



Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Köln

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022
Stichtag: 01.01.2023

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 gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50 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 2023

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Köln

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

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 m² 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	102
6.1.6	Zusammenfassung der Preisentwicklung	105
6.1.7	Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum	113
6.1.8	Sonstige Auswertungen	114
6.2	Teileigentum	119
6.2.1	Teileigentum ohne Stellplätze	119
6.2.2	Kaufpreise für Stellplätze	120
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	121
8	Modellbeschreibungen	125
9	Mieten	126
10	Kontakte und Adressen	127
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	127
10.2	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	129
10.3	Sonstige Einrichtungen	130
11	Sonstige Angaben	131
11.1	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	131
11.2	Gebühren	132
11.3	Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile	134
11.4	Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile	135
11.5	Gebietsgliederungskarte	136

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
- 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 4224
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:

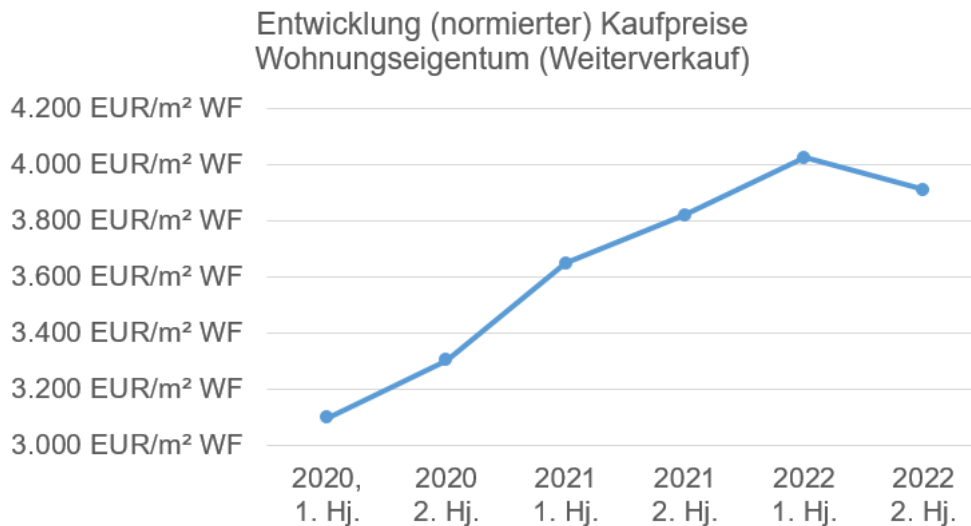
- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und sie ergänzender Datensammlungen. Dazu gehört die Erfassung und Auswertung der relevanten Daten aus den Kaufverträgen sowie der ergänzenden Angaben und die inhaltliche Auswertung im Hinblick auf die wertbestimmenden Merkmale,
- die vorbereitenden 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 2022 war stark geprägt von den geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der sich daraus ergebenden Unsicherheit der am Immobilienmarkt beteiligten Akteure. Stark gestiegene Finanzierungs- und Baukosten, eine hohe Inflation und stark gestiegene Energiekosten sowie ein geringes Angebot führten zu einem großen Rückgang der Immobilientransaktionen. Dies betrifft nahezu alle Teilmärkte. In einigen Bereichen ist ab der zweiten Jahreshälfte ein signifikanter Rückgang der Kaufpreishöhen gegenüber dem 1. Halbjahr feststellbar, gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum ist jedoch noch eine Zunahme der Kaufpreise zu verzeichnen, wie z.B. im Teilmarkt „Weiterverkauf Wohnungseigentum“ in der nachfolgenden Grafik deutlich wird.



Bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie z.B. Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Kapitel 5.1) sowie bei der Fortschreibung der Immobilienrichtwerte (siehe Kapitel 6.1.4) wurde die Preisentwicklung ab der zweiten Jahreshälfte berücksichtigt, wenn dies durch eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen signifikant nachgewiesen werden konnte. Bei dem Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser konnte eine steigende Entwicklung im Jahresverlauf festgestellt werden (siehe Kapitel 5.2). In anderen Teilmärkten konnte – auch aufgrund der geringen Anzahl an Kaufverträgen – kein Trend der Kaufpreisentwicklung abgelesen werden.

Im Berichtszeitraum 2022 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln 6.650 Kaufverträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt, dies entspricht einem Rückgang um 1.772 Kaufverträge (minus 21 %) gegenüber dem Berichtszeitraum 2021 und stellt insgesamt den niedrigsten Wert der letzten Jahrzehnte dar.

Im anzahlmäßig größten Teilmarkt, den Eigentumswohnungen, stiegen im vergangenen Jahr die Kaufpreise weiter an. Im Bereich des Wohnungseigentums liegen die Steigerungsraten bei Bestandswohnungen durchschnittlich bei 6,3 % (4.537 €/m²), Neubauwohnungen wurden durchschnittlich für 7,5 % mehr (6.771 €/m²) veräußert.

Der Gesamtgeldumsatz fiel um über ein Drittel auf den niedrigsten Wert seit 2014, und zwar auf rd. 4,4 Milliarden Euro.

Die Details sind im Kapitel 3 zu finden sowie bei der Darstellung zu den einzelnen Teilmärkten.

Bodenrichtwerte

Für die unterschiedlichen Teilmärkte wurden 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 rechtsrheinischen wie auch im linksrheinischen Stadtgebiet um + 5 %. Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausbaugrundstücke) stagnierte im gesamten Stadtgebiet.

Für Gewerbegrundstücke, Gebiete mit reiner Büronutzung sowie in den 1a- bzw. 1b-Geschäftslagen im Innenstadtbereich konnte keine Veränderung festgestellt werden.

Immobilienrichtwerte

Erstmalig wurden die vom Gutachterausschuss im vergangenen Jahr beschlossenen Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum fortgeschrieben. 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 auch die Bodenrichtwerte, auf BORIS.NRW, der Internetplattform der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen.

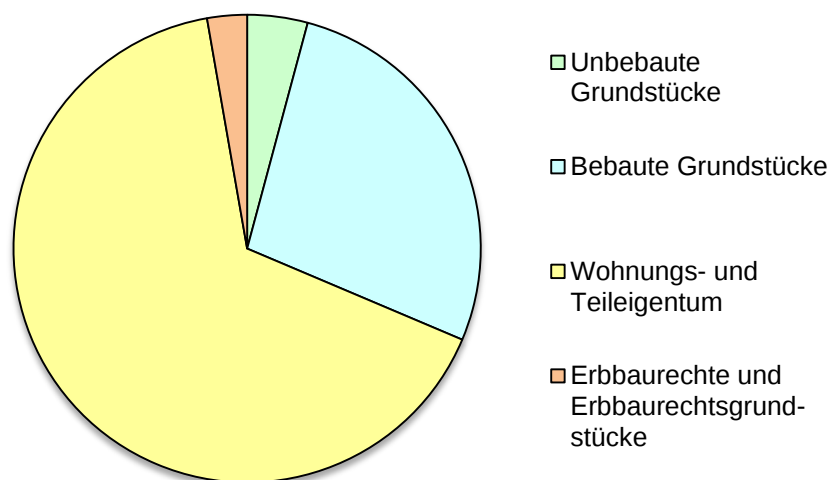
Weiterreichende Details zu den Preisentwicklungen in den einzelnen Teilmärkten sind in den entsprechenden Kapiteln des Marktberichtes dargestellt.

3 Umsätze

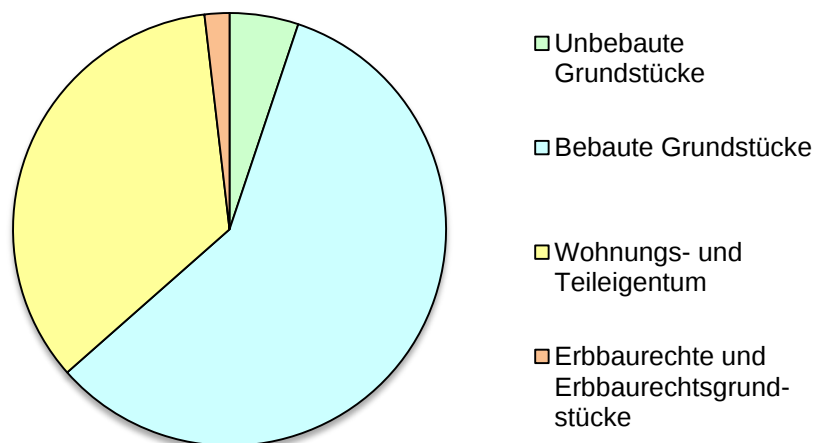
3.1 Gesamtumsatz

Grundstücksmarkt		2022
Teilmarkt	Anzahl	Umsatz in €
Unbebaute Grundstücke	278	226.291.829
Bebaute Grundstücke	1.808	2.567.010.275
Wohnungs- und Teileigentum	4.381	1.524.277.853
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	183	81.456.447
Gesamter Grundstücksmarkt	6.650	4.399.036.404

Anzahl der Verträge nach Teilmarkt



Umsätze nach Teilmarkt

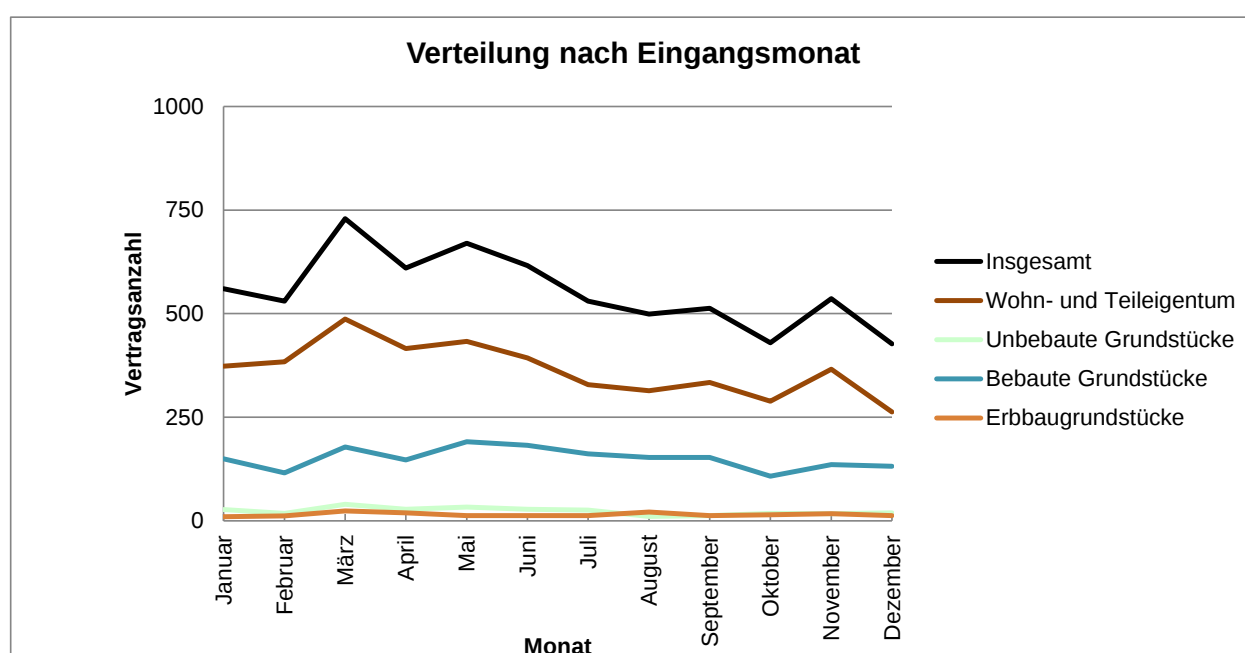
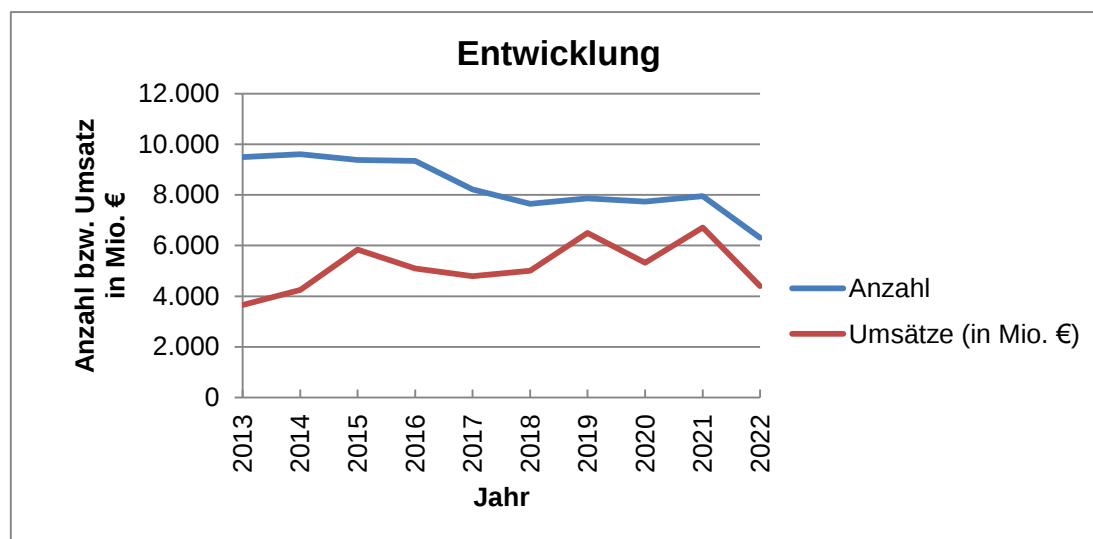


Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Unbebaute Grundstücke	556	552	490	464	445	441	441	370	342	278
Bebaute Grundstücke	2.611	2.701	2.622	2.498	2.289	2.305	2.369	2.269	2.414	1.808
Wohnungs- und Teileigentum	6.690	6.731	6.771	6.404	5.564	5.103	5.286	5.276	5.393	4.381
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke				356	257	200	236	199	273	183
Gesamtanzahl	9.857	9.984	9.883	9.722	8.555	8.049	8.332	8.114	8.422	6.650

Teilmarkt	2020			2021			2022		
	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	101	1,2	9,7	117	1,4	15,8	80	1,2	-31,6
Geschoßwohnungsbaugrundstücke	84	1,0	-14,9	79	0,9	-6,0	53	0,8	-32,9
Gewerbegrundstücke	42	0,5	-31,7	40	0,5	-4,8	23	0,3	-42,5
Geschäftsgrundstücke	8	0,1	0,0	7	0,1	-12,5	3	0,0	-57,1
Sozial- u. Gemeinbedarf	9	0,1	40,0	7	0,1	-22,2	9	0,1	28,6
Land- u. forstwirtschaftl. Flächen	22	0,3	14,3	19	0,2	-13,6	21	0,3	10,5
Bauerwartungsland	11	0,1	75,0	18	0,2	63,6	12	0,2	-33,3
Rohbauland	3	0,0	-25,0	5	0,1	66,7	1	0,0	-80,0
Sonstige Grundstücke	90	1,1	3,4	50	0,6	-44,4	76	1,1	52,0
Unbebaute Grundstücke insgesamt	370	4,6	-16,1	342	4,1	-7,6	278	4,2	-18,7
Eigenheime	1.519	17,8	-2,5	1.574	18,7	3,6	1.177	17,7	-25,2
Mehrfamilienhäuser	571	7,0	12,2	655	7,8	14,7	493	7,4	-24,7
Gewerbeobjekte-/Industrieobjekte	55	0,7	19,6	57	0,7	3,6	39	0,6	-31,6
Geschäftsobjekte	61	0,8	23,0	58	0,7	-4,9	38	0,6	-34,5
Sozial- u. Gemeinbedarf	6	0,1	200,0	7	0,1	16,7	6	0,1	-14,3
Sonstige bebaute Objekte	57	0,7	-4,4	63	0,7	10,5	55	0,8	-12,7
Bebaute Grundstücke insges.	2.269	28,0	2,8	2.414	28,7	6,4	1.808	27,2	-25,1
Wohnungseigentum	4.831	59,5	4,9	4.944	58,7	2,3	3.968	59,7	-19,7
Teileigentum	445	5,5	-9,1	449	5,3	0,9	413	6,2	-8,0
Wohnungs- und Teileigentum	5.276	65,0	3,6	5.393	64,0	2,2	4.381	65,9	-18,8
bebaute Erbbaurechte	84	1,0	21,3	82	1,0	-2,4	58	0,9	-29,3
bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte	106	1,3	23,2	178	2,1	67,9	117	1,8	-34,3
sonstige Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	9	0,1	-46,2	13	0,2	44,4	8	0,1	-38,5
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	199	2,5	18,0	273	3,2	37,2	183	2,8	-33,0
Insgesamt	8.114	100,0	-2,6	8.422	100,0	3,8	6.650	100,0	-21,0

Die Entwicklung des Geldumsatzes

Jahr	Anzahl der entgeltlichen Verträge	Geldumsatz in Euro
2012	9.810	3.405.045.951
2013	9.491	3.658.734.003
2014	9.608	4.244.714.774
2015	9.382	5.838.469.821
2016	9.347	5.095.751.905
2017	8.222	4.796.522.433
2018	7.647	5.004.954.592
2019	7.860	6.499.801.193
2020	7.743	5.329.000.000
2021	7.955	6.711.752.146
2022	6.311	4.399.036.404



Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum							2022
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz in m²		davon entgeltlich	
	Gesamt	%	entgeltl.	Gesamt	%	Gesamt	%
Innenstadt	178	7,8	167	118.274	4,9	112.998	4,9
Rodenkirchen	277	12,2	266	511.860	21,1	502.201	21,8
Lindenthal	289	12,7	273	393.305	16,2	379.070	16,5
Ehrenfeld	173	7,6	165	95.971	3,9	90.369	3,9
Nippes	195	8,6	171	230.452	9,5	213.282	9,3
Chorweiler	241	10,6	229	179.424	7,4	173.539	7,5
Porz	384	16,9	80	466.568	19,2	430.491	18,7
Kalk	246	10,8	235	229.226	9,4	224.963	9,8
Mülheim	286	12,6	267	205.446	8,5	173.267	7,5
Insgesamt	2.269	100,0	1.853	2.430.527	100,0	2.300.180	100,0

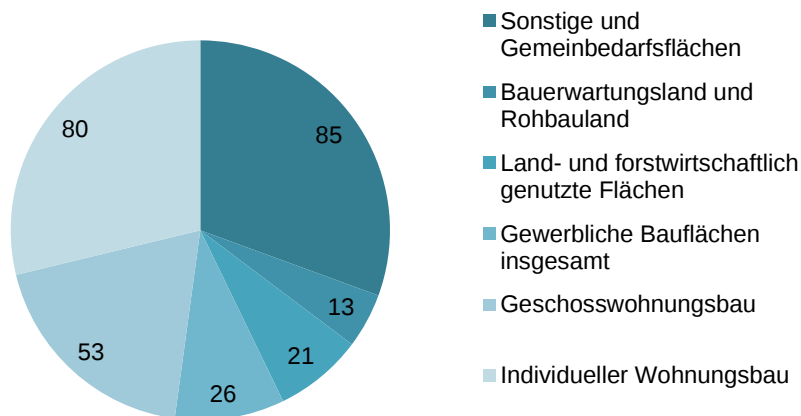
Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum							2021
Insgesamt	3.029	100,0	2.459	5.172.323	100,0	4.543.555	100,0

3.2 Unbebaute Grundstücke

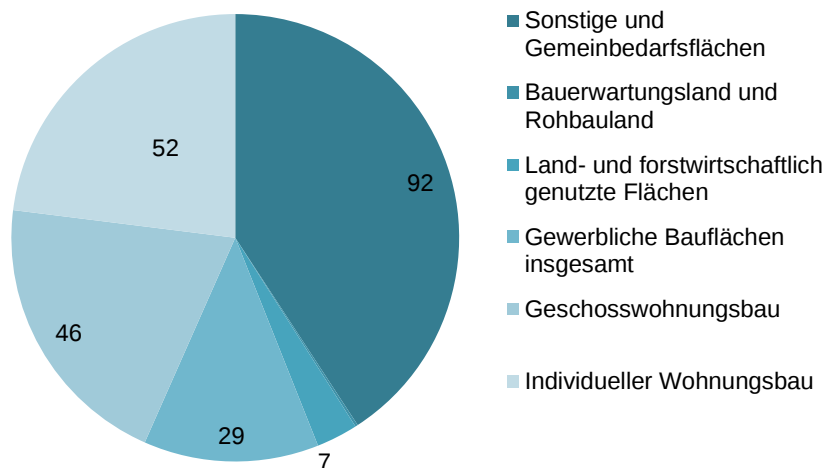
Unbebaute Grundstücke						2022		
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	5	1,8	5	13.445.000	5,9	3.715	1,0	3.715
Rodenkirchen	33	11,9	31	54.220.874	24,0	39.882	10,4	35.026
Lindenthal	17	6,1	17	41.657.280	18,4	60.080	15,6	60.080
Ehrenfeld	18	6,5	18	9.268.122	4,1	13.700	3,6	13.700
Nippes	25	9,0	24	23.518.977	10,4	28.135	7,3	27.419
Chorweiler	32	11,5	31	6.362.514	2,8	40.704	10,6	40.560
Porz	87	31,3	80	45.518.250	20,1	136.281	35,4	130.591
Kalk	23	8,3	21	9.865.817	4,4	13.265	3,4	13.203
Mülheim	38	13,7	34	22.434.995	9,9	48.876	12,7	38.577
Insgesamt	278	100,0	261	226.291.829	100,0	384.637	100,0	362.871

Unbebaute Grundstücke						2021		
Insgesamt	342	100,0	331	412.657.517	100,0	1.374.255	100,0	1.330.331

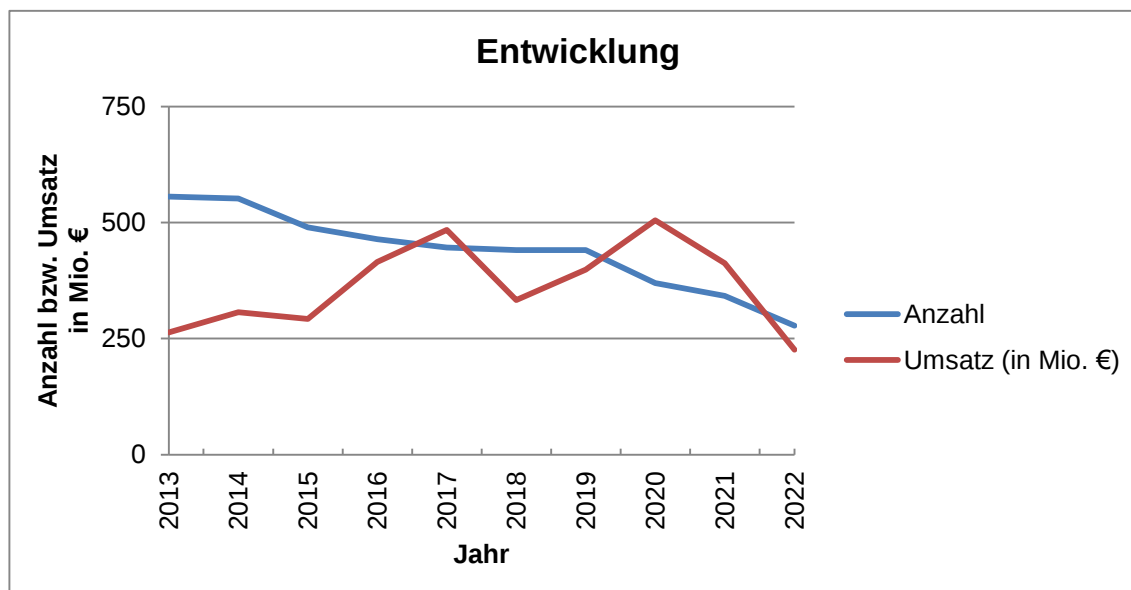
Anzahl der Verträge



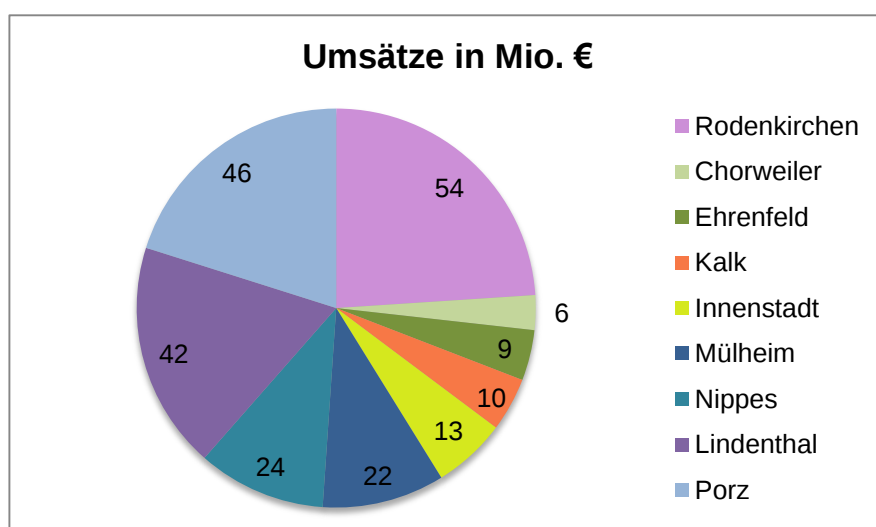
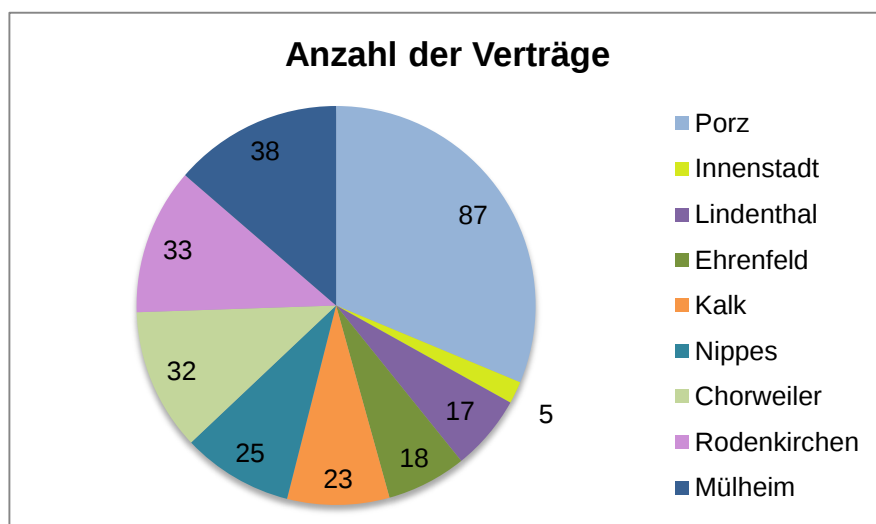
Umsätze in Mio. €



Entwicklung von Umsatz und Vertragszahlen



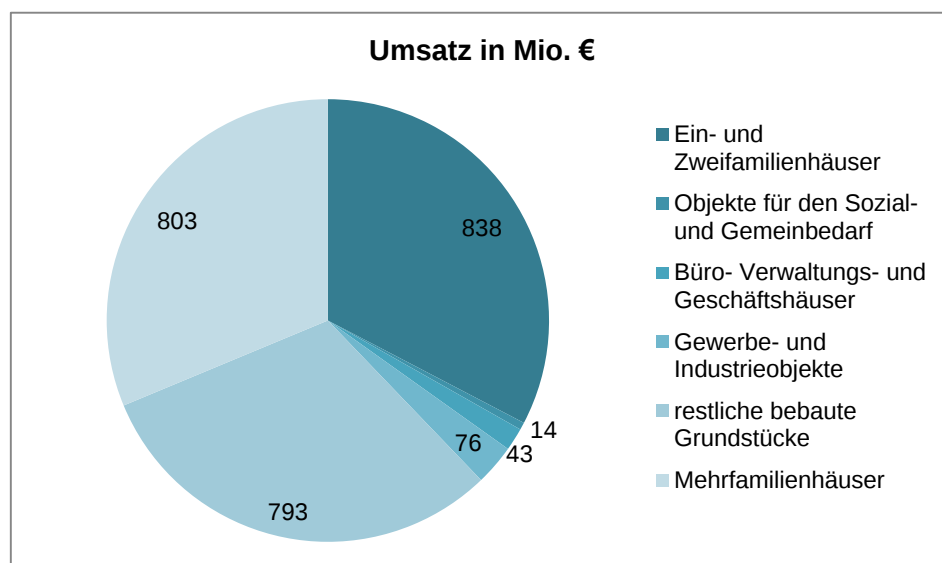
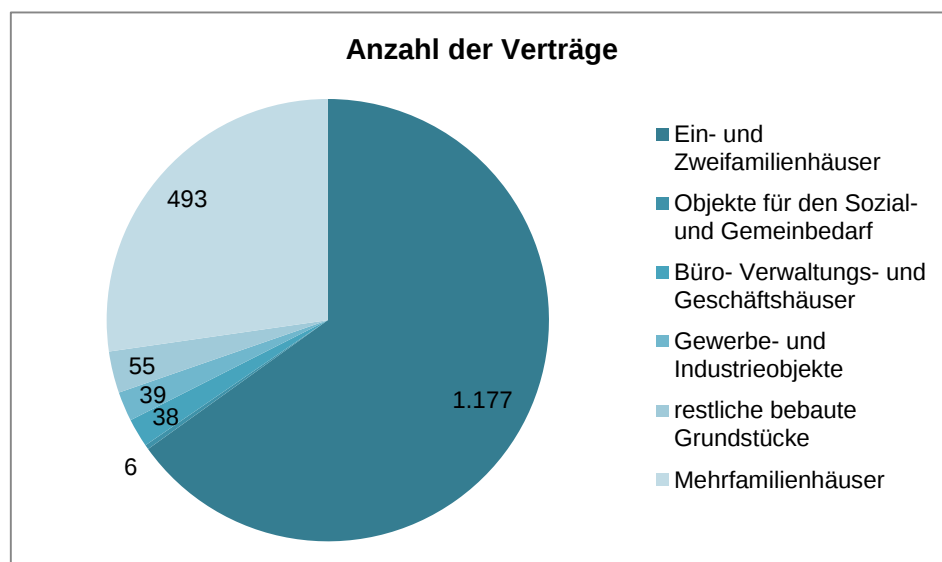
Verteilung nach Stadtbezirken



