



## **Grundstücksmarktbericht 2021 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](mailto:gutachterausschuss@stadt-koeln.de)

|                |            |                                          |
|----------------|------------|------------------------------------------|
| Besuchszeiten: | Montag     | 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr                  |
|                | Dienstag   | 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr                  |
|                | Mittwoch   | 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr                  |
|                | Donnerstag | 08.00 Uhr bis 12.00 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](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

Veröffentlichung: März 2021

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Köln

## Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Köln

# Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                   |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>                  | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aufgaben des Gutachterausschusses                                 | 2         |
| 1.2      | Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses                          | 3         |
| 1.3      | Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses             | 4         |
| <b>2</b> | <b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>                          | <b>5</b>  |
| <b>3</b> | <b>Umsätze</b>                                                    | <b>7</b>  |
| 3.1      | Gesamtumsatz                                                      | 7         |
| 3.2      | Unbebaute Grundstücke                                             | 11        |
| 3.3      | Bebaute Grundstücke                                               | 13        |
| 3.4      | Wohnungs- und Teileigentum                                        | 15        |
| 3.5      | Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke                          | 17        |
| <b>4</b> | <b>Unbebaute Grundstücke</b>                                      | <b>19</b> |
| 4.1      | Individueller Wohnungsbau                                         | 19        |
| 4.2      | Geschosswohnungsbau                                               | 19        |
| 4.3      | Gewerbliche Bauflächen                                            | 20        |
| 4.4      | Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen                    | 21        |
| 4.5      | Bauerwartungsland und Rohbauland                                  | 21        |
| 4.6      | Sonstige unbebaute Grundstücke                                    | 23        |
| 4.6.1    | Hausgartenflächen                                                 | 23        |
| 4.6.2    | Sonstige unbebaute Flächen                                        | 24        |
| 4.7      | Bodenrichtwerte                                                   | 25        |
| 4.7.1    | Zonale Bodenrichtwerte                                            | 25        |
| 4.7.2    | Übersicht über die Bodenrichtwerte                                | 27        |
| 4.7.3    | Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln in BORISplus.NRW      | 28        |
| 4.7.4    | Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten                             | 29        |
| 4.8      | Erforderliche Daten                                               | 36        |
| 4.8.1    | Indexreihen                                                       | 36        |
| 4.8.2    | Umrechnungskoeffizienten                                          | 38        |
| 4.9      | Untersuchungen zu besonderen Bodenwerten                          | 42        |
| 4.9.1    | Gewerbegrundstücke für teilweise tertiäre gewerbliche Nutzung     | 42        |
| 4.9.2    | Besondere Flächen der Landwirtschaft                              | 43        |
| 4.9.3    | Flächen zur Gewinnung von Rohstoffen (Kiesabbauflächen)           | 44        |
| <b>5</b> | <b>Bebaute Grundstücke</b>                                        | <b>45</b> |
| 5.1      | Ein- und Zweifamilienhäuser                                       | 45        |
| 5.1.1    | Zusammenfassung nach Preisgruppen                                 | 45        |
| 5.1.2    | Verteilung nach Gebäudetyp                                        | 46        |
| 5.1.3    | Kaufpreise nach Gebäudetypen                                      | 47        |
| 5.1.4    | Kaufpreise pro m² Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen      | 52        |
| 5.1.5    | Index für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)            | 59        |
| 5.1.6    | Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser                      | 60        |
| 5.1.7    | Liegenschaftszinssätze für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser | 65        |
| 5.2      | Ertragswertobjekte                                                | 67        |
| 5.2.1    | Mehrfamilienhäuser                                                | 67        |
| 5.2.2    | Liegenschaftszinssätze                                            | 69        |
| 5.2.3    | Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke                        | 72        |
| 5.3      | Sonstige bebaute Grundstücke                                      | 73        |

|           |                                                             |            |
|-----------|-------------------------------------------------------------|------------|
| <b>6</b>  | <b>Wohnungs- und Teileigentum</b>                           | <b>74</b>  |
| 6.1       | Wohnungseigentum                                            | 74         |
| 6.1.1     | Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen                         | 75         |
| 6.1.2     | Kaufpreise für Eigentumswohnungen                           | 76         |
| 6.1.3     | Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen                  | 91         |
| 6.1.4     | Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen                     | 92         |
| 6.1.5     | Zusammenfassung der Preisentwicklung                        | 95         |
| 6.1.6     | Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum     | 103        |
| 6.1.7     | Sonstige Auswertungen                                       | 104        |
| 6.2       | Teileigentum                                                | 109        |
| 6.2.1     | Teileigentum ohne Stellplätze                               | 109        |
| 6.2.2     | Kaufpreise für Stellplätze                                  | 110        |
| <b>7</b>  | <b>Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke</b>             | <b>111</b> |
| <b>8</b>  | <b>Modellbeschreibungen</b>                                 | <b>114</b> |
| <b>9</b>  | <b>Mieten</b>                                               | <b>115</b> |
| <b>10</b> | <b>Kontakte und Adressen</b>                                | <b>116</b> |
| 10.1      | Mitglieder des Gutachterausschusses                         | 116        |
| 10.2      | Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse                | 118        |
| 10.3      | Sonstige Einrichtungen                                      | 119        |
| <b>11</b> | <b>Sonstige Angaben</b>                                     | <b>120</b> |
| 11.1      | Rahmendaten zum Grundstücksmarkt                            | 120        |
| 11.2      | Gebühren                                                    | 121        |
| 11.3      | Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile                 | 123        |
| 11.4      | Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile | 124        |
| 11.5      | Gebietsgliederungskarte                                     | 125        |



## **1        Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben**

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln ist als Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen ein neutrales Gremium von erfahrenen, marktkundigen und sachverständigen Fachleuten; sie sind ehrenamtlich tätig, unabhängig und an Weisungen nicht gebunden.

Der Gutachterausschuss ist 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, 23 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 amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) beschrieben. Zu den wesentlichen Aufgaben gehören:

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

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

## **1.2        Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses**

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

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

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

Adresse:

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen  
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

Die Lage auf dem Kölner Grundstücksmarkt im Jahr 2020 wurde, wie alle anderen Bereiche des privaten und öffentlichen Lebens auch, stark geprägt durch die Corona-Pandemie. Nachdem am Anfang des Jahres ein Rückgang an Kaufverträgen, die dem Gutachterausschuss zugesandt wurden, zu verzeichnen war, wurden Mitte des Jahres wieder die Eingangszahlen des Vorjahresmonats erreicht. Insgesamt wurde im Vertragsjahr 2020 das Niveau des Vorjahres nahezu erreicht.

Bei den Kaufpreisen im Bereich des Wohnens setzte sich der Trend der Vorjahre trotz der Corona-Pandemie ungebrochen weiter fort und es wurden zum Teil stark steigende Immobilienpreise registriert. Dies liegt neben der steigenden Bevölkerungszahl unter anderem an der hohen Lebensqualität, die die Stadt Köln zu bieten hat. Mittlerweile weisen auch die Bereiche im rechtsrheinischen Köln besonders hohe Steigerungsraten auf.

Im Wohnungsbau stiegen im vergangenen Jahr die Kaufpreise in nahezu jedem der neun Stadtbezirke an - teilweise signifikant. Im Bereich des Wohnungseigentums liegen die Steigerungsraten bei Bestandswohnungen durchschnittlich bei 9 % (3.619 €/m<sup>2</sup>), Neubauwohnungen wurden durchschnittlich für 10 % mehr (5.864 €/m<sup>2</sup>) veräußert.

Weitere Auswirkungen auf den Bereich der Marktsegmente Büro und Handel sind tlw. sichtbar, können jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht quantifiziert werden. Es bleibt abzuwarten, inwieweit sich diese Bereiche nach der Corona-Pandemie entwickeln werden.

Im Berichtszeitraum 2020 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln 8.114 Verträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt, dies entspricht einer Abnahme von 218 Verträgen (minus 2,6 %) gegenüber dem Berichtszeitraum 2019 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 5.276 Kaufverträge abgeschlossen (minus 0,2 %).

Der Gesamtgeldumsatz ging insgesamt um rd. 1.171 Millionen Euro (18 %) von rd. 6,5 Milliarden Euro auf jetzt rd. 5,3 Milliarden Euro zurück. Das ist der dritthöchste jemals in Köln verzeichnete Umsatz.

Der Flächenumsatz fiel 2020 um etwa 88 ha von rd. 508 ha auf rd. 420 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 sowohl im linksrheinischen wie auch im rechtsrheinischen Stadtgebiet um + 20 %. Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausbaugrundstücke) stieg im linksrheinischen und im rechtsrheinischen Stadtgebiet um + 15 %.

Nach Einführung der zonalen Bodenrichtwerte im Geschäftsjahr 2010 wurde ebenfalls ein Bodenpreisindex für Gewerbegrundstücke (überwiegend mit den Nutzungen Produktion und Logistik) ermittelt. Der Bodenpreisindex stieg gegenüber dem Vorjahr um + 5 %.

Für die Bodenrichtwerte von Grundstücken für Bürobauten und auch für Grundstücke in 1a- bzw. 1b-Geschäftslagen im Innenstadtbereich konnte keine Steigerung festgestellt werden.

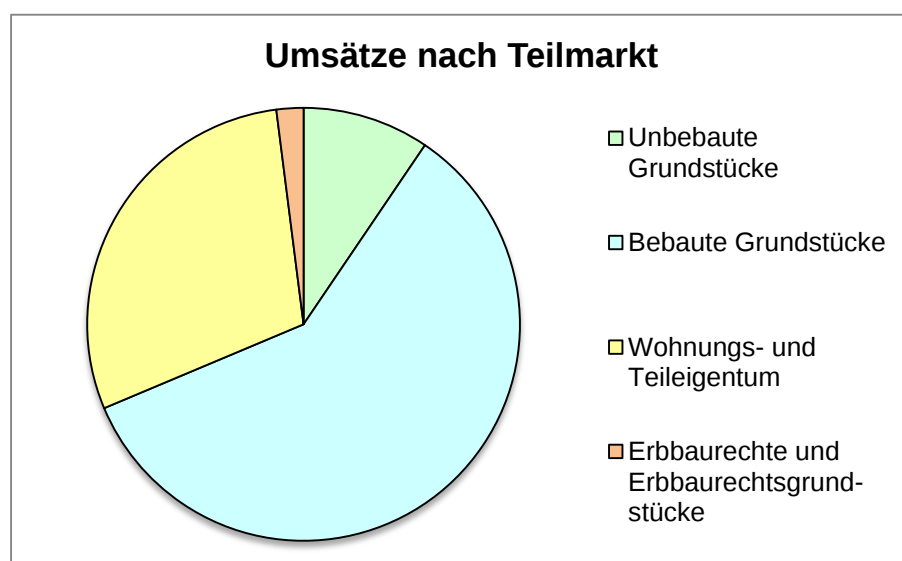
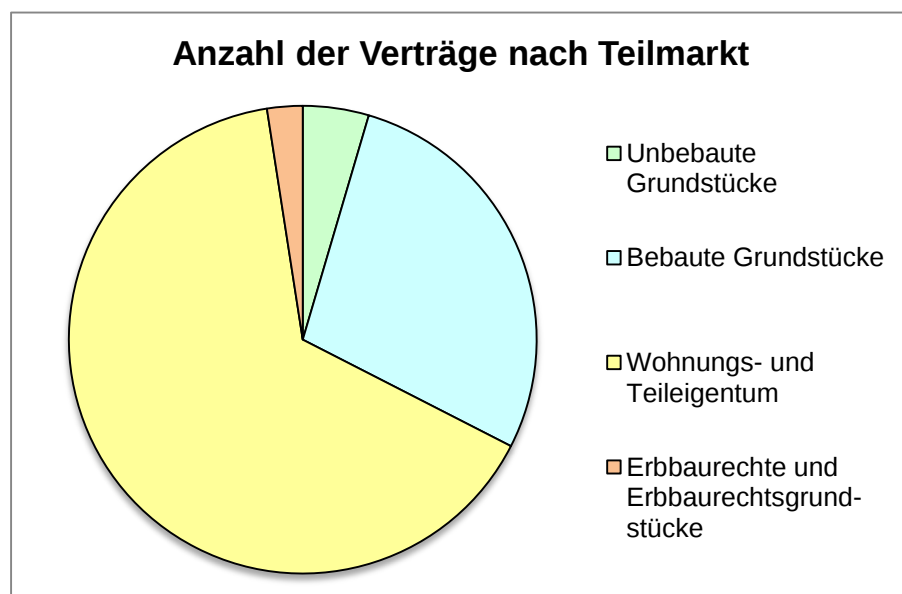
Die Liegenschaftszinssätze für ertragsorientierte Grundstücke sanken in fast allen Teilmärkten. So beträgt der Liegenschaftszinssatz für reine Mietwohnhäuser jetzt 2,0 % gegenüber 2,2% im Vorjahr. Korrespondierend dazu entwickelten sich in den entsprechenden Teilmärkten die mittleren Rohertragsvervielfältiger. Der mittlere Rohertragsvervielfältiger für Mietwohnhäuser beträgt jetzt 25 gegenüber 24 im Vorjahr, d.h. das durchschnittlich eine Jahresmiete mehr für ein Mietwohnhaus gezahlt wurde.

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

### 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz

| Grundstücksmarkt                         |        | 2020          |
|------------------------------------------|--------|---------------|
| Teilmarkt                                | Anzahl | Umsatz in €   |
| Unbebaute Grundstücke                    | 370    | 505.267.339   |
| Bebaute Grundstücke                      | 2.269  | 3.153.844.864 |
| Wohnungs- und Teileigentum               | 5.276  | 1.562.265.264 |
| Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke | 199    | 107.413.160   |
| Gesamter Grundstücksmarkt                | 8.114  | 5.328.790.626 |



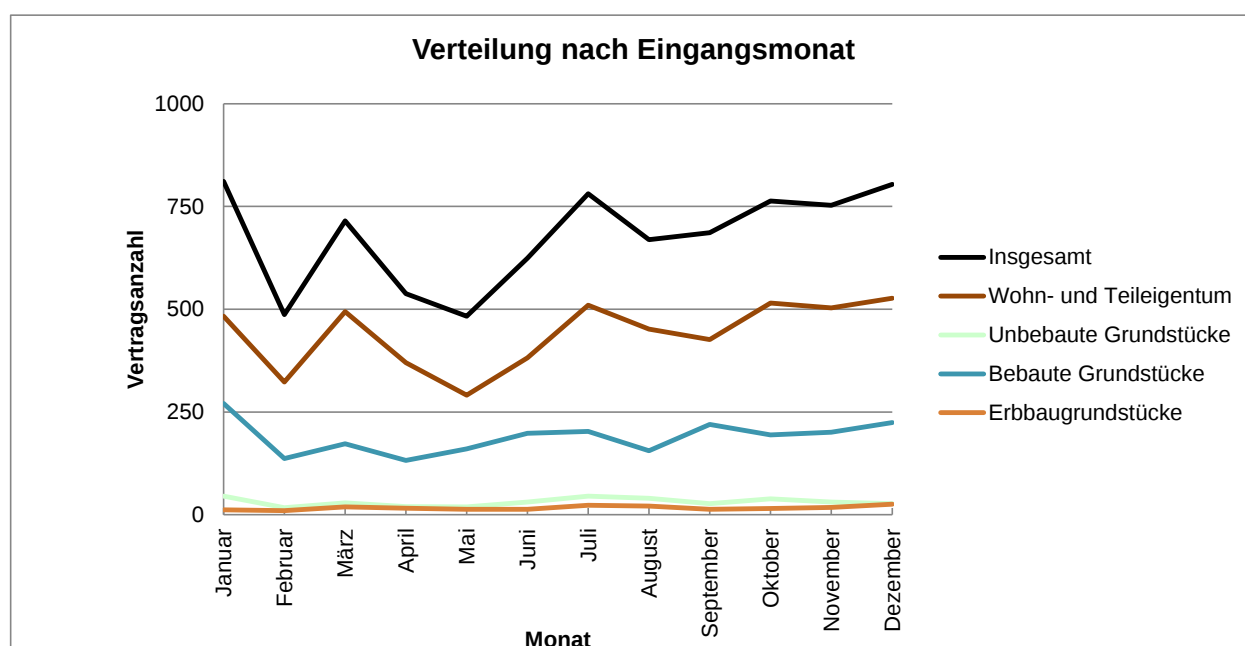
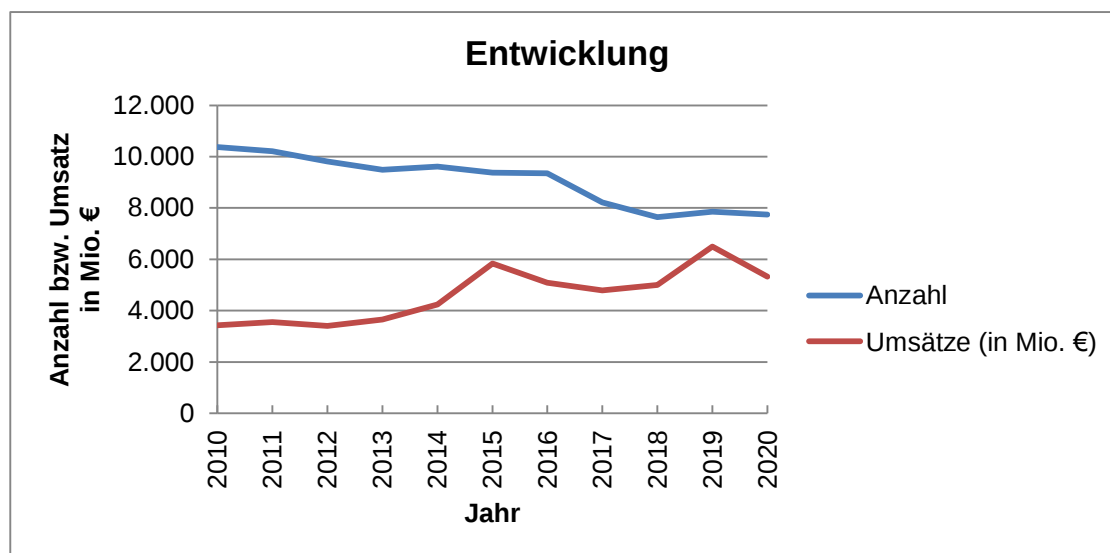
## Die Entwicklung der Vertragszahlen

| Jahr                                     | 2011   | 2012   | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  |
|------------------------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Unbebaute Grundstücke                    | 687    | 547    | 556   | 552   | 490   | 464   | 445   | 441   | 441   | 370   |
| Bebaute Grundstücke                      | 2.879  | 2.740  | 2.611 | 2.701 | 2.622 | 2.498 | 2.289 | 2.305 | 2.369 | 2.269 |
| Wohnungs- und Teileigentum               | 7.027  | 6.954  | 6.690 | 6.731 | 6.771 | 6.404 | 5.564 | 5.103 | 5.286 | 5.276 |
| Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke |        |        |       |       |       | 356   | 257   | 200   | 236   | 199   |
| Gesamtanzahl                             | 10.593 | 10.241 | 9.857 | 9.984 | 9.883 | 9.722 | 8.555 | 8.049 | 8.332 | 8.114 |

| Teilmarkt                                         | 2018         |                          |                             | 2019         |                          |                             | 2020         |                          |                             |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------------------|-----------------------------|--------------|--------------------------|-----------------------------|--------------|--------------------------|-----------------------------|
|                                                   | 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                              | 134          | 1,7                      | -6,3                        | 147          | 1,8                      | 9,7                         | 101          | 1,2                      | -31,3                       |
| Geschoßwohnungsbaugrundstücke                     | 94           | 1,2                      | 6,8                         | 80           | 1,0                      | -14,9                       | 84           | 1,0                      | 5,0                         |
| Gewerbegrundstücke                                | 63           | 0,8                      | 53,7                        | 43           | 0,5                      | -31,7                       | 42           | 0,5                      | -2,3                        |
| Geschäftsgrundstücke                              | 12           | 0,1                      | 500,0                       | 12           | 0,1                      | 0,0                         | 8            | 0,1                      | -33,3                       |
| Sozial- u. Gemeinbedarf                           | 10           | 0,1                      | -44,4                       | 14           | 0,2                      | 40,0                        | 9            | 0,1                      | -35,7                       |
| Land- u. forstwirtschaftl. Flächen                | 21           | 0,3                      | -38,2                       | 24           | 0,3                      | 14,3                        | 22           | 0,3                      | -8,3                        |
| Bauerwartungsland                                 | 16           | 0,2                      | -5,9                        | 28           | 0,3                      | 75,0                        | 11           | 0,1                      | -60,7                       |
| Rohbauland                                        | 4            | 0,0                      | 100,0                       | 3            | 0,0                      | -25,0                       | 3            | 0,0                      | 0,0                         |
| Sonstige Grundstücke                              | 87           | 1,1                      | -13,0                       | 90           | 1,1                      | 3,4                         | 90           | 1,1                      | 0,0                         |
| <b>Unbebaute Grundstücke insgesamt</b>            | <b>441</b>   | <b>5,5</b>               | <b>-0,9</b>                 | <b>441</b>   | <b>5,3</b>               | <b>0,0</b>                  | <b>370</b>   | <b>4,6</b>               | <b>-16,1</b>                |
| Eigenheime                                        | 1.525        | 18,9                     | -1,8                        | 1.487        | 17,8                     | -2,5                        | 1.519        | 18,7                     | 2,2                         |
| Mehrfamilienhäuser                                | 596          | 7,4                      | 9,0                         | 669          | 8,0                      | 12,2                        | 571          | 7,0                      | -14,6                       |
| Gewerbeobjekte-/Industrieobjekte                  | 51           | 0,6                      | -19,0                       | 61           | 0,7                      | 19,6                        | 55           | 0,7                      | -9,8                        |
| Geschäftsobjekte                                  | 61           | 0,8                      | -7,6                        | 75           | 0,9                      | 23,0                        | 61           | 0,8                      | -18,7                       |
| Sozial- u. Gemeinbedarf                           | 4            | 0,0                      | -33,3                       | 12           | 0,1                      | 200,0                       | 6            | 0,1                      | -50,0                       |
| Sonstige bebaute Objekte                          | 68           | 0,8                      | 25,9                        | 65           | 0,8                      | -4,4                        | 57           | 0,7                      | -12,3                       |
| <b>Bebaute Grundstücke insges.</b>                | <b>2.305</b> | <b>28,6</b>              | <b>0,7</b>                  | <b>2.369</b> | <b>28,4</b>              | <b>2,8</b>                  | <b>2.269</b> | <b>28,0</b>              | <b>-4,2</b>                 |
| Wohnungseigentum                                  | 4.632        | 57,5                     | -8,0                        | 4.858        | 58,3                     | 4,9                         | 4.831        | 59,5                     | -0,6                        |
| Teileigentum                                      | 471          | 5,9                      | -11,0                       | 428          | 5,1                      | -9,1                        | 445          | 5,5                      | 4,0                         |
| <b>Wohnungs- und Teileigentum</b>                 | <b>5.103</b> | <b>63,4</b>              | <b>-8,3</b>                 | <b>5.286</b> | <b>63,4</b>              | <b>3,6</b>                  | <b>5.276</b> | <b>65,0</b>              | <b>-0,2</b>                 |
| bebaute Erbbaurechte                              | 75           | 0,9                      | -7,4                        | 91           | 1,1                      | 21,3                        | 84           | 1,0                      | -7,7                        |
| bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte   | 112          | 1,4                      | -30,4                       | 138          | 1,7                      | 23,2                        | 106          | 1,3                      | -23,2                       |
| sonstige Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke | 13           | 0,2                      | -13,3                       | 7            | 0,1                      | -46,2                       | 9            | 0,1                      | 28,6                        |
| <b>Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke</b>   | <b>200</b>   | <b>2,5</b>               | <b>-22,2</b>                | <b>236</b>   | <b>2,8</b>               | <b>18,0</b>                 | <b>199</b>   | <b>2,5</b>               | <b>-15,7</b>                |
| <b>Insgesamt</b>                                  | <b>8.049</b> | <b>100,0</b>             | <b>-5,9</b>                 | <b>8.332</b> | <b>100,0</b>             | <b>3,5</b>                  | <b>8.114</b> | <b>100,0</b>             | <b>-2,6</b>                 |

**Die Entwicklung des Geldumsatzes**

| Jahr | Anzahl der entgeltlichen Verträge | Geldumsatz in Mio. € |
|------|-----------------------------------|----------------------|
| 2010 | 10.376                            | 3.427                |
| 2011 | 10.213                            | 3.552                |
| 2012 | 9.810                             | 3.405                |
| 2013 | 9.491                             | 3.659                |
| 2014 | 9.608                             | 4.245                |
| 2015 | 9.382                             | 5.838                |
| 2016 | 9.347                             | 5.096                |
| 2017 | 8.222                             | 4.797                |
| 2018 | 7.647                             | 5.005                |
| 2019 | 7.860                             | 6.500                |
| 2020 | 7.743                             | 5.329                |



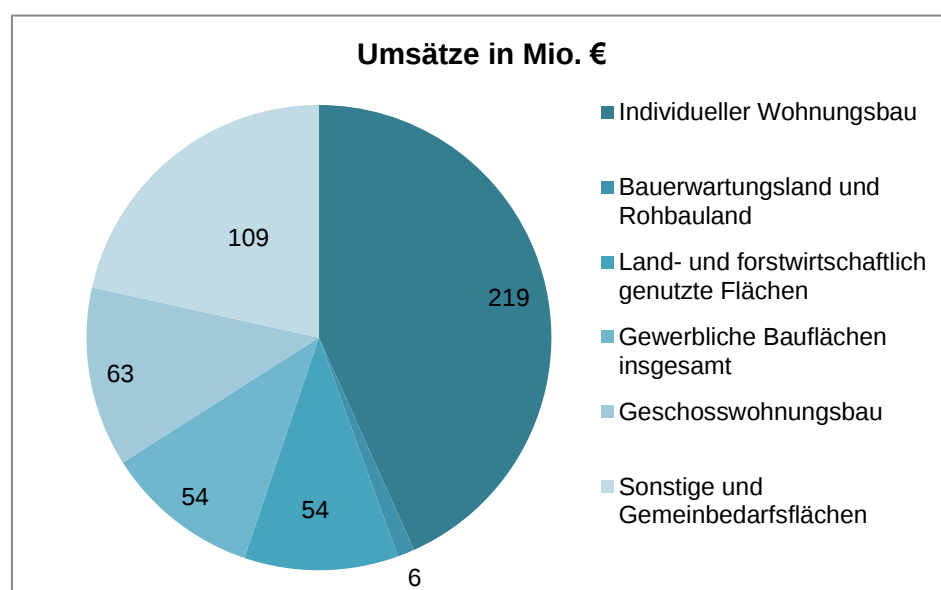
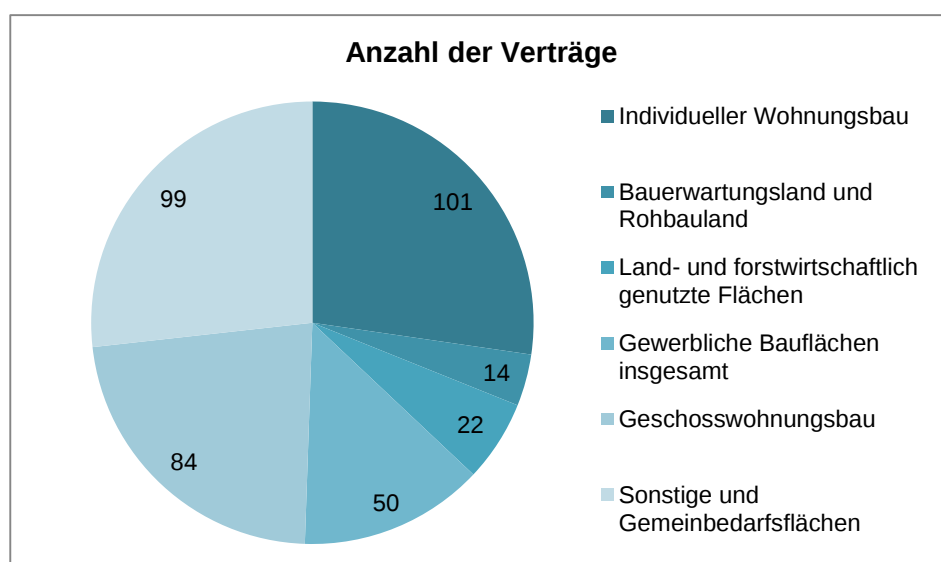
| Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum |                     |              |              |                        |              |                   | 2020         |
|-----------------------------------------------|---------------------|--------------|--------------|------------------------|--------------|-------------------|--------------|
| Stadtbezirk                                   | Anzahl der Verträge |              |              | Flächenumsatz<br>in m² |              | davon entgeltlich |              |
|                                               | Gesamt              | %            | entgeltl.    | Gesamt                 | %            | Gesamt            | %            |
| Innenstadt                                    | 158                 | 5,6          | 146          | 107.385                | 2,6          | 97.708            | 2,5          |
| Rodenkirchen                                  | 410                 | 14,4         | 396          | 862.250                | 20,5         | 846.271           | 21,3         |
| Lindenthal                                    | 409                 | 14,4         | 394          | 568.791                | 13,5         | 551.601           | 13,9         |
| Ehrenfeld                                     | 230                 | 8,1          | 224          | 368.332                | 8,8          | 364.316           | 9,2          |
| Nippes                                        | 211                 | 7,4          | 202          | 416.517                | 9,9          | 412.050           | 10,4         |
| Chorweiler                                    | 340                 | 12,0         | 322          | 298.476                | 7,1          | 290.133           | 7,3          |
| Porz                                          | 432                 | 15,2         | 66           | 634.544                | 15,1         | 598.114           | 15,1         |
| Kalk                                          | 275                 | 9,7          | 258          | 654.897                | 15,6         | 516.607           | 13,0         |
| Mülheim                                       | 373                 | 13,1         | 353          | 296.915                | 7,1          | 288.167           | 7,3          |
| <b>Insgesamt</b>                              | <b>2.838</b>        | <b>100,0</b> | <b>2.361</b> | <b>4.208.107</b>       | <b>100,0</b> | <b>3.964.967</b>  | <b>100,0</b> |

| Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum |              |              |              |                  |              |                  | 2019         |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| <b>Insgesamt</b>                              | <b>3.046</b> | <b>100,0</b> | <b>2.532</b> | <b>5.078.270</b> | <b>100,0</b> | <b>4.967.805</b> | <b>100,0</b> |

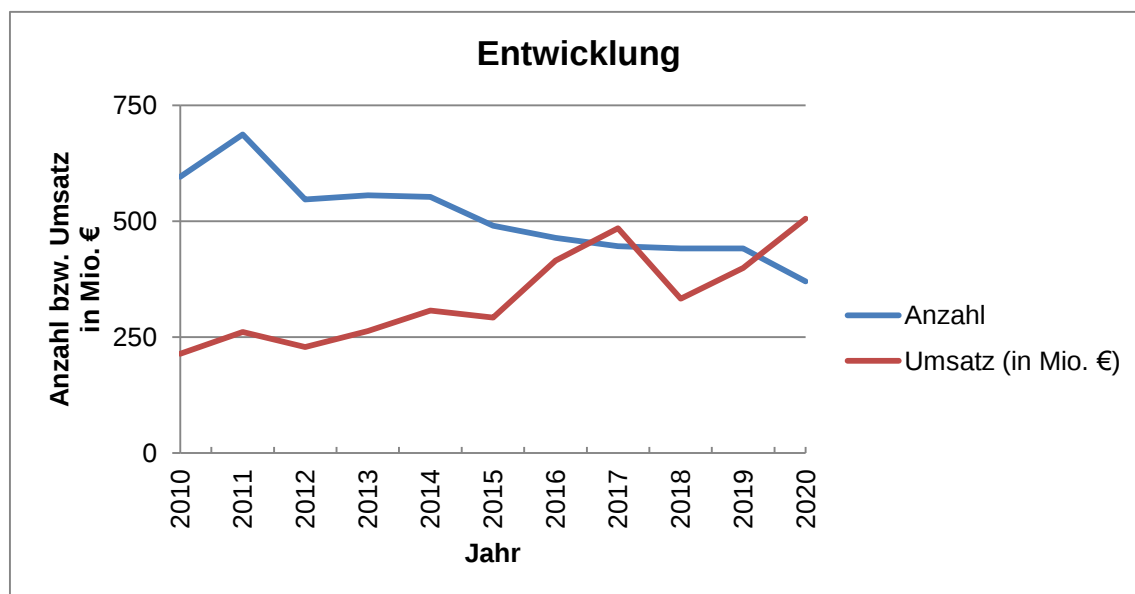
### 3.2 Unbebaute Grundstücke

| Unbebaute Grundstücke |                     |              |            |                    |              | 2020                  |              |                  |
|-----------------------|---------------------|--------------|------------|--------------------|--------------|-----------------------|--------------|------------------|
| Stadtbezirk           | Anzahl der Verträge |              |            | Geldumsatz         |              | Flächenumsatz (in m²) |              |                  |
|                       | Gesamt              | %            | entgeltl.  | Euro               | %            | Gesamt                | %            | entgeltl.        |
| Innenstadt            | 4                   | 1,1          | 4          | 13.352.140         | 2,6          | 1.784                 | 0,1          | 1.784            |
| Rodenkirchen          | 47                  | 12,7         | 46         | 123.863.848        | 24,5         | 235.238               | 17,8         | 234.074          |
| Lindenthal            | 38                  | 10,3         | 38         | 41.319.140         | 8,2          | 68.478                | 5,2          | 68.478           |
| Ehrenfeld             | 38                  | 10,3         | 37         | 31.101.399         | 6,2          | 71.391                | 5,4          | 71.095           |
| Nippes                | 36                  | 9,7          | 34         | 68.819.978         | 13,6         | 262.885               | 19,9         | 262.121          |
| Chorweiler            | 47                  | 12,7         | 46         | 25.879.152         | 5,1          | 143.876               | 10,9         | 141.512          |
| Porz                  | 70                  | 18,9         | 66         | 39.759.828         | 7,9          | 191.898               | 14,5         | 171.969          |
| Kalk                  | 38                  | 10,3         | 34         | 45.374.771         | 9,0          | 261.566               | 19,8         | 260.499          |
| Mülheim               | 52                  | 14,1         | 48         | 115.797.084        | 22,9         | 85.692                | 6,5          | 84.765           |
| <b>Insgesamt</b>      | <b>370</b>          | <b>100,0</b> | <b>353</b> | <b>505.267.339</b> | <b>100,0</b> | <b>1.322.808</b>      | <b>100,0</b> | <b>1.296.297</b> |

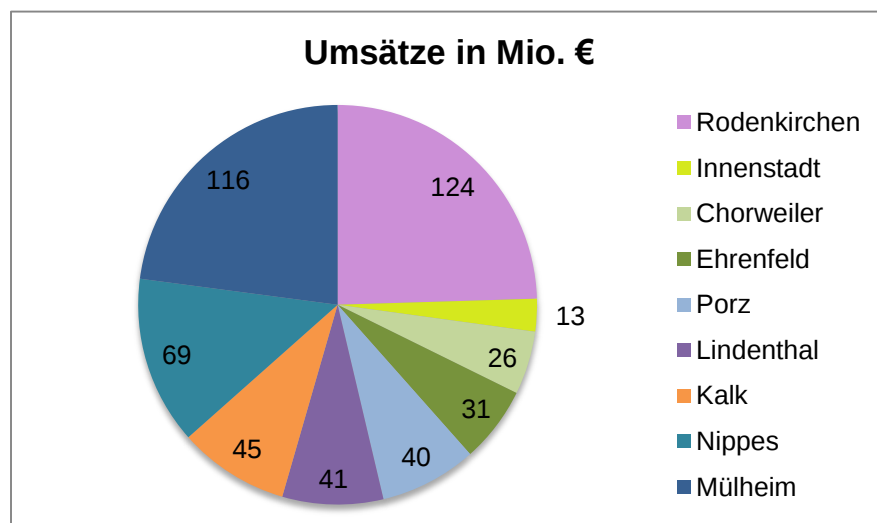
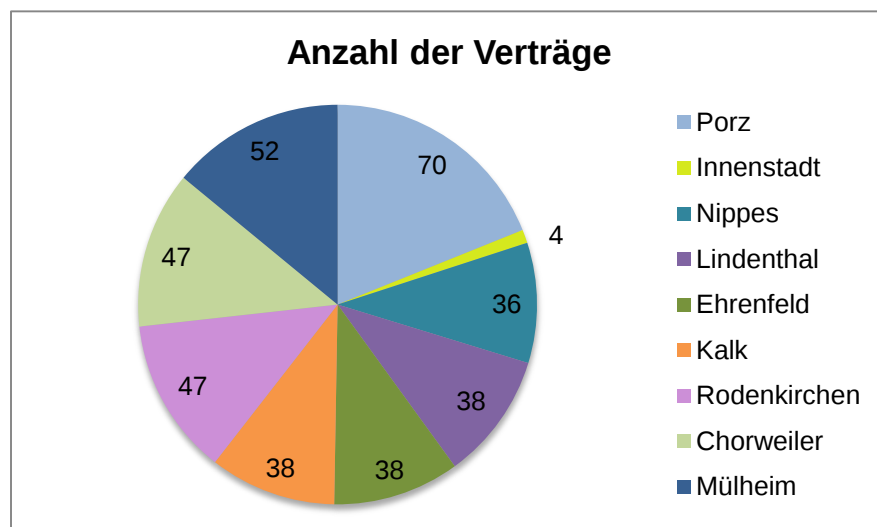
| Unbebaute Grundstücke |     |       |     |             |       | 2019      |       |           |
|-----------------------|-----|-------|-----|-------------|-------|-----------|-------|-----------|
| Insgesamt             | 441 | 100,0 | 427 | 399.026.905 | 100,0 | 1.620.175 | 100,0 | 1.607.524 |



## Entwicklung von Umsatz und Vertragszahlen



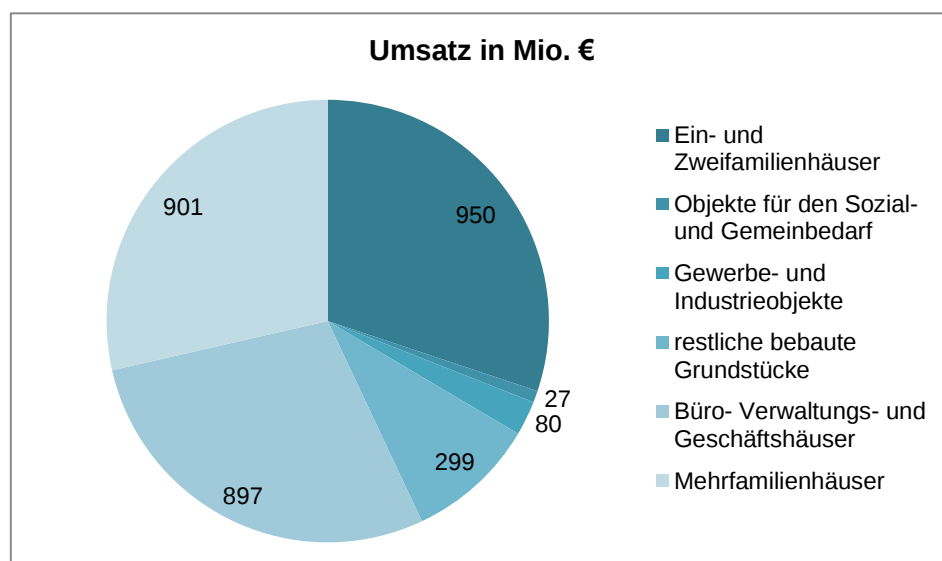
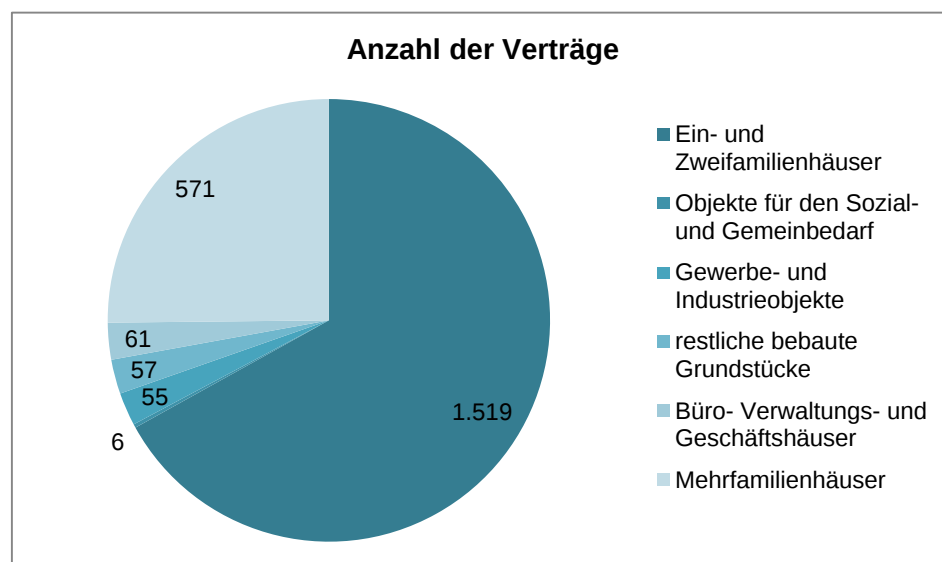
## Verteilung nach Stadtbezirken



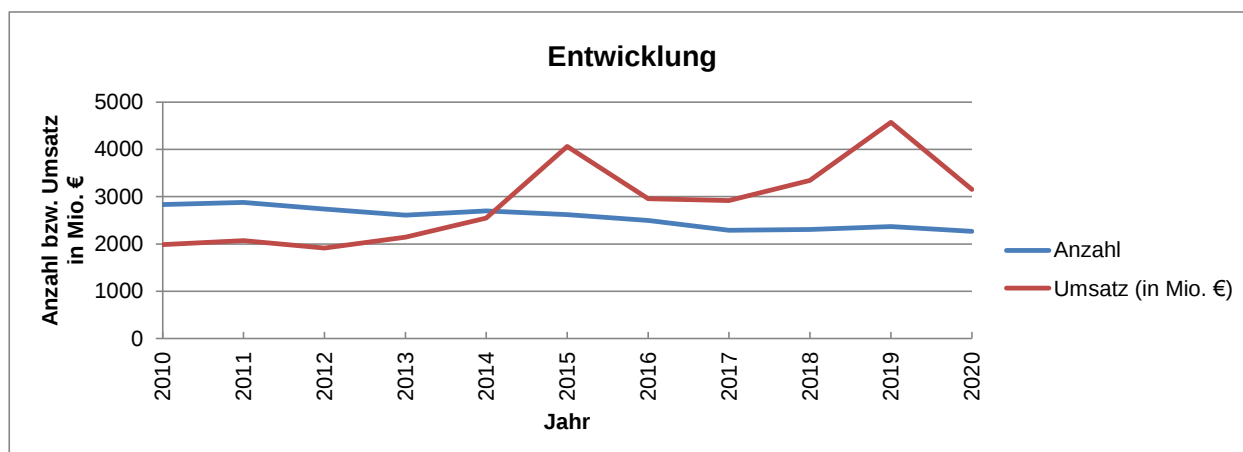
### 3.3 Bebaute Grundstücke

| Bebaute Grundstücke |                     |              |              |                      |              | 2020                  |              |                  |
|---------------------|---------------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|-----------------------|--------------|------------------|
| Stadtbezirk         | Anzahl der Verträge |              |              | Geldumsatz           |              | Flächenumsatz (in m²) |              |                  |
|                     | Gesamt              | %            | entgeltl.    | Euro                 | %            | Gesamt                | %            | entgeltl.        |
| Innenstadt          | 136                 | 6,0          | 127          | 511.822.549          | 16,2         | 64.172                | 3,3          | 60.669           |
| Rodenkirchen        | 320                 | 14,1         | 308          | 315.291.879          | 10,0         | 259.223               | 13,5         | 249.397          |
| Lindenthal          | 348                 | 15,3         | 334          | 652.792.585          | 20,7         | 369.728               | 19,3         | 363.774          |
| Ehrenfeld           | 175                 | 7,7          | 170          | 464.475.932          | 14,7         | 281.796               | 14,7         | 279.968          |
| Nippes              | 157                 | 6,9          | 150          | 163.322.650          | 5,2          | 100.272               | 5,2          | 96.569           |
| Chorweiler          | 261                 | 11,5         | 245          | 113.660.503          | 3,6          | 124.638               | 6,5          | 117.811          |
| Porz                | 345                 | 15,2         | 321          | 281.894.579          | 8,9          | 379.842               | 19,8         | 365.028          |
| Kalk                | 218                 | 9,6          | 207          | 287.468.941          | 9,1          | 137.896               | 7,2          | 132.369          |
| Mülheim             | 309                 | 13,6         | 293          | 363.115.246          | 11,5         | 199.723               | 10,4         | 191.902          |
| <b>Insgesamt</b>    | <b>2.269</b>        | <b>100,0</b> | <b>2.155</b> | <b>3.153.844.864</b> | <b>100,0</b> | <b>1.917.290</b>      | <b>100,0</b> | <b>1.857.487</b> |

