



Grundstücksmarktbericht 2026 für die Stadt Köln

Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025
Stichtag: 01.01.2026

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Geschäftsstelle

Hausanschrift: Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln
Postanschrift: Stadthaus, 50605 Köln
Internet: www.koeln.de/gutachterausschuss
E-Mail: gutachterausschuss@stadt-koeln.de

Besuchszeiten: Montag bis 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 15.B60
Telefon: 0221/221-23017
Fax: 0221/221-23081

Gebühr

Das Dokument kann auf BORIS-NRW gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 54 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 2026

ISSN: 1867-5050

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Köln

Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Köln

Inhaltsverzeichnis

0	Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen	6
1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
1.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	10
1.2	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	10
1.3	Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	11
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	12
3	Umsätze	13
3.1	Gesamtumsatz	13
3.2	Unbebaute Grundstücke	15
3.3	Bebaute Grundstücke	17
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	19
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	21
3.6	Übersichten für ausgewählte Teilmärkte	23
3.6.1	Anzahl und Geldumsatz ausgewählter Teilmärkte nach Stadtbezirken	23
3.6.2	Unbebaute Baugrundstücke	26
3.6.3	Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubau)	27
3.6.4	Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkauf)	28
3.6.5	Mehrfamilienhäuser (auch mit gewerblichem Anteil)	29
3.6.6	Wohnungseigentum	30
4	Unbebaute Grundstücke	32
4.1	Unbebaute Baugrundstücke	33
4.1.1	Individueller Wohnungsbau	33
4.1.2	Geschosswohnungsbau (auch mit Geschäftsnutzung)	34
4.1.3	Gewerbliche Bauflächen	35
4.2	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	36
4.3	Werdendes Bauland (Bauerwartungsland und Rohbauland)	37
4.4	Arrondierungsflächen	38
4.5	Gemeinbedarf und sonstige Flächen	40
4.6	Bodenrichtwerte	41
4.6.1	Definition	41
4.6.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	42
4.6.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	43
4.6.4	Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten	44
4.6.5	Indexreihen	50
4.6.6	Umrechnungskoeffizienten	53
4.6.7	Untersuchungen zu besonderen Bodenwerten	56
5	Bebaute Grundstücke	58
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	59
5.1.1	Kaufpreisspannen und Mittelwerte (Neubau)	60
5.1.2	Kaufpreisspannen und Mittelwerte (Weiterverkauf)	61
5.1.3	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	79
5.1.4	Indexreihen	85
5.1.5	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	87
5.1.6	Liegenschaftszinssätze	97
5.2	Mehrfamilienhäuser (auch mit gewerblichem Anteil)	98
5.2.1	Kaufpreisspannen und Mittelwerte für Mehrfamilienhäuser (Weiterverkauf)	98
5.2.2	Übersicht aller Kauffälle von Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil	102
5.2.3	Liegenschaftszinssätze	103

5.2.4	Rohertragsfaktoren	105
5.3	Gewerblich genutzte Gebäude	106
5.3.1	Übersicht aller Kauffälle von Bürogebäuden	106
5.3.2	Übersicht aller Kauffälle von Industrie- und Gewerbehallen	107
5.3.3	Übersicht aller Kauffälle von sonstigen gewerblichen Gebäuden	108
5.3.4	Liegenschaftszinssätze	109
5.3.5	Rohertragsfaktoren	110
5.4	Sonstige Gebäude	111
5.5	Überblick über die Liegenschaftszinssätze aller Teilmärkte	112
6	Wohnungs- und Teileigentum	114
6.1	Wohnungseigentum	115
6.1.1	Kaufpreisspannen und Mittelwerte (Neubau, Umwandlung, Weiterverkauf)	116
6.1.2	Immobilienrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten	145
6.1.3	Indexreihen	150
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	152
6.2	Teileigentum	153
6.3	Kaufpreise für Stellplätze	154
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	155
7.1	Erbbaurechtsfaktoren	155
7.2	Erbbaurechtskoeffizienten	157
8	Modellbeschreibungen	159
9	Mieten	160
10	Kontakte und Adressen	161
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	161
10.2	Adressen Gutachterausschüsse und Sonstige Einrichtungen	163
11	Gebühren, Verzeichnisse und Übersichtskarten	164
11.1	Gebühren	164
11.2	Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile	166
11.3	Übersichtskarte Stadtbezirke und Stadtteile	167
11.4	Gebietsgliederungskarte	168

0 Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

Zeichen	Bedeutung
-	Keine Daten vorhanden
/	Keine Angabe
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
∅	Mittelwert

Abkürzung	Bedeutung
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW
BauGB	Baugesetzbuch
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
Diff	Differenz
entgeltl.	entgeltlich
gew. GFZ	gewogene Geschossflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
Grdst.	Grundstück
Grdstfl.	Grundstücksfläche
GrundWertVO NRW	Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen
ImmoWertA	Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG NRW	Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
Min	Minimum, kleinster Wert
Mittel	Mittelwert
Max	Maximum, höchster Wert
rd.	rund
SB	Stadtbezirke
UK	Umrechnungskoeffizienten
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WZ	Wertzahl

Hinweis zur Änderung des Berichtszeitraums und zu Abweichungen gegenüber Vorjahren

Der Berichtszeitraum des Grundstücksmarktberichts 2026 wurde auf das Vertragsdatum umgestellt. Bisher basierten die statistischen Auswertungen – nicht aber die für die Wertermittlung erforderlichen Daten – auf dem Eingangsdatum zu dem ein Kaufvertrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen ist.

Die Kaufpreissammlung wird fortlaufend aktualisiert. Neben neu abgeschlossenen Kaufverträgen werden auch nachträgliche Ergänzungen und Änderungen erfasst, sofern neue Erkenntnisse über einen Kauffall dies erfordern. In Einzelfällen gehen Kaufverträge zeitverzögert bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein. Ergänzende Angaben zu Kauffällen, beispielsweise zur Wohnfläche, werden teilweise erst nachträglich aufgenommen. Auch weitergehende Auswertungen einzelner Kauffälle erfolgen mitunter zu einem späteren Zeitpunkt. Für die Erstellung des Grundstücksmarktberichts wird jeweils der aktuelle Stand der Kaufpreissammlung zugrunde gelegt.

Darüber hinaus werden landesweit Datenfelder in der Kaufpreissammlung ergänzt, angepasst oder neu definiert. Dies kann eine Nachbearbeitung des Datenbestands erforderlich machen.

Aus diesen Gründen können die statistischen Ergebnisse für Vorjahre im aktuellen Grundstücksmarktbericht von den Angaben früherer Berichte abweichen. Dies betrifft ausschließlich die statistischen Daten und nicht die für die Wertermittlung erforderlichen, vom Gutachterausschuss beschlossenen Daten.

Hinweis zu Rundungsdifferenzen und Darstellung von Prozentwerten

Die ausgewiesenen Prozentwerte werden auf Basis nicht gerundeter Ausgangsdaten berechnet. Geringfügige Abweichungen, insbesondere in der Summenbildung (z. B. Abweichungen von 100 %), können durch Rundungsdifferenzen entstehen.

Wann gilt ein Kauffall als geeignet?

Ein Kauffall gilt als geeignet, wenn er dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse bekannt sind.

Nicht geeignet sind hingegen Kauffälle, die von diesen Voraussetzungen abweichen, insbesondere wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Kaufpreis nicht unter freien Marktbedingungen zustande gekommen ist. Dies ist etwa dann anzunehmen, wenn der Käuferkreis eingeschränkt war – beispielsweise bei Verkäufen zwischen Verwandten oder innerhalb einer Unternehmensgruppe.

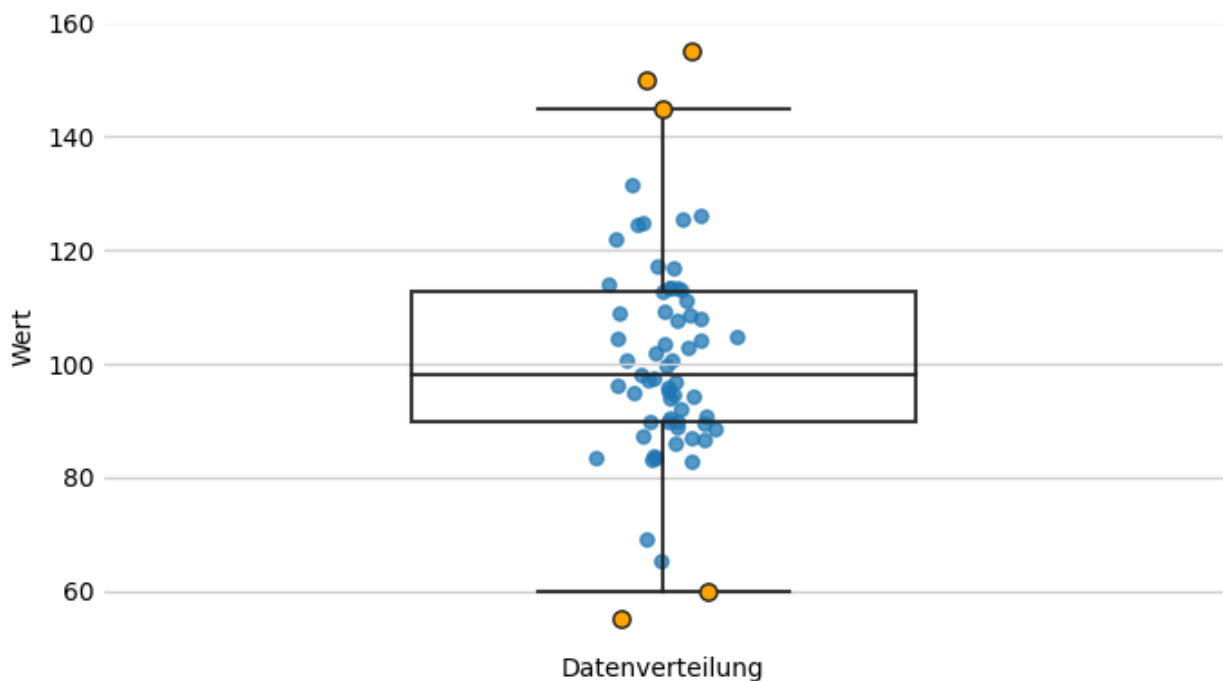
Ebenfalls als nicht geeignet gelten Kauffälle, bei denen besondere objektspezifische Merkmale vorliegen, deren Werteeinfluss gravierend, aber nicht quantifizierbar ist. Dazu gehören beispielsweise öffentlich geförderte Objekte mit Mietbindung.

Box-Whisker-Plot

Der Box-Whisker-Plot (kurz Boxplot) ist eine grafische Darstellung zur Beschreibung der Verteilung numerischer Daten. Er ermöglicht einen kompakten Überblick über Lage und Streuung der Werte sowie über mögliche Ausreißer in den Daten und eignet sich besonders für den Vergleich von Verteilungen zwischen verschiedenen Gruppen.

Die Box umfasst die mittleren 50 % der Daten und reicht vom unteren Quartil (Q1) bis zum oberen Quartil (Q3). Quartile teilen die nach Größe sortierten Daten in vier gleich große Teile. Q1 markiert den Wert, unter dem 25 % der Daten liegen, Q3 den Wert, unter dem 75 % der Daten liegen. Die Linie innerhalb der Box stellt den Median dar, der die Daten in zwei gleich große Hälften teilt. Der Abstand zwischen Q1 und Q3 wird als Interquartilsabstand (IQR) bezeichnet und beschreibt die Streuung der mittleren 50 % der Daten.

Die sogenannten Whisker (Antennen) schließen an die Box an und reichen bis zum kleinsten bzw. größten Wert, der noch nicht als Ausreißer gilt. Als Ausreißer werden Werte definiert, die mehr als das 1,5-Fache des Interquartilsabstands unterhalb von Q1 oder oberhalb von Q3 liegen. Diese werden als einzelne Punkte außerhalb der Whisker dargestellt.



1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen wurden ab 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 stellvertretende vorsitzende Mitglieder, weitere Mitglieder und als besondere Mitglieder je eine Vertretung der 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 Kapitel 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 und Bereitstellung des Grundstücksmarktberichtes
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten und Lasten an Grundstücken auf Antrag von Antragsberechtigten (gem. § 193 BauGB)
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und für andere Vermögensnachteile sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- oder -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen
- Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte und Erstattung von Gutachten über Anfangs- und Endwerte in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Erstattung von Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im Erwerbsobst- und Gemüseanbau als Grundlage für die Festlegung von Kleingartenpachtzinsen

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

1.2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

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

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

Die Kontaktdaten der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses sind zu finden auf *BORIS-NRW*.

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 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,
- 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
- und 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 weist im Jahr 2025 eine anhaltende Stabilisierung und Erholung in einigen Teilmärkten auf. Dem deutlichen Anstieg des Geldumsatzes um + 21 % auf nun über 5,6 Milliarden Euro steht eine Steigerung der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge von + 8 % gegenüber. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat im Berichtsjahr 2025 rd. 7.800 Kaufverträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung erhalten. Dies entspricht einer Steigerung um rd. 600 Kaufverträge gegenüber dem Berichtszeitraum 2024. Die steigende Anzahl an Kaufverträgen hat somit noch nicht den Umsatz von 2021 und den Jahren davor erreicht. Obwohl eine Steigerung der Umsatzzahlen zu verzeichnen ist, gestaltet sich die Preisfindung in zahlreichen Teilmärkten nach wie vor als Herausforderung.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen sowie für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser geben Auskunft über die Kaufpreishöhen. Die Immobilienrichtwerte sind durchschnittlich gestiegen: Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen um + 3 %, für Ein- und Zweifamilienhäuser im linksrheinischen Köln (inkl. Deutz) um + 3 % und im rechtsrheinischen Köln (ohne Deutz) um knapp + 6 %. Die Entwicklung innerhalb des Kölner Stadtgebiets hingegen war heterogen, wobei in einigen Teilbereichen auch ein Rückgang der Kaufpreise zu verzeichnen war.

Nachdem der Teilmarkt der Eigentumswohnungen im Neubau im Jahr 2023 einen Tiefstand erreicht hatte, wurde im Jahr 2024 eine mehr als doppelt so hohe Zahl an Verkäufen registriert. Im Jahr 2025 wurde ein weiterer Anstieg um + 22 % auf rund 450 Kaufverträge verzeichnet.

Bodenrichtwerte und Kaufpreise über unbebaute Grundstücke

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 leicht gestiegen (+ 3 %). Im rechtsrheinischen Stadtgebiet hingegen konnte ein Rückgang der Kaufpreise festgestellt werden (- 5 %). Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke) stagnierte (± 0 %).

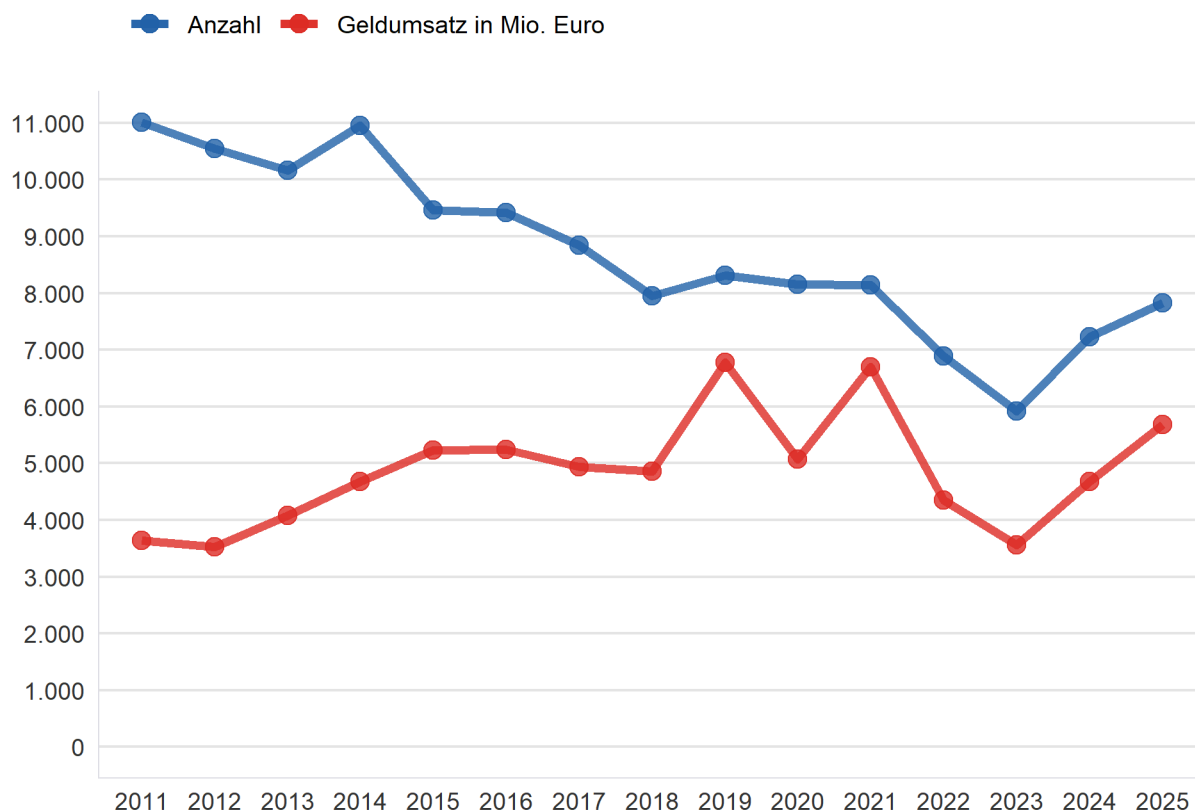
Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke blieben gegenüber dem Vorjahr überwiegend unverändert.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

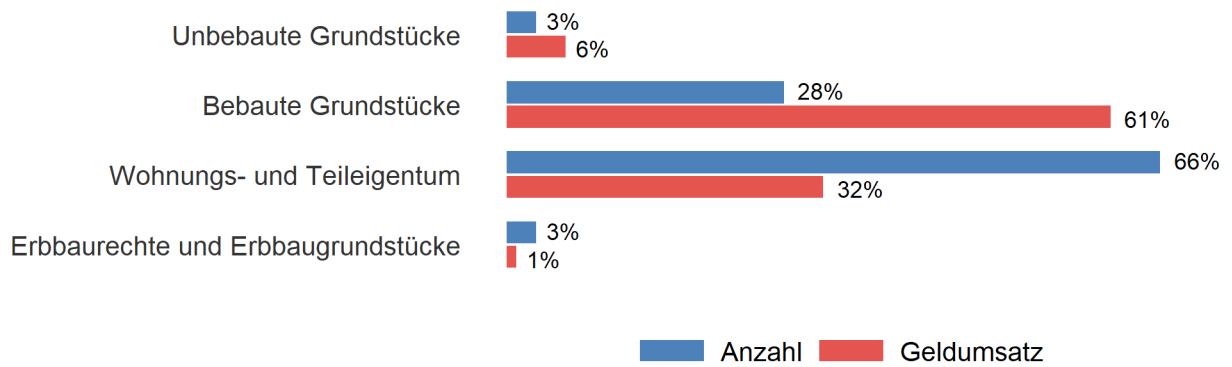
Der Kölner Grundstücksmarkt wird in die Teilmärkte **unbebaute Grundstücke**, **bebaute Grundstücke**, **Wohnungs- und Teileigentum** sowie **Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke** unterteilt.

Entwicklung von Anzahl und Geldumsatz

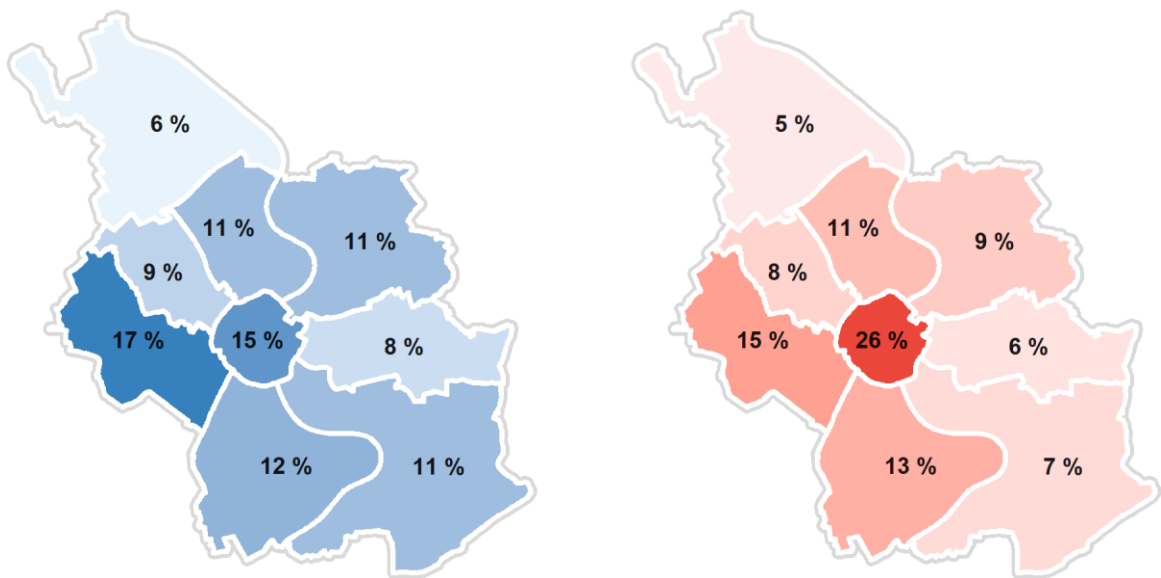


	2021	2022	2023	2024		2025
Unbebaute Grundstücke						
■ Anzahl	323	278	264	267	-1 %	265
■ Geldumsatz in Mio. Euro	374,86	210,74	321,17	283,10	+29 %	364,88
Bebaute Grundstücke						
■ Anzahl	2.335	1.903	1.665	2.012	+10 %	2.215
■ Geldumsatz in Mio. Euro	4.355,92	2.533,34	1.963,62	2.771,54	+24 %	3.446,88
Wohnungs- und Teileigentum						
■ Anzahl	5.219	4.517	3.797	4.722	+9 %	5.132
■ Geldumsatz in Mio. Euro	1.882,82	1.532,02	1.199,60	1.546,46	+17 %	1.811,39
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke						
■ Anzahl	269	192	192	225	-3 %	219
■ Geldumsatz in Mio. Euro	81,68	75,21	71,29	77,38	-23 %	59,27
Gesamt						
■ Anzahl	8.146	6.890	5.918	7.226	+8 %	7.831
■ Geldumsatz in Mio. Euro	6.695,28	4.351,30	3.555,69	4.678,48	+21 %	5.682,42

Verteilung von Anzahl und Geldumsatz nach Teilmarkt im Berichtszeitraum



Verteilung von Anzahl und Geldumsatz nach Stadtbezirk im Berichtszeitraum



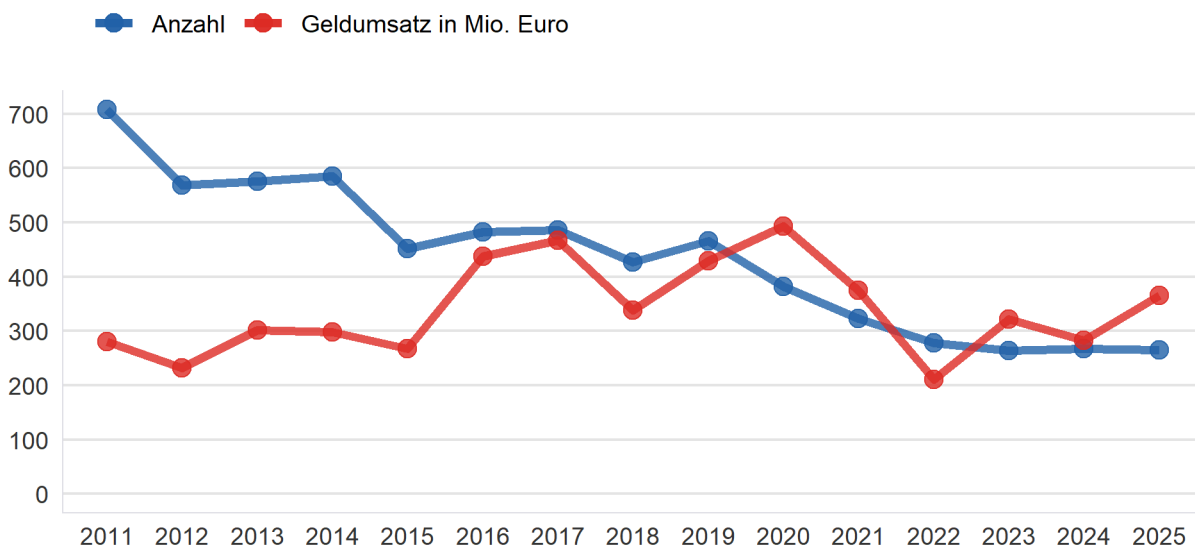
Stadtbezirk	■ Anzahl			■ Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%
1 - Innenstadt	1.143	15	1.121	1.478.664.916	26
2 - Rodenkirchen	972	12	951	751.877.322	13
3 - Lindenthal	1.312	17	1.275	874.053.724	15
4 - Ehrenfeld	742	9	720	474.225.843	8
5 - Nippes	830	11	799	644.044.135	11
6 - Chorweiler	467	6	439	277.382.640	5
7 - Porz	872	11	851	381.622.637	7
8 - Kalk	659	8	646	322.726.133	6
9 - Mülheim	834	11	817	477.825.001	9
Gesamt	7.831	100	7.619	5.682.422.351	100

3.2 Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke gliedert sich nach Nutzungsarten und Entwicklungszuständen der Flächen in die nachfolgend dargestellten Untergruppen.

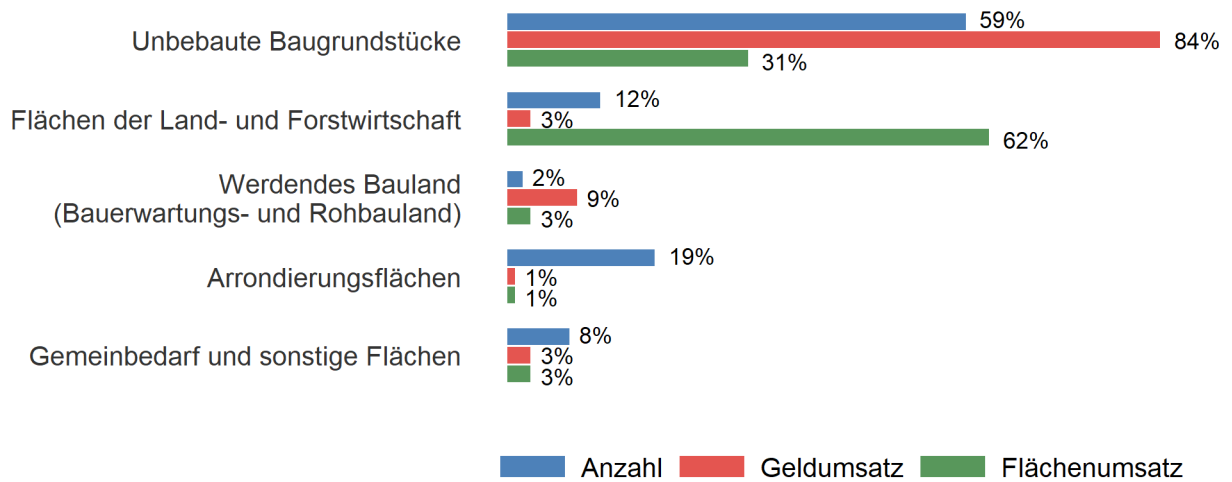
Weitere Informationen und Auswertungen enthält *Kapitel 4 - Unbebaute Grundstücke*.

Entwicklung von Anzahl und Geldumsatz

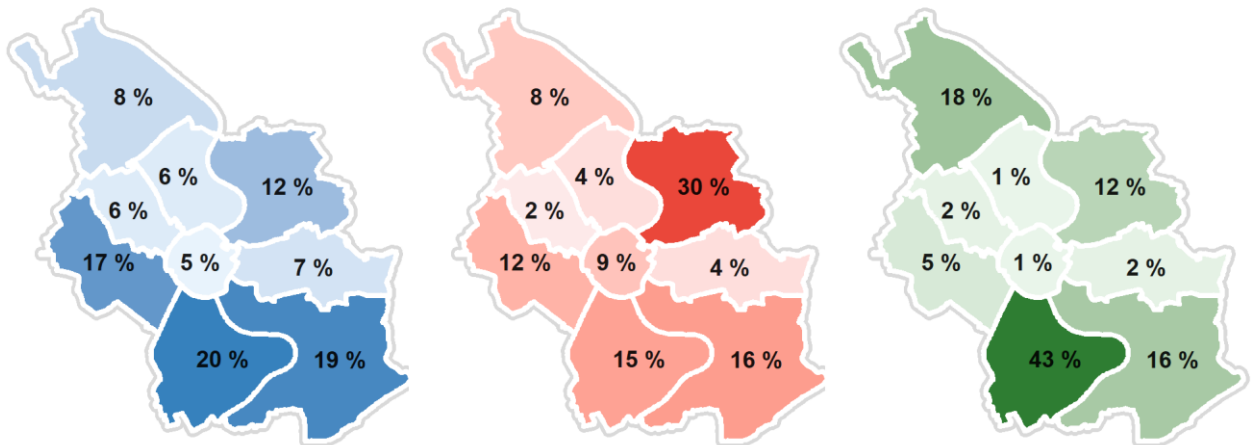


	2021	2022	2023	2024		2025
Unbebaute Baugrundstücke						
■ Anzahl	239	190	153	162	-4 %	156
■ Geldumsatz in Mio. Euro	230,08	178,13	231,73	225,94	+36 %	307,74
■ Flächenumsatz in Tsd. m ²	300,63	208,11	234,71	353,69	+18 %	416,78
Flächen der Land- und Forstwirtschaft						
■ Anzahl	16	24	46	42	-24 %	32
■ Geldumsatz in Mio. Euro	1,29	0,43	6,44	2,45	+409 %	12,45
■ Flächenumsatz in Tsd. m ²	272,13	59,54	279,12	430,36	+95 %	840,38
Werdendes Bauland (Bauerwartungs- und Rohbauland)						
■ Anzahl	17	8	10	17	-65 %	6
■ Geldumsatz in Mio. Euro	141,68	29,13	80,06	51,06	-39 %	31,21
■ Flächenumsatz in Tsd. m ²	326,30	85,81	131,50	99,23	-52 %	47,33
Arrondierungsflächen						
■ Anzahl	44	53	50	37	+38 %	51
■ Geldumsatz in Mio. Euro	1,44	2,79	2,10	1,26	+69 %	2,14
■ Flächenumsatz in Tsd. m ²	3,60	10,20	6,44	39,75	-55 %	17,73
Gemeinbedarf und sonstige Flächen						
■ Anzahl	7	3	5	9	+122 %	20
■ Geldumsatz in Mio. Euro	0,36	0,26	0,85	2,39	+374 %	11,35
■ Flächenumsatz in Tsd. m ²	14,48	27,80	94,32	15,08	+137 %	35,78
Gesamt						
■ Anzahl	323	278	264	267	-1 %	265
■ Geldumsatz in Mio. Euro	374,86	210,74	321,17	283,10	+29 %	364,88
■ Flächenumsatz in Tsd. m ²	917,15	391,45	746,09	938,11	+45 %	1.358,00

Verteilung von Anzahl, Geld- und Flächenumsatz nach Teilmarkt im Berichtszeitraum



Verteilung von Anzahl, Geld- und Flächenumsatz nach Stadtbezirk im Berichtszeitraum

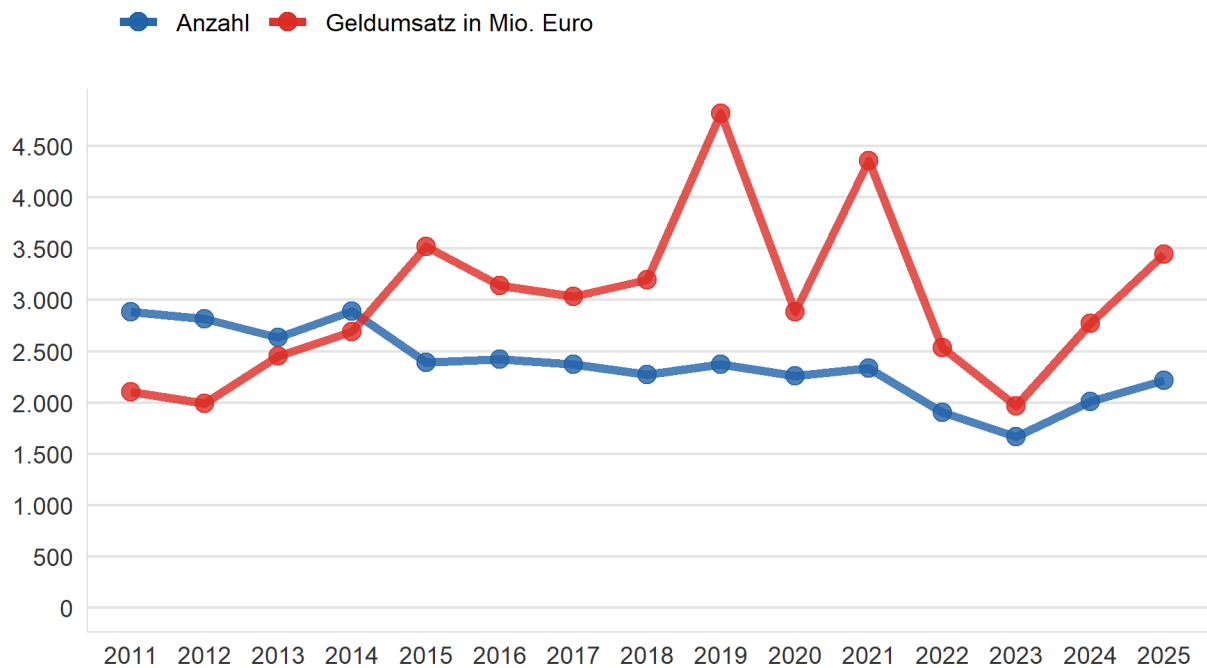


Stadtbezirk	■ Anzahl			■ Geldumsatz		■ Flächenumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	m²	%
1 - Innenstadt	12	5	12	32.505.391	9	12.104	1
2 - Rodenkirchen	53	20	46	53.700.146	15	581.045	43
3 - Lindenthal	45	17	44	42.196.442	12	74.285	5
4 - Ehrenfeld	15	6	15	8.250.121	2	20.440	2
5 - Nippes	17	6	15	14.608.255	4	16.811	1
6 - Chorweiler	22	8	20	30.628.822	8	247.629	18
7 - Porz	50	19	48	58.650.078	16	214.417	16
8 - Kalk	19	7	19	14.382.850	4	32.974	2
9 - Mülheim	32	12	32	109.955.378	30	158.298	12
Gesamt	265	100	251	364.877.484	100	1.358.003	100

3.3 Bebaute Grundstücke

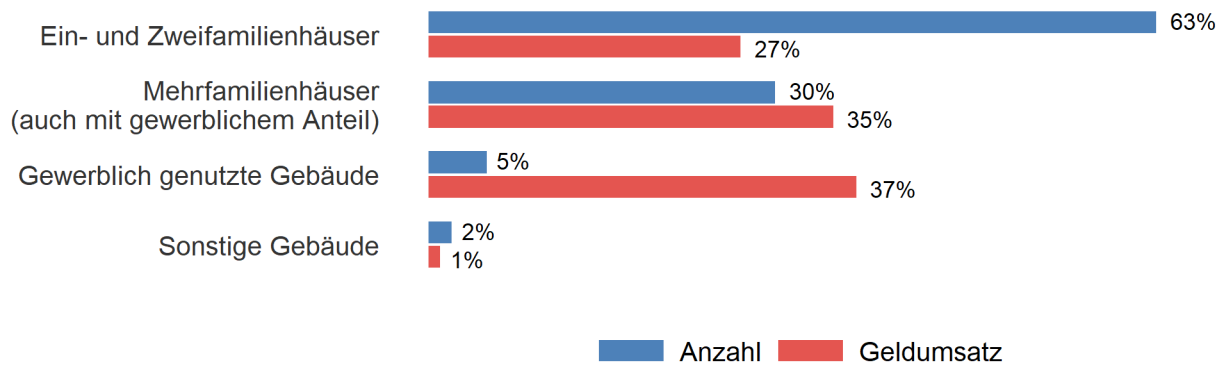
Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke gliedert sich nach Gebäudearten in die Teilmärkte **Ein- und Zweifamilienhäuser**, **Mehrfamilienhäuser** (einschließlich Dreifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil), **gewerblich genutzte Gebäude** und **sonstige Gebäude**. Letztere umfassen insbesondere Gebäude, die keiner der vorgenannten Kategorien eindeutig zugeordnet werden können. Weitere Informationen und Auswertungen enthält *Kapitel 5 - Bebaute Grundstücke*.

Entwicklung von Anzahl und Geldumsatz

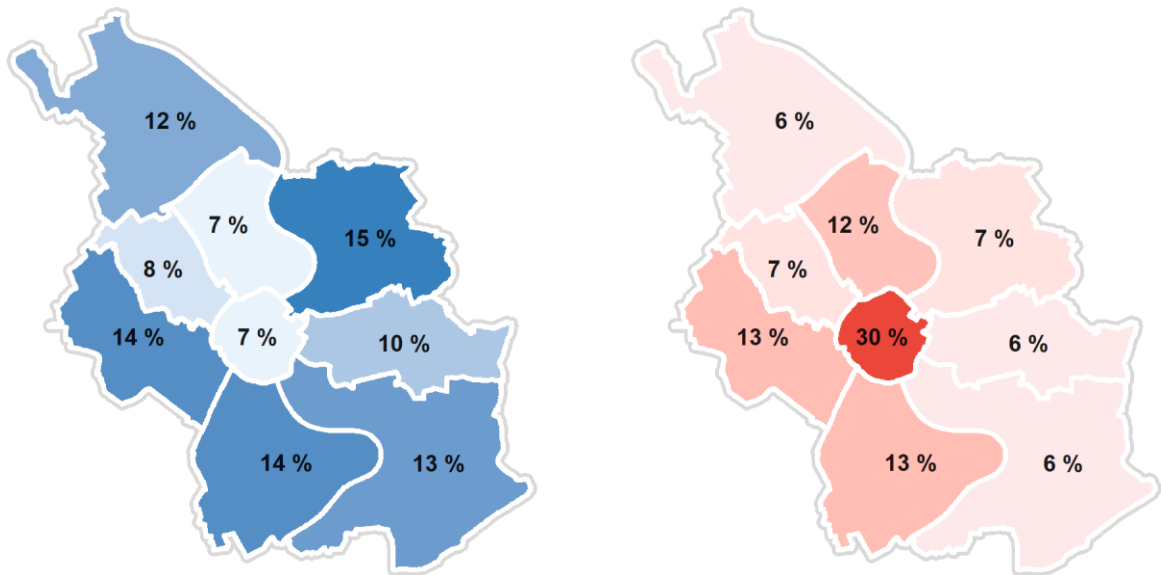


	2021	2022	2023	2024		2025
Ein- und Zweifamilienhäuser						
■ Anzahl	1.511	1.232	1.083	1.345	+5 %	1.406
■ Geldumsatz in Mio. Euro	959,98	828,09	680,97	815,94	+13 %	921,59
Mehrfamilienhäuser (auch mit gewerblichem Anteil)						
■ Anzahl	664	537	461	568	+15 %	655
■ Geldumsatz in Mio. Euro	1.630,90	898,74	682,69	832,86	+47 %	1.224,58
Gewerblich genutzte Gebäude						
■ Anzahl	111	87	70	63	+78 %	112
■ Geldumsatz in Mio. Euro	1.721,13	795,91	550,75	1.115,09	+15 %	1.282,23
Sonstige Gebäude						
■ Anzahl	49	47	51	36	+17 %	42
■ Geldumsatz in Mio. Euro	43,91	10,60	49,22	7,65	+142 %	18,48
Gesamt						
■ Anzahl	2.335	1.903	1.665	2.012	+10 %	2.215
■ Geldumsatz in Mio. Euro	4.355,92	2.533,34	1.963,62	2.771,54	+24 %	3.446,88

Verteilung von Anzahl und Geldumsatz nach Teilmarkt im Berichtszeitraum



Verteilung von Anzahl und Geldumsatz nach Stadtbezirk im Berichtszeitraum

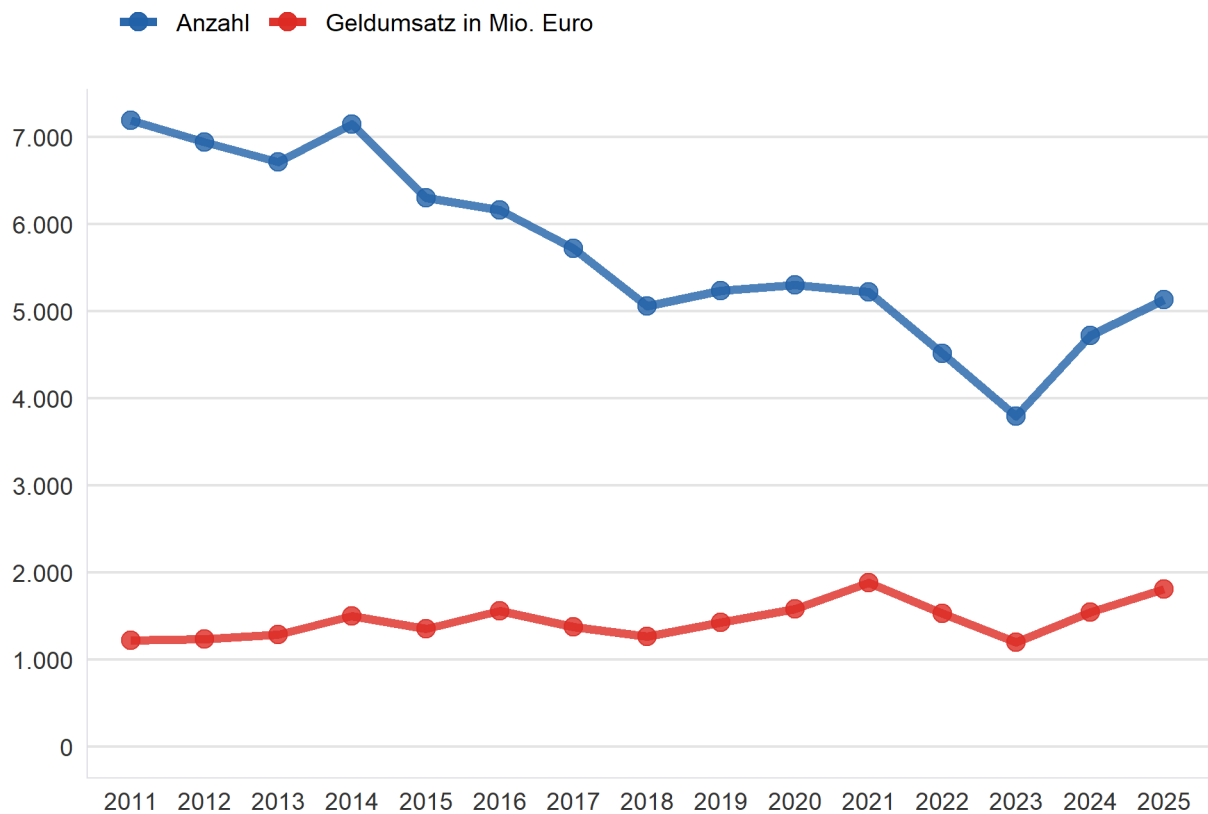


Stadtbezirk	■ Anzahl			■ Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%
1 - Innenstadt	163	7	161	1.018.022.814	30
2 - Rodenkirchen	309	14	299	438.428.846	13
3 - Lindenthal	306	14	297	455.284.752	13
4 - Ehrenfeld	184	8	176	257.876.943	7
5 - Nippes	157	7	150	424.481.826	12
6 - Chorweiler	271	12	255	203.161.930	6
7 - Porz	282	13	273	198.315.449	6
8 - Kalk	214	10	210	208.454.133	6
9 - Mülheim	329	15	321	242.856.637	7
Gesamt	2.215	100	2.142	3.446.883.330	100

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

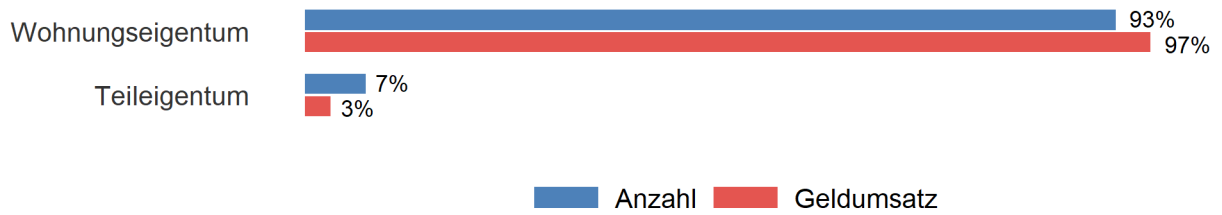
Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 2 WEG). **Teileigentum** bezeichnet das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem zugehörigen gemeinschaftlichen Eigentum (§ 1 Abs. 3 WEG). Weitere Informationen und Auswertungen enthält *Kapitel 6 - Wohnungs- und Teileigentum*.

Entwicklung von Anzahl und Geldumsatz

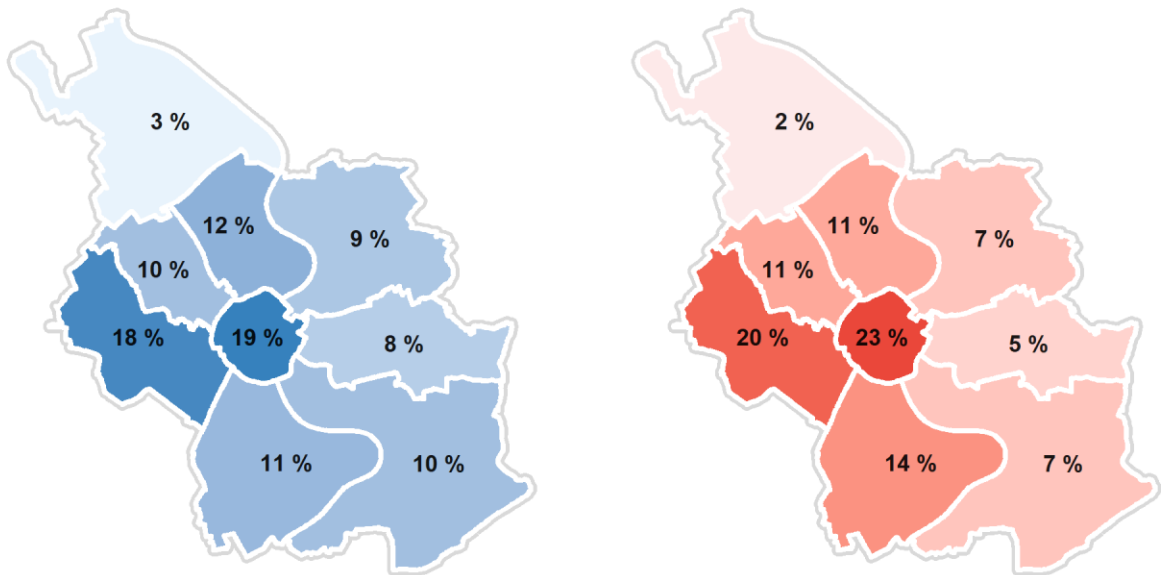


	2021	2022	2023	2024		2025
Wohnungseigentum						
■ Anzahl	4.788	4.104	3.406	4.308	+11 %	4.772
■ Geldumsatz in Mio. Euro	1.806,58	1.460,71	1.148,00	1.484,71	+18 %	1.755,49
Teileigentum						
■ Anzahl	431	413	391	414	-13 %	360
■ Geldumsatz in Mio. Euro	76,24	71,31	51,60	61,75	-9 %	55,90
Gesamt						
■ Anzahl	5.219	4.517	3.797	4.722	+9 %	5.132
■ Geldumsatz in Mio. Euro	1.882,82	1.532,02	1.199,60	1.546,46	+17 %	1.811,39

Verteilung von Anzahl und Geldumsatz nach Teilmarkt im Berichtszeitraum



Verteilung von Anzahl und Geldumsatz nach Stadtbezirk im Berichtszeitraum



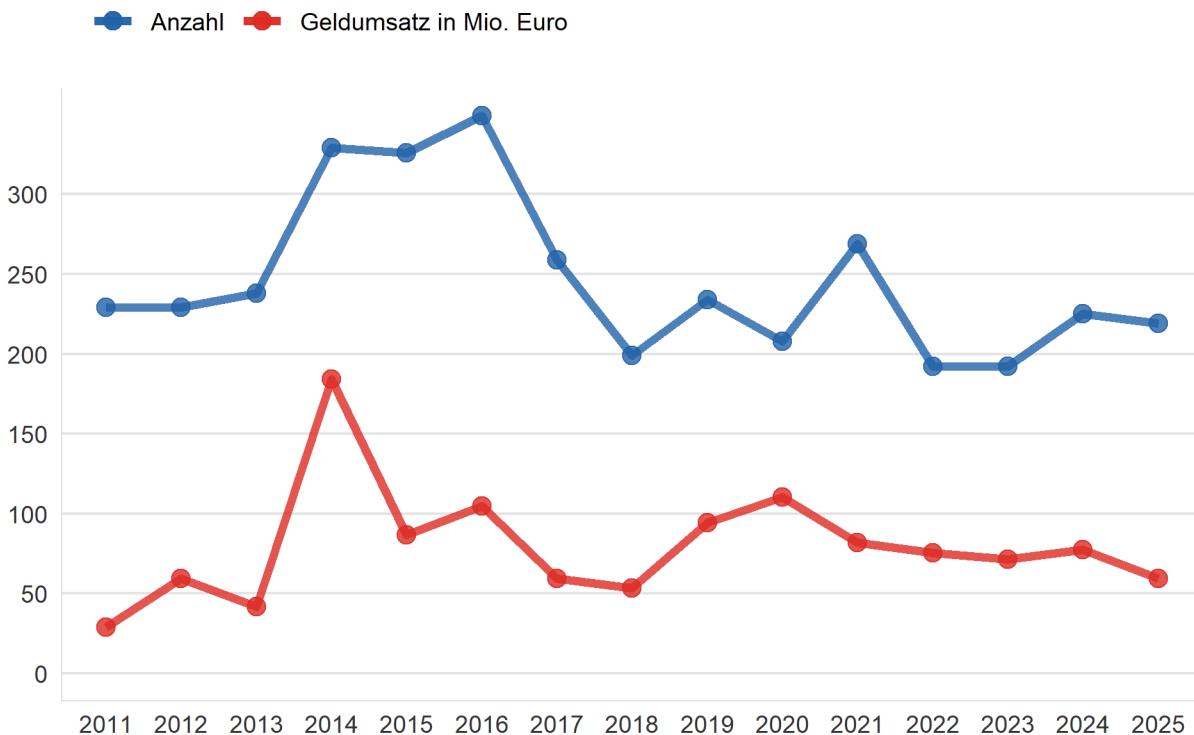
Stadtbezirk	■ Anzahl			■ Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%
1 - Innenstadt	955	19	935	424.003.211	23
2 - Rodenkirchen	548	11	544	252.383.521	14
3 - Lindenthal	930	18	904	368.713.029	20
4 - Ehrenfeld	520	10	506	200.612.079	11
5 - Nippes	646	12	624	200.674.054	11
6 - Chorweiler	148	3	140	36.314.795	2
7 - Porz	517	10	508	117.588.610	7
8 - Kalk	405	8	396	91.818.150	5
9 - Mülheim	463	9	456	119.279.486	7
Gesamt	5.132	100	5.013	1.811.386.935	100

3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Der Teilmarkt der Erbbaurechte unterteilt sich in **Wohnungserbbaurechte**, **Teileigentumserbbaurechte** und **bebaute Erbbaurechte**. Letztere umfassen Erbbaurechte, die mit Gebäuden unterschiedlicher Nutzungsart (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser oder gewerblich genutzte Gebäude) bebaut und nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Als **Erbbaugrundstück** wird ein mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück bezeichnet.

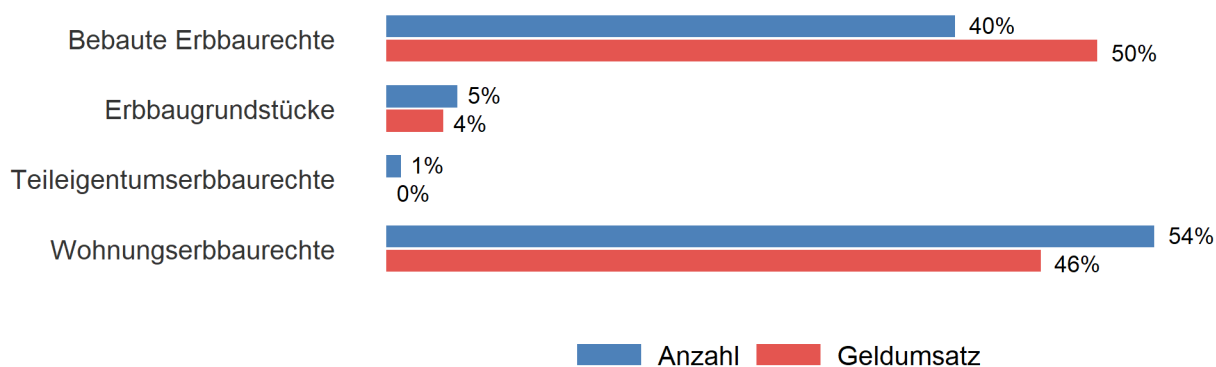
Weitere Informationen und Auswertungen enthält *Kapitel 7 - Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke*.

