



Grundstücksmarktbericht 2022 für die Stadt Köln

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021
Stichtag: 01.01.2022

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Geschäftsstelle:

Hausanschrift: Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln

Postanschrift: Stadthaus, 50605 Köln

Internet: <http://www.koeln.de/gutachterausschuss>

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-koeln.de

Besuchszeiten:	Montag	08.00 Uhr bis 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 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 BORIS.NRW bereitgestellten Daten, zu denen auch dieser Grundstücksmarkbericht zählt, gilt die „Datenlizenz Deutschland-Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Erstveröffentlichung: März 2022

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Köln

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Köln

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	1
1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	2
1.2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	3
1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	4
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	5
3 Umsätze	7
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
4 Unbebaute Grundstücke	19
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 BORIS.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 überwiegend tertiäre gewerbliche Nutzung	42
4.9.2 Besondere Flächen der Landwirtschaft	43
4.9.3 Flächen zur Gewinnung von Rohstoffen (Kiesabbauflächen)	44
5 Bebaute Grundstücke	45
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 m ² Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen	54
5.1.5 Index für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)	60
5.1.6 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser	61
5.1.7 Liegenschaftszinssätze für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	69
5.2 Ertragswertobjekte	71
5.2.1 Mehrfamilienhäuser	71
5.2.2 Sonstige Ertragswertobjekte	72
5.2.3 Liegenschaftszinssätze	73
5.2.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	76
5.3 Sonstige bebaute Grundstücke	77

6	Wohnungs- und Teileigentum	78
6.1	Wohnungseigentum	78
6.1.1	Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen	79
6.1.2	Kaufpreise für Eigentumswohnungen	80
6.1.3	Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen	95
6.1.4	Immobilienrichtwerte	96
6.1.5	Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen	97
6.1.6	Zusammenfassung der Preisentwicklung	100
6.1.7	Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum	108
6.1.8	Sonstige Auswertungen	109
6.2	Teileigentum	114
6.2.1	Teileigentum ohne Stellplätze	114
6.2.2	Kaufpreise für Stellplätze	115
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	116
8	Modellbeschreibungen	120
9	Mieten	121
10	Kontakte und Adressen	122
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	122
10.2	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	124
10.3	Sonstige Einrichtungen	125
11	Sonstige Angaben	126
11.1	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	126
11.2	Gebühren	127
11.3	Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile	129
11.4	Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile	130
11.5	Gebietsgliederungskarte	131

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, ein 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 BORIS.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 Umwelt, Klima 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

Der Kölner Grundstücksmarkt im Jahr 2021 zeigte sich in großen Teilen relativ unbeeindruckt von der Corona- Pandemie. Bei den Kaufpreisen im Bereich des Wohnens setzte sich der Trend der Vorjahre ungebremst weiter fort und es wurden zum Teil stark steigende Immobilienpreise registriert. Dies liegt neben der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien sowohl für den Eigenbedarf als auch als Geldanlage 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. Auch der Bürobereich entwickelte sich positiv, nachdem im Vorjahr eine gewisse Zurückhaltung zu beobachten war.

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 fast 18 % (4.267 €/m²), Neubauwohnungen wurden durchschnittlich für 7,4 % mehr (6.297 €/m²) veräußert.

Im Berichtszeitraum 2021 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln 8.422 Verträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt, dies entspricht einer Zunahme von 308 Verträgen (plus 3,8 %) gegenüber dem Berichtszeitraum 2020 und ist der viertniedrigste Wert der letzten 10 Jahre.

Der größte Anteil der Verträge resultiert aus dem Bereich des Wohnungs- und Teileigentums. Hier wurden insgesamt 5.393 Kaufverträge abgeschlossen (plus 2,2 %).

Der Gesamtgeldumsatz stieg auf einen neuen Rekordumsatz von über 6,7 Milliarden Euro.

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 %.

Der Bodenpreisindex für Gewerbegrundstücke (überwiegend mit der Nutzung Produktion) stagnierte im Berichtszeitraum. Bodenrichtwertgebiete, in denen sich überwiegend Büro oder Handel befindet, stiegen um rd. 10 %.

Für die Bodenrichtwerte von Grundstücken für Bürobauten wurde eine Preisentwicklung von + 15 % festgestellt, für Bodenrichtwerte 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 1,6 % gegenüber 2 % im Vorjahr. Korrespondierend dazu entwickelten sich in den entsprechenden Teilmärkten die mittleren Rohertragsvervielfältiger. Der mittlere Rohertragsvervielfältiger für Mietwohnhäuser beträgt jetzt 27 gegenüber 25 im Vorjahr, d.h. das durchschnittlich zwei Jahresmieten mehr für ein Mietwohnhaus gezahlt wurden.

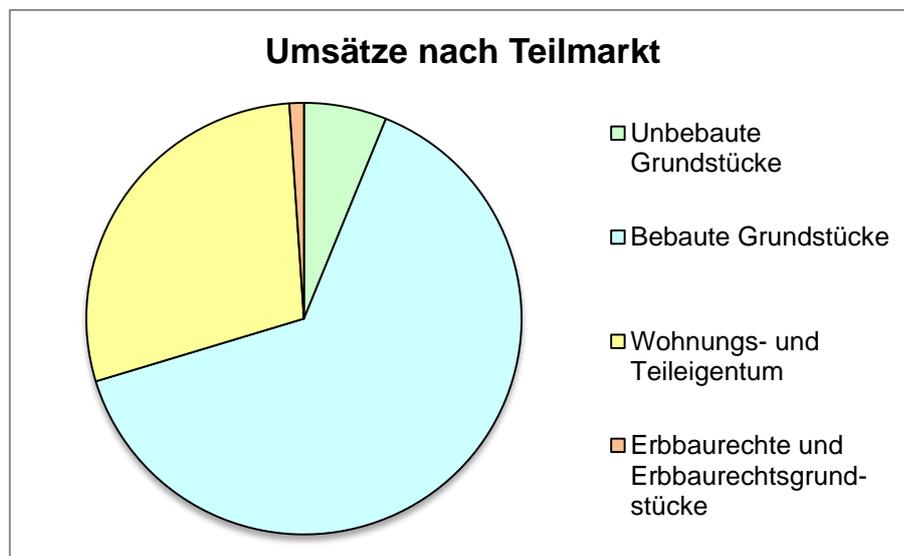
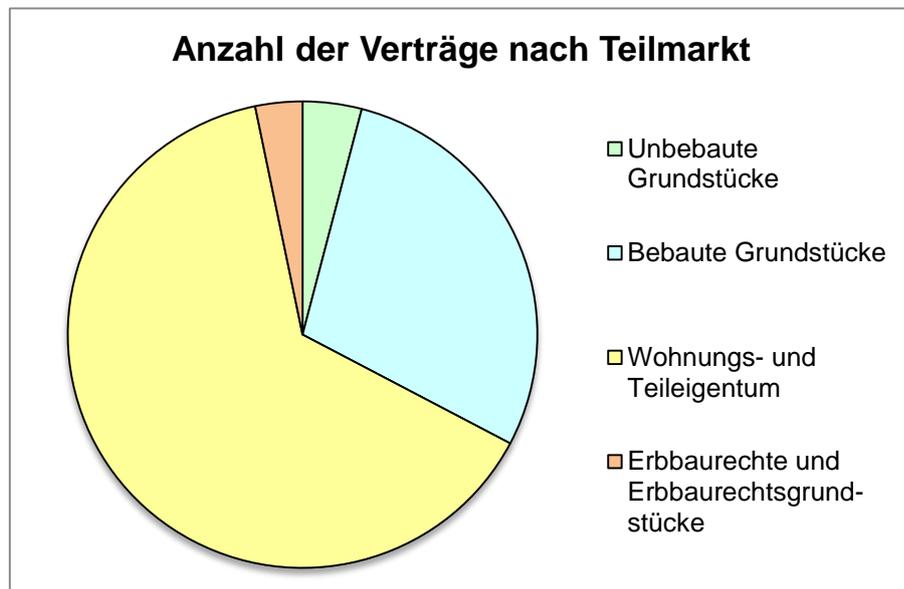
Erstmals wurden vom Gutachterausschuss in rd. 60 Zonen Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum beschlossen. Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein normiertes Objekt, werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch den Gutachterausschuss als Wert in Euro/m² Wohnfläche beschlossen. Dargestellt werden sie wie die Bodenrichtwerte auch auf BORIS.NRW, der Internetplattform der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen.

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

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

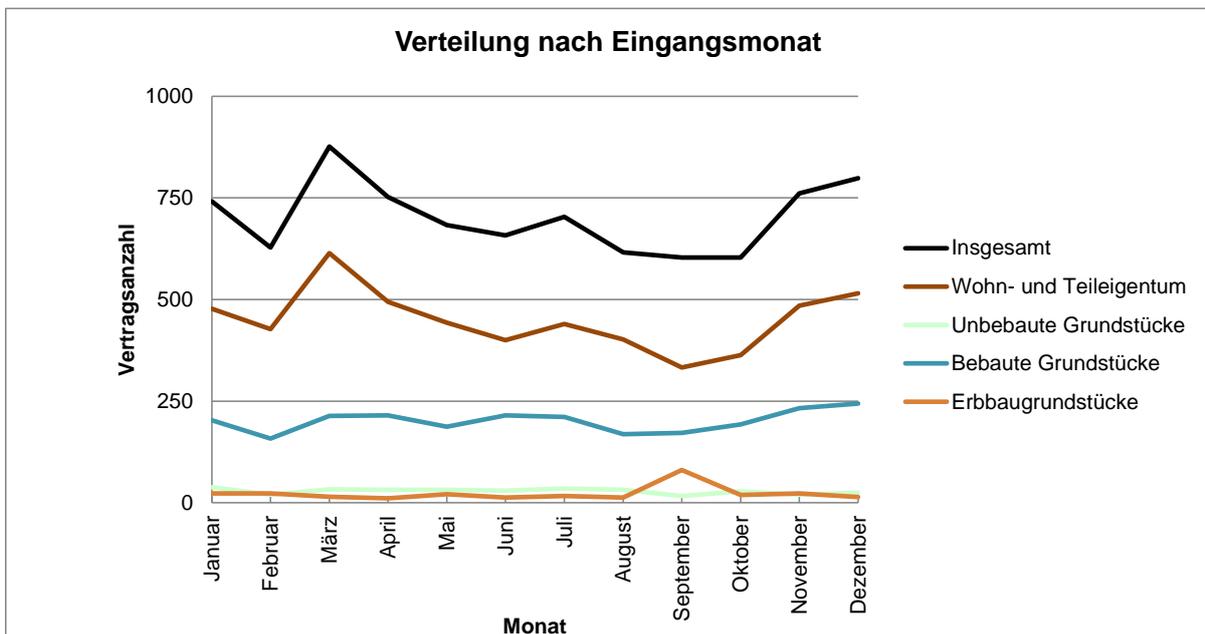
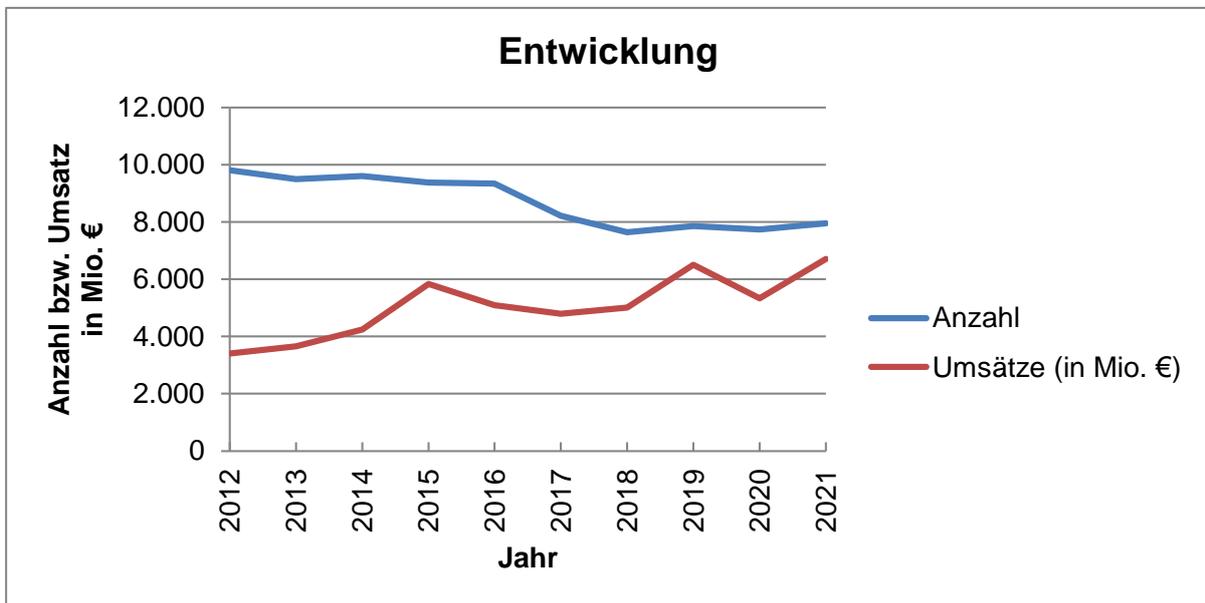
Grundstücksmarkt		2021
Teilmarkt	Anzahl	Umsatz in €
Unbebaute Grundstücke	342	412.657.517
Bebaute Grundstücke	2.414	4.306.062.229
Wohnungs- und Teileigentum	5.393	1.921.144.970
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	273	71.887.430
Gesamter Grundstücksmarkt	8.422	6.711.752.146



Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Unbebaute Grundstücke	547	556	552	490	464	445	441	441	370	342
Bebaute Grundstücke	2.740	2.611	2.701	2.622	2.498	2.289	2.305	2.369	2.269	2.414
Wohnungs- und Teileigentum	6.954	6.690	6.731	6.771	6.404	5.564	5.103	5.286	5.276	5.393
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke					356	257	200	236	199	273
Gesamtanzahl	10.241	9.857	9.984	9.883	9.722	8.555	8.049	8.332	8.114	8.422

Teilmarkt	2019			2020			2021		
	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	147	1,8	9,7	101	1,2	9,7	117	1,4	15,8
Geschoßwohnungsbaugrundstücke	80	1,0	-14,9	84	1,0	-14,9	79	0,9	-6,0
Gewerbegrundstücke	43	0,5	-31,7	42	0,5	-31,7	40	0,5	-4,8
Geschäftsgrundstücke	12	0,1	0,0	8	0,1	0,0	7	0,1	-12,5
Sozial- u. Gemeinbedarf	14	0,2	40,0	9	0,1	40,0	7	0,1	-22,2
Land- u. forstwirtschaftl. Flächen	24	0,3	14,3	22	0,3	14,3	19	0,2	-13,6
Bauerwartungsland	28	0,3	75,0	11	0,1	75,0	18	0,2	63,6
Rohbauland	3	0,0	-25,0	3	0,0	-25,0	5	0,1	66,7
Sonstige Grundstücke	90	1,1	3,4	90	1,1	3,4	50	0,6	-44,4
Unbebaute Grundstücke insgesamt	441	5,3	0,0	370	4,6	-16,1	342	4,1	-7,6
Eigenheime	1.487	17,8	-2,5	1.519	17,8	-2,5	1.574	18,7	3,6
Mehrfamilienhäuser	669	8,0	12,2	571	7,0	12,2	655	7,8	14,7
Gewerbeobjekte-/Industrieobjekte	61	0,7	19,6	55	0,7	19,6	57	0,7	3,6
Geschäftsobjekte	75	0,9	23,0	61	0,8	23,0	58	0,7	-4,9
Sozial- u. Gemeinbedarf	12	0,1	200,0	6	0,1	200,0	7	0,1	16,7
Sonstige bebaute Objekte	65	0,8	-4,4	57	0,7	-4,4	63	0,7	10,5
Bebaute Grundstücke insges.	2.369	28,4	2,8	2.269	28,0	2,8	2.414	28,7	6,4
Wohnungseigentum	4.858	58,3	4,9	4.831	59,5	4,9	4.944	58,7	2,3
Teileigentum	428	5,1	-9,1	445	5,5	-9,1	449	5,3	0,9
Wohnungs- und Teileigentum	5.286	63,4	3,6	5.276	65,0	3,6	5.393	64,0	2,2
bebaute Erbbaurechte	91	1,1	21,3	84	1,0	21,3	82	1,0	-2,4
bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte	138	1,7	23,2	106	1,3	23,2	178	2,1	67,9
sonstige Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	7	0,1	-46,2	9	0,1	-46,2	13	0,2	44,4
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	236	2,8	18,0	199	2,5	18,0	273	3,2	37,2
Insgesamt	8.332	100,0	3,5	8.114	100,0	-2,6	8.422	100,0	3,8

Die Entwicklung des Geldumsatzes		
Jahr	Anzahl der entgeltlichen Verträge	Geldumsatz in Mio. €
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
2021	7.955	6.712



Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum 2021

Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz in m ²		davon entgeltlich	
	Gesamt	%	entgeltl.	Gesamt	%	Gesamt	%
Innenstadt	216	7,1	203	170.842	3,3	162.205	3,6
Rodenkirchen	491	16,2	475	1.368.464	26,5	1.362.184	30,0
Lindenthal	367	12,1	353	726.187	14,0	718.666	15,8
Ehrenfeld	256	8,5	252	535.799	10,4	533.928	11,8
Nippes	227	7,5	210	234.469	4,5	222.552	4,9
Chorweiler	332	11,0	307	399.064	7,7	356.044	7,8
Porz	503	16,6	62	505.997	9,8	438.671	9,7
Kalk	275	9,1	255	759.518	14,7	283.271	6,2
Mülheim	362	12,0	342	471.983	9,1	466.034	10,3
Insgesamt	3.029	100,0	2.459	5.172.323	100,0	4.543.555	100,0

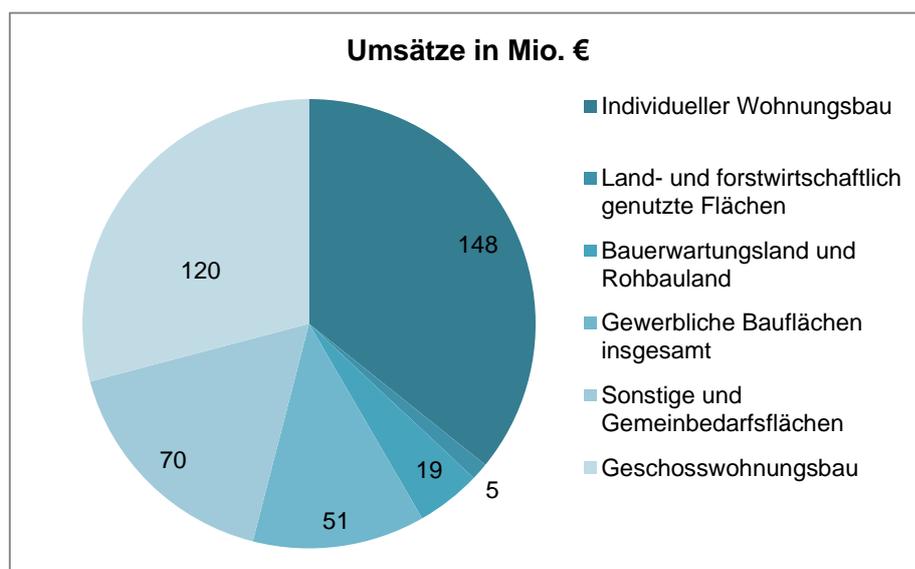
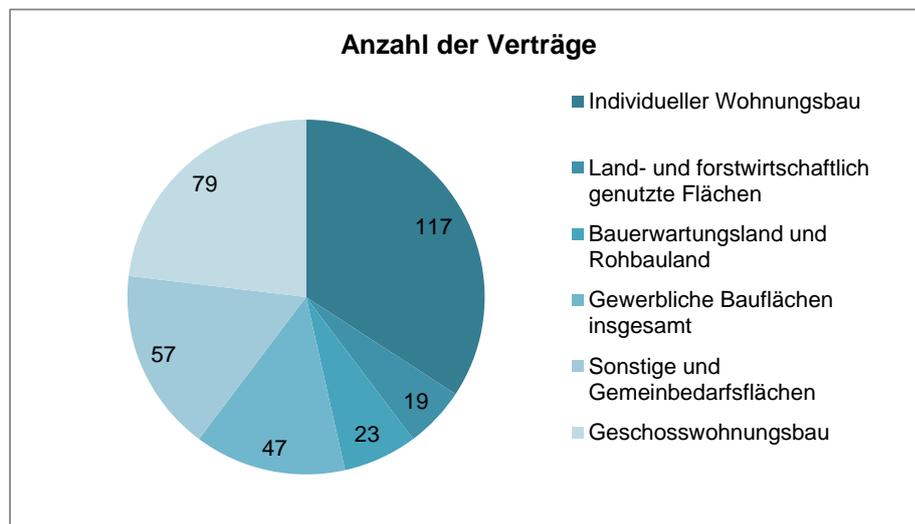
Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum 2020

Insgesamt	2.838	100,0	2.361	4.208.107	100,0	3.964.967	100,0
------------------	--------------	--------------	--------------	------------------	--------------	------------------	--------------

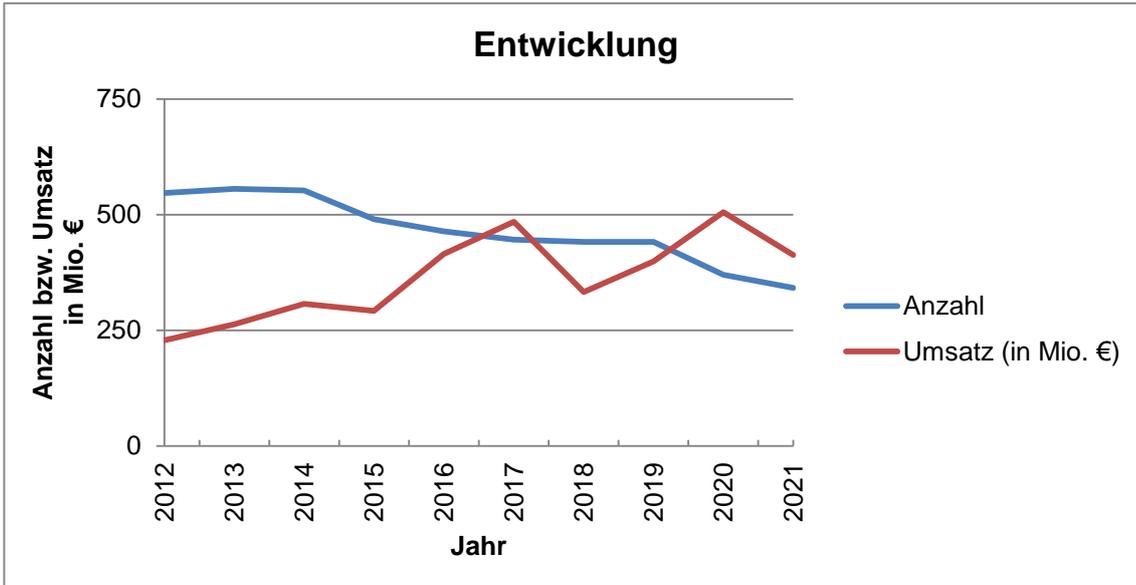
3.2 Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke									2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	10	2,9	10	7.037.423	1,7	2.270	0,2	2.270	
Rodenkirchen	67	19,6	67	68.066.425	16,5	487.267	35,5	487.267	
Lindenthal	34	9,9	34	49.982.454	12,1	58.432	4,3	58.432	
Ehrenfeld	28	8,2	28	139.277.900	33,8	230.819	16,8	230.819	
Nippes	16	4,7	15	11.962.490	2,9	17.878	1,3	16.147	
Chorweiler	44	12,9	42	21.545.201	5,2	127.894	9,3	106.636	
Porz	68	19,9	62	42.503.535	10,3	145.552	10,6	125.038	
Kalk	38	11,1	37	49.048.802	11,9	59.967	4,4	59.560	
Mülheim	37	10,8	36	23.233.288	5,6	244.177	17,8	244.163	
Insgesamt	342	100,0	331	412.657.517	100,0	1.374.255	100,0	1.330.331	

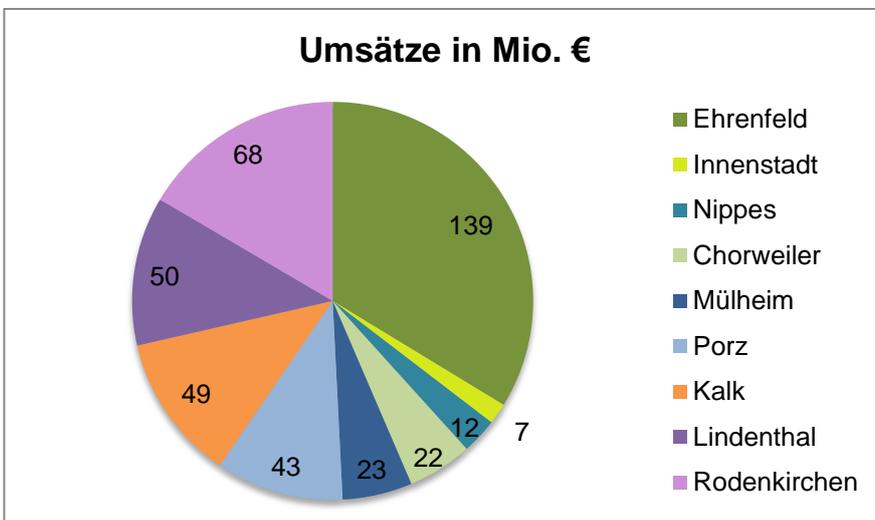
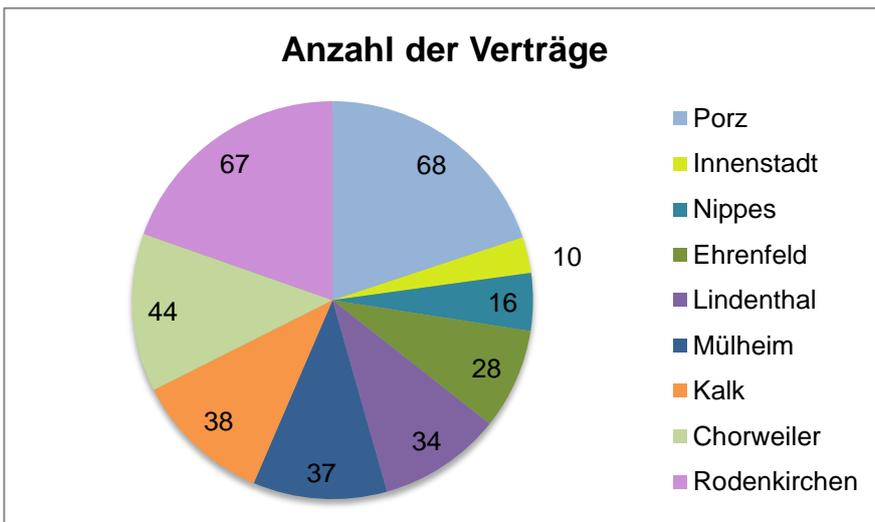
Unbebaute Grundstücke									2020
Insgesamt	370	100,0	353	505.267.339	100,0	1.322.808	100,0	1.296.297	



Entwicklung von Umsatz und Vertragszahlen



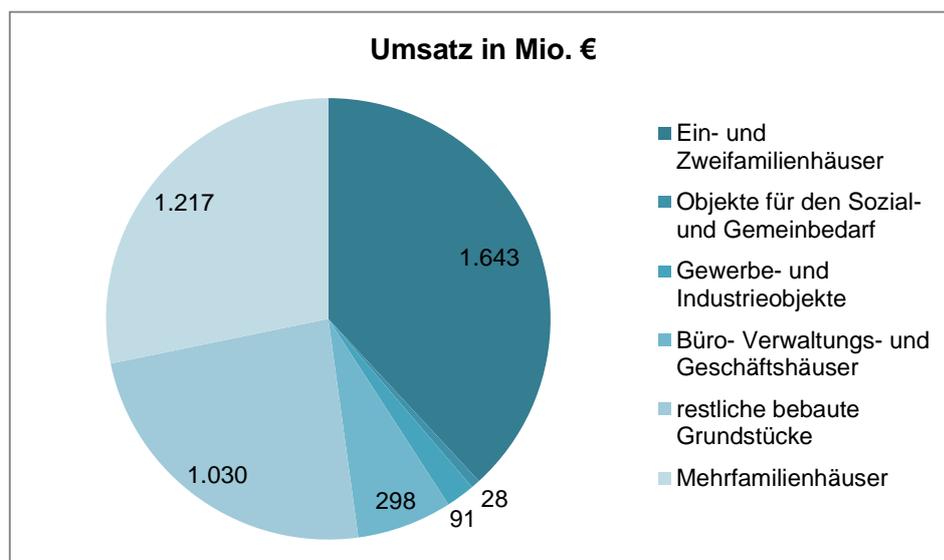
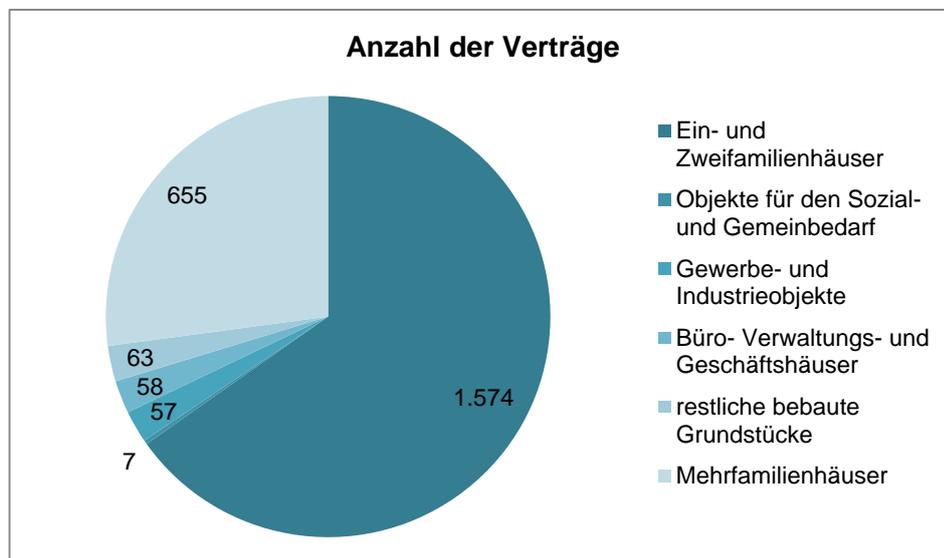
Verteilung nach Stadtbezirken



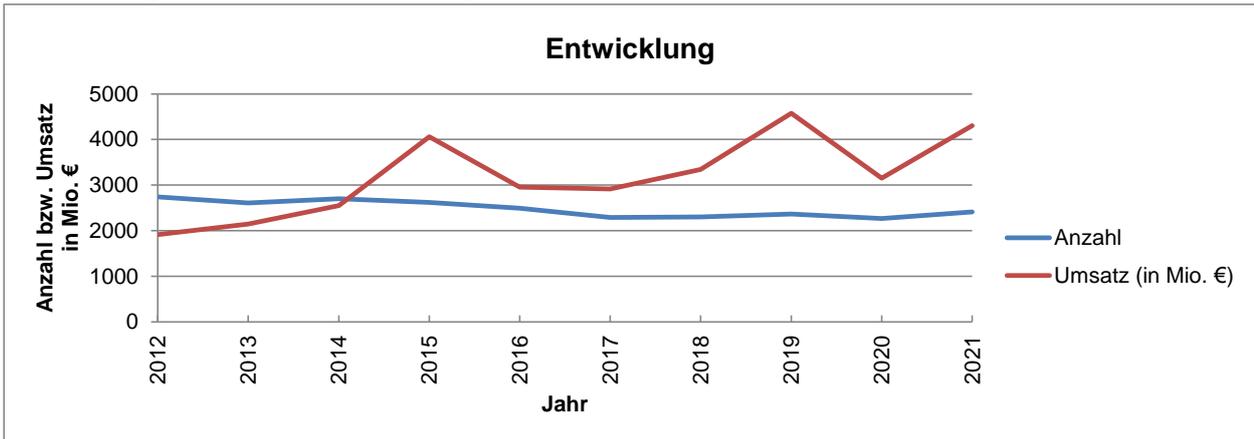
3.3 Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke									2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	176	7,3	166	1.277.532.707	29,7	107.479	4,7	104.810	
Rodenkirchen	311	12,9	295	551.425.521	12,8	279.641	12,1	273.361	
Lindenthal	308	12,8	295	470.681.399	10,9	475.418	20,6	468.813	
Ehrenfeld	211	8,7	208	534.444.136	12,4	297.040	12,9	296.120	
Nippes	200	8,3	184	215.518.030	5,0	189.735	8,2	182.917	
Chorweiler	263	10,9	244	286.557.107	6,7	262.054	11,3	241.209	
Porz	413	17,1	352	359.765.290	8,4	319.673	13,8	276.684	
Kalk	217	9,0	202	189.564.950	4,4	156.194	6,8	146.476	
Mülheim	315	13,0	299	420.573.089	9,8	223.818	9,7	218.356	
Insgesamt	2.414	100,0	2.245	4.306.062.229	100,0	2.311.052	100,0	2.208.746	

