



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2013 FÜR DIE STADT KÖLN

Berichtszeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2012



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Köln



ISSN 1867-5050

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Geschäftsstelle:

Hausanschrift: Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln
Postanschrift: Stadthaus, 50605 Köln
Internet: <http://www.koeln.de/gutachterausschuss>
e-mail: gutachterausschuss@stadt-koeln.de

Haltestellen:

KVB: Bf. Deutz / Messe LANXESS arena
DB: Bf. Deutz / Messe

Besuchszeiten:

Montag	08.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag	08.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Mittwoch	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag	08.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie nach besonderer Terminvereinbarung

Telefonische

Auskunft: Montag bis Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Geschäftsstelle : Zimmer 09 E 20 Tel. 0221/221-2 3017
Fax 0221/221-2 3081

Bodenrichtwerte und

Grundstücksmarktbericht im Internet : <http://www.boris.nrw.de/borisplus>

Grundstücksmarktbericht: Gebühr 52,- € als Druckexemplar
Auflagenhöhe: 200 Exemplare
Gebühr 39,- € als PDF-Version unter
<http://www.boris.nrw.de/borisplus>

Karten: Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile
S. 104, Gebietsgliederungskarte S. 105

Kartengrundlage: Karte der Stadt-, Bezirks- und Stadtteilgrenzen

Druck: SBK Sozial-Betriebe-Köln gemeinnützige GmbH, Werkstätten
für behinderte Menschen, Poller Kirchweg 60 – 68, 51105 Köln

Veröffentlichung: April 2013

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder von Auswertungsergebnissen, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet. Um Zusendung eines Belegexemplars wird gebeten.

ISSN 1867-5050



**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Köln**

Grundstücksmarktbericht 2013

**Bericht über die Entwicklung des Kölner Grundstücksmarktes
im Jahre 2012 zum Stichtag 01.01.2013**

**Bericht über die Entwicklung des
Kölner Grundstücksmarktes
im Jahre 2012**

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	1
1.1 Umsätze	1
1.2 Preise	1
1.3 Erforderliche Daten	2
2. Zielsetzung	2
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	3
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	5
3.1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	5
3.1.2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	7
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2012	8
4.1 Anzahl der Kauffälle (Kaufverträge)	8
4.1.1 Verteilung der Verträge nach Teilmärkten	9
4.1.2 Verteilung der Verträge 2012 nach Eingangsmonat	9
4.2 Flächenumsatz	10
4.3 Geldumsatz	11
5. Unbebaute Grundstücke	12
5.1 Individueller Wohnungsbau	13
5.2 Geschosswohnungsbau	15
5.3 Gewerbliche Bauflächen	17
5.3.1 Gewerbliche Bauflächen	17
5.3.2 Büro-, Hotel- und Geschäftsgrundstücke	17
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	18
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	18
5.5.1 Bauerwartungsland	18
5.5.2 Rohbauland	18

6. Bebaute Grundstücke	19
6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser	20
6.1.1 Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)	21
6.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp	22
6.1.3 Kaufpreise nach Gebäudetypen	23
Stadtbezirk 2	23
Stadtbezirk 2	24
Stadtbezirk 3	24
Stadtbezirk 3	25
Stadtbezirk 4	25
Stadtbezirk 5	26
Stadtbezirk 6	26
Stadtbezirk 7	27
Stadtbezirk 8	29
Stadtbezirk 9	31
6.1.4 Kaufpreise pro m ² Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen	32
6.2 Mehrfamilienhäuser	39
6.2.1 Zusammenfassung für den Geschosswohnungsbau nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)	40
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	41
6.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte	41
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke	41
7. Wohnungs- und Teileigentum	42
7.1 Anzahl und Geldumsatz der Verträge nach Stadtbezirken	42
7.2 Anzahl und Geldumsatz der Verträge von 2005 bis 2012	43
7.3 Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen (Angaben bis einschl. Juli. 2012)	44
Ersterwerb	44
Erstverkauf nach Umwandlung	44
Weiterverkauf	44
7.4 Kaufpreise für Eigentumswohnungen	45
7.5 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen	50
7.6 Kaufpreise für Stellplätze	51
7.7 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen	52
7.8 Zusammenfassung der Preisentwicklung	55
8. Bodenrichtwerte	58
8.1 Gesetzlicher Auftrag	58
8.2 Zonale Bodenrichtwerte	58
8.2.1 Bauland	58
8.2.2 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	59
8.2.3 Bauerwartungsland und Rohbauland	59
8.2.4 Sonderfälle	60
8.2.5 Sanierungsgebiete	60
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte	61
8.3.1 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2013	61
8.3.2 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen zum 01.01.2013	61
8.4 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln (Stand 01.01.2013) in BORISplus.NRW	62

8.5 Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten	63
8.5.1 Bodenrichtwerttypen	63
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	63
Grundstücke für mehrgeschossige Wohnbebauung	63
Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser	63
Gewerbegrundstücke	63
Grundstücke für Bürogebäude	64
8.5.2 Geschossflächenzahl und wertrelevante Geschossflächenzahl	64
8.5.3 Gewogene Geschossflächenzahl (gew. GFZ)	65
Gewogene GFZ bei unterschiedlichen Gebäudetiefen	68
9. Erforderliche Daten	70
9.1 Indexreihen	70
9.2 Umrechnungskoeffizienten	71
9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe (Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke)	71
9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau)	73
9.2.3 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE)	74
9.2.4 Umrechnungskoeffizienten für Flächen der Landwirtschaft	75
9.3 Untersuchungen zu besonderen Bodenwerten	76
9.3.1 Gewerbegrundstücke für teilweise tertiäre gewerbliche Nutzung	76
- Büro- und Hotelnutzung	76
- Geschäfts- und Einzelhandelsnutzung	76
9.3.2 Besondere Flächen der Landwirtschaft	76
9.3.3 Flächen zur Gewinnung von Rohstoffen (Kiesabbauflächen)	78
9.4 Liegenschaftszinssätze	79
9.4.1 Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung)	80
9.4.2 Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum	82
9.4.3 Ergänzende Liegenschaftszinssätze (nach Vorgabe der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW - AGVGA-NRW)	83
9.5 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	84
9.5.1 Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke	84
9.6 Sachwertfaktoren	85
9.6.1 Reihenbebauung	89
9.6.2 freistehende Einfamilienhäuser	92
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	98
11. Regionale Vergleiche	99
12. Mieten	100
12.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	100
12.2 Mietwerte für gewerbliche Nutzungen	101
13. Sonstige Angaben	102
13.1 Gebühren für Gutachten	102
13.2 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile	103
13.3 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile	104
13.4 Gebietsgliederungskarte	105
13.5 Mitglieder des Gutachterausschusses	106
13.6 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	108
13.7 Sonstige Einrichtungen	109
13.8 Informationen zu Struktur-, Wirtschafts- und statistischen Daten über den Standort Köln im Internet:	110

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1.1 Umsätze

Im Berichtszeitraum 2012 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln 10.241 Verträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt, dies entspricht einer Abnahme von 352 Verträgen gegenüber dem Berichtszeitraum 2011.

Die Anzahl der Verträge liegt damit wiederum, wie auch im Vorjahr, über dem Mittel der letzten 10 Jahre in Höhe von 10.196.

Der größte Anteil der Verträge resultiert aus dem Bereich des Wohnungs- und Teileigentums. Hier wurden insgesamt 6.954 Kaufverträge abgeschlossen.

Der Geldumsatz sank um rd. 147 Millionen € (- 4 %) von rd. 3,55 Milliarden € auf rd. 3,41 Milliarden €. Der Flächenumsatz stieg um 7 % an auf jetzt rd. 390 ha.

Details sind im Kapitel 4. zu finden sowie bei der Darstellung zu den einzelnen Teilmärkten.

1.2 Preise

Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) stieg im linksrheinischen Stadtgebiet um + 5 %, im rechtsrheinischen Stadtgebiet war eine leichte Steigerung um + 2 % zu verzeichnen.

Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausbaugrundstücke) stieg im linksrheinischen um + 5% und im rechtsrheinischen Stadtgebiet um + 4 %, nachdem im letzten Jahr eine Preisentwicklung von + 10% im gesamten Stadtgebiet zu verzeichnen war.

Nach Einführung der zonalen Bodenrichtwerte im Geschäftsjahr 2010 wurde erstmals ein Bodenpreisindex für Gewerbegrundstücke (sekundäre gewerbliche Nutzung) ermittelt. Der Bodenpreisindex stieg um + 4 % gegenüber dem Jahr 2011.

Für die Bodenwerte von Grundstücken für Bürobauten sowie Grundstücken in 1a – bzw. 1b – Geschäftslagen konnte keine Preisentwicklung festgestellt werden.

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

1.3 Erforderliche Daten

Im Kapitel „9. Erforderliche Daten“ werden in größerem Umfang Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie weitere Umrechnungsfaktoren dargestellt. Erstmals werden auch Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Weiterhin werden Beispiele veröffentlicht, wie mit den neu geschaffenen zonalen Bodenrichtwerten in der Wertermittlungspraxis umzugehen ist.

2. Zielsetzung

Der Auftrag des Gesetzgebers an die Gutachterausschüsse, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen, soll durch den vorliegenden Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte erfüllt werden. Gegenüber anderen Marktanalysen zeichnen sich die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse dadurch aus, dass ihnen nahezu alle gezahlten Preise des Auswertungsgebietes zur Verfügung stehen, d.h. das Datenmaterial nicht nur eine begrenzte Stichprobe darstellt.

Weite Teile der Öffentlichkeit verfolgen das Geschehen auf dem Immobilienmarkt mit großem Interesse, denn diese Marktverhältnisse und ihre zeitliche Entwicklung spiegeln einen wesentlichen Ausschnitt aus dem vielfältigen Erscheinungsbild der Großstadt Köln wider.

Ziel des vorliegenden Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung des vergangenen Jahres darzustellen und über das Preisniveau in den unterschiedlichen Segmenten des Kölner Immobilienmarktes zu informieren.

Der Bericht wendet sich an die Sachverständigen für Wertermittlung, um ihnen sowohl die für die eigene Tätigkeit erforderlichen Daten als auch die Informationen über Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt bekannt zu machen, die allgemein von Interesse sind.

Für die Wohnungs- und Bauwirtschaft, Banken und Versicherungen, Gewerbe und Industrie, Forschung und Lehre, Immobilienmakler und Architekten sowie die öffentliche Verwaltung in den Bereichen Städtebau und Wohnungswesen, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung sind diese Rahmendaten zur Überschaubarkeit und Durchschaubarkeit des Grundstücksmarktes von großer Bedeutung.

Auch den politischen Mandatsträgern soll der Bericht als Entscheidungshilfe dienen.

Darüber hinaus wendet sich der Bericht an die interessierte Öffentlichkeit und kann dem einzelnen Bürger Informationen zu Wertvorstellungen von Immobilien für seine privaten Belange geben.

Gleichzeitig dient der Bericht dem Oberen Gutachterausschuss als Grundlage für dessen Grundstücksmarktbericht, der als Zusammenfassung der Berichte der einzelnen Gutachterausschüsse eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das Land Nordrhein-Westfalen darstellt.

Die im Bericht aufgeführten Einzelwerte (Umsätze, Preisentwicklungen, Preisspiegel etc.) ergeben sich in der Regel aus den im Jahr 2012 für das Gebiet der Stadt Köln abgeschlossenen und in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufverträgen, die nach fachlichen und mathematisch-statistischen Gesichtspunkten ausgewertet wurden. Dabei kann die Beschreibung des Kölner Grundstücksmarktes zwangsläufig nur verallgemeinert und das Marktverhalten für die einzelnen Teilmärkte nur generalisiert dargestellt werden. Die aufgeführten Einzelwerte ersetzen somit nicht die Verkehrswertermittlung eines speziellen Objektes. Diese kann gemäß § 193 (1) Baugesetzbuch (BauGB) mittels eines Gutachtens des Gutachterausschusses erfolgen.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Auf der Rechtsgrundlage des BauGB und der GAVO NRW können anonymisierte Auskünfte/Auswertungen aus der Kaufpreissammlung erteilt werden.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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

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

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

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

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

tätig. In Spezialfällen kann der Gutachterausschuss weitere Sachverständige hinzuziehen.

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

Zur Besetzung des Gutachterausschusses siehe die Mitgliederliste Punkt 13.5.

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

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

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

3.1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) beschrieben. Zu den wesentlichen Aufgaben gehören:

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

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

3.1.2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

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

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

Adresse:

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Postanschrift:
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

Hausanschrift:
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

Erreichbarkeit:
Tel.: 0211 / 4 75 26 40
Fax: 0211 / 4 75 29 00
E-Mail: oga@brd.nrw.de

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

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

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

Bis auf einfache, mündliche Auskünfte sind die Leistungen des Gutachterausschusses gebührenpflichtig. Die Gebühren richten sich nach der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW (siehe Punkt 13.1). 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.

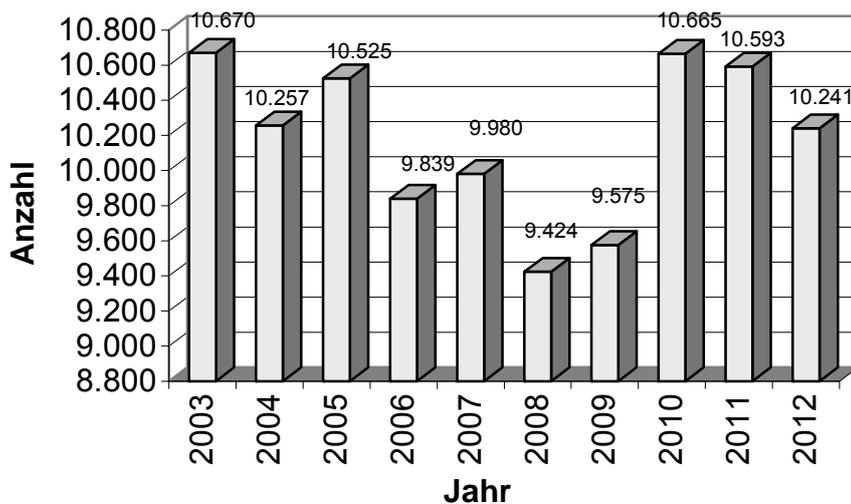
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2012

4.1 Anzahl der Kauffälle (Kaufverträge)

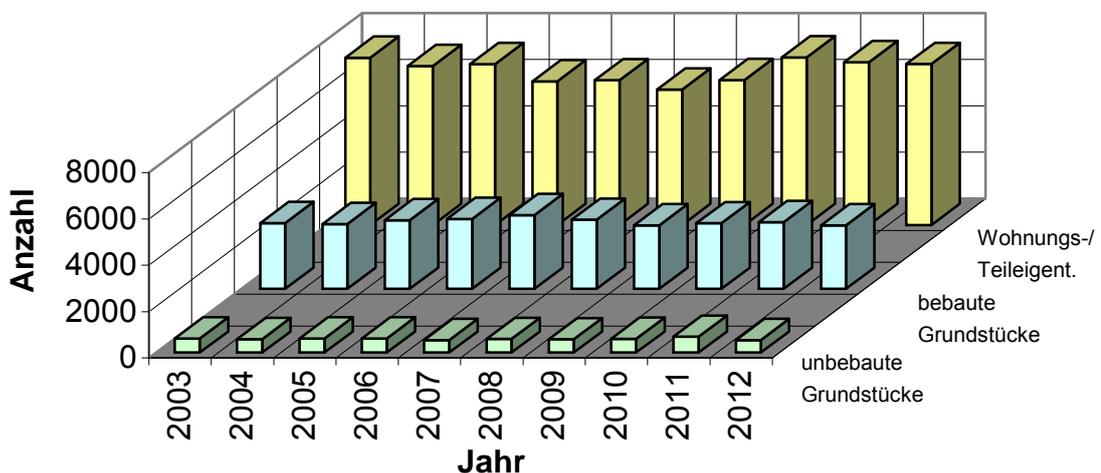
Hinweis: Die gesamtstatistische Darstellung enthält auch die Fälle, die bei einer Einzelbetrachtung als ungeeignet für die Auswertung eingestuft würden.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Unbebaute Grundstücke	610	587	611	615	543	592	578	596	687	547
Bebaute Grundstücke	2.839	2.800	2.966	3.017	3.183	2.983	2.737	2.831	2.879	2.740
Wohnungs- Teileigentum	7.221	6.870	6.948	6.207	6.254	5.849	6.260	7.238	7.027	6.954
Gesamtanzahl	10.670	10.257	10.525	9.839	9.980	9.424	9.575	10.665	10.593	10.241

Gesamtimmobilienumsatz



Immobilienteilmärkte



4.1.1 Verteilung der Verträge nach Teilmärkten

Teilmarkt	2010			2011			2012		
	Anzahl	relative Häufigkeit in %	Veränderung z. Vorjahr in %	Anzahl	relative Häufigkeit in %	Veränderung z. Vorjahr in %	Anzahl	relative Häufigkeit in %	Veränderung z. Vorjahr in %
Eigenheimgrundstücke	295	2,8	12,2	320	3,0	8,5	268	2,6	-16,3
Geschoßwohnungsbaugrundst.	73	0,7	-1,4	95	0,9	30,1	58	0,6	-38,9
Gewerbegrundstücke	33	0,3	10,0	30	0,3	-9,1	42	0,4	40,0
Geschäftsgrundstücke	10	0,1	-9,1	9	0,1	-10,0	6	0,1	-33,3
Sonstige Grundstücke	185	1,7	-7,5	233	2,2	25,9	173	1,7	-25,8
Unbebaute Grundstücke insges.	596	5,6	3,1	687	6,5	15,3	547	5,3	-20,4
Eigenheime	1.933	18,1	3,6	1.913	18,1	-1,0	1.846	18,0	-3,5
Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	698	6,5	0,9	753	7,1	7,9	697	6,8	-7,4
Gewerbeobjekte	126	1,2	-18,7	123	1,2	-2,4	130	1,3	5,7
Sonstige bebaute Objekte	74	0,7	196,0	90	0,8	21,6	67	0,7	-25,6
Bebaute Grundstücke insges.	2.831	26,5	3,4	2.879	27,2	1,7	2.740	26,8	-4,8
Wohnungs-/Teileigent. insges.	7.238	67,9	15,6	7.027	66,3	-2,9	6.954	67,9	-1,0
Insgesamt	10.665	100,0	11,4	10.593	100,0	-0,7	10.241	100,0	-3,3

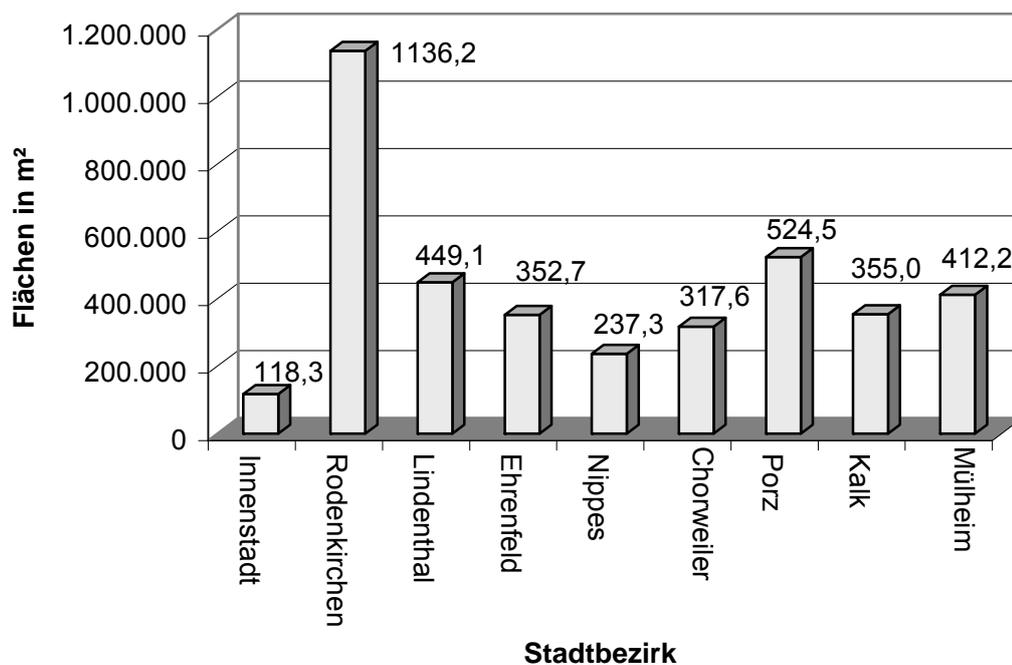
4.1.2 Verteilung der Verträge 2012 nach Eingangsmonat

Monat	Insgesamt		Wohnungs-/ Teileigentum		Sonstige	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Januar	727	7,1	489	7,0	238	7,2
Februar	740	7,2	499	7,2	241	7,3
März	904	8,8	617	8,9	287	8,7
April	850	8,3	567	8,2	283	8,6
Mai	811	7,9	567	8,2	244	7,4
Juni	824	8,0	563	8,1	261	7,9
Juli	1.041	10,2	694	10,0	347	10,6
August	876	8,6	582	8,4	294	8,9
September	891	8,7	617	8,9	274	8,3
Oktober	833	8,1	580	8,3	253	7,7
November	961	9,4	653	9,4	308	9,4
Dezember	783	7,6	526	7,6	257	7,8
Insgesamt	10.241	100,0	6.954	100,0	3.287	100,0

4.2 Flächenumsatz

2012						
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz ohne WE/TE		
	Gesamt o. WE/TE	%	entgeltl. o. WE/TE	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	204	6,2	198	118.332	4,3	117.600
Rodenkirchen	454	13,8	447	1.136.186	11,7	1.133.887
Lindenthal	540	16,4	525	449.059	12,9	415.117
Ehrenfeld	230	7,0	219	352.705	11,4	342.924
Nippes	241	7,3	232	237.304	5,3	233.034
Chorweiler	325	9,9	311	317.578	15,1	310.679
Porz	500	15,2	462	524.516	25,8	504.968
Kalk	370	11,3	362	355.036	6,6	351.298
Mülheim	423	12,9	383	412.153	6,9	390.407
Insgesamt	3.287	100,0	3.139	3.902.869	100,0	3.799.914

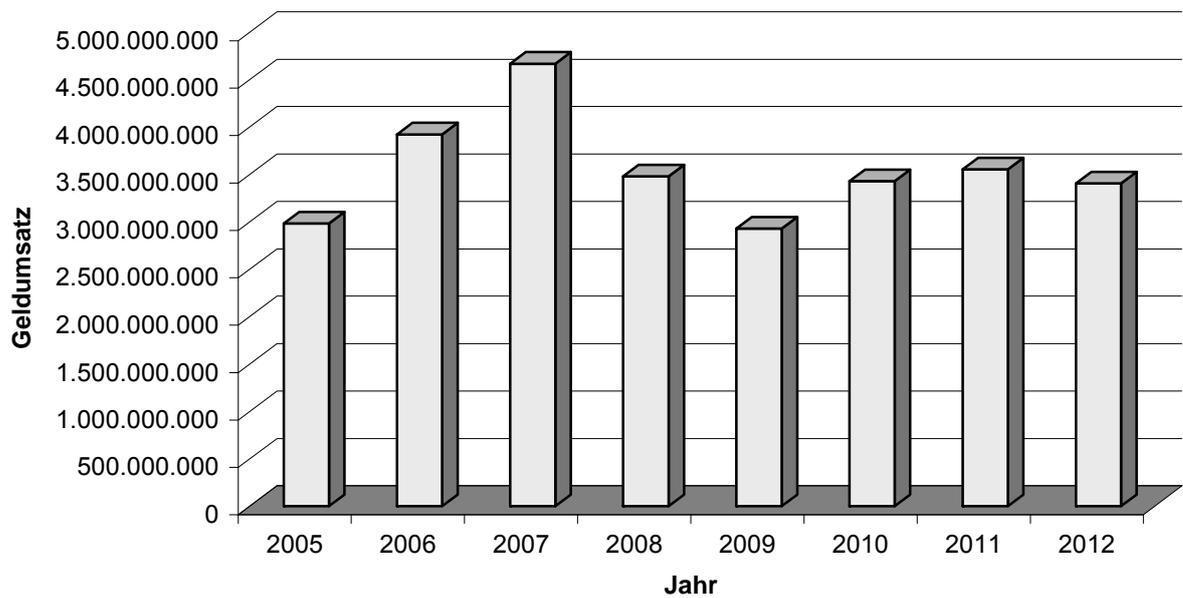
2011						
Insgesamt	3.566	100,0	3.411	3.649.392	100,0	3.540.932

Flächenumsatz in 1000 m²

4.3 Geldumsatz

Jahr	Anzahl der Verträge entgeltlich	Geldumsatz Euro
2005	10.037	2.980.129.085
2006	9.266	3.920.267.151
2007	9.473	4.666.046.893
2008	9.094	3.478.506.454
2009	9.350	2.927.038.299
2010	10.376	3.427.175.311
2011	10.213	3.551.972.567
2012	9.810	3.405.045.951

Geldumsatz insgesamt



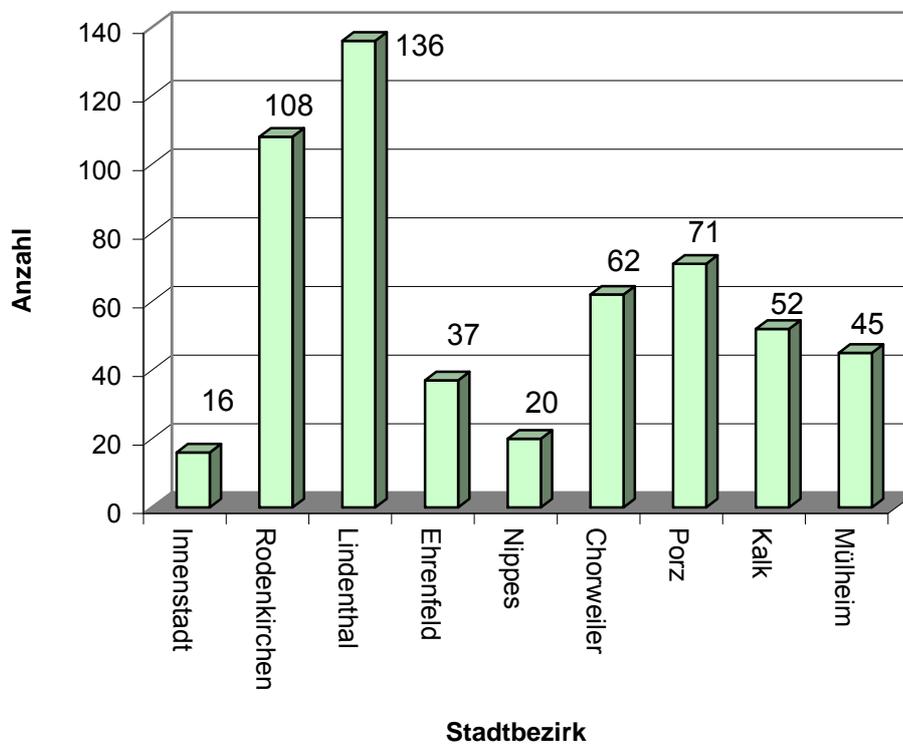
5. Unbebaute Grundstücke

Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2012								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	16	2,9	15	11.163.405	4,9	5.546	0,4	5.446
Rodenkirchen	108	19,7	108	45.919.684	20,1	722.951	46,3	722.951
Lindenthal	136	24,9	134	83.575.847	36,6	221.116	14,2	192.553
Ehrenfeld	37	6,8	35	28.183.065	12,3	142.980	9,2	136.603
Nippes	20	3,7	20	11.569.838	5,1	41.810	2,7	41.810
Chorweiler	62	11,3	61	12.089.103	5,3	172.494	11,0	172.180
Porz	71	13,0	67	15.514.906	6,8	147.943	9,5	145.312
Kalk	52	9,5	49	7.756.477	3,4	45.881	2,9	45.600
Mülheim	45	8,2	41	12.632.957	5,5	60.656	3,9	59.948
Insgesamt	547	100,0	530	228.405.282	100,0	1.561.377	100,0	1.522.403

