



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2014
FÜR DIE STADT KÖLN
Berichtszeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013



**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: 150 Exemplare
Gebühr 39,- € als PDF-Version unter
<http://www.boris.nrw.de/borisplus>

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 2014

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 2014

**Bericht über die Entwicklung des Kölner Grundstücksmarktes
im Jahre 2013 zum Stichtag 01.01.2014**

**Bericht über die Entwicklung des
Kölner Grundstücksmarktes
im Jahre 2013**

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 2013	8
4.1 Anzahl der Kauffälle (Kaufverträge)	8
4.1.1 Verteilung der Verträge nach Teilmärkten	9
4.1.2 Verteilung der Verträge 2013 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 3	24
Stadtbezirk 4	25
Stadtbezirk 5	25
Stadtbezirk 6	26
Stadtbezirk 7	27
Stadtbezirk 8	28
Stadtbezirk 9	29
6.1.4 Kaufpreise pro m ² Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen	30

6.2 Mehrfamilienhäuser	37
6.2.1 Zusammenfassung für den Geschosswohnungsbau nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)	38
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	39
6.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte	39
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke	39
7. Wohnungs- und Teileigentum	40
7.1 Anzahl und Geldumsatz der Verträge nach Stadtbezirken	40
7.2 Anzahl und Geldumsatz der Verträge von 2005 bis 2013	41
7.3 Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen	42
Ersterwerb	42
Erstverkauf nach Umwandlung	42
Weiterverkauf	42
7.4 Kaufpreise für Eigentumswohnungen	44
7.5 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen	53
7.6 Kaufpreise für Stellplätze	54
7.7 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen	55
7.8 Zusammenfassung der Preisentwicklung	58
8. Bodenrichtwerte	61
8.1 Gesetzlicher Auftrag	61
8.2 Zonale Bodenrichtwerte	61
8.2.1 Bauland	61
8.2.2 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	62
8.2.3 Bauerwartungsland und Rohbauland	62
8.2.4 Sonderfälle	63
8.2.5 Sanierungsgebiete	63
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte	64
8.3.1 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2014	64
8.3.2 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen zum 01.01.2014	64
8.4 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln (Stand 01.01.2014) in BORISplus.NRW	65
8.5 Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten	66
8.5.1 Bodenrichtwerttypen	66
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	66
Grundstücke für mehrgeschossige Wohnbebauung	66
Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser	66
Gewerbegrundstücke	66
Grundstücke für Bürogebäude	67
8.5.2 Geschossflächenzahl und wertrelevante Geschossflächenzahl	67
8.5.3 Gewogene Geschossflächenzahl (gew. GFZ)	68
Gewogene GFZ bei unterschiedlichen Gebäudetiefen	71

9. Erforderliche Daten	73
9.1 Indexreihen	73
9.2 Umrechnungskoeffizienten	74
9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe (Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke)	74
9.2.3 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE)	77
9.2.4 Umrechnungskoeffizienten für Flächen der Landwirtschaft	78
9.3 Untersuchungen zu besonderen Bodenwerten	79
9.3.1 Gewerbegrundstücke für teilweise tertiäre gewerbliche Nutzung	79
- Büro- und Hotelnutzung	79
- Geschäfts- und Einzelhandelsnutzung	79
9.3.2 Besondere Flächen der Landwirtschaft	80
9.3.3 Flächen zur Gewinnung von Rohstoffen (Kiesabbauflächen)	81
9.4 Liegenschaftszinssätze	82
9.4.1 Liegenschaftszinssätze	83
9.4.2 Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum	86
9.5 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	87
9.5.1 Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke	87
9.6 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser	88
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	93
11. Regionale Vergleiche	94
12. Mieten	95
12.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	95
12.2 Mietwerte für gewerbliche Nutzungen	96
13. Sonstige Angaben	97
13.1 Gebühren für Gutachten	97
13.2 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile	98
13.3 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile	99
13.4 Gebietsgliederungskarte	100
13.5 Mitglieder des Gutachterausschusses	101
13.6 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	103
13.7 Sonstige Einrichtungen	104
13.8 Informationen zu Struktur-, Wirtschafts- und statistischen Daten über den Standort Köln im Internet:	105

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1.1 Umsätze

Im Berichtszeitraum 2013 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln 9.857 Verträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt, dies entspricht einer Abnahme von 384 Verträgen gegenüber dem Berichtszeitraum 2012.

Die Anzahl der Verträge liegt damit leicht unter dem Mittel der letzten 10 Jahre in Höhe von 10.096.

Der größte Anteil der Verträge resultiert aus dem Bereich des Wohnungs- und Teileigentums. Hier wurden insgesamt 6.690 Kaufverträge abgeschlossen.

Der Geldumsatz stieg um rd. 254 Millionen € (+7,5 %) von rd. 3,40 Milliarden € auf rd. 3,66 Milliarden €. Der Flächenumsatz stieg um 136 % an auf jetzt rd. 920 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 und rechtsrheinischen Stadtgebiet um + 5 %.

Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausbaugrundstücke) stieg im linksrheinischen um + 10% und im rechtsrheinischen Stadtgebiet um + 5 %.

Nach Einführung der zonalen Bodenrichtwerte im Geschäftsjahr 2010 wurde erstmals ein Bodenpreisindex für Gewerbegrundstücke (sekundäre gewerbliche Nutzung) ermittelt. Der Bodenpreisindex stagnierte gegenüber dem Jahr 2012.

Für die Bodenwerte von Grundstücken für Bürobauten sowie Grundstücken in 1a – bzw. 1b – Geschäftslagen konnte ebenfalls 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. 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 2013 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 Erwerbsobst- 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.

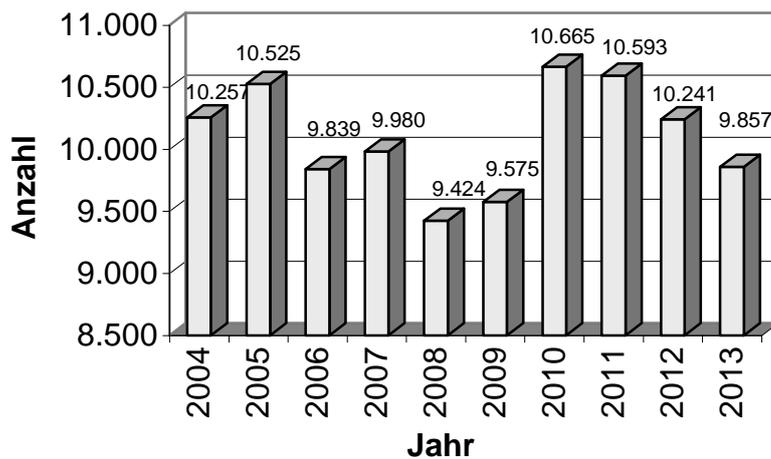
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013

4.1 Anzahl der Kauffälle (Kaufverträge)

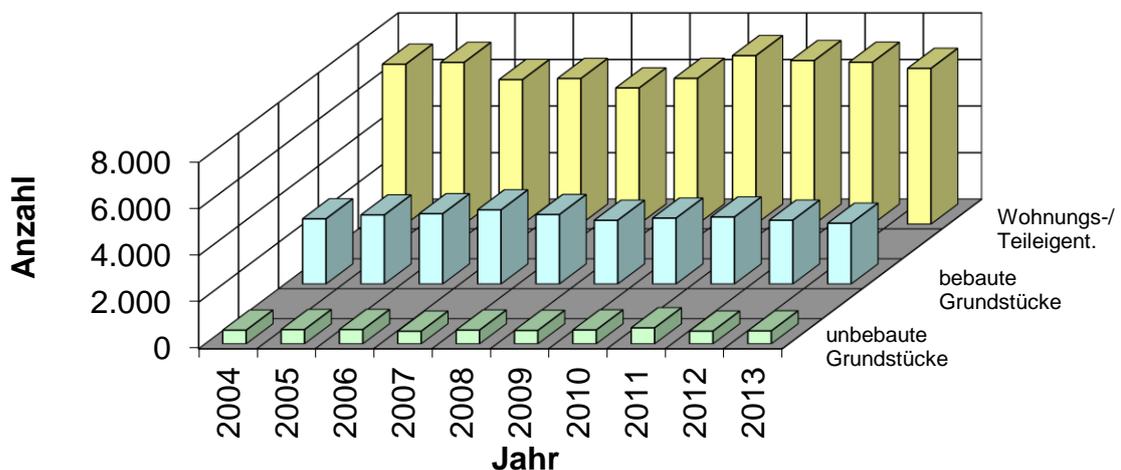
Hinweis: Die gesamtstatistische Darstellung enthält auch die Fälle, die bei einer Einzelbetrachtung als ungeeignet für die Auswertung eingestuft würden.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Unbebaute Grundstücke	587	611	615	543	592	578	596	687	547	556
Bebaute Grundstücke	2.800	2.966	3.017	3.183	2.983	2.737	2.831	2.879	2.740	2.611
Wohnungs- Teileigentum	6.870	6.948	6.207	6.254	5.849	6.260	7.238	7.027	6.954	6.690
Gesamtanzahl	10.257	10.525	9.839	9.980	9.424	9.575	10.665	10.593	10.241	9.857

Gesamtimmobilienumsatz



Immobilienteilmärkte



4.1.1 Verteilung der Verträge nach Teilmärkten

Teilmarkt	2011			2012			2013		
	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	320	3,0	12,2	268	2,6	-16,3	282	2,9	5,2
Geschoßwohnungsbaugrundst.	95	0,9	-1,4	58	0,6	-38,9	97	1,0	67,2
Gewerbegrundstücke	30	0,3	10,0	42	0,4	40,0	33	0,3	-21,4
Geschäftsgrundstücke	9	0,1	-9,1	6	0,1	-33,3	6	0,1	0,0
Sonstige Grundstücke	233	2,2	-7,5	173	1,7	-25,8	138	1,4	-20,2
Unbebaute Grundstücke insges.	687	6,5	3,1	547	5,3	-20,4	556	5,6	1,6
Eigenheime	1.913	18,1	3,6	1.846	18,0	-3,5	1.788	18,1	-3,1
Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	753	7,1	0,9	697	6,8	-7,4	622	6,3	-10,8
Gewerbeobjekte	123	1,2	-18,7	130	1,3	5,7	141	1,4	8,5
Sonstige bebaute Objekte	90	0,8	196,0	67	0,7	-25,6	60	0,6	-10,4
Bebaute Grundstücke insges.	2.879	27,2	3,4	2.740	26,8	-4,8	2.611	26,5	-4,7
Wohnungs-/Teileigent. insges.	7.027	66,3	15,6	6.954	67,9	-1,0	6.690	67,9	-3,8
Insgesamt	10.593	100,0	11,4	10.241	100,0	-3,3	9.857	100,0	-3,7

4.1.2 Verteilung der Verträge 2013 nach Eingangsmonat

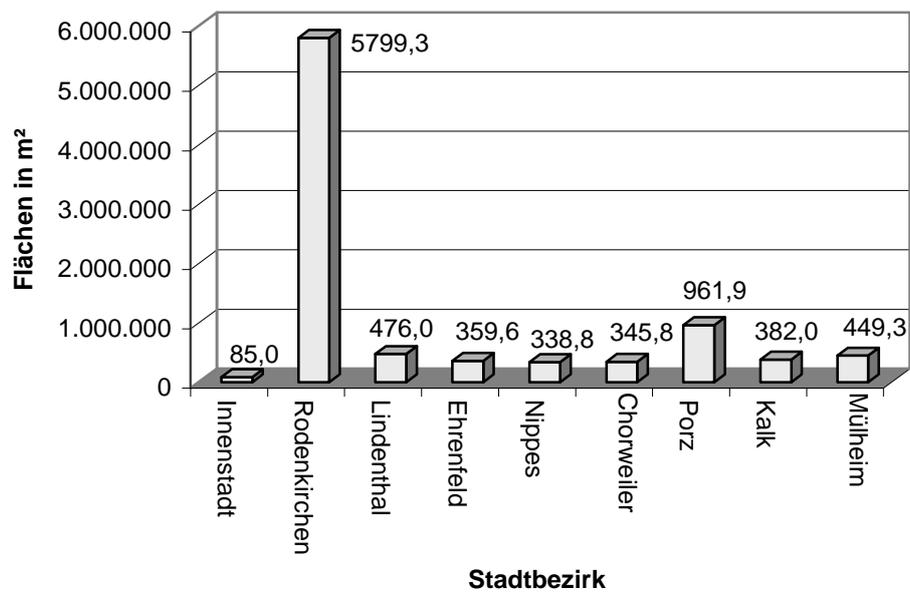
Monat	Insgesamt		Wohnungs-/ Teileigentum		Sonstige	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Januar	938	9,5	638	9,5	300	9,5
Februar	663	6,7	436	6,5	227	7,2
März	823	8,3	547	8,2	276	8,7
April	846	8,6	554	8,3	292	9,2
Mai	837	8,5	593	8,9	244	7,7
Juni	916	9,3	624	9,3	292	9,2
Juli	1.088	11,0	737	11,0	351	11,1
August	850	8,6	578	8,6	272	8,6
September	709	7,2	473	7,1	236	7,5
Oktober	758	7,7	492	7,4	266	8,4
November	808	8,2	574	8,6	234	7,4
Dezember	621	6,3	444	6,6	177	5,6
Insgesamt	9.857	100,0	6.690	100,0	3.167	100,0

4.2 Flächenumsatz

2013						
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz ohne WE/TE		
	Gesamt o. WE/TE	%	entgeltl. o. WE/TE	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	154	4,9	146	84.970	4,3	76.008
Rodenkirchen	380	12,0	372	5.799.252	11,7	5.794.738
Lindenthal	506	16,0	494	476.037	12,9	473.025
Ehrenfeld	237	7,5	227	359.637	11,4	351.842
Nippes	305	9,6	291	338.775	5,3	329.828
Chorweiler	309	9,8	297	345.830	15,1	310.721
Porz	473	14,9	430	961.919	25,8	926.457
Kalk	396	12,5	382	381.948	6,6	372.359
Mülheim	407	12,9	385	449.288	6,9	428.027
Insgesamt	3.167	100,0	3.024	9.197.656	100,0	9.063.005

2012						
Insgesamt	3.287	100,0	3.139	3.902.869	100,0	3.799.914

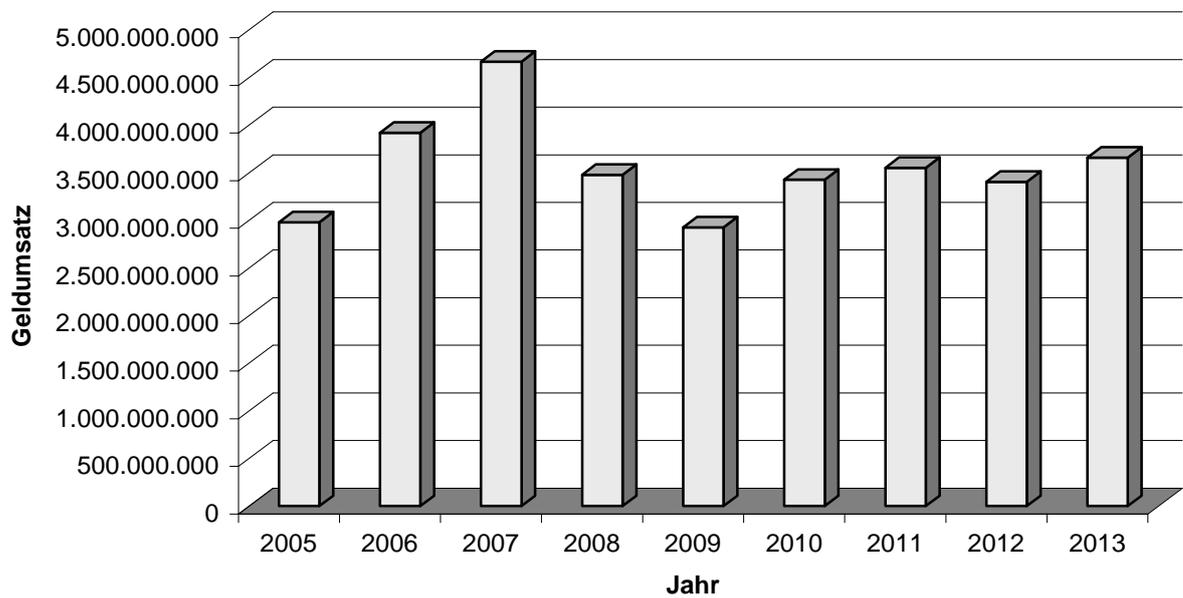
Flächenumsatz in 1000 m²



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
2013	9.491	3.658.734.003

Geldumsatz insgesamt



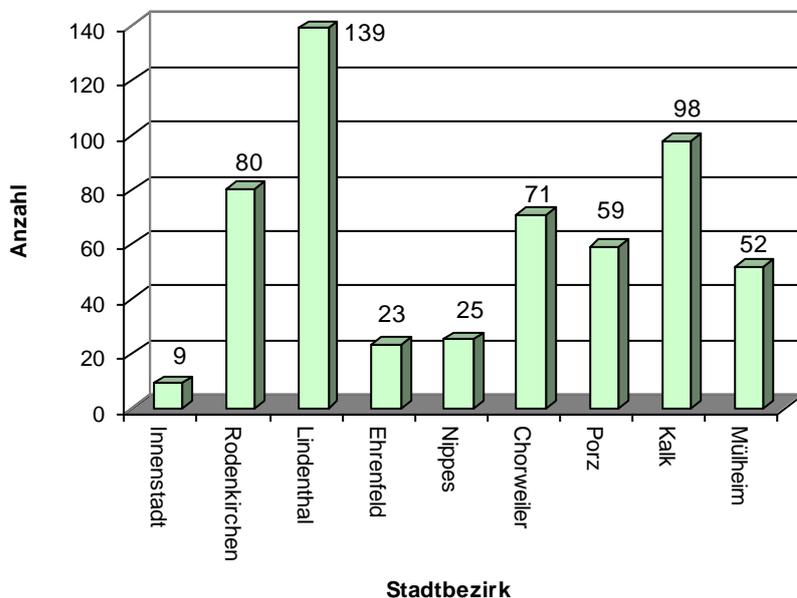
5. Unbebaute Grundstücke

Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2013								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	9	1,6	9	4.501.330	1,7	3.655	0,1	3.655
Rodenkirchen	80	14,4	78	65.114.734	24,7	5.546.852	81,8	5.546.183
Lindenthal	139	25,0	138	77.999.148	29,6	191.818	2,8	191.775
Ehrenfeld	23	4,1	23	11.901.300	4,5	56.286	0,8	56.286
Nippes	25	4,5	22	15.717.207	6,0	183.551	2,7	182.563
Chorweiler	71	12,8	69	16.613.642	6,3	211.201	3,1	191.181
Porz	59	10,6	57	17.910.527	6,8	247.254	3,6	246.768
Kalk	98	17,6	95	36.835.077	14,0	212.878	3,1	212.372
Mülheim	52	9,4	49	16.627.909	6,3	126.278	1,9	126.010
Insgesamt	556	100	540	263.220.874	100,0	6.779.773	100,0	6.756.793

2012								
Insgesamt	547	100,0	530	228.405.282	100,0	1.561.377	100,0	1.522.403

Anzahl (556)