Entwicklung von Anzahl und Geldumsatz

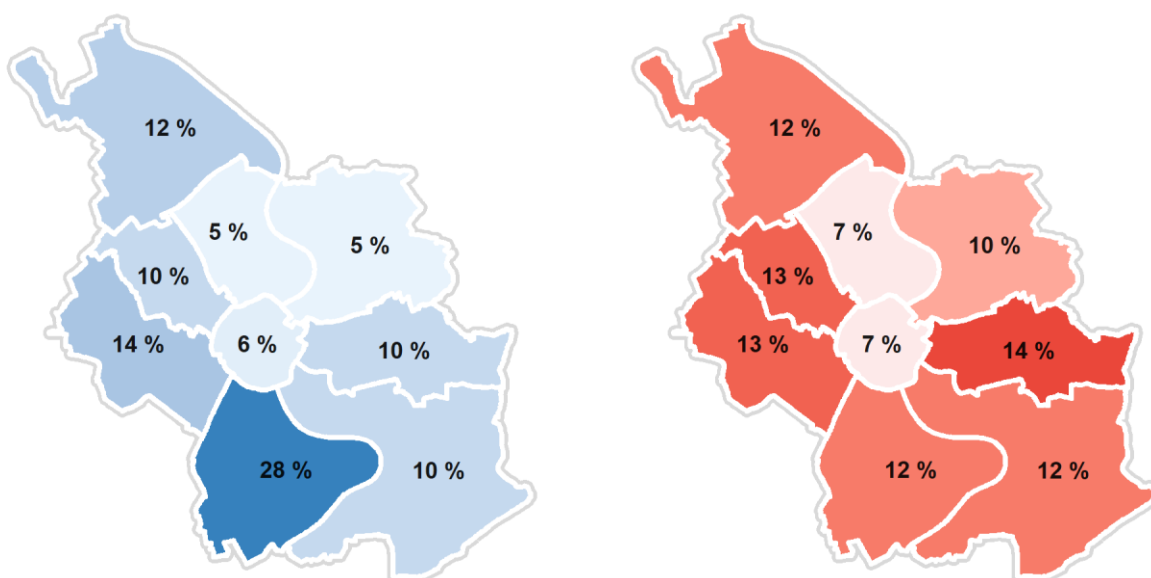


	2021	2022	2023	2024		2025
Bebaute Erbbaurechte						
■ Anzahl	79	65	66	92	-5 %	87
■ Geldumsatz in Mio. Euro	51,88	32,13	39,52	38,42	-23 %	29,54
Erbbaugrundstücke						
■ Anzahl	8	4	4	5	+100 %	10
■ Geldumsatz in Mio. Euro	2,23	11,92	1,73	3,39	-36 %	2,17
Teileigentumserbbaurechte						
■ Anzahl	15	5	4	5	-40 %	3
■ Geldumsatz in Mio. Euro	2,46	0,55	0,79	0,12	+146 %	0,31
Wohnungserbbaurechte						
■ Anzahl	167	118	118	123	-3 %	119
■ Geldumsatz in Mio. Euro	25,12	30,61	29,26	35,45	-23 %	27,25
Gesamt						
■ Anzahl	269	192	192	225	-3 %	219
■ Geldumsatz in Mio. Euro	81,68	75,21	71,29	77,38	-23 %	59,27

Verteilung von Anzahl und Geldumsatz nach Teilmarkt im Berichtszeitraum



Verteilung von Anzahl und Geldumsatz nach Stadtbezirk im Berichtszeitraum



Stadtbezirk	■ Anzahl			■ Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%
1 - Innenstadt	13	6	13	4.133.500	7
2 - Rodenkirchen	62	28	62	7.364.810	12
3 - Lindenthal	31	14	30	7.859.500	13
4 - Ehrenfeld	23	10	23	7.486.700	13
5 - Nippes	10	5	10	4.280.000	7
6 - Chorweiler	26	12	24	7.277.092	12
7 - Porz	23	10	22	7.068.500	12
8 - Kalk	21	10	21	8.071.000	14
9 - Mülheim	10	5	8	5.733.500	10
Gesamt	219	100	213	59.274.602	100

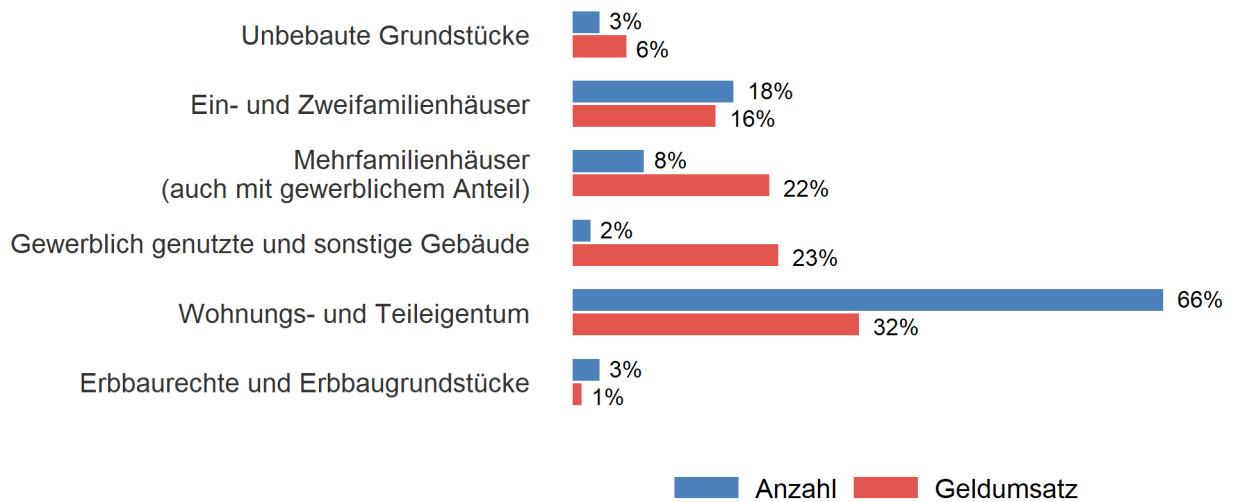
3.6 Übersichten für ausgewählte Teilmärkte

3.6.1 Anzahl und Geldumsatz ausgewählter Teilmärkte nach Stadtbezirken

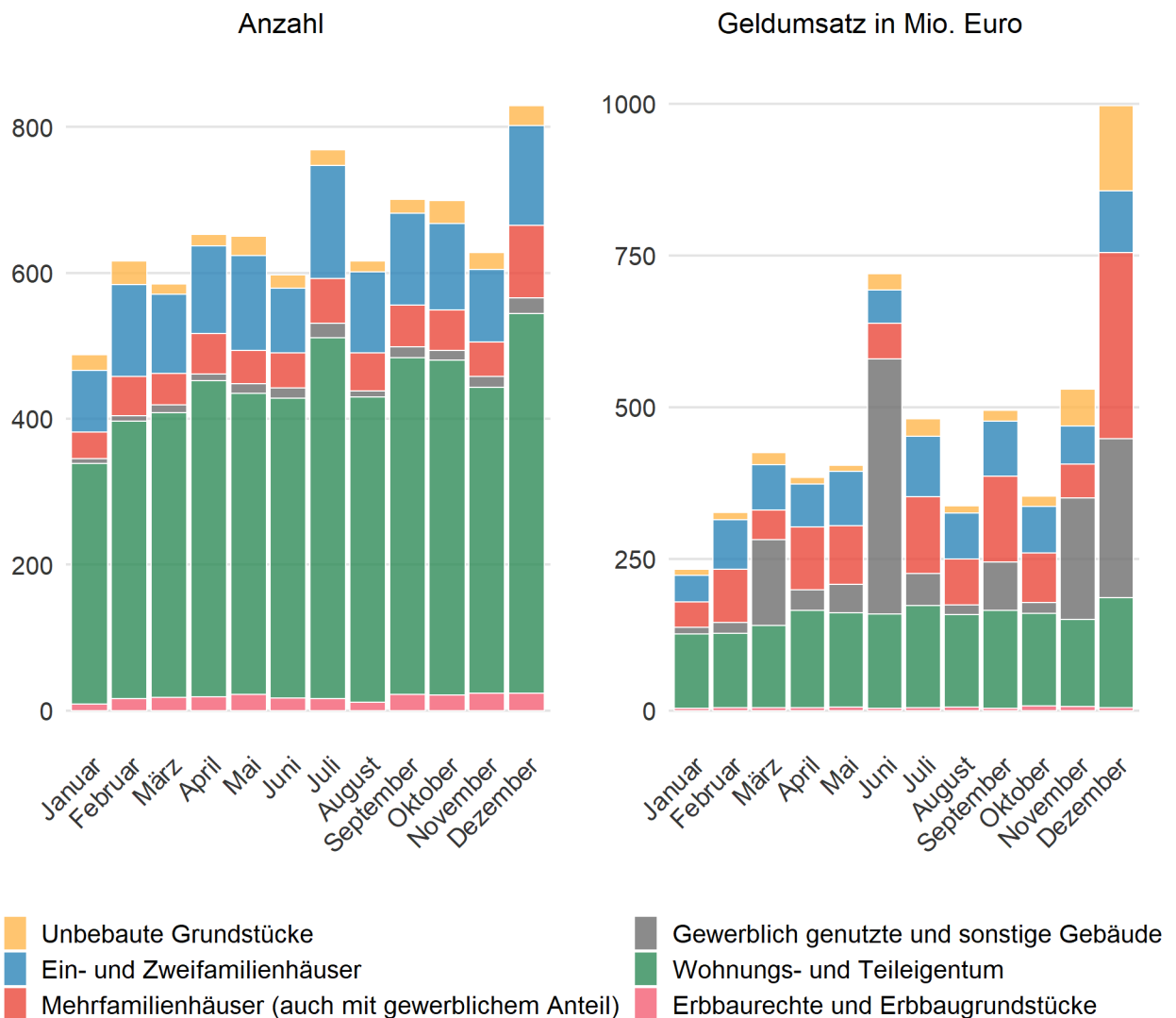
Stadtbezirk	■ Anzahl		■ Geldumsatz	
	Gesamt	%	Euro	%
1 - Innenstadt	1.143	14,6	1.478.664.916	26,0
- Unbebaute Grundstücke	12	0,2	32.505.391	0,6
- Ein- und Zweifamilienhäuser	6	0,1	7.700.000	0,1
- Mehrfamilienhäuser (auch mit gewerblichem Anteil)	129	1,6	320.227.499	5,6
- Gewerblich genutzte und sonstige Gebäude	28	0,4	690.095.315	12,1
- Wohnungs- und Teileigentum	955	12,2	424.003.211	7,5
- Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	13	0,2	4.133.500	0,1
2 - Rodenkirchen	972	12,4	751.877.322	13,2
- Unbebaute Grundstücke	53	0,7	53.700.146	0,9
- Ein- und Zweifamilienhäuser	248	3,2	213.801.798	3,8
- Mehrfamilienhäuser (auch mit gewerblichem Anteil)	45	0,6	162.710.603	2,9
- Gewerblich genutzte und sonstige Gebäude	16	0,2	61.916.445	1,1
- Wohnungs- und Teileigentum	548	7,0	252.383.521	4,4
- Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	62	0,8	7.364.810	0,1
3 - Lindenthal	1.312	16,8	874.053.724	15,4
- Unbebaute Grundstücke	45	0,6	42.196.442	0,7
- Ein- und Zweifamilienhäuser	210	2,7	235.754.803	4,1
- Mehrfamilienhäuser (auch mit gewerblichem Anteil)	84	1,1	162.584.950	2,9
- Gewerblich genutzte und sonstige Gebäude	12	0,2	56.945.000	1,0
- Wohnungs- und Teileigentum	930	11,9	368.713.029	6,5
- Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	31	0,4	7.859.500	0,1
4 - Ehrenfeld	742	9,5	474.225.843	8,3
- Unbebaute Grundstücke	15	0,2	8.250.121	0,1
- Ein- und Zweifamilienhäuser	91	1,2	50.969.772	0,9
- Mehrfamilienhäuser (auch mit gewerblichem Anteil)	76	1,0	122.591.266	2,2
- Gewerblich genutzte und sonstige Gebäude	17	0,2	84.315.905	1,5
- Wohnungs- und Teileigentum	520	6,6	200.612.079	3,5
- Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	23	0,3	7.486.700	0,1
5 - Nippes	830	10,6	644.044.135	11,3
- Unbebaute Grundstücke	17	0,2	14.608.255	0,3
- Ein- und Zweifamilienhäuser	60	0,8	35.033.934	0,6
- Mehrfamilienhäuser (auch mit gewerblichem Anteil)	80	1,0	91.854.892	1,6
- Gewerblich genutzte und sonstige Gebäude	17	0,2	297.593.000	5,2
- Wohnungs- und Teileigentum	646	8,2	200.674.054	3,5
- Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	10	0,1	4.280.000	0,1

Stadtbezirk	■ Anzahl		■ Geldumsatz	
	Gesamt	%	Euro	%
6 - Chorweiler	467	6,0	277.382.640	4,9
- Unbebaute Grundstücke	22	0,3	30.628.822	0,5
- Ein- und Zweifamilienhäuser	232	3,0	102.388.758	1,8
- Mehrfamilienhäuser (auch mit gewerblichem Anteil)	27	0,3	84.214.822	1,5
- Gewerblich genutzte und sonstige Gebäude	12	0,2	16.558.350	0,3
- Wohnungs- und Teileigentum	148	1,9	36.314.795	0,6
- Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	26	0,3	7.277.092	0,1
7 - Porz	872	11,1	381.622.637	6,7
- Unbebaute Grundstücke	50	0,6	58.650.078	1,0
- Ein- und Zweifamilienhäuser	223	2,8	104.686.814	1,8
- Mehrfamilienhäuser (auch mit gewerblichem Anteil)	32	0,4	51.320.000	0,9
- Gewerblich genutzte und sonstige Gebäude	27	0,3	42.308.635	0,7
- Wohnungs- und Teileigentum	517	6,6	117.588.610	2,1
- Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	23	0,3	7.068.500	0,1
8 - Kalk	659	8,4	322.726.133	5,7
- Unbebaute Grundstücke	19	0,2	14.382.850	0,3
- Ein- und Zweifamilienhäuser	134	1,7	70.395.120	1,2
- Mehrfamilienhäuser (auch mit gewerblichem Anteil)	67	0,9	110.875.350	2,0
- Gewerblich genutzte und sonstige Gebäude	13	0,2	27.183.663	0,5
- Wohnungs- und Teileigentum	405	5,2	91.818.150	1,6
- Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	21	0,3	8.071.000	0,1
9 - Mülheim	834	10,6	477.825.001	8,4
- Unbebaute Grundstücke	32	0,4	109.955.378	1,9
- Ein- und Zweifamilienhäuser	202	2,6	100.855.065	1,8
- Mehrfamilienhäuser (auch mit gewerblichem Anteil)	115	1,5	118.204.900	2,1
- Gewerblich genutzte und sonstige Gebäude	12	0,2	23.796.672	0,4
- Wohnungs- und Teileigentum	463	5,9	119.279.486	2,1
- Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	10	0,1	5.733.500	0,1
Stadtbezirke 1-6 (linksrheinisch mit Deutz)	5.466	69,8	4.500.248.580	79,2
Stadtbezirke 7-9 (rechtsrheinisch ohne Deutz)	2.365	30,2	1.182.173.771	20,8
Gesamt	7.831	100,0	5.682.422.351	100,0

Verteilung von Anzahl und Geldumsatz für ausgewählte Teilmärkte im Berichtszeitraum

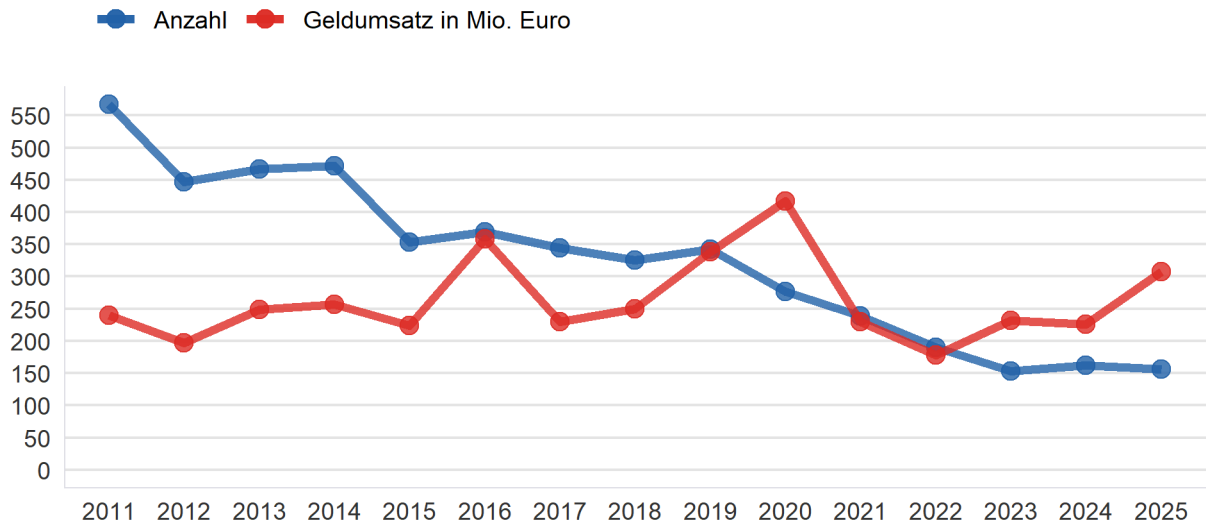


Verteilung von Anzahl und Geldumsatz nach Eingangsmonat für ausgewählte Teilmärkte

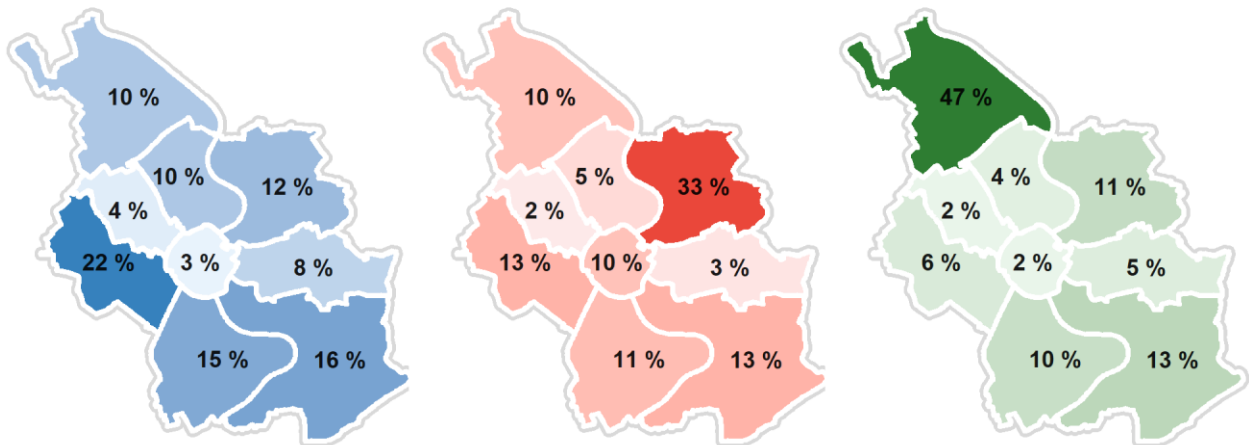


3.6.2 Unbebaute Baugrundstücke

Entwicklung von Anzahl und Geldumsatz



Verteilung von Anzahl und Geldumsatz nach Stadtbezirk im Berichtszeitraum

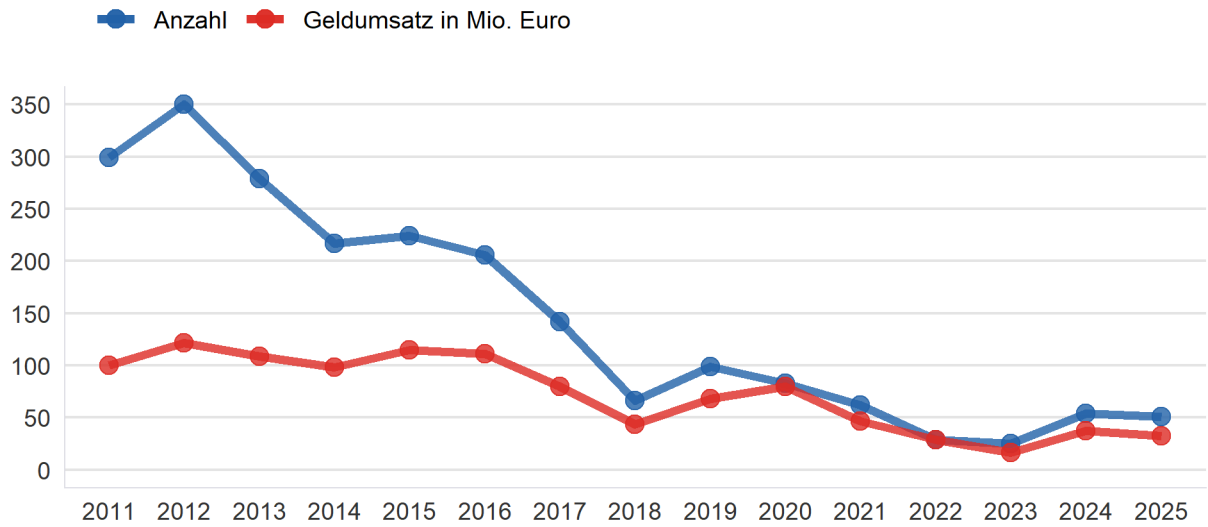


Verteilung von Anzahl, Geld- und Flächenumsatz nach Nutzungsart im Berichtszeitraum

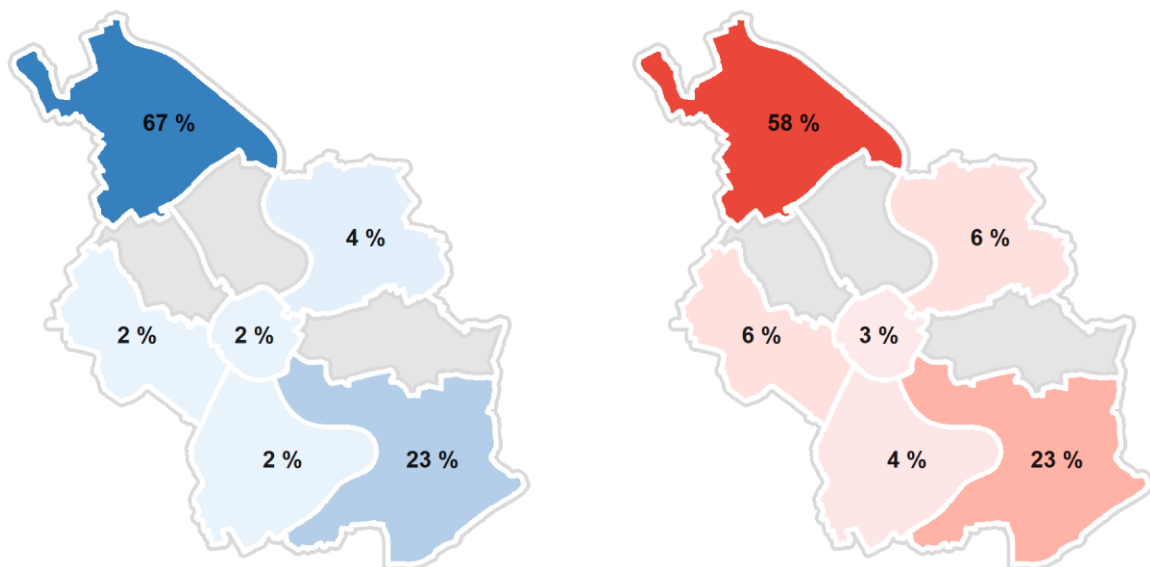
Wertrelevante Nutzungsart	Anzahl	%	Geldumsatz	%	Flächenumsatz	%
Individueller Wohnungsbau	89	57	62.727.251	20	56.520	14
Geschosswohnungsbau (auch mit Geschäftsnutzung)	45	29	203.965.606	66	100.551	24
Gewerbliche Bauflächen	20	13	38.186.387	12	254.809	61
Sonstige unbebaute Baugrundstücke	2	1	2.856.464	1	4.905	1
Unbebaute Baugrundstücke (gesamt)	156	100	307.735.708	100	416.785	100

3.6.3 Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubau)

Entwicklung von Anzahl und Geldumsatz



Verteilung von Anzahl und Geldumsatz nach Stadtbezirk im Berichtszeitraum

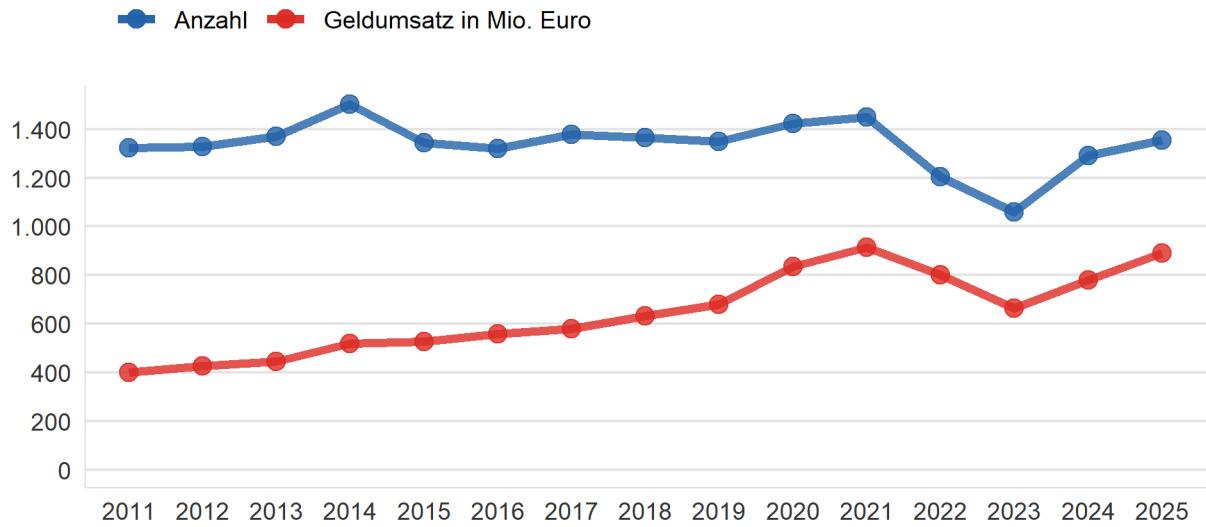


Verteilung von Anzahl, Geld- und Flächenumsatz nach Anbauweise im Berichtszeitraum

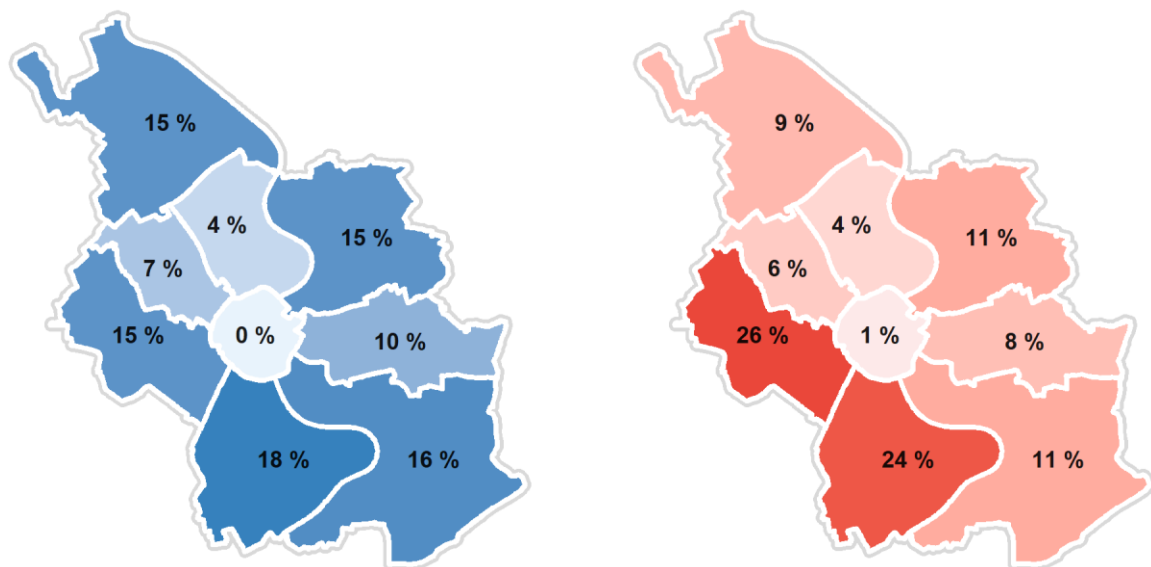
Anbauweise	Anzahl	%	Geldumsatz	%	Flächenumsatz	%
freistehend	4	8	4.659.000	14	1.875	13
Doppelhaushälfte	12	24	8.155.480	25	4.619	33
Reihenendhaus	18	35	10.276.689	32	4.461	32
Reihenmittelhaus	17	33	9.405.512	29	3.173	22
Gesamt - Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubau)	51	100	32.496.681	100	14.128	100

3.6.4 Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkauf)

Entwicklung von Anzahl und Geldumsatz



Verteilung von Anzahl und Geldumsatz nach Stadtbezirk im Berichtszeitraum

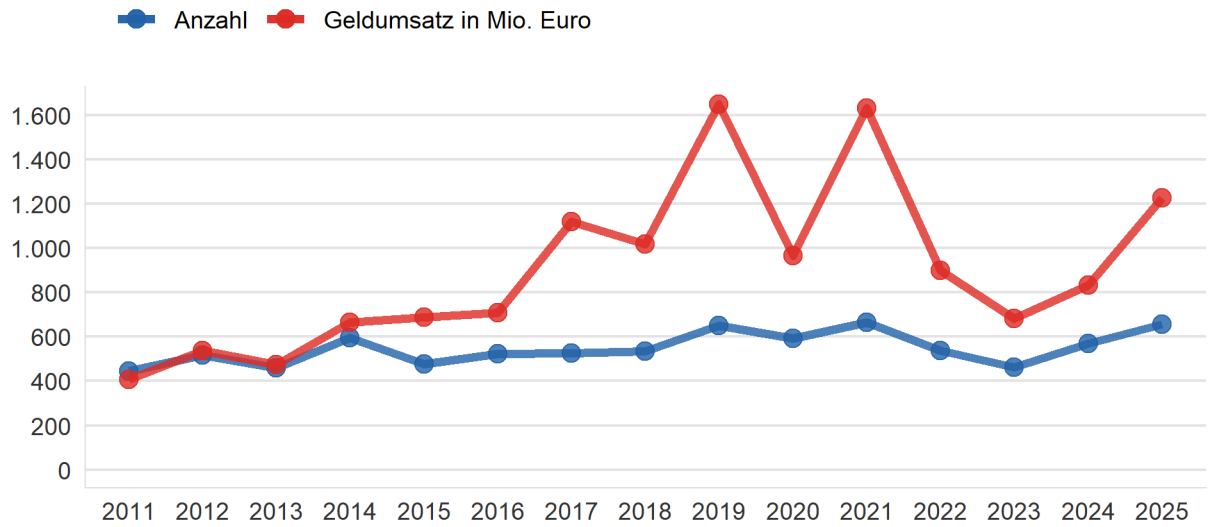


Verteilung von Anzahl, Geld- und Flächenumsatz nach Anbauweise im Berichtszeitraum

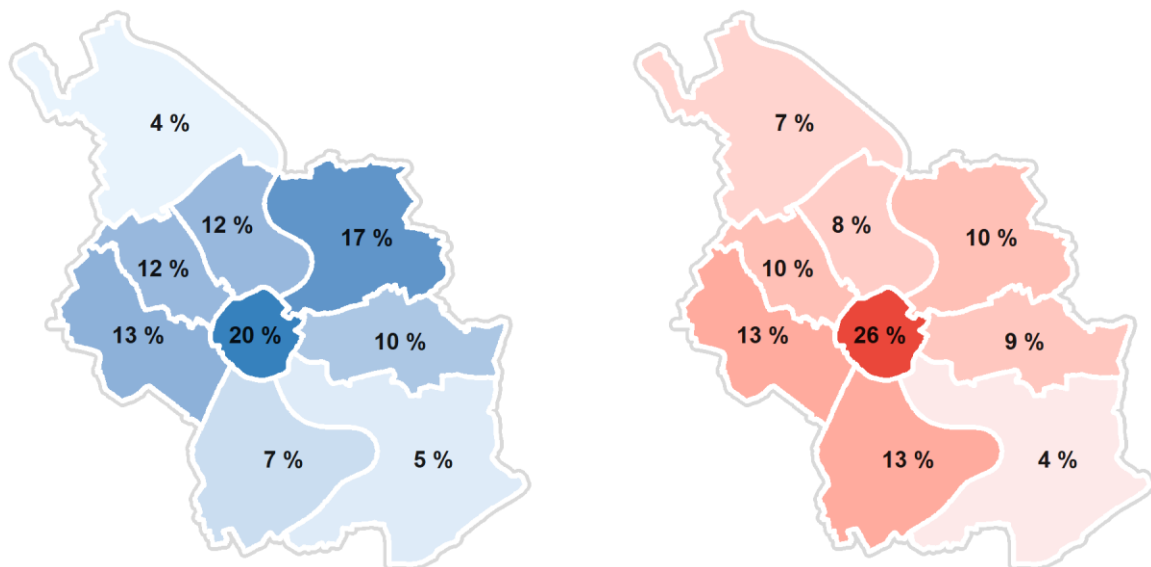
Anbauweise	Anzahl	%	Geldumsatz	%	Flächenumsatz	%
freistehend	351	26	337.000.099	38	314.011	46
Doppelhaushälfte	316	23	181.641.893	20	156.154	23
Reihenendhaus	260	19	150.505.619	17	96.683	14
Reihenmittelhaus	428	32	219.941.771	25	117.773	17
Gesamt - Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkauf)	1.355	100	889.089.382	100	684.621	100

3.6.5 Mehrfamilienhäuser (auch mit gewerblichem Anteil)

Entwicklung von Anzahl und Geldumsatz



Verteilung von Anzahl und Geldumsatz nach Stadtbezirk im Berichtszeitraum

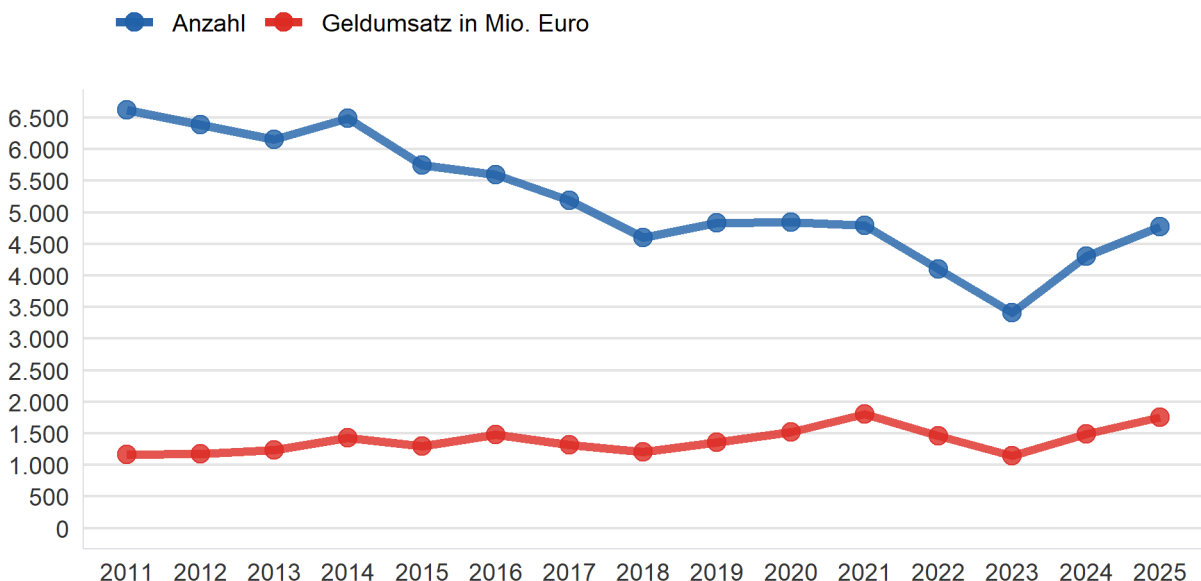


Verteilung von Anzahl, Geld- und Flächenumsatz nach Gebäudeart im Berichtszeitraum

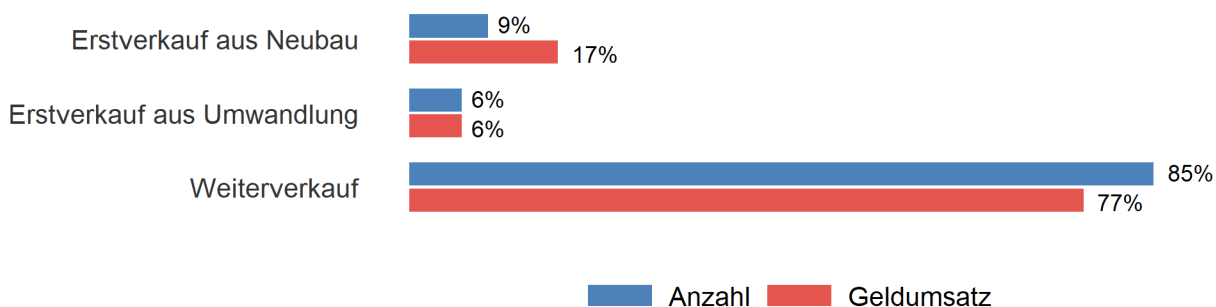
Gebäudeart	Anzahl	%	Geldumsatz	%	Flächenumsatz	%
Mehrfamilienhaus (Wohnnutzung)	446	68	626.765.622	51	253.500	65
Mehrfamilienhaus (mit gewerblichem Anteil)	209	32	597.818.660	49	135.740	35
Mehrfamilienhäuser (gesamt)	655	100	1.224.584.282	100	389.240	100

3.6.6 Wohnungseigentum

Entwicklung von Anzahl und Geldumsatz

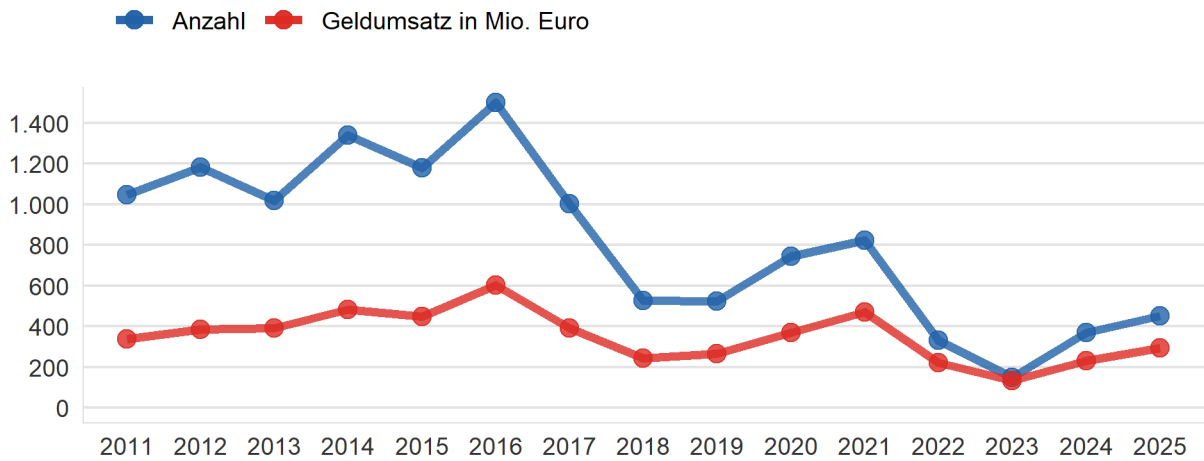


Verteilung von Anzahl und Geldumsatz nach Veräußerungsart im Berichtszeitraum

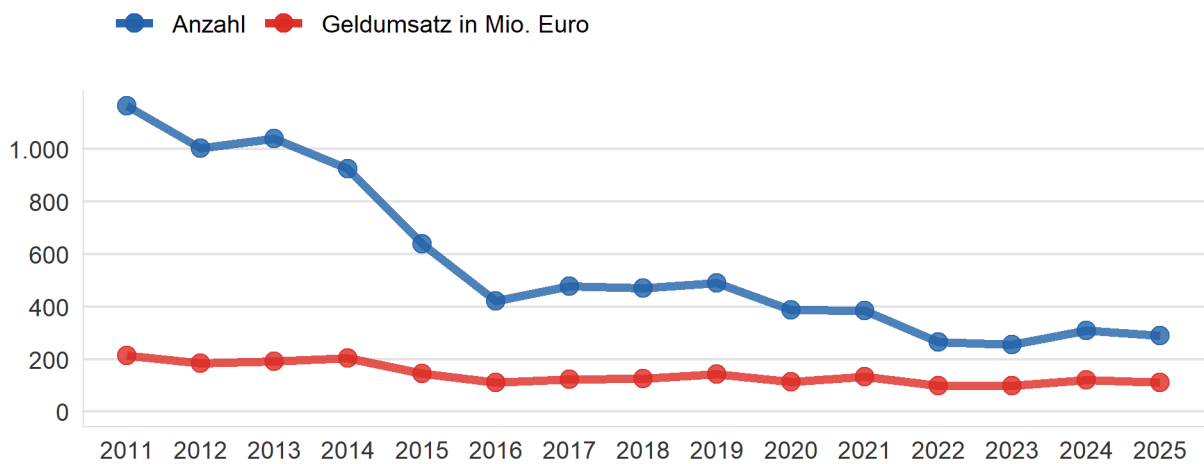


	2021	2022	2023	2024		2025
Erstverkauf aus Neubau						
■ Anzahl	821	332	149	369	+22 %	451
■ Geldumsatz in Mio. Euro	471,00	220,62	133,25	231,40	+28 %	295,30
Erstverkauf aus Umwandlung						
■ Anzahl	385	264	255	309	-6 %	290
■ Geldumsatz in Mio. Euro	132,18	98,19	98,44	120,27	-9 %	109,75
Weiterverkauf						
■ Anzahl	3.582	3.508	3.002	3.630	+11 %	4.031
■ Geldumsatz in Mio. Euro	1.203,40	1.141,91	916,32	1.133,04	+19 %	1.350,43
Gesamt						
■ Anzahl	4.788	4.104	3.406	4.308	+11 %	4.772
■ Geldumsatz in Mio. Euro	1.806,58	1.460,71	1.148,00	1.484,71	+18 %	1.755,49

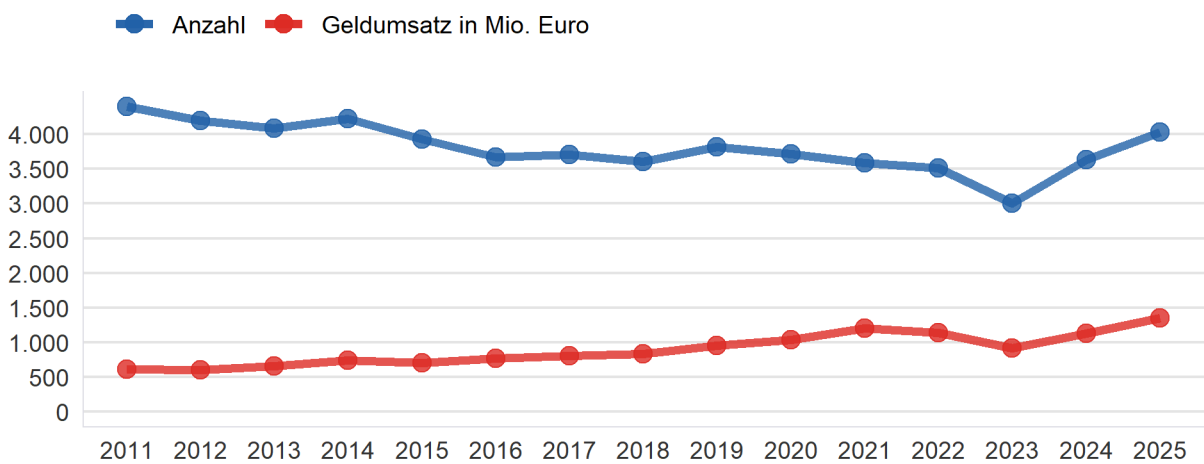
Entwicklung von Anzahl und Geldumsatz in Mio. Euro (Erstverkauf aus Neubau)



Entwicklung von Anzahl und Geldumsatz in Mio. Euro (Erstverkauf aus Umwandlung)

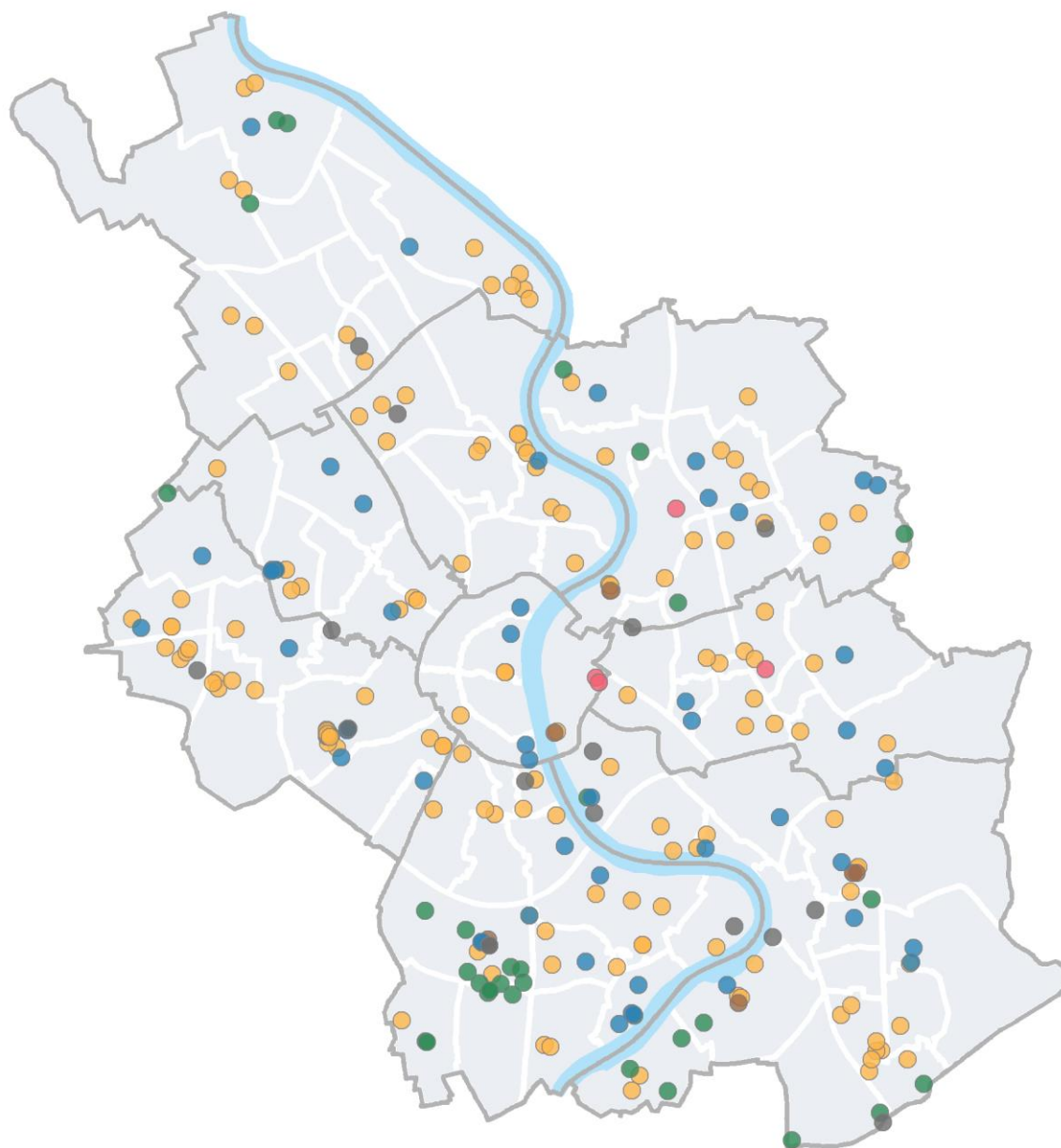


Entwicklung von Anzahl und Geldumsatz in Mio. Euro (Weiterverkauf)



4 Unbebaute Grundstücke

Übersichtskarte der Kauffälle unbebauter Grundstücke nach Nutzungsart



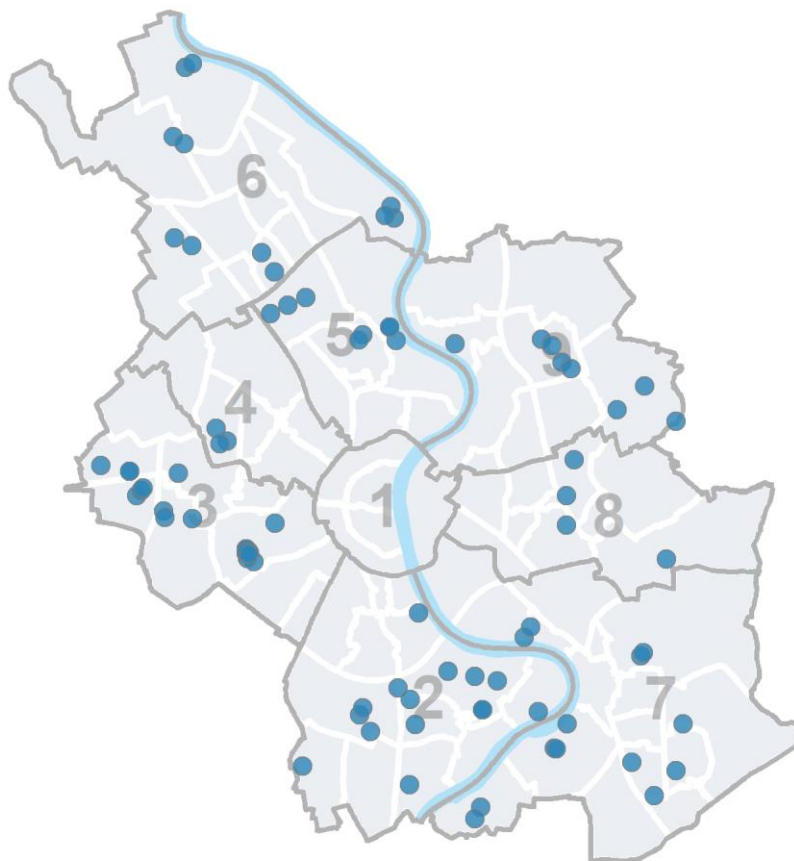
- | | |
|----------------------------|---|
| ● Unbebaute Baugrundstücke | ● Flächen der Land- und Forstwirtschaft |
| ● Werdendes Bauland | ● Arrondierungsflächen |
| ● Gemeinbedarf, unbebaut | ● Sonstige Flächen |

4.1 Unbebaute Baugrundstücke

4.1.1 Individueller Wohnungsbau

Bei unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau handelt es sich um baureife Grundstücke für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern.

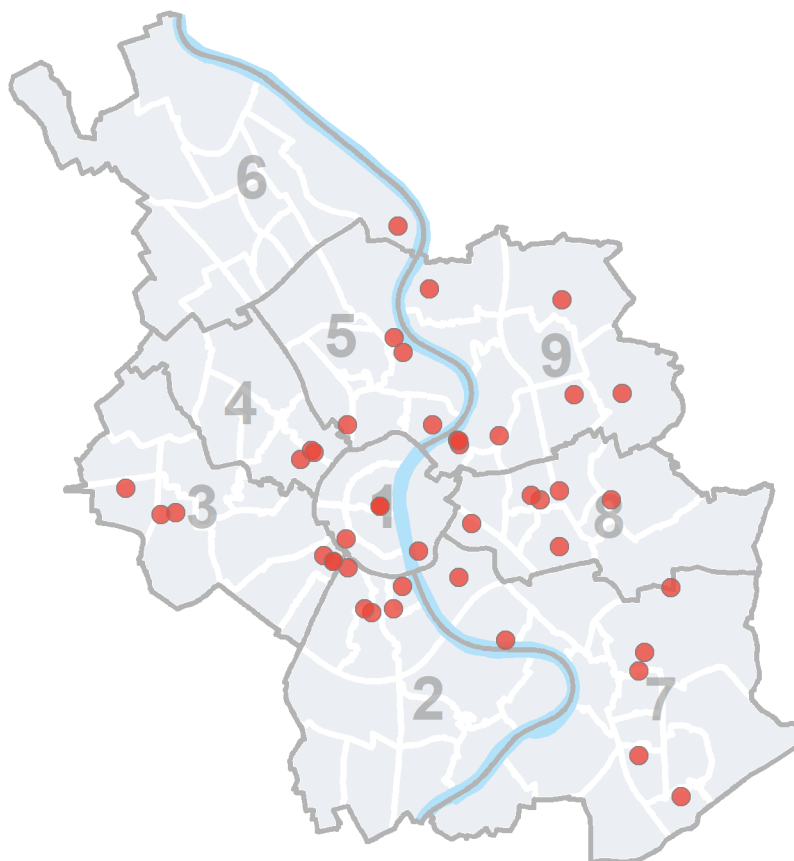
Die Karte und Tabelle umfassen alle Kauffälle aus dem Berichtszeitraum, unabhängig von ihrer Eignung.



Stadtbezirk	Anzahl			Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	m²	%
1 - Innenstadt	0	0	0	0	0	0	0
2 - Rodenkirchen	15	17	14	15.134.700	24	13.034	23
3 - Lindenthal	27	30	26	33.762.000	54	19.508	35
4 - Ehrenfeld	3	3	3	1.559.000	3	1.743	3
5 - Nippes	8	9	8	2.153.000	3	3.630	6
6 - Chorweiler	11	12	10	4.064.000	6	6.764	12
7 - Porz	13	15	12	3.088.996	5	6.952	12
8 - Kalk	4	5	4	544.055	1	1.174	2
9 - Mülheim	8	9	8	2.421.500	4	3.714	7
Gesamt	89	100	85	62.727.251	100	56.520	100

4.1.2 Geschosswohnungsbau (auch mit Geschäftsnutzung)

Die unbebauten Grundstücke für den Geschosswohnungsbau umfassen Grundstücke zur Errichtung mehrgeschossiger Wohngebäude, insbesondere Drei- und Mehrfamilienhäuser mit Eigentums- oder Mietwohnungen. Hinzu zählen Grundstücke für gemischt genutzte Gebäude mit Wohn- und Geschäftsnutzung. Die Karte und Tabelle umfassen alle Kauffälle aus dem Berichtszeitraum, unabhängig von ihrer Eignung.



Stadtbezirk	Anzahl			Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	m ²	%
1 - Innenstadt	5	11	5	31.091.575	15	7.984	8
2 - Rodenkirchen	5	11	5	13.055.240	6	6.407	6
3 - Lindenthal	6	13	6	7.230.000	4	4.474	4
4 - Ehrenfeld	3	7	3	5.290.000	3	2.903	3
5 - Nippes	4	9	4	11.950.000	6	11.569	12
6 - Chorweiler	1	2	1	/	/	/	/
7 - Porz	6	13	6	34.268.891	17	21.163	21
8 - Kalk	7	16	7	5.777.000	3	6.774	7
9 - Mülheim	8	18	8	92.452.900	45	36.578	36
Gesamt	45	100	45	203.965.606	100	100.551	100

4.1.3 Gewerbliche Bauflächen

Zu den gewerblichen Bauflächen zählen unbebaute, baureife Grundstücke, die vorrangig einer wirtschaftlichen Nutzung dienen. Dazu zählen insbesondere Flächen für Geschäfts-, Gewerbe-, oder Industriebauung. Ebenfalls eingeschlossen sind Grundstücke für Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die Karte und Tabelle umfassen alle Kauffälle aus dem Berichtszeitraum, unabhängig von ihrer Eignung.

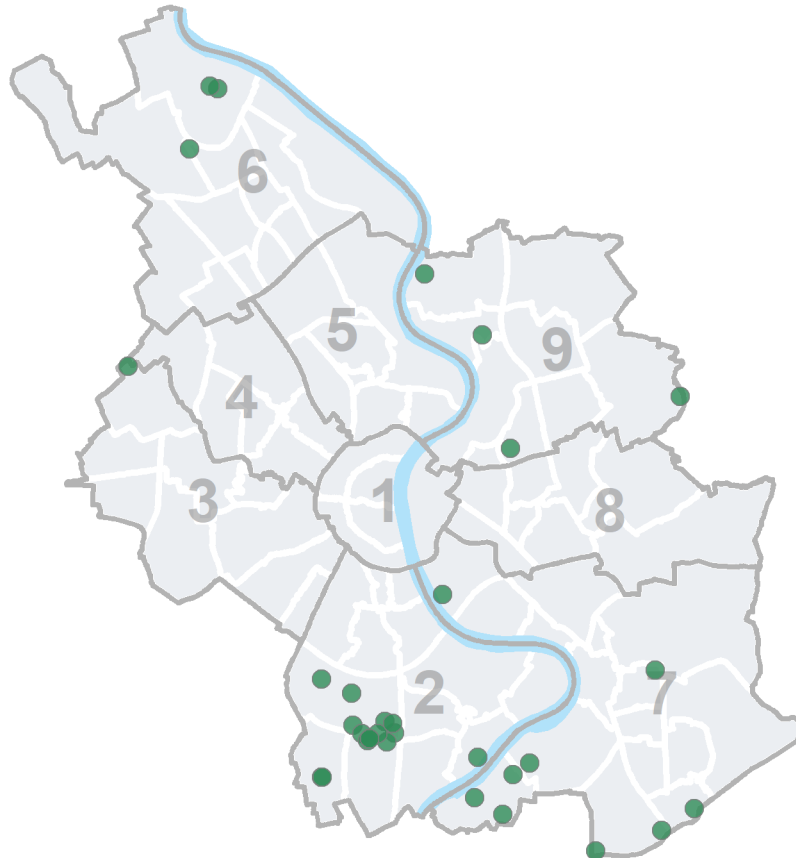


Stadtbezirk	Anzahl			Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	m ²	%
1 - Innenstadt	0	0	0	0	0	0	0
2 - Rodenkirchen	3	15	3	5.652.000	15	22.261	9
3 - Lindenthal	1	5	1	/	/	/	/
4 - Ehrenfeld	0	0	0	0	0	0	0
5 - Nippes	3	15	1	/	/	/	/
6 - Chorweiler	3	15	3	20.777.637	54	187.533	74
7 - Porz	6	30	6	3.855.897	10	25.629	10
8 - Kalk	2	10	2	1.710.665	4	12.469	5
9 - Mülheim	2	10	2	5.553.893	15	4.400	2
Gesamt	20	100	18	38.186.387	100	254.809	100

4.2 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Grundstücke, die land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind und kein werdendes oder baureifes Bauland darstellen. Dazu zählen insbesondere Ackerland, Grünland, Flächen für Sonderkulturen und Forstflächen.

Die Karte und Tabelle umfassen alle Kauffälle aus dem Berichtszeitraum, unabhängig von ihrer Eignung.



