweiler | 3 | 2,7 | 3 | 551.500 | 3,7 | 3.906 | 0,5 | 689 | |
| Porz | 4 | 3,6 | 4 | 1.460.000 | 9,7 | 28.044 | 3,2 | 842.615 | |
| Kalk | 5 | 4,5 | 5 | 1.346.000 | 8,9 | 48.467 | 5,6 | 0 | |
| Mülheim | 1 | 0,9 | 1 | 84.000 | 0,6 | 689 | 0,1 | 0 | |
| **Insgesamt** | 112 | 100,0 | 110 | 15.095.390 | 100,0 | 865.192 | 100,0 | 949.610 | |

| bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 161 | 100,0 | 159 | 32.135.008 | 100,0 | 1.614.708 | 100,0 | 1.610.889 | |

| sonstige Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 2 | 15,4 | 2 | 3.280.000 | 55,8 | 27.750 | 7,3 | 27.750 | |
| Rodenkirchen | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Lindenthal | 1 | 7,7 | 1 | 270.000 | 4,6 | 293 | 0,1 | 293 | |
| Ehrenfeld | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Nippes | 5 | 38,5 | 2 | 1.640.000 | 27,9 | 346.555 | 91,3 | 2.662 | |
| Chorweiler | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Porz | 2 | 15,4 | 2 | 389.292 | 6,6 | 1.404 | 0,4 | 1.404 | |
| Kalk | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Mülheim | 3 | 23,1 | 3 | 295.001 | 5,0 | 3.468 | 0,9 | 3.468 | |
| **Insgesamt** | 13 | 100,0 | 10 | 5.874.293 | 100,0 | 379.470 | 100,0 | 4.069 | |

| sonstige Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 15 | 100,0 | 11 | 4.089.740 | 100,0 | 57.431 | 100,0 | 4.069 | |

# 4 Unbebaute Grundstücke

## 4.1 Individueller Wohnungsbau

| Individueller Wohnungsbau | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Rodenkirchen | 23 | 17,2 | 22 | 16.381.704 | 36,0 | 31.545 | 28,3 | 24.395 | |
| Lindenthal | 13 | 9,7 | 12 | 10.849.532 | 23,8 | 12.700 | 11,4 | 7.829 | |
| Ehrenfeld | 11 | 8,2 | 10 | 1.739.770 | 3,8 | 6.370 | 5,7 | 2.916 | |
| Nippes | 9 | 6,7 | 9 | 2.198.000 | 4,8 | 4.826 | 4,3 | 4.826 | |
| Chorweiler | 26 | 19,4 | 24 | 3.031.659 | 6,7 | 17.949 | 16,1 | 8.154 | |
| Porz | 20 | 14,9 | 17 | 6.657.642 | 14,6 | 19.038 | 17,1 | 15.861 | |
| Kalk | 13 | 9,7 | 12 | 2.758.180 | 6,1 | 6.986 | 6,3 | 5.371 | |
| Mülheim | 19 | 14,2 | 17 | 1.899.157 | 4,2 | 11.899 | 10,7 | 5.730 | |
| **Insgesamt** | 134 | 100,0 | 123 | 45.515.644 | 100,0 | 111.313 | 100,0 | 75.082 | |

| Individueller Wohnungsbau | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 143 | 100,0 | 142 | 43.427.865 | 100,0 | 76.633 | 100,0 | 76.053 | |

## 4.2 Geschosswohnungsbau

| Geschosswohnungsbau | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 3 | 3,2 | 3 | 4.543.376 | 4,1 | 2.013 | 1,8 | 2.013 | |
| Rodenkirchen | 15 | 16,0 | 15 | 28.982.990 | 26,4 | 23.407 | 20,7 | 23.407 | |
| Lindenthal | 10 | 10,6 | 10 | 10.219.780 | 9,3 | 6.583 | 5,8 | 6.583 | |
| Ehrenfeld | 10 | 10,6 | 10 | 30.017.930 | 27,4 | 22.616 | 20,0 | 22.616 | |
| Nippes | 5 | 5,3 | 5 | 5.583.660 | 5,1 | 5.836 | 5,2 | 5.836 | |
| Chorweiler | 13 | 13,8 | 13 | 7.809.580 | 7,1 | 15.492 | 13,7 | 15.492 | |
| Porz | 18 | 19,1 | 18 | 13.202.000 | 12,0 | 20.160 | 17,8 | 20.160 | |
| Kalk | 10 | 10,6 | 10 | 3.625.000 | 3,3 | 6.666 | 5,9 | 6.666 | |
| Mülheim | 10 | 10,6 | 10 | 5.682.090 | 5,2 | 10.190 | 9,0 | 10.190 | |
| **Insgesamt** | 94 | 100,0 | 94 | 109.666.406 | 100,0 | 112.964 | 100,0 | 112.964 | |

| Geschosswohnungsbau | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 88 | 100,0 | 87 | 127.281.423 | 100,0 | 145.350 | 100,0 | 144.888 | |

## 4.3 Gewerbliche Bauflächen

| Gewerbliche Bauflächen insgesamt | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 6 | 8,0 | 6 | 8.824.508 | 8,2 | 1.058 | 0,2 | 1.058 | |
| Rodenkirchen | 1 | 1,3 | 1 | 114.570 | 0,1 | 1.273 | 0,2 | 1.273 | |
| Lindenthal | 13 | 17,3 | 13 | 17.060.272 | 15,8 | 58.890 | 11,5 | 58.890 | |
| Ehrenfeld | 7 | 9,3 | 7 | 10.423.920 | 9,6 | 37.470 | 7,3 | 37.470 | |
| Nippes | 3 | 4,0 | 2 | 11.658.606 | 10,8 | 159.792 | 31,1 | 115.182 | |
| Chorweiler | 12 | 16,0 | 12 | 12.638.351 | 11,7 | 115.452 | 22,5 | 115.452 | |
| Porz | 12 | 16,0 | 12 | 14.709.273 | 13,6 | 56.624 | 11,0 | 56.624 | |
| Kalk | 6 | 8,0 | 6 | 2.120.345 | 2,0 | 16.492 | 3,2 | 16.492 | |
| Mülheim | 15 | 20,0 | 14 | 30.579.413 | 28,3 | 66.133 | 12,9 | 66.131 | |
| **Insgesamt** | 75 | 100,0 | 73 | 108.129.258 | 100,0 | 513.184 | 100,0 | 468.572 | |

| Gewerbliche Bauflächen insgesamt | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 43 | 100,0 | 43 | 39.367.701 | 100,0 | 160.594 | 100,0 | 160.594 | |

| Gewerbegrundstücke für Produktion, Lager u. ä. | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Rodenkirchen | 1 | 1,6 | 1 | 114.570 | 0,2 | 1.273 | 0,3 | 1.273 | |
| Lindenthal | 12 | 19,0 | 12 | 8.560.272 | 12,5 | 46.765 | 9,9 | 46.765 | |
| Ehrenfeld | 7 | 11,1 | 7 | 10.423.920 | 15,2 | 37.470 | 7,9 | 37.470 | |
| Nippes | 3 | 4,8 | 2 | 11.658.606 | 17,0 | 159.792 | 33,8 | 115.182 | |
| Chorweiler | 12 | 19,0 | 12 | 12.638.351 | 18,5 | 115.452 | 24,4 | 115.452 | |
| Porz | 10 | 15,9 | 10 | 10.562.273 | 15,4 | 44.124 | 9,3 | 44.124 | |
| Kalk | 6 | 9,5 | 6 | 2.120.345 | 3,1 | 16.492 | 3,5 | 16.492 | |
| Mülheim | 12 | 19,0 | 11 | 12.318.163 | 18,0 | 51.637 | 10,9 | 51.635 | |
| **Insgesamt** | 63 | 100,0 | 61 | 68.396.500 | 100,0 | 473.005 | 100,0 | 428.393 | |

| Grundstücke für Produktion, Lager u. ä. | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 41 | 100,0 | 41 | 35.029.701 | 100,0 | 159.781 | 100,0 | 159.781 | |

| Büro- Hotel und Geschäftsgrundstücke | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 6 | 50,0 | 6 | 8.824.508 | 22,2 | 1.058 | 2,6 | 1.058 | |
| Rodenkirchen | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Lindenthal | 1 | 8,3 | 1 | 8.500.000 | 21,4 | 12.125 | 30,2 | 12.125 | |
| Ehrenfeld | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Nippes | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Chorweiler | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Porz | 2 | 16,7 | 2 | 4.147.000 | 10,4 | 12.500 | 31,1 | 12.500 | |
| Kalk | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Mülheim | 3 | 25,0 | 3 | 18.261.250 | 46,0 | 14.496 | 36,1 | 14.496 | |
| **Insgesamt** | 12 | 100,0 | 12 | 39.732.758 | 100,0 | 40.179 | 100,0 | 40.179 | |

| Büro- Hotel- und Geschäftsgrundstücke | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 2 | 100,0 | 2 | 4.338.000 | 100,0 | 813 | 100,0 | 813 | |

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

| Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Rodenkirchen | 5 | 23,8 | 5 | 1.442.642 | 65,8 | 103.774 | 53,7 | 103.774 | |
| Lindenthal | 1 | 4,8 | 1 | 88.897 | 4,1 | 16.163 | 8,4 | 16.163 | |
| Ehrenfeld | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Nippes | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Chorweiler | 7 | 33,3 | 7 | 443.323 | 20,2 | 38.074 | 19,7 | 38.074 | |
| Porz | 6 | 28,6 | 3 | 190.000 | 8,7 | 29.532 | 15,3 | 12.632 | |
| Kalk | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Mülheim | 2 | 9,5 | 2 | 26.950 | 1,2 | 5.600 | 2,9 | 5.600 | |
| **Insgesamt** | 21 | 100,0 | 18 | 2.191.811 | 100,0 | 193.143 | 100,0 | 176.243 | |

| Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 34 | 100,0 | 31 | 3.025.308 | 100,0 | 476.842 | 100,0 | 317.222 | |

## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

| Bauerwartungsland und Rohbauland | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Rodenkirchen | 9 | 45,0 | 9 | 25.413.730 | 44,6 | 93.088 | 46,3 | 93.088 | |
| Lindenthal | 2 | 10,0 | 2 | 23.620.240 | 41,4 | 67.965 | 33,8 | 67.965 | |
| Ehrenfeld | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Nippes | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Chorweiler | 5 | 25,0 | 5 | 3.517.410 | 6,2 | 18.398 | 9,2 | 18.398 | |
| Porz | 3 | 15,0 | 3 | 4.462.750 | 7,8 | 19.951 | 9,9 | 19.951 | |
| Kalk | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Mülheim | 1 | 5,0 | 0 | 0 | 0,0 | 1.628 | 0,8 | 0 | |
| **Insgesamt** | 20 | 100,0 | 19 | 57.014.130 | 100,0 | 201.030 | 100,0 | 199.402 | |

| Bauerwartungs- und Rohbauland | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 19 | 100,0 | 19 | 249.003.115 | 100,0 | 474.797 | 100,0 | 474.797 | |

| Bauerwartungsland | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Rodenkirchen | 8 | 50,0 | 8 | 25.170.130 | 84,8 | 92.506 | 75,5 | 92.506 | |
| Lindenthal | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Ehrenfeld | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Nippes | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Chorweiler | 5 | 31,3 | 5 | 3.517.410 | 11,8 | 18.398 | 15,0 | 18.398 | |
| Porz | 2 | 12,5 | 2 | 1.002.700 | 3,4 | 10.007 | 8,2 | 10.007 | |
| Kalk | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Mülheim | 1 | 6,3 | 0 | 0 | 0,0 | 1.628 | 1,3 | 0 | |
| **Insgesamt** | 16 | 100,0 | 15 | 29.690.240 | 100,0 | 122.539 | 100,0 | 120.911 | |

| Bauerwartungsland | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 17 | 100,0 | 17 | 244.903.115 | 100,0 | 465.497 | 100,0 | 465.497 | |

| **Rohbauland** | | | | | | | | | **2018** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Anzahl der Verträge** | | | **Geldumsatz** | | **Flächenumsatz (in m²)** | | | |
| **Stadtbezirk** | **Gesamt** | **%** | **entgeltl.** | **Euro** | **%** | **Gesamt** | | **%** | **entgeltl.** |
| Innenstadt | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | | 0,0 | 0 |
| Rodenkirchen | 1 | 25,0 | 1 | 243.600 | 0,9 | 582 | | 0,7 | 582 |
| Lindenthal | 2 | 50,0 | 2 | 23.620.240 | 86,4 | 67.965 | | 86,6 | 67.965 |
| Ehrenfeld | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | | 0,0 | 0 |
| Nippes | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | | 0,0 | 0 |
| Chorweiler | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | | 0,0 | 0 |
| Porz | 1 | 25,0 | 1 | 3.460.050 | 12,7 | 9.944 | | 12,7 | 9.944 |
| Kalk | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | | 0,0 | 0 |
| Mülheim | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | | 0,0 | 0 |
| **Insgesamt** | 4 | 100,0 | 4 | 27.323.890 | 100,0 | 78.491 | | 100,0 | 78.491 |

| **Rohbauland** | | | | | | | | | **2017** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 2 | 100,0 | 2 | 4.100.000 | 100,0 | 9.300 | | 100,0 | 9.300 |

## 4.6 Sonstiges

| Sonstige und Gemeinbedarfsflächen | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 3 | 3,1 | 3 | 119.475 | 1,2 | 313 | 0,5 | 313 | |
| Rodenkirchen | 12 | 12,4 | 12 | 4.253.340 | 41,5 | 7.596 | 11,5 | 7.596 | |
| Lindenthal | 8 | 8,2 | 8 | 1.020.495 | 10,0 | 1.708 | 2,6 | 1.708 | |
| Ehrenfeld | 3 | 3,1 | 3 | 113.450 | 1,1 | 974 | 1,5 | 974 | |
| Nippes | 7 | 7,2 | 7 | 172.369 | 1,7 | 2.256 | 3,4 | 2.256 | |
| Chorweiler | 5 | 5,2 | 5 | 155.300 | 1,5 | 1.837 | 2,8 | 1.837 | |
| Porz | 32 | 33,0 | 30 | 2.752.109 | 26,8 | 45.301 | 68,5 | 45.301 | |
| Kalk | 12 | 12,4 | 11 | 1.616.765 | 15,8 | 3.850 | 5,8 | 3.850 | |
| Mülheim | 15 | 15,5 | 12 | 50.655 | 0,5 | 2.294 | 3,5 | 2.294 | |
| **Insgesamt** | 97 | 100,0 | 91 | 10.253.957 | 100,0 | 66.128 | 100,0 | 66.128 | |

| Sonstige und Gemeinbedarfsflächen | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 118 | 100,0 | 110 | 11.338.043 | 100,0 | 266.750 | 100,0 | 266.750 | |

| Grundstücke für den Sozial- und Gemeinbedarf | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Rodenkirchen | 3 | 30,0 | 3 | 4.146.000 | 70,7 | 6.892 | 53,5 | 6.892 | |
| Lindenthal | 1 | 10,0 | 1 | 840.000 | 14,3 | 1.038 | 8,1 | 1.038 | |
| Ehrenfeld | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Nippes | 1 | 10,0 | 1 | 90.000 | 1,5 | 1.909 | 14,8 | 1.909 | |
| Chorweiler | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Porz | 3 | 30,0 | 3 | 30.130 | 0,5 | 341 | 2,6 | 341 | |
| Kalk | 1 | 10,0 | 1 | 750.000 | 12,8 | 2.385 | 18,5 | 2.385 | |
| Mülheim | 1 | 10,0 | 1 | 5.000 | 0,1 | 310 | 2,4 | 310 | |
| **Insgesamt** | 10 | 100,0 | 10 | 5.861.130 | 100,0 | 12.875 | 100,0 | 12.875 | |

| Grundstücke für den Sozial- und Gemeinbedarf | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 18 | 100,0 | 16 | 5.442.121 | 100,0 | 207.580 | 100,0 | 24.712 | |

| Sonstige unbebaute Grundstücke | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 3 | 3,4 | 3 | 119.475 | 2,7 | 313 | 0,6 | 313 | |
| Rodenkirchen | 9 | 10,3 | 9 | 107.340 | 2,4 | 704 | 1,3 | 704 | |
| Lindenthal | 7 | 8,0 | 7 | 180.495 | 4,1 | 670 | 1,3 | 670 | |
| Ehrenfeld | 3 | 3,4 | 3 | 113.450 | 2,6 | 974 | 1,8 | 974 | |
| Nippes | 6 | 6,9 | 6 | 82.369 | 1,9 | 347 | 0,7 | 347 | |
| Chorweiler | 5 | 5,7 | 5 | 155.300 | 3,5 | 1.837 | 3,4 | 1.837 | |
| Porz | 29 | 33,3 | 27 | 2.721.979 | 62,0 | 44.960 | 84,4 | 44.602 | |
| Kalk | 11 | 12,6 | 10 | 866.765 | 19,7 | 1.465 | 2,8 | 1.192 | |
| Mülheim | 14 | 16,1 | 11 | 45.655 | 1,0 | 1.984 | 3,7 | 547 | |
| **Insgesamt** | 87 | 100,0 | 81 | 4.392.827 | 100,0 | 53.253 | 100,0 | 51.185 | |

| Sonstige unbebaute Grundstücke | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 100 | 100,0 | 94 | 5.895.922 | 100,0 | 59.170 | 100,0 | 56.198 | |

## 4.7 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden jeweils zum Stichtag 01.01. des laufenden Jahres vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt. Gesetzliche Grundlage dafür ist § 196 (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW).

### 4.7.1 Zonale Bodenrichtwerte

**Bauland**

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2011 erstmalig flächendeckend für Bauland zonale Bodenrichtwerte beschlossen.
Dabei handelt es sich um Werte für baureifes Land, also für Grundstücke, die sofort bebaut werden können, ohne dass zuvor noch Kosten für Freistellung, Beseitigung von Altlasten, Mehrfundierung u.ä. aufzuwenden wären. Die Bodenrichtwertgrundstücke sind erschließungsbeitragsfrei (ef), d.h. Erschließungsbeiträge nach dem ersten Kapitel, sechster Teil des Baugesetzbuches, sind nicht mehr zu zahlen.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 des Baugesetzbuchs - BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Gutachterausschuss ermittelt Bodenrichtwerte für baureife erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den Ein- / Zweifamilienhausbau, für den Mietgeschoss- bzw. vereinzelt auch für den Eigentumswohnungsbau, für gewerbliche Nutzung, für Büronutzung und für Geschäftshäuser in 1a- / 1b- Geschäftslagen.
Zur Ableitung der jeweiligen Bodenwerte aus den Bodenrichtwerten sind gegebenenfalls die Umrechnungskoeffizienten bzgl. der Grundstücksfläche bzw. der Geschossflächenzahl zu berücksichtigen. Für Baugrundstücke, auf denen Eigentumswohnungen gebaut werden sollen, ist zusätzlich ein Anpassungsfaktor zu berücksichtigen. Die Umrechnungskoeffizienten und Anpassungsfaktoren befinden sich in Kapitel 4.8.2.

Der Benutzer der zonalen Bodenrichtwerte sollte sich stets bewusst sein, dass der jeweilige zonale Bodenrichtwert lediglich für Grundstücke, die in ihren wertbestimmenden Eigenschaften mit dem Bodenrichtwertgrundstück hinreichend genau übereinstimmen, ein zutreffendes Bild der Wertigkeit vermittelt.
Der zonale Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert (§194 BauGB). Wegen der im Allgemeinen vorliegenden Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften wird meist nur der oder die Bewertungssachverständige aus ihnen auf den Wert eines speziellen Grundstücks schließen können. Hierzu ist es nämlich erforderlich, alle Abweichungen der Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks von den Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks durch Umrechnung bzw. durch Zu- und Abschläge vom zonalen Bodenrichtwert zu berücksichtigen. Diese Abweichungen können so groß sein, dass sich der Wert des einzelnen Grundstücks erheblich vom zonalen Bodenrichtwert unterscheidet.

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

**Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2012 erstmalig flächendeckend für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke zonale Bodenrichtwerte beschlossen.

Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung von unterschiedlichen Flächengrößen und Ackerzahlen bei Bewertung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind unter Kapitel 4.8.2 dargestellt.

**Bauerwartungsland und Rohbauland**

Zonale Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland hat der Gutachterausschuss nicht beschlossen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Die Zonen sind jedoch geometrisch abgegrenzt worden und werden in BORISplus.NRW grafisch dargestellt.

**Sonderfälle**

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughafen, Abraumhalden, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

**Sanierungsgebiete**

Von den **allgemeinen Bodenrichtwerten** sind die **besonderen Bodenrichtwerte** (§ 196 Abs.1 Satz 7 BauGB) zu unterscheiden, die nur auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörde und nur für Teile des Gemeindegebietes ermittelt werden. Sie beziehen sich in der Regel nicht auf den für allgemeine Bodenrichtwerte verbindlichen Zeitpunkt (s. o.). Typische Vertreter sind die besonderen Bodenrichtwerte in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten.

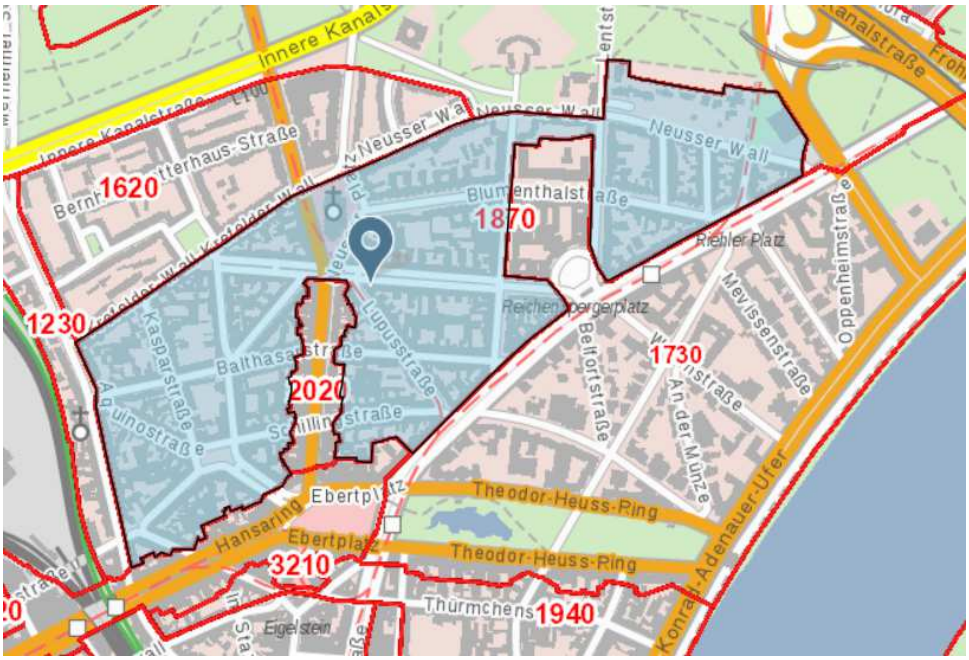
Ergänzend zu der Darstellung der Bodenrichtwerte in BORISplus.NRW können bereits beschlossene besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden. Die besonderen Bodenrichtwerte sind noch nicht für alle Sanierungsgebiete in Köln beschlossen.

### 4.7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

| **Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2019** | | | |
|---|---|---|---|
| **Baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser** | **gute Lage in Euro/m²** | **mittlere Lage in Euro/m²** | **mäßige Lage in Euro/m²** |
| **Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**<br>Grundstücksfläche: 350-800 m²<br>erschließungsbeitragsfrei | **1.640** | **630** | **400** |
| **Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**<br>Grundstücksfläche: 250-500 m²<br>erschließungsbeitragsfrei | **1.330** | **720** | **360** |
| **Reihenmittelhäuser**<br>Grundstücksfläche: 150-300 m²<br>erschließungsbeitragsfrei | **1.060** | **720** | **420** |
| **Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau** | | | |
| **Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages**<br>GFZ ca. 1,2<br>Geschosse: III - V<br>erschließungsbeitragsfrei | **1.000** | **900** | **660** |

| **Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Gewerbebauflächen zum 01.01.2019** | | | |
|---|---|---|---|
| **Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung** | **gute Lage in Euro/m²** | **mittlere Lage in Euro/m²** | **mäßige Lage in Euro/m²** |
| **Klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung**<br>erschließungsbeitragsfrei | **195** | **165** | **125** |

### 4.7.3 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln in BORISplus.NRW




**Erläuterungen zum Bodenrichtwert**

| Lage und Wert | |
|---|---|
| Gemeinde | Köln |
| Ortsteil | Neustadt/Nord |
| Bodenrichtwertnummer | 104002 |
| **Bodenrichtwert** | **1870 €/m² (Mehrgeschossig)** |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 01.01.2019 |
| **Beschreibende Merkmale** | |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Beitragszustand | erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem KAG |
| Nutzungsart | besonderes Wohngebiet |
| Geschosszahl | V |
| Geschossflächenzahl | 2,4 |
| Bemerkung | Hülchrather Str. |

Im Internet steht die Bodenrichtwertkarte unter der Adresse www.borisplus.nrw.de kostenfrei zur Verfügung. BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

### 4.7.4 Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

**Bodenrichtwerttypen**

Die Bodenrichtwerte beziehen sich jeweils auf ein für die angegebene Nutzung typisches Grundstück. Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks, die nicht angegeben werden, lassen sich anhand der Lage des typischen Grundstücks, die durch die Lage des Bodenrichtwerts innerhalb der Bodenrichtwertzone dargestellt wird, ableiten. Zu- und Abschläge aufgrund abweichender Grundstückseigenschaften sind ggf. sachverständig vorzunehmen.

**Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**

Bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wurde bei der Auswertung von Kaufpreisen ein Zusammenhang zwischen der Grundstücksgröße und dem Bodenwert je Quadratmeter festgestellt. Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlichen Größen werden in Kapitel 4.8.2 veröffentlicht.
Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine ortsübliche Grundstückstiefe. Dahinterliegende Grundstücksflächen sind bei einer Wertermittlung gesondert zu behandeln. Als Orientierungsgröße für die ortsübliche Grundstückstiefe können bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern eine Tiefe von bis zu 40 m und bei Doppel- und Reihenhäusern von bis zu 35 m angesetzt werden. Hiervon ausgenommen sind Villengrundstücke.

**Grundstücke für mehrgeschossige Wohnbebauung**

Bei Grundstücken für mehrgeschossige Wohnbebauung steht die Ausnutzung des Grundstücks in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bodenwert, d. h. wertrelevant ist, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (und somit Wohnfläche) je Quadratmeter Grundstücksfläche realisiert werden kann. Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Geschossflächenzahl (GFZ) werden in Kapitel 4.8.2 veröffentlicht.
Bodenrichtwerte beziehen sich bei mehrgeschossiger Wohnbebauung im Allgemeinen auf eine Grundstückstiefe von 30 m.

**Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser**

Bei Grundstücken für mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser sind bei unterschiedlicher Geschossflächenzahl die Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke für mehrgeschossige Wohnbebauung zu verwenden (Kapitel 4.8.2). Die Hinweise zur Ermittlung der wertrelevanten bzw. der gewogenen Geschossflächenzahl sind zu beachten.

**Gewerbegrundstücke**

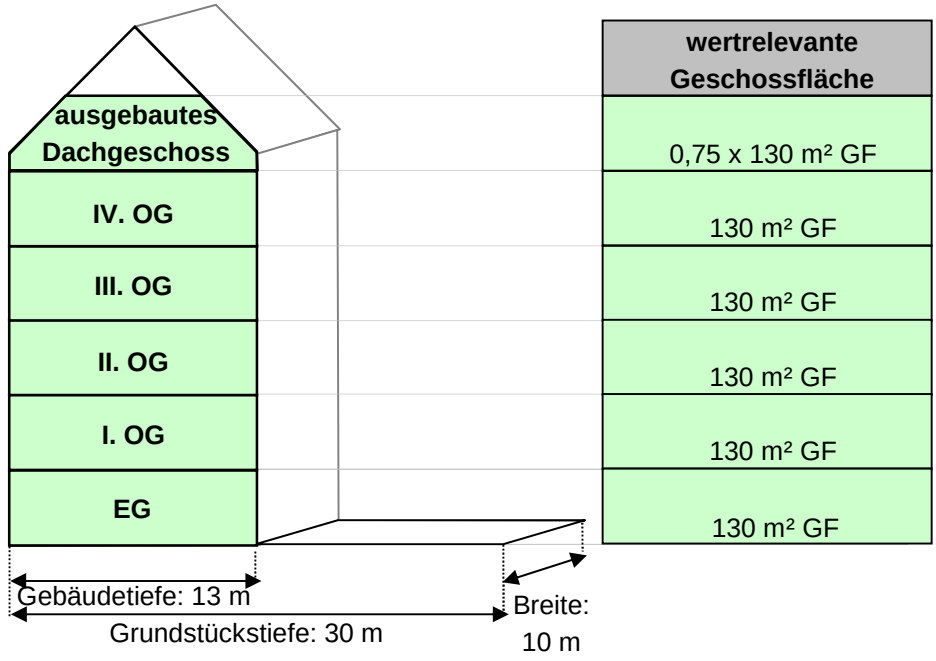
Bei der Ableitung der Bodenrichtwerte für Grundstücke in Gewerbegebieten wurde keine Abhängigkeit des Bodenwertes von der Flächengröße oder der GFZ festgestellt. Zuschläge für eine höherwertige Nutzung der Grundstücke in Gewerbegebieten werden in Kapitel 4.9.1 veröffentlicht.

**Grundstücke für Bürogebäude**

In Bürostandorten steht die realisierbare Nutzfläche im Vordergrund. Eine Umrechnung für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Geschossfläche (GFZ) erfolgt linear.

**Geschossflächenzahl und wertrelevante Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. In der für die Wertermittlung relevanten GFZ sind auch die Geschossflächen berücksichtigt, die nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben. Dies sind insbesondere die Geschossflächen der nach Bauordnung NRW nicht als Vollgeschosse zu wertenden Geschosse (z. B. Dach- und Staffelgeschosse, vgl. § 2 BauO NRW). **Soweit keine weiteren Hinweise gegeben werden, ist die für die Bodenrichtwertgrundstücke angegebene GFZ die wertrelevante GFZ**.
Wenn nicht anders angegeben beziehen sich die Bodenrichtwerte auf eine gleiche Geschossfläche in jedem Geschoss. Die Geschossfläche des ausgebauten Dachgeschosses wird mit dem 0,75-fachen der anderen Geschosse berücksichtigt (maximal zulässige Geschossfläche eines Dachgeschosses, ohne dass das Geschoss als Vollgeschoss gemäß Bauordnung NRW zu werten ist).
In folgender Grafik wird ein Bodenrichtwertgrundstück mit einer Geschosszahl von V a. D. (5 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss), einer Grundstücksgröße von 300 m² und einer wertrelevanten GFZ von 2,5 dargestellt.



**Gewogene Geschossflächenzahl (gew. GFZ)**

Bei der gewogenen Geschossflächenzahl (gew. GFZ) werden zusätzlich zur wertrelevanten GFZ die Erdgeschossfläche, sowie tlw. auch die Geschossflächen der Obergeschosse, aufgrund ihrer gewerblichen Nutzung mit einem Mietgewichtsfaktor gewichtet. Dieser Faktor basiert auf dem Verhältnis marktüblicher Gewerbemiete zur marktüblichen Wohnungsmiete in der jeweiligen Lage (soweit nicht anders angegeben).
Ladenmieten sind u.a. abhängig von der Größe der Ladenfläche. Das Mietgewicht bezieht sich auf eine Ladengröße, die auf dem Bodenrichtwertgrundstück zu realisieren ist. Die Bodenrichtwerte sind für Ladenflächen beschlossen, die sich durch das 0,8-fache der Geschossfläche des entsprechenden Geschosses ermittelt.

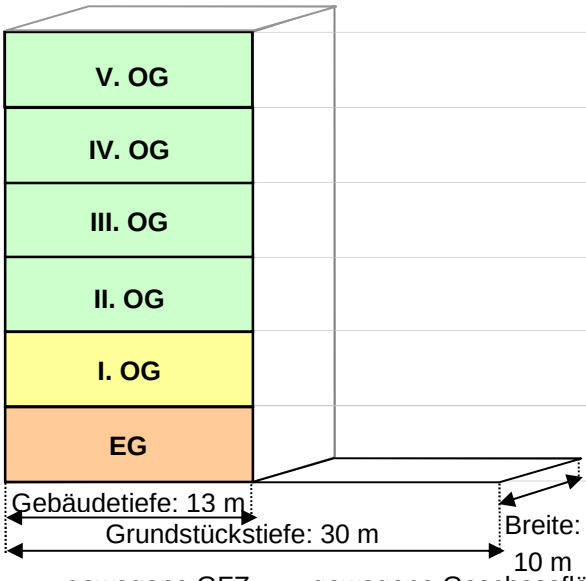
Ein Beispiel zur Ermittlung der gewogenen GFZ ist nachfolgend anhand eines Bodenrichtwertes aufgezeigt.

**Fallbeispiel:**

Der Bodenrichtwert hat folgende Eigenschaften:

| | |
|---|---|
| Bodenrichtwert: | 700 €/m² |
| Geschosszahl: | VI |
| Geschossflächenzahl: | 2,6 |
| Tiefe: | 30 m |
| Breite: | 10 m |
| Freies Feld: | gew. GFZ: 3,7; Mietgewicht EG: 3,0; 1.OG: 1,5 (Ladengröße:100 m²) |

Im Erdgeschoss wird eine Ladennutzung, im ersten Obergeschoss eine Büronutzung und in den weiteren Geschossen eine Wohnnutzung unterstellt. Die jeweiligen Gewichte sind der Grafik zu entnehmen. Die Ladenmiete bezieht sich auf einen Laden mit einer Ladenfläche von rd. 100 m² (130 m² GF x 0,8 = rd. 100 m²).




| Geschoss-fläche | Miet-gewicht | gewogene Ge-schossfläche |
|---|---|---|
| 130 m² | 1 | 130 m² |
| 130 m² | 1 | 130 m² |
| 130 m² | 1 | 130 m² |
| 130 m² | 1 | 130 m² |
| 130 m² | 1,5 | 195 m² |
| 130 m² | 3,0 | 390 m² |
| gewogene Geschossfläche: | | rd. 1.105 m² |

gewogene GFZ = gewogene Geschossfläche / Grundstücksfläche
= 1.105 m² / 300 m²
= rd. 3,7

Die wertrelevante GFZ (ohne Berücksichtigung der Mietgewichte) für den vorgenannten Bodenrichtwert beträgt rd. 2,6 (rd. 780 m²/300 m²). Für eine Umrechnung von dem Bodenrichtwert (in Euro/m²) auf das zu bewertende Grundstück ist jeweils die gewogene GFZ zu verwenden. Bei den Bodenrichtwertgrundstücken sind die wertrelevante GFZ (ohne Berücksichtigung der Mietgewichte) und im freien Feld die gewogene GFZ angegeben.

**Fallbeispiel**

Der Bodenwert eines Grundstücks soll von dem vorstehend dargestellten Bodenrichtwert abgeleitet werden. Für das zu bewertende Grundstück wird folgende baulich zulässige und ortsübliche Ausnutzung angenommen:

| | |
|---|---|
| Geschosszahl | VI zzgl. ausgebautes Dachgeschoss |
| Fläche | 250 m² |
| Tiefe | 25 m |
| Breite | 10 m |
| Nutzung | Ladennutzung in EG<br>Mietgewicht EG: 2,5 (Ladengröße: EG: 100 m²)<br><br>Wohnnutzung in den weiteren Geschossen |

| Geschoss | Nutzung | Geschossfläche | | Gewicht | | gewogene Geschossfläche |
|---|---|---|---|---|---|---|
| EG | Laden | 130 m² | x | 2,5 | = | 325 m² |
| I. OG | Wohnen | 130 m² | x | 1,0 | = | 130 m² |
| II. OG | Wohnen | 130 m² | x | 1,0 | = | 130 m² |
| III. OG | Wohnen | 130 m² | x | 1,0 | = | 130 m² |
| IV. OG | Wohnen | 130 m² | x | 1,0 | = | 130 m² |
| V. OG | Wohnen | 130 m² | x | 1,0 | = | 130 m² |
| DG | Wohnen | 130 m² x 0,75 | x | 1,0 | = | 97 m² |
| Summe: | | 877 m² | | | | 1.072 m² |

Aus dem Verhältnis der gewogenen Geschossfläche und der Grundstücksgröße ergibt sich die gewogene GFZ:

1.072 m² / 250 m² = 4,3

Ausgehend von dem Bodenrichtwert von 700 Euro/m² lässt sich der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks über die gewogene GFZ wie folgt anpassen:

(4,3 / 3,7) x 700 Euro/m² = rd. 810 Euro/m²

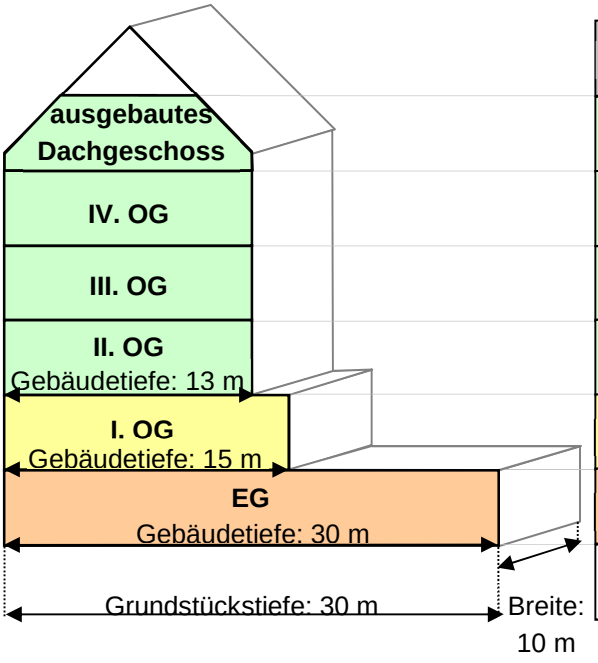
Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

**Gewogene GFZ bei unterschiedlichen Gebäudetiefen**

In den sehr guten Geschäftslagen in der Innenstadt werden bei den Bodenrichtwertgrundstücken ergänzend zu den Mietgewichten unterschiedliche Gebäudetiefen für einzelne Geschosse zugrunde gelegt. Die jeweiligen Geschossflächen lassen sich aus den angegebenen Nutzflächen durch den Faktor 1,25 (= 1/0,8) herleiten. Im nachfolgenden Beispiel wird dargestellt, wie die gewogene Geschossfläche ermittelt wird.