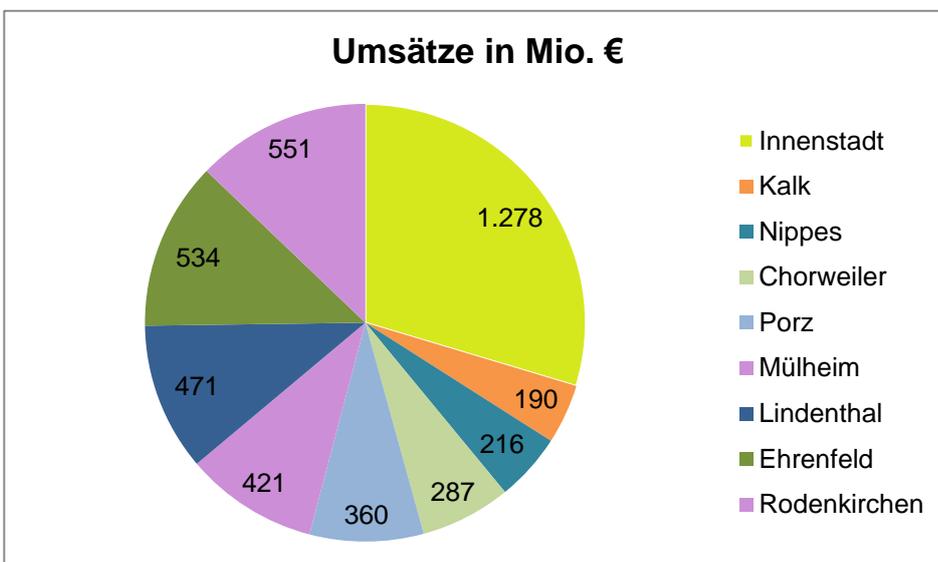
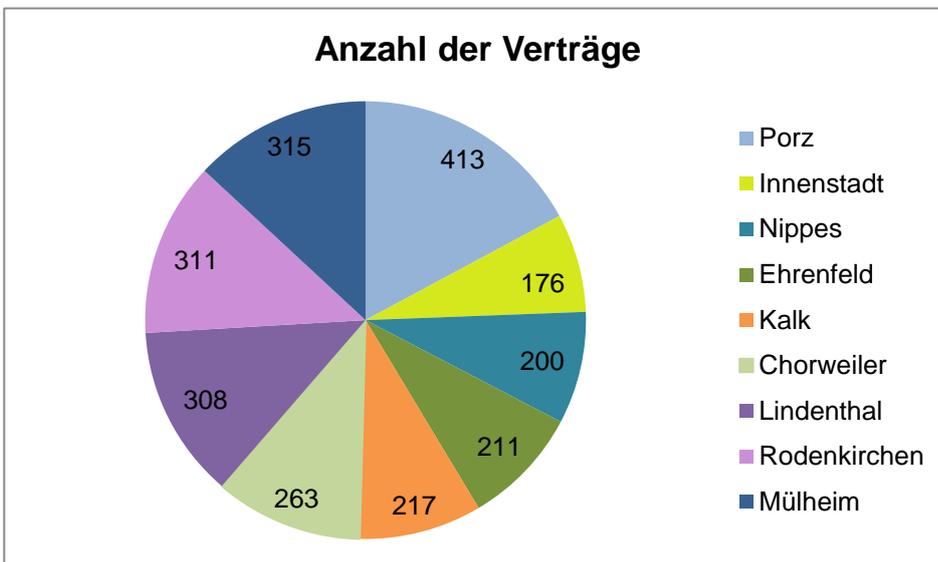
Bebaute Grundstücke									2020
Insgesamt	2.269	100,0	2.155	3.153.844.864	100,0	1.917.290	100,0	1.857.487	



Entwicklung von Umsatz und Vertragszahlen



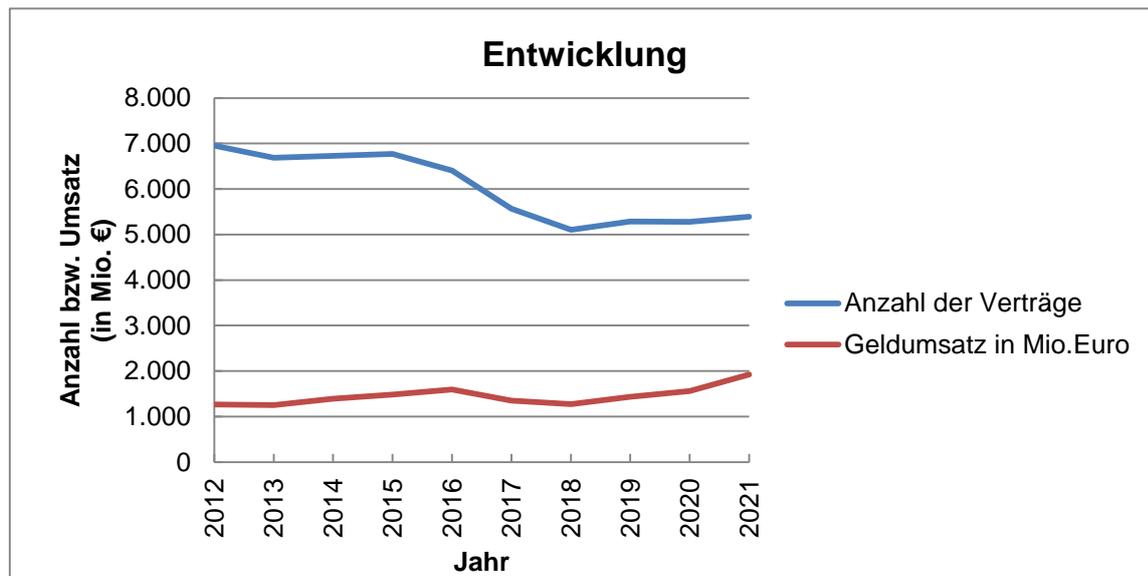
Verteilung nach Stadtbezirken

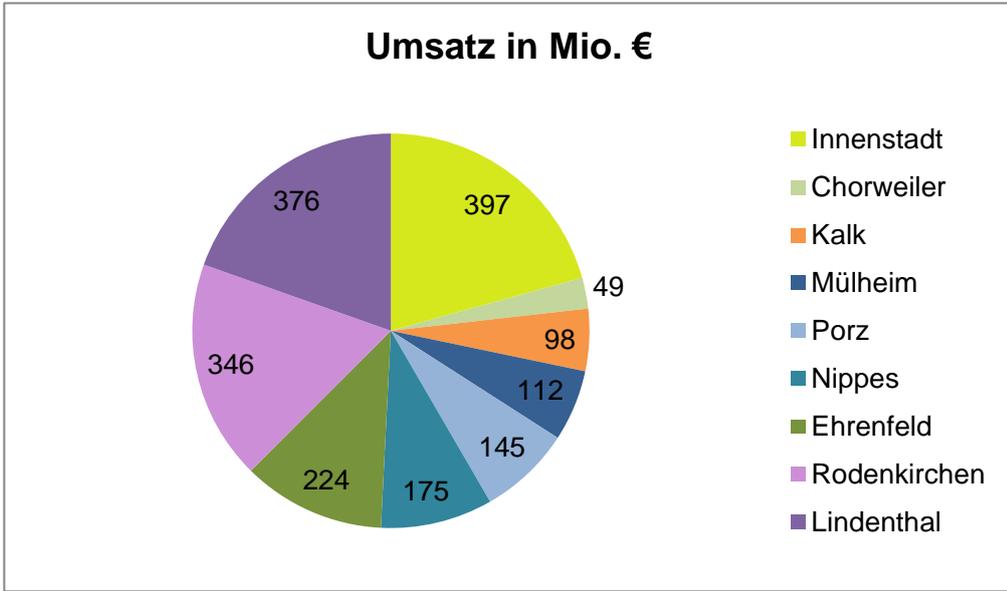
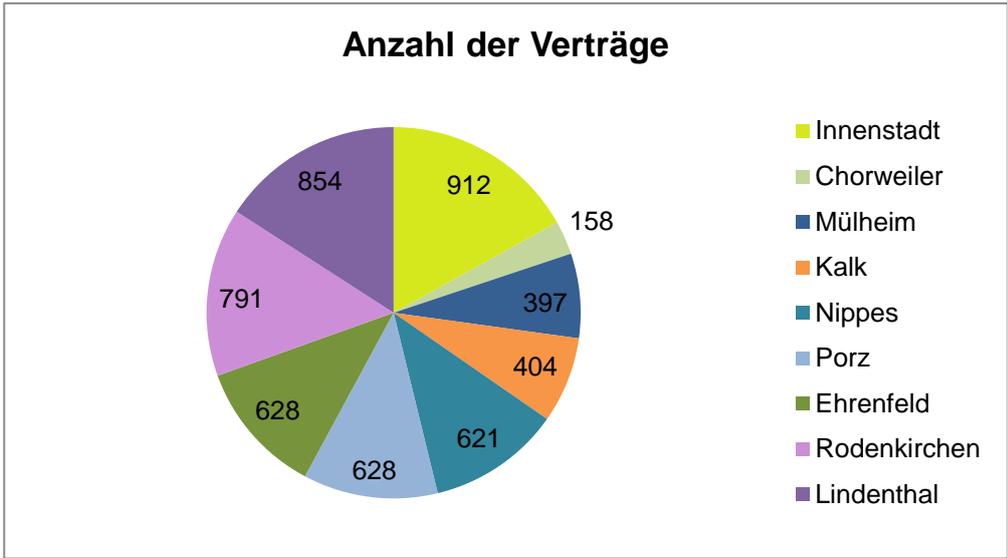


3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentum 2021					
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%
Innenstadt	912	16,9	865	397.034.390	20,7
Rodenkirchen	791	14,7	729	345.802.013	18,0
Lindenthal	854	15,8	819	375.597.187	19,6
Ehrenfeld	628	11,6	615	223.807.889	11,6
Nippes	621	11,5	593	175.339.317	9,1
Chorweiler	158	2,9	148	48.648.472	2,5
Porz	628	11,6	577	144.917.428	7,5
Kalk	404	7,5	392	97.897.211	5,1
Mülheim	397	7,4	386	112.101.064	5,8
Insgesamt	5.393	100,0	5.124	1.921.144.970	100,0

Wohnungs- und Teileigentum					2020
Insgesamt	5.276	100,0	5.045	1.562.265.264	100,0





3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke									2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	30	11,0	27	19.201.657	26,7	61.093	4,1	55.125	
Rodenkirchen	113	41,4	113	11.357.987	15,8	601.556	40,5	601.556	
Lindenthal	25	9,2	24	9.020.500	12,5	192.337	12,9	190.406	
Ehrenfeld	17	6,2	16	5.396.586	7,5	7.940	0,5	7.687	
Nippes	11	4,0	11	3.434.800	4,8	26.857	1,8	26.857	
Chorweiler	25	9,2	21	6.874.500	9,6	9.116	0,6	7.502	
Porz	22	8,1	20	9.402.900	13,1	40.772	2,7	36.810	
Kalk	20	7,3	16	5.046.000	7,0	543.357	36,5	77.235	
Mülheim	10	3,7	7	2.152.500	3,0	3.988	0,3	3.515	
Insgesamt	273	100,0	255	71.887.430	100,0	1.487.016	100,0	1.006.694	

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke									2020
Insgesamt	199	100,0	190	107.413.160	100,0	968.009	100,0	811.913	

bebaute Erbbaurechte									2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	3	3,7	3	11.819.000	28,1	1.305	3,0	1.305	
Rodenkirchen	5	6,1	5	5.165.000	12,3	6.656	15,5	6.656	
Lindenthal	2	2,4	2	1.540.000	3,7	1.525	3,6	1.525	
Ehrenfeld	15	18,3	15	4.599.000	10,9	6.574	15,3	6.574	
Nippes	2	2,4	2	730.000	1,7	692	1,6	692	
Chorweiler	25	30,5	21	6.874.500	16,3	9.116	21,2	7.502	
Porz	11	13,4	10	6.192.900	14,7	9.194	21,4	9.048	
Kalk	10	12,2	8	3.024.700	7,2	3.894	9,1	2.631	
Mülheim	9	11,0	7	2.152.500	5,1	3.983	9,3	3.515	
Insgesamt	82	100,0	73	42.097.600	100,0	42.939	100,0	39.449	

bebaute Erbbaurechte									2020
Insgesamt	84	100,0	81	81.723.979	100,0	78.451	100,0	75.534	

bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte									2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	27	15,2	24	7.382.657	26,8	59.788	6,2	53.820	
Rodenkirchen	108	60,7	108	6.192.987	22,5	594.900	61,3	594.900	
Lindenthal	22	12,4	22	7.480.500	27,1	188.881	19,5	188.881	
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Nippes	9	5,1	9	2.704.800	9,8	26.165	2,7	26.165	
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Porz	4	2,2	4	1.780.000	6,5	25.453	2,6	25.453	
Kalk	8	4,5	8	2.021.300	7,3	74.604	7,7	74.604	
Mülheim	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Insgesamt	178	100,0	175	27.562.244	100,0	969.791	100,0	963.823	

bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte									2020
Insgesamt	106	100,0	102	24.814.443	100,0	739.659	100,0	719.410	

sonstige Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke									2021
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	7,7	0	0	0,0	1.931	0,4	0	
Ehrenfeld	2	15,4	1	797.586	35,8	1.366	0,3	1.113	
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	7	53,8	6	1.430.000	64,2	6.125	1,3	2.309	
Kalk	2	15,4	0	0	0,0	464.859	98,0	0	
Mülheim	1	7,7	0	0	0,0	5	0,0	0	
Insgesamt	13	100,0	7	2.227.586	100,0	474.286	100,0	3.422	

sonstige Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke									2020
Insgesamt	9	100,0	7	874.738	100,0	149.899	100,0	16.969	

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Individueller Wohnungsbau									2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			entgeltl.
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	23	19,7	23	36.953.847	53,1	34.118	41,1	34.118	
Lindenthal	9	7,7	9	10.469.500	15,0	5.950	7,2	5.950	
Ehrenfeld	6	5,1	6	2.262.501	3,3	3.023	3,6	3.023	
Nippes	3	2,6	2	253.560	0,4	2.073	2,5	342	
Chorweiler	26	22,2	25	4.816.785	6,9	8.836	10,6	8.549	
Porz	21	17,9	20	5.767.341	8,3	14.383	17,3	14.176	
Kalk	12	10,3	11	5.569.970	8,0	7.746	9,3	7.339	
Mülheim	17	14,5	17	3.507.450	5,0	6.850	8,3	6.850	
Insgesamt	117	100,0	113	69.600.954	100,0	82.978	100,0	80.346	

Individueller Wohnungsbau									2020
Insgesamt	101	100,0	98	54.150.263	100,0	63.683	100,0	62.278	

4.2 Geschosswohnungsbau

Geschosswohnungsbau									2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			entgeltl.
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	5	6,3	5	6.300.161	5,2	1.303	1,4	1.303	
Rodenkirchen	10	12,7	10	12.524.830	10,4	7.127	7,8	7.127	
Lindenthal	15	19,0	15	28.944.500	24,1	14.914	16,4	14.914	
Ehrenfeld	9	11,4	9	14.307.780	11,9	15.456	17,0	15.456	
Nippes	5	6,3	5	7.990.000	6,6	3.903	4,3	3.903	
Chorweiler	6	7,6	6	2.051.972	1,7	4.962	5,4	4.962	
Porz	13	16,5	11	10.325.000	8,6	12.709	13,9	10.817	
Kalk	13	16,5	13	36.048.337	30,0	29.770	32,7	29.770	
Mülheim	3	3,8	2	1.766.500	1,5	990	1,1	976	
Insgesamt	79	100,0	76	120.259.080	100,0	91.134	100,0	89.228	

Geschosswohnungsbau									2020
Insgesamt	84	100,0	84	218.750.566	100,0	207.204	100,0	207.204	

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen insgesamt									2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	2	4,3	2	360.000	0,7	23	0,0	23	
Rodenkirchen	9	19,1	9	2.639.264	5,2	15.087	8,1	15.087	
Lindenthal	6	12,8	6	2.353.595	4,6	7.529	4,0	7.529	
Ehrenfeld	3	6,4	3	3.987.450	7,8	10.814	5,8	10.814	
Nippes	4	8,5	4	3.695.000	7,3	11.654	6,3	11.654	
Chorweiler	5	10,6	5	4.124.044	8,1	32.023	17,2	32.023	
Porz	11	23,4	11	19.130.758	37,6	53.903	29,0	53.903	
Kalk	1	2,1	1	100.000	0,2	477	0,3	477	
Mülheim	6	12,8	6	14.423.718	28,4	54.560	29,3	54.560	
Insgesamt	47	100,0	47	50.813.829	100,0	186.070	100,0	186.070	

Gewerbliche Bauflächen insgesamt									2020
Insgesamt	50	100,0	48	108.800.526	100,0	398.206	100,0	395.426	

Gewerbegrundstücke für Produktion, Lager u. ä.									2021
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	9	22,5	9	2.639.264	8,2	15.087	10,2	15.087	
Lindenthal	5	12,5	5	1.173.595	3,7	5.907	4,0	5.907	
Ehrenfeld	1	2,5	1	303.600	0,9	1.265	0,9	1.265	
Nippes	3	7,5	3	2.995.000	9,3	9.994	6,7	9.994	
Chorweiler	5	12,5	5	4.124.044	12,9	32.023	21,6	32.023	
Porz	10	25,0	10	6.330.758	19,7	28.850	19,5	28.850	
Kalk	1	2,5	1	100.000	0,3	477	0,3	477	
Mülheim	6	15,0	6	14.423.718	44,9	54.560	36,8	54.560	
Insgesamt	40	100,0	40	32.089.979	100,0	148.163	100,0	148.163	

Grundstücke für Produktion, Lager u. ä.									2020
Insgesamt	42	100,0	40	60.525.276	100,0	370.018	100,0	367.238	

Büro- Hotel und Geschäftsgrundstücke									2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	2	28,6	2	360.000	1,9	23	0,1	23	
Rodenkirchen	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Lindenthal	1	14,3	1	1.180.000	6,3	1.622	4,3	1.622	
Ehrenfeld	2	28,6	2	3.683.850	19,7	9.549	25,2	9.549	
Nippes	1	14,3	1	700.000	3,7	1.660	4,4	1.660	
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Porz	1	14,3	1	12.800.000	68,4	25.053	66,1	25.053	
Kalk	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Mülheim	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Insgesamt	7	100,0	7	18.723.850	100,0	37.907	100,0	37.907	

Büro- Hotel- und Geschäftsgrundstücke									2020
Insgesamt	8	100,0	8	48.275.250	100,0	28.188	100,0	28.188	

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen									2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	6	31,6	6	4.393.409	86,0	358.962	60,6	358.962	
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	5,3	0	0	0,0	20.971	3,5	0	
Porz	5	26,3	5	197.485	3,9	30.868	5,2	30.868	
Kalk	4	21,1	4	50.878	1,0	6.176	1,0	6.176	
Mülheim	3	15,8	3	469.230	9,2	175.404	29,6	175.404	
Insgesamt	19	100,0	18	5.111.002	100,0	592.381	100,0	571.410	

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen									2020
Insgesamt	22	100,0	19	6.010.023	100,0	208.822	100,0	189.591	

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland und Rohbauland									2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	8	34,8	8	11.348.420	7,7	71.377	19,3	71.377	
Lindenthal	1	4,3	1	8.173.159	5,5	30.000	8,1	30.000	
Ehrenfeld	1	4,3	1	108.000.000	73,1	169.135	45,7	169.135	
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Chorweiler	3	13,0	3	10.390.000	7,0	59.815	16,2	59.815	
Porz	7	30,4	4	721.804	0,5	20.776	5,6	2.361	
Kalk	1	4,3	1	6.173.222	4,2	13.404	3,6	13.404	
Mülheim	2	8,7	2	2.950.000	2,0	5.273	1,4	5.273	
Insgesamt	23	100,0	20	147.756.604	100,0	369.780	100,0	351.365	

Bauerwartungs- und Rohbauland									2020
Insgesamt	14	100,0	14	63.121.851	100,0	337.578	100,0	337.578	

Bauerwartungsland									2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	8	44,4	8	11.348.420	7,9	71.377	19,6	71.377	
Lindenthal	1	5,6	1	8.173.159	5,7	30.000	8,2	30.000	
Ehrenfeld	1	5,6	1	108.000.000	74,9	169.135	46,5	169.135	
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Chorweiler	3	16,7	3	10.390.000	7,2	59.815	16,4	59.815	
Porz	3	16,7	0	0	0,0	18.415	5,1	0	
Kalk	1	5,6	1	6.173.222	4,3	13.404	3,7	13.404	
Mülheim	1	5,6	1	150.000	0,1	1.628	0,4	1.628	
Insgesamt	18	100,0	15	144.234.801	100,0	363.774	100,0	345.359	

Bauerwartungsland									2020
Insgesamt	11	100,0	11	58.595.241	100,0	311.858	100,0	311.858	

Rohbauland									2021
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	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Porz	4	80,0	4	721.804	20,5	2.361	39,3	2.361	
Kalk	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Mülheim	1	20,0	1	2.800.000	79,5	3.645	60,7	3.645	
Insgesamt	5	100,0	5	3.521.804	100,0	6.006	100,0	6.006	

Rohbauland									2020
Insgesamt	3	100,0	3	4.526.610	100,0	25.720	100,0	25.720	

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

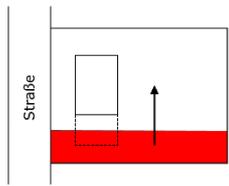
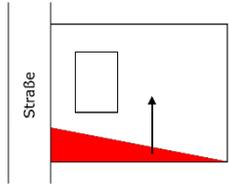
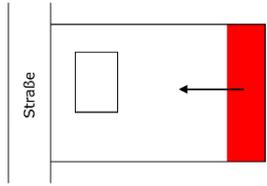
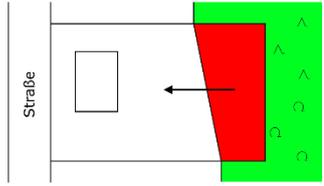
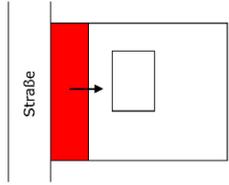
4.6.1 Hausgartenflächen

Unselbstständige Teilflächen (Arrondierungen Hausgartenflächen)

Die aus den Jahren 2016 bis 2021 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
Gruppe 1) baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	6	76 % 50 bis 90 %	
Gruppe 2) seitlich gelegene Flächen bzw. andere, als Stellplatz geeignete Flächen	17	38 % 17 bis 66 %	
Gruppe 3) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland)	32	24 % 5 bis 65 %	
Gruppe 4) Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	6	15 % 3 bis 22 %	
Gruppe 5) Vorgarten und Stellplatzflächen aus Straßenlandrückübertragungen	12	60 % 19 bis 95 %	

4.6.2 Sonstige unbebaute Flächen

Sonstige und Gemeinbedarfsflächen									2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	3	5,3	3	377.262	2,0	944	1,8	944	
Rodenkirchen	11	19,3	11	206.655	1,1	596	1,1	596	
Lindenthal	3	5,3	3	41.700	0,2	39	0,1	39	
Ehrenfeld	9	15,8	9	10.720.169	56,1	32.391	62,4	32.391	
Nippes	4	7,0	4	23.930	0,1	248	0,5	248	
Chorweiler	3	5,3	3	162.400	0,8	1.287	2,5	1.287	
Porz	11	19,3	11	6.361.147	33,3	12.913	24,9	12.913	
Kalk	7	12,3	7	1.106.395	5,8	2.394	4,6	2.394	
Mülheim	6	10,5	6	116.390	0,6	1.100	2,1	1.100	
Insgesamt	57	100,0	57	19.116.048	100,0	51.912	100,0	51.912	

Sonstige und Gemeinbedarfsflächen									2020
Insgesamt	99	100,0	90	54.434.109	100,0	107.315	100,0	107.315	

Grundstücke für den Sozial- und Gemeinbedarf									2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	2	28,6	2	275.882	2,4	796	2,4	796	
Rodenkirchen	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Ehrenfeld	4	57,1	4	10.482.199	90,3	30.957	94,2	30.957	
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	1	14,3	1	850.000	7,3	1.104	3,4	1.104	
Mülheim	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Insgesamt	7	100,0	7	11.608.081	100,0	32.857	100,0	32.857	

Grundstücke für den Sozial- und Gemeinbedarf									2020
Insgesamt	9	100,0	9	12.019.352	100,0	43.091	100,0	43.091	

Sonstige unbebaute Grundstücke									2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	1	2,0	1	101.380	1,4	148	0,8	148	
Rodenkirchen	11	22,0	11	206.655	2,8	596	3,1	596	
Lindenthal	3	6,0	3	41.700	0,6	39	0,2	39	
Ehrenfeld	5	10,0	5	237.970	3,2	1.434	7,5	1.434	
Nippes	4	8,0	4	23.930	0,3	248	1,3	248	
Chorweiler	3	6,0	3	162.400	2,2	1.287	6,8	1.287	
Porz	11	22,0	11	6.361.147	84,7	12.913	67,8	12.913	
Kalk	6	12,0	6	256.395	3,4	1.290	6,8	1.290	
Mülheim	6	12,0	6	116.390	1,6	1.100	5,8	1.100	
Insgesamt	50	100,0	50	7.507.967	100,0	19.055	100,0	19.055	

Sonstige unbebaute Grundstücke									2020
Insgesamt	90	100,0	81	42.414.757	100,0	64.224	100,0	61.129	

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 (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 5 Absatz 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 2 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 BORIS.NRW grafisch dargestellt.

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 BORIS.NRW können bereits beschlossene besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden.

4.7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2022			
Baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	gute Lage in Euro/m²	mittlere Lage in Euro/m²	mäßige Lage in Euro/m²
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	2.530	970	620
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	2.020	1.060	590
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	1.630	1.130	670
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	1.400	1.300	1.000
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Gewerbebauflächen zum 01.01.2022			
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	gute Lage in Euro/m²	mittlere Lage in Euro/m²	mäßige Lage in Euro/m²
Klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung erschließungsbeitragsfrei	215	180	135

4.7.3 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln in BORIS.NRW



Erläuterungen zum Bodenrichtwert

📅 2022
🔍 PDF 📄

Örtliche Fachinformationen anzeigen?

Bodenrichtwert

2590 €/m²
(Mehrgeschossig)

Lage und Wert ^

Gemeinde	Köln
Ortsteil	Neustadt/Nord
Bodenrichtwertnummer	104002
Bodenrichtwert	2590 €/m ² (Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022

Im Internet steht die Bodenrichtwertkarte unter der Adresse www.boris.nrw.de kostenfrei zur Verfügung. BORIS.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

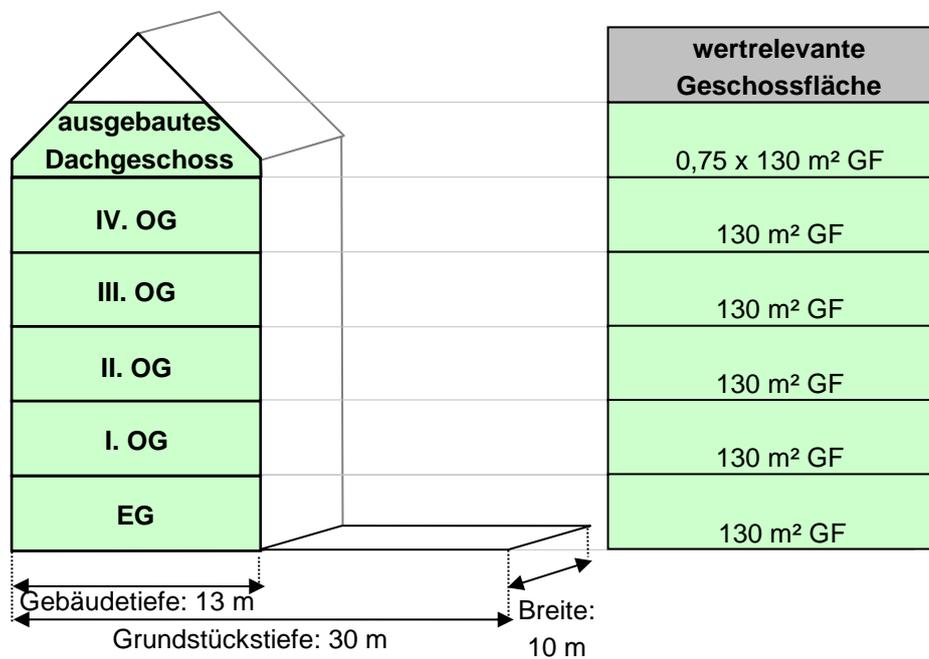
In Bürostandorten steht die realisierbare Nutzfläche im Vordergrund. Eine Umrechnung für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Geschossfläche (GFZ) erfolgt linear.

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 m² und einer wertrelevanten GFZ von 2,5 dargestellt.



Gewogene Geschossflächenzahl (gew. GFZ)

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

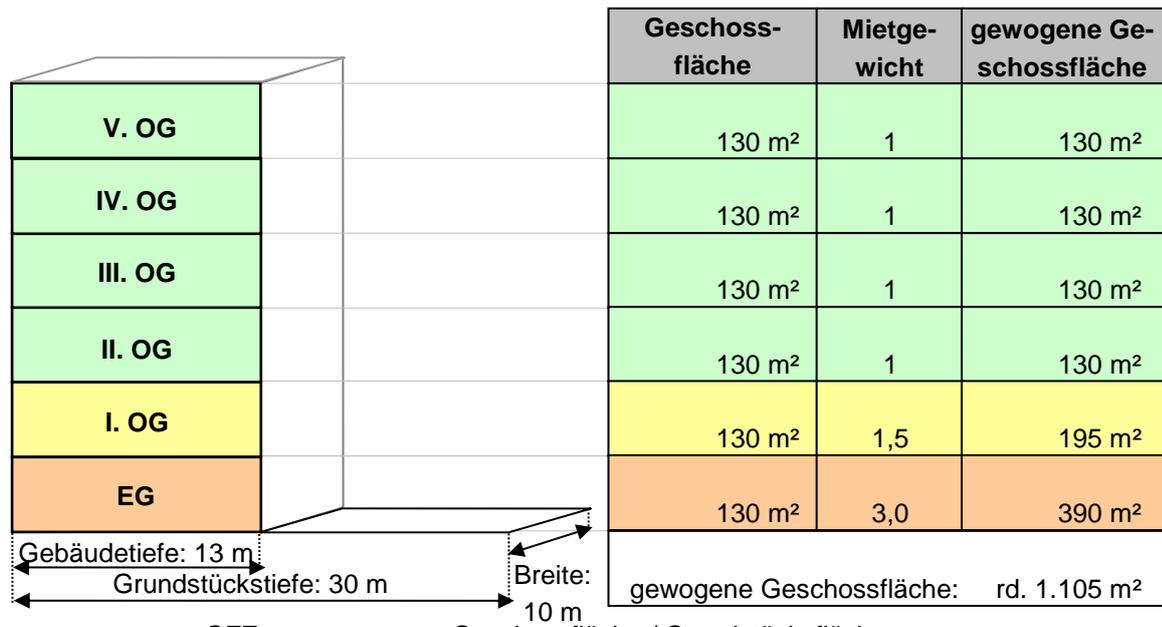
Ein Beispiel zur Ermittlung der gewogenen GFZ ist nachfolgend anhand eines Bodenrichtwertes aufgezeigt.

