



Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024
Stichtag: 01.01.2025

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Geschäftsstelle:

Hausanschrift: Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln

Postanschrift: Stadthaus, 50605 Köln

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

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-koeln.de

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

Telefonische

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

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

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50 EUR je Exemplar (Nr. 5.3 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Nutzung der bereitgestellten Daten (Lizenz)

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

Erstveröffentlichung: 31. März 2025

ISSN: 1867-5050

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Köln

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Köln

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	6
1.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	7
1.2	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	8
1.3	Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	9
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
3	Umsätze	11
3.1	Gesamtumsatz	11
3.2	Unbebaute Grundstücke	15
3.3	Bebaute Grundstücke	17
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	19
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	21
4	Unbebaute Grundstücke	23
4.1	Individueller Wohnungsbau	23
4.2	Geschosswohnungsbau	23
4.3	Gewerbliche Bauflächen	24
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	25
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	25
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	27
4.6.1	Unselbstständige Teilflächen (Arrondierungen, Hausgartenflächen)	27
4.6.2	Sonstige unbebaute Flächen	28
4.7	Bodenrichtwerte	29
4.7.1	Zonale Bodenrichtwerte	29
4.7.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	31
4.7.3	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln in BORIS.NRW	32
4.7.4	Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten	33
4.8	Erforderliche Daten	40
4.8.1	Indexreihen	40
4.8.2	Umrechnungskoeffizienten	42
4.9	Untersuchungen zu besonderen Bodenwerten	46
4.9.1	Gewerbegrundstücke für überwiegend tertiäre gewerbliche Nutzung	46
4.9.2	Besondere Flächen der Landwirtschaft	47
5	Bebaute Grundstücke	48
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	48
5.1.1	Zusammenfassung nach Preisgruppen	48
5.1.2	Kaufpreise nach Gebäudetyp	49
5.1.3	Index für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)	56
5.1.4	Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser	57
5.1.5	Liegenschaftszinssatz für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	65
5.1.6	Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Ein-/Zweifamilienhäuser	67
5.2	Ertragswertobjekte	75
5.2.1	Mehrfamilienhäuser	75
5.2.2	Sonstige Ertragswertobjekte	76
5.2.3	Liegenschaftszinssätze	77
5.2.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	80
5.3	Sonstige bebaute Grundstücke	81

6	Wohnungs- und Teileigentum	83
6.1	Wohnungseigentum	83
6.1.1	Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen	84
6.1.2	Kaufpreise für Eigentumswohnungen	85
6.1.3	Preisentwicklung	96
6.1.4	Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum	97
6.1.5	Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum	104
6.1.6	Sonstige Auswertungen	105
6.1.7	Teileigentum ohne Stellplätze	108
6.1.8	Kaufpreise für Stellplätze	109
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	110
7.1	Erbbaurechtsfaktoren	110
7.2	Erbbaurechtskoeffizienten	112
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 Mitglied sind derzeit 6 stellvertretende vorsitzende Mitglieder, 23 weitere Mitglieder und als besondere Mitglieder je eine Vertretung der 7 in Köln zuständigen Finanzämter bestellt. Die besonderen Mitglieder der Finanzämter wirken beim Beschluss über die Bodenrichtwerte sowie beim Beschluss über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten mit.

Eine Übersicht zur Besetzung des Gutachterausschusses findet sich unter Punkt 10.1.

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

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

1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

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

1.2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

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

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

Adresse:

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

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

1.3 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

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

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und sie ergänzender Datensammlungen. Dazu gehört die Erfassung und Auswertung der relevanten Daten aus den Kaufverträgen sowie der ergänzenden Angaben und die inhaltliche Auswertung im Hinblick auf die wertbestimmenden Merkmale,
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte und Immobilienrichtwerte, die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte,
- die Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes,
- das Erteilen von Auskünften über die Bodenrichtwerte an jedermann,
- das Erteilen von Auswertungen aus der Kaufpreissammlung,
- das Erteilen von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird. Dies ist i. d. R. anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird,
- die Vorbereitung der Wertermittlungen des Gutachterausschusses, insbesondere der Gutachten,
- die Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte

Bis auf einfache, mündliche Auskünfte sind die Leistungen des Gutachterausschusses gebührenpflichtig. Die Gebühren richten sich nach der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW). Bei Gutachten für Gerichte erfolgt die Kostenabrechnung nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG).

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Kölner Immobilienmarkt zeigt im Jahr 2024 eine Stabilisierung und Erholung in einigen Teilmärkten. Der Einfluss der gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten in Verbindung mit der Inflation auf den Immobilienmarkt bleibt zwar schwer kalkulierbar, jedoch scheinen sich die Akteure am Immobilienmarkt mit den veränderten Rahmenbedingungen arrangiert zu haben, was sich in einer steigenden Anzahl von Immobilientransaktionen niederschlägt.

Im Berichtszeitraum 2024 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln 7.333 Kaufverträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt, was einer Steigerung um 1.320 Kaufverträge (plus 22 %) gegenüber dem Berichtszeitraum 2023 entspricht und insgesamt den drittniedrigsten Wert der letzten Jahrzehnte darstellt.

Im zahlenmäßig größten Teilmarkt, den Eigentumswohnungen, sind die Kaufpreise im vergangenen Jahr leicht gesunken. Beim Weiterverkauf von Bestandswohnungen betrug der Rückgang minus 1,4 % eine Bestandswohnung wurde für durchschnittlich 4.127 €/m² verkauft. Nachdem der Teilmarkt für neue Eigentumswohnungen im Jahr 2023 fast zum Erliegen gekommen war, wurden im vergangenen Jahr mehr als doppelt so viele Verkäufe registriert. Die Preise fielen leicht um minus 0,6 %. Der Durchschnittspreis für eine Neubauwohnung lag bei 7.026 €/m².

Die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser sind im Jahr 2024 weiter leicht gesunken. Der durchschnittliche Rotertragsvervielfältiger (Verhältnis Kaufpreis zu Rotertrag) für Mehrfamilienhäuser ging von 22 im Jahr 2023 auf aktuell 21 zurück.

Der Gesamtgeldumsatz stieg um ca. 1,326 Milliarden Euro auf rd. 4,8 Mrd. Euro.

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

Bodenrichtwerte

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

Der Bodenpreisindex für Bauland für den individuellen Wohnungsbau (unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) ist im linksrheinischen Stadtgebiet um - 10 % gesunken, im rechtsrheinischen um - 4 %. Auch der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke) sank im gesamten Stadtgebiet um - 5 %.

Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke blieben gegenüber dem Vorjahr überwiegend unverändert.

Immobilienrichtwerte

Die vom Gutachterausschuss im Jahr 2022 erstmals beschlossenen Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum wurden ebenfalls fortgeschrieben. Erstmals wurden auch Immobilienrichtwerte für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser abgeleitet und beschlossen. Details dazu finden Sie im Kapitel 5.1.6.

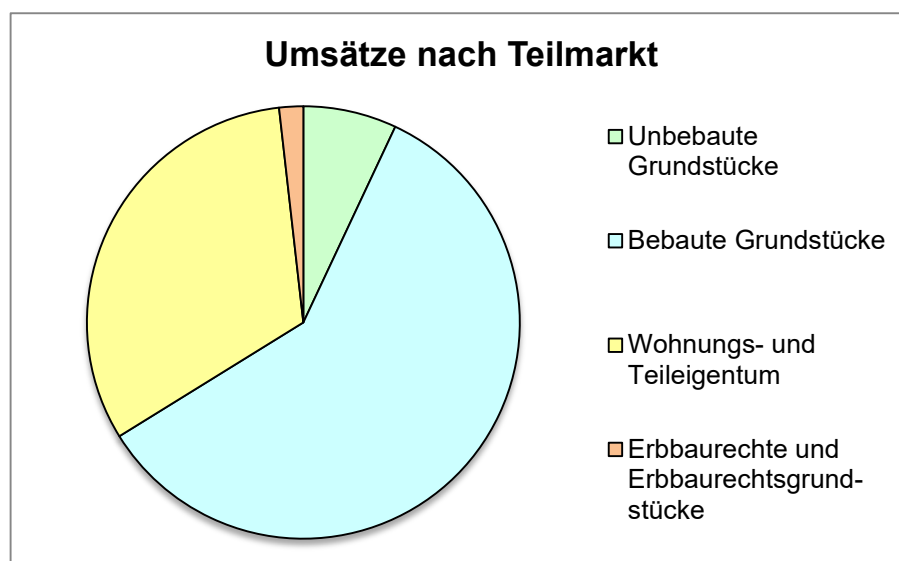
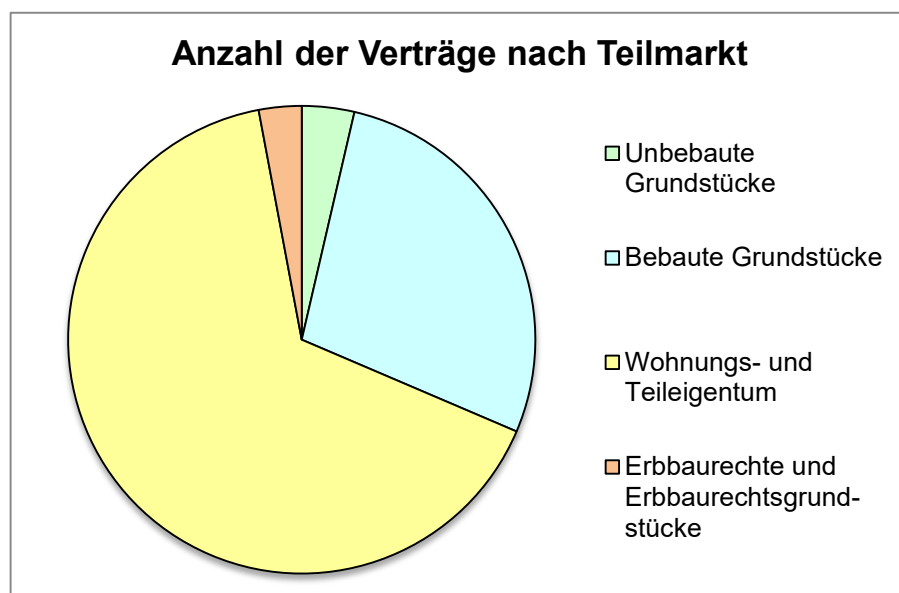
Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein normiertes Objekt, die sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und vom Gutachterausschuss als Wert in Euro/m² Wohnfläche beschlossen werden. Sie werden ebenso wie die Bodenrichtwerte in BORIS.NRW, der Internetplattform der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen, dargestellt.

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

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Grundstücksmarkt		2024
Teilmarkt	Anzahl	Umsatz in €
Unbebaute Grundstücke	266	337.711.812
Bebaute Grundstücke	2.038	2.862.091.327
Wohnungs- und Teileigentum	4.812	1.548.443.661
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	217	86.811.726
Gesamter Grundstücksmarkt	7.333	4.835.058.526



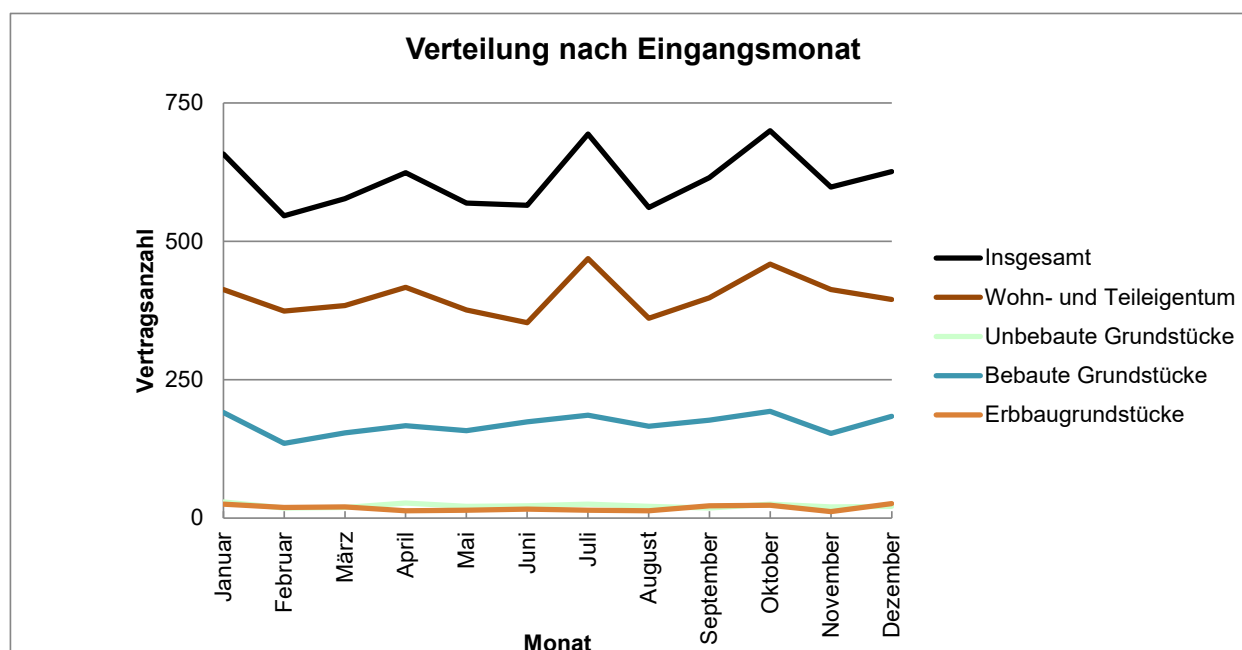
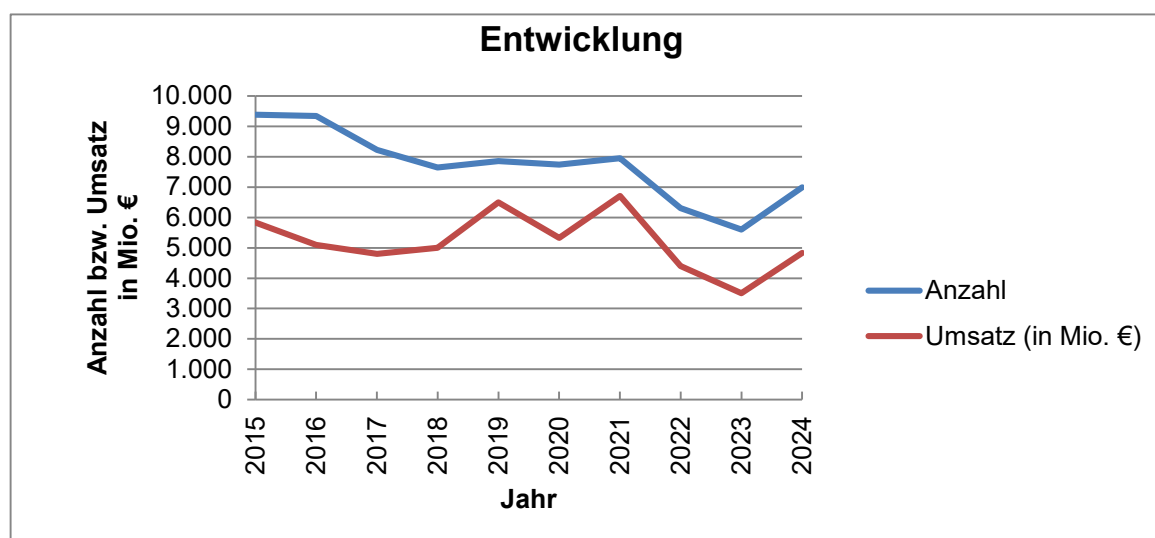
Die Entwicklung der Vertragszahlen

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Unbebaute Grundstücke	490	464	445	441	441	370	342	278	261	266
Bebaute Grundstücke	2.622	2.498	2.289	2.305	2.369	2.269	2.414	1.808	1.721	2.038
Wohnungs- und Teileigentum	6.771	6.404	5.564	5.103	5.286	5.276	5.393	4.381	3.851	4.812
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke		356	257	200	236	199	273	183	180	217
Gesamtanzahl	9.883	9.722	8.555	8.049	8.332	8.114	8.422	6.650	6.013	7.333

Teilmarkt	2022			2023			2024		
	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	80	1,2	-31,6	84	1,4	5,0	83	1,1	-1,2
Geschosswohnungsbaugrundstücke	53	0,8	-32,9	33	0,5	-37,7	39	0,5	18,2
Gewerbegrundstücke	23	0,3	-42,5	22	0,4	-4,3	19	0,3	-13,6
Geschäftsgrundstücke	3	0,0	-57,1	5	0,1	66,7	1	0,0	-80,0
Sozial- u. Gemeinbedarf	9	0,1	28,6	9	0,1	0,0	10	0,1	11,1
Land- u. forstwirtschaftl. Flächen	21	0,3	10,5	40	0,7	90,5	36	0,5	-10,0
Bauerwartungsland	12	0,2	-33,3	5	0,1	-58,3	10	0,1	100,0
Rohbauland	1	0,0	-80,0	2	0,0	100,0	9	0,1	350,0
Sonstige Grundstücke	76	1,1	52,0	61	1,0	-19,7	59	0,8	-3,3
Unbebaute Grundstücke insgesamt	278	4,2	-18,7	261	4,3	-6,1	266	3,6	1,9
Eigenheime	1.177	17,7	-25,2	1.111	18,5	-5,6	1.355	18,5	22,0
Mehrfamilienhäuser	493	7,4	-24,7	476	7,9	-3,4	561	7,7	17,9
Gewerbeobjekte-/Industrieobjekte	39	0,6	-31,6	37	0,6	-5,1	26	0,4	-29,7
Geschäftsobjekte	38	0,6	-34,5	35	0,6	-7,9	43	0,6	22,9
Sozial- u. Gemeinbedarf	6	0,1	-14,3	3	0,0	-50,0	5	0,1	66,7
Sonstige bebaute Objekte	55	0,8	-12,7	59	1,0	7,3	48	0,7	-18,6
Bebaute Grundstücke insges.	1.808	27,2	-25,1	1.721	28,6	-4,8	2.038	27,8	18,4
Wohnungseigentum	3.968	59,7	-19,7	3.489	58,0	-12,1	4.375	59,7	25,4
Teileigentum	413	6,2	-8,0	362	6,0	-12,3	437	6,0	20,7
Wohnungs- und Teileigentum	4.381	65,9	-18,8	3.851	64,0	-12,1	4.812	65,6	25,0
bebaute Erbbaurechte	58	0,9	-29,3	60	1,0	3,4	86	1,2	43,3
bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte	117	1,8	-34,3	113	1,9	-3,4	117	1,6	3,5
sonstige Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	8	0,1	-38,5	7	0,1	-12,5	14	0,2	100,0
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	183	2,8	-33,0	180	3,0	-1,6	217	3,0	20,6
Insgesamt	6.650	100,0	-21,0	6.013	100,0	-9,6	7.333	100,0	22,0

Die Entwicklung des Geldumsatzes

Jahr	Anzahl der entgeltlichen Verträge	Geldumsatz in Mio. €
2015	9.382	5.838
2016	9.347	5.096
2017	8.222	4.797
2018	7.647	5.005
2019	7.860	6.500
2020	7.743	5.329
2021	7.955	6.712
2022	6.311	4.399
2023	5.598	3.508
2024	6.991	4.835



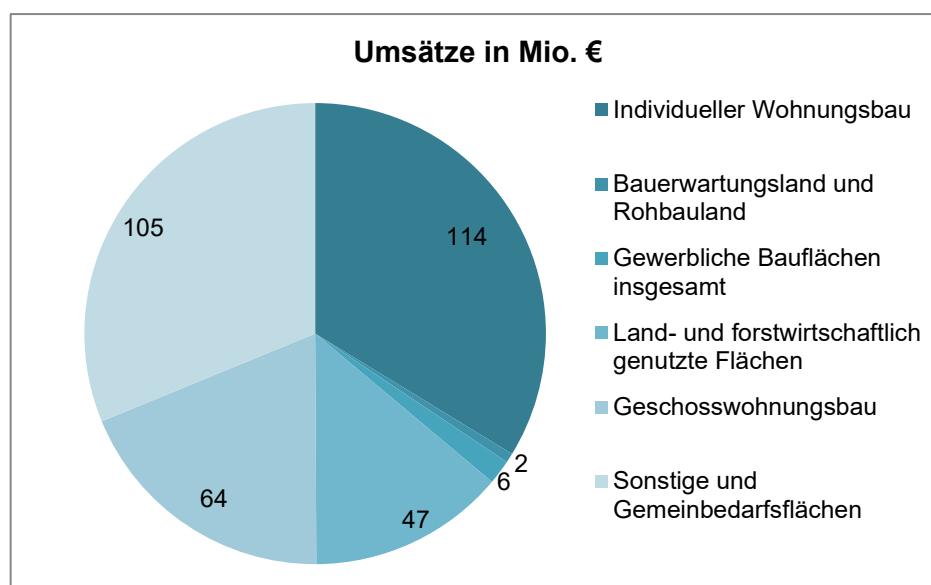
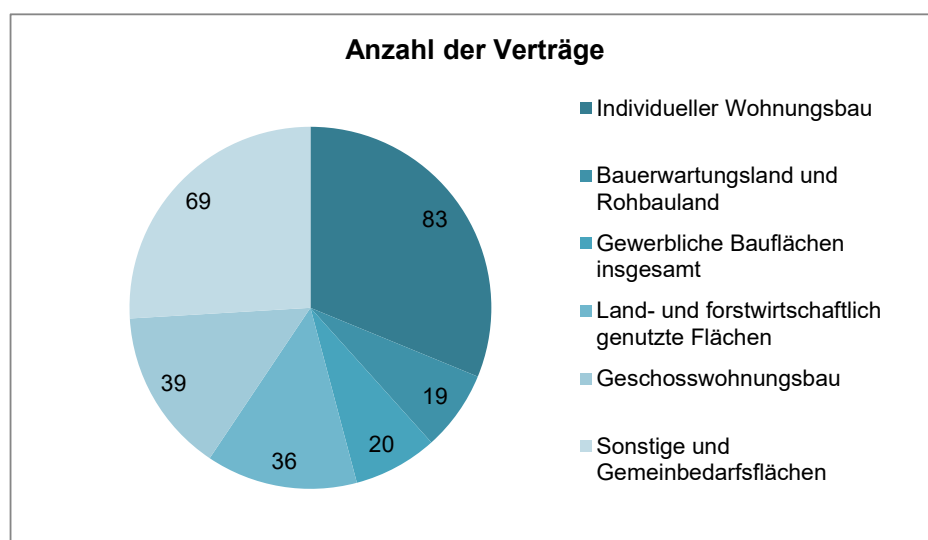
Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum							2024
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz in m²		davon entgeltlich	
	Gesamt	%	entgeltl.	Gesamt	%	Gesamt	%
Innenstadt	185	7,3	176	293.385	8,4	287.350	9,6
Rodenkirchen	373	14,8	353	832.081	23,9	594.582	19,9
Lindenthal	338	13,4	323	319.290	9,2	307.706	10,3
Ehrenfeld	186	7,4	173	220.442	6,3	215.936	7,2
Nippes	203	8,1	180	285.033	8,2	164.853	5,5
Chorweiler	354	14,0	329	373.021	10,7	353.856	11,9
Porz	322	12,8	308	474.903	13,6	410.516	13,8
Kalk	221	8,8	211	175.615	5,0	145.790	4,9
Mülheim	339	13,4	323	512.990	14,7	502.909	16,9
Insgesamt	2.521	100,0	2.376	3.486.758	100,0	2.983.499	100,0

Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum							2023
Insgesamt	2.162	100,0	2.006	2.653.026	100,0	2.474.168	100,0

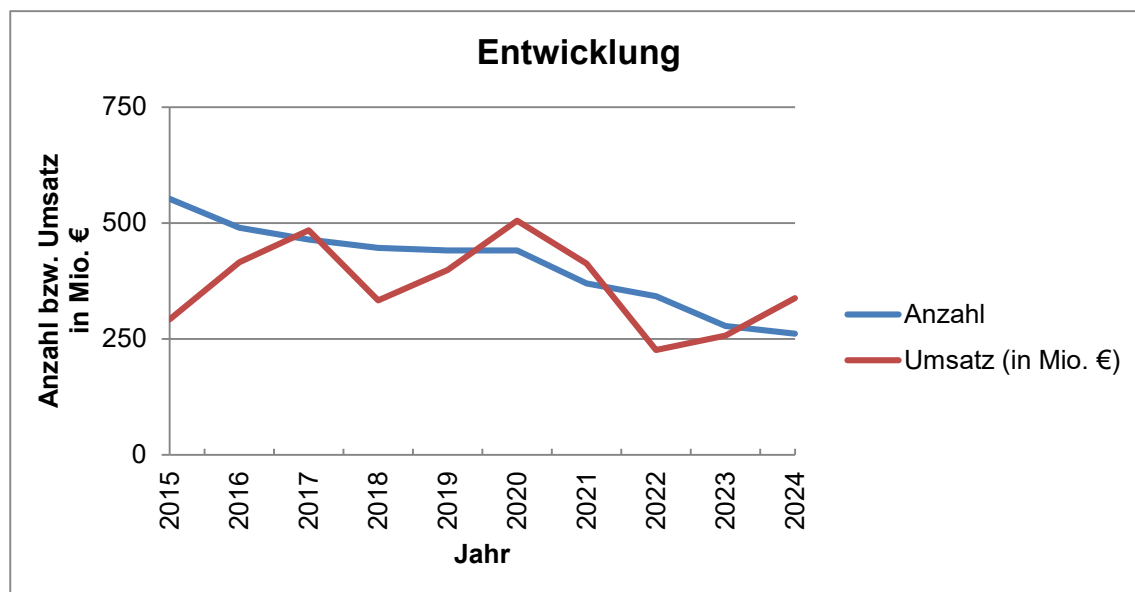
3.2 Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke						2024		
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	4	1,5	4	82.515.450	24,4	12.401	1,3	12.401
Rodenkirchen	40	15,0	39	51.202.908	15,2	117.536	12,4	98.824
Lindenthal	38	14,3	38	47.811.799	14,2	65.637	6,9	65.637
Ehrenfeld	19	7,1	18	60.854.027	18,0	82.856	8,7	81.896
Nippes	15	5,6	15	25.380.049	7,5	34.726	3,7	34.726
Chorweiler	43	16,2	40	8.454.142	2,5	170.096	17,9	158.185
Porz	42	15,8	39	16.908.543	5,0	96.624	10,2	92.770
Kalk	18	6,8	18	19.867.672	5,9	22.203	2,3	22.203
Mülheim	47	17,7	44	24.717.222	7,3	345.980	36,5	345.781
Insgesamt	266	100,0	255	337.711.812	100,0	948.059	100,0	912.423

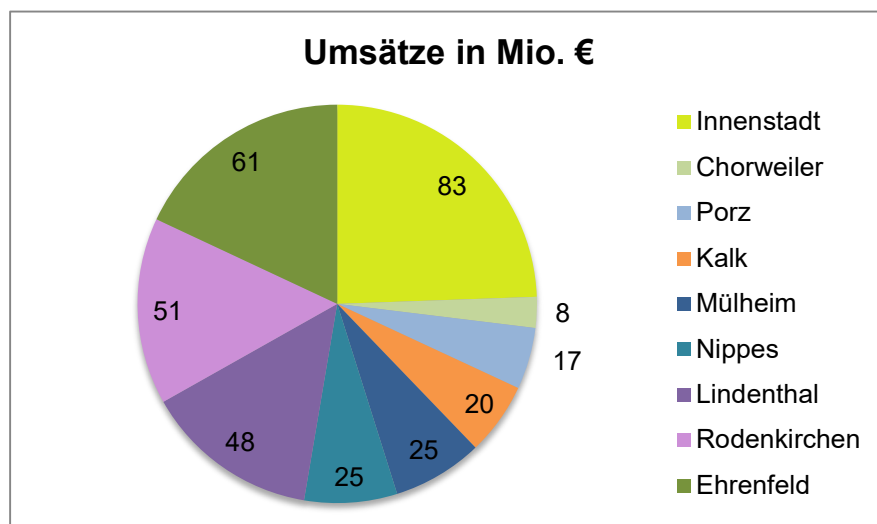
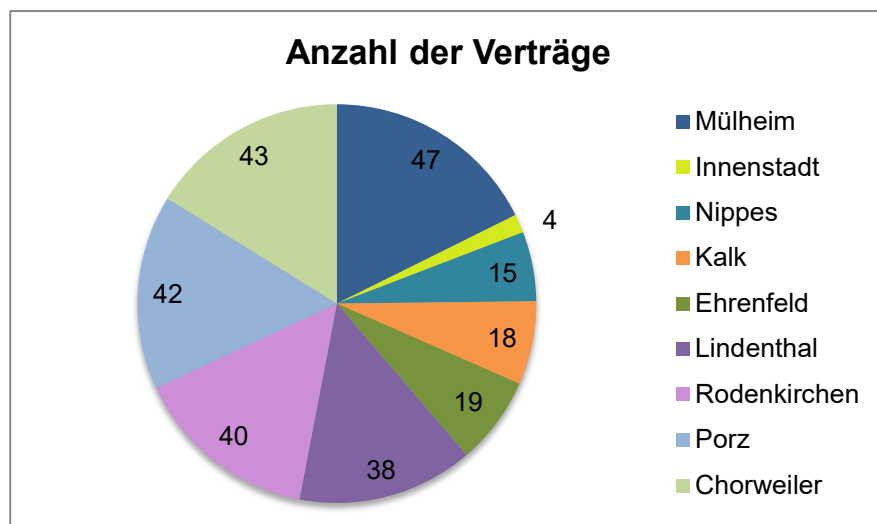
Unbebaute Grundstücke						2023		
Insgesamt	261	100,0	254	257.493.125	100,0	697.565	100,0	663.465



