



Grundstücksmarktbericht 2020 für die Stadt Köln

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 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Nutzung der bereitgestellten Daten (Lizenz)

Für die über BORISplus.NRW bereitgestellten Daten, zu denen auch dieser Grundstücksmarkbericht zählt, gilt die „Datenlizenz Deutschland –Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Veröffentlichung: März 2020

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Köln

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Köln

Inhaltsverzeichnis

1		
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	40
4.9.1	Gewerbegrundstücke für teilweise tertiäre gewerbliche Nutzung	40
4.9.2	Besondere Flächen der Landwirtschaft	41
4.9.3	Flächen zur Gewinnung von Rohstoffen (Kiesabbauf Flächen)	42
5	Bebaute Grundstücke	43
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	43
5.1.1	Zusammenfassung nach Preisgruppen	43
5.1.2	Verteilung nach Gebäudetyp	44
5.1.3	Kaufpreise nach Gebäudetypen	45
5.1.4	Kaufpreise pro m ² Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen	50
5.1.5	Index für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)	57
5.1.6	Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser	58
5.1.7	Liegenschaftszinssätze für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	63
5.2	Ertragswertobjekte	65
5.2.1	Mehrfamilienhäuser	65
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	67
5.2.3	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	70
5.3	Sonstige bebaute Grundstücke	71

6	Wohnungs- und Teileigentum	72
6.1	Wohnungseigentum	72
6.1.1	Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen	74
6.1.2	Kaufpreise für Eigentumswohnungen	75
6.1.3	Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen	90
6.1.4	Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen	91
6.1.5	Zusammenfassung der Preisentwicklung	94
6.1.6	Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum	102
6.1.7	Sonstige Auswertungen	103
6.2	Teileigentum	108
6.2.1	Teileigentum ohne Stellplätze	108
6.2.2	Kaufpreise für Stellplätze	109
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	110
8	Modellbeschreibungen	111
9	Mieten	112
10	Kontakte und Adressen	113
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	113
10.2	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	115
10.3	Sonstige Einrichtungen	116
11	Sonstige Angaben	117
11.1	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	117
11.2	Gebühren	118
11.3	Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile	120
11.4	Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile	121
11.5	Gebietsgliederungskarte	122

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 selbstständig; 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 Köln 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 Erwerbssobst- 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
c/o Bezirksregierung Köln
Muffendorfer Str. 19 - 21
53177 Bonn

Tel: 0221/147 3321
Fax: 0221/147 4874
Mail: oga@brk.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 Mobilität 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 – VermWert-GebO 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 2019 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln 8.332 Verträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt, dies entspricht einer Zunahme von 283 Verträgen (plus 3,5 %) gegenüber dem Berichtszeitraum 2018 und ist der zweitniedrigste Wert der letzten 10 Jahre.

Der größte Anteil der Verträge resultiert aus dem Bereich des Wohnungs- und Teileigentums. Hier wurden insgesamt 5.286 Kaufverträge abgeschlossen (plus 183 bzw. plus 3,5 %).

Der Gesamtgeldumsatz stieg insgesamt um rd. 1,49 Milliarden Euro (+ 30 %) von rd. 5,01 Milliarden Euro auf jetzt rd. 6,5 Milliarden Euro. Das ist der höchste jemals in Köln verzeichnete Umsatz.

Der Flächenumsatz stieg 2019 um etwa 63 ha von rd. 445 ha auf rd. 508 ha.

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 linksrheinischen Stadtgebiet um + 4 %, im rechtsrheinischen Stadtgebiet um + 12 %. Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausbaugrundstücke) stieg linksrheinischen Stadtgebiet um + 4 %, 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 eine Steigerung von + 5 % festgestellt werden.

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 einigen Teilmärkten Rückgänge festzustellen, tlw. stagnieren die Liegenschaftszinssätze auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Der Liegenschaftszinssatz für reine Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Anteil und auch für Mietwohnhäuser mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50 % beträgt jetzt 2,2 %. Korrespondierend dazu entwickelten sich in den entsprechenden Teilmärkten die mittleren Rohertragsvervielfältiger. Der mittlere Rohertragsvervielfältiger für Mietwohnhäuser beträgt 24.

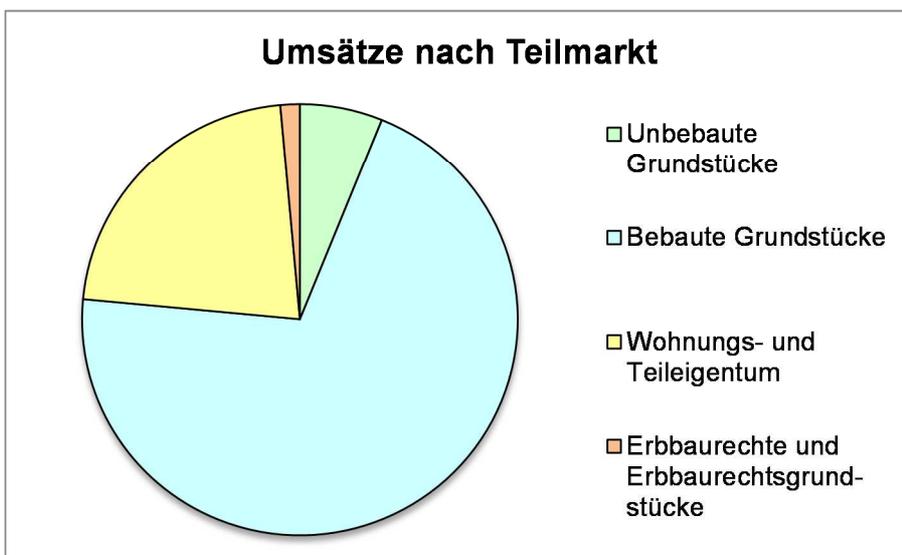
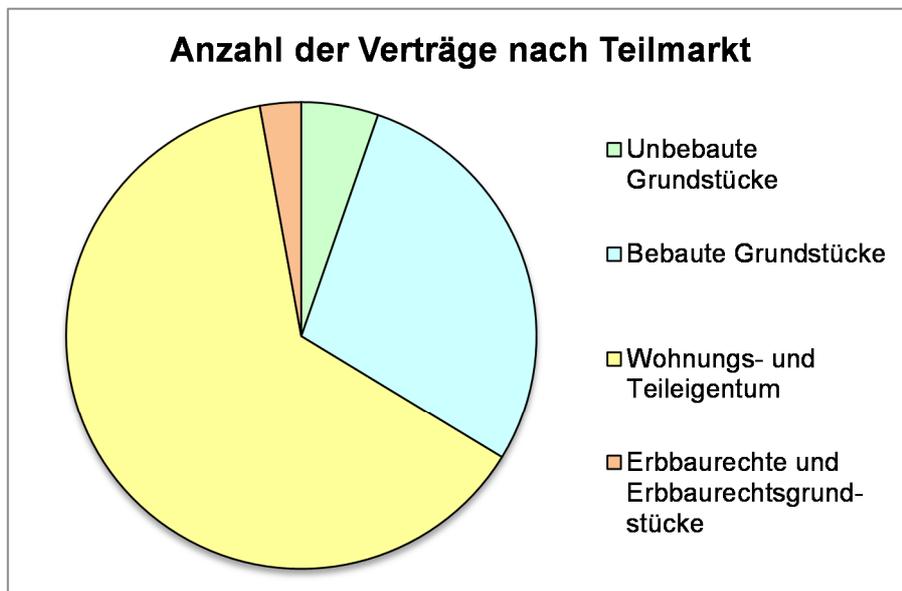
Große Preissteigerungen sind auch bei den Verkäufen von Wohnungseigentum, insbesondere im Bereich des Neubaus, und auch bei den Einfamilienhäusern festzustellen.

Weiterreichende Details zu den Preisentwicklungen in den einzelnen Teilmärkten sind in den entsprechenden Kapiteln des Marktberichtes dargestellt.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Grundstücksmarkt		2019
Teilmarkt	Anzahl	Umsatz in €
Unbebaute Grundstücke	441	399.026.905
Bebaute Grundstücke	2.369	4.572.278.726
Wohnungs- und Teileigentum	5.286	1.434.865.233
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	236	93.630.328
Gesamter Grundstücksmarkt	8.332	6.499.801.193

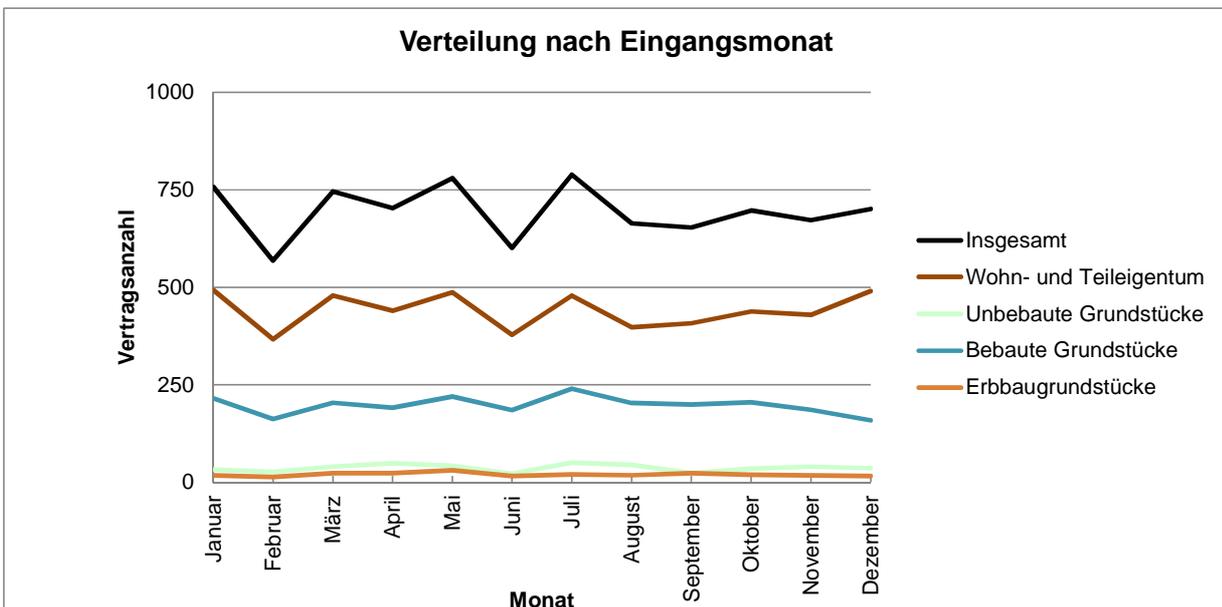
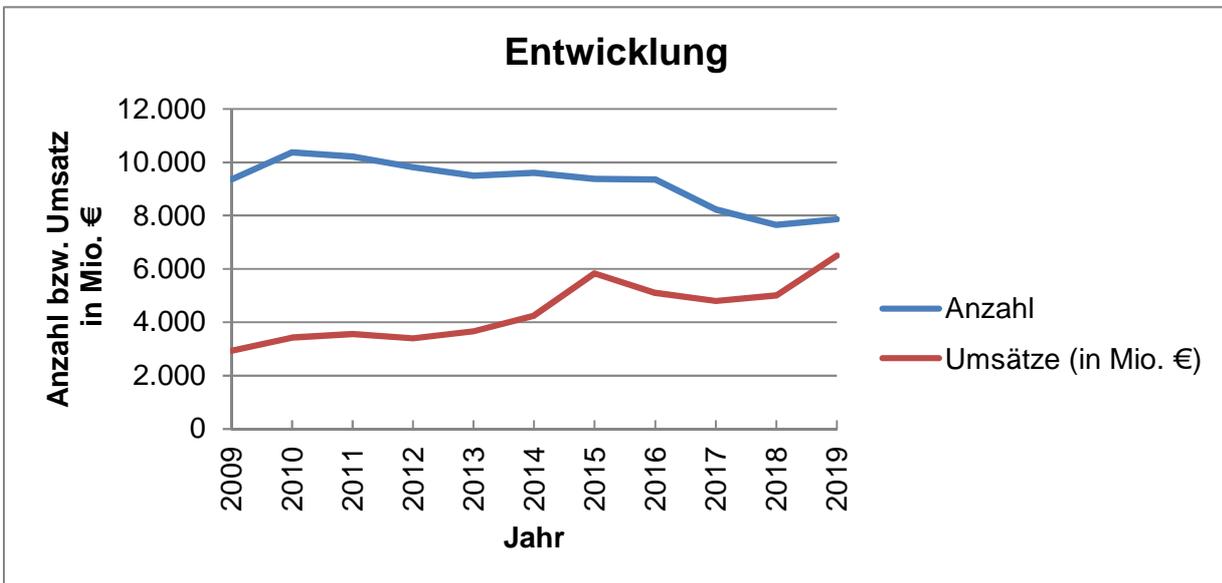


Die Entwicklung der Vertragszahlen

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Unbebaute Grundstücke	596	687	547	556	552	490	464	445	441	441
Bebaute Grundstücke	2.831	2.879	2.740	2.611	2.701	2.622	2.498	2.289	2.305	2.369
Wohnungs- und Teileigentum	7.238	7.027	6.954	6.690	6.731	6.771	6.404	5.564	5.103	5.286
Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke							356	257	200	236
Gesamtanzahl	10.665	10.593	10.241	9.857	9.984	9.883	9.722	8.555	8.049	8.332

Teilmarkt	2017			2018			2019		
	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	143	1,7	-7,1	134	1,7	-6,3	147	1,8	9,7
Geschoßwohnungsbaugrundstücke	88	1,0	-1,1	94	1,2	6,8	80	1,0	-14,9
Gewerbegrundstücke	41	0,5	-4,7	63	0,8	53,7	43	0,5	-31,7
Geschäftsgrundstücke	2	0,0	-83,3	12	0,1	500,0	12	0,1	0,0
Sozial- u. Gemeinbedarf	18	0,2	-40,0	10	0,1	-44,4	14	0,2	40,0
Land- u. forstwirtschaftl. Flächen	34	0,4	41,7	21	0,3	-38,2	24	0,3	14,3
Bauerwartungsland	17	0,2	13,3	16	0,2	-5,9	28	0,3	75,0
Rohbauland	2	0,0	-66,7	4	0,0	100,0	3	0,0	-25,0
Sonstige Grundstücke	100	1,2	9,9	87	1,1	-13,0	90	1,1	3,4
Unbebaute Grundstücke insgesamt	445	5,2	-4,1	441	5,5	-0,9	441	5,3	0,0
Eigenheime	1.553	18,2	-6,8	1.525	18,9	-1,8	1.487	17,8	-2,5
Mehrfamilienhäuser	547	6,4	-10,3	596	7,4	9,0	669	8,0	12,2
Gewerbeobjekte-/Industrieobjekte	63	0,7	0,0	51	0,6	-19,0	61	0,7	19,6
Geschäftsobjekte	66	0,8	-23,3	61	0,8	-7,6	75	0,9	23,0
Sozial- u. Gemeinbedarf	6	0,1	-50,0	4	0,0	-33,3	12	0,1	200,0
Sonstige bebaute Objekte	54	0,6	-10,0	68	0,8	25,9	65	0,8	-4,4
Bebaute Grundstücke insges.	2.289	26,8	-8,4	2.305	28,6	0,7	2.369	28,4	2,8
Wohnungseigentum	5.035	58,9	-13,6	4.632	57,5	-8,0	4.858	58,3	4,9
Teileigentum	529	6,2	-7,8	471	5,9	-11,0	428	5,1	-9,1
Wohnungs- und Teileigentum	5.564	65,0	-13,1	5.103	63,4	-8,3	5.286	63,4	3,6
bebaute Erbaurechte	81	0,9	1,3	75	0,9	-7,4	91	1,1	21,3
bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbaurechte	161	1,9	-40,8	112	1,4	-30,4	138	1,7	23,2
sonstige Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	15	0,2	275,0	13	0,2	-13,3	7	0,1	-46,2
Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	257	3,0	-27,8	200	2,5	-22,2	236	2,8	18,0
Insgesamt	8.555	100,0	-12,0	8.049	100,0	-5,9	8.332	100,0	3,5

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
2019	7.860	6.499.801.193



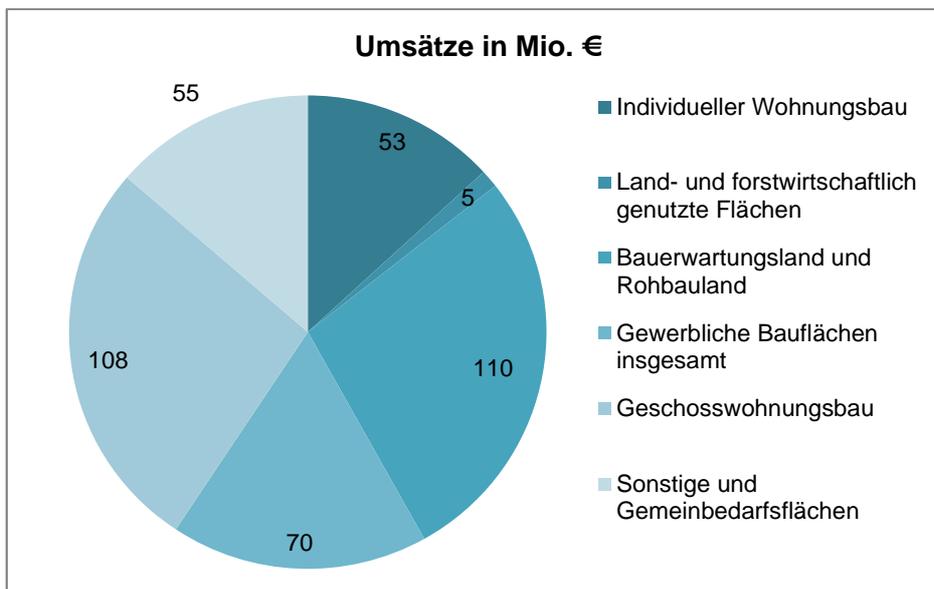
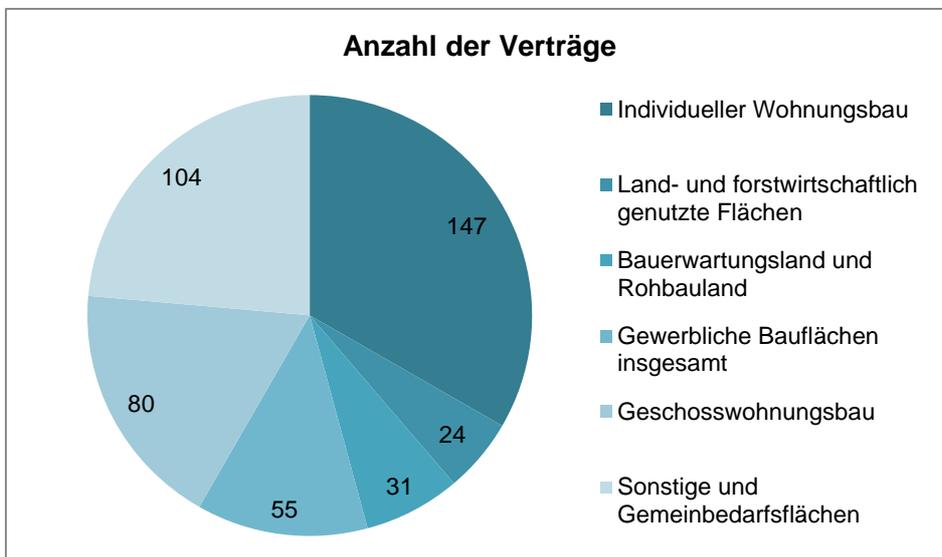
Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum								2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz in m²		davon entgeltlich		
	Gesamt	%	entgeltl.	Gesamt	%	Gesamt	%	
Innenstadt	199	6,5	191	178.799	3,5	175.887	3,5	
Rodenkirchen	435	14,3	430	1.524.973	30,0	1.521.819	30,6	
Lindenthal	396	13,0	377	484.315	9,5	455.230	9,2	
Ehrenfeld	242	7,9	229	366.392	7,2	353.476	7,1	
Nippes	225	7,4	209	164.098	3,2	157.063	3,2	
Chorweiler	386	12,7	366	1.084.227	21,4	1.076.712	21,7	
Porz	486	16,0	94	686.595	13,5	656.440	13,2	
Kalk	286	9,4	267	260.278	5,1	252.952	5,1	
Mülheim	391	12,8	369	328.593	6,5	318.226	6,4	
Insgesamt	3.046	100,0	2.532	5.078.270	100,0	4.967.805	100,0	

Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum								2018
Insgesamt	2.946	100,0	2.431	4.452.677	100,0	3.889.277	100,0	

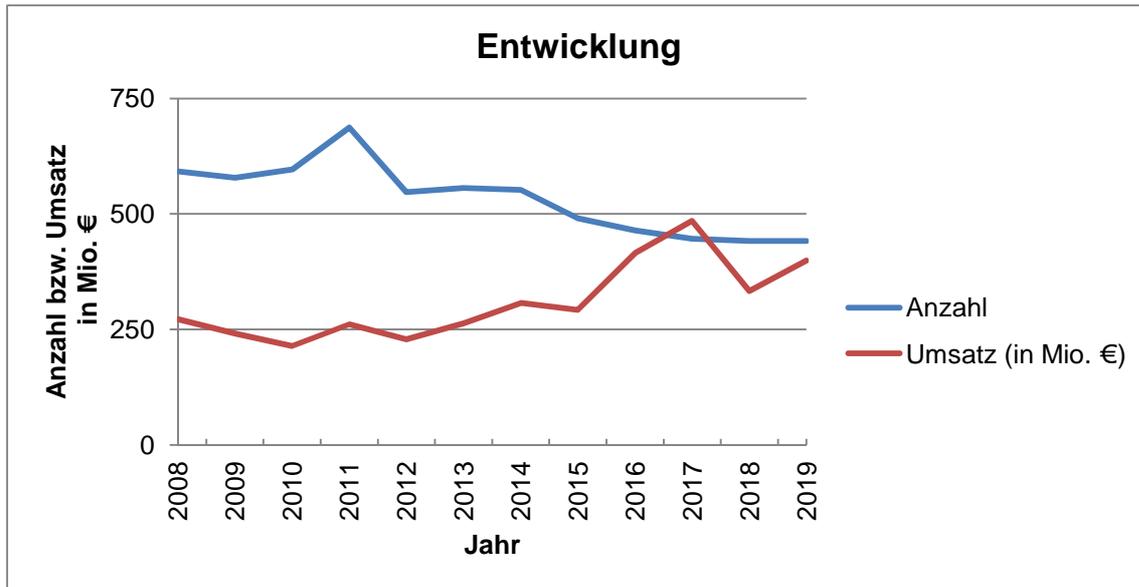
3.2 Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke									2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	6	1,4	6	8.973.921	2,2	3.373	0,2	3.373	
Rodenkirchen	62	14,1	62	91.732.491	23,0	715.637	44,2	715.637	
Lindenthal	51	11,6	49	51.429.724	12,9	70.200	4,3	69.816	
Ehrenfeld	28	6,3	28	57.507.454	14,4	94.175	5,8	94.175	
Nippes	40	9,1	40	15.473.236	3,9	19.011	1,2	19.011	
Chorweiler	72	16,3	72	69.323.284	17,4	320.408	19,8	320.408	
Porz	101	22,9	94	68.840.386	17,3	293.884	18,1	282.324	
Kalk	33	7,5	33	21.733.134	5,4	43.396	2,7	43.396	
Mülheim	48	10,9	43	14.013.277	3,5	60.091	3,7	59.384	
Insgesamt	441	100,0	427	399.026.905	100,0	1.620.175	100,0	1.607.524	

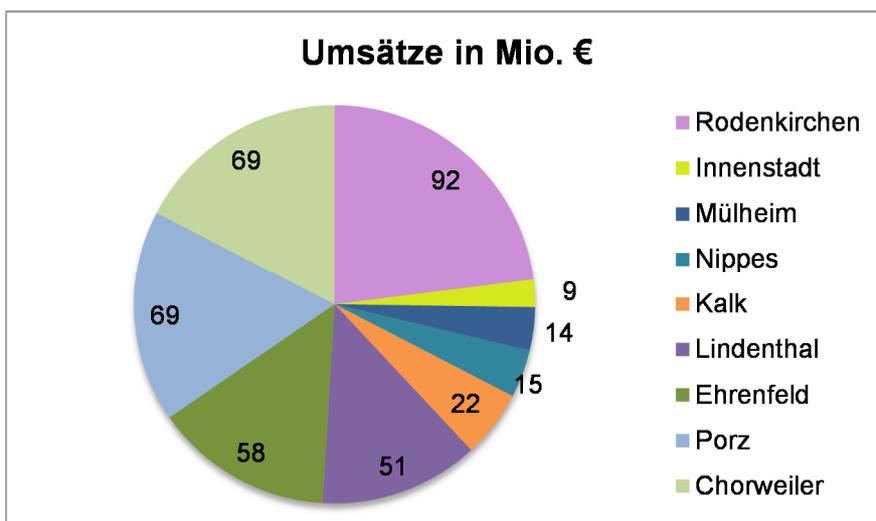
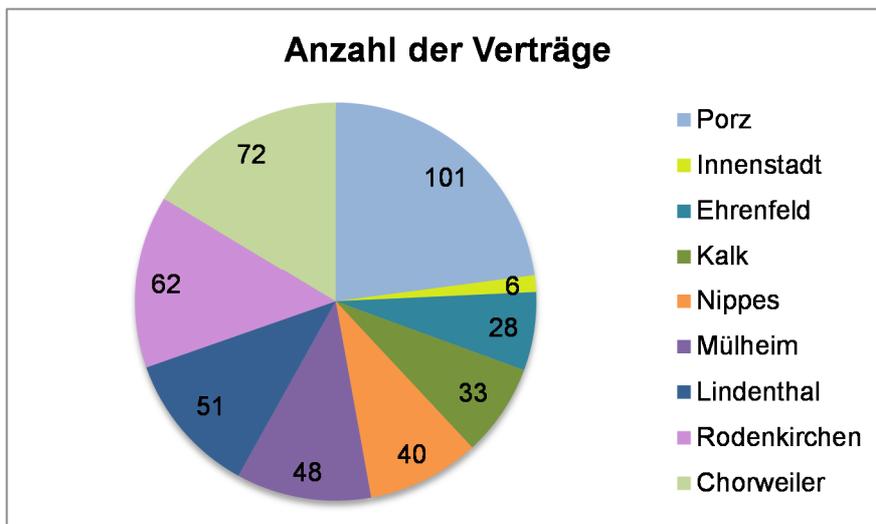
Unbebaute Grundstücke									2018
Insgesamt	441	100,0	418	332.771.206	100,0	1.197.761	100,0	1.096.322	



Entwicklung von Umsatz und Vertragszahlen



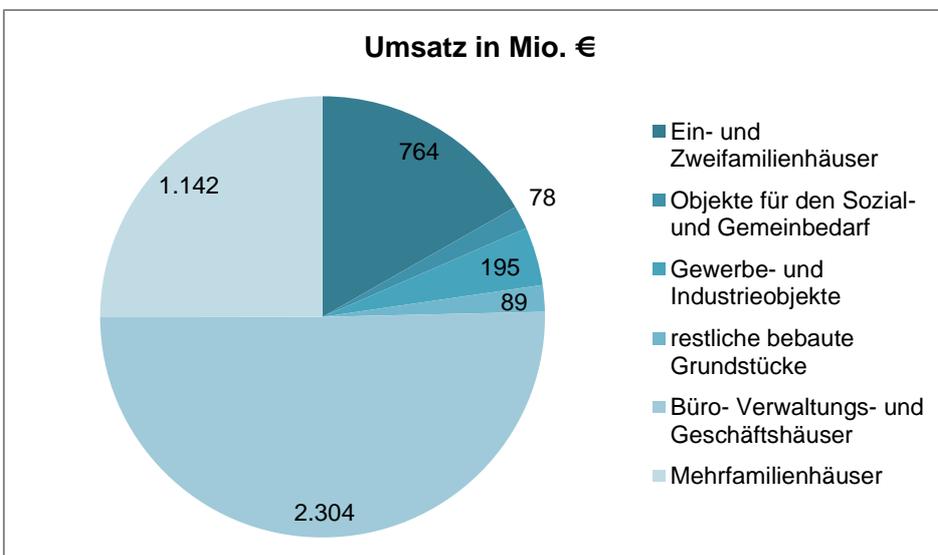
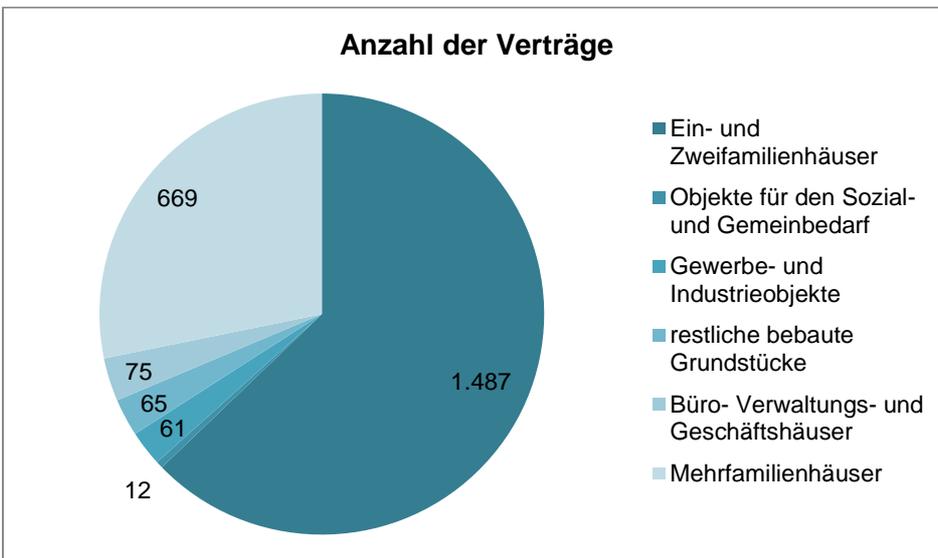
Verteilung nach Stadtbezirken