Fallbeispiel:

Der Bodenrichtwert hat folgende Eigenschaften:

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

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



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

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

Fallbeispiel

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

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

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

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

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

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

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

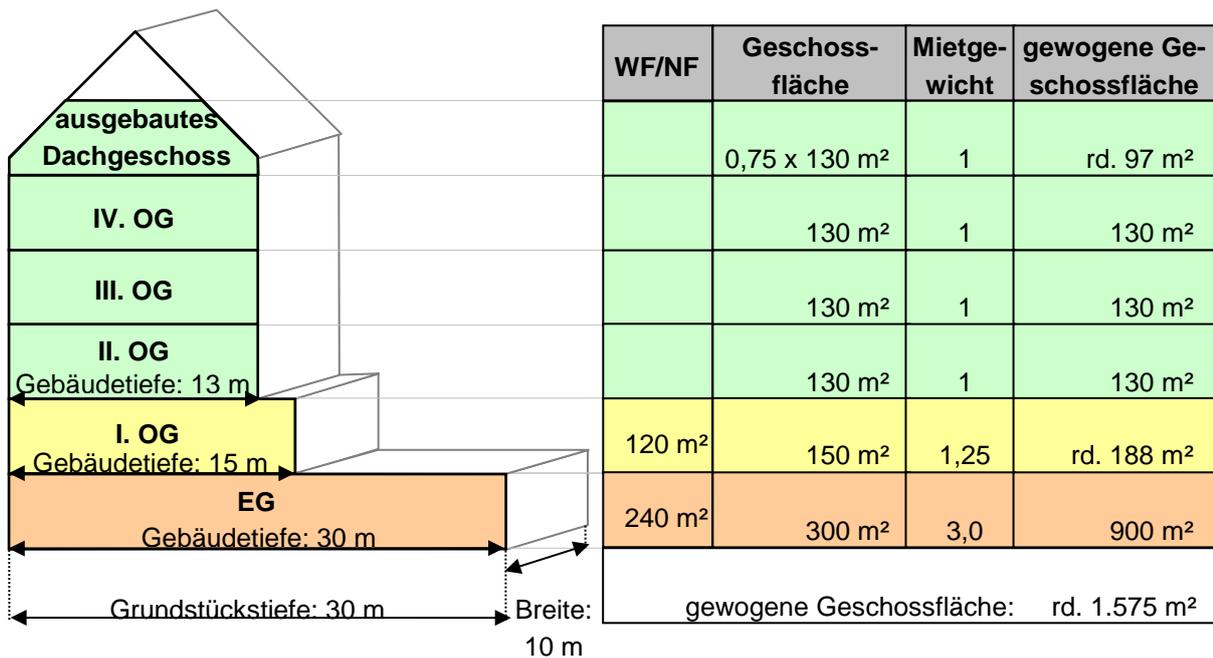
Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

Gewogene GFZ bei unterschiedlichen Gebäudetiefen

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

Für das Bodenrichtwertgrundstück sind folgende Eigenschaften veröffentlicht:

Bodenrichtwert	10.000 Euro/m ²
Geschosszahl	VaD
Geschossflächenzahl	3,1
Fläche	300 m ²
Tiefe	30 m
Breite	10 m
Freies Feld	Handel; gew. GFZ: 5,25; Mietgewicht EG: 3,0; 1.OG: 1,25 (Ladengröße: EG: 240 m ² , Bürogröße: 1.OG: 120 m ²)



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

Fallbeispiel

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

Geschosszahl	VI (Flachdach)
Fläche	200 m ²
Tiefe	20 m
Breite	10 m
Nutzung	Ladennutzung in EG Mietgewicht EG: 3,0 (Ladengröße: EG: 160 m ²) Wohnnutzung in den weiteren Geschossen

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

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

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

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

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

Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

4.8 Erforderliche Daten

4.8.1 Indexreihen

Basis 2001 = 100

Jahr	Eigenheimgrundstücke				Geschosswohnungsbaugrundstücke				Gewerbegrundst. gesamtes Stadtgebiet	
	linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		Index	Differenz z.Vorjahr %
1999	89	5	97	5	87	0	91	0		
2000	97	9	97	0	91	5	95	5		
2001	100	3	100	3	100	10	100	5		
2002	107	7	96	-4	109	9	100	0		
2003	109	2	101	5	118	8	104	4		
2004	109	0	101	0	118	0	104	0		
2005	112	3	101	0	120	2	106	2		
2006	112	0	101	0	126	5	109	3		
2007	116	3	97	-4	126	0	116	6		
2008	119	3	97	0	126	0	116	0		
2009	124	4	97	0	130	3	116	0		
2010	124	0	97	0	130	0	116	0	100	
2011	125	1	102	5	143	10	128	10	103	3
2012	131	5	104	2	150	5	133	4	107	4
2013	138	5	109	5	165	10	140	5	107	0
2014	149	8	113	4	173	5	147	5	107	0
2015	164	10	124	10	190	10	162	10	113	6
2016	174	6	129	4	219	15	186	15	124	10
2017	209	20	142	10	241	10	205	10	130	5
2018	230	10	156	10	277	15	236	15	130	0
2019	239	4	175	12	288	4	271	15	130	0
2020	287	20	210	20	331	15	312	15	137	5
2021	344	20	252	20	381	15	359	15	137	0

Durchschnittliche Preisentwicklung (Mod. Stoppwert 1936 = 100)

Jahr	Eigenheimgrundstücke				Geschosswohnungsbaugrundstücke				Gewerbegrundst. gesamtes Stadtgebiet	
	linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		Index	Differenz z.Vorjahr %
	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %
1963	435	24	435	24	435	24	435	24		
1964	515	18	515	18	515	18	515	18		
1965	570	11	570	11	570	11	570	11		
1966	640	12	640	12	640	12	640	12		
1967	675	5	675	5	675	5	675	5		
1968	705	4	705	4	705	4	705	4		
1969	750	6	750	6	750	6	750	6		
1970	855	14	855	14	855	14	855	14		
1971	980	15	980	15	980	15	980	15		
1972	1.160	18	1.160	18	1.160	18	1.160	18		
1973	1.300	12	1.300	12	1.300	12	1.300	12		
1974	1.300	0	1.300	0	1.300	0	1.300	0		
1975	1.410	8	1.410	8	1.200	-8	1.200	-8		
1976	1.525	8	1.525	8	1.200	0	1.200	0		
1977	1.665	9	1.665	9	1.200	0	1.200	0		
1978	2.000	20	1.835	10	1.270	6	1.270	6		
1979	2.380	19	2.185	19	1.395	10	1.395	10		
1980	2.845	20	2.740	25	1.535	10	1.535	10		
1981	2.985	5	3.010	10	1.535	0	1.535	0		
1982	3.280	10	3.310	10	1.610	5	1.610	5		
1983	3.280	0	3.310	0	1.610	0	1.610	0		
1984	3.280	0	3.310	0	1.610	0	1.610	0		
1985	3.115	-5	3.310	0	1.610	0	1.610	0		
1986	3.115	0	3.310	0	1.610	0	1.610	0		
1987	3.115	0	3.310	0	1.610	0	1.610	0		
1988	3.240	4	3.440	4	1.640	2	1.640	2		
1989	3.465	7	3.680	7	1.855	13	1.855	13		
1990	3.780	9	4.010	9	2.005	8	2.005	8		
1991	4.045	7	4.290	7	2.045	2	2.045	2		
1992	4.370	8	4.635	8	2.130	4	2.130	4		
1993	4.630	6	4.915	6	2.345	10	2.345	10		
1994	4.955	7	5.260	7	2.510	7	2.510	7		
1995	5.155	4	5.470	4	2.510	0	2.510	0		
1996	5.360	4	5.690	4	2.510	0	2.510	0		
1997	5.575	4	5.920	4	2.510	0	2.510	0		
1998	5.575	0	5.920	0	2.510	0	2.510	0		
1999	5.855	5	6.215	5	2.510	0	2.510	0		
2000	6.380	9	6.215	0	2.635	5	2.635	5		
2001	6.570	3	6.400	3	2.900	10	2.765	5		
2002	7.030	7	6.145	-4	3.160	9	2.765	0		
2003	7.170	2	6.450	5	3.415	8	2.875	4		
2004	7.170	0	6.450	0	3.415	0	2.875	0		
2005	7.385	3	6.450	0	3.485	2	2.935	2		
2006	7.385	0	6.450	0	3.660	5	3.025	3		
2007	7.605	3	6.190	-4	3.660	0	3.205	6		
2008	7.835	3	6.190	0	3.660	0	3.205	0		
2009	8.150	4	6.190	0	3.770	3	3.205	0		
2010	8.150	0	6.190	0	3.770	0	3.205	0	100	
2011	8.230	1	6.500	5	4.150	10	3.525	10	103	3
2012	8.640	5	6.630	2	4.360	5	3.665	4	107	4
2013	9.070	5	6.960	5	4.795	10	3.850	5	107	0
2014	9.795	8	7.240	4	5.035	5	4.040	5	107	0
2015	10.775	10	7.965	10	5.540	10	4.445	10	113	6
2016	11.420	6	8.265	4	6.370	15	5.110	15	124	10
2017	13.704	20	9.091	10	7.007	10	5.621	10	130	5
2018	15.074	10	10.000	10	8.058	15	6.464	15	130	0
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
2021	22.575	20	16.128	20	11.083	15	9.831	15	137	0

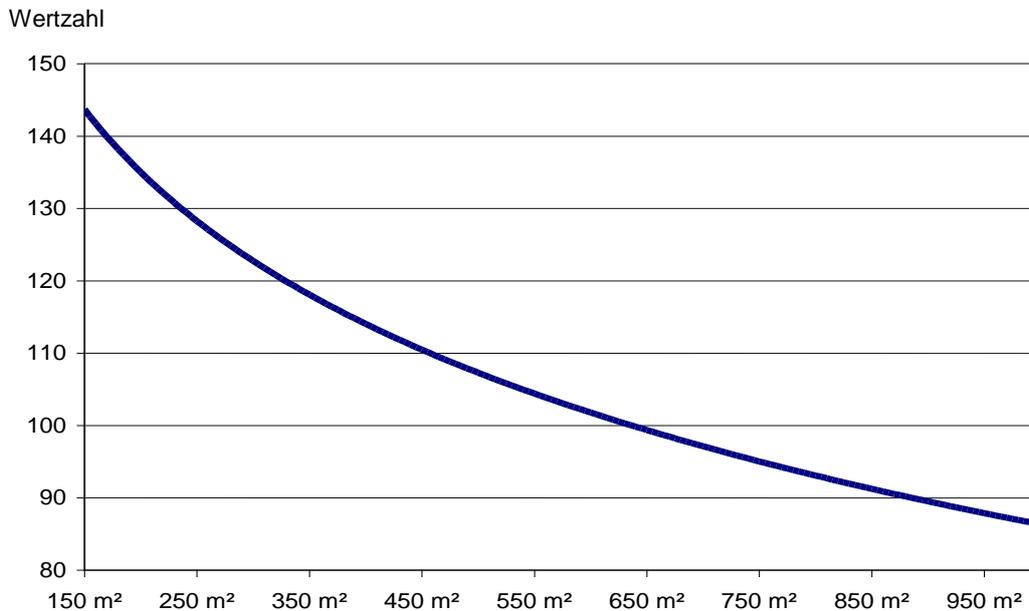
4.8.2 Umrechnungskoeffizienten

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

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

Grundstücksfläche	Wertzahl
150 m ²	144
175 m ²	139
200 m ²	135
225 m ²	131
250 m ²	128
275 m ²	125
300 m ²	123
325 m ²	120
350 m ²	118
375 m ²	116
400 m ²	114
425 m ²	112

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



Folgende Gleichung liegt den Werten der Tabelle zugrunde:

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

Beispiel:

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

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

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

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

Bodenrichtwertgrundstücke größer als 1.000 m² Grundstücksfläche

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

Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau)

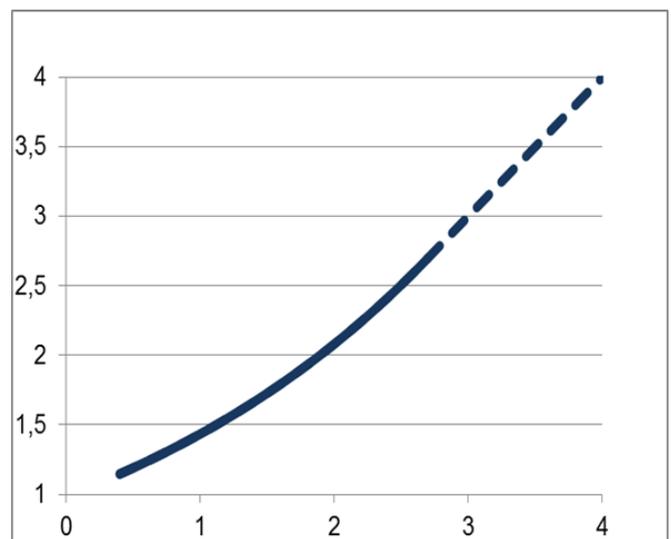
In der nachfolgenden Tabelle werden die Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken im Geschosswohnungsbau bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ) dargestellt.

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

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

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

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



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

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

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

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

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 33 Kaufpreisen über den Verkauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE) aus den Jahren 2019 bis 2021 ergab einen mittleren Umrechnungskoeffizienten von 1,2 bei einer Standardabweichung von ± 0,4. Für das linksrheinische Stadtgebiet ergibt sich ein Mittelwert von 1,2 (± 0,5), für das rechtsrheinische Stadtgebiet ein Mittelwert von 1,1 (± 0,4).

In Einzelfällen ist eine stärkere Abweichung nach oben wie nach unten vertretbar.

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

Umrechnungskoeffizienten für Flächen der Landwirtschaft

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

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

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

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

4.9 Untersuchungen zu besonderen Bodenwerten

4.9.1 Gewerbegrundstücke für überwiegend tertiäre gewerbliche Nutzung

Büronutzung

Aus den Jahren 2015 bis 2021 wurden 18 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 m² bei einer Spanne von 185 – 345 Euro pro m².

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 m² bei einer Spanne von 105 – 517 Euro pro m².

4.9.2 Besondere Flächen der Landwirtschaft

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV; Entwicklungszustand).

Der Entwicklungszustand im Sinne des § 3 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 2013 bis 2021 wurden 49 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	13,67 €/m ²
Standardabweichung	± 6,63 €/m ²
Minimum	5,67 €/m ²
Maximum	32,21 €/m ²
Median	10,79 €/m ²
Anzahl	46

Das Verhältnis dieser Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für „Flächen der Landwirtschaft“ aus den Jahren 2013 - 2021 stellt sich wie folgt dar:

Mittelwert	2,2
Standardabweichung	± 1,10
Minimum	0,9
Maximum	4,6
Anzahl	46

4.9.3 Flächen zur Gewinnung von Rohstoffen (Kiesabbauflächen)

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (vgl. § 5 Abs. 3 ImmoWertV; Entwicklungszustand).

Der Entwicklungszustand im Sinne des § 3 Abs. 3 ImmoWertV umfasst neben den "reinen Flächen der Land- und Forstwirtschaft" auch die "Flächen zur Gewinnung von Rohstoffen".

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

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

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

Mittelwert	19,34 €/m ²
Standardabweichung	± 1,98 €/m ²
Minimum	14,83 €/m ²
Maximum	21,73 €/m ²
Median	19,72 €/m ²
Anzahl	16

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

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

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser									2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	9	0,6	9	15.300.000	1,5	4.918	0,6	4.918	
Rodenkirchen	246	15,6	234	262.490.793	25,5	167.231	22,1	162.487	
Lindenthal	232	14,7	221	233.356.149	22,7	108.121	14,3	101.846	
Ehrenfeld	113	7,2	111	60.436.309	5,9	43.432	5,7	42.656	
Nippes	113	7,2	101	57.812.329	5,6	37.433	4,9	33.545	
Chorweiler	224	14,2	205	103.490.357	10,1	115.815	15,3	94.970	
Porz	323	20,5	271	148.925.691	14,5	144.021	19,0	113.029	
Kalk	126	8,0	116	59.650.744	5,8	56.785	7,5	52.075	
Mülheim	188	11,9	181	88.133.996	8,6	80.103	10,6	76.332	
Insgesamt	1.574	100,0	1.449	1.029.596.367	100,0	757.859	100,0	681.858	

Ein- und Zweifamilienhäuser									2020
Insgesamt	1.519	100,0	1448	901.100.643	100,0	699.530	100,0	667.489	

5.1.1 Zusammenfassung nach Preisgruppen

Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen					2021
Kaufpreisspanne in €	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt in €	%	
ohne Kaufpreisangabe	125	7,9	0	0,0	
bis 100.000	30	1,9	1.868.072	0,2	
bis 200.000	54	3,4	8.721.358	0,8	
bis 250.000	36	2,3	8.275.383	0,8	
bis 300.000	56	3,6	16.059.333	1,6	
bis 400.000	162	10,3	58.835.979	5,7	
bis 500.000	273	17,3	123.956.540	12,0	
bis 750.000	494	31,4	303.354.553	29,5	
bis 1.000.000	152	9,7	129.710.893	12,6	
bis 1.500.000	99	6,3	121.885.702	11,8	
bis 2.000.000	40	2,5	68.416.054	6,6	
über 2.000.000	53	3,4	188.512.500	18,3	
insgesamt	1.574	100,0	1.029.596.367	100,0	

5.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp

Insgesamt sind **1.574** Verträge aus dem Teilmarkt Eigenheime in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden.

Davon konnten **1.338** Objekte nach Reihen- und- Reihenendhaus, Doppelhaushälfte und freistehender Bebauung eingruppiert werden. Die anderen Gebäude konnten nicht eingruppiert werden.

Verteilung nach Gebäudetyp				2021
Bezirk	Reihen- und Reihenendhäuser	Doppelhaus-hälften	freistehende Einfamilienhäuser	Gesamtverteilung
Innenstadt	3	2	1	0
Rodenkirchen	87	64	89	6
Lindenthal	110	58	62	240
Ehrenfeld	65	30	9	230
Nippes	76	8	14	104
Chorweiler	129	43	44	98
Porz	137	98	85	216
Kalk	57	34	33	320
Mülheim	99	60	29	124
Insgesamt	763	397	366	1.338

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											2021
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Hahnwald	3	3.129.167		1.833				299		10.319	
		2.200.000	4.287.500	1.312	2.208	1953	2011	260	378	8.462	11.343
Rodenkirchen	4	1.533.000		470				181		8.394	
		946.000	2.336.000	355	626	1964	2002	115	240	6.500	9.733
Meschenich	4	461.250		533				100		4.943	
		260.000	680.000	139	1.241	1900	1968	75	113	2.430	9.067

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2021
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Marienburg	3	2.466.667		510				230		10.587	
		1.650.000	2.950.000	381	740	1927	1930	175	265	9.429	11.200
Rondorf	10	560.500		307				136		4.181	
		260.000	980.000	167	605	1930	2005	97	220	2.656	5.800
Rodenkirchen	4	938.750		265				153		6.262	
		372.000	1.290.000	242	280	1953	2017	55	200	5.375	6.764
Weiß	7	628.714		252				120		5.281	
		380.000	935.000	155	410	1968	2005	87	160	4.231	6.472
Sürth	6	624.167		310				130		4.790	
		495.000	750.000	142	534	1978	2009	111	154	3.750	5.357
Godorf	5	417.000		203				108		3.907	
		310.000	550.000	167	245	1966	1991	80	130	2.627	5.000
Meschenich	9	441.667		391				132		3.331	
		279.000	549.000	218	694	1930	2008	109	160	2.491	3.849

Stadtbezirk 3

freistehende Bebauung											2021
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Müngersdorf	9	2.074.000		776				225		9.241	
		811.000	3.950.000	435	1.970	1950	2010	75	350	6.250	12.222
Junkersdorf	5	1.915.800		763				196		10.426	
		1.510.000	3.000.000	470	1.544	1930	1996	150	300	5.667	17.647
Weiden	8	1.147.625		729				190		5.759	
		200.000	1.800.000	370	1.269	1960	2016	96	296	2.083	8.059
Lövenich	4	1.080.250		1.061				208		5.397	
		550.000	1.555.000	473	1.926	1923	1965	100	350	4.443	6.000
Widdersdorf	10	1.200.431		590				195		6.077	
		240.307	1.820.000	522	702	1955	2015	112	295	2.003	8.136

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2021
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Klettenberg	5	1.097.200		329				149		7.609	
		750.000	1.600.000	191	648	1906	1970	75	209	6.229	10.000
Lindenthal	7	1.540.143		324				177		8.509	
		900.000	2.750.000	165	428	1930	1985	124	254	6.663	10.827
Müngersdorf	5	1.383.600		370				172		7.779	
		575.000	2.100.000	221	565	1905	2015	140	200	4.107	10.500
Junkersdorf	11	1.110.909		338				133		8.544	
		820.000	1.450.000	190	512	1930	2010	90	204	5.857	11.600
Weiden	11	764.712		307				133		5.931	
		470.000	1.120.500	137	620	1936	2006	75	192	4.261	9.552
Lövenich	9	958.222		475				148		6.457	
		525.000	1.400.000	224	1.038	1938	2015	115	195	4.038	8.750
Widdersdorf	21	753.090		269				142		5.274	
		400.000	1.390.000	127	503	1960	2016	95	220	3.333	7.643

Stadtbezirk 4

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2021
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Neuehrenfeld	3	846.333		210				130		6.701	
		620.000	1.050.000	167	252	1930	1938	95	185	5.676	7.900
Bickendorf	8	471.598		145				101		4.727	
		342.000	600.000	89	190	1920	2002	70	133	3.600	6.627
Vogelsang	12	664.494		559				136		5.093	
		400.000	824.100	214	752	1935	2002	75	200	3.150	6.526
Bocklemünd/ Mengenich	7	512.286		412				125		4.411	
		350.000	790.000	180	1.156	1910	1991	85	260	3.038	7.778
Ossendorf	7	714.307		323				153		4.743	
		550.000	880.000	144	804	1951	2008	120	220	4.000	5.986

Stadtbezirk 5

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2022
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Nippes	5	897.400		186				161		6.150	
		337.000	1.200.000	139	304	1880	2009	115	225	1.498	9.000
Niehl	7	686.857		250				144		5.104	
		480.000	925.000	105	630	1914	2022	72	250	3.700	7.361
Longerich	8	597.306		305				109		5.465	
		430.000	710.000	196	565	1926	1980	90	135	4.559	6.965

Stadtbezirk 6

freistehende Bebauung											2021
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		547.800		472				143		4.332	
Pesch	5	470.000	650.000	347	692	1962	2005	90	235	2.000	5.773
		478.000		347				125		3.814	
Worringen	3	250.000	735.000	181	464	1870	1980	70	194	3.571	4.082

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2021
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		475.667		391				117		4.112	
Merkenich	9	170.000	605.000	180	916	1920	2020	86	140	1.417	5.136
		428.000		336				108		3.966	
Seeberg	5	210.000	540.000	174	485	1965	1977	95	132	2.211	5.400
		470.563		410				129		3.747	
Heimersdorf	16	300.000	950.000	210	904	1948	1965	80	270	2.318	5.125
		457.375		329				135		3.654	
Lindweiler	8	230.000	580.000	207	499	1970	1978	85	270	2.148	5.400
		511.875		292				124		4.180	
Pesch	36	280.000	860.000	163	571	1959	2008	95	160	2.407	5.862
		565.536		395				130		4.540	
Esch/Auweiler	17	240.000	798.000	250	769	1961	1999	91	215	1.455	5.500
		708.733		359				158		4.530	
Volkhoven/ Weiler	3	639.000	799.000	203	453	2002	2013	135	171	3.737	5.098
		555.714		305				147		3.796	
Blumenberg	7	402.000	749.000	215	639	1990	2004	121	190	2.978	4.785
		460.000		333				165		2.781	
Roggendorf/ Thenhoven	4	220.000	750.000	121	541	1920	1999	117	240	1.429	3.504
		481.364		326				125		3.963	
Worringen	11	330.000	758.000	132	654	1926	2003	93	250	3.032	5.167

Stadtbezirk 7

freistehende Bebauung											2021	
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.		
		Mittel		Mittel		Min	Max	Min	Max	Mittel		
		Min	Max	Min	Max					Min	Max	
		727.743		622				162		4.547		
Eil	5	560.000	1.149.000	533	694	1960	1980	114	215	2.887	5.357	
		414.500		442				111		3.908		
Urbach	4	300.000	498.000	227	698	1900	2000	85	120	2.500	5.859	
		763.500		569				152		5.052		
Zündorf	6	650.000	1.150.000	377	954	1930	1974	117	191	3.929	6.053	
		672.571		667				182		3.720		
Langel	7	420.000	1.210.000	345	962	1957	1999	118	350	3.160	4.138	

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2021	
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.		
		Mittel		Mittel		Min	Max	Min	Max	Mittel		
		Min	Max	Min	Max					Min	Max	
		609.000		221				132		4.647		
Poll	6	380.000	800.000	153	373	1948	2007	90	200	4.000	5.547	
		731.800		438				151		4.835		
Westhoven	5	400.000	1.350.000	239	931	1969	2012	117	218	2.353	6.193	
		634.875		263				119		5.281		
Ensen	8	410.000	848.800	75	638	1957	2022	95	143	3.992	6.100	
		503.613		347				130		3.837		
Eil	8	265.000	667.400	138	825	1900	2001	90	160	2.944	4.517	
		455.000		309				133		3.544		
Porz	4	410.000	520.000	197	369	1920	1985	102	154	2.886	5.098	
		485.953		386				130		3.797		
Urbach	15	339.000	680.000	179	1.101	1951	1990	95	206	2.794	5.158	
		496.186		216				146		3.426		
Elsdorf	32	360.000	601.500	154	590	1920	2022	129	183	2.459	4.663	
		529.667		525				132		4.395		
Gregel	3	460.000	579.000	204	734	1951	1980	90	178	2.584	6.111	
		477.560		247				126		3.930		
Wahnheide	5	383.800	585.000	218	290	1972	2010	97	150	2.667	5.660	
		413.000		273				115		3.755		
Lind	9	340.000	500.000	188	431	1964	1980	77	185	2.189	4.675	
		640.056		246				132		4.825		
Zündorf	20	225.000	1.390.000	146	509	1920	2023	92	199	2.446	6.985	
		394.667		356				116		3.329		
Langel	3	220.000	545.000	284	437	1972	1995	106	134	2.075	4.067	
		458.025		518				125		3.790		
Finkenberg	4	424.100	493.000	321	614	1968	1970	96	149	2.846	5.135	

Stadtbezirk 8

freistehende Bebauung											2021
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel		Min	Max	Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max			Min	Max	Min	Max
		555.778		585				141		4.018	
Ostheim	9	350.000	725.000	403	853	1934	1980	90	184	3.056	5.320
		645.313		909				189		3.515	
Rath/Heumar	4	401.250	1.150.000	397	1.614	1900	1965	110	300	2.295	5.045
		515.750		573				135		3.913	
Neubrück	4	400.000	580.000	370	969	1966	1978	111	178	3.200	4.730

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2021
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel		Min	Max	Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max			Min	Max	Min	Max
		454.625		265				121		3.874	
Vingst	8	300.000	600.000	210	399	1921	1965	90	205	2.830	4.744
		438.571		286				138		3.194	
Ostheim	7	250.000	600.000	140	373	1926	2006	120	170	1.923	4.583
		499.200		334				122		4.148	
Merheim	10	363.000	595.000	164	536	1931	2007	90	146	3.203	5.286
		682.738		496				144		4.867	
Brück	13	360.000	1.700.000	187	745	1935	2022	70	302	2.733	7.143
		558.009		429				135		4.026	
Rath/Heumar	11	155.000	1.250.000	170	980	1900	1992	80	220	1.875	7.139
		466.531		320				127		3.722	
Neubrück	16	340.000	649.000	179	448	1965	1993	86	170	2.424	4.800

Stadtbezirk 9

freistehende Bebauung											2021
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel		Min	Max	Min	Max	Mittel	
		Min	Max	Min	Max					Min	Max
		493.000		796				93		5.348	
Holweide	3	450.000	554.000	393	1.135	1900	1960	88	100	4.750	6.295
		746.900		701				133		5.713	
Dellbrück	5	590.000	880.000	487	799	1938	1963	108	170	4.069	7.719

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2021
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel		Min	Max	Min	Max	Mittel	
		Min	Max	Min	Max					Min	Max
		477.400		349				108		4.557	
Mülheim	5	400.000	562.000	122	770	1950	1962	90	138	2.899	6.244
		603.955		345				146		4.172	
Buchheim	7	344.682	1.250.000	248	503	1924	1965	88	303	3.590	5.000
		535.184		319				128		4.250	
Holweide	19	300.000	840.000	135	597	1900	2017	100	190	1.875	6.400
		654.441		332				163		4.227	
Dellbrück	13	520.000	800.000	166	529	1912	2006	102	264	2.386	5.686
		456.214		479				115		4.077	
Höhenhaus	25	320.000	659.000	166	1.052	1930	1990	70	154	2.515	5.500
		505.500		368				137		3.938	
Dünnwald	16	380.000	600.000	158	819	1865	2005	80	203	2.308	6.033
		436.000		545				115		3.788	
Stammheim	4	370.000	525.000	233	1.197	1908	1965	105	125	3.381	4.646
		512.093		533				127		4.075	
Flittard	11	310.000	650.022	305	636	1955	1960	88	153	3.131	5.207

5.1.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen

Insgesamt sind 2.184 Verträge aus den Jahren 2018 bis 2021 mit bekannter Wohnfläche und Baujahr ausgewertet worden.