Für das Bodenrichtwertgrundstück sind folgende Eigenschaften veröffentlicht:

| | |
|---|---|
| Bodenrichtwert | 10.000 Euro/m² |
| Geschosszahl | VaD |
| Geschossflächenzahl | 3,1 |
| Fläche | 300 m² |
| Tiefe | 30 m |
| Breite | 10 m |
| Freies Feld | Handel;<br>gew. GFZ: 5,25;<br>Mietgewicht EG: 3,0; 1.OG: 1,25<br>(Ladengröße: EG: 240 m², Bürogröße: 1.OG: 120 m²) |




| WF/NF | Geschoss-fläche | Miet-gewicht | gewogene Geschossfläche |
|---|---|---|---|
| | 0,75 x 130 m² | 1 | rd. 97 m² |
| | 130 m² | 1 | 130 m² |
| | 130 m² | 1 | 130 m² |
| | 130 m² | 1 | 130 m² |
| 120 m² | 150 m² | 1,25 | rd. 188 m² |
| 240 m² | 300 m² | 3,0 | 900 m² |
| | | gewogene Geschossfläche: | rd. 1.575 m² |

gewogene GFZ = gewogene Geschossfläche / Grundstücksfläche
= 1.575 m² / 300 m²
= rd. 5,25

**Fallbeispiel**

Der Bodenwert eines Grundstücks in der Kölner Innenstadt soll von dem vorstehend dargestellten Bodenrichtwert abgeleitet werden. Für das zu bewertende Grundstück wird folgende baulich zulässige und ortsübliche Ausnutzung angenommen:

| | |
|---|---|
| Geschosszahl | VI (Flachdach) |
| Fläche | 200 m² |
| Tiefe | 20 m |
| Breite | 10 m |
| Nutzung | Ladennutzung in EG<br>Mietgewicht EG: 3,0 (Ladengröße: EG: 160 m²)<br><br>Wohnnutzung in den weiteren Geschossen |

| Geschoss | Nutzung | Geschossfläche | | Gewicht | | gewogene Geschossfläche |
|---|---|---|---|---|---|---|
| EG | Laden | 200 m² | x | 3,0 | = | 600 m² |
| I. OG | Wohnen | 130 m² | x | 1,0 | = | 130 m² |
| II. OG | Wohnen | 130 m² | x | 1,0 | = | 130 m² |
| III. OG | Wohnen | 130 m² | x | 1,0 | = | 130 m² |
| IV. OG | Wohnen | 130 m² | x | 1,0 | = | 130 m² |
| V. OG | Wohnen | 130 m² | x | 1,0 | = | 130 m² |
| Summe: | | 850 m² | | | | 1.250 m² |

Aus dem Verhältnis der gewogenen Geschossfläche und der Grundstücksgröße ergibt sich die gewogene GFZ:

1.250 m² / 200 m² = 6,25

Ausgehend von dem Bodenrichtwert von 10.000 Euro/m² lässt sich der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks über die gewogene GFZ wie folgt anpassen:

(6,25 / 5,25) x 10.000 Euro/m² = rd. 12.000 Euro/m²

Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

# 4.8 Erforderliche Daten

## 4.8.1 Indexreihen

**Basis 2001 = 100**

| | Eigenheimgrundstücke linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6 | | Eigenheimgrundstücke rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9 | | Geschosswohungsbaugrundstücke linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6 | | Geschosswohungsbaugrundstücke rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9 | | Gewerbegrundst. gesamtes Stadtgebiet | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Jahr | Index | Differenz z.Vorjahr % | Index | Differenz z.Vorjahr % | Index | Differenz z.Vorjahr % | Index | Differenz z.Vorjahr % | Index | Differenz z.Vorjahr % |
| 1999 | 89 | 5 | 97 | 5 | 87 | 0 | 91 | 0 | | |
| 2000 | 97 | 9 | 97 | 0 | 91 | 5 | 95 | 5 | | |
| **2001** | **100** | **3** | **100** | **3** | **100** | **10** | **100** | **5** | | |
| 2002 | 107 | 7 | 96 | -4 | 109 | 9 | 100 | 0 | | |
| 2003 | 109 | 2 | 101 | 5 | 118 | 8 | 104 | 4 | | |
| 2004 | 109 | 0 | 101 | 0 | 118 | 0 | 104 | 0 | | |
| 2005 | 112 | 3 | 101 | 0 | 120 | 2 | 106 | 2 | | |
| 2006 | 112 | 0 | 101 | 0 | 126 | 5 | 109 | 3 | | |
| 2007 | 116 | 3 | 97 | -4 | 126 | 0 | 116 | 6 | | |
| 2008 | 119 | 3 | 97 | 0 | 126 | 0 | 116 | 0 | | |
| 2009 | 124 | 4 | 97 | 0 | 130 | 3 | 116 | 0 | | |
| 2010 | 124 | 0 | 97 | 0 | 130 | 0 | 116 | 0 | **100** | |
| 2011 | 125 | 1 | 102 | 5 | 143 | 10 | 128 | 10 | 103 | 3 |
| 2012 | 131 | 5 | 104 | 2 | 150 | 5 | 133 | 4 | 107 | 4 |
| 2013 | 138 | 5 | 109 | 5 | 165 | 10 | 140 | 5 | 107 | 0 |
| 2014 | 149 | 8 | 113 | 4 | 173 | 5 | 147 | 5 | 107 | 0 |
| 2015 | 164 | 10 | 124 | 10 | 190 | 10 | 162 | 10 | 113 | 6 |
| 2016 | 174 | 6 | 129 | 4 | 219 | 15 | 186 | 15 | 124 | 10 |
| 2017 | 209 | 20 | 142 | 10 | 241 | 10 | 205 | 10 | 130 | 5 |
| 2018 | 230 | 10 | 156 | 10 | 277 | 15 | 236 | 15 | 130 | 0 |

Durchschnittliche Preisentwicklung (Mod. Stoppwert 1936 = 100)

| | **Eigenheimgrundstücke linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6** | | **rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9** | | **Geschosswohungsbaugrundstücke linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6** | | **rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9** | | **Gewerbegrundst. gesamtes Stadtgebiet** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Jahr | Index | Differenz z.Vorjahr % | Index | Differenz z.Vorjahr % | Index | Differenz z.Vorjahr % | Index | Differenz z.Vorjahr % | Index | Differenz z.Vorjahr % |
| 1963 | 435 | 24 | 435 | 24 | 435 | 24 | 435 | 24 | | |
| 1964 | 515 | 18 | 515 | 18 | 515 | 18 | 515 | 18 | | |
| 1965 | 570 | 11 | 570 | 11 | 570 | 11 | 570 | 11 | | |
| 1966 | 640 | 12 | 640 | 12 | 640 | 12 | 640 | 12 | | |
| 1967 | 675 | 5 | 675 | 5 | 675 | 5 | 675 | 5 | | |
| 1968 | 705 | 4 | 705 | 4 | 705 | 4 | 705 | 4 | | |
| 1969 | 750 | 6 | 750 | 6 | 750 | 6 | 750 | 6 | | |
| 1970 | 855 | 14 | 855 | 14 | 855 | 14 | 855 | 14 | | |
| 1971 | 980 | 15 | 980 | 15 | 980 | 15 | 980 | 15 | | |
| 1972 | 1.160 | 18 | 1.160 | 18 | 1.160 | 18 | 1.160 | 18 | | |
| 1973 | 1.300 | 12 | 1.300 | 12 | 1.300 | 12 | 1.300 | 12 | | |
| 1974 | 1.300 | 0 | 1.300 | 0 | 1.300 | 0 | 1.300 | 0 | | |
| 1975 | 1.410 | 8 | 1.410 | 8 | 1.200 | -8 | 1.200 | -8 | | |
| 1976 | 1.525 | 8 | 1.525 | 8 | 1.200 | 0 | 1.200 | 0 | | |
| 1977 | 1.665 | 9 | 1.665 | 9 | 1.200 | 0 | 1.200 | 0 | | |
| 1978 | 2.000 | 20 | 1.835 | 10 | 1.270 | 6 | 1.270 | 6 | | |
| 1979 | 2.380 | 19 | 2.185 | 19 | 1.395 | 10 | 1.395 | 10 | | |
| 1980 | 2.845 | 20 | 2.740 | 25 | 1.535 | 10 | 1.535 | 10 | | |
| 1981 | 2.985 | 5 | 3.010 | 10 | 1.535 | 0 | 1.535 | 0 | | |
| 1982 | 3.280 | 10 | 3.310 | 10 | 1.610 | 5 | 1.610 | 5 | | |
| 1983 | 3.280 | 0 | 3.310 | 0 | 1.610 | 0 | 1.610 | 0 | | |
| 1984 | 3.280 | 0 | 3.310 | 0 | 1.610 | 0 | 1.610 | 0 | | |
| 1985 | 3.115 | -5 | 3.310 | 0 | 1.610 | 0 | 1.610 | 0 | | |
| 1986 | 3.115 | 0 | 3.310 | 0 | 1.610 | 0 | 1.610 | 0 | | |
| 1987 | 3.115 | 0 | 3.310 | 0 | 1.610 | 0 | 1.610 | 0 | | |
| 1988 | 3.240 | 4 | 3.440 | 4 | 1.640 | 2 | 1.640 | 2 | | |
| 1989 | 3.465 | 7 | 3.680 | 7 | 1.855 | 13 | 1.855 | 13 | | |
| 1990 | 3.780 | 9 | 4.010 | 9 | 2.005 | 8 | 2.005 | 8 | | |
| 1991 | 4.045 | 7 | 4.290 | 7 | 2.045 | 2 | 2.045 | 2 | | |
| 1992 | 4.370 | 8 | 4.635 | 8 | 2.130 | 4 | 2.130 | 4 | | |
| 1993 | 4.630 | 6 | 4.915 | 6 | 2.345 | 10 | 2.345 | 10 | | |
| 1994 | 4.955 | 7 | 5.260 | 7 | 2.510 | 7 | 2.510 | 7 | | |
| 1995 | 5.155 | 4 | 5.470 | 4 | 2.510 | 0 | 2.510 | 0 | | |
| 1996 | 5.360 | 4 | 5.690 | 4 | 2.510 | 0 | 2.510 | 0 | | |
| 1997 | 5.575 | 4 | 5.920 | 4 | 2.510 | 0 | 2.510 | 0 | | |
| 1998 | 5.575 | 0 | 5.920 | 0 | 2.510 | 0 | 2.510 | 0 | | |
| 1999 | 5.855 | 5 | 6.215 | 5 | 2.510 | 0 | 2.510 | 0 | | |
| 2000 | 6.380 | 9 | 6.215 | 0 | 2.635 | 5 | 2.635 | 5 | | |
| 2001 | 6.570 | 3 | 6.400 | 3 | 2.900 | 10 | 2.765 | 5 | | |
| 2002 | 7.030 | 7 | 6.145 | -4 | 3.160 | 9 | 2.765 | 0 | | |
| 2003 | 7.170 | 2 | 6.450 | 5 | 3.415 | 8 | 2.875 | 4 | | |
| 2004 | 7.170 | 0 | 6.450 | 0 | 3.415 | 0 | 2.875 | 0 | | |
| 2005 | 7.385 | 3 | 6.450 | 0 | 3.485 | 2 | 2.935 | 2 | | |
| 2006 | 7.385 | 0 | 6.450 | 0 | 3.660 | 5 | 3.025 | 3 | | |
| 2007 | 7.605 | 3 | 6.190 | -4 | 3.660 | 0 | 3.205 | 6 | | |
| 2008 | 7.835 | 3 | 6.190 | 0 | 3.660 | 0 | 3.205 | 0 | | |
| 2009 | 8.150 | 4 | 6.190 | 0 | 3.770 | 3 | 3.205 | 0 | | |
| 2010 | 8.150 | 0 | 6.190 | 0 | 3.770 | 0 | 3.205 | 0 | **100** | |
| 2011 | 8.230 | 1 | 6.500 | 5 | 4.150 | 10 | 3.525 | 10 | 103 | 3 |
| 2012 | 8.640 | 5 | 6.630 | 2 | 4.360 | 5 | 3.665 | 4 | 107 | 4 |
| 2013 | 9.070 | 5 | 6.960 | 5 | 4.795 | 10 | 3.850 | 5 | 107 | 0 |
| 2014 | 9.795 | 8 | 7.240 | 4 | 5.035 | 5 | 4.040 | 5 | 107 | 0 |
| 2015 | 10.775 | 10 | 7.965 | 10 | 5.540 | 10 | 4.445 | 10 | 113 | 6 |
| 2016 | 11.420 | 6 | 8.265 | 4 | 6.370 | 15 | 5.110 | 15 | 124 | 10 |
| 2017 | 13.704 | 20 | 9.091 | 10 | 7.007 | 10 | 5.621 | 10 | 130 | 5 |
| 2018 | 15.074 | 10 | 10.000 | 10 | 8.058 | 15 | 6.464 | 15 | 130 | 0 |

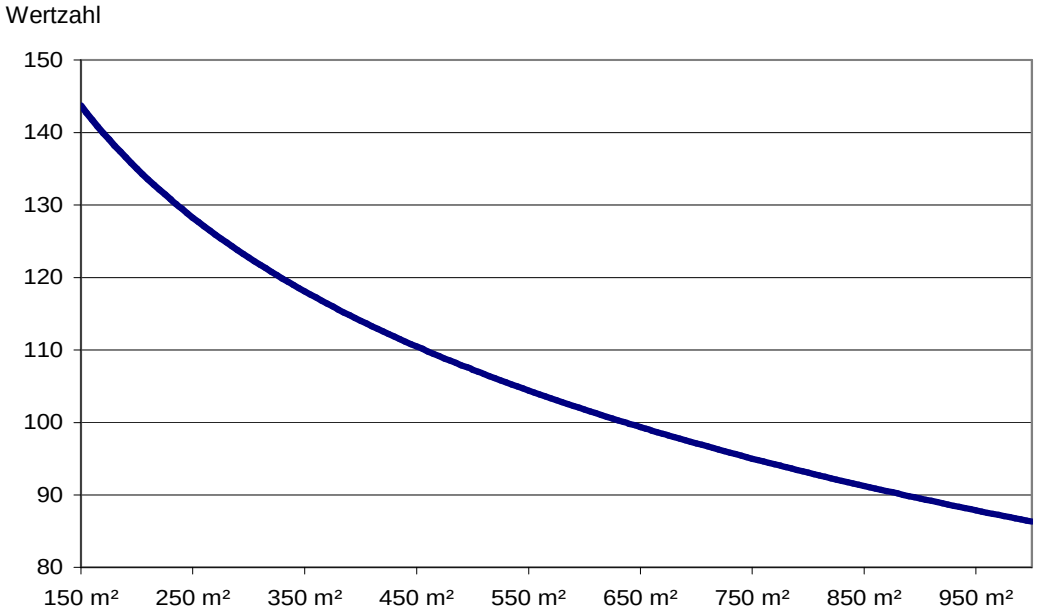
### 4.8.2 Umrechnungskoeffizienten

**Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe (Ein-/ Zweifamilienhausgrundstücke)**

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis einer Auswertung von Kaufpreisen für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aus dem gesamten Kölner Stadtgebiet, in der untersucht wurde welchen Einfluss die Grundstücksgröße auf den Kaufpreis hat. Die Grundstücksgrößen der untersuchten Kauffälle lagen in dem in der Tabelle dargestellten Bereich. Eine Übertragung auf größere und kleinere Grundstücke ist sachverständig vorzunehmen.

| Grundstücks-fläche | Wertzahl |
|---|---|
| 150 m² | 144 |
| 175 m² | 139 |
| 200 m² | 135 |
| 225 m² | 131 |
| 250 m² | 128 |
| 275 m² | 125 |
| 300 m² | 123 |
| 325 m² | 120 |
| 350 m² | 118 |
| 375 m² | 116 |
| 400 m² | 114 |
| 425 m² | 112 |

| Grundstücks-fläche | Wertzahl |
|---|---|
| 450 m² | 110 |
| 500 m² | 107 |
| 550 m² | 104 |
| 600 m² | 102 |
| 650 m² | 99 |
| 700 m² | 97 |
| 750 m² | 95 |
| 800 m² | 93 |
| 850 m² | 91 |
| 900 m² | 90 |
| 950 m² | 88 |
| 1000 m² | 86 |




Folgende Gleichung liegt den Werten der Tabelle zugrunde:

Wertzahl WZ = 295,28 – 30,25 x Logarithmus naturalis der Grundstücksfläche

**Beispiel:**

Bodenrichtwert oder Vergleichspreis von 390 EUR/m² für ein Grundstück von 600 m² ist vorhanden. Gesucht wird der Wert für ein Grundstück von 500 m².

| | | |
|---|---|---|
| **WZ** für 600 m² = | 295,28 – 30,25 x $\log_n$ 600 = | **102** |
| **WZ** für 500 m² = | 295,28 – 30,25 x $\log_n$ 500 = | **107** |

**390 EUR/m² x 107/102 = rd. 410 EUR/m²**

Gegebenenfalls sind darüber hinaus Form und Zuschnitt des Grundstücks sowie Besonderheiten der Bebauung im Verhältnis zum Bodenrichtwertgrundstück oder Vergleichsgrundstück durch Zu- bzw. Abschläge bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

**Bodenrichtwertgrundstücke größer als 1.000 m² Grundstücksfläche**

Kauffälle von Grundstücken für individuelle Wohnbebauung in hochpreisigen Lagen (z. B. Marienburg) mit Grundstücksflächen von über 1.000 m² weisen darauf hin, dass in diesen Lagen neben der Grundstücksgröße auch andere individuelle Einflussgrößen zu berücksichtigen sind.

**Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau)**

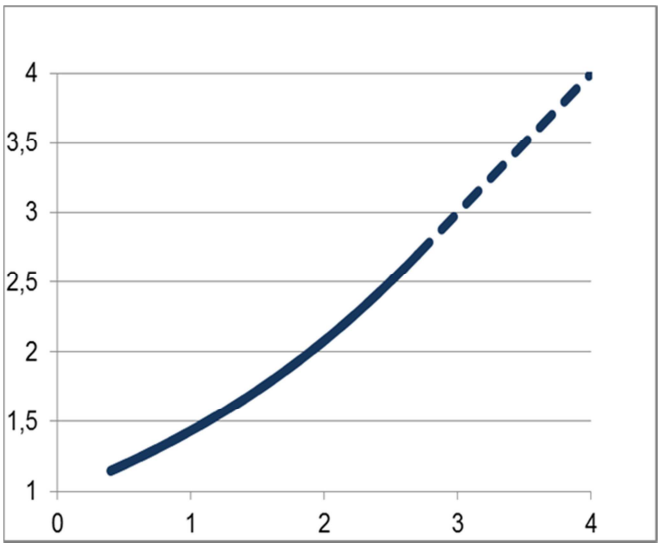
In der nachfolgenden Tabelle werden die Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken im Geschosswohnungsbau bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ) dargestellt.

Die Umrechnungskoeffizienten wurden aus rd. 140 Kaufpreisen aus den Jahren 2002 bis 2013 abgeleitet, deren bauliche Ausnutzung den in der Tabelle genannten GFZ-Bereich abdeckt. Die dargestellten Wertzahlen ersetzen die bis 2013 veröffentlichten Daten. Mittels folgender Gleichung lässt sich die Wertzahl ableiten, wobei der GFZ 2,7 die Wertzahl (WZ) 2,7 zugeordnet ist:

$$\textbf{Wertzahl (WZ)} = 0{,}988 \times e^{(0{,}37233 \times \text{GFZ})}$$

Die vorstehende Gleichung ist nur in dem Bereich einer GFZ von 0,4 bis 2,7 anwendbar. Für den Bereich mit einer GFZ **größer als 2,7 ist eine lineare Umrechnung** angemessen.

| GFZ | Wertzahl | GFZ | Wertzahl |
|---|---|---|---|
| 0,4 | 1,15 | 1,8 | 1,93 |
| 0,5 | 1,19 | 1,9 | 2,00 |
| 0,6 | 1,24 | 2,0 | 2,08 |
| 0,7 | 1,28 | 2,1 | 2,16 |
| 0,8 | 1,33 | 2,2 | 2,24 |
| 0,9 | 1,38 | 2,3 | 2,33 |
| 1,0 | 1,43 | 2,4 | 2,41 |
| 1,1 | 1,49 | 2,5 | 2,51 |
| 1,2 | 1,54 | 2,6 | 2,60 |
| 1,3 | 1,60 | 2,7 | 2,70 |
| 1,4 | 1,66 | ab 2,7 | linear |
| 1,5 | 1,73 | | |
| 1,6 | 1,79 | | |
| 1,7 | 1,86 | | |




**Beispiel 1:** Bodenrichtwert oder Vergleichspreis von 390 EUR/m² für ein Grundstück mit zulässiger GFZ 1,2 ist bekannt. Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit zulässiger GFZ 2,0.

**WZ** für GFZ 1,2 = $0{,}988 \times e^{(0{,}37233 \times 1{,}2)}$ = **1,54**
**WZ** für GFZ 2,0 = $0{,}988 \times e^{(0{,}37233 \times 2{,}0)}$ = **2,08**
390 EUR/m² x 2,08 / 1,54 = 527 EUR/m²

**Beispiel 2:** Bodenrichtwert oder Vergleichspreis von 550 EUR/m² für ein Grundstück mit zulässiger wGFZ 2,2 ist bekannt. Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit zulässiger wGFZ 3,0.

| | | |
|---|---|---|
| **WZ** für GFZ 2,2 | = 0,988 x $e^{(0,37233 \times 2,2)}$ | = **2,24** |
| **WZ** für GFZ 3,0 | = GFZ | = **3,0** |

550 EUR/m² x 3,0 / 2,24 = 737 EUR/m²

Gegebenenfalls sind darüber hinaus Form und Zuschnitt des Grundstücks sowie Besonderheiten der Bebauung im Verhältnis zum Bodenrichtwertgrundstück oder Vergleichsgrundstück durch Zu- bzw. Abschläge bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

**Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE)**

Der Umrechnungskoeffizient (WE-Faktor) soll die Umrechnung von Bodenwerten für Mietwohnhausgrundstücke auf Bodenwerte für WE- Grundstücke ermöglichen.
Eine statistische Analyse von 46 Kaufpreisen über den Verkauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE) aus den Jahren 2016 bis 2018 ergab einen mittleren Umrechnungskoeffizient von 1,5 bei einer Standardabweichung von ± 0,6. Für das linksrheinische Stadtgebiet ergibt sich ein Mittelwert von 1,7 (± 0,6), für das rechtsrheinische Stadtgebiet ein Mittelwert von 1,2 (± 0,4).
In Einzelfällen ist eine stärkere Abweichung nach oben wie nach unten vertretbar.

Der Faktor gilt vornehmlich für unbebaute WE-Grundstücke sowie für den Bodenwertanteil eigengenutzter Eigentumswohnungen, nur bedingt hingegen für umgewandelte Wohnungen in typischen Mietwohnlagen.

**Umrechnungskoeffizienten für Flächen der Landwirtschaft**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Fläche:** | Standardgröße 1,0 bis 3,0 ha | | |
| | unter 0,5 ha | 15 % | Abschlag |
| | unter 1,0 ha bis 0,5 ha | 5 % | Abschlag |
| | 1,0 ha bis 3,0 ha | ohne | Zu- oder Abschlag |
| | über 3,0 ha bis 5,0 ha | 5 % | Zuschlag |
| | über 5,0 ha bis 10,0 ha | 15 % | Zuschlag |
| | über 10 ha | 20 % | Zuschlag |

Durch die Berücksichtigung der Fläche ist der Einfluss von Frontbreite und Tiefe weitgehend als gewürdigt zu betrachten.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ackerzahl:** | Standard-Ackerzahl 66 bis 80 | | | | |
| | unter | 56 | | 10 % | Abschlag |
| | zwischen | 56 | und 65 | 5 % | Abschlag |
| | zwischen | 66 | und 80 | ohne | Zu- oder Abschlag |
| | zwischen | 81 | und 100 | 8 % | Zuschlag |

**Rheinvorland**: Abweichungen im Einzelfall können hervorgerufen sein durch tatsächliche rechtliche Gegebenheiten.

## 4.9 Untersuchungen zu besonderen Bodenwerten

### 4.9.1 Gewerbegrundstücke für teilweise tertiäre gewerbliche Nutzung

**Büro- und Hotelnutzung**

Zur Ermittlung der Bodenwerte für tertiär genutzte Grundstücke (Büro, Hotel etc.) in Gewerbegebieten wurden die Kaufpreise aus den Jahren 2000 bis 2010 für Grundstücke in Gewerbegebieten, für die der Gutachterausschuss einen Orientierungswert bis zum Stichtag 01.01.2010 für überwiegend sekundär genutzte Gewerbegrundstücke veröffentlicht hatte, untersucht.

Insgesamt waren 19 Kaufpreise für Grundstücke mit überwiegend tertiärer Nutzung für eine Auswertung geeignet.

Hieraus ergibt sich gegenüber den Gewerbewerten für überwiegend sekundär genutzte Gewerbegrundstücke ein Faktor von rd. 1,3 mit einer Spanne von 1,04 - 1,85.

**Geschäfts- und Einzelhandelsnutzung**

Aus den Jahren 2002 bis 2010 wurden 30 Kaufpreise für Grundstücke in Gewerbegebieten mit einer Einzelhandelsnutzung ausgewertet.

Bei den Kaufpreisen bestehen große, branchenabhängige Preisschwankungen.

Nach der Eliminierung von Ausreißern führt die Auswertung zu einem Mittelwert von 250 Euro pro m² bei einer Spanne von 185 – 345 Euro pro m².

### 4.9.2 Besondere Flächen der Landwirtschaft

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV; Entwicklungszustand).

Der Entwicklungszustand im Sinne des § 5 Abs. 1 ImmoWertV umfasst neben den „reinen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ auch die „besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“, die zuvor im § 4 Abs. 1, Nr. 2 WertV88 als sogenanntes „begünstigtes Agrarland“ definiert waren.

Dabei handelt es sich um Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Aus den Jahren 2010 bis 2018 wurden 52 Kaufpreise von besonderen Flächen der Landwirtschaft ausgewertet.

Die statistische Auswertung stellt sich unter Eliminierung der Ausreißer durch die 30 % - Schranke vom Mittelwert wie folgt dar:

| | |
|---|---:|
| Mittelwert | 12,03 €/m² |
| Standardabweichung | ± 2,35 €/m² |
| Minimum | 9,61 €/m² |
| Maximum | 16,93 €/m² |
| Median | 10,90 €/m² |
| Anzahl | 22 |

Das Verhältnis dieser Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für „Flächen der Landwirtschaft“ aus den Jahren 2010 - 2018 stellt sich wie folgt dar:

| | |
|---|---:|
| Mittelwert | 2,4 |
| Standardabweichung | ± 0,46 |
| Minimum | 1,8 |
| Maximum | 3,2 |
| Anzahl | 21 |

### 4.9.3 Flächen zur Gewinnung von Rohstoffen (Kiesabbauflächen)

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV; Entwicklungszustand).

Der Entwicklungszustand im Sinne des § 5 Abs. 1 ImmoWertV umfasst neben den "reinen Flächen der Land- und Forstwirtschaft" auch die "Flächen zur Gewinnung von Rohstoffen".

Dabei handelt es sich um Flächen, die sich durch ihre Lage auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen, hier zur Gewinnung von Kies, eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. Diese Flächen sind noch nicht ausgekiest.

Aus den Jahren 1990 bis 2007 wurden 16 Kaufpreise im Kölner Süden von Flächen zur Gewinnung von Kies ausgewertet.

Die statistische Auswertung stellt sich unter Eliminierung der Ausreißer durch die 30 % - Schranke vom Mittelwert wie folgt dar:

| | |
|---|---|
| Mittelwert | 19,34 €/m² |
| Standardabweichung | ± 1,98 €/m² |
| Minimum | 14,83 €/m² |
| Maximum | 21,73 €/m² |
| Median | 19,72 €/m² |
| Anzahl | 16 |

Das Verhältnis dieser Kaufpreise zu den "Orientierungswerten für Flächen der Landwirtschaft" aus den Jahren 1990 - 2007 im Kölner Süden stellt sich wie folgt dar:

| | |
|---|---|
| Mittelwert | 4,5 |
| Standardabweichung | ± 0,4 |
| Minimum | 3,4 |
| Maximum | 5,0 |
| Anzahl | 16 |

# 5 Bebaute Grundstücke

## 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

| Ein- und Zweifamilienhäuser | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 4 | 0,3 | 4 | 3.279.000 | 0,5 | 887 | 0,1 | 887 | |
| Rodenkirchen | 219 | 14,4 | 212 | 140.884.380 | 20,4 | 118.351 | 16,5 | 114.088 | |
| Lindenthal | 210 | 13,8 | 208 | 159.260.957 | 23,1 | 128.804 | 18,0 | 127.543 | |
| Ehrenfeld | 90 | 5,9 | 76 | 33.176.802 | 4,8 | 32.325 | 4,5 | 28.404 | |
| Nippes | 104 | 6,8 | 94 | 41.048.173 | 5,9 | 35.000 | 4,9 | 30.352 | |
| Chorweiler | 222 | 14,6 | 206 | 76.362.227 | 11,1 | 90.068 | 12,6 | 81.313 | |
| Porz | 295 | 19,3 | 257 | 94.930.911 | 13,7 | 119.905 | 16,7 | 98.269 | |
| Kalk | 149 | 9,8 | 145 | 60.106.029 | 8,7 | 74.569 | 10,4 | 72.960 | |
| Mülheim | 232 | 15,2 | 219 | 81.787.396 | 11,8 | 117.019 | 16,3 | 112.500 | |
| **Insgesamt** | 1.525 | 100,0 | 1.421 | 690.835.875 | 100,0 | 716.929 | 100,0 | 666.316 | |

| Ein- und Zweifamilienhäuser | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 1553 | 100,0 | 1464 | 658.407.114 | 100,0 | 709.069 | 100,0 | 660.847 | |

### 5.1.1 Zusammenfassung nach Preisgruppen

| Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Kaufpreisspanne in € | | Anzahl | % | Kaufpreise insgesamt in € | % |
| ohne Kaufpreisangabe | | 104 | 6,8 | 0 | 0,0 |
| bis | 100.000 | 59 | 3,9 | 3.341.415 | 0,5 |
| bis | 200.000 | 85 | 5,6 | 14.136.216 | 2,0 |
| bis | 250.000 | 72 | 4,7 | 16.537.367 | 2,4 |
| bis | 300.000 | 144 | 9,4 | 40.603.750 | 5,9 |
| bis | 400.000 | 358 | 23,5 | 127.675.550 | 18,5 |
| bis | 500.000 | 278 | 18,2 | 125.812.710 | 18,2 |
| bis | 750.000 | 243 | 15,9 | 146.655.652 | 21,2 |
| bis | 1.000.000 | 104 | 6,8 | 89.761.075 | 13,0 |
| bis | 1.500.000 | 44 | 2,9 | 53.629.141 | 7,8 |
| bis | 2.000.000 | 18 | 1,2 | 30.573.000 | 4,4 |
| über | 2.000.000 | 16 | 1,0 | 42.110.000 | 6,1 |
| insgesamt | | 1.525 | 100,0 | 690.835.875 | 100,0 |

### 5.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp

Insgesamt sind **1.525** Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden.

Davon konnten **1.429** Objekte nach Reihen- und- Reihenendhaus, Doppelhaushälfte und freistehender Bebauung eingruppiert werden. Die anderen Gebäude konnten nicht eingruppiert werden.

| **Verteilung nach Gebäudetyp** | | | | **2018** |
|---|---|---|---|---|
| **Bezirk** | **Reihen- und Reihenendhäuser** | **Doppelhaus-hälften** | **freistehende Einfamilienhäuser** | **Gesamtverteilung** |
| Innenstadt | 3 | 0 | 0 | 3 |
| Rodenkirchen | 84 | 55 | 76 | 215 |
| Lindenthal | 97 | 35 | 60 | 192 |
| Ehrenfeld | 61 | 10 | 11 | 82 |
| Nippes | 73 | 8 | 7 | 88 |
| Chorweiler | 117 | 43 | 41 | 201 |
| Porz | 134 | 75 | 71 | 280 |
| Kalk | 59 | 36 | 47 | 142 |
| Mülheim | 101 | 80 | 45 | 226 |
| **Insgesamt** | 729 | 342 | 358 | 1.429 |

### 5.1.3 Kaufpreise nach Gebäudetypen

Eine Differenzierung nach Neubau, Umwandlung oder Bestand, Eigennutzung, Vermietung, Baujahr, Ausstattung und Wohnungsgröße wurde in der nachfolgenden tabellarischen Zusammenstellung nicht vorgenommen.

Angaben zu den Kauffällen werden nur gemacht, wenn in den einzelnen Stadtteilen mindestens 3 auswertbare Verträge im Auswertezeitraum vorgelegen haben.

Es werden nur Kauffälle berücksichtigt, bei denen Baujahr und Wohnfläche bekannt sind.

Die Kenndaten ersetzen nicht die fundierte Wertermittlung.

**Stadtbezirk 2**

| **freistehende Bebauung** | | | | | | | | | | | | **2018** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Stadtteil** | | **Gesamtkaufpreis in €** | | **Grundstücksfläche in m²** | | **Baujahr** | | **Wohnfläche in m²** | | **Kaufpreis in €/m² Wf.** | |
| | | **Mittel** | | **Mittel** | | | | **Mittel** | | **Mittel** | |
| | **Anzahl** | **Min** | **Max** | **Min** | **Max** | **Min** | **Max** | **Min** | **Max** | **Min** | **Max** |
| | | 1.265.000 | | 1.334 | | | | 233 | | 5.390 | |
| Hahnwald | 3 | 970.000 | 1.500.000 | 1.000 | 2.002 | 1962 | 1990 | 199 | 271 | 4.874 | 5.761 |

| **Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaushälften** | | | | | | | | | | | | **2018** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Stadtteil** | | **Gesamtkaufpreis in €** | | **Grundstücksfläche in m²** | | **Baujahr** | | **Wohnfläche in m²** | | **Kaufpreis in €/m² Wf.** | |
| | | **Mittel** | | **Mittel** | | | | **Mittel** | | **Mittel** | |
| | **Anzahl** | **Min** | **Max** | **Min** | **Max** | **Min** | **Max** | **Min** | **Max** | **Min** | **Max** |
| | | 633.000 | | 267 | | | | 136 | | 4.631 | |
| Raderthal | 3 | 470.000 | 800.000 | 113 | 511 | 1923 | 2007 | 110 | 170 | 4.273 | 4.914 |
| | | 595.108 | | 212 | | | | 155 | | 4.081 | |
| Zollstock | 3 | 479.500 | 699.000 | 168 | 285 | 1920 | 1953 | 116 | 229 | 3.052 | 5.057 |
| | | 415.889 | | 274 | | | | 127 | | 3.340 | |
| Rondorf | 9 | 350.000 | 460.000 | 141 | 537 | 1950 | 2005 | 98 | 176 | 2.517 | 4.054 |
| | | 666.400 | | 458 | | | | 148 | | 4.762 | |
| Rodenkirchen | 10 | 495.000 | 1.205.000 | 299 | 651 | 1938 | 1994 | 70 | 205 | 3.105 | 8.571 |
| | | 443.111 | | 285 | | | | 117 | | 3.835 | |
| Weiß | 9 | 275.000 | 670.000 | 164 | 451 | 1969 | 1972 | 74 | 150 | 2.333 | 5.154 |
| | | 547.425 | | 270 | | | | 153 | | 3.573 | |
| Sürth | 12 | 220.000 | 795.950 | 68 | 524 | 1923 | 2012 | 80 | 205 | 2.750 | 4.685 |

## Stadtbezirk 3

| freistehende Bebauung | | | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stadtteil | Anzahl | Gesamtkaufpreis in € Mittel Min | Max | Grundstücksfläche in m² Mittel Min | Max | Baujahr Min | Max | Wohnfläche in m² Mittel Min | Max | Kaufpreis in €/m² Wf. Mittel Min | Max |
| | | 1.505.000 | | 752 | | | | 284 | | 5.417 | |
| Müngersdorf | 3 | 1.265.000 | 1.785.000 | 604 | 903 | 1986 | 1999 | 226 | 350 | 4.186 | 6.467 |
| | | 840.700 | | 538 | | | | 171 | | 4.882 | |
| Widdersdorf | 5 | 570.000 | 990.000 | 425 | 650 | 1927 | 2011 | 150 | 185 | 3.800 | 5.625 |

| Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaushälften | | | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stadtteil | Anzahl | Gesamtkaufpreis in € Mittel Min | Max | Grundstücksfläche in m² Mittel Min | Max | Baujahr Min | Max | Wohnfläche in m² Mittel Min | Max | Kaufpreis in €/m² Wf. Mittel Min | Max |
| | | 905.000 | | 258 | | | | 161 | | 5.594 | |
| Sülz | 3 | 690.000 | 1.075.000 | 234 | 271 | 1920 | 1928 | 145 | 180 | 4.759 | 6.051 |
| | | 844.200 | | 436 | | | | 181 | | 4.843 | |
| Müngersdorf | 5 | 662.000 | 980.000 | 276 | 539 | 1930 | 2020 | 122 | 227 | 3.214 | 6.066 |
| | | 848.735 | | 271 | | | | 169 | | 5.014 | |
| Junkersdorf | 16 | 600.000 | 1.235.530 | 151 | 568 | 1939 | 2020 | 125 | 195 | 3.697 | 7.142 |
| | | 447.500 | | 356 | | | | 135 | | 3.311 | |
| Weiden | 4 | 348.000 | 545.000 | 170 | 532 | 1914 | 2000 | 120 | 151 | 2.628 | 4.160 |
| | | 535.545 | | 337 | | | | 123 | | 4.306 | |
| Lövenich | 11 | 259.000 | 840.000 | 183 | 626 | 1950 | 2014 | 90 | 202 | 2.878 | 5.630 |
| | | 668.833 | | 299 | | | | 150 | | 4.303 | |
| Widdersdorf | 6 | 420.000 | 1.340.000 | 162 | 420 | 1962 | 2016 | 121 | 241 | 3.134 | 5.560 |

## Stadtbezirk 4

| Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaushälften | | | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stadtteil | Anzahl | Gesamtkaufpreis in € Mittel Min | Max | Grundstücksfläche in m² Mittel Min | Max | Baujahr Min | Max | Wohnfläche in m² Mittel Min | Max | Kaufpreis in €/m² Wf. Mittel Min | Max |
| | | 409.000 | | 252 | | | | 131 | | 3.356 | |
| Ehrenfeld | 3 | 177.000 | 575.000 | 152 | 332 | 1934 | 2005 | 94 | 150 | 1.180 | 5.053 |
| | | 547.000 | | 334 | | | | 169 | | 3.224 | |
| Neuehrenfeld | 5 | 200.000 | 900.000 | 190 | 737 | 1890 | 1967 | 110 | 216 | 1.333 | 4.327 |
| | | 384.267 | | 152 | | | | 112 | | 3.438 | |
| Bickendorf | 3 | 349.000 | 453.800 | 138 | 162 | 1920 | 1933 | 110 | 116 | 3.017 | 4.125 |
| | | 430.200 | | 491 | | | | 130 | | 3.351 | |
| Vogelsang | 5 | 356.000 | 565.000 | 271 | 646 | 1936 | 1965 | 95 | 170 | 2.794 | 4.036 |
| | | 420.333 | | 281 | | | | 131 | | 3.233 | |
| Ossendorf | 3 | 320.000 | 511.000 | 158 | 399 | 1962 | 2000 | 100 | 167 | 3.060 | 3.440 |

### Stadtbezirk 5

| Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus | | | | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stadtteil | Anzahl | Gesamtkaufpreis in € Mittel Min | Max | Grundstücksfläche in m² Mittel Min | Max | Baujahr Min | Max | Wohnfläche in m² Mittel Min | Max | Kaufpreis in €/m² Wf. Mittel Min | Max |
| | | 334.750 | | 168 | | | | 98 | | 3.368 | |
| Mauenheim | 4 | 210.000 | 450.000 | 99 | 258 | 1920 | 1955 | 65 | 125 | 3.051 | 3.750 |
| | | 374.083 | | 305 | | | | 116 | | 3.277 | |
| Longerich | 6 | 260.000 | 489.000 | 197 | 478 | 1938 | 2007 | 98 | 154 | 2.343 | 4.333 |

### Stadtbezirk 6

| Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaushälften | | | | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stadtteil | Anzahl | Gesamtkaufpreis in € Mittel Min | Max | Grundstücksfläche in m² Mittel Min | Max | Baujahr Min | Max | Wohnfläche in m² Mittel Min | Max | Kaufpreis in €/m² Wf. Mittel Min | Max |
| | | 653.237 | | 514 | | | | 179 | | 3.653 | |
| Fühlingen | 3 | 627.200 | 690.000 | 468 | 537 | 2018 | 2018 | 167 | 185 | 3.473 | 3.756 |
| | | 371.000 | | 528 | | | | 111 | | 3.379 | |
| Seeberg | 6 | 200.000 | 470.000 | 243 | 804 | 1964 | 1966 | 99 | 125 | 1.739 | 4.747 |
| | | 338.333 | | 312 | | | | 97 | | 3.500 | |
| Heimersdorf | 3 | 290.000 | 365.000 | 198 | 390 | 1963 | 1964 | 94 | 100 | 3.021 | 3.830 |
| | | 350.600 | | 262 | | | | 123 | | 2.899 | |
| Pesch | 10 | 150.000 | 450.000 | 161 | 367 | 1965 | 1984 | 95 | 200 | 1.531 | 4.127 |
| | | 374.667 | | 286 | | | | 125 | | 3.033 | |
| Esch/Auweiler | 9 | 280.000 | 485.000 | 189 | 423 | 1964 | 1990 | 107 | 185 | 2.369 | 3.864 |
| | | 367.667 | | 227 | | | | 101 | | 3.641 | |
| Chorweiler | 3 | 360.000 | 374.000 | 186 | 275 | 1986 | 1988 | 100 | 103 | 3.583 | 3.740 |
| | | 387.400 | | 224 | | | | 130 | | 2.990 | |
| Blumenberg | 5 | 355.000 | 420.000 | 187 | 308 | 1990 | 2003 | 128 | 132 | 2.765 | 3.281 |
| Roggendorf/ | | 458.740 | | 284 | | | | 134 | | 3.441 | |
| Thenhoven | 3 | 434.500 | 474.720 | 228 | 357 | 2015 | 2018 | 131 | 138 | 3.149 | 3.610 |
| | | 334.400 | | 399 | | | | 137 | | 2.493 | |
| Worringen | 5 | 300.000 | 388.000 | 273 | 666 | 1950 | 1994 | 103 | 186 | 1.984 | 2.913 |