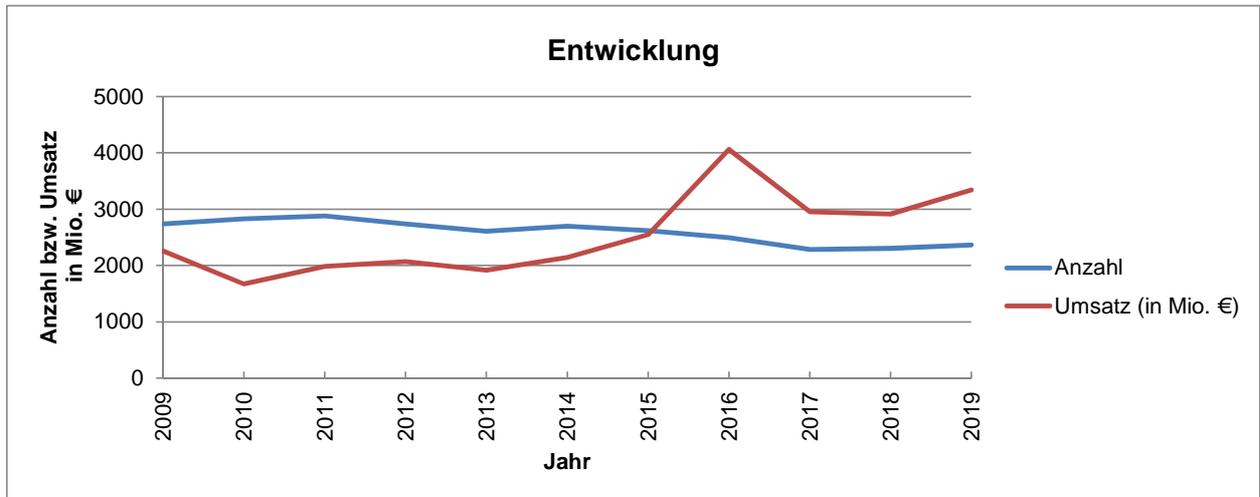
3.3 Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke								2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	168	7,1	160	2.086.703.285	45,6	137.503	5,4	134.591
Rodenkirchen	301	12,7	296	353.151.872	7,7	283.773	11,2	280.619
Lindenthal	309	13,0	294	457.615.757	10,0	234.318	9,3	225.431
Ehrenfeld	192	8,1	179	534.983.415	11,7	243.155	9,6	232.366
Nippes	178	7,5	165	242.972.686	5,3	132.701	5,3	126.208
Chorweiler	292	12,3	275	160.052.640	3,5	753.309	29,9	745.257
Porz	361	15,2	317	311.388.118	6,8	330.469	13,1	311.874
Kalk	234	9,9	217	164.625.317	3,6	145.008	5,7	138.078
Mülheim	334	14,1	318	260.785.637	5,7	263.135	10,4	254.571
Insgesamt	2.369	100,0	2.221	4.572.278.726	100,0	2.523.371	100,0	2.448.994

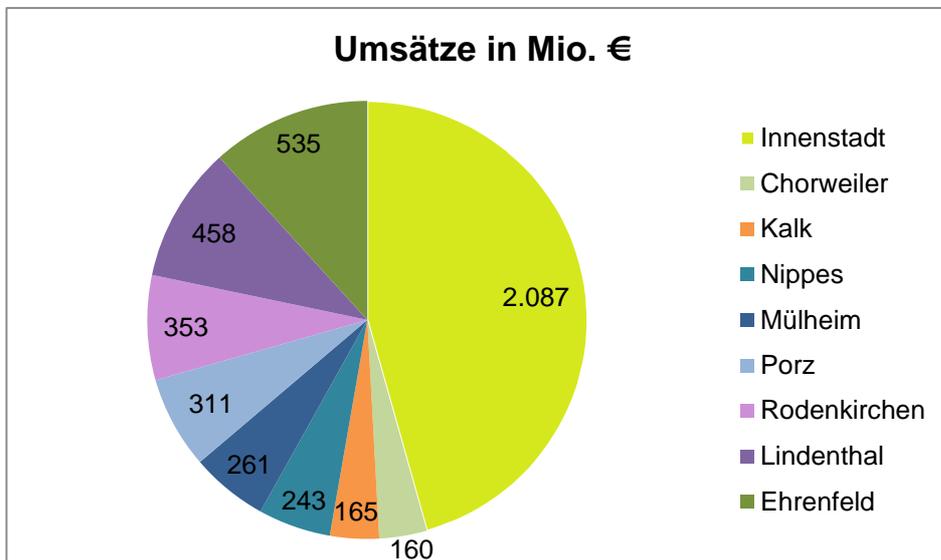
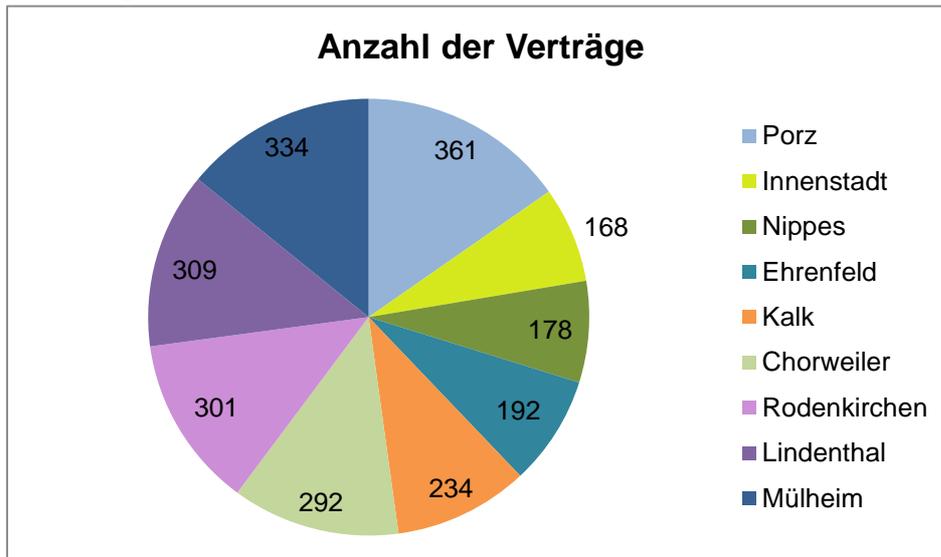
Bebaute Grundstücke								2018
Insgesamt	2305	100,0	2159	3.344.196.323	100,0	1.938.920	100,0	1.852.247



Entwicklung von Umsatz und Vertragszahlen



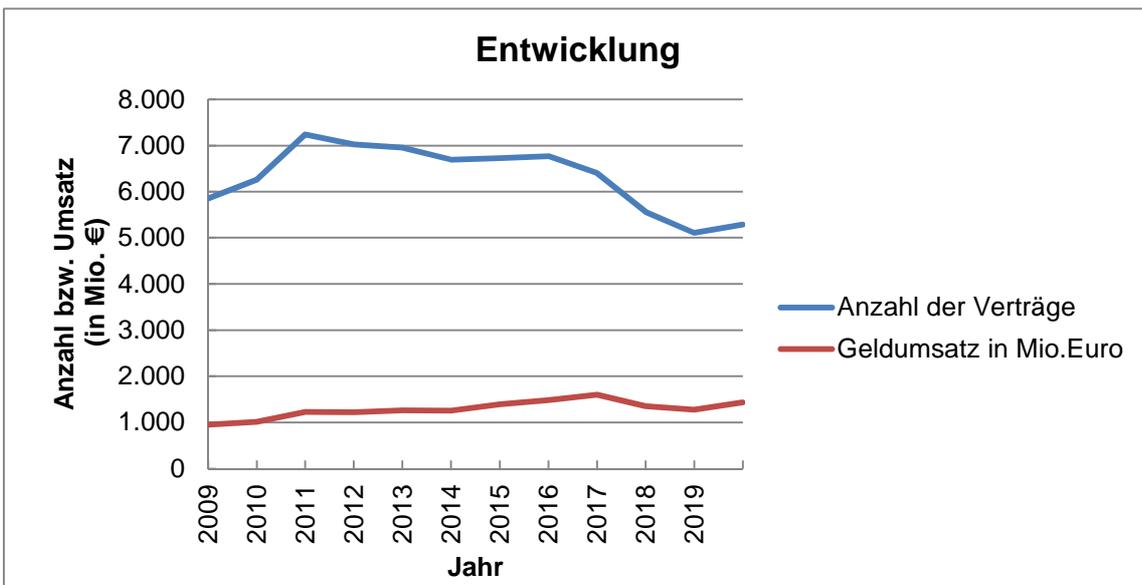
Verteilung nach Stadtbezirken

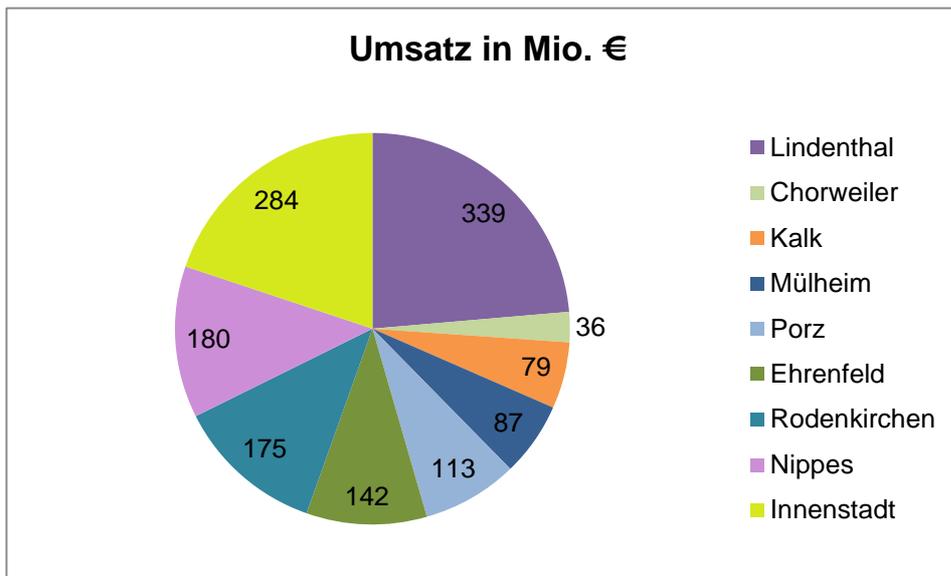
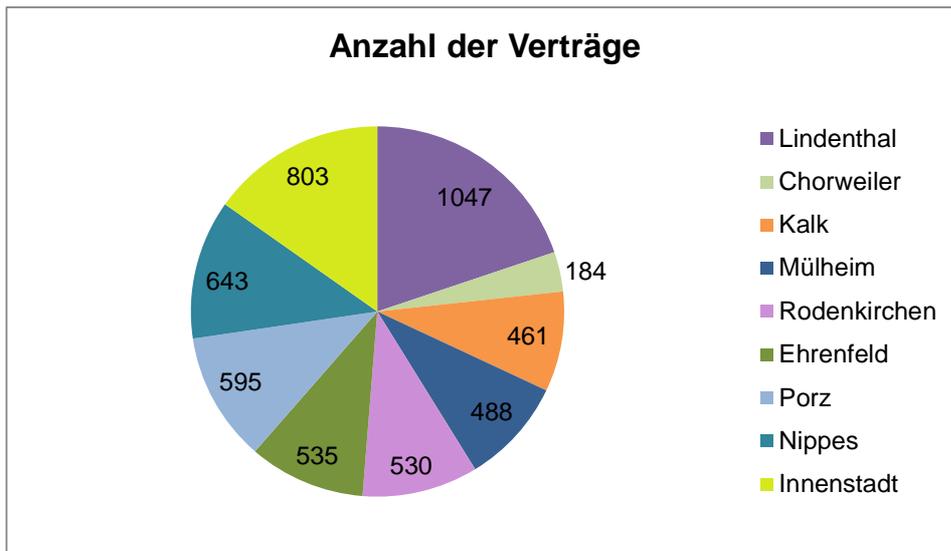


3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentum					2019	
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	
Innenstadt	803	15,2	758	284.475.466	19,8	
Rodenkirchen	530	10,0	516	175.106.933	12,2	
Lindenthal	1.047	19,8	980	338.705.296	23,6	
Ehrenfeld	535	10,1	502	141.736.125	9,9	
Nippes	643	12,2	611	180.056.254	12,5	
Chorweiler	184	3,5	156	36.009.746	2,5	
Porz	595	11,3	543	112.795.553	7,9	
Kalk	461	8,7	449	78.680.843	5,5	
Mülheim	488	9,2	472	87.299.017	6,1	
Insgesamt	5.286	100,0	4.987	1.434.865.233	100,0	

Wohnungs- und Teileigentum					2018	
Insgesamt	5.103	100,0	4.881	1.271.247.519	100,0	





3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke									2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	25	10,6	25	14.314.220	15,3	37.923	4,1	37.923	
Rodenkirchen	72	30,5	72	10.212.643	10,9	525.564	56,2	525.564	
Lindenthal	36	15,3	34	39.173.465	41,8	179.797	19,2	159.983	
Ehrenfeld	22	9,3	22	12.265.501	13,1	29.062	3,1	29.062	
Nippes	7	3,0	4	902.500	1,0	12.386	1,3	11.516	
Chorweiler	22	9,3	19	4.530.000	4,8	10.510	1,1	9.263	
Porz	24	10,2	24	6.315.000	6,7	62.242	6,7	62.242	
Kalk	19	8,1	17	4.214.000	4,5	71.874	7,7	71.478	
Mülheim	9	3,8	8	1.703.000	1,8	5.368	0,6	4.272	
Insgesamt	236	100,0	225	93.630.328	100,0	934.724	100,0	911.301	

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke									2018
Insgesamt	200	100,0	189	56.739.543	100,0	1.315.996	100,0	946.488	

bebaute Erbbaurechte									2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	3	3,3	3	7.970.000	13,2	1.571	2,3	1.571	
Rodenkirchen	7	7,7	7	5.412.107	9,0	3.537	5,2	3.537	
Lindenthal	10	11,0	9	26.125.215	43,3	32.416	47,6	15.066	
Ehrenfeld	16	17,6	16	8.270.501	13,7	5.656	8,3	5.656	
Nippes	2	2,2	1	255.000	0,4	638	0,9	224	
Chorweiler	21	23,1	18	4.380.000	7,3	10.079	14,8	8.832	
Porz	12	13,2	12	3.605.200	6,0	5.847	8,6	5.847	
Kalk	11	12,1	9	2.584.000	4,3	2.982	4,4	2.586	
Mülheim	9	9,9	8	1.703.000	2,8	5.368	7,9	4.272	
Insgesamt	91	100,0	83	60.305.023	100,0	68.092	100,0	47.589	

bebaute Erbbaurechte									2018
Insgesamt	75	100,0	69	35.769.860	100,0	71.334	100,0	68.296	

bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte									2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	22	15,9	22	6.344.220	28,0	36.352	4,3	36.352	
Rodenkirchen	65	47,1	65	4.800.536	21,2	522.027	61,1	522.027	
Lindenthal	25	18,1	24	5.798.250	25,6	138.835	16,2	136.371	
Ehrenfeld	4	2,9	4	935.000	4,1	21.220	2,5	21.220	
Nippes	3	2,2	3	647.500	2,9	11.292	1,3	11.292	
Chorweiler	1	0,7	1	150.000	0,7	431	0,1	431	
Porz	10	7,2	10	2.374.800	10,5	55.766	6,5	55.766	
Kalk	8	5,8	8	1.630.000	7,2	68.892	8,1	68.892	
Mülheim	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Insgesamt	138	100,0	137	22.680.305	100,0	854.815	100,0	852.351	

bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte									2018
Insgesamt	112	100,0	110	15.095.390	100,0	865.192	100,0	842.615	

sonstige Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke									2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Lindenthal	1	14,3	1	7.250.000	68,1	8.546	72,3	8.546	
Ehrenfeld	2	28,6	2	3.060.000	28,7	2.186	18,5	2.186	
Nippes	2	28,6	0	0	0,0	456	3,9	0	
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Porz	2	28,6	2	335.000	3,1	629	5,3	629	
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	7	100,0	5	10.645.000	100,0	11.817	100,0	11.361	

sonstige Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke									2018
Insgesamt	13	100,0	10	5.874.293	100,0	379.470	100,0	379.470	

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Individueller Wohnungsbau								2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	22	15,0	22	10.601.289	20,1	15.555	18,4	15.555
Lindenthal	19	12,9	19	13.590.800	25,8	10.925	12,9	10.925
Ehrenfeld	6	4,1	6	3.175.180	6,0	3.003	3,6	3.003
Nippes	7	4,8	7	654.410	1,2	802	0,9	802
Chorweiler	35	23,8	35	7.594.396	14,4	18.158	21,5	18.158
Porz	34	23,1	31	7.463.777	14,2	18.747	22,2	16.232
Kalk	14	9,5	14	7.044.500	13,4	9.414	11,1	9.414
Mülheim	10	6,8	10	2.510.677	4,8	7.834	9,3	7.834
Insgesamt	147	100,0	144	52.635.028	100,0	84.438	100,0	81.923

Individueller Wohnungsbau								2018
Insgesamt	134	100,0	123	45.515.644	100,0	111.313	100,0	75.082

4.2 Geschosswohnungsbau

Geschosswohnungsbau								2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	4	5,0	4	8.142.500	7,6	1.980	1,8	1.980
Rodenkirchen	9	11,3	9	20.625.380	19,1	26.218	24,0	26.218
Lindenthal	13	16,3	13	30.355.000	28,2	20.660	18,9	20.660
Ehrenfeld	5	6,3	5	3.640.000	3,4	5.226	4,8	5.226
Nippes	11	13,8	11	12.405.500	11,5	11.665	10,7	11.665
Chorweiler	3	3,8	3	2.764.000	2,6	4.468	4,1	4.468
Porz	12	15,0	12	14.215.624	13,2	20.668	19,0	20.668
Kalk	10	12,5	10	11.614.410	10,8	11.743	10,8	11.743
Mülheim	13	16,3	12	3.987.080	3,7	6.414	5,9	5.889
Insgesamt	80	100,0	79	107.749.494	100,0	109.042	100,0	108.517

Geschosswohnungsbau								2018
Insgesamt	94	100,0	94	109.666.406	100,0	112.964	100,0	112.964

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen insgesamt									2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	2	3,6	2	831.421	1,2	1.393	0,5	1.393	
Rodenkirchen	2	3,6	2	3.922.360	5,6	23.150	8,1	23.150	
Lindenthal	8	14,5	8	7.206.312	10,4	35.964	12,5	35.964	
Ehrenfeld	8	14,5	8	17.738.342	25,5	47.433	16,5	47.433	
Nippes	2	3,6	2	2.135.000	3,1	2.847	1,0	2.847	
Chorweiler	6	10,9	6	1.073.257	1,5	10.446	3,6	10.446	
Porz	20	36,4	16	28.247.755	40,6	123.212	42,9	114.167	
Kalk	1	1,8	1	1.192.860	1,7	6.627	2,3	6.627	
Mülheim	6	10,9	6	7.244.362	10,4	36.236	12,6	36.236	
Insgesamt	55	100,0	51	69.591.669	100,0	287.308	100,0	278.263	

Gewerbliche Bauflächen insgesamt									2018
Insgesamt	75	100,0	73	108.129.258	100,0	513.184	100,0	468.572	

Gewerbegrundstücke für Produktion, Lager u. ä.									2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	2	4,7	2	3.922.360	7,8	23.150	9,6	23.150	
Lindenthal	8	18,6	8	7.206.312	14,2	35.964	14,9	35.964	
Ehrenfeld	4	9,3	4	6.194.458	12,2	22.410	9,3	22.410	
Nippes	1	2,3	1	800.000	1,6	802	0,3	802	
Chorweiler	6	14,0	6	1.073.257	2,1	10.446	4,3	10.446	
Porz	17	39,5	14	26.010.255	51,4	113.472	47,0	107.887	
Kalk	1	2,3	1	1.192.860	2,4	6.627	2,7	6.627	
Mülheim	4	9,3	4	4.173.115	8,3	28.448	11,8	28.448	
Insgesamt	43	100,0	40	50.572.616	100,0	241.319	100,0	235.734	

Grundstücke für Produktion, Lager u. ä.									2018
Insgesamt	63	100,0	61	68.396.500	100,0	473.005	100,0	428.393	

Büro- Hotel und Geschäftsgrundstücke									2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	2	16,7	2	831.421	4,4	1.393	3,0	1.393	
Rodenkirchen	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Ehrenfeld	4	33,3	4	11.543.885	60,7	25.023	54,4	25.023	
Nippes	1	8,3	1	1.335.000	7,0	2.045	4,4	2.045	
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Porz	3	25,0	2	2.237.500	11,8	9.740	21,2	6.280	
Kalk	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Mülheim	2	16,7	2	3.071.247	16,1	7.788	16,9	7.788	
Insgesamt	12	100,0	11	19.019.053	100,0	45.989	100,0	42.529	

Büro- Hotel- und Geschäftsgrundstücke									2018
Insgesamt	12	100,0	12	39.732.758	100,0	40.179	100,0	40.179	

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen								2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	4	16,7	4	3.217.060	66,5	345.681	74,9	345.681
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Ehrenfeld	1	4,2	1	1.432	0,0	186	0,0	186
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Chorweiler	8	33,3	8	289.468	6,0	35.368	7,7	35.368
Porz	6	25,0	6	1.111.000	23,0	62.447	13,5	62.447
Kalk	1	4,2	1	120.000	2,5	12.300	2,7	12.300
Mülheim	4	16,7	4	99.568	2,1	5.743	1,2	5.743
Insgesamt	24	100,0	24	4.838.528	100,0	461.725	100,0	461.725

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen								2018
Insgesamt	21	100,0	18	2.191.811	100,0	193.143	100,0	176.243

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland und Rohbauland								2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	10	32,3	10	42.406.597	38,7	283.526	50,0	283.526
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	10	32,3	10	55.778.643	50,9	242.235	42,7	242.235
Porz	11	35,5	11	11.477.655	10,5	41.348	7,3	41.348
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	31	100,0	31	109.662.895	100,0	567.109	100,0	567.109

Bauerwartungs- und Rohbauland								2018
Insgesamt	20	100,0	19	57.014.130	100,0	201.030	100,0	199.402

Bauerwartungsland								2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	10	35,7	10	42.406.597	46,1	283.526	59,8	283.526
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	7	25,0	7	38.059.350	41,4	149.619	31,5	149.619
Porz	11	39,3	11	11.477.655	12,5	41.348	8,7	41.348
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	28	100,0	28	91.943.602	100,0	474.493	100,0	474.493

Bauerwartungsland								2018
Insgesamt	16	100,0	15	29.690.240	100,0	122.539	100,0	120.911

Rohbauland									2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
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	3	100,0	3	17.719.293	100,0	92.616	100,0	92.616	
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	3	100,0	3	17.719.293	100,0	92.616	100,0	92.616	

Rohbauland									2018
Insgesamt	4	100,0	4	27.323.890	100,0	78.491	100,0	78.491	

4.6 Sonstiges

Sonstige und Gemeinbedarfsflächen									2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	15	14,4	15	10.959.805	20,1	21.507	19,5	21.507	
Lindenthal	11	10,6	9	277.612	0,5	2.651	2,4	2.651	
Ehrenfeld	8	7,7	8	32.952.500	60,4	38.327	34,7	38.327	
Nippes	20	19,2	20	278.326	0,5	3.697	3,3	3.697	
Chorweiler	10	9,6	10	1.823.520	3,3	9.733	8,8	9.733	
Porz	18	17,3	18	6.324.575	11,6	27.462	24,8	27.462	
Kalk	7	6,7	7	1.761.364	3,2	3.312	3,0	3.312	
Mülheim	15	14,4	11	171.590	0,3	3.864	3,5	3.864	
Insgesamt	104	100,0	98	54.549.292	100,0	110.553	100,0	110.553	

Sonstige und Gemeinbedarfsflächen									2018
Insgesamt	97	100,0	91	10.253.957	100,0	66.128	100,0	66.128	

Grundstücke für den Sozial- und Gemeinbedarf									2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	2	14,3	2	6.319.960	43,0	14.117	40,4	14.117	
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	4	28,6	4	1.169.650	8,0	4.439	12,7	4.439	
Porz	6	42,9	6	5.555.500	37,8	14.139	40,4	14.139	
Kalk	2	14,3	2	1.650.000	11,2	2.267	6,5	2.267	
Mülheim	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Insgesamt	14	100,0	14	14.695.110	100,0	34.962	100,0	34.962	

Grundstücke für den Sozial- und Gemeinbedarf									2018
Insgesamt	10	100,0	10	5.861.130	100,0	12.875	100,0	12.875	

Sonstige unbebaute Grundstücke									2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	13	14,4	13	4.639.845	11,6	7.390	9,8	7.390	
Lindenthal	11	12,2	9	277.612	0,7	2.651	3,5	2.267	
Ehrenfeld	8	8,9	8	32.952.500	82,7	38.327	50,7	38.327	
Nippes	20	22,2	20	278.326	0,7	3.697	4,9	3.697	
Chorweiler	6	6,7	6	653.870	1,6	5.294	7,0	5.294	
Porz	12	13,3	12	769.075	1,9	13.323	17,6	13.323	
Kalk	5	5,6	5	111.364	0,3	1.045	1,4	1.045	
Mülheim	15	16,7	11	171.590	0,4	3.864	5,1	3.682	
Insgesamt	90	100,0	84	39.854.182	100,0	75.591	100,0	75.025	

Sonstige unbebaute Grundstücke									2018
Insgesamt	87	100,0	81	4.392.827	100,0	53.253	100,0	51.185	

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 01.01.2020			
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 Grundstücksfläche: 350-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	1.760	670	430
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	1400	740	410
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	1130	780	460
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	1060	950	760
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Gewerbebauflächen zum 01.01.2020			
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	gute Lage in Euro/m²	mittlere Lage in Euro/m²	mäßige Lage in Euro/m²
Klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung erschließungsbeitragsfrei	195	165	125

4.7.3 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln in BORISplus.NRW



Erläuterungen zum Bodenrichtwert

2020 🔍 PDF 📄

[Örtliche Fachinformationen anzeigen?](#)

Bodenrichtwert 1960 €/m²
(Mehrgeschossig)

Lage und Wert ^

Gemeinde	Köln
Ortsteil	Neustadt/Nord
Bodenrichtwertnummer	104002
Bodenrichtwert	1960 €/m ² (Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2020

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 und bei ca. 2/3 aller Bodenrichtwerte, insbesondere im dicht bebauten Innenbereich, auf eine Grundstücksbreite von 10 m. Bei einer größeren Grundstücksfront ist ggfls. die Möglichkeit einer rationellen Bebauung zu berücksichtigen.