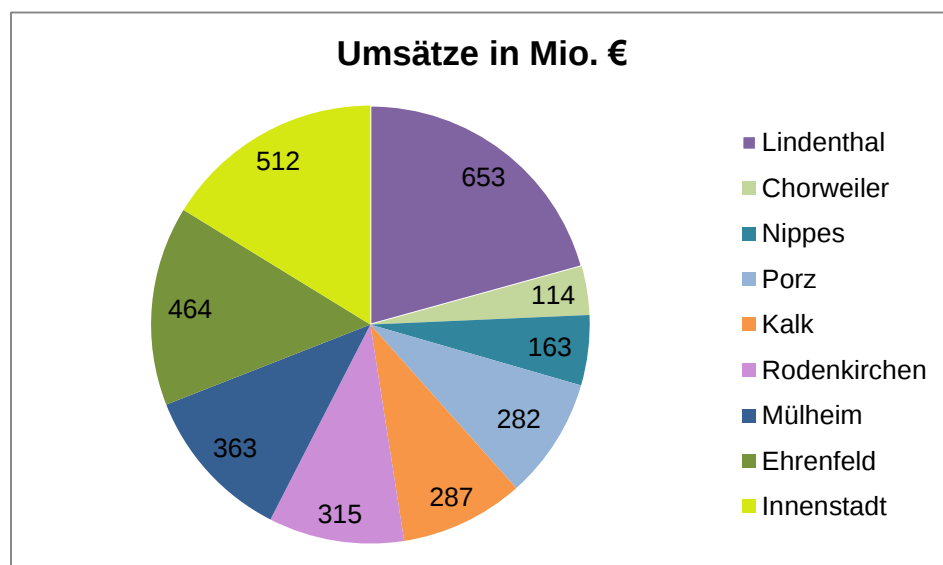
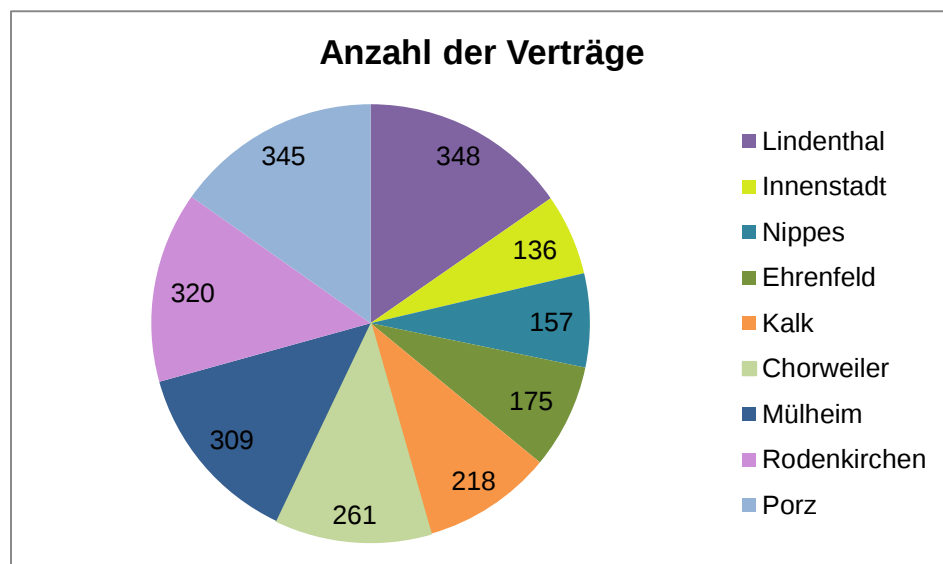
| Bebaute Grundstücke |      |       |      |               |       | 2019      |       |           |
|---------------------|------|-------|------|---------------|-------|-----------|-------|-----------|
| Insgesamt           | 2369 | 100,0 | 2221 | 4.572.278.726 | 100,0 | 2.523.371 | 100,0 | 2.448.994 |



## Entwicklung von Umsatz und Vertragszahlen



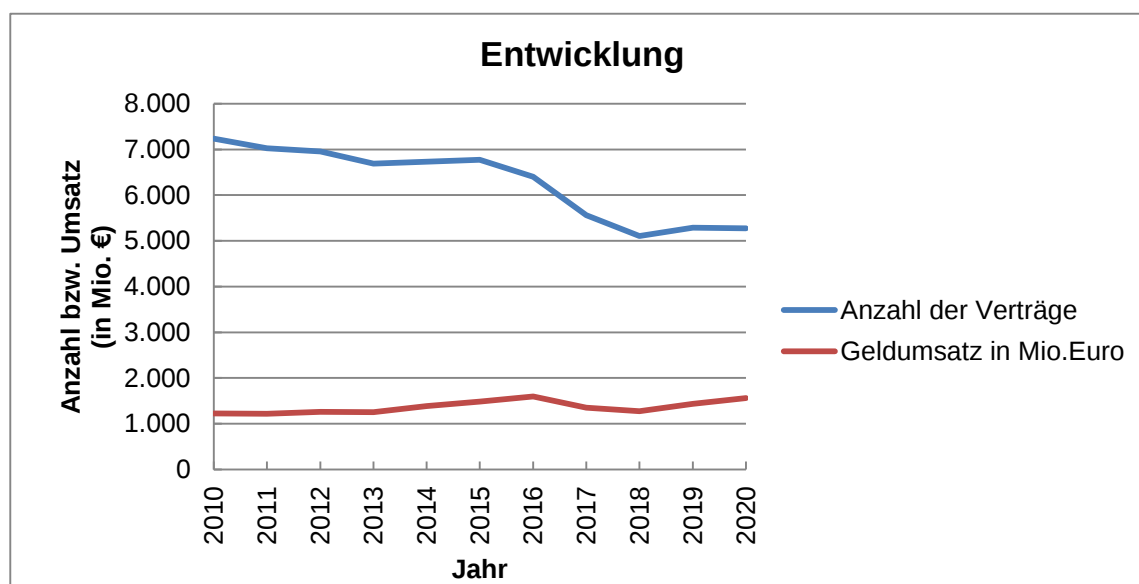
## Verteilung nach Stadtbezirken



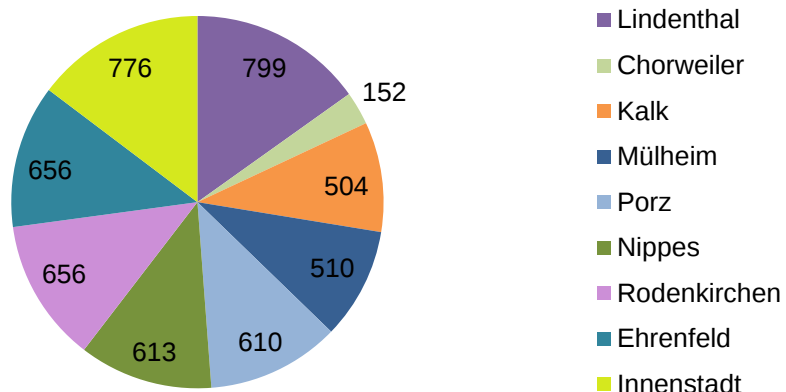
### 3.4 Wohnungs- und Teileigentum

| Wohnungs- und Teileigentum |                     |              |              |                      | 2020         |
|----------------------------|---------------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|
| Stadtbezirk                | Anzahl der Verträge |              |              | Geldumsatz           |              |
|                            | Gesamt              | %            | entgeltl.    | Euro                 | %            |
| Innenstadt                 | 776                 | 14,7         | 730          | 284.168.947          | 18,2         |
| Rodenkirchen               | 656                 | 12,4         | 635          | 238.345.033          | 15,3         |
| Lindenthal                 | 799                 | 15,1         | 763          | 280.141.338          | 17,9         |
| Ehrenfeld                  | 656                 | 12,4         | 628          | 222.580.635          | 14,2         |
| Nippes                     | 613                 | 11,6         | 593          | 159.708.328          | 10,2         |
| Chorweiler                 | 152                 | 2,9          | 140          | 41.733.137           | 2,7          |
| Porz                       | 610                 | 11,6         | 566          | 116.313.943          | 7,4          |
| Kalk                       | 504                 | 9,6          | 495          | 104.754.912          | 6,7          |
| Mülheim                    | 510                 | 9,7          | 495          | 114.518.990          | 7,3          |
| <b>Insgesamt</b>           | <b>5.276</b>        | <b>100,0</b> | <b>5.045</b> | <b>1.562.265.264</b> | <b>100,0</b> |

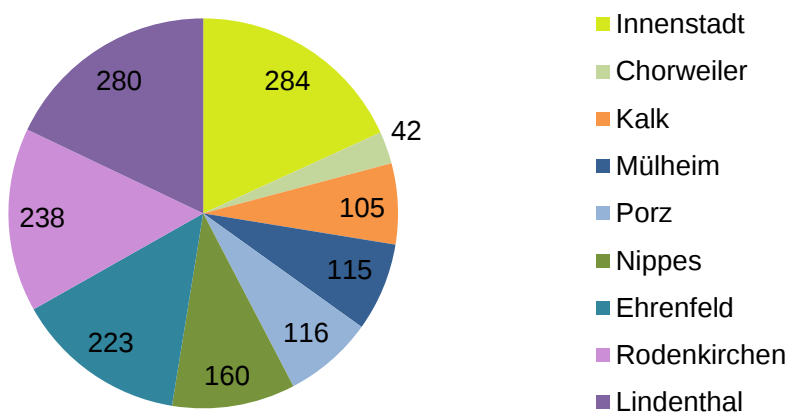
| Wohnungs- und Teileigentum |       |       |       | 2019          |       |
|----------------------------|-------|-------|-------|---------------|-------|
| Insgesamt                  | 5.286 | 100,0 | 4.987 | 1.434.865.233 | 100,0 |



**Anzahl der Verträge**



**Umsatz in Mio. €**



### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

| Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke |                     |              |            |                    |              |                       |              | 2020           |
|------------------------------------------|---------------------|--------------|------------|--------------------|--------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Stadtbezirk                              | Anzahl der Verträge |              |            | Geldumsatz         |              | Flächenumsatz (in m²) |              |                |
|                                          | Gesamt              | %            | entgeltl.  | Euro               | %            | Gesamt                | %            | entgeltl.      |
| Innenstadt                               | 18                  | 9,0          | 15         | 5.156.940          | 4,8          | 41.429                | 4,3          | 35.255         |
| Rodenkirchen                             | 43                  | 21,6         | 42         | 5.546.402          | 5,2          | 367.789               | 38,0         | 362.800        |
| Lindenthal                               | 23                  | 11,6         | 22         | 14.150.500         | 13,2         | 130.585               | 13,5         | 119.349        |
| Ehrenfeld                                | 17                  | 8,5          | 17         | 4.631.000          | 4,3          | 15.145                | 1,6          | 15.145         |
| Nippes                                   | 18                  | 9,0          | 18         | 4.503.218          | 4,2          | 53.360                | 5,5          | 53.360         |
| Chorweiler                               | 32                  | 16,1         | 31         | 39.771.000         | 37,0         | 29.962                | 3,1          | 29.648         |
| Porz                                     | 17                  | 8,5          | 16         | 5.982.000          | 5,6          | 62.804                | 6,5          | 61.117         |
| Kalk                                     | 19                  | 9,5          | 17         | 20.217.817         | 18,8         | 255.435               | 26,4         | 123.739        |
| Mülheim                                  | 12                  | 6,0          | 12         | 7.454.283          | 6,9          | 11.500                | 1,2          | 11.500         |
| <b>Insgesamt</b>                         | <b>199</b>          | <b>100,0</b> | <b>190</b> | <b>107.413.160</b> | <b>100,0</b> | <b>968.009</b>        | <b>100,0</b> | <b>811.913</b> |

| Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke |     |       |     |            |       |         |       | 2019    |
|------------------------------------------|-----|-------|-----|------------|-------|---------|-------|---------|
| Insgesamt                                | 236 | 100,0 | 225 | 93.630.328 | 100,0 | 934.724 | 100,0 | 911.301 |

| bebaute Erbbaurechte |                     |              |           |                   |              |                       |              | 2020          |
|----------------------|---------------------|--------------|-----------|-------------------|--------------|-----------------------|--------------|---------------|
| Stadtbezirk          | Anzahl der Verträge |              |           | Geldumsatz        |              | Flächenumsatz (in m²) |              |               |
|                      | Gesamt              | %            | entgeltl. | Euro              | %            | Gesamt                | %            | entgeltl.     |
| Innenstadt           | 2                   | 2,4          | 1         | 750.000           | 0,9          | 2.328                 | 3,0          | 178           |
| Rodenkirchen         | 7                   | 8,3          | 7         | 2.227.000         | 2,7          | 6.895                 | 8,8          | 6.895         |
| Lindenthal           | 5                   | 6,0          | 5         | 9.525.000         | 11,7         | 19.008                | 24,2         | 19.008        |
| Ehrenfeld            | 14                  | 16,7         | 14        | 4.008.500         | 4,9          | 4.333                 | 5,5          | 4.333         |
| Nippes               | 4                   | 4,8          | 4         | 1.003.520         | 1,2          | 1.848                 | 2,4          | 1.848         |
| Chorweiler           | 28                  | 33,3         | 27        | 38.998.500        | 47,7         | 25.002                | 31,9         | 24.688        |
| Porz                 | 8                   | 9,5          | 8         | 3.321.000         | 4,1          | 4.094                 | 5,2          | 4.094         |
| Kalk                 | 8                   | 9,5          | 7         | 16.621.816        | 20,3         | 9.989                 | 12,7         | 9.536         |
| Mülheim              | 8                   | 9,5          | 8         | 5.268.643         | 6,4          | 4.954                 | 6,3          | 4.954         |
| <b>Insgesamt</b>     | <b>84</b>           | <b>100,0</b> | <b>81</b> | <b>81.723.979</b> | <b>100,0</b> | <b>78.451</b>         | <b>100,0</b> | <b>75.534</b> |

| bebaute Erbbaurechte |    |       |    |            |       |        |       | 2019   |
|----------------------|----|-------|----|------------|-------|--------|-------|--------|
| Insgesamt            | 91 | 100,0 | 83 | 60.305.023 | 100,0 | 68.092 | 100,0 | 47.589 |

| bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte |                     |              |            |                   |              |                       |              | 2020           |
|-------------------------------------------------|---------------------|--------------|------------|-------------------|--------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Stadtbezirk                                     | Anzahl der Verträge |              |            | Geldumsatz        |              | Flächenumsatz (in m²) |              |                |
|                                                 | Gesamt              | %            | entgeltl.  | Euro              | %            | Gesamt                | %            | entgeltl.      |
| Innenstadt                                      | 16                  | 15,1         | 14         | 4.406.940         | 17,8         | 39.101                | 5,3          | 35.077         |
| Rodenkirchen                                    | 35                  | 33,0         | 34         | 3.234.402         | 13,0         | 360.445               | 48,7         | 355.456        |
| Lindenthal                                      | 18                  | 17,0         | 17         | 4.625.500         | 18,6         | 111.577               | 15,1         | 100.341        |
| Ehrenfeld                                       | 2                   | 1,9          | 2          | 472.500           | 1,9          | 10.610                | 1,4          | 10.610         |
| Nippes                                          | 13                  | 12,3         | 13         | 3.300.600         | 13,3         | 41.233                | 5,6          | 41.233         |
| Chorweiler                                      | 3                   | 2,8          | 3          | 612.500           | 2,5          | 4.606                 | 0,6          | 4.606          |
| Porz                                            | 7                   | 6,6          | 7          | 2.546.000         | 10,3         | 52.685                | 7,1          | 52.685         |
| Kalk                                            | 10                  | 9,4          | 10         | 3.596.001         | 14,5         | 114.203               | 15,4         | 114.203        |
| Mülheim                                         | 2                   | 1,9          | 2          | 2.020.000         | 8,1          | 5.199                 | 0,7          | 5.199          |
| <b>Insgesamt</b>                                | <b>106</b>          | <b>100,0</b> | <b>102</b> | <b>24.814.443</b> | <b>100,0</b> | <b>739.659</b>        | <b>100,0</b> | <b>719.410</b> |

| bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte |     |       |     |            |       |         |       | 2019    |
|-------------------------------------------------|-----|-------|-----|------------|-------|---------|-------|---------|
| Insgesamt                                       | 138 | 100,0 | 137 | 22.680.305 | 100,0 | 854.815 | 100,0 | 852.351 |

| sonstige Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke |                     |              |           |                |              |                       |              | 2020          |
|---------------------------------------------------|---------------------|--------------|-----------|----------------|--------------|-----------------------|--------------|---------------|
| 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                                      | 1                   | 11,1         | 1         | 85.000         | 9,7          | 449                   | 0,3          | 449           |
| Lindenthal                                        | 0                   | 0,0          | 0         | 0              | 0,0          | 0                     | 0,0          | 0             |
| Ehrenfeld                                         | 1                   | 11,1         | 1         | 150.000        | 17,1         | 202                   | 0,1          | 202           |
| Nippes                                            | 1                   | 11,1         | 1         | 199.098        | 22,8         | 10.279                | 6,9          | 10.279        |
| Chorweiler                                        | 1                   | 11,1         | 1         | 160.000        | 18,3         | 354                   | 0,2          | 354           |
| Porz                                              | 2                   | 22,2         | 1         | 115.000        | 13,1         | 6.025                 | 4,0          | 4.338         |
| Kalk                                              | 1                   | 11,1         | 0         | 0              | 0,0          | 131.243               | 87,6         | 0             |
| Mülheim                                           | 2                   | 22,2         | 2         | 165.640        | 18,9         | 1.347                 | 0,9          | 1.347         |
| <b>Insgesamt</b>                                  | <b>9</b>            | <b>100,0</b> | <b>7</b>  | <b>874.738</b> | <b>100,0</b> | <b>149.899</b>        | <b>100,0</b> | <b>16.969</b> |

| sonstige Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke |   |       |   |            |       |        |       | 2019   |
|---------------------------------------------------|---|-------|---|------------|-------|--------|-------|--------|
| Insgesamt                                         | 7 | 100,0 | 5 | 10.645.000 | 100,0 | 11.817 | 100,0 | 11.361 |

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

| Individueller Wohnungsbau |                     |              |           |                   |              |                       |              | 2020          |
|---------------------------|---------------------|--------------|-----------|-------------------|--------------|-----------------------|--------------|---------------|
| 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              | 17                  | 16,8         | 17        | 19.827.680        | 36,6         | 20.051                | 31,5         | 20.051        |
| Lindenthal                | 9                   | 8,9          | 9         | 14.126.000        | 26,1         | 7.600                 | 11,9         | 7.600         |
| Ehrenfeld                 | 7                   | 6,9          | 7         | 1.770.393         | 3,3          | 4.955                 | 7,8          | 4.955         |
| Nippes                    | 4                   | 4,0          | 4         | 2.679.955         | 4,9          | 2.641                 | 4,1          | 2.641         |
| Chorweiler                | 14                  | 13,9         | 14        | 3.256.830         | 6,0          | 5.999                 | 9,4          | 5.999         |
| Porz                      | 23                  | 22,8         | 23        | 5.504.545         | 10,2         | 9.229                 | 14,5         | 9.229         |
| Kalk                      | 10                  | 9,9          | 8         | 1.924.500         | 3,6          | 3.578                 | 5,6          | 2.526         |
| Mülheim                   | 17                  | 16,8         | 16        | 5.060.360         | 9,3          | 9.630                 | 15,1         | 9.277         |
| <b>Insgesamt</b>          | <b>101</b>          | <b>100,0</b> | <b>98</b> | <b>54.150.263</b> | <b>100,0</b> | <b>63.683</b>         | <b>100,0</b> | <b>62.278</b> |

| Individueller Wohnungsbau |     |       |     |            |       |        |       | 2019   |
|---------------------------|-----|-------|-----|------------|-------|--------|-------|--------|
| Insgesamt                 | 147 | 100,0 | 144 | 52.635.028 | 100,0 | 84.438 | 100,0 | 81.923 |

### 4.2 Geschosswohnungsbau

| Geschosswohnungsbau |                     |              |           |                    |              |                       |              | 2020           |
|---------------------|---------------------|--------------|-----------|--------------------|--------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Stadtbezirk         | Anzahl der Verträge |              |           | Geldumsatz         |              | Flächenumsatz (in m²) |              |                |
|                     | Gesamt              | %            | entgeltl. | Euro               | %            | Gesamt                | %            | entgeltl.      |
| Innenstadt          | 2                   | 2,4          | 2         | 348.440            | 0,2          | 117                   | 0,1          | 117            |
| Rodenkirchen        | 13                  | 15,5         | 13        | 91.955.670         | 42,0         | 99.602                | 48,1         | 99.602         |
| Lindenthal          | 7                   | 8,3          | 7         | 14.168.483         | 6,5          | 7.862                 | 3,8          | 7.862          |
| Ehrenfeld           | 9                   | 10,7         | 9         | 11.583.825         | 5,3          | 13.194                | 6,4          | 13.194         |
| Nippes              | 20                  | 23,8         | 20        | 35.801.000         | 16,4         | 24.645                | 11,9         | 24.645         |
| Chorweiler          | 4                   | 4,8          | 4         | 3.237.759          | 1,5          | 5.820                 | 2,8          | 5.820          |
| Porz                | 12                  | 14,3         | 12        | 10.809.765         | 4,9          | 11.616                | 5,6          | 11.616         |
| Kalk                | 7                   | 8,3          | 7         | 5.265.000          | 2,4          | 6.482                 | 3,1          | 6.482          |
| Mülheim             | 10                  | 11,9         | 10        | 45.580.625         | 20,8         | 37.866                | 18,3         | 37.866         |
| <b>Insgesamt</b>    | <b>84</b>           | <b>100,0</b> | <b>84</b> | <b>218.750.566</b> | <b>100,0</b> | <b>207.204</b>        | <b>100,0</b> | <b>207.204</b> |

| Geschosswohnungsbau |    |       |    |             |       |         |       | 2019    |
|---------------------|----|-------|----|-------------|-------|---------|-------|---------|
| Insgesamt           | 80 | 100,0 | 79 | 107.749.494 | 100,0 | 109.042 | 100,0 | 108.517 |

### 4.3 Gewerbliche Bauflächen

| Gewerbliche Bauflächen insgesamt |                     |              |           |                    |              | 2020                  |              |                |
|----------------------------------|---------------------|--------------|-----------|--------------------|--------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Stadtbezirk                      | Anzahl der Verträge |              |           | Geldumsatz         |              | Flächenumsatz (in m²) |              |                |
|                                  | Gesamt              | %            | entgeltl. | Euro               | %            | Gesamt                | %            | entgeltl.      |
| Innenstadt                       | 2                   | 4,0          | 2         | 13.003.700         | 12,0         | 1.667                 | 0,4          | 1.667          |
| Rodenkirchen                     | 7                   | 14,0         | 7         | 7.096.662          | 6,5          | 14.870                | 3,7          | 14.870         |
| Lindenthal                       | 8                   | 16,0         | 8         | 8.142.495          | 7,5          | 39.150                | 9,8          | 39.150         |
| Ehrenfeld                        | 6                   | 12,0         | 6         | 8.558.720          | 7,9          | 22.564                | 5,7          | 22.564         |
| Nippes                           | 3                   | 6,0          | 3         | 30.154.837         | 27,7         | 214.028               | 53,7         | 214.028        |
| Chorweiler                       | 8                   | 16,0         | 7         | 3.471.328          | 3,2          | 33.640                | 8,4          | 31.276         |
| Porz                             | 5                   | 10,0         | 4         | 11.964.970         | 11,0         | 47.959                | 12,0         | 47.543         |
| Kalk                             | 5                   | 10,0         | 5         | 2.071.735          | 1,9          | 9.757                 | 2,5          | 9.757          |
| Mülheim                          | 6                   | 12,0         | 6         | 24.336.080         | 22,4         | 14.571                | 3,7          | 14.571         |
| <b>Insgesamt</b>                 | <b>50</b>           | <b>100,0</b> | <b>48</b> | <b>108.800.526</b> | <b>100,0</b> | <b>398.206</b>        | <b>100,0</b> | <b>395.426</b> |

| Gewerbliche Bauflächen insgesamt |    |       |    |            |       | 2019    |       |         |
|----------------------------------|----|-------|----|------------|-------|---------|-------|---------|
| Insgesamt                        | 55 | 100,0 | 51 | 69.591.669 | 100,0 | 287.308 | 100,0 | 278.263 |

| Gewerbgrundstücke für Produktion, Lager u. ä. |                     |              |           |                   |              | 2020                  |              |                |
|-----------------------------------------------|---------------------|--------------|-----------|-------------------|--------------|-----------------------|--------------|----------------|
| 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                                  | 6                   | 14,3         | 6         | 1.846.662         | 3,1          | 10.297                | 2,8          | 10.297         |
| Lindenthal                                    | 8                   | 19,0         | 8         | 8.142.495         | 13,5         | 39.150                | 10,6         | 39.150         |
| Ehrenfeld                                     | 3                   | 7,1          | 3         | 2.062.170         | 3,4          | 11.580                | 3,1          | 11.580         |
| Nippes                                        | 3                   | 7,1          | 3         | 30.154.837        | 49,8         | 214.028               | 57,8         | 214.028        |
| Chorweiler                                    | 8                   | 19,0         | 7         | 3.471.328         | 5,7          | 33.640                | 9,1          | 31.276         |
| Porz                                          | 5                   | 11,9         | 4         | 11.964.970        | 19,8         | 47.959                | 13,0         | 47.543         |
| Kalk                                          | 5                   | 11,9         | 5         | 2.071.735         | 3,4          | 9.757                 | 2,6          | 9.757          |
| Mülheim                                       | 4                   | 9,5          | 4         | 811.080           | 1,3          | 3.607                 | 1,0          | 3.607          |
| <b>Insgesamt</b>                              | <b>42</b>           | <b>100,0</b> | <b>40</b> | <b>60.525.276</b> | <b>100,0</b> | <b>370.018</b>        | <b>100,0</b> | <b>367.238</b> |

| Grundstücke für Produktion, Lager u. ä. |    |       |    |            |       | 2019    |       |         |
|-----------------------------------------|----|-------|----|------------|-------|---------|-------|---------|
| Insgesamt                               | 43 | 100,0 | 40 | 50.572.616 | 100,0 | 241.319 | 100,0 | 235.734 |

| Büro- Hotel und Geschäftsgrundstücke |                     |              |           |                   |              | 2020                  |              |               |
|--------------------------------------|---------------------|--------------|-----------|-------------------|--------------|-----------------------|--------------|---------------|
| Stadtbezirk                          | Anzahl der Verträge |              |           | Geldumsatz        |              | Flächenumsatz (in m²) |              |               |
|                                      | Gesamt              | %            | entgeltl. | Euro              | %            | Gesamt                | %            | entgeltl.     |
| Innenstadt                           | 2                   | 25,0         | 2         | 13.003.700        | 26,9         | 1.667                 | 5,9          | 1.667         |
| Rodenkirchen                         | 1                   | 12,5         | 1         | 5.250.000         | 10,9         | 4.573                 | 16,2         | 4.573         |
| Lindenthal                           | 0                   | 0,0          | 0         | 0                 | 0,0          | 0                     | 0,0          | 0             |
| Ehrenfeld                            | 3                   | 37,5         | 3         | 6.496.550         | 13,5         | 10.984                | 39,0         | 10.984        |
| Nippes                               | 0                   | 0,0          | 0         | 0                 | 0,0          | 0                     | 0,0          | 0             |
| Chorweiler                           | 0                   | 0,0          | 0         | 0                 | 0,0          | 0                     | 0,0          | 0             |
| Porz                                 | 0                   | 0,0          | 0         | 0                 | 0,0          | 0                     | 0,0          | 0             |
| Kalk                                 | 0                   | 0,0          | 0         | 0                 | 0,0          | 0                     | 0,0          | 0             |
| Mülheim                              | 2                   | 25,0         | 2         | 23.525.000        | 48,7         | 10.964                | 38,9         | 10.964        |
| <b>Insgesamt</b>                     | <b>8</b>            | <b>100,0</b> | <b>8</b>  | <b>48.275.250</b> | <b>100,0</b> | <b>28.188</b>         | <b>100,0</b> | <b>28.188</b> |

| Büro- Hotel- und Geschäftsgrundstücke |    |       |    |            |       | 2019   |       |        |
|---------------------------------------|----|-------|----|------------|-------|--------|-------|--------|
| Insgesamt                             | 12 | 100,0 | 11 | 19.019.053 | 100,0 | 45.989 | 100,0 | 42.529 |

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

| Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen |                     |              |           |                  |              |                       |              | 2020           |
|------------------------------------------------|---------------------|--------------|-----------|------------------|--------------|-----------------------|--------------|----------------|
| 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                                   | 3                   | 13,6         | 3         | 4.732.356        | 78,7         | 97.794                | 46,8         | 97.794         |
| Lindenthal                                     | 2                   | 9,1          | 2         | 320.001          | 5,3          | 6.013                 | 2,9          | 6.013          |
| Ehrenfeld                                      | 0                   | 0,0          | 0         | 0                | 0,0          | 0                     | 0,0          | 0              |
| Nippes                                         | 1                   | 4,5          | 1         | 85.000           | 1,4          | 4.233                 | 2,0          | 4.233          |
| Chorweiler                                     | 4                   | 18,2         | 4         | 240.995          | 4,0          | 26.903                | 12,9         | 26.903         |
| Porz                                           | 6                   | 27,3         | 5         | 414.493          | 6,9          | 58.290                | 27,9         | 39.614         |
| Kalk                                           | 1                   | 4,5          | 1         | 189.720          | 3,2          | 6.324                 | 3,0          | 6.324          |
| Mülheim                                        | 5                   | 22,7         | 3         | 27.458           | 0,5          | 9.265                 | 4,4          | 8.710          |
| <b>Insgesamt</b>                               | <b>22</b>           | <b>100,0</b> | <b>19</b> | <b>6.010.023</b> | <b>100,0</b> | <b>208.822</b>        | <b>100,0</b> | <b>189.591</b> |

| Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen |    |       |    |           |       |         |       | 2019    |
|------------------------------------------------|----|-------|----|-----------|-------|---------|-------|---------|
| Insgesamt                                      | 24 | 100,0 | 24 | 4.838.528 | 100,0 | 461.725 | 100,0 | 461.725 |

## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

| Bauerwartungsland und Rohbauland |                     |              |           |                   |              |                       |              | 2020           |
|----------------------------------|---------------------|--------------|-----------|-------------------|--------------|-----------------------|--------------|----------------|
| 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                     | 0                   | 0,0          | 0         | 0                 | 0,0          | 0                     | 0,0          | 0              |
| Lindenthal                       | 1                   | 7,1          | 1         | 4.460.000         | 7,1          | 6.372                 | 1,9          | 6.372          |
| 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                       | 2                   | 14,3         | 2         | 15.610.000        | 24,7         | 68.740                | 20,4         | 68.740         |
| Porz                             | 8                   | 57,1         | 8         | 10.728.635        | 17,0         | 62.861                | 18,6         | 62.861         |
| Kalk                             | 3                   | 21,4         | 3         | 32.323.216        | 51,2         | 199.605               | 59,1         | 199.605        |
| Mülheim                          | 0                   | 0,0          | 0         | 0                 | 0,0          | 0                     | 0,0          | 0              |
| <b>Insgesamt</b>                 | <b>14</b>           | <b>100,0</b> | <b>14</b> | <b>63.121.851</b> | <b>100,0</b> | <b>337.578</b>        | <b>100,0</b> | <b>337.578</b> |

| Bauerwartungs- und Rohbauland |    |       |    |             |       |         |       | 2019    |
|-------------------------------|----|-------|----|-------------|-------|---------|-------|---------|
| Insgesamt                     | 31 | 100,0 | 31 | 109.662.895 | 100,0 | 567.109 | 100,0 | 567.109 |

| Bauerwartungsland |                     |              |           |                   |              |                       |              | 2020           |
|-------------------|---------------------|--------------|-----------|-------------------|--------------|-----------------------|--------------|----------------|
| 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      | 0                   | 0,0          | 0         | 0                 | 0,0          | 0                     | 0,0          | 0              |
| Lindenthal        | 1                   | 9,1          | 1         | 4.460.000         | 7,6          | 6.372                 | 2,0          | 6.372          |
| 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        | 1                   | 9,1          | 1         | 15.000.000        | 25,6         | 65.000                | 20,8         | 65.000         |
| Porz              | 6                   | 54,5         | 6         | 6.812.025         | 11,6         | 40.881                | 13,1         | 40.881         |
| Kalk              | 3                   | 27,3         | 3         | 32.323.216        | 55,2         | 199.605               | 64,0         | 199.605        |
| Mülheim           | 0                   | 0,0          | 0         | 0                 | 0,0          | 0                     | 0,0          | 0              |
| <b>Insgesamt</b>  | <b>11</b>           | <b>100,0</b> | <b>11</b> | <b>58.595.241</b> | <b>100,0</b> | <b>311.858</b>        | <b>100,0</b> | <b>311.858</b> |

| Bauerwartungsland |    |       |    |            |       |         |       | 2019    |
|-------------------|----|-------|----|------------|-------|---------|-------|---------|
| Insgesamt         | 28 | 100,0 | 28 | 91.943.602 | 100,0 | 474.493 | 100,0 | 474.493 |

| Rohbauland       |                     |              |           |                  |              | 2020                  |              |               |
|------------------|---------------------|--------------|-----------|------------------|--------------|-----------------------|--------------|---------------|
| 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     | 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       | 1                   | 33,3         | 1         | 610.000          | 13,5         | 3.740                 | 14,5         | 3.740         |
| Porz             | 2                   | 66,7         | 2         | 3.916.610        | 86,5         | 21.980                | 85,5         | 21.980        |
| Kalk             | 0                   | 0,0          | 0         | 0                | 0,0          | 0                     | 0,0          | 0             |
| Mülheim          | 0                   | 0,0          | 0         | 0                | 0,0          | 0                     | 0,0          | 0             |
| <b>Insgesamt</b> | <b>3</b>            | <b>100,0</b> | <b>3</b>  | <b>4.526.610</b> | <b>100,0</b> | <b>25.720</b>         | <b>100,0</b> | <b>25.720</b> |

| Rohbauland |   |       |   |            |       | 2019   |       |        |
|------------|---|-------|---|------------|-------|--------|-------|--------|
| Insgesamt  | 3 | 100,0 | 3 | 17.719.293 | 100,0 | 92.616 | 100,0 | 92.616 |

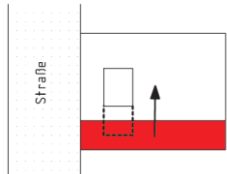
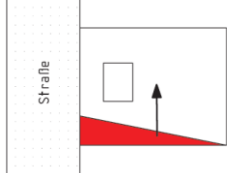
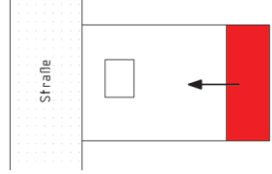
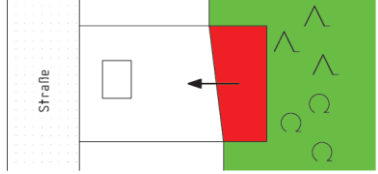
## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 4.6.1 Hausgartenflächen

Die aus den Jahren 2016 bis 2020 vorliegenden Vergleichsfälle für unselbstständige Teilflächen wurden für den Teilmarkt Einfamilienhausgrundstücke auf die unten aufgeführten Gruppen eingeteilt.

Der Kreis der Erwerber beschränkt sich in der Regel auf den bestimmten Personenkreis des Nachbarn, um beispielsweise die bauliche Nutzbarkeit eines Grundstücks, einen ungünstigen Zuschnitt zu verbessern, das Grundstück abzurunden bzw. die Freiflächen zu erweitern.

Die in den Kaufverträgen vereinbarten Bodenpreise pro Quadratmeter wurden in Relation zu den Bodenwerten der arrondierten bebauten Einfamilienhausgrundstücke gesetzt und ergeben die in der Tabelle angegebenen prozentualen Preisspannen.

| Gruppenbeschreibung:                                                                           | Anzahl | Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in [%] des EFH-Vorderlandwertes | Beispieldarstellung                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gruppe 1)</b><br><br>baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung | 2      | Derzeit keine Aussage möglich                                       |   |
| <b>Gruppe 2)</b><br><br>seitlich gelegene Flächen bzw. andere, als Stellplatzgeeignete Flächen | 7      | 38 %<br>17 bis 65 %                                                 |  |
| <b>Gruppe 3)</b><br><br>Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland)    | 25     | 24 %<br>5 bis 65 %                                                  |  |
| <b>Gruppe 4)</b><br><br>Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen               | 6      | 15 %<br>3 bis 22 %                                                  |  |

**4.6.2 Sonstige unbebaute Flächen**

| Sonstige und Gemeinbedarfsflächen |                     |              |           |                   |              |                       |              | 2020           |
|-----------------------------------|---------------------|--------------|-----------|-------------------|--------------|-----------------------|--------------|----------------|
| 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                      | 7                   | 7,1          | 6         | 251.480           | 0,5          | 2.921                 | 2,7          | 2.921          |
| Lindenthal                        | 11                  | 11,1         | 11        | 102.161           | 0,2          | 1.481                 | 1,4          | 1.481          |
| Ehrenfeld                         | 16                  | 16,2         | 15        | 9.188.461         | 16,9         | 30.678                | 28,6         | 30.678         |
| Nippes                            | 8                   | 8,1          | 6         | 99.187            | 0,2          | 17.338                | 16,2         | 17.338         |
| Chorweiler                        | 15                  | 15,2         | 15        | 62.240            | 0,1          | 2.774                 | 2,6          | 2.774          |
| Porz                              | 16                  | 16,2         | 14        | 337.420           | 0,6          | 1.943                 | 1,8          | 1.943          |
| Kalk                              | 12                  | 12,1         | 10        | 3.600.600         | 6,6          | 35.820                | 33,4         | 35.820         |
| Mülheim                           | 14                  | 14,1         | 13        | 40.792.561        | 74,9         | 14.360                | 13,4         | 14.360         |
| <b>Insgesamt</b>                  | <b>99</b>           | <b>100,0</b> | <b>90</b> | <b>54.434.109</b> | <b>100,0</b> | <b>107.315</b>        | <b>100,0</b> | <b>107.315</b> |

| Sonstige und Gemeinbedarfsflächen |     |       |    |            |       |         |       | 2019    |
|-----------------------------------|-----|-------|----|------------|-------|---------|-------|---------|
| Insgesamt                         | 104 | 100,0 | 98 | 54.549.292 | 100,0 | 110.553 | 100,0 | 110.553 |

| Grundstücke für den Sozial- und Gemeinbedarf |                     |              |           |                   |              |                       |              | 2020          |
|----------------------------------------------|---------------------|--------------|-----------|-------------------|--------------|-----------------------|--------------|---------------|
| 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                                 | 0                   | 0,0          | 0         | 0                 | 0,0          | 0                     | 0,0          | 0             |
| Lindenthal                                   | 0                   | 0,0          | 0         | 0                 | 0,0          | 0                     | 0,0          | 0             |
| Ehrenfeld                                    | 3                   | 33,3         | 3         | 8.332.752         | 69,3         | 26.052                | 60,5         | 26.052        |
| Nippes                                       | 0                   | 0,0          | 0         | 0                 | 0,0          | 0                     | 0,0          | 0             |
| Chorweiler                                   | 2                   | 22,2         | 2         | 34.800            | 0,3          | 2.179                 | 5,1          | 2.179         |
| Porz                                         | 0                   | 0,0          | 0         | 0                 | 0,0          | 0                     | 0,0          | 0             |
| Kalk                                         | 1                   | 11,1         | 1         | 3.485.600         | 29,0         | 12.295                | 28,5         | 12.295        |
| Mülheim                                      | 3                   | 33,3         | 3         | 166.200           | 1,4          | 2.565                 | 6,0          | 2.565         |
| <b>Insgesamt</b>                             | <b>9</b>            | <b>100,0</b> | <b>9</b>  | <b>12.019.352</b> | <b>100,0</b> | <b>43.091</b>         | <b>100,0</b> | <b>43.091</b> |

| Grundstücke für den Sozial- und Gemeinbedarf |    |       |    |            |       |        |       | 2019   |
|----------------------------------------------|----|-------|----|------------|-------|--------|-------|--------|
| Insgesamt                                    | 14 | 100,0 | 14 | 14.695.110 | 100,0 | 34.962 | 100,0 | 34.962 |

| Sonstige unbebaute Grundstücke |                     |              |           |                   |              |                       |              | 2020          |
|--------------------------------|---------------------|--------------|-----------|-------------------|--------------|-----------------------|--------------|---------------|
| 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                   | 7                   | 7,8          | 6         | 251.480           | 0,6          | 2.921                 | 4,5          | 1.757         |
| Lindenthal                     | 11                  | 12,2         | 11        | 102.161           | 0,2          | 1.481                 | 2,3          | 1.481         |
| Ehrenfeld                      | 13                  | 14,4         | 12        | 855.709           | 2,0          | 4.626                 | 7,2          | 4.330         |
| Nippes                         | 8                   | 8,9          | 6         | 99.187            | 0,2          | 17.338                | 27,0         | 16.574        |
| Chorweiler                     | 13                  | 14,4         | 13        | 27.440            | 0,1          | 595                   | 0,9          | 595           |
| Porz                           | 16                  | 17,8         | 14        | 337.420           | 0,8          | 1.943                 | 3,0          | 1.106         |
| Kalk                           | 11                  | 12,2         | 9         | 115.000           | 0,3          | 23.525                | 36,6         | 23.510        |
| Mülheim                        | 11                  | 12,2         | 10        | 40.626.361        | 95,8         | 11.795                | 18,4         | 11.776        |
| <b>Insgesamt</b>               | <b>90</b>           | <b>100,0</b> | <b>81</b> | <b>42.414.757</b> | <b>100,0</b> | <b>64.224</b>         | <b>100,0</b> | <b>61.129</b> |

| Sonstige unbebaute Grundstücke |    |       |    |            |       |        |       | 2019   |
|--------------------------------|----|-------|----|------------|-------|--------|-------|--------|
| Insgesamt                      | 90 | 100,0 | 84 | 39.854.182 | 100,0 | 75.591 | 100,0 | 75.025 |

## 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**

| <b>Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2021</b>                                                                                        |                                        |                                            |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>                                                                                                       | <b>gute Lage in Euro/m<sup>2</sup></b> | <b>mittlere Lage in Euro/m<sup>2</sup></b> | <b>mäßige Lage in Euro/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b><br>Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup><br>erschließungsbeitragsfrei                                         | <b>2.110</b>                           | <b>810</b>                                 | <b>520</b>                               |
| <b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b><br>Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup><br>erschließungsbeitragsfrei                                            | <b>1680</b>                            | <b>870</b>                                 | <b>490</b>                               |
| <b>Reihenmittelhäuser</b><br>Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup><br>erschließungsbeitragsfrei                                                               | <b>1360</b>                            | <b>940</b>                                 | <b>550</b>                               |
| <b>Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau</b>                                                                                                           |                                        |                                            |                                          |
| <b>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages</b><br>GFZ ca. 1,2<br>Geschosse: III - V<br>erschließungsbeitragsfrei | <b>1210</b>                            | <b>1090</b>                                | <b>870</b>                               |
| <b>Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Gewerbebauflächen zum 01.01.2021</b>                                                                                     |                                        |                                            |                                          |
| <b>Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung</b>                                                                                                                    | <b>gute Lage in Euro/m<sup>2</sup></b> | <b>mittlere Lage in Euro/m<sup>2</sup></b> | <b>mäßige Lage in Euro/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung</b><br>erschließungsbeitragsfrei                                                                                     | <b>215</b>                             | <b>180</b>                                 | <b>135</b>                               |

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



#### Erläuterungen zum Bodenrichtwert

2021

Örtliche Fachinformationen anzeigen?