2011								
Insgesamt	687	100,0	663	261.020.463	100,0	1.493.396	100,0	1.479.579

Anzahl (547)



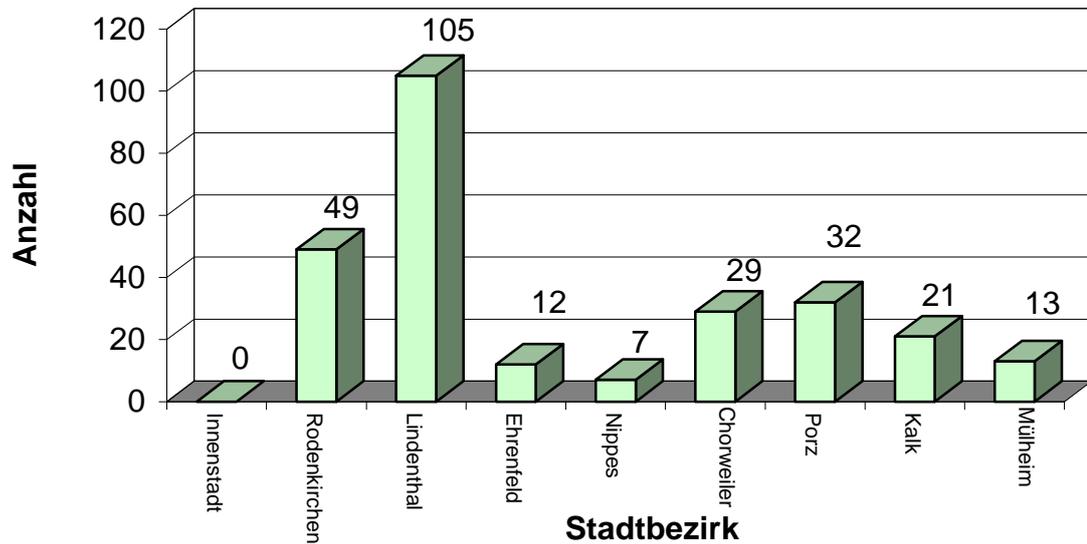
5.1 Individueller Wohnungsbau

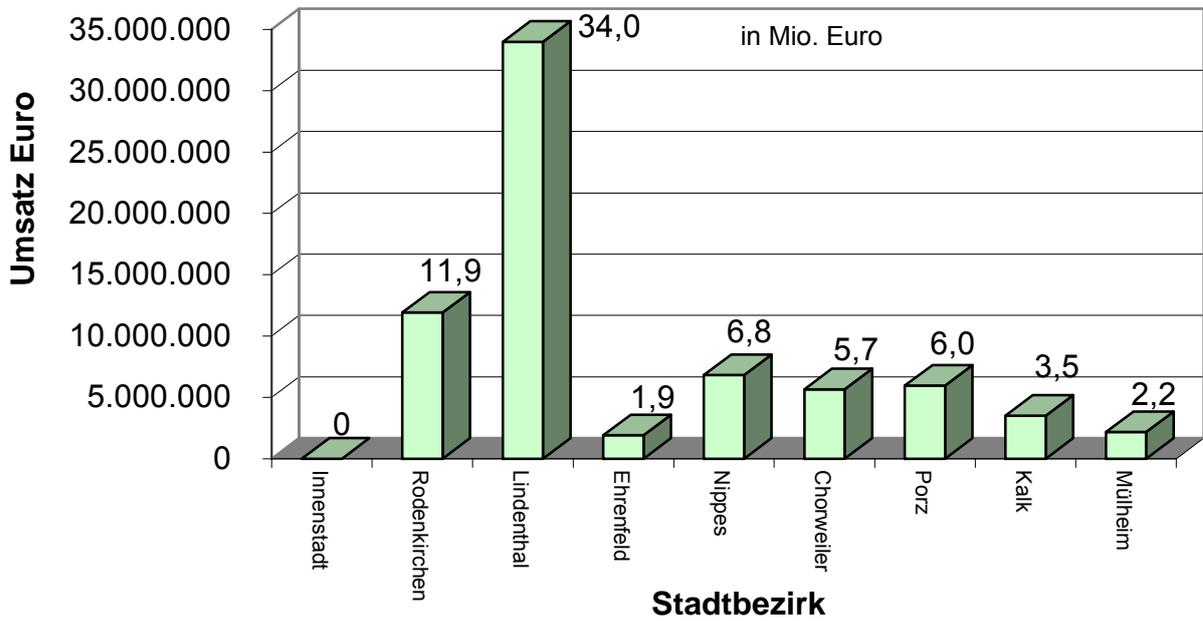
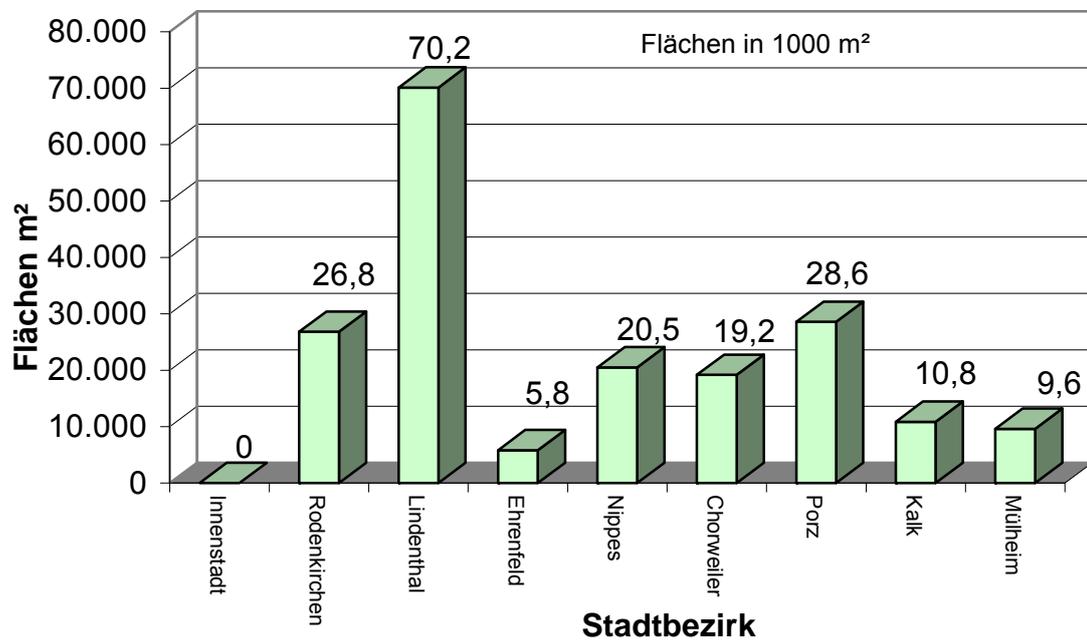
Wohnbauflächen für den Ein- / Zweifamilienhausbau

2012								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m²	%	entgeltl. m²
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	49	18,3	49	11.910.010	16,6	26.803	14,0	26.803
Lindenthal	105	39,2	105	33.996.093	47,3	70.154	36,7	70.154
Ehrenfeld	12	4,5	12	1.906.775	2,7	5.820	3,0	5.820
Nippes	7	2,6	7	6.817.700	9,5	20.480	10,7	20.480
Chorweiler	29	10,8	29	5.665.810	7,9	19.166	10,0	19.166
Porz	32	11,9	30	5.963.356	8,3	28.552	14,9	27.359
Kalk	21	7,8	21	3.503.500	4,9	10.840	5,7	10.840
Mülheim	13	4,9	13	2.162.723	3,0	9.583	5,0	9.583
Insgesamt	268	100	266	71.925.967	100	191.398	100	190.205

2011								
Insgesamt	320	100,0	313	84.520.617	100,0	223.282	100,0	220.117

Anzahl (268)



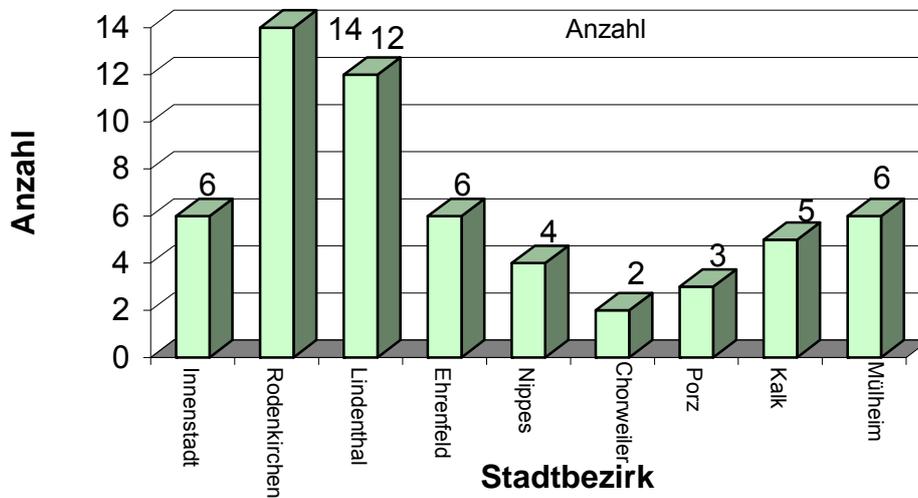
Geldumsatz (rd. 71,9 Mio. Euro)**Flächenumsatz (191.398 m²)**

5.2 Geschosswohnungsbau

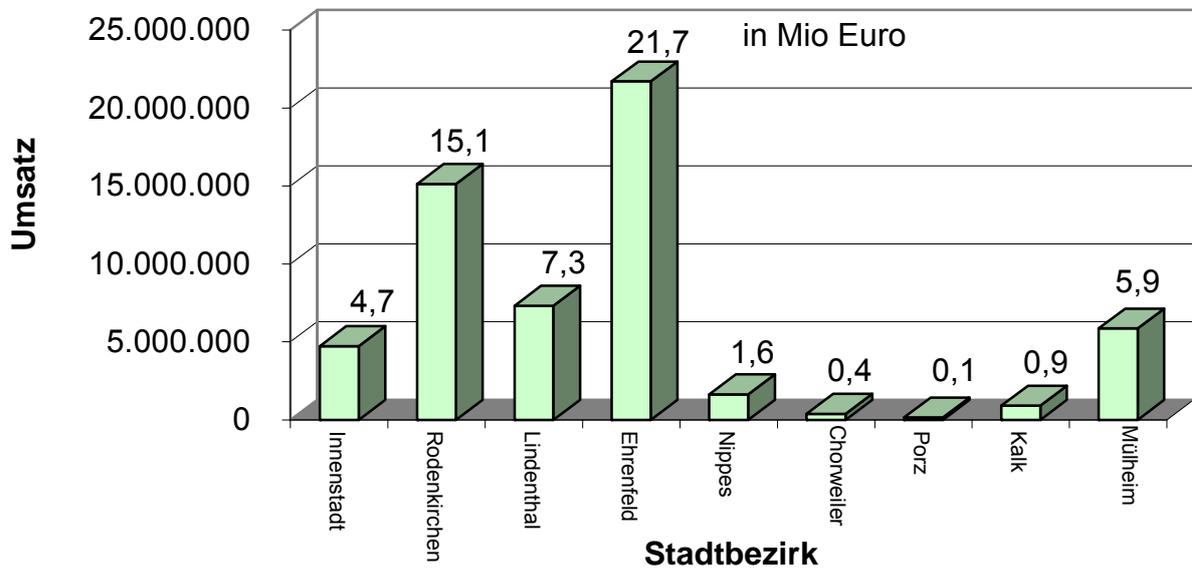
2012								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	6	10,3	6	4.718.065	8,2	3.052	2,4	3.052
Rodenkirchen	14	24,1	14	15.125.260	26,2	27.760	21,6	27.760
Lindenthal	12	20,7	12	7.316.360	12,7	18.086	14,1	18.086
Ehrenfeld	6	10,3	5	21.705.000	37,6	57.691	44,9	51.383
Nippes	4	6,9	4	1.632.400	2,8	4.114	3,2	4.114
Chorweiler	2	3,4	2	381.500	0,7	1.173	0,9	1.173
Porz	3	5,2	3	149.575	0,3	1.267	1,0	1.267
Kalk	5	8,6	5	910.000	1,6	5.264	4,1	5.264
Mülheim	6	10,3	6	5.850.870	10,1	10.043	7,8	9.360
Insgesamt	58	100,0	57	57.789.030	100,0	128.450	100,0	121.459

2011								
Insgesamt	95	100,0	95	89.133.958	100,0	147.474	100,0	147.474

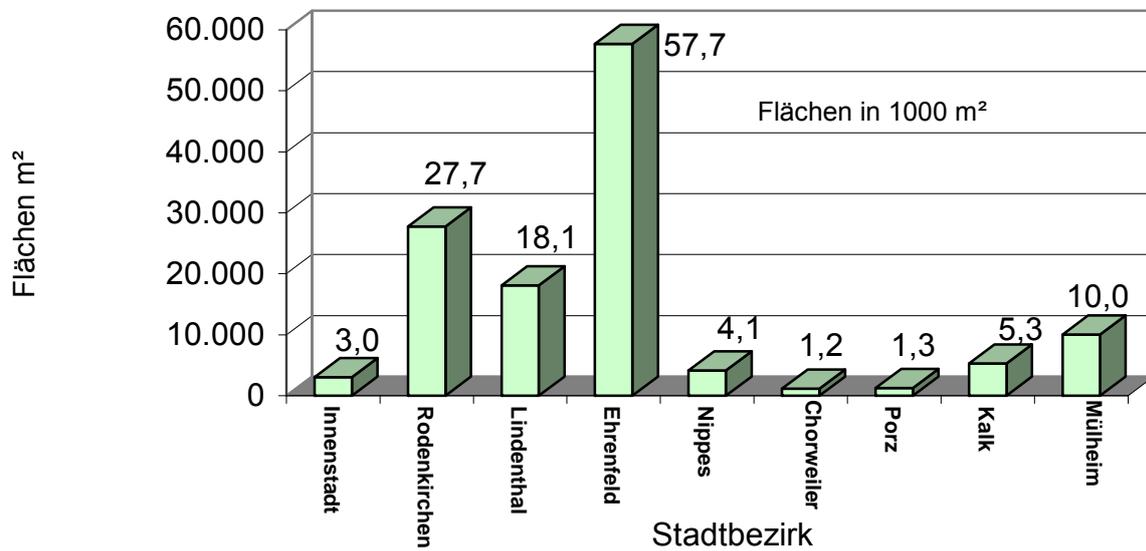
Anzahl der Verträge (58)



Geldumsatz (rd. 57,8 Mio. Euro)



Flächenumsatz (128.450 m²)



5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Gewerbliche Bauflächen

2012								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen	8	19,0	8	3.717.200	17,8	24.326	11,1	24.326
Lindenthal	4	9,5	3	2.804.520	13,5	24.597	11,2	23.462
Ehrenfeld	10	23,8	10	4.394.928	21,1	76.484	35,0	76.484
Nippes								
Chorweiler	4	9,5	4	1.008.138	4,8	7.982	3,6	7.982
Porz	4	9,5	4	5.460.561	26,2	60.513	27,7	60.513
Kalk	6	14,3	6	1.909.085	9,2	13.119	6,0	13.119
Mülheim	6	14,3	6	1.534.348	7,4	11.782	5,4	11.782
Insgesamt	42	100,0	41	20.828.780	100,0	218.803	100,0	217.668

2011								
Insgesamt	30	100,0	30	14.672.793	100,0	119.014	100,0	119.014

5.3.2 Büro-, Hotel- und Geschäftsgrundstücke

2012								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	5	83,3	4	6.307.000	86,0	1.989	18,2	1.889
Rodenkirchen								
Lindenthal								
Ehrenfeld								
Nippes								
Chorweiler								
Porz	1	16,7	1	1.030.000	14,0	8.965	81,8	8.965
Kalk								
Mülheim								
Insgesamt	6	100,0	5	7.337.000	100,0	10.954	100,0	10.854

2011								
Insgesamt	9	100,0	9	13.003.249	100,0	24.916	100,0	24.916

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2012								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen	14	31,8	14	3.660.494	83,5	479.260	73,3	479.260
Lindenthal	2	4,5	1	1.908	0,0	27.587	4,2	159
Ehrenfeld								
Nippes								
Chorweiler	13	29,5	13	528.245	12,0	107.597	16,5	107.597
Porz	9	20,5	9	153.039	3,5	27.856	4,3	27.856
Kalk	3	6,8	3	28.002	0,6	7.074	1,1	7.074
Mülheim	3	6,8	3	14.311	0,3	4.631	0,7	4.631
Insgesamt	44	100,0	43	4.385.999	100,0	654.005	100,0	626.577

2011								
Insgesamt	28	100,0	27	4.674.478	100,0	496.540	100,0	494.792

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

5.5.1 Bauerwartungsland

2012								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen	1	8,3	1	7.685.520	54,9	128.092	71,9	128.092
Lindenthal								
Ehrenfeld								
Nippes	1	8,3	1	733.260	5,2	6.666	3,7	6.666
Chorweiler	5	41,7	4	4.420.000	31,6	33.538	18,8	33.224
Porz	4	33,3	3	831.690	5,9	7.699	4,3	6.747
Kalk	1	8,3	1	326.400	2,3	2.040	1,1	2.040
Mülheim								
Insgesamt	12	100,0	10	13.996.870	100,0	178.035	100,0	176.769

2011								
Insgesamt	11	100,0	11	21.471.772	100,0	178.769	100,0	178.769

5.5.2 Rohbauland

2012								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen	2	28,6	2	3.690.000	20,2	35.756	37,9	35.756
Lindenthal	1	14,3	1	10.500.000	57,6	35.761	37,9	35.761
Ehrenfeld								
Nippes								
Chorweiler								
Porz	3	42,9	3	1.726.530	9,5	9.689	10,3	9.689
Kalk	1	14,3	1	2.325.000	12,7	13.231	14,0	13.231
Mülheim								
Insgesamt	7	100,0	7	18.241.530	100,0	94.437	100,0	94.437

2011								
Insgesamt	20	100,0	20	13.004.605	43,7	59.757	100,0	59.757

6. Bebaute Grundstücke

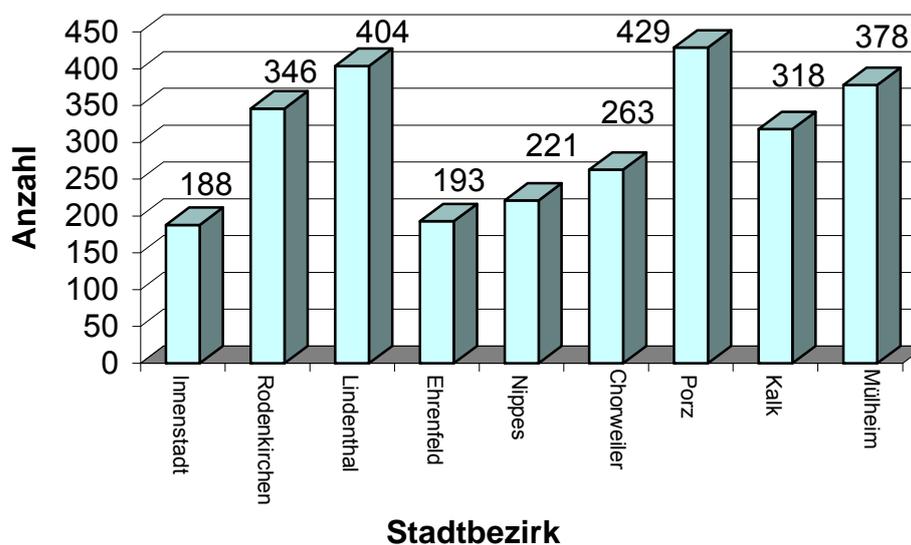
Übersicht

Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2012								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	188	6,9	183	575.729.625	30,1	112.786	4,8	112.154
Rodenkirchen	346	12,6	339	225.404.201	11,8	413.235	17,6	410.936
Lindenthal	404	14,7	391	294.459.016	15,4	227.943	9,7	222.564
Ehrenfeld	193	7,0	184	115.293.642	6,0	209.725	9,0	206.321
Nippes	221	8,1	212	103.417.733	5,4	195.494	8,3	191.224
Chorweiler	263	9,6	250	85.970.563	4,5	145.084	6,2	138.499
Porz	429	15,7	395	164.301.922	8,6	376.573	16,1	359.656
Kalk	318	11,6	313	154.184.123	8,1	309.155	13,2	305.698
Mülheim	378	13,8	342	195.744.456	10,2	351.497	15,0	330.459
Insgesamt	2.740	100,0	2.609	1.914.505.279	100,0	2.341.492	100,0	2.277.511

2011								
Insgesamt	2.879	100,0	2.748	2.069.722.996	100,0	2.155.996	100,0	2.061.353

Anzahl der Verträge (2.740)

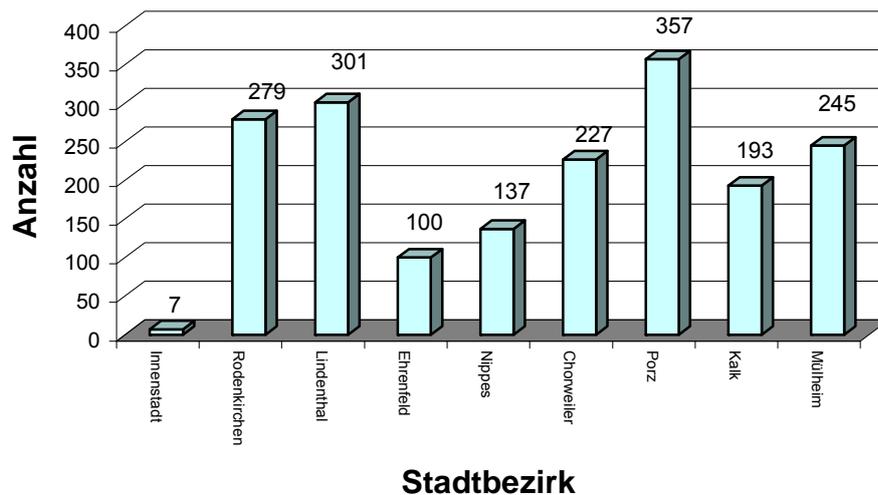


6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser

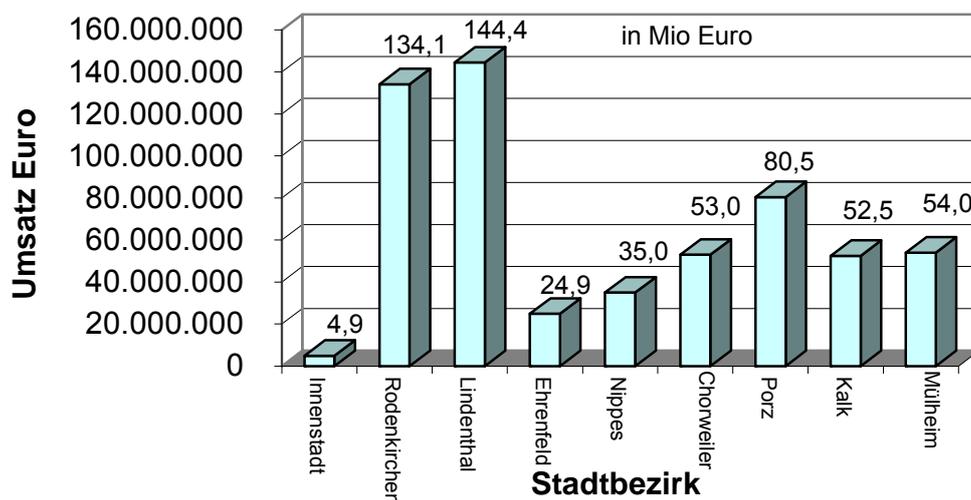
2012								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	7	0,4	7	4.955.000	0,8	4.403	0,6	4.403
Rodenkirchen	279	15,1	273	134.114.449	23,0	146.949	18,7	144.938
Lindenthal	301	16,3	293	144.421.258	24,8	123.060	15,7	120.257
Ehrenfeld	100	5,4	94	24.922.022	4,3	33.551	4,3	31.115
Nippes	137	7,4	131	35.062.258	6,0	45.963	5,8	44.685
Chorweiler	227	12,3	216	53.021.039	9,1	96.213	12,2	90.598
Porz	357	19,3	323	80.475.943	13,8	144.102	18,3	127.185
Kalk	193	10,5	191	52.501.641	9,0	83.567	10,6	82.100
Mülheim	245	13,3	222	54.022.711	9,3	108.150	13,8	97.596
Insgesamt	1.846	100,0	1.750	583.496.321	100,0	785.958	100,0	742.877

2011								
Insgesamt	1.913	100,0	1.825	589.565.713	100,0	831.889	100,0	776.907

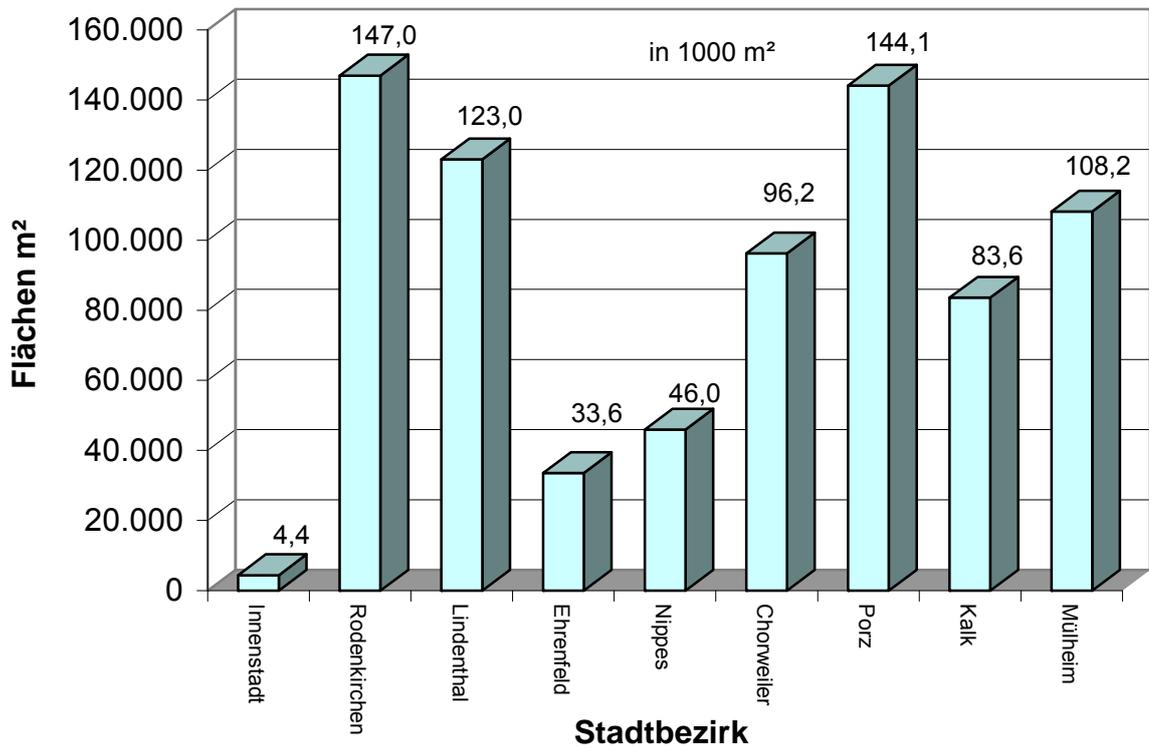
Anzahl der Verträge (1.846)



Geldumsatz (rd. 583 Mio. Euro)



Flächenumsatz (785.958 m²)



6.1.1 Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)

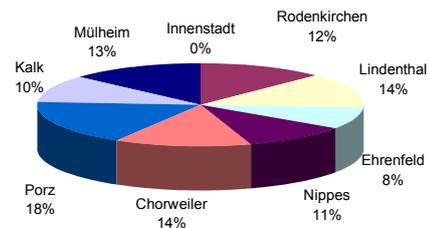
Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	96	5,2	0	0,0
bis 100.000	74	4,0	5.006.709	0,9
bis 200.000	322	17,4	52.767.636	9,0
bis 250.000	309	16,7	71.224.083	12,2
bis 300.000	372	20,2	103.093.346	17,7
bis 400.000	335	18,1	115.749.427	19,8
bis 500.000	132	7,2	58.603.723	10,0
bis 750.000	137	7,4	83.606.787	14,3
bis 1.000.000	28	1,5	24.721.110	4,2
über 1.000.000	41	2,2	68.723.500	11,8
insgesamt	1.846	100,0	583.496.321	100,0

6.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp

Insgesamt sind **1.846** Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden. Davon konnten **1.756** Objekte nach Reihen-(end-)haus, Doppelhaushälfte und freistehender Bebauung eingruppiert werden.

