



Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Köln

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023
Stichtag: 01.01.2024

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 2024

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Köln

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Köln

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	6
1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	7
1.2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	8
1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	9
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
3 Umsätze	12
3.1 Gesamtumsatz	12
3.2 Unbebaute Grundstücke	16
3.3 Bebaute Grundstücke	18
3.4 Wohnungs- und Teileigentum	20
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	22
4 Unbebaute Grundstücke	24
4.1 Individueller Wohnungsbau	24
4.2 Geschosswohnungsbau	24
4.3 Gewerbliche Bauflächen	25
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	26
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	26
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	28
4.6.1 Unselbstständige Teilflächen (Arrondierungen, Hausgartenflächen)	28
4.6.2 Sonstige unbebaute Flächen	29
4.7 Bodenrichtwerte	30
4.7.1 Zonale Bodenrichtwerte	30
4.7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte	32
4.7.3 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln in BORIS.NRW	33
4.7.4 Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten	34
4.8 Erforderliche Daten	41
4.8.1 Indexreihen	41
4.8.2 Umrechnungskoeffizienten	43
4.9 Untersuchungen zu besonderen Bodenwerten	47
4.9.1 Gewerbegrundstücke für überwiegend tertiäre gewerbliche Nutzung	47
4.9.2 Besondere Flächen der Landwirtschaft	48
4.9.3 Flächen zur Gewinnung von Rohstoffen (Kiesabbauf Flächen)	49
5 Bebaute Grundstücke	50
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	50
5.1.1 Zusammenfassung nach Preisgruppen	50
5.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp	51
5.1.3 Kaufpreise nach Gebäudetyp	52
5.1.4 Kaufpreise pro m ² Wohnfläche nach Gebäudetyp und Wohnlage	58
5.1.5 Index für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)	63
5.1.6 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser	64
5.1.7 Liegenschaftszinssatz für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	72

5.2	Ertragswertobjekte	74
5.2.1	Mehrfamilienhäuser	74
5.2.2	Sonstige Ertragswertobjekte	75
5.2.3	Liegenschaftszinssätze	76
5.2.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	79
5.3	Sonstige bebaute Grundstücke	80
6	Wohnungs- und Teileigentum	81
6.1	Wohnungseigentum	81
6.1.1	Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen	82
6.1.2	Kaufpreise für Eigentumswohnungen	83
6.1.3	Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen	96
6.1.4	Immobilienrichtwerte	97
6.1.5	Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen	103
6.1.6	Zusammenfassung der Preisentwicklung	106
6.1.7	Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum	114
6.1.8	Sonstige Auswertungen	115
6.2	Teileigentum	120
6.2.1	Teileigentum ohne Stellplätze	120
6.2.2	Kaufpreise für Stellplätze	121
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	122
8	Modellbeschreibungen	127
9	Mieten	128
10	Kontakte und Adressen	129
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	129
10.2	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	131
10.3	Sonstige Einrichtungen	132
11	Sonstige Angaben	133
11.1	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	133
11.2	Gebühren	134
11.3	Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile	136
11.4	Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile	137
11.5	Gebietsgliederungskarte	138

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*innen und je eine Vertretung der 7 in Köln zuständigen Finanzämter bestellt. Die Vertreter*innen 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 und Immobilienrichtwerten
- Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren und Sachwertfaktoren
- Erstellung des Grundstücksmarktberichtes
- Auskunft über die Bodenrichtwerte für jedermann und Vertrieb des Grundstücksmarktberichtes gegen Gebühr
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten und Lasten an Grundstücken auf Antrag von Antragsberechtigten (gem. § 193 BauGB)
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und für andere Vermögensnachteile sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- oder -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen
- Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte und Erstattung von Gutachten über Anfangs- und Endwerte in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Erstattung von Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im Erwerbssobst- und Gemüseanbau als Grundlage für die Festlegung von Kleingartenpachtzinsen

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

1.2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen (Grundstücksmarktbericht NRW)
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt 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 Mitglieder 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
Scheidtweiler Str. 4
50933 Köln

Tel: 0221/147 3321
Fax: 0221/147 4874
Mail: oga@brk.nrw.de

1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zur Vorbereitung und Durchführung dieser Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die bei der Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Für den Bereich der Stadt Köln ist die Geschäftsstelle beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster im Dezernat Klima, Umwelt, Grün 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:

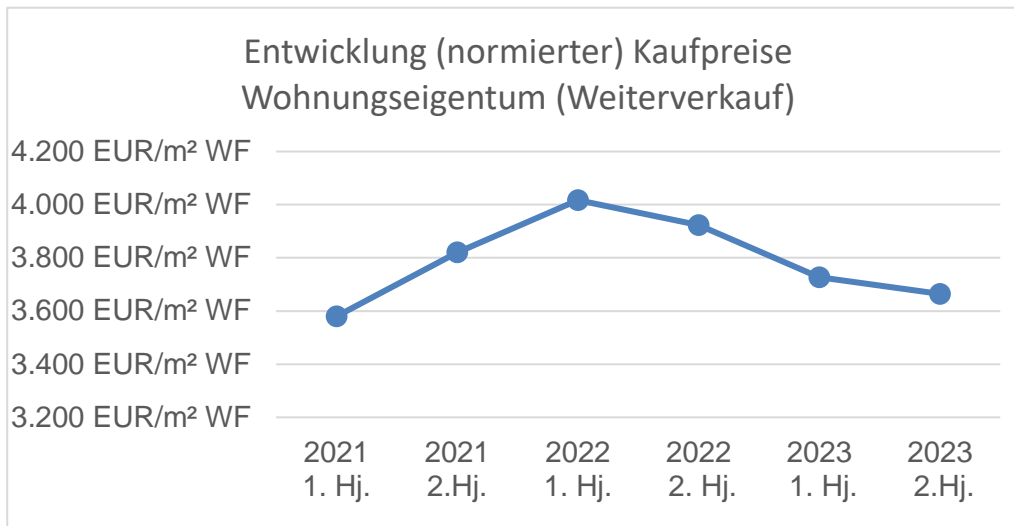
- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und sie ergänzender Datensammlungen. Dazu gehört die Erfassung und Auswertung der relevanten Daten aus den Kaufverträgen sowie der ergänzenden Angaben und die inhaltliche Auswertung im Hinblick auf die wertbestimmenden Merkmale,
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte und Immobilienrichtwerte, 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 ISO/IEC 17024 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 Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW). 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 Immobilienmarkt war auch im Jahr 2023 stark von den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der daraus resultierenden Verunsicherung der Immobilienmarktakteure geprägt. Stark gestiegene Finanzierungs- und Baukosten, eine immer noch relativ hohe Inflationsrate und stark gestiegene Energiekosten führten zu einer großen Zurückhaltung und damit zu einer geringen Anzahl von Immobilientransaktionen. Dies gilt für nahezu alle Teilmärkte. In fast allen Bereichen ist im Jahresverlauf ein Rückgang der Kaufpreise gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum zu verzeichnen, wie z.B. in dem Teilmarkt „Weiterverkauf von Wohnungseigentum“ in der nachfolgenden Grafik deutlich wird.



Bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie z. B. der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (vgl. Kapitel 5.1.6) sowie bei der Fortschreibung der Immobilienrichtwerte (vgl. Kapitel 6.1.4), wurde die unterjährige Preisentwicklung berücksichtigt. Bei dem Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser konnte entgegen dem Trend des Vorjahres im Jahresverlauf keine steigende Entwicklung festgestellt werden. Die Liegenschaftszinssätze stagnieren unterjährig auf einem deutlich höheren Niveau als im Vorjahr (vgl. Kapitel 5.2.3).

Im Berichtszeitraum 2023 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln 6.013 Kaufverträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt, was einem Rückgang um 637 Kaufverträge (minus 9,6 %) gegenüber dem Berichtszeitraum 2022 entspricht und insgesamt den niedrigsten Wert der letzten Jahrzehnte darstellt.

Im zahlenmäßig größten Teilmarkt, den Eigentumswohnungen, gingen die Kaufpreise im vergangenen Jahr zurück. Bei Bestandswohnungen betrug der Rückgang durchschnittlich minus 8,3 %, eine Bestandswohnung wurde im Durchschnitt für 4.158 €/m² verkauft. Der Teilmarkt für Neubau-Eigentumswohnungen kam 2023 fast zum Erliegen, es gab einen leichten Preisanstieg von 5,5 %. Der Durchschnittspreis einer Neubauwohnung lag bei 7.147 €/m².

Auch in den anderen Teilmärkten sind die Preise zum Teil deutlich gesunken. Bei Reihenhäusern sowie freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist ein Preisrückgang von 6,6 bis 16,2 % zu verzeichnen. Auch die Preise für Mehrfamilienhäuser sowie Büro- und Geschäftshäuser sind zum Teil deutlich um bis zu 20 % gesunken. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger (Verhältnis Kaufpreis zu Rohertrag) für Mehrfamilienhäuser ist von 27 im Jahr 2022 auf aktuell 22 gesunken.

Der Gesamtgeldumsatz sank um ca. 890 Mio. Euro auf den niedrigsten Wert seit 2014 auf ca. 3,5 Mrd. Euro.

Details finden sich in Kapitel 3 sowie in den Darstellungen zu den einzelnen Teilmärkten.

Bodenrichtwerte

Für die einzelnen Teilmärkte wurden vom Gutachterausschuss auf der Grundlage der vorliegenden Kaufpreise Bodenpreisindizes ermittelt. Die Entwicklung der jeweiligen Bodenrichtwerte kann davon abweichen.

Der Bodenpreisindex für Bauland für den individuellen Wohnungsbau (unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) ist sowohl im rechts- als auch im linksrheinischen Stadtgebiet um – 10 % gesunken. Auch der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke) sank im gesamten Stadtgebiet um -15 %.

Für Gebiete mit reiner Büronutzung sowie für 1a- und 1b-Geschäftslagen im Innenstadtbereich konnte eine Veränderung von bis zu - 15 % festgestellt werden.

Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke blieben gegenüber dem Vorjahr überwiegend unverändert.

Immobilienrichtwerte

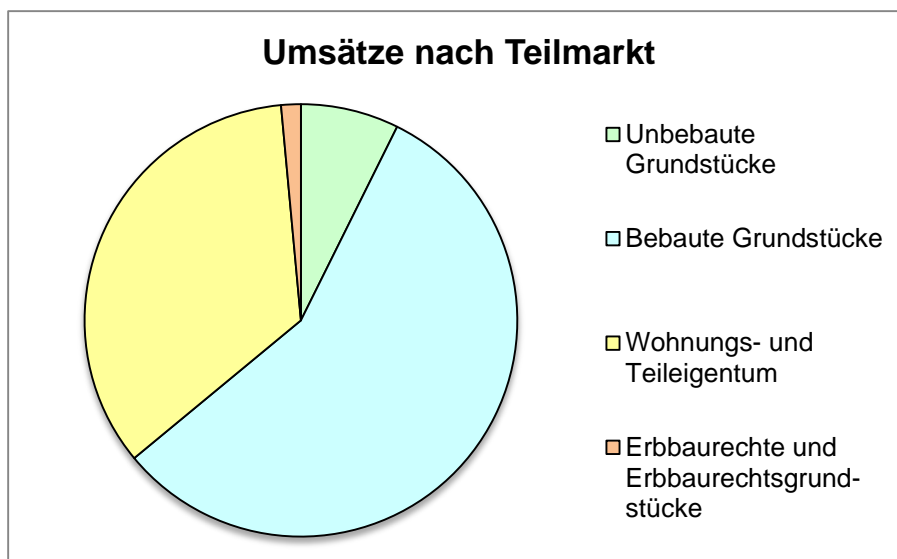
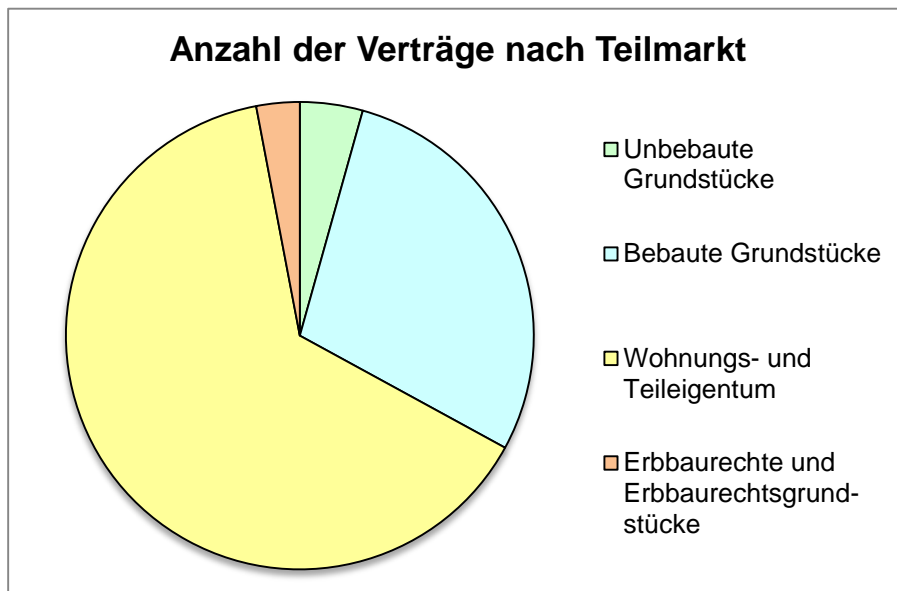
Die vom Gutachterausschuss im Jahr 2022 erstmals beschlossenen Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum wurden ebenfalls fortgeschrieben. Die Immobilienrichtwerte sind in fast allen Richtwertzonen gesunken. Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein normiertes Objekt, die sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und vom Gutachterausschuss als Wert in Euro/m² Wohnfläche beschlossen werden. Sie werden ebenso wie die Bodenrichtwerte in BORIS.NRW, der Internetplattform der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen, dargestellt.

Weitere Details zur Preisentwicklung in den einzelnen Teilmärkten werden in den entsprechenden Kapiteln des Marktberichtes dargestellt.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

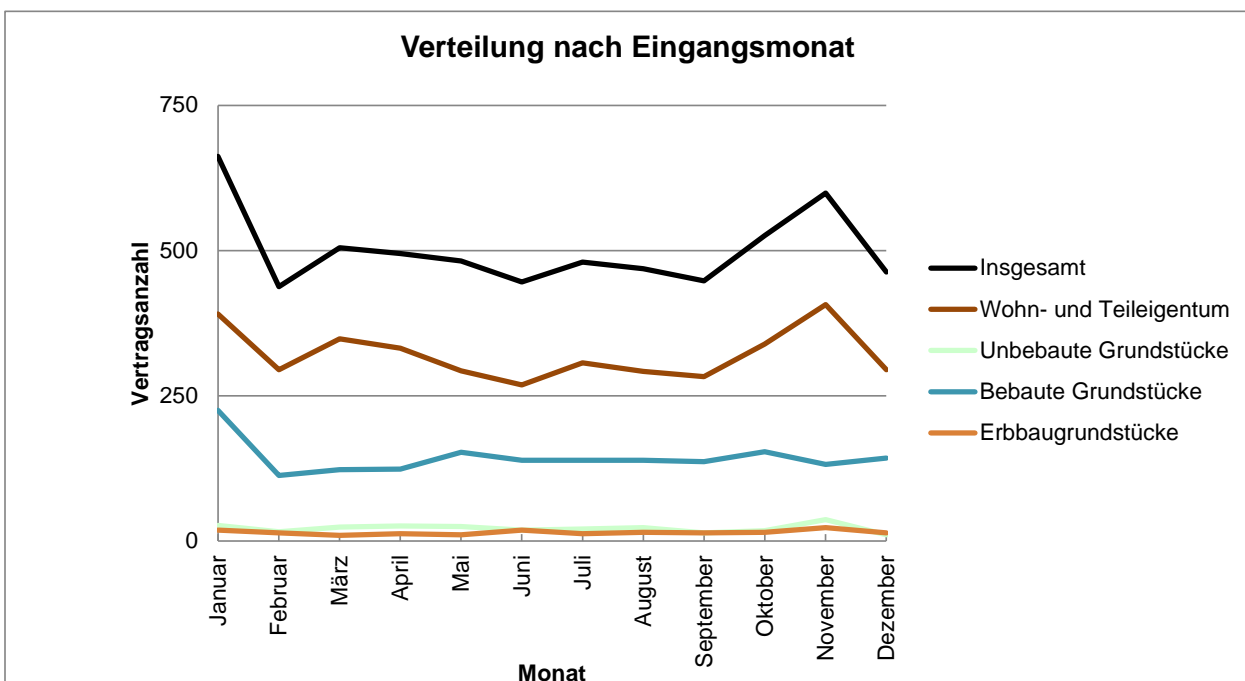
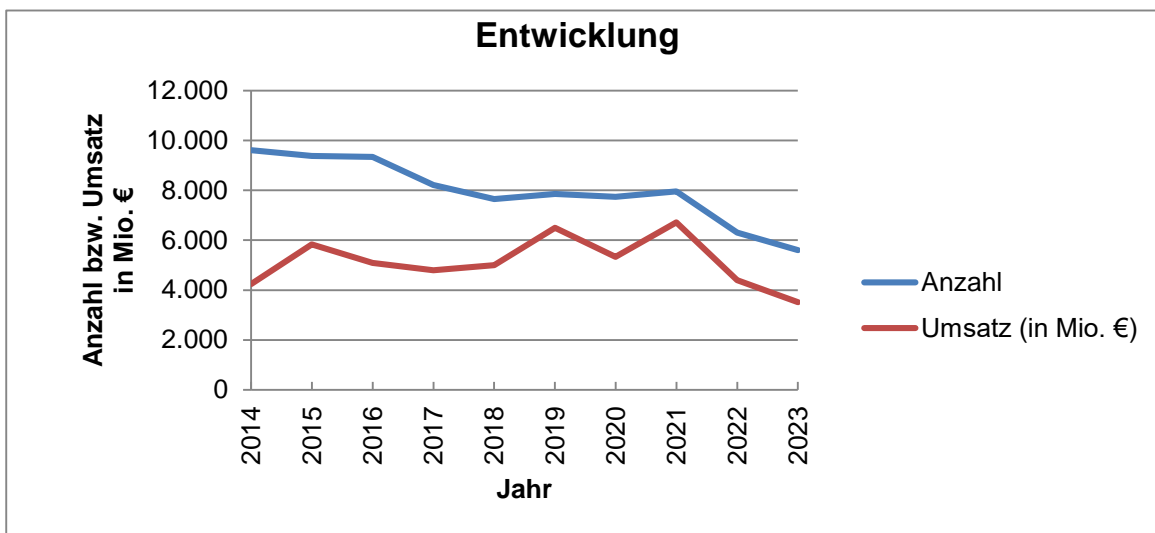
Grundstücksmarkt		2023
Teilmarkt	Anzahl	Umsatz in €
Unbebaute Grundstücke	261	257.493.125
Bebaute Grundstücke	1.721	1.988.002.819
Wohnungs- und Teileigentum	3.851	1.211.394.548
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	180	51.568.088
Gesamter Grundstücksmarkt	6.013	3.508.458.579



Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Unbebaute Grundstücke	552	490	464	445	441	441	370	342	278	261
Bebaute Grundstücke	2.701	2.622	2.498	2.289	2.305	2.369	2.269	2.414	1.808	1.721
Wohnungs- und Teileigentum	6.731	6.771	6.404	5.564	5.103	5.286	5.276	5.393	4.381	3.851
Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke			356	257	200	236	199	273	183	180
Gesamtanzahl	9.984	9.883	9.722	8.555	8.049	8.332	8.114	8.422	6.650	6.013

Teilmarkt	2021			2022			2023		
	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	117	1,4	15,8	80	1,2	-31,6	84	1,4	5,0
Geschosswohnungsbaugrundstücke	79	0,9	-6,0	53	0,8	-32,9	33	0,5	-37,7
Gewerbegrundstücke	40	0,5	-4,8	23	0,3	-42,5	22	0,4	-4,3
Geschäftsgrundstücke	7	0,1	-12,5	3	0,0	-57,1	5	0,1	66,7
Sozial- u. Gemeinbedarf	7	0,1	-22,2	9	0,1	28,6	9	0,1	0,0
Land- u. forstwirtschaftl. Flächen	19	0,2	-13,6	21	0,3	10,5	40	0,7	90,5
Bauerwartungsland	18	0,2	63,6	12	0,2	-33,3	5	0,1	-58,3
Rohbauland	5	0,1	66,7	1	0,0	-80,0	2	0,0	100,0
Sonstige Grundstücke	50	0,6	-44,4	76	1,1	52,0	61	1,0	-19,7
Unbebaute Grundstücke insgesamt	342	4,1	-7,6	278	4,2	-18,7	261	4,3	-6,1
Eigenheime	1.574	18,7	3,6	1.177	17,7	-25,2	1.111	18,5	-5,6
Mehrfamilienhäuser	655	7,8	14,7	493	7,4	-24,7	476	7,9	-3,4
Gewerbeobjekte-/Industrieobjekte	57	0,7	3,6	39	0,6	-31,6	37	0,6	-5,1
Geschäftsobjekte	58	0,7	-4,9	38	0,6	-34,5	35	0,6	-7,9
Sozial- u. Gemeinbedarf	7	0,1	16,7	6	0,1	-14,3	3	0,0	-50,0
Sonstige bebaute Objekte	63	0,7	10,5	55	0,8	-12,7	59	1,0	7,3
Bebaute Grundstücke insges.	2.414	28,7	6,4	1.808	27,2	-25,1	1.721	28,6	-4,8
Wohnungseigentum	4.944	58,7	2,3	3.968	59,7	-19,7	3.489	58,0	-12,1
Teileigentum	449	5,3	0,9	413	6,2	-8,0	362	6,0	-12,3
Wohnungs- und Teileigentum	5.393	64,0	2,2	4.381	65,9	-18,8	3.851	64,0	-12,1
bebaute Erbaurechte	82	1,0	-2,4	58	0,9	-29,3	60	1,0	3,4
bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbaurechte	178	2,1	67,9	117	1,8	-34,3	113	1,9	-3,4
sonstige Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	13	0,2	44,4	8	0,1	-38,5	7	0,1	-12,5
Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	273	3,2	37,2	183	2,8	-33,0	180	3,0	-1,6
Insgesamt	8.422	100,0	3,8	6.650	100,0	-21,0	6.013	100,0	-9,6

Jahr	Anzahl der entgeltlichen Verträge	Geldumsatz in Mio. €
2014	9.608	4.245
2015	9.382	5.838
2016	9.347	5.096
2017	8.222	4.797
2018	7.647	5.005
2019	7.860	6.500
2020	7.743	5.329
2021	7.955	6.712
2022	6.311	4.399
2023	5.598	3.508



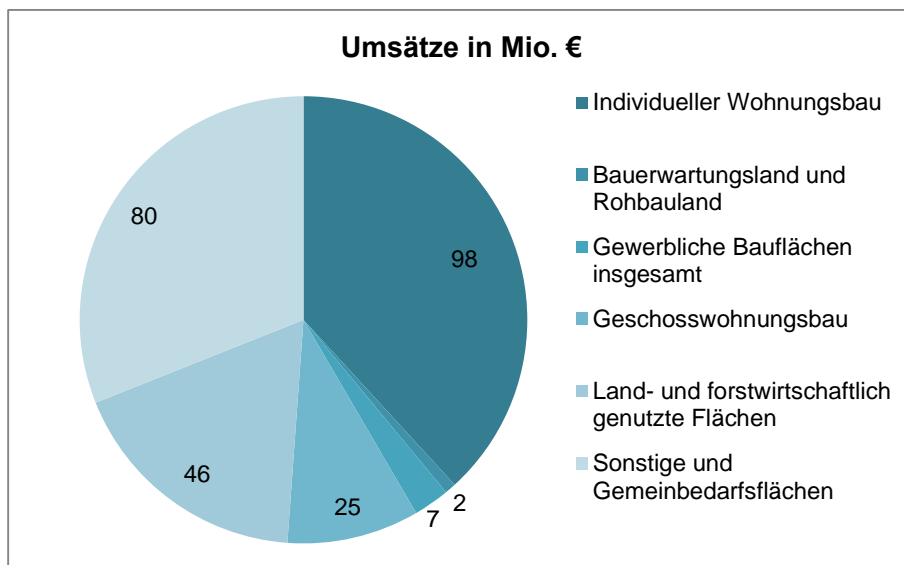
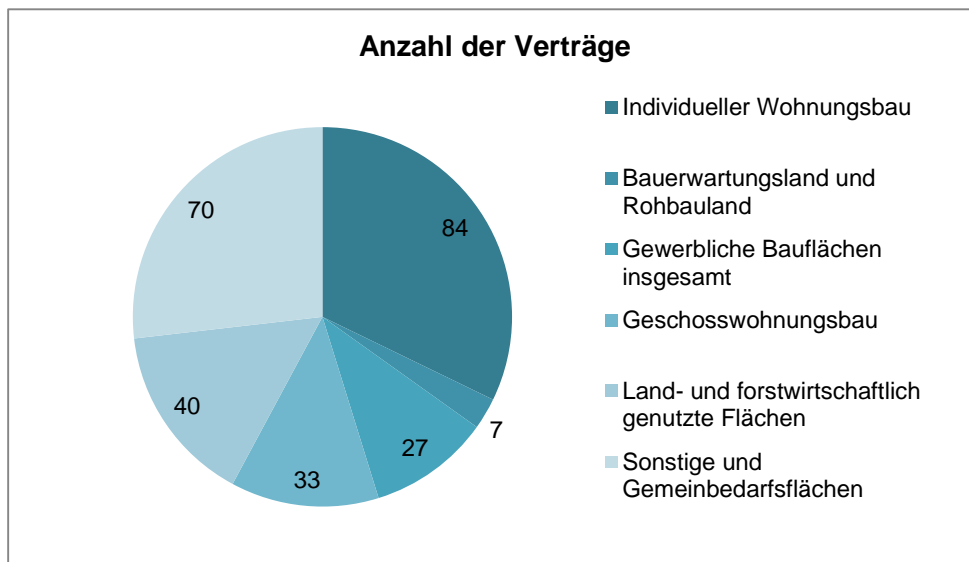
Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum								2023
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz in m²		davon entgeltlich		
	Gesamt	%	entgeltl.	Gesamt	%	Gesamt	%	
Innenstadt	141	6,5	131	103.434	3,9	95.276	3,9	
Rodenkirchen	287	13,3	269	533.462	20,1	511.648	20,7	
Lindenthal	317	14,7	297	358.499	13,5	342.038	13,8	
Ehrenfeld	163	7,5	150	218.921	8,3	187.452	7,6	
Nippes	201	9,3	180	228.651	8,6	215.555	8,7	
Chorweiler	280	13,0	248	451.792	17,0	400.558	16,2	
Porz	293	13,6	280	402.893	15,2	384.865	15,6	
Kalk	197	9,1	181	167.435	6,3	155.393	6,3	
Mülheim	283	13,1	270	187.940	7,1	181.383	7,3	
Insgesamt	2.162	100,0	2.006	2.653.026	100,0	2.474.168	100,0	

Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum								2022
Insgesamt	2.269	100,0	1.853	2.430.527	100,0	2.300.180	100,0	

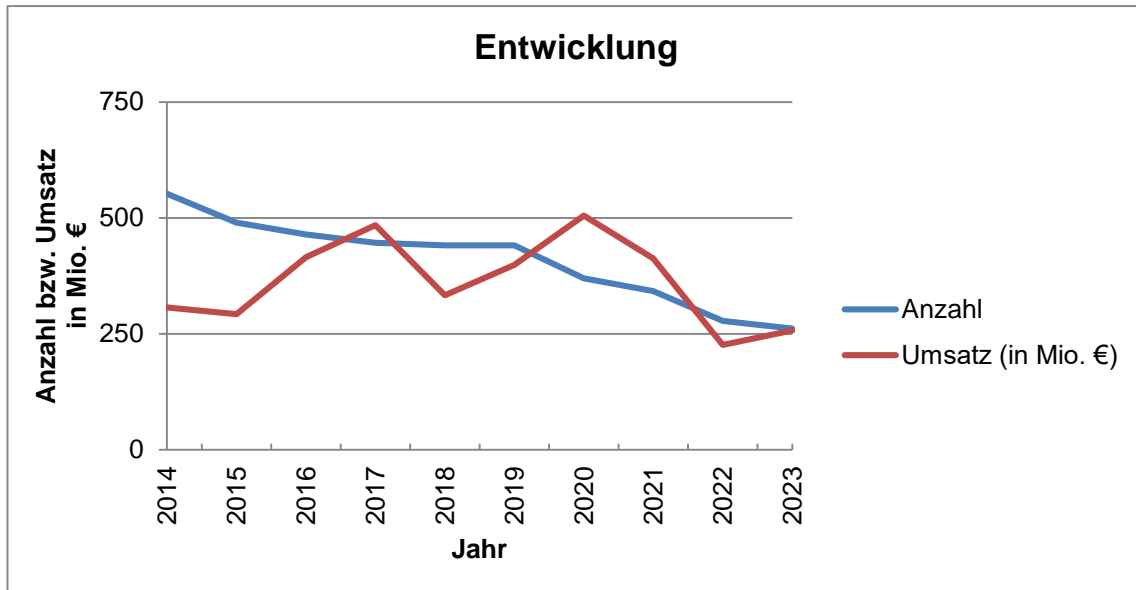
3.2 Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke									2023
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	3	1,1	3	48.680.000	18,9	22.777	3,3	22.777	
Rodenkirchen	39	14,9	37	38.159.910	14,8	108.056	15,5	107.124	
Lindenthal	28	10,7	27	27.170.650	10,6	38.601	5,5	33.719	
Ehrenfeld	21	8,0	19	15.199.293	5,9	68.307	9,8	43.257	
Nippes	22	8,4	22	70.496.376	27,4	16.594	2,4	16.594	
Chorweiler	39	14,9	39	28.497.269	11,1	261.916	37,5	261.916	
Porz	38	14,6	37	9.104.413	3,5	123.119	17,6	120.519	
Kalk	25	9,6	24	7.609.723	3,0	24.671	3,5	24.035	
Mülheim	46	17,6	46	12.575.490	4,9	33.524	4,8	33.524	
Insgesamt	261	100,0	254	257.493.125	100,0	697.565	100,0	663.465	