Bodenrichtwert

2250 €/m<sup>2</sup>

(Mehrgeschossig)

Lage und Wert

|                               |                                           |
|-------------------------------|-------------------------------------------|
| Gemeinde                      | Köln                                      |
| Ortsteil                      | Neustadt/Nord                             |
| Bodenrichtwertnummer          | 104002                                    |
| Bodenrichtwert                | 2250 €/m <sup>2</sup><br>(Mehrgeschossig) |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 01.01.2021                                |

Im Internet steht die Bodenrichtwertkarte unter der Adresse [www.borisplus.nrw.de](http://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**

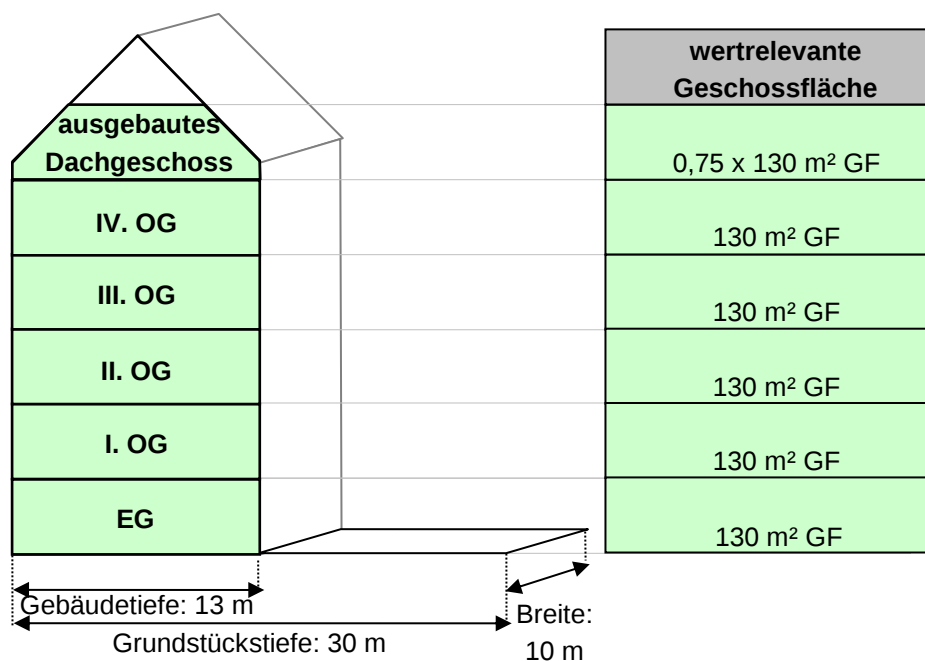
In Bürostandorten steht die realisierbare Nutzfläche im Vordergrund. Eine Umrechnung für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Geschossfläche (GFZ) erfolgt linear.

### 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 ausgebautes Dachgeschoss), einer Grundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> 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.

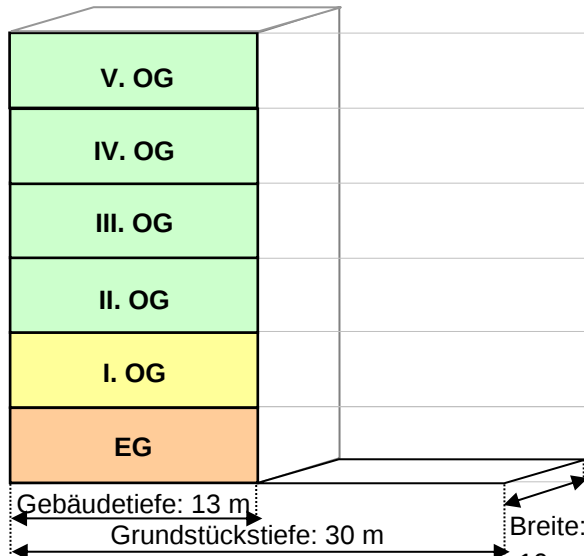
Ein Beispiel zur Ermittlung der gewogenen GFZ ist nachfolgend anhand eines Bodenrichtwertes aufgezeigt.

**Fallbeispiel:**

Der Bodenrichtwert hat folgende Eigenschaften:

|                      |                                                                                 |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenrichtwert:      | 700 €/m <sup>2</sup>                                                            |
| 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 <sup>2</sup> ) |

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 m<sup>2</sup> (130 m<sup>2</sup> GF x 0,8 = rd. 100 m<sup>2</sup>).



|                                       | Geschoss-<br>fläche | Mietge-<br>wicht | gewogene Ge-<br>schossfläche |
|---------------------------------------|---------------------|------------------|------------------------------|
| V. OG                                 | 130 m²              | 1                | 130 m²                       |
| IV. OG                                | 130 m²              | 1                | 130 m²                       |
| III. OG                               | 130 m²              | 1                | 130 m²                       |
| II. OG                                | 130 m²              | 1                | 130 m²                       |
| I. OG                                 | 130 m²              | 1,5              | 195 m²                       |
| EG                                    | 130 m²              | 3,0              | 390 m²                       |
| gewogene Geschossfläche: rd. 1.105 m² |                     |                  |                              |

Gebäudetiefe: 13 m  
 Grundstückstiefe: 30 m  
 Breite: 10 m

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

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

**Fallbeispiel**

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

|              |                                                                                                                               |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geschosszahl | VI zzgl. ausgebautes Dachgeschoss                                                                                             |
| Fläche       | 250 m <sup>2</sup>                                                                                                            |
| Tiefe        | 25 m                                                                                                                          |
| Breite       | 10 m                                                                                                                          |
| Nutzung      | Ladennutzung in EG<br>Mietgewicht EG: 2,5 (Ladengröße: EG: 100 m <sup>2</sup> )<br><br>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 <sup>2</sup>        | x | 2,5            | = | 325 m <sup>2</sup>             |
| I. OG           | Wohnen         | 130 m <sup>2</sup>        | x | 1,0            | = | 130 m <sup>2</sup>             |
| II. OG          | Wohnen         | 130 m <sup>2</sup>        | x | 1,0            | = | 130 m <sup>2</sup>             |
| III. OG         | Wohnen         | 130 m <sup>2</sup>        | x | 1,0            | = | 130 m <sup>2</sup>             |
| IV. OG          | Wohnen         | 130 m <sup>2</sup>        | x | 1,0            | = | 130 m <sup>2</sup>             |
| V. OG           | Wohnen         | 130 m <sup>2</sup>        | x | 1,0            | = | 130 m <sup>2</sup>             |
| DG              | Wohnen         | 130 m <sup>2</sup> x 0,75 | x | 1,0            | = | 97 m <sup>2</sup>              |
| Summe:          |                | 877 m <sup>2</sup>        |   |                |   | 1.072 m <sup>2</sup>           |

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/m<sup>2</sup> lässt sich der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks über die gewogene GFZ wie folgt anpassen:

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

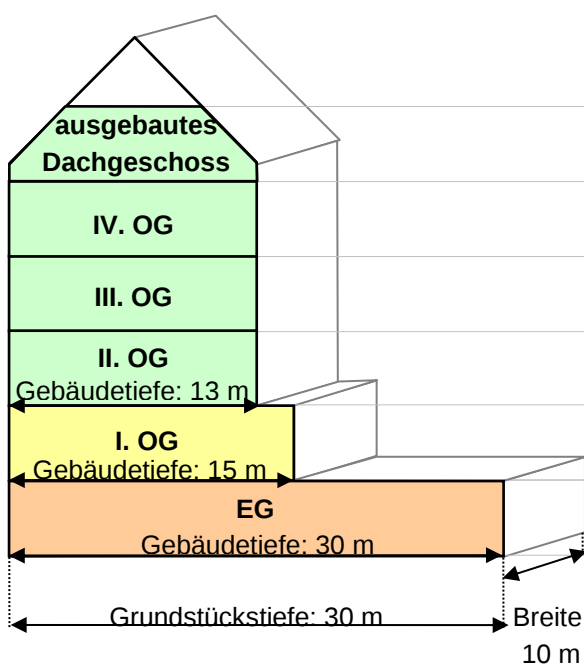
Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

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



| WF/NF                    | Geschoss-<br>fläche       | Mietge-<br>wicht | gewogene Ge-<br>schossfläche |
|--------------------------|---------------------------|------------------|------------------------------|
|                          | 0,75 x 130 m <sup>2</sup> | 1                | rd. 97 m <sup>2</sup>        |
|                          | 130 m <sup>2</sup>        | 1                | 130 m <sup>2</sup>           |
|                          | 130 m <sup>2</sup>        | 1                | 130 m <sup>2</sup>           |
|                          | 130 m <sup>2</sup>        | 1                | 130 m <sup>2</sup>           |
| 120 m <sup>2</sup>       | 150 m <sup>2</sup>        | 1,25             | rd. 188 m <sup>2</sup>       |
| 240 m <sup>2</sup>       | 300 m <sup>2</sup>        | 3,0              | 900 m <sup>2</sup>           |
| gewogene Geschossfläche: |                           |                  | rd. 1.575 m <sup>2</sup>     |

Grundstückstiefe: 30 m      Breite: 10 m

$$\begin{aligned}
 \text{gewogene GFZ} &= \text{gewogene Geschossfläche} / \text{Grundstücksfläche} \\
 &= 1.575 \text{ m}^2 / 300 \text{ m}^2 \\
 &= \text{rd. } 5,25
 \end{aligned}$$

**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 <sup>2</sup>                                                                                                            |
| Tiefe        | 20 m                                                                                                                          |
| Breite       | 10 m                                                                                                                          |
| Nutzung      | Ladennutzung in EG<br>Mietgewicht EG: 3,0 (Ladengröße: EG: 160 m <sup>2</sup> )<br><br>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 <sup>2</sup>    | x | 3,0            | = | 600 m <sup>2</sup>             |
| I. OG           | Wohnen         | 130 m <sup>2</sup>    | x | 1,0            | = | 130 m <sup>2</sup>             |
| II. OG          | Wohnen         | 130 m <sup>2</sup>    | x | 1,0            | = | 130 m <sup>2</sup>             |
| III. OG         | Wohnen         | 130 m <sup>2</sup>    | x | 1,0            | = | 130 m <sup>2</sup>             |
| IV. OG          | Wohnen         | 130 m <sup>2</sup>    | x | 1,0            | = | 130 m <sup>2</sup>             |
| V. OG           | Wohnen         | 130 m <sup>2</sup>    | x | 1,0            | = | 130 m <sup>2</sup>             |
| Summe:          |                | 850 m <sup>2</sup>    |   |                |   | 1.250 m <sup>2</sup>           |

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/m<sup>2</sup> 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                    |                          |                                       |                          | Geschosswohnungsbaugrundstücke          |                          |                                       |                          | Gewerbegrundst. gesamtes Stadtgebiet |                          |
|-------------|-----------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
|             | linksrhn. + Deutz<br>Stadtbezirke 1 - 6 |                          | rechtsrheinisch<br>Stadtbezirke 7 - 9 |                          | linksrhn. + Deutz<br>Stadtbezirke 1 - 6 |                          | rechtsrheinisch<br>Stadtbezirke 7 - 9 |                          |                                      |                          |
|             | Index                                   | Differenz<br>z.Vorjahr % | Index                                 | Differenz<br>z.Vorjahr % | Index                                   | Differenz<br>z.Vorjahr % | Index                                 | Differenz<br>z.Vorjahr % | Index                                | Differenz<br>z.Vorjahr % |
| 1999        | 89                                      | 5                        | 97                                    | 5                        | 87                                      | 0                        | 91                                    | 0                        |                                      |                          |
| 2000        | 97                                      | 9                        | 97                                    | 0                        | 91                                      | 5                        | 95                                    | 5                        |                                      |                          |
| <b>2001</b> | <b>100</b>                              | <b>3</b>                 | <b>100</b>                            | <b>3</b>                 | <b>100</b>                              | <b>10</b>                | <b>100</b>                            | <b>5</b>                 |                                      |                          |
| 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                        | <b>100</b>                           |                          |
| 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                        |
| 2020        | 287                                     | 20                       | 210                                   | 20                       | 331                                     | 15                       | 312                                   | 15                       | 137                                  | 5                        |

Durchschnittliche Preisentwicklung (Mod. Stoppwert 1936 = 100)

| Jahr | Eigenheimgrundstücke                    |                          |                                       |                          | Geschosswohnungsbaugrundstücke          |                          |                                       |                          | Gewerbegrundst. gesamtes Stadtgebiet |                          |
|------|-----------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
|      | linksrhn. + Deutz<br>Stadtbezirke 1 - 6 |                          | rechtsrheinisch<br>Stadtbezirke 7 - 9 |                          | linksrhn. + Deutz<br>Stadtbezirke 1 - 6 |                          | rechtsrheinisch<br>Stadtbezirke 7 - 9 |                          |                                      |                          |
|      | Index                                   | Differenz<br>z.Vorjahr % | Index                                 | Differenz<br>z.Vorjahr % | Index                                   | Differenz<br>z.Vorjahr % | Index                                 | Differenz<br>z.Vorjahr % | Index                                | Differenz<br>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                        | <b>100</b>                           |                          |
| 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                        |
| 2020 | 18.813                                  | 20                       | 13.440                                | 20                       | 9.637                                   | 15                       | 8.549                                 | 15                       | 137                                  | 5                        |

#### 4.8.2 Umrechnungskoeffizienten

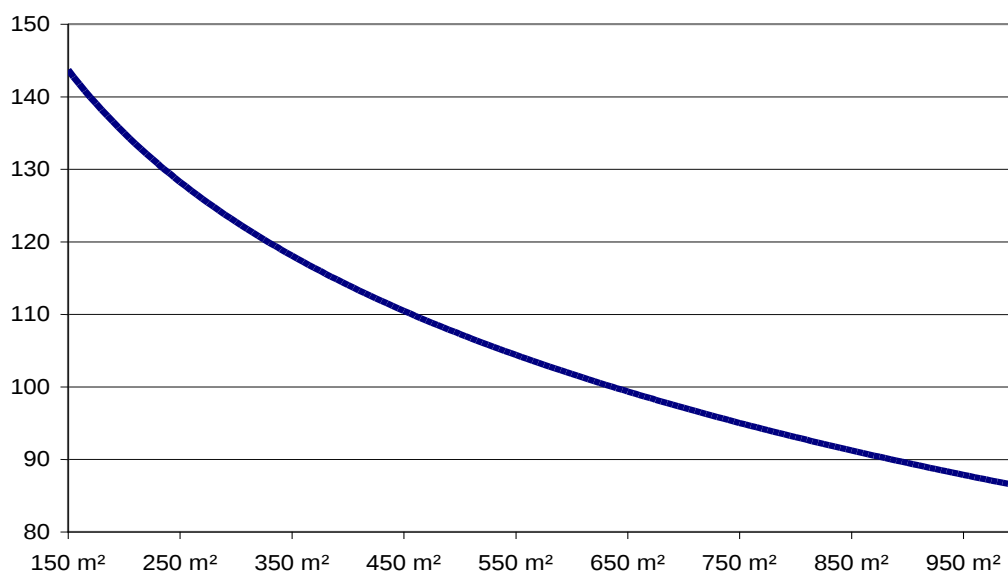
##### Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe (Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke)

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 |
|--------------------|----------|
| 150 m <sup>2</sup> | 144      |
| 175 m <sup>2</sup> | 139      |
| 200 m <sup>2</sup> | 135      |
| 225 m <sup>2</sup> | 131      |
| 250 m <sup>2</sup> | 128      |
| 275 m <sup>2</sup> | 125      |
| 300 m <sup>2</sup> | 123      |
| 325 m <sup>2</sup> | 120      |
| 350 m <sup>2</sup> | 118      |
| 375 m <sup>2</sup> | 116      |
| 400 m <sup>2</sup> | 114      |
| 425 m <sup>2</sup> | 112      |

| Grundstücksfläche   | Wertzahl |
|---------------------|----------|
| 450 m <sup>2</sup>  | 110      |
| 500 m <sup>2</sup>  | 107      |
| 550 m <sup>2</sup>  | 104      |
| 600 m <sup>2</sup>  | 102      |
| 650 m <sup>2</sup>  | 99       |
| 700 m <sup>2</sup>  | 97       |
| 750 m <sup>2</sup>  | 95       |
| 800 m <sup>2</sup>  | 93       |
| 850 m <sup>2</sup>  | 91       |
| 900 m <sup>2</sup>  | 90       |
| 950 m <sup>2</sup>  | 88       |
| 1000 m <sup>2</sup> | 86       |

Wertzahl



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/m<sup>2</sup> für ein Grundstück von 600 m<sup>2</sup> ist vorhanden. Gesucht wird der Wert für ein Grundstück von 500 m<sup>2</sup>.

$$\text{WZ für 600 m}^2 = 295,28 - 30,25 \times \log_n 600 = \mathbf{102}$$

$$\text{WZ für 500 m}^2 = 295,28 - 30,25 \times \log_n 500 = \mathbf{107}$$

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

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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**

Kauffälle von Grundstücken für individuelle Wohnbebauung in hochpreisigen Lagen (z. B. Marienburg) mit Grundstücksflächen von über 1.000 m<sup>2</sup> weisen darauf hin, dass in diesen Lagen neben der Grundstücksgröße auch andere individuelle Einflussgrößen zu berücksichtigen sind.

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

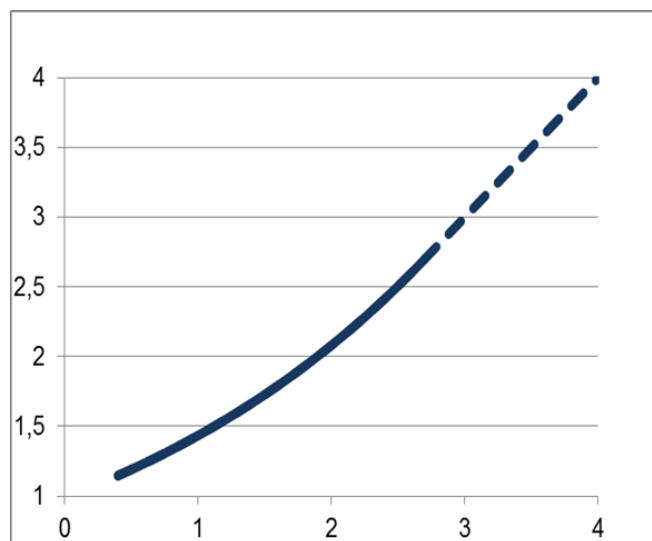
In der nachfolgenden Tabelle werden die Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken im Geschosswohnungsbau bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ) dargestellt.

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/m<sup>2</sup> für ein Grundstück mit zulässiger GFZ 1,2 ist bekannt. Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit zulässiger GFZ 2,0.

$$\text{WZ für GFZ 1,2} = 0,988 \times e^{(0,37233 \times 1,2)} = 1,54$$

$$\text{WZ für GFZ 2,0} = 0,988 \times e^{(0,37233 \times 2,0)} = 2,08$$

$$390 \text{ EUR/m}^2 \times 2,08 / 1,54 = \underline{\underline{527 \text{ EUR/m}^2}}$$

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

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

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 41 Kaufpreisen über den Verkauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE) aus den Jahren 2018 bis 2020 ergab einen mittleren Umrechnungskoeffizient von 1,2 bei einer Standardabweichung von  $\pm 0,4$ . Für das linksrheinische Stadtgebiet ergibt sich ein Mittelwert von 1,3 ( $\pm 0,4$ ), für das rechtsrheinische Stadtgebiet ein Mittelwert von 1,0 ( $\pm 0,2$ ).

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

|                |                              |      |                   |
|----------------|------------------------------|------|-------------------|
| <b>Fläche:</b> | 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.

|                   |                              |    |     |     |                        |
|-------------------|------------------------------|----|-----|-----|------------------------|
| <b>Ackerzahl:</b> | 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**

Aus den Jahren 2015 bis 2020 wurden 17 Kaufpreise für Grundstücke mit überwiegender Büronutzung in Gewerbegebieten, für die der Gutachterausschuss zum Vertragsdatum einen Bodenrichtwert für eine überwiegende Nutzung im Bereich Produktion und Logistik veröffentlicht hatte, ausgewertet.

Ergebnis der Auswertung ist ein Faktor von rd. 1,7 mit einer Spanne von 1,0 – 2,3, der eine Anpassung von Bodenwerten für Bürogrundstücke in Bodenrichtwertzonen mit der Nutzung Produktion und Logistik ermöglicht.

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

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

#### **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 m<sup>2</sup> bei einer Spanne von 185 – 345 Euro pro m<sup>2</sup>.

Aus den Jahren 2010 bis 2020 liegen 10 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 262 Euro pro m<sup>2</sup> bei einer Spanne von 105 – 517 Euro pro m<sup>2</sup>.

#### 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 2012 bis 2020 wurden 52 Kaufpreise von besonderen Flächen der Landwirtschaft ausgewertet.

Die statistische Auswertung stellt sich unter Eliminierung der Ausreißer durch die 2 Sigma - Schranke vom Mittelwert wie folgt dar:

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Mittelwert         | 12,95 €/m <sup>2</sup>  |
| Standardabweichung | ± 8,15 €/m <sup>2</sup> |
| Minimum            | 5,73 €/m <sup>2</sup>   |
| Maximum            | 30,00 €/m <sup>2</sup>  |
| Median             | 10,41 €/m <sup>2</sup>  |
| Anzahl             | 30                      |

Das Verhältnis dieser Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für „Flächen der Landwirtschaft“ aus den Jahren 2012 - 2020 stellt sich wie folgt dar:

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Mittelwert         | 2,2    |
| Standardabweichung | ± 1,10 |
| Minimum            | 1,0    |
| Maximum            | 4,4    |
| Anzahl             | 49     |

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

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 <sup>2</sup>  |
| Standardabweichung | ± 1,98 €/m <sup>2</sup> |
| Minimum            | 14,83 €/m <sup>2</sup>  |
| Maximum            | 21,73 €/m <sup>2</sup>  |
| Median             | 19,72 €/m <sup>2</sup>  |
| 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 |                     |              |              |                    |              |                       |              | 2020           |
|-----------------------------|---------------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Stadtbezirk                 | Anzahl der Verträge |              |              | Geldumsatz         |              | Flächenumsatz (in m²) |              |                |
|                             | Gesamt              | %            | entgeltl.    | Euro               | %            | Gesamt                | %            | entgeltl.      |
| Innenstadt                  | 3                   | 0,2          | 3            | 2.040.000          | 0,2          | 499                   | 0,1          | 499            |
| Rodenkirchen                | 270                 | 17,8         | 261          | 227.156.380        | 25,2         | 152.567               | 21,8         | 146.704        |
| Lindenthal                  | 266                 | 17,5         | 258          | 251.632.914        | 27,9         | 122.316               | 17,5         | 118.782        |
| Ehrenfeld                   | 90                  | 5,9          | 86           | 40.691.248         | 4,5          | 34.289                | 4,9          | 32.826         |
| Nippes                      | 82                  | 5,4          | 79           | 41.707.850         | 4,6          | 28.987                | 4,1          | 27.136         |
| Chorweiler                  | 230                 | 15,1         | 215          | 91.115.503         | 10,1         | 98.337                | 14,1         | 92.220         |
| Porz                        | 260                 | 17,1         | 240          | 95.729.064         | 10,6         | 109.648               | 15,7         | 102.362        |
| Kalk                        | 134                 | 8,8          | 129          | 71.511.500         | 7,9          | 70.251                | 10,0         | 67.927         |
| Mülheim                     | 184                 | 12,1         | 177          | 79.516.184         | 8,8          | 82.636                | 11,8         | 79.033         |
| <b>Insgesamt</b>            | <b>1.519</b>        | <b>100,0</b> | <b>1.448</b> | <b>901.100.643</b> | <b>100,0</b> | <b>699.530</b>        | <b>100,0</b> | <b>667.489</b> |

| Ein- und Zweifamilienhäuser |      |       |      |             |       |         |       | 2019    |
|-----------------------------|------|-------|------|-------------|-------|---------|-------|---------|
| Insgesamt                   | 1487 | 100,0 | 1397 | 763.949.577 | 100,0 | 703.367 | 100,0 | 661.748 |

#### 5.1.1 Zusammenfassung nach Preisgruppen

| Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen |           |        |       |                           | 2020  |
|--------------------------------------------------|-----------|--------|-------|---------------------------|-------|
| Kaufpreisspanne in €                             |           | Anzahl | %     | Kaufpreise insgesamt in € | %     |
| ohne Kaufpreisangabe                             |           | 71     | 4,7   | 0                         | 0,0   |
| bis                                              | 100.000   | 42     | 2,8   | 2.213.188                 | 0,2   |
| bis                                              | 200.000   | 79     | 5,2   | 12.444.790                | 1,4   |
| bis                                              | 250.000   | 46     | 3,0   | 10.627.195                | 1,2   |
| bis                                              | 300.000   | 76     | 5,0   | 21.569.399                | 2,4   |
| bis                                              | 400.000   | 243    | 16,0  | 88.012.243                | 9,8   |
| bis                                              | 500.000   | 289    | 19,0  | 131.749.009               | 14,6  |
| bis                                              | 750.000   | 349    | 23,0  | 211.740.573               | 23,5  |
| bis                                              | 1.000.000 | 164    | 10,8  | 142.744.247               | 15,8  |
| bis                                              | 1.500.000 | 84     | 5,5   | 102.437.815               | 11,4  |
| bis                                              | 2.000.000 | 33     | 2,2   | 57.338.184                | 6,4   |
| über                                             | 2.000.000 | 43     | 2,8   | 120.224.000               | 13,3  |
| insgesamt                                        |           | 1.519  | 100,0 | 901.100.643               | 100,0 |

**5.1.2        Verteilung nach Gebäudetyp**

Insgesamt sind **1.515** Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden.

Davon konnten **1.488** Objekte nach Reihen- und- Reihenendhaus, Doppelhaushälfte und freistehender Bebauung eingruppiert werden. Die anderen Gebäude konnten nicht eingruppiert werden.

| <b>Verteilung nach Gebäudetyp</b> |                                        |                                |                                           | <b>2020</b>             |
|-----------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Bezirk</b>                     | <b>Reihen- und<br/>Reihenendhäuser</b> | <b>Doppelhaus-<br/>hälften</b> | <b>freistehende<br/>Einfamilienhäuser</b> | <b>Gesamtverteilung</b> |
| Innenstadt                        | 2                                      | 0                              | 0                                         | 2                       |
| Rodenkirchen                      | 89                                     | 59                             | 110                                       | 258                     |
| Lindenthal                        | 117                                    | 81                             | 68                                        | 266                     |
| Ehrenfeld                         | 58                                     | 21                             | 8                                         | 87                      |
| Nippes                            | 57                                     | 6                              | 13                                        | 76                      |
| Chorweiler                        | 125                                    | 59                             | 44                                        | 228                     |
| Porz                              | 114                                    | 69                             | 77                                        | 260                     |
| Kalk                              | 48                                     | 34                             | 46                                        | 128                     |
| Mülheim                           | 89                                     | 62                             | 32                                        | 183                     |
| <b>Insgesamt</b>                  | <b>699</b>                             | <b>391</b>                     | <b>398</b>                                | <b>1.488</b>            |

### 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 2020 |        |                      |           |                                     |       |         |      |                              |     |                                   |
|----------------------------|--------|----------------------|-----------|-------------------------------------|-------|---------|------|------------------------------|-----|-----------------------------------|
| Stadtteil                  | Anzahl | Gesamtkaufpreis in € |           | Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> |       | Baujahr |      | Wohnfläche in m <sup>2</sup> |     | Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wf. |
|                            |        | Mittel               |           | Mittel                              |       |         |      | Mittel                       |     | Mittel                            |
|                            |        | Min                  | Max       | Min                                 | Max   | Min     | Max  | Min                          | Max | Min Max                           |
| Rodenkirchen               | 12     | 998.842              |           | 448                                 |       |         |      | 163                          |     | 6.064                             |
|                            |        | 825.900              | 1.450.000 | 233                                 | 1.019 | 1956    | 2022 | 149                          | 205 | 5.543 7.073                       |
| Weiß                       | 3      | 843.667              |           | 819                                 |       |         |      | 126                          |     | 7.007                             |
|                            |        | 696.000              | 1.075.000 | 417                                 | 1.412 | 1906    | 1971 | 107                          | 150 | 4.640 10.047                      |
| Meschenich                 | 3      | 292.833              |           | 291                                 |       |         |      | 131                          |     | 2.347                             |
|                            |        | 233.500              | 345.000   | 159                                 | 390   | 1912    | 1977 | 112                          | 160 | 1.459 3.080                       |

| Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus 2020 |        |                      |           |                                     |     |         |      |                              |     |                                   |
|------------------------------------------|--------|----------------------|-----------|-------------------------------------|-----|---------|------|------------------------------|-----|-----------------------------------|
| Stadtteil                                | Anzahl | Gesamtkaufpreis in € |           | Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> |     | Baujahr |      | Wohnfläche in m <sup>2</sup> |     | Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wf. |
|                                          |        | Mittel               |           | Mittel                              |     |         |      | Mittel                       |     | Mittel                            |
|                                          |        | Min                  | Max       | Min                                 | Max | Min     | Max  | Min                          | Max | Min Max                           |
| Rondorf                                  | 5      | 473.495              |           | 358                                 |     |         |      | 116                          |     | 4.378                             |
|                                          |        | 228.000              | 624.475   | 137                                 | 774 | 1907    | 2005 | 75                           | 150 | 2.000 6.600                       |
| Rodenkirchen                             | 15     | 788.873              |           | 289                                 |     |         |      | 146                          |     | 5.400                             |
|                                          |        | 649.000              | 941.900   | 193                                 | 463 | 1930    | 2022 | 120                          | 161 | 4.600 5.924                       |
| Weiß                                     | 5      | 528.600              |           | 241                                 |     |         |      | 116                          |     | 4.695                             |
|                                          |        | 378.000              | 750.000   | 62                                  | 414 | 1900    | 2007 | 75                           | 160 | 3.590 5.104                       |
| Sürth                                    | 5      | 800.856              |           | 276                                 |     |         |      | 140                          |     | 5.667                             |
|                                          |        | 570.000              | 1.309.280 | 165                                 | 365 | 1988    | 2013 | 136                          | 146 | 4.191 8.968                       |
| Godorf                                   | 4      | 465.625              |           | 232                                 |     |         |      | 124                          |     | 3.749                             |
|                                          |        | 325.000              | 535.000   | 158                                 | 396 | 1912    | 2020 | 90                           | 140 | 3.611 3.821                       |

**Stadtbezirk 3**

| freistehende Bebauung |        |                         |           |                            |     |         |      |                     |     |                          | 2020  |
|-----------------------|--------|-------------------------|-----------|----------------------------|-----|---------|------|---------------------|-----|--------------------------|-------|
| Stadtteil             | Anzahl | Gesamtkaufpreis<br>in € |           | Grundstücksfläche<br>in m² |     | Baujahr |      | Wohnfläche<br>in m² |     | Kaufpreis in<br>€/m² Wf. |       |
|                       |        | Mittel                  |           | Mittel                     |     |         |      | Mittel              |     | Mittel                   |       |
|                       |        | Min                     | Max       | Min                        | Max | Min     | Max  | Min                 | Max | Min                      | Max   |
|                       |        | 1.439.333               |           | 888                        |     |         |      | 280                 |     | 5.297                    |       |
| Müngersdorf           | 3      | 1.210.000               | 1.570.000 | 825                        | 979 | 1981    | 2009 | 195                 | 347 | 4.524                    | 6.205 |
|                       |        | 1.136.667               |           | 603                        |     |         |      | 208                 |     | 6.202                    |       |
| Junkersdorf           | 3      | 1.060.000               | 1.200.000 | 523                        | 643 | 1970    | 1983 | 150                 | 325 | 3.538                    | 8.000 |
|                       |        | 1.030.000               |           | 603                        |     |         |      | 160                 |     | 6.207                    |       |
| Weiden                | 3      | 885.000                 | 1.600.000 | 455                        | 751 | 1910    | 2015 | 130                 | 190 | 2.269                    | 8.933 |

| Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus |        |                         |           |                            |       |         |      |                     |     |                          | 2020   |
|-------------------------------------|--------|-------------------------|-----------|----------------------------|-------|---------|------|---------------------|-----|--------------------------|--------|
| Stadtteil                           | Anzahl | Gesamtkaufpreis<br>in € |           | Grundstücksfläche<br>in m² |       | Baujahr |      | Wohnfläche<br>in m² |     | Kaufpreis in<br>€/m² Wf. |        |
|                                     |        | Mittel                  |           | Mittel                     |       |         |      | Mittel              |     | Mittel                   |        |
|                                     |        | Min                     | Max       | Min                        | Max   | Min     | Max  | Min                 | Max | Min                      | Max    |
|                                     |        | 682.000                 |           | 176                        |       |         |      | 105                 |     | 6.526                    |        |
| Klettenberg                         | 3      | 551.000                 | 835.000   | 143                        | 222   | 1957    | 1970 | 90                  | 124 | 5.510                    | 7.333  |
|                                     |        | 1.302.500               |           | 278                        |       |         |      | 184                 |     | 7.087                    |        |
| Sülz                                | 4      | 1.125.000               | 1.760.000 | 235                        | 366   | 1928    | 1964 | 147                 | 248 | 6.780                    | 7.653  |
|                                     |        | 2.765.480               |           | 289                        |       |         |      | 279                 |     | 8.961                    |        |
| Lindenthal                          | 4      | 861.920                 | 5.800.000 | 208                        | 383   | 1920    | 2018 | 136                 | 407 | 6.338                    | 14.251 |
|                                     |        | 1.038.758               |           | 352                        |       |         |      | 183                 |     | 5.871                    |        |
| Junkersdorf                         | 23     | 750.000                 | 2.030.000 | 191                        | 1.263 | 1913    | 2022 | 117                 | 524 | 3.874                    | 8.667  |
|                                     |        | 877.500                 |           | 486                        |       |         |      | 163                 |     | 5.372                    |        |
| Weiden                              | 6      | 445.000                 | 1.560.000 | 326                        | 848   | 1907    | 2021 | 120                 | 244 | 3.708                    | 6.641  |
|                                     |        | 600.500                 |           | 417                        |       |         |      | 129                 |     | 4.737                    |        |
| Lövenich                            | 8      | 450.000                 | 760.000   | 285                        | 1.060 | 1955    | 2009 | 95                  | 177 | 3.629                    | 5.882  |
|                                     |        | 650.150                 |           | 321                        |       |         |      | 153                 |     | 4.075                    |        |
| Widdersdorf                         | 9      | 420.000                 | 1.237.500 | 153                        | 603   | 1949    | 2019 | 106                 | 240 | 1.518                    | 5.351  |

**Stadtbezirk 4**

| Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus |        |                         |           |                            |     |         |      |                     |     |                          | 2020  |
|-------------------------------------|--------|-------------------------|-----------|----------------------------|-----|---------|------|---------------------|-----|--------------------------|-------|
| Stadtteil                           | Anzahl | Gesamtkaufpreis<br>in € |           | Grundstücksfläche<br>in m² |     | Baujahr |      | Wohnfläche<br>in m² |     | Kaufpreis in<br>€/m² Wf. |       |
|                                     |        | Mittel                  |           | Mittel                     |     |         |      | Mittel              |     | Mittel                   |       |
|                                     |        | Min                     | Max       | Min                        | Max | Min     | Max  | Min                 | Max | Min                      | Max   |
|                                     |        | 792.540                 |           | 246                        |     |         |      | 173                 |     | 4.512                    |       |
| Neuehrenfeld                        | 5      | 476.000                 | 1.300.000 | 188                        | 281 | 1930    | 1965 | 150                 | 200 | 2.906                    | 6.500 |
|                                     |        | 478.333                 |           | 176                        |     |         |      | 89                  |     | 5.484                    |       |
| Bickendorf                          | 3      | 330.000                 | 665.000   | 107                        | 237 | 1902    | 1956 | 62                  | 122 | 3.906                    | 7.097 |
|                                     |        | 543.444                 |           | 379                        |     |         |      | 143                 |     | 3.912                    |       |
| Vogelsang                           | 6      | 350.000                 | 790.000   | 231                        | 635 | 1935    | 1981 | 75                  | 183 | 2.147                    | 5.515 |
|                                     |        | 418.333                 |           | 180                        |     |         |      | 115                 |     | 3.774                    |       |
| Ossendorf                           | 3      | 270.000                 | 590.000   | 142                        | 247 | 1968    | 2001 | 63                  | 143 | 2.762                    | 4.286 |

**Stadtbezirk 5**

| Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus 2020 |        |                      |         |                         |     |         |      |                  |     |                       |
|------------------------------------------|--------|----------------------|---------|-------------------------|-----|---------|------|------------------|-----|-----------------------|
| Stadtteil                                | Anzahl | Gesamtkaufpreis in € |         | Grundstücksfläche in m² |     | Baujahr |      | Wohnfläche in m² |     | Kaufpreis in €/m² Wf. |
|                                          |        | Mittel               |         | Mittel                  |     |         |      | Mittel           |     | Mittel                |
|                                          |        | Min                  | Max     | Min                     | Max | Min     | Max  | Min              | Max | Min Max               |
|                                          |        | 500.800              |         | 351                     |     |         |      | 133              |     | 4.005                 |
| Longerich                                | 5      | 430.000              | 569.000 | 272                     | 446 | 1958    | 1961 | 89               | 190 | 2.789 5.000           |
|                                          |        | 455.000              |         | 168                     |     |         |      | 109              |     | 4.162                 |
| Bilderstöckchen                          | 3      | 385.000              | 500.000 | 151                     | 191 | 1933    | 2004 | 96               | 117 | 4.010 4.373           |

**Stadtbezirk 6**

| freistehende Bebauung 2020 |        |                      |         |                         |     |         |      |                  |     |                       |
|----------------------------|--------|----------------------|---------|-------------------------|-----|---------|------|------------------|-----|-----------------------|
| Stadtteil                  | Anzahl | Gesamtkaufpreis in € |         | Grundstücksfläche in m² |     | Baujahr |      | Wohnfläche in m² |     | Kaufpreis in €/m² Wf. |
|                            |        | Mittel               |         | Mittel                  |     |         |      | Mittel           |     | Mittel                |
|                            |        | Min                  | Max     | Min                     | Max | Min     | Max  | Min              | Max | Min Max               |
|                            |        | 623.800              |         | 572                     |     |         |      | 130              |     | 4.670                 |
| Pesch                      | 5      | 335.000              | 885.000 | 216                     | 946 | 1960    | 1999 | 100              | 152 | 3.350 6.103           |

| Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus 2020 |        |                      |         |                         |       |         |      |                  |     |                       |
|------------------------------------------|--------|----------------------|---------|-------------------------|-------|---------|------|------------------|-----|-----------------------|
| Stadtteil                                | Anzahl | Gesamtkaufpreis in € |         | Grundstücksfläche in m² |       | Baujahr |      | Wohnfläche in m² |     | Kaufpreis in €/m² Wf. |
|                                          |        | Mittel               |         | Mittel                  |       |         |      | Mittel           |     | Mittel                |
|                                          |        | Min                  | Max     | Min                     | Max   | Min     | Max  | Min              | Max | Min Max               |
|                                          |        | 484.357              |         | 445                     |       |         |      | 147              |     | 3.304                 |
| Merkenich                                | 7      | 320.000              | 546.800 | 238                     | 853   | 1954    | 2020 | 120              | 175 | 2.371 3.906           |
|                                          |        | 400.000              |         | 275                     |       |         |      | 112              |     | 3.550                 |
| Seeberg                                  | 5      | 305.000              | 590.000 | 154                     | 428   | 1965    | 1977 | 94               | 150 | 3.043 4.000           |
|                                          |        | 456.125              |         | 372                     |       |         |      | 138              |     | 3.433                 |
| Heimersdorf                              | 8      | 350.000              | 581.000 | 225                     | 600   | 1963    | 1981 | 97               | 225 | 2.511 4.109           |
|                                          |        | 406.667              |         | 236                     |       |         |      | 137              |     | 3.051                 |
| Pesch                                    | 6      | 300.000              | 585.000 | 156                     | 305   | 1973    | 1988 | 95               | 192 | 1.833 3.800           |
|                                          |        | 454.727              |         | 396                     |       |         |      | 139              |     | 3.338                 |
| Esch/Auweiler                            | 11     | 330.000              | 650.000 | 160                     | 1.533 | 1964    | 2000 | 100              | 190 | 2.086 4.600           |
|                                          |        | 475.667              |         | 353                     |       |         |      | 129              |     | 3.669                 |
| Weiler                                   | 3      | 380.000              | 557.000 | 331                     | 395   | 1970    | 2013 | 110              | 143 | 3.427 4.126           |
|                                          |        | 493.343              |         | 251                     |       |         |      | 138              |     | 3.636                 |
| Blumenberg                               | 7      | 445.900              | 525.000 | 176                     | 346   | 1988    | 2001 | 110              | 165 | 2.702 4.355           |
|                                          |        | 388.583              |         | 304                     |       |         |      | 135              |     | 2.860                 |
| Worringen                                | 12     | 180.000              | 549.000 | 42                      | 666   | 1933    | 2009 | 84               | 180 | 1.800 3.497           |