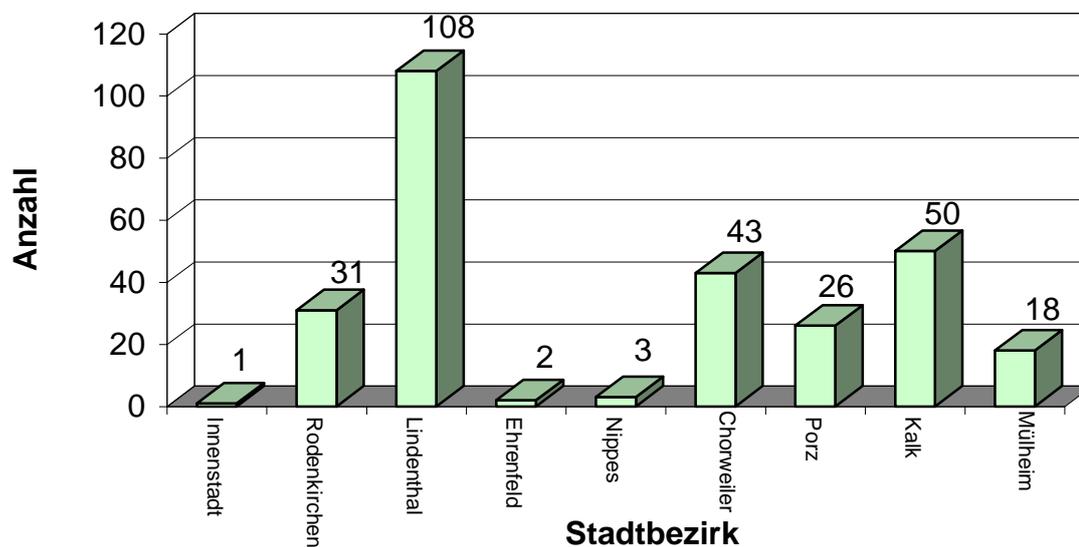
5.1 Individueller Wohnungsbau

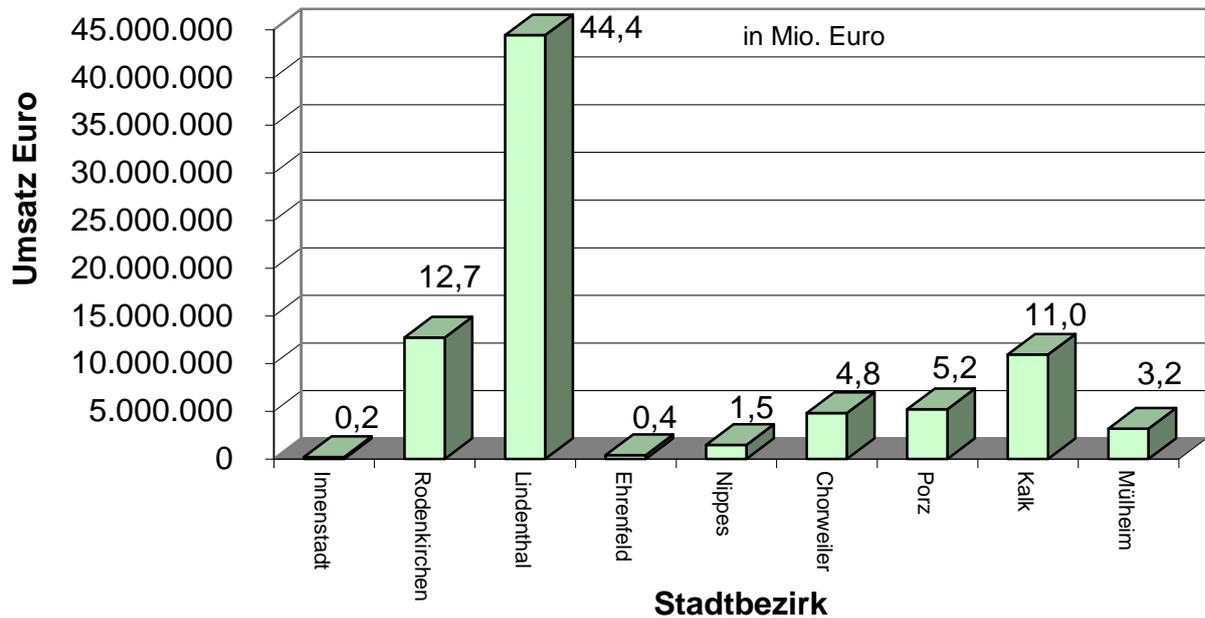
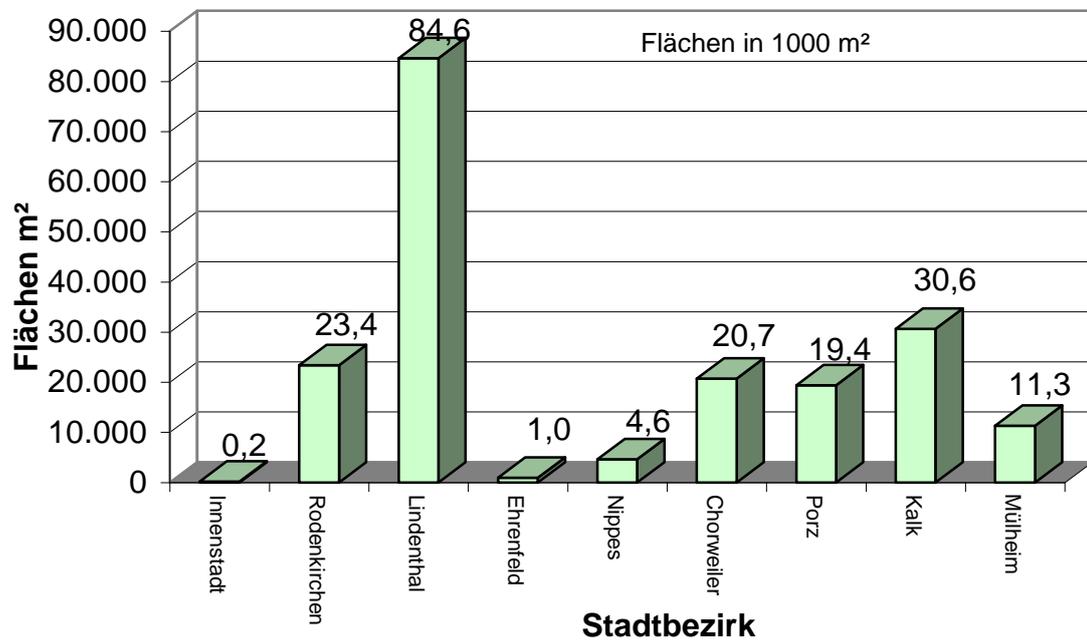
Wohnbauflächen für den Ein- / Zweifamilienhausbau

2013								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	1	0,4	1	185.000	0,2	165	0,1	165
Rodenkirchen	31	11,0	30	12.729.960	15,3	23.364	11,9	23.007
Lindenthal	108	38,3	108	44.431.623	53,3	84.637	43,2	84.637
Ehrenfeld	2	0,7	2	395.000	0,5	949	0,5	949
Nippes	3	1,1	3	1.457.167	1,7	4.628	2,4	4.628
Chorweiler	43	15,2	43	4.812.218	5,8	20.700	10,6	20.700
Porz	26	9,2	26	5.197.493	6,2	19.383	9,9	19.383
Kalk	50	17,7	49	10.935.705	13,1	30.608	15,6	30.248
Mülheim	18	6,4	18	3.168.420	3,8	11.271	5,8	11.271
Insgesamt	282	100,0	280	83.312.586	100,0	195.705	100,0	194.988

2012								
Insgesamt	268	100,0	266	71.925.967	100,0	191.398	100,0	190.205

Anzahl (282)



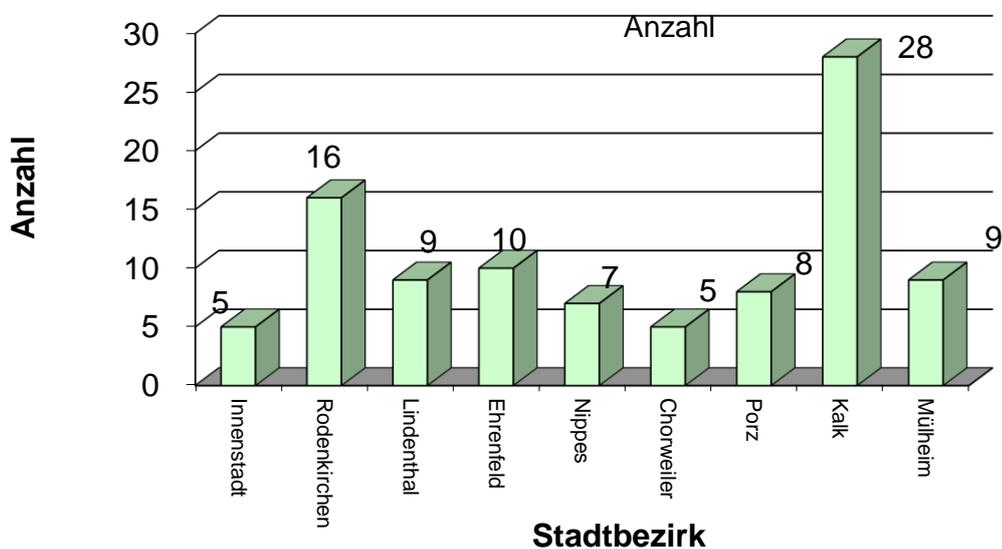
Geldumsatz (rd. 83,3 Mio. Euro)**Flächenumsatz (195.705 m²)**

5.2 Geschosswohnungsbau

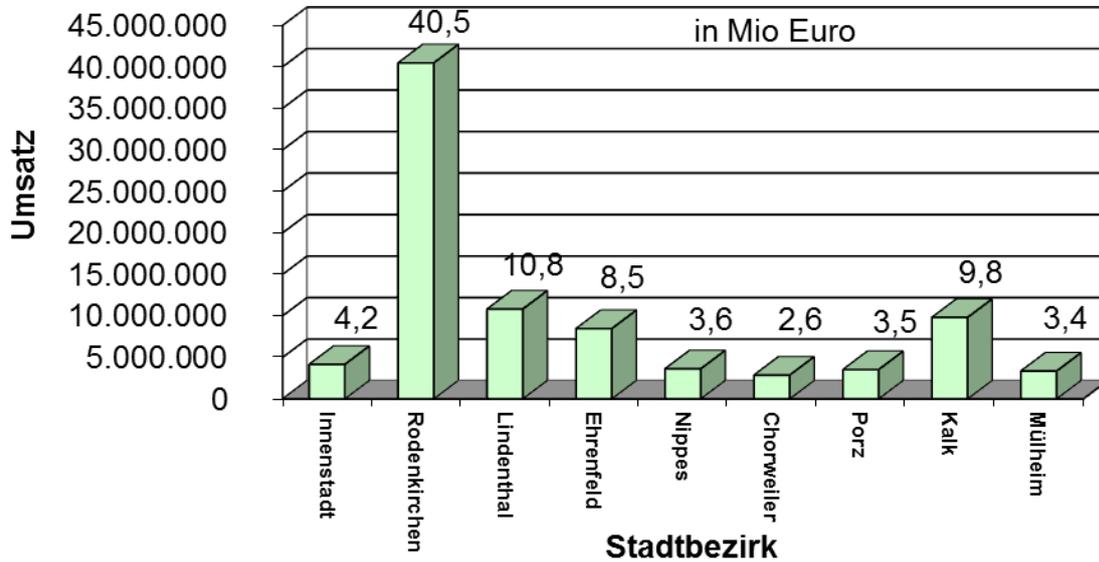
2013								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	5	5,2	5	4.164.350	4,8	3.049	1,5	3.049
Rodenkirchen	16	16,5	16	40.481.130	46,4	69.998	34,7	69.998
Lindenthal	9	9,3	9	10.826.600	12,4	18.567	9,2	18.567
Ehrenfeld	10	10,3	10	8.473.600	9,7	17.105	8,5	17.105
Nippes	7	7,2	7	3.628.280	4,2	8.630	4,3	8.630
Chorweiler	5	5,2	5	2.868.500	3,3	31.351	15,6	30.329
Porz	8	8,2	8	3.535.180	4,1	12.088	6,0	12.088
Kalk	28	28,9	26	9.824.489	11,3	31.746	15,8	31.600
Mülheim	9	9,3	9	3.352.380	3,8	8.932	4,4	8.932
Insgesamt	97	100,0	95	87.154.509	100,0	201.466	100,0	200.298

2012								
Insgesamt	58	100,0	57	57.789.030	100,0	128.450	100,0	121.459

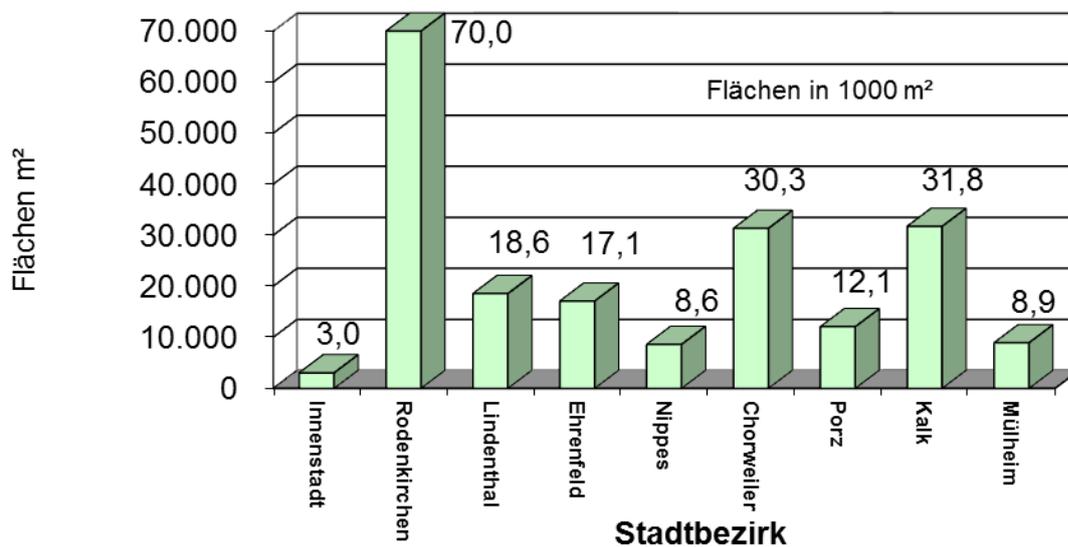
Anzahl der Verträge (97)



Geldumsatz (rd. 87,2 Mio. Euro)



Flächenumsatz (201.466 m²)



5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Gewerbliche Bauflächen

2013								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen	4	12,1	4	7.329.490	30,6	5.250.615	97,3	5.250.615
Lindenthal	4	12,1	4	5.279.430	22,0	23.675	0,4	23.675
Ehrenfeld	9	27,3	9	2.786.985	11,6	19.721	0,4	19.721
Nippes	2	6,1	2	1.165.600	4,9	11.934	0,2	11.934
Chorweiler	2	6,1	2	692.483	2,9	8.920	0,2	8.920
Porz	2	6,1	2	478.700	2,0	33.711	0,6	33.711
Kalk	4	12,1	4	3.901.702	16,3	29.631	0,5	29.631
Mülheim	6	18,2	6	2.311.440	9,7	20.558	0,4	20.558
Insgesamt	33	100,0	33	23.945.830	100,0	5.398.765	100,0	5.398.765

2012								
Insgesamt	42	100,0	41	20.828.780	100,0	218.803	100,0	217.668

5.3.2 Büro-, Hotel- und Geschäftsgrundstücke

Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	1	16,7	1	27.300	0,2	21	0,1	21
Rodenkirchen	2	33,3	2	990.000	8,6	2.960	12,8	2.960
Lindenthal								
Ehrenfeld								
Nippes								
Chorweiler								
Porz								
Kalk	3	50,0	3	10.445.356	91,1	20.206	87,1	20.206
Mülheim								
Insgesamt	6	100,0	6	11.462.656	100,0	23.187	100,0	23.187

2012								
Insgesamt	6	100,0	5	7.337.000	100,0	10.954	100,0	10.854

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2013								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen	8	28,6	8	2.008.203	73,6	191.239	47,9	191.239
Lindenthal	1	3,6	1	5.000	0,2	1.753	0,4	1.753
Ehrenfeld	1	3,6	1	73.715	2,7	16.381	4,1	16.381
Nippes	2	7,1	2	19.000	0,7	591	0,1	591
Chorweiler	5	17,9	5	122.501	4,5	49.233	12,3	49.233
Porz	6	21,4	6	213.325	7,8	88.886	22,3	88.886
Kalk	2	7,1	2	96.159	3,5	12.328	3,1	12.328
Mülheim	3	10,7	3	190.352	7,0	38.801	9,7	38.801
Insgesamt	28	100,0	28	2.728.255	100,0	399.212	100,0	399.212

2012								
Insgesamt	44	100,0	43	4.385.999	100,0	654.005	100,0	626.577

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

5.5.1 Bauerwartungsland

2013								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen								
Lindenthal	2	14,3	2	15.250.000	38,9	57.676	20,3	57.676
Ehrenfeld								
Nippes								
Chorweiler	5	35,7	4	7.849.600	20,0	91.756	32,3	75.793
Porz	3	21,4	3	8.350.566	21,3	89.981	31,7	89.981
Kalk	1	7,1	1	573.040	1,5	3.016	1,1	3.016
Mülheim	3	21,4	3	7.175.000	18,3	41.505	14,6	41.505
Insgesamt	14	100,0	13	39.198.206	100,0	283.934	100,0	267.971

2012								
Insgesamt	12	100,0	10	13.996.870	100,0	178.035	100,0	176.769

5.5.2 Rohbauland

2013								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen	1	25,0	1	800.000	47,5	4.918	50,8	4.918
Lindenthal								
Ehrenfeld								
Nippes								
Chorweiler	1	25,0	1	6.900	0,4	20	0,2	20
Porz								
Kalk	1	25,0	1	573.040	34,0	3.016	31,2	3.016
Mülheim	1	25,0	1	305.000	18,1	1.721	17,8	1.721
Insgesamt	4	100,0	4	1.684.940	100,0	9.675	100,0	9.675

2012								
Insgesamt	7	100,0	7	18.241.530	100,0	94.437	100,0	94.437

6. Bebaute Grundstücke

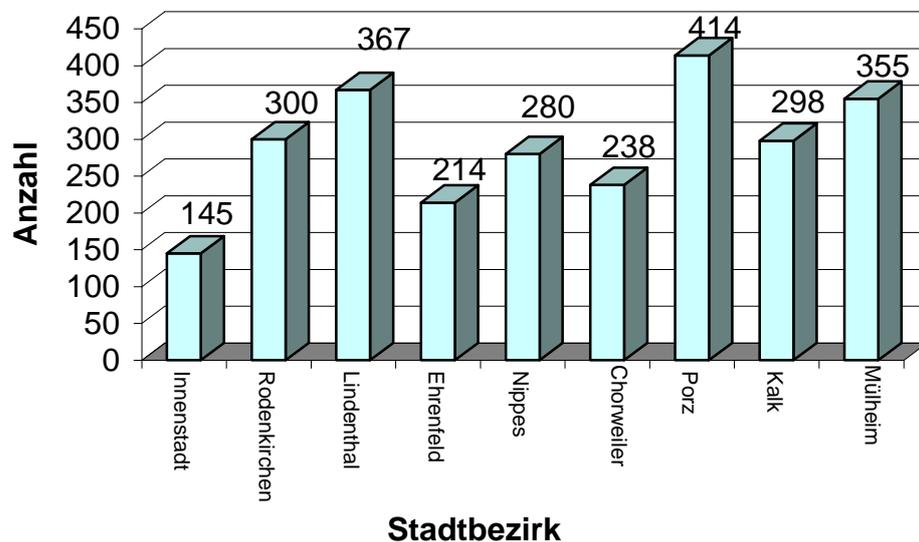
Übersicht

Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2013								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	145	5,6	137	740.090.693	34,5	81.315	3,4	72.353
Rodenkirchen	300	11,5	294	197.117.852	9,2	252.400	10,4	248.555
Lindenthal	367	14,1	356	306.113.066	14,3	284.219	11,8	281.250
Ehrenfeld	214	8,2	204	223.988.642	10,4	303.351	12,5	295.556
Nippes	280	10,7	269	138.520.670	6,5	155.224	6,4	147.265
Chorweiler	238	9,1	228	65.632.066	3,1	134.629	5,6	119.540
Porz	414	15,9	373	180.875.785	8,4	714.665	29,6	679.689
Kalk	298	11,4	287	123.931.253	5,8	169.070	7,0	159.987
Mülheim	355	13,6	336	168.441.514	7,9	323.010	13,4	302.017
Insgesamt	2.611	100,0	2.484	2.144.711.541	100,0	2.417.883	100,0	2.306.212

2012								
Insgesamt	2.740	100,0	2.609	1.914.505.279	100,0	2.341.492	100,0	2.277.511

Anzahl der Verträge (2.611)

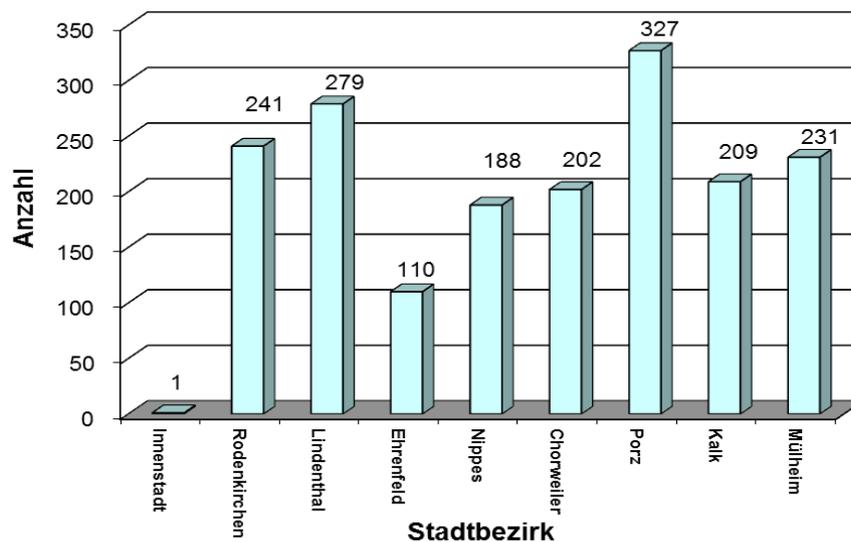


6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser

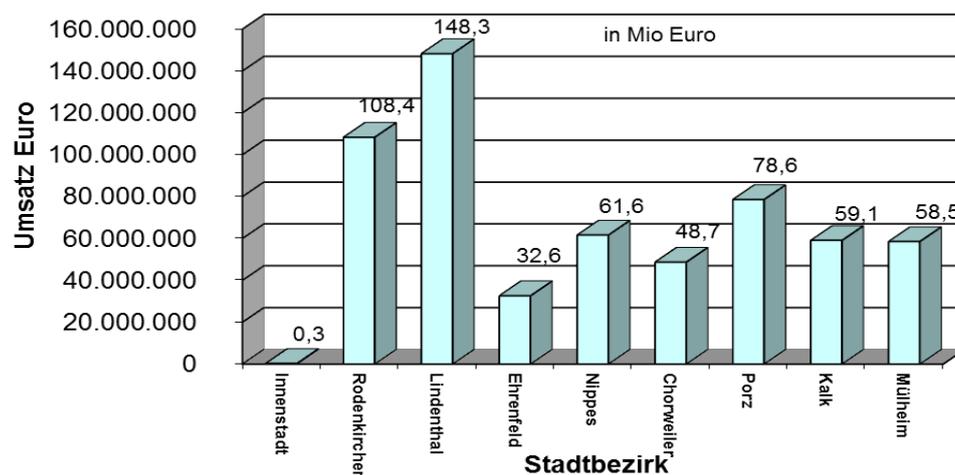
2013								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	1	0,1	1	270.000	0,0	87	0,0	87
Rodenkirchen	241	13,5	236	108.354.483	18,2	122.359	14,5	119.502
Lindenthal	279	15,6	270	148.288.701	24,9	162.592	19,3	160.351
Ehrenfeld	110	6,2	102	32.618.618	5,5	37.957	4,5	33.538
Nippes	188	10,5	182	61.627.133	10,3	59.685	7,1	57.388
Chorweiler	202	11,3	193	48.669.785	8,2	85.189	10,1	80.100
Porz	327	18,3	293	78.602.299	13,2	150.690	17,9	125.849
Kalk	209	11,7	204	59.067.489	9,9	92.399	11,0	89.530
Mülheim	231	12,9	216	58.526.528	9,8	131.970	15,7	112.460
Insgesamt	1.788	100,0	1.697	596.025.036	100,0	842.928	100,0	778.805