Entwicklung von Umsatz und Vertragszahlen



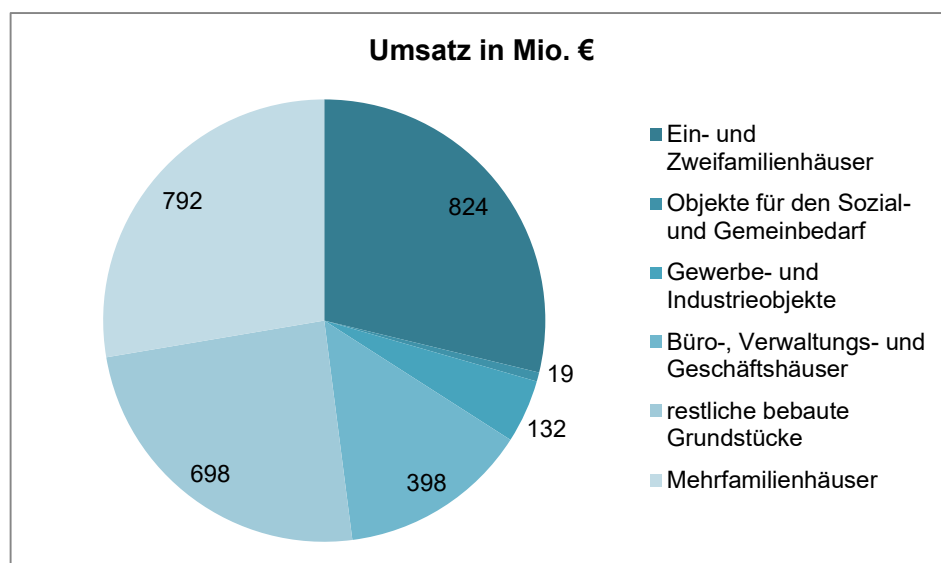
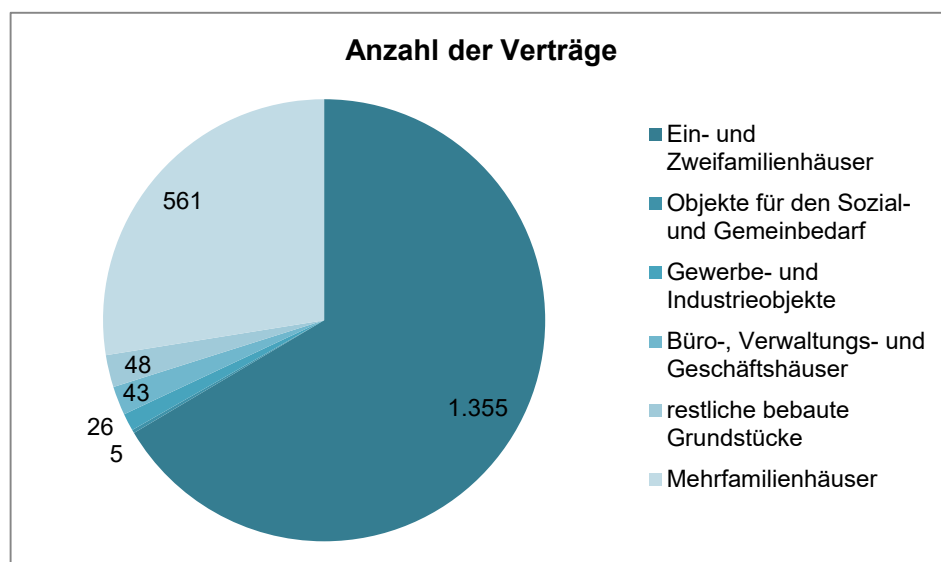
Verteilung nach Stadtbezirken



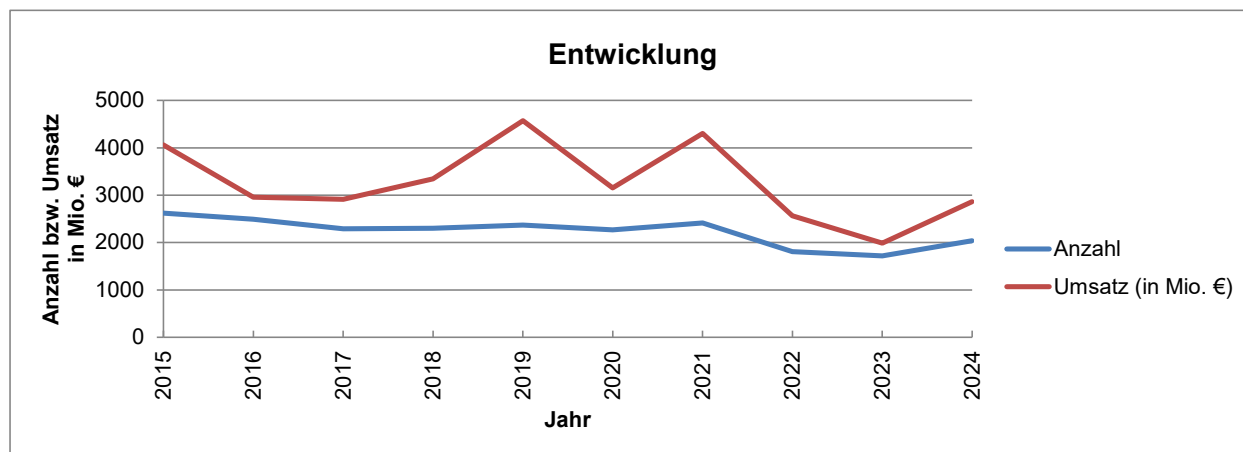
3.3 Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke								2024
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	153	7,5	146	1.054.942.228	36,9	237.792	13,6	236.019
Rodenkirchen	277	13,6	260	288.491.580	10,1	430.690	24,5	212.836
Lindenthal	284	13,9	270	380.386.810	13,3	191.387	10,9	184.661
Ehrenfeld	149	7,3	139	206.839.833	7,2	126.668	7,2	123.962
Nippes	164	8,0	143	120.060.356	4,2	94.515	5,4	85.536
Chorweiler	279	13,7	261	137.860.713	4,8	154.311	8,8	148.100
Porz	262	12,9	253	230.402.908	8,1	264.981	15,1	257.350
Kalk	191	9,4	183	140.588.873	4,9	111.194	6,3	105.418
Mülheim	279	13,7	268	302.518.027	10,6	143.307	8,2	139.357
Insgesamt	2.038	100,0	1.923	2.862.091.327	100,0	1.754.845	100,0	1.493.241

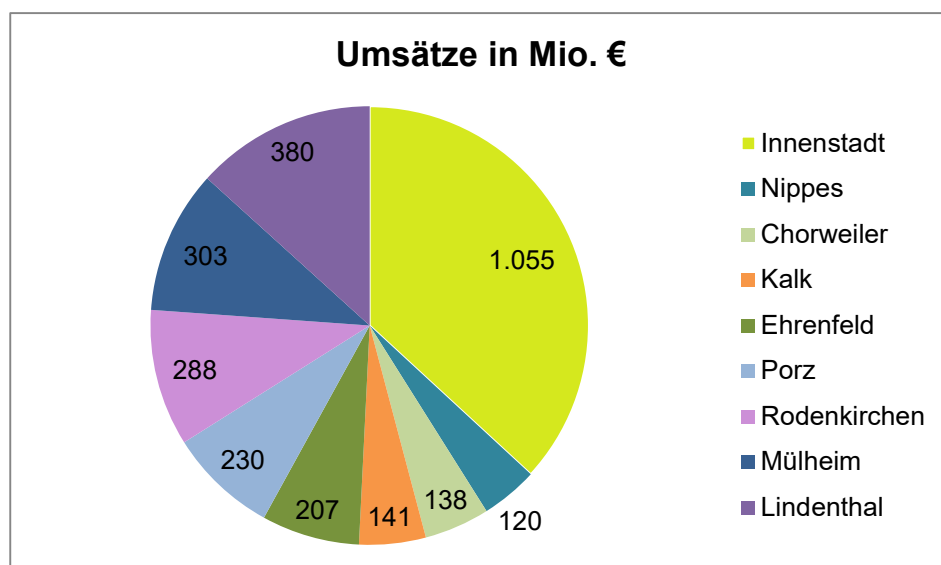
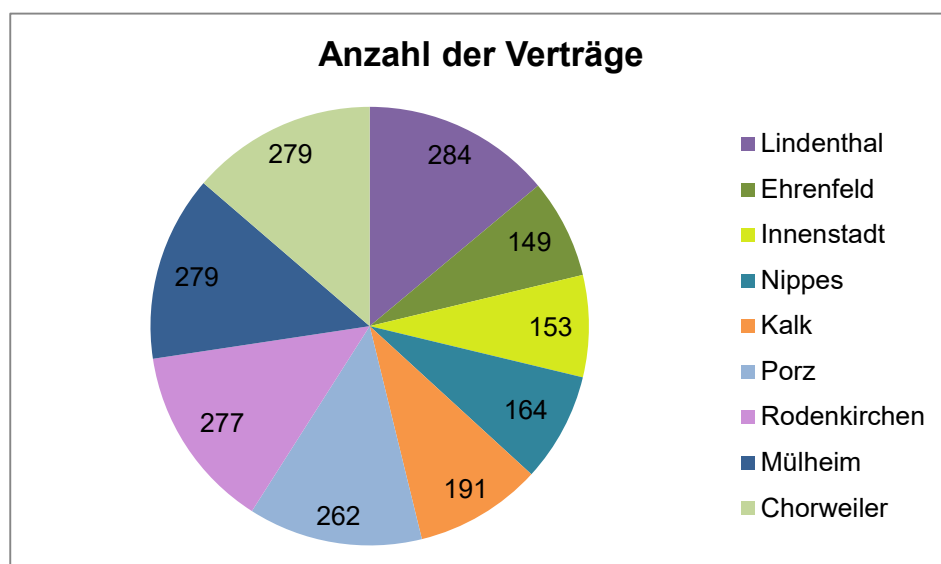
Bebaute Grundstücke								2023
Insgesamt	1.721	100,0	1.581	1.988.002.819	100,0	1.397.229	100,0	1.308.062



Entwicklung von Umsatz und Vertragszahlen



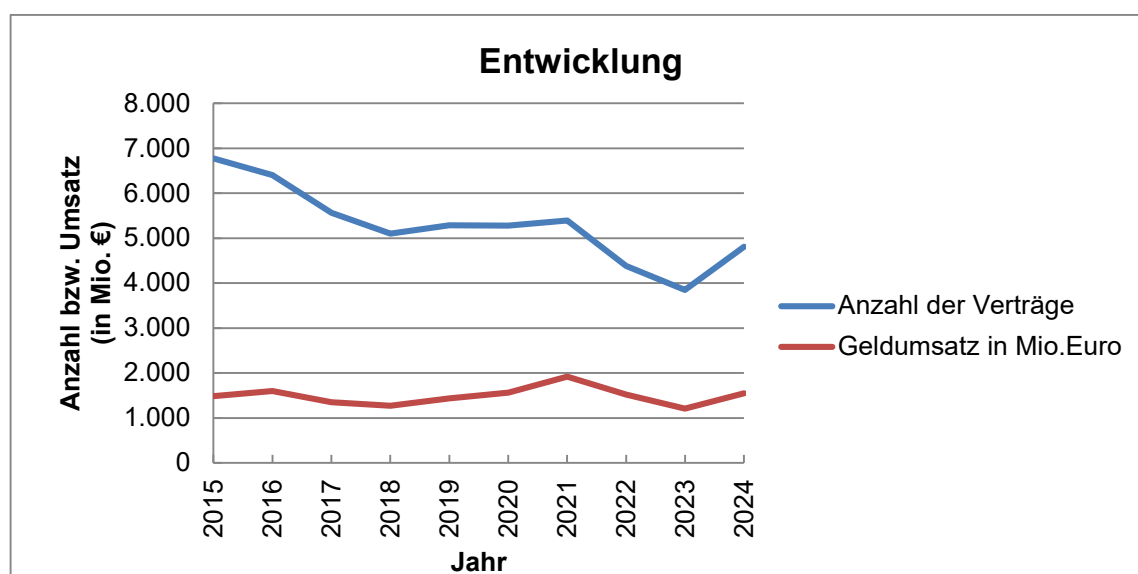
Verteilung nach Stadtbezirken

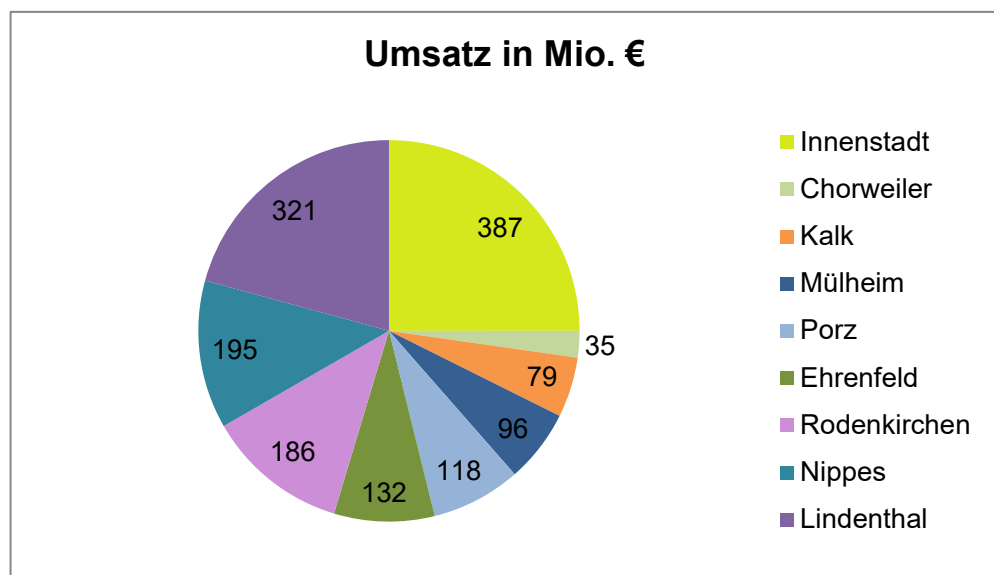
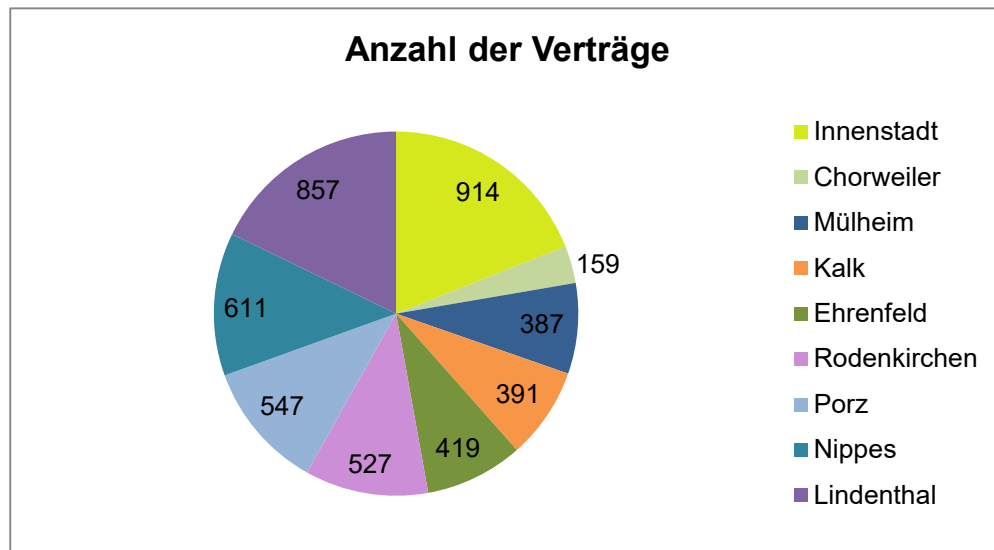


3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentum					2024
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%
Innenstadt	914	19,0	888	387.019.954	25,0
Rodenkirchen	527	11,0	519	186.260.593	12,0
Lindenthal	857	17,8	812	321.272.058	20,7
Ehrenfeld	419	8,7	388	131.896.049	8,5
Nippes	611	12,7	586	194.605.111	12,6
Chorweiler	159	3,3	148	35.005.973	2,3
Porz	547	11,4	540	117.660.965	7,6
Kalk	391	8,1	370	78.973.806	5,1
Mülheim	387	8,0	364	95.749.152	6,2
Insgesamt	4.812	100,0	4.615	1.548.443.661	100,0

Wohnungs- und Teileigentum					2023
Insgesamt	3.851	100,0	3.592	1.211.394.548	100,0





3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 2024								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	28	12,9	26	17.205.039	19,8	43.192	5,5	38.930
Rodenkirchen	56	25,8	54	8.772.387	10,1	283.855	36,2	282.922
Lindenthal	16	7,4	15	7.990.892	9,2	62.266	7,9	57.859
Ehrenfeld	18	8,3	16	4.638.000	5,3	10.918	1,4	10.081
Nippes	24	11,1	22	22.024.300	25,4	155.792	19,9	44.590
Chorweiler	32	14,7	28	11.159.267	12,9	48.613	6,2	47.148
Porz	18	8,3	16	5.732.840	6,6	113.297	14,5	59.664
Kalk	12	5,5	10	3.116.000	3,6	42.218	5,4	18.169
Mülheim	13	6,0	11	6.173.001	7,1	23.703	3,0	17.675
Insgesamt	217	100,0	198	86.811.726	100,0	783.854	100,0	577.038

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 2023								
Insgesamt	180	100,0	171	51.568.088	100,0	558.232	100,0	501.110

bebaute Erbbaurechte 2024								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	3	3,5	2	9.520.692	18,8	7.559	8,4	3.869
Rodenkirchen	2	2,3	2	895.000	1,8	955	1,1	955
Lindenthal	4	4,7	4	3.636.000	7,2	6.935	7,7	6.935
Ehrenfeld	15	17,4	14	4.083.000	8,0	4.825	5,4	4.511
Nippes	6	7,0	6	14.884.500	29,3	4.189	4,7	4.189
Chorweiler	29	33,7	25	7.883.912	15,5	28.217	31,5	26.752
Porz	9	10,5	8	2.483.840	4,9	4.298	4,8	3.041
Kalk	8	9,3	7	2.454.000	4,8	20.435	22,8	1.826
Mülheim	10	11,6	9	4.913.001	9,7	12.169	13,6	11.674
Insgesamt	86	100,0	77	50.753.945	100,0	89.582	100,0	63.752

bebaute Erbbaurechte 2023								
Insgesamt	60	100,0	58	25.188.688	100,0	25.439	100,0	25.162

bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte 2024								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	24	20,5	24	7.684.347	26,5	35.061	7,0	35.061
Rodenkirchen	52	44,4	52	7.877.387	27,1	281.967	56,7	281.967
Lindenthal	10	8,5	9	1.770.892	6,1	51.387	10,3	46.980
Ehrenfeld	2	1,7	1	305.000	1,1	5.816	1,2	5.293
Nippes	15	12,8	15	6.089.800	21,0	38.546	7,7	38.546
Chorweiler	1	0,9	1	386.000	1,3	845	0,2	845
Porz	7	6,0	7	3.000.000	10,3	56.111	11,3	56.111
Kalk	4	3,4	3	662.000	2,3	21.783	4,4	16.343
Mülheim	2	1,7	2	1.260.000	4,3	6.001	1,2	6.001
Insgesamt	117	100,0	114	29.035.426	100,0	497.517	100,0	487.147

bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte 2023								
Insgesamt	113	100,0	110	25.693.400	100,0	485.188	100,0	473.305

sonstige Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke								2024
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	1	7,1	0	0	0,0	572	0,3	0
Rodenkirchen	2	14,3	0	0	0,0	933	0,5	0
Lindenthal	2	14,3	2	2.584.000	36,8	3.944	2,0	3.944
Ehrenfeld	1	7,1	1	250.000	3,6	277	0,1	277
Nippes	3	21,4	1	1.050.000	15,0	113.057	57,5	1.855
Chorweiler	2	14,3	2	2.889.355	41,1	19.551	9,9	19.551
Porz	2	14,3	1	249.000	3,5	52.888	26,9	512
Kalk	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Mülheim	1	7,1	0	0	0,0	5.533	2,8	0
Insgesamt	14	100,0	7	7.022.355	100,0	196.755	100,0	26.139

sonstige Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke								2023
Insgesamt	7	100,0	3	686.000	100,0	47.605	100,0	2.643

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Individueller Wohnungsbau									2024
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	8,4	7	6.351.000	13,6	7.096	16,4	7.096	
Lindenthal	18	21,7	18	23.341.243	50,1	12.651	29,3	12.651	
Ehrenfeld	2	2,4	2	108.000	0,2	305	0,7	305	
Nippes	8	9,6	8	3.719.789	8,0	3.499	8,1	3.499	
Chorweiler	14	16,9	14	3.272.000	7,0	6.111	14,2	6.111	
Porz	17	20,5	16	3.646.335	7,8	5.523	12,8	4.752	
Kalk	5	6,0	5	3.365.000	7,2	3.748	8,7	3.748	
Mülheim	12	14,5	9	2.830.000	6,1	4.215	9,8	4.016	
Insgesamt	83	100,0	79	46.633.368	100,0	43.148	100,0	42.178	

Individueller Wohnungsbau									2023
Insgesamt	84	100,0	83	45.857.477	100,0	55.457	100,0	54.642	

4.2 Geschosswohnungsbau

Geschosswohnungsbau									2024
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	1	2,6	1	2.425.000	3,8	3.019	5,0	3.019	
Rodenkirchen	5	12,8	5	8.051.773	12,6	6.103	10,1	6.103	
Lindenthal	8	20,5	8	14.130.600	22,2	11.076	18,2	11.076	
Ehrenfeld	3	7,7	3	2.160.000	3,4	2.693	4,4	2.693	
Nippes	2	5,1	2	13.074.000	20,5	8.716	14,4	8.716	
Chorweiler	2	5,1	2	1.225.000	1,9	4.975	8,2	4.975	
Porz	3	7,7	3	1.377.070	2,2	1.907	3,1	1.907	
Kalk	7	17,9	7	16.313.000	25,6	13.188	21,7	13.188	
Mülheim	8	20,5	8	4.974.750	7,8	9.043	14,9	9.043	
Insgesamt	39	100,0	39	63.731.193	100,0	60.720	100,0	60.720	

Geschosswohnungsbau									2023
Insgesamt	33	100,0	33	98.359.456	100,0	36.798	100,0	36.798	

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen insgesamt								2024
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	1	5,0	1	66.200.000	58,1	3.077	1,2	3.077
Rodenkirchen	4	20,0	4	1.473.550	1,3	6.537	2,6	6.537
Lindenthal	4	20,0	4	9.806.715	8,6	40.704	16,0	40.704
Ehrenfeld	3	15,0	3	1.661.420	1,5	5.276	2,1	5.276
Nippes	1	5,0	1	8.500.000	7,5	22.272	8,7	22.272
Chorweiler	1	5,0	1	336.312	0,3	2.597	1,0	2.597
Porz	4	20,0	4	9.918.453	8,7	41.180	16,2	41.180
Kalk	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Mülheim	2	10,0	2	16.039.880	14,1	133.196	52,3	133.196
Insgesamt	20	100,0	20	113.936.329	100,0	254.839	100,0	254.839

Gewerbliche Bauflächen insgesamt								2023
Insgesamt	27	100,0	25	79.933.179	100,0	119.421	100,0	111.939

Gewerbegrundstücke für Produktion, Lager u. ä.								2024
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	4	21,1	4	1.473.550	3,1	6.537	2,6	6.537
Lindenthal	4	21,1	4	9.806.715	20,5	40.704	16,2	40.704
Ehrenfeld	3	15,8	3	1.661.420	3,5	5.276	2,1	5.276
Nippes	1	5,3	1	8.500.000	17,8	22.272	8,8	22.272
Chorweiler	1	5,3	1	336.312	0,7	2.597	1,0	2.597
Porz	4	21,1	4	9.918.453	20,8	41.180	16,4	41.180
Kalk	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Mülheim	2	10,5	2	16.039.880	33,6	133.196	52,9	133.196
Insgesamt	19	100,0	19	47.736.329	100,0	251.762	100,0	251.762

Gewerbegrundstücke für Produktion, Lager u. ä.								2023
Insgesamt	22	100,0	20	28.772.179	100,0	101.707	100,0	94.225

Büro-, Hotel- und Geschäftsgrundstücke								2024
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	1	100,0	1	66.200.000	100,0	3.077	100,0	3.077
Rodenkirchen	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Porz	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Kalk	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Mülheim	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Insgesamt	1	100,0	1	66.200.000	100,0	3.077	100,0	3.077

Büro-, Hotel- und Geschäftsgrundstücke								2023
Insgesamt	5	100,0	5	51.161.000	100,0	17.714	100,0	17.714

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen								2024
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	8	22,2	7	309.050	13,7	50.956	11,8	32.244
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	16	44,4	14	1.260.600	55,9	139.318	32,3	129.322
Porz	6	16,7	5	218.840	9,7	43.829	10,2	41.453
Kalk	1	2,8	1	30.000	1,3	961	0,2	961
Mülheim	5	13,9	5	438.157	19,4	196.403	45,5	196.403
Insgesamt	36	100,0	32	2.256.647	100,0	431.467	100,0	400.383

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen								2023
Insgesamt	40	100,0	37	6.669.783	100,0	349.472	100,0	323.786

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungs- und Rohbauland								2024
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	2	10,5	2	13.890.450	13,2	6.305	6,4	6.305
Rodenkirchen	8	42,1	8	34.115.360	32,4	45.439	46,1	45.439
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Ehrenfeld	1	5,3	1	55.000.000	52,2	34.000	34,5	34.000
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Chorweiler	4	21,1	4	2.149.230	2,0	8.147	8,3	8.147
Porz	1	5,3	1	161.280	0,2	255	0,3	255
Kalk	1	5,3	1	29.052	0,0	4.035	4,1	4.035
Mülheim	2	10,5	2	52.640	0,0	304	0,3	304
Insgesamt	19	100,0	19	105.398.012	100,0	98.485	100,0	98.485

Bauerwartungs- und Rohbauland								2023
Insgesamt	7	100,0	7	24.582.979	100,0	96.752	100,0	96.752

Bauerwartungsland								2024
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	4	40,0	4	6.145.000	9,9	17.444	28,3	17.444
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Ehrenfeld	1	10,0	1	55.000.000	88,4	34.000	55,1	34.000
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Chorweiler	1	10,0	1	850.000	1,4	5.700	9,2	5.700
Porz	1	10,0	1	161.280	0,3	255	0,4	255
Kalk	1	10,0	1	29.052	0,0	4.035	6,5	4.035
Mülheim	2	20,0	2	52.640	0,1	304	0,5	304
Insgesamt	10	100,0	10	62.237.972	100,0	61.738	100,0	61.738

Bauerwartungsland								2023
Insgesamt	5	100,0	5	23.582.019	100,0	95.280	100,0	95.280

Rohbauland								2024
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	2	22,2	2	13.890.450	32,2	6.305	17,2	6.305
Rodenkirchen	4	44,4	4	27.970.360	64,8	27.995	76,2	27.995
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Chorweiler	3	33,3	3	1.299.230	3,0	2.447	6,7	2.447
Porz	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Kalk	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Mülheim	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Insgesamt	9	100,0	9	43.160.040	100,0	36.747	100,0	36.747

Rohbauland								2023
Insgesamt	2	100,0	2	1.000.960	100,0	1.472	100,0	1.472

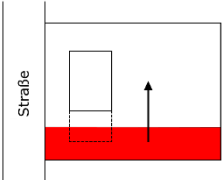
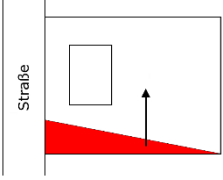
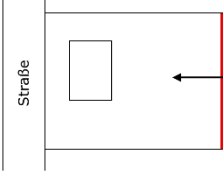
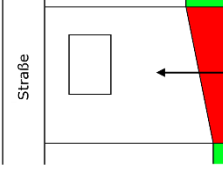
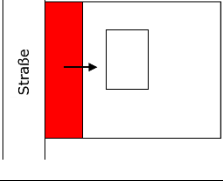
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Unselbstständige Teilflächen (Arrondierungen, Hausgartenflächen)

Die aus den Jahren 2019 bis 2024 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 oder 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	16	77 % 12 bis 150 %	
Gruppe 2) seitlich gelegene Flächen bzw. andere, als Stellplatz geeignete Flächen	18	42 % 12 bis 77 %	
Gruppe 3) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland)	53	33 % 6 bis 91 %	
Gruppe 4) Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	7	11 % 2 bis 19 %	
Gruppe 5) Vorgarten und Stellplatzflächen aus Straßenandrückübertragungen	38	38 % 18 bis 70 %	

4.6.2 Sonstige unbebaute Flächen

Sonstige und Gemeinbedarfsflächen 2024							
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	entgeltl.
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0
Rodenkirchen	8	11,6	8	902.176	15,7	1.405	1.405
Lindenthal	8	11,6	8	533.241	9,3	1.206	1.206
Ehrenfeld	10	14,5	9	1.924.607	33,4	40.582	40.582
Nippes	4	5,8	4	86.260	1,5	239	239
Chorweiler	6	8,7	5	211.000	3,7	8.948	8.948
Porz	11	15,9	10	1.586.565	27,6	3.930	3.930
Kalk	4	5,8	4	130.620	2,3	271	271
Mülheim	18	26,1	18	381.795	6,6	2.819	2.819
Insgesamt	69	100,0	66	5.756.264	100,0	59.400	59.400

Sonstige und Gemeinbedarfsflächen 2023							
Insgesamt	70	100,0	69	2.090.252	100,0	39.666	39.666

Grundstücke für den Sozial- und Gemeinbedarf 2024							
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	entgeltl.
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0
Rodenkirchen	1	10,0	1	15.000	0,9	300	300
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0
Nippes	1	10,0	1	60.000	3,8	130	130
Chorweiler	4	40,0	4	196.000	12,4	6.533	6.533
Porz	2	20,0	2	1.260.000	79,6	2.479	2.479
Kalk	0	0,0	0	0	0,0	0	0
Mülheim	2	20,0	2	52.000	3,3	918	918
Insgesamt	10	100,0	10	1.583.000	100,0	10.360	10.360

Grundstücke für den Sozial- und Gemeinbedarf 2023							
Insgesamt	9	100,0	9	766.814	100,0	30.697	30.697

Sonstige unbebaute Grundstücke 2024							
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	entgeltl.
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0
Rodenkirchen	7	11,9	7	887.176	21,3	1.105	1.105
Lindenthal	8	13,6	8	533.241	12,8	1.206	1.206
Ehrenfeld	10	16,9	9	1.924.607	46,1	40.582	39.622
Nippes	3	5,1	3	26.260	0,6	109	109
Chorweiler	2	3,4	1	15.000	0,4	2.415	500
Porz	9	15,3	8	326.565	7,8	1.451	744
Kalk	4	6,8	4	130.620	3,1	271	271
Mülheim	16	27,1	16	329.795	7,9	1.901	1.901
Insgesamt	59	100,0	56	4.173.264	100,0	49.040	45.458

Sonstige unbebaute Grundstücke 2023							
Insgesamt	61	100,0	60	1.323.438	100,0	8.969	8.852

4.7 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden jeweils zum Stichtag 01.01. des laufenden Jahres vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt. Die gesetzliche Grundlage dafür ist § 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW).

4.7.1 Zonale Bodenrichtwerte

Bauland

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

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

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 des Baugesetzbuchs - BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 5 Absatz 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 2 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

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

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

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

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

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

Bauerwartungsland und Rohbauland

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

Sanierungsgebiete

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

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

4.7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2025			
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	2.160	850	540
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	1.720	900	500
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	1.390	1.030	600
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau	-	-	-
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	1.130	1.030	810
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Gewerbebauflächen zum 01.01.2025			
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	gute Lage in Euro/m²	mittlere Lage in Euro/m²	mäßige Lage in Euro/m²
Klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung erschließungsbeitragsfrei	215	180	135

4.7.3 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln in BORIS.NRW

Die Präsentation der Boden- und Immobilienrichtwerte in BORIS.NRW wurde auf ein dynamisches Labeling umgestellt, d.h. die Richtwertangabe wird nun in der Anwendung immer so dargestellt, dass sie am besten ins Kartenbild passt. Das Lagemerkmal des Richtwerts wird in der Regel durch die Position der Richtwertzahl im pdf-Ausdruck visualisiert und bei den beschreibenden Merkmalen unter dem Punkt „Bemerkungen“ näher beschrieben.