## Stadtbezirk 7

| freistehende Bebauung |        |                      |         |                         |     |         |      |                  |     |                       | 2020  |
|-----------------------|--------|----------------------|---------|-------------------------|-----|---------|------|------------------|-----|-----------------------|-------|
| Stadtteil             | Anzahl | Gesamtkaufpreis in € |         | Grundstücksfläche in m² |     | Baujahr |      | Wohnfläche in m² |     | Kaufpreis in €/m² Wf. |       |
|                       |        | Mittel               |         | Mittel                  |     |         |      | Mittel           |     | Mittel                |       |
|                       |        | Min                  | Max     | Min                     | Max | Min     | Max  | Min              | Max | Min                   | Max   |
|                       |        | 548.500              |         | 385                     |     |         |      | 156              |     | 3.403                 |       |
| Zündorf               | 6      | 95.000               | 800.000 | 134                     | 601 | 1883    | 1981 | 110              | 229 | 864                   | 4.875 |
|                       |        | 415.500              |         | 536                     |     |         |      | 133              |     | 3.115                 |       |
| Langel                | 4      | 258.000              | 520.000 | 428                     | 631 | 1934    | 2015 | 115              | 155 | 2.243                 | 3.714 |

| Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus |        |                      |         |                         |     |         |      |                  |     |                       | 2020  |
|-------------------------------------|--------|----------------------|---------|-------------------------|-----|---------|------|------------------|-----|-----------------------|-------|
| Stadtteil                           | Anzahl | Gesamtkaufpreis in € |         | Grundstücksfläche in m² |     | Baujahr |      | Wohnfläche in m² |     | Kaufpreis in €/m² Wf. |       |
|                                     |        | Mittel               |         | Mittel                  |     |         |      | Mittel           |     | Mittel                |       |
|                                     |        | Min                  | Max     | Min                     | Max | Min     | Max  | Min              | Max | Min                   | Max   |
|                                     |        | 513.500              |         | 316                     |     |         |      | 115              |     | 4.550                 |       |
| Poll                                | 4      | 375.000              | 684.000 | 231                     | 439 | 1957    | 2012 | 87               | 150 | 3.740                 | 6.149 |
|                                     |        | 453.750              |         | 285                     |     |         |      | 136              |     | 3.407                 |       |
| Ensen                               | 8      | 300.000              | 605.000 | 153                     | 573 | 1939    | 2005 | 100              | 193 | 2.230                 | 4.500 |
|                                     |        | 229.033              |         | 530                     |     |         |      | 93               |     | 2.857                 |       |
| Gremberg-hoven                      | 3      | 141.900              | 340.000 | 278                     | 743 | 1920    | 1921 | 65               | 120 | 2.580                 | 3.157 |
|                                     |        | 349.333              |         | 337                     |     |         |      | 104              |     | 3.352                 |       |
| Eil                                 | 9      | 285.000              | 410.000 | 209                     | 491 | 1937    | 1969 | 95               | 125 | 2.970                 | 3.990 |
|                                     |        | 381.667              |         | 237                     |     |         |      | 113              |     | 3.348                 |       |
| Porz                                | 3      | 285.000              | 460.000 | 224                     | 253 | 1922    | 1982 | 100              | 127 | 2.850                 | 3.622 |
|                                     |        | 375.417              |         | 270                     |     |         |      | 116              |     | 3.249                 |       |
| Urbach                              | 6      | 310.000              | 487.500 | 182                     | 390 | 1956    | 1990 | 98               | 150 | 2.867                 | 3.611 |
|                                     |        | 384.833              |         | 402                     |     |         |      | 131              |     | 2.986                 |       |
| Grenzel                             | 6      | 180.000              | 474.000 | 206                     | 608 | 1951    | 2014 | 90               | 200 | 2.000                 | 3.853 |
|                                     |        | 405.000              |         | 282                     |     |         |      | 132              |     | 3.068                 |       |
| Wahnheide                           | 4      | 302.000              | 509.000 | 200                     | 460 | 1964    | 2006 | 102              | 159 | 2.559                 | 3.416 |
|                                     |        | 440.188              |         | 244                     |     |         |      | 148              |     | 3.135                 |       |
| Wahn                                | 8      | 319.000              | 580.000 | 165                     | 400 | 1966    | 2009 | 111              | 250 | 1.460                 | 4.167 |
|                                     |        | 340.750              |         | 211                     |     |         |      | 117              |     | 2.977                 |       |
| Lind                                | 4      | 315.000              | 369.000 | 200                     | 234 | 1965    | 1979 | 101              | 148 | 2.365                 | 3.646 |
|                                     |        | 537.250              |         | 324                     |     |         |      | 139              |     | 3.960                 |       |
| Zündorf                             | 4      | 350.000              | 620.000 | 252                     | 459 | 1945    | 2006 | 110              | 193 | 3.005                 | 4.992 |
|                                     |        | 491.413              |         | 335                     |     |         |      | 135              |     | 3.653                 |       |
| Langel                              | 15     | 330.000              | 826.800 | 212                     | 813 | 1969    | 2021 | 119              | 170 | 1.971                 | 5.072 |
|                                     |        | 401.750              |         | 450                     |     |         |      | 123              |     | 3.291                 |       |
| Finkenberg                          | 4      | 270.000              | 493.000 | 217                     | 584 | 1969    | 1975 | 104              | 151 | 2.596                 | 4.178 |

**Stadtbezirk 8**

| freistehende Bebauung 2020 |        |                      |           |                         |       |         |      |                  |     |                       |
|----------------------------|--------|----------------------|-----------|-------------------------|-------|---------|------|------------------|-----|-----------------------|
| Stadtteil                  | Anzahl | Gesamtkaufpreis in € |           | Grundstücksfläche in m² |       | Baujahr |      | Wohnfläche in m² |     | Kaufpreis in €/m² Wf. |
|                            |        | Mittel               |           | Mittel                  |       |         |      | Mittel           |     | Mittel                |
|                            |        | Min                  | Max       | Min                     | Max   | Min     | Max  | Min              | Max | Min Max               |
|                            |        | 650.400              |           | 768                     |       |         |      | 148              |     | 4.596                 |
| Ostheim                    | 4      | 453.600              | 760.000   | 444                     | 1.020 | 1935    | 2005 | 78               | 200 | 3.800 5.790           |
|                            |        | 788.950              |           | 738                     |       |         |      | 160              |     | 4.663                 |
| Brück                      | 6      | 425.000              | 1.325.000 | 527                     | 1.063 | 1948    | 1979 | 117              | 208 | 3.632 6.384           |
|                            |        | 1.036.286            |           | 808                     |       |         |      | 230              |     | 4.406                 |
| Rath/Heumar                | 7      | 440.000              | 2.250.000 | 296                     | 1.169 | 1954    | 2014 | 95               | 420 | 2.328 6.263           |

| Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus 2020 |        |                      |         |                         |     |         |      |                  |     |                       |
|------------------------------------------|--------|----------------------|---------|-------------------------|-----|---------|------|------------------|-----|-----------------------|
| Stadtteil                                | Anzahl | Gesamtkaufpreis in € |         | Grundstücksfläche in m² |     | Baujahr |      | Wohnfläche in m² |     | Kaufpreis in €/m² Wf. |
|                                          |        | Mittel               |         | Mittel                  |     |         |      | Mittel           |     | Mittel                |
|                                          |        | Min                  | Max     | Min                     | Max | Min     | Max  | Min              | Max | Min Max               |
|                                          |        | 488.000              |         | 350                     |     |         |      | 156              |     | 3.175                 |
| Höhenberg                                | 3      | 389.000              | 545.000 | 264                     | 419 | 1952    | 1958 | 110              | 180 | 2.961 3.536           |
|                                          |        | 430.857              |         | 254                     |     |         |      | 141              |     | 3.082                 |
| Ostheim                                  | 7      | 365.000              | 500.000 | 171                     | 354 | 1959    | 2006 | 102              | 155 | 2.561 3.627           |
|                                          |        | 499.200              |         | 351                     |     |         |      | 125              |     | 4.153                 |
| Merheim                                  | 10     | 339.850              | 650.000 | 168                     | 550 | 1934    | 2014 | 90               | 176 | 1.931 5.222           |
|                                          |        | 475.300              |         | 544                     |     |         |      | 124              |     | 3.967                 |
| Brück                                    | 10     | 310.000              | 600.000 | 181                     | 892 | 1819    | 1980 | 80               | 194 | 2.375 5.128           |
|                                          |        | 564.600              |         | 421                     |     |         |      | 137              |     | 4.124                 |
| Rath/Heumar                              | 10     | 319.000              | 790.000 | 222                     | 751 | 1930    | 2019 | 85               | 190 | 2.895 5.163           |
|                                          |        | 410.700              |         | 290                     |     |         |      | 114              |     | 3.639                 |
| Neubrück                                 | 10     | 270.000              | 530.000 | 187                     | 480 | 1965    | 2003 | 95               | 142 | 2.766 4.775           |

**Stadtbezirk 9**

| Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus 2020 |        |                      |         |                         |     |         |      |                  |     |                       |
|------------------------------------------|--------|----------------------|---------|-------------------------|-----|---------|------|------------------|-----|-----------------------|
| Stadtteil                                | Anzahl | Gesamtkaufpreis in € |         | Grundstücksfläche in m² |     | Baujahr |      | Wohnfläche in m² |     | Kaufpreis in €/m² Wf. |
|                                          |        | Mittel               |         | Mittel                  |     |         |      | Mittel           |     | Mittel                |
|                                          |        | Min                  | Max     | Min                     | Max | Min     | Max  | Min              | Max | Min Max               |
|                                          |        | 535.000              |         | 368                     |     |         |      | 170              |     | 3.236                 |
| Buchheim                                 | 5      | 445.000              | 610.000 | 242                     | 506 | 1935    | 1983 | 122              | 220 | 2.773 4.512           |
|                                          |        | 446.350              |         | 253                     |     |         |      | 133              |     | 3.417                 |
| Holweide                                 | 10     | 305.000              | 679.000 | 130                     | 468 | 1930    | 2006 | 95               | 180 | 2.279 4.588           |
|                                          |        | 606.692              |         | 412                     |     |         |      | 151              |     | 4.098                 |
| Dellbrück                                | 13     | 400.000              | 815.000 | 222                     | 910 | 1921    | 2001 | 100              | 206 | 2.718 5.167           |
|                                          |        | 421.636              |         | 330                     |     |         |      | 118              |     | 3.659                 |
| Höhenhaus                                | 14     | 255.000              | 549.000 | 141                     | 711 | 1933    | 1999 | 75               | 195 | 2.727 4.906           |
|                                          |        | 488.300              |         | 542                     |     |         |      | 138              |     | 3.654                 |
| Dünnwald                                 | 10     | 259.000              | 629.000 | 188                     | 849 | 1913    | 1981 | 96               | 240 | 2.467 5.083           |

**5.1.4 Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen**

Insgesamt sind 1.962 Verträge aus den Jahren 2017 bis 2020 mit bekannter Wohnfläche und Baujahr ausgewertet worden.

**Stadtbezirk 2**

| Gebäudeart,<br>Wohnlage               | Anzahl                         | Kaufpreis in €/m² Wfl. |       |        | Wohnfläche<br>in m² |     | Grundstücks-<br>fläche in m² |       |
|---------------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------|--------|---------------------|-----|------------------------------|-------|
|                                       |                                | Mittel                 | Min   | Max    | Min                 | Max | Min                          | Max   |
| freistehende Häuser                   |                                |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| Neubau                                | es liegen keine Kaufpreise vor |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| Weiterverkauf                         |                                |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | 12                             | 6.837                  | 3.263 | 11.064 | 111                 | 496 | 289                          | 1.318 |
| gute Lage                             | 28                             | 5.889                  | 3.244 | 11.200 | 90                  | 420 | 389                          | 2.415 |
| mittlere Lage                         | 15                             | 3.527                  | 2.286 | 5.365  | 95                  | 240 | 287                          | 1.023 |
| einfache Lage                         | 9                              | 2.340                  | 1.459 | 3.080  | 75                  | 160 | 159                          | 823   |
| Doppelhaushälften/<br>Reihenendhäuser |                                |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| Neubau                                |                                |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | -                              |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| gute Lage                             | 29                             | 4.458                  | 3.739 | 5.924  | 146                 | 159 | 237                          | 528   |
| mittlere Lage                         | -                              |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| einfache Lage                         | 3                              | 3.533                  | 3.214 | 3.791  | 139                 | 209 | 171                          | 689   |
| Weiterverkauf                         |                                |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | 11                             | 6.181                  | 3.902 | 8.640  | 168                 | 346 | 269                          | 1.668 |
| gute Lage                             | 29                             | 4.226                  | 2.333 | 5.902  | 75                  | 215 | 62                           | 585   |
| mittlere Lage                         | 45                             | 4.231                  | 2.000 | 8.968  | 70                  | 220 | 165                          | 801   |
| einfache Lage                         | 14                             | 2.667                  | 1.294 | 3.774  | 90                  | 200 | 204                          | 752   |
| Reihenmittelhäuser                    |                                |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| Neubau                                |                                |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | -                              |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| gute Lage                             | 4                              | 3.932                  | 3.736 | 4.253  | 146                 | 164 | 274                          | 363   |
| mittlere Lage                         | -                              |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| einfache Lage                         | 5                              | 2.973                  | 2.429 | 3.821  | 126                 | 142 | 146                          | 226   |
| Weiterverkauf                         |                                |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | 7                              | 4.050                  | 2.757 | 5.091  | 90                  | 204 | 145                          | 341   |
| gute Lage                             | 22                             | 3.927                  | 1.667 | 6.198  | 74                  | 168 | 113                          | 803   |
| mittlere Lage                         | 35                             | 3.726                  | 2.284 | 6.600  | 75                  | 229 | 68                           | 511   |
| einfache Lage                         | 8                              | 2.648                  | 1.766 | 3.865  | 98                  | 140 | 199                          | 282   |

**Stadtbezirk 3**

| Gebäudeart,<br>Wohnlage               | Anzahl                         | Kaufpreis in €/m² Wfl. |       |        | Wohnfläche<br>in m² |     | Grundstücks-<br>fläche in m² |       |
|---------------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------|--------|---------------------|-----|------------------------------|-------|
|                                       |                                | Mittel                 | Min   | Max    | Min                 | Max | Min                          | Max   |
| freistehende Häuser                   |                                |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| Neubau                                | es liegen keine Kaufpreise vor |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| Weiterverkauf                         |                                |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | 18                             | 6.767                  | 3.889 | 10.860 | 144                 | 276 | 448                          | 1.142 |
| gute Lage                             | 34                             | 5.354                  | 2.269 | 8.933  | 120                 | 350 | 294                          | 1.292 |
| mittlere Lage                         | 10                             | 4.959                  | 3.800 | 6.000  | 99                  | 215 | 358                          | 806   |
| einfache Lage                         | -                              |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| Doppelhaushälften/<br>Reihenendhäuser |                                |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| Neubau                                |                                |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | -                              |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| gute Lage                             | 15                             | 5.382                  | 3.874 | 7.142  | 142                 | 524 | 130                          | 501   |
| mittlere Lage                         | 5                              | 3.848                  | 3.068 | 5.156  | 145                 | 240 | 397                          | 606   |
| einfache Lage                         | -                              |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| Weiterverkauf                         |                                |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | 9                              | 6.892                  | 4.712 | 14.251 | 164                 | 407 | 318                          | 954   |
| gute Lage                             | 87                             | 4.922                  | 2.628 | 8.667  | 90                  | 256 | 32                           | 1.060 |
| mittlere Lage                         | 27                             | 3.879                  | 1.518 | 7.955  | 83                  | 220 | 139                          | 456   |
| einfache Lage                         | -                              |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| Reihenmittelhäuser                    |                                |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| Neubau                                |                                |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | -                              |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| gute Lage                             | 12                             | 5.230                  | 4.545 | 6.941  | 151                 | 187 | 76                           | 1.263 |
| mittlere Lage                         | -                              |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| einfache Lage                         | -                              |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| Weiterverkauf                         |                                |                        |       |        |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | 12                             | 5.525                  | 3.143 | 7.653  | 105                 | 300 | 153                          | 369   |
| gute Lage                             | 50                             | 4.729                  | 2.398 | 7.795  | 100                 | 374 | 143                          | 1.263 |
| mittlere Lage                         | 24                             | 3.430                  | 2.252 | 5.314  | 86                  | 175 | 133                          | 603   |
| einfache Lage                         | -                              |                        |       |        |                     |     |                              |       |

**Stadtbezirk 4**

| Gebäudeart,<br>Wohnlage                       | Anzahl                         | Kaufpreis in €/m² Wfl. |       |       | Wohnfläche<br>in m² |     | Grundstücks-<br>fläche in m² |     |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------|-------|---------------------|-----|------------------------------|-----|
|                                               |                                | Mittel                 | Min   | Max   | Min                 | Max | Min                          | Max |
| <b>freistehende Häuser</b>                    | es liegen keine Kaufpreise vor |                        |       |       |                     |     |                              |     |
| <b>Doppelhaushälften/<br/>Reihenendhäuser</b> | es liegen keine Kaufpreise vor |                        |       |       |                     |     |                              |     |
| <b>Neubau</b>                                 | es liegen keine Kaufpreise vor |                        |       |       |                     |     |                              |     |
| <b>Weiterverkauf</b>                          |                                |                        |       |       |                     |     |                              |     |
| sehr gute Lage                                | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |     |
| gute Lage                                     | 4                              | 4.607                  | 3.500 | 6.625 | 80                  | 170 | 143                          | 717 |
| mittlere Lage                                 | 25                             | 3.955                  | 2.646 | 7.097 | 58                  | 189 | 148                          | 892 |
| einfache Lage                                 | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |     |
| <b>Neubau</b>                                 | es liegen keine Kaufpreise vor |                        |       |       |                     |     |                              |     |
| <b>Weiterverkauf</b>                          |                                |                        |       |       |                     |     |                              |     |
| sehr gute Lage                                | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |     |
| gute Lage                                     | 10                             | 3.999                  | 1.333 | 6.500 | 145                 | 260 | 190                          | 316 |
| mittlere Lage                                 | 43                             | 3.553                  | 1.180 | 5.436 | 63                  | 180 | 95                           | 762 |
| einfache Lage                                 | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |     |

**Stadtbezirk 5**

| Gebäudeart,<br>Wohnlage                       | Anzahl                         | Kaufpreis in €/m² Wfl. |       |       | Wohnfläche<br>in m² |     | Grundstücks-<br>fläche in m² |       |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------|-------|---------------------|-----|------------------------------|-------|
|                                               |                                | Mittel                 | Min   | Max   | Min                 | Max | Min                          | Max   |
| <b>freistehende Häuser</b>                    |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| <b>Neubau</b>                                 | es liegen keine Kaufpreise vor |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| <b>Weiterverkauf</b>                          |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                                | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| gute Lage                                     | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| mittlere Lage                                 | 6                              | 4.673                  | 3.917 | 5.938 | 119                 | 385 | 570                          | 1.120 |
| einfache Lage                                 | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| <b>Doppelhaushälften/<br/>Reihenendhäuser</b> |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| <b>Weiterverkauf</b>                          |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                                | 3                              | 6.138                  | 5.994 | 6.240 | 246                 | 347 | 461                          | 625   |
| gute Lage                                     | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| mittlere Lage                                 | 16                             | 3.368                  | 2.312 | 5.000 | 82                  | 258 | 136                          | 545   |
| einfache Lage                                 | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| <b>Reihenmittelhäuser</b>                     |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| <b>Neubau</b>                                 | es liegen keine Kaufpreise vor |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| <b>Weiterverkauf</b>                          |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                                | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| gute Lage                                     | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| mittlere Lage                                 | 44                             | 3.463                  | 2.055 | 5.630 | 65                  | 163 | 86                           | 446   |
| einfache Lage                                 | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |

## Stadtbezirk 6

| Gebäudeart,<br>Wohnlage               | Anzahl                         | Kaufpreis in €/m² Wfl. |       |       | Wohnfläche<br>in m² |     | Grundstücks-<br>fläche in m² |       |
|---------------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------|-------|---------------------|-----|------------------------------|-------|
|                                       |                                | Mittel                 | Min   | Max   | Min                 | Max | Min                          | Max   |
| freistehende Häuser                   |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Neubau                                | es liegen keine Kaufpreise vor |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Weiterverkauf                         |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| gute Lage                             | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| mittlere Lage                         | 36                             | 3.461                  | 1.406 | 6.103 | 91                  | 262 | 185                          | 1.846 |
| einfache Lage                         | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Doppelhaushälften/<br>Reihenendhäuser |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Neubau                                |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| gute Lage                             | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| mittlere Lage                         | 31                             | 3.496                  | 2.900 | 4.488 | 130                 | 185 | 274                          | 769   |
| einfache Lage                         | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Weiterverkauf                         |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| gute Lage                             | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| mittlere Lage                         | 106                            | 3.312                  | 1.692 | 5.139 | 85                  | 300 | 161                          | 1.533 |
| einfache Lage                         | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Reihenmittelhäuser                    |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Neubau                                |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| gute Lage                             | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| mittlere Lage                         | 15                             | 3.136                  | 2.773 | 3.799 | 119                 | 146 | 136                          | 1.485 |
| einfache Lage                         | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Weiterverkauf                         |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| gute Lage                             | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| mittlere Lage                         | 101                            | 3.139                  | 1.531 | 4.730 | 85                  | 192 | 143                          | 583   |
| einfache Lage                         | 8                              | 2.451                  | 1.637 | 3.204 | 84                  | 180 | 42                           | 453   |

**Stadtbezirk 7**

| Gebäudeart,<br>Wohnlage               | Anzahl                         | Kaufpreis in €/m² Wfl. |       |       | Wohnfläche<br>in m² |     | Grundstücks-<br>fläche in m² |       |
|---------------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------|-------|---------------------|-----|------------------------------|-------|
|                                       |                                | Mittel                 | Min   | Max   | Min                 | Max | Min                          | Max   |
| freistehende Häuser                   |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Neubau                                | es liegen keine Kaufpreise vor |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Weiterverkauf                         |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| gute Lage                             | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| mittlere Lage                         | 55                             | 3.325                  | 864   | 5.625 | 80                  | 258 | 134                          | 1.488 |
| einfache Lage                         | 18                             | 2.740                  | 1.656 | 3.714 | 96                  | 240 | 231                          | 1.175 |
| Doppelhaushälften/<br>Reihenendhäuser |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Neubau                                |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| gute Lage                             | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| mittlere Lage                         | 4                              | 3.925                  | 3.171 | 5.941 | 110                 | 170 | 191                          | 259   |
| einfache Lage                         | 12                             | 3.547                  | 2.757 | 4.095 | 118                 | 150 | 169                          | 607   |
| Weiterverkauf                         |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| gute Lage                             | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| mittlere Lage                         | 99                             | 3.141                  | 873   | 8.709 | 55                  | 250 | 103                          | 1.207 |
| einfache Lage                         | 20                             | 3.080                  | 850   | 5.072 | 90                  | 220 | 211                          | 1.308 |
| Reihenmittelhäuser                    |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Neubau                                |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| es liegen keine Kaufpreise vor        |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Weiterverkauf                         |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| gute Lage                             | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| mittlere Lage                         | 92                             | 2.948                  | 1.738 | 6.149 | 55                  | 193 | 126                          | 590   |
| einfache Lage                         | 25                             | 2.856                  | 1.542 | 4.375 | 80                  | 225 | 136                          | 608   |

**Stadtbezirk 8**

| Gebäudeart,<br>Wohnlage               | Anzahl                         | Kaufpreis in €/m² Wfl. |       |       | Wohnfläche<br>in m² |     | Grundstücks-<br>fläche in m² |       |
|---------------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------|-------|---------------------|-----|------------------------------|-------|
|                                       |                                | Mittel                 | Min   | Max   | Min                 | Max | Min                          | Max   |
| freistehende Häuser                   |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Neubau                                | es liegen keine Kaufpreise vor |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Weiterverkauf                         |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| gute Lage                             | 11                             | 4.779                  | 2.955 | 6.384 | 140                 | 420 | 503                          | 1.249 |
| mittlere Lage                         | 54                             | 3.434                  | 1.000 | 6.263 | 78                  | 312 | 292                          | 1.305 |
| einfache Lage                         | 8                              | 3.256                  | 2.567 | 4.009 | 97                  | 175 | 356                          | 1.664 |
| Doppelhaushälften/<br>Reihenendhäuser |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Neubau                                | es liegen keine Kaufpreise vor |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Weiterverkauf                         |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| gute Lage                             | 10                             | 4.781                  | 2.500 | 7.073 | 126                 | 230 | 523                          | 1.040 |
| mittlere Lage                         | 73                             | 3.542                  | 1.931 | 5.222 | 83                  | 210 | 156                          | 892   |
| einfache Lage                         | 30                             | 3.288                  | 1.887 | 4.747 | 93                  | 170 | 203                          | 583   |
| Reihenmittelhäuser                    |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Neubau                                | es liegen keine Kaufpreise vor |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Weiterverkauf                         |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| gute Lage                             | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| mittlere Lage                         | 56                             | 2.936                  | 909   | 5.106 | 80                  | 212 | 111                          | 613   |
| einfache Lage                         | 23                             | 3.204                  | 1.993 | 4.775 | 95                  | 167 | 171                          | 493   |

**Stadtbezirk 9**

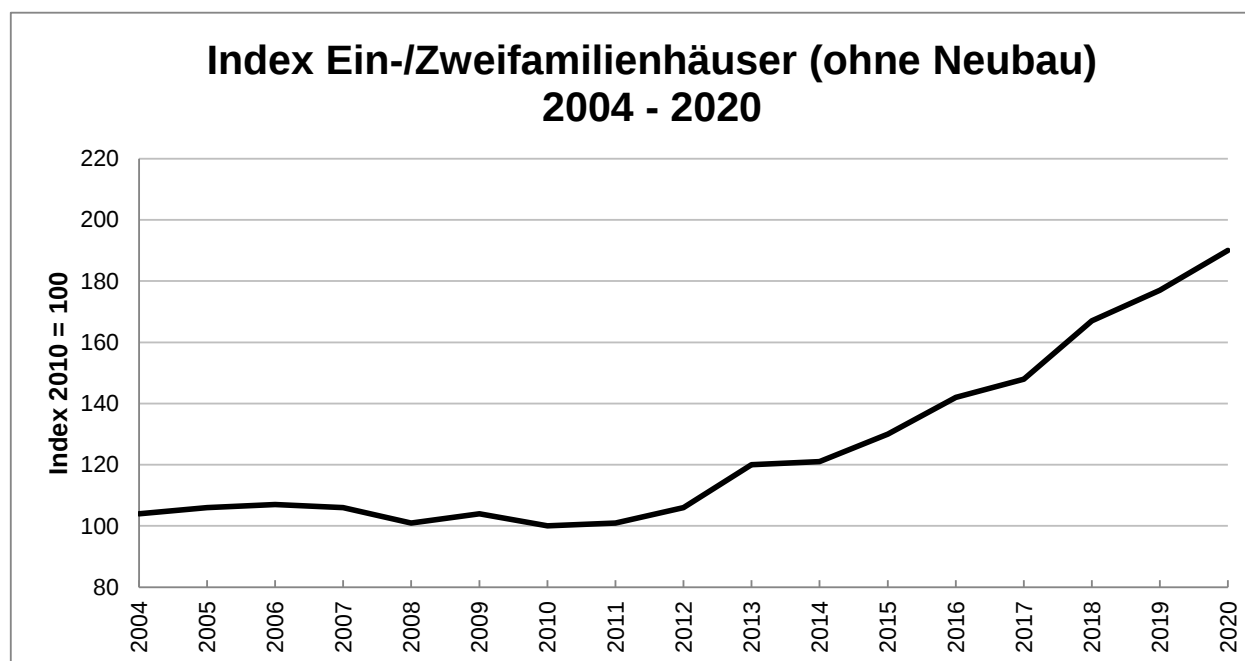
| Gebäudeart,<br>Wohnlage               | Anzahl                         | Kaufpreis in €/m² Wfl. |       |       | Wohnfläche<br>in m² |     | Grundstücks-<br>fläche in m² |       |
|---------------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------|-------|---------------------|-----|------------------------------|-------|
|                                       |                                | Mittel                 | Min   | Max   | Min                 | Max | Min                          | Max   |
| freistehende Häuser                   |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Neubau                                | es liegen keine Kaufpreise vor |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Weiterverkauf                         |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| gute Lage                             | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| mittlere Lage                         | 26                             | 4.038                  | 2.632 | 6.332 | 88                  | 291 | 325                          | 2.258 |
| einfache Lage                         | 3                              | 3.632                  | 2.967 | 4.474 | 76                  | 150 | 357                          | 877   |
| Doppelhaushälften/<br>Reihenendhäuser |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Neubau                                |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| gute Lage                             | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| mittlere Lage                         | 20                             | 3.833                  | 3.085 | 4.233 | 115                 | 164 | 154                          | 423   |
| einfache Lage                         | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Weiterverkauf                         |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| gute Lage                             | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| mittlere Lage                         | 119                            | 3.356                  | 900   | 5.659 | 54                  | 253 | 165                          | 1.374 |
| einfache Lage                         | 10                             | 3.200                  | 2.000 | 4.875 | 75                  | 186 | 355                          | 1.032 |
| Reihenmittelhäuser                    |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Neubau                                |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| gute Lage                             | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| mittlere Lage                         | 10                             | 3.408                  | 2.746 | 3.925 | 115                 | 157 | 158                          | 445   |
| einfache Lage                         | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| Weiterverkauf                         |                                |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| sehr gute Lage                        | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| gute Lage                             | -                              |                        |       |       |                     |     |                              |       |
| mittlere Lage                         | 68                             | 3.341                  | 2.009 | 5.167 | 81                  | 197 | 126                          | 589   |
| einfache Lage                         | 21                             | 2.736                  | 1.667 | 3.800 | 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<br>€/m <sup>2</sup> WF | Index<br>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                 |
| <b>2010</b> | <b>372</b> | <b>1.975</b>                  | <b>100</b>          |
| 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                 |
| 2020        | 426        | 3.745                         | 190                 |



### 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](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht (im Bereich Standardmodelle).

| Lage                                     | Anzahl | vorläufiger Sachwert in EUR | Grundstücksfläche in m² | Bodenwert-niveau in EUR/m² | Baujahr      | Wohnfläche in m² | Rest-nutzungs-dauer in Jahren | Bodenwert (Teil des Sachwerts) in EUR | Sachwertfaktor* |
|------------------------------------------|--------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------|------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| alle                                     | 404    | 408.962<br>± 230.893        | 390<br>± 240            | 688<br>± 260               | 1974<br>± 23 | 137<br>± 41      | 43<br>± 15                    | 239.019<br>± 173.142                  | 1,38<br>± 0,31  |
| linksrheinische, freistende Häuser       | 39     | 831.079<br>± 365.989        | 699<br>± 298            | 1.023<br>± 458             | 1979<br>± 25 | 182<br>± 69      | 46<br>± 18                    | 556.865<br>± 303.328                  | 1,20<br>± 0,23  |
| linksrh. Doppelhaus-hälften/Reihenendh.  | 79     | 422.751<br>± 125.010        | 380<br>± 166            | 762<br>± 253               | 1976<br>± 23 | 134<br>± 29      | 45<br>± 15                    | 253.628<br>± 99.853                   | 1,26<br>± 0,20  |
| linksrheinische Reihemittelhäuser        | 75     | 301.220<br>± 93.346         | 229<br>± 78             | 752<br>± 241               | 1972<br>± 25 | 126<br>± 31      | 42<br>± 15                    | 172.280<br>± 67.572                   | 1,62<br>± 0,39  |
| rechtsrheinische, freistende Häuser      | 36     | 559.473<br>± 265.330        | 721<br>± 298            | 630<br>± 149               | 1964<br>± 17 | 164<br>± 52      | 36<br>± 12                    | 353.308<br>± 171.635                  | 1,16<br>± 0,17  |
| rechtsrh. Doppelhaus-hälften/Reihenendh. | 99     | 378.315<br>± 107.843        | 401<br>± 145            | 573<br>± 91                | 1975<br>± 23 | 134<br>± 29      | 44<br>± 16                    | 199.231<br>± 64.899                   | 1,30<br>± 0,21  |
| rechtsrheinische Reihemittelhäuser       | 76     | 252.967<br>± 66.766         | 230<br>± 71             | 553<br>± 81                | 1971<br>± 20 | 120<br>± 21      | 42<br>± 13                    | 124.279<br>± 37.771                   | 1,56<br>± 0,24  |

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 2019 bis 2020**.
- 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 61 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



**Bodenwertniveau**

Es wurde eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des Bodenwertniveaus festgestellt. Auf Seite 63 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 38 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 63 wie folgt:

$$1,04 = 1,09 - 0,05$$

**Untersuchung der Sachwertfaktoren bei stark steigenden Bodenrichtwerten**

Veröffentlichungen weisen auf die Problematik der Ableitung von Sachwertfaktoren bei stark steigenden Bodenrichtwerten hin.<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> z.B. Mann, Düsseldorf Sachwertfaktoren im 20-Jahre-Vergleich, Der Immobilienbewerter 1/2016

**Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser**

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

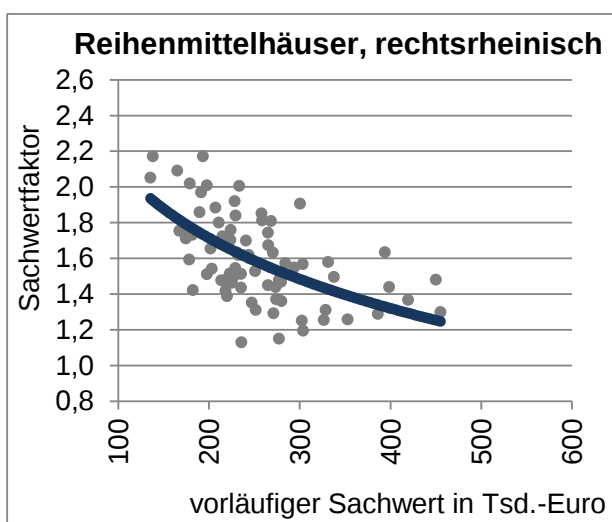
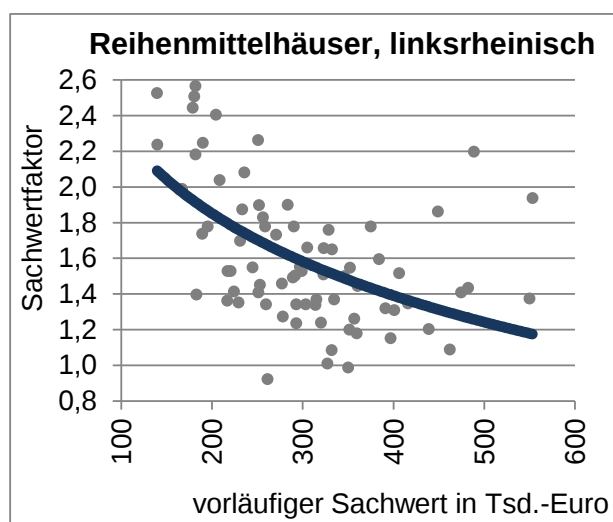
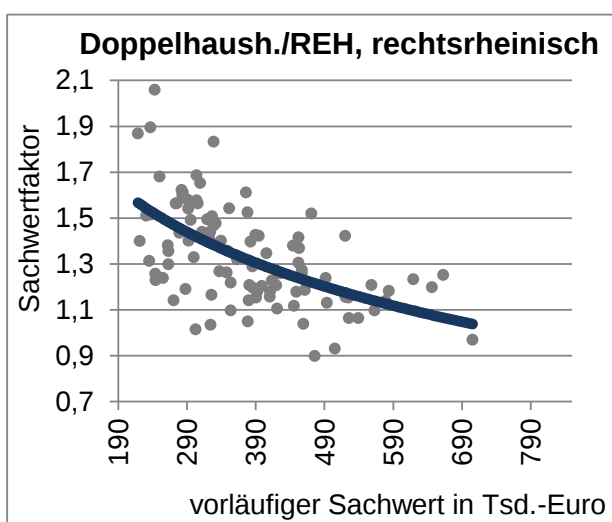
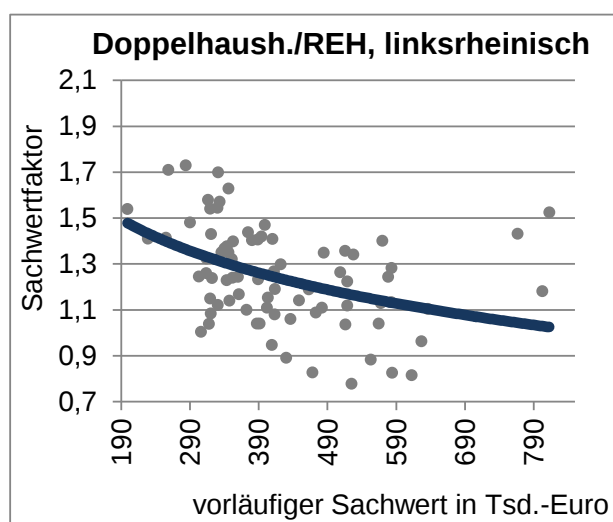
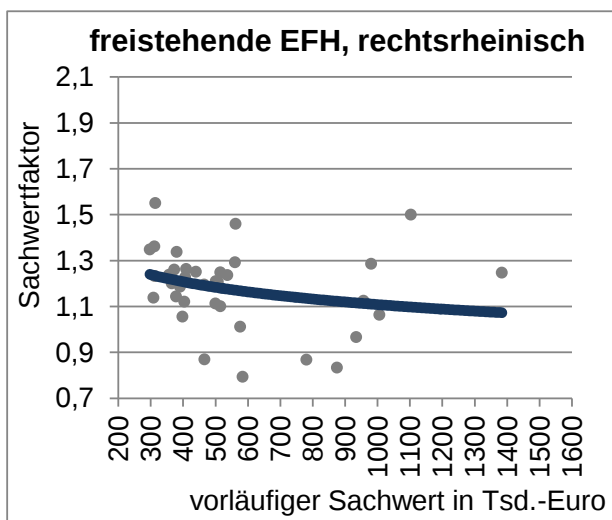
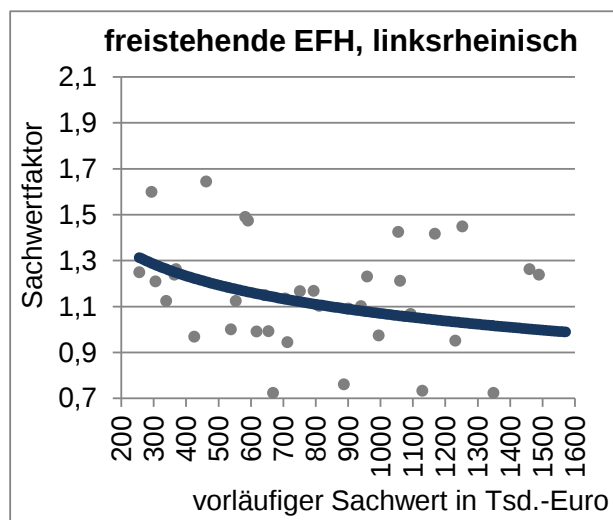
| Linksrheinisches Stadtgebiet  |                                |                                      |                     |                                         |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|
| vorläufiger Sachwert          | freistehende Einfamilienhäuser | Doppelhaus-hälften, Reihenend-häuser | Reihenmittel-häuser | Bodenwert-niveau* in EUR/m <sup>2</sup> | Anpassung des Sachwert-faktors |
| 100.000                       |                                |                                      |                     | 200                                     | -0,13                          |
| 150.000                       |                                |                                      | 2,01                | 300                                     | -0,10                          |
| 200.000                       |                                | 1,43                                 | 1,81                | 400                                     | -0,08                          |
| 250.000                       | 1,25                           | 1,34                                 | 1,65                | 500                                     | -0,05                          |
| 300.000                       | 1,21                           | 1,27                                 | 1,52                | 600                                     | -0,03                          |
| 350.000                       | 1,17                           | 1,22                                 | 1,41                | <b>700</b>                              | <b>±0,00</b>                   |
| 400.000                       | 1,14                           | 1,17                                 | 1,31                | 800                                     | +0,03                          |
| 450.000                       | 1,12                           | 1,12                                 | 1,23                | 1.000                                   | +0,08                          |
| 500.000                       | 1,09                           | 1,08                                 | 1,15                | 1.200                                   | +0,13                          |
| 550.000                       | 1,07                           | 1,05                                 | 1,08                | 1.400                                   | +0,18                          |
| 600.000                       | 1,05                           | 1,01                                 |                     | 1.500                                   | +0,20                          |
| 650.000                       | 1,04                           | 0,98                                 |                     |                                         |                                |
| 700.000                       | 1,02                           | 0,96                                 |                     |                                         |                                |
| 750.000                       | 1,00                           | 0,93                                 |                     |                                         |                                |
| 800.000                       | 0,99                           | 0,91                                 |                     |                                         |                                |
| 850.000                       | 0,98                           |                                      |                     |                                         |                                |
| 900.000                       | 0,96                           |                                      |                     |                                         |                                |
| 950.000                       | 0,95                           |                                      |                     |                                         |                                |
| 1.000.000                     | 0,94                           |                                      |                     |                                         |                                |
| 1.100.000                     | 0,92                           |                                      |                     |                                         |                                |
| 1.200.000                     | 0,90                           |                                      |                     |                                         |                                |
| 1.300.000                     | 0,88                           |                                      |                     |                                         |                                |
| 1.400.000                     | 0,87                           |                                      |                     |                                         |                                |
| 1.500.000                     | 0,85                           |                                      |                     |                                         |                                |
| 1.600.000                     | 0,84                           |                                      |                     |                                         |                                |
| Rechtsrheinisches Stadtgebiet |                                |                                      |                     |                                         |                                |
| vorläufiger Sachwert          | freistehende Einfamilienhäuser | Doppelhaus-hälften, Reihenend-häuser | Reihenmittel-häuser | Bodenwert-niveau* in EUR/m <sup>2</sup> | Anpassung des Sachwert-faktors |
| 100.000                       |                                |                                      |                     | 200                                     | -0,13                          |
| 150.000                       |                                |                                      | 1,80                | 300                                     | -0,10                          |
| 200.000                       |                                |                                      | 1,63                | 400                                     | -0,08                          |
| 250.000                       |                                | 1,42                                 | 1,50                | 500                                     | -0,05                          |
| 300.000                       | 1,16                           | 1,34                                 | 1,40                | 600                                     | -0,03                          |
| 350.000                       | 1,14                           | 1,27                                 | 1,31                | <b>700</b>                              | <b>±0,00</b>                   |
| 400.000                       | 1,12                           | 1,21                                 | 1,23                | 800                                     | +0,03                          |
| 450.000                       | 1,11                           | 1,15                                 | 1,16                | 1.000                                   | +0,08                          |
| 500.000                       | 1,10                           | 1,11                                 |                     | 1.200                                   | +0,13                          |
| 550.000                       | 1,09                           | 1,06                                 |                     | 1.400                                   | +0,18                          |
| 600.000                       | 1,08                           | 1,02                                 |                     | 1.500                                   | +0,20                          |
| 650.000                       | 1,07                           | 0,99                                 |                     |                                         |                                |
| 700.000                       | 1,06                           | 0,95                                 |                     |                                         |                                |
| 750.000                       | 1,05                           |                                      |                     |                                         |                                |
| 800.000                       | 1,04                           |                                      |                     |                                         |                                |
| 850.000                       | 1,03                           |                                      |                     |                                         |                                |
| 900.000                       | 1,03                           |                                      |                     |                                         |                                |
| 950.000                       | 1,02                           |                                      |                     |                                         |                                |
| 1.000.000                     | 1,01                           |                                      |                     |                                         |                                |
| 1.100.000                     | 1,00                           |                                      |                     |                                         |                                |
| 1.200.000                     | 0,99                           |                                      |                     |                                         |                                |
| 1.300.000                     | 0,98                           |                                      |                     |                                         |                                |
| 1.400.000                     | 0,97                           |                                      |                     |                                         |                                |
| 1.500.000                     |                                |                                      |                     |                                         |                                |

\* Bodenwertniveau:  
siehe Hinweis zur  
Anwendung auf  
vorherigen Seite

\* 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 700 Euro/m<sup>2</sup>) 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 2019 bis 2020 abgeleitet. Die statistische Ermittlung erfolgte in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA NRW. Die Untersuchung bezieht sich auf folgendes Datenmaterial:

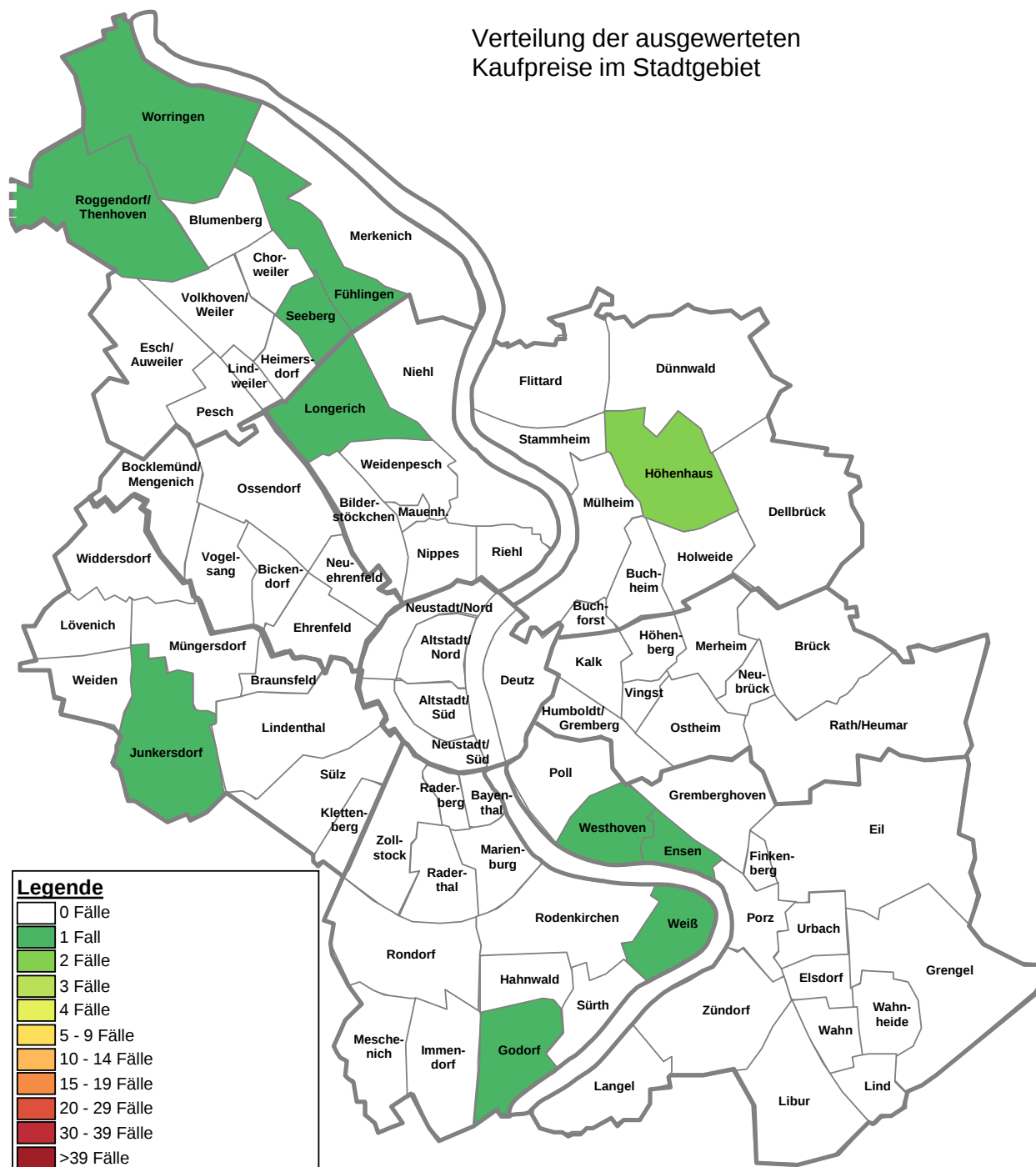
- Mietsituation: vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mietansatz: Es wurden die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten angehalten (Plausibilisierung und Ausreißereliminierung unter Zuhilfenahme des Kölner Mietspiegels für frei finanzierte Wohnungen).
- Bewirtschaftungskosten: Nach dem Modell der AGVGA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

#### Auswertung 2019-2020 – (Stichtag 01.01.2021)

| Gebäudeart                                | Liegen-<br>schafts-<br>zinssatz<br>in % | Anzahl<br>der<br>Kauffälle | Ø<br>Wohn-/<br>Nutzfläche<br>in m <sup>2</sup> | Ø<br>bereinigter<br>Kaufpreis in<br>€/m <sup>2</sup><br>WF/NF | Ø<br>Miete in<br>€/m <sup>2</sup><br>WF/NF | Ø<br>Bewirt-<br>schaftungs-<br>kosten<br>in % vom<br>Rohertrag | Ø<br>Rest-<br>nutzungs-<br>dauer<br>in Jahren | Gesamt-<br>nutzungs-<br>dauer<br>in Jahren |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Ein- und Zweifamilienhaus-<br>grundstücke | 2,5                                     | 12                         | 122                                            | 3.359                                                         | 10,0                                       | 14,9                                                           | 41                                            | 80                                         |
| Standardabweichung                        | ± 0,8                                   |                            | ± 41                                           | ± 645                                                         | ± 1,6                                      | ± 1,9                                                          | ± 15                                          |                                            |

Der Mittelwert ist stark abhängig von der Anzahl und der Lage der jeweiligen Kauffälle (siehe auch nachfolgende Kartendarstellung)

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.