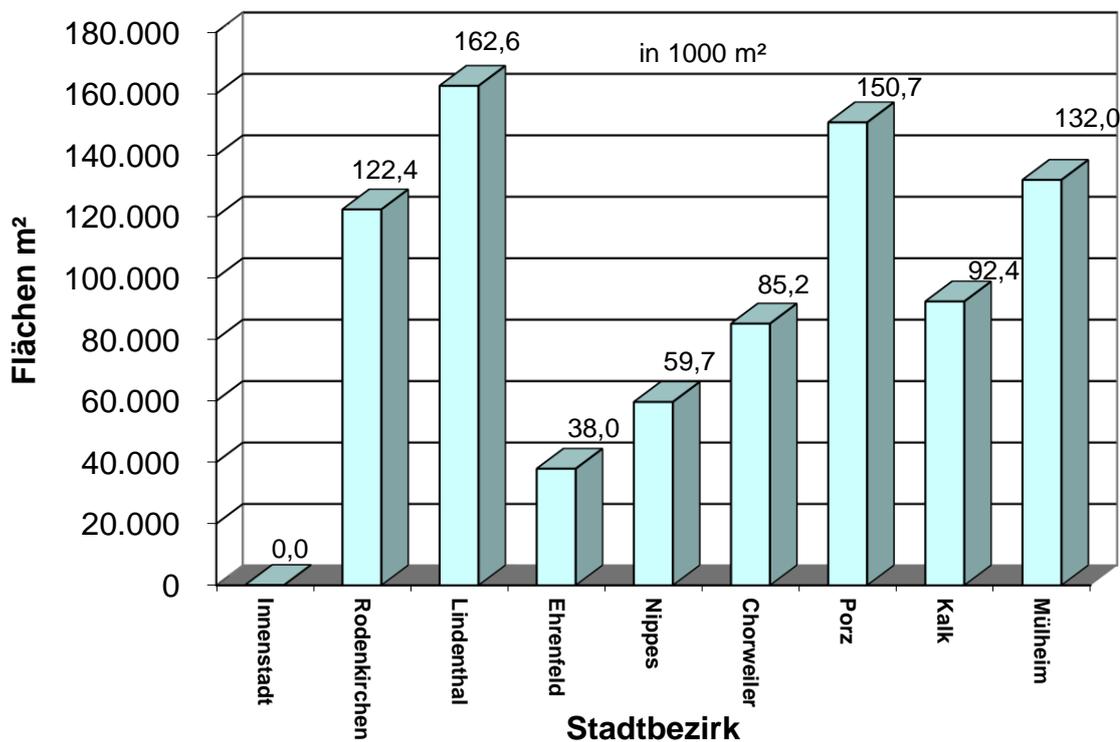
2012								
Insgesamt	1.846	100,0	1.750	583.496.321	100,0	785.958	100,0	742.877

Anzahl der Verträge (1.788)



Geldumsatz (rd. 596 Mio. Euro)



Flächenumsatz (842.928 m²)

6.1.1 Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)

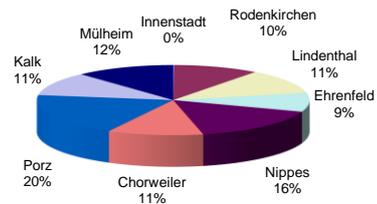
Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	91	5,1	0	0,0
bis 100.000	70	3,9	4.308.013	0,7
bis 200.000	247	13,8	40.211.723	6,7
bis 250.000	242	13,5	55.650.874	9,3
bis 300.000	322	18,0	88.956.651	14,9
bis 400.000	447	25,0	156.703.026	26,3
bis 500.000	139	7,8	61.778.354	10,4
bis 750.000	137	7,7	80.855.042	13,6
bis 1.000.000	52	2,9	44.706.443	7,5
über 1.000.000	41	2,3	62.854.910	10,5
insgesamt	1.788	100,0	596.025.036	100,0

6.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp

Insgesamt sind **1.788** Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden. Davon konnten **1.769** Objekte nach Reihen-(end-)haus, Doppelhaushälfte und freistehender Bebauung eingruppiert werden.

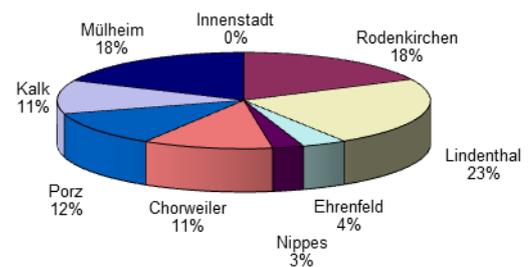
Bezirk	Reihen- u. Reihenendh.	Anzahl
Innenstadt		1
Rodenkirchen		98
Lindenthal		110
Ehrenfeld		84
Nippes		155
Chorweiler		109
Porz		188
Kalk		105
Mülheim		114
insgesamt		964

Reihen- u. Reihenendhäuser



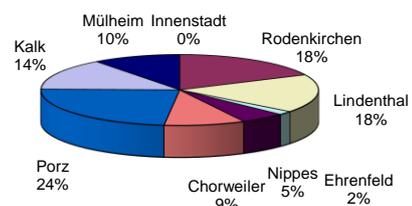
Bezirk	Doppelhäuser	Anzahl
Innenstadt		0
Rodenkirchen		79
Lindenthal		103
Ehrenfeld		17
Nippes		12
Chorweiler		50
Porz		52
Kalk		50
Mülheim		81
insgesamt		444

Doppelhäuser



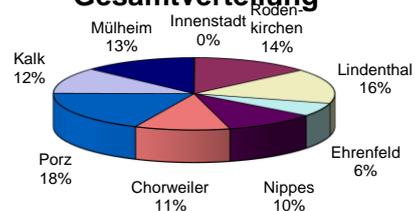
Bezirk	freist. Ein- Zweifamilienh.	Anzahl
Innenstadt		0
Rodenkirchen		65
Lindenthal		63
Ehrenfeld		6
Nippes		19
Chorweiler		34
Porz		85
Kalk		52
Mülheim		37
insgesamt		361

freistehende Ein- Zweifamilienhäuser



Bezirk	insgesamt	Anzahl
Innenstadt		1
Rodenkirchen		242
Lindenthal		276
Ehrenfeld		107
Nippes		186
Chorweiler		193
Porz		325
Kalk		207
Mülheim		232
insgesamt		1769

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
Rondorf	13	331.642	246.350 470.000	282	173 444	1965	2006	126	90 154	2.631	2.000 3.486
Rodenkirchen	14	488.848	230.000 735.000	299	178 454	1905	2013	162	85 210	3.037	2.044 3.667
Weiß	8	335.625	248.000 417.000	357	201 705	1955	1988	125	107 143	2.689	2.286 3.271
Sürth	21	374.667	315.000 450.000	298	144 849	1952	2014	123	114 170	3.076	2.206 3.879
Meschenich	6	203.583	125.000 245.000	320	205 411	1919	2013	136	92 161	1.524	1.202 2.042

Freistehende Einfamilienhäuser

(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
Rodenkirchen	5	940.800	549.000 1.540.000	714	223 987	1952	2013	228	154 340	4.104	3.313 5.030

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
Klettenberg	3	310.000	575.000	186	251	1922	1960	108	160	2.870	3.594
Lindenthal	6	490.000	1.510.000	341	757	1920	1984	130	340	3.769	5.209
Braunsfeld	5	525.000	2.135.000	160	974	1923	2014	175	370	2.692	5.770
Müngersdorf	5	308.000	1.100.000	108	1.013	1968	2014	100	280	3.080	4.588
Junkersdorf	13	325.000	1.050.000	159	898	1939	2015	90	232	2.100	5.676
Weiden	7	230.000	570.000	331	531	1933	1984	80	215	1.714	4.938
Lövenich	14	209.000	532.000	194	468	1953	2014	80	175	2.090	4.146
Widdersdorf	49	240.000	659.650	172	421	1962	2014	100	195	2.095	4.097

Freistehende Einfamilienhäuser

(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
Müngersdorf	4	400.000	1.620.000	607	1.819	1959	1983	88	500	2.500	4.830
Junkersdorf	6	600.000	1.132.000	369	1.120	1954	2013	170	265	2.449	5.282
Lövenich	6	370.000	1.375.000	465	1.023	1955	2009	140	360	2.148	3.929
Widdersdorf	7	320.000	910.000	428	595	1963	2014	105	243	2.250	4.713

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
Ehrenfeld	5	368.400	225.000 411.000	178	106 241	1910 2013	112	78 123	3.251	2.885 3.513	
Neuehrenfeld	5	678.970	432.000 1.070.000	294	261 377	1875 1937	184	158 220	3.576	2.737 5.095	
Bickendorf	3	181.667	80.000 280.000	148	108 181	1927 2002	95	65 140	1.858	1.231 2.342	
Vogelsang	6	296.500	250.000 359.000	509	251 612	1932 1964	128	98 155	2.322	2.090 2.551	
Ossendorf	4	380.875	285.000 430.000	278	191 388	1963 2008	135	125 144	2.821	2.280 3.222	

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
Nippes	4	503.250	430.000 615.000	160	97 241	1934 2012	153	146 164	3.276	2.867 3.750	
Mauenheim	5	301.800	180.000 444.000	208	154 318	1920 2002	129	95 160	2.308	1.833 3.000	
Riehl	3	671.667	585.000 820.000	347	255 420	1920 1924	181	167 206	3.691	3.503 3.981	
Niehl	22	348.709	295.300 475.000	261	161 404	1920 2014	132	124 200	2.642	2.254 3.131	
Weidenpesch	8	425.938	389.500 459.000	284	187 481	1989 2015	131	118 170	3.296	2.629 3.732	
Longerich	6	315.667	215.000 449.000	347	250 506	1937 1984	106	75 141	3.001	2.145 3.742	
Bilderstöckchen	34	336.985	278.000 407.000	235	150 425	1955 2014	129	78 154	2.631	2.255 4.000	

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
Pesch	4	190.000	265.000	166	345	1972	1986	120	150	1.557	2.208
Esch/Auweiler	7	213.000	379.900	181	661	1973	2013	90	197	1.726	3.042
Volkhoven/ Weiler	4	180.000	405.000	299	544	1925	2014	100	184	1.495	2.956
Blumenberg	4	210.000	330.000	189	333	1992	2006	130	178	1.567	1.918
Roggendorf/ Thenhoven	4	249.000	285.000	120	229	2013	2013	120	133	1.866	2.136

Freistehende Einfamilienhäuser

(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
Esch/Auweiler	4	280.000	745.000	272	778	1969	2006	98	220	2.190	3.386

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	295.000	331.000	128	355	1950	2007	100	119	2.438	2.813
Westhoven	37	267.900	318.134	151	215	1977	2015	125	149	1.697	2.134
Ensen	5	109.000	228.200	205	293	1950	2005	60	116	1.576	2.013
Eil	3	230.000	276.333	197	320	1976	2013	120	144	1.394	1.960
Porz	3	199.000	225.333	142	222	1909	1969	115	125	1.730	1.793
Elsdorf	7	230.000	279.924	207	273	1974	2013	115	128	1.575	2.205
Wahn	3	140.500	207.500	189	279	1964	1982	85	115	1.477	1.787
Zündorf	7	214.000	292.857	183	283	1934	2005	110	135	1.840	2.177

Freistehende Einfamilienhäuser

(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	3	130.000	266.667	290	533	1953	1967	50	96	2.600	2.735
Wahn	3	275.000	344.333	467	653	1967	1982	140	166	1.545	2.119
Zündorf	3	415.000	488.333	477	754	1967	1978	152	201	1.906	2.548

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
Kalk	3	319.935		167				156		2.123	
		215.000	373.205	77	342	1910	2012	141	180	1.194	2.647
Ostheim	5	274.720		425				144		1.935	
		240.000	315.600	343	588	1901	1960	126	157	1.529	2.405
Merheim	36	275.028		245				127		2.165	
		190.000	390.000	159	776	1935	2014	92	189	1.520	2.772
Brück	18	339.417		449				141		2.458	
		198.500	505.000	170	962	1930	2014	85	260	1.597	3.329
Rath/Heumar	11	329.964		493				148		2.368	
		239.000	515.000	209	940	1904	1979	105	253	1.300	4.174
Neubrück	8	215.875		326				115		1.919	
		160.000	279.000	201	520	1965	1989	90	142	1.364	2.556

Freistehende Einfamilienhäuser

(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
Ostheim	6	270.900		615				128		2.120	
		200.000	305.000	384	825	1938	1990	110	145	1.818	2.360
Merheim	3	393.333		644				195		2.258	
		340.000	460.000	343	830	1957	1976	130	312	1.474	2.923
Brück	4	442.230		742				148		3.117	
		270.000	567.419	539	1.001	1950	1988	120	180	1.837	4.728
Rath/Heumar	10	440.200		672				154		3.028	
		225.000	920.000	410	997	1905	2009	90	370	1.698	4.600
Neubrück	3	290.000		438				124		2.338	
		255.000	360.000	381	548	1965	1966	110	150	2.297	2.400

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	4	169.500		271				99		1.731	
		130.000	190.000	226	309	1956	1959	85	110	1.300	2.118
Buchheim	3	298.333		434				170		1.981	
		255.000	340.000	367	560	1910	1960	96	250	1.200	2.656
Holweide	7	235.429		274				113		2.081	
		120.000	286.500	170	445	1923	1965	85	140	1.412	2.826
Dellbrück	11	325.727		480				145		2.310	
		230.000	415.000	169	733	1916	1997	97	205	1.146	3.144
Höhenhaus	19	261.421		357				119		2.239	
		150.000	390.000	209	665	1927	2014	60	180	1.319	3.190
Dünnwald	9	292.828		447				129		2.367	
		172.000	420.000	161	1.011	1914	2012	52	180	1.643	3.308
Stammheim	3	227.333		344				139		1.674	
		215.000	235.000	246	521	1920	1965	114	152	1.433	2.061
Flittard	5	254.000		450				122		2.150	
		175.000	385.000	371	487	1937	1959	80	218	1.766	2.500

Stadtbezirk 9**Freistehende Einfamilienhäuser**

(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
Dellbrück	5	410.000		934				158		2.838	
		200.000	770.000	531	1.735	1900	1975	78	260	1.000	4.167

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.

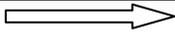
Die nachfolgend dargestellte Kenndatenauswertung wird den Selektionskriterien von BORISplus.NRW (u. a. Wohnlageneinstufung und Gebietsgliederung) angeglichen, wobei einzelne Auswahlkriterien zusammengefasst worden sind, um eine auswertbare größere Anzahl von Treffern zu erhalten.

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.

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

Auswertezeitraum: Geschäftsjahre 2011 bis 2013

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"> • Reihenhaushaus • Reihenendhaus, Doppelhaushälfte • Freistehende Bauweise (inkl. Villen- und Bungalowgrundstücke) Wohnlagen <ul style="list-style-type: none"> • einfach • mittel • gut • sehr gut Baujahre <ul style="list-style-type: none"> • bis 1980 • ab 1980 räumlicher Unterscheidungsbereich <ul style="list-style-type: none"> • linksrheinische Stadtgebiet • rechtsrheinische Stadtgebiet
Ergänzende Spannenangabe 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	
					von	bis	von	bis
sehr gute Lage								
vor 1980	4.020 €	2.873 €	4.969 €	12	120 m ²	240 m ²	200 m ²	420 m ²
nach 1980	3.879 €	3.730 €	4.241 €	5	155 m ²	188 m ²	106 m ²	313 m ²
gute Lage								
vor 1980	2.869 €	1.395 €	4.900 €	57	80 m ²	300 m ²	110 m ²	468 m ²
nach 1980	3.270 €	1.850 €	5.184 €	43	87 m ²	199 m ²	106 m ²	351 m ²
mittlere Lage								
vor 1980	2.227 €	729 €	5.095 €	132	65 m ²	210 m ²	71 m ²	669 m ²
nach 1980	2.311 €	1.506 €	3.469 €	183	92 m ²	170 m ²	120 m ²	481 m ²
einfache Lage								
vor 1980	1.401 €	1.000 €	1.963 €	3	135 m ²	150 m ²	196 m ²	297 m ²
nach 1980	2.029 €	1.202 €	2.504 €	4	113 m ²	161 m ²	167 m ²	210 m ²

Reihenendhaus, Doppelhaushälfte

Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche		Grundstücksfläche	
					von	bis	von	bis
sehr gute Lage								
vor 1980	4.371 €	3.393 €	5.770 €	19	130 m ²	370 m ²	261 m ²	1038 m ²
nach 1980	4.836 €	3.604 €	7.917 €	12	156 m ²	260 m ²	159 m ²	1082 m ²
gute Lage								
vor 1980	3.212 €	1.111 €	5.636 €	68	80 m ²	300 m ²	200 m ²	1533 m ²
nach 1980	3.056 €	1.969 €	4.919 €	90	100 m ²	248 m ²	132 m ²	652 m ²
mittlere Lage								
vor 1980	2.334 €	1.254 €	4.000 €	125	74 m ²	250 m ²	151 m ²	884 m ²
nach 1980	2.579 €	1.495 €	4.050 €	265	84 m ²	284 m ²	128 m ²	882 m ²
einfache Lage								
vor 1980	1.463 €	1.045 €	1.792 €	6	92 m ²	220 m ²	258 m ²	444 m ²
nach 1980	1.864 €	1.273 €	2.374 €	7	110 m ²	161 m ²	304 m ²	652 m ²

Freistehende Bauweise

Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche	Grundstücksfläche
sehr gute Lage vor 1980 nach 1980	4.777 € 4.030 €	2.500 € 2.619 €	8.475 € 5.474 €	25 8	von bis 118 m ² 500 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	3.555 € 3.845 €	1.714 € 2.500 €	6.300 € 5.540 €	39 17	von bis 88 m ² 433 m ² 88 m ² 500 m ²	von bis 276 m ² 3096 m ² 223 m ² 2263 m ²
mittlere Lage vor 1980 nach 1980	2.420 € 2.646 €	650 € 1.158 €	5.671 € 4.039 €	55 27	von bis 75 m ² 304 m ² 98 m ² 295 m ²	von bis 174 m ² 1676 m ² 192 m ² 1467 m ²
einfache Lage vor 1980 nach 1980	1.776 €	1.067 €	2.304 €	9	von bis 80 m ² 150 m ²	von bis 392 m ² 1231 m ²

Rechtsrheinisches Stadtgebiet

Reihenhaus

Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche	Grundstücksfläche
sehr gute Lage vor 1980 nach 1980						
gute Lage vor 1980 nach 1980	2.057 € 2.822 €	1.593 € 2.581 €	2.667 € 3.329 €	4 6	von bis 80 m ² 150 m ² 141 m ² 156 m ²	von bis 211 m ² 519 m ² 214 m ² 372 m ²
mittlere Lage vor 1980 nach 1980	1.834 € 2.052 €	800 € 819 €	4.000 € 3.101 €	207 227	von bis 52 m ² 226 m ² 76 m ² 258 m ²	von bis 110 m ² 706 m ² 77 m ² 648 m ²
einfache Lage vor 1980 nach 1980	1.729 € 1.786 €	1.136 € 1.456 €	2.656 € 2.018 €	16 5	von bis 70 m ² 220 m ² 114 m ² 158 m ²	von bis 172 m ² 367 m ² 131 m ² 349 m ²

Reihenendhaus, Doppelhaushälfte

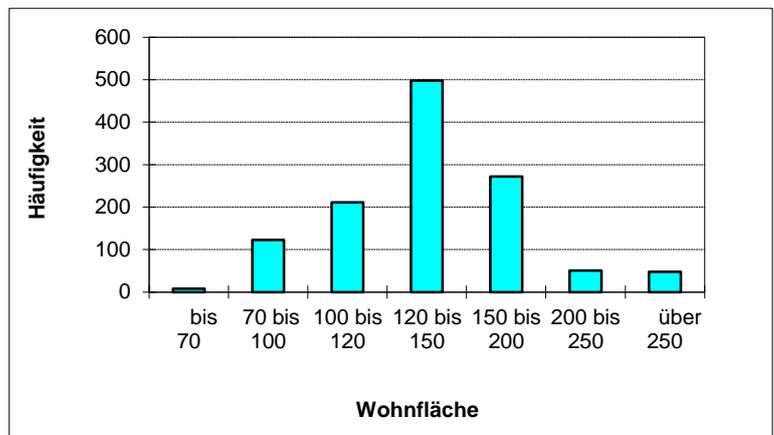
Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche	Grundstücksfläche
Sehr gute Lage vor 1980 nach 1980						
gute Lage vor 1980 nach 1980	2.286 € 2.469 €	1.304 € 2.152 €	4.000 € 2.941 €	28 20	von bis 86 m ² 260 m ² 125 m ² 217 m ²	von bis 332 m ² 1534 m ² 228 m ² 593 m ²
mittlere Lage vor 1980 nach 1980	1.982 € 2.205 €	606 € 1.383 €	5.814 € 4.759 €	246 143	von bis 43 m ² 267 m ² 85 m ² 214 m ²	von bis 123 m ² 1323 m ² 150 m ² 672 m ²
einfache Lage vor 1980 nach 1980	1.681 € 2.202 €	750 € 1.935 €	2.244 € 3.333 €	13 8	von bis 79 m ² 296 m ² 105 m ² 154 m ²	von bis 191 m ² 1002 m ² 239 m ² 396 m ²

Freistehende Bauweise

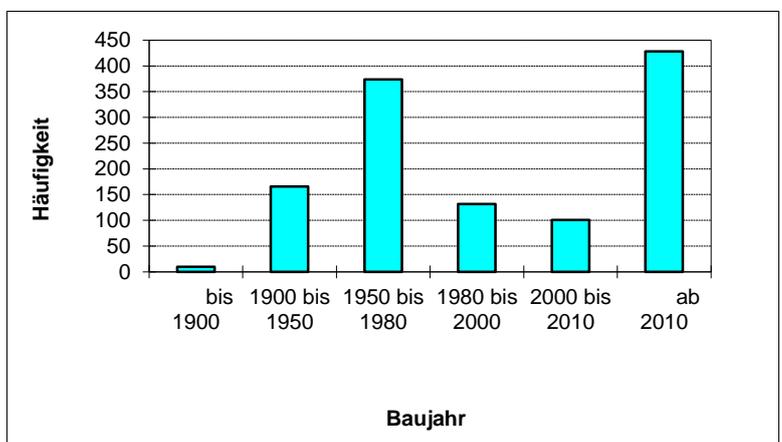
Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche	Grundstücksfläche
Sehr gute Lage vor 1980 nach 1980						
gute Lage vor 1980 nach 1980	2.663 € 3.462 €	1.208 € 2.057 €	4.500 € 4.728 €	42 6	von bis 85 m ² 370 m ² 120 m ² 350 m ²	von bis 410 m ² 1740 m ² 300 m ² 990 m ²
mittlere Lage vor 1980 nach 1980	2.169 € 2.413 €	735 € 1.250 €	4.900 € 3.212 €	154 27	von bis 50 m ² 312 m ² 98 m ² 350 m ²	von bis 152 m ² 1428 m ² 205 m ² 1109 m ²
einfache Lage vor 1980 nach 1980	1.476 €	714 €	2.541 €	5	von bis 60 m ² 140 m ²	von bis 238 m ² 901 m ²