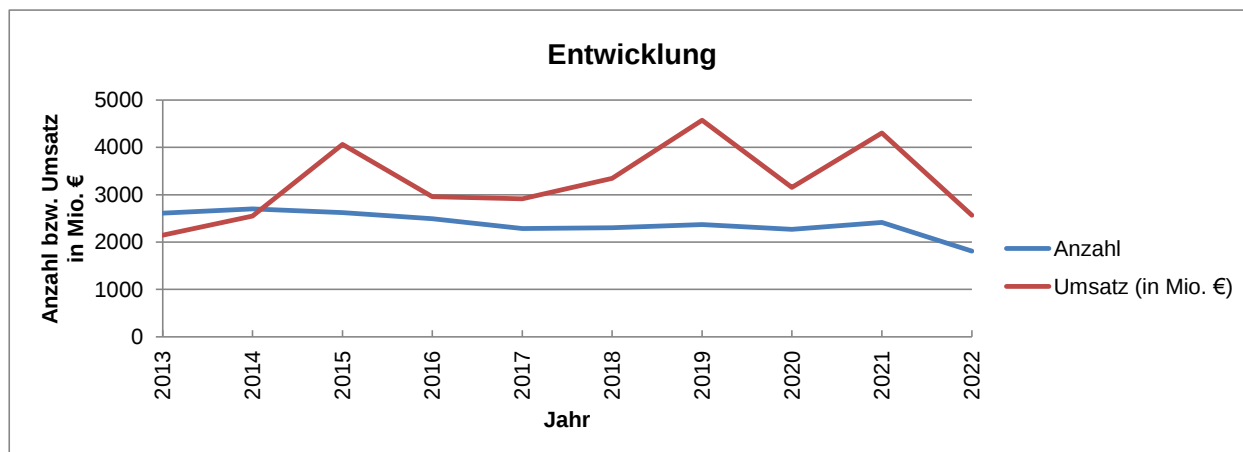
3.3 Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke						2022		
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	131	7,2	121	638.079.010	24,9	44.263	3,5	40.913
Rodenkirchen	208	11,5	199	286.174.729	11,1	145.427	11,5	140.624
Lindenthal	245	13,6	230	528.528.517	20,6	182.126	14,4	169.093
Ehrenfeld	147	8,1	139	154.516.742	6,0	74.903	5,9	70.207
Nippes	160	8,8	138	154.713.147	6,0	146.637	11,6	136.344
Chorweiler	189	10,5	178	92.833.017	3,6	131.278	10,4	124.677
Porz	278	15,4	249	264.688.671	10,3	249.727	19,8	238.716
Kalk	209	11,6	200	248.195.975	9,7	144.364	11,4	140.163
Mülheim	241	13,3	228	199.280.467	7,8	145.464	11,5	132.117
Insgesamt	1.808	100,0	1.682	2.567.010.275	100,0	1.264.191	100,0	1.192.855

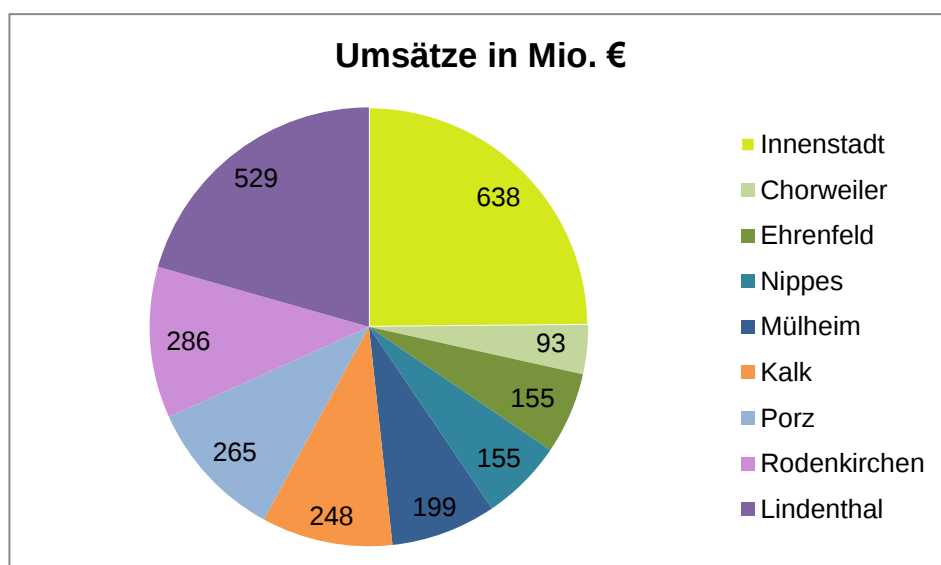
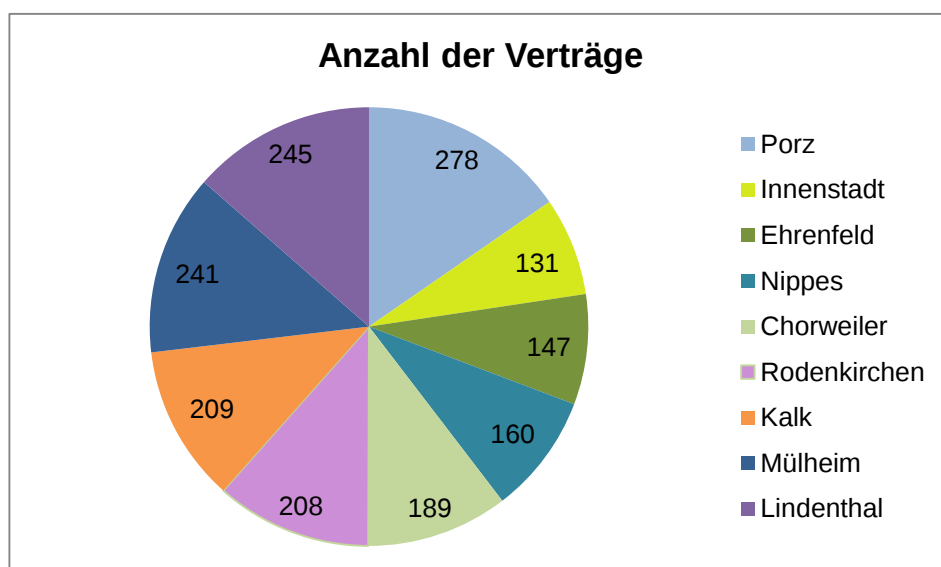
Bebaute Grundstücke						2021		
Insgesamt	2.414	100,0	2.245	4.306.062.229	100,0	2.311.052	100,0	2.208.746



Entwicklung von Umsatz und Vertragszahlen



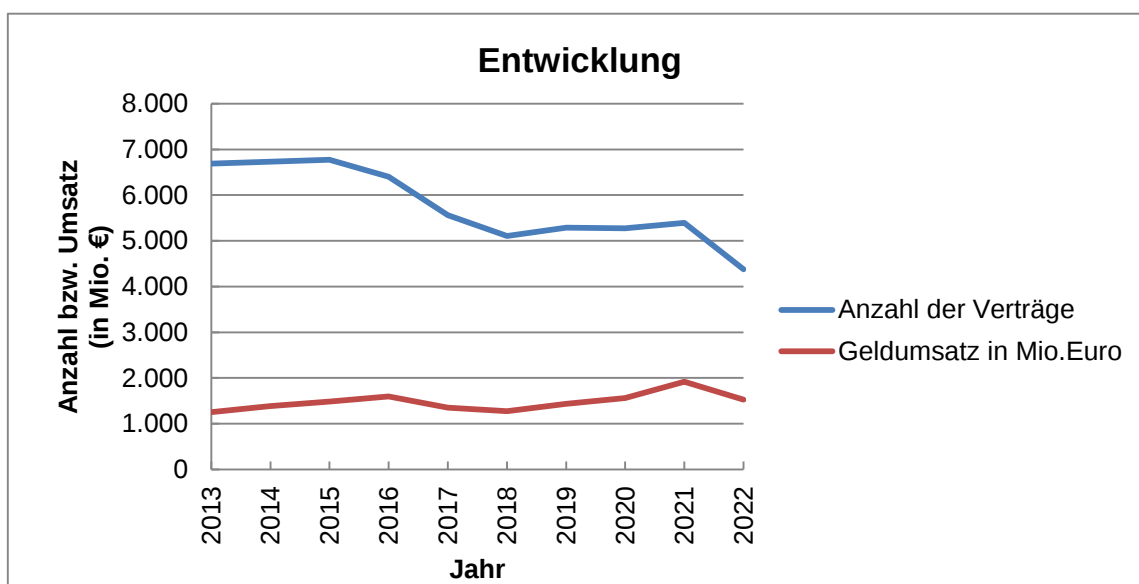
Verteilung nach Stadtbezirken



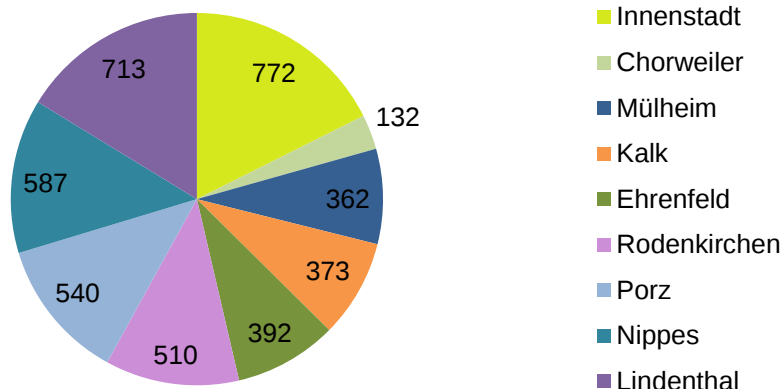
3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentum					2022
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%
Innenstadt	772	17,6	742	350.327.091	23,0
Rodenkirchen	510	11,6	497	213.454.946	14,0
Lindenthal	713	16,3	677	302.206.649	19,8
Ehrenfeld	392	8,9	379	136.303.168	8,9
Nippes	587	13,4	558	184.371.482	12,1
Chorweiler	132	3,0	125	41.119.405	2,7
Porz	540	12,3	510	111.682.146	7,3
Kalk	373	8,5	366	86.064.027	5,6
Mülheim	362	8,3	337	98.748.939	6,5
Insgesamt	4.381	100,0	4.191	1.524.277.853	100,0

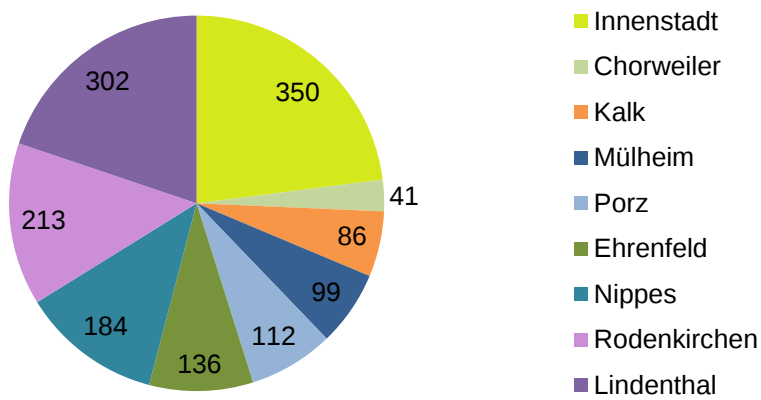
Wohnungs- und Teileigentum					2021
Insgesamt	5.393	100,0	5.124	1.921.144.970	100,0



Anzahl der Verträge



Umsatz in Mio. €



3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 2022								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	42	23,0	41	22.901.958	28,1	70.296	9,0	68.370
Rodenkirchen	36	19,7	36	4.831.069	5,9	326.551	41,8	326.551
Lindenthal	27	14,8	26	9.050.650	11,1	151.099	19,3	150.291
Ehrenfeld	8	4,4	8	2.870.000	3,5	7.368	0,9	7.368
Nippes	10	5,5	9	14.265.070	17,5	55.680	7,1	49.519
Chorweiler	20	10,9	20	6.347.200	7,8	7.442	1,0	7.442
Porz	19	10,4	18	6.868.500	8,4	80.560	10,3	61.184
Kalk	14	7,7	14	12.737.000	15,6	71.597	9,2	71.597
Mülheim	7	3,8	5	1.585.000	1,9	11.106	1,4	2.573
Insgesamt	183	100,0	177	81.456.447	100,0	781.700	100,0	744.896

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 2021								
Insgesamt	273	100,0	255	71.887.430	100,0	1.487.016	100,0	1.006.694

bebaute Erbbaurechte 2022								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	1	1,7	1	11.960.000	28,4	6.759	13,9	6.759
Rodenkirchen	4	6,9	4	1.543.000	3,7	1.957	4,0	1.957
Lindenthal	3	5,2	2	3.750.000	8,9	11.895	24,4	11.087
Ehrenfeld	6	10,3	6	2.163.333	5,1	1.808	3,7	1.808
Nippes	4	6,9	4	1.771.000	4,2	1.725	3,5	1.725
Chorweiler	20	34,5	20	6.347.200	15,1	7.442	15,3	7.442
Porz	8	13,8	8	3.697.000	8,8	3.072	6,3	3.072
Kalk	8	13,8	8	10.000.000	23,7	9.151	18,8	9.151
Mülheim	4	6,9	3	900.000	2,1	4.963	10,2	989
Insgesamt	58	100,0	56	42.131.533	100,0	48.772	100,0	43.990

bebaute Erbbaurechte 2021								
Insgesamt	82	100,0	73	42.097.600	100,0	42.939	100,0	39.449

bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte 2022								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	41	35,0	40	10.941.958	40,3	63.537	9,6	61.611
Rodenkirchen	32	27,4	32	3.288.069	12,1	324.594	49,0	324.594
Lindenthal	24	20,5	24	5.300.650	19,5	139.204	21,0	139.204
Ehrenfeld	1	0,9	1	340.000	1,3	5.305	0,8	5.305
Nippes	4	3,4	4	1.394.070	5,1	8.566	1,3	8.566
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Porz	8	6,8	8	2.721.500	10,0	57.610	8,7	57.610
Kalk	6	5,1	6	2.737.000	10,1	62.446	9,4	62.446
Mülheim	1	0,9	1	400.000	1,5	689	0,1	689
Insgesamt	117	100,0	116	27.123.247	100,0	661.951	100,0	660.025

bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte 2021								
Insgesamt	178	100,0	175	27.562.244	100,0	969.791	100,0	963.823

sonstige Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke									2022
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	0
Rodenkirchen	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	0
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	0
Ehrenfeld	1	12,5	1	366.667	3,0	255	0,4	255	
Nippes	2	25,0	1	11.100.000	91,0	45.389	63,9	39.228	
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	0
Porz	3	37,5	2	450.000	3,7	19.878	28,0	502	
Kalk	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	0
Mülheim	2	25,0	1	285.000	2,3	5.454	7,7	895	
Insgesamt	8	100,0	5	12.201.667	100,0	70.976	100,0	40.880	

sonstige Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke									2021
Insgesamt	13	100,0	7	2.227.586	100,0	474.286	100,0	3.422	

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Individueller Wohnungsbau								2022
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	10	12,5	10	17.520.000	33,6	13.362	28,0	13.362
Lindenthal	8	10,0	8	17.117.200	32,9	7.417	15,5	7.417
Ehrenfeld	6	7,5	6	1.049.340	2,0	1.509	3,2	1.509
Nippes	6	7,5	6	3.625.045	7,0	3.832	8,0	3.832
Chorweiler	7	8,8	6	1.041.135	2,0	2.040	4,3	1.896
Porz	28	35,0	22	7.916.500	15,2	14.277	29,9	11.830
Kalk	5	6,3	4	1.465.500	2,8	1.553	3,2	1.535
Mülheim	10	12,5	10	2.365.340	4,5	3.817	8,0	3.817
Insgesamt	80	100,0	72	52.100.060	100,0	47.806	100,0	45.197

Individueller Wohnungsbau								2021
Insgesamt	117	100,0	113	69.600.954	100,0	82.978	100,0	80.346

4.2 Geschosswohnungsbau

Geschosswohnungsbau								2022
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	3	5,7	3	3.845.000	4,2	3.114	4,8	3.114
Rodenkirchen	4	7,5	4	30.885.500	33,5	6.824	10,4	6.824
Lindenthal	6	11,3	6	10.620.000	11,5	3.802	5,8	3.802
Ehrenfeld	7	13,2	7	4.998.132	5,4	4.483	6,9	4.483
Nippes	7	13,2	7	14.675.582	15,9	13.349	20,4	13.349
Chorweiler	5	9,4	5	3.850.000	4,2	7.542	11,5	7.542
Porz	12	22,6	11	14.057.500	15,2	18.406	28,2	15.163
Kalk	5	9,4	5	6.918.025	7,5	5.968	9,1	5.968
Mülheim	4	7,5	3	2.451.000	2,7	1.849	2,8	1.848
Insgesamt	53	100,0	51	92.300.739	100,0	65.337	100,0	62.093

Geschosswohnungsbau								2021
Insgesamt	79	100,0	76	120.259.080	100,0	91.134	100,0	89.228

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen insgesamt 2022								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	2	7,7	2	9.600.000	33,5	601	0,9	601
Rodenkirchen	2	7,7	2	3.548.000	12,4	2.256	3,3	2.256
Lindenthal	1	3,8	1	1.030.080	3,6	5.568	8,1	5.568
Ehrenfeld	1	3,8	1	3.090.360	10,8	5.943	8,6	5.943
Nippes	1	3,8	1	8.000	0,0	94	0,1	94
Chorweiler	2	7,7	2	732.038	2,6	6.099	8,8	6.099
Porz	10	38,5	10	8.438.048	29,5	34.843	50,4	34.843
Kalk	3	11,5	3	579.862	2,0	2.337	3,4	2.337
Mülheim	4	15,4	4	1.596.608	5,6	11.400	16,5	11.400
Insgesamt	26	100,0	26	28.622.996	100,0	69.141	100,0	69.141

Gewerbliche Bauflächen insgesamt 2021								
Insgesamt	47	100,0	47	50.813.829	100,0	186.070	100,0	186.070

Gewerbegrundstücke für Produktion, Lager u. ä. 2022								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	1	4,3	1	1.500.000	8,8	656	1,0	656
Lindenthal	1	4,3	1	1.030.080	6,1	5.568	8,3	5.568
Ehrenfeld	1	4,3	1	3.090.360	18,2	5.943	8,9	5.943
Nippes	1	4,3	1	8.000	0,0	94	0,1	94
Chorweiler	2	8,7	2	732.038	4,3	6.099	9,1	6.099
Porz	10	43,5	10	8.438.048	49,7	34.843	52,1	34.843
Kalk	3	13,0	3	579.862	3,4	2.337	3,5	2.337
Mülheim	4	17,4	4	1.596.608	9,4	11.400	17,0	11.400
Insgesamt	23	100,0	23	16.974.996	100,0	66.940	100,0	66.940

Grundstücke für Produktion, Lager u. ä. 2021								
Insgesamt	40	100,0	40	32.089.979	100,0	148.163	100,0	148.163

Büro,- Hotel- und Geschäftsgrundstücke 2022								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	2	66,7	2	9.600.000	82,4	601	27,3	601
Rodenkirchen	1	33,3	1	2.048.000	17,6	1.600	72,7	1.600
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Porz	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Kalk	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Mülheim	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Insgesamt	3	100,0	3	11.648.000	100,0	2.201	100,0	2.201

Büro,- Hotel- und Geschäftsgrundstücke 2021								
Insgesamt	7	100,0	7	18.723.850	100,0	37.907	100,0	37.907

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen								2022
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	1	4,8	1	10.000	2,4	4.171	7,8	4.171
Lindenthal	1	4,8	1	190.000	45,1	5.848	11,0	5.848
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Nippes	2	9,5	2	20.150	4,8	5.109	9,6	5.109
Chorweiler	5	23,8	5	53.632	12,7	5.256	9,9	5.256
Porz	9	42,9	9	92.345	21,9	18.399	34,5	18.399
Kalk	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Mülheim	3	14,3	2	55.374	13,1	14.559	27,3	4.276
Insgesamt	21	100,0	20	421.501	100,0	53.342	100,0	43.059

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen								2021
Insgesamt	19	100,0	18	5.111.002	100,0	592.381	100,0	571.410

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland und Rohbauland								2022
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	1	7,7	1	1.579.333	3,4	5.662	5,6	5.662
Lindenthal	1	7,7	1	12.700.000	27,6	37.445	36,8	37.445
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Chorweiler	3	23,1	3	515.000	1,1	16.907	16,6	16.907
Porz	3	23,1	3	14.849.288	32,2	26.255	25,8	26.255
Kalk	3	23,1	3	770.000	1,7	2.765	2,7	2.765
Mülheim	2	15,4	2	15.647.500	34,0	12.592	12,4	12.592
Insgesamt	13	100,0	13	46.061.121	100,0	101.626	100,0	101.626

Bauerwartungs- und Rohbauland								2021
Insgesamt	23	100,0	20	147.756.604	100,0	369.780	100,0	351.365

Bauerwartungsland								2022
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	1	8,3	1	1.579.333	3,5	5.662	5,7	5.662
Lindenthal	1	8,3	1	12.700.000	28,1	37.445	37,5	37.445
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Chorweiler	3	25,0	3	515.000	1,1	16.907	16,9	16.907
Porz	2	16,7	2	13.954.058	30,9	24.428	24,5	24.428
Kalk	3	25,0	3	770.000	1,7	2.765	2,8	2.765
Mülheim	2	16,7	2	15.647.500	34,6	12.592	12,6	12.592
Insgesamt	12	100,0	12	45.165.891	100,0	99.799	100,0	99.799

Bauerwartungsland								2021
Insgesamt	18	100,0	15	144.234.801	100,0	363.774	100,0	345.359

Rohbauland									2022
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	0
Rodenkirchen	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	0
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	0
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	0
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	0
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	0
Porz	1	100,0	1	895.230	100,0	1.827	100,0	1.827	1.827
Kalk	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	0
Mülheim	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	0
Insgesamt	1	100,0	1	895.230	100,0	1.827	100,0	1.827	1.827

Rohbauland									2021
Insgesamt	5	100,0	5	3.521.804	100,0	6.006	100,0	6.006	6.006

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

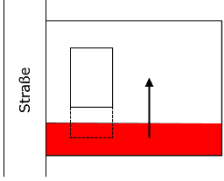
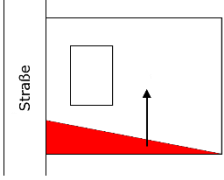
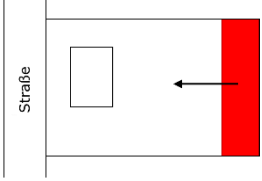
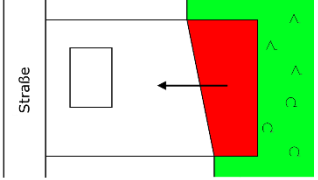
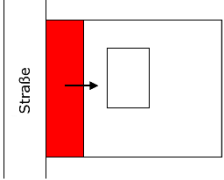
4.6.1 Hausgartenflächen

Unselbstständige Teilflächen (Arrondierungen, Hausgartenflächen)

Die aus den Jahren 2017 bis 2022 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	13	81 % 30 bis 150 %	
Gruppe 2) seitlich gelegene Flächen bzw. andere, als Stellplatz geeignete Flächen	23	38 % 17 bis 77 %	
Gruppe 3) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland)	49	31 % 5 bis 96 %	
Gruppe 4) Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	9	14 % 2 bis 22 %	
Gruppe 5) Vorgarten und Stellplatzflächen aus Straßenandrückübertragungen	27	41 % 19 bis 86 %	

4.6.2 Sonstige unbebaute Flächen

Sonstige und Gemeinbedarfsflächen								2022
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	15	17,6	13	678.041	10,0	7.607	16,1	7.607
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Ehrenfeld	4	4,7	4	130.290	1,9	1.765	3,7	1.765
Nippes	9	10,6	8	5.190.200	76,5	5.751	12,1	5.751
Chorweiler	10	11,8	10	170.709	2,5	2.860	6,0	2.860
Porz	25	29,4	25	164.569	2,4	24.101	50,9	24.101
Kalk	7	8,2	6	132.430	2,0	642	1,4	642
Mülheim	15	17,6	13	319.173	4,7	4.659	9,8	4.659
Insgesamt	85	100,0	79	6.785.412	100,0	47.385	100,0	47.385

Sonstige und Gemeinbedarfsflächen								2021
Insgesamt	57	100,0	57	19.116.048	100,0	51.912	100,0	51.912

Grundstücke für den Sozial- und Gemeinbedarf								2022
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	2	22,2	2	29.000	8,4	1.111	4,3	1.111
Porz	5	55,6	5	85.967	24,9	23.576	91,8	23.576
Kalk	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Mülheim	2	22,2	2	230.000	66,7	1.005	3,9	1.005
Insgesamt	9	100,0	9	344.967	100,0	25.692	100,0	25.692

Grundstücke für den Sozial- und Gemeinbedarf								2021
Insgesamt	7	100,0	7	11.608.081	100,0	32.857	100,0	32.857

Sonstige unbebaute Grundstücke								2022
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	15	19,7	13	678.041	10,5	7.607	35,1	2.751
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Ehrenfeld	4	5,3	4	130.290	2,0	1.765	8,1	1.765
Nippes	9	11,8	8	5.190.200	80,6	5.751	26,5	5.035
Chorweiler	8	10,5	8	141.709	2,2	1.749	8,1	1.749
Porz	20	26,3	20	78.602	1,2	525	2,4	525
Kalk	7	9,2	6	132.430	2,1	642	3,0	598
Mülheim	13	17,1	11	89.173	1,4	3.654	16,8	3.639
Insgesamt	76	100,0	70	6.440.445	100,0	21.693	100,0	16.062

Sonstige unbebaute Grundstücke								2021
Insgesamt	50	100,0	50	7.507.967	100,0	19.055	100,0	19.055

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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO 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 01.01.2023			
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	2.660	1.020	650
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	2.120	1.110	620
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	1.710	1.190	700
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 01.01.2023			
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

2023


[Örtliche Fachinformationen anzeigen?](#)

Bodenrichtwert

2590 €/m²
 (Misch-/Mehrgeschossig)

Lage und Wert

Gemeinde	Köln
Ortsteil	Neustadt/Nord
Bodenrichtwertnummer	104002
Bodenrichtwert	2590 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01

Im Internet steht die Bodenrichtwertkarte unter der Adresse www.boris.nrw 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

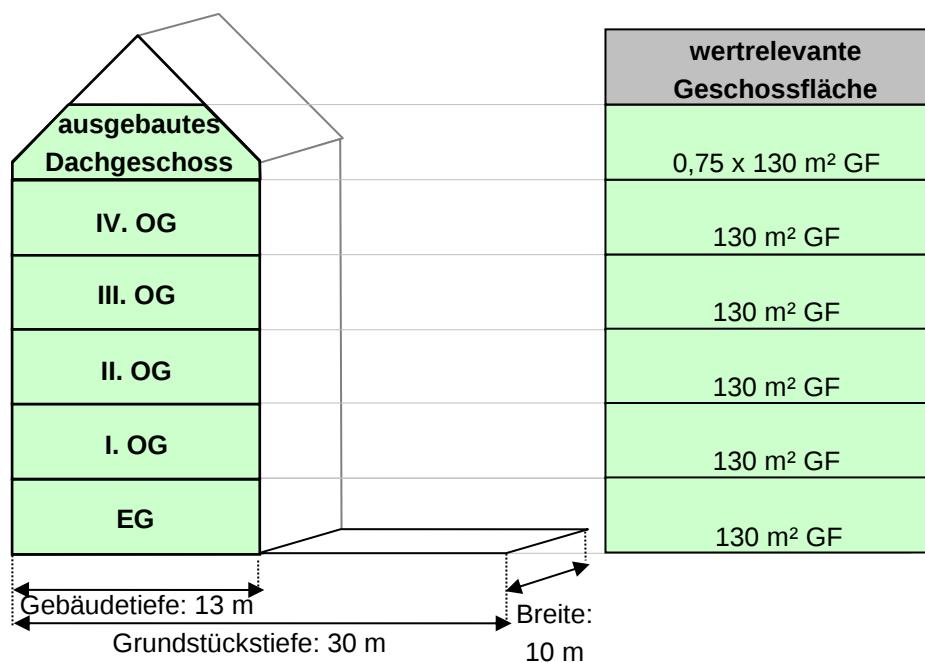
In Bürostandorten steht die realisierbare Nutzfläche im Vordergrund. Eine Umrechnung für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Geschossfläche (GFZ) erfolgt linear.

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 Ladengröße, die auf dem Bodenrichtwertgrundstück zu realisieren ist. Die Bodenrichtwerte sind für Ladenflächen beschlossen, die sich durch das 0,8-fache der Geschossfläche des entsprechenden Geschosses ermittelt.

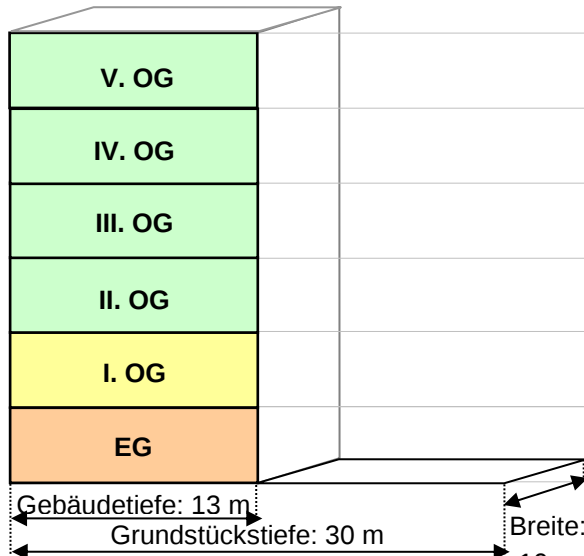
Ein Beispiel zur Ermittlung der gewogenen GFZ ist nachfolgend anhand eines Bodenrichtwertes aufgezeigt.