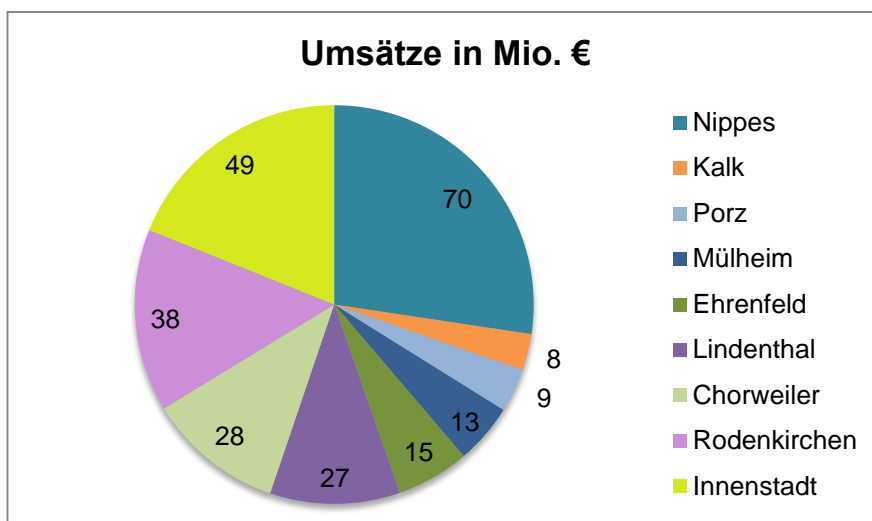
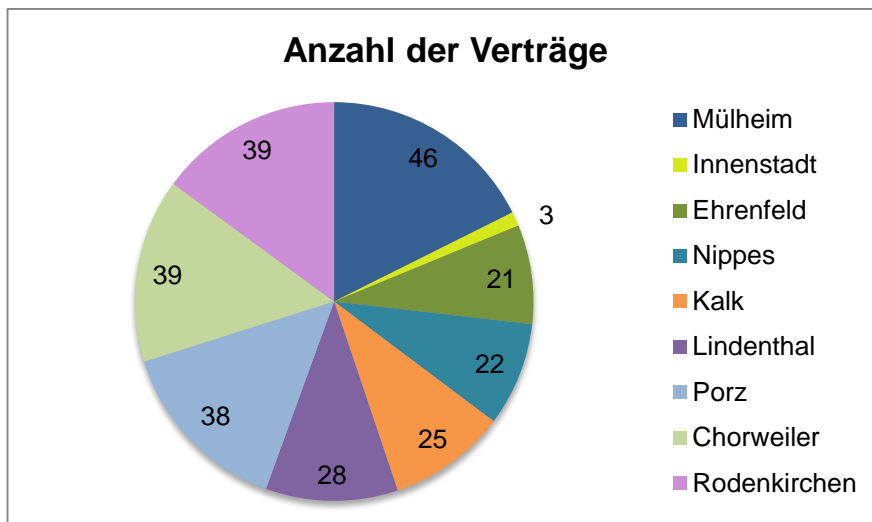
Unbebaute Grundstücke									2022
Insgesamt	278	100,0	261	226.291.829	100,0	384.637	100,0	362.871	



Entwicklung von Umsatz und Vertragszahlen



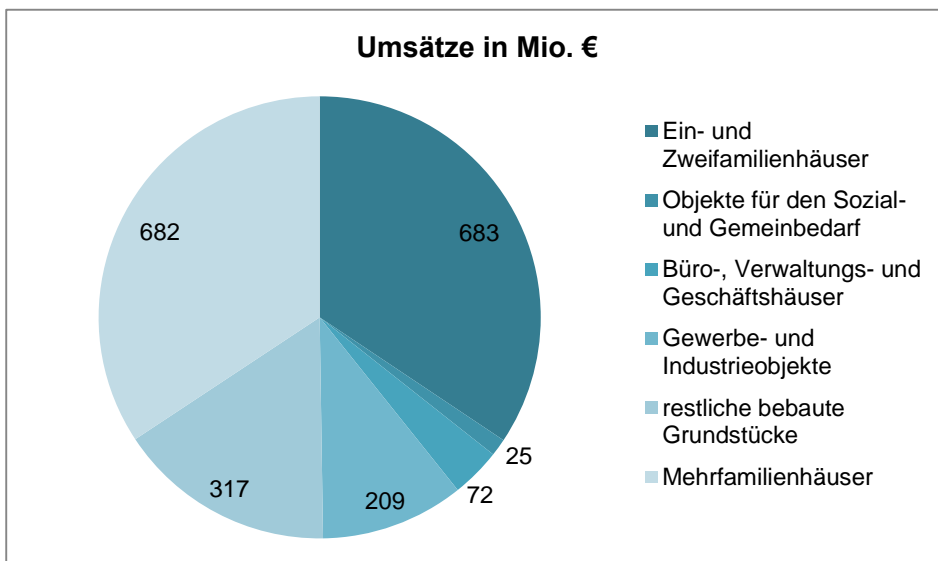
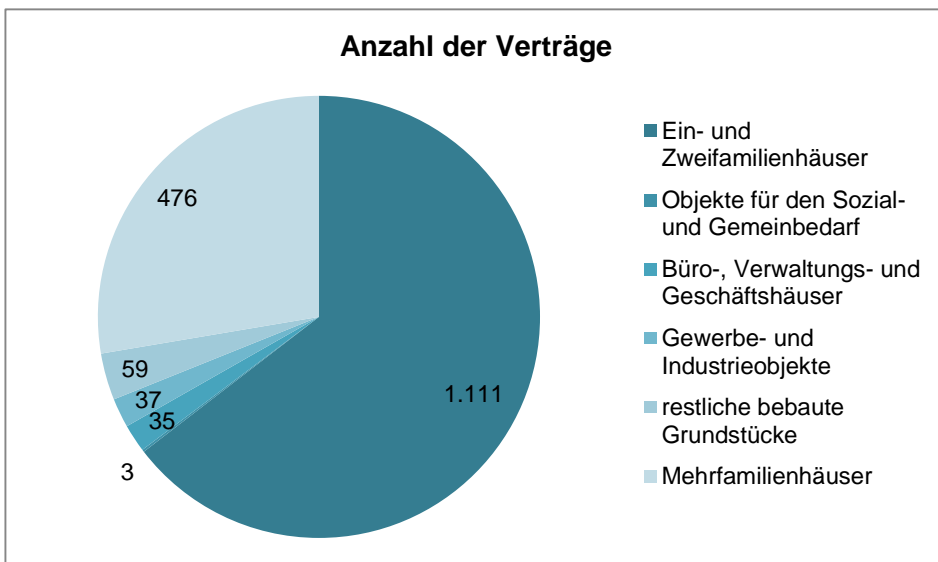
Verteilung nach Stadtbezirken



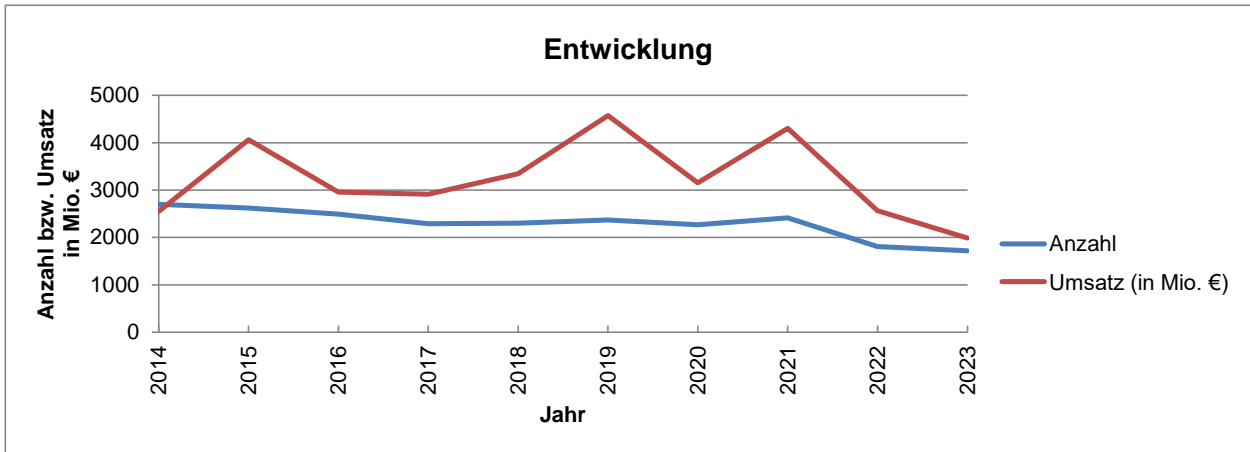
3.3 Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke								2023
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	105	6,1	96	332.865.595	16,7	41.642	3,0	39.872
Rodenkirchen	201	11,7	187	210.878.952	10,6	141.608	10,1	131.905
Lindenthal	268	15,6	250	409.127.419	20,6	219.847	15,7	210.368
Ehrenfeld	132	7,7	121	124.271.844	6,3	147.593	10,6	141.601
Nippes	165	9,6	144	230.739.948	11,6	186.003	13,3	174.114
Chorweiler	215	12,5	188	110.267.030	5,5	145.081	10,4	128.705
Porz	241	14,0	229	209.886.563	10,6	269.136	19,3	250.908
Kalk	161	9,4	146	120.354.064	6,1	93.212	6,7	84.039
Mülheim	233	13,5	220	239.611.403	12,1	153.108	11,0	146.551
Insgesamt	1.721	100,0	1.581	1.988.002.819	100,0	1.397.229	100,0	1.308.062

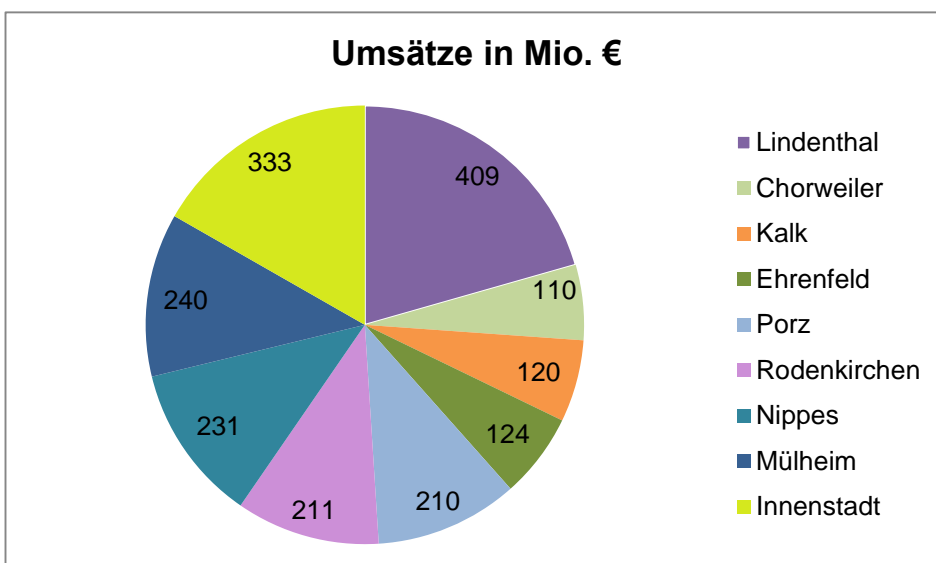
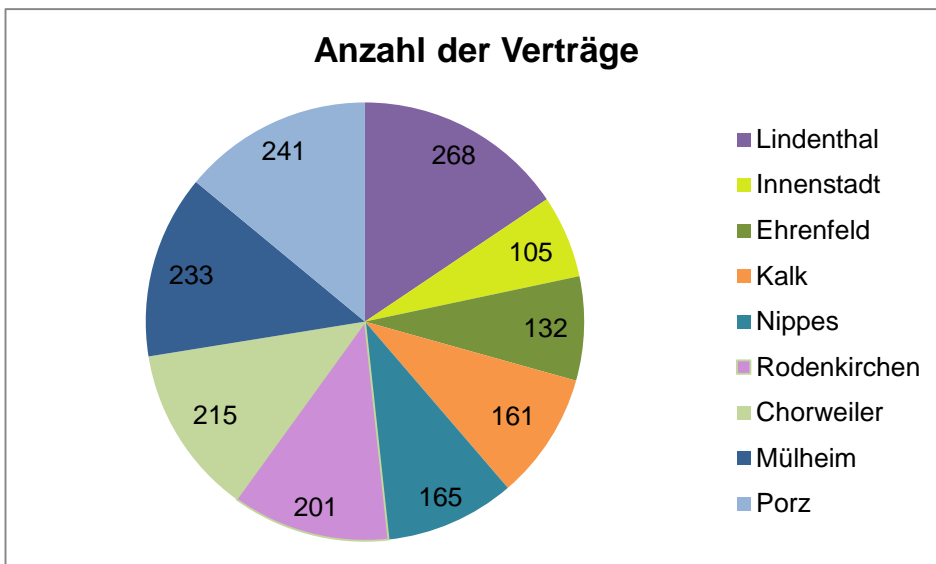
Bebaute Grundstücke								2022
Insgesamt	1.808	100,0	1.682	2.567.010.275	100,0	1.264.191	100,0	1.192.855



Entwicklung von Umsatz und Vertragszahlen



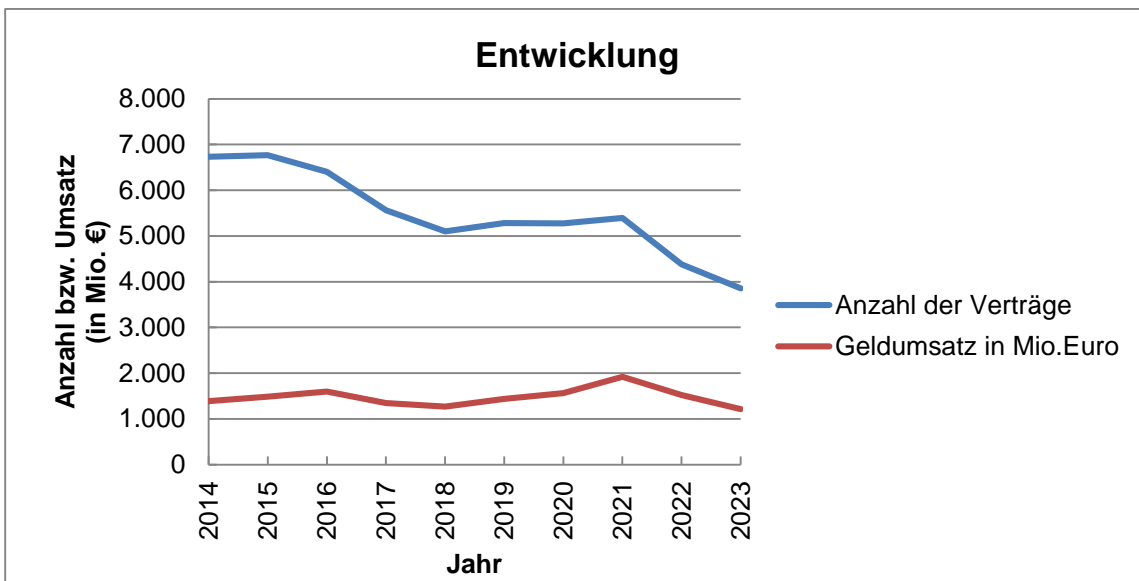
Verteilung nach Stadtbezirken

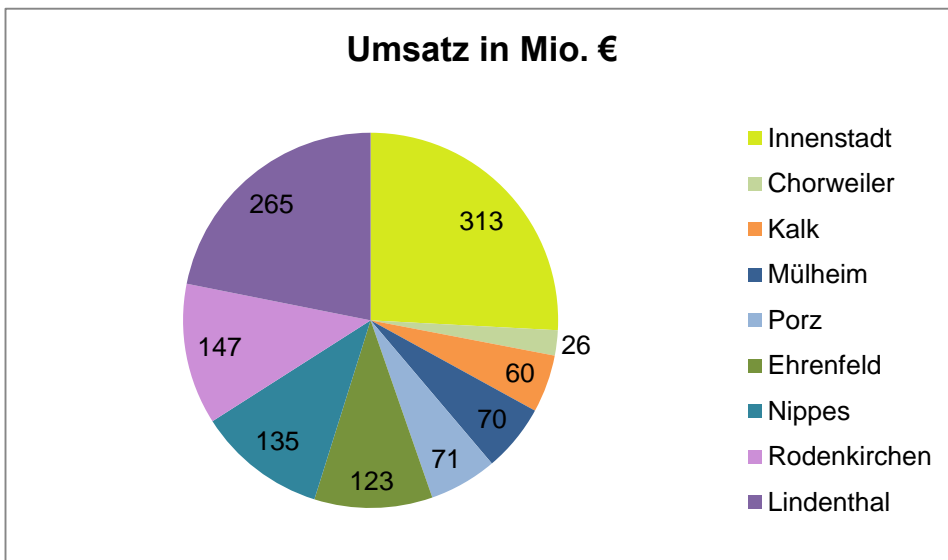
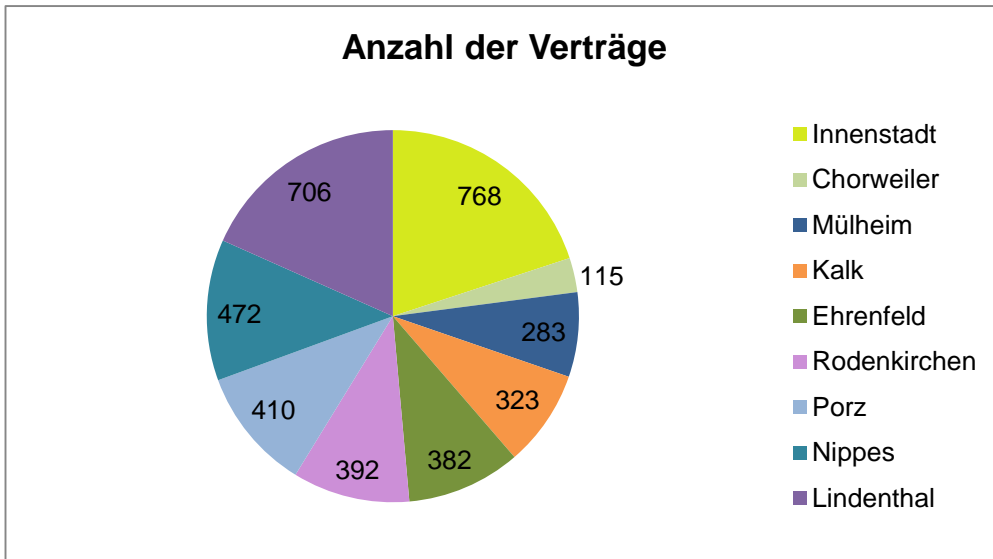


3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentum						2023
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl. Euro	Euro	%	
Innenstadt	768	19,9	705	313.028.165	25,8	
Rodenkirchen	392	10,2	374	147.335.383	12,2	
Lindenthal	706	18,3	633	264.942.956	21,9	
Ehrenfeld	382	9,9	361	123.385.405	10,2	
Nippes	472	12,3	444	134.705.755	11,1	
Chorweiler	115	3,0	109	26.347.175	2,2	
Porz	410	10,6	389	70.923.724	5,9	
Kalk	323	8,4	301	60.296.573	5,0	
Mülheim	283	7,3	276	70.429.412	5,8	
Insgesamt	3.851	100,0	3.592	1.211.394.548	100,0	

Wohnungs- und Teileigentum						2022
Insgesamt	4.381	100,0	4.191	1.524.277.853	100,0	





3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke									2023
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			entgeltl.
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	33	18,3	32	10.262.100	19,9	39.015	7,0	32.627	
Rodenkirchen	47	26,1	45	12.722.900	24,7	283.797	50,8	272.619	
Lindenthal	21	11,7	20	4.532.000	8,8	100.051	17,9	95.644	
Ehrenfeld	10	5,6	10	3.091.001	6,0	3.021	0,5	3.021	
Nippes	14	7,8	14	5.970.400	11,6	26.054	4,7	26.054	
Chorweiler	26	14,4	21	6.244.287	12,1	44.795	8,0	9.646	
Porz	14	7,8	14	3.975.400	7,7	10.638	1,9	10.638	
Kalk	11	6,1	11	3.550.000	6,9	49.552	8,9	49.552	
Mülheim	4	2,2	4	1.220.000	2,4	1.309	0,2	1.309	
Insgesamt	180	100,0	171	51.568.088	100,0	558.232	100,0	501.110	

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke									2022
Insgesamt	183	100,0	177	81.456.447	100,0	781.700	100,0	744.896	

bebaute Erbbaurechte									2023
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			entgeltl.
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	1	1,7	1	1.200.000	4,8	662	2,6	662	
Rodenkirchen	1	1,7	1	6.200.000	24,6	4.989	19,6	4.989	
Lindenthal	2	3,3	2	995.000	4,0	1.374	5,4	1.374	
Ehrenfeld	10	16,7	10	3.091.001	12,3	3.021	11,9	3.021	
Nippes	6	10,0	6	2.200.000	8,7	1.678	6,6	1.678	
Chorweiler	20	33,3	18	5.284.287	21,0	6.465	25,4	6.188	
Porz	11	18,3	11	3.636.900	14,4	3.833	15,1	3.833	
Kalk	5	8,3	5	1.361.500	5,4	2.108	8,3	2.108	
Mülheim	4	6,7	4	1.220.000	4,8	1.309	5,1	1.309	
Insgesamt	60	100,0	58	25.188.688	100,0	25.439	100,0	25.162	

bebaute Erbbaurechte									2022
Insgesamt	58	100,0	56	42.131.533	100,0	48.772	100,0	43.990	

bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte									2023
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			entgeltl.
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	32	28,3	31	9.062.100	35,3	38.353	7,9	31.965	
Rodenkirchen	44	38,9	44	6.522.900	25,4	267.630	55,2	267.630	
Lindenthal	19	16,8	18	3.537.000	13,8	98.677	20,3	94.270	
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Nippes	8	7,1	8	3.770.400	14,7	24.376	5,0	24.376	
Chorweiler	3	2,7	2	710.000	2,8	2.346	0,5	1.258	
Porz	2	1,8	2	262.500	1,0	6.633	1,4	6.633	
Kalk	5	4,4	5	1.828.500	7,1	47.173	9,7	47.173	
Mülheim	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Insgesamt	113	100,0	110	25.693.400	100,0	485.188	100,0	473.305	

bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte									2022
Insgesamt	117	100,0	116	27.123.247	100,0	661.951	100,0	660.025	

sonstige Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke										2023
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			entgeltl.	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.		
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	0	
Rodenkirchen	2	28,6	0	0	0,0	11.178	23,5	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	3	42,9	1	250.000	36,4	35.984	75,6	2.200	2.200	
Porz	1	14,3	1	76.000	11,1	172	0,4	172	172	
Kalk	1	14,3	1	360.000	52,5	271	0,6	271	271	
Mülheim	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	0	
Insgesamt	7	100,0	3	686.000	100,0	47.605	100,0	2.643		

sonstige Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke										2022
Insgesamt	8	100,0	5	12.201.667	100,0	70.976	100,0	40.880		

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Individueller Wohnungsbau									2023
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			entgeltl.
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	13	15,5	12	18.960.260	41,3	21.042	37,9	20.227	
Lindenthal	10	11,9	10	9.085.000	19,8	10.929	19,7	10.929	
Ehrenfeld	7	8,3	7	2.347.500	5,1	2.495	4,5	2.495	
Nippes	15	17,9	15	5.941.110	13,0	4.929	8,9	4.929	
Chorweiler	12	14,3	12	3.066.599	6,7	7.293	13,1	7.293	
Porz	5	6,0	5	920.000	2,0	1.562	2,8	1.562	
Kalk	9	10,7	9	2.406.778	5,2	2.802	5,1	2.802	
Mülheim	13	15,5	13	3.130.230	6,8	4.406	7,9	4.406	
Insgesamt	84	100,0	83	45.857.477	100,0	55.457	100,0	54.642	

Individueller Wohnungsbau									2022
Insgesamt	80	100,0	72	52.100.060	100,0	47.806	100,0	45.197	

4.2 Geschosswohnungsbau

Geschosswohnungsbau									2023
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			entgeltl.
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	1	3,0	1	5.975.400	6,1	4.330	11,8	4.330	
Lindenthal	4	12,1	4	10.387.240	10,6	4.191	11,4	4.191	
Ehrenfeld	6	18,2	6	3.225.000	3,3	2.924	7,9	2.924	
Nippes	6	18,2	6	64.554.816	65,6	11.648	31,7	11.648	
Chorweiler	2	6,1	2	70.000	0,1	1.549	4,2	1.549	
Porz	4	12,1	4	1.914.000	1,9	2.385	6,5	2.385	
Kalk	4	12,1	4	3.602.000	3,7	2.673	7,3	2.673	
Mülheim	6	18,2	6	8.631.000	8,8	7.098	19,3	7.098	
Insgesamt	33	100,0	33	98.359.456	100,0	36.798	100,0	36.798	

Geschosswohnungsbau									2022
Insgesamt	53	100,0	51	92.300.739	100,0	65.337	100,0	62.093	

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen insgesamt									2023
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	3	11,1	3	48.680.000	60,9	22.777	19,1	22.777	
Rodenkirchen	6	22,2	6	12.126.064	15,2	29.062	24,3	29.062	
Lindenthal	5	18,5	4	7.494.573	9,4	22.028	18,4	17.146	
Ehrenfeld	2	7,4	2	6.430.500	8,0	12.095	10,1	12.095	
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	9	33,3	8	3.570.735	4,5	17.514	14,7	14.914	
Kalk	1	3,7	1	1.476.427	1,8	14.009	11,7	14.009	
Mülheim	1	3,7	1	154.880	0,2	1.936	1,6	1.936	
Insgesamt	27	100,0	25	79.933.179	100,0	119.421	100,0	111.939	

Gewerbliche Bauflächen insgesamt									2022
Insgesamt	26	100,0	26	28.622.996	100,0	69.141	100,0	69.141	

Gewerbgrundstücke für Produktion, Lager u. ä.									2023
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	1	4,5	1	6.580.000	22,9	11.359	11,2	11.359	
Rodenkirchen	5	22,7	5	5.826.064	20,2	27.054	26,6	27.054	
Lindenthal	4	18,2	3	6.274.573	21,8	20.822	20,5	15.940	
Ehrenfeld	2	9,1	2	6.430.500	22,3	12.095	11,9	12.095	
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	8	36,4	7	2.029.735	7,1	14.432	14,2	11.832	
Kalk	1	4,5	1	1.476.427	5,1	14.009	13,8	14.009	
Mülheim	1	4,5	1	154.880	0,5	1.936	1,9	1.936	
Insgesamt	22	100,0	20	28.772.179	100,0	101.707	100,0	94.225	

Grundstücke für Produktion, Lager u. ä.									2022
Insgesamt	23	100,0	23	16.974.996	100,0	66.940	100,0	66.940	

Büro-, Hotel- und Geschäftsgrundstücke									2023
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	2	40,0	2	42.100.000	82,3	11.418	64,5	11.418	
Rodenkirchen	1	20,0	1	6.300.000	12,3	2.008	11,3	2.008	
Lindenthal	1	20,0	1	1.220.000	2,4	1.206	6,8	1.206	
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Porz	1	20,0	1	1.541.000	3,0	3.082	17,4	3.082	
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	5	100,0	5	51.161.000	100,0	17.714	100,0	17.714	

Büro-, Hotel- und Geschäftsgrundstücke									2022
Insgesamt	3	100,0	3	11.648.000	100,0	2.201	100,0	2.201	

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen									2023
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	5	12,5	5	162.693	2,4	24.357	7,0	24.357	
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Ehrenfeld	3	7,5	1	3.001.100	45,0	49.751	14,2	24.701	
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Chorweiler	15	37,5	15	2.056.061	30,8	160.696	46,0	160.696	
Porz	8	20,0	8	1.227.558	18,4	97.663	27,9	97.663	
Kalk	5	12,5	4	9.513	0,1	3.526	1,0	2.890	
Mülheim	4	10,0	4	212.858	3,2	13.479	3,9	13.479	
Insgesamt	40	100,0	37	6.669.783	100,0	349.472	100,0	323.786	

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen									2022
Insgesamt	21	100,0	20	421.501	100,0	53.342	100,0	43.059	

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland und Rohbauland									2023
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	14,3	1	250.000	1,0	1.265	1,3	1.265	
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Chorweiler	3	42,9	3	23.292.019	94,7	92.244	95,3	92.244	
Porz	2	28,6	2	1.000.960	4,1	1.472	1,5	1.472	
Kalk	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Mülheim	1	14,3	1	40.000	0,2	1.771	1,8	1.771	
Insgesamt	7	100,0	7	24.582.979	100,0	96.752	100,0	96.752	

Bauerwartungs- und Rohbauland									2022
Insgesamt	13	100,0	13	46.061.121	100,0	101.626	100,0	101.626	

Bauerwartungsland									2023
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	20,0	1	250.000	1,1	1.265	1,3	1.265	
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Chorweiler	3	60,0	3	23.292.019	98,8	92.244	96,8	92.244	
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	1	20,0	1	40.000	0,2	1.771	1,9	1.771	
Insgesamt	5	100,0	5	23.582.019	100,0	95.280	100,0	95.280	

Bauerwartungsland									2022
Insgesamt	12	100,0	12	45.165.891	100,0	99.799	100,0	99.799	

Rohbauland									2023
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			entgeltl.
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Porz	2	100,0	2	1.000.960	100,0	1.472	100,0	1.472	
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	2	100,0	2	1.000.960	100,0	1.472	100,0	1.472	

Rohbauland									2022
Insgesamt	1	100,0	1	895.230	100,0	1.827	100,0	1.827	

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Unselbstständige Teilflächen (Arrondierungen, Hausgartenflächen)

Die aus den Jahren 2018 bis 2023 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	14	83 % 30 bis 150 %	Ein Grundriss zeigt ein Grundstück mit einem roten Bereich am unteren Rand. Ein Pfeil zeigt nach oben, was die Erweiterung in diese Richtung anzeigt. Die vertikale Achse ist als 'Straße' beschriftet.
Gruppe 2) seitlich gelegene Flächen bzw. andere, als Stellplatz geeignete Flächen	25	40 % 25 bis 77 %	Ein Grundriss zeigt ein Grundstück mit einem roten Dreieck am unteren Rand, das nach oben hin spitz zulauft. Ein Pfeil zeigt nach oben. Die vertikale Achse ist als 'Straße' beschriftet.
Gruppe 3) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland)	49	33 % 5 bis 96 %	Ein Grundriss zeigt ein Grundstück mit einem roten Rechteck am rechten Rand. Ein Pfeil zeigt nach links. Die vertikale Achse ist als 'Straße' beschriftet.
Gruppe 4) Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	9	13 % 2 bis 19 %	Ein Grundriss zeigt ein Grundstück mit einem roten Dreieck am rechten Rand, das nach links hin spitz zulauft, und einem grünen Rechteck daneben. Ein Pfeil zeigt nach links. Die vertikale Achse ist als 'Straße' beschriftet.
Gruppe 5) Vorgarten und Stellplatzflächen aus Straßenlandrückübertragungen	28	41 % 18 bis 86 %	Ein Grundriss zeigt ein Grundstück mit einem roten Rechteck am linken Rand. Ein Pfeil zeigt nach rechts. Die vertikale Achse ist als 'Straße' beschriftet.