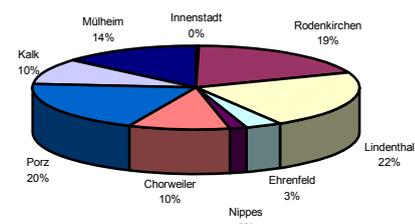
Bezirk	Reihen- u. Reihenendhäuser
Innenstadt	1
Rodenkirchen	110
Lindenthal	121
Ehrenfeld	75
Nippes	94
Chorweiler	121
Porz	158
Kalk	92
Mülheim	120
insgesamt	892

Reihen- u. Reihenendhäuser



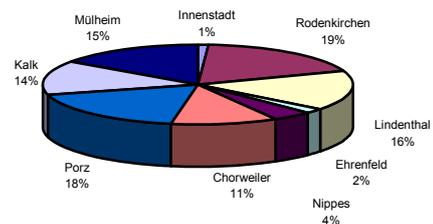
Bezirk	Doppelhäuser
Innenstadt	1
Rodenkirchen	94
Lindenthal	110
Ehrenfeld	17
Nippes	8
Chorweiler	50
Porz	98
Kalk	49
Mülheim	67
insgesamt	494

Doppelhäuser



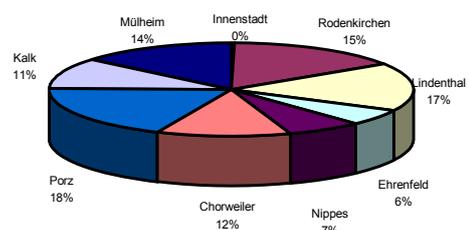
Bezirk	freistehende Ein- Zweifamilienhäuser
Innenstadt	4
Rodenkirchen	68
Lindenthal	60
Ehrenfeld	7
Nippes	15
Chorweiler	41
Porz	67
Kalk	51
Mülheim	57
insgesamt	370

freistehende Ein- Zweifamilienhäuser



Bezirk	insgesamt
Innenstadt	6
Rodenkirchen	272
Lindenthal	291
Ehrenfeld	99
Nippes	117
Chorweiler	212
Porz	323
Kalk	192
Mülheim	244
insgesamt	1756

Gesamtverteilung



6.1.3 Kaufpreise nach Gebäudetypen

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

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

Die Kenndaten ersetzen nicht die fundierte Wertermittlung.

Stadtbezirk 2

Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis EURO/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Marienburg	5	692.016		452				194		3.480	
		399.000	1.050.000	247	918	1923	2013	158	250	2.525	4.302
Raderthal	5	495.640		386				152		3.359	
		325.000	705.100	178	940	1928	2005	98	240	2.600	4.317
Zollstock	5	502.281		130				131		3.828	
		484.000	521.100	126	140	2012	2012	129	132	3.667	3.948
Rondorf	12	356.346		334				138		2.582	
		179.500	485.000	181	712	1910	2007	90	200	1.714	3.189
Rodenkirchen	24	469.121		300				157		2.987	
		210.000	660.000	183	757	1938	2013	112	199	1.313	4.000
Weiß	10	293.500		387				104		2.798	
		184.000	550.000	200	648	1965	1984	80	141	2.110	3.901
Sürth	27	413.463		328				153		2.700	
		249.000	589.000	146	548	1913	2013	82	205	2.031	3.354
Godorf	3	218.333		225				151		1.467	
		150.000	265.000	196	277	1964	1970	135	167	1.000	1.963

Stadtbezirk 2

Freistehende Einfamilienhäuser

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis €		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis €/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Rondorf	3	369.333	284.000 434.000	528	376 639	1960	1979	129	95 180	2.951	2.411 3.451
Rodenkirchen	9	693.778	420.000 1.260.000	605	328 1.012	1930	1992	172	110 270	4.154	2.474 6.300
Sürth	3	428.333	285.000 660.000	451	409 499	1954	2008	118	75 180	3.645	3.469 3.800

Stadtbezirk 3

Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis EURO/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Sülz	5	735.500	650.000 912.500	300	202 492	1920	1955	166	135 200	4.472	3.838 4.831
Braunsfeld	4	785.000	610.000 950.000	449	294 817	1926	1956	231	182 280	3.435	3.127 3.956
Junkersdorf	9	830.500	355.000 1.425.000	556	106 1.082	1910	2012	191	136 259	4.264	2.381 7.917
Weiden	6	336.667	265.000 410.000	309	179 423	1954	2013	151	123 192	2.303	1.395 2.808
Lövenich	9	287.111	148.000 439.000	276	193 612	1930	2007	121	87 180	2.338	1.644 3.182
Widdersdorf	81	351.439	220.000 787.000	279	127 652	1962	2013	142	100 248	2.482	1.837 3.237

Stadtbezirk 3

Freistehende Einfamilienhäuser

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis €		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis €/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Müngersdorf	4	1.025.000		878				243		4.293	
		665.000	1.550.000	664	1.138	1920	1981	150	380	3.304	5.357
Junkersdorf	4	959.375		480				223		4.054	
		500.000	1.877.500	276	720	1954	1995	135	326	3.342	5.759

Stadtbezirk 4

Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis EURO/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Neuehrenfeld	3	361.667		230				161		2.237	
		305.000	430.000	219	252	1934	1960	150	180	2.033	2.389
Bickendorf	11	306.955		176				119		2.611	
		175.000	397.900	122	353	1922	2013	80	174	1.975	3.613
Vogelsang	8	285.750		449				131		2.179	
		203.000	400.000	223	800	1928	2001	89	159	1.780	2.516
Ossendorf	9	279.778		210				125		2.212	
		135.000	400.000	147	388	1966	2008	86	140	1.570	2.878

Stadtbezirk 5

Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis EURO/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Niehl	4	210.000	389.900	241	492	1900	2013	130	164	1.280	2.999
Longerich	3	265.000	310.000	231	912	1935	1958	126	140	1.893	2.302
Bilderstöckchen	21	288.000	392.000	105	325	2012	2013	123	123	2.341	3.187

Stadtbezirk 6

Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis EURO/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Merkenich	5	247.000	374.000	220	472	2006	2012	110	150	1.703	2.493
Heimersdorf	3	172.500	292.000	495	688	1927	1964	90	145	1.917	2.451
Lindweiler	4	199.000	312.500	235	459	1975	2012	126	133	1.579	2.350
Pesch	9	203.000	334.800	166	515	1962	1989	84	125	1.692	3.986
Esch/Auweiler	25	200.000	411.605	137	483	1967	2013	104	169	1.792	2.961
Blumenberg	7	190.000	280.000	171	274	1990	2004	105	147	1.508	2.276
Worringen	8	165.000	365.000	168	690	1962	2010	98	143	1.423	2.786

Stadtbezirk 7

Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis EURO/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Poll	4	250.250	192.000 339.000	255	132 354	1956	2006	133	118 150	1.928	1.324 2.873
Westhoven	29	293.350	249.211 350.000	217	111 643	1935	2014	143	113 180	2.081	1.760 2.654
Ensen	14	253.711	112.000 400.850	285	170 684	1900	2013	142	100 181	1.813	800 2.393
Gremberghoven	3	152.000	101.000 180.000	623	457 782	1920	1921	97	90 100	1.557	1.122 1.800
Eil	9	228.667	165.000 269.000	316	197 625	1951	2013	126	93 165	1.837	1.455 2.242
Porz	9	239.633	120.000 299.500	252	129 554	1950	2012	130	115 160	1.871	750 2.165
Urbach	17	231.412	170.000 310.000	306	145 516	1945	2012	123	96 170	1.900	1.259 2.583
Gregel	4	194.250	185.000 208.000	627	241 1.298	1935	1968	116	103 130	1.682	1.504 1.941
Wahnheide	5	287.940	260.000 314.800	242	206 316	1992	2013	140	140 140	2.057	1.857 2.249
Wahn	12	285.415	147.000 599.600	348	152 1.062	1910	2013	145	90 205	2.077	717 4.759
Lind	6	252.567	189.000 350.000	288	197 500	1960	1995	132	77 207	1.992	1.691 2.455
Zündorf	14	245.125	155.750 352.000	254	126 473	1910	2002	124	80 160	2.007	1.140 2.567
Langel	13	260.131	160.000 293.800	580	216 2.763	1955	2013	142	120 165	1.840	1.121 2.099

Stadtbezirk 7

Freistehende Einfamilienhäuser

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis €		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis €/m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Eil	3	150.000	250.000	280	976	1938	1972	90	122	1.311	2.404
Urbach	4	220.000	235.000	382	692	1937	1961	85	130	1.802	2.588
Grengel	3	166.000	249.000	635	1.428	1907	1952	95	140	1.407	2.075
Wahn	4	150.000	346.800	257	441	1860	2012	90	150	1.364	3.124
Zündorf	3	190.000	485.000	575	817	1943	1974	105	170	1.810	2.853
Langel	3	250.000	342.000	498	761	1965	1978	140	180	1.583	2.443

Stadtbezirk 8

Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis EURO/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Humboldt/ Gremberg	3	236.333		181				115		2.077	
		229.000	250.000	131	206	1950	2005	100	130	1.923	2.290
Kalk	3	391.623		109				183		2.285	
		346.970	421.000	85	150	2012	2012	141	258	1.577	2.817
Vingst	6	238.667		335				137		1.805	
		143.000	340.000	236	383	1921	1959	85	236	1.377	2.176
Höhenberg	4	199.750		226				151		1.500	
		129.000	280.000	203	261	1920	1972	85	296	946	1.912
Ostheim	5	205.600		315				123		1.718	
		150.000	285.000	173	545	1920	1961	85	180	1.210	2.351
Merheim	46	252.185		202				126		2.010	
		175.000	300.000	142	1.067	1897	2014	110	145	1.552	2.400
Brück	11	258.560		469				128		2.040	
		150.000	460.000	266	682	1920	1994	90	185	1.304	2.778
Rath/Heumar	26	278.118		501				135		2.068	
		130.000	540.000	165	1.003	1925	2012	85	200	774	3.300
Neubrück	7	230.500		310				123		1.935	
		166.000	300.000	223	471	1967	1970	97	181	1.160	2.611

Stadtbezirk 8

Freistehende Einfamilienhäuser

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis €		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis €/m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Ostheim	4	295.000	315.000	699	554 799	1956	1966	164	120 237	1.921	1.308 2.542
Merheim	3	336.667	405.000	544	322 855	1910	1977	132	120 155	2.611	2.000 3.375
Brück	8	479.125	1.150.000	699	365 1.418	1880	1980	173	85 350	2.584	1.447 3.378
Rath/Heumar	12	382.750	720.000	745	310 1.739	1950	1996	156	90 320	2.549	1.719 3.984
Neubrück	4	257.250	310.000	573	395 960	1966	1971	114	106 130	2.271	2.045 2.925

Stadtbezirk 9

Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis EURO/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Mülheim	8	220.688	148.000 349.000	363	60 898	1885	1960	118	80 200	1.921	1.644 2.578
Buchheim	3	213.333	200.000 220.000	462	371 520	1953	1965	102	67 120	2.261	1.667 3.284
Holweide	11	307.945	210.000 446.000	330	129 820	1952	2012	143	92 201	2.191	1.368 2.859
Dellbrück	15	286.093	130.000 498.000	329	127 706	1910	2000	137	96 245	2.092	1.083 3.000
Höhenhaus	20	247.485	175.000 388.000	487	208 855	1932	2005	121	73 185	2.100	1.384 2.692
Dünnwald	8	258.822	110.577 310.000	481	189 1.190	1938	2000	148	93 180	1.784	1.084 2.903
Stammheim	4	199.000	144.000 255.000	305	214 457	1918	1994	109	100 127	1.841	1.385 2.406
Flittard	8	202.500	170.000 250.000	377	187 649	1900	1966	111	88 140	1.865	1.343 2.500

Stadtbezirk 9

Freistehende Einfamilienhäuser

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis €		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis € m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Holweide	5	359.800	187.000 675.000	726	469 1.106	1952	2000	191	75 350	2.017	1.400 2.827
Dellbrück	6	421.667	260.000 530.000	667	309 1.132	1960	1999	160	98 200	2.637	2.273 3.212
Höhenhaus	4	242.375	125.000 300.000	638	599 685	1935	1960	136	110 170	1.888	735 2.541
Stammheim	3	295.000	170.000 400.000	632	584 706	1880	1967	150	120 180	1.913	1.417 2.222

6.1.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen

Die Zielgröße „Kaufpreis pro m² Wohnfläche (€/m² WF)“ gehört zu den wesentlichen Marktkennndaten, die die Teilmarktgruppe Ein-/Zweifamilienhäuser beschreiben.

Seit Oktober 2008 ist die Internet - Präsentation des Richtwertinformationssystems BORISplus.NRW *) um die „Immobilienwerte-Online“ und die „Allgemeine Preisauskunft über Ein-/Zweifamilienhäuser“ erweitert worden. Dadurch ist diese Zielgröße stärker in den Vordergrund gehoben worden.

Für diese Auskunftsform werden ausgewertete Kauffälle (das sind Verkäufe von Neubauten und Wiederverkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern) des aktuellen Geschäftsjahres und von 2 (bis 3) vorausgehenden Geschäftsjahren (zu einer Stichprobengesamtheit) zusammengefasst.

Die nachfolgend dargestellte Kenndatenauswertung wird den Selektionskriterien von BORISplus.NRW (u. a. Wohnlageneinstufung und Gebietsgliederung) angeglichen, wobei einzelne Auswahlkriterien zusammengefasst worden sind, um eine auswertbare größere Anzahl von Treffern zu erhalten.

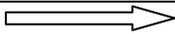
Die dargestellten Ergebnisse sind als „Näherungswerte“ aufzufassen: Detaillierte Untersuchungen, die u. a. eine eingehende Besichtigung der Objekte voraussetzen, konnten nicht vorgenommen werden. Eine statistische Normierung liegt noch nicht vor. Bei Veränderungen der Wertanalyse z. B. nach anderen Untersuchungszeiträumen, Gebäudetypen oder Lagebezügen können sich Veränderungen ergeben, die nicht auf aktuelles Marktgeschehen zurückzuführen sind.

Die Kenndaten ersetzen nicht die fundierte Wertermittlung.

Zur Einstufung der Wohnlage und zur statistischen Aufbereitung siehe die Ausführungen zu Punkt 9.6

*) <http://www.boris.nrw.de/borisplus/>

Auswertezeitraum: Geschäftsjahre 2010 bis 2012

Zielgröße	Kaufpreis in €/m ² WF
Darstellung Ergebnisse: Fälle mit Ausreisservermutung (30% Kappung) blieben unberücksichtigt.	aggregiert Mittelwert, Minimum, Maximum, Anzahl
Auswahlkriterien  Zur Gebietseinteilung siehe unter 13.4 - Gebietsgliederungskarte Der Datenstand ist zeitlich an die vereinfachte Auskunft in BORISplus.NRW gekoppelt worden.	Gebäudetyp <ul style="list-style-type: none"> • Reihenhaus • Doppelhaushälfte • Freistehende Bauweise (inkl. Villen- und Bungalowgrundstücke) Wohnlagen <ul style="list-style-type: none"> • einfach • mittel • gut • sehr gut Baujahrszusammenfassungen <ul style="list-style-type: none"> • bis 1980 • ab 1980 räumlicher Unterscheidungsbereich <ul style="list-style-type: none"> • linksrheinische Stadtgebiet • rechtsrheinische Stadtgebiet
Ergänzende Spannenausweisungen von (MIN) - bis (MAX)	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnflächen • Grundstücksflächen
Häufigkeitsverteilungsüberblick über	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnflächen gruppiert nach Wohnlagen • Preis je m² Wohnfläche gruppiert nach Baujahren
Trendaussagen	Eindeutige Trends im Bezug auf die Größen Gebäudetypen, Wohnfläche, Grundstücksfläche und Wohnflächenbelastung sind nicht feststellbar.

Ergebnisse

Linksrheinisches Stadtgebiet

Reihenhaus

Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche	Grundstücksfläche
sehr gute Lage					von bis	von bis
vor 1980	4.365 €	3.704 €	4.969 €	4	135 m ² 180 m ²	202 m ² 280 m ²
nach 1980	3.533 €	3.345 €	3.628 €	6	116 m ² 188 m ²	105 m ² 227 m ²
gute Lage					von bis	von bis
vor 1980	2.786 €	1.395 €	4.900 €	52	80 m ² 300 m ²	110 m ² 440 m ²
nach 1980	3.099 €	1.850 €	4.375 €	44	100 m ² 200 m ²	100 m ² 427 m ²
mittlere Lage					von bis	von bis
vor 1980	1.936 €	712 €	3.500 €	100	80 m ² 200 m ²	99 m ² 669 m ²
nach 1980	2.130 €	1.210 €	4.159 €	164	90 m ² 178 m ²	124 m ² 958 m ²
einfache Lage					von bis	von bis
vor 1980	1.496 €	1.000 €	1.963 €	4	135 m ² 175 m ²	196 m ² 314 m ²
nach 1980	1.883 €	1.810 €	1.947 €	3	113 m ² 147 m ²	192 m ² 221 m ²

Doppelhaushälfte

Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche	Grundstücksfläche
sehr gute Lage					von bis	von bis
vor 1980	4.204 €	3.148 €	5.611 €	19	90 m ² 283 m ²	245 m ² 1038 m ²
nach 1980	4.551 €	3.346 €	7.917 €	13	154 m ² 260 m ²	225 m ² 1085 m ²
gute Lage					von bis	von bis
vor 1980	3.065 €	1.111 €	5.714 €	53	90 m ² 300 m ²	193 m ² 1533 m ²
nach 1980	3.002 €	1.942 €	5.220 €	56	100 m ² 248 m ²	132 m ² 1496 m ²
mittlere Lage					von bis	von bis
vor 1980	2.066 €	896 €	3.612 €	96	70 m ² 250 m ²	151 m ² 1016 m ²
nach 1980	2.361 €	930 €	3.972 €	246	84 m ² 284 m ²	128 m ² 882 m ²
einfache Lage					von bis	von bis
vor 1980	1.389 €	1.045 €	1.714 €	3	105 m ² 220 m ²	277 m ² 444 m ²
nach 1980	1.929 €	1.630 €	2.252 €	5	110 m ² 140 m ²	250 m ² 652 m ²

Freistehende Bauweise

Kaufpreis in €/m ² Wohn- fläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche	Grundstücks- fläche
sehr gute Lage vor 1980 nach 1980	4.607 € 3.793 €	2.885 € 2.544 €	7.798 € 5.117 €	24 7	von bis 180 m ² 400 m ² 110 m ² 340 m ²	von bis 499 m ² 2240 m ² 328 m ² 1248 m ²
gute Lage vor 1980 nach 1980	3.374 € 3.652 €	1.714 € 2.500 €	6.100 € 5.082 €	35 11	von bis 95 m ² 433 m ² 130 m ² 500 m ²	von bis 321 m ² 3096 m ² 276 m ² 2263 m ²
mittlere Lage vor 1980 nach 1980	2.217 € 2.356 €	650 € 1.158 €	5.111 € 3.500 €	49 22	von bis 75 m ² 263 m ² 116 m ² 295 m ²	von bis 245 m ² 1676 m ² 317 m ² 1467 m ²
einfache Lage vor 1980 nach 1980	1.848 €	1.066 €	2.419 €	7	von bis 62 m ² 150 m ²	von bis 400 m ² 1231 m ²

Rechtsrheinisches Stadtgebiet

Reihenhaus

Kaufpreis in €/m ² Wohn- fläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche	Grundstücks- fläche
sehr gute Lage vor 1980 nach 1980						
gute Lage vor 1980 nach 1980	1.962 €	1.593 €	2.370 €	6	80 m ² 150 m ²	210 m ² 434 m ²
mittlere Lage vor 1980 nach 1980	1.704 € 1.959 €	800 € 1.100 €	2.880 € 2.820 €	179 200	von bis 70 m ² 226 m ² 76 m ² 258 m ²	von bis 109 m ² 706 m ² 85 m ² 503 m ²
einfache Lage vor 1980 nach 1980	1.659 € 1.630 €	1.109 € 1.375 €	2.578 € 1.987 €	13 6	von bis 70 m ² 220 m ² 112 m ² 160 m ²	von bis 173 m ² 358 m ² 90 m ² 332 m ²

Doppelhaushälfte

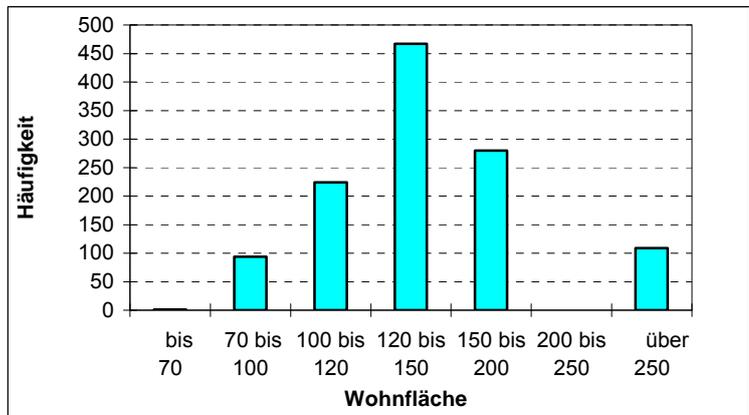
Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche	Grundstücksfläche
Sehr gute Lage vor 1980 nach 1980						
gute Lage vor 1980 nach 1980	2.175 € 2.417 €	1.304 € 2.030 €	3.909 € 2.904 €	31 25	von bis 85 m ² 220 m ² 125 m ² 217 m ²	von bis 294 m ² 1534 m ² 199 m ² 593 m ²
mittlere Lage vor 1980 nach 1980	1.811 € 2.077 €	3.421 € 1.049 €	606 € 3.190 €	219 141	von bis 66 m ² 360 m ² 85 m ² 267 m ²	von bis 123 m ² 1441 m ² 133 m ² 672 m ²
einfache Lage vor 1980 nach 1980	1.565 € 1.939 €	875 € 1.518 €	2.119 € 2.173 €	16 12	von bis 79 m ² 296 m ² 122 m ² 154 m ²	von bis 191 m ² 1002 m ² 239 m ² 396 m ²

Freistehende Bauweise

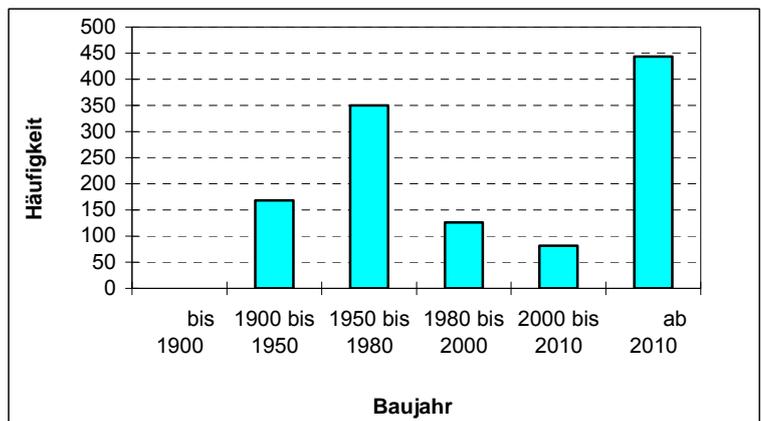
Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche	Grundstücksfläche
Sehr gute Lage vor 1980 nach 1980						
gute Lage vor 1980 nach 1980	2.350 € 2.936 €	1.208 € 2.057 €	3.983 € 4.418 €	42 7	von bis 85 m ² 320 m ² 120 m ² 350 m ²	von bis 466 m ² 1740 m ² 300 m ² 1449 m ²
mittlere Lage vor 1980 nach 1980	1.983 € 2.278 €	735 € 1.250 €	3.900 € 3.212 €	134 24	von bis 75 m ² 280 m ² 79 m ² 350 m ²	von bis 202 m ² 1428 m ² 205 m ² 1056 m ²
einfache Lage vor 1980 nach 1980	1.440 €	714 €	2.540 €	6	von bis 60 m ² 140 m ²	von bis 238 m ² 901 m ²