Stadtbezirk 2

Gebäudeart, Wohnlage	Anzahl	Kaufpreis in €/m² Wfl.			Wohnfläche in m²		Grundstücks- fläche in m²	
		Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser								
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	10	8.387	3.929	13.146	147	450	355	1.853
gute Lage	33	6.776	2.800	11.343	60	420	139	2.415
mittlere Lage	9	4.539	2.286	6.273	94	240	287	1.213
einfache Lage	11	3.332	1.459	9.067	75	160	139	1.241
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	7	5.534	5.275	5.924	149	159	251	379
mittlere Lage	-							
einfache Lage	3	3.533	3.214	3.791	139	209	171	689
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	9	8.000	3.988	11.200	168	265	269	976
gute Lage	34	4.604	2.333	6.764	55	215	62	585
mittlere Lage	46	4.453	2.517	8.968	70	220	142	801
einfache Lage	21	3.005	1.294	4.130	90	200	204	752
Reihenmittelhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	-							
einfache Lage	3	3.982	3.617	4.508	126	140	146	179
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	7	4.050	2.757	5.091	90	204	145	341
gute Lage	20	4.490	2.827	6.472	74	200	113	362
mittlere Lage	29	4.003	2.747	6.600	75	229	68	511
einfache Lage	11	3.425	1.766	5.000	80	140	167	282

Stadtbezirk 3

Gebäudeart, Wohnlage	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²		
	Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
freistehende Häuser								
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	18	7.463	4.545	11.618	144	340	448	1.970
gute Lage	55	6.467	2.083	17.647	75	350	294	1.926
mittlere Lage	13	5.266	2.003	8.136	99	220	358	776
einfache Lage								
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	12	6.752	5.155	20.300	100	225	211	501
mittlere Lage	-							
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	10	8.443	4.712	14.251	105	407	339	954
gute Lage	93	5.772	2.628	10.500	75	256	212	1.060
mittlere Lage	29	4.452	1.518	9.722	83	190	137	503
einfache Lage	-							
Reihenmittelhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	6	5.340	4.545	6.941	164	187	211	276
mittlere Lage	-							
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	13	6.576	4.167	11.600	105	300	153	369
gute Lage	55	5.448	2.494	9.552	75	374	143	551
mittlere Lage	24	4.235	2.745	7.955	86	220	127	603
einfache Lage	-							

Stadtbezirk 4

Gebäudeart, Wohnlage	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
	Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	4	7.939	4.629	14.118	85	185	213 785
einfache Lage	-						
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	3	4.976	3.833	6.625	80	150	143 717
mittlere Lage	43	4.494	2.794	7.778	62	260	118 1.156
einfache Lage	-						
Reihenmittelhäuser							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	13	4.926	1.333	9.318	88	260	91 316
mittlere Lage	46	4.223	1.180	8.015	45	180	89 389
einfache Lage	-						

Stadtbezirk 5

Gebäudeart, Wohnlage	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
	Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	7	5.187	3.917	7.113	115	385	580 959
einfache Lage	-						
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	3	6.138	5.994	6.240	246	347	461 625
gute Lage	-						
mittlere Lage	20	4.048	2.312	6.364	82	232	136 565
einfache Lage	-						
Reihenmittelhäuser							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	47	4.322	1.498	9.000	65	250	99 630
einfache Lage	-						

Stadtbezirk 6

Gebäudeart, Wohnlage	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
	Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser							
Neubau							
sehr gute Lage							
gute Lage							
mittlere Lage							
einfache Lage							
<hr/>							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage							
gute Lage							
mittlere Lage	42	3.688	1.406	6.103	90	262	185 1.846
einfache Lage	4	3.298	2.556	4.082	67	110	100 396
<hr/>							
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser							
Neubau							
sehr gute Lage							
gute Lage							
mittlere Lage	17	3.556	2.938	4.488	131	185	357 537
einfache Lage							
<hr/>							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage							
gute Lage							
mittlere Lage	144	3.743	1.417	6.391	80	270	161 1.533
einfache Lage	3	2.679	1.779	4.135	133	213	372 916
<hr/>							
Reihenmittelhäuser							
Neubau							
sehr gute Lage							
gute Lage							
mittlere Lage	10	3.060	2.773	3.799	138	146	268 1.111
einfache Lage							
<hr/>							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage							
gute Lage							
mittlere Lage	139	3.508	1.455	5.775	85	270	121 583
einfache Lage	7	2.498	1.637	3.204	84	180	42 453

Stadtbezirk 7

Gebäudeart, Wohnlage	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
	Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	68	3.901	1.347	7.389	80	326	156 1.488
einfache Lage	22	3.381	750	8.365	85	350	231 1.175
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser							
Neubau							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	23	4.597	3.339	6.069	110	143	207 293
einfache Lage	7	3.974	3.841	4.095	126	127	212 261
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	111	3.537	864	6.985	65	250	103 1.101
einfache Lage	28	3.530	2.000	6.111	90	220	211 1.308
Reihenmittelhäuser							
Neubau							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	17	3.392	2.459	6.069	122	183	108 271
einfache Lage	-						
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	102	3.330	1.741	6.149	55	193	75 590
einfache Lage	29	3.255	1.971	4.675	77	170	136 608

Stadtbezirk 8

Gebäudeart, Wohnlage	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²		
	Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
freistehende Häuser								
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	8	5.216	3.051	6.384	140	420	503	1.249
mittlere Lage	56	3.798	1.606	6.579	78	312	292	1.614
einfache Lage	11	3.585	2.767	4.730	111	180	370	1.664
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser								
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	10	5.306	3.472	7.139	126	220	445	1.040
mittlere Lage	80	3.943	1.875	7.143	70	302	156	892
einfache Lage	36	3.551	1.887	4.800	86	170	203	583
Reihenmittelhäuser								
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	56	3.435	1.925	5.106	75	201	111	613
einfache Lage	30	3.443	1.923	5.000	95	170	140	1.079

Stadtbezirk 9

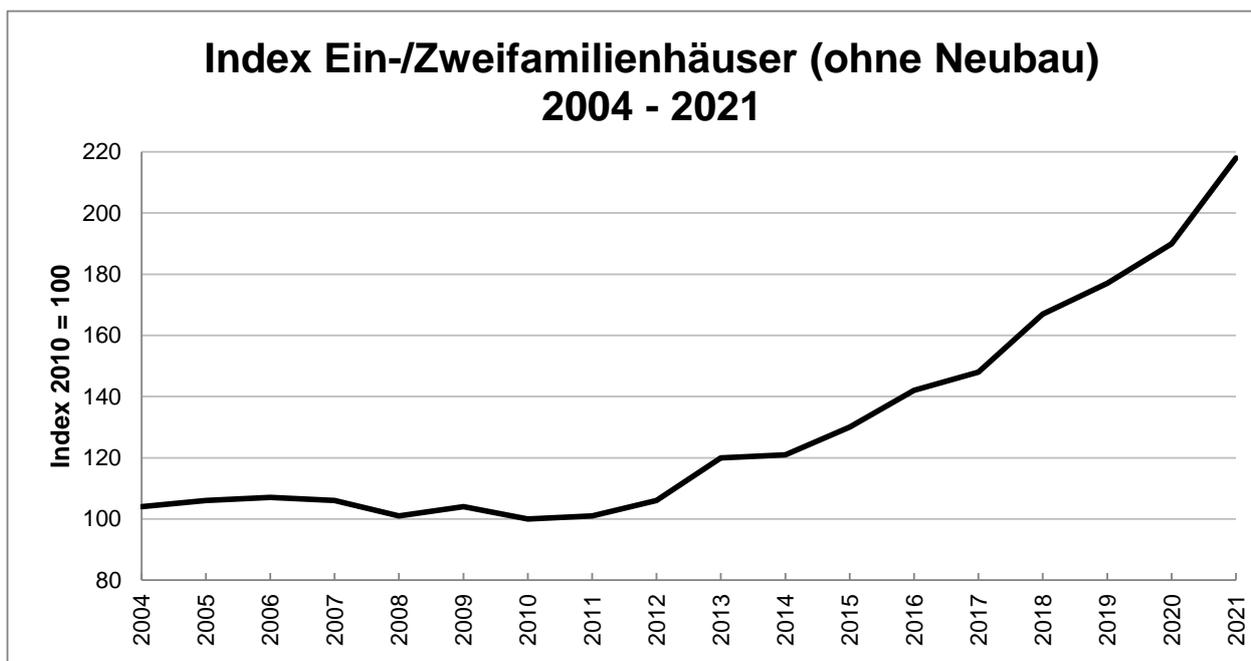
Gebäudeart, Wohnlage	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²		
	Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
freistehende Häuser								
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	34	4.475	2.632	7.719	88	291	264	2.258
einfache Lage	6	3.957	2.967	4.948	76	192	357	877
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser								
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	138	3.753	1.875	6.400	70	250	156	1.340
einfache Lage	14	3.939	2.675	6.244	80	142	263	1.052
Reihenmittelhäuser								
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	85	3.702	2.168	5.207	81	303	122	1.197
einfache Lage	24	3.154	1.857	4.250	83	203	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 €/m² WF	Index 2010 = 100
2004	108	2.060	104
2005	240	2.088	106
2006	242	2.112	107
2007	147	2.096	106
2008	351	2.000	101
2009	221	2.056	104
2010	372	1.975	100
2011	615	2.000	101
2012	646	2.089	106
2013	504	2.375	120
2014	518	2.383	121
2015	443	2.565	130
2016	429	2.800	142
2017	433	2.919	148
2018	400	3.304	167
2019	383	3.500	177
2020	426	3.745	190
2021	681	4.303	218



5.1.6 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

Anleitung und Anwendung der Sachwertfaktoren

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

Teilmarkt	Anzahl	vorläufiger Sachwert in EUR	Grundstücksfläche in m ²	Bodenwertniveau in EUR/m ²	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Restnutzungsdauer in Jahren	Bodenwert (Teil des vorl. Sachw.) in EUR	Sachwertfaktor*
alle	450	454.357	370	812	1974	140	43	272.818	1,44
Standardabweichung		± 280.833	± 240	± 357	± 24	± 42	± 15	± 216.490	± 0,34
linksrheinische, freistehende Häuser	41	998.923	728	1.192	1983	192	50	669.592	1,20
Standardabweichung		± 498.111	± 369	± 505	± 25	± 75	± 17	± 379.386	± 0,26
linksrh. Doppelhäus-hälften/Reihenendh.	113	506.505	372	954	1976	142	47	316.277	1,36
Standardabweichung		± 203.451	± 171	± 450	± 26	± 34	± 16	± 190.585	± 0,26
linksrheinische Reihenmittelhäuser	93	330.735	220	845	1969	129	43	188.773	1,72
Standardabweichung		± 104.869	± 68	± 288	± 27	± 31	± 14	± 81.369	± 0,39
rechtsrheinische, freistehende Häuser	31	543.223	669	683	1966	157	35	346.727	1,13
Standardabweichung		± 188.252	± 287	± 130	± 16	± 42	± 8	± 142.525	± 0,20
rechtsrh. Doppelhäus-hälften/Reihenendh.	95	401.317	382	638	1975	136	43	217.631	1,32
Standardabweichung		± 119.449	± 154	± 117	± 24	± 31	± 15	± 86.187	± 0,21
rechtsrheinische Reihenmittelhäuser	77	266.836	224	630	1972	120	40	137.612	1,62
Standardabweichung		± 65.675	± 57	± 95	± 19	± 23	± 14	± 38.094	± 0,27

Die 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 2020 bis 2021**.
- 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).
- Der **Regionalfaktor** (gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV) wird mit 1,0 angehalten.
- Die Verteilung der ausgewerteten Kaufpreise (KP) im Stadtgebiet ist der Grafik auf Seite 63 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.

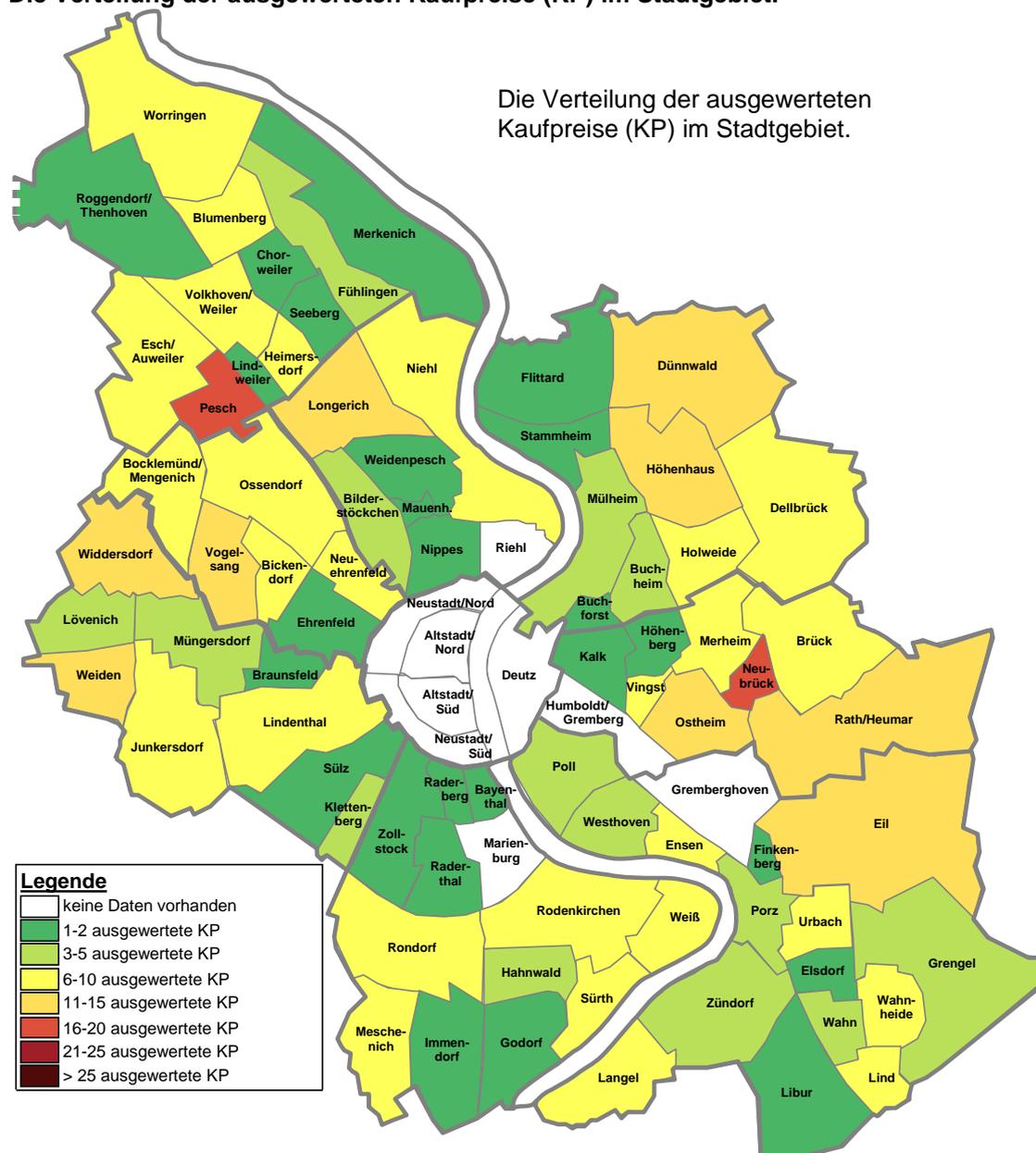
-

Das **Modell der AGVGA.NRW** weist folgende wesentlichen Komponenten auf:

- Normalherstellungskosten NHK 2010
- keine Gebäudebaujahrsklassen
- Gebäudestandard
- Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
- Brutto-Grundfläche (BGF) als Bezugsmaßstab
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes
- Restnutzungsdauer wird ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifiziert
- lineare Alterswertminderung
- Bodenwert von den Bodenrichtwerten zum 01.01. des Auswertjahres abgeleitet (ohne Berücksichtigung einer konjunkturellen Weiterentwicklung); siehe hierzu die Untersuchung Seite 64

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

Die Verteilung der ausgewerteten Kaufpreise (KP) im Stadtgebiet.



Bodenwertniveau

Es wurde eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des Bodenwertniveaus festgestellt. Auf Seite 65 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 €/m ²	-	regelmäßig	400 m ²
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 m ²	118	350 m ² ist die mittlere Grundstücksgröße zur Ableitung des Bodenwertniveaus
400 m ²	114	400 m ² 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 65 wie folgt:

$$1,17 = 1,23 - 0,06$$

Untersuchung der Sachwertfaktoren bei stark steigenden Bodenrichtwerten

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

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

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Ableitung und Anwendung der Sachwertfaktoren auf Seite 61 f. (hier findet sich auch ein Hinweis zur Rechtfertigung von deutlich höheren Sachwertfaktoren). Hier sind auch Beispiele für die Anwendung der Sachwertfaktoren und die Ableitung des Bodenwertniveaus gegeben.

Linksrheinisches Stadtgebiet				Bodenwertniveau* in EUR/m ²	Anpassung des Sachwertfaktors
vorläufiger Sachwert	freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaus-hälften, Reihenend-häuser	Reihenmittel-häuser		
100.000				300	-0,11
150.000				400	-0,08
200.000			1,91	500	-0,06
250.000	1,42	1,51	1,80	600	-0,03
300.000	1,37	1,45	1,71	700	±0,00
350.000	1,33	1,39	1,63	800	+0,03
400.000	1,29	1,35	1,57	1.000	+0,08
450.000	1,26	1,31	1,51	1.250	+0,15
500.000	1,23	1,27	1,46	1.500	+0,22
550.000	1,20	1,23	1,41	1.750	+0,30
600.000	1,17	1,20	1,37	2.000	+0,37
650.000	1,15	1,17	1,33		
700.000	1,13	1,15	1,29		
750.000	1,11	1,12	1,26		
800.000	1,09	1,10	1,23		
900.000	1,06	1,06			
1.000.000	1,03	1,02			
1.200.000	0,98	0,96			
1.400.000	0,93				
1.600.000	0,89				
1.800.000	0,86				
2.000.000	0,83				
2.200.000	0,80				
2.400.000	0,78				
2.600.000					

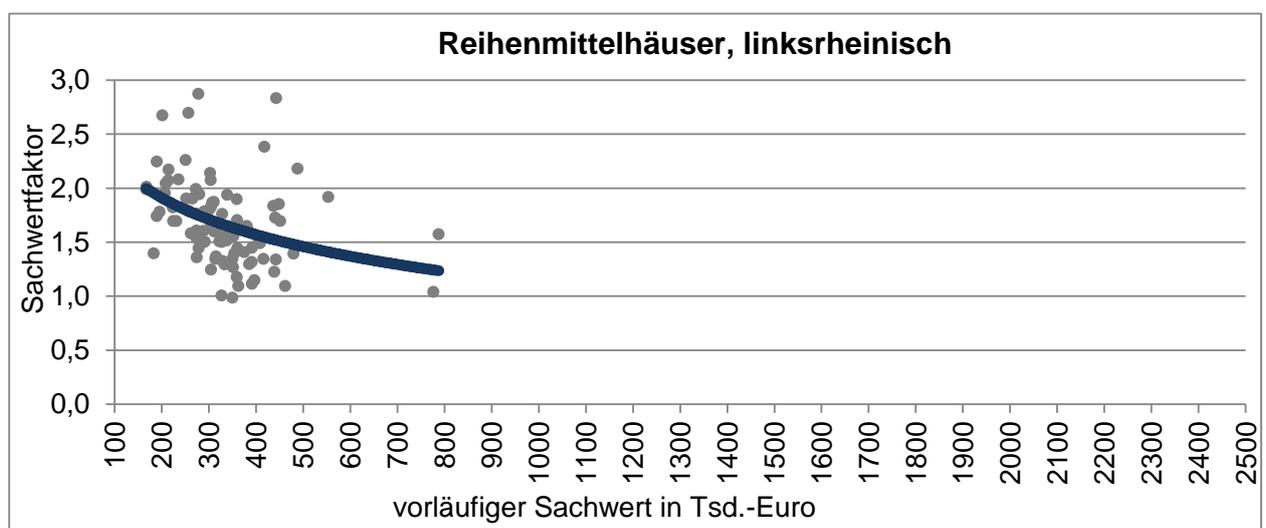
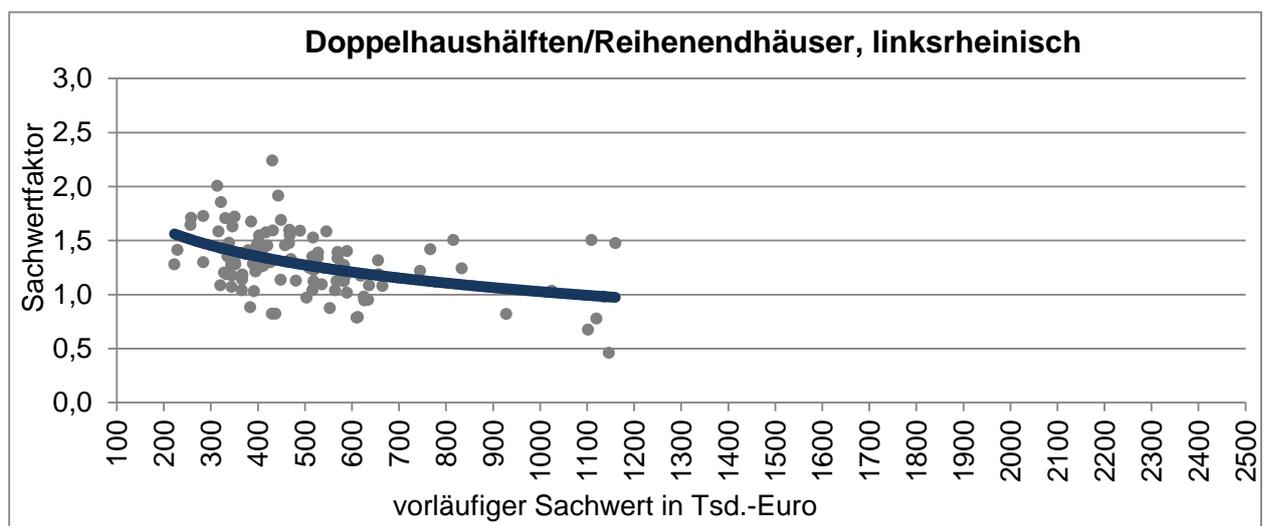
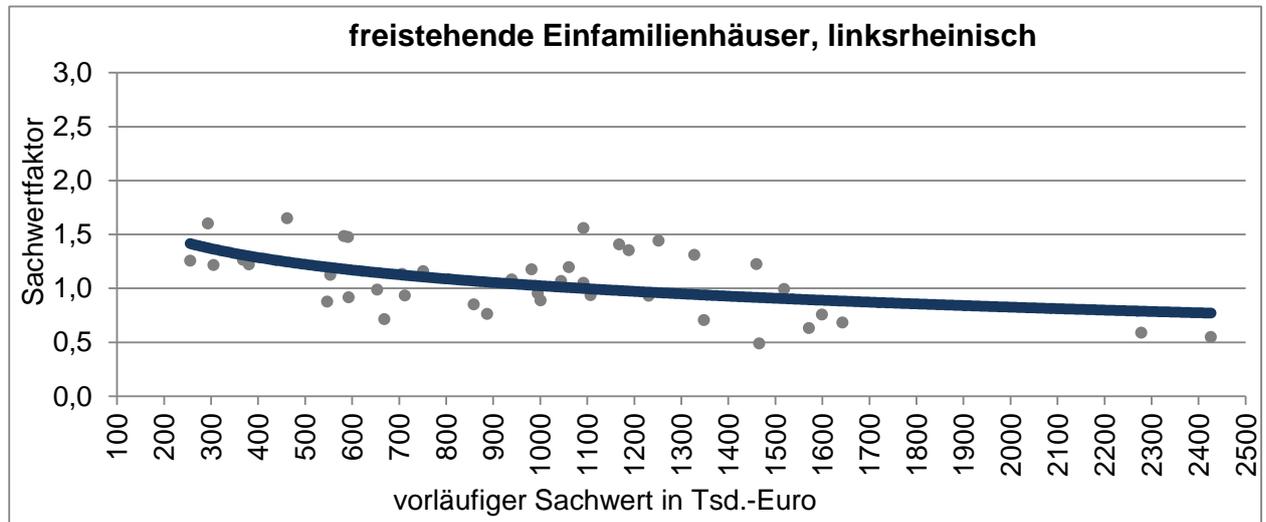
* Bodenwertniveau:
siehe Hinweis zur
Anwendung auf
vorherigen Seite

Rechtsrheinisches Stadtgebiet				Bodenwertniveau* in EUR/m ²	Anpassung des Sachwertfaktors
vorläufiger Sachwert	freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaus-hälften, Reihenhäuser	Reihenmittelhäuser		
100.000				300	-0,11
150.000				400	-0,08
200.000			1,77	500	-0,06
250.000		1,52	1,66	600	-0,03
300.000		1,44	1,56	700	±0,00
350.000	1,23	1,38	1,48	800	+0,03
400.000	1,20	1,32	1,41	1.000	+0,08
450.000	1,17	1,27	1,35	1.250	+0,15
500.000	1,14	1,22		1.500	+0,22
550.000	1,11	1,18		1.750	+0,30
600.000	1,09	1,14		2.000	+0,37
650.000	1,07	1,11			
700.000	1,04	1,07			
750.000	1,03	1,04			
800.000	1,01	1,02			
900.000	0,98	0,96			
1.000.000	0,95				
1.200.000					
1.400.000					
1.600.000					
1.800.000					
2.000.000					
2.200.000					
2.400.000					
2.600.000					

* Bodenwertniveau:
siehe Hinweis zur
Anwendung auf
vorherigen Seite

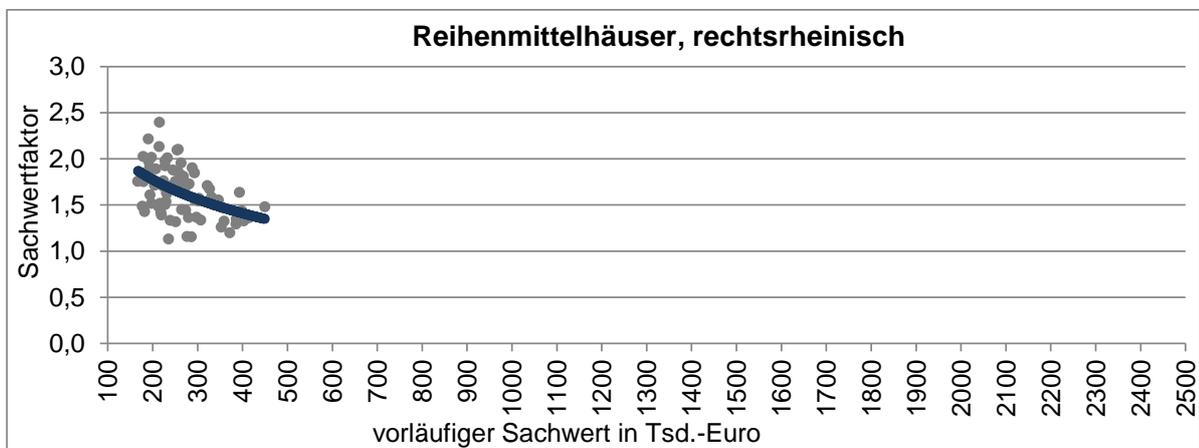
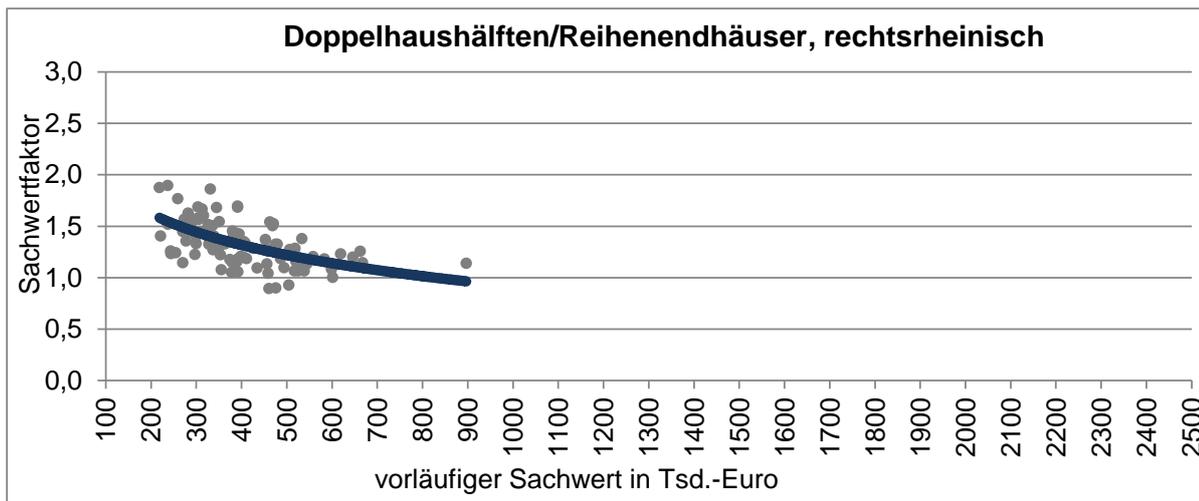
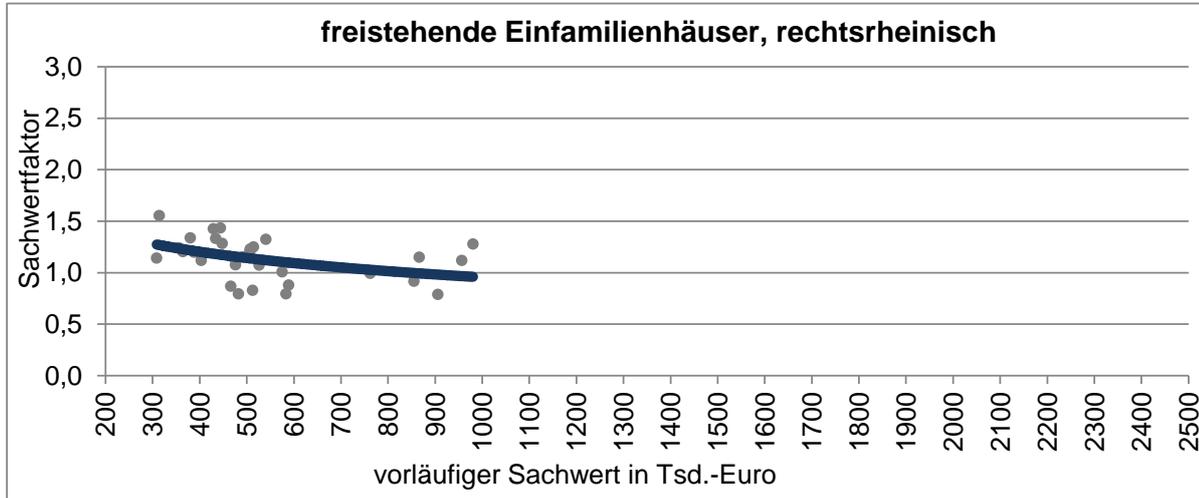
Graphische Darstellung der Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (linksrheinisch)

In den nachfolgenden Diagrammen sind die abgeleiteten Sachwertfaktoren (normiert auf das mittlere Bodenwertniveau von 700 Euro/m²) bezogen auf den jeweiligen vorläufigen Sachwert dargestellt. Der Graph stellt die Werte aus den Tabellen Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser dar.



Graphische Darstellung der Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (rechtsrheinisch)

In den nachfolgenden Diagrammen sind die abgeleiteten Sachwertfaktoren (normiert auf das mittlere Bodenwertniveau von 700 Euro/m²) bezogen auf den jeweiligen vorläufigen Sachwert dargestellt. Der Graph stellt die Werte aus den Tabellen auf der vorherigen Seite dar.



5.1.7 Liegenschaftszinssätze für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus den Jahren 2020 bis 2021 abgeleitet. Die statistische Ermittlung erfolgte in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA NRW. Die Untersuchung bezieht sich auf folgendes Datenmaterial:

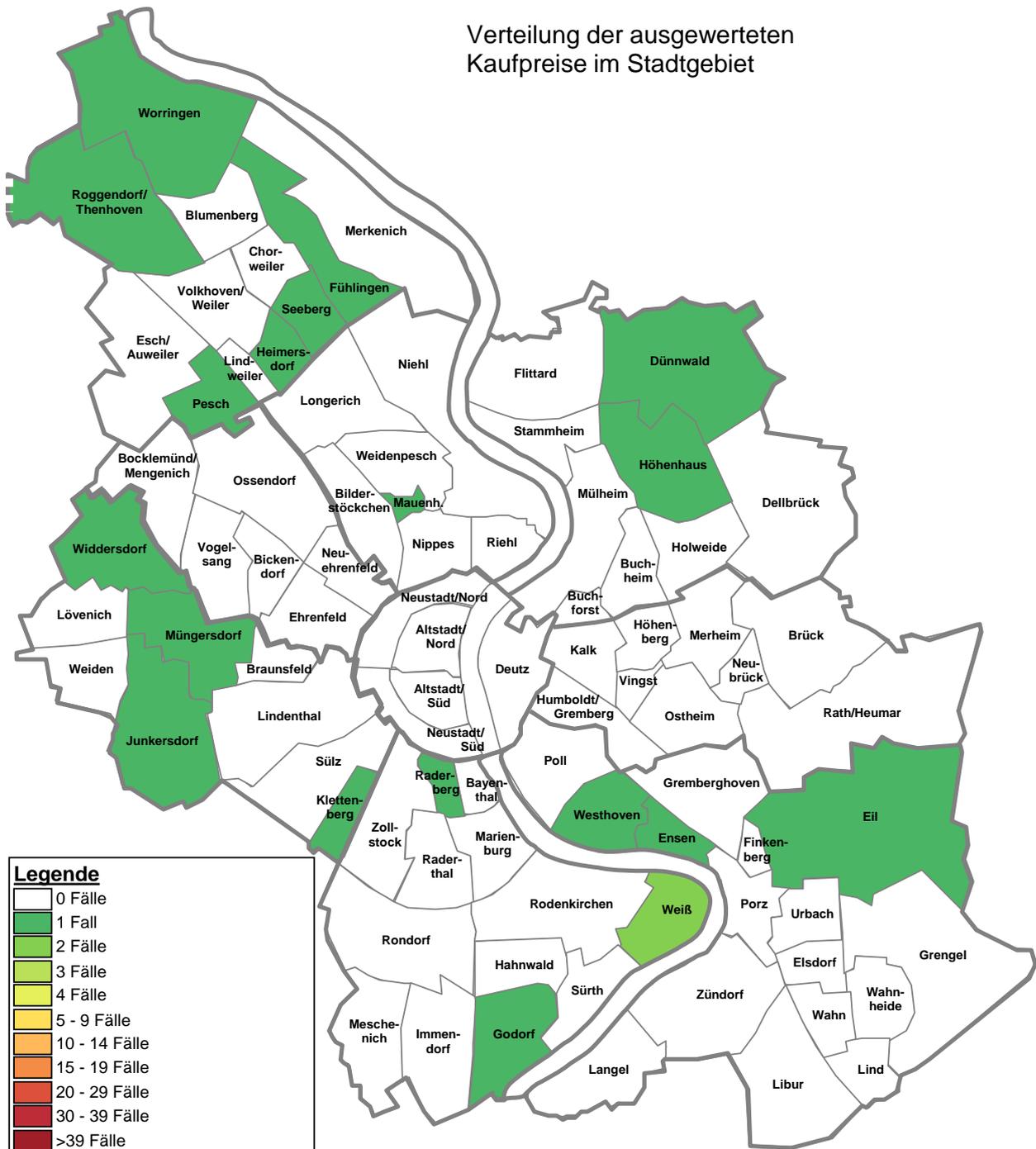
- Mietsituation: vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mietansatz: Es wurden die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten angehalten (Plausibilisierung und Ausreißereliminierung unter Zuhilfenahme des Kölner Mietspiegels für frei finanzierte Wohnungen).
- Bewirtschaftungskosten: Nach dem Modell der AGVGA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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in %	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche in m ²	Ø bereinigter Kaufpreis in €/m ² WF/NF	Ø Miete in €/m ² WF/NF	Ø Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2,0	20	140	4.343	11,9	14,3	44	80
Standardabweichung	± 1,0		± 48	± 2.064	± 1,6	± 2,3	± 14	

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.