## 5.2 Ertragswertobjekte

### 5.2.1 Mehrfamilienhäuser

| Mehrfamilienhäuser |                     |              |            |                    |              | 2020                  |              |                |
|--------------------|---------------------|--------------|------------|--------------------|--------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Stadtbezirk        | Anzahl der Verträge |              |            | Geldumsatz         |              | Flächenumsatz (in m²) |              |                |
|                    | Gesamt              | %            | entgeltl.  | Euro               | %            | Gesamt                | %            | entgeltl.      |
| Innenstadt         | 106                 | 18,6         | 100        | 206.560.223        | 23,0         | 29.794                | 8,3          | 28.741         |
| Rodenkirchen       | 39                  | 6,8          | 36         | 47.785.499         | 5,3          | 25.294                | 7,0          | 21.331         |
| Lindenthal         | 61                  | 10,7         | 55         | 97.886.571         | 10,9         | 57.645                | 16,0         | 55.225         |
| Ehrenfeld          | 62                  | 10,9         | 62         | 83.437.868         | 9,3          | 28.345                | 7,9          | 28.345         |
| Nippes             | 50                  | 8,8          | 46         | 107.974.800        | 12,0         | 43.807                | 12,2         | 41.955         |
| Chorweiler         | 21                  | 3,7          | 20         | 15.518.000         | 1,7          | 12.322                | 3,4          | 11.612         |
| Porz               | 57                  | 10,0         | 55         | 90.646.328         | 10,1         | 50.423                | 14,0         | 49.503         |
| Kalk               | 73                  | 12,8         | 67         | 122.997.970        | 13,7         | 51.726                | 14,4         | 48.523         |
| Mülheim            | 102                 | 17,9         | 96         | 123.967.119        | 13,8         | 59.922                | 16,7         | 56.207         |
| <b>Insgesamt</b>   | <b>571</b>          | <b>100,0</b> | <b>537</b> | <b>896.774.378</b> | <b>100,0</b> | <b>359.278</b>        | <b>100,0</b> | <b>341.442</b> |

| Mehrfamilienhäuser |     |       |     |               |       | 2019    |       |         |
|--------------------|-----|-------|-----|---------------|-------|---------|-------|---------|
| Insgesamt          | 669 | 100,0 | 620 | 1.141.803.034 | 100,0 | 409.346 | 100,0 | 384.441 |

| Zusammenfassung der Mehrfamilienhäuser nach Preisgruppen |           |        |       |                           | 2020 |       |
|----------------------------------------------------------|-----------|--------|-------|---------------------------|------|-------|
| Kaufpreisspanne in €                                     |           | Anzahl | %     | Kaufpreise insgesamt in € |      | %     |
| ohne Kaufpreisangabe                                     |           | 34     | 6,0   | 0                         |      | 0,0   |
| bis                                                      | 100.000   | 9      | 1,6   | 198.525                   |      | 0,0   |
| bis                                                      | 200.000   | 9      | 1,6   | 1.477.500                 |      | 0,2   |
| bis                                                      | 250.000   | 7      | 1,2   | 1.640.780                 |      | 0,2   |
| bis                                                      | 300.000   | 7      | 1,2   | 2.070.000                 |      | 0,2   |
| bis                                                      | 400.000   | 21     | 3,7   | 7.738.500                 |      | 0,9   |
| bis                                                      | 500.000   | 27     | 4,7   | 12.825.462                |      | 1,4   |
| bis                                                      | 750.000   | 97     | 17,0  | 61.973.654                |      | 6,9   |
| bis                                                      | 1.000.000 | 91     | 15,9  | 80.689.278                |      | 9,0   |
| bis                                                      | 1.500.000 | 105    | 18,4  | 131.218.320               |      | 14,6  |
| bis                                                      | 2.000.000 | 54     | 9,5   | 92.687.800                |      | 10,3  |
| über                                                     | 2.000.000 | 110    | 19,3  | 504.254.558               |      | 56,2  |
| insgesamt                                                |           | 571    | 100,0 | 896.774.378               |      | 100,0 |

| Büro- Verwaltungs- und Geschäftshäuser |                     |              |           |                    |              | 2020                  |              |                |
|----------------------------------------|---------------------|--------------|-----------|--------------------|--------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Stadtbezirk                            | Anzahl der Verträge |              |           | Geldumsatz         |              | Flächenumsatz (in m²) |              |                |
|                                        | Gesamt              | %            | entgeltl. | Euro               | %            | Gesamt                | %            | entgeltl.      |
| Innenstadt                             | 24                  | 39,3         | 22        | 286.699.014        | 30,2         | 26.647                | 8,3          | 25.706         |
| Rodenkirchen                           | 2                   | 3,3          | 2         | 3.760.000          | 0,4          | 1.482                 | 0,5          | 1.482          |
| Lindenthal                             | 10                  | 16,4         | 10        | 245.790.500        | 25,9         | 127.149               | 39,7         | 127.149        |
| Ehrenfeld                              | 7                   | 11,5         | 6         | 129.900.600        | 13,7         | 28.143                | 8,8          | 27.778         |
| Nippes                                 | 2                   | 3,3          | 2         | 1.440.000          | 0,2          | 1.287                 | 0,4          | 1.287          |
| Chorweiler                             | 0                   | 0,0          | 0         | 0                  | 0,0          | 0                     | 0,0          | 0              |
| Porz                                   | 9                   | 14,8         | 8         | 65.971.212         | 6,9          | 105.638               | 33,0         | 103.300        |
| Kalk                                   | 3                   | 4,9          | 3         | 83.813.329         | 8,8          | 6.798                 | 2,1          | 6.798          |
| Mülheim                                | 4                   | 6,6          | 4         | 132.665.000        | 14,0         | 23.313                | 7,3          | 23.313         |
| <b>Insgesamt</b>                       | <b>61</b>           | <b>100,0</b> | <b>57</b> | <b>950.039.655</b> | <b>100,0</b> | <b>320.457</b>        | <b>100,0</b> | <b>316.813</b> |

| Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser |    |       |    |               |       | 2019    |       |         |
|-----------------------------------------|----|-------|----|---------------|-------|---------|-------|---------|
| Insgesamt                               | 75 | 100,0 | 74 | 2.304.368.815 | 100,0 | 291.230 | 100,0 | 291.006 |

| Gewerbe- und Industrieobjekte |                     |              |           |                    |              | 2020                  |              |                |
|-------------------------------|---------------------|--------------|-----------|--------------------|--------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Stadtbezirk                   | Anzahl der Verträge |              |           | Geldumsatz         |              | Flächenumsatz (in m²) |              |                |
|                               | Gesamt              | %            | entgeltl. | Euro               | %            | Gesamt                | %            | entgeltl.      |
| Innenstadt                    | 2                   | 3,6          | 1         | 3.100.000          | 1,0          | 3.883                 | 1,1          | 2.374          |
| Rodenkirchen                  | 5                   | 9,1          | 5         | 35.175.000         | 11,7         | 70.380                | 20,2         | 70.380         |
| Lindenthal                    | 2                   | 3,6          | 2         | 2.275.000          | 0,8          | 7.791                 | 2,2          | 7.791          |
| Ehrenfeld                     | 10                  | 18,2         | 10        | 209.807.200        | 70,1         | 167.645               | 48,0         | 167.645        |
| Nippes                        | 6                   | 10,9         | 6         | 11.575.000         | 3,9          | 23.618                | 6,8          | 23.618         |
| Chorweiler                    | 5                   | 9,1          | 5         | 5.094.000          | 1,7          | 12.019                | 3,4          | 12.019         |
| Porz                          | 10                  | 18,2         | 9         | 9.023.520          | 3,0          | 28.244                | 8,1          | 23.974         |
| Kalk                          | 4                   | 7,3          | 4         | 3.100.000          | 1,0          | 7.407                 | 2,1          | 7.407          |
| Mülheim                       | 11                  | 20,0         | 10        | 20.296.000         | 6,8          | 28.179                | 8,1          | 27.736         |
| <b>Insgesamt</b>              | <b>55</b>           | <b>100,0</b> | <b>52</b> | <b>299.445.720</b> | <b>100,0</b> | <b>349.166</b>        | <b>100,0</b> | <b>342.944</b> |

| Gewerbe- und Industrieobjekte |    |       |    |             |       | 2019    |       |         |
|-------------------------------|----|-------|----|-------------|-------|---------|-------|---------|
| Insgesamt                     | 61 | 100,0 | 59 | 195.151.661 | 100,0 | 948.196 | 100,0 | 944.214 |

## 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 2020 und der sachverständigen Markteinschätzung hält der Gutachterausschuss für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze 2020 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                                                                | Liegen-<br>schafts-<br>zinssatz | Anzahl<br>der<br>Kauffälle <sup>8)</sup> | Ø<br>Wohn-/<br>Nutzfläche | Ø<br>bereinigter<br>Kaufpreis | Ø<br>Miete   | Ø<br>Bew.-<br>Kosten | Ø<br>Rest-<br>nutzungs-<br>dauer | Gesamt-<br>nutzungs-<br>dauer |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------|----------------------|----------------------------------|-------------------------------|
|                                                                           | [%]                             |                                          | [m²]                      | [€/m² WF/NF]                  | [€/m² WF/NF] | (% Roh-<br>ertrag)   | [Jahre]                          | [Jahre]                       |
| <b>Wohneigentum</b>                                                       | <b>2,2</b>                      | 254                                      | 62                        | 3.230                         | 9,6          | 15,3                 | 39                               | 80                            |
| Standardabweichung                                                        | ± 1,2                           |                                          | ± 21                      | ± 1.551                       | ± 1,5        | ± 3,1                | ± 11                             |                               |
| <b>Ein- und<br/>Zweifamilienhausgrundstücke</b>                           | <b>2,5<sup>1)</sup></b>         | 12                                       | 122                       | 3.359                         | 10,0         | 14,9                 | 41                               | 80                            |
| Standardabweichung                                                        | ± 0,8                           |                                          | ± 41                      | ± 645                         | ± 1,6        | ± 1,9                | ± 15                             |                               |
| <b>Dreifamilienhausgrundstücke</b>                                        | <b>2,0</b>                      | 14                                       | 214                       | 3.442                         | 10,3         | 16,3                 | 37                               | 80                            |
| Standardabweichung                                                        | ± 0,9                           |                                          | ± 39                      | ± 931                         | ± 1,2        | ± 2,3                | ± 7                              |                               |
| <b>Mietwohnhausgrundstücke</b>                                            | <b>2,0</b>                      | 69                                       | 466                       | 2.987                         | 9,8          | 17,7                 | 38                               | 80                            |
| Standardabweichung                                                        | ± 1,0                           |                                          | ± 276                     | ± 821                         | ± 2,0        | ± 2,4                | ± 9                              |                               |
| <b>Gemischt genutzte Grundstücke<br/>gewerblicher Mietanteil &lt; 50%</b> | <b>2,2</b>                      | 31                                       | 1.084                     | 3.176                         | 10,6         | 16,6                 | 38                               | 80                            |
| Standardabweichung                                                        | ± 1,0                           |                                          | ± 1.531                   | ± 995                         | ± 1,9        | ± 2,2                | ± 9                              |                               |
| <b>Gemischt genutzte Grundstücke<br/>gewerblicher Mietanteil &gt; 50%</b> | <b>3,1</b>                      | 10                                       | 1.817                     | 3.281                         | 12,3         | 17,3                 | 43                               | 80                            |
| Standardabweichung                                                        | ± 0,6                           |                                          | ± 1.809                   | ± 1.627                       | ± 4,0        | ± 3,1                | ± 11                             |                               |
| <b>Geschäfts- und<br/>Bürogrundstücke</b>                                 | <b>3,2</b>                      | 8                                        | 7.855                     | 6.200                         | 20,8         | 14,2                 | 48                               | 70                            |
| Standardabweichung                                                        | ± 1,3                           |                                          | ± 10.786                  | ± 7.451                       | ± 22,5       | ± 3,2                | ± 12                             |                               |
| <b>Sonstige Gewerbegrundstücke</b>                                        | <b>5,8<sup>2)</sup></b>         | 6                                        | 4.021                     | 694                           | 5,2          | 18,0                 | 21                               | 50                            |
| Standardabweichung                                                        | 1,4                             |                                          | ± 3.021                   | ± 276                         | ± 2,0        | ± 2,6                | ± 6                              |                               |

1) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2019 und 2020

2) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2018 bis 2020

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 2020 – (Stichtag 01.01.2021)

| Gebäudeart                                                                                             | Liegen-<br>schafts-<br>zinssatz | Anzahl<br>der<br>Kauffälle | Ø<br>Wohn-/<br>Nutzfläche | Ø<br>bereinigter<br>Kaufpreis | Ø<br>Miete   | Ø<br>Bew.-<br>Kosten | Ø<br>Rest-<br>nutzungs-<br>dauer | Gesamt-<br>nutzungs-<br>dauer |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------|----------------------|----------------------------------|-------------------------------|
|                                                                                                        | [%]                             |                            | [m²]                      | [€/m² WF/NF]                  | [€/m² WF/NF] | (% Roh-<br>ertrag)   | [Jahre]                          | [Jahre]                       |
| <b>Dreifamilienhaus-<br/>grundstücke</b>                                                               | 2,0                             | 14                         | 215                       | 3.442                         | 10,3         | 16,3                 | 37                               | 80                            |
| Standardabweichung                                                                                     | ± 0,9                           |                            | ± 39                      | ± 931                         | ± 1,2        | ± 2,3                | ± 7                              |                               |
| <b>Mehrfamilienhäuser<br/>(inkl. gewerblicher Anteil<br/>bis 20% vom Rohertrag)</b>                    | 2,1                             | 78                         | 567                       | 2.942                         | 9,7          | 17,6                 | 38                               | 80                            |
| Standardabweichung                                                                                     | ± 1,0                           |                            | ± 458                     | ± 802                         | ± 1,9        | ± 2,4                | ± 9                              |                               |
| <b>Gemischt genutzte<br/>Gebäude<br/>(gewerblicher Anteil über<br/>20% bis 80 % vom<br/>Rohertrag)</b> | 2,5                             | 32                         | 1.273                     | 3.364                         | 11,6         | 16,4                 | 40                               | 80                            |
| Standardabweichung                                                                                     | ± 1,0                           |                            | ± 1.794                   | ± 1.253                       | ± 2,8        | ± 2,4                | ± 11                             |                               |

**Übersicht über die Liegenschaftszinssätze von 2009 – 2019**

Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze 2009 -2019 ist zur Wahrung der Modellkonformität das in den jeweiligen Marktberichten dargestellte „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ zu beachten.

|                                                                   | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014              | 2015               | 2016               | 2017               | 2018                | 2019               |
|-------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Wohnungseigentum <sup>1)</sup>                                    |       |       |       | 4,4   |       |                   |                    |                    |                    |                     |                    |
| Wohnungseigentum <sup>2)</sup>                                    |       |       |       |       | 4,4   | 4,2               | 4,2                | 3,3                | 3,0                | 2,7                 | 2,5                |
| Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke                              |       |       |       |       |       |                   | 3,1 <sup>10)</sup> | 3,0 <sup>11)</sup> | 2,9 <sup>12)</sup> | 2,6 <sup>13)</sup>  | 2,2 <sup>14)</sup> |
| Dreifamilienhausgrundstücke <sup>3)</sup>                         | 4,5   | 4,6   | 4,1   | 4,1   | 4,0   | 3,6 <sup>6)</sup> | 3,1 <sup>7)</sup>  | 3,0                | 2,1                | 2,2                 | 2,4                |
| Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250m <sup>2</sup> WF) | 4,6   | 4,6   | 4,2   | 4,2   | (3,8) | 3,3 <sup>6)</sup> | 2,9 <sup>7)</sup>  |                    |                    |                     |                    |
| Mietwohnhausgrundstücke                                           | 4,8   | 4,8   | 4,7   | 4,5   | 4,1   | 3,7               | 3,3                | 3,4                | 2,8                | 2,3                 | 2,2                |
| Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 %               | 5,7   | 5,7   | 5,0   | 4,7   | 4,5   | 4,1 <sup>6)</sup> | 3,6                | 3,2                | 3,0                | 2,7                 | 2,2                |
| Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 %               | 6,4   | 6,4   | (5,7) | 5,7   | (5,5) | 5,2 <sup>6)</sup> | 5,0 <sup>7)</sup>  | 4,0                | 3,7                | 3,5                 | 3,2                |
| Geschäfts- und Bürogrundstücke <sup>4)</sup>                      | 6,4   | 6,4   |       |       |       |                   |                    | 4,2                | 3,7                | 3,9                 | 3,6                |
| Geschäfts- und Bürogrundstücke in guten Lagen <sup>5)</sup>       |       |       | 5,5   | 5,4   | (5,2) | 4,5 <sup>6)</sup> | 4,5 <sup>7)</sup>  |                    |                    |                     |                    |
| Sonstige Gewerbegrundstücke                                       | (8,0) | (8,0) | (8,0) | (8,0) | (8,0) | (8,0)             | (8,0)              | (8,0)              | 6,2                | (6,5) <sup>8)</sup> | 6,5 <sup>9)</sup>  |

- ( ) statistisch nicht ausreichende bzw. geringe Fallbelegung
- 1) 60 m<sup>2</sup> 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
- 9) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2017 und 2018
- 10) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2012 bis 2015
- 11) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2013 bis 2016
- 12) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2016 und 2017
- 13) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2017 und 2018
- 14) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2018 und 2019

### 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 **2020** wurden folgende Rohertragsfaktoren für 2020 beschlossen:

| <b>Gebäudetyp</b>                                                  | <b>Faktor</b>                 |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|                                                                    | Mittel<br>Min    Max          |
| <b>Dreifamilienhausgrundstücke</b>                                 | <b>28</b><br><b>19 bis 36</b> |
| <b>Mietwohnhausgrundstücke</b>                                     | <b>25</b><br><b>16 bis 33</b> |
| <b>Gem. genutzte Grundstücke<br/>gewerbl. Mietanteil &lt; 50 %</b> | <b>24</b><br><b>17 bis 36</b> |
| <b>Gem. genutzte Grundstücke<br/>gewerbl. Mietanteil &gt; 50 %</b> | <b>21</b><br><b>16 bis 24</b> |
| <b>Geschäfts- und Bürogrundstücke</b>                              | <b>23</b><br><b>13 bis 29</b> |
| <b>Sonstige Gewerbegrundstücke <sup>1)</sup></b>                   | <b>11</b><br><b>9 bis 16</b>  |

1) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2018 und 2020

### 5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

| alle sonstigen bebauten Grundstücke |                     |              |           |                    |              |                       |              | 2020           |
|-------------------------------------|---------------------|--------------|-----------|--------------------|--------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Stadtbezirk                         | Anzahl der Verträge |              |           | Geldumsatz         |              | Flächenumsatz (in m²) |              |                |
|                                     | Gesamt              | %            | entgeltl. | Euro               | %            | Gesamt                | %            | entgeltl.      |
| Innenstadt                          | 1                   | 1,6          | 1         | 13.423.312         | 12,6         | 3.349                 | 1,8          | 3.349          |
| Rodenkirchen                        | 4                   | 6,3          | 4         | 1.415.000          | 1,3          | 9.500                 | 5,0          | 9.500          |
| Lindenthal                          | 9                   | 14,3         | 9         | 55.207.600         | 51,8         | 54.827                | 29,0         | 54.827         |
| Ehrenfeld                           | 6                   | 9,5          | 6         | 639.015            | 0,6          | 23.374                | 12,4         | 23.374         |
| Nippes                              | 17                  | 27,0         | 17        | 625.000            | 0,6          | 2.573                 | 1,4          | 2.573          |
| Chorweiler                          | 5                   | 7,9          | 5         | 1.933.000          | 1,8          | 1.960                 | 1,0          | 1.960          |
| Porz                                | 9                   | 14,3         | 9         | 20.524.456         | 19,3         | 85.889                | 45,5         | 85.889         |
| Kalk                                | 4                   | 6,3          | 4         | 6.046.143          | 5,7          | 1.714                 | 0,9          | 1.714          |
| Mülheim                             | 8                   | 12,7         | 6         | 6.670.943          | 6,3          | 5.673                 | 3,0          | 5.613          |
| <b>Insgesamt</b>                    | <b>63</b>           | <b>100,0</b> | <b>61</b> | <b>106.484.468</b> | <b>100,0</b> | <b>188.859</b>        | <b>100,0</b> | <b>188.799</b> |

| alle sonstigen bebauten Grundstücke |    |       |    |             |       |         |       | 2019    |
|-------------------------------------|----|-------|----|-------------|-------|---------|-------|---------|
| Insgesamt                           | 77 | 100,0 | 71 | 167.005.640 | 100,0 | 171.232 | 100,0 | 167.586 |

| Objekte für den Sozial- und Gemeinbedarf |                     |              |           |                   |              |                       |              | 2020          |
|------------------------------------------|---------------------|--------------|-----------|-------------------|--------------|-----------------------|--------------|---------------|
| 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                             | 0                   | 0,0          | 0         | 0                 | 0,0          | 0                     | 0,0          | 0             |
| Lindenthal                               | 2                   | 33,3         | 2         | 11.305.000        | 42,0         | 27.160                | 81,5         | 27.160        |
| 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                               | 1                   | 16,7         | 1         | 1.850.000         | 6,9          | 1.800                 | 5,4          | 1.800         |
| Porz                                     | 1                   | 16,7         | 1         | 3.375.142         | 12,5         | 1.214                 | 3,6          | 1.214         |
| Kalk                                     | 1                   | 16,7         | 1         | 6.012.643         | 22,3         | 1.621                 | 4,9          | 1.621         |
| Mülheim                                  | 1                   | 16,7         | 1         | 4.362.643         | 16,2         | 1.530                 | 4,6          | 1.530         |
| <b>Insgesamt</b>                         | <b>6</b>            | <b>100,0</b> | <b>6</b>  | <b>26.905.427</b> | <b>100,0</b> | <b>33.325</b>         | <b>100,0</b> | <b>33.325</b> |

| Objekte für den Sozial- und Gemeinbedarf |    |       |    |            |       |        |       | 2019   |
|------------------------------------------|----|-------|----|------------|-------|--------|-------|--------|
| Insgesamt                                | 12 | 100,0 | 11 | 77.732.460 | 100,0 | 33.478 | 100,0 | 29.940 |

| restliche bebaute Grundstücke |                     |              |           |                   |              |                       |              | 2020           |
|-------------------------------|---------------------|--------------|-----------|-------------------|--------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Stadtbezirk                   | Anzahl der Verträge |              |           | Geldumsatz        |              | Flächenumsatz (in m²) |              |                |
|                               | Gesamt              | %            | entgeltl. | Euro              | %            | Gesamt                | %            | entgeltl.      |
| Innenstadt                    | 1                   | 1,8          | 1         | 13.423.312        | 16,9         | 3.349                 | 2,2          | 3.349          |
| Rodenkirchen                  | 4                   | 7,0          | 4         | 1.415.000         | 1,8          | 9.500                 | 6,1          | 9.500          |
| Lindenthal                    | 7                   | 12,3         | 7         | 43.902.600        | 55,2         | 27.667                | 17,8         | 27.667         |
| Ehrenfeld                     | 6                   | 10,5         | 6         | 639.015           | 0,8          | 23.374                | 15,0         | 23.374         |
| Nippes                        | 17                  | 29,8         | 17        | 625.000           | 0,8          | 2.573                 | 1,7          | 2.573          |
| Chorweiler                    | 4                   | 7,0          | 4         | 83.000            | 0,1          | 160                   | 0,1          | 160            |
| Porz                          | 8                   | 14,0         | 8         | 17.149.313        | 21,6         | 84.675                | 54,4         | 84.675         |
| Kalk                          | 3                   | 5,3          | 3         | 33.500            | 0,0          | 93                    | 0,1          | 93             |
| Mülheim                       | 7                   | 12,3         | 5         | 2.308.300         | 2,9          | 4.143                 | 2,7          | 4.083          |
| <b>Insgesamt</b>              | <b>57</b>           | <b>100,0</b> | <b>55</b> | <b>79.579.041</b> | <b>100,0</b> | <b>155.534</b>        | <b>100,0</b> | <b>155.474</b> |

| restliche bebaute Grundstücke |    |       |    |            |       |         |       | 2019    |
|-------------------------------|----|-------|----|------------|-------|---------|-------|---------|
| Insgesamt                     | 65 | 100,0 | 60 | 89.273.180 | 100,0 | 137.754 | 100,0 | 137.646 |

## 6            Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1          Wohnungseigentum

| <b>Wohnungseigentum</b> |                            |              |                  |                      | <b>2020</b>  |
|-------------------------|----------------------------|--------------|------------------|----------------------|--------------|
| <b>Stadtbezirk</b>      | <b>Anzahl der Verträge</b> |              |                  | <b>Geldumsatz</b>    |              |
|                         | <b>Gesamt</b>              | <b>%</b>     | <b>entgeltl.</b> |                      | <b>%</b>     |
| Innenstadt              | 667                        | 13,8         | 625              | 257.117.945          | 17,2         |
| Rodenkirchen            | 621                        | 12,9         | 601              | 234.536.883          | 15,7         |
| Lindenthal              | 744                        | 15,4         | 710              | 270.182.732          | 18,1         |
| Ehrenfeld               | 633                        | 13,1         | 610              | 215.000.435          | 14,4         |
| Nippes                  | 566                        | 11,7         | 547              | 154.802.988          | 10,4         |
| Chorweiler              | 132                        | 2,7          | 125              | 39.046.890           | 2,6          |
| Porz                    | 542                        | 11,2         | 500              | 111.252.450          | 7,4          |
| Kalk                    | 458                        | 9,5          | 449              | 101.796.212          | 6,8          |
| Mülheim                 | 468                        | 9,7          | 453              | 111.919.190          | 7,5          |
| <b>Insgesamt</b>        | <b>4.831</b>               | <b>100,0</b> | <b>4.620</b>     | <b>1.495.655.725</b> | <b>100,0</b> |

| <b>Wohnungseigentum</b> |       |       |       |               | <b>2019</b> |
|-------------------------|-------|-------|-------|---------------|-------------|
| Insgesamt               | 4.858 | 100,0 | 4.599 | 1.364.887.591 | 100,0       |

**6.1.1 Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen**

| <b>Erstverkauf aus Neubau</b>  |               |              |                                        | <b>2020</b>  |
|--------------------------------|---------------|--------------|----------------------------------------|--------------|
| <b>Kaufpreisspanne in Euro</b> | <b>Anzahl</b> | <b>%</b>     | <b>Kaufpreise<br/>insgesamt (Euro)</b> | <b>%</b>     |
| ohne Kaufpreisangabe           | 0             | 0,0          | 0                                      | 0,0          |
| bis 100.000                    | 1             | 0,1          | 99.000                                 | 0,0          |
| bis 150.000                    | 1             | 0,1          | 149.900                                | 0,0          |
| bis 200.000                    | 27            | 3,9          | 4.682.000                              | 1,3          |
| bis 300.000                    | 56            | 8,1          | 14.634.460                             | 4,2          |
| bis 400.000                    | 155           | 22,4         | 55.414.778                             | 16,0         |
| bis 500.000                    | 152           | 22,0         | 68.658.466                             | 19,8         |
| bis 750.000                    | 234           | 33,8         | 139.105.632                            | 40,0         |
| bis 1.000.000                  | 43            | 6,2          | 35.873.040                             | 10,3         |
| über 1.000.000                 | 23            | 3,3          | 28.786.188                             | 8,3          |
| <b>Insgesamt</b>               | <b>692</b>    | <b>100,0</b> | <b>347.403.464</b>                     | <b>100,0</b> |

| <b>Erstverkauf aus Umwandlung</b> |               |              |                                        | <b>2020</b>  |
|-----------------------------------|---------------|--------------|----------------------------------------|--------------|
| <b>Kaufpreisspanne in Euro</b>    | <b>Anzahl</b> | <b>%</b>     | <b>Kaufpreise<br/>insgesamt (Euro)</b> | <b>%</b>     |
| ohne Kaufpreisangabe              | 0             | 0,0          | 0                                      | 0,0          |
| bis 100.000                       | 14            | 4,8          | 1.151.855                              | 1,3          |
| bis 150.000                       | 43            | 14,6         | 5.275.276                              | 6,1          |
| bis 200.000                       | 45            | 15,3         | 8.103.019                              | 9,4          |
| bis 300.000                       | 101           | 34,4         | 25.147.935                             | 29,3         |
| bis 400.000                       | 43            | 14,6         | 15.028.180                             | 17,5         |
| bis 500.000                       | 19            | 6,5          | 8.515.300                              | 9,9          |
| bis 750.000                       | 20            | 6,8          | 11.985.000                             | 14,0         |
| bis 1.000.000                     | 6             | 2,0          | 4.939.265                              | 5,8          |
| über 1.000.000                    | 3             | 1,0          | 5.685.000                              | 6,6          |
| <b>Insgesamt</b>                  | <b>294</b>    | <b>100,0</b> | <b>85.830.830</b>                      | <b>100,0</b> |

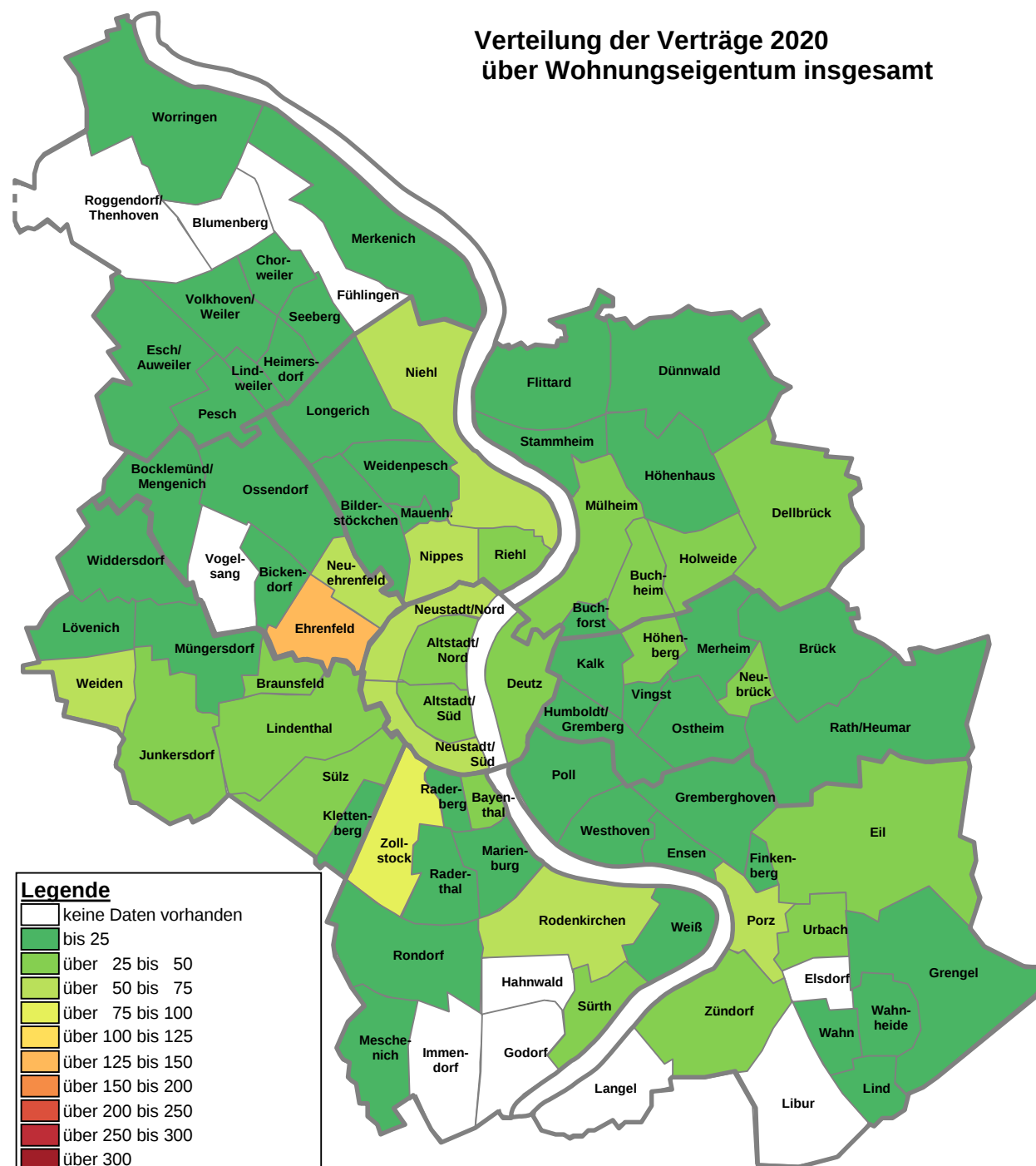
| <b>Weiterverkauf</b>              |               |              |                                        | <b>2020</b>  |
|-----------------------------------|---------------|--------------|----------------------------------------|--------------|
| <b>Kaufpreisspanne<br/>(Euro)</b> | <b>Anzahl</b> | <b>%</b>     | <b>Kaufpreise<br/>insgesamt (Euro)</b> | <b>%</b>     |
| ohne Kaufpreisangabe              | 0             | 0,0          | 0                                      | 0,0          |
| bis 100.000                       | 284           | 9,4          | 21.657.292                             | 2,6          |
| bis 150.000                       | 514           | 17,0         | 63.392.011                             | 7,6          |
| bis 200.000                       | 467           | 15,4         | 81.046.024                             | 9,8          |
| bis 300.000                       | 820           | 27,1         | 201.800.982                            | 24,3         |
| bis 400.000                       | 469           | 15,5         | 159.943.318                            | 19,2         |
| bis 500.000                       | 183           | 6,1          | 81.365.917                             | 9,8          |
| bis 750.000                       | 190           | 6,3          | 113.953.212                            | 13,7         |
| bis 1.000.000                     | 58            | 1,9          | 49.796.200                             | 6,0          |
| über 1.000.000                    | 39            | 1,3          | 58.237.944                             | 7,0          |
| <b>Insgesamt</b>                  | <b>3.024</b>  | <b>100,0</b> | <b>831.192.900</b>                     | <b>100,0</b> |

### 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.



Auswertezeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020

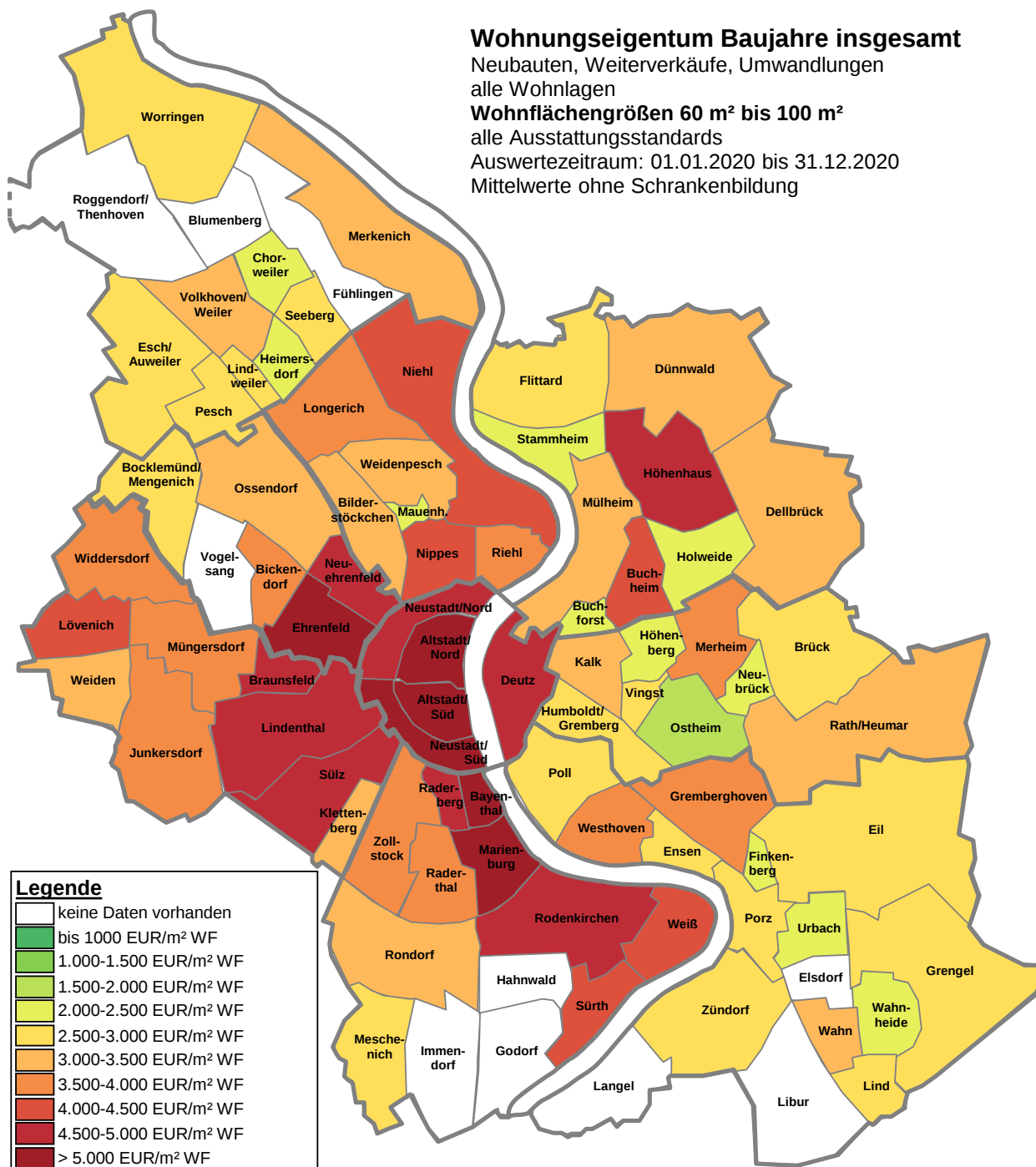
**Baujahre: insgesamt**

Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>

| Stadtteil        | Anzahl | Mittel | Min   | Max   |
|------------------|--------|--------|-------|-------|
| Altstadt/Süd     | 38     | 5.051  | 1.645 | 9.321 |
| Neustadt/Süd     | 61     | 5.518  | 1.337 | 8.572 |
| Altstadt/Nord    | 34     | 5.077  | 1.286 | 7.999 |
| Neustadt/Nord    | 52     | 4.935  | 1.353 | 6.772 |
| Deutz            | 34     | 4.522  | 2.216 | 5.962 |
| Bayenthal        | 39     | 5.232  | 1.760 | 7.457 |
| Marienburg       | 11     | 5.443  | 3.342 | 7.532 |
| Raderberg        | 6      | 4.503  | 3.707 | 5.876 |
| Raderthal        | 4      | 3.655  | 2.484 | 4.431 |
| Zollstock        | 78     | 3.571  | 1.419 | 8.381 |
| Rondorf          | 11     | 3.140  | 2.530 | 4.499 |
| Rodenkirchen     | 63     | 4.850  | 1.408 | 6.906 |
| Weiß             | 7      | 4.028  | 1.769 | 4.898 |
| Sürth            | 40     | 4.022  | 2.422 | 6.073 |
| Meschenich       | 3      | 2.736  | 2.652 | 2.800 |
| Klettenberg      | 23     | 3.285  | 1.767 | 5.400 |
| Sülz             | 38     | 4.516  | 1.243 | 6.909 |
| Lindenthal       | 39     | 4.992  | 1.459 | 7.178 |
| Braunsfeld       | 28     | 4.875  | 2.416 | 6.619 |
| Müngersdorf      | 4      | 3.657  | 2.992 | 4.981 |
| Junkersdorf      | 47     | 3.524  | 1.062 | 6.204 |
| Weiden           | 53     | 3.463  | 2.006 | 7.334 |
| Lövenich         | 15     | 4.266  | 1.885 | 5.445 |
| Widdersdorf      | 4      | 3.708  | 3.085 | 4.696 |
| Ehrenfeld        | 143    | 5.453  | 2.097 | 7.018 |
| Neuehrenfeld     | 60     | 4.933  | 1.250 | 7.217 |
| Bickendorf       | 11     | 3.858  | 2.500 | 5.500 |
| Bocklemünd/Meng. | 14     | 2.877  | 1.896 | 4.219 |
| Ossendorf        | 6      | 3.496  | 2.563 | 4.350 |
| Nippes           | 67     | 4.465  | 1.408 | 7.180 |
| Mauenheim        | 19     | 2.463  | 1.150 | 4.021 |
| Riehl            | 28     | 3.790  | 2.073 | 6.100 |
| Niehl            | 50     | 4.028  | 1.528 | 5.950 |
| Weidenpesch      | 22     | 3.432  | 1.291 | 4.491 |
| Longerich        | 6      | 3.544  | 2.399 | 4.368 |
| Bilderstöckchen  | 20     | 3.285  | 1.468 | 4.857 |
| Merkenich        | 3      | 3.146  | 3.007 | 3.314 |
| Seeberg          | 11     | 2.617  | 1.870 | 3.617 |

| Stadtteil        | Anzahl | Mittel | Min   | Max   |
|------------------|--------|--------|-------|-------|
| Heimersdorf      | 19     | 2.243  | 1.518 | 3.590 |
| Lindweiler       | 5      | 2.709  | 1.045 | 4.769 |
| Pesch            | 15     | 2.966  | 2.180 | 4.080 |
| Esch/Auweiler    | 8      | 2.756  | 1.476 | 3.834 |
| Volkhoven/Weiler | 8      | 3.262  | 1.967 | 3.624 |
| Chorweiler       | 8      | 2.095  | 1.312 | 2.863 |
| Worringen        | 4      | 2.735  | 2.274 | 3.028 |
| Poll             | 5      | 2.886  | 2.534 | 3.120 |
| Westhoven        | 13     | 3.511  | 1.744 | 4.550 |
| Ensen            | 23     | 2.901  | 1.739 | 5.000 |
| Gremberghoven    | 7      | 3.588  | 2.469 | 3.955 |
| Eil              | 30     | 2.693  | 1.788 | 3.476 |
| Porz             | 58     | 2.921  | 1.338 | 5.136 |
| Urbach           | 31     | 2.240  | 1.626 | 3.405 |
| Grengel          | 9      | 2.846  | 2.344 | 3.631 |
| Wahnheide        | 19     | 2.476  | 1.307 | 3.727 |
| Wahn             | 6      | 3.129  | 2.531 | 3.587 |
| Lind             | 3      | 2.933  | 2.320 | 3.264 |
| Zündorf          | 29     | 2.883  | 1.588 | 4.749 |
| Finkenbergr      | 8      | 2.275  | 1.000 | 3.134 |
| Humboldt/Gremb.  | 22     | 2.549  | 1.244 | 4.243 |
| Kalk             | 18     | 3.455  | 1.005 | 5.758 |
| Vingst           | 15     | 2.766  | 1.373 | 3.580 |
| Höhenberg        | 31     | 2.494  | 1.053 | 4.181 |
| Ostheim          | 11     | 1.983  | 1.409 | 2.564 |
| Merheim          | 18     | 3.831  | 1.958 | 6.579 |
| Brück            | 21     | 2.894  | 1.398 | 6.177 |
| Rath/Heumar      | 10     | 3.479  | 2.877 | 4.108 |
| Neubrück         | 30     | 2.273  | 1.054 | 3.570 |
| Mülheim          | 41     | 3.478  | 1.419 | 6.272 |
| Buchforst        | 21     | 2.007  | 1.561 | 3.757 |
| Buchheim         | 43     | 4.024  | 1.446 | 5.111 |
| Holweide         | 29     | 2.413  | 1.402 | 4.388 |
| Dellbrück        | 30     | 3.286  | 1.711 | 4.752 |
| Höhenhaus        | 18     | 4.763  | 3.517 | 5.427 |
| Dünnwald         | 7      | 3.027  | 1.167 | 3.947 |
| Stammheim        | 9      | 2.154  | 1.345 | 3.208 |
| Flittard         | 9      | 2.772  | 1.758 | 4.066 |