Fallbeispiel:

Der Bodenrichtwert hat folgende Eigenschaften:

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

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



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

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

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

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

Fallbeispiel

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

Geschosszahl	VI zzgl. ausgebautes Dachgeschoss
Fläche	250 m 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:

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

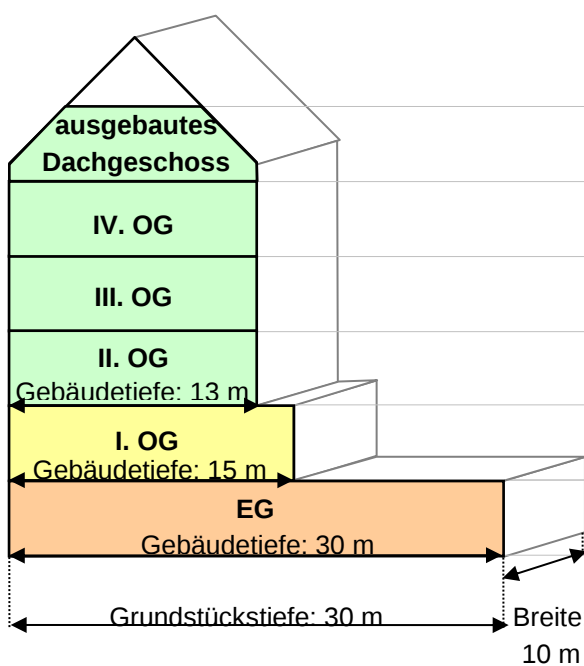
Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

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)



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

Grundstückstiefe: 30 m Breite: 10 m

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

Fallbeispiel

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

Geschosszahl	VI (Flachdach)
Fläche	200 m 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 %	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %
1999	89	5	97	5	87	0	91	0		
2000	97	9	97	0	91	5	95	5		
2001	100	3	100	3	100	10	100	5		
2002	107	7	96	-4	109	9	100	0		
2003	109	2	101	5	118	8	104	4		
2004	109	0	101	0	118	0	104	0		
2005	112	3	101	0	120	2	106	2		
2006	112	0	101	0	126	5	109	3		
2007	116	3	97	-4	126	0	116	6		
2008	119	3	97	0	126	0	116	0		
2009	124	4	97	0	130	3	116	0		
2010	124	0	97	0	130	0	116	0	100	
2011	125	1	102	5	143	10	128	10	103	3
2012	131	5	104	2	150	5	133	4	107	4
2013	138	5	109	5	165	10	140	5	107	0
2014	149	8	113	4	173	5	147	5	107	0
2015	164	10	124	10	190	10	162	10	113	6
2016	174	6	129	4	219	15	186	15	124	10
2017	209	20	142	10	241	10	205	10	130	5
2018	230	10	156	10	277	15	236	15	130	0
2019	239	4	175	12	288	4	271	15	130	0
2020	287	20	210	20	331	15	312	15	137	5
2021	344	20	252	20	381	15	359	15	137	0
2022	362	5	265	5	381	0	359	0	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 %
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
2022	23.704	5	16.935	5	11.083	0	9.831	0	137	0

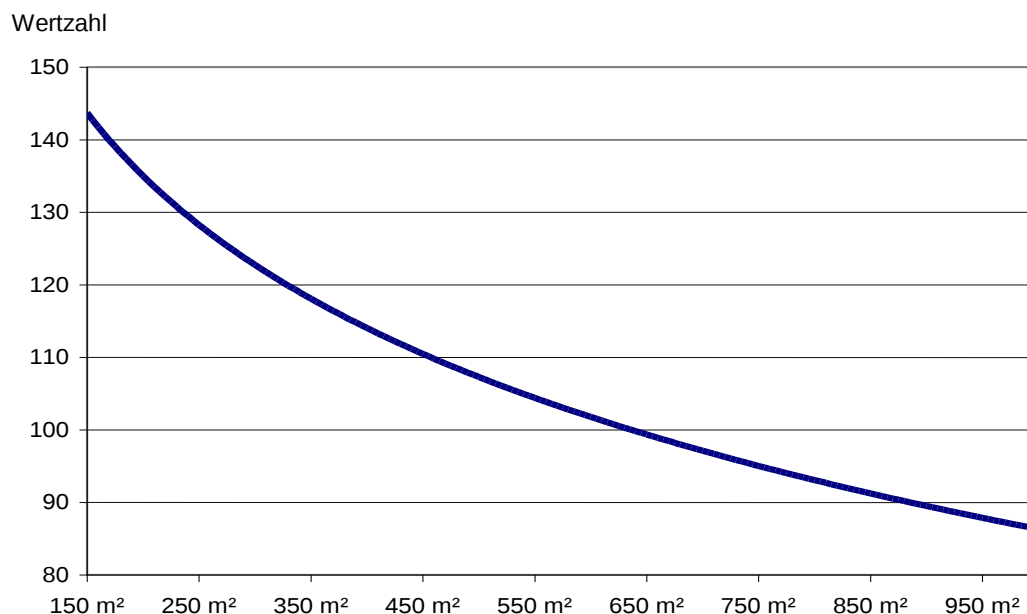
4.8.2 Umrechnungskoeffizienten

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.

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

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

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

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

Bodenrichtwertgrundstücke größer als 1.000 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)

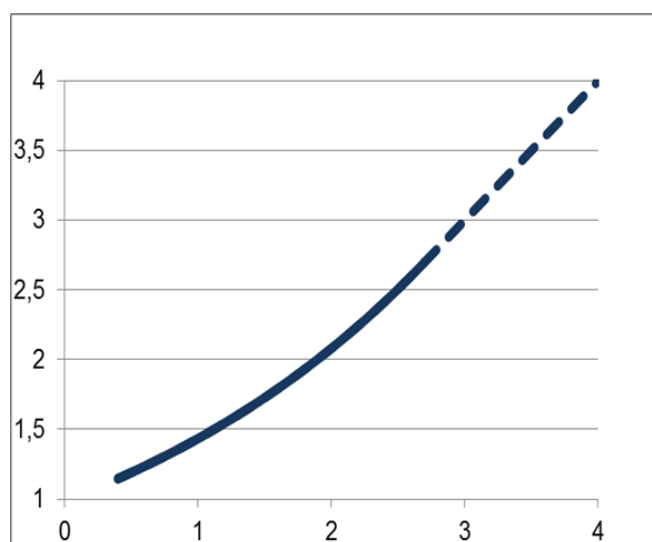
In der nachfolgenden Tabelle werden die Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken im Geschosswohnungsbau bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ) dargestellt.

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 28 Kaufpreisen über den Verkauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE) aus den Jahren 2020 bis 2022 ergab einen mittleren Umrechnungskoeffizient von 1,3 bei einer Standardabweichung von $\pm 0,3$. Für das linksrheinische Stadtgebiet ergibt sich ein Mittelwert von 1,3 ($\pm 0,5$), für das rechtsrheinische Stadtgebiet ein Mittelwert von 1,3 ($\pm 0,3$).

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 2016 bis 2022 wurden 15 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 2014 bis 2022 wurden 47 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	14,49 €/m ²
Standardabweichung	± 7,29 €/m ²
Minimum	5,67 €/m ²
Maximum	35,00 €/m ²
Median	11,67 €/m ²
Anzahl	44

Das Verhältnis dieser Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für „Flächen der Landwirtschaft“ aus den Jahren 2014 - 2022 stellt sich wie folgt dar:

Mittelwert	2,4
Standardabweichung	± 1,26
Minimum	0,9
Maximum	5,4
Anzahl	45

4.9.3 Flächen zur Gewinnung von Rohstoffen (Kiesabbauf Flächen)

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (vgl. § 5 Abs. 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								2022
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	3	0,3	3	2.955.000	0,4	425	0,1	425
Rodenkirchen	165	14,0	159	169.694.632	21,1	79.609	15,2	76.981
Lindenthal	165	14,0	153	192.391.445	24,0	82.898	15,8	75.843
Ehrenfeld	90	7,6	84	49.898.337	6,2	36.002	6,9	32.370
Nippes	83	7,1	76	48.515.205	6,0	27.760	5,3	24.582
Chorweiler	146	12,4	137	69.892.317	8,7	59.271	11,3	56.243
Porz	212	18,0	188	99.875.113	12,4	90.704	17,3	81.587
Kalk	137	11,6	130	77.947.175	9,7	68.121	13,0	63.972
Mülheim	176	15,0	169	91.674.156	11,4	79.053	15,1	74.629
Insgesamt	1.177	100,0	1.099	802.843.379	100,0	523.842	100,0	486.632

Ein- und Zweifamilienhäuser								2021
Insgesamt	1.574	100,0	1449	1.029.596.367	100,0	757.859	100,0	681.858

5.1.1 Zusammenfassung nach Preisgruppen

Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen					2022
Kaufpreisspanne in €		Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt in €	%
ohne Kaufpreisangabe		78	6,6	0	0,0
bis	100.000	29	2,5	1.625.845	0,2
bis	200.000	58	4,9	9.072.380	1,1
bis	250.000	27	2,3	6.338.610	0,8
bis	300.000	37	3,1	10.522.417	1,3
bis	400.000	103	8,8	37.156.853	4,6
bis	500.000	159	13,5	72.911.278	9,1
bis	750.000	364	30,9	226.126.642	28,2
bis	1.000.000	152	12,9	130.496.377	16,3
bis	1.500.000	95	8,1	116.279.200	14,5
bis	2.000.000	33	2,8	57.267.600	7,1
über	2.000.000	42	3,6	135.046.177	16,8
insgesamt		1.177	100,0	802.843.379	100,0

5.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp

Insgesamt sind **1.177** Verträge aus dem Teilmarkt Eigenheime in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden.

Davon konnten **1.172** Objekte nach Reihen- und- Reihenendhaus, Doppelhaushälfte und freistehender Bebauung eingruppiert werden. Die anderen Gebäude konnten nicht eingruppiert werden.

Verteilung nach Gebäudetyp				2022
Bezirk	Reihen- und Reihenendhäuser	Doppelhaus- hälften	freistehende Einfamilienhäuser	Gesamtverteilung
Innenstadt	2	0	1	3
Rodenkirchen	63	47	54	164
Lindenthal	72	33	59	164
Ehrenfeld	60	22	8	90
Nippes	61	7	15	83
Chorweiler	71	40	35	146
Porz	103	44	65	212
Kalk	53	36	45	134
Mülheim	87	55	34	176
Insgesamt	572	284	316	1.172

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 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
		4.657.500		1.168				396		12.652
Marienburg	4	2.880.000	5.750.000	609	1.779	1907	2023	234	644	8.075 17.424
		667.211		466				143		4.983
Rondorf	5	475.000	850.000	292	674	1922	2012	95	218	2.438 6.800
		1.717.500		692				173		9.847
Rodenkirchen	8	1.000.000	3.650.000	376	1.207	1948	2012	99	290	6.812 14.129

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
		569.111		404				122		4.907
Rondorf	9	300.000	706.000	176	1.529	1965	2005	80	180	1.667 6.250
		726.167		248				125		5.750
Rodenkirchen	6	500.000	1.000.000	137	363	1899	1980	91	180	4.930 7.316
		848.675		305				152		5.608
Weiß	8	530.000	1.349.400	176	421	1932	2023	91	210	3.400 6.933
		727.111		283				127		5.809
Sürth	9	500.000	851.000	131	463	1957	2015	95	155	4.000 7.682
		430.600		348				108		4.122
Meschenich	5	330.000	618.000	203	615	1950	1986	90	126	2.750 6.867

Stadtbezirk 3

freistehende Bebauung											2022
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m²		Baujahr		Wohnfläche in m²		Kaufpreis in €/m² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		2.252.500		856				242		9.577	
Müngersdorf	6	1.350.000	3.795.000	729	960	1980	2012	200	350	5.429	16.500
		2.227.727		641				216		10.517	
Junkersdorf	11	1.050.000	4.200.000	452	943	1936	2015	100	380	7.609	16.000
		1.315.000		757				146		9.225	
Weiden	3	1.200.000	1.520.000	693	858	1937	1978	125	163	7.515	12.160
		1.321.667		504				166		7.783	
Lövenich	3	595.000	2.050.000	432	584	1950	2010	80	239	7.333	8.577

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2022
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m²		Baujahr		Wohnfläche in m²		Kaufpreis in €/m² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		1.695.000		338				175		9.621	
Sülz	3	1.205.000	2.000.000	231	455	1910	1935	150	200	8.033	11.429
		1.664.720		259				175		9.561	
Lindenthal	5	1.000.000	2.250.000	121	358	1948	2013	105	240	8.427	11.111
		1.256.250		274				190		6.635	
Braunsfeld	4	795.000	1.695.000	115	510	1910	2014	167	213	4.417	9.192
		1.417.800		321				175		8.124	
Junkersdorf	10	795.000	2.400.000	182	481	1930	2015	130	230	4.848	12.000
		854.750		240				146		5.836	
Weiden	4	480.000	1.350.000	135	286	1920	2000	112	220	4.000	7.207
		798.111		310				136		6.090	
Lövenich	9	468.000	1.250.000	214	436	1930	2015	100	240	2.925	9.450
		759.905		367				145		4.998	
Widdersdorf	5	358.000	1.426.000	267	503	1969	2013	123	205	2.754	7.138

Stadtbezirk 4

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
		476.444		156				96		5.020
Bickendorf	9	300.000	750.000	96	262	1920	1965	60	148	3.667 7.317
		718.321		479				137		5.664
Vogelsang	14	520.000	927.000	250	858	1934	2001	70	194	3.333 9.875
		564.146		273				126		4.574
Bocklemünd/ Mengenich	6	418.000	800.000	177	500	1930	2015	93	170	3.567 5.674
		621.896		338				116		5.473
Ossendorf	10	300.000	919.231	150	680	1960	2010	63	207	3.158 8.016

Stadtbezirk 5

freistehende Bebauung										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
		937.667		960				150		6.452
Longerich	3	764.000	1.200.000	740	1.339	1949	1950	105	200	5.269 8.086

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
		1.405.000		312				199		7.115
Nippes	3	1.150.000	1.560.000	242	369	1936	1939	175	223	5.750 8.600
		758.333		219				144		5.275
Niehl	3	630.000	920.000	149	305	1929	2008	120	156	4.677 5.897
		582.500		272				124		4.742
Longerich	10	440.000	850.000	111	615	1930	1979	80	171	3.768 6.213
		658.750		227				129		5.336
Bilder- stöckchen	4	595.000	790.000	182	300	1900	1960	88	163	3.926 6.932

Stadtbezirk 6

freistehende Bebauung											2022
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m²		Baujahr		Wohnfläche in m²		Kaufpreis in €/m² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		653.333		515				113		5.742	
Seeberg	3	570.000	800.000	347	788	1968	2007	105	120	5.130	6.667
		858.313		655				132		5.933	
Esch/Auweiler	8	449.000	2.550.000	294	2.124	1950	2009	94	214	3.913	11.916

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2022
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m²		Baujahr		Wohnfläche in m²		Kaufpreis in €/m² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		524.167		442				109		4.777	
Seeberg	6	380.000	650.000	366	659	1966	1968	100	117	3.689	5.556
		637.222		478				156		4.427	
Heimersdorf	9	420.000	1.250.000	195	821	1933	1989	95	400	2.750	5.983
		415.000		326				107		4.275	
Lindweiler	3	230.000	545.000	192	570	1956	1986	82	140	1.643	5.732
		617.105		303				130		4.797	
Pesch	19	359.000	929.000	162	634	1967	2008	98	205	3.313	6.416
		602.274		275				126		4.788	
Esch/Auweiler	15	300.000	899.000	138	416	1964	2014	92	195	3.261	6.158
		561.667		257				120		4.675	
Blumenberg	3	550.000	575.000	206	320	1998	2004	114	127	4.409	4.825
		565.000		430				140		4.316	
Roggendorf/ Thenhoven	5	415.000	755.000	265	618	1939	2017	91	200	2.250	6.429
		521.429		453				119		4.455	
Worringen	7	325.000	660.000	181	815	1898	2004	83	160	3.250	6.739

Stadtbezirk 7

freistehende Bebauung											2022	
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m²		Baujahr		Wohnfläche in m²		Kaufpreis in €/m² Wf.		
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
		668.333		569				130		5.219		
Poll	3	580.000	750.000	491	710	1945	1957	110	160	4.688	6.136	
		772.800		866				165		4.906		
Eil	5	610.000	1.100.000	493	1.650	1962	1971	107	265	4.151	6.869	
		737.250		693				175		4.441		
Porz	4	699.000	780.000	484	829	1948	1976	135	230	3.043	5.532	
		636.000		612				145		4.410		
Urbach	4	485.000	763.000	490	752	1960	1971	115	193	3.953	4.867	
		460.000		533				116		3.997		
Grengel	3	350.000	580.000	510	553	1962	1966	87	140	3.214	4.754	
		561.000		516				143		3.848		
Wahn	3	323.000	685.000	455	609	1930	1976	116	171	2.784	4.754	
		749.833		455				149		5.689		
Zündorf	6	475.000	1.280.000	310	595	1952	2020	55	218	3.211	9.073	
		508.800		773				112		4.686		
Langel	5	395.000	660.000	589	857	1930	1991	75	151	2.848	5.323	

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2022	
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m²		Baujahr		Wohnfläche in m²		Kaufpreis in €/m² Wf.		
		Mittel		Mittel		Min	Max	Mittel		Mittel		
		Min	Max	Min	Max			Min	Max	Min	Max	
		586.850		325				128		4.819		
Poll	10	300.000	760.000	150	632	1920	2001	86	214	2.885	7.544	
		558.750		241				126		4.516		
Westhoven	4	260.000	830.000	221	257	1965	2014	95	159	2.016	6.526	
		611.000		272				122		5.172		
Ensen	4	570.000	700.000	215	329	1900	1985	94	156	3.776	6.223	
		477.583		225				124		3.857		
Eil	6	336.500	681.000	138	327	1965	1996	90	178	2.852	5.159	
		674.000		470				166		4.232		
Porz	5	410.000	950.000	267	645	1948	2008	117	245	2.490	5.517	
		446.751		272				119		3.780		
Urbach	8	365.000	600.000	188	492	1962	1971	100	150	3.167	4.400	
		734.520		243				153		4.799		
Elsdorf	9	670.000	828.600	190	299	2006	2023	145	160	4.517	5.211	
		505.571		415				122		4.119		
Wahnheide	7	379.000	660.000	138	1.357	1932	2000	105	143	3.477	5.116	
		501.060		284				103		4.925		
Wahn	5	400.000	550.000	148	627	1964	2004	84	118	4.407	5.989	
		505.667		455				108		4.725		
Lind	3	448.000	580.000	424	515	1961	1988	90	129	4.496	4.978	
		635.355		244				134		4.712		
Zündorf	25	290.000	1.390.000	104	460	1870	2023	67	199	3.125	6.985	
		505.000		321				114		4.398		
Finkenbergr	3	400.000	660.000	199	498	1968	1978	105	128	3.704	5.156	

Stadtbezirk 8

freistehende Bebauung											2022
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m²		Baujahr		Wohnfläche in m²		Kaufpreis in €/m² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		751.889		724				146		4.990	
Ostheim	9	300.000	1.600.000	556	944	1954	2020	110	220	2.727	7.273
		971.125		768				163		5.995	
Brück	8	720.000	1.450.000	346	1.213	1935	1972	125	220	4.966	7.937
		965.143		838				154		6.281	
Rath/Heumar	7	829.000	1.450.000	637	1.103	1937	1975	130	200	5.294	7.385
		589.800		444				117		5.118	
Neubrück	5	480.000	681.000	369	557	1966	1970	100	132	3.636	6.100

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2022
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m²		Baujahr		Wohnfläche in m²		Kaufpreis in €/m² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		404.340		350				113		3.641	
Ostheim	10	110.000	687.000	173	649	1946	1985	35	150	2.227	6.134
		693.625		480				149		4.809	
Merheim	8	400.000	1.070.000	182	645	1938	2010	77	204	2.260	6.481
		594.444		403				131		4.659	
Brück	9	325.000	1.200.000	158	602	1936	1979	79	295	3.095	6.368
		794.971		590				146		5.314	
Rath/Heumar	17	151.500	1.408.000	170	1.260	1880	2019	75	202	1.165	9.203
		471.000		346				123		3.841	
Neubrück	10	200.000	660.000	230	792	1965	1989	95	143	1.802	4.783

Stadtbezirk 9

freistehende Bebauung											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
		546.325		758				131		4.260	
Holweide	4	435.400	699.900	648	847	1952	1968	114	160	3.375	6.163
		864.625		914				133		6.583	
Dellbrück	8	648.000	1.100.000	449	2.358	1935	1972	115	150	4.947	9.565
		605.000		567				119		4.997	
Höhenhaus	5	405.000	900.000	324	762	1950	1995	97	145	3.529	6.207

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
		414.000		282				95		4.372	
Mülheim	5	370.000	440.000	219	403	1955	1959	90	103	3.776	4.889
		603.167		399				143		4.385	
Buchheim	6	440.000	859.000	250	664	1922	1985	103	220	2.455	5.859
		521.615		317				139		3.815	
Holweide	13	320.000	895.000	177	602	1914	2002	100	221	2.368	5.286
		738.789		463				150		5.058	
Dellbrück	19	410.000	1.300.000	169	1.323	1906	2001	95	280	2.911	7.879
		557.167		347				121		4.696	
Höhenhaus	24	309.000	1.045.000	176	617	1922	2013	82	222	2.896	7.035
		709.667		585				148		4.869	
Dünnwald	3	580.000	900.000	396	798	1949	1956	136	168	3.452	6.383
		541.667		420				144		3.651	
Stammheim	3	400.000	825.000	161	727	1910	1965	114	185	2.985	4.459
		469.000		394				136		3.541	
Flittard	6	350.000	648.000	190	564	1910	1987	105	190	2.500	4.273

5.1.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen

Insgesamt sind 2.419 Verträge aus den Jahren 2019 bis 2022 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	17	9.979	3.929	17.424	130	644	355	1.853
gute Lage	42	7.875	4.640	18.401	90	584	306	2.521
mittlere Lage	15	5.765	3.542	12.167	94	269	292	1.213
einfache Lage	12	3.469	1.459	9.067	75	218	159	1.241
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	9	5.701	5.275	6.426	149	210	251	403
mittlere Lage	-							
einfache Lage	3	3.533	3.214	3.791	139	209	171	689
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	8	8.328	3.988	11.200	135	265	269	740
gute Lage	32	5.321	2.625	8.750	55	215	62	625
mittlere Lage	45	4.954	2.656	8.968	100	220	142	801
einfache Lage	28	3.218	1.568	6.867	90	234	139	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	5	5.773	3.039	11.536	90	160	145	341
gute Lage	19	4.948	2.827	6.593	90	200	137	362
mittlere Lage	23	4.677	2.747	7.301	75	140	137	346
einfache Lage	11	3.572	2.606	5.000	80	140	167	271

Stadtbezirk 3

Gebäudeart, Wohnlage		Kaufpreis in €/m² Wfl.			Wohnfläche in m²		Grundstücks- fläche in m²	
		Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser								
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	21	9.148	4.969	16.500	144	380	510	1.970
gute Lage	62	7.411	2.083	17.647	75	350	294	1.926
mittlere Lage	11	5.794	2.003	8.615	99	220	340	776
einfache Lage	-							
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	7	5.344	5.155	5.979	142	225	211	346
mittlere Lage	-							
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	15	8.998	4.848	14.251	105	407	271	954
gute Lage	95	6.158	2.925	11.348	75	256	212	1.060
mittlere Lage	32	4.762	1.518	9.722	83	190	137	503
einfache Lage	-							
Reihenmittelhäuser								
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	10	7.446	4.626	11.600	105	300	153	369
gute Lage	57	6.084	2.494	11.111	75	374	115	551
mittlere Lage	19	4.506	2.833	7.955	86	220	127	603
einfache Lage	-							

Stadtbezirk 4

Gebäudeart, Wohnlage	Kaufpreis in €/m² Wfl.			Wohnfläche in m²		Grundstücks- fläche in m²	
	Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	7	6.375	4.167	14.118	85	252	138 1.215
einfache Lage	-						
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	59	4.967	3.000	9.875	62	260	118 1.156
einfache Lage	-						
Reihenmittelhäuser							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	9	5.434	2.906	9.318	88	200	91 281
mittlere Lage	68	4.571	1.474	8.016	45	180	89 350
einfache Lage	-						

Stadtbezirk 5

Gebäudeart, Wohnlage	Kaufpreis in €/m² Wfl.			Wohnfläche in m²		Grundstücks- fläche in m²	
	Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	8	5.850	3.917	8.086	115	385	617 1.339
einfache Lage	-						
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	3	7.011	5.994	8.559	222	347	562 625
gute Lage	-						
mittlere Lage	25	4.233	2.312	6.364	90	232	111 565
einfache Lage	-						
Reihenmittelhäuser							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	52	4.951	1.498	9.000	67	250	111 630
einfache Lage	-						

Stadtbezirk 6

Gebäudeart, Wohnlage	Kaufpreis in €/m² Wfl.			Wohnfläche in m²		Grundstücks- fläche in m²	
	Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	50	4.350	1.433	11.916	59	262	216 1.846
einfache Lage	5	3.303	2.556	4.082	67	110	57 396
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser							
Neubau							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	14	3.549	2.938	4.488	140	167	395 537
einfache Lage	-						
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	170	4.002	1.417	6.739	80	270	179 1.533
einfache Lage	3	2.679	1.779	4.135	133	213	372 916
Reihenmittelhäuser							
Neubau							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	9	3.100	2.773	3.799	118	146	218 1.111
einfache Lage	-						
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	142	3.853	1.455	5.800	85	270	121 583
einfache Lage	6	2.533	1.637	3.204	84	180	42 453

Stadtbezirk 7

Gebäudeart, Wohnlage	Kaufpreis in €/m² Wfl.			Wohnfläche in m²		Grundstücks- fläche in m²	
	Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	84	4.353	2.000	9.073	80	326	156 1.488
einfache Lage	28	3.804	750	8.365	75	350	231 1.020
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser							
Neubau							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	31	4.815	3.339	6.069	110	160	207 304
einfache Lage	7	3.974	3.841	4.095	126	127	212 261
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	127	3.966	864	7.500	65	250	103 1.101
einfache Lage	32	3.673	2.000	6.111	90	200	211 1.308
Reihenmittelhäuser							
Neubau							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	25	3.799	2.459	6.069	122	183	108 295
einfache Lage	-						
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	106	3.724	2.016	7.544	55	193	75 590
einfache Lage	31	3.468	1.971	5.680	77	170	138 608

Stadtbezirk 8

Gebäudeart, Wohnlage	Kaufpreis in €/m² Wfl.			Wohnfläche in m²		Grundstücks- fläche in m²	
	Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	11	5.809	3.051	7.385	135	420	543 1.249
mittlere Lage	69	4.413	2.219	7.937	78	312	296 1.614
einfache Lage	16	4.192	2.767	6.100	100	180	370 1.664
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	13	6.099	4.487	9.203	130	220	445 1.260
mittlere Lage	83	4.249	1.875	7.143	70	302	170 892
einfache Lage	33	3.787	2.424	4.800	86	170	203 792
Reihenmittelhäuser							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	55	3.716	2.111	5.316	75	198	113 388
einfache Lage	38	3.571	1.802	6.134	95	170	140 1.079

Stadtbezirk 9

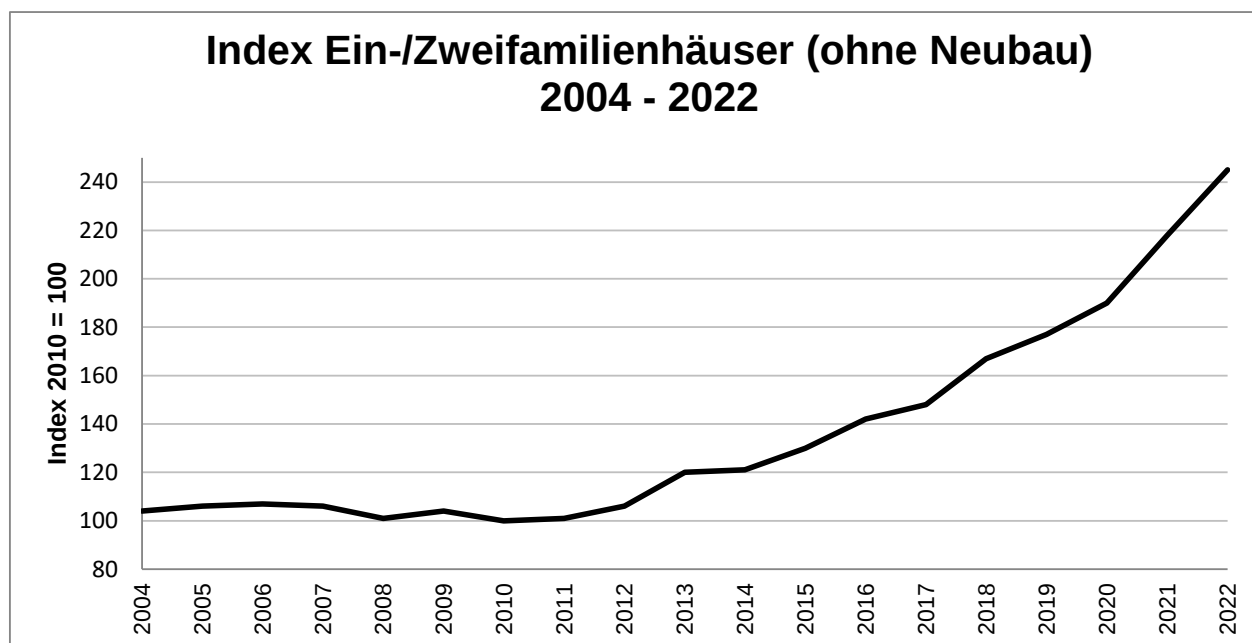
Gebäudeart, Wohnlage	Kaufpreis in €/m² Wfl.			Wohnfläche in m²		Grundstücks- fläche in m²	
	Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser							
Neubau							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	45	4.986	1.860	9.565	88	311	264 2.358
einfache Lage	9	4.098	2.967	5.196	76	192	324 877
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	157	4.086	1.875	7.879	70	250	156 1.323
einfache Lage	14	4.194	2.746	6.244	80	142	260 1.052
Reihenmittelhäuser							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	100	3.874	2.168	6.618	81	303	122 1.197
einfache Lage	31	3.648	1.857	5.049	82	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 €/m ² WF	Index 2010 = 100
2004	108	2.060	104
2005	240	2.088	106
2006	242	2.112	107
2007	147	2.096	106
2008	351	2.000	101
2009	221	2.056	104
2010	372	1.975	100
2011	615	2.000	101
2012	646	2.089	106
2013	504	2.375	120
2014	518	2.383	121
2015	443	2.565	130
2016	429	2.800	142
2017	433	2.919	148
2018	400	3.304	167
2019	383	3.500	177
2020	426	3.745	190
2021	681	4.303	218
2022	602	4.839	245



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 veröffentlicht (im Bereich Standardmodelle).

