



**Grundstücksmarktbericht 2021
für die Stadt Köln**

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Geschäftsstelle:

Hausanschrift: Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln

Postanschrift: Stadthaus, 50605 Köln

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

E-mail: gutachterausschuss@stadt-koeln.de

Besuchszeiten:	Montag	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
	Dienstag	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
	Mittwoch	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
	Donnerstag	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
	Freitag	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
		sowie nach besonderer Terminvereinbarung

Telefonische

Auskunft:	Montag bis Freitag	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
-----------	--------------------	-------------------------

Geschäftsstelle:	Zimmer	15B60
	Telefon:	0221/221-23017
	Fax:	0221/221-23081

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Nutzung der bereitgestellten Daten (Lizenz)

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

Veröffentlichung: März 2021

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Köln

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Köln

Inhaltsverzeichnis

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

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

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

Der Gutachterausschuss ist selbstständig; er berät und beschließt als Kollegialgremium in nicht öffentlicher Sitzung. Unter den Ausschussmitgliedern befinden sich Sachverständige mit besonderer Sachkunde für die unterschiedlichen Grundstücksarten und Teile des Stadtgebietes sowie für die unterschiedlichen Aufgabenstellungen des Gutachterausschusses. Sie sind hauptberuflich überwiegend in den Berufsfeldern

- Immobilienwirtschaft und Wohnungswesen,
- Architektur und Bauwesen,
- Vermessungswesen,
- Betriebswirtschaft, Bank- und Rechtswesen,
- Landwirtschaftswesen

tätig. In Spezialfällen kann der Gutachterausschuss weitere Sachverständige hinzuziehen.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung Köln nach Anhörung der Stadt Köln für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Neben dem Vorsitzenden sind derzeit 6 stellvertretende Vorsitzende, 23 weitere ehrenamtliche Gutachter und je ein Vertreter der 7 in Köln zuständigen Finanzämter bestellt. Die Vertreter der Finanzämter wirken beim Beschluss über die Bodenrichtwerte sowie beim Beschluss über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten mit.

Zur Besetzung des Gutachterausschusses siehe die Mitgliederliste Punkt 10.1.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes unabhängig, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt; sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich.

Für das Land Nordrhein-Westfalen wurde 1981 ein Oberer Gutachterausschuss gebildet. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet.

1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) beschrieben. Zu den wesentlichen Aufgaben gehören:

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

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

1.2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

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

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

Adresse:

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

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

1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Die Geschäftsstelle untersteht der fachlichen Aufsicht und Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden.

Die Geschäftsstelle führt neben der Verwaltungsarbeit im Zuge der Auftragsabwicklung für den Gutachterausschuss im Wesentlichen folgende Arbeiten durch:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und sie ergänzender Datensammlungen. Dazu gehört die Erfassung und Auswertung der relevanten Daten aus den Kaufverträgen sowie der ergänzenden Angaben und die inhaltliche Auswertung im Hinblick auf die wertbestimmenden Merkmale,
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte, die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte,
- die Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes,
- das Erteilen von Auskünften über die Bodenrichtwerte an jedermann,
- das Erteilen von Auswertungen aus der Kaufpreissammlung,
- das Erteilen von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird. Dies ist i. d. R. anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird,
- die Vorbereitung der Wertermittlungen des Gutachterausschusses, insbesondere der Gutachten,
- die Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte.

Bis auf einfache, mündliche Auskünfte sind die Leistungen des Gutachterausschusses gebührenpflichtig. Die Gebühren richten sich nach der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWert-GebO NRW (siehe Punkt 11.2). Bei Gutachten für Gerichte erfolgt die Kostenabrechnung nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG).

Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparent darzustellen.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

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

Im Wohnungsbau stiegen im vergangenen Jahr die Kaufpreise in nahezu jedem der neun Stadtbezirke an - teilweise signifikant. Im Bereich des Wohnungseigentums liegen die Steigerungsraten bei Bestandswohnungen durchschnittlich bei 9 % (3.619 €/m²), Neubauwohnungen wurden durchschnittlich für 10 % mehr (5.864 €/m²) veräußert.

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

Im Berichtszeitraum 2020 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln 8.114 Verträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt, dies entspricht einer Abnahme von 218 Verträgen (minus 2,6 %) gegenüber dem Berichtszeitraum 2019 und ist der zweitniedrigste Wert der letzten 10 Jahre.

Der größte Anteil der Verträge resultiert aus dem Bereich des Wohnungs- und Teileigentums. Hier wurden insgesamt 5.276 Kaufverträge abgeschlossen (minus 0,2 %).

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

Der Flächenumsatz fiel 2020 um etwa 88 ha von rd. 508 ha auf rd. 420 ha.

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

Für die unterschiedlichen Teilmärkte werden vom Gutachterausschuss aufgrund der vorliegenden Kaufpreise Bodenpreisindizes ermittelt. Die Entwicklung des jeweiligen Bodenrichtwertes kann jedoch von dieser Entwicklung abweichen.

Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) stieg sowohl im linksrheinischen wie auch im rechtsrheinischen Stadtgebiet um + 20 %. Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausbaugrundstücke) stieg im linksrheinischen und im rechtsrheinischen Stadtgebiet um + 15 %.

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

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

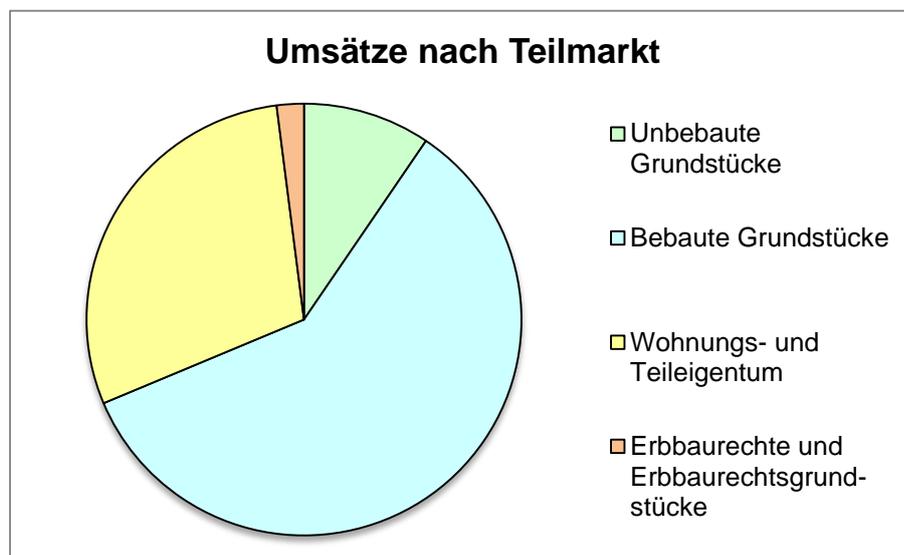
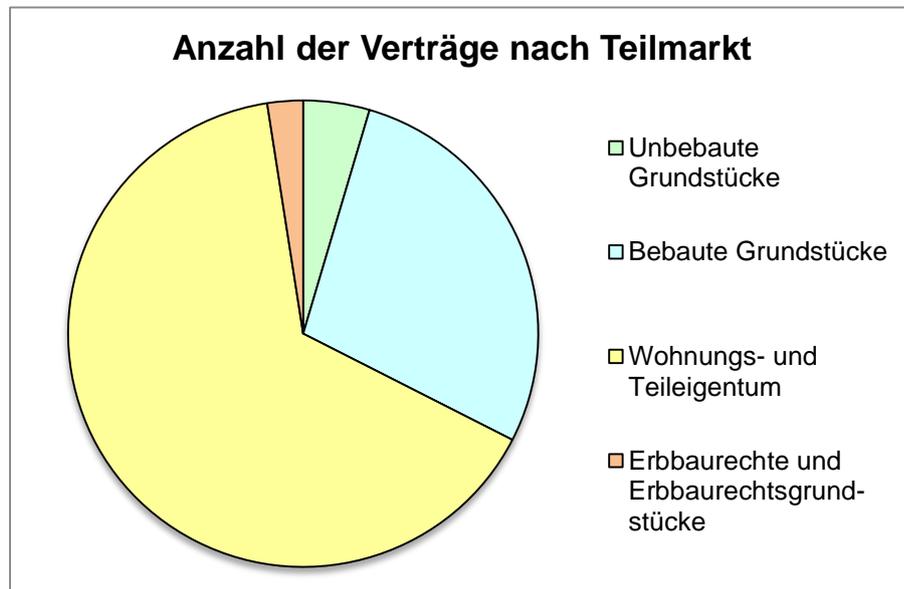
Die Liegenschaftszinssätze für ertragsorientierte Grundstücke sanken in fast allen Teilmärkten. So beträgt der Liegenschaftszinssatz für reine Mietwohnhäuser jetzt 2,0 % gegenüber 2,2% im Vorjahr. Korrespondierend dazu entwickelten sich in den entsprechenden Teilmärkten die mittleren Rohertragsvervielfältiger.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

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

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

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



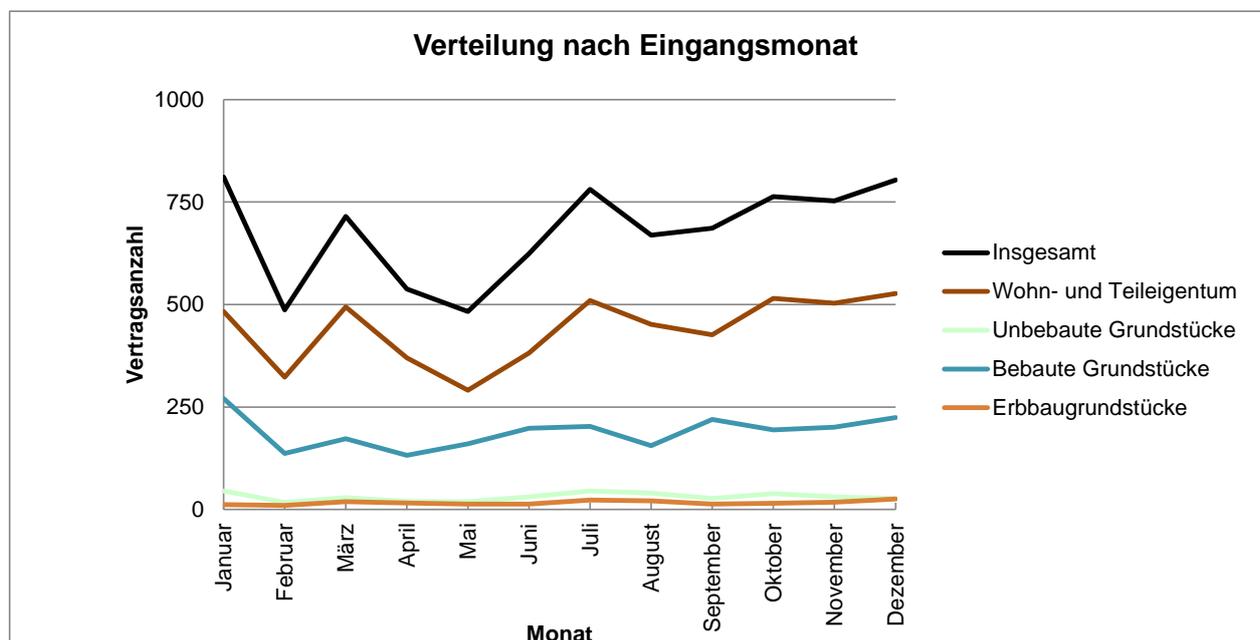
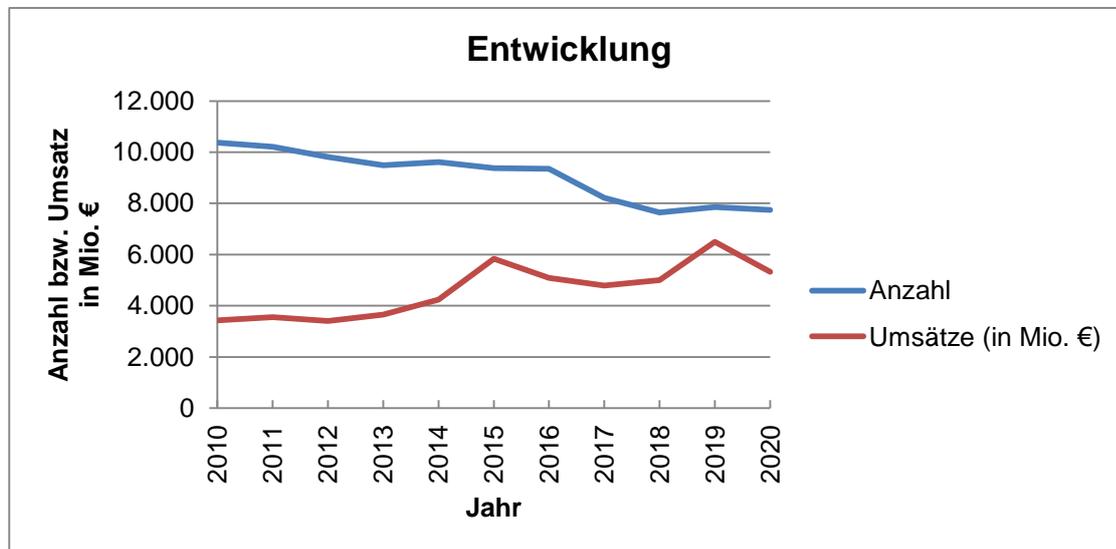
Die Entwicklung der Vertragszahlen

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

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

Die Entwicklung des Geldumsatzes

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



Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum 2020

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

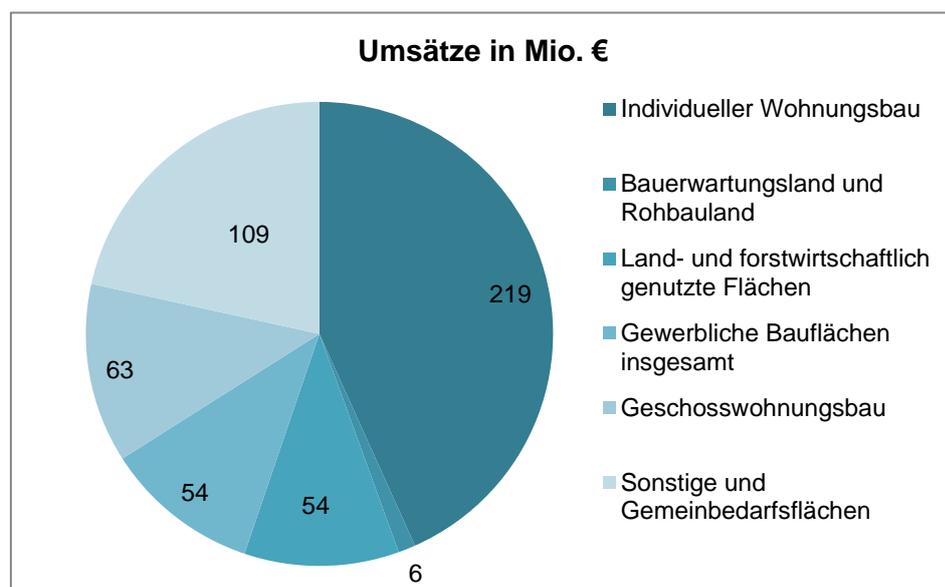
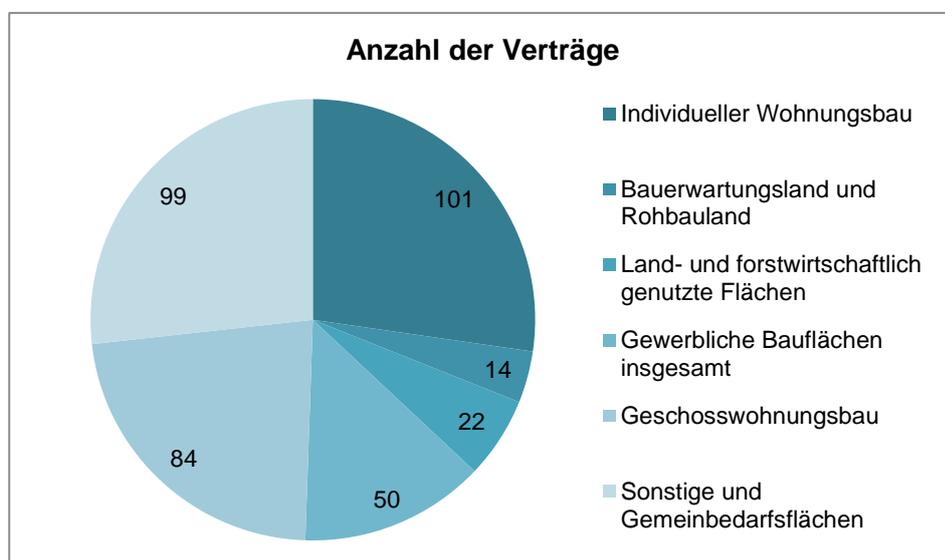
Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum 2019

Insgesamt	3.046	100,0	2.532	5.078.270	100,0	4.967.805	100,0
------------------	--------------	--------------	--------------	------------------	--------------	------------------	--------------

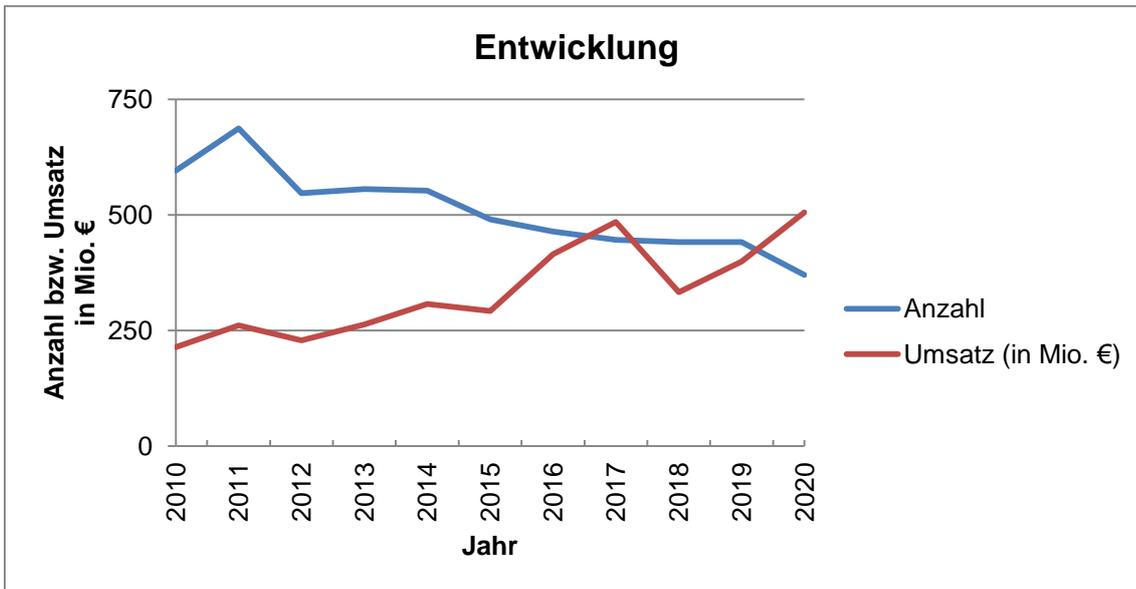
3.2 Unbebaute Grundstücke

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

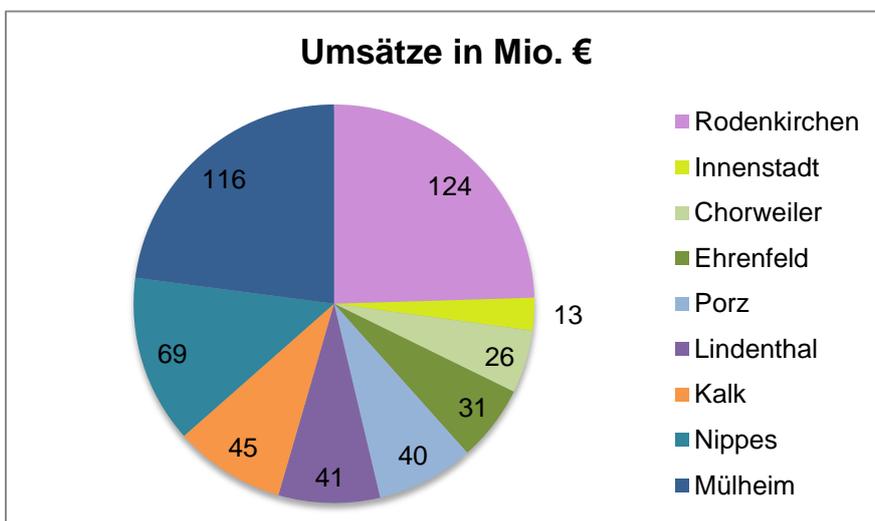
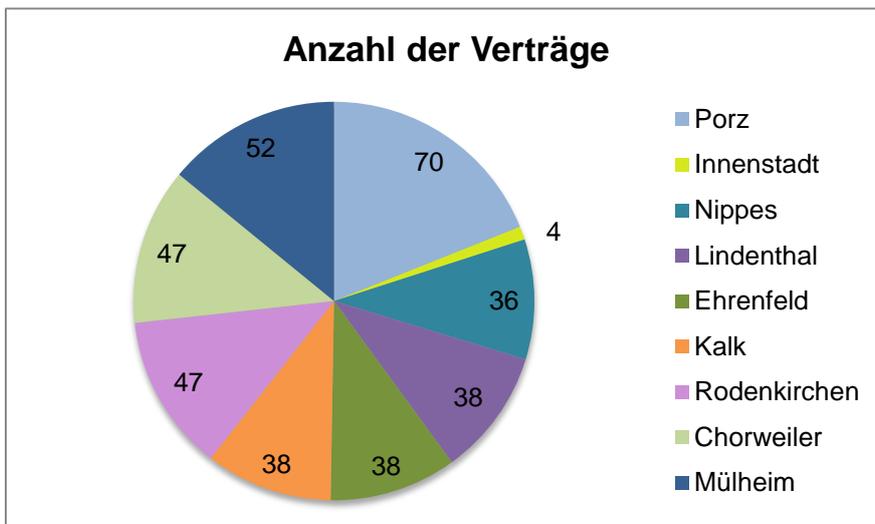
Unbebaute Grundstücke									2019
Insgesamt	441	100,0	427	399.026.905	100,0	1.620.175	100,0	1.607.524	



Entwicklung von Umsatz und Vertragszahlen



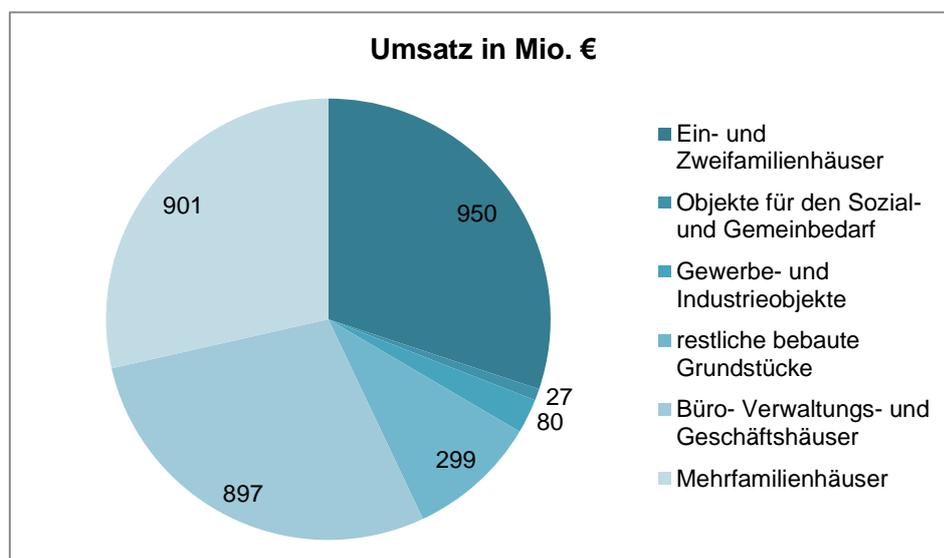
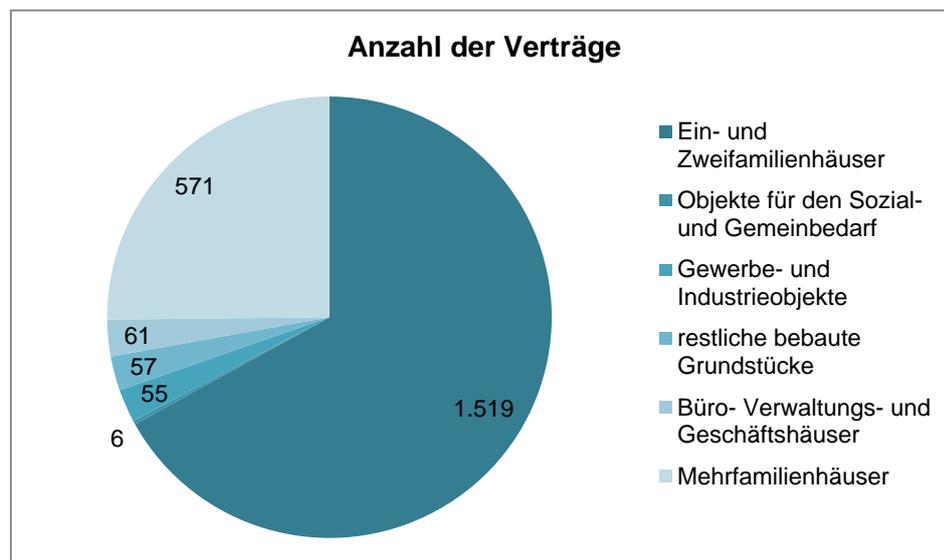
Verteilung nach Stadtbezirken