Häufigkeitsverteilungsüberblick Linksrheinisches Stadtgebiet - alle Typen

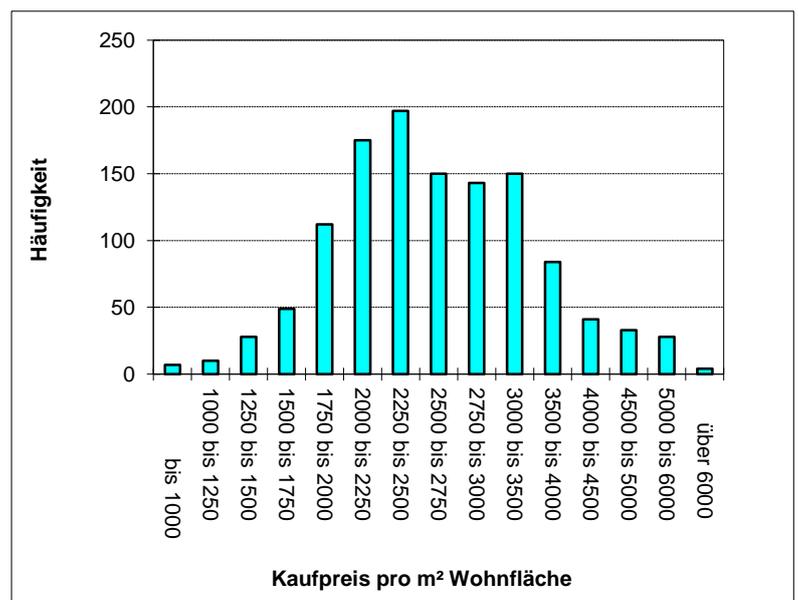
Wohnfläche	Häufigkeit
Klasse	
bis 70	8
70 bis 100	123
100 bis 120	211
120 bis 150	498
150 bis 200	272
200 bis 250	51
über 250	48



Baujahr	Häufigkeit
Klasse	
bis 1900	10
1900 bis 1950	166
1950 bis 1980	374
1980 bis 2000	132
2000 bis 2010	101
ab 2010	428

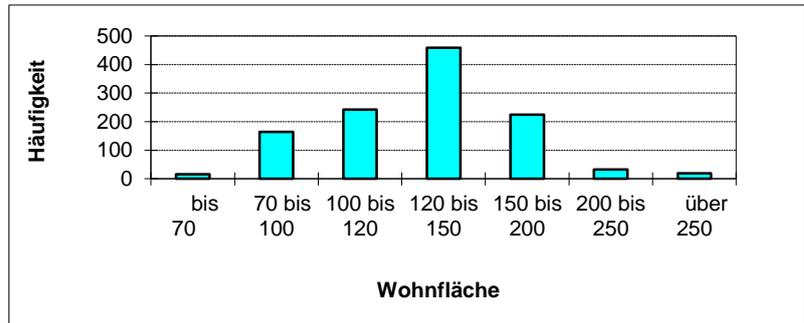


Kaufpreis pro m² Wohnfläche	Häufigkeit
Klasse	
bis 1000	7
1000 bis 1250	10
1250 bis 1500	28
1500 bis 1750	49
1750 bis 2000	112
2000 bis 2250	175
2250 bis 2500	197
2500 bis 2750	150
2750 bis 3000	143
3000 bis 3500	150
3500 bis 4000	84
4000 bis 4500	41
4500 bis 5000	33
5000 bis 6000	28
über 6000	4

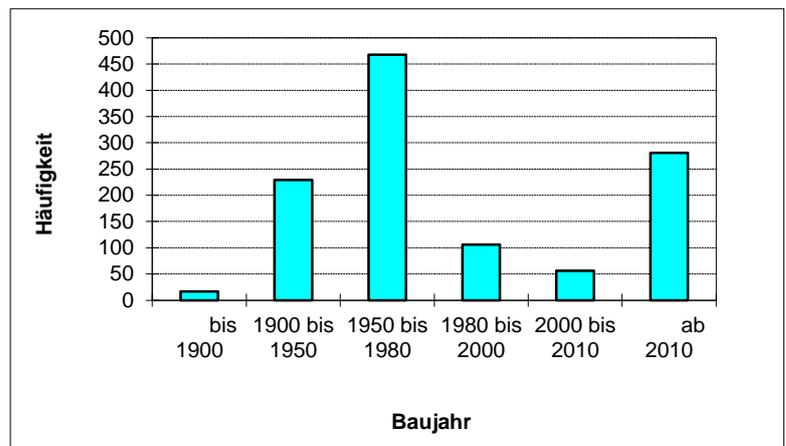


Häufigkeitsverteilungsüberblick Rechtsrheinisches Stadtgebiet - alle Typen

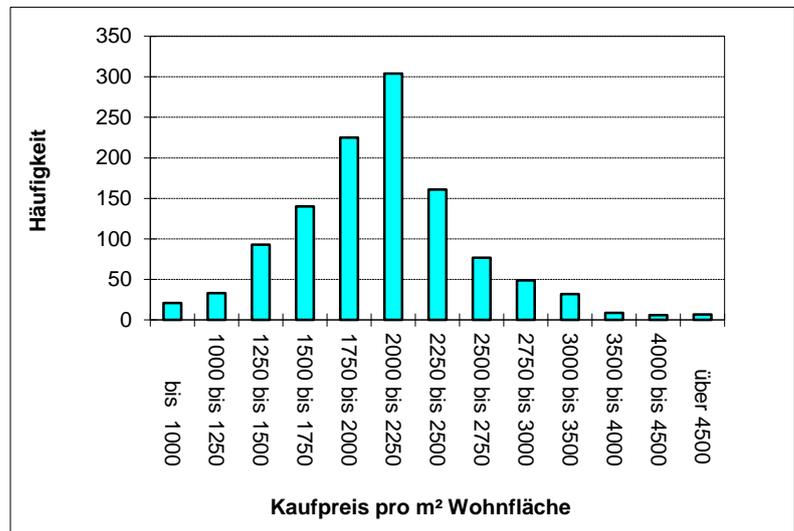
Wohnfläche	Häufigkeit
Klasse	
bis 70	16
70 bis 100	164
100 bis 120	242
120 bis 150	459
150 bis 200	224
200 bis 250	33
über 250	19



Baujahr	Häufigkeit
Klasse	
bis 1900	17
1900 bis 1950	229
1950 bis 1980	468
1980 bis 2000	106
2000 bis 2010	56
ab 2010	281



Kaufpreis pro m ²	Häufigkeit
Klasse	
bis 1000	21
1000 bis 1250	33
1250 bis 1500	93
1500 bis 1750	140
1750 bis 2000	225
2000 bis 2250	304
2250 bis 2500	161
2500 bis 2750	77
2750 bis 3000	49
3000 bis 3500	32
3500 bis 4000	9
4000 bis 4500	6
über 4500	7

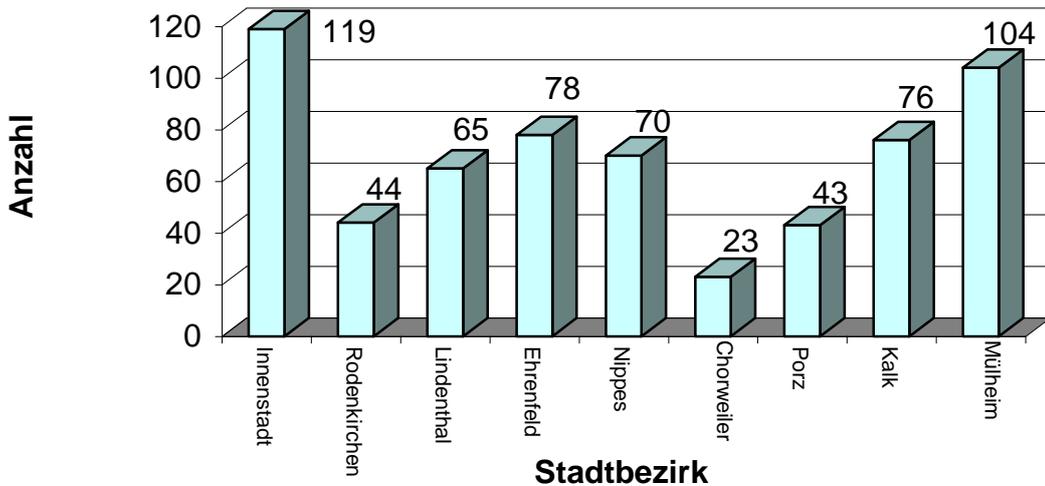


6.2 Mehrfamilienhäuser

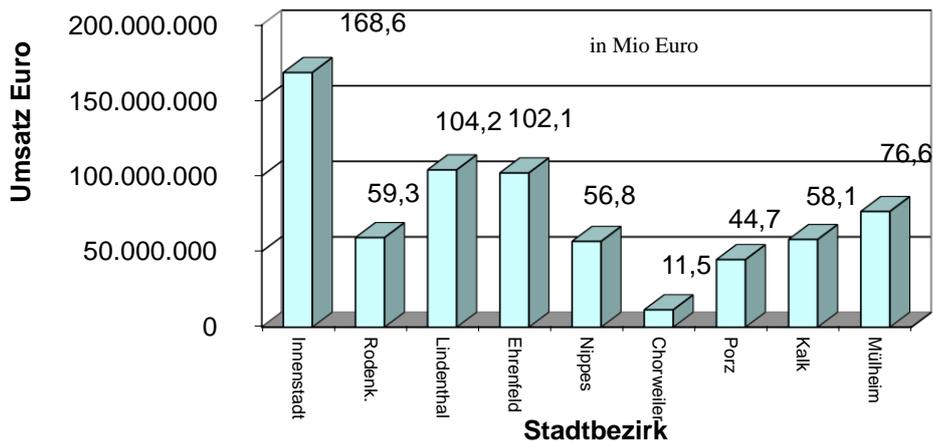
2013								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	119	19,1	112	168.575.835	24,7	44.559	9,8	39.387
Rodenkirchen	44	7,1	43	59.302.329	8,7	40.691	9,0	39.703
Lindenthal	65	10,5	63	104.158.494	15,3	47.668	10,5	46.940
Ehrenfeld	78	12,5	76	102.122.748	15,0	66.806	14,8	63.430
Nippes	70	11,3	67	56.784.537	8,3	41.003	9,1	39.256
Chorweiler	23	3,7	23	11.513.281	1,7	18.425	4,1	18.425
Porz	43	6,9	37	44.717.990	6,6	63.117	13,9	59.637
Kalk	76	12,2	71	58.046.264	8,5	66.200	14,6	60.002
Mülheim	104	16,7	100	76.585.996	11,2	64.416	14,2	62.933
Insgesamt	622	100	592	681.807.474	100	452.885	100	429.713

2012								
Insgesamt	697	100,0	663	699.982.885	100,0	455.010	100,0	434.558

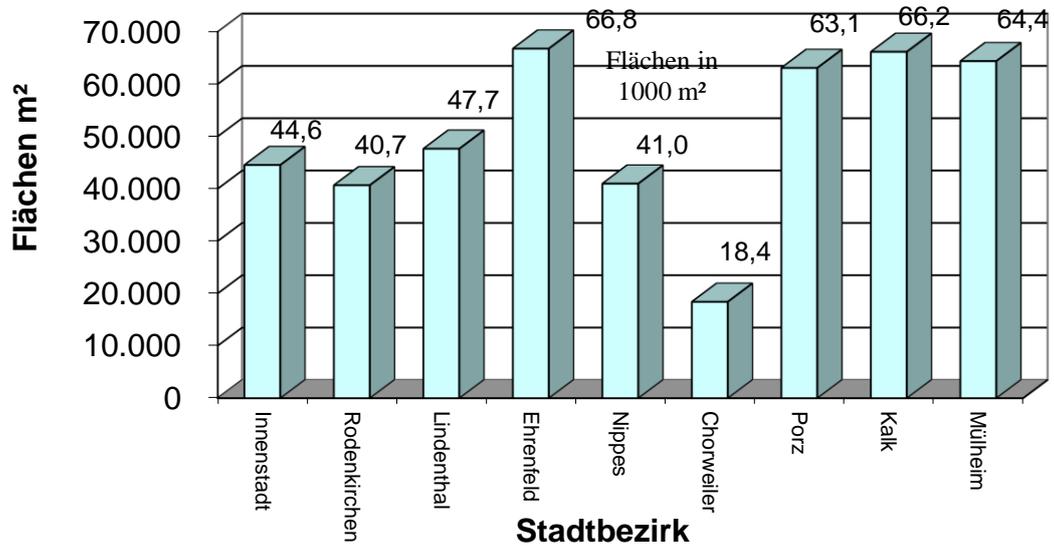
Anzahl der Verträge (622)



Geldumsatz (rd. 682 Mio. Euro)



Flächenumsatz (452.885 m²)



6.2.1 Zusammenfassung für den Geschosswohnungsbau nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)

Kaufpreisspanne (EURO)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	30	4,8	0	0,0
bis 100.000	14	2,3	811.682	0,1
bis 200.000	43	6,9	7.224.990	1,1
bis 300.000	74	11,9	19.344.652	2,8
bis 400.000	74	11,9	26.416.466	3,9
bis 500.000	68	10,9	30.933.500	4,5
bis 750.000	106	17,0	67.019.014	9,8
bis 2.000.000	156	25,1	191.232.744	28,0
über 2.000.000	57	9,2	338.824.426	49,7
insgesamt	622	100,0	681.807.474	100,0

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

2013								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne TE	%	entgeltl. m ² ohne TE
Innenstadt	16	30,2	16	552.176.858	84,9	29.061	18,9	29.061
Rodenkirchen	5	9,4	5	11.450.000	1,8	20.499	13,3	20.499
Lindenthal	8	15,1	8	26.176.000	4,0	17.564	11,4	17.564
Ehrenfeld	5	9,4	5	41.610.000	6,4	44.353	28,8	44.353
Nippes	10	18,9	9	10.964.000	1,7	25.358	16,5	23.819
Chorweiler	1	1,9	1	330.000	0,1	675	0,4	675
Porz	5	9,4	5	4.485.000	0,7	6.764	4,4	6.764
Kalk	1	1,9	1	2.500.000	0,4	2.092	1,4	2.092
Mülheim	2	3,8	2	937.198	0,1	7.699	5,0	7.699
Insgesamt	53	100	52	650.629.056	100	154.065	100	152.526

6.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte

2013								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne TE	%	entgeltl. m ² ohne TE
Innenstadt	7	8,0	6	18.708.000	10,3	6.615	0,7	2.825
Rodenkirchen	6	6,8	6	9.653.040	5,3	48.149	5,4	48.149
Lindenthal	10	11,4	10	11.659.500	6,4	35.673	4,0	35.673
Ehrenfeld	15	17,0	15	43.451.404	24,0	132.529	14,9	132.529
Nippes	7	8,0	6	7.835.000	4,3	26.805	3,0	24.429
Chorweiler	5	5,7	4	2.650.000	1,5	22.865	2,6	12.865
Porz	24	27,3	23	52.856.750	29,1	493.268	55,4	486.613
Kalk	3	3,4	3	2.225.000	1,2	6.586	0,7	6.586
Mülheim	11	12,5	11	32.315.292	17,8	118.685	13,3	118.685
Insgesamt	88	100	84	181.353.986	100	891.175	100	868.354

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

2013								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² o. WE/TE	%	entgeltl. m ² o. WE/TE
Innenstadt	2	3,3	2	360.000	1,0	993	1,3	993
Rodenkirchen	4	6,7	4	8.358.000	24,0	20.702	26,9	20.702
Lindenthal	5	8,3	5	15.830.371	45,4	20.722	27,0	20.722
Ehrenfeld	6	10,0	6	4.185.872	12,0	21.706	28,3	21.706
Nippes	5	8,3	5	1.310.000	3,8	2.373	3,1	2.373
Chorweiler	7	11,7	7	2.469.000	7,1	7.475	9,7	7.475
Porz	15	25,0	15	213.746	0,6	826	1,1	826
Kalk	9	15,0	8	2.092.500	6,0	1.793	2,3	1.777
Mülheim	7	11,7	7	76.500	0,2	240	0,3	240
Insgesamt	60	100	59	34.895.989	100	76.830	100	76.814

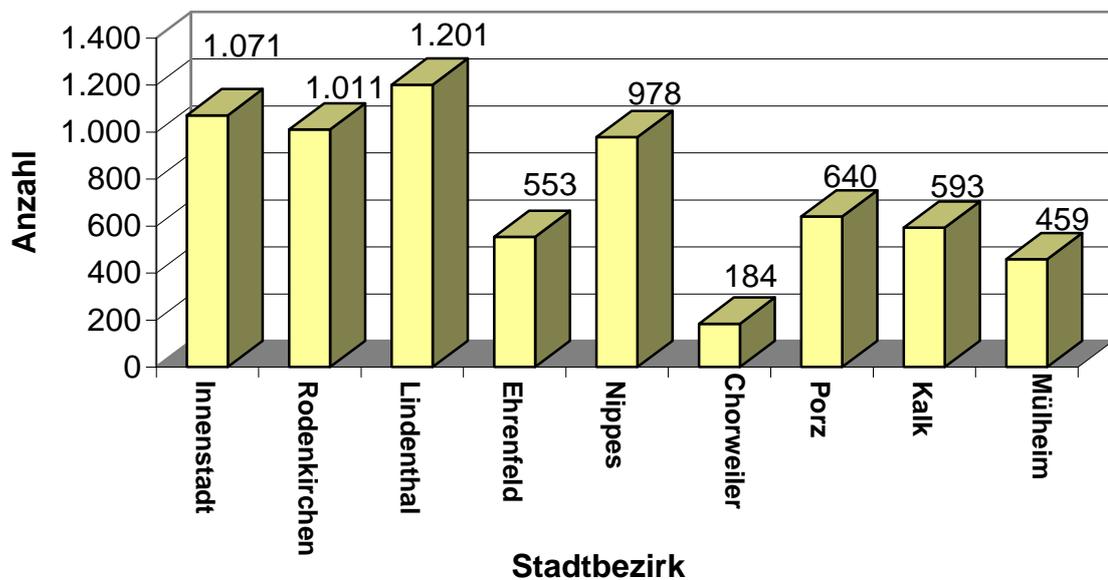
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Anzahl und Geldumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2013					
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz Euro	
	Gesamt	%	entgeltl.		%
Innenstadt	1.071	16,0	1.030	248.971.737	19,9
Rodenkirchen	1.011	15,1	955	245.033.150	19,6
Lindenthal	1.201	18,0	1.179	272.593.581	21,8
Ehrenfeld	553	8,3	538	100.498.192	8,0
Nippes	978	14,6	949	151.503.629	12,1
Chorweiler	184	2,8	183	28.346.138	2,3
Porz	640	9,6	610	81.836.153	6,5
Kalk	593	8,9	579	63.171.370	5,1
Mülheim	459	6,9	444	58.847.638	4,7
Insgesamt	6.690	100,0	6.467	1.250.801.588	100,0

2012					
Insgesamt	6.954	100,0	6.671	1.262.135.390	100,0

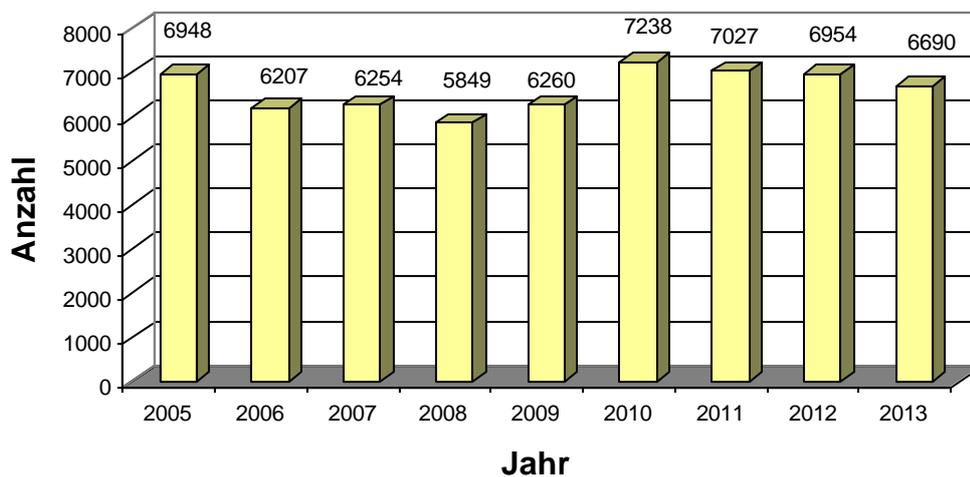
Anzahl der Verträge 2013 (6.690)



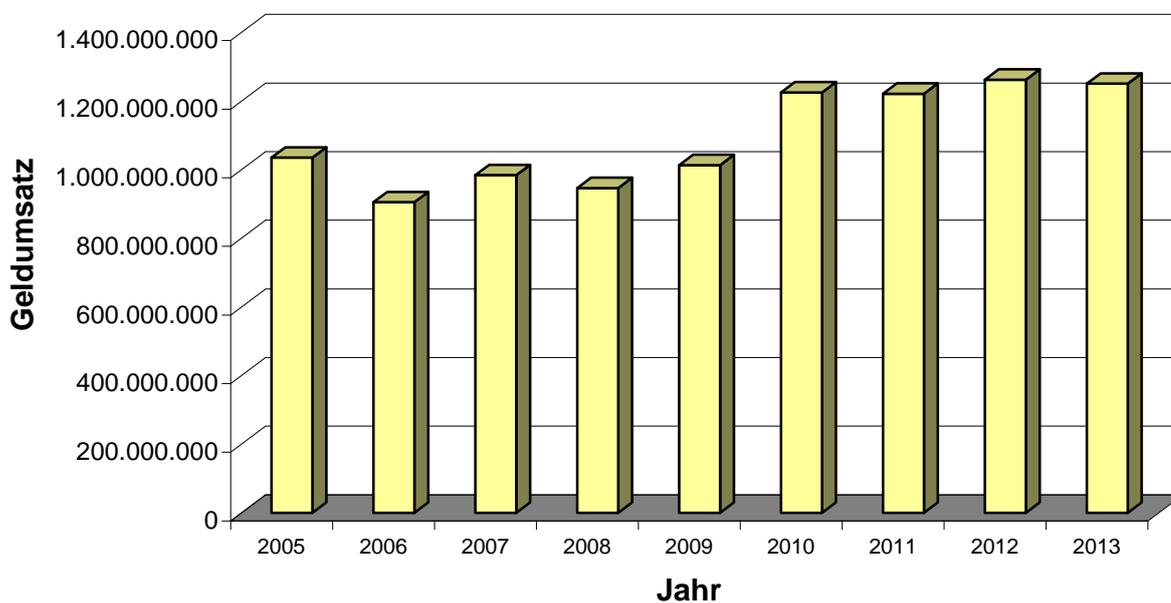
7.2 Anzahl und Geldumsatz der Verträge von 2005 bis 2013

Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz
2005	6.948	1.035.228.946
2006	6.207	905.284.222
2007	6.254	984.092.388
2008	5.849	946.711.073
2009	6.260	1.013.712.521
2010	7.238	1.225.210.709
2011	7.027	1.221.229.108
2012	6.954	1.262.135.390
2013	6.690	1.250.801.588

Erfasste Verträge über Wohnungs- und Teileigentum



Geldumsatz



7.3 Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen

Ersterwerb

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	2	0,2	0	0,0
bis 100.000	8	0,8	468.640	0,1
bis 150.000	37	3,7	4.888.322	1,3
bis 200.000	72	7,2	12.690.749	3,5
bis 300.000	314	31,6	80.858.301	22,1
bis 400.000	292	29,4	100.045.883	27,3
bis 500.000	145	14,6	64.279.643	17,6
bis 750.000	85	8,6	51.465.495	14,1
bis 1.000.000	25	2,5	20.596.656	5,6
über 1.000.000	14	1,4	30.885.811	8,4
insgesamt	994	100,0	366.179.500	100,0

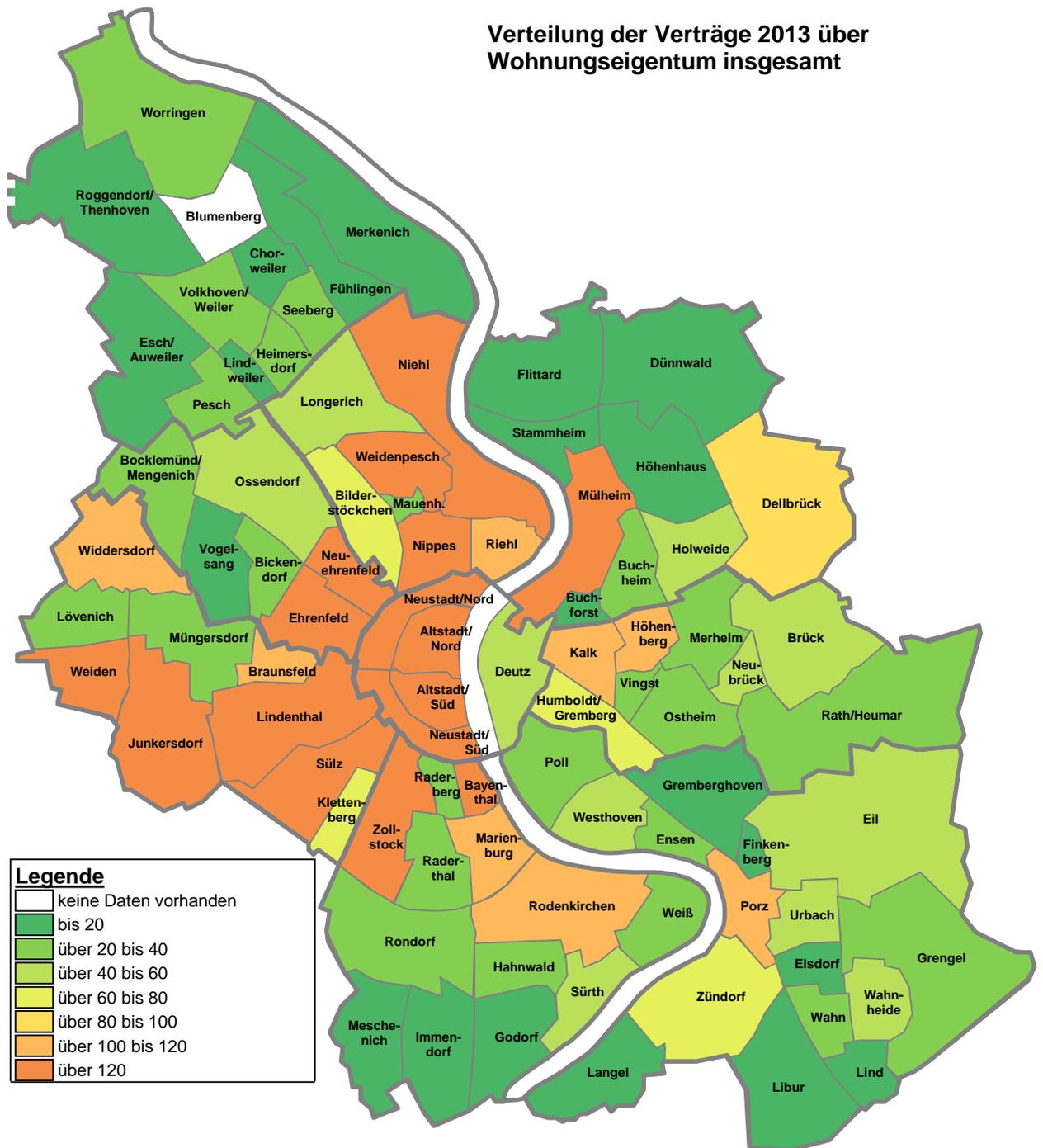
Erstverkauf nach Umwandlung

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	46	4,3	0	0,0
bis 100.000	398	37,4	31.433.450	15,5
bis 150.000	195	18,3	24.673.126	12,2
bis 200.000	123	11,5	21.271.601	10,5
bis 300.000	159	14,9	37.896.123	18,7
bis 400.000	41	3,8	14.483.799	7,2
bis 500.000	49	4,6	22.619.667	11,2
bis 750.000	35	3,3	21.663.700	10,7
bis 1.000.000	10	0,9	8.492.948	4,2
über 1.000.000	9	0,8	19.719.000	9,7
insgesamt	1.065	100,0	202.253.414	100,0

Weiterverkauf

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	145	3,6	0	0,0
bis 100.000	1.587	39,2	106.806.534	16,8
bis 150.000	920	22,7	115.840.011	18,2
bis 200.000	513	12,7	89.418.468	14,0
bis 300.000	502	12,4	123.017.757	19,3
bis 400.000	182	4,5	63.179.968	9,9
bis 500.000	90	2,2	40.082.630	6,3
bis 750.000	73	1,8	43.807.806	6,9
bis 1.000.000	23	0,6	20.004.000	3,1
über 1.000.000	17	0,4	35.349.819	5,5
insgesamt	4.052	100,0	637.506.993	100,0

Verteilung der Verträge 2013 über Wohnungseigentum insgesamt



7.4 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Die nachfolgend aus dem Vertragsjahr 2013 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.

Auswertezeitraum: 01.01.2013 bis 31.12.2013

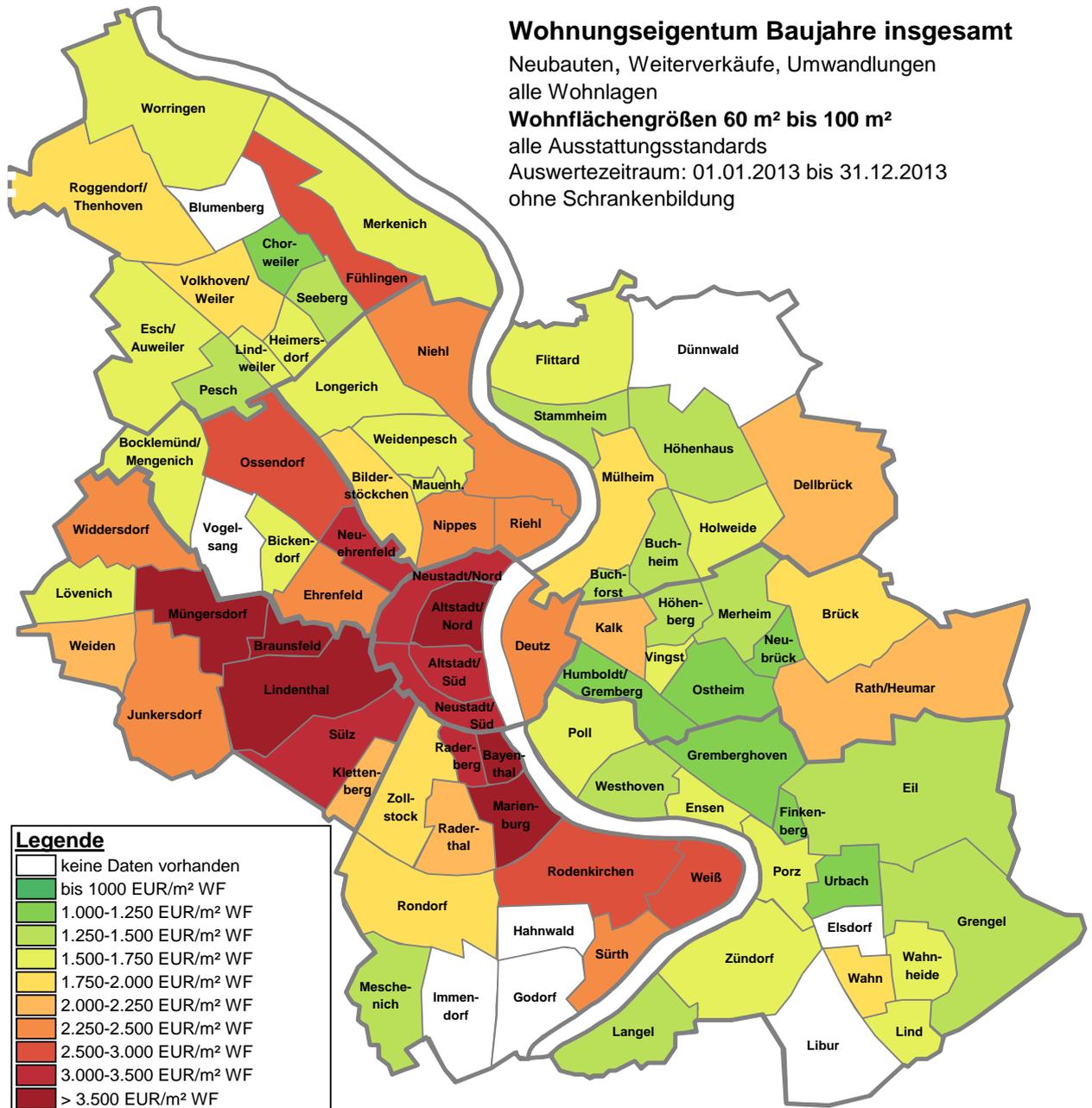
Baujahre: insgesamt

Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	43	2.873	1.300	4.524
Neustadt/Süd	83	2.965	1.127	4.686
Altstadt/Nord	55	3.497	1.108	9.314
Neustadt/Nord	82	2.860	556	5.338
Deutz	14	2.296	729	3.398
Bayenthal	78	3.639	1.396	5.038
Marienburg	34	3.270	1.554	5.589
Raderberg	14	2.889	2.074	3.744
Raderthal	6	2.046	1.250	2.988
Zollstock	52	1.830	938	3.885
Rondorf	10	1.931	1.158	2.656
Rodenkirchen	48	2.517	1.375	4.616
Weiß	6	2.702	1.456	3.176
Sürth	21	2.338	1.405	3.784
Meschenich	4	1.371	1.338	1.438
Klettenberg	28	2.228	1.329	4.479
Sülz	61	2.825	634	5.212
Lindenthal	48	3.012	1.774	4.584
Braunsfeld	52	3.199	1.053	4.650
Müngersdorf	9	3.100	1.324	4.389
Junkersdorf	81	2.457	551	4.134
Weiden	95	2.088	496	4.494
Lövenich	10	1.585	1.255	1.979
Widdersdorf	23	2.427	1.068	3.591
Ehrenfeld	60	2.473	1.125	4.658
Neu Ehrenfeld	63	2.806	448	4.116
Bickendorf	18	1.581	1.083	2.385
Bocklemünd/Meng.	16	1.625	721	2.544
Ossendorf	49	2.598	1.391	3.194
Nippes	72	2.489	1.101	5.137
Mauenheim	21	1.622	1.008	2.419
Riehl	46	2.499	1.250	4.075
Niehl	125	2.381	821	3.712
Weidenpesch	89	1.749	534	3.050
Longerich	20	1.749	1.014	2.745
Bilderstöckchen	36	1.988	946	3.142
Merkenich	3	1.647	1.579	1.720
Fühlingen	4	2.535	2.085	2.938
Seeberg	14	1.367	720	2.299

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Heimersdorf	17	1.536	970	2.186
Lindweiler	4	1.511	1.299	1.765
Pesch	17	1.434	523	2.243
Esch/Auweiler	5	1.543	1.002	2.288
Volkhoven/Weiler	11	1.942	1.543	2.374
Chorweiler	5	1.097	820	1.344
Roggendorf	3	1.833	1.749	1.899
Worringen	5	1.730	832	2.530
Poll	16	1.524	1.027	3.288
Westhoven	24	1.496	1.021	2.437
Ensen	19	1.636	1.011	3.848
Gremberghoven	4	1.109	926	1.274
Eil	19	1.465	350	2.269
Porz	49	1.515	522	2.977
Urbach	25	1.238	803	1.883
Gregel	11	1.331	576	1.965
Wahnheide	20	1.532	1.102	2.000
Wahn	13	1.913	902	2.979
Lind	5	1.681	1.390	2.200
Zündorf	41	1.619	1.000	2.592
Langel	3	1.459	1.393	1.567
Finkenberg	13	1.090	787	1.667
Humboldt/Gremb.	23	1.242	743	1.767
Kalk	29	2.013	913	3.396
Vingst	8	1.535	1.154	2.313
Höhenberg	33	1.381	672	3.200
Ostheim	10	1.052	675	1.620
Merheim	13	1.313	1.035	2.190
Brück	24	1.835	857	2.667
Rath/Heumar	17	2.111	1.097	2.592
Neubrück	29	1.123	683	1.508
Mülheim	79	1.996	706	3.907
Buchforst	4	1.441	1.245	1.765
Buchheim	14	1.317	853	2.247
Holweide	23	1.621	887	2.639
Dellbrück	38	2.011	1.138	3.836
Höhenhaus	4	1.494	968	1.911
Stammheim	4	1.301	1.036	1.881
Flittard	5	1.611	1.115	2.625



Auswerteperitraum: 01.01.2013 bis 31.12.2013

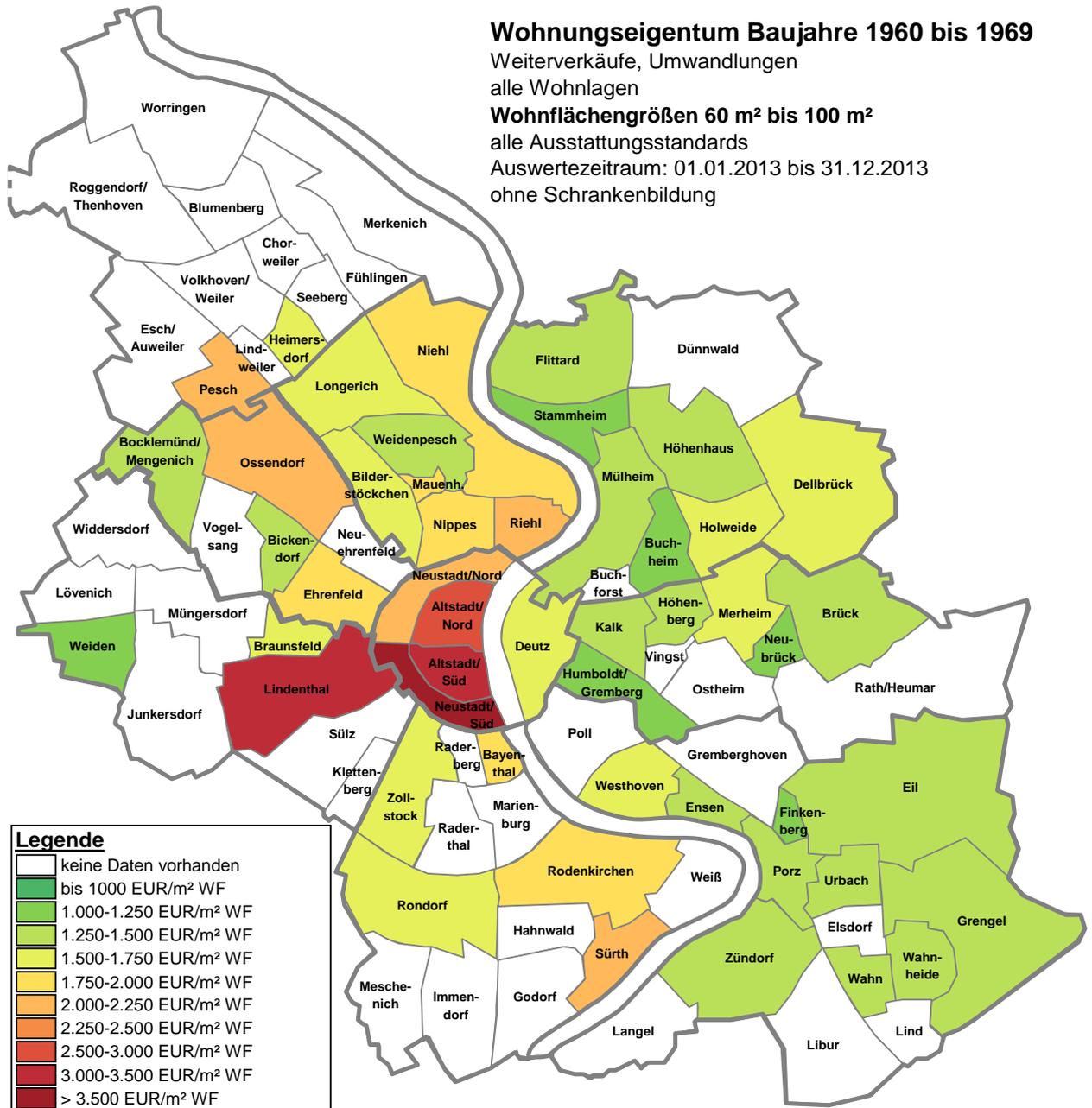
Baujahre: 1960 bis 1969

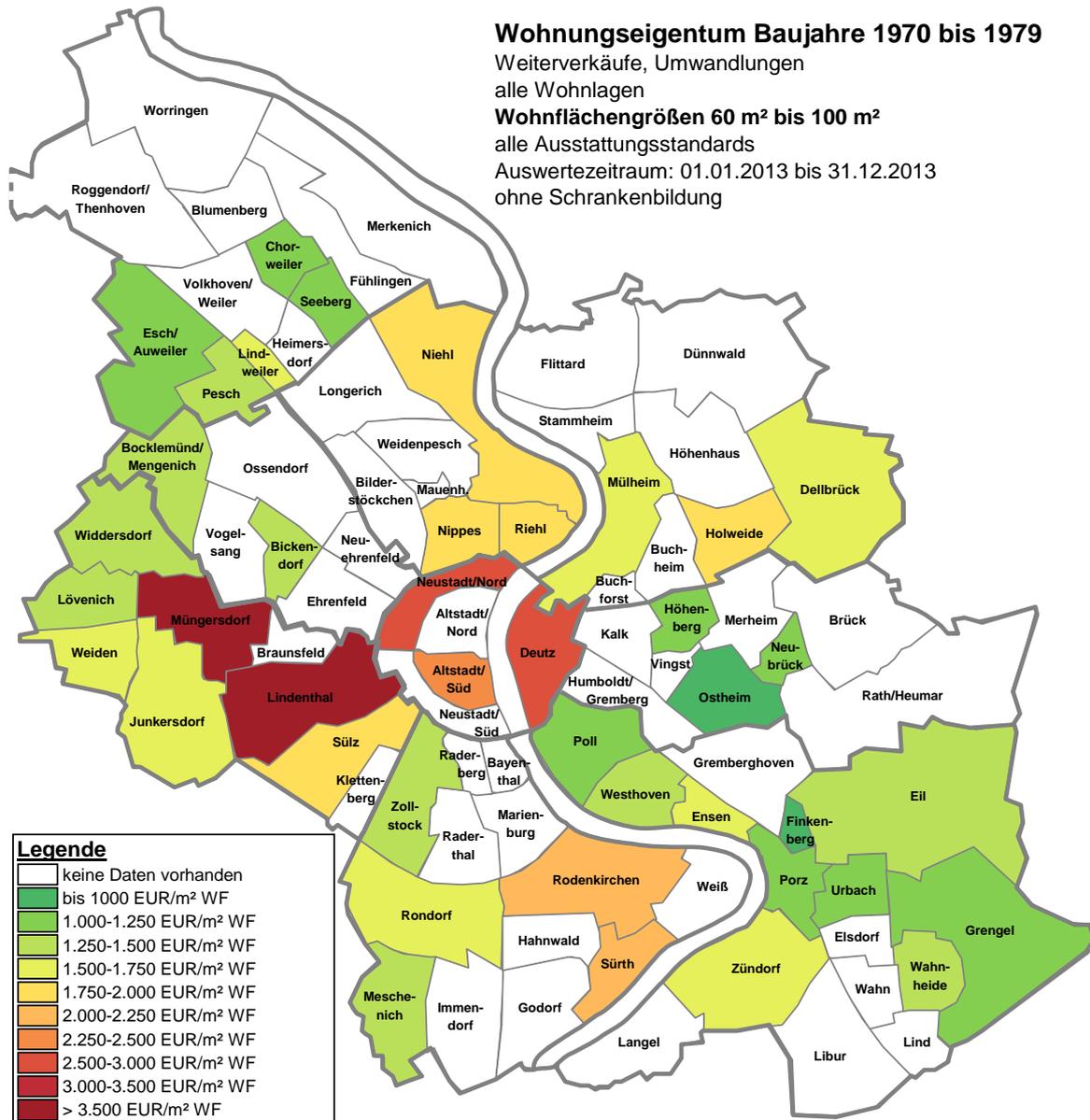
Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	19	2.791	1.300	3.794
Neustadt/Süd	17	3.229	2.206	4.673
Altstadt/Nord	4	2.724	1.911	4.150
Neustadt/Nord	10	2.202	1.401	3.456
Deutz	6	1.631	729	2.234
Bayenthal	4	1.825	1.396	3.000
Zollstock	5	1.694	1.381	1.986
Rondorf	4	1.720	1.612	1.800
Rodenkirchen	15	1.965	1.483	2.747
Sürth	3	2.115	1.750	2.757
Lindenthal	7	2.815	2.158	3.701
Braunsfeld	9	1.670	1.053	3.580
Weiden	6	1.083	496	1.818
Ehrenfeld	10	1.881	1.303	2.600
Bickendorf	8	1.447	1.146	1.758
Bocklemünd/Meng.	4	1.374	1.143	1.508
Ossendorf	3	2.117	1.750	2.534
Nippes	12	1.908	1.266	2.645
Mauenheim	4	1.887	1.403	2.419
Riehl	10	2.069	1.250	3.480
Niehl	8	1.820	821	2.160
Weidenpesch	11	1.387	534	2.317
Longerich	11	1.592	1.344	1.950
Bilderstöckchen	20	1.648	1.077	2.086
Heimersdorf	17	1.536	970	2.186