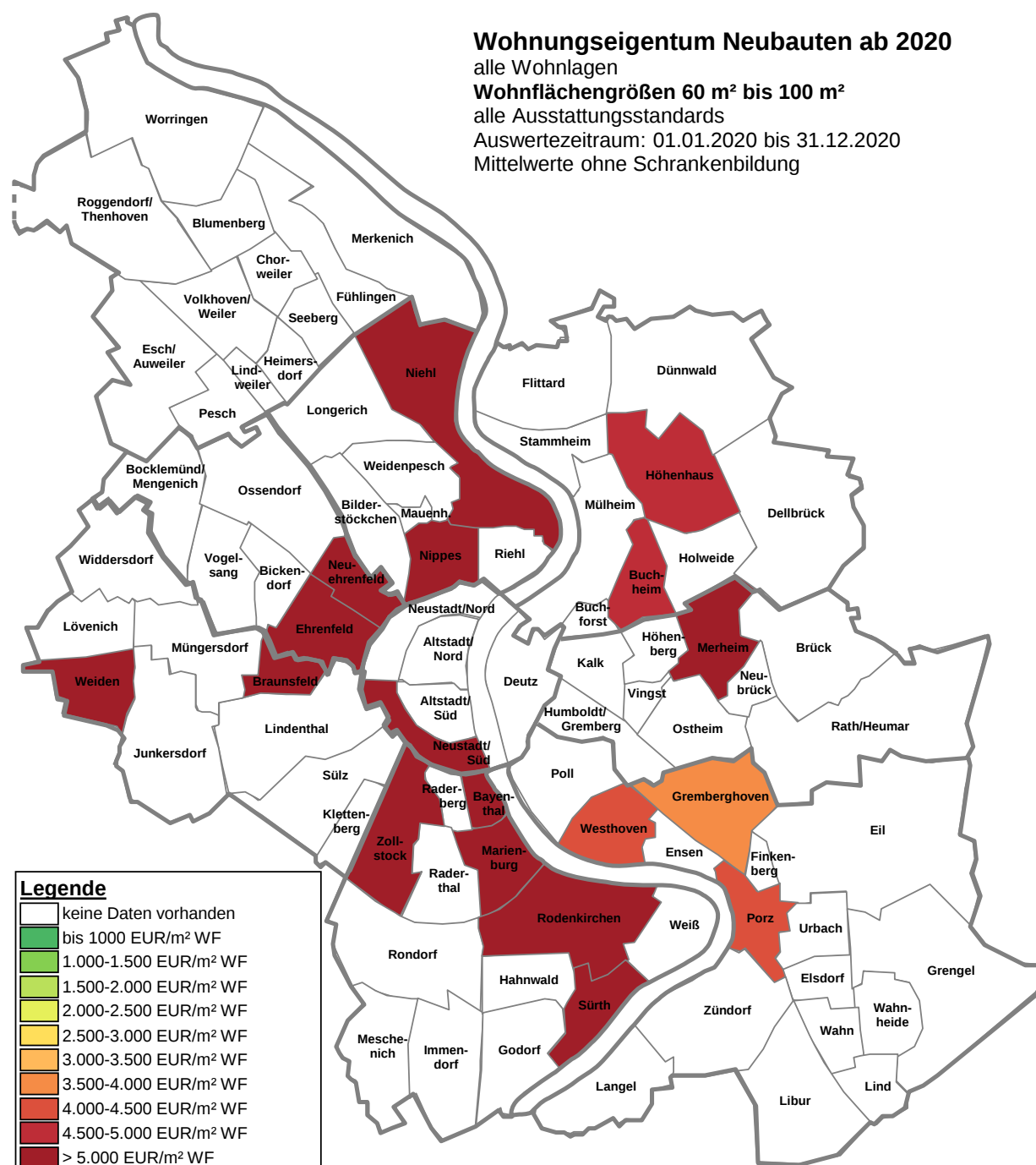


Auswertungszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020

**Neubauten ab 2020**Wohnflächengrößen: 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>

| Stadtteil    | Anzahl | Mittel | Min   | Max   |
|--------------|--------|--------|-------|-------|
| Neustadt/Süd | 7      | 6.036  | 5.612 | 6.698 |
| Bayenthal    | 13     | 6.588  | 5.794 | 7.457 |
| Marienburg   | 3      | 7.061  | 6.201 | 7.532 |
| Zollstock    | 9      | 6.255  | 5.760 | 6.634 |
| Rodenkirchen | 32     | 6.039  | 5.400 | 6.906 |
| Sürth        | 13     | 5.445  | 5.070 | 6.073 |
| Braunsfeld   | 12     | 6.001  | 5.249 | 6.619 |
| Weiden       | 5      | 5.168  | 3.423 | 7.334 |
| Ehrenfeld    | 87     | 5.977  | 5.139 | 7.018 |
| Neuehrenfeld | 18     | 5.790  | 5.499 | 6.203 |

| Stadtteil     | Anzahl | Mittel | Min   | Max   |
|---------------|--------|--------|-------|-------|
| Nippes        | 10     | 6.239  | 5.889 | 7.110 |
| Niehl         | 6      | 5.537  | 4.943 | 5.950 |
| Westhoven     | 6      | 4.450  | 4.350 | 4.550 |
| Gremberghoven | 5      | 3.836  | 3.735 | 3.955 |
| Porz          | 6      | 4.313  | 4.267 | 4.405 |
| Merheim       | 5      | 5.091  | 4.532 | 6.579 |
| Buchheim      | 23     | 4.804  | 4.391 | 5.111 |
| Höhenhaus     | 6      | 4.596  | 4.456 | 4.883 |



Auswertezeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020

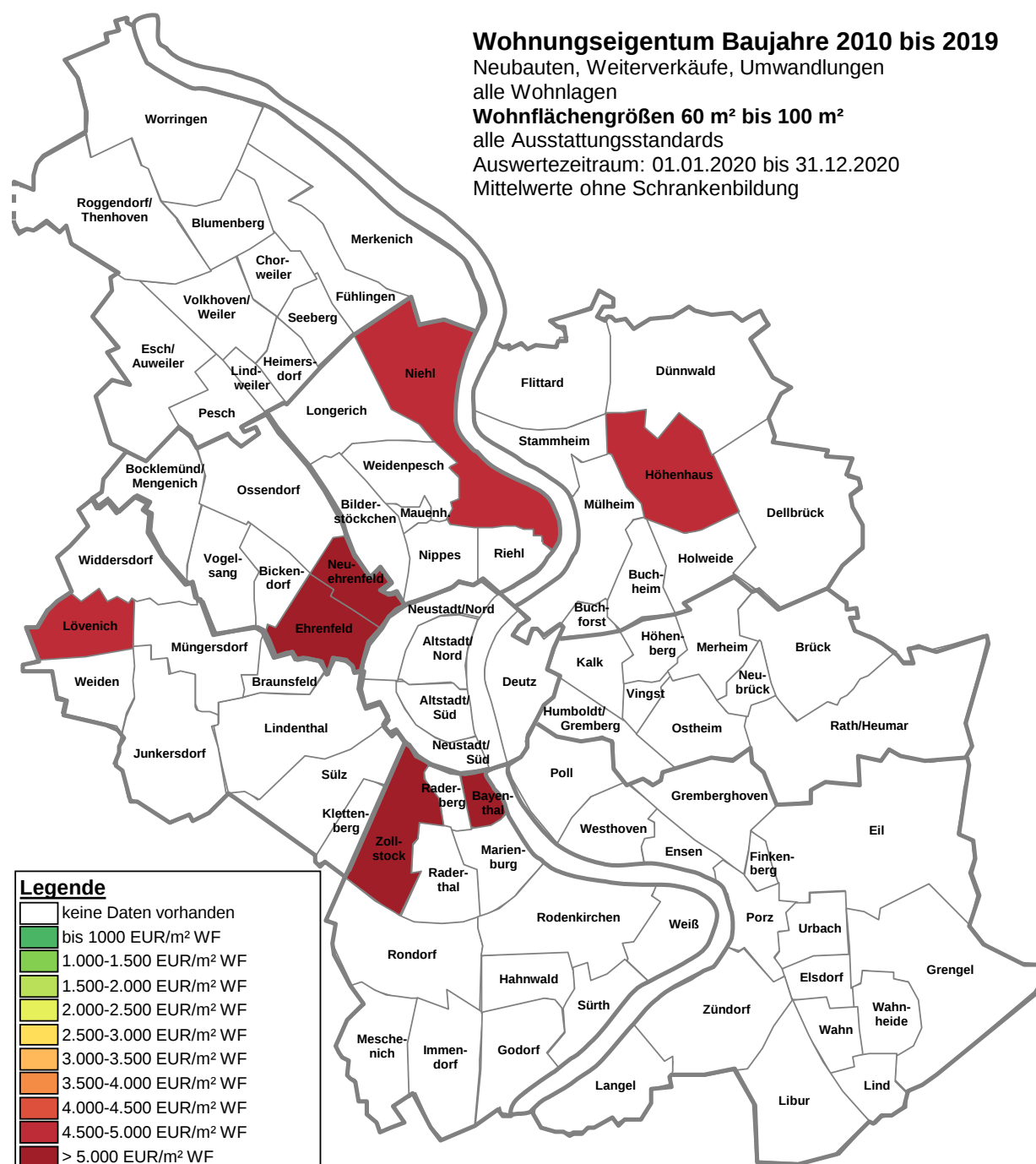
**Baujahre: 2010 bis 2019**

Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>

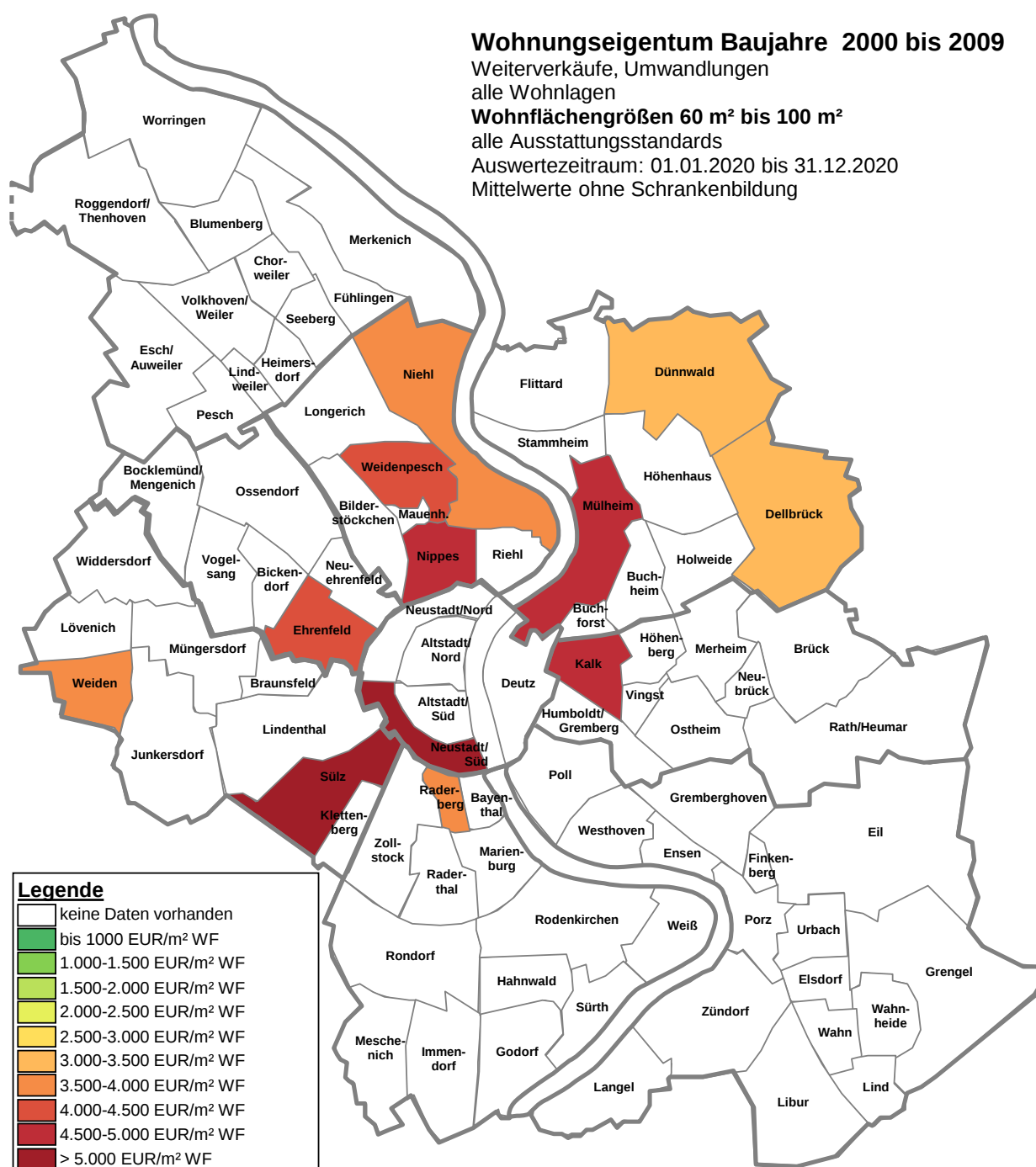
| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min   | Max   |
|-----------|--------|--------|-------|-------|
| Bayenthal | 3      | 6.622  | 6.310 | 6.806 |
| Zollstock | 5      | 5.548  | 4.589 | 8.381 |
| Lövenich  | 7      | 4.928  | 4.643 | 5.320 |

| Stadtteil    | Anzahl | Mittel | Min   | Max   |
|--------------|--------|--------|-------|-------|
| Ehrenfeld    | 12     | 5.968  | 4.770 | 6.546 |
| Neuehrenfeld | 5      | 6.571  | 6.436 | 6.967 |
| Niehl        | 11     | 4.895  | 4.122 | 5.272 |
| Höhenhaus    | 11     | 4.968  | 4.393 | 5.427 |



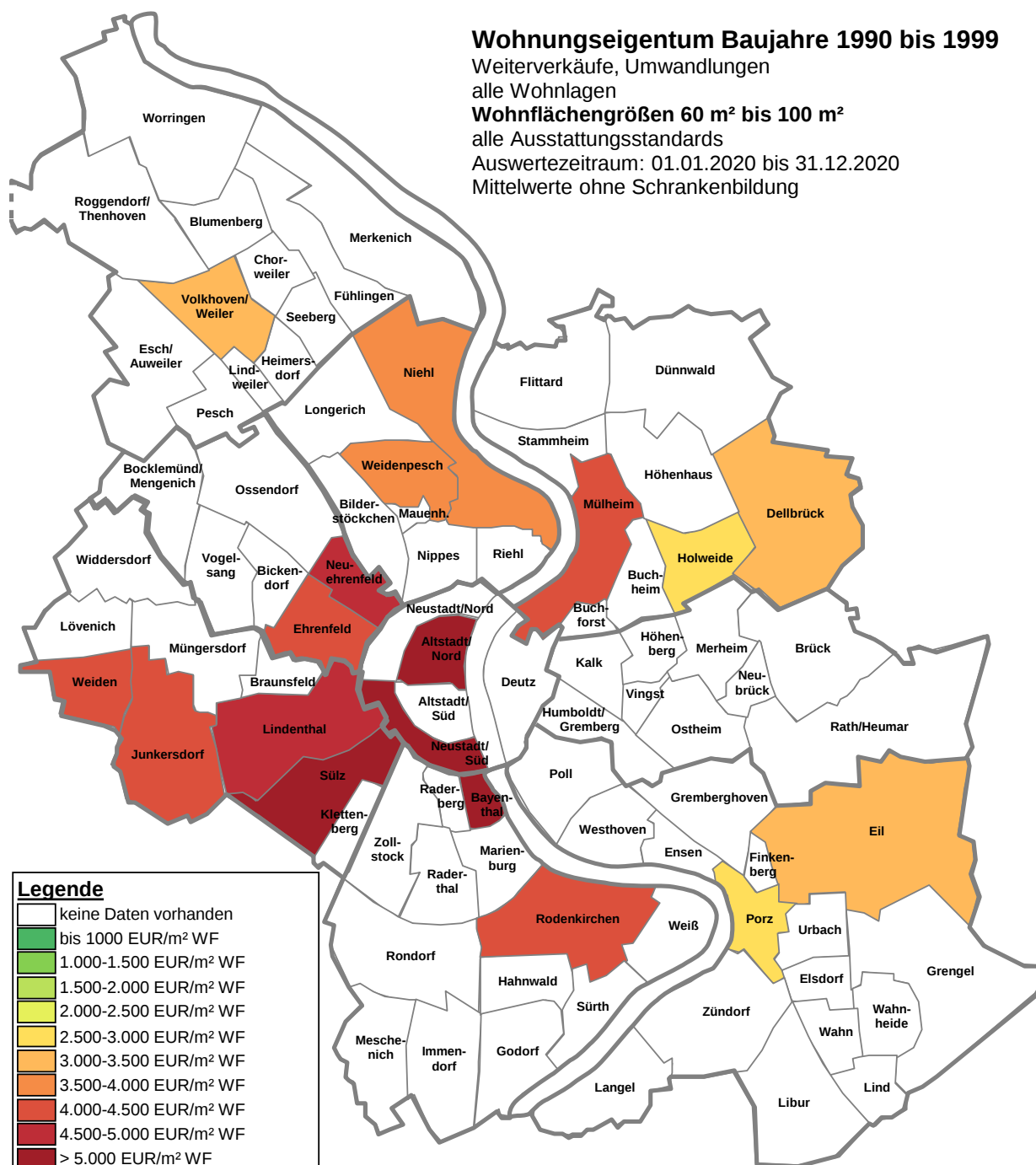
| Stadtteil    | Anzahl | Mittel | Min   | Max   |
|--------------|--------|--------|-------|-------|
| Neustadt/Süd | 3      | 6.012  | 5.617 | 6.218 |
| Raderberg    | 3      | 3.985  | 3.707 | 4.375 |
| Sülz         | 6      | 5.023  | 2.341 | 6.518 |
| Weiden       | 3      | 3.887  | 3.481 | 4.136 |
| Ehrenfeld    | 7      | 4.214  | 3.299 | 5.000 |
| Nippes       | 3      | 4.594  | 4.000 | 4.956 |
| Niehl        | 3      | 3.769  | 3.230 | 4.219 |
| Weidenpesch  | 5      | 4.012  | 3.492 | 4.474 |

| Stadtteil | Anzahl | Mittel | Min   | Max   |
|-----------|--------|--------|-------|-------|
| Kalk      | 4      | 4.573  | 4.049 | 5.758 |
| Mülheim   | 3      | 4.791  | 4.154 | 5.228 |
| Dellbrück | 8      | 3.207  | 2.901 | 3.878 |
| Dünwald   | 3      | 3.218  | 2.250 | 3.947 |



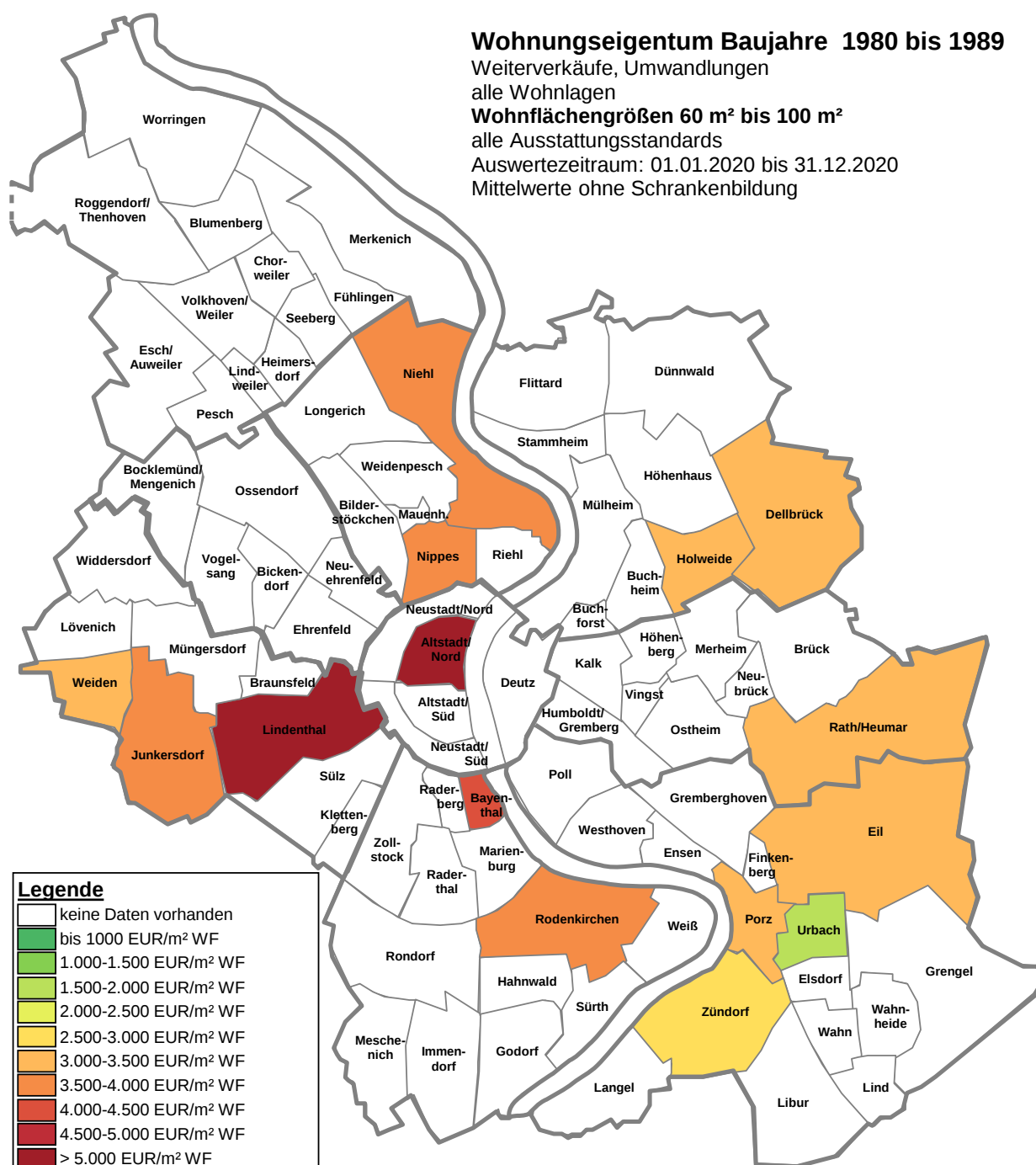
| Stadtteil     | Anzahl | Mittel | Min   | Max   |
|---------------|--------|--------|-------|-------|
| Neustadt/Süd  | 4      | 5.200  | 3.788 | 5.959 |
| Altstadt/Nord | 4      | 5.139  | 4.713 | 5.502 |
| Bayenthal     | 3      | 5.068  | 4.908 | 5.263 |
| Rodenkirchen  | 3      | 4.046  | 3.639 | 4.823 |
| Sülz          | 5      | 6.061  | 5.606 | 6.909 |
| Lindenthal    | 3      | 4.972  | 3.644 | 6.075 |
| Junkersdorf   | 5      | 4.318  | 3.029 | 4.856 |
| Weiden        | 8      | 4.255  | 3.453 | 4.762 |
| Ehrenfeld     | 8      | 4.449  | 3.753 | 5.344 |
| Neuehrenfeld  | 12     | 4.512  | 3.066 | 5.480 |

| Stadtteil        | Anzahl | Mittel | Min   | Max   |
|------------------|--------|--------|-------|-------|
| Niehl            | 3      | 3.573  | 3.053 | 4.165 |
| Weidenpesch      | 4      | 3.850  | 3.167 | 4.491 |
| Volkhoven/Weiler | 6      | 3.422  | 2.886 | 3.624 |
| Eil              | 4      | 3.007  | 2.574 | 3.300 |
| Porz             | 11     | 2.897  | 2.555 | 3.468 |
| Mülheim          | 3      | 4.379  | 2.984 | 6.272 |
| Holweide         | 5      | 2.962  | 1.693 | 3.409 |
| Dellbrück        | 6      | 3.432  | 2.869 | 4.752 |



| Stadtteil     | Anzahl | Mittel | Min   | Max   |
|---------------|--------|--------|-------|-------|
| Altstadt/Nord | 9      | 5.607  | 2.398 | 7.832 |
| Bayenthal     | 4      | 4.214  | 3.903 | 4.544 |
| Rodenkirchen  | 5      | 3.833  | 2.979 | 4.717 |
| Lindenthal    | 8      | 5.275  | 4.332 | 6.670 |
| Junkersdorf   | 7      | 3.856  | 2.712 | 6.204 |
| Weiden        | 4      | 3.174  | 2.545 | 4.121 |
| Nippes        | 10     | 3.921  | 2.953 | 5.031 |
| Niehl         | 10     | 3.546  | 3.200 | 4.414 |

| Stadtteil   | Anzahl | Mittel | Min   | Max   |
|-------------|--------|--------|-------|-------|
| Eil         | 4      | 3.040  | 2.469 | 3.476 |
| Porz        | 4      | 3.429  | 2.435 | 4.282 |
| Urbach      | 11     | 1.998  | 1.626 | 2.712 |
| Zündorf     | 6      | 2.952  | 2.243 | 4.129 |
| Rath/Heumar | 4      | 3.298  | 2.877 | 3.841 |
| Holweide    | 4      | 3.126  | 2.449 | 3.740 |
| Dellbrück   | 4      | 3.328  | 2.789 | 4.071 |



Auswertezeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020

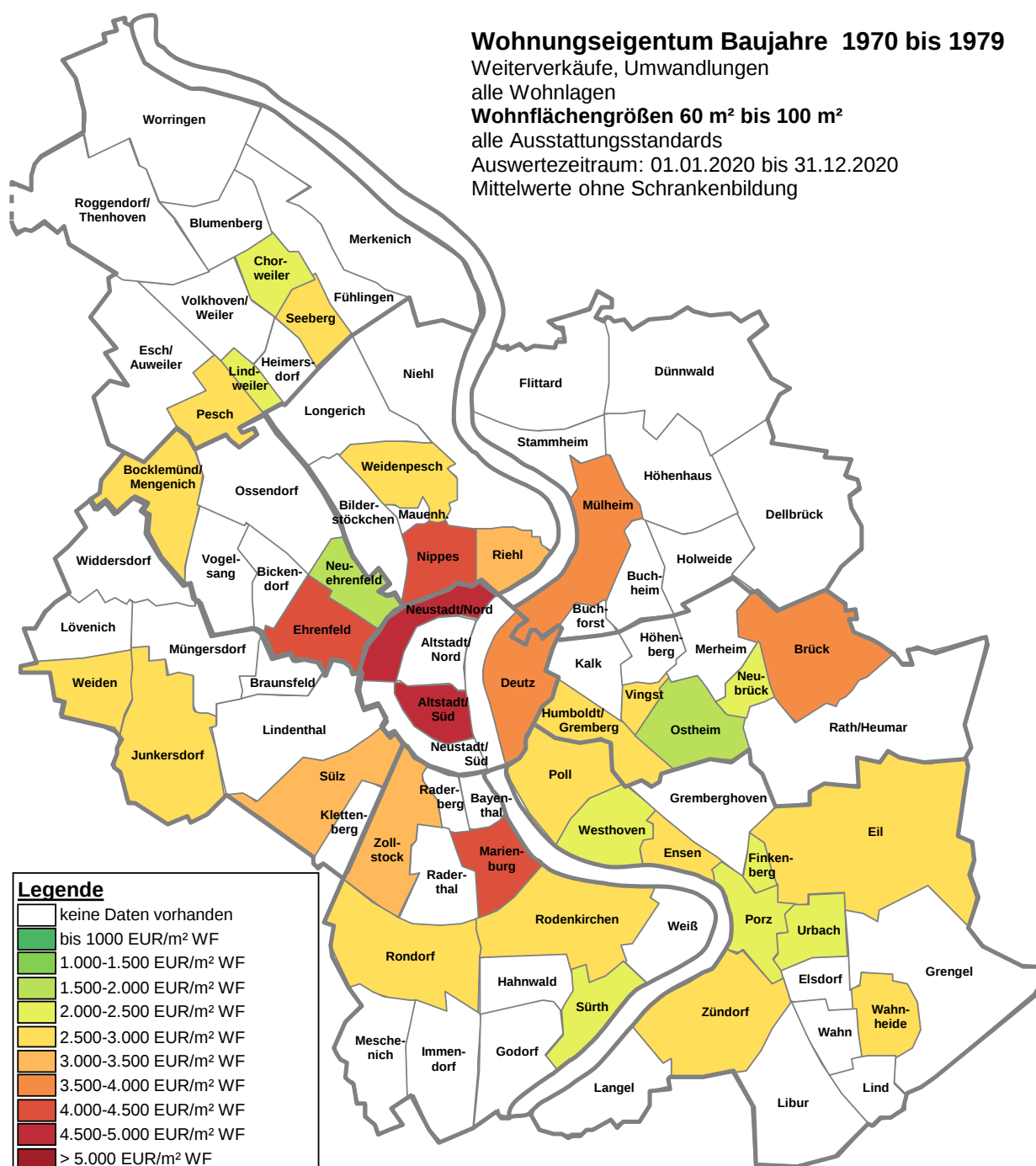
**Baujahre: 1970 bis 1979**

Neubauten, Weiterverkäufe

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

| Stadtteil        | Anzahl | Mittel | Min   | Max   |
|------------------|--------|--------|-------|-------|
| Altstadt/Süd     | 3      | 4.832  | 4.425 | 5.211 |
| Neustadt/Nord    | 6      | 4.883  | 3.945 | 5.494 |
| Deutz            | 4      | 3.657  | 3.202 | 4.264 |
| Marienburg       | 4      | 4.376  | 3.863 | 5.469 |
| Zollstock        | 19     | 3.177  | 2.277 | 4.225 |
| Rondorf          | 4      | 2.813  | 2.650 | 3.138 |
| Rodenkirchen     | 11     | 2.923  | 1.408 | 4.226 |
| Sürth            | 4      | 2.475  | 2.422 | 2.517 |
| Sülz             | 8      | 3.241  | 1.243 | 6.089 |
| Junkersdorf      | 23     | 2.763  | 1.062 | 4.527 |
| Weiden           | 26     | 2.900  | 2.006 | 4.144 |
| Ehrenfeld        | 9      | 4.196  | 2.097 | 5.649 |
| Neuehrenfeld     | 3      | 1.992  | 1.250 | 3.084 |
| Bocklemünd/Meng. | 8      | 2.559  | 1.896 | 3.068 |
| Nippes           | 3      | 4.225  | 3.410 | 5.428 |
| Riehl            | 12     | 3.278  | 2.073 | 4.255 |
| Weidenpesch      | 3      | 2.907  | 2.671 | 3.111 |

| Stadtteil       | Anzahl | Mittel | Min   | Max   |
|-----------------|--------|--------|-------|-------|
| Seeberg         | 11     | 2.617  | 1.870 | 3.617 |
| Pesch           | 12     | 2.888  | 2.180 | 3.593 |
| Chorweiler      | 8      | 2.095  | 1.312 | 2.863 |
| Poll            | 5      | 2.886  | 2.534 | 3.120 |
| Westhoven       | 4      | 2.261  | 1.744 | 2.916 |
| Ensen           | 10     | 2.536  | 1.739 | 3.132 |
| Eil             | 13     | 2.586  | 1.870 | 3.257 |
| Porz            | 21     | 2.188  | 1.339 | 3.672 |
| Urbach          | 10     | 2.305  | 1.756 | 2.870 |
| Wahnheide       | 7      | 2.582  | 1.307 | 3.479 |
| Zündorf         | 5      | 2.851  | 2.280 | 3.351 |
| Finkenbergr     | 4      | 2.301  | 1.852 | 2.632 |
| Humboldt/Gremb. | 3      | 2.902  | 2.297 | 3.545 |
| Vingst          | 7      | 2.895  | 2.540 | 3.278 |
| Ostheim         | 8      | 1.886  | 1.409 | 2.191 |
| Brück           | 4      | 3.783  | 3.467 | 3.959 |
| Neubrück        | 18     | 2.269  | 1.054 | 3.570 |
| Mülheim         | 6      | 3.590  | 2.390 | 4.733 |



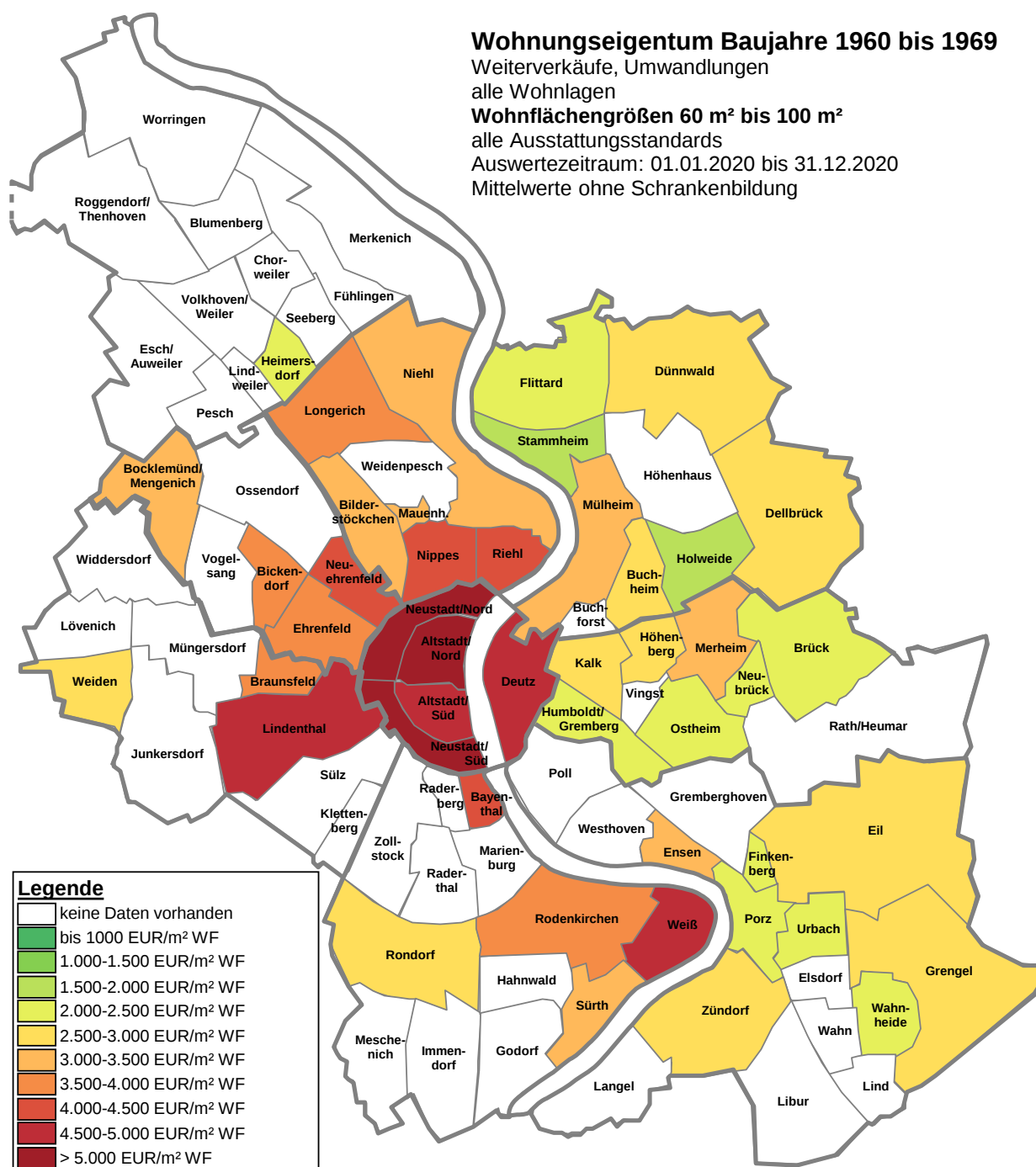
Auswertezeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020