Stadtbezirk	Anzahl			Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	m ²	%
1 - Innenstadt	0	0	0	0	0	0	0
2 - Rodenkirchen	15	47	10	3.227.815	26	516.575	61
3 - Lindenthal	1	3	1	/	/	/	/
4 - Ehrenfeld	0	0	0	0	0	0	0
5 - Nippes	0	0	0	0	0	0	0
6 - Chorweiler	3	9	2	553.000	5	47.624	6
7 - Porz	9	28	9	7.508.280	60	123.802	15
8 - Kalk	0	0	0	0	0	0	0
9 - Mülheim	4	13	4	378.200	3	103.670	12
Gesamt	32	100	26	12.446.591	100	840.377	100

4.3 Werdendes Bauland (Bauerwartungsland und Rohbauland)

Bauerwartungsland sind Flächen, bei denen aufgrund der Bauleitplanung oder anderer städtebaulicher Entwicklungen eine bauliche Nutzung mit hinreichender Sicherheit zu erwarten ist. **Rohbauland** ist nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB baulich nutzbar, jedoch fehlt eine gesicherte Erschließung oder die Fläche ist in Lage, Form oder Größe noch nicht ausreichend für die Bebauung vorbereitet.

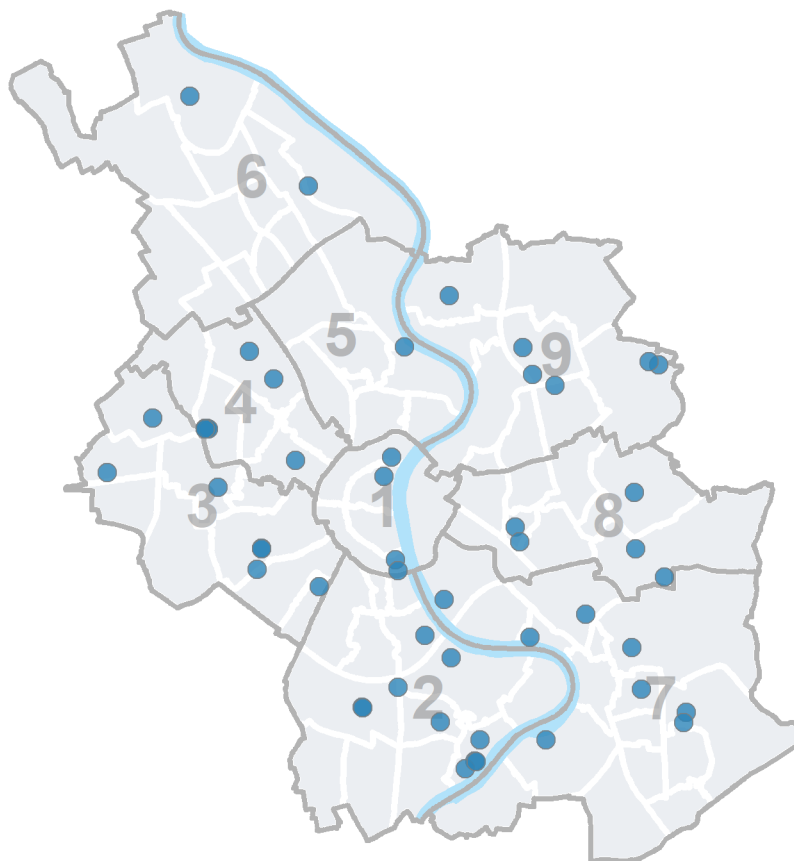
Die Karte und Tabelle umfassen alle Kauffälle aus dem Berichtszeitraum, unabhängig von ihrer Eignung.



Stadtbezirk	Anzahl			Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	m ²	%
1 - Innenstadt	1	17	1	/	/	/	/
2 - Rodenkirchen	1	17	1	/	/	/	/
3 - Lindenthal	0	0	0	0	0	0	0
4 - Ehrenfeld	0	0	0	0	0	0	0
5 - Nippes	0	0	0	0	0	0	0
6 - Chorweiler	0	0	0	0	0	0	0
7 - Porz	3	50	3	9.490.680	30	33.150	70
8 - Kalk	0	0	0	0	0	0	0
9 - Mülheim	1	16	1	/	/	/	/
Gesamt	6	100	6	31.209.196	100	47.334	100

4.4 Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen sind nicht selbstständig verwertbare Grundstücke oder Grundstücksteile, die zur Bebauung, Abrundung oder funktionalen Ergänzung eines bestehenden Grundstücks dienen. Sie werden typischerweise erworben, um Zuschnitt, Erschließung oder Nutzungsmöglichkeiten eines angrenzenden Grundstücks zu ermöglichen oder zu verbessern. Sie eignen sich nicht zur eigenständigen Bebauung. Die Karte und Tabelle umfassen alle Kauffälle aus dem Berichtszeitraum, unabhängig von ihrer Eignung.



Stadtbezirk	Anzahl			Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	m ²	%
1 - Innenstadt	4	8	4	467.000	22	349	2
2 - Rodenkirchen	10	19	10	155.491	7	786	5
3 - Lindenthal	7	14	7	214.250	10	223	1
4 - Ehrenfeld	8	16	8	444.646	21	10.889	61
5 - Nippes	1	2	1	/	/	/	/
6 - Chorweiler	2	4	2	464.197	22	2.799	16
7 - Porz	8	15	8	246.264	11	1.657	9
8 - Kalk	5	10	5	51.130	2	203	1
9 - Mülheim	6	12	6	39.140	2	751	4
Gesamt	51	100	51	2.137.118	100	17.732	100

Auswertung zu Arrondierungsflächen (unselbstständige Teilflächen und Hausgartenflächen) für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die vorliegenden Vergleichsfälle für unselbstständige Teilflächen aus den Jahren **2020 bis 2025** wurden für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 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 **Bodenrichtwerten der jeweiligen Bodenrichtwertzone** (Veränderung zu den Auswertungen in den Vorjahren) gesetzt und ergeben die in der Tabelle angegebenen prozentualen Preisspannen.

Gruppenbeschreibung	Anzahl	Relation Kaufpreis zu Bodenrichtwert		Beispieldarstellung
		Mittelwert	Min Max	
Gruppe 1 baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	18	76 %	12 % bis 121 %	
Gruppe 2 seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	17	40 %	13 % bis 88 %	
Gruppe 3 Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland)	55	33 %	6 % bis 87 %	
Gruppe 4 Arrondierung aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	9	8 %	1 % bis 19 %	
Gruppe 5 Vorgarten und Stellplatzflächen aus Straßenandrückübertragungen	18	30 %	17 % bis 50 %	

4.5 Gemeinbedarf und sonstige Flächen

Flächen für den Gemeinbedarf sind unbebaute Grundstücke, die planungsrechtlich für öffentliche oder soziale Zwecke ausgewiesen sind, etwa im Bebauungs-, Flächennutzungs- oder Landschaftsplan. Als sonstige unbebaute Grundstücke gelten Flächen, die keinem der zuvor genannten Teilmärkte zugeordnet werden können.

Die Karte und Tabelle umfassen alle Kauffälle aus dem Berichtszeitraum, unabhängig von ihrer Eignung.



Stadtbezirk	Anzahl			Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	m ²	%
1 - Innenstadt	2	10	2	945.500	8	3.764	10
2 - Rodenkirchen	4	20	3	3.007.700	26	15.078	42
3 - Lindenthal	3	15	3	24.601	0	366	1
4 - Ehrenfeld	0	0	0	0	0	0	0
5 - Nippes	1	5	1	/	/	/	/
6 - Chorweiler	1	5	1	/	/	/	/
7 - Porz	5	25	4	191.070	2	2.064	6
8 - Kalk	1	5	1	/	/	/	/
9 - Mülheim	3	15	3	859.745	8	1.912	5
Gesamt	20	100	18	11.348.871	100	35.775	100

4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 Definition

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

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). 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).

Bei der Anwendung der Bodenrichtwerte ist zu berücksichtigen, dass der jeweilige Bodenrichtwert nur für Grundstücke ein zutreffendes Bild der Wertigkeit vermittelt, deren wertbestimmende Eigenschaften hinreichend mit denen des Bodenrichtwertgrundstücks übereinstimmen. Der 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 Bodenrichtwert zu berücksichtigen. Diese Abweichungen können so groß sein, dass sich der Wert des einzelnen Grundstücks erheblich vom 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.

Baureifes Land

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2011 erstmalig flächendeckend für Bauland zonale Bodenrichtwerte beschlossen (vorher: lagetypische Bodenrichtwerte). 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 oder ähnliches aufzuwenden wären. Die Bodenrichtwertgrundstücke sind erschließungsbeitragsfrei, das heißt Erschließungsbeiträge nach dem ersten Kapitel, sechster Teil des Baugesetzbuches, sind nicht mehr zu zahlen.

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 bezüglich der Grundstücksfläche beziehungsweise der wertrelevanten 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 4.6.6.

Werdendes Bauland (Bauerwartungsland und Rohbauland)

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

Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2012 erstmalig flächendeckend für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke Bodenrichtwerte beschlossen. Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung von unterschiedlichen Flächengrößen und Ackerzahlen bei Bewertung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind unter Kapitel 4.6.6 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 (siehe oben). Hierzu zählen die besonderen Bodenrichtwerte in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten.

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

4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

Zur Förderung der Markttransparenz auf dem Grundstücksmarkt werden die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleiteten Bodenrichtwerte sowie weitere marktrelevante Daten landesweit zentral auf dem Bodenrichtwertinformationssystem *BORIS-NRW* veröffentlicht. BORIS-NRW ist das gemeinsame Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen und wird in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln (Geobasis NRW) sowie dem Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen betrieben.

Auf BORIS-NRW stehen Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte, Bodenwert- und Immobilienpreisübersichten sowie Grundstücksmarktberichte kostenfrei zur Einsicht beziehungsweise zum Download bereit.

Lagemerkmale des Richtwerts (bei Bodenrichtwerten für baureifes Land)

Die Präsentation der Boden- und Immobilienrichtwerte auf BORIS-NRW wurde in 2025 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 Lagemerkmale 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.

4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte beschließen neben den Bodenrichtwerten für jede Gemeinde ihres Zuständigkeitsbereichs auch Übersichten über die Bodenwerte. Es handelt sich hierbei um gebietstypische Werte für baureifes Land, und zwar im Einzelnen um Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, um Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau und um gewerbliche Bauflächen. Dabei wird nach guter, mittlerer und einfacher Lage unterschieden. Die Werte sind in der Regel für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke angegeben.

Die Bodenwertübersichten spiegeln ein allgemeines Wertniveau wider und sind gut für Vergleiche des Bodenwertniveaus verschiedener Regionen wie auch zur Einschätzung von innerörtlichen Lagewertunterschieden geeignet. Sie sind nicht für die individuelle Wertermittlung vorgesehen

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln als Übersicht über das Bodenpreisniveau nachstehende gebietstypische Werte für das Stadt-/Gemeindegebiet Köln zum 01.01.2026 beschlossen.

	gute Lage in Euro/m ²	mittlere Lage in Euro/m ²	mäßige Lage in Euro/m ²
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2026			
Baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350 – 800 m ² erschließungsbeitragsfrei	2.220	840	540
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250 – 500 m ² erschließungsbeitragsfrei	1.770	920	520
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150 – 300 m ² erschließungsbeitragsfrei	1.420	970	580
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 01.01.2026			
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung erschließungsbeitragsfrei	215	180	135

4.6.4 Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

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 im PDF-Ausdruck dargestellt wird bzw. dem Feld „Bemerkungen“ zu entnehmen ist (vgl. Hinweise zum dynamischen Labeling, Kapitel 4.6.2), ableiten. Zu- und Abschläge aufgrund abweichender Grundstückseigenschaften sind ggf. sachverständig vorzunehmen.

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wurde bei der Auswertung von Kaufpreisen ein Zusammenhang zwischen der Grundstücksgröße und dem Bodenwert je Quadratmeter festgestellt. Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlichen Größen werden in Kapitel 4.6.6 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 Geschosswohnungsbau

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 wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ) werden in Kapitel 4.6.6 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 (siehe Kapitel 4.6.6). 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 Geschossflächenzahl (GFZ) festgestellt. Zuschläge für eine höherwertige Nutzung der Grundstücke in Gewerbegebieten werden in Kapitel 4.6.7 veröffentlicht.

Grundstücke für Bürogebäude

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

Geschossflächenzahl und wertrelevante Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

In der für die Wertermittlung relevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) sind auch die Geschossflächen berücksichtigt, die nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben. Dazu zählen insbesondere die Geschossflächen von Geschossen, die nach der Bauordnung NRW nicht als Vollgeschosse gelten (z. B. Dach- und Staffelgeschosse, vgl. § 2 BauO NRW).

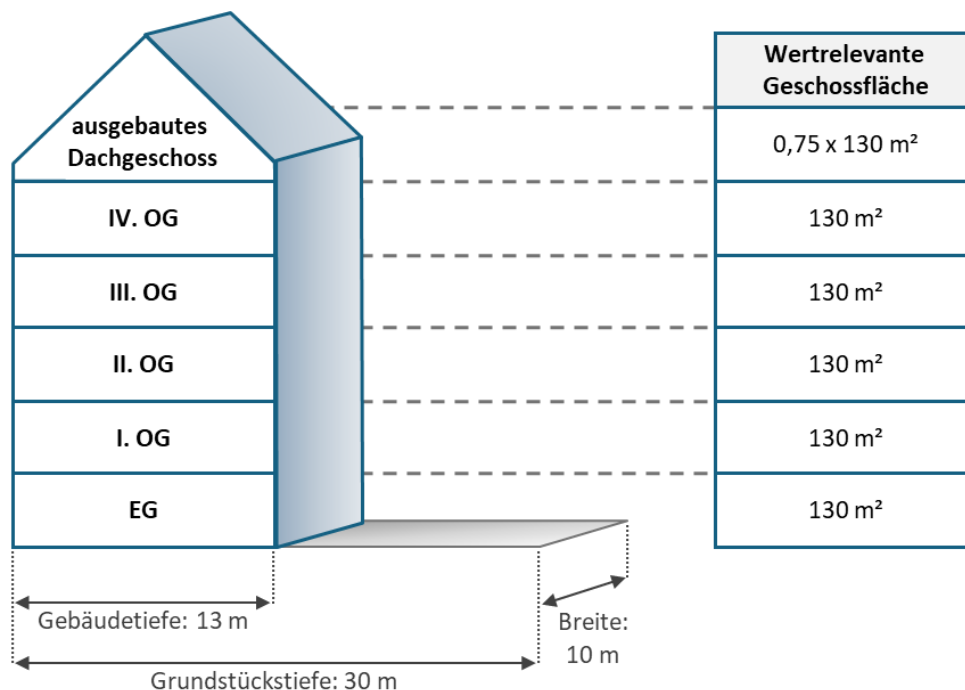
Soweit keine abweichenden Hinweise gegeben werden, ist die für die Bodenrichtwertgrundstücke angegebene Geschossflächenzahl die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

Wenn nicht anders angegeben, beziehen sich die Bodenrichtwerte auf eine gleiche Geschossfläche in jedem Geschoss. Die Geschossfläche eines ausgebauten Dachgeschosses wird dabei mit dem 0,75-fachen der Geschossfläche der übrigen Geschosse berücksichtigt. Dies entspricht der maximal zulässigen Geschossfläche eines Dachgeschosses, ohne dass dieses als Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung NRW gilt.

Beispiel zur Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

In der folgenden Grafik ist ein Bodenrichtwertgrundstück mit folgenden Eigenschaften dargestellt:

- Geschosszahl: **V a. D. (5 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss)**
- Grundstücksfläche: **300 m²**



Die wertrelevante Geschossflächenzahl berechnet sich aus der summierten wertrelevanten Geschossfläche geteilt durch die Grundstücksfläche:

$$(5 \times 130 \text{ m}^2 + 0,75 \times 130 \text{ m}^2) / 300 \text{ m}^2 = \text{rd. } 2,5$$

Gewogene Geschossflächenzahl

Bei der gewogenen Geschossflächenzahl (gew. GFZ) werden zusätzlich zur wertrelevanten GFZ die Geschossflächen des Erdgeschosses sowie teilweise auch der Obergeschosse aufgrund ihrer gewerblichen Nutzung mit einem Mietgewichtungsfaktor gewichtet. Dieser Faktor basiert – sofern nicht anders angegeben – auf dem Verhältnis der marktüblichen Gewerbemiete zur marktüblichen Wohnungsmiete in der jeweiligen Lage.

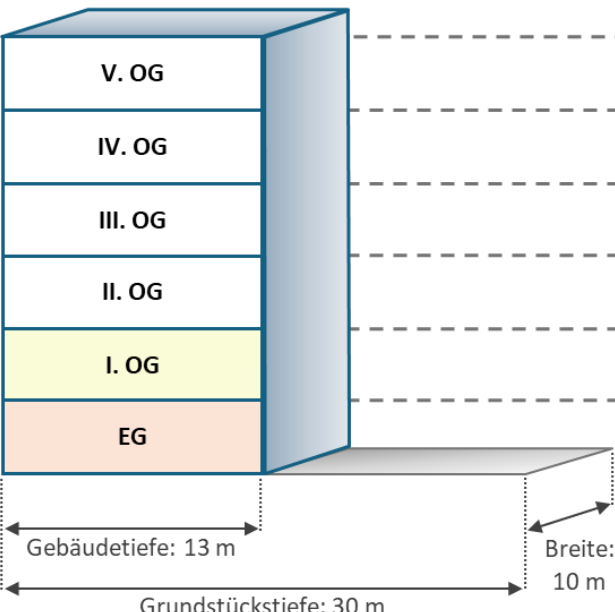
Ladenmieten sind unter anderem von der Größe der Ladenfläche abhängig. Das angesetzte Mietgewicht bezieht sich auf eine Ladengröße, die auf dem jeweiligen Bodenrichtwertgrundstück realisierbar ist.

Die Bodenrichtwerte gelten dabei für Ladenflächen, die sich aus dem 0,8-fachen der Geschossfläche des entsprechenden Geschosses ergeben.

Beispiel zur Ermittlung der gewogenen Geschossflächenzahl

Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks:

- Bodenrichtwert: **700 Euro/m²**
- Geschosszahl: **VI**
- Geschossflächenzahl (GFZ): **2,6**
- Grundstückstiefe: **30 m**
- Grundstücksbreite: **10 m**
- Freies Feld:
 - gew. GFZ: **3,7**
 - Mietgewicht EG: **3,0**
 - Mietgewicht 1. OG: **1,5**
 - Ladengröße: **100 m²**



Geschossfläche	Mietgewicht	Gewogene Geschossfläche
130 m ²	1	130 m ²
130 m ²	1	130 m ²
130 m ²	1	130 m ²
130 m ²	1	130 m ²
130 m ²	1,5	195 m ²
130 m ²	3,0	390 m ²
Gewogene Geschossfläche (gesamt):		rd. 1.105 m²
$\text{Gewogene GFZ} = \frac{\text{Gewogene Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$ $= 1.105 \text{ m}^2 / 300 \text{ m}^2$ $= \text{rd. } 3,7$		

Im Erdgeschoss wird eine **Ladennutzung**, im ersten Obergeschoss eine **Büronutzung** und in den darüberliegenden Geschossen eine **Wohnnutzung** unterstellt.

Die jeweiligen Mietgewichte sind der zugehörigen Grafik zu entnehmen. Die zugrunde gelegte Ladenmiete bezieht sich auf eine Ladenfläche von rund **100 m²**, die sich aus einer Geschossfläche von ca. **130 m²** multipliziert mit dem Faktor **0,8** ergibt.

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 m²**
- Grundstückstiefe: **25 m**
- Grundstücksbreite: **10 m**
- Freies Feld:
 - Ladennutzung in EG; Wohnnutzung in den weiteren Geschossen
 - Mietgewicht EG: **2,5**
 - Ladengröße EG: **100 m²**

<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
Gesamt:		877 m²				1.072 m²

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:

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

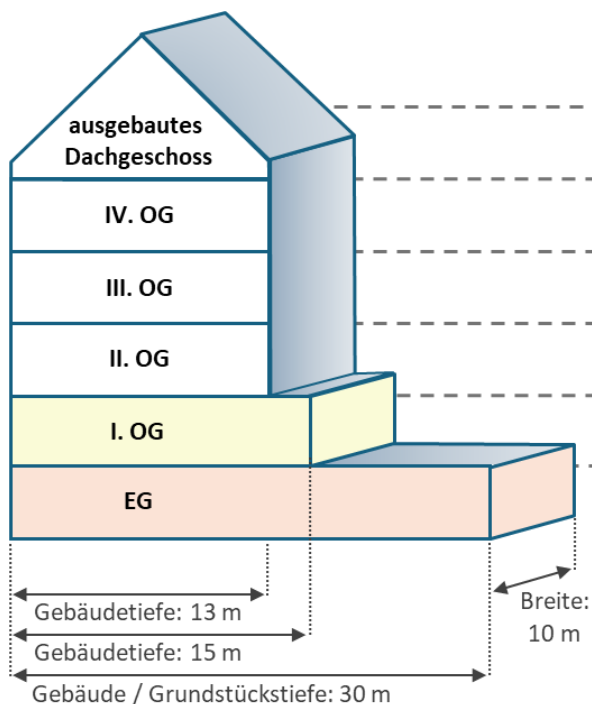
Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

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/m²**
- Geschosszahl: **V a. D. (5 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss)**
- Geschossflächenzahl: **3,1**
- Fläche: **300 m²**
- Grundstückstiefe: **30 m**
- Grundstücksbreite: **10 m**
- Freies Feld:
 - Handel
 - gew. GFZ: **5,25**
 - Mietgewicht EG: **3,0**
 - Mietgewicht 1.OG: **1,25**
 - Ladengröße: EG: **240 m²**
 - Bürogröße: 1.OG: **120 m²**



Geschossfläche	Mietgewicht	Gewogene Geschossfläche
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
150 m ²	1,25	rd. 188 m ²
300 m ²	3,0	900 m ²
Gewogene Geschossfläche (gesamt):		rd. 1.575 m²
$\text{Gewogene GFZ} = \frac{\text{Gewogene Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$		
$= 1.575 \text{ m}^2 / 300 \text{ m}^2$		
$= \text{rd. } 5,25$		

Fallbeispiel

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

- Geschosszahl: **VI (Flachdach)**
- Fläche: **200 m²**
- Grundstückstiefe: **20 m**
- Grundstücksbreite: **10 m**
- Freies Feld:
 - Ladennutzung in EG; Wohnnutzung in den weiteren Geschossen
 - Mietgewicht EG: **3,0**
 - Ladengröße EG: **160 m²**

<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
Gesamt:		850 m²				1.250 m²

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.

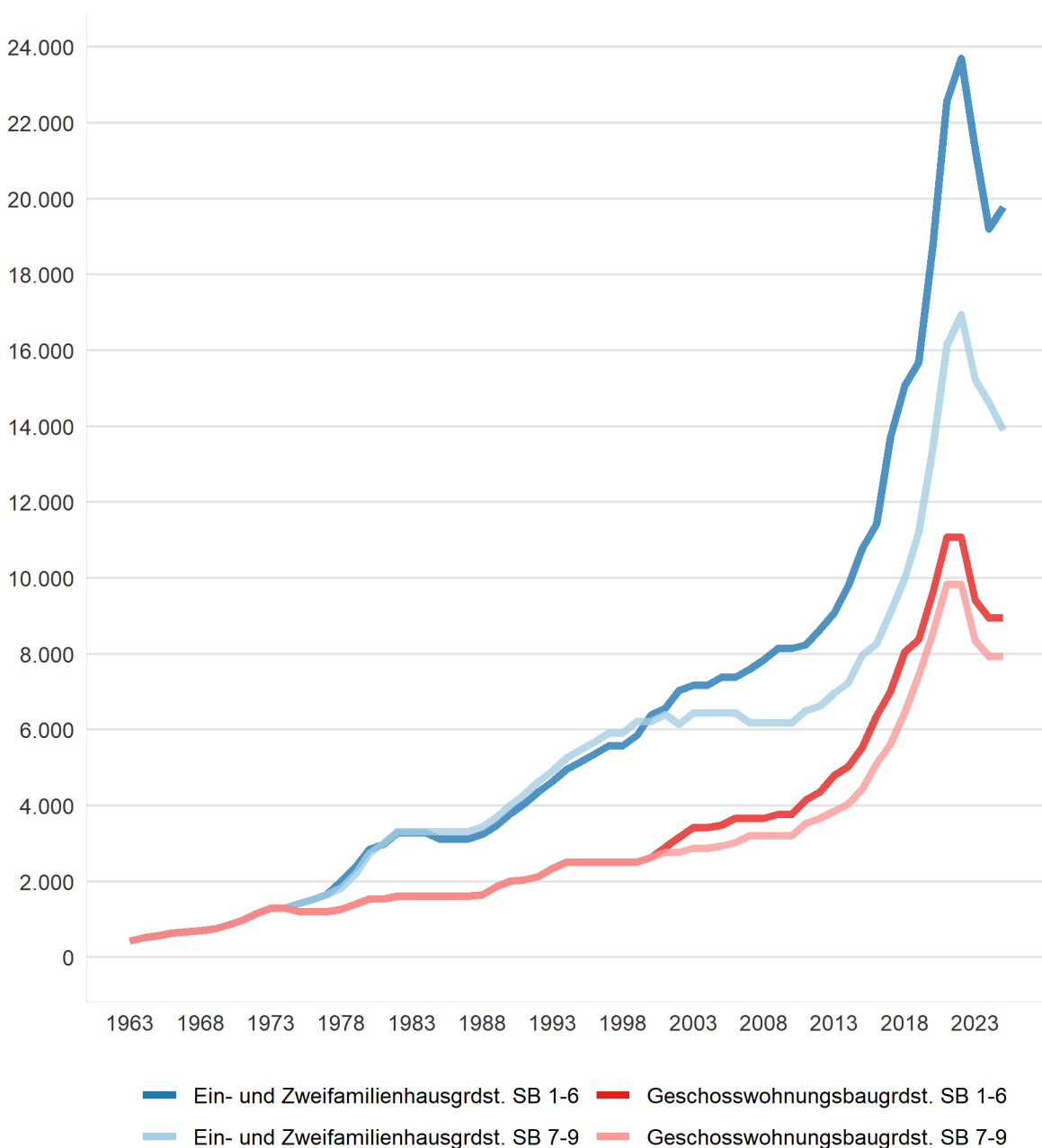
4.6.5 Indexreihen

Die Indexreihen stellen die durchschnittliche Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke in den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Geschosswohnungsbaugrundstücke und Gewerbegrundstücke dar. Die Basis (Indexwert = 100) bildet das Jahr 1936 beziehungsweise für die Gewerbegrundstücke das Jahr 2010. Die Fortschreibung der Indexwerte basiert auf den Beschlüssen des Gutachterausschusses.

Die auf der Folgeseite abgedruckte Tabelle enthält die Indexwerte der vergangenen 30 Jahre differenziert nach den drei Teilmärkten und der Lage (Stadtbezirke 1-6, Stadtbezirke 7-9). Für weiter zurückreichende Zeiträume bis zum Jahr 1963 wird auf den Grundstücksmarktbericht 2025 in Kapitel 4.8.1 - Indexreihen verwiesen.

Durchschnittliche Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke seit 1963

Basis bildet das Jahr 1936 (Indexwert = 100)



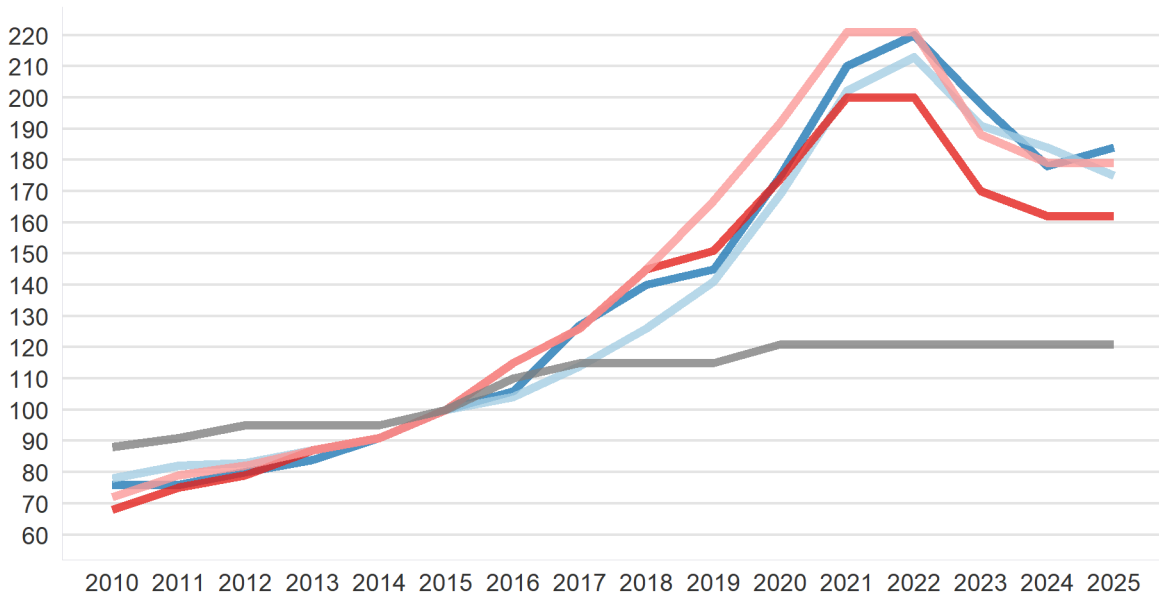
Jahr	Ein- und Zweifamilienhausgrdst.				Geschosswohnungsbaugrdst.				Gewerbegrdst.	
	Stadtbezirke 1-6		Stadtbezirke 7-9		Stadtbezirke 1-6		Stadtbezirke 7-9		Stadtbezirke 1-9	
	Index	Diff. %	Index	Diff. %	Index	Diff. %	Index	Diff. %	Index	Diff. %
1995	5.155	+4 %	5.470	+4 %	2.510	±0 %	2.510	±0 %		
1996	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 %
2025	19.776	+3 %	13.899	-5 %	8.950	±0 %	7.939	±0 %	137	±0 %

Index mit Basis 2015

Die Indextabelle basiert auf derselben Datengrundlage wie die vorangegangenen Indexreihen. Die Basis (Indexwert = 100) wurde auf das Jahr 2015 umgerechnet.

Durchschnittliche Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke seit 2010

Basis bildet das Jahr 2015 (Indexwert = 100)



Jahr	Ein- und Zweifamilienhausgrdst.				Geschosswohnungsbaugrdst.				Gewerbebrdst.	
	Stadtbezirke 1-6		Stadtbezirke 7-9		Stadtbezirke 1-6		Stadtbezirke 7-9		Stadtbezirke 1-9	
	Index	Diff. %	Index	Diff. %	Index	Diff. %	Index	Diff. %	Index	Diff. %
2010	76	±0 %	78	±0 %	68	±0 %	72	±0 %	88	
2011	76	+1 %	82	+5 %	75	+10 %	79	+10 %	91	+3 %
2012	80	+5 %	83	+2 %	79	+5 %	82	+4 %	95	+4 %
2013	84	+5 %	87	+5 %	87	+10 %	87	+5 %	95	±0 %
2014	91	+8 %	91	+4 %	91	+5 %	91	+5 %	95	±0 %
2015	100	+10 %	100	+10 %	100	+10 %	100	+10 %	100	+6 %
2016	106	+6 %	104	+4 %	115	+15 %	115	+15 %	110	+10 %
2017	127	+20 %	114	+10 %	126	+10 %	126	+10 %	115	+5 %
2018	140	+10 %	126	+10 %	145	+15 %	145	+15 %	115	±0 %
2019	145	+4 %	141	+12 %	151	+4 %	167	+15 %	115	±0 %
2020	175	+20 %	169	+20 %	174	+15 %	192	+15 %	121	+5 %
2021	210	+20 %	202	+20 %	200	+15 %	221	+15 %	121	±0 %
2022	220	+5 %	213	+5 %	200	±0 %	221	±0 %	121	±0 %
2023	198	-10 %	191	-10 %	170	-15 %	188	-15 %	121	±0 %
2024	178	-10 %	184	-4 %	162	-5 %	179	-5 %	121	±0 %
2025	184	+3 %	175	-5 %	162	±0 %	179	±0 %	121	±0 %

4.6.6 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe (Teilmarkt: Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)

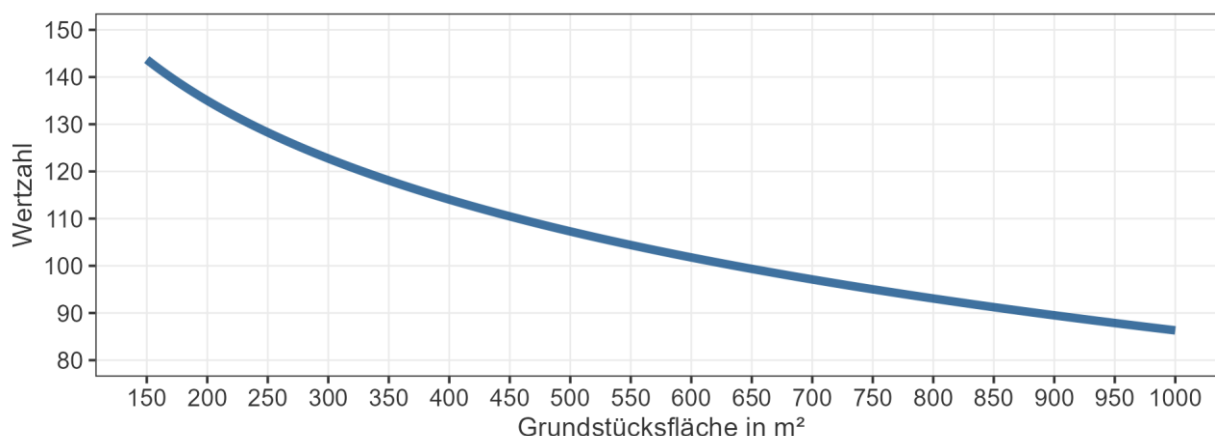
Auf Basis der Kaufpreise unbebauter Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser im gesamten Kölner Stadtgebiet wurde der Zusammenhang zwischen Grundstücksfläche und Kaufpreis untersucht. Die Grundstücksgrößen der untersuchten Kauffälle lagen in dem in der Tabelle dargestellten Bereich. Es konnte folgender funktionaler Zusammenhang festgestellt werden:

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

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.

Eine Übertragung auf größere und kleinere Grundstücke ist sachverständig vorzunehmen. 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.

Fläche	Wertzahl	Fläche	Wertzahl	Fläche	Wertzahl	Fläche	Wertzahl
150 m ²	144	300 m ²	123	450 m ²	110	750 m ²	95
175 m ²	139	325 m ²	120	500 m ²	107	800 m ²	93
200 m ²	135	350 m ²	118	550 m ²	104	850 m ²	91
225 m ²	131	375 m ²	116	600 m ²	102	900 m ²	90
250 m ²	128	400 m ²	114	650 m ²	99	950 m ²	88
275 m ²	125	425 m ²	112	700 m ²	97	1000 m ²	86



Rechenbeispiel:

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher WGFZ (Teilmarkt: Geschosswohnungsbau)

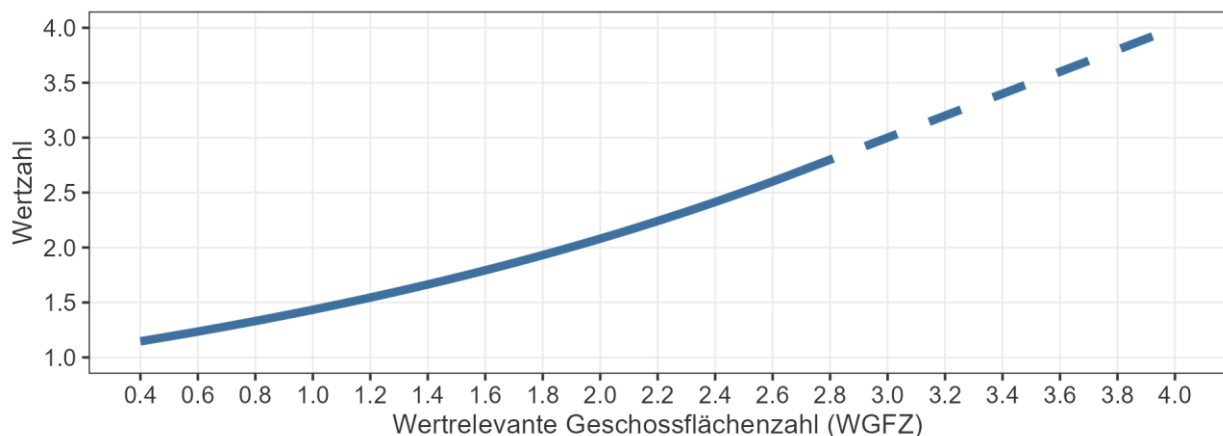
Auf Grundlage von rund 140 Kaufpreisen aus den Jahren 2002 bis 2013 wurde das Wertverhältnis gleichartiger Grundstücke im Geschosswohnungsbau bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (WGFZ) untersucht. Die bauliche Ausnutzung der ausgewerteten Kauffälle lag innerhalb der in der Tabelle dargestellten WGFZ-Bereiche. Der funktionale Zusammenhang lässt sich mit folgender Gleichung beschreiben, wobei der WGFZ 2,7 die Wertzahl (WZ) 2,7 zugeordnet ist:

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

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.

Die vorstehende Gleichung ist nur in dem Bereich einer WGFZ von 0,4 bis 2,7 anwendbar. Für den Bereich mit einer WGFZ **größer als 2,7 ist eine lineare Umrechnung** angemessen. Bei einer reinen Büro- oder Geschäftsnutzung wird der Bodenwert linear über die WGFZ umgerechnet.

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



Rechenbeispiel 1:

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

$$\begin{aligned} \text{WZ für WGFZ 1,2} &= 0,988 \times e^{(0,37233 \times 1,2)} = \mathbf{1,54} \\ \text{WZ für WGFZ 2,0} &= 0,988 \times e^{(0,37233 \times 2,0)} = \mathbf{2,08} \end{aligned}$$

$$390 \text{ EUR/m}^2 \times 2,08 / 1,54 = \text{rd. } 530 \text{ EUR/m}^2$$

Rechenbeispiel 2:

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

$$\begin{aligned} \text{WZ für WGFZ 2,2} &= 0,988 \times e^{(0,37233 \times 2,2)} = \mathbf{2,24} \\ \text{WZ für WGFZ 3,0} &= \textit{linear umgerechnet} = \mathbf{3,0} \end{aligned}$$

$$550 \text{ EUR/m}^2 \times 3,0 / 2,24 = \text{rd. } 740 \text{ EUR/m}^2$$

Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE-Faktor)

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

Bei einer Auswertung über den Zeitraum 2023 bis 2025 wurde ein WE-Faktor von 1,0 ($\pm 0,2$) im gesamten Stadtgebiet festgestellt.

Umrechnungskoeffizienten für Flächen der Landwirtschaft

Fläche	unter 0,5 ha	0,5 ha bis unter 1,0 ha	1,0 ha bis 3,0 ha	über 3,0 ha bis 5,0 ha	über 5,0 ha bis 10,0 ha	über 10 ha
Zu-/ Abschlag	- 15 %	- 5 %	± 0 %	+ 5 %	+ 15 %	+ 20 %

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

Ackerzahl	unter 56	56 bis 65	66 bis 80	81 bis 100
Zu-/ Abschlag	- 10 %	- 5 %	± 0 %	+ 8 %

Rheinvorland:

Abweichungen im Einzelfall können hervorgerufen sein durch tatsächliche rechtliche Gegebenheiten.

4.6.7 Untersuchungen zu besonderen Bodenwerten

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. Im Auswertzeitraum 2025 lagen keine geeigneten Kaufpreise vor.

Ergebnis der Auswertung ist ein Faktor von rd. 1,6 mit einer Spanne von 1,0 bis 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 bis 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 bis 517 Euro pro m².

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 2017 bis 2025 wurden 39 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:

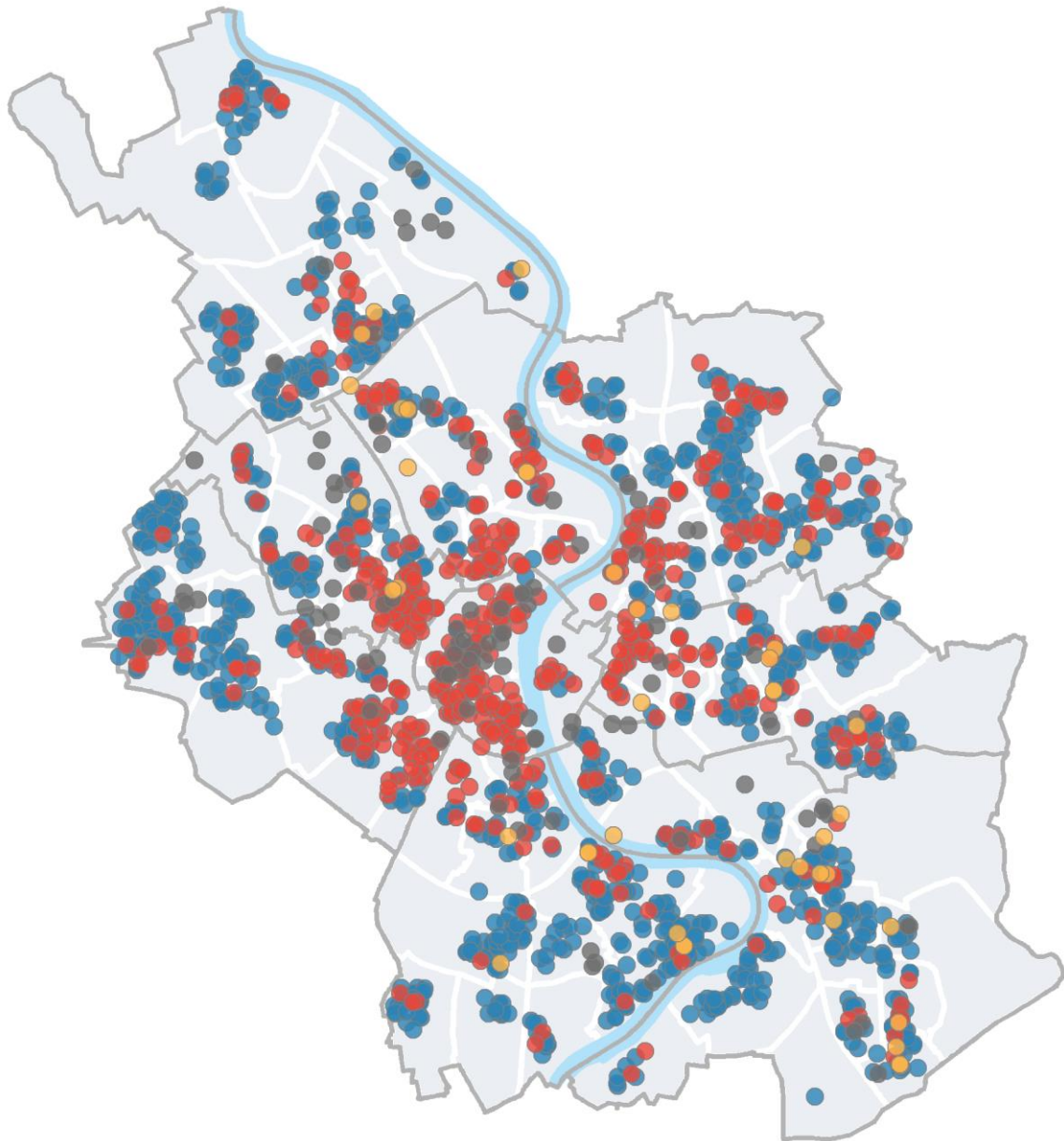
Anzahl	Minimum	Median	Mittelwert	Standardabweichung	Maximum
37	2,73 €/m ²	14,45 €/m ²	16,83 €/m ²	± 10,08 €/m ²	43,76 €/m ²

Das Verhältnis dieser Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für „Flächen der Landwirtschaft“ aus den Jahren 2017 bis 2025 stellt sich wie folgt dar:

Anzahl	Minimum	Median	Mittelwert	Standardabweichung	Maximum
37	0,3	1,8	2,3	± 1,4	5,5

5 Bebaute Grundstücke

Übersichtskarte der Kauffälle bebauter Grundstücke nach Gebäudeart

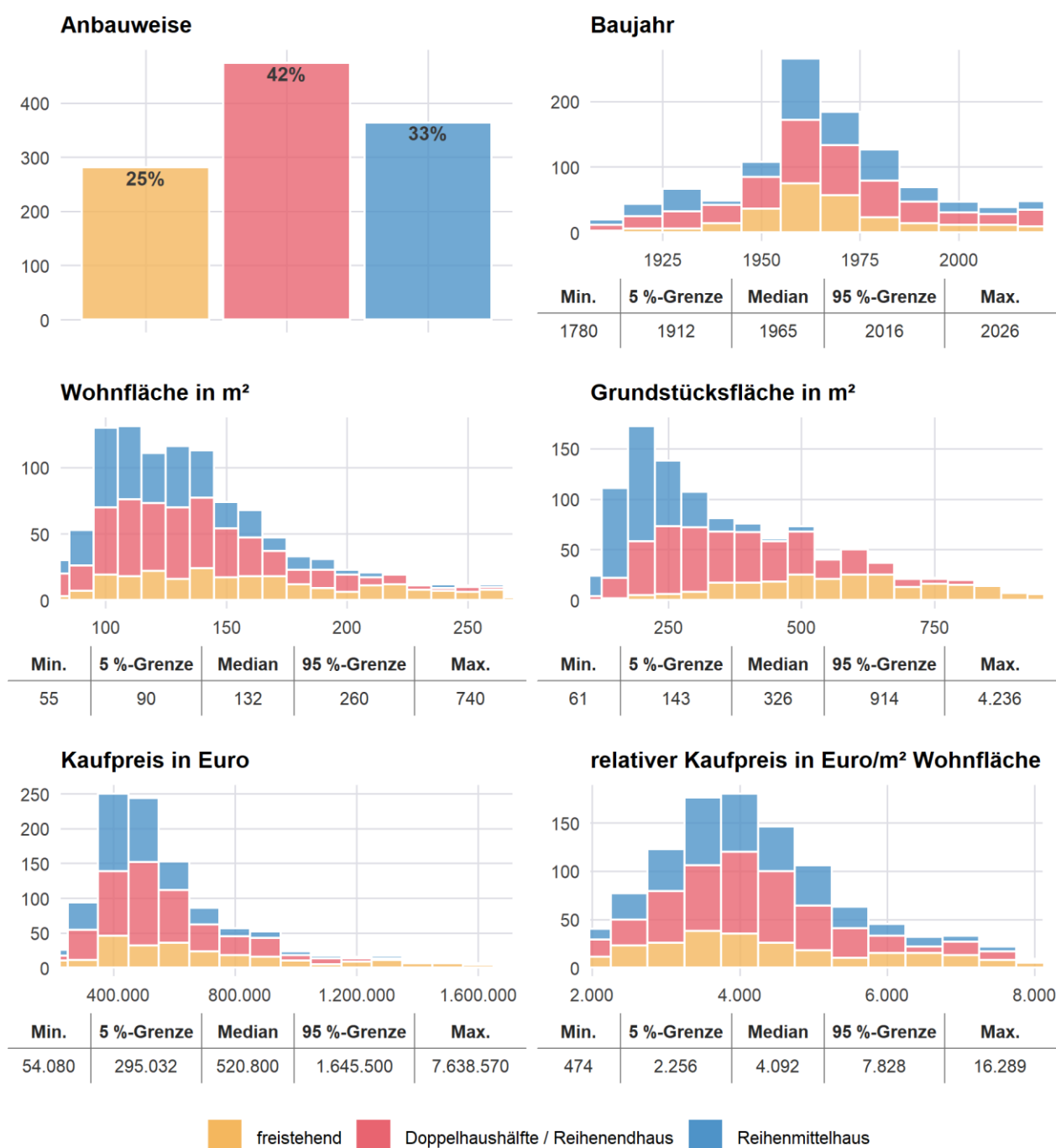


- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser (auch mit gewerblichem Anteil)
- Gewerblich genutzte Gebäude
- Sonstige Gebäude

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nachfolgenden Auswertungen basieren ausschließlich auf den Kauffällen, die von der Geschäftsstelle als „geeignet“ eingestuft wurden. Hinweise zur fachlichen Abgrenzung geeigneter Kauffälle sind im Kapitel *Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen* enthalten. Von insgesamt 1.406 Kauffällen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Berichtszeitraum wurden 1.119 Kauffälle (**ca. 80%**) als **geeignet eingestuft**.

Im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser wird in die Anbauweisen **freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihendendhaus** und **Reihenmittelhaus** unterschieden. Die Histogramme veranschaulichen die Verteilung der Daten über die betrachteten Merkmale. Die jeweils darunter angeordneten Tabellen enthalten ergänzende Kennwerte wie Minimum, Maximum, Median sowie das 5- und 95-Prozent-Quantil. Diese Quantile definieren den Bereich, in dem 90 % der Beobachtungen liegen; entsprechend sind auch die x-Achsen der Histogramme begrenzt. Für das Merkmal Anbauweise wird – abweichend von den numerischen Merkmalen – die relative Häufigkeitsverteilung dargestellt.



5.1.1 Kaufpreisspannen und Mittelwerte (Neubau)





Informationen zur Datengrundlage

Grundlage der Auswertung bilden alle geeigneten Kauffälle von Neubauimmobilien im Berichtszeitraum. Hinweise zur fachlichen Abgrenzung geeigneter Kauffälle sind im Kapitel *Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen* enthalten.

Die Vertragskaufpreise wurden teilweise um alle bekannten und wertrelevanten Rechte und Belastungen sowie selbstständig verwertbare Nebenflächen und mitverkauftes Inventar bereinigt. Der Wert von Garagen und Stellplätzen auf dem jeweiligen Hausgrundstück wurde in der Regel nicht gesondert bereinigt. Garagen auf separaten Grundstücken wurden im Rahmen der Kaufpreisbereinigung in Abzug gebracht. Wohnflächenangaben lagen nicht vollständig vor. Soweit diese Angaben vorhanden waren, wurden die Kaufpreise auf einen Quadratmeterpreis umgerechnet. Die ausgewiesenen Durchschnittspreise sind maßgeblich von der Anzahl der berücksichtigten Kaufverträge sowie von der strukturellen Zusammensetzung der jeweiligen Stichprobe im Auswertejahr abhängig. Die dargestellten Kenndaten dienen der Markttransparenz und ersetzen keine sachverständige Wertermittlung im Einzelfall.

Angaben in der Tabellenübersicht werden für Stadtteile mit mindestens drei auswertbaren Kaufverträgen im Berichtszeitraum veröffentlicht. Die fett hervorgehobenen Werte stellen die arithmetischen Mittelwerte dar; die darunter ausgewiesenen Spannen geben die jeweiligen Minimal- und Maximalwerte wieder.

Preistabelle Ein-/Zweifamilienhäuser (Neubau) – gesamtes Stadtgebiet

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Grundstücks- fläche in m ²	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Elsdorf						
 Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	4	706.397 655.560 - 825.969	263 237 - 302	2025 2024 - 2026	140 120 - 159	5.184 4.123 - 6.770
 Reihemittelhaus	4	601.325 545.869 - 655.432	151 150 - 152	2026 2025 - 2026	134 120 - 165	4.548 3.970 - 5.462
Volkhoven/Weiler						
 Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	19	555.086 453.126 - 699.680	272 136 - 1.692	2025 2024 - 2026	120 109 - 140	4.583 2.813 - 5.275
 Reihemittelhaus	11	470.527 441.157 - 541.855	144 122 - 184	2025 2024 - 2026	115 109 - 128	4.106 3.665 - 4.236

5.1.2 Kaufpreisspannen und Mittelwerte (Weiterverkauf)

Informationen zur Datengrundlage

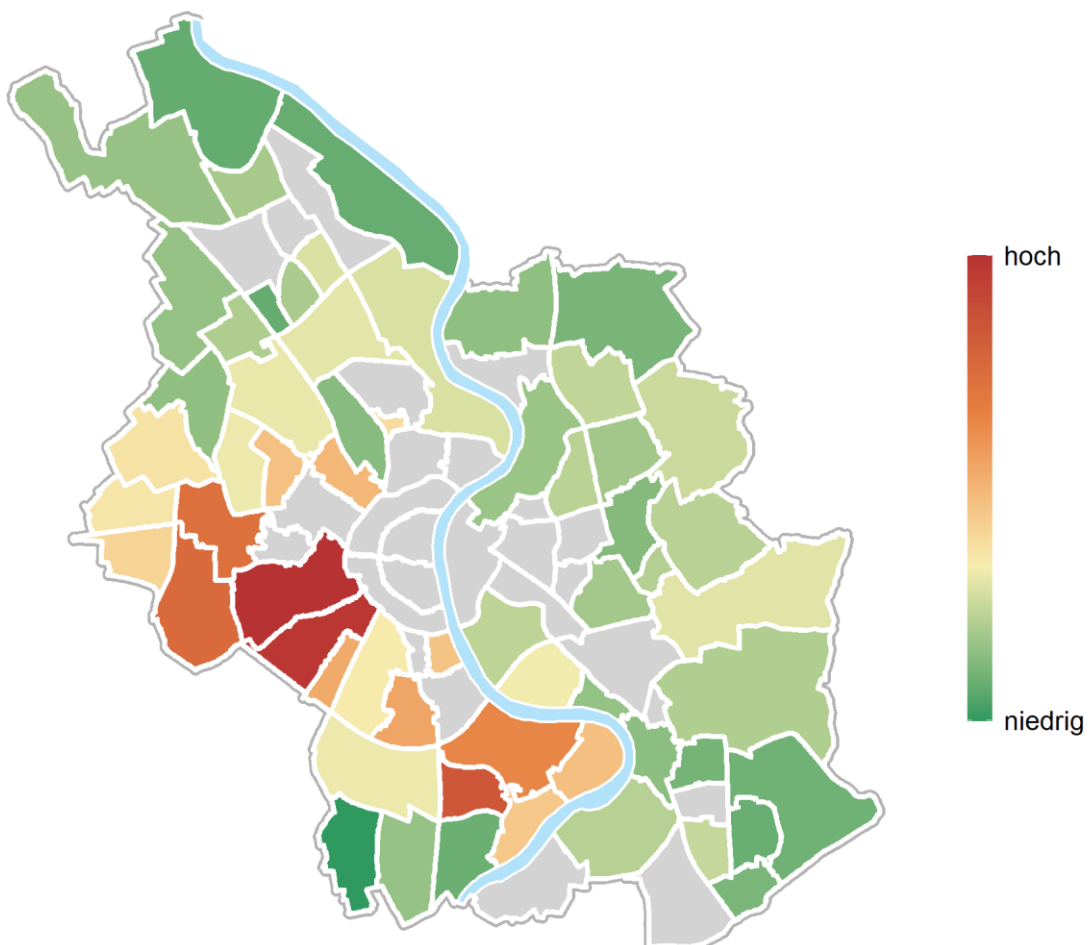
Grundlage der Auswertung bilden alle geeigneten Kauffälle von Bestandsimmobilien im Berichtszeitraum. Hinweise zur fachlichen Abgrenzung geeigneter Kauffälle sind im Kapitel *Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen* enthalten.

Die Vertragskaufpreise wurden teilweise um alle bekannten und wertrelevanten Rechte und Belastungen sowie selbstständig verwertbare Nebenflächen und mitverkauftes Inventar bereinigt. Der Wert von Garagen und Stellplätzen auf dem jeweiligen Hausgrundstück wurde in der Regel nicht gesondert bereinigt. Garagen auf separaten Grundstücken wurden im Rahmen der Kaufpreisbereinigung in Abzug gebracht. Wohnflächenangaben lagen nicht vollständig vor. Soweit diese Angaben vorhanden waren, wurden die Kaufpreise auf einen Quadratmeterpreis umgerechnet. Die ausgewiesenen Durchschnittspreise sind maßgeblich von der Anzahl der berücksichtigten Kaufverträge sowie von der strukturellen Zusammensetzung der jeweiligen Stichprobe im Auswertejahr abhängig. Die dargestellten Kenndaten dienen der Markttransparenz und ersetzen keine sachverständige Wertermittlung im Einzelfall.