Verteilung der ausgewerteten Kaufpreise im Stadtgebiet



5.2 Ertragswertobjekte

5.2.1 Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser									2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			entgeltl.
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	135	20,6	126	392.577.446	23,9	47.488	10,3	45.243	
Rodenkirchen	53	8,1	49	266.108.323	16,2	91.210	19,9	89.674	
Lindenthal	62	9,5	60	132.299.750	8,1	34.320	7,5	33.990	
Ehrenfeld	71	10,8	70	171.090.744	10,4	37.835	8,2	37.691	
Nippes	67	10,2	63	101.956.902	6,2	29.186	6,4	26.256	
Chorweiler	23	3,5	23	128.363.740	7,8	45.485	9,9	45.485	
Porz	54	8,2	50	114.690.332	7,0	52.708	11,5	49.611	
Kalk	80	12,2	76	88.207.767	5,4	45.565	9,9	43.294	
Mülheim	110	16,8	103	247.251.593	15,1	75.066	16,4	73.380	
Insgesamt	655	100,0	620	1.642.546.596	100,0	458.863	100,0	444.624	

Mehrfamilienhäuser									2020
Insgesamt	571	100,0	537	896.774.378	100,0	359.278	100,0	341.442	

Zusammenfassung der Mehrfamilienhäuser nach Preisgruppen					2021
Kaufpreisspanne in €		Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt in €	%
ohne Kaufpreisangabe		35	5,3	0	0,0
bis	100.000	5	0,8	149.002	0,0
bis	200.000	7	1,1	1.076.167	0,1
bis	250.000	2	0,3	441.000	0,0
bis	300.000	9	1,4	2.498.176	0,2
bis	400.000	26	4,0	9.529.005	0,6
bis	500.000	21	3,2	9.724.302	0,6
bis	750.000	100	15,3	64.550.111	3,9
bis	1.000.000	94	14,4	82.438.704	5,0
bis	1.500.000	120	18,3	149.253.294	9,1
bis	2.000.000	82	12,5	142.615.297	8,7
über	2.000.000	154	23,5	1.180.271.538	71,9
insgesamt		655	100,0	1.642.546.596	100,0

5.2.2 Sonstige Ertragswertobjekte

Büro- Verwaltungs- und Geschäftshäuser									2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	26	44,8	25	827.966.470	68,1	42.184	7,7	41.760	
Rodenkirchen	3	5,2	3	12.450.000	1,0	5.721	1,0	5.721	
Lindenthal	4	6,9	4	61.700.000	5,1	297.803	54,0	297.803	
Ehrenfeld	7	12,1	7	143.458.119	11,8	32.232	5,8	32.232	
Nippes	6	10,3	6	38.890.000	3,2	53.497	9,7	53.497	
Chorweiler	1	1,7	1	40.744.048	3,3	58.170	10,6	58.170	
Porz	7	12,1	6	47.295.568	3,9	34.311	6,2	33.562	
Kalk	2	3,4	2	20.350.000	1,7	20.570	3,7	20.570	
Mülheim	2	3,4	2	23.680.000	1,9	6.577	1,2	6.577	
Insgesamt	58	100,0	56	1.216.534.204	100,0	551.065	100,0	549.892	

Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser									2020
Insgesamt	61	100,0	57	950.039.655	100,0	320.457	100,0	316.813	

Gewerbe- und Industrieobjekte									2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	3	5,3	3	41.286.000	13,8	12.002	2,9	12.002	
Rodenkirchen	2	3,5	2	1.750.000	0,6	3.194	0,8	3.194	
Lindenthal	5	8,8	5	27.746.000	9,3	24.342	6,0	24.342	
Ehrenfeld	13	22,8	13	145.094.686	48,6	156.011	38,1	156.011	
Nippes	7	12,3	7	16.634.049	5,6	68.854	16,8	68.854	
Chorweiler	7	12,3	7	13.817.867	4,6	41.221	10,1	41.221	
Porz	10	17,5	9	35.546.293	11,9	64.212	15,7	63.526	
Kalk	3	5,3	2	2.030.000	0,7	5.316	1,3	2.579	
Mülheim	7	12,3	5	14.429.000	4,8	33.813	8,3	33.808	
Insgesamt	57	100,0	53	298.333.896	100,0	408.965	100,0	405.537	

Gewerbe- und Industrieobjekte									2020
Insgesamt	55	100,0	52	299.445.720	100,0	349.166	100,0	342.944	

5.2.3 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 2021 und der sachverständigen Markteinschätzung hält der Gutachterausschuss für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze 2021 für angemessen.

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

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

Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung)

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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle ⁸⁾	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.- Kosten	Ø Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer
	[%]		[m ²]	[€/m ² WF/NF]	[€/m ² WF/NF]	(% Roh-ertrag)	[Jahre]	[Jahre]
Wohneigentum	1,7	175	66	3.766	9,7	12,2	39	80
Standardabweichung	± 0,9		± 23	± 1.063	± 1,4	± 1,5	± 11	
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2,0¹⁾	20	140	4.343	11,9	14,3	44	80
Standardabweichung	± 1,0		± 48	± 2.064	± 1,6	± 2,3	± 14	
Dreifamilienhausgrundstücke	2,0	15	224	3.347	9,6	17	41	80
Standardabweichung	± 0,7		± 48	± 692	± 0,6	± 1,1	± 12	
Mietwohnhausgrundstücke	1,6	76	621	3.243	10,0	17,2	37	80
Standardabweichung	± 0,9		± 502	± 1.065	± 1,9	± 2,8	± 8	
Gemischt genutzte Grundstücke-gewerblicher Mietanteil < 50%	1,6	34	748	3.860	11,7	16,2	38	80
Standardabweichung	± 0,9		± 560	± 1.018	± 2,5	± 2,0	± 8	
Gemischt genutzte Grundstücke-gewerblicher Mietanteil > 50%	2,7¹⁾	15	1.458	4.039	14,1	16,3	40	80
Standardabweichung	± 0,8		± 1.573	± 2.468	± 5,8	± 3,2	± 10	
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2,6¹⁾	12	9.199	5.725	18,5	14,7	48	70
Standardabweichung	± 1,1		± 16.940	± 5.859	± 17,6	± 3,6	± 10	
Sonstige Gewerbegrundstücke	5,2¹⁾	8	3.241	914	5,5	18,1	25	50
Standardabweichung	1,6		± 2.968	± 482	± 1,9	± 2,4	± 9	

1) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2020 und 2021

Weitere Informationen zu den Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bzw. Wohneigentum sind in den Kapiteln 5.1.7 bzw. 6.1.7 zu finden.

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

Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.- Kosten	Ø Rest- nutzungs- dauer	Gesamt- nutzungs- dauer
	[%]		[m ²]	[€/m ² WF/NF]	[€/m ² WF/NF]	(% Roh- ertrag)	[Jahre]	[Jahre]
Dreifamilienhaus- grundstücke	2,0	15	224	3.347	9,6	17,0	41	80
Standardabweichung	± 0,7		± 48	± 692	± 0,6	± 1,1	± 12	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	1,6	83	653	3.236	10,0	17,0	38	80
Standardabweichung	± 0,9		± 539	± 819	± 1,5	± 2,4	± 9	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80 % vom Rohertrag)	1,8	30	764	4.167	12,7	15,7	38	80
Standardabweichung	± 0,8		± 542	± 1.747	± 4,5	± 2,2	± 5	

Übersicht über die Liegenschaftszinssätze von 2010 – 2020

Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze 2010 - 2020 ist zur Wahrung der Modellkonformität das in den jeweiligen Marktberichten dargestellte „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ zu beachten.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnungseigentum ¹⁾			4,4								
Wohnungseigentum ²⁾				4,4	4,2	4,2	3,3	3,0	2,7	2,5	2,2
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke						3,1 ¹⁰⁾	3,0 ¹¹⁾	2,9 ¹²⁾	2,6 ¹³⁾	2,2 ¹⁴⁾	2,5 ¹⁵⁾
Dreifamilienhausgrundstücke ³⁾	4,6	4,1	4,1	4,0	3,6 ⁶⁾	3,1 ⁷⁾	3,0	2,1	2,2	2,4	2,0
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250m ² WF)	4,6	4,2	4,2	(3,8)	3,3 ⁶⁾	2,9 ⁷⁾					
Mietwohnhausgrundstücke	4,8	4,7	4,5	4,1	3,7	3,3	3,4	2,8	2,3	2,2	2,0
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 %	5,7	5,0	4,7	4,5	4,1 ⁶⁾	3,6	3,2	3,0	2,7	2,2	2,2
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 %	6,4	(5,7)	5,7	(5,5)	5,2 ⁶⁾	5,0 ⁷⁾	4,0	3,7	3,5	3,2	3,1
Geschäfts- und Bürogrundstücke ⁴⁾	6,4						4,2	3,7	3,9	3,6	3,2
Geschäfts- und Bürogrundstücke in guten Lagen ⁵⁾		5,5	5,4	(5,2)	4,5 ⁶⁾	4,5 ⁷⁾					
Sonstige Gewerbegrundstücke	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	6,2	(6,5) ⁸⁾	6,5 ⁹⁾	5,8 ¹⁶⁾

- () statistisch nicht ausreichende bzw. geringe Fallbelegung
- 1) 60 m² Wohnfläche, Baujahre ab 1990, ohne Bodenwertanteil
- 2) siehe Anmerkung im Kapitel 6.1.6
- 3) In sehr guten Wohnlagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.
- 4) In guten bis sehr guten Geschäftslagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.
- 5) In sehr guten Lagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.
- 6) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2013 und 2014
- 7) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2014 und 2015
- 8) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2017 und 2018
- 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
- 15) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2019 und 2020
- 16) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2018 bis 2020

5.2.4 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 **2021 bzw. 2020** und **2021** wurden folgende Rohertragsfaktoren für 2021 beschlossen:

Gebäudetyp	Faktor
	Mittel Min Max
Dreifamilienhausgrundstücke	28 21 bis 39
Mietwohnhausgrundstücke	27 15 bis 38
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil < 50 %	27 20 bis 36
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil > 50 % ¹⁾	22 16 bis 30
Geschäfts- und Bürogrundstücke ¹⁾	24 13 bis 35
Sonstige Gewerbegrundstücke ¹⁾	13 9 bis 20

1) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2020 und 2021

5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

alle sonstigen bebauten Grundstücke										2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			entgeltl.	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.		
Innenstadt	3	4,3	3	402.792	0,3	887	0,7	887		
Rodenkirchen	7	10,0	7	8.626.405	7,2	12.285	9,1	12.285		
Lindenthal	5	7,1	5	15.579.500	13,1	10.832	8,1	10.832		
Ehrenfeld	7	10,0	7	14.364.278	12,1	27.530	20,5	27.530		
Nippes	7	10,0	7	224.750	0,2	765	0,6	765		
Chorweiler	8	11,4	8	141.095	0,1	1.363	1,0	1.363		
Porz	19	27,1	16	13.307.406	11,2	24.422	18,2	16.956		
Kalk	6	8,6	6	19.326.439	16,2	27.958	20,8	27.958		
Mülheim	8	11,4	8	47.078.500	39,5	28.259	21,0	28.259		
Insgesamt	70	100,0	67	119.051.166	100,0	134.300	100,0	126.834		

alle sonstigen bebauten Grundstücke										2020
Insgesamt	63	100,0	61	106.484.468	100,0	188.859	100,0	188.799		

Objekte für den Sozial- und Gemeinbedarf										2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			entgeltl.	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.		
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0		
Rodenkirchen	1	14,3	1	3.704.062	13,1	5.671	26,1	5.671		
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0		
Ehrenfeld	2	28,6	2	8.901.277	31,5	6.908	31,8	6.908		
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	3	42,9	3	9.326.528	33,0	5.873	27,0	5.873		
Kalk	1	14,3	1	6.363.439	22,5	3.266	15,0	3.266		
Mülheim	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0		
Insgesamt	7	100,0	7	28.295.306	100,0	21.718	100,0	21.718		

Objekte für den Sozial- und Gemeinbedarf										2020
Insgesamt	6	100,0	6	26.905.427	100,0	33.325	100,0	33.325		

restliche bebaute Grundstücke										2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			entgeltl.	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.		
Innenstadt	3	4,8	3	402.792	0,4	887	0,8	887		
Rodenkirchen	6	9,5	6	4.922.343	5,4	6.614	5,9	6.614		
Lindenthal	5	7,9	5	15.579.500	17,2	10.832	9,6	10.832		
Ehrenfeld	5	7,9	5	5.463.001	6,0	20.622	18,3	20.622		
Nippes	7	11,1	7	224.750	0,2	765	0,7	765		
Chorweiler	8	12,7	8	141.095	0,2	1.363	1,2	1.363		
Porz	16	25,4	13	3.980.878	4,4	18.549	16,5	11.083		
Kalk	5	7,9	5	12.963.000	14,3	24.692	21,9	24.692		
Mülheim	8	12,7	8	47.078.500	51,9	28.259	25,1	28.259		
Insgesamt	63	100,0	60	90.755.859	100,0	112.582	100,0	105.116		

restliche bebaute Grundstücke										2020
Insgesamt	57	100,0	55	79.579.041	100,0	155.534	100,0	155.474		

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum					2021	
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.		%	
Innenstadt	820	16,6	776	365.432.580	19,8	
Rodenkirchen	734	14,8	673	337.297.142	18,3	
Lindenthal	760	15,4	728	354.993.740	19,2	
Ehrenfeld	571	11,5	558	219.674.204	11,9	
Nippes	585	11,8	558	170.786.790	9,3	
Chorweiler	145	2,9	137	47.943.212	2,6	
Porz	576	11,7	529	141.746.135	7,7	
Kalk	383	7,7	372	96.294.711	5,2	
Mülheim	370	7,5	360	110.097.264	6,0	
Insgesamt	4.944	100,0	4.691	1.844.265.776	100,0	

Wohnungseigentum					2020	
Insgesamt	4.831	100,0	4.620	1.495.655.725	100,0	

6.1.1 Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen

Erstverkauf aus Neubau				2021	
Kaufpreisspanne in Euro	Anzahl	%	Kaufpreise		
			insgesamt (Euro)	%	
ohne Kaufpreisangabe	0	0,0	0	0,0	
bis 100.000	0	0,0	0	0,0	
bis 150.000	0	0,0	0	0,0	
bis 200.000	5	0,7	883.300	0,2	
bis 300.000	50	6,6	12.706.219	2,9	
bis 400.000	117	15,5	42.203.943	9,6	
bis 500.000	171	22,7	76.806.625	17,5	
bis 750.000	296	39,3	177.839.503	40,5	
bis 1.000.000	70	9,3	59.124.986	13,5	
über 1.000.000	45	6,0	69.008.385	15,7	
Insgesamt	754	100,0	438.572.960	100,0	

Erstverkauf aus Umwandlung				2021	
Kaufpreisspanne in Euro	Anzahl	%	Kaufpreise		
			insgesamt (Euro)	%	
ohne Kaufpreisangabe	0	0,0	0	0,0	
bis 100.000	8	2,9	630.998	0,7	
bis 150.000	20	7,3	2.584.616	2,9	
bis 200.000	41	15,0	7.297.590	8,1	
bis 300.000	68	24,9	17.393.644	19,3	
bis 400.000	84	30,8	29.260.923	32,5	
bis 500.000	22	8,1	10.029.606	11,2	
bis 750.000	19	7,0	11.752.762	13,1	
bis 1.000.000	6	2,2	5.234.040	5,8	
über 1.000.000	5	1,8	5.760.000	6,4	
Insgesamt	273	100,0	89.944.179	100,0	

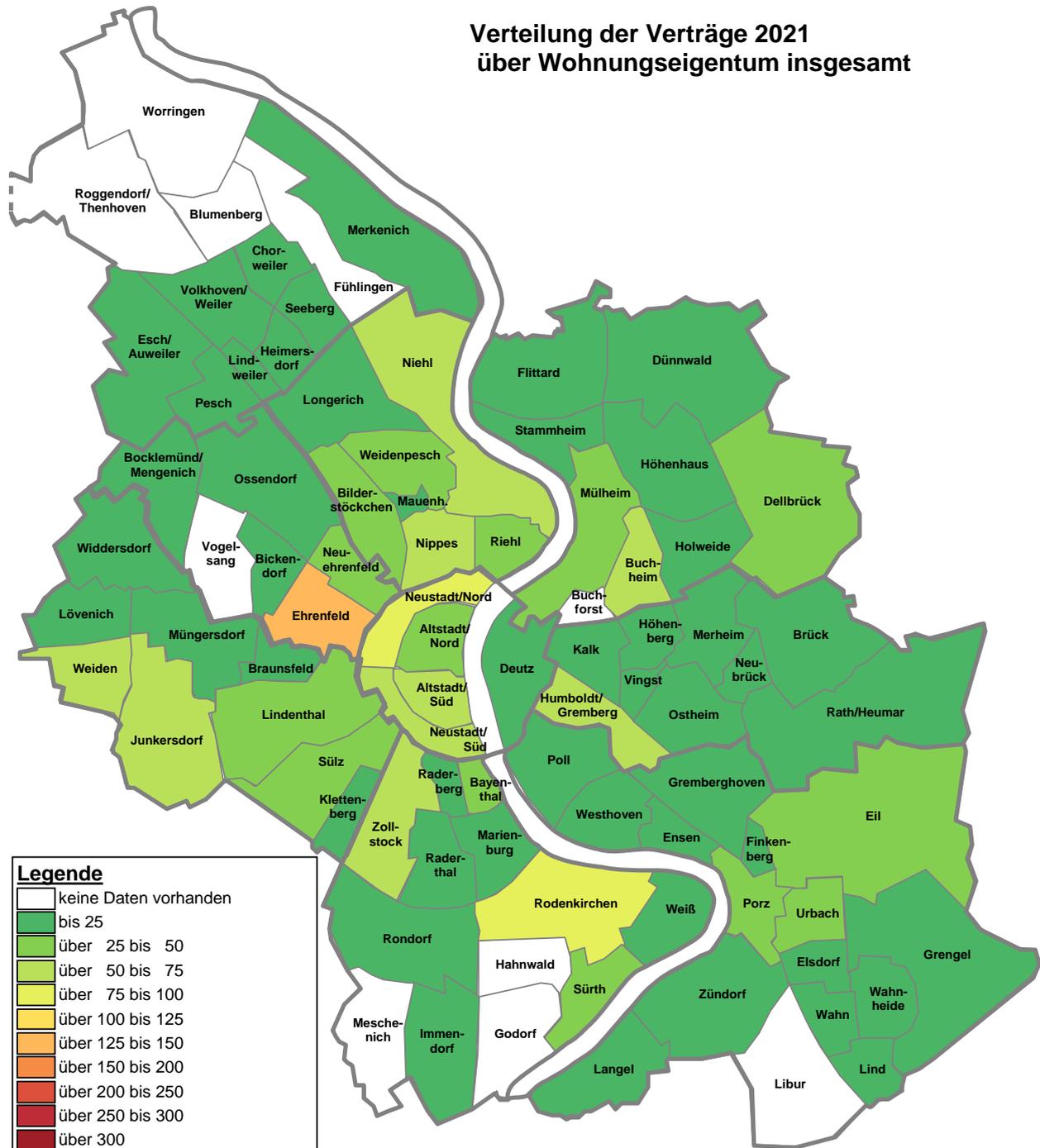
Weiterverkauf				2021	
Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise		
			insgesamt (Euro)	%	
ohne Kaufpreisangabe	0	0,0	0	0,0	
bis 100.000	154	5,1	11.885.059	1,2	
bis 150.000	372	12,3	46.403.257	4,7	
bis 200.000	415	13,7	72.243.765	7,3	
bis 300.000	835	27,6	206.438.110	20,8	
bis 400.000	560	18,5	191.398.729	19,3	
bis 500.000	265	8,8	117.833.710	11,9	
bis 750.000	253	8,4	151.909.229	15,3	
bis 1.000.000	96	3,2	82.077.927	8,3	
über 1.000.000	77	2,5	111.925.505	11,3	
Insgesamt	3.027	100,0	992.115.291	100,0	

6.1.2 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Die nachfolgend aus dem Vertragsjahr 2021 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: 01.01.2021 bis 31.12.2021

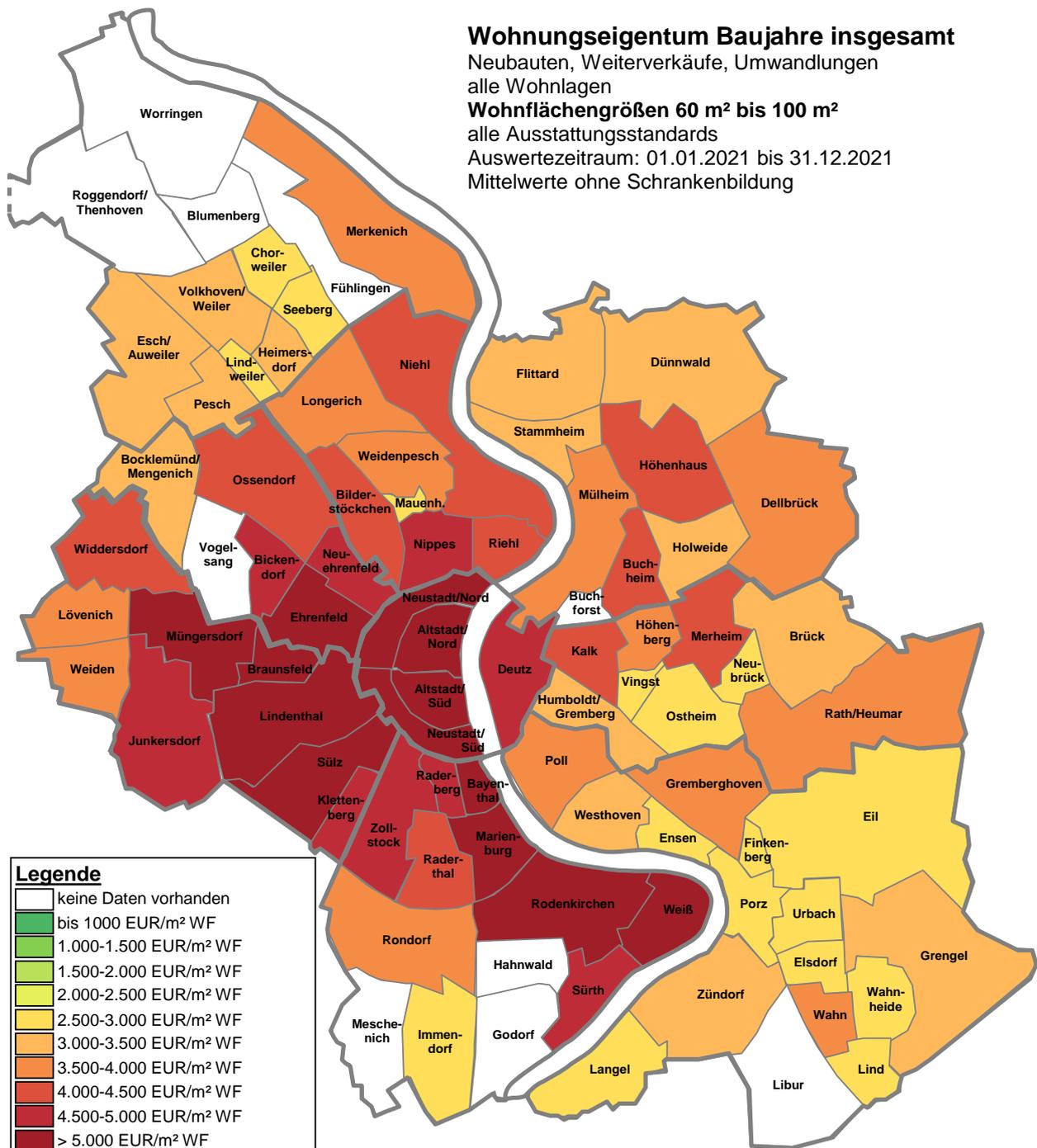
Baujahre: insgesamt

Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

Alle Baujahresklassen				
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	54	6.005	2.369	14.489
Neustadt/Süd	64	5.851	1.567	8.625
Altstadt/Nord	29	5.814	2.914	8.594
Neustadt/Nord	84	5.866	2.268	8.842
Deutz	23	4.642	3.073	7.473
Bayenthal	26	5.459	1.972	9.000
Marienburg	11	5.753	3.765	6.879
Raderberg	8	4.749	2.750	6.319
Raderthal	3	4.448	3.775	5.115
Zollstock	65	4.672	1.738	7.358
Rondorf	13	3.621	1.400	5.219
Rodenkirchen	93	6.035	1.720	8.734
Weiß	11	5.091	2.619	6.606
Sürth	40	4.542	2.647	6.760
Immendorf	3	2.707	2.428	3.223
Klettenberg	19	4.504	1.834	7.882
Sülz	48	5.163	1.902	7.986
Lindenthal	35	5.683	2.735	8.586
Braunsfeld	13	5.654	3.776	8.372
Müngersdorf	4	5.988	3.309	9.007
Junkersdorf	50	4.548	1.367	9.676
Weiden	58	3.785	1.123	12.910
Lövenich	11	3.826	1.988	4.769
Widdersdorf	9	4.328	2.621	5.666
Ehrenfeld	149	6.015	2.177	7.746
Neuehrenfeld	38	4.800	1.687	7.474
Bickendorf	17	4.571	3.054	7.719
Bocklemünd/Meng.	19	3.250	1.800	4.277
Ossendorf	9	4.443	2.516	6.003
Nippes	65	4.723	1.871	7.111
Mauenheim	12	2.764	1.230	4.750
Riehl	27	4.454	3.111	7.466
Niehl	64	4.355	1.930	7.783
Weidenpesch	35	3.533	1.375	6.506
Longerich	19	3.762	2.139	6.609
Bilderstöckchen	35	4.118	1.807	6.159
Merkenich	4	3.739	2.702	4.733
Seeberg	6	2.781	2.345	3.467

Alle Baujahresklassen				
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Heimersdorf	16	3.481	1.667	5.222
Lindweiler	4	2.942	2.272	3.500
Pesch	20	3.058	1.205	4.652
Esch/Auweiler	13	3.313	2.516	4.101
Volkhoven/Weiler	6	3.330	2.753	3.934
Chorweiler	4	2.910	2.632	3.300
Poll	21	3.573	2.323	4.573
Westhoven	12	3.360	2.397	4.622
Ensen	11	2.978	1.757	3.841
Gremberghoven	8	3.738	2.826	4.929
Eil	29	2.856	1.975	4.336
Porz	34	2.917	1.288	4.795
Urbach	32	2.650	1.581	4.112
Elsdorf	5	2.842	2.507	3.041
Grenge	9	3.099	1.898	3.846
Wahnheide	18	2.994	1.934	4.080
Wahn	10	3.512	2.479	4.581
Lind	6	2.532	1.337	3.651
Zündorf	22	3.385	2.171	4.643
Langel	3	2.875	2.258	3.381
Finkenberg	23	2.699	1.856	3.733
Humboldt/Gremb.	50	3.288	1.606	5.171
Kalk	21	4.098	2.195	4.938
Vingst	9	2.928	1.613	3.734
Höhenberg	12	3.592	2.620	5.603
Ostheim	6	2.772	2.375	3.348
Merheim	15	4.293	2.430	6.603
Brück	18	3.040	1.843	4.396
Rath/Heumar	14	3.527	1.043	5.278
Neubrück	20	2.698	1.125	4.427
Mülheim	37	3.975	1.286	7.773
Buchheim	52	4.433	2.277	5.862
Holweide	15	3.297	1.677	4.776
Dellbrück	26	3.607	2.332	5.023
Höhenhaus	9	4.363	3.592	5.339
Dünnwald	6	3.039	1.391	4.474
Stammheim	8	3.498	2.395	4.615
Flittard	4	3.131	2.564	3.864



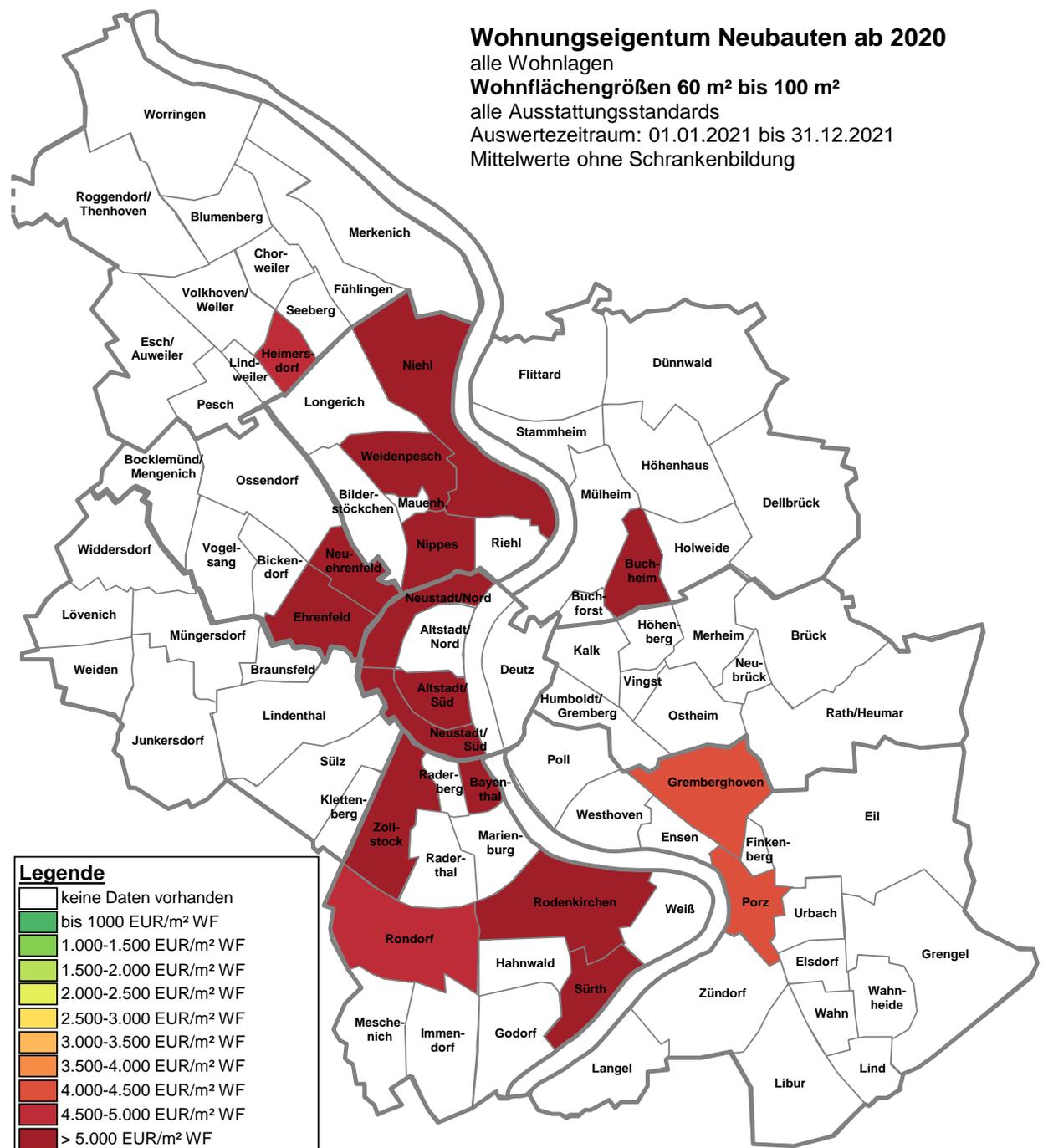
Auswertezeitraum: 01.01.2021 bis 31.12.2021

Neubauten ab 2020

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	7	7.988	7.671	8.196
Neustadt/Süd	8	7.956	7.465	8.315
Neustadt/Nord	16	7.699	6.985	8.842
Bayenthal	4	6.454	6.383	6.528
Zollstock	13	6.590	6.363	6.997
Rondorf	4	4.581	4.501	4.691
Rodenkirchen	71	6.549	5.404	8.734
Sürth	17	5.506	5.149	6.760
Ehrenfeld	106	6.485	3.805	7.746
Neuehrenfeld	10	6.013	5.713	6.837

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Nippes	3	6.702	6.323	7.111
Niehl	13	6.168	5.328	7.783
Weidenpesch	3	6.232	5.980	6.506
Heimersdorf	5	4.882	4.792	5.222
Gremberghoven	3	4.426	4.094	4.929
Porz	3	4.176	4.166	4.183
Buchheim	25	5.037	4.585	5.557