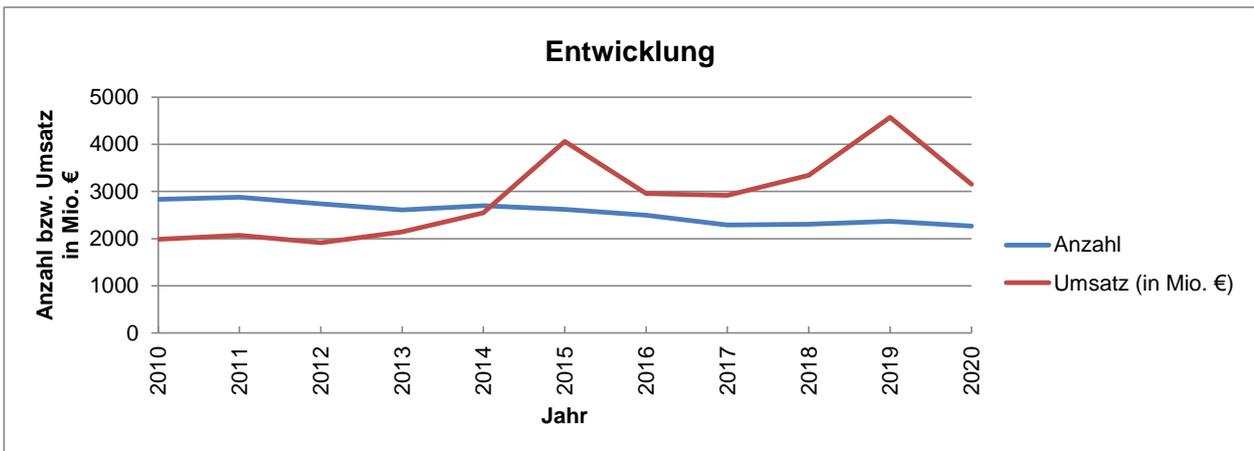
3.3 Bebaute Grundstücke

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

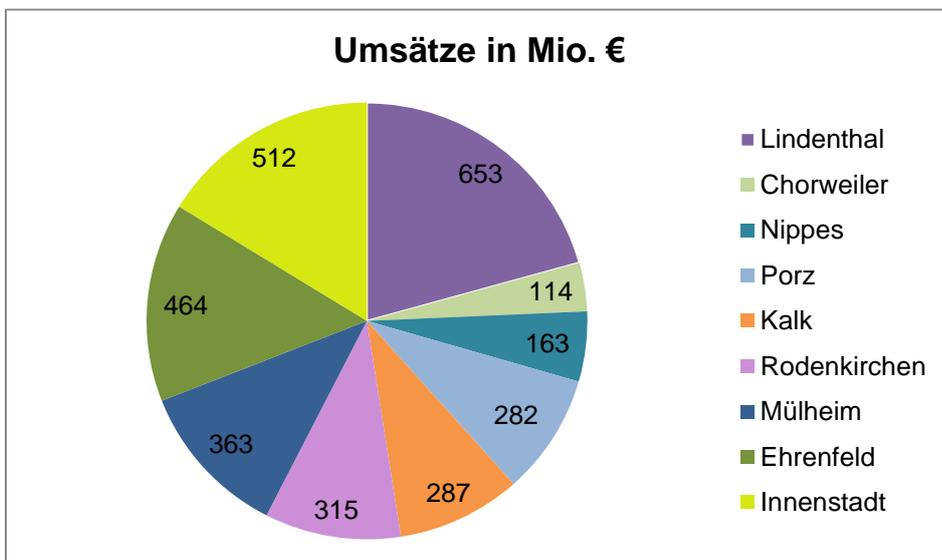
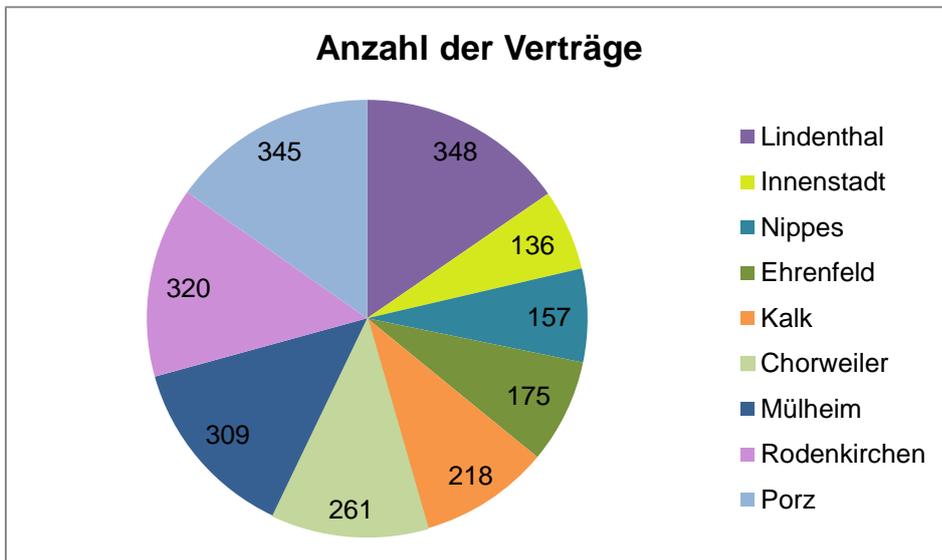
Bebaute Grundstücke									2019
Insgesamt	2369	100,0	2221	4.572.278.726	100,0	2.523.371	100,0	2.448.994	



Entwicklung von Umsatz und Vertragszahlen



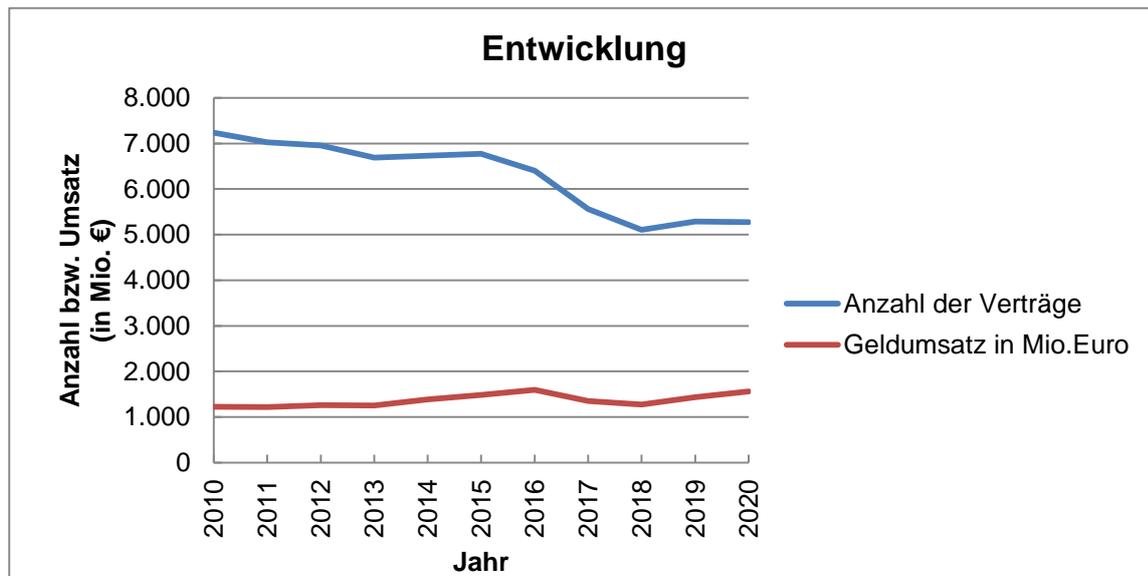
Verteilung nach Stadtbezirken

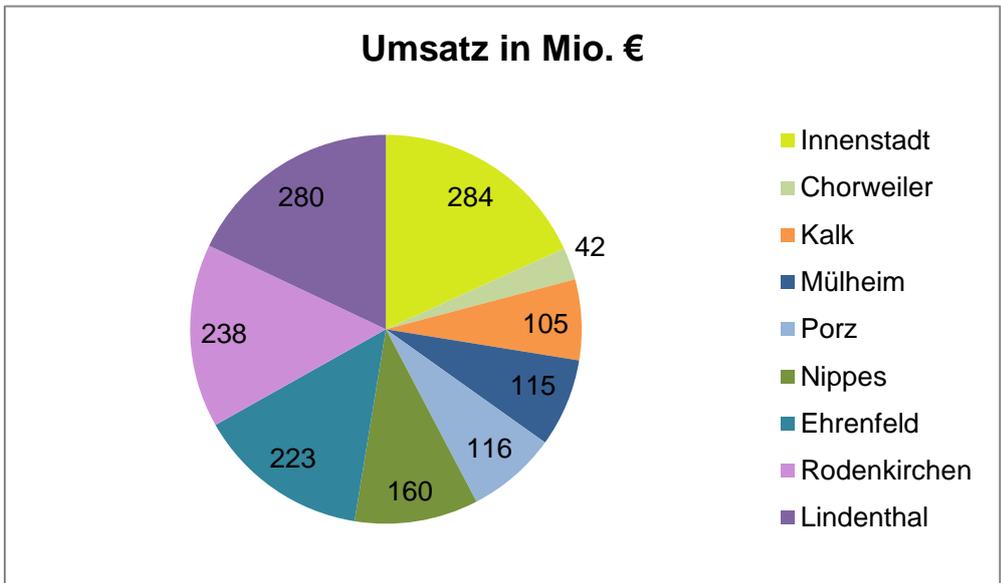
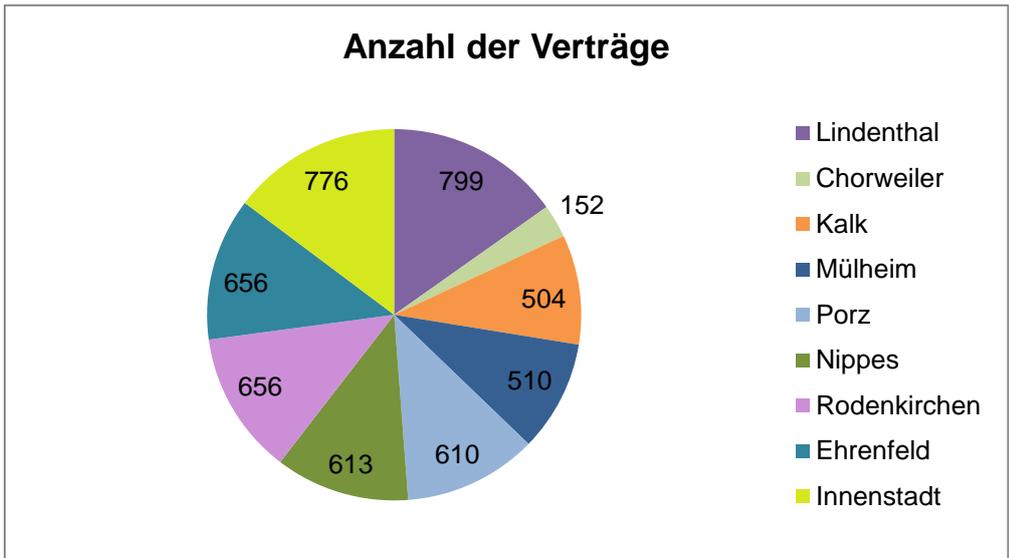


3.4 Wohnungs- und Teileigentum

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

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





3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

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

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

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

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

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

sonstige Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke									2020
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	1	11,1	1	85.000	9,7	449	0,3	449	
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Ehrenfeld	1	11,1	1	150.000	17,1	202	0,1	202	
Nippes	1	11,1	1	199.098	22,8	10.279	6,9	10.279	
Chorweiler	1	11,1	1	160.000	18,3	354	0,2	354	
Porz	2	22,2	1	115.000	13,1	6.025	4,0	4.338	
Kalk	1	11,1	0	0	0,0	131.243	87,6	0	
Mülheim	2	22,2	2	165.640	18,9	1.347	0,9	1.347	
Insgesamt	9	100,0	7	874.738	100,0	149.899	100,0	16.969	

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

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Individueller Wohnungsbau									2020
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			entgeltl.
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	17	16,8	17	19.827.680	36,6	20.051	31,5	20.051	
Lindenthal	9	8,9	9	14.126.000	26,1	7.600	11,9	7.600	
Ehrenfeld	7	6,9	7	1.770.393	3,3	4.955	7,8	4.955	
Nippes	4	4,0	4	2.679.955	4,9	2.641	4,1	2.641	
Chorweiler	14	13,9	14	3.256.830	6,0	5.999	9,4	5.999	
Porz	23	22,8	23	5.504.545	10,2	9.229	14,5	9.229	
Kalk	10	9,9	8	1.924.500	3,6	3.578	5,6	2.526	
Mülheim	17	16,8	16	5.060.360	9,3	9.630	15,1	9.277	
Insgesamt	101	100,0	98	54.150.263	100,0	63.683	100,0	62.278	

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

4.2 Geschosswohnungsbau

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

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

4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

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

Gewerbegrundstücke für Produktion, Lager u. ä.									2020
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	6	14,3	6	1.846.662	3,1	10.297	2,8	10.297	
Lindenthal	8	19,0	8	8.142.495	13,5	39.150	10,6	39.150	
Ehrenfeld	3	7,1	3	2.062.170	3,4	11.580	3,1	11.580	
Nippes	3	7,1	3	30.154.837	49,8	214.028	57,8	214.028	
Chorweiler	8	19,0	7	3.471.328	5,7	33.640	9,1	31.276	
Porz	5	11,9	4	11.964.970	19,8	47.959	13,0	47.543	
Kalk	5	11,9	5	2.071.735	3,4	9.757	2,6	9.757	
Mülheim	4	9,5	4	811.080	1,3	3.607	1,0	3.607	
Insgesamt	42	100,0	40	60.525.276	100,0	370.018	100,0	367.238	

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

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

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

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen									2020
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	3	13,6	3	4.732.356	78,7	97.794	46,8	97.794	
Lindenthal	2	9,1	2	320.001	5,3	6.013	2,9	6.013	
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Nippes	1	4,5	1	85.000	1,4	4.233	2,0	4.233	
Chorweiler	4	18,2	4	240.995	4,0	26.903	12,9	26.903	
Porz	6	27,3	5	414.493	6,9	58.290	27,9	39.614	
Kalk	1	4,5	1	189.720	3,2	6.324	3,0	6.324	
Mülheim	5	22,7	3	27.458	0,5	9.265	4,4	8.710	
Insgesamt	22	100,0	19	6.010.023	100,0	208.822	100,0	189.591	

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

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland und Rohbauland									2020
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Lindenthal	1	7,1	1	4.460.000	7,1	6.372	1,9	6.372	
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Chorweiler	2	14,3	2	15.610.000	24,7	68.740	20,4	68.740	
Porz	8	57,1	8	10.728.635	17,0	62.861	18,6	62.861	
Kalk	3	21,4	3	32.323.216	51,2	199.605	59,1	199.605	
Mülheim	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Insgesamt	14	100,0	14	63.121.851	100,0	337.578	100,0	337.578	

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

Bauerwartungsland									2020
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Lindenthal	1	9,1	1	4.460.000	7,6	6.372	2,0	6.372	
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Chorweiler	1	9,1	1	15.000.000	25,6	65.000	20,8	65.000	
Porz	6	54,5	6	6.812.025	11,6	40.881	13,1	40.881	
Kalk	3	27,3	3	32.323.216	55,2	199.605	64,0	199.605	
Mülheim	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Insgesamt	11	100,0	11	58.595.241	100,0	311.858	100,0	311.858	

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

Rohbauland									2020
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Chorweiler	1	33,3	1	610.000	13,5	3.740	14,5	3.740	
Porz	2	66,7	2	3.916.610	86,5	21.980	85,5	21.980	
Kalk	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Mülheim	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Insgesamt	3	100,0	3	4.526.610	100,0	25.720	100,0	25.720	

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

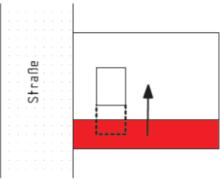
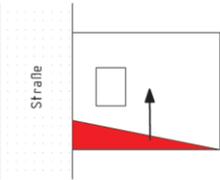
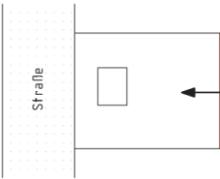
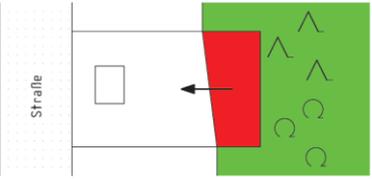
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Hausgartenflächen

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

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

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

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

4.6.2 Sonstige unbebaute Flächen

Sonstige und Gemeinbedarfsflächen								2020
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	7	7,1	6	251.480	0,5	2.921	2,7	2.921
Lindenthal	11	11,1	11	102.161	0,2	1.481	1,4	1.481
Ehrenfeld	16	16,2	15	9.188.461	16,9	30.678	28,6	30.678
Nippes	8	8,1	6	99.187	0,2	17.338	16,2	17.338
Chorweiler	15	15,2	15	62.240	0,1	2.774	2,6	2.774
Porz	16	16,2	14	337.420	0,6	1.943	1,8	1.943
Kalk	12	12,1	10	3.600.600	6,6	35.820	33,4	35.820
Mülheim	14	14,1	13	40.792.561	74,9	14.360	13,4	14.360
Insgesamt	99	100,0	90	54.434.109	100,0	107.315	100,0	107.315

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

Grundstücke für den Sozial- und Gemeinbedarf								2020
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Ehrenfeld	3	33,3	3	8.332.752	69,3	26.052	60,5	26.052
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Chorweiler	2	22,2	2	34.800	0,3	2.179	5,1	2.179
Porz	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Kalk	1	11,1	1	3.485.600	29,0	12.295	28,5	12.295
Mülheim	3	33,3	3	166.200	1,4	2.565	6,0	2.565
Insgesamt	9	100,0	9	12.019.352	100,0	43.091	100,0	43.091

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

Sonstige unbebaute Grundstücke								2020
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	7	7,8	6	251.480	0,6	2.921	4,5	1.757
Lindenthal	11	12,2	11	102.161	0,2	1.481	2,3	1.481
Ehrenfeld	13	14,4	12	855.709	2,0	4.626	7,2	4.330
Nippes	8	8,9	6	99.187	0,2	17.338	27,0	16.574
Chorweiler	13	14,4	13	27.440	0,1	595	0,9	595
Porz	16	17,8	14	337.420	0,8	1.943	3,0	1.106
Kalk	11	12,2	9	115.000	0,3	23.525	36,6	23.510
Mülheim	11	12,2	10	40.626.361	95,8	11.795	18,4	11.776
Insgesamt	90	100,0	81	42.414.757	100,0	64.224	100,0	61.129

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

4.7 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden jeweils zum Stichtag 01.01. des laufenden Jahres vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt. Gesetzliche Grundlage dafür ist § 196 (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW).

4.7.1 Zonale Bodenrichtwerte

Bauland

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2011 erstmalig flächendeckend für Bauland zonale Bodenrichtwerte beschlossen.

Dabei handelt es sich um Werte für baureifes Land, also für Grundstücke, die sofort bebaut werden können, ohne dass zuvor noch Kosten für Freistellung, Beseitigung von Altlasten, Mehrfundierung u.ä. aufzuwenden wären. Die Bodenrichtwertgrundstücke sind erschließungsbeitragsfrei (ef), d.h. Erschließungsbeiträge nach dem ersten Kapitel, sechster Teil des Baugesetzbuches, sind nicht mehr zu zahlen.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 des Baugesetzbuchs - BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Gutachterausschuss ermittelt Bodenrichtwerte für baureife erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den Ein- / Zweifamilienhausbau, für den Mietgeschoss- bzw. vereinzelt auch für den Eigentumswohnungsbau, für gewerbliche Nutzung, für Büronutzung und für Geschäftshäuser in 1a- / 1b- Geschäftslagen. Zur Ableitung der jeweiligen Bodenwerte aus den Bodenrichtwerten sind gegebenenfalls die Umrechnungskoeffizienten bzgl. der Grundstücksfläche bzw. der Geschossflächenzahl zu berücksichtigen. Für Baugrundstücke, auf denen Eigentumswohnungen gebaut werden sollen, ist zusätzlich ein Anpassungsfaktor zu berücksichtigen. Die Umrechnungskoeffizienten und Anpassungsfaktoren befinden sich in Kapitel 4.8.2.

Der Benutzer der zonalen Bodenrichtwerte sollte sich stets bewusst sein, dass der jeweilige zonale Bodenrichtwert lediglich für Grundstücke, die in ihren wertbestimmenden Eigenschaften mit dem Bodenrichtwertgrundstück hinreichend genau übereinstimmen, ein zutreffendes Bild der Wertigkeit vermittelt.

Der zonale Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert (§194 BauGB). Wegen der im Allgemeinen vorliegenden Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften wird meist nur der oder die Bewertungssachverständige aus ihnen auf den Wert eines speziellen Grundstücks schließen können. Hierzu ist es nämlich erforderlich, alle Abweichungen der Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks von den Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks durch Umrechnung bzw. durch Zu- und Abschläge vom zonalen Bodenrichtwert zu berücksichtigen. Diese Abweichungen können so groß sein, dass sich der Wert des einzelnen Grundstücks erheblich vom zonalen Bodenrichtwert unterscheidet.

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2012 erstmalig flächendeckend für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke zonale Bodenrichtwerte beschlossen.

Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung von unterschiedlichen Flächengrößen und Ackerzahlen bei Bewertung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind unter Kapitel 4.8.2 dargestellt.

Bauerwartungsland und Rohbauland

Zonale Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland hat der Gutachterausschuss nicht beschlossen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Die Zonen sind jedoch geometrisch abgegrenzt worden und werden in BORISplus.NRW grafisch dargestellt.

Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughafen, Abraumhalden, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Sanierungsgebiete

Von den **allgemeinen Bodenrichtwerten** sind die **besonderen Bodenrichtwerte** (§ 196 Abs.1 Satz 7 BauGB) zu unterscheiden, die nur auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörde und nur für Teile des Gemeindegebietes ermittelt werden. Sie beziehen sich in der Regel nicht auf den für allgemeine Bodenrichtwerte verbindlichen Zeitpunkt (s. o.). Typische Vertreter sind die besonderen Bodenrichtwerte in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten.

Ergänzend zu der Darstellung der Bodenrichtwerte in BORISplus.NRW können bereits beschlossene besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden. Die besonderen Bodenrichtwerte sind noch nicht für alle Sanierungsgebiete in Köln beschlossen.

4.7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2021			
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	2.110	810	520
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	1680	870	490
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	1360	940	550
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	1210	1090	870
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Gewerbebauflächen zum 01.01.2021			
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 BORISplus.NRW



Erläuterungen zum Bodenrichtwert

📅 2021
🔍 PDF 📄

Örtliche Fachinformationen anzeigen?

Bodenrichtwert

2250 €/m²
(Mehrgeschossig)

Lage und Wert ^

Gemeinde	Köln
Ortsteil	Neustadt/Nord
Bodenrichtwertnummer	104002
Bodenrichtwert	2250 €/m ² (Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2021

Im Internet steht die Bodenrichtwertkarte unter der Adresse www.borisplus.nrw.de kostenfrei zur Verfügung. BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

4.7.4 Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwerttypen

Die Bodenrichtwerte beziehen sich jeweils auf ein für die angegebene Nutzung typisches Grundstück. Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks, die nicht angegeben werden, lassen sich anhand der Lage des typischen Grundstücks, die durch die Lage des Bodenrichtwerts innerhalb der Bodenrichtwertzone dargestellt wird, ableiten. Zu- und Abschläge aufgrund abweichender Grundstückseigenschaften sind ggf. sachverständig vorzunehmen.