Angaben in der Tabellenübersicht werden für Stadtteile mit mindestens drei auswertbaren Kaufverträgen im Berichtszeitraum veröffentlicht, im Boxplot mit mindestens fünf. Der Boxplot stellt den Median dar, während in der Tabelle die fett hervorgehobenen Werte die arithmetischen Mittelwerte anzeigen. Die darunter ausgewiesenen Spannen geben die jeweiligen Minimal- und Maximalwerte wieder.

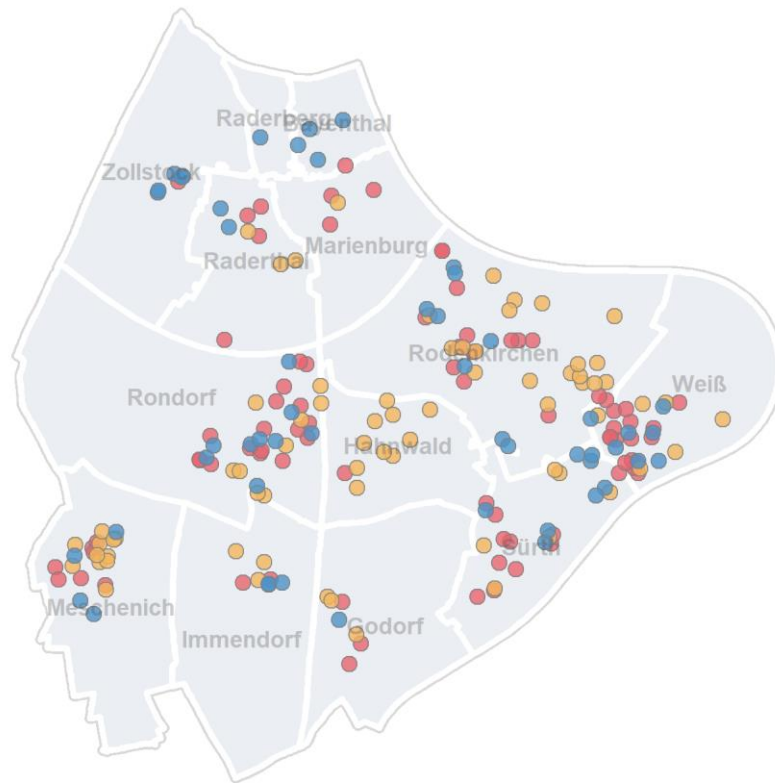
Durchschnittliches Preisniveau im Berichtszeitraum

Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser im Weiterverkauf

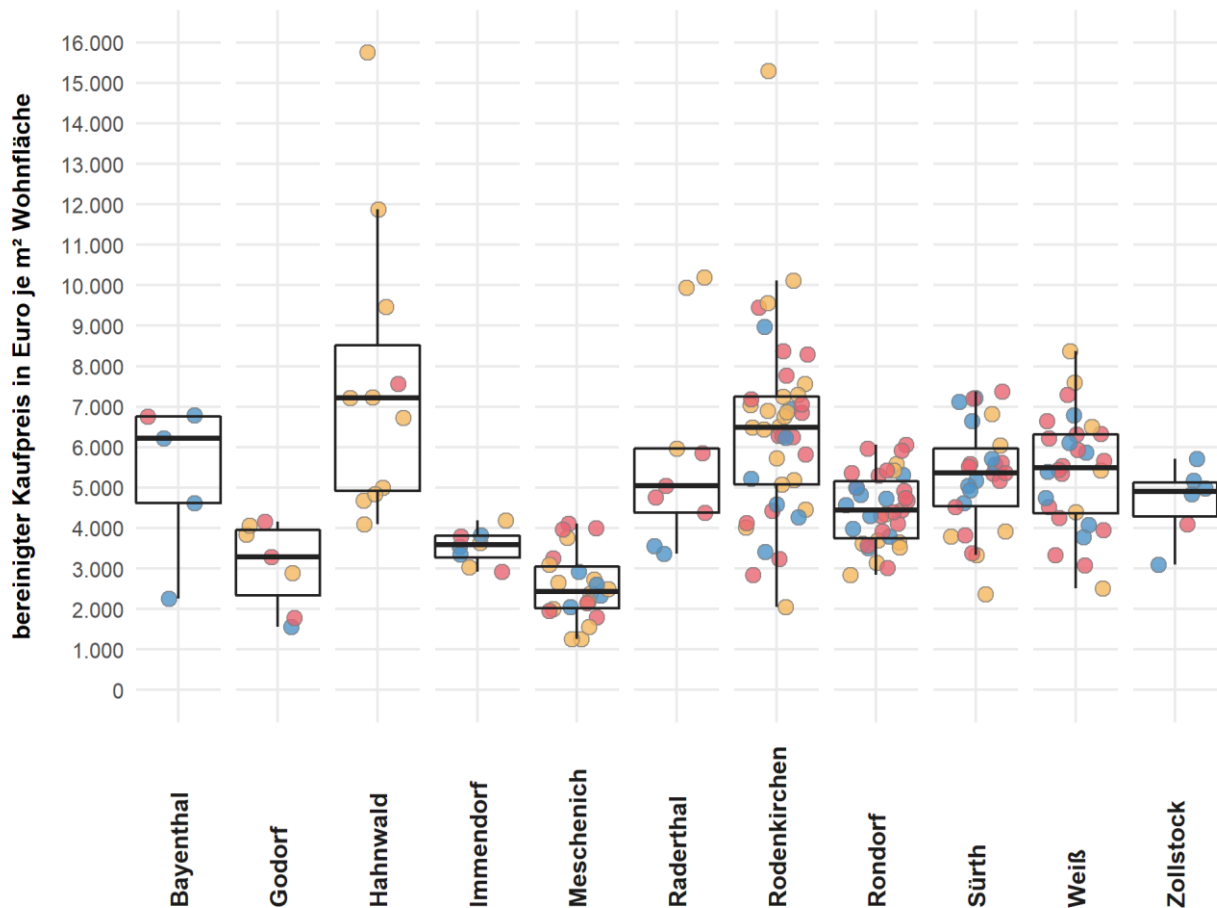


Übersicht Stadtbezirk 2 - Rodenkirchen

Kennzahlen zur statistischen Auswertung sind der *Tabellenübersicht* auf den Folgeseiten zu entnehmen.

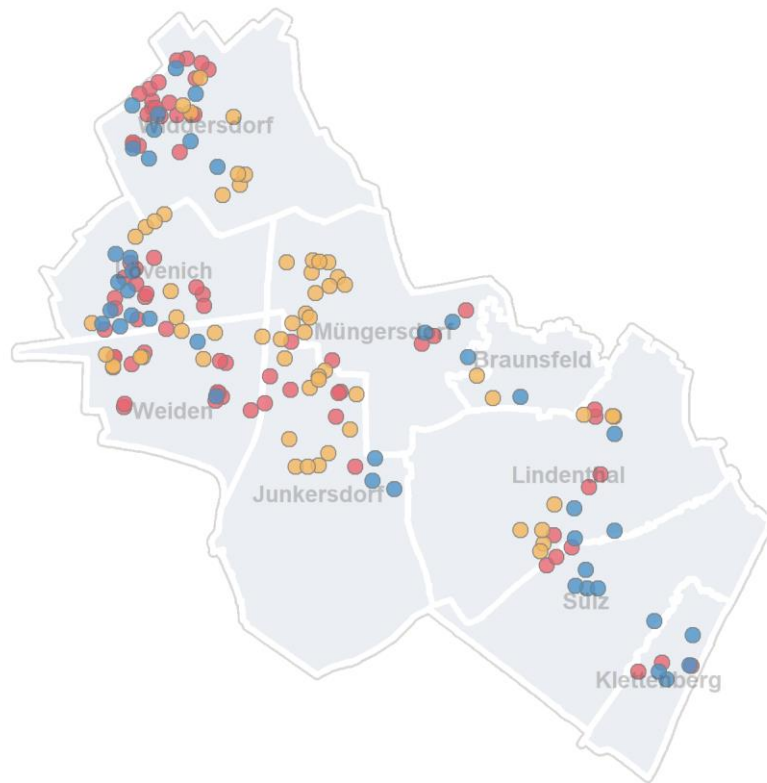


● freistehend ● Doppelhaushälfte / Reihenendhaus ● Reihenmittelhaus

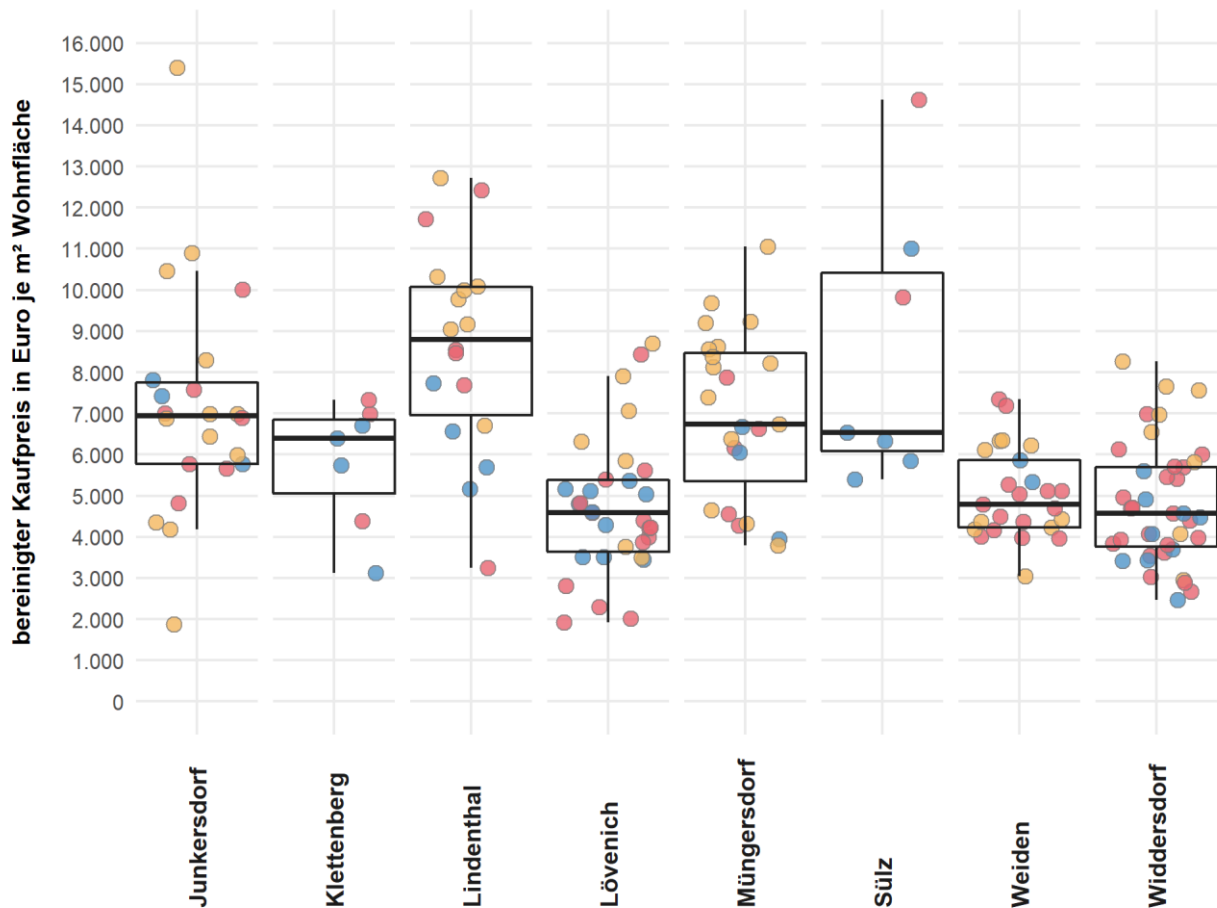


Übersicht Stadtbezirk 3 - Lindenthal

Kennzahlen zur statistischen Auswertung sind der *Tabellenübersicht* auf den Folgeseiten zu entnehmen.

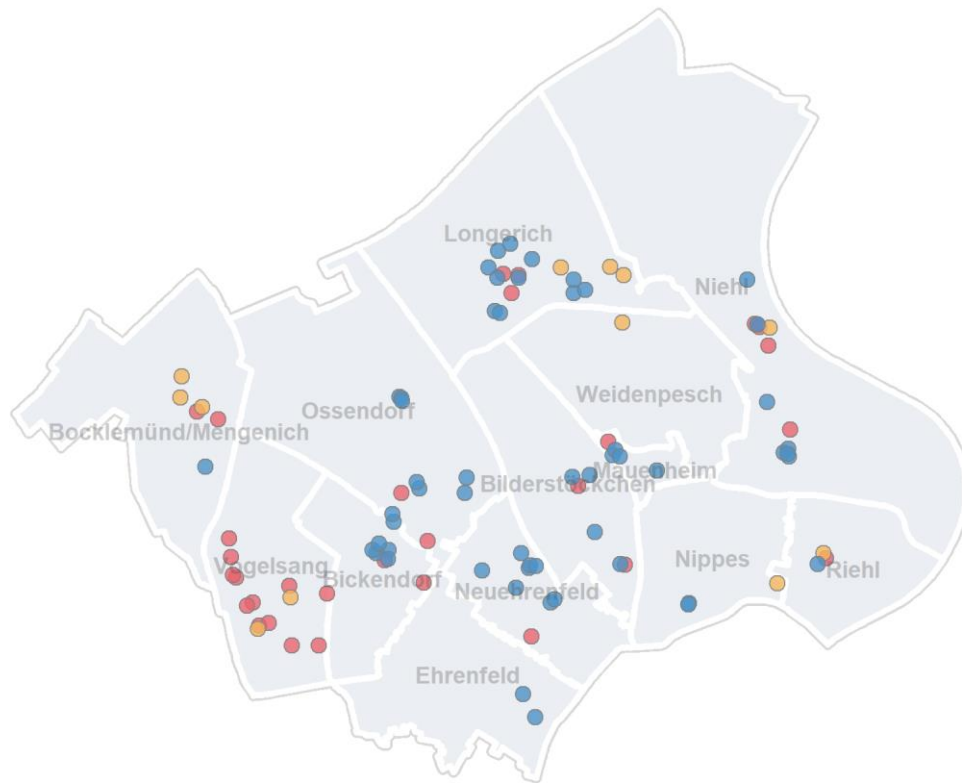


● freistehend ● Doppelhaushälfte / Reihenendhaus ● Reihenmittelhaus

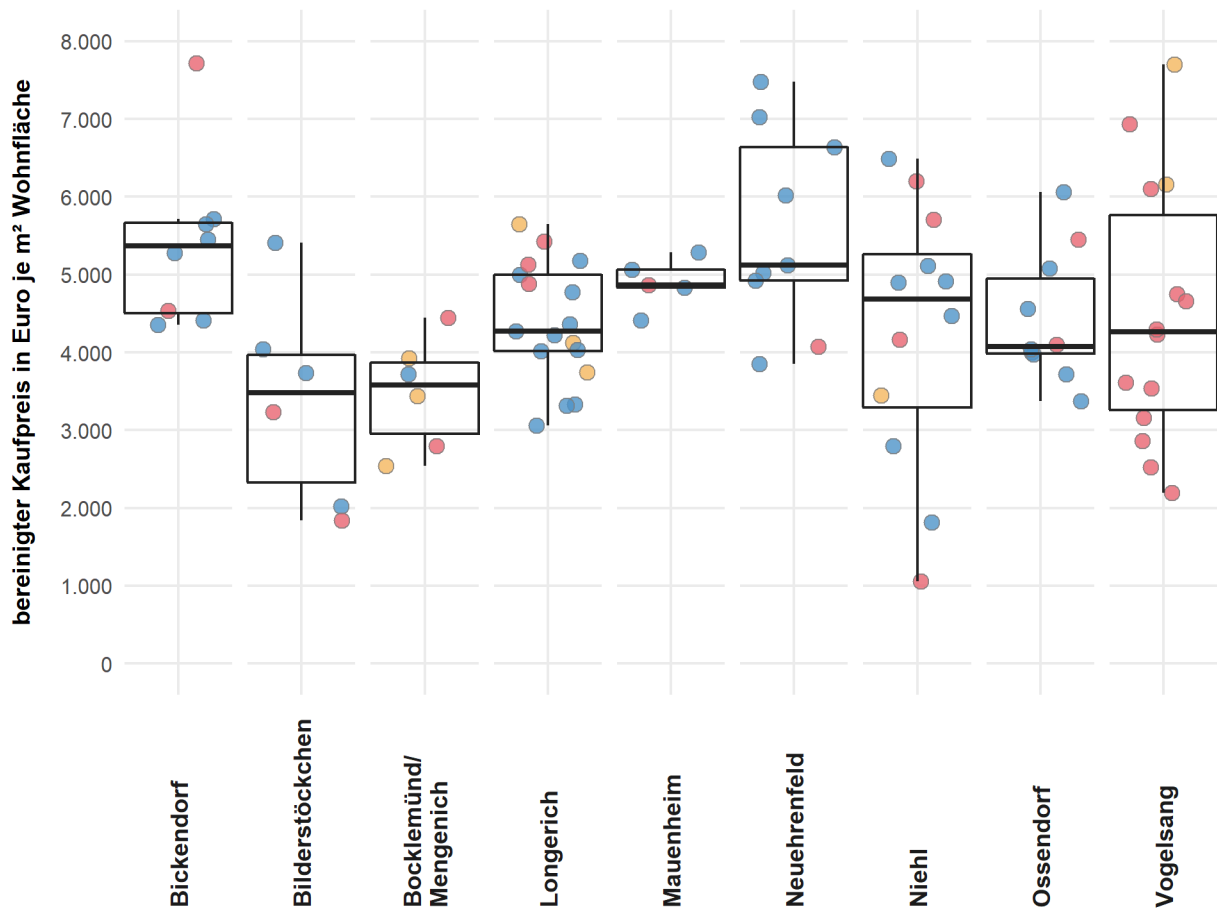


Übersicht Stadtbezirk 4 - Ehrenfeld und Stadtbezirk 5 - Nippes

Kennzahlen zur statistischen Auswertung sind der *Tabellenübersicht* auf den Folgeseiten zu entnehmen.

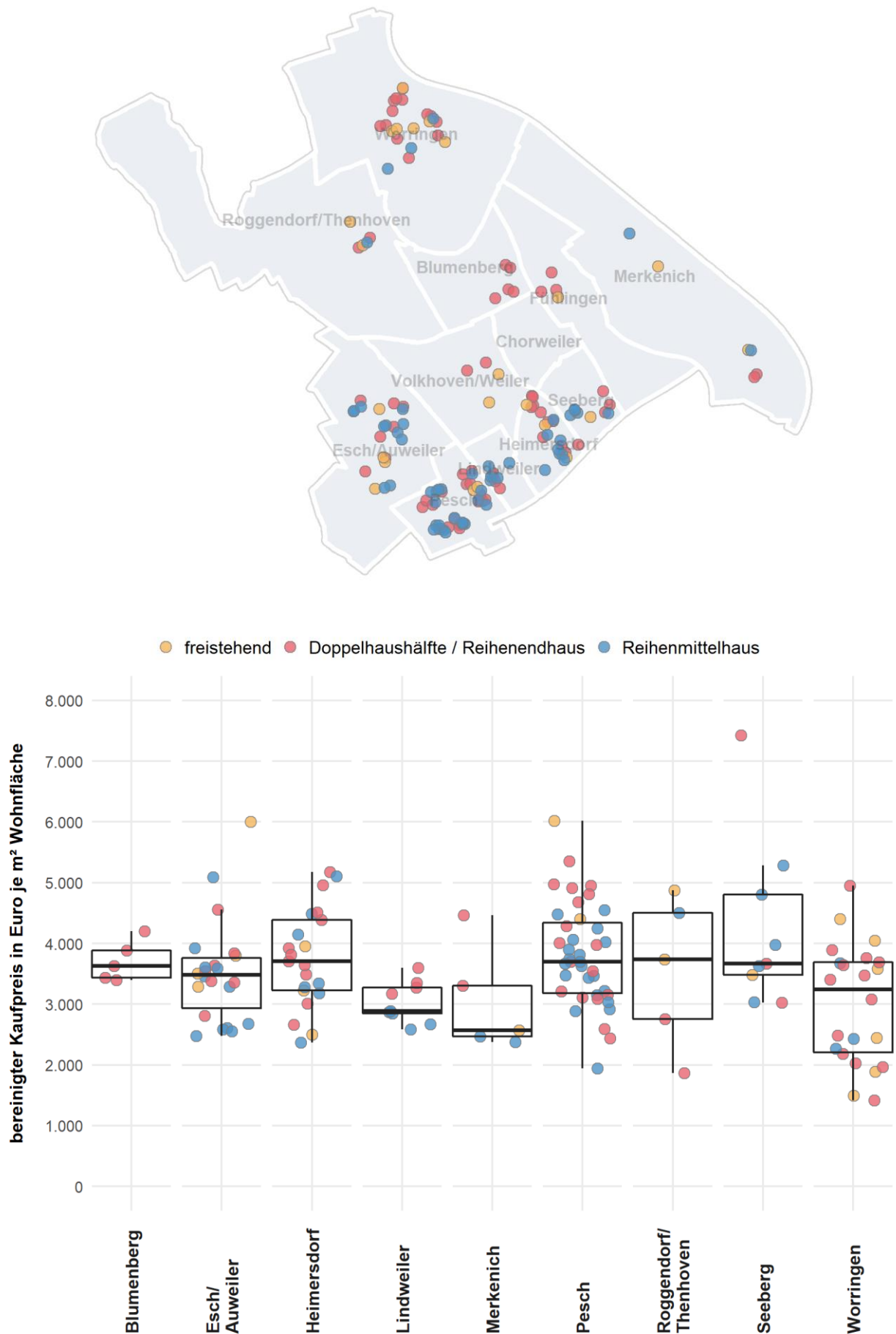


● freistehend ● Doppelhaushälfte / Reihenendhaus ● Reihenmittelhaus



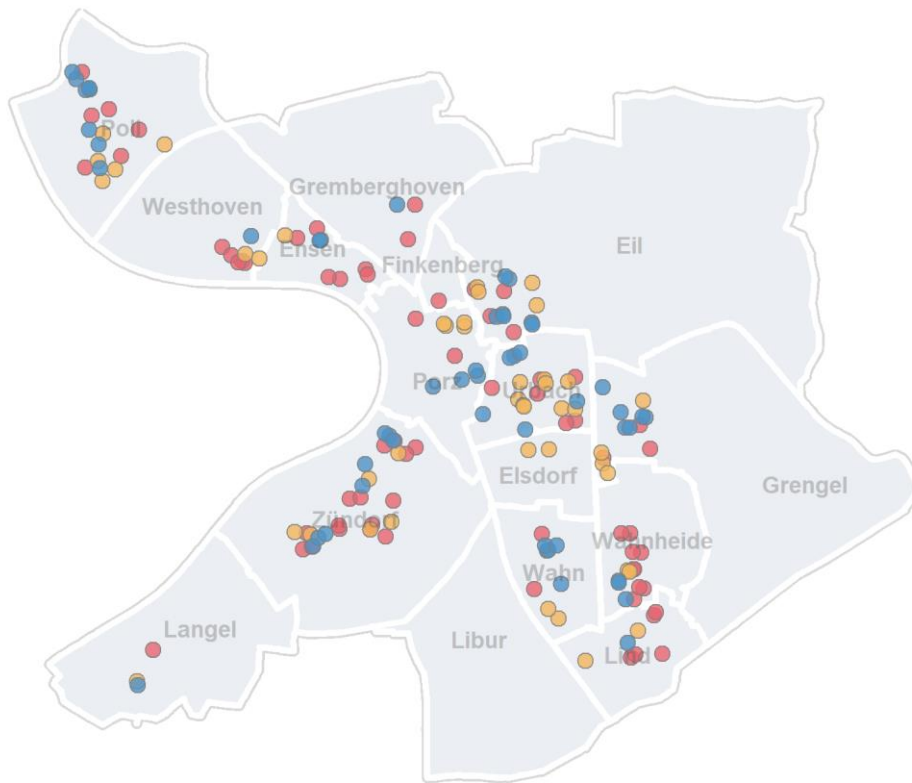
Übersicht Stadtbezirk 6 - Chorweiler

Kennzahlen zur statistischen Auswertung sind der *Tabellenübersicht* auf den Folgeseiten zu entnehmen.

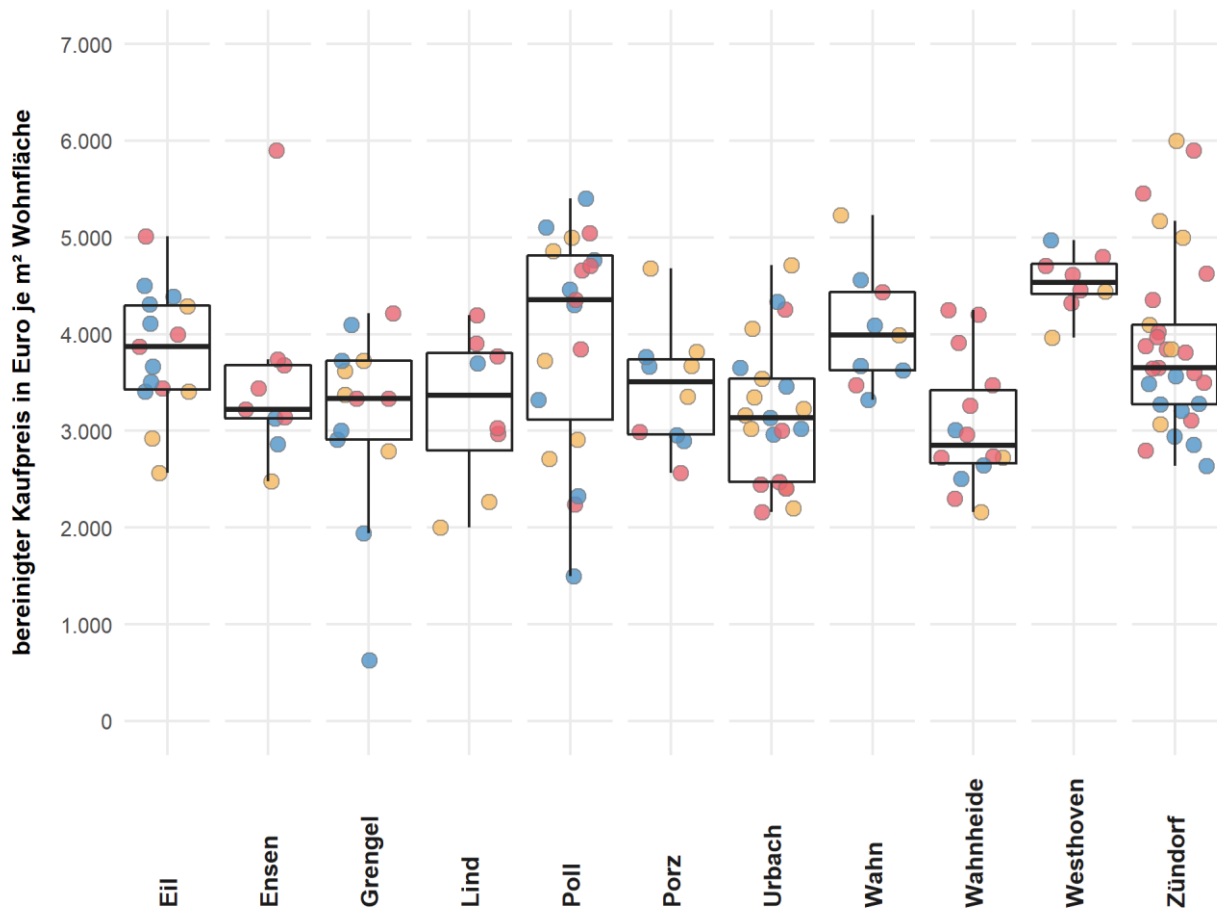


Übersicht Stadtbezirk 7 - Porz

Kennzahlen zur statistischen Auswertung sind der *Tabellenübersicht* auf den Folgeseiten zu entnehmen.

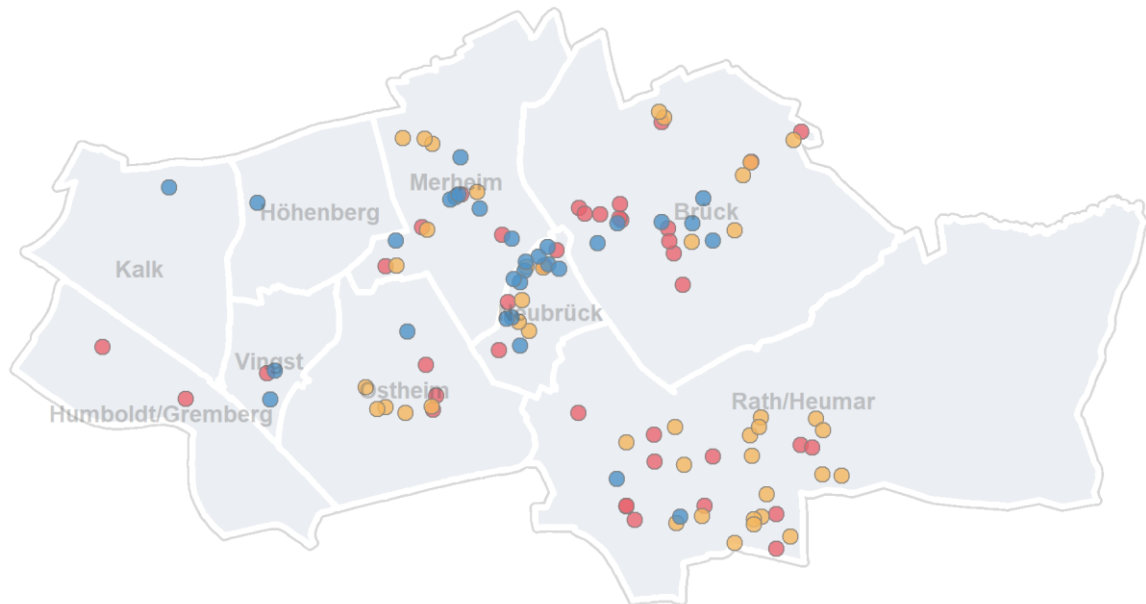


● freistehend ● Doppelhaushälfte / Reihenendhaus ● Reihenmittelhaus

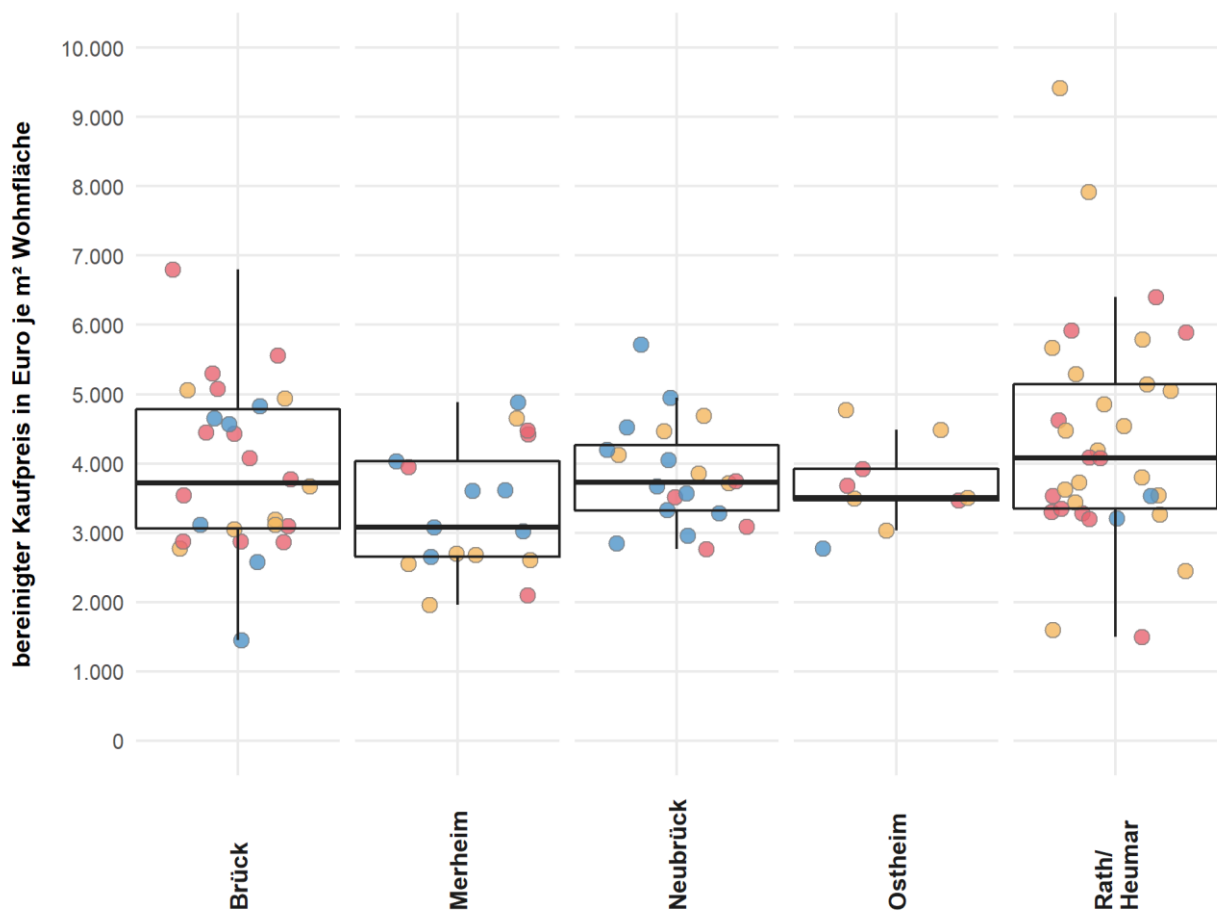


Übersicht Stadtbezirk 8 - Kalk

Kennzahlen zur statistischen Auswertung sind der *Tabellenübersicht* auf den Folgeseiten zu entnehmen.

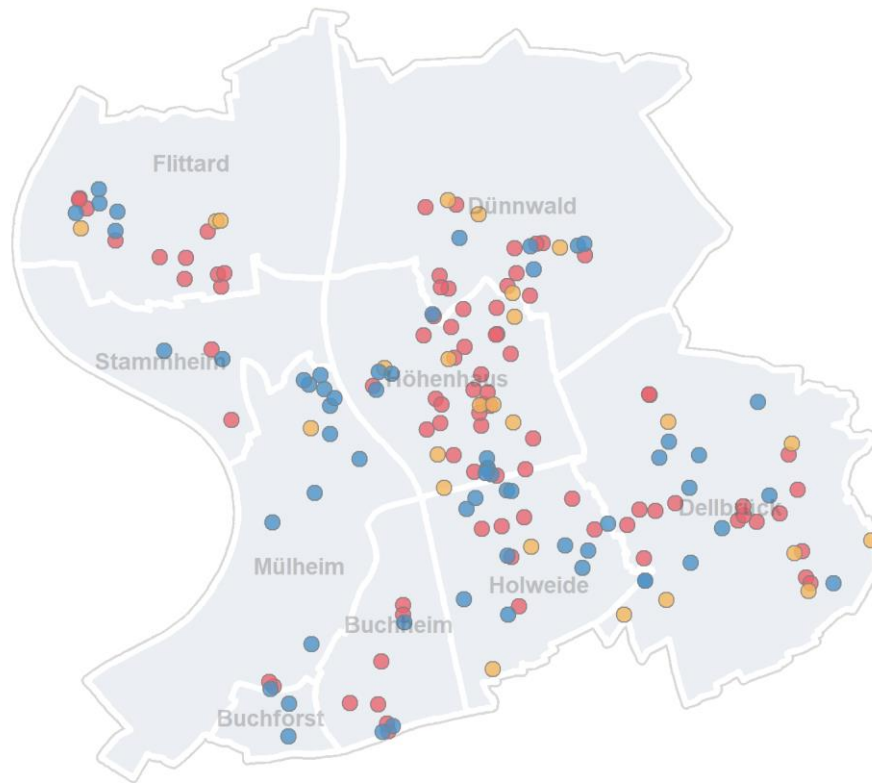


● freistehend ● Doppelhaushälfte / Reihenendhaus ● Reihemittelhaus

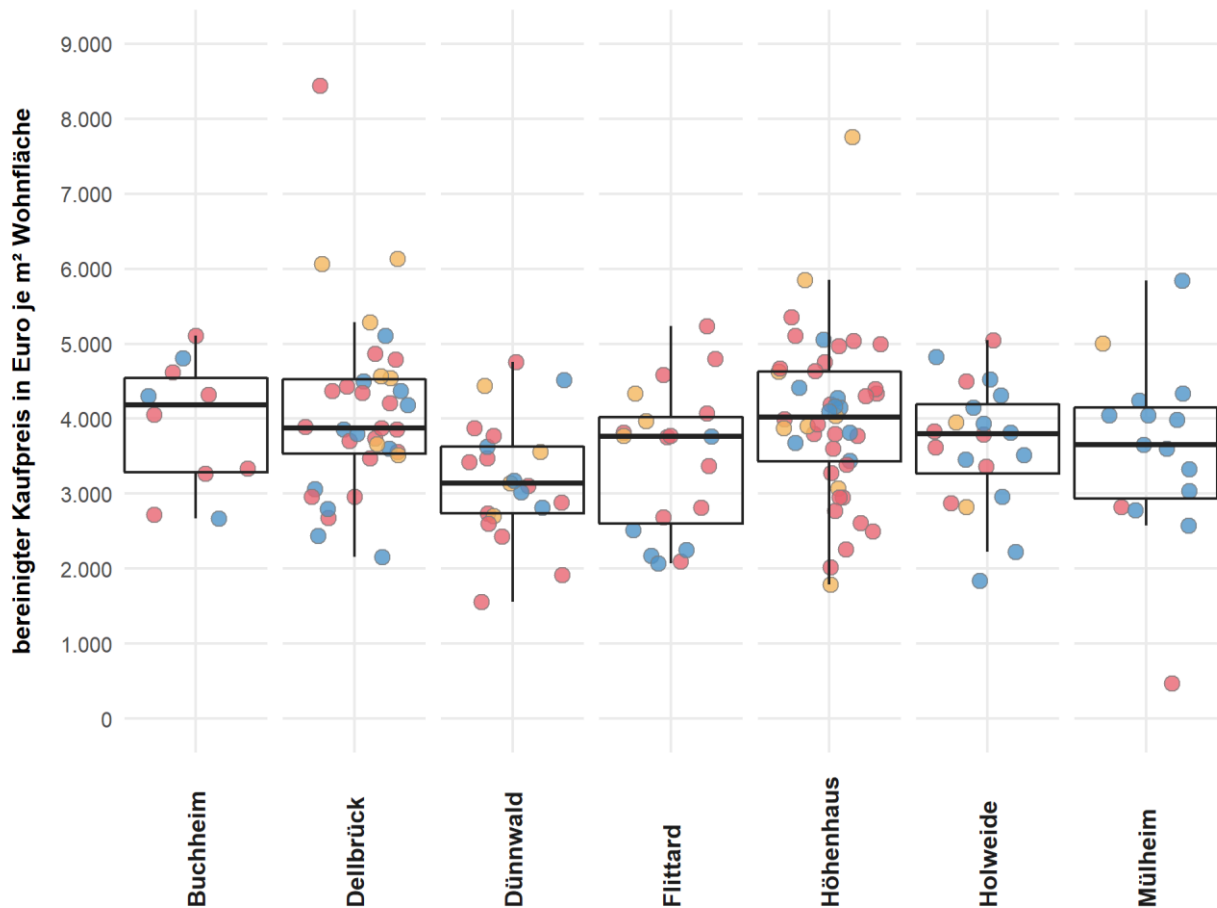


Übersicht Stadtbezirk 9 - Mülheim

Kennzahlen zur statistischen Auswertung sind der *Tabellenübersicht* auf den Folgeseiten zu entnehmen.













● freistehend ● Doppelhaushälfte / Reihenendhaus ● Reihenmittelhaus



Preistabelle Stadtbezirk 2 - Rodenkirchen


















Eine *Karten- und Diagrammübersicht* befindet sich auf den vorherigen Seiten.




Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Grundstücks- fläche in m ²	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Bayenthal						
■ Reihemittelhaus	4	633.500 334.000 - 895.000	188 121 - 287	1924 1870 - 1986	128 90 - 148	4.969 2.257 - 6.794
Godorf						
■ freistehend	3	420.333 375.000 - 500.000	731 518 - 849	1957 1950 - 1970	118 95 - 130	3.598 2.885 - 4.063
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	3	355.403 285.000 - 420.000	260 231 - 278	1960 1953 - 1967	124 101 - 160	3.074 1.781 - 4.158
Hahnwald						
■ freistehend	10	2.574.976 1.350.000 - 5.200.000	1.785 967 - 3.014	1983 1957 - 2004	357 201 - 523	7.689 4.091 - 15.758
Immendorf						
■ freistehend	3	464.667 335.000 - 635.000	354 192 - 595	1943 1900 - 1978	132 80 - 175	3.615 3.029 - 4.188
■ Reihemittelhaus	3	417.760 400.280 - 428.000	202 191 - 218	1992 1989 - 1998	118 105 - 128	3.568 3.344 - 3.817
Marienburg						
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	3	3.394.690 1.850.000 - 5.439.970	816 430 - 1.011	1953 1912 - 2022	350 270 - 486	9.296 6.852 - 11.193
Meschenich						
■ freistehend	11	316.263 199.990 - 415.000	574 227 - 1.231	1946 1850 - 1978	146 100 - 220	2.303 1.250 - 3.754
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	7	344.703 128.600 - 550.322	248 88 - 444	1975 1908 - 2000	111 60 - 163	3.031 1.795 - 4.110
■ Reihemittelhaus	4	323.125 250.000 - 433.000	206 169 - 255	1976 1965 - 1996	130 113 - 166	2.479 2.049 - 2.926
Raderthal						
■ freistehend	3	1.844.667 949.000 - 2.485.000	1.258 559 - 1.651	1951 1950 - 1953	205 159 - 250	8.701 5.969 - 10.194
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	4	946.930 629.000 - 1.322.270	1.546 203 - 4.236	1971 1952 - 2004	187 132 - 226	5.012 4.382 - 5.851
Rodenkirchen						
■ freistehend	19	1.297.461 620.000 - 2.755.000	630 296 - 1.886	1963 1930 - 2013	195 85 - 325	6.874 2.045 - 15.306
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	15	953.099 318.000 - 1.780.000	384 198 - 562	1970 1936 - 2018	151 90 - 229	6.283 2.846 - 9.457
■ Reihemittelhaus	7	781.181 515.570 - 1.661.000	293 156 - 575	1947 1903 - 1970	136 108 - 185	5.662 3.414 - 8.978

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Grundstücks- fläche in m ²	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Rondorf						
 freistehend	9	701.802 394.500 - 1.335.600	669 350 - 1.311	1960 1920 - 2005	180 104 - 308	3.979 2.837 - 5.577
 Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	17	574.392 400.000 - 870.000	297 211 - 799	1983 1964 - 2006	123 85 - 212	4.771 3.015 - 6.056
 Reihemittelhaus	9	558.319 390.375 - 830.000	201 146 - 412	1981 1965 - 1996	124 100 - 172	4.447 3.512 - 5.320
Sürth						
 freistehend	6	609.248 271.490 - 874.000	527 301 - 803	1956 1930 - 1979	144 106 - 230	4.378 2.361 - 6.818
 Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	11	703.397 434.000 - 1.151.340	352 168 - 788	1980 1936 - 2014	131 96 - 167	5.354 3.378 - 7.373
 Reihemittelhaus	9	764.298 534.010 - 1.354.104	233 63 - 669	1978 1892 - 2012	131 96 - 190	5.779 4.609 - 7.214
Weiß						
 freistehend	6	935.330 390.580 - 1.702.000	682 180 - 2.000	1958 1900 - 2022	147 65 - 243	5.800 2.513 - 8.365
 Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	16	758.375 428.000 - 1.131.000	347 187 - 664	1970 1904 - 2021	148 85 - 330	5.324 3.086 - 7.297
 Reihemittelhaus	7	789.161 475.000 - 1.155.000	231 132 - 477	1971 1925 - 2002	152 95 - 188	5.252 3.777 - 6.794
Zollstock						
 Reihemittelhaus	5	547.914 340.000 - 682.000	140 126 - 145	1925 1920 - 1928	115 105 - 137	4.757 3.091 - 5.714

Preistabelle Stadtbezirk 3 - Lindenthal

Eine *Karten- und Diagrammübersicht* befindet sich auf den vorherigen Seiten.

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Grundstücks- fläche in m ²	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Junkersdorf						
 freistehend	12	1.679.375 489.000 - 3.664.960	658 347 - 1.350	1965 1910 - 2015	226 140 - 350	7.396 1.874 - 15.399
 Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	7	916.863 400.000 - 1.895.000	415 256 - 608	1947 1911 - 1981	133 83 - 250	6.821 4.819 - 10.018
 Reihemittelhaus	3	1.204.820 1.055.000 - 1.289.460	294 230 - 379	1970 1952 - 2003	176 142 - 220	7.006 5.773 - 7.815
Klettenberg						
 Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	3	1.137.867 890.000 - 1.502.600	433 344 - 536	1959 1933 - 1985	185 146 - 205	6.236 4.384 - 7.330
 Reihemittelhaus	4	752.508 570.030 - 1.150.000	230 178 - 287	1950 1928 - 1958	146 85 - 202	5.488 3.119 - 6.706
Lindenthal						
 freistehend	8	3.513.571 1.650.000 - 7.638.570	1.146 606 - 1.766	1964 1949 - 2005	375 180 - 740	9.728 6.706 - 12.727
 Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	6	2.051.403 950.000 - 3.730.000	465 372 - 554	1946 1895 - 1970	229 159 - 304	8.683 3.242 - 12.433
 Reihemittelhaus	4	973.500 751.000 - 1.300.000	205 170 - 253	1930 1920 - 1937	158 97 - 198	6.294 5.168 - 7.742
Lövenich						
 freistehend	7	1.209.429 440.000 - 2.872.000	637 464 - 932	1988 1950 - 2016	197 102 - 371	6.158 3.504 - 8.703
 Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	14	506.946 290.000 - 650.000	316 61 - 582	1959 1904 - 1987	136 75 - 296	4.187 1.922 - 8.434
 Reihemittelhaus	10	539.942 470.000 - 671.122	246 149 - 520	1972 1963 - 1991	123 91 - 162	4.489 3.451 - 5.363
Müngersdorf						
 freistehend	15	1.739.426 882.600 - 3.340.000	896 512 - 1.739	1984 1961 - 2016	238 138 - 421	7.624 3.791 - 11.057
 Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	5	801.596 639.000 - 935.000	349 262 - 403	1956 1900 - 1988	141 106 - 187	5.899 4.278 - 7.868
 Reihemittelhaus	3	833.767 560.000 - 1.081.300	276 76 - 492	1954 1910 - 2014	149 142 - 162	5.558 3.944 - 6.675
Sülz						
 Reihemittelhaus	5	1.352.800 930.000 - 1.650.000	264 198 - 401	1944 1912 - 1960	200 150 - 260	7.022 5.400 - 11.000
Weiden						
 freistehend	9	751.812 434.000 - 1.110.000	554 400 - 805	1967 1955 - 1983	151 71 - 260	5.030 3.041 - 6.346
 Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	14	661.750 491.600 - 1.215.700	287 102 - 563	1958 1907 - 1994	135 69 - 172	4.969 3.965 - 7.345

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Grundstücks- fläche in m ²	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Widdersdorf						
 freistehend	8	1.627.778 530.000 - 4.131.000	636 270 - 942	1994 1958 - 2015	245 129 - 500	6.230 2.955 - 8.262
 Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	22	662.927 362.000 - 1.075.000	355 197 - 896	1981 1960 - 2018	148 100 - 321	4.552 2.676 - 6.981
 Reihemittelhaus	9	520.786 317.500 - 725.000	250 134 - 445	1983 1962 - 2011	130 94 - 212	4.073 2.461 - 5.601

Preistabelle Stadtbezirk 4 - Ehrenfeld

Eine *Karten- und Diagrammübersicht* befindet sich auf den vorherigen Seiten.

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Grundstücks- fläche in m ²	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Bickendorf						
 Reihemittelhaus	6	486.833 398.000 - 655.000	130 95 - 151	1932 1920 - 1951	95 70 - 116	5.143 4.355 - 5.714
Bocklemünd/ Mengenich						
 freistehend	3	584.667 365.000 - 765.000	695 371 - 1.055	1962 1957 - 1966	182 106 - 246	3.301 2.537 - 3.923
Neuehrenfeld						
 Reihemittelhaus	8	768.605 631.760 - 1.075.000	221 160 - 327	1966 1939 - 2001	137 99 - 178	5.759 3.848 - 7.475
Ossendorf						
 Reihemittelhaus	8	532.685 350.750 - 711.200	156 125 - 212	1989 1951 - 2008	125 66 - 144	4.352 3.373 - 6.061
Vogelsang						
 Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	12	584.992 458.400 - 860.000	557 222 - 732	1951 1936 - 1965	154 75 - 238	4.073 2.196 - 6.933

Preistabelle Stadtbezirk 5 - Nippes

Eine *Karten- und Diagrammübersicht* befindet sich auf den vorherigen Seiten.

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Grundstücks- fläche in m ²	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Bilderstöckchen						
■ Reihemittelhaus	4	480.500 166.000 - 687.000	185 136 - 270	1936 1899 - 1957	124 82 - 184	3.802 2.024 - 5.406
Longerich						
■ freistehend	3	656.200 520.600 - 768.000	396 297 - 480	1981 1950 - 2015	147 136 - 165	4.504 3.745 - 5.647
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	3	735.933 618.800 - 830.000	343 203 - 462	1961 1955 - 1970	144 114 - 170	5.146 4.882 - 5.428
■ Reihemittelhaus	11	466.564 410.000 - 520.000	227 182 - 280	1959 1957 - 1965	115 96 - 156	4.143 3.060 - 5.180
Mauenheim						
■ Reihemittelhaus	4	682.675 415.000 - 1.210.000	196 171 - 241	1921 1920 - 1922	138 94 - 239	4.900 4.415 - 5.288
Niehl						
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	4	609.013 125.000 - 899.050	261 104 - 396	1938 1900 - 1978	142 92 - 216	4.283 1.059 - 6.203
■ Reihemittelhaus	7	445.864 200.000 - 608.050	150 62 - 253	1940 1925 - 2002	109 68 - 178	4.357 1.818 - 6.486

Preistabelle Stadtbezirk 6 - Chorweiler

Eine *Karten- und Diagrammübersicht* befindet sich auf den vorherigen Seiten.

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Grundstücks- fläche in m ²	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Blumenberg						
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	5	441.687 336.560 - 503.994	222 142 - 292	1986 1949 - 2000	119 98 - 129	3.708 3.395 - 4.200
Esch/Auweiler						
■ freistehend	4	534.875 385.500 - 865.000	394 354 - 467	1944 1870 - 1971	126 110 - 144	4.150 3.291 - 6.007
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	7	439.123 184.500 - 634.000	299 193 - 413	1953 1780 - 2011	121 55 - 165	3.590 2.810 - 4.561
■ Reihenmittelhaus	11	384.398 321.775 - 560.000	202 143 - 265	1977 1970 - 1993	120 92 - 140	3.259 2.475 - 5.091
Fühlingen						
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	3	634.422 488.000 - 766.200	396 370 - 409	1982 1952 - 2009	171 157 - 186	3.747 2.871 - 4.880
Heimersdorf						
■ freistehend	3	766.333 519.000 - 950.000	739 595 - 817	1963 1961 - 1966	250 161 - 380	3.225 2.500 - 3.952
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	11	469.149 316.000 - 673.000	494 258 - 690	1960 1936 - 1976	122 74 - 168	3.935 2.661 - 5.177
■ Reihenmittelhaus	8	418.124 355.000 - 490.500	265 187 - 358	1957 1918 - 1964	117 87 - 170	3.702 2.369 - 5.109
Lindweiler						
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	4	409.183 360.000 - 442.730	384 211 - 582	1967 1950 - 1994	123 100 - 137	3.350 3.175 - 3.600
■ Reihenmittelhaus	5	390.224 287.220 - 491.000	237 199 - 322	1965 1950 - 1978	142 100 - 190	2.771 2.584 - 2.883
Pesch						
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	17	501.134 370.000 - 679.000	332 193 - 643	1976 1965 - 1991	132 100 - 220	3.928 2.435 - 5.352
■ Reihenmittelhaus	20	406.354 164.996 - 555.464	186 120 - 322	1977 1960 - 1991	114 85 - 160	3.568 1.941 - 4.553
Seeberg						
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	3	531.253 366.450 - 780.000	447 296 - 734	1965 1964 - 1965	116 105 - 122	4.708 3.029 - 7.429
■ Reihenmittelhaus	5	467.832 352.000 - 625.000	318 213 - 506	1966 1964 - 1969	112 96 - 130	4.146 3.034 - 5.283
Worringen						
■ freistehend	6	346.133 170.000 - 440.000	301 180 - 443	1930 1900 - 1967	121 90 - 174	2.976 1.493 - 4.400
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	13	406.738 162.000 - 676.810	428 193 - 722	1948 1900 - 1988	139 67 - 255	3.075 1.415 - 4.955
■ Reihenmittelhaus	3	342.912 218.750 - 514.985	142 95 - 180	1966 1907 - 2009	120 90 - 140	2.793 2.269 - 3.678

Preistabelle Stadtbezirk 7 - Porz

Eine Karten- und Diagrammübersicht befindet sich auf den vorherigen Seiten.

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Grundstücks- fläche in m ²	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Eil						
freistehend	4	551.250 275.000 - 885.000	695 423 - 1.231	1969 1956 - 1978	164 94 - 260	3.296 2.567 - 4.286
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	4	553.290 516.000 - 576.000	425 317 - 487	1970 1960 - 1981	138 115 - 150	4.080 3.440 - 5.009
Reihenmittelhaus	7	426.069 336.998 - 493.000	197 158 - 238	1977 1962 - 1997	108 90 - 122	3.984 3.408 - 4.498
Ensen						
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	6	571.681 430.000 - 885.000	308 210 - 371	1973 1960 - 1982	148 115 - 178	3.853 3.143 - 5.900
Grengel						
freistehend	4	492.250 391.000 - 597.000	556 476 - 678	1963 1957 - 1966	148 105 - 170	3.377 2.794 - 3.724
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	3	378.333 250.000 - 485.000	516 452 - 585	1974 1952 - 1996	103 75 - 120	3.628 3.333 - 4.217
Reihenmittelhaus	6	338.366 82.700 - 459.900	226 178 - 321	1960 1950 - 1983	131 92 - 173	2.719 631 - 4.100
Lind						
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	5	391.759 303.070 - 487.000	330 231 - 473	1972 1965 - 1978	110 98 - 135	3.575 2.971 - 4.198
Poll						
freistehend	5	621.472 325.000 - 1.160.000	685 474 - 1.106	1938 1900 - 1970	160 116 - 232	3.841 2.708 - 5.000
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	6	515.470 320.000 - 731.000	359 190 - 600	1927 1830 - 1961	131 68 - 195	4.143 2.242 - 5.048
Reihenmittelhaus	8	470.051 150.000 - 669.000	281 150 - 670	1946 1926 - 1973	127 85 - 200	3.897 1.500 - 5.400
Porz						
freistehend	4	540.625 420.000 - 655.000	627 467 - 845	1963 1959 - 1971	140 110 - 182	3.880 3.352 - 4.679
Reihenmittelhaus	4	431.930 290.000 - 586.120	179 125 - 290	1952 1920 - 2008	128 100 - 160	3.320 2.900 - 3.762
Urbach						
freistehend	9	467.924 272.000 - 884.440	568 267 - 871	1950 1887 - 1973	145 103 - 280	3.297 2.200 - 4.711
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	6	426.633 313.400 - 531.000	316 155 - 430	1962 1918 - 2007	151 110 - 217	2.790 2.161 - 4.258
Reihenmittelhaus	6	352.943 282.040 - 450.000	219 138 - 396	1964 1956 - 1975	104 80 - 130	3.427 2.963 - 4.333
Wahn						
Reihenmittelhaus	5	390.900 305.020 - 474.965	201 162 - 228	1966 1964 - 1974	102 83 - 131	3.856 3.324 - 4.564

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Grundstücks- fläche in m ²	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Wahnheide						
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	9	448.774 230.000 - 639.000	408 169 - 784	1973 1920 - 2009	136 100 - 186	3.314 2.300 - 4.250
■ Reihemittelhaus	3	377.995 361.175 - 396.500	162 151 - 179	1979 1978 - 1981	140 120 - 150	2.721 2.509 - 3.010
Westhoven						
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	5	631.596 490.000 - 876.000	404 255 - 529	1970 1954 - 1980	138 110 - 190	4.577 4.320 - 4.797
Zündorf						
■ freistehend	6	602.625 450.000 - 730.000	435 312 - 560	1972 1956 - 1998	140 93 - 238	4.531 3.067 - 6.002
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	15	543.973 280.000 - 1.086.000	295 170 - 487	1981 1920 - 2015	137 74 - 280	4.013 2.800 - 5.902
■ Reihemittelhaus	8	425.063 250.000 - 524.320	200 148 - 258	1968 1900 - 1985	135 85 - 182	3.157 2.637 - 3.567

Preistabelle Stadtbezirk 8 - Kalk

Eine *Karten- und Diagrammübersicht* befindet sich auf den vorherigen Seiten.