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

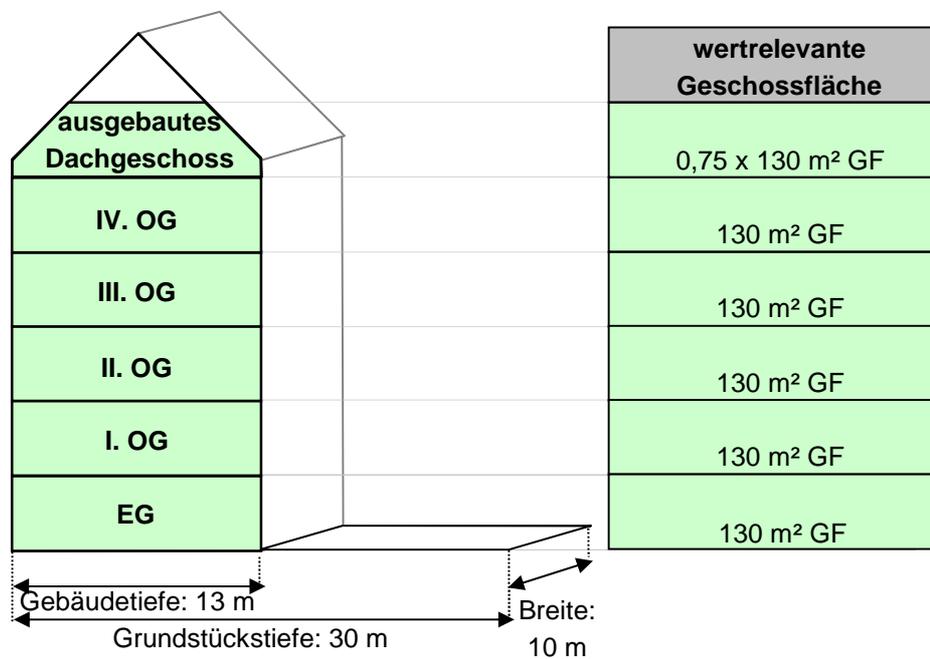
In Bürostandorten steht die realisierbare Nutzfläche im Vordergrund. Eine Umrechnung für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Geschossfläche (GFZ) erfolgt linear.

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 ausgebauten 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.

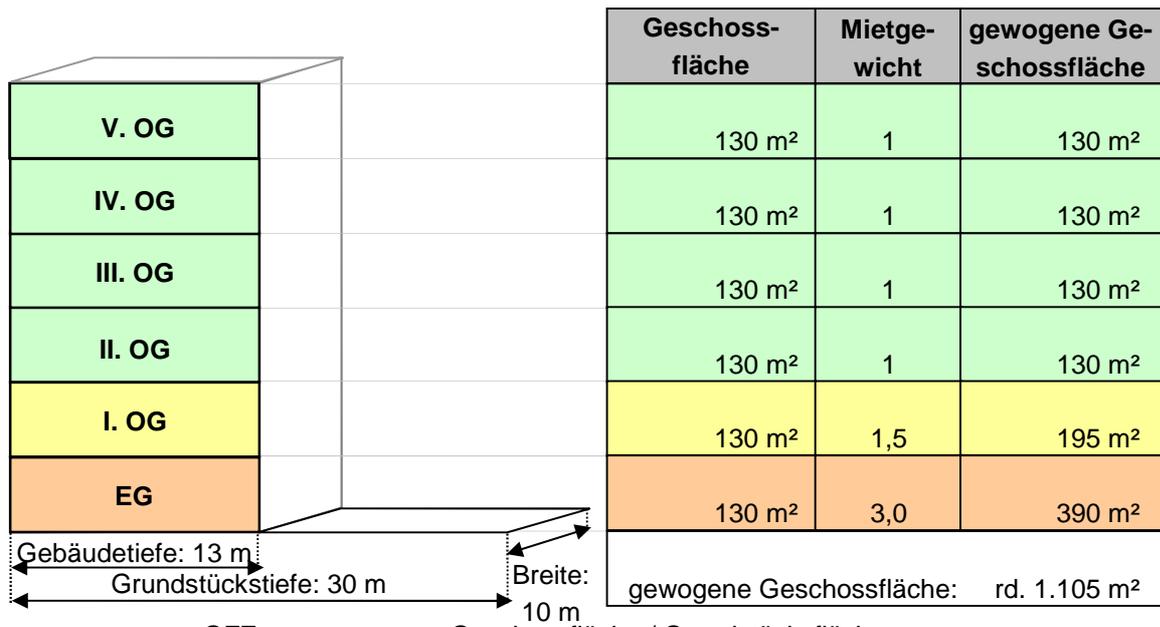
Ein Beispiel zur Ermittlung der gewogenen GFZ ist nachfolgend anhand eines Bodenrichtwertes aufgezeigt.

Fallbeispiel:

Der Bodenrichtwert hat folgende Eigenschaften:

Bodenrichtwert:	700 €/m ²
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 m ²)

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).



$$\begin{aligned}
 \text{gewogene GFZ} &= \text{gewogene Geschossfläche} / \text{Grundstücksfläche} \\
 &= 1.105 \text{ m}^2 / 300 \text{ m}^2 \\
 &= \text{rd. } 3,7
 \end{aligned}$$

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 m ²
Tiefe	25 m
Breite	10 m
Nutzung	Ladennutzung in EG Mietgewicht EG: 2,5 (Ladengröße: EG: 100 m ²) Wohnnutzung in den weiteren Geschossen

<u>Geschoss</u>	<u>Nutzung</u>	<u>Geschossfläche</u>		<u>Gewicht</u>		<u>gewogene Geschossfläche</u>
EG	Laden	130 m ²	x	2,5	=	325 m ²
I. OG	Wohnen	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
II. OG	Wohnen	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
III. OG	Wohnen	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
IV. OG	Wohnen	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
V. OG	Wohnen	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
DG	Wohnen	130 m ² x 0,75	x	1,0	=	97 m ²
Summe:		877 m ²				1.072 m ²

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

$$1.072 \text{ m}^2 / 250 \text{ m}^2 = 4,3$$

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

$$(4,3 / 3,7) \times 700 \text{ Euro/m}^2 = \text{rd. } 810 \text{ Euro/m}^2$$

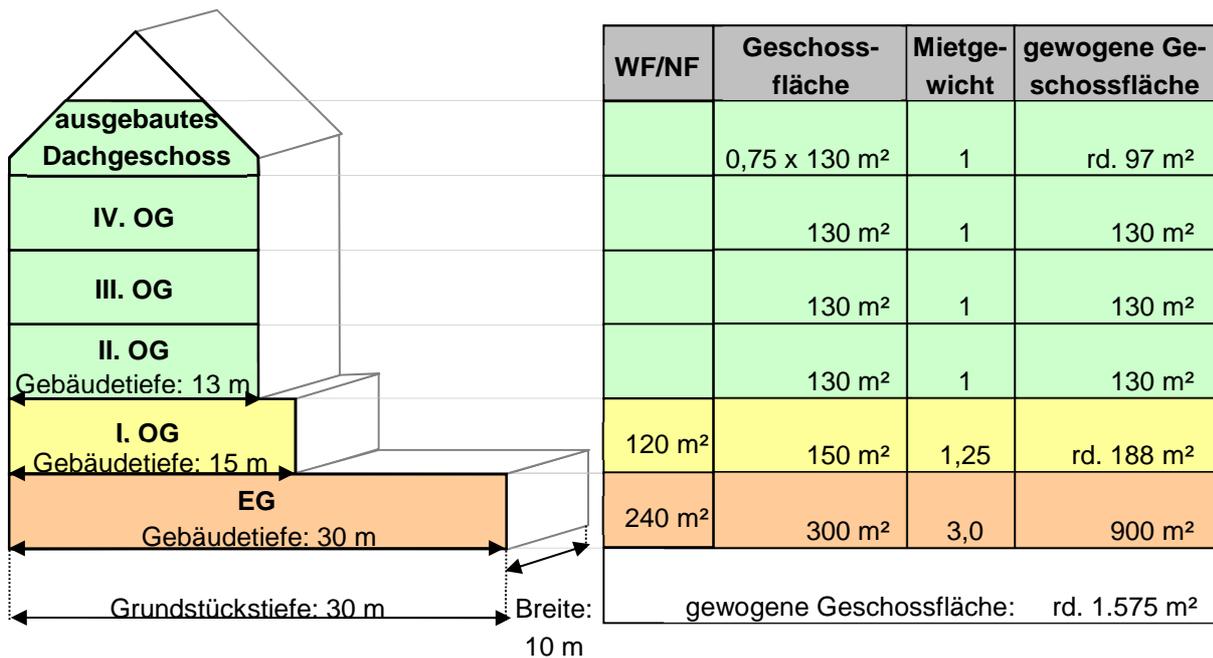
Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

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/m ²
Geschosszahl	VaD
Geschossflächenzahl	3,1
Fläche	300 m ²
Tiefe	30 m
Breite	10 m
Freies Feld	Handel; gew. GFZ: 5,25; Mietgewicht EG: 3,0; 1.OG: 1,25 (Ladengröße: EG: 240 m ² , Bürogröße: 1.OG: 120 m ²)



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 m ²
Tiefe	20 m
Breite	10 m
Nutzung	Ladennutzung in EG Mietgewicht EG: 3,0 (Ladengröße: EG: 160 m ²) Wohnnutzung in den weiteren Geschossen

<u>Geschoss</u>	<u>Nutzung</u>	<u>Geschossfläche</u>		<u>Gewicht</u>		<u>gewogene Geschossfläche</u>
EG	Laden	200 m ²	x	3,0	=	600 m ²
I. OG	Wohnen	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
II. OG	Wohnen	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
III. OG	Wohnen	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
IV. OG	Wohnen	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
V. OG	Wohnen	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
Summe:		850 m ²				1.250 m ²

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

$$1.250 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 = 6,25$$

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

$$(6,25 / 5,25) \times 10.000 \text{ Euro/m}^2 = \text{rd. } 12.000 \text{ Euro/m}^2$$

Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

4.8 Erforderliche Daten

4.8.1 Indexreihen

Basis 2001 = 100

Jahr	Eigenheimgrundstücke linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		Geschosswohnungsbaugrundstücke linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		Gewerbegrundst. gesamtes Stadtgebiet	
	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
2019	239	4	175	12	288	4	271	15	130	0

Durchschnittliche Preisentwicklung (Mod. Stoppwert 1936 = 100)

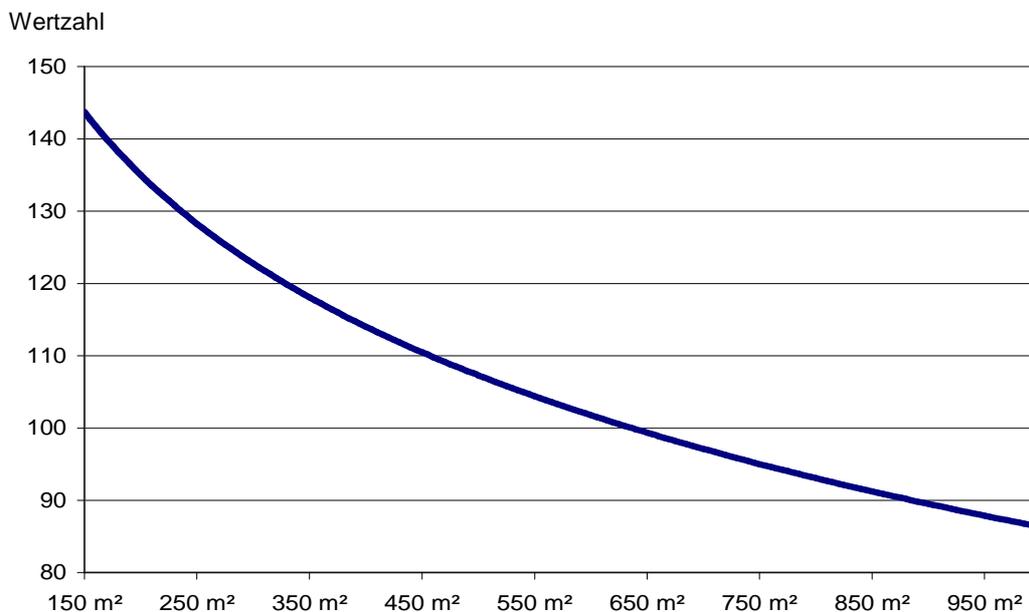
Jahr	Eigenheimgrundstücke				Geschosswohnungsbaugrundstücke				Gewerbegründst. gesamtes Stadtgebiet	
	linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		Index	Differenz z.Vorjahr %
1963	435	24	435	24	435	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
2019	15.677	4	11.200	12	8.380	4	7.434	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.

Grundstücksfläche	Wertzahl	Grundstücksfläche	Wertzahl
150 m ²	144	450 m ²	110
175 m ²	139	500 m ²	107
200 m ²	135	550 m ²	104
225 m ²	131	600 m ²	102
250 m ²	128	650 m ²	99
275 m ²	125	700 m ²	97
300 m ²	123	750 m ²	95
325 m ²	120	800 m ²	93
350 m ²	118	850 m ²	91
375 m ²	116	900 m ²	90
400 m ²	114	950 m ²	88
425 m ²	112	1000 m ²	86



Folgende Gleichung liegt den Werten der Tabelle zugrunde:

$$\text{Wertzahl WZ} = 295,28 - 30,25 \times \text{Logarithmus naturalis der Grundstücksfläche}$$

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.

$$\begin{aligned} \text{WZ für 600 m}^2 &= 295,28 - 30,25 \times \log_n 600 = \mathbf{102} \\ \text{WZ für 500 m}^2 &= 295,28 - 30,25 \times \log_n 500 = \mathbf{107} \end{aligned}$$

$$\mathbf{390 \text{ EUR/m}^2 \times 107/102 = \text{rd. } 410 \text{ EUR/m}^2}$$

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)

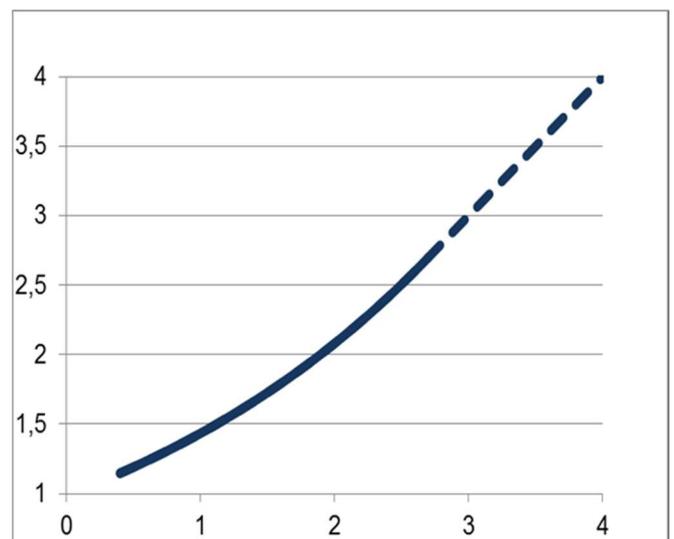
In der nachfolgenden Tabelle werden die Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken im Geschosswohnungsbau bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ) dargestellt.

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:

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

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.

$$\begin{aligned} \text{WZ für GFZ 1,2} &= 0,988 \times e^{(0,37233 \times 1,2)} &&= \mathbf{1,54} \\ \text{WZ für GFZ 2,0} &= 0,988 \times e^{(0,37233 \times 2,0)} &&= \mathbf{2,08} \\ 390 \text{ EUR/m}^2 \times 2,08 / 1,54 &= 527 \text{ EUR/m}^2 \end{aligned}$$

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.

$$\begin{aligned} \text{WZ für GFZ 2,2} &= 0,988 \times e^{(0,37233 \times 2,2)} &&= \mathbf{2,24} \\ \text{WZ für GFZ 3,0} &= \text{GFZ} &&= \mathbf{3,0} \\ 550 \text{ EUR/m}^2 \times 3,0 / 2,24 &= 737 \text{ EUR/m}^2 \end{aligned}$$

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 39 Kaufpreisen über den Verkauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE) aus den Jahren 2017 bis 2019 ergab einen mittleren Umrechnungskoeffizient von 1,4 bei einer Standardabweichung von $\pm 0,5$. Für das linksrheinische Stadtgebiet ergibt sich ein Mittelwert von 1,5 ($\pm 0,5$), für das rechtsrheinische Stadtgebiet ein Mittelwert von 1,2 ($\pm 0,4$).

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

Büronutzung

Zur Ermittlung der Bodenwerte für tertiär genutzte Grundstücke (Büro) in Gewerbegebieten wurden die Kaufpreise aus den Jahren 2011 bis 2019 für Grundstücke in Gewerbegebieten, für die der Gutachterausschuss zum Vertragsdatum einen Bodenrichtwert für überwiegend sekundär genutzte Gewerbegrundstücke veröffentlicht hatte, untersucht.

Im Vergleich zu Untersuchungen aus den Jahren 2000 bis 2010 unterliegen die sekundären Gewerbegebiete im letzten Jahrzehnt zunehmend einem Wandel hin zu einer tertiären Nutzung. Vereinzelt wurden die Bodenrichtwertzonen daraufhin als Gewerbegebiet mit überwiegender Büronutzung definiert.

Insgesamt waren 13 Kaufpreise für Grundstücke mit überwiegend tertiärer Nutzung für eine Auswertung geeignet.

Hieraus ergibt sich gegenüber den Gewerbewerten für überwiegend sekundär genutzte Gewerbegrundstücke nunmehr ein Faktor von rd. 1,8 mit einer Spanne von 1,2 – 2,3.

Die Höhe der Faktoren wird u.a. durch den jeweiligen Gewerbegebietscharakter und durch die bauliche Ausnutzung beeinflusst.

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.

Aus den Jahren 2010 bis 2018 liegen 9 Kaufpreise für Grundstücke in Gewerbegebieten mit einer Einzelhandelsnutzung vor.

Nach einer Indexanpassung auf den Stichtag 01.01.2020 und der Eliminierung von Ausreißern führt diese Auswertung zu einem Mittelwert von 230 Euro pro m² bei einer Spanne von 135 – 520 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 2011 bis 2019 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	12,95 €/m ²
Standardabweichung	± 2,52 €/m ²
Minimum	10,00 €/m ²
Maximum	17,44 €/m ²
Median	12,25 €/m ²
Anzahl	20

Das Verhältnis dieser Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für „Flächen der Landwirtschaft“ aus den Jahren 2011 - 2019 stellt sich wie folgt dar:

Mittelwert	2,4
Standardabweichung	± 0,47
Minimum	1,8
Maximum	3,2
Anzahl	19

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 ausgeküst.

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 €/m ²
Standardabweichung	± 1,98 €/m ²
Minimum	14,83 €/m ²
Maximum	21,73 €/m ²
Median	19,72 €/m ²
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									2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	2	0,1	2	2.190.000	0,3	177	0,0	177	
Rodenkirchen	235	15,8	231	192.328.764	25,2	140.623	20,0	137.901	
Lindenthal	203	13,7	195	166.186.769	21,8	87.463	12,4	83.758	
Ehrenfeld	104	7,0	96	40.363.950	5,3	41.881	6,0	37.068	
Nippes	95	6,4	90	42.918.050	5,6	33.150	4,7	30.964	
Chorweiler	247	16,6	233	94.659.080	12,4	135.966	19,3	129.652	
Porz	269	18,1	233	91.432.696	12,0	108.487	15,4	93.807	
Kalk	127	8,5	121	55.119.625	7,2	61.741	8,8	59.470	
Mülheim	205	13,8	196	78.750.643	10,3	93.878	13,3	88.950	
Insgesamt	1.487	100,0	1.397	763.949.577	100,0	703.367	100,0	661.748	

Ein- und Zweifamilienhäuser									2018
Insgesamt	1525	100,0	1421	690.835.875	100,0	716.929	100,0	666.316	

5.1.1 Zusammenfassung nach Preisgruppen

Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen						2019
Kaufpreisspanne in €		Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt in €		%
ohne Kaufpreisangabe		90	6,1	0		0,0
bis	100.000	42	2,8	2.289.250		0,3
bis	200.000	89	6,0	14.453.149		1,9
bis	250.000	54	3,6	12.568.326		1,6
bis	300.000	103	6,9	29.236.218		3,8
bis	400.000	325	21,9	117.138.238		15,3
bis	500.000	299	20,1	135.210.011		17,7
bis	750.000	291	19,6	176.763.922		23,1
bis	1.000.000	89	6,0	76.806.513		10,1
bis	1.500.000	57	3,8	70.478.450		9,2
bis	2.000.000	20	1,3	34.342.000		4,5
über	2.000.000	28	1,9	94.663.499		12,4
insgesamt		1.487	100,0	763.949.577		100,0

5.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp

Insgesamt sind **1.487** Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden.

Davon konnten **1.463** Objekte nach Reihen- und- Reihenendhaus, Doppelhaushälfte und freistehender Bebauung eingruppiert werden. Die anderen Gebäude konnten nicht eingruppiert werden.

Verteilung nach Gebäudetyp				2019
Bezirk	Reihen- und Reihenendhäuser	Doppelhaus-hälften	freistehende Einfamilienhäuser	Gesamtverteilung
Innenstadt	2	0	0	2
Rodenkirchen	89	63	82	234
Lindenthal	102	47	50	199
Ehrenfeld	67	27	7	101
Nippes	70	7	14	91
Chorweiler	137	60	43	240
Porz	121	65	81	267
Kalk	50	27	47	124
Mülheim	106	67	32	205
Insgesamt	744	363	356	1.463

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 Auswertzeitraum 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											2019
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		685.000		899				110		6.339	
Weiß	3	620.000	750.000	603	1.228	1960	1965	90	129	5.310	6.889

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2019
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		576.019		380				149		3.934	
Rondorf	13	345.000	820.000	225	689	1965	2021	108	220	3.136	4.861
		598.429		365				138		4.424	
Rodenkirchen	7	390.000	775.000	169	801	1953	2016	94	215	3.488	5.458
		440.500		292				139		3.205	
Weiß	6	340.000	608.000	186	496	1967	2002	100	180	2.625	3.792
		570.000		268				123		4.640	
Sürth	4	482.000	668.000	151	419	1980	2008	110	137	4.161	5.061
		461.667		290				142		3.257	
Immendorf	3	380.000	525.000	199	392	1981	2001	135	150	2.714	3.556
		365.333		468				146		2.607	
Meschenich	3	331.000	425.000	211	741	1965	2003	110	200	2.125	3.091

Stadtbezirk 3

freistehende Bebauung											2019
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		1.254.000		777				197		6.335	
Müngersdorf	5	800.000	1.850.000	588	927	1936	1996	144	235	4.969	8.409
		1.462.500		767				242		6.311	
Junkersdorf	4	960.000	2.400.000	491	1.142	1931	1985	210	300	3.200	10.860
		832.833		519				156		5.253	
Widdersdorf	6	450.000	1.270.000	358	731	1907	2016	99	223	4.091	6.023

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2019
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		1.248.333		371				197		6.367	
Sülz	3	955.000	1.590.000	273	425	1928	1939	165	256	5.618	7.273
		1.117.086		322				198		5.668	
Lindenthal	6	549.513	1.922.000	143	735	1934	1963	105	300	4.412	6.736
		939.190		296				161		5.799	
Junkersdorf	21	640.000	1.850.000	211	738	1925	2021	123	205	4.378	10.165
		710.875		290				165		4.160	
Weiden	6	425.000	1.195.000	133	357	1930	2020	101	225	2.833	5.311
		554.429		403				141		3.905	
Lövenich	14	160.000	900.000	139	714	1900	1980	83	215	1.928	5.131
		518.000		283				136		3.746	
Widdersdorf	9	305.000	980.000	172	501	1964	2014	86	196	2.905	5.000

Stadtbezirk 4

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2019
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		376.375		123				88		4.241	
Bickendorf	8	250.000	505.000	95	163	1914	1958	69	112	3.438	5.050
		481.875		586				125		4.035	
Vogelsang	8	205.000	600.000	244	892	1930	1963	77	180	2.662	6.625
		432.500		202				109		4.024	
Ossendorf	4	310.000	555.000	148	250	1913	2003	73	140	3.100	4.658

Stadtbezirk 5

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2019
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		435.000		190				122		3.626	
Mauenheim	4	380.000	490.000	135	287	1920	1923	107	140	2.714	4.065
		450.833		385				138		3.379	
Longerich	6	325.000	670.000	233	545	1935	1966	89	210	2.312	4.382

Stadtbezirk 6

freistehende Bebauung											2019
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		451.167		578				122		3.695	
Seeberg	3	411.000	530.000	490	655	1962	1990	111	142	3.650	3.732
		662.000		507				173		3.734	
Esch/Auweiler	3	375.000	1.071.000	338	620	1967	2010	124	201	2.687	5.492

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2019
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		473.177		419				145		3.277	
Merkenich	34	260.000	650.000	197	583	1900	2020	110	244	1.926	3.986
		453.000		504				121		3.671	
Heimersdorf	5	300.000	740.000	215	1.073	1936	1964	94	144	3.191	5.139
		364.250		206				113		3.231	
Pesch	6	330.000	425.000	143	277	1971	1988	100	124	2.750	3.500
		429.145		344				123		3.455	
Esch/Auweiler	15	275.000	655.600	188	862	1962	2019	91	169	2.541	4.000
		396.560		297				116		3.431	
Chorweiler	5	340.000	478.000	223	385	1980	2001	96	134	2.836	4.072
		441.000		292				142		3.147	
Blumenberg	3	413.000	470.000	220	357	1991	1999	115	158	2.876	3.591
		319.057		382				137		2.424	
Worringen	7	202.000	495.000	42	753	1839	2008	84	213	1.637	3.808

Stadtbezirk 7

freistehende Bebauung											2019
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		684.750		886				168		4.140	
Poll	4	375.000	895.000	459	1.488	1928	1981	98	243	3.412	4.848
		360.800		512				126		2.962	
Eil	3	300.000	420.000	383	587	1900	1977	107	150	2.000	3.500
		506.067		730				157		3.242	
Wahn	3	381.200	700.000	543	1.023	1954	1996	125	220	3.050	3.496
		435.000		594				123		3.709	
Zündorf	3	406.000	450.000	523	654	1961	1963	90	140	2.900	4.989

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2019
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		446.000		215				119		3.703	
Poll	5	250.000	620.000	174	308	1924	2014	70	154	3.417	4.026
		393.333		332				150		2.586	
Westhoven	3	310.000	550.000	190	421	1962	1985	120	180	2.119	3.056
		347.500		294				138		2.661	
Porz	4	300.000	415.000	103	590	1905	1959	96	164	1.829	3.906
		442.250		313				142		3.199	
Urbach	4	296.000	590.000	224	433	1958	2002	118	186	2.118	4.144
		418.750		624				138		3.080	
Gregel	4	330.000	485.000	298	1.308	1951	2014	111	169	2.578	4.009
		368.750		308				110		3.425	
Wahnheide	4	333.000	397.000	240	422	1961	1999	80	130	3.054	4.163
		320.667		215				111		2.927	
Lind	3	290.000	349.000	197	242	1969	1993	96	118	2.458	3.365
		404.839		219				123		3.388	
Zündorf	9	266.000	653.550	104	274	1914	2019	88	149	2.132	5.941

Stadtbezirk 8

freistehende Bebauung											2020	
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.		
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
		587.000		974				169		3.467		
Ostheim	4	493.000	695.000	659	1.664	1.934	1.964	149	180	3.129	3.861	
		801.667		761				205		3.959		
Brück	6	600.000	1.150.000	398	1.249	1.935	2.009	140	312	3.163	4.773	
		543.429		588				151		3.604		
Rath/Heumar	7	355.000	750.000	476	716	1.946	1.983	112	177	2.219	4.350	

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2019	
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.		
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
		336.750		253				98		3.477		
Vingst	4	200.000	460.000	206	300	1954	1962	82	112	2.222	4.963	
		401.667		256				119		3.441		
Ostheim	3	315.000	490.000	212	330	1957	1998	90	146	2.740	4.083	
		457.653		318				131		3.659		
Merheim	8	354.420	610.000	170	555	1962	2005	94	198	2.111	5.021	
		519.667		487				121		4.291		
Brück	3	349.000	690.000	320	638	1936	2015	108	134	2.908	5.149	
		512.429		673				128		3.908		
Rath/Heumar	7	300.000	820.000	177	1.040	1924	2004	92	160	2.308	5.125	
		418.364		408				118		3.617		
Neubrück	11	339.000	555.000	223	583	1965	1978	95	167	2.575	4.400	

Stadtbezirk 9

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2019	
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.		
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
		464.000		375				135		3.447		
Holweide	7	330.000	665.000	161	535	1954	1992	100	171	2.807	4.433	
		550.846		376				149		3.870		
Dellbrück	14	395.000	675.000	165	742	1900	2006	88	250	2.585	5.659	
		380.500		395				123		3.098		
Höhenhaus	13	290.000	565.000	196	600	1920	2016	96	150	2.417	3.767	
		412.750		363				128		3.259		
Dünnwald	4	327.000	490.000	201	721	1956	2003	96	152	2.575	3.844	
		408.483		272				127		3.149		
Stammheim	6	275.000	684.000	214	323	1962	1965	104	190	2.644	3.600	
		384.833		584				114		3.430		
Flittard	3	300.000	480.000	436	689	1954	1960	90	148	2.885	4.161	

5.1.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen

Insgesamt sind 1.873 Verträge aus den Jahren 2016 bis 2019 mit bekannter Wohnfläche und Baujahr ausgewertet worden.