### Stadtbezirk 7

| freistehende Bebauung | | | | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stadtteil | Anzahl | Gesamtkaufpreis in € Mittel Min | Max | Grundstücksfläche in m² Mittel Min | Max | Baujahr Min | Max | Wohnfläche in m² Mittel Min | Max | Kaufpreis in €/m² Wf. Mittel Min | Max |
| | | 367.433 | | 526 | | | | 130 | | 2.815 | |
| Zündorf | 3 | 200.000 | 500.000 | 194 | 717 | 1890 | 1968 | 88 | 173 | 2.273 | 3.846 |

| Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaushälften | | | | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stadtteil | | Gesamtkaufpreis in € | | Grundstücksfläche in m² | | Baujahr | | Wohnfläche in m² | | Kaufpreis in €/m² Wf. | | |
| | | Mittel | | Mittel | | | | Mittel | | Mittel | | |
| | Anzahl | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max | |
| | | 473.583 | | 317 | | | | 116 | | 4.067 | | |
| Poll | 6 | 360.000 | 652.500 | 207 | 479 | 1936 | 2005 | 91 | 150 | 3.273 | 5.019 | |
| | | 257.500 | | 402 | | | | 101 | | 2.569 | | |
| Gremberghoven | 3 | 212.500 | 295.000 | 313 | 475 | 1925 | 1930 | 91 | 120 | 2.335 | 2.912 | |
| | | 291.533 | | 231 | | | | 137 | | 2.248 | | |
| Eil | 3 | 285.000 | 304.600 | 206 | 280 | 1964 | 1979 | 96 | 175 | 1.741 | 2.969 | |
| | | 319.800 | | 560 | | | | 144 | | 2.331 | | |
| Porz | 5 | 255.000 | 379.000 | 132 | 1.248 | 1919 | 2012 | 109 | 200 | 1.594 | 2.936 | |
| | | 334.200 | | 404 | | | | 122 | | 2.682 | | |
| Urbach | 6 | 130.000 | 464.700 | 202 | 634 | 1891 | 1984 | 80 | 165 | 1.625 | 3.250 | |
| | | 250.167 | | 358 | | | | 104 | | 2.415 | | |
| Wahnheide | 12 | 175.000 | 335.000 | 179 | 677 | 1953 | 1967 | 73 | 142 | 2.160 | 2.945 | |
| | | 430.165 | | 283 | | | | 127 | | 3.443 | | |
| Zündorf | 10 | 365.000 | 577.150 | 164 | 490 | 1981 | 2019 | 97 | 170 | 2.664 | 4.116 | |

## Stadtbezirk 8

| Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaushälften | | | | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stadtteil | | Gesamtkaufpreis in € | | Grundstücksfläche in m² | | Baujahr | | Wohnfläche in m² | | Kaufpreis in €/m² Wf. | | |
| | | Mittel | | Mittel | | | | Mittel | | Mittel | | |
| | Anzahl | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max | |
| | | 401.138 | | 274 | | | | 131 | | 3.107 | | |
| Merheim | 13 | 256.000 | 556.800 | 147 | 613 | 1934 | 2011 | 95 | 176 | 1.925 | 4.283 | |
| | | 472.900 | | 384 | | | | 138 | | 3.476 | | |
| Brück | 10 | 230.000 | 660.000 | 180 | 708 | 1952 | 2018 | 90 | 180 | 2.471 | 4.780 | |
| | | 635.833 | | 611 | | | | 155 | | 4.167 | | |
| Rath/Heumar | 9 | 380.000 | 1.160.000 | 326 | 1.040 | 1926 | 2014 | 91 | 210 | 2.488 | 7.073 | |
| | | 348.958 | | 345 | | | | 113 | | 3.151 | | |
| Neubrück | 12 | 275.000 | 450.000 | 286 | 407 | 1967 | 1969 | 95 | 160 | 1.887 | 4.245 | |

## Stadtbezirk 9

| freistehende Bebauung | | | | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stadtteil | | Gesamtkaufpreis in € | | Grundstücksfläche in m² | | Baujahr | | Wohnfläche in m² | | Kaufpreis in €/m² Wf. | | |
| | | Mittel | | Mittel | | | | Mittel | | Mittel | | |
| | Anzahl | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max | |
| | | 764.000 | | 1.415 | | | | 203 | | 3.921 | | |
| Dellbrück | 5 | 375.000 | 1.250.000 | 791 | 2.258 | 1956 | 1970 | 88 | 291 | 2.759 | 6.250 | |
| | | 411.667 | | 1.136 | | | | 123 | | 3.278 | | |
| Höhenhaus | 3 | 270.000 | 586.000 | 711 | 1.557 | 1895 | 1956 | 88 | 154 | 2.961 | 3.805 | |

| Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaushälften | | | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stadtteil | | Gesamtkaufpreis in € | | Grundstücks-fläche in m² | | Baujahr | | Wohnfläche in m² | | Kaufpreis in €/m² Wf. | |
| | | Mittel | | Mittel | | | | Mittel | | Mittel | |
| | Anzahl | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| | | 273.750 | | 497 | | | | 92 | | 3.004 | |
| Mülheim | 4 | 250.000 | 305.000 | 221 | 1.032 | 1950 | 1959 | 83 | 114 | 2.675 | 3.434 |
| | | 383.625 | | 332 | | | | 129 | | 3.050 | |
| Holweide | 12 | 300.000 | 460.000 | 159 | 624 | 1906 | 2007 | 86 | 187 | 2.460 | 4.728 |
| | | 510.557 | | 545 | | | | 147 | | 3.497 | |
| Dellbrück | 10 | 345.000 | 603.000 | 194 | 1.340 | 1920 | 2020 | 107 | 175 | 2.746 | 4.074 |
| | | 352.821 | | 425 | | | | 116 | | 3.092 | |
| Höhenhaus | 14 | 270.000 | 560.000 | 220 | 635 | 1930 | 2004 | 80 | 197 | 1.929 | 3.733 |
| | | 389.833 | | 317 | | | | 130 | | 3.023 | |
| Dünnwald | 3 | 297.000 | 532.500 | 307 | 332 | 1897 | 1985 | 96 | 160 | 2.200 | 3.542 |

### 5.1.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen

Insgesamt sind 1.820 Verträge aus den Jahren 2015 bis 2018 mit bekannter Wohnfläche und Baujahr ausgewertet worden.

**Stadtbezirk 2**

| Gebäudeart, Wohnlage | Anzahl | Kaufpreis in €/m² Wfl. | | | Wohnfläche in m² | | Grundstücks-fläche in m² | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Mittel | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| **freistehende Häuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | es liegen keine Kaufpreise vor | | | | | | | |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | 12 | 6.583 | 3.263 | 9.758 | 111 | 527 | 289 | 1.318 |
| gute Lage | 33 | 4.648 | 2.546 | 7.031 | 117 | 1.003 | 355 | 2.430 |
| mittlere Lage | 27 | 3.266 | 1.667 | 5.159 | 76 | 250 | 180 | 893 |
| einfache Lage | 8 | 2.169 | 1.780 | 2.976 | 98 | 166 | 496 | 903 |
| **Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | 75 | 4.063 | 3.689 | 4.732 | 137 | 196 | 195 | 529 |
| mittlere Lage | 18 | 3.945 | 3.035 | 4.360 | 146 | 197 | 217 | 390 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | 10 | 5.841 | 3.400 | 8.640 | 168 | 350 | 332 | 1.668 |
| gute Lage | 31 | 3.849 | 2.214 | 5.769 | 85 | 330 | 203 | 1.100 |
| mittlere Lage | 71 | 3.515 | 1.700 | 8.571 | 70 | 297 | 170 | 1.607 |
| einfache Lage | 13 | 1.932 | 1.058 | 2.782 | 95 | 240 | 117 | 769 |
| **Reihenmittelhäuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | 5 | 3.956 | 3.736 | 4.253 | 146 | 164 | 235 | 363 |
| mittlere Lage | 3 | 3.916 | 3.606 | 4.089 | 169 | 174 | 237 | 289 |
| einfache Lage | 4 | 2.505 | 2.429 | 2.593 | 140 | 150 | 212 | 226 |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | 7 | 4.385 | 2.757 | 6.563 | 114 | 210 | 159 | 341 |
| gute Lage | 24 | 3.594 | 1.667 | 5.208 | 74 | 197 | 113 | 803 |
| mittlere Lage | 47 | 3.197 | 1.282 | 5.057 | 78 | 229 | 61 | 511 |
| einfache Lage | 12 | 2.301 | 1.719 | 3.500 | 80 | 160 | 187 | 340 |

**Stadtbezirk 3**

| Gebäudeart, Wohnlage | Anzahl | Kaufpreis in €/m² Wfl. | | | Wohnfläche in m² | | Grundstücks-fläche in m² | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Mittel | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| **freistehende Häuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | 4 | 4.600 | 3.869 | 5.317 | 160 | 305 | 241 | 685 |
| mittlere Lage | 8 | 3.621 | 3.225 | 4.675 | 154 | 210 | 318 | 1.568 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | 17 | 7.355 | 3.889 | 11.463 | 105 | 417 | 448 | 1.796 |
| gute Lage | 31 | 4.508 | 2.926 | 7.051 | 124 | 380 | 286 | 1.031 |
| mittlere Lage | 11 | 4.214 | 3.008 | 5.615 | 112 | 227 | 272 | 1.526 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |
| **Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | 30 | 4.703 | 3.472 | 7.142 | 125 | 190 | 130 | 753 |
| mittlere Lage | 38 | 3.304 | 2.517 | 4.809 | 110 | 194 | 181 | 606 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | 16 | 4.979 | 3.171 | 7.474 | 125 | 350 | 254 | 923 |
| gute Lage | 76 | 4.134 | 1.652 | 6.545 | 90 | 280 | 188 | 794 |
| mittlere Lage | 44 | 3.253 | 1.961 | 4.961 | 97 | 200 | 212 | 625 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |
| **Reihenmittelhäuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | 20 | 4.715 | 3.872 | 6.150 | 151 | 187 | 76 | 595 |
| mittlere Lage | 5 | 2.978 | 2.518 | 4.157 | 95 | 135 | 130 | 237 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | 13 | 4.595 | 3.143 | 6.051 | 140 | 230 | 106 | 301 |
| gute Lage | 53 | 3.825 | 1.892 | 6.637 | 86 | 240 | 101 | 607 |
| mittlere Lage | 16 | 3.197 | 2.252 | 4.785 | 90 | 150 | 146 | 359 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |

**Stadtbezirk 4**

| Gebäudeart, Wohnlage | Anzahl | Kaufpreis in €/m² Wfl. | | | Wohnfläche in m² | | Grundstücks-fläche in m² | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Mittel | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| **freistehende Häuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | es liegen keine Kaufpreise vor | | | | | | | |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | - | | | | | | | |
| mittlere Lage | 5 | 2.995 | 1.767 | 4.000 | 85 | 180 | 357 | 826 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |
| **Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | - | | | | | | | |
| mittlere Lage | 4 | 3.040 | 2.958 | 3.121 | 141 | 141 | 209 | 237 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | 3 | 3.936 | 3.500 | 4.475 | 150 | 200 | 272 | 572 |
| mittlere Lage | 32 | 2.971 | 1.175 | 4.587 | 58 | 274 | 199 | 750 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |
| **Reihenmittelhäuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | - | | | | | | | |
| mittlere Lage | 4 | 3.087 | 3.054 | 3.148 | 127 | 127 | 145 | 337 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | 8 | 3.727 | 1.333 | 5.375 | 90 | 240 | 122 | 379 |
| mittlere Lage | 41 | 2.964 | 1.180 | 5.857 | 60 | 175 | 88 | 762 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |

**Stadtbezirk 5**

| Gebäudeart, Wohnlage | Anzahl | Kaufpreis in €/m² Wfl. | | | Wohnfläche in m² | | Grundstücks-fläche in m² | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Mittel | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| **freistehende Häuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | es liegen keine Kaufpreise vor | | | | | | | |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | - | | | | | | | |
| mittlere Lage | 9 | 4.417 | 2.724 | 5.943 | 100 | 190 | 383 | 1.120 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |
| **Reihenendhäuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | - | | | | | | | |
| mittlere Lage | 6 | 4.116 | 3.305 | 4.910 | 118 | 145 | 202 | 302 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | 5 | 5.474 | 4.182 | 6.240 | 125 | 330 | 461 | 779 |
| gute Lage | - | | | | | | | |
| mittlere Lage | 25 | 2.949 | 1.515 | 4.310 | 78 | 258 | 136 | 751 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |
| **Reihenmittelhäuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | - | | | | | | | |
| mittlere Lage | 6 | 4.567 | 4.533 | 4.650 | 120 | 120 | 175 | 190 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | 3 | 5.003 | 4.066 | 5.492 | 132 | 310 | 243 | 465 |
| gute Lage | | | | | | | | |
| mittlere Lage | 58 | 3.031 | 1.443 | 5.630 | 65 | 205 | 86 | 477 |
| einfache Lage | | | | | | | | |

**Stadtbezirk 6**

| Gebäudeart, Wohnlage | Anzahl | Kaufpreis in €/m² Wfl. | | | Wohnfläche in m² | | Grundstücks-fläche in m² | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Mittel | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| **freistehende Häuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | es liegen keine Kaufpreise vor | | | | | | | |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | - | | | | | | | |
| mittlere Lage | 34 | 2.843 | 811 | 4.539 | 90 | 270 | 185 | 2.005 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |
| **Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | - | | | | | | | |
| mittlere Lage | 70 | 3.175 | 2.281 | 3.800 | 120 | 185 | 184 | 1.232 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | - | | | | | | | |
| mittlere Lage | 94 | 2.780 | 611 | 4.830 | 50 | 300 | 161 | 1.099 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |
| **Reihenmittelhäuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | - | | | | | | | |
| mittlere Lage | 19 | 3.017 | 2.173 | 3.777 | 119 | 146 | 136 | 405 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | - | | | | | | | |
| mittlere Lage | 82 | 2.700 | 1.531 | 3.864 | 85 | 206 | 138 | 545 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |

**Stadtbezirk 7**

| Gebäudeart, Wohnlage | Anzahl | Kaufpreis in €/m² Wfl. | | | Wohnfläche in m² | | Grundstücks-fläche in m² | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Mittel | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| **freistehende Häuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | es liegen keine Kaufpreise vor | | | | | | | |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | - | | | | | | | |
| mittlere Lage | 53 | 2.663 | 1.257 | 4.831 | 70 | 352 | 194 | 3.020 |
| einfache Lage | 12 | 2.763 | 1.926 | 3.468 | 96 | 240 | 418 | 1.526 |
| **Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | - | | | | | | | |
| mittlere Lage | 5 | 3.109 | 2.546 | 3.387 | 142 | 170 | 191 | 813 |
| einfache Lage | 6 | 2.988 | 2.757 | 3.229 | 118 | 150 | 169 | 607 |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | - | | | | | | | |
| mittlere Lage | 113 | 2.744 | 873 | 8.889 | 55 | 215 | 108 | 1.248 |
| einfache Lage | 17 | 2.671 | 850 | 3.425 | 78 | 220 | 236 | 963 |
| **Reihenmittelhäuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | es liegen keine Kaufpreise vor | | | | | | | |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | - | | | | | | | |
| mittlere Lage | 77 | 2.559 | 1.713 | 4.158 | 60 | 175 | 126 | 581 |
| einfache Lage | 13 | 2.694 | 1.542 | 4.375 | 80 | 225 | 163 | 395 |

**Stadtbezirk 8**

| Gebäudeart, Wohnlage | Anzahl | Kaufpreis in €/m² Wfl. | | | Wohnfläche in m² | | Grundstücks-fläche in m² | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Mittel | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| **freistehende Häuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | es liegen keine Kaufpreise vor | | | | | | | |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | 11 | 3.705 | 2.679 | 5.194 | 135 | 280 | 428 | 1.161 |
| mittlere Lage | 61 | 2.854 | 1.000 | 7.263 | 80 | 360 | 292 | 4.700 |
| einfache Lage | 5 | 2.709 | 2.545 | 2.985 | 97 | 134 | 356 | 459 |
| **Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | - | | | | | | | |
| mittlere Lage | 8 | 3.496 | 1.992 | 5.209 | 115 | 148 | 156 | 329 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | 13 | 4.175 | 2.500 | 7.073 | 100 | 230 | 261 | 1.040 |
| mittlere Lage | 72 | 2.910 | 1.306 | 4.500 | 88 | 295 | 156 | 871 |
| einfache Lage | 18 | 2.943 | 1.887 | 3.938 | 93 | 170 | 207 | 709 |
| **Reihenmittelhäuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | es liegen keine Kaufpreise vor | | | | | | | |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | - | | | | | | | |
| mittlere Lage | 55 | 2.444 | 909 | 3.516 | 85 | 212 | 111 | 613 |
| einfache Lage | 14 | 2.411 | 1.043 | 4.245 | 95 | 165 | 176 | 388 |

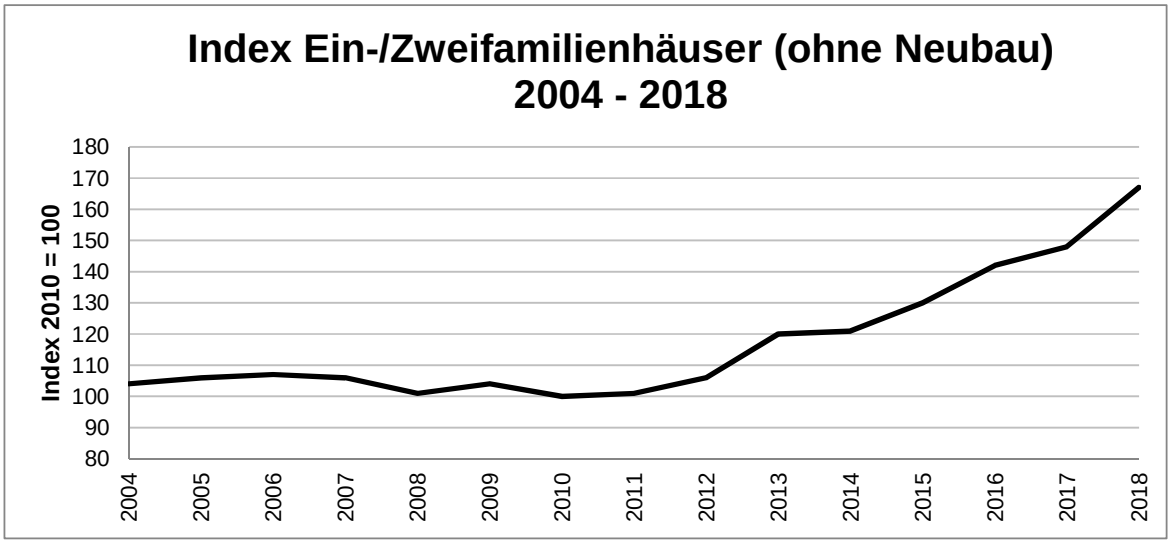
**Stadtbezirk 9**

| Gebäudeart, Wohnlage | Anzahl | Kaufpreis in €/m² Wfl. | | | Wohnfläche in m² | | Grundstücks-fläche in m² | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Mittel | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| **freistehende Häuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | es liegen keine Kaufpreise vor | | | | | | | |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | - | | | | | | | |
| mittlere Lage | 35 | 3.157 | 1.462 | 6.250 | 80 | 350 | 235 | 3.478 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |
| **Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | - | | | | | | | |
| mittlere Lage | 25 | 3.662 | 2.849 | 4.233 | 115 | 164 | 154 | 423 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | - | | | | | | | |
| mittlere Lage | 117 | 2.774 | 900 | 5.537 | 54 | 253 | 80 | 3.790 |
| einfache Lage | 8 | 2.761 | 2.000 | 3.172 | 75 | 186 | 243 | 1.032 |
| **Reihenmittelhäuser** | | | | | | | | |
| **Neubau** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | - | | | | | | | |
| mittlere Lage | 16 | 3.219 | 2.341 | 3.925 | 115 | 158 | 158 | 445 |
| einfache Lage | - | | | | | | | |
| **Weiterverkauf** | | | | | | | | |
| sehr gute Lage | - | | | | | | | |
| gute Lage | - | | | | | | | |
| mittlere Lage | 83 | 2.589 | 971 | 4.655 | 83 | 205 | 109 | 589 |
| einfache Lage | 15 | 2.266 | 721 | 3.434 | 83 | 208 | 115 | 545 |

### 5.1.5 Index für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)

Für die Darstellung einer Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden Kaufverträge herangezogen, deren Wohnfläche und das Baujahr bekannt waren.
Kauffälle von neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern wurden nicht berücksichtigt. Weiterhin wurden die beurkundeten Kaufpreise um eventuelle Stellplatzanteile sowie Inventar bereinigt.

| Jahr | Anzahl | Median €/m² WF | Index 2010 = 100 |
|---|---|---|---|
| 2004 | 108 | 2.060 | 104 |
| 2005 | 240 | 2.088 | 106 |
| 2006 | 242 | 2.112 | 107 |
| 2007 | 147 | 2.096 | 106 |
| 2008 | 351 | 2.000 | 101 |
| 2009 | 221 | 2.056 | 104 |
| **2010** | 372 | 1.975 | **100** |
| 2011 | 615 | 2.000 | 101 |
| 2012 | 646 | 2.089 | 106 |
| 2013 | 504 | 2.375 | 120 |
| 2014 | 518 | 2.383 | 121 |
| 2015 | 443 | 2.565 | 130 |
| 2016 | 429 | 2.800 | 142 |
| 2017 | 433 | 2.919 | 148 |
| 2018 | 400 | 3.304 | 167 |



### 5.1.6 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

**Anleitung und Anwendung der Sachwertfaktoren**

Bei der Kaufpreisauswertung von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden für die Kauffälle von Wiederverkäufen Abweichungen zwischen den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und den entsprechenden Sachwerten festgestellt und eingehend untersucht. Die Sachwerte wurden nach dem **Sachwertmodell** (Stand: 11.07.2017) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (**AGVGA.NRW**) ermittelt. Das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW ist auf den Internetseiten von www.boris.nrw.de veröffentlicht (im Bereich Standardmodelle).

| Lage | Anzahl | Sachwert in EUR | Grundstücksfläche in m² | Bodenwertniveau in EUR/m² | Baujahr | Wohnfläche in m² | Restnutzungsdauer in Jahren | Bodenwert (Teil des Sachwerts) in EUR | Sachwertfaktor* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **alle** | 358 | 347.040 | 369 | 574 | 1977 | 136 | 45 | 188.005 | 1,36 |
| | | ± 157.910 | ± 201 | ± 202 | ± 21 | ± 33 | ± 16 | ± 118.954 | ± 0, 25 |
| **linksrheinische, freistehende Häuser** | 33 | 592.699 | 619 | 721 | 1973 | 162 | 42 | 378.016 | 1,18 |
| | | ± 229.606 | ± 175 | ± 256 | ± 21 | ± 40 | ± 16 | ± 177.329 | ± 0, 18 |
| **linksrh. Doppelhaushälften/Reihenendh.** | 73 | 407.795 | 387 | 696 | 1982 | 137 | 48 | 234.448 | 1,30 |
| | | ± 151.227 | ± 206 | ± 245 | ± 20 | ± 36 | ± 16 | ± 124.457 | ± 0, 21 |
| **linksrheinische Reihenmittelhäuser** | 83 | 268.880 | 240 | 626 | 1975 | 126 | 42 | 146.655 | 1,52 |
| | | ± 91.050 | ± 65 | ± 194 | ± 21 | ± 29 | ± 15 | ± 67.046 | ± 0,22 |
| **rechtsrheinische, freistehende Häuser** | 22 | 461.167 | 654 | 504 | 1972 | 169 | 42 | 258.882 | 1,15 |
| | | ± 118.918 | ± 212 | ± 133 | ± 23 | ± 36 | ± 16 | ± 100.145 | ± 0, 20 |
| **rechtsrh. Doppelhaushälften/Reihenendh.** | 78 | 332.960 | 404 | 472 | 1979 | 134 | 48 | 157.476 | 1,31 |
| | | ± 82.659 | ± 176 | ± 71 | ± 21 | ± 25 | ± 15 | ± 44.456 | ± 0,21 |
| **rechtsrheinische Reihenmittelhäuser** | 69 | 238.821 | 255 | 452 | 1978 | 124 | 45 | 109.647 | 1,45 |
| | | ± 52.499 | ± 86 | ± 65 | ± 20 | ± 22 | ± 15 | ± 38.532 | ± 0,25 |

Eigenschaften der ausgewerteten Kaufpreise (* die in der Tabelle angegebenen Sachwertfaktoren sind nicht auf das mittlere Bodenwertniveau angepasst)

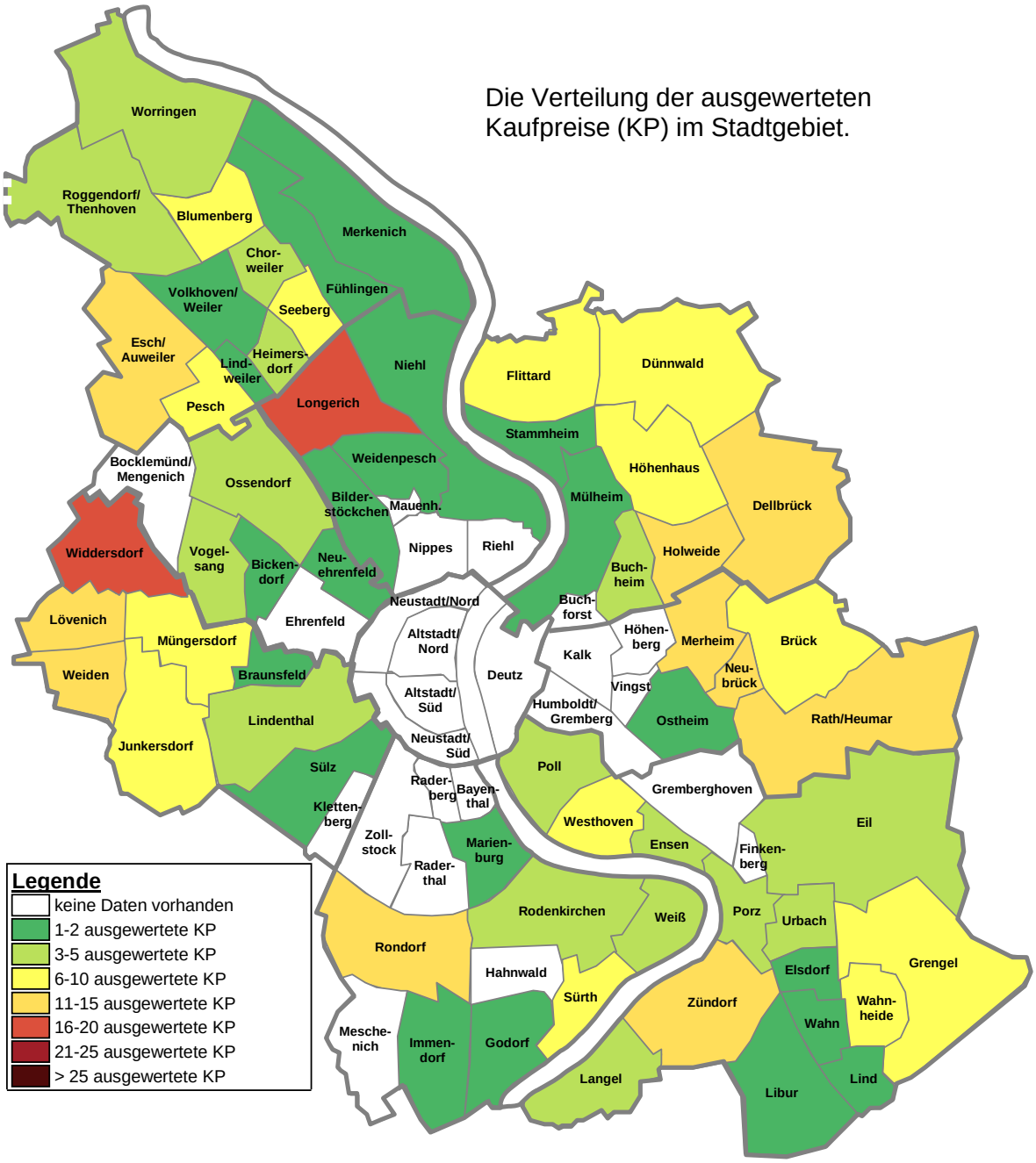
Die Auswertung der Kauffälle sowie die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt nach folgenden Kriterien:

- Die Auswertung für den Grundstücksmarktbericht umfasst den **Zeitraum 2017 bis 2018**.
- Die Auswertung fokussiert sich auf den Schwerpunktbereich des Teilmarktes „Ein-/Zweifamilienhäuser“, d. h. Sonderfälle wie Villen, Liebhaberobjekte, Atriumhäuser und Fertighäuser stellen nur einen geringen Anteil dar.
- Die statistischen Kennziffern der Kaufpreise, aus denen die Sachwertfaktoren abgeleitet wurden, sind in der vorstehenden Tabelle dargestellt (linksrheinisch: inklusive Deutz, rechtsrheinisch: ohne Deutz).
- Dier Verteilung der ausgewerteten Kaufpreise (KP) im Stadtgebiet ist der Grafik auf Seite 62 zu entnehmen.
- Die Kaufpreise wurden vorab insbesondere auf folgende **Grundstücksnorm** abgestellt (bereinigte Kaufpreise):
    - Garage inbegriffen, sofern diese auf dem Grundstück steht (Garage(n) sind wertmäßig im Sachwertverfahren zu berücksichtigen)
    - Garagen, die auf separaten Grundstücken stehen, werden wertmäßig vom Kaufpreis abgezogen (Bereinigung/Normierung des Kaufpreises)
    - Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien (BauGB) und straßenbaukostenfreien Zustand (KAG) ausgegangen. Ggf. zu zahlende Beträge wurden bei der Kaufpreisbereinigung (Normierung) berücksichtigt.
    - Überschüssige Freiflächen sowie abweichende Teilbereiche werden vom Gesamtgrundstückswert in Abzug gebracht.

- Das **Modell der AGVGA.NRW** weist folgende wesentlichen Komponenten auf:
    - Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 Sachwertrichtlinie)
    - keine Gebäudebaujahrsklassen, keine Regionalisierungsfaktoren
    - Gebäudestandard gemäß Anlage 2 Sachwertrichtlinie
    - Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten
    - Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
    - Brutto-Grundfläche (BGF) als Bezugsmaßstab
    - Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes
    - Restnutzungsdauer wird ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifiziert (Anlage 4 Sachwertrichtlinie)
    - lineare Alterswertminderung
    - Bodenwert von den Bodenrichtwerten zum 01.01. des Auswertejahres abgeleitet (ohne Berücksichtigung einer konjunkturellen Weiterentwicklung); siehe hierzu die Untersuchung Seite 63

Je nach Besonderheit und Lage des Objektes sind im Einzelfall auch größere Abweichungen möglich, die nicht durch die Darstellung der Sachwertfaktoren abgedeckt werden können. Auffällig sind in den letzten Jahren Einzelfälle mit ungewöhnlich hohen Sachwertfaktoren. Diese Fälle fließen aufgrund ihrer geringen Anzahl nicht in die Ableitung der Sachwertfaktoren mit ein. Bei Bedarf kann die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auftragsbezogene Untersuchungen durchführen (kostenpflichtig).

**Die Verteilung der ausgewerteten Kaufpreise (KP) im Stadtgebiet.**



**Bodenwertniveau**

Es wurde eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des Bodenwertniveaus festgestellt. Auf Seite 64 sind Korrekturwerte angegeben, die auf den Sachwertfaktor anzurechnen sind. Das Bodenwertniveau leitet sich vom anzuwendenden Bodenrichtwert ab, der auf ein **350 m²** großes Grundstück angepasst wird. Zudem ist der Lageunterschied zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Wertermittlungsgrundstück zu berücksichtigen.

**Beispiel Ableitung Bodenwertniveau**

Das Wertermittlungsgrundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone. Die Eigenschaften des Bodenrichtwerts sowie des Wertermittlungsgrundstücks lassen sich wie folgt beschreiben:

| | Bodenrichtwert | Lage zu BRW | Zuschnitt | Größe |
|---|---|---|---|---|
| Bodenrichtwert (BRW) | 600 €/m² | - | regelmäßig | 400 m² |
| Wertermittlungsgrundstück | - | schlechter: -20% | nicht relevant | nicht relevant |

Auf Seite 36 werden Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe (Ein-/Zweifamilienhäuser) dargestellt. Folgende Wertzahlen sind für das hier aufgeführte Beispiel relevant:

| Grundstücksfläche | Wertzahl | Erläuterung |
|---|---|---|
| 350 m² | 118 | 350 m² ist die mittlere Grundstücksgröße zur Ableitung des Bodenwertniveaus |
| 400 m² | 114 | 400 m² entspricht der Größe des Bodenrichtwertgrundstücks |

Das Bodenwertniveau ermittelt sich wie folgt:

600 €/m² x 0,8 x 118/114 = rd. 500 €/m²

**Beispiel Sachwertfaktorableitung**

Der vorläufige Sachwert für ein freistehendes Einfamilienhaus im linksrheinischen Stadtgebiet Kölns wird mit 350.000 Euro ermittelt. Das Bodenwertniveau wird analog des vorweg beschriebenen Beispiels mit rund 500 €/m² ermittelt. Der Sachwertfaktor ermittelt sich gemäß der Tabellen auf Seite 64 wie folgt:

1,19 = 1,14 + 0,05

**Untersuchung der Sachwertfaktoren bei stark steigenden Bodenrichtwerten**

Veröffentlichungen weisen auf die Problematik der Ableitung von Sachwertfaktoren bei stark steigenden Bodenrichtwerten hin.[1] Die Ableitung der Sachwertfaktoren mit den Bodenrichtwerten des Folgejahres wurde für die Kauffälle aus 2016 und 2017 untersucht (die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2018 für die ausgewerteten Kauffälle aus dem Jahr 2017, die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2017 für die ausgewerteten Kauffälle aus dem Jahr 2016). Es konnten systematische Abweichungen festgestellt werden: Im linksrheinischen Stadtgebiet liegt der Sachwertfaktor bei Verwendung der Bodenrichtwerte des Folgejahres durchschnittlich um 0,1 niedriger, im rechtsrheinischen Stadtgebiet um 0,05. Insbesondere in Hochpreislagen mit einer starken Bodenwertsteigerung kann der Sachwertfaktor deutlich niedriger liegen.

[1] z.B. Mann, Düsseldorfer Sachwertfaktoren im 20-Jahre-Vergleich, Der Immobilienbewerter 1/2016

**Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser**

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Ableitung und Anwendung der Sachwertfaktoren auf Seite 60 f. (hier findet sich auch ein Hinweis zur Rechtfertigung von deutlich höheren Sachwertfaktoren). Hier sind auch Beispiele für die Anwendung der Sachwertfaktoren und die Ableitung des Bodenwertniveaus gegeben.

**Linksrheinisches Stadtgebiet**

| Sachwert | freistehende Einfamilien-häuser | Doppelhaus-hälften, Reihenend-häuser | Reihenmittel-häuser | Bodenwert-niveau* in EUR/m² | Anpassung des Sachwert-faktors |
|---|---|---|---|---|---|
| 100.000 | | | | 200 | -0,11 |
| 150.000 | | | 1,56 | 300 | -0,06 |
| 200.000 | 1,33 | | 1,47 | **400** | **±0,00** |
| 250.000 | 1,26 | 1,30 | 1,40 | 500 | +0,06 |
| 300.000 | 1,19 | 1,23 | 1,35 | 600 | +0,11 |
| 350.000 | 1,14 | 1,17 | 1,30 | 700 | +0,17 |
| 400.000 | 1,10 | 1,11 | 1,26 | 800 | +0,23 |
| 450.000 | 1,06 | 1,07 | 1,22 | 900 | +0,28 |
| 500.000 | 1,02 | 1,03 | 1,19 | 1.000 | +0,34 |
| 550.000 | 0,99 | 0,99 | 1,16 | 1.100 | +0,40 |
| 600.000 | 0,96 | 0,95 | 1,13 | 1.200 | +0,45 |
| 650.000 | 0,93 | 0,92 | 1,10 | | |
| 700.000 | 0,91 | 0,89 | | | |
| 750.000 | 0,88 | 0,86 | | | |
| 800.000 | 0,86 | 0,84 | | | |
| 850.000 | 0,84 | 0,81 | | | |
| 900.000 | 0,82 | 0,79 | | | |
| 950.000 | 0,80 | | | | |
| 1.000.000 | 0,79 | | | | |
| 1.050.000 | 0,77 | | | | |
| 1.100.000 | 0,75 | | | | |
| 1.150.000 | 0,74 | | | | |
| 1.200.000 | 0,72 | | | | |

* Bodenwertniveau: siehe Hinweis zur Anwendung auf Seite 63

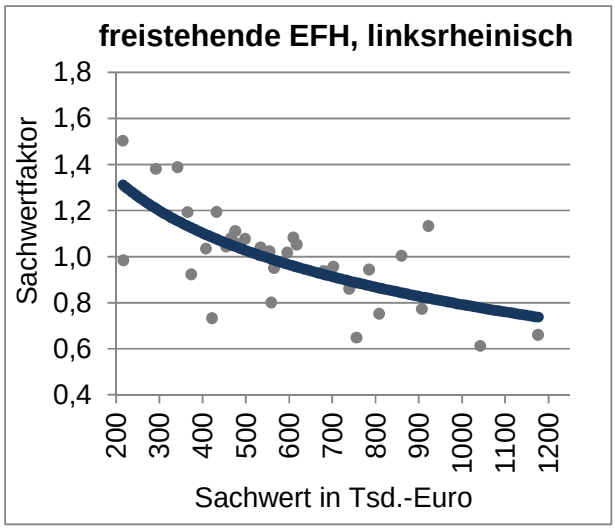
**Rechtsrheinisches Stadtgebiet**

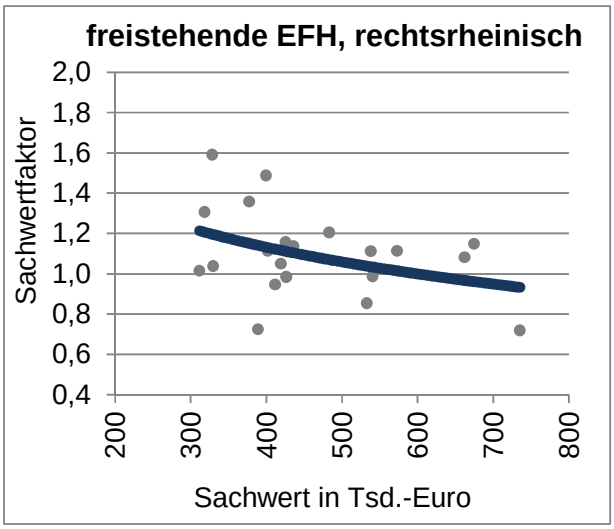
| Sachwert | freistehende Einfamilien-häuser | Doppelhaus-hälften, Reihenend-häuser | Reihenmittel-häuser | Bodenwert-niveau* in EUR/m² | Anpassung des Sachwert-faktors |
|---|---|---|---|---|---|
| 100.000 | | | | 200 | -0,11 |
| 150.000 | | | 1,68 | 300 | -0,06 |
| 200.000 | | 1,40 | 1,51 | **400** | **±0,00** |
| 250.000 | | 1,33 | 1,39 | 500 | +0,06 |
| 300.000 | 1,22 | 1,28 | 1,28 | 600 | +0,11 |
| 350.000 | 1,17 | 1,24 | 1,20 | 700 | +0,17 |
| 400.000 | 1,13 | 1,20 | | 800 | +0,23 |
| 450.000 | 1,09 | 1,17 | | 900 | +0,28 |
| 500.000 | 1,05 | 1,14 | | 1.000 | +0,34 |
| 550.000 | 1,02 | 1,11 | | 1.100 | +0,40 |
| 600.000 | 0,99 | 1,09 | | 1.200 | +0,45 |
| 650.000 | 0,97 | | | | |
| 700.000 | 0,94 | | | | |
| 750.000 | 0,92 | | | | |
| 800.000 | | | | | |

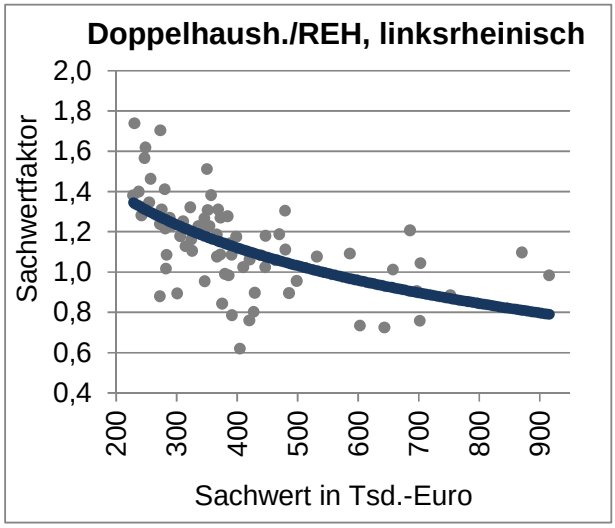
* Bodenwertniveau: siehe Hinweis zur Anwendung auf Seite 63

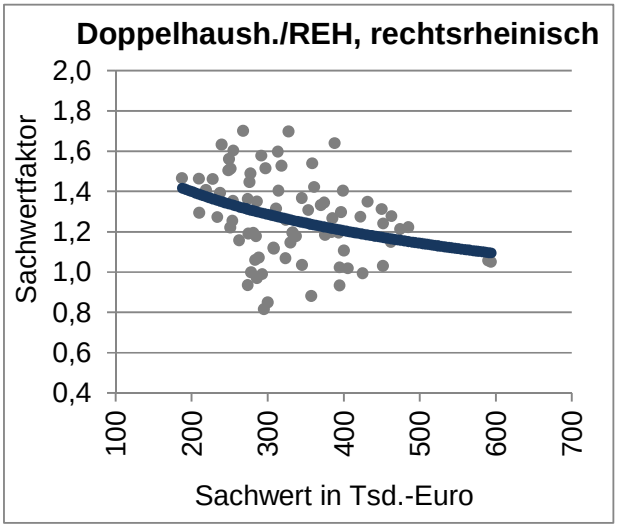
**Graphische Darstellung der Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser**

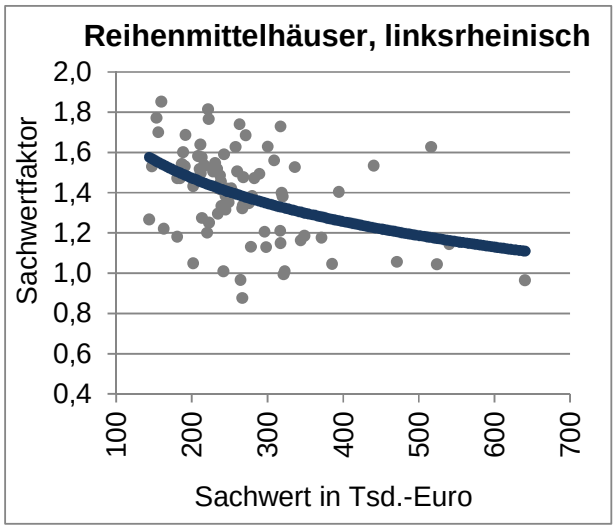
In den nachfolgenden Diagrammen sind die abgeleiteten Sachwertfaktoren (normiert auf das mittlere Bodenwertniveau von 400 Euro/m²) bezogen auf den jeweiligen Sachwert dargestellt. Der Graph stellt die Werte aus den Tabellen auf der vorherigen Seite dar.