Häufigkeitsverteilungsüberblick Linksrheinisches Stadtgebiet - alle Typen

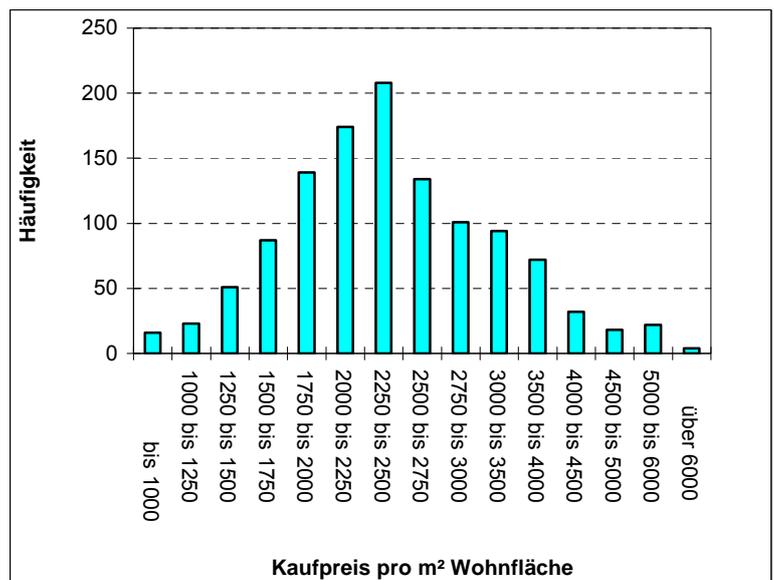
Wohnfläche	Häufigkeit
Klasse	
bis 70	1
70 bis 100	94
100 bis 120	224
120 bis 150	467
150 bis 200	280
200 bis 250	0
über 250	109



Baujahr	Häufigkeit
Klasse	
bis 1900	0
1900 bis 1950	168
1950 bis 1980	350
1980 bis 2000	126
2000 bis 2010	82
ab 2010	443

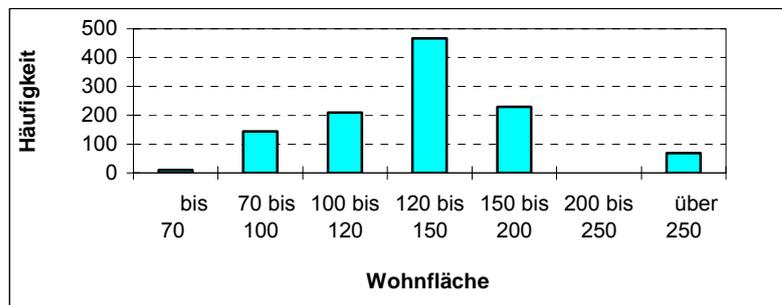


Kaufpreis pro m²	Häufigkeit
Wohnfläche	
Klasse	
bis 1000	16
1000 bis 1250	23
1250 bis 1500	51
1500 bis 1750	87
1750 bis 2000	139
2000 bis 2250	174
2250 bis 2500	208
2500 bis 2750	134
2750 bis 3000	101
3000 bis 3500	94
3500 bis 4000	72
4000 bis 4500	32
4500 bis 5000	18
5000 bis 6000	22
über 6000	4

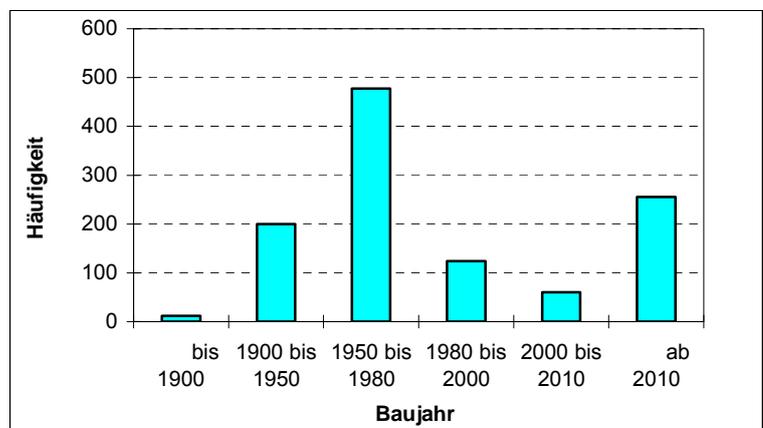


Häufigkeitsverteilungsüberblick Rechtsrheinisches Stadtgebiet - alle Typen

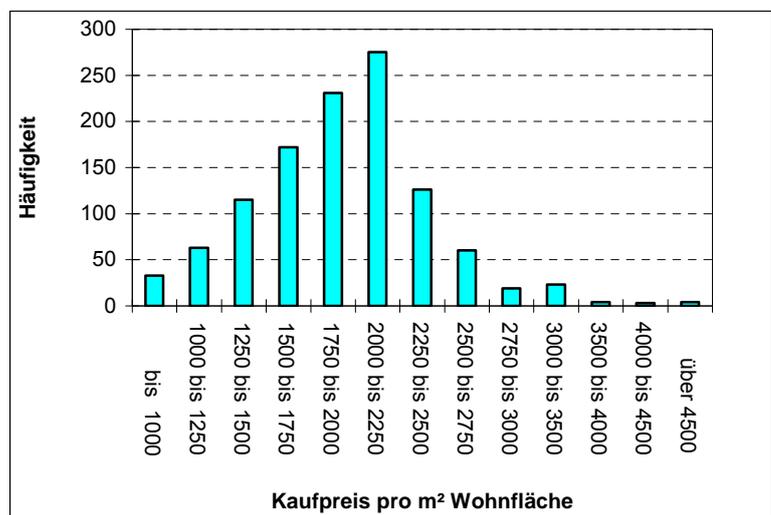
Wohnfläche	Häufigkeit
Klasse	
bis 70	10
70 bis 100	144
100 bis 120	209
120 bis 150	467
150 bis 200	229
200 bis 250	0
über 250	69



Baujahr	Häufigkeit
Klasse	
bis 1900	12
1900 bis 1950	200
1950 bis 1980	477
1980 bis 2000	124
2000 bis 2010	60
ab 2010	255



Kaufpreis pro m ²	Häufigkeit
Wohnfläche	
Klasse	
bis 1000	33
1000 bis 1250	63
1250 bis 1500	115
1500 bis 1750	172
1750 bis 2000	231
2000 bis 2250	275
2250 bis 2500	126
2500 bis 2750	60
2750 bis 3000	19
3000 bis 3500	23
3500 bis 4000	4
4000 bis 4500	3
über 4500	4

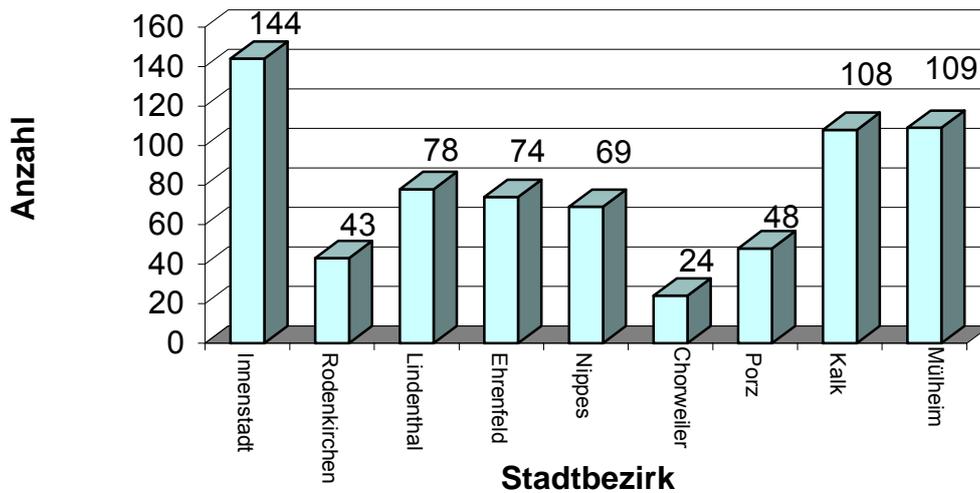


6.2 Mehrfamilienhäuser

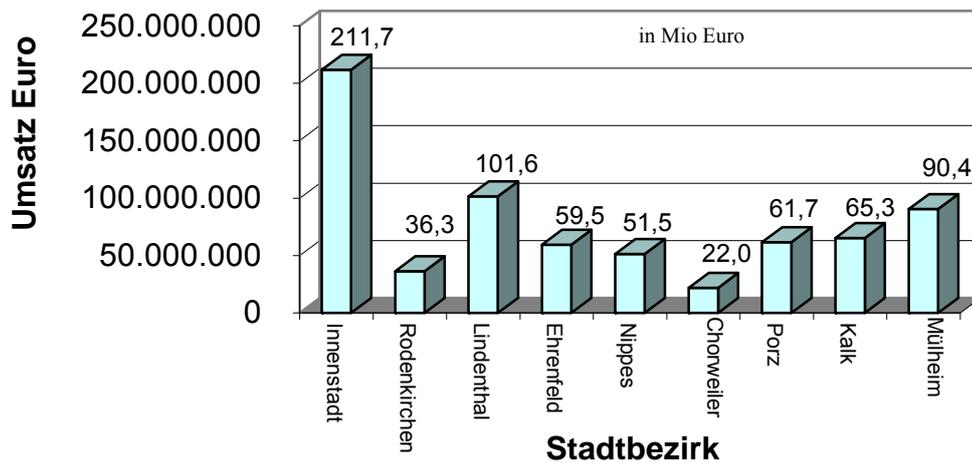
2012								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	144	20,7	139	211.742.803	30,2	52.053	11,4	51.421
Rodenkirchen	43	6,2	42	36.277.352	5,2	26.925	5,9	26.637
Lindenthal	78	11,2	73	101.602.158	14,5	41.687	9,2	39.111
Ehrenfeld	74	10,6	71	59.478.900	8,5	35.960	7,9	34.992
Nippes	69	9,9	67	51.445.144	7,3	34.233	7,5	31.689
Chorweiler	24	3,4	22	22.027.390	3,1	21.904	4,8	20.934
Porz	48	6,9	48	61.719.535	8,8	85.144	18,7	85.144
Kalk	108	15,5	105	65.301.279	9,3	69.896	15,4	67.906
Mülheim	109	15,6	96	90.388.324	12,9	87.208	19,2	76.724
Insgesamt	697	100	663	699.982.885	100	455.010	100	434.558

2011								
Insgesamt	753	100,0	718	704.707.569	100,0	430.683	100,0	402.586

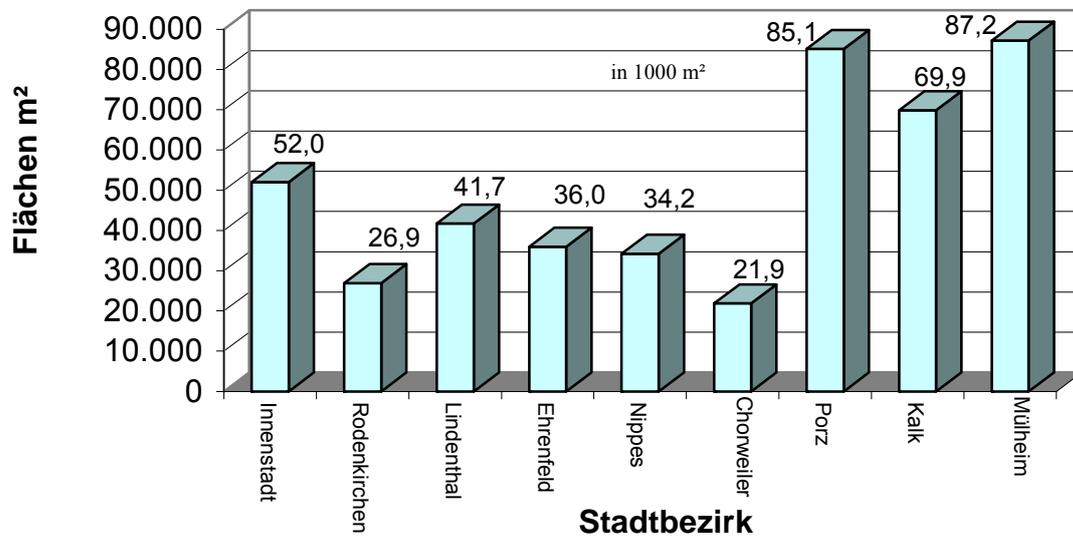
Anzahl der Verträge (697)



Geldumsatz (rd. 700 Mio. Euro)



Flächenumsatz (455.010 m²)



6.2.1 Zusammenfassung für den Geschosswohnungsbau nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)

Kaufpreisspanne (EURO)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	34	4,9	0	0,0
bis 100.000	14	2,0	838.477	0,1
bis 200.000	47	6,7	7.537.991	1,1
bis 300.000	75	10,8	19.056.000	2,7
bis 400.000	82	11,8	28.981.917	4,1
bis 500.000	90	12,9	40.756.642	5,8
bis 750.000	121	17,4	75.030.375	10,7
bis 2.000.000	177	25,4	213.225.186	30,5
über 2.000.000	57	8,2	314.556.297	44,9
insgesamt	697	100,0	699.982.885	100,0

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

2012								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne TE	%	entgeltl. m ² ohne TE
Innenstadt	21	41,2	21	287.119.824	75,4	42.156	18,8	42.156
Rodenkirchen	6	11,8	6	31.233.500	8,2	13.233	5,9	13.233
Lindenthal	5	9,8	5	19.231.000	5,1	14.110	6,3	14.110
Ehrenfeld	5	9,8	5	12.240.000	3,2	24.566	10,9	24.566
Nippes	1	2,0	1	1.800.000	0,5	4.058	1,8	4.058
Chorweiler	1	2,0	1	8.369.434	2,2	10.000	4,4	10.000
Porz	3	5,9	3	11.900.000	3,1	101.146	45,0	101.146
Kalk	5	9,8	5	5.343.015	1,4	10.970	4,9	10.970
Mülheim	4	7,8	4	3.365.000	0,9	4.490	2,0	4.490
Insgesamt	51	100	51	380.601.773	100	224.729	100	224.729

6.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte

2012								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne TE	%	entgeltl. m ² ohne TE
Innenstadt	9	11,4	9	46.316.850	24,4	7.037	1,1	7.037
Rodenkirchen	12	15,2	12	20.106.900	10,6	71.410	11,4	71.410
Lindenthal	9	11,4	9	14.187.500	7,5	41.957	6,7	41.957
Ehrenfeld	10	12,7	10	15.171.220	8,0	104.456	16,7	104.456
Nippes	8	10,1	8	11.415.330	6,0	107.060	17,1	107.060
Chorweiler	3	3,8	3	1.412.000	0,7	6.968	1,1	6.968
Porz	10	12,7	10	8.877.616	4,7	40.815	6,5	40.815
Kalk	5	6,3	5	28.895.067	15,2	142.246	22,7	142.246
Mülheim	13	16,5	13	43.227.421	22,8	103.607	16,6	103.607
Insgesamt	79	100	79	189.609.904	100	625.556	100	625.556

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

2012								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	7	10,4	7	25.595.147	42,1	7.137	2,9	7.137
Rodenkirchen	6	9,0	6	3.672.000	6,0	154.718	61,8	154.718
Lindenthal	11	16,4	11	15.017.100	24,7	7.129	2,8	7.129
Ehrenfeld	4	6,0	4	3.481.500	5,7	11.192	4,5	11.192
Nippes	6	9,0	5	3.695.000	6,1	4.180	1,7	3.732
Chorweiler	8	11,9	8	1.140.700	1,9	9.999	4,0	9.999
Porz	11	16,4	11	1.328.828	2,2	5.366	2,1	5.366
Kalk	7	10,4	7	2.143.120	3,5	2.476	1,0	2.476
Mülheim	7	10,4	7	4.741.000	7,8	48.042	19,2	48.042
Insgesamt	67	100	66	60.814.395	100	250.239	100	249.791

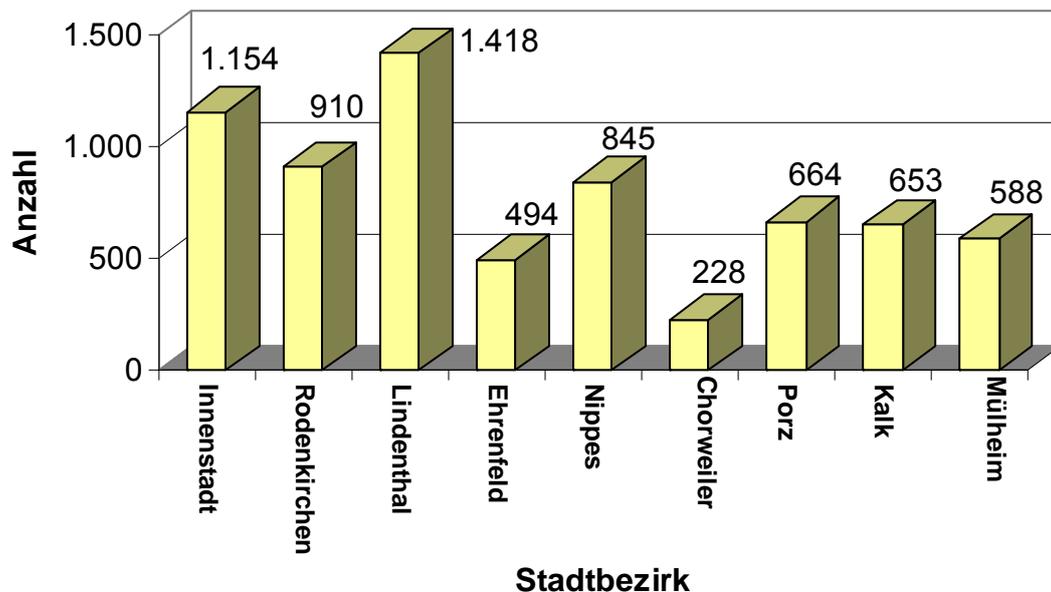
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Anzahl und Geldumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2012					
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz Euro	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%
Innenstadt	1.154	16,6	1.089	258.369.502	20,5
Rodenkirchen	910	13,1	883	223.881.563	17,7
Lindenthal	1.418	20,4	1.368	304.626.933	24,1
Ehrenfeld	494	7,1	477	83.990.965	6,7
Nippes	845	12,2	812	115.095.340	9,1
Chorweiler	228	3,3	215	29.369.088	2,3
Porz	664	9,5	636	71.805.602	5,7
Kalk	653	9,4	628	79.301.941	6,3
Mülheim	588	8,5	563	95.694.456	7,6
Insgesamt	6.954	100,0	6.671	1.262.135.390	100,0

2011					
Insgesamt	7.027	100,0	6.802	1.221.229.108	100,0

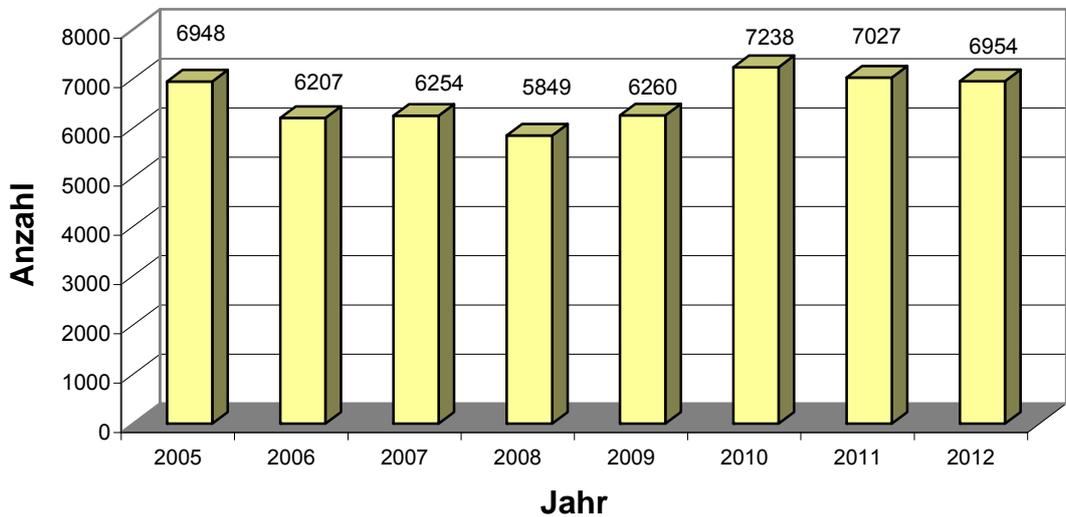
Anzahl der Verträge 2012 (6.954)



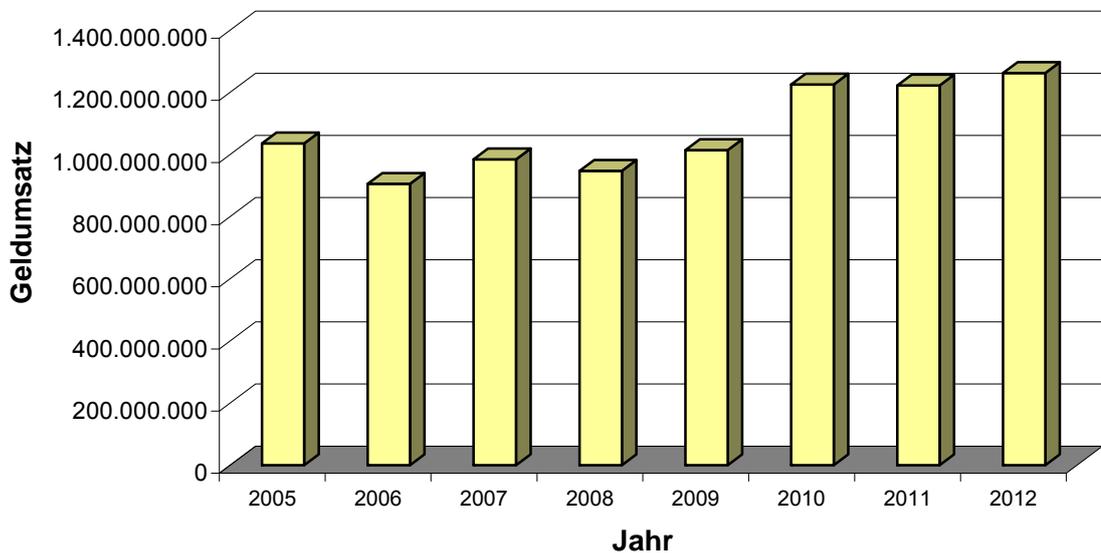
7.2 Anzahl und Geldumsatz der Verträge von 2005 bis 2012

Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz
2005	6948	1.035.228.946
2006	6207	905.284.222
2007	6254	984.092.388
2008	5849	946.711.073
2009	6260	1.013.712.521
2010	7238	1.225.210.709
2011	7027	1.221.229.108
2012	6954	1.262.135.390

Erfasste Verträge über Wohnungs- und Teileigentum



Geldumsatz



7.3 Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen (Angaben bis einschl. Juli. 2012)

Ersterwerb

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	7	1,1	0	0,0
bis 100.000	25	3,8	1.995.576	1,0
bis 150.000	30	4,6	3.909.350	1,9
bis 200.000	97	14,9	17.408.459	8,4
bis 300.000	238	36,4	59.562.484	28,6
bis 400.000	119	18,2	40.859.097	19,6
bis 500.000	70	10,7	31.345.274	15,0
bis 750.000	40	6,1	24.533.762	11,8
bis 1.000.000	19	2,9	15.825.908	7,6
über 1.000.000	8	1,2	12.862.900	6,2
insgesamt	653	100,0	208.302.811	100,0

Erstverkauf nach Umwandlung

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	4	0,7	0	0,0
bis 100.000	217	37,1	16.288.573	14,9
bis 150.000	103	17,6	13.090.320	12,0
bis 200.000	82	14,0	14.594.159	13,3
bis 300.000	82	14,0	19.623.733	17,9
bis 400.000	33	5,6	11.827.741	10,8
bis 500.000	37	6,3	16.341.936	14,9
bis 750.000	22	3,8	12.649.990	11,6
bis 1.000.000	2	0,3	1.589.675	1,5
über 1.000.000	3	0,5	3.495.400	3,2
insgesamt	585	100,0	109.501.525	100,0

Weiterverkauf

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	86	3,6	0	0,0
bis 100.000	1.043	43,3	69.206.646	19,6
bis 150.000	535	22,2	67.198.983	19,1
bis 200.000	315	13,1	55.093.085	15,6
bis 300.000	244	10,1	59.630.663	16,9
bis 400.000	79	3,3	27.229.907	7,7
bis 500.000	46	1,9	20.533.031	5,8
bis 750.000	40	1,7	24.070.990	6,8
bis 1.000.000	9	0,4	7.986.442	2,3
über 1.000.000	13	0,5	21.370.320	6,1
insgesamt	2.410	100,0	352.320.068	100,0

7.4 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Die nachfolgend aus dem Vertragsjahr 2012 in den Spalten Mittel, Min und Max aufgeführten **Kaufpreise EUR/m² Wohnfläche** für Wohnungseigentum wurden abzüglich evtl. Garagenanteile und Inventar aus beurkundeten Verträgen ermittelt. Eine Differenzierung nach Neubau, Umwandlung oder Bestand, Eigennutzung oder Vermietung, bzw. nach Objektgröße und Ausstattung wurde in der tabellarischen Zusammenstellung nicht vorgenommen.

Die Kenndaten ersetzen nicht die fundierte Wertermittlung.