4.6.2 Sonstige unbebaute Flächen

Sonstige und Gemeinbedarfsflächen 2023								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	13	18,6	12	685.493	32,8	28.000	70,6	28.000
Lindenthal	9	12,9	9	203.838	9,8	1.453	3,7	1.453
Ehrenfeld	3	4,3	3	195.193	9,3	1.042	2,6	1.042
Nippes	1	1,4	1	450	0,0	18	0,0	18
Chorweiler	7	10,0	7	12.590	0,6	135	0,3	135
Porz	10	14,3	10	471.160	22,5	2.523	6,4	2.523
Kalk	6	8,6	6	115.006	5,5	1.661	4,2	1.661
Mülheim	21	30,0	21	406.522	19,4	4.834	12,2	4.834
Insgesamt	70	100,0	69	2.090.252	100,0	39.666	100,0	39.666

Sonstige und Gemeinbedarfsflächen 2022								
Insgesamt	85	100,0	79	6.785.412	100,0	47.385	100,0	47.385

Grundstücke für den Sozial- und Gemeinbedarf 2023								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	4	44,4	4	580.088	75,6	25.944	84,5	25.944
Lindenthal	1	11,1	1	27.500	3,6	1.100	3,6	1.100
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Porz	1	11,1	1	16.700	2,2	547	1,8	547
Kalk	1	11,1	1	55.526	7,2	537	1,7	537
Mülheim	2	22,2	2	87.000	11,3	2.569	8,4	2.569
Insgesamt	9	100,0	9	766.814	100,0	30.697	100,0	30.697

Grundstücke für den Sozial- und Gemeinbedarf 2022								
Insgesamt	9	100,0	9	344.967	100,0	25.692	100,0	25.692

Sonstige unbebaute Grundstücke 2023								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	9	14,8	8	105.405	8,0	2.056	22,9	1.939
Lindenthal	8	13,1	8	176.338	13,3	353	3,9	353
Ehrenfeld	3	4,9	3	195.193	14,7	1.042	11,6	1.042
Nippes	1	1,6	1	450	0,0	18	0,2	18
Chorweiler	7	11,5	7	12.590	1,0	135	1,5	135
Porz	9	14,8	9	454.460	34,3	1.976	22,0	1.976
Kalk	5	8,2	5	59.480	4,5	1.124	12,5	1.124
Mülheim	19	31,1	19	319.522	24,1	2.265	25,3	2.265
Insgesamt	61	100,0	60	1.323.438	100,0	8.969	100,0	8.852

Sonstige unbebaute Grundstücke 2022								
Insgesamt	76	100,0	70	6.440.445	100,0	21.693	100,0	16.062

4.7 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden jeweils zum Stichtag 01.01. des laufenden Jahres vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt. Die gesetzliche Grundlage dafür ist § 196 Baugesetzbuch 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 01.01.2024			
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	2.390	920	590
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	1.910	950	560
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	1.540	1.070	630
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	1.190	1.080	850
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Gewerbebauflächen zum 01.01.2024			
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

📅 2024



[Örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

Bodenrichtwert

2200 €/m²
(Misch-/Mehrgeschossig)

Lage und Wert	
Gemeinde	Köln
Ortsteil	Neustadt/Nord
Bodenrichtwertnummer	104002
Bodenrichtwert	2200 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01

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. 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 ggf. 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

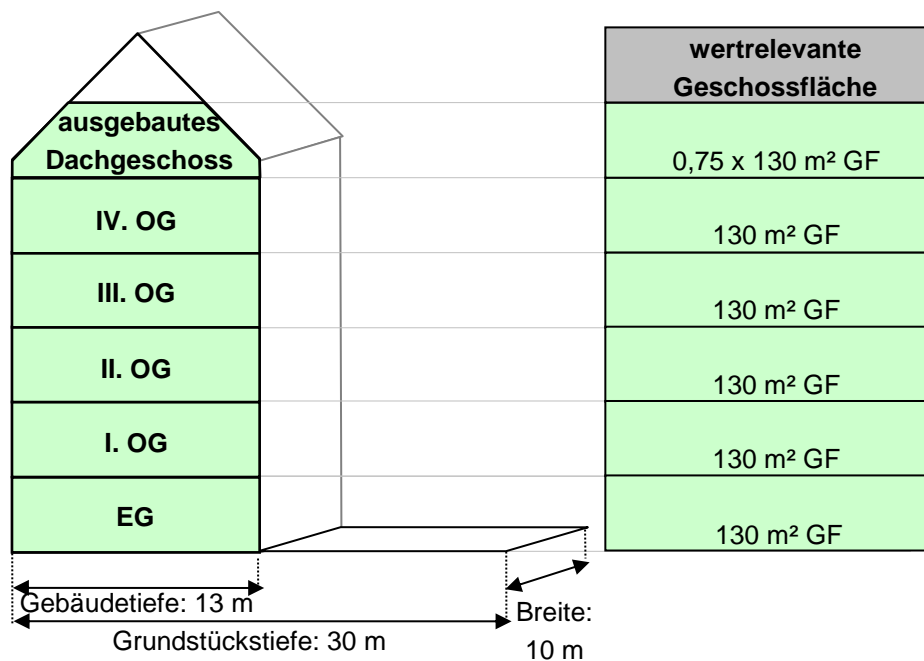
In Bürostandorten steht die realisierbare Nutzfläche im Vordergrund. Eine Umrechnung für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt linear.

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 Geschossflächenzahl (wGFZ) 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).

	Geschossfläche	Mietgewicht	gewogene Geschossfläche
V. OG	130 m ²	1	130 m ²
IV. OG	130 m ²	1	130 m ²
III. OG	130 m ²	1	130 m ²
II. OG	130 m ²	1	130 m ²
I. OG	130 m ²	1,5	195 m ²
EG	130 m ²	3,0	390 m ²
Gewogene Geschossfläche: rd. 1.105 m ²			

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

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

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

Fallbeispiel

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

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

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

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

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

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

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

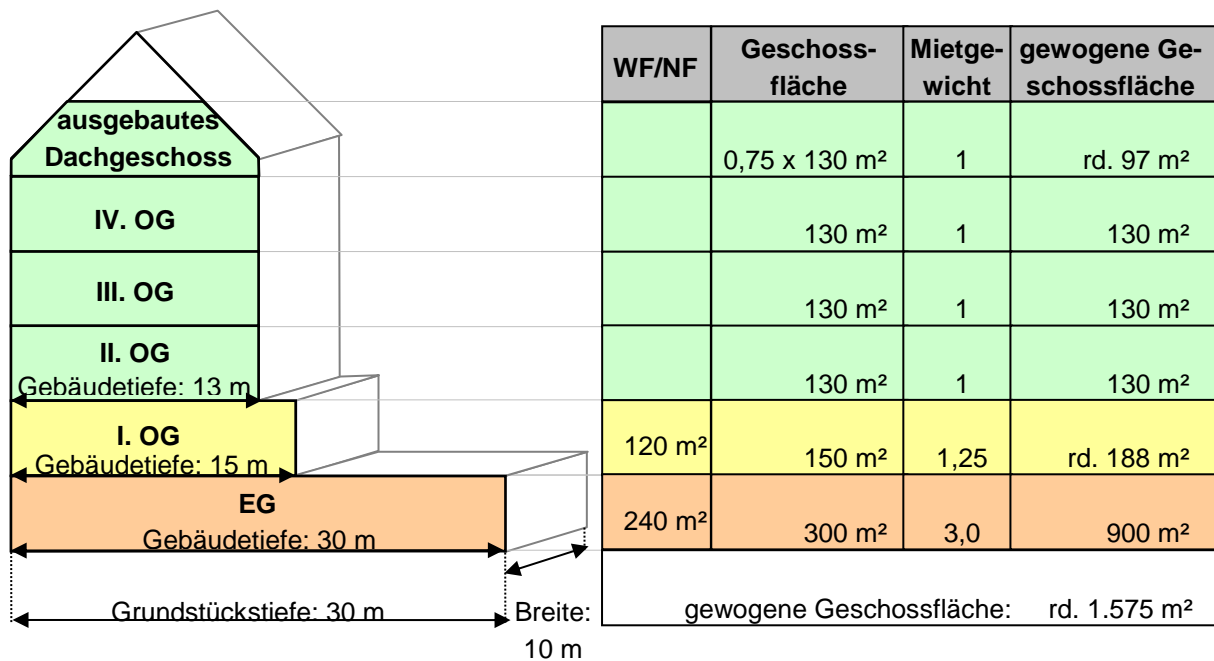
Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

Gewogene GFZ bei unterschiedlichen Gebäudetiefen

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

Für das Bodenrichtwertgrundstück sind folgende Eigenschaften veröffentlicht:

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



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

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 %
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
2023	325	-10	238	-10	324	-15	305	-15	137	0

Durchschnittliche Preisentwicklung (Mod. Stoppwert 1936 = 100)

Jahr	Eigenheimgrundstücke				Geschosswohnungsbaugrundstücke				Gewerbegründst. gesamtes Stadtgebiet	
	linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		Index	Differenz z.Vorjahr %
	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
2023	21.334	-10	15.241	-10	9.421	-15	8.356	-15	137	0

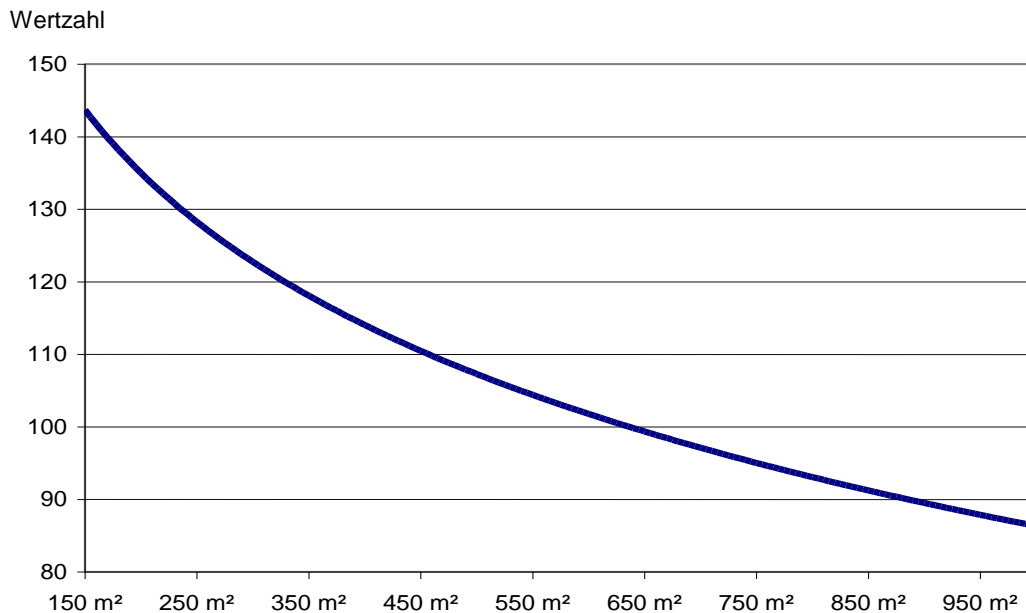
4.8.2 Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

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



Folgende Gleichung liegt den Werten der Tabelle zugrunde:

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

Beispiel:

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

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

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

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

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

Bodenrichtwertgrundstücke größer als 1.000 m² Grundstücksfläche

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

Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau)

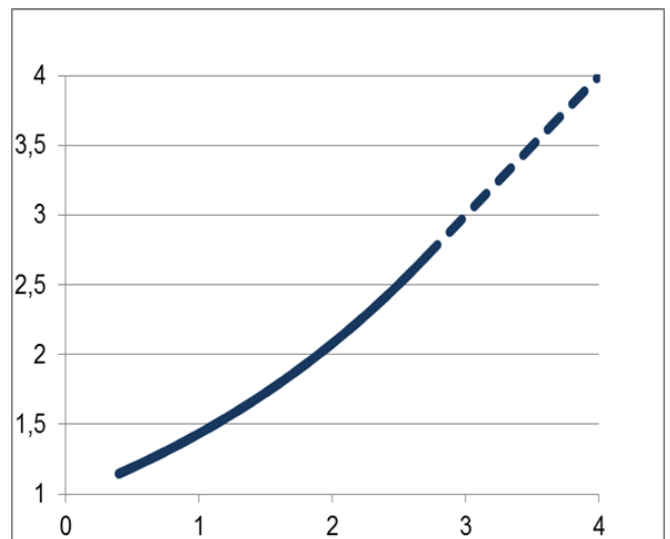
In der nachfolgenden Tabelle werden die Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken im Geschosswohnungsbau bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ) dargestellt.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE)

Der Umrechnungskoeffizient (WE-Faktor) soll die Umrechnung von Bodenwerten für Mietwohnhausgrundstücke auf Bodenwerte für WE- Grundstücke ermöglichen.

Eine statistische Analyse von 28 Kaufpreisen über den Verkauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE) aus den Jahren 2021 bis 2023 ergab einen mittleren Umrechnungskoeffizienten von 1,5 bei einer Standardabweichung von ± 0,4. Für das linksrheinische Stadtgebiet ergibt sich ein Mittelwert von 1,6 (± 0,5), für das rechtsrheinische Stadtgebiet ein Mittelwert von 1,4 (± 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 2023 wurden 16 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 WertV 88 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 2015 bis 2023 wurden 41 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	16,00 €/m ²
Standardabweichung	± 7,86 €/m ²
Minimum	5,74 €/m ²
Maximum	35,00 €/m ²
Median	15,41 €/m ²
Anzahl	38

Das Verhältnis dieser Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für „Flächen der Landwirtschaft“ aus den Jahren 2015 - 2023 stellt sich wie folgt dar:

Mittelwert	2,6
Standardabweichung	± 1,39
Minimum	0,9
Maximum	5,5
Anzahl	40

4.9.3 Flächen zur Gewinnung von Rohstoffen (Kiesabbauflächen)

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (vgl. § 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 "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									2023
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			entgeltl.
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	5	0,5	5	3.725.000	0,5	463	0,1	463	
Rodenkirchen	156	14,0	145	131.552.652	19,2	83.508	16,9	75.799	
Lindenthal	193	17,4	180	194.654.726	28,5	89.529	18,1	83.189	
Ehrenfeld	87	7,8	81	46.238.810	6,8	28.030	5,7	25.439	
Nippes	76	6,8	65	34.496.860	5,0	27.524	5,6	21.325	
Chorweiler	174	15,7	150	64.855.570	9,5	69.636	14,1	56.264	
Porz	173	15,6	168	83.539.750	12,2	72.735	14,7	70.181	
Kalk	96	8,6	86	49.470.400	7,2	53.510	10,8	47.762	
Mülheim	151	13,6	144	74.886.153	11,0	68.829	13,9	65.094	
Insgesamt	1.111	100,0	1.024	683.419.922	100,0	493.764	100,0	445.517	

Ein- und Zweifamilienhäuser									2022
Insgesamt	1.177	100,0	1099	802.843.379	100,0	523.842	100,0	486.632	

5.1.1 Zusammenfassung nach Preisgruppen

Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen					2023
Kaufpreisspanne in €	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt in €	%	
ohne Kaufpreisangabe	87	7,8	0	0,0	
bis 100.000	15	1,4	644.302	0,1	
bis 200.000	29	2,6	4.562.939	0,7	
bis 250.000	31	2,8	7.319.250	1,1	
bis 300.000	46	4,1	13.040.287	1,9	
bis 400.000	141	12,7	51.310.437	7,5	
bis 500.000	214	19,3	98.032.832	14,3	
bis 750.000	309	27,8	188.006.829	27,5	
bis 1.000.000	116	10,4	101.392.979	14,8	
bis 1.500.000	78	7,0	98.610.066	14,4	
bis 2.000.000	14	1,3	23.955.000	3,5	
über 2.000.000	31	2,8	96.545.000	14,1	
insgesamt	1.111	100,0	683.419.922	100,0	

5.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp

Insgesamt sind **1.111** Verträge aus dem Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden.

Davon konnten **1.104** Objekte nach Reihen- und- Reihenendhaus, Doppelhaushälfte und freistehender Bebauung eingruppiert werden. Die anderen Gebäude konnten nicht eingruppiert werden.

Verteilung nach Gebäudetyp				2023
Bezirk	Reihen- und Reihenendhäuser	Doppelhaus-hälften	freistehende Einfamilienhäuser	Gesamtverteilung
Innenstadt	5	0	0	5
Rodenkirchen	60	33	62	155
Lindenthal	97	49	44	190
Ehrenfeld	67	16	3	86
Nippes	57	7	12	76
Chorweiler	107	35	32	174
Porz	73	42	57	172
Kalk	33	27	35	95
Mülheim	67	55	29	151
Insgesamt	566	264	274	1.104

5.1.3 Kaufpreise nach Gebäudetyp

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											2023
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
		3.293.333		1.080				295		11.053	
Marienburg	3	2.080.000	4.200.000	720	1.414	1912	1938	250	365	8.320	13.333
		648.000		593				123		5.483	
Rondorf	6	270.000	990.000	295	1.145	1928	1985	41	176	3.892	6.689
		2.333.333		1.414				272		8.439	
Hahnwald	3	1.830.000	3.250.000	1.037	2.130	1961	1982	235	330	7.680	9.848
		1.689.300		810				184		8.598	
Rodenkircher	16	660.000	5.400.000	289	2.578	1918	2013	115	460	4.615	22.500
		937.000		584				122		7.378	
Weiß	5	400.000	1.800.000	347	747	1895	1980	90	195	4.000	9.231
		447.250		752				142		3.126	
Godorf	4	299.000	665.000	504	1.203	1950	1966	102	180	2.778	3.757
		549.200		909				160		3.264	
Meschenich	5	270.000	1.149.000	384	1.293	1955	1974	106	220	1.929	5.223

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2023
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
		1.400.000		339				184		7.927	
Bayenthal	3	1.250.000	1.650.000	174	599	1924	1938	130	240	6.875	10.000
		876.000		455				124		6.891	
Raderthal	5	370.000	1.250.000	104	987	1920	2007	100	150	3.700	8.333
		534.500		282				123		4.334	
Rondorf	12	395.000	790.000	162	587	1951	2006	103	160	3.591	5.643
		695.244		299				115		6.048	
Rodenkirchen	13	320.000	1.062.000	99	582	1928	2009	67	150	4.714	7.992
		745.000		364				136		5.633	
Weiß	15	450.000	1.010.000	172	633	1963	2010	85	210	3.500	9.266
		701.296		327				138		5.096	
Sürth	13	400.000	1.271.850	166	911	1906	2007	80	223	3.423	7.655
		506.333		408				126		4.390	
Godorf	6	301.000	890.000	179	1.206	1.900	2.002	80	180	2.167	8.900
		476.667		464				152		3.138	
Immendorf	3	350.000	560.000	347	541	1965	2001	148	157	2.333	3.567
		340.250		325				149		2.457	
Meschenich	4	261.000	420.000	282	367	1890	1994	102	225	1.852	3.551

Stadtbezirk 3

freistehende Bebauung											2023
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Müngersdorf	5	2.455.500		792				220		10.326	
		830.000	6.200.000	435	1.500	1950	2003	75	366	6.966	16.940
Junkersdorf	10	1.662.000		782				181		9.100	
		900.000	4.000.000	478	1.302	1951	2016	109	260	4.615	16.000
Weiden	4	740.000		786				166		4.600	
		410.000	1.000.000	482	939	1938	1977	150	190	2.158	6.667
Widdersdorf	5	1.312.000		562				224		5.366	
		490.000	2.500.000	428	716	1961	2014	140	352	2.450	8.148

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2023
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Klettenberg	4	1.052.250		331				152		6.759	
		730.000	1.730.000	220	596	1924	1962	120	200	5.000	8.650
Sülz	5	1.193.200		401				200		6.050	
		956.000	1.440.000	331	516	1918	1960	176	220	4.345	8.182
Lindenthal	8	1.909.375		401				257		7.314	
		680.000	4.200.000	159	923	1879	1964	100	517	4.332	12.000
Braunsfeld	4	1.485.000		428				198		7.294	
		550.000	2.100.000	113	924	1918	2017	110	270	5.000	9.000
Müngersdorf	5	931.662		335				155		6.073	
		547.000	1.330.000	229	488	1919	1980	112	188	3.457	8.867
Junkersdorf	25	1.278.360		365				163		7.639	
		585.000	3.200.000	198	927	1928	2020	115	259	3.714	12.355
Weiden	14	806.429		427				146		5.695	
		395.000	1.320.000	129	807	1913	2024	90	220	3.256	8.807
Lövenich	18	698.778		393				141		5.049	
		385.000	1.199.000	186	1.046	1934	2015	94	250	2.700	7.082
Widdersdorf	21	745.929		349				135		5.397	
		300.000	1.600.000	185	675	1959	2018	95	220	2.308	7.273

Stadtbezirk 4

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2023
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
Neuheitenfeld	8	916.313		310				174		5.368	
		700.000	1.467.500	213	489	1913	1952	128	249	3.980	6.861
Bickendorf	5	434.444		149				87		4.999	
		310.000	595.000	110	182	1910	2002	70	120	4.304	6.392
Vogelsang	11	599.545		398				126		4.825	
		250.000	1.050.000	209	750	1933	2002	55	185	2.848	6.299
Bocklemünd/ Mengenich	4	501.250		378				143		3.887	
		320.000	605.000	252	516	1965	1967	86	240	2.521	5.638
Ossendorf	23	596.757		230				129		4.641	
		470.000	742.000	147	416	1960	2009	103	165	4.000	5.256

Stadtbezirk 5

freistehende Bebauung											2023
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
		643.333		656				130		5.039	
Longerich	3	500.000	800.000	436	777	1952	1955	116	144	3.846	6.897

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2023
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
		977.105		324				186		5.398	
Nippes	3	636.316	1.390.000	143	618	1892	1951	127	260	3.721	7.126
		416.250		154				85		4.924	
Mauenheim	4	360.000	480.000	110	203	1921	1956	78	98	4.082	6.000
		487.250		187				146		3.616	
Niehl	4	260.000	679.000	140	219	1822	2003	84	181	1.436	5.060
		516.630		317				119		4.526	
Longerich	23	375.000	800.000	186	610	1951	1963	82	223	2.601	6.861
		617.000		224				117		5.324	
Bilderstöckchen	5	500.000	735.000	140	313	1979	2014	109	125	4.098	6.743

Stadtbezirk 6

freistehende Bebauung											2023
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
		286.667		345				107		2.776	
Worringen	3	280.000	295.000	270	420	1895	1973	85	135	2.185	3.294

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2023
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
		460.000		752				149		3.214	
Merkenich	3	400.000	500.000	594	916	1957	1962	105	192	2.500	3.810
		438.417		305				121		3.673	
Seeberg	6	350.000	540.500	165	480	1965	1977	95	148	3.070	4.737
		429.045		393				107		4.118	
Heimersdorf	11	225.000	530.000	211	818	1950	1969	44	137	3.285	5.435
		375.000		478				98		3.879	
Lindweiler	5	315.000	455.000	206	775	1952	1974	80	118	3.136	4.550
		482.737		296				130		3.753	
Pesch	19	333.000	685.000	166	545	1964	1988	94	165	2.733	5.213
		460.549		325				123		3.870	
Esch/Auweiler	15	350.000	623.000	131	543	1967	1990	95	210	2.632	6.263
		506.500		209				128		3.942	
Blumenberg	8	375.000	608.000	178	276	1988	2002	115	140	3.261	4.414
		479.881		408				106		4.496	
Roggendorf/ Thenhoven	6	289.287	755.000	142	684	1953	2019	66	139	2.704	6.040
		390.571		415				125		3.252	
Worringen	7	315.000	515.000	256	880	1900	1981	85	170	1.882	4.042

Stadtbezirk 7

freistehende Bebauung											2023
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
		1.043.000		893				184		5.362	
Poll	5	160.000	2.350.000	545	1.488	1935	1963	93	342	1.119	10.000
		546.667		633				124		4.381	
Westhoven	3	410.000	650.000	492	896	1968	1985	106	135	3.868	4.815
		553.333		570				212		2.563	
Ensen	3	180.000	950.000	85	1.085	1930	1972	75	360	2.400	2.650
		619.750		846				163		3.853	
Eil	4	510.000	760.000	652	1.190	1910	1987	140	220	3.455	4.248
		445.086		567				135		3.532	
Urbach	7	340.000	630.600	346	824	1948	1969	72	209	2.344	4.861
		599.167		553				135		4.344	
Grengel	6	450.000	1.100.000	490	681	1965	1981	109	185	3.609	5.946
		545.000		424				159		3.156	
Wahn	3	275.000	1.010.000	389	455	1890	1930	106	231	2.500	4.372
		573.333		445				120		4.791	
Zündorf	6	435.000	670.000	358	544	1970	1980	92	138	4.426	5.154
		613.667		761				203		3.114	
Finkenberg	3	350.000	1.040.000	367	1.321	1968	1974	122	360	2.756	3.697

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2023
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		587.880		409				154		4.162	
Poll	5	419.400	700.000	140	852	1938	2004	87	255	2.745	5.242
		580.833		322				136		4.284	
Westhoven	6	500.000	680.000	176	561	1929	2007	117	160	3.876	4.615
		559.429		273				134		4.249	
Ensen	7	350.000	1.180.000	202	582	1938	2004	100	300	3.070	5.000
		434.375		294				121		3.672	
Eil	8	345.000	525.000	174	598	1961	1982	91	159	2.875	4.725
		396.477		230				109		3.626	
Urbach	11	290.000	570.000	133	581	1956	2010	82	129	2.946	4.750
		542.860		390				139		3.928	
Elsdorf	3	430.000	630.580	190	695	1964	2023	126	150	3.071	4.508
		558.333		652				168		3.326	
Grengel	3	435.000	700.000	284	1.207	1953	1999	135	214	3.222	3.484
		474.400		343				118		4.019	
Wahnheide	5	300.000	640.000	211	433	1961	1977	83	163	3.614	4.742
		563.124		316				120		4.688	
Wahn	9	300.000	693.960	196	422	1900	2024	98	139	2.703	5.740
		419.500		263				123		3.427	
Lind	4	400.000	440.000	230	286	1977	1979	112	133	3.248	3.625
		536.944		277				128		4.260	
Zündorf	18	320.000	740.000	166	567	1967	2002	85	183	2.759	5.765
		420.500		309				124		3.665	
Langel	6	250.000	630.000	171	553	1918	2006	58	165	1.613	6.000
		391.000		380				116		3.413	
Finkenbergr	5	350.000	450.000	267	494	1970	1972	104	150	3.000	3.810

Stadtbezirk 8

freistehende Bebauung											2023
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
		452.250		484				130		3.568	
Merheim	4	330.000	599.000	322	738	1858	1974	100	199	3.049	3.049
		848.571		837				204		4.281	
Brück	7	640.000	1.280.000	380	1.586	1936	1996	128	330	3.030	5.541
		591.500		648				137		3.962	
Rath/Heumar	6	205.000	1.425.000	228	1.591	1780	1970	65	250	3.154	5.700

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2023
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
Vingst	5	412.000		280				117		3.488	
		300.000	550.000	203	340	1921	1973	100	133	2.913	4.135
Ostheim	5	459.400		296				147		3.120	
		325.000	570.000	205	394	1926	2002	119	170	2.731	4.071
Merheim	7	612.714		539				155		4.091	
		510.000	840.000	188	1.461	1930	2003	112	220	2.523	5.600
Brück	14	555.536		520				136		4.077	
		295.000	1.230.000	254	1.096	1933	2016	94	243	2.379	5.714
Rath/Heumar	9	567.778		560				144		3.850	
		180.000	1.430.000	242	1.188	1904	1982	88	203	1.500	7.044
Neubrück	9	421.333		308				125		3.442	
		345.000	520.000	191	470	1966	2002	95	168	2.436	4.048

Stadtbezirk 9

freistehende Bebauung											2023
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
Dellbrück	4	1.327.235		1.145				199		6.528	
		663.938	2.400.000	738	1.626	1935	1993	149	300	4.048	9.799
Höhenhaus	5	559.600		695				150		3.924	
		433.000	735.000	465	830	1937	1969	87	240	3.063	4.977

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2023
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
Mülheim	7	481.714		310				119		4.033	
		320.000	740.000	70	954	1900	2006	90	160	3.351	4.859
Buchheim	5	535.800		475				146		3.649	
		395.000	650.000	330	568	1936	1967	117	175	3.333	4.483
Holweide	10	496.500		377				124		4.001	
		235.000	765.000	168	595	1926	2012	89	167	2.423	5.464
Dellbrück	16	489.938		353				123		4.047	
		300.000	630.000	218	749	1914	2002	86	166	2.727	6.884
Höhenhaus	24	489.000		427				129		3.888	
		350.000	650.000	178	861	1905	2006	76	174	2.147	5.273
Dünnwald	9	543.246		366				129		4.186	
		319.000	1.075.000	115	845	1823	2014	70	190	3.384	5.658
Stammheim	7	550.714		343				143		3.855	
		370.000	1.100.000	215	533	1960	1978	103	276	2.933	4.412
Flittard	15	479.500		476				128		3.862	
		360.000	620.000	165	840	1937	1988	94	170	2.247	5.400

5.1.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche nach Gebäudetyp und Wohnlage

Insgesamt sind 2.700 Verträge aus den Jahren 2020 bis 2023 mit bekannter Wohnfläche und bekanntem Baujahr ausgewertet worden.