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



BORIS.NRW

📅 2025



[Örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

Bodenrichtwert

2090 €/m²
(Misch-/Mehrgeschossig)

Adresse: Weißenburgstr. 50, 50 a

Lage und Wert

Gemeinde	Köln
Ortsteil	Neustadt/Nord
Bodenrichtwertnummer	104002
Bodenrichtwert	2090 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01

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

Grundstücke für mehrgeschossige Wohnbebauung

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

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

Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser

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

Gewerbegrundstücke

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

Grundstücke für Bürogebäude

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

Gewogene Geschossflächenzahl (gew. GFZ)

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

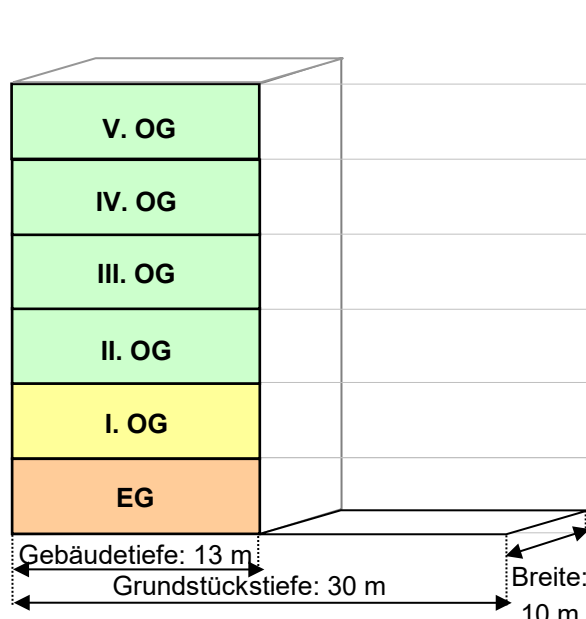
Ein Beispiel zur Ermittlung der gewogenen GFZ ist nachfolgend anhand eines Bodenrichtwertes aufgezeigt.

Fallbeispiel:

Der Bodenrichtwert hat folgende Eigenschaften:

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

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



	Geschoss- fläche	Mietge- wicht	gewogene Ge- schossfläche
V. OG	130 m ²	1	130 m ²
IV. OG	130 m ²	1	130 m ²
III. OG	130 m ²	1	130 m ²
II. OG	130 m ²	1	130 m ²
I. OG	130 m ²	1,5	195 m ²
EG	130 m ²	3,0	390 m ²
gewogene Geschossfläche: rd. 1.105 m ²			

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

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

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

Fallbeispiel

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

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

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

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

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

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

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

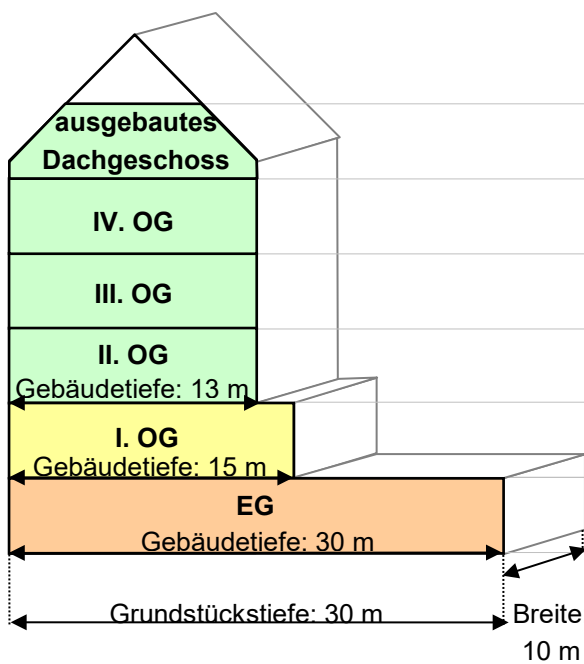
Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

Gewogene GFZ bei unterschiedlichen Gebäudetiefen

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

Für das Bodenrichtwertgrundstück sind folgende Eigenschaften veröffentlicht:

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



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

Grundstückstiefe: 30 m Breite: 10 m

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

Fallbeispiel

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

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

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

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

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

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

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

Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

4.8 Erforderliche Daten

4.8.1 Indexreihen

Basis 2001 = 100

Jahr	Eigenheimgrundstücke linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		Geschosswohnungsbaugrundstücke linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		Gewerbegrundst. gesamtes Stadtgebiet	
	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %
1999	89	5	97	5	87	0	91	0		
2000	97	9	97	0	91	5	95	5		
2001	100	3	100	3	100	10	100	5		
2002	107	7	96	-4	109	9	100	0		
2003	109	2	101	5	118	8	104	4		
2004	109	0	101	0	118	0	104	0		
2005	112	3	101	0	120	2	106	2		
2006	112	0	101	0	126	5	109	3		
2007	116	3	97	-4	126	0	116	6		
2008	119	3	97	0	126	0	116	0		
2009	124	4	97	0	130	3	116	0		
2010	124	0	97	0	130	0	116	0	100	
2011	125	1	102	5	143	10	128	10	103	3
2012	131	5	104	2	150	5	133	4	107	4
2013	138	5	109	5	165	10	140	5	107	0
2014	149	8	113	4	173	5	147	5	107	0
2015	164	10	124	10	190	10	162	10	113	6
2016	174	6	129	4	219	15	186	15	124	10
2017	209	20	142	10	241	10	205	10	130	5
2018	230	10	156	10	277	15	236	15	130	0
2019	239	4	175	12	288	4	271	15	130	0
2020	287	20	210	20	331	15	312	15	137	5
2021	344	20	252	20	381	15	359	15	137	0
2022	362	5	265	5	381	0	359	0	137	0
2023	325	-10	238	-10	324	-15	305	-15	137	0
2024	293	-10	229	-4	308	-5	290	-5	137	0

Durchschnittliche Preisentwicklung (Mod. Stoppwert 1936 = 100)

Jahr	Eigenheimgrundstücke				Geschosswohnungsbaugrundstücke				Gewerbegrundst. gesamtes Stadtgebiet	
	linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9			
	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %
1963	435	24	435	24	435	24	435	24		
1964	515	18	515	18	515	18	515	18		
1965	570	11	570	11	570	11	570	11		
1966	640	12	640	12	640	12	640	12		
1967	675	5	675	5	675	5	675	5		
1968	705	4	705	4	705	4	705	4		
1969	750	6	750	6	750	6	750	6		
1970	855	14	855	14	855	14	855	14		
1971	980	15	980	15	980	15	980	15		
1972	1.160	18	1.160	18	1.160	18	1.160	18		
1973	1.300	12	1.300	12	1.300	12	1.300	12		
1974	1.300	0	1.300	0	1.300	0	1.300	0		
1975	1.410	8	1.410	8	1.200	-8	1.200	-8		
1976	1.525	8	1.525	8	1.200	0	1.200	0		
1977	1.665	9	1.665	9	1.200	0	1.200	0		
1978	2.000	20	1.835	10	1.270	6	1.270	6		
1979	2.380	19	2.185	19	1.395	10	1.395	10		
1980	2.845	20	2.740	25	1.535	10	1.535	10		
1981	2.985	5	3.010	10	1.535	0	1.535	0		
1982	3.280	10	3.310	10	1.610	5	1.610	5		
1983	3.280	0	3.310	0	1.610	0	1.610	0		
1984	3.280	0	3.310	0	1.610	0	1.610	0		
1985	3.115	-5	3.310	0	1.610	0	1.610	0		
1986	3.115	0	3.310	0	1.610	0	1.610	0		
1987	3.115	0	3.310	0	1.610	0	1.610	0		
1988	3.240	4	3.440	4	1.640	2	1.640	2		
1989	3.465	7	3.680	7	1.855	13	1.855	13		
1990	3.780	9	4.010	9	2.005	8	2.005	8		
1991	4.045	7	4.290	7	2.045	2	2.045	2		
1992	4.370	8	4.635	8	2.130	4	2.130	4		
1993	4.630	6	4.915	6	2.345	10	2.345	10		
1994	4.955	7	5.260	7	2.510	7	2.510	7		
1995	5.155	4	5.470	4	2.510	0	2.510	0		
1996	5.360	4	5.690	4	2.510	0	2.510	0		
1997	5.575	4	5.920	4	2.510	0	2.510	0		
1998	5.575	0	5.920	0	2.510	0	2.510	0		
1999	5.855	5	6.215	5	2.510	0	2.510	0		
2000	6.380	9	6.215	0	2.635	5	2.635	5		
2001	6.570	3	6.400	3	2.900	10	2.765	5		
2002	7.030	7	6.145	-4	3.160	9	2.765	0		
2003	7.170	2	6.450	5	3.415	8	2.875	4		
2004	7.170	0	6.450	0	3.415	0	2.875	0		
2005	7.385	3	6.450	0	3.485	2	2.935	2		
2006	7.385	0	6.450	0	3.660	5	3.025	3		
2007	7.605	3	6.190	-4	3.660	0	3.205	6		
2008	7.835	3	6.190	0	3.660	0	3.205	0		
2009	8.150	4	6.190	0	3.770	3	3.205	0		
2010	8.150	0	6.190	0	3.770	0	3.205	0	100	
2011	8.230	1	6.500	5	4.150	10	3.525	10	103	3
2012	8.640	5	6.630	2	4.360	5	3.665	4	107	4
2013	9.070	5	6.960	5	4.795	10	3.850	5	107	0
2014	9.795	8	7.240	4	5.035	5	4.040	5	107	0
2015	10.775	10	7.965	10	5.540	10	4.445	10	113	6
2016	11.420	6	8.265	4	6.370	15	5.110	15	124	10
2017	13.704	20	9.091	10	7.007	10	5.621	10	130	5
2018	15.074	10	10.000	10	8.058	15	6.464	15	130	0
2019	15.677	4	11.200	12	8.380	4	7.434	15	130	0
2020	18.813	20	13.440	20	9.637	15	8.549	15	137	5
2021	22.575	20	16.128	20	11.083	15	9.831	15	137	0
2022	23.704	5	16.935	5	11.083	0	9.831	0	137	0
2023	21.334	-10	15.241	-10	9.421	-15	8.356	-15	137	0
2024	19.200	-10	14.631	-4	8.950	-5	7.939	-5	137	0

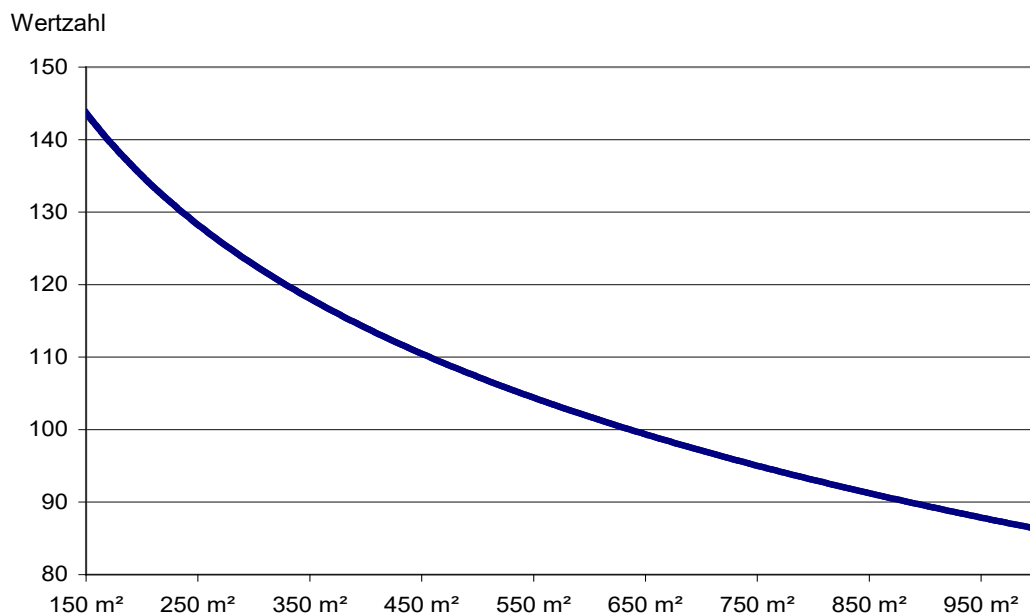
4.8.2 Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

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



Folgende Gleichung liegt den Werten der Tabelle zugrunde:

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

Beispiel:

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

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

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

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

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

Bodenrichtwertgrundstücke größer als 1.000 m² Grundstücksfläche

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

Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau)

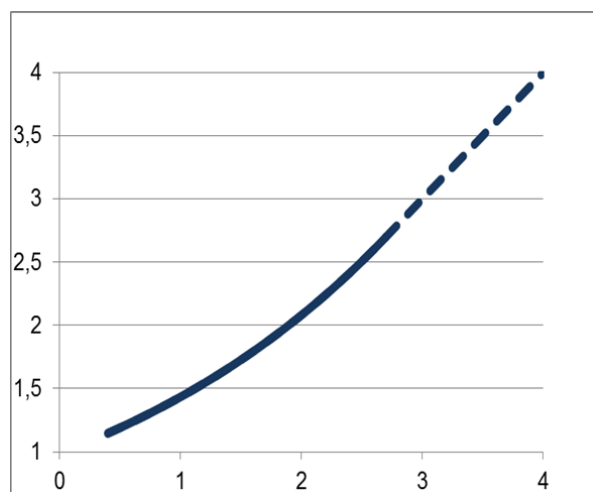
In der nachfolgenden Tabelle werden die Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken im Geschosswohnungsbau bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ) dargestellt.

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

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

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

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



Beispiel 1: Bodenrichtwert (BRW) 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: BRW 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.

Bei einer reinen Büro- oder Geschäftsnutzung wird der Bodenwert linear über die GFZ umgerechnet.

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 16 Kaufpreisen über den Verkauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE) aus den Jahren 2022 bis 2024 ergab einen mittleren Umrechnungskoeffizienten von 1,3 bei einer Standardabweichung von $\pm 0,3$. Für das linksrheinische Stadtgebiet ergibt sich ein Mittelwert von 1,5 ($\pm 0,5$), für das rechtsrheinische Stadtgebiet ein Mittelwert von 1,3 ($\pm 0,3$).

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

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

Umrechnungskoeffizienten für Flächen der Landwirtschaft

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

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

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

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

4.9 Untersuchungen zu besonderen Bodenwerten

4.9.1 Gewerbegrundstücke für überwiegend tertiäre gewerbliche Nutzung

Büronutzung

Aus den Jahren 2017 bis 2024 wurden 13 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. 1,6 mit einer Spanne von 1,0 – 2,3, der eine Anpassung von Bodenwerten für Bürogrundstücke in Bodenrichtwertzonen mit der Nutzung Produktion und Logistik ermöglicht.

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

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

Geschäfts- und Einzelhandelsnutzung

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

Bei den Kaufpreisen bestehen große, branchenabhängige Preisschwankungen.

Nach der Eliminierung von Ausreißern führt die Auswertung zu einem Mittelwert von 250 Euro pro m² bei einer Spanne von 185 – 345 Euro pro m².

Aus den Jahren 2010 bis 2020 liegen 10 Kaufpreise für Grundstücke in Gewerbegebieten mit einer Einzelhandelsnutzung vor.

Nach einer Indexanpassung auf den Stichtag 01.01.2020 und der Eliminierung von Ausreißern führt diese Auswertung zu einem Mittelwert von 262 Euro pro m² bei einer Spanne von 105 – 517 Euro pro m².

4.9.2 Besondere Flächen der Landwirtschaft

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

Der Entwicklungszustand im Sinne des § 3 Abs. 1 ImmoWertV umfasst neben den „reinen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ auch die „besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“, die zuvor im § 4 Abs. 1, Nr. 2 WertV88 als sogenanntes „begünstigtes Agrarland“ definiert waren.

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

Aus den Jahren 2016 bis 2024 wurden 40 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	17,24 €/m ²
Standardabweichung	± 9,82 €/m ²
Minimum	2,73 €/m ²
Maximum	43,76 €/m ²
Median	14,73 €/m ²
Anzahl	38

Das Verhältnis dieser Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für „Flächen der Landwirtschaft“ aus den Jahren 2016 - 2024 stellt sich wie folgt dar:

Mittelwert	2,4
Standardabweichung	± 1,36
Minimum	0,3
Maximum	5,5
Anzahl	38

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser								2024
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	7	0,5	6	4.049.000	0,5	1.494	0,2	708
Rodenkirchen	213	15,7	205	182.632.487	22,2	105.943	16,8	102.491
Lindenthal	203	15,0	192	198.413.232	24,1	102.724	16,2	97.122
Ehrenfeld	90	6,6	84	45.403.501	5,5	31.472	5,0	29.471
Nippes	104	7,7	86	45.994.766	5,6	31.647	5,0	26.588
Chorweiler	242	17,9	226	108.341.873	13,2	124.272	19,7	118.484
Porz	204	15,1	198	95.454.768	11,6	86.369	13,7	83.444
Kalk	114	8,4	108	57.051.456	6,9	65.767	10,4	61.049
Mülheim	178	13,1	171	86.231.900	10,5	82.488	13,0	79.678
Insgesamt	1.355	100,0	1.276	823.572.983	100,0	632.176	100,0	599.036

Ein- und Zweifamilienhäuser								2023
Insgesamt	1.111	100,0	1024	683.419.922	100,0	493.764	100,0	445.517

5.1.1 Zusammenfassung nach Preisgruppen

Zusammenfassung der Einfamilienhäuser nach Preisgruppen					2024
Kaufpreisspanne in €		Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt in €	%
ohne Kaufpreisangabe		79	5,8	0	0,0
bis	100.000	13	1,0	701.011	0,1
bis	200.000	40	3,0	6.692.214	0,8
bis	250.000	24	1,8	5.567.000	0,7
bis	300.000	62	4,6	17.885.057	2,2
bis	400.000	217	16,0	78.278.215	9,5
bis	500.000	288	21,3	130.909.982	15,9
bis	750.000	379	28,0	232.061.492	28,2
bis	1.000.000	118	8,7	102.566.197	12,5
bis	1.500.000	68	5,0	82.459.815	10,0
bis	2.000.000	29	2,1	50.107.000	6,1
über	2.000.000	38	2,8	116.345.000	14,1
insgesamt		1.355	100,0	823.572.983	100,0

5.1.2 Kaufpreise nach Gebäudetyp

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

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

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

Die Kenndaten ersetzen nicht die fundierte Wertermittlung.

Stadtbezirk 2

freistehende Bebauung											2024
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel	Max	Mittel	Max	Min	Max	Mittel	Max	Mittel	Max
Marienburg	6	3.304.167		1.392				323		10.191	
		1.645.000	5.400.000	620	2.341	1933	1959	200	435	7.011	13.500
Rondorf	7	619.286		677				176		3.779	
		375.000	1.050.000	530	950	1880	1995	78	300	2.435	5.866
Hahnwald	6	3.273.333		1.429				288		11.683	
		1.750.000	5.500.000	1.025	2.271	1963	2004	228	354	5.406	17.600
Rodenkirchen	20	1.184.749		677				178		6.488	
		200.000	2.400.000	334	1.289	1947	2013	98	300	2.041	10.622
Weiß	4	1.086.250		620				148		7.398	
		600.000	1.485.000	570	691	1892	2008	120	210	4.615	11.154
Sürth	6	1.180.000		602				227		5.365	
		400.000	2.300.000	318	989	1912	2020	135	427	2.105	8.889
Godorf	5	343.000		433				180		2.272	
		180.000	500.000	249	592	1824	1900	90	276	1.069	4.111
Meschenich	3	376.667		637				123		3.047	
		295.000	475.000	402	1.036	1945	1976	103	145	2.864	3.276

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2024
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m²		Baujahr		Wohnfläche in m²		Kaufpreis in €/m² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Bayenthal	5	1.597.000		287				174		9.233	
		865.000	2.030.000	238	344	1922	1985	150	240	5.767	12.303
Marienburg	4	1.309.750		372				178		7.225	
		820.000	1.790.000	238	464	1935	1983	160	207	5.031	9.781
Raderthal	4	570.000		167				100		5.738	
		420.000	695.000	105	200	1923	1987	90	114	3.925	7.222
Zollstock	4	598.750		173				118		5.082	
		435.000	850.000	126	233	1923	1962	87	143	3.986	6.296
Rondorf	36	581.751		304				130		4.529	
		390.000	800.000	167	606	1936	2005	90	178	2.925	6.000
Rodenkirchen	11	912.227		375				145		6.252	
		508.000	1.368.000	180	891	1924	2017	101	186	5.030	8.456
Weiß	17	696.371		326				119		5.840	
		335.000	1.209.800	181	648	1962	2023	85	160	3.851	9.266
Sürth	20	714.450		346				148		4.790	
		420.000	1.489.000	164	595	1905	2013	85	208	2.545	7.159
Godorf	5	389.800		245				125		3.151	
		300.000	630.000	199	308	1966	2008	102	154	2.143	5.040
Immendorf	4	580.750		361				139		4.165	
		355.000	749.000	209	429	1965	2014	90	159	3.514	4.993
Meschenich	11	401.273		412				125		3.320	
		280.000	600.000	184	988	1928	1994	90	160	2.044	6.667

Stadtbezirk 3

freistehende Bebauung											2024
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m²		Baujahr		Wohnfläche in m²		Kaufpreis in €/m² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Lindenthal	4	3.053.750		1.271				261		14.760	
		2.365.000	3.500.000	964	1.806	1936	1962	115	498	7.028	20.565
Müngersdorf	7	1.855.714		686				227		8.199	
		1.385.000	2.900.000	463	843	1930	2005	164	300	6.275	10.471
Junkersdorf	9	2.159.056		833				229		9.707	
		849.000	4.300.000	370	1.878	1936	2010	110	600	6.083	15.455
Weiden	6	842.333		1.366				201		4.705	
		500.000	1.125.000	257	5.000	1927	1998	80	343	2.843	6.250
Lövenich	8	809.375		615				173		4.967	
		530.000	1.050.000	528	815	1935	1983	109	250	3.485	7.798
Widdersdorf	9	946.556		650				157		5.633	
		349.000	2.550.000	441	993	1900	2014	75	287	2.335	10.625

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2024
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m²		Baujahr		Wohnfläche in m²		Kaufpreis in €/m² Wf.	
		Mittel		Mittel		Min	Max	Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max			Min	Max	Min	Max
Klettenberg	9	1.038.889		327				151		7.232	
		560.000	1.695.000	154	690	1921	1986	105	253	2.964	11.300
Sülz	6	933.833		282				179		5.570	
		650.000	1.350.000	140	425	1897	1962	114	350	3.857	6.901
Lindenthal	9	1.936.667		520				232		8.596	
		960.000	4.400.000	216	876	1901	2008	130	475	5.714	16.552
Braunsfeld	4	1.955.000		586				259		7.276	
		800.000	3.900.000	234	974	1920	1956	215	319	3.069	12.226
Müngersdorf	7	1.012.586		325				163		6.243	
		500.100	1.650.000	225	440	1918	1988	128	236	3.087	9.593
Junkersdorf	13	1.334.231		411				184		7.167	
		650.000	3.500.000	196	907	1930	2020	132	320	3.571	11.167
Weiden	14	616.500		390				143		4.551	
		365.000	900.000	200	645	1907	1998	94	193	1.891	6.939
Lövenich	25	572.058		340				120		4.782	
		370.000	985.000	180	898	1900	2005	90	161	2.960	8.717
Widdersdorf	21	612.619		296				132		4.605	
		350.000	1.360.000	157	589	1962	2018	89	208	2.713	6.538

Stadtbezirk 4

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2024
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m²		Baujahr		Wohnfläche in m²		Kaufpreis in €/m² Wf.	
		Mittel		Mittel		Min	Max	Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max			Min	Max	Min	Max
Neuehrenfeld	6	726.000		217				141		5.184	
		459.000	1.050.000	142	407	1902	1956	103	194	3.144	6.304
Bickendorf	8	551.125		139				117		4.801	
		420.000	735.000	104	189	1917	2011	84	180	4.000	6.682
Vogelsang	11	607.727		651				112		6.053	
		499.000	811.000	539	750	1930	1970	67	170	3.401	11.926
Bocklemünd/ Mengenich	6	389.667		294				111		3.623	
		210.000	550.000	222	449	1966	2004	84	187	2.333	5.179
Ossendorf	14	571.393		240				134		4.293	
		350.000	915.000	136	362	1920	2008	86	172	2.917	5.581

Stadtbezirk 5

freistehende Bebauung											2024
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
		762.000		709				131		5.882	
Longerich	5	615.000	1.000.000	495	902	1948	1977	97	170	5.000	6.745

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2024
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
		437.867		189				108		4.128	
Mauenheim	15	285.000	555.000	112	321	1910	1957	80	137	2.810	6.163
		433.158		195				107		4.260	
Niehl	12	230.000	979.900	130	358	1875	2024	65	192	1.404	7.777
		746.333		266				167		4.460	
Weidenpesch	3	499.000	1.000.000	226	293	1913	2010	157	182	3.178	6.135
		469.127		316				126		3.844	
Longerich	22	300.000	1.050.000	166	549	1902	1968	78	244	2.143	6.250
		443.833		195				111		4.101	
Bilder- stöckchen	6	300.000	600.000	162	264	1932	2014	85	140	2.564	5.505

Stadtbezirk 6

freistehende Bebauung											2024
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
		513.333		370				117		4.329	
Heimersdorf	3	430.000	675.000	353	400	1963	1990	105	133	3.816	5.075
		525.800		449				128		4.201	
Esch/Auweiler	5	370.000	700.000	271	662	1961	2013	76	165	3.571	4.868
		490.000		1.151				132		4.292	
Volkhoven/ Weiler	4	330.000	745.000	571	2.656	1963	2004	87	173	1.908	6.208
		842.667		773				167		5.119	
Roggendorf/ Thenhoven	3	730.000	929.000	425	1.375	1967	2025	157	187	3.904	5.917
		314.250		2.785				91		3.429	
Worringen	4	150.000	392.000	229	9.739	1890	1958	63	120	2.381	4.375

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2024	
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m²		Baujahr		Wohnfläche in m²		Kaufpreis in €/m² Wf.		
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
		547.667		384				140		3.906		
Merkenich	3	439.000	729.000	227	483	1939	2019	120	150	3.167	4.893	
		455.750		320				104		4.413		
Seeberg	4	350.000	573.000	180	431	1965	1978	100	112	3.500	5.618	
		384.146		413				107		3.704		
Heimersdorf	24	200.000	538.500	174	956	1932	1979	50	150	2.355	7.000	
		418.000		403				111		3.830		
Lindweiler	5	300.000	750.000	242	501	1952	1973	80	210	3.571	4.176	
		432.583		252				119		3.685		
Pesch	36	200.000	740.000	152	590	1959	2000	90	155	1.852	5.750	
		473.119		295				142		3.380		
Esch/Auweiler	21	250.000	670.000	147	754	1968	2007	90	240	1.923	4.620	
		690.328		329				148		4.658		
Volkhoven/ Weiler	15	450.000	900.000	185	686	1970	2025	120	196	3.519	5.053	
		524.300		224				122		4.278		
Blumenberg	5	480.000	630.000	175	307	1991	2004	113	136	3.937	4.632	
		602.222		295				139		4.392		
Roggendorf/ Thenhoven	9	355.000	746.000	190	415	1924	2025	123	183	2.591	5.738	
		390.875		422				127		3.186		
Worringen	16	120.000	635.000	148	1.473	1900	2025	50	165	750	4.583	

Stadtbezirk 7

freistehende Bebauung											2024
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in € Mittel		Grundstücksfläche in m² Mittel		Baujahr		Wohnfläche in m² Mittel		Kaufpreis in €/m² Wf. Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Eil	4	370.000	522					125		3.072	
		195.000	490.000	259	806	1890	1971	70	204	2.402	3.556
Urbach	6	458.167	691					137		3.474	
		300.000	580.000	453	1.006	1950	1995	89	193	2.069	4.261
Grengel	5	530.900	603					130		4.326	
		450.000	698.000	444	848	1961	1999	85	170	2.941	6.404
Wahnheide	5	592.000	758					188		3.292	
		520.000	710.000	414	1.746	1971	1992	126	227	2.600	4.841
Zündorf	4	808.750	690					155		6.059	
		305.000	1.400.000	381	1.476	1954	1981	100	200	2.226	14.000

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2024
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in € Mittel		Grundstücksfläche in m² Mittel		Baujahr		Wohnfläche in m² Mittel		Kaufpreis in €/m² Wf. Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Poll	13	145.000	1.050.000	138	807	1922	2006	60	187	879	6.176
Westhoven	5	330.000	860.000	230	474	1952	2003	115	180	2.870	4.778
Ensen	5	220.000	580.000	160	693	1900	1981	105	307	1.889	4.293
Eil	11	285.000	600.000	136	672	1960	2018	90	191	2.408	4.577
Porz	8	330.000	750.000	161	841	1951	2012	112	335	2.239	4.292
Urbach	12	165.000	470.000	151	563	1900	1990	55	188	1.065	7.182
Elsdorf	10	566.684	690.498	154	372	1987	2025	125	203	3.103	4.897
Grenzel	10	290.000	570.000	224	703	1949	2014	85	180	2.226	4.419
Wahnheide	12	265.000	550.000	207	427	1962	2013	100	187	2.460	4.818
Wahn	10	385.000	750.000	218	546	1964	2024	87	147	2.993	5.986
Lind	7	150.000	620.000	186	317	1964	1995	87	150	1.724	4.133
Zündorf	20	195.000	725.000	115	542	1900	1992	78	177	2.321	5.292
Langel	6	360.000	599.000	223	389	1979	1990	100	125	3.209	4.792
Finkenbergr	6	260.000	560.000	181	578	1970	1990	82	160	2.875	4.058

Stadtbezirk 8

freistehende Bebauung											2024
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in € Mittel		Grundstücksfläche in m² Mittel		Baujahr		Wohnfläche in m² Mittel		Kaufpreis in €/m² Wf. Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Ostheim	9	460.000	655.000	403	807	1930	1966	110	178	2.697	4.534
Merheim	3	435.000	1.450.000	433	2.695	1956	1979	100	400	3.143	4.350
Brück	7	450.000	2.000.000	446	2.427	1937	2009	90	279	3.000	8.511
Rath/Heumar	8	300.000	910.000	466	981	1920	1977	100	270	2.593	5.294
Neubrück	4	390.000	500.000	420	578	1966	1970	111	156	2.788	4.505

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2024
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m²		Baujahr		Wohnfläche in m²		Kaufpreis in €/m² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Humboldt/ Gremberg	3	408.333		179				106		4.408	
		360.000	470.000	125	207	1880	1899	65	132	2.992	7.231
Ostheim	6	483.167		286				140		3.536	
		396.000	520.000	234	342	1959	1998	96	181	2.569	4.125
Merheim	10	475.450		265				128		3.755	
		300.000	599.000	152	534	1964	2014	97	150	2.143	4.717
Brück	15	604.867		639				143		4.255	
		280.000	1.125.000	266	1.732	1935	2015	100	236	2.333	7.031
Rath/Heumar	8	441.875		663				138		3.318	
		345.000	650.000	232	1.360	1914	1996	104	196	1.760	4.600
Neubrück	11	466.400		341				123		3.818	
		320.000	695.000	213	519	1967	1981	104	177	2.462	5.409