Auswerteperiodenraum: 01.01.2012 bis Ende Juli 2012

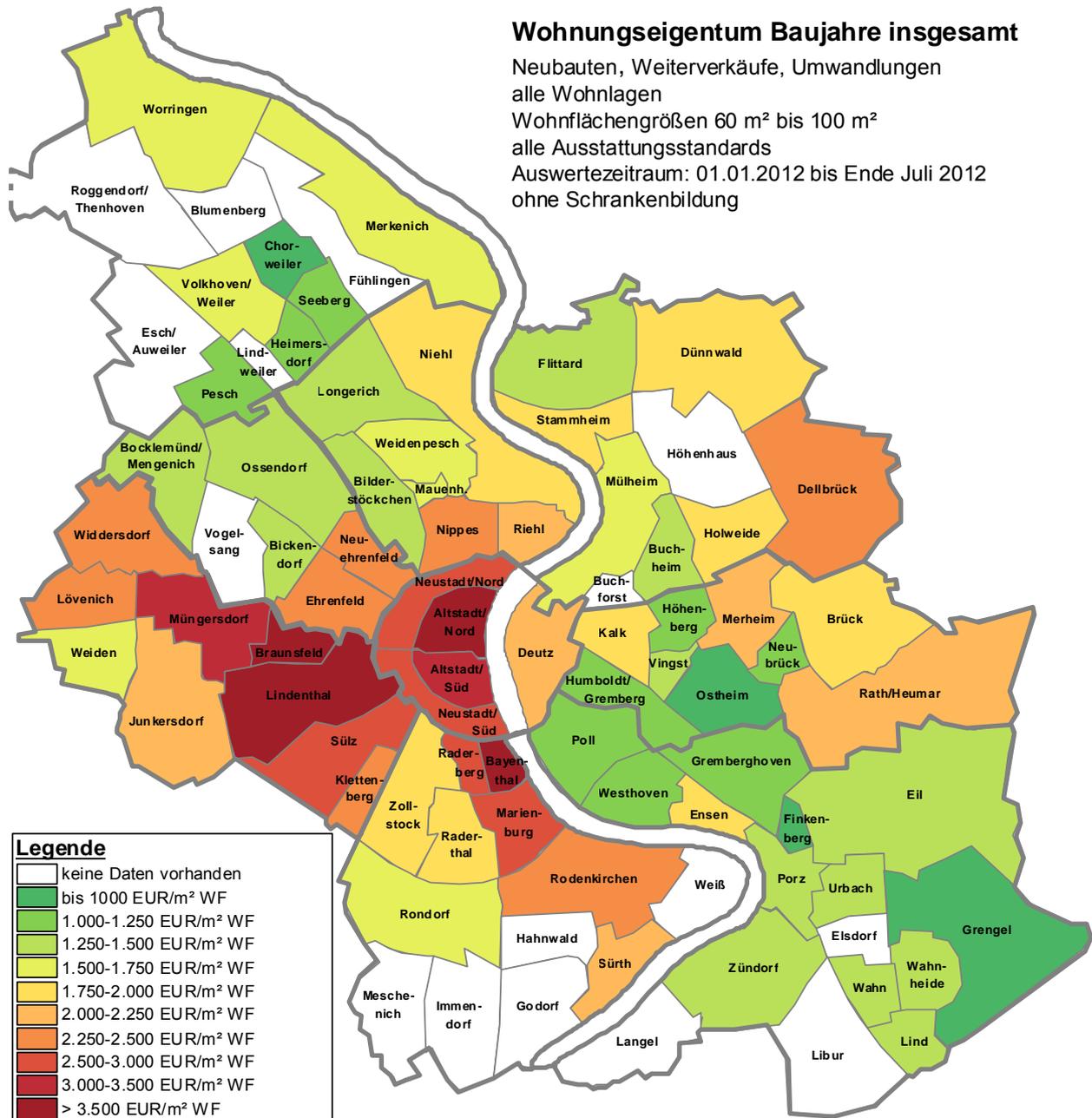
Baujahre: insgesamt

Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	33	2.868	1.238	4.877
Neustadt/Süd	51	2.743	1.298	4.785
Altstadt/Nord	17	3.137	1.427	4.609
Neustadt/Nord	54	2.651	864	4.673
Deutz	16	2.008	1.323	3.099
Bayenthal	11	3.396	1.307	4.135
Marienburg	37	2.624	1.621	3.964
Raderberg	13	2.660	1.817	3.039
Raderthal	9	1.960	1.000	2.776
Zollstock	36	1.960	1.059	3.492
Rondorf	10	1.590	1.242	2.411
Rodenkirchen	19	2.371	1.285	4.011
Sürth	9	2.038	1.161	2.849
Klettenberg	17	2.292	1.150	3.308
Sülz	58	2.643	834	5.347
Lindenthal	54	3.102	1.467	4.853
Braunsfeld	35	3.088	1.858	3.551
Müngersdorf	16	2.913	1.693	3.901
Junkersdorf	28	2.044	743	3.154
Weiden	46	1.716	781	3.648
Lövenich	11	2.326	912	3.076
Widdersdorf	40	2.337	1.418	2.899
Ehrenfeld	34	2.328	1.183	3.274
Neuehrenfeld	23	2.498	523	3.799
Bickendorf	12	1.394	858	2.272
Bocklemünd/Meng.	15	1.480	341	2.466
Ossendorf	3	1.313	731	2.466
Nippes	47	2.262	834	3.460
Mauenheim	8	1.571	1.337	2.084
Riehl	26	2.089	858	3.050
Niehl	42	1.863	1.000	2.710
Weidenpesch	43	1.651	1.156	2.591
Longerich	14	1.493	1.144	2.487
Bilderstöckchen	14	1.462	1.093	1.939
Merkenich	6	1.700	1.222	2.169

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Seeberg	6	1.007	734	1.192
Heimersdorf	3	1.125	941	1.465
Pesch	10	1.155	783	1.423
Volkhoven/Weiler	4	1.663	1.408	2.000
Chorweiler	8	880	574	1.594
Worringen	8	1.541	930	1.989
Poll	5	1.131	474	1.536
Westhoven	24	1.120	999	1.448
Ensen	18	1.793	1.115	3.050
Gremberghoven	6	1.148	1.000	1.300
Eil	12	1.264	786	1.856
Porz	29	1.433	635	2.515
Urbach	13	1.294	779	1.936
Grengel	4	958	677	1.250
Wahnheide	11	1.472	750	2.233
Wahn	3	1.472	1.098	1.806
Lind	3	1.429	1.226	1.670
Zündorf	14	1.448	918	1.926
Finkenbergr	9	997	699	1.421
Humboldt/Gremb.	12	1.125	870	1.528
Kalk	49	1.986	544	2.568
Vingst	7	1.369	1.100	1.950
Höhenbergr	13	1.201	853	2.297
Ostheim	5	908	788	962
Merheim	12	2.136	1.327	2.304
Brück	13	1.913	558	2.773
Rath/Heumar	8	2.162	1.575	2.501
Neubrück	25	1.174	761	1.525
Mülheim	40	1.521	824	2.686
Buchheim	32	1.268	821	2.250
Holweide	13	1.955	1.128	2.596
Dellbrück	31	2.372	1.320	3.221
Dünwald	6	1.774	1.409	1.979
Stammheim	7	1.850	1.250	2.636
Flittard	3	1.443	1.079	1.857



7.4 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Wohnungseigentum Baujahre 1990 bis 1999

Weiterverkäufe, Umwandlungen

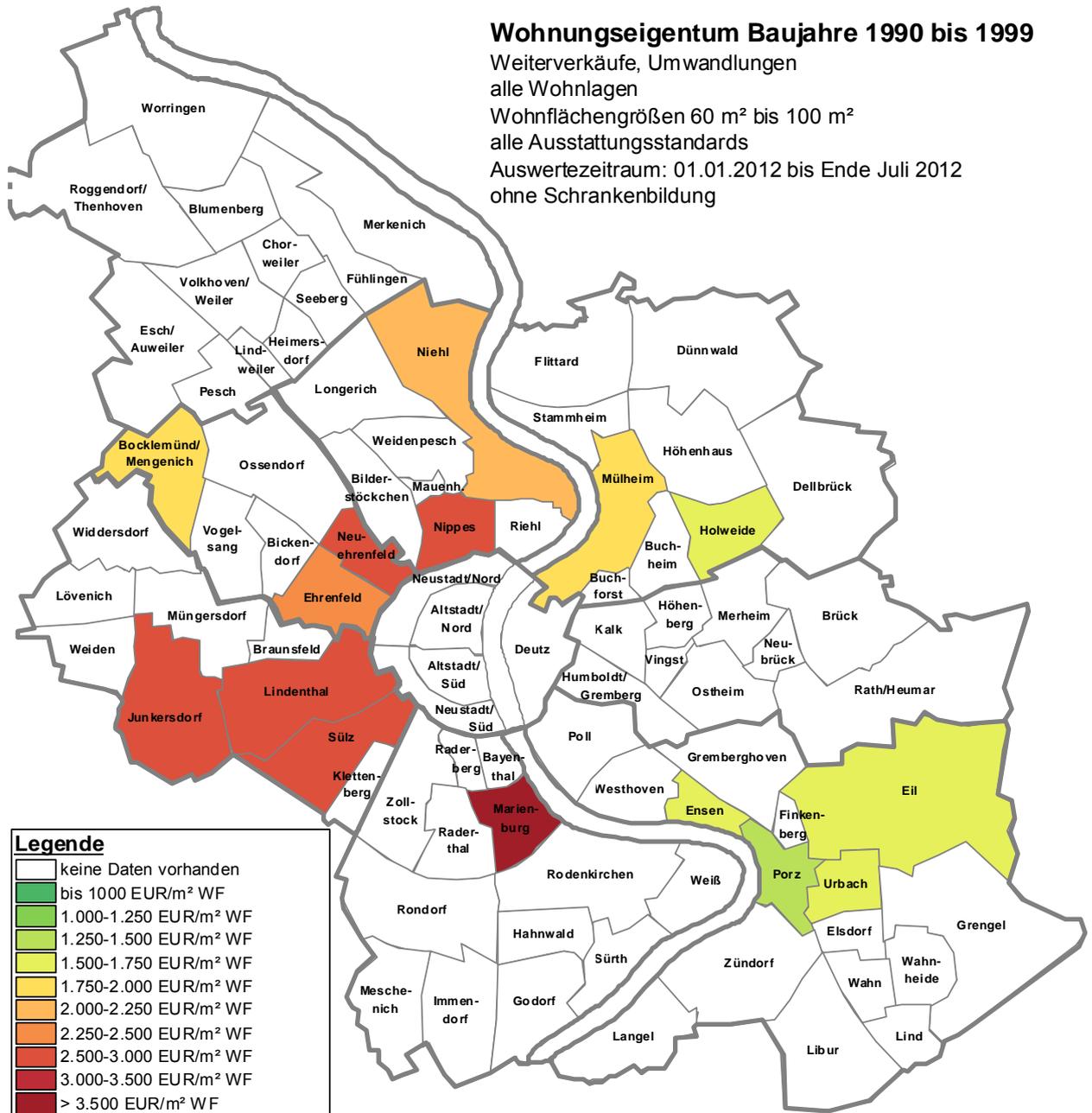
alle Wohnlagen

Wohnflächengrößen 60 m² bis 100 m²

alle Ausstattungsstandards

Auswertzeitraum: 01.01.2012 bis Ende Juli 2012

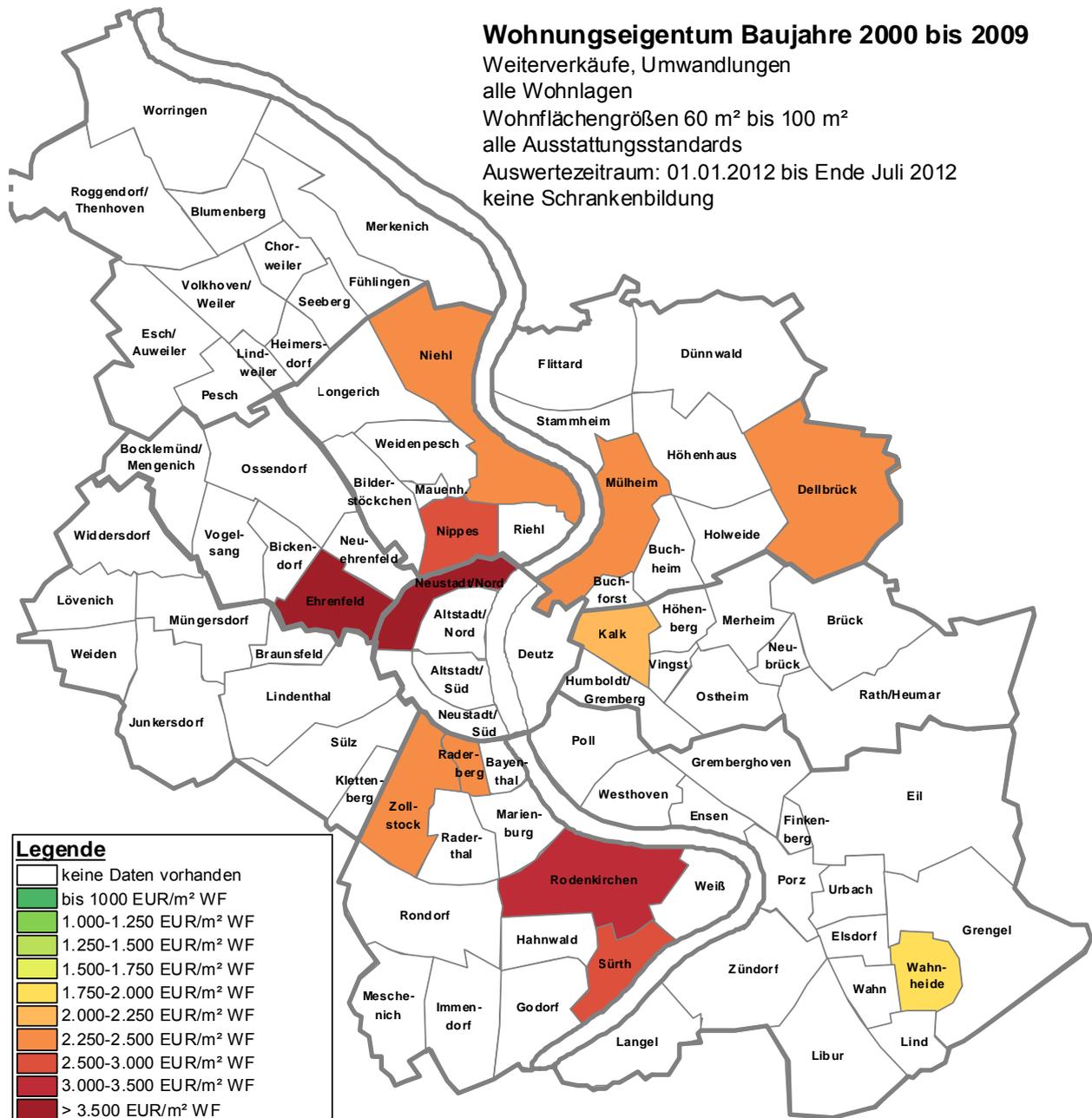
ohne Schrankenbildung



Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Marienburg	4	3.242	2.873	3.964
Sülz	7	2.677	1.922	3.667
Lindenthal	23	2.711	1.996	3.800
Junkersdorf	4	2.692	2.368	2.950
Ehrenfeld	9	2.330	1.767	2.778
Neuehrenfeld	6	2.523	2.254	3.237
Bocklemünd/Meng.	4	1.786	1.294	2.414
Nippes	3	2.666	2.338	2.856

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Niehl	3	2.061	1.890	2.302
Ensen	3	1.601	1.256	1.823
Eil	4	1.636	1.518	1.856
Porz	5	1.435	1.275	1.730
Urbach	4	1.672	1.438	1.873
Mülheim	3	1.891	1.784	2.076
Holweide	3	1.539	1.128	1.874

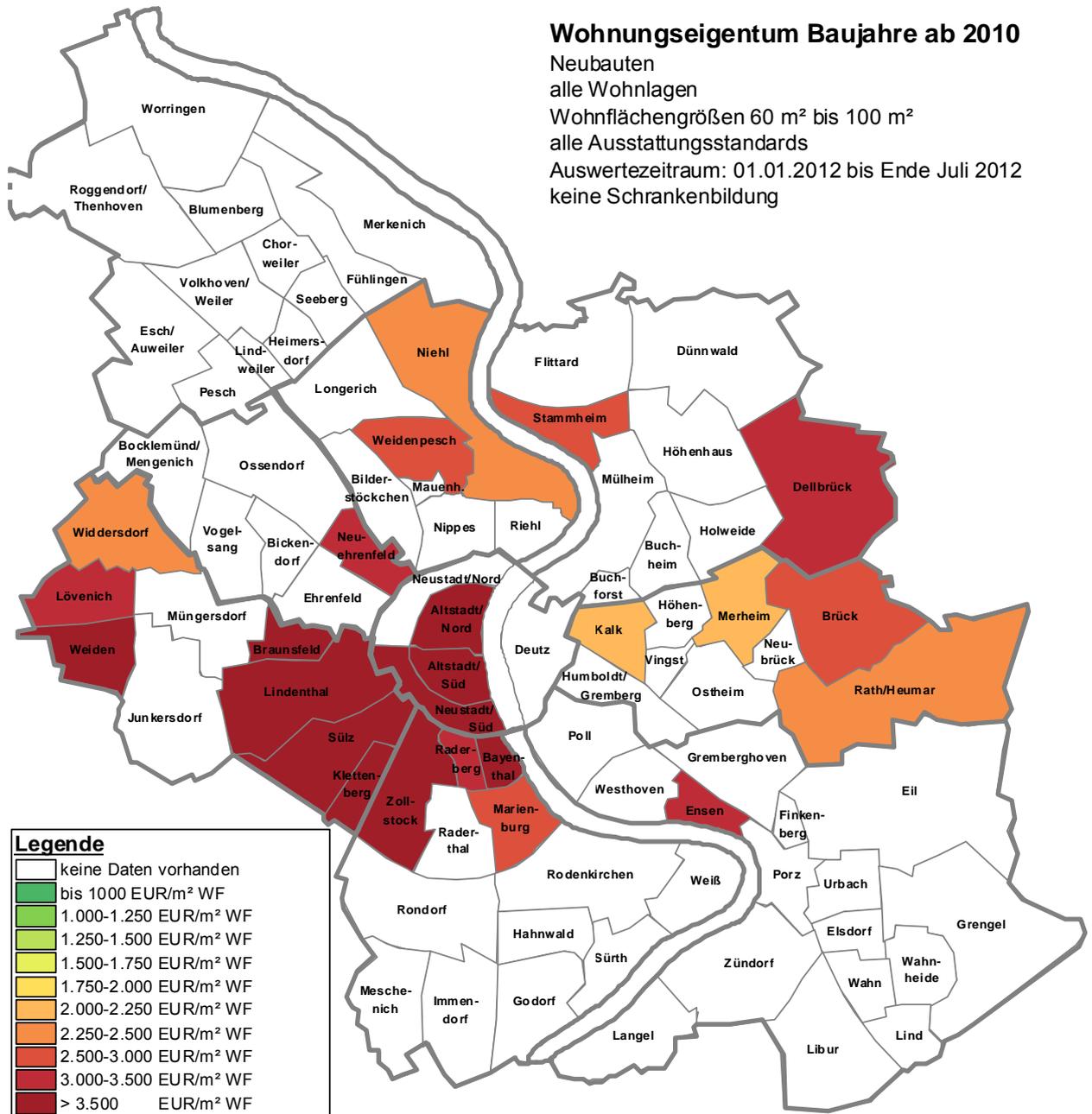
7.4 Kaufpreise für Eigentumswohnungen



Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Nord	4	3.807	2.655	4.673
Raderberg	4	2.478	2.231	2.866
Zollstock	4	2.413	2.026	2.983
Rodenkirchen	3	2.806	2.367	3.156
Sürth	4	2.516	2.072	2.849
Ehrenfeld	4	3.015	2.920	3.274

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Nippes	3	2.676	2.526	2.756
Niehl	4	2.331	2.014	2.710
Wahnheide	3	1.894	1.615	2.233
Kalk	3	2.206	2.062	2.447
Mülheim	3	2.259	2.061	2.372
Dellbrück	3	2.376	2.231	2.577

7.4 Kaufpreise für Eigentumswohnungen



Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	3	4.187	3.624	4.877
Neustadt/Süd	6	3.199	2.550	3.697
Altstadt/Nord	3	4.124	3.526	4.479
Bayenthal	7	3.975	3.730	4.135
Marienburg	29	2.545	2.014	3.397
Raderberg	7	2.943	2.853	3.039
Zollstock	8	3.380	3.215	3.492
Klettenberg	3	3.266	3.185	3.308
Sülz	9	3.992	2.902	5.347
Lindenthal	28	3.465	2.907	4.853
Braunsfeld	21	3.293	3.032	3.474
Weiden	6	3.383	2.716	3.648

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Lövenich	5	2.848	2.586	3.076
Widdersdorf	29	2.488	2.220	2.870
Neuehrenfeld	7	2.783	1.910	3.046
Niehl	4	2.253	2.095	2.388
Weidenpesch	7	2.528	2.387	2.591
Ensen	3	2.788	2.378	3.004
Kalk	31	2.233	1.926	2.568
Merheim	9	2.209	2.105	2.304
Brück	6	2.659	2.576	2.773
Rath/Heumar	5	2.381	2.298	2.501
Dellbrück	12	2.965	2.562	3.221
Stammheim	3	2.605	2.552	2.636

7.5 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen Staddurchschnitt

Wohnungsmerkmale:

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

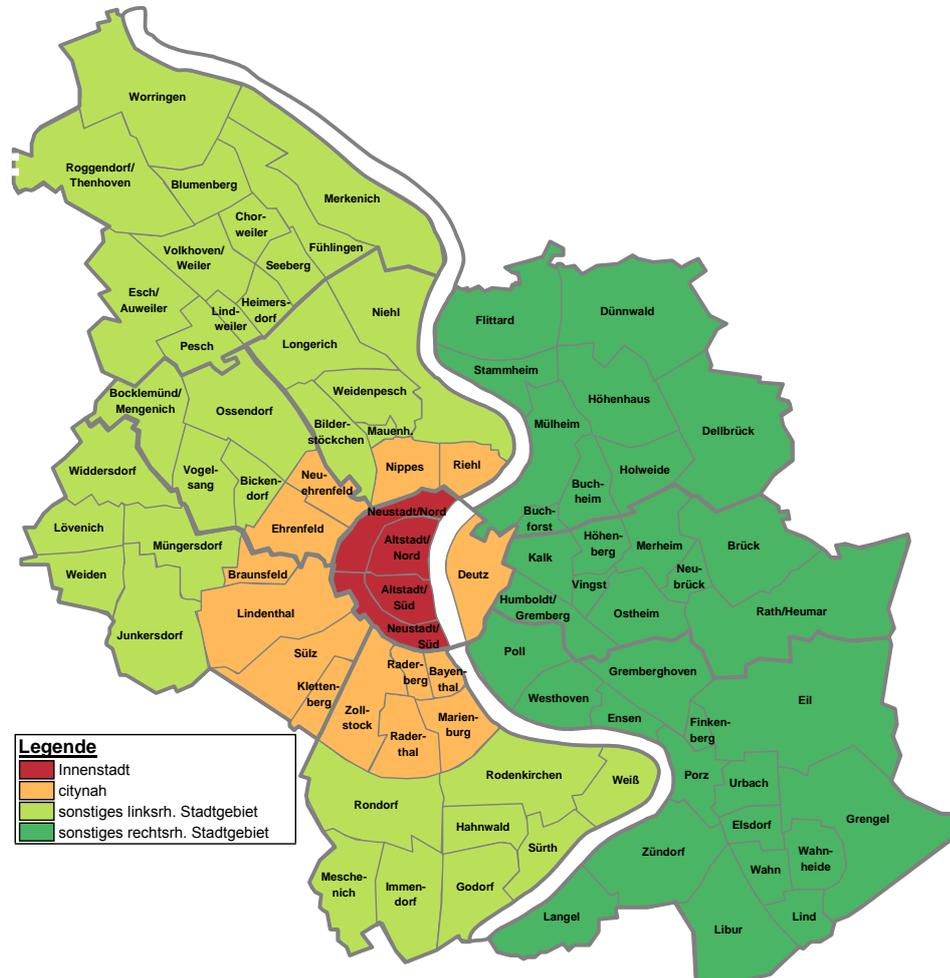
Wohnfläche 60-100 m²,
 mit Bad und Zentralheizung
 frei finanziert (nicht mietpreisgebunden)

	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [EURO/m ²]
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	376	93	2.680
Weiterverkauf	2000-2010	95	87	2.370
	1990-1999	174	81	2.030
	1980-1989	171	79	1.970
	1970-1979	196	80	1.640
	1960-1969	288	73	1.640
	1950-1959	257	70	1.910
	1920-1949	148	81	2.170
	bis 1919	214	82	2.500
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2010	30	66	2.680
	1990-1999	15	82	2.370
	1980-1989	8	78	2.410
	1970-1979	32	81	1.870
	1960-1969	41	76	2.690
	1950-1959	136	78	2.120
	1920-1949	102	73	2.120
	bis 1919	70	82	2.700

7.6 Kaufpreise für Stellplätze

Kaufpreise und Angaben aus den Kaufverträgen der Jahre 2010-2012

Lage	Art	Anzahl	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Innenstadt (ohne Deutz)	Tiefgarage	294	18.880 €	19.500 €	10.000 €	39.000 €
Innenstadt (ohne Deutz)	Garage	67	14.960 €	15.000 €	6.000 €	27.500 €
Innenstadt	Stellplatz	21	13.750 €	10.000 €	7.000 €	25.000 €
citynah	Tiefgarage	688	15.880 €	15.000 €	3.000 €	39.900 €
citynah	Garage	116	13.800 €	13.250 €	3.070 €	35.000 €
citynah	oberirdischer Stellplatz	118	8.750 €	7.500 €	2.000 €	24.900 €
sonstiges Stadtgebiet	Tiefgarage	765	11.330 €	11.520 €	1.500 €	29.900 €
davon linksrheinisch	Tiefgarage	478	12.100 €	12.000 €	1.500 €	29.900 €
davon rechtsrheinisch	Tiefgarage	287	10.000 €	11.000 €	1.500 €	26.500 €
sonstiges Stadtgebiet	Garage	293	9.650 €	10.000 €	1.000 €	30.000 €
sonstiges Stadtgebiet (linksrheinisch)	oberirdischer Stellplatz	220	6.950 €	6.250 €	1.000 €	18.500 €
sonstiges Stadtgebiet (rechtsrheinisch)	oberirdischer Stellplatz	168	5.180 €	5.000 €	1.000 €	11.500 €



7.7 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 2004 bis 2012 für das gesamte Stadtgebiet

ausgewertete Wohnungen insgesamt

Angaben Euro/m² Wohnfläche

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²

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

Angaben Euro/m² Wohnfläche

Baujahrguppe bis 1924

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2004	504	1.863	518	5.909
2005	547	2.052	425	4.928
2006	563	2.037	691	3.920
2007	486	2.046	426	3.725
2008	462	2.155	377	7.716
2009	378	2.192	600	5.121
2010	294	2.256	342	5.226
2011	251	2.471	375	4.077
2012	218	2.510	829	6.500

Baujahrguppe bis 1924

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2004	157	1.781	1.310	2.375
2005	200	1.997	1.384	2.561
2006	178	1.918	1.397	2.544
2007	180	2.034	1.440	2.651
2008	134	2.074	1.467	2.713
2009	126	2.109	1.496	2.758
2010	115	2.256	1.632	2.986
2011	60	2.605	1.800	3.269
2012	64	2.568	1.783	3.229