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Grundstücks- fläche in m ²	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Brück						
freistehend	7	729.743 381.000 - 1.288.000	618 418 - 1.070	1960 1936 - 1996	207 125 - 413	3.687 2.776 - 5.062
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	13	599.565 310.000 - 940.000	539 261 - 749	1950 1935 - 1997	145 75 - 198	4.210 2.871 - 6.800
Reihenmittelhaus	6	458.558 348.000 - 660.900	296 172 - 494	1964 1926 - 2014	146 90 - 240	3.533 1.450 - 4.830
Merheim						
freistehend	6	549.961 395.750 - 646.400	662 427 - 838	1960 1936 - 1974	208 113 - 330	2.857 1.960 - 4.652
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	4	498.000 273.000 - 729.000	383 220 - 474	1972 1916 - 2008	132 100 - 165	3.736 2.100 - 4.474
Reihenmittelhaus	7	460.583 315.000 - 620.000	225 125 - 327	1969 1934 - 2013	134 87 - 215	3.558 2.656 - 4.883
Neubrück						
freistehend	5	486.854 424.150 - 608.000	444 344 - 672	1968 1967 - 1970	117 106 - 136	4.172 3.715 - 4.694
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	4	362.600 293.600 - 415.440	425 321 - 632	1972 1967 - 1981	111 95 - 130	3.279 2.769 - 3.743
Reihenmittelhaus	11	446.106 299.000 - 635.150	290 144 - 604	1971 1965 - 1993	115 93 - 163	3.919 2.848 - 5.722
Ostheim						
freistehend	5	617.840 560.000 - 660.000	792 585 - 882	1961 1953 - 1971	165 123 - 210	3.858 3.029 - 4.772
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	3	558.867 521.000 - 603.400	404 202 - 612	1974 1961 - 1995	151 150 - 154	3.691 3.473 - 3.918
Rath/Heumar						
freistehend	19	732.929 160.000 - 2.072.000	738 326 - 1.099	1952 1900 - 1996	156 85 - 257	4.621 1.600 - 9.418
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	12	529.350 280.000 - 1.062.200	446 168 - 784	1954 1889 - 2015	129 80 - 187	4.097 1.497 - 6.399

Preistabelle Stadtbezirk 9 - Mülheim

Eine Karten- und Diagrammübersicht befindet sich auf den vorherigen Seiten.

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Grundstücks- fläche in m ²	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Buchheim						
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	7	500.312 440.000 - 560.000	470 358 - 534	1954 1936 - 1965	131 95 - 167	3.919 2.725 - 5.105
■ Reihenmittelhaus	3	467.597 440.000 - 482.292	283 252 - 319	1963 1960 - 1965	126 100 - 165	3.926 2.667 - 4.805
Dellbrück						
■ freistehend	7	890.603 545.000 - 1.583.000	797 473 - 1.739	1955 1924 - 1975	181 120 - 261	4.825 3.514 - 6.136
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	17	654.123 434.420 - 1.004.502	411 173 - 679	1953 1913 - 1982	167 100 - 320	4.127 2.675 - 8.441
■ Reihenmittelhaus	11	463.667 250.000 - 800.000	256 183 - 362	1952 1900 - 1975	129 90 - 183	3.626 2.155 - 5.111
Dünnwald						
■ freistehend	4	553.250 400.000 - 650.000	768 428 - 1.092	1951 1904 - 1979	145 90 - 189	3.464 2.708 - 4.444
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	12	437.764 246.685 - 793.000	431 246 - 739	1950 1905 - 1979	150 90 - 255	3.044 1.556 - 4.757
■ Reihenmittelhaus	5	705.910 290.780 - 1.796.000	375 154 - 958	1951 1923 - 1990	225 96 - 637	3.432 2.819 - 4.516
Flittard						
■ freistehend	3	483.967 425.000 - 535.900	721 623 - 828	1945 1938 - 1959	121 98 - 135	4.028 3.777 - 4.337
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	11	436.694 252.000 - 675.000	542 388 - 810	1958 1928 - 1992	123 85 - 200	3.729 2.100 - 5.235
■ Reihenmittelhaus	5	344.505 300.000 - 376.200	290 183 - 367	1947 1926 - 1984	140 100 - 165	2.555 2.069 - 3.762
Höhenhaus						
■ freistehend	8	625.095 250.000 - 1.405.000	524 249 - 745	1967 1936 - 2018	142 103 - 240	4.364 1.786 - 7.762
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	27	449.521 300.000 - 733.230	419 177 - 634	1955 1923 - 2004	124 76 - 240	3.866 2.021 - 5.353
■ Reihenmittelhaus	9	458.313 397.791 - 574.000	218 115 - 280	1975 1962 - 1990	112 94 - 140	4.123 3.442 - 5.055
Holweide						
■ Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	7	511.100 330.200 - 655.000	437 283 - 560	1946 1925 - 1972	133 104 - 181	3.861 2.871 - 5.047
■ Reihenmittelhaus	11	430.922 352.500 - 570.000	306 128 - 758	1949 1900 - 1987	120 90 - 193	3.595 1.839 - 4.824
Mülheim						
■ Reihenmittelhaus	12	457.198 250.000 - 820.000	256 92 - 573	1951 1900 - 1995	125 82 - 270	3.789 2.575 - 5.840

5.1.3 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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 eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch den Gutachterausschuss stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche beschlossen. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

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 Kaufpreisvereinbarung in Abzug gebracht) und
- 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

Zum Stichtag 01.01.2025 hat der Gutachterausschuss erstmalig Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ beschlossen. Für die Anpassung der Immobilienrichtwerte wurde jede Richtwertzone individuell betrachtet. Die Preisentwicklungen, die sich aus den tatsächlichen Kaufpreisen im Vertragsjahr 2025 innerhalb der Richtwertzone ergeben, wurden analysiert und sachverständig eingeschätzt.

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

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

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
<i>1,00</i>	<i>0,95</i>

Gebäudeart

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

Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
<i>1,00</i>	<i>0,96</i>

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
<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

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 auf *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 auf BORIS-NRW 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 Grundstücksgröße und Wohnfläche im Randbereich (Übergangsbereich der einzelnen Merkmalsausprägungen) von den vorstehend abgebildeten Umrechnungskoeffizienten abweichen.

5.1.4 Indexreihen

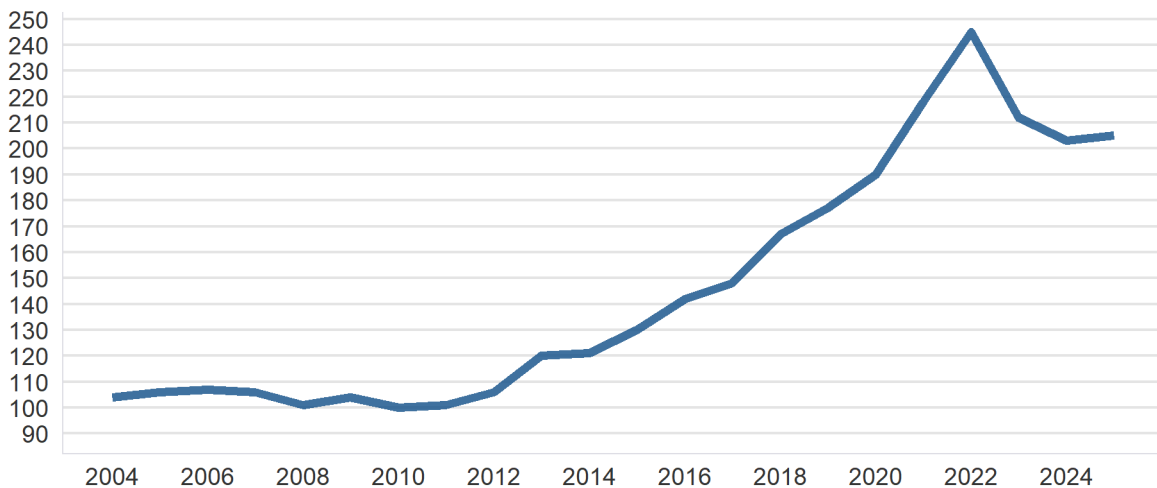
Durchschnittliche Preisentwicklung seit 2004 (stadtweit)

Grundlage der Auswertung bilden alle geeigneten Kauffälle von Bestandsimmobilien im jeweiligen Berichtszeitraum. Hinweise zur fachlichen Abgrenzung geeigneter Kauffälle sind im Kapitel *Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen* enthalten. Für die Darstellung einer Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden Kaufverträge herangezogen, deren Wohnfläche und das Baujahr bekannt waren.

Die Vertragskaufpreise wurden teilweise um alle bekannten und wertrelevanten Rechte und Belastungen sowie selbstständig verwertbare Nebenflächen und mitverkauftes Inventar bereinigt. Der Wert von Garagen und Stellplätzen auf dem jeweiligen Hausgrundstück wurde in der Regel nicht gesondert bereinigt. Garagen auf separaten Grundstücken wurden im Rahmen der Kaufpreisbereinigung in Abzug gebracht. Die Indexwerte sind maßgeblich von der Anzahl der berücksichtigten Kaufverträge sowie von der strukturellen Zusammensetzung der jeweiligen Stichprobe im Auswertejahr abhängig.

Durchschnittliche Preisentwicklung für Ein-/Zweifamilienhäuser seit 2004

Die Preisentwicklung gilt für den Teilmarkt Weiterverkauf - ohne Neubau



Jahr	Anzahl	Median in Euro/m ² WF	+/- zum Vorjahr	Index Basis 2010	Jahr	Anzahl	Median in Euro/m ² WF	+/- zum Vorjahr	Index Basis 2010
2004	108	2.060		104	2015	443	2.565	+7,6 %	130
2005	240	2.088	+1,4 %	106	2016	429	2.800	+9,2 %	142
2006	242	2.112	+1,1 %	107	2017	433	2.919	+4,3 %	148
2007	147	2.096	-0,8 %	106	2018	400	3.304	+13,2 %	167
2008	351	2.000	-4,6 %	101	2019	383	3.500	+5,9 %	177
2009	221	2.056	+2,8 %	104	2020	426	3.745	+7,0 %	190
2010	372	1.975	-3,9 %	100	2021	681	4.303	+14,9 %	218
2011	615	2.000	+1,3 %	101	2022	602	4.839	+12,5 %	245
2012	646	2.089	+4,5 %	106	2023	766	4.188	-13,5 %	212
2013	504	2.375	+13,7 %	120	2024	962	4.000	-4,5 %	203
2014	518	2.383	+0,3 %	121	2025	1.071	4.048	+1,2 %	205

Preisindizes für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Preisindizes berechnen sich aus mittels der Umrechnungskoeffizienten der Immobilienrichtwerte **normierten sowie an eine mittlere Lage angepassten** Kaufpreisen.

Bezugszeitraum	Stadtbezirke 1-6 (linksrheinisch mit Deutz)		Stadtbezirke 7-9 (rechtsrheinisch ohne Deutz)	
	Indexwert	Veränderung zum Vorhalbjahr	Indexwert	Veränderung zum Vorhalbjahr
1. Halbjahr 2020	100	-	100	-
2. Halbjahr 2020	101	+1,0 %	105	+5,0 %
1. Halbjahr 2021	108	+6,9 %	113	+7,6 %
2. Halbjahr 2021	117	+8,3 %	120	+6,2 %
1. Halbjahr 2022	119	+1,7 %	128	+6,7 %
2. Halbjahr 2022	121	+1,7 %	124	-3,1 %
1. Halbjahr 2023	108	-10,7 %	115	-7,3 %
2. Halbjahr 2023	103	-4,6 %	106	-7,8 %
1. Halbjahr 2024	101	-1,9 %	104	-1,9 %
2. Halbjahr 2024	104	+3,0 %	106	+1,9 %
1. Halbjahr 2025	102	-1,9 %	109	+2,8 %
2. Halbjahr 2025	107	+4,8 %	112	+2,8 %

5.1.5 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Ableitung und Anwendung der Sachwertfaktoren

Bei der Kaufpreisauswertung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Weiterverkauf wurden Abweichungen zwischen den gezahlten Kaufpreisen und den entsprechenden vorläufigen Sachwerten festgestellt und 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.NRW. Die vorgenannte Handlungsempfehlung ist auf BORIS-NRW im Bereich Handlungsempfehlungen veröffentlicht.

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

- Die Auswertung für den Grundstücksmarktbericht umfasst den **Zeitraum 2024 bis 2025**.
- Die Auswertung fokussiert sich auf den Schwerpunktbereich des Teilmarktes „Ein- und 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 den nachfolgenden Tabellen dargestellt (Eigenschaften der ausgewerteten Kauffälle).
- Die Verteilung der ausgewerteten Kaufpreise im Stadtgebiet ist der folgenden Übersichtskarte zu entnehmen.
- Der **Regionalfaktor** (gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV) wird mit 1,0 angehalten.
- 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 NRW) ausgegangen. Ggf. zu zahlende Beträge wurden bei der Kaufpreisbereinigung (Normierung) berücksichtigt.
 - Bei der Auswertung der Sachwertfaktoren werden für die Außenanlagen (ohne Hausanschlüsse) in der Regel 5 % des Gebäudezeitwertes in Ansatz gebracht. Bei Außenanlagen geringen oder ungewöhnlichen Ausmaßes erfolgt eine sachverständige Einschätzung.
 - 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 Gebäudebaujahresklassen
 - 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.

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.

Untersuchung zur unterjährigen, konjunkturellen Weiterentwicklung (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.

Anpassung der Sachwertfaktoren an die unterjährige, konjunkturelle Weiterentwicklung

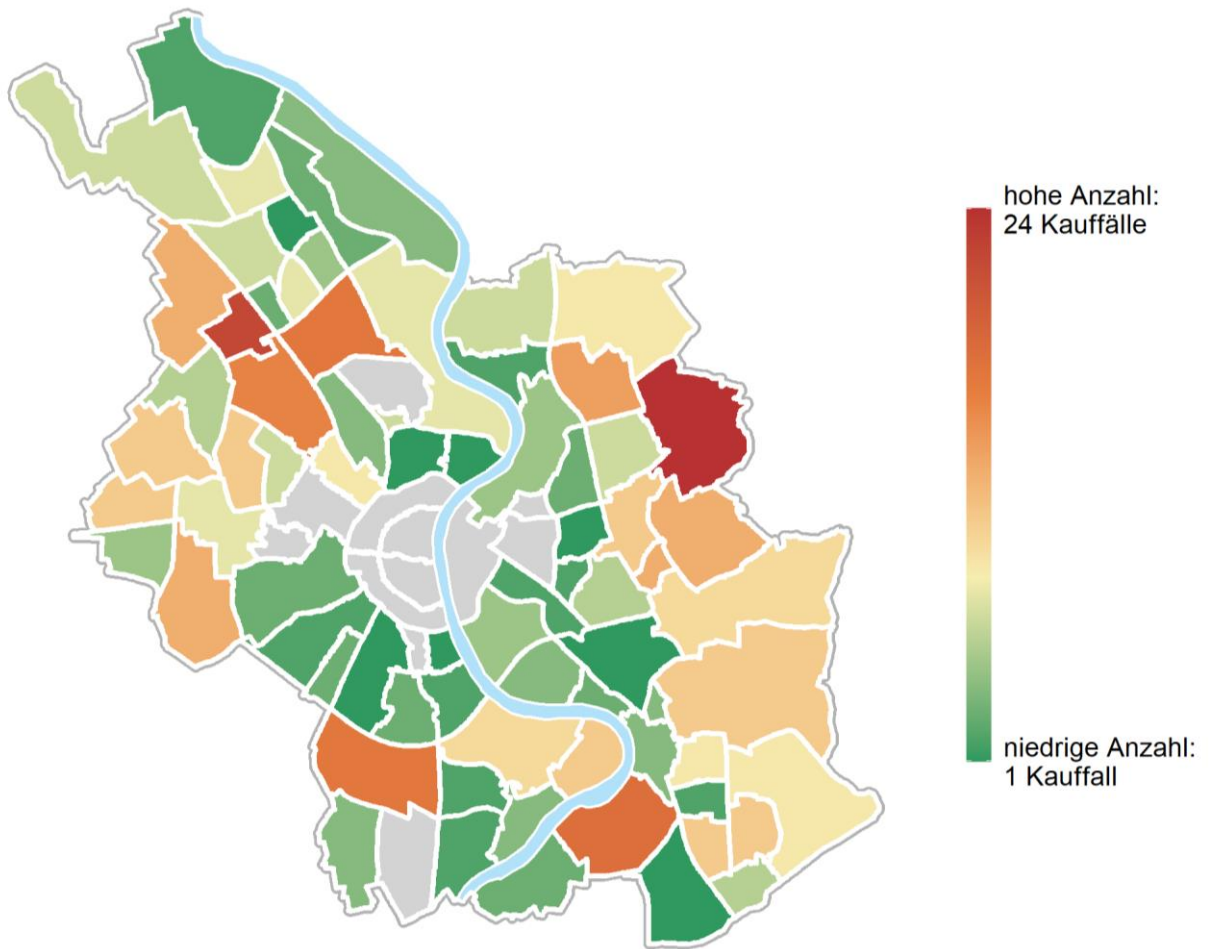
Es ist ein zeitlicher Einfluss auf die Sachwertfaktoren feststellbar. Die Sachwertfaktoren wurden daher, wie in folgender Tabelle dargestellt angepasst, bevor sie in die Auswertung eingeflossen sind (negativer Wert: Sachwertfaktoren wurden gesenkt):

Zeitraum	I. Halbjahr 2024	II. Halbjahr 2024	I. Halbjahr 2025	II. Halbjahr 2025
Anpassung SWF	+0,16	+0,10	+0,06	±0,00

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

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

Übersichtskarte: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle im Stadtgebiet



Eigenschaften der ausgewerteten Kauffälle in den Stadtbezirken 1-6

In jeder Tabellenzelle ist an oberster Stelle der Mittelwert in fett dargestellt. Die darunter stehenden \pm -Angaben kennzeichnen die Standardabweichung. Die anschließenden Von-bis-Spannen geben die Minimal- und Maximalwerte der jeweiligen Stichprobe wieder.

Merkmal	Stadtbezirke 1-6 (linksrheinisch mit Deutz)			Stadtweit
	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	Reihenmittelhäuser	Alle Anbauweisen
Anzahl	54	112	117	514
Vorläufiger Sachwert in Euro	1.100.438 ± 504.212 330.718 - 2.288.890	613.896 ± 259.218 238.978 - 1.581.852	390.248 ± 152.929 167.060 - 1.173.908	557.777 ± 320.647 167.060 - 2.288.890
Grundstücksfläche in m ²	645 ± 217 289 - 1.311	340 ± 113 130 - 746	187 ± 57 95 - 477	346 ± 200 95 - 1.311
Bodenwertniveau in Euro/m ²	1.381 ± 711 485 - 3.420	1.126 ± 495 431 - 3.073	1.039 ± 315 487 - 2.194	989 ± 414 431 - 3.420
Baujahr	1974 ± 28 1900 - 2017	1974 ± 25 1907 - 2022	1965 ± 25 1902 - 2008	1971 ± 25 1880 - 2022
Wohnfläche in m ²	194 ± 79 85 - 425	145 ± 40 80 - 270	124 ± 28 65 - 220	142 ± 48 65 - 425
Restnutzungsdauer	41 ± 17 16 - 72	40 ± 16 15 - 78	35 ± 13 15 - 65	38 ± 14 15 - 78
Bodenwert in Euro	735.214 ± 410.468 191.498 - 1.864.766	376.497 ± 197.042 119.380 - 1.164.381	225.662 ± 109.170 103.455 - 830.844	335.820 ± 240.813 97.054 - 1.864.766
Sachwertfaktor *	0,99 $\pm 0,21$ 0,70 - 1,64	1,14 $\pm 0,28$ 0,54 - 2,18	1,44 $\pm 0,33$ 0,87 - 2,51	1,19 $\pm 0,30$ 0,54 - 2,51

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

Eigenschaften der ausgewerteten Kauffälle in den Stadtbezirken 7-9

In jeder Tabellenzelle ist an oberster Stelle der Mittelwert in fett dargestellt. Die darunter stehenden \pm -Angaben kennzeichnen die Standardabweichung. Die anschließenden Von-bis-Spannen geben die Minimal- und Maximalwerte der jeweiligen Stichprobe wieder.

Merkmal	Stadtbezirke 7-9 (rechtsrheinisch ohne Deutz)			Stadtweit
	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften und Reiheneindhäuser	Reihenmittelhäuser	Alle Anbauweisen
Anzahl	45	108	78	514
Vorläufiger Sachwert in Euro	692.679 ± 217.981 424.686 - 1.355.223	499.996 ± 152.628 230.258 - 1.029.704	354.977 ± 87.455 190.418 - 588.957	557.777 ± 320.647 167.060 - 2.288.890
Grundstücksfläche in m²	614 ± 183 321 - 1.099	353 ± 136 127 - 701	218 ± 73 109 - 466	346 ± 200 95 - 1.311
Bodenwertniveau in Euro/m²	831 ± 153 604 - 1.245	808 ± 121 608 - 1.395	788 ± 128 506 - 1.129	989 ± 414 431 - 3.420
Baujahr	1966 ± 19 1887 - 2007	1973 ± 25 1880 - 2018	1971 ± 20 1926 - 2014	1971 ± 25 1880 - 2022
Wohnfläche in m²	168 ± 63 85 - 413	135 ± 32 65 - 217	121 ± 23 74 - 176	142 ± 48 65 - 425
Restnutzungsdauer	33 ± 10 17 - 63	39 ± 14 15 - 74	36 ± 12 15 - 69	38 ± 14 15 - 78
Bodenwert in Euro	431.939 ± 150.807 229.694 - 963.963	279.142 ± 106.554 122.297 - 800.822	189.168 ± 57.298 97.054 - 361.973	335.820 ± 240.813 97.054 - 1.864.766
Sachwertfaktor *	0,97 $\pm 0,17$ 0,70 - 1,57	1,08 $\pm 0,19$ 0,69 - 1,74	1,31 $\pm 0,19$ 0,92 - 1,73	1,19 $\pm 0,30$ 0,54 - 2,51

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

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Ableitung und Anwendung der Sachwertfaktoren auf den vorherigen Seiten. Dort findet sich auch ein Hinweis zur Rechtfertigung von deutlich abweichenden Sachwertfaktoren.

Für eine korrekte Anwendung der Sachwertfaktoren ist eine Anpassung an das Bodenwertniveau notwendig. Hinweise und Beispiele zur Ableitung des Bodenwertniveaus stehen auf der Folgeseite.

vorläufiger Sachwert in Euro	Stadtbezirke 1-6 (linksrheinisch mit Deutz)			Stadtbezirke 7-9 (rechtsrheinisch ohne Deutz)		
	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppelhaus-hälften und Reihenend-häuser	Reihenmittel-häuser	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppelhaus-hälften und Reihenend-häuser	Reihenmittel-häuser
100.000						
150.000			1,97			1,76
200.000		1,37	1,80		1,41	1,63
250.000		1,32	1,67		1,34	1,53
300.000	1,17	1,27	1,56		1,29	1,44
350.000	1,14	1,24	1,47		1,24	1,37
400.000	1,11	1,20	1,39	1,11	1,20	1,31
450.000	1,08	1,18	1,33	1,08	1,16	1,25
500.000	1,06	1,15	1,26	1,06	1,13	1,21
550.000	1,03	1,13	1,21	1,04	1,10	1,16
600.000	1,02	1,11	1,16	1,03	1,07	1,12
650.000	1,00	1,09	1,11	1,01	1,05	
700.000	0,98	1,07	1,07	1,00	1,02	
750.000	0,96	1,06	1,03	0,98	1,00	
800.000	0,95	1,04	0,99	0,97	0,98	
900.000	0,92	1,01	0,92	0,95	0,95	
1.000.000	0,90	0,99	0,86	0,92	0,91	
1.200.000	0,86	0,94	0,75	0,89		
1.400.000	0,82	0,91		0,86		
1.600.000	0,79	0,88				
1.800.000	0,77					
2.000.000	0,74					
2.200.000	0,72					
2.400.000						
2.600.000						
2.800.000						
3.000.000						

Bodenwertniveau und Korrekturwerte zur Anpassung des Sachwertfaktors

Es wurde eine Abhängigkeit zwischen Sachwertfaktor und Bodenwertniveau festgestellt. Die nachfolgende Tabelle enthält Korrekturwerte zur Anpassung des Sachwertfaktors. Das Bodenwertniveau wird aus dem anzuwendenden Bodenrichtwert abgeleitet. Dazu wird der Bodenrichtwert auf eine Grundstücksgröße von **350 m²** (mittlere Grundstücksgröße zur Ableitung des Bodenwertniveaus) angepasst und um Lageunterschiede zwischen Bodenrichtwertgrundstück und Wertermittlungsgrundstück korrigiert.

Bodenwertniveau	Sachwertfaktor-Anpassung	Bodenwertniveau	Sachwertfaktor-Anpassung
300	- 0,10	1.250	+ 0,14
400	- 0,08	1.500	+ 0,21
500	- 0,05	1.750	+ 0,27
600	- 0,03	2.000	+ 0,34
700	± 0,00	2.250	+ 0,41
800	+ 0,03	2.500	+ 0,47
1.000	+ 0,08		

Beispiel zur Ableitung des Bodenwertniveaus

1. Ausgangsdaten

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

Bodenrichtwertgrundstück

- Bodenrichtwert 600 €/m²
- Zuschnitt regelmäßig
- Größe 400 m²

Wertermittlungsgrundstück

- Lage zum Bodenrichtwert schlechter (- 20 %)
- lageangepasster Bodenrichtwert 600 €/m² abzüglich 20 % = 480 €/m²
- Zuschnitt nicht relevant
- Größe nicht relevant

2. Größenanpassung

Für die Anpassung werden die Umrechnungskoeffizienten gemäß Kapitel 4.6.6 herangezogen und stets auf 350 m² – die mittlere Grundstücksgröße zur Ableitung des Bodenwertniveaus – umgerechnet.

- 114 – Wertzahl bei 400 m² (Größe des Bodenrichtwertgrundstücks)
- 118 – Wertzahl bei 350 m² (mittlere Grundstücksgröße zur Ableitung des Bodenwertniveaus)

3. Berechnung des Bodenwertniveaus

Das Bodenwertniveau ermittelt sich wie folgt: $480 \text{ €/m}^2 \times 118 / 114 = \text{rd. } 500 \text{ €/m}^2$

Für ein Bodenwertniveau von 500 €/m² ergibt sich gemäß der Tabelle zur Sachwertfaktor-Anpassung ein Korrekturwert von -0,05. Ein Beispiel für die Ableitung des Sachwertfaktors ist auf der nächsten Seite.

Beispiel zur Ableitung des Sachwertfaktors

1. Ausgangssituation

Der vorläufige Sachwert für ein **freistehendes Einfamilienhaus** im **linksrheinischen** Stadtgebiet beträgt **500.000 €**. Das Bodenwertniveau wird analog zum vorstehenden Beispiel mit rund **500 €/m²** ermittelt. Der Korrekturwert beträgt -0,05. Aus der Sachwertfaktoren-Tabelle ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,06.

2. Berechnung des angepassten Sachwertfaktors

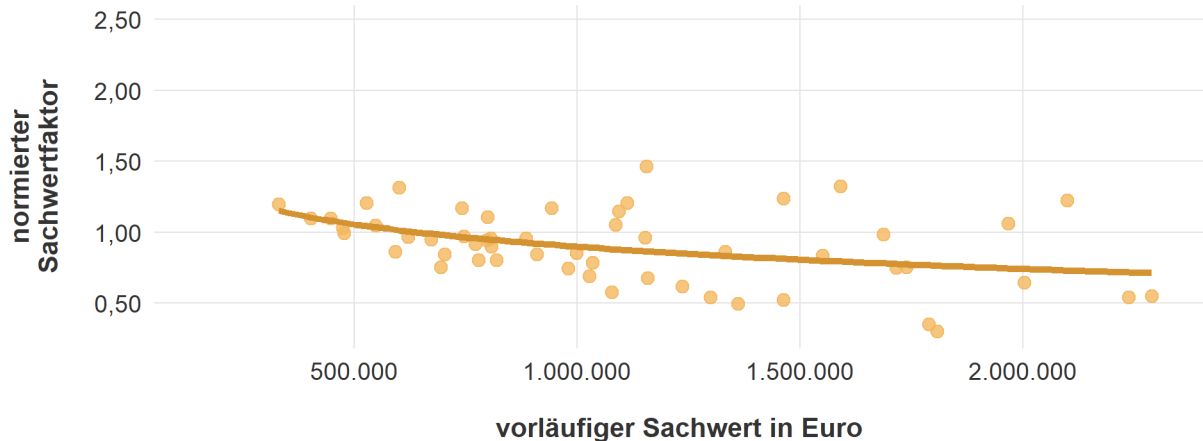
Der um das Bodenwertniveau angepasste Sachwertfaktor beträgt somit: $1,06 - 0,05 = 1,01$

Graphische Darstellung der Sachwertfaktoren

In den nachfolgenden Diagrammen sind die abgeleiteten Sachwertfaktoren (normiert auf das mittlere Bodenwertniveau von 700 Euro/m²) bezogen auf den jeweiligen vorläufigen Sachwert dargestellt. Die einzelnen Graphen stellen die Werte aus der Tabelle Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Anbauweise und Rheinseite dar.

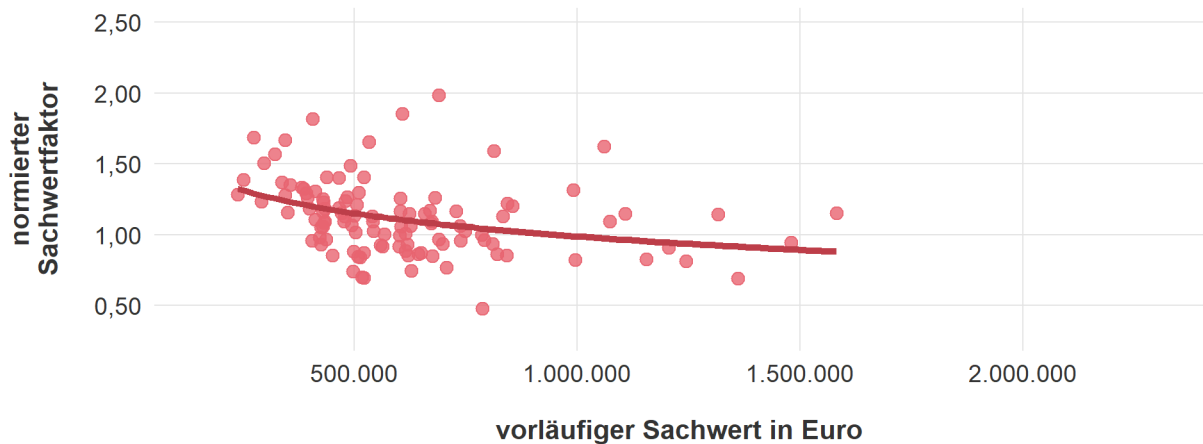
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadtbezirke 1-6 (linksrheinisch mit Deutz)



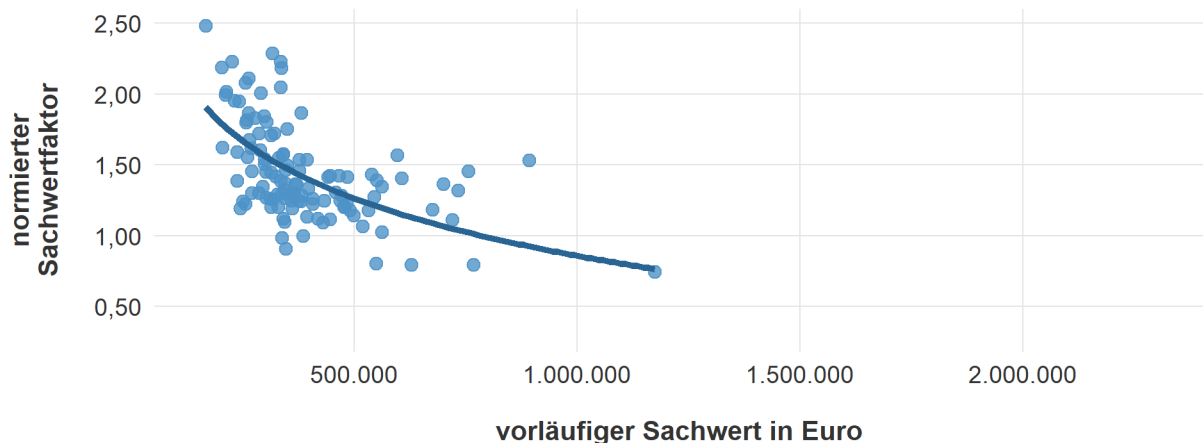
Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Stadtbezirke 1-6 (linksrheinisch mit Deutz)



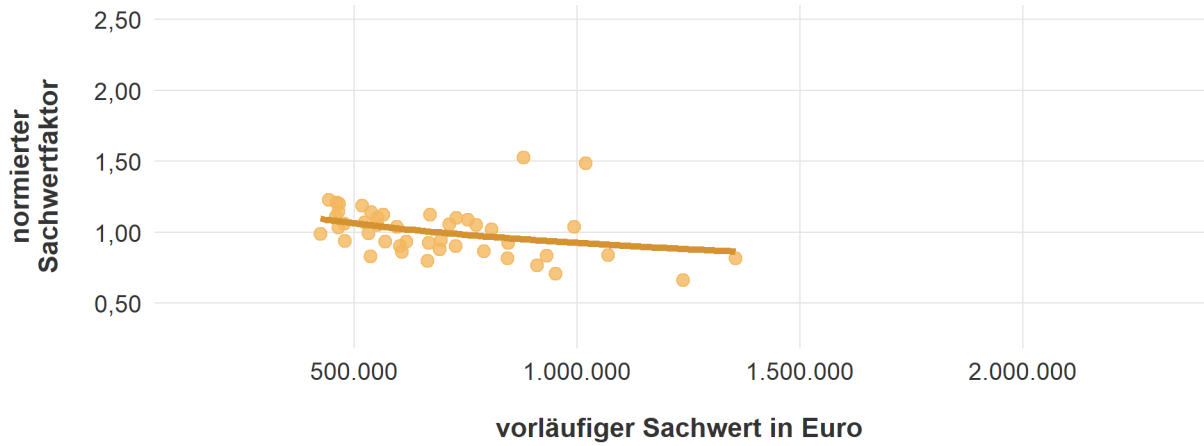
Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

Stadtbezirke 1-6 (linksrheinisch mit Deutz)



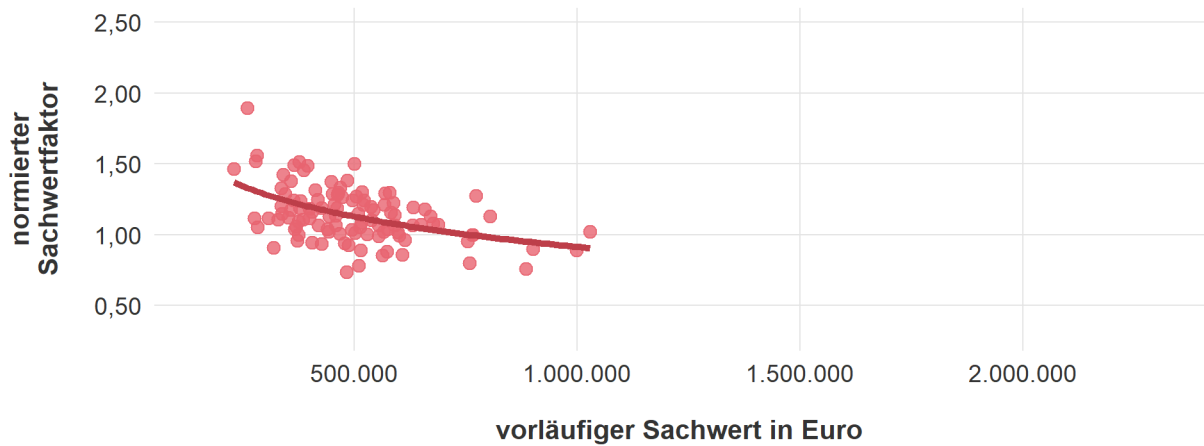
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadtbezirke 7-9 (rechtsrheinisch ohne Deutz)



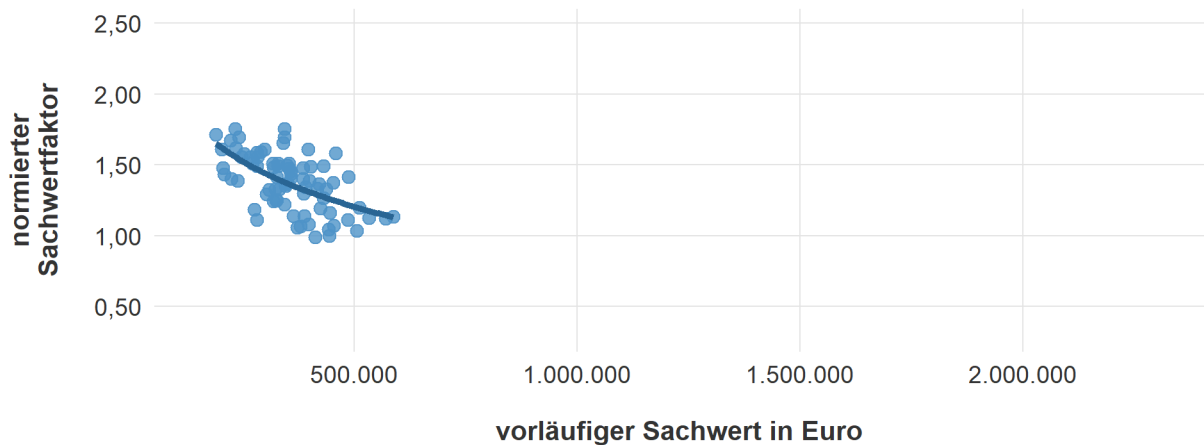
Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Stadtbezirke 7-9 (rechtsrheinisch ohne Deutz)



Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

Stadtbezirke 7-9 (rechtsrheinisch ohne Deutz)



5.1.6 Liegenschaftszinssätze

Für den Teilmarkt der vermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich für das gesamte Stadtgebiet folgender mittlerer Liegenschaftszinssatz:

Liegenschaftszinssatz	Standardabweichung
1,6 %	± 0,4

Der Liegenschaftszinssatz wurde auf Grundlage geeigneter Kaufpreise abgeleitet. Die Untersuchung bezieht sich auf folgendes Datenmaterial:

Anzahl der Kauffälle:	15
Auswerteperiodenraum:	2024 - 2025
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

Ø Wohnfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bewirtschaftungs- kosten	Ø Restnut- zungsdauer	Gesamtnut- zungsdauer
in m ²	in Euro/m ² WF	in Euro/m ² WF	in % vom Rohertrag	in Jahren	in Jahren
139 ± 32	5.130 ± 1.840	12,00 ± 3,70	15,2 ± 3,4	36 ± 11	80

Der Mittelwert ist stark abhängig von der Anzahl und der Lage der jeweiligen Kauffälle.

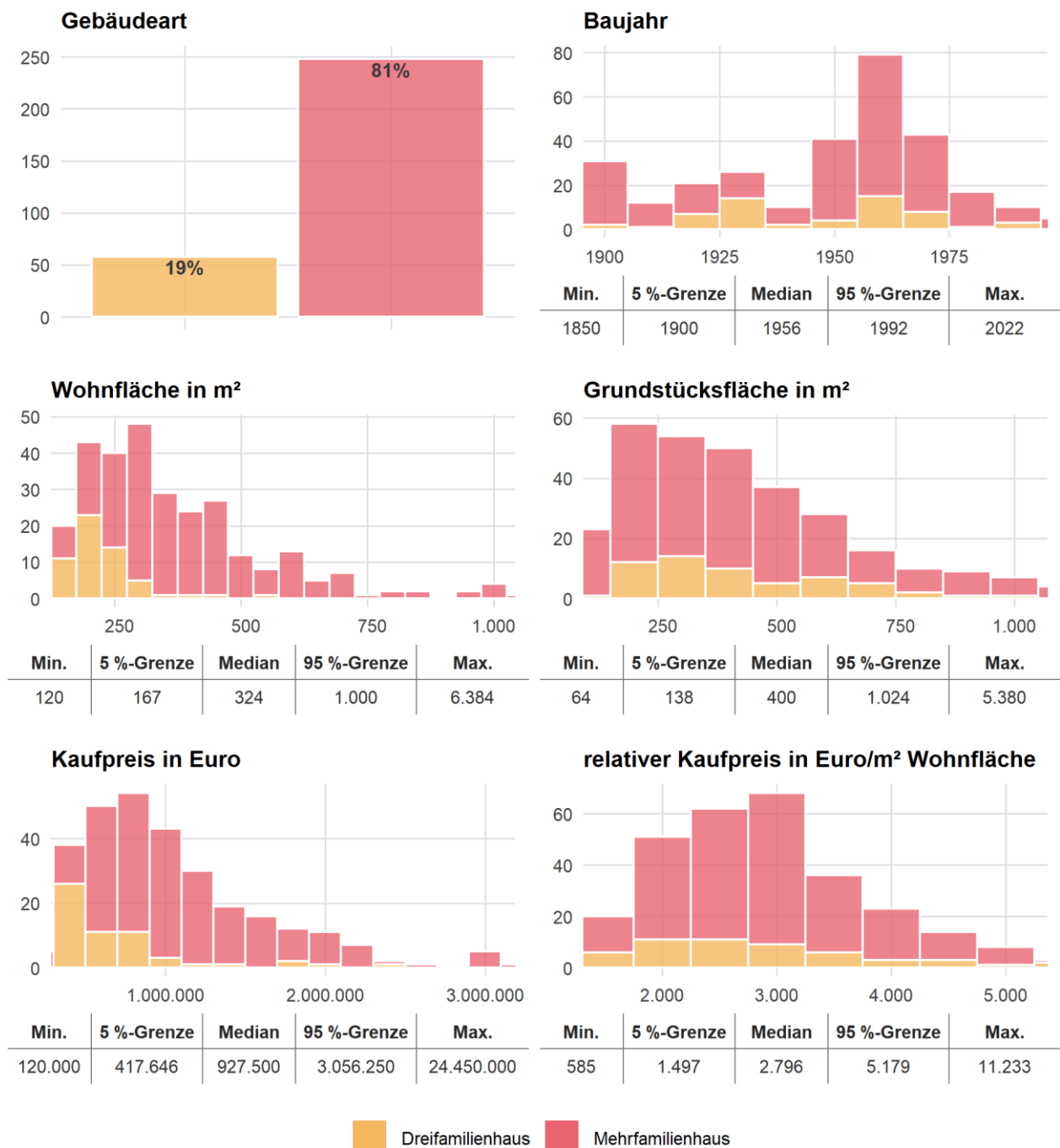
Eine Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze vom Vertragsjahr konnte aufgrund der zu geringen Fallzahl nicht eindeutig nachgewiesen werden, erscheint jedoch bei Betrachtung der Liegenschaftszinssätze der anderen Fallgruppen ebenfalls plausibel.

5.2 Mehrfamilienhäuser (auch mit gewerblichem Anteil)

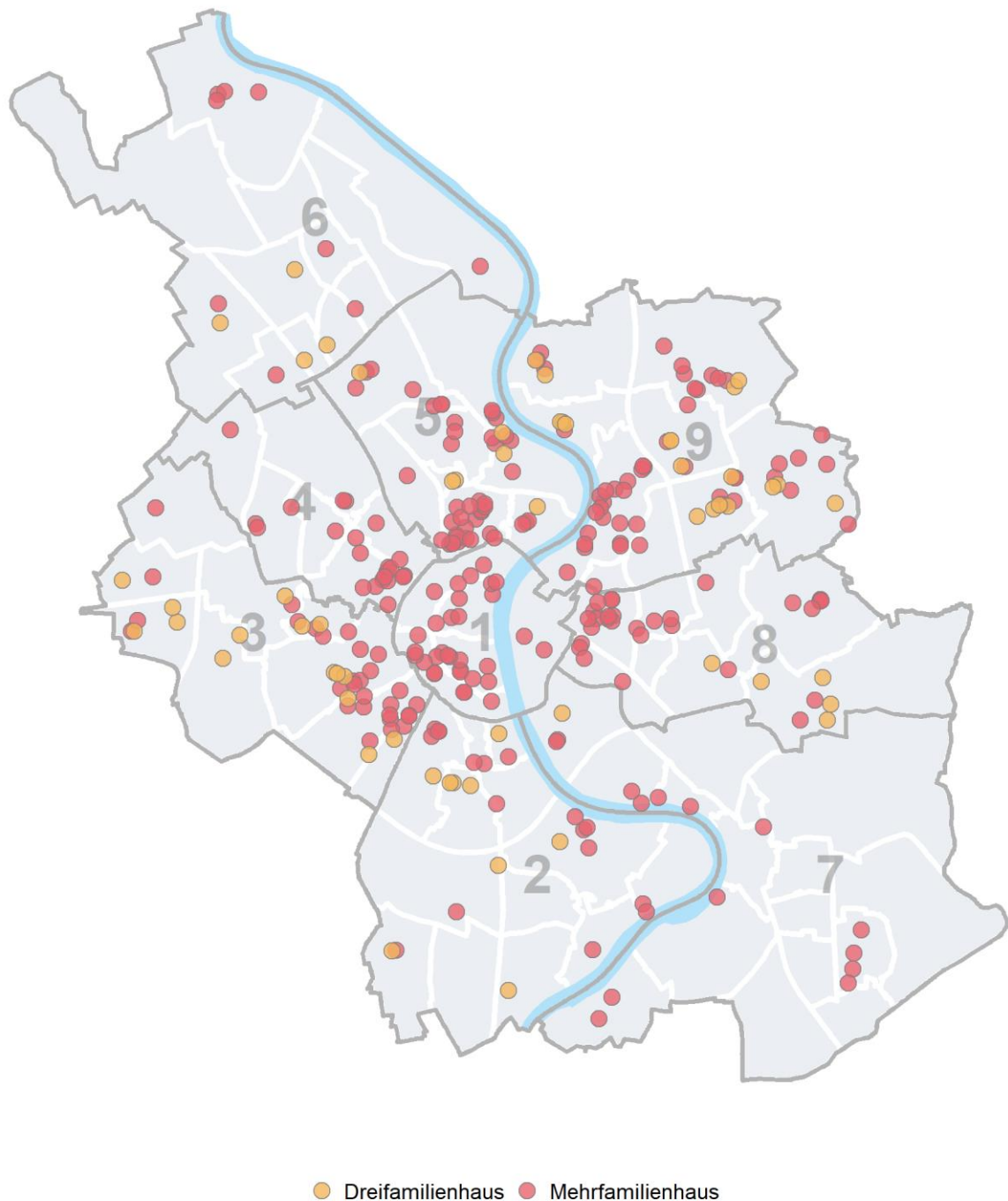
5.2.1 Kaufpreisspannen und Mittelwerte für Mehrfamilienhäuser (Weiterverkauf)

Die nachfolgenden Auswertungen für Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung basieren ausschließlich auf den Kauffällen, die von der Geschäftsstelle als „geeignet“ eingestuft wurden. Hinweise zur fachlichen Abgrenzung geeigneter Kauffälle sind im Kapitel *Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen* enthalten.

Die Histogramme veranschaulichen die Verteilung der Daten über die betrachteten Merkmale. Die jeweils darunter angeordneten Tabellen enthalten ergänzende Kennwerte wie Minimum, Maximum, Median sowie das 5- und 95-Prozent-Quantil. Diese Quantile definieren den Bereich, in dem 90 % der Beobachtungen liegen; entsprechend sind auch die x-Achsen der Histogramme begrenzt. Für das Merkmal Gebäudeart wird – abweichend von den numerischen Merkmalen – die relative Häufigkeitsverteilung dargestellt.



Verteilung der geeigneten Kauffälle für Mehrfamilienhäuser (Weiterverkauf)

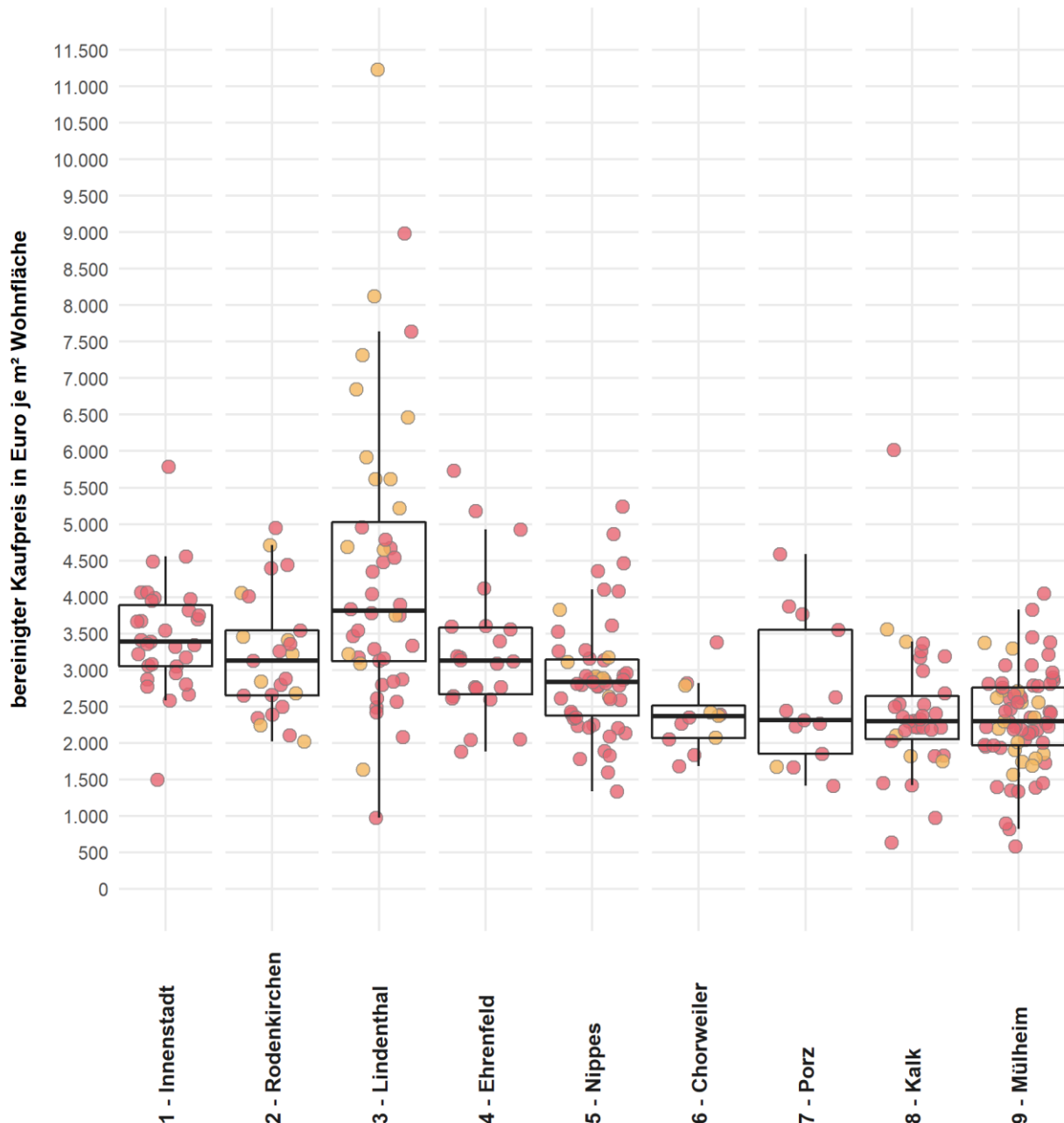


Informationen zur Datengrundlage

Grundlage der Auswertung bilden alle geeigneten Kauffälle von Bestandsimmobilien im Berichtszeitraum. Hinweise zur fachlichen Abgrenzung geeigneter Kauffälle sind im Kapitel *Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen* enthalten.

Die Vertragskaufpreise wurden teilweise um alle bekannten und wertrelevanten Rechte und Belastungen sowie selbstständig verwertbare Nebenflächen und mitverkauftes Inventar bereinigt. Wohnflächenangaben liegen nicht vollständig vor. Soweit diese Angaben vorhanden waren, wurden die Kaufpreise auf einen Quadratmeterpreis umgerechnet. Die ausgewiesenen Durchschnittspreise sind maßgeblich von der Anzahl der berücksichtigten Kaufverträge sowie von der strukturellen Zusammensetzung der jeweiligen Stichprobe im Auswertejahr abhängig. Die dargestellten Kenndaten dienen der Markttransparenz und ersetzen keine sachverständige Wertermittlung im Einzelfall.

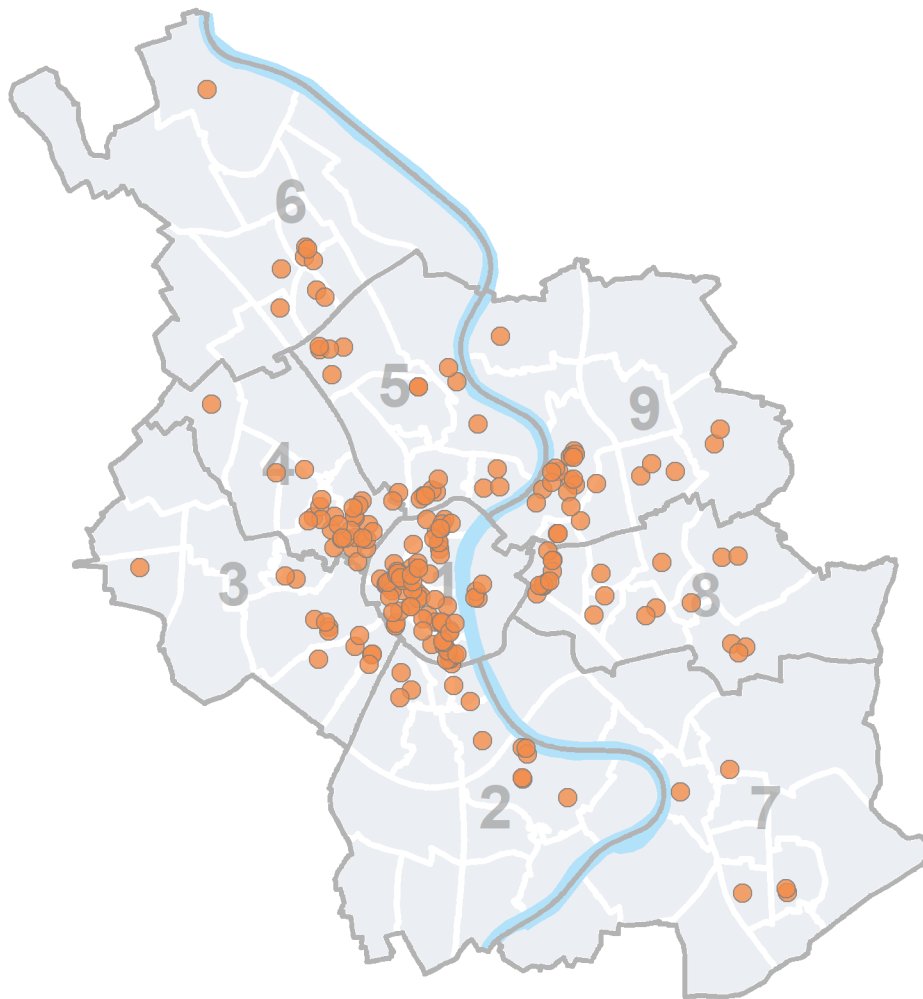
Angaben in der Tabellenübersicht werden für Stadtteile mit mindestens drei auswertbaren Kaufverträgen im Berichtszeitraum veröffentlicht, im Boxplot mit mindestens fünf. Der Boxplot stellt den Median dar, während in der Tabelle die fett hervorgehobenen Werte die arithmetischen Mittelwerte anzeigen. Die darunter ausgewiesenen Spannen geben die jeweiligen Minimal- und Maximalwerte wieder.



Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Grundstücks- fläche in m ²	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
1 - Innenstadt						
■ Mehrfamilienhaus	32	1.798.442 565.850 - 9.568.879	311 64 - 1.177	1945 1890 - 1990	529 170 - 2.100	3.472 1.497 - 5.787
2 - Rodenkirchen						
■ Dreifamilienhaus	9	696.167 406.000 - 1.080.000	343 200 - 591	1952 1927 - 1991	225 140 - 380	3.183 2.018 - 4.714
■ Mehrfamilienhaus	17	1.463.235 445.000 - 4.800.000	491 188 - 1.393	1947 1900 - 1976	497 195 - 2.048	3.214 2.103 - 4.950
3 - Lindenthal						
■ Dreifamilienhaus	15	1.504.080 390.000 - 6.178.000	429 159 - 1.031	1945 1905 - 2016	247 130 - 550	5.561 1.639 - 11.233
■ Mehrfamilienhaus	29	1.902.083 445.000 - 8.000.000	562 110 - 2.120	1944 1896 - 1981	578 158 - 3.300	3.743 976 - 8.990
4 - Ehrenfeld						
■ Mehrfamilienhaus	22	1.987.433 499.000 - 20.800.000	440 125 - 2.288	1948 1893 - 2016	527 159 - 4.016	3.270 1.885 - 5.737
5 - Nippes						
■ Dreifamilienhaus	6	521.067 350.000 - 700.000	256 125 - 307	1945 1900 - 1990	168 120 - 223	3.093 2.635 - 3.825
■ Mehrfamilienhaus	45	1.304.646 479.050 - 3.754.000	478 134 - 1.834	1953 1890 - 2007	487 167 - 1.668	2.862 1.341 - 5.245
6 - Chorweiler						
■ Dreifamilienhaus	4	572.250 400.000 - 770.000	619 337 - 917	1965 1959 - 1974	238 186 - 324	2.415 2.073 - 2.790
■ Mehrfamilienhaus	9	1.336.439 793.000 - 3.400.000	912 319 - 3.352	1977 1960 - 1996	682 301 - 2.022	2.348 1.682 - 3.382
7 - Porz						
■ Mehrfamilienhaus	14	841.876 516.000 - 1.395.000	519 170 - 931	1971 1935 - 2022	335 162 - 540	2.717 1.412 - 4.589
8 - Kalk						
■ Dreifamilienhaus	5	530.300 350.000 - 729.500	490 283 - 800	1954 1930 - 1983	216 177 - 259	2.526 1.750 - 3.559
■ Mehrfamilienhaus	29	940.539 146.500 - 2.175.000	368 107 - 1.124	1947 1900 - 1995	392 188 - 935	2.404 637 - 6.016
9 - Mülheim						
■ Dreifamilienhaus	18	477.394 321.000 - 753.340	426 174 - 739	1944 1906 - 1993	212 146 - 315	2.300 1.571 - 3.372
■ Mehrfamilienhaus	51	1.357.898 120.000 - 24.450.000	589 112 - 5.380	1944 1850 - 2014	515 140 - 6.384	2.347 585 - 4.054

5.2.2 Übersicht aller Kauffälle von Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil

Die Karte und Tabelle umfassen alle Kauffälle aus dem Berichtszeitraum, unabhängig von ihrer Eignung.



Stadtbezirk	Anzahl			Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	m ²	%
1 - Innenstadt	72	35	70	199.481.620	33	27.000	20
2 - Rodenkirchen	12	6	12	127.021.603	21	20.651	15
3 - Lindenthal	13	6	13	50.310.000	8	10.426	8
4 - Ehrenfeld	29	14	26	56.545.765	9	17.679	13
5 - Nippes	21	10	19	23.587.350	4	12.736	9
6 - Chorweiler	9	4	8	69.301.822	12	19.455	14
7 - Porz	5	2	5	4.214.000	1	2.467	2
8 - Kalk	22	11	22	33.286.500	6	11.429	9
9 - Mülheim	26	12	26	34.070.000	6	13.896	10
Gesamt	209	100	201	597.818.660	100	135.740	100

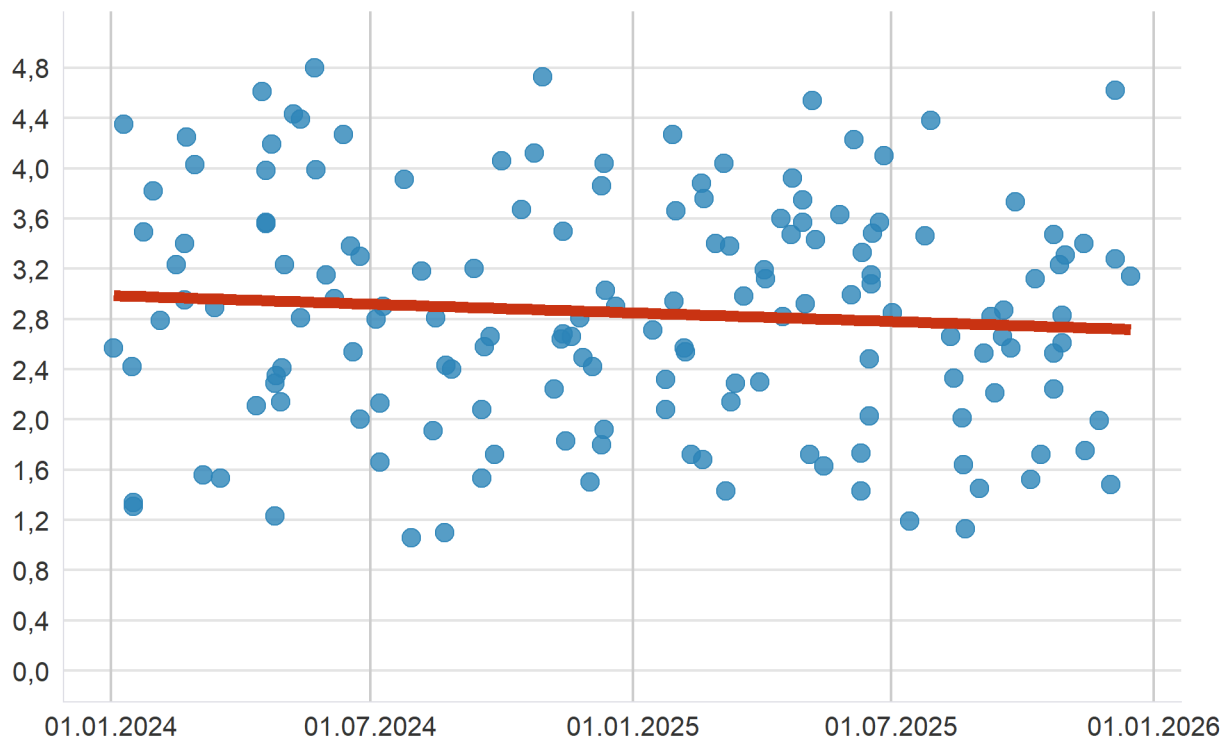
5.2.3 Liegenschaftszinssätze

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

Nach seinen Untersuchungen aus dem Datenmaterial 2025 und der sachverständigen Markteinschätzung hält der Gutachterausschuss für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze 2025 für angemessen.

Gebäudeart	Dreifamilienhausgrundstücke	Mietwohnhausgrundstücke	Gemischt genutzte Grundstücke gewerblicher Mietanteil < 50%	Gemischt genutzte Grundstücke gewerblicher Mietanteil > 50%
Liegenschaftszinssatz in %	3,0 ± 1,0	2,8 ± 0,9	3,0 ± 0,8	3,3 ± 0,9
Anzahl	11	80	36	7
Wohn-/ Nutzfläche in m ²	217 ± 30	530 ± 712	782 ± 805	1.132 ± 794
Bereinigter Kaufpreis in Euro/m ² WF/NF	2.755 ± 549	2.991 ± 813	3.073 ± 808	3.389 ± 1.305
Miete in Euro/m ² WF/NF	10,70 ± 1,80	11,40 ± 2,30	12,40 ± 2,60	14,80 ± 3,50
Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag	18,1 ± 2,6	17,6 ± 3,3	16,2 ± 2,6	14,9 ± 3,3
Restnutzungsdauer in Jahren	32 ± 9	36 ± 10	35 ± 9	35 ± 8
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	80	80	80

Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes für Mietwohnhausgrundstücke



Ergänzende Liegenschaftszinssätze (Gruppenbildung nach Vorgaben der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW – AGVGA.NRW)

Gebäudeart	Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80 % vom Rohertrag)
Liegenschaftszinssatz in %	2,9 ± 0,9	3,1 ± 0,9
Anzahl	98	25
Wohn-/ Nutzfläche in m ²	611 ± 608	722 ± 540
Bereinigter Kaufpreis in Euro/m ² WF/NF	2.978 ± 852	3.188 ± 867
Miete in Euro/m ² WF/NF	11,7 ± 2,4	13,2 ± 2,7
Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag	17,4 ± 3,3	15,5 ± 2,6
Restnutzungsdauer in Jahren	36 ± 10	36 ± 8
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	80

5.2.4 Rohertragsfaktoren

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

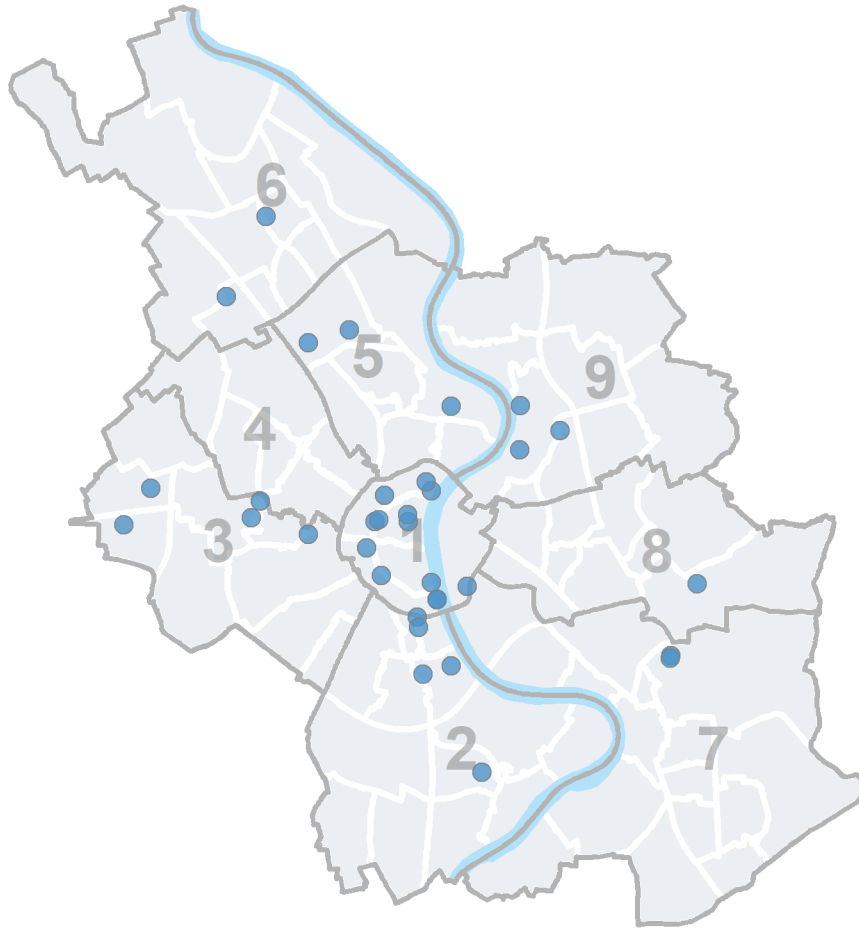
Aus dem Datenmaterial **2025** wurden folgende Rohertragsfaktoren für 2025 ermittelt und beschlossen:

Grundstücksart	Rohertragsfaktor
Dreifamilienhausgrundstücke	21 16 bis 28
Mietwohnhausgrundstücke	21 15 bis 29
Gemischt genutzte Grundstücke gewerblicher Mietanteil < 50%	21 15 bis 26
Gemischt genutzte Grundstücke gewerblicher Mietanteil > 50%	18 11 bis 25

5.3 Gewerblich genutzte Gebäude

5.3.1 Übersicht aller Kauffälle von Bürogebäuden

Die Karte und Tabelle umfassen alle Kauffälle aus dem Berichtszeitraum, unabhängig von ihrer Eignung.



Stadtbezirk	Anzahl			Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	m ²	%
1 - Innenstadt	13	38	13	430.090.081	52	40.181	34
2 - Rodenkirchen	5	15	5	54.095.445	7	14.987	13
3 - Lindenthal	5	14	5	48.320.000	6	22.921	19
4 - Ehrenfeld	0	0	0	0	0	0	0
5 - Nippes	3	9	3	274.238.000	33	20.817	17
6 - Chorweiler	2	6	2	4.200.000	1	4.260	4
7 - Porz	2	6	2	3.300.000	0	5.362	4
8 - Kalk	1	3	1	/	/	/	/
9 - Mülheim	3	9	3	9.580.000	1	6.694	6
Gesamt	34	100	34	825.623.526	100	118.885	100

5.3.2 Übersicht aller Kauffälle von Industrie- und Gewerbehallen

Die Karte und Tabelle umfassen alle Kauffälle aus dem Berichtszeitraum, unabhängig von ihrer Eignung.



Stadtbezirk	Anzahl			Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	m²	%
1 - Innenstadt	0	0	0	0	0	0	0
2 - Rodenkirchen	2	8	2	5.250.000	6	8.453	5
3 - Lindenthal	4	15	4	6.295.000	8	5.315	4
4 - Ehrenfeld	3	12	3	34.035.000	42	67.700	42
5 - Nippes	2	8	1	/	/	/	/
6 - Chorweiler	3	12	3	4.987.450	6	11.648	7
7 - Porz	5	19	5	8.100.000	10	12.623	8
8 - Kalk	4	15	4	17.893.163	22	43.652	27
9 - Mülheim	3	11	3	3.932.450	5	9.035	6
Gesamt	26	100	25	80.998.063	100	160.218	100

5.3.3 Übersicht aller Kauffälle von sonstigen gewerblichen Gebäuden

Zu den sonstigen gewerblichen Gebäuden zählen beispielsweise Hotels, Gebäude mit Einzelhandels- oder Geschäftsnutzung, Kauf- und Warenhäuser, Tankstellen, gastronomische Betriebe sowie Werkstätten. Die Karte und Tabelle umfassen alle Kauffälle aus dem Berichtszeitraum, unabhängig von ihrer Eignung.



Stadtbezirk	Anzahl			Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	m ²	%
1 - Innenstadt	15	29	15	260.005.234	69	25.854	12
2 - Rodenkirchen	2	4	2	2.450.000	1	2.077	1
3 - Lindenthal	3	6	3	2.330.000	1	467	0
4 - Ehrenfeld	11	21	11	44.849.905	12	67.760	33
5 - Nippes	6	11	5	21.630.000	6	17.497	8
6 - Chorweiler	4	8	4	7.299.900	2	10.677	5
7 - Porz	7	13	7	25.374.845	7	66.087	32
8 - Kalk	2	4	2	2.210.500	0	5.731	3
9 - Mülheim	2	4	2	9.457.000	2	13.039	6
Gesamt	52	100	51	375.607.383	100	209.189	100

5.3.4 Liegenschaftszinssätze

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

Für den Teilmarkt der sonstigen Gewerbegrundstücke konnte aufgrund fehlenden Datenmaterials keine statistische Auswertung für den Liegenschaftszinssatz durchgeführt werden. Er wurde intersubjektiv eingeschätzt und sachverständig durch den Gutachterausschuss gewürdigt und beschlossen. Nach seinen Untersuchungen aus dem Datenmaterial 2025 und der sachverständigen Markteinschätzung hält der Gutachterausschuss für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze 2025 für angemessen.

Gebäudeart	Geschäfts- und Bürogrundstücke	Sonstige Gewerbegrundstücke
Liegenschaftszinssatz in %	3,8 ± 0,9	(5,5)
Anzahl	7	
Nutzfläche in m ²	5.883 ± 7.742	
Bereinigter Kaufpreis in Euro/m ² WF/NF	3.940 ± 710	
Miete in Euro/m ² WF/NF	18,70 ± 3,40	
Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag	14,0 ± 1,8	
Restnutzungsdauer in Jahren	36 ± 13	
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	60	40

5.3.5 Rohertragsfaktoren

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

Für den Teilmarkt der sonstigen Gewerbegrundstücke konnte aufgrund fehlenden Datenmaterials keine statistische Auswertung für den Rohertragsfaktor durchgeführt werden. Er wurde intersubjektiv eingeschätzt und sachverständig durch den Gutachterausschuss gewürdigt und beschlossen.

Aus dem Datenmaterial **2025** wurden folgende Rohertragsfaktoren für 2025 ermittelt und beschlossen:

Grundstücksart	Rohertragsfaktor
Geschäfts- und Bürogrundstücke	18 13 bis 23
Sonstige Gewerbegrundstücke	(12)

5.4 Sonstige Gebäude

Zu den sonstigen Gebäuden zählen alle Gebäudearten, die sich nicht in die vorstehenden Kategorien einordnen lassen.

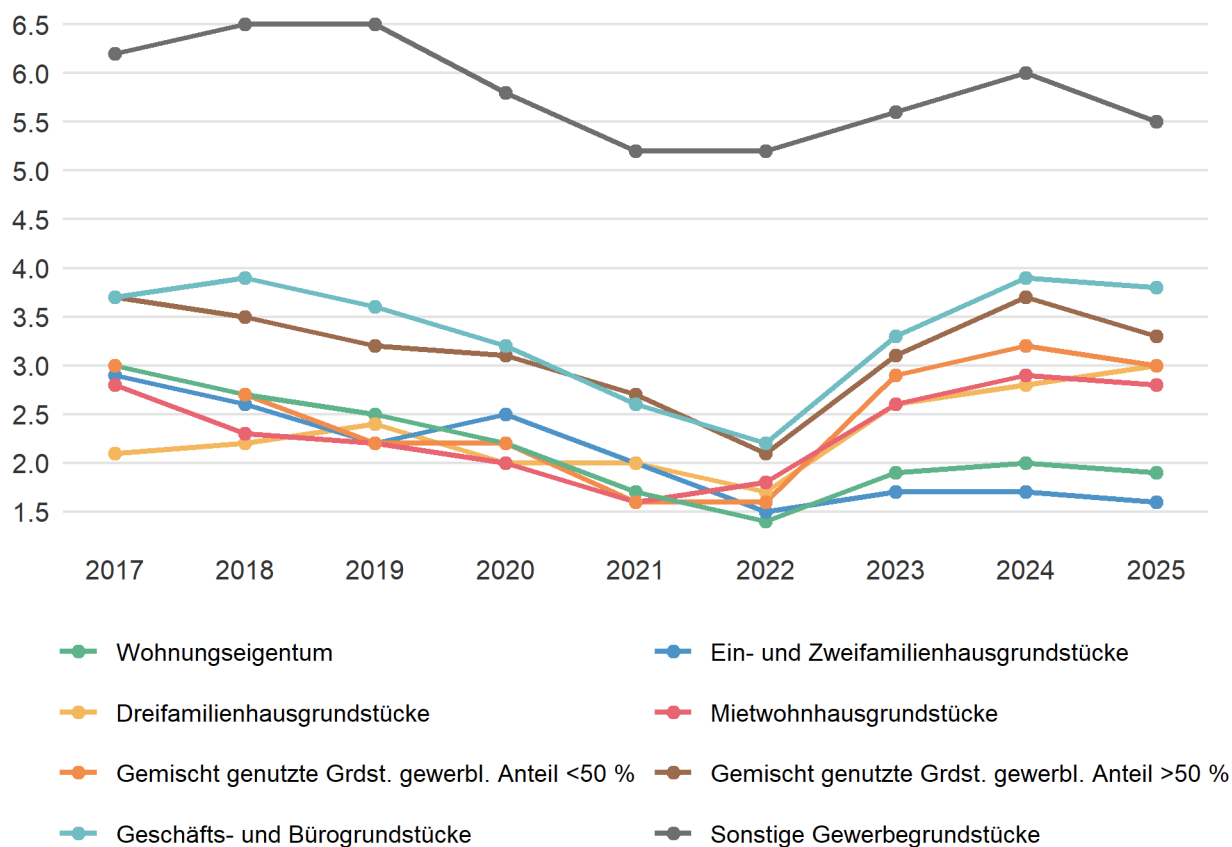
Die Karte und Tabelle umfassen alle Kauffälle aus dem Berichtszeitraum, unabhängig von ihrer Eignung.



Stadtbezirk	Anzahl			Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	m ²	%
1 - Innenstadt	0	0	0	0	0	0	0
2 - Rodenkirchen	7	17	7	121.000	1	194	0
3 - Lindenthal	0	0	0	0	0	0	0
4 - Ehrenfeld	3	7	3	5.431.000	29	8.607	15
5 - Nippes	6	14	6	1.220.000	7	3.177	6
6 - Chorweiler	3	7	3	71.000	0	160	0
7 - Porz	13	31	13	5.533.790	30	32.380	58
8 - Kalk	6	14	6	5.280.000	29	10.627	19
9 - Mülheim	4	10	4	827.222	4	1.074	2
Gesamt	42	100	42	18.484.012	100	56.220	100

5.5 Überblick über die Liegenschaftszinssätze aller Teilmärkte

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze je Teilmarkt

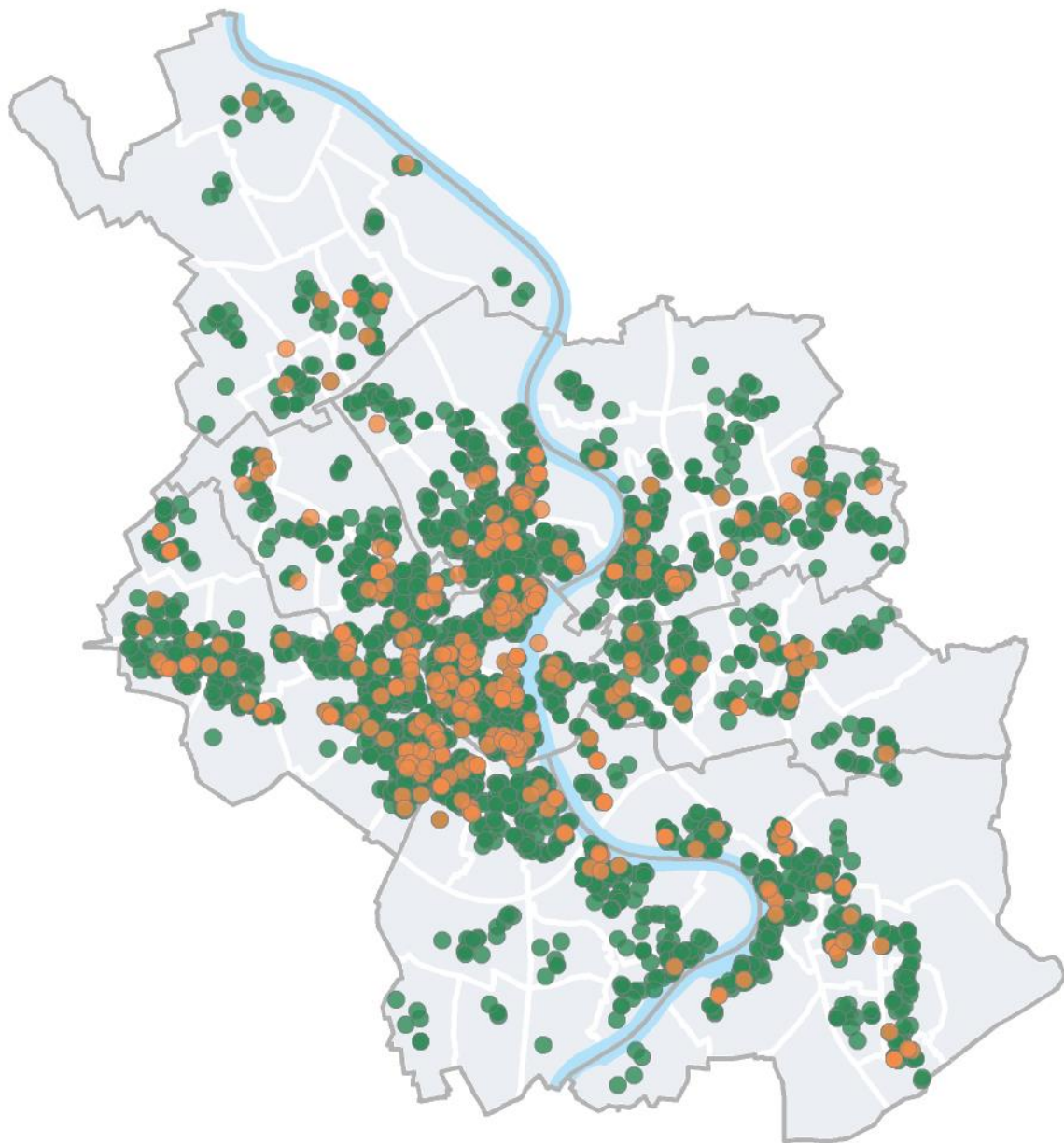


Gebäudeart	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Wohnungseigentum ¹⁾	2,7	2,5	2,2	1,7	1,4	1,9	2,0	1,9
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2,6 ⁴⁾	2,2 ⁵⁾	2,5 ⁶⁾	2,0 ⁷⁾	1,5 ⁹⁾	1,7 ¹⁰⁾	1,7 ¹¹⁾	1,6 ¹²⁾
Dreifamilienhausgrundstücke ²⁾	2,2	2,4	2,0	2,0	1,7	2,6	2,8	3,0
Mietwohnhausgrundstücke	2,3	2,2	2,0	1,6	1,8	2,6	2,9	2,8
Gemischt genutzte Grundstücke gewerblicher Mietanteil < 50%	2,7	2,2	2,2	1,6	1,6	2,9	3,2	3,0
Gemischt genutzte Grundstücke gewerblicher Mietanteil > 50%	3,5	3,2	3,1	2,7 ⁷⁾	2,1	3,1	3,7	3,3
Geschäfts- und Bürogrundstücke ³⁾	3,9	3,6	3,2	2,6 ⁷⁾	2,2	3,3	3,9	3,8
Sonstige Gewerbegrundstücke	(6,5) ⁴⁾	(6,5) ⁵⁾	5,8 ⁸⁾	5,2 ⁷⁾	5,2	(5,6)	(6,0)	(5,5)

- () statistisch nicht ausreichende bzw. geringe Fallbelegung
- 1) siehe Anmerkung im Kapitel 6.1.4
- 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 2017 und 2018
- 5) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2018 und 2019
- 6) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2019 und 2020
- 7) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2020 und 2021
- 8) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2018 bis 2020
- 9) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2021 und 2022
- 10) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2022 und 2023
- 11) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2023 und 2024
- 12) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2024 und 2025

6 Wohnungs- und Teileigentum

Übersichtskarte der Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum



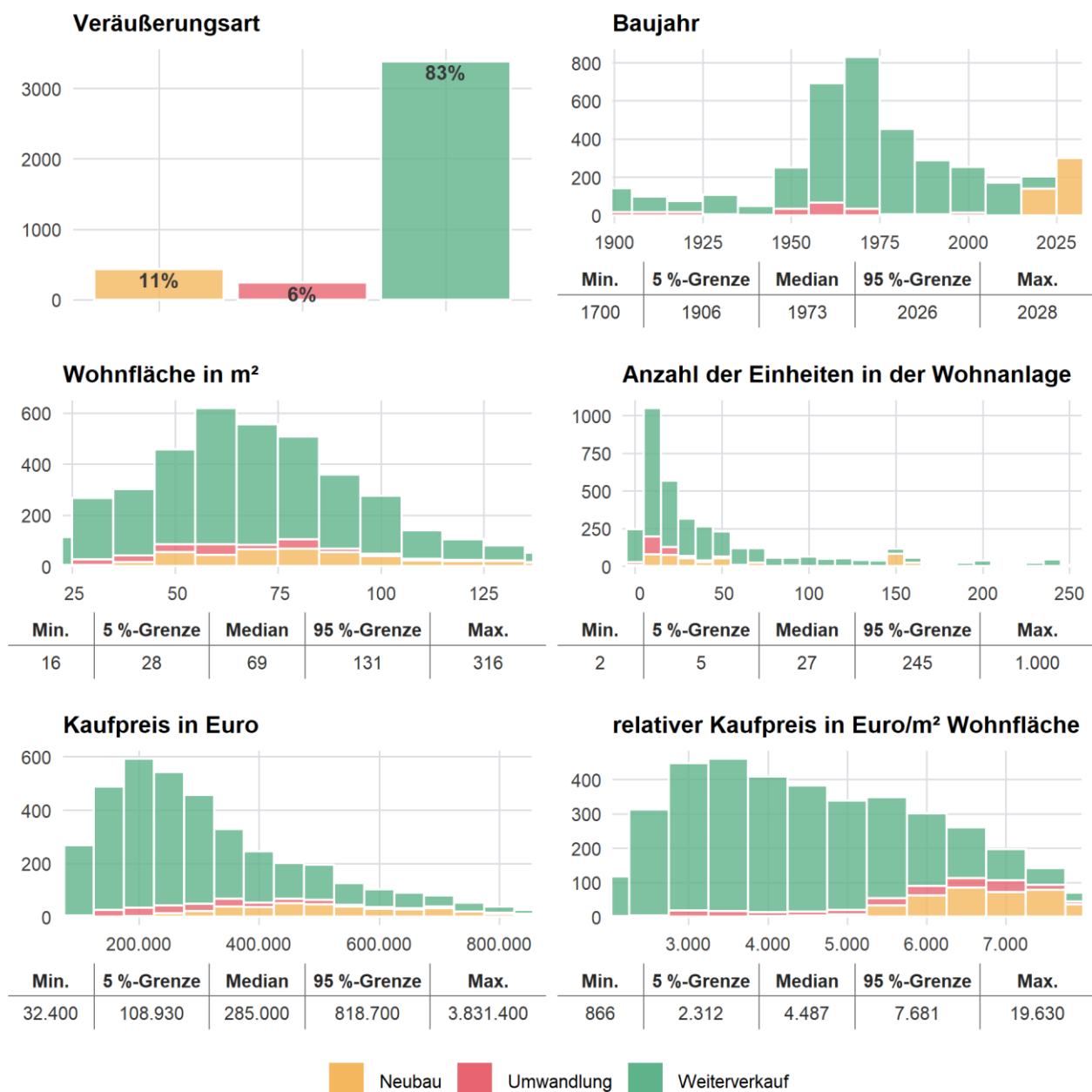
● Wohnungseigentum ● Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Die nachfolgenden Auswertungen basieren ausschließlich auf den Kauffällen, die von der Geschäftsstelle als „geeignet“ eingestuft wurden. Hinweise zur fachlichen Abgrenzung geeigneter Kauffälle sind im Kapitel *Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen* enthalten. Von insgesamt 4.772 Kauffällen für Wohnungs- und Teileigentum im Berichtszeitraum wurden 4.067 Kauffälle (**ca. 85%**) als **geeignet eingestuft**.

Im Teilmarkt Wohnungseigentum wird unterschieden in die Veräußerungsarten **Erstverkauf aus Neubau**, der den Verkauf einer neu errichteten Wohnung mit Erstbezug umfasst, **Erstverkauf aus Umwandlung**, bei dem erstmals eine Einheit aus einem nachträglich gemäß Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum aufgeteilten Objekt veräußert wird und **Weiterverkauf**, der den erneuten Verkauf einer bereits bestehenden Wohnungseigentumseinheit bezeichnet.

Die Histogramme veranschaulichen die Verteilung der Daten über die betrachteten Merkmale. Die jeweils darunter angeordneten Tabellen enthalten ergänzende Kennwerte wie Minimum, Maximum, Median sowie das 5- und 95-Prozent-Quantil. Diese Quantile definieren den Bereich, in dem 90 % der Beobachtungen liegen; entsprechend sind auch die x-Achsen der Histogramme begrenzt. Für das Merkmal Veräußerungsart wird – abweichend von den numerischen Merkmalen – die relative Häufigkeitsverteilung dargestellt.



6.1.1 Kaufpreisspannen und Mittelwerte (Neubau, Umwandlung, Weiterverkauf)

Informationen zur Datengrundlage

Grundlage der Auswertung bilden alle geeigneten Kauffälle im Berichtszeitraum. Hinweise zur fachlichen Abgrenzung geeigneter Kauffälle sind im Kapitel *Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen* enthalten.

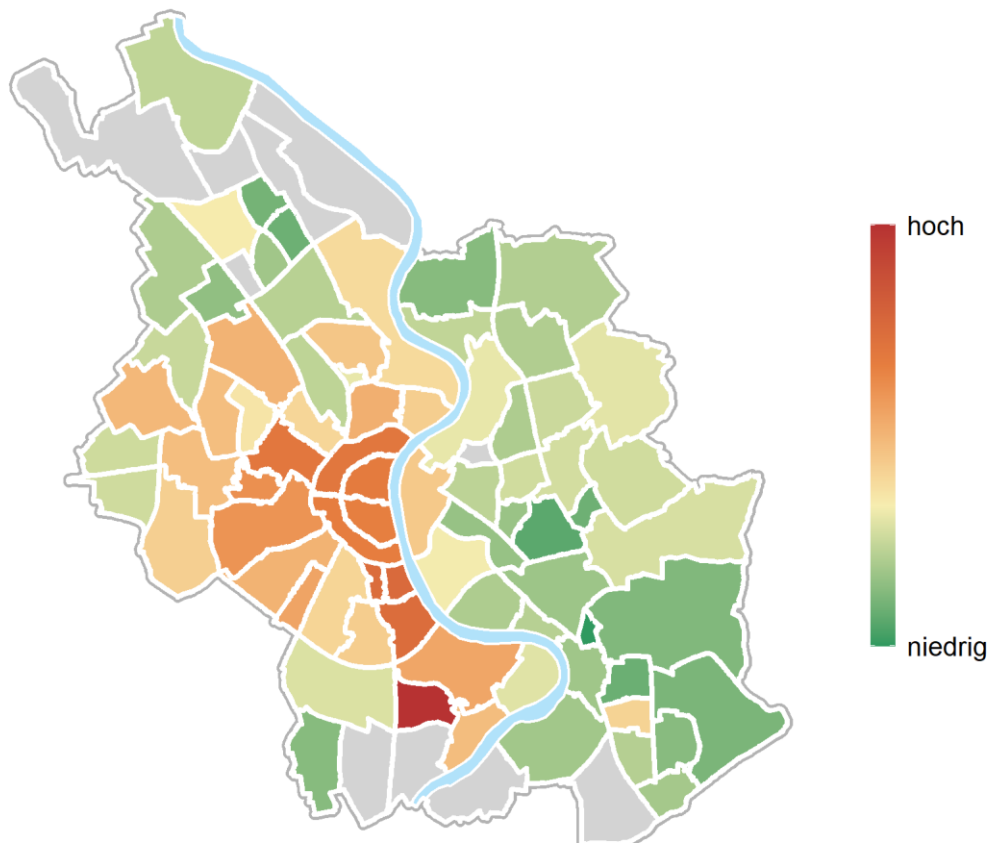
Die Vertragskaufpreise wurden teilweise um alle bekannten und wertrelevanten Rechte und Belastungen sowie mitverkauftes Inventar bereinigt. Der Wert von Garagen und Stellplätzen wurde in der Regel bereinigt. Wohnflächenangaben liegen nicht vollständig vor. Soweit diese Angaben vorhanden waren, wurden die Kaufpreise auf einen Quadratmeterpreis umgerechnet. Die ausgewiesenen Durchschnittspreise sind maßgeblich von der Anzahl der berücksichtigten Kaufverträge sowie von der strukturellen Zusammensetzung der jeweiligen Stichprobe im Auswertejahr abhängig. Die dargestellten Kenndaten dienen der Markttransparenz und ersetzen keine sachverständige Wertermittlung im Einzelfall.

In den folgenden Auswertungen werden die Verkaufsfälle **Weiterverkauf**, **Erstverkauf aus Neubau** sowie **Erstverkauf aus Umwandlung** getrennt analysiert. Für den Verkaufsfall Weiterverkauf erfolgt in den Tabellen zusätzlich eine Differenzierung nach Baujahresklassen. Zur besseren Lesbarkeit ist der dargestellte Wertebereich auf die Spannweite der Boxplot-Whisker begrenzt. Extremwerte außerhalb dieses Bereichs werden nicht visualisiert, bleiben jedoch in der Berechnung der Kennwerte berücksichtigt.

Angaben in der Tabellenübersicht werden für Stadtteile mit mindestens drei auswertbaren Kaufverträgen im Berichtszeitraum veröffentlicht, im Boxplot mit mindestens fünf. Der Boxplot stellt den Median dar, während in der Tabelle die fett hervorgehobenen Werte die arithmetischen Mittelwerte anzeigen. Die darunter ausgewiesenen Spannen geben die jeweiligen Minimal- und Maximalwerte wieder.

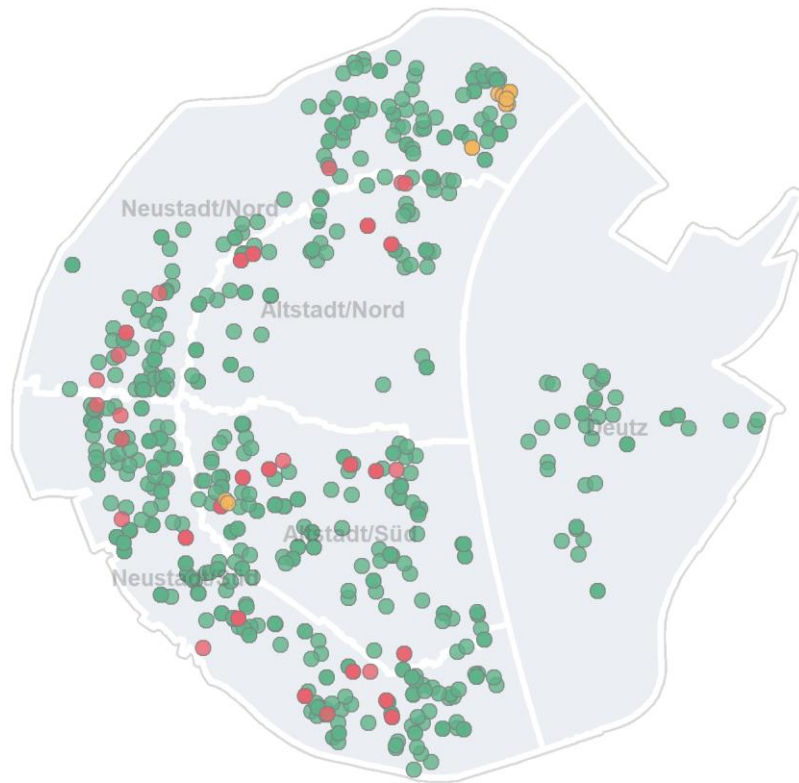
Durchschnittliches Preisniveau im Berichtszeitraum

Teilmarkt Wohnungseigentum (Weiterverkauf, Neubau und Umwandlung)

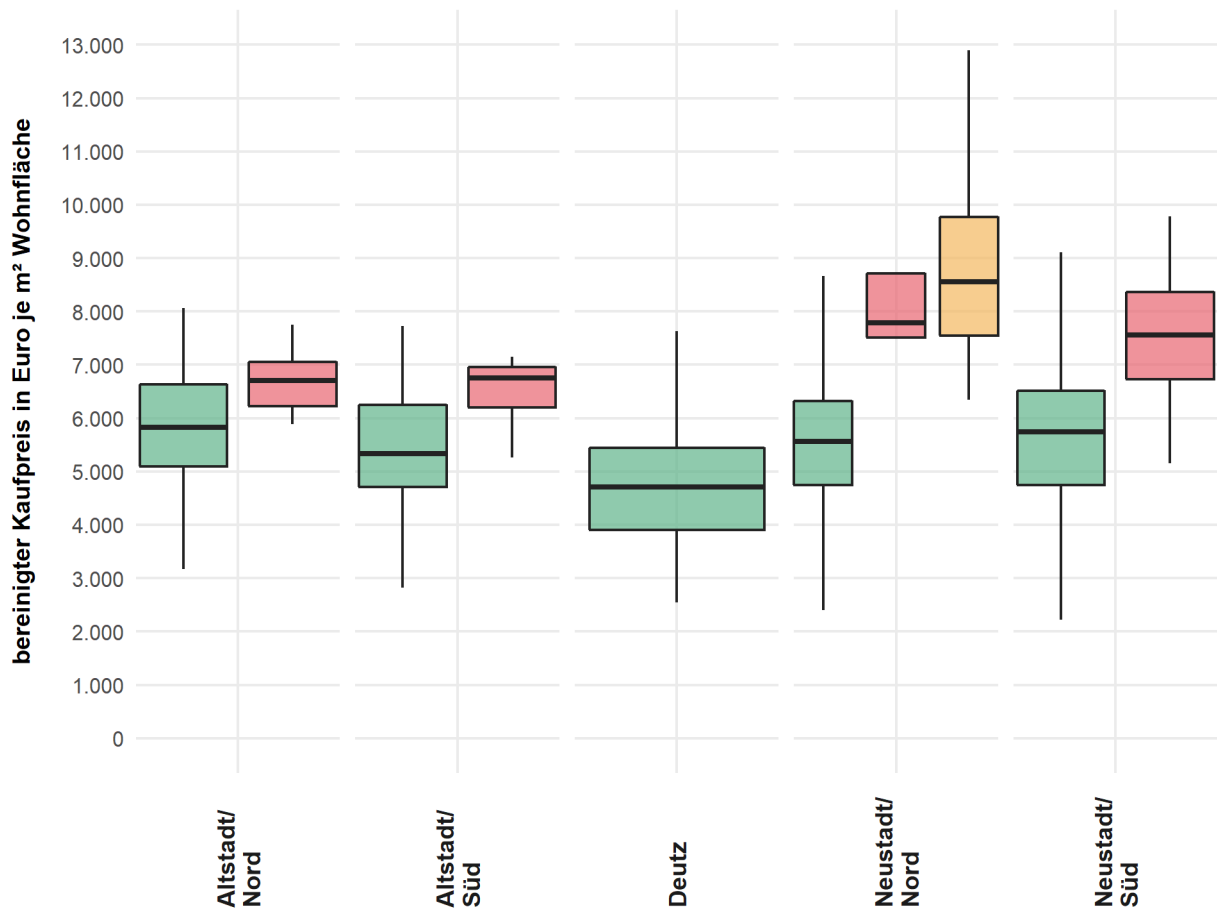


Übersicht Stadtbezirk 1 - Innenstadt

Kennzahlen zur statistischen Auswertung sind der *Tabellenübersicht* auf den Folgeseiten zu entnehmen.

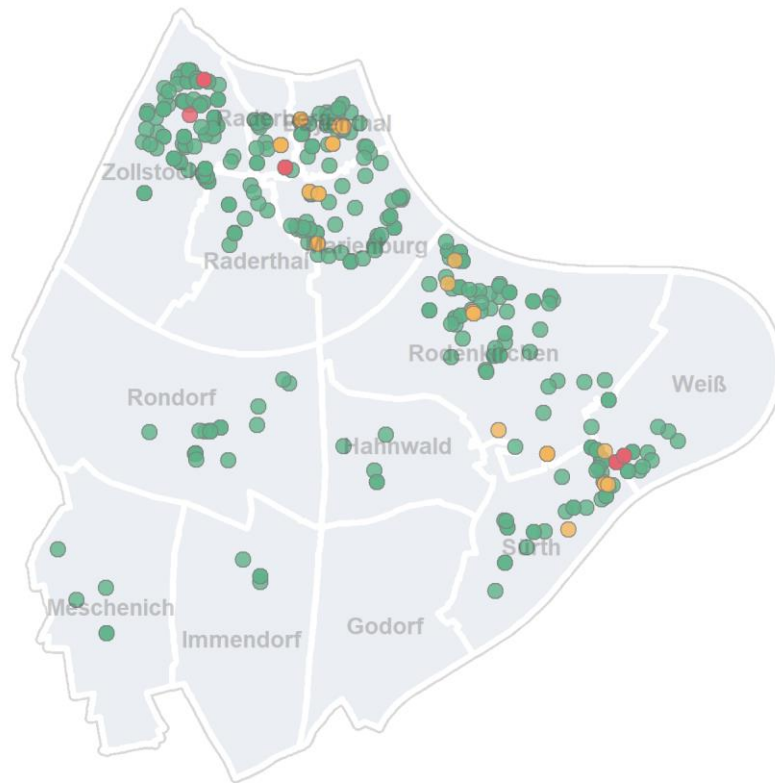


● Weiterverkauf ● Erstverkauf aus Umwandlung ● Erstverkauf aus Neubau

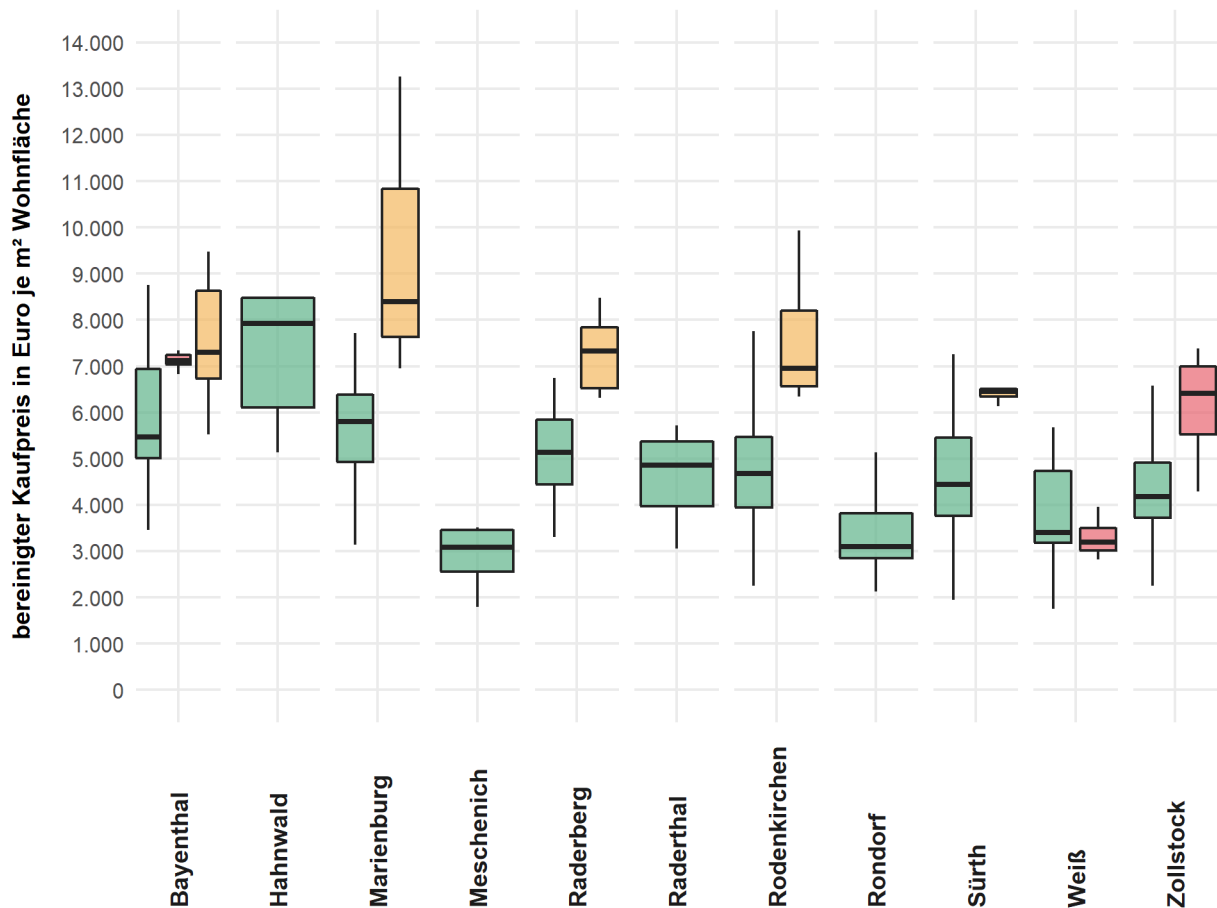


Übersicht Stadtbezirk 2 - Rodenkirchen

Kennzahlen zur statistischen Auswertung sind der *Tabellenübersicht* auf den Folgeseiten zu entnehmen.

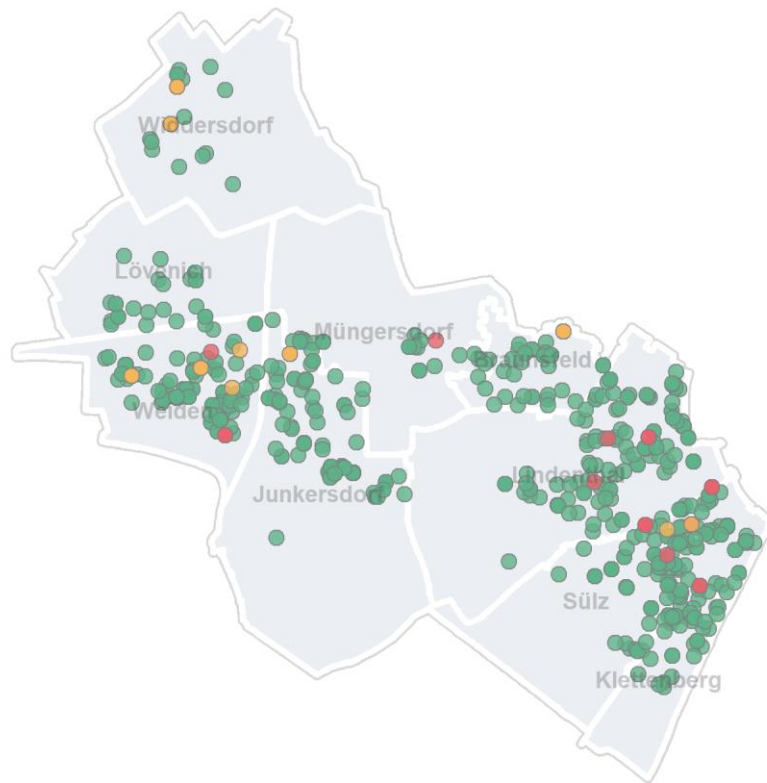


● Weiterverkauf ● Erstverkauf aus Umwandlung ● Erstverkauf aus Neubau

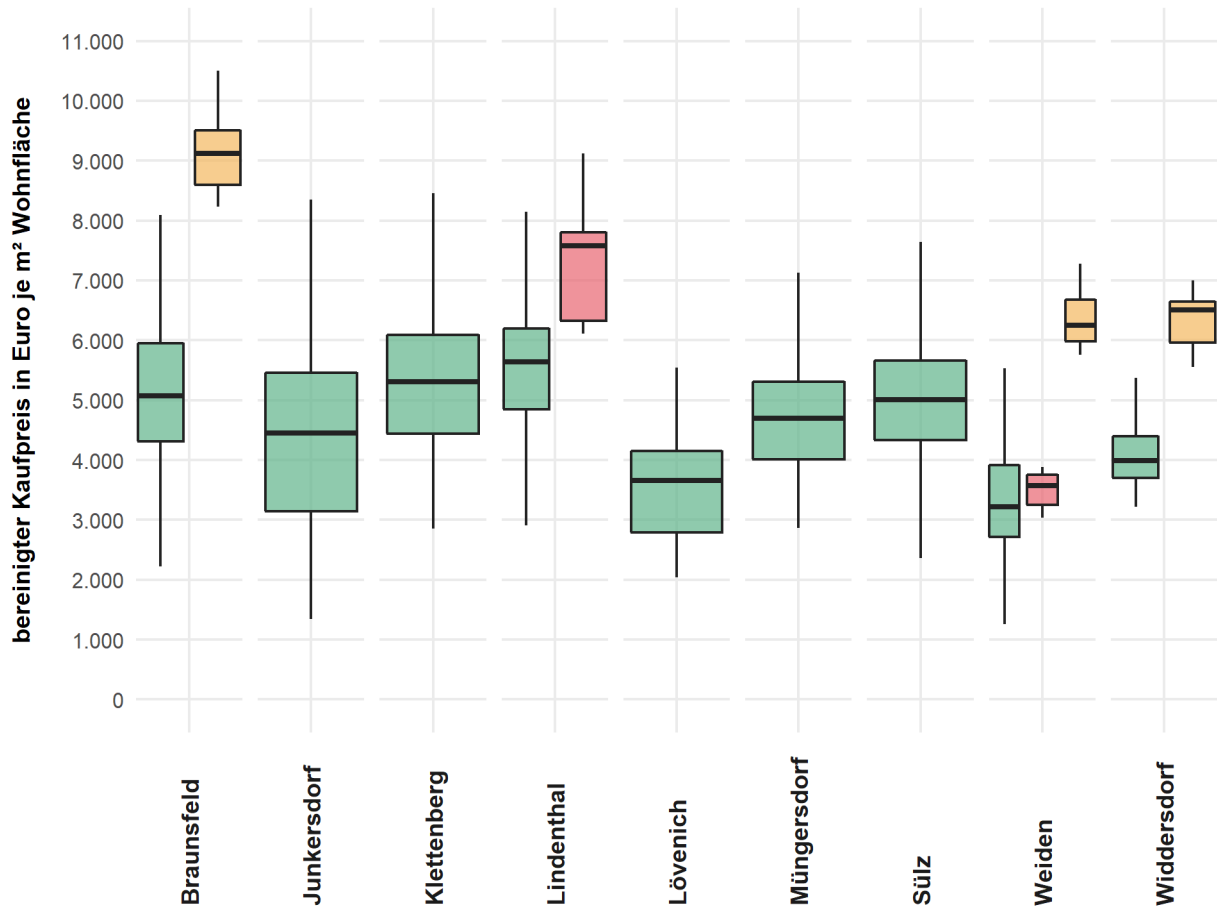


Übersicht Stadtbezirk 3 - Lindenthal

Kennzahlen zur statistischen Auswertung sind der *Tabellenübersicht* auf den Folgeseiten zu entnehmen.