Stadtbezirk 9

freistehende Bebauung											2024
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m²		Baujahr		Wohnfläche in m²		Kaufpreis in €/m² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Holweide	7	725.629		778				166		4.219	
		375.000	1.400.000	520	1.456	1890	2015	97	240	3.209	6.306
Dellbrück	10	719.900		734				144		5.318	
		400.000	859.000	541	1.030	1937	1977	90	187	2.857	9.111
Höhenhaus	4	544.375		695				166		3.462	
		347.500	750.000	533	813	1937	1960	117	237	2.363	5.474

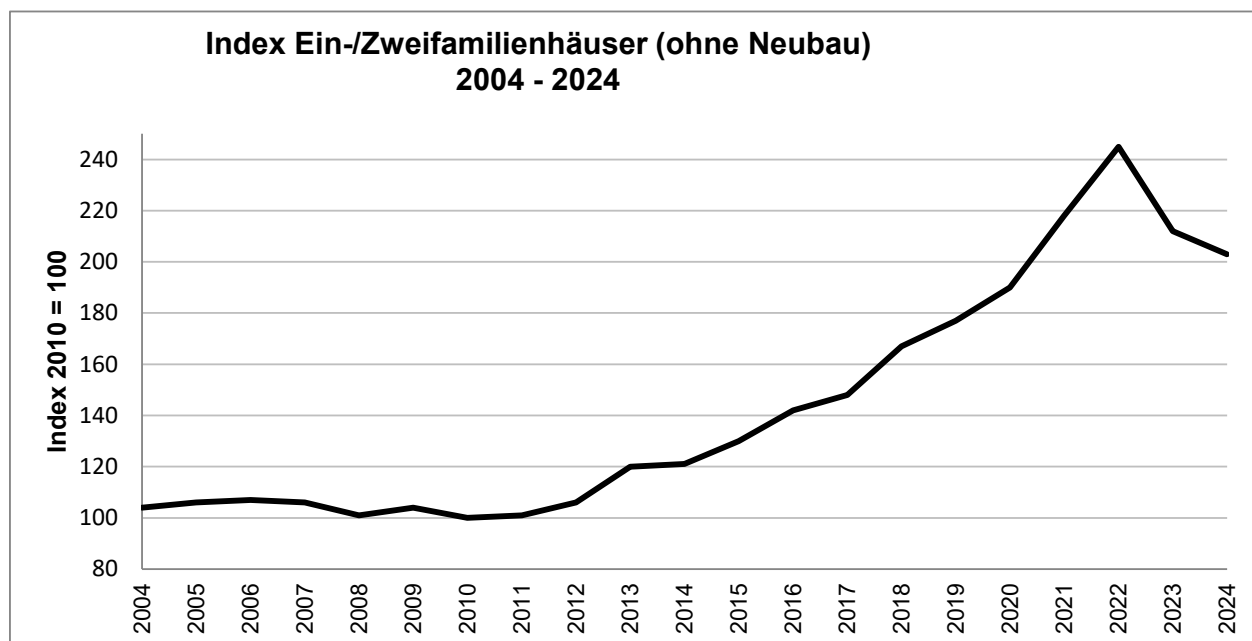
Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2024
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m²		Baujahr		Wohnfläche in m²		Kaufpreis in €/m² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Mülheim	7	455.286		393				106		4.404	
		350.000	685.000	162	996	1923	1985	80	160	3.182	7.275
Buchheim	8	409.000		433				124		3.373	
		280.000	690.000	176	978	1928	1991	88	205	2.690	4.231
Holweide	12	717.458		471				175		3.912	
		430.000	2.200.000	185	1.637	1920	2005	120	347	3.011	6.340
Dellbrück	27	556.500		372				137		4.138	
		350.000	1.150.000	148	940	1912	2000	83	221	2.041	5.889
Höhenhaus	25	428.040		432				109		4.070	
		220.000	685.000	138	639	1930	2004	45	176	2.444	6.083
Dünnwald	10	465.500		400				133		3.560	
		206.000	839.000	204	762	1950	2004	85	185	2.324	4.560
Stammheim	5	401.760		335				135		3.102	
		314.000	499.800	232	572	1910	1965	103	195	2.196	4.223
Flittard	8	460.963		550				120		4.023	
		380.000	549.000	346	776	1938	1983	80	169	2.748	5.002

5.1.3 Index für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)

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

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

Jahrgang	Anzahl	Median €/m² WF	Index 2010 = 100
2004	108	2.060	104
2005	240	2.088	106
2006	242	2.112	107
2007	147	2.096	106
2008	351	2.000	101
2009	221	2.056	104
2010	372	1.975	100
2011	615	2.000	101
2012	646	2.089	106
2013	504	2.375	120
2014	518	2.383	121
2015	443	2.565	130
2016	429	2.800	142
2017	433	2.919	148
2018	400	3.304	167
2019	383	3.500	177
2020	426	3.745	190
2021	681	4.303	218
2022	602	4.839	245
2023	766	4.188	212
2024	962	4.000	203



5.1.4 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

Anleitung und Anwendung der Sachwertfaktoren

Bei der Kaufpreisauswertung von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden für die Kauffälle von Wiederverkäufen Abweichungen zwischen den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und den entsprechenden vorläufigen Sachwerten festgestellt und eingehend untersucht. Die vorläufigen Sachwerte wurden nach der ImmoWertV und ImmoWertA ermittelt. Orientiert wurde sich an der „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand: 12/2023)“ der AGVGA. Die vorgenannte Handlungsempfehlung ist auf den Internetseiten www.boris.nrw veröffentlicht (im Bereich Handlungsempfehlungen).

Eigenschaften der ausgewerteten Kaufpreise

Teilmarkt	Anzahl	vorläufiger Sachwert in EUR	Grundstücksfläche in m ²	Bodenwertniveau in EUR/m ²	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Restnutzungsdauer in Jahren	Bodenwert (Teil des vorl. Sachw.) in EUR	Sachwertfaktor*
alle Standardabweichung	535	555.717 ± 297.824	326 ± 176	1.062 ± 449	1972 ± 24	134 ± 37	39 ± 15	342.934 ± 232.591	1,12 ± 0,27
linksrheinische, freistehende Häuser Standardabweichung	50	1.083.169 ± 532.519	621 ± 169	1.483 ± 771	1969 ± 23	175 ± 63	37 ± 14	774.393 ± 414.518	0,94 ± 0,17
linksrh. Doppelhaushälften/Reihenendh. Standardabweichung	114	608.095 ± 233.068	344 ± 117	1.162 ± 465	1974 ± 23	133 ± 34	39 ± 17	390.365 ± 179.838	1,03 ± 0,21
linksrheinische Reihemittelhäuser Standardabweichung	135	445.069 ± 183.383	190 ± 59	1.197 ± 448	1968 ± 27	125 ± 27	39 ± 15	264.061 ± 133.634	1,34 ± 0,30
rechtsrheinische, freistehende Häuser Standardabweichung	46	649.087 ± 160.852	551 ± 144	848 ± 138	1968 ± 18	151 ± 42	34 ± 12	407.759 ± 113.214	0,92 ± 0,16
rechtsrh. Doppelhaushälften/Reihenendh. Standardabweichung	109	504.558 ± 115.458	333 ± 117	845 ± 125	1977 ± 24	132 ± 25	42 ± 14	276.385 ± 81.615	1,01 ± 0,18
rechtsrheinische Reihemittelhäuser Standardabweichung	81	356.646 ± 74.936	205 ± 65	847 ± 124	1973 ± 18	121 ± 22	38 ± 13	194.041 ± 55.841	1,24 ± 0,19

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

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

- Die Auswertung für den Grundstücksmarktbericht umfasst den **Zeitraum 2023 bis 2024**.
- Die Auswertung fokussiert sich auf den Schwerpunktbereich des Teilmarktes „Ein-/Zweifamilienhäuser“, d. h. Sonderfälle wie Villen, Liebhaberobjekte, Atriumhäuser und Fertighäuser stellen nur einen geringen Anteil dar.
- Die statistischen Kennziffern der Kaufpreise, aus denen die Sachwertfaktoren abgeleitet wurden, sind in der vorstehenden Tabelle dargestellt (linksrheinisch: inkl. Deutz, rechtsrh.: ohne Deutz).
- Der **Regionalfaktor** (gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV) wird mit 1,0 gehalten.
- Die Verteilung der ausgewerteten Kaufpreise im Stadtgebiet ist der Grafik auf **S. 60** zu entnehmen.
- Anpassung der Sachwertfaktoren aufgrund der unterjährigen, konjunkturellen Weiterentwicklung; siehe hierzu die nachfolgende Untersuchung
- Die Kaufpreise wurden vorab insbesondere auf folgende **Grundstücksnorm** abgestellt (bereinigte Kaufpreise):
 - Garage inbegriffen, sofern diese auf dem Grundstück steht (Garage(n) sind im Sachwertverfahren zu berücksichtigen; i. d. R. gleiche Alterswertminderung wie bei Wohngebäude)
 - Garagen, die auf separaten Grundstücken stehen, werden wertmäßig vom Kaufpreis abgezogen (Bereinigung/Normierung des Kaufpreises mit pauschalem Ansatz in Anlehnung an Vergleichskauffälle)

- Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien (BauGB) und straßenbaukostenfreien Zustand (KAG) ausgegangen. Ggf. zu zahlende Beträge wurden bei der Kaufpreisbereinigung (Normierung) berücksichtigt.
- Überschüssige Freiflächen sowie abweichende Teilbereiche werden vom Gesamtgrundstückswert in Abzug gebracht.
- Die ImmoWertV, die ImmoWertA und die Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW weisen folgende wesentliche Komponenten auf:
 - Normalherstellungskosten NHK 2010
 - keine Gebäudebaujahrsklassen
 - Gebäudestandard
 - Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten
 - Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
 - Brutto-Grundfläche (BGF) als Bezugsmaßstab
 - Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes
 - Restnutzungsdauer wird ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifiziert
 - lineare Alterswertminderung
 - Bodenwert von den Bodenrichtwerten zum 01.01. des Auswertjahres abgeleitet (ohne Berücksichtigung einer konjunkturellen Weiterentwicklung); siehe hierzu die nachfolgende Untersuchung

Je nach Besonderheit und Lage des Objektes sind im Einzelfall auch größere Abweichungen möglich, die nicht durch die Darstellung der Sachwertfaktoren abgedeckt werden können. Kauffälle mit sehr hohen bzw. niedrigen vorläufigen Sachwerten oder ungewöhnlich hohen bzw. niedrigen Sachwertfaktoren fließen aufgrund ihrer geringen Anzahl nicht in die Ableitung der Sachwertfaktoren ein.

Bodenwertniveau

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

Beispiel Ableitung Bodenwertniveau

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

	Bodenrichtwert	Lage zu BRW	Zuschnitt	Größe
Bodenrichtwert (BRW)	600 €/m ²	-	regelmäßig	400 m ²
Wertermittlungsgrundstück	-	schlechter: -20%	nicht relevant	nicht relevant

Auf **Seite 42** werden Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe (Ein-/Zweifamilienhäuser) dargestellt. Folgende Wertzahlen sind für das hier aufgeführte Beispiel relevant:

Grundstücksfläche	Wertzahl	Erläuterung
350 m ²	118	350 m ² ist die mittlere Grundstücksgröße zur Ableitung des Bodenwertniveaus
400 m ²	114	400 m ² entspricht der Größe des Bodenrichtwertgrundstücks

Das Bodenwertniveau ermittelt sich wie folgt:

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

Beispiel Sachwertfaktorableitung

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

$$0,94 = 0,98 - 0,04$$

Untersuchung der Sachwertfaktoren bei stark steigenden Bodenrichtwerten (aus 2018)

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

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

Anpassung der Sachwertfaktoren an unterjähriger, konjunktureller Weiterentwicklung

Es ist ein zeitlicher Einfluss auf die Sachwertfaktoren feststellbar. Die Sachwertfaktoren wurden daher wie in folgender Tabelle dargestellt angepasst, bevor sie in die Auswertung eingeflossen sind (negativer Wert: Sachwertfaktoren wurden gesenkt):

Zeitraum	I. Halbjahr 2023	II. Halbjahr 2023	I. Halbjahr 2024	II. Halbjahr 2024
Anpassung SWF	+0,09	+0,16	+0,07	±0,00

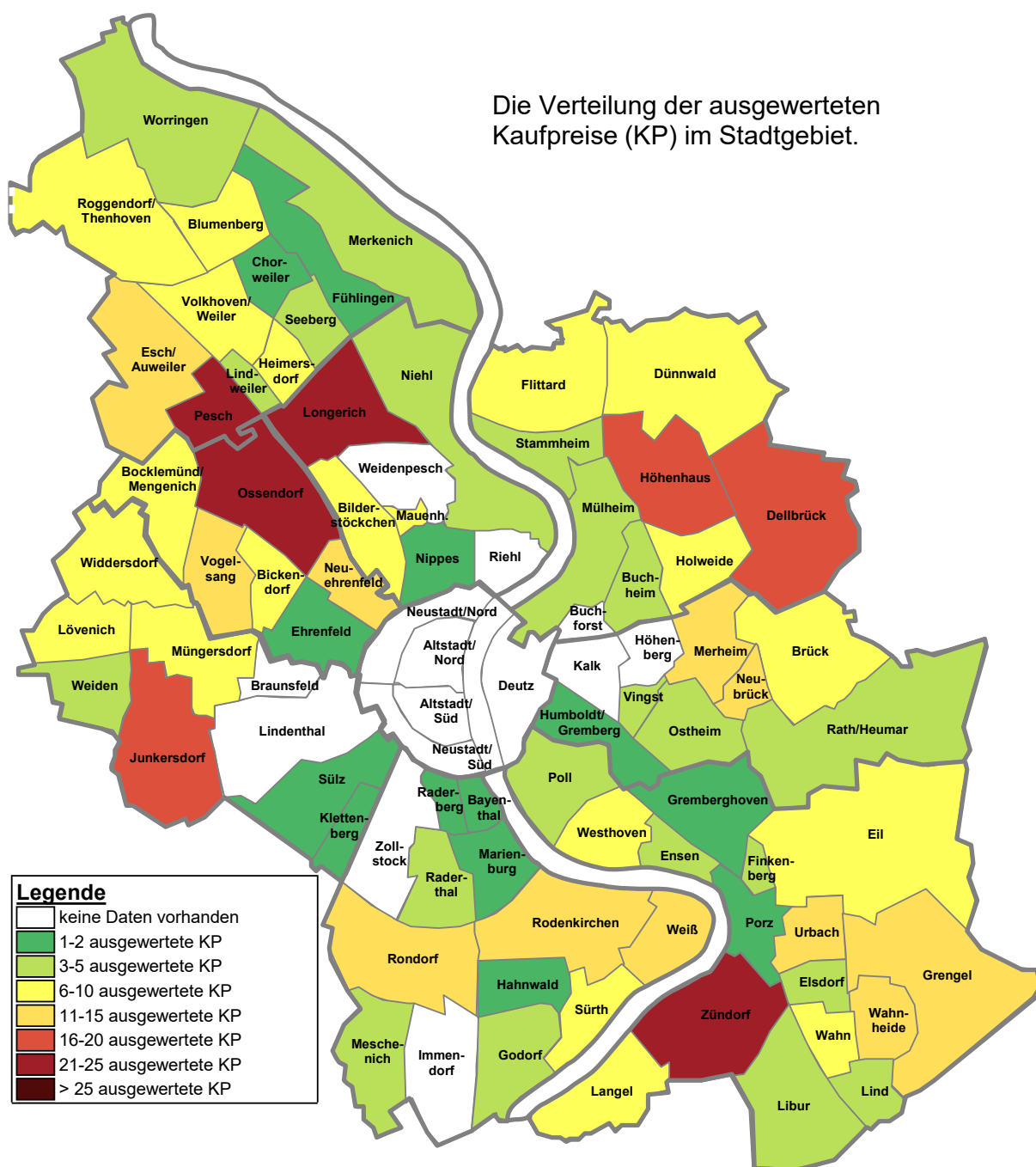
Untersuchung zur unterjährigen, konjunkturellen Entwicklung (aus 2023)

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

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

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

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



Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Ableitung und Anwendung der Sachwertfaktoren auf **Seite 57 ff.** (hier findet sich auch ein Hinweis zur Rechtfertigung von deutlich höheren Sachwertfaktoren). Hier sind auch Beispiele für die Anwendung der Sachwertfaktoren und die Ableitung des Bodenwertniveaus gegeben.

Linksrheinisches Stadtgebiet					
vorläufiger Sachwert	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppelhaus-hälften, Reiheneind-häuser	Reihenmittel-häuser	Bodenwert-niveau* in EUR/m²	Anpassung des Sachwert-faktors
100.000				300	-0,08
150.000				400	-0,06
200.000		1,24	1,66	500	-0,04
250.000		1,20	1,56	600	-0,02
300.000	1,09	1,16	1,47	700	±0,00
350.000	1,06	1,13	1,40	800	+0,02
400.000	1,03	1,10	1,34	1.000	+0,06
450.000	1,00	1,08	1,28	1.250	+0,11
500.000	0,98	1,05	1,24	1.500	+0,15
550.000	0,96	1,03	1,19	1.750	+0,20
600.000	0,94	1,02	1,15	2.000	+0,25
650.000	0,93	1,00	1,11	2.250	+0,30
700.000	0,91	0,98	1,08	2.500	+0,35
750.000	0,90	0,97	1,05		
800.000	0,89	0,96	1,02		
900.000	0,86	0,93	0,96		
1.000.000	0,84	0,91	0,92		
1.200.000	0,80	0,87	0,83		
1.400.000	0,77	0,84			
1.600.000	0,74				
1.800.000	0,72				
2.000.000	0,69				
2.200.000	0,67				
2.400.000	0,66				
2.600.000	0,64				
2.800.000					
3.000.000					
3.200.000					

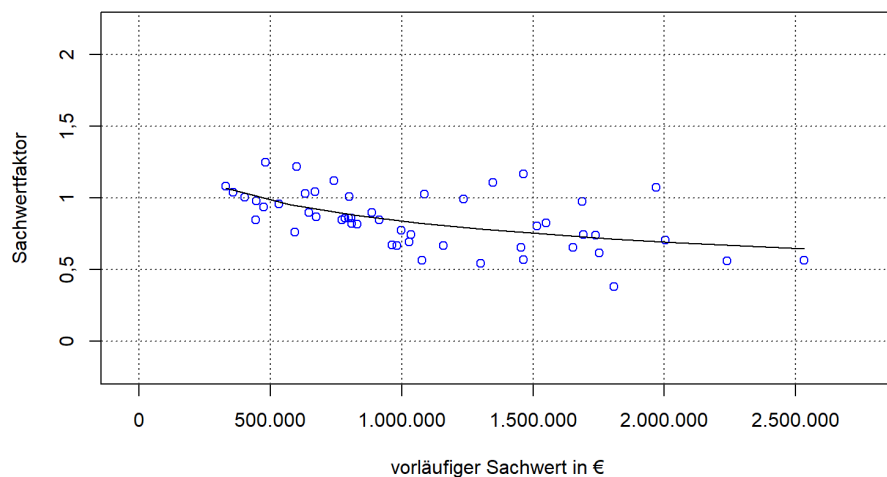
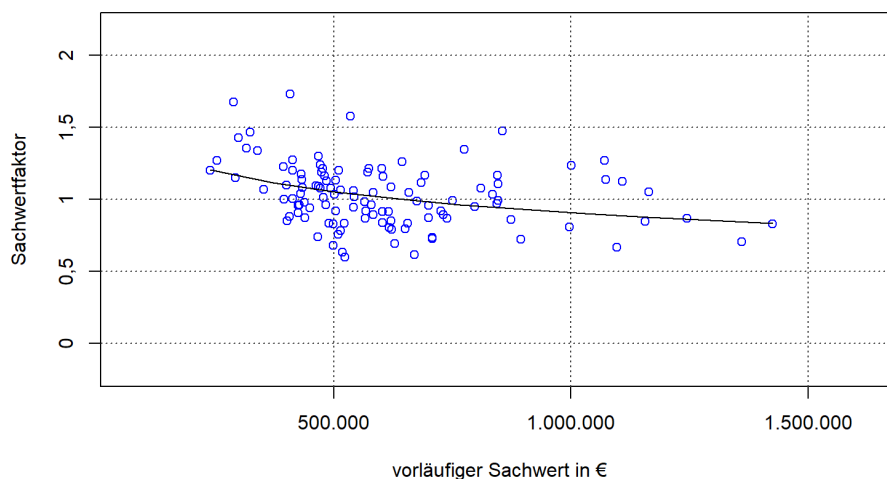
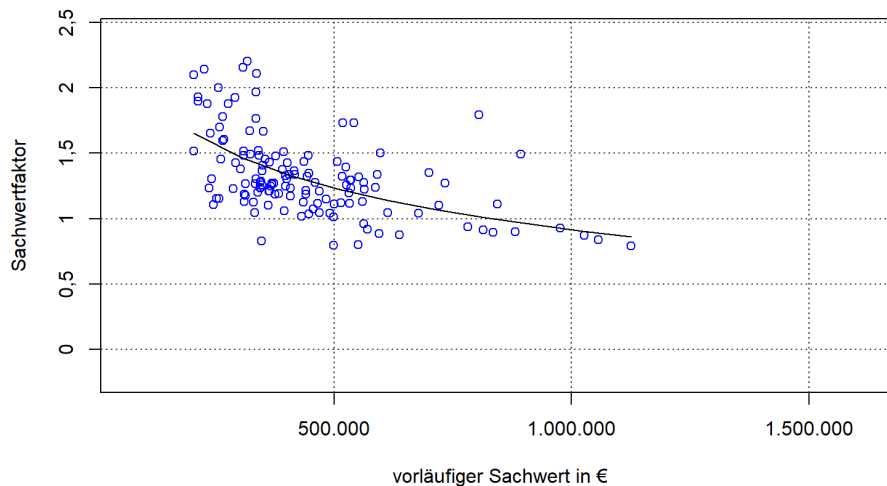
* Bodenwertniveau:
siehe Hinweis zur
Anwendung auf
vorherigen Seite

Rechtsrheinisches Stadtgebiet					
vorläufiger Sachwert	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppelhaus-hälften, Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser	Bodenwert-niveau* in EUR/m²	Anpassung des Sachwert-faktors
100.000				300	-0,08
150.000			1,69	400	-0,06
200.000			1,56	500	-0,04
250.000		1,31	1,45	600	-0,02
300.000		1,24	1,37	700	±0,00
350.000		1,19	1,30	800	+0,02
400.000	0,99	1,14	1,23	1.000	+0,06
450.000	0,98	1,09	1,18	1.250	+0,11
500.000	0,98	1,05	1,13	1.500	+0,15
550.000	0,97	1,01	1,09	1.750	+0,20
600.000	0,97	0,98		2.000	+0,25
650.000	0,97	0,95		2.250	+0,30
700.000	0,96	0,92		2.500	+0,35
750.000	0,96	0,90			
800.000	0,96	0,87			
900.000	0,95				
1.000.000	0,95				
1.200.000					
1.400.000					
1.600.000					
1.800.000					
2.000.000					
2.200.000					
2.400.000					
2.600.000					
2.800.000					
3.000.000					
3.200.000					

* Bodenwertniveau:
siehe Hinweis zur
Anwendung auf
vorherigen Seite

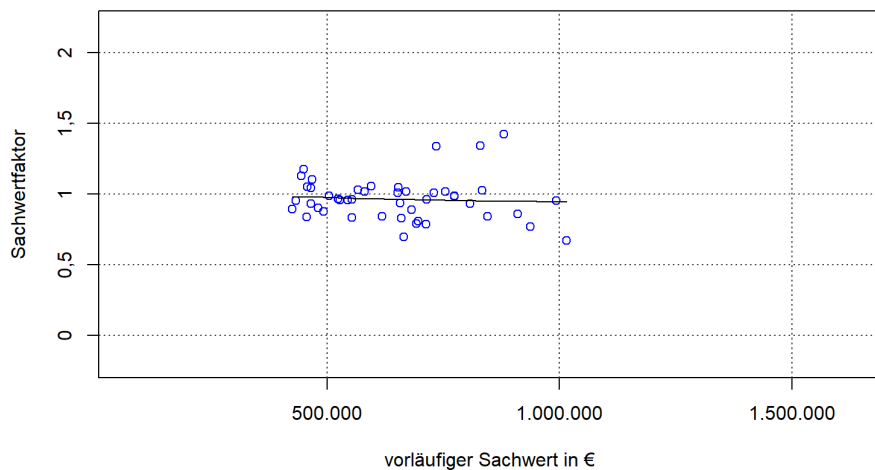
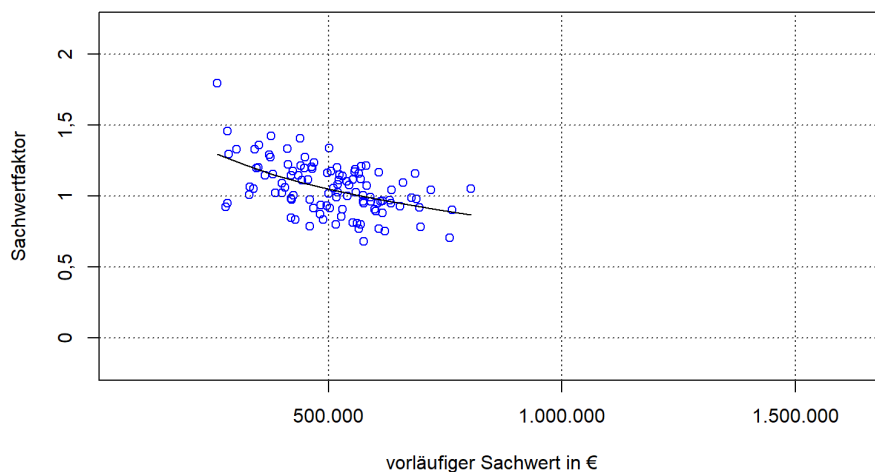
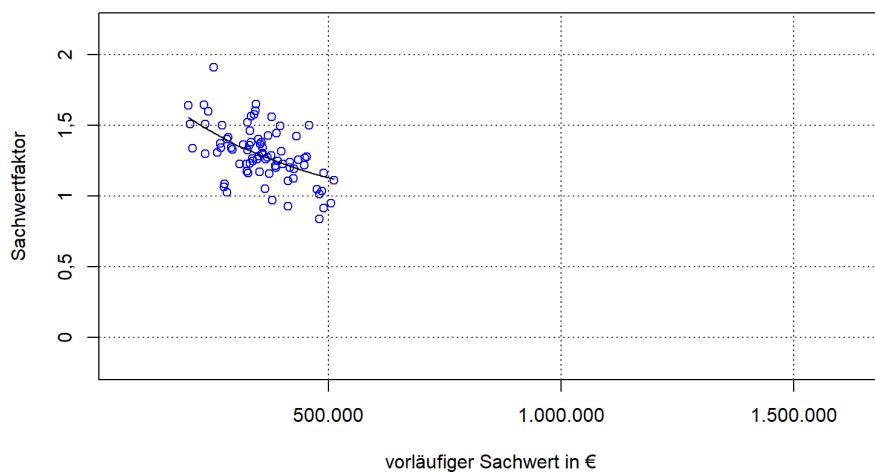
Graphische Darstellung der Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser (linksrheinisch)

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

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, linksrheinisch**Doppelhaushälften/Reihenendhäuser, linksrheinisch****Reihenmittelhäuser, linksrheinisch**

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

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

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, rechtsrheinisch**Doppelhaushälften/Reihenendhäuser, rechtsrheinisch****Reihenmittelhäuser, rechtsrheinisch**

5.1.5 Liegenschaftszinssatz für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Liegenschaftszinssatz wurde auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus den Jahren 2023 bis 2024 abgeleitet. Die Untersuchung bezieht sich auf folgendes Datenmaterial:

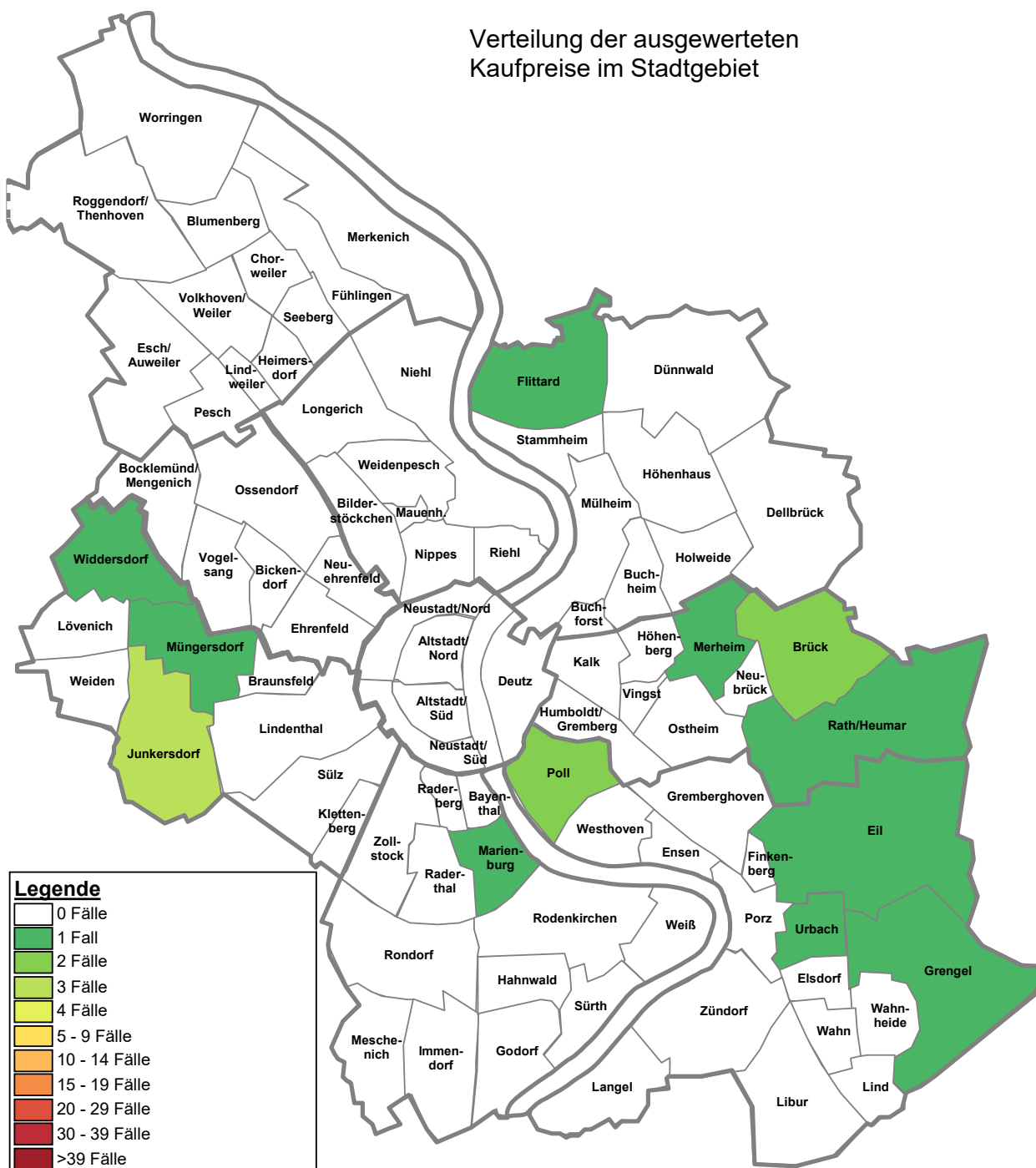
- Mietsituation: vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mietansatz: Es wurden die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten herangezogen (Plausibilisierung und Ausreißereliminierung unter Zuhilfenahme des Kölner Mietspiegels für frei finanzierte Wohnungen).
- Bewirtschaftungskosten: Nach der Anlage 3 ImmoWertV

Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz in %	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche in m²	Ø bereinigter Kaufpreis in €/m² WF/NF	Ø Miete in €/m² WF/NF	Ø Bewirt- schaftungs- kosten in % vom Rohertrag	Ø Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Gesamt- nutzungs- dauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke	1,7	14	140	5.254	12,1	14,5	38	80
Standardabweichung	± 0,5		± 40	± 2.070	± 2,8	± 3,2	± 18	

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



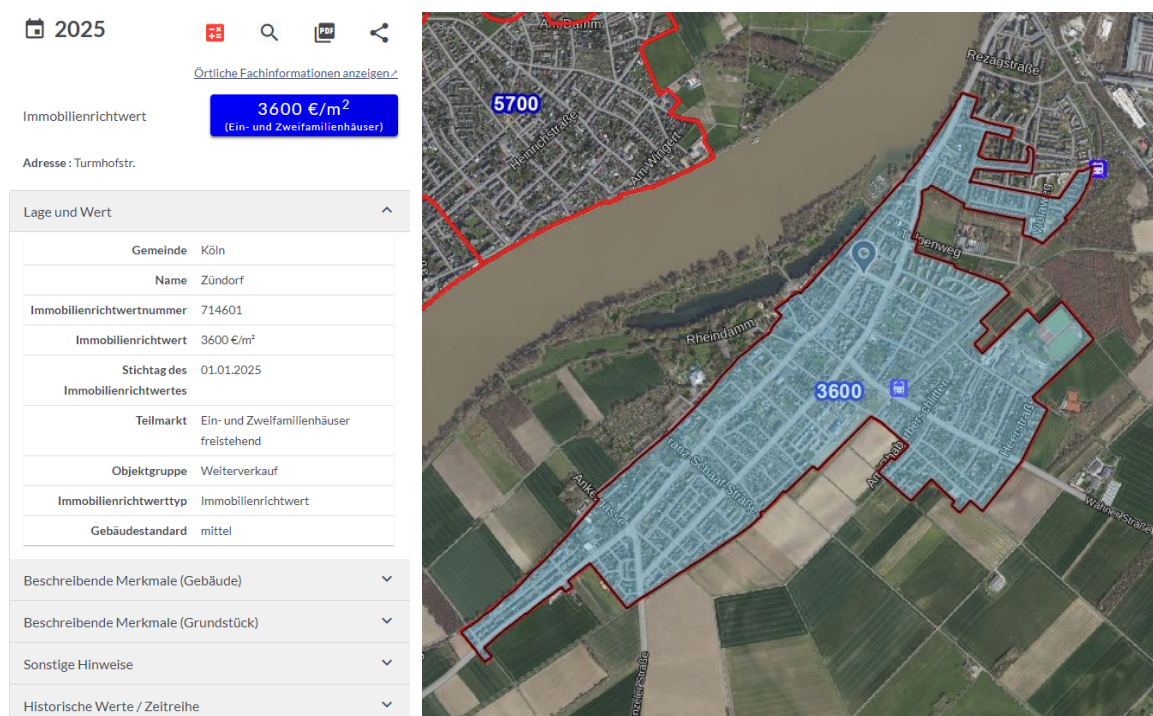
5.1.6 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Ein-/Zweifamilienhäuser

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch den Gutachterausschuss stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche beschlossen. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben. Zum Stichtag 01.01.2025 hat der Gutachterausschuss erstmalig Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ beschlossen.