Baujahrguppe 1925 bis 1948

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2004	547	1.480	435	3.625
2005	417	1.654	592	3.098
2006	244	1.643	840	3.471
2007	293	1.684	680	4.621
2008	244	1.840	714	3.688
2009	216	1.754	556	3.910
2010	232	1.782	759	3.522
2011	128	1.896	510	4.361
2012	187	1.889	474	6.061

Baujahrguppe 1925 bis 1948

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2004	137	1.420	1.078	1.973
2005	153	1.476	1.108	2.042
2006	124	1.506	1.207	2.095
2007	139	1.545	1.157	2.128
2008	76	1.685	1.278	2.352
2009	113	1.697	1.243	2.293
2010	124	1.629	1.240	2.261
2011	41	1.797	1.310	2.394
2012	56	1.573	1.296	2.213

Baujahrguppe 1949 bis 1960

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2004	1.307	1.572	566	3.635
2005	1.314	1.556	577	3.775
2006	879	1.544	620	3.626
2007	787	1.604	463	3.478
2008	868	1.593	163	3.619
2009	778	1.651	441	4.688
2010	718	1.771	463	4.691
2011	420	1.795	519	4.216
2012	411	1.874	616	4.755

Baujahrguppe 1949 bis 1960

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2004	563	1.654	1.111	2.933
2005	486	1.517	1.118	2.042
2006	330	1.499	1.116	2.060
2007	263	1.569	1.162	2.143
2008	273	1.671	1.177	2.169
2009	286	1.776	1.246	2.297
2010	278	1.879	1.303	2.397
2011	124	1.788	1.262	2.328
2012	98	1.766	1.260	2.338

7.7 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 2004 bis 2012 für das gesamte Stadtgebiet

ausgewertete Wohnungen insgesamt

Angaben Euro/m² Wohnfläche

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²

Einzelwerte die mehr als 30% vom Mittel
abweichen, wurden eliminiert
Angaben Euro/m² Wohnfläche

Baujahrguppe 1961 bis 1971

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2004	1.027	1.352	444	2.954
2005	1.073	1.401	513	5.852
2006	771	1.414	441	4.051
2007	684	1.380	372	3.497
2008	785	1.346	351	3.198
2009	597	1.446	182	4.741
2010	538	1.506	250	5.410
2011	371	1.501	456	2.914
2012	353	1.626	500	4.785

Baujahrguppe 1961 bis 1971

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2004	570	1.265	935	1.726
2005	563	1.300	977	1.784
2006	333	1.335	974	1.795
2007	305	1.356	985	1.802
2008	306	1.285	956	1.749
2009	290	1.325	942	1.840
2010	378	1.494	981	3.000
2011	139	1.406	1.042	1.908
2012	139	1.398	1.074	1.987

Baujahrguppe 1972 bis 1980

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2004	596	1.282	100	3.672
2005	819	1.200	10	3.382
2006	835	1.217	113	2.918
2007	1.029	913	134	2.800
2008	729	1.184	125	4.778
2009	565	1.215	148	4.749
2010	498	1.366	260	3.619
2011	381	1.415	91	4.688
2012	435	1.560	275	4.615

Baujahrguppe 1972 bis 1980

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2004	208	1.342	958	1.765
2005	264	1.286	926	1.711
2006	211	1.274	948	1.747
2007	184	1.265	871	1.616
2008	194	1.265	926	1.710
2009	190	1.199	893	1.655
2010	192	1.351	1.000	1.828
2011	109	1.369	1.017	1.857
2012	128	1.187	854	1.574

Baujahrguppe 1981 bis 1989

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2004	369	1.711	503	3.474
2005	408	1.788	545	3.405
2006	348	1.733	578	4.056
2007	394	1.698	681	5.326
2008	475	1.580	646	4.488
2009	368	1.725	357	5.375
2010	323	1.904	149	5.165
2011	212	1.947	744	3.961
2012	192	1.988	781	3.703

Baujahrguppe 1981 bis 1989

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2004	152	1.731	1.236	2.267
2005	142	1.735	1.262	2.305
2006	109	1.718	1.212	2.158
2007	133	1.743	1.241	2.285
2008	146	1.652	1.066	2.269
2009	141	1.632	1.220	2.258
2010	174	1.827	1.285	2.375
2011	96	1.788	1.318	2.336
2012	72	1.818	1.355	2.420

7.7 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 2004 bis 2012 für das gesamte Stadtgebiet

ausgewertete Wohnungen insgesamt

Angaben Euro/m² Wohnfläche

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²

Einzelwerte die mehr als 30% vom Mittel
abweichen, wurden eliminiert
Angaben Euro/m² Wohnfläche

Baujahrguppe 1990 bis 1999

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2004	406	1.824	600	4.250
2005	532	1.738	484	4.699
2006	421	1.807	530	5.082
2007	472	1.825	419	4.275
2008	491	1.840	620	3.967
2009	473	1.944	540	4.242
2010	400	2.189	392	4.188
2011	280	2.163	455	4.794
2012	233	2.058	747	4.200

Baujahrguppe 1990 bis 1999

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2004	158	1.894	1.384	2.520
2005	183	1.811	1.290	2.373
2006	153	1.819	1.297	2.384
2007	161	1.875	1.345	2.473
2008	136	1.922	1.378	2.558
2009	138	2.021	1.467	2.700
2010	218	2.315	1.557	2.881
2011	96	2.248	1.539	2.844
2012	46	2.328	1.890	2.731

Baujahrguppe 2000 bis 2009

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2004	789	2.303	1.221	4.091
2005	1.158	2.336	1.134	5.500
2006	844	2.486	1.174	5.959
2007	951	2.577	1.029	8.709
2008	904	2.478	802	8.585
2009	909	2.432	493	7.005
2010	368	2.498	521	5.479
2011	185	2.495	1.036	6.480
2012	119	2.742	880	6.320

Baujahrguppe 2000 bis 2009

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2004	442	2.199	1.579	2.875
2005	624	2.236	1.604	2.953
2006	399	2.293	1.657	3.020
2007	431	2.392	1.767	3.229
2008	378	2.298	1.696	3.109
2009	459	2.334	1.680	3.089
2010	175	2.325	1.654	3.024
2011	94	2.288	1.677	3.057
2012	59	2.488	1.800	3.274

Baujahrguppe ab 2010

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2004				
2005				
2006				
2007				
2008	5	2.595	1.878	3.251
2009	192	2.533	1.558	4.687
2010	741	2.673	1.338	7.372
2011	639	2.931	1.413	7.920
2012	530	3.083	1.615	8.837

Baujahrguppe ab 2010

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2004				
2005				
2006				
2007				
2008		keine Daten		
2009	87	2.401	1.815	3.188
2010	265	2.518	1.860	3.308
2011	249	2.897	2.118	3.882
2012	250	2.823	2.095	3.785

7.8 Zusammenfassung der Preisentwicklung

Mittlere Kaufpreise EUR/m² Wohnfläche, Preisindizes nach verschiedenen Basisjahren und prozentuale Veränderung zum Vorjahr *insgesamt*

Jahr	Baujahr bis 1924				Baujahr 1925-1948				Baujahr 1949-1960				Baujahr 1961-1971			
	Mittel	Basis	Basis	Veränd.												
	EUR/m ²	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m ²	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m ²	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m ²	1989	2000	z. Vorj.
	100%	100%	%		100%	100%	%		100%	100%	%		100%	100%	%	
1991	1.402	143		17	1.253	129		9	1.161	133		8	1.136	131		4
1992	1.469	149		5	1.281	132		2	1.234	141		6	1.218	140		7
1993	1.559	159		6	1.423	146		11	1.352	155		10	1.315	151		8
1994	1.673	170		7	1.471	151		3	1.458	167		8	1.378	159		5
1995	1.728	176		3	1.573	162		7	1.485	170		2	1.370	158		-1
1996	1.658	169		-4	1.539	158		-2	1.537	176		4	1.434	165		5
1997	1.753	178		6	1.659	171		8	1.465	167		-5	1.383	159		-4
1998	1.849	188	98	5	1.758	181	101	6	1.558	178	103	6	1.398	161	96	1
1999	1.935	197	102	5	1.634	168	94	-7	1.590	182	105	2	1.410	162	97	1
2000	1.892	192	100	-2	1.743	179	100	7	1.511	173	100	-5	1.455	167	100	3
2001	1.925	196	102	2	1.781	183	102	2	1.531	175	101	1	1.335	154	92	-8
2002	1.918	195	101	0	1.888	194	108	6	1.483	169	98	-3	1.425	164	98	7
2003	1.866	190	99	-3	1.800	185	103	-5	1.517	173	100	2	1.403	161	96	-2
2004	1.863	190	98	0	1.480	152	85	-18	1.572	180	104	4	1.352	156	93	-4
2005	2.052	209	108	10	1.654	170	95	12	1.556	178	103	-1	1.401	161	96	4
2006	2.037	207	108	-1	1.643	169	94	-1	1.544	176	102	-1	1.414	163	97	1
2007	2.046	208	108	0	1.684	173	97	2	1.604	183	106	4	1.380	159	95	-2
2008	2.155	219	114	5	1.840	189	106	9	1.593	182	105	-1	1.346	155	93	-2
2009	2.192	223	116	2	1.754	180	101	-5	1.651	189	109	4	1.446	166	99	7
2010	2.256	230	119	3	1.782	183	102	2	1.771	202	117	7	1.506	173	104	4
2011	2.471	251	131	10	1.896	195	109	6	1.795	205	119	1	1.501	173	103	0
2012	2.510	255	133	2	1.889	194	108	0	1.874	214	124	4	1.626	187	112	8

Jahr	Baujahr 1972-1980				Baujahr 1981-1989				Baujahr 1990-1999				Baujahr 2000 bis 2009		
	Mittel	Basis	Basis	Veränd.	Mittel	Basis	Basis	Veränd.	Mittel	Basis	Basis	Veränd.	Mittel	Basis	Veränd.
	EUR/m ²	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m ²	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m ²	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m ²	2000	z. Vorj.
	100%	100%	%		100%	100%	%		100%	100%	%		100%	%	
1991	1.069	123		20	1.596	105		7	1.918	115		6			
1992	1.158	133		8	1.730	114		8	2.091	126		9			
1993	1.347	155		16	1.763	116		2	2.238	135		7			
1994	1.229	141		-9	1.833	121		4	2.335	140		4			
1995	1.314	151		7	1.824	120		0	2.392	144		2			
1996	1.422	163		8	1.787	118		-2	2.287	138		-4			
1997	1.403	161		-1	1.812	120		1	2.310	139		1			
1998	1.364	157	105	-3	1.806	119	96	0	2.303	138	110	0	2.362	101	
1999	1.334	153	103	-2	1.857	123	99	3	2.299	138	110	0	2.422	104	3
2000	1.297	149	100	-3	1.880	124	100	1	2.087	125	100	-9	2.333	100	-4
2001	1.308	150	101	1	1.836	121	98	-2	1.940	117	93	-7	2.270	97	-3
2002	1.291	148	100	-1	1.872	124	100	2	1.943	117	93	0	2.304	99	1
2003	1.276	146	98	-1	1.807	119	96	-3	1.845	111	88	-5	2.353	101	2
2004	1.282	147	99	0	1.711	113	91	-5	1.824	110	87	-1	2.303	99	-2
2005	1.200	138	93	-6	1.788	118	95	5	1.738	105	83	-5	2.336	100	1
2006	1.217	140	94	1	1.733	114	92	-3	1.807	109	87	4	2.486	107	6
2007	913	105	70	-25	1.698	112	90	-2	1.825	110	87	1	2.577	110	4
2008	1.184	136	91	30	1.580	104	84	-7	1.840	111	88	1	2.478	106	-4
2009	1.215	139	94	3	1.725	114	92	9	1.944	117	93	6	2.432	104	-2
2010	1.366	157	105	12	1.904	126	101	10	2.189	132	105	13	2.498	107	3
2011	1.415	162	109	4	1.947	129	104	2	2.163	130	104	-1	2.495	107	0
2012	1.560	179	120	10	1.988	131	106	2	2.058	124	99	-5	2.742	118	10

Mittlere Kaufpreise EUR/m² Wohnfläche, Preisindizes nach verschiedenen Basisjahren und prozentuale Veränderung zum Vorjahr *insgesamt*

Jahr	Mittel EUR/m ²	Baujahr ab 2010		Veränd. z. Vorj. %
		Basis 2010 100%		
2008	2.595	97		
2009	2.533	95		-2
2010	2.673	100		6
2011	2.931	110		10
2012	3.083	115		5

Jahr	Mittel EUR/m ²	insgesamt			Veränd. z. Vorj. %
		Basis 1989 100%	Basis 2000 100%		
1989	1.034	100			0
1990	1.169	113			13
1991	1.309	127			12
1992	1.421	137			9
1993	1.592	154			12
1994	1.704	165			7
1995	1.786	173			5
1996	1.698	164			-5
1997	1.711	165			1
1998	1.776	172	105		4
1999	1.733	168	103		-2
2000	1.685	163	100		-3
2001	1.675	162	99		-1
2002	1.684	163	100		1
2003	1.671	162	99		-1
2004	1.650	160	98		-1
2005	1.707	165	101		3
2006	1.727	167	102		1
2007	1.691	164	100		-2
2008	1.737	168	103		3
2009	1.813	175	108		4
2010	1.950	189	116		8
2011	2.033	197	121		4
2012	2.145	207	127		6

Mittlere Kaufpreise EUR/m² Wohnfläche, Preisindizes nach verschiedenen Basisjahren und prozentuale Veränderung zum Vorjahr

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²

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

Jahr	Baujahr bis 1924			Baujahr 1925-1948			Baujahr 1949-1960			Baujahr 1961-1971		
	Mittel EUR/m ²	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %									
2003	1.856	100		1.664	100		1.478	100		1.339	100	
2004	1.781	96	-4	1.420	146	-15	1.654	189	12	1.265	146	-6
2005	1.997	108	12	1.476	152	4	1.517	173	-8	1.300	150	3
2006	1.918	103	-4	1.506	155	2	1.499	171	-1	1.335	154	3
2007	2.034	110	6	1.545	159	3	1.569	179	5	1.356	156	2
2008	2.074	112	2	1.685	173	9	1.671	191	7	1.285	148	-5
2009	2.109	114	2	1.697	175	1	1.776	203	6	1.325	152	3
2010	2.256	122	7	1.629	168	-4	1.879	215	6	1.494	172	13
2011	2.605	140	15	1.797	185	10	1.788	204	-5	1.406	162	-6
2012	2.568	138	-1	1.573	162	-12	1.766	202	-1	1.398	161	-1

Jahr	Baujahr 1972-1980			Baujahr 1981-1989			Baujahr 1990-1999			Baujahr 2000 bis 2009		
	Mittel EUR/m ²	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %									
2003	1.274	100		1.707	100		1.858	100		2.239	100	
2004	1.342	105	5	1.731	101	1	1.894	102	2	2.199	98	-2
2005	1.286	101	-4	1.735	102	0	1.811	97	-4	2.236	100	2
2006	1.274	100	-1	1.718	101	-1	1.819	98	0	2.293	102	3
2007	1.265	99	-1	1.743	102	1	1.875	101	3	2.392	107	4
2008	1.265	99	0	1.652	97	-5	1.922	103	3	2.298	103	-4
2009	1.199	94	-5	1.632	96	-1	2.021	109	5	2.334	104	2
2010	1.351	106	13	1.827	107	12	2.315	125	15	2.325	104	0
2011	1.369	107	1	1.788	105	-2	2.248	121	-3	2.288	102	-2
2012	1.187	93	-13	1.818	107	2	2.328	125	4	2.488	111	9

Jahr	Baujahr ab 2010		
	Mittel EUR/m ²	Basis 2010 100%	Veränd. z. Vorj. %
2008	keine Daten		
2009	2.401	95	
2010	2.518	100	5
2011	2.897	115	15
2012	2.823	112	-3

Jahr	insgesamt		
	Mittel EUR/m ²	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %
2003	1.610	100	
2004	1.599	99	-1
2005	1.668	104	4
2006	1.764	110	6
2007	1.763	109	0
2008	1.740	108	-1
2009	1.861	116	7
2010	1.906	118	2
2011	2.003	124	5
2012	2.084	129	4

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

8.2 Zonale Bodenrichtwerte

8.2.1 Bauland

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2011 erstmalig flächendeckend für Bauland zonale Bodenrichtwerte beschlossen. Dabei handelt es sich um Werte für baureifes Land, also für Grundstücke, die sofort bebaut werden können, ohne dass zuvor noch Kosten für Freistellung, Beseitigung von Altlasten, Mehrfundierung u.ä. aufzuwenden wären. Die Bodenrichtwertgrundstücke sind erschließungsbeitragsfrei (ef), d.h. Erschließungsbeiträge nach dem ersten Kapitel, sechster Teil des Baugesetzbuches, sind nicht mehr zu zahlen.

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

Der Gutachterausschuss ermittelt Bodenrichtwerte für baureife erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den Ein- / Zweifamilienhausbau, für den Mietgeschoss-bzw. vereinzelt auch für den Eigentumswohnungsbau, für gewerbliche Nutzung, für Büronutzung und für Geschäftshäuser in 1a- / 1b- Geschäftslagen.

Zur Ableitung der jeweiligen Bodenwerte aus den Bodenrichtwerten sind gegebenenfalls die Umrechnungskoeffizienten bzgl. der Grundstücksfläche bzw. der Geschossflächenzahl zu berücksichtigen (siehe Punkte 9.2.1 und 9.2.2). Für Baugrundstücke, auf denen Eigentumswohnungen gebaut werden sollen, ist zusätzlich ein Anpassungsfaktor zu berücksichtigen (siehe Punkt 9.2.3).

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

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

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

8.2.2 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung von unterschiedlichen Flächengrößen und Ackerzahlen bei Bewertung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind unter Ziffer 9.2.4 dargestellt.

8.2.3 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

8.2.4 Sonderfälle

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

8.2.5 Sanierungsgebiete

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

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

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

8.3.1 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2013

Baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	gute Lage [EURO/m²]	mittlere Lage [EURO/m²]	mäßige Lage [EURO/m²]
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	890	390	270
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	750	450	240
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	630	430	280
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	550	480	370

8.3.2 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen zum 01.01.2013

Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	gute Lage [EURO/m²]	mittlere Lage [EURO/m²]	mäßige Lage [EURO/m²]
Klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung erschließungsbeitragsfrei	150	130	105

8.5 Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

8.5.1 Bodenrichtwerttypen

Die Bodenrichtwerte beziehen sich jeweils auf ein für die angegebene Nutzung typisches Grundstück. Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks, die nicht angegeben werden, lassen sich anhand der Lage des typischen Grundstücks, die durch die Lage des Bodenrichtwerts innerhalb der Bodenrichtwertzone dargestellt wird, ableiten. Zu- und Abschläge aufgrund einer davon 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 9 veröffentlicht.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine ortsübliche Grundstückstiefe. Dahinterliegende Grundstücksflächen sind bei einer Wertermittlung gesondert zu behandeln. Als Orientierungsgröße für die ortsübliche Grundstückstiefe können bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern eine Tiefe von bis zu 40 m und bei Doppel- und Reihenhäusern von bis zu 35 m angesetzt werden. Hiervon ausgenommen sind Villengrundstücke.

Grundstücke für mehrgeschossige Wohnbebauung

Bei Grundstücken für mehrgeschossige Wohnbebauung steht die Ausnutzung des Grundstücks in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bodenwert, d.h. wertrelevant ist, wie viel Quadratmeter Wohnfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche realisiert werden kann. Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Geschossflächenzahl (GFZ) werden in Kapitel 9 veröffentlicht.

Bodenrichtwerte beziehen sich bei mehrgeschossiger Wohnbebauung im Allgemeinen auf eine Grundstückstiefe von 30 m.

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 (s. Kapitel 9). Die Hinweise zur Ermittlung der wertrelevanten bzw. der gewogenen Geschossflächenzahl sind zu beachten.

Gewerbegrundstücke

Bei der Ableitung der Bodenrichtwerte für Grundstücke in Gewerbegebieten wurde keine Abhängigkeit des Bodenwertes von der Flächengröße oder der GFZ festgestellt. Zuschläge für eine höherwertige Nutzung der Grundstücke in Gewerbegebieten werden in Kapitel 9 veröffentlicht.

8.5.3 Gewogene Geschossflächenzahl (gew. GFZ)

Bei der gewogenen Geschossflächenzahl (gew. GFZ) werden zusätzlich zur wertrelevanten GFZ die Erdgeschossfläche, sowie tlw. auch die Geschossflächen der Obergeschosse, aufgrund ihrer gewerblichen Nutzung mit einem Mietgewichtsfaktor gewichtet. Dieser Faktor basiert auf dem Verhältnis marktüblicher Gewerbemiete zur marktüblichen Wohnungsmiete in der jeweiligen Lage (soweit nicht anders angegeben).

Ladenmieten sind u.a. abhängig von der Größe der Ladenfläche. Das Mietgewicht bezieht sich auf eine Ladengröße, die auf dem Bodenrichtwertgrundstück zu realisieren ist. Die Bodenrichtwerte sind für Ladenflächen beschlossen, die sich durch das 0,8-fache der Geschossfläche des entsprechenden Geschosses ermittelt.

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

Der Bodenrichtwert hat folgende Eigenschaften:

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

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

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

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

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

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

Fallbeispiel

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

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

<u>Geschoss</u>	<u>Nutzung</u>	<u>Geschossfläche</u>		<u>Gewicht</u>		<u>gewogene Geschossfläche</u>
EG	Laden	130 m ²	x	2,5	=	325 m ²
OG I	Wohnen	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
OG II	Wohnen	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
OG III	Wohnen	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
OG IV	Wohnen	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
OG V	Wohnen	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
DG	Wohnen	130 m ² x 0,75	x	1,0	=	97 m ²
Summe:		877 m ²				1072 m ²

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

$$1072 \text{ m}^2 / 250 \text{ m}^2 = 4,3$$

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

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

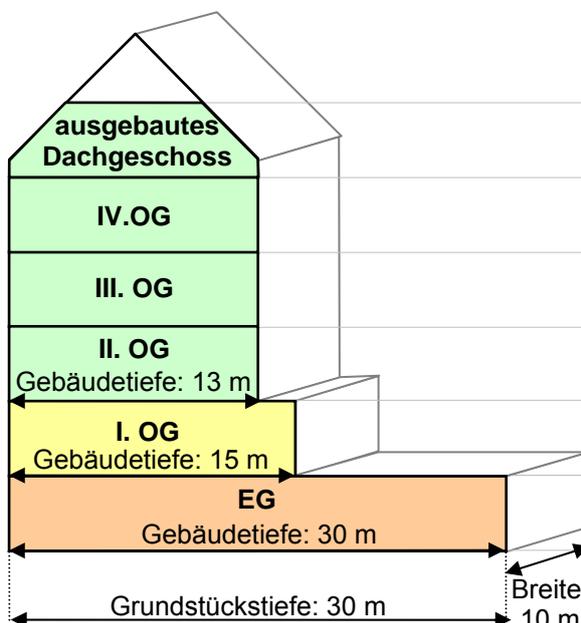
Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

Gewogene GFZ bei unterschiedlichen Gebäudetiefen

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

Für das Bodenrichtwertgrundstück sind folgende Eigenschaften veröffentlicht:

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



WF/NF	Geschossfläche	Mietgewicht	gew. 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
120 m ²	150 m ²	1,25	rd. 188 m ²
240 m ²	300 m ²	3,0	900 m ²
gewogene Geschossfläche:			rd. 1.575 m ²

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

Fallbeispiel

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

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

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

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

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

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

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

Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

9. Erforderliche Daten

9.1 Indexreihen

Durchschnittliche Preisentwicklung (Mod. Stoppwert 1936 = 100)

Jahr	Eigenheimgrundstücke				Geschoßwohnungsbaugrundstücke				Gewerbegrundst.	
	linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		gesamtes Stadtgebiet	
	Index Veränderung z.Vorjahr %		Index Veränderung z.Vorjahr %		Index Veränderung z.Vorjahr %		Index Veränderung z.Vorjahr %		Index Veränderung z.Vorjahr %	
1963	435	24	435	24	435	24	435	24		
1964	515	18	515	18	515	18	515	18		
1965	570	11	570	11	570	11	570	11		
1966	640	12	640	12	640	12	640	12		
1967	675	5	675	5	675	5	675	5		
1968	705	4	705	4	705	4	705	4		
1969	750	6	750	6	750	6	750	6		
1970	855	14	855	14	855	14	855	14		
1971	980	15	980	15	980	15	980	15		
1972	1160	18	1160	18	1160	18	1160	18		
1973	1300	12	1300	12	1300	12	1300	12		
1974	1300	0	1300	0	1300	0	1300	0		
1975	1410	8	1410	8	1200	-8	1200	-8		
1976	1525	8	1525	8	1200	0	1200	0		
1977	1665	9	1665	9	1200	0	1200	0		
1978	2000	20	1835	10	1270	6	1270	6		
1979	2380	19	2185	19	1395	10	1395	10		
1980	2845	20	2740	25	1535	10	1535	10		
1981	2985	5	3010	10	1535	0	1535	0		
1982	3280	10	3310	10	1610	5	1610	5		
1983	3280	0	3310	0	1610	0	1610	0		
1984	3280	0	3310	0	1610	0	1610	0		
1985	3115	-5	3310	0	1610	0	1610	0		
1986	3115	0	3310	0	1610	0	1610	0		
1987	3115	0	3310	0	1610	0	1610	0		
1988	3240	4	3440	4	1640	2	1640	2		
1989	3465	7	3680	7	1855	13	1855	13		
1990	3780	9	4010	9	2005	8	2005	8		
1991	4045	7	4290	7	2045	2	2045	2		
1992	4370	8	4635	8	2130	4	2130	4		
1993	4630	6	4915	6	2345	10	2345	10		
1994	4955	7	5260	7	2510	7	2510	7		
1995	5155	4	5470	4	2510	0	2510	0		
1996	5360	4	5690	4	2510	0	2510	0		
1997	5575	4	5920	4	2510	0	2510	0		
1998	5575	0	5920	0	2510	0	2510	0		
1999	5855	5	6215	5	2510	0	2510	0		
2000	6380	9	6215	0	2635	5	2635	5		
2001	6570	3	6400	3	2900	10	2765	5		
2002	7030	7	6145	-4	3160	9	2765	0		
2003	7170	2	6450	5	3415	8	2875	4		
2004	7170	0	6450	0	3415	0	2875	0		
2005	7385	3	6450	0	3485	2	2935	2		
2006	7385	0	6450	0	3660	5	3025	3		
2007	7605	3	6190	-4	3660	0	3205	6		
2008	7835	3	6190	0	3660	0	3205	0		
2009	8150	4	6190	0	3770	3	3205	0		
2010	8150	0	6190	0	3770	0	3205	0	100	
2011	8230	1	6500	5	4150	10	3525	10	103	3
2012	8640	5	6630	2	4360	5	3665	4	107	4

Basis 2001 = 100 %

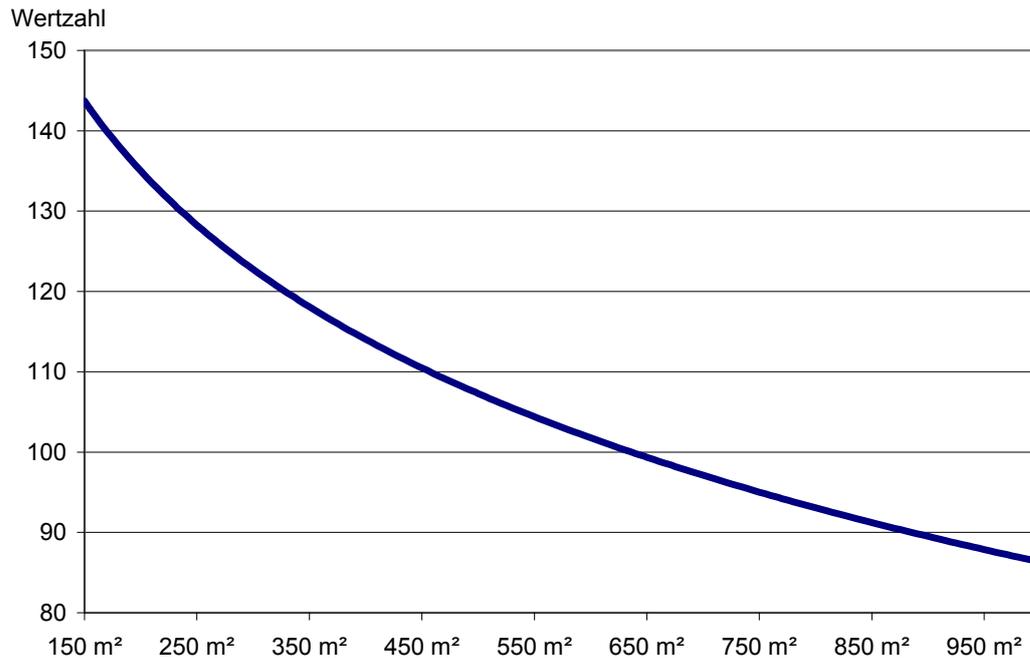
Jahr	Eigenheimgrundstücke				Geschloßwohnungsbaugrundstücke				Gewerbegrundst. gesamtes Stadtgebiet	
	linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		Index Veränderung z.Vorjahr %	
1999	89	5	97	5	87	0	91	0		
2000	97	9	97	0	91	5	95	5		
2001	100	3	100	3	100	10	100	5		
2002	107	7	96	-4	109	9	100	0		
2003	109	2	101	5	118	8	104	4		
2004	109	0	101	0	118	0	104	0		
2005	112	3	101	0	120	2	106	2		
2006	112	0	101	0	126	5	109	3		
2007	116	3	97	-4	126	0	116	6		
2008	119	3	97	0	126	0	116	0		
2009	124	4	97	0	130	3	116	0		
2010	124	0	97	0	130	0	116	0	100	
2011	125	1	102	5	143	10	128	10	103	3
2012	131	5	104	2	150	5	133	4	107	4

9.2 Umrechnungskoeffizienten**9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe (Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke)**

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

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

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



Folgende Gleichung liegt den Werten der Tabelle zugrunde:

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

Beispiel:

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

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

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

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

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

Bodenrichtwertgrundstücke größer als 1.000 m² Grundstücksfläche

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

9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau)

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

Im Rahmen einer langjährigen Betrachtung von Kaufpreisen werden im Jahr 2013 die hier veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten einer näheren Untersuchung unterzogen und voraussichtlich im nächsten Jahr veröffentlicht.