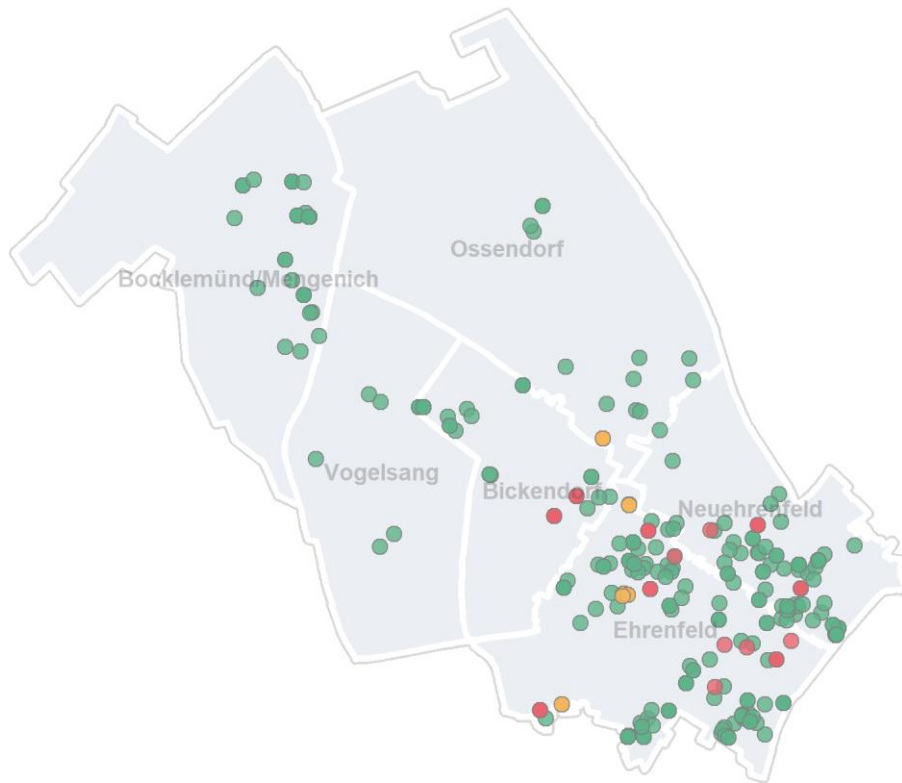


● Weiterverkauf ● Erstverkauf aus Umwandlung ● Erstverkauf aus Neubau

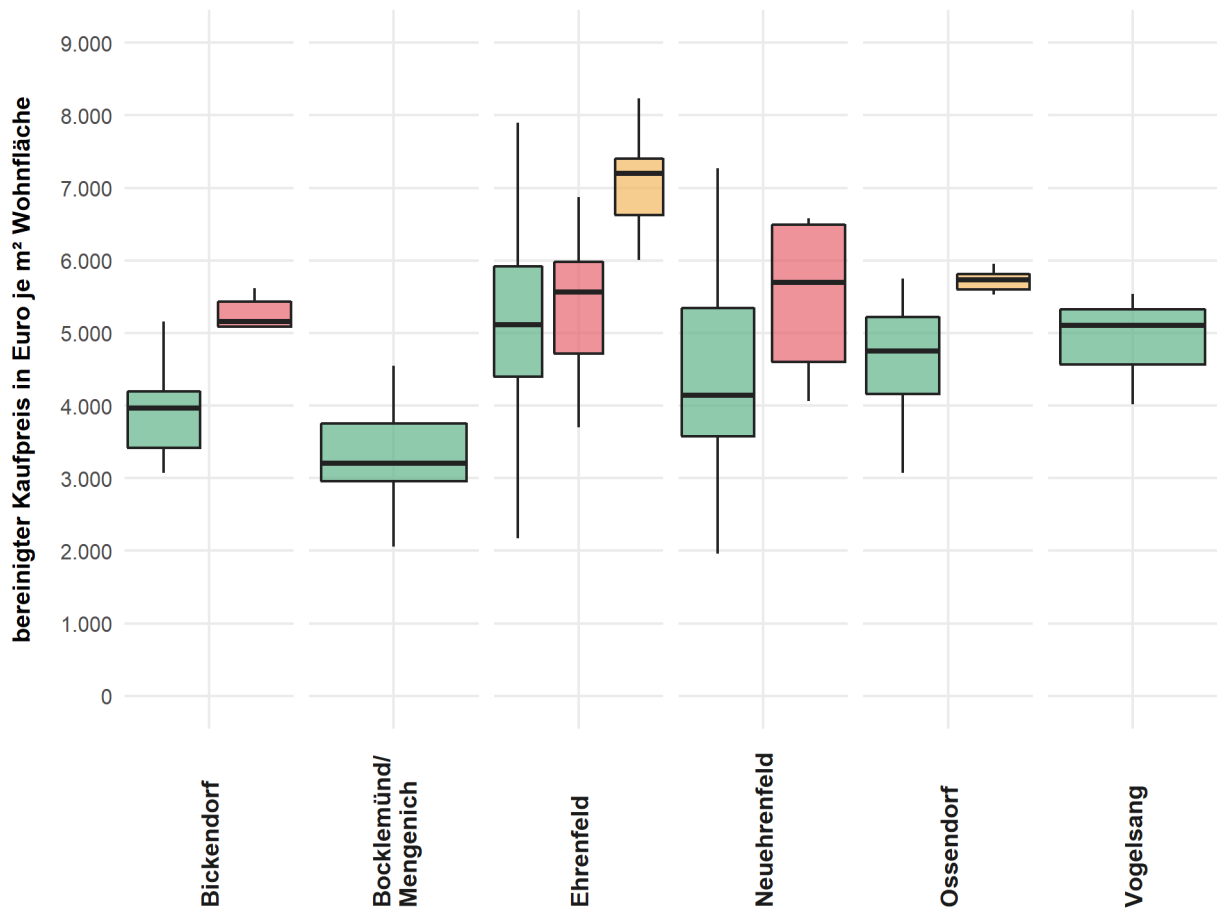


Übersicht Stadtbezirk 4 - Ehrenfeld

Kennzahlen zur statistischen Auswertung sind der *Tabellenübersicht* auf den Folgeseiten zu entnehmen.

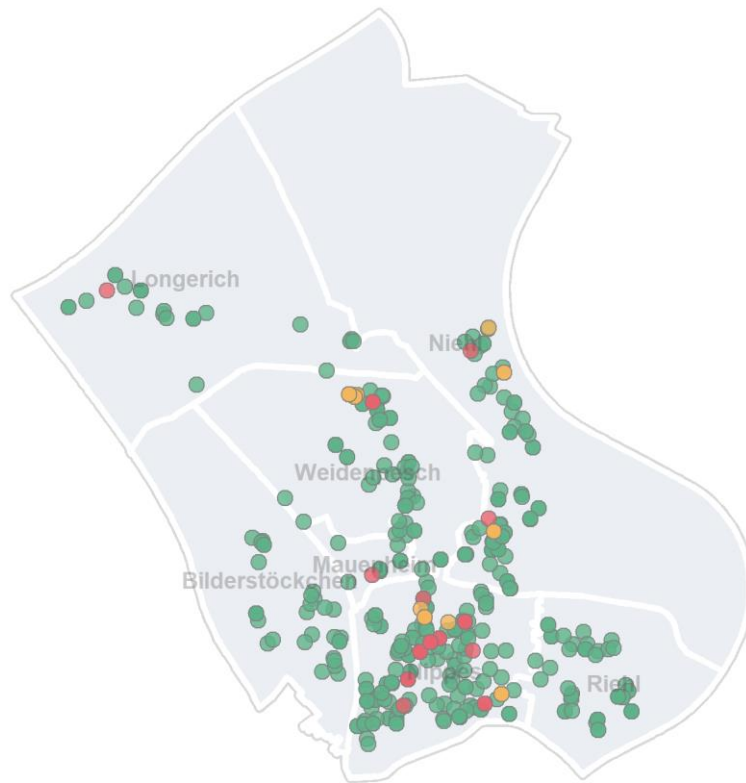


● Weiterverkauf ● Erstverkauf aus Umwandlung ● Erstverkauf aus Neubau

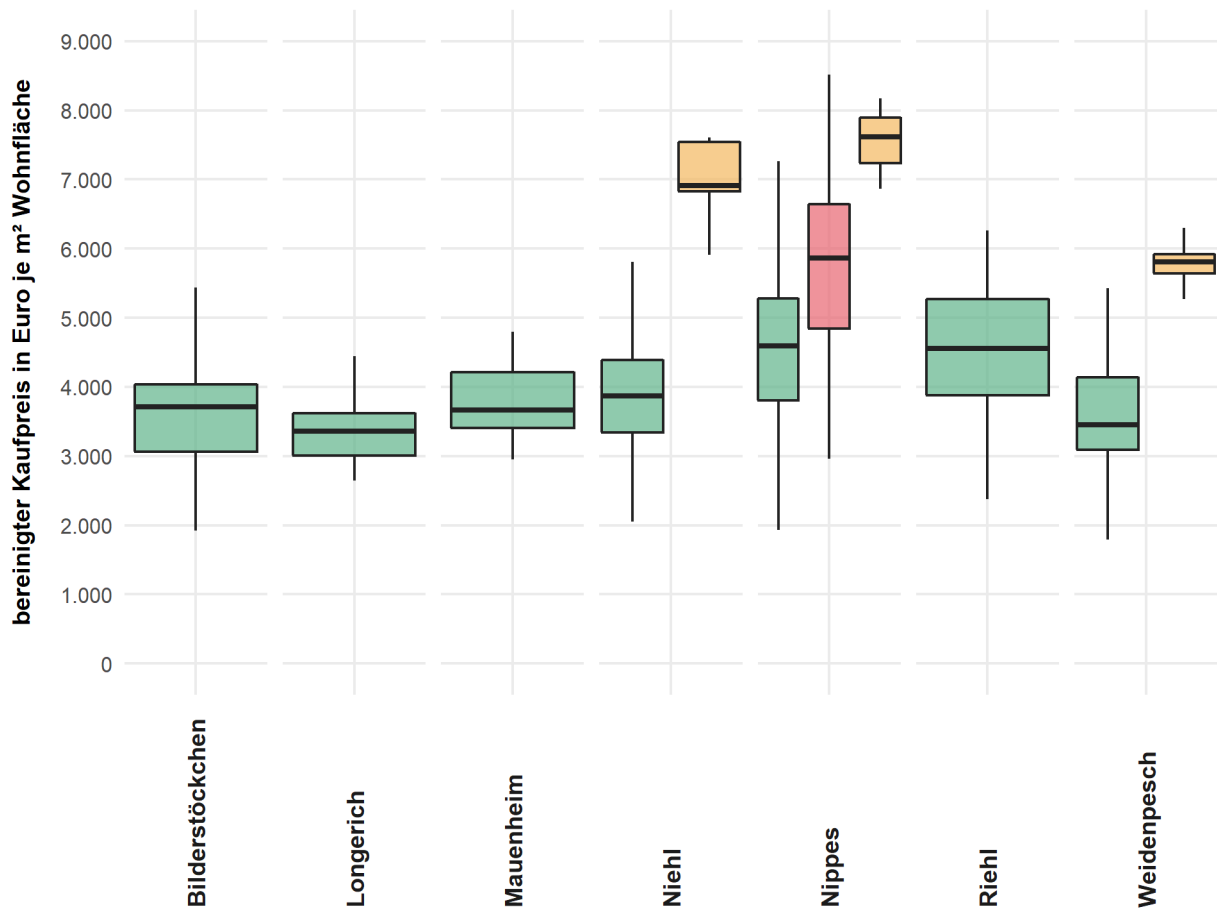


Übersicht Stadtbezirk 5 - Nippes

Kennzahlen zur statistischen Auswertung sind der *Tabellenübersicht* auf den Folgeseiten zu entnehmen.

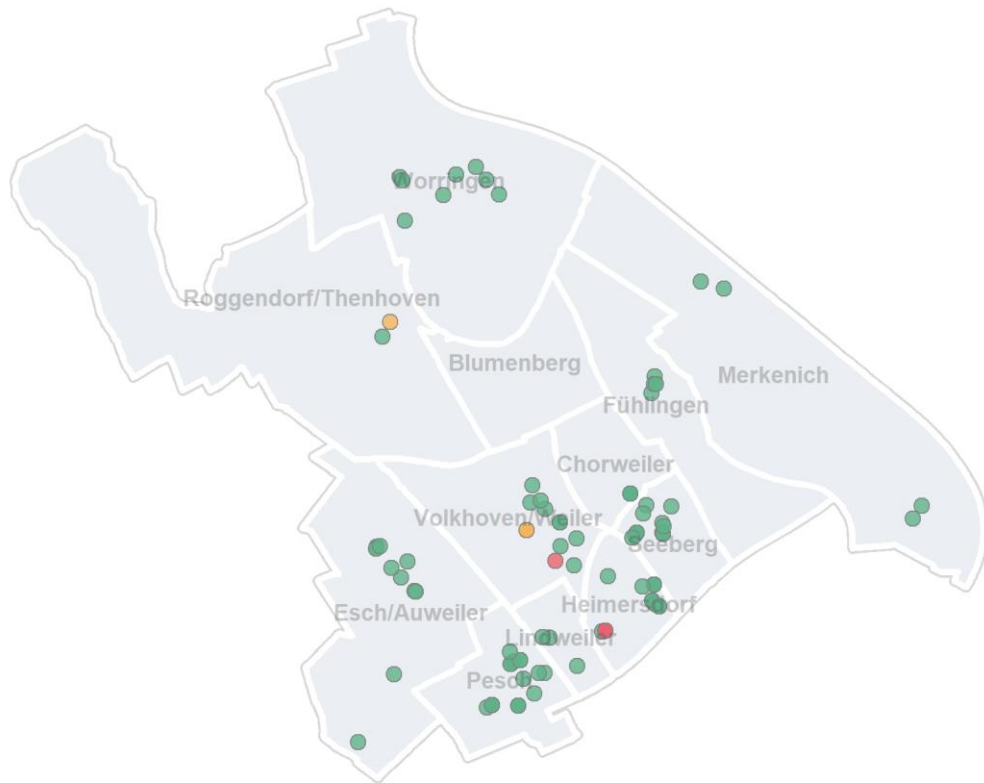


● Weiterverkauf ● Erstverkauf aus Umwandlung ● Erstverkauf aus Neubau

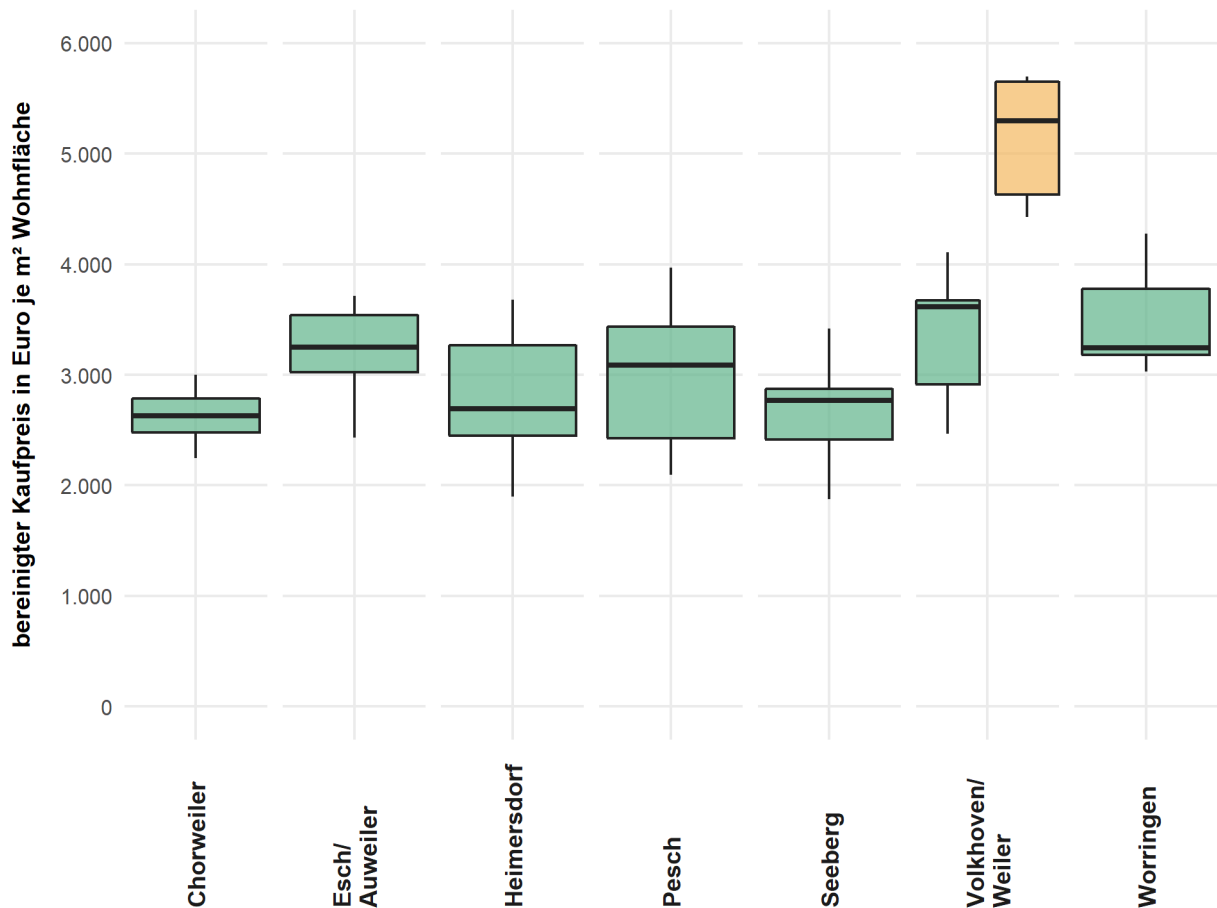


Übersicht Stadtbezirk 6 - Chorweiler

Kennzahlen zur statistischen Auswertung sind der *Tabellenübersicht* auf den Folgeseiten zu entnehmen.

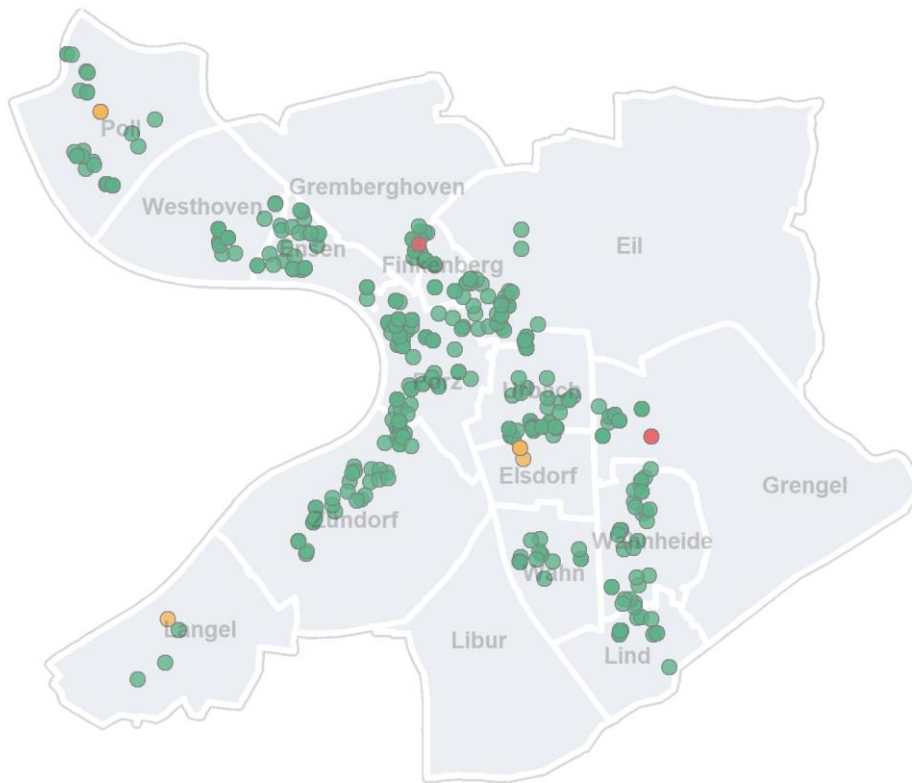


● Weiterverkauf ● Erstverkauf aus Umwandlung ● Erstverkauf aus Neubau

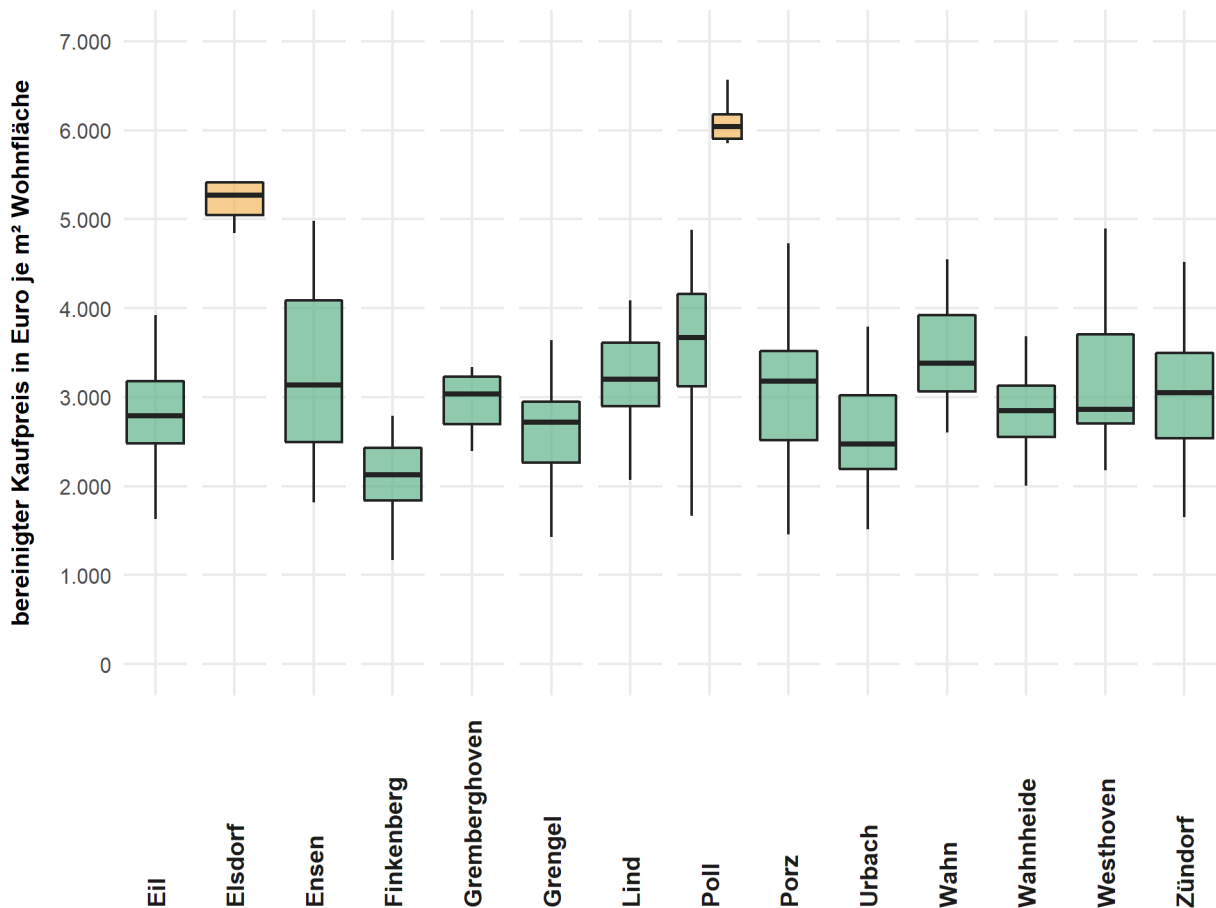


Übersicht Stadtbezirk 7 - Porz

Kennzahlen zur statistischen Auswertung sind der *Tabellenübersicht* auf den Folgeseiten zu entnehmen.

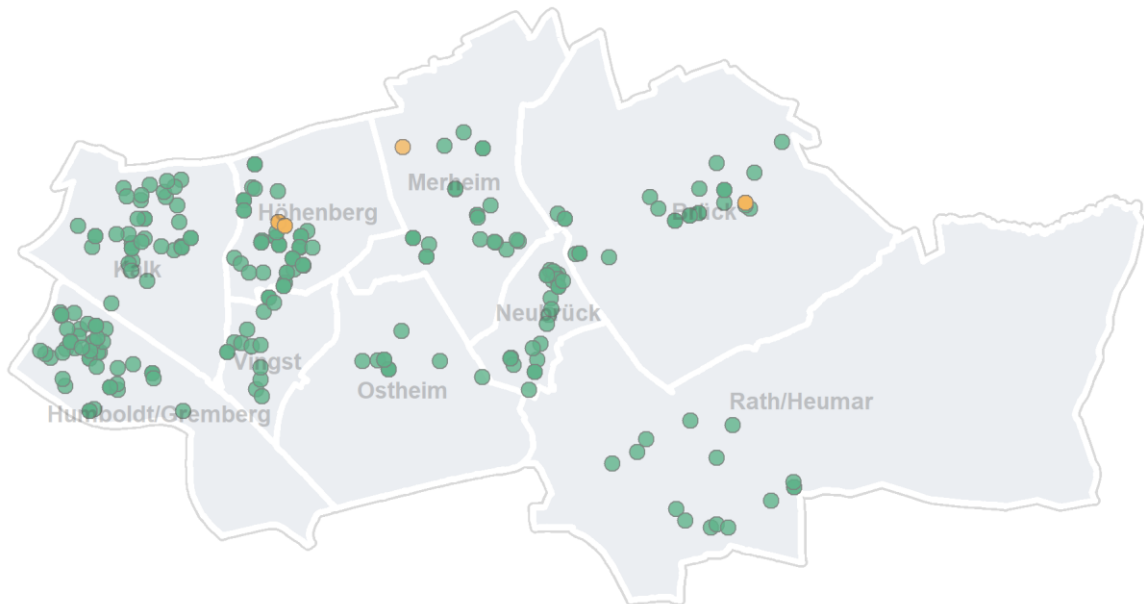


● Weiterverkauf ● Erstverkauf aus Umwandlung ● Erstverkauf aus Neubau

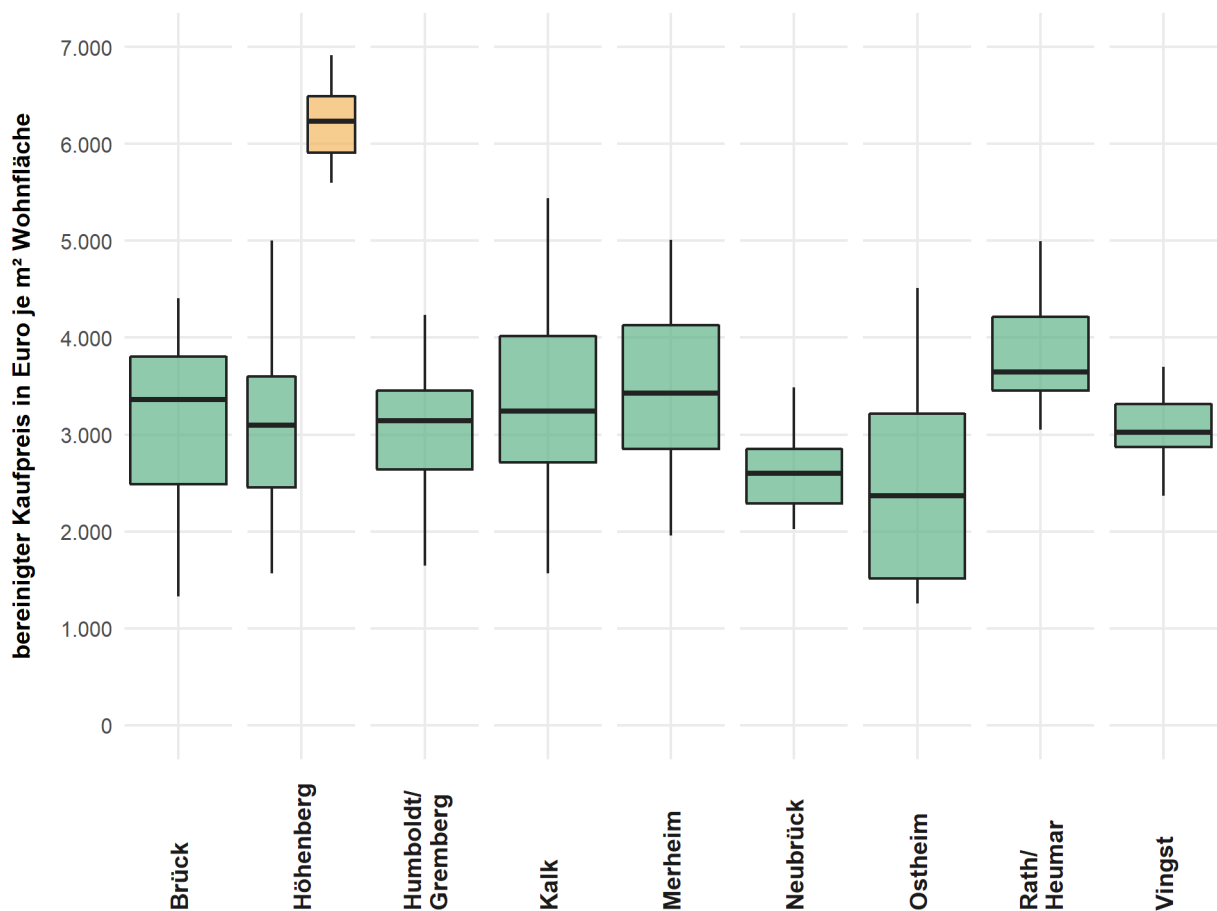


Übersicht Stadtbezirk 8 - Kalk

Kennzahlen zur statistischen Auswertung sind der *Tabellenübersicht* auf den Folgeseiten zu entnehmen.

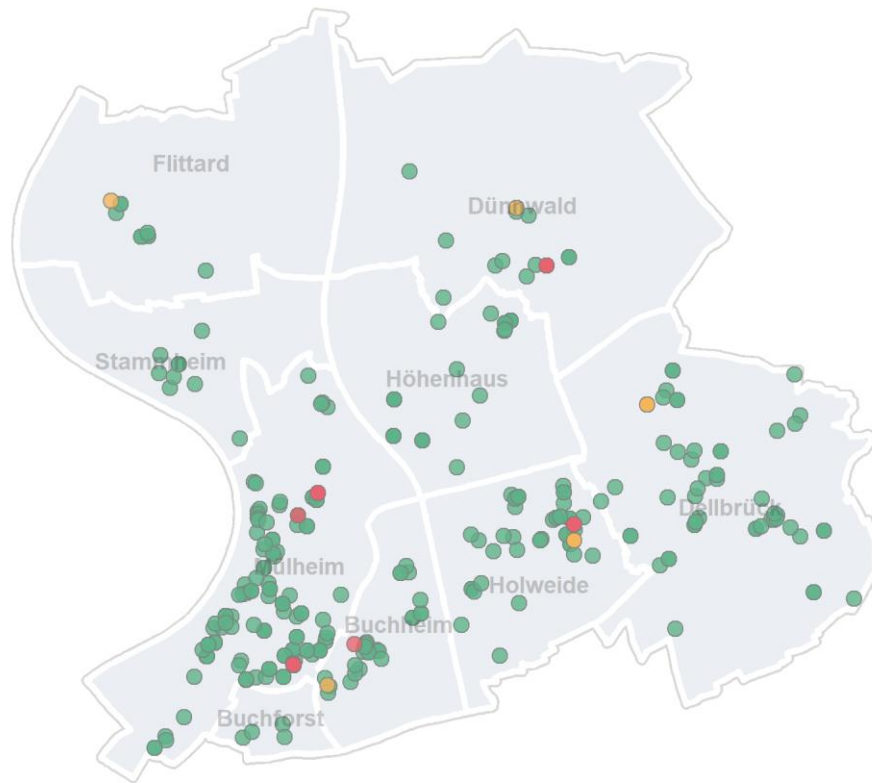


● Weiterverkauf ● Erstverkauf aus Umwandlung ● Erstverkauf aus Neubau

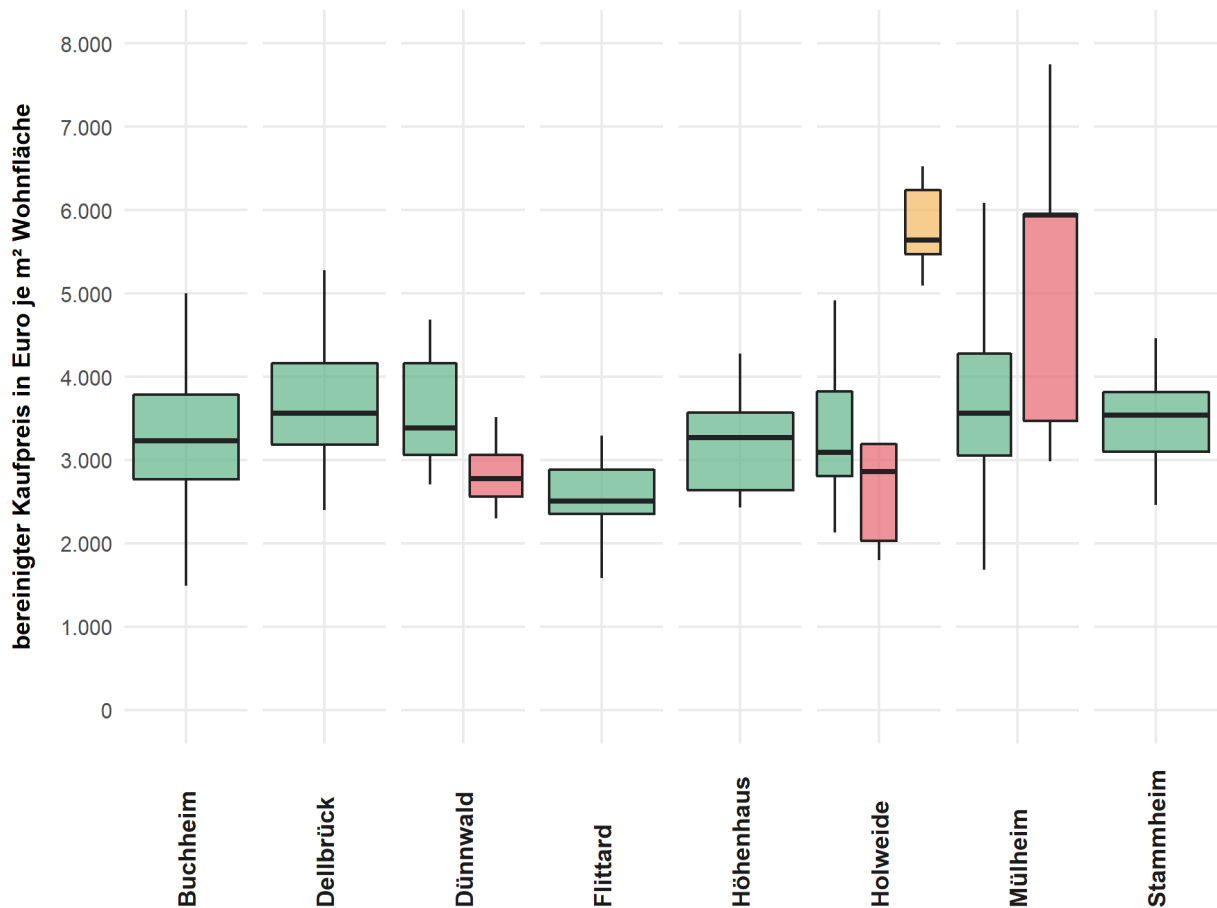


Übersicht Stadtbezirk 9 - Mülheim

Kennzahlen zur statistischen Auswertung sind der *Tabellenübersicht* auf den Folgeseiten zu entnehmen.





● Weiterverkauf ● Erstverkauf aus Umwandlung ● Erstverkauf aus Neubau



Preistabelle Stadtbezirk 1 - Innenstadt

Eine Karten- und Diagrammübersicht befindet sich auf den vorherigen Seiten.

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Altstadt/Nord					
■ Umwandlung	20	406.410 202.000 - 785.000	1947 1902 - 1963	61 24 - 124	6.736 5.892 - 8.420
■ Weiterverkauf	63	457.657 148.500 - 1.378.000	1958 1870 - 2022	77 22 - 211	5.894 2.592 - 11.737
- Baujahre vor 1941	15	448.927 197.000 - 1.050.000	1896 1870 - 1940	76 44 - 129	5.547 4.267 - 7.425
- Baujahre 1941 - 1990	35	410.347 148.500 - 1.242.000	1967 1953 - 1987	70 22 - 187	5.921 3.175 - 11.737
- Baujahre ab 1991	13	595.101 191.000 - 1.378.000	2005 1991 - 2022	96 30 - 211	6.168 2.592 - 7.782
Altstadt/Süd					
■ Umwandlung	24	491.687 288.000 - 949.000	1957 1938 - 1988	73 41 - 115	6.708 4.633 - 10.610
■ Weiterverkauf	126	449.616 55.400 - 3.365.000	1969 1899 - 2018	70 19 - 182	5.841 1.346 - 19.630
- Baujahre vor 1941	7	894.286 175.000 - 3.365.000	1904 1899 - 1930	84 29 - 182	8.296 5.730 - 18.489
- Baujahre 1941 - 1990	94	327.735 55.400 - 1.773.000	1965 1953 - 1988	63 20 - 127	5.062 1.346 - 7.634
- Baujahre ab 1991	20	894.950 175.000 - 2.495.000	2006 1991 - 2018	103 35 - 182	8.711 4.643 - 19.630
Deutz					
■ Weiterverkauf	40	367.870 85.000 - 1.365.000	1954 1900 - 2016	77 27 - 179	4.690 2.550 - 7.626
- Baujahre vor 1941	13	346.477 135.000 - 560.000	1923 1900 - 1938	78 45 - 125	4.404 2.813 - 5.523
- Baujahre 1941 - 1990	21	358.205 85.000 - 1.365.000	1962 1949 - 1972	75 27 - 179	4.606 2.550 - 7.626
- Baujahre ab 1991	5	473.500 231.100 - 657.300	2005 2000 - 2016	85 42 - 116	5.598 5.180 - 5.918
Neustadt/Nord					
■ Neubau	39	812.167 259.000 - 2.257.000	2025 2023 - 2026	91 37 - 175	8.698 6.349 - 12.894
■ Umwandlung	6	863.833 255.000 - 1.785.000	1927 1895 - 1960	92 47 - 205	7.387 4.195 - 8.741
■ Weiterverkauf	163	425.333 83.000 - 1.600.000	1946 1888 - 2023	75 21 - 189	5.571 1.471 - 9.268
- Baujahre vor 1941	60	569.122 170.000 - 1.600.000	1909 1888 - 1940	93 34 - 189	5.979 2.402 - 9.268
- Baujahre 1941 - 1990	96	335.573 83.000 - 845.000	1966 1948 - 1990	64 21 - 161	5.245 1.471 - 7.786
- Baujahre ab 1991	3	479.300 302.500 - 585.400	2007 1998 - 2023	76 54 - 114	6.635 5.135 - 9.167

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Neustadt/Süd					
 Umwandlung	36	507.061 160.000 - 1.115.409	1932 1890 - 1965	68 27 - 137	7.556 5.155 - 9.780
 Weiterverkauf	216	390.009 71.666 - 1.460.000	1953 1886 - 2020	67 17 - 253	5.766 1.783 - 14.545
- Baujahre vor 1941	71	552.532 71.666 - 1.460.000	1909 1886 - 1939	91 30 - 253	6.055 1.783 - 10.667
- Baujahre 1941 - 1990	91	311.458 80.000 - 946.011	1962 1947 - 1985	57 17 - 222	5.533 2.385 - 14.545
- Baujahre ab 1991	50	290.131 90.000 - 1.055.000	1999 1993 - 2020	47 19 - 142	5.831 3.043 - 9.307

Preistabelle Stadtbezirk 2 - Rodenkirchen

Eine *Karten- und Diagrammübersicht* befindet sich auf den vorherigen Seiten.

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Bayenthal					
■ Neubau	14	471.236 220.000 - 1.033.000	2026 2025 - 2027	60 36 - 127	7.579 5.526 - 9.472
■ Umwandlung	7	320.457 252.000 - 396.000	1956 1956 - 1956	45 34 - 58	7.154 6.830 - 7.573
■ Weiterverkauf	30	465.616 127.000 - 1.070.000	1982 1905 - 2020	76 27 - 150	5.921 3.453 - 8.760
- Baujahre vor 1941	5	471.852 226.258 - 599.000	1920 1905 - 1935	81 43 - 100	5.836 4.990 - 6.797
- Baujahre 1941 - 1990	12	340.492 127.000 - 838.800	1977 1960 - 1986	67 27 - 142	4.937 3.453 - 5.894
- Baujahre ab 1991	13	578.717 287.000 - 1.070.000	2010 1994 - 2020	83 39 - 150	6.862 5.140 - 8.760
Hahnwald					
■ Weiterverkauf	5	1.839.940 1.100.000 - 3.831.400	1998 1991 - 2006	220 180 - 316	7.952 5.142 - 12.116
- Baujahre ab 1991	5	1.839.940 1.100.000 - 3.831.400	1998 1991 - 2006	220 180 - 316	7.952 5.142 - 12.116
Immendorf					
■ Weiterverkauf	4	263.150 213.600 - 319.000	1936 1878 - 1994	/	/
Marienburg					
■ Neubau	11	1.116.329 399.900 - 2.667.320	2025 2024 - 2026	101 48 - 201	9.888 6.945 - 16.789
■ Weiterverkauf	47	655.407 149.500 - 1.870.000	1990 1924 - 2018	111 36 - 276	5.684 3.145 - 7.719
- Baujahre 1941 - 1990	24	533.596 149.500 - 942.000	1979 1970 - 1989	101 36 - 175	5.123 3.145 - 6.465
- Baujahre ab 1991	21	794.850 280.000 - 1.870.000	2006 1991 - 2018	123 52 - 276	6.317 3.589 - 7.652
Meschenich					
■ Weiterverkauf	5	226.420 102.000 - 370.000	1956 1900 - 2014	82 40 - 141	2.880 1.795 - 3.508
Raderberg					
■ Neubau	20	551.152 188.500 - 1.230.000	2026 2026 - 2026	75 29 - 159	7.309 6.309 - 8.482
■ Umwandlung	3	337.833 319.000 - 350.000	1972 1972 - 1972	50 50 - 50	6.736 6.331 - 6.993
■ Weiterverkauf	13	422.992 187.300 - 693.400	2001 1963 - 2016	83 37 - 138	5.113 3.298 - 6.741
- Baujahre ab 1991	11	441.991 187.300 - 693.400	2005 1999 - 2016	83 37 - 138	5.357 3.298 - 6.741

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Raderthal					
■ Weiterverkauf	11	280.842 138.000 - 541.400	1970 1924 - 2008	60 34 - 100	4.628 3.051 - 5.716
- Baujahre 1941 - 1990	6	223.760 138.000 - 369.900	1974 1962 - 1982	54 34 - 100	4.222 3.051 - 5.313
Rodenkirchen					
■ Neubau	18	1.019.920 740.000 - 1.759.884	2026 2025 - 2026	135 100 - 215	7.699 6.338 - 14.127
■ Weiterverkauf	79	427.632 95.600 - 1.350.000	1978 1905 - 2023	85 33 - 260	4.790 2.256 - 8.670
- Baujahre 1941 - 1990	58	361.181 95.600 - 1.028.600	1970 1955 - 1990	77 33 - 168	4.558 2.256 - 7.759
- Baujahre ab 1991	19	577.600 200.000 - 1.275.000	2006 1995 - 2023	99 43 - 154	5.525 3.734 - 8.670
Rondorf					
■ Weiterverkauf	17	300.471 100.000 - 754.000	1944 1786 - 1995	91 17 - 198	3.768 909 - 13.537
- Baujahre vor 1941	3	432.033 236.500 - 754.000	1812 1786 - 1863	81 17 - 147	7.495 3.820 - 13.537
- Baujahre 1941 - 1990	13	264.762 100.000 - 575.000	1971 1965 - 1983	93 64 - 198	2.910 909 - 4.102
Sürth					
■ Neubau	5	923.902 515.000 - 2.135.509	2024 2023 - 2027	97 80 - 133	6.394 6.137 - 6.522
■ Weiterverkauf	37	430.507 160.000 - 1.346.000	1980 1800 - 2023	87 33 - 237	4.740 1.942 - 9.233
- Baujahre 1941 - 1990	17	407.965 175.000 - 1.216.400	1971 1955 - 1984	96 51 - 200	4.179 1.942 - 9.233
- Baujahre ab 1991	17	420.138 160.000 - 1.346.000	2002 1994 - 2023	81 33 - 237	4.936 2.891 - 7.125
Weiß					
■ Umwandlung	6	225.433 169.000 - 399.000	1962 1960 - 1965	67 58 - 101	3.284 2.817 - 3.950
■ Weiterverkauf	16	313.309 148.000 - 708.100	1975 1960 - 2010	83 54 - 180	3.811 1.751 - 5.681
- Baujahre 1941 - 1990	12	267.829 148.000 - 543.000	1968 1960 - 1983	71 54 - 110	3.659 1.751 - 5.381
- Baujahre ab 1991	3	514.667 381.400 - 708.100	2001 1991 - 2010	130 80 - 180	4.417 2.122 - 5.681
Zollstock					
■ Umwandlung	8	360.688 149.900 - 649.000	1974 1973 - 1983	58 27 - 99	6.199 4.284 - 7.384
■ Weiterverkauf	114	258.649 63.000 - 795.000	1969 1920 - 2022	59 16 - 123	4.368 1.844 - 8.862
- Baujahre vor 1941	13	237.481 110.000 - 469.000	1927 1920 - 1930	55 38 - 84	4.225 2.840 - 5.584
- Baujahre 1941 - 1990	86	229.219 63.000 - 500.000	1969 1950 - 1983	55 16 - 101	4.232 1.844 - 8.862
- Baujahre ab 1991	14	461.921 162.500 - 795.000	2010 1996 - 2022	85 35 - 123	5.333 3.923 - 6.583

Preistabelle Stadtbezirk 3 - Lindenthal

Eine Karten- und Diagrammübersicht befindet sich auf den vorherigen Seiten.


Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Braunsfeld					
■ Neubau	6	791.400 459.900 - 1.394.900	2026 2026 - 2026	85 54 - 133	9.170 8.236 - 10.499
■ Weiterverkauf	37	480.844 110.000 - 1.485.000	1974 1860 - 2021	90 27 - 230	5.128 2.222 - 8.092
- Baujahre 1941 - 1990	27	412.468 110.000 - 1.485.000	1968 1950 - 1985	86 27 - 230	4.612 2.222 - 6.457
- Baujahre ab 1991	8	691.825 495.000 - 1.104.600	2012 1997 - 2021	102 77 - 152	6.790 5.175 - 8.092
Junkersdorf					
■ Neubau	3	1.532.333 1.452.000 - 1.595.000	2025 2025 - 2025	152 129 - 164	10.170 9.477 - 11.291
■ Weiterverkauf	103	387.491 80.500 - 1.202.600	1984 1930 - 2019	82 23 - 170	4.414 1.348 - 8.353
- Baujahre vor 1941	5	328.000 202.000 - 585.000	1934 1930 - 1935	81 46 - 120	4.310 1.683 - 5.417
- Baujahre 1941 - 1990	63	315.386 80.500 - 1.046.000	1977 1952 - 1989	80 26 - 170	3.755 1.348 - 6.833
- Baujahre ab 1991	34	528.744 110.000 - 1.202.600	2004 1992 - 2019	85 23 - 165	5.681 3.519 - 8.353
Klettenberg					
■ Weiterverkauf	49	452.603 205.000 - 770.000	1947 1906 - 2012	85 28 - 170	5.339 2.858 - 8.459
- Baujahre vor 1941	26	455.564 227.000 - 770.000	1927 1906 - 1937	83 50 - 122	5.357 4.075 - 7.451
- Baujahre 1941 - 1990	17	395.553 205.000 - 695.000	1961 1950 - 1987	78 28 - 170	5.257 2.858 - 8.459
- Baujahre ab 1991	5	624.700 362.000 - 760.000	2005 1994 - 2012	107 81 - 123	5.770 4.443 - 6.673
Lindenthal					
■ Umwandlung	10	510.070 149.500 - 1.220.000	1931 1916 - 1955	94 58 - 156	6.785 2.519 - 9.121
■ Weiterverkauf	144	439.045 70.000 - 1.619.860	1970 1904 - 2019	76 19 - 217	5.569 1.400 - 10.137
- Baujahre vor 1941	11	641.251 178.000 - 1.619.860	1924 1904 - 1940	102 27 - 217	6.378 4.889 - 8.845
- Baujahre 1941 - 1990	102	363.782 70.000 - 1.327.600	1966 1947 - 1989	68 19 - 171	5.274 1.400 - 7.895
- Baujahre ab 1991	29	626.827 170.000 - 1.482.300	2002 1991 - 2019	94 31 - 171	6.341 2.463 - 10.137
Lövenich					
■ Weiterverkauf	28	331.290 122.000 - 884.000	1980 1955 - 2019	93 32 - 197	3.627 2.037 - 6.362
- Baujahre 1941 - 1990	23	292.919 122.000 - 605.000	1974 1955 - 1985	93 32 - 197	3.277 2.037 - 4.654
- Baujahre ab 1991	5	507.800 240.000 - 884.000	2004 1994 - 2019	96 56 - 159	5.097 4.322 - 6.362

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Müngersdorf					
■ Weiterverkauf	19	379.893 104.887 - 895.000	1979 1920 - 2014	76 29 - 160	4.789 2.866 - 7.129
- Baujahre 1941 - 1990	15	376.219 104.887 - 895.000	1981 1967 - 1986	76 29 - 160	4.692 2.866 - 7.129
Sülz					
■ Umwandlung	4	497.450 209.000 - 1.223.800	1962 1953 - 1985	87 42 - 180	5.171 3.852 - 6.799
■ Weiterverkauf	121	294.569 66.000 - 846.300	1965 1905 - 2015	56 21 - 144	5.055 1.617 - 8.271
- Baujahre vor 1941	30	389.507 105.000 - 840.000	1924 1905 - 1940	71 35 - 114	5.237 2.480 - 6.916
- Baujahre 1941 - 1990	72	233.874 66.000 - 560.000	1974 1950 - 1990	49 21 - 144	4.724 1.617 - 6.571
- Baujahre ab 1991	18	376.667 218.000 - 846.300	1998 1991 - 2015	63 27 - 116	6.086 4.553 - 8.271
Weiden					
■ Neubau	14	566.150 369.900 - 879.900	2026 2025 - 2027	89 52 - 121	6.377 5.754 - 7.279
■ Umwandlung	12	252.842 139.000 - 600.000	1992 1934 - 1998	79 40 - 200	3.436 1.381 - 4.771
■ Weiterverkauf	132	251.944 49.100 - 568.230	1978 1940 - 2021	77 26 - 132	3.368 1.260 - 6.302
- Baujahre 1941 - 1990	110	247.960 49.100 - 500.000	1975 1964 - 1989	80 26 - 132	3.156 1.260 - 5.320
- Baujahre ab 1991	20	257.900 87.000 - 568.230	1996 1991 - 2021	58 34 - 130	4.432 2.465 - 6.302
Widdersdorf					
■ Neubau	10	547.882 335.869 - 759.000	2024 2023 - 2024	86 61 - 116	6.326 5.550 - 6.996
■ Weiterverkauf	16	312.731 110.000 - 547.600	1992 1975 - 2014	73 48 - 104	4.151 2.292 - 6.482
- Baujahre 1941 - 1990	7	211.857 110.000 - 279.000	1976 1975 - 1984	59 48 - 81	3.545 2.292 - 4.127
- Baujahre ab 1991	9	391.189 250.000 - 547.600	2004 1995 - 2014	84 59 - 104	4.622 3.410 - 6.482

Preistabelle Stadtbezirk 4 - Ehrenfeld

Eine *Karten- und Diagrammübersicht* befindet sich auf den vorherigen Seiten.

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Bickendorf					
■ Umwandlung	10	328.550 152.000 - 430.000	1966 1962 - 1970	72 29 - 104	4.956 3.649 - 5.618
■ Weiterverkauf	24	258.433 110.000 - 485.000	1962 1920 - 2012	66 32 - 117	3.928 3.071 - 5.161
- Baujahre vor 1941	4	250.875 225.000 - 268.500	1923 1920 - 1925	64 56 - 77	3.948 3.487 - 4.410
- Baujahre 1941 - 1990	19	248.100 110.000 - 480.000	1967 1960 - 1976	64 32 - 117	3.863 3.071 - 5.161
Bocklemünd/Mengenich					
■ Weiterverkauf	29	298.267 100.000 - 1.195.440	1968 1888 - 1998	83 22 - 130	3.569 2.057 - 9.196
- Baujahre 1941 - 1990	19	291.292 100.000 - 1.195.440	1970 1964 - 1983	82 22 - 130	3.375 2.057 - 9.196
- Baujahre ab 1991	3	459.200 340.000 - 560.000	1995 1991 - 1998	105 90 - 128	4.412 3.741 - 5.718
Ehrenfeld					
■ Neubau	141	561.791 320.000 - 1.150.900	2026 2025 - 2028	78 46 - 148	7.149 4.681 - 9.807
■ Umwandlung	18	361.885 150.000 - 704.800	1964 1895 - 2001	71 37 - 104	5.405 3.699 - 6.869
■ Weiterverkauf	112	333.765 40.000 - 995.000	1975 1890 - 2023	65 19 - 173	5.078 1.528 - 8.542
- Baujahre vor 1941	19	415.242 153.000 - 995.000	1908 1890 - 1939	81 24 - 173	5.065 2.174 - 6.379
- Baujahre 1941 - 1990	34	247.576 40.000 - 720.000	1966 1948 - 1985	57 24 - 117	4.311 1.528 - 8.542
- Baujahre ab 1991	58	356.111 66.500 - 823.000	2002 1995 - 2023	63 19 - 134	5.532 2.891 - 7.895
Neuehrenfeld					
■ Umwandlung	6	314.117 161.900 - 531.000	1964 1937 - 1983	59 25 - 81	5.506 4.064 - 6.582
■ Weiterverkauf	84	279.243 45.000 - 903.000	1967 1900 - 2014	60 20 - 139	4.386 1.957 - 7.266
- Baujahre vor 1941	18	474.098 89.900 - 903.000	1914 1900 - 1936	90 23 - 139	5.251 3.686 - 7.266
- Baujahre 1941 - 1990	41	152.495 45.000 - 416.600	1971 1952 - 1983	41 20 - 90	3.676 1.957 - 6.000
- Baujahre ab 1991	24	338.764 136.937 - 705.000	1999 1995 - 2014	69 29 - 116	4.880 3.256 - 6.359
Ossendorf					
■ Neubau	9	686.190 663.820 - 714.780	2026 2026 - 2026	120 120 - 120	5.718 5.532 - 5.956
■ Weiterverkauf	13	339.477 69.000 - 540.000	1994 1935 - 2016	72 22 - 102	4.601 3.075 - 5.750
- Baujahre 1941 - 1990	3	226.333 69.000 - 310.000	1974 1965 - 1987	63 22 - 87	3.478 3.075 - 3.910
- Baujahre ab 1991	8	393.513 195.000 - 540.000	2009 1999 - 2016	77 46 - 102	5.029 4.239 - 5.750

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Vogelsang					
 Weiterverkauf	5	549.400 390.000 - 780.000	1990 1960 - 2016	124 82 - 194	4.888 4.018 - 5.540

Preistabelle Stadtbezirk 5 - Nippes

Eine Karten- und Diagrammübersicht befindet sich auf den vorherigen Seiten.

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Bilderstöckchen					
■ Weiterverkauf	35	232.866 60.000 - 511.300	1970 1954 - 2007	66 38 - 98	3.461 1.377 - 5.439
- Baujahre 1941 - 1990	30	215.377 60.000 - 511.300	1965 1954 - 1986	63 38 - 94	3.357 1.377 - 5.439
- Baujahre ab 1991	5	337.800 272.000 - 415.000	2001 1999 - 2007	82 67 - 98	4.087 3.985 - 4.293
Longerich					
■ Weiterverkauf	23	232.441 76.350 - 428.000	1975 1946 - 2004	71 35 - 102	3.274 1.527 - 4.445
- Baujahre 1941 - 1990	17	227.194 129.000 - 356.600	1968 1946 - 1984	68 35 - 95	3.323 2.643 - 4.445
- Baujahre ab 1991	5	272.770 76.350 - 428.000	1999 1996 - 2004	79 50 - 102	3.108 1.527 - 4.361
Mauenheim					
■ Weiterverkauf	13	223.385 126.000 - 299.000	1956 1924 - 1986	60 26 - 88	3.793 2.947 - 4.800
- Baujahre vor 1941	4	236.250 206.000 - 299.000	1926 1924 - 1928	64 49 - 88	3.760 3.409 - 4.217
- Baujahre 1941 - 1990	9	217.667 126.000 - 272.000	1969 1954 - 1986	59 26 - 74	3.808 2.947 - 4.800
Niehl					
■ Neubau	15	518.607 299.900 - 680.100	2027 2023 - 2027	73 43 - 99	7.006 5.908 - 7.607
■ Weiterverkauf	75	278.291 74.000 - 894.000	1975 1937 - 2019	70 23 - 144	3.949 2.049 - 6.866
- Baujahre 1941 - 1990	64	253.929 74.000 - 511.000	1971 1950 - 1984	65 23 - 115	3.914 2.158 - 6.866
- Baujahre ab 1991	9	421.767 168.000 - 894.000	2007 1994 - 2019	102 73 - 144	4.064 2.049 - 6.214
Nippes					
■ Neubau	25	671.748 324.900 - 951.400	2025 2024 - 2026	90 43 - 139	7.532 6.246 - 8.170
■ Umwandlung	25	391.844 114.500 - 960.000	1930 1890 - 2022	73 19 - 176	5.766 2.963 - 8.514
■ Weiterverkauf	141	310.109 50.000 - 959.000	1959 1898 - 2018	66 25 - 150	4.590 1.563 - 7.263
- Baujahre vor 1941	29	374.978 50.000 - 959.000	1911 1898 - 1940	69 25 - 150	5.259 1.563 - 7.263
- Baujahre 1941 - 1990	84	273.256 78.000 - 620.000	1962 1951 - 1985	62 25 - 125	4.335 2.522 - 7.116
- Baujahre ab 1991	23	376.573 60.000 - 909.000	2005 1992 - 2018	77 30 - 144	4.656 1.935 - 7.102

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Riehl					
■ Weiterverkauf	54	338.946 120.000 - 1.232.900	1960 1900 - 2015	73 32 - 175	4.606 2.372 - 7.803
- Baujahre vor 1941	10	449.120 150.000 - 730.000	1918 1900 - 1936	96 36 - 175	4.763 3.656 - 6.262
- Baujahre 1941 - 1990	41	282.019 120.000 - 570.000	1967 1950 - 1984	64 32 - 112	4.459 2.372 - 7.543
- Baujahre ab 1991	3	749.700 465.900 - 1.232.900	2010 2002 - 2015	117 94 - 158	6.099 4.935 - 7.803
Weidenpesch					
■ Neubau	53	388.182 240.000 - 521.000	2025 2024 - 2026	67 43 - 89	5.819 4.966 - 7.038
■ Umwandlung	4	85.000 67.000 - 123.000	1960 1960 - 1960	/	/
■ Weiterverkauf	51	249.820 85.000 - 535.000	1960 1924 - 2010	68 25 - 142	3.578 1.791 - 5.423
- Baujahre vor 1941	17	234.412 137.500 - 352.500	1930 1924 - 1936	64 37 - 97	3.693 2.544 - 4.807
- Baujahre 1941 - 1990	23	209.458 85.000 - 499.000	1967 1954 - 1984	65 25 - 114	3.266 1.791 - 4.508
- Baujahre ab 1991	8	353.725 150.000 - 480.000	2001 1991 - 2010	83 49 - 142	4.259 3.061 - 5.423

Preistabelle Stadtbezirk 6 - Chorweiler

Eine *Karten- und Diagrammübersicht* befindet sich auf den vorherigen Seiten.