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wurde bei der Auswertung von Kaufpreisen ein Zusammenhang zwischen der Grundstücksgröße und dem Bodenwert je Quadratmeter festgestellt. Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlichen Größen werden in Kapitel 4.8.2 veröffentlicht. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine ortsübliche Grundstückstiefe. Dahinterliegende Grundstücksflächen sind bei einer Wertermittlung gesondert zu behandeln. Als Orientierungsgröße für die ortsübliche Grundstückstiefe können bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern eine Tiefe von bis zu 40 m und bei Doppel- und Reihenhäusern von bis zu 35 m angesetzt werden. Hiervon ausgenommen sind Villengrundstücke.

Grundstücke für mehrgeschossige Wohnbebauung

Bei Grundstücken für mehrgeschossige Wohnbebauung steht die Ausnutzung des Grundstücks in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bodenwert, d. h. wertrelevant ist, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (und somit Wohnfläche) je Quadratmeter Grundstücksfläche realisiert werden kann. Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Geschossflächenzahl (GFZ) werden in Kapitel 4.8.2 veröffentlicht.

Bodenrichtwerte beziehen sich bei mehrgeschossiger Wohnbebauung im Allgemeinen auf eine Grundstückstiefe von 30 m und bei ca. 2/3 aller Bodenrichtwerte, insbesondere im dicht bebauten Innenbereich, auf eine Grundstücksbreite von 10 m. Bei einer größeren Grundstücksfront ist ggfls. die Möglichkeit einer rationellen Bebauung zu berücksichtigen.

Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser

Bei Grundstücken für mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser sind bei unterschiedlicher Geschossflächenzahl die Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke für mehrgeschossige Wohnbebauung zu verwenden (Kapitel 4.8.2). Die Hinweise zur Ermittlung der wertrelevanten bzw. der gewogenen Geschossflächenzahl sind zu beachten.

Gewerbegrundstücke

Bei der Ableitung der Bodenrichtwerte für Grundstücke in Gewerbegebieten wurde keine Abhängigkeit des Bodenwertes von der Flächengröße oder der GFZ festgestellt. Zuschläge für eine höherwertige Nutzung der Grundstücke in Gewerbegebieten werden in Kapitel 4.9.1 veröffentlicht.

Grundstücke für Bürogebäude

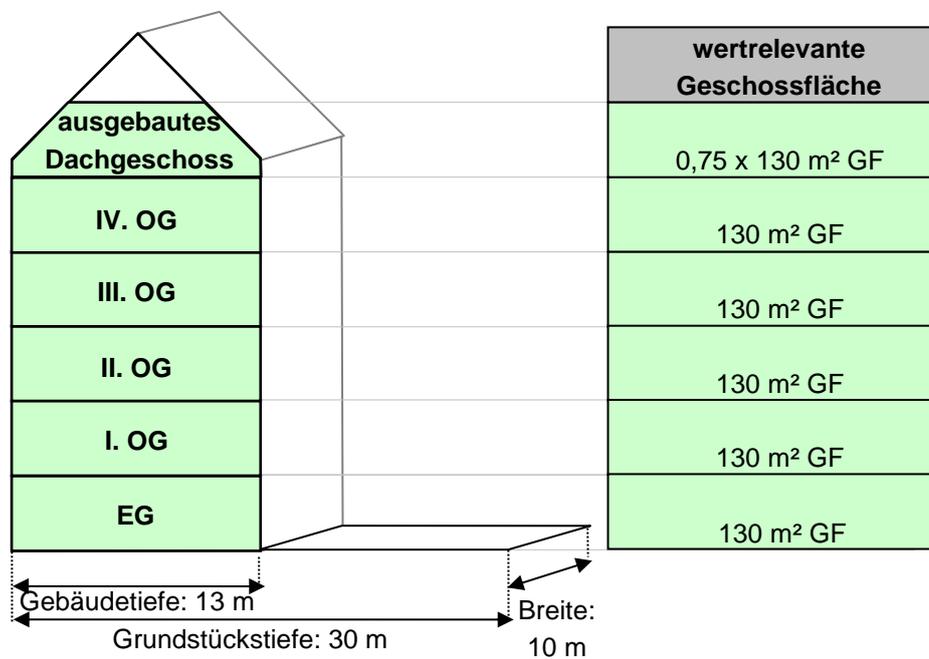
In Bürostandorten steht die realisierbare Nutzfläche im Vordergrund. Eine Umrechnung für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Geschossfläche (GFZ) erfolgt linear.

Geschossflächenzahl und wertrelevante Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. In der für die Wertermittlung relevanten GFZ sind auch die Geschossflächen berücksichtigt, die nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben. Dies sind insbesondere die Geschossflächen der nach Bauordnung NRW nicht als Vollgeschosse zu wertenden Geschosse (z. B. Dach- und Staffelgeschosse, vgl. § 2 BauO NRW). **Soweit keine weiteren Hinweise gegeben werden, ist die für die Bodenrichtwertgrundstücke angegebene GFZ die wertrelevante GFZ.**

Wenn nicht anders angegeben beziehen sich die Bodenrichtwerte auf eine gleiche Geschossfläche in jedem Geschoss. Die Geschossfläche des ausgebauten Dachgeschosses wird mit dem 0,75-fachen der anderen Geschosse berücksichtigt (maximal zulässige Geschossfläche eines Dachgeschosses, ohne dass das Geschoss als Vollgeschoss gemäß Bauordnung NRW zu werten ist).

In folgender Grafik wird ein Bodenrichtwertgrundstück mit einer Geschosszahl von V a. D. (5 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss), einer Grundstücksgröße von 300 m² und einer wertrelevanten GFZ von 2,5 dargestellt.



Gewogene Geschossflächenzahl (gew. GFZ)

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

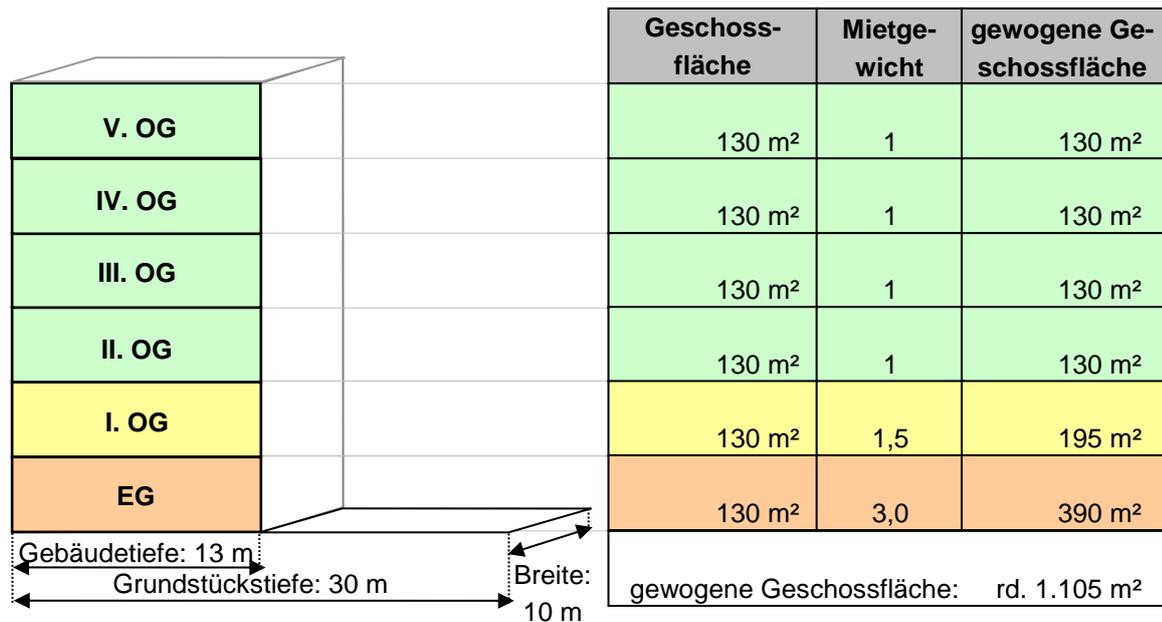
Ein Beispiel zur Ermittlung der gewogenen GFZ ist nachfolgend anhand eines Bodenrichtwertes aufgezeigt.

Fallbeispiel:

Der Bodenrichtwert hat folgende Eigenschaften:

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

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



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

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

Fallbeispiel

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

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

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

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

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

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

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

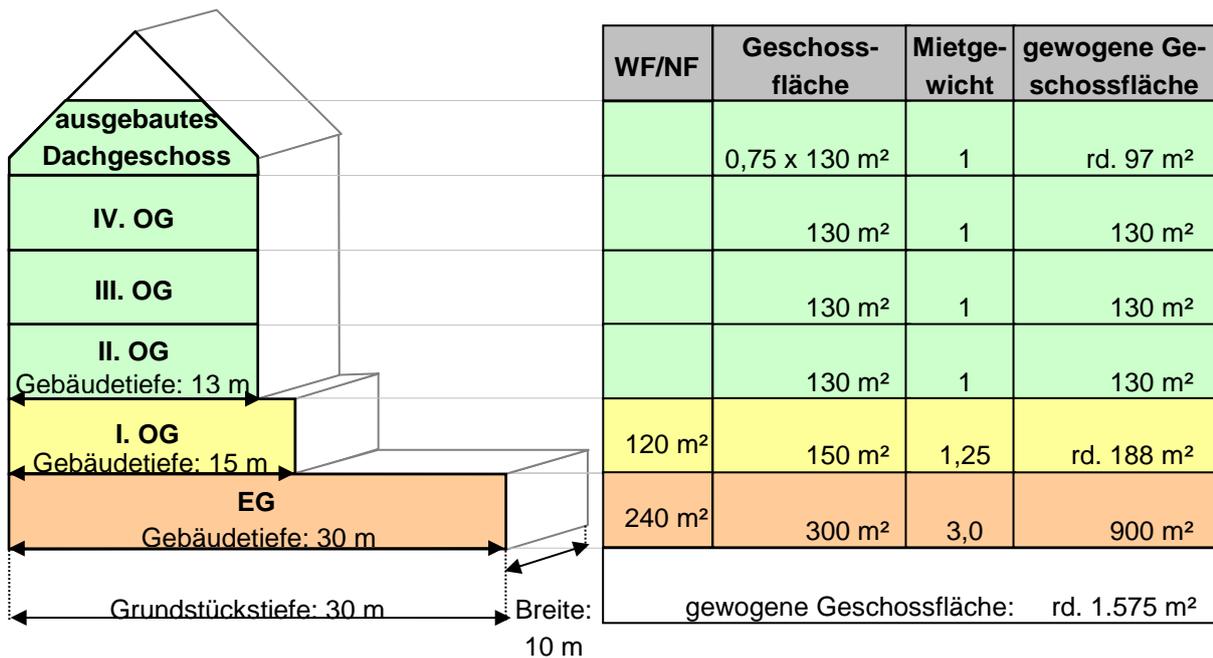
Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

Gewogene GFZ bei unterschiedlichen Gebäudetiefen

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

Für das Bodenrichtwertgrundstück sind folgende Eigenschaften veröffentlicht:

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



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

Fallbeispiel

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

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

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

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

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

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

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

Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

4.8 Erforderliche Daten

4.8.1 Indexreihen

Basis 2001 = 100

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

Durchschnittliche Preisentwicklung (Mod. Stopppwert 1936 = 100)

Jahr	Eigenheimgrundstücke				Geschosswohnungsbaugrundstücke				Gewerbegrundst. gesamtes Stadtgebiet	
	linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		Index	Differenz z.Vorjahr %
	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %
1963	435	24	435	24	435	24	435	24		
1964	515	18	515	18	515	18	515	18		
1965	570	11	570	11	570	11	570	11		
1966	640	12	640	12	640	12	640	12		
1967	675	5	675	5	675	5	675	5		
1968	705	4	705	4	705	4	705	4		
1969	750	6	750	6	750	6	750	6		
1970	855	14	855	14	855	14	855	14		
1971	980	15	980	15	980	15	980	15		
1972	1.160	18	1.160	18	1.160	18	1.160	18		
1973	1.300	12	1.300	12	1.300	12	1.300	12		
1974	1.300	0	1.300	0	1.300	0	1.300	0		
1975	1.410	8	1.410	8	1.200	-8	1.200	-8		
1976	1.525	8	1.525	8	1.200	0	1.200	0		
1977	1.665	9	1.665	9	1.200	0	1.200	0		
1978	2.000	20	1.835	10	1.270	6	1.270	6		
1979	2.380	19	2.185	19	1.395	10	1.395	10		
1980	2.845	20	2.740	25	1.535	10	1.535	10		
1981	2.985	5	3.010	10	1.535	0	1.535	0		
1982	3.280	10	3.310	10	1.610	5	1.610	5		
1983	3.280	0	3.310	0	1.610	0	1.610	0		
1984	3.280	0	3.310	0	1.610	0	1.610	0		
1985	3.115	-5	3.310	0	1.610	0	1.610	0		
1986	3.115	0	3.310	0	1.610	0	1.610	0		
1987	3.115	0	3.310	0	1.610	0	1.610	0		
1988	3.240	4	3.440	4	1.640	2	1.640	2		
1989	3.465	7	3.680	7	1.855	13	1.855	13		
1990	3.780	9	4.010	9	2.005	8	2.005	8		
1991	4.045	7	4.290	7	2.045	2	2.045	2		
1992	4.370	8	4.635	8	2.130	4	2.130	4		
1993	4.630	6	4.915	6	2.345	10	2.345	10		
1994	4.955	7	5.260	7	2.510	7	2.510	7		
1995	5.155	4	5.470	4	2.510	0	2.510	0		
1996	5.360	4	5.690	4	2.510	0	2.510	0		
1997	5.575	4	5.920	4	2.510	0	2.510	0		
1998	5.575	0	5.920	0	2.510	0	2.510	0		
1999	5.855	5	6.215	5	2.510	0	2.510	0		
2000	6.380	9	6.215	0	2.635	5	2.635	5		
2001	6.570	3	6.400	3	2.900	10	2.765	5		
2002	7.030	7	6.145	-4	3.160	9	2.765	0		
2003	7.170	2	6.450	5	3.415	8	2.875	4		
2004	7.170	0	6.450	0	3.415	0	2.875	0		
2005	7.385	3	6.450	0	3.485	2	2.935	2		
2006	7.385	0	6.450	0	3.660	5	3.025	3		
2007	7.605	3	6.190	-4	3.660	0	3.205	6		
2008	7.835	3	6.190	0	3.660	0	3.205	0		
2009	8.150	4	6.190	0	3.770	3	3.205	0		
2010	8.150	0	6.190	0	3.770	0	3.205	0	100	
2011	8.230	1	6.500	5	4.150	10	3.525	10	103	3
2012	8.640	5	6.630	2	4.360	5	3.665	4	107	4
2013	9.070	5	6.960	5	4.795	10	3.850	5	107	0
2014	9.795	8	7.240	4	5.035	5	4.040	5	107	0
2015	10.775	10	7.965	10	5.540	10	4.445	10	113	6
2016	11.420	6	8.265	4	6.370	15	5.110	15	124	10
2017	13.704	20	9.091	10	7.007	10	5.621	10	130	5
2018	15.074	10	10.000	10	8.058	15	6.464	15	130	0
2019	15.677	4	11.200	12	8.380	4	7.434	15	130	0
2020	18.813	20	13.440	20	9.637	15	8.549	15	137	5

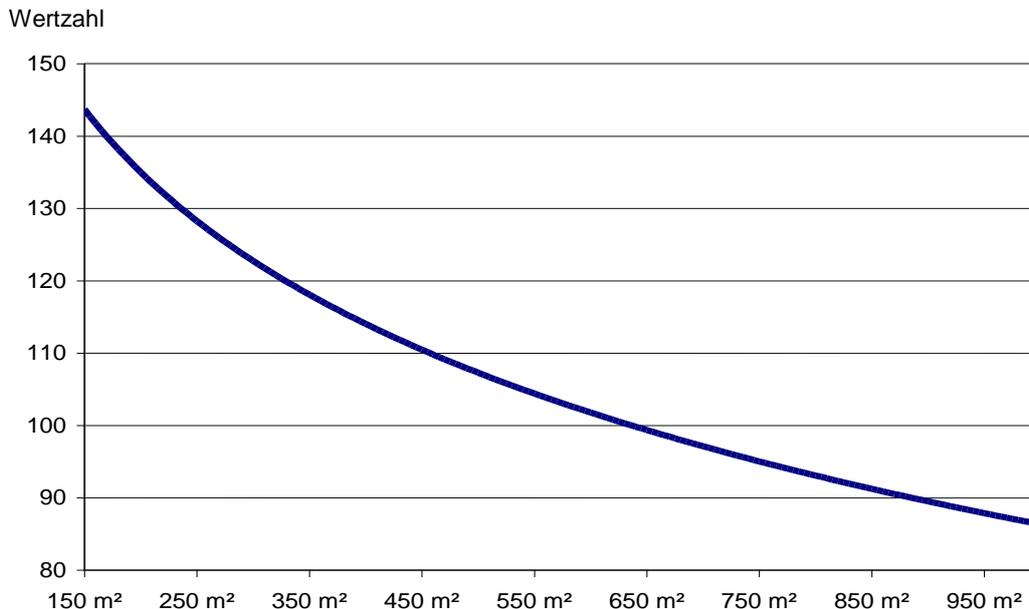
4.8.2 Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

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



Folgende Gleichung liegt den Werten der Tabelle zugrunde:

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

Beispiel:

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

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

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

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

Bodenrichtwertgrundstücke größer als 1.000 m² Grundstücksfläche

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

Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau)

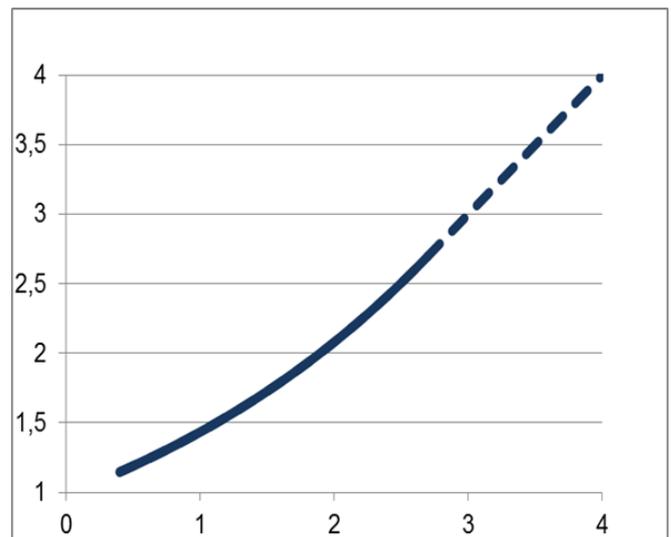
In der nachfolgenden Tabelle werden die Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken im Geschosswohnungsbau bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ) dargestellt.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE)

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

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten für Flächen der Landwirtschaft

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

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

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

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

4.9 Untersuchungen zu besonderen Bodenwerten

4.9.1 Gewerbegrundstücke für teilweise tertiäre gewerbliche Nutzung

Büronutzung

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

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

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

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

Geschäfts- und Einzelhandelsnutzung

Aus den Jahren 2002 bis 2010 wurden 30 Kaufpreise für Grundstücke in Gewerbegebieten mit einer Einzelhandelsnutzung ausgewertet.

Bei den Kaufpreisen bestehen große, branchenabhängige Preisschwankungen.

Nach der Eliminierung von Ausreißern führt die Auswertung zu einem Mittelwert von 250 Euro pro 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. § 5 Abs. 1 ImmoWertV; Entwicklungszustand).

Der Entwicklungszustand im Sinne des § 5 Abs. 1 ImmoWertV umfasst neben den „reinen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ auch die „besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“, die zuvor im § 4 Abs. 1, Nr. 2 WertV88 als sogenanntes „begünstigtes Agrarland“ definiert waren.

Dabei handelt es sich um Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Aus den Jahren 2012 bis 2020 wurden 52 Kaufpreise von besonderen Flächen der Landwirtschaft ausgewertet.

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

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

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

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

4.9.3 Flächen zur Gewinnung von Rohstoffen (Kiesabbauflächen)

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV; Entwicklungszustand).

Der Entwicklungszustand im Sinne des § 5 Abs. 1 ImmoWertV umfasst neben den "reinen Flächen der Land- und Forstwirtschaft" auch die "Flächen zur Gewinnung von Rohstoffen".

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

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

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

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

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

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

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

5.1.1 Zusammenfassung nach Preisgruppen

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

5.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp

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

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

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

5.1.3 Kaufpreise nach Gebäudetypen

Eine Differenzierung nach Neubau, Umwandlung oder Bestand, Eigennutzung, Vermietung, Baujahr, Ausstattung und Wohnungsgröße wurde in der nachfolgenden tabellarischen Zusammenstellung nicht vorgenommen.

Angaben zu den Kauffällen werden nur gemacht, wenn in den einzelnen Stadtteilen mindestens 3 auswertbare Verträge im Auswertzeitraum vorgelegen haben.

Es werden nur Kauffälle berücksichtigt, bei denen Baujahr und Wohnfläche bekannt sind.

Die Kenndaten ersetzen nicht die fundierte Wertermittlung.