Eigenschaften der ausgewerteten Kaufpreise

Teilmarkt	Anzahl	vorläufiger Sachwert in EUR	Grundstücksfläche in m²	Bodenwertniveau in EUR/m²	Baujahr	Wohnfläche in m²	Restnutzungsdauer in Jahren	Bodenwert (Teil des vorl. Sachw.) in EUR	Sachwertfaktor*
alle	458	536.061	382	984	1972	141	41	338.096	1,41
Standardabweichung		± 362.343	± 268	± 450	± 25	± 44	± 15	± 279.776	± 0,35
linksrheinische, freistehende Häuser	46	1.247.960	747	1.576	1976	201	45	871.911	1,16
Standardabweichung		± 654.796	± 462	± 716	± 26	± 73	± 18	± 505.274	± 0,22
linksrh. Doppelhaushälften/Reihenendh.	120	550.651	377	1.045	1976	140	44	347.964	1,32
Standardabweichung		± 209.220	± 163	± 489	± 26	± 35	± 16	± 187.326	± 0,28
linksrheinische Reihemittelhäuser	109	367.981	213	1.003	1966	126	40	220.476	1,71
Standardabweichung		± 136.621	± 65	± 348	± 28	± 32	± 15	± 95.777	± 0,35
rechtsrheinische, freistehende Häuser	47	636.587	648	810	1967	154	35	417.005	1,09
Standardabweichung		± 176.489	± 252	± 159	± 17	± 38	± 11	± 147.798	± 0,17
rechtsrh. Doppelhaushälften/Reihenendh.	68	448.621	381	788	1976	138	43	257.201	1,32
Standardabweichung		± 119.599	± 188	± 172	± 23	± 29	± 14	± 107.283	± 0,18
rechtsrheinische Reihemittelhäuser	68	316.116	233	759	1971	120	38	174.465	1,56
Standardabweichung		± 76.144	± 65	± 113	± 21	± 22	± 13	± 48.005	± 0,30

(*) 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 2021 bis 2022**.
- 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 65 zu entnehmen.
- Anpassung der Sachwertfaktoren aufgrund der unterjährigen, konjunkturellen Weiterentwicklung (**neu im Grundstücksmarktbericht 2023**); siehe hierzu die nachfolgende Untersuchung
- 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 nachfolgende Untersuchung

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 und Kauffälle mit sehr hohen Sachwerten fließen aufgrund ihrer geringen Anzahl nicht in die Ableitung der Sachwertfaktoren ein.

Bodenwertniveau

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

Beispiel Ableitung Bodenwertniveau

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

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

Auf Seite 39 werden Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe (Ein-/Zweifamilienhäuser) dargestellt. Folgende Wertzahlen sind für das hier aufgeführte Beispiel relevant:

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

Das Bodenwertniveau ermittelt sich wie folgt:

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

Beispiel Sachwertfaktorableitung

Der vorläufige Sachwert für ein freistehendes Einfamilienhaus im linksrheinischen Stadtgebiet Kölns wird mit 500.000 Euro ermittelt. Das Bodenwertniveau wird analog des vorweg beschriebenen Beispiels mit rund 500 €/m² ermittelt. Der Sachwertfaktor sowie der Einfluss des Bodenwertniveaus ermittelt sich gemäß den nachfolgenden Tabellen wie folgt:

$$1,02 = 1,05 - 0,03$$

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.

Ergänzend hierzu wird auf die Untersuchungen im Zusammenhang mit der Anpassung der Sachwertfaktoren an die unterjährige, konjunkturelle Weiterentwicklung hingewiesen.

Anpassung der Sachwertfaktoren an unterjährige, konjunkturelle Weiterentwicklung

Aufgrund der Dynamik auf dem Grundstücksmarkt im Jahr 2022 wurde eine Sonderuntersuchung durchgeführt. Neben den bekannten Einflussgrößen ist ein zeitlicher Einfluss auf die Sachwertfaktoren feststellbar. Die Sachwertfaktoren wurden daher wie in folgender Tabelle dargestellt angepasst, bevor sie in die Auswertung eingeflossen sind (negativer Wert: Sachwertfaktoren wurden gesenkt):

Zeitraum	I. Halbjahr 2021	II. Halbjahr 2021	I. Halbjahr 2022	II. Halbjahr 2022
Anpassung SWF	-0,178	-0,224	-0,112	±0,000

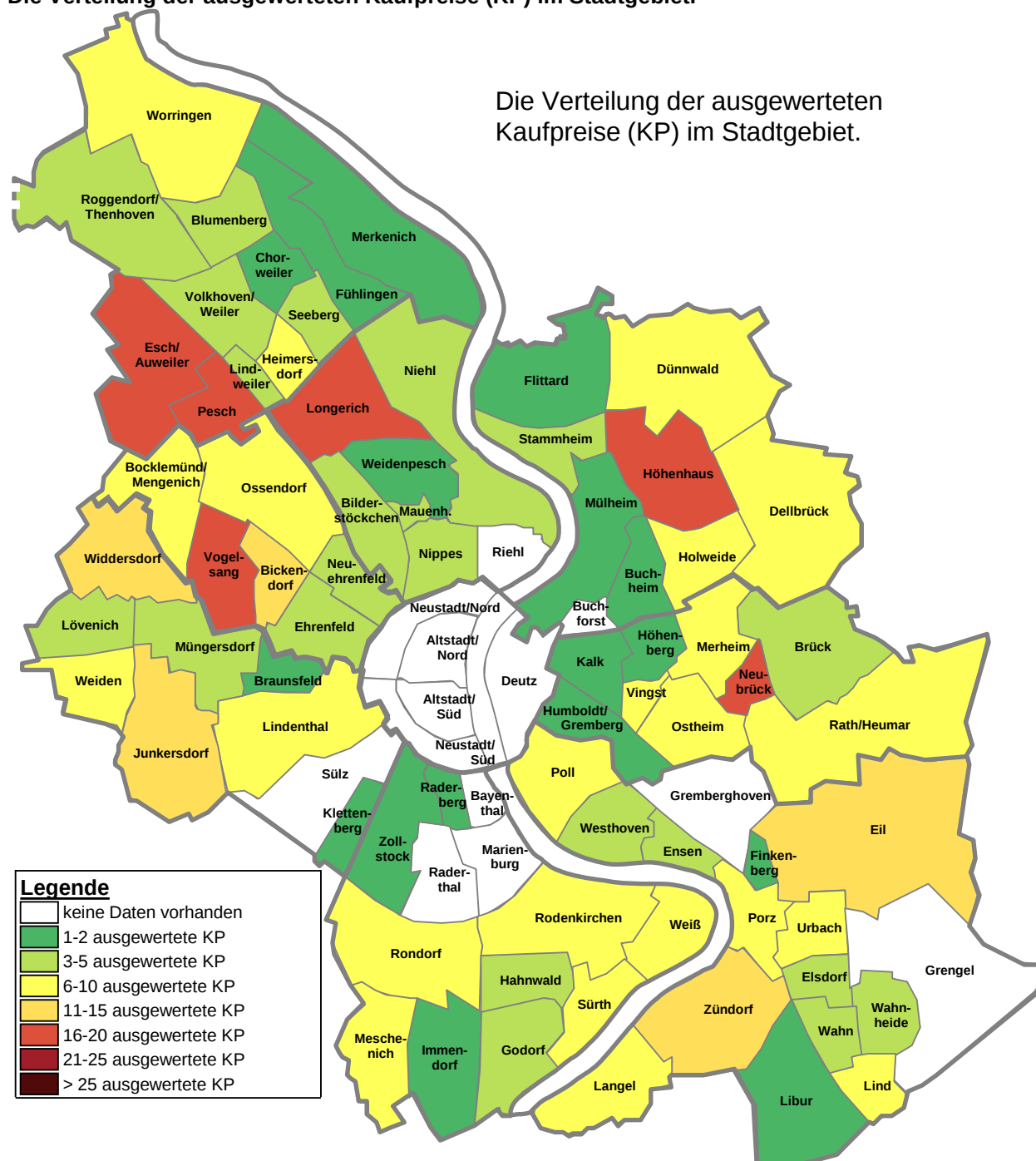
Wie bei der Modellbeschreibung dargestellt, werden bei der Ableitung des Sachwertfaktors die Bodenwerte von den Bodenrichtwerten zum 01.01. des Auswertjahres ohne Berücksichtigung einer konjunkturellen Weiterentwicklung abgeleitet. Der Einfluss einer unterjährigen Fortschreibung der Boden(richt)werte auf die Sachwertfaktoren wurde untersucht.² Durch die höheren Bodenwerte und die damit verbundenen Sachwerte sinken die abgeleiteten Sachwertfaktoren erwartungsgemäß.

Beide Modifikationen wurden ebenfalls gemeinsam untersucht, also: 1. die Anpassung der Sachwertfaktoren an die zeitliche Entwicklung und 2. die unterjährige Anpassung der Boden(richt)werte. Die so abgeleiteten Sachwertfaktoren gleichen im Mittel den in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren. Dies lässt vermuten, dass die im Folgenden veröffentlichten Sachwertfaktoren die unterjährige Bodenwertentwicklung des Auswertzeitraums berücksichtigt.

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

² Beispiel: Die Bodenrichtwerte sind durchschnittlich vom 01.01.2021 zum 01.01.2022 um 20 % gestiegen. In der Untersuchung wurde bei Kauffällen aus der Jahresmitte 2021 der Bodenwert bei der Ableitung des Sachwertfaktors um 10 % erhöht. Die geringe Steigerung der Boden(richt)werte im Jahr 2022 (+5%) wurde bei dieser Auswertung nicht berücksichtigt.

Die Verteilung der ausgewerteten Kaufpreise (KP) im Stadtgebiet.



Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Ableitung und Anwendung der Sachwertfaktoren auf Seite 62 f. (hier findet sich auch ein Hinweis zur Rechtfertigung von deutlich höheren Sachwertfaktoren). Hier sind auch Beispiele für die Anwendung der Sachwertfaktoren und die Ableitung des Bodenwertniveaus gegeben.

Linksrheinisches Stadtgebiet					
vorläufiger Sachwert	freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaus-hälften, Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser	Bodenwert-niveau* in EUR/m²	Anpassung des Sachwert-faktors
100.000				300	-0,05
150.000				400	-0,04
200.000			1,70	500	-0,03
250.000		1,30	1,64	600	-0,01
300.000		1,26	1,59	700	±0,00
350.000	1,10	1,22	1,55	800	+0,01
400.000	1,08	1,20	1,52	1.000	+0,04
450.000	1,07	1,17	1,48	1.250	+0,07
500.000	1,05	1,15	1,45	1.500	+0,11
550.000	1,04	1,13	1,43	1.750	+0,14
600.000	1,02	1,11	1,41	2.000	+0,17
650.000	1,01	1,09	1,38	2.250	+0,20
700.000	1,00	1,08	1,36	2.500	+0,24
750.000	0,99	1,06	1,34		
800.000	0,98	1,05	1,33		
900.000	0,97	1,02			
1.000.000	0,95	1,00			
1.200.000	0,93	0,96			
1.400.000	0,90				
1.600.000	0,88				
1.800.000	0,87				
2.000.000	0,85				
2.200.000	0,84				
2.400.000	0,83				
2.600.000	0,82				
2.800.000	0,80				
3.000.000	0,79				
3.200.000					

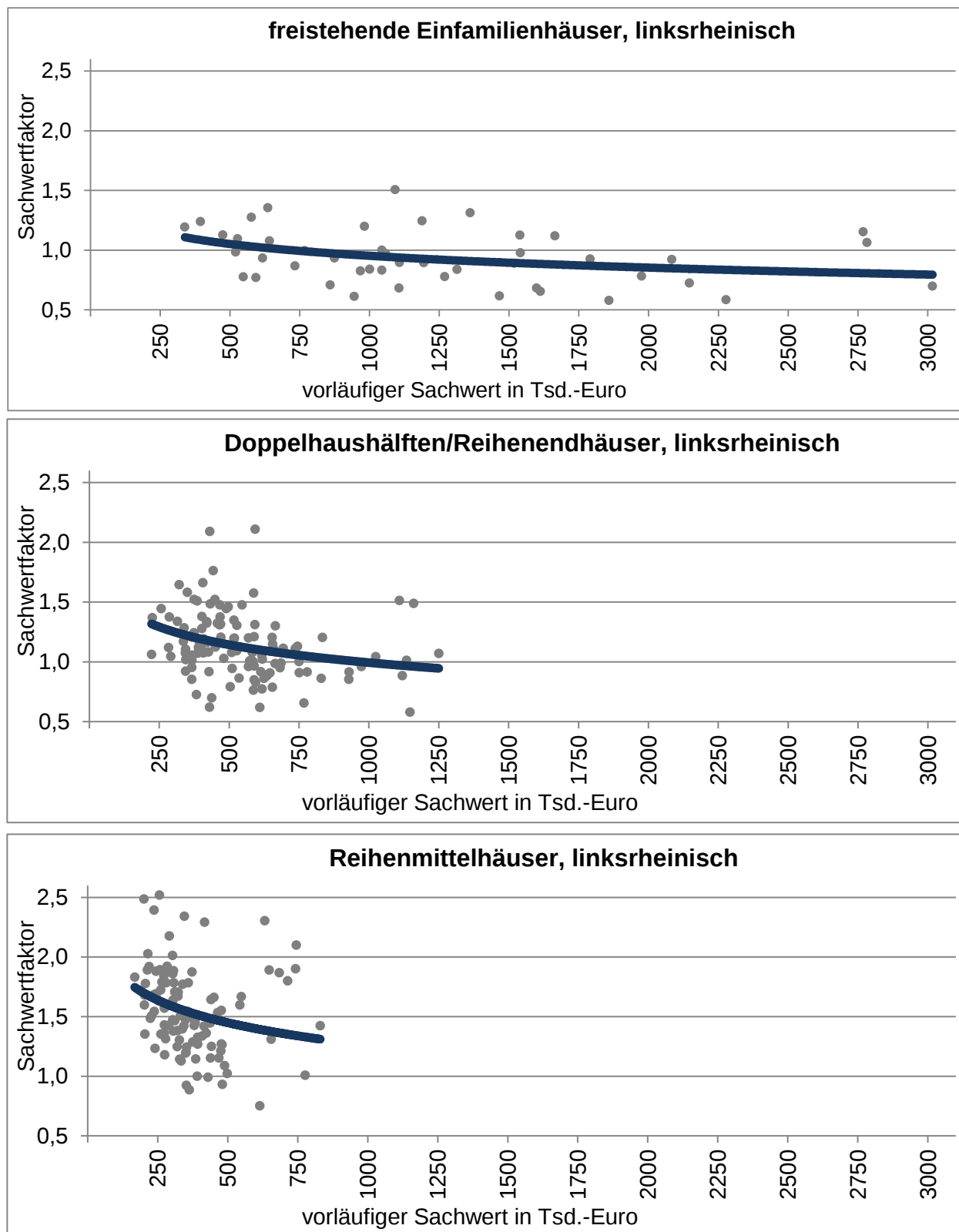
* Bodenwertniveau:
siehe Hinweis zur
Anwendung auf
vorherigen Seite

Rechtsrheinisches Stadtgebiet					
vorläufiger Sachwert	freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaus-hälften, Reihenend-häuser	Reihenmittel-häuser	Bodenwert-niveau* in EUR/m²	Anpassung des Sachwert-faktors
100.000				300	-0,05
150.000				400	-0,04
200.000			1,71	500	-0,03
250.000			1,57	600	-0,01
300.000		1,26	1,45	700	±0,00
350.000		1,23	1,35	800	+0,01
400.000	1,01	1,19	1,27	1.000	+0,04
450.000	1,00	1,16	1,19	1.250	+0,07
500.000	0,99	1,13	1,12	1.500	+0,11
550.000	0,98	1,11		1.750	+0,14
600.000	0,97	1,09		2.000	+0,17
650.000	0,96	1,07		2.250	+0,20
700.000	0,95	1,05		2.500	+0,24
750.000	0,94	1,03			
800.000	0,93	1,01			
900.000	0,92				
1.000.000					
1.200.000					
1.400.000					
1.600.000					
1.800.000					
2.000.000					
2.200.000					
2.400.000					
2.600.000					
2.800.000					
3.000.000					
3.200.000					

* Bodenwertniveau:
siehe Hinweis zur
Anwendung auf
vorherigen Seite

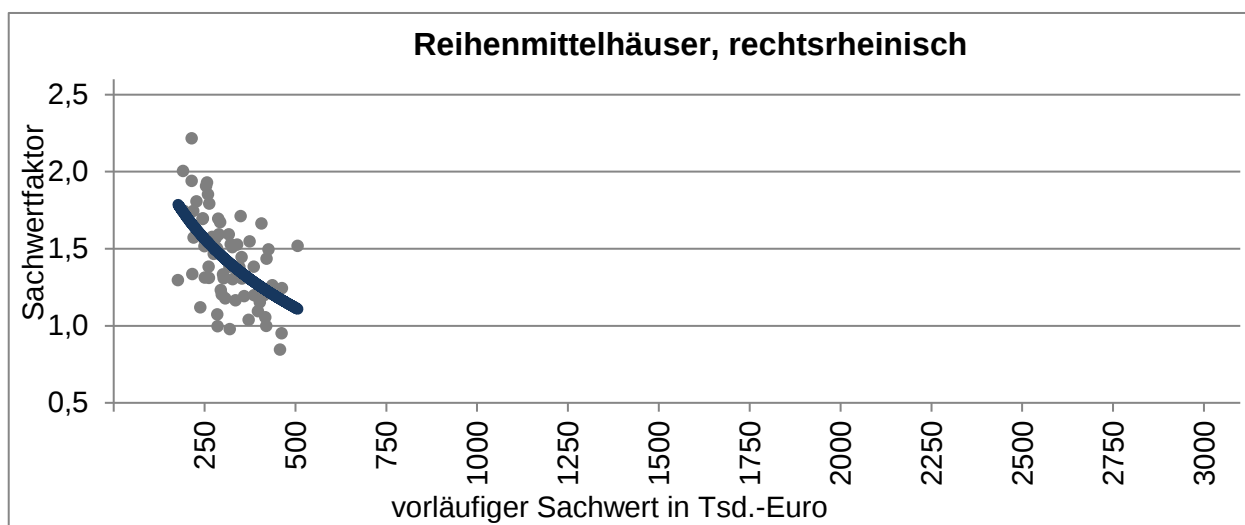
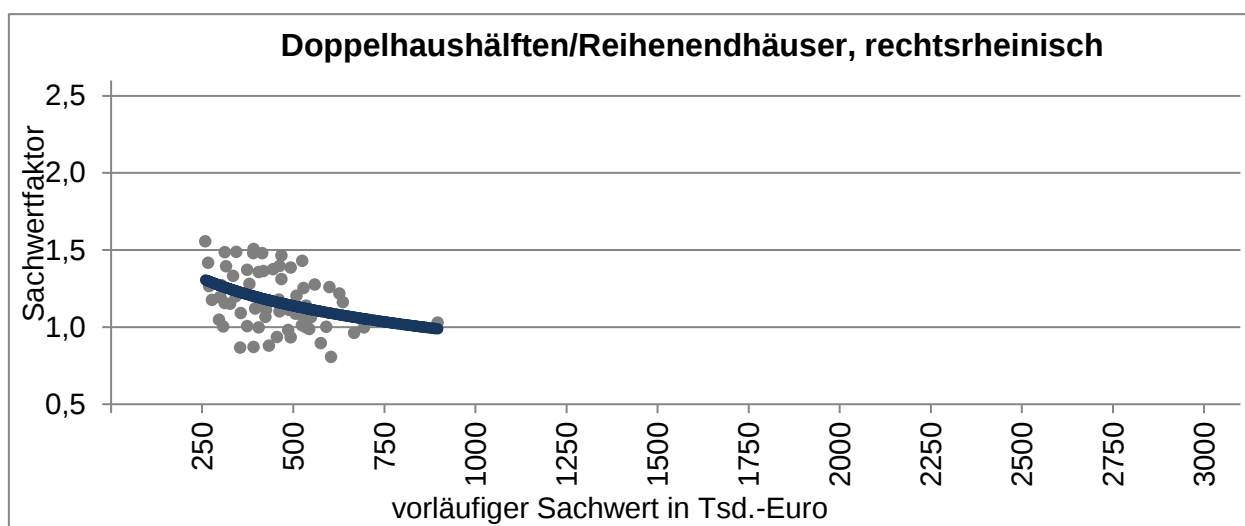
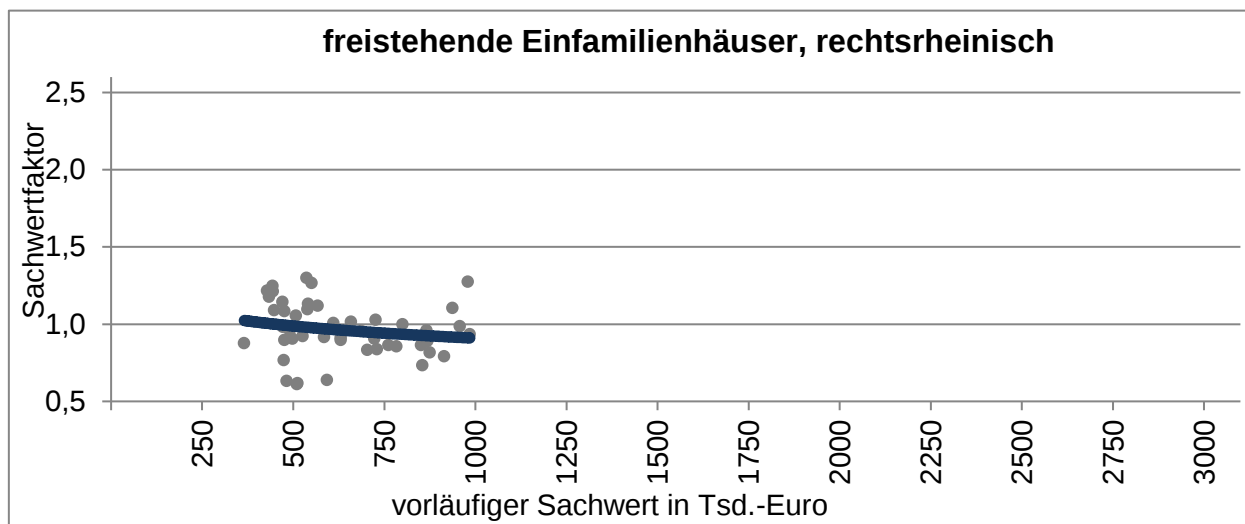
Graphische Darstellung der Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (linksrheinisch)

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 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser dar.



5.1.7 Liegenschaftszinssätze für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser

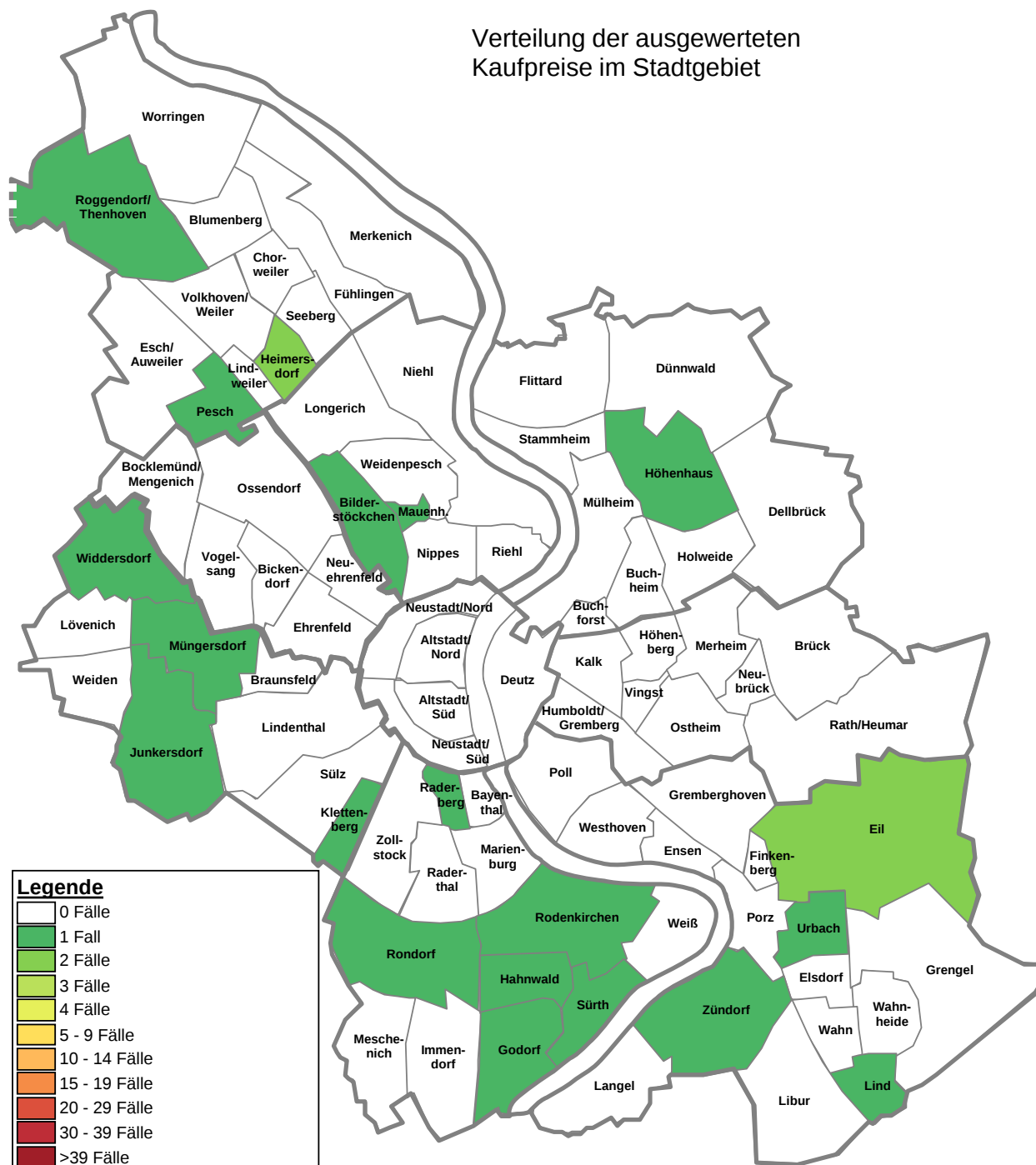
Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus den Jahren 2021 bis 2022 abgeleitet. Die statistische Ermittlung erfolgte in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA NRW. Die Untersuchung bezieht sich auf folgendes Datenmaterial:

- 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	1,5	21	145	4.907	10,5	14,3	44	80
Standardabweichung	± 0,7		± 37	± 1.860	± 3,0	± 2,3	± 13	

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

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



5.2 Ertragswertobjekte

5.2.1 Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser								2022
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	111	22,5	101	211.916.500	25,3	30.278	11,1	26.928
Rodenkirchen	38	7,7	35	58.007.279	6,9	23.447	8,6	21.272
Lindenthal	65	13,2	63	142.237.072	17,0	31.092	11,4	30.379
Ehrenfeld	43	8,7	41	57.281.405	6,8	15.439	5,6	14.375
Nippes	61	12,4	50	83.073.917	9,9	29.423	10,7	26.484
Chorweiler	17	3,4	16	15.382.000	1,8	10.411	3,8	10.179
Porz	42	8,5	39	53.580.058	6,4	40.296	14,7	38.575
Kalk	62	12,6	62	158.747.100	18,9	48.996	17,9	48.996
Mülheim	54	11,0	50	58.036.582	6,9	44.328	16,2	42.425
Insgesamt	493	100,0	457	838.261.913	100,0	273.710	100,0	259.612

Mehrfamilienhäuser								2021
Insgesamt	655	100,0	620	1.642.546.596	100,0	458.863	100,0	444.624

Zusammenfassung der Mehrfamilienhäuser nach Preisgruppen					2022
Kaufpreisspanne in €		Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt in €	%
ohne Kaufpreisangabe		36	7,3	0	0,0
bis	100.000	3	0,6	125.583	0,0
bis	200.000	6	1,2	983.927	0,1
bis	250.000	7	1,4	1.629.350	0,2
bis	300.000	9	1,8	2.526.700	0,3
bis	400.000	9	1,8	3.390.000	0,4
bis	500.000	12	2,4	5.574.500	0,7
bis	750.000	78	15,8	49.891.232	6,0
bis	1.000.000	62	12,6	55.734.000	6,6
bis	1.500.000	98	19,9	122.552.988	14,6
bis	2.000.000	66	13,4	116.684.727	13,9
über	2.000.000	107	21,7	479.168.905	57,2
insgesamt		493	100,0	838.261.913	100,0

5.2.2 Sonstige Ertragswertobjekte

Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser								2022
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	14	36,8	14	421.042.510	53,1	13.296	6,8	13.296
Rodenkirchen	3	7,9	3	55.472.818	7,0	33.888	17,3	33.888
Lindenthal	7	18,4	7	166.340.000	21,0	32.952	16,8	32.952
Ehrenfeld	3	7,9	3	1.440.000	0,2	1.884	1,0	1.884
Nippes	1	2,6	1	3.890.000	0,5	3.130	1,6	3.130
Chorweiler	2	5,3	2	950.000	0,1	553	0,3	553
Porz	2	5,3	2	93.700.000	11,8	87.431	44,7	87.431
Kalk	2	5,3	2	1.672.500	0,2	7.992	4,1	7.992
Mülheim	4	10,5	4	48.918.729	6,2	14.602	7,5	14.602
Insgesamt	38	100,0	38	793.426.557	100,0	195.728	100,0	195.728

Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser								2021
Insgesamt	58	100,0	56	1.216.534.204	100,0	551.065	100,0	549.892

Gewerbe- und Industrieobjekte								2022
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	1	2,6	1	70.000	0,1	106	0,1	106
Rodenkirchen	2	5,1	2	3.000.000	3,9	8.484	4,3	8.484
Lindenthal	6	15,4	5	22.660.000	29,8	31.960	16,3	26.695
Ehrenfeld	7	17,9	7	12.057.000	15,9	16.174	8,2	16.174
Nippes	5	12,8	4	16.450.525	21,6	82.043	41,8	78.687
Chorweiler	5	12,8	4	2.975.000	3,9	11.617	5,9	8.277
Porz	9	23,1	9	15.966.000	21,0	27.852	14,2	27.852
Kalk	2	5,1	2	2.881.000	3,8	11.158	5,7	11.158
Mülheim	2	5,1	0	0	0,0	7.021	3,6	0
Insgesamt	39	100,0	34	76.059.525	100,0	196.415	100,0	177.433

Gewerbe- und Industrieobjekte								2021
Insgesamt	57	100,0	53	298.333.896	100,0	408.965	100,0	405.537

5.2.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (siehe Kapitel 8).