Umrechnungskoeffizienten - Geschosswohnungsbau

Geschossflächenzahl	Wertzahl	Geschossflächenzahl	Wertzahl
0,80	0,93	2,30	1,61
0,90	0,96	2,40	1,67
1,00	1,00	2,50	1,74
1,10	1,04	2,60	1,80
1,20	1,08	2,70	1,87
1,30	1,12	2,80	1,94
1,40	1,16	2,90	2,01
1,50	1,20	3,00	2,09
1,60	1,25	3,10	2,17
1,70	1,29	3,20	2,25
1,80	1,34	3,30	2,33
1,90	1,39	3,40	2,42
2,00	1,44	3,50	2,51
2,10	1,50	3,60	2,60
2,20	1,56		

In der Gleichung ist der GFZ 1,0 die Wertzahl (WZ) 1,0 zugeordnet

$$WZ = 0,692 \times 1,445^{GFZ}$$

Die vorstehende Gleichung ist nur im genannten Bereich der GFZ anwendbar. Für den Bereich mit einer GFZ **größer als 3,6 ist eine lineare Umrechnung** angemessen.

Beispiel:

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

$$WZ \text{ für GFZ } 1,2 = 0,692 \times 1,445^{1,2} = 1,08$$

$$WZ \text{ für GFZ } 2,0 = 0,692 \times 1,445^{2,0} = 1,44$$

$$390 \text{ EUR/m}^2 \times 1,44/1,08 = 520 \text{ EUR/m}^2$$

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

9.2.3 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE)

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

Je nach Lage, Art des Objektes ist ein Umrechnungskoeffizient von 1,2 bis 1,4 - im Stadtbezirk Innenstadt (außer Deutz) bis 1,7 - anzuwenden. In Einzelfällen kann, wie eine Analyse durch die Geschäftsstelle ergeben hat, auch ein Unter- bzw. Überschreiten der Spanne zu vertreten sein.

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

9.2.4 Umrechnungskoeffizienten für Flächen der Landwirtschaft

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

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

Ackerzahl:	Standard-Ackerzahl 66 bis 75			
	zwischen	40 und	45	25 % Abschlag
	zwischen	46 und	50	20 % Abschlag
	zwischen	51 und	55	15 % Abschlag (ab 55 zucker- rübenfähig)
	zwischen	56 und	60	10 % Abschlag
	zwischen	61 und	65	5 % Abschlag
	zwischen	66 und	75	ohne Zu- oder Abschlag
	zwischen	76 und	85	5 % Zuschlag
	zwischen	86 und	100	10 % Zuschlag

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

9.3 Untersuchungen zu besonderen Bodenwerten

9.3.1 Gewerbegrundstücke für teilweise tertiäre gewerbliche Nutzung

- Büro- und Hotelnutzung

- Geschäfts- und Einzelhandelsnutzung

Zur Ermittlung der Bodenwerte für tertiär genutzte Grundstücke (Büro, Hotel etc.) in Gewerbegebieten wurden die Kaufpreise aus den Jahren 2000 bis 2010 für Grundstücke in Gewerbegebieten, für die der Gutachterausschuss einen Orientierungswert bis zum Stichtag 01.01.2010 für überwiegend sekundär genutzte Gewerbegrundstücke veröffentlicht hatte, untersucht.

Insgesamt waren 19 Kaufpreise für Grundstücke mit überwiegend tertiärer Nutzung für eine Auswertung geeignet.

Hieraus ergibt sich gegenüber den Gewerbewerten für überwiegend sekundär genutzte Gewerbegrundstücke ein Faktor von rd. 1,3 mit einer Spanne von 1,04 - 1,85.

9.3.2 Besondere Flächen der Landwirtschaft

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

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

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

Aus den Jahren 2002 bis 2011 wurden 64 Kaufpreise von besonderen Flächen der Landwirtschaft ausgewertet.

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

Mittelwert	7,78 €/m ²
Minimum	6,00 €/m ²
Maximum	9,90 €/m ²
Median	7,70 €/m ²
Anzahl	64
Standardabweichung	0,80 €/m ²

Das Verhältnis dieser Kaufpreise zu den „Orientierungswerten für Flächen der Landwirtschaft“ aus den Jahren 2002 - 2011 stellt sich wie folgt dar:

Mittelwert	1,8
Minimum	1,4
Maximum	2,4
Anzahl	64
Standardabweichung	0,2

9.3.3 Flächen zur Gewinnung von Rohstoffen (Kiesabbauflächen)

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

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

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

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

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

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

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

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

9.4 Liegenschaftszinssätze

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

Die Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und nachhaltiger, objektbezogener Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- Rohertrag (Nettokaltmiete) aus Anfragen an die Eigentümer – die nachhaltige Erzielbarkeit wird in jedem Fall an Hand des Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen in Köln überprüft.
- Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung bzw. bei gewerblich genutzten Objekten nach den Empfehlungen der AGVGA-NRW (<http://www.boris.nrw.de/borisplus>)
- Ansatz des Bodenwertes abgeleitet vom aktuellen Bodenrichtwert (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt)
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern 60 Jahre
- Restnutzungsdauer 30 – 80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern 20 - 60 Jahre

Nach seinen Untersuchungen aus dem Datenmaterial 2012 und der sachverständigen Markteinschätzung hält der Gutachterausschuss für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze 2012 für angemessen.

Die angegebenen und 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.

9.4.1 Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Wohnungseigentum *)										4,4
Dreifamilienhausgrundstücke **)	4,0	4,1	4,1	4,3	4,3	4,3	4,5	4,6	4,1	4,1
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250m ² WF)	4,8	5,0	5,0	5,2	5,2	5,2	4,6	4,6	4,2	4,2
Mietwohnhausgrundstücke	5,0	5,2	5,2	5,4	5,2	5,2	4,8	4,8	4,7	4,5
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 % (kleine Einheit bis 250m ² WF/NF)	5,3	5,4	5,4	5,7	5,5	5,5				
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 %	5,5	5,5	5,5	5,9	5,7	5,7	5,7	5,7	5,0	4,7
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 % (kleine Einheit bis 250m ² WF/NF)	6,3	(6,3)	(6,3)	6,3	6,0	6,0				
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 %	6,5	6,5	6,5	6,6	6,4	6,4	6,4	6,4	(5,7)	5,7
Geschäfts- und Bürogrundstücke ***)	6,5	6,6	6,6	6,6	6,4	6,4	6,4	6,4		
Geschäfts- und Bürogrundstücke in guten Lagen ****)										5,4
Sonstige Gewerbegrundstücke	7,8	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)

() statistisch nicht ausreichende Fallbelegung

* siehe Anmerkung im Kapitel 9.4.2

** In sehr guten Wohnlagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.

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

**** In sehr guten Lagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.

Zu Geschäfts- und Bürogrundstücken (Auswertung 2007 und 2011):

- für Objekte mit reiner Büronutzung, insbesondere Neubauten, in sehr guter Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz im Mittel 4,7 %
- für Objekte mit reiner Geschäftsnutzung in 1a-Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz im Mittel 3,5 %

Auswertung 2012 – (Stichtag 01.01.2013)

Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz [%]	Anzahl der Kauffälle ¹⁾	Ø Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Ø bereinigter Kaufpreis [€/m ² WF/NF]	Ø Miete [€/m ² WF/NF]	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]
Wohnungseigentum ²⁾	4,4	100	60	2.065	9,1	65
Standardabweichung	± 1,2		± 18	± 503	± 0,9	± 4
Dreifamilienhaus- grundstücke ³⁾	4,1	17	214	1.591	8,0	41
Standardabweichung	± 0,7		± 43	± 367	± 1,0	± 8
Mietwohnhaus- grundstücke (kleine Einheit bis 250 m² WF) ⁴⁾	4,2	18	207	1.504	8,1	36
Standardabweichung	± 0,6		± 35	± 442	± 1,0	± 6
Mietwohnhaus- grundstücke	4,5	48	1.034	1.442	7,7	40
Standardabweichung	± 0,7		± 1.504	± 438	± 1,6	± 10
Gemischt genutzte Grundstücke - gewerblicher Mietanteil < 50%	4,7	39	690	1.626	8,9	39
Standardabweichung	± 0,8		± 440	± 498	± 1,9	± 8
Gemischt genutzte Grundstücke - gewerblicher Mietanteil > 50%	5,7	17	1.088	1.793	10,8	40
Standardabweichung	± 1,0		± 1.200	± 680	± 3,0	± 8
Büro- und Geschäftsgrundstücke [in guten Lagen] ⁵⁾	5,4	15	3.683	3.082	15,9	43
Standardabweichung	± 0,8		± 3.312	± 3.000	± 10,9	± 14
Sonstige Gewerbgrundstücke	(8,0) ⁶⁾	1	2.800	857	7,3	25

- 1) Anzahl nach 30 % Schrankensetzung
- 2) siehe Anmerkung im Kapitel 9.4.2
- 3) Kauffälle aus den Vertragsjahren 2011 und 2012
- 4) Kauffälle aus den Vertragsjahren 2011 und 2012
- 5) In sehr guten Lagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.
- 6) ohne statistischen Nachweis

9.4.2 Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus den Jahren 2010 bis 2012 abgeleitet. Die statistische Ermittlung erfolgte in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA NRW. Die Untersuchung bezieht sich auf einen eingeschränkten Warenkorb und sachverständige Ergänzungen des Datenmaterials:

- Mietsituation: vermietetes Wohnungseigentum
- Wohnfläche: $\geq 30 \text{ m}^2$
- Baujahr: nach 1990 (Restnutzungsdauer von mindestens 60 Jahren)
- Wohnlagen: sehr gute Wohnlagen wurden nicht berücksichtigt
- Mietansatz: Es wurden die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten angehalten (Plausibilisierung und Ausreißereliminierung unter Zuhilfenahme des Kölner Mietspiegels für frei finanzierte Wohnungen).
- Bodenwert: Der Bodenwert(anteil) wurde nicht berücksichtigt (aufgrund der langen Restnutzungsdauer statistisch kaum von Belang).

Bei der Anwendung der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind Abweichungen vom Tabellenwert aufgrund anderer Objekteigenschaften (z. B. Wohnlage) möglich. Es wurde ein signifikanter Einfluss der Wohnungsgrößen auf den Liegenschaftszinssatz festgestellt. Der mittlere Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf eine mittlere Wohnungsgröße von rd. 60 m^2 . Nachweisbar wirkt sich zudem die Lage des Wohnungseigentums auf den Liegenschaftszinssatz aus. Im Mittel ist der Liegenschaftszinssatz im linksrheinischen Stadtgebiet inklusive Deutz um 0,3 %-Punkte niedriger und im rechtsrheinischen Stadtgebiet (ohne Deutz) um 1,0 %-Punkte höher als der gesamtstädtische Mittelwert. Die vorgenannten Abweichungen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Wohnflächengruppe	Liegenschaftszinssatz	
	linksrh. und Deutz [%]	rechtsrh. ohne Deutz [%]
40 m ²	4,9	6,2
60 m ²	4,1	5,4
80 m ²	3,6	4,9
100 m ²	3,6	4,9

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

Die Arbeitsgemeinschaft hat beschlossen, Liegenschaftszinssätze landesweit einheitlich auszuwerten. Ziel ist es,

- einen Beitrag zur Standardisierung und Vergleichbarkeit der Liegenschaftszinssätze zu leisten,
- eine flächendeckende Ableitung der Liegenschaftszinssätze zu erreichen,
- Grundlage für eine einheitliche Veröffentlichung in NRW zu sein

Dazu sollen die Liegenschaftszinssätze für die Objektarten

- Dreifamilienhäuser,
 - Mehrfamilienhäuser inkl. gewerblicher Anteil bis 20 %,
 - Gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20 %
- ermittelt und veröffentlicht werden.

Bei der Veröffentlichung der Liegenschaftszinssätze sollen als Kennzahlen die Mittelwerte und Standardabweichungen verschiedener Einflussgrößen bezogen auf die Gesamtheit der Stichprobe angegeben werden.

Kennzahlen sind:

- Anzahl der Fälle der Stichprobe,
- durchschnittliche Größe der Objekte (Wohn- / Nutzfläche),
- durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche,
- durchschnittliche Miete pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche,
- durchschnittliche Restnutzungsdauer.

Auswertung 2012 – (Stichtag 01.01.2013)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Ø Wohn-/Nutzfläche m ²	Ø bereinigter Kaufpreis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Ø Restnutzungsdauer
Dreifamilienhäuser	4,1	17	214	1591	8,0	41
Standardabweichung	± 0,7		± 43	± 367	± 1,0	± 8
Mehrfamilienhäuser inkl. gewerbbl. Anteil bis 20 %	4,5	73	614	1492	7,9	39
Standardabweichung	± 0,7		± 898	± 466	± 1,5	± 8
Gemischt genutzte Gebäude gewerbbl. Anteil über 20 %	5,1	59	1462	1893	10,6	39
Standardabweichung	± 1,0		± 2.036	± 1.554	± 6,0	± 10

9.5 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.5.1 Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke

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

Aus dem Datenmaterial **2012** sowie sachverständiger Markteinschätzung wurden folgende Rohertragsfaktoren für 2012 beschlossen:

Gebäudetyp	Faktor
Dreifamilienhäuser	13 bis 21
Mietwohnhäuser (kleine Einheit bis 250 m ² WF)	13 bis 20
Mietwohnhäuser	12 bis 20
gemischt genutzte Objekte mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil	12 bis 20
gemischt genutzte Objekte mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil	10 bis 17
Geschäfts- und Bürogrundstücke in guten Lagen	12 bis 18
Gewerbegrundstücke	(8 bis 10)*

*) ohne statistischen Nachweis

Zu Geschäfts- und Bürogrundstücken (Auswertung 2007 und 2011):

Für Objekte mit reiner Geschäftsnutzung in 1a-Lage können Rohertragsfaktoren über dem 20-fachen angemessen sein.

9.6 Sachwertfaktoren

Abweichungen der Kaufpreise vom ermittelten Sachwert, Ein- / Zweifamilienhäuser

Bei der Kaufpreisauswertung von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden für die Kauffälle von Wiederverkäufen aus den Geschäftsjahren 2004 bis 2009 Abweichungen zwischen den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und den entsprechenden Sachwerten festgestellt und eingehend untersucht. Die Sachwerte wurden nach dem Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA - NRW) ermittelt (Fundstelle und Beschreibung siehe unten).

Es erfolgt eine gemeinsame Betrachtung aller Auswertefälle nach folgenden Kriterien:

- Die Auswertung für den Grundstücksmarktbericht umfasst den Zeitraum 2004 bis 2009 mit rd. 430 Datensätzen.
- Die Auswertung entspricht der Auswertung im vorangehenden Berichtsjahr und unterscheidet sich gegenüber den vorausgehenden jahrgangsbezogenen Auswertungen (bis einschl. Auswertejahr 2007) durch die zusätzliche Berücksichtigung der Wohnlage. Entsprechend der Wohnlagendifferenzierung bei BORISplus.NRW nach einfach bis mittel – gut bis sehr gut werden die Wohnlagen für die Auswertung zu den Wohnlagegruppen
 - „einfache bis mittlere Wohnlagen“ und
 - „gute bis sehr gute Wohnlagen“zusammengefasst.
- Die Grenzen der Bodenwertanteile am Kaufpreis (BOP) werden entsprechend dem Ergebnis einer Histogrammuntersuchung wie folgt differenziert:

offene Bauweisen	BOP \geq 0,5 ; BOP \leq 0,5
Reihenbebauung	BOP \geq 0,4 ; BOP \leq 0,4

Im Hinblick auf die Größe der Stichproben und die Differenzierung der Wohnlagen ist ein Überlappungsbereich des Bodenwertanteils am Kaufpreis, wie er in den bisherigen Auswertungen bis einschl. Auswertejahr 2007 dargestellt worden ist, nicht mehr erforderlich.

Für die guten bis sehr guten Lagen im linksrheinischen Stadtgebiet wurde auf die Aufteilung nach BOP verzichtet, um eindeutige Darstellungen zu gewährleisten.

Wohnlage

Zur stadtweiten einheitlichen Orientierung, welcher Wohnlage die Auswertegrundstücke zuzuordnen sind, wurden die vorhandenen Bodenrichtwerte (Stand: 01.01.2010) für den individuellen Wohnungsbau normiert und auf ein einheitliches Bodenrichtwertgrundstück mit den Eigenschaften Front 12 m, Tiefe 35 m, Größe 420 m², I/II, einseitig offen, GFZ ca. 0,4 umgerechnet.

Unter Berücksichtigung statistischer Kriterien und sachverständiger Einschätzung wurde ein Wert von 400 €/m² als Abgrenzung zwischen „einfacher bis mittlerer Wohnlage“ und „guter bis sehr guter Wohnlage“ ermittelt.

Für die individuelle Wohnlageneinstufung der einzelnen Auswertefälle dienten diese normierten Bodenrichtwerte als Orientierung.

Grundlage	Sachwertermittlung auf der Basis der WertV und den NHK2000 - BGF- Ansatz
Regionalfaktor Köln	1,17 *)
Untersuchungsbereiche	
Bauweisen	- Reihenbebauung (Reihenhäuser und Reihenendhäuser) - offene Bauweisen (freistehende Häuser und Doppelhaushälften)
Lagebereiche	- linksrheinische Stadtgebiete - rechtsrheinische Stadtgebiete
Wohnlagengruppe	- siehe Seite 85
Bodenpreisanteile (BOP)	- siehe Seite 85

*)

Land NRW – Faktor	= 1,0
Stadtgebiet Köln – Großstadt – Faktor	= 1,1
Umrechnungsfaktor NHK `95 zu NHK 2000	= 1,06 (gegenüber den NHK95 ist der Regionalisierungsfaktor in NRW aufgrund der gegenläufigen Entwicklung von Landesbau- und Bundesbauindex um 1,06 zu erhöhen)
Regionalfaktor Köln	= 1,0 x 1,1 x 1,06 = 1,166 = rd. 1,17

Die Marktanpassungsfaktoren können nur angewendet werden, wenn bei der Wertermittlung die grundlegenden Ansätze des Sachwertmodells der AGVGA - NRW im Sachwertverfahren berücksichtigt worden sind.

Je nach Besonderheit und Lage des Objektes sind im Einzelfall auch größere Abweichungen möglich, die nicht durch die Darstellung des Liniendiagramms abgedeckt werden können. Die Abweichungen sind insbesondere in sehr guten Wohnlagen im Bereich mit Kaufpreisen größer 500.000 € zu finden.

Bei Bedarf kann die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auftragsbezogene Untersuchungen durchführen.

Sachwertmodell der AGVGA - NRW

Das Sachwertmodell ist über die Homepage der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein - Westfalen unter der Adresse

<http://www.boris.nrw.de/borisplus>

aufzurufen.

Die Modellbeschreibung ist wie folgt gegliedert:

- ▶ Anlage 1:
 - NHK 2000
 - Berücksichtigung der Gebäudejahrgangsklasse
 - Berücksichtigung der Gebäudeart
 - Baunebenkosten

- ▶ Anlage 2
 - Wägungsschema zum Ausstattungsstandard

- ▶ Anlage 3:
 - Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

- ▶ Anlage 4:
 - Orientierungswerte zur Berücksichtigung von Drempelelementen und ausgebautem Spitzboden bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern

- ▶ Anlage 5
 - Normalherstellungskosten von Gebäuden mit nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen.

Gegenüber dem Sachmodell der AGVGA – NRW bestehen in Köln folgende Abweichungen:

- Die Gesamtnutzungsdauer beträgt für alle Ausstattungen 80 Jahre.
- Die Einschätzung der Auswirkung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer.

Gemäß der Übergangsregelung des Ministeriums für Inneres und Kommunales für das Land Nordrhein-Westfalen (MIK) sind, entgegen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), bis zum Ablauf des zweiten Jahres, nach dem die Bundesregierung neue Normalherstellungskosten veröffentlicht hat, die bisherigen Normalherstellungskosten, Alterswertminderungsverfahren und Sachwertfaktoren (früher Marktanpassungsfaktoren) unverändert anzuwenden und jährlich nach dem bisherigen Verfahren neu abzuleiten.

Die Übergangsregelung des MIK ist unter der Adresse

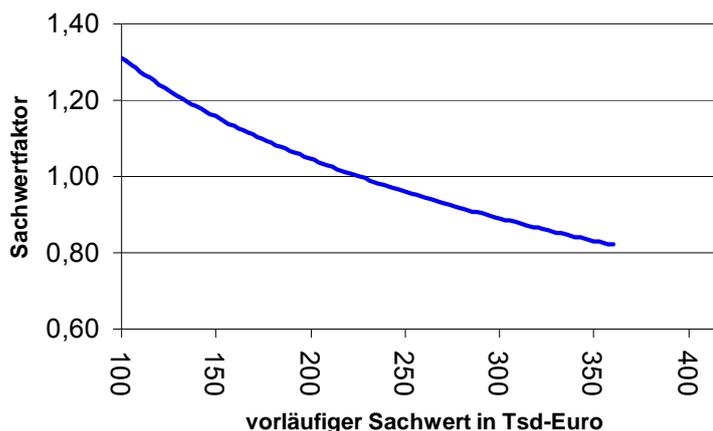
<http://www.boris.nrw.de/borisplus>

einsehbar.