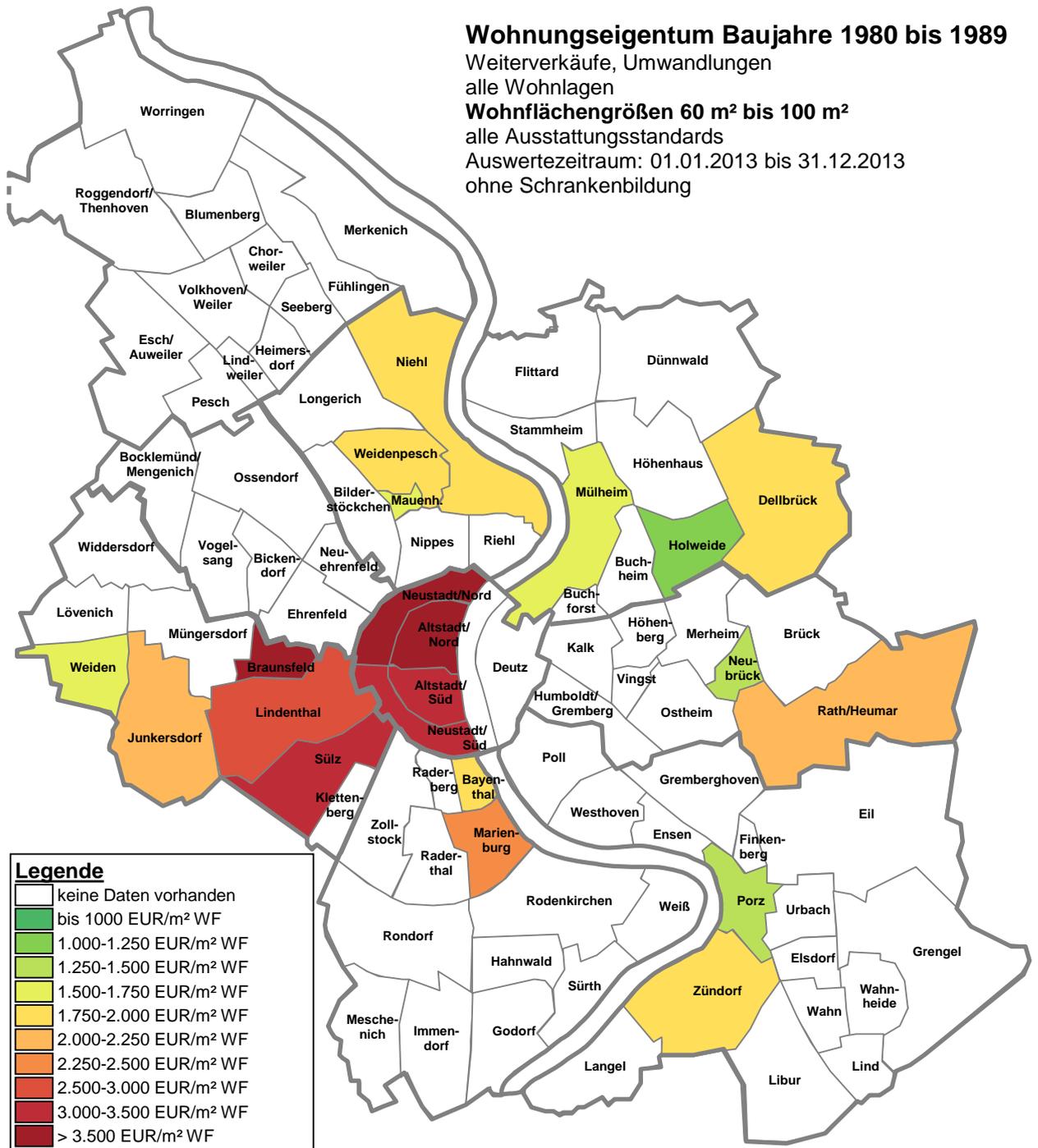
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Pesch	3	2.033	1.806	2.243
Westhoven	5	1.515	1.366	1.657
Ensen	3	1.443	1.198	1.639
Eil	3	1.418	953	1.846
Porz	4	1.440	1.137	1.825
Urbach	6	1.300	847	1.883
Grenge	4	1.251	805	1.923
Wahnheide	8	1.373	1.142	2.000
Wahn	5	1.251	902	1.450
Zündorf	19	1.392	1.000	1.857
Finkenberg	6	1.235	787	1.667
Humboldt/Gremb.	13	1.167	822	1.616
Kalk	9	1.434	913	2.115
Höhenberg	11	1.395	917	1.907
Merheim	5	1.641	1.154	2.190
Brück	11	1.434	857	2.141
Neubrück	9	1.186	898	1.508
Mülheim	20	1.441	973	2.110
Buchheim	4	1.241	1.140	1.495
Holweide	7	1.554	1.169	2.357
Dellbrück	7	1.607	1.261	2.013
Höhenhaus	3	1.355	968	1.852
Stammheim	3	1.108	1.036	1.225
Flittard	4	1.358	1.115	1.559





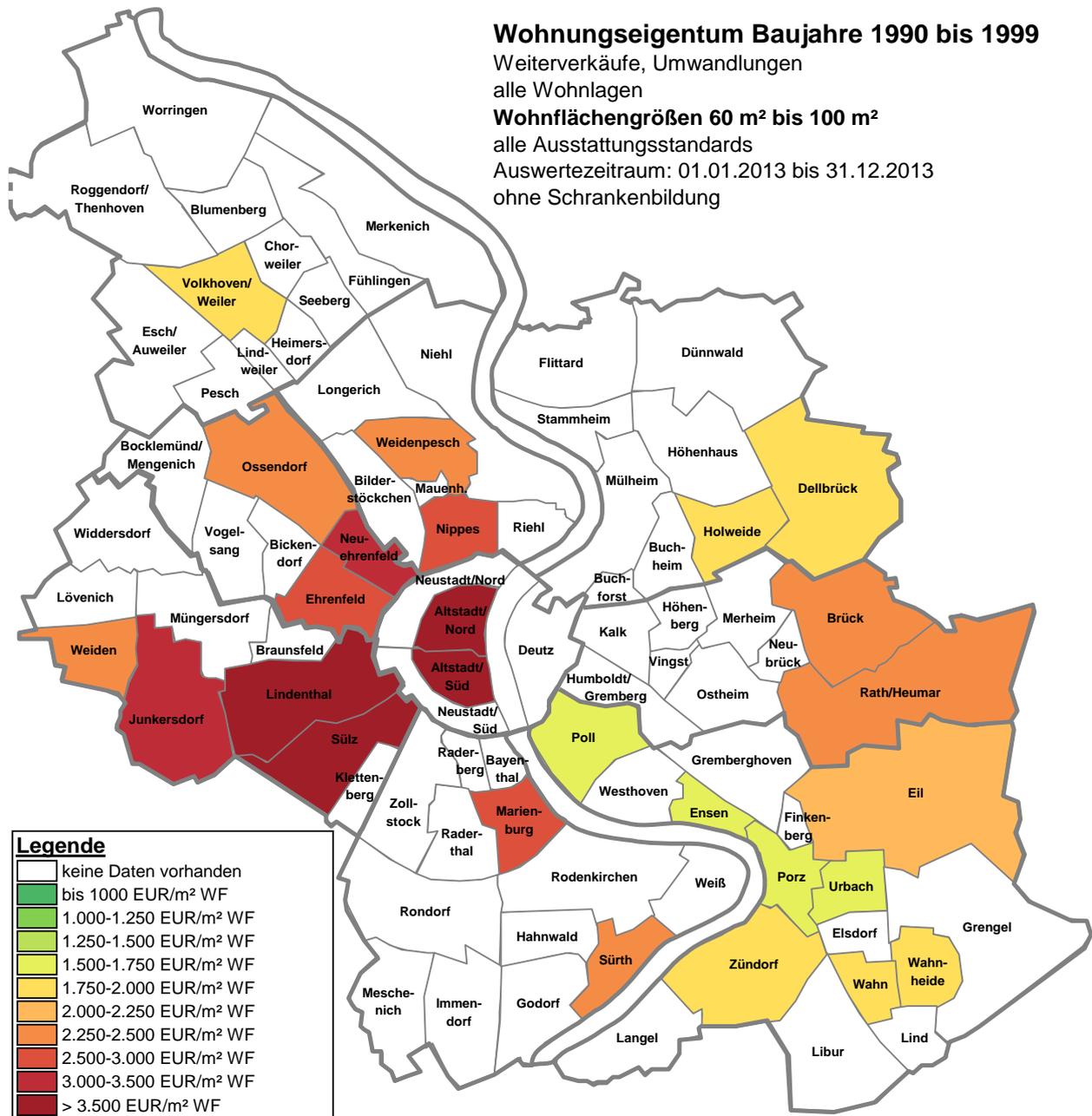
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	4	2.406	1.786	2.833
Neustadt/Nord	8	2.606	1.759	3.549
Deutz	4	2.518	1.786	2.961
Zollstock	12	1.492	938	2.356
Rondorf	3	1.706	1.158	2.174
Rodenkirchen	11	2.007	1.375	2.945
Sürth	4	2.093	1.405	2.938
Meschenich	3	1.372	1.338	1.438
Sülz	16	1.882	634	2.845
Lindenthal	5	3.282	2.383	4.300
Müngersdorf	3	3.617	2.879	4.080
Junkersdorf	28	1.526	551	3.536
Weiden	42	1.511	1.212	2.207
Lövenich	7	1.439	1.255	1.610
Widdersdorf	6	1.482	1.068	2.211
Bickendorf	5	1.426	1.083	2.053
Bocklemünd/Meng.	5	1.437	1.111	1.667
Nippes	9	1.976	1.500	2.399
Riehl	14	1.962	1.647	2.474
Niehl	11	1.833	921	2.267
Seeberg	9	1.004	720	1.489

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Lindweiler	4	1.511	1.299	1.765
Pesch	14	1.306	523	1.679
Esch/Auweiler	3	1.215	1.002	1.548
Chorweiler	5	1.097	820	1.344
Poll	8	1.222	1.027	1.775
Westhoven	14	1.304	1.021	1.866
Ensen	9	1.589	1.011	3.848
Eil	7	1.298	886	1.758
Porz	22	1.223	522	2.263
Urbach	10	1.029	803	1.290
Grengel	4	1.076	576	1.284
Wahnheide	4	1.442	1.102	1.689
Zündorf	4	1.734	1.427	2.018
Finkenberg	7	966	806	1.117
Höhenberg	6	1.182	908	1.603
Ostheim	7	976	675	1.620
Neubrück	17	1.050	683	1.445
Mülheim	6	1.678	1.311	2.100
Holweide	3	1.861	1.442	2.140
Dellbrück	5	1.747	1.417	2.043



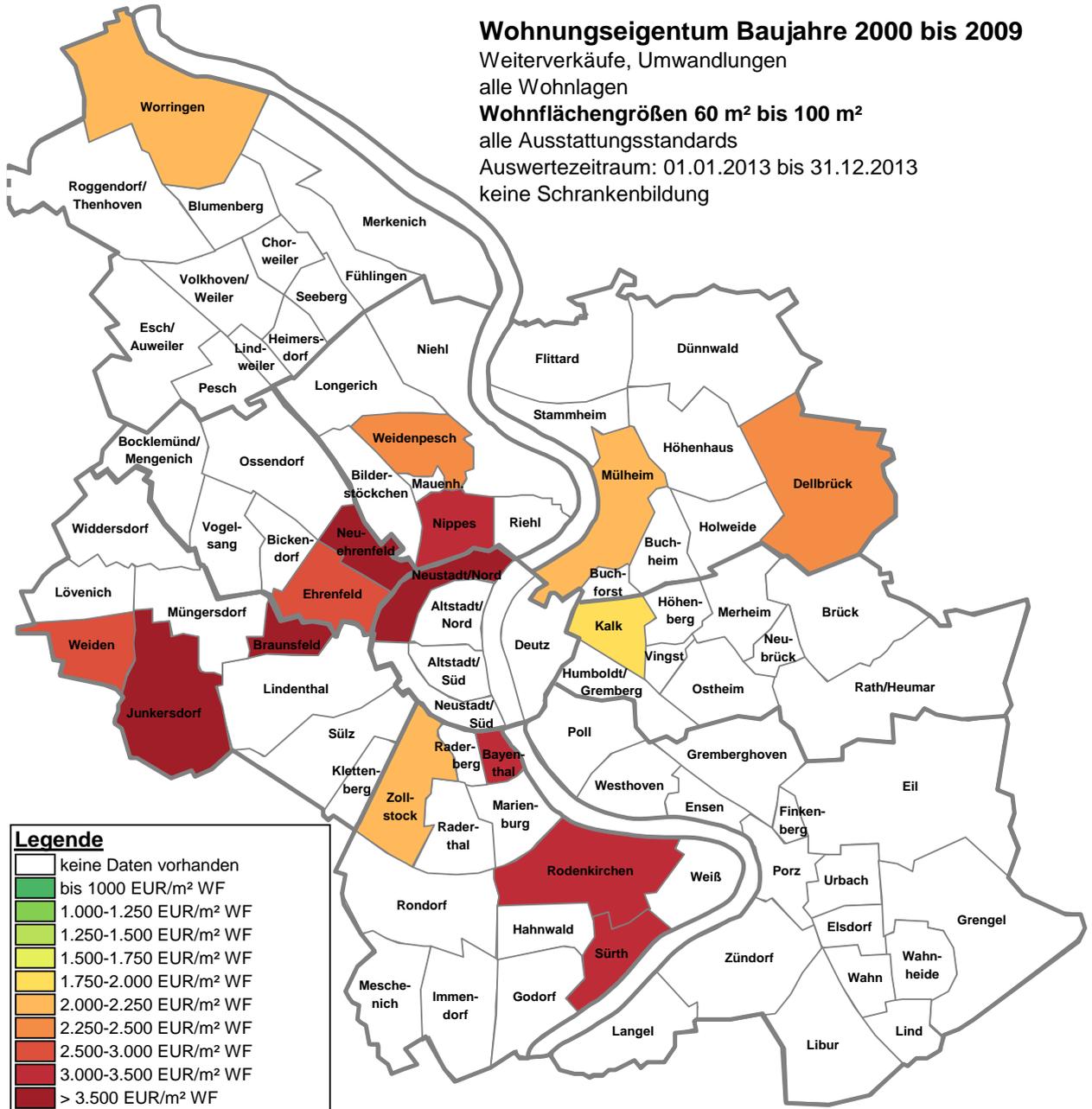
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	4	2.829	2.333	4.229
Neustadt/Süd	3	2.874	1.521	4.600
Altstadt/Nord	4	3.142	1.953	4.294
Neustadt/Nord	7	3.010	2.130	3.625
Bayenthal	3	1.895	1.634	2.330
Marienburg	3	2.483	2.355	2.729
Sülz	9	2.980	2.175	3.920
Lindenthal	6	2.610	1.774	3.467
Braunsfeld	5	3.016	2.267	4.400
Junkersdorf	18	2.033	749	2.979
Weiden	14	1.702	1.046	2.306

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Mauenheim	4	1.738	1.008	2.191
Niehl	43	1.917	1.640	2.130
Weidenpesch	4	1.857	1.488	2.253
Porz	3	1.419	1.202	1.618
Zündorf	8	1.859	1.473	2.434
Rath/Heumar	6	2.075	1.705	2.349
Neubrück	3	1.345	1.297	1.439
Mülheim	4	1.584	1.194	1.884
Holweide	3	1.093	887	1.337
Dellbrück	5	1.865	1.522	2.331



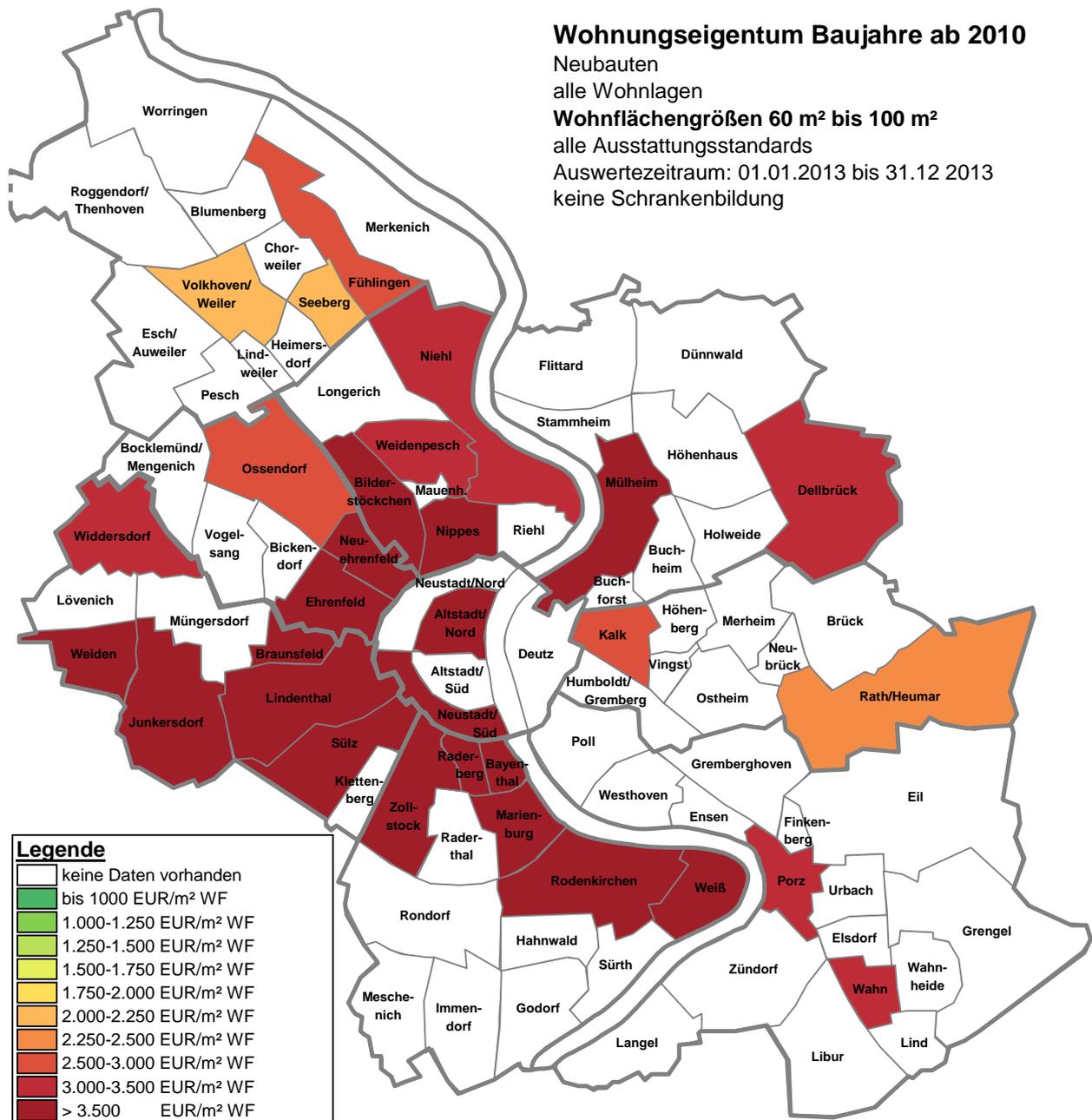
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	3	3.091	2.612	3.741
Altstadt/Nord	4	3.857	3.395	4.085
Marienburg	3	2.598	2.039	3.156
Sürth	5	2.456	1.799	3.241
Sülz	10	3.152	2.511	4.236
Lindenthal	4	3.205	2.289	3.975
Junkersdorf	4	2.773	2.190	3.253
Weiden	8	2.255	1.767	2.581
Ehrenfeld	7	2.623	1.616	3.195
Neuehrenfeld	15	2.802	2.034	3.326
Ossendorf	4	2.313	1.717	2.584
Nippes	3	2.557	1.938	2.892
Weidenpesch	10	2.387	1.855	2.827

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Volkhoven/Weiler	4	1.832	1.543	2.374
Poll	5	1.583	1.317	1.968
Ensen	5	1.668	1.250	1.971
Eil	5	2.042	1.914	2.269
Porz	11	1.667	1.300	1.961
Urbach	3	1.526	1.135	1.761
Wahnheide	4	1.845	1.622	1.974
Wahn	3	1.823	1.754	1.933
Zündorf	6	1.798	1.317	2.528
Brück	5	2.353	2.080	2.533
Rath/Heumar	3	2.331	2.198	2.592
Holweide	4	1.900	1.713	2.024
Dellbrück	3	1.994	1.138	3.068



Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Nord	3	3.451	2.728	4.078
Bayenthal	3	2.907	2.686	3.082
Zollstock	4	2.227	1.507	2.593
Rodenkirchen	4	2.770	2.581	2.980
Süßth	6	2.763	2.294	3.784
Braunsfeld	4	3.795	3.251	4.280
Junkersdorf	3	3.658	3.205	4.030
Weiden	5	2.684	2.133	3.080