Stadtbezirk 1

Gebäudeart, Wohnlage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
		Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Reihenmittelhäuser								
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	3	6.734	6.181	7.593	105	144	94	144
mittlere Lage	-							
einfache Lage	-							

Stadtbezirk 2

Gebäudeart, Wohnlage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
		Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	9	5.839	5.543	6.321	149	159	233	405
mittlere Lage	-							
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	25	10.296	4.615	22.500	125	644	289	2.578
gute Lage	45	8.127	4.000	18.401	90	330	306	2.521
mittlere Lage	23	5.491	2.083	8.351	70	269	292	1.213
einfache Lage	19	3.472	1.459	9.067	75	220	159	1.293
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	12	5.614	5.161	6.426	149	210	223	403
mittlere Lage	-							
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	8	8.294	3.988	11.200	120	265	183	740
gute Lage	41	6.013	2.800	9.266	55	210	62	987
mittlere Lage	53	5.151	2.656	8.968	80	223	142	911
einfache Lage	28	3.280	1.667	6.867	80	394	139	1.529
Reihenmittelhäuser								
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	6	7.454	4.531	11.536	130	181	157	582
gute Lage	29	5.424	3.700	7.596	67	208	99	425
mittlere Lage	28	5.095	2.747	7.992	75	160	131	333
einfache Lage	14	3.495	1.852	5.000	80	162	167	347

Stadtbezirk 3

Gebäudeart, Wohnlage	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²		
	Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
freistehende Häuser								
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	24	10.119	4.615	16.940	109	380	481	1.970
gute Lage	68	7.713	2.083	17.647	75	352	299	1.926
mittlere Lage	10	5.439	2.003	8.615	112	220	340	702
einfache Lage	-							
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	3	5.350	3.874	7.021	155	524	232	501
mittlere Lage	-							
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	30	8.682	3.714	14.251	105	517	225	954
gute Lage	97	6.513	2.925	11.348	75	257	218	1.060
mittlere Lage	41	5.139	2.754	9.722	90	215	137	593
einfache Lage	-							
Reihenmittelhäuser								
Neubau								
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	17	7.549	4.332	11.600	100	260	159	480
gute Lage	68	6.307	2.581	11.111	75	374	113	671
mittlere Lage	23	4.777	2.308	7.955	95	220	127	5.151
einfache Lage	-							

Stadtbezirk 4

Gebäudeart, Wohnlage	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²		
	Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
freistehende Häuser								
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	6	6.666	4.167	14.118	85	252	138	1.215
einfache Lage	-							
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser								
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	63	5.069	2.521	9.875	62	260	118	1.156
einfache Lage	-							
Reihenmittelhäuser								
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	15	5.527	2.906	9.318	88	245	91	421
mittlere Lage	81	4.777	2.762	8.016	45	200	89	500
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	10	5.800	3.846	8.086	105	385	436 1.339
einfache Lage	-						
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	33	4.602	1.436	6.861	80	260	111 618
einfache Lage	-						
Reihenmittelhäuser							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	69	4.932	1.498	9.000	72	250	110 630
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	53	4.240	1.433	11.591	59	350	216 2.124
einfache Lage	8	3.105	2.185	4.082	67	135	57 420
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser							
Neubau							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	4	3.719	3.527	3.906	140	146	401 511
einfache Lage	-						
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	185	4.069	1.417	6.739	66	400	131 1.533
einfache Lage	-						
Reihenmittelhäuser							
Weiterverkauf							
sehr gute Lage	-						
gute Lage	-						
mittlere Lage	144	3.964	1.455	6.263	44	270	121 637
einfache Lage	5	2.479	1.800	3.204	84	180	42 453

Stadtbezirk 7

Gebäudeart, Wohnlage	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²		
	Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
freistehende Häuser								
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	101	4.440	2.344	10.000	55	387	85	1.650
einfache Lage	34	4.289	750	8.433	67	350	209	1.020
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	36	4.868	3.339	6.069	114	160	207	422
einfache Lage	7	3.974	3.841	4.095	126	127	212	261
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	136	4.072	864	7.500	65	300	104	1.357
einfache Lage	40	3.686	1.613	6.111	58	214	171	1.207
Reihenmittelhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	26	3.815	2.459	6.069	122	183	108	295
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	126	3.905	2.016	7.544	55	193	75	581
einfache Lage	29	3.510	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	6.120	4.357	7.385	135	420	698 1.591
	mittlere Lage	69	4.423	2.295	7.937	65	330	228 1.614
	einfache Lage	16	4.211	2.944	6.100	100	197	369 969
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser								
Weiterverkauf								
	sehr gute Lage	-						
	gute Lage	12	6.321	4.487	9.203	110	220	336 1.260
	mittlere Lage	93	4.258	1.875	7.143	70	302	170 1.461
	einfache Lage	34	3.667	2.424	4.800	76	170	191 792
Reihenmittelhäuser								
Weiterverkauf								
	sehr gute Lage	-						
	gute Lage	-						
	mittlere Lage	53	3.833	2.260	5.316	75	220	85 645
	einfache Lage	40	3.542	1.802	6.134	95	170	140 1.079

Stadtbezirk 9

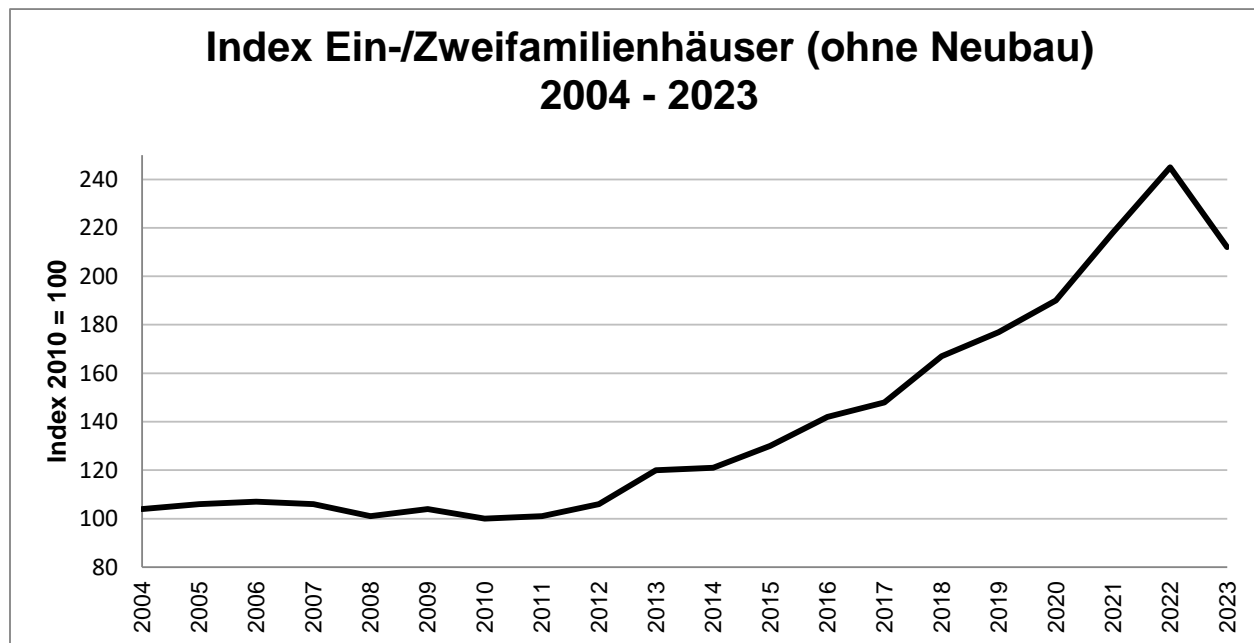
Gebäudeart, Wohnlage		Kaufpreis in €/m² Wfl.			Wohnfläche in m²		Grundstücks- fläche in m²	
		Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser								
Weiterverkauf								
	sehr gute Lage	-						
	gute Lage	-						
	mittlere Lage	55	4.846	1.860	9.799	87	311	179 2.358
	einfache Lage	9	4.098	2.967	5.196	76	192	324 877
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser								
Weiterverkauf								
	sehr gute Lage	-						
	gute Lage	-						
	mittlere Lage	182	4.176	1.875	7.879	70	280	156 1.323
	einfache Lage	17	4.288	2.899	6.244	80	175	260 1.052
Reihenmittelhäuser								
Weiterverkauf								
	sehr gute Lage	-						
	gute Lage	-						
	mittlere Lage	112	3.914	2.168	6.618	70	303	70 1.197
	einfache Lage	28	3.911	2.467	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.

Jahrgang Anzahl Median €/m ² WF	Index 2010 = 100
2004	108
2005	240
2006	242
2007	147
2008	351
2009	221
2010	372
2011	615
2012	646
2013	504
2014	518
2015	443
2016	429
2017	433
2018	400
2019	383
2020	426
2021	681
2022	602
2023	766



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 der ImmoWertV und ImmoWertA sowie ergänzend zu dem **Sachwertmodell** (Stand: 11.07.2017) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (**AGVGA.NRW**) ermittelt. Orientiert wurde sich an der „Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA-Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand: 12/2023)“. Das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW sowie die vorgenannte Handlungsempfehlung sind auf den Internetseiten www.boris.nrw.de veröffentlicht (im Bereich Handlungsempfehlungen).

Eigenschaften der ausgewerteten Kaufpreise

Teilmarkt	Anzahl	vorläufiger Sachwert in EUR	Grundstücksfläche in m²	Bodenwert-niveau in EUR/m²	Baujahr	Wohnfläche in m²	Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Bodenwert (Teil des vorl. Sachw.) in EUR	Sachwertfaktor*
alle	481	568.863	338	1.090	1972	135	39	361.653	1,19
Standardabweichung		± 332.639	± 187	± 468	± 24	± 39	± 15	± 253.492	± 0,29
linksrheinische, freistehende Häuser	47	1.159.017	628	1.554	1973	187	40	823.305	1,04
Standardabweichung		± 649.147	± 165	± 815	± 21	± 70	± 17	± 474.439	± 0,21
linksrh. Doppelhaus-hälften/Reihenendh.	103	600.790	343	1.166	1975	133	41	387.620	1,10
Standardabweichung		± 210.818	± 117	± 464	± 25	± 33	± 16	± 164.479	± 0,23
linksrheinische Reihemittelhäuser	119	455.381	203	1.227	1969	124	40	283.063	1,39
Standardabweichung		± 185.400	± 63	± 474	± 26	± 28	± 15	± 140.571	± 0,33
rechtsrheinische, freistehende Häuser	50	661.285	595	871	1965	145	33	442.794	0,98
Standardabweichung		± 157.364	± 175	± 132	± 18	± 34	± 11	± 129.945	± 0,17
rechtsrh. Doppelhaus-hälften/Reihenendh.	85	506.770	330	891	1975	135	42	288.821	1,09
Standardabweichung		± 112.127	± 109	± 135	± 25	± 28	± 14	± 86.898	± 0,23
rechtsrheinische Reihemittelhäuser	77	349.841	203	856	1970	119	37	194.298	1,32
Standardabweichung		± 73.742	± 59	± 100	± 20	± 19	± 13	± 48.535	± 0,25

(*) die in der Tabelle angegebenen Sachwertfaktoren sind nicht auf das mittlere Bodenwertniveau und nicht an die unterjährige, konjunkturelle Weiterentwicklung angepasst.

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

- Die Auswertung für den Grundstücksmarktbericht umfasst den **Zeitraum 2022 bis 2023**.
- 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: inkl. Deutz, rechtsrh.: ohne Deutz).
- Der **Regionalfaktor** (gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV) wird mit 1,0 angehalten.
- Die Verteilung der ausgewerteten Kaufpreise im Stadtgebiet ist der Grafik auf S. 67 zu entnehmen.
- Anpassung der Sachwertfaktoren aufgrund der unterjährigen, konjunkturellen Weiterentwicklung; 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 im Sachwertverfahren zu berücksichtigen; i.d.R. gleiche Alterswertminderung wie bei Wohngebäude)
 - Garagen, die auf separaten Grundstücken stehen, werden wertmäßig vom Kaufpreis abgezogen (Bereinigung/Normierung des Kaufpreises mit pauschalem Ansatz in Anlehnung an Vergleichskauffälle)

- 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.

Die ImmoWertV bzw. das Modell der AGVGA.NRW weist folgende wesentliche 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. Kauffälle mit sehr hohen bzw. niedrigen vorläufigen Sachwerten oder ungewöhnlich hohen bzw. niedrigen Sachwertfaktoren 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 43 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 500 €/m² ermittelt. Der Sachwertfaktor sowie der Einfluss des Bodenwertniveaus ermittelt sich gemäß der nachfolgenden Tabellen wie folgt:

$$0,81 = 0,85 - 0,04$$

Untersuchung der Sachwertfaktoren bei stark steigenden Bodenrichtwerten (aus 2018)

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 nachfolgenden Untersuchungen im Zusammenhang mit der Anpassung der Sachwertfaktoren an die unterjährige, konjunkturelle Weiterentwicklung hingewiesen.

Anpassung der Sachwertfaktoren an unterjähriger, konjunktureller Weiterentwicklung

Es 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 2022	II. Halbjahr 2022	I. Halbjahr 2023	II. Halbjahr 2023
Anpassung SWF	-0,33	-0,21	-0,06	±0,00

Untersuchung zur unterjährigen, konjunkturellen Entwicklung (aus 2023)

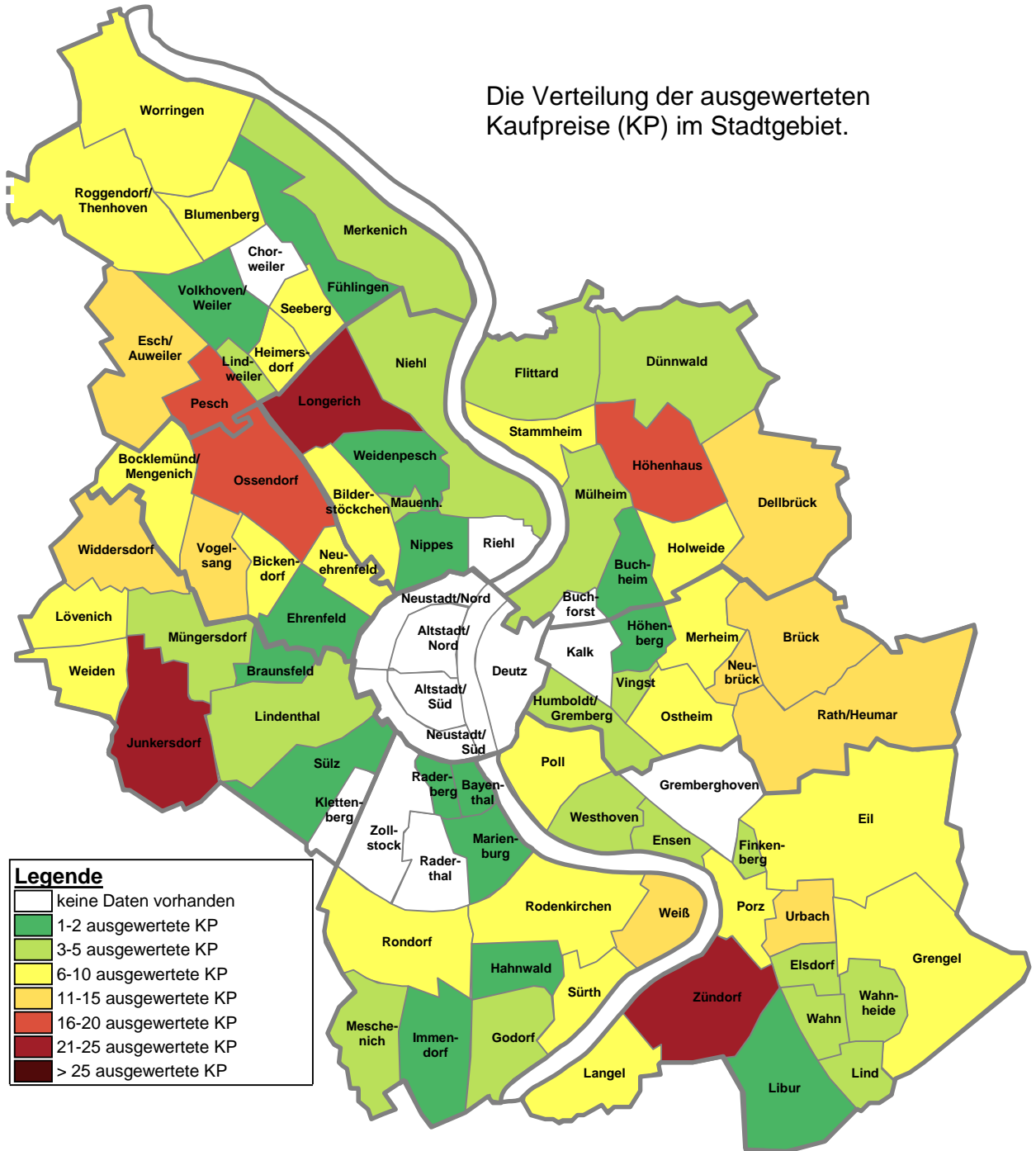
Wie bei der Modellbeschreibung dargestellt, werden bei der Ableitung des Sachwertfaktors die Bodenwerte von den Bodenrichtwerten zum 01.01. des Auswertjahres ohne Berücksichtigung einer konjunkturellen Weiterentwicklung abgeleitet. Der Einfluss einer unterjährigen Fortschreibung der Boden(richt)werte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

Die Anpassung der Sachwertfaktoren an die zeitliche Entwicklung und die unterjährige Anpassung der Boden(richt)werte wurden für den Grundstücksmarktbericht 2023 gemeinsam untersucht. Die so abgeleiteten Sachwertfaktoren gleichen im Mittel den in dem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren. Dies lässt vermuten, dass die veröffentlichten Sachwertfaktoren die unterjährige Bodenwertentwicklung des Auswertzeitraums somit berücksichtigen.

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 Ein-/Zweifamilienhäuser

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Ableitung und Anwendung der Sachwertfaktoren auf Seite 64 ff. (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				Bodenwert-niveau* in EUR/m ²	Anpassung des Sachwert-faktors
vorläufiger Sachwert	freistehende Einfamilien-häuser	Doppelhaus-hälften, Reihenend-häuser	Reihenmittel-häuser		
100.000				300	-0,08
150.000				400	-0,06
200.000		1,16	1,57	500	-0,04
250.000		1,10	1,45	600	-0,02
300.000	0,96	1,04	1,35	700	±0,00
350.000	0,92	1,00	1,26	800	+0,02
400.000	0,90	0,96	1,19	1.000	+0,06
450.000	0,87	0,93	1,12	1.250	+0,11
500.000	0,85	0,89	1,06	1.500	+0,15
550.000	0,83	0,87	1,01	1.750	+0,20
600.000	0,81	0,84	0,96	2.000	+0,25
650.000	0,79	0,82	0,92	2.250	+0,30
700.000	0,77	0,80	0,88	2.500	+0,34
750.000	0,76	0,78	0,84		
800.000	0,74	0,76	0,81		
900.000	0,72	0,72	0,74		
1.000.000	0,70	0,69	0,68		
1.200.000	0,66	0,64	0,58		
1.400.000	0,62	0,59			
1.600.000	0,59				
1.800.000	0,57				
2.000.000	0,55				
2.200.000	0,53				
2.400.000	0,51				
2.600.000	0,49				
2.800.000	0,47				
3.000.000	0,46				
3.200.000					

* Bodenwertniveau: siehe Hinweis zur Anwendung auf vorherigen Seite

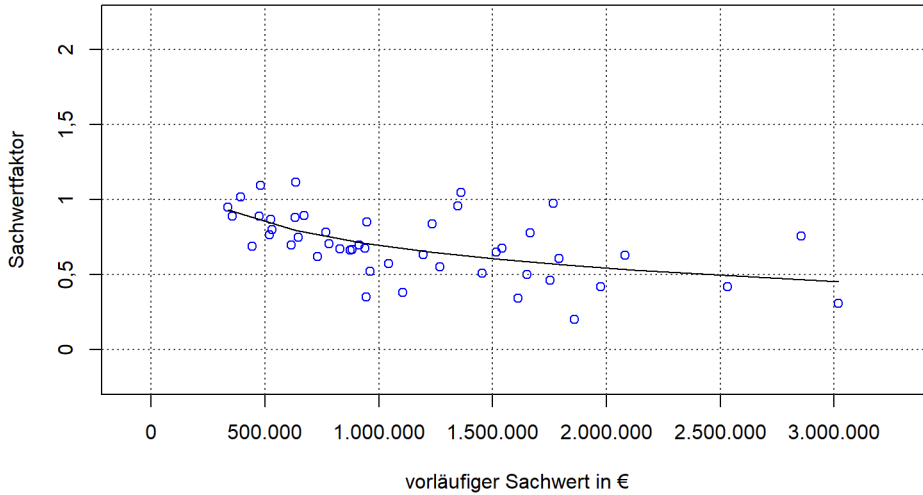
Rechtsrheinisches Stadtgebiet				Bodenwertniveau* in EUR/m ²	Anpassung des Sachwertfaktors
vorläufiger Sachwert	freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaus-hälften, Reihend-häuser	Reihenmittel-häuser		
100.000				300	-0,08
150.000				400	-0,06
200.000			1,42	500	-0,04
250.000		1,12	1,31	600	-0,02
300.000		1,07	1,21	700	±0,00
350.000		1,02	1,14	800	+0,02
400.000	0,90	0,98	1,07	1.000	+0,06
450.000	0,87	0,94	1,01	1.250	+0,11
500.000	0,84	0,91	0,96	1.500	+0,15
550.000	0,81	0,88		1.750	+0,20
600.000	0,79	0,86		2.000	+0,25
650.000	0,76	0,83		2.250	+0,30
700.000	0,74	0,81		2.500	+0,34
750.000	0,72	0,79			
800.000	0,71	0,77			
900.000	0,67				
1.000.000	0,64				
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

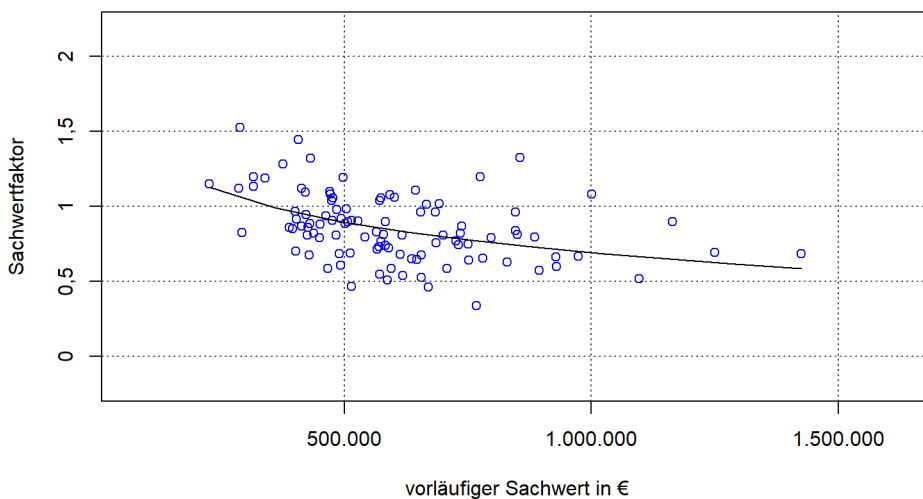
Graphische Darstellung der Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (linksrheinisch)

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 Ein-/Zweifamilienhäuser dar.

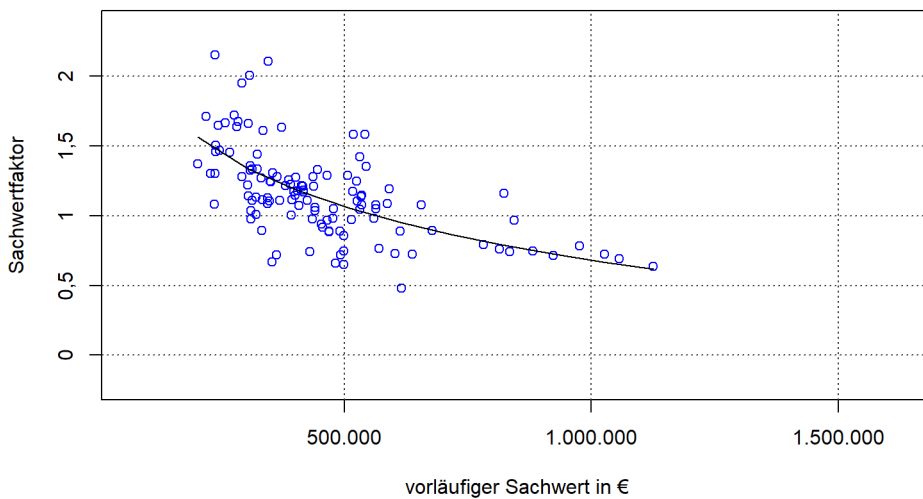
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, linksrheinisch



Doppelhaushälften/Reihenendhäuser, linksrheinisch



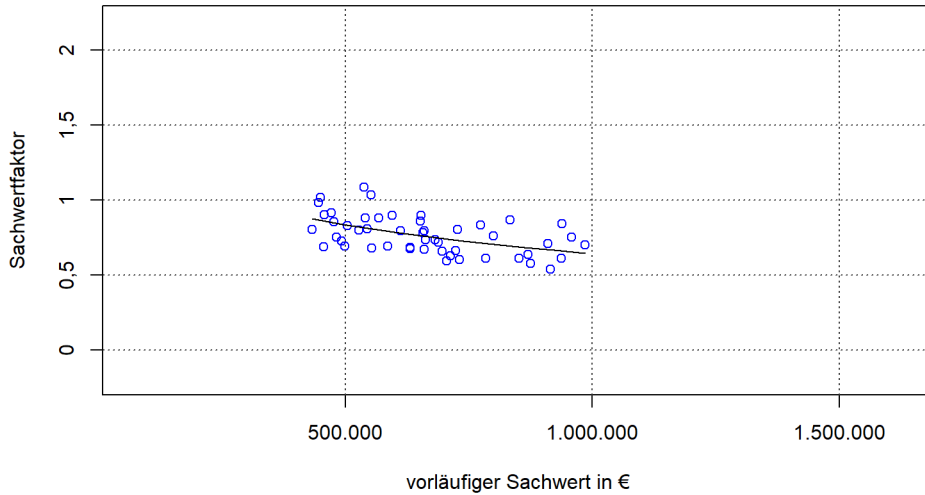
Reihenmittelhäuser, linksrheinisch



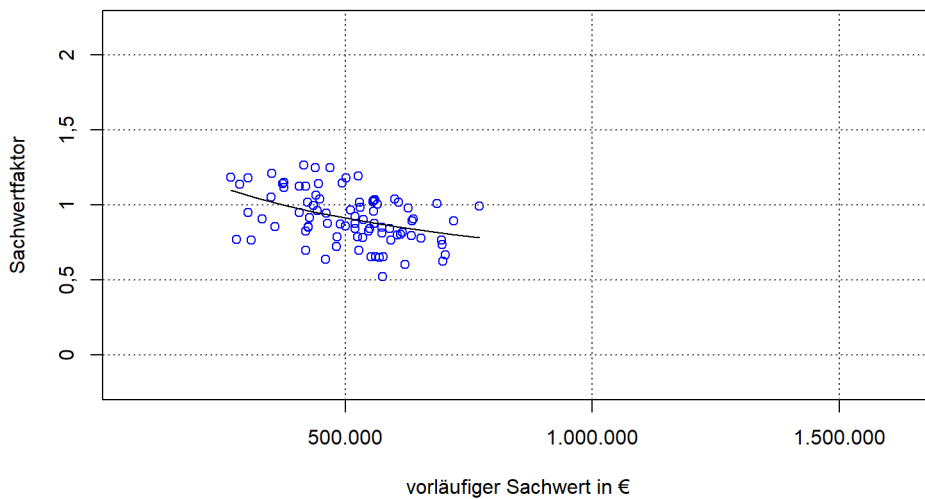
Graphische Darstellung der Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (rechtsrheinisch)

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 Ein-/Zweifamilienhäuser dar.

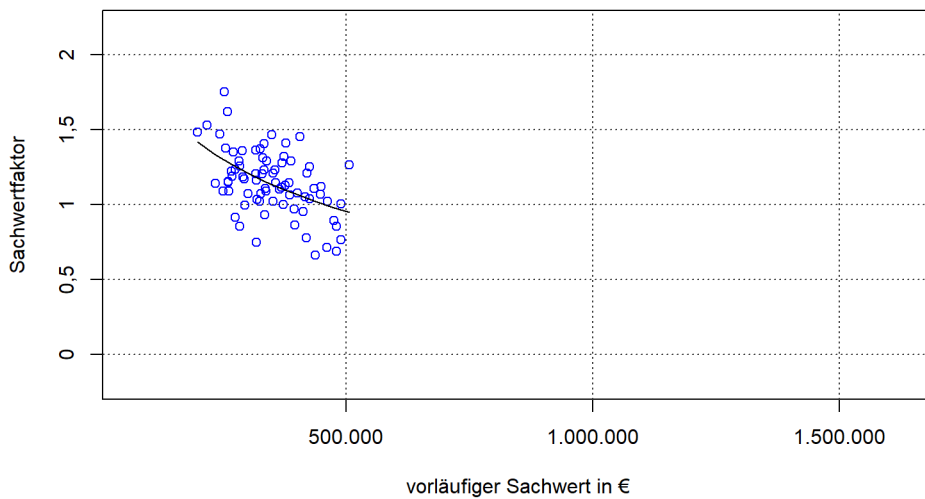
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, rechtsrheinisch



Doppelhaushälften/Reihenendhäuser, rechtsrheinisch



Reihenmittelhäuser, rechtsrheinisch



5.1.7 Liegenschaftszinssatz für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Liegenschaftszinssatz wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus den Jahren 2022 bis 2023 abgeleitet. Die Untersuchung bezieht sich auf folgendes Datenmaterial:

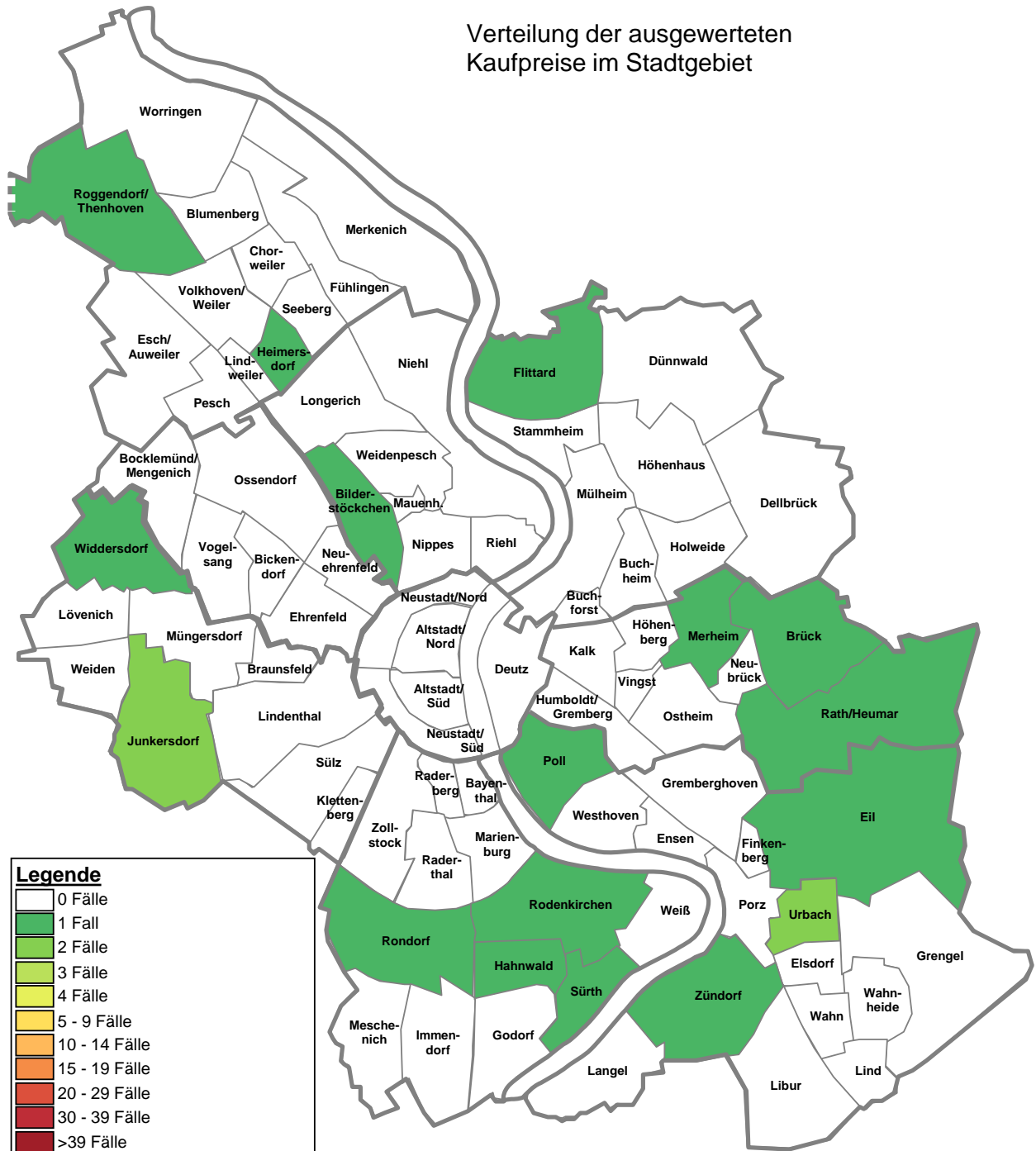
- Mietsituation: vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mietansatz: Es wurden die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten angehalten (Plausibilisierung und Ausreißereliminierung unter Zuhilfenahme des Kölner Miet spiegels für frei finanzierte Wohnungen).
- Bewirtschaftungskosten: Nach der Anlage 3 ImmoWertV

Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz in %	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche in m²	Ø bereinigter Kaufpreis in €/m² WF/NF	Ø Miete in €/m² WF/NF	Ø Bewirt- schaftungs- kosten in % vom Rohertrag	Ø Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Gesamt- nutzungs- dauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke	1,7	19	140	4.916	11,2	15,0	40	80
Standardabweichung	± 0,8		± 33	± 1.498	± 3,0	± 3,6	± 16	

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

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

Verteilung der ausgewerteten Kaufpreise im Stadtgebiet



5.2 Ertragswertobjekte

5.2.1 Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser								2023
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	86	18,1	77	178.181.115	26,1	27.860	9,6	26.090
Rodenkirchen	33	6,9	30	46.654.300	6,8	24.285	8,4	22.290
Lindenthal	65	13,7	61	128.426.250	18,8	40.633	14,0	39.509
Ehrenfeld	34	7,1	30	48.869.216	7,2	16.224	5,6	15.536
Nippes	67	14,1	59	80.819.970	11,9	44.968	15,5	39.374
Chorweiler	15	3,2	12	19.411.000	2,8	22.022	7,6	19.018
Porz	42	8,8	36	51.192.000	7,5	39.733	13,7	34.504
Kalk	60	12,6	55	50.188.664	7,4	29.565	10,2	26.140
Mülheim	74	15,5	68	78.069.500	11,5	45.294	15,6	42.472
Insgesamt	476	100,0	428	681.812.015	100,0	290.585	100,0	264.933

Mehrfamilienhäuser								2022
Insgesamt	493	100,0	457	838.261.913	100,0	273.710	100,0	259.612