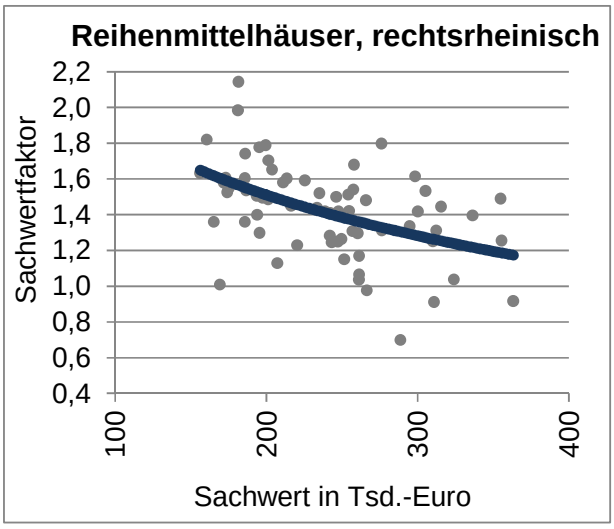


### 5.1.7 Liegenschaftszinssätze für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus den Jahren 2017 bis 2018 abgeleitet. Die statistische Ermittlung erfolgte in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA NRW. Die Untersuchung bezieht sich auf folgendes Datenmaterial:

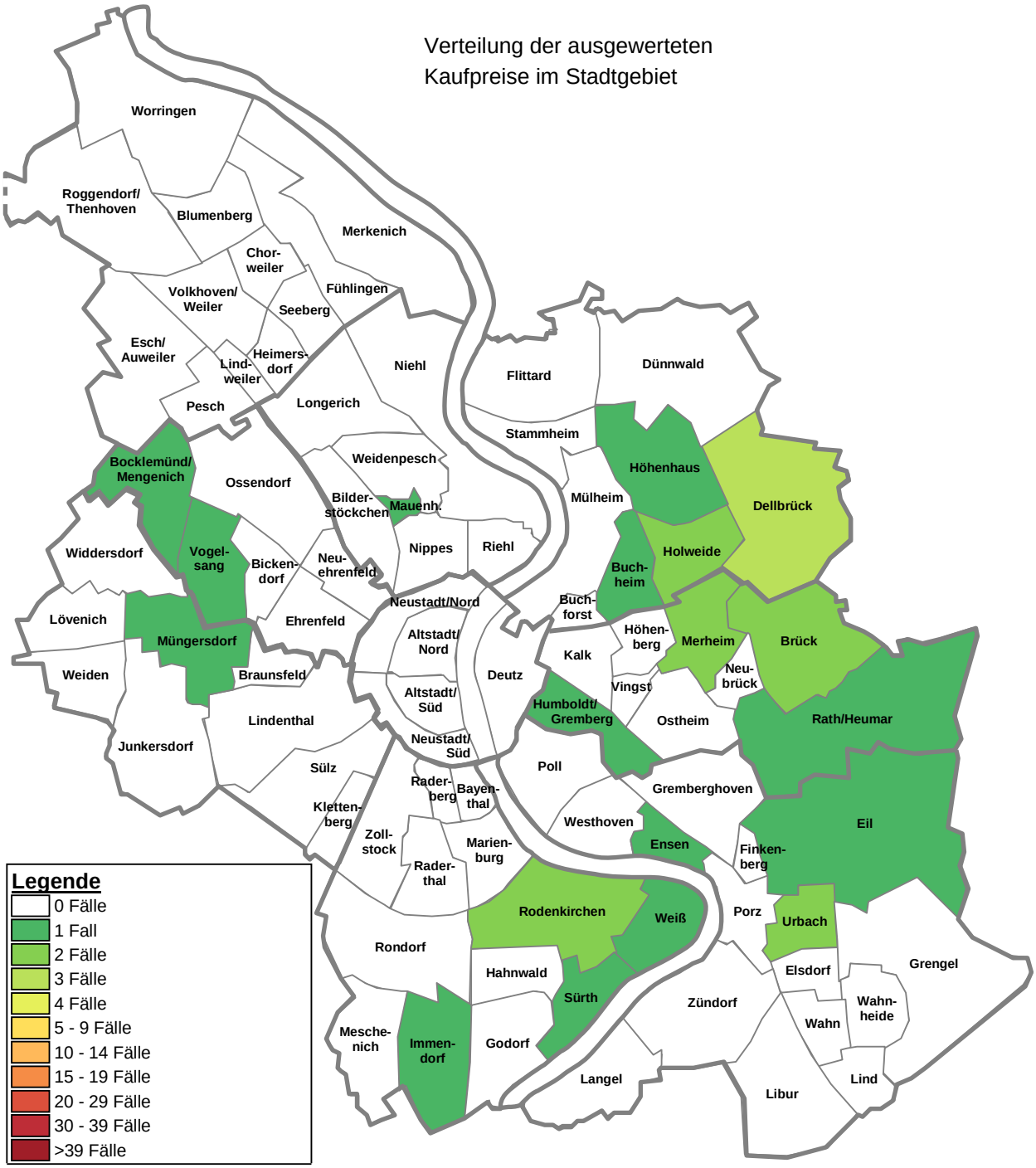
- Mietsituation: vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mietansatz: Es wurden die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten angehalten (Plausibilisierung und Ausreißereliminierung unter Zuhilfenahme des Kölner Mietspiegels für frei finanzierte Wohnungen).
- Bewirtschaftungskosten: Nach dem Modell der AGVGA Stand 06/2016

**Auswertung 2017-2018 – (Stichtag 01.01.2019)**

| Gebäudeart | Liegenschaftszinssatz in % | Anzahl der Kauffälle | Ø Wohn-/ Nutzfläche in m² | Ø bereinigter Kaufpreis in €/m² WF/NF | Ø Miete in €/m² WF/NF | Ø Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag | Ø Restnutzungsdauer in Jahren | Gesamtnutzungsdauer in Jahren |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke** | **2,6** | 26 | 142 | 2.953 | 9,5 | 15,0 | 43 | 80 |
| **Standardabweichung** | ± 1,1 | | ± 50 | ± 857 | ± 2,0 | ± 3,0 | ± 16 | |

Eine Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze vom Kaufjahr konnte aufgrund der zu geringen Fallzahl nicht eindeutig nachgewiesen werden, erscheint jedoch bei Betrachtung der Liegenschaftszinssätze der anderen Fallgruppen ebenfalls als plausibel.

Verteilung der ausgewerteten
Kaufpreise im Stadtgebiet



## 5.2 Ertragswertobjekte

### 5.2.1 Mehrfamilienhäuser

| Mehrfamilienhäuser | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 95 | 15,9 | 90 | 394.125.450 | 36,4 | 51.930 | 12,3 | 50.912 | |
| Rodenkirchen | 49 | 8,2 | 48 | 110.504.306 | 10,2 | 42.159 | 10,0 | 42.151 | |
| Lindenthal | 68 | 11,4 | 68 | 138.509.873 | 12,8 | 49.121 | 11,7 | 49.121 | |
| Ehrenfeld | 65 | 10,9 | 57 | 103.660.332 | 9,6 | 40.328 | 9,6 | 38.607 | |
| Nippes | 67 | 11,2 | 65 | 100.137.519 | 9,2 | 42.218 | 10,0 | 41.928 | |
| Chorweiler | 25 | 4,2 | 25 | 25.843.916 | 2,4 | 32.763 | 7,8 | 32.763 | |
| Porz | 48 | 8,1 | 44 | 38.592.264 | 3,6 | 48.432 | 11,5 | 45.452 | |
| Kalk | 77 | 12,9 | 71 | 59.643.285 | 5,5 | 42.623 | 10,1 | 36.641 | |
| Mülheim | 102 | 17,1 | 98 | 112.020.157 | 10,3 | 71.946 | 17,1 | 70.349 | |
| **Insgesamt** | 596 | 100,0 | 566 | 1.083.037.102 | 100,0 | 421.520 | 100,0 | 407.924 | |

| Mehrfamilienhäuser | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 547 | 100,0 | 529 | 842.174.894 | 100,0 | 319.698 | 100,0 | 310.000 | |

| Zusammenfassung der Mehrfamilienhäuser nach Preisgruppen | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| Kaufpreisspanne in € | | Anzahl | % | Kaufpreise insgesamt in € | % |
| ohne Kaufpreisangabe | | 30 | 5,0 | 0 | 0,0 |
| bis | 100.000 | 9 | 1,5 | 493.056 | 0,0 |
| bis | 200.000 | 6 | 1,0 | 877.320 | 0,1 |
| bis | 250.000 | 13 | 2,2 | 3.058.550 | 0,3 |
| bis | 300.000 | 18 | 3,0 | 5.023.514 | 0,5 |
| bis | 400.000 | 40 | 6,7 | 14.581.643 | 1,3 |
| bis | 500.000 | 50 | 8,4 | 23.252.997 | 2,1 |
| bis | 750.000 | 114 | 19,1 | 71.634.961 | 6,6 |
| bis | 1.000.000 | 79 | 13,3 | 70.243.716 | 6,5 |
| bis | 1.500.000 | 88 | 14,8 | 109.808.500 | 10,1 |
| bis | 2.000.000 | 52 | 8,7 | 91.073.134 | 8,4 |
| über | 2.000.000 | 97 | 16,3 | 692.989.710 | 64,0 |
| insgesamt | | 596 | 100,0 | 1.083.037.102 | 100,0 |

| Büro- Verwaltungs- und Geschäftshäuser | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 24 | 39,3 | 21 | 837.904.887 | 78,4 | 69.245 | 29,2 | 65.361 | |
| Rodenkirchen | 1 | 1,6 | 0 | 0 | 0,0 | 7.815 | 3,3 | 0 | |
| Lindenthal | 3 | 4,9 | 3 | 30.105.000 | 2,8 | 23.277 | 9,8 | 23.277 | |
| Ehrenfeld | 8 | 13,1 | 7 | 86.604.250 | 8,1 | 44.373 | 18,7 | 43.265 | |
| Nippes | 6 | 9,8 | 6 | 14.130.000 | 1,3 | 16.244 | 6,8 | 16.244 | |
| Chorweiler | 4 | 6,6 | 4 | 2.240.000 | 0,2 | 2.051 | 0,9 | 2.051 | |
| Porz | 7 | 11,5 | 7 | 21.635.000 | 2,0 | 41.190 | 17,4 | 41.190 | |
| Kalk | 3 | 4,9 | 3 | 58.820.000 | 5,5 | 8.831 | 3,7 | 8.831 | |
| Mülheim | 5 | 8,2 | 5 | 17.763.000 | 1,7 | 24.243 | 10,2 | 24.243 | |
| **Insgesamt** | 61 | 100,0 | 56 | 1.069.202.137 | 100,0 | 237.269 | 100,0 | 224.462 | |

| Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 66 | 100,0 | 66 | 978.384.613 | 100,0 | 219.152 | 100,0 | 219.152 | |

| Gewerbe- und Industrieobjekte | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 1 | 2,0 | 1 | 170.000 | 0,1 | 72 | 0,0 | 72 | |
| Rodenkirchen | 2 | 3,9 | 2 | 6.970.000 | 4,1 | 22.510 | 6,0 | 22.510 | |
| Lindenthal | 2 | 3,9 | 2 | 1.350.000 | 0,8 | 2.794 | 0,7 | 2.794 | |
| Ehrenfeld | 10 | 19,6 | 10 | 62.661.258 | 36,8 | 103.587 | 27,4 | 103.587 | |
| Nippes | 12 | 23,5 | 12 | 16.405.000 | 9,6 | 38.601 | 10,2 | 38.601 | |
| Chorweiler | 6 | 11,8 | 5 | 48.515.000 | 28,5 | 98.750 | 26,1 | 97.805 | |
| Porz | 7 | 13,7 | 7 | 22.171.000 | 13,0 | 74.046 | 19,6 | 74.046 | |
| Kalk | 6 | 11,8 | 6 | 7.659.200 | 4,5 | 25.194 | 6,7 | 25.194 | |
| Mülheim | 5 | 9,8 | 4 | 4.240.000 | 2,5 | 12.719 | 3,4 | 12.169 | |
| **Insgesamt** | 51 | 100,0 | 49 | 170.141.458 | 100,0 | 378.273 | 100,0 | 376.778 | |

| Gewerbe- und Industrieobjekte | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 63 | 100,0 | 60 | 150.775.511 | 100,0 | 799.304 | 100,0 | 625.866 | |

### 5.2.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (siehe Kapitel 8).

Nach seinen Untersuchungen aus dem Datenmaterial 2018 und der sachverständigen Markteinschätzung hält der Gutachterausschuss für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze 2018 für angemessen.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte bezogen auf das Stadtgebiet Köln. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei Wertermittlungen zu betrachten.

In Abhängigkeit des Einzelfalles kann insbesondere je nach Lage im Stadtgebiet und Mietniveau ein Abweichen nach oben und unten sachgerecht sein.

**Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung)**

Die dargestellten Kennziffern der Kaufpreise (z. B. durchschnittliche Restnutzungsdauer) beziehen sich auf die Kaufpreise der jeweiligen Fallgruppe.

**Auswertung 2018 – (Stichtag 01.01.2019)**

| Gebäudeart | Liegenschaftszinssatz in % | Anzahl der Kauffälle | Ø Wf/Nf in m² | Ø bereinigter Kaufpreis in €/qm² Wf/Nf | Ø Miete in €/qm² Wf/Nf | Ø Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag | Ø Restnutzungsdauer in Jahren | Gesamtnutzungsdauer in Jahren |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Wohneigentum** | **2,7** | 98 | 58 | 2.764 | 9,6 | 17 | 44 | 80 |
| Standardabweichung | ± 1,2 | | ± 25 | ± 850 | ± 1,9 | ± 4,1 | ± 10 | |
| **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke** | **2,6** [1)] | 26 | 142 | 2.953 | 9,5 | 15,0 | 43 | 80 |
| **Standardabweichung** | ± 1,1 | | ± 50 | ± 857 | ± 2,0 | ± 3,0 | ± 16 | |
| **Dreifamilienhausgrundstücke** | **2,2** | 12 | 210 | 2.806 | 9,1 | 17,0 | 39 | 80 |
| Standardabweichung | ± 0,6 | | ± 33 | ± 746 | ± 1,2 | ± 2,3 | ± 7 | |
| **Mietwohnhausgrundstücke** | **2,3** | 69 | 588 | 2.649 | 9,3 | 17,0 | 37 | 80 |
| Standardabweichung | ± 1,0 | | ± 544 | ± 625 | ± 1,5 | ± 2,0 | ± 9 | |
| **Gemischt genutzte Grundstücke- gewerblicher Mietanteil < 50%** | **2,7** | 51 | 764 | 2.525 | 9,6 | 18,0 | 37 | 80 |
| Standardabweichung | ± 1,0 | | ± 484 | ± 775 | ± 1,9 | ± 2,1 | ± 7 | |
| **Gemischt genutzte Grundstücke- gewerblicher Mietanteil > 50%** | **3,5** | 12 | 1.144 | 2.882 | 12,2 | 16,0 | 40 | 80 |
| Standardabweichung | ± 1,2 | | ± 785 | ± 864 | ± 2,4 | ± 2,2 | ± 8 | |
| **Geschäfts- und Bürogrundstücke** | **3,9** | 8 | 5.543 | 4.087 | 14,5 | 16,9 | 46 | 70 |
| Standardabweichung | ± 1,5 | | ± 4152 | ± 4791 | ± 11,2 | ± 4,0 | ± 12 | |
| **Sonstige Gewerbegrundstücke** | **6,5** [1)] | 10 | 3.723 | 640 | 5,0 | 18,0 | 23 | 50 |
| Standardabweichung | ± 1,5 | | ± 2967 | ± 205 | ± 1,5 | ± 3,4 | ± 10 | |

1) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2017 und 2018

Für Objekte mit reiner Geschäftsnutzung in 1a-Lagen liegt der Liegenschaftszinssatz bei rd. 2,0 %.

Weitere Informationen zu den Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bzw. Wohneigentum sind in den Kapiteln 5.1.7 auf S.66 bzw. 6.1.6 auf S. 105 zu finden.

## Ergänzende Liegenschaftszinssätze (Gruppenbildung nach Vorgabe der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW – AGVGA-NRW)

**Auswertung 2018 – (Stichtag 01.01.2019)**

| Gebäudeart | Liegenschaftszinssatz in % | Anzahl der Kauffälle | Ø Wf/Nf in m² | Ø bereinigter Kaufpreis in €/m² Wf/Nf | Ø Miete in €/m² Wf/Nf | Ø Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag | Ø Restnutzungsdauer in Jahren | Gesamtnutzungsdauer in Jahren |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Dreifamilienhausgrundstücke** | **2,2** | 12 | 210 | 2.806 | 9,1 | 17,0 | 39 | 80 |
| Standardabweichung | ± 0,6 | | ± 33 | ± 746 | ± 1,2 | ± 2,3 | ± 7 | |
| **Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)** | **2,3** | 85 | 630 | 2.627 | 9,3 | 17,0 | 37 | 80 |
| Standardabweichung | ± 0,9 | | ± 545 | ± 622 | ± 1,5 | ± 2,1 | ± 8 | |
| **Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80 % vom Rohertrag)** | **2,9** | 43 | 759 | 2.584 | 10,1 | 17,0 | 37 | 80 |
| Standardabweichung | ± 1,2 | | ± 502 | ± 887 | ± 2,3 | ± 2,1 | ± 7 | |

**Übersicht über die Liegenschaftszinssätze von 2007 – 2017**

Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze 2007 -2017 ist zur Wahrung der Modellkonformität das in den jeweiligen Marktberichten dargestellte „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ zu beachten.

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Wohnungseigentum [1] | | | | | | 4,4 | | | | | |
| Wohnungseigentum [2] | | | | | | | 4,4 | 4,2 | 4,2 | 3,3 | 3,0 |
| Dreifamilienhausgrundstücke [3] | 4,3 | 4,3 | 4,5 | 4,6 | 4,1 | 4,1 | 4,0 | 3,6 [6] | 3,1 [7] | 3,0 | 2,1 |
| Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250m² WF) | 5,2 | 5,2 | 4,6 | 4,6 | 4,2 | 4,2 | (3,8) | 3,3 [6] | 2,9 [7] | | |
| Mietwohnhausgrundstücke | 5,2 | 5,2 | 4,8 | 4,8 | 4,7 | 4,5 | 4,1 | 3,7 | 3,3 | 3,4 | 2,8 |
| Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 % (kleine Einheit bis 250m² WF/NF) | 5,5 | 5,5 | | | | | | | | | |
| Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 % | 5,7 | 5,7 | 5,7 | 5,7 | 5,0 | 4,7 | 4,5 | 4,1 [6] | 3,6 | 3,2 | 3,0 |
| Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 % (kleine Einheit bis 250m² WF/NF) | 6,0 | 6,0 | | | | | | | | | |
| Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 % | 6,4 | 6,4 | 6,4 | 6,4 | (5,7) | 5,7 | (5,5) | 5,2 [6] | 5,0 [7] | 4,0 | 3,7 |
| Geschäfts- und Bürogrundstücke [4] | 6,4 | 6,4 | 6,4 | 6,4 | | | | | | 4,2 | 3,7 |
| Geschäfts- und Bürogrundstücke in guten Lagen [5] | | | | | 5,5 | 5,4 | (5,2) | 4,5 [6] | 4,5 [7] | | |
| Sonstige Gewerbegrundstücke | (8,0) | (8,0) | (8,0) | (8,0) | (8,0) | (8,0) | (8,0) | (8,0) | (8,0) | (8,0) | 6,2 |

( ) statistisch nicht ausreichende bzw. geringe Fallbelegung
1) 60 m² Wohnfläche, Baujahre ab 1990, ohne Bodenwertanteil
2) siehe Anmerkung im Kapitel 6.1.6
3) In sehr guten Wohnlagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.
4) In guten bis sehr guten Geschäftslagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.
5) In sehr guten Lagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.
6) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2013 und 2014
7) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2014 und 2015

### 5.2.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

**Rohertragsfaktoren für bebaute Grundstücke**

Die Rohertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag, ermittelt aus der nachhaltigen, objektbezogenen Nettokaltmiete, wieder.

Aus dem Datenmaterial **2018** wurden folgende Rohertragsfaktoren für 2018 beschlossen:

| **Gebäudetyp** | **Faktor**<br>Mittel<br>Min Max |
|---|---|
| **Dreifamilienhäuser** | **24**<br>**17 bis 33** |
| **Mietwohnhäuser** | **23**<br>**17 bis 30** |
| **Gemischt genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil < 50 %** | **21**<br>**14 bis 29** |
| **Gemischt genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil > 50 %** | **19**<br>**9 bis 27** |
| **Geschäfts- und Bürogrundstücke** | **20**<br>**12 bis 32** |
| **Sonstige Gewerbegrundstücke** 1) | **11**<br>**8 bis 14** |

1) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2017 und 2018

**Zu Geschäfts- und Bürogrundstücken (Auswertung 2017 und 2018):**

Für Objekte mit reiner Geschäftsnutzung in 1a-Lage können Rohertragsfaktoren über dem 30-fachen angemessen sein.

## 5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

| alle sonstigen bebauten Grundstücke | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 5 | 6,9 | 27 | 10.516.000 | 3,2 | 8.889 | 4,8 | 8.889 | |
| Rodenkirchen | 6 | 8,3 | 8 | 6.853.420 | 2,1 | 10.875 | 5,9 | 10.875 | |
| Lindenthal | 4 | 5,6 | 9 | 16.860.000 | 5,1 | 39.398 | 21,3 | 39.398 | |
| Ehrenfeld | 7 | 9,7 | 22 | 31.302.500 | 9,5 | 15.856 | 8,6 | 14.847 | |
| Nippes | 10 | 13,9 | 27 | 189.500 | 0,1 | 634 | 0,3 | 598 | |
| Chorweiler | 12 | 16,7 | 21 | 2.777.000 | 0,8 | 49.483 | 26,8 | 49.483 | |
| Porz | 10 | 13,9 | 23 | 19.701.000 | 6,0 | 19.523 | 10,6 | 18.776 | |
| Kalk | 10 | 13,9 | 18 | 634.280 | 0,2 | 8.016 | 4,3 | 1.646 | |
| Mülheim | 8 | 11,1 | 17 | 242.146.051 | 73,2 | 32.255 | 17,4 | 32.255 | |
| **Insgesamt** | 72 | 100,0 | 172 | 330.979.751 | 100,0 | 184.929 | 100,0 | 176.767 | |

| alle sonstigen bebauten Grundstücke | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 60 | 100,0 | 59 | 286.309.342 | 100,0 | 220.036 | 100,0 | 219.932 | |

| Objekte für den Sozial- und Gemeinbedarf | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 2 | 50,0 | 2 | 8.050.000 | 58,1 | 7.334 | 65,2 | 7.334 | |
| Rodenkirchen | 2 | 50,0 | 2 | 5.808.720 | 41,9 | 3.922 | 34,8 | 3.922 | |
| Lindenthal | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Ehrenfeld | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Nippes | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Chorweiler | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Porz | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Kalk | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| Mülheim | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | |
| **Insgesamt** | 4 | 100,0 | 4 | 13.858.720 | 100,0 | 11.256 | 100,0 | 11.256 | |

| Objekte für den Sozial- und Gemeinbedarf | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 6 | 100,0 | 6 | 47.235.681 | 100,0 | 16.223 | 100,0 | 16.223 | |

| restliche bebaute Grundstücke | | | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | Flächenumsatz (in m²) | | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | Gesamt | % | entgeltl. | |
| Innenstadt | 3 | 4,4 | 3 | 2.466.000 | 0,8 | 1.555 | 0,9 | 1.555 | |
| Rodenkirchen | 4 | 5,9 | 4 | 1.044.700 | 0,3 | 6.953 | 4,0 | 6.953 | |
| Lindenthal | 4 | 5,9 | 4 | 16.860.000 | 5,3 | 39.398 | 22,7 | 39.398 | |
| Ehrenfeld | 7 | 10,3 | 5 | 31.302.500 | 9,9 | 15.856 | 9,1 | 14.847 | |
| Nippes | 10 | 14,7 | 9 | 189.500 | 0,1 | 634 | 0,4 | 598 | |
| Chorweiler | 12 | 17,6 | 12 | 2.777.000 | 0,9 | 49.483 | 28,5 | 49.483 | |
| Porz | 10 | 14,7 | 9 | 19.701.000 | 6,2 | 19.523 | 11,2 | 18.776 | |
| Kalk | 10 | 14,7 | 9 | 634.280 | 0,2 | 8.016 | 4,6 | 1.646 | |
| Mülheim | 8 | 11,8 | 8 | 242.146.051 | 76,4 | 32.255 | 18,6 | 32.255 | |
| **Insgesamt** | 68 | 100,0 | 63 | 317.121.031 | 100,0 | 173.673 | 100,0 | 165.511 | |

| restliche bebaute Grundstücke | | | | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 54 | 100,0 | 53 | 239.073.661 | 100,0 | 203.813 | 100,0 | 203.709 | |

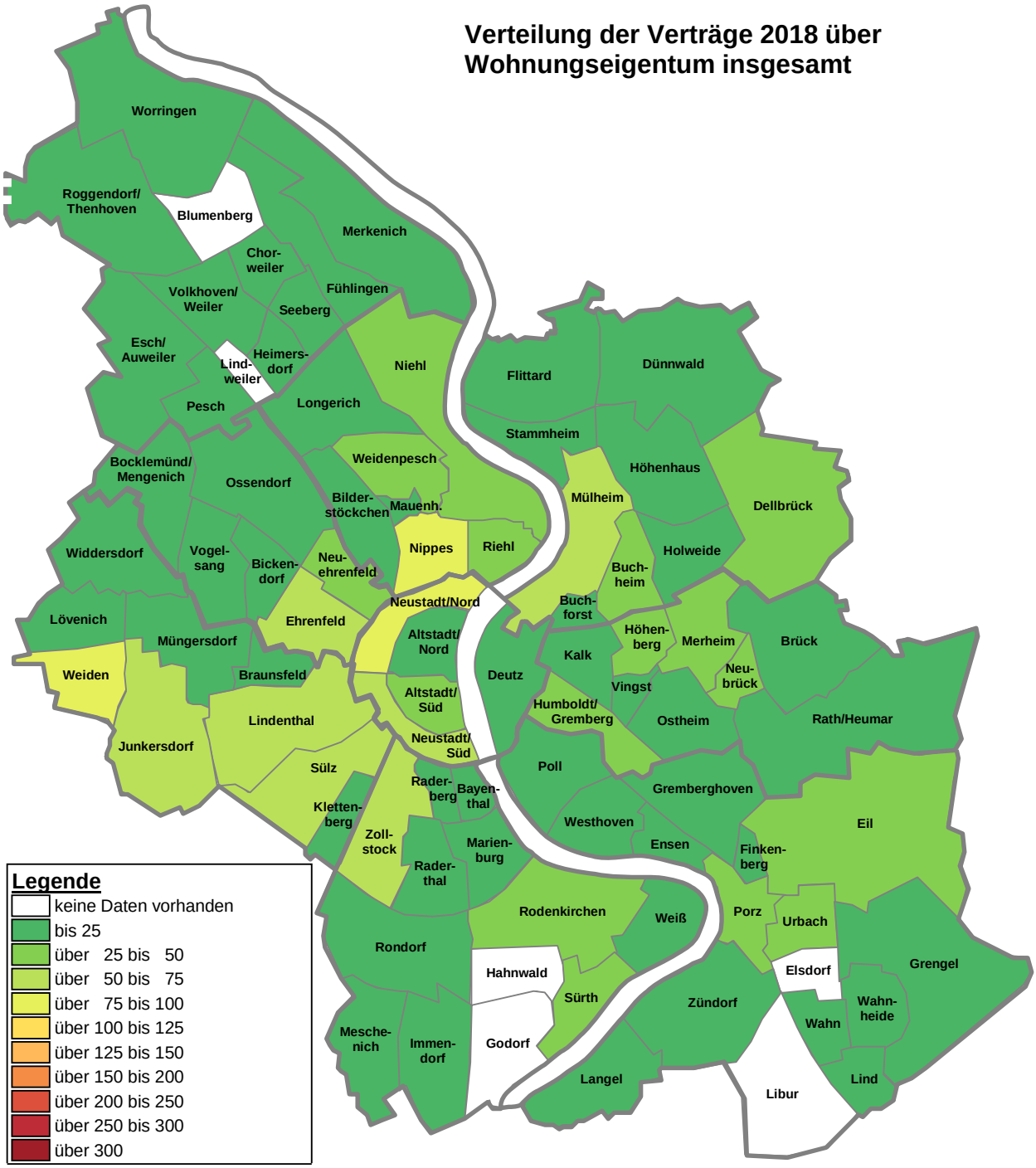
# 6 Wohnungs- und Teileigentum

## 6.1 Wohnungseigentum

| Wohnungseigentum | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | | % |
| Innenstadt | 758 | 16,4 | 704 | 251.913.403 | 20,8 |
| Rodenkirchen | 519 | 11,2 | 504 | 154.345.959 | 12,7 |
| Lindenthal | 922 | 19,9 | 885 | 300.914.688 | 24,8 |
| Ehrenfeld | 411 | 8,9 | 400 | 101.647.080 | 8,4 |
| Nippes | 549 | 11,9 | 527 | 130.064.604 | 10,7 |
| Chorweiler | 157 | 3,4 | 149 | 31.913.976 | 2,6 |
| Porz | 510 | 11,0 | 480 | 84.533.905 | 7,0 |
| Kalk | 440 | 9,5 | 429 | 76.625.958 | 6,3 |
| Mülheim | 366 | 7,9 | 357 | 79.686.618 | 6,6 |
| **Insgesamt** | 4.632 | 100,0 | 4.435 | 1.211.646.191 | 100,0 |

| Wohnungseigentum | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 5.035 | 100,0 | 4.858 | 1.294.655.219 | 100,0 |

## Verteilung der Verträge 2018 über Wohnungseigentum insgesamt



### 6.1.1 Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen

| Erstverkauf aus Neubau | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| Kaufpreisspanne in Euro | | Anzahl | % | Kaufpreise insgesamt (Euro) | % |
| ohne Kaufpreisangabe | | 10 | 1,9 | 0 | 0,0 |
| bis | 100.000 | 2 | 0,4 | 140.000 | 0,1 |
| bis | 150.000 | 7 | 1,3 | 970.104 | 0,4 |
| bis | 200.000 | 13 | 2,4 | 2.202.308 | 0,9 |
| bis | 300.000 | 90 | 16,7 | 22.333.390 | 8,9 |
| bis | 400.000 | 132 | 24,4 | 45.506.868 | 18,1 |
| bis | 500.000 | 120 | 22,2 | 54.018.168 | 21,4 |
| bis | 750.000 | 113 | 20,9 | 67.709.689 | 26,9 |
| bis | 1.000.000 | 36 | 6,7 | 31.401.838 | 12,5 |
| über | 1.000.000 | 17 | 3,1 | 27.822.271 | 11,0 |
| **Insgesamt** | | 540 | 100,0 | 252.104.636 | 100,0 |

| Erstverkauf aus Umwandlung | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| Kaufpreisspanne in Euro | | Anzahl | % | Kaufpreise insgesamt (Euro) | % |
| ohne Kaufpreisangabe | | 24 | 4,8 | 0 | 0,0 |
| bis | 100.000 | 37 | 7,4 | 3.163.899 | 2,4 |
| bis | 150.000 | 63 | 12,6 | 7.843.745 | 6,0 |
| bis | 200.000 | 87 | 17,4 | 15.006.305 | 11,5 |
| bis | 300.000 | 160 | 32,1 | 40.049.199 | 30,8 |
| bis | 400.000 | 64 | 12,8 | 22.477.697 | 17,3 |
| bis | 500.000 | 24 | 4,8 | 10.661.704 | 8,2 |
| bis | 750.000 | 25 | 5,0 | 14.861.264 | 11,4 |
| bis | 1.000.000 | 8 | 1,6 | 6.727.270 | 5,2 |
| über | 1.000.000 | 7 | 1,4 | 9.287.000 | 7,1 |
| **Insgesamt** | | 499 | 100,0 | 130.078.083 | 100,0 |

| Weiterverkauf | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| Kaufpreisspanne (Euro) | | Anzahl | % | Kaufpreise insgesamt (Euro) | % |
| ohne Kaufpreisangabe | | 163 | 4,5 | 0 | 0,0 |
| bis | 100.000 | 514 | 14,3 | 37.080.559 | 4,5 |
| bis | 150.000 | 686 | 19,1 | 85.258.062 | 10,3 |
| bis | 200.000 | 621 | 17,3 | 106.746.577 | 12,9 |
| bis | 300.000 | 817 | 22,7 | 198.772.312 | 24,0 |
| bis | 400.000 | 374 | 10,4 | 129.247.747 | 15,6 |
| bis | 500.000 | 166 | 4,6 | 72.914.919 | 8,8 |
| bis | 750.000 | 165 | 4,6 | 98.554.559 | 11,9 |
| bis | 1.000.000 | 43 | 1,2 | 36.334.630 | 4,4 |
| über | 1.000.000 | 44 | 1,2 | 64.554.107 | 7,8 |
| **Insgesamt** | | 3.593 | 100,0 | 829.463.472 | 100,0 |

### 6.1.2 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Die nachfolgend aus dem Vertragsjahr 2018 in den Spalten Mittel, Min und Max aufgeführten **Kaufpreise EUR/m² Wohnfläche** für Wohnungseigentum wurden abzüglich evtl. Garagenanteile und Inventar aus beurkundeten Verträgen ermittelt.

Eine Differenzierung nach Neubau, Umwandlung oder Bestand, Eigennutzung oder Vermietung, bzw. nach Objektgröße und Ausstattung wurde in der tabellarischen Zusammenstellung nicht vorgenommen. Es werden nur Stadtteile dargestellt, in denen mindestens drei auswertbare Kaufverträge im Auswertezeitraum vorlagen.
Die Ermittlung der Werte erfolgte ohne Schrankenbildung.