Stadtbezirk 2

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

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

Stadtbezirk 3

freistehende Bebauung											2020
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Müngersdorf	3	1.210.000	1.570.000	825	979	1981	2009	195	347	4.524	6.205
Junkersdorf	3	1.060.000	1.200.000	523	643	1970	1983	150	325	3.538	8.000
Weiden	3	885.000	1.600.000	455	751	1910	2015	130	190	2.269	8.933

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2020
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Klettenberg	3	551.000	835.000	143	222	1957	1970	90	124	5.510	7.333
Sülz	4	1.125.000	1.760.000	235	366	1928	1964	147	248	6.780	7.653
Lindenthal	4	861.920	5.800.000	208	383	1920	2018	136	407	6.338	14.251
Junkersdorf	23	750.000	2.030.000	191	1.263	1913	2022	117	524	3.874	8.667
Weiden	6	445.000	1.560.000	326	848	1907	2021	120	244	3.708	6.641
Lövenich	8	450.000	760.000	285	1.060	1955	2009	95	177	3.629	5.882
Widdersdorf	9	420.000	1.237.500	153	603	1949	2019	106	240	1.518	5.351

Stadtbezirk 4

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2020
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Neuehrenfeld	5	476.000	1.300.000	188	281	1930	1965	150	200	2.906	6.500
Bickendorf	3	330.000	665.000	107	237	1902	1956	62	122	3.906	7.097
Vogelsang	6	350.000	790.000	231	635	1935	1981	75	183	2.147	5.515
Ossendorf	3	270.000	590.000	142	247	1968	2001	63	143	2.762	4.286

Stadtbezirk 5

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2020
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel		Min	Max	Min	Max	Mittel	
		Min	Max	Min	Max					Min	Max
		500.800		351				133		4.005	
Longerich	5	430.000	569.000	272	446	1958	1961	89	190	2.789	5.000
		455.000		168				109		4.162	
Bilderstöckchen	3	385.000	500.000	151	191	1933	2004	96	117	4.010	4.373

Stadtbezirk 6

freistehende Bebauung											2020
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel		Min	Max	Min	Max	Mittel	
		Min	Max	Min	Max					Min	Max
		623.800		572				130		4.670	
Pesch	5	335.000	885.000	216	946	1960	1999	100	152	3.350	6.103

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2020
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel		Min	Max	Min	Max	Mittel	
		Min	Max	Min	Max					Min	Max
		484.357		445				147		3.304	
Merkenich	7	320.000	546.800	238	853	1954	2020	120	175	2.371	3.906
		400.000		275				112		3.550	
Seeberg	5	305.000	590.000	154	428	1965	1977	94	150	3.043	4.000
		456.125		372				138		3.433	
Heimersdorf	8	350.000	581.000	225	600	1963	1981	97	225	2.511	4.109
		406.667		236				137		3.051	
Pesch	6	300.000	585.000	156	305	1973	1988	95	192	1.833	3.800
		454.727		396				139		3.338	
Esch/Auweiler	11	330.000	650.000	160	1.533	1964	2000	100	190	2.086	4.600
		475.667		353				129		3.669	
Weiler	3	380.000	557.000	331	395	1970	2013	110	143	3.427	4.126
		493.343		251				138		3.636	
Blumenberg	7	445.900	525.000	176	346	1988	2001	110	165	2.702	4.355
		388.583		304				135		2.860	
Worringen	12	180.000	549.000	42	666	1933	2009	84	180	1.800	3.497

Stadtbezirk 7

freistehende Bebauung											2020	
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in 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	
		548.500		385				156		3.403		
Zündorf	6	95.000	800.000	134	601	1883	1981	110	229	864	4.875	
		415.500		536				133		3.115		
Langel	4	258.000	520.000	428	631	1934	2015	115	155	2.243	3.714	

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

Stadtbezirk 8

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

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

Stadtbezirk 9

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

5.1.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen

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

Stadtbezirk 2

Gebäudeart, Wohnlage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
		Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	12	6.837	3.263	11.064	111	496	289	1.318
gute Lage	28	5.889	3.244	11.200	90	420	389	2.415
mittlere Lage	15	3.527	2.286	5.365	95	240	287	1.023
einfache Lage	9	2.340	1.459	3.080	75	160	159	823
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	29	4.458	3.739	5.924	146	159	237	528
mittlere Lage	-							
einfache Lage	3	3.533	3.214	3.791	139	209	171	689
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	11	6.181	3.902	8.640	168	346	269	1.668
gute Lage	29	4.226	2.333	5.902	75	215	62	585
mittlere Lage	45	4.231	2.000	8.968	70	220	165	801
einfache Lage	14	2.667	1.294	3.774	90	200	204	752
Reihenmittelhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	4	3.932	3.736	4.253	146	164	274	363
mittlere Lage	-							
einfache Lage	5	2.973	2.429	3.821	126	142	146	226
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	7	4.050	2.757	5.091	90	204	145	341
gute Lage	22	3.927	1.667	6.198	74	168	113	803
mittlere Lage	35	3.726	2.284	6.600	75	229	68	511
einfache Lage	8	2.648	1.766	3.865	98	140	199	282

Stadtbezirk 3

Gebäudeart, Wohnlage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
		Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	18	6.767	3.889	10.860	144	276	448	1.142
gute Lage	34	5.354	2.269	8.933	120	350	294	1.292
mittlere Lage	10	4.959	3.800	6.000	99	215	358	806
einfache Lage	-							
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	15	5.382	3.874	7.142	142	524	130	501
mittlere Lage	5	3.848	3.068	5.156	145	240	397	606
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	9	6.892	4.712	14.251	164	407	318	954
gute Lage	87	4.922	2.628	8.667	90	256	32	1.060
mittlere Lage	27	3.879	1.518	7.955	83	220	139	456
einfache Lage	-							
Reihenmittelhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	12	5.230	4.545	6.941	151	187	76	1.263
mittlere Lage	-							
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	12	5.525	3.143	7.653	105	300	153	369
gute Lage	50	4.729	2.398	7.795	100	374	143	1.263
mittlere Lage	24	3.430	2.252	5.314	86	175	133	603
einfache Lage	-							

Stadtbezirk 4

Gebäudeart, 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	es liegen keine Kaufpreise vor							
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser	es liegen keine Kaufpreise vor							
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	4	4.607	3.500	6.625	80	170	143	717
mittlere Lage	25	3.955	2.646	7.097	58	189	148	892
einfache Lage	-							
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	10	3.999	1.333	6.500	145	260	190	316
mittlere Lage	43	3.553	1.180	5.436	63	180	95	762
einfache Lage	-							

Stadtbezirk 5

Gebäudeart, Wohnlage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
		Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	6	4.673	3.917	5.938	119	385	570	1.120
einfache Lage	-							
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser								
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	3	6.138	5.994	6.240	246	347	461	625
gute Lage	-							
mittlere Lage	16	3.368	2.312	5.000	82	258	136	545
einfache Lage	-							
Reihenmittelhäuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	44	3.463	2.055	5.630	65	163	86	446
einfache Lage	-							

Stadtbezirk 6

Gebäudeart, Wohnlage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
		Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	36	3.461	1.406	6.103	91	262	185	1.846
einfache Lage	-							
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	31	3.496	2.900	4.488	130	185	274	769
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	106	3.312	1.692	5.139	85	300	161	1.533
einfache Lage	-							
Reihenmittelhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	15	3.136	2.773	3.799	119	146	136	1.485
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	101	3.139	1.531	4.730	85	192	143	583
einfache Lage	8	2.451	1.637	3.204	84	180	42	453

Stadtbezirk 7

Gebäudeart, Wohnlage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
		Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	55	3.325	864	5.625	80	258	134	1.488
einfache Lage	18	2.740	1.656	3.714	96	240	231	1.175
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	4	3.925	3.171	5.941	110	170	191	259
einfache Lage	12	3.547	2.757	4.095	118	150	169	607
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	99	3.141	873	8.709	55	250	103	1.207
einfache Lage	20	3.080	850	5.072	90	220	211	1.308
Reihenmittelhäuser								
Neubau								
es liegen keine Kaufpreise vor								
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	92	2.948	1.738	6.149	55	193	126	590
einfache Lage	25	2.856	1.542	4.375	80	225	136	608

Stadtbezirk 8

Gebäudeart, Wohnlage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
		Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	11	4.779	2.955	6.384	140	420	503	1.249
mittlere Lage	54	3.434	1.000	6.263	78	312	292	1.305
einfache Lage	8	3.256	2.567	4.009	97	175	356	1.664
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	10	4.781	2.500	7.073	126	230	523	1.040
mittlere Lage	73	3.542	1.931	5.222	83	210	156	892
einfache Lage	30	3.288	1.887	4.747	93	170	203	583
Reihenmittelhäuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	56	2.936	909	5.106	80	212	111	613
einfache Lage	23	3.204	1.993	4.775	95	167	171	493

Stadtbezirk 9

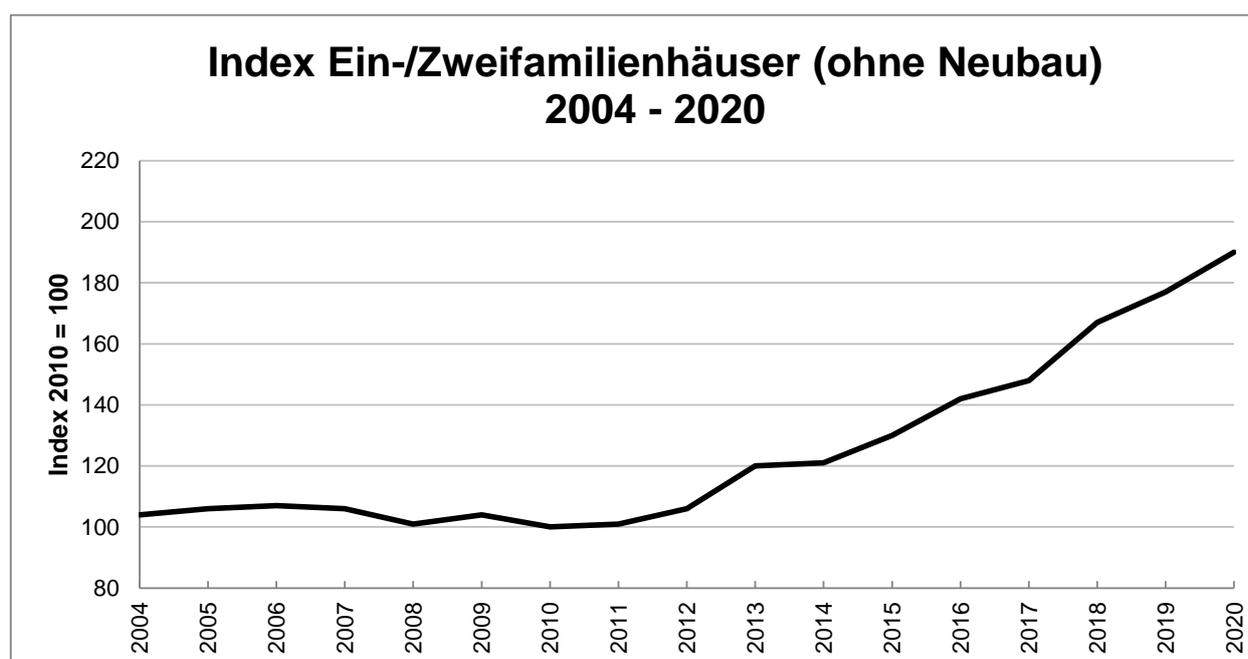
Gebäudeart, Wohnlage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
		Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	26	4.038	2.632	6.332	88	291	325	2.258
einfache Lage	3	3.632	2.967	4.474	76	150	357	877
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	20	3.833	3.085	4.233	115	164	154	423
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	119	3.356	900	5.659	54	253	165	1.374
einfache Lage	10	3.200	2.000	4.875	75	186	355	1.032
Reihenmittelhäuser								
Neubau								
es liegen keine Kaufpreise vor								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	10	3.408	2.746	3.925	115	157	158	445
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	68	3.341	2.009	5.167	81	197	126	589
einfache Lage	21	2.736	1.667	3.800	83	150	133	414

5.1.5 Index für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)

Für die Darstellung einer Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden Kaufverträge herangezogen, deren Wohnfläche und das Baujahr bekannt waren.

Kauffälle von neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern wurden nicht berücksichtigt. Weiterhin wurden die beurkundeten Kaufpreise um eventuelle Stellplatzanteile sowie Inventar bereinigt.

Jahr	Anzahl	Median €/m ² WF	Index 2010 = 100
2004	108	2.060	104
2005	240	2.088	106
2006	242	2.112	107
2007	147	2.096	106
2008	351	2.000	101
2009	221	2.056	104
2010	372	1.975	100
2011	615	2.000	101
2012	646	2.089	106
2013	504	2.375	120
2014	518	2.383	121
2015	443	2.565	130
2016	429	2.800	142
2017	433	2.919	148
2018	400	3.304	167
2019	383	3.500	177
2020	426	3.745	190



5.1.6 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

Anleitung und Anwendung der Sachwertfaktoren

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

Lage	Anzahl	vorläufiger Sachwert in EUR	Grundstücksfläche in m ²	Bodenwertniveau in EUR/m ²	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Restnutzungsdauer in Jahren	Bodenwert (Teil des Sachwerts) in EUR	Sachwertfaktor*
alle	404	408.962 ± 230.893	390 ± 240	688 ± 260	1974 ± 23	137 ± 41	43 ± 15	239.019 ± 173.142	1,38 ± 0,31
linksrheinische, freistende Häuser	39	831.079 ± 365.989	699 ± 298	1.023 ± 458	1979 ± 25	182 ± 69	46 ± 18	556.865 ± 303.328	1,20 ± 0,23
linksrh. Doppelhaushälften/Reihenendh.	79	422.751 ± 125.010	380 ± 166	762 ± 253	1976 ± 23	134 ± 29	45 ± 15	253.628 ± 99.853	1,26 ± 0,20
linksrheinische Reihemittelhäuser	75	301.220 ± 93.346	229 ± 78	752 ± 241	1972 ± 25	126 ± 31	42 ± 15	172.280 ± 67.572	1,62 ± 0,39
rechtsrheinische, freistende Häuser	36	559.473 ± 265.330	721 ± 298	630 ± 149	1964 ± 17	164 ± 52	36 ± 12	353.308 ± 171.635	1,16 ± 0,17
rechtsrh. Doppelhaushälften/Reihenendh.	99	378.315 ± 107.843	401 ± 145	573 ± 91	1975 ± 23	134 ± 29	44 ± 16	199.231 ± 64.899	1,30 ± 0,21
rechtsrheinische Reihemittelhäuser	76	252.967 ± 66.766	230 ± 71	553 ± 81	1971 ± 20	120 ± 21	42 ± 13	124.279 ± 37.771	1,56 ± 0,24

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

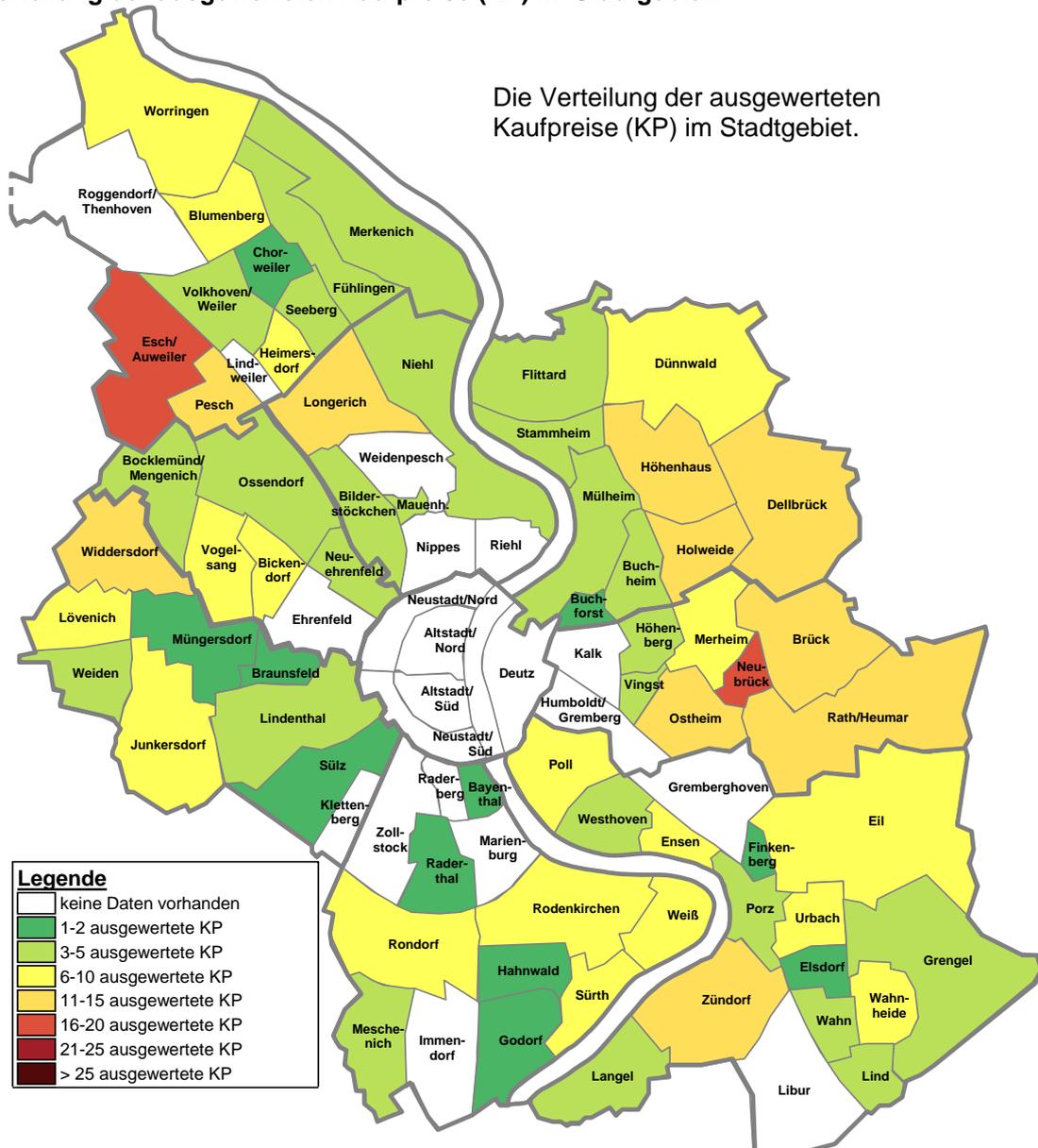
Die Auswertung der Kauffälle sowie die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt nach folgenden Kriterien:

- Die Auswertung für den Grundstücksmarktbericht umfasst den **Zeitraum 2019 bis 2020**.
- Die Auswertung fokussiert sich auf den Schwerpunktbereich des Teilmarktes „Ein-/Zweifamilienhäuser“, d. h. Sonderfälle wie Villen, Liebhaberobjekte, Atriumhäuser und Fertighäuser stellen nur einen geringen Anteil dar.
- Die statistischen Kennziffern der Kaufpreise, aus denen die Sachwertfaktoren abgeleitet wurden, sind in der vorstehenden Tabelle dargestellt (linksrheinisch: inklusive Deutz, rechtsrheinisch: ohne Deutz).
- Die Verteilung der ausgewerteten Kaufpreise (KP) im Stadtgebiet ist der Grafik auf Seite 61 zu entnehmen.
- Die Kaufpreise wurden vorab insbesondere auf folgende **Grundstücksnorm** abgestellt (bereinigte Kaufpreise):
 - Garage inbegriffen, sofern diese auf dem Grundstück steht (Garage(n) sind wertmäßig im Sachwertverfahren zu berücksichtigen)
 - Garagen, die auf separaten Grundstücken stehen, werden wertmäßig vom Kaufpreis abgezogen (Bereinigung/Normierung des Kaufpreises)
 - Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien (BauGB) und straßenbaukostenfreien Zustand (KAG) ausgegangen. Ggf. zu zahlende Beträge wurden bei der Kaufpreisbereinigung (Normierung) berücksichtigt.
 - Überschüssige Freiflächen sowie abweichende Teilbereiche werden vom Gesamtgrundstückswert in Abzug gebracht.
- Das **Modell der AGVGA.NRW** weist folgende wesentlichen Komponenten auf:
 - Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 Sachwertrichtlinie)
 - keine Gebäudebaujahrsklassen, keine Regionalisierungsfaktoren

- Gebäudestandard gemäß Anlage 2 Sachwertrichtlinie
- Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
- Brutto-Grundfläche (BGF) als Bezugsmaßstab
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes
- Restnutzungsdauer wird ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifiziert (Anlage 4 Sachwertrichtlinie)
- lineare Alterswertminderung
- Bodenwert von den Bodenrichtwerten zum 01.01. des Auswertejahres abgeleitet (ohne Berücksichtigung einer konjunkturellen Weiterentwicklung); siehe hierzu die Untersuchung Seite 62

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

Die Verteilung der ausgewerteten Kaufpreise (KP) im Stadtgebiet.



Bodenwertniveau

Es wurde eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des Bodenwertniveaus festgestellt. Auf Seite 63 sind Korrekturwerte angegeben, die auf den Sachwertfaktor anzurechnen sind. Das Bodenwertniveau leitet sich vom anzuwendenden Bodenrichtwert ab, der auf ein **350 m²** großes Grundstück angepasst wird. Zudem ist der Lageunterschied zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Wertermittlungsgrundstück zu berücksichtigen.

Beispiel Ableitung Bodenwertniveau

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

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

Auf Seite 38 werden Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe (Ein-/Zweifamilienhäuser) dargestellt. Folgende Wertzahlen sind für das hier aufgeführte Beispiel relevant:

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

Das Bodenwertniveau ermittelt sich wie folgt:

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

Beispiel Sachwertfaktorableitung

Der vorläufige Sachwert für ein freistehendes Einfamilienhaus im linksrheinischen Stadtgebiet Kölns wird mit 500.000 Euro ermittelt. Das Bodenwertniveau wird analog des vorweg beschriebenen Beispiels mit rund 500 €/m² ermittelt. Der Sachwertfaktor ermittelt sich gemäß der Tabellen auf Seite 63 wie folgt:

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

Untersuchung der Sachwertfaktoren bei stark steigenden Bodenrichtwerten

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

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

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

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

Linksrheinisches Stadtgebiet				Bodenwertniveau* in EUR/m²	Anpassung des Sachwertfaktors
vorläufiger Sachwert	freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaus-hälften, Reihenend-häuser	Reihenmittel-häuser		
100.000				200	-0,13
150.000			2,01	300	-0,10
200.000		1,43	1,81	400	-0,08
250.000	1,25	1,34	1,65	500	-0,05
300.000	1,21	1,27	1,52	600	-0,03
350.000	1,17	1,22	1,41	700	±0,00
400.000	1,14	1,17	1,31	800	+0,03
450.000	1,12	1,12	1,23	1.000	+0,08
500.000	1,09	1,08	1,15	1.200	+0,13
550.000	1,07	1,05	1,08	1.400	+0,18
600.000	1,05	1,01		1.500	+0,20
650.000	1,04	0,98			
700.000	1,02	0,96			
750.000	1,00	0,93			
800.000	0,99	0,91			
850.000	0,98				
900.000	0,96				
950.000	0,95				
1.000.000	0,94				
1.100.000	0,92				
1.200.000	0,90				
1.300.000	0,88				
1.400.000	0,87				
1.500.000	0,85				
1.600.000	0,84				

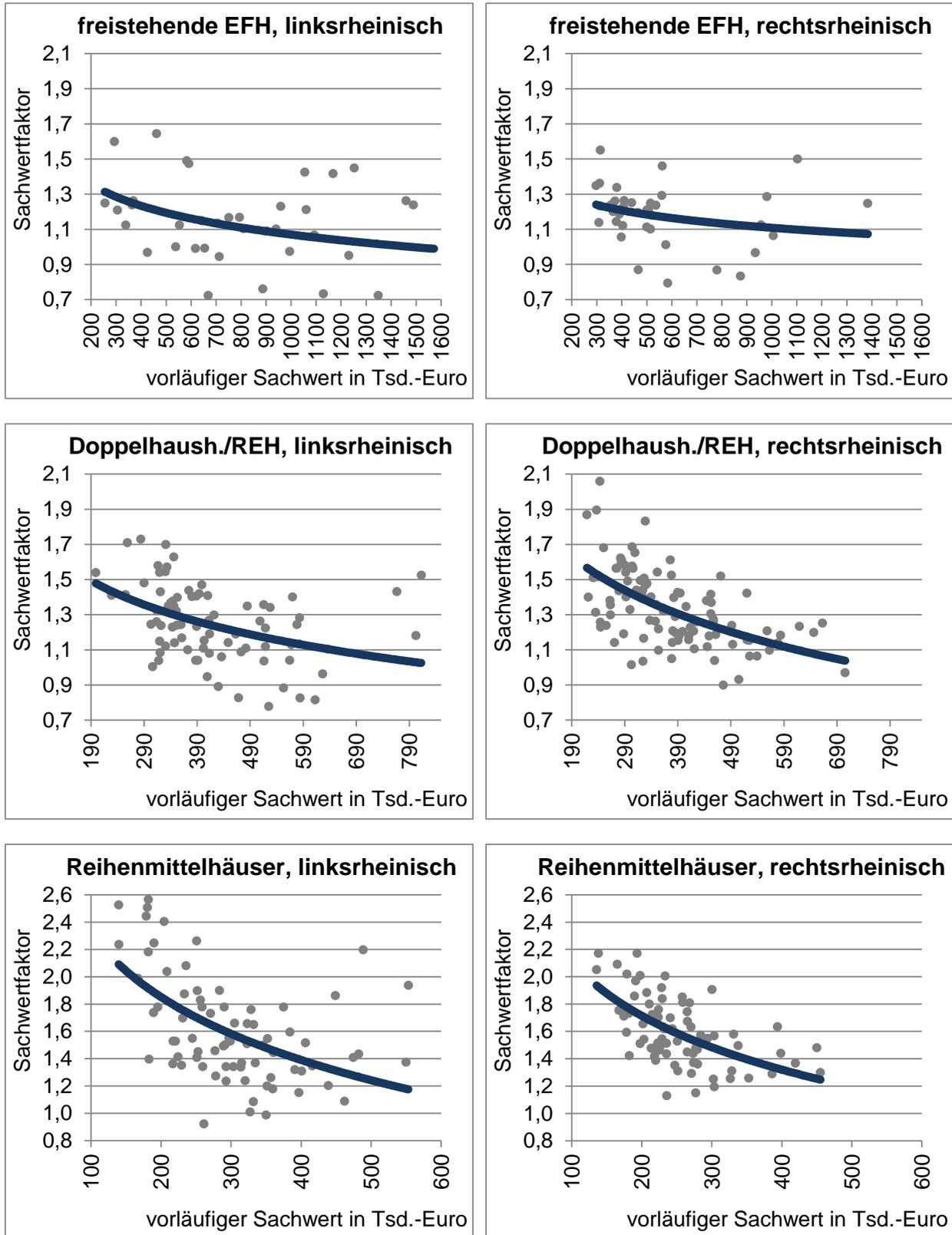
* Bodenwertniveau: siehe Hinweis zur Anwendung auf vorherigen Seite