Für die erstmalige Ableitung der Immobilienrichtwerte lagen rd. 1.400 Kaufpreise für Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2023 und 2024 vor. Die Kaufpreise wurden mit halbjährlichen Indizes auf das zweite Halbjahr 2024 angepasst (Stichtag 01.01.2025). Für jede Richtwertzone wurde nach Mittelbildung und Ausreißereliminierung aus den stichtagsangepassten Kaufpreisen der Richtwert ermittelt.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 insgesamt 69 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser beschlossen.

Auszug aus der Immobilienrichtwertkarte aus BORIS.NRW (Stand: 01.01.2025)



Der Immobilienrichtwert

- gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normgrundstück)
- ist in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- bezieht sich ausschließlich auf Weiterverkäufe und somit nicht auf Neubauten
- bezieht sich auf die Baugrundstücksfläche ohne selbständig verwertbare Grundstücksteile oder andere Grundstücksqualitäten
- beinhaltet kein Inventar
- beinhaltet keine Nebengebäude wie Garage, Schuppen, etc. (für Garagen auf dem Hausgrundstück konnte kein signifikanter Werteeinfluss gemessen werden; Garagen auf einem separaten Grundstück wurden im Vorfeld bei der Kaufpreisbereinigung in Abzug gebracht)
- bezieht sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz, Erbbaurecht, Wohnungsrecht usw.)

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

Beschreibung der Modellparameter

Die der Ableitung der Immobilienrichtwerte zugrundeliegenden Kauffälle weisen folgende Kennzahlen auf:

- Kauffälle mit einem relativen Kaufpreis zwischen 1.000 €/m² und 17.000 €/m²
- Baujahre zwischen 1870 und 2022
- Grundstücksgrößen zwischen 100 m² und 2.400 m²
- Wohnfläche zwischen 70 m² und 400 m²
- Gebäudearten: Ein-/ Zweifamilienhaus - freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus
- teilmodernisierter Zustand des Gebäudes

Preisindex

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

	linksrheinisch + Deutz Stadtbezirke 1 – 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 – 9	
<i>Zeitpunkt</i>	Index	Veränderung zum Vorhalbjahr in %	Index	Veränderung zum Vorhalbjahr in %
1. Hj. 2020	100	-	100	-
2. Hj. 2020	101	1,0	105	4,9
1. Hj. 2021	108	6,7	113	7,3
2. Hj. 2021	117	8,0	120	6,0
1. Hj. 2022	119	1,7	128	6,5
2. Hj. 2022	121	1,7	124	-3,2
1. Hj. 2023	108	-11,4	115	-7,5
2. Hj. 2023	103	-4,7	106	-8,1
1. Hj. 2024	101	-2,0	104	-1,9
2. Hj. 2024	104	2,9	106	1,9

Umrechnungskoeffizienten

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der Umrechnungskoeffizienten zu bewerten. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften des Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig einzuschätzen.

Baujahr

Als Baujahr ist das Jahr der erstmaligen Bezugsfertigkeit/Fertigstellung zu verwenden.

1870 – 1920	1921 – 1940	1941 – 1965	1966 – 1980	1981 – 1990	1991 – 2000	2001 – 2010	2011 – 2022
0,95	1,05	1,00	0,98	1,02	1,06	1,13	1,25

Grundstücksgröße

Als Grundstücksgröße ist die Baugrundstücksfläche, ohne selbstständig verwertbare Grundstücksteile oder andere Grundstücksqualitäten, anzusetzen – zur Baugrundstücksfläche gehört neben dem bebauten und baurechtlich erforderlichen Bereich auch die ortsübliche Freifläche.

100 – 200 m ²	201 – 300 m ²	301 – 400 m ²	401 – 500 m ²	501 – 700 m ²	701 – 900 m ²	901 – 2.500 m ²
0,96	1,00	1,04	1,08	1,17	1,28	1,52

Wohnfläche

Die Wohnfläche ist in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung abzuleiten. Die Fläche von Balkonen, Terrassen und Loggien wird in der Regel zu 25 % bei der Berechnung der Wohnfläche mit einbezogen. Bei besonders hochwertiger baulicher Gestaltung können sie auch zu 50 % berücksichtigt werden.

70 – 90 m ²	91 – 110 m ²	111 – 130 m ²	131 – 150 m ²	151 – 170 m ²	171 – 190 m ²	191 – 400 m ²
1,18	1,08	1,00	0,95	0,88	0,85	0,80

Mietsituation

Standardmäßig wird bei allen Normobjekten eine Nicht-Vermietung unterstellt. Weicht das Bewertungsobjekt vom Normobjekt ab, kann ein Abschlag angehalten werden.

unvermietet	vermietet
1,00	0,95

Gebäudestandard

Die Einstufung des Gebäudestandards orientiert sich an den Standardstufen der NHK (Normalherstellungskosten) 2010 (ImmoWertV Anlage 4). Die unten abgebildete Tabelle dient der besseren Einschätzung in die drei Kategorien „einfach“, „mittel“, „gehoben bis stark gehoben“.

einfach	mittel	gehoben bis stark gehoben
0,90	1,00	1,14

NHK	0 - 2,2	2,3 - 3,2	3,3 - 5
	einfach	mittel	gehoben bis stark gehoben
Außenhülle	Holzfachwerk oder ein-/zweischaliges Mauerwerk aus (Gitter-) Ziegeln oder Hohlblocksteinen, verputzt und gestrichen. Dacheindeckung aus Dachpappe, Faserzement-/ Wellplatten, einfache Betonsteinen, Tondachziegeln oder Bitumenschindeln. Wärmedämmung (Fassade, Dach, Fenster) vor 1995 oder ohne.	Ein- oder zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen. Beschichtete Betondachsteine oder Tondachziegel. Zeitgemäße Wärmedämmung ab etwa 1995.	Z. B. Verblendmauerwerk, Vorhangfassade. Glasierte Tondachziegel, Flachdach ggf. mit Dachterrasse, besondere Dachformen. Dreifachverglasung, Wärmedämmung ab etwa 2005.
Innenausbau	Leichte Türen, Stahlzargen. Holzbalkendecken, Treppen und Bodenbeläge einfacher Art und Ausführung	Schwere Türen, Holzzargen. Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Schallschutz. Treppen und Böden besserer Art und Ausführung, z. B. Fliesen.	z. B. Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Glastüren. Decken mit größerer Spannweite, ggf. verkleidet. Böden als Naturstein, (Fertig-) Parkett, hochwertige Fliesen/Massivholzböden.
Sanitär & Technik	Ein Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, teilweise gefliest. Einzelöfen, Fern- oder Zentralheizung von etwa 1995. Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen.	Bad mit WC, Dusche und Badewanne, raumhoch gefliest, Gäste-WC. Elektrisch gesteuerte Zentralheizung mit Niedertemperatur oder Brennwertkessel. Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen.	1, 2 oder mehr Bäder, z. B. mit zwei Waschbecken oder bodengleicher Dusche. Wand- und Bodenfliesen gehobener Qualität. Fußbodenheizung, ggf. Solarkollektoren oder Wärmepumpe. Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe

Keller

Standardmäßig wird bei allen Normobjekten eine Vollunterkellerung unterstellt. Weicht das Bewertungsobjekt vom Normobjekt ab, kann ein Abschlag angehalten werden.

Wichtiger Hinweis: Der Einfluss für das Merkmal "Keller vorhanden/nicht vorhanden" ist in der statistischen Auswertung nicht hochsignifikant. Er wurde intersubjektiv eingeschätzt und sachverständig durch den Gutachterausschuss gewürdigt und beschlossen. Der Abschlag für einen nicht vorhandenen Keller ist abhängig von der Gesamtkonstellation des Bewertungsobjekts (z.B. wenn ausreichend Lagerflächen vorhanden sind) und sollte sachverständig eingeschätzt werden. Der Abschlag kann deutlich höher sein, aber auch geringer.

vorhanden	nicht vorhanden
1,00	0,95

Gebäudeart

Standardmäßig wird bei allen Normobjekten die Gebäudeart „Einfamilienhaus“ unterstellt. Weicht das Bewertungsobjekt vom Normobjekt ab, kann ein Abschlag angehalten werden.

Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
1,00	0,96

Ergänzende Gebäudeart

Aus der statistischen Regressionsanalyse hat sich gezeigt, dass keine signifikanten Wertunterschiede vorliegen, die sich einzig und alleine auf die ergänzende Gebäudeart zurückführen lassen. Vielmehr ergeben sich die wesentlichen Wertunterschiede aus den bereits oben abgeleiteten Merkmalen.

freistehend	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
1,00	1,00	1,00	1,00

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Das Bewertungsobjekt ist ein Reihenmittelhaus mit einer Garage in einem Garagenhof in unmittelbarer Nähe.

Merkmal	Immobilienrichtwert	UK	Bewertungsobjekt	UK
Immobilienrichtwert	4.000 €/m ²			
Baujahr	1955	1,00	1995	1,06
Grundstücksgröße	350 m ²	1,04	450 m ²	1,08
Wohnfläche	140 m ²	0,95	120 m ²	1,00
Gebäudestandard	mittel	1,00	gehoben – stark gehoben	1,14
Mietsituation	unvermietet	1,00	vermietet	0,95
Keller	vorhanden	1,00	nicht vorhanden	0,95
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Zweifamilienhaus	0,96
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	1,00	Reihenmittelhaus	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt:		0,99		1,13
angepasster Immobilienrichtwert	4.000 €/m ²	x	(1,13 / 0,99)	= 4.566 €/m ²
Immobilienpreis	120 m²	x	4.566 €/m²	= rd. 548.000 €

Dieser Immobilienpreis beinhaltet nicht die (in diesem Beispiel) vorhandene Garage auf einem separaten Grundstück. Diese Garage ist mit ihrem Wert ergänzend zu berücksichtigen.

Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt.

Der resultierende Immobilienpreis ist für die Ermittlung des Verkehrswertes sachverständig zu würdigen.

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

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

Immobilien-Preis-Kalkulator

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

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

Hinweis: Aufgrund programmtechnischer Gegebenheiten können die im Immobilien-Preis-Kalkulator verwendeten Umrechnungskoeffizienten für das Baujahr, die Grundstücksgröße und Wohnfläche im Randbereich (Übergangsbereich der einzelnen Merkmalsausprägungen) von den vorstehend abgebildeten Umrechnungskoeffizienten abweichen.

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

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	3600 €/m ²		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus 	0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Reihenmittelhaus 	0 %
Baujahr	1975	2004 	14.3 %
Wohnfläche	120 m ²	100 	8 %
Keller	vorhanden	nicht vorhanden 	-5 %
Gebäudestandard	mittel	gehoben - stark gehoben 	14 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet 	0 %
Grundstücksgröße	150 m ²	170 	1 %
Freier Wert für Addition/Subtraktion (Benutzereingabe)			

- 4860 €/m² - Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)
- 490000 € - Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)

Der berechnete Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. §194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

5.2 Ertragswertobjekte

5.2.1 Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser								2024
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	121	21,6	115	204.978.500	25,9	31.780	10,1	30.793
Rodenkirchen	51	9,1	45	59.504.093	7,5	50.808	16,2	46.097
Lindenthal	69	12,3	66	131.036.110	16,6	45.292	14,4	44.169
Ehrenfeld	54	9,6	50	120.416.333	15,2	28.959	9,2	28.254
Nippes	42	7,5	42	53.701.340	6,8	20.071	6,4	20.071
Chorweiler	27	4,8	26	24.063.840	3,0	16.964	5,4	16.624
Porz	39	7,0	37	43.171.300	5,5	34.641	11,0	29.962
Kalk	70	12,5	68	75.669.537	9,6	39.112	12,5	38.054
Mülheim	88	15,7	84	78.998.127	10,0	46.051	14,7	44.911
Insgesamt	561	100,0	533	791.539.180	100,0	313.677	100,0	298.935

Mehrfamilienhäuser								2023
Insgesamt	476	100,0	428	681.812.015	100,0	290.585	100,0	264.933

Zusammenfassung der Mehrfamilienhäuser nach Preisgruppen					2024
Kaufpreisspanne in €		Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt in €	%
ohne Kaufpreisangabe		28	5,0	0	0,0
bis	100.000	4	0,7	266.793	0,0
bis	200.000	8	1,4	1.426.198	0,2
bis	250.000	6	1,1	1.318.800	0,2
bis	300.000	9	1,6	2.539.000	0,3
bis	400.000	13	2,3	4.786.573	0,6
bis	500.000	29	5,2	13.594.441	1,7
bis	750.000	104	18,5	65.283.530	8,2
bis	1.000.000	103	18,4	91.790.734	11,6
bis	1.500.000	109	19,4	136.055.711	17,2
bis	2.000.000	54	9,6	93.938.500	11,9
über	2.000.000	94	16,8	380.538.900	48,1
insgesamt		561	100,0	791.539.180	100,0

5.2.2 Sonstige Ertragswertobjekte

Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser								2024
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	21	48,8	21	463.234.728	66,4	33.571	21,8	33.571
Rodenkirchen	3	7,0	2	18.895.000	2,7	18.241	11,8	17.193
Lindenthal	2	4,7	2	25.300.000	3,6	6.771	4,4	6.771
Ehrenfeld	4	9,3	4	34.669.999	5,0	60.278	39,1	60.278
Nippes	3	7,0	2	3.400.000	0,5	9.469	6,1	7.930
Chorweiler	3	7,0	3	2.980.000	0,4	3.380	2,2	3.380
Porz	2	4,7	2	11.896.975	1,7	9.237	6,0	9.237
Kalk	2	4,7	2	5.950.000	0,9	3.082	2,0	3.082
Mülheim	3	7,0	3	131.300.000	18,8	10.175	6,6	10.175
Insgesamt	43	100,0	41	697.626.702	100,0	154.204	100,0	151.617

Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser								2023
Insgesamt	35	100,0	35	316.994.151	100,0	101.872	100,0	101.872

Gewerbe- und Industrieobjekte								2024
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	1	3,8	1	5.500.000	4,2	2.410	0,8	2.410
Rodenkirchen	4	15,4	3	24.510.000	18,5	138.708	45,5	45.892
Lindenthal	2	7,7	2	3.865.000	2,9	2.471	0,8	2.471
Ehrenfeld	1	3,8	1	6.350.000	4,8	5.959	2,0	5.959
Nippes	7	26,9	6	15.226.750	11,5	31.332	10,3	28.986
Chorweiler	2	7,7	2	1.430.000	1,1	2.935	1,0	2.935
Porz	7	26,9	7	74.514.774	56,3	118.969	39,0	118.969
Kalk	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Mülheim	2	7,7	2	985.000	0,7	2.180	0,7	2.180
Insgesamt	26	100,0	24	132.381.524	100,0	304.964	100,0	209.802

Gewerbe- und Industrieobjekte								2023
Insgesamt	37	100,0	34	208.605.920	100,0	382.641	100,0	367.468

5.2.3 Liegenschaftszinssätze

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

Nach seinen Untersuchungen aus dem Datenmaterial 2024 und der sachverständigen Markteinschätzung hält der Gutachterausschuss für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze 2024 für angemessen.

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

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

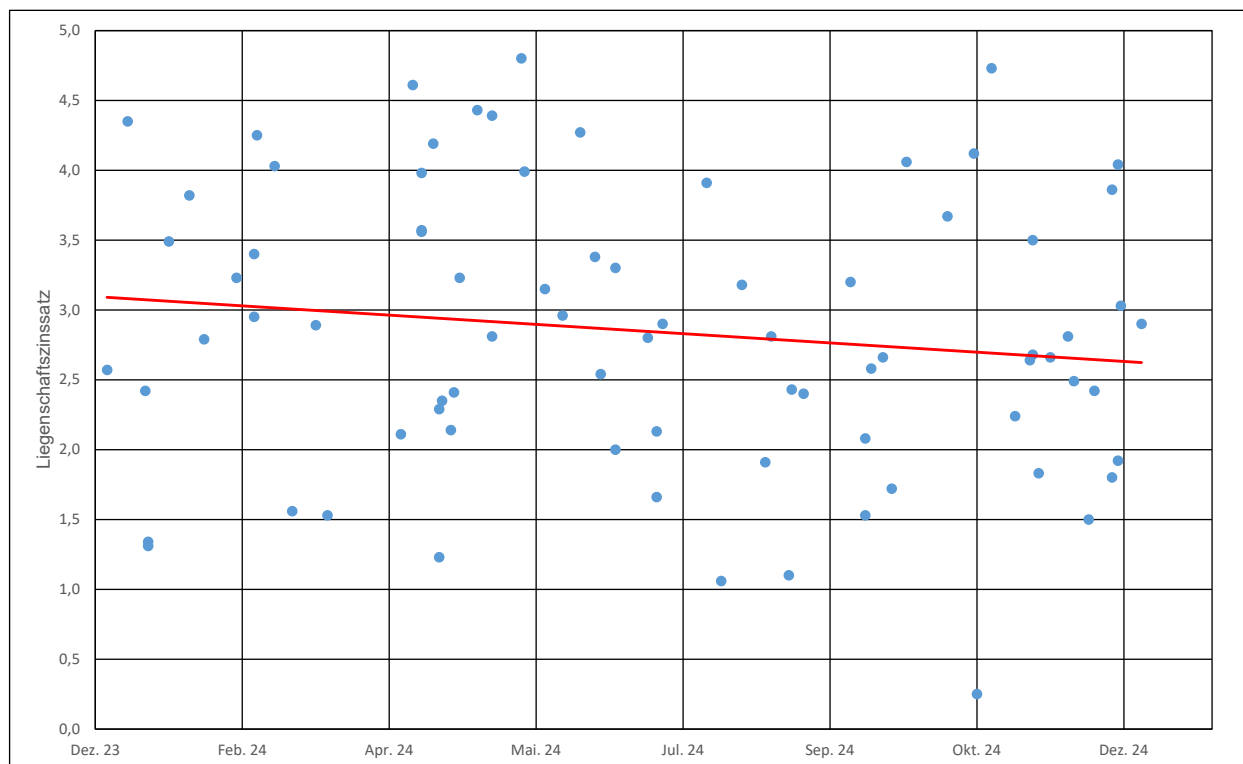
Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung)

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

Gebäudeart	Liegen- 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]
Wohneigentum	2,0	341	62	3.926	12,0	18,0	37,0	80
Standardabweichung	± 1,1		± 26	± 1.278	± 2,7	± 3,6	± 11,0	
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	1,7 1)	14	140	5.254	12,1	14,5	38	80
Standardabweichung	± 0,5		± 40	± 2.070	± 2,8	± 3,2	± 18	
Dreifamilienhausgrundstücke	2,8	8	204	2.911	10,8	18	38	80
Standardabweichung	± 1,3		± 47	± 796	± 1,5	± 2,0	± 16	
Mietwohnhausgrundstücke	2,9	78	523	2.723	10,6	18,3	36	80
Standardabweichung	± 1,0		± 269	± 715	± 1,8	± 2,3	± 10	
Gemischt genutzte Grundstücke gewerblicher Mietanteil < 50%	3,2	39	720	2.810	11,8	16,3	36	80
Standardabweichung	± 1,0		± 813	± 753	± 2,3	± 2,5	± 9	
Gemischt genutzte Grundstücke gewerblicher Mietanteil > 50%	3,7	14	1.168	3.162	14,2	14,5	37	80
Standardabweichung	± 0,8		± 1.126	± 784	± 2,9	± 2,5	± 9	
Geschäfts- und Bürogrundstücke	3,9	6	1.648	3.790	18,3	14,4	33	60
Standardabweichung	± 0,9		± 1.580	± 2.435	± 8,6	± 2,9	± 12	
Sonstige Gewerbegrundstücke	(6)							40
Standardabweichung								

1) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2023 und 2024

() statistisch nicht ausreichende bzw. geringe Fallbelegung

Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes für Mietwohnhausgrundstücke im Jahresverlauf 2024**Ergänzende Liegenschaftszinssätze (Gruppenbildung nach Vorgabe der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW – AGVGA-NRW)**

Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.- Kosten	Ø Rest- nutzungs- dauer	Gesamt- nutzungs- dauer
	[%]		[m²]	[€/m² WF/NF]	[€/m² WF/NF]	(% Roh- ertrag)	[Jahre]	[Jahre]
Dreifamilienhaus- grundstücke	2,8	8	204	2.911	10,8	18	38	80
Standardabweichung	± 1,3		± 47	± 796	± 1,5	± 2,0	± 16	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	2,9	92	541	2.772	10,8	18,1	36	80
Standardabweichung	± 1,0		± 338	± 728	± 2,0	± 2,9	± 10	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80 % vom Rohertrag)	3,5	35	815	2.826	12,5	16,0	35	80
Standardabweichung	± 1,0		± 889	± 772	± 2,8	± 2,7	± 8	

Übersicht über die Liegenschaftszinssätze ab 2016

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wohnungseigentum ¹⁾	3,3	3,0	2,7	2,5	2,2	1,7	1,4	1,9	2,0
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	3,0 ⁴⁾	2,9 ⁵⁾	2,6 ⁶⁾	2,2 ⁷⁾	2,5 ⁸⁾	2,0 ¹⁰⁾	1,5 ¹¹⁾	1,7 ¹²⁾	1,7 ¹³⁾
Dreifamilienhausgrundstücke ²⁾	3,0	2,1	2,2	2,4	2,0	2,0	1,7	2,6	2,8
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250m ² WF)									
Mietwohnhausgrundstücke	3,4	2,8	2,3	2,2	2,0	1,6	1,8	2,6	2,9
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 %	3,2	3,0	2,7	2,2	2,2	1,6	1,6	2,9	3,2
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 %	4,0	3,7	3,5	3,2	3,1	2,7 ¹⁰⁾	2,1	3,1	3,7
Geschäfts- und Bürogrundstücke ³⁾	4,2	3,7	3,9	3,6	3,2	2,6 ¹⁰⁾	2,2	3,3	3,9
Sonstige Gewerbegrundstücke	(8,0)	6,2	(6,5) ⁶⁾	(6,5) ⁶⁾	5,8 ⁹⁾	5,2 ¹⁰⁾	5,2	(5,6)	(6,0)

() statistisch nicht ausreichende bzw. geringe Fallbelegung

1) siehe Anmerkung im Kapitel 6.1.7

2) In sehr guten Wohnlagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten

3) In guten bis sehr guten Geschäftslagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.

4) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2013 bis 2016

5) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2016 und 2017

6) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2017 und 2018

7) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2018 und 2019

8) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2019 und 2020

9) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2018 bis 2020

10) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2020 und 2021

11) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2021 und 2022

12) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2022 und 2023

13) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2023 und 2024

5.2.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Rohertragsfaktoren für bebaute Grundstücke

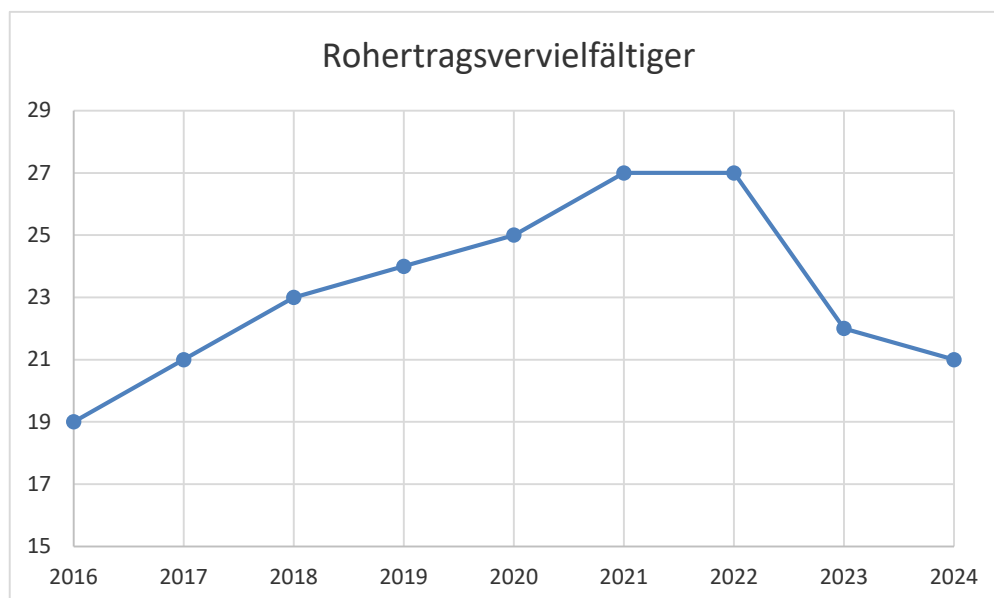
Die Rohertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag, ermittelt aus der nachhaltigen, objektbezogenen Nettokaltmiete, wieder.