Auswertezeitraum: 01.01.2018 bis 31.12.2018

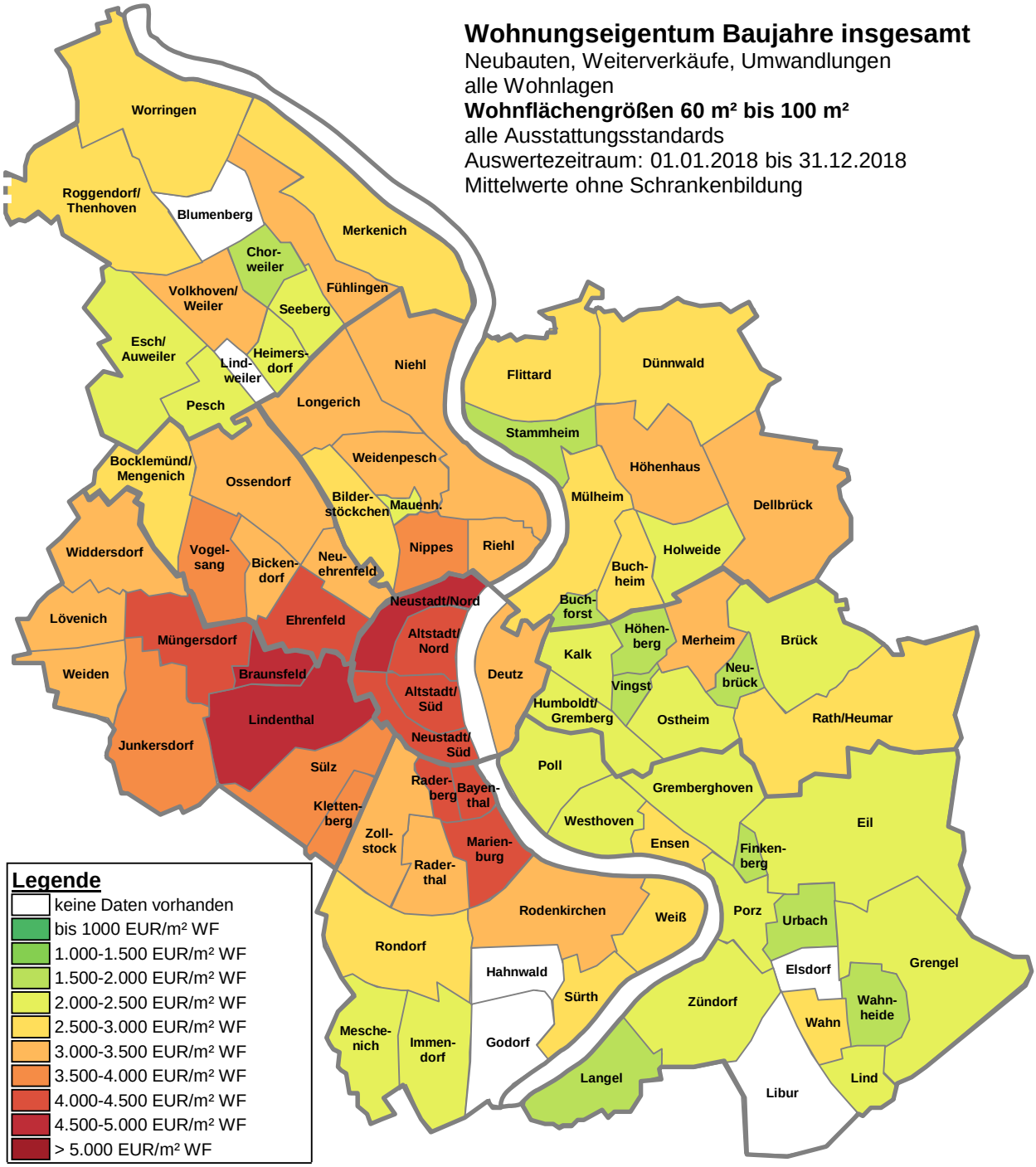
**Baujahre: insgesamt**

Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min | Max |
|---|---|---|---|---|
| Altstadt/Süd | 45 | 4.370 | 1.948 | 7.388 |
| Neustadt/Süd | 72 | 4.376 | 1.622 | 6.268 |
| Altstadt/Nord | 23 | 4.002 | 1.769 | 5.149 |
| Neustadt/Nord | 77 | 4.815 | 2.495 | 9.445 |
| Deutz | 18 | 3.378 | 1.840 | 5.478 |
| Bayenthal | 22 | 4.235 | 1.796 | 6.080 |
| Marienburg | 17 | 4.115 | 2.140 | 6.000 |
| Raderberg | 16 | 4.197 | 2.786 | 5.758 |
| Raderthal | 9 | 3.254 | 2.000 | 4.741 |
| Zollstock | 67 | 3.021 | 1.440 | 4.934 |
| Rondorf | 8 | 2.678 | 1.795 | 3.256 |
| Rodenkirchen | 33 | 3.339 | 1.511 | 5.112 |
| Weiß | 5 | 2.925 | 2.322 | 3.328 |
| Sürth | 25 | 2.967 | 2.092 | 4.529 |
| Immendorf | 3 | 2.332 | 2.173 | 2.629 |
| Meschenich | 4 | 2.032 | 1.636 | 2.409 |
| Klettenberg | 22 | 3.559 | 1.720 | 5.160 |
| Sülz | 59 | 3.751 | 961 | 6.978 |
| Lindenthal | 65 | 4.685 | 1.848 | 6.355 |
| Braunsfeld | 23 | 4.581 | 1.689 | 5.961 |
| Müngersdorf | 11 | 4.190 | 3.010 | 6.374 |
| Junkersdorf | 59 | 3.896 | 1.243 | 6.347 |
| Weiden | 84 | 3.453 | 1.713 | 6.495 |
| Lövenich | 14 | 3.346 | 1.920 | 5.316 |
| Widdersdorf | 24 | 3.294 | 353 | 4.479 |
| Ehrenfeld | 64 | 4.232 | 2.520 | 6.128 |
| Neuehrenfeld | 34 | 3.231 | 520 | 4.694 |
| Bickendorf | 17 | 3.379 | 1.846 | 4.793 |
| Vogelsang | 8 | 3.552 | 2.125 | 4.514 |
| Bocklemünd/Meng. | 12 | 2.654 | 1.388 | 5.225 |
| Ossendorf | 9 | 3.168 | 2.418 | 3.677 |
| Nippes | 81 | 3.728 | 1.313 | 5.288 |
| Mauenheim | 8 | 2.111 | 1.501 | 2.833 |
| Riehl | 32 | 3.279 | 616 | 6.292 |
| Niehl | 48 | 3.158 | 1.765 | 4.998 |
| Weidenpesch | 25 | 3.090 | 1.494 | 4.692 |
| Longerich | 12 | 3.064 | 2.375 | 3.926 |
| Bilderstöckchen | 22 | 2.894 | 1.930 | 3.578 |
| Merkenich | 3 | 2.784 | 2.341 | 3.037 |
| Fühlingen | 3 | 3.081 | 2.516 | 3.781 |
| Seeberg | 17 | 2.070 | 1.443 | 2.999 |

| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min | Max |
|---|---|---|---|---|
| Heimersdorf | 8 | 2.471 | 1.271 | 3.758 |
| Pesch | 23 | 2.410 | 1.563 | 3.959 |
| Esch/Auweiler | 6 | 2.017 | 1.552 | 2.366 |
| Volkhoven/Weiler | 6 | 3.182 | 2.158 | 5.078 |
| Chorweiler | 7 | 1.857 | 1.191 | 2.663 |
| Roggendorf/Thenh. | 3 | 2.894 | 2.543 | 3.516 |
| Worringen | 10 | 2.666 | 1.979 | 3.223 |
| Poll | 14 | 2.311 | 1.429 | 4.747 |
| Westhoven | 17 | 2.069 | 1.042 | 3.337 |
| Ensen | 21 | 2.796 | 1.228 | 4.189 |
| Gremberghoven | 6 | 2.247 | 1.933 | 2.634 |
| Eil | 31 | 2.479 | 1.134 | 3.593 |
| Porz | 42 | 2.101 | 873 | 4.284 |
| Urbach | 37 | 1.901 | 1.172 | 2.824 |
| Grengel | 11 | 2.110 | 1.459 | 2.927 |
| Wahnheide | 20 | 1.981 | 1.448 | 2.598 |
| Wahn | 11 | 2.530 | 1.732 | 3.297 |
| Lind | 5 | 2.054 | 1.572 | 2.615 |
| Zündorf | 22 | 2.247 | 1.306 | 2.919 |
| Langel | 3 | 1.843 | 1.625 | 1.990 |
| Finkenberg | 15 | 1.639 | 918 | 2.211 |
| Humboldt/Gremb. | 27 | 2.061 | 1.162 | 3.153 |
| Kalk | 19 | 2.470 | 1.711 | 3.484 |
| Vingst | 12 | 1.967 | 952 | 3.229 |
| Höhenberg | 27 | 1.960 | 882 | 3.496 |
| Ostheim | 12 | 2.138 | 1.127 | 3.088 |
| Merheim | 33 | 3.413 | 1.460 | 4.482 |
| Brück | 12 | 2.284 | 765 | 3.577 |
| Rath/Heumar | 12 | 2.876 | 900 | 3.906 |
| Neubrück | 35 | 1.537 | 772 | 2.516 |
| Mülheim | 52 | 2.920 | 1.500 | 7.316 |
| Buchforst | 3 | 1.656 | 1.547 | 1.771 |
| Buchheim | 27 | 2.581 | 1.286 | 3.681 |
| Holweide | 18 | 2.450 | 1.338 | 3.909 |
| Dellbrück | 28 | 3.035 | 1.807 | 5.692 |
| Höhenhaus | 6 | 3.106 | 2.242 | 4.383 |
| Dünnwald | 9 | 2.551 | 2.113 | 3.032 |
| Stammheim | 12 | 1.704 | 1.274 | 2.765 |
| Flittard | 7 | 2.810 | 2.371 | 3.349 |


Wohnungseigentum Baujahre insgesamt
Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen
alle Wohnlagen
Wohnflächengrößen 60 m² bis 100 m²
alle Ausstattungsstandards
Auswertezeitraum: 01.01.2018 bis 31.12.2018
Mittelwerte ohne Schrankenbildung
Worringen
Roggendorf/ Thenhoven
Blumenberg
Merkenich
Chor- weiler
Volkhoven/ Weiler
Fühlingen
Seeberg
Esch/ Auweiler
Lind- weiler
Heimers- dorf
Niehl
Pesch
Longerich
Flittard
Dünnwald
Stammheim
Bocklemünd/ Mengenich
Ossendorf
Weidenpesch
Bilder- stöckchen
Mauenh.
Höhenhaus
Mülheim
Dellbrück
Widdersdorf
Vogel- sang
Bicken- dorf
Neu- ehrenfeld
Nippes
Riehl
Holweide
Buch- heim
Buch- forst
Lövenich
Ehrenfeld
Neustadt/Nord
Höhen- berg
Merheim
Brück
Münger sdorf
Altstadt/ Nord
Kalk
Neu- brück
Weiden
Braunsfeld
Deutz
Vingst
Altstadt/ Süd
Humboldt/ Gremberg
Ostheim
Rath/Heumar
Lindenthal
Junkersdorf
Neustadt/ Süd
Poll
Sülz
Rader- berg
Bayen- thal
Gremberghoven
Kletten- berg
Westhoven
Eil
Zoll- stock
Marien- burg
Ensen
Finken- berg
Rader- thal
Rodenkirchen
Weiß
Porz
Urbach
Rondorf
Elsdorf
Grengel
Hahnwald
Sürth
Zündorf
Wahn- heide
Mesche- nich
Immen- dorf
Godorf
Wahn
Langel
Libur
Lind
Legende
keine Daten vorhanden
bis 1000 EUR/m² WF
1.000-1.500 EUR/m² WF
1.500-2.000 EUR/m² WF
2.000-2.500 EUR/m² WF
2.500-3.000 EUR/m² WF
3.000-3.500 EUR/m² WF
3.500-4.000 EUR/m² WF
4.000-4.500 EUR/m² WF
4.500-5.000 EUR/m² WF
> 5.000 EUR/m² WF

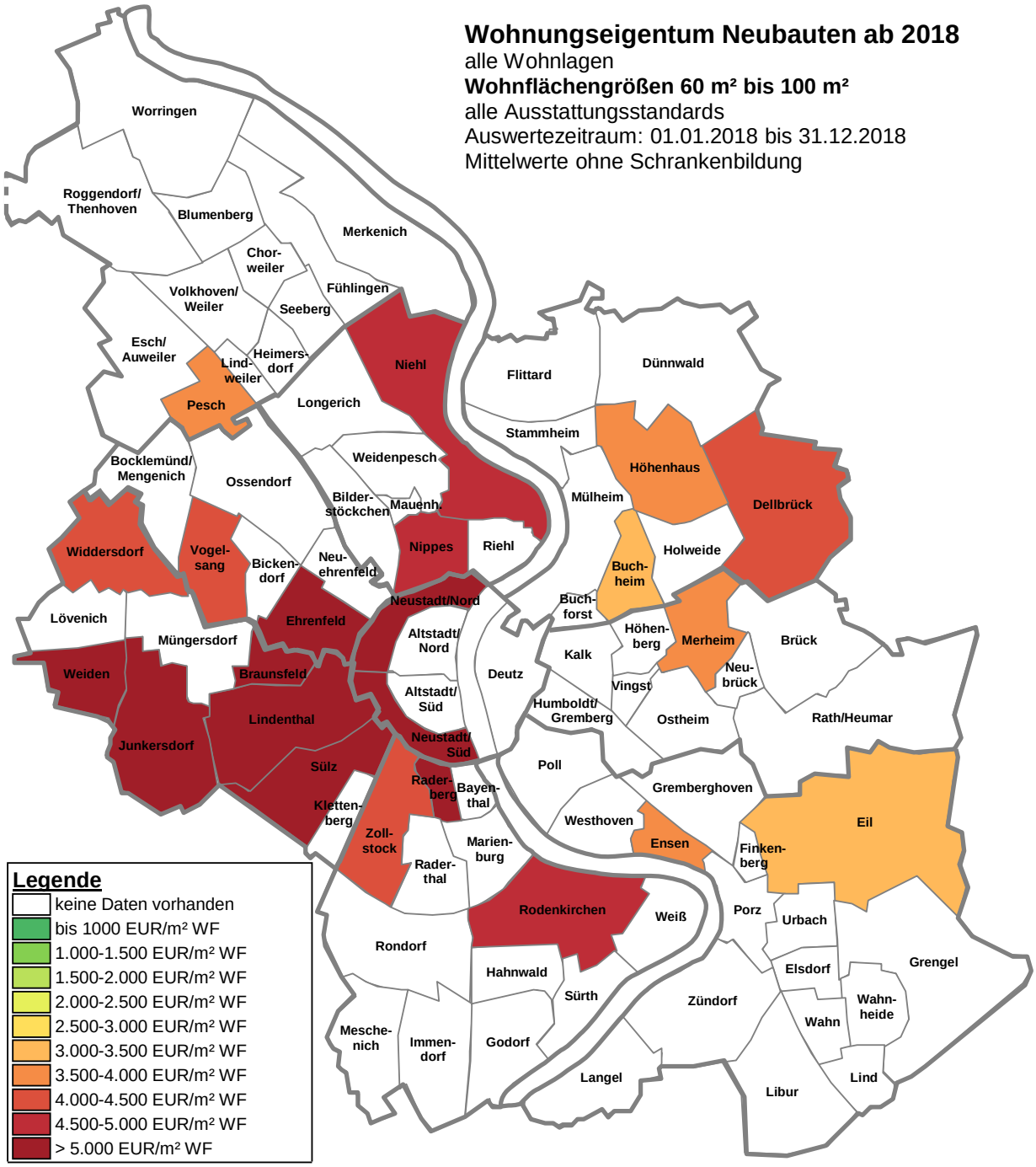
Auswertezeitraum: 01.01.2018 bis 31.12.2018

**Neubauten ab 2018**

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min | Max |
|---|---|---|---|---|
| Neustadt/Süd | 7 | 5.754 | 5.272 | 6.268 |
| Neustadt/Nord | 11 | 6.209 | 5.177 | 8.595 |
| Raderberg | 5 | 5.543 | 5.481 | 5.758 |
| Zollstock | 16 | 4.412 | 4.297 | 4.531 |
| Rodenkirchen | 3 | 4.793 | 4.746 | 4.857 |
| Sülz | 5 | 5.601 | 5.035 | 6.184 |
| Lindenthal | 19 | 5.583 | 4.960 | 6.355 |
| Braunsfeld | 6 | 5.662 | 5.265 | 5.961 |
| Junkersdorf | 22 | 5.045 | 4.202 | 6.347 |
| Weiden | 29 | 5.104 | 4.340 | 6.495 |
| Widdersdorf | 11 | 4.208 | 4.085 | 4.479 |

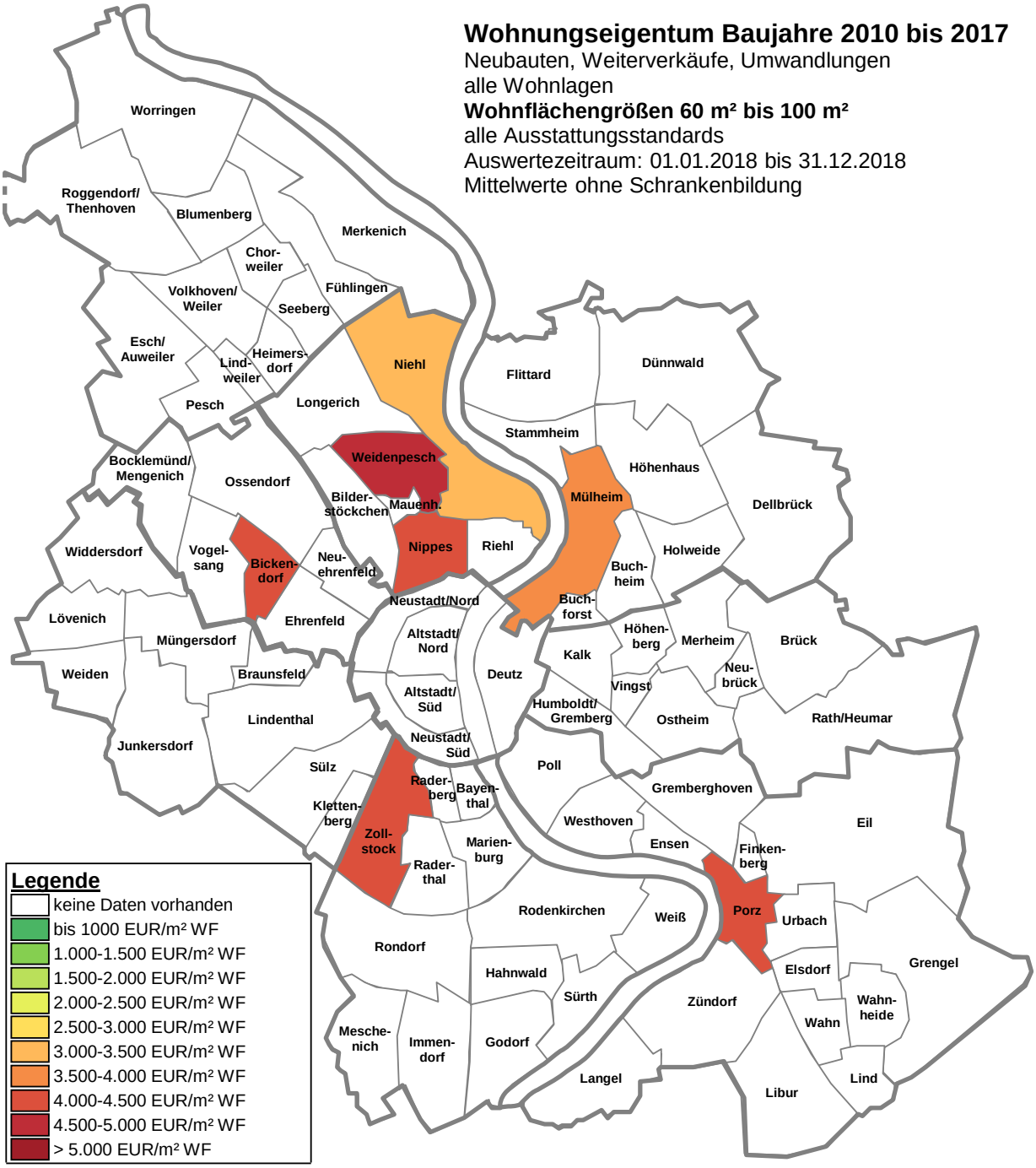
| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min | Max |
|---|---|---|---|---|
| Ehrenfeld | 14 | 5.416 | 4.767 | 6.128 |
| Vogelsang | 4 | 4.299 | 4.203 | 4.514 |
| Nippes | 13 | 4.501 | 3.846 | 5.221 |
| Niehl | 3 | 4.998 | 4.998 | 4.998 |
| Pesch | 3 | 3.959 | 3.958 | 3.959 |
| Ensen | 4 | 3.708 | 2.656 | 4.189 |
| Eil | 7 | 3.413 | 3.335 | 3.593 |
| Merheim | 26 | 3.655 | 3.108 | 4.482 |
| Buchheim | 4 | 3.449 | 3.330 | 3.519 |
| Dellbrück | 3 | 4.387 | 4.286 | 4.494 |
| Höhenhaus | 3 | 3.654 | 2.755 | 4.383 |



Auswertezeitraum: 01.01.2018 bis 31.12.2018
**Baujahre: 2010 bis 2017**
Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen
Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

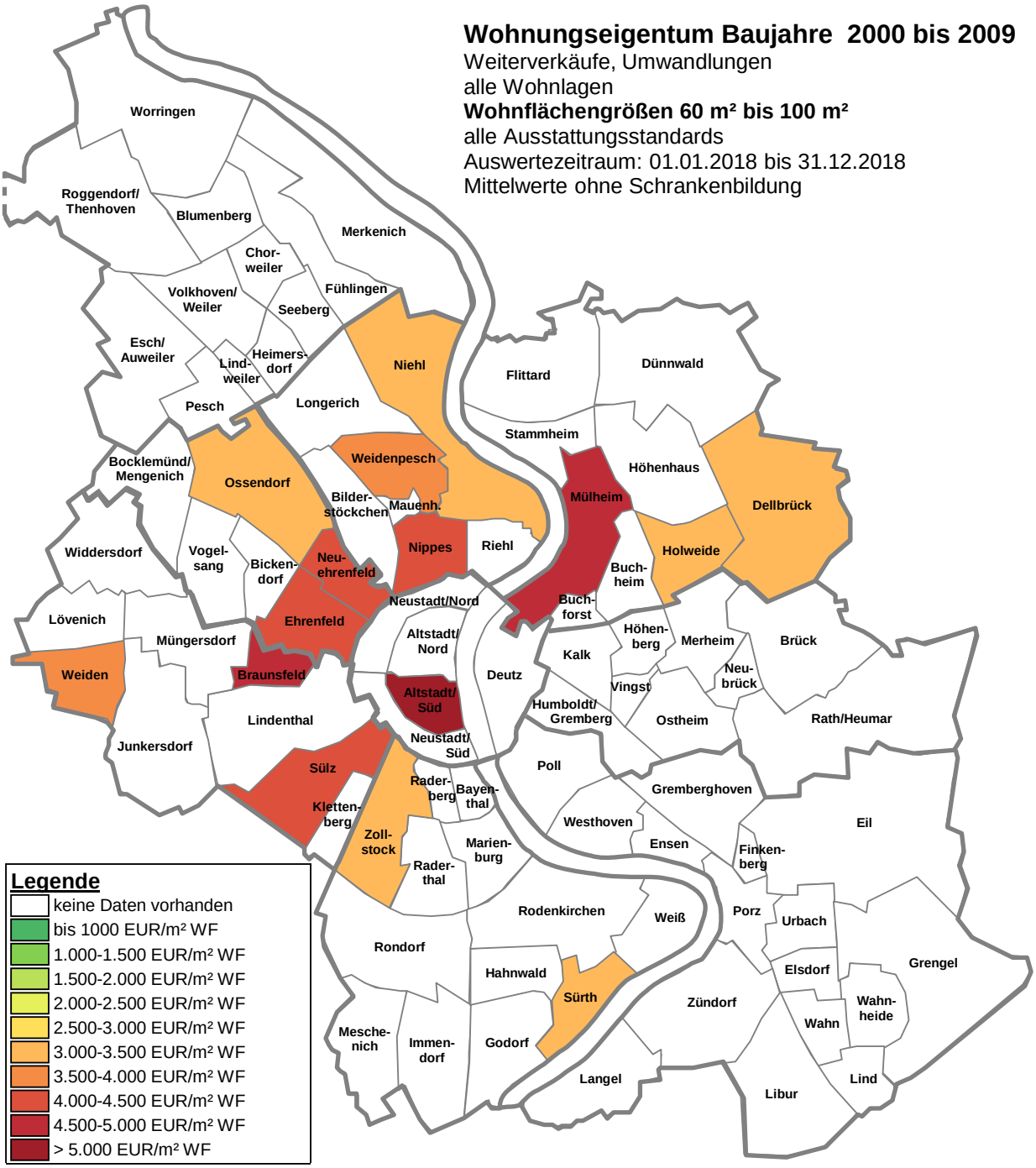
| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min | Max |
|---|---|---|---|---|
| Zollstock | 3 | 4.045 | 2.946 | 4.934 |
| Bickendorf | 4 | 4.493 | 4.096 | 4.793 |
| Nippes | 3 | 4.451 | 4.092 | 4.727 |
| Niehl | 6 | 3.413 | 3.200 | 3.770 |
| Weidenpesch | 3 | 4.506 | 4.303 | 4.692 |

| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min | Max |
|---|---|---|---|---|
| Porz | 3 | 4.101 | 3.876 | 4.284 |
| Mülheim | 5 | 3.966 | 3.709 | 4.370 |



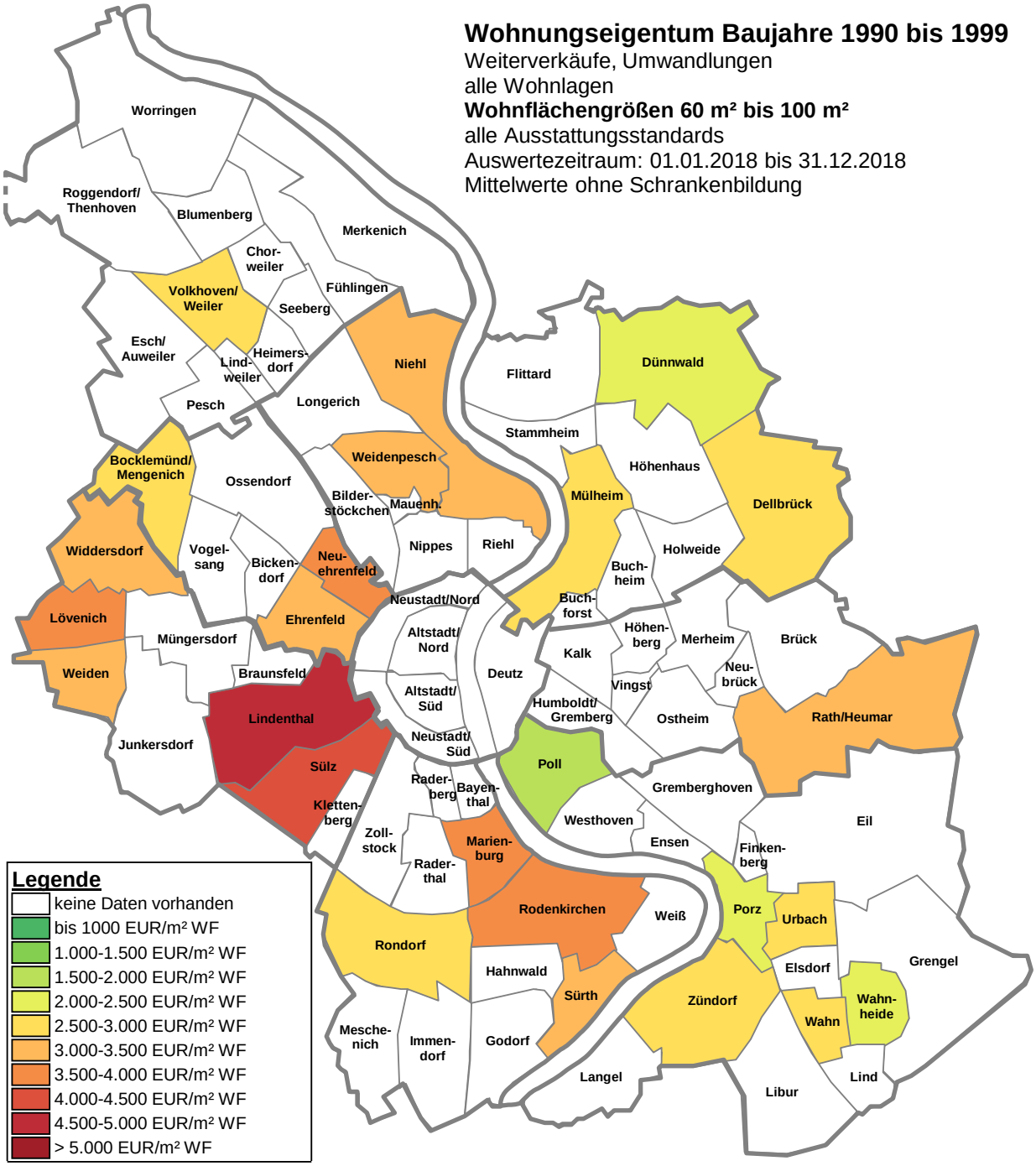
| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min | Max |
|---|---|---|---|---|
| Altstadt/Süd | 5 | 6.156 | 5.329 | 7.388 |
| Zollstock | 3 | 3.066 | 2.827 | 3.300 |
| Sürth | 4 | 3.049 | 2.092 | 3.720 |
| Sülz | 3 | 4.040 | 3.572 | 4.448 |
| Braunsfeld | 4 | 4.988 | 4.315 | 5.694 |
| Weiden | 3 | 3.605 | 3.030 | 4.453 |
| Ehrenfeld | 15 | 4.127 | 2.772 | 4.940 |
| Neuehrenfeld | 4 | 4.037 | 3.834 | 4.263 |
| Ossendorf | 4 | 3.211 | 3.021 | 3.493 |

| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min | Max |
|---|---|---|---|---|
| Nippes | 5 | 4.341 | 3.435 | 4.750 |
| Niehl | 4 | 3.184 | 2.528 | 3.688 |
| Weidenpesch | 5 | 3.760 | 2.997 | 4.200 |
| Mülheim | 5 | 4.511 | 2.711 | 7.316 |
| Holweide | 3 | 3.355 | 2.973 | 3.770 |
| Dellbrück | 3 | 3.323 | 2.880 | 3.721 |



| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min | Max |
|---|---|---|---|---|
| Marienburg | 3 | 3.939 | 3.003 | 4.740 |
| Rondorf | 3 | 2.645 | 1.892 | 3.147 |
| Rodenkirchen | 3 | 3.542 | 3.487 | 3.629 |
| Sürth | 5 | 3.440 | 2.098 | 4.529 |
| Sülz | 7 | 4.484 | 3.522 | 6.097 |
| Lindenthal | 5 | 4.511 | 3.953 | 4.950 |
| Weiden | 8 | 3.075 | 2.504 | 3.704 |
| Lövenich | 3 | 3.725 | 3.255 | 4.138 |
| Widdersdorf | 3 | 3.077 | 2.819 | 3.388 |
| Ehrenfeld | 10 | 3.448 | 2.520 | 4.149 |
| Neuehrenfeld | 13 | 3.684 | 1.989 | 4.210 |
| Bocklemünd/Mei | 3 | 2.947 | 2.698 | 3.406 |

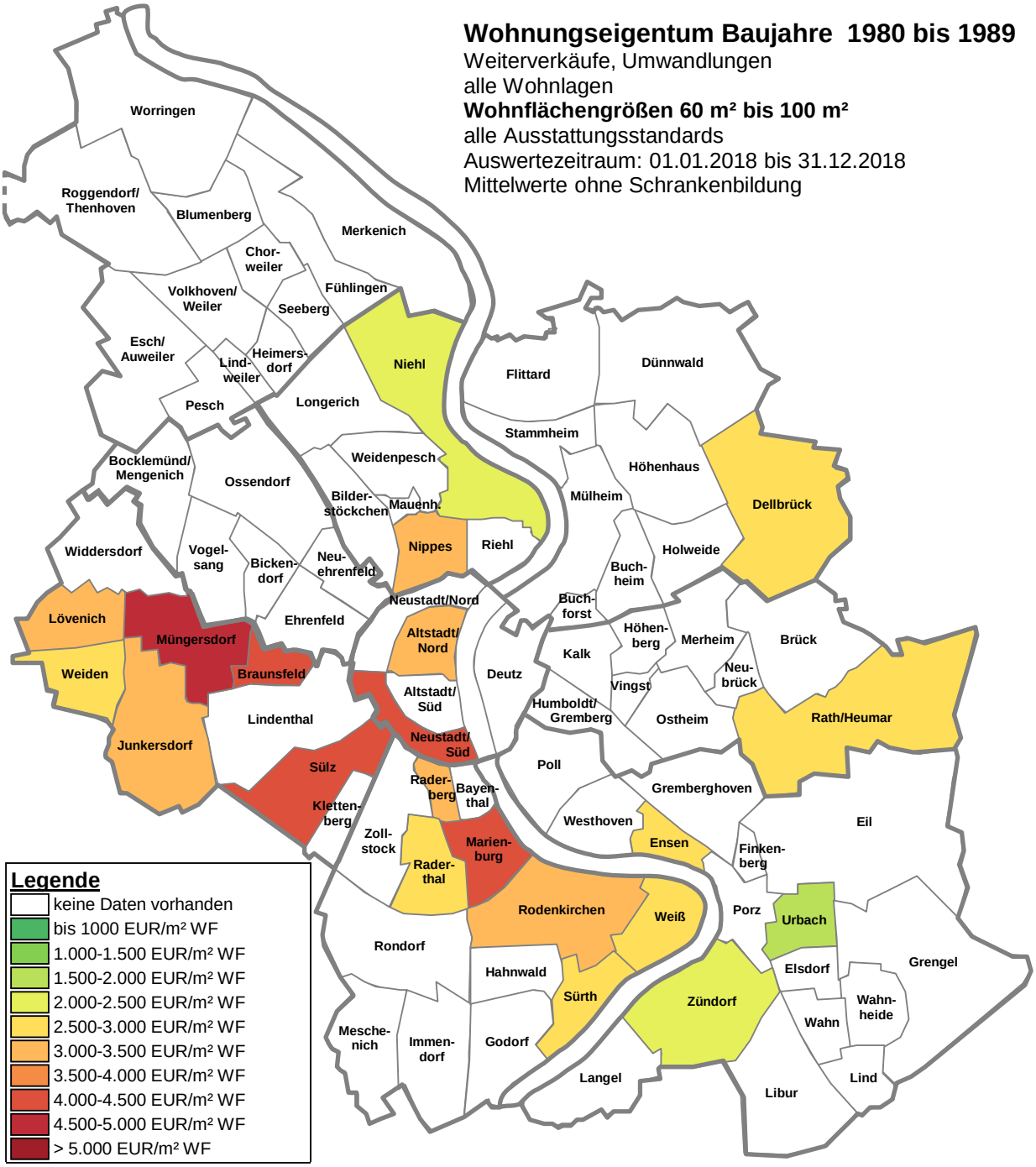
| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min | Max |
|---|---|---|---|---|
| Niehl | 6 | 3.315 | 2.502 | 3.878 |
| Weidenpesch | 3 | 3.267 | 3.132 | 3.452 |
| Volkhoven/Weiler | 4 | 2.685 | 2.158 | 3.182 |
| Poll | 6 | 1.640 | 1.429 | 1.823 |
| Porz | 7 | 2.495 | 1.992 | 3.143 |
| Urbach | 5 | 2.606 | 2.402 | 2.824 |
| Wahnheide | 3 | 2.187 | 1.769 | 2.598 |
| Wahn | 3 | 2.632 | 2.240 | 2.898 |
| Zündorf | 3 | 2.787 | 2.710 | 2.894 |
| Rath/Heumar | 3 | 3.152 | 2.766 | 3.729 |
| Mülheim | 4 | 2.534 | 2.211 | 3.039 |
| Dellbrück | 4 | 2.712 | 2.319 | 3.077 |
| Dünnwald | 4 | 2.497 | 2.113 | 2.777 |



| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min | Max |
|---|---|---|---|---|
| Neustadt/Süd | 3 | 4.153 | 2.886 | 5.200 |
| Altstadt/Nord | 4 | 3.361 | 1.769 | 4.945 |
| Marienburg | 5 | 4.253 | 3.128 | 4.975 |
| Raderberg | 3 | 3.297 | 2.878 | 3.649 |
| Raderthal | 3 | 2.963 | 2.760 | 3.179 |
| Rodenkirchen | 4 | 3.132 | 2.718 | 3.754 |
| Weiß | 3 | 2.743 | 2.322 | 3.250 |
| Sürth | 3 | 2.875 | 2.507 | 3.233 |
| Sülz | 6 | 4.248 | 3.096 | 5.598 |
| Braunsfeld | 6 | 4.108 | 3.672 | 5.081 |
| Müngersdorf | 3 | 4.503 | 4.165 | 5.043 |
| Junkersdorf | 17 | 3.113 | 1.243 | 4.350 |
| Weiden | 7 | 2.862 | 2.203 | 4.317 |
| Lövenich | 4 | 3.018 | 2.647 | 3.566 |

| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min | Max |
|---|---|---|---|---|
| Nippes | 4 | 3.325 | 2.817 | 3.922 |
| Niehl | 6 | 2.440 | 1.811 | 3.511 |
| Ensen | 3 | 2.890 | 2.321 | 3.853 |
| Urbach | 3 | 1.678 | 1.297 | 1.950 |
| Zündorf | 3 | 2.463 | 2.232 | 2.919 |
| Rath/Heumar | 4 | 2.822 | 2.621 | 3.026 |
| Dellbrück | 4 | 2.611 | 2.210 | 3.022 |

**Wohnungseigentum Baujahre 1980 bis 1989**
Weiterverkäufe, Umwandlungen
alle Wohnlagen
**Wohnflächengrößen 60 m² bis 100 m²**
alle Ausstattungsstandards
Auswertezeitraum: 01.01.2018 bis 31.12.2018
Mittelwerte ohne Schrankenbildung



Auswertezeitraum: 01.01.2018 bis 31.12.2018

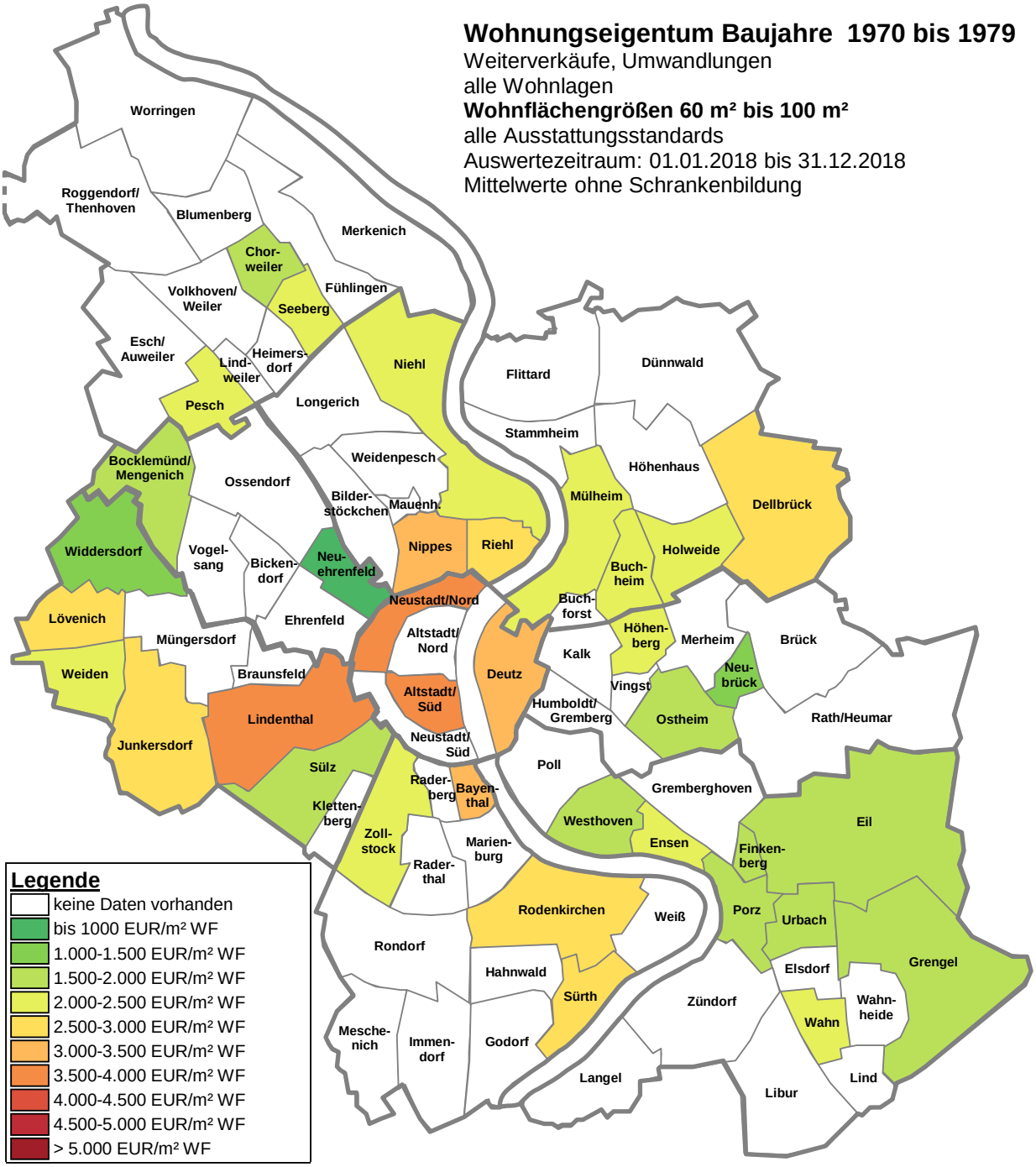
**Baujahre: 1970 bis 1979**

Neubauten, Weiterverkäufe

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min | Max |
|---|---|---|---|---|
| Altstadt/Süd | 4 | 3.704 | 1.948 | 5.081 |
| Neustadt/Nord | 5 | 3.890 | 2.959 | 4.384 |
| Deutz | 3 | 3.181 | 2.663 | 4.156 |
| Bayenthal | 5 | 3.296 | 2.777 | 3.670 |
| Zollstock | 12 | 2.396 | 1.869 | 3.052 |
| Rodenkirchen | 12 | 2.597 | 1.511 | 4.167 |
| Sürth | 7 | 2.646 | 2.347 | 3.055 |
| Sülz | 11 | 1.975 | 961 | 3.508 |
| Lindenthal | 4 | 3.901 | 3.587 | 4.523 |
| Junkersdorf | 12 | 2.843 | 1.339 | 4.497 |
| Weiden | 35 | 2.294 | 1.713 | 3.012 |
| Lövenich | 5 | 2.697 | 1.920 | 3.313 |
| Widdersdorf | 5 | 1.359 | 353 | 2.010 |
| Neuehrenfeld | 4 | 996 | 520 | 1.266 |
| Bocklemünd/Mer | 5 | 1.910 | 1.388 | 2.251 |
| Nippes | 6 | 3.082 | 2.106 | 3.662 |
| Riehl | 13 | 2.550 | 616 | 3.500 |
| Niehl | 5 | 2.479 | 2.004 | 2.772 |

| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min | Max |
|---|---|---|---|---|
| Seeberg | 17 | 4.045 | 1.443 | 2.999 |
| Pesch | 14 | 2.156 | 1.563 | 2.538 |
| Chorweiler | 6 | 1.723 | 1.191 | 2.395 |
| Westhoven | 11 | 1.671 | 1.042 | 2.098 |
| Ensen | 7 | 2.038 | 1.228 | 2.371 |
| Eil | 5 | 1.645 | 1.134 | 2.032 |
| Porz | 22 | 1.550 | 873 | 2.563 |
| Urbach | 16 | 1.753 | 1.172 | 2.456 |
| Grengel | 3 | 1.924 | 1.697 | 2.258 |
| Wahn | 3 | 2.294 | 2.038 | 2.570 |
| Finkenberg | 11 | 1.565 | 918 | 2.211 |
| Höhenberg | 3 | 2.049 | 1.334 | 3.008 |
| Ostheim | 7 | 1.777 | 1.127 | 2.468 |
| Neubrück | 19 | 1.445 | 950 | 2.516 |
| Mülheim | 4 | 2.420 | 1.600 | 3.049 |
| Buchheim | 3 | 2.032 | 1.412 | 2.346 |
| Holweide | 4 | 2.296 | 1.856 | 2.811 |
| Dellbrück | 4 | 2.619 | 2.399 | 2.802 |