Rechtsrheinisches Stadtgebiet				Bodenwertniveau* in EUR/m²	Anpassung des Sachwertfaktors
vorläufiger Sachwert	freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaus-hälften, Reihenend-häuser	Reihenmittel-häuser		
100.000				200	-0,13
150.000			1,80	300	-0,10
200.000			1,63	400	-0,08
250.000		1,42	1,50	500	-0,05
300.000	1,16	1,34	1,40	600	-0,03
350.000	1,14	1,27	1,31	700	±0,00
400.000	1,12	1,21	1,23	800	+0,03
450.000	1,11	1,15	1,16	1.000	+0,08
500.000	1,10	1,11		1.200	+0,13
550.000	1,09	1,06		1.400	+0,18
600.000	1,08	1,02		1.500	+0,20
650.000	1,07	0,99			
700.000	1,06	0,95			
750.000	1,05				
800.000	1,04				
850.000	1,03				
900.000	1,03				
950.000	1,02				
1.000.000	1,01				
1.100.000	1,00				
1.200.000	0,99				
1.300.000	0,98				
1.400.000	0,97				
1.500.000					

* Bodenwertniveau: siehe Hinweis zur Anwendung auf vorherigen Seite

Graphische Darstellung der Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

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



5.1.7 Liegenschaftszinssätze für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus den Jahren 2019 bis 2020 abgeleitet. Die statistische Ermittlung erfolgte in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA NRW. Die Untersuchung bezieht sich auf folgendes Datenmaterial:

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

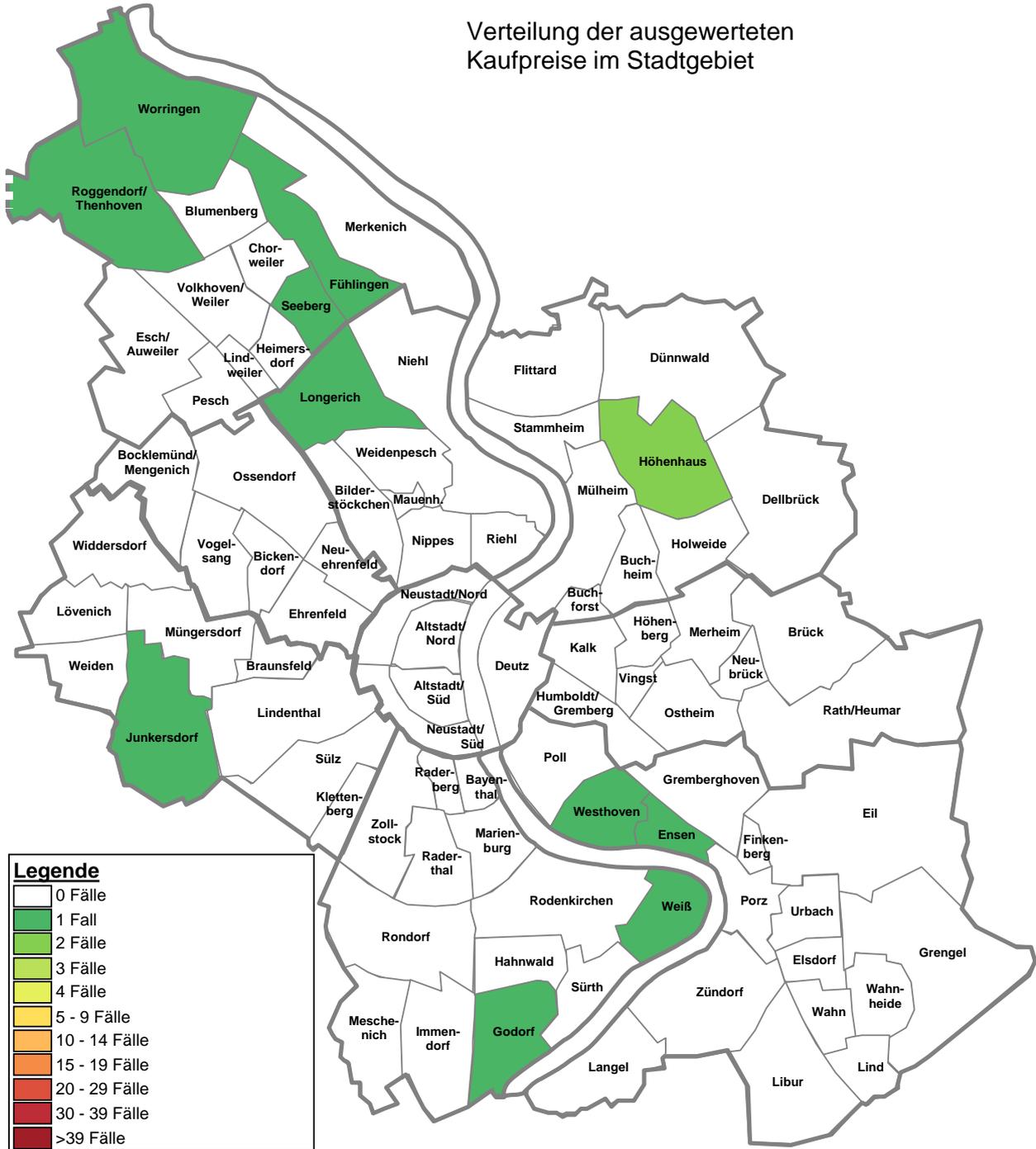
Auswertung 2019-2020 – (Stichtag 01.01.2021)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in %	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche in m ²	Ø bereinigter Kaufpreis in €/m ² WF/NF	Ø Miete in €/m ² WF/NF	Ø Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2,5	12	122	3.359	10,0	14,9	41	80
Standardabweichung	± 0,8		± 41	± 645	± 1,6	± 1,9	± 15	

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

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

Verteilung der ausgewerteten Kaufpreise im Stadtgebiet



5.2 Ertragswertobjekte

5.2.1 Mehrfamilienhäuser

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

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

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

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

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

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

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

5.2.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (siehe Kapitel 8).

Nach seinen Untersuchungen aus dem Datenmaterial 2020 und der sachverständigen Markteinschätzung hält der Gutachterausschuss für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze 2020 für angemessen.

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

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

Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung)

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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle ⁸⁾	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.- Kosten	Ø Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer
	[%]		[m ²]	[€/m ² WF/NF]	[€/m ² WF/NF]	(% Roh-ertrag)	[Jahre]	[Jahre]
Wohneigentum	2,2	254	62	3.230	9,6	15,3	39	80
Standardabweichung	± 1,2		± 21	± 1.551	± 1,5	± 3,1	± 11	
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2,5¹⁾	12	122	3.359	10,0	14,9	41	80
Standardabweichung	± 0,8		± 41	± 645	± 1,6	± 1,9	± 15	
Dreifamilienhausgrundstücke	2,0	14	214	3.442	10,3	16,3	37	80
Standardabweichung	± 0,9		± 39	± 931	± 1,2	± 2,3	± 7	
Mietwohnhausgrundstücke	2,0	69	466	2.987	9,8	17,7	38	80
Standardabweichung	± 1,0		± 276	± 821	± 2,0	± 2,4	± 9	
Gemischt genutzte Grundstücke gewerblicher Mietanteil < 50%	2,2	31	1.084	3.176	10,6	16,6	38	80
Standardabweichung	± 1,0		± 1.531	± 995	± 1,9	± 2,2	± 9	
Gemischt genutzte Grundstücke gewerblicher Mietanteil > 50%	3,1	10	1.817	3.281	12,3	17,3	43	80
Standardabweichung	± 0,6		± 1.809	± 1.627	± 4,0	± 3,1	± 11	
Geschäfts- und Bürogrundstücke	3,2	8	7.855	6.200	20,8	14,2	48	70
Standardabweichung	± 1,3		± 10.786	± 7.451	± 22,5	± 3,2	± 12	
Sonstige Gewerbegrundstücke	5,8²⁾	6	4.021	694	5,2	18,0	21	50
Standardabweichung	1,4		± 3.021	± 276	± 2,0	± 2,6	± 6	

1) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2019 und 2020

2) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2018 bis 2020

Weitere Informationen zu den Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bzw. Wohneigentum sind in den Kapiteln 5.1.7 bzw. 6.1.6 zu finden.

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

Auswertung 2020 – (Stichtag 01.01.2021)

Gebäudeart	Liegen- 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	2,0	14	215	3.442	10,3	16,3	37	80
Standardabweichung	± 0,9		± 39	± 931	± 1,2	± 2,3	± 7	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	2,1	78	567	2.942	9,7	17,6	38	80
Standardabweichung	± 1,0		± 458	± 802	± 1,9	± 2,4	± 9	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80 % vom Rohertrag)	2,5	32	1.273	3.364	11,6	16,4	40	80
Standardabweichung	± 1,0		± 1.794	± 1.253	± 2,8	± 2,4	± 11	

Übersicht über die Liegenschaftszinssätze von 2009 – 2019

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

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

- () statistisch nicht ausreichende bzw. geringe Fallbelegung
- 1) 60 m² Wohnfläche, Baujahre ab 1990, ohne Bodenwertanteil
- 2) siehe Anmerkung im Kapitel 6.1.6
- 3) In sehr guten Wohnlagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.
- 4) In guten bis sehr guten Geschäftslagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.
- 5) In sehr guten Lagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.
- 6) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2013 und 2014
- 7) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2014 und 2015
- 8) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2017 und 2018
- 9) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2017 und 2018
- 10) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2012 bis 2015
- 11) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2013 bis 2016
- 12) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2016 und 2017
- 13) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2017 und 2018
- 14) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2018 und 2019

5.2.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Rohertragsfaktoren für bebaute Grundstücke

Die Rohertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag, ermittelt aus der nachhaltigen, objektbezogenen Nettokaltmiete, wieder.

Aus dem Datenmaterial **2020** wurden folgende Rohertragsfaktoren für 2020 beschlossen:

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

1) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2018 und 2020

5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

alle sonstigen bebauten Grundstücke									2020
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	1	1,6	1	13.423.312	12,6	3.349	1,8	3.349	
Rodenkirchen	4	6,3	4	1.415.000	1,3	9.500	5,0	9.500	
Lindenthal	9	14,3	9	55.207.600	51,8	54.827	29,0	54.827	
Ehrenfeld	6	9,5	6	639.015	0,6	23.374	12,4	23.374	
Nippes	17	27,0	17	625.000	0,6	2.573	1,4	2.573	
Chorweiler	5	7,9	5	1.933.000	1,8	1.960	1,0	1.960	
Porz	9	14,3	9	20.524.456	19,3	85.889	45,5	85.889	
Kalk	4	6,3	4	6.046.143	5,7	1.714	0,9	1.714	
Mülheim	8	12,7	6	6.670.943	6,3	5.673	3,0	5.613	
Insgesamt	63	100,0	61	106.484.468	100,0	188.859	100,0	188.799	

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

Objekte für den Sozial- und Gemeinbedarf									2020
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Lindenthal	2	33,3	2	11.305.000	42,0	27.160	81,5	27.160	
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Chorweiler	1	16,7	1	1.850.000	6,9	1.800	5,4	1.800	
Porz	1	16,7	1	3.375.142	12,5	1.214	3,6	1.214	
Kalk	1	16,7	1	6.012.643	22,3	1.621	4,9	1.621	
Mülheim	1	16,7	1	4.362.643	16,2	1.530	4,6	1.530	
Insgesamt	6	100,0	6	26.905.427	100,0	33.325	100,0	33.325	

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

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

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

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

Wohnungseigentum					2019	
Insgesamt	4.858	100,0	4.599	1.364.887.591	100,0	

6.1.1 Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen

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

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

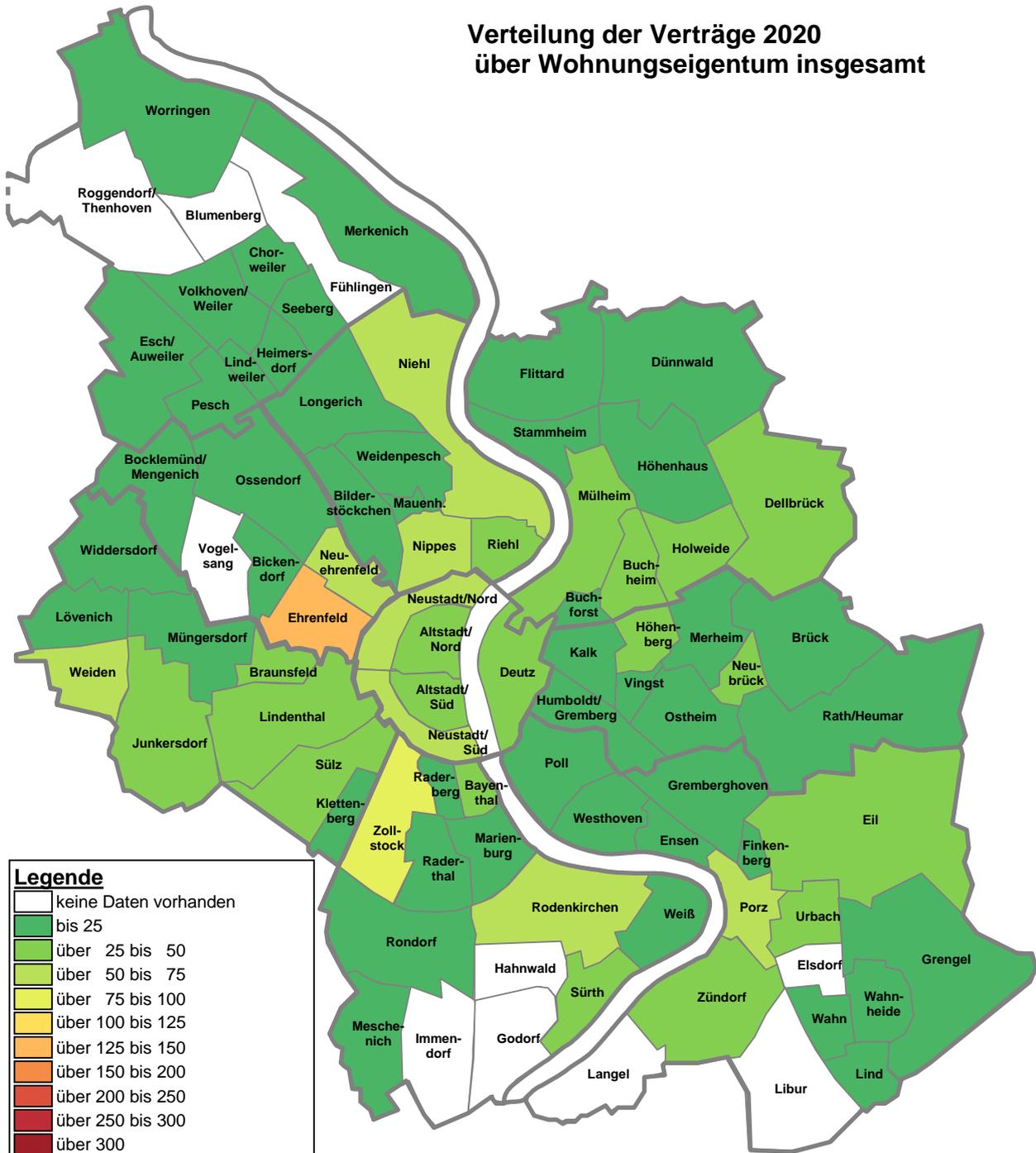
Weiterverkauf			2020	
Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	0	0,0	0	0,0
bis 100.000	284	9,4	21.657.292	2,6
bis 150.000	514	17,0	63.392.011	7,6
bis 200.000	467	15,4	81.046.024	9,8
bis 300.000	820	27,1	201.800.982	24,3
bis 400.000	469	15,5	159.943.318	19,2
bis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

6.1.2 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Die nachfolgend aus dem Vertragsjahr 2019 in den Spalten Mittel, Min und Max aufgeführten **Kaufpreise EUR/m² Wohnfläche** für Wohnungseigentum wurden abzüglich evtl. Garagenanteile und Inventar aus beurkundeten Verträgen ermittelt.

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

Die Ermittlung der Werte erfolgte ohne Schrankenbildung.



Auswertezeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020

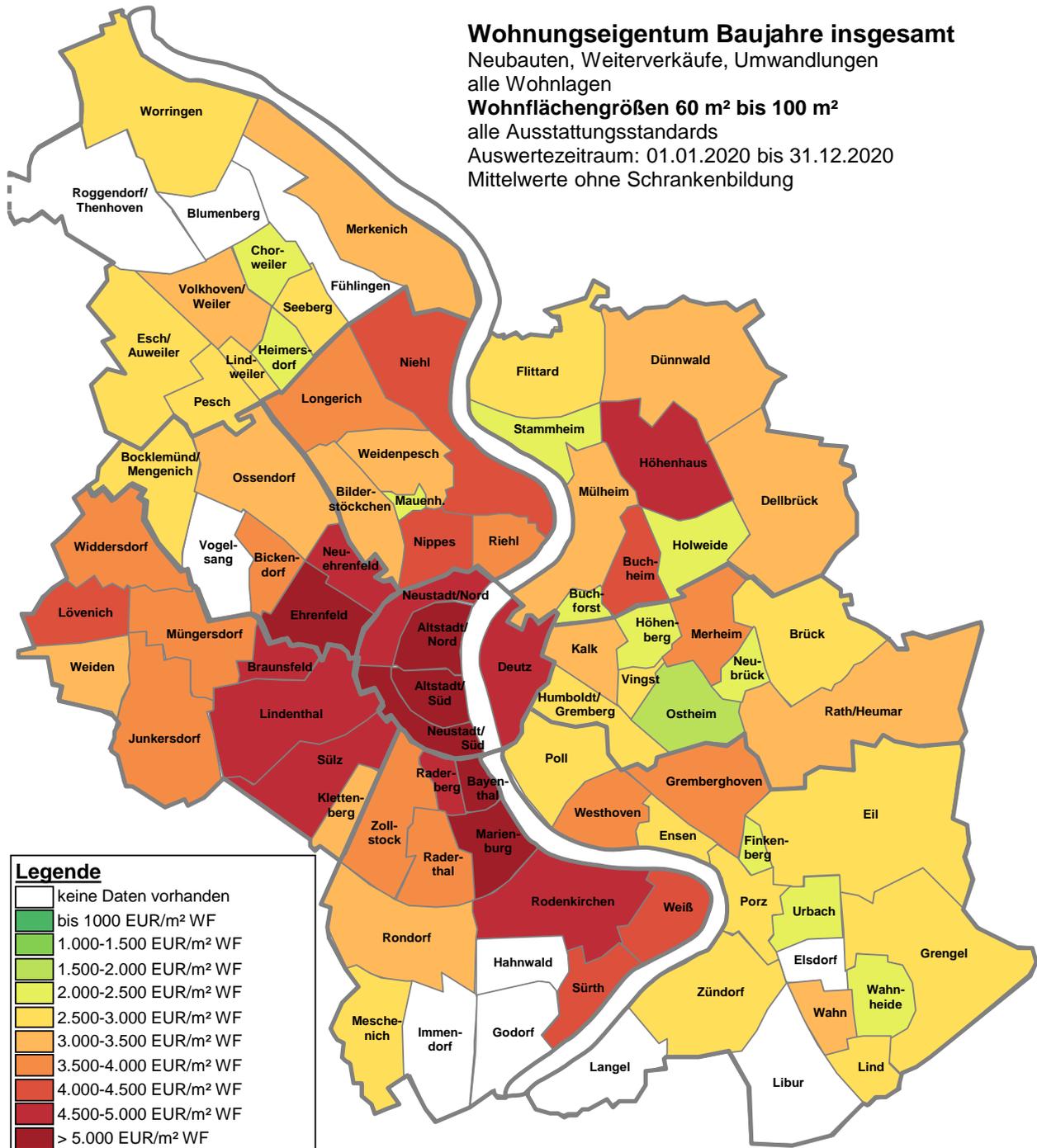
Baujahre: insgesamt

Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

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

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



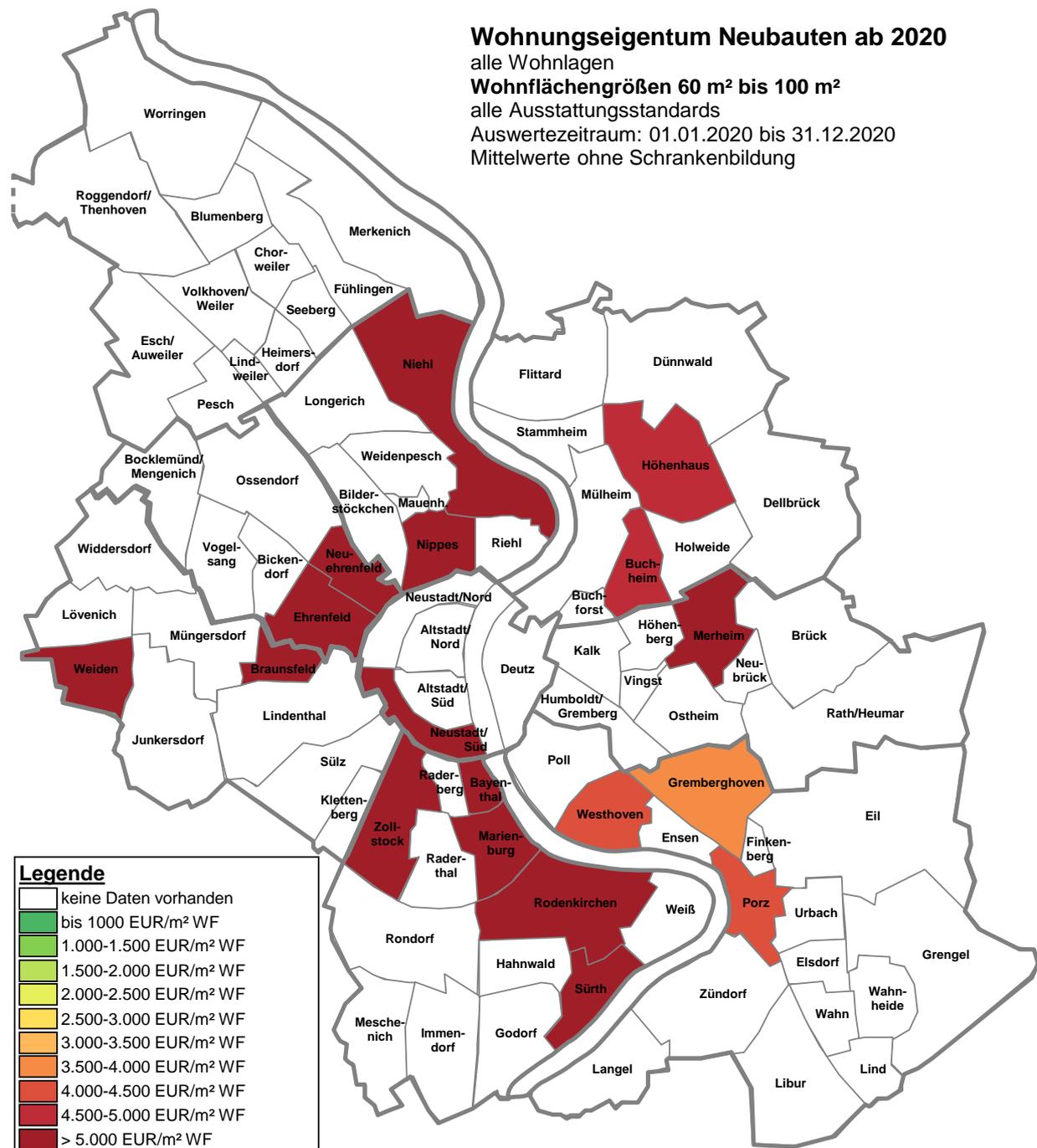
Auswerteperiodenraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020