Zusammenfassung der Einfamilienhäuser nach Preisgruppen					2023
Kaufpreisspanne in €	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt in €	%	
ohne Kaufpreisangabe	87	7,8	0	0,0	
bis 100.000	15	1,4	644.302	0,1	
bis 200.000	29	2,6	4.562.939	0,7	
bis 250.000	31	2,8	7.319.250	1,1	
bis 300.000	46	4,1	13.040.287	1,9	
bis 400.000	141	12,7	51.310.437	7,5	
bis 500.000	214	19,3	98.032.832	14,3	
bis 750.000	309	27,8	188.006.829	27,5	
bis 1.000.000	116	10,4	101.392.979	14,8	
bis 1.500.000	78	7,0	98.610.066	14,4	
bis 2.000.000	14	1,3	23.955.000	3,5	
über 2.000.000	31	2,8	96.545.000	14,1	
insgesamt	1.111	100,0	683.419.922	100,0	

5.2.2 Sonstige Ertragswertobjekte

Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser									2023
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	13	37,1	13	150.059.480	47,3	13.189	12,9	13.189	
Rodenkirchen	2	5,7	2	10.898.000	3,4	7.176	7,0	7.176	
Lindenthal	2	5,7	2	44.205.000	13,9	17.679	17,4	17.679	
Ehrenfeld	2	5,7	2	2.910.000	0,9	2.213	2,2	2.213	
Nippes	5	14,3	5	39.676.168	12,5	27.169	26,7	27.169	
Chorweiler	1	2,9	1	3.000.000	0,9	1.792	1,8	1.792	
Porz	6	17,1	6	11.949.253	3,8	24.364	23,9	24.364	
Kalk	1	2,9	1	320.000	0,1	351	0,3	351	
Mülheim	3	8,6	3	53.976.250	17,0	7.939	7,8	7.939	
Insgesamt	35	100,0	35	316.994.151	100,0	101.872	100,0	101.872	

Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser									2022
Insgesamt	38	100,0	38	793.426.557	100,0	195.728	100,0	195.728	

Gewerbe- und Industrieobjekte									2023
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	4	10,8	4	19.785.000	9,5	24.135	6,3	24.135	
Lindenthal	2	5,4	1	8.950.000	4,3	15.218	4,0	13.202	
Ehrenfeld	5	13,5	4	13.241.860	6,3	62.403	16,3	59.690	
Nippes	7	18,9	7	58.570.000	28,1	77.607	20,3	77.607	
Chorweiler	6	16,2	6	21.980.660	10,5	48.791	12,8	48.791	
Porz	9	24,3	8	53.673.400	25,7	121.725	31,8	111.281	
Kalk	1	2,7	1	1.125.000	0,5	4.378	1,1	4.378	
Mülheim	3	8,1	3	31.280.000	15,0	28.384	7,4	28.384	
Insgesamt	37	100,0	34	208.605.920	100,0	382.641	100,0	367.468	

Gewerbe- und Industrieobjekte									2022
Insgesamt	39	100,0	34	76.059.525	100,0	196.415	100,0	177.433	

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 2023 und der sachverständigen Markteinschätzung hält der Gutachterausschuss für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze 2023 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)

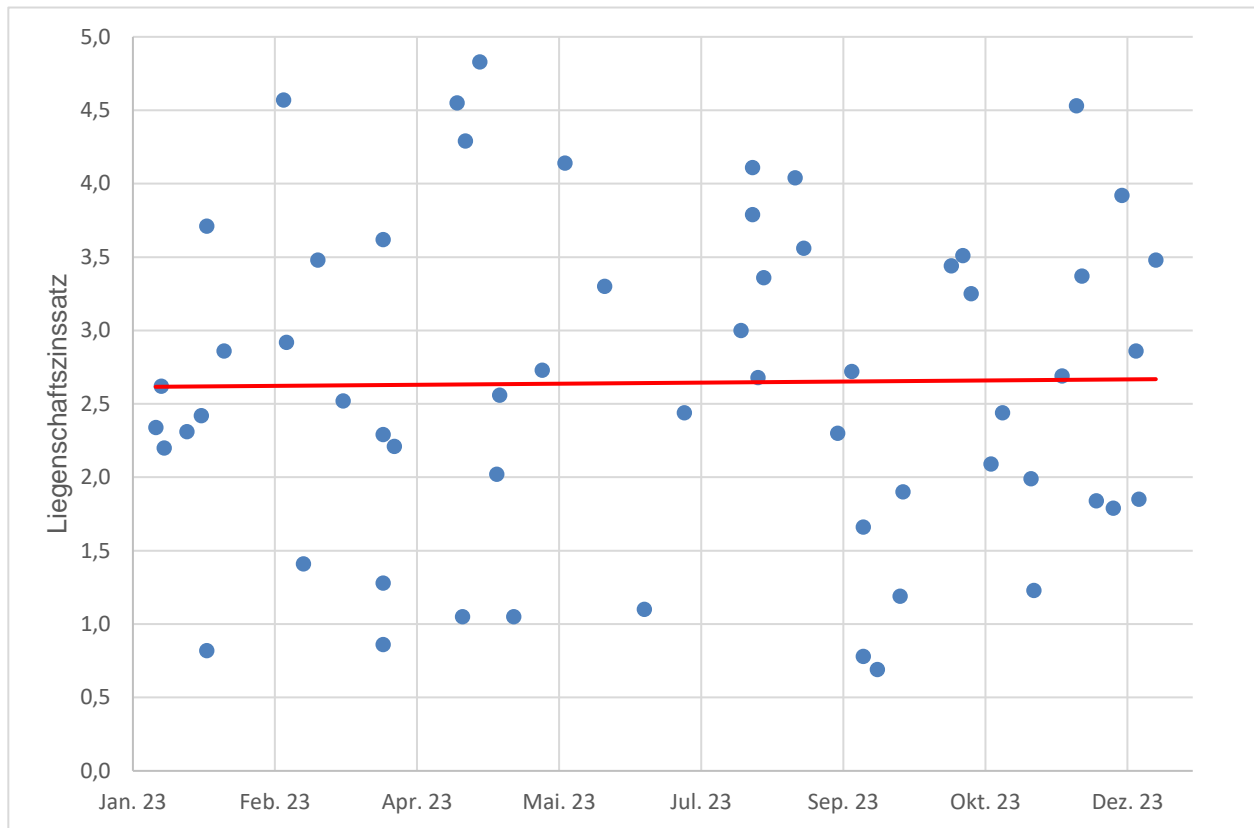
Die dargestellten Kennziffern der Kaufpreise (z. B. durchschnittliche Restnutzungsdauer) beziehen sich auf die Kaufpreise der jeweiligen Fallgruppe.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-Kosten	Ø Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer
	[%]		[m²]	[€/m² WF/NF]	[€/m² WF/NF]	(% Rohertrag)	[Jahre]	[Jahre]
Wohneigentum	1,9	219	62	4.136	11,6	18,0	40,0	80
Standardabweichung	± 1,0		± 23	± 1.198	± 2,7	± 3,3	± 12,0	
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	1,7¹⁾	19	140	4.916	11,2	15	40	80
Standardabweichung	± 0,8		± 33	± 1.498	± 3,0	± 3,6	± 16	
Dreifamilienhausgrundstücke	2,6	9	220	3.353	11,1	18	32	80
Standardabweichung	± 1,1		± 61	± 1.470	± 2,7	± 3,2	± 5	
Mietwohnhausgrundstücke	2,6	60	605	2.880	10,4	18,3	35	80
Standardabweichung	± 1,1		± 809	± 876	± 1,6	± 2,3	± 10	
Gemischt genutzte Grundstücke-gewerblicher Mietanteil < 50%	2,9	39	616	3.333	12,1	16,8	38	80
Standardabweichung	± 0,9		± 434	± 1.476	± 3,5	± 3,1	± 11	
Gemischt genutzte Grundstücke-gewerblicher Mietanteil > 50%	3,1	9	546	3.491	13,9	15,5	37	80
Standardabweichung	± 0,9		± 202	± 1.485	± 5,4	± 2,7	± 10	
Geschäfts- und Bürogrundstücke	3,3	8	5.839	4.217	17,7	13,8	41	60
Standardabweichung	± 1,2		± 3.782	± 1.285	± 4,5	± 1,8	± 12	
Sonstige Gewerbegrundstücke	(5,6)							40
Standardabweichung								

1) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2022 und 2023

() statistisch nicht ausreichende bzw. geringe Fallbelegung

Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes für Mietwohnhausgrundstücke im Jahresverlauf 2023



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	2,6	9	220	3.353	11,1	18,0	32	80
Standardabweichung	± 1,1		± 61	± 1.470	± 2,7	± 3,2	± 5	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	2,6	70	600	3.027	10,7	18,1	36	80
Standardabweichung	± 1,0		± 752	± 1.116	± 2,3	± 2,6	± 11	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80 % vom Rohertrag)	3,1	37	617	3.258	12,4	14,4	37	80
Standardabweichung	± 0,9		± 447	± 1.344	± 4,0	± 2,5	± 10	

Übersicht über die Liegenschaftszinssätze ab 2012

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wohnungseigentum ¹⁾	4,4											
Wohnungseigentum ²⁾		4,4	4,2	4,2	3,3	3,0	2,7	2,5	2,2	1,7	1,4	1,9
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke				3,1 ¹⁰⁾	3,0 ¹¹⁾	2,9 ¹²⁾	2,6 ¹³⁾	2,2 ¹⁴⁾	2,5 ¹⁵⁾	2,0 ¹⁷⁾	1,5 ¹⁸⁾	1,7 ¹⁹⁾
Dreifamilienhausgrundstücke ³⁾	4,1	4,0	3,6 ⁶⁾	3,1 ⁷⁾	3,0	2,1	2,2	2,4	2,0	2,0	1,7	2,6
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250m ² WF)	4,2	(3,8)	3,3 ⁶⁾	2,9 ⁷⁾								
Mietwohnhausgrundstücke	4,5	4,1	3,7	3,3	3,4	2,8	2,3	2,2	2,0	1,6	1,8	2,6
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 %	4,7	4,5	4,1 ⁶⁾	3,6	3,2	3,0	2,7	2,2	2,2	1,6	1,6	2,9
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 %	5,7	(5,5)	5,2 ⁶⁾	5,0 ⁷⁾	4,0	3,7	3,5	3,2	3,1	2,7 ¹⁷⁾	2,1	3,1
Geschäfts- und Bürogrundstücke ⁴⁾					4,2	3,7	3,9	3,6	3,2	2,6 ¹⁷⁾	2,2	3,3
Geschäfts- und Bürogrundstücke in guten Lagen ⁵⁾	5,4	(5,2)	4,5 ⁶⁾	4,5 ⁷⁾								
Sonstige Gewerbegrundstücke	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	6,2	(6,5) ⁸⁾	6,5 ⁹⁾	5,8 ¹⁶⁾	5,2 ¹⁷⁾	5,2	(5,6)

() 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 e

4) In guten bis sehr guten Geschäftslagen können erhebliche Abweichungen

5) In sehr guten Lagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftre

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

18) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2021 und 2022

19) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2022 und 2023

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 **2023** wurden folgende Rohertragsfaktoren für 2023 beschlossen:

Gebäudetyp	Faktor	
	Mittel	Min Max
Dreifamilienhausgrundstücke	24	18 bis 35
Mietwohnhausgrundstücke	22	15 bis 29
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil < 50 %	22	13 bis 31
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil > 50 %	21	16 bis 26
Geschäfts- und Bürogrundstücke	20	15 bis 23
Sonstige Gewerbegrundstücke ¹⁾	13	9 bis 20

1) statistisch nicht ausreichende bzw. geringe Fallbelegung

5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

alle sonstigen bebauten Grundstücke									2023
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	1	1,6	1	900.000	0,9	130	0,1	130	
Rodenkirchen	6	9,7	6	1.989.000	2,0	2.504	2,0	2.504	
Lindenthal	6	9,7	6	32.891.443	33,8	56.788	44,2	56.788	
Ehrenfeld	4	6,5	4	13.011.959	13,4	38.722	30,2	38.722	
Nippes	10	16,1	8	17.176.950	17,7	8.735	6,8	8.639	
Chorweiler	19	30,6	19	1.019.800	1,0	2.841	2,2	2.841	
Porz	11	17,7	11	9.532.160	9,8	10.578	8,2	10.578	
Kalk	3	4,8	3	19.250.000	19,8	5.408	4,2	5.408	
Mülheim	2	3,2	2	1.399.500	1,4	2.662	2,1	2.662	
Insgesamt	62	100,0	60	97.170.812	100,0	128.368	100,0	128.272	

alle sonstigen bebauten Grundstücke									2022
Insgesamt	61	100,0	54	56.418.900	100,0	74.496	100,0	73.449	

Objekte für den Sozial- und Gemeinbedarf									2023
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	2	66,7	2	5.955.000	23,7	1.703	24,3	1.703	
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Porz	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Kalk	1	33,3	1	19.190.000	76,3	5.300	75,7	5.300	
Mülheim	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Insgesamt	3	100,0	3	25.145.000	100,0	7.003	100,0	7.003	

Objekte für den Sozial- und Gemeinbedarf									2022
Insgesamt	6	100,0	5	42.601.500	100,0	10.160	100,0	9.411	

restliche bebaute Grundstücke									2023
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	1	1,7	1	900.000	1,2	130	0,1	130	
Rodenkirchen	6	10,2	6	1.989.000	2,8	2.504	2,1	2.504	
Lindenthal	6	10,2	6	32.891.443	45,7	56.788	46,8	56.788	
Ehrenfeld	2	3,4	2	7.056.959	9,8	37.019	30,5	37.019	
Nippes	10	16,9	8	17.176.950	23,8	8.735	7,2	8.639	
Chorweiler	19	32,2	19	1.019.800	1,4	2.841	2,3	2.841	
Porz	11	18,6	11	9.532.160	13,2	10.578	8,7	10.578	
Kalk	2	3,4	2	60.000	0,1	108	0,1	108	
Mülheim	2	3,4	2	1.399.500	1,9	2.662	2,2	2.662	
Insgesamt	59	100,0	57	72.025.812	100,0	121.365	100,0	121.269	

restliche bebaute Grundstücke									2022
Insgesamt	55	100,0	49	13.817.400	100,0	64.336	100,0	64.038	

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum					2023	
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.		%	
Innenstadt	695	19,9	633	292.288.815	25,3	
Rodenkirchen	365	10,5	347	142.532.283	12,3	
Lindenthal	646	18,5	578	258.173.333	22,3	
Ehrenfeld	340	9,7	323	110.934.755	9,6	
Nippes	440	12,6	412	131.197.551	11,3	
Chorweiler	107	3,1	103	24.721.175	2,1	
Porz	342	9,8	322	69.421.524	6,0	
Kalk	299	8,6	278	58.659.573	5,1	
Mülheim	255	7,3	249	68.089.712	5,9	
Insgesamt	3.489	100,0	3.245	1.156.018.721	100,0	

Wohnungseigentum					2022	
Insgesamt	3.968	100,0	3.788	1.455.183.962	100,0	

6.1.1 Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen

Berücksichtigt werden lediglich zur Auswertung geeignete Kaufverträge mit bekanntem Baujahr.

Erstverkauf aus Neubau				2023	
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	1	0,7	142.000	0,2	
bis 200.000	4	2,7	691.000	0,7	
bis 300.000	21	14,1	5.157.273	5,5	
bis 400.000	19	12,8	6.700.100	7,1	
bis 500.000	16	10,7	7.222.836	7,7	
bis 750.000	48	32,2	29.245.795	31,2	
bis 1.000.000	22	14,8	18.400.878	19,6	
über 1.000.000	18	12,1	26.290.077	28,0	
Insgesamt	149	100,0	93.849.959	100,0	

Erstverkauf aus Umwandlung				2023	
Kaufpreisspanne in Euro	Anzahl	%	Kaufpreise		
			insgesamt (Euro)	%	
ohne Kaufpreisangabe	0	0,0	0	0,0	
bis 100.000	2	1,2	190.000	0,3	
bis 150.000	6	3,6	761.500	1,2	
bis 200.000	9	5,4	1.654.820	2,6	
bis 300.000	55	32,9	14.132.984	22,3	
bis 400.000	40	24,0	13.590.264	21,5	
bis 500.000	29	17,4	13.114.288	20,7	
bis 750.000	16	9,6	10.342.088	16,3	
bis 1.000.000	8	4,8	6.937.504	11,0	
über 1.000.000	2	1,2	2.535.000	4,0	
Insgesamt	167	100,0	63.258.448	100,0	

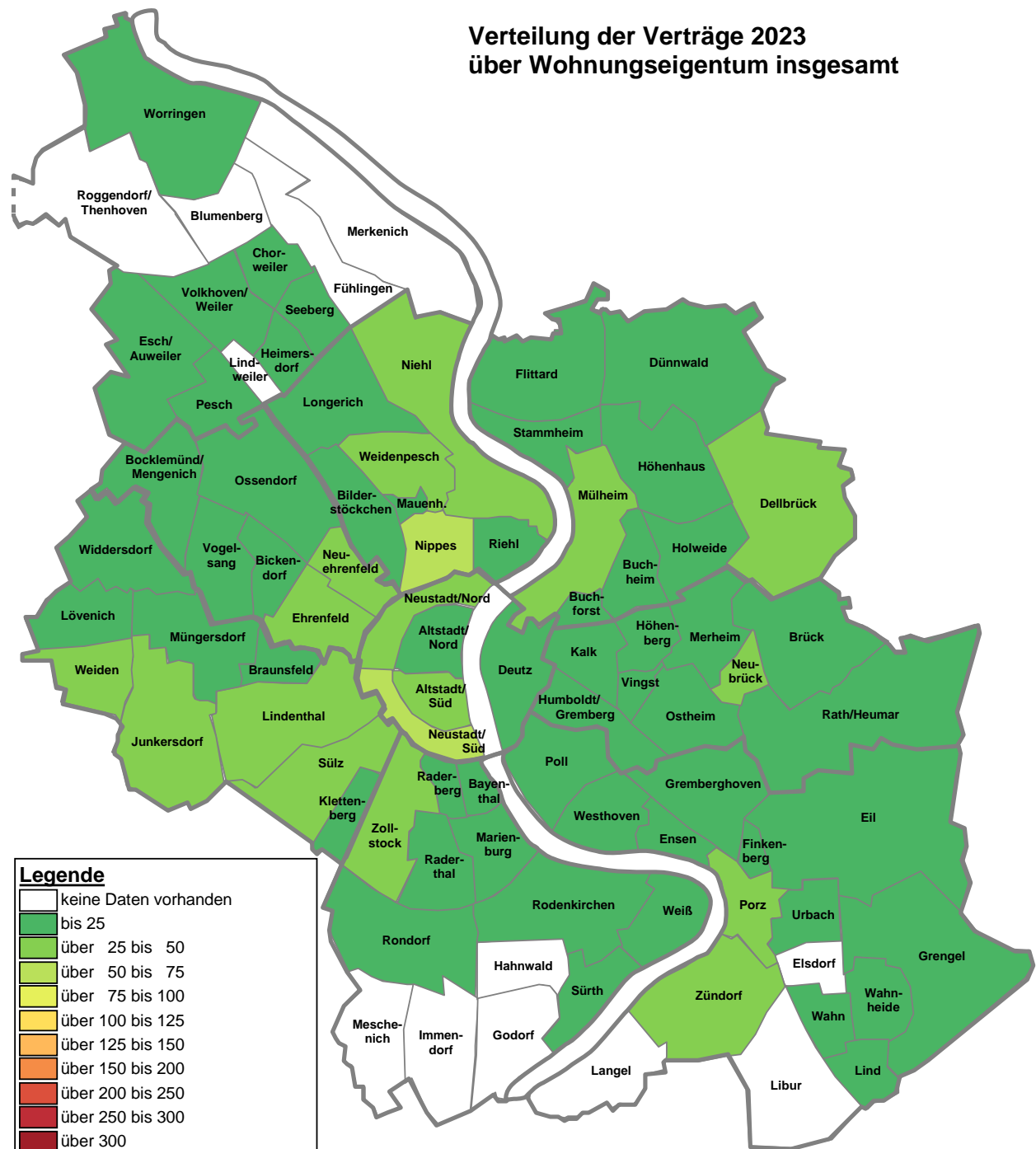
Weiterverkauf				2023	
Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise		
			insgesamt (Euro)	%	
ohne Kaufpreisangabe	0	0,0	0	0,0	
bis 100.000	106	4,3	8.493.675	1,1	
bis 150.000	318	13,0	40.512.674	5,2	
bis 200.000	397	16,2	68.942.125	8,9	
bis 300.000	726	29,7	178.638.735	23,0	
bis 400.000	364	14,9	124.619.049	16,1	
bis 500.000	196	8,0	87.452.769	11,3	
bis 750.000	224	9,2	134.492.080	17,3	
bis 1.000.000	56	2,3	47.735.345	6,2	
über 1.000.000	59	2,4	85.125.330	11,0	
Insgesamt	2.446	100,0	776.011.782	100,0	

6.1.2 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Die nachfolgend aus dem Vertragsjahr 2023 in den Spalten Mittel, Min und Max aufgeführten **Kaufpreise EUR/m² Wohnfläche** für Wohnungseigentum wurden abzüglich evtl. Garagenanteile und Inventar aus beurkundeten Verträgen ermittelt.

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

Die Ermittlung der Werte erfolgte ohne Schrankenbildung.



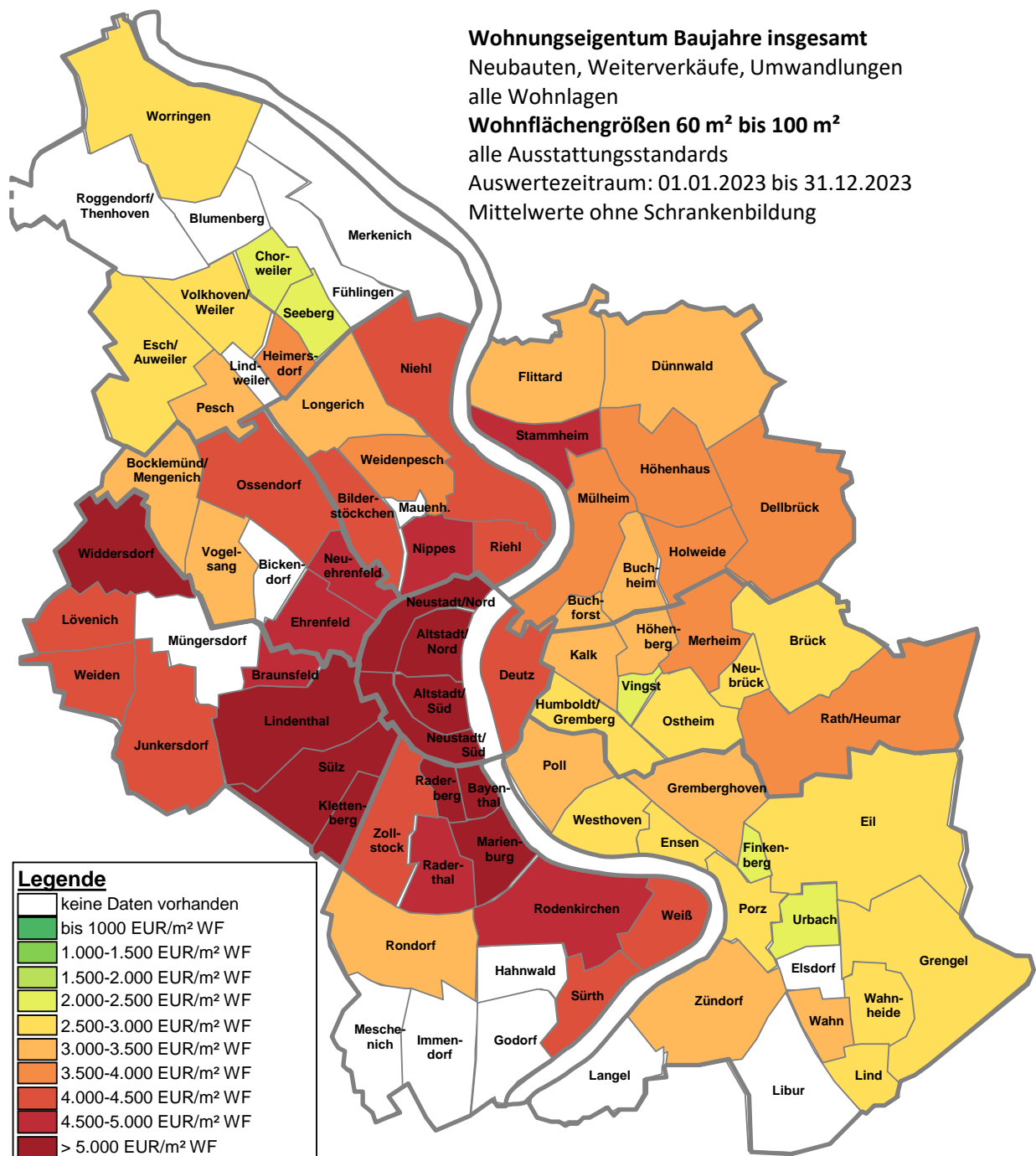
Auswertezeitraum: 01.01.2023 bis 31.12.2023

Baujahre: insgesamt

Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen

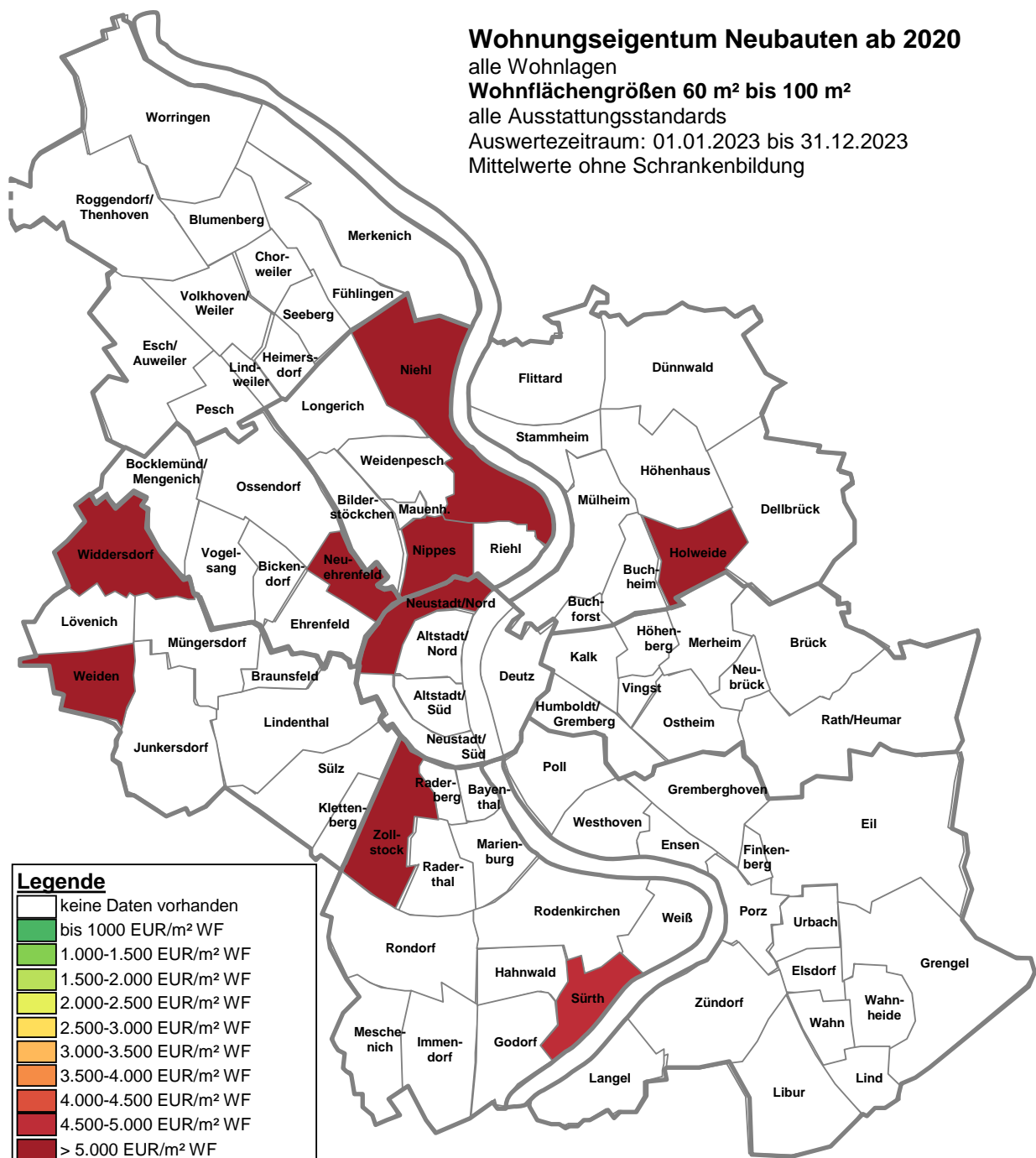
Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max	Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	44	5.500	2.915	11.108	Heimersdorf	5	3.565	2.392	4.787
Neustadt/Süd	60	5.699	3.034	10.849	Lindweiler	-	-	-	-
Altstadt/Nord	16	5.769	3.649	7.831	Pesch	17	3.162	1.992	4.706
Neustadt/Nord	48	6.112	2.876	11.010	Esch/Auweiler	7	2.886	1.465	4.232
Deutz	16	4.283	2.500	6.976	Volkhoven/Weiler	3	2.907	2.728	3.192
Bayenthal	10	5.893	4.073	7.816	Chorweiler	3	2.408	2.049	2.902
Marienburg	5	5.698	3.871	7.357	Blumenberg	-	-	-	-
Raderberg	11	5.121	2.988	6.523	Roggendorf/Thenhoven	-	-	-	-
Raderthal	3	4.648	3.266	6.687	Worringen	9	2.969	853	4.150
Zollstock	39	4.228	2.578	7.820	Poll	10	3.291	2.308	4.281
Rondorf	9	3.057	2.198	4.044	Westhoven	6	2.739	1.147	4.435
Hahnwald	-	-	-	-	Ensen	8	2.888	1.286	4.783
Rodenkirchen	22	4.701	2.125	7.810	Gremberghoven	9	3.205	2.440	4.478
Weiß	10	4.402	2.929	6.500	Eil	14	2.694	1.562	4.143
Sürth	24	4.170	1.524	6.728	Porz	32	2.868	1.281	4.421
Godorf	-	-	-	-	Urbach	22	2.428	1.345	3.816
Immendorf	-	-	-	-	Elsdorf	-	-	-	-
Meschenich	-	-	-	-	Grenge	11	2.634	1.137	3.657
Klettenberg	18	5.164	1.708	8.606	Wahnheide	11	2.677	1.663	3.835
Sülz	48	5.824	1.885	9.760	Wahn	5	3.320	2.025	4.994
Lindenthal	36	5.282	3.889	6.828	Lind	5	2.634	2.120	2.814
Braunsfeld	12	4.669	1.500	7.750	Libur	-	-	-	-
Müngersdorf	-	-	-	-	Zündorf	28	3.110	1.834	5.323
Junkersdorf	32	4.110	2.157	7.029	Langel	-	-	-	-
Weiden	36	4.070	2.222	7.532	Finkenberg	9	2.362	1.680	3.187
Lövenich	11	4.264	2.617	7.371	Humboldt/Gremb.	19	2.908	1.478	4.715
Widdersdorf	21	5.153	2.861	6.306	Kalk	22	3.298	1.951	5.557
Ehrenfeld	47	4.864	1.806	6.982	Vingst	10	2.402	322	3.065
Neuehrenfeld	44	4.773	1.493	6.837	Höhenberg	18	3.129	2.154	5.726
Bickendorf	-	-	-	-	Ostheim	5	2.923	2.046	3.467
Vogelsang	6	3.118	1.963	5.715	Merheim	8	3.646	2.234	5.206
Bocklemünd/Meng.	13	3.306	2.570	4.196	Brück	4	2.987	1.539	3.811
Ossendorf	10	4.093	3.213	5.096	Rath/Heumar	8	3.542	3.019	4.714
Nippes	66	4.826	1.357	7.962	Neubrück	28	2.598	1.667	3.508
Mauenheim	-	-	-	-	Mülheim	36	3.552	1.746	6.697
Riehl	24	4.299	2.040	5.763	Buchforst	5	3.450	2.976	4.084
Niehl	37	4.064	2.560	6.483	Buchheim	3	3.116	2.413	3.875
Weidenpesch	28	3.558	1.717	6.262	Holweide	20	3.770	1.969	6.187
Longerich	6	3.415	2.742	4.184	Dellbrück	32	3.675	2.556	4.967
Bilderstöckchen	20	4.045	2.728	5.678	Höhenhaus	4	3.674	1.909	4.824
Merkenich	-	-	-	-	Dünnwald	4	3.208	2.600	3.706
Fühlingen	-	-	-	-	Stammheim	5	4.966	3.056	10.363
Seeberg	8	2.493	1.011	3.654	Flittard	3	3.037	2.500	3.980