Wohnungseigentum Baujahre 1970 bis 1979
Weiterverkäufe, Umwandlungen
alle Wohnlagen
Wohnflächengrößen 60 m² bis 100 m²
alle Ausstattungsstandards
Auswertezeitraum: 01.01.2018 bis 31.12.2018
Mittelwerte ohne Schrankenbildung
Worringen
Roggendorf/ Thenhoven
Blumenberg
Merkenich
Chor- weiler
Volkhoven/ Weiler
Fühlingen
Seeberg
Esch/ Auweiler
Lind- weiler
Heimers- dorf
Niehl
Flittard
Dünnwald
Pesch
Longerich
Stammheim
Bocklemünd/ Mengenich
Ossendorf
Weidenpesch
Höhenhaus
Bilder- stöckchen
Mauenh.
Mülheim
Dellbrück
Widdersdorf
Vogel- sang
Bicken- dorf
Neu- ehrenfeld
Nippes
Riehl
Holweide
Buch- heim
Lövenich
Ehrenfeld
Neustadt/Nord
Buch- forst
Höhen- berg
Merheim
Brück
Müngersdorf
Altstadt/ Nord
Kalk
Weiden
Braunsfeld
Deutz
Neu- brück
Vingst
Altstadt/ Süd
Humboldt/ Gremberg
Ostheim
Rath/Heumar
Lindenthal
Junkersdorf
Neustadt/ Süd
Poll
Sülz
Rader- berg
Bayen- thal
Gremberghoven
Kletten- berg
Westhoven
Eil
Zoll- stock
Marien- burg
Ensen
Finken- berg
Rader- thal
Rodenkirchen
Weiß
Porz
Urbach
Rondorf
Grengel
Hahnwald
Elsdorf
Sürth
Zündorf
Wahn- heide
Wahn
Mesche- nich
Immen- dorf
Godorf
Langel
Libur
Lind
Legende
keine Daten vorhanden
bis 1000 EUR/m² WF
1.000-1.500 EUR/m² WF
1.500-2.000 EUR/m² WF
2.000-2.500 EUR/m² WF
2.500-3.000 EUR/m² WF
3.000-3.500 EUR/m² WF
3.500-4.000 EUR/m² WF
4.000-4.500 EUR/m² WF
4.500-5.000 EUR/m² WF
> 5.000 EUR/m² WF

Auswertezeitraum: 01.01.2018 bis 31.12.2018

**Baujahre: 1960 bis 1969**

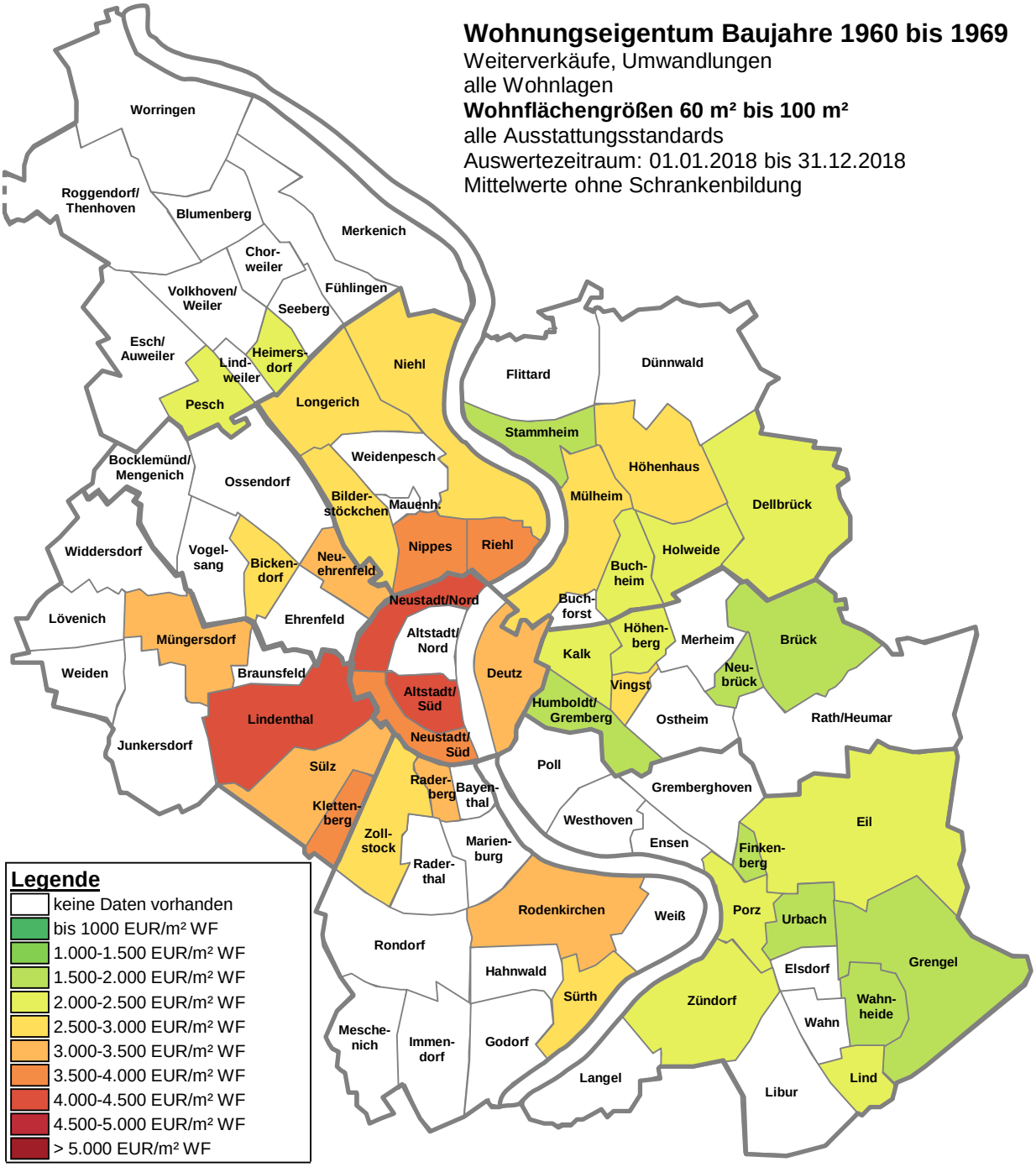
Neubauten, Weiterverkäufe

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min | Max |
|---|---|---|---|---|
| Altstadt/Süd | 18 | 4.077 | 2.313 | 5.554 |
| Neustadt/Süd | 10 | 3.919 | 1.634 | 5.503 |
| Neustadt/Nord | 5 | 4.386 | 3.696 | 5.168 |
| Deutz | 3 | 3.231 | 2.624 | 3.736 |
| Raderberg | 3 | 3.194 | 2.786 | 3.796 |
| Zollstock | 3 | 2.524 | 1.761 | 3.619 |
| Rodenkirchen | 6 | 3.221 | 2.432 | 4.449 |
| Sürth | 5 | 2.724 | 2.188 | 3.020 |
| Klettenberg | 5 | 3.887 | 3.129 | 4.725 |
| Sülz | 4 | 3.293 | 2.217 | 4.304 |
| Lindenthal | 8 | 4.265 | 3.500 | 4.715 |
| Müngersdorf | 3 | 3.348 | 3.010 | 3.788 |
| Neuehrenfeld | 5 | 3.092 | 1.715 | 4.148 |
| Bickendorf | 3 | 2.932 | 2.585 | 3.362 |
| Nippes | 8 | 3.644 | 3.177 | 4.460 |
| Riehl | 9 | 3.658 | 2.023 | 6.292 |
| Niehl | 11 | 2.937 | 1.765 | 3.800 |
| Longerich | 5 | 2.999 | 2.488 | 3.926 |
| Bilderstöckchen | 12 | 2.775 | 1.930 | 3.507 |
| Heimersdorf | 5 | 2.010 | 1.271 | 3.086 |

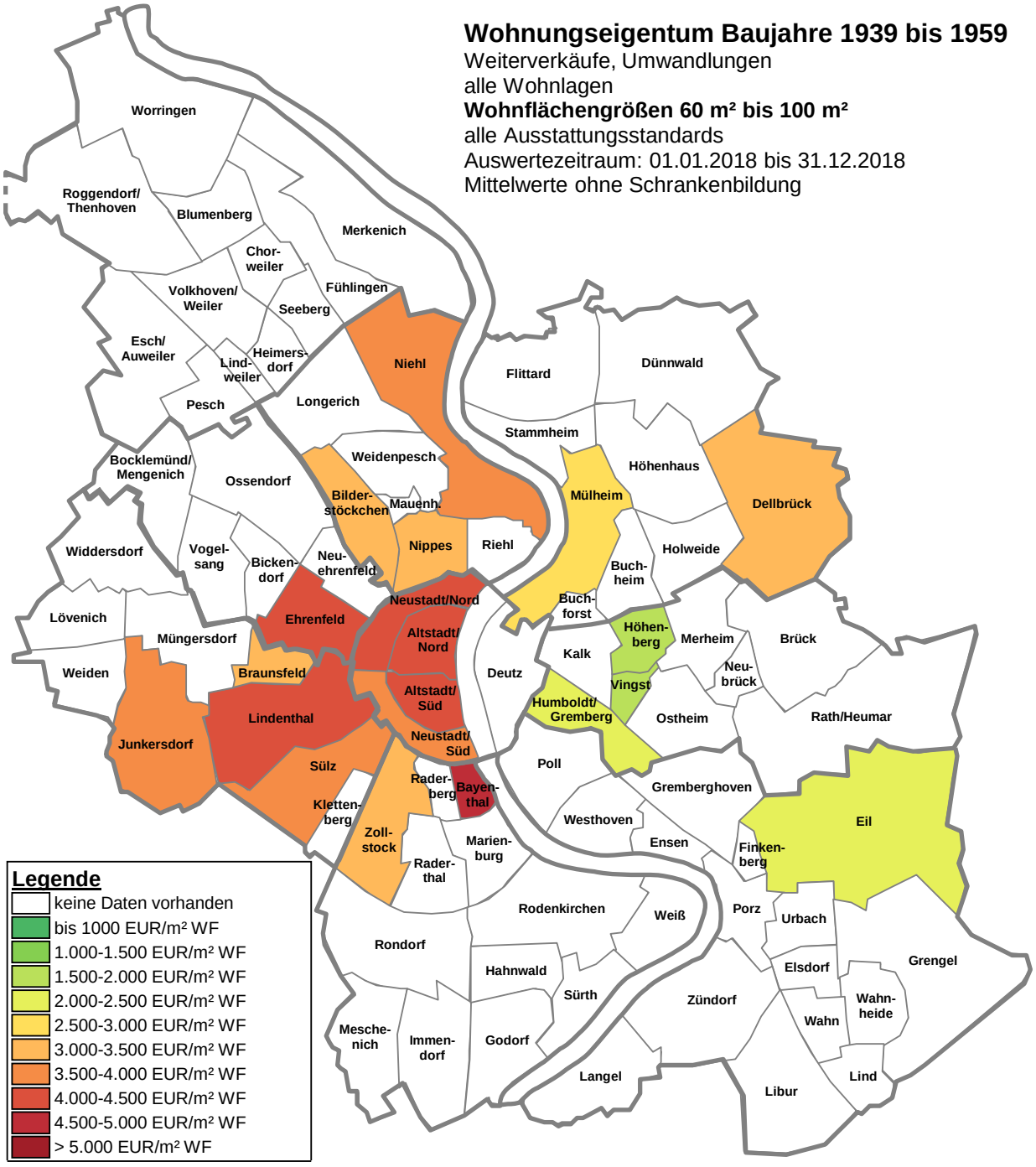
| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min | Max |
|---|---|---|---|---|
| Eil | 14 | 2.399 | 1.965 | 3.030 |
| Porz | 4 | 2.331 | 1.923 | 2.829 |
| Urbach | 12 | 1.866 | 1.438 | 2.229 |
| Grengel | 6 | 1.945 | 1.459 | 2.445 |
| Wahnheide | 12 | 1.919 | 1.448 | 2.420 |
| Lind | 3 | 2.137 | 1.572 | 2.615 |
| Zündorf | 12 | 2.049 | 1.306 | 2.742 |
| Finkenberg | 4 | 1.842 | 1.184 | 2.122 |
| Humboldt/Gremb. | 10 | 1.592 | 1.162 | 2.746 |
| Kalk | 10 | 2.347 | 1.727 | 3.059 |
| Vingst | 3 | 2.553 | 2.273 | 2.841 |
| Höhenberg | 12 | 2.048 | 1.299 | 2.856 |
| Brück | 5 | 1.754 | 765 | 2.429 |
| Neubrück | 14 | 1.606 | 772 | 2.422 |
| Mülheim | 19 | 2.545 | 1.500 | 3.503 |
| Buchheim | 10 | 2.206 | 1.463 | 3.121 |
| Holweide | 7 | 2.055 | 1.338 | 2.953 |
| Dellbrück | 4 | 2.288 | 1.807 | 2.651 |
| Höhenhaus | 3 | 2.559 | 2.242 | 2.910 |
| Stammheim | 10 | 1.503 | 1.274 | 2.257 |

**Wohnungseigentum Baujahre 1960 bis 1969**
Weiterverkäufe, Umwandlungen
alle Wohnlagen
**Wohnflächengrößen 60 m² bis 100 m²**
alle Ausstattungsstandards
Auswertezeitraum: 01.01.2018 bis 31.12.2018
Mittelwerte ohne Schrankenbildung



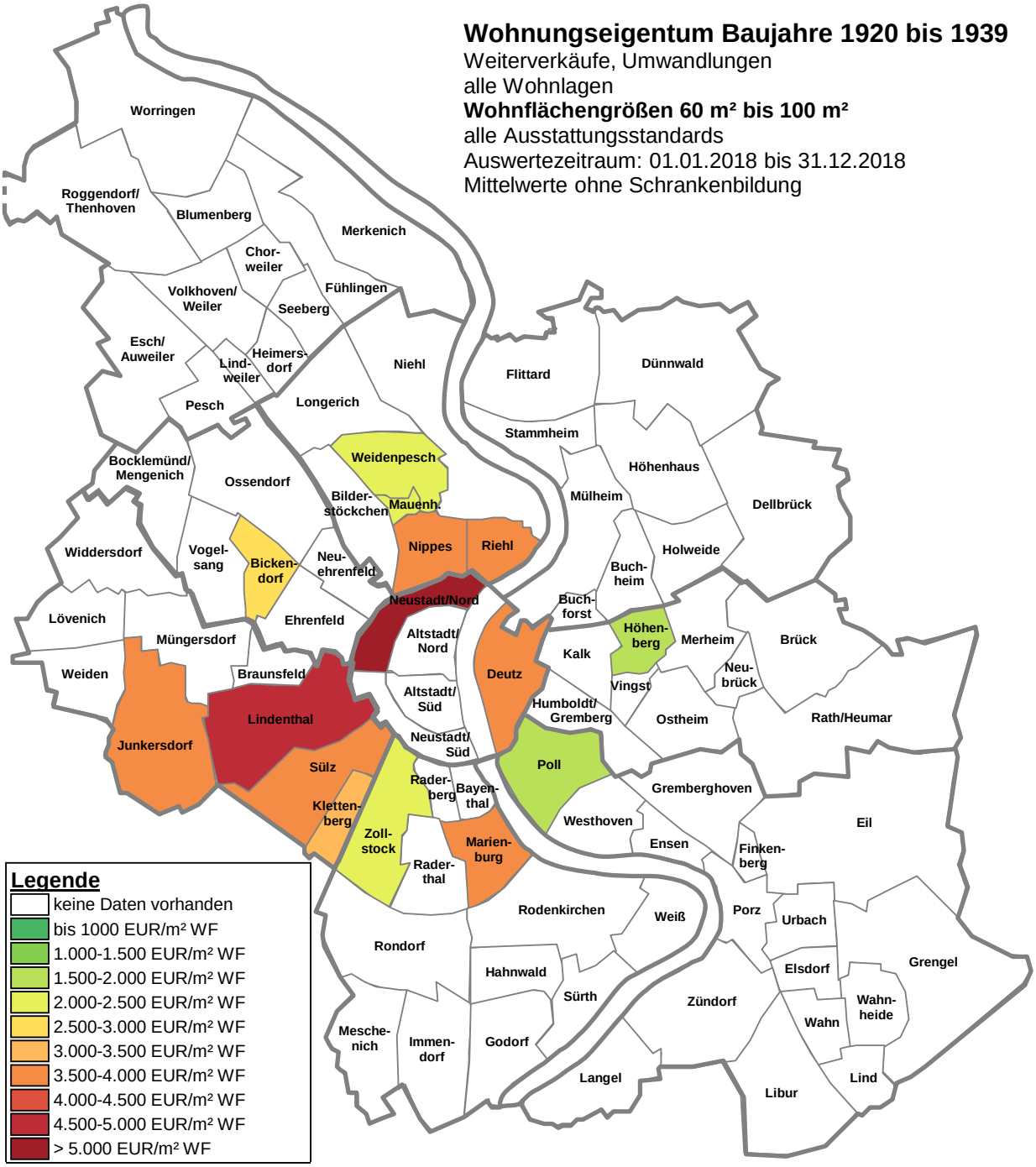
| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min | Max |
|---|---|---|---|---|
| Altstadt/Süd | 13 | 4.223 | 2.600 | 5.389 |
| Neustadt/Süd | 20 | 3.964 | 1.654 | 6.257 |
| Altstadt/Nord | 4 | 4.061 | 3.524 | 5.000 |
| Neustadt/Nord | 26 | 4.131 | 2.495 | 6.032 |
| Bayenthal | 9 | 4.951 | 3.832 | 6.080 |
| Zollstock | 11 | 3.127 | 1.705 | 3.917 |
| Sülz | 9 | 3.587 | 2.857 | 5.000 |
| Lindenthal | 18 | 4.191 | 1.848 | 6.059 |
| Braunsfeld | 4 | 3.314 | 1.689 | 4.258 |
| Junkersdorf | 3 | 3.699 | 3.280 | 4.234 |

| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min | Max |
|---|---|---|---|---|
| Ehrenfeld | 9 | 4.439 | 2.928 | 5.391 |
| Nippes | 21 | 3.399 | 1.467 | 5.044 |
| Niehl | 3 | 3.930 | 3.586 | 4.265 |
| Bilderstöckchen | 4 | 3.232 | 2.692 | 3.578 |
| Eil | 4 | 2.227 | 1.850 | 2.462 |
| Humboldt/Gremb. | 11 | 2.495 | 1.615 | 3.153 |
| Vingst | 5 | 1.908 | 952 | 3.229 |
| Höhenberg | 7 | 1.734 | 1.429 | 2.584 |
| Mülheim | 10 | 2.932 | 2.065 | 4.840 |
| Dellbrück | 3 | 3.437 | 3.181 | 3.598 |



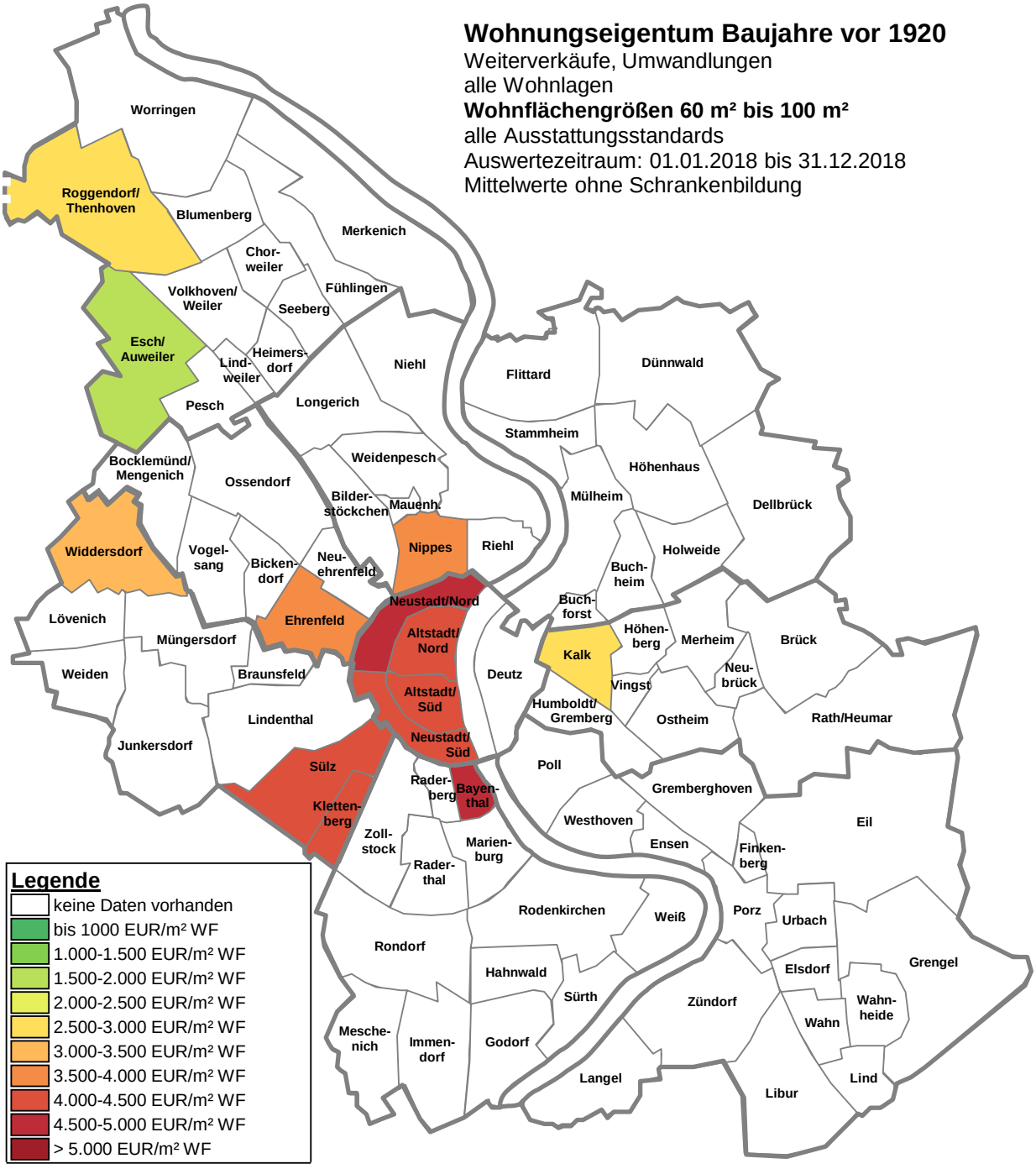
| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min | Max |
|---|---|---|---|---|
| Neustadt/Nord | 7 | 5.617 | 3.976 | 9.445 |
| Deutz | 8 | 3.564 | 2.394 | 5.478 |
| Marienburg | 4 | 3.923 | 3.100 | 5.092 |
| Zollstock | 19 | 2.093 | 1.440 | 3.815 |
| Klettenberg | 9 | 3.005 | 1.720 | 5.160 |
| Sülz | 6 | 3.929 | 2.000 | 4.588 |
| Lindenthal | 3 | 4.708 | 3.670 | 5.555 |
| Junkersdorf | 3 | 3.598 | 3.485 | 3.733 |

| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min | Max |
|---|---|---|---|---|
| Bickendorf | 6 | 2.696 | 1.846 | 3.555 |
| Nippes | 3 | 3.847 | 3.625 | 4.016 |
| Mauenheim | 3 | 2.084 | 1.501 | 2.750 |
| Riehl | 6 | 3.769 | 1.892 | 5.317 |
| Weidenpesch | 12 | 2.470 | 1.494 | 3.921 |
| Poll | 3 | 1.619 | 1.585 | 1.662 |
| Höhenberg | 3 | 1.897 | 1.313 | 2.263 |



| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min | Max |
|---|---|---|---|---|
| Altstadt/Süd | 3 | 4.169 | 2.912 | 5.076 |
| Neustadt/Süd | 24 | 4.489 | 1.622 | 6.205 |
| Altstadt/Nord | 10 | 4.096 | 3.198 | 4.821 |
| Neustadt/Nord | 15 | 4.751 | 3.162 | 6.292 |
| Bayenthal | 3 | 4.623 | 3.982 | 4.946 |
| Klettenberg | 3 | 4.320 | 4.025 | 4.888 |
| Sülz | 5 | 4.391 | 3.151 | 6.978 |

| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min | Max |
|---|---|---|---|---|
| Widdersdorf | 4 | 3.161 | 2.580 | 4.131 |
| Ehrenfeld | 4 | 3.900 | 3.100 | 5.051 |
| Nippes | 16 | 3.707 | 1.313 | 5.288 |
| Esch/Auweiler | 4 | 1.868 | 1.552 | 2.090 |
| Roggendorf/Thenhoven | 3 | 2.894 | 2.543 | 3.516 |
| Kalk | 5 | 2.504 | 1.711 | 3.267 |



### 6.1.3 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen

## Stadtdurchschnitt

**Wohnungsmerkmale**:

4-16 Wohneinheiten

Wohnfläche 60-100 m²,

neuzeitliche Ausstattung

mit Bad und Zentralheizung

dem Alter entsprechender normaler Zustand

einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen

ohne Garagenanteil

frei finanziert (nicht mietpreisgebunden)

| | Altersklasse | Anzahl der Kauffälle | Ø Wohnfläche in m² | Ø Preis in Euro/m² Wohnfläche |
|---|---|---|---|---|
| Erstverkauf nach Neubau | | 46 | 81 | 4.690 |
| Weiterverkauf | 2010-2016 | 7 | 90 | 3.770 |
| | 1995-2009 | 47 | 80 | 3.350 |
| | 1975-1994 | 64 | 80 | 3.060 |
| | 1950-1974 | 145 | 75 | 3.080 |
| | 1920-1949 | 43 | 81 | 3.580 |
| | bis 1919 | 49 | 82 | 4.160 |
| Erstverkauf nach Umwandlung | 2010-2016 | 0 | 0 | 0 |
| | 1995-2009 | 2 | 98 | 4.220 |
| | 1975-1994 | 1 | 78 | 3.810 |
| | 1950-1974 | 33 | 76 | 3.870 |
| | 1920-1949 | 6 | 79 | 4.020 |
| | bis 1919 | 11 | 78 | 4.240 |

### 6.1.4 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

**Entwicklung nach Baujahresgruppen der Vertragsjahre 2009 – 2018 für das gesamte Stadtgebiet**

Die Daten stammen aus dem jeweiligen Verkaufsjahr der Wohnung und nicht aus dem Jahr der Fertigstellung.

**ausgewertete Wohnungen insgesamt**

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

| Baujahresgruppe vor 1920 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Jahr** | **Anz.** | **Mittel** | **Minim.** | **Maxim.** |
| 2009 | 493 | **2.183** | 600 | 5.371 |
| 2010 | 380 | **2.426** | 342 | 5.226 |
| 2011 | 410 | **2.509** | 364 | 5.592 |
| 2012 | 317 | **2.701** | 643 | 7.537 |
| 2013 | 252 | **2.802** | 800 | 6.202 |
| 2014 | 302 | **3.125** | 926 | 8.900 |
| 2015 | 252 | **3.454** | 489 | 8.000 |
| 2016 | 234 | **3.549** | 782 | 7.400 |
| 2017 | 241 | **3.991** | 699 | 9.000 |
| 2018 | 222 | **3.931** | 891 | 7.537 |

| Baujahresgruppe von 1920 bis 1938 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Jahr** | **Anz.** | **Mittel** | **Minim.** | **Maxim.** |
| 2009 | 370 | **1.776** | 556 | 3.923 |
| 2010 | 310 | **1.791** | 597 | 3.815 |
| 2011 | 310 | **1.943** | 510 | 4.361 |
| 2012 | 374 | **1.937** | 474 | 5.224 |
| 2013 | 313 | **2.115** | 625 | 5.212 |
| 2014 | 288 | **2.192** | 553 | 5.818 |
| 2015 | 242 | **2.578** | 715 | 5.795 |
| 2016 | 210 | **3.009** | 750 | 7.304 |
| 2017 | 211 | **3.178** | 435 | 5.472 |
| 2018 | 226 | **3.149** | 1.187 | 9.445 |

| Baujahresgruppe von 1939 bis 1959 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Jahr** | **Anz.** | **Mittel** | **Minim.** | **Maxim.** |
| 2009 | 955 | **1.643** | 517 | 5.186 |
| 2010 | 716 | **1.782** | 406 | 4.691 |
| 2011 | 717 | **1.809** | 519 | 4.216 |
| 2012 | 722 | **1.918** | 616 | 6.061 |
| 2013 | 669 | **2.143** | 350 | 5.338 |
| 2014 | 640 | **2.460** | 584 | 6.010 |
| 2015 | 508 | **2.462** | 221 | 6.806 |
| 2016 | 429 | **2.656** | 671 | 6.955 |
| 2017 | 470 | **2.996** | 565 | 7.022 |
| 2018 | 521 | **3.254** | 774 | 6.551 |

**ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²**

Einzelwerte, die mehr als 30% vom Mittel abweichen, sind eliminiert worden

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

| Baujahresgruppe vor 1920 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Jahr** | **Anz.** | **Mittel** | **Minim.** | **Maxim.** |
| 2009 | 133 | **2.084** | 1.462 | 2.688 |
| 2010 | 94 | **2.328** | 1.703 | 3.090 |
| 2011 | 111 | **2.526** | 1.804 | 3.253 |
| 2012 | 86 | **2.603** | 1.869 | 3.441 |
| 2013 | 71 | **2.646** | 1.949 | 3.600 |
| 2014 | 65 | **3.166** | 2.245 | 4.127 |
| 2015 | 77 | **3.269** | 2.323 | 4.236 |
| 2016 | 70 | **3.564** | 2.516 | 4.563 |
| 2017 | 80 | **4.079** | 2.877 | 5.222 |
| 2018 | 76 | **3.929** | 2.748 | 4.946 |

| Baujahresgruppe von 1920 bis 1938 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Jahr** | **Anz.** | **Mittel** | **Minim.** | **Maxim.** |
| 2009 | 166 | **1.639** | 1.220 | 2.221 |
| 2010 | 140 | **1.636** | 1.240 | 2.268 |
| 2011 | 96 | **1.771** | 1.363 | 2.500 |
| 2012 | 112 | **1.630** | 1.311 | 2.424 |
| 2013 | 83 | **1.840** | 1.422 | 2.604 |
| 2014 | 72 | **2.094** | 1.503 | 2.766 |
| 2015 | 70 | **2.379** | 1.786 | 3.209 |
| 2016 | 60 | **2.989** | 2.082 | 3.800 |
| 2017 | 65 | **3.132** | 2.187 | 4.039 |
| 2018 | 55 | **3.073** | 2.180 | 3.921 |

| Baujahresgruppe von 1939 bis 1959 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Jahr** | **Anz.** | **Mittel** | **Minim.** | **Maxim.** |
| 2009 | 300 | **1.777** | 1.231 | 2.260 |
| 2010 | 211 | **1.934** | 1.351 | 2.465 |
| 2011 | 198 | **1.886** | 1.325 | 2.439 |
| 2012 | 149 | **1.868** | 1.334 | 2.461 |
| 2013 | 139 | **2.207** | 1.559 | 2.857 |
| 2014 | 151 | **2.403** | 1.730 | 3.204 |
| 2015 | 110 | **2.338** | 1.760 | 3.205 |
| 2016 | 116 | **2.750** | 1.900 | 3.508 |
| 2017 | 103 | **2.975** | 2.139 | 3.904 |
| 2018 | 126 | **3.441** | 2.435 | 4.412 |

**ausgewertete Wohnungen insgesamt**

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

| Baujahresgruppe von 1960 bis 1969 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Jahr** | **Anz.** | **Mittel** | **Minim.** | **Maxim.** |
| 2009 | 890 | **1.479** | 281 | 3.399 |
| 2010 | 740 | **1.581** | 303 | 5.410 |
| 2011 | 729 | **1.596** | 456 | 4.902 |
| 2012 | 729 | **1.677** | 398 | 4.785 |
| 2013 | 729 | **1.847** | 445 | 5.357 |
| 2014 | 848 | **1.968** | 441 | 5.450 |
| 2015 | 616 | **2.083** | 353 | 5.819 |
| 2016 | 588 | **2.310** | 218 | 5.630 |
| 2017 | 578 | **2.506** | 708 | 15.787 |
| 2018 | 610 | **2.849** | 525 | 7.369 |

| Baujahresgruppe von 1970 bis 1979 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Jahr** | **Anz.** | **Mittel** | **Minim.** | **Maxim.** |
| 2009 | 995 | **1.304** | 148 | 4.749 |
| 2010 | 723 | **1.334** | 250 | 3.888 |
| 2011 | 940 | **1.489** | 260 | 5.284 |
| 2012 | 936 | **1.518** | 396 | 5.249 |
| 2013 | 898 | **1.616** | 231 | 4.870 |
| 2014 | 892 | **1.654** | 300 | 4.934 |
| 2015 | 838 | **1.771** | 417 | 4.914 |
| 2016 | 787 | **1.956** | 497 | 5.044 |
| 2017 | 858 | **2.263** | 440 | 6.227 |
| 2018 | 728 | **2.340** | 353 | 6.678 |

| Baujahresgruppe von 1980 bis 1989 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Jahr** | **Anz.** | **Mittel** | **Minim.** | **Maxim.** |
| 2009 | 588 | **1.735** | 357 | 6.746 |
| 2010 | 483 | **1.877** | 149 | 5.165 |
| 2011 | 472 | **1.984** | 685 | 5.090 |
| 2012 | 394 | **1.978** | 586 | 5.292 |
| 2013 | 422 | **2.118** | 520 | 4.773 |
| 2014 | 426 | **2.227** | 837 | 6.377 |
| 2015 | 355 | **2.357** | 631 | 5.900 |
| 2016 | 325 | **2.628** | 741 | 6.832 |
| 2017 | 278 | **2.926** | 976 | 9.556 |
| 2018 | 285 | **3.280** | 1.147 | 6.905 |

| Baujahresgruppe von 1990 bis 1999 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Jahr** | **Anz.** | **Mittel** | **Minim.** | **Maxim.** |
| 2009 | 697 | **1.823** | 540 | 4.242 |
| 2010 | 509 | **2.173** | 392 | 4.188 |
| 2011 | 557 | **2.113** | 455 | 4.794 |
| 2012 | 466 | **2.095** | 581 | 6.482 |
| 2013 | 460 | **2.308** | 762 | 5.411 |
| 2014 | 414 | **2.376** | 607 | 5.838 |
| 2015 | 415 | **2.583** | 616 | 6.996 |
| 2016 | 408 | **2.812** | 600 | 6.384 |
| 2017 | 392 | **3.093** | 703 | 9.175 |
| 2018 | 382 | **3.212** | 882 | 6.620 |

**ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²**

Einzelwerte, die mehr als 30% vom Mittel abweichen, sind eliminiert worden

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

| Baujahresgruppe von 1960 bis 1969 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Jahr** | **Anz.** | **Mittel** | **Minim.** | **Maxim.** |
| 2009 | 324 | **1.423** | 1.020 | 1.863 |
| 2010 | 291 | **1.431** | 1.061 | 1.959 |
| 2011 | 285 | **1.483** | 1.085 | 2.013 |
| 2012 | 266 | **1.475** | 1.110 | 2.050 |
| 2013 | 280 | **1.628** | 1.204 | 2.234 |
| 2014 | 382 | **1.799** | 1.302 | 2.398 |
| 2015 | 238 | **1.917** | 1.400 | 2.588 |
| 2016 | 206 | **2.043** | 1.493 | 2.759 |
| 2017 | 205 | **2.250** | 1.625 | 3.000 |
| 2018 | 205 | **2.557** | 1.860 | 3.396 |

| Baujahresgruppe von 1970 bis 1979 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Jahr** | **Anz.** | **Mittel** | **Minim.** | **Maxim.** |
| 2009 | 254 | **1.263** | 972 | 1.783 |
| 2010 | 229 | **1.301** | 952 | 1.757 |
| 2011 | 264 | **1.413** | 1.049 | 1.942 |
| 2012 | 262 | **1.387** | 1.067 | 1.967 |
| 2013 | 235 | **1.500** | 1.106 | 2.043 |
| 2014 | 270 | **1.587** | 1.146 | 2.123 |
| 2015 | 252 | **1.670** | 1.213 | 2.225 |
| 2016 | 244 | **1.806** | 1.299 | 2.398 |
| 2017 | 234 | **1.972** | 1.427 | 2.616 |
| 2018 | 228 | **2.193** | 1.563 | 2.881 |

| Baujahresgruppe von 1980 bis 1989 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Jahr** | **Anz.** | **Mittel** | **Minim.** | **Maxim.** |
| 2009 | 213 | **1.636** | 1.220 | 2.220 |
| 2010 | 179 | **1.847** | 1.299 | 2.406 |
| 2011 | 177 | **1.868** | 1.366 | 2.493 |
| 2012 | 147 | **1.885** | 1.363 | 2.500 |
| 2013 | 157 | **1.981** | 1.438 | 2.656 |
| 2014 | 167 | **2.128** | 1.573 | 2.847 |
| 2015 | 121 | **2.215** | 1.627 | 2.960 |
| 2016 | 125 | **2.428** | 1.859 | 3.334 |
| 2017 | 91 | **2.614** | 1.970 | 3.614 |
| 2018 | 103 | **3.002** | 2.185 | 4.023 |

| Baujahresgruppe von 1990 bis 1999 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Jahr** | **Anz.** | **Mittel** | **Minim.** | **Maxim.** |
| 2009 | 192 | **1.875** | 1.357 | 2.511 |
| 2010 | 212 | **2.333** | 1.577 | 2.909 |
| 2011 | 175 | **2.172** | 1.539 | 2.774 |
| 2012 | 156 | **2.036** | 1.497 | 2.753 |
| 2013 | 128 | **2.243** | 1.685 | 3.034 |
| 2014 | 127 | **2.297** | 1.660 | 3.053 |
| 2015 | 104 | **2.532** | 1.850 | 3.418 |
| 2016 | 121 | **2.629** | 1.986 | 3.588 |
| 2017 | 120 | **2.920** | 2.178 | 3.930 |
| 2018 | 109 | **3.159** | 2.224 | 4.099 |

**ausgewertete Wohnungen insgesamt**

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

| Baujahresgruppe von 2000 bis 2009 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Jahr** | **Anz.** | **Mittel** | **Minim.** | **Maxim.** |
| 2009 | 1.253 | **2.378** | 493 | 6.898 |
| 2010 | 342 | **2.495** | 947 | 5.305 |
| 2011 | 267 | **2.484** | 816 | 6.480 |
| 2012 | 234 | **2.648** | 880 | 6.320 |
| 2013 | 225 | **2.919** | 1.250 | 8.906 |
| 2014 | 230 | **2.944** | 800 | 6.939 |
| 2015 | 214 | **3.186** | 1.134 | 7.564 |
| 2016 | 187 | **3.475** | 1.028 | 8.776 |
| 2017 | 201 | **3.784** | 553 | 8.993 |
| 2018 | 199 | **4.477** | 2.092 | 23.971 |

| Baujahresgruppe von 2010 bis 2017 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Jahr** | **Anz.** | **Mittel** | **Minim.** | **Maxim.** |
| 2009 | 119 | **2.483** | 1.202 | 4.352 |
| 2010 | 718 | **2.674** | 864 | 7.373 |
| 2011 | 915 | **2.959** | 1.365 | 7.920 |
| 2012 | 1.087 | **3.187** | 1.044 | 8.837 |
| 2013 | 940 | **3.422** | 1.010 | 17.020 |
| 2014 | 1.207 | **3.821** | 1.391 | 12.076 |
| 2015 | 750 | **3.853** | 767 | 9.832 |
| 2016 | 504 | **4.023** | 624 | 8.866 |
| 2017 | 145 | **4.347** | 1.210 | 8.858 |
| 2018 | 98 | **4.463** | 2.604 | 8.020 |

| Baujahr ab 2018 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Jahr** | **Anz.** | **Mittel** | **Minim.** | **Maxim.** |
| 2009 | | | | |
| 2010 | | | | |
| 2011 | | | | |
| 2012 | | | | |
| 2013 | | | | |
| 2014 | | | | |
| 2015 | 41 | **4.766** | 4.039 | 10.930 |
| 2016 | 399 | **4.566** | 2.619 | 12.702 |
| 2017 | 725 | **4.604** | 2.221 | 8.858 |
| 2018 | 452 | **4.895** | 2.140 | 9.857 |

**ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²**

Einzelwerte, die mehr als 30% vom Mittel abweichen, sind eliminiert worden

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

| Baujahresgruppe von 2000 bis 2009 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Jahr** | **Anz.** | **Mittel** | **Minim.** | **Maxim.** |
| 2009 | 641 | **2.307** | 1.642 | 3.034 |
| 2010 | 162 | **2.334** | 1.672 | 3.024 |
| 2011 | 129 | **2.310** | 1.654 | 3.068 |
| 2012 | 114 | **2.492** | 1.791 | 3.279 |
| 2013 | 86 | **2.643** | 1.924 | 3.403 |
| 2014 | 113 | **2.748** | 1.988 | 3.637 |
| 2015 | 90 | **3.101** | 2.247 | 4.041 |
| 2016 | 84 | **3.266** | 2.334 | 4.243 |
| 2017 | 87 | **3.513** | 2.550 | 4.623 |
| 2018 | 82 | **3.794** | 2.772 | 5.087 |

| Baujahresgruppe von 2010 bis 2017 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Jahr** | **Anz.** | **Mittel** | **Minim.** | **Maxim.** |
| 2009 | 53 | **2.342** | 1.815 | 2.976 |
| 2010 | 250 | **2.500** | 1.794 | 3.312 |
| 2011 | 346 | **2.887** | 2.118 | 3.879 |
| 2012 | 452 | **2.974** | 2.154 | 3.984 |
| 2013 | 399 | **3.249** | 2.358 | 4.326 |
| 2014 | 472 | **3.577** | 2.569 | 4.743 |
| 2015 | 482 | **3.739** | 2.654 | 4.880 |
| 2016 | 492 | **4.074** | 2.903 | 5.354 |
| 2017 | 102 | **3.856** | 2.942 | 4.923 |
| 2018 | 56 | **4.117** | 2.946 | 5.342 |

| Baujahr ab 2018 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Jahr** | **Anz.** | **Mittel** | **Minim.** | **Maxim.** |
| 2009 | | | | |
| 2010 | | | | |
| 2011 | | | | |
| 2012 | | | | |
| 2013 | | | | |
| 2014 | | | | |
| 2015 | | | | |
| 2016 | 113 | **4.178** | 3.130 | 5.499 |
| 2017 | 261 | **4.334** | 3.108 | 5.759 |
| 2018 | 213 | **4.744** | 3.357 | 6.185 |

### 6.1.5 Zusammenfassung der Preisentwicklung

**Mittlere Kaufpreise in Euro pro m² Wohnfläche, Preisindizes nach verschiedenen Basisjahren und prozentuale Veränderung zum Vorjahr insgesamt**

| Jahr | Baujahr vor 1920 | | | | Baujahr 1920 bis 1938 | | | | Baujahr 1939 bis 1959 | | | | Jahr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Mittel EUR/m² | Basis 1989 jeweils 100% | 2000 | Veränd. z. Vorj in % | Mittel EUR/m² | Basis 1989 jeweils 100% | 2000 | Veränd. z. Vorj in % | Mittel EUR/m² | Basis 1989 jeweils 100% | 2000 | Veränd. z. Vorj in % | |
| 1989 | 994 | 100 | | | 972 | 100 | | | 937 | 100 | | | 1989 |
| 1990 | 1.128 | 113 | | 13 | 1.154 | 119 | | 19 | 1.093 | 117 | | 17 | 1990 |
| 1991 | 1.382 | 139 | | 22 | 1.271 | 131 | | 10 | 1.213 | 129 | | 11 | 1991 |
| 1992 | 1.489 | 150 | | 8 | 1.301 | 134 | | 2 | 1.242 | 132 | | 2 | 1992 |
| 1993 | 1.514 | 152 | | 2 | 1.450 | 149 | | 11 | 1.363 | 145 | | 10 | 1993 |
| 1994 | 1.735 | 175 | | 15 | 1.458 | 150 | | 1 | 1.477 | 158 | | 8 | 1994 |
| 1995 | 1.721 | 173 | | -1 | 1.528 | 157 | | 5 | 1.481 | 158 | | 0 | 1995 |
| 1996 | 1.659 | 167 | | -4 | 1.521 | 156 | | 0 | 1.539 | 164 | | 4 | 1996 |
| 1997 | 1.735 | 175 | | 5 | 1.656 | 170 | | 9 | 1.514 | 162 | | -2 | 1997 |
| 1998 | 1.865 | 188 | | 7 | 1.705 | 175 | | 3 | 1.571 | 168 | | 4 | 1998 |
| 1999 | 1.971 | 198 | | 6 | 1.623 | 167 | | -5 | 1.529 | 163 | | -3 | 1999 |
| 2000 | 1.925 | 194 | 100 | -2 | 1.682 | 173 | 100 | 4 | 1.618 | 173 | 100 | 6 | 2000 |
| 2001 | 1.915 | 193 | 99 | -1 | 1.752 | 180 | 104 | 4 | 1.519 | 162 | 94 | -6 | 2001 |
| 2002 | 1.970 | 198 | 102 | 3 | 1.832 | 189 | 109 | 5 | 1.474 | 157 | 91 | -3 | 2002 |
| 2003 | 1.964 | 198 | 102 | 0 | 1.706 | 176 | 101 | -7 | 1.495 | 160 | 92 | 1 | 2003 |
| 2004 | 2.015 | 203 | 105 | 3 | 1.387 | 143 | 82 | -19 | 1.552 | 166 | 96 | 4 | 2004 |
| 2005 | 2.076 | 209 | 108 | 3 | 1.685 | 173 | 100 | 21 | 1.558 | 166 | 96 | 0 | 2005 |
| 2006 | 2.048 | 206 | 106 | -1 | 1.638 | 169 | 97 | -3 | 1.571 | 168 | 97 | 1 | 2006 |
| 2007 | 2.097 | 211 | 109 | 2 | 1.706 | 176 | 101 | 4 | 1.594 | 170 | 99 | 2 | 2007 |
| 2008 | 2.148 | 216 | 112 | 2 | 1.762 | 181 | 105 | 3 | 1.568 | 167 | 97 | -2 | 2008 |
| 2009 | 2.183 | 220 | 113 | 2 | 1.776 | 183 | 106 | 1 | 1.643 | 175 | 102 | 5 | 2009 |
| 2010 | 2.426 | 244 | 126 | 11 | 1.791 | 184 | 107 | 1 | 1.782 | 190 | 110 | 8 | 2010 |
| 2011 | 2.509 | 252 | 130 | 3 | 1.943 | 200 | 116 | 8 | 1.809 | 193 | 112 | 2 | 2011 |
| 2012 | 2.701 | 272 | 140 | 8 | 1.937 | 199 | 115 | 0 | 1.918 | 205 | 119 | 6 | 2012 |
| 2013 | 2.802 | 282 | 146 | 4 | 2.115 | 218 | 126 | 9 | 2.143 | 229 | 132 | 12 | 2013 |
| 2014 | 3.125 | 314 | 162 | 12 | 2.192 | 226 | 130 | 4 | 2.460 | 262 | 152 | 15 | 2014 |
| 2015 | 3.454 | 347 | 179 | 11 | 2.578 | 265 | 153 | 18 | 2.462 | 263 | 152 | 0 | 2015 |
| 2016 | 3.549 | 357 | 184 | 3 | 3.009 | 310 | 179 | 17 | 2.656 | 283 | 164 | 8 | 2016 |
| 2017 | 3.991 | 402 | 207 | 12 | 3.178 | 327 | 189 | 6 | 2.996 | 320 | 185 | 13 | 2017 |
| 2018 | 3.931 | 395 | 204 | -2 | 3.149 | 324 | 187 | -1 | 3.254 | 347 | 201 | 9 | 2018 |

| Jahr | Baujahr 1960 bis 1969 | | | | Baujahr 1970 bis 1979 | | | | Baujahr 1980 bis 1989 | | | | Jahr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Mittel EUR/m² | Basis 1989 jeweils 100% | 2000 | Veränd. z. Vorj in % | Mittel EUR/m² | Basis 1989 jeweils 100% | 2000 | Veränd. z. Vorj in % | Mittel EUR/m² | Basis 1989 jeweils 100% | 2000 | Veränd. z. Vorj in % | |
| 1989 | 895 | 100 | | | 905 | 100 | | | 1.470 | 100 | | | 1989 |
| 1990 | 1.094 | 122 | | 22 | 938 | 104 | | 4 | 1.577 | 107 | | 7 | 1990 |
| 1991 | 1.104 | 123 | | 1 | 1.099 | 122 | | 17 | 1.658 | 113 | | 5 | 1991 |
| 1992 | 1.175 | 131 | | 6 | 1.182 | 131 | | 8 | 1.690 | 115 | | 2 | 1992 |
| 1993 | 1.298 | 145 | | 10 | 1.316 | 146 | | 11 | 1.706 | 116 | | 1 | 1993 |
| 1994 | 1.375 | 154 | | 6 | 1.258 | 139 | | -4 | 1.786 | 122 | | 5 | 1994 |
| 1995 | 1.396 | 156 | | 2 | 1.316 | 146 | | 5 | 1.804 | 123 | | 1 | 1995 |
| 1996 | 1.475 | 165 | | 6 | 1.401 | 155 | | 6 | 1.769 | 120 | | -2 | 1996 |
| 1997 | 1.437 | 161 | | -3 | 1.373 | 152 | | -2 | 1.828 | 124 | | 3 | 1997 |
| 1998 | 1.424 | 159 | | -1 | 1.367 | 151 | | 0 | 1.811 | 123 | | -1 | 1998 |
| 1999 | 1.457 | 163 | | 2 | 1.354 | 150 | | -1 | 1.841 | 125 | | 2 | 1999 |
| 2000 | 1.511 | 169 | 100 | 4 | 1.325 | 147 | 100 | -2 | 1.855 | 126 | 100 | 1 | 2000 |
| 2001 | 1.422 | 159 | 94 | -6 | 1.302 | 144 | 98 | -2 | 1.825 | 124 | 98 | -2 | 2001 |
| 2002 | 1.448 | 162 | 96 | 2 | 1.322 | 146 | 100 | 1 | 1.833 | 125 | 99 | 0 | 2002 |
| 2003 | 1.465 | 164 | 97 | 1 | 1.292 | 143 | 98 | -2 | 1.781 | 121 | 96 | -3 | 2003 |
| 2004 | 1.424 | 159 | 94 | -3 | 1.289 | 143 | 97 | 0 | 1.736 | 118 | 94 | -3 | 2004 |
| 2005 | 1.466 | 164 | 97 | 3 | 1.243 | 137 | 94 | -4 | 1.736 | 118 | 94 | 0 | 2005 |
| 2006 | 1.491 | 167 | 99 | 2 | 1.279 | 141 | 97 | 3 | 1.732 | 118 | 93 | 0 | 2006 |
| 2007 | 1.468 | 164 | 97 | -1 | 1.022 | 113 | 77 | -20 | 1.705 | 116 | 92 | -2 | 2007 |
| 2008 | 1.374 | 154 | 91 | -6 | 1.237 | 137 | 93 | 21 | 1.519 | 103 | 82 | -11 | 2008 |
| 2009 | 1.479 | 165 | 98 | 8 | 1.304 | 144 | 98 | 5 | 1.735 | 118 | 94 | 14 | 2009 |
| 2010 | 1.581 | 177 | 105 | 7 | 1.334 | 147 | 101 | 2 | 1.877 | 128 | 101 | 8 | 2010 |
| 2011 | 1.596 | 178 | 106 | 1 | 1.489 | 165 | 112 | 12 | 1.984 | 135 | 107 | 6 | 2011 |
| 2012 | 1.677 | 187 | 111 | 5 | 1.518 | 168 | 115 | 2 | 1.978 | 135 | 107 | 0 | 2012 |
| 2013 | 1.847 | 206 | 122 | 10 | 1.616 | 179 | 122 | 6 | 2.118 | 144 | 114 | 7 | 2013 |
| 2014 | 1.968 | 220 | 130 | 7 | 1.654 | 183 | 125 | 2 | 2.227 | 152 | 120 | 5 | 2014 |
| 2015 | 2.083 | 233 | 138 | 6 | 1.771 | 196 | 134 | 7 | 2.357 | 160 | 127 | 6 | 2015 |
| 2016 | 2.310 | 258 | 153 | 11 | 1.956 | 216 | 148 | 10 | 2.628 | 179 | 142 | 12 | 2016 |
| 2017 | 2.506 | 280 | 166 | 8 | 2.263 | 250 | 171 | 16 | 2.926 | 199 | 158 | 11 | 2017 |
| 2018 | 2.849 | 318 | 189 | 14 | 2.340 | 259 | 177 | 3 | 3.280 | 223 | 177 | 12 | 2018 |

| Jahr | Baujahr 1990 bis 1999 | | | | Baujahr 2000 bis 2009 | | | | Baujahr 2010 bis 2017 | | | | Jahr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Mittel EUR/m² | Basis 1989 jeweils 100% | Basis 2000 jeweils 100% | Veränd. z. Vorj in % | Mittel EUR/m² | Basis 2000 jeweils 100% | Basis 2010 jeweils 100% | Veränd. z. Vorj in % | Mittel EUR/m² | Basis 2010 100% | | Veränd. z. Vorj in % | |
| 1989 | 1.773 | 100 | | | | | | | | | | | 1989 |
| 1990 | 1.809 | 102 | | 2 | | | | | | | | | 1990 |
| 1991 | 2.014 | 114 | | 11 | | | | | | | | | 1991 |
| 1992 | 2.068 | 117 | | 3 | | | | | | | | | 1992 |
| 1993 | 2.217 | 125 | | 7 | | | | | | | | | 1993 |
| 1994 | 2.343 | 132 | | 6 | | | | | | | | | 1994 |
| 1995 | 2.432 | 137 | | 4 | | | | | | | | | 1995 |
| 1996 | 2.289 | 129 | | -6 | | | | | | | | | 1996 |
| 1997 | 2.304 | 130 | | 1 | | | | | | | | | 1997 |
| 1998 | 2.305 | 130 | | 0 | 2.240 | 95 | | | | | | | 1998 |
| 1999 | 2.296 | 130 | | 0 | 2.537 | 107 | | 13 | | | | | 1999 |
| 2000 | 2.066 | 117 | 100 | -10 | 2.369 | 100 | | -7 | | | | | 2000 |
| 2001 | 1.909 | 108 | 92 | -8 | 2.265 | 96 | | -4 | | | | | 2001 |
| 2002 | 1.964 | 111 | 95 | 3 | 2.256 | 95 | | 0 | | | | | 2002 |
| 2003 | 1.790 | 101 | 87 | -9 | 2.318 | 98 | | 3 | | | | | 2003 |
| 2004 | 1.787 | 101 | 86 | 0 | 2.316 | 98 | | 0 | | | | | 2004 |
| 2005 | 1.680 | 95 | 81 | -6 | 2.333 | 98 | | 1 | | | | | 2005 |
| 2006 | 1.754 | 99 | 85 | 4 | 2.449 | 103 | | 5 | | | | | 2006 |
| 2007 | 1.743 | 98 | 84 | -1 | 2.492 | 105 | | 2 | | | | | 2007 |
| 2008 | 1.710 | 96 | 83 | -2 | 2.455 | 104 | | -2 | 2.391 | 89 | | | 2008 |
| 2009 | 1.823 | 103 | 88 | 7 | 2.378 | 100 | | -3 | 2.483 | 93 | | 4 | 2009 |
| 2010 | 2.173 | 123 | 105 | 19 | 2.495 | 105 | 100 | 5 | 2.674 | 100 | | 8 | 2010 |
| 2011 | 2.113 | 119 | 102 | -3 | 2.484 | 105 | 100 | 0 | 2.959 | 111 | | 11 | 2011 |
| 2012 | 2.095 | 118 | 101 | -1 | 2.648 | 112 | 106 | 7 | 3.187 | 119 | | 8 | 2012 |
| 2013 | 2.308 | 130 | 112 | 10 | 2.919 | 123 | 117 | 10 | 3.422 | 128 | | 7 | 2013 |
| 2014 | 2.376 | 134 | 115 | 3 | 2.944 | 124 | 118 | 1 | 3.819 | 143 | | 12 | 2014 |
| 2015 | 2.583 | 146 | 125 | 9 | 3.186 | 135 | 128 | 8 | 3.919 | 147 | | 3 | 2015 |
| 2016 | 2.812 | 159 | 136 | 9 | 3.475 | 147 | 139 | 9 | 4.209 | 157 | | 7 | 2016 |
| 2017 | 3.093 | 175 | 150 | 10 | 3.784 | 160 | 152 | 9 | 4.356 | 163 | | 3 | 2017 |
| 2018 | 3.212 | 181 | 155 | 4 | 4.477 | 189 | 179 | 18 | 4.413 | 165 | | 1 | 2018 |

| Jahr | Baujahr ab 2018 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Mittel EUR/m² | Basis 2015 100% | | Veränd. z. Vorj in % |
| 1989 | | | | |
| 1990 | | | | |
| 1991 | | | | |
| 1992 | | | | |
| 1993 | | | | |
| 1994 | | | | |
| 1995 | | | | |
| 1996 | | | | |
| 1997 | | | | |
| 1998 | | | | |
| 1999 | | | | |
| 2000 | | | | |
| 2001 | | | | |
| 2002 | | | | |
| 2003 | | | | |
| 2004 | | | | |
| 2005 | | | | |
| 2006 | | | | |
| 2007 | | | | |
| 2008 | | | | |
| 2009 | | | | |
| 2010 | | | | |
| 2011 | | | | |
| 2012 | | | | |
| 2013 | | | | |
| 2014 | | | | |
| 2015 | 4.766 | 97 | | |
| 2016 | 4.566 | 93 | | -4 |
| 2017 | 4.604 | 94 | | 1 |
| 2018 | 4.895 | 100 | | 6 |

| Jahr | insgesamt | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Mittel EUR/m² | Basis 1989 2000 jeweils 100% | | Veränd. z. Vorj in % |
| 1989 | 1.064 | 100 | | |
| 1990 | 1.226 | 115 | | 15 |
| 1991 | 1.355 | 127 | | 10 |
| 1992 | 1.449 | 136 | | 7 |
| 1993 | 1.583 | 149 | | 9 |
| 1994 | 1.709 | 161 | | 8 |
| 1995 | 1.874 | 176 | | 10 |
| 1996 | 1.702 | 160 | | -9 |
| 1997 | 1.733 | 163 | | 2 |
| 1998 | 1.796 | 169 | | 4 |
| 1999 | 1.745 | 164 | | -3 |
| 2000 | 1.720 | 162 | 100 | -1 |
| 2001 | 1.714 | 161 | 100 | 0 |
| 2002 | 1.728 | 162 | 101 | 1 |
| 2003 | 1.680 | 158 | 98 | -3 |
| 2004 | 1.638 | 154 | 95 | -2 |
| 2005 | 1.731 | 163 | 101 | 6 |
| 2006 | 1.757 | 165 | 102 | 2 |
| 2007 | 1.722 | 162 | 100 | -2 |
| 2008 | 1.714 | 161 | 100 | 0 |
| 2009 | 1.805 | 170 | 105 | 5 |
| 2010 | 1.966 | 185 | 114 | 9 |
| 2011 | 2.064 | 194 | 120 | 5 |
| 2012 | 2.177 | 205 | 127 | 5 |
| 2013 | 2.329 | 219 | 135 | 7 |
| 2014 | 2.576 | 242 | 150 | 11 |
| 2015 | 2.750 | 258 | 160 | 7 |
| 2016 | 3.135 | 295 | 182 | 14 |
| 2017 | 3.258 | 306 | 189 | 4 |
| 2018 | 3.347 | 315 | 195 | 3 |

**Mittlere Kaufpreise in Euro pro m² Wohnfläche, Preisindizes nach verschiedenen Basisjahren und prozentuale Veränderung zum Vorjahr**
**Ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²**

Einzelwerte die mehr als 30% vom Mittel abweichen, wurden eliminiert.

| Jahr | Baujahr vor 1920 | | | | Baujahr 1920 bis 1938 | | | | Baujahr 1939 bis 1959 | | | | Jahr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Mittel EUR/m² | Basis 1989 jeweils 100% | 2000 | Veränd. z. Vorj in % | Mittel EUR/m² | Basis 1989 jeweils 100% | 2000 | Veränd. z. Vorj in % | Mittel EUR/m² | Basis 1989 jeweils 100% | 2000 | Veränd. z. Vorj in % | |
| 1989 | 974 | | | | 861 | | | | 939 | | | | 1989 |
| 1990 | 1.132 | 116 | | 16 | 1.128 | 131 | | 31 | 1.085 | 116 | | 16 | 1990 |
| 1991 | 1.329 | 136 | | 17 | 1.219 | 141 | | 8 | 1.146 | 122 | | 6 | 1991 |
| 1992 | 1.429 | 147 | | 8 | 1.317 | 153 | | 8 | 1.186 | 126 | | 3 | 1992 |
| 1993 | 1.566 | 161 | | 10 | 1.459 | 169 | | 11 | 1.298 | 138 | | 9 | 1993 |
| 1994 | 1.694 | 174 | | 8 | 1.409 | 164 | | -3 | 1.380 | 147 | | 6 | 1994 |
| 1995 | 1.664 | 171 | | -2 | 1.428 | 166 | | 1 | 1.533 | 163 | | 11 | 1995 |
| 1996 | 1.706 | 175 | | 2 | 1.479 | 172 | | 4 | 1.607 | 171 | | 5 | 1996 |
| 1997 | 1.749 | 180 | | 3 | 1.522 | 177 | | 3 | 1.560 | 166 | | -3 | 1997 |
| 1998 | 1.904 | 196 | | 9 | 1.595 | 185 | | 5 | 1.571 | 167 | | 1 | 1998 |
| 1999 | 1.989 | 204 | | 5 | 1.536 | 178 | | -4 | 1.542 | 164 | | -2 | 1999 |
| 2000 | 1.898 | 195 | 100 | -5 | 1.485 | 172 | 100 | -3 | 1.672 | 178 | 100 | 8 | 2000 |
| 2001 | 1.972 | 203 | 104 | 4 | 1.566 | 182 | 106 | 6 | 1.541 | 164 | 92 | -8 | 2001 |
| 2002 | 1.999 | 205 | 105 | 1 | 1.699 | 197 | 114 | 8 | 1.433 | 153 | 86 | -7 | 2002 |
| 2003 | 1.925 | 198 | 101 | -4 | 1.678 | 195 | 113 | -1 | 1.471 | 157 | 88 | 3 | 2003 |
| 2004 | 2.093 | 215 | 110 | 9 | 1.320 | 153 | 89 | -21 | 1.475 | 157 | 88 | 0 | 2004 |
| 2005 | 2.056 | 211 | 108 | -2 | 1.520 | 176 | 102 | 15 | 1.534 | 163 | 92 | 4 | 2005 |
| 2006 | 2.025 | 208 | 107 | -2 | 1.451 | 168 | 98 | -5 | 1.579 | 168 | 94 | 3 | 2006 |
| 2007 | 2.088 | 214 | 110 | 3 | 1.550 | 180 | 104 | 7 | 1.543 | 164 | 92 | -2 | 2007 |
| 2008 | 2.308 | 237 | 122 | 11 | 1.619 | 188 | 109 | 4 | 1.645 | 175 | 98 | 7 | 2008 |
| 2009 | 2.084 | 214 | 110 | -10 | 1.639 | 190 | 110 | 1 | 1.777 | 189 | 106 | 8 | 2009 |
| 2010 | 2.328 | 239 | 123 | 12 | 1.636 | 190 | 110 | 0 | 1.934 | 206 | 116 | 9 | 2010 |
| 2011 | 2.526 | 259 | 133 | 9 | 1.771 | 206 | 119 | 8 | 1.886 | 201 | 113 | -2 | 2011 |
| 2012 | 2.603 | 267 | 137 | 3 | 1.630 | 189 | 110 | -8 | 1.868 | 199 | 112 | -1 | 2012 |
| 2013 | 2.646 | 272 | 139 | 2 | 1.840 | 214 | 124 | 13 | 2.207 | 235 | 132 | 18 | 2013 |
| 2014 | 3.166 | 325 | 167 | 20 | 2.094 | 243 | 141 | 14 | 2.403 | 256 | 144 | 9 | 2014 |
| 2015 | 3.269 | 336 | 172 | 3 | 2.379 | 276 | 160 | 14 | 2.338 | 249 | 140 | -3 | 2015 |
| 2016 | 3.564 | 366 | 188 | 9 | 2.989 | 347 | 201 | 26 | 2.750 | 293 | 164 | 18 | 2016 |
| 2017 | 4.079 | 419 | 215 | 14 | 3.132 | 364 | 211 | 5 | 2.975 | 317 | 178 | 8 | 2017 |
| 2018 | 3.929 | 403 | 207 | -4 | 3.073 | 357 | 207 | -2 | 3.441 | 366 | 206 | 16 | 2018 |

| Jahr | Baujahr 1960 bis 1969 | | | | Baujahr 1970 bis 1979 | | | | Baujahr 1980 bis 1989 | | | | Jahr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Mittel EUR/m² | Basis 1989 jeweils 100% | 2000 | Veränd. z. Vorj in % | Mittel EUR/m² | Basis 1989 jeweils 100% | 2000 | Veränd. z. Vorj in % | Mittel EUR/m² | Basis 1989 jeweils 100% | 2000 | Veränd. z. Vorj in % | |
| 1989 | 777 | 100 | | | 960 | 100 | | | 1.407 | 100 | | | 1989 |
| 1990 | 1.086 | 140 | | 40 | 1.004 | 105 | | 5 | 1.531 | 109 | | 9 | 1990 |
| 1991 | 1.048 | 135 | | -4 | 1.067 | 111 | | 6 | 1.534 | 109 | | 0 | 1991 |
| 1992 | 1.156 | 149 | | 10 | 1.187 | 124 | | 11 | 1.634 | 116 | | 7 | 1992 |
| 1993 | 1.208 | 156 | | 5 | 1.300 | 135 | | 10 | 1.637 | 116 | | 0 | 1993 |
| 1994 | 1.323 | 170 | | 10 | 1.238 | 129 | | -5 | 1.741 | 124 | | 6 | 1994 |
| 1995 | 1.360 | 175 | | 3 | 1.323 | 138 | | 7 | 1.773 | 126 | | 2 | 1995 |
| 1996 | 1.431 | 184 | | 5 | 1.409 | 147 | | 7 | 1.713 | 122 | | -3 | 1996 |
| 1997 | 1.394 | 180 | | -3 | 1.371 | 143 | | -3 | 1.755 | 125 | | 2 | 1997 |
| 1998 | 1.308 | 168 | | -6 | 1.325 | 138 | | -3 | 1.734 | 123 | | -1 | 1998 |
| 1999 | 1.319 | 170 | | 1 | 1.298 | 135 | | -2 | 1.786 | 127 | | 3 | 1999 |
| 2000 | 1.372 | 177 | 100 | 4 | 1.299 | 135 | 100 | 0 | 1.842 | 131 | 100 | 3 | 2000 |
| 2001 | 1.326 | 171 | 97 | -3 | 1.294 | 135 | 100 | 0 | 1.838 | 131 | 100 | 0 | 2001 |
| 2002 | 1.353 | 174 | 99 | 2 | 1.295 | 135 | 100 | 0 | 1.745 | 124 | 95 | -5 | 2002 |
| 2003 | 1.406 | 181 | 103 | 4 | 1.271 | 132 | 98 | -2 | 1.633 | 116 | 89 | -6 | 2003 |
| 2004 | 1.335 | 172 | 97 | -5 | 1.310 | 137 | 101 | 3 | 1.737 | 123 | 94 | 6 | 2004 |
| 2005 | 1.352 | 174 | 99 | 1 | 1.292 | 135 | 99 | -1 | 1.685 | 120 | 91 | -3 | 2005 |
| 2006 | 1.386 | 178 | 101 | 3 | 1.240 | 129 | 95 | -4 | 1.697 | 121 | 92 | 1 | 2006 |
| 2007 | 1.398 | 180 | 102 | 1 | 1.167 | 122 | 90 | -6 | 1.729 | 123 | 94 | 2 | 2007 |
| 2008 | 1.285 | 166 | 94 | -8 | 1.274 | 133 | 98 | 9 | 1.569 | 111 | 85 | -9 | 2008 |
| 2009 | 1.423 | 183 | 104 | 11 | 1.263 | 132 | 97 | -1 | 1.636 | 116 | 89 | 4 | 2009 |
| 2010 | 1.431 | 184 | 104 | 1 | 1.301 | 136 | 100 | 3 | 1.847 | 131 | 100 | 13 | 2010 |
| 2011 | 1.483 | 191 | 108 | 4 | 1.413 | 147 | 109 | 9 | 1.868 | 133 | 101 | 1 | 2011 |
| 2012 | 1.475 | 190 | 108 | -1 | 1.387 | 144 | 107 | -2 | 1.885 | 134 | 102 | 1 | 2012 |
| 2013 | 1.628 | 210 | 119 | 10 | 1.500 | 156 | 115 | 8 | 1.981 | 141 | 108 | 5 | 2013 |
| 2014 | 1.799 | 232 | 131 | 10 | 1.587 | 165 | 122 | 6 | 2.128 | 151 | 116 | 7 | 2014 |
| 2015 | 1.917 | 247 | 140 | 7 | 1.670 | 174 | 129 | 5 | 2.215 | 157 | 120 | 4 | 2015 |
| 2016 | 2.043 | 263 | 149 | 7 | 1.806 | 188 | 139 | 8 | 2.428 | 173 | 132 | 10 | 2016 |
| 2017 | 2.250 | 290 | 164 | 10 | 1.972 | 205 | 152 | 9 | 2.614 | 186 | 142 | 8 | 2017 |
| 2018 | 2.557 | 329 | 186 | 14 | 2.193 | 229 | 169 | 11 | 3.002 | 213 | 163 | 15 | 2018 |

| Jahr | Baujahr 1990 bis 1999 | | | | Baujahr 2000 bis 2009 | | | | Baujahr 2010 bis 2017 | | | | Jahr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Mittel EUR/m² | Basis 1989 2000 jeweils 100% | | Veränd. z. Vorj in % | Mittel EUR/m² | Basis 2000 2010 jeweils 100% | | Veränd. z. Vorj in % | Mittel EUR/m² | Basis 2010 100% | | Veränd. z. Vorj in % | |
| 1989 | 1.731 | 100 | | | | | | | | | | | 1989 |
| 1990 | 1.810 | 105 | | 5 | | | | | | | | | 1990 |
| 1991 | 2.063 | 119 | | 14 | | | | | | | | | 1991 |
| 1992 | 1.932 | 112 | | -6 | | | | | | | | | 1992 |
| 1993 | 1.998 | 115 | | 3 | | | | | | | | | 1993 |
| 1994 | 2.220 | 128 | | 11 | | | | | | | | | 1994 |
| 1995 | 2.285 | 132 | | 3 | | | | | | | | | 1995 |
| 1996 | 2.131 | 123 | | -7 | | | | | | | | | 1996 |
| 1997 | 2.167 | 125 | | 2 | | | | | | | | | 1997 |
| 1998 | 2.300 | 133 | | 6 | 2.187 | 97 | | | | | | | 1998 |
| 1999 | 2.253 | 130 | | -2 | 2.311 | 102 | | 6 | | | | | 1999 |
| 2000 | 2.050 | 118 | | -9 | 2.262 | 100 | | -2 | | | | | 2000 |
| 2001 | 1.873 | 108 | 91 | -9 | 2.225 | 98 | | -2 | | | | | 2001 |
| 2002 | 1.915 | 111 | 93 | 2 | 2.224 | 98 | | 0 | | | | | 2002 |
| 2003 | 1.864 | 108 | 91 | -3 | 2.274 | 101 | | 2 | | | | | 2003 |
| 2004 | 1.870 | 108 | 91 | 0 | 2.238 | 99 | | -2 | | | | | 2004 |
| 2005 | 1.803 | 104 | 88 | -4 | 2.265 | 100 | | 1 | | | | | 2005 |
| 2006 | 1.816 | 105 | 89 | 1 | 2.317 | 102 | | 2 | | | | | 2006 |
| 2007 | 1.791 | 103 | 87 | -1 | 2.342 | 104 | | 1 | | | | | 2007 |
| 2008 | 1.801 | 104 | 88 | 1 | 2.329 | 103 | | -1 | | | | | 2008 |
| 2009 | 1.875 | 108 | 91 | 4 | 2.307 | 102 | | -1 | 2.342 | 94 | | | 2009 |
| 2010 | 2.333 | 135 | 114 | 24 | 2.334 | 103 | 100 | 1 | 2.500 | 100 | | 7 | 2010 |
| 2011 | 2.172 | 125 | 106 | -7 | 2.310 | 102 | 99 | -1 | 2.887 | 115 | | 15 | 2011 |
| 2012 | 2.036 | 118 | 99 | -6 | 2.492 | 110 | 107 | 8 | 2.974 | 119 | | 3 | 2012 |
| 2013 | 2.243 | 130 | 109 | 10 | 2.643 | 117 | 113 | 6 | 3.249 | 130 | | 9 | 2013 |
| 2014 | 2.297 | 133 | 112 | 2 | 2.748 | 121 | 118 | 4 | 3.577 | 143 | | 10 | 2014 |
| 2015 | 2.532 | 146 | 123 | 10 | 3.101 | 137 | 133 | 13 | 3.739 | 150 | | 5 | 2015 |
| 2016 | 2.629 | 152 | 128 | 4 | 3.266 | 144 | 140 | 5 | 4.074 | 163 | | 9 | 2016 |
| 2017 | 2.920 | 169 | 142 | 11 | 3.513 | 155 | 151 | 8 | 3.856 | 154 | | -5 | 2017 |
| 2018 | 3.159 | 182 | 154 | 8 | 3.794 | 168 | 163 | 8 | 4.117 | 165 | | 7 | 2018 |

| Jahr | Baujahr ab 2018 | | | | insgesamt | | | | Jahr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Mittel EUR/m² | Basis 2015 100% | | Veränd. z. Vorj in % | Mittel EUR/m² | Basis 1989 2000 jeweils 100% | | Veränd. z. Vorj in % | |
| 1989 | | | | | 1.057 | 100 | | | 1989 |
| 1990 | | | | | 1.278 | 121 | | 21 | 1990 |
| 1991 | | | | | 1.344 | 127 | | 5 | 1991 |
| 1992 | | | | | 1.412 | 134 | | 5 | 1992 |
| 1993 | | | | | 1.527 | 144 | | 8 | 1993 |
| 1994 | | | | | 1.618 | 153 | | 6 | 1994 |
| 1995 | | | | | 1.693 | 160 | | 5 | 1995 |
| 1996 | | | | | 1.656 | 157 | | -2 | 1996 |
| 1997 | | | | | 1.695 | 160 | | 2 | 1997 |
| 1998 | | | | | 1.751 | 166 | | 3 | 1998 |
| 1999 | | | | | 1.683 | 159 | | -4 | 1999 |
| 2000 | | | | | 1.681 | 159 | 100 | 0 | 2000 |
| 2001 | | | | | 1.740 | 165 | 104 | 4 | 2001 |
| 2002 | | | | | 1.734 | 164 | 103 | 0 | 2002 |
| 2003 | | | | | 1.688 | 160 | 100 | -3 | 2003 |
| 2004 | | | | | 1.626 | 154 | 97 | -4 | 2004 |
| 2005 | | | | | 1.714 | 162 | 102 | 5 | 2005 |
| 2006 | | | | | 1.736 | 164 | 103 | 1 | 2006 |
| 2007 | | | | | 1.762 | 167 | 105 | 1 | 2007 |
| 2008 | | | | | 1.751 | 166 | 104 | -1 | 2008 |
| 2009 | | | | | 1.835 | 174 | 109 | 5 | 2009 |
| 2010 | | | | | 1.922 | 182 | 114 | 5 | 2010 |
| 2011 | | | | | 2.036 | 193 | 121 | 6 | 2011 |
| 2012 | | | | | 2.101 | 199 | 125 | 3 | 2012 |
| 2013 | | | | | 2.267 | 214 | 135 | 8 | 2013 |
| 2014 | | | | | 2.463 | 233 | 147 | 9 | 2014 |
| 2015 | | | | | 2.698 | 255 | 160 | 10 | 2015 |
| 2016 | 4.178 | 88 | | | 3.054 | 289 | 182 | 13 | 2016 |
| 2017 | 4.334 | 91 | | 4 | 3.099 | 293 | 184 | 1 | 2017 |
| 2018 | 4.744 | 100 | | 9 | 3.297 | 312 | 196 | 6 | 2018 |

### 6.1.6 Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus dem Jahr 2018 abgeleitet. Die statistische Ermittlung erfolgte nach dem „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA NRW, Stand: 21. Juni 2016. Die Untersuchung bezieht sich auf folgendes Datenmaterial:

- Mietsituation: vermietetes Wohnungseigentum
- Wohnfläche: ≥ 20 m²
- Mietansatz: Es wurden die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten angehalten (Plausibilisierung und Ausreißereliminierung unter Zuhilfenahme des Kölner Mietspiegels für frei finanzierte Wohnungen).
- Bewirtschaftungskosten: Nach dem Modell der AGVGA Stand 06/2016

**Auswertung 2018 – (Stichtag 01.01.2019)**

| Gebäudeart | Liegenschaftszinssatz in % | Anzahl der Kauffälle | Ø Wf/Nf in m² | Ø bereinigter Kaufpreis in €/qm² Wf/Nf | Ø Miete in €/qm² Wf/Nf | Ø Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag | Ø Restnutzungsdauer in Jahren | Gesamtnutzungsdauer in Jahren |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Wohneigentum** | **2,7** | 98 | 58 | 2.764 | 9,6 | 17 | 44 | 80 |
| Standardabweichung | ± 1,2 | | ± 25 | ± 850 | ± 1,9 | ± 4,1 | ± 10 | |

Bei der Anwendung der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind Abweichungen vom Tabellenwert aufgrund anderer Objekteigenschaften (z. B. Wohnlage) möglich. Es wurde ein signifikanter Einfluss der Wohnungsgrößen und der Lage auf den Liegenschaftszinssatz festgestellt.

| Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum | | | 2018 |
|---|---|---|---|
| Wohnflächengruppe in m² | Liegenschaftszinssatz in % | | |
| | zentral/citynah | linksrheinisch | rechtsrheinisch |
| 40 | 2,5 | 3,4 | 3,8 |
| 60 | 2,2 | 3,1 | 3,5 |
| 80 | 1,9 | 2,8 | 3,2 |
| 100 | 1,6 | 2,5 | 2,9 |
| 120 | (1,4) | (2,3) | (2,6) |

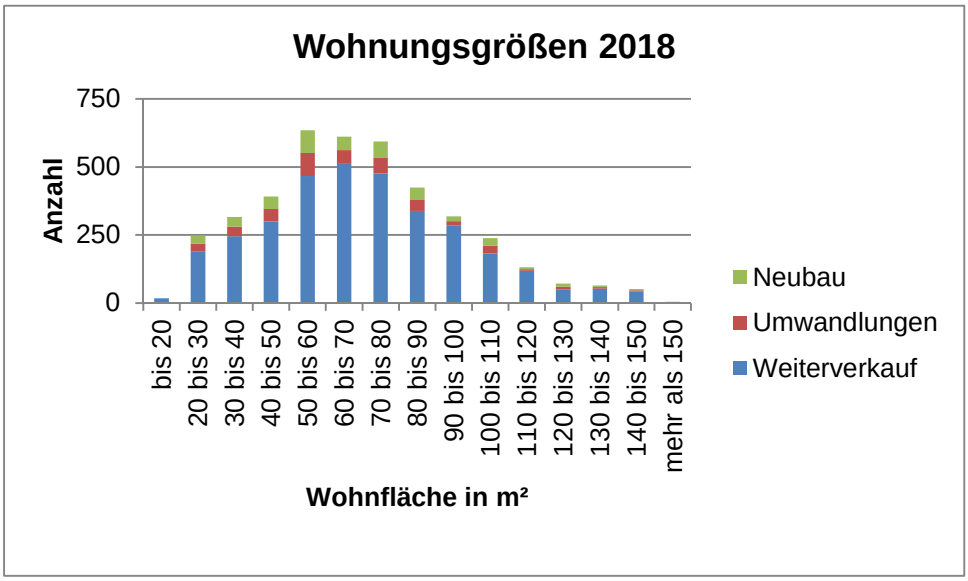
( ) Für diese Bereiche liegen nicht genügend ausgewertete Kaufpreise vor. Die in Klammern dargestellten Liegenschaftszinsen ergeben sich anhand einer multiplen Regression.