Neubauten ab 2020

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

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

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



Auswerteperiodenraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020

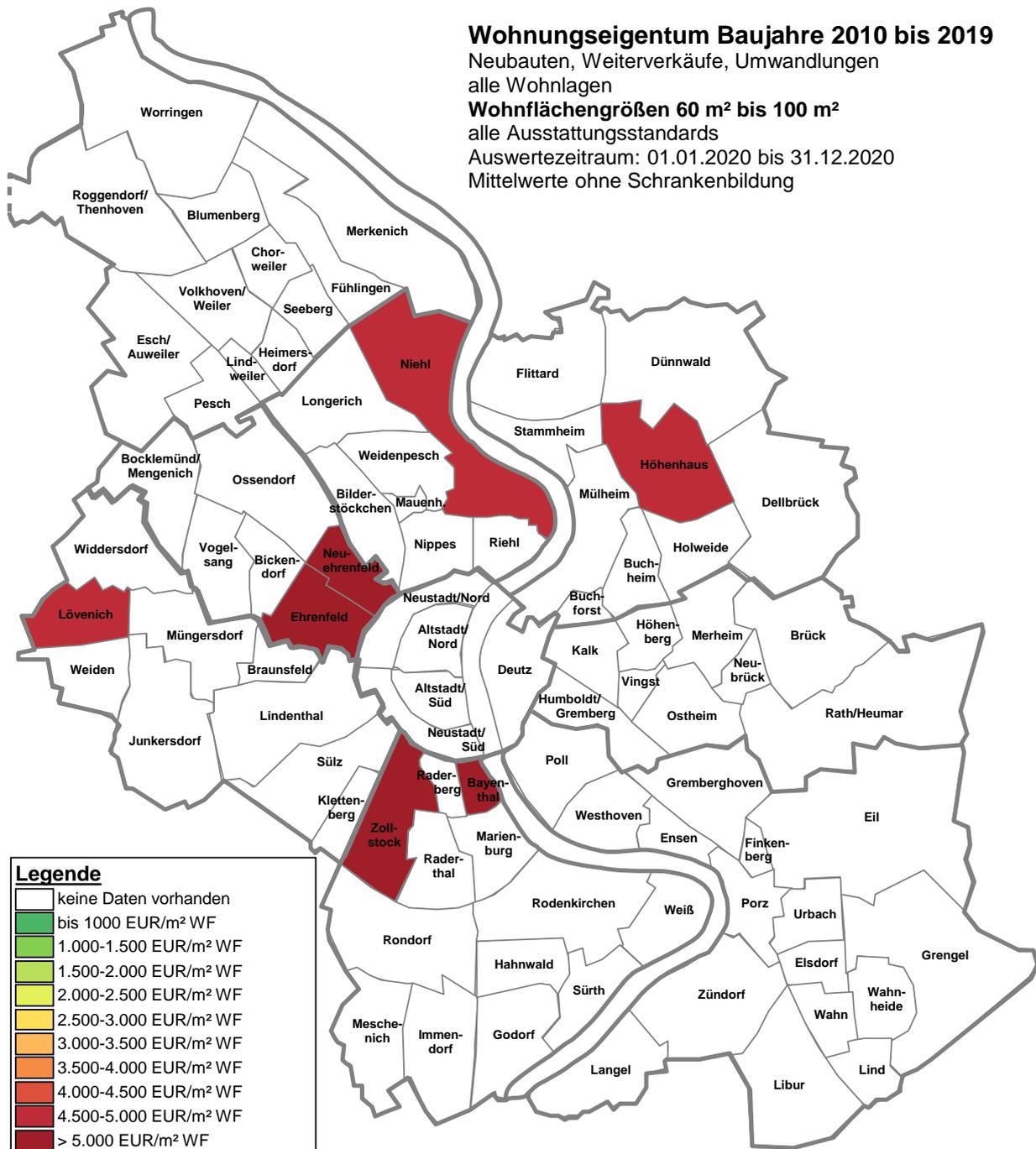
Baujahre: 2010 bis 2019

Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

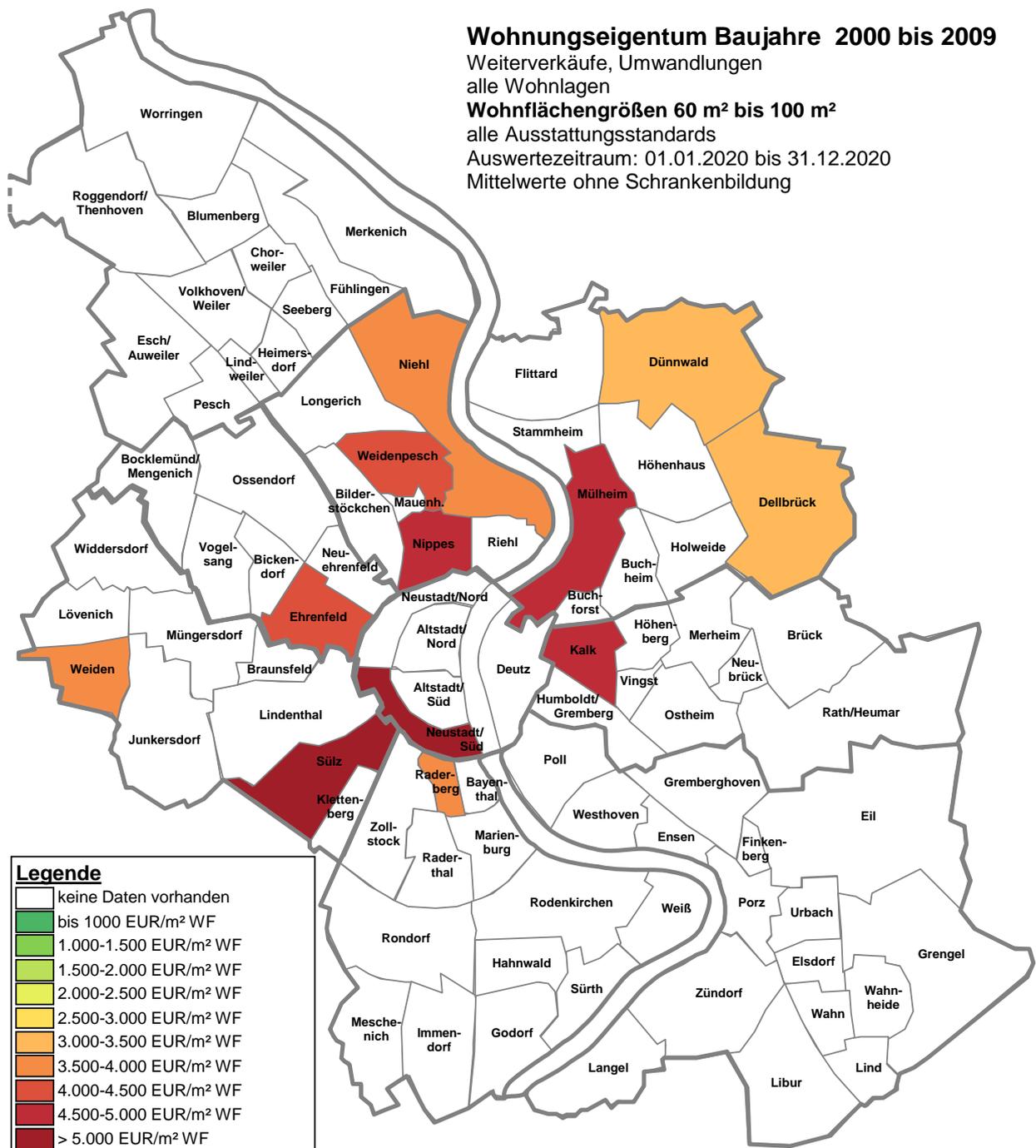
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Bayenthal	3	6.622	6.310	6.806
Zollstock	5	5.548	4.589	8.381
Lövenich	7	4.928	4.643	5.320

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



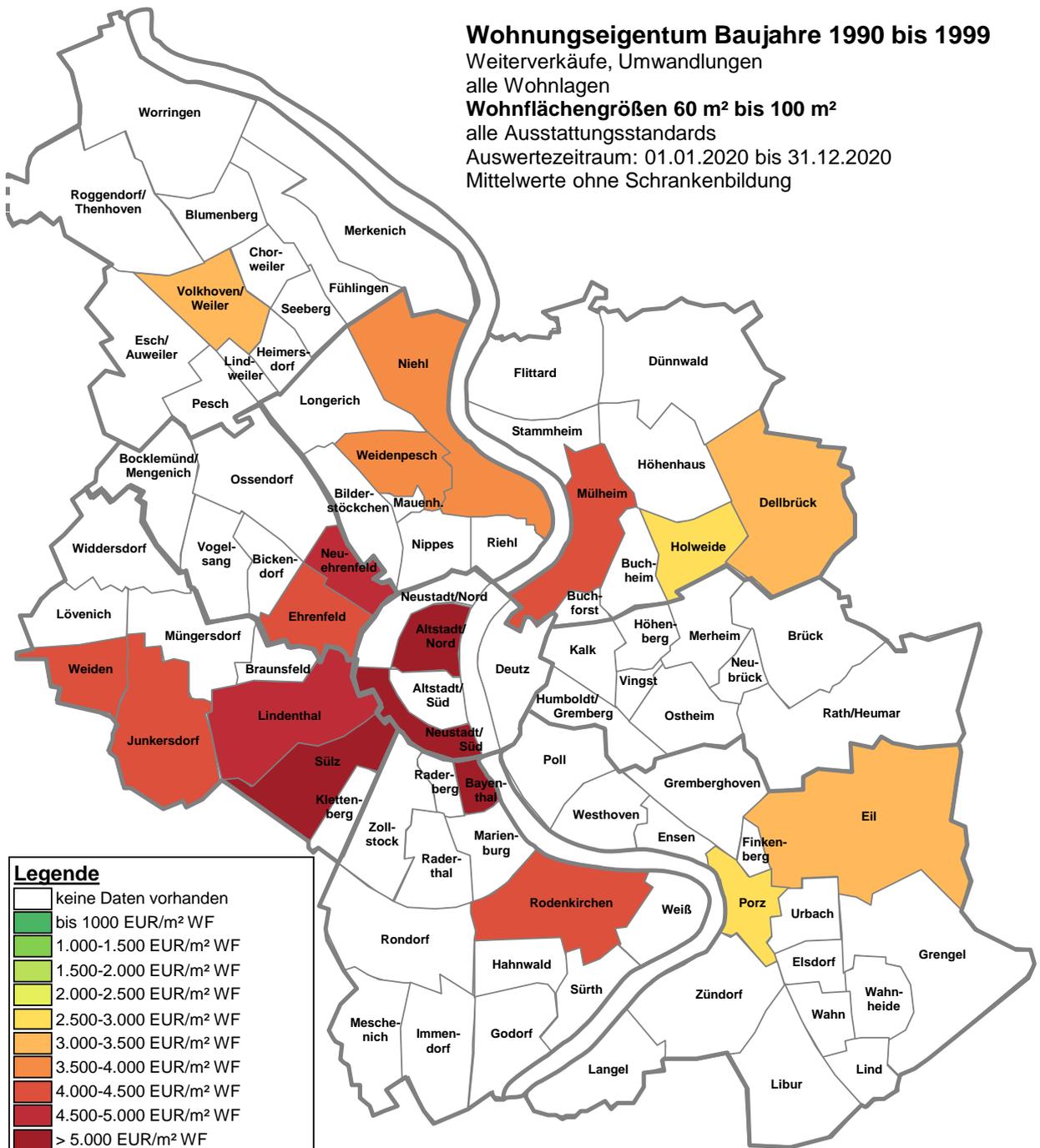
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Süd	3	6.012	5.617	6.218
Raderberg	3	3.985	3.707	4.375
Sülz	6	5.023	2.341	6.518
Weiden	3	3.887	3.481	4.136
Ehrenfeld	7	4.214	3.299	5.000
Nippes	3	4.594	4.000	4.956
Niehl	3	3.769	3.230	4.219
Weidenpesch	5	4.012	3.492	4.474

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



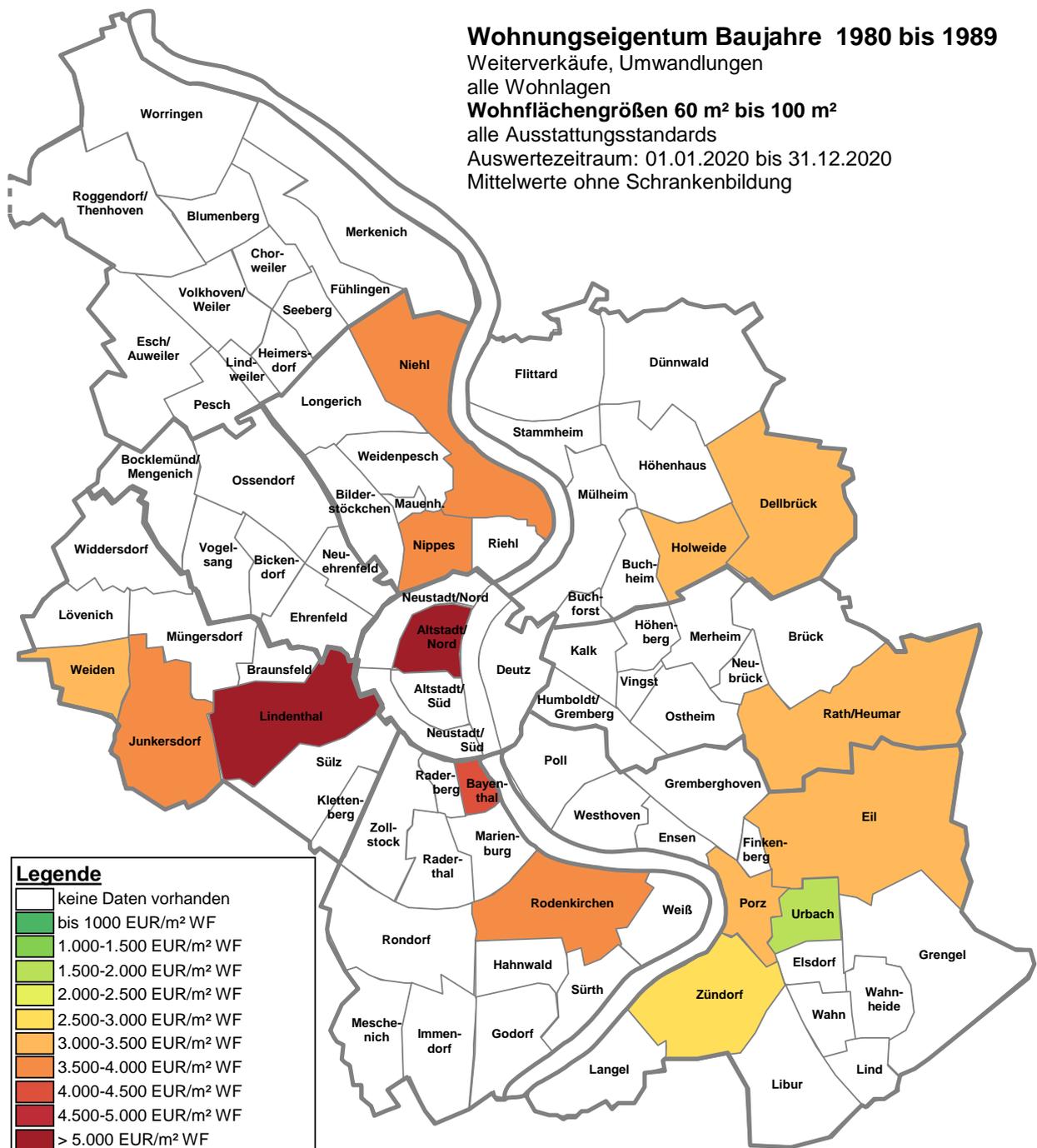
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Süd	4	5.200	3.788	5.959
Altstadt/Nord	4	5.139	4.713	5.502
Bayenthal	3	5.068	4.908	5.263
Rodenkirchen	3	4.046	3.639	4.823
Sülz	5	6.061	5.606	6.909
Lindenthal	3	4.972	3.644	6.075
Junkersdorf	5	4.318	3.029	4.856
Weiden	8	4.255	3.453	4.762
Ehrenfeld	8	4.449	3.753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

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



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

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



Auswertezeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020

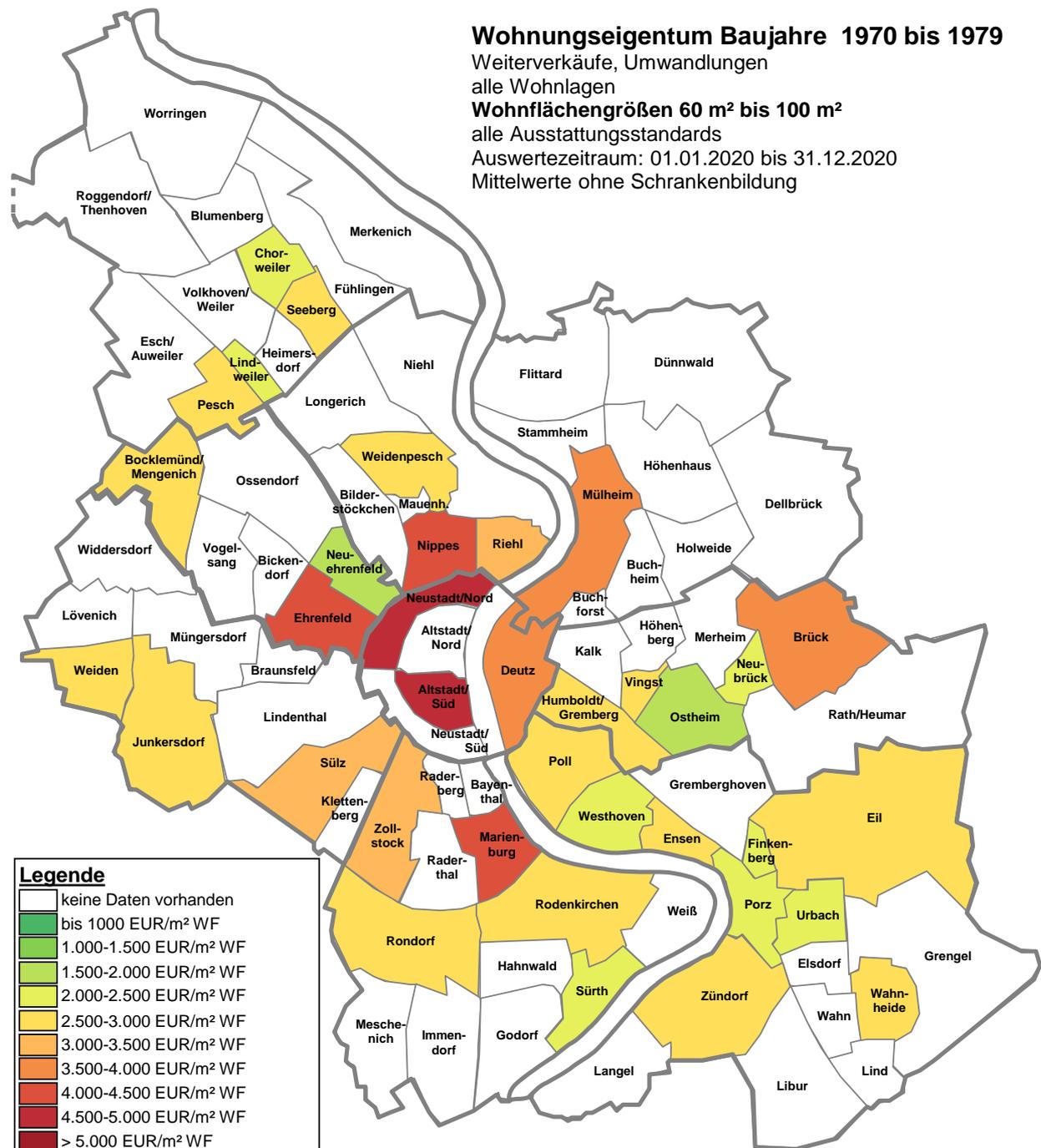
Baujahre: 1970 bis 1979

Neubauten, Weiterverkäufe

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

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

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



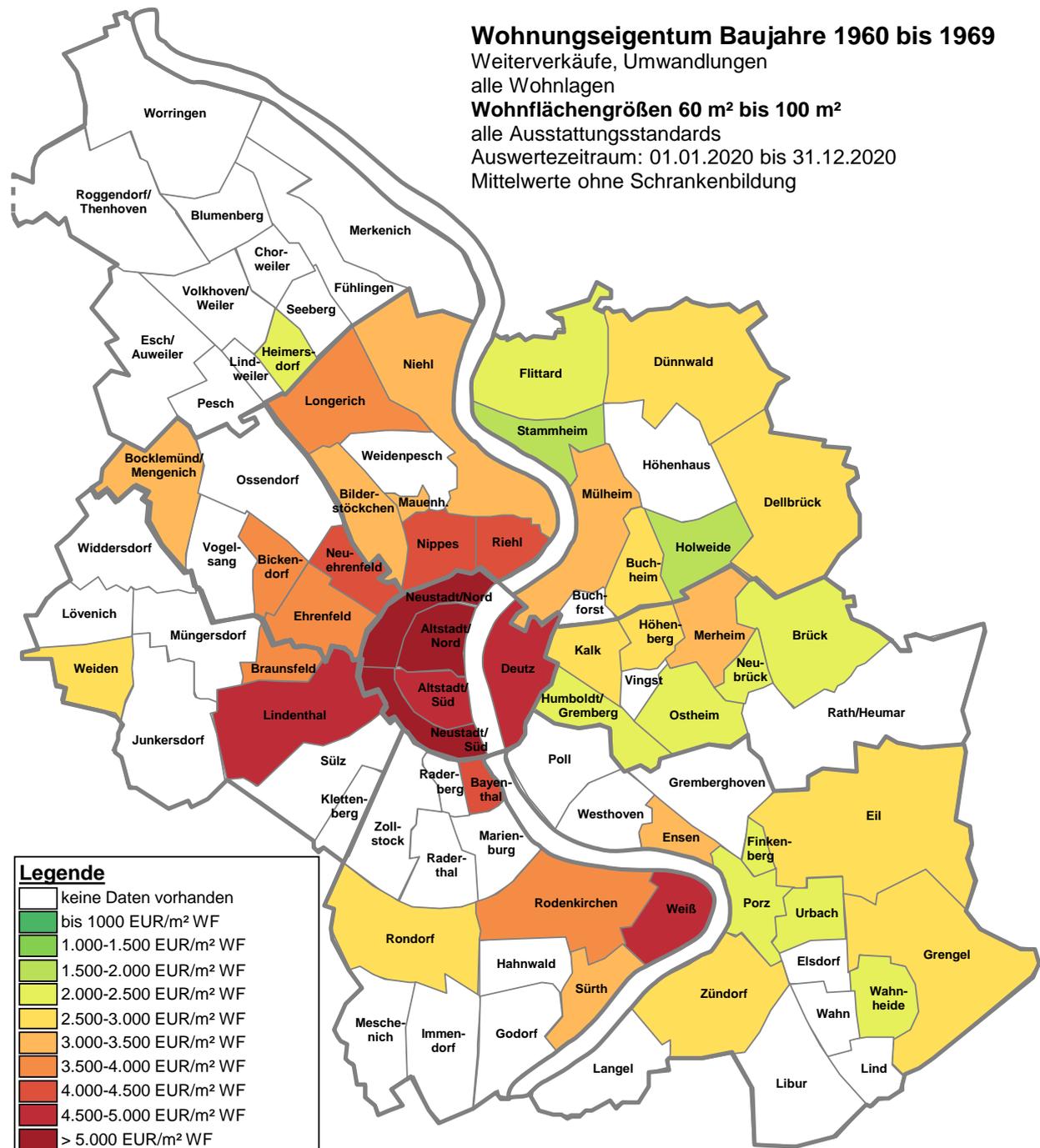
Auswertezeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020