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Ehrenfeld	17	2.694	1.250	3.635
Neuehrenfeld	4	3.350	2.403	3.713
Nippes	10	2.924	1.988	3.897
Weidenpesch	3	2.366	2.144	2.625
Worringen	3	2.196	1.901	2.530
Kalk	4	1.994	1.636	2.395
Mülheim	3	2.136	1.729	2.888
Dellbrück	7	2.347	1.789	3.836



Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt-Nord	10	6.173	4.704	9.314
Neustadt/Süd	7	3.846	3.124	4.686
Bayenthal	59	4.034	2.962	5.038
Marienburg	21	3.843	3.248	5.589
Raderberg	7	3.313	2.696	3.744
Zollstock	3	3.539	3.238	3.885
Rodenkirchen	14	3.467	3.090	4.616
Weiß	3	3.100	3.048	3.176
Sülz	5	3.554	2.636	4.326
Lindenthal	4	3.601	2.994	4.102
Braunsfeld	26	3.776	3.089	4.650
Junkersdorf	24	3.602	3.218	4.134
Weiden	20	3.655	2.664	4.494
Widdersdorf	15	2.790	2.535	3.591
Ehrenfeld	4	3.208	3.173	3.263

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neu Ehrenfeld	26	3.138	2.704	3.685
Ossendorf	38	2.729	2.240	3.194
Nippes	8	3.453	2.651	4.119
Niehl	57	2.950	2.513	3.712
Weidenpesch	8	2.904	2.338	3.050
Bilderstöckchen	8	3.082	3.043	3.142
Fühlingen	3	2.685	2.495	2.938
Seeberg	5	2.022	1.860	2.299
Volkhoven/Weiler	5	2.138	2.059	2.317
Porz	4	2.844	2.623	2.977
Wahn	4	2.902	2.777	2.979
Kalk	11	2.733	2.486	3.396
Rath/Heumar	4	2.343	2.315	2.400
Mülheim	19	3.271	2.351	3.907
Dellbrück	3	2.899	2.857	2.944

7.5 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen Stadtdurchschnitt

Wohnungsmerkmale:

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

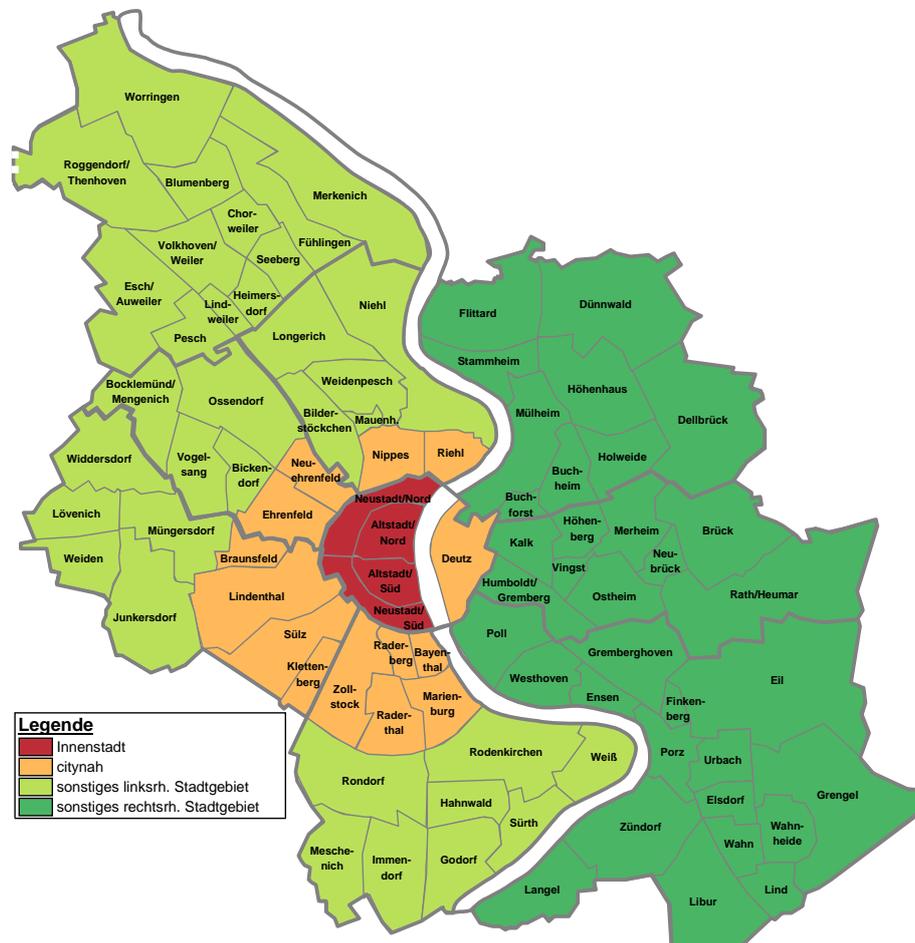
Wohnfläche 60-100 m²,
mit Bad und Zentralheizung
frei finanziert (nicht mietpreisgebunden)

	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [EURO/m ²]
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	89	83	3.110
Weiterverkauf	Zusammen- gefasst	684	77	2.170
	2000-2011	49	81	2.620
	1990-1999	89	79	2.290
	1980-1989	77	81	2.190
	1970-1979	91	78	1.720
	1960-1969	144	74	1.820
	1950-1959	102	76	2.190
	1920-1949	71	76	2.250
	bis 1919	61	78	2.960
Erstverkauf nach Umwandlung	Zusammen- gefasst	98	78	2.480
	2000-2011			
	1990-1999			
	1980-1989			
	1970-1979	8	90	2.030
	1960-1969	26	77	2.340
	1950-1959	31	74	2.850
	1920-1949	20	77	2.350
	bis 1919	13	80	2.320

7.6 Kaufpreise für Stellplätze

Kaufpreise und Angaben aus den Kaufverträgen der Jahre 2011-2013

Lage	Art	Anzahl	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Innenstadt (ohne Deutz)	Tiefgarage	336	22.100 €	20.000 €	10.000 €	50.000 €
Innenstadt (ohne Deutz)	Garage	76	17.000 €	16.500 €	6.000 €	34.900 €
Innenstadt (ohne Deutz)	Stellplatz	40	13.000 €	10.000 €	6.500 €	30.000 €
citynah	Tiefgarage	1351	16.500 €	18.000 €	3.000 €	39.900 €
citynah	Garage	118	13.700 €	14.000 €	3.500 €	30.000 €
citynah	oberirdischer Stellplatz	138	8.900 €	8.000 €	2.500 €	20.500 €
sonstiges Stadtgebiet						
linksrheinisch	Tiefgarage	914	13.100 €	13.000 €	2.000 €	29.900 €
rechtsrheinisch	Tiefgarage	510	11.100 €	12.500 €	1.500 €	25.000 €
linksrheinisch	Garage	187	10.800 €	10.000 €	2.000 €	25.000 €
rechtsrheinisch	Garage	170	8.200 €	8.000 €	1.500 €	21.000 €
linksrheinisch	oberirdischer Stellplatz	234	7.000 €	6.500 €	1.000 €	18.000 €
rechtsrheinisch	oberirdischer Stellplatz	159	5.050 €	5.000 €	1.000 €	11.000 €



7.7 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 2004 bis 2013 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
2013	307	2.706	800	6.202

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
2013	85	2.520	1.829	3.325

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
2013	250	2.021	625	5.212

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
2013	63	1.728	1.379	2.535

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
2013	809	2.148	350	5.357

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
2013	175	2.061	1.500	2.779

7.7 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 2004 bis 2013 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
2013	698	1.744	445	4.753

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
2013	265	1.569	1.171	2.158

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
2013	738	1.594	368	4.870

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
2013	182	1.500	1.102	2.018

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
2013	394	2.124	721	4.750

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
2013	145	1.998	1.459	2.656

7.7 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 2004 bis 2013 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
2013	445	2.312	762	5.411

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
2013	124	2.262	1.684	3.068

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
2013	216	2.930	1.250	8.906

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
2013	83	2.653	1.945	3.403

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
2013	897	3.397	873	9.314

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
2013	373	3.245	2.358	4.326

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.
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
2013	2.706	275	143	8	2.021	208	116	7	2.148	245	142	15	1.744	201	120	7

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.
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
2013	1.594	183	123	2	2.124	140	113	7	2.312	139	111	12	2.930	126	7

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
2013	3.397	127		10

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
2013	2.317	224	138		8

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	85	-15	1.654	112	12	1.265	94	-6
2005	1.997	108	12	1.476	89	4	1.517	103	-8	1.300	97	3
2006	1.918	103	-4	1.506	91	2	1.499	101	-1	1.335	100	3
2007	2.034	110	6	1.545	93	3	1.569	106	5	1.356	101	2
2008	2.074	112	2	1.685	101	9	1.671	113	7	1.285	96	-5
2009	2.109	114	2	1.697	102	1	1.776	120	6	1.325	99	3
2010	2.256	122	7	1.629	98	-4	1.879	127	6	1.494	112	13
2011	2.605	140	15	1.797	108	10	1.788	121	-5	1.406	105	-6
2012	2.568	138	-1	1.573	95	-12	1.766	119	-1	1.398	104	-1
2013	2.520	136	-2	1.728	104	10	2.061	139	17	1.569	117	12

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
2013	1.500	118	26	1.998	117	10	2.262	122	-3	2.653	118	7

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
2013	3.245	129	15

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
2013	2.207	137	6

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

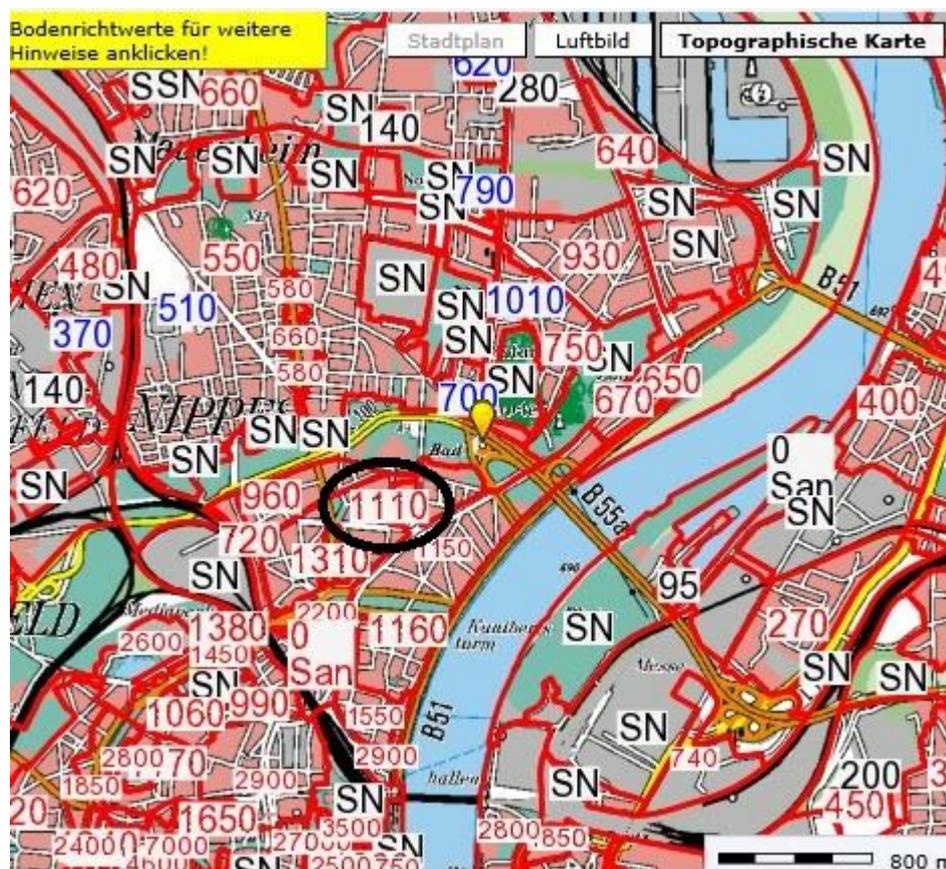
8.3.1 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2014

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	1020	420	280
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	820	470	250
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	690	450	300
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	600	530	390

8.3.2 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen zum 01.01.2014

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

8.4 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln (Stand 01.01.2014) in BORIS-plus.NRW



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Köln
Ortsteil	Neustadt/Nord
Bodenrichtwertnummer	104002
Bodenrichtwert	1110 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2014
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	WB
Geschosszahl	VaD
Geschossflächenzahl	2,4
Bemerkung	Hülchrather Str.
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige

Im Internet kann die Bodenrichtwertkarte unter der Adresse www.borisplus.nrw.de kostenfrei eingesehen werden.

BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

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.

Grundstücke für Bürogebäude

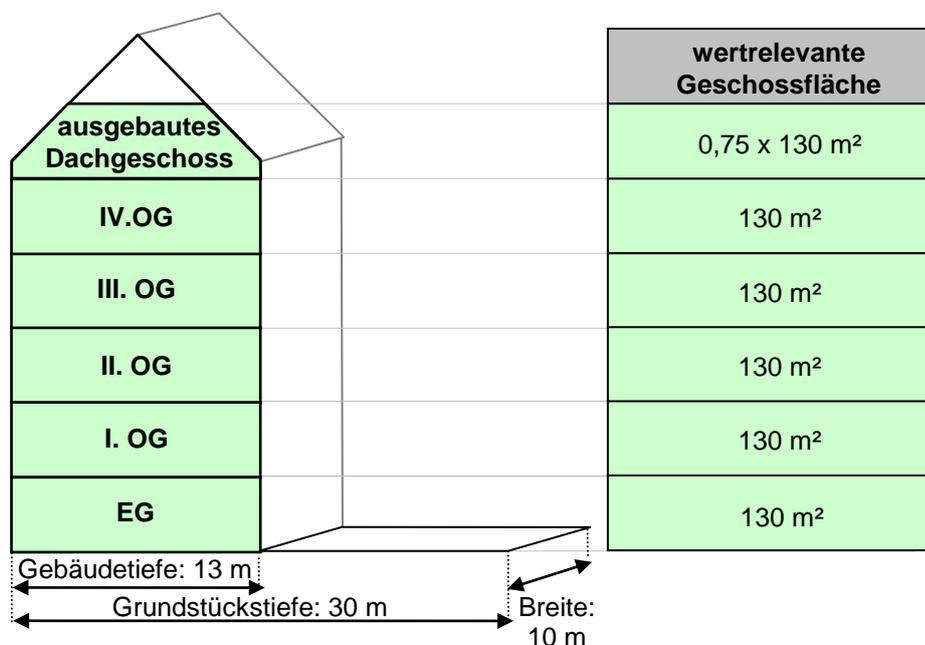
In Bürostandorten steht die realisierbare Nutzfläche im Vordergrund. Eine Umrechnung für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Geschossfläche (GFZ) erfolgt linear.

8.5.2 Geschossflächenzahl und wertrelevante Geschossflächenzahl

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

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

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



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:

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

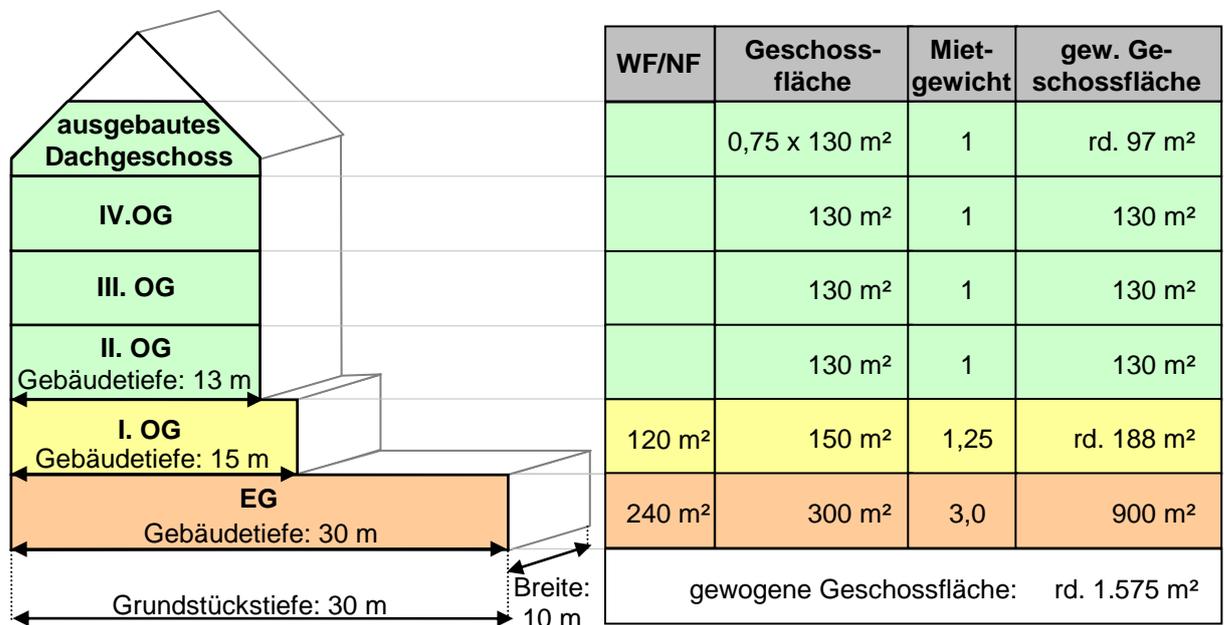
Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

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)



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

Fallbeispiel

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

Geschosszahl	VI (Flachdach)
Fläche	200 m ²
Tiefe	20 m
Breite	10 m
Nutzung	Ladennutzung in EG Mietgewicht EG: 3,0 (Ladengröße: EG: 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				Geschöfwohnungsbaugrundstücke				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
2013	9070	5	6960	5	4795	10	3850	5	107	0

Basis 2001 = 100 %

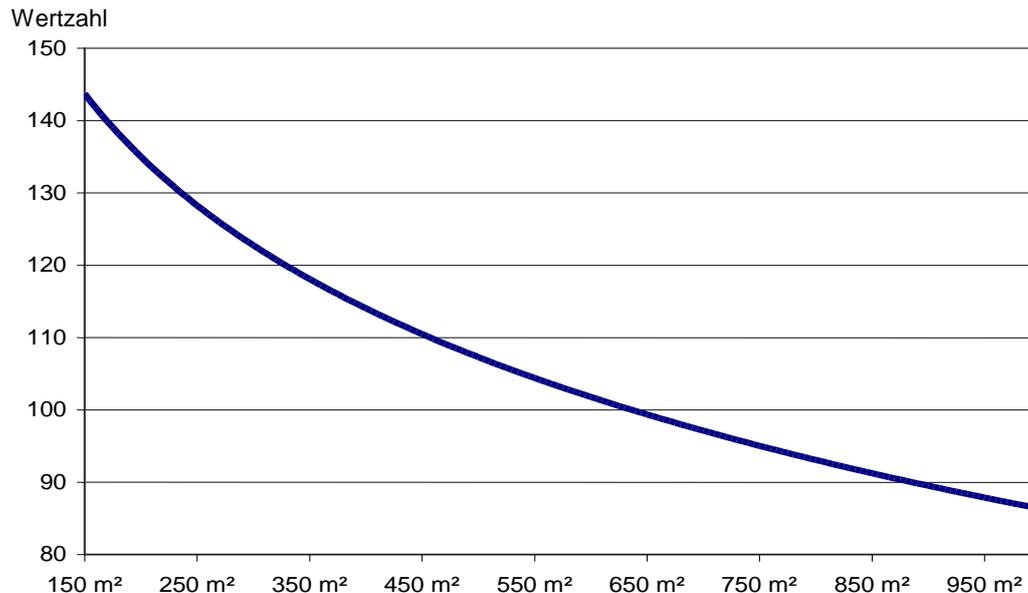
Jahr	Eigenheimgrundstücke		Geschoßwohnungsbaugrundstücke		Gewerbegrundst. gesamtes Stadtgebiet	
	linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6	rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9	linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6	rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		
	Index Veränderung z.Vorjahr %	Index Veränderung z.Vorjahr %	Index Veränderung z.Vorjahr %	Index Veränderung z.Vorjahr %	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
2013	138 5	109 5	165 10	140 5	107	0

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.

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

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

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

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

Bodenrichtwertgrundstücke größer als 1.000 m² Grundstücksfläche

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

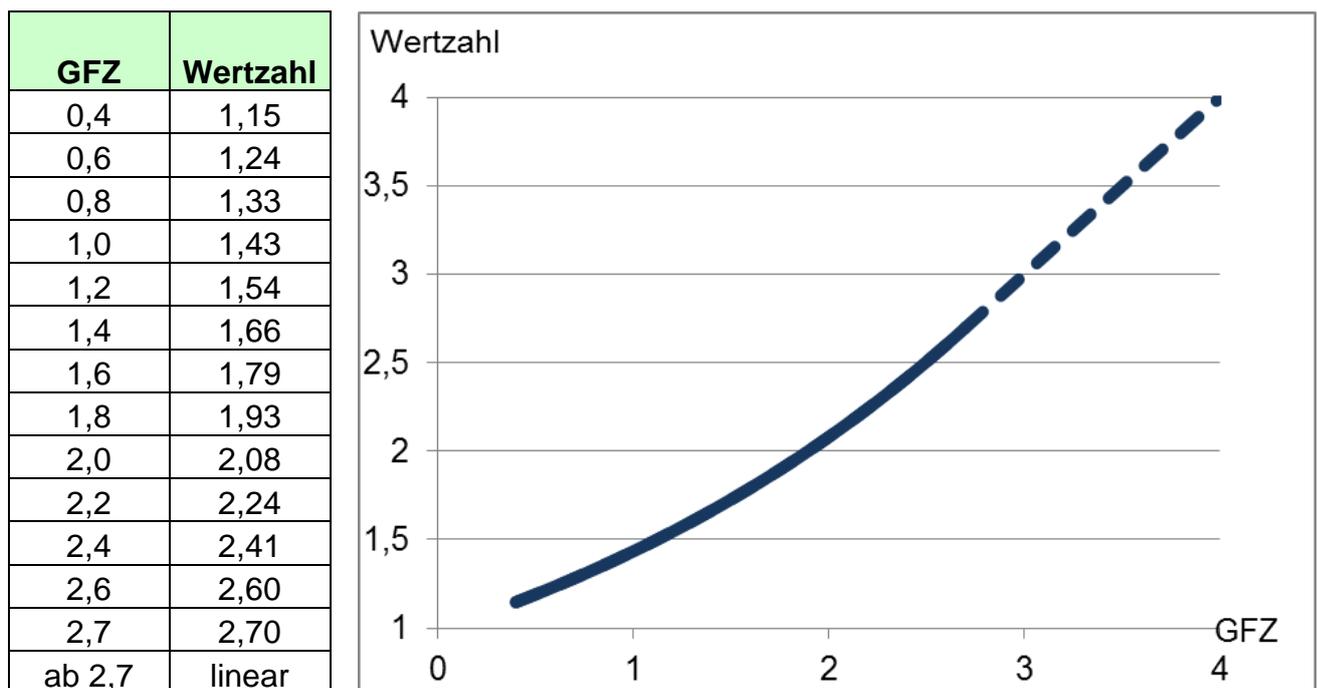
9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau)

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

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

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

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



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

$$\text{WZ für GFZ 1,2} = 0,988 \times e^{(0,37233 \times 1,2)} = 1,54$$

$$\text{WZ für GFZ 2,0} = 0,988 \times e^{(0,37233 \times 2,0)} = 2,08$$

$$390 \text{ EUR/m}^2 \times 2,08 / 1,54 = 527 \text{ EUR/m}^2$$

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

$$\text{WZ für GFZ 2,2} = 0,988 \times e^{(0,37233 \times 2,2)} = \mathbf{2,24}$$

$$\text{WZ für GFZ 3,0} = \text{GFZ} = \mathbf{3,0}$$

$$\mathbf{550 \text{ EUR/m}^2 \times 3,0 / 2,24 = 737 \text{ EUR/m}^2}$$

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

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.