**Baujahre: 1960 bis 1969**

Neubauten, Weiterverkäufe

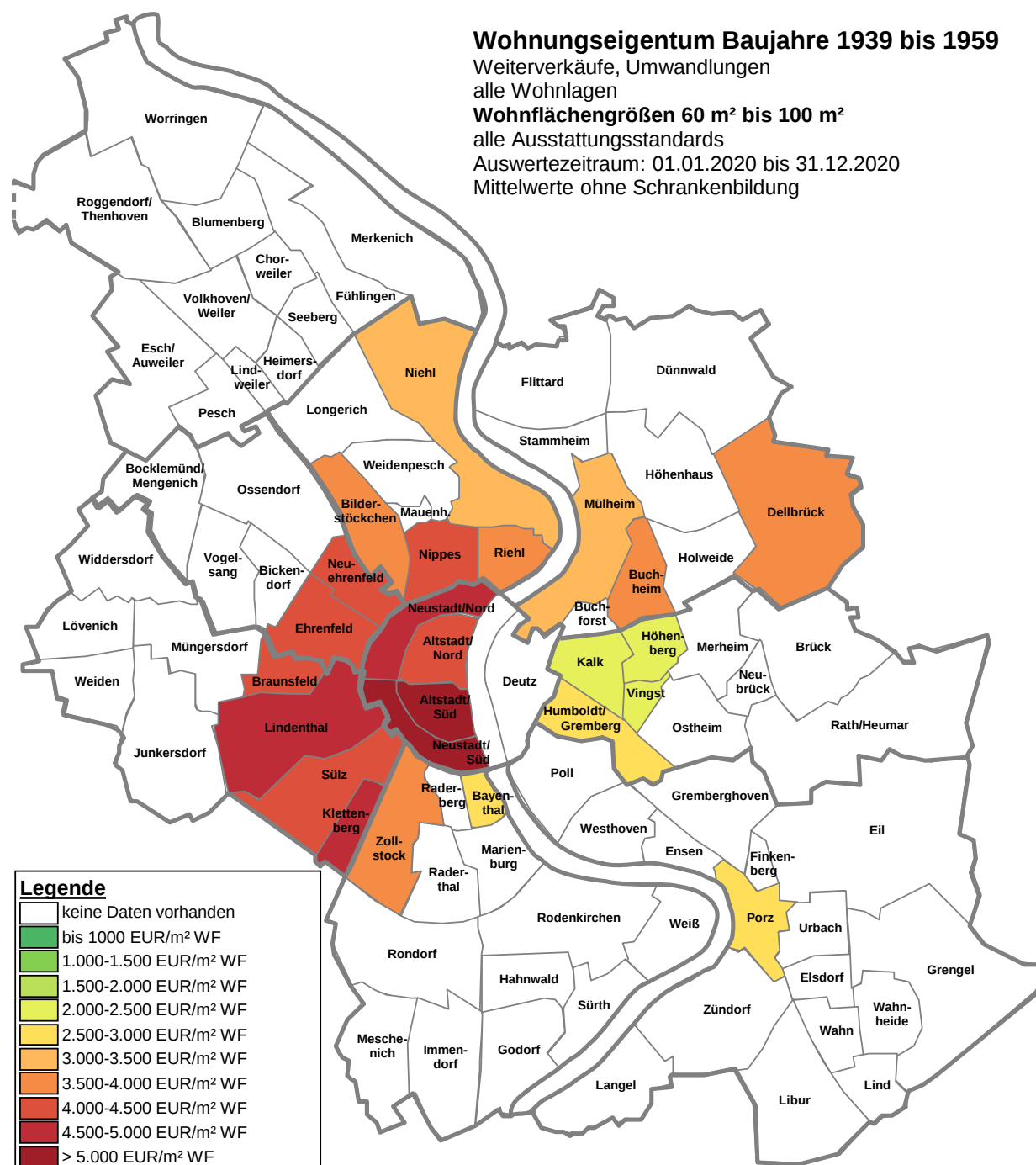
Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

|                  |    |       |       |       |                 |    |       |       |       |
|------------------|----|-------|-------|-------|-----------------|----|-------|-------|-------|
| Altstadt/Süd     | 16 | 4.711 | 1.645 | 6.971 | Heimersdorf     | 17 | 2.178 | 1.518 | 3.486 |
| Neustadt/Süd     | 12 | 5.012 | 3.530 | 6.900 | Ensen           | 7  | 3.068 | 2.084 | 3.717 |
| Altstadt/Nord    | 3  | 5.008 | 4.226 | 6.261 | Eil             | 6  | 2.649 | 2.200 | 3.111 |
| Neustadt/Nord    | 10 | 5.168 | 3.954 | 6.238 | Porz            | 3  | 2.457 | 1.918 | 2.750 |
| Deutz            | 19 | 4.831 | 3.514 | 5.962 | Urbach          | 7  | 2.335 | 1.775 | 2.948 |
| Bayenthal        | 5  | 4.297 | 4.124 | 4.352 | Grengel         | 5  | 2.665 | 2.344 | 3.258 |
| Rondorf          | 3  | 2.820 | 2.640 | 2.978 | Wahnheide       | 10 | 2.427 | 1.717 | 3.727 |
| Rodenkirchen     | 10 | 3.826 | 1.846 | 4.486 | Zündorf         | 11 | 2.553 | 1.588 | 3.274 |
| Weiß             | 4  | 4.764 | 4.508 | 4.898 | Finkenberg      | 4  | 2.250 | 1.000 | 3.134 |
| Sürth            | 18 | 3.382 | 2.684 | 4.481 | Humboldt/Gremb. | 9  | 2.161 | 1.244 | 3.145 |
| Lindenthal       | 4  | 4.956 | 4.531 | 5.590 | Kalk            | 8  | 2.965 | 2.106 | 4.000 |
| Braunsfeld       | 5  | 3.516 | 2.698 | 4.651 | Höhenberg       | 11 | 2.995 | 1.836 | 3.778 |
| Weiden           | 5  | 2.892 | 2.540 | 3.022 | Ostheim         | 3  | 2.243 | 1.936 | 2.564 |
| Ehrenfeld        | 5  | 3.623 | 2.965 | 4.063 | Merheim         | 6  | 3.341 | 2.584 | 4.145 |
| Neuehrenfeld     | 4  | 4.494 | 3.643 | 5.690 | Brück           | 15 | 2.383 | 1.398 | 3.643 |
| Bickendorf       | 7  | 3.799 | 2.500 | 5.500 | Neubrück        | 12 | 2.279 | 1.205 | 2.994 |
| Bocklemünd/Meng. | 4  | 3.132 | 2.467 | 3.550 | Mülheim         | 13 | 3.214 | 2.361 | 3.769 |
| Nippes           | 9  | 4.139 | 2.439 | 6.148 | Buchheim        | 9  | 2.660 | 1.446 | 3.623 |
| Mauenheim        | 3  | 3.415 | 3.262 | 3.556 | Holweide        | 15 | 1.855 | 1.402 | 2.841 |
| Riehl            | 5  | 4.074 | 3.467 | 5.128 | Dellbrück       | 3  | 2.548 | 1.711 | 3.028 |
| Niehl            | 7  | 3.004 | 358   | 4.348 | Dünnwald        | 3  | 2.565 | 1.167 | 3.393 |
| Longerich        | 3  | 3.736 | 3.169 | 4.368 | Stammheim       | 7  | 1.908 | 1.345 | 3.208 |
| Bilderstöckchen  | 13 | 3.086 | 1.468 | 4.857 | Flittard        | 5  | 2.348 | 1.758 | 3.584 |



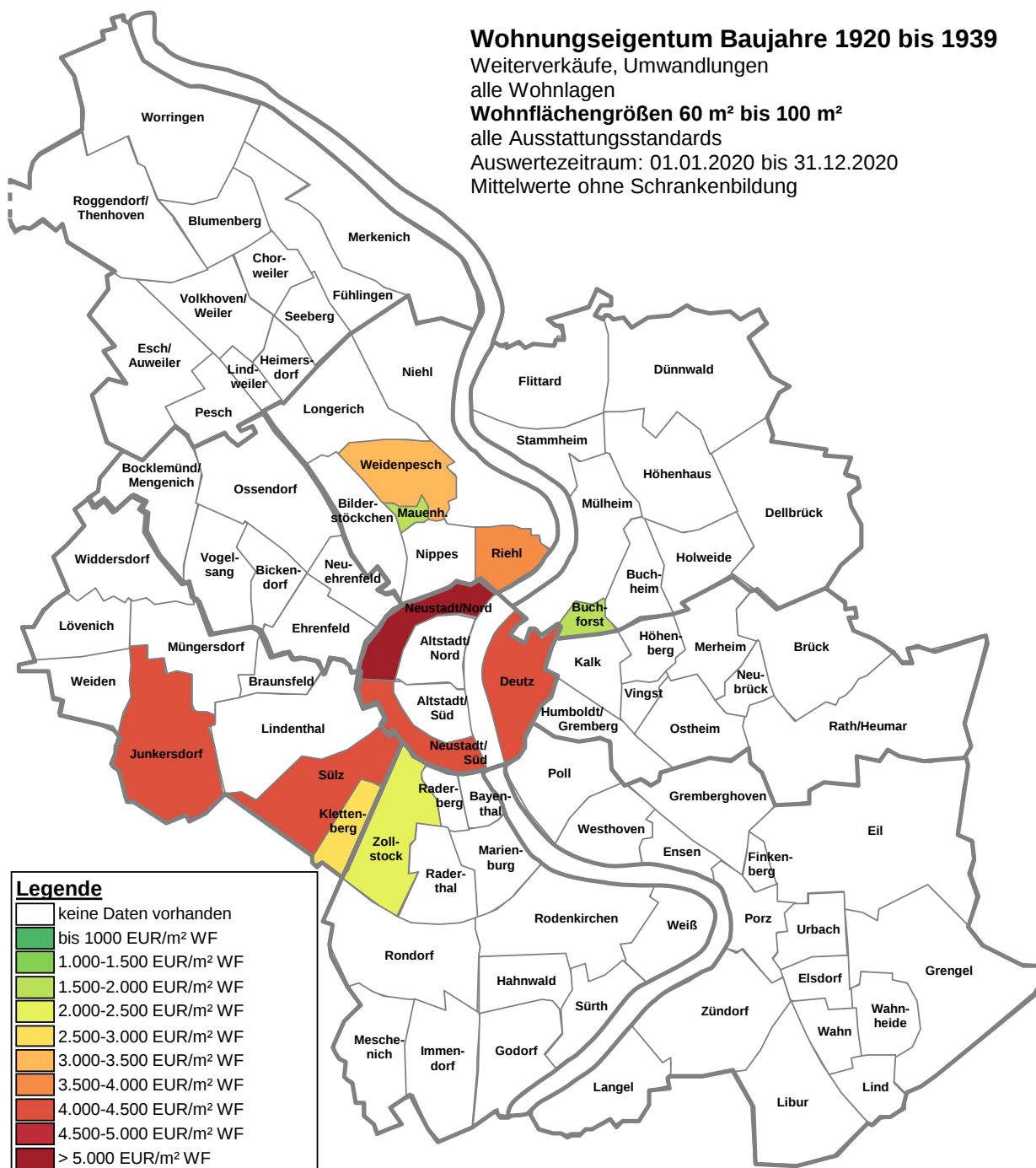
| Stadtteil     | Anzahl | Mittel | Min   | Max   |
|---------------|--------|--------|-------|-------|
| Altstadt/Süd  | 14     | 5.078  | 2.944 | 6.436 |
| Neustadt/Süd  | 14     | 5.483  | 1.337 | 6.917 |
| Altstadt/Nord | 11     | 4.213  | 1.286 | 6.158 |
| Neustadt/Nord | 14     | 4.645  | 3.644 | 6.459 |
| Bayenthal     | 5      | 2.743  | 1.760 | 4.746 |
| Zollstock     | 14     | 3.506  | 1.916 | 6.347 |
| Klettenberg   | 5      | 4.699  | 3.777 | 5.400 |
| Sülz          | 6      | 4.451  | 2.975 | 5.282 |
| Lindenthal    | 13     | 4.820  | 1.459 | 6.396 |
| Braunsfeld    | 7      | 4.008  | 3.226 | 4.744 |
| Ehrenfeld     | 7      | 4.065  | 3.800 | 4.487 |
| Neuehrenfeld  | 10     | 4.211  | 2.472 | 6.492 |

| Stadtteil       | Anzahl | Mittel | Min   | Max   |
|-----------------|--------|--------|-------|-------|
| Nippes          | 17     | 4.031  | 2.293 | 6.212 |
| Riehl           | 5      | 3.512  | 3.354 | 3.924 |
| Niehl           | 7      | 3.256  | 2.413 | 4.338 |
| Bilderstöckchen | 3      | 3.951  | 3.457 | 4.229 |
| Porz            | 6      | 2.785  | 1.338 | 3.609 |
| Humboldt/Gremb. | 9      | 2.670  | 1.700 | 4.243 |
| Kalk            | 3      | 2.448  | 1.005 | 3.600 |
| Vingst          | 3      | 2.384  | 2.000 | 3.110 |
| Höhenberg       | 17     | 2.079  | 1.053 | 3.824 |
| Mülheim         | 11     | 3.075  | 1.419 | 4.445 |
| Buchheim        | 5      | 3.689  | 3.135 | 4.913 |
| Dellbrück       | 3      | 3.579  | 3.076 | 3.974 |



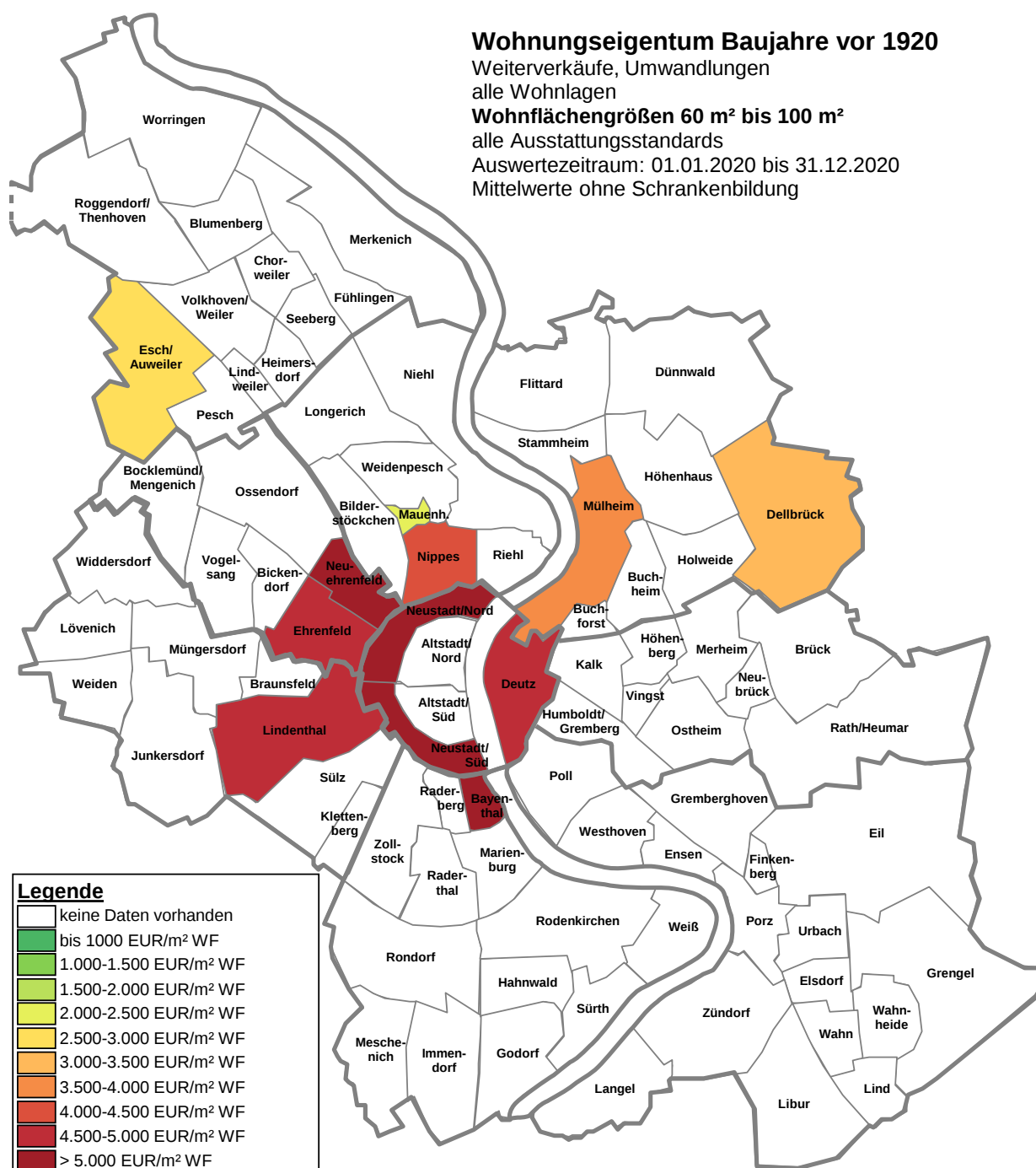
| Stadtteil     | Anzahl | Mittel | Min   | Max   |
|---------------|--------|--------|-------|-------|
| Neustadt/Süd  | 3      | 4.472  | 3.645 | 5.505 |
| Neustadt/Nord | 3      | 5.433  | 4.758 | 6.627 |
| Deutz         | 6      | 4.017  | 2.216 | 5.930 |
| Zollstock     | 27     | 2.443  | 1.419 | 5.317 |
| Klettenberg   | 15     | 2.559  | 1.767 | 5.357 |
| Sülz          | 9      | 4.499  | 2.389 | 5.990 |
| Junkersdorf   | 8      | 4.427  | 3.570 | 5.231 |

| Stadtteil   | Anzahl | Mittel |
|-------------|--------|--------|
| Mauenheim   | 9      | 1.934  |
| Riehl       | 3      | 3.995  |
| Weidenpesch | 4      | 3.076  |
| Buchforst   | 20     | 1.997  |



| Stadtteil     | Anzahl | Mittel | Min   | Max   |
|---------------|--------|--------|-------|-------|
| Neustadt/Süd  | 15     | 6.015  | 3.563 | 8.572 |
| Neustadt/Nord | 13     | 5.398  | 2.435 | 6.772 |
| Deutz         | 4      | 4.826  | 3.745 | 5.861 |
| Bayenthal     | 3      | 5.952  | 4.826 | 7.135 |
| Lindenthal    | 6      | 4.866  | 3.986 | 5.641 |
| Ehrenfeld     | 7      | 4.812  | 3.867 | 5.516 |
| Neuehrenfeld  | 4      | 5.065  | 3.046 | 7.217 |

| Stadtteil     | Anzahl | Mittel | Min   | Max   |
|---------------|--------|--------|-------|-------|
| Nippes        | 12     | 4.349  | 1.408 | 7.180 |
| Mauenheim     | 3      | 2.362  | 1.470 | 4.021 |
| Esch/Auweiler | 6      | 2.693  | 1.476 | 3.189 |
| Mülheim       | 4      | 3.648  | 3.081 | 4.338 |
| Dellbrück     | 3      | 3.292  | 3.127 | 3.608 |



**6.1.3 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen****Stadtdurchschnitt****Wohnungsmerkmale:**

|                                                   |                                           |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 4-16 Wohneinheiten                                | Wohnfläche 60-100 m²,                     |
| neuzeitliche Ausstattung                          | mit Bad und Zentralheizung                |
| dem Alter entsprechender normaler Zustand         |                                           |
| einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen |                                           |
| ohne Garagenanteil                                | frei finanziert (nicht mietpreisgebunden) |

|                                   | Altersklasse | Anzahl der<br>Kauffälle | Ø<br>Wohnfläche<br>in m² | Ø Preis in<br>Euro/m²<br>Wohnfläche |
|-----------------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Erstverkauf nach Neubau           |              | 24                      | 80                       | 5.110                               |
| Weiterverkauf                     | 2010-2019    | 7                       | 89                       | 4.600                               |
|                                   | 1995-2009    | 27                      | 85                       | 3.740                               |
|                                   | 1975-1994    | 41                      | 79                       | 3.460                               |
|                                   | 1950-1974    | 105                     | 76                       | 3.640                               |
|                                   | 1920-1949    | 24                      | 75                       | 3.760                               |
|                                   | bis 1919     | 37                      | 79                       | 4.730                               |
| Erstverkauf<br>nach<br>Umwandlung | 2010-2019    | 0                       | 0                        | 0                                   |
|                                   | 1995-2009    | 1                       | 86                       | 3.230                               |
|                                   | 1975-1994    | 1                       | 80                       | 5.500                               |
|                                   | 1950-1974    | 32                      | 46                       | 4.020                               |
|                                   | 1920-1949    | 2                       | 78                       | 4.130                               |
|                                   | bis 1919     | 4                       | 76                       | 4.440                               |

**6.1.4 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen****Entwicklung nach Baujahresgruppen der Vertragsjahre 2011 – 2020 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/m<sup>2</sup> Wohnfläche

| Baujahrsgruppe vor 1920 |      |              |        |        |
|-------------------------|------|--------------|--------|--------|
| Jahr                    | Anz. | Mittel       | Minim. | Maxim. |
| 2011                    | 410  | <b>2.509</b> | 364    | 5.592  |
| 2012                    | 317  | <b>2.701</b> | 643    | 7.537  |
| 2013                    | 252  | <b>2.802</b> | 800    | 6.202  |
| 2014                    | 302  | <b>3.125</b> | 926    | 8.900  |
| 2015                    | 252  | <b>3.454</b> | 489    | 8.000  |
| 2016                    | 234  | <b>3.549</b> | 782    | 7.400  |
| 2017                    | 241  | <b>3.991</b> | 699    | 9.000  |
| 2018                    | 222  | <b>3.931</b> | 891    | 7.537  |
| 2019                    | 307  | <b>4.353</b> | 1.076  | 8.084  |
| 2020                    | 261  | <b>4.416</b> | 1.150  | 10.536 |

| Baujahrsgruppe bis 1920 bis 1938 |      |              |        |        |
|----------------------------------|------|--------------|--------|--------|
| Jahr                             | Anz. | Mittel       | Minim. | Maxim. |
| 2011                             | 310  | <b>1.943</b> | 510    | 4.361  |
| 2012                             | 374  | <b>1.937</b> | 474    | 5.224  |
| 2013                             | 313  | <b>2.115</b> | 625    | 5.212  |
| 2014                             | 288  | <b>2.192</b> | 553    | 5.818  |
| 2015                             | 242  | <b>2.578</b> | 715    | 5.795  |
| 2016                             | 210  | <b>3.009</b> | 750    | 7.304  |
| 2017                             | 211  | <b>3.178</b> | 435    | 5.472  |
| 2018                             | 226  | <b>3.149</b> | 1.187  | 9.445  |
| 2019                             | 235  | <b>3.369</b> | 1.268  | 8.302  |
| 2020                             | 215  | <b>3.116</b> | 521    | 6.765  |

| Baujahrsgruppe bis 1939 bis 1959 |      |              |        |        |
|----------------------------------|------|--------------|--------|--------|
| Jahr                             | Anz. | Mittel       | Minim. | Maxim. |
| 2011                             | 717  | <b>1.809</b> | 519    | 4.216  |
| 2012                             | 722  | <b>1.918</b> | 616    | 6.061  |
| 2013                             | 669  | <b>2.143</b> | 350    | 5.338  |
| 2014                             | 640  | <b>2.460</b> | 584    | 6.010  |
| 2015                             | 508  | <b>2.462</b> | 221    | 6.806  |
| 2016                             | 429  | <b>2.656</b> | 671    | 6.955  |
| 2017                             | 470  | <b>2.996</b> | 565    | 7.022  |
| 2018                             | 521  | <b>3.254</b> | 774    | 6.551  |
| 2019                             | 649  | <b>3.428</b> | 314    | 8.021  |
| 2020                             | 674  | <b>3.733</b> | 375    | 8.326  |

**ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m<sup>2</sup>**

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

Angaben in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

| Baujahrsgruppe vor 1920 |      |              |        |        |
|-------------------------|------|--------------|--------|--------|
| Jahr                    | Anz. | Mittel       | Minim. | Maxim. |
| 2011                    | 111  | <b>2.526</b> | 1.804  | 3.253  |
| 2012                    | 86   | <b>2.603</b> | 1.869  | 3.441  |
| 2013                    | 71   | <b>2.646</b> | 1.949  | 3.600  |
| 2014                    | 65   | <b>3.166</b> | 2.245  | 4.127  |
| 2015                    | 77   | <b>3.269</b> | 2.323  | 4.236  |
| 2016                    | 70   | <b>3.564</b> | 2.516  | 4.563  |
| 2017                    | 80   | <b>4.079</b> | 2.877  | 5.222  |
| 2018                    | 76   | <b>3.929</b> | 2.748  | 4.946  |
| 2019                    | 84   | <b>4.473</b> | 3.088  | 5.657  |
| 2020                    | 69   | <b>4.464</b> | 3.111  | 5.737  |

| Baujahrsgruppe bis 1920 bis 1938 |      |              |        |        |
|----------------------------------|------|--------------|--------|--------|
| Jahr                             | Anz. | Mittel       | Minim. | Maxim. |
| 2011                             | 96   | <b>1.771</b> | 1.363  | 2.500  |
| 2012                             | 112  | <b>1.630</b> | 1.311  | 2.424  |
| 2013                             | 83   | <b>1.840</b> | 1.422  | 2.604  |
| 2014                             | 72   | <b>2.094</b> | 1.503  | 2.766  |
| 2015                             | 70   | <b>2.379</b> | 1.786  | 3.209  |
| 2016                             | 60   | <b>2.989</b> | 2.082  | 3.800  |
| 2017                             | 65   | <b>3.132</b> | 2.187  | 4.039  |
| 2018                             | 55   | <b>3.073</b> | 2.180  | 3.921  |
| 2019                             | 61   | <b>3.403</b> | 2.434  | 4.370  |
| 2020                             | 34   | <b>3.251</b> | 2.286  | 4.000  |

| Baujahrsgruppe bis 1939 bis 1959 |      |              |        |        |
|----------------------------------|------|--------------|--------|--------|
| Jahr                             | Anz. | Mittel       | Minim. | Maxim. |
| 2011                             | 198  | <b>1.886</b> | 1.325  | 2.439  |
| 2012                             | 149  | <b>1.868</b> | 1.334  | 2.461  |
| 2013                             | 139  | <b>2.207</b> | 1.559  | 2.857  |
| 2014                             | 151  | <b>2.403</b> | 1.730  | 3.204  |
| 2015                             | 110  | <b>2.338</b> | 1.760  | 3.205  |
| 2016                             | 116  | <b>2.750</b> | 1.900  | 3.508  |
| 2017                             | 103  | <b>2.975</b> | 2.139  | 3.904  |
| 2018                             | 126  | <b>3.441</b> | 2.435  | 4.412  |
| 2019                             | 166  | <b>3.405</b> | 2.407  | 4.452  |
| 2020                             | 157  | <b>3.805</b> | 2.699  | 4.824  |

**ausgewertete Wohnungen insgesamt**

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

| Baujahrgruppe bis 1960 bis 1969 |      |              |        |        |
|---------------------------------|------|--------------|--------|--------|
| Jahr                            | Anz. | Mittel       | Minim. | Maxim. |
| 2011                            | 729  | <b>1.596</b> | 456    | 4.902  |
| 2012                            | 729  | <b>1.677</b> | 398    | 4.785  |
| 2013                            | 729  | <b>1.847</b> | 445    | 5.357  |
| 2014                            | 848  | <b>1.968</b> | 441    | 5.450  |
| 2015                            | 616  | <b>2.083</b> | 353    | 5.819  |
| 2016                            | 588  | <b>2.310</b> | 218    | 5.630  |
| 2017                            | 578  | <b>2.506</b> | 708    | 15.787 |
| 2018                            | 610  | <b>2.849</b> | 525    | 7.369  |
| 2019                            | 730  | <b>2.814</b> | 630    | 14.253 |
| 2020                            | 727  | <b>3.256</b> | 358    | 13.189 |

| Baujahrgruppe bis 1970 bis 1979 |      |              |        |        |
|---------------------------------|------|--------------|--------|--------|
| Jahr                            | Anz. | Mittel       | Minim. | Maxim. |
| 2011                            | 940  | <b>1.489</b> | 260    | 5.284  |
| 2012                            | 936  | <b>1.518</b> | 396    | 5.249  |
| 2013                            | 898  | <b>1.616</b> | 231    | 4.870  |
| 2014                            | 892  | <b>1.654</b> | 300    | 4.934  |
| 2015                            | 838  | <b>1.771</b> | 417    | 4.914  |
| 2016                            | 787  | <b>1.956</b> | 497    | 5.044  |
| 2017                            | 858  | <b>2.263</b> | 440    | 6.227  |
| 2018                            | 728  | <b>2.340</b> | 353    | 6.678  |
| 2019                            | 566  | <b>2.648</b> | 643    | 6.399  |
| 2020                            | 574  | <b>3.034</b> | 625    | 7.379  |

| Baujahrgruppe bis 1980 bis 1989 |      |              |        |        |
|---------------------------------|------|--------------|--------|--------|
| Jahr                            | Anz. | Mittel       | Minim. | Maxim. |
| 2011                            | 472  | <b>1.984</b> | 685    | 5.090  |
| 2012                            | 394  | <b>1.978</b> | 586    | 5.292  |
| 2013                            | 422  | <b>2.118</b> | 520    | 4.773  |
| 2014                            | 426  | <b>2.227</b> | 837    | 6.377  |
| 2015                            | 355  | <b>2.357</b> | 631    | 5.900  |
| 2016                            | 325  | <b>2.628</b> | 741    | 6.832  |
| 2017                            | 278  | <b>2.926</b> | 976    | 9.556  |
| 2018                            | 285  | <b>3.280</b> | 1.147  | 6.905  |
| 2019                            | 267  | <b>3.454</b> | 1.124  | 6.837  |
| 2020                            | 231  | <b>3.678</b> | 1.277  | 7.832  |

| Baujahrgruppe bis 1990 bis 1999 |      |              |        |        |
|---------------------------------|------|--------------|--------|--------|
| Jahr                            | Anz. | Mittel       | Minim. | Maxim. |
| 2011                            | 557  | <b>2.113</b> | 455    | 4.794  |
| 2012                            | 466  | <b>2.095</b> | 581    | 6.482  |
| 2013                            | 460  | <b>2.308</b> | 762    | 5.411  |
| 2014                            | 414  | <b>2.376</b> | 607    | 5.838  |
| 2015                            | 415  | <b>2.583</b> | 616    | 6.996  |
| 2016                            | 408  | <b>2.812</b> | 600    | 6.384  |
| 2017                            | 392  | <b>3.093</b> | 703    | 9.175  |
| 2018                            | 382  | <b>3.212</b> | 882    | 6.620  |
| 2019                            | 359  | <b>3.551</b> | 1.334  | 10.056 |
| 2020                            | 325  | <b>4.085</b> | 1.353  | 8.027  |

**ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²**

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

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

| Baujahrgruppe bis 1960 bis 1969 |      |              |        |        |
|---------------------------------|------|--------------|--------|--------|
| Jahr                            | Anz. | Mittel       | Minim. | Maxim. |
| 2011                            | 285  | <b>1.483</b> | 1.085  | 2.013  |
| 2012                            | 266  | <b>1.475</b> | 1.110  | 2.050  |
| 2013                            | 280  | <b>1.628</b> | 1.204  | 2.234  |
| 2014                            | 382  | <b>1.799</b> | 1.302  | 2.398  |
| 2015                            | 238  | <b>1.917</b> | 1.400  | 2.588  |
| 2016                            | 206  | <b>2.043</b> | 1.493  | 2.759  |
| 2017                            | 205  | <b>2.250</b> | 1.625  | 3.000  |
| 2018                            | 205  | <b>2.557</b> | 1.860  | 3.396  |
| 2019                            | 253  | <b>2.649</b> | 1.972  | 3.625  |
| 2020                            | 280  | <b>3.115</b> | 2.283  | 4.225  |

| Baujahrgruppe bis 1970 bis 1979 |      |              |        |        |
|---------------------------------|------|--------------|--------|--------|
| Jahr                            | Anz. | Mittel       | Minim. | Maxim. |
| 2011                            | 264  | <b>1.413</b> | 1.049  | 1.942  |
| 2012                            | 262  | <b>1.387</b> | 1.067  | 1.967  |
| 2013                            | 235  | <b>1.500</b> | 1.106  | 2.043  |
| 2014                            | 270  | <b>1.587</b> | 1.146  | 2.123  |
| 2015                            | 252  | <b>1.670</b> | 1.213  | 2.225  |
| 2016                            | 244  | <b>1.806</b> | 1.299  | 2.398  |
| 2017                            | 234  | <b>1.972</b> | 1.427  | 2.616  |
| 2018                            | 228  | <b>2.193</b> | 1.563  | 2.881  |
| 2019                            | 183  | <b>2.562</b> | 1.861  | 3.398  |
| 2020                            | 172  | <b>2.832</b> | 2.133  | 3.932  |

| Baujahrgruppe bis 1980 bis 1989 |      |              |        |        |
|---------------------------------|------|--------------|--------|--------|
| Jahr                            | Anz. | Mittel       | Minim. | Maxim. |
| 2011                            | 177  | <b>1.868</b> | 1.366  | 2.493  |
| 2012                            | 147  | <b>1.885</b> | 1.363  | 2.500  |
| 2013                            | 157  | <b>1.981</b> | 1.438  | 2.656  |
| 2014                            | 167  | <b>2.128</b> | 1.573  | 2.847  |
| 2015                            | 121  | <b>2.215</b> | 1.627  | 2.960  |
| 2016                            | 125  | <b>2.428</b> | 1.859  | 3.334  |
| 2017                            | 91   | <b>2.614</b> | 1.970  | 3.614  |
| 2018                            | 103  | <b>3.002</b> | 2.185  | 4.023  |
| 2019                            | 79   | <b>3.379</b> | 2.440  | 4.483  |
| 2020                            | 84   | <b>3.547</b> | 2.576  | 4.717  |

| Baujahrgruppe bis 1990 bis 1999 |      |              |        |        |
|---------------------------------|------|--------------|--------|--------|
| Jahr                            | Anz. | Mittel       | Minim. | Maxim. |
| 2011                            | 175  | <b>2.172</b> | 1.539  | 2.774  |
| 2012                            | 156  | <b>2.036</b> | 1.497  | 2.753  |
| 2013                            | 128  | <b>2.243</b> | 1.685  | 3.034  |
| 2014                            | 127  | <b>2.297</b> | 1.660  | 3.053  |
| 2015                            | 104  | <b>2.532</b> | 1.850  | 3.418  |
| 2016                            | 121  | <b>2.629</b> | 1.986  | 3.588  |
| 2017                            | 120  | <b>2.920</b> | 2.178  | 3.930  |
| 2018                            | 109  | <b>3.159</b> | 2.224  | 4.099  |
| 2019                            | 140  | <b>3.411</b> | 2.490  | 4.600  |
| 2020                            | 101  | <b>3.881</b> | 2.861  | 5.263  |

**ausgewertete Wohnungen insgesamt**Angaben in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

| Baujahrguppe bis 2000 bis 2009 |      |              |        |        |
|--------------------------------|------|--------------|--------|--------|
| Jahr                           | Anz. | Mittel       | Minim. | Maxim. |
| 2011                           | 267  | <b>2.484</b> | 816    | 6.480  |
| 2012                           | 234  | <b>2.648</b> | 880    | 6.320  |
| 2013                           | 225  | <b>2.919</b> | 1.250  | 8.906  |
| 2014                           | 230  | <b>2.944</b> | 800    | 6.939  |
| 2015                           | 214  | <b>3.186</b> | 1.134  | 7.564  |
| 2016                           | 187  | <b>3.475</b> | 1.028  | 8.776  |
| 2017                           | 201  | <b>3.784</b> | 553    | 8.993  |
| 2018                           | 199  | <b>4.477</b> | 2.092  | 23.971 |
| 2019                           | 223  | <b>4.273</b> | 779    | 10.272 |
| 2020                           | 175  | <b>4.481</b> | 1.897  | 12.087 |

| Baujahrguppe bis 2010 bis 2019 |       |              |        |        |
|--------------------------------|-------|--------------|--------|--------|
| Jahr                           | Anz.  | Mittel       | Minim. | Maxim. |
| 2011                           | 915   | <b>2.959</b> | 1.365  | 7.920  |
| 2012                           | 1.087 | <b>3.187</b> | 1.044  | 8.837  |
| 2013                           | 940   | <b>3.422</b> | 1.010  | 17.020 |
| 2014                           | 1.207 | <b>3.821</b> | 1.391  | 12.076 |
| 2015                           | 750   | <b>3.853</b> | 767    | 9.832  |
| 2016                           | 504   | <b>4.023</b> | 624    | 8.866  |
| 2017                           | 145   | <b>4.347</b> | 1.210  | 8.858  |
| 2018                           | 98    | <b>4.463</b> | 2.604  | 8.020  |
| 2019                           | 185   | <b>4.633</b> | 2.135  | 11.316 |
| 2020                           | 189   | <b>5.813</b> | 2.135  | 31.446 |

| Baujahrguppe ab 2020 |      |              |        |        |
|----------------------|------|--------------|--------|--------|
| Jahr                 | Anz. | Mittel       | Minim. | Maxim. |
| 2011                 |      |              |        |        |
| 2012                 |      |              |        |        |
| 2013                 |      |              |        |        |
| 2014                 |      |              |        |        |
| 2015                 |      |              |        |        |
| 2016                 |      |              |        |        |
| 2017                 | 21   | <b>5.968</b> | 4.881  | 6.727  |
| 2018                 | 94   | <b>5.434</b> | 2.656  | 8.595  |
| 2019                 | 288  | <b>5.471</b> | 3.497  | 10.655 |
| 2020                 | 607  | <b>5.877</b> | 2.954  | 11.304 |

**ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m<sup>2</sup>**

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

Angaben in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

| Baujahrguppe bis 2000 bis 2009 |      |              |        |        |
|--------------------------------|------|--------------|--------|--------|
| Jahr                           | Anz. | Mittel       | Minim. | Maxim. |
| 2011                           | 129  | <b>2.310</b> | 1.654  | 3.068  |
| 2012                           | 114  | <b>2.492</b> | 1.791  | 3.279  |
| 2013                           | 86   | <b>2.643</b> | 1.924  | 3.403  |
| 2014                           | 113  | <b>2.748</b> | 1.988  | 3.637  |
| 2015                           | 90   | <b>3.101</b> | 2.247  | 4.041  |
| 2016                           | 84   | <b>3.266</b> | 2.334  | 4.243  |
| 2017                           | 87   | <b>3.513</b> | 2.550  | 4.623  |
| 2018                           | 82   | <b>3.794</b> | 2.772  | 5.087  |
| 2019                           | 90   | <b>4.203</b> | 2.992  | 5.510  |
| 2020                           | 66   | <b>4.238</b> | 3.230  | 5.758  |

| Baujahrguppe bis 2010 bis 2019 |      |              |        |        |
|--------------------------------|------|--------------|--------|--------|
| Jahr                           | Anz. | Mittel       | Minim. | Maxim. |
| 2011                           | 346  | <b>2.887</b> | 2.118  | 3.879  |
| 2012                           | 452  | <b>2.974</b> | 2.154  | 3.984  |
| 2013                           | 399  | <b>3.249</b> | 2.358  | 4.326  |
| 2014                           | 472  | <b>3.577</b> | 2.569  | 4.743  |
| 2015                           | 482  | <b>3.739</b> | 2.654  | 4.880  |
| 2016                           | 492  | <b>4.074</b> | 2.903  | 5.354  |
| 2017                           | 102  | <b>3.856</b> | 2.942  | 4.923  |
| 2018                           | 56   | <b>4.117</b> | 2.946  | 5.342  |
| 2019                           | 71   | <b>4.359</b> | 3.449  | 6.000  |
| 2020                           | 71   | <b>5.320</b> | 4.116  | 6.967  |

| Baujahrguppe ab 2020 |      |              |        |        |
|----------------------|------|--------------|--------|--------|
| Jahr                 | Anz. | Mittel       | Minim. | Maxim. |
| 2011                 |      |              |        |        |
| 2012                 |      |              |        |        |
| 2013                 |      |              |        |        |
| 2014                 |      |              |        |        |
| 2015                 |      |              |        |        |
| 2016                 |      |              |        |        |
| 2017                 | 4    | <b>5.891</b> | 4.997  | 6.485  |
| 2018                 | 37   | <b>5.401</b> | 3.928  | 6.791  |
| 2019                 | 130  | <b>5.267</b> | 3.878  | 6.903  |
| 2020                 | 270  | <b>5.762</b> | 4.249  | 7.532  |

**6.1.5 Zusammenfassung der Preisentwicklung**

**Mittlere Kaufpreise in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, Preisindizes nach verschiedenen Basisjahren und prozentuale Veränderung zum Vorjahr insgesamt**

| Jahr | Baujahr vor 1920             |                       |                       |                          | Baujahr 1920-1938            |                       |                       |                          | Baujahr 1939-1959            |                       |                       |                          | Jahr |
|------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|------|
|      | Mittel<br>EUR/m <sup>2</sup> | Basis<br>1989<br>100% | Basis<br>2000<br>100% | Veränd.<br>z. Vorj.<br>% | Mittel<br>EUR/m <sup>2</sup> | Basis<br>1989<br>100% | Basis<br>2000<br>100% | Veränd.<br>z. Vorj.<br>% | Mittel<br>EUR/m <sup>2</sup> | Basis<br>1989<br>100% | Basis<br>2000<br>100% | Veränd.<br>z. Vorj.<br>% |      |
| 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 |
| 2020 | 4.416                        | 444                   | 229                   | 1                        | 3.116                        | 321                   | 185                   | -8                       | 3.733                        | 398                   | 231                   | 9                        | 2020 |

| Jahr | Baujahr 1960-1969 |                       |                       |                          | Baujahr 1970-1979 |                       |                       |                          | Baujahr 1980-1989 |                       |                       |                          | Jahr |
|------|-------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|------|
|      | Mittel<br>EUR/m²  | Basis<br>1989<br>100% | Basis<br>2000<br>100% | Veränd.<br>z. Vorj.<br>% | Mittel<br>EUR/m²  | Basis<br>1989<br>100% | Basis<br>2000<br>100% | Veränd.<br>z. Vorj.<br>% | Mittel<br>EUR/m²  | Basis<br>1989<br>100% | Basis<br>2000<br>100% | Veränd.<br>z. Vorj.<br>% |      |
| 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 |
| 2020 | 3.256             | 364                   | 215                   | 16                       | 3.034             | 335                   | 229                   | 15                       | 3.678             | 250                   | 198                   | 6                        | 2020 |

| Jahr | Baujahr 1990-1999 |                       |                       |                          | Baujahr 2000-2009 |                       |                       |                          | Baujahr 2010-2019 |                        |                          | Jahr |
|------|-------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|--------------------------|------|
|      | Mittel<br>EUR/m²  | Basis<br>1989<br>100% | Basis<br>2000<br>100% | Veränd.<br>z. Vorj.<br>% | Mittel<br>EUR/m²  | Basis<br>2000<br>100% | Basis<br>2010<br>100% | Veränd.<br>z. Vorj.<br>% | Mittel<br>EUR/m²  | Basis<br>2010<br>100 % | Veränd.<br>z. Vorj.<br>% |      |
| 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 |
| 2020 | 4.085             | 230                   | 198                   | 15                       | 4.481             | 189                   | 180                   | 5                        | 5.813             | 217                    | 25                       | 2020 |

| Jahr | Baujahr ab 2020    |            |               |
|------|--------------------|------------|---------------|
|      | Mittel             | Basis 2017 | Veränd.       |
|      | EUR/m <sup>2</sup> | 100 %      | z. Vorj.<br>% |
| 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 |                    |            |               |
| 2017 | 5.968              | 100        |               |
| 2018 | 5.434              | 91         | -9            |
| 2019 | 5.471              | 92         | 1             |
| 2020 | 5.879              | 99         | 7             |

| Mittel | Insgesamt    |              |               | Jahr |
|--------|--------------|--------------|---------------|------|
|        | Basis        | Basis        | Veränd.       |      |
|        | 1989<br>100% | 2000<br>100% | z. Vorj.<br>% |      |
| 1.064  | 100          |              |               | 1989 |
| 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 |
| 3.985  | 375          | 232          | 5             | 2020 |

**Mittlere Kaufpreise in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, Preisindizes nach verschiedenen Basisjahren und prozentuale Veränderung zum Vorjahr**  
**Ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m<sup>2</sup>**

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

| Jahr | Baujahr vor 1920             |                       |                       |                          | Baujahr 1920-1938            |                       |                       |                          | Baujahr 1939-1959            |                       |                       |                          | Jahr |
|------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|------|
|      | Mittel<br>EUR/m <sup>2</sup> | Basis<br>1989<br>100% | Basis<br>2000<br>100% | Veränd.<br>z. Vorj.<br>% | Mittel<br>EUR/m <sup>2</sup> | Basis<br>1989<br>100% | Basis<br>2000<br>100% | Veränd.<br>z. Vorj.<br>% | Mittel<br>EUR/m <sup>2</sup> | Basis<br>1989<br>100% | Basis<br>2000<br>100% | Veränd.<br>z. Vorj.<br>% |      |
| 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 |
| 2020 | 4.464                        | 458                   | 235                   | 0                        | 3.251                        | 378                   | 219                   | -4                       | 3.805                        | 405                   | 228                   | 12                       | 2020 |

| Jahr | Baujahr 1960-1969 |                       |                       |                          | Baujahr 1970-1979 |                       |                       |                          | Baujahr 1980-1989 |                       |                       |                          | Jahr |
|------|-------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|------|
|      | Mittel<br>EUR/m²  | Basis<br>1989<br>100% | Basis<br>2000<br>100% | Veränd.<br>z. Vorj.<br>% | Mittel<br>EUR/m²  | Basis<br>1989<br>100% | Basis<br>2000<br>100% | Veränd.<br>z. Vorj.<br>% | Mittel<br>EUR/m²  | Basis<br>1989<br>100% | Basis<br>2000<br>100% | Veränd.<br>z. Vorj.<br>% |      |
| 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 |
| 2020 | 3.115             | 401                   | 227                   | 18                       | 2.832             | 295                   | 218                   | 11                       | 3.547             | 252                   | 193                   | 5                        | 2020 |

| Jahr | Baujahr 1990-1999 |                       |                       |                          | Baujahr 2000-2009 |                       |                       |                          | Baujahr 2010-2019 |                        |                          | Jahr |
|------|-------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|--------------------------|------|
|      | Mittel<br>EUR/m²  | Basis<br>1989<br>100% | Basis<br>2000<br>100% | Veränd.<br>z. Vorj.<br>% | Mittel<br>EUR/m²  | Basis<br>2000<br>100% | Basis<br>2010<br>100% | Veränd.<br>z. Vorj.<br>% | Mittel<br>EUR/m²  | Basis<br>2010<br>100 % | Veränd.<br>z. Vorj.<br>% |      |
| 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 |
| 2020 | 3.881             | 224                   | 189                   | 14                       | 4.238             | 187                   | 182                   | 1                        | 5.320             | 213                    | 22                       | 2020 |

| Jahr | Baujahr ab 2020  |            |  |                          |
|------|------------------|------------|--|--------------------------|
|      | Mittel<br>EUR/m² | Basis 2017 |  | Veränd.<br>z. Vorj.<br>% |
|      |                  | 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 |                  |            |  |                          |
| 2017 | 5.891            | 100        |  |                          |
| 2018 | 5.401            | 92         |  | -8                       |
| 2019 | 5.267            | 88         |  | -2                       |
| 2020 | 5.762            | 98         |  | 9                        |

| Insgesamt        |              |              |               | Jahr |
|------------------|--------------|--------------|---------------|------|
| Mittel<br>EUR/m² | Basis        | Basis        | Veränd.       |      |
|                  | 1989<br>100% | 2000<br>100% | z. Vorj.<br>% |      |
| 1.057            | 100          |              |               | 1989 |
| 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 |
| 3.985            | 377          | 237          | 5             | 2020 |

### 6.1.6 Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus dem Jahr 2020 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

| Gebäudeart          | Liegenschafts-<br>zinssatz in % | Anzahl<br>der Kauffälle | Ø<br>Wohn-/ Nutzfläche<br>in m <sup>2</sup> | Ø<br>bereinigter<br>Kaufpreis in<br>€/m <sup>2</sup><br>WF/NF | Ø<br>Miete in<br>€/m <sup>2</sup><br>WF/NF | Ø<br>Bewirt-<br>schaftungs-<br>kosten<br>in % vom<br>Rohertrag | Ø<br>Rest-<br>nutzungs-<br>dauer<br>in Jahren | Gesamt-<br>nutzungs-<br>dauer<br>in Jahren |
|---------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Wohneigentum</b> | <b>2,2</b>                      | 254                     | 62                                          | 3.230                                                         | 9,6                                        | 15,3                                                           | 39                                            | 80                                         |
| Standardabweichung  | ± 1,2                           |                         | ± 21                                        | ± 1.551                                                       | ± 1,5                                      | ± 2,7                                                          | ± 11                                          |                                            |

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.