Stadtbezirk 2

Gebäudeart, Wohnlage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
		Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	13	6.695	3.263	11.064	111	496	289	1.318
gute Lage	26	5.047	3.244	11.200	90	1.003	389	2.430
mittlere Lage	18	3.330	2.286	5.365	76	233	287	1.023
einfache Lage	6	2.251	1.852	2.976	75	166	496	903
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	61	4.090	3.702	4.732	137	196	195	528
mittlere Lage	10	4.099	3.753	4.360	146	153	217	390
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	12	6.056	3.400	8.640	168	350	269	1.668
gute Lage	28	3.836	2.214	5.789	85	215	203	585
mittlere Lage	62	3.674	1.891	8.571	70	297	181	1.607
einfache Lage	14	2.365	1.286	3.572	110	200	242	741
Reihenmittelhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	5	3.956	3.736	4.253	146	164	235	363
mittlere Lage	-							
einfache Lage	4	2.761	2.429	3.617	126	142	146	226
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	9	4.314	2.757	6.563	90	210	145	341
gute Lage	25	3.647	1.667	5.208	74	197	113	803
mittlere Lage	43	3.333	1.282	5.057	78	229	61	511
einfache Lage	9	2.330	1.719	3.500	100	140	199	340

Stadtbezirk 3

Gebäudeart, Wohnlage	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²		
	Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
freistehende Häuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	23	7.308	3.889	11.463	105	417	448	1.796
gute Lage	28	4.668	2.926	7.051	120	380	294	1.292
mittlere Lage	13	4.613	3.008	6.000	99	227	358	806
einfache Lage								
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	18	5.274	4.220	7.142	138	225	130	753
mittlere Lage	18	3.383	3.068	4.809	113	194	181	606
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	10	5.413	3.529	7.474	164	350	318	923
gute Lage	74	4.488	1.652	7.273	90	256	188	794
mittlere Lage	27	3.428	1.928	4.961	83	189	139	608
einfache Lage	-							
Reihenmittelhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	18	4.970	4.104	6.941	151	187	76	15.702
mittlere Lage	-							
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	15	4.804	3.143	6.407	105	300	106	369
gute Lage	47	4.101	2.326	6.736	86	238	101	607
mittlere Lage	23	3.321	2.252	4.785	86	160	133	563
einfache Lage	-							

Stadtbezirk 4

Gebäudeart, Wohnlage	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²		
	Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
freistehende Häuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf	es liegen keine Kaufpreise vor							
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage								
gute Lage	5	4.581	3.500	6.625	80	200	143	717
mittlere Lage	27	3.394	2.257	4.909	58	200	148	892
einfache Lage								
Reihenmittelhäuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	10	3.791	1.333	5.375	90	260	122	379
mittlere Lage	43	3.498	1.180	7.222	36	179	88	762
einfache Lage	-							

Stadtbezirk 5

Gebäudeart, Wohnlage	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²		
	Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
freistehende Häuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	6	4.268	2.895	5.938	119	240	383	1.120
einfache Lage	-							
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	15	3.062	1.515	4.049	82	258	136	606
einfache Lage	-							
Reihenmittelhäuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	47	3.314	1.814	5.630	65	170	86	433
einfache Lage	-							

Stadtbezirk 6

Gebäudeart, Wohnlage	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
	Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser							
Neubau							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	3	3.157	3.045	3.309	130	190	309 375
einfache Lage	-						
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	38	2.963	811	5.492	90	270	185 2.005
einfache Lage	-						
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser							
Neubau							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	49	3.400	2.281	4.488	125	185	239 769
einfache Lage	-						
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	94	3.218	1.600	5.139	50	300	161 1.073
einfache Lage	3	1.900	1.779	2.122	110	213	138 753
Reihenmittelhäuser							
Neubau							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	24	3.091	2.773	3.799	119	146	136 3.000
einfache Lage	-						
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	97	2.953	1.531	4.072	85	206	143 583
einfache Lage	5	2.179	1.637	2.444	84	168	42 453

Stadtbezirk 7

Gebäudeart, Wohnlage	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
	Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser							
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor						
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	56	2.982	1.257	4.989	70	258	194 3.020
einfache Lage	14	2.616	1.656	3.468	96	240	231 1.175
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser							
Neubau							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	5	3.788	3.171	5.941	110	170	191 259
einfache Lage	6	2.988	2.757	3.229	118	150	169 607
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	92	2.986	873	8.889	55	215	103 1.207
einfache Lage	21	2.749	850	4.009	78	220	236 1.308
Reihenmittelhäuser							
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor						
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	76	2.687	1.738	4.158	70	186	126 590
einfache Lage	17	2.763	1.542	4.375	80	225	136 395

Stadtbezirk 8

Gebäudeart, Wohnlage	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
	Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser							
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor						
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	9	3.961	2.955	5.194	135	269	428 1.249
mittlere Lage	62	3.072	1.000	7.263	45	360	292 1.563
einfache Lage	8	2.986	2.545	4.009	97	175	356 1.664
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser							
Neubau							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	3	4.622	3.877	5.209	115	138	180 239
einfache Lage	-						
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	14	4.442	2.500	7.073	100	230	261 1.040
mittlere Lage	64	3.148	1.306	5.149	88	295	156 871
einfache Lage	26	3.218	1.887	4.400	93	170	207 709
Reihenmittelhäuser							
Neubau							
es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	62	2.645	909	4.963	82	212	111 613
einfache Lage	15	2.865	1.739	4.245	95	167	176 493

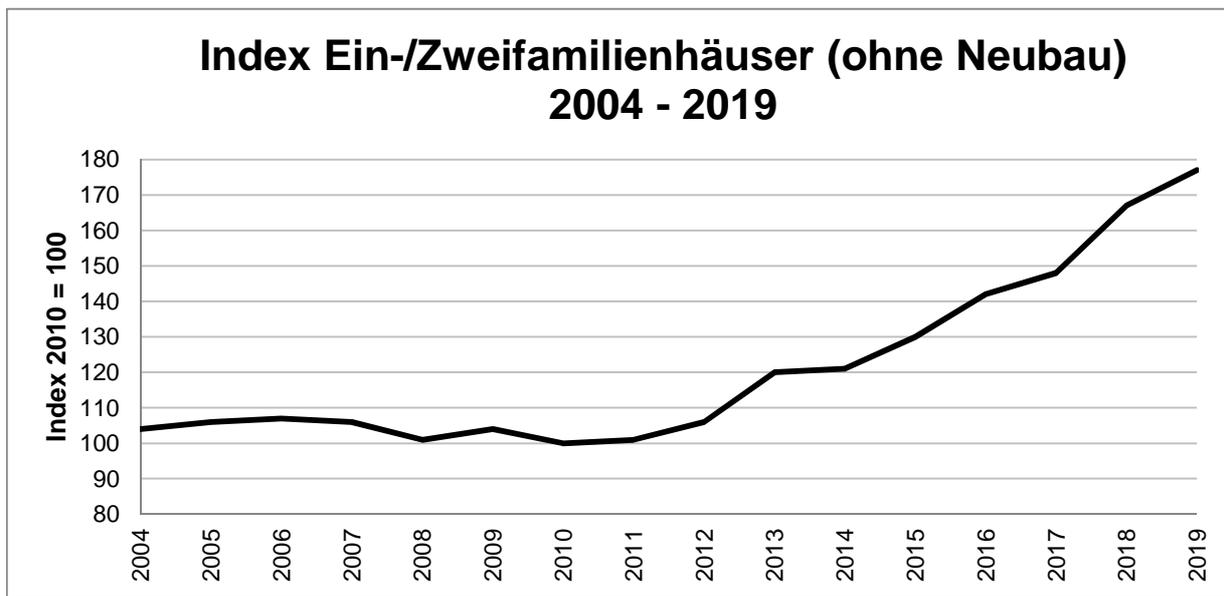
Stadtbezirk 9

Gebäudeart, Wohnlage	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
	Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser							
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor						
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	30	3.644	1.462	6.332	80	291	275 2.258
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	112	3.085	900	5.659	54	253	165 2.365
einfache Lage	9	2.902	2.000	3.626	75	186	329 1.032
Reihenmittelhäuser							
Neubau							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	14	3.317	2.746	3.925	115	157	158 445
einfache Lage	-						
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	71	2.977	1.400	5.119	83	205	126 589
einfache Lage	22	2.574	1.667	3.434	83	150	133 414

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 €/m ² 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
2019	383	3.500	177

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 vorläufigen Sachwerten festgestellt und eingehend untersucht. Die vorläufigen 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	vorläufiger Sachwert in EUR	Grundstücksfläche in m ²	Bodenwertniveau in EUR/m ²	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Restnutzungsdauer in Jahren	Bodenwert (Teil des Sachwerts) in EUR	Sachwertfaktor*
alle	374	368.764 ± 182.656	369 ± 199	641 ± 231	1975 ± 22	133 ± 34	43 ± 15	211.234 ± 139.550	1,37 ± 0,31
linksrheinische, freistende Häuser	30	729.726 ± 296.319	645 ± 165	880 ± 405	1980 ± 22	175 ± 46	46 ± 18	468.471 ± 277.643	1,10 ± 0,11
linksrh. Doppelhaushälften/Reihenendh.	75	398.619 ± 106.265	389 ± 140	701 ± 181	1977 ± 19	132 ± 27	45 ± 15	238.294 ± 88.670	1,23 ± 0,20
linksrheinische Reihemittelhäuser	93	291.415 ± 104.770	226 ± 70	746 ± 251	1970 ± 26	124 ± 33	41 ± 14	171.423 ± 79.912	1,58 ± 0,36
rechtsrheinische, freistende Häuser	27	508.315 ± 173.987	690 ± 264	572 ± 119	1969 ± 19	164 ± 40	37 ± 14	311.881 ± 114.638	1,16 ± 0,13
rechtsrh. Doppelhaushälften/Reihenendh.	79	353.103 ± 109.527	404 ± 150	518 ± 77	1978 ± 20	131 ± 25	46 ± 16	178.800 ± 59.915	1,30 ± 0,24
rechtsrheinische Reihemittelhäuser	70	248.692 ± 59.393	256 ± 93	501 ± 72	1975 ± 20	121 ± 19	43 ± 13	122.673 ± 45.741	1,52 ± 0,26

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

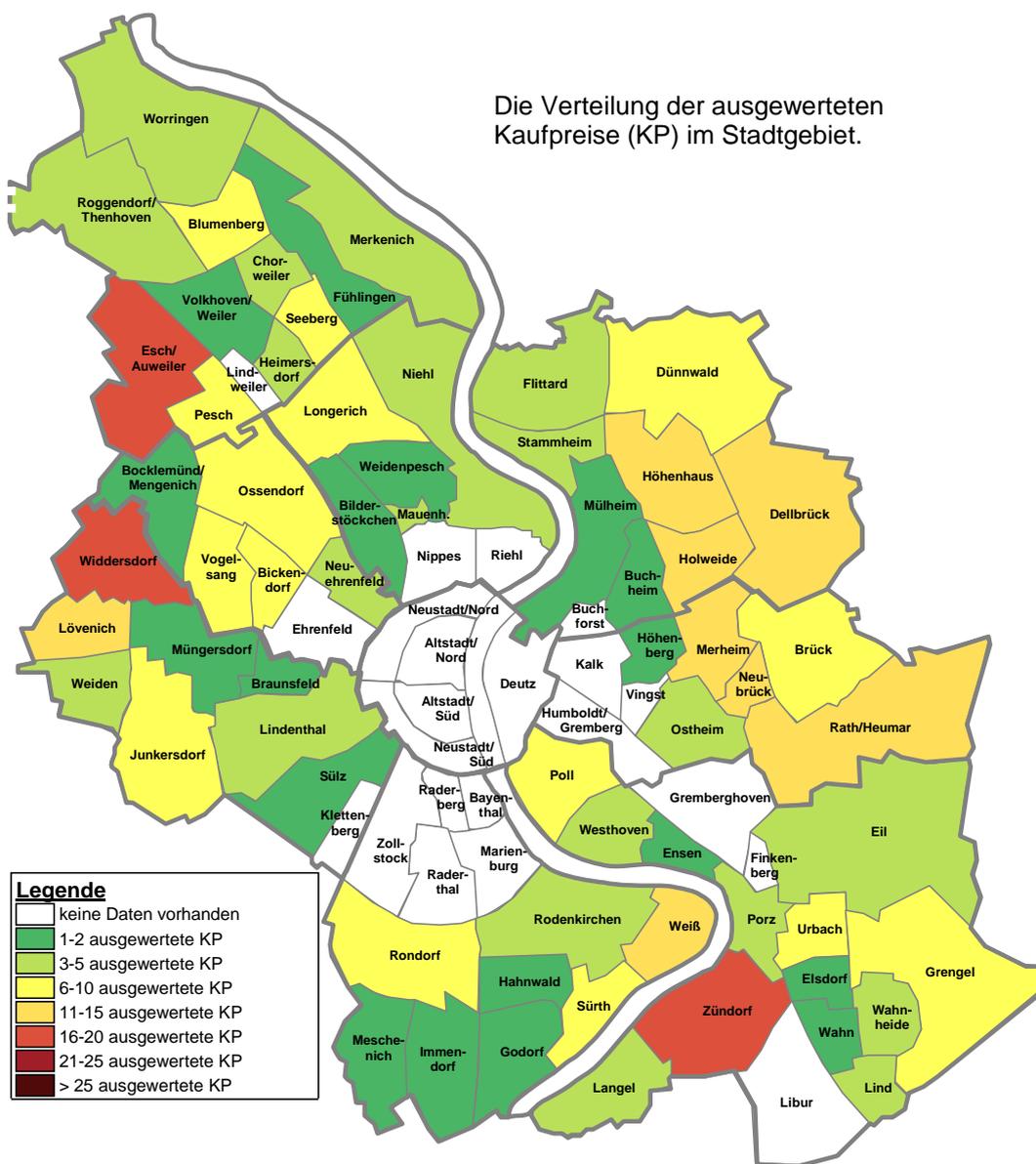
Die Auswertung der Kauffälle sowie die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt nach folgenden Kriterien:

- Die Auswertung für den Grundstücksmarktbericht umfasst den **Zeitraum 2018 bis 2019**.
- 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).
- Die Verteilung der ausgewerteten Kaufpreise (KP) im Stadtgebiet ist der Grafik auf Seite 59 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 60

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 61 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:

$$600 \text{ €/m}^2 \times 0,8 \times 118/114 = \text{rd. } 500 \text{ €/m}^2$$

Beispiel Sachwertfaktorableitung

Der vorläufige Sachwert für ein freistehendes Einfamilienhaus im linksrheinischen Stadtgebiet Kölns wird mit 500.000 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:

$$1,08 = 1,06 + 0,02$$

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 58 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				Bodenwertniveau* in EUR/m ²	Anpassung des Sachwertfaktors
vorläufiger Sachwert	freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaus-hälften, Reihendhäuser	Reihenmittelhäuser		
100.000				200	-0,05
150.000			1,82	300	-0,02
200.000		1,40	1,67	400	±0,00
250.000		1,32	1,56	500	+0,02
300.000		1,25	1,46	600	+0,05
350.000	1,14	1,20	1,38	700	+0,07
400.000	1,11	1,15	1,31	800	+0,09
450.000	1,09	1,10	1,25	1.000	+0,14
500.000	1,06	1,07	1,19	1.200	+0,19
550.000	1,04	1,03	1,15	1.400	+0,23
600.000	1,02	1,00	1,10	1.500	+0,26
650.000	1,00	0,97			
700.000	0,98	0,95			
750.000	0,96	0,92			
800.000	0,95	0,90			
850.000	0,94				
900.000	0,92				
950.000	0,91				
1.000.000	0,90				
1.100.000	0,87				
1.200.000	0,85				
1.300.000	0,84				
1.400.000	0,82				
1.500.000	0,80				

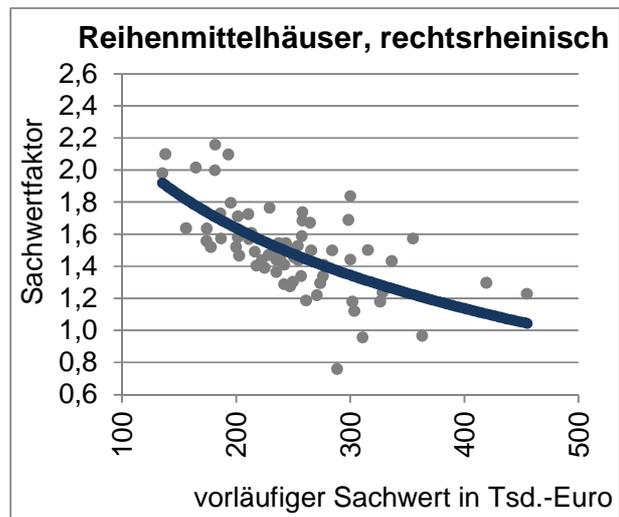
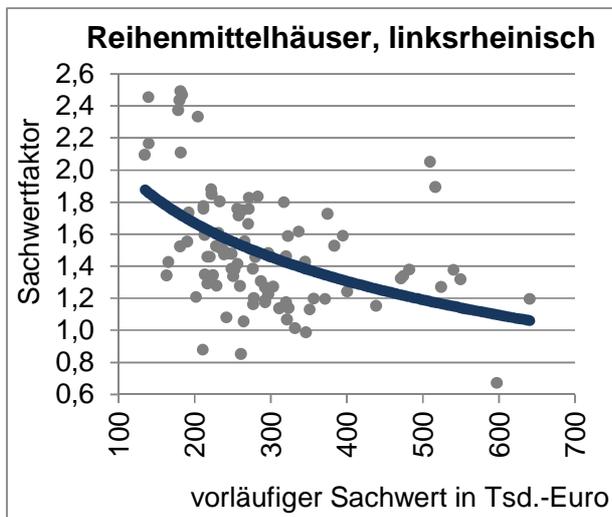
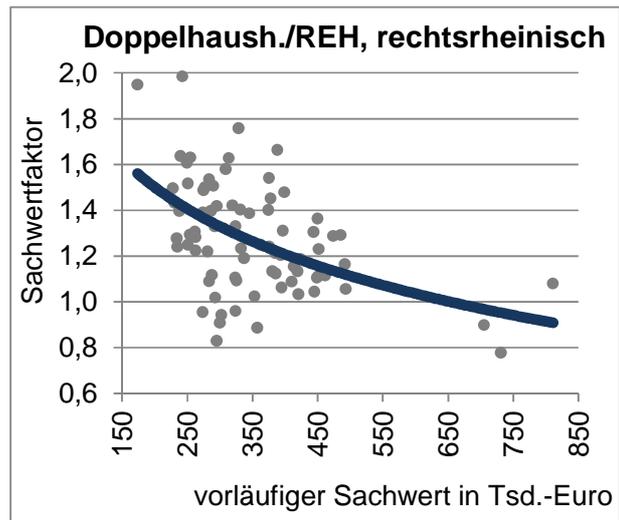
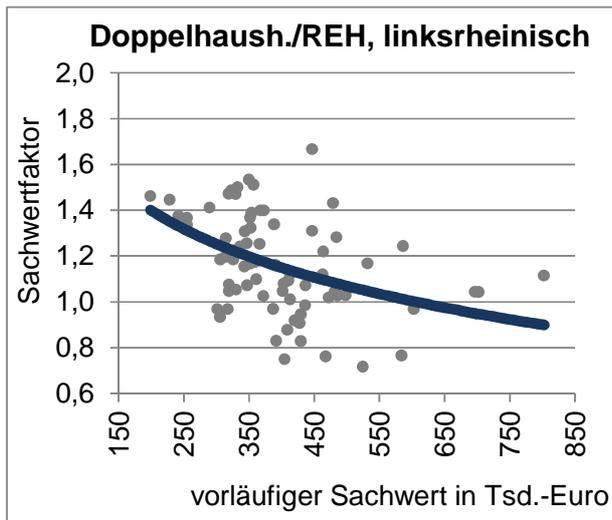
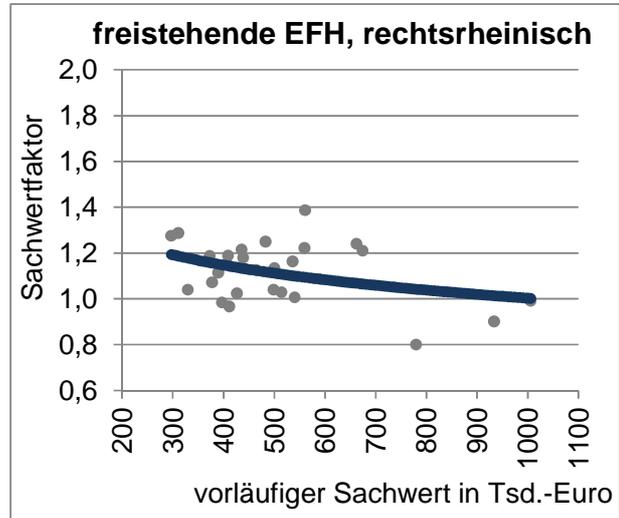
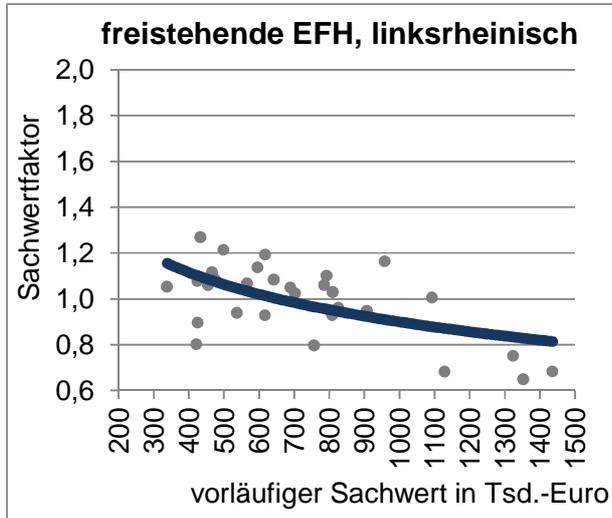
* Bodenwertniveau: siehe Hinweis zur Anwendung auf vorherigen Seite

Rechtsrheinisches Stadtgebiet				Bodenwertniveau* in EUR/m ²	Anpassung des Sachwertfaktors
vorläufiger Sachwert	freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaus-hälften, Reihendhäuser	Reihenmittelhäuser		
100.000				200	-0,05
150.000			1,84	300	-0,02
200.000		1,50	1,63	400	±0,00
250.000		1,40	1,47	500	+0,02
300.000	1,19	1,33	1,34	600	+0,05
350.000	1,17	1,26	1,23	700	+0,07
400.000	1,15	1,21	1,13	800	+0,09
450.000	1,13	1,16	1,05	1.000	+0,14
500.000	1,11	1,11		1.200	+0,19
550.000	1,10	1,07		1.400	+0,23
600.000	1,09	1,03		1.500	+0,26
650.000	1,07	1,00			
700.000	1,06	0,97			
750.000	1,05	0,94			
800.000	1,04	0,91			
850.000	1,03				
900.000	1,02				
950.000	1,01				
1.000.000	1,01				
1.100.000					
1.200.000					

* Bodenwertniveau: siehe Hinweis zur Anwendung auf vorherigen Seite

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 vorläufigen 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 2018 bis 2019 abgeleitet. Die statistische Ermittlung erfolgte in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA NRW. Die Untersuchung bezieht sich auf folgendes Datenmaterial:

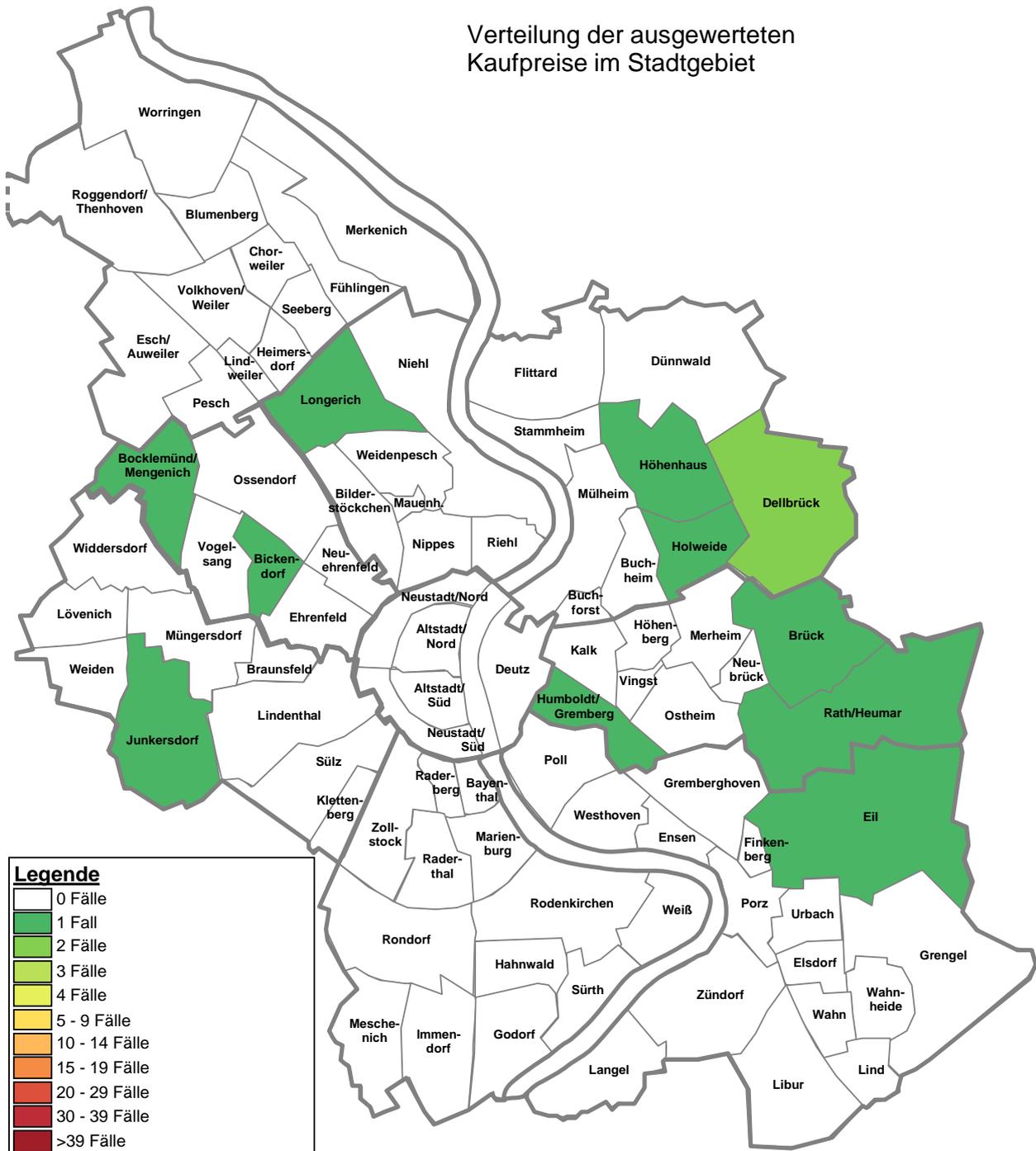
- Mietsituation: vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mietansatz: Es wurden die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten angehalten (Plausibilisierung und Ausreißereliminierung unter Zuhilfenahme des Kölner Mietspiegels für frei finanzierte Wohnungen).
- Bewirtschaftungskosten: Nach dem Modell der AGVGA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

Auswertung 2018-2019 – (Stichtag 01.01.2020)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in %	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche in m ²	Ø bereinigter Kaufpreis in €/m ² WF/NF	Ø Miete in €/m ² WF/NF	Ø Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2,2	11	147	3.158	9,3	14,7	40	80
Standardabweichung	± 1,1		± 59	± 807	± 1,4	± 2,6	± 14	