Aus dem Datenmaterial **2024** wurden folgende Rohertragsfaktoren für 2024 beschlossen:

Gebäudetyp	Faktor
	Mittel Min Max
Dreifamilienhausgrundstücke	21 14 bis 25
Mietwohnhausgrundstücke	21 15 bis 29
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil < 50 %	19 13 bis 27
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil > 50 %	18 14 bis 22
Geschäfts- und Bürogrundstücke	16 9 bis 20
Sonstige Gewerbegrundstücke ¹⁾	11

1) statistisch nicht ausreichende bzw. geringe Fallbelegung

Die Entwicklung der Rohertragsvervielfältiger für Mietwohnhausgrundstücke



5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

alle sonstigen bebauten Grundstücke								2024
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	3	5,7	3	377.180.000	90,5	168.538	48,2	168.538
Rodenkirchen	6	11,3	5	2.950.000	0,7	116.990	33,4	1.163
Lindenthal	8	15,1	8	21.772.468	5,2	34.128	9,8	34.128
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Nippes	8	15,1	7	1.737.500	0,4	1.996	0,6	1.961
Chorweiler	5	9,4	4	1.045.000	0,3	6.760	1,9	6.676
Porz	10	18,9	9	5.365.090	1,3	15.765	4,5	15.738
Kalk	5	9,4	5	1.917.880	0,5	3.233	0,9	3.233
Mülheim	8	15,1	8	5.003.000	1,2	2.413	0,7	2.413
Insgesamt	53	100,0	49	416.970.938	100,0	349.823	100,0	233.851

alle sonstigen bebauten Grundstücke								2023
Insgesamt	62	100,0	60	97.170.812	100,0	128.368	100,0	128.272

Objekte für den Sozial- und Gemeinbedarf								2024
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	3	60,0	3	17.152.468	90,5	31.087	91,2	31.087
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Porz	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Kalk	2	40,0	2	1.810.000	9,5	3.009	8,8	3.009
Mülheim	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Insgesamt	5	100,0	5	18.962.468	100,0	34.096	100,0	34.096

Objekte für den Sozial- und Gemeinbedarf								2023
Insgesamt	3	100,0	3	25.145.000	100,0	7.003	100,0	7.003

restliche bebaute Grundstücke								2024
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	3	6,3	3	377.180.000	94,8	168.538	53,4	168.538
Rodenkirchen	6	12,5	5	2.950.000	0,7	116.990	37,1	1.163
Lindenthal	5	10,4	5	4.620.000	1,2	3.041	1,0	3.041
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Nippes	8	16,7	7	1.737.500	0,4	1.996	0,6	1.961
Chorweiler	5	10,4	4	1.045.000	0,3	6.760	2,1	6.676
Porz	10	20,8	9	5.365.090	1,3	15.765	5,0	15.738
Kalk	3	6,3	3	107.880	0,0	224	0,1	224
Mülheim	8	16,7	8	5.003.000	1,3	2.413	0,8	2.413
Insgesamt	48	100,0	44	398.008.470	100,0	315.727	100,0	199.755

restliche bebaute Grundstücke								2023
Insgesamt	59	100,0	57	72.025.812	100,0	121.365	100,0	121.269

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum				2024	
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.		%
Innenstadt	838	19,2	814	365.417.554	24,6
Rodenkirchen	465	10,6	457	182.537.243	12,3
Lindenthal	773	17,7	732	307.637.621	20,7
Ehrenfeld	386	8,8	361	126.643.959	8,5
Nippes	558	12,8	534	190.293.966	12,8
Chorweiler	143	3,3	132	33.997.323	2,3
Porz	476	10,9	470	110.167.338	7,4
Kalk	369	8,4	352	76.547.306	5,1
Mülheim	367	8,4	344	93.618.452	6,3
Insgesamt	4.375	100,0	4.196	1.486.860.762	100,0

Wohnungseigentum				2023	
Insgesamt	3.489	100,0	3.245	1.156.018.721	100,0

6.1.1 Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen

Berücksichtigt werden lediglich zur Auswertung geeignete Kaufverträge mit bekanntem Baujahr.

Erstverkauf aus Neubau				2024
Kaufpreisspanne in Euro	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	0	0,0	0	0,0
bis 100.000	0	0,0	0	0,0
bis 150.000	3	0,8	347.000	0,2
bis 200.000	13	3,6	2.412.185	1,1
bis 300.000	30	8,2	7.149.140	3,2
bis 400.000	43	11,8	15.447.998	6,9
bis 500.000	57	15,6	25.437.846	11,3
bis 750.000	135	37,0	84.530.240	37,6
bis 1.000.000	52	14,2	44.211.577	19,7
über 1.000.000	32	8,8	45.322.650	20,2
Insgesamt	365	100,0	224.858.636	100,0

Erstverkauf aus Umwandlung				2024
Kaufpreisspanne in Euro	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	0	0,0	0	0,0
bis 100.000	4	1,6	353.666	0,3
bis 150.000	4	1,6	539.824	0,5
bis 200.000	17	6,9	3.082.508	3,0
bis 300.000	56	22,8	13.806.451	13,5
bis 400.000	72	29,3	25.308.141	24,8
bis 500.000	37	15,0	15.999.375	15,7
bis 750.000	37	15,0	22.059.085	21,6
bis 1.000.000	10	4,1	8.625.135	8,4
über 1.000.000	9	3,7	12.358.200	12,1
Insgesamt	246	100,0	102.132.385	100,0

Weiterverkauf				2024
Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	0	0,0	0	0,0
bis 100.000	119	3,9	9.297.847	1,0
bis 150.000	382	12,5	47.782.210	5,0
bis 200.000	506	16,6	87.151.478	9,2
bis 300.000	921	30,1	226.133.498	23,8
bis 400.000	478	15,6	163.764.210	17,2
bis 500.000	240	7,9	106.348.781	11,2
bis 750.000	263	8,6	157.317.774	16,5
bis 1.000.000	82	2,7	69.846.140	7,3
über 1.000.000	66	2,2	83.427.285	8,8
Insgesamt	3.057	100,0	951.069.222	100,0

Auswertezeitraum: 01.01.2024 bis 31.12.2024

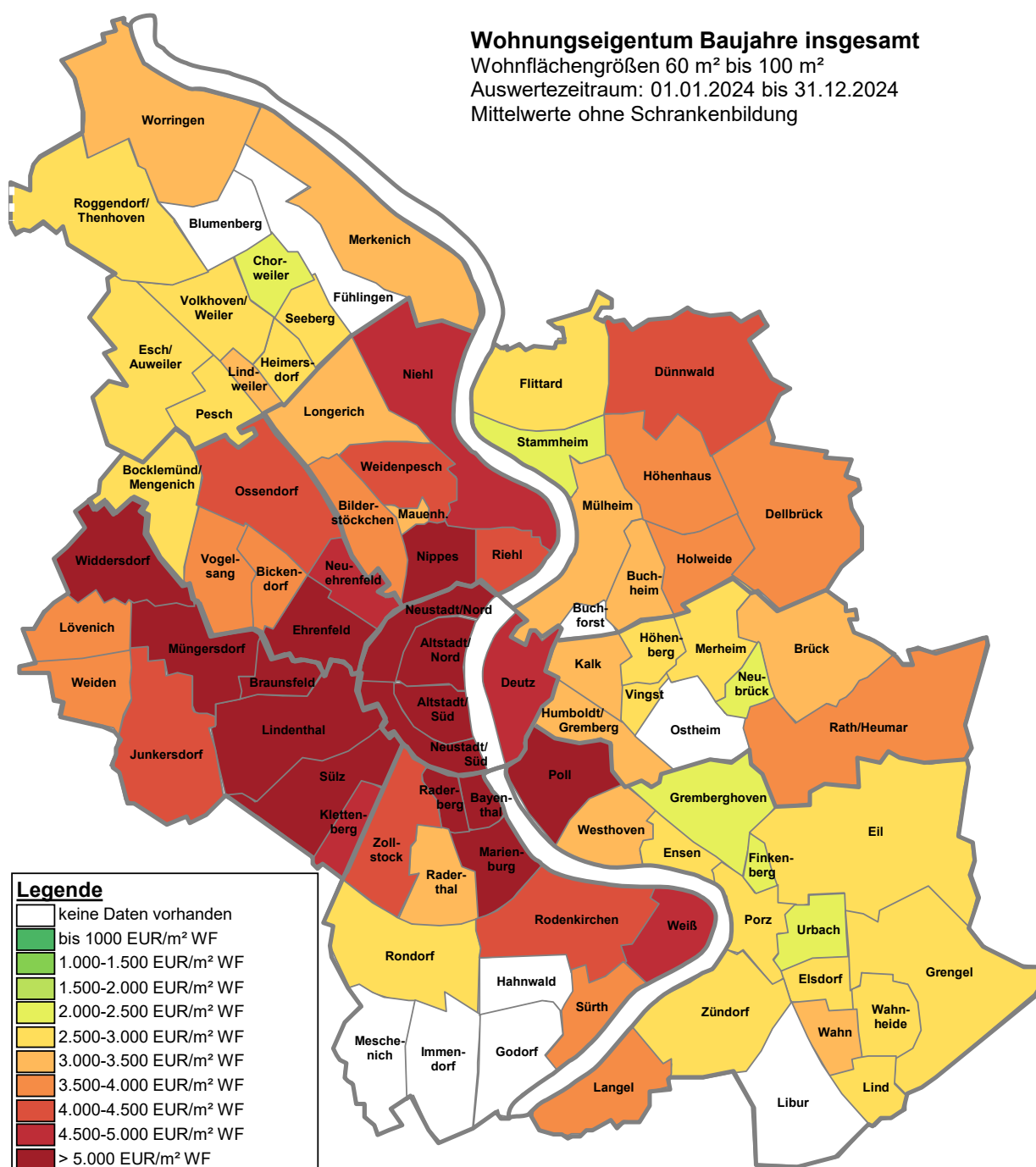
Baujahre: insgesamt

Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

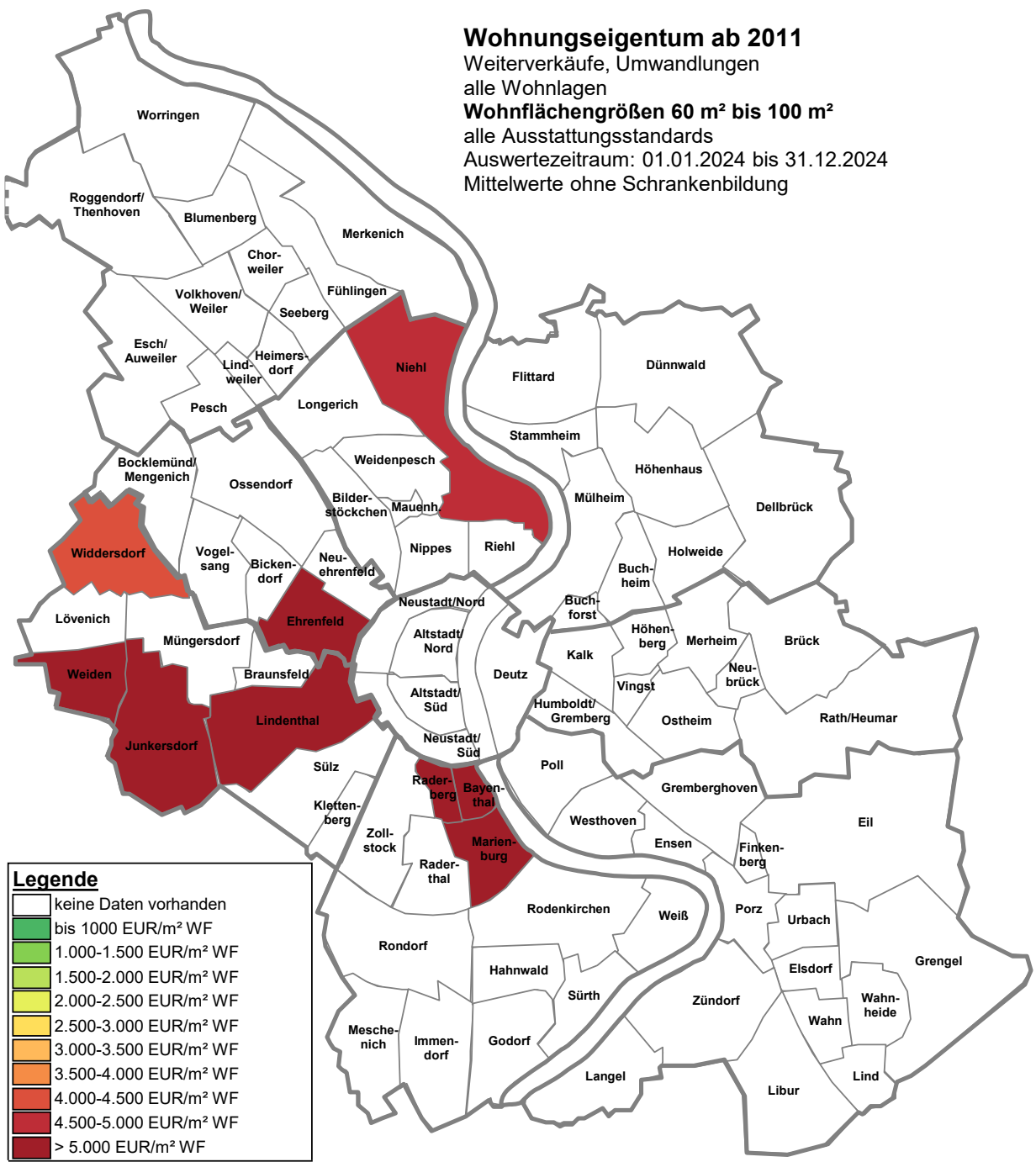
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	66	5.759	2.761	12.547
Neustadt/Süd	94	5.780	2.131	9.241
Altstadt/Nord	26	6.119	3.593	11.220
Neustadt/Nord	81	6.005	2.750	20.139
Deutz	21	4.541	1.596	6.005
Bayenthal	18	5.568	2.557	8.451
Marienburg	15	5.878	2.977	7.811
Raderberg	7	5.577	4.773	6.611
Raderthal	3	3.389	3.085	3.894
Zollstock	50	4.304	1.559	7.118
Rondorf	13	2.954	1.707	4.000
Hahnwald	-	-	-	-
Rodenkirchen	27	4.405	2.103	7.454
Weiß	7	4.742	3.638	7.654
Sürth	22	3.849	1.461	6.375
Godorf	-	-	-	-
Immendorf	-	-	-	-
Meschenich	-	-	-	-
Klettenberg	15	4.664	3.083	7.446
Sülz	63	5.015	1.667	8.948
Lindenthal	61	5.508	2.500	10.036
Braunsfeld	21	5.543	2.375	10.297
Müngersdorf	8	5.364	3.643	6.441
Junkersdorf	42	4.317	2.230	6.774
Weiden	59	3.910	1.683	7.355
Lövenich	7	3.549	2.346	6.902
Widdersdorf	25	5.018	2.844	6.993
Ehrenfeld	76	5.281	2.420	7.971
Neuehrenfeld	40	4.646	1.250	7.004
Bickendorf	11	3.956	3.267	4.561
Vogelsang	3	3.861	2.805	5.129
Bocklemünd/Meng.	12	2.535	1.062	3.351
Ossendorf	7	4.446	3.562	5.206
Nippes	85	5.367	1.217	8.000
Mauenheim	11	3.290	2.682	4.203
Riehl	32	4.251	2.152	7.096
Niehl	40	4.720	3.056	6.647
Weidenpesch	47	4.405	1.935	6.336
Longerich	13	3.419	1.859	4.222
Bilderstöckchen	24	3.624	2.467	5.742
Merkenich	4	3.430	2.896	4.157
Fühlingen	-	-	-	-
Seeburg	13	2.578	1.600	3.353

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Heimersdorf	6	2.941	2.283	3.550
Lindweiler	4	3.310	2.580	4.622
Pesch	25	2.917	1.719	4.201
Esch/Auweiler	4	2.973	2.603	3.588
Volkhoven/Weiler	6	2.862	1.963	3.747
Chorweiler	5	2.353	1.833	2.774
Blumenberg	-	-	-	-
Roggendorf/Thenhoven	3	2.831	2.537	3.334
Worringen	4	3.229	2.453	3.612
Poll	19	5.021	2.169	6.777
Westhoven	10	3.085	2.591	4.444
Ensen	14	2.925	1.857	4.431
Gremberghoven	11	2.443	2.127	2.691
Eil	18	2.741	1.787	3.572
Porz	39	2.972	1.418	5.202
Urbach	16	2.368	1.380	3.907
Elsdorf	3	2.690	2.642	2.724
Grengel	17	2.632	1.513	3.585
Wahnheide	26	2.681	1.344	4.269
Wahn	3	3.456	3.447	3.472
Lind	4	2.660	1.335	3.319
Libur	-	-	-	-
Zündorf	39	2.985	1.710	4.013
Langel	6	3.554	2.833	5.366
Finkenbergr	11	2.391	1.666	3.178
Humboldt/Gremb.	20	3.107	1.471	4.771
Kalk	19	3.221	2.557	4.430
Vingst	11	2.847	2.338	3.712
Höhenberg	25	2.641	1.795	5.865
Ostheim	-	-	-	-
Merheim	8	2.770	1.853	3.927
Brück	16	3.299	750	4.695
Rath/Heumar	14	3.740	2.192	4.616
Neubrück	19	2.459	1.813	3.571
Mülheim	57	3.485	1.272	5.643
Buchforst	-	-	-	-
Buchheim	11	3.044	2.260	3.863
Holweide	25	3.542	1.099	5.794
Dellbrück	47	3.545	824	6.858
Höhenhaus	6	3.698	1.958	4.481
Dünnwald	4	4.163	3.699	4.946
Stammheim	3	2.436	1.875	2.866
Flittard	4	2.805	2.439	3.504



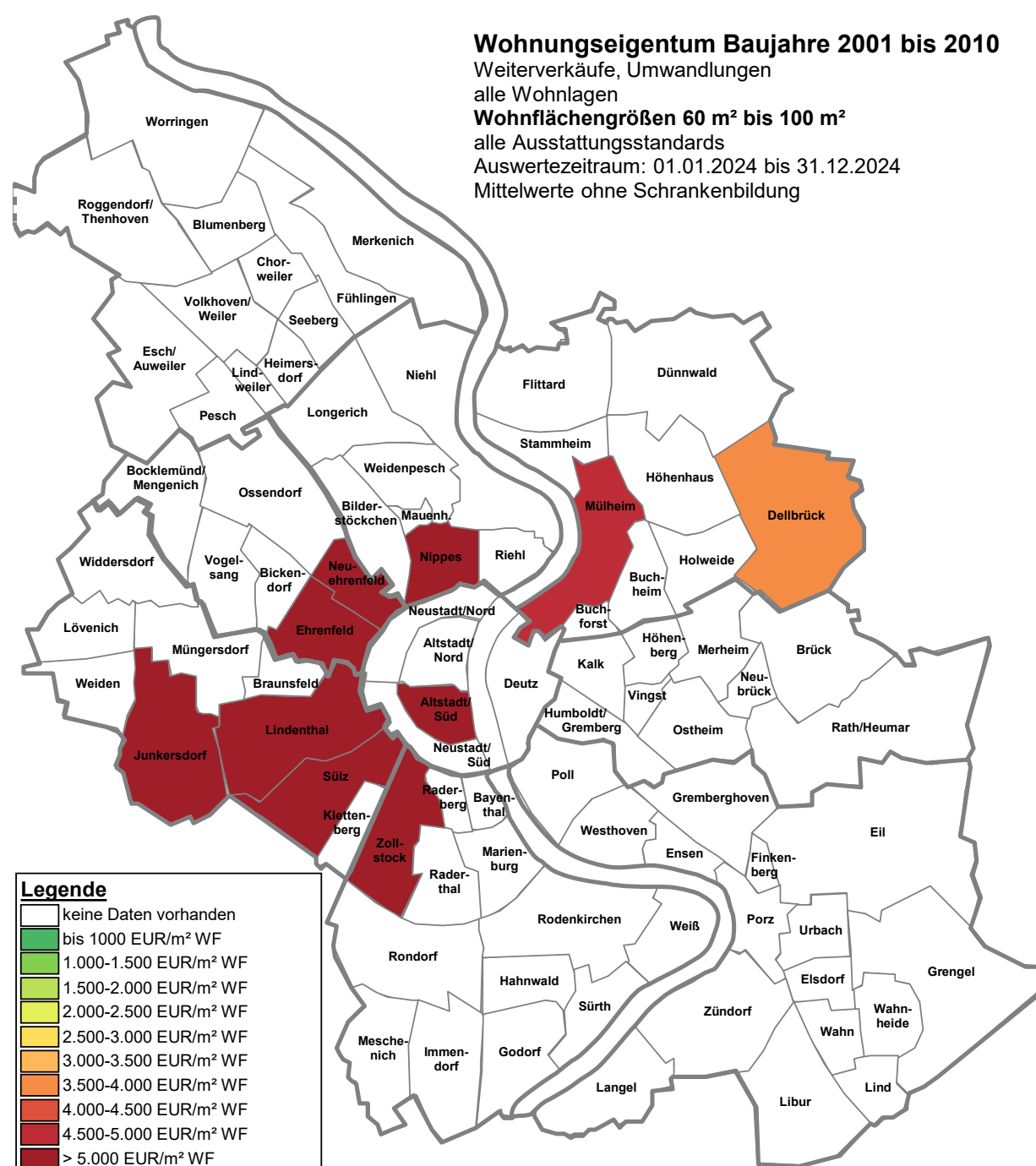
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Bayenthal	4	7.246	5.938	8.445
Marienburg	3	5.556	5.054	6.083
Raderberg	4	5.907	5.240	6.611
Lindenthal	5	6.655	5.345	8.001
Junkersdorf	4	6.289	6.063	6.774
Weiden	3	5.742	5.343	6.506
Widdersdorf	4	4.345	3.432	5.299

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Ehrenfeld	5	6.451	5.691	7.337
Niehl	3	4.904	4.495	5.297



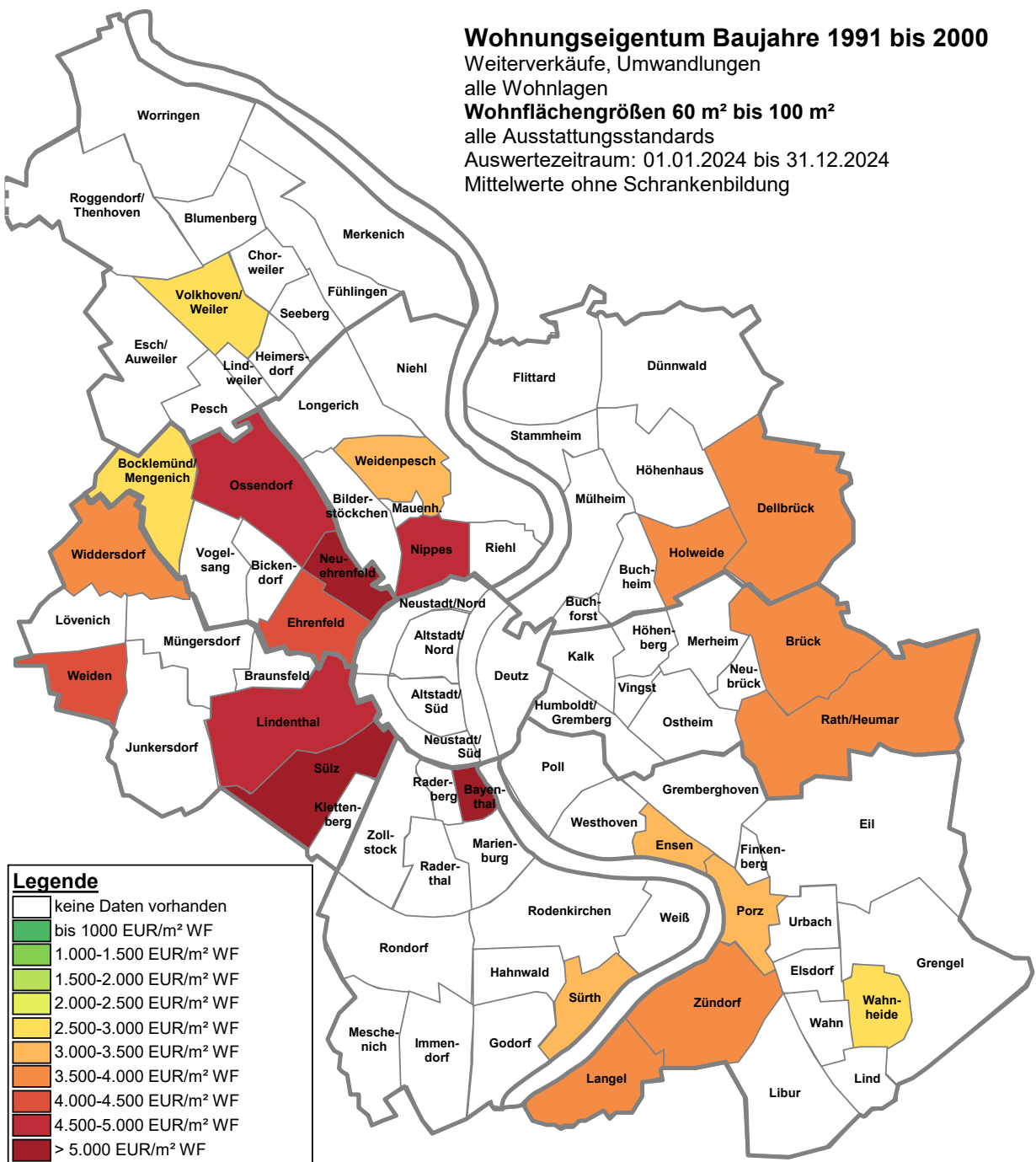
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	5	8.364	5.577	12.547
Zollstock	4	5.781	5.314	6.334
Sülz	3	6.298	5.371	7.031
Lindenthal	3	7.526	6.408	9.366
Junkersdorf	6	5.456	4.518	6.720

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Ehrenfeld	17	5.832	3.842	7.062
Neuehrenfeld	4	5.104	3.797	5.870
Nippes	4	5.060	4.430	5.740
Mülheim	6	4.994	3.961	5.643
Dellbrück	11	3.654	1.859	4.598



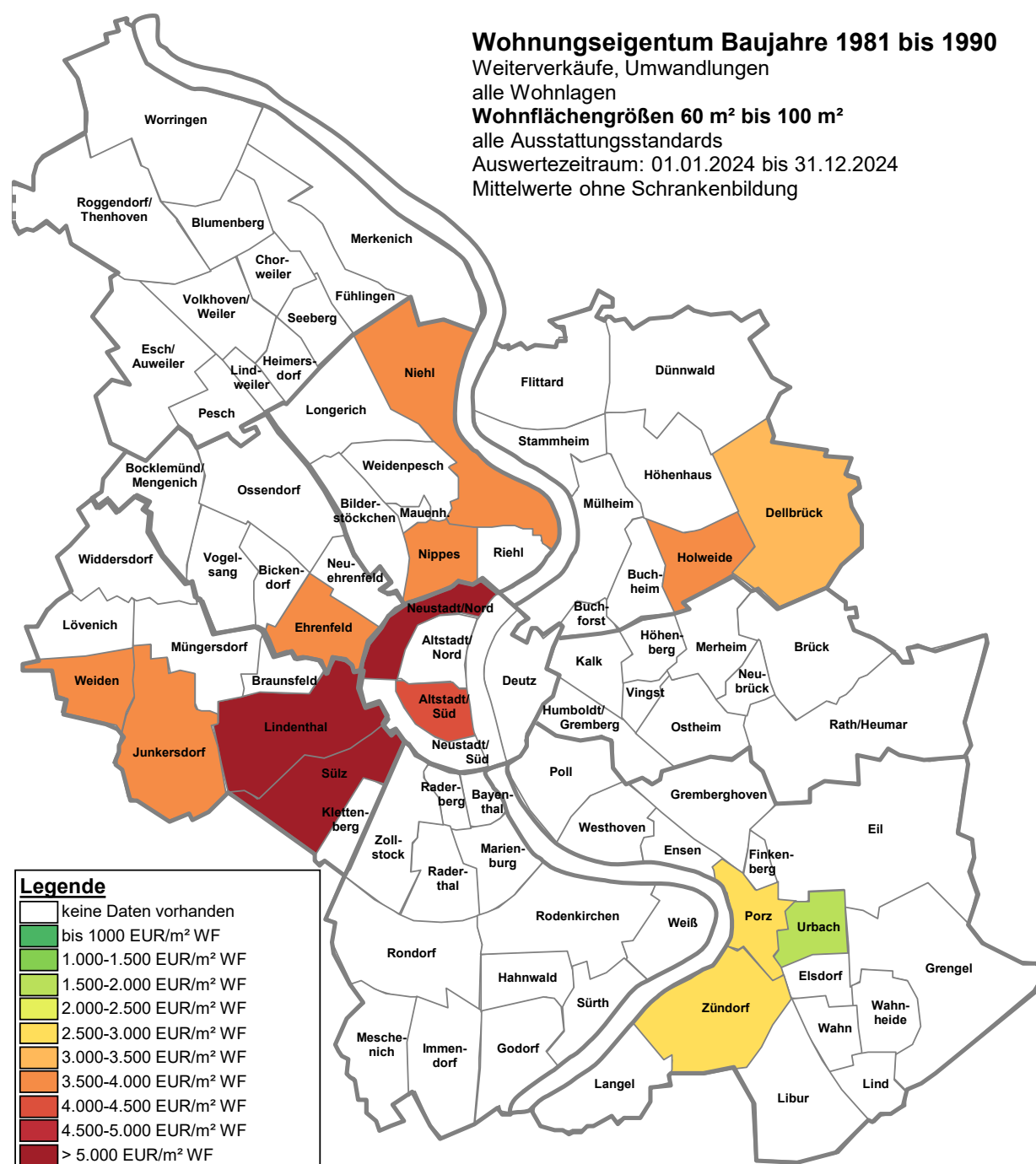
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Bayenthal	3	5.119	4.992	5.303
Sürth	8	3.385	1.461	5.086
Sülz	8	5.866	4.438	7.389
Lindenthal	7	4.870	2.584	6.250
Weiden	6	4.208	2.344	5.680
Widdersdorf	4	3.959	3.630	4.394
Ehrenfeld	7	4.486	3.751	5.776
Neuehrenfeld	8	5.119	3.786	5.710
Bocklemünd/Meng.	3	2.994	2.804	3.200
Ossendorf	3	4.721	4.106	5.206
Nippes	3	4.949	4.396	5.272
Weidenpesch	3	3.227	2.160	3.944

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Volkhoven/Weiler	5	2.821	1.963	3.747
Ensen	4	3.374	2.752	4.431
Porz	9	3.323	2.900	4.254
Wahnheide	4	2.928	2.692	3.113
Zündorf	9	3.620	2.854	4.013
Langel	3	3.978	3.145	5.366
Brück	6	3.745	3.244	4.158
Rath/Heumar	4	3.955	3.537	4.572
Holweide	3	3.747	3.500	4.135
Dellbrück	9	3.822	2.538	4.861