Baujahre: 1960 bis 1969

Neubauten, Weiterverkäufe

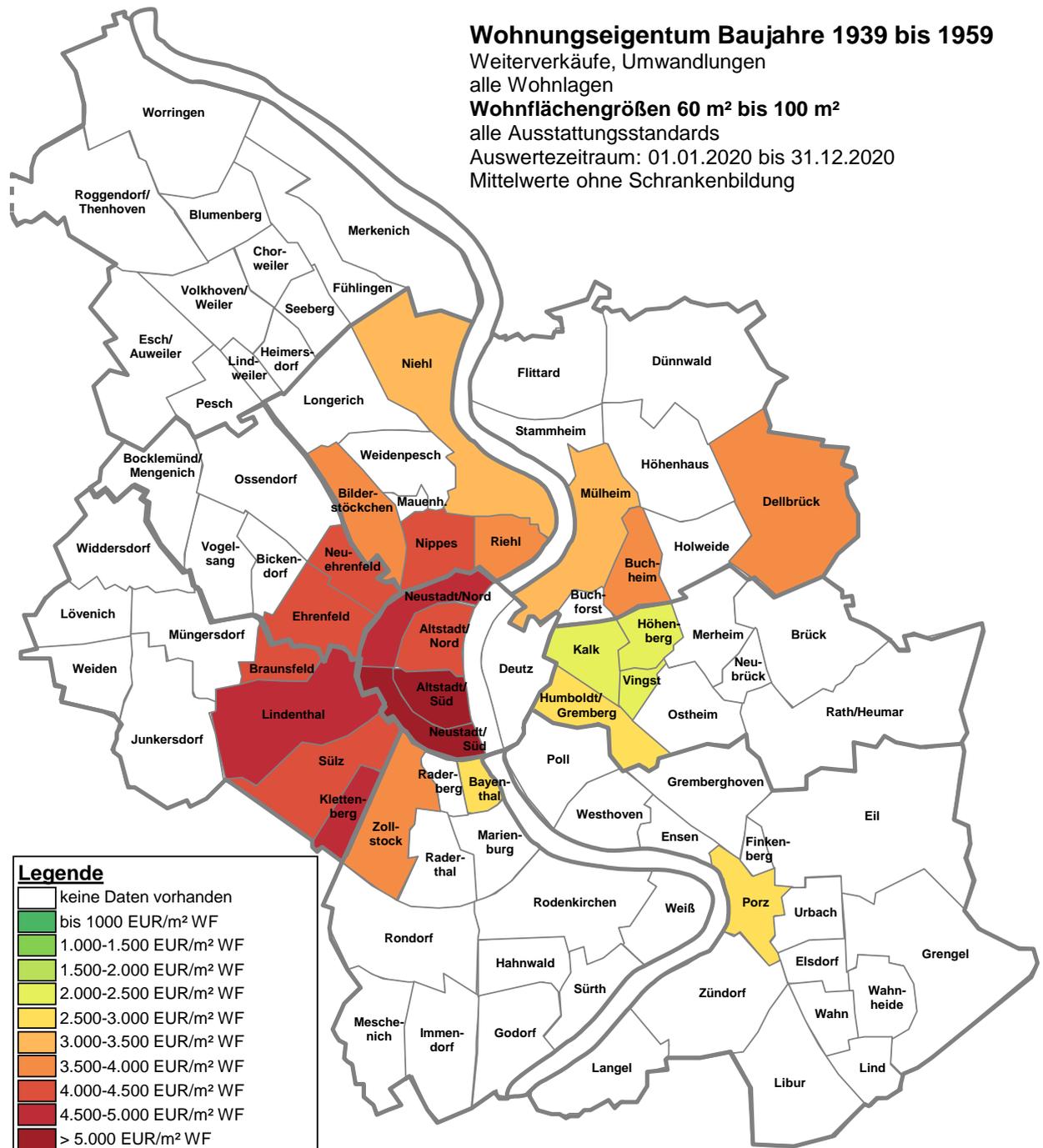
Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

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



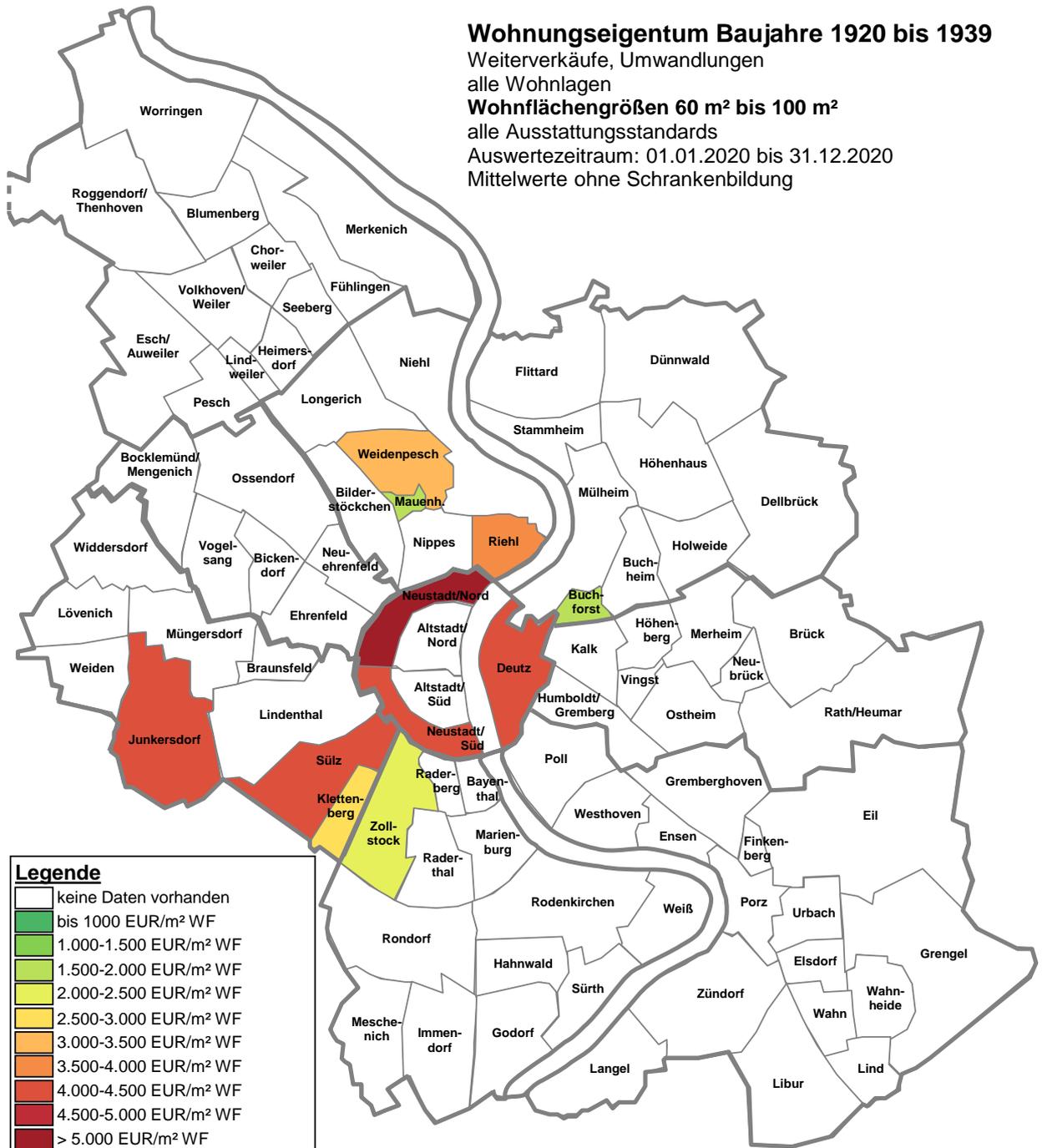
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	14	5.078	2.944	6.436
Neustadt/Süd	14	5.483	1.337	6.917
Altstadt/Nord	11	4.213	1.286	6.158
Neustadt/Nord	14	4.645	3.644	6.459
Bayenthal	5	2.743	1.760	4.746
Zollstock	14	3.506	1.916	6.347
Klettenberg	5	4.699	3.777	5.400
Sülz	6	4.451	2.975	5.282
Lindenthal	13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

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



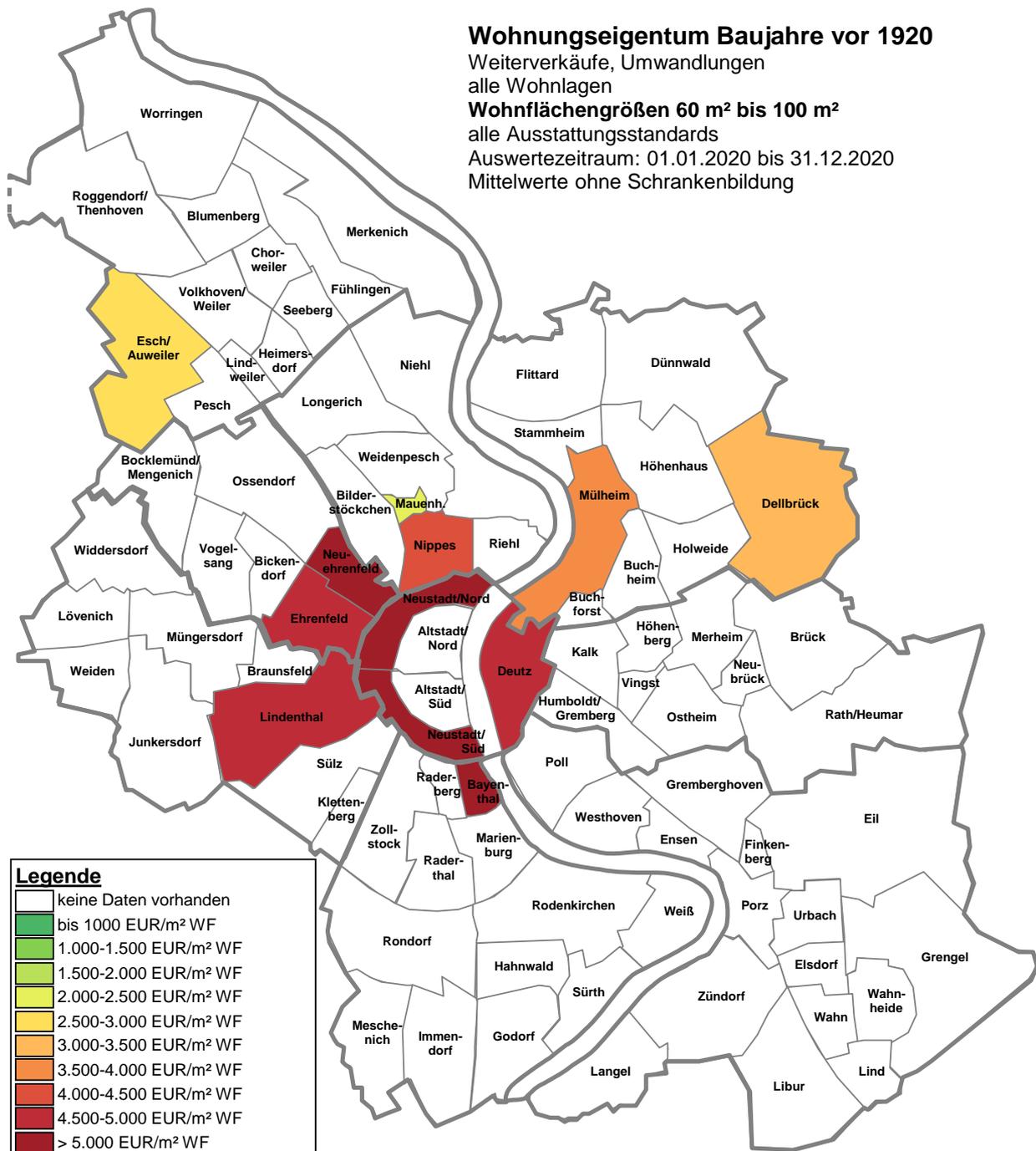
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Süd	3	4.472	3.645	5.505
Neustadt/Nord	3	5.433	4.758	6.627
Deutz	6	4.017	2.216	5.930
Zollstock	27	2.443	1.419	5.317
Klettenberg	15	2.559	1.767	5.357
Sülz	9	4.499	2.389	5.990
Junkersdorf	8	4.427	3.570	5.231

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



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

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



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

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

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

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

6.1.4 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahresgruppen der Vertragsjahre 2011 – 2020 für das gesamte Stadtgebiet

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

ausgewertete Wohnungen insgesamt

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

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

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

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

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²

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

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

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

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

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

ausgewertete Wohnungen insgesamt

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

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

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

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

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

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²

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

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

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

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

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

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

ausgewertete Wohnungen insgesamt

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

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

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

Baujahrguppe ab 2020				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2011				
2012				
2013				
2014				
2015				
2016				
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

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.
2011	129	2.310	1.654	3.068
2012	114	2.492	1.791	3.279
2013	86	2.643	1.924	3.403
2014	113	2.748	1.988	3.637
2015	90	3.101	2.247	4.041
2016	84	3.266	2.334	4.243
2017	87	3.513	2.550	4.623
2018	82	3.794	2.772	5.087
2019	90	4.203	2.992	5.510
2020	66	4.238	3.230	5.758

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

Baujahrguppe ab 2020				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2011				
2012				
2013				
2014				
2015				
2016				
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

6.1.5 Zusammenfassung der Preisentwicklung

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

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

Jahr	Baujahr 1960-1969				Baujahr 1970-1979				Baujahr 1980-1989				Jahr
	Mittel 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

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

Jahr	Baujahr ab 2020			Veränd. z. Vorj. %
	Mittel EUR/m ²	Basis 2017		
		100 %		
1989				
1990				
1991				
1992				
1993				
1994				
1995				
1996				
1997				
1998				
1999				
2000				
2001				
2002				
2003				
2004				
2005				
2006				
2007				
2008				
2009				
2010				
2011				
2012				
2013				
2014				
2015				
2016				
2017	5.968	100		
2018	5.434	91		-9
2019	5.471	92		1
2020	5.879	99		7

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

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

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

Jahr	Baujahr 1990-1999				Baujahr 2000-2009				Baujahr 2010-2018			Jahr
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 2000 100%	Basis 2010 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 2010 100 %	Veränd. z. Vorj. %	
1989	1.731	100										1989
1990	1.810	105		5								1990
1991	2.063	119		14								1991
1992	1.932	112		-6								1992
1993	1.998	115		3								1993
1994	2.220	128		11								1994
1995	2.285	132		3								1995
1996	2.131	123		-7								1996
1997	2.167	125		2								1997
1998	2.300	133		6	2.187							1998
1999	2.253	130		-2	2.311							1999
2000	2.050	118	100	-9	2.262	100						2000
2001	1.873	108	91	-9	2.225	98		-2				2001
2002	1.915	111	93	2	2.224	98		0				2002
2003	1.864	108	91	-3	2.274	101		2				2003
2004	1.870	108	91	0	2.238	99		-2				2004
2005	1.803	104	88	-4	2.265	100		1				2005
2006	1.816	105	89	1	2.317	102		2				2006
2007	1.791	103	87	-1	2.342	104		1				2007
2008	1.801	104	88	1	2.329	103		-1				2008
2009	1.875	108	91	4	2.307	102		-1	2.342			2009
2010	2.333	135	114	24	2.334	103	100	1	2.500	100	7	2010
2011	2.172	125	106	-7	2.310	102	99	-1	2.887	115	15	2011
2012	2.036	118	99	-6	2.492	110	107	8	2.974	119	3	2012
2013	2.243	130	109	10	2.643	117	113	6	3.249	130	9	2013
2014	2.297	133	112	2	2.748	121	118	4	3.577	143	10	2014
2015	2.532	146	123	10	3.101	137	133	13	3.739	150	5	2015
2016	2.629	152	128	4	3.266	144	140	5	4.074	163	9	2016
2017	2.920	169	142	11	3.513	155	151	8	3.856	154	-5	2017
2018	3.159	182	154	8	3.794	168	163	8	4.117	165	7	2018
2019	3.411	197	167	8	4.203	186	180	11	4.359	174	6	2019
2020	3.881	224	189	14	4.238	187	182	1	5.320	213	22	2020

Jahr	Baujahr ab 2020			
	Mittel EUR/m²	Basis 2017		Veränd. z. Vorj. %
		100 %		
1989				
1990				
1991				
1992				
1993				
1994				
1995				
1996				
1997				
1998				
1999				
2000				
2001				
2002				
2003				
2004				
2005				
2006				
2007				
2008				
2009				
2010				
2011				
2012				
2013				
2014				
2015				
2016				
2017	5.891	100		
2018	5.401	92		-8
2019	5.267	88		-2
2020	5.762	98		9

Jahr	Insgesamt				Jahr
	Mittel EUR/m²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	
1990	1.278	121		21	1990
1991	1.344	127		5	1991
1992	1.412	134		5	1992
1993	1.527	144		8	1993
1994	1.618	153		6	1994
1995	1.693	160		5	1995
1996	1.656	157		-2	1996
1997	1.695	160		2	1997
1998	1.751	166		3	1998
1999	1.683	159		-4	1999
2000	1.681	159	100	0	2000
2001	1.740	165	104	4	2001
2002	1.734	164	103	0	2002
2003	1.688	160	100	-3	2003
2004	1.626	154	97	-4	2004
2005	1.714	162	102	5	2005
2006	1.736	164	103	1	2006
2007	1.762	167	105	1	2007
2008	1.751	166	104	-1	2008
2009	1.835	174	109	5	2009
2010	1.922	182	114	5	2010
2011	2.036	193	121	6	2011
2012	2.101	199	125	3	2012
2013	2.267	214	135	8	2013
2014	2.463	233	147	9	2014
2015	2.698	255	160	10	2015
2016	3.054	289	182	13	2016
2017	3.099	293	184	1	2017
2018	3.297	312	196	6	2018
2019	3.805	360	226	15	2019
2020	3.985	377	237	5	2020

6.1.6 Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus dem Jahr 2020 abgeleitet. Die statistische Ermittlung erfolgte nach dem „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA NRW, Stand: 21. Juni 2016. Die Untersuchung bezieht sich auf folgendes Datenmaterial:

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

Gebäudeart	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	2,2	254	62	3.230	9,6	15,3	39	80
Standardabweichung	± 1,2		± 21	± 1.551	± 1,5	± 2,7	± 11	

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

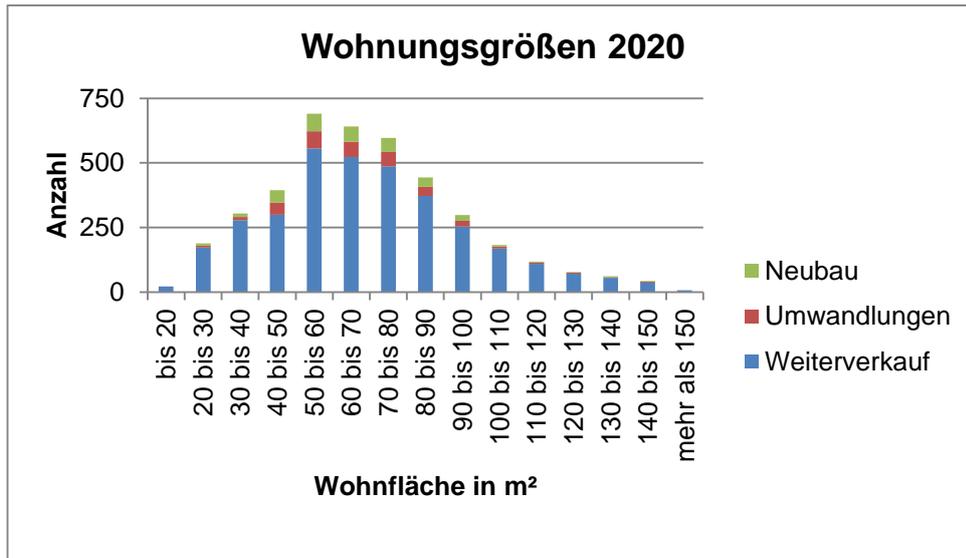
Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum 2020			
Wohnflächengruppe in m ²	Liegenschaftszinssatz in %		
	zentral/citynah	linksrheinisch	rechtsrheinisch
40	1,7	2,5	2,7
60	1,7	2,4	2,6
80	1,6	2,3	2,5
100	1,4	2,3	2,5
120	1,3	2,2	2,4

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

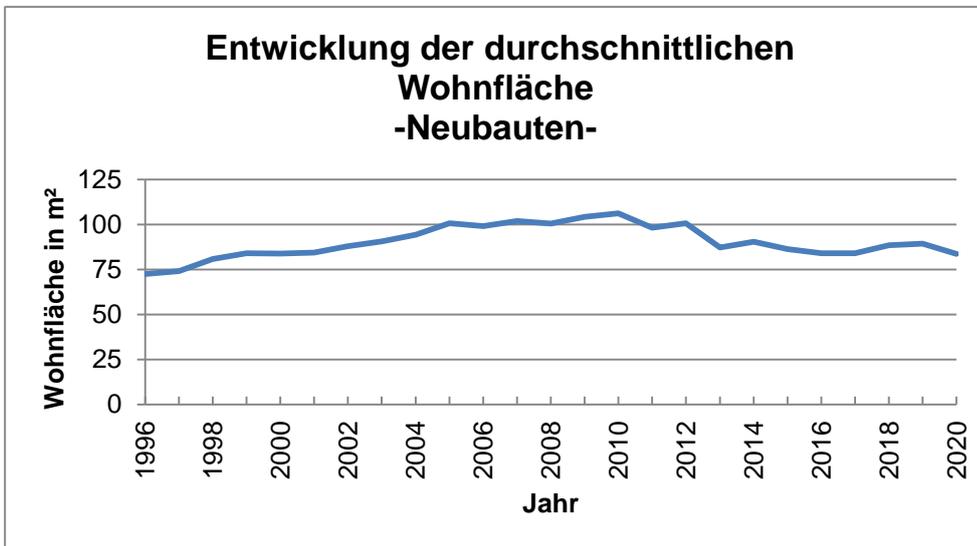
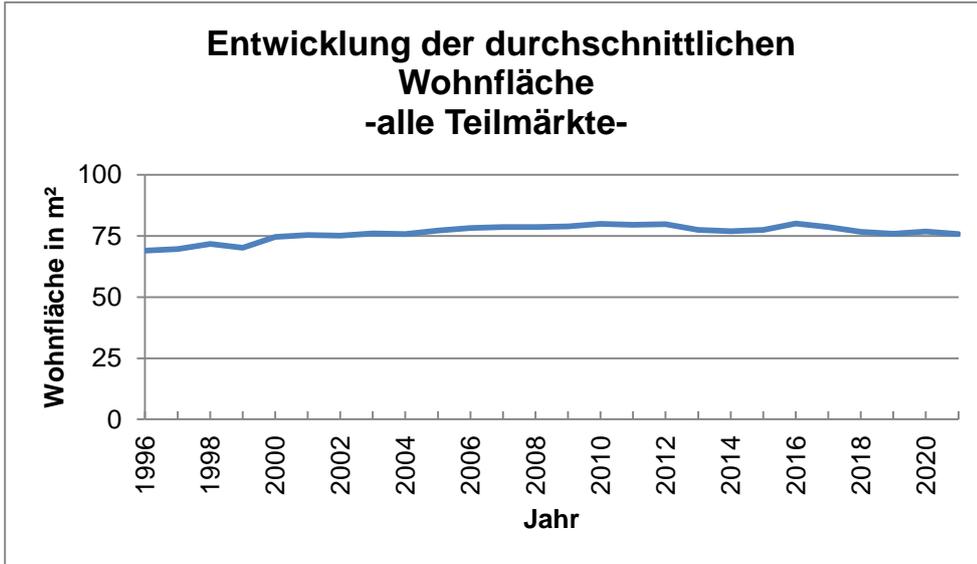
6.1.7 Sonstige Auswertungen

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

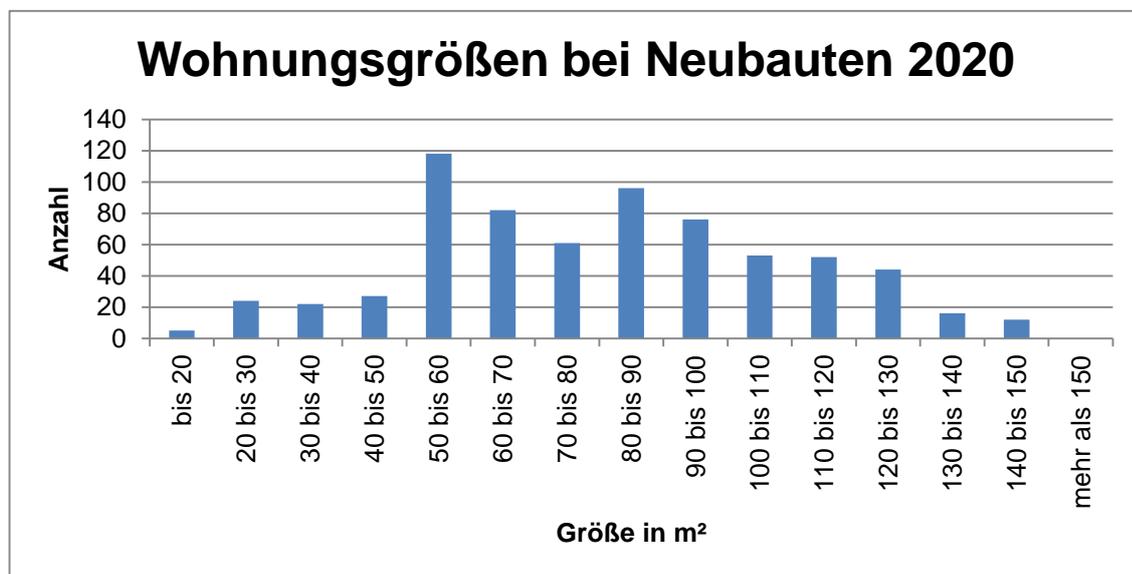
Wohnungseigentum, Kaufpreisspannen nach Wohnungsgröße						2020
Wohnungsgröße in m²	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Durchschnittliche Quadratmeter- preise in Euro
	Gesamt	%	geeignet	Euro	%	
< 25	119	2,9	119	13.410.739	1,0	5.112
25 - 50	693	17,1	693	105.894.154	8,3	3.817
50 - 75	1.554	38,3	1.554	368.060.679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