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								2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	127	19,0	119	251.007.815	22,0	35.809	8,7	32.897
Rodenkirchen	49	7,3	48	71.599.200	6,3	33.097	8,1	32.665
Lindenthal	79	11,8	74	153.580.728	13,5	56.559	13,8	51.413
Ehrenfeld	66	9,9	63	189.824.497	16,6	52.466	12,8	52.003
Nippes	66	9,9	59	183.445.385	16,1	49.667	12,1	47.367
Chorweiler	23	3,4	21	13.901.878	1,2	13.993	3,4	12.255
Porz	54	8,1	48	60.606.700	5,3	60.531	14,8	56.688
Kalk	91	13,6	81	73.584.936	6,4	45.248	11,1	40.813
Mülheim	114	17,0	107	144.251.894	12,6	61.977	15,1	58.341
Insgesamt	669	100,0	620	1.141.803.034	100,0	409.346	100,0	384.441

Mehrfamilienhäuser								2018
Insgesamt	596	100,0	566	1.083.037.102	100,0	421.520	100,0	407.924

Zusammenfassung der Mehrfamilienhäuser nach Preisgruppen					2019
Kaufpreisspanne in €		Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt in €	%
ohne Kaufpreisangabe		49	7,3	0	0,0
bis	100.000	12	1,8	322.508	0,0
bis	200.000	9	1,3	1.534.436	0,1
bis	250.000	12	1,8	2.752.000	0,2
bis	300.000	8	1,2	2.334.400	0,2
bis	400.000	29	4,3	10.642.000	0,9
bis	500.000	50	7,5	22.614.500	2,0
bis	750.000	102	15,2	64.150.879	5,6
bis	1.000.000	97	14,5	84.789.638	7,4
bis	1.500.000	113	16,9	141.819.232	12,4
bis	2.000.000	60	9,0	105.576.400	9,2
über	2.000.000	128	19,1	705.267.040	61,8
insgesamt		669	100,0	1.141.803.034	100,0

Büro- Verwaltungs- und Geschäftshäuser									2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	34	45,3	34	1.774.572.020	77,0	93.823	32,2	93.823	
Rodenkirchen	3	4,0	3	47.642.500	2,1	9.611	3,3	9.611	
Lindenthal	11	14,7	11	99.130.080	4,3	51.614	17,7	51.614	
Ehrenfeld	7	9,3	7	241.542.615	10,5	48.310	16,6	48.310	
Nippes	2	2,7	2	4.850.000	0,2	6.497	2,2	6.497	
Chorweiler	2	2,7	2	21.310.000	0,9	11.251	3,9	11.251	
Porz	7	9,3	7	92.466.600	4,0	45.515	15,6	45.515	
Kalk	8	10,7	7	22.660.000	1,0	23.994	8,2	23.770	
Mülheim	1	1,3	1	195.000	0,0	615	0,2	615	
Insgesamt	75	100,0	74	2.304.368.815	100,0	291.230	100,0	291.006	

Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser									2018
Insgesamt	61	100,0	56	1.069.202.137	100,0	237.269	100,0	224.462	

Gewerbe- und Industrieobjekte									2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	2	3,3	2	1.033.450	0,5	2.053	0,2	2.053	
Rodenkirchen	7	11,5	7	30.698.908	15,7	92.722	9,8	92.722	
Lindenthal	6	9,8	6	8.252.180	4,2	34.438	3,6	34.438	
Ehrenfeld	12	19,7	11	54.995.443	28,2	91.028	9,6	89.053	
Nippes	6	9,8	5	4.220.000	2,2	32.730	3,5	30.723	
Chorweiler	7	11,5	7	27.989.051	14,3	516.599	54,5	516.599	
Porz	14	23,0	14	29.038.429	14,9	70.248	7,4	70.248	
Kalk	3	4,9	3	4.625.000	2,4	8.293	0,9	8.293	
Mülheim	4	6,6	4	34.299.200	17,6	100.085	10,6	100.085	
Insgesamt	61	100,0	59	195.151.661	100,0	948.196	100,0	944.214	

Gewerbe- und Industrieobjekte									2018
Insgesamt	51	100,0	49	170.141.458	100,0	378.273	100,0	376.778	

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 2019 und der sachverständigen Markteinschätzung hält der Gutachterausschuss für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze 2019 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.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle ⁸⁾	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-Kosten	Ø Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer
	[%]		[m ²]	[€/m ² WF/NF]	[€/m ² WF/NF]	(% Rohertrag)	[Jahre]	[Jahre]
Wohneigentum	2,5	152	64	2.972	9,6	17,4	40	80
Standardabweichung	± 1,3		± 22	± 1.019	± 2,0	± 3,1	± 12	
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2,2¹⁾	11	147	3.158	9,3	14,7	40	80
Standardabweichung	± 1,1		± 59	± 807	± 1,4	± 2,6	± 14	
Dreifamilienhausgrundstücke	2,4	17	195	2.742	9,3	17,6	39	80
Standardabweichung	± 0,9		± 42	± 524	± 1,1	± 1,9	± 8	
Mietwohnhausgrundstücke	2,2	59	658	2.847	9,7	17,5	37	80
Standardabweichung	± 1,1		± 1.122	± 902	± 1,7	± 2,6	± 8	
Gemischt genutzte Grundstücke gewerblicher Mietanteil < 50%	2,2	41	659	2.928	10,4	16,6	37	80
Standardabweichung	± 0,8		± 373	± 853	± 2,2	± 2,4	± 7	
Gemischt genutzte Grundstücke gewerblicher Mietanteil > 50%	3,2	12	882	3.591	14,0	15,0	40	80
Standardabweichung	± 0,5		± 586	± 1.633	± 5,0	± 2,6	± 6	
Geschäfts- und Bürogrundstücke	3,6	12	15.022	4.746	23,0	16,0	48	70
Standardabweichung	± 1,2		± 26.226	± 5.644	± 35,0	± 2,5	± 7	
Sonstige Gewerbegrundstücke	6,5²⁾	10	3.723	640	5,0	18,0	23	50
Standardabweichung	1,5		± 2.967	± 205	± 1,5	± 3,4	± 10	

1) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2018 und 2019

2) 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 bzw. 6.1.6 zu finden.

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

Auswertung 2019 – (Stichtag 01.01.2020)

Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.- Kosten	Ø Rest- nutzungs- dauer	Gesamt- nutzungs- dauer
	[%]		[m²]	[€/m² WF/NF]	[€/m² WF/NF]	(% Roh- ertrag)	[Jahre]	[Jahre]
Dreifamilienhaus- grundstücke	2,4	17	195	2.742	9,3	17,6	39	80
Standardabweichung	± 0,9		± 42	± 524	± 1,1	± 1,9	± 8	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	2,2	77	680	2.828	9,7	17,5	37	80
Standardabweichung	± 1,0		± 999	± 900	± 1,8	± 2,5	± 8	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80 % vom Rohertrag)	2,6	33	664	3.245	12,1	15,7	37	80
Standardabweichung	± 0,7		± 370	± 1.190	± 3,7	± 2,4	± 7	

Übersicht über die Liegenschaftszinssätze von 2008 – 2018

Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze 2008 -2018 ist zur Wahrung der Modellkonformität das in den jeweiligen Marktberichten dargestellte „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ zu beachten.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Wohnungseigentum ¹⁾					4,4						
Wohnungseigentum ²⁾						4,4	4,2	4,2	3,3	3,0	2,7
Dreifamilienhausgrundstücke ³⁾	4,3	4,5	4,6	4,1	4,1	4,0	3,6 ⁶⁾	3,1 ⁷⁾	3,0	2,1	2,2
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250m ² WF)	5,2	4,6	4,6	4,2	4,2	(3,8)	3,3 ⁶⁾	2,9 ⁷⁾			
Mietwohnhausgrundstücke	5,2	4,8	4,8	4,7	4,5	4,1	3,7	3,3	3,4	2,8	2,3
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 % (kleine Einheit bis 250m ² WF/NF)	5,5										
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 %	5,7	5,7	5,7	5,0	4,7	4,5	4,1 ⁶⁾	3,6	3,2	3,0	2,7
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 % (kleine Einheit bis 250m ² WF/NF)	6,0										
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 %	6,4	6,4	6,4	(5,7)	5,7	(5,5)	5,2 ⁶⁾	5,0 ⁷⁾	4,0	3,7	3,5
Geschäfts- und Bürogrundstücke ⁴⁾	6,4	6,4	6,4						4,2	3,7	3,9
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)	6,2	(6,5) ⁸⁾

- () 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
- 8) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2017 und 2018

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 **2019** wurden folgende Rohertragsfaktoren für 2019 beschlossen:

Gebäudetyp	Faktor
	Mittel Min Max
Dreifamilienhausgrundstücke	24 17 bis 31
Mietwohnhausgrundstücke	24 15 bis 34
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil < 50 %	23 17 bis 28
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil > 50 %	20 15 bis 25
Geschäfts- und Bürogrundstücke	20 11 bis 29
Sonstige Gewerbegrundstücke ¹⁾	11 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									2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	3	3,9	3	57.900.000	34,7	5.641	3,3	5.641	
Rodenkirchen	7	9,1	7	10.882.500	6,5	7.719	4,5	7.719	
Lindenthal	10	13,0	8	30.466.000	18,2	4.244	2,5	4.208	
Ehrenfeld	3	3,9	2	8.256.909	4,9	9.470	5,5	5.932	
Nippes	9	11,7	9	7.539.251	4,5	10.657	6,2	10.657	
Chorweiler	13	16,9	12	2.192.630	1,3	75.501	44,1	75.500	
Porz	17	22,1	15	37.843.694	22,7	45.688	26,7	45.616	
Kalk	5	6,5	5	8.635.756	5,2	5.732	3,3	5.732	
Mülheim	10	13,0	10	3.288.900	2,0	6.580	3,8	6.580	
Insgesamt	77	100,0	71	167.005.640	100,0	171.232	100,0	167.586	

alle sonstigen bebauten Grundstücke									2018
Insgesamt	72	100,0	172	330.979.751	100,0	184.929	100,0	176.767	

Objekte für den Sozial- und Gemeinbedarf									2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Lindenthal	1	8,3	1	26.500.000	34,1	2.730	8,2	2.730	
Ehrenfeld	3	25,0	2	8.256.909	10,6	9.470	28,3	5.932	
Nippes	1	8,3	1	4.596.851	5,9	1.844	5,5	1.844	
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Porz	5	41,7	5	29.842.944	38,4	13.834	41,3	13.834	
Kalk	2	16,7	2	8.535.756	11,0	5.600	16,7	5.600	
Mülheim	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Insgesamt	12	100,0	11	77.732.460	100,0	33.478	100,0	29.940	

Objekte für den Sozial- und Gemeinbedarf									2018
Insgesamt	4	100,0	4	13.858.720	100,0	11.256	100,0	11.256	

restliche bebaute Grundstücke									2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	3	4,6	3	57.900.000	64,9	5.641	4,1	5.641	
Rodenkirchen	7	10,8	7	10.882.500	12,2	7.719	5,6	7.719	
Lindenthal	9	13,8	7	3.966.000	4,4	1.514	1,1	1.478	
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Nippes	8	12,3	8	2.942.400	3,3	8.813	6,4	8.813	
Chorweiler	13	20,0	12	2.192.630	2,5	75.501	54,8	75.500	
Porz	12	18,5	10	8.000.750	9,0	31.854	23,1	31.782	
Kalk	3	4,6	3	100.000	0,1	132	0,1	132	
Mülheim	10	15,4	10	3.288.900	3,7	6.580	4,8	6.580	
Insgesamt	65	100,0	60	89.273.180	100,0	137.754	100,0	137.646	

restliche bebaute Grundstücke									2018
Insgesamt	68	100,0	63	317.121.031	100,0	173.673	100,0	165.511	

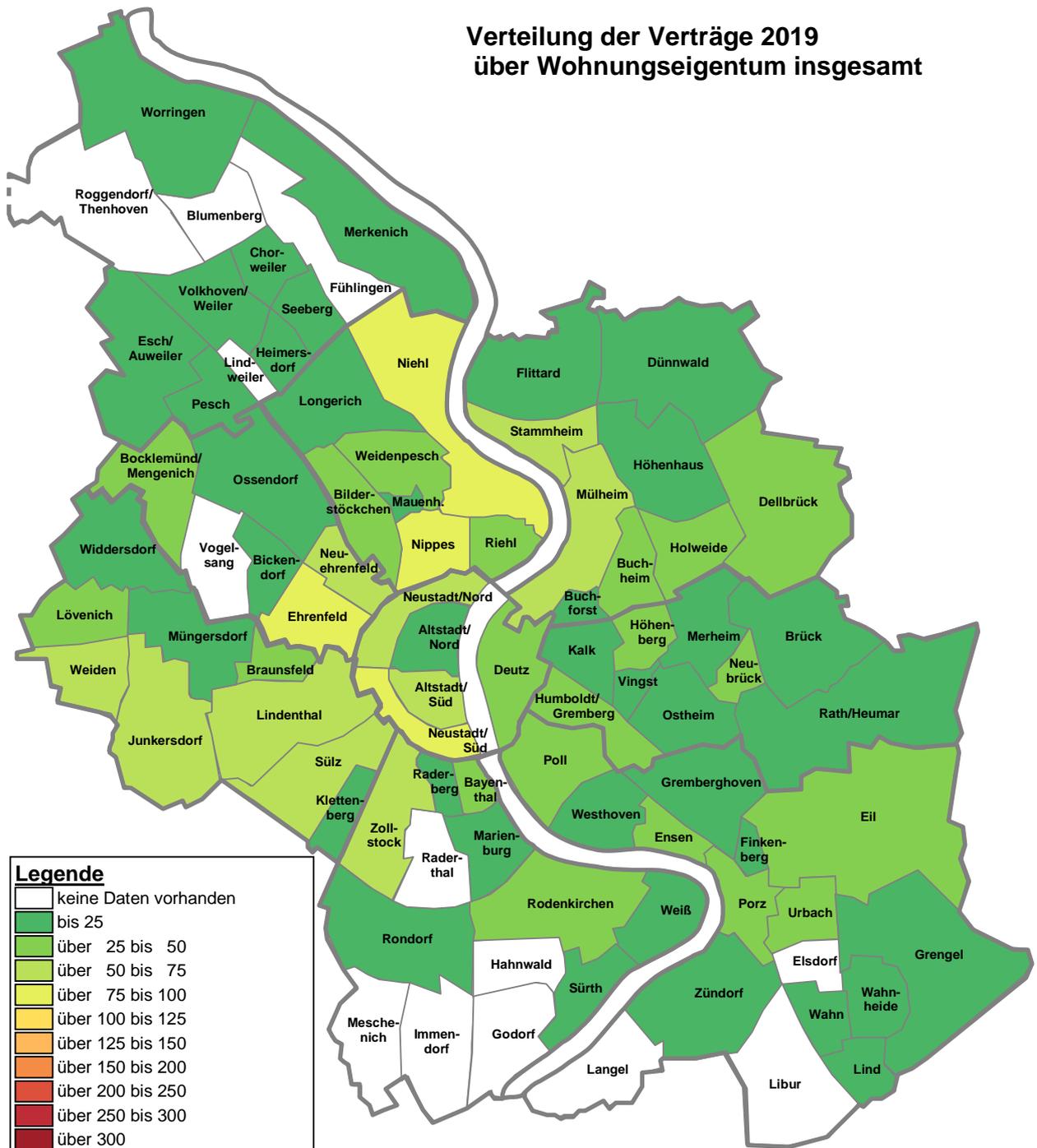
6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum					2019	
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.		%	
Innenstadt	732	15,1	692	249.537.976	18,3	
Rodenkirchen	503	10,4	489	171.297.133	12,6	
Lindenthal	940	19,3	880	322.561.440	23,6	
Ehrenfeld	494	10,2	462	137.745.345	10,1	
Nippes	603	12,4	572	177.823.104	13,0	
Chorweiler	155	3,2	149	35.488.846	2,6	
Porz	541	11,1	492	108.218.363	7,9	
Kalk	426	8,8	415	76.018.117	5,6	
Mülheim	464	9,6	448	86.197.267	6,3	
Insgesamt	4.858	100,0	4.599	1.364.887.591	100,0	

Wohnungseigentum					2018	
Insgesamt	4.632	100,0	4.435	1.211.646.191	100,0	

Verteilung der Verträge 2019 über Wohnungseigentum insgesamt



6.1.1 Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen

Erstverkauf aus Neubau				2019	
Kaufpreisspanne in Euro	Anzahl	%	Kaufpreise		
			insgesamt (Euro)	%	
ohne Kaufpreisangabe	12	2,3	0	0,0	
bis 100.000	0	0,0	0	0,0	
bis 150.000	1	0,2	112.000	0,0	
bis 200.000	8	1,5	1.468.200	0,5	
bis 300.000	73	13,7	18.561.292	6,9	
bis 400.000	122	22,9	42.832.173	16,0	
bis 500.000	97	18,2	43.830.863	16,4	
bis 750.000	156	29,3	91.249.322	34,2	
bis 1.000.000	45	8,4	38.180.090	14,3	
über 1.000.000	19	3,6	30.950.900	11,6	
Insgesamt	533	100,0	267.184.839	100,0	

Erstverkauf aus Umwandlung				2019	
Kaufpreisspanne in Euro	Anzahl	%	Kaufpreise		
			insgesamt (Euro)	%	
ohne Kaufpreisangabe	15	3,3	0	0,0	
bis 100.000	27	5,9	2.350.573	1,8	
bis 150.000	73	15,8	8.523.590	6,5	
bis 200.000	68	14,8	11.944.836	9,2	
bis 300.000	115	24,9	28.222.257	21,6	
bis 400.000	68	14,8	23.804.702	18,2	
bis 500.000	43	9,3	19.101.556	14,6	
bis 750.000	38	8,2	22.484.767	17,2	
bis 1.000.000	9	2,0	7.304.800	5,6	
über 1.000.000	5	1,1	6.733.000	5,2	
Insgesamt	461	100,0	130.470.080	100,0	

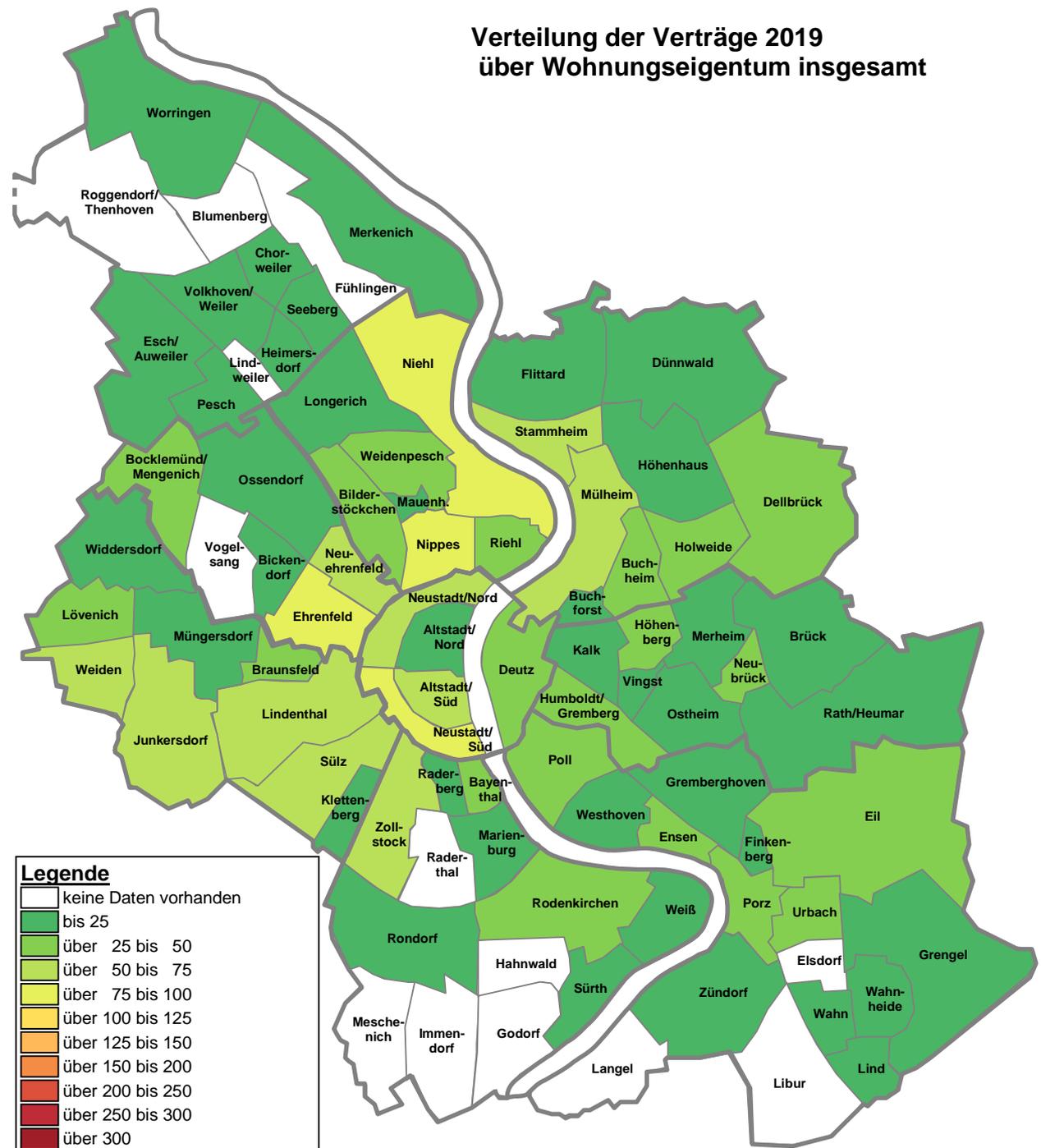
Weiterverkauf				2019	
Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise		
			insgesamt (Euro)	%	
ohne Kaufpreisangabe	232	6,0	0	0,0	
bis 100.000	458	11,9	33.309.126	3,4	
bis 150.000	669	17,3	82.383.785	8,5	
bis 200.000	581	15,0	99.984.729	10,3	
bis 300.000	960	24,8	236.691.994	24,5	
bis 400.000	422	10,9	144.917.005	15,0	
bis 500.000	204	5,3	89.677.301	9,3	
bis 750.000	206	5,3	121.587.042	12,6	
bis 1.000.000	75	1,9	63.980.000	6,6	
über 1.000.000	57	1,5	94.701.690	9,8	
Insgesamt	3.864	100,0	967.232.672	100,0	

6.1.2 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Die nachfolgend aus dem Vertragsjahr 2019 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 Auswertzeitraum vorlagen.

Die Ermittlung der Werte erfolgte ohne Schrankenbildung.



Auswerteperioden: 01.01.2019 bis 31.12.2019

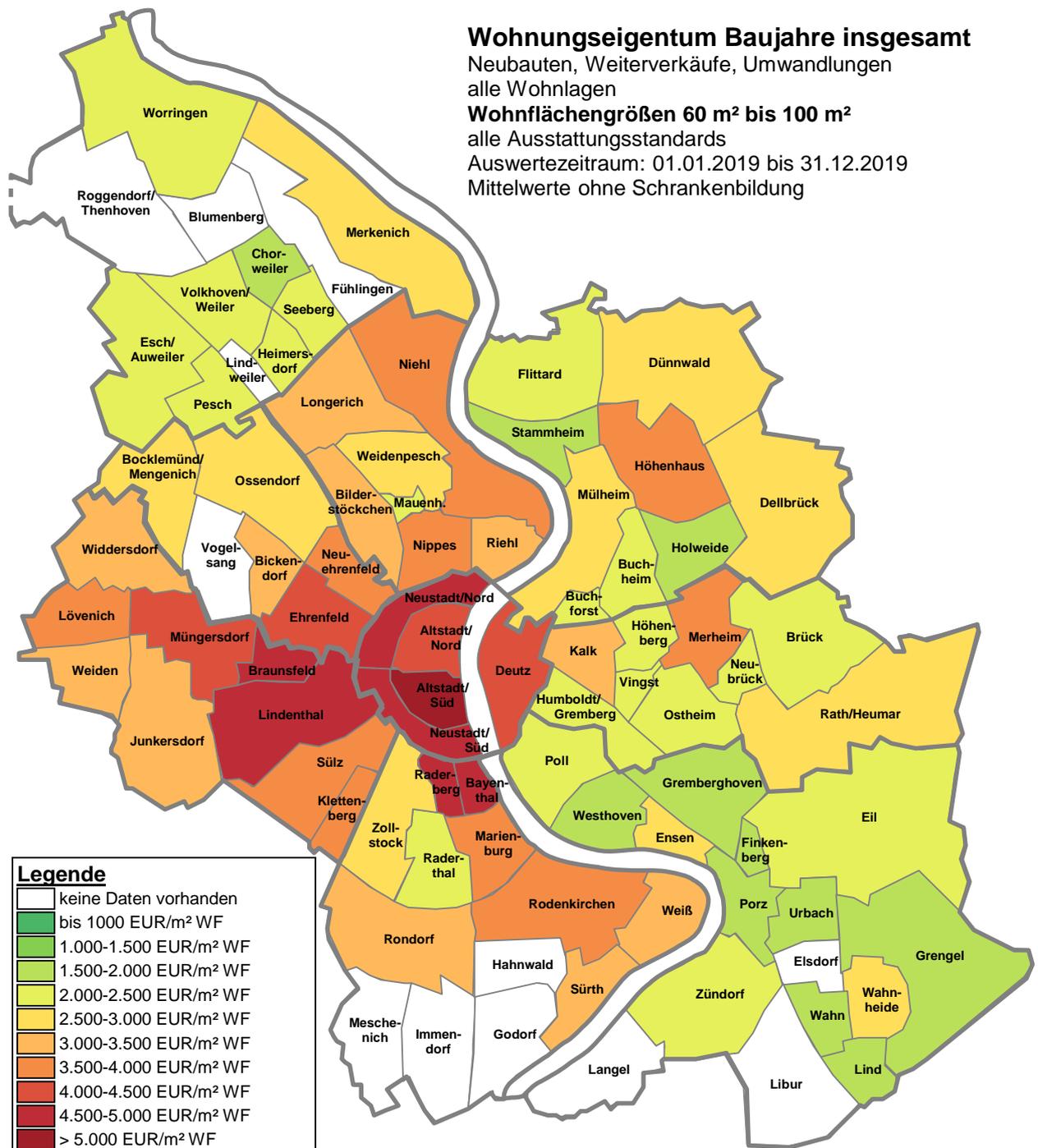
Baujahre: insgesamt

Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

Alle Baujahresklassen				
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	50	5.093	1.893	10.272
Neustadt/Süd	78	4.807	2.137	7.283
Altstadt/Nord	18	4.580	2.686	5.898
Neustadt/Nord	67	5.131	3.471	7.938
Deutz	39	4.295	1.771	5.749
Bayenthal	38	4.805	1.874	6.299
Marienburg	18	4.035	1.935	8.133
Raderberg	7	4.867	3.640	6.000
Zollstock	59	2.893	1.467	5.622
Rondorf	15	2.991	2.180	4.156
Rodenkirchen	30	3.620	1.104	5.182
Weiß	17	3.122	2.044	4.563
Sürth	19	3.325	2.441	5.370
Klettenberg	20	3.657	1.622	5.664
Sülz	59	4.233	1.428	6.879
Lindenthal	55	4.821	1.182	8.021
Braunsfeld	31	5.094	1.552	8.082
Müngersdorf	7	4.116	2.738	5.335
Junkersdorf	50	3.536	1.132	6.156
Weiden	73	3.253	1.332	5.846
Lövenich	34	4.134	1.930	6.157
Widdersdorf	10	3.846	2.405	4.509
Ehrenfeld	86	4.679	1.141	6.570
Neuehrenfeld	55	4.364	1.364	6.980
Bickendorf	23	3.528	1.567	4.563
Bocklemünd/Meng.	25	3.046	1.625	4.567
Ossendorf	13	3.260	1.373	4.149
Nippes	85	4.207	1.413	6.253
Mauenheim	11	2.511	1.308	3.986
Riehl	38	3.602	2.084	5.224
Niehl	88	3.943	1.705	10.655
Weidenpesch	26	3.082	1.578	4.989
Longerich	10	3.128	2.191	4.500
Bilderstöckchen	32	3.286	1.000	5.081
Merkenich	9	2.697	1.187	3.432
Seeberg	11	2.074	643	2.563