Nach seinen Untersuchungen aus dem Datenmaterial 2022 und der sachverständigen Markteinschätzung hält der Gutachterausschuss für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze 2022 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)

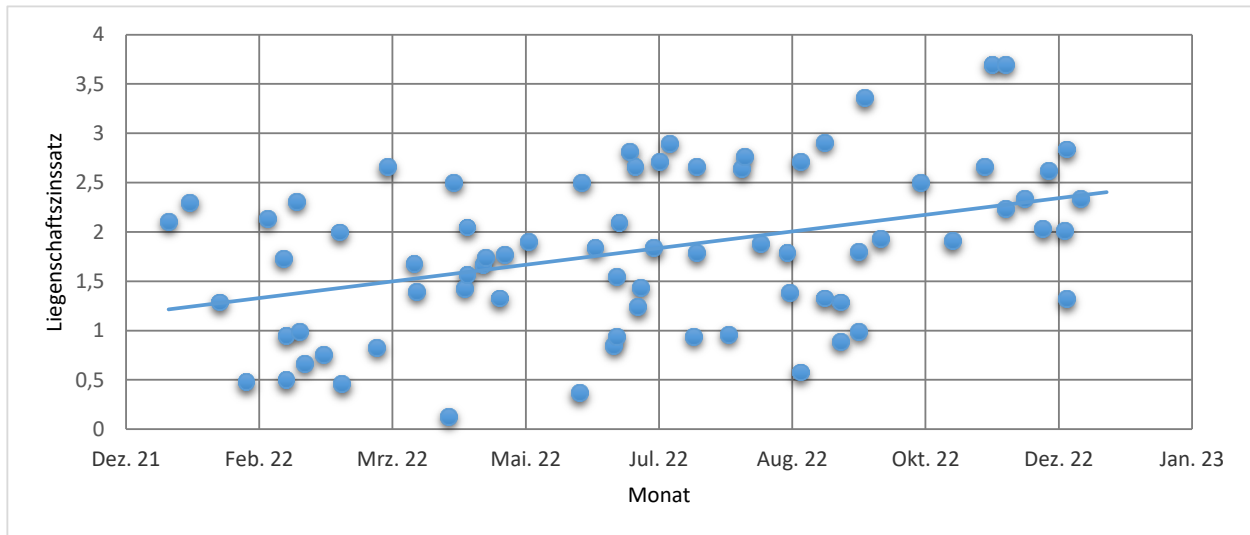
Die dargestellten Kennziffern der Kaufpreise (z. B. durchschnittliche Restnutzungsdauer) beziehen sich auf die Kaufpreise der jeweiligen Fallgruppe.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.- Kosten	Ø Rest-nutzungs-dauer	Gesamt-nutzungs-dauer
	[%]		[m²]	[€/m² WF/NF]	[€/m² WF/NF]	(% Roh-ertrag)	[Jahre]	[Jahre]
Wohneigentum	1,4	244	64	4.049	10,1	18,0	40,0	80
Standardabweichung	± 0,9		± 23	± 1.072	± 1,6	± 2,7	± 11,0	
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	1,5 ¹⁾	21	145	4.907	10,5	14,3	44	80
Standardabweichung	± 0,7		± 37	± 1.860	± 3,0	± 2,3	± 13	
Dreifamilienhausgrundstücke	1,7	9	226	3.830	10,6	16	34	80
Standardabweichung	± 0,7		± 47	± 875	± 2,1	± 2,9	± 5	
Mietwohnhausgrundstücke	1,8	74	587	3.375	10,3	17,7	37	80
Standardabweichung	± 0,8		± 681	± 887	± 2,0	± 2,9	± 8	
Gemischt genutzte Grundstücke: gewerblicher Mietanteil < 50%	1,6	27	747	4.091	12,4	14,9	36	80
Standardabweichung	± 0,9		± 870	± 1.016	± 2,5	± 2,1	± 8	
Gemischt genutzte Grundstücke: gewerblicher Mietanteil > 50%	2,1 ¹⁾	8	661	5.286	16,9	14,5	34	80
Standardabweichung	± 0,8		± 281	± 3.033	± 7,1	± 3,0	± 6	
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2,2 ¹⁾	12	5.609	5.408	17,7	13,9	38	60
Standardabweichung	± 1,0		± 5.184	± 2.353	± 6,2	± 2,4	± 6	
Sonstige Gewerbegrundstücke	(5,2)							40
Standardabweichung								

1) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2021 und 2022

() statistisch nicht ausreichende bzw. geringe Fallbelegung

Bei den Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um Mittelwerte für das jeweilige Auswertejahr

Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes für Mietwohnhausgrundstücke im Jahresverlauf 2022


Aus dem Diagramm ist ersichtlich, dass die Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhausgrundstücke im Laufe des Jahres 2022 gestiegen sind.

Gebäudeart		Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.- Kosten	Ø Rest- nutzungs- dauer	Gesamt- nutzungs- dauer
		[%]		[m²]	[€/m² WF/NF]	[€/m² WF/NF]	(% Roh- ertrag)	[Jahre]	[Jahre]
Mietwohnhausgrundstücke	1. Halbjahr	1,4	40	497	3.545	10,3	17,7	35	80
Standardabweichung		± 0,8		± 342	± 903	± 1,8	± 2,4	± 6	
Mietwohnhausgrundstücke	2. Halbjahr	2,1	37	676	3.215	10,3	17,7	39	80
Standardabweichung		± 0,8		± 889	± 843	± 2,0	± 3,4	± 10	

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
	[%]		[m²]	[€/m² WF/NF]	[€/m² WF/NF]	(% Roh- ertrag)	[Jahre]	[Jahre]
Dreifamilienhaus- grundstücke	1,7	9	226	3.830	10,6	16,0	34	80
Standardabweichung	± 0,4		± 47	± 875	± 2,1	± 2,9	± 5	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	1,7	82	579	3.462	10,5	17,4	37	80
Standardabweichung	± 0,7		± 649	± 834	± 1,9	± 2,9	± 8	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80 % vom Rohertrag)	1,9	22	816	4.331	13,4	14,4	38	80
Standardabweichung	± 0,8		± 947	± 1.495	± 3,9	± 2,5	± 8	

Übersicht über die Liegenschaftszinssätze von 2011 – 2021

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wohnungseigentum ¹⁾		4,4									
Wohnungseigentum ²⁾			4,4	4,2	4,2	3,3	3,0	2,7	2,5	2,2	1,7
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke					3,1 ¹⁰⁾	3,0 ¹¹⁾	2,9 ¹²⁾	2,6 ¹³⁾	2,2 ¹⁴⁾	2,5 ¹⁵⁾	2,0 ¹⁷⁾
Dreifamilienhausgrundstücke ³⁾	4,1	4,1	4,0	3,6 ⁶⁾	3,1 ⁷⁾	3,0	2,1	2,2	2,4	2,0	2,0
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250m ² WF)	4,2	4,2	(3,8)	3,3 ⁶⁾	2,9 ⁷⁾						
Mietwohnhausgrundstücke	4,7	4,5	4,1	3,7	3,3	3,4	2,8	2,3	2,2	2,0	1,6
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 %	5,0	4,7	4,5	4,1 ⁶⁾	3,6	3,2	3,0	2,7	2,2	2,2	1,6
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 %	(5,7)	5,7	(5,5)	5,2 ⁶⁾	5,0 ⁷⁾	4,0	3,7	3,5	3,2	3,1	2,7 ¹⁷⁾
Geschäfts- und Bürogrundstücke ⁴⁾						4,2	3,7	3,9	3,6	3,2	2,6 ¹⁷⁾
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)	6,2	(6,5) ⁸⁾	6,5 ⁹⁾	5,8 ¹⁶⁾	5,2 ¹⁷⁾

() statistisch nicht ausreichende bzw. geringe Fallbelegung

1) 60 m² Wohnfläche, Baujahre ab 1990, ohne Bodenwertanteil

2) siehe Anmerkung im Kapitel 6.1.7

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

17) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2020 und 2021

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 **2022 bzw. 2021** und **2022** wurden folgende Rohertragsfaktoren für 2022 beschlossen:

Gebäudetyp	Faktor
	Mittel Min Max
Dreifamilienhausgrundstücke	30 26 bis 33
Mietwohnhausgrundstücke	27 17 bis 36
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil < 50 %	28 21 bis 32
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil > 50 % ¹⁾	24 19 bis 32
Geschäfts- und Bürogrundstücke ¹⁾	25 18 bis 35
Sonstige Gewerbegrundstücke ²⁾	(13) (9 bis 20)

5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

alle sonstigen bebauten Grundstücke								2022
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	2	3,3	2	2.095.000	3,7	158	0,2	158
Rodenkirchen	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Lindenthal	2	3,3	2	4.900.000	8,7	3.224	4,3	3.224
Ehrenfeld	4	6,6	4	33.840.000	60,0	5.404	7,3	5.404
Nippes	10	16,4	7	2.783.500	4,9	4.281	5,7	3.460
Chorweiler	19	31,1	19	3.633.700	6,4	49.426	66,3	49.426
Porz	13	21,3	11	1.567.500	2,8	3.445	4,6	3.271
Kalk	6	9,8	4	6.948.200	12,3	8.097	10,9	8.045
Mülheim	5	8,2	5	651.000	1,2	461	0,6	461
Insgesamt	61	100,0	54	56.418.900	100,0	74.496	100,0	73.449

alle sonstigen bebauten Grundstücke								2021
Insgesamt	70	100,0	67	119.051.166	100,0	134.300	100,0	126.834

Objekte für den Sozial- und Gemeinbedarf								2022
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	16,7	1	3.525.000	8,3	1.692	16,7	1.692
Ehrenfeld	3	50,0	3	33.700.000	79,1	4.618	45,5	4.618
Nippes	1	16,7	0	0	0,0	749	7,4	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	16,7	1	5.376.500	12,6	3.101	30,5	3.101
Mülheim	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Insgesamt	6	100,0	5	42.601.500	100,0	10.160	100,0	9.411

Objekte für den Sozial- und Gemeinbedarf								2021
Insgesamt	7	100,0	7	28.295.306	100,0	21.718	100,0	21.718

restliche bebaute Grundstücke								2022
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	2	3,6	2	2.095.000	15,2	158	0,2	158
Rodenkirchen	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Lindenthal	1	1,8	1	1.375.000	10,0	1.532	2,4	1.532
Ehrenfeld	1	1,8	1	140.000	1,0	786	1,2	786
Nippes	9	16,4	7	2.783.500	20,1	3.532	5,5	3.460
Chorweiler	19	34,5	19	3.633.700	26,3	49.426	76,8	49.426
Porz	13	23,6	11	1.567.500	11,3	3.445	5,4	3.271
Kalk	5	9,1	3	1.571.700	11,4	4.996	7,8	4.944
Mülheim	5	9,1	5	651.000	4,7	461	0,7	461
Insgesamt	55	100,0	49	13.817.400	100,0	64.336	100,0	64.038

restliche bebaute Grundstücke								2021
Insgesamt	63	100,0	60	90.755.859	100,0	112.582	100,0	105.116

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum					2022
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.		%
Innenstadt	710	17,9	683	323.528.024	22,2
Rodenkirchen	454	11,4	441	204.595.307	14,1
Lindenthal	641	16,2	609	286.562.074	19,7
Ehrenfeld	361	9,1	348	132.830.868	9,1
Nippes	557	14,0	528	181.956.832	12,5
Chorweiler	125	3,2	119	38.651.655	2,7
Porz	439	11,1	410	107.461.656	7,4
Kalk	344	8,7	338	84.264.707	5,8
Mülheim	337	8,5	312	95.332.839	6,6
Insgesamt	3.968	100,0	3.788	1.455.183.962	100,0

Wohnungseigentum					2021
Insgesamt	4.944	100,0	4.691	1.844.265.776	100,0

6.1.1 Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen

Erstverkauf aus Neubau				2022	
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		4	1,2	769.700	0,3
bis 300.000		11	3,2	2.830.100	1,3
bis 400.000		31	9,1	10.839.457	4,9
bis 500.000		52	15,3	23.263.782	10,5
bis 750.000		148	43,5	90.866.908	41,0
bis 1.000.000		68	20,0	58.813.798	26,5
über 1.000.000		26	7,6	34.226.598	15,4
Insgesamt		340	100,0	221.610.343	100,0

Erstverkauf aus Umwandlung				2022	
Kaufpreisspanne in Euro		Anzahl	%	Kaufpreise	
				insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe		0	0,0	0	0,0
bis 100.000		3	2,0	246.521	0,5
bis 150.000		8	5,4	1.112.914	2,2
bis 200.000		26	17,6	4.758.699	9,6
bis 300.000		38	25,7	9.748.650	19,6
bis 400.000		32	21,6	11.198.739	22,6
bis 500.000		22	14,9	9.738.129	19,6
bis 750.000		14	9,5	8.098.675	16,3
bis 1.000.000		2	1,4	1.583.000	3,2
über 1.000.000		3	2,0	3.170.000	6,4
Insgesamt		148	100,0	49.655.327	100,0

Weiterverkauf					2022
Kaufpreisspanne (Euro)		Anzahl	%	Kaufpreise	
				insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe		0	0,0	0	0,0
bis	100.000	121	4,4	9.616.911	1,1
bis	150.000	279	10,1	35.369.606	3,9
bis	200.000	384	14,0	66.989.202	7,3
bis	300.000	794	28,9	196.878.254	21,6
bis	400.000	498	18,1	171.078.989	18,7
bis	500.000	263	9,6	116.244.080	12,7
bis	750.000	253	9,2	154.154.031	16,9
bis	1.000.000	99	3,6	83.625.999	9,2
über	1.000.000	59	2,1	79.003.420	8,7
Insgesamt		2.750	100,0	912.960.492	100,0

Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 31.12.2022

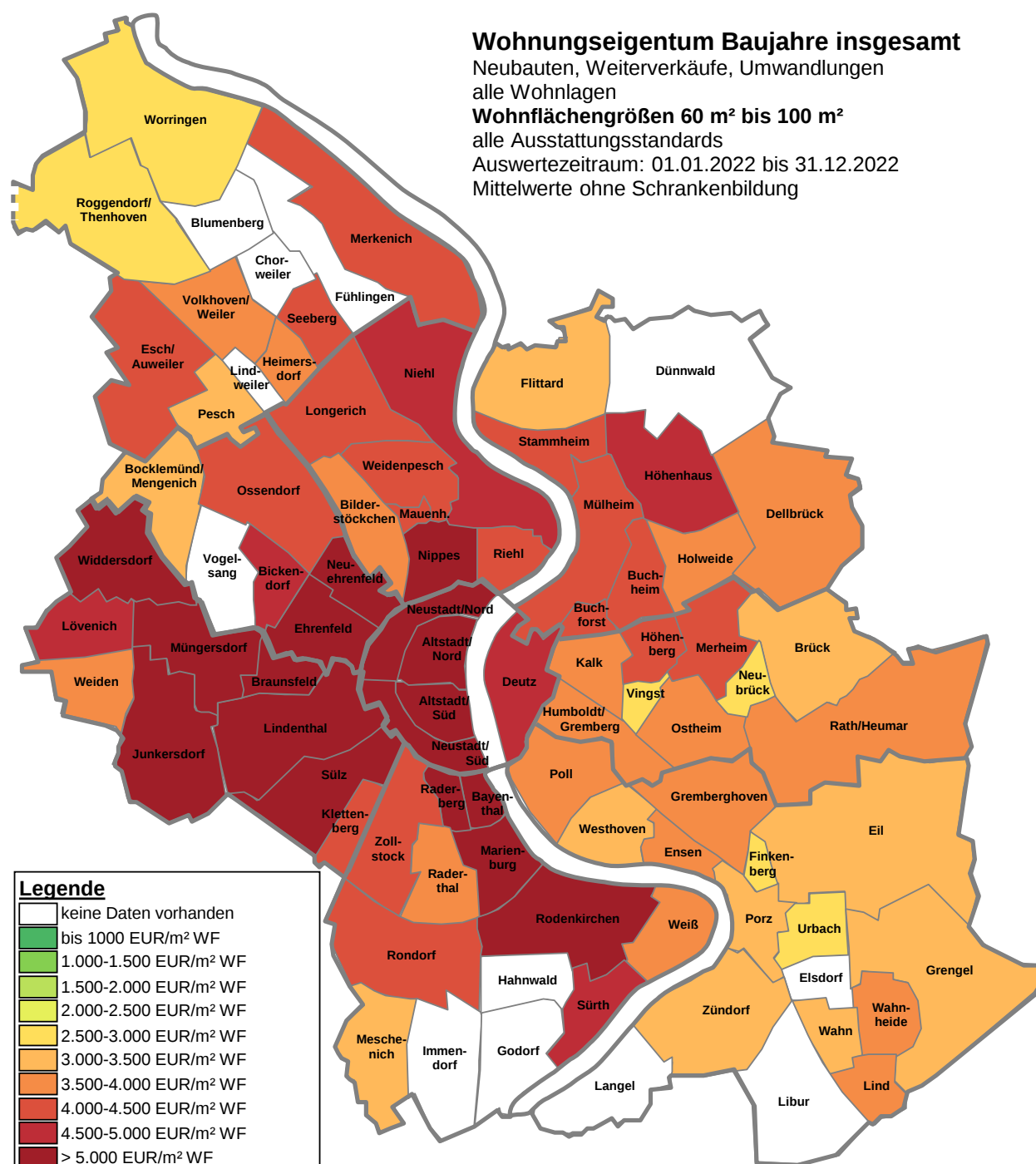
Baujahre: insgesamt

Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

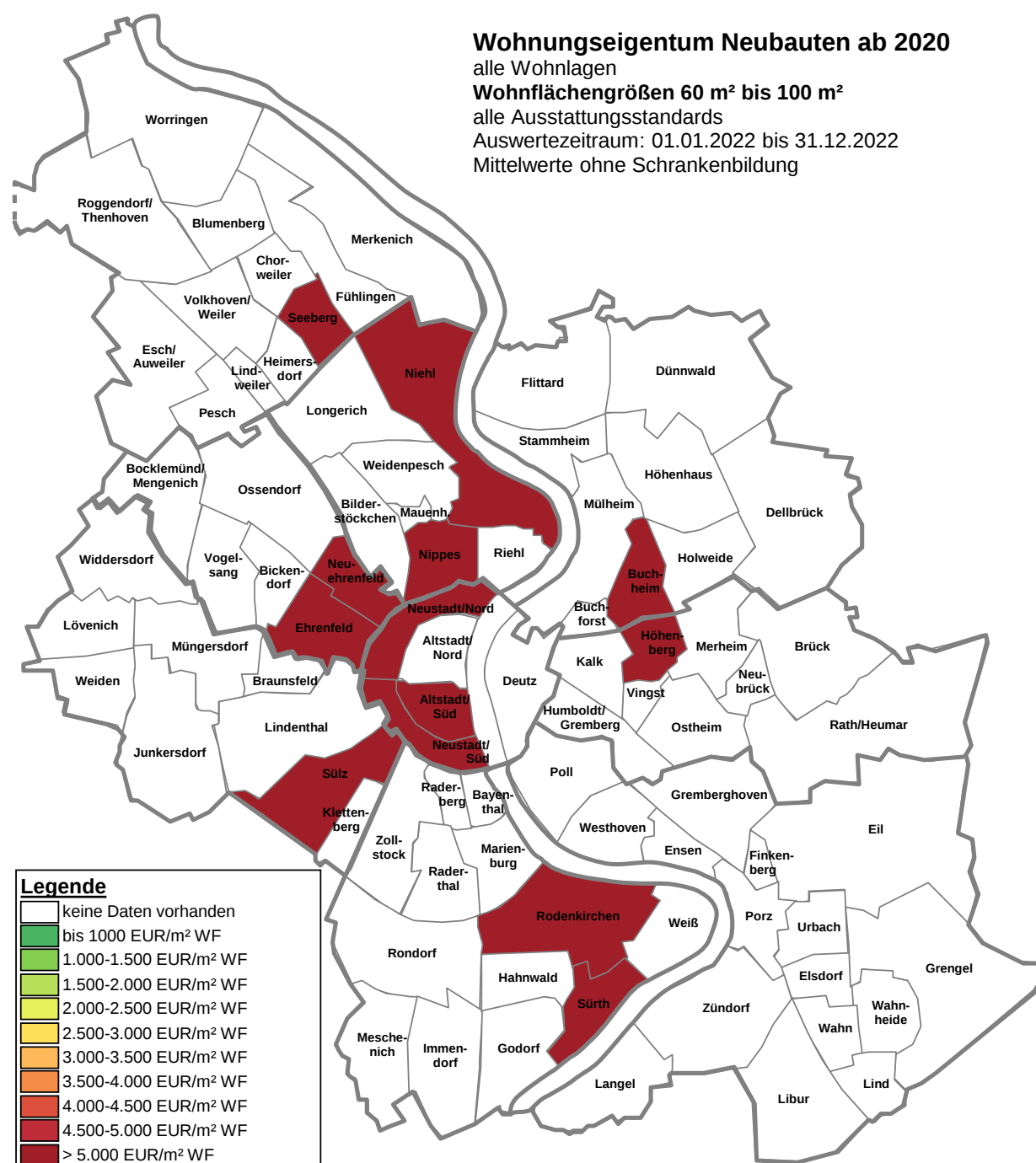
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	45	5.877	2.240	9.351
Neustadt/Süd	74	6.070	2.802	8.918
Altstadt/Nord	32	6.614	2.779	8.836
Neustadt/Nord	64	6.443	3.734	11.096
Deutz	14	4.773	2.269	9.603
Bayenthal	9	5.832	4.099	8.189
Marienburg	6	6.201	4.938	7.353
Raderberg	9	5.645	4.086	7.719
Raderthal	5	3.858	2.245	5.215
Zollstock	48	4.397	1.765	8.000
Rondorf	10	4.142	2.776	6.711
Rodenkirchen	58	5.544	1.370	8.500
Weiß	5	3.976	2.729	5.292
Sürth	26	4.590	1.836	6.768
Meschenich	6	3.038	2.410	3.631
Klettenberg	28	4.169	1.891	8.330
Sülz	45	5.647	2.611	7.946
Lindenthal	43	6.299	2.891	9.229
Braunsfeld	11	5.288	3.553	7.208
Müngersdorf	6	5.307	4.986	5.863
Junkersdorf	37	5.250	2.556	9.051
Weiden	38	3.875	2.096	6.810
Lövenich	12	4.641	2.080	8.098
Widdersdorf	11	5.009	3.693	6.343
Ehrenfeld	72	6.350	1.725	11.305
Neuehrenfeld	56	5.434	2.719	7.365
Bickendorf	7	4.840	2.917	7.390
Bocklemünd/Meng.	10	3.383	1.000	4.766
Ossendorf	10	4.476	2.400	5.767
Nippes	74	5.220	964	8.110
Mauenheim	3	4.137	3.118	5.581
Riehl	29	4.459	1.529	7.423
Niehl	51	4.719	1.961	7.171
Weidenpesch	28	4.237	1.664	5.657
Longerich	8	4.072	2.604	6.037
Bilderstöckchen	14	3.981	2.073	4.706
Merkenich	3	4.199	3.832	4.618
Seeberg	12	4.240	1.867	5.741

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Heimersdorf	5	3.981	2.406	5.225
Pesch	21	3.275	1.784	4.649
Esch/Auweiler	4	4.151	3.612	4.947
Volkhoven/Weiler	7	3.959	3.105	6.188
Roggendorf/Thenhoven	4	2.915	2.524	3.341
Worringen	4	2.796	2.555	3.076
Poll	11	3.915	2.584	4.837
Westhoven	7	3.196	2.507	4.469
Ensen	16	3.742	2.259	5.496
Gremberghoven	4	3.998	3.351	4.959
Eil	20	3.301	1.694	4.015
Porz	37	3.084	978	4.892
Urbach	21	2.631	1.000	3.722
Grengel	6	3.347	2.701	4.062
Wahnheide	23	3.523	2.606	4.116
Wahn	3	3.178	2.471	3.592
Lind	8	3.588	3.012	4.151
Zündorf	30	3.458	2.289	5.811
Finkenberg	9	2.805	2.437	3.330
Humboldt/Gremb.	16	3.601	2.662	4.468
Kalk	20	3.918	1.232	5.597
Vingst	13	2.956	1.054	4.119
Höhenberg	28	4.388	597	5.839
Ostheim	6	3.592	2.046	5.197
Merheim	15	4.366	2.374	5.409
Brück	8	3.349	2.079	4.257
Rath/Heumar	16	3.875	2.400	6.107
Neubrück	23	2.987	1.396	4.223
Mülheim	56	4.166	2.101	7.537
Buchforst	3	4.154	4.068	4.250
Buchheim	16	4.037	2.895	5.800
Holweide	8	3.802	3.526	4.578
Dellbrück	29	3.922	2.027	5.104
Höhenhaus	3	4.581	3.952	5.528
Stammheim	6	4.449	3.651	7.018
Flittard	4	3.071	2.078	4.143



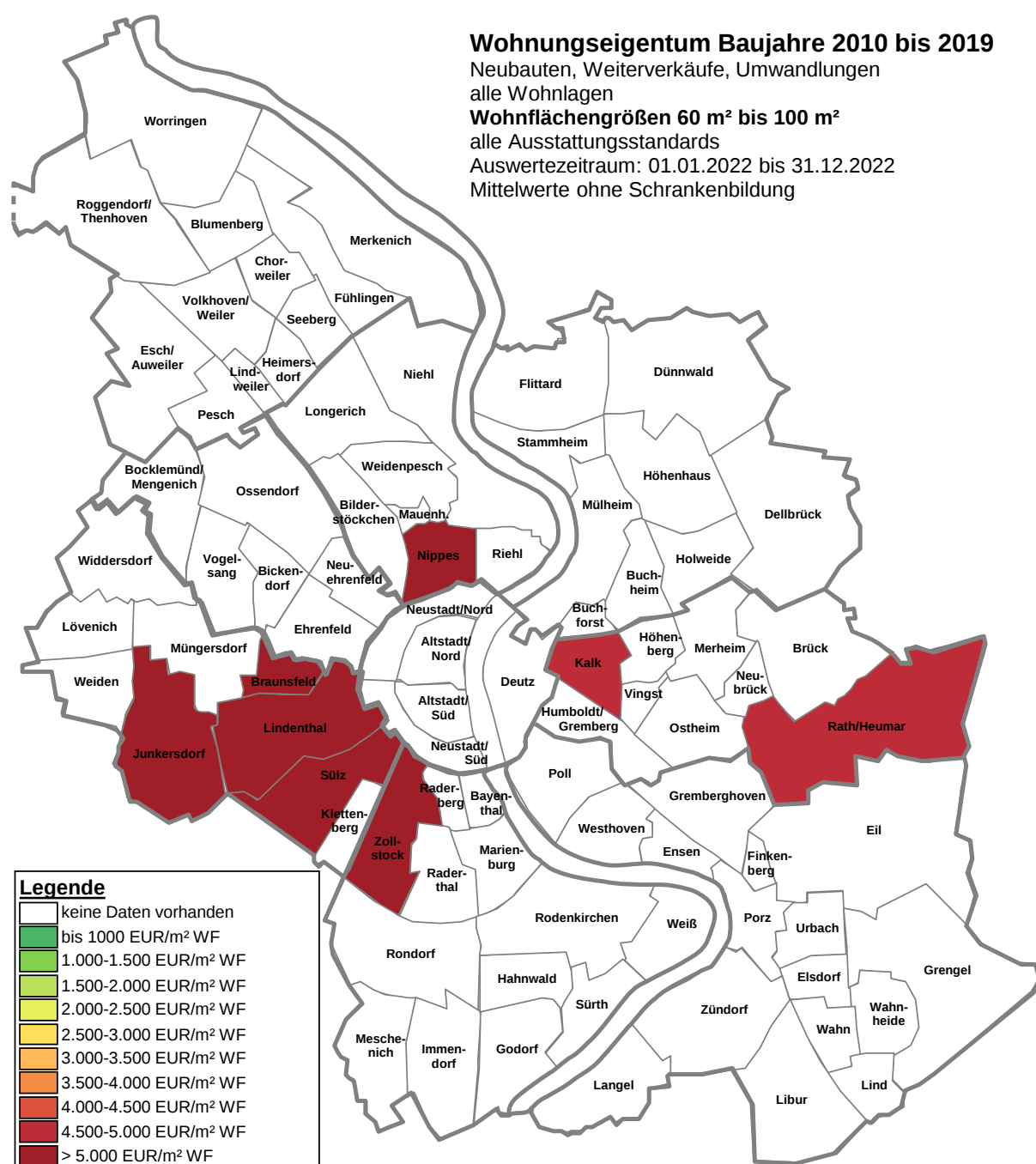
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	7	7.465	5.790	8.251
Neustadt/Süd	6	8.268	8.197	8.403
Neustadt/Nord	13	8.287	6.739	11.096
Rodenkirchen	25	7.060	6.006	8.500
Sürth	9	6.016	5.332	6.768
Sülz	4	7.397	7.301	7.486
Ehrenfeld	34	7.810	6.202	11.305
Neuehrenfeld	11	6.963	6.673	7.365