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Chorweiler					
■ Weiterverkauf	11	160.373 92.000 - 240.000	1973 1973 - 1973	60 40 - 84	2.697 2.000 - 4.024
- Baujahre 1941 - 1990	11	160.373 92.000 - 240.000	1973 1973 - 1973	60 40 - 84	2.697 2.000 - 4.024
Esch/Auweiler					
■ Weiterverkauf	10	282.880 127.600 - 530.000	1965 1845 - 2011	77 52 - 116	3.289 2.433 - 4.638
- Baujahre 1941 - 1990	7	205.257 127.600 - 283.100	1975 1958 - 1986	66 52 - 84	3.092 2.433 - 3.715
Fühlingen					
■ Weiterverkauf	4	366.000 232.600 - 638.100	1946 1900 - 1997	85 54 - 134	4.785 1.736 - 6.511
Heimersdorf					
■ Umwandlung	4	222.750 205.000 - 250.000	1954 1954 - 1954	53 47 - 60	4.240 3.399 - 4.835
■ Weiterverkauf	12	199.425 125.000 - 314.000	1966 1961 - 1970	71 51 - 95	2.789 1.899 - 3.679
- Baujahre 1941 - 1990	11	195.000 125.000 - 314.000	1966 1961 - 1970	69 51 - 85	2.805 1.899 - 3.679
Lindweiler					
■ Weiterverkauf	3	283.067 160.000 - 380.200	1971 1970 - 1972	/	/
Merkenich					
■ Weiterverkauf	4	380.800 189.500 - 690.000	1893 1724 - 1988	93 55 - 141	3.919 2.774 - 4.894
Pesch					
■ Weiterverkauf	18	224.133 153.000 - 365.000	1955 1870 - 1988	76 57 - 103	2.984 2.096 - 3.967
- Baujahre vor 1941	3	228.000 214.000 - 253.000	1870 1870 - 1870	62 57 - 68	3.689 3.508 - 3.839
- Baujahre 1941 - 1990	15	223.360 153.000 - 365.000	1972 1966 - 1988	79 61 - 103	2.843 2.096 - 3.967
Seeberg					
■ Weiterverkauf	13	177.292 115.000 - 307.600	1974 1970 - 1976	68 50 - 91	2.626 1.560 - 3.418
- Baujahre 1941 - 1990	13	177.292 115.000 - 307.600	1974 1970 - 1976	68 50 - 91	2.626 1.560 - 3.418

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Volkhoven/Weiler					
 Neubau	5	443.200 292.500 - 559.500	2026 2026 - 2026	88 52 - 121	5.141 4.426 - 5.700
 Weiterverkauf	9	326.733 180.000 - 485.000	1997 1988 - 2015	97 66 - 132	3.391 2.465 - 4.107
- Baujahre ab 1991	7	320.071 180.000 - 485.000	2000 1995 - 2015	97 66 - 132	3.305 2.465 - 4.107
Worringen					
 Weiterverkauf	8	353.825 254.000 - 529.000	1921 1700 - 2012	105 78 - 140	3.485 3.030 - 4.275

Preistabelle Stadtbezirk 7 - Porz

Eine *Karten- und Diagrammübersicht* befindet sich auf den vorherigen Seiten.

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Eil					
■ Weiterverkauf	32	205.358 38.000 - 395.000	1968 1900 - 2005	72 30 - 119	2.826 1.053 - 4.891
- Baujahre 1941 - 1990	26	191.844 38.000 - 280.000	1968 1958 - 1986	71 30 - 109	2.740 1.053 - 4.891
- Baujahre ab 1991	4	338.875 295.000 - 395.000	1999 1992 - 2005	97 87 - 119	3.497 3.319 - 3.923
Elsdorf					
■ Neubau	5	519.578 447.000 - 687.890	2025 2025 - 2026	101 83 - 142	5.195 4.844 - 5.410
Ensen					
■ Weiterverkauf	24	272.238 89.100 - 700.000	1984 1963 - 2020	77 34 - 141	3.385 1.818 - 6.678
- Baujahre 1941 - 1990	15	229.167 89.100 - 585.000	1973 1963 - 1985	70 35 - 88	3.153 1.818 - 6.678
- Baujahre ab 1991	9	344.022 136.000 - 700.000	2001 1991 - 2020	89 34 - 141	3.772 2.283 - 4.979
Finkenberg					
■ Weiterverkauf	16	176.000 55.000 - 229.000	1974 1968 - 1978	84 47 - 113	2.110 1.170 - 2.793
- Baujahre 1941 - 1990	16	176.000 55.000 - 229.000	1974 1968 - 1978	84 47 - 113	2.110 1.170 - 2.793
Gremberghoven					
■ Weiterverkauf	12	221.617 150.000 - 647.700	1967 1954 - 2023	68 56 - 145	3.129 2.393 - 4.467
- Baujahre 1941 - 1990	10	173.170 150.000 - 193.500	1956 1954 - 1960	60 56 - 74	2.898 2.393 - 3.336
Grengel					
■ Weiterverkauf	21	217.810 100.000 - 326.284	1968 1961 - 1993	67 54 - 84	2.637 1.429 - 4.157
- Baujahre 1941 - 1990	13	160.223 100.000 - 209.400	1966 1961 - 1970	65 54 - 84	2.494 1.429 - 3.642
Langel					
■ Weiterverkauf	3	160.767 126.000 - 212.300	1974 1972 - 1975	53 36 - 78	3.166 2.722 - 3.502
- Baujahre 1941 - 1990	3	160.767 126.000 - 212.300	1974 1972 - 1975	53 36 - 78	3.166 2.722 - 3.502
Lind					
■ Weiterverkauf	16	170.273 63.600 - 330.000	1974 1960 - 1995	54 23 - 105	3.191 2.073 - 4.087
- Baujahre 1941 - 1990	15	171.624 63.600 - 330.000	1972 1960 - 1984	55 23 - 105	3.186 2.073 - 4.087

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Poll					
■ Neubau	6	566.600 515.000 - 674.900	2024 2024 - 2024	93 88 - 103	6.095 5.852 - 6.565
■ Weiterverkauf	29	248.607 85.500 - 630.100	1976 1927 - 2006	70 22 - 151	3.576 1.667 - 4.881
- Baujahre 1941 - 1990	19	247.653 116.000 - 439.300	1974 1960 - 1988	71 38 - 90	3.456 1.667 - 4.881
- Baujahre ab 1991	7	284.100 85.500 - 630.100	1995 1993 - 2006	68 22 - 151	4.077 3.308 - 4.760
Porz					
■ Weiterverkauf	72	226.936 32.400 - 799.000	1976 1900 - 2017	70 19 - 178	3.140 866 - 6.780
- Baujahre vor 1941	6	307.500 150.000 - 500.000	1910 1900 - 1927	97 64 - 151	3.246 2.360 - 6.000
- Baujahre 1941 - 1990	41	201.061 32.400 - 676.800	1973 1950 - 1985	67 19 - 110	2.876 1.456 - 6.780
- Baujahre ab 1991	25	250.036 58.000 - 799.000	1997 1992 - 2017	68 31 - 178	3.550 866 - 5.351
Urbach					
■ Weiterverkauf	49	218.420 123.000 - 531.300	1975 1962 - 1999	85 36 - 140	2.604 1.512 - 4.308
- Baujahre 1941 - 1990	42	208.060 123.000 - 531.300	1972 1962 - 1983	85 36 - 140	2.474 1.512 - 3.795
- Baujahre ab 1991	6	289.217 255.100 - 318.000	1996 1993 - 1999	83 65 - 94	3.514 3.077 - 4.308
Wahn					
■ Weiterverkauf	16	293.276 147.100 - 565.900	1987 1961 - 2014	88 47 - 160	3.364 1.370 - 4.546
- Baujahre 1941 - 1990	9	243.490 147.100 - 332.000	1971 1961 - 1984	82 47 - 108	3.051 1.370 - 3.875
- Baujahre ab 1991	7	357.287 190.100 - 565.900	2007 1992 - 2014	96 60 - 160	3.768 2.796 - 4.546
Wahnheide					
■ Weiterverkauf	34	213.588 110.100 - 496.000	1973 1960 - 1998	74 50 - 155	2.898 2.007 - 4.960
- Baujahre 1941 - 1990	31	198.452 110.100 - 359.300	1971 1960 - 1990	72 50 - 155	2.772 2.007 - 3.682
- Baujahre ab 1991	3	370.000 284.000 - 496.000	1996 1995 - 1998	90 63 - 106	4.194 3.113 - 4.960
Westhoven					
■ Weiterverkauf	25	211.948 70.400 - 470.000	1980 1954 - 1994	67 20 - 116	3.292 2.181 - 5.949
- Baujahre 1941 - 1990	17	268.994 145.000 - 470.000	1974 1954 - 1987	86 53 - 116	3.179 2.181 - 5.949
- Baujahre ab 1991	8	90.725 70.400 - 162.000	1994 1994 - 1994	26 20 - 30	3.532 2.705 - 5.343

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Zündorf					
■ Weiterverkauf	52	253.237 95.000 - 640.000	1964 1781 - 2000	77 34 - 172	3.166 1.652 - 6.275
- Baujahre vor 1941	4	419.350 303.000 - 565.000	1840 1781 - 1890	90 78 - 105	4.626 3.885 - 5.390
- Baujahre 1941 - 1990	33	213.697 95.000 - 640.000	1967 1953 - 1987	72 34 - 140	2.927 1.652 - 6.275
- Baujahre ab 1991	12	282.408 145.000 - 399.300	1994 1992 - 2000	88 35 - 172	3.337 2.325 - 4.143

Preistabelle Stadtbezirk 8 - Kalk

Eine Karten- und Diagrammübersicht befindet sich auf den vorherigen Seiten.

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Brück					
■ Neubau	4	994.450 758.000 - 1.548.400	2025 2025 - 2025	144 109 - 211	6.905 5.917 - 7.514
■ Weiterverkauf	31	253.955 72.000 - 1.060.000	1981 1934 - 2020	75 36 - 149	3.233 1.328 - 7.132
- Baujahre 1941 - 1990	19	193.732 72.000 - 473.000	1973 1967 - 1983	64 36 - 120	2.914 1.328 - 3.942
- Baujahre ab 1991	11	354.382 201.400 - 1.060.000	1999 1992 - 2020	89 52 - 149	3.857 2.334 - 7.132
Höhenberg					
■ Neubau	13	455.692 260.000 - 921.250	2026 2025 - 2027	73 40 - 136	6.256 5.595 - 6.917
■ Weiterverkauf	61	163.222 37.500 - 370.000	1970 1913 - 2016	53 19 - 99	3.097 1.571 - 5.323
- Baujahre 1941 - 1990	49	169.682 37.500 - 370.000	1966 1951 - 1977	55 19 - 99	3.079 1.571 - 5.000
- Baujahre ab 1991	10	123.395 56.400 - 311.400	1998 1996 - 2016	37 24 - 58	3.256 2.070 - 5.323
Humboldt/Gremberg					
■ Weiterverkauf	63	190.452 62.000 - 418.000	1959 1900 - 2008	63 28 - 165	3.049 1.192 - 4.233
- Baujahre vor 1941	7	217.343 79.000 - 418.000	1915 1900 - 1930	66 48 - 100	3.215 1.646 - 4.180
- Baujahre 1941 - 1990	54	187.265 62.000 - 392.000	1963 1950 - 1975	64 28 - 165	2.998 1.192 - 4.233
Kalk					
■ Weiterverkauf	38	214.941 69.000 - 492.400	1963 1900 - 2024	62 31 - 113	3.447 1.568 - 6.728
- Baujahre vor 1941	5	213.100 105.000 - 325.000	1907 1900 - 1920	54 31 - 95	4.117 2.628 - 5.089
- Baujahre 1941 - 1990	25	174.392 69.000 - 295.000	1959 1949 - 1969	59 38 - 86	2.945 1.568 - 4.066
- Baujahre ab 1991	8	342.806 142.250 - 492.400	2011 2003 - 2024	76 44 - 113	4.597 3.027 - 6.728
Merheim					
■ Weiterverkauf	23	276.883 73.400 - 560.000	1962 1785 - 2018	78 47 - 133	3.415 900 - 5.006
- Baujahre 1941 - 1990	14	176.950 73.400 - 265.000	1964 1954 - 1975	64 47 - 85	2.817 900 - 4.063
- Baujahre ab 1991	7	411.571 164.100 - 542.000	2009 1995 - 2018	92 48 - 113	4.418 3.429 - 5.006
Neubrück					
■ Weiterverkauf	29	194.193 68.400 - 289.000	1970 1963 - 1983	74 29 - 101	2.629 2.025 - 3.711
- Baujahre 1941 - 1990	29	194.193 68.400 - 289.000	1970 1963 - 1983	74 29 - 101	2.629 2.025 - 3.711

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Ostheim					
■ Weiterverkauf	14	128.614 42.500 - 284.300	1972 1935 - 1993	47 27 - 74	2.457 1.258 - 4.513
- Baujahre 1941 - 1990	12	105.883 42.500 - 284.300	1973 1960 - 1976	45 27 - 74	2.373 1.258 - 4.513
Rath/Heumar					
■ Weiterverkauf	15	308.140 100.000 - 535.500	1985 1935 - 2008	79 30 - 127	3.728 1.818 - 4.999
- Baujahre 1941 - 1990	7	246.571 100.000 - 400.000	1983 1976 - 1990	74 30 - 106	3.390 1.818 - 4.550
- Baujahre ab 1991	5	327.620 215.100 - 522.800	1998 1991 - 2008	78 61 - 105	4.104 3.526 - 4.999
Vingst					
■ Weiterverkauf	18	195.128 90.000 - 340.800	1964 1928 - 2003	64 27 - 90	3.076 1.276 - 4.902
- Baujahre 1941 - 1990	14	196.679 94.000 - 310.000	1966 1955 - 1978	64 27 - 90	3.102 2.369 - 3.696

Preistabelle Stadtbezirk 9 - Mülheim

Eine Karten- und Diagrammübersicht befindet sich auf den vorherigen Seiten.

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Buchforst					
■ Weiterverkauf	4	208.200 150.000 - 282.000	1961 1928 - 1995	67 47 - 84	3.272 2.192 - 4.557
Buchheim					
■ Weiterverkauf	27	216.022 85.000 - 440.100	1973 1924 - 2008	65 31 - 100	3.254 1.493 - 5.000
- Baujahre 1941 - 1990	20	198.450 85.000 - 320.000	1967 1950 - 1985	65 31 - 97	3.056 1.493 - 5.000
- Baujahre ab 1991	6	246.433 150.000 - 440.100	1998 1993 - 2008	58 36 - 100	3.902 3.094 - 4.415
Dellbrück					
■ Neubau	4	502.263 379.900 - 764.350	2027 2027 - 2027	74 59 - 108	6.691 6.327 - 7.090
■ Weiterverkauf	53	274.013 90.000 - 611.400	1980 1885 - 2013	76 25 - 150	3.630 1.500 - 5.275
- Baujahre vor 1941	3	191.667 160.000 - 240.000	1919 1885 - 1936	63 56 - 69	3.027 2.500 - 3.457
- Baujahre 1941 - 1990	27	237.119 90.000 - 483.100	1972 1952 - 1990	72 25 - 118	3.324 1.500 - 4.688
- Baujahre ab 1991	19	353.605 166.100 - 611.400	2001 1993 - 2013	84 52 - 150	4.147 3.192 - 5.275
Dünnwald					
■ Umwandlung	7	182.043 100.000 - 255.000	1968 1968 - 1968	65 43 - 102	2.834 2.299 - 3.519
■ Weiterverkauf	12	258.667 130.000 - 529.300	1977 1930 - 1999	71 41 - 123	3.571 2.706 - 4.688
- Baujahre 1941 - 1990	7	284.471 135.000 - 529.300	1974 1957 - 1989	77 41 - 123	3.528 2.860 - 4.688
- Baujahre ab 1991	4	220.675 130.000 - 298.000	1994 1992 - 1999	57 41 - 80	3.862 3.171 - 4.431
Flittard					
■ Weiterverkauf	9	191.111 80.000 - 333.300	1977 1965 - 2008	71 34 - 80	2.661 1.582 - 4.222
- Baujahre 1941 - 1990	6	171.633 80.000 - 260.000	1966 1965 - 1973	67 34 - 79	2.545 1.582 - 3.291
- Baujahre ab 1991	3	230.067 166.800 - 333.300	1997 1992 - 2008	80 79 - 80	2.893 2.085 - 4.222
Höhenhaus					
■ Weiterverkauf	26	232.643 88.000 - 520.000	1975 1962 - 2017	70 29 - 141	3.317 2.427 - 5.036
- Baujahre 1941 - 1990	17	172.319 88.000 - 235.000	1966 1962 - 1986	54 29 - 74	3.173 2.427 - 4.275
- Baujahre ab 1991	4	501.600 488.200 - 520.000	2013 2012 - 2017	132 103 - 141	3.895 3.463 - 5.036

Stadtteil	Anzahl	Kaufpreis in Euro	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Euro je m ² Wohnfläche
Holweide					
■ Neubau	8	498.188 317.000 - 615.000	2025 2025 - 2025	87 59 - 107	5.792 5.093 - 6.528
■ Umwandlung	6	191.500 109.000 - 275.100	1967 1967 - 1967	70 50 - 122	2.614 1.798 - 3.190
■ Weiterverkauf	44	239.065 85.000 - 450.000	1981 1928 - 2011	73 35 - 143	3.301 2.132 - 4.914
- Baujahre 1941 - 1990	27	229.924 93.000 - 450.000	1975 1960 - 1986	75 40 - 143	3.042 2.132 - 4.444
- Baujahre ab 1991	13	260.062 85.000 - 449.000	2000 1993 - 2011	65 35 - 91	3.904 2.438 - 4.914
Mülheim					
■ Umwandlung	18	217.950 65.000 - 310.100	1903 1900 - 1907	49 20 - 80	4.991 2.988 - 7.750
■ Weiterverkauf	118	263.903 73.000 - 1.086.240	1961 1880 - 2018	68 24 - 179	3.747 870 - 7.154
- Baujahre vor 1941	18	275.769 86.950 - 500.000	1913 1880 - 1936	76 41 - 135	3.735 870 - 4.978
- Baujahre 1941 - 1990	78	223.677 79.300 - 550.000	1963 1945 - 1984	63 24 - 142	3.571 1.214 - 6.818
- Baujahre ab 1991	16	422.865 73.000 - 1.086.240	2004 1992 - 2018	84 30 - 179	4.673 1.681 - 7.154
Stammheim					
■ Weiterverkauf	9	244.611 132.000 - 350.000	1980 1964 - 2010	71 38 - 117	3.489 2.459 - 4.463
- Baujahre 1941 - 1990	5	212.400 132.000 - 350.000	1967 1964 - 1973	68 38 - 117	3.181 2.459 - 3.816
- Baujahre ab 1991	4	284.875 220.100 - 330.000	1998 1992 - 2010	74 60 - 90	3.873 3.326 - 4.463

6.1.2 Immobilienrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten

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 eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch den Gutachterausschuss stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche beschlossen. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

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.) und
- 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

Zum Stichtag 01.01.2022 hat der Gutachterausschuss erstmalig Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ beschlossen. Für die Anpassung der Immobilienrichtwerte wurde jede Richtwertzone individuell betrachtet. Die Preisentwicklungen, die sich aus den tatsächlichen Kaufpreisen im Vertragsjahr 2025 innerhalb der Richtwertzone ergeben, wurden analysiert und sachverständig eingeschätzt.

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

- Kauffälle mit einem relativen Kaufpreis zwischen 1.000 Euro/m² WF und 13.000 Euro/m² WF
- Wohnfläche zwischen 25 m² und 150 m²
- Baujahr älter als 2022
- 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 und Ausstattung.

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 m ²	41 – 80 m ²	81 – 120 m ²	121 – 150 m ²
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

vermietet	unvermietet
0,94	1,00

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 - 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 <u>oder</u> Badewanne Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche <u>und</u> Badewanne Gäste-WC Installation unter Putz	2 Bäder <u>und</u> 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 <u>oder</u> PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC	Teppiche, Fliesen <u>oder</u> 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	edelholzfurnierte Türblätter Holzzargen Glastüren	massive Ausführung Einbruchschutz
Heizung	Einzelöfen elektrische Speicherheizung Boiler für Warmwasser	Mehrraumluftkachelöfen 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 auf *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 auf BORIS-NRW 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.

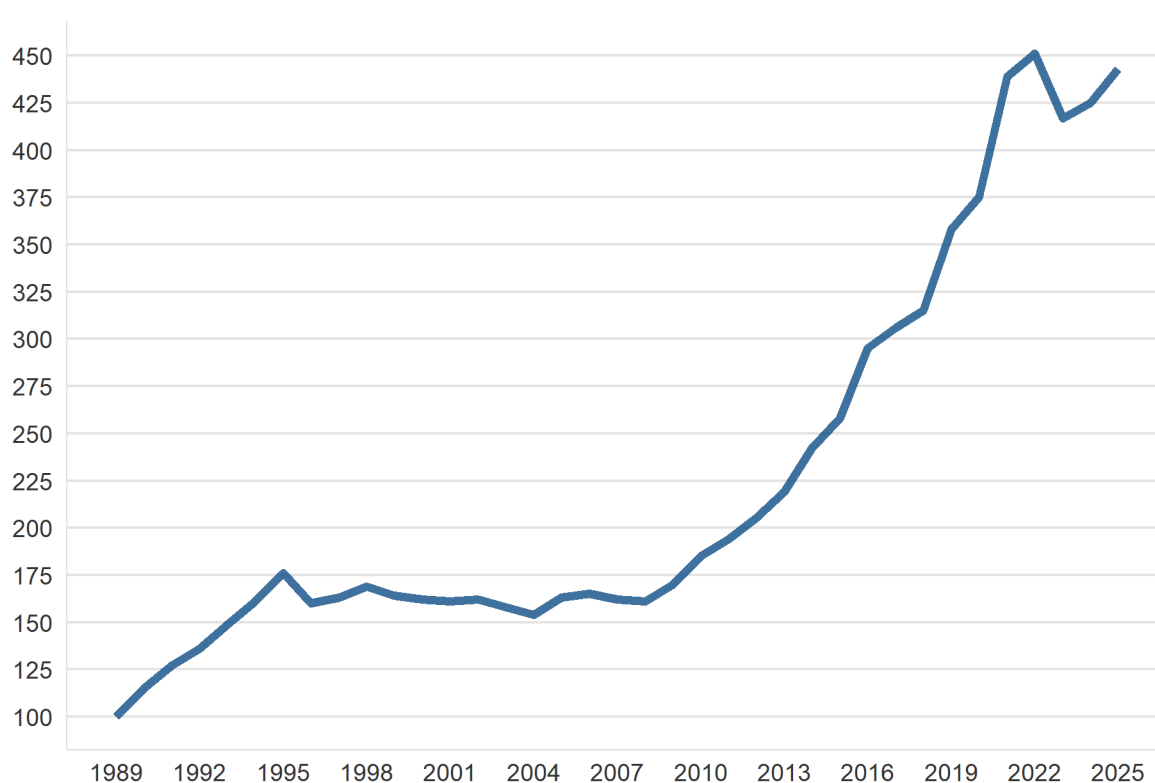
6.1.3 Indexreihen

Durchschnittliche Preisentwicklung seit 1989 (stadtweit)

Grundlage der Auswertung bilden alle geeigneten Kauffälle aus den Teilmärkten Weiterverkauf, Erstverkauf aus Neubau und Erstverkauf aus Umwandlung im jeweiligen Berichtszeitraum. Hinweise zur fachlichen Abgrenzung geeigneter Kauffälle sind im Kapitel *Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen* enthalten. Die Indexwerte sind maßgeblich von der Anzahl der berücksichtigten Kaufverträge sowie von der strukturellen Zusammensetzung der jeweiligen Stichprobe im Auswertejahr abhängig.

Jahr	Mittelwert in Euro/m ² WF	Veränderung zum Vorjahr	Index Basis 1989	Jahr	Mittelwert in Euro/m ² WF	Veränderung zum Vorjahr	Index Basis 1989
1989	1.064		100	2008	1.714	-0,5 %	161
1990	1.226	+15,2 %	115	2009	1.805	+5,3 %	170
1991	1.355	+10,5 %	127	2010	1.966	+8,9 %	185
1992	1.449	+6,9 %	136	2011	2.064	+5,0 %	194
1993	1.583	+9,2 %	149	2012	2.177	+5,5 %	205
1994	1.709	+8,0 %	161	2013	2.329	+7,0 %	219
1995	1.874	+9,7 %	176	2014	2.576	+10,6 %	242
1996	1.702	-9,2 %	160	2015	2.750	+6,8 %	258
1997	1.733	+1,8 %	163	2016	3.135	+14,0 %	295
1998	1.796	+3,6 %	169	2017	3.258	+3,9 %	306
1999	1.745	-2,8 %	164	2018	3.347	+2,7 %	315
2000	1.720	-1,4 %	162	2019	3.805	+13,7 %	358
2001	1.714	-0,3 %	161	2020	3.985	+4,7 %	375
2002	1.728	+0,8 %	162	2021	4.676	+17,3 %	439
2003	1.680	-2,8 %	158	2022	4.804	+2,7 %	451
2004	1.638	-2,5 %	154	2023	4.433	-7,7 %	417
2005	1.731	+5,7 %	163	2024	4.519	+1,9 %	425
2006	1.757	+1,5 %	165	2025	4.709	+4,2 %	443
2007	1.722	-2,0 %	162				

Durchschnittliche Preisentwicklung für Wohnungseigentum seit 1989



Preisindizes für den Teilmarkt Wohnungseigentum

Die Preisindizes berechnen sich aus mittels der Umrechnungskoeffizienten der Immobilienrichtwerte **normierten sowie an eine mittlere Lage angepassten** Kaufpreisen.

Bezugszeitraum	Stadtbezirke 1-6 (linksrheinisch mit Deutz)		Stadtbezirke 7-9 (rechtsrheinisch ohne Deutz)	
	Indexwert	Veränderung zum Vorhalbjahr	Indexwert	Veränderung zum Vorhalbjahr
1. Halbjahr 2020	100	-	100	-
2. Halbjahr 2020	104	+4,0 %	107	+7,0 %
1. Halbjahr 2021	112	+7,7 %	124	+15,9 %
2. Halbjahr 2021	117	+4,5 %	127	+2,4 %
1. Halbjahr 2022	123	+5,1 %	140	+10,2 %
2. Halbjahr 2022	119	-3,3 %	133	-5,0 %
1. Halbjahr 2023	116	-2,5 %	122	-8,3 %
2. Halbjahr 2023	113	-2,6 %	120	-1,6 %
1. Halbjahr 2024	113	±0,0 %	120	±0,0 %
2. Halbjahr 2024	117	+3,5 %	120	±0,0 %
1. Halbjahr 2025	118	+0,9 %	121	+0,8 %
2. Halbjahr 2025	120	+1,7 %	124	+2,5 %

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Für den Teilmarkt des vermieteten Wohnungseigentums ergibt sich für das gesamte Stadtgebiet folgender mittlerer Liegenschaftszinssatz:

Liegenschaftszinssatz	Standardabweichung
1,9 %	± 1,1

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus dem Jahr 2025 abgeleitet. Die Untersuchung bezieht sich auf folgendes Datenmaterial:

Anzahl der Kauffälle:	259
Auswerteperiodenraum:	2025
Mietsituation:	Vermietetes Wohnungseigentum
Wohnfläche:	≥ 20 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

Ø Wohnfläche in m ²	Ø bereinigter Kaufpreis in Euro/m ² WF	Ø Miete in Euro/m ² WF	Ø Bewirtschaft- ungskosten in % vom Rohertrag	Ø Restnut- zungsdauer in Jahren	Gesamtnut- zungsdauer in Jahren
66 ± 30	4.239 ± 1.377	12,40 ± 2,70	17,0 ± 4,0	37 ± 12	80

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.

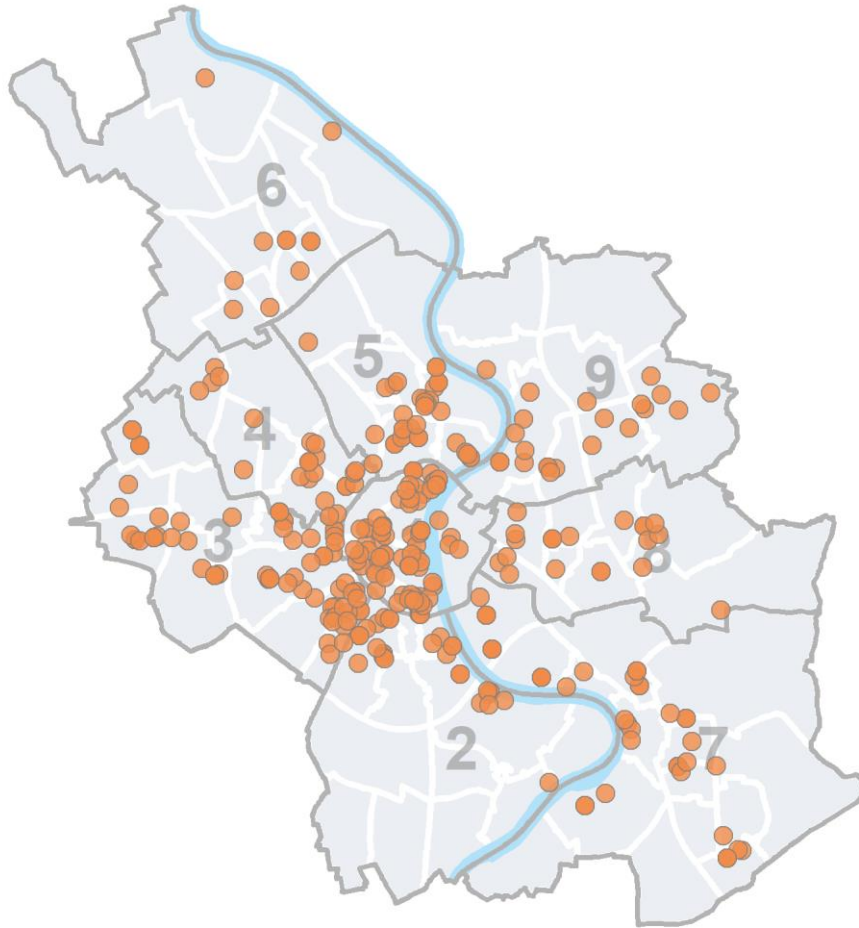
Wohnfläche in m ²	zentral / citynah	linksrheinisch	rechtsrheinisch
40	1,6	2,4	2,5
60	1,6	2,3	2,4
80	1,5	2,3	2,3
100	1,4	2,2	2,3
120	1,4	2,1	2,2

Die Lageeinstufung basiert auf der Gebietsgliederungskarte (siehe Kapitel 11.4).

6.2 Teileigentum

Übersicht aller Kauffälle von Teileigentum

Die Karte und Tabelle umfassen alle Kauffälle aus dem Berichtszeitraum, unabhängig von ihrer Eignung.



Stadtbezirk	Anzahl			Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%
1 - Innenstadt	87	24	86	25.578.770	46
2 - Rodenkirchen	33	9	33	4.632.400	8
3 - Lindenthal	71	20	70	9.722.353	17
4 - Ehrenfeld	29	8	29	1.890.400	3
5 - Nippes	40	11	40	4.233.150	8
6 - Chorweiler	11	3	11	1.518.500	3
7 - Porz	45	13	45	3.212.600	6
8 - Kalk	21	6	21	2.070.300	4
9 - Mülheim	23	6	23	3.043.206	5
Gesamt	360	100	358	55.901.679	100

6.3 Kaufpreise für Stellplätze

Grundlage der Auswertung bilden alle geeigneten Kauffälle aus den Vertragsjahren 2023 bis 2025.

Lage im Stadtgebiet	Anzahl	Minimum in Euro	Median in Euro	Mittelwert in Euro	Maximum in Euro
zentrale Lage					
TG-Stellplatz	206	10.000	36.800	35.100	95.000
Garage	49	10.000	30.000	30.200	51.000
Außenstellplatz	29	8.000	20.000	22.200	40.000
citynahe Lage					
TG-Stellplatz	693	10.000	30.000	30.100	64.000
Garage	133	5.000	25.000	25.000	50.000
Außenstellplatz	58	5.000	15.000	17.100	39.900
Vorortlage, linksrheinisch					
TG-Stellplatz	490	3.000	25.000	23.300	65.000
Garage	129	5.000	17.400	18.400	50.000
Außenstellplatz	113	3.000	10.000	11.900	38.500
Vorortlage, rechtsrheinisch					
TG-Stellplatz	335	3.000	15.000	16.400	86.000
Garage	135	2.400	15.000	15.400	34.900
Außenstellplatz	106	2.500	9.700	9.500	40.000

Die Lageeinstufung basiert auf der Gebietsgliederungskarte (siehe Kapitel 11.4).

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Aufgrund der geringen Vertragszahlen sind Auswertungen zu Erbbaugrundstücken nicht möglich.

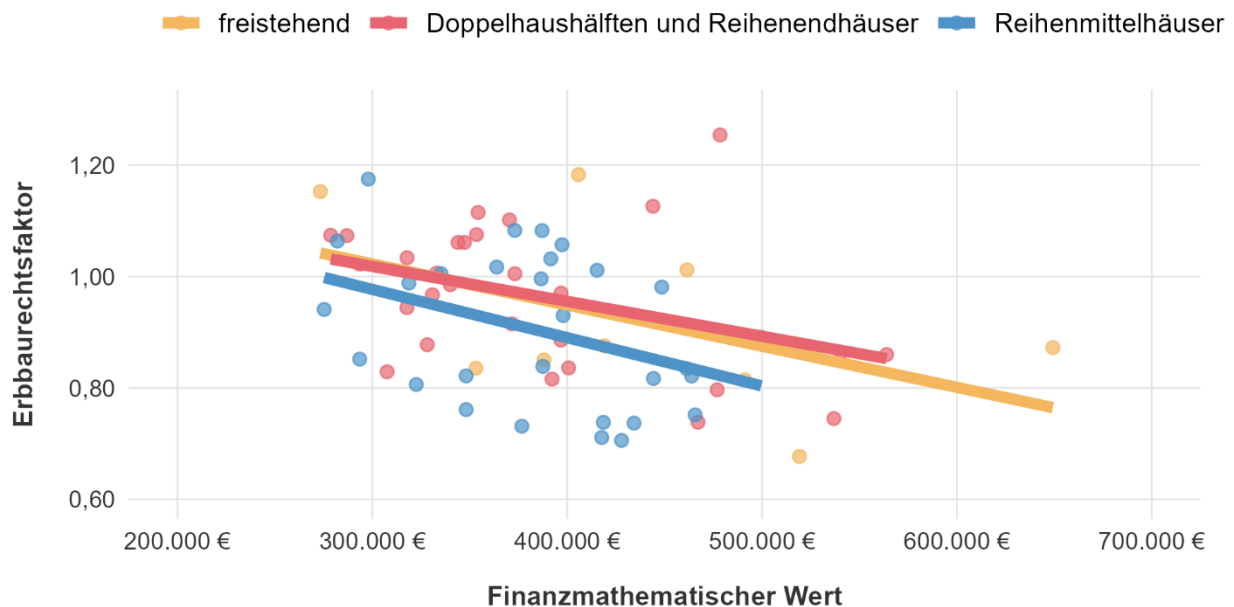
7.1 Erbbaurechtsfaktoren

Erbbaurechtsfaktoren geben gemäß § 22 ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts eines Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an. Sie werden nach den Grundsätzen des §§ 50 ff. ImmoWertV auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der zugehörigen finanzmathematischen Werte ermittelt. Die Ableitung erfolgte aus geeigneten Kaufpreisen der **Jahre 2023 bis 2025** für bebaute Erbbaurechte mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Wert des fiktiven Volleigentums wurde auf Basis des Sachwerts ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ermittelt (vorläufiger marktangepasster Sachwert). Die Marktanpassung des Sachwerts erfolgte mit dem durchschnittlichen Sachwertfaktor des jeweiligen Vertragsjahres. So wurde beispielsweise ein Kauffall aus dem Jahr 2024 mit dem Sachwertfaktor aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 angepasst. Als **Modellkomponente** wurde ein **Liegenschaftszinssatz** für Einfamilienhäuser **von 3 %** als angemessener Erbbauzinssatz angesetzt.

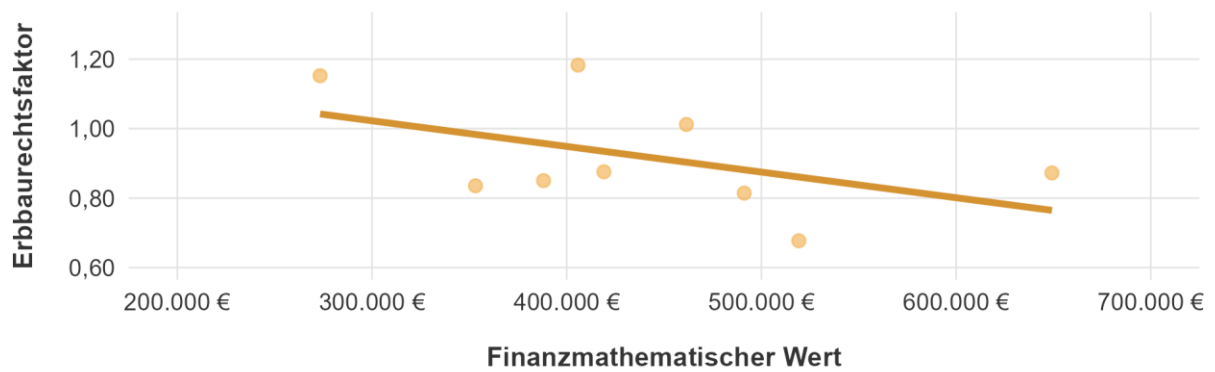
Die Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwerts erfolgte nach den Vorgaben der ImmoWertV und der ImmoWertA. Garagen auf separaten Grundstücken wurden beim Sachwert und Bodenwert berücksichtigt, sofern sie im Erbbaugrundbuch als belastetes Grundstück eingetragen sind. Die ermittelten Erbbaurechtsfaktoren werden getrennt nach den Anbauweisen ausgewertet.

Erbbaurechtsfaktoren (Kaufpreis / finanzmathematischer Wert)

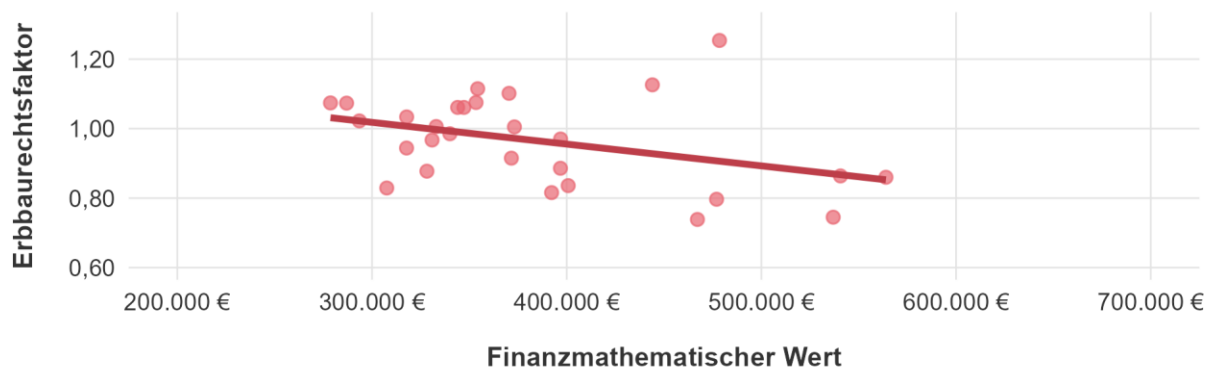


Anbauweise	Anzahl	Finanzmath. Wert	Erbbaurechtsfaktor	Standardabweichung
		in Euro		
		Mittelwert	Mittelwert	
freistehend	9	440.067	0,92	± 0,16
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	28	383.672	0,97	± 0,13
Reihenmittelhaus	29	385.534	0,90	± 0,13

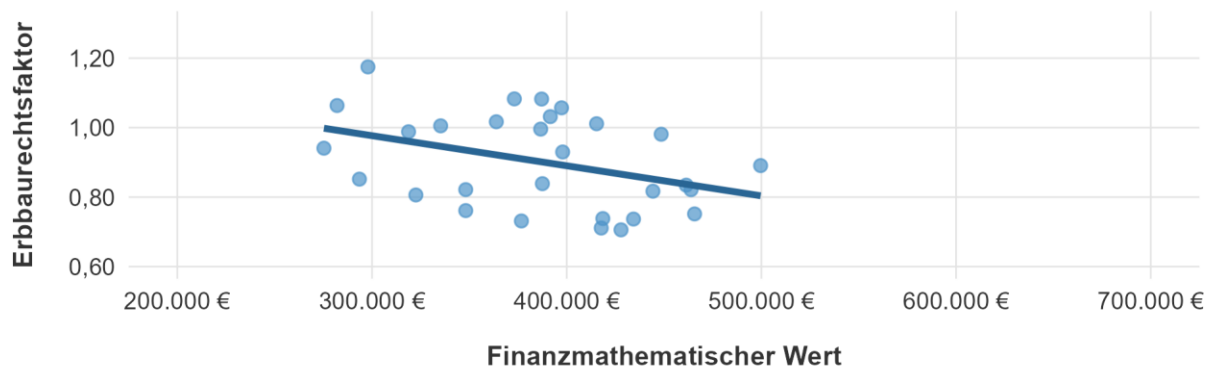
Erbaurechtsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Erbaurechtsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



Erbaurechtsfaktoren für Reihenmittelhäuser



Anbauweise	Anzahl	Finanzmath. Wert in Euro		Grdstfl. in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Restlaufzeit Erbaurecht						
		Median	Min	Max	Median	Min	Max	Median	Min	Max	Median	Min	Max			
freistehend	9	419.091	273.321	649.251	533	306	995	1966	1961	1985	145	104	200	42	31	59
Doppelhaushälften Reihenendhäuser	28	362.319	278.661	563.967	307	188	528	1969	1959	2006	118	91	250	49	33	99
Reihenmittelhaus	29	387.505	275.288	499.605	183	109	330	1970	1960	2015	109	80	158	46	36	99

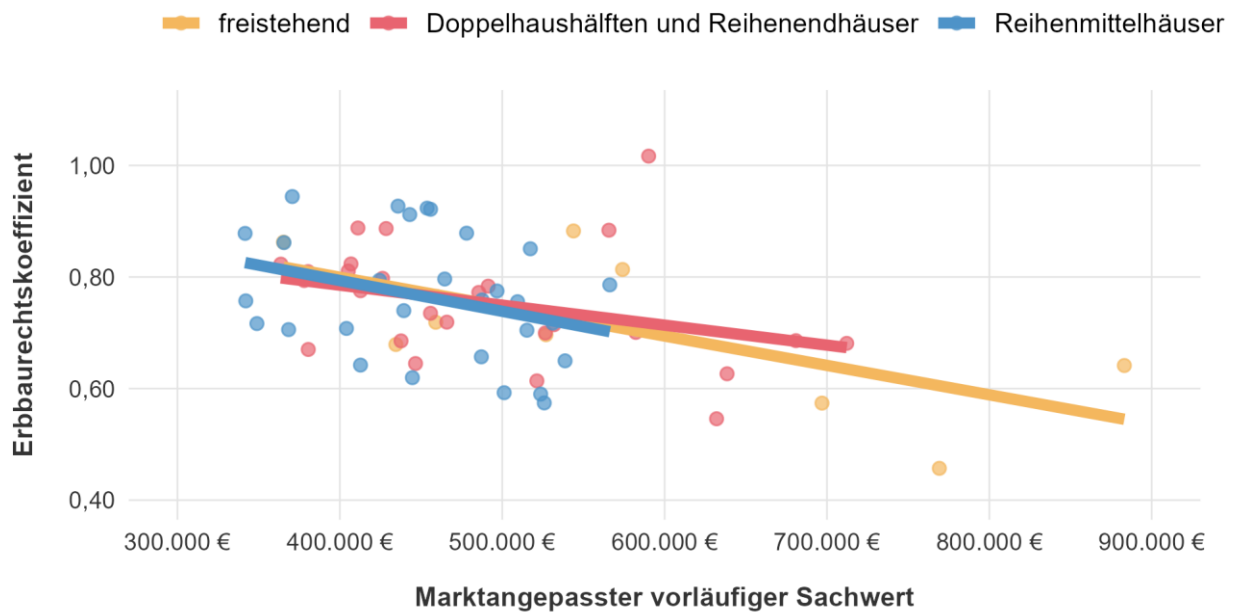
7.2 Erbbaurechtskoeffizienten

Erbbaurechtskoeffizienten dienen gemäß § 23 ImmoWertV der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse. Sie 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 Grundlage geeigneter Kaufpreise der **Jahre 2023 bis 2025** sowie der entsprechenden Werte des fiktiven Volleigentums ermittelt.

Der Wert des fiktiven Volleigentums wurde auf Grundlage des Sachwerts ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale bestimmt (vorläufiger marktangepasster Sachwert). Die Marktanpassung erfolgte mit dem durchschnittlichen Sachwertfaktor des jeweiligen Vertragsjahres. So wurde beispielsweise ein Kauffall aus dem Jahr 2024 mit dem Sachwertfaktor aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 angepasst.

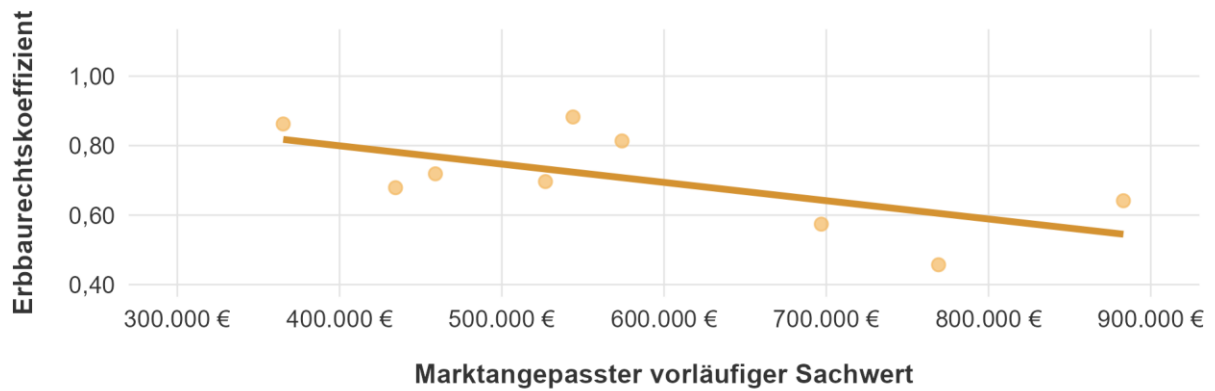
Die Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwerts erfolgte nach den Vorgaben der ImmoWertV und der ImmoWertA. Garagen auf separaten Grundstücken wurden beim Sachwert und Bodenwert berücksichtigt, sofern sie im Erbbaugrundbuch als belastetes Grundstück eingetragen sind. Die ermittelten Erbbaurechtskoeffizienten werden getrennt nach den Anbauweisen ausgewertet.

Erbbaurechtskoeffizienten (Kaufpreis / marktangepasster vorl. Sachwert)

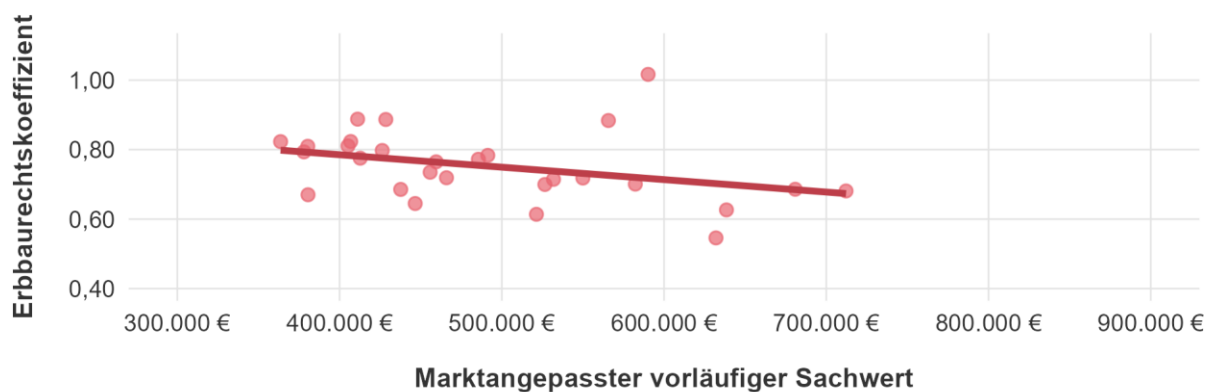


Anbauweise	Anzahl	Marktangep. vorl. Sachwert in Euro	Erbbaurechtskoeffizient	Standardabweichung
		Mittelwert	Mittelwert	
freistehend	9	583.667	0,68	± 0,14
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	28	491.680	0,75	± 0,10
Reihenmittelhaus	29	454.961	0,76	± 0,11

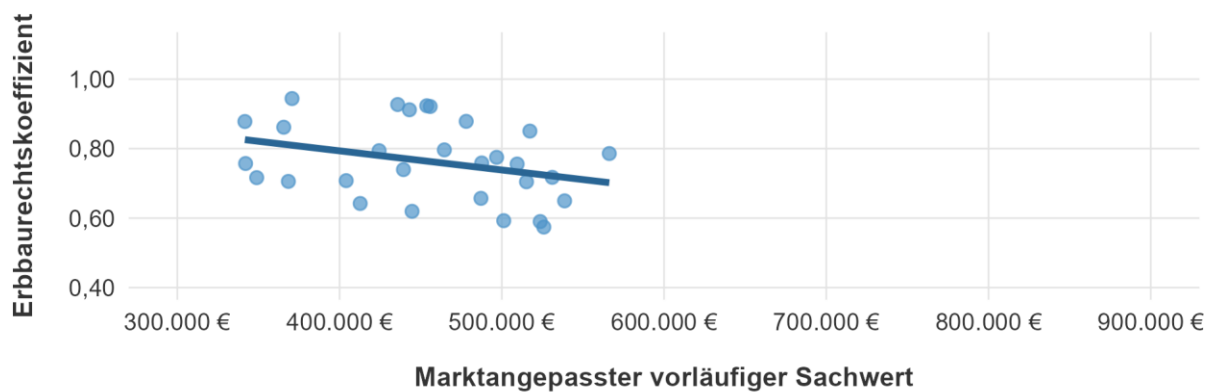
Erbaurechtskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Erbaurechtskoeffizienten für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



Erbaurechtskoeffizienten für Reihenmittelhäuser



Anbauweise	Anzahl	Marktangep. vorl. Sachwert in Euro		Grdstfl. in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Restlaufzeit Erbaurecht						
		Median	Min	Max	Median	Min	Max	Median	Min	Max	Median	Min	Max			
freistehend	9	543.888	365.257	883.155	533	306	995	1966	1961	1985	145	104	200	42	31	59
Doppelhaushälften Reihenendhäuser	28	462.709	363.634	712.167	307	188	528	1969	1959	2006	118	91	250	49	33	99
Reihenmittelhaus	29	455.854	341.636	566.247	183	109	330	1970	1960	2015	109	80	158	46	36	99

8 Modellbeschreibungen

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

Sachwertfaktoren

Die Vorgehensweise bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wird in Kapitel 5.1.5 beschrieben.

Liegenschaftszinssätze

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. Diese werden anhand des Mietspiegels für frei finanzierte Wohnungen, beziehungsweise bei gewerblichen Mieten entsprechend mittels Mietübersichten auf Nachhaltigkeit überprüft und gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst werden.
- Bewirtschaftungskosten nach dem „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA.NRW, 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

Die Mietwerte für frei finanzierte Wohnungen sind dem Mietspiegel Köln zu entnehmen. Dieser wird von der Rheinischen Immobilienbörse e.V erstellt unter Mitarbeit von:

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

Der Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen ist zu finden unter: www.rheinische-immobilienboerse.de.

Mietwerte für gewerbliche Nutzungen

Die Mietwerte für gewerbliche Nutzungen sind der gewerblichen Mietübersicht zu entnehmen. Diese wird von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. erstellt unter Mitarbeit von:

- der Industrie- und Handelskammer zu Köln
- Maklern des Immobilienverbandes IVD
- der lokalen Wirtschaftsförderungen
- Immobiliensachverständigen
- der lokalen Gutachterausschüsse
- sowie der gewerblichen Vermieter – und Mieterinteressenvertretungen

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

Die gewerblichen Mietübersichten sind erhältlich unter: www.rheinische-immobilienboerse.de.

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzendes Mitglied

Dipl.-Ing. Oliver Tatz, Vermessungsassessor

Stellvertretende Mitglieder

M. Eng. Johannes Kopka, Vermessungsassessor

Dipl.-Ing. Dieter Hagemann, Vermessungsassessor

Dipl.-Ing. Martin Kütt, Vermessungsassessor

Dipl.-Ing. Christof Linnemann, Vermessungsassessor

Dipl.-Ing. Annette Lombard, Vermessungsassessorin

Dr. Dipl.-Ing. Kathrina Völkner, Vermessungsassessorin

Weitere Mitglieder

Isabelle Assenmacher, Immobilienmaklerin

Stefan Aßhoff, Immobilienmakler

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

Dipl.-Kff. Julia Braschoß, Immobilienmaklerin

Anna Maister, Geschäftsführerin der Kreisstelle Auweiler der Landwirtschaftskammer NRW

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

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

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

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

Dipl.-Ing. Hans Peter Meul, Architekt

Eva Maria Levold, Assessorin jur.

Dipl.-Geograph Frank Pönisch *1)

Hans Alwin Schlössl, Immobilienkaufmann

Michael Schmitz, Immobilienmakler

Dipl.-Ing. Reinulf Padberg, Dipl.-Ing. Architekt

Dipl.-Kfm. Thorsten J. Schröder *5)

Dipl.-Ing. Lucas Schult

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

Prof. Dr.-Ing. Dietmar Weigt, Geodät

Besondere Mitglieder (Bedienstete der zuständigen Finanzämter)

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

- *1) von der IHK Köln 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 Adressen Gutachterausschüsse und Sonstige Einrichtungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Telefon: 0221-221-23017
Telefax: 0221-221-23081

Die Anschriften und Kontaktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen sind abrufbar unter www.boris.nrw im Bereich „Informationen“.

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: 0221-1640-4359

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 Gebühren, Verzeichnisse und Übersichtskarten

11.1 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 Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.

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

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

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

Zuschläge zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn

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

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

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

Der Minderaufwand wird anhand der eingesparten Zeit ermittelt.

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

In den Gebühren sind alle benötigten **Auslagen** enthalten, die zur Gutachtererstattung 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

11.2 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile

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

11.3 Übersichtskarte Stadtbezirke und Stadtteile



11.4 Gebietsgliederungskarte