9.6.1 Reihenbebauung

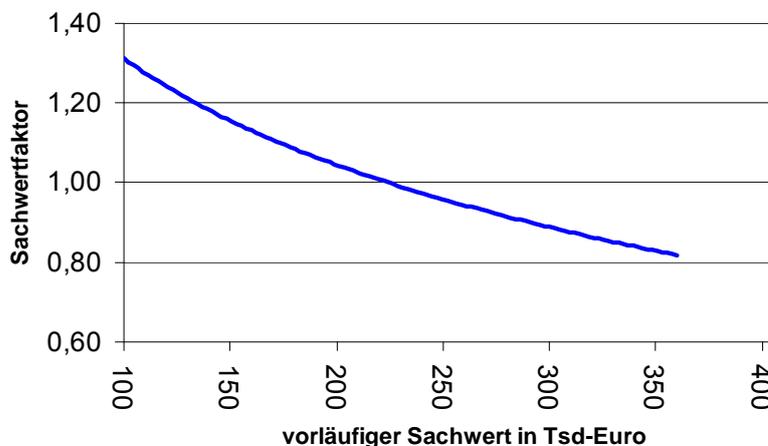
Stadtgebiet: linksrheinisch (inkl. Deutz)	Wohnlage: einfach bis mittel
Bautyp: Reihenhäuser	Bodenpreisanteil: <= 0,4

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
100.000 EUR	1,31
120.000 EUR	1,24
140.000 EUR	1,18
160.000 EUR	1,13
180.000 EUR	1,09
200.000 EUR	1,05
220.000 EUR	1,01
240.000 EUR	0,98
260.000 EUR	0,95
280.000 EUR	0,92
300.000 EUR	0,89
320.000 EUR	0,87
340.000 EUR	0,84
360.000 EUR	0,82



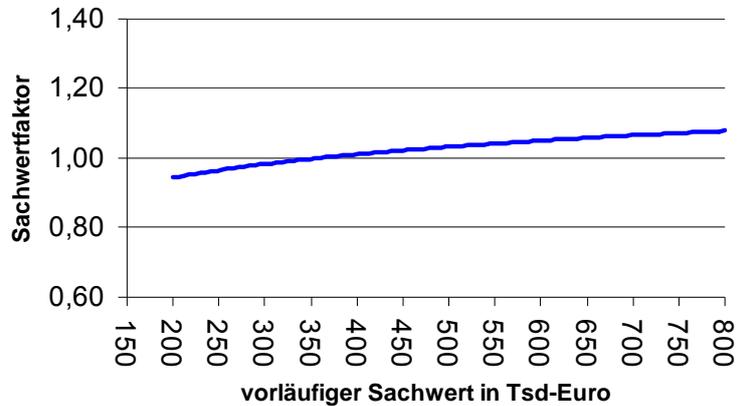
Stadtgebiet: linksrheinisch (inkl. Deutz)	Wohnlage: einfach bis mittel
Bautyp: Reihenhäuser	Bodenpreisanteil: >= 0,4

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
100.000 EUR	1,31
120.000 EUR	1,24
140.000 EUR	1,18
150.000 EUR	1,16
160.000 EUR	1,13
180.000 EUR	1,09
200.000 EUR	1,05
220.000 EUR	1,01
240.000 EUR	0,97
250.000 EUR	0,96
260.000 EUR	0,94
280.000 EUR	0,91
300.000 EUR	0,89
320.000 EUR	0,86
340.000 EUR	0,84
350.000 EUR	0,83
360.000 EUR	0,82



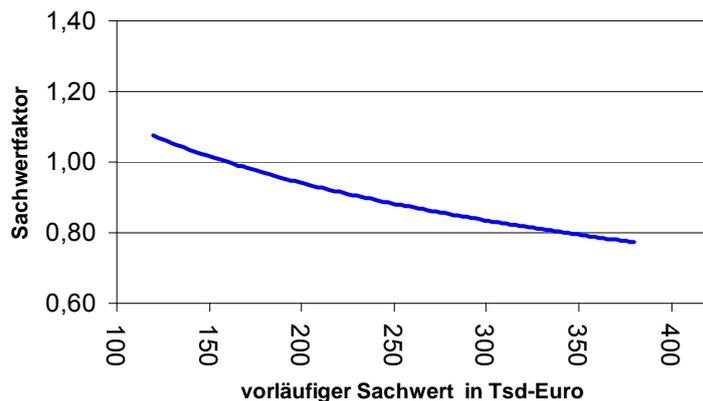
Stadtgebiet: linksrheinisch (inkl. Deutz)	Wohnlage: gut bis sehr gut
Bautyp: Reihenhäuser	Bodenpreisanteil: alle

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
200.000 EUR	0,94
250.000 EUR	0,97
300.000 EUR	0,98
350.000 EUR	1,00
400.000 EUR	1,01
450.000 EUR	1,02
500.000 EUR	1,03
550.000 EUR	1,04
600.000 EUR	1,05
650.000 EUR	1,06
700.000 EUR	1,07
750.000 EUR	1,07
800.000 EUR	1,08



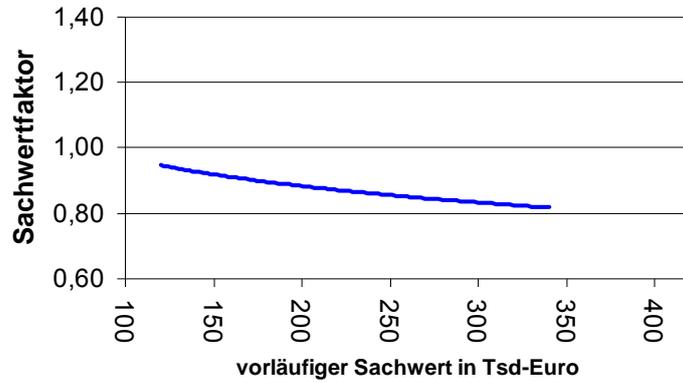
Stadtgebiet: rechtsrheinisch	Wohnlage: einfach bis mittel
Bautyp: Reihenhäuser	Bodenpreisanteil: <= 0,4

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
120.000 EUR	1,07
140.000 EUR	1,03
160.000 EUR	1,00
180.000 EUR	0,97
200.000 EUR	0,94
220.000 EUR	0,92
240.000 EUR	0,89
260.000 EUR	0,87
280.000 EUR	0,85
300.000 EUR	0,83
320.000 EUR	0,82
340.000 EUR	0,80
360.000 EUR	0,79
380.000 EUR	0,77



Stadtgebiet: rechtsrheinisch	Wohnlage: einfach bis mittel
Bautyp: Reihenhäuser	Bodenpreisanteil: >= 0,4

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
120.000 EUR	0,95
140.000 EUR	0,93
160.000 EUR	0,91
180.000 EUR	0,90
200.000 EUR	0,88
220.000 EUR	0,87
240.000 EUR	0,86
260.000 EUR	0,85
280.000 EUR	0,84
300.000 EUR	0,83
320.000 EUR	0,83
340.000 EUR	0,82



Stadtgebiet: rechtsrheinisch	Wohnlage: gut bis sehr gut
Bautyp: Reihenhäuser	Bodenpreisanteil: alle

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor

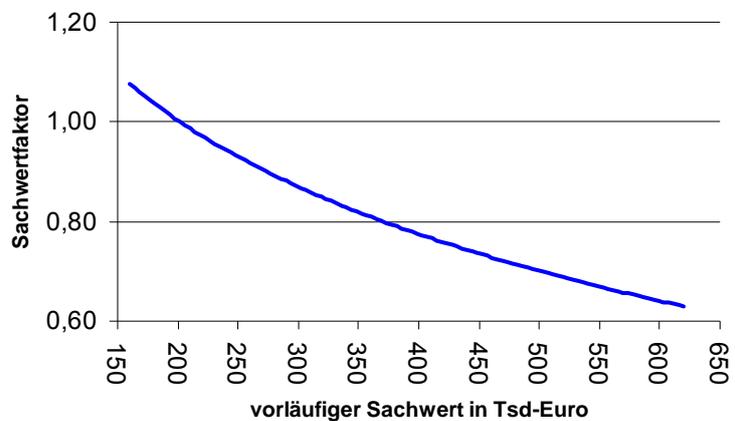
Zu geringe Datenmenge

Es konnte keine Auswertung durchgeführt werden

9.6.2 freistehende Einfamilienhäuser

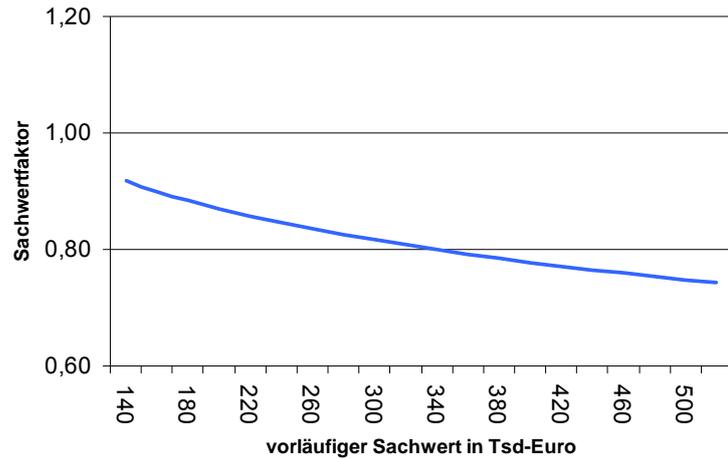
Stadtgebiet: linksrheinisch	Wohnlage: einfach bis mittel
Bautyp: freistehende Einfamilienhäuser	Bodenpreisanteil: <= 0,5

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
160.000 EUR	1,08
180.000 EUR	1,04
200.000 EUR	1,00
220.000 EUR	0,97
240.000 EUR	0,94
260.000 EUR	0,92
280.000 EUR	0,89
300.000 EUR	0,87
320.000 EUR	0,85
340.000 EUR	0,83
360.000 EUR	0,81
380.000 EUR	0,79
400.000 EUR	0,77
420.000 EUR	0,76
440.000 EUR	0,74
460.000 EUR	0,73
480.000 EUR	0,71
500.000 EUR	0,70
520.000 EUR	0,69
540.000 EUR	0,68
560.000 EUR	0,66
580.000 EUR	0,65
600.000 EUR	0,64
620.000 EUR	0,63



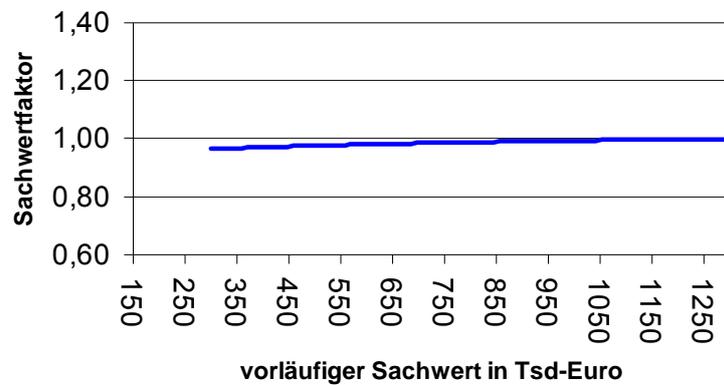
Stadtgebiet: linksrheinisch	Wohnlage: einfach bis mittel
Bautyp: freistehende Einfamilienhäuser	Bodenpreisanteil: >= 0,5

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
140.000 EUR	0,92
160.000 EUR	0,90
180.000 EUR	0,88
200.000 EUR	0,87
220.000 EUR	0,86
240.000 EUR	0,85
260.000 EUR	0,84
280.000 EUR	0,83
300.000 EUR	0,82
320.000 EUR	0,81
340.000 EUR	0,80
360.000 EUR	0,79
380.000 EUR	0,78
400.000 EUR	0,78
420.000 EUR	0,77
440.000 EUR	0,77
460.000 EUR	0,76
480.000 EUR	0,75
500.000 EUR	0,75
520.000 EUR	0,74



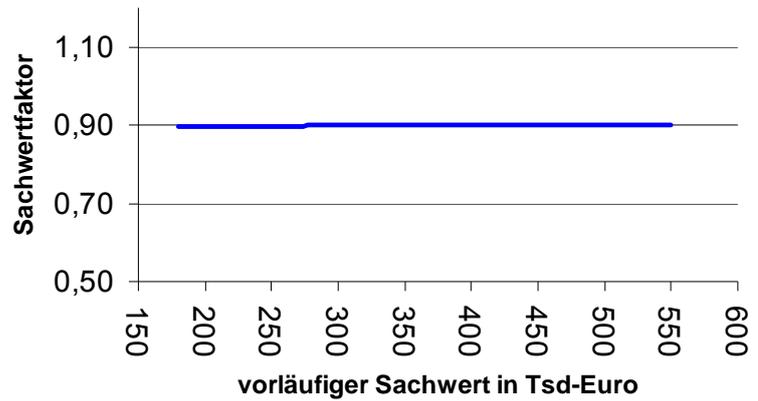
Stadtgebiet: linksrheinisch	Wohnlage: gut bis sehr gut
Bautyp: freistehende Einfamilienhäuser	Bodenpreisanteil: alle

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
300.000 EUR	0,96
350.000 EUR	0,97
400.000 EUR	0,97
450.000 EUR	0,97
500.000 EUR	0,98
550.000 EUR	0,98
600.000 EUR	0,98
650.000 EUR	0,98
700.000 EUR	0,98
750.000 EUR	0,99
800.000 EUR	0,99
850.000 EUR	0,99
900.000 EUR	0,99
950.000 EUR	0,99
1.000.000 EUR	0,99
1.050.000 EUR	0,99
1.100.000 EUR	1,00
1.150.000 EUR	1,00
1.200.000 EUR	1,00
1.250.000 EUR	1,00
1.300.000 EUR	1,00



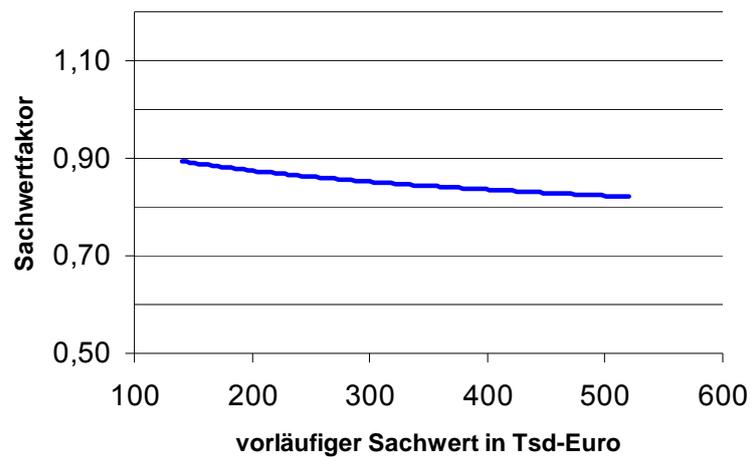
Stadtgebiet: rechtsrheinisch	Wohnlage: einfach bis mittel
Bautyp: freistehende Einfamilienhäuser	Bodenpreisanteil: <= 0,5

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
180.000 EUR	0,90
200.000 EUR	0,90
220.000 EUR	0,90
240.000 EUR	0,90
260.000 EUR	0,90
280.000 EUR	0,90
300.000 EUR	0,90
320.000 EUR	0,90
340.000 EUR	0,90
360.000 EUR	0,90
380.000 EUR	0,90
400.000 EUR	0,90
450.000 EUR	0,90
500.000 EUR	0,90
550.000 EUR	0,90



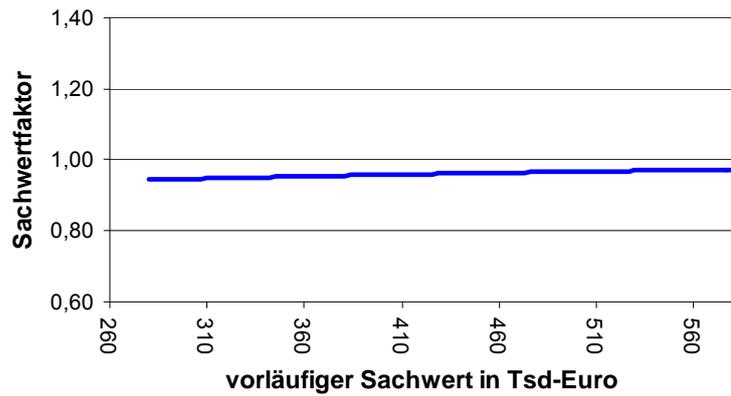
Stadtgebiet: rechtsrheinisch	Wohnlage: einfach bis mittel
Bautyp: freistehende Einfamilienhäuser	Bodenpreisanteil: >= 0,5

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
140.000 EUR	0,89
160.000 EUR	0,89
180.000 EUR	0,88
200.000 EUR	0,87
220.000 EUR	0,87
240.000 EUR	0,86
260.000 EUR	0,86
280.000 EUR	0,86
300.000 EUR	0,85
320.000 EUR	0,85
340.000 EUR	0,84
360.000 EUR	0,84
380.000 EUR	0,84
400.000 EUR	0,84
440.000 EUR	0,83
460.000 EUR	0,83
480.000 EUR	0,83
500.000 EUR	0,82
520.000 EUR	0,82



Stadtgebiet: rechtsrheinisch	Wohnlage: gut bis sehr gut
Bautyp: freistehende Einfamilienhäuser	Bodenpreisanteil: alle

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
280.000 EUR	0,95
300.000 EUR	0,95
320.000 EUR	0,95
340.000 EUR	0,95
360.000 EUR	0,95
370.000 EUR	0,95
375.000 EUR	0,95
380.000 EUR	0,96
400.000 EUR	0,96
420.000 EUR	0,96
440.000 EUR	0,96
460.000 EUR	0,96
480.000 EUR	0,97
500.000 EUR	0,97
520.000 EUR	0,97
540.000 EUR	0,97
560.000 EUR	0,97



10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Flächenangaben,	Stand:	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Fläche des Stadtgebietes		40.516 ha	40.517 ha	40.517 ha
Bebaute Fläche		13.703 ha	13.658 ha	13.555 ha
Bevölkerungsangaben,	Stand:	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Einwohner		1.020.303	1.027.504	1.036.117
Zuzüge		56.906	56.693	60.636
Fortzüge		56.651	50.385	53.119
Saldo		255	6.308	7.517
Umzüge innerhalb Kölns		84.402	79.619	78.391
Bauzahlen,	Stand:	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Wohnungen in Wohn- und Nicht- wohngebäuden		537.666	539.730	541.692
Wohngebäude		131.840	132.657	133.474
darunter Ein-/Zweifamilienhäuser		78.139	78.840	79.537
Baufertigstellungen	in	2009	2010	2011
Wohnungen		2.798	2.746	2.669
davon Wohnungsneubau		2.450	2.590	2.435
Baugenehmigungen	in	2009	2010	2011
Wohnungen		2.339	3.604	2.950
davon Wohnungsneubau		2.136	3.322	2.776

Quelle: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Weitere Informationen siehe Punkt 13.8

11. Regionale Vergleiche

Übersicht über die Bodenrichtwerte – Gebietstypische Werte für den individuellen Wohnungsbau

Freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 350-800 m²

Die Werte sind in der Regel für einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand zum 01.01.2013 ermittelt und in €/m² angegeben.

Alle gebietstypischen Werte spiegeln nur ein allgemeines Wertniveau wider und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

Preisniveau 01.01.2013			
Lage	gut €/m ²	mittel €/m ²	mäßig €/m ²
Köln	890	390	270
Düsseldorf	820	520	400
Leverkusen	300	260	215
Bonn	400	340	280

12. Mieten

12.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. ist der Kölner Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, zuletzt zum Januar 2013, zusammengestellt und herausgegeben worden.

An der Aufstellung des Mietspiegels sind beteiligt:

- Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 -Verband der privaten Wohnungswirtschaft-
- Mieterverein Köln e.V.
- Rheinische Immobilienbörse e.V. (RIB)
- Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen,
- Vereinigung von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern Köln e.V.

unter Mitarbeit von

- Arbeitsgemeinschaft gemeinnütziger Kölner Wohnungsunternehmen
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln
- Immobilienverband Deutschland IVD

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

Rheinische Immobilienbörse e.V. (RIB)

Unter Sachsenhausen 10-26

50667 Köln

Tel. 0221 1640-413

Fax 0221 1640-359

E-Mail: rib-ev@koeln.ihk.de

12.2 Mietwerte für gewerbliche Nutzungen

Von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. ist in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln (IHK) und dem Immobilienverband Deutschland (IVD) eine Übersicht von Mieten für gewerbliche Räume in Köln (zuletzt Stand: 01.01.2012) zusammengestellt worden.

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

Sie ist gegen eine Schutzgebühr von 7,50 Euro erhältlich bei der Rheinischen Immobilienbörse e.V. (RIB).

13. Sonstige Angaben

13.1 Gebühren für Gutachten

Die Höhe der Gebühren richtet sich nach der **Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW vom 05.07.2010 in der jeweils gültigen Fassung.**

1. Auszug aus der Gebührenordnung

Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, von Rechten an Grundstücken sowie über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögens-vor- und -nachteile (§ 193 (2) BauGB, § 24 (1) EEG NW und § 5 (3) GAVO NRW); desgleichen Gutachten über die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 (2) BauGB durch den Gutachterausschuss und Gutachten über Miet- oder Pachtwerte (§ 5 (5) GAVO NRW).

Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

Die **Grundgebühr** ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.

a) Wert bis	1 Mio. EUR	0,2 Prozent vom Wert zuzüglich	1.000 EUR
b) Wert über	1 Mio. EUR bis 10 Mio. EUR	0,1 Prozent vom Wert zuzüglich	2.000 EUR
c) Wert über	10 Mio. EUR bis 100 Mio. EUR	0,05 Prozent vom Wert zuzüglich	7.000 EUR
d) Wert über	100 Mio. EUR	0,01 Prozent vom Wert zuzüglich	47.000 EUR

Bei Gutachten über Miet- und Pachtwerte ist von einer Gebühr zwischen 1.500 EUR und 3.000 EUR auszugehen.

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten Mehrausfertigungen abgegolten.

Zuschläge zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn

- Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind, Zuschlag: insgesamt bis 400 EUR.
- besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z. B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind, Zuschlag: insgesamt bis 800 EUR.
- Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind, Zuschlag: insgesamt bis 1.200 EUR.
- sonstige Erschwernisse bei der Wertermittlung wertrelevanter Eigenschaften notwendig sind, Zuschlag: insgesamt bis 1.600 EUR.

Abschläge zur Gebühr wegen verminderten Aufwands, wenn

- der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungstichtage zugrunde zu legen sind, Abschlag: bis 500 EUR.
- gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen, Abschlag: je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1.

In den Gebühren sind alle benötigten **Auslagen** (gem. § 5 VermWertGebO NRW) enthalten, die zur Gutach-
tenerstattung erforderlich sind.

Soweit die Erstattung von Gutachten der Umsatzsteuer unterliegen, werden die Gebühren zuzüglich der gesetzlichen **Umsatzsteuer** (gem. § 6 VermWertGebO NRW) erhoben.

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

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

13.2 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	Finkenberg			
3 Lindenthal	Klettenberg	Porz		
	Sülz	Urbach		
	Lindenthal	Elsdorf		
	Braunsfeld	Grengel		
	Müngersdorf	Wahnheide		
	Junkersdorf	Wahn		
	Weiden	Lind		
	Lövenich	Libur		
Widdersdorf	Zündorf			
4 Ehrenfeld	Ehrenfeld	Langel		
	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			

13.3 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile



13.4 Gebietsgliederungskarte



Legende

■	zentrale Lage
■	citynahe Lage
■	Stadtbezirkszentrum, linksrh.
■	Stadtbezirkszentrum, rechtsrh.
■	Vorortzentrum, linksrheinisch
■	Vorortzentrum, rechtsrheinisch
■	Vorortlage, linksrheinisch
■	Vorortlage, rechtsrheinisch

13.5 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Dieter Hagemann, Städt. Liegenschaftsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Oliver Tatz, Städt. Vermessungsrat

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Peter Hawlitzky, Ltd. Stadtvermessungsdirektor
Prof. Dr. Michael Krautzberger, Ministerialdirektor a. D.
Dipl.-Ing. Wolfgang Kuttner, Regierungsvermessungsdirektor
Dipl.-Ing. Heiner Roggendorf, Städt. Obervermessungsrat
Dipl.-Ing. Franz-Rudolf Rosauer, Städt. Liegenschaftsdirektor
Dipl.-Ing. Herbert Steinwarz, Stadtvermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Frank Rüdiger Borchardt, Bauingenieur *1)
Peter Braschoß, Immobilienmakler
Ralf Dietrich, Immobilienmakler
Volker Dupré, Immobilienkaufmann
Dipl.-Ing. (FH) Peter Gripp, Architekt *1)
Dipl.-Ing. Arnold J. Günther, Architekt *3)
Heinz Peter Hinterecker, Immobilienkaufmann
Dipl.-Ing. Friedhelm Kamphausen, Vermessungsassessor
Dipl.-Ing. Hanspeter Kottmair, Architekt
Dipl.-Betriebswirt Michael Krahé, Immobilienmakler
Dipl.-Ing. Martin Kühnhausen, Öffentl. best. Verm.Ing.
Dipl.-Ing. Rolf Lautenbach
Dr. Dipl.-Ing. agr. Berthold Loth *4)
Dipl.-Ing. Hans Peter Meul, Architekt
Eva Maria Niemeyer, Assessorin jur.
Dipl.-Geograph Frank Pönisch *1)
Dipl. Ing. Agrar Franz-Josef Schockemöhle
Hans Alwin Schlössl, Immobilienkaufmann
Dipl.-Ing. Martin Schreiner, Architekt *3)
Dr. Dipl.-Kfm. Dipl.-Ing. Peter Schwirley, Architekt *2)
Dipl.-Ing. Andrea Tschersich, Bauingenieurin *1)
Dipl.-Volkswirt Geert Ulrich Wagenseil, Unternehmensberater
Dipl.-Ing. Johannes Weber, Architekt *4)

Ehrenamtliche Gutachter der Finanzämter

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

Köln-Altstadt	Beatrix Mewis
Köln-Mitte	Walter Vey
Köln-Nord	Rita Weinheimer
Köln-Süd	Horst Dieter Pütz
Köln-Ost	Barbara Hasberg
Köln-West	Hans-Dieter Schmitz
Köln-Porz	Sabine Braun

- *1) von der IHK Köln öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- *2) von der IHK Köln öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten
- *3) von der Architektenkammer NRW öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- *4) von der Landwirtschaftskammer NRW öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

13.6 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen Cecilienallee 2 40474 Düsseldorf	Telefon: 0211-475-2640 Telefax: 0211-475-2900
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss Oberstr. 91 41460 Neuss	Telefon: 02131-928-6230 Telefax: 02131-928-86231
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis Willy-Brandt-Platz 1 50126 Bergheim	Telefon: 02271-83-4731 fortlaufend bis - 4737 Telefax: 02271-83-2300
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf Kaiser-Wilhelm-Platz 1 - Kreishaus 53721 Siegburg	Telefon: 02241-132794 Telefax: 02241-132437
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen-Kreis Am Rübezahlwald 7 51469 Bergisch Gladbach	Telefon: 02202-132636 Telefax: 02202-132494
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach Postfach 20 09 20 – Rathaus Bensberg 51439 Bergisch Gladbach	Telefon: 02202-141238 02202-141254 02202-141255 Telefax: 02202-141460

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen Hauptstr. 101 51373 Leverkusen	Telefon: 0214-406-6268 0214-406-6263 Telefax: 0214-406-6202
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann Goethestr. 23 40822 Mettmann	Telefon: 02104-992536 02104-992541 Telefax: 02104-995452
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------

13.7 Sonstige Einrichtungen

IHK

Industrie- und Handelskammer zu Köln Unter Sachsenhausen 10-26 50667 Köln	Telefon: 0221-1640-0 Telefax: 0221-1640-129
----------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------

RIB

Rheinische Immobilienbörse e.V. Köln Unter Sachsenhausen 10-26 50667 Köln	Telefon: 0221-1640-413 Telefax: 0221-1640-359
----------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------

IVD West

Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwal- ter und Sachverständigen Region West e.V. Hohenstaufenring 72 50674 Köln	Telefon: 0221-951497-0 Telefax: 0221-9514979
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------

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

13.8 Informationen zu Struktur-, Wirtschafts- und statistischen Daten über den Standort Köln im Internet:

Insbesondere zu „Wirtschaftsstandort“ und „Zahlen und Statistik/Bauen und Wohnen“
siehe

<http://www.stadt-koeln.de>