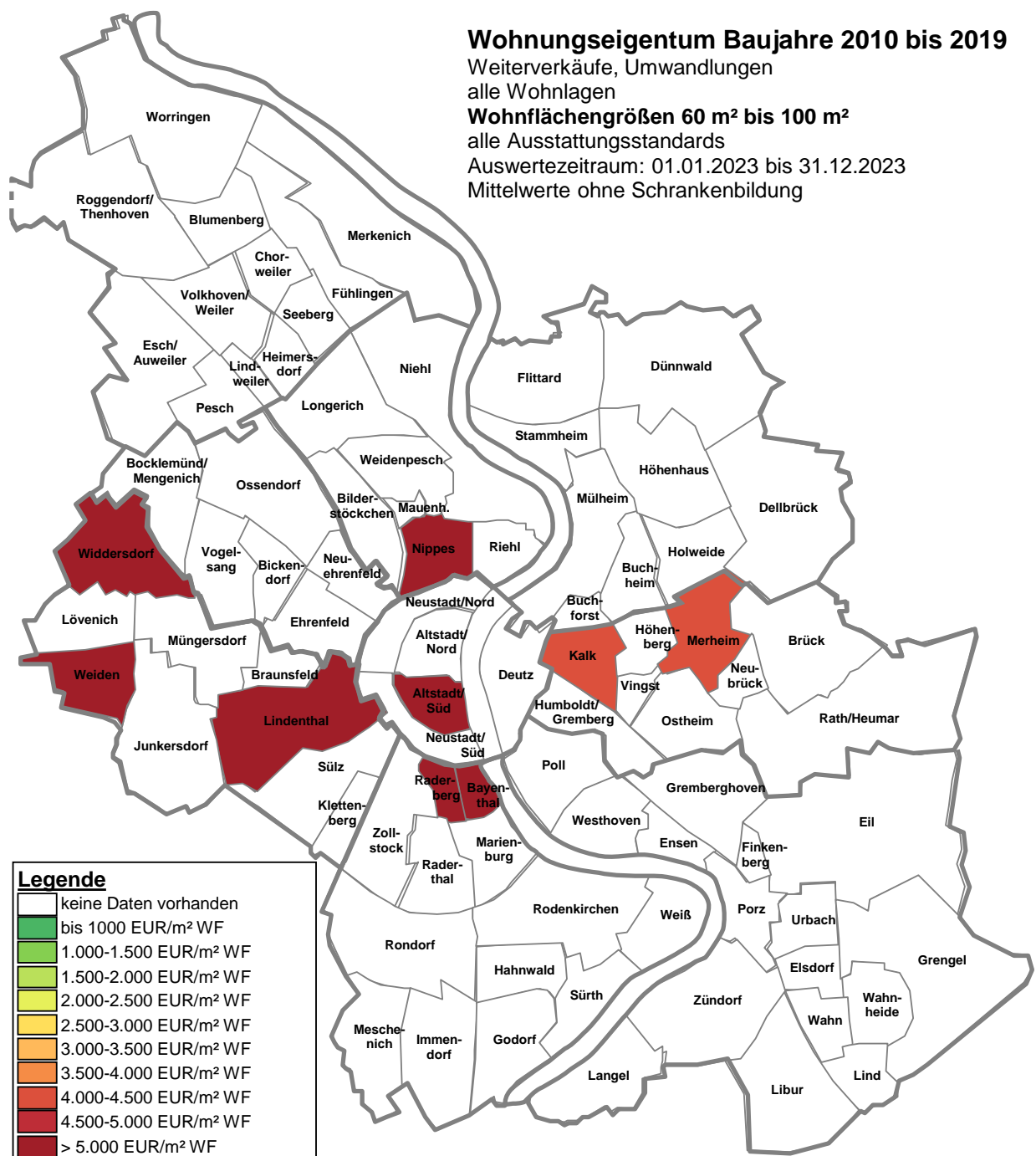
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Nord	6	9.086	7.386	11.010
Zollstock	3	7.338	7.015	7.553
Sürth	9	4.792	3.181	6.728
Weiden	5	7.248	6.572	7.532
Widdersdorf	7	5.993	5.668	6.306

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neuhrenfeld	3	6.805	6.789	6.837
Nippes	7	6.901	5.195	7.962
Niehl	4	6.107	5.674	6.483
Holweide	4	5.614	5.344	6.187



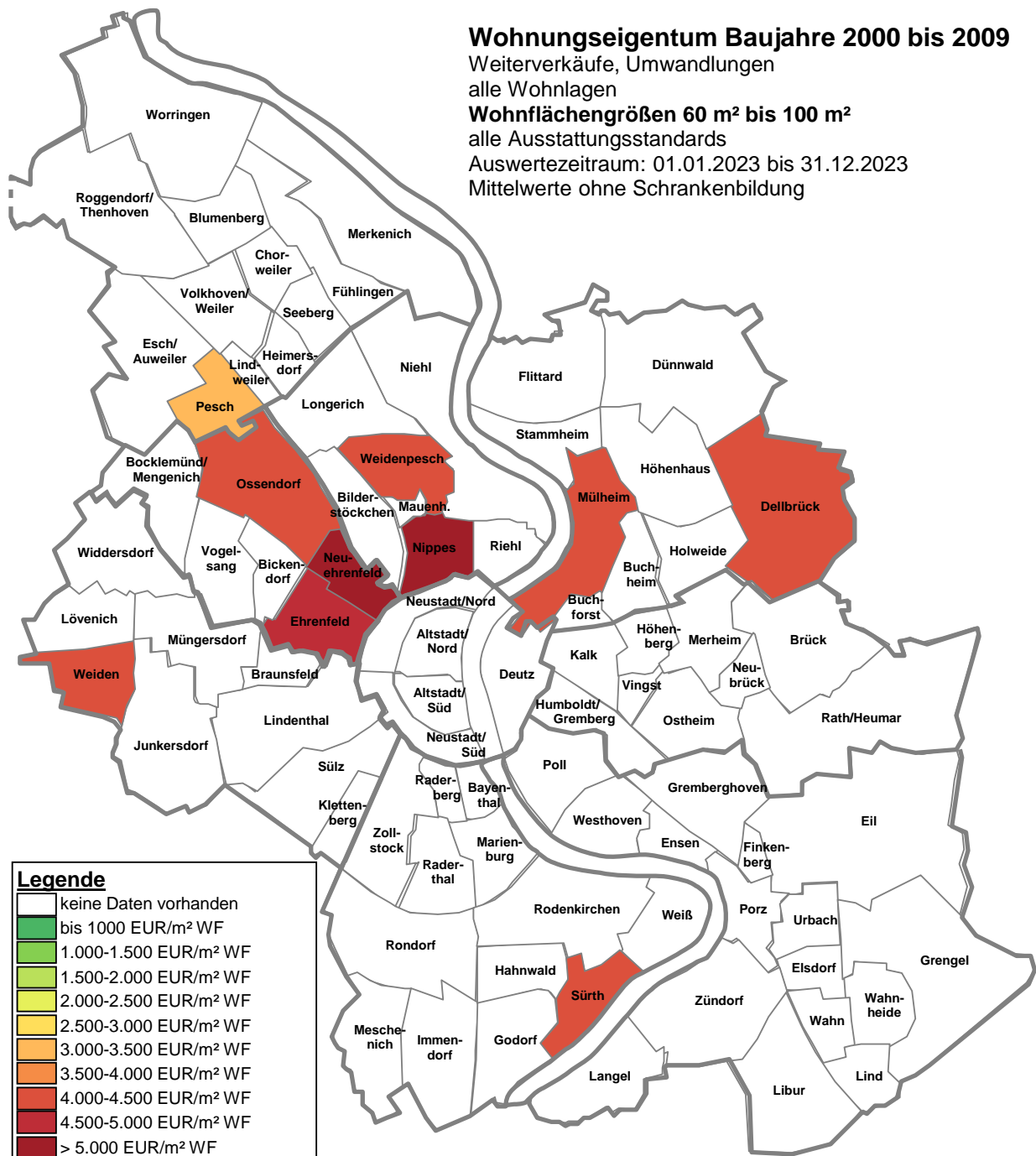
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	4	8.485	7.497	11.108
Bayenthal	3	7.437	7.089	7.816
Raderberg	4	5.190	3.980	6.403
Lindenthal	3	6.682	6.573	6.828
Weiden	3	5.673	5.131	6.485
Widdersdorf	8	5.017	4.110	6.090

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Nippes	3	6.824	6.427	7.304
Kalk	3	4.301	4.114	4.675
Merheim	3	4.079	2.234	5.206



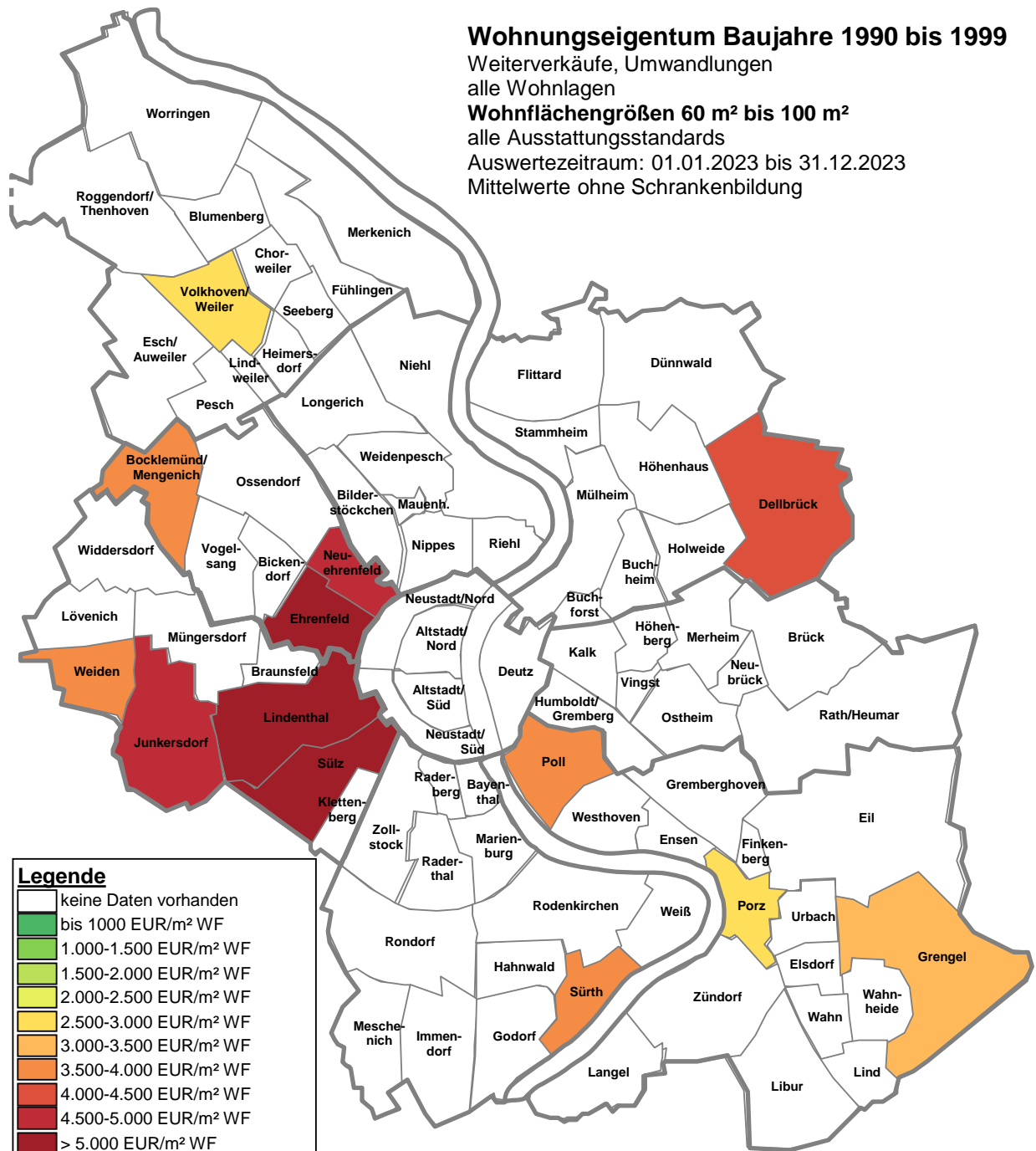
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Sürth	3	4.427	3.965	4.695
Weiden	3	4.372	4.000	5.059
Ehrenfeld	12	4.928	1.806	6.013
Neuehrenfeld	6	5.409	4.881	6.007
Ossendorf	3	4.439	3.542	5.096

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Nippes	7	5.368	4.733	6.089
Weidenpesch	4	4.061	3.733	4.556
Pesch	3	3.458	3.181	3.716
Mülheim	3	4.202	2.691	5.283
Dellbrück	4	4.285	3.632	4.926



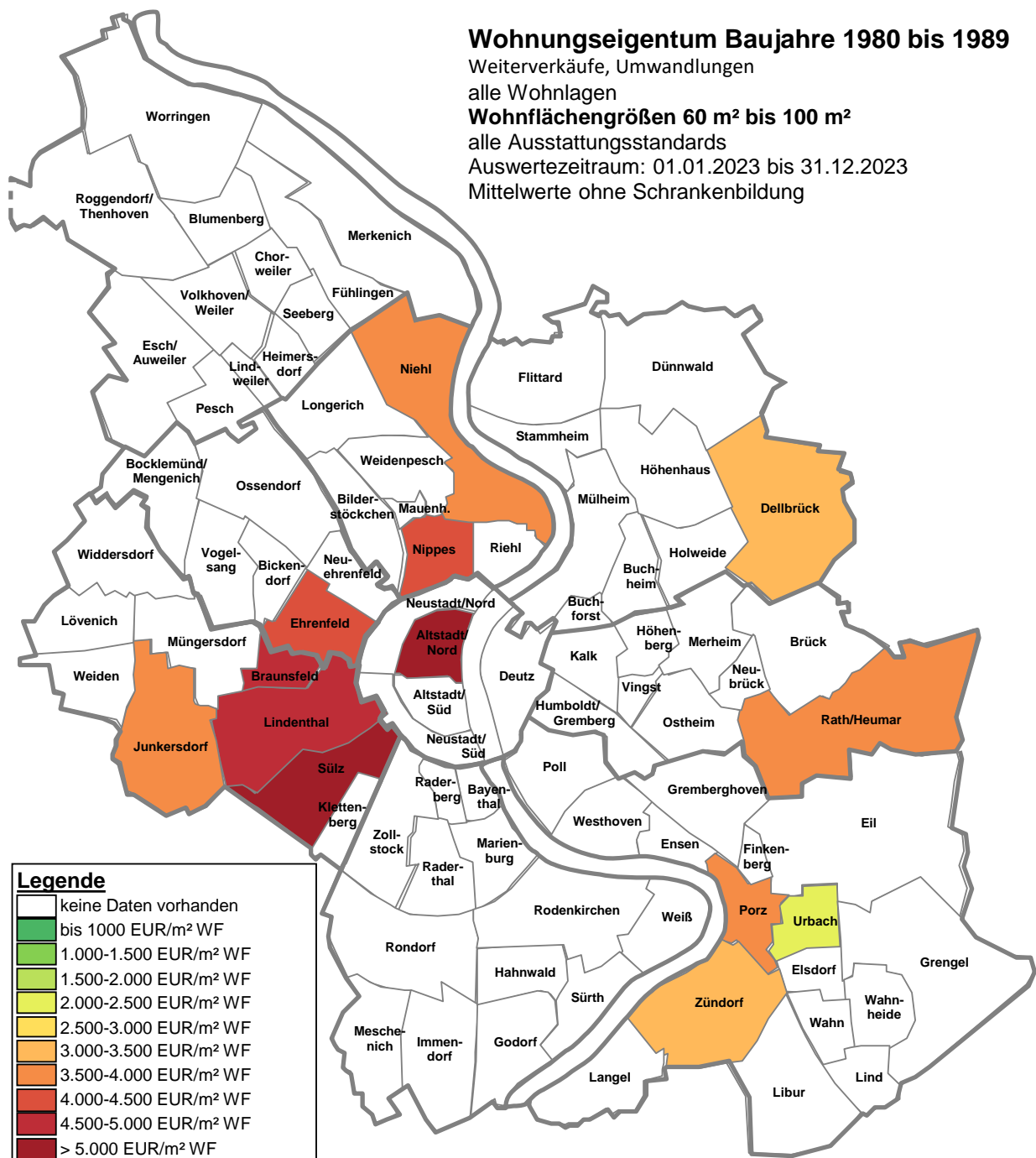
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Sürth	9	3.645	1.524	5.167
Sülz	7	6.025	4.412	8.127
Lindenthal	5	5.002	4.287	5.792
Junkersdorf	5	4.588	3.648	6.142
Weiden	5	3.901	2.222	4.468
Ehrenfeld	4	5.526	4.365	6.982
Neuehrenfeld	8	4.956	4.245	5.706
Bocklemünd/Meng.	4	3.561	2.764	4.196

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Volkhoven/Weiler	3	2.907	2.728	3.192
Poll	3	3.725	3.241	4.281
Porz	8	2.933	1.400	4.108
Grenge	3	3.131	2.242	3.657
Dellbrück	5	4.089	3.467	4.746



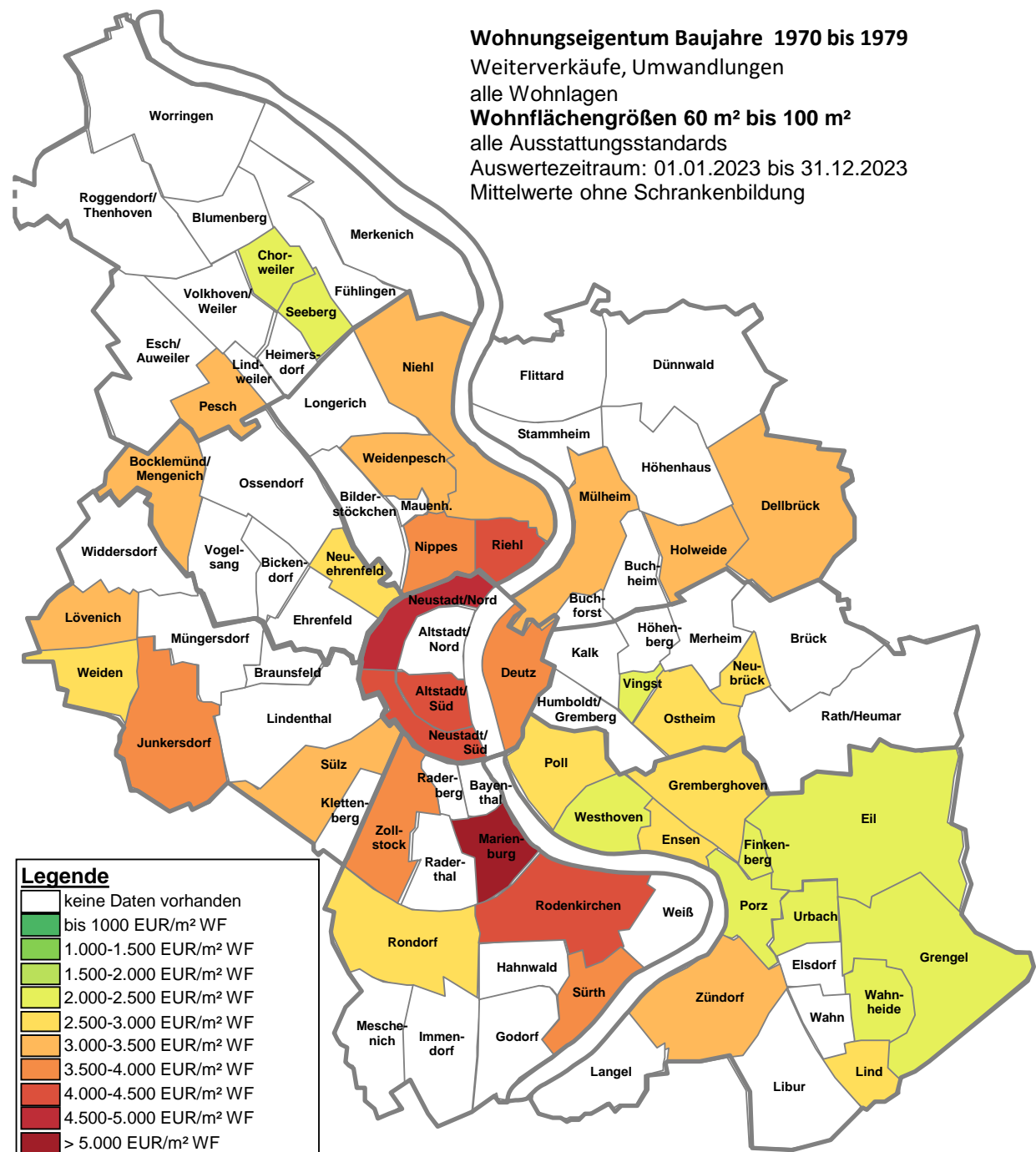
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Nord	3	6.329	5.231	6.972
Sülz	6	5.576	4.008	7.611
Lindenthal	5	4.771	3.889	5.603
Braunsfeld	5	4.677	3.472	5.300
Junkersdorf	8	3.554	2.157	4.726
Ehrenfeld	11	4.110	3.580	5.699
Nippes	6	4.209	2.612	5.720
Niehl	4	3.783	3.507	4.082

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Porz	4	3.758	2.184	4.386
Urbach	3	2.417	1.710	2.991
Zündorf	6	3.085	2.274	3.750
Rath/Heumar	5	3.706	3.117	4.714
Dellbrück	7	3.343	2.600	4.004



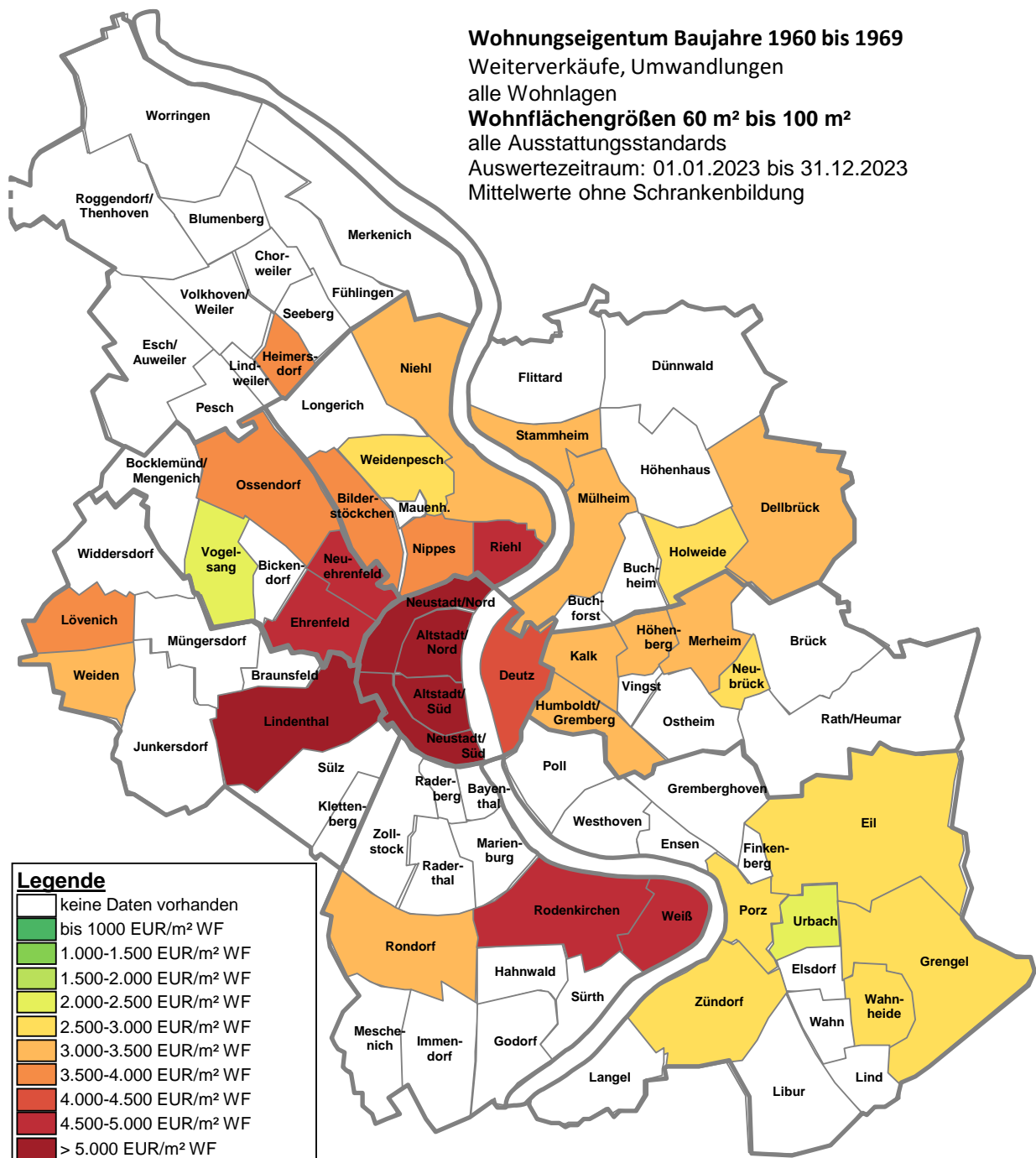
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	7	4.012	2.915	5.077
Neustadt/Süd	3	4.382	3.195	5.347
Neustadt/Nord	5	4.992	3.569	6.848
Deutz	4	3.852	3.526	4.388
Marienburg	3	5.566	3.871	7.357
Zollstock	18	3.528	2.578	7.820
Rondorf	6	2.980	2.198	4.044
Rodenkirchen	9	4.006	2.125	6.499
Sürth	3	3.622	2.772	4.419
Sülz	6	3.088	1.885	4.469
Junkersdorf	11	3.837	2.326	5.941
Weiden	14	2.889	2.344	3.514
Lövenich	3	3.051	2.617	3.611
Neuehrenfeld	5	2.908	1.493	4.557
Bocklemünd/Meng.	5	3.123	2.570	3.667
Nippes	3	3.852	3.334	4.188
Riehl	14	4.277	2.354	5.640
Niehl	7	3.472	2.560	5.073
Weidenpesch	3	3.027	2.740	3.209
Seeberg	8	2.493	1.011	3.654

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Pesch	11	3.097	1.992	4.706
Chorweiler	3	2.408	2.049	2.902
Poll	4	2.712	2.308	2.907
Westhoven	4	2.266	1.147	2.937
Ensen	4	2.819	2.174	3.331
Gremberghoven	3	2.868	2.569	3.341
Eil	6	2.368	1.562	2.667
Porz	10	2.444	1.911	3.193
Urbach	7	2.355	1.798	3.816
Grengel	4	2.288	1.137	2.962
Wahnheide	4	2.430	1.663	3.045
Lind	3	2.566	2.120	2.814
Zündorf	4	3.306	2.500	4.115
Finkenberg	8	2.310	1.680	3.187
Vingst	4	2.239	322	3.050
Ostheim	3	2.609	2.046	3.012
Neubrück	11	2.594	1.667	3.508
Mülheim	5	3.203	1.746	4.683
Holweide	4	3.286	2.824	3.722
Dellbrück	6	3.414	2.857	3.667



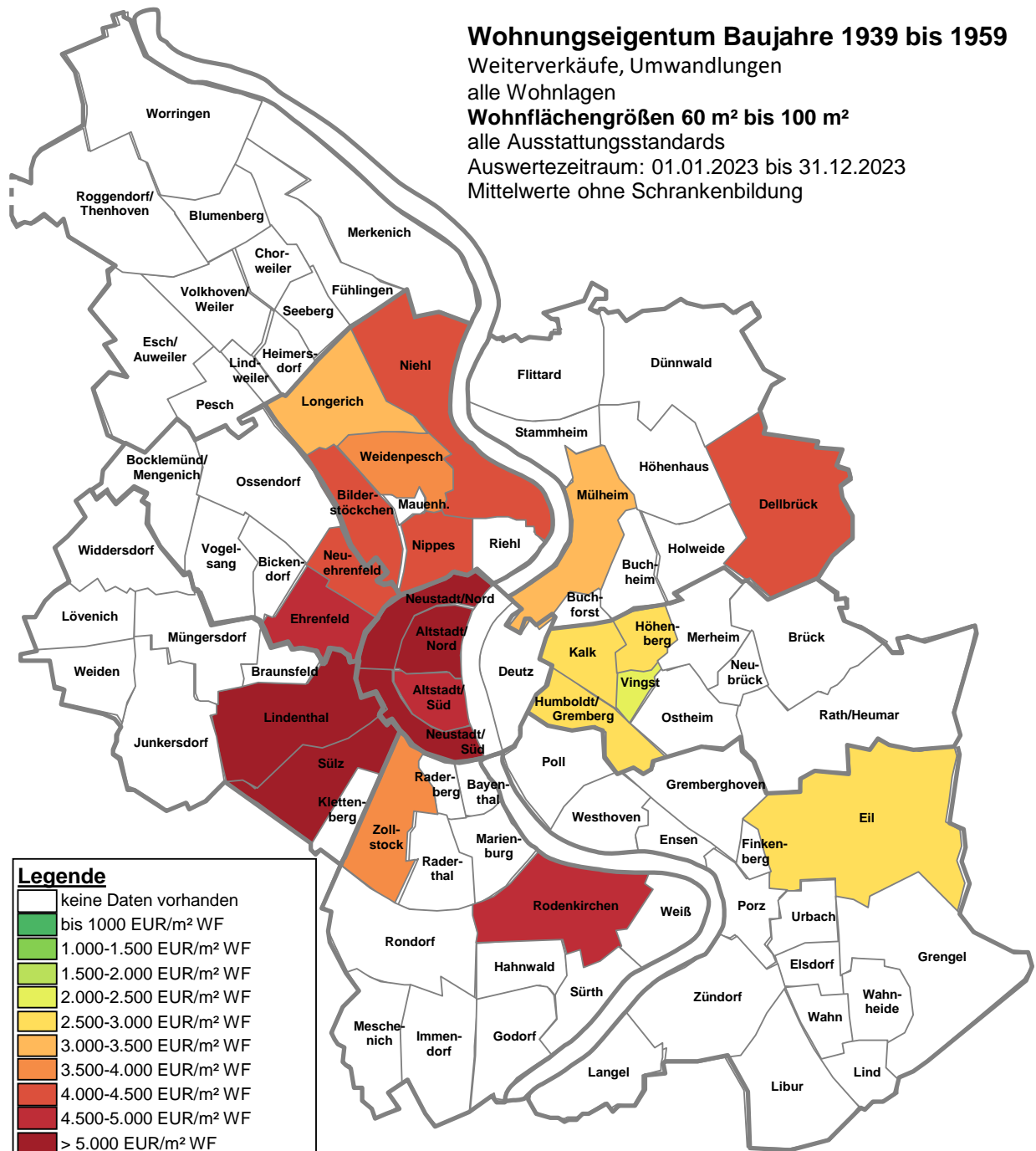
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	16	5.705	3.521	7.903
Neustadt/Süd	8	5.381	4.357	8.048
Altstadt/Nord	4	5.392	4.644	6.740
Neustadt/Nord	4	5.357	4.985	5.581
Deutz	7	4.171	3.542	5.298
Rondorf	3	3.212	2.866	3.846
Rodenkirchen	4	4.849	3.486	6.188
Weiß	4	4.727	4.242	5.002
Lindenthal	4	5.470	5.038	6.250
Weiden	5	3.363	2.728	4.398
Lövenich	3	3.816	2.688	4.465
Ehrenfeld	3	4.812	4.431	5.378
Neuehrenfeld	7	4.697	3.075	6.495
Vogelsang	3	2.242	1.963	2.774
Ossendorf	4	3.866	3.213	4.512
Nippes	15	3.975	1.357	5.990
Riehl	4	4.864	4.585	5.516
Niehl	9	3.493	2.747	4.302
Weidenpesch	3	2.701	2.143	2.987
Bilderstöckchen	12	3.937	2.775	5.392