Auswertezeitraum: 01.01.2021 bis 31.12.2021

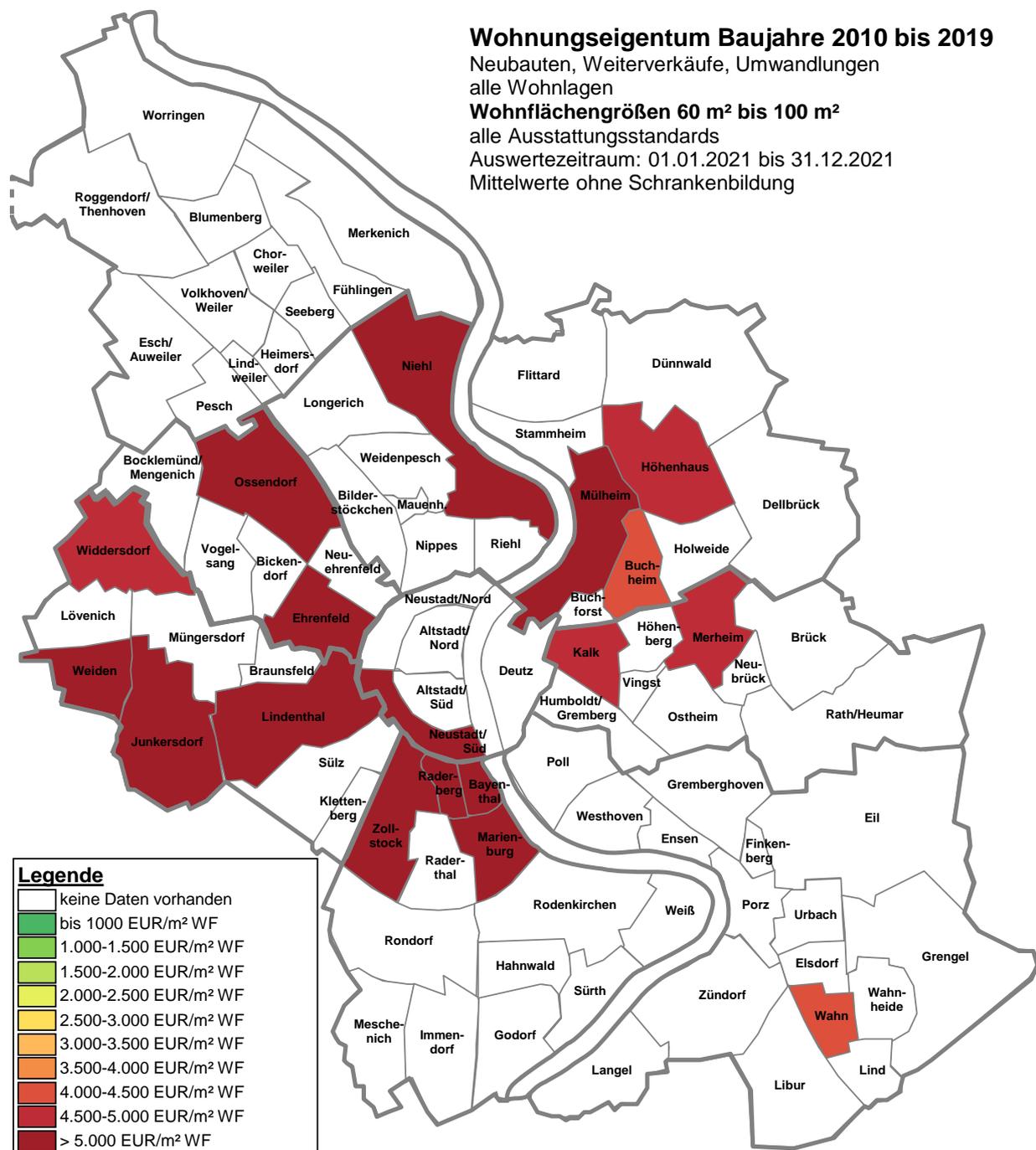
Baujahre: 2010 bis 2019

Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

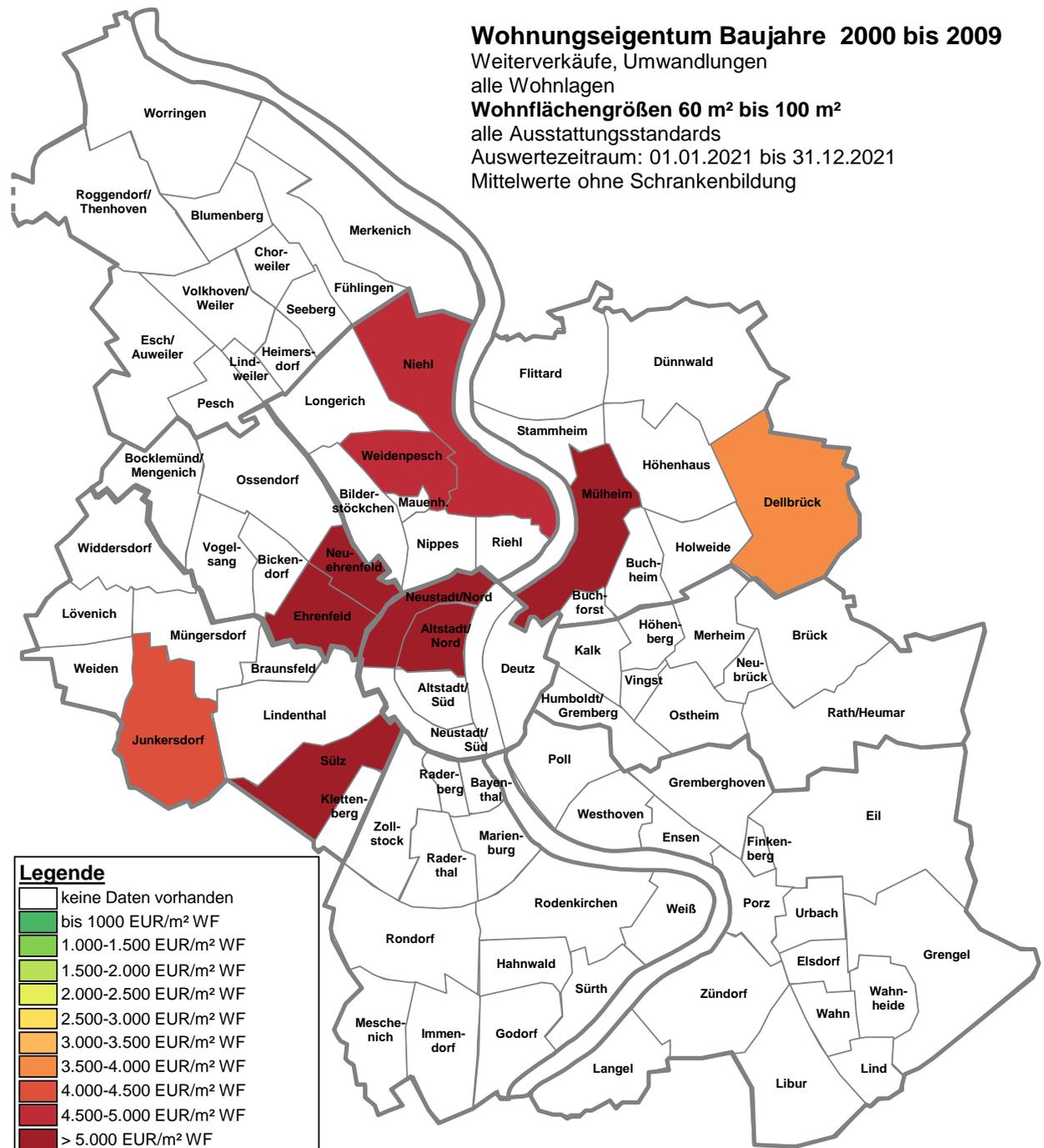
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Süd	3	7.576	5.477	8.625
Bayenthal	5	6.665	4.497	7.535
Marienburg	3	6.112	5.850	6.511
Raderberg	3	6.091	5.653	6.319
Zollstock	6	6.415	5.595	6.905
Junkersdorf	9	6.899	5.962	9.676
Weiden	3	6.286	4.238	8.573
Widdersdorf	5	4.743	4.314	5.666
Ehrenfeld	3	5.181	2.177	6.689
Ossendorf	3	5.547	4.891	6.003

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Niehl	4	4.963	4.163	5.549
Wahn	3	4.112	3.650	4.581
Kalk	11	4.583	4.489	4.701
Merheim	4	4.602	3.827	4.977
Mülheim	3	5.742	4.930	7.288
Buchheim	3	4.191	2.277	5.619
Höhenhaus	4	4.794	4.367	5.339



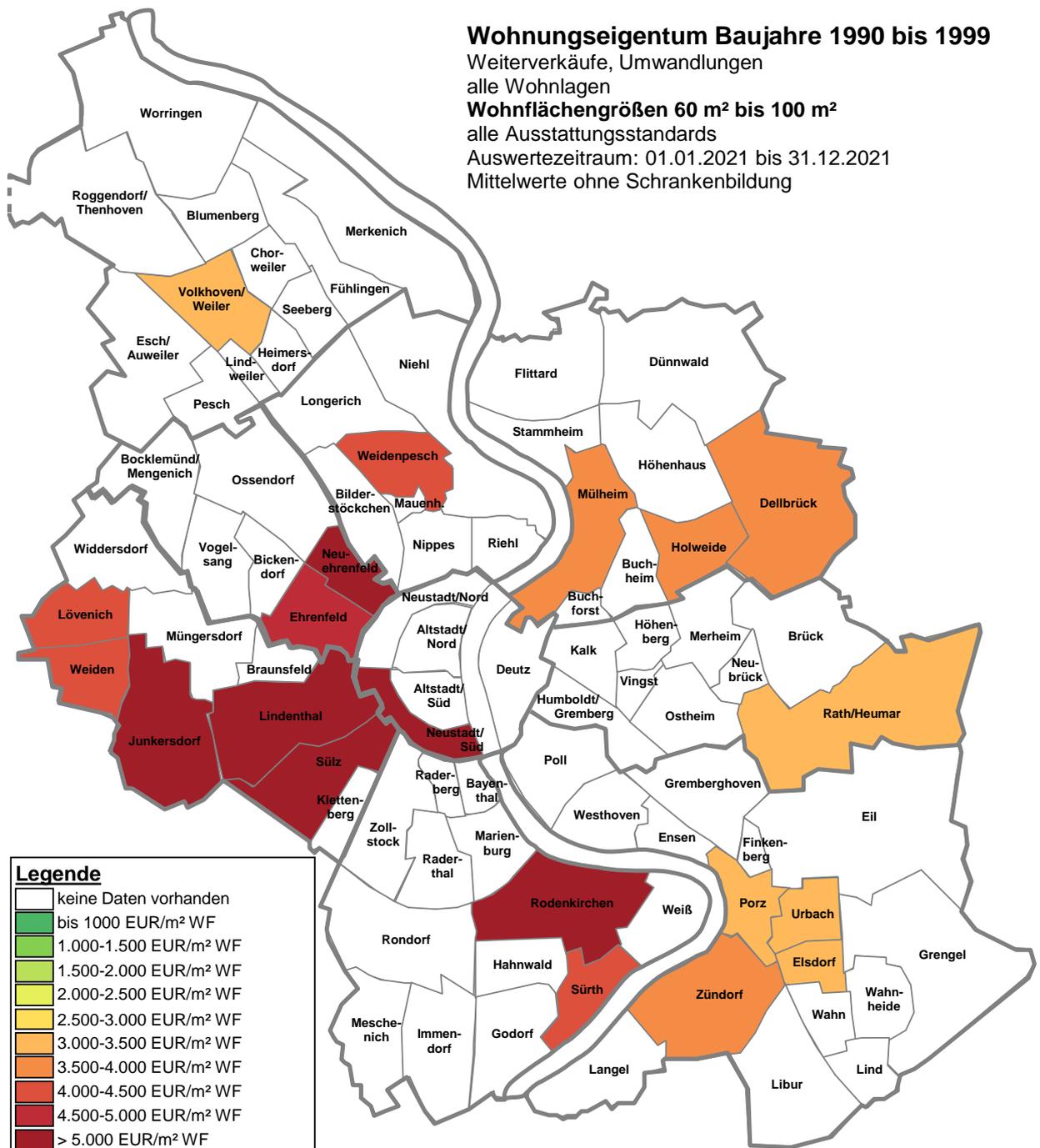
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Nord	3	5.924	5.244	6.681
Neustadt/Nord	4	5.194	4.706	6.588
Sülz	3	6.453	5.518	7.749
Junkersdorf	4	4.458	3.619	5.898
Ehrenfeld	8	5.065	3.392	6.302
Neuehrenfeld	3	5.378	4.167	7.474

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Niehl	5	4.706	4.392	5.355
Weidenpesch	5	4.931	4.097	5.625
Mülheim	3	5.300	3.791	7.773
Dellbrück	6	3.703	3.281	5.023



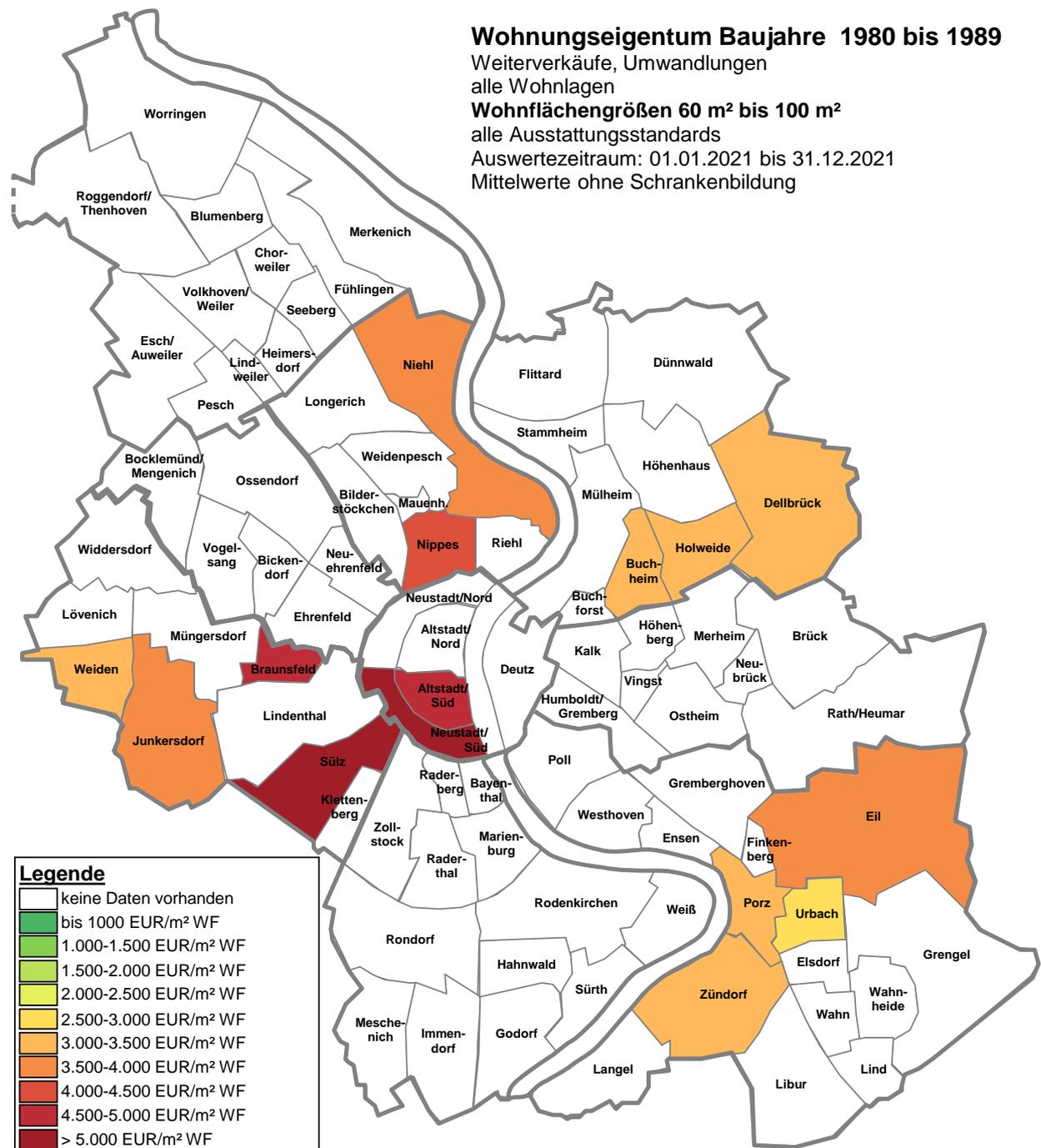
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Süd	5	5.914	5.071	6.622
Rodenkirchen	4	5.018	4.207	5.459
Sürth	4	4.433	3.784	4.699
Sülz	6	6.921	5.474	7.986
Lindenthal	3	5.328	4.795	6.264
Junkersdorf	4	7.349	5.090	9.469
Weiden	4	4.082	3.741	4.368
Lövenich	3	4.427	4.295	4.524
Ehrenfeld	8	4.868	4.064	5.716
Neuehrenfeld	7	5.132	4.000	6.113

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Weidenpesch	4	4.162	3.795	4.504
Volkhoven/Weiler	3	3.474	2.842	3.934
Porz	4	3.193	2.639	3.771
Urbach	6	3.222	2.826	3.740
Elsdorf	3	3.003	2.967	3.041
Zündorf	7	3.811	2.723	4.643
Rath/Heumar	5	3.351	2.441	3.822
Mülheim	3	3.672	3.425	4.027
Holweide	3	3.950	3.634	4.359
Dellbrück	5	3.954	3.290	4.414



Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	3	4.710	4.201	5.197
Neustadt/Süd	3	5.062	2.403	7.237
Sülz	8	5.615	4.319	6.384
Braunsfeld	4	4.682	3.776	5.308
Junkersdorf	13	3.974	2.683	5.339
Weiden	5	3.262	1.572	4.064
Nippes	9	4.454	3.692	5.318
Niehl	11	3.842	3.261	4.379

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Eil	3	3.642	2.894	4.336
Porz	8	3.307	2.266	4.196
Urbach	10	2.503	1.581	4.112
Zündorf	3	3.392	3.026	3.992
Buchheim	6	3.481	2.624	4.435
Holweide	4	3.139	2.829	3.326
Dellbrück	6	3.450	2.332	4.559



Auswertezeitraum: 01.01.2021 bis 31.12.2021

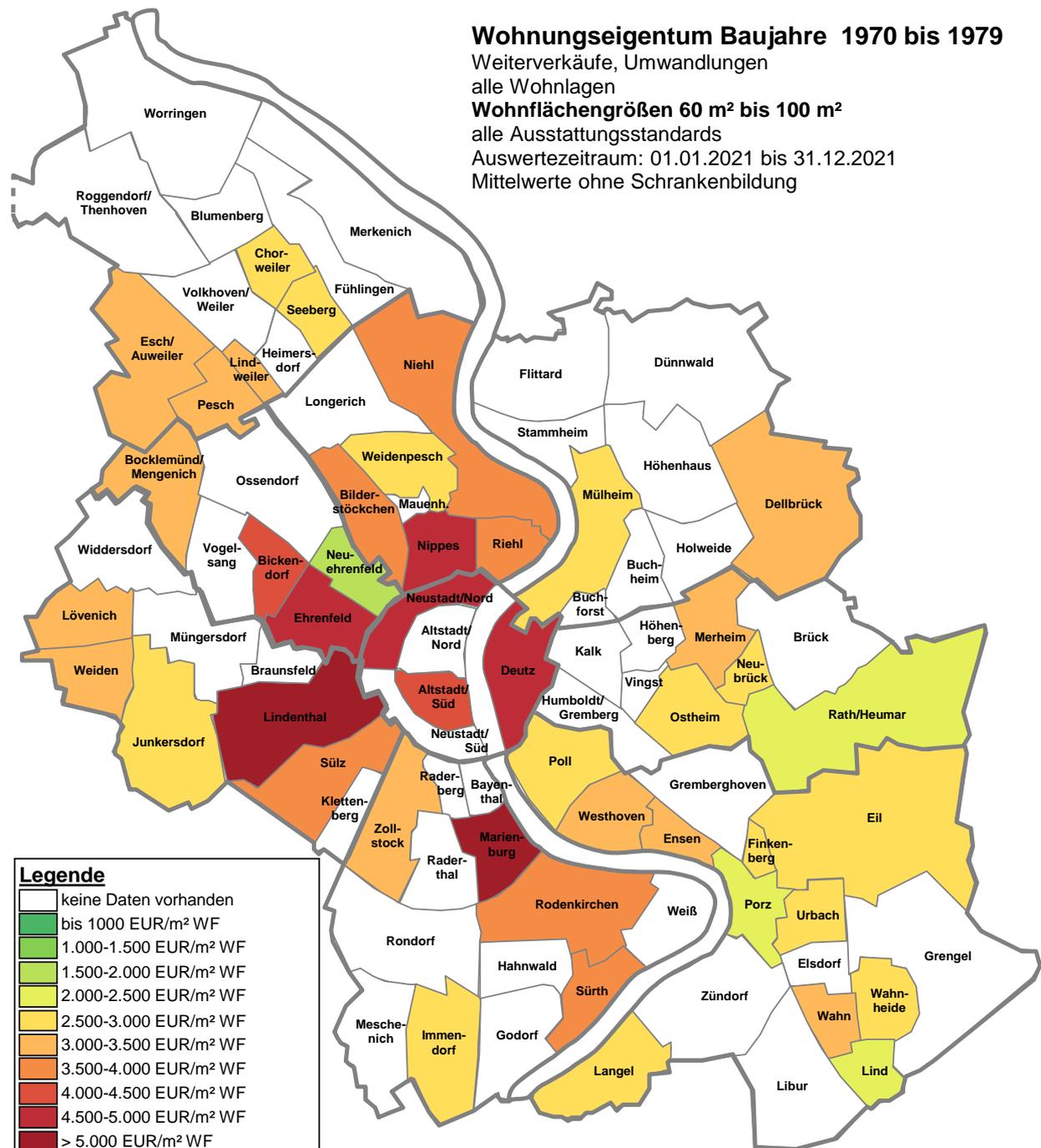
Baujahre: 1970 bis 1979

Neubauten, Weiterverkäufe

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	4	4.091	2.794	5.484
Neustadt/Nord	5	4.706	2.778	5.647
Deutz	5	4.595	3.586	6.235
Marienburg	4	5.481	4.950	6.879
Zollstock	14	3.386	2.319	5.150
Rodenkirchen	9	3.688	1.720	4.624
Sürth	7	3.574	3.003	4.051
Immendorf	3	2.707	2.428	3.223
Sülz	7	3.568	2.588	5.162
Lindenthal	3	5.354	2.735	7.273
Junkersdorf	15	2.919	1.367	4.739
Weiden	35	3.352	1.123	5.882
Lövenich	5	3.356	1.988	3.932
Ehrenfeld	7	4.787	3.609	5.626
Neuehrenfeld	3	1.968	1.687	2.179
Bickendorf	4	4.015	3.600	4.537
Bocklemünd/Meng.	8	3.281	2.625	4.070
Nippes	3	4.549	3.786	5.125
Riehl	15	3.975	3.111	5.733
Niehl	7	3.631	2.798	4.209
Weidenpesch	5	2.949	1.927	3.923
Bilderstöckchen	4	3.702	3.600	3.791
Seeberg	6	2.781	2.345	3.467

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Lindweiler	3	3.055	2.272	3.500
Pesch	13	3.078	2.063	4.652
Esch/Auweiler	4	3.318	2.762	3.714
Chorweiler	3	2.780	2.632	3.031
Poll	7	2.979	2.323	3.637
Westhoven	6	3.077	2.397	3.853
Ensen	5	3.021	2.370	3.738
Eil	11	2.609	1.975	3.587
Porz	14	2.266	1.288	3.437
Urbach	10	2.552	1.840	3.488
Wahnheide	4	2.853	2.483	3.611
Wahn	4	3.166	2.603	3.875
Lind	5	2.308	1.337	3.338
Langel	3	2.875	2.258	3.381
Finkenberg	17	2.711	1.864	3.733
Ostheim	3	2.551	2.375	2.904
Merheim	3	3.405	3.189	3.681
Rath/Heumar	3	2.375	1.043	3.360
Neubrück	14	2.559	1.459	3.767
Mülheim	3	2.944	1.849	4.051
Dellbrück	3	3.406	2.983	3.819



Auswertezeitraum: 01.01.2021 bis 31.12.2021

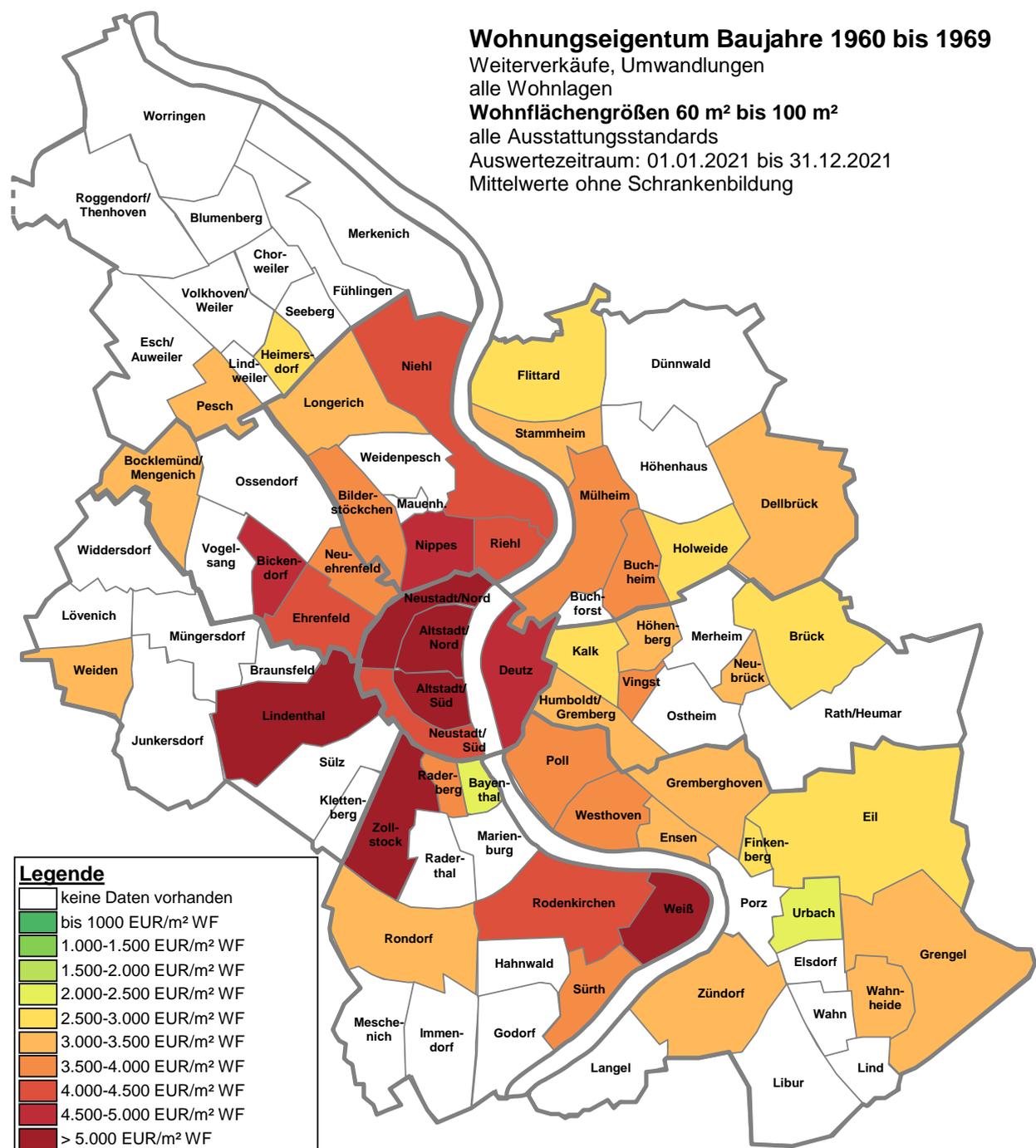
Baujahre: 1960 bis 1969

Neubauten, Weiterverkäufe

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

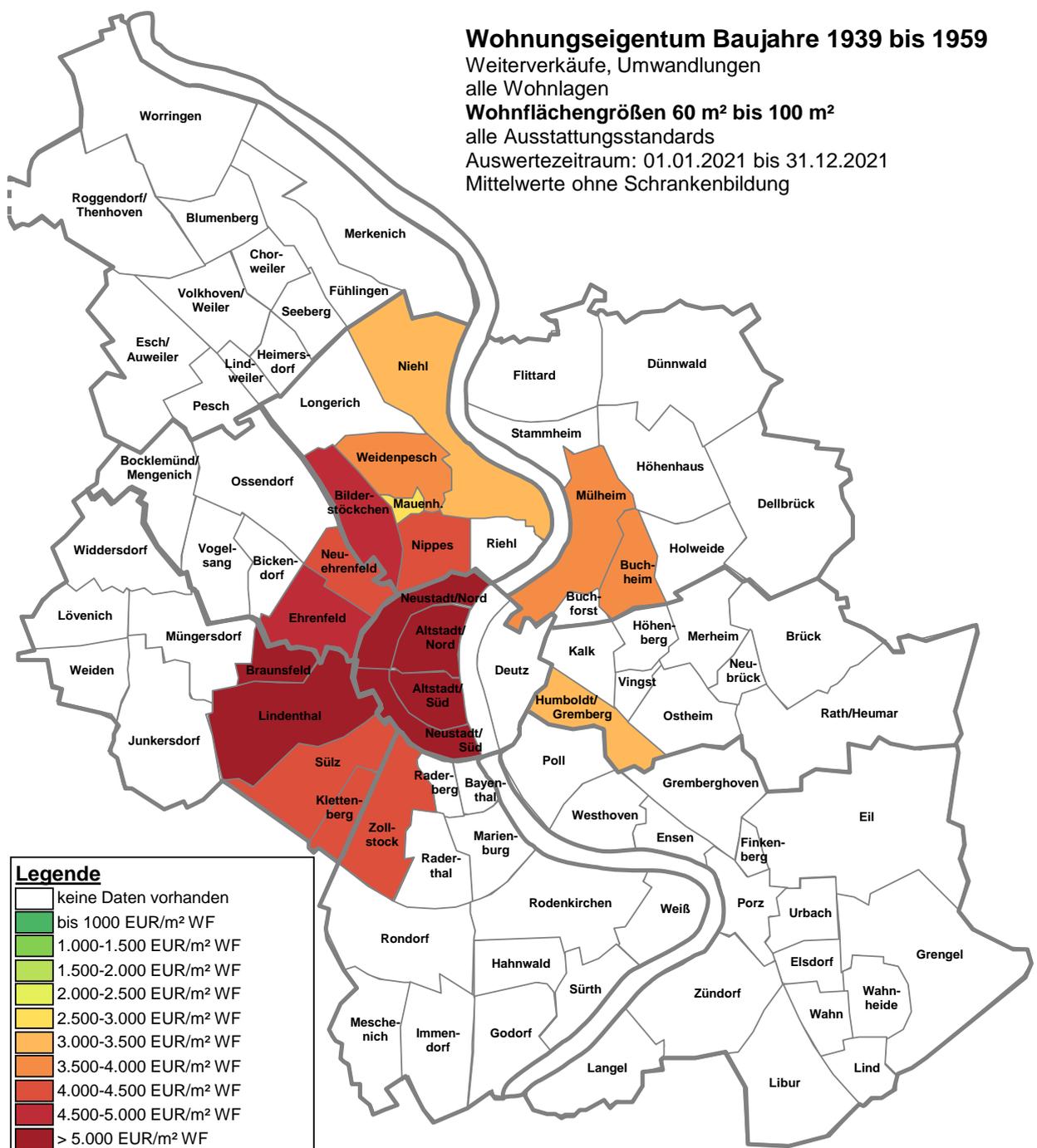
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	15	5.719	4.117	7.091
Neustadt/Süd	5	4.424	3.617	5.499
Altstadt/Nord	3	6.116	4.659	8.241
Neustadt/Nord	8	5.356	4.526	6.643
Deutz	10	4.510	3.236	7.473
Bayenthal	5	2.456	1.972	4.125
Raderberg	3	3.879	3.557	4.459
Zollstock	5	5.552	3.810	7.358
Rondorf	4	3.139	2.242	4.141
Rodenkirchen	7	4.394	3.538	4.708
Weiß	5	5.330	5.103	5.556
Sürth	11	3.737	2.647	4.406
Lindenthal	8	5.339	4.035	6.826
Weiden	6	3.457	2.178	4.125
Ehrenfeld	7	4.152	2.857	6.464
Neuehrenfeld	6	3.662	3.000	4.500
Bickendorf	7	4.579	3.054	5.900
Bocklemünd/Meng.	7	3.124	2.058	4.277
Nippes	3	4.718	3.573	5.441
Riehl	6	4.484	3.150	5.436
Niehl	9	4.068	2.048	5.133
Longerich	9	3.255	2.139	4.520
Bilderstöckchen	23	3.961	1.807	5.712