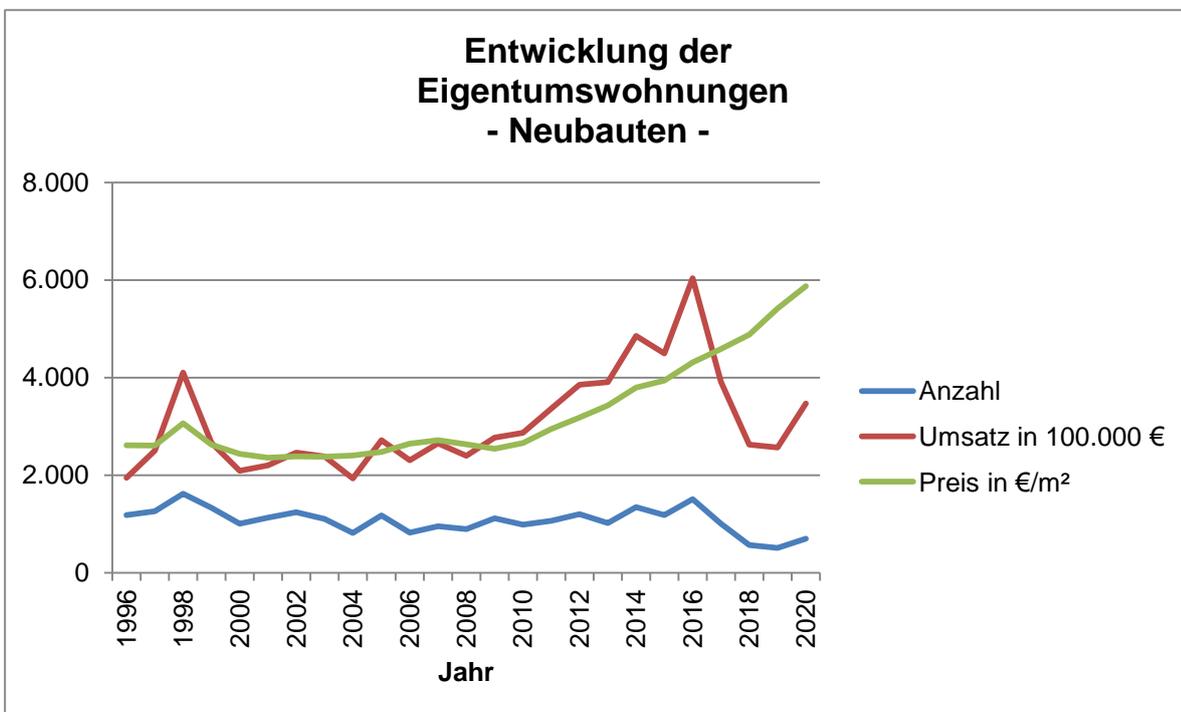
Wohnungsgröße in m²	Anzahl der Verkäufe pro Teilmarkt		
	Weiterverkauf	Umwandlungen	Neubau
bis 20	22	0	0
20 bis 30	172	8	8
30 bis 40	278	13	13
40 bis 50	300	47	47
50 bis 60	556	67	67
60 bis 70	523	59	59
70 bis 80	487	55	55
80 bis 90	372	36	36
90 bis 100	254	22	22
100 bis 110	169	7	7
110 bis 120	110	4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



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



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



6.2 Teileigentum

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

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

6.2.1 Teileigentum ohne Stellplätze

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

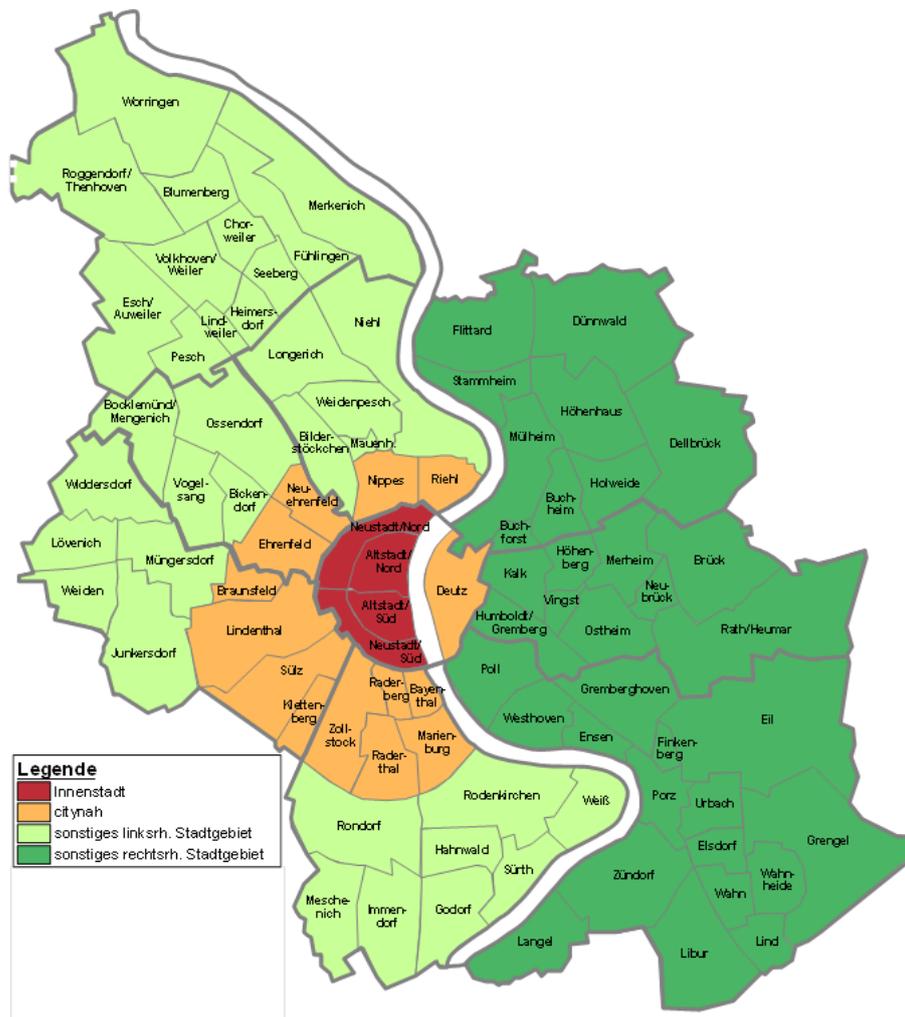
Teileigentum ohne Stellplätze					2019	
Insgesamt	152	100,0	122	48.490.935	100,0	

6.2.2 Kaufpreise für Stellplätze

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

Preise in Euro

Lage	Art	Anzahl	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
zentrale Lage	TG-Stellplatz	226	24.400	25.000	5.000	50.000
zentrale Lage	Garage	70	23.600	25.000	5.000	44.900
zentrale Lage	Außenstellplatz	32	15.800	18.200	5.000	27.500
citynahe Lage	TG-Stellplatz	1.489	23.400	25.000	5.000	70.000
citynahe Lage	Garage	153	20.700	20.000	3.000	45.000
citynahe Lage	Außenstellplatz	142	12.900	11.100	2.500	30.000
sonstiges Stadtgebiet						
linksrheinische Vortortlage	TG-Stellplatz	1.044	16.800	15.000	2.500	50.000
linksrheinische Vortortlage	Garage	209	13.800	12.000	3.000	30.000
linksrheinische Vortortlage	Außenstellplatz	272	8.700	8.000	1.000	25.500
rechtsrheinische Vortortlage	TG-Stellplatz	690	13.700	10.000	2.000	32.000
rechtsrheinische Vortortlage	Garage	254	11.900	10.000	1.200	32.000
rechtsrheinische Vortortlage	Außenstellplatz	227	6.900	6.500	1.500	16.000



7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte sind Faktoren gem. § 14 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten abgeleitet werden (Erbbaurechtsfaktoren).

Die Ermittlung des Wertes des Erbbaurechts im Rahmen der finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht anzuwenden (WertR 2006, Ziffer 4.3.2.2).

Die Erbbaurechtsfaktoren wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus den Jahren 2011 bis 2020 für bebaute Erbbaurechte abgeleitet, auf denen Ein-/Zweifamilienhäuser errichtet wurden.

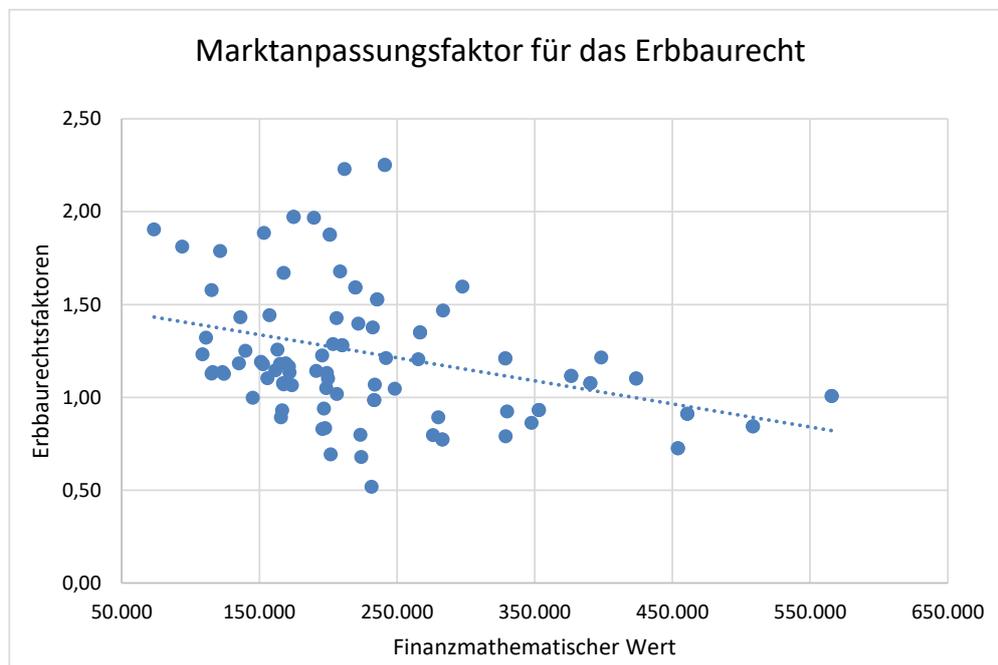
Als üblicher/angemessener Erbbauzins wurde ein Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser in Höhe von 3 % angesetzt.

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

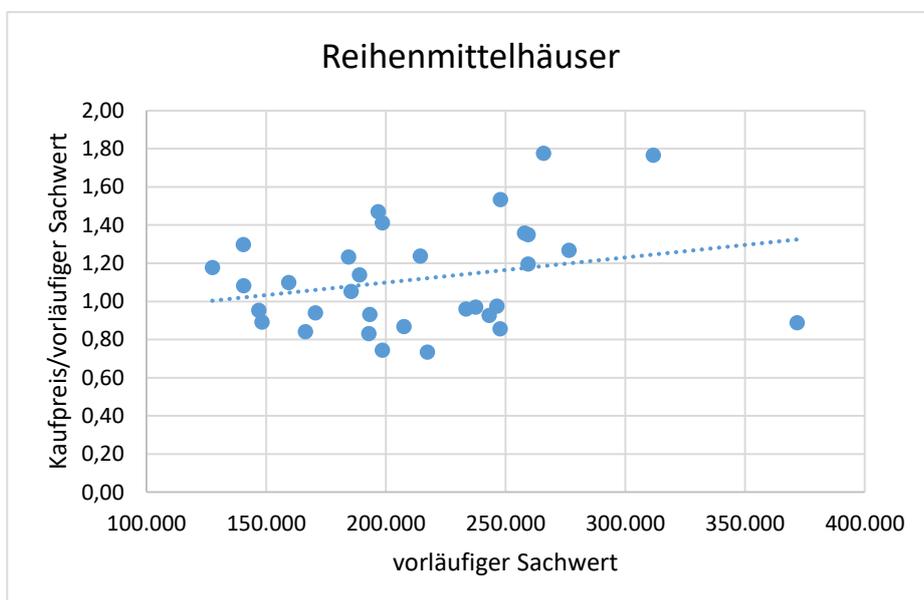
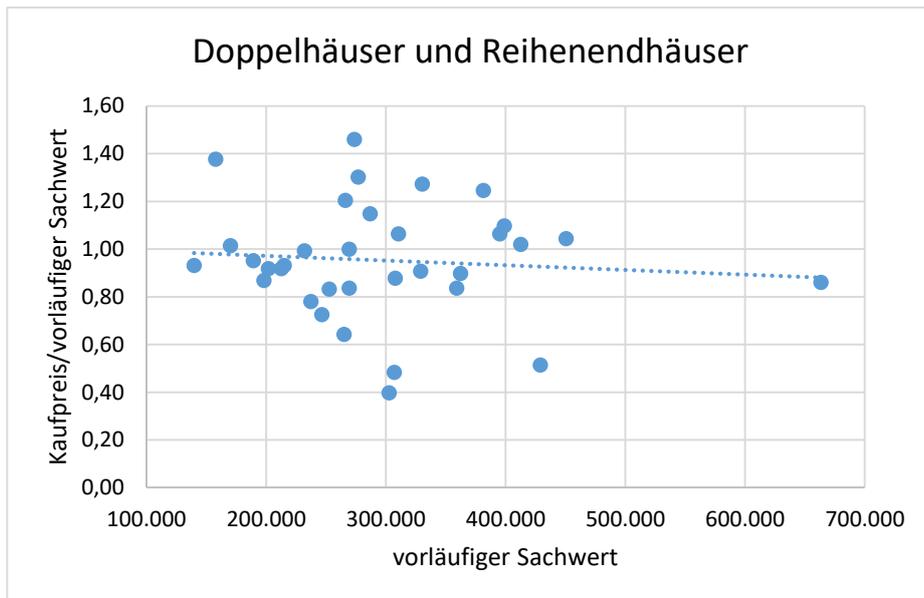
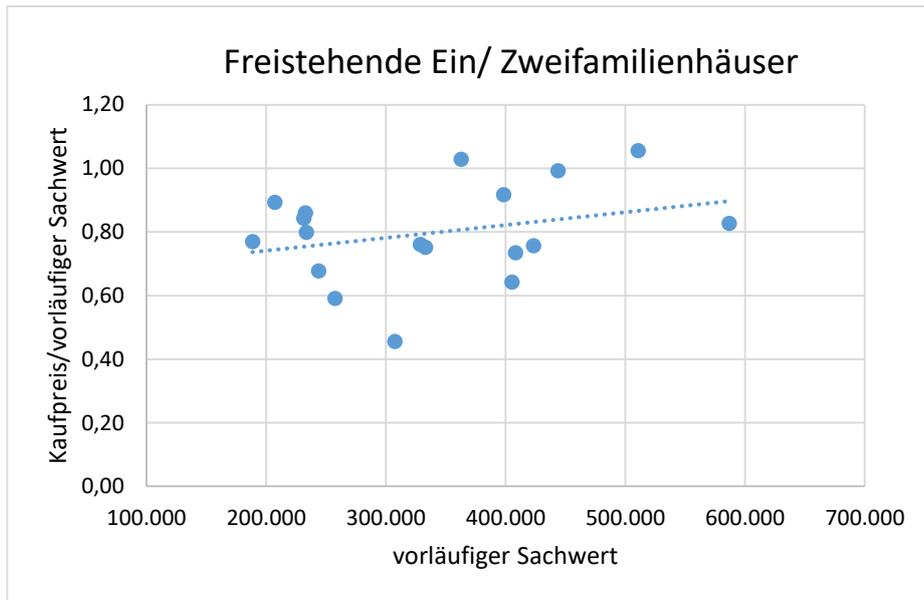
der AGVGA.NRW ermittelt. Garagen auf separaten Grundstücken wurden bei der Ermittlung des Sachwertes und des Bodenwertes mit berücksichtigt, sofern sie im Erbbaugrundbuch als belastetes Grundstück eingetragen sind.

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

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



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



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

Gebäudetyp	Mittelwert	Standardabweichung	Anzahl
freistehende Einfamilienhäuser	0,82	± 0,12	17
Doppelhaushälften und Reihen- endhäuser	0,95	± 0,20	32
Reihenmittelhäuser	1,07	± 0,21	30

8 Modellbeschreibungen

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

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

Die Vorgehensweise bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wird ab S. 60 beschrieben.

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

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

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

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

9 Mieten

Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. ist der Kölner Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, zuletzt zum Februar 2021, zusammengestellt und herausgegeben worden.

An der Aufstellung des Mietspiegels sind beteiligt:

- Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
- Verband der privaten Wohnungswirtschaft-
- Mieterverein Köln e.V.
- RIB Rheinische Immobilienbörse e.V.
- Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
- Vereinigung von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern Köln e.V.
- Arbeitsgemeinschaft gemeinnütziger Kölner Wohnungsunternehmen
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln
- Immobilienverband Deutschland IVD

Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen
Region West e.V.

Der Mietspiegel ist gegen eine Schutzgebühr von 3,50 Euro zzgl. Versandkosten erhältlich bei der

Rheinische Immobilienbörse e.V. (RIB)
Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln
Tel. 0221 1640-413
Fax 0221 1640-359
E-Mail: ursula.zimmermann@koeln.ihk.de

Mietwerte für gewerbliche Nutzungen

Von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. ist in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln (IHK) und dem Immobilienverband Deutschland (IVD) eine Übersicht von Mieten für gewerbliche Räume in Köln (zuletzt Stand: Dezember 2020) zusammengestellt worden.

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

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

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Dieter Hagemann, Städt. Liegenschaftsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Oliver Tatz, Städt. Obervermessungsrat

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Martin Kütt, Kreisvermessungsobererrat

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

Dipl.-Ing. Annette Lombard, Vermessungsdirektorin

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

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

Ehrenamtliche Gutachter

Isabelle Assenmacher, Immobilienmaklerin

Stefan Aßhoff, Immobilienmakler

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

Dipl. Kff. Julia Braschoß, Immobilienmaklerin

Ralf Dietrich, Immobilienmakler

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

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

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

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

Dipl.-Ing. Hans Peter Meul, Architekt

Eva Maria Niemeyer, Assessorin jur.

Dipl.-Geograph Frank Pönisch *1)

Hans Alwin Schlössl, Immobilienkaufmann

Michael Schmitz, Immobilienmakler, TÜV Rheinland zertifiziert

Dipl. Ing. Agrar Franz-Josef Schockemöhle

Dipl. Kfm. Thorsten Schröder *5)

Dipl.-Ing. Lucas Schult, Vermessungsingenieur

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

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

B.Sc. Daniel Strunck, Immobilienmakler

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich, Bauingenieurin

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

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

Ehrenamtliche Gutachter der Finanzämter

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

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

*1) von der IHK Köln öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

*2) von der IHK Köln öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten

*3) von der Architektenkammer NRW öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

*4) von der Landwirtschaftskammer NRW öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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

10.2 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen c/o Bezirksregierung Köln Muffendorfer Str. 19 - 21 53177 Bonn	Telefon: 0221-147 3321 Telefax: 0221-147 4874
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss Oberstr. 91 41460 Neuss	Telefon: 02131-928-6231 02131-928-6232 Telefax: 02131-928-86231
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis Willy-Brandt-Platz 1 50126 Bergheim	Telefon: 02271-83-16213 02271-83-16284 Telefax: 02271-83-26210
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf Kaiser-Wilhelm-Platz 1 53721 Siegburg	Telefon: 02241-13-2794 Telefax: 02241-13-2437
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen-Kreis am Rübezahlwald 7 51469 Bergisch Gladbach	Telefon: 02202-13-2636 Telefax: 02202-13-2494
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach Rathaus Bensberg Wilhelm-Wagener-Platz 1 51439 Bergisch Gladbach	Telefon: 02202-14-1238 02202-14-1254 02202-14-1255 Telefax: 02202-14-1460
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen Moskauer Str. 4a 51373 Leverkusen	Telefon: 0214-406-6268 0214-406-6263 Telefax: 0214-406-6202
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann Auf dem Hüls 5 40822 Mettmann	Telefon: 02104-99-2536 02104-99-2541 Telefax: 02104-99-5452

10.3 Sonstige Einrichtungen

IHK

Industrie- und Handelskammer zu Köln

Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln

Telefon: 0221-1640-0
Telefax: 0221-1640-129

RIB

Rheinische Immobilienbörse e.V. Köln

Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln

Telefon: 0221-1640-4130
Telefax: 0221-1640-359

IVD West

Immobilienverband Deutschland IVD

Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und
Sachverständigen Region West e.V.
Hohenstaufenring 72
50674 Köln

Telefon: 0221-951497-0
Telefax: 0221-9514979

Grundbuchabteilung des Amtsgericht Köln

Bürgerservicestelle Grundbuchamt

Reichensperger Platz 1
50670 Köln

Telefon: 0221-7711-1549

Stadt Köln

Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

-Katasternachweis und –service
(Katasterauskunft)

Telefon: 0221-221-23636
Telefax: 0221-221-22209

**- Informationsservice örtliches Bau- und
Planungsrecht, Bauleitplanung,
Baulastenverzeichnis (Plankammer)**

Telefon: 0221-221-23021
Telefax: 0221-221-22756

11 Sonstige Angaben

11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Flächenangaben,	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Fläche des Stadtgebiets	40.489 ha	40.489 ha	40.489 ha	40.489 ha
Bebaute Fläche	13.135 ha	13.108 ha	13.104 ha	13.098 ha
 Bevölkerungsangaben,	 31.12.2016	 31.12.2017	 31.12.2018	 31.12.2019
Einwohner	1.081.701	1.084.795	1.089.984	1.091.819
Zuzüge	65.005	57.849	59.805	57.007
Fortzüge	55.260	57.225	56.288	56.793
Saldo	9.745	624	3.517	214
Umzüge innerhalb Kölns	78.500	72.144	68.439	64.791
 Bauzahlen*	 31.12.2016	 31.12.2017	 31.12.2018	 31.12.2019
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	556.009	558.038	561.516	563.145
Wohngebäude	137.426	137.773	138.355	138.647
darunter Ein-/Zweifamilienhäuser	81.674	81.878	82.299	82.492
 Baufertigstellungen in	 31.12.2016	 31.12.2017	 31.12.2018	 31.12.2019
Wohnungen	2.387	2.138	3.923	2.175
davon Wohnungsneubau	2.143	2.013	3.786	1.983
 Baugenehmigungen in	 31.12.2016	 31.12.2017	 31.12.2018	 31.12.2019
Wohnungen	3.767	2.607	3.047	2.715
davon Wohnungsneubau	3.476	2.390	2.761	2.402

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

Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik

11.2 Gebühren

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

Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und Grundstücksmarktbericht

Auskünfte über Boden- und Immobilienrichtwerte sowie die Grundstücksmarktberichte können aus dem amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen im Internet unter <http://www.boris.nrw.de> kostenfrei abgerufen werden.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Kaufpreisauskunft nach § 34 Grundstückswertermittlungsverordnung NRW

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

(8) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung dürfen nur zu dem angegebenen Verwendungszweck genutzt werden. Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Die Angabe in einer auf natürliche Personen beziehbaren Form ist jedoch nur zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass dadurch schutzwürdige Belange von Betroffenen beeinträchtigt werden. Sie dürfen Gerichten und Behörden gegenüber auf deren Verlangen hin offengelegt und im Übrigen nur in anonymisierter Form weitergegeben werden.

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

Die anonymisierte Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist keine Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach § 195 Abs. 3 BauGB. Diese Auskunft wird gem. Tarifstelle 5.3 nach Zeit abgerechnet. Die Gebühr beträgt in der Regel 92 €.

Die Gebühr beträgt für die Erteilung von Auskünften einschließlich

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

Gebühren für die Erstattung von Gutachten

Die Höhe der Gebühren richtet sich nach der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW) Vom 12. Dezember 2019 in der jeweils gültigen Fassung.

1. Auszug aus der Gebührenordnung

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

Die **Grundgebühr** ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen:

- a) Wert bis 1 Mio. EUR 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.250 EUR
- b) Wert über 1 Mio. EUR bis 10 Mio. EUR 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.250 EUR
- c) Wert über 10 Mio. EUR bis 100 Mio. EUR 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.250 EUR
- d) Wert über 100 Mio. EUR 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.250 EUR

Bei Gutachten über Miet- und Pachtwerte ist vom zwölfwachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes auszugehen.

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

Zuschläge zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn

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

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

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

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

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

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

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

11.3 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile

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

11.4 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile