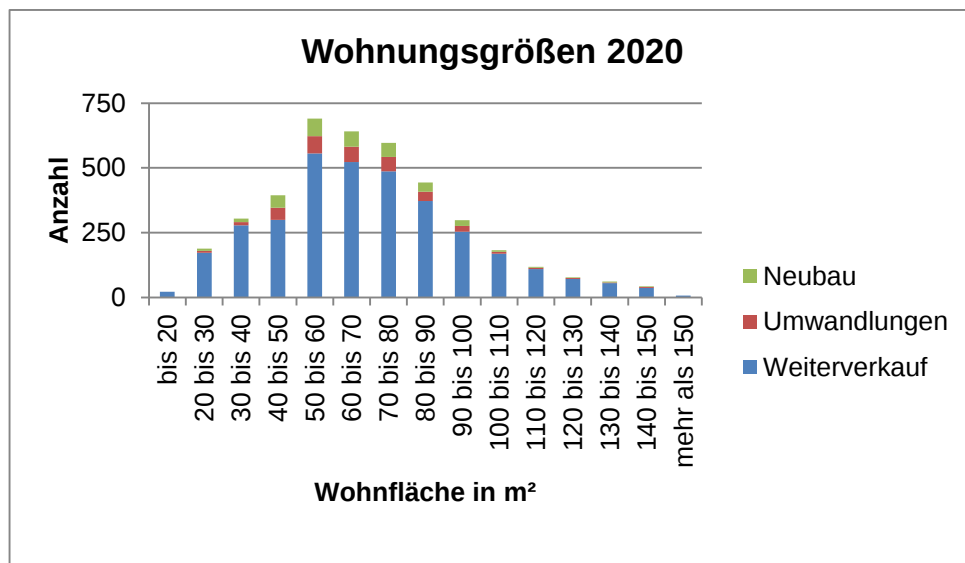
| Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum 2020 |                            |                |                 |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------|-----------------|
| Wohnflächengruppe<br>in m <sup>2</sup>                       | Liegenschaftszinssatz in % |                |                 |
|                                                              | zentral/citynah            | linksrheinisch | rechtsrheinisch |
| 40                                                           | 1,7                        | 2,5            | 2,7             |
| 60                                                           | 1,7                        | 2,4            | 2,6             |
| 80                                                           | 1,6                        | 2,3            | 2,5             |
| 100                                                          | 1,4                        | 2,3            | 2,5             |
| 120                                                          | 1,3                        | 2,2            | 2,4             |

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

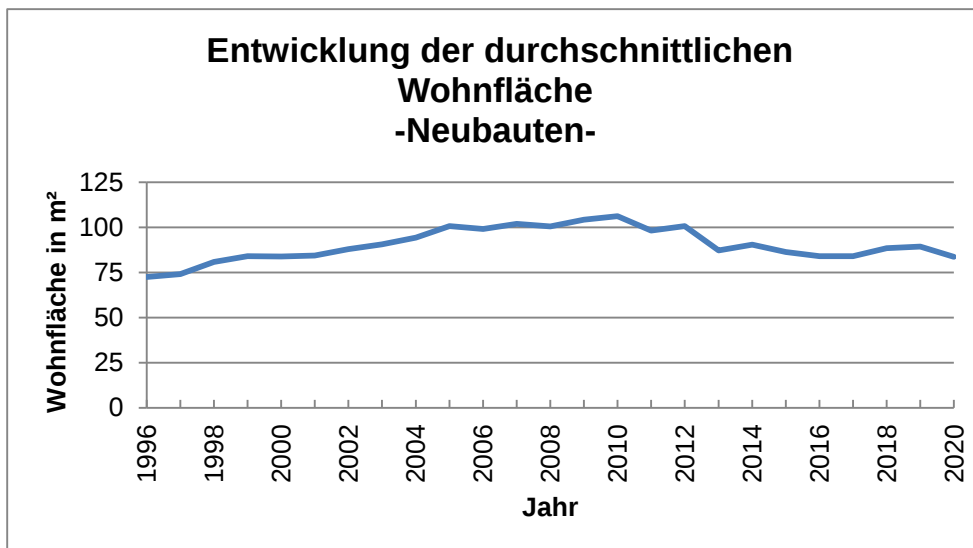
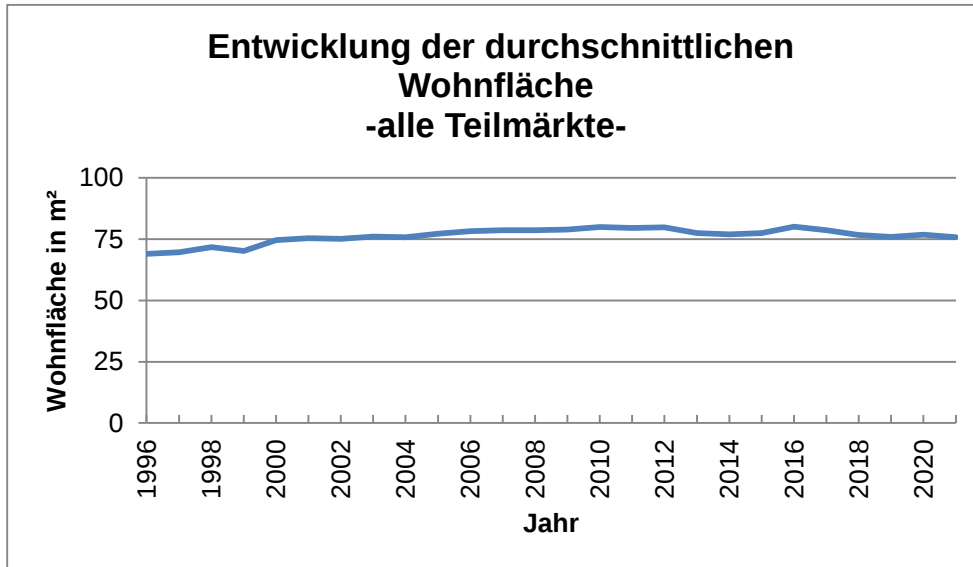
## 6.1.7 Sonstige Auswertungen

| Wohnungseigentum, Quadratmeterpreise nach Stadtbezirken 2020 |              |               |                            |              |
|--------------------------------------------------------------|--------------|---------------|----------------------------|--------------|
| Stadtbezirk                                                  | Insgesamt    | Weiterverkauf | Erstverkauf aus Umwandlung | Neubauten    |
| Innenstadt                                                   | 5.277        | 5.148         | 5.726                      | 6.791        |
| Rodenkirchen                                                 | 4.370        | 3.873         | 3.268                      | 6.077        |
| Lindenthal                                                   | 4.264        | 4.013         | 3.590                      | 6.520        |
| Ehrenfeld                                                    | 5.190        | 3.967         | 4.461                      | 6.198        |
| Nippes                                                       | 3.826        | 3.580         | 3.634                      | 5.646        |
| Chorweiler                                                   | 2.666        | 2.657         | 3.486                      |              |
| Porz                                                         | 2.762        | 2.637         | 3.220                      | 4.117        |
| Kalk                                                         | 2.748        | 2.595         | 2.213                      | 4.506        |
| Mülheim                                                      | 3.258        | 2.903         | 2.987                      | 4.813        |
| <b>Insgesamt</b>                                             | <b>4.038</b> | <b>3.619</b>  | <b>4.093</b>               | <b>5.864</b> |

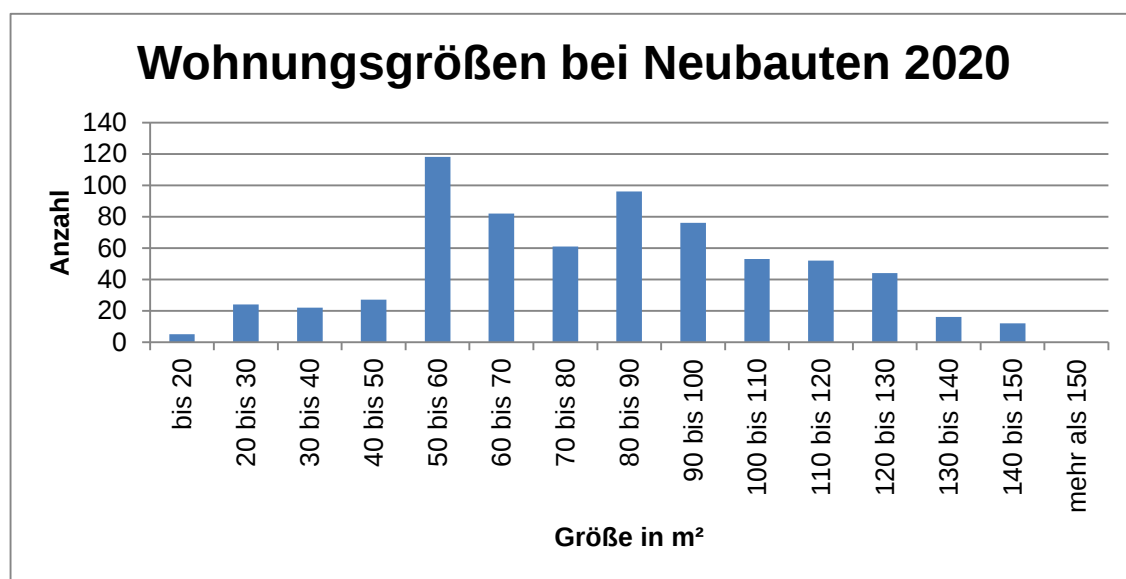
| Wohnungseigentum, Kaufpreisspannen nach Wohnungsgröße 2020 |                     |              |              |                      |              |                                                      |
|------------------------------------------------------------|---------------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|------------------------------------------------------|
| Wohnungsgröße<br>in m²                                     | Anzahl der Verträge |              |              | Geldumsatz           |              | Durchschnittliche<br>Quadratmeter-<br>preise in Euro |
|                                                            | Gesamt              | %            | geeignet     | Euro                 | %            |                                                      |
| < 25                                                       | 119                 | 2,9          | 119          | 13.410.739           | 1,0          | 5.112                                                |
| 25 - 50                                                    | 693                 | 17,1         | 693          | 105.894.154          | 8,3          | 3.817                                                |
| 50 - 75                                                    | 1.554               | 38,3         | 1.554        | 368.060.679          | 28,8         | 3.723                                                |
| 75 - 100                                                   | 1.036               | 25,5         | 1.036        | 371.842.653          | 29,1         | 4.040                                                |
| 100 - 125                                                  | 402                 | 9,9          | 402          | 211.393.933          | 16,6         | 4.600                                                |
| > 125                                                      | 253                 | 6,2          | 253          | 206.678.337          | 16,2         | 5.178                                                |
| <b>Insgesamt</b>                                           | <b>4.057</b>        | <b>100,0</b> | <b>4.057</b> | <b>1.277.280.495</b> | <b>100,0</b> | <b>4.038</b>                                         |



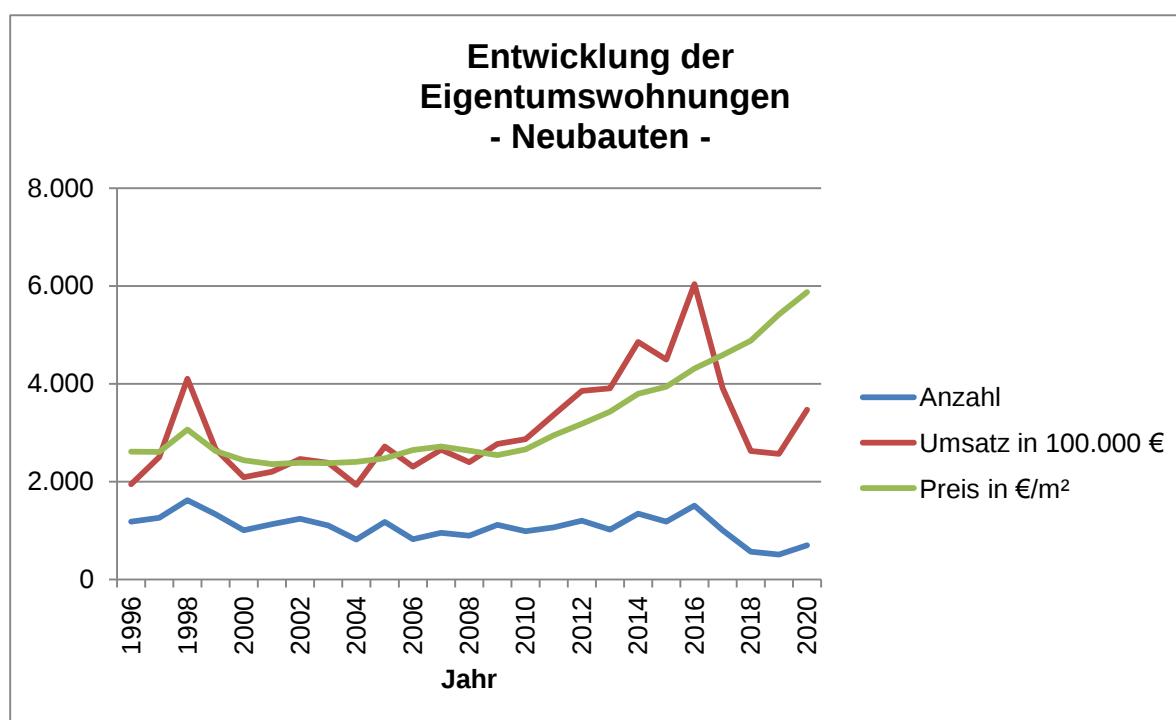
| Wohnungsgröße<br>in m² | Anzahl der Verkäufe pro Teilmarkt |              |        |
|------------------------|-----------------------------------|--------------|--------|
|                        | Weiterverkauf                     | Umwandlungen | Neubau |
| bis 20                 | 22                                | 0            | 0      |
| 20 bis 30              | 172                               | 8            | 8      |
| 30 bis 40              | 278                               | 13           | 13     |
| 40 bis 50              | 300                               | 47           | 47     |
| 50 bis 60              | 556                               | 67           | 67     |
| 60 bis 70              | 523                               | 59           | 59     |
| 70 bis 80              | 487                               | 55           | 55     |
| 80 bis 90              | 372                               | 36           | 36     |
| 90 bis 100             | 254                               | 22           | 22     |
| 100 bis 110            | 169                               | 7            | 7      |
| 110 bis 120            | 110                               | 4            | 4      |
| 120 bis 130            | 72                                | 3            | 3      |
| 130 bis 140            | 55                                | 3            | 3      |
| 140 bis 150            | 37                                | 3            | 3      |
| mehr als 150           | 7                                 | 0            | 0      |



| Wohnungseigentum, Kaufpreisspannen nach Wohnungsgröße - Nur Neubauten 2020 |                     |              |            |                    |              |                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------|------------|--------------------|--------------|-----------------------------------------------------------|
| Wohnungsgröße<br>in m <sup>2</sup>                                         | Anzahl der Verträge |              |            | Geldumsatz         |              | Durchschnittliche<br>Preise pro m <sup>2</sup><br>in Euro |
|                                                                            | Gesamt              | %            | geeignet   | Euro               | %            |                                                           |
| < 25                                                                       | 25                  | 3,6          | 25         | 4.168.100          | 1,2          | 7.730                                                     |
| 25 - 50                                                                    | 48                  | 6,9          | 48         | 12.802.653         | 3,7          | 6.398                                                     |
| 50 - 75                                                                    | 213                 | 30,8         | 213        | 79.525.336         | 22,9         | 5.901                                                     |
| 75 - 100                                                                   | 213                 | 30,8         | 213        | 110.122.002        | 31,7         | 5.659                                                     |
| 100 - 125                                                                  | 123                 | 17,8         | 123        | 80.102.184         | 23,1         | 5.656                                                     |
| > 125                                                                      | 70                  | 10,1         | 70         | 60.683.189         | 17,5         | 5.712                                                     |
| <b>Insgesamt</b>                                                           | <b>692</b>          | <b>100,0</b> | <b>692</b> | <b>347.403.464</b> | <b>100,0</b> | <b>5.864</b>                                              |



| Wohnungseigentum - Nur Neubauten |                     |              |            |                    |              | 2020                           |                                     |
|----------------------------------|---------------------|--------------|------------|--------------------|--------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Stadtbezirk                      | Anzahl der Verträge |              |            | Geldumsatz         |              | Ø Preis<br>in €/m <sup>2</sup> | Ø Wohn-<br>fläche in m <sup>2</sup> |
|                                  | Gesamt              | %            | entgeltl.  | Euro               | %            |                                |                                     |
| Innenstadt                       | 16                  | 2,2          | 16         | 10.462.130         | 2,9          | 7.150                          | 88                                  |
| Rodenkirchen                     | 143                 | 19,8         | 142        | 76.435.710         | 21,3         | 6.070                          | 85                                  |
| Lindenthal                       | 73                  | 10,1         | 72         | 53.722.988         | 15,0         | 6.405                          | 110                                 |
| Ehrenfeld                        | 287                 | 39,8         | 287        | 127.525.473        | 35,5         | 6.002                          | 71                                  |
| Nippes                           | 63                  | 8,7          | 63         | 30.143.845         | 8,4          | 5.543                          | 83                                  |
| Chorweiler                       | 0                   | 0,0          | 0          | 0                  | 0,0          | 0                              | 0                                   |
| Porz                             | 34                  | 4,7          | 34         | 13.657.951         | 3,8          | 4.085                          | 96                                  |
| Kalk                             | 33                  | 4,6          | 33         | 16.444.478         | 4,6          | 4.426                          | 110                                 |
| Mülheim                          | 72                  | 10,0         | 72         | 30.789.350         | 8,6          | 4.748                          | 86                                  |
| <b>Insgesamt</b>                 | <b>721</b>          | <b>100,0</b> | <b>719</b> | <b>359.181.925</b> | <b>100,0</b> | <b>5.733</b>                   | <b>83</b>                           |



## 6.2 Teileigentum

| Teileigentum     |                     |              |            |                   | 2020         |
|------------------|---------------------|--------------|------------|-------------------|--------------|
| Stadtbezirk      | Anzahl der Verträge |              |            | Geldumsatz        |              |
|                  | Gesamt              | %            | entgeltl.  | Euro              | %            |
| Innenstadt       | 109                 | 24,5         | 105        | 27.051.002        | 40,6         |
| Rodenkirchen     | 35                  | 7,9          | 34         | 3.808.150         | 5,7          |
| Lindenthal       | 55                  | 12,4         | 53         | 9.958.606         | 15,0         |
| Ehrenfeld        | 23                  | 5,2          | 18         | 7.580.200         | 11,4         |
| Nippes           | 47                  | 10,6         | 46         | 4.905.340         | 7,4          |
| Chorweiler       | 20                  | 4,5          | 15         | 2.686.247         | 4,0          |
| Porz             | 68                  | 15,3         | 66         | 5.061.493         | 7,6          |
| Kalk             | 46                  | 10,3         | 46         | 2.958.700         | 4,4          |
| Mülheim          | 42                  | 9,4          | 42         | 2.599.800         | 3,9          |
| <b>Insgesamt</b> | <b>445</b>          | <b>100,0</b> | <b>425</b> | <b>66.609.539</b> | <b>100,0</b> |

| Teileigentum |     |       |     |            | 2019  |
|--------------|-----|-------|-----|------------|-------|
| Insgesamt    | 428 | 100,0 | 388 | 69.977.642 | 100,0 |

### 6.2.1 Teileigentum ohne Stellplätze

| Teileigentum ohne Stellplätze |                     |              |            |                   | 2020         |
|-------------------------------|---------------------|--------------|------------|-------------------|--------------|
| Stadtbezirk                   | Anzahl der Verträge |              |            | Geldumsatz        |              |
|                               | Gesamt              | %            | entgeltl.  | Euro              | %            |
| Innenstadt                    | 56                  | 36,8         | 53         | 22.681.907        | 43,9         |
| Rodenkirchen                  | 11                  | 7,2          | 10         | 3.288.100         | 6,4          |
| Lindenthal                    | 25                  | 16,4         | 23         | 6.756.775         | 13,1         |
| Ehrenfeld                     | 6                   | 3,9          | 6          | 6.507.500         | 12,6         |
| Nippes                        | 11                  | 7,2          | 11         | 3.201.300         | 6,2          |
| Chorweiler                    | 9                   | 5,9          | 4          | 1.584.700         | 3,1          |
| Porz                          | 12                  | 7,9          | 10         | 4.245.000         | 8,2          |
| Kalk                          | 9                   | 5,9          | 9          | 1.512.500         | 2,9          |
| Mülheim                       | 13                  | 8,6          | 13         | 1.834.000         | 3,6          |
| <b>Insgesamt</b>              | <b>152</b>          | <b>100,0</b> | <b>139</b> | <b>51.611.782</b> | <b>100,0</b> |

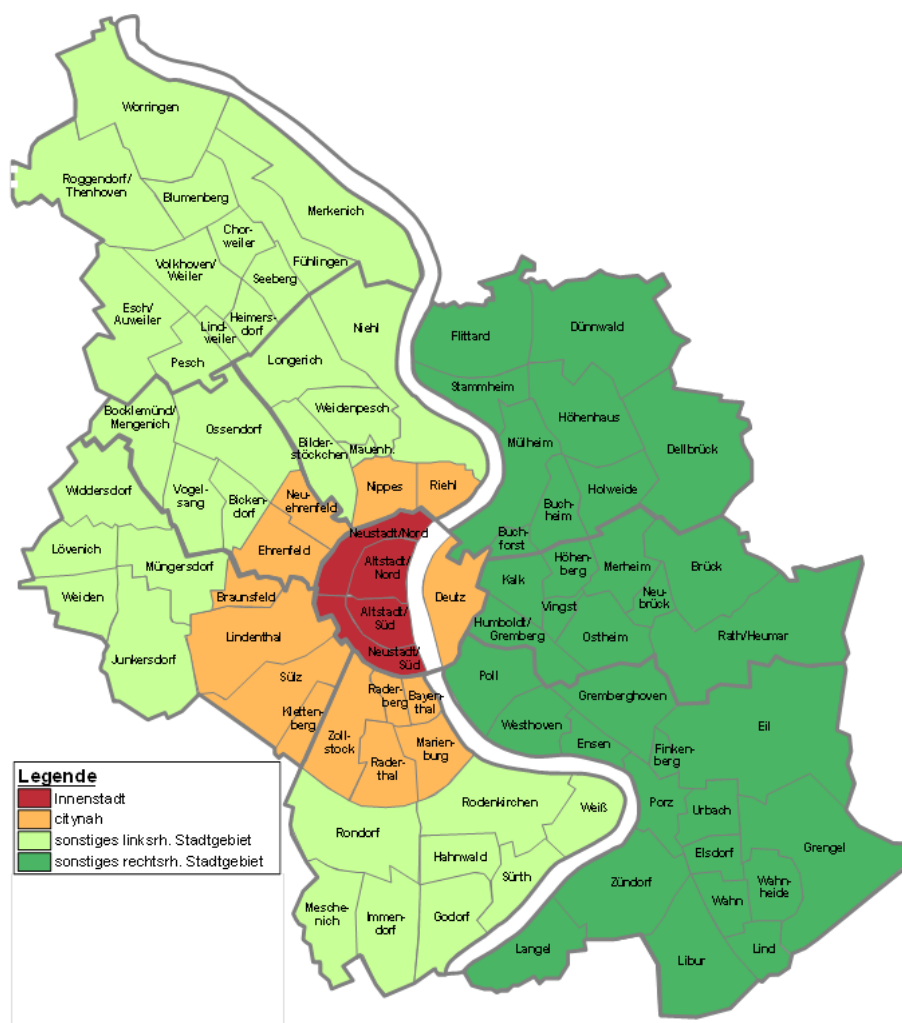
| Teileigentum ohne Stellplätze |     |       |     |            | 2019  |
|-------------------------------|-----|-------|-----|------------|-------|
| Insgesamt                     | 152 | 100,0 | 122 | 48.490.935 | 100,0 |

### 6.2.2 Kaufpreise für Stellplätze

Kaufpreise und Angaben aus den Kaufverträgen der Jahre 2018 – 2020.

Preise in Euro

| Lage                         | Art             | Anzahl | Mittelwert | Median | Minimum | Maximum |
|------------------------------|-----------------|--------|------------|--------|---------|---------|
| zentrale Lage                | TG-Stellplatz   | 226    | 24.400     | 25.000 | 5.000   | 50.000  |
| zentrale Lage                | Garage          | 70     | 23.600     | 25.000 | 5.000   | 44.900  |
| zentrale Lage                | Außenstellplatz | 32     | 15.800     | 18.200 | 5.000   | 27.500  |
| citynahe Lage                | TG-Stellplatz   | 1.489  | 23.400     | 25.000 | 5.000   | 70.000  |
| citynahe Lage                | Garage          | 153    | 20.700     | 20.000 | 3.000   | 45.000  |
| citynahe Lage                | Außenstellplatz | 142    | 12.900     | 11.100 | 2.500   | 30.000  |
| <b>sonstiges Stadtgebiet</b> |                 |        |            |        |         |         |
| linksrheinische Vortortlage  | TG-Stellplatz   | 1.044  | 16.800     | 15.000 | 2.500   | 50.000  |
| linksrheinische Vortortlage  | Garage          | 209    | 13.800     | 12.000 | 3.000   | 30.000  |
| linksrheinische Vortortlage  | Außenstellplatz | 272    | 8.700      | 8.000  | 1.000   | 25.500  |
| rechtsrheinische Vortortlage | TG-Stellplatz   | 690    | 13.700     | 10.000 | 2.000   | 32.000  |
| rechtsrheinische Vortortlage | Garage          | 254    | 11.900     | 10.000 | 1.200   | 32.000  |
| rechtsrheinische Vortortlage | Außenstellplatz | 227    | 6.900      | 6.500  | 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 geeigneter Kaufpreise aus den Jahren 2011 bis 2020 für bebaute Erbbaurechte abgeleitet, auf denen Ein-/Zweifamilienhäuser errichtet wurden.

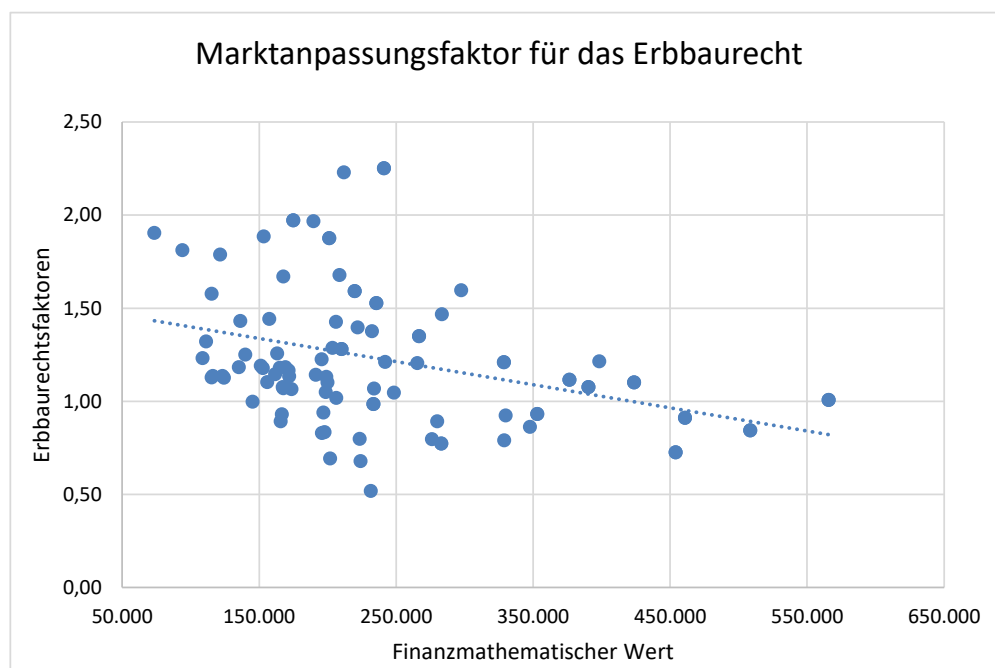
Als üblicher/angemessener Erbbauzins wurde ein Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser in Höhe von 3 % angesetzt.

Der rechnerische Sachwert der Objekte wurde auf der Basis der NHK 2010 nach dem Sachwertmodell

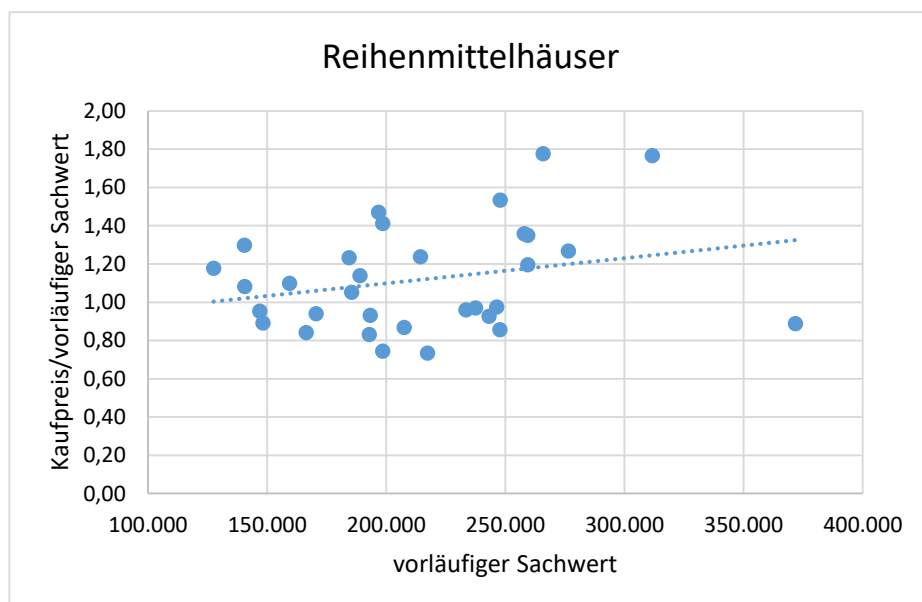
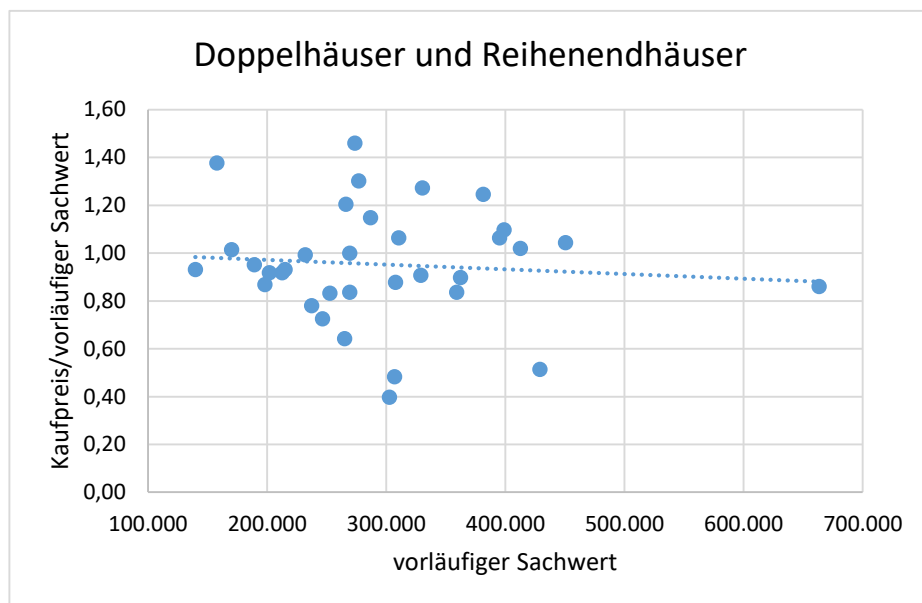
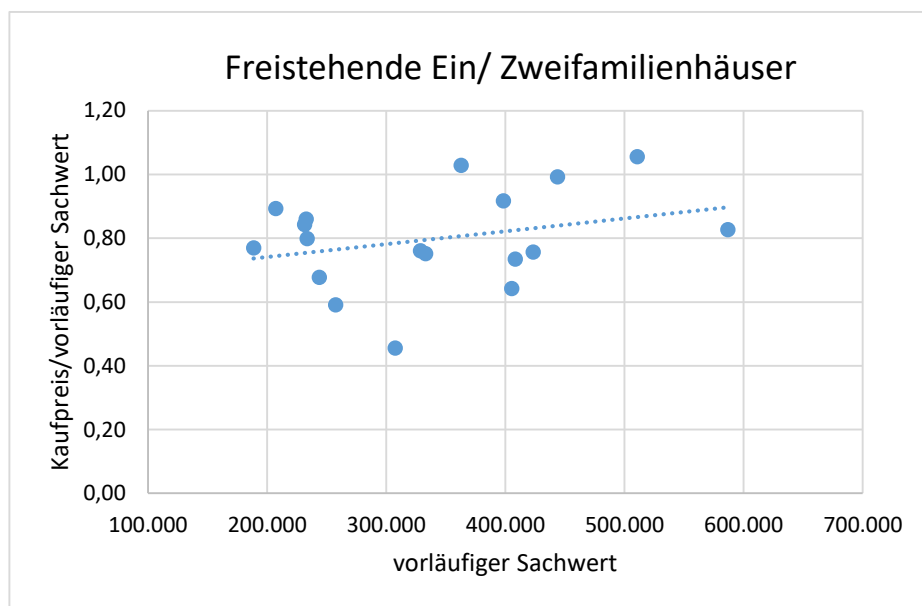
der AGVGA.NRW ermittelt. Garagen auf separaten Grundstücken wurden bei der Ermittlung des Sachwertes und des Bodenwertes mit berücksichtigt, sofern sie im Erbbaugrundbuch als belastetes Grundstück eingetragen sind.

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

| Gebäudetyp                            | Mittelwert | Standardabweichung | Anzahl |
|---------------------------------------|------------|--------------------|--------|
| freistehende Einfamilienhäuser        | 0,99       | ± 0,19             | 16     |
| Doppelhaushälften und Reihenendhäuser | 1,12       | ± 0,22             | 30     |
| Reihenmittelhäuser                    | 1,33       | ± 0,31             | 29     |



Als zusätzliche Orientierung kann die Gegenüberstellung des Kaufpreises des bebauten Erbbaurechtes zum vorläufigen Sachwert des fiktiven Volleigentums dienen.



Eine statistische Analyse der Verhältnisse von Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert des Volleigentums ergibt folgendes:

| Gebäudetyp                                 | Mittelwert | Standardabweichung | Anzahl |
|--------------------------------------------|------------|--------------------|--------|
| freistehende Einfamilienhäuser             | 0,82       | $\pm 0,12$         | 17     |
| Doppelhaushälften und Reihen-<br>endhäuser | 0,95       | $\pm 0,20$         | 32     |
| Reihenmittelhäuser                         | 1,07       | $\pm 0,21$         | 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](http://www.boris.nrw.de) einzusehen sind.

Die Vorgehensweise bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wird ab S. 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](http://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 Februar 2021, 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: Dezember 2020) 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. Martin Kütt, Kreisvermessungsobererrat

Dipl.-Ing. Christof Linnemann, Städt. Obervermessungsrat, Geodät

Dipl.-Ing. Annette Lombard, Vermessungsdirektorin

Dipl.-Ing. Heiner Roggendorf, Städt. Obervermessungsrat a. D.

Dr. Dipl.-Ing. Kathrina Völkner, Städt. Obervermessungsrätin

#### **Ehrenamtliche Gutachter**

Isabelle Assenmacher, Immobilienmaklerin

Stefan Aßhoff, Immobilienmakler

Dipl.-Ing. Frank Rüdiger Borchardt, Bauingenieur IKNW \*1)

Dipl. Kff. Julia Braschoß, Immobilienmaklerin

Ralf Dietrich, Immobilienmakler

Dipl.-Ing. (FH) Peter Gripp, Architekt \*1)

Dr. Dipl.-Ing. Björn Haack, Geodät \*5)

Dipl.-Ing. Andreas Kötter, Architekt \*6)

Dr. Dipl.-Ing. agr. Berthold Loth \*4)

Dipl.-Ing. Hans Peter Meul, Architekt

Eva Maria Niemeyer, Assessorin jur.

Dipl.-Geograph Frank Pönisch \*1)

Hans Alwin Schlössl, Immobilienkaufmann

Michael Schmitz, Immobilienmakler, TÜV Rheinland zertifiziert

Dipl. Ing. Agrar Franz-Josef Schockemöhle

Dipl. Kfm. Thorsten Schröder \*5)

Dipl.-Ing. Lucas Schult, Vermessungsingenieur

M. A. Dennis Schwirley, Architekt, CIS HypZert (F) zertifiziert

Dipl.-Ing. Albert Seitz, Bauingenieur \*1)

B.Sc. Daniel Strunck, Immobilienmakler

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich, Bauingenieurin

Dipl.-Ing. Johannes Weber, Architekt \*4)

Dipl.-Ing. Doris Zupfer, Architektin, HypZert zertifiziert

**Ehrenamtliche Gutachter der Finanzämter**

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

|               |                                                   |
|---------------|---------------------------------------------------|
| Köln-Altstadt | Ursula Löhr                                       |
| Köln-Mitte    | Michael Wleklinski, RR                            |
| Köln-Nord     | Dipl.-Ing. Thomas Müller, Bauingenieur            |
| Köln-Süd      | Dipl.-Finw. (FH) und StFW Otto Bernhard Außem, RR |
| Köln-Ost      | Dipl.-Ing. Heidi Klaas, Architektin               |
| Köln-West     | Dipl.-Ing. Ralf Exter, Architekt                  |
| Köln-Porz     | Dipl.-Finw. (FH) Jürgen Kubanek                   |

\*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

\*5) von der IHK Bonn/Rhein-Sieg öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

\*6) von der IHK Osnabrück-Emsland/Grafschaft-Bentheim öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten

## 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:    0221-1640-4130  
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

| <b>Flächenangaben,</b>  | <b>31.12.2016</b> | <b>31.12.2017</b> | <b>31.12.2018</b> | <b>31.12.2019</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Fläche des Stadtgebiets | 40.489 ha         | 40.489 ha         | 40.489 ha         | 40.489 ha         |
| Bebaute Fläche          | 13.135 ha         | 13.108 ha         | 13.104 ha         | 13.098 ha         |

| <b>Bevölkerungsangaben,</b> | <b>31.12.2016</b> | <b>31.12.2017</b> | <b>31.12.2018</b> | <b>31.12.2019</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Einwohner                   | 1.081.701         | 1.084.795         | 1.089.984         | 1.091.819         |
| Zuzüge                      | 65.005            | 57.849            | 59.805            | 57.007            |
| Fortzüge                    | 55.260            | 57.225            | 56.288            | 56.793            |
| Saldo                       | 9.745             | 624               | 3.517             | 214               |
| Umzüge innerhalb Kölns      | 78.500            | 72.144            | 68.439            | 64.791            |

| <b>Bauzahlen*</b>                        | <b>31.12.2016</b> | <b>31.12.2017</b> | <b>31.12.2018</b> | <b>31.12.2019</b> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden | 556.009           | 558.038           | 561.516           | 563.145           |
| Wohngebäude                              | 137.426           | 137.773           | 138.355           | 138.647           |
| darunter Ein-/Zweifamilienhäuser         | 81.674            | 81.878            | 82.299            | 82.492            |

| <b>Baufertigstellungen in</b> | <b>31.12.2016</b> | <b>31.12.2017</b> | <b>31.12.2018</b> | <b>31.12.2019</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Wohnungen                     | 2.387             | 2.138             | 3.923             | 2.175             |
| davon Wohnungsneubau          | 2.143             | 2.013             | 3.786             | 1.983             |

| <b>Baugenehmigungen in</b> | <b>31.12.2016</b> | <b>31.12.2017</b> | <b>31.12.2018</b> | <b>31.12.2019</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Wohnungen                  | 3.767             | 2.607             | 3.047             | 2.715             |
| davon Wohnungsneubau       | 3.476             | 2.390             | 2.761             | 2.402             |

\* Die Bauzahlen aus dem Jahr 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**

Kaufpreisauskunft nach § 34 Grundstückswertermittlungsverordnung NRW

6) Grundstücksbezogene Auskünfte erfordern neben der Antragstellung nach Absatz 3 die Angabe des Verwendungszweckes, die Darlegung eines berechtigten Interesses und die schriftliche Zusicherung des Antragstellers, dass die Daten nur für den angegebenen Verwendungszweck genutzt werden, nur in anonymisierter Form weitergegeben werden und die datenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Datennutzung eingehalten werden. Ein berechtigtes Interesse ist gegeben, wenn die Auskunft für konkrete Wertermittlungsfälle nach § 194 des Baugesetzbuches oder nach dem Bewertungsgesetz verwendet werden soll. Als dargelegt gilt, wenn als Verwendungszweck eine Datennutzung nach Satz 2 angegeben, eine entsprechende Datennutzung zugesichert und der Verwendungszweck bedarfsweise nachgewiesen wurde. Ein berechtigtes Interesse wird regelmäßig angenommen, wenn der Antrag von öffentlichen Stellen nach § 5 Absatz 1 des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen gestellt wird. Es wird des Weiteren regelmäßig angenommen bei Antragstellung von Seiten öffentlich bestellter und vereidigter, nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch eine hierzu nach dem Akkreditierungsstellengesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2625), das zuletzt durch Artikel 272 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, akkreditierte Stelle zertifizierter oder gerichtlich bestellter Sachverständiger für Grundstückswertermittlung zur Erstattung eines Gutachtens.

(8) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung dürfen nur zu dem angegebenen Verwendungszweck genutzt werden. 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 von Betroffenen beeinträchtigt werden. Sie dürfen Gerichten und Behörden gegenüber auf deren Verlangen hin offengelegt und im Übrigen nur in anonymisierter Form weitergegeben werden.

(3) Anonymisierte Auskünfte enthalten Daten der Kaufpreissammlung, die nach § 4 des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen verändert sind, so dass Einzelangaben über persönliche oder sächliche Verhältnisse nicht mehr oder nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand an Zeit, Kosten und Arbeitskraft einer bestimmten oder bestimmbaren Person zugeordnet werden können. Anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind keine Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nach § 195 Absatz 3 des Baugesetzbuches

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  |

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

## 11.4 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile



## 11.5 Gebietsgliederungskarte