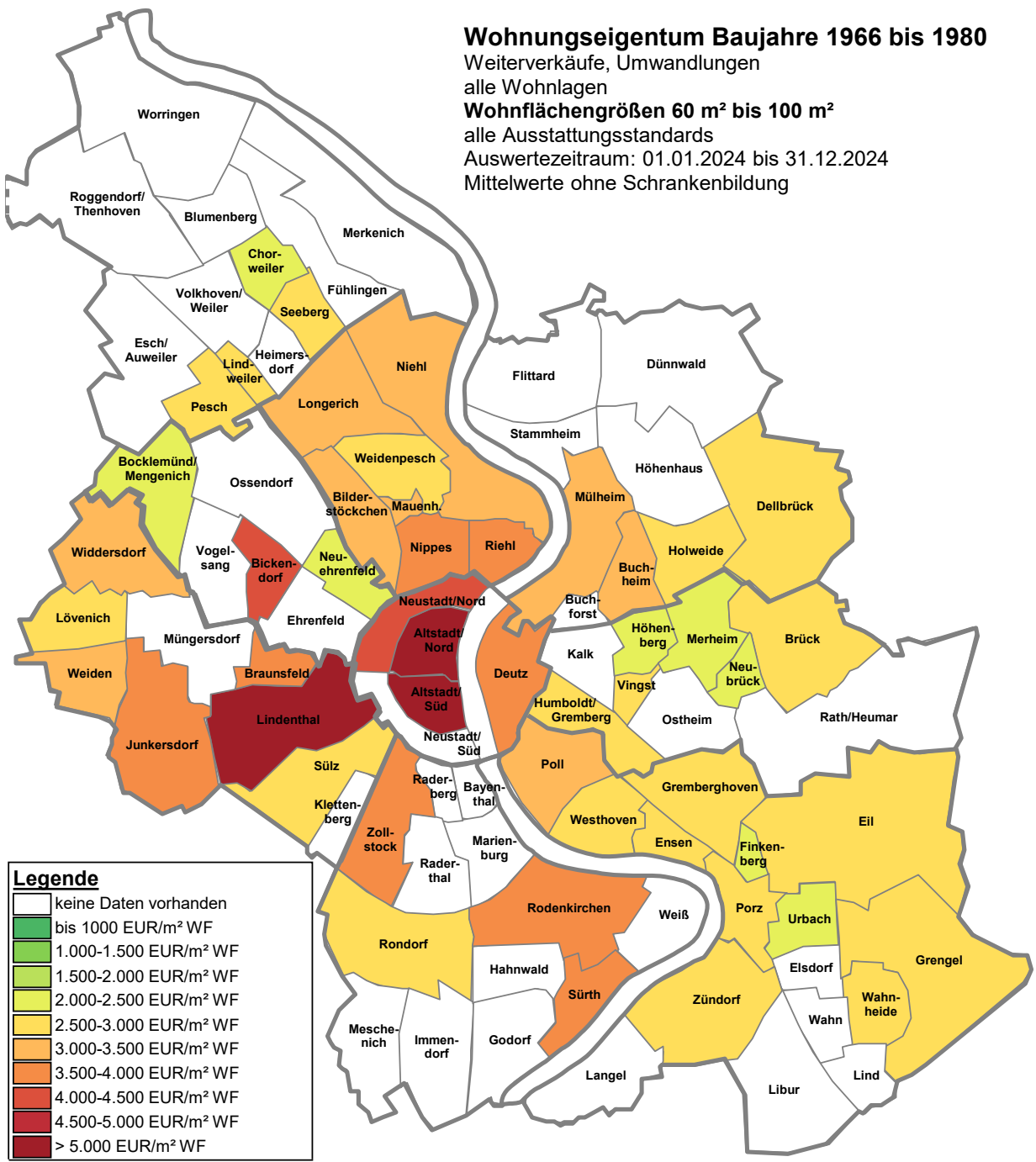
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	3	4.300	3.676	5.197
Neustadt/Nord	3	5.504	4.706	6.923
Sülz	3	5.421	5.006	5.894
Lindenthal	5	5.479	2.500	7.571
Junkersdorf	13	3.938	2.393	5.708
Weiden	7	3.606	2.659	5.050
Ehrenfeld	3	3.888	3.489	4.463

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Nippes	5	3.688	2.938	4.720
Niehl	9	3.789	3.114	4.500
Porz	6	2.940	1.790	3.496
Urbach	3	1.943	1.500	2.202
Zündorf	8	2.983	2.575	3.206
Holweide	6	3.516	2.845	4.521
Dellbrück	8	3.292	2.649	3.889



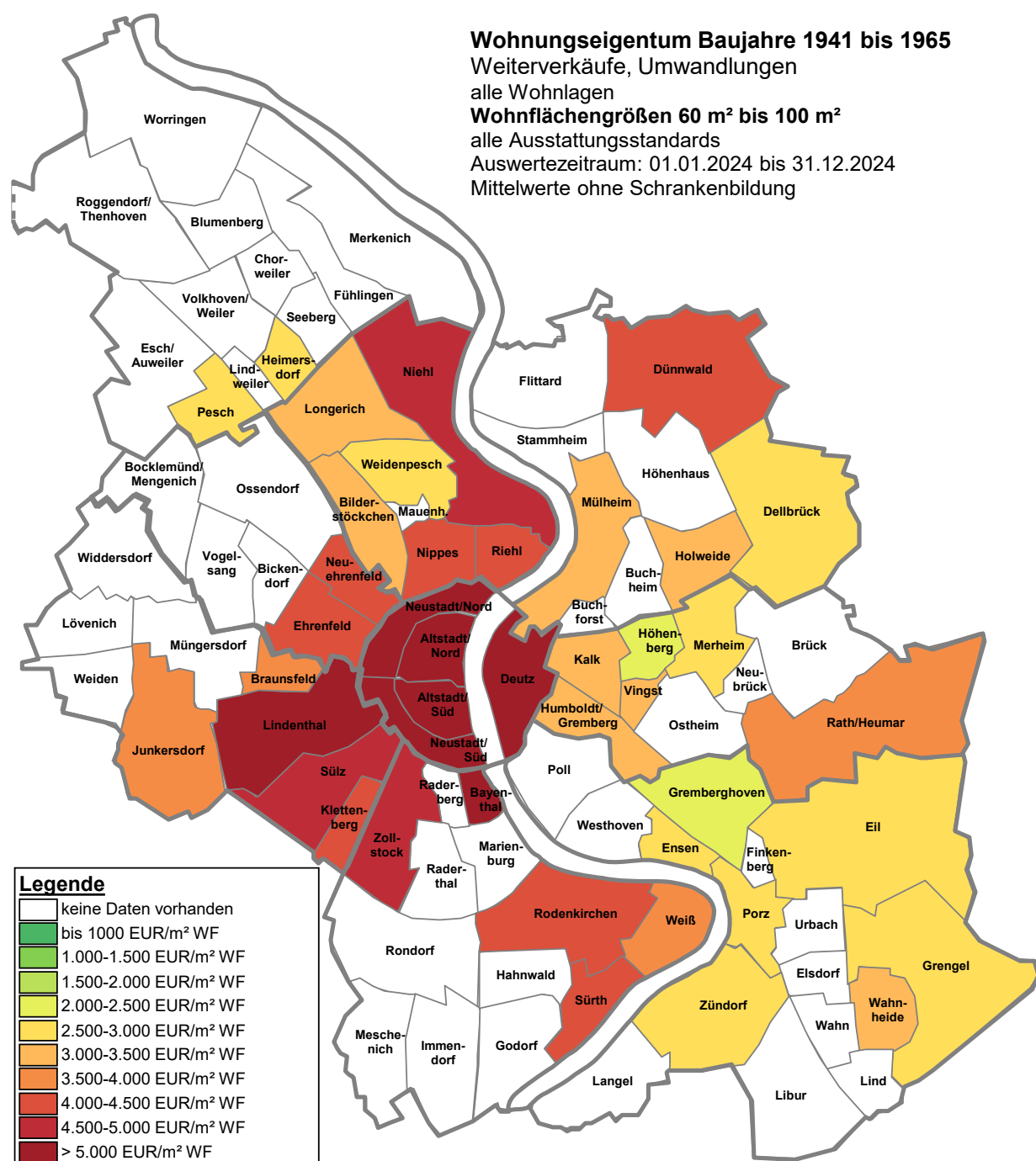
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	3	5.213	4.704	5.745
Altstadt/Nord	5	6.411	4.634	11.220
Neustadt/Nord	12	4.316	2.906	5.330
Deutz	7	3.542	1.596	4.419
Zollstock	21	3.675	2.091	7.118
Rondorf	10	2.723	1.707	3.419
Rodenkirchen	10	3.898	2.261	5.244
Sürth	7	3.797	2.603	5.472
Sülz	17	2.958	1.713	4.855
Lindenthal	5	5.806	4.852	6.892
Braunsfeld	4	3.678	2.375	5.758
Junkersdorf	10	3.621	2.230	5.029
Weiden	32	3.081	1.683	4.306
Lövenich	3	2.643	2.346	3.209
Widdersdorf	5	3.167	2.844	3.579
Neuehrenfeld	3	2.327	1.250	2.956
Bickendorf	6	4.203	3.782	4.561
Bocklemünd/Meng.	9	2.382	1.062	3.351
Nippes	10	3.897	2.868	5.763
Mauenheim	5	3.190	2.786	3.715
Riehl	16	3.738	2.152	5.769
Niehl	4	3.444	3.056	4.017
Weidenpesch	4	2.716	2.046	3.809
Longerich	4	3.194	1.859	4.116
Bilderstöckchen	6	3.279	2.796	3.628

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Seeburg	13	2.578	1.600	3.353
Lindweiler	3	2.873	2.580	3.182
Pesch	19	2.853	1.719	4.201
Chorweiler	5	2.353	1.833	2.774
Poll	5	3.247	2.169	5.000
Westhoven	7	2.998	2.591	3.399
Ensen	5	2.890	2.018	3.344
Gremberghoven	3	2.575	2.500	2.677
Eil	11	2.615	1.787	3.572
Porz	14	2.640	1.418	5.202
Urbach	11	2.271	1.380	3.227
Grenge	8	2.593	2.310	3.195
Wahnheide	17	2.503	1.344	3.490
Zündorf	8	2.722	2.501	3.114
Finkenber	11	2.391	1.666	3.178
Humboldt/Gremb.	9	2.775	1.534	3.333
Vingst	7	2.666	2.338	2.917
Höhenberg	6	2.442	1.960	2.940
Merheim	3	2.125	1.853	2.298
Brück	7	2.545	750	3.763
Neubrück	17	2.349	1.813	2.857
Mülheim	10	3.352	2.553	3.995
Buchheim	7	3.141	2.416	3.863
Holweide	7	2.885	1.099	4.297
Dellbrück	7	2.870	2.427	4.467



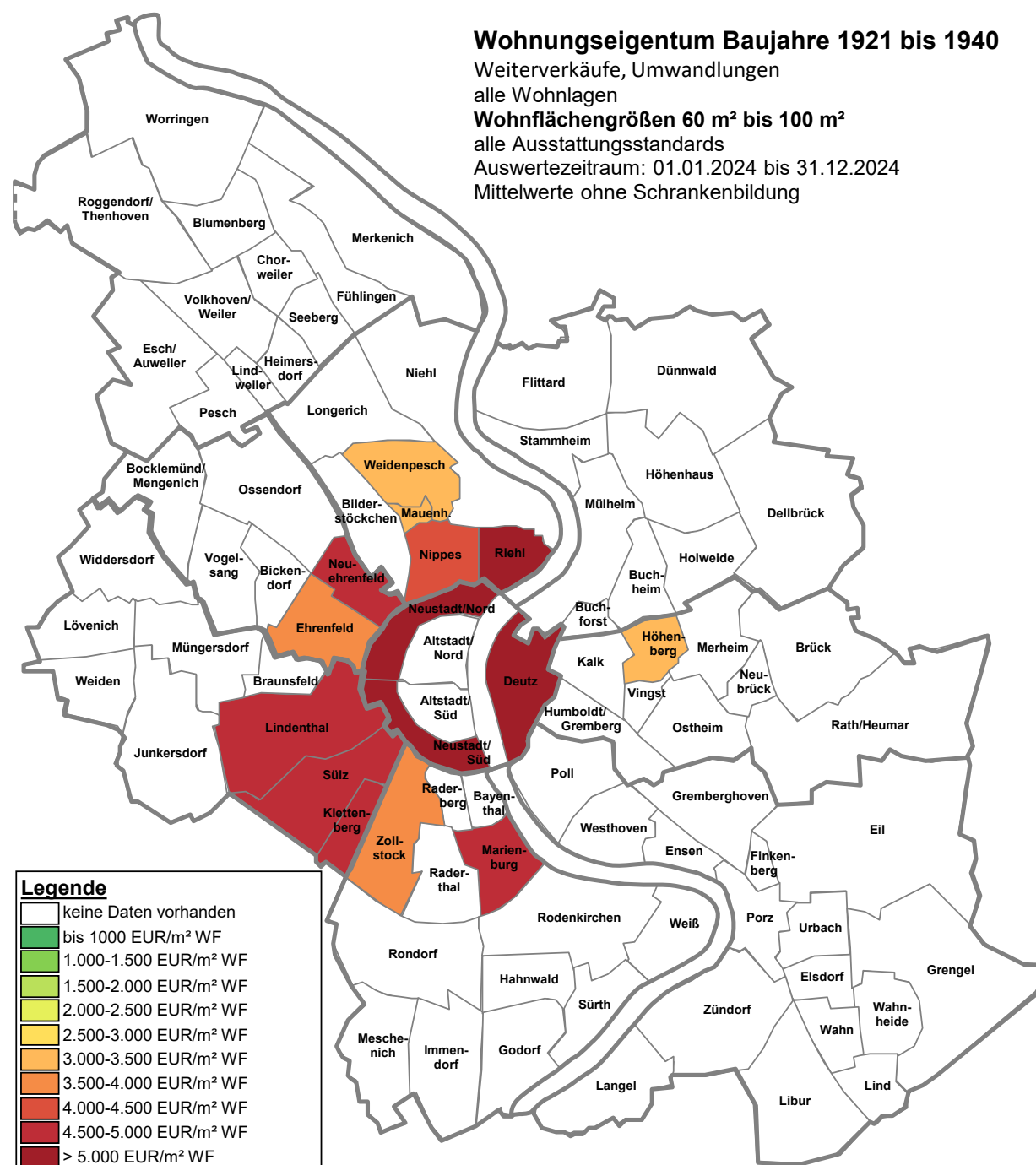
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	42	5.410	2.761	8.630
Neustadt/Süd	57	5.850	2.703	9.209
Altstadt/Nord	14	5.597	3.593	8.299
Neustadt/Nord	25	5.149	3.077	10.247
Deutz	7	5.014	3.290	6.005
Bayenthal	4	5.382	4.876	5.844
Zollstock	10	4.528	3.000	6.364
Rodenkirchen	10	4.350	3.243	5.343
Weiß	3	3.729	3.638	3.834
Sürth	5	4.189	3.219	5.036
Klettenberg	7	4.407	3.472	6.511
Sülz	11	4.706	1.667	6.500
Lindenthal	32	5.310	3.152	10.036
Braunsfeld	7	3.749	3.031	5.147
Junkersdorf	6	3.887	2.963	4.945
Ehrenfeld	18	4.065	2.773	5.564
Neuehrenfeld	11	4.363	2.617	6.535
Nippes	24	4.183	1.217	6.446
Riehl	9	4.483	3.000	7.096
Niehl	9	4.674	3.085	6.599
Weidenpesch	4	2.884	1.935	3.929
Longerich	5	3.105	2.598	3.536
Bilderstöckchen	14	3.499	2.467	4.633

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Heimersdorf	4	2.825	2.283	3.284
Pesch	3	2.957	2.288	3.655
Ensen	3	2.541	1.857	3.051
Gremberghoven	8	2.393	2.127	2.691
Eil	5	2.890	2.366	3.549
Porz	5	2.839	1.558	3.637
Grenge	8	2.599	1.513	3.585
Wahnheide	5	3.090	1.788	4.269
Zündorf	14	2.729	1.710	3.857
Humboldt/Gremb.	9	3.297	1.471	4.771
Kalk	15	3.122	2.557	4.430
Vingst	3	3.079	2.705	3.712
Höhenberg	13	2.233	1.795	2.676
Merheim	4	2.965	2.074	3.521
Rath/Heumar	5	3.741	2.689	4.616
Mülheim	33	3.225	1.394	4.577
Holweide	4	3.401	2.657	4.320
Dellbrück	7	2.804	824	4.456
Dünnwald	4	4.163	3.699	4.946



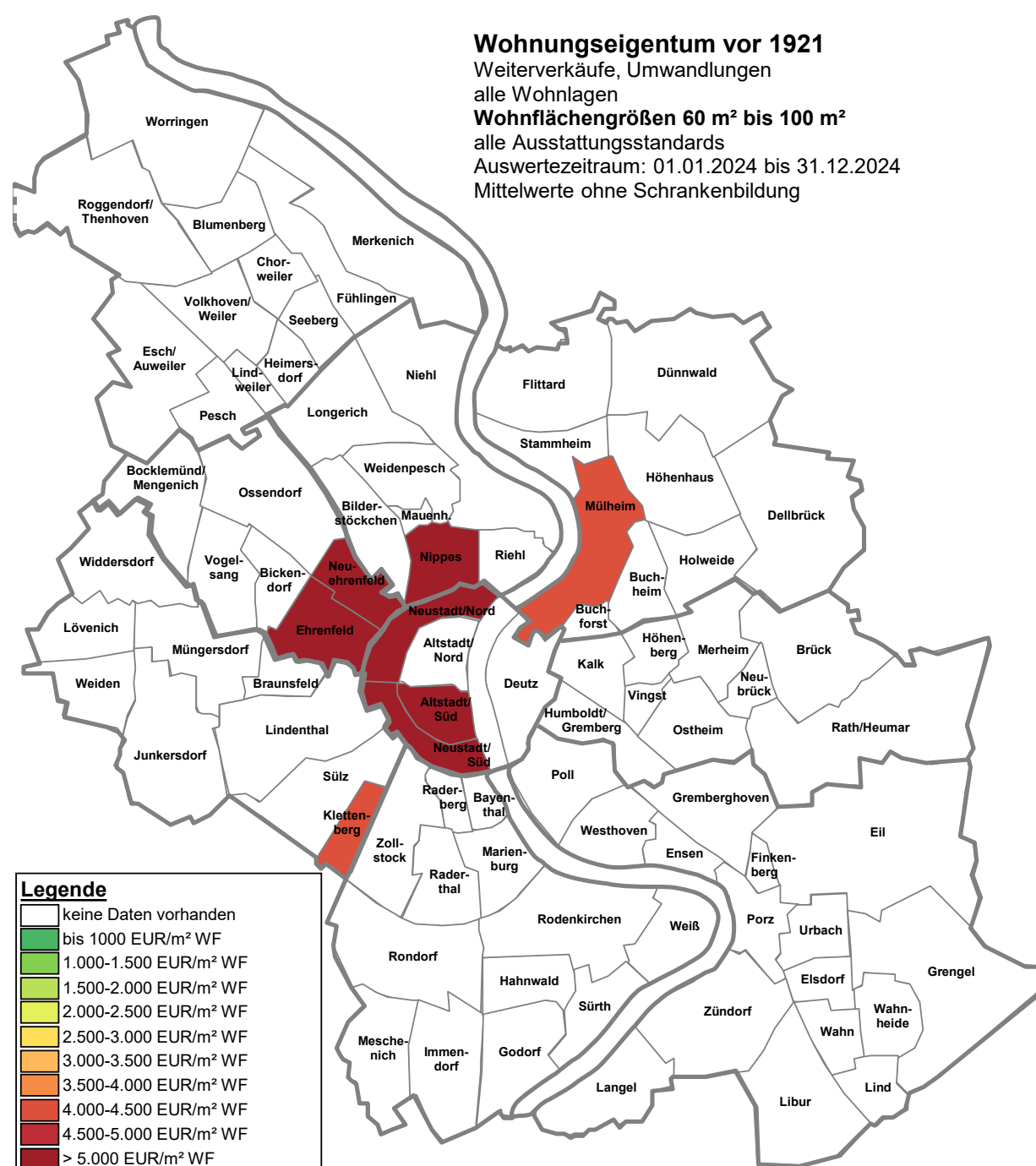
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Süd	3	5.457	3.175	8.320
Neustadt/Nord	13	7.904	4.203	20.139
Deutz	4	5.135	4.431	5.806
Marienburg	4	4.729	2.977	5.544
Zollstock	9	3.748	1.559	5.441
Klettenberg	3	4.876	4.308	5.635
Sülz	11	4.642	3.711	5.476
Lindenthal	3	4.921	3.210	5.972

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Ehrenfeld	3	3.686	2.420	4.630
Neuehrenfeld	5	4.678	3.000	6.174
Nippes	3	4.381	3.649	5.357
Mauenheim	4	3.429	2.682	4.203
Riehl	5	5.306	3.571	7.041
Weidenpesch	10	3.343	2.025	4.154
Höhenberg	3	3.166	3.093	3.212



Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	6	5.279	3.607	6.146
Neustadt/Süd	25	5.778	2.131	9.241
Neustadt/Nord	17	5.794	2.750	7.895
Klettenberg	3	4.374	3.083	5.812

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Ehrenfeld	8	5.057	3.978	6.348
Neuehrenfeld	7	5.226	3.282	7.004
Nippes	10	5.445	4.611	6.124
Mülheim	5	4.180	3.523	4.766



6.1.3 Preisentwicklung

Mittel EUR/m ²	Insgesamt			Jahr
	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	
1.064	100			1989
1.226	115		15	1990
1.355	127		10	1991
1.449	136		7	1992
1.583	149		9	1993
1.709	161		8	1994
1.874	176		10	1995
1.702	160		-9	1996
1.733	163		2	1997
1.796	169		4	1998
1.745	164		-3	1999
1.720	162	100	-1	2000
1.714	161	100	0	2001
1.728	162	101	1	2002
1.680	158	98	-3	2003
1.638	154	95	-2	2004
1.731	163	101	6	2005
1.757	165	102	2	2006
1.722	162	100	-2	2007
1.714	161	100	0	2008
1.805	170	105	5	2009
1.966	185	114	9	2010
2.064	194	120	5	2011
2.177	205	127	5	2012
2.329	219	135	7	2013
2.576	242	150	11	2014
2.750	258	160	7	2015
3.135	295	182	14	2016
3.258	306	189	4	2017
3.347	315	195	3	2018
3.805	358	221	14	2019
3.985	375	232	5	2020
4.676	439	272	17	2021
4.804	451	279	3	2022
4.433	417	259	-8	2023
4.519	425	264	2	2024

6.1.4 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch den Gutachterausschuss stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche beschlossen. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben. Zum Stichtag 01.01.2022 hat der Gutachterausschuss erstmalig Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt „Eigentumswohnungen“ beschlossen.

Für die Anpassung der Immobilienrichtwerte wurde jede Richtwertzone individuell betrachtet. Die Preisentwicklungen, die sich aus den tatsächlichen Kaufpreisen im Vertragsjahr 2024 innerhalb der Richtwertzone ergeben, wurden analysiert und sachverständig eingeschätzt.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 insgesamt 59 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen beschlossen.

Auszug aus der Immobilienrichtwertkarte aus BORIS.NRW (Stand: 01.01.2025)

2025	Örtliche Fachinformationen anzeigen
Immobilienrichtwert	5430 €/m² (Eigentumswohnungen)
Adresse: Alteburger Str.	
Lage und Wert	
Gemeinde	Köln
Name	Südstadt
Immobilienrichtwertnummer	102701
Immobilienrichtwert	5430 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2025
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	▼
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	▼
Sonstige Hinweise	▼
Historische Werte / Zeitreihe	▼



Der Immobilienrichtwert

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

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

Beschreibung der Modellparameter

Die der Ableitung der Immobilienrichtwerte zugrundeliegenden Kauffälle weisen folgende Kennzahlen auf:

- Kauffälle mit einem relativen Kaufpreis zwischen 1.000 €/m² und 13.000 €/m²
- Wohnfläche zwischen 25 m² und 150 m²
- Baujahr älter als 2021
- Gebäudetyp Mehrfamilienhaus
- teilmodernisierter Zustand des Gebäudes

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

Preisindex

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

	linksrheinisch + Deutz Stadtbezirke 1 – 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 – 9	
<i>Zeitpunkt</i>	Index	Veränderung zum Vorhalbjahr	Index	Veränderung zum Vorhalbjahr
1. Hj. 2020	100	-	100	-
2. Hj. 2020	104	4,0%	107	7,0%
1. Hj. 2021	112	7,7%	124	15,0%
2. Hj. 2021	117	5,4%	127	1,6%
1. Hj. 2022	123	4,2%	140	10,4%
2. Hj. 2022	119	-3,3%	133	-4,3%
1. Hj. 2023	116	-2,5%	122	-8,3%
2. Hj. 2023	113	-2,6%	120	-0,8%
1. Hj. 2024	113	0,0%	120	0,0%
2. Hj. 2024	117	3,5%	120	0,0%

Umrechnungskoeffizienten

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der Umrechnungskoeffizienten zu bewerten. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften des Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig einzuschätzen.

Baujahr

1800 – 1920	1921 – 1940	1941 – 1965	1966 – 1980	1981 – 1990	1991 – 2000	2001 – 2010	2011 – 2022
1,22	1,03	1,07	1,00	1,09	1,20	1,32	1,33

Anzahl der Geschosse im Objekt

1 - 8	ab 9
1,00	0,91

Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage

2 – 6	7 – 12	13 – 30	31 – 65	ab 66
1,01	1,01	1,00	0,98	0,94

Wohnfläche

25 – 40 m²	41 – 80 m²	81 – 120 m²	121 – 150 m²
1,02	1,00	1,02	1,07

Geschosslage

EG	1. – 2. OG	3. – 5. OG	ab 6. OG
0,98	1,00	1,03	1,00

Mietsituation

unvermietet	vermietet
1,00	0,94

Ausstattung

Die Einstufung der Ausstattung orientiert sich an den Standardstufen der NHK (Normalherstellungskosten) 2010 (ImmoWertV Anlage 4). Die unten abgebildete Tabelle dient der besseren Einschätzung in die drei Kategorien „einfach“, „mittel“, „gehoben bis stark gehoben“.

einfach	mittel	gehoben bis stark gehoben
0,87	1,00	1,23

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

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	UK	Bewertungsobjekt	UK
Immobilienrichtwert	3.800 €/m ²			
Baujahr	1955	1,07	1995	1,20
Anzahl der Geschosse	1 – 8	1,00	5	1,00
Anzahl der Einheiten in der Anlage	40	0,98	8	1,01
Wohnfläche	35 m ²	1,02	130 m ²	1,07
Geschosslage	2. OG	1,00	EG	0,98
Mietsituation	unvermietet	1,00	unvermietet	1,00
Ausstattung	mittel	1,00	Mittel	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt:		1,07		1,27
angepasster Immobilienrichtwert	3.800 €/m ²	x	(1,27 / 1,07)	= 4.510 €/m ²
Immobilienpreis	130 m²	x	4.510 €/m²	= rd. 586.000 €

Dieser Immobilienpreis beinhaltet keine Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Carports. Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berücksichtigen.

Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt.

Der resultierende Immobilienpreis ist für die Ermittlung des Verkehrswertes sachverständig zu würdigen.

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

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

Immobilien-Preis-Kalkulator

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

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

Hinweis: Aufgrund programmtechnischer Gegebenheiten können die im Immobilien-Preis-Kalkulator verwendeten Umrechnungskoeffizienten für das Baujahr, die Wohnfläche und Anzahl der Einheiten in der Anlage im Randbereich (Übergangsbereich der einzelnen Merkmalsausprägungen) von den vorstehend abgebildeten Umrechnungskoeffizienten abweichen.

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

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	5430 €/m ²		
Baujahr	1900	1950 	-12.3 %
Wohnfläche	60 m ²	90 	2 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	10	5  	0 %
Anzahl der Geschosse	1-8	5  	0 %
Geschosslage	2	Erdgeschoss  	-2 %
Gebäudestandard	mittel	gehoben - stark gehoben  	23 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet  	-6 %
Freier Wert für Addition/Subtraktion (Benutzereingabe)			

- 5500 €/m² - Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)
- 500000 € - Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)

Der berechnete Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. §194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

6.1.5 **Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum**

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus dem Jahr 2023 abgeleitet. Die Untersuchung bezieht sich auf folgendes Datenmaterial:

- Mietsituation: vermietetes Wohnungseigentum
- Wohnfläche: $\geq 20 \text{ m}^2$
- Mietansatz: Es wurden die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten angehalten (Plausibilisierung und Ausreißereliminierung unter Zuhilfenahme des Kölner Mietspiegels für frei finanzierte Wohnungen).
- Bewirtschaftungskosten: Nach der Anlage 3 ImmoWertV

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz in %	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche in m ²	Ø bereinigter Kaufpreis in €/m ² WF/NF	Ø Miete in €/m ² WF/NF	Ø Bewirt- schaftungs- kosten in % vom Rohertrag	Ø Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Gesamt- nutzungs- dauer in Jahren
Wohneigentum	2,0	341	62	3.926	12,0	18,0	37,0	80
Standardabweichung	± 1,1		± 26	± 1.278	± 2,7	± 3,6	± 11,0	

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.