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Heimersdorf	10	2.862	1.667	4.412
Pesch	6	3.000	1.205	3.735
Poll	11	3.909	3.216	4.573
Westhoven	4	3.692	2.930	4.622
Ensen	3	3.130	1.757	3.841
Gremberghoven	3	3.131	2.826	3.338
Eil	10	2.848	2.467	3.800
Urbach	6	2.484	1.974	3.247
Grengel	5	3.202	2.231	3.846
Wahnheide	13	3.024	1.934	4.080
Zündorf	9	3.042	2.171	3.562
Finkenberg	6	2.664	1.856	3.226
Humboldt/Gremb.	15	3.413	1.606	4.539
Kalk	3	2.873	2.195	3.988
Vingst	5	3.509	3.159	3.734
Höhenberg	6	3.231	2.728	3.708
Brück	11	2.708	1.843	3.468
Neubrück	5	3.025	1.125	4.427
Mülheim	10	3.793	2.445	4.861
Buchheim	9	3.806	2.742	4.917
Holweide	4	2.801	1.677	3.688
Dellbrück	5	3.204	2.739	3.671
Stammheim	5	3.290	2.395	3.988
Flittard	3	2.887	2.564	3.467



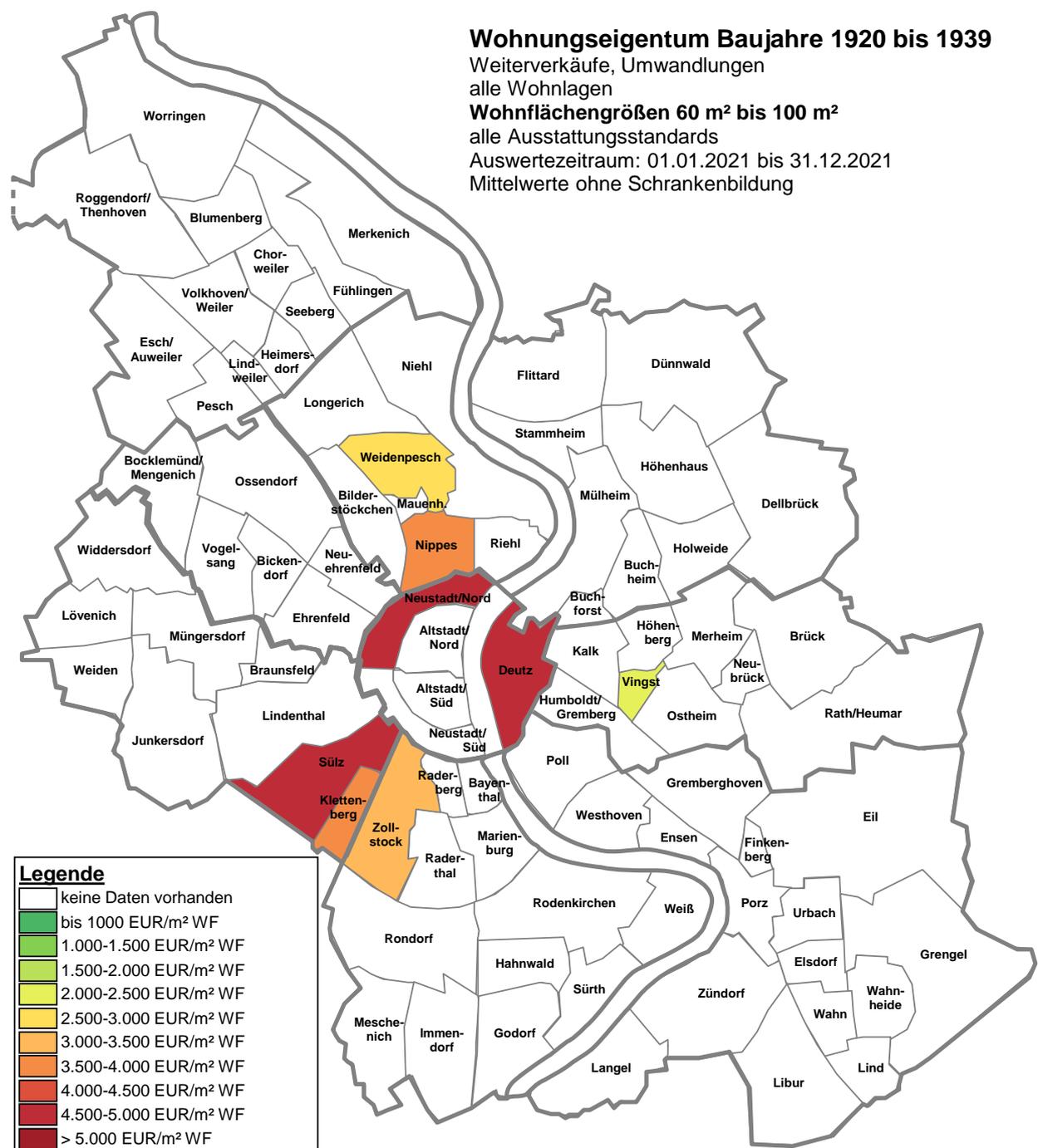
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	18	5.533	2.369	7.498
Neustadt/Süd	11	5.512	2.528	7.906
Altstadt/Nord	14	5.616	2.914	7.329
Neustadt/Nord	30	5.393	2.268	8.316
Zollstock	10	4.300	2.165	5.984
Klettenberg	3	4.349	3.387	4.993
Sülz	10	4.412	1.902	5.267
Lindenthal	15	5.664	3.912	7.052
Braunsfeld	3	5.235	4.710	6.173
Ehrenfeld	4	4.975	3.062	6.364
Neuehrenfeld	5	4.258	3.543	5.150

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Nippes	19	4.405	3.122	7.084
Mauenheim	4	2.534	1.758	4.750
Niehl	13	3.278	1.930	4.546
Weidenpesch	3	3.809	2.823	4.585
Bilderstöckchen	7	4.903	3.751	6.159
Humboldt/Gremb.	31	3.170	1.650	4.879
Mülheim	13	3.647	1.286	4.678
Buchheim	5	3.535	2.849	4.672



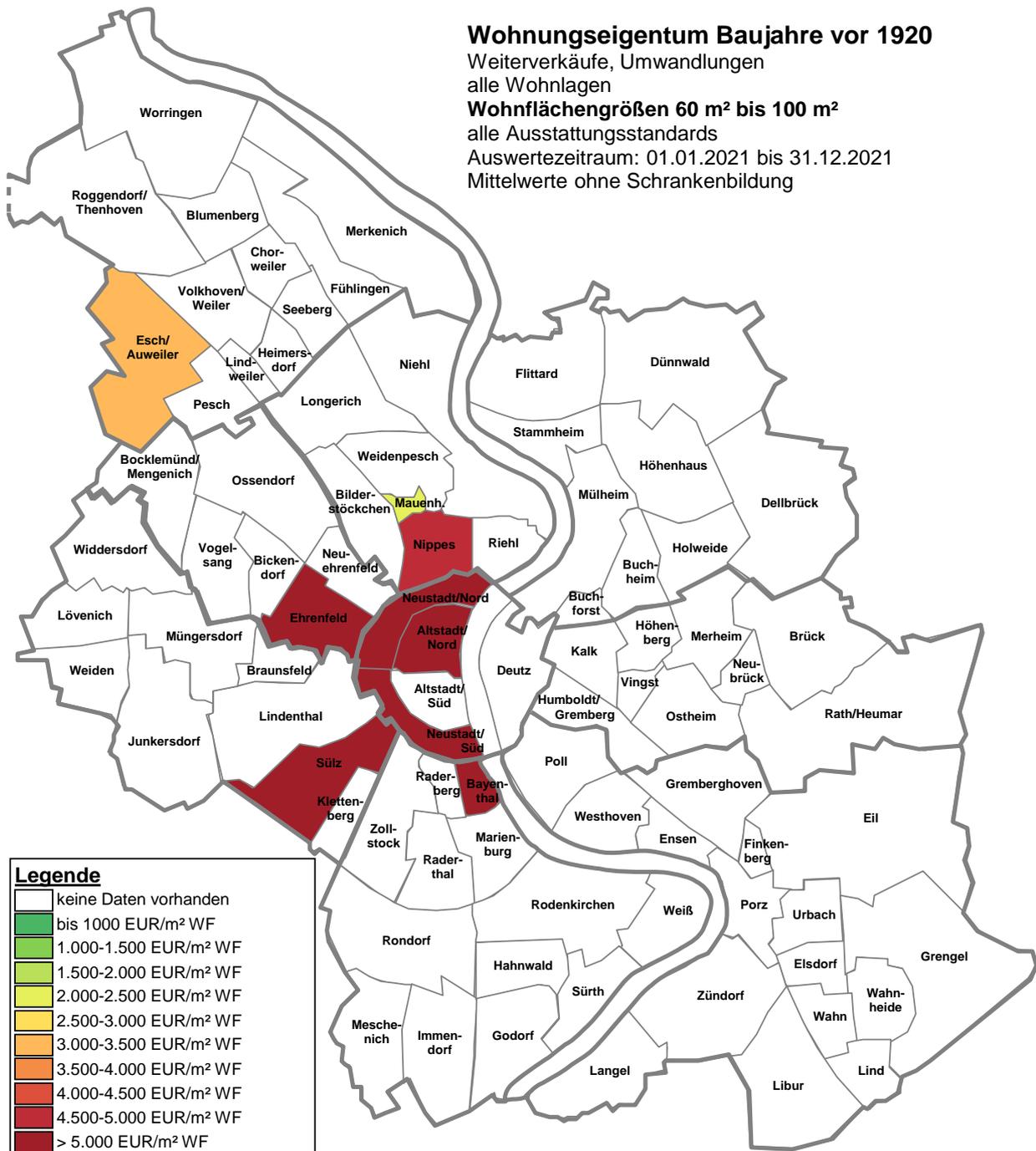
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Nord	4	4.764	2.835	6.643
Deutz	7	4.885	3.073	6.746
Zollstock	15	3.431	1.738	6.066
Klettenberg	10	3.864	1.834	6.577
Sülz	5	4.961	4.236	6.145

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Nippes	4	3.750	2.747	5.195
Weidenpesch	13	2.547	1.648	4.722
Vingst	3	2.397	1.632	3.162



Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Süd	24	5.581	1.567	8.358
Altstadt/Nord	4	6.200	3.437	8.594
Neustadt/Nord	16	5.999	3.125	8.387
Bayenthal	5	6.146	3.147	9.000
Sülz	6	5.466	3.295	7.590

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Ehrenfeld	5	5.326	4.305	6.588
Nippes	19	4.897	1.871	6.809
Mauenheim	4	2.426	1.757	4.312
Esch/Auweiler	5	3.178	2.646	4.076



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

4-16 Wohneinheiten	Wohnfläche 60-100 m ² ,
neuzeitliche Ausstattung	mit Bad und Zentralheizung
dem Alter entsprechender normaler Zustand	
einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen	
ohne Garagenanteil	frei finanziert (nicht mietpreisgebunden)

	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Preis in €/m ² Wohnfläche
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	24	83	6.420
<hr/>				
Weiterverkauf	2010-2019	12	85	4.810
	1995-2009	39	80	4.320
	1975-1994	43	78	4.190
	1950-1974	117	78	4.350
	1920-1949	18	77	4.260
	bis 1919	55	80	5.310
<hr/>				
Erstverkauf nach Umwandlung	2010-2019	0	0	0
	1995-2009	3	75	4.520
	1975-1994	2	71	2.740
	1950-1974	24	76	4.800
	1920-1949	2	70	6.680
	bis 1919	5	77	5.560

6.1.4 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch den Gutachterausschuss stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche beschlossen. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Der Gutachterausschuss hat erstmalig zum Stichtag 01.01.2022 aus den Kaufpreisen der Jahre 2020 und 2021 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ beschlossen.

Wie die Bodenrichtwerte stehen auch die Immobilienrichtwerte kostenfrei unter der Internetadresse www.boris.nrw zur Verfügung. Sie können mit dazugehöriger Erläuterung als PDF-Dokument heruntergeladen werden.

Zusätzlich bietet der Immobilien-Preis-Kalkulator die Möglichkeit den ausgewählten Immobilienrichtwert an die Merkmale des zu bewertenden Objektes anzupassen.



Bodenrichtwerte



Bodenwertübersichten



Grundstücksmarktberichte



Immobilienrichtwerte



Immobilien-Preis-Kalkulator



Immobilienpreisübersichten



Allgemeine Preisauskunft

6.1.5 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahresgruppen der Vertragsjahre 2012 – 2021 für das gesamte Stadtgebiet

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

ausgewertete Wohnungen insgesamt

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrggruppe vor 1920				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2012	317	2.701	643	7.537
2013	252	2.802	800	6.202
2014	302	3.125	926	8.900
2015	252	3.454	489	8.000
2016	234	3.549	782	7.400
2017	241	3.991	699	9.000
2018	222	3.931	891	7.537
2019	307	4.353	1.076	8.084
2020	261	4.416	1.150	10.536
2021	253	5.496	1.567	10.257

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²

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

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrggruppe vor 1920				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2012	86	2.603	1.869	3.441
2013	71	2.646	1.949	3.600
2014	65	3.166	2.245	4.127
2015	77	3.269	2.323	4.236
2016	70	3.564	2.516	4.563
2017	80	4.079	2.877	5.222
2018	76	3.929	2.748	4.946
2019	84	4.473	3.088	5.657
2020	69	4.464	3.111	5.737
2021	76	5.490	3.959	7.143

Baujahrggruppe bis 1920 bis 1938

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2012	374	1.937	474	5.224
2013	313	2.115	625	5.212
2014	288	2.192	553	5.818
2015	242	2.578	715	5.795
2016	210	3.009	750	7.304
2017	211	3.178	435	5.472
2018	226	3.149	1.187	9.445
2019	235	3.369	1.268	8.302
2020	215	3.116	521	6.765
2021	200	4.375	1.230	9.706

Baujahrggruppe bis 1920 bis 1938

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2012	112	1.630	1.311	2.424
2013	83	1.840	1.422	2.604
2014	72	2.094	1.503	2.766
2015	70	2.379	1.786	3.209
2016	60	2.989	2.082	3.800
2017	65	3.132	2.187	4.039
2018	55	3.073	2.180	3.921
2019	61	3.403	2.434	4.370
2020	34	3.251	2.286	4.000
2021	38	4.373	3.073	5.595

Baujahrggruppe bis 1939 bis 1959

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2012	722	1.918	616	6.061
2013	669	2.143	350	5.338
2014	640	2.460	584	6.010
2015	508	2.462	221	6.806
2016	429	2.656	671	6.955
2017	470	2.996	565	7.022
2018	521	3.254	774	6.551
2019	649	3.428	314	8.021
2020	674	3.733	375	8.326
2021	577	4.348	1.227	8.890

Baujahrggruppe bis 1939 bis 1959

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2012	149	1.868	1.334	2.461
2013	139	2.207	1.559	2.857
2014	151	2.403	1.730	3.204
2015	110	2.338	1.760	3.205
2016	116	2.750	1.900	3.508
2017	103	2.975	2.139	3.904
2018	126	3.441	2.435	4.412
2019	166	3.405	2.407	4.452
2020	157	3.805	2.699	4.824
2021	154	4.297	3.062	5.599

ausgewertete Wohnungen insgesamt
Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrguppe bis 1960 bis 1969				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2012	729	1.677	398	4.785
2013	729	1.847	445	5.357
2014	848	1.968	441	5.450
2015	616	2.083	353	5.819
2016	588	2.310	218	5.630
2017	578	2.506	708	15.787
2018	610	2.849	525	7.369
2019	730	2.814	630	14.253
2020	727	3.256	358	13.189
2021	628	3.961	1.021	10.882

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

Baujahrguppe bis 1960 bis 1969				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2012	266	1.475	1.110	2.050
2013	280	1.628	1.204	2.234
2014	382	1.799	1.302	2.398
2015	238	1.917	1.400	2.588
2016	206	2.043	1.493	2.759
2017	205	2.250	1.625	3.000
2018	205	2.557	1.860	3.396
2019	253	2.649	1.972	3.625
2020	280	3.115	2.283	4.225
2021	248	3.788	2.793	5.139

Baujahrguppe bis 1970 bis 1979				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2012	936	1.518	396	5.249
2013	898	1.616	231	4.870
2014	892	1.654	300	4.934
2015	838	1.771	417	4.914
2016	787	1.956	497	5.044
2017	858	2.263	440	6.227
2018	728	2.340	353	6.678
2019	566	2.648	643	6.399
2020	574	3.034	625	7.379
2021	691	3.449	715	9.721

Baujahrguppe bis 1970 bis 1979				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2012	262	1.387	1.067	1.967
2013	235	1.500	1.106	2.043
2014	270	1.587	1.146	2.123
2015	252	1.670	1.213	2.225
2016	244	1.806	1.299	2.398
2017	234	1.972	1.427	2.616
2018	228	2.193	1.563	2.881
2019	183	2.562	1.861	3.398
2020	172	2.832	2.133	3.932
2021	242	3.273	2.422	4.400

Baujahrguppe bis 1980 bis 1989				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2012	394	1.978	586	5.292
2013	422	2.118	520	4.773
2014	426	2.227	837	6.377
2015	355	2.357	631	5.900
2016	325	2.628	741	6.832
2017	278	2.926	976	9.556
2018	285	3.280	1.147	6.905
2019	267	3.454	1.124	6.837
2020	231	3.678	1.277	7.832
2021	285	4.100	1.375	8.800

Baujahrguppe bis 1980 bis 1989				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2012	147	1.885	1.363	2.500
2013	157	1.981	1.438	2.656
2014	167	2.128	1.573	2.847
2015	121	2.215	1.627	2.960
2016	125	2.428	1.859	3.334
2017	91	2.614	1.970	3.614
2018	103	3.002	2.185	4.023
2019	79	3.379	2.440	4.483
2020	84	3.547	2.576	4.717
2021	92	3.928	2.894	5.318

Baujahrguppe bis 1990 bis 1999				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2012	466	2.095	581	6.482
2013	460	2.308	762	5.411
2014	414	2.376	607	5.838
2015	415	2.583	616	6.996
2016	408	2.812	600	6.384
2017	392	3.093	703	9.175
2018	382	3.212	882	6.620
2019	359	3.551	1.334	10.056
2020	325	4.085	1.353	8.027
2021	322	4.578	861	9.469

Baujahrguppe bis 1990 bis 1999				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2012	156	2.036	1.497	2.753
2013	128	2.243	1.685	3.034
2014	127	2.297	1.660	3.053
2015	104	2.532	1.850	3.418
2016	121	2.629	1.986	3.588
2017	120	2.920	2.178	3.930
2018	109	3.159	2.224	4.099
2019	140	3.411	2.490	4.600
2020	101	3.881	2.861	5.263
2021	94	4.358	3.238	5.716

ausgewertete Wohnungen insgesamtAngaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrguppe bis 2000 bis 2009				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2012	234	2.648	880	6.320
2013	225	2.919	1.250	8.906
2014	230	2.944	800	6.939
2015	214	3.186	1.134	7.564
2016	187	3.475	1.028	8.776
2017	201	3.784	553	8.993
2018	199	4.477	2.092	23.971
2019	223	4.273	779	10.272
2020	175	4.481	1.897	12.087
2021	162	5.385	1.577	14.913

Baujahrguppe bis 2010 bis 2019				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2012	1.087	3.187	1.044	8.837
2013	940	3.422	1.010	17.020
2014	1.207	3.821	1.391	12.076
2015	750	3.853	767	9.832
2016	504	4.023	624	8.866
2017	145	4.347	1.210	8.858
2018	98	4.463	2.604	8.020
2019	185	4.633	2.135	11.316
2020	189	5.813	2.135	31.446
2021	189	5.926	937	17.265

Baujahrguppe ab 2020				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2011				
2012				
2013				
2014				
2015				
2017	21	5.968	4.881	6.727
2018	94	5.434	2.656	8.595
2019	288	5.471	3.497	10.655
2020	607	5.877	2.954	11.304
2021	733	6.293	1.793	12.910

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²

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

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrguppe bis 2000 bis 2009				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2012	114	2.492	1.791	3.279
2013	86	2.643	1.924	3.403
2014	113	2.748	1.988	3.637
2015	90	3.101	2.247	4.041
2016	84	3.266	2.334	4.243
2017	87	3.513	2.550	4.623
2018	82	3.794	2.772	5.087
2019	90	4.203	2.992	5.510
2020	66	4.238	3.230	5.758
2021	64	4.985	3.791	6.917

Baujahrguppe bis 2010 bis 2019				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2012	452	2.974	2.154	3.984
2013	399	3.249	2.358	4.326
2014	472	3.577	2.569	4.743
2015	482	3.739	2.654	4.880
2016	492	4.074	2.903	5.354
2017	102	3.856	2.942	4.923
2018	56	4.117	2.946	5.342
2019	71	4.359	3.449	6.000
2020	71	5.320	4.116	6.967
2021	77	5.552	4.163	7.535

Baujahrguppe ab 2020				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2011				
2012				
2013				
2014				
2015				
2017	4	5.891	4.997	6.485
2018	37	5.401	3.928	6.791
2019	130	5.267	3.878	6.903
2020	270	5.762	4.249	7.532
2021	315	6.316	4.501	8.144

6.1.6 Zusammenfassung der Preisentwicklung

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

Jahr	Baujahr vor 1920				Baujahr 1920-1938				Baujahr 1939-1959				Jahr
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	
1989	994	100			972	100			937	100			1989
1990	1.128	113		13	1.154	119		19	1.093	117		17	1990
1991	1.382	139		22	1.271	131		10	1.213	129		11	1991
1992	1.489	150		8	1.301	134		2	1.242	132		2	1992
1993	1.514	152		2	1.450	149		11	1.363	145		10	1993
1994	1.735	175		15	1.458	150		1	1.477	158		8	1994
1995	1.721	173		-1	1.528	157		5	1.481	158		0	1995
1996	1.659	167		-4	1.521	156		0	1.539	164		4	1996
1997	1.735	175		5	1.656	170		9	1.514	163		-2	1997
1998	1.865	188		7	1.705	175		3	1.571	168		4	1998
1999	1.971	198		6	1.626	167		-5	1.529	162		-3	1999
2000	1.925	194	100	-2	1.682	173	100	4	1.618	173	100	6	2000
2001	1.915	193	99	-1	1.752	180	104	4	1.519	162	94	-6	2001
2002	1.970	198	102	3	1.832	189	109	5	1.474	157	91	-3	2002
2003	1.964	198	102	0	1.706	176	101	-7	1.495	160	92	1	2003
2004	2.015	203	105	3	1.387	143	82	-19	1.552	166	96	4	2004
2005	2.076	209	108	3	1.685	173	100	21	1.558	166	96	0	2005
2006	2.048	206	106	-1	1.638	169	97	-3	1.571	168	97	1	2006
2007	2.097	211	109	2	1.706	176	101	4	1.594	170	99	2	2007
2008	2.148	216	112	2	1.762	181	105	3	1.568	167	97	-2	2008
2009	2.183	220	113	2	1.776	183	106	1	1.643	175	102	5	2009
2010	2.426	244	126	11	1.791	184	107	1	1.782	190	110	8	2010
2011	2.509	252	130	3	1.943	200	116	8	1.809	193	112	2	2011
2012	2.701	272	140	8	1.937	199	115	0	1.918	205	119	6	2012
2013	2.802	282	146	4	2.115	218	126	9	2.143	229	132	12	2013
2014	3.125	314	162	12	2.192	226	130	4	2.460	262	152	15	2014
2015	3.454	347	179	11	2.578	265	153	18	2.462	263	152	0	2015
2016	3.549	357	184	3	3.009	310	179	17	2.656	283	164	8	2016
2017	3.991	402	207	12	3.178	327	189	6	2.996	320	185	13	2017
2018	3.931	395	204	-2	3.149	324	187	-1	3.254	347	201	9	2018
2019	4.353	438	226	11	3.369	347	200	7	3.428	366	226	5	2019
2020	4.416	444	229	1	3.116	321	185	-8	3.733	398	231	9	2020
2021	5.496	553	286	24	4.375	450	260	40	4.348	464	269	16	2021

Jahr	Baujahr 1960-1969				Baujahr 1970-1979				Baujahr 1980-1989				Jahr
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	
1989	895	100			905	100			1.470	100			1989
1990	1.094	122		22	938	104		4	1.577	107		7	1990
1991	1.104	123		1	1.099	122		17	1.658	113		5	1991
1992	1.175	131		6	1.182	131		8	1.690	115		2	1992
1993	1.298	145		10	1.316	146		11	1.706	116		1	1993
1994	1.375	154		6	1.258	139		-4	1.786	122		5	1994
1995	1.396	156		2	1.316	146		5	1.804	123		1	1995
1996	1.475	165		6	1.401	155		6	1.769	120		-2	1996
1997	1.437	161		-3	1.373	152		-2	1.828	124		3	1997
1998	1.424	159		-1	1.367	151		0	1.811	123		-1	1998
1999	1.457	163		2	1.354	150		-1	1.841	125		2	1999
2000	1.511	169	100	4	1.325	147	100	-2	1.855	126	100	1	2000
2001	1.422	159	94	-6	1.302	144	98	-2	1.825	124	98	-2	2001
2002	1.448	162	96	2	1.322	146	100	1	1.833	125	99	0	2002
2003	1.465	164	97	1	1.292	143	98	-2	1.781	121	96	-3	2003
2004	1.424	159	94	-3	1.289	143	97	0	1.736	118	94	-3	2004
2005	1.466	164	97	3	1.243	137	94	-4	1.736	118	94	0	2005
2006	1.491	167	99	2	1.279	141	97	3	1.732	118	93	0	2006
2007	1.468	164	97	-1	1.022	113	77	-20	1.705	116	92	-2	2007
2008	1.374	154	91	-6	1.237	137	93	21	1.519	103	82	-11	2008
2009	1.479	165	98	8	1.304	144	98	5	1.735	118	94	14	2009
2010	1.581	177	105	7	1.334	147	101	2	1.877	128	101	8	2010
2011	1.596	178	106	1	1.489	165	112	12	1.984	135	107	6	2011
2012	1.677	187	111	5	1.518	168	115	2	1.978	135	107	0	2012
2013	1.847	206	122	10	1.616	179	122	6	2.118	144	114	7	2013
2014	1.968	220	130	7	1.654	183	125	2	2.227	152	120	5	2014
2015	2.083	233	138	6	1.771	196	134	7	2.357	160	127	6	2015
2016	2.310	258	153	11	1.956	216	148	10	2.628	179	142	12	2016
2017	2.506	280	166	8	2.263	250	171	16	2.926	199	158	11	2017
2018	2.849	318	189	14	2.340	259	177	3	3.280	223	177	12	2018
2019	2.814	314	186	-1	2.648	293	199	13	3.454	235	186	5	2019
2020	3.256	364	215	16	3.034	335	229	15	3.678	250	198	6	2020
2021	3.961	443	262	22	3.449	381	260	14	4.100	279	221	11	2021

Jahr	Baujahr 1990-1999				Baujahr 2000-2009				Baujahr 2010-2019			Jahr	
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 2000 100%	Basis 2010 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 2010 100 %	Veränd. z. Vorj. %		
1989	1.773	100										1989	
1990	1.809	102		2								1990	
1991	2.014	114		11								1991	
1992	2.068	117		3								1992	
1993	2.217	125		7								1993	
1994	2.343	132		6								1994	
1995	2.432	137		4								1995	
1996	2.289	129		-6								1996	
1997	2.304	130		1								1997	
1998	2.305	130		0	2.240	95						1998	
1999	2.296	130		0	2.537	107		13				1999	
2000	2.066	117	100	-10	2.369	100		-7				2000	
2001	1.909	108	92	-8	2.265	96		-4				2001	
2002	1.964	111	95	3	2.256	95		0				2002	
2003	1.790	101	87	-9	2.318	98		3				2003	
2004	1.787	101	86	0	2.316	98		0				2004	
2005	1.680	95	81	-6	2.333	98		1				2005	
2006	1.754	99	85	4	2.449	103		5				2006	
2007	1.743	98	84	-1	2.492	105		2				2007	
2008	1.710	96	83	-2	2.455	104		-2	2.391			2008	
2009	1.823	103	88	7	2.378	100		-3	2.483			2009	
2010	2.173	123	105	19	2.495	105	100	5	2.674	100		8	2010
2011	2.113	119	102	-3	2.484	105	100	0	2.959	111		11	2011
2012	2.095	118	101	-1	2.648	112	106	7	3.187	119		8	2012
2013	2.308	130	112	10	2.919	123	117	10	3.422	128		7	2013
2014	2.376	134	115	3	2.944	124	118	1	3.819	143		12	2014
2015	2.583	146	125	9	3.186	135	128	8	3.919	147		3	2015
2016	2.812	159	136	9	3.475	147	139	9	4.209	157		7	2016
2017	3.093	175	150	10	3.784	160	152	9	4.356	163		3	2017
2018	3.212	181	155	4	4.477	189	179	18	4.413	165		1	2018
2019	3.551	200	171	11	4.273	180	172	-5	4.633	173		5	2019
2020	4.085	230	198	15	4.481	189	180	5	5.813	217		25	2020
2021	4.578	258	222	12	5.385	227	217	20	5.926	222		2	2021

Jahr	Baujahr ab 2020			Veränd. z. Vorj. %
	Mittel EUR/m ²	Basis 2017		
		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	5.968	100		
2018	5.434	91		-9
2019	5.471	92		1
2020	5.877	98		7
2021	6.293	105		7

Mittel EUR/m ²	Insgesamt			Veränd. z. Vorj. %
	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%		
1.226	115		15	
1.355	127		10	
1.449	136		7	
1.583	149		9	
1.709	161		8	
1.874	176		10	
1.702	160		-9	
1.733	163		2	
1.796	169		4	
1.745	164		-3	
1.720	162	100	-1	
1.714	161	100	0	
1.728	162	101	1	
1.680	158	98	-3	
1.638	154	95	-2	
1.731	163	101	6	
1.757	165	102	2	
1.722	162	100	-2	
1.714	161	100	0	
1.805	170	105	5	
1.966	185	114	9	
2.064	194	120	5	
2.177	205	127	5	
2.329	219	135	7	
2.576	242	150	11	
2.750	258	160	7	
3.135	295	182	14	
3.258	306	189	4	
3.347	315	195	3	
3.805	358	221	14	
3.985	375	232	5	
4.676	439	272	17	

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

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

Jahr	Baujahr vor 1920				Baujahr 1920-1938				Baujahr 1939-1959				Jahr
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	
1989	974	100			861	100			939	100			1989
1990	1.132	116		16	1.128	131		31	1.085	116		16	1990
1991	1.329	136		17	1.219	141		8	1.146	122		6	1991
1992	1.429	147		8	1.317	153		8	1.186	126		3	1992
1993	1.566	161		10	1.459	169		11	1.298	138		9	1993
1994	1.694	174		8	1.409	164		-3	1.380	147		6	1994
1995	1.664	171		-2	1.428	166		1	1.533	163		11	1995
1996	1.706	175		2	1.479	172		4	1.607	171		5	1996
1997	1.749	180		3	1.522	177		3	1.560	166		-3	1997
1998	1.904	196		9	1.595	185		5	1.571	167		1	1998
1999	1.989	204		5	1.536	178		-4	1.542	164		-2	1999
2000	1.898	195	100	-5	1.485	172	100	-3	1.672	178	100	8	2000
2001	1.972	203	104	4	1.566	182	106	6	1.541	164	92	-8	2001
2002	1.999	205	105	1	1.699	197	114	8	1.433	153	86	-7	2002
2003	1.925	198	101	-4	1.678	195	113	-1	1.471	157	88	3	2003
2004	2.093	215	110	9	1.320	153	89	-21	1.475	157	88	0	2004
2005	2.056	211	108	-2	1.520	176	102	15	1.534	163	92	4	2005
2006	2.025	208	107	-2	1.451	168	98	-5	1.579	168	94	3	2006
2007	2.088	214	110	3	1.550	180	104	7	1.543	164	92	-2	2007
2008	2.308	237	122	11	1.619	188	109	4	1.645	175	98	7	2008
2009	2.084	214	110	-10	1.639	190	110	1	1.777	189	106	8	2009
2010	2.328	239	123	12	1.636	190	110	0	1.934	206	116	9	2010
2011	2.526	259	133	9	1.771	206	119	8	1.886	201	113	-2	2011
2012	2.603	267	137	3	1.630	189	110	-8	1.868	199	112	-1	2012
2013	2.646	272	139	2	1.840	214	124	13	2.207	235	132	18	2013
2014	3.166	325	167	20	2.094	243	141	14	2.403	256	144	9	2014
2015	3.269	336	172	3	2.379	276	160	14	2.338	249	140	-3	2015
2016	3.564	366	188	9	2.989	347	201	26	2.750	293	164	18	2016
2017	4.079	419	215	14	3.132	364	211	5	2.975	317	178	8	2017
2018	3.929	403	207	-4	3.073	357	207	-2	3.441	366	206	16	2018
2019	4.473	459	236	14	3.403	395	229	11	3.405	363	204	-1	2019
2020	4.464	458	235	0	3.251	378	219	-4	3.805	405	228	12	2020
2021	5.490	564	289	23	4.373	508	294	35	4.297	458	257	13	2021

Jahr	Baujahr 1960-1969				Baujahr 1970-1979				Baujahr 1980-1989				Jahr
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	
1989	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
2021	3.788	488	276	22	3.273	341	252	16	3.928	279	213	11	2021

Jahr	Baujahr 1990-1999				Baujahr 2000-2009				Baujahr 2010-2019			Jahr
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 2000 100%	Basis 2010 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 2010 100 %	Veränd. z. Vorj. %	
1989	1.731	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
2021	4.358	252	213	12	4.985	220	214	18	5.552	222	4	2021

Jahr	Baujahr ab 2020			
	Mittel EUR/m ²	Basis 2017	Veränd. z. Vorj.	
		100 %	%	
1989				
1990				
1991				
1992				
1993				
1994				
1995				
1996				
1997				
1998				
1999				
2000				
2001				
2002				
2003				
2004				
2005				
2006				
2007				
2008				
2009				
2010				
2011				
2012				
2013				
2014				
2015				
2016				
2017	5.891	100		
2018	5.401	92		-8
2019	5.267	88		-2
2020	5.762	98		9
2021	6.316	107		10

Mittel EUR/m ²	Insgesamt			Veränd. z. Vorj. %	Jahr
	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %		
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
4.676	442	278		17	2021

6.1.7 Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus dem Jahr 2021 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	Liegenschaftszinssatz in %	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche in m ²	Ø bereinigter Kaufpreis in €/m ² WF/NF	Ø Miete in €/m ² WF/NF	Ø Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	Ø Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Wohneigentum	1,7	175	66	3.766	9,7	12,2	39	80
Standardabweichung	± 0,9		± 23	± 1.063	± 1,4	± 1,5	± 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.