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Heimersdorf	5	3.565	2.392	4.787
Eil	3	2.878	1.951	4.143
Porz	6	2.527	1.281	3.563
Urbach	10	2.235	1.345	3.595
Grenzel	3	2.542	1.953	3.060
Wahnheide	7	2.819	2.249	3.835
Zündorf	14	2.851	1.834	3.900
Humboldt/Gremb.	9	3.440	2.934	4.715
Kalk	9	3.022	1.951	3.929
Höhenberg	11	3.056	2.295	4.213
Merheim	3	3.050	2.640	3.623
Neubrück	15	2.562	1.903	3.067
Mülheim	10	3.371	2.667	3.927
Holweide	4	2.962	1.969	3.656
Dellbrück	5	3.222	2.556	3.831
Stammheim	3	3.445	3.056	3.944



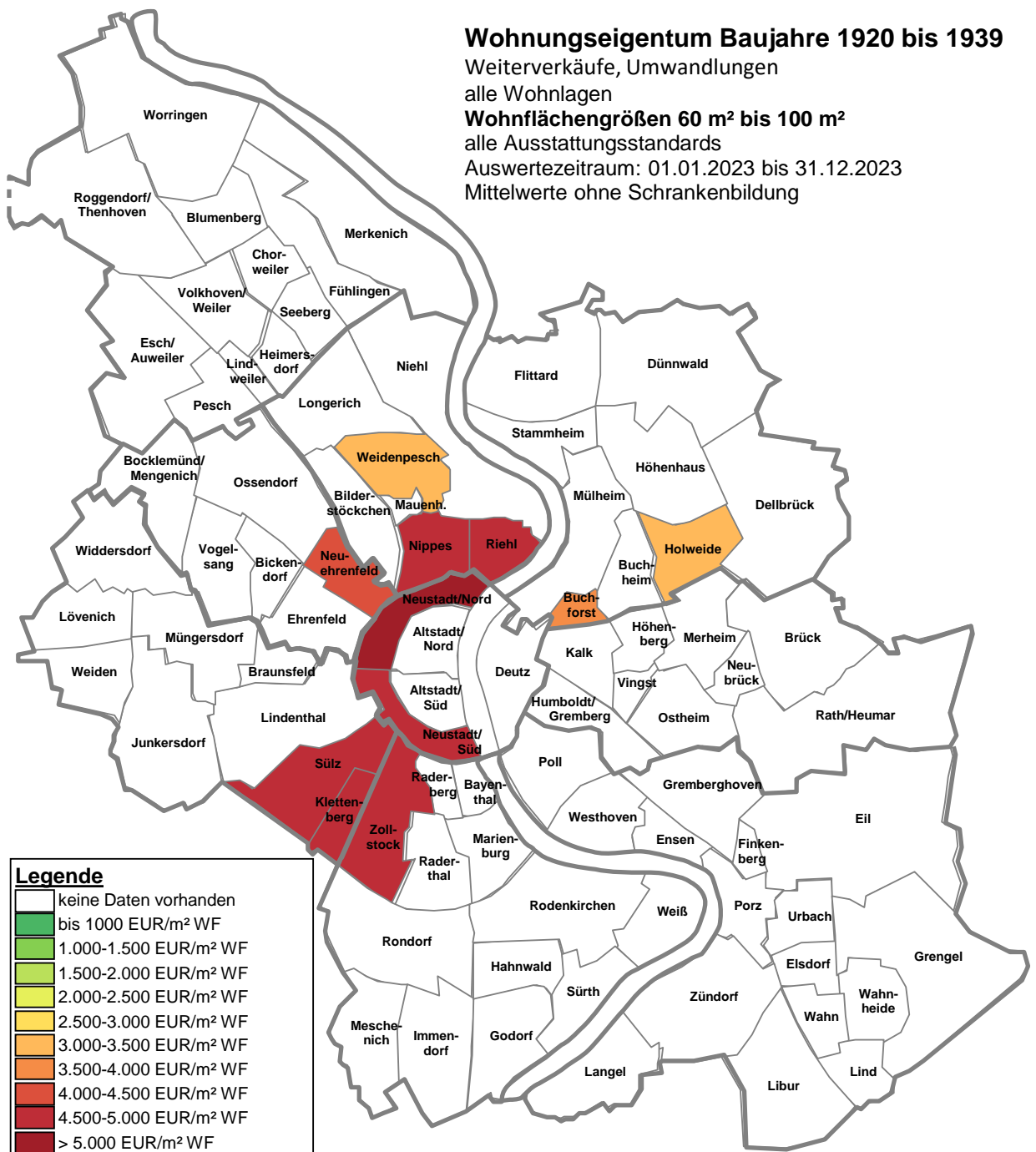
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	12	4.781	3.246	6.083
Neustadt/Süd	13	6.054	3.034	10.849
Altstadt/Nord	6	6.226	3.934	7.831
Neustadt/Nord	18	5.911	2.876	8.837
Zollstock	7	3.850	3.500	4.150
Rodenkirchen	3	4.534	4.140	5.075
Sülz	5	5.166	4.667	6.019
Lindenthal	15	5.132	4.080	6.000
Ehrenfeld	7	4.899	3.505	6.909
Neuehrenfeld	4	4.258	3.325	5.745
Nippes	12	4.439	3.300	7.789
Niehl	9	4.085	2.979	4.629
Weidenpesch	4	3.788	3.275	4.290
Longerich	4	3.441	2.742	4.184
Bilderstöckchen	4	4.306	3.494	4.635

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Eil	3	2.665	2.464	2.774
Humboldt/Gremb.	5	2.583	2.009	3.334
Kalk	5	2.906	2.677	3.077
Vingst	3	2.309	1.932	3.012
Höhenberg	4	2.603	2.154	3.412
Mülheim	12	3.291	2.222	4.566
Dellbrück	3	4.350	3.954	4.967



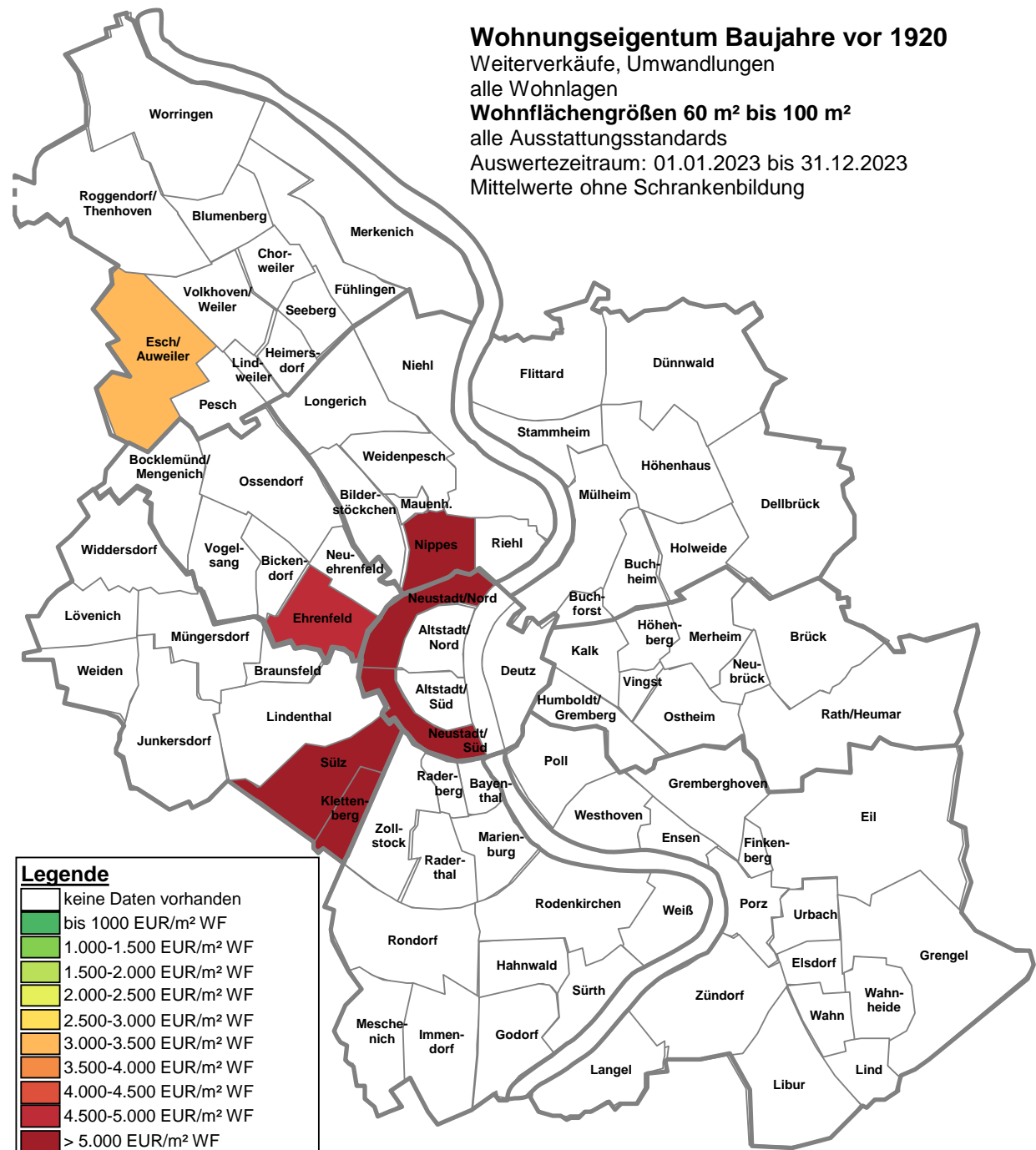
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Süd	3	4.945	4.445	5.892
Neustadt/Nord	3	5.454	5.144	6.032
Zollstock	7	4.608	3.539	5.901
Klettenberg	9	4.803	1.708	6.478
Sülz	7	4.972	3.963	6.899
Neu Ehrenfeld	6	4.436	2.571	5.391

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Nippes	6	4.559	3.581	5.241
Riehl	4	4.589	3.862	5.763
Weidenpesch	8	3.168	1.717	4.689
Buchforst	4	3.554	2.976	4.084
Holweide	3	3.439	2.747	4.670



Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	0	0	0	0
Neustadt/Süd	27	5.890	3.106	9.103
Neustadt/Nord	11	5.782	4.289	7.600
Klettenberg	3	7.245	6.557	8.606
Sülz	12	7.953	4.011	9.760

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Ehrenfeld	5	4.942	3.889	5.412
Nippes	5	5.108	3.334	6.246
Esch/Auweiler	4	3.122	1.465	4.232



6.1.3 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen

Staddurchschnitt

Wohnungsmerkmale:

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

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

	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Preis in €/m ² Wohnfläche
Erstverkauf nach Neubau				
	Neubau	22	83	6.800
Weiterverkauf				
	2010-2021	30	80	6.100
	1995-2009	89	80	4.650
	1975-1994	130	76	3.840
	1950-1974	395	76	3.630
	1920-1949	63	75	4.380
	bis 1919	64	79	5.400
Erstverkauf nach Umwandlung				
	2010-2021	2	92	4.110
	1995-2009	3	77	4.080
	1975-1994	7	80	4.020
	1950-1974	23	73	6.140
	1920-1949			
	bis 1919	2	72	6.130

6.1.4 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende, durchschnittliche Lagegewerte 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 Vergleichsverfahren 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 rd. 3500 Kaufpreise für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum aus den Jahren 2022 und 2023 vor. Die Kaufpreise wurden mit halbjährlichen Indizes auf den Stichtag 01.01.2024 angepasst. Für jede Richtwertzone wurde nach Mittelbildung und Ausreißereliminierung aus den stichtagsangepassten Kaufpreisen der neue Richtwert ermittelt.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 insgesamt 59 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum beschlossen.

Auszug aus der Immobilienrichtwertkarte aus BORIS.NRW (Stand: 01.01.2024)

2024

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Immobilienrichtwert

5540 €/m²
(Eigentumswohnungen)

Lage und Wert	
Gemeinde	Köln
Name	Südstadt
Immobilienrichtwertnummer	102701
Immobilienrichtwert	5540 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
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.

- Kaufpreise aus den Vertragsjahren 2022 und 2023
- Kauffälle mit einem relativen Kaufpreis zwischen 1.000 €/m² und 13.000 €/m²
- Wohnfläche zwischen 25 m² und 150 m²
- Baujahr älter als 2021
- Gebäudetyp Mehrfamilienhaus
- teilmodernisierter 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.

Zeitpunkt	linksrheinisch + Deutz Stadtbezirke 1 – 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 – 9	
	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
1. Hj. 2023	116	-2,5	122	-8,3
2. Hj. 2023	113	-2,6	120	-1,6

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	Merkmalsausprägung	Umrechnungskoeffizient
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	Merkmalsausprägung	Umrechnungskoeffizient
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	Merkmalsausprägung	Umrechnungskoeffizient
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:

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

$$\text{Bewertungsobjekt: } 3.800 \text{ €/m}^2 \text{ WF} \times 1,27 / 1,07 = 4.510 \text{ €/m}^2 \text{ WF.}$$

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. Es besteht 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 Immobilienpreis 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 Bewertungsobjektes 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

Immobilien-Preis-Kalkulator für

Immobilienrichtwert	4340 €/m ²		
Baujahr	1952	1985	2 %
Wohnfläche	41-80 m ²	110	2 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	13-30	20	0 %
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 (Benutzereingabe)	_____		

- 5110 €/m² - Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)
- 560000 € - Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)

6.1.5 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahresgruppen der Vertragsjahre 2014 – 2023 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

Baujahrguppe vor 1920				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2023	188	5.553	1.465	10.363

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²

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

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrguppe vor 1920				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2023	61	5.531	3.889	7.059

Baujahrguppe bis 1920 bis 1938				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2023	151	4.399	1.708	7.410

Baujahrguppe bis 1920 bis 1938				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2023	55	4.403	3.125	5.600

Baujahrguppe bis 1939 bis 1959				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2023	453	4.521	1.392	11.176

Baujahrguppe bis 1939 bis 1959				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2023	113	4.339	3.182	5.800

ausgewertete Wohnungen insgesamt

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrguppe bis 1960 bis 1969				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2023	493	3.902	853	9.592

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²

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

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrguppe bis 1960 bis 1969				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2023	176	3.681	2.732	5.038

Baujahrguppe bis 1970 bis 1979				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2023	551	3.362	322	7.820

Baujahrguppe bis 1970 bis 1979				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2023	189	3.169	2.354	4.347

Baujahrguppe bis 1980 bis 1989				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2023	258	4.186	1.710	8.223

Baujahrguppe bis 1980 bis 1989				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2023	80	3.988	2.991	5.300

Baujahrguppe bis 1990 bis 1999				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2023	238	4.370	1.004	9.550

Baujahrguppe bis 1990 bis 1999				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2023	75	4.252	3.089	5.569

ausgewertete Wohnungen insgesamtAngaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrguppe bis 2000 bis 2009				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2023	145	5.086	998	20.539

Baujahrguppe bis 2010 bis 2019				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2023	123	5.965	1.619	11.933

Baujahrguppe ab 2020				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2023	158	6.992	2.623	17.597

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²

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

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrguppe bis 2000 bis 2009				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2023	70	4.888	3.565	6.380

Baujahrguppe bis 2010 bis 2019				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2023	43	6.001	4.421	7.500

Baujahrguppe ab 2020				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2023	56	6.712	5.195	9.077

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			
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %
1989	994	100			972	100			937	100		
1990	1.128	113		13	1.154	119		19	1.093	117		17
1991	1.382	139		22	1.271	131		10	1.213	129		11
1992	1.489	150		8	1.301	134		2	1.242	132		2
1993	1.514	152		2	1.450	149		11	1.363	145		10
1994	1.735	175		15	1.458	150		1	1.477	158		8
1995	1.721	173		-1	1.528	157		5	1.481	158		0
1996	1.659	167		-4	1.521	156		0	1.539	164		4
1997	1.735	175		5	1.656	170		9	1.514	163		-2
1998	1.865	188		7	1.705	175		3	1.571	168		4
1999	1.971	198		6	1.626	167		-5	1.529	162		-3
2000	1.925	194	100	-2	1.682	173	100	4	1.618	173	100	6
2001	1.915	193	99	-1	1.752	180	104	4	1.519	162	94	-6
2002	1.970	198	102	3	1.832	189	109	5	1.474	157	91	-3
2003	1.964	198	102	0	1.706	176	101	-7	1.495	160	92	1
2004	2.015	203	105	3	1.387	143	82	-19	1.552	166	96	4
2005	2.076	209	108	3	1.685	173	100	21	1.558	166	96	0
2006	2.048	206	106	-1	1.638	169	97	-3	1.571	168	97	1
2007	2.097	211	109	2	1.706	176	101	4	1.594	170	99	2
2008	2.148	216	112	2	1.762	181	105	3	1.568	167	97	-2
2009	2.183	220	113	2	1.776	183	106	1	1.643	175	102	5
2010	2.426	244	126	11	1.791	184	107	1	1.782	190	110	8
2011	2.509	252	130	3	1.943	200	116	8	1.809	193	112	2
2012	2.701	272	140	8	1.937	199	115	0	1.918	205	119	6
2013	2.802	282	146	4	2.115	218	126	9	2.143	229	132	12
2014	3.125	314	162	12	2.192	226	130	4	2.460	262	152	15
2015	3.454	347	179	11	2.578	265	153	18	2.462	263	152	0
2016	3.549	357	184	3	3.009	310	179	17	2.656	283	164	8
2017	3.991	402	207	12	3.178	327	189	6	2.996	320	185	13
2018	3.931	395	204	-2	3.149	324	187	-1	3.254	347	201	9
2019	4.353	438	226	11	3.369	347	200	7	3.428	366	226	5
2020	4.416	444	229	1	3.116	321	185	-8	3.733	398	231	9
2021	5.496	553	286	24	4.375	450	260	40	4.348	464	269	20
2022	5.759	579	299	5	4.447	458	264	2	4.491	479	278	3
2023	5.553	559	288	-4	4.399	453	262	-1	4.521	483	279	1

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
2023	3.902	436	258	-8	3.362	371	254	-10	4.186	285	226	-10	2023

Jahr	Baujahr 1990-1999				Baujahr 2000-2009				Baujahr 2010-2019		
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 2000 100%	Basis 2010 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 2010 100 %	Veränd. z. Vorj. %
1989	1.773	100									
1990	1.809	102		2							
1991	2.014	114		11							
1992	2.068	117		3							
1993	2.217	125		7							
1994	2.343	132		6							
1995	2.432	137		4							
1996	2.289	129		-6							
1997	2.304	130		1							
1998	2.305	130		0	2.240	95					
1999	2.296	130		0	2.537	107		13			
2000	2.066	117	100	-10	2.369	100		-7			
2001	1.909	108	92	-8	2.265	96		-4			
2002	1.964	111	95	3	2.256	95		0			
2003	1.790	101	87	-9	2.318	98		3			
2004	1.787	101	86	0	2.316	98		0			
2005	1.680	95	81	-6	2.333	98		1			
2006	1.754	99	85	4	2.449	103		5			
2007	1.743	98	84	-1	2.492	105		2			
2008	1.710	96	83	-2	2.455	104		-2	2.391		
2009	1.823	103	88	7	2.378	100		-3	2.483		
2010	2.173	123	105	19	2.495	105	100	5	2.674	100	8
2011	2.113	119	102	-3	2.484	105	100	0	2.959	111	11
2012	2.095	118	101	-1	2.648	112	106	7	3.187	119	8
2013	2.308	130	112	10	2.919	123	117	10	3.422	128	7
2014	2.376	134	115	3	2.944	124	118	1	3.819	143	12
2015	2.583	146	125	9	3.186	135	128	8	3.919	147	3
2016	2.812	159	136	9	3.475	147	139	9	4.209	157	7
2017	3.093	175	150	10	3.784	160	152	9	4.356	163	3
2018	3.212	181	155	4	4.477	189	179	18	4.413	165	1
2019	3.551	200	171	11	4.273	180	172	-5	4.633	173	5
2020	4.085	230	198	15	4.481	189	180	5	5.813	217	25
2021	4.578	258	222	12	5.385	227	217	20	5.926	222	2
2022	4.614	260	223	1	5.363	226	215	0	6.603	247	11
2023	4.370	246	212	-5	5.086	215	204	-5	5.965	223	-10

Jahr	Baujahr ab 2020			
	Mittel EUR/m ²	Basis 2017		Veränd. z. Vorj. %
		100 %		
1989				
1990				
1991				
1992				
1993				
1994				
1995				
1996				
1997				
1998				
1999				
2000				
2001				
2002				
2003				
2004				
2005				
2006				
2007				
2008				
2009				
2010				
2011				
2012				
2013				
2014				
2015				
2016				
2017	5.968	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	
2023	6.992	117	3	

Jahr	Insgesamt			
	Mittel EUR/m ²	Basis	Basis	Veränd. z. Vorj. %
		1989 100%	2000 100%	
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
2023	4.433	417	259	-8

**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
2023	5.531	568	291	-3	4.403	511	296	-2	4.339	462	260	-3	2023

Jahr	Baujahr 1960-1969				Baujahr 1970-1979				Baujahr 1980-1989				Jahr
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	
1989	777	100			960	100			1.407	100			1989
1990	1.086	140		40	1.004	105		5	1.531	109		9	1990
1991	1.048	135		-4	1.067	111		6	1.534	109		0	1991
1992	1.156	149		10	1.187	124		11	1.634	116		7	1992
1993	1.208	156		5	1.300	135		10	1.637	116		0	1993
1994	1.323	170		10	1.238	129		-5	1.741	124		6	1994
1995	1.360	175		3	1.323	138		7	1.773	126		2	1995
1996	1.431	184		5	1.409	147		7	1.713	122		-3	1996
1997	1.394	180		-3	1.371	143		-3	1.755	125		2	1997
1998	1.308	168		-6	1.325	138		-3	1.734	123		-1	1998
1999	1.319	170		1	1.298	135		-2	1.786	127		3	1999
2000	1.372	177	100	4	1.299	135	100	0	1.842	131	100	3	2000
2001	1.326	171	97	-3	1.294	135	100	0	1.838	131	100	0	2001
2002	1.353	174	99	2	1.295	135	100	0	1.745	124	95	-5	2002
2003	1.406	181	103	4	1.271	132	98	-2	1.633	116	89	-6	2003
2004	1.335	172	97	-5	1.310	137	101	3	1.737	123	94	6	2004
2005	1.352	174	99	1	1.292	135	99	-1	1.685	120	91	-3	2005
2006	1.386	178	101	3	1.240	129	95	-4	1.697	121	92	1	2006
2007	1.398	180	102	1	1.167	122	90	-6	1.729	123	94	2	2007
2008	1.285	166	94	-8	1.274	133	98	9	1.569	111	85	-9	2008
2009	1.423	183	104	11	1.263	132	97	-1	1.636	116	89	4	2009
2010	1.431	184	104	1	1.301	136	100	3	1.847	131	100	13	2010
2011	1.483	191	108	4	1.413	147	109	9	1.868	133	101	1	2011
2012	1.475	190	108	-1	1.387	144	107	-2	1.885	134	102	1	2012
2013	1.628	210	119	10	1.500	156	115	8	1.981	141	108	5	2013
2014	1.799	232	131	10	1.587	165	122	6	2.128	151	116	7	2014
2015	1.917	247	140	7	1.670	174	129	5	2.215	157	120	4	2015
2016	2.043	263	149	7	1.806	188	139	8	2.428	173	132	10	2016
2017	2.250	290	164	10	1.972	205	152	9	2.614	186	142	8	2017
2018	2.557	329	186	14	2.193	229	169	11	3.002	213	163	15	2018
2019	2.649	341	193	4	2.562	267	197	17	3.379	240	184	13	2019
2020	3.115	401	227	18	2.832	295	218	11	3.547	252	193	5	2020
2021	3.788	488	276	22	3.273	341	252	16	3.928	279	213	11	2021
2022	4.019	517	293	6	3.606	376	278	10	4.473	318	243	14	2022
2023	3.681	474	268	-8	3.169	330	244	-12	3.988	283	216	-11	2023

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
2023	4.252	246	189	-3	4.888	215	209	-7	6.001	240		-4	2023

Jahr	Baujahr ab 2020		
	Mittel EUR/m ²	Basis 2017	Veränd. z. Vorj. %
		100 %	
1989			
1990			
1991			
1992			
1993			
1994			
1995			
1996			
1997			
1998			
1999			
2000			
2001			
2002			
2003			
2004			
2005			
2006			
2007			
2008			
2009			
2010			
2011			
2012			
2013			
2014			
2015			
2016			
2017	5.891	100	
2018	5.401	92	-8
2019	5.267	88	-2
2020	5.762	98	9
2021	6.316	107	10
2022	6.847	116	8
2023	6.712	114	-2

Mittel EUR/m ²	Insgesamt			Jahr
	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	
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
4.433	419	264	-8	2023

6.1.7 Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus dem Jahr 2023 abgeleitet. 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 der Anlage 3 ImmoWertV

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
Wohneigentum	1,9	219	62	4.136	11,6	18,0	40	80
Standardabweichung	± 1,0		± 23	± 1.198	± 2,7	± 3,3	± 12	

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

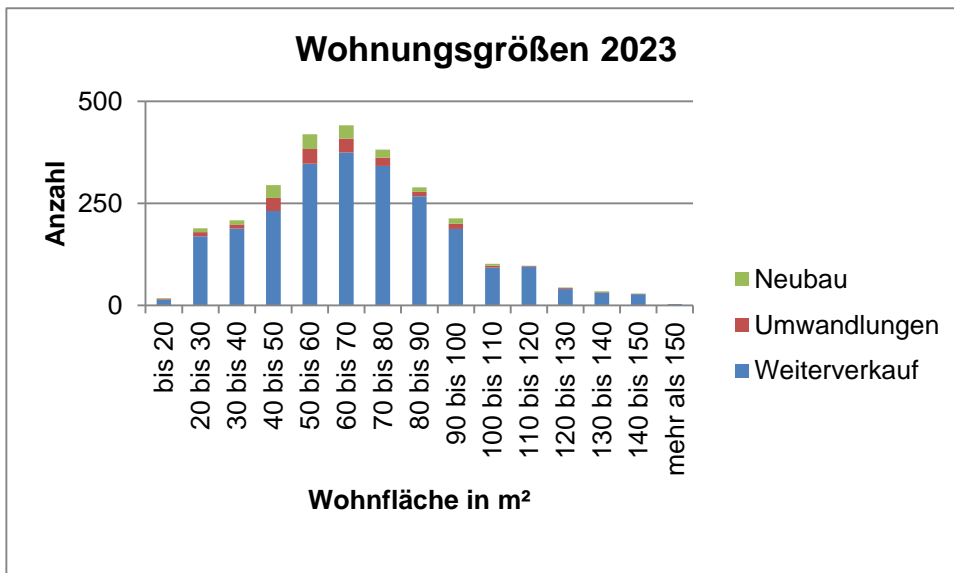
Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum 2023			
Wohnflächengruppe in m ²	Liegenschaftszinssatz in %		
	zentral/citynah	linksrheinisch	rechtsrheinisch
40	1,8	2,1	2,2
60	1,7	2,1	2,1
80	1,6	2,0	2,1
100	1,5	1,9	2,0
120	1,5	1,8	1,9

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

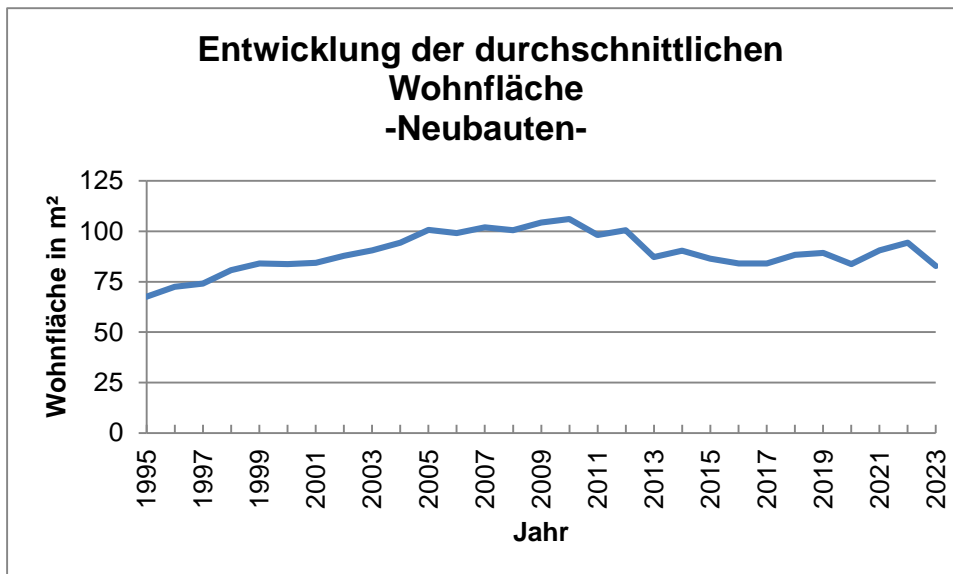
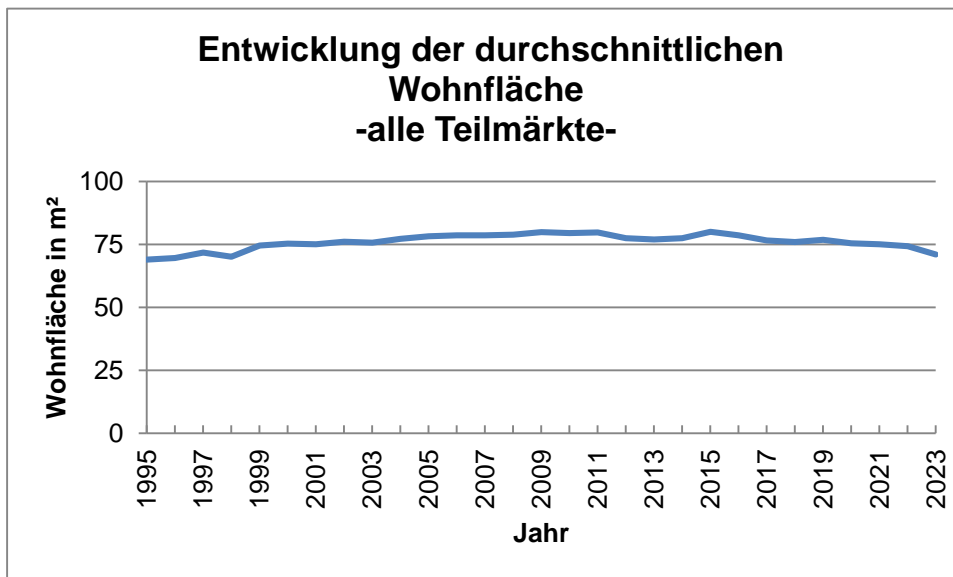
6.1.8 Sonstige Auswertungen