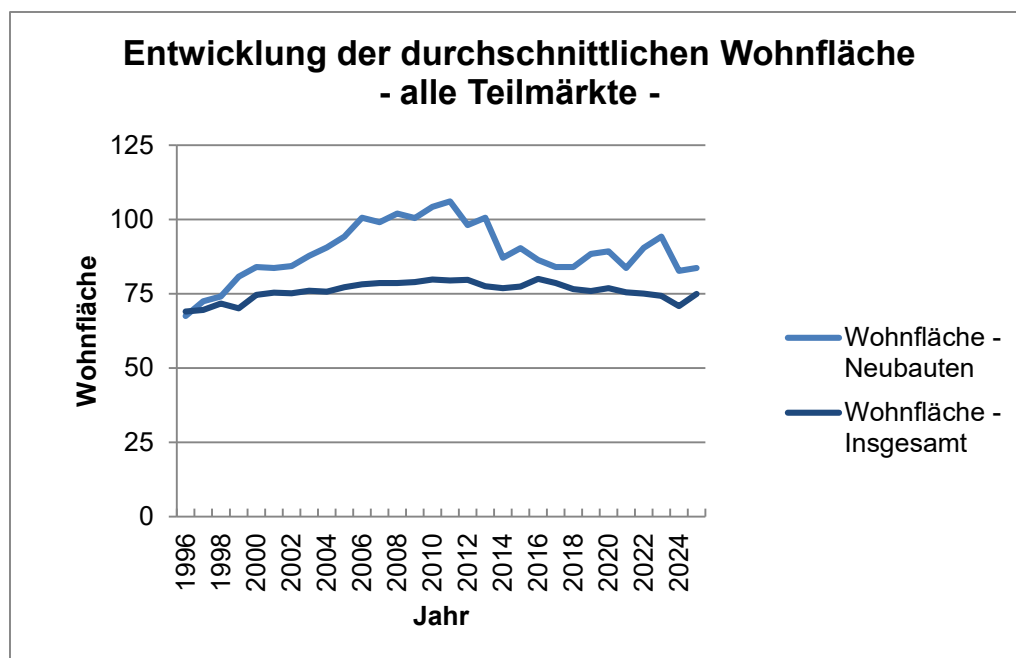
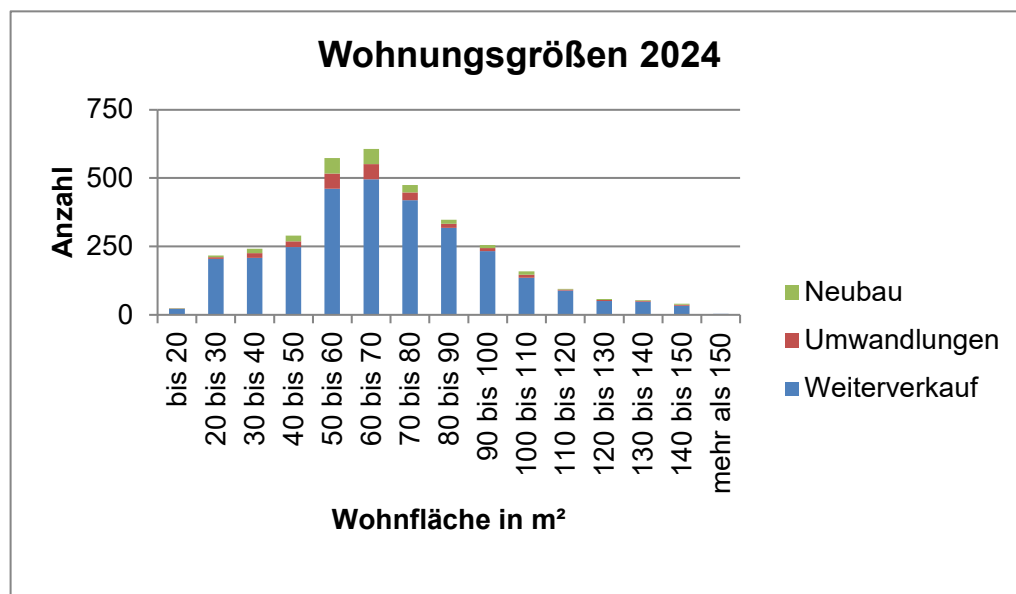
Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum 2024			
Wohnflächengruppe in m²	Liegenschaftszinssatz in %		
	zentral/citynah	linksrheinisch	rechtsrheinisch
40	1,6	2,4	2,5
60	1,6	2,3	2,4
80	1,5	2,3	2,3
100	1,4	2,2	2,3
120	1,4	2,1	2,2

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

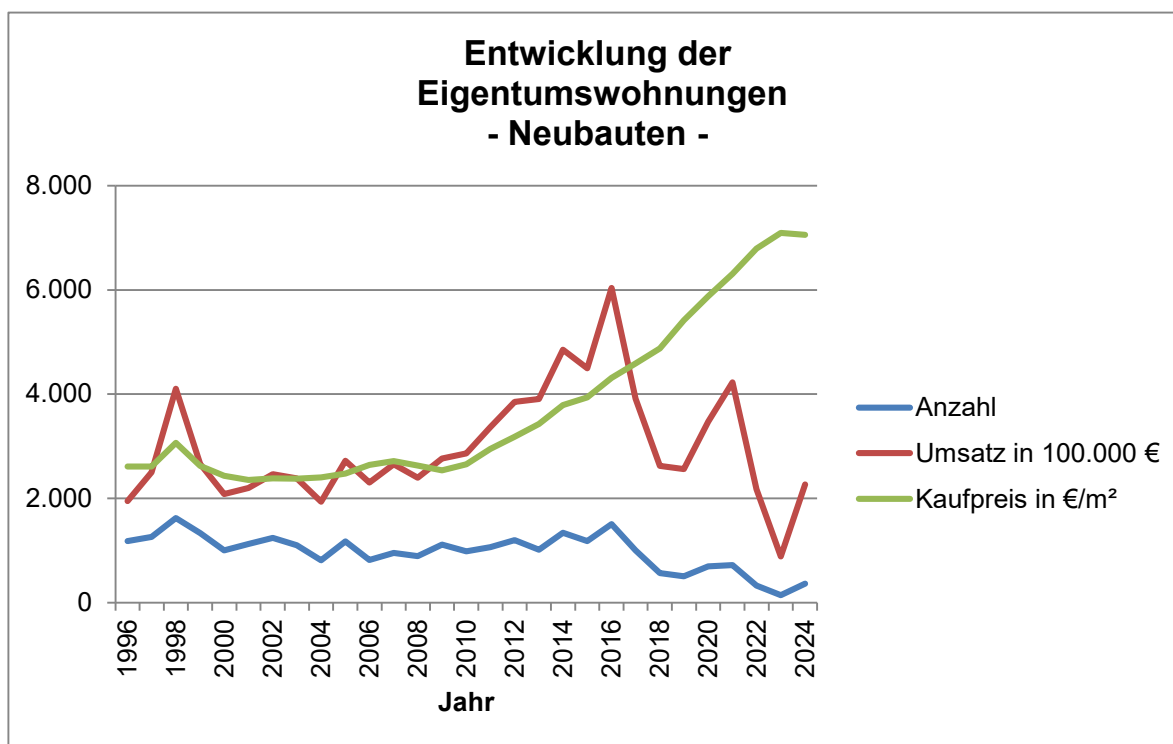
6.1.6 Sonstige Auswertungen

Wohnungseigentum, Quadratmeterpreise nach Stadtbezirken				2024
Stadtbezirk	Insgesamt	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umwandlung	Neubauten
Innenstadt	5.735	5.450	6.399	8.446
Rodenkirchen	4.754	4.404	5.658	7.344
Lindenthal	4.921	4.512	6.698	7.887
Ehrenfeld	4.771	4.255	5.935	6.753
Nippes	4.701	4.034	5.152	6.769
Chorweiler	3.115	3.038	4.332	4.065
Porz	3.198	2.893	3.634	6.222
Kalk	3.164	2.994	3.628	5.898
Mülheim	3.634	3.339	4.153	6.205
Insgesamt	4.527	4.127	5.784	7.026

Wohnungseigentum, Kaufpreisspannen nach Wohnungsgröße					2024
Wohnungsgröße in m²	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	Durchschnittliche Quadratmeter- preise in Euro
	Gesamt	%	geeignet		
25 - 40	499	14,1	499	69.622.925	4.557
40 - 80	1.911	53,8	1.911	511.668.202	4.254
80 - 120	969	27,3	969	451.253.326	4.719
120 - 150	172	4,8	172	130.972.206	5.508



Wohnungseigentum, Kaufpreisspannen nach Wohnungsgröße - Nur Neubauten					
Wohnungsgröße in m²	Anzahl der Verträge			Geldumsatz Euro	Durchschnittliche Preise pro m² in Euro
	Gesamt	%	geeignet		
< 25	40	11,4	40	8.624.135	6.798
25 - 50	127	36,3	127	55.614.260	6.962
50 - 75	153	43,7	153	105.394.769	6.897
75 - 100	30	8,6	30	30.473.472	7.282



Teileigentum

Teileigentum					2024
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%
Innenstadt	76	17,4	74	21.602.400	35,1
Rodenkirchen	62	14,2	62	3.723.350	6,0
Lindenthal	84	19,2	80	13.634.437	22,1
Ehrenfeld	33	7,6	27	5.252.090	8,5
Nippes	53	12,1	52	4.311.145	7,0
Chorweiler	16	3,7	16	1.008.650	1,6
Porz	71	16,2	70	7.493.627	12,2
Kalk	22	5,0	18	2.426.500	3,9
Mülheim	20	4,6	20	2.130.700	3,5
Insgesamt	437	100,0	419	61.582.899	100,0

Teileigentum					2023
Insgesamt	362	100,0	347	55.375.827	100,0

6.1.7 Teileigentum ohne Stellplätze

Teileigentum ohne Stellplätze					2024
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%
Innenstadt	1	20,0	1	440.000	22,4
Rodenkirchen	0	0,0	0	0	0,0
Lindenthal	2	40,0	2	1.142.500	58,1
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0
Nippes	0	0,0	0	0	0,0
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0
Porz	1	20,0	1	85.000	4,3
Kalk	1	20,0	1	300.000	15,2
Mülheim	0	0,0	0	0	0,0
Insgesamt	5	100,0	5	1.967.500	100,0

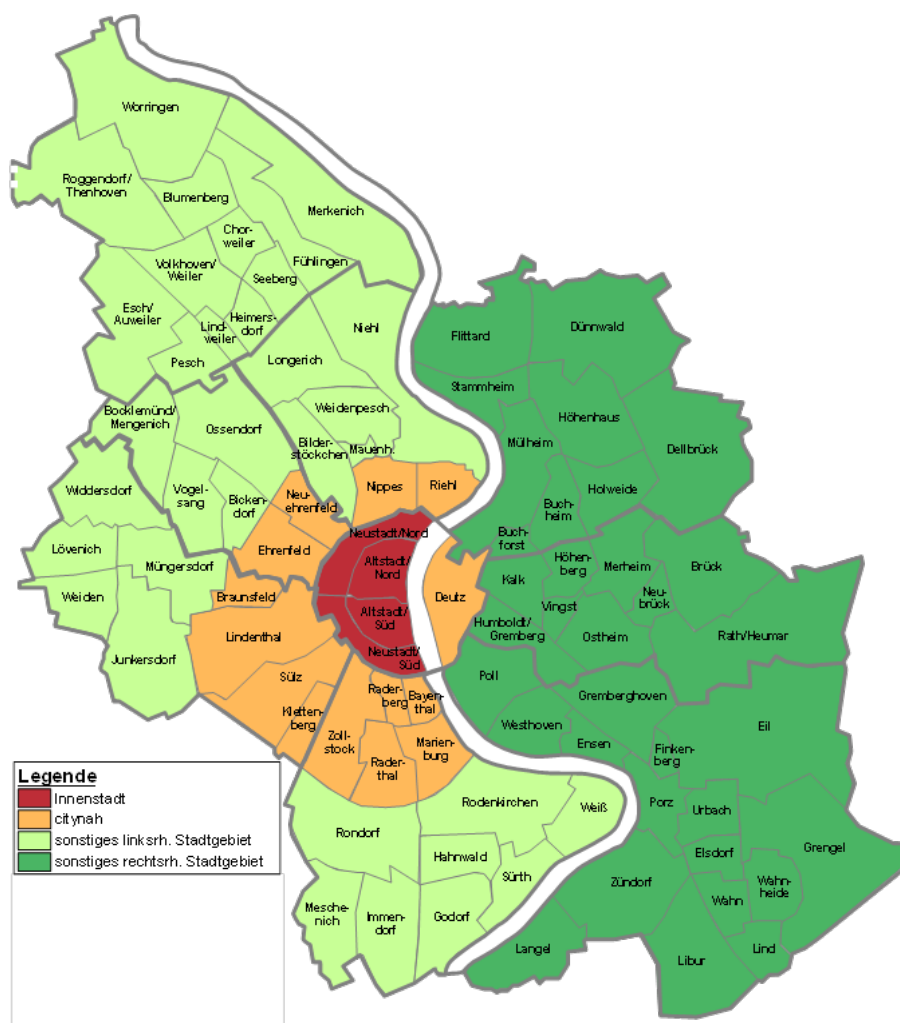
Teileigentum ohne Stellplätze					2023
Insgesamt	37	100,0	37	14.616.800	100,0

6.1.8 Kaufpreise für Stellplätze

Kaufpreise und Angaben aus den Kaufverträgen der Jahre 2022 – 2024.

Preise in Euro

Lage	Art	Anzahl	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
zentrale Lage	TG-Stellplatz	205	34.600	35.000	10.000	100.000
zentrale Lage	Garage	49	25.500	25.000	10.000	49.000
zentrale Lage	Außenstellplatz	35	19.400	19.000	6.000	39.000
citynahe Lage	TG-Stellplatz	602	27.700	28.000	8.400	68.000
citynahe Lage	Garage	145	26.200	25.000	5.000	60.000
citynahe Lage	Außenstellplatz	71	17.100	15.000	4.400	39.900
sonstiges Stadtgebiet						
linksrheinische Vortortlage	TG-Stellplatz	474	23.000	25.000	5.000	60.000
linksrheinische Vortortlage	Garage	112	17.400	15.000	4.100	35.900
linksrheinische Vortortlage	Außenstellplatz	118	11.900	11.000	2.000	24.900
rechtsrheinische Vortortlage	TG-Stellplatz	374	13.600	10.000	2.000	86.000
rechtsrheinische Vortortlage	Garage	141	15.700	15.000	2.400	36.000
rechtsrheinische Vortortlage	Außenstellplatz	113	9.900	9.000	2.500	40.000



7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

7.1 Erbbaurechtsfaktoren

Erbbaurechtsfaktoren geben gemäß § 22 ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an. Die Erbbaurechtsfaktoren werden nach den Grundsätzen der §§ 50 ImmoWertV ff. auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Werten ermittelt. Die Erbbaurechtsfaktoren wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise **aus den Jahren 2022 bis 2024** für bebaute Erbbaurechte abgeleitet, auf denen Ein-/Zweifamilienhäuser errichtet wurden.

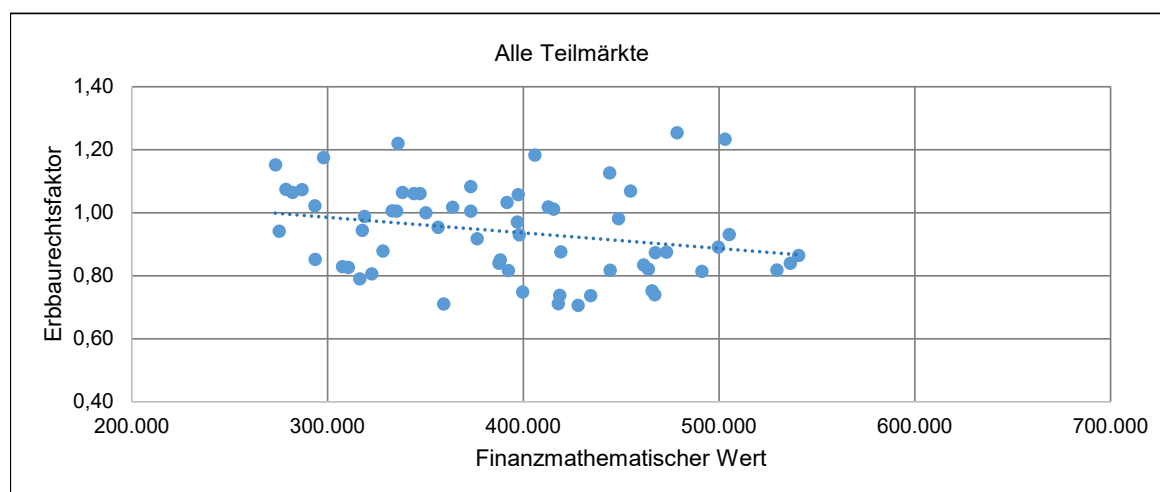
Der Wert des fiktiven Volleigentums wurde auf der Grundlage des Sachwertes ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ermittelt (vorläufiger marktangepasster Sachwert). Der Marktanpassung des Sachwertes liegt der durchschnittliche Sachwertfaktor zugrunde, der für das Jahr des Kaufvertrages ermittelt wurde. (Beispielsweise wurde ein Kaufvertrag aus dem Jahr 2024 mit dem Sachwertfaktor aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 marktangepasst.)

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

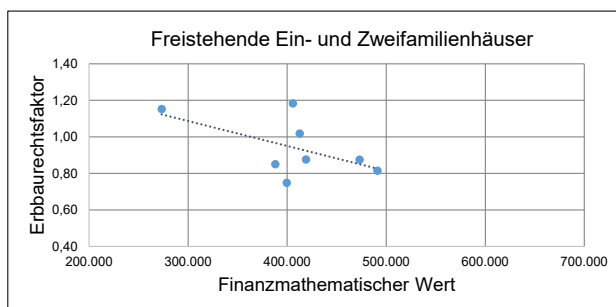
Der vorläufige marktangepasste Sachwert der Objekte wurde nach der ImmoWertV und der ImmoWertA sowie ergänzend zu dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW ermittelt. Garagen auf separaten Grundstücken wurden bei der Ermittlung des Sachwertes und des Bodenwertes mit berücksichtigt, sofern sie im Erbbaugrundbuch als belastetes Grundstück eingetragen sind.

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

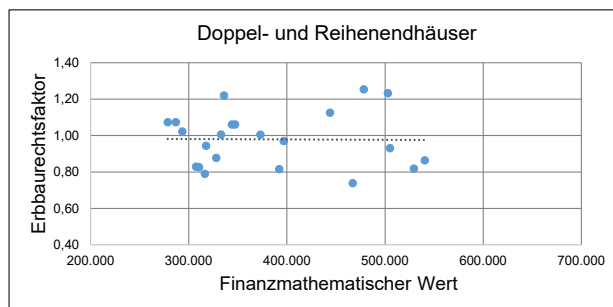
Erbbaurechtsfaktor (Kaufpreis / finanzmathematischer Wert)



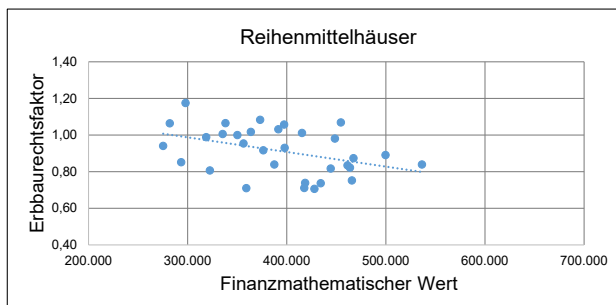
	freistehend	Doppel- und Reihenendhäuser	Reihenmittel- häuser
Anzahl der Kaufverträge	8	22	32
Erbbaurechtsfaktor	0,94	0,98	0,91
Standardabweichung	± 0,15	± 0,15	± 0,13

Erbbaurechtsfaktor – Darstellung der einzelnen Teilmärkte

EFH / ZFH	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		8	
Finanzmath. Wert	273.321	491.188	409.239
Baujahr	1964	2006	1972
Restlaufzeit Erbbaurecht	35	97	49
Wohnfläche	104	200	138
Grundstücksgröße	233	716	442



DHH / REH	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		22	
Finanzmath. Wert	278.661	540.630	345.587
Baujahr	1958	2006	1966
Restlaufzeit Erbbaurecht	33	99	44
Wohnfläche	88	207	119
Grundstücksgröße	188	528	332



RMH	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		32	
Finanzmath. Wert	275.288	536.358	394.460
Baujahr	1960	2015	1970
Restlaufzeit Erbbaurecht	35	99	48
Wohnfläche	80	158	105
Grundstücksgröße	109	330	189

7.2 Erbbaurechtskoeffizienten

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

Die Erbbaurechtskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV an. Die Erbbaurechtskoeffizienten werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen **aus den Jahren 2022 bis 2024** und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Werten des fiktiven Volleigentums ermittelt.

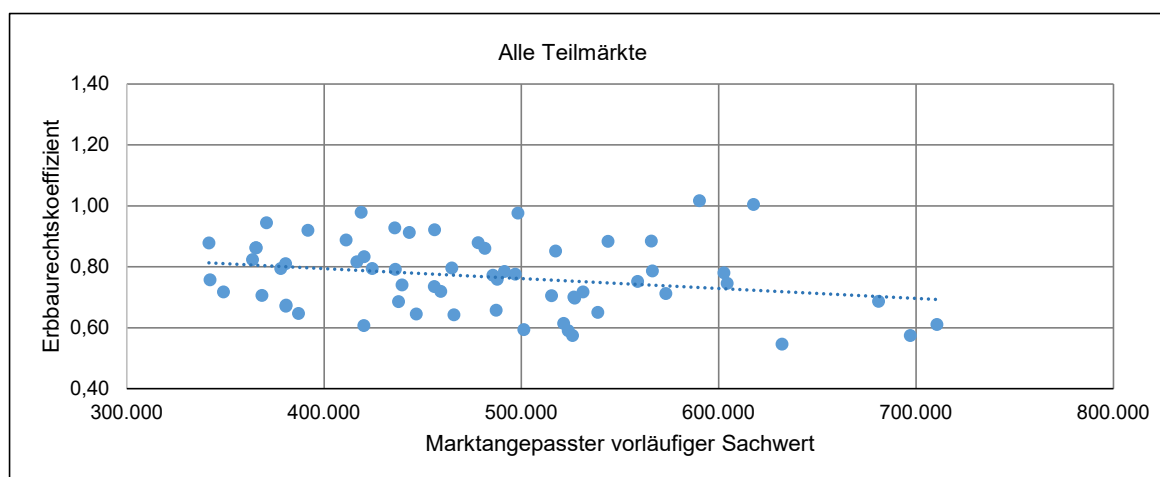
Der Wert des fiktiven Volleigentums wurde auf der Grundlage des Sachwertes ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ermittelt (vorläufiger marktangepasster Sachwert). Der Marktanpassung des Sachwertes liegt der durchschnittliche Sachwertfaktor zugrunde, der für das Jahr des Kaufvertrages ermittelt wurde. (Beispielsweise wurde ein Kaufvertrag aus dem Jahr 2024 mit dem Sachwertfaktor aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 marktangepasst.)

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

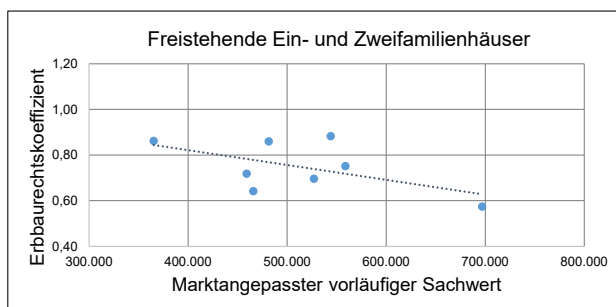
Der vorläufige marktangepasste Sachwert der Objekte wurde nach der ImmoWertV und der ImmoWertA sowie ergänzend zu dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW ermittelt. Garagen auf separaten Grundstücken wurden bei der Ermittlung des Sachwertes und des Bodenwertes mit berücksichtigt, sofern sie im Erbbaugrundbuch als belastetes Grundstück eingetragen sind.

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

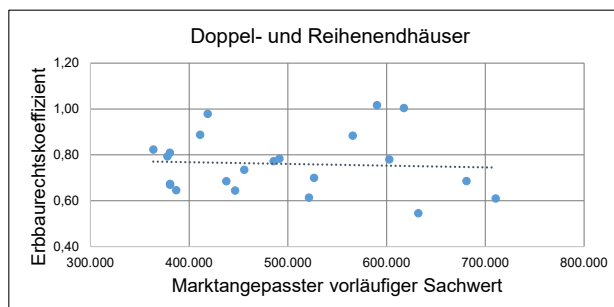
Erbbaurechtskoeffizient (Kaufpreis / marktangepasster vorl. Sachwert)



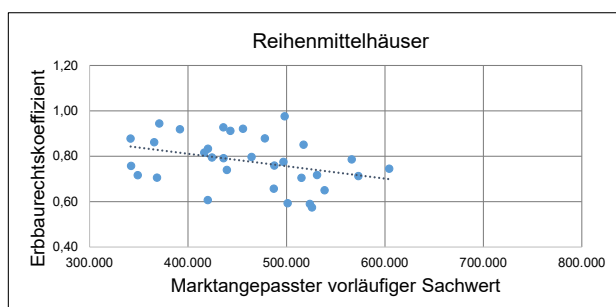
	freistehend	Doppel- und Reihenendhäuser	Reihenmittel- häuser
Anzahl der Kaufverträge	8	22	32
Erbbaurechtskoeffizient	0,75	0,76	0,78
Standardabweichung	± 0,11	± 0,13	± 0,11

Erbbaurechtskoeffizient – Darstellung der einzelnen Teilmärkte

EFH / ZFH	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		8	
Marktangep. vorl. Sachwert	365.257	696.946	504.147
Baujahr	1964	2006	1972
Restlaufzeit Erbbaurecht	35	97	49
Wohnfläche	104	200	138
Grundstücksgröße	233	716	442



DHH / REH	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		22	
Marktangep. vorl. Sachwert	363.634	710.440	470.688
Baujahr	1958	2006	1966
Restlaufzeit Erbbaurecht	33	99	44
Wohnfläche	88	207	119
Grundstücksgröße	188	528	332



RMH	Min	Max	Median
Anzahl Kaufverträge		32	
Marktangep. vorl. Sachwert	341.636	604.231	460.218
Baujahr	1960	2015	1970
Restlaufzeit Erbbaurecht	35	99	48
Wohnfläche	80	158	105
Grundstücksgröße	109	330	189

8 Modellbeschreibungen

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

Die Vorgehensweise bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wird ab S. 57 beschrieben.

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

Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ab dem Berichtsjahr 2017 ist die Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 sowie das „**Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen**“ der AGVGA, **Stand: 21. Juni 2016 (redaktionell angepasst am 19. Juli 2016)**, welches unter www.boris.nrw kostenfrei zur Verfügung gestellt wird, und ab 2020 die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021.

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Der Rohertrag (Nettokaltmiete) ergibt sich aus den von den Erwerbern erfragten Mietangaben, die anhand des Mietspiegels für frei finanzierte Wohnungen in Köln auf Nachhaltigkeit überprüft und gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst werden.
- Bewirtschaftungskosten nach dem „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21. Juni 2016 und ab 2020 Anlage 3 ImmoWertV
- Ansatz des Bodenwertes abgeleitet vom aktuellen Bodenrichtwert (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt)
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern 60 Jahre gemäß der Anlage 1 ImmoWertV
- Restnutzungsdauer mindestens 25 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern mindestens 20 Jahre

9 Mieten

Mietwerte für frei finanzierte Wohnungen

Von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. ist der Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, zuletzt zum April 2023, zusammengestellt und herausgegeben worden.

An der Aufstellung des Mietspiegels sind beteiligt:

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

Rheinische Immobilienbörse e.V. (RIB)
Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln
Tel. 0221 1640-4130
Fax 0221 1640-4359
E-Mail: ursula.zimmermann@rheinische-immobilienboerse.de

Mietwerte für gewerbliche Nutzungen

Von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. ist in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln (IHK) und dem Immobilienverband Deutschland (IVD) eine Übersicht von Mieten für gewerbliche Räume in Köln (zuletzt Stand: September 2023) zusammengestellt worden.

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

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

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzendes Mitglied

Dipl.-Ing. Dieter Hagemann, Städt. Liegenschaftsdirektor

Stellvertretende vorsitzende Mitglieder

Dipl.-Ing. Oliver Tatz, Städt. Obervermessungsrat

Dipl.-Ing. Martin Kütt, Kreisvermessungsobererrat

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

Dipl.-Ing. Annette Lombard, Vermessungsdirektorin

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

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

Weitere Mitglieder

Isabelle Assenmacher, Immobilienmaklerin

Stefan Aßhoff, Immobilienmakler

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

Dipl.-Kff. Julia Braschoß, Immobilienmaklerin

Ralf Dietrich, Immobilienmakler

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

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

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

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

Dipl.-Ing. Hans Peter Meul, Architekt

Eva Maria Levold, Assessorin jur.

Dipl.-Geograph Frank Pönisch *1)

Hans Alwin Schlössl, Immobilienkaufmann

Michael Schmitz, Immobilienmakler, TÜV Rheinland zertifiziert

Dipl. Ing. agr. Franz-Josef Schockemöhle

Dipl.-Kfm. Thorsten Schröder *5)

Dipl.-Ing. Lucas Schult, Vermessungsingenieur

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

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

B.Sc. Daniel Strunck, Immobilienmakler

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich, Bauingenieurin

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

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

Besondere Mitglieder (Bedienstete der zuständigen Finanzämter)

Köln-Altstadt	Simon Wißkirchen, Steueramtmann
Köln-Mitte	Michael Wleklinski, RR
Köln-Nord	Dipl.-Ing. Thomas Müller, Bauingenieur
Köln-Süd	Hermann Maron, Dipl.-Finw.
Köln-Ost	Dipl.-Ing. Heidi Klaas, Architektin
Köln-West	Dipl.-Ing. Ralf Exter, Architekt
Köln-Porz	Heike Zager-Mende, Steueramtsrätin

*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
Scheidtweiler Str. 4
50933 Köln

Telefon: 0221-147 3321
Telefax: 0221-147 4874

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im **Rhein-Kreis Neuss** ohne die Stadt Neuss
Oberstr. 91
41460 Neuss

Telefon: 02131-928-6231
02131-928-6232
Telefax: 02131-928-86231

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im **Rhein-Erft-Kreis**
Willy-Brandt-Platz 1
50126 Bergheim

Telefon: 02271-83-16213
02271-83-16284
Telefax: 02271-83-26210

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im **Rhein-Sieg-Kreis** und der Stadt Troisdorf
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg

Telefon: 02241-13-2794
Telefax: 02241-13-2437

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im **Rheinisch-Bergischen-Kreis**
Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach

Telefon: 02202-13-2636

Telefax: 02202-13-2494

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der **Stadt Bergisch Gladbach**
Rathaus Bensberg
Wilhelm-Wagener-Platz 1
51439 Bergisch Gladbach

Telefon: 02202-14-1238
02202-14-1254
02202-14-1255

Telefax: 02202-14-1460

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der **Stadt Leverkusen**
Moskauer Str. 4a
51373 Leverkusen

Telefon: 0214-406-6268
0214-406-6263
Telefax: 0214-406-6202

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im **Kreis Mettmann**
Auf dem Hüls 5
40822 Mettmann

Telefon: 02104-99-2536
02104-99-2541
Telefax: 02104-99-5452

10.3 Sonstige Einrichtungen

IHK

Industrie- und Handelskammer zu Köln

Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln

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

RIB

Rheinische Immobilienbörse e.V. Köln

Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln

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

IVD West

Immobilienverband Deutschland IVD

Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und
Sachverständigen Region West e.V.
Von-Werth-Str 57
50670 Köln

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

Grundbuchabteilung des Amtsgericht Köln

Bürgerservicestelle Grundbuchamt

Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

Telefon: 0221-7711-1549

Stadt Köln

Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

-Katasternachweis und –service

(Katasterauskunft)

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

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

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

11 Sonstige Angaben

11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Flächenangaben	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Fläche des Stadtgebiets	40.499 ha	40.501 ha	40.500 ha
Bebaute Fläche	13.162 ha	13.176 ha	13.191 ha

Bevölkerungsangaben	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Einwohner	1.079.301	1.092.118	1.095.520
Zuzüge	47.205	66.362	58.189
Fortzüge	56.797	53.186	53.690
Saldo	-9.592	13.176	4.499
Umzüge innerhalb Kölns	58.773	62.372	62.783

Bauzahlen	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	567.070	568.746	553.325
Wohngebäude	139.218	139.631	139.842
darunter Ein-/Zweifamilienhäuser	82.823	83.110	83.347

Baufertigstellungen in	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Wohnungen	2.520	2.327	3.533
davon Wohnungsneubau	2.232	2.102	3.308

Baugenehmigungen in	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Wohnungen	3.330	3.045	3.211
davon Wohnungsneubau	3.065	2.574	2.877

Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik

11.2 Gebühren

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

Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und Grundstücksmarktbericht

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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Kaufpreisauskunft nach § 34 Grundstückswertermittlungsverordnung NRW

6) Grundstücksbezogene Auskünfte erfordern neben der Antragstellung nach Absatz 4 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

Diese Auskunft wird nach § 34 Abs. 3 GrundWertVO NRW abgerechnet. Die Gebühr beträgt in der Regel 108 €.

Die Gebühr für nicht anonymisierte Auskünfte beträgt 40 Euro Bearbeitungspauschale plus pauschal 100 Euro für den 1. bis 50. Kauffall sowie 10 Euro für jeden weiteren Kauffall.

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.

Auszug aus der Gebührenordnung

Die Gebühren für Verkehrswertgutachten nach § 45 Absatz 3 der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührensregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.

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

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

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

Zuschläge zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn

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

Die für den Mehraufwand insgesamt benötigte Zeit wird ermittelt und als Gebührenzuschlag berücksichtigt; dieser darf jedoch maximal 4.000 Euro betragen.

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

Der Minderaufwand wird anhand der eingesparten Zeit ermittelt.

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

In den Gebühren sind alle benötigten **Auslagen** enthalten, die zur Gutachtenerstattung erforderlich sind.

Soweit die Erstattung von Gutachten der Umsatzsteuer unterliegt werden die Gebühren zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer erhoben.

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

Änderungen der Gebühren durch eine Änderungsverordnung des Landes NRW bleiben vorbehalten

11.3 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile

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

11.4 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile



11.5 Gebietsgliederungskarte