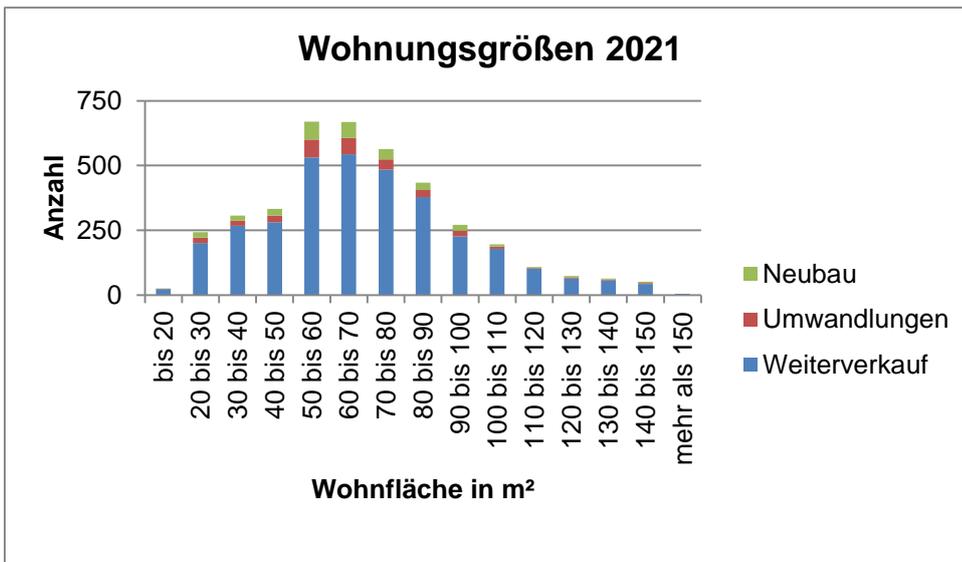
Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum 2021			
Wohnflächengruppe in m²	Liegenschaftszinssatz in %		
	zentral/citynah	linksrheinisch	rechtsrheinisch
40	1,3	1,7	2,1
60	1,3	1,6	2,1
80	1,3	1,6	2,0
100	1,3	1,6	2,0
120	1,2	1,5	2,0

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

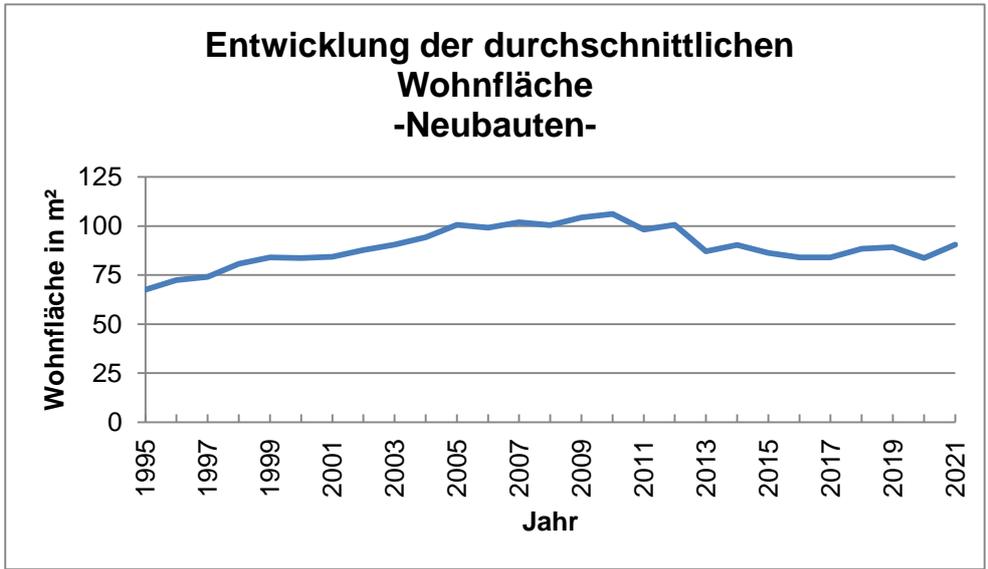
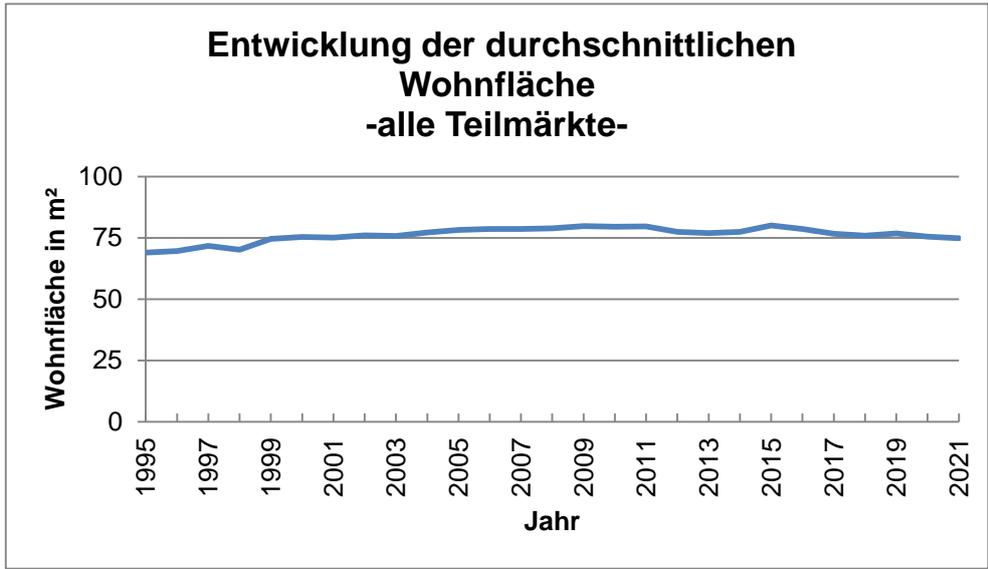
6.1.8 Sonstige Auswertungen

Wohnungseigentum, Quadratmeterpreise nach Stadtbezirken				2021
Stadtbezirk	Insgesamt	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umwandlung	Neubauten
Innenstadt	5.943	5.686	6.108	7.918
Rodenkirchen	5.152	4.422	4.815	6.379
Lindenthal	5.149	4.877	3.383	8.200
Ehrenfeld	5.438	4.336	5.371	6.531
Nippes	4.168	3.962	4.335	6.399
Chorweiler	3.260	3.118	3.849	4.851
Porz	3.136	2.996	3.720	3.660
Kalk	3.401	3.240	3.725	5.223
Mülheim	3.848	3.646	3.651	5.046
Insgesamt	4.671	4.267	4.725	6.297

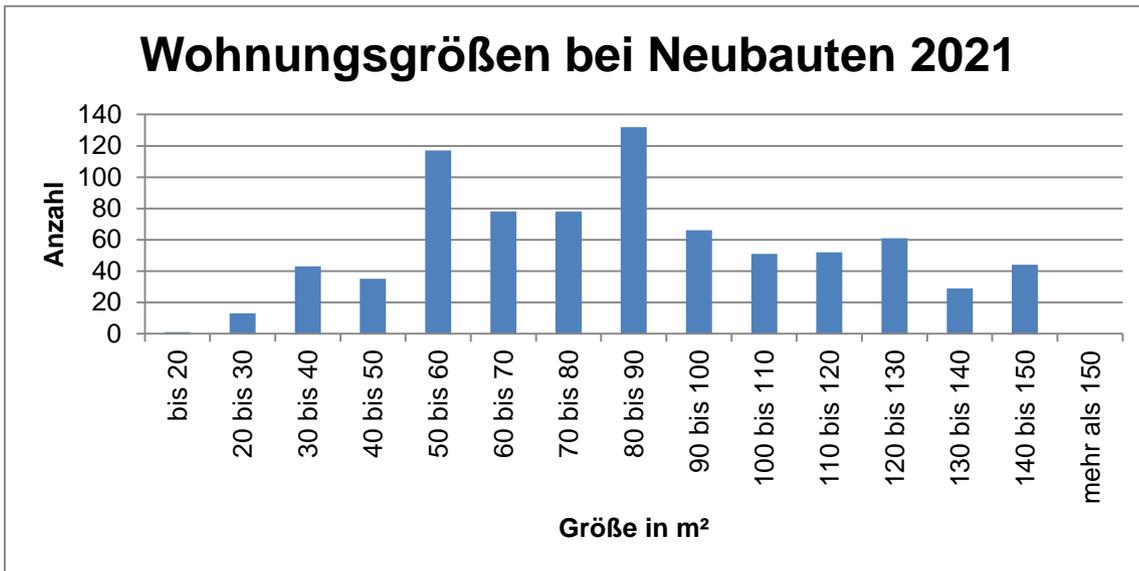
Wohnungseigentum, Kaufpreisspannen nach Wohnungsgröße						2021
Wohnungsgröße in m ²	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Durchschnittliche Quadratmeter- preise in Euro
	Gesamt	%	geeignet	Euro	%	
< 25	86	2,1	86	10.141.917	0,7	5.230
25 - 50	737	18,0	737	128.257.045	8,4	4.486
50 - 75	1.498	36,6	1.498	415.780.419	27,2	4.370
75 - 100	1.021	24,9	1.021	418.357.934	27,3	4.628
100 - 125	445	10,9	445	259.819.477	17,0	5.093
> 125	308	7,5	308	298.834.705	19,5	5.952
Insgesamt	4.095	100,0	4.095	1.531.191.497	100,0	4.671



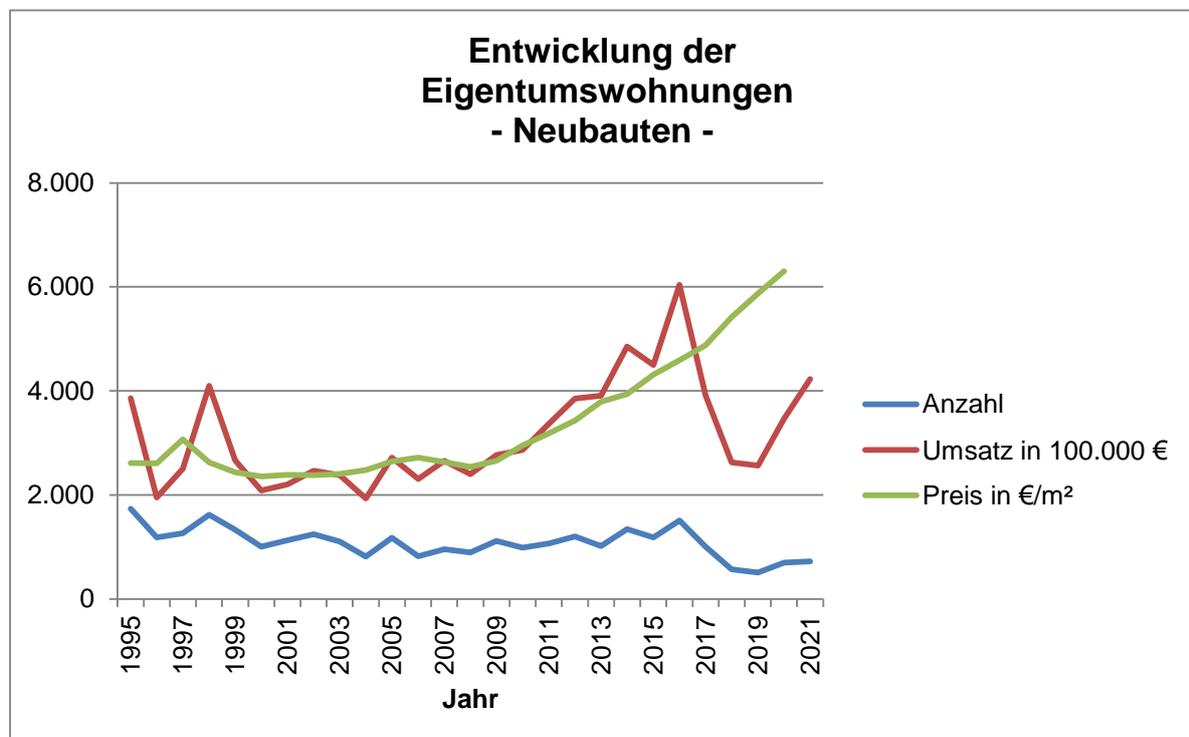
Wohnungsgröße in m²	Anzahl der Verkäufe pro Teilmarkt		
	Weiterverkauf	Umwandlungen	Neubau
bis 20	23	1	1
20 bis 30	201	21	21
30 bis 40	267	20	20
40 bis 50	281	26	26
50 bis 60	531	69	69
60 bis 70	544	62	62
70 bis 80	485	39	39
80 bis 90	378	28	28
90 bis 100	227	22	22
100 bis 110	178	9	9
110 bis 120	102	3	3
120 bis 130	64	5	5
130 bis 140	56	4	4
140 bis 150	43	4	4
mehr als 150	5	0	0



Wohnungseigentum, Kaufpreisspannen nach Wohnungsgröße - Nur Neubauten 2021						
Wohnungsgröße in m²	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Durchschnittliche Preise pro m² in Euro
	Gesamt	%	geeignet	Euro	%	
< 25	3	0,4	3	514.800	0,1	7.746
25 - 50	70	9,3	70	19.970.289	4,6	7.143
50 - 75	194	25,9	194	81.331.179	18,7	6.588
75 - 100	222	29,6	222	125.937.958	29,0	6.270
100 - 125	155	20,7	155	104.074.847	23,9	5.749
> 125	105	14,0	105	102.741.273	23,6	6.019
Insgesamt	749	100,0	749	434.570.346	100,0	6.297



Wohnungseigentum - Nur Neubauten							2021
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Ø Preis in €/m ²	Ø Wohn- fläche in m ²
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%		
Innenstadt	62	8,3	62	35.852.429	8,3	7.913	70
Rodenkirchen	219	29,2	219	136.255.644	31,4	6.441	93
Lindenthal	55	7,3	55	55.201.865	12,7	8.529	114
Ehrenfeld	235	31,4	235	119.815.781	27,6	6.446	76
Nippes	36	4,8	36	21.582.100	5,0	6.429	89
Chorweiler	8	1,1	8	3.152.232	0,7	4.846	79
Porz	76	10,1	76	35.757.783	8,2	3.621	126
Kalk	14	1,9	14	8.056.013	1,9	5.168	110
Mülheim	44	5,9	44	18.896.500	4,3	4.987	82
Insgesamt	749	100,0	749	434.570.346	100,0	6.209	90



6.2 Teileigentum

Teileigentum 2021					
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%
Innenstadt	92	20,5	89	31.601.810	41,1
Rodenkirchen	57	12,7	56	8.504.871	11,1
Lindenthal	94	20,9	91	20.603.447	26,8
Ehrenfeld	57	12,7	57	4.133.685	5,4
Nippes	36	8,0	35	4.552.527	5,9
Chorweiler	13	2,9	11	705.260	0,9
Porz	52	11,6	48	3.171.294	4,1
Kalk	21	4,7	20	1.602.500	2,1
Mülheim	27	6,0	26	2.003.800	2,6
Insgesamt	449	100,0	433	76.879.194	100,0

Teileigentum 2020					
Insgesamt	445	100,0	425	66.609.539	100,0

6.2.1 Teileigentum ohne Stellplätze

Teileigentum ohne Stellplätze 2021					
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%
Innenstadt	13	29,5	13	6.211.341	37,0
Rodenkirchen	3	6,8	3	3.385.000	20,1
Lindenthal	13	29,5	13	2.803.100	16,7
Ehrenfeld	1	2,3	1	698.100	4,2
Nippes	3	6,8	3	394.900	2,4
Chorweiler	5	11,4	5	482.660	2,9
Porz	2	4,5	2	2.002.000	11,9
Kalk	2	4,5	2	550.000	3,3
Mülheim	2	4,5	2	275.000	1,6
Insgesamt	44	100,0	44	16.802.101	100,0

Teileigentum ohne Stellplätze 2020					
Insgesamt	152	100,0	139	51.611.782	100,0

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Erbbaurechtsfaktoren

Erbbaurechtsfaktoren geben gemäß § 22 ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an. Die Erbbaurechtsfaktoren werden nach den Grundsätzen der §§ 50 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Werten ermittelt.

Die Erbbaurechtsfaktoren wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise **aus den Jahren 2019 bis 2021** für bebaute Erbbaurechte abgeleitet, auf denen Ein-/Zweifamilienhäuser errichtet wurden.

Der Wert des fiktiven Volleigentums wurde auf der Grundlage des Sachwertes ohne Berücksichtigung von besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen ermittelt.

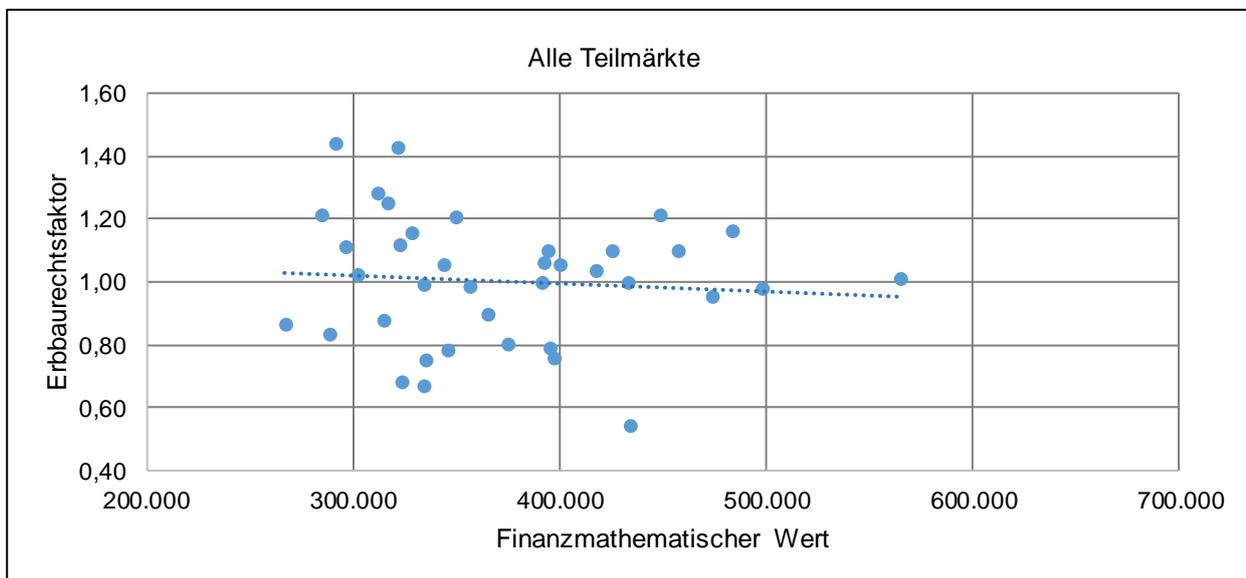
Der Sachwertfaktor wurde gemäß den Tabellen im Grundstücksmarktbericht ohne Berücksichtigung von Abschlägen wegen stark steigender Bodenrichtwerte angewandt.

Als 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.

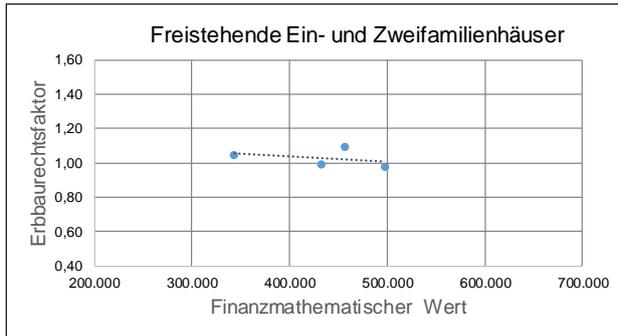
Eine statistische Analyse der Verhältnisse von Kaufpreis zum finanzmathematischen Wert ergibt folgendes:

Erbbaurechtsfaktor (Kaufpreis / finanzmathematischer Wert)

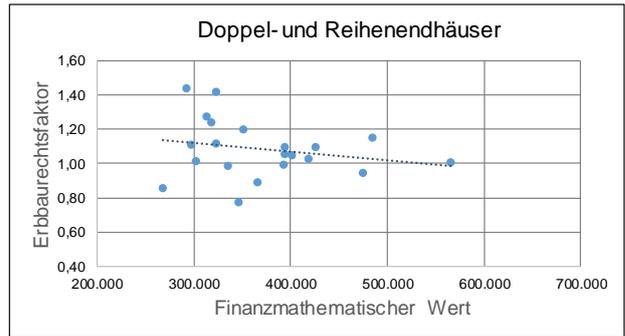


	freistehend	Doppel- und Reihenendhäuser	Reihenmittel- häuser
Anzahl der Kaufverträge	4	21	13
Erbbaurechtsfaktor	1,03	1,09	0,86
Standardabweichung	± 0,05	± 0,16	± 0,21

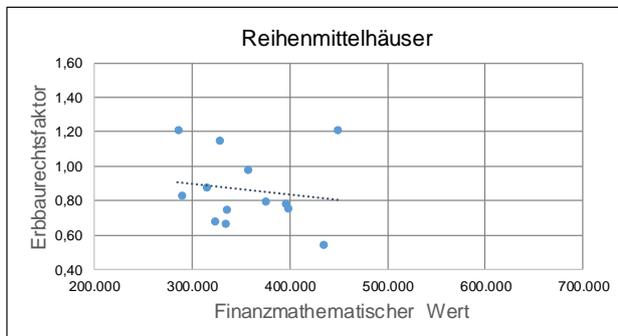
Erbaurechtsfaktor – Darstellung der einzelnen Teilmärkte



EFH / ZFH	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		4	
Finanzmath. Wert	343.516	497.630	444.952
Baujahr	1956	1998	1974
Restlaufzeit Erbaurecht	50	88	66
Wohnfläche	110	200	149
Grundstücksgröße	422	1.245	540



DHH / RHE	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		21	
Finanzmath. Wert	267.284	565.113	350.129
Baujahr	1959	2001	1967
Restlaufzeit Erbaurecht	38	99	49
Wohnfläche	96	180	135
Grundstücksgröße	196	600	345



RHM	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		13	
Finanzmath. Wert	285.027	448.840	335.105
Baujahr	1962	1991	1968
Restlaufzeit Erbaurecht	42	99	48
Wohnfläche	90	140	102
Grundstücksgröße	157	350	200

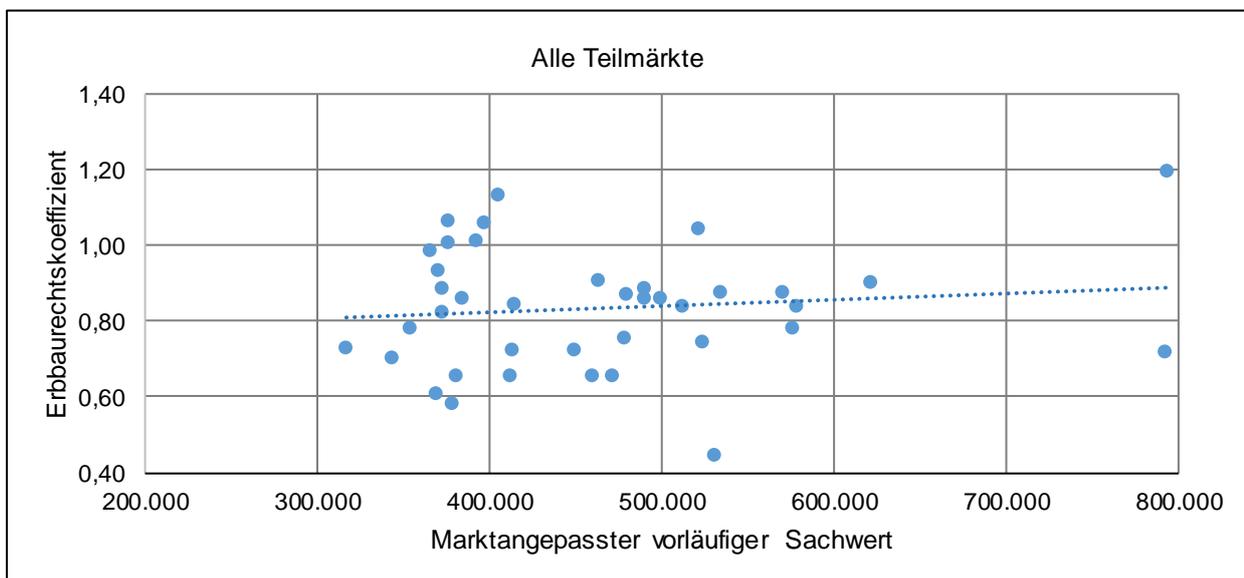
7.2 Erbbaurechtskoeffizienten

Erbbaurechtskoeffizienten dienen gemäß § 23 ImmoWertV im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse.

Die Erbbaurechtskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV an. Die Erbbaurechtskoeffizienten werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen **aus den Jahren 2019 bis 2021** und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Werten des fiktiven Volleigentums ermittelt.

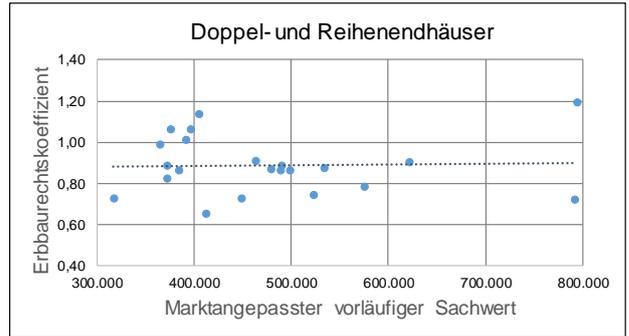
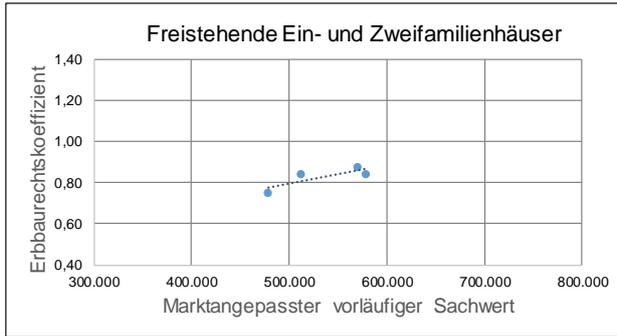
Eine statistische Analyse der Verhältnisse von Kaufpreis zum Wert des fiktiven Volleigentums ergibt folgendes:

Erbbaurechtskoeffizient (Kaufpreis / marktangepasster vorl. Sachwert)



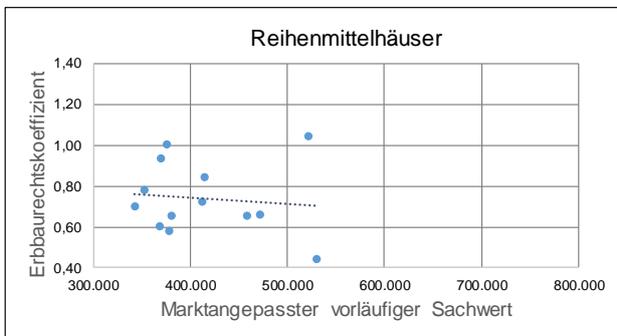
	freistehend	Doppel- und Reihenendhäuser	Reihenmittel- häuser
Anzahl der Kaufverträge	4	22	13
Erbbaurechtskoeffizient	0,83	0,89	0,74
Standardabweichung	± 0,05	± 0,14	± 0,17

Erbbaurechtskoeffizient – Darstellung der einzelnen Teilmärkte



EFH / ZFH	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		4	
Marktangep. vorl. Sachwert	478.562	577.921	540.777
Baujahr	1956	1998	1974
Restlaufzeit Erbbaurecht	50	88	66
Wohnfläche	110	200	149
Grundstücksgröße	422	1245	540

DHH / RHE	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		22	
Marktangep. vorl. Sachwert	316.431	793.764	455.813
Baujahr	1959	2001	1967
Restlaufzeit Erbbaurecht	38	99	47
Wohnfläche	96	214	137
Grundstücksgröße	196	600	351



RHM	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		13	
Marktangep. vorl. Sachwert	342.426	530.778	380.621
Baujahr	1962	1991	1968
Restlaufzeit Erbbaurecht	42	99	48
Wohnfläche	90	140	102
Grundstücksgröße	157	350	200

8 Modellbeschreibungen

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

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

Die Vorgehensweise bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wird ab S. 61 beschrieben.

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

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

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

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

9 Mieten

Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. ist der Kölner Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, zuletzt zum 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**

Flächenangaben,	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Fläche des Stadtgebiets	40.489 ha	40.489 ha	40.489 ha
Bebaute Fläche	13.104 ha	13.098 ha	13.123 ha
Bevölkerungsangaben,	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Einwohner	1.089.984	1.091.819	1.088.040
Zuzüge	59.805	57.007	48.139
Fortzüge	56.288	56.793	52.423
Saldo	3.517	214	-4.284
Umzüge innerhalb Kölns	68.439	64.791	60.445
Bauzahlen*	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	561.516	563.145	564.776
Wohngebäude	138.355	138.647	138.878
darunter Ein-/Zweifamilienhäuser	82.299	82.492	82.631
Baufertigstellungen in	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Wohnungen	3.923	2.175	2.013
davon Wohnungsneubau	3.786	1.983	1.818
Baugenehmigungen in	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Wohnungen	3.047	2.715	3.659
davon Wohnungsneubau	2.761	2.402	3.331

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 zwölfwachen 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 Gebührenzuschlag berücksichtigt; dieser darf jedoch maximal 4 000 Euro betragen.

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

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

In den Gebühren sind alle benötigten **Auslagen** enthalten, die zur Gutachtenerstattung erforderlich sind. Soweit die Erstattung von Gutachten der Umsatzsteuer unterliegt, werden die Gebühren zuzüglich der gesetzlichen **Umsatzsteuer** erhoben.

2. Die Höhe der Gebühr in anderen Fällen kann bei der Geschäftsstelle erfragt werden.

3. Änderungen der Gebühren durch eine Änderungsverordnung des Landes **NRW** bleiben vorbehalten.

11.3 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile

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

11.4 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile



11.5 Gebietsgliederungskarte