Alle Baujahresklassen				
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Heimersdorf	6	2.157	1.019	2.588
Pesch	22	2.530	1.194	5.218
Esch/Auweiler	7	2.345	1.766	2.941
Volkhoven/Weiler	6	2.741	2.362	3.438
Chorweiler	4	2.066	1.213	2.869
Worringen	10	2.664	1.459	3.587
Poll	26	2.807	1.438	4.184
Westhoven	10	2.163	1.525	2.838
Ensen	37	3.032	918	4.517
Gremberghoven	4	2.460	1.812	2.902
Eil	32	2.518	1.693	3.682
Porz	36	2.443	814	3.969
Urbach	35	2.186	1.539	3.397
Grenge	8	2.209	1.143	2.826
Wahnheide	24	2.666	1.670	3.810
Wahn	8	2.018	1.264	2.439
Lind	4	1.764	1.190	2.309
Zündorf	21	2.636	1.829	3.717
Finkenber	8	1.940	1.667	2.606
Humboldt/Gremb.	31	2.155	1.229	3.431
Kalk	17	3.071	1.591	4.091
Vingst	16	2.208	776	2.934
Höhenber	34	2.128	1.039	3.449
Ostheim	6	2.276	1.836	2.600
Merheim	19	3.628	2.107	4.526
Brück	14	2.688	1.425	6.026
Rath/Heumar	11	2.885	1.380	4.509
Neubrücke	31	2.206	1.514	3.132
Mülheim	52	2.602	1.359	4.616
Buchforst	7	2.006	1.496	3.515
Buchheim	32	2.215	1.393	3.910
Holweide	30	2.025	1.338	3.281
Dellbrücke	36	3.060	1.856	4.157
Höhenhaus	16	3.854	1.837	6.711
Dünnwald	12	2.633	1.124	3.600
Stammheim	52	1.732	1.337	3.875
Flittard	7	2.840	2.091	3.644



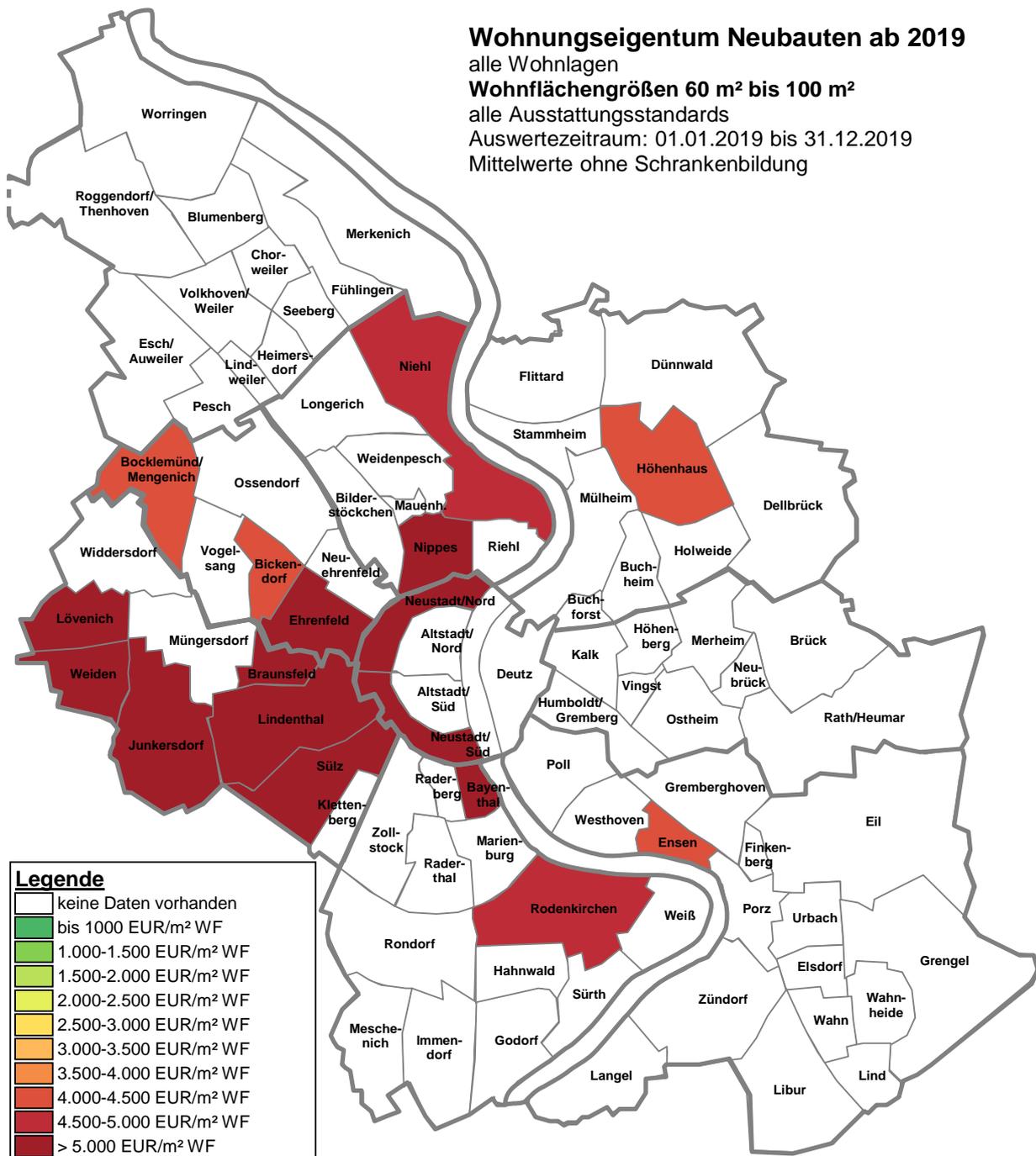
Auswertezeitraum: 01.01.2019 bis 31.12.2019

Neubauten ab 2019

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Süd	7	5.884	5.635	6.314
Neustadt/Nord	8	6.226	5.170	6.547
Bayenthal	13	5.674	4.421	6.299
Rodenkirchen	8	4.896	4.517	5.182
Sülz	5	6.635	6.412	6.879
Lindenthal	8	6.909	5.863	7.774
Braunsfeld	17	5.849	5.008	6.903
Junkersdorf	4	5.157	4.393	5.769
Weiden	11	5.190	4.756	5.846
Lövenich	20	5.085	4.749	6.157

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Ehrenfeld	30	5.804	5.240	6.570
Bickendorf	7	4.234	4.079	4.359
Bocklemünd/Meng.	4	4.424	4.162	4.567
Nippes	13	5.794	5.473	6.253
Niehl	37	4.823	3.790	10.655
Ensen	15	4.120	3.751	4.504
Höhenhaus	9	4.403	3.291	5.488



Auswertezcitraum: 01.01.2019 bis 31.12.2019

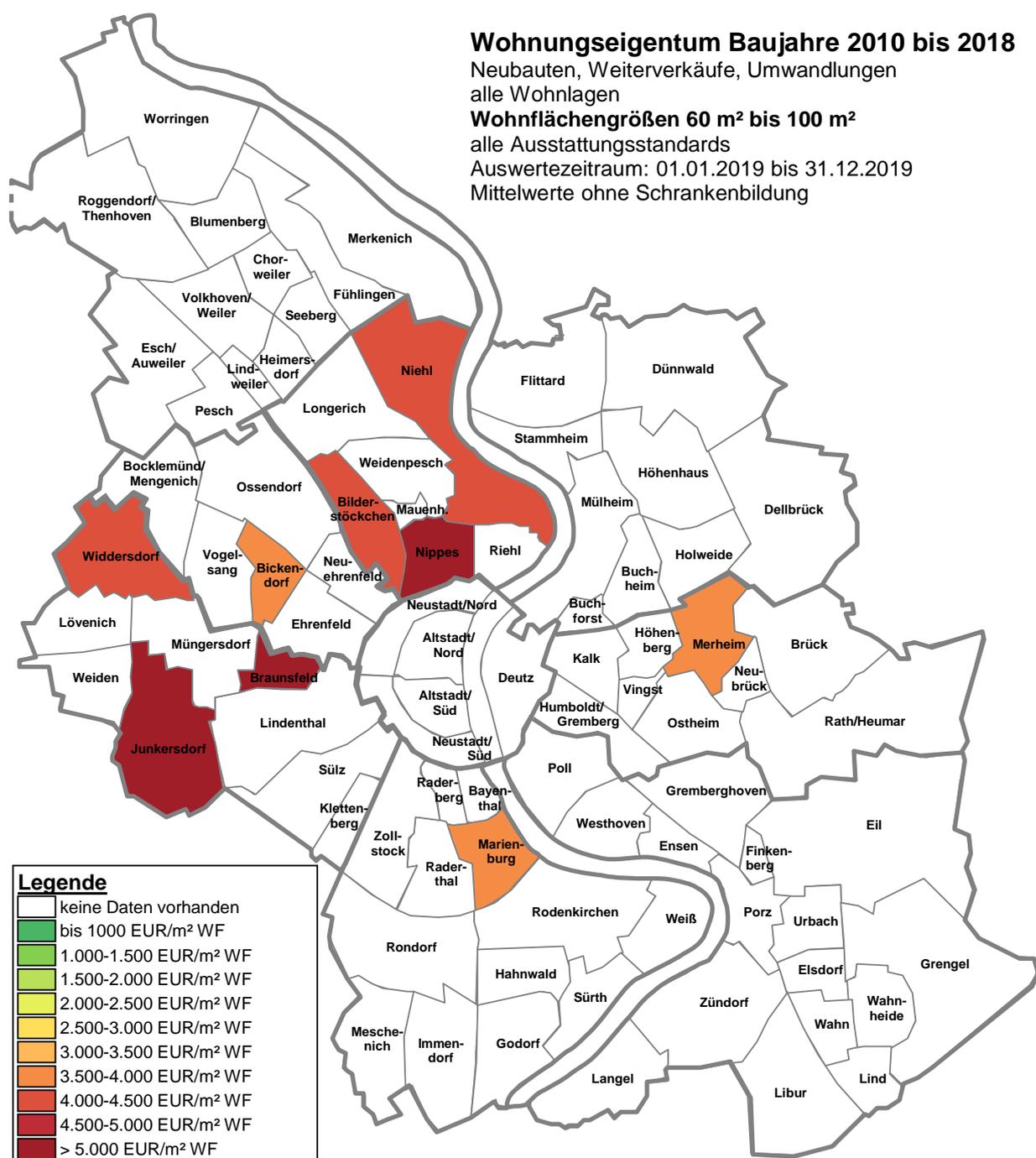
Baujahre: 2010 bis 2018

Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

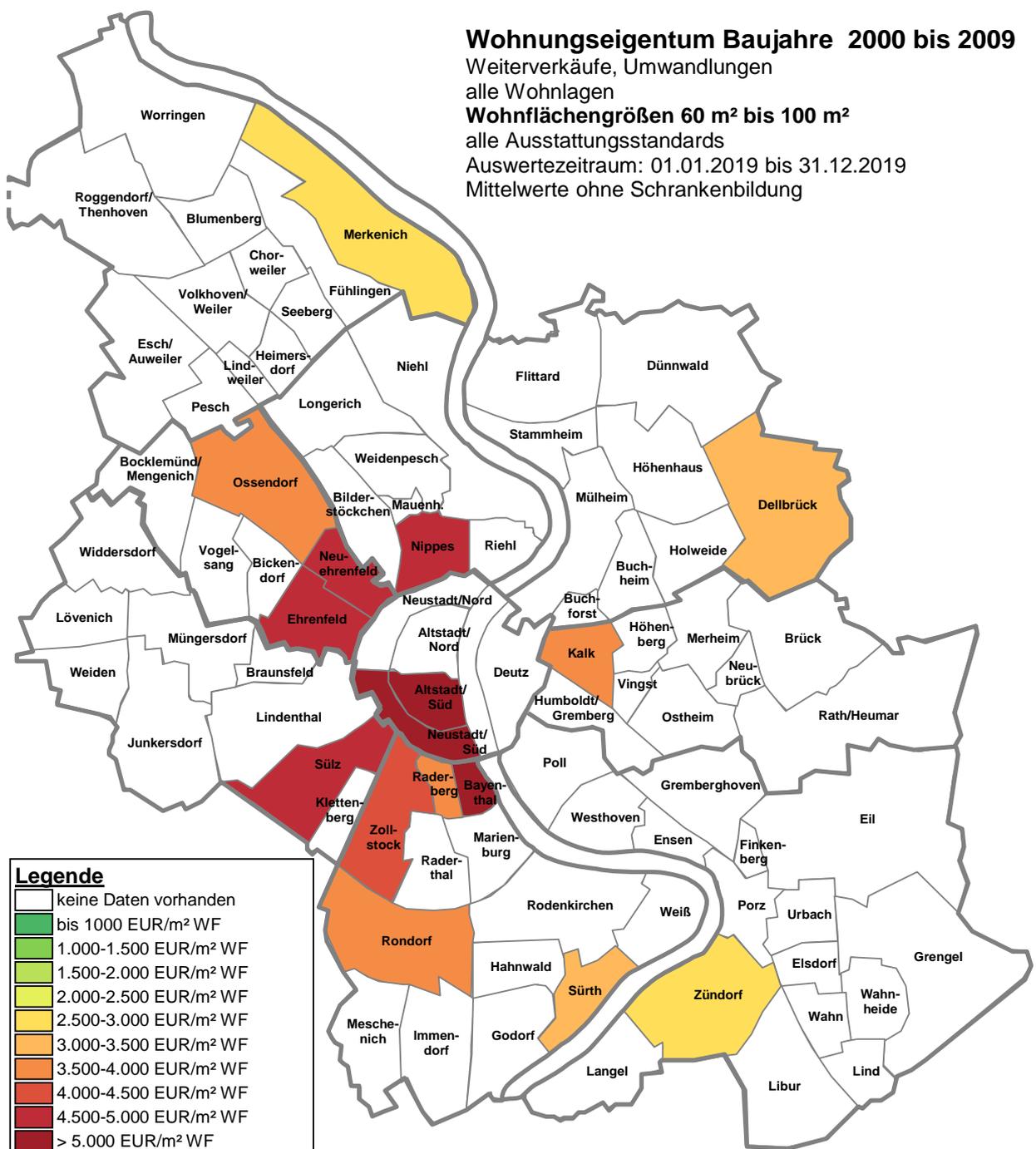
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Marienburg	5	3.909	1.935	6.069
Braunsfeld	3	6.367	5.064	8.082
Junkersdorf	3	5.679	5.058	6.156
Widdersdorf	5	4.448	4.291	4.509
Bickendorf	3	3.850	3.122	4.563

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Nippes	3	5.590	5.367	5.929
Niehl	3	4.275	3.727	4.762
Bilderstöckchen	9	4.347	4.053	4.556
Merheim	14	3.926	3.469	4.526



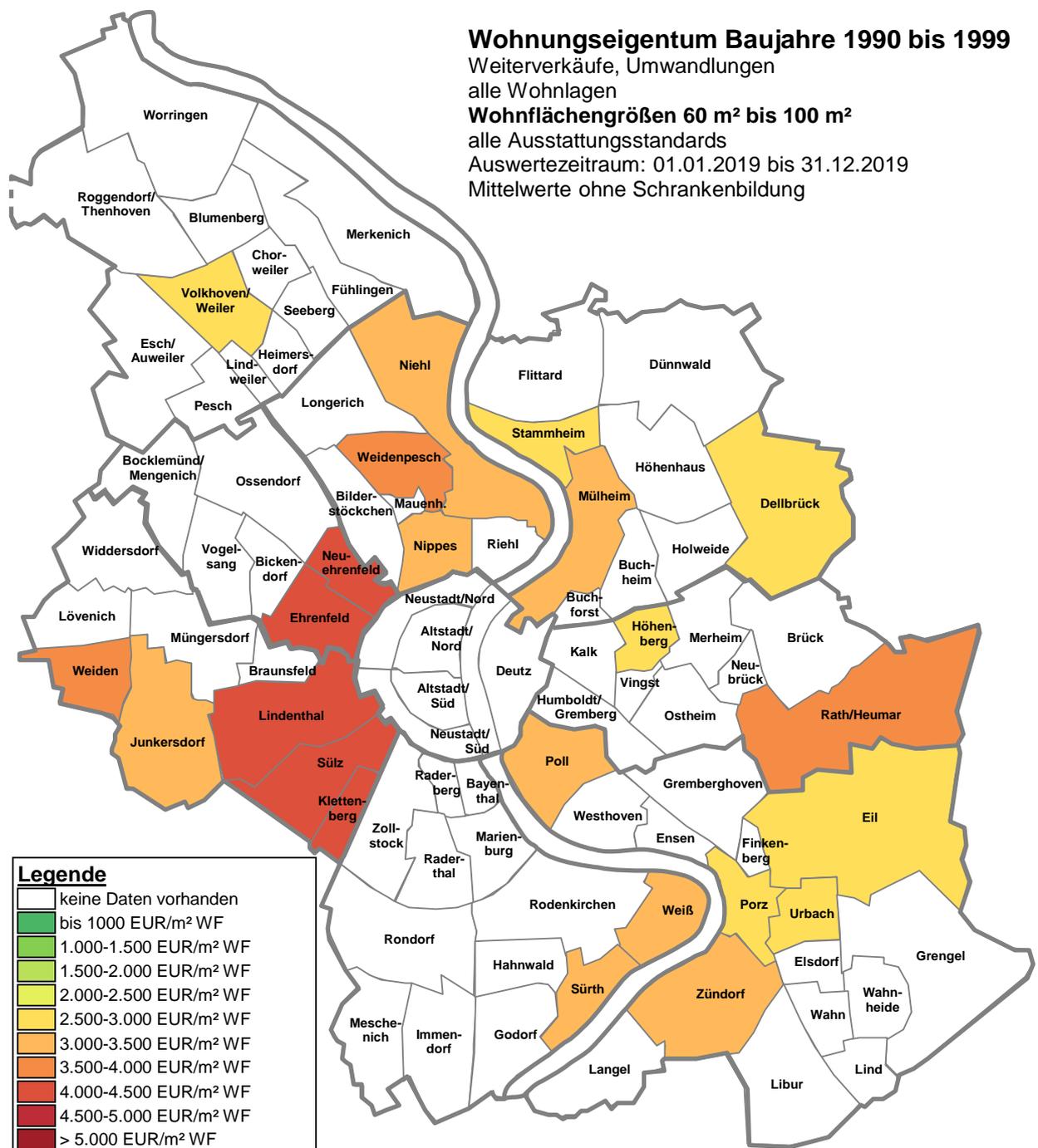
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	7	7.148	3.530	10.272
Neustadt/Süd	3	5.832	5.161	6.826
Bayenthal	4	5.321	4.778	5.918
Raderberg	3	3.988	3.640	4.335
Zollstock	4	4.041	2.704	5.148
Rondorf	3	3.521	3.294	3.819
Sürth	4	3.484	2.835	3.964
Sülz	5	4.858	2.228	6.338

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Ehrenfeld	17	4.540	2.728	5.309
Neuehrenfeld	12	4.522	3.639	5.813
Ossendorf	5	3.566	3.095	4.149
Nippes	7	4.684	3.978	5.109
Merkenich	6	2.678	1.187	3.432
Zündorf	3	2.645	2.471	2.796
Kalk	3	3.691	3.425	3.933
Dellbrück	13	3.136	2.438	4.145



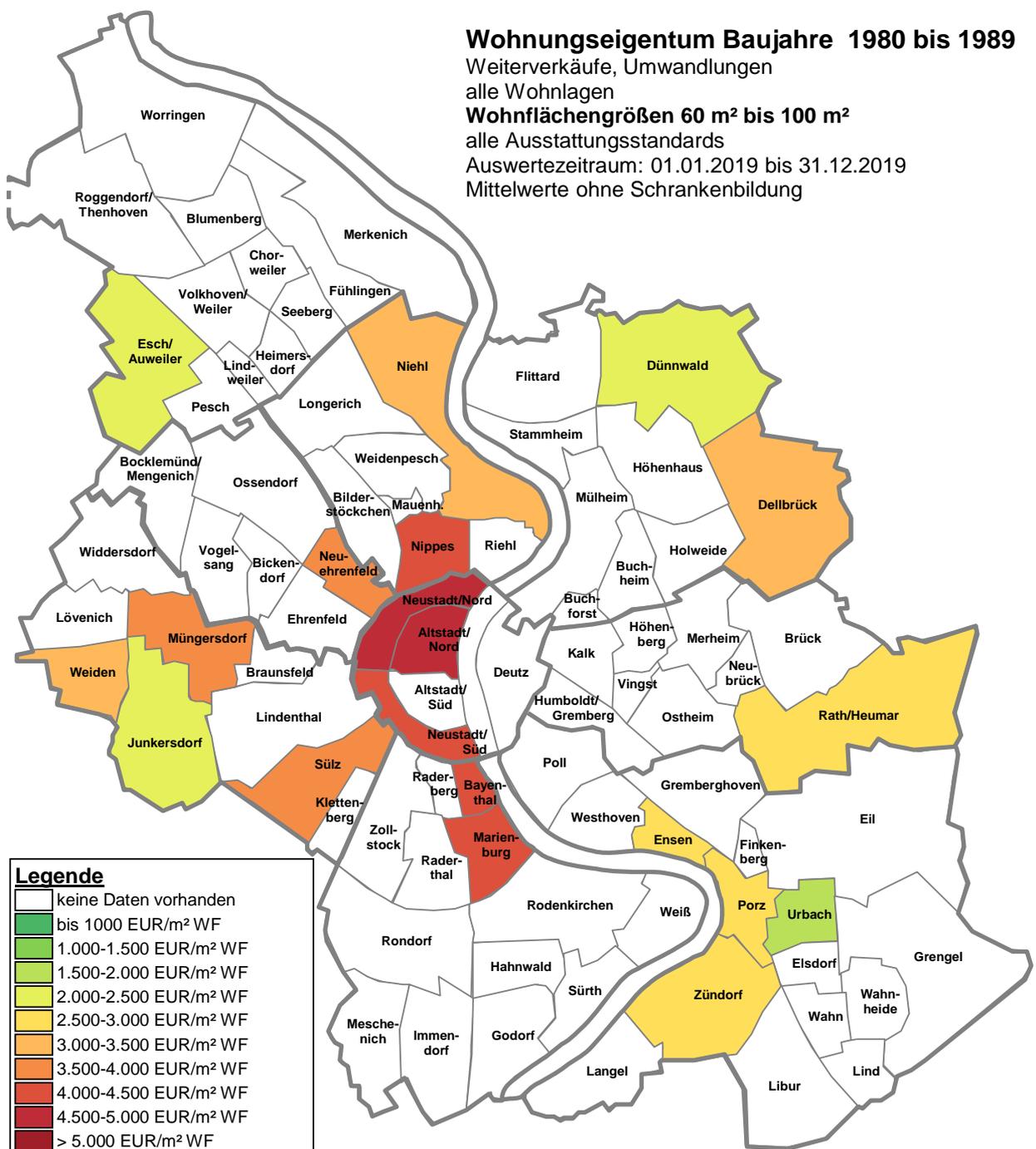
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Weiß	9	3.310	3.146	3.591
Sürth	6	3.001	2.699	3.488
Klettenberg	3	4.406	4.082	4.569
Sülz	6	4.279	2.876	5.048
Lindenthal	6	4.352	2.435	6.500
Junkersdorf	4	3.434	3.104	4.147
Weiden	15	3.591	2.624	4.243
Ehrenfeld	13	4.055	3.231	4.600
Neuehrenfeld	10	4.166	3.474	4.790
Nippes	4	3.453	2.566	4.000
Niehl	6	3.331	2.759	4.050
Weidenpesch	4	3.713	3.243	4.435

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Volkhoven/Weiler	6	2.741	2.362	3.438
Poll	8	3.092	1.593	4.184
Eil	4	2.737	2.425	3.029
Porz	9	2.860	1.339	3.657
Urbach	5	2.906	2.195	3.397
Zündorf	3	3.190	2.920	3.389
Höhenberg	3	2.568	1.921	2.948
Rath/Heumar	3	3.535	3.289	3.778
Mülheim	4	3.215	2.890	3.611
Dellbrück	3	2.770	1.856	3.379
Stammheim	3	2.947	2.388	3.405



Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Süd	4	4.475	3.613	4.896
Altstadt/Nord	3	4.914	3.869	5.521
Neustadt/Nord	3	4.669	4.286	5.030
Bayenthal	4	4.055	3.820	4.302
Marienburg	8	4.069	2.808	5.318
Sülz	4	3.725	3.544	3.906
Müngersdorf	3	3.963	3.473	4.504
Junkersdorf	5	2.403	1.132	4.254
Weiden	8	3.092	2.317	5.459
Neuehrenfeld	3	3.974	3.909	4.013
Nippes	5	4.043	3.049	4.992
Niehl	5	3.273	2.743	4.017

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Esch/Auweiler	3	2.420	1.766	2.941
Ensen	6	2.994	2.069	4.517
Porz	3	2.769	2.459	3.086
Urbach	3	1.721	1.588	1.829
Zündorf	7	2.626	2.206	3.717
Rath/Heumar	5	2.940	1.488	4.509
Dellbrück	5	3.023	2.398	4.157
Dünnwald	4	2.303	1.124	3.117



Auswertezeitraum: 01.01.2019 bis 31.12.2019

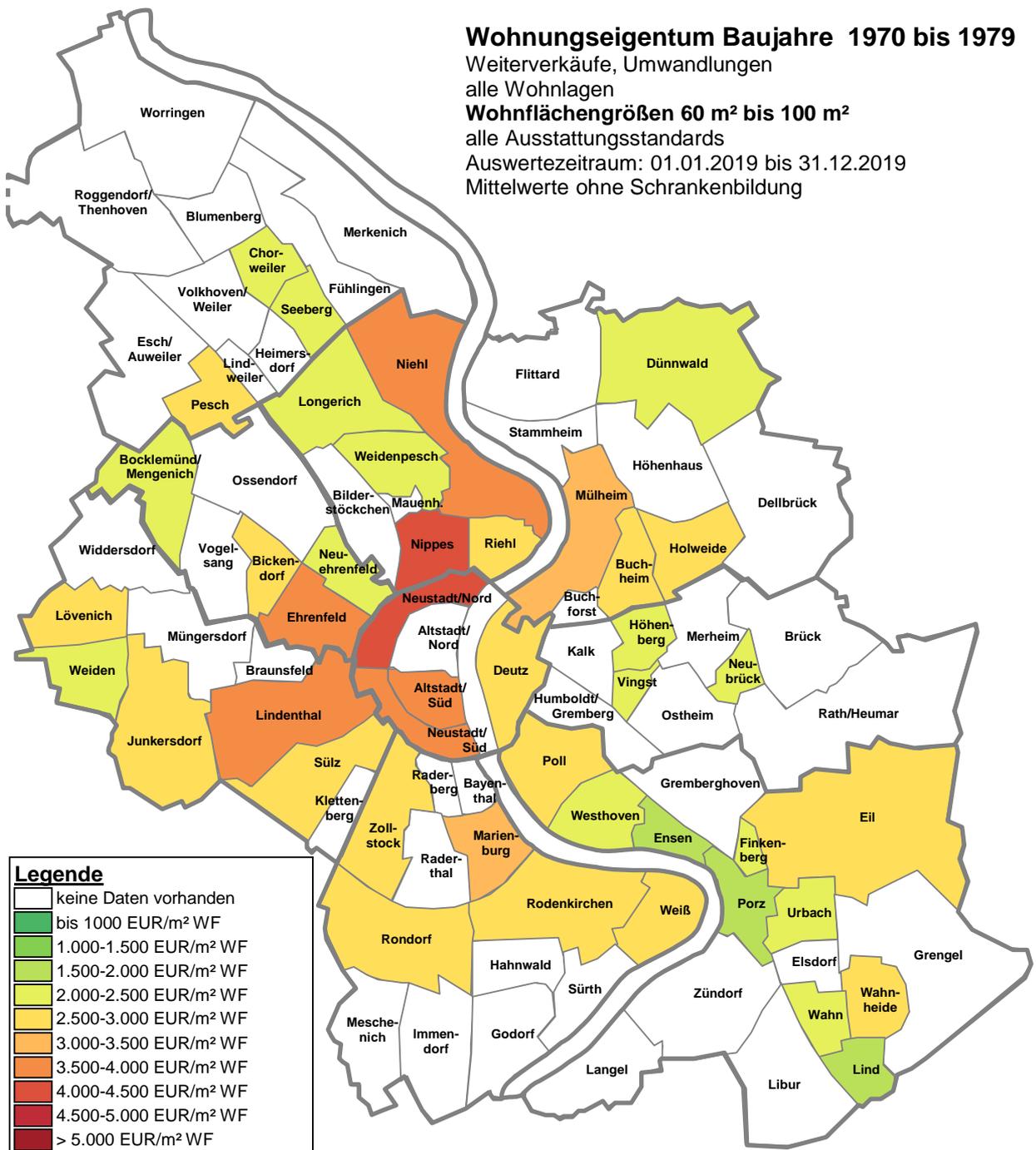
Baujahre: 1970 bis 1979

Neubauten, Weiterverkäufe

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	3	3.994	3.654	4.294
Neustadt/Süd	3	3.612	2.800	4.469
Neustadt/Nord	6	4.449	3.820	5.005
Deutz	3	2.930	1.771	3.753
Marienburg	4	3.101	1.934	4.446
Zollstock	11	2.965	2.069	3.618
Rondorf	4	2.601	2.455	2.735
Rodenkirchen	10	2.839	1.104	4.080
Weiß	4	2.659	2.241	3.285
Sülz	4	2.513	1.957	3.280
Lindenthal	5	3.861	1.182	5.309
Junkersdorf	21	2.654	1.876	4.196
Weiden	32	2.484	1.332	3.173
Lövenich	8	2.531	1.930	3.041
Ehrenfeld	5	3.995	3.260	4.692
Neuehrenfeld	3	2.104	1.364	3.000
Bickendorf	3	2.803	1.567	3.799
Bocklemünd/Meng.	8	2.401	1.625	3.149
Nippes	5	4.029	3.677	4.300
Riehl	13	2.871	2.084	4.000
Niehl	9	3.622	2.215	4.221
Weidenpesch	8	2.310	1.818	3.305
Longerich	3	2.328	2.191	2.527