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Nippes	16	6.608	5.209	8.110
Niehl	13	6.581	6.234	7.171
Seeberg	7	5.434	5.154	5.741
Höhenberg	12	5.580	5.247	5.839
Buchheim	3	5.688	5.609	5.800



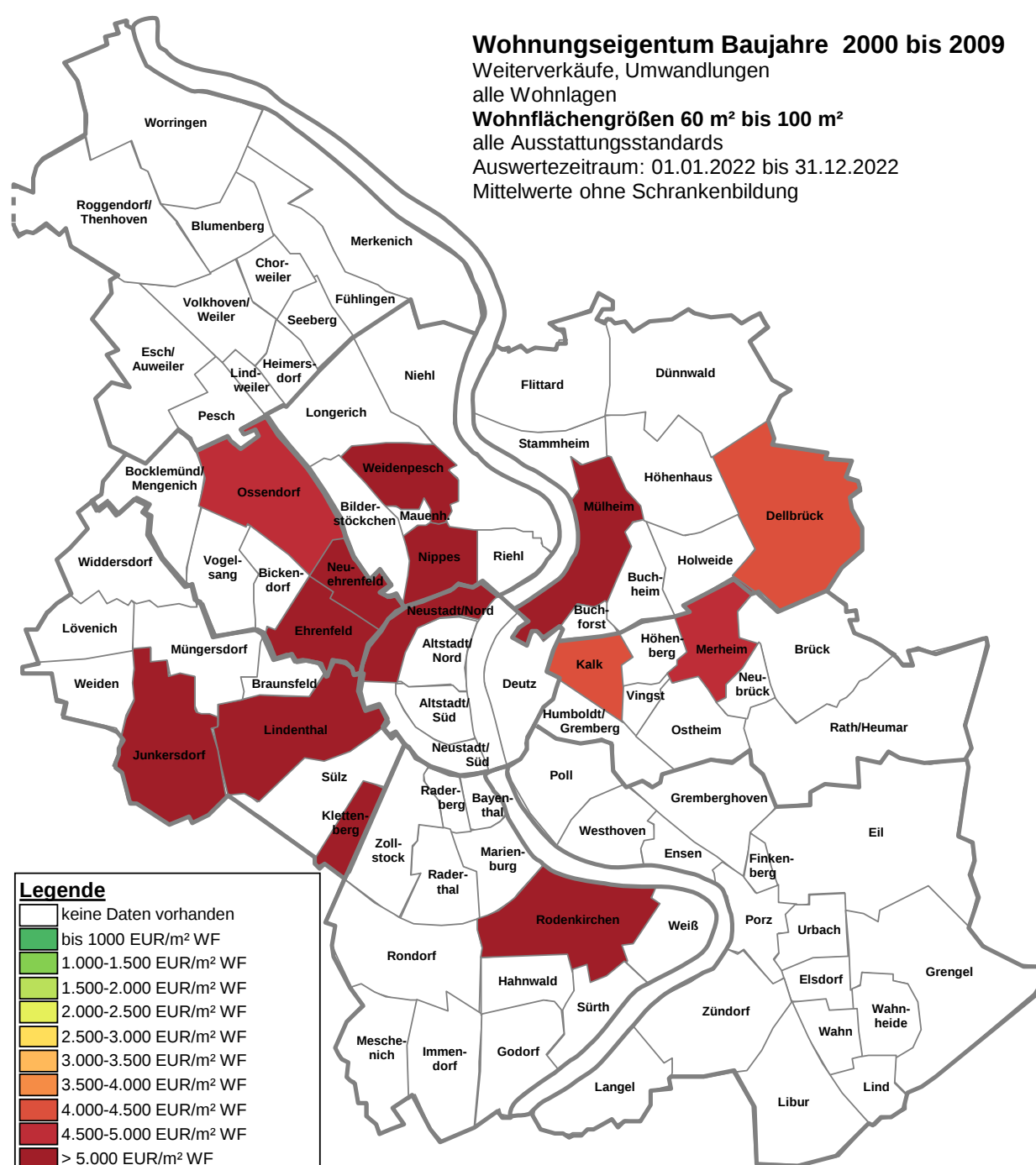
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Zollstock	5	5.692	2.539	7.464
Sülz	3	5.561	5.069	6.365
Lindenthal	7	7.146	6.450	7.989
Braunsfeld	3	6.018	4.837	7.208
Junkersdorf	6	7.827	4.944	9.051

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Nippes	3	6.530	5.966	7.304
Kalk	7	4.912	4.587	5.597
Rath/Heumar	4	4.959	4.545	6.107



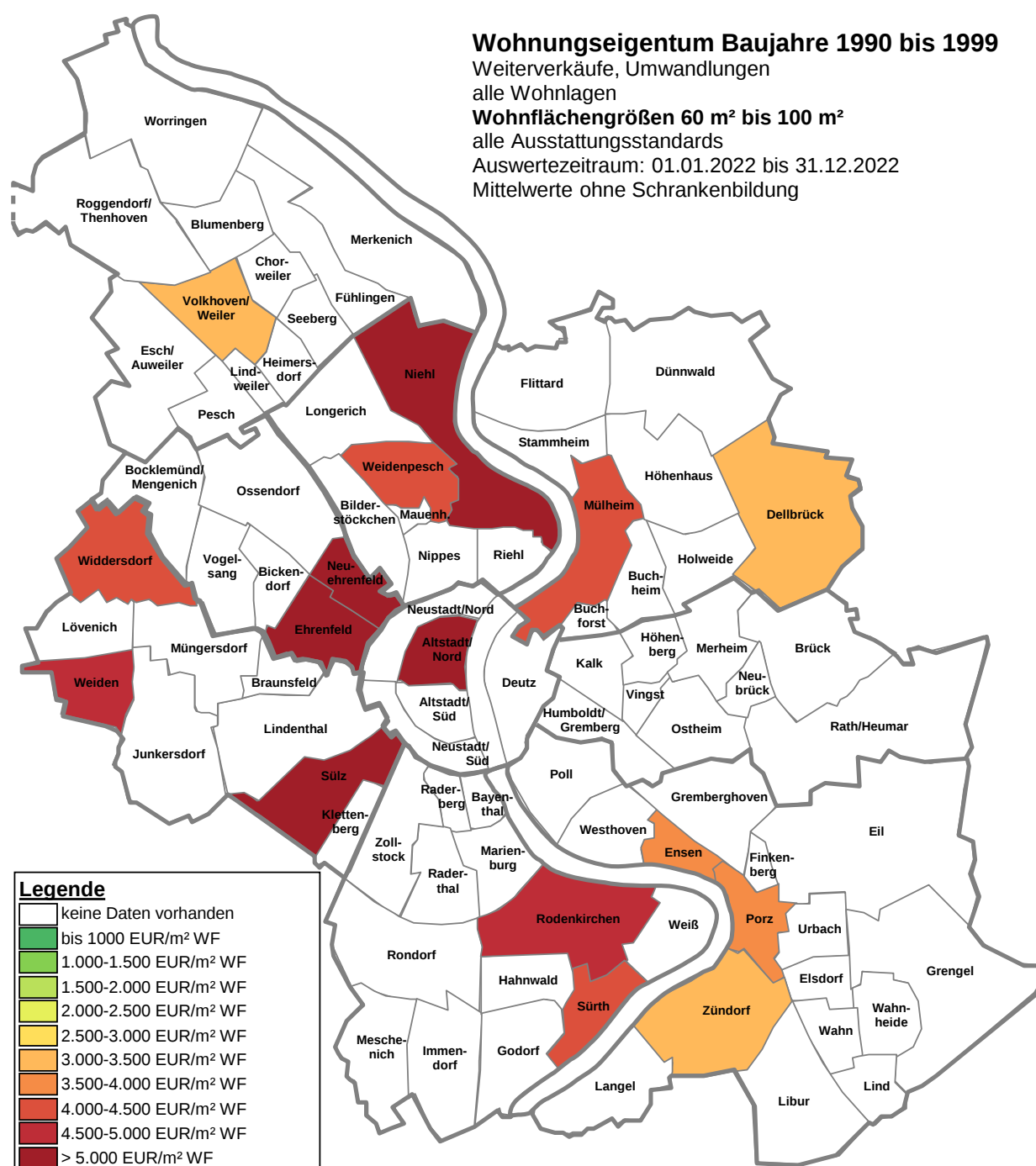
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Nord	4	6.562	5.275	7.926
Rodenkirchen	3	6.482	6.015	7.153
Klettenberg	3	6.878	5.011	8.330
Lindenthal	3	7.363	6.567	8.086
Junkersdorf	7	6.029	3.159	8.557
Ehrenfeld	11	5.683	4.595	7.196
Neuehrenfeld	4	6.298	6.088	6.393
Ossendorf	3	4.748	4.176	5.303

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Nippes	7	5.152	2.179	6.349
Weidenpesch	5	5.158	4.808	5.657
Kalk	3	4.079	3.676	4.692
Merheim	5	4.981	4.409	5.409
Mülheim	3	5.874	3.441	7.537
Dellbrück	4	4.244	3.736	5.065



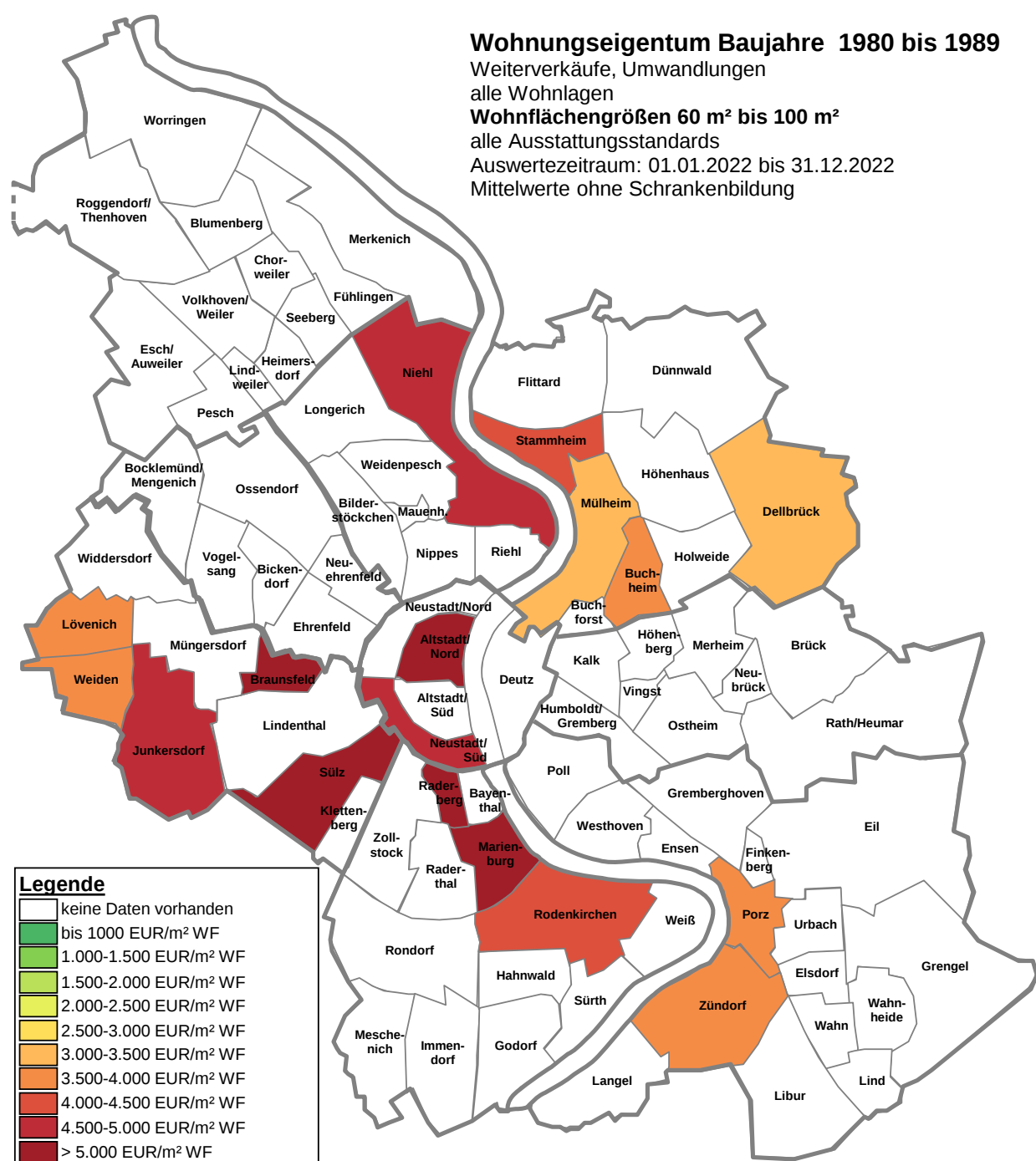
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Nord	4	5.128	2.779	6.635
Rodenkirchen	4	4.697	4.164	5.296
Sürth	4	4.412	3.883	5.724
Sülz	7	6.671	5.414	7.946
Weiden	4	4.502	3.854	5.034
Widdersdorf	4	4.388	3.693	5.353
Ehrenfeld	4	5.246	4.818	5.539
Neuehrenfeld	7	5.109	4.167	6.391

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Niehl	3	5.328	4.916	5.968
Weidenpesch	3	4.018	3.370	4.672
Volkhoven/Weiler	3	3.421	3.105	3.658
Ensen	3	3.512	2.259	4.349
Porz	8	3.900	3.512	4.227
Zündorf	3	3.383	2.854	3.817
Mülheim	6	4.340	3.777	5.064
Dellbrück	5	3.240	2.027	4.515



Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Süd	6	4.945	4.045	5.903
Altstadt/Nord	5	7.150	5.970	8.286
Marienburg	4	6.223	4.938	7.353
Raderberg	3	5.013	4.625	5.634
Rodenkirchen	4	4.265	3.232	5.035
Sülz	4	5.034	4.050	5.902
Braunsfeld	3	5.614	5.452	5.770
Junkersdorf	8	4.962	3.313	8.593
Weiden	6	3.968	2.872	4.511
Lövenich	3	3.746	2.080	4.756

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Niehl	9	4.673	4.194	6.743
Porz	3	3.710	3.334	4.358
Zündorf	6	3.629	2.907	4.852
Mülheim	4	3.397	2.101	5.253
Buchheim	4	3.881	3.356	4.671
Dellbrück	5	3.336	2.207	5.104
Stammheim	3	4.009	3.827	4.176



Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 31.12.2022

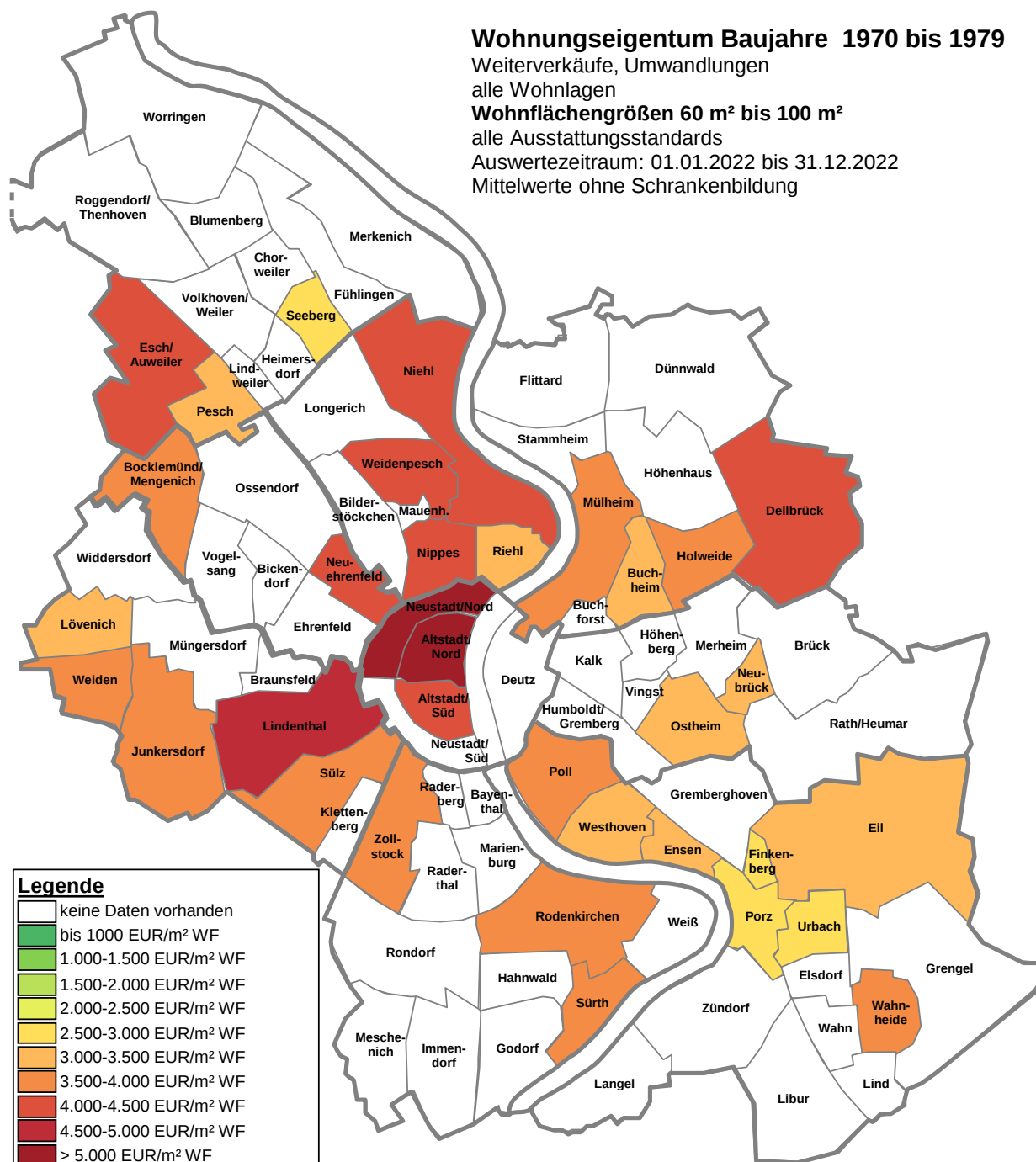
Baujahre: 1970 bis 1979

Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	6	4.040	2.391	5.556
Altstadt/Nord	3	6.966	6.024	8.475
Neustadt/Nord	10	5.505	4.729	6.207
Zollstock	13	3.734	1.765	4.683
Rodenkirchen	13	3.775	1.370	5.054
Sürth	4	3.618	1.836	4.371
Sülz	4	3.645	2.611	4.851
Lindenthal	3	4.866	2.891	6.016
Junkersdorf	8	3.691	2.556	5.091
Weiden	19	3.535	2.096	4.479
Lövenich	4	3.374	3.115	3.643
Neuehrenfeld	6	4.356	3.284	5.966
Bocklemünd/Meng.	4	3.718	3.212	4.406
Nippes	7	4.440	2.526	5.091
Riehl	14	3.478	1.529	5.575
Niehl	6	4.015	2.292	4.500
Weidenpesch	3	4.231	3.881	4.898

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Seeberg	5	2.568	1.867	3.269
Pesch	17	3.242	1.784	4.649
Esch/Auweiler	3	4.283	3.612	4.947
Poll	3	3.725	3.043	4.474
Westhoven	6	3.158	2.507	4.469
Ensen	6	3.433	2.720	4.131
Eil	8	3.140	2.474	4.015
Porz	18	2.536	978	4.892
Urbach	10	2.500	1.000	3.115
Wahnheide	10	3.682	3.263	4.107
Finkenbergr	6	2.694	2.437	3.013
Ostheim	4	3.077	2.046	3.712
Neubrück	14	3.091	1.719	4.223
Mülheim	8	3.938	3.353	4.500
Buchheim	3	3.086	2.895	3.247
Holweide	4	3.686	3.526	3.913
Dellbrück	6	4.197	3.894	4.694



Auswertezeitraum: 01.01.2022 bis 31.12.2022

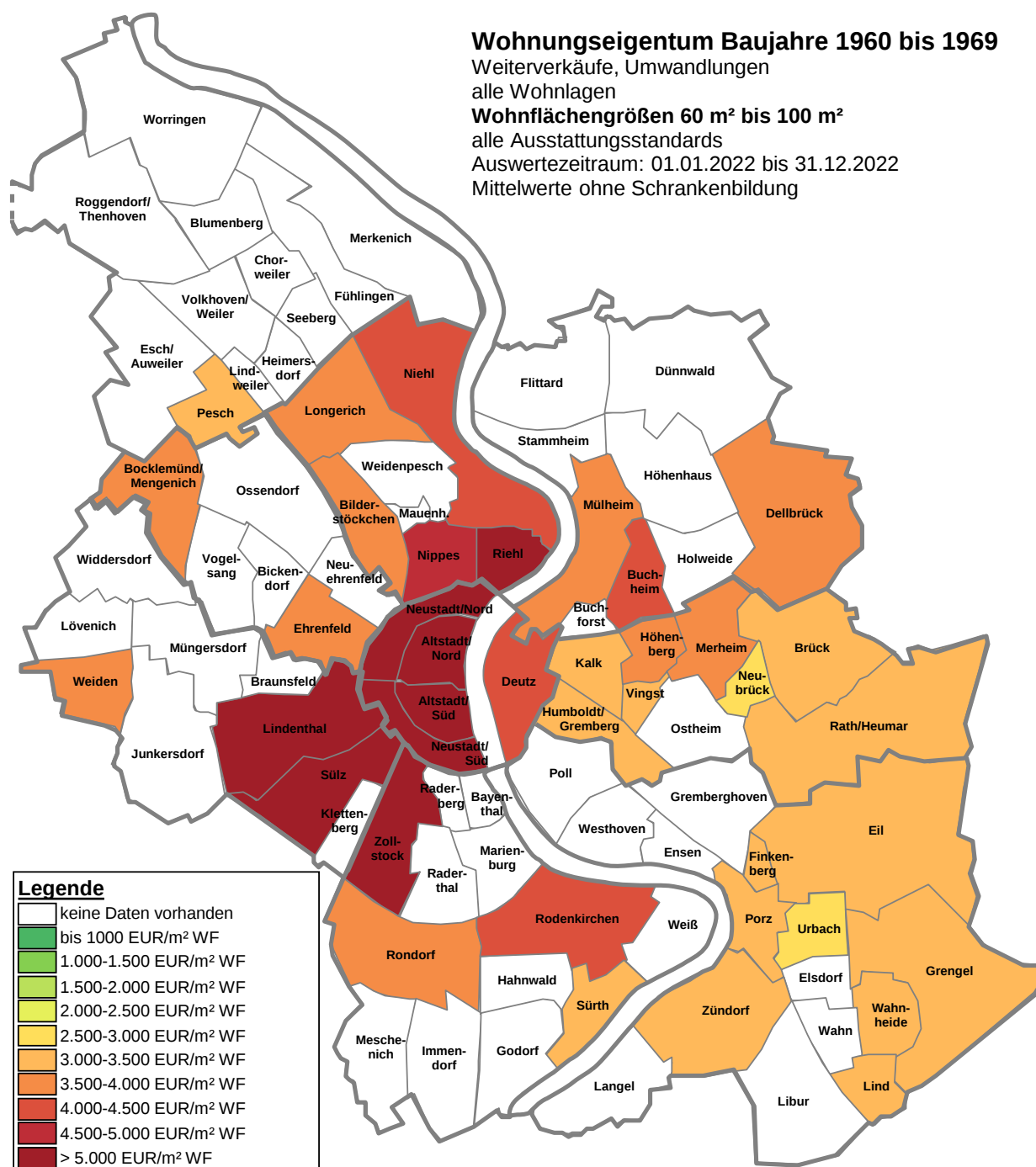
Baujahre: 1960 bis 1969

Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

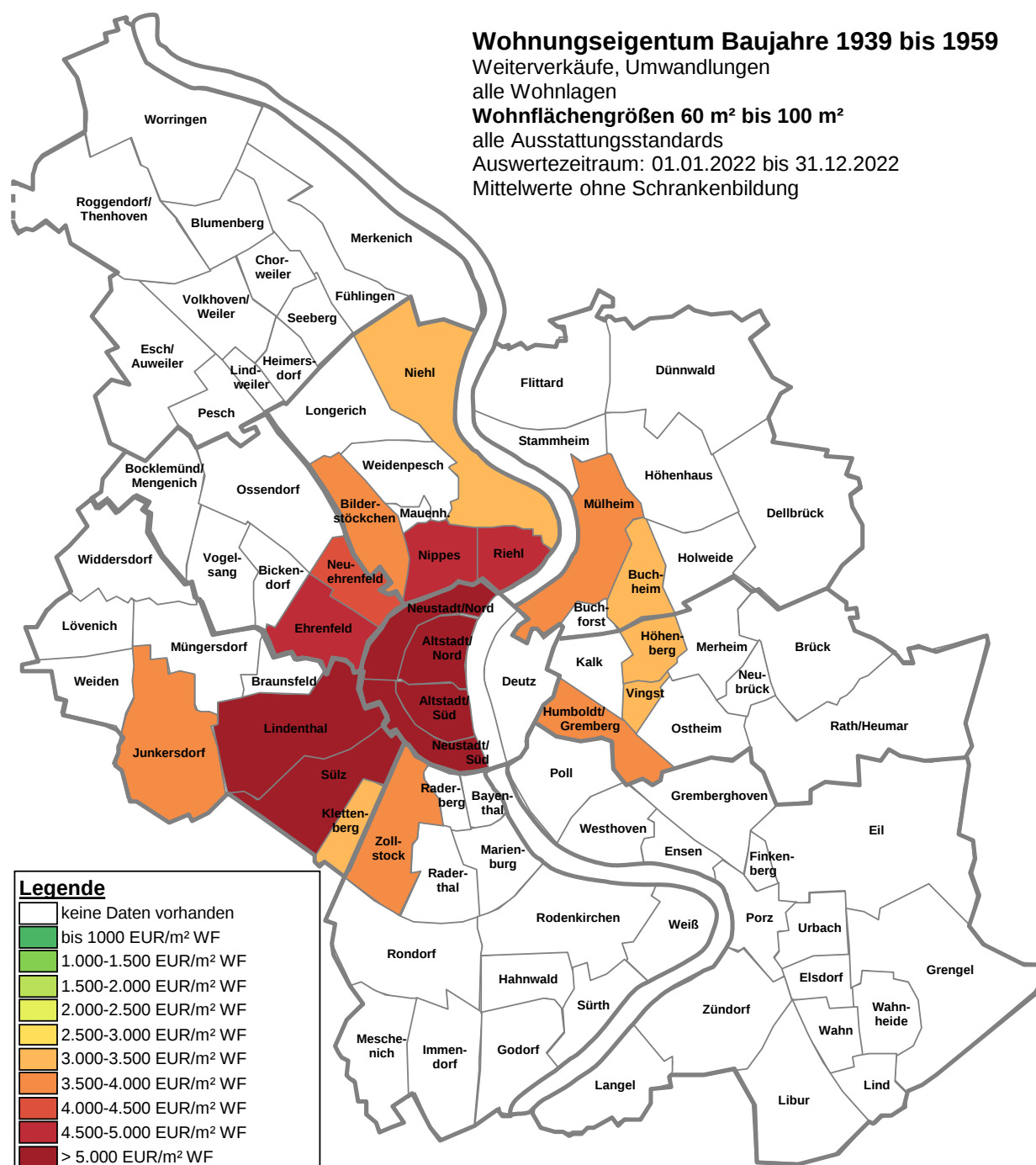
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	18	5.649	2.240	7.009
Neustadt/Süd	14	5.428	3.480	7.534
Altstadt/Nord	4	5.672	5.441	6.308
Neustadt/Nord	5	5.803	3.734	6.642
Deutz	3	4.180	3.594	4.660
Zollstock	9	5.692	3.686	7.558
Rondorf	5	3.722	3.067	4.513
Rodenkirchen	7	4.142	3.042	5.909
Sürth	6	3.300	2.393	4.378
Sülz	4	5.760	5.057	6.711
Lindenthal	4	5.876	5.390	6.823
Weiden	6	3.882	2.978	4.453
Ehrenfeld	5	3.922	1.725	5.203
Bocklemünd/Meng.	5	3.592	2.916	4.766
Nippes	9	4.536	2.809	5.280
Riehl	5	5.393	4.853	6.774
Niehl	6	4.141	3.167	4.873
Longerich	3	3.743	3.380	4.082
Bilderstöckchen	8	3.904	3.067	4.429

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Pesch	4	3.412	2.587	3.976
Eil	9	3.308	1.694	3.985
Porz	4	3.138	2.628	3.871
Urbach	8	2.707	2.089	3.722
Grenge	3	3.095	2.956	3.308
Wahnheide	9	3.412	2.606	4.116
Lind	4	3.445	3.012	4.028
Zündorf	18	3.398	2.289	5.811
Finkenber	3	3.025	2.500	3.330
Humboldt/Gremb.	9	3.424	2.662	4.468
Kalk	6	3.171	1.232	4.183
Vingst	6	3.097	1.765	4.119
Höhenberg	5	3.621	3.415	3.848
Merheim	7	3.955	2.589	5.179
Brück	4	3.192	2.646	4.178
Rath/Heumar	7	3.152	2.400	4.394
Neubrück	9	2.826	1.396	3.445
Mülheim	8	3.941	3.051	4.438
Buchheim	3	4.293	3.960	4.648
Dellbrück	5	3.906	3.611	4.134