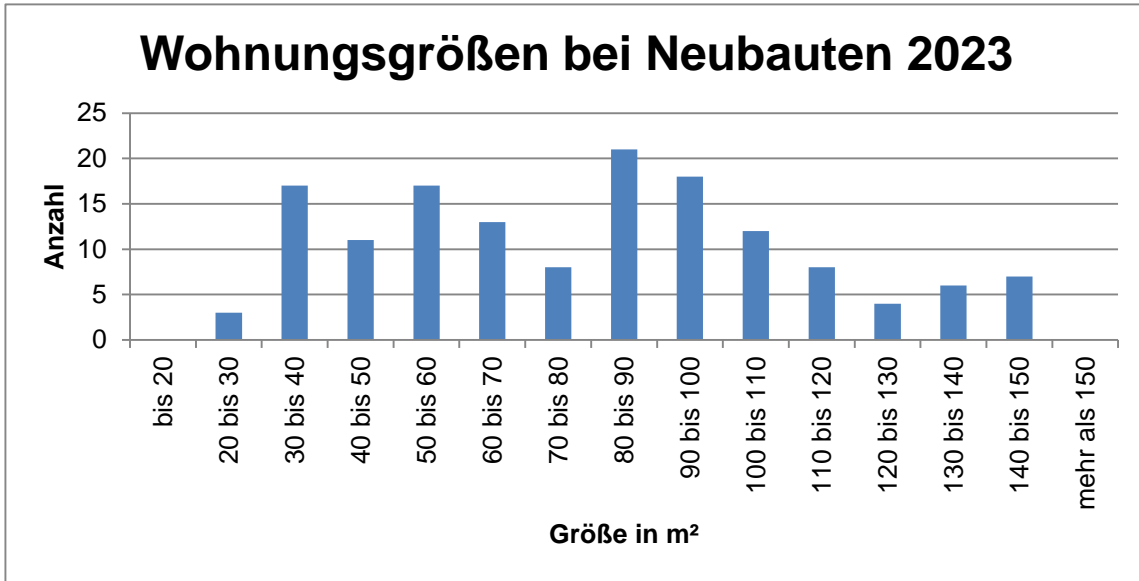
Wohnungseigentum, Quadratmeterpreise nach Stadtbezirken					2023
Stadtbezirk	Insgesamt	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umwandlung	Neubauten	
Innenstadt	5.697	5.375	6.921	9.044	
Rodenkirchen	4.764	4.400	5.876	7.641	
Lindenthal	4.941	4.663	7.570	7.544	
Ehrenfeld	4.600	4.513	4.435	7.766	
Nippes	4.343	4.125	4.622	6.167	
Chorweiler	3.166	3.047	3.714	4.826	
Porz	2.842	2.823		4.199	
Kalk	3.267	3.044	3.716	6.211	
Mülheim	3.555	3.407	4.748	5.713	
Insgesamt	4.440	4.184	5.747	7.071	

Wohnungseigentum, Kaufpreisspannen nach Wohnungsgröße							2023
Wohnungsgröße in m²	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Durchschnittliche Quadratmeter- preise in Euro	
	Gesamt	%	geeignet	Euro	%		
< 25	90	3,2	90	10.247.562	1,1	4.948	
25 - 50	597	21,4	597	104.242.252	11,0	4.451	
50 - 75	1.011	36,2	1.011	263.776.851	27,9	4.076	
75 - 100	697	25,0	697	267.471.745	28,3	4.310	
100 - 125	234	8,4	234	132.825.461	14,1	4.963	
> 125	160	5,7	160	165.475.118	17,5	6.225	
Insgesamt	2.789	100,0	2.789	944.038.989	100,0	4.440	

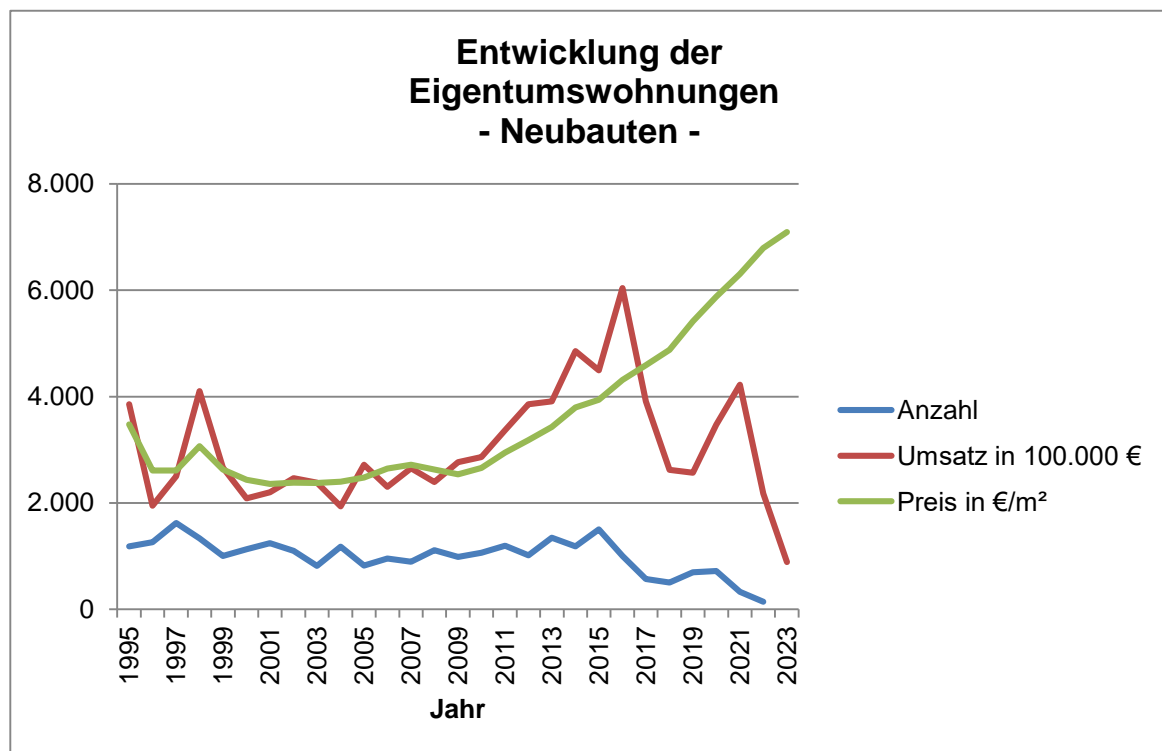


Wohnungsgröße in m²	Anzahl der Verkäufe pro Teilmarkt		
	Weiterverkauf	Umwandlungen	Neubau
bis 20	14	2	2
20 bis 30	169	10	10
30 bis 40	188	10	10
40 bis 50	231	32	32
50 bis 60	347	36	36
60 bis 70	375	33	33
70 bis 80	342	20	20
80 bis 90	267	11	11
90 bis 100	187	13	13
100 bis 110	92	5	5
110 bis 120	95	1	1
120 bis 130	40	2	2
130 bis 140	30	2	2
140 bis 150	27	1	1
mehr als 150	3	0	0





Wohnungseigentum, Kaufpreisspannen nach Wohnungsgröße - Nur Neubauten 2023						
Wohnungsgröße in m ²	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Durchschnittliche Preise pro m ² in Euro
	Gesamt	%	geeignet	Euro	%	
< 25	1	0,7	1	169.000	0,2	7.316
25 - 50	30	20,0	30	8.050.673	8,5	7.100
50 - 75	32	21,3	32	14.005.436	14,8	6.827
75 - 100	45	30,0	45	28.236.872	29,9	6.835
100 - 125	21	14,0	21	17.208.800	18,2	7.251
> 125	21	14,0	21	26.829.178	28,4	7.716
Insgesamt	150	100,0	150	94.499.959	100,0	7.071



6.2 Teileigentum

Teileigentum 2023					
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%
Innenstadt	73	20,2	72	20.739.350	37,5
Rodenkirchen	27	7,5	27	4.803.100	8,7
Lindenthal	60	16,6	55	6.769.623	12,2
Ehrenfeld	42	11,6	38	12.450.650	22,5
Nippes	32	8,8	32	3.508.204	6,3
Chorweiler	8	2,2	6	1.626.000	2,9
Porz	68	18,8	67	1.502.200	2,7
Kalk	24	6,6	23	1.637.000	3,0
Mülheim	28	7,7	27	2.339.700	4,2
Insgesamt	362	100,0	347	55.375.827	100,0

Teileigentum 2022					
Insgesamt	413	100,0	403	69.093.891	100,0

6.2.1 Teileigentum ohne Stellplätze

Teileigentum ohne Stellplätze 2023					
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%
Innenstadt	15	40,5	15	6.872.000	47,0
Rodenkirchen	0	0,0	0	0	0,0
Lindenthal	4	10,8	4	1.249.500	8,5
Ehrenfeld	4	10,8	4	4.043.900	27,7
Nippes	5	13,5	5	777.000	5,3
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0
Porz	2	5,4	2	370.000	2,5
Kalk	5	13,5	5	1.000.000	6,8
Mülheim	2	5,4	2	304.400	2,1
Insgesamt	37	100,0	37	14.616.800	100,0

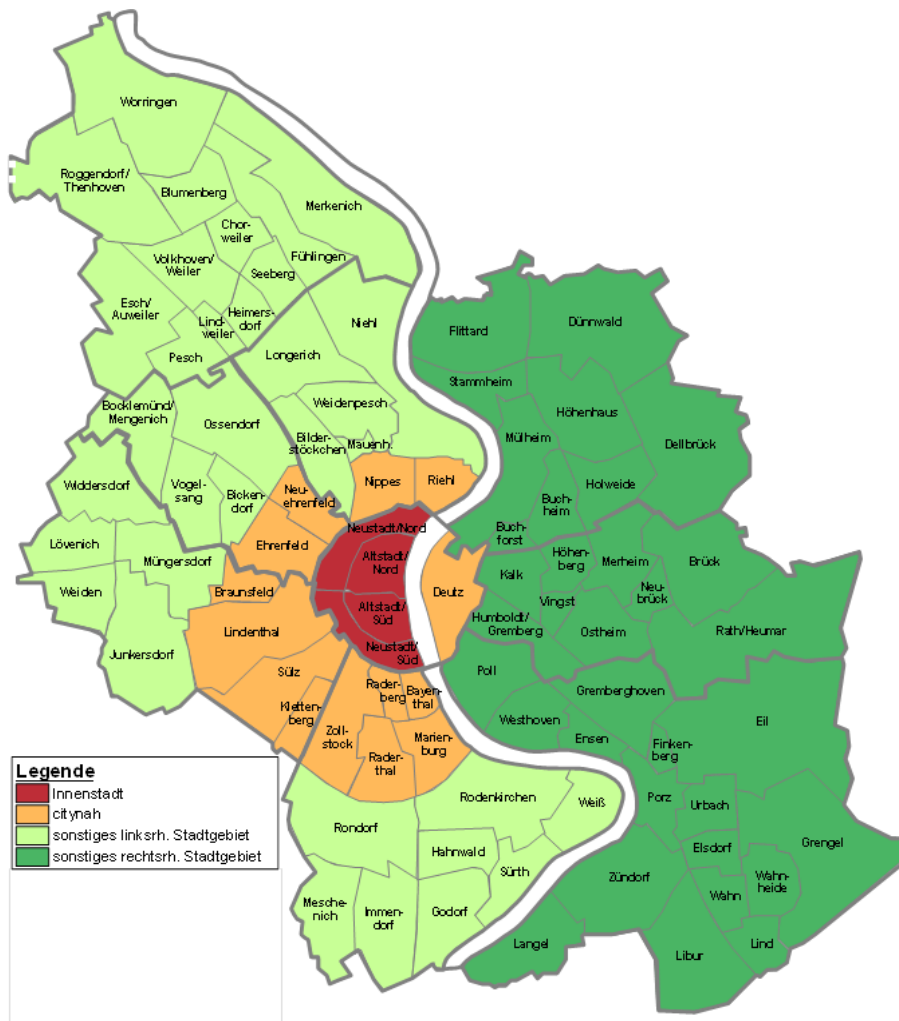
Teileigentum ohne Stellplätze 2022					
Insgesamt	53	100,0	53	20.831.026	100,0

6.2.2 Kaufpreise für Stellplätze

Kaufpreise und Angaben aus den Kaufverträgen der Jahre 2021 – 2023.

Preise in Euro

Lage	Art	Anzahl	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
zentrale Lage	TG-Stellplatz	191	34.563	34.900	10.000	100.000
zentrale Lage	Garage	47	27.151	28.000	15.000	49.000
zentrale Lage	Außenstellplatz	27	17.007	17.500	6.000	39.000
citynahe Lage	TG-Stellplatz	741	26.641	26.500	10.000	73.150
citynahe Lage	Garage	140	26.351	25.000	10.000	60.000
citynahe Lage	Außenstellplatz	57	17.884	15.500	7.500	40.000
sonstiges Stadtgebiet						
linksrheinische Vorortlage	TG-Stellplatz	640	23.421	25.000	5.000	50.000
linksrheinische Vorortlage	Garage	128	18.622	18.000	5.000	39.000
linksrheinische Vorortlage	Außenstellplatz	109	11.971	12.000	2.500	24.900
rechtsrheinische Vortortlage	TG-Stellplatz	366	13.622	11.250	2.200	35.000
rechtsrheinische Vortortlage	Garage	130	15.611	15.000	5.000	36.000
rechtsrheinische Vortortlage	Außenstellplatz	156	11.695	12.250	2.500	27.800



7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Folgende Abschnitte beziehen sich auf Erbbaurechte. Aufgrund der geringen Kaufvertragsanzahl sind keine Auswertungen zu Erbbaurechtsgrundstücken möglich.

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 2021 bis 2023** für bebaute Erbbaurechte abgeleitet, auf denen Ein-/Zweifamilienhäuser errichtet wurden.

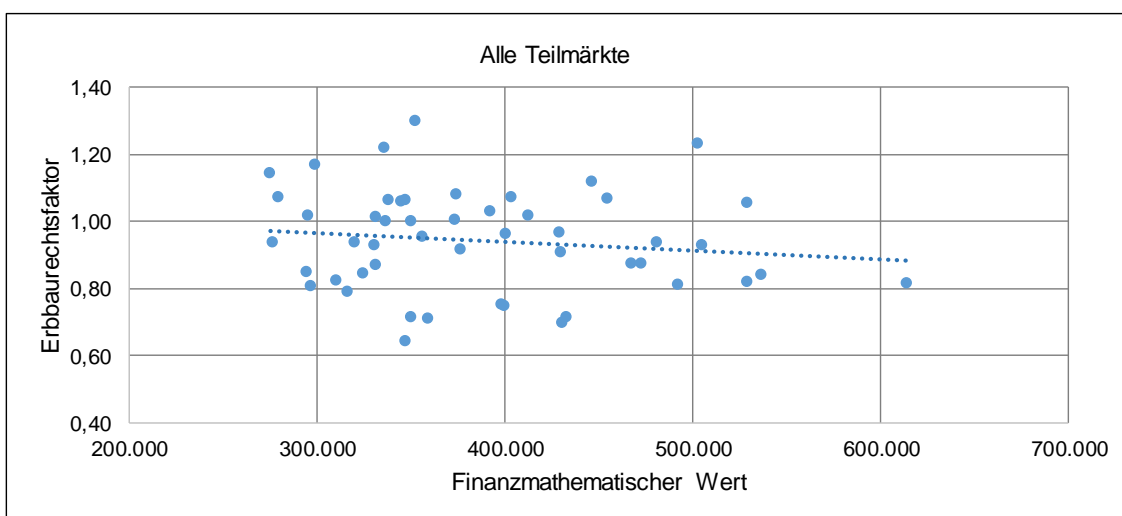
Der Wert des fiktiven Volleigentums wurde auf der Grundlage des Sachwertes ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ermittelt (vorläufiger marktangepasster Sachwert). Der Marktanpassung des Sachwertes liegt der durchschnittliche Sachwertfaktor zugrunde, der für das Jahr des Kaufvertrages ermittelt wurde. (Beispielsweise wurde ein Kaufvertrag aus dem Jahr 2023 mit dem Sachwertfaktor aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 marktangepasst.)

Der Sachwertfaktor wurde ohne Berücksichtigung von Abschlägen wegen stark steigender Bodenrichtwerte angewandt. Als angemessener Erbbauzinssatz wurde als Modellkomponente ein Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser in Höhe von 3 % angesetzt.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert der Objekte wurde nach der ImmoWertV und der ImmoWertA sowie ergänzend zu 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.

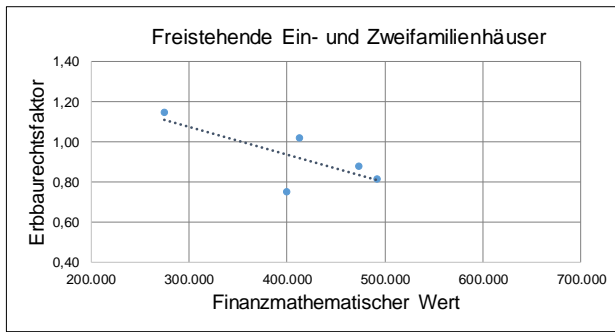
Eine statistische Analyse der Verhältnisse von Kaufpreis zum finanzmathematischen Wert ergibt folgendes:

Erbbaurechtsfaktor (Kaufpreis / finanzmathematischer Wert)

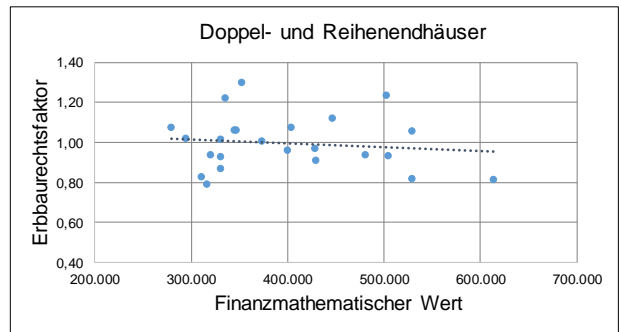


	freistehend	Doppel- und Reihenendhäuser	Reihenmittel- häuser
Anzahl der Kaufverträge	5	24	21
Erbbaurechtsfaktor	0,92	1,00	0,89
Standardabweichung	± 0,14	± 0,13	± 0,15

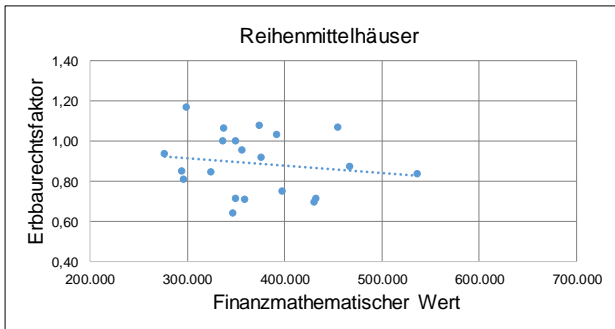
Erbbaurechtsfaktor – Darstellung der einzelnen Teilmärkte



EFH / ZFH	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		5	
Finanzmath. Wert	274.856	492.131	412.674
Baujahr	1964	2006	1972
Restlaufzeit Erbbaurecht	42	97	49
Wohnfläche	104	200	130
Grundstücksgröße	233	648	418



DHH / REH	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		24	
Finanzmath. Wert	279.249	614.163	362.812
Baujahr	1958	1995	1966
Restlaufzeit Erbbaurecht	33	99	43
Wohnfläche	88	204	116
Grundstücksgröße	188	579	332



RMH	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		21	
Finanzmath. Wert	276.656	536.358	356.405
Baujahr	1960	1991	1967
Restlaufzeit Erbbaurecht	35	99	45
Wohnfläche	88	113	96
Grundstücksgröße	161	251	199

7.2 Erbbaurechtskoeffizienten

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

Die Erbbaurechtskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV an. Die Erbbaurechtskoeffizienten werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen **aus den Jahren 2021 bis 2023** und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Werten des fiktiven Volleigentums ermittelt.

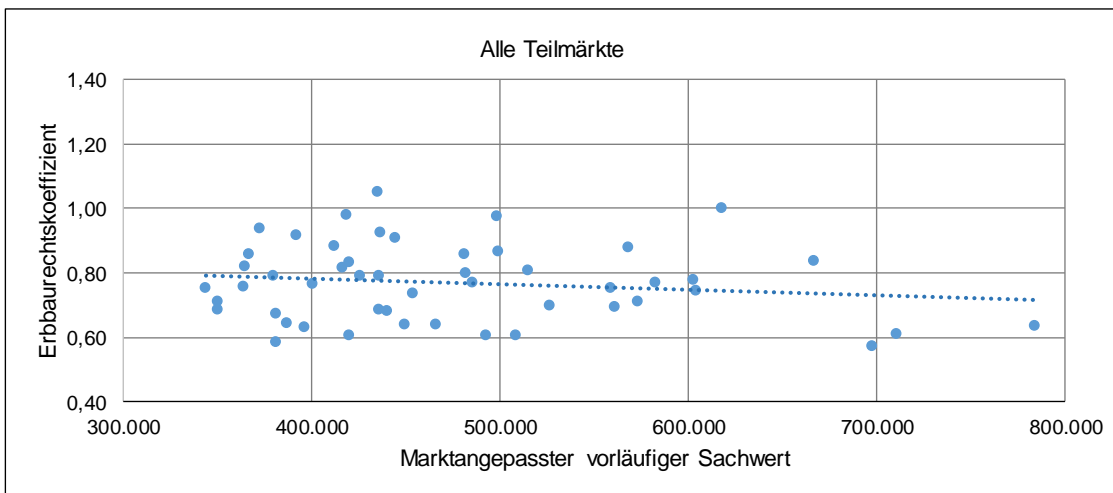
Der Wert des fiktiven Volleigentums wurde auf der Grundlage des Sachwertes ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ermittelt (vorläufiger marktangepasster Sachwert). Der Marktanpassung des Sachwertes liegt der durchschnittliche Sachwertfaktor zugrunde, der für das Jahr des Kaufvertrages ermittelt wurde. (Beispielsweise wurde ein Kaufvertrag aus dem Jahr 2023 mit dem Sachwertfaktor aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 marktangepasst.)

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

Der vorläufige marktangepasste Sachwert der Objekte wurde nach der ImmoWertV und der ImmoWertA sowie ergänzend zu 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.

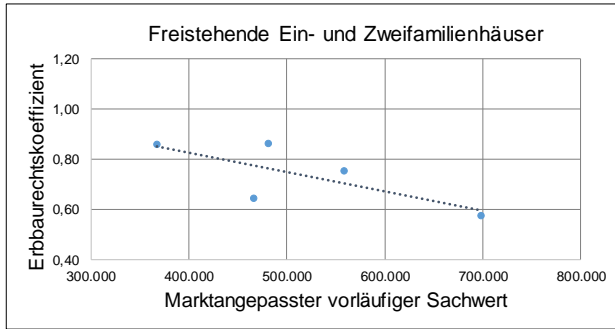
Eine statistische Analyse der Verhältnisse von Kaufpreis zum Wert des fiktiven Volleigentums ergibt folgendes:

Erbbaurechtskoeffizient (Kaufpreis / marktangepasster vorl. Sachwert)

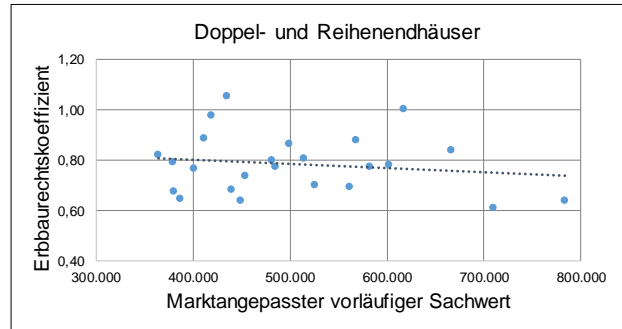


	freistehend	Doppel- und Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
Anzahl der Kaufverträge	5	24	21
Erbbaurechtskoeffizient	0,74	0,79	0,76
Standardabweichung	± 0,12	± 0,12	± 0,12

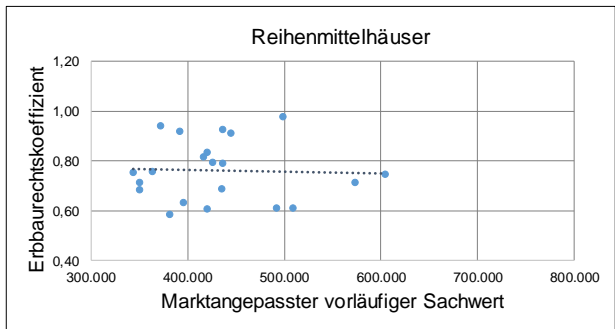
Erbaurechtskoeffizient – Darstellung der einzelnen Teilmärkte



EFH / ZFH	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		5	
Marktangep. vorl. Sachwert	366.792	697.889	481.390
Baujahr	1964	2006	1972
Restlaufzeit Erbaurecht	42	97	49
Wohnfläche	104	200	130
Grundstücksgröße	233	648	418

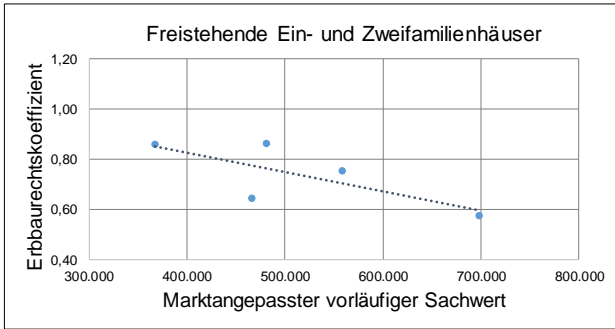


DHH / REH	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		24	
Marktangep. vorl. Sachwert	364.222	783.949	483.649
Baujahr	1958	1995	1966
Restlaufzeit Erbaurecht	33	99	43
Wohnfläche	88	204	116
Grundstücksgröße	188	579	332

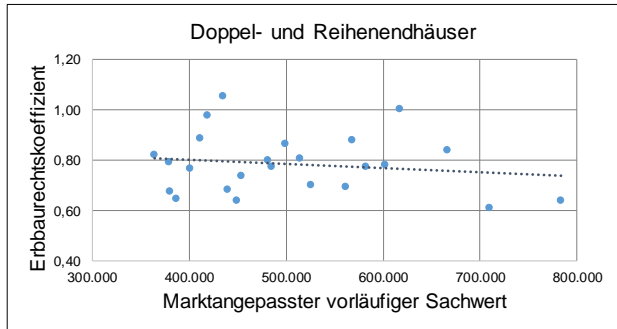


RMH	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		21	
Marktangep. vorl. Sachwert	343.424	604.231	420.224
Baujahr	1960	1991	1967
Restlaufzeit Erbaurecht	35	99	45
Wohnfläche	88	113	96
Grundstücksgröße	161	251	199

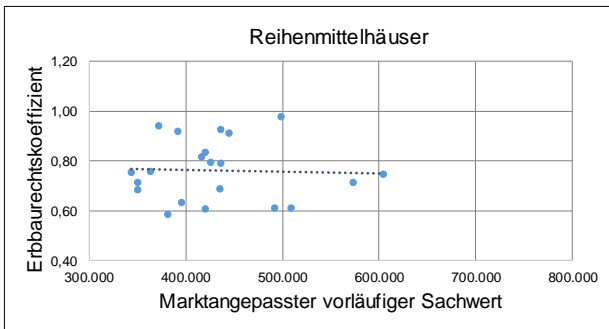
Erbbaurechtskoeffizient – Darstellung der einzelnen Teilmärkte



EFH / ZFH	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		5	
Marktangep. vorl. Sachwert	366.792	697.889	481.390
Baujahr	1964	2006	1972
Restlaufzeit Erbbaurecht	42	97	49
Wohnfläche	104	200	130
Grundstücksgröße	233	648	418



DHH / REH	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		24	
Marktangep. vorl. Sachwert	364.222	783.949	483.649
Baujahr	1958	1995	1966
Restlaufzeit Erbbaurecht	33	99	43
Wohnfläche	88	204	116
Grundstücksgröße	188	579	332



RMH	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		21	
Marktangep. vorl. Sachwert	343.424	604.231	420.224
Baujahr	1960	1991	1967
Restlaufzeit Erbbaurecht	35	99	45
Wohnfläche	88	113	96
Grundstücksgröße	161	251	199

8 Modellbeschreibungen

Der Gutachterausschuss Köln hält sich in seinen verwendeten Modellen an die Vorgaben der ImmoWertV und der ImmoWertA.

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 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, und ab 2020 die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021.

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Der Rohertrag (Nettokaltmiete) ergibt sich aus den von den Erwerbern erfragten Mietangaben, die anhand des Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen in Köln auf Nachhaltigkeit überprüft und gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst werden.
- Bewirtschaftungskosten nach dem „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21. Juni 2016 und ab 2020 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 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern mindestens 20 Jahre

9 Mieten

Mietwerte für freifinanzierte Wohnungen

Von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. ist der Kölner Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, zuletzt zum April 2023, 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: September 2023) zusammengestellt worden.

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

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

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Dieter Hagemann, Städt. Liegenschaftsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Oliver Tatz, Städt. Obervermessungsrat

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter*innen

Dipl.-Ing. Martin Kütt, Kreisvermessungsobererrat

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

Dipl.-Ing. Annette Lombard, Vermessungsdirektorin

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

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

Ehrenamtliche Gutachter*innen

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), HypZert zertifiziert

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. agr. Franz-Josef Schockemöhle

Dipl.-Kfm. Thorsten Schröder *5)

Dipl.-Ing. Lucas Schult, Vermessungsingenieur

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

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

B.Sc. Daniel Strunck, Immobilienmakler

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich, Bauingenieurin

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

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

Ehrenamtliche Gutachter *innen der Finanzämter

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

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

*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

10.2 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im **Land Nordrhein-Westfalen**
c/o Bezirksregierung Köln
Scheidtweiler Str. 4
50933 Köln

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

Reichenspergerplatz 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	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Fläche des Stadtgebiets	40.489 ha	40.499 ha	40.501
Bebaute Fläche	13.123 ha	13.162 ha	13.176

Bevölkerungsangaben	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Einwohner	1.088.040	1.079.301	1.092.118
Zuzüge	48.139	47.205	66.362
Fortzüge	52.423	56.797	53.186
Saldo	-4.284	-9.592	13.1769
Umzüge innerhalb Kölns	60.445	58.773	62.372

Bauzahlen	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	564.776	567.070	568.746
Wohngebäude	138.878	139.218	139.631
darunter Ein-/Zweifamilienhäuser	82.631	82.823	83.110

Baufertigstellungen in	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Wohnungen	2.013	2.520	2.327
davon Wohnungsneubau	1.818	2.232	2.102

Baugenehmigungen in	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Wohnungen	3.659	3.330	3.045
davon Wohnungsneubau	3.331	3.065	2.574

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 **Grundaufwand** 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 Aufmäße 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 Gebührensatzschlag berücksichtigt; dieser darf jedoch maximal 4 000 Euro betragen.

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

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

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

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

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

11.3 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile

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

11.4 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile



11.5 Gebietsgliederungskarte