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Seeberg	10	2.042	643	2.563
Pesch	17	2.521	1.194	5.218
Chorweiler	4	2.066	1.213	2.869
Poll	7	2.909	2.280	3.652
Westhoven	7	2.194	1.830	2.604
Ensen	11	1.664	918	2.640
Eil	7	2.604	1.887	3.663
Porz	14	1.815	814	3.116
Urbach	10	2.098	1.657	2.500
Wahnheide	10	2.530	1.902	3.353
Wahn	4	2.276	1.875	2.439
Lind	3	1.591	1.190	2.309
Finkenberg	4	2.011	1.667	2.606
Vingst	5	2.258	1.917	2.523
Höhenberg	5	2.268	1.499	2.819
Neubrück	16	2.122	1.514	3.132
Mülheim	5	3.124	2.863	3.554
Buchheim	3	2.627	2.455	2.829
Holweide	3	2.527	1.951	2.818
Dünnwald	3	2.470	1.490	2.984



Auswertezeitraum: 01.01.2019 bis 31.12.2019

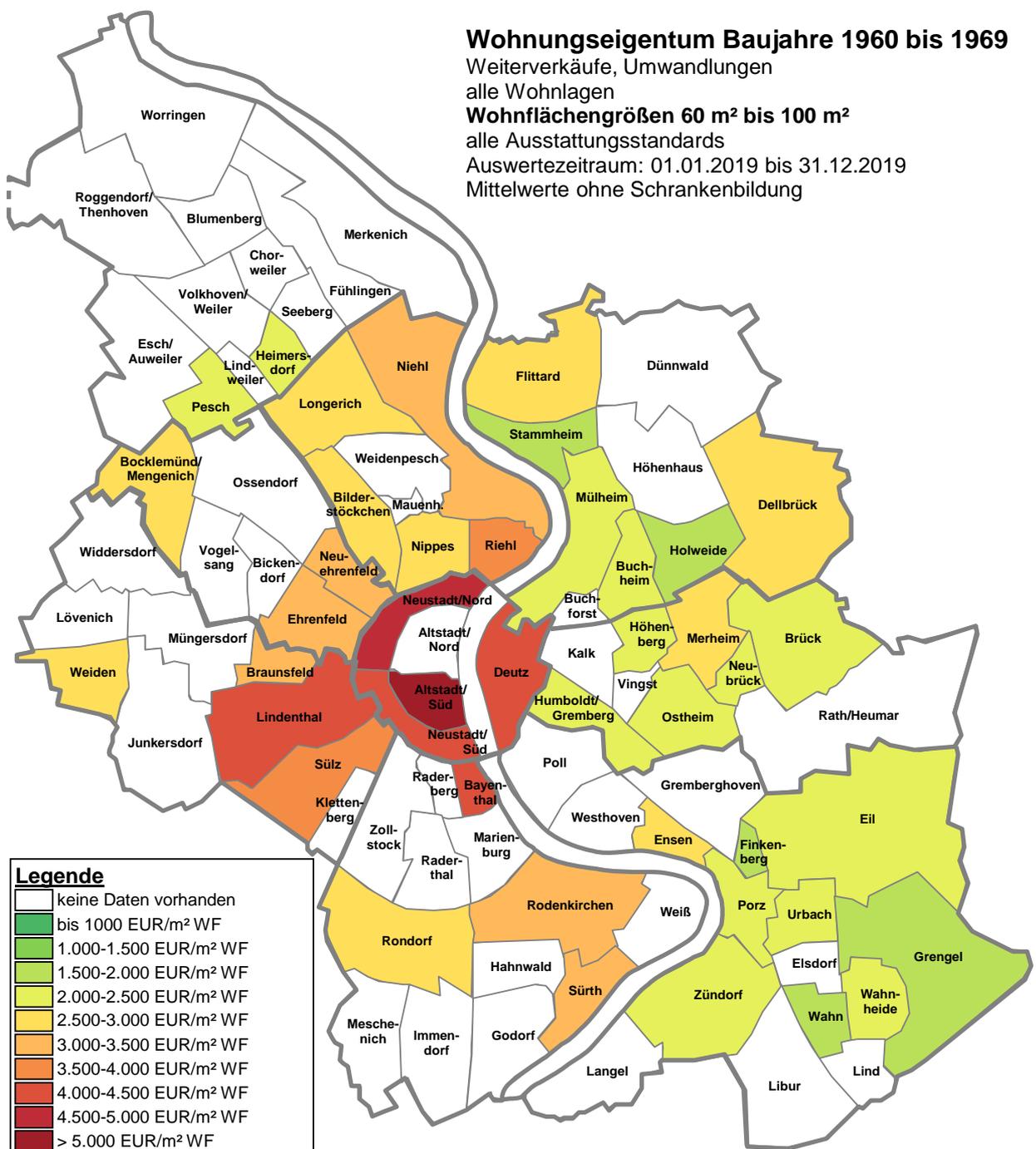
Baujahre: 1960 bis 1969

Neubauten, Weiterverkäufe

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

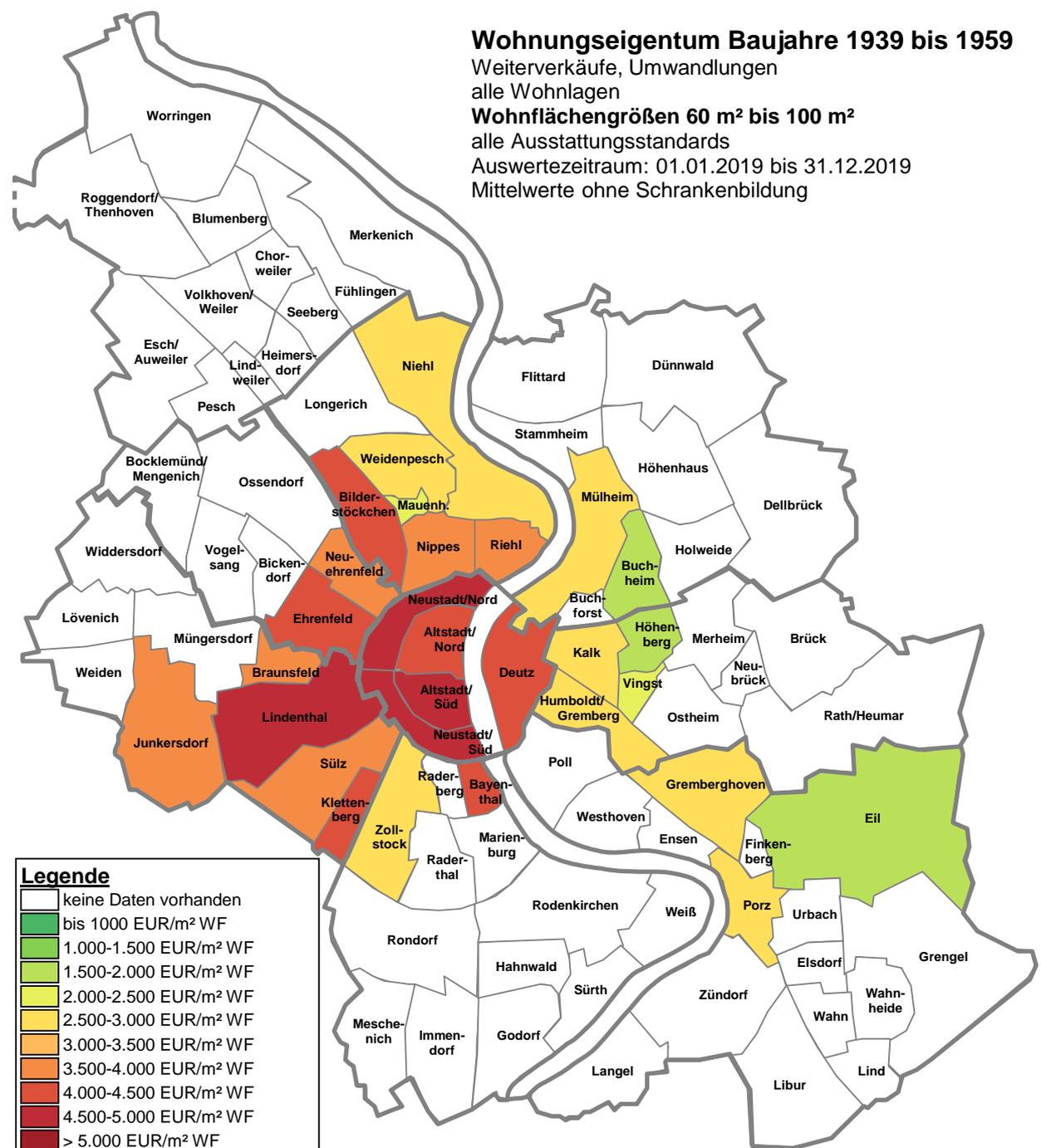
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	22	5.007	2.706	6.424
Neustadt/Süd	15	4.024	1.349	6.557
Neustadt/Nord	8	4.687	3.549	5.321
Deutz	12	4.050	3.387	5.749
Bayenthal	4	4.279	4.077	4.422
Rondorf	5	2.748	2.180	4.156
Rodenkirchen	7	3.379	2.760	4.266
Sürth	4	3.290	2.883	3.831
Sülz	3	3.692	2.469	5.089
Lindenthal	6	4.380	3.680	4.950
Braunsfeld	6	3.312	3.147	3.810
Weiden	4	2.763	2.039	3.272
Ehrenfeld	7	3.096	1.141	4.225
Neuehrenfeld	3	3.317	2.648	4.015
Bocklemünd/Meng.	8	2.720	1.925	3.572
Nippes	15	2.937	1.413	5.299
Riehl	10	3.951	2.785	5.048
Niehl	7	3.400	2.949	3.917
Longerich	4	2.870	2.215	3.525
Bilderstöckchen	16	2.681	630	3.754
Heimersdorf	5	2.070	1.019	2.471
Pesch	3	2.415	2.066	2.892

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Ensen	3	2.509	1.950	3.380
Eil	16	2.439	1.780	3.010
Porz	3	2.065	1.719	2.609
Urbach	16	2.047	1.539	2.605
Grenzel	4	1.775	1.143	2.556
Wahnheide	7	2.432	1.670	3.677
Wahn	4	1.760	1.264	2.156
Zündorf	4	2.157	1.829	2.572
Finkenberg	4	1.869	1.774	2.011
Humboldt/Gremb.	22	2.039	1.229	3.431
Höhenberg	8	2.423	1.277	3.112
Ostheim	3	2.370	1.972	2.600
Merheim	3	2.641	2.107	3.125
Brück	9	2.256	1.425	3.319
Neubrück	13	2.208	1.584	3.128
Mülheim	27	2.111	1.359	3.600
Buchheim	11	2.184	1.393	3.149
Holweide	18	1.644	1.338	2.536
Dellbrück	7	2.719	2.231	3.357
Stammheim	47	1.571	1.337	2.888
Flittard	3	2.551	2.091	2.897



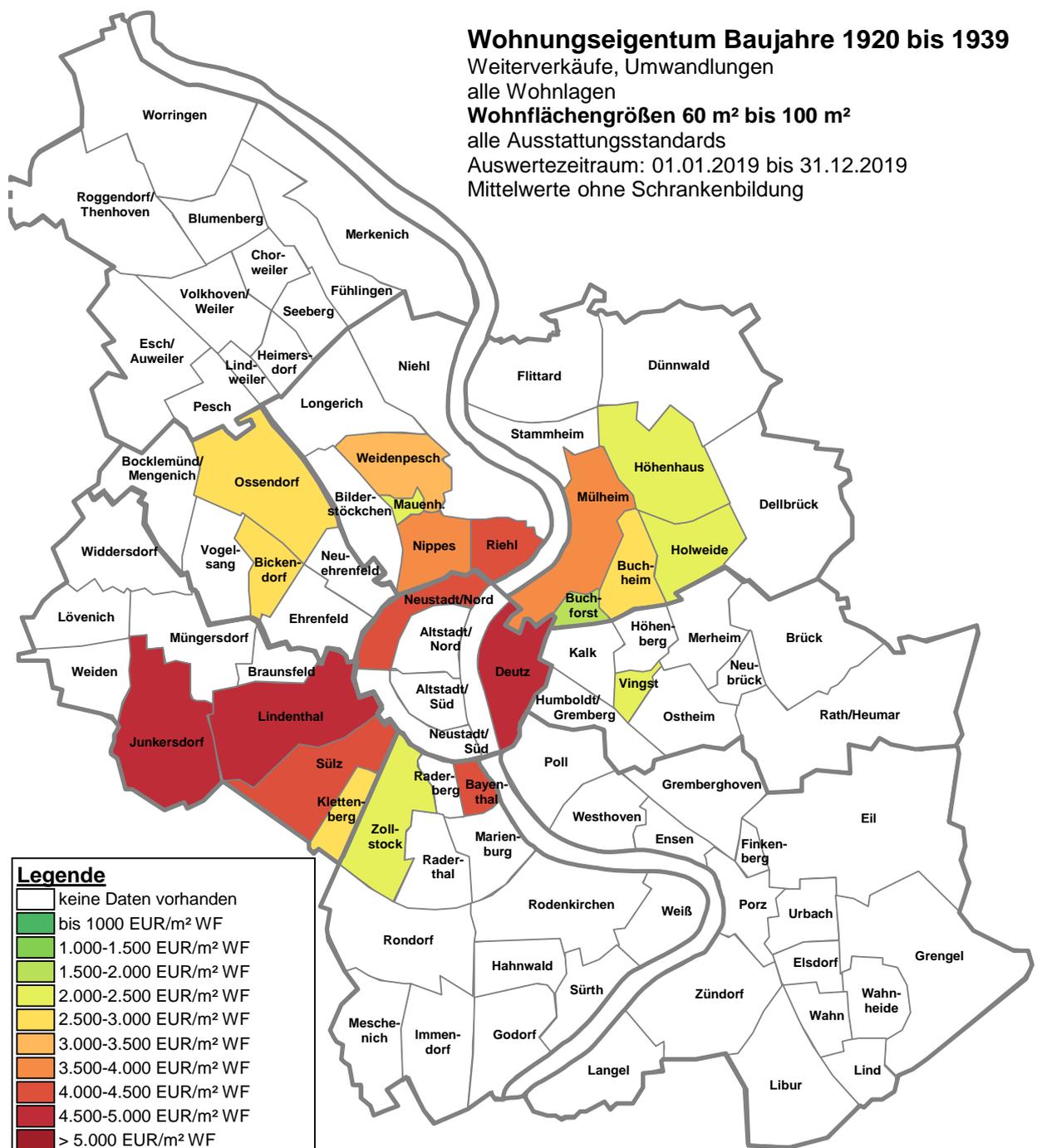
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	11	4.789	3.987	5.941
Neustadt/Süd	14	4.665	2.396	6.181
Altstadt/Nord	6	4.089	2.686	5.373
Neustadt/Nord	24	4.912	3.471	6.501
Deutz	6	4.164	2.801	4.935
Bayenthal	7	4.424	1.874	5.273
Zollstock	17	2.911	1.687	5.622
Klettenberg	3	4.197	3.647	4.578
Sülz	12	3.979	1.943	6.087
Lindenthal	19	4.600	2.664	8.021
Braunsfeld	3	3.567	1.552	5.433
Junkersdorf	3	3.675	2.964	4.634
Ehrenfeld	5	4.071	3.508	5.458
Neuehrenfeld	8	3.891	3.226	4.530

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Nippes	12	3.730	2.582	4.915
Mauenheim	3	2.158	1.607	3.209
Riehl	6	3.893	3.471	4.461
Niehl	16	2.761	1.705	3.541
Weidenpesch	3	2.693	1.578	3.703
Bilderstöckchen	3	4.003	2.588	5.081
Gremberghoven	3	2.675	2.536	2.902
Eil	3	1.970	1.693	2.257
Porz	3	2.654	2.099	3.170
Humboldt/Gremb.	6	2.506	2.120	3.031
Kalk	7	2.787	1.613	3.385
Vingst	5	2.256	776	2.934
Höhenberg	17	1.793	1.039	3.418
Mülheim	8	2.623	1.576	3.594
Buchheim	12	1.797	1.418	2.633



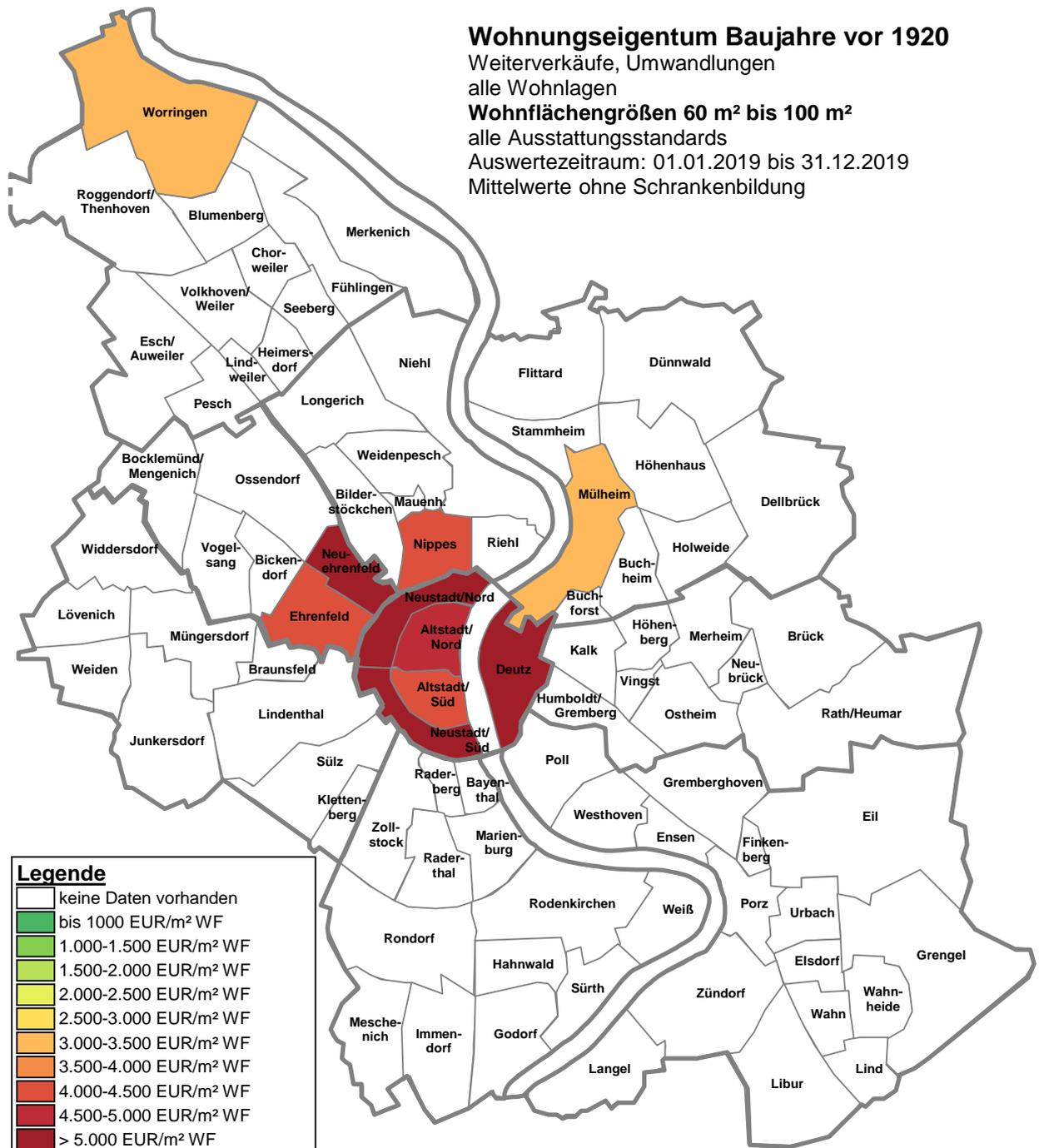
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Nord	4	4.469	4.317	4.588
Deutz	8	4.577	3.250	5.482
Bayenthal	3	4.018	3.307	4.648
Zollstock	22	2.212	1.467	4.985
Klettenberg	10	2.807	1.622	5.498
Sülz	17	4.231	1.428	5.778
Lindenthal	5	4.509	2.280	5.883
Junkersdorf	9	4.533	4.277	5.358
Bickendorf	4	2.804	1.986	3.373
Ossendorf	5	2.946	1.373	3.438

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Nippes	4	3.902	1.834	5.408
Mauenheim	5	2.251	1.308	3.986
Riehl	6	4.338	3.136	5.224
Weidenpesch	6	3.042	2.308	3.856
Vingst	4	2.146	1.872	2.528
Mülheim	3	3.514	2.686	4.616
Buchforst	6	1.929	1.496	3.515
Buchheim	3	2.593	1.929	3.317
Holweide	4	2.246	1.482	2.865
Höhenhaus	3	2.094	1.837	2.330



Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	3	4.124	3.096	5.453
Neustadt/Süd	27	5.066	2.135	7.283
Altstadt/Nord	3	4.799	2.871	5.898
Neustadt/Nord	13	5.705	4.256	7.938
Deutz	6	5.159	3.616	5.657

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Ehrenfeld	4	4.028	1.956	5.807
Neuehrenfeld	10	6.075	3.334	6.980
Nippes	12	4.483	1.665	5.345
Worringen	5	3.061	2.020	3.587
Mülheim	3	3.444	2.993	3.857



6.1.3 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen

Staddurchschnitt

Wohnungsmerkmale:

4-16 Wohneinheiten
 neuzeitliche Ausstattung
 dem Alter entsprechender normaler Zustand
 einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen
 ohne Garagenanteil

Wohnfläche 60-100 m²,
 mit Bad und Zentralheizung
 frei finanziert (nicht mietpreisgebunden)

	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Preis in Euro/m ² Wohnfläche
Erstverkauf nach Neubau		46	81	5.160
Weiterverkauf	2010-2017	10	84	3.880
	1995-2009	40	81	3.480
	1975-1994	46	80	3.240
	1950-1974	120	76	3.340
	1920-1949	50	80	3.680
	bis 1919	35	77	4.230
Erstverkauf nach Umwandlung	2010-2017	0	0	0
	1995-2009	6	84	4.000
	1975-1994	2	79	2.850
	1950-1974	33	75	4.160
	1920-1949	6	80	3.690
	bis 1919	26	78	5.860

6.1.4 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahresgruppen der Vertragsjahre 2010 – 2019 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

Baujahrggruppe vor 1920				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2019	307	4.353	1.076	8.084

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²

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

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrggruppe vor 1920				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2019	84	4.473	3.088	5.657

Baujahrggruppe bis 1920 bis 1938				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2019	235	3.369	1.268	8.302

Baujahrggruppe bis 1920 bis 1938				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2019	61	3.403	2.434	4.370

Baujahrggruppe bis 1939 bis 1959				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2019	649	3.428	314	8.021

Baujahrggruppe bis 1939 bis 1959				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2019	166	3.405	2.407	4.452

ausgewertete Wohnungen insgesamt
Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrguppe bis 1960 bis 1969				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2019	730	2.814	630	14.253

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²
Einzelwerte die mehr als 30% vom Mittel abweichen, sind eliminiert worden
Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrguppe bis 1960 bis 1969				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2019	253	2.649	1.972	3.625

Baujahrguppe bis 1970 bis 1979				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2019	566	2.648	643	6.399

Baujahrguppe bis 1970 bis 1979				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2019	183	2.562	1.861	3.398

Baujahrguppe bis 1980 bis 1989				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2019	267	3.454	1.124	6.837

Baujahrguppe bis 1980 bis 1989				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2019	79	3.379	2.440	4.483

Baujahrguppe bis 1990 bis 1999				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2019	359	3.551	1.334	10.056

Baujahrguppe bis 1990 bis 1999				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2019	140	3.411	2.490	4.600

ausgewertete Wohnungen insgesamt

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrguppe bis 2000 bis 2009				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2019	223	4.273	779	10.272

Baujahrguppe bis 2010 bis 2018				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2019	185	4.633	2.135	11.316

Baujahrguppe ab 2019				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2010				
2011				
2012				
2013				
2014				
2015				
2016	13	5.447	5.052	11.316
2017	263	4.987	2.753	6.727
2018	320	5.127	2.656	8.595
2019	454	5.409	1.845	10.655

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²

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

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrguppe bis 2000 bis 2009				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2019	90	4.203	2.992	5.510

Baujahrguppe bis 2010 bis 2018				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2019	71	4.359	3.449	6.000

Baujahrguppe ab 2019				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2010				
2011				
2012				
2013				
2014				
2015				
2016	7	5.451	5.052	6.000
2017	102	4.797	3.747	6.170
2018	150	5.082	3.593	6.495
2019	218	5.268	3.790	6.903

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 1920-1938				Baujahr 1939-1959				Jahr
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	
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	163		-2	1997
1998	1.865	188		7	1.705	175		3	1.571	168		4	1998
1999	1.971	198		6	1.626	167		-5	1.529	162		-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
2019	4.353	438	226	11	3.369	347	200	7	3.428	366	226	5	2019

Jahr	Baujahr 1960-1969				Baujahr 1970-1979				Baujahr 1980-1989				Jahr
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	
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
2019	2.814	314	186	-1	2.648	293	199	13	3.454	235	186	5	2019

Jahr	Baujahr 1990-1999				Baujahr 2000-2009				Baujahr 2010-2018			Jahr	
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 2000 100%	Basis 2010 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 2010 100 %	Veränd. z. Vorj. %		
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			2008	
2009	1.823	103	88	7	2.378	100		-3	2.483			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
2019	3.551	200	171	11	4.273	180	172	-5	4.633	173		5	2019

Jahr	Baujahr ab 2018			Veränd. z. Vorj. %
	Mittel EUR/m ²	Basis 2016		
		100 %		
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				
2016	5.447	100		
2017	4.987	92		-8
2018	5.127	94		3
2019	5.409	99		5

Mittel EUR/m ²	Insgesamt			Veränd. z. Vorj. %	Jahr
	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%			
1.226	115		15	1990	
1.355	127		10	1991	
1.449	136		7	1992	
1.583	149		9	1993	
1.709	161		8	1994	
1.874	176		10	1995	
1.702	160		-9	1996	
1.733	163		2	1997	
1.796	169		4	1998	
1.745	164		-3	1999	
1.720	162	100	-1	2000	
1.714	161	100	0	2001	
1.728	162	101	1	2002	
1.680	158	98	-3	2003	
1.638	154	95	-2	2004	
1.731	163	101	6	2005	
1.757	165	102	2	2006	
1.722	162	100	-2	2007	
1.714	161	100	0	2008	
1.805	170	105	5	2009	
1.966	185	114	9	2010	
2.064	194	120	5	2011	
2.177	205	127	5	2012	
2.329	219	135	7	2013	
2.576	242	150	11	2014	
2.750	258	160	7	2015	
3.135	295	182	14	2016	
3.258	306	189	4	2017	
3.347	315	195	3	2018	
3.805	358	221	14	2019	

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 1920-1938				Baujahr 1939-1959				Jahr
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	
1989	974	100			861	100			939	100			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
2019	4.473	459	236	14	3.403	395	229	11	3.405	363	204	-1	2019

Jahr	Baujahr 1960-1969				Baujahr 1970-1979				Baujahr 1980-1989				Jahr
	Mittel	Basis	Basis	Veränd.	Mittel	Basis	Basis	Veränd.	Mittel	Basis	Basis	Veränd.	
	EUR/m ²	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m ²	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m ²	1989	2000	z. Vorj.	
	100%	100%	%		100%	100%	%		100%	100%	%		
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
2019	2.649	341	193	4	2.562	267	197	17	3.379	240	184	13	2019

Jahr	Baujahr 1990-1999				Baujahr 2000-2009				Baujahr 2010-2018			Jahr	
	Mittel EUR/m²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m²	Basis 2000 100%	Basis 2010 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m²	Basis 2010 100 %	Veränd. z. Vorj. %		
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							1998	
1999	2.253	130		-2	2.311							1999	
2000	2.050	118	100	-9	2.262	100						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			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
2019	3.411	197	167	8	4.203	186	180	11	4.359	174		6	2019

Jahr	Baujahr ab 2018			
	Mittel EUR/m ²	Basis 2017	Veränd. z. Vorj.	
		100 %	%	
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				
2016	5.451	100		
2017	4.797	88		-12
2018	5.082	93		6
2019	5.268	97		4

Mittel EUR/m ²	Insgesamt			Veränd. z. Vorj. %	Jahr
	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	z. Vorj. %		
	1.057	100			
1.278	121		21	1990	
1.344	127		5	1991	
1.412	134		5	1992	
1.527	144		8	1993	
1.618	153		6	1994	
1.693	160		5	1995	
1.656	157		-2	1996	
1.695	160		2	1997	
1.751	166		3	1998	
1.683	159		-4	1999	
1.681	159	100	0	2000	
1.740	165	104	4	2001	
1.734	164	103	0	2002	
1.688	160	100	-3	2003	
1.626	154	97	-4	2004	
1.714	162	102	5	2005	
1.736	164	103	1	2006	
1.762	167	105	1	2007	
1.751	166	104	-1	2008	
1.835	174	109	5	2009	
1.922	182	114	5	2010	
2.036	193	121	6	2011	
2.101	199	125	3	2012	
2.267	214	135	8	2013	
2.463	233	147	9	2014	
2.698	255	160	10	2015	
3.054	289	182	13	2016	
3.099	293	184	1	2017	
3.297	312	196	6	2018	
3.805	360	226	15	2019	

6.1.6 Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus dem Jahr 2019 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: $\geq 20 \text{ m}^2$
- 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 2019 – (Stichtag 01.01.2020)

Gebäudeart	Liegen-schafts-zinssatz in %	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche in m ²	Ø bereinigter Kaufpreis in €/m ² WF/NF	Ø Miete in €/m ² WF/NF	Ø Bewirt-schaftungs-kosten in % vom Rohertrag	Ø Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Gesamt-nutzungs-dauer in Jahren
Wohneigentum	2,5	152	64	2.972	9,6	17,4	40	80
Standardabweichung	± 1,3		± 22	± 1.019	± 2,0	± 3,1	± 12	

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.