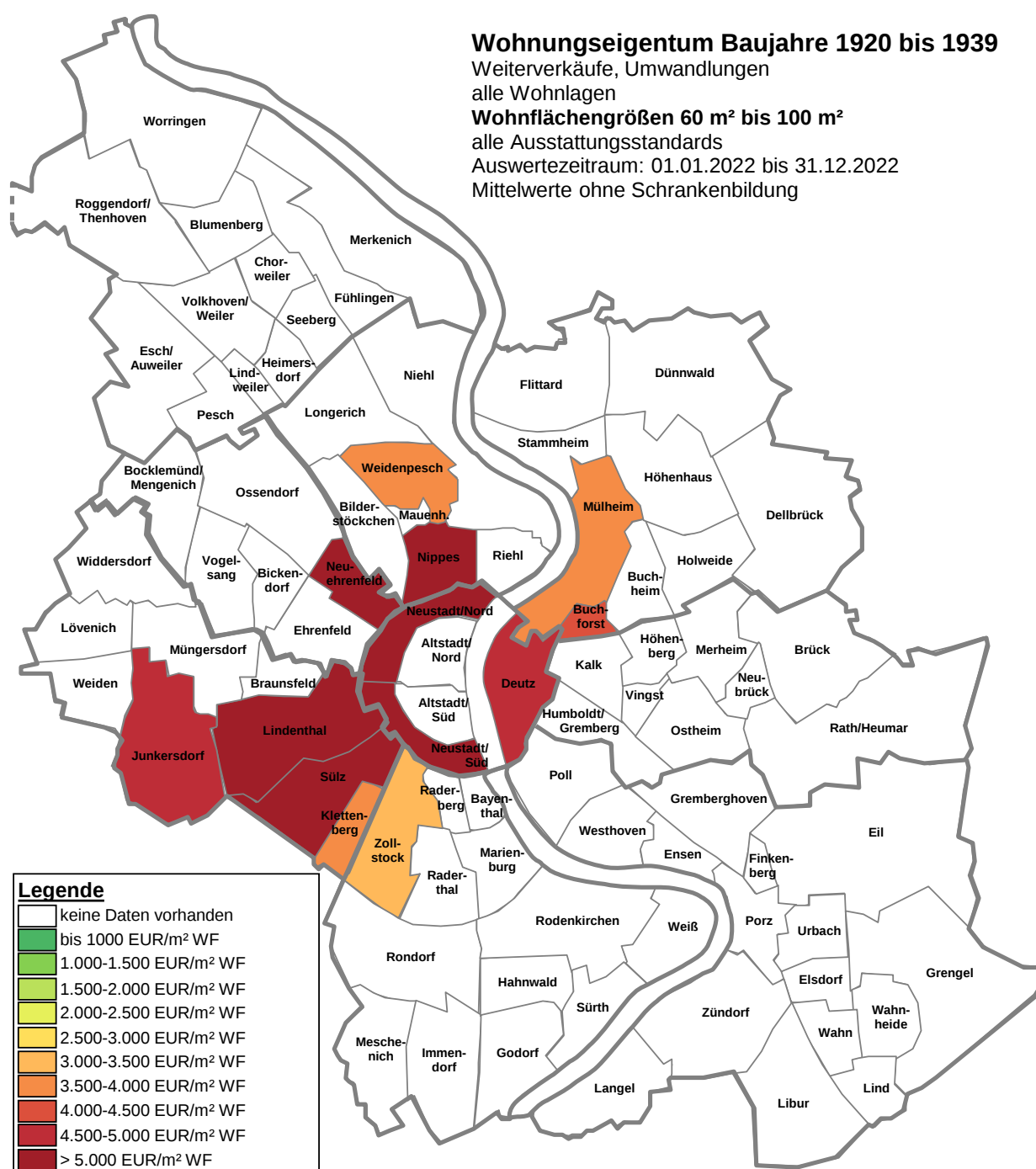
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	9	6.095	4.091	8.665
Neustadt/Süd	20	5.751	3.410	8.231
Altstadt/Nord	8	7.128	4.962	8.836
Neustadt/Nord	15	5.530	3.986	6.844
Zollstock	7	3.767	2.065	5.260
Klettenberg	5	3.368	2.406	6.750
Sülz	7	5.595	4.409	6.485
Lindenthal	13	5.553	3.150	7.334
Junkersdorf	4	3.666	2.728	4.535
Ehrenfeld	9	4.844	3.957	5.781
Neuehrenfeld	10	4.408	2.719	5.865

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Nippes	10	4.624	3.077	6.452
Riehl	5	4.787	4.291	5.406
Niehl	13	3.382	1.961	5.990
Bilderstöckchen	5	3.957	2.073	4.604
Humboldt/Gremb.	6	3.733	2.662	4.243
Vingst	3	3.068	3.000	3.143
Höhenberg	7	3.314	597	5.000
Mülheim	12	3.980	2.903	5.200
Buchheim	3	3.287	3.031	3.754



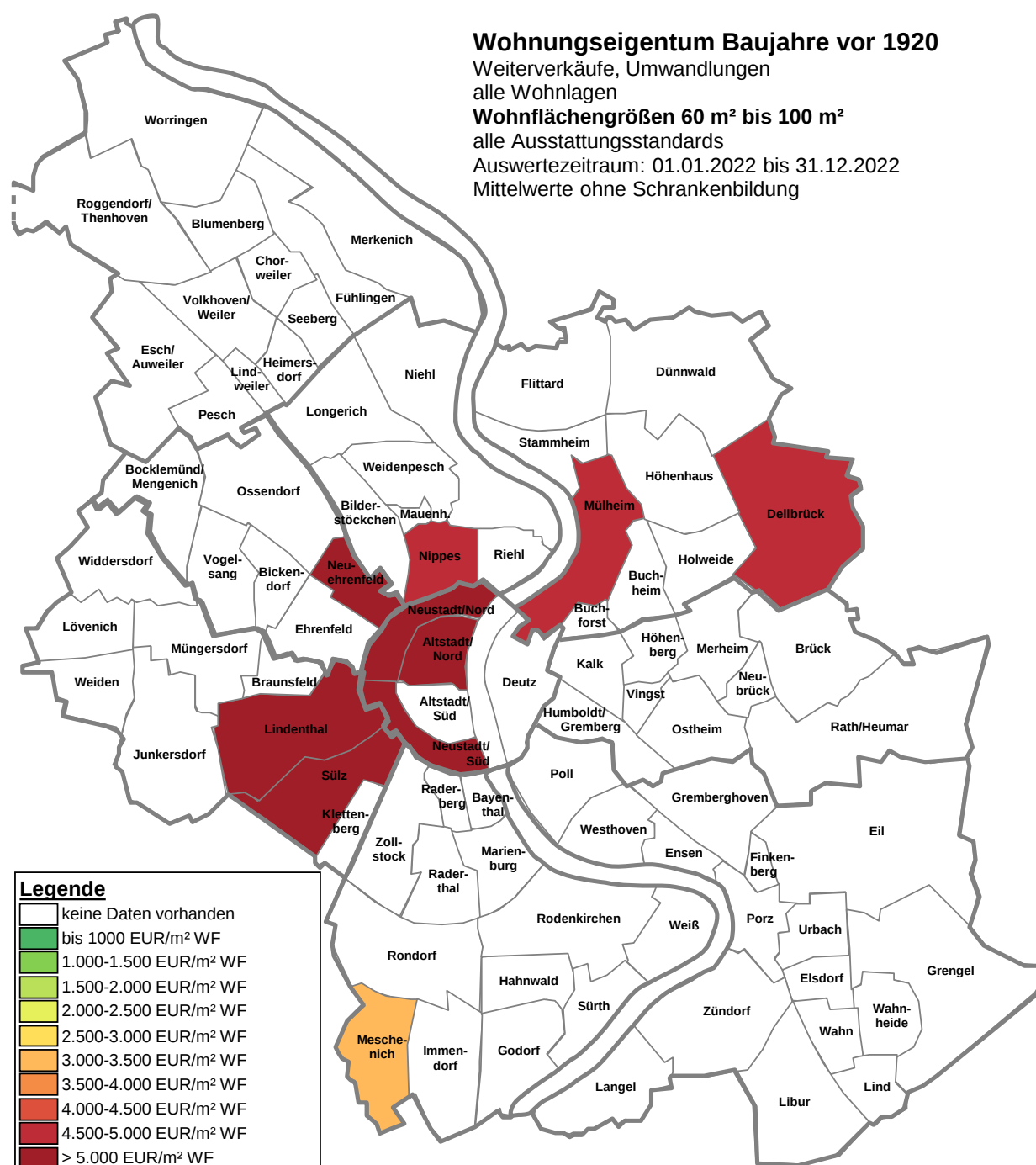
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Süd	3	5.435	5.000	5.695
Neustadt/Nord	3	6.852	5.400	8.604
Deutz	4	4.685	2.269	5.999
Zollstock	11	3.283	1.869	6.095
Klettenberg	16	3.711	1.891	7.393
Sülz	6	5.370	2.967	6.394
Lindenthal	4	6.932	5.469	8.178
Junkersdorf	3	4.997	4.848	5.076

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neuehrenfeld	6	5.419	4.086	6.304
Nippes	7	5.369	4.629	6.440
Weidenpesch	10	3.961	1.664	5.024
Mülheim	5	3.552	2.846	4.272
Buchforst	3	4.154	4.068	4.250



Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Süd	20	6.558	2.802	8.918
Altstadt/Nord	5	6.678	5.848	7.205
Neustadt/Nord	12	6.743	4.688	8.950
Meschenich	4	3.027	2.410	3.453
Sülz	4	5.271	3.301	6.648
Lindenthal	4	7.239	6.409	9.046

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neuehrenfeld	8	5.478	4.100	7.106
Nippes	11	4.804	964	7.268
Mülheim	9	4.560	3.981	5.385
Dellbrück	3	4.742	4.285	5.081



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	29	74	6.640
Weiterverkauf	2010-2019	9	85	5.580
	1995-2009	44	79	4.600
	1975-1994	67	79	4.290
	1950-1974	118	74	4.470
	1920-1949	39	77	5.130
	bis 1919	62	83	5.840
Erstverkauf nach Umwandlung	2010-2019	0	0	0
	1995-2009	2	91	5.300
	1975-1994	1	80	6.250
	1950-1974	15	74	6.600
	1920-1949	4	64	5.970
	bis 1919	3	69	4.150

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. Zum Stichtag 01.01.2022 hat der Gutachterausschuss erstmalig Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ beschlossen.

Für die Anpassung der Immobilienrichtwerte lagen 3900 Kaufpreise für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum aus den Jahren 2021 und 2022 vor. Die Kaufpreise wurden insbesondere wegen der Immobilienmarktentwicklung im letzten Jahr (siehe Kapitel 2) mit halbjährlichen Indizes auf den Stichtag 01.01.2023 angepasst. Für jede Richtwertzone wurde nach Mittelbildung und Ausreißereliminierung aus den stichtagsangepassten Kaufpreisen der neue Richtwert ermittelt.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2023 insgesamt 59 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum beschlossen.

Auszug aus der Immobilienrichtwertkarte aus BORIS.NRW (Stand: 01.01.2023)

2023

+

Q

PDF

↗

Örtliche Fachinformationen anzeigen?

Immobilienrichtwert

5830 €/m²
(Eigentumswohnungen)

Lage und Wert

Gemeinde

Köln

Name

Südstadt

Immobilienrichtwertnummer

102701

Immobilienrichtwert

5830 €/m²

Stichtag des Immobilienrichtwertes

01.01.2023

Teilmarkt

Eigentumswohnungen

Objektgruppe

Weiterverkauf

Immobilienrichtwerttyp

Immobilienrichtwert

Gebäudestandard

mittel

Beschreibende Merkmale (Gebäude)

Beschreibende Merkmale (Grundstück)

Sonstige Hinweise

Historische Werte / Zeitreihe



Der Immobilienrichtwert

- gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normgrundstück)
- ist in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- bezieht sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, d.h. nicht auf Neubauten und nicht auf Objekte nach erstmaliger Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum
- beinhaltet keine Nebengebäude (Garage, Schuppen, etc.)
- bezieht sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz, Erbbaurecht, Wohnungsrecht usw.)

Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer Immobilie von den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes sind zu ermitteln und unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten sachverständig zu bewerten. Darüber hinaus sind objektspezifische Merkmale der zu bewertenden Immobilie, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig zu beurteilen.

Beschreibung der Modellparameter

Folgende Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte lagen der Ableitung der Immobilienrichtwerte zugrunde.

- Kaufpreisen aus den Vertragsjahren 2021 und 2022
- Kauffälle mit einem relativen Kaufpreis zwischen 1.000 €/m² und 13.000 €/m²
- Wohnfläche zwischen 25 m² und 150 m²
- Baujahr älter als 2020
- Gebäudetyp Mehrfamilienhaus
- teilmodernisierten Zustand des Gebäudes

Es werden folgende wertbestimmenden Merkmale angegeben: Baujahr, Anzahl der Geschosse im Objekt, Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage, Wohnfläche, Geschosslage, Mietsituation, Ausstattung

Preisindex

Der Preisindex berechnet sich aus normierten Kaufpreisen, die innerhalb der gebildeten Richtwertzonen liegen.

	linksrheinisch + Deutz		rechtsrheinisch	
	Stadtbezirke 1 – 6		Stadtbezirke 7 – 9	
Zeitpunkt	Index	Veränderung zum Vorhalbjahr in %	Index	Veränderung zum Vorhalbjahr in %
1. Hj. 2020	100	-	100	-
2. Hj. 2020	104	4,0	107	7,0
1. Hj. 2021	112	7,7	124	15,9
2. Hj. 2021	117	4,5	127	2,4
1. Hj. 2022	123	5,1	140	10,2
2. Hj. 2022	119	-3,3	133	-5,0

Umrechnungskoeffizienten

Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der Umrechnungskoeffizienten zu bewerten. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften eines Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig einzuarbeiten.

Merkmal	Merkmals- ausprägung	Umrechnungs- koeffizient
Baujahr	vor 1920	1,22
	1921 – 1940	1,03
	1941 – 1965	1,07
	1966 – 1980	1,00
	1981 – 1990	1,09
	1991 – 2000	1,20
	2001 – 2010	1,32
	ab 2011	1,33
Anzahl der Geschosse im Objekt	1 – 8	1,00
	ab 9	0,91
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	2 – 6	1,01
	7 – 12	1,01
	13 – 30	1,00
	31 – 65	0,98
	ab 66	0,94
Wohnfläche	25m ² – 40m ²	1,02
	41m ² – 80m ²	1,00
	81m ² – 120m ²	1,02
	121m ² – 150m ²	1,07
Geschosslage	EG	0,98
	1. – 2. OG	1,00
	3. – 5. OG	1,03
	ab 6. OG	1,00
Mietsituation	vermietet	0,94
	unvermietet	1,00
Ausstattung	einfach	0,87
	mittel	1,00
	gehoben - stark gehoben	1,23

Die unten abgebildete Tabelle dient der besseren Einschätzung des Ausstattungs-Merkmals in die drei Kategorien „einfach“, „mittel“, gehoben – stark gehoben“.

Ausstattung	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Fenster	Einfachverglasung	Isolierverglasung Rollläden Fensterläden	Aluminiumrahmen Sprossenfenster Sonnenschutzvorrichtung Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung große Schiebeelemente elektr. Rollläden Schallschutzverglasung
Sanitär	1 Bad mit Dusche oder Badewanne Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne Gäste-WC Installation unter Putz	2 Bäder und Gäste-WC	mehrere Bäder plus Bidet Gäste-WC Whirlpool
Innenwand-bekleidung	Nassräume: Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50m hoch)	Nassräume: Fliesen (2,00 m hoch)	Nassräume: Fliesen (raumhoch) großformatige Fliesen	Nassräume: Naturstein aufwändige Verlegung
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz oder PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC	Teppiche, Fliesen oder Laminat (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Fliesen Parkett Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein aufwändige Verlegung Nassräume: Naturstein
Innentüren	Füllungstüren Stahlzarge Türblätter und Zargen gestrichen	Kunststoff- bzw. Holztürblätter Holzzargen Glastürausschnitte	edelholzfunierte Türblätter Holzzargen Glastüren	massive Ausführung Einbruchschutz
Heizung	Einzelöfen elektrische Speicherheizung Boiler für Warmwasser	Mehrraumluftkachelofen Zentralheizung mit Radiatoren Etagenheizung	Zentral-/ Pumpenheizung mit Flachheizkörpern Fußbodenheizung Warmwasserbereitung zentral	Klimaanlage Solaranlage Erdwärme

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Das Bewertungsobjekt hat folgende Eigenschaften:

Merkmal	Merkmals- ausprägung	Umrechnungs- koeffizient
Baujahr:	1995	1,20
Anzahl der Geschosse im Objekt:	5	1,00
Anzahl der Einheiten in der Anlage:	8	1,01
Wohnfläche:	130 m ²	1,07
Geschosslage:	EG	0,98
Mietsituation:	unvermietet	1,00
Ausstattung:	mittel	1,00

Die Umrechnungskoeffizienten der einzelnen Merkmale werden multiplikativ zusammengerechnet. Daraus ergibt sich der Umrechnungskoeffizient für das Objekt:

$$1,20 \times 1,00 \times 1,01 \times 1,07 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00 = 1,27$$

Das Objekt befindet sich in einer Immobilienrichtwertzone, die durch folgende Merkmale beschrieben wird:

Immobilienrichtwert: 3.800 €/m²		
Merkmal	Merkmals- ausprägung	Umrechnungs- koeffizient
Baujahr:	1952	1,07
Anzahl der Geschosse im Objekt:	1 – 8	1,00
Anzahl der Einheiten in der Anlage:	31 – 65	0,98
Wohnfläche:	25 m ² – 40 m ²	1,02
Geschosslage:	2. OG	1,00
Mietsituation:	unvermietet	1,00
Ausstattung:	mittel	1,00

Die Umrechnungskoeffizienten der einzelnen Merkmale werden multiplikativ zusammengerechnet. Daraus ergibt sich der Umrechnungskoeffizient für die Immobilienrichtwertzone:

$$1,07 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,07$$

Bewertungsobjekt: 3.800 €/m² WF x 1,27 / 1,07 = 4.510 €/m² WF. Wie die Bodenrichtwerte stehen auch die Immobilienrichtwerte kostenfrei unter der Internetadresse www.boris.nrw zur Verfügung. Sie können als PDF-Dokument heruntergeladen werden.

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

Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Sie haben nun die Möglichkeit, die Angaben Ihres Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen, erfolgt ein Hinweis. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Bewertungsobjekts sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen Vergleichswert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

Auszug aus dem Immobilien-Preis-Kalkulator aus BORIS.NRW

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert	5830 €/m ²		
Baujahr	1900	1985 	-11 %
Wohnfläche	41-80 m ²	110 	2 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	7-12	20 	-1 %
Anzahl der Geschosse	1-8	5 	0 %
Geschosslage	2	Erdgeschoss 	-2 %
Gebäudestandard	mittel	gehoben - stark gehoben 	23 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet 	-6 %
Freier Wert für Addition/Subtraktion			

- 5960 €/m² - Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)
- 660000 € - Immobilienpreis für das angefragte Objekt

6.1.5 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen**Entwicklung nach Baujahresgruppen der Vertragsjahre 2013 – 2022 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

Baujahrsgruppe vor 1920				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2022	248	5.759	964	10.682

Baujahrsgruppe bis 1920 bis 1938				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2022	182	4.447	792	8.604

Baujahrsgruppe bis 1939 bis 1959				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2022	483	4.491	597	10.631

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²

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

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrsgruppe vor 1920				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2022	68	5.696	4.054	7.478

Baujahrsgruppe bis 1920 bis 1938				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2022	49	4.502	3.118	5.715

Baujahrsgruppe bis 1939 bis 1959				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2022	125	4.476	3.150	5.781

ausgewertete Wohnungen insgesamtAngaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrgruppe bis 1960 bis 1969				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2022	539	4.258	860	11.449

Baujahrgruppe bis 1970 bis 1979				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2022	596	3.729	978	8.475

Baujahrgruppe bis 1980 bis 1989				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2022	274	4.662	1.273	8.593

Baujahrgruppe bis 1990 bis 1999				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2022	277	4.614	1.000	11.490

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²

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

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrgruppe bis 1960 bis 1969				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2022	202	4.019	2.999	5.484

Baujahrgruppe bis 1970 bis 1979				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2022	216	3.606	2.611	4.837

Baujahrgruppe bis 1980 bis 1989				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2022	94	4.473	3.281	5.970

Baujahrgruppe bis 1990 bis 1999				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2022	85	4.397	3.370	5.996

ausgewertete Wohnungen insgesamtAngaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrgruppe bis 2000 bis 2009				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2022	157	5.363	2.100	11.477

Baujahrgruppe bis 2010 bis 2019				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2022	136	6.603	1.054	14.162

Baujahrgruppe ab 2020				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2022	342	6.759	1.720	11.305

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²

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

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrgruppe bis 2000 bis 2009				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2022	73	5.262	3.762	6.711

Baujahrgruppe bis 2010 bis 2019				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2022	51	6.256	4.627	8.577

Baujahrgruppe ab 2020				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2022	162	6.847	4.959	8.500

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/m²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m²	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	20	2021
2022	5.759	579	299	5	4.447	458	264	2	4.491	479	278	3	2022

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
2022	4.258	476	282	7	3.729	412	281	8	4.662	317	251	14	2022

Jahr	Baujahr 1990-1999				Baujahr 2000-2009				Baujahr 2010-2019			Jahr
	Mittel EUR/m²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m²	Basis 2000 100%	Basis 2010 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m²	Basis 2010 100 %	Veränd. z. Vorj. %	
1989	1.773	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
2022	4.614	288	223	1	5.363	226	216	0	6.603	247	11	2022

Jahr	Baujahr ab 2020			
	Mittel EUR/m²	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	5.968	100		
2018	5.434	91		-9
2019	5.471	92		1
2020	5.877	98		7
2021	6.293	105		7
2022	6.759	113		7

Jahr	Insgesamt			
	Mittel EUR/m²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %
1989	1.064	100		
1990	1.226	115		15
1991	1.355	127		10
1992	1.449	136		7
1993	1.583	149		9
1994	1.709	161		8
1995	1.874	176		10
1996	1.702	160		-9
1997	1.733	163		2
1998	1.796	169		4
1999	1.745	164		-3
2000	1.720	162	100	-1
2001	1.714	161	100	0
2002	1.728	162	101	1
2003	1.680	158	98	-3
2004	1.638	154	95	-2
2005	1.731	163	101	6
2006	1.757	165	102	2
2007	1.722	162	100	-2
2008	1.714	161	100	0
2009	1.805	170	105	5
2010	1.966	185	114	9
2011	2.064	194	120	5
2012	2.177	205	127	5
2013	2.329	219	135	7
2014	2.576	242	150	11
2015	2.750	258	160	7
2016	3.135	295	182	14
2017	3.258	306	189	4
2018	3.347	315	195	3
2019	3.805	358	221	14
2020	3.985	375	232	5
2021	4.676	439	272	17
2022	4.804	451	279	3

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

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

Jahr	Baujahr vor 1920				Baujahr 1920-1938				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	0	4.373	508	294	35	4.297	458	257	13	2021
2022	5.696	585	300	4	4.502	523	303	3	4.476	477	268	4	2022

Jahr	Baujahr 1960-1969				Baujahr 1970-1979				Baujahr 1980-1989				Jahr
	Mittel EUR/m²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m²	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
2022	4.019	517	293	6	3.606	376	278	10	4.473	318	243	14	2022

Jahr	Baujahr 1990-1999				Baujahr 2000-2009				Baujahr 2010-2019			Jahr
	Mittel EUR/m²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m²	Basis 2000 100%	Basis 2010 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m²	Basis 2010 100 %	Veränd. z. Vorj. %	
1989	1.731	100										1989
1990	1.810	105		5								1990
1991	2.063	119		14								1991
1992	1.932	112		-6								1992
1993	1.998	115		3								1993
1994	2.220	128		11								1994
1995	2.285	132		3								1995
1996	2.131	123		-7								1996
1997	2.167	125		2								1997
1998	2.300	133		6	2.187							1998
1999	2.253	130		-2	2.311							1999
2000	2.050	118	100	-9	2.262	100						2000
2001	1.873	108	91	-9	2.225	98		-2				2001
2002	1.915	111	93	2	2.224	98		0				2002
2003	1.864	108	91	-3	2.274	101		2				2003
2004	1.870	108	91	0	2.238	99		-2				2004
2005	1.803	104	88	-4	2.265	100		1				2005
2006	1.816	105	89	1	2.317	102		2				2006
2007	1.791	103	87	-1	2.342	104		1				2007
2008	1.801	104	88	1	2.329	103		-1				2008
2009	1.875	108	91	4	2.307	102		-1	2.342			2009
2010	2.333	135	114	24	2.334	103	100	1	2.500	100	7	2010
2011	2.172	125	106	-7	2.310	102	99	-1	2.887	115	15	2011
2012	2.036	118	99	-6	2.492	110	107	8	2.974	119	3	2012
2013	2.243	130	109	10	2.643	117	113	6	3.249	130	9	2013
2014	2.297	133	112	2	2.748	121	118	4	3.577	143	10	2014
2015	2.532	146	123	10	3.101	137	133	13	3.739	150	5	2015
2016	2.629	152	128	4	3.266	144	140	5	4.074	163	9	2016
2017	2.920	169	142	11	3.513	155	151	8	3.856	154	-5	2017
2018	3.159	182	154	8	3.794	168	163	8	4.117	165	7	2018
2019	3.411	197	167	8	4.203	186	180	11	4.359	174	6	2019
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
2022	4.397	254	214	1	5.262	233	225	6	6.256	250	13	2022

Jahr	Baujahr ab 2020			
	Mittel EUR/m²	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
2022	6.847	116		8

Mittel EUR/m²	Insgesamt			Jahr
	Basis	Basis	Veränd.	
	1989 100%	2000 100%	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
4.804	454	286	3	2022

6.1.7 Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus dem Jahr 2022 abgeleitet. Die statistische Ermittlung erfolgte nach dem „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA NRW, Stand: 21. Juni 2016. Die Untersuchung bezieht sich auf folgendes Datenmaterial:

- Mietsituation: vermietetes Wohnungseigentum
- Wohnfläche: $\geq 20 \text{ m}^2$
- Mietansatz: Es wurden die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten angehalten (Plausibilisierung und Ausreißereliminierung unter Zuhilfenahme des Kölner Mietspiegels für frei finanzierte Wohnungen).
- Bewirtschaftungskosten: Nach dem Modell der AGVGA Stand 06/2016

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz in %	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche in m ²	Ø bereinigter Kaufpreis in €/m ² WF/NF	Ø Miete in €/m ² WF/NF	Ø Bewirt- schaftungs- kosten in % vom Rohertrag	Ø Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Gesamt- nutzungs- dauer in Jahren
Wohneigentum	1,4	244	64	4.049	10,1	18,0	40	80
Standardabweichung	± 0,8		± 23	± 1.072	± 1,6	± 2,7	± 11	

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

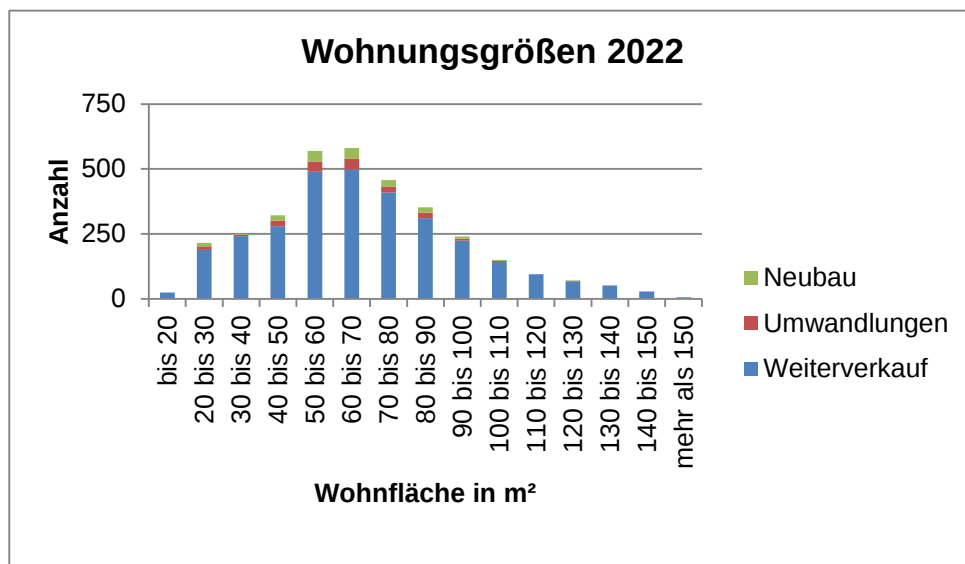
Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum 2022			
Wohnflächengruppe in m ²	Liegenschaftszinssatz in %		
	zentral/citynah	linksrheinisch	rechtsrheinisch
40	1,1	1,5	1,5
60	1,2	1,6	1,6
80	1,2	1,6	1,6
100	1,2	1,6	1,6
120	1,2	1,6	1,6