Die Lageeinstufung basiert auf der Gebietsgliederungskarte (siehe Kapitel 11.5).

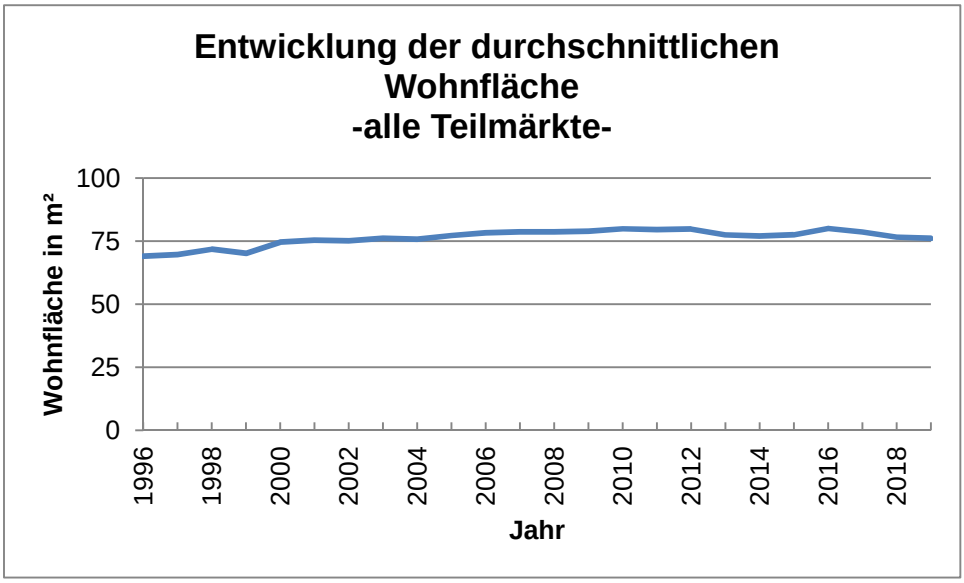
### 6.1.7 Sonstige Auswertungen

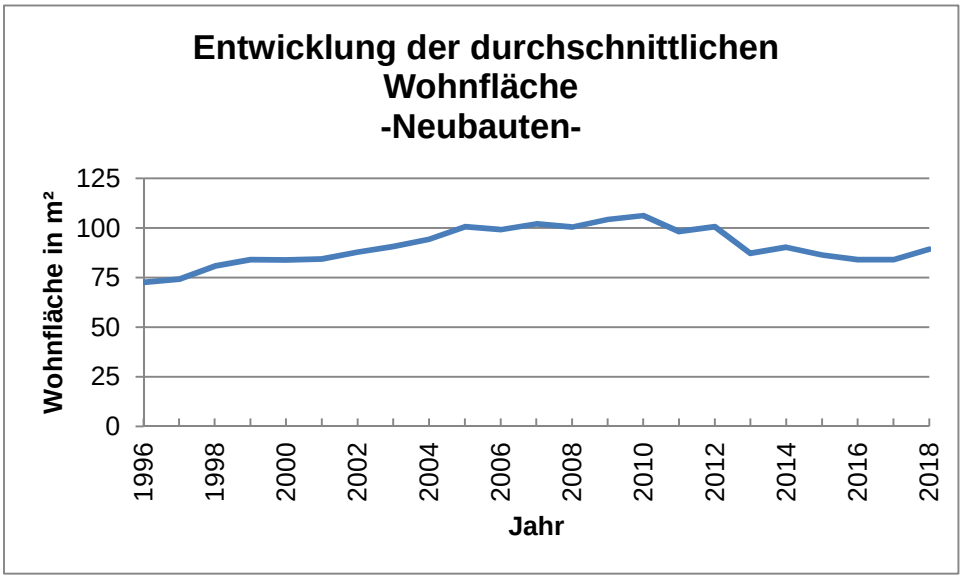
| Wohnungseigentum, Quadratmeterpreise nach Stadtbezirken | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| **Stadtbezirk** | **Insgesamt** | **Weiterverkauf** | **Erstverkauf aus Umwandlung** | **Neubauten** |
| Innenstadt | 4.440 | 4.232 | 4.790 | 5.924 |
| Rodenkirchen | 3.429 | 3.112 | 4.021 | 4.921 |
| Lindenthal | 3.875 | 3.409 | 3.898 | 5.309 |
| Ehrenfeld | 3.509 | 3.148 | 3.795 | 4.949 |
| Nippes | 3.186 | 3.065 | 3.136 | 4.441 |
| Chorweiler | 2.413 | 2.299 | 2.618 | 3.809 |
| Porz | 2.249 | 2.109 | 2.834 | 3.983 |
| Kalk | 2.307 | 2.063 | 2.285 | 3.818 |
| Mülheim | 2.670 | 2.575 | 2.484 | 3.760 |
| **Insgesamt** | 3.319 | 3.029 | 3.658 | 4.879 |

| Wohnungseigentum, Kaufpreisspannen nach Wohnungsgröße | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Wohnungs-größe in m²** | **Anzahl der Verträge** | | | **Geldumsatz** | | **Durchschnittliche Quadratmeter-preise in Euro** |
| | **Gesamt** | **%** | **geeignet** | **Euro** | **%** | |
| < 25 | 111 | 2,7 | 99 | 8.503.754 | 0,8 | 3.351 |
| 25 - 50 | 748 | 18,1 | 707 | 93.978.318 | 8,7 | 3.185 |
| 50 - 75 | 1.505 | 36,5 | 1.419 | 299.381.706 | 27,6 | 3.114 |
| 75 - 100 | 1.071 | 26,0 | 1.002 | 312.222.767 | 28,8 | 3.274 |
| 100 - 125 | 430 | 10,4 | 405 | 178.149.454 | 16,4 | 3.612 |
| > 125 | 259 | 6,3 | 236 | 192.732.811 | 17,8 | 4.586 |
| **Insgesamt** | 4.124 | 100,0 | 3.868 | 1.084.968.809 | 100,0 | 3.319 |

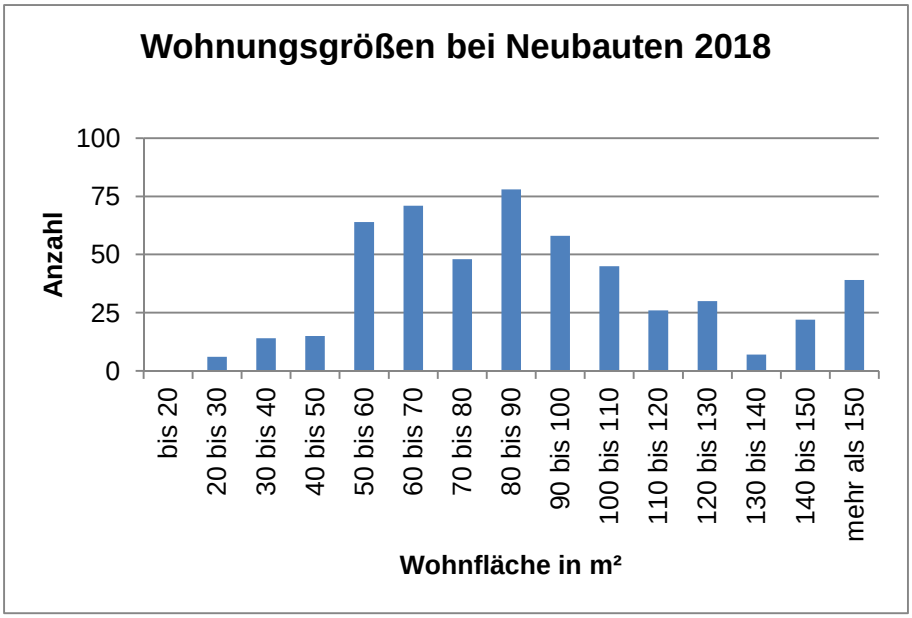



| Wohnungsgröße in m² | Anzahl der Verkäufe pro Teilmarkt | | |
|---|---|---|---|
| | Weiterverkauf | Umwandlungen | Neubau |
| bis 20 | 18 | 0 | 0 |
| 20 bis 30 | 190 | 29 | 29 |
| 30 bis 40 | 246 | 35 | 35 |
| 40 bis 50 | 300 | 46 | 46 |
| 50 bis 60 | 467 | 84 | 84 |
| 60 bis 70 | 512 | 50 | 50 |
| 70 bis 80 | 476 | 59 | 59 |
| 80 bis 90 | 338 | 43 | 43 |
| 90 bis 100 | 284 | 17 | 17 |
| 100 bis 110 | 182 | 28 | 28 |
| 110 bis 120 | 119 | 6 | 6 |
| 120 bis 130 | 49 | 11 | 11 |
| 130 bis 140 | 53 | 6 | 6 |
| 140 bis 150 | 42 | 5 | 5 |
| mehr als 150 | 5 | 0 | 0 |

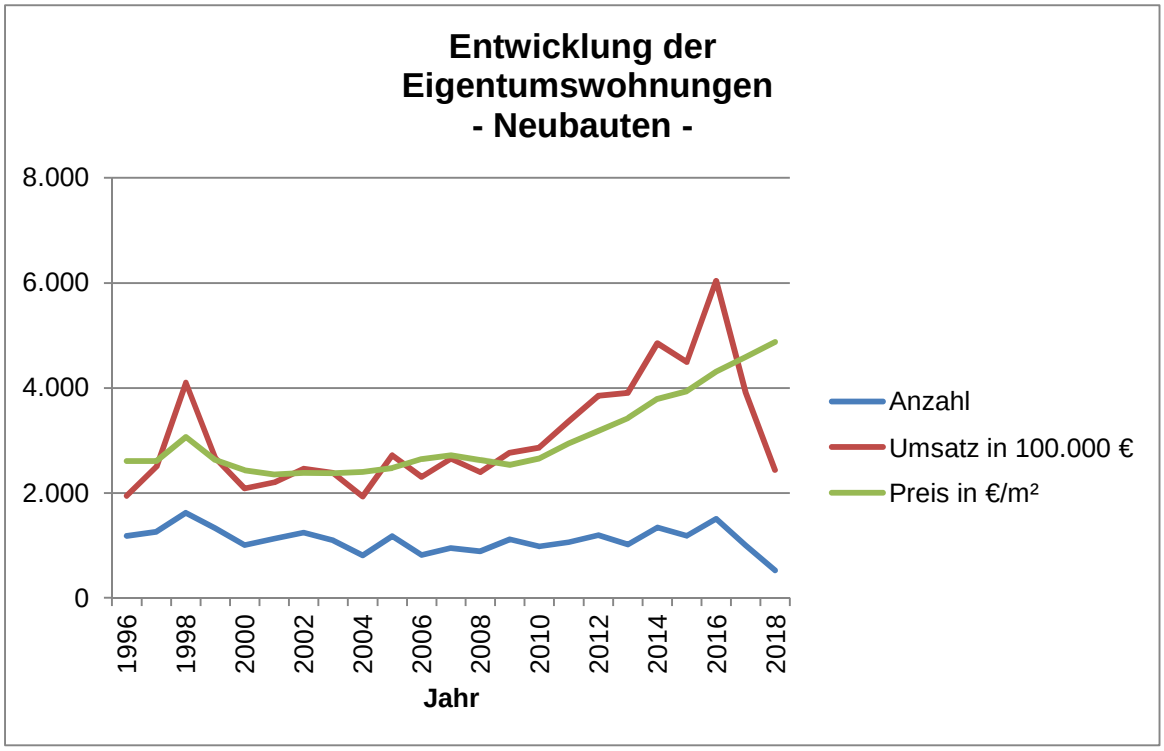

Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche
-alle Teilmärkte-
Wohnfläche in m²
100
75
50
25
0
1996
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
2018
Jahr


Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche
-Neubauten-
Wohnfläche in m²
125
100
75
50
25
0
1996
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
2018
Jahr

| Wohnungseigentum - Nur Neubauten | | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Stadtbezirk** | **Anzahl der Verträge** | | | **Geldumsatz** | | **Preis** | **Ø Wohnfläche** |
| | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | in €/m² | in m² |
| Innenstadt | 55 | 10,3 | 46 | 30.901.737 | 12,4 | 4.880 | 113 |
| Rodenkirchen | 66 | 12,4 | 65 | 33.649.565 | 13,5 | 4.796 | 97 |
| Lindenthal | 197 | 36,9 | 197 | 103.129.157 | 41,3 | 5.447 | 91 |
| Ehrenfeld | 56 | 10,5 | 56 | 23.293.650 | 9,3 | 4.849 | 82 |
| Nippes | 42 | 7,9 | 42 | 18.914.573 | 7,6 | 4.377 | 99 |
| Chorweiler | 7 | 1,3 | 7 | 2.097.742 | 0,8 | 3.447 | 89 |
| Porz | 23 | 4,3 | 23 | 8.171.915 | 3,3 | 3.805 | 85 |
| Kalk | 53 | 9,9 | 53 | 15.815.614 | 6,3 | 3.841 | 74 |
| Mülheim | 35 | 6,6 | 35 | 13.972.383 | 5,6 | 3.589 | 99 |
| **Insgesamt** | 534 | 100,0 | 524 | 249.946.336 | 100,0 | 4.812 | 92 |




| Wohnungseigentum, Kaufpreisspannen nach Wohnungsgröße - Nur Neubauten | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Wohnungsgröße** | **Anzahl der Verträge** | | | **Geldumsatz** | | **Durchschnittliche Preise pro m²** |
| **in m²** | **Gesamt** | **%** | **geeignet** | **Euro** | **%** | **in Euro** |
| < 25 | 3 | 0,6 | 3 | 419.704 | 0,0 | 5.362 |
| 25 - 50 | 29 | 5,7 | 27 | 5.982.150 | 0,6 | 4.877 |
| 50 - 75 | 159 | 31,0 | 158 | 48.132.194 | 4,4 | 4.746 |
| 75 - 100 | 170 | 33,1 | 163 | 74.212.398 | 6,8 | 4.782 |
| 100 - 125 | 84 | 16,4 | 83 | 49.102.371 | 4,5 | 5.012 |
| > 125 | 68 | 13,3 | 67 | 59.012.384 | 5,4 | 5.250 |
| **Insgesamt** | 513 | 100,0 | 501 | 236.861.200 | 21,8 | 4.879 |


Entwicklung der
Eigentumswohnungen
- Neubauten -
8.000
6.000
4.000
2.000
0
1996
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
2018
Jahr
Anzahl
Umsatz in 100.000 €
Preis in €/m²

## 6.2 Teileigentum

| Teileigentum | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | |
| Innenstadt | 71 | 15,1 | 64 | 19.255.120 | 32,3 | |
| Rodenkirchen | 34 | 7,2 | 33 | 3.988.300 | 6,7 | |
| Lindenthal | 92 | 19,5 | 90 | 17.922.508 | 30,1 | |
| Ehrenfeld | 43 | 9,1 | 40 | 3.537.100 | 5,9 | |
| Nippes | 91 | 19,3 | 90 | 5.726.240 | 9,6 | |
| Chorweiler | 22 | 4,7 | 14 | 1.568.810 | 2,6 | |
| Porz | 45 | 9,6 | 44 | 3.013.550 | 5,1 | |
| Kalk | 41 | 8,7 | 40 | 3.366.700 | 5,6 | |
| Mülheim | 32 | 6,8 | 31 | 1.223.000 | 2,1 | |
| **Insgesamt** | 471 | 100,0 | 446 | 59.601.328 | 100,0 | |

| Teileigentum | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Insgesamt | 529 | 100,0 | 510 | 54.301.770 | 100,0 | |

### 6.2.1 Teileigentum ohne Stellplätze

| Teileigentum ohne Stellplätze | | | | | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Verträge | | | Geldumsatz | | |
| Stadtbezirk | Gesamt | % | entgeltl. | Euro | % | |
| Innenstadt | 32 | 24,4 | 27 | 11.657.000 | 34,1 | |
| Rodenkirchen | 9 | 6,9 | 8 | 1.594.100 | 4,7 | |
| Lindenthal | 28 | 21,4 | 27 | 12.414.900 | 36,3 | |
| Ehrenfeld | 5 | 3,8 | 5 | 1.021.900 | 3,0 | |
| Nippes | 17 | 13,0 | 17 | 2.716.290 | 7,9 | |
| Chorweiler | 18 | 13,7 | 10 | 1.230.010 | 3,6 | |
| Porz | 10 | 7,6 | 9 | 2.051.200 | 6,0 | |
| Kalk | 6 | 4,6 | 5 | 1.243.000 | 3,6 | |
| Mülheim | 6 | 4,6 | 6 | 274.000 | 0,8 | |
| **Insgesamt** | 131 | 100,0 | 114 | 34.202.400 | 100,0 | |

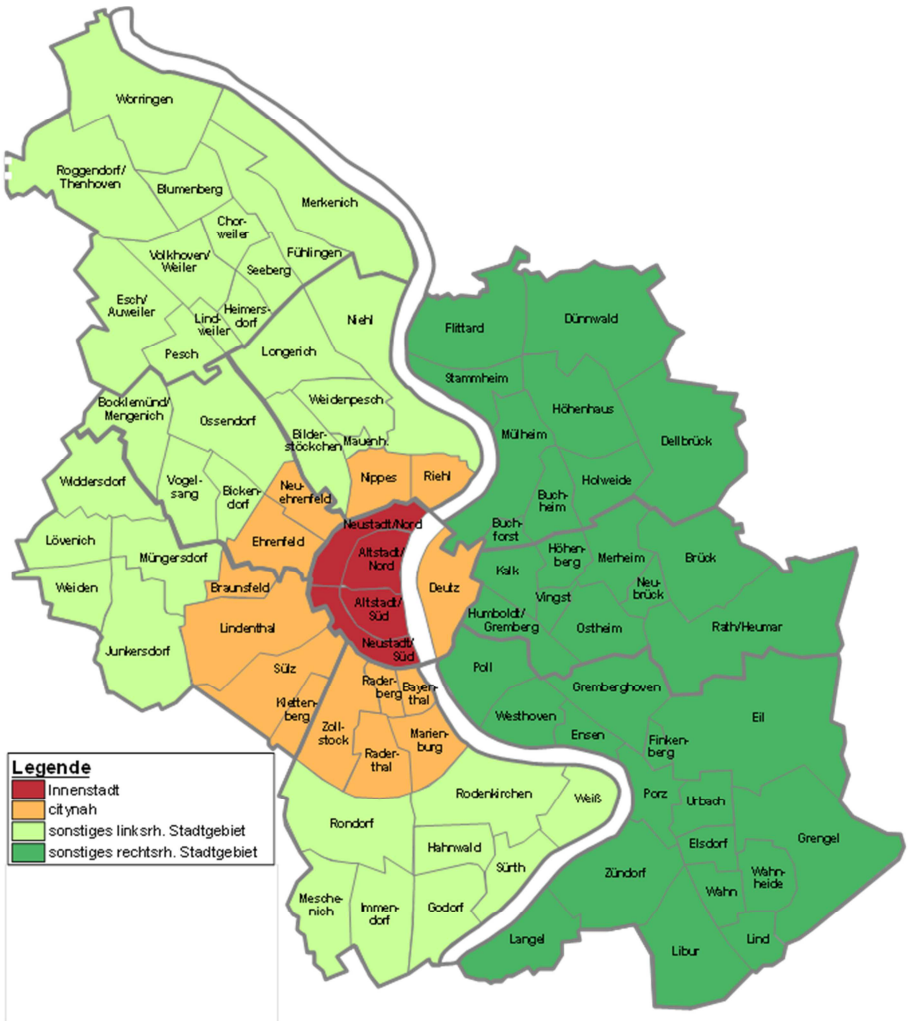
| Teileigentum ohne Stellplätze | | | | | | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Insgesamt** | 148 | 100,0 | 136 | 29.214.078 | 100,0 | |

### 6.2.2 Kaufpreise für Stellplätze

Kaufpreise und Angaben aus den Kaufverträgen der Jahre 2016 – 2018.

Preise in Euro

| Lage | Art | Anzahl | Mittwert | Median | Minimum | Maximum |
|---|---|---|---|---|---|---|
| zentrale Lage | Tiefgarage | 302 | 26.300 | 26.000 | 5.000 | 60.000 |
| zentrale Lage | Garage | 31 | 22.000 | 20.000 | 10.000 | 42.000 |
| zentrale Lage | Außenstellplatz | 26 | 18.800 | 19.800 | 5.000 | 35.000 |
| citynahe Lage | Tiefgarage | 1.524 | 22.400 | 22.900 | 2.200 | 60.000 |
| citynahe Lage | Garage | 135 | 18.800 | 19.000 | 5.000 | 40.700 |
| citynahe Lage | Außenstellplatz | 98 | 11.400 | 10.500 | 1.500 | 30.000 |
| **sonstiges Stadtgebiet** | | | | | | |
| linksrheinisch | Tiefgarage | 1.028 | 17.000 | 17.900 | 2.000 | 40.000 |
| linksrheinisch | Garage | 112 | 12.900 | 12.000 | 3.300 | 30.000 |
| linksrheinisch | Außenstellplatz | 147 | 9.000 | 9.000 | 1.000 | 26.000 |
| rechtsrheinisch | Tiefgarage | 549 | 13.000 | 10.000 | 1.500 | 32.000 |
| rechtsrheinisch | Garage | 169 | 10.200 | 10.000 | 1.000 | 25.000 |
| rechtsrheinisch | Außenstellplatz | 146 | 7.500 | 7.400 | 1.000 | 16.000 |



# 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

### Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte

Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte sind Faktoren gem. § 14 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten abgeleitet werden (Erbbaurechtsfaktoren).

Die Ermittlung des Wertes des Erbbaurechts im Rahmen der finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht anzuwenden (WertR 2006, Ziffer 4.3.2.2).

Die Erbbaurechtsfaktoren wurden auf Grundlage 65 geeigneter Kaufpreise aus den Jahren 2010 bis 2018 für bebaute Erbbaurechte abgeleitet, auf denen Ein-/Zweifamilienhäuser errichtet wurden.

Als üblicher/angemessener Erbbauzins wurde ein Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser in Höhe von 3 % angesetzt.
Der rechnerische Sachwert der Objekte wurde auf der Basis der NHK 2010 nach dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW ermittelt. Garagen auf separaten Grundstücken wurden bei der Ermittlung des Sachwertes und des Bodenwertes mit berücksichtigt, sofern sie im Erbbaugrundbuch als belastetes Grundstück eingetragen sind.

Die unten stehende Tabelle veranschaulicht das Ergebnis der Auswertung. Als weitere Tendenz ist festzustellen, dass mit Zunahme des finanzmathematisch errechneten Wertes der Marktanpassungsfaktor abnimmt.

| Gebäudetyp | Mittelwert | Standardabweichung | Anzahl |
|---|---|---|---|
| freistehende Einfamilienhäuser | 1 | ± 0,13 | 12 |
| Doppelhaushälften und Reihenendhäuser | 1,14 | ± 0,21 | 23 |
| Reihenmittelhäuser | 1,19 | ± 0,16 | 30 |

# 8 Modellbeschreibungen

Der Gutachterausschuss Köln hält sich in seinen verwendeten Modellen an die Vorgaben der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW).

Für die genaue Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze sei an dieser Stelle auf die entsprechenden Modelle der AGVGA-NRW verwiesen, welche unter www.boris.nrw.de einzusehen sind.

Die Vorgehensweise bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wird auf ab 60 beschrieben.

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ab dem Berichtsjahr 2017 ist die Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 und das **„Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21. Juni 2016 (redaktionell angepasst am 19. Juli 2016)**, welches unter www.boris.nrw.de kostenfrei zur Verfügung gestellt wird.

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Der Rohertrag (Nettokaltmiete) ergibt sich aus den von den Erwerbern erfragten Mietangaben, die anhand des Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen in Köln auf Nachhaltigkeit überprüft und gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst werden.
- Bewirtschaftungskosten nach dem „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21. Juni 2016
- Ansatz des Bodenwertes abgeleitet vom aktuellen Bodenrichtwert (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt)
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern 70 Jahre gemäß der „Anlage 1: Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung“ des „Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätze der AGVGA, Stand: 21. Juni 2016
- Restnutzungsdauer mindestens 25 – 80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern mindestens 20 - 70 Jahre

# 9 Mieten

**Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen**

Von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. ist der Kölner Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, zuletzt zum Januar 2019, zusammengestellt und herausgegeben worden.

An der Aufstellung des Mietspiegels sind beteiligt:

- Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
- Verband der privaten Wohnungswirtschaft-
- Mieterverein Köln e.V.
- RIB Rheinische Immobilienbörse e.V.
- Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
- Vereinigung von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern Köln e.V.
- Arbeitsgemeinschaft gemeinnütziger Kölner Wohnungsunternehmen
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln
- Immobilienverband Deutschland IVD

Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen
Region West e.V.

Der Mietspiegel ist gegen eine Schutzgebühr von 3,50 Euro zzgl. Versandkosten erhältlich bei der

Rheinische Immobilienbörse e.V. (RIB)
Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln
Tel. 0221 1640-413
Fax 0221 1640-359
E-Mail: rib-ev@koeln.ihk.de

**Mietwerte für gewerbliche Nutzungen**

Von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. ist in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln (IHK) und dem Immobilienverband Deutschland (IVD) eine Übersicht von Mieten für gewerbliche Räume in Köln (zuletzt Stand: April 2018) zusammengestellt worden.

Die Übersicht ist nach Mieten für Ladenlokale, Büroräume, Lagerräume/Produktionsflächen und Stellplätze für PKW gegliedert.

Sie ist gegen eine Schutzgebühr von 10,00 Euro erhältlich bei der Rheinischen Immobilienbörse e.V. (RIB).

# 10 Kontakte und Adressen

## 10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

**Vorsitzender**

Dipl.-Ing. Dieter Hagemann, Städt. Liegenschaftsdirektor

**Stellvertretender Vorsitzender**

Dipl.-Ing. Oliver Tatz, Städt. Obervermessungsrat

**Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter**

Dipl.-Ing. Peter Hawlitzky, Ltd. Stadtvermessungsdirektor
Dipl.-Ing. Martin Kütt, Kreisvermessungsoberrat
Dipl.-Ing. Wolfgang Kuttner, Regierungsvermessungsdirektor a. D.
Dipl.-Ing. Heiner Roggendorf, Städt. Obervermessungsrat
Dipl.-Ing. Herbert Steinwarz, Stadtvermessungsdirektor a. D.

**Ehrenamtliche Gutachter**

Stefan Aßhoff, Immobilienmakler
Dipl.-Ing. Frank Rüdiger Borchardt, Bauingenieur IKNW *1)
Dipl. Kff. Julia Braschoß, Immobilienmaklerin
Peter Braschoß, Immobilienmakler
Ralf Dietrich, Immobilienmakler
Dipl.-Ing. (FH) Peter Gripp, Architekt *1)
Dipl.-Ing. Arnold J. Günther, Architekt *3)
Heinz Peter Hinterecker, Immobilienkaufmann
Dipl.-Ing. Hanspeter Kottmair, Architekt
Dipl.-Betriebswirt Michael Krahé, Immobilienmakler
Dipl.-Ing. Martin Kühnhausen, Öffentl. best. Verm.Ing.
Dr. Dipl.-Ing. agr. Berthold Loth *4)
Dipl.-Ing. Hans Peter Meul, Architekt
Eva Maria Niemeyer, Assessorin jur.
Dipl.-Geograph Frank Pönisch *1)
Dipl.-Ing. Heinz-Jürgen Rodehüser, Architekt und Stadtplaner
Hans Alwin Schlössl, Immobilienkaufmann
Dipl. Ing. Agrar Franz-Josef Schockemöhle
Dipl.-Ing. Martin Schreiner, Architekt *3)
Dr. Dipl.-Kfm. Dipl.-Ing. Peter Schwirley, Architekt *2)
Dipl.-Ing. Andrea Tschersich, Bauingenieurin
Dipl.-Ing. Johannes Weber, Architekt *4)

*1) von der IHK Köln öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

*2) von der IHK Köln öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten

*3) von der Architektenkammer NRW öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

*4) von der Landwirtschaftskammer NRW öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

**Ehrenamtliche Gutachter der Finanzämter**

(Bestellung auf Tätigkeiten nach § 16 Absatz 2 Satz 2 Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW beschränkt)

| | |
|---|---|
| Köln-Altstadt | Marion Slangen-Schäfer |
| Köln-Mitte | Jürgen Schäfges |
| Köln-Nord | Silke Theus |
| Köln-Süd | Otto Bernhard Außem |
| Köln-Ost | Clarissa Schmid |
| Köln-West | Hans-Dieter Schmitz |
| Köln-Porz | Jürgen Kubanek |

## 10.2 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

| | |
|---|---|
| Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte<br>im **Land Nordrhein-Westfalen**<br>Cecilienallee 2<br>40474 Düsseldorf | Telefon: 0211-475-2640<br>Telefax: 0211-475-2900 |
| Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte<br>im **Rhein-Kreis Neuss** ohne die Stadt Neuss<br>Oberstr. 91<br>41460 Neuss | Telefon: 02131-928-6231<br>02131-928-6232<br>Telefax: 02131-928-86231 |
| Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte<br>im **Rhein-Erft-Kreis**<br>Willy-Brandt-Platz 1<br>50126 Bergheim | Telefon: 02271-83-16213<br>02271-83-16284<br>Telefax: 02271-83-26210 |
| Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte<br>im **Rhein-Sieg-Kreis** und der Stadt Troisdorf<br>Kaiser-Wilhelm-Platz 1<br>53721 Siegburg | Telefon: 02241-13-2794<br>Telefax: 02241-13-2437 |
| Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte<br>im **Rheinisch-Bergischen-Kreis**<br>am Rübezahlwald 7<br>51469 Bergisch Gladbach | Telefon: 02202-13-2636<br><br>Telefax: 02202-13-2494 |
| Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte<br>in der **Stadt Bergisch Gladbach**<br>Rathaus Bensberg<br>Wilhelm-Wagener-Platz 1<br>51439 Bergisch Gladbach | Telefon: 02202-14-1238<br>02202-14-1254<br>02202-14-1255<br><br>Telefax: 02202-14-1460 |
| Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte<br>in der **Stadt Leverkusen**<br>Moskauer Str. 4a<br>51373 Leverkusen | Telefon: 0214-406-6268<br>0214-406-6263<br>Telefax: 0214-406-6202 |
| Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte<br>im **Kreis Mettmann**<br>Auf dem Hüls 5<br>40822 Mettmann | Telefon: 02104-99-2536<br>02104-99-2541<br>Telefax: 02104-99-5452 |

## 10.3 Sonstige Einrichtungen

**IHK**
**Industrie- und Handelskammer zu Köln**
Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln
Telefon: 0221-1640-0
Telefax: 0221-1640-129

**RIB**
**Rheinische Immobilienbörse e.V. Köln**
Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln
Telefon: 0221-1640-413
Telefax: 0221-1640-359

**IVD West**
**Immobilienverband Deutschland IVD**
Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region West e.V.
Hohenstaufenring 72
50674 Köln
Telefon: 0221-951497-0
Telefax: 0221-9514979

**Grundbuchabteilung des Amtsgericht Köln**
**Bürgerservicestelle Grundbuchamt**
Reichensperger Platz 1
50670 Köln
Telefon: 0221-7711-1549

**Stadt Köln**
**Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster**

**-Katasternachweis und –service**
**(**Katasterauskunft)
Telefon: 0221-221-23636
Telefax: 0221-221-22209

**- Informationsservice örtliches Bau- und Planungsrecht, Bauleitplanung, Baulastenverzeichnis** (Plankammer)
Telefon: 0221-221-23021
Telefax: 0221-221-22756

# 11 Sonstige Angaben

## 11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

| **Flächenangaben,** | **Stand:** | **31.12.2015** | **31.12.2016** | **31.12.2017** |
|---|---|---|---|---|
| Fläche des Stadtgebiets | | 40.489 ha | 40.489 ha | 40.489 ha |
| Bebaute Fläche | | 13.116 ha | 13.135 ha | 13.108 ha |

| **Bevölkerungsangaben,** | **Stand:** | **31.12.2015** | **31.12.2016** | **31.12.2017** |
|---|---|---|---|---|
| Einwohner | | 1.069.192 | 1.081.701 | 1.084.795 |
| Zuzüge | | 66.687 | 65.005 | 57.849 |
| Fortzüge | | 52.949 | 55.260 | 57.225 |
| Saldo | | 13.738 | 9.745 | 624 |
| Umzüge innerhalb Kölns | | 74.855 | 78.500 | 72.144 |

| **Bauzahlen*** | **Stand:** | **31.12.2015** | **31.12.2016** | **31.12.2017** |
|---|---|---|---|---|
| Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden | | 554.018 | 556.009 | 558.038 |
| Wohngebäude | | 136.888 | 137.426 | 137.773 |
| darunter Ein-/Zweifamilienhäuser | | 81.277 | 81.674 | 81.878 |

| **Baufertigstellungen in** | **Stand:** | **31.12.2015** | **31.12.2016** | **31.12.2017** |
|---|---|---|---|---|
| Wohnungen | | 3.957 | 2.387 | 2.138 |
| davon Wohnungsneubau | | 3.614 | 2.143 | 2.013 |

| **Baugenehmigungen in** | **Stand:** | **31.12.2015** | **31.12.2016** | **31.12.2017** |
|---|---|---|---|---|
| Wohnungen | | 3.333 | 3.767 | 2.607 |
| davon Wohnungsneubau | | 3.172 | 3.476 | 2.390 |

*Bauzahlen wurden rückwirkend an die Gebäude- und Wohnungszählung 2011 angepasst.

Quelle: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

## 11.2 Gebühren

Die Gebühren der Gutachterausschüsse sind in der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs-und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW) vom 05. Juli 2010 sowie im dazugehörigen Gebührentarif (VermWertGebT) in der jeweils gültigen Fassung festgelegt.

**Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und Grundstücksmarktbericht**
Auskünfte über Boden- und Immobilienrichtwerte sowie die Grundstücksmarktberichte können aus dem amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen im Internet unter **http://www.boris.nrw.de** kostenfrei abgerufen werden.

**Auskunft aus der Kaufpreissammlung**

a) Kaufpreisauskunft nach § 10 Abs. 1, 2 bzw. 4 GAVO NRW
(1) Für die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Produkte gilt der Leistungsschutz für Datenbanken nach §§ 87a ff des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG).
(2) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.
(3) Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Die Angabe in einer auf natürliche Personen beziehbaren Form ist jedoch nur zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass dadurch schutzwürdige Belange der Betroffenen beeinträchtigt werden[1].
(4) Die Abgabe von Auswertungen nach § 5 Abs. 5 Buchstabe e) - *individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form* - sind ohne Darlegung eines berechtigten Interesses zulässig. Die anonymisierte Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist keine Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach § 195 Abs. 3 BauGB.

Die Gebühr beträgt für die Erteilung von Auskünften einschließlich

| | |
|---|---|
| bis zu zehn mitgeteilter Vergleichswerte | 140,00 EUR |
| je weiteren mitgeteilten Vergleichswert | 10,00 EUR |

[1]Daten sind bereits dann auf eine natürliche Person beziehbar, wenn die Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) angegeben wird oder ein Rückschluss in anderer Weise möglich ist. Das bedeutet, dass Sachverständige die Daten vor der Angabe im Gutachten in der Regel zu anonymisieren haben.

## Gebühren für die Erstattung von Gutachten

Die Höhe der Gebühren richtet sich nach der **Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW vom 05.07.2010 in der jeweils gültigen Fassung.**

**1. Auszug aus der Gebührenordnung**
Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, von Rechten an Grundstücken sowie über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögens-vor- und -nachteile (§ 193 (2) BauGB, § 24 (1) EEG NW und § 5 (3) GAVO NRW); desgleichen Gutachten über die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 (2) BauGB durch den Gutachterausschuss und Gutachten über Miet- oder Pachtwerte (§ 5 (5) GAVO NRW).
Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

Die **Grundgebühr** ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| a) | Wert bis | 1 Mio. EUR | 0,2 | Prozent vom Wert zuzüglich | 1.250 EUR |
| b) | Wert über | 1 Mio. EUR bis 10 Mio. EUR | 0,1 | Prozent vom Wert zuzüglich | 2.250 EUR |
| c) | Wert über | 10 Mio. EUR bis 100 Mio. EUR | 0,05 | Prozent vom Wert zuzüglich | 7.250 EUR |
| d) | Wert über | 100 Mio. EUR | 0,01 | Prozent vom Wert zuzüglich | 47.250 EUR |

Bei Gutachten über Miet- und Pachtwerte ist von einer Gebühr zwischen 1.500 EUR und 3.000 EUR auszugehen.

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.

**Zuschläge** zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn
a) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind,
   Zuschlag: insgesamt bis 400 EUR.
b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z. B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind,
   Zuschlag: insgesamt bis 800 EUR.
c) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind,
   Zuschlag: insgesamt bis 1.200 EUR.
d) sonstige Erschwernisse bei der Wertermittlung wertrelevanter Eigenschaften notwendig sind,
   Zuschlag: insgesamt bis 1.600 EUR.

**Abschläge** zur Gebühr wegen verminderten Aufwands, wenn
a) der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind,
   Abschlag: bis 500 EUR.
b) gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen,
   Abschlag: je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1.

In den Gebühren sind alle benötigten **Auslagen** (gem. § 5 VermWertGebO NRW) enthalten, die zur Gutachtenerstattung erforderlich sind.
Soweit die Erstattung von Gutachten der Umsatzsteuer unterliegen, werden die Gebühren zuzüglich der gesetzlichen **Umsatzsteuer** (gem. § 6 VermWertGebO NRW) erhoben.

**2.** Die Höhe der Gebühr in anderen Fällen kann bei der Geschäftsstelle erfragt werden.
**3.** Änderungen der Gebühren durch eine Änderungsverordnung des Landes **NRW** bleiben vorbehalten.

## 11.3 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile

| Stadtbezirk | Stadtteil | Stadtbezirk | Stadtteil |
|---|---|---|---|
| **1 Innenstadt** | Altstadt/Süd | **6 Chorweiler** | Merkenich |
| | Neustadt/Süd | | Fühlingen |
| | Altstadt/Nord | | Seeberg |
| | Neustadt/Nord | | Heimersdorf |
| | Deutz | | Lindweiler |
| | | | Pesch |
| **2 Rodenkirchen** | Bayenthal | | Esch/Auweiler |
| | Marienburg | | Volkhoven/Weiler |
| | Raderberg | | Chorweiler |
| | Raderthal | | Blumenberg |
| | Zollstock | | Roggendorf/Thenhoven |
| | Rondorf | | Worringen |
| | Hahnwald | | |
| | Rodenkirchen | **7 Porz** | Poll |
| | Weiß | | Westhoven |
| | Sürth | | Ensen |
| | Godorf | | Gremberghoven |
| | Immendorf | | Eil |
| | Meschenich | | Porz |
| | | | Urbach |
| **3 Lindenthal** | Klettenberg | | Elsdorf |
| | Sülz | | Grengel |
| | Lindenthal | | Wahnheide |
| | Braunsfeld | | Wahn |
| | Müngersdorf | | Lind |
| | Junkersdorf | | Libur |
| | Weiden | | Zündorf |
| | Lövenich | | Langel |
| | Widdersdorf | | Finkenberg |
| **4 Ehrenfeld** | Ehrenfeld | **8 Kalk** | Humboldt/Gremberg |
| | Neuehrenfeld | | Kalk |
| | Bickendorf | | Vingst |
| | Vogelsang | | Höhenberg |
| | Bocklemünd/Mengenich | | Ostheim |
| | Ossendorf | | Merheim |
| | | | Brück |
| **5 Nippes** | Nippes | | Rath-Heumar |
| | Mauenheim | | Neubrück |
| | Riehl | | |
| | Niehl | **9 Mülheim** | Mülheim |
| | Weidenpesch | | Buchforst |
| | Longerich | | Buchheim |
| | Bilderstöckchen | | Holweide |
| | | | Dellbrück |
| | | | Höhenhaus |
| | | | Dünnwald |
| | | | Stammheim |
| | | | Flittard |

## 11.4 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile

## 11.5 Gebietsgliederungskarte