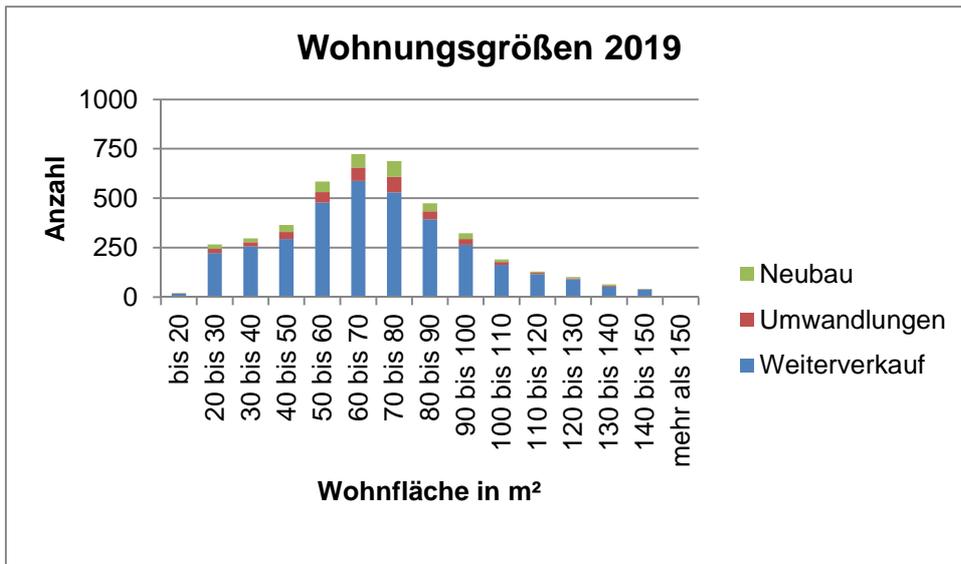
Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum 2019			
Wohnflächengruppe in m ²	Liegenschaftszinssatz in %		
	zentral/citynah	linksrheinisch	rechtsrheinisch
40	2,1	3,2	3,5
60	1,8	2,9	3,2
80	1,6	2,7	3,0
100	1,4	2,5	2,8
120	1,2	2,3	2,6

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

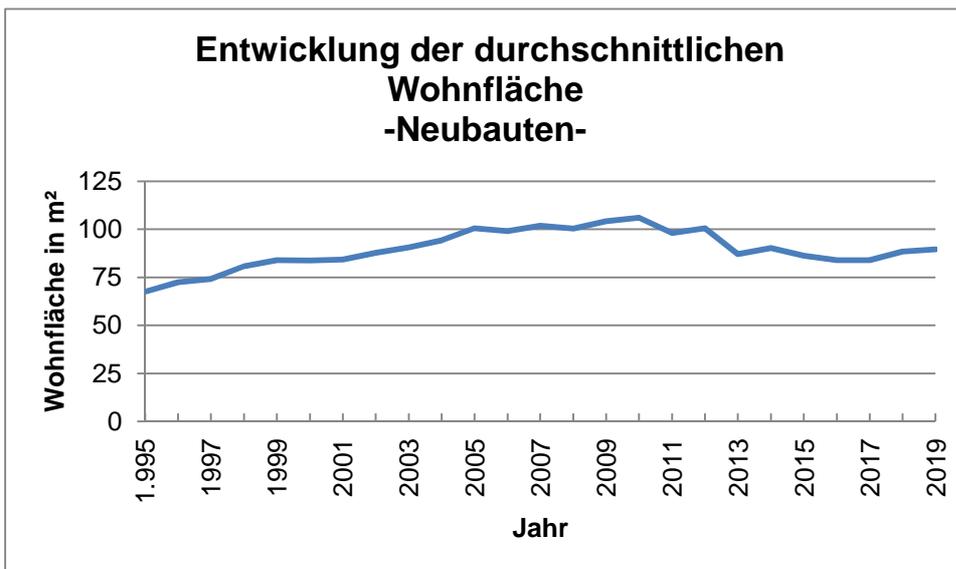
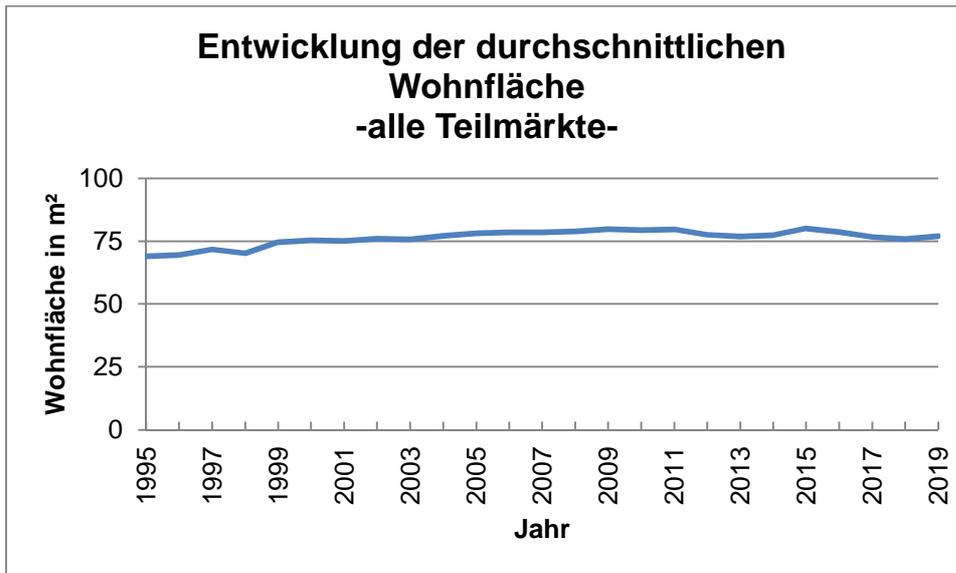
6.1.7 Sonstige Auswertungen

Wohnungseigentum, Quadratmeterpreise nach Stadtbezirken					2019
Stadtbezirk	Insgesamt	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umwandlung	Neubauten	
Innenstadt	4.765	4.567	5.314	6.191	
Rodenkirchen	3.848	3.510	4.409	5.561	
Lindenthal	4.110	3.700	4.190	5.869	
Ehrenfeld	4.095	3.450	4.779	5.581	
Nippes	3.731	3.381	3.849	4.965	
Chorweiler	2.551	2.518	2.378	3.628	
Porz	2.586	2.392	3.200	3.962	
Kalk	2.514	2.386	1.949	4.409	
Mülheim	2.566	2.557	2.093	4.446	
Insgesamt	3.625	3.313	3.978	5.326	

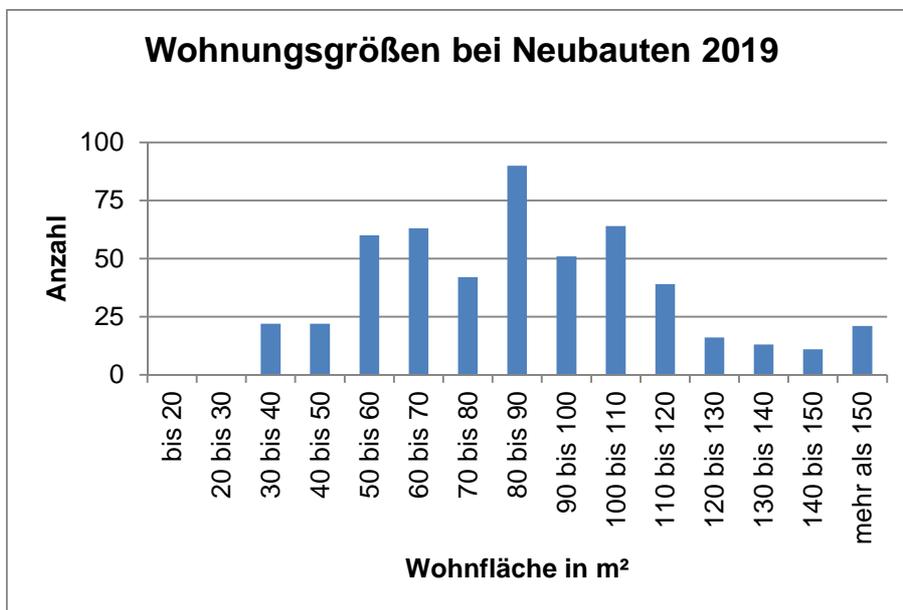
Wohnungseigentum, Kaufpreisspannen nach Wohnungsgröße							2019
Wohnungsgröße in m²	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Durchschnittliche Quadratmeter- preise in Euro	
	Gesamt	%	geeignet	Euro	%		
< 25	87	2,2	87	7.289.448	0,6	3.782	
25 - 50	717	17,7	717	96.849.129	8,3	3.457	
50 - 75	1.493	36,9	1.493	318.400.436	27,3	3.317	
75 - 100	1.080	26,7	1.080	350.228.644	30,0	3.663	
100 - 125	413	10,2	413	201.099.577	17,2	4.282	
> 125	256	6,3	256	193.234.771	16,6	4.623	
Insgesamt	4.046	100,0	4.046	1.167.102.004	100,0	3.625	



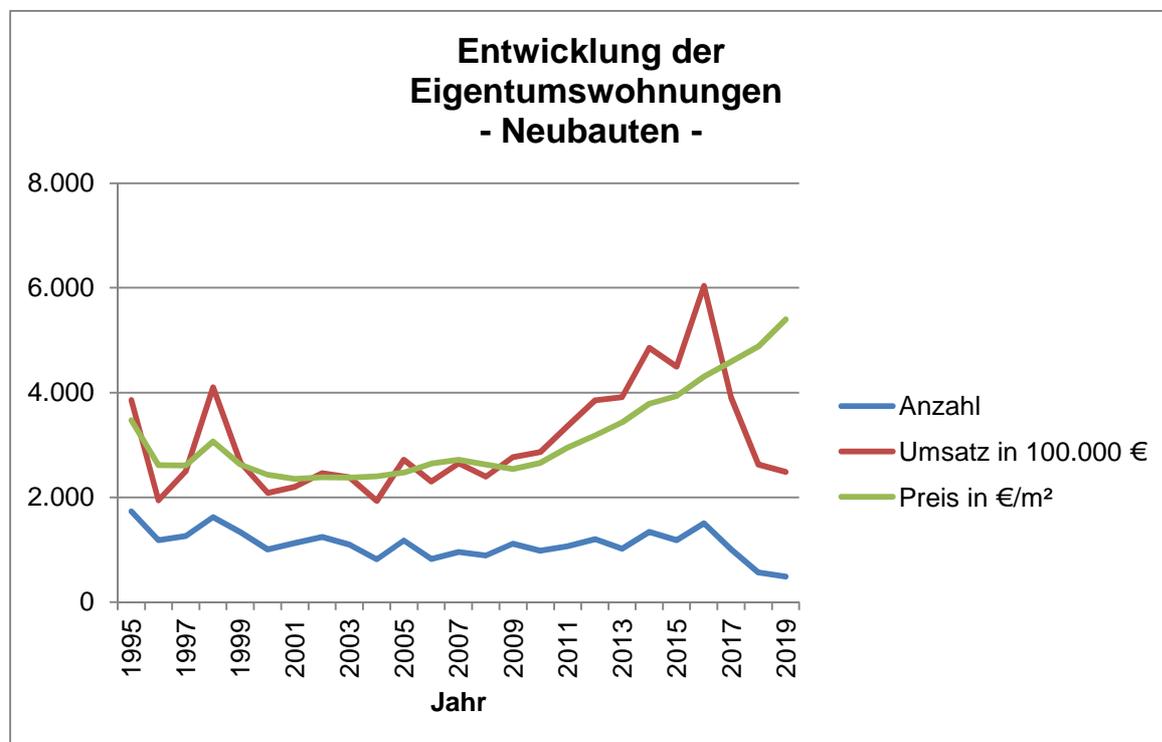
Wohnungsgröße in m²	Anzahl der Verkäufe pro Teilmarkt		
	Weiterverkauf	Umwandlungen	Neubau
bis 20	18	2	2
20 bis 30	223	22	22
30 bis 40	257	20	20
40 bis 50	293	36	36
50 bis 60	478	53	53
60 bis 70	587	68	68
70 bis 80	529	79	79
80 bis 90	393	41	41
90 bis 100	264	29	29
100 bis 110	163	14	14
110 bis 120	117	6	6
120 bis 130	90	6	6
130 bis 140	53	6	6
140 bis 150	39	1	1
mehr als 150	3	0	0



Wohnungseigentum, Kaufpreisspannen nach Wohnungsgröße - Nur Neubauten 2019						
Wohnungsgröße in m²	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Durchschnittliche Preise pro m² in Euro
	Gesamt	%	geeignet	Euro	%	
< 25	0	0,0	0	0	0,0	0
25 - 50	39	7,7	39	9.387.020	3,8	5.721
50 - 75	135	26,8	135	44.498.118	18,0	5.158
75 - 100	171	33,9	171	80.663.650	32,6	5.215
100 - 125	108	21,4	108	67.048.675	27,1	5.468
> 125	51	10,1	51	45.463.351	18,4	5.535
Insgesamt	504	100,0	504	247.060.813	100,0	5.326



Wohnungseigentum - Nur Neubauten							2019
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Ø Preis in €/m ²	Ø Wohn- fläche in m ²
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%		
Innenstadt	23	4,3	22	12.805.410	4,8	5.852	91
Rodenkirchen	67	12,6	66	35.095.299	13,1	5.576	84
Lindenthal	147	27,6	147	88.681.313	33,2	5.924	92
Ehrenfeld	102	19,1	99	47.824.090	17,9	5.486	82
Nippes	108	20,3	101	48.774.104	18,3	4.898	86
Chorweiler	5	0,9	5	2.181.000	0,8	3.365	127
Porz	37	6,9	37	12.827.000	4,8	3.875	83
Kalk	27	5,1	27	11.626.900	4,4	4.475	91
Mülheim	17	3,2	17	7.369.724	2,8	4.411	94
Insgesamt	533	100,0	521	267.184.839	100,0	5.302	88



6.2 Teileigentum

Teileigentum 2019					
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%
Innenstadt	71	16,6	66	34.937.490	49,9
Rodenkirchen	27	6,3	27	3.809.800	5,4
Lindenthal	107	25,0	100	16.143.856	23,1
Ehrenfeld	41	9,6	40	3.990.780	5,7
Nippes	40	9,3	39	2.233.150	3,2
Chorweiler	29	6,8	7	520.900	0,7
Porz	54	12,6	51	4.577.190	6,5
Kalk	35	8,2	34	2.662.726	3,8
Mülheim	24	5,6	24	1.101.750	1,6
Insgesamt	428	100,0	388	69.977.642	100,0

Teileigentum 2018					
Insgesamt	471	100,0	446	59.601.328	100,0

6.2.1 Teileigentum ohne Stellplätze

Teileigentum ohne Stellplätze 2019					
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%
Innenstadt	39	25,7	37	23.211.390	47,9
Rodenkirchen	8	5,3	8	3.371.600	7,0
Lindenthal	48	31,6	43	13.019.045	26,8
Ehrenfeld	11	7,2	10	2.026.900	4,2
Nippes	5	3,3	5	1.075.000	2,2
Chorweiler	24	15,8	2	454.000	0,9
Porz	8	5,3	8	3.187.800	6,6
Kalk	6	3,9	6	1.522.600	3,1
Mülheim	3	2,0	3	622.600	1,3
Insgesamt	152	100,0	122	48.490.935	100,0

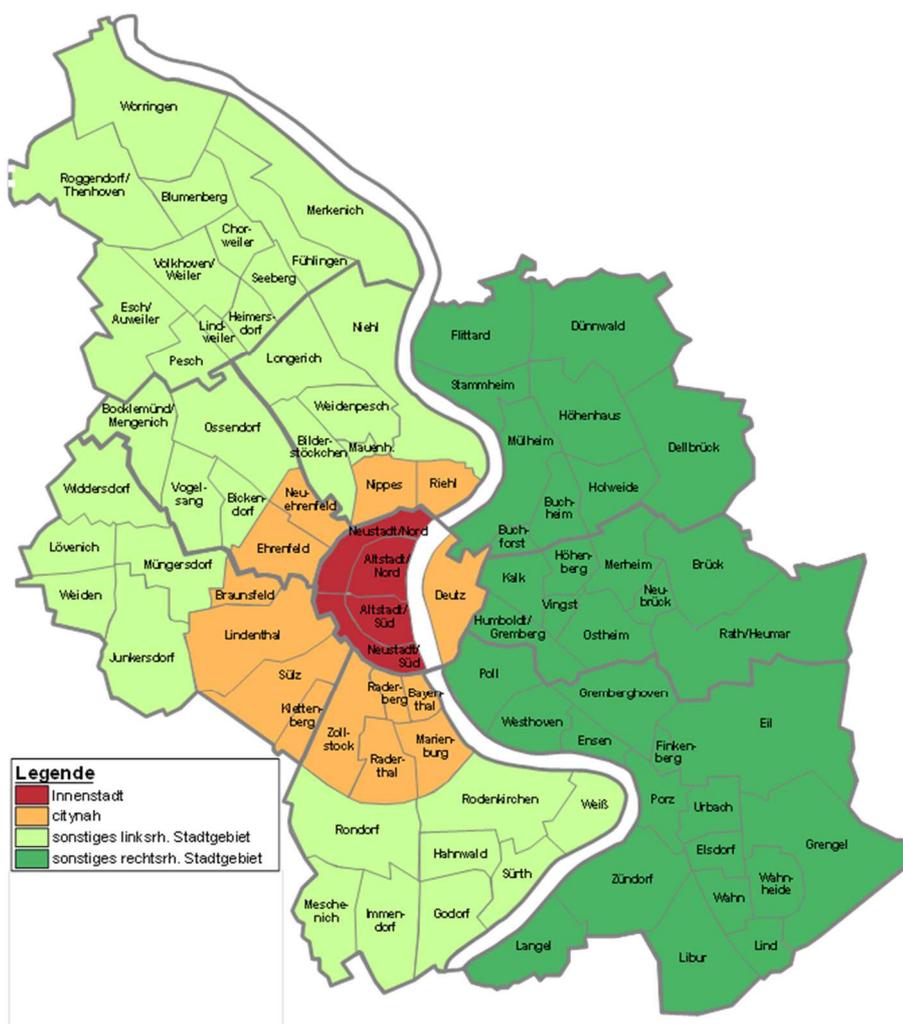
Teileigentum ohne Stellplätze 2018					
Insgesamt	131	100,0	114	34.202.400	100,0

6.2.2 Kaufpreise für Stellplätze

Kaufpreise und Angaben aus den Kaufverträgen der Jahre 2017 – 2019.

Preise in Euro

Lage	Art	Anzahl	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
zentrale Lage	TG-Stellplatz	230	25.400	26.000	5.000	49.000
zentrale Lage	Garage	51	23.400	25.000	10.000	42.000
zentrale Lage	Außenstellplatz	25	19.000	19.900	5.000	35.000
citynahe Lage	TG-Stellplatz	1287	22.600	24.000	3.000	60.000
citynahe Lage	Garage	138	20.400	20.000	5.000	40.800
citynahe Lage	Außenstellplatz	137	11.400	10.000	1.500	30.000
sonstiges Stadtgebiet						
linksrheinische Vortortlage	TG-Stellplatz	907	17.100	17.000	750	40.000
linksrheinische Vortortlage	Garage	139	13.900	12.000	3.000	30.000
linksrheinische Vortortlage	Außenstellplatz	194	9.000	8.000	1.000	25.500
rechtsrheinische Vortortlage	TG-Stellplatz	562	13.700	11.800	1.000	32.000
rechtsrheinische Vortortlage	Garage	200	10.900	10.000	1.200	25.000
rechtsrheinische Vortortlage	Außenstellplatz	185	7.055	7.000	1.500	16.000



7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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 2019 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	1,02	± 0,14	13
Doppelhaushälften und Reihendhäuser	1,16	± 0,20	23
Reihenmittelhäuser	1,19	± 0,20	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: ursula.zimmermann@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, Kreisvermessungsobererrat

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 Krahe, 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	Michael Wleklinski
Köln-Nord	Thomas Müller
Köln-Süd	Otto Bernhard Außem
Köln-Ost	Clarissa Schmid
Köln-West	Sven Eil
Köln-Porz	Jürgen Kubanek

10.2 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen
c/o Bezirksregierung Köln
Muffendorfer Str. 19 - 21
53177 Bonn

Telefon: 0221-147 3321
Telefax: 0221-147 4874

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im **Rhein-Kreis Neuss** ohne die Stadt Neuss
Oberstr. 91
41460 Neuss

Telefon: 02131-928-6231
02131-928-6232
Telefax: 02131-928-86231

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im **Rhein-Erft-Kreis**
Willy-Brandt-Platz 1
50126 Bergheim

Telefon: 02271-83-16213
02271-83-16284
Telefax: 02271-83-26210

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im **Rhein-Sieg-Kreis** und der Stadt Troisdorf
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg

Telefon: 02241-13-2794
Telefax: 02241-13-2437

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im **Rheinisch-Bergischen-Kreis**
am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach

Telefon: 02202-13-2636

Telefax: 02202-13-2494

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der **Stadt Bergisch Gladbach**
Rathaus Bensberg
Wilhelm-Wagener-Platz 1
51439 Bergisch Gladbach

Telefon: 02202-14-1238
02202-14-1254
02202-14-1255

Telefax: 02202-14-1460

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der **Stadt Leverkusen**
Moskauer Str. 4a
51373 Leverkusen

Telefon: 0214-406-6268
0214-406-6263
Telefax: 0214-406-6202

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im **Kreis Mettmann**
Auf dem Hüls 5
40822 Mettmann

Telefon: 02104-99-2536
02104-99-2541
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,	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Fläche des Stadtgebiets	40.489 ha	40.489 ha	40.489 ha
Bebaute Fläche	13.135 ha	13.108 ha	13.104 ha
Bevölkerungsangaben,	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Einwohner	1.081.701	1.084.795	1.089.984
Zuzüge	65.005	57.849	59.805
Fortzüge	55.260	57.225	56.288
Saldo	9.745	624	3.517
Umzüge innerhalb Kölns	78.500	72.144	68.439
Bauzahlen*	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	556.009	558.038	561.514
Wohngebäude	137.426	137.773	138.358
darunter Ein-/Zweifamilienhäuser	81.674	81.878	82.291
Baufertigstellungen in	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Wohnungen	2.387	2.138	3.923
davon Wohnungsneubau	2.143	2.013	3.786
Baugenehmigungen in	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Wohnungen	3.767	2.607	3.047
davon Wohnungsneubau	3.476	2.390	2.761

* Die Bauzahlen aus 2016 wurden rückwirkend an die Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2011 angepasst.

Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik

11.2 Gebühren

Die Gebühren der Gutachterausschüsse sind in der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW) vom 12. Dezember 2019 sowie dem dazugehörigen Kostentarif (VermWertKostT) 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 werden¹.

(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. Diese Auskunft wird gem. Tarifstelle 5.3 nach Zeit abgerechnet. Die Gebühr beträgt in der Regel 92 €.

Die Gebühr beträgt für die Erteilung von Auskünften einschließlich

bis zu fünfzig mitgeteilter Vergleichswerte	140,00 EUR
je weiteren mitgeteilten Vergleichswert	10,00 EUR

¹Daten 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 Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW) Vom 12. Dezember 2019 in der jeweils gültigen Fassung.

1. Auszug aus der Gebührenordnung

Die Gebühren für Gutachten gemäß der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.

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 vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes 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. (jede weitere beantragte Mehrausfertigung 30 EUR).

Zuschläge zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn

- a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
- b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
- c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- d) weitere Wertermittlungsstichtage oder
- e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand führen.

Die für den Mehraufwand insgesamt benötigte Zeit wird ermittelt und als Gebührenzuschlag berücksichtigt; dieser darf jedoch maximal 4 000 Euro betragen.

Abschläge zur Gebühr wegen verminderten Aufwands, wenn Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden oder auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen werden kann Der Minderaufwand wird anhand der eingesparten Zeit ermittelt.

Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der Grundgebühr betragen.

In den Gebühren sind alle benötigten **Auslagen** enthalten, die zur Gutachtererstattung erforderlich sind. Soweit die Erstattung von Gutachten der Umsatzsteuer unterliegen, werden die Gebühren zuzüglich der gesetzlichen **Umsatzsteuer** 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		
2 Rodenkirchen	Bayenthal		Pesch
	Marienburg		Esch/Auweiler
	Raderberg		Volkhoven/Weiler
	Raderthal		Chorweiler
	Zollstock		Blumenberg
	Rondorf	Roggendorf/Thenhoven	
	Hahnwald	Worringen	
	Rodenkirchen	7 Porz	Poll
	Weiß		Westhoven
	Sürth		Ensen
Godorf	Gremberghoven		
Immendorf	Eil		
Meschenich	Porz		
3 Lindenthal	Klettenberg		Urbach
	Sülz		Elsdorf
	Lindenthal		Grengel
	Braunsfeld		Wahnheide
	Müngersdorf	Wahn	
	Junkersdorf	Lind	
	Weiden	Libur	
Lövenich	Zündorf		
Widdersdorf	Langel		
4 Ehrenfeld	Ehrenfeld	Finkenberg	
	Neuehrenfeld	8 Kalk	Humboldt/Gremberg
	Bickendorf		Kalk
	Vogelsang		Vingst
	Bocklemünd/Mengenich		Höhenberg
	Ossendorf		Ostheim
5 Nippes	Nippes		Merheim
	Mauenheim	Brück	
	Riehl	Rath-Heumar	
	Niehl	Neubrück	
	Weidenpesch	9 Mülheim	Mülheim
	Longerich		Buchforst
	Bilderstöckchen		Buchheim
	Holweide		
	Dellbrück		
	Höhenhaus		
	Dünnwald		
	Stammheim		
	Flittard		

11.4 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile