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

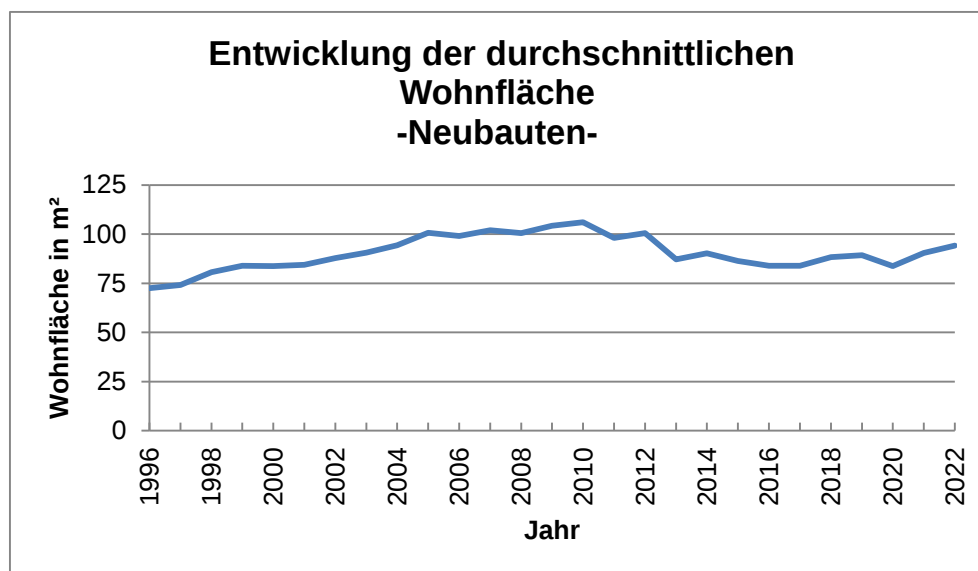
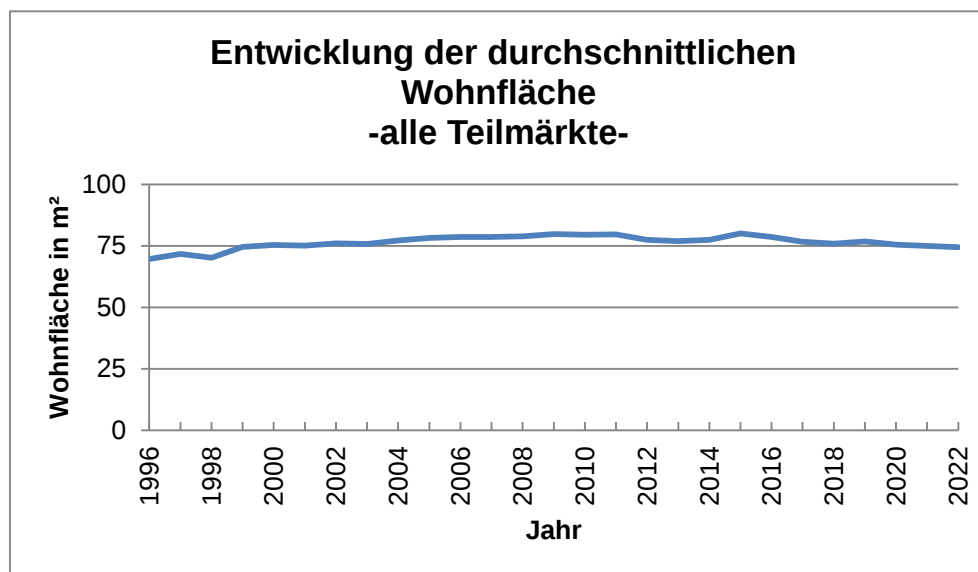
6.1.8 Sonstige Auswertungen

Wohnungseigentum, Quadratmeterpreise nach Stadtbezirken				2022
Stadtbezirk	Insgesamt	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umwandlung	Neubauten
Innenstadt	6.264	6.008	6.974	7.913
Rodenkirchen	4.974	4.541	5.274	6.734
Lindenthal	5.260	5.043	6.511	7.816
Ehrenfeld	5.252	4.668	5.443	7.367
Nippes	4.653	4.398	3.983	6.251
Chorweiler	3.611	3.426		5.205
Porz	3.420	3.352	3.465	4.529
Kalk	3.565	3.419	4.036	5.541
Mülheim	4.019	3.883	4.314	6.023
Insgesamt	4.815	4.537	5.418	6.771

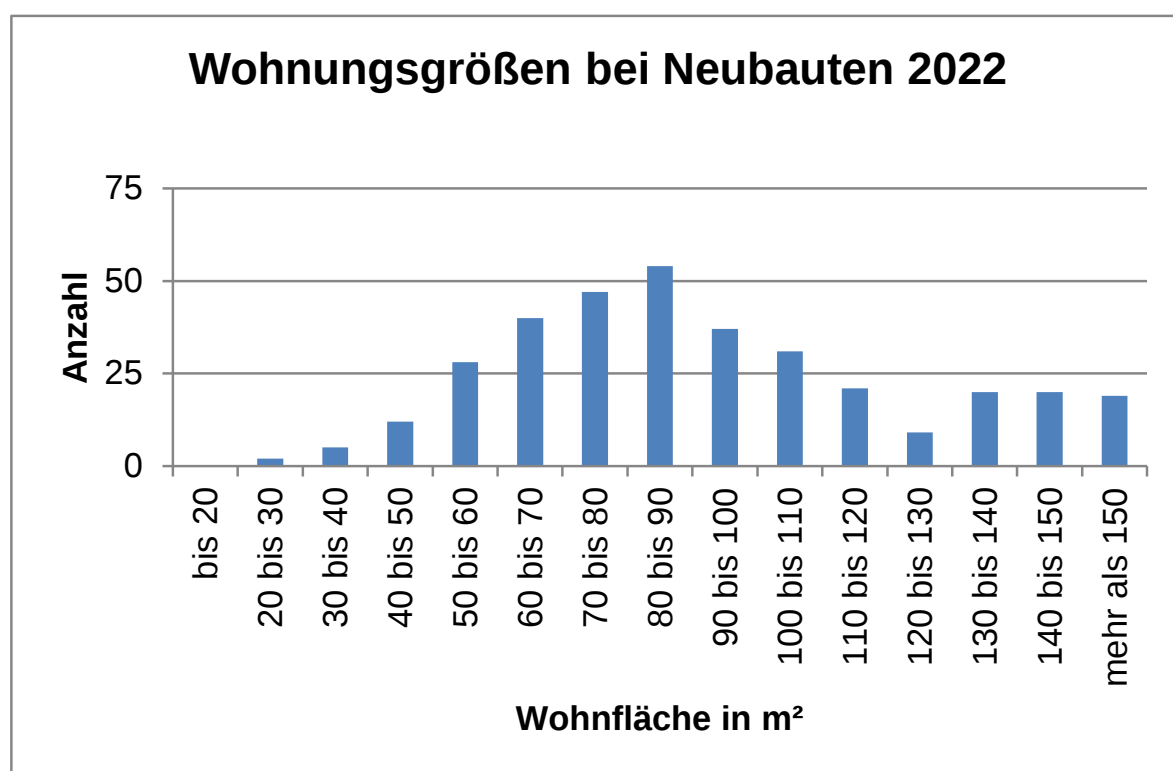
Wohnungseigentum, Kaufpreisspannen nach Wohnungsgröße - Nur Neubauten						2022
Wohnungsgröße in m²	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Durchschnittliche Preise pro m² in Euro
	Gesamt	%	geeignet	Euro	%	
< 25	1	0,3	1	182.000	0,1	7.979
25 - 50	18	5,2	18	5.613.700	2,5	6.872
50 - 75	89	25,8	89	40.012.446	17,8	6.739
75 - 100	117	33,9	117	74.790.384	33,2	7.056
100 - 125	59	17,1	59	42.626.552	18,9	6.371
> 125	61	17,7	61	61.926.261	27,5	6.611
Insgesamt	345	100,0	345	225.151.343	100,0	6.771



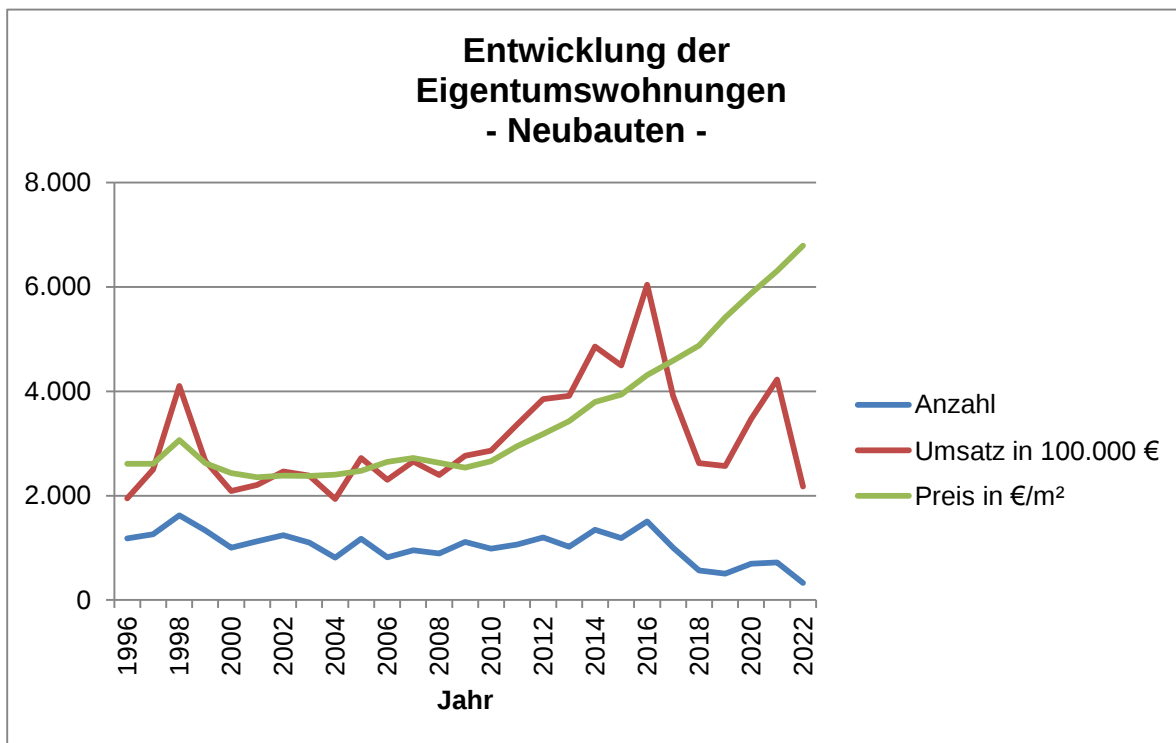
Wohnungsgröße in m²	Anzahl der Verkäufe pro Teilmarkt		
	Weiterverkauf	Umwandlungen	Neubau
bis 20	24	0	0
20 bis 30	189	13	13
30 bis 40	242	4	4
40 bis 50	280	21	21
50 bis 60	489	40	40
60 bis 70	498	41	41
70 bis 80	409	24	24
80 bis 90	310	21	21
90 bis 100	224	8	8
100 bis 110	142	4	4
110 bis 120	95	0	0
120 bis 130	67	2	2
130 bis 140	52	0	0
140 bis 150	27	1	1
mehr als 150	6	0	0



Wohnungseigentum, Kaufpreisspannen nach Wohnungsgröße - Nur Neubauten 2022						
Wohnungsgröße in m²	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Durchschnittliche Preise pro m² in Euro
	Gesamt	%	geeignet	Euro	%	
< 25	1	0,3	1	182.000	0,1	7.979
25 - 50	18	5,2	18	5.613.700	2,5	6.872
50 - 75	89	25,8	89	40.012.446	17,8	6.739
75 - 100	117	33,9	117	74.790.384	33,2	7.056
100 - 125	59	17,1	59	42.626.552	18,9	6.371
> 125	61	17,7	61	61.926.261	27,5	6.611
Insgesamt	345	100,0	345	225.151.343	100,0	6.771



Wohnungseigentum - Nur Neubauten						2022	
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Ø Preis in €/m²	Ø Wohn- fläche in m²
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%		
Innenstadt	58	16,8	58	44.556.440	19,8	7.856	94
Rodenkirchen	69	20,0	69	45.745.255	20,3	6.670	95
Lindenthal	29	8,4	29	26.053.051	11,6	8.076	108
Ehrenfeld	59	17,1	59	38.829.756	17,2	7.325	86
Nippes	70	20,3	70	40.743.420	18,1	6.132	91
Chorweiler	10	2,9	10	3.867.250	1,7	5.163	73
Porz	21	6,1	21	10.646.663	4,7	4.388	112
Kalk	17	4,9	17	7.832.220	3,5	5.490	82
Mülheim	12	3,5	12	6.877.288	3,1	6.183	91
Insgesamt	345	100,0	345	225.151.343	100,0	6.737	93



6.2 Teileigentum

Teileigentum					2022
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%
Innenstadt	62	15,0	59	26.799.067	38,8
Rodenkirchen	56	13,6	56	8.859.639	12,8
Lindenthal	72	17,4	68	15.644.575	22,6
Ehrenfeld	31	7,5	31	3.472.300	5,0
Nippes	30	7,3	30	2.414.650	3,5
Chorweiler	7	1,7	6	2.467.750	3,6
Porz	101	24,5	100	4.220.490	6,1
Kalk	29	7,0	28	1.799.320	2,6
Mülheim	25	6,1	25	3.416.100	4,9
Insgesamt	413	100,0	403	69.093.891	100,0

Teileigentum					2021
Insgesamt	449	100,0	433	76.879.194	100,0

6.2.1 Teileigentum ohne Stellplätze

Teileigentum ohne Stellplätze					2022
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%
Innenstadt	14	26,4	14	7.586.800	36,4
Rodenkirchen	4	7,5	4	1.239.000	5,9
Lindenthal	10	18,9	10	5.003.925	24,0
Ehrenfeld	8	15,1	8	2.360.900	11,3
Nippes	4	7,5	4	1.576.500	7,6
Chorweiler	2	3,8	2	158.000	0,8
Porz	7	13,2	7	1.827.900	8,8
Kalk	1	1,9	1	199.000	1,0
Mülheim	3	5,7	3	879.001	4,2
Insgesamt	53	100,0	53	20.831.026	100,0

Teileigentum ohne Stellplätze					2021
Insgesamt	44	100,0	44	16.802.101	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 ff. auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Werten ermittelt.

Die Erbbaurechtsfaktoren wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise **aus den Jahren 2020 bis 2022** 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 objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ermittelt.

Der Marktanpassung des Sachwertes liegt der Sachwertfaktor zugrunde, der für das Jahr des Kaufvertrages ermittelt wurde. (Beispielsweise wurde ein Kaufvertrag aus dem Jahr 2022 mit dem Sachwertfaktor aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 marktangepasst.)

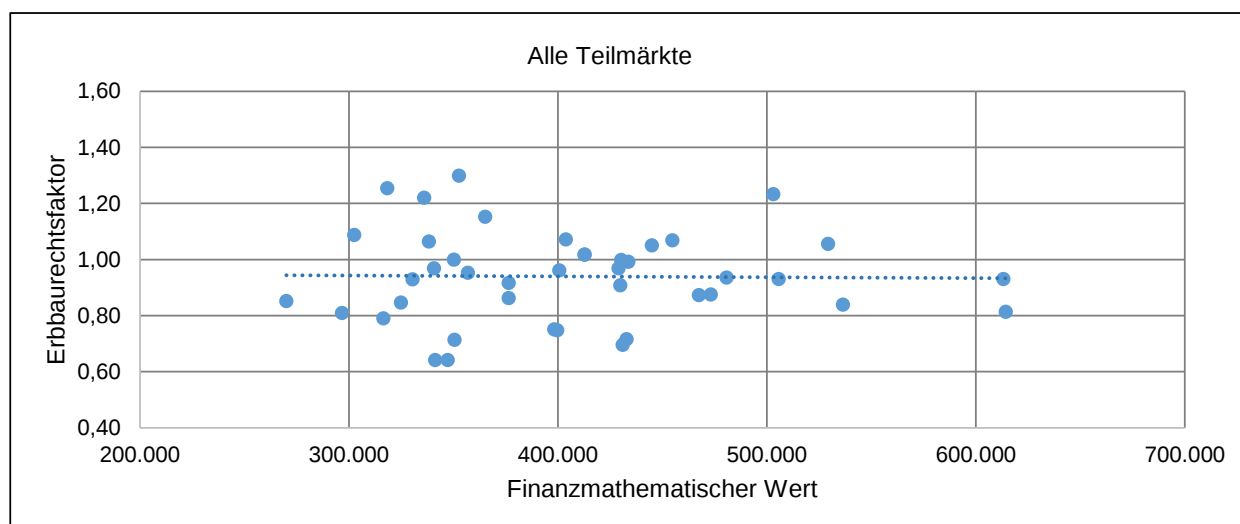
Der Sachwertfaktor wurde ohne Berücksichtigung von Abschlägen wegen stark steigender Bodenrichtwerte angewandt.

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.

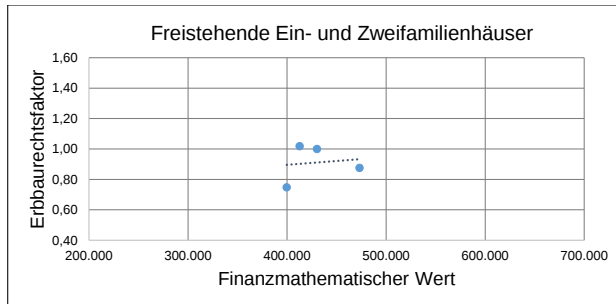
Eine statistische Analyse der Verhältnisse von Kaufpreis zum finanzmathematischen Wert ergibt folgendes:

Erbbaurechtsfaktor (Kaufpreis / finanzmathematischer Wert)

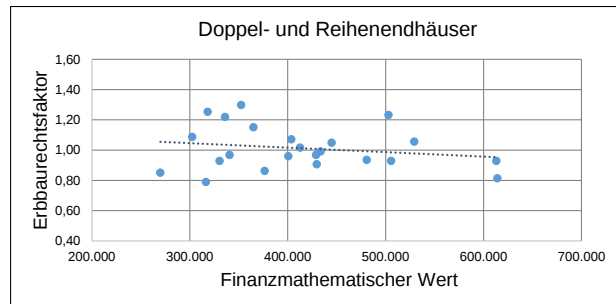


	freistehend	Doppel- und Reihenendhäuser	Reihenmittel- häuser
Anzahl der Kaufverträge	4	23	15
Erbbaurechtsfaktor	0,91	1,01	0,84
Standardabweichung	± 0,11	± 0,14	± 0,14

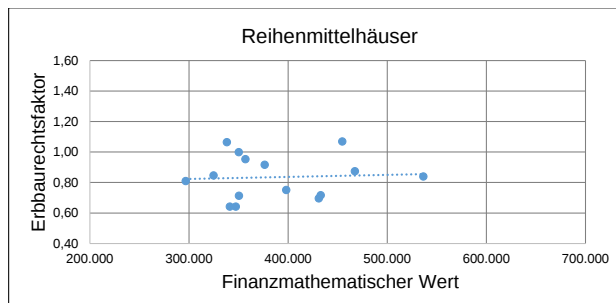
Erbbaurechtsfaktor – Darstellung der einzelnen Teilmärkte



EFH / ZFH	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		4	
Finanzmath. Wert	399.605	473.083	421.455
Baujahr	1972	2006	1975
Restlaufzeit Erbbaurecht	49	97	52
Wohnfläche	116	200	165
Grundstücksgröße	233	487	405



DHH / REH	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		23	
Finanzmath. Wert	269.960	614.163	403.629
Baujahr	1959	2001	1967
Restlaufzeit Erbbaurecht	37	99	45
Wohnfläche	96	186	139
Grundstücksgröße	196	596	345



RMH	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		15	
Finanzmath. Wert	296.566	536.358	356.872
Baujahr	1960	1990	1966
Restlaufzeit Erbbaurecht	35	99	48
Wohnfläche	93	113	99
Grundstücksgröße	161	251	200

7.2 Erbbaurechtskoeffizienten

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

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 2020 bis 2022** und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Werten des fiktiven Volleigentums ermittelt.

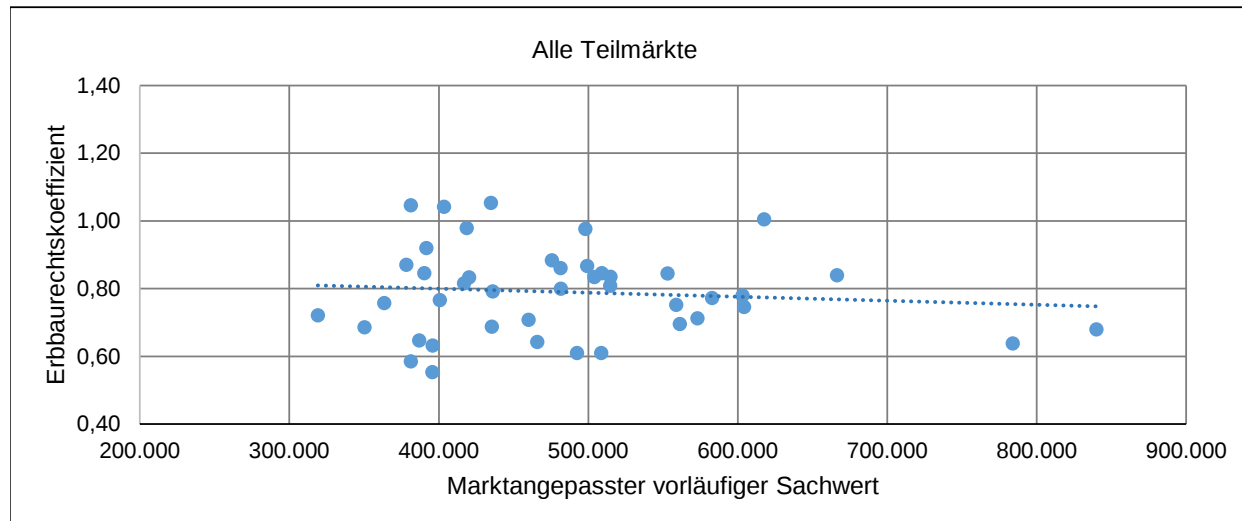
Der Wert des fiktiven Volleigentums wurde auf der Grundlage des Sachwertes ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ermittelt.

Der Marktanpassung des Sachwertes liegt der Sachwertfaktor zugrunde, der für das Jahr des Kaufvertrages ermittelt wurde. (Beispielsweise wurde ein Kaufvertrag aus dem Jahr 2022 mit dem Sachwertfaktor aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 marktangepasst.)

Der Sachwertfaktor wurde ohne Berücksichtigung von Abschlägen wegen stark steigender Bodenrichtwerte angewandt.

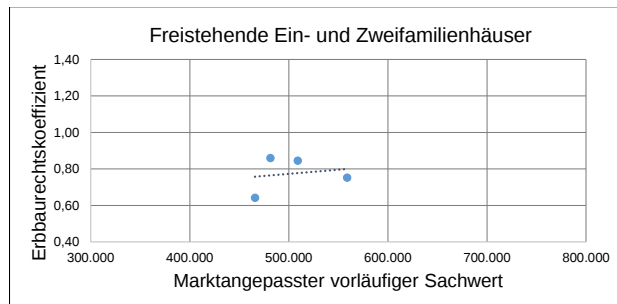
Eine statistische Analyse der Verhältnisse von Kaufpreis zum Wert des fiktiven Volleigentums ergibt folgendes:

Erbbaurechtskoeffizient (Kaufpreis / marktangepasster vorl. Sachwert)

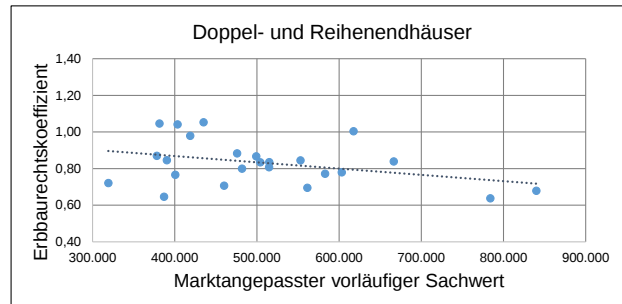


	freistehend	Doppel- und Reihenendhäuser	Reihenmittel- häuser
Anzahl der Kaufverträge	4	24	15
Erbbaurechtskoeffizient	0,77	0,83	0,73
Standardabweichung	± 0,09	± 0,12	± 0,12

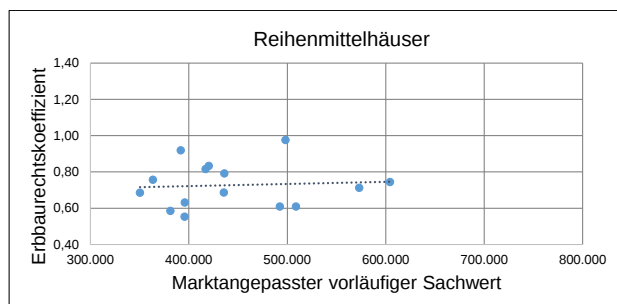
Erbbaurechtskoeffizient – Darstellung der einzelnen Teilmärkte



EFH / ZFH	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		4	
Marktangep. vorl. Sachwert	465.766	558.764	495.200
Baujahr	1972	2006	1975
Restlaufzeit Erbbaurecht	49	97	52
Wohnfläche	116	200	165
Grundstücksgröße	233	487	405



DHH / REH	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		24	
Marktangep. vorl. Sachwert	319.106	839.970	490.479
Baujahr	1959	2001	1967
Restlaufzeit Erbbaurecht	37	99	45
Wohnfläche	96	186	136
Grundstücksgröße	196	600	351



RMH	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		15	
Marktangep. vorl. Sachwert	350.332	604.231	420.224
Baujahr	1960	1990	1966
Restlaufzeit Erbbaurecht	35	99	48
Wohnfläche	93	113	99
Grundstücksgröße	161	251	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 einzusehen sind.

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

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ab dem Berichtsjahr 2017 ist die Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 und ab 2020 die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.Juli 2021 sowie das **„Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21. Juni 2016 (redaktionell angepasst am 19. Juli 2016)**, welches unter www.boris.nrw 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 (Nettokaltniete) 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 (bzw. Anlage 3 ImmoWertV)
- Ansatz des Bodenwertes abgeleitet vom aktuellen Bodenrichtwert (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt)
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern 60 Jahre gemäß der Anlage 1 ImmoWertV
- Restnutzungsdauer mindestens 25 – 80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern mindestens 20 - 60 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.

Rheinische Immobilienbörse e.V. (RIB)
Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln
Tel. 0221 1640-413036
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

Vorsitzendes Mitglied

Dipl.-Ing. Dieter Hagemann, Städt. Liegenschaftsdirektor

Stellvertretende Mitglieder

Dipl.-Ing. Oliver Tatz, Städt. Obervermessungsrat

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

Weitere Mitglieder

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 Levold, 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

Besondere Mitglieder (Bedienstete der zuständigen Finanzbehörde)

(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	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Fläche des Stadtgebiets	40.489 ha	40.489 ha	40.499 ha
Bebaute Fläche	13.098 ha	13.123 ha	13.162 ha

Bevölkerungsangaben	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Einwohner	1.091.819	1.088.040	1.079.301
Zuzüge	57.007	48.139	47.205
Fortzüge	56.793	52.423	56.793
Saldo	214	-4.284	-9.592
Umzüge innerhalb Kölns	64.791	60.445	58.773

Bauzahlen	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	563.145	564.776	567.070
Wohngebäude	138.647	138.878	139.218
darunter Ein-/Zweifamilienhäuser	82.492	82.631	82.823

Baufertigstellungen in	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Wohnungen	2.175	2.013	2.520
davon Wohnungsneubau	1.983	1.818	2.232

Baugenehmigungen in	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Wohnungen	2.715	3.659	3.330
davon Wohnungsneubau	2.402	3.331	3.065

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 **www.boris.nrw** 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 100 €.

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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186) 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.

Der **Grunderwerb** ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert (bei mehreren Wertermittlungstichtagen der höchste Wert) des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:

- a) Wert bis 1 Mio. EUR 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.400 EUR
- b) Wert über 1 Mio. EUR bis 10 Mio. EUR 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.400 EUR
- c) Wert über 10 Mio. EUR 0,03 Prozent vom Wert zuzüglich 9.400 EUR; es ist maximal ein Wert von 100 Millionen Euro, bei Miet- und Pachtwerten von 2 Millionen Euro anzusetzen

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten. (jede weitere beantragte Mehrausfertigung 30 EUR)

Zuschläge zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn

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

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

Abschläge zur Gebühr wegen verminderten Aufwands, wenn Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden oder auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen werden kann.

Der Minderaufwand wird anhand der eingesparten Zeit ermittelt.

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

In den Gebühren sind alle benötigten **Auslagen** enthalten, die zur Gutachtenerstattung erforderlich sind. Soweit die Erstattung von Gutachten der Umsatzsteuer 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 Neustadt/Süd Altstadt/Nord Neustadt/Nord Deutz	6 Chorweiler	Merkenich Fühlingen Seeberg Heimersdorf Lindweiler Pesch Esch/Auweiler Volkhoven/Weiler Chorweiler Blumenberg Roggendorf/Thenhoven Worringen
2 Rodenkirchen	Bayenthal Marienburg Raderberg Raderthal Zollstock Rondorf Hahnwald Rodenkirchen Weiß Sürth Godorf Immendorf Meschenich	7 Porz	Poll Westhoven Ensen Gremberghoven Eil Porz Urbach Elsdorf Grenzel Wahnheide Wahn Lind Libur Zündorf Langel Finkenberg
3 Lindenthal	Klettenberg Sülz Lindenthal Braunsfeld Müngersdorf Junkersdorf Weiden Lövenich Widdersdorf	8 Kalk	Humboldt/Gremberg Kalk Vingst Höhenberg Ostheim Merheim Brück Rath-Heumar Neubrück
4 Ehrenfeld	Ehrenfeld Neuehrenfeld Bickendorf Vogelsang Bocklemünd/Mengenich Ossendorf	9 Mülheim	Mülheim Buchforst Buchheim Holweide Dellbrück Höhenhaus Dünnwald Stammheim Flittard
5 Nippes	Nippes Mauenheim Riehl Niehl Weidenpesch Longerich Bilderstöckchen		

11.4 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile



11.5 Gebietsgliederungskarte