- Geschäfts- und Einzelhandelsnutzung

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

Bei den Kaufpreisen bestehen große, branchenabhängige Preisschwankungen.

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

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 (Kiesabbauf Flächen)

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 ausgeküstet.

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 2013 und der sachverständigen Markteinschätzung hält der Gutachterausschuss für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze 2013 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

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Wohnungseigentum 1)									4,4	
Wohnungseigentum *)										4,4
Dreifamilienhausgrundstücke **)	4,1	4,1	4,3	4,3	4,3	4,5	4,6	4,1	4,1	4,0
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250m ² WF)	5,0	5,0	5,2	5,2	5,2	4,6	4,6	4,2	4,2	(3,8)
Mietwohnhausgrundstücke	5,2	5,2	5,4	5,2	5,2	4,8	4,8	4,7	4,5	4,1
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 % (kleine Einheit bis 250m ² WF/NF)	5,4	5,4	5,7	5,5	5,5					
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 %	5,5	5,5	5,9	5,7	5,7	5,7	5,7	5,0	4,7	4,5
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 % (kleine Einheit bis 250m ² WF/NF)	(6,3)	(6,3)	6,3	6,0	6,0					
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 %	6,5	6,5	6,6	6,4	6,4	6,4	6,4	(5,7)	5,7	(5,5)
Geschäfts- und Bürogrundstücke ***)	6,6	6,6	6,6	6,4	6,4	6,4	6,4			
Geschäfts- und Bürogrundstücke in guten Lagen ****)								5,5	5,4	(5,2)
Sonstige Gewerbegrundstücke	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)

() statistisch nicht ausreichende bzw. geringe 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.

1) 60 m² Wohnfläche, Baujahre ab 1990

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 2013 – (Stichtag 01.01.2014)

Die Liegenschaftszinssätze sind zum Teil aufgrund der geringen Anzahl von Kaufpreisen stark abhängig von der jeweiligen Lage innerhalb des Stadtgebietes. Unter Würdigung der ausgewerteten Kaufpreise werden die Liegenschaftszinssätze daher sachverständig durch den Gutachterausschuss beschlossen. Neben den beschlossenen Liegenschaftszinssätzen werden in der nachfolgenden Tabelle ebenfalls die (mathematischen) mittleren Liegenschaftszinssätze für die jeweilige Fallgruppe veröffentlicht, die in Einzelfällen von dem beschlossenen Liegenschaftszinssätzen abweichen können. Die dargestellten Kennziffern der Kaufpreise (z. B. durchschnittliche Restnutzungsdauer) beziehen sich auf die Kaufpreise der jeweiligen Fallgruppe.

Auswertung 2013 – (Stichtag 01.01.2014)									
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz beschlossen	Liegenschaftszinssatz mathematisch	Anzahl der Kauffälle ¹⁾	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bewirtschaft.- Kosten	Ø Rest-nutzungs-dauer	Ø Gesamt-nutzungs-dauer
	[%]	[%]		[m ²]	[€/m ² WF/NF]	[€/m ² WF/NF]	(% Rohertrag)	[Jahre]	[Jahre]
Wohnungseigentum²⁾	4,4	4,4	281	67	1.998	9,2	18	56	80
Standardabweichung		± 0,7		± 23	± 544	± 1,7	± 4,9	± 12	
Dreifamilienhaus-grundstücke	4,0	4,0	10	240	1.611	7,9	20	41	80
Standardabweichung		± 0,4		± 52	± 237	± 0,8	± 3,0	± 10	
Mietwohnhaus-grundstücke (kleine Einheit bis 250 m² WF)	(3,8)	3,4	7	214	1.843	8,7	21,0	35	80
Standardabweichung		± 0,7		± 27	± 614	± 1,0	± 1,9	± 6	
Mietwohnhaus-grundstücke	4,1	4,1	43	788	1.768	8,5	19,5	43	80
Standardabweichung		± 0,6		± 972	± 533	± 1,5	± 3,5	± 12	
Gemischt genutzte Grundstücke - gewerblicher Mietanteil < 50%	4,5	4,5	31	932	1.767	9,2	19,5	40	80
Standardabweichung		± 0,7		± 576	± 534	± 2,0	± 3,4	± 10	
Gemischt genutzte Grundstücke - gewerblicher Mietanteil > 50%	(5,5)	4,9	5	506	2.168	10,0	16,5	43	80
Standardabweichung		± 0,8		± 206	± 715	± 3,4	± 2,2	± 11	
Büro- und Geschäftsgrundstücke [in guten Lagen]³⁾	(5,2)	4,4	4	1.747	2.133	12,3	16,6	38	60
Standardabweichung		± 0,3		± 827	± 567	± 1,7	± 3,1	± 10	
Sonstige Gewerbegrundstücke⁴⁾	(8,0)		2	1.090	1.796	11,3	12,0	45	60
Standardabweichung				± 340	± 78	± 2,0	± 1,9	± 5	

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

Gebäudeart	Liegenschafts-zinssatz beschlossen	Liegenschafts-zinssatz mathematisch	Anzahl der Kauffälle ¹⁾	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bewirtschafts-kosten	Ø Rest-nutzungs-dauer	Ø Gesamt-nutzungs-dauer
	[%]	[%]		[m ²]	[€/m ² WF/NF]	[€/m ² WF/NF]	(% Rohertrag)	[Jahre]	[Jahre]
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,1	4,1	57	740	1.709	8,4	20	40	80
Standardabweichung		± 0,6		± 873	± 594	± 1,4	± 3,4	± 10	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80 %vom Rohertrag)	4,6	4,6	23	866	2.006	10,3	18,0	42	80
Standardabweichung		± 0,7		± 533	± 704	± 2,2	± 2,6	± 11	

- 1) Anzahl nach 30 % Schrankensetzung
- 2) siehe Anmerkung im Kapitel 9.4.2
- 3) In sehr guten Lagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.
- 4) ohne statistischen Nachweis

9.4.2 Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus den Jahren 2010 bis 2013 abgeleitet. Die statistische Ermittlung erfolgte in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA NRW. Die Untersuchung bezieht sich auf folgendes Datenmaterial:

- Mietsituation: vermietetes Wohnungseigentum
- Wohnfläche: $\geq 20 \text{ m}^2$
- Baujahr: ab 1960
- 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 bei Baujahren ab 1990 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 und der Lage auf den Liegenschaftszinssatz festgestellt.

Wohnflächengruppe	Liegenschaftszinssatz		
	citynah/zentral	linksrhein. und Deutz	rechtsrhein. ohne Deutz
			[%]
40 m ²	4,6	5,3	6,2
60 m ²	4,2	4,8	5,8
80 m ²	3,7	4,4	5,4
100 m ²	3,3	4,0	5,0
120 m ²	2,9	3,6	4,6

Die Lageeinstufung basiert auf der Gebietsgliederungskarte (s. Kapitel 13.4)

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 **2013** sowie sachverständiger Markteinschätzung wurden folgende Rohertragsfaktoren für 2013 beschlossen:

Gebäudetyp	Faktor
Dreifamilienhäuser	13 bis 21
Mietwohnhäuser (kleine Einheit bis 250 m ² WF)	14 bis 21
Mietwohnhäuser	12 bis 21
gemischt genutzte Objekte mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil	12 bis 20
gemischt genutzte Objekte mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil	(12 bis 19)*
Geschäfts- und Bürogrundstücke in guten Lagen	(12 bis 19)*
Gewerbegrundstücke	(8 bis 10)*

*) Es liegt nur eine geringe Anzahl von Kaufpreisen vor.

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 für Ein-/Zweifamilienhäuser

9.6.1 Ableitung und Anwendung der Sachwertfaktoren

Bei der Kaufpreisauswertung von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden für die Kauffälle von Wiederverkäufen aus den Geschäftsjahren 2010 bis 2013 Abweichungen zwischen den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und den entsprechenden Sachwerten festgestellt und eingehend untersucht. Die Sachwerte wurden nach dem **Sachwertmodell** (Stand: 16.07.2013) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (**AGVGA.NRW**) ermittelt. Das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW ist auf den Internetseiten www.boris.nrw.de veröffentlicht (im Bereich Standardmodelle).

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

- Die Auswertung ist im Grundstückmarktbericht **2014 erstmalig veröffentlicht** und hat keinen Bezug zu den vorangegangenen Veröffentlichungen.
- Die Auswertung für den Grundstücksmarktbericht umfasst den **Zeitraum 2010 bis 2013**.
- Die Auswertung beschränkt sich auf den Schwerpunktbereich des Teilmarktes „Ein-/Zweifamilienhäuser“, d. h. Sonderfälle wie Villen, Liebhaberobjekte, Atriumhäuser und Fertighäuser wurden nicht ausgewertet.
- Die Kaufpreise wurden vorab insbesondere auf folgende **Grundstücksnorm** abgestellt (bereinigte Kaufpreise):
 - Garage inbegriffen, sofern diese auf dem Grundstück steht (Garage(n) sind wertmäßig im Sachwertverfahren zu berücksichtigen)
 - Garagen, die auf separaten Grundstücken stehen, werden wertmäßig vom Kaufpreis abgezogen (Bereinigung/Normierung des Kaufpreises)
 - Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien (BauGB) und straßenbaukostenfreien Zustand (KAG) ausgegangen. Ggf. zu zahlende Beträge wurden bei der Kaufpreisbereinigung (Normierung) berücksichtigt.
 - Überschüssige Freiflächen sowie abweichende Teilbereiche werden vom Gesamtgrundstückswert in Abzug gebracht.
- Das **Modell der AGVGA.NRW** weist folgende wesentlichen Komponenten auf:
 - Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 Sachwertrichtlinie)
 - keine Gebäudebaujahrsklassen
 - Gebäudestandard gemäß Anlage 2 Sachwertrichtlinie
 - Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten
 - Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
 - keine Regionalisierungsfaktoren
 - Brutto-Grundfläche als Bezugsmaßstab
 - Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

Bodenwertniveau

Es wurde eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des Bodenwertniveaus festgestellt. In Abschnitt 9.6.2 und 9.6.3 sind Korrekturwerte angegeben, die auf den Sachwertfaktor anzurechnen sind. Das Bodenwertniveau leitet sich vom anzuwendenden Bodenrichtwert ab, der auf ein **350 m²** großes Grundstück angepasst wird (s. Abschnitt 9.2.1). Zudem ist der Lageunterschied zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Wertermittlungsgrundstück zu berücksichtigen.

Beispiel Ableitung Bodenwertniveau

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

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

In Abschnitt 9.2.1 werden Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe (Ein-/Zweifamilienhäuser) dargestellt. Folgende Wertzahlen sind für das hier aufgeführte Beispiel relevant:

Grundstücksfläche	Wertzahl
350 m ²	118
400 m ²	114

Das Bodenwertniveau ermittelt sich wie folgt:

$$400 \text{ €/m}^2 \times 1,2 \times 118/114 = \text{rd. } 497 \text{ €/m}^2$$

Beispiel Sachwertfaktorableitung

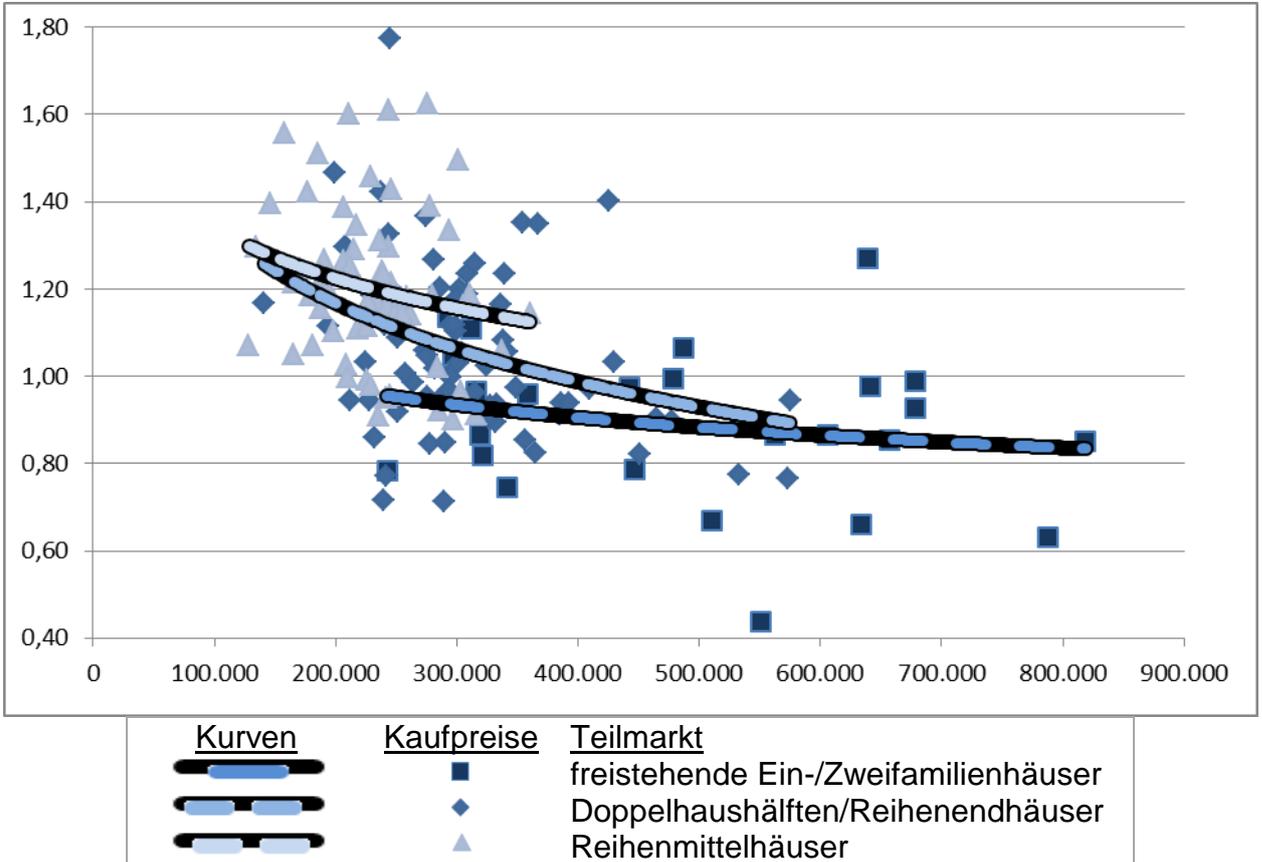
Der vorläufige Sachwert für ein freistehendes Einfamilienhaus im rechtsrheinischen Stadtgebiet Kölns wird mit 350.000 Euro ermittelt. Das Bodenwertniveau wird analog des vorweg beschriebenen Beispiels mit rund 500 €/m² ermittelt. Der Sachwertfaktor ermittelt sich gemäß der Tabellen in Abschnitt 9.6.3 wie folgt:

$$1,14 = 1,04 + 0,10$$

Je nach Besonderheit und Lage des Objektes sind im Einzelfall auch größere Abweichungen möglich, die nicht durch die Darstellung der Sachwertfaktoren abgedeckt werden können. Bei Bedarf kann die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auftragsbezogene Untersuchungen (kostenpflichtig) durchführen.

9.6.2 Sachwertfaktoren für das linksrheinische Stadtgebiet

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Ableitung und Anwendung der Sachwertfaktoren in Abschnitt 9.6.1. Hier sind auch Beispiele für die Anwendung der Sachwertfaktoren und die Ableitung des Bodenwertniveaus gegeben.



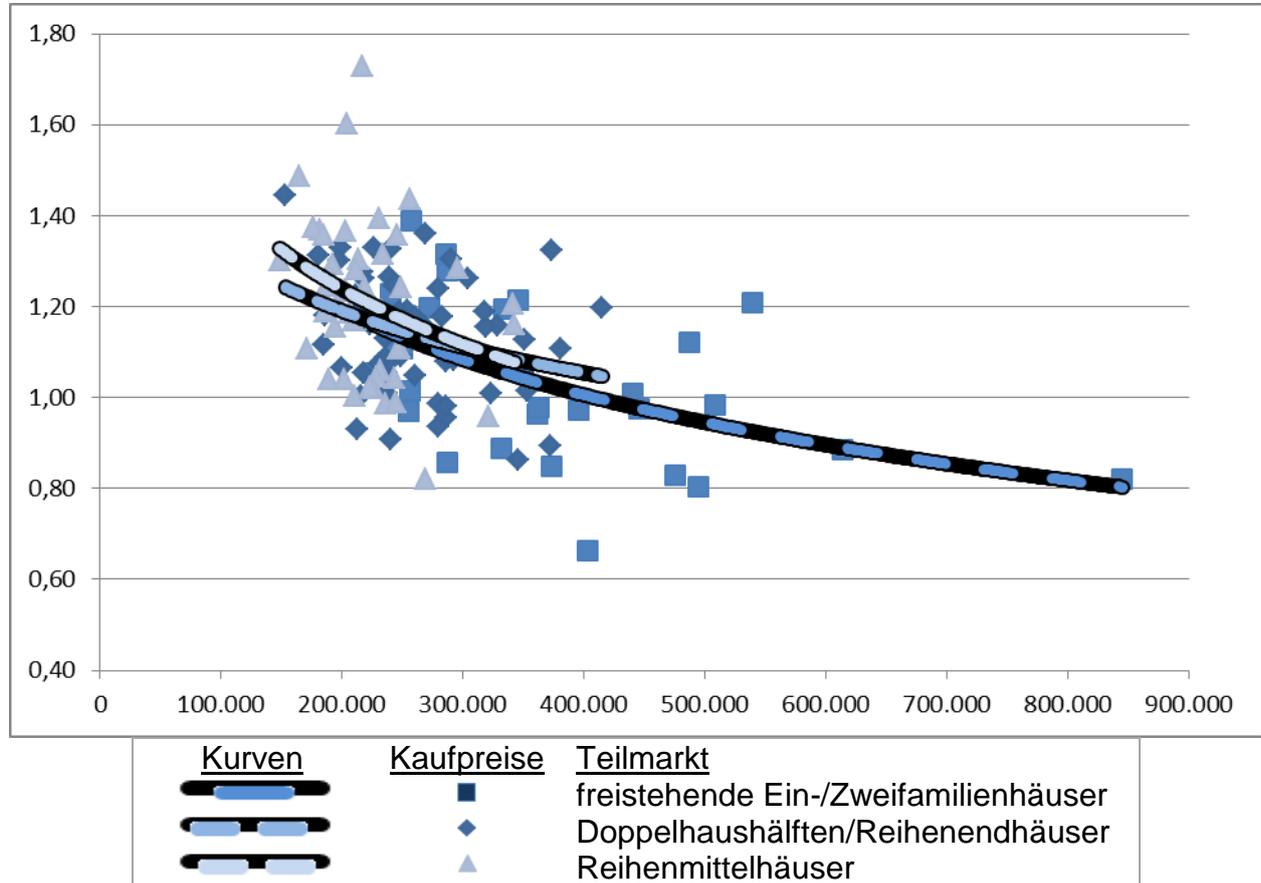
Sachwert	freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
125.000 EUR			1,30
150.000 EUR		1,25	1,27
200.000 EUR		1,17	1,22
250.000 EUR	0,95	1,11	1,18
300.000 EUR	0,93	1,07	1,15
350.000 EUR	0,91	1,03	1,13
400.000 EUR	0,90	0,99	
450.000 EUR	0,89	0,96	
500.000 EUR	0,88	0,93	
550.000 EUR	0,87	0,91	
600.000 EUR	0,86	0,89	
650.000 EUR	0,85		
700.000 EUR	0,84		
750.000 EUR	0,84		
800.000 EUR	0,83		

Bodenwertniveau*	Anpassung des Sachwertfaktors
200 EUR/m ²	-0,20
300 EUR/m ²	-0,10
400 EUR/m ²	0,00
500 EUR/m ²	0,10
600 EUR/m ²	0,20
700 EUR/m ²	0,30
750 EUR/m ²	0,35

* siehe Hinweis zur Anwendung in Abschnitt 9.6.1

9.6.3 Sachwertfaktoren für das rechtsrheinische Stadtgebiet

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Ableitung und Anwendung der Sachwertfaktoren in Abschnitt 9.6.1. Hier sind auch Beispiele für die Anwendung der Sachwertfaktoren und die Ableitung des Bodenwertniveaus gegeben.



Sachwert	freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	Reihemittelhäuser
150.000 EUR	1,27	1,24	1,33
200.000 EUR	1,19	1,19	1,24
250.000 EUR	1,13	1,14	1,18
300.000 EUR	1,08	1,11	1,12
350.000 EUR	1,04	1,07	1,07
400.000 EUR	1,01	1,05	
450.000 EUR	0,97		
500.000 EUR	0,95		
550.000 EUR	0,92		
600.000 EUR	0,90		
650.000 EUR	0,87		
700.000 EUR	0,85		
750.000 EUR	0,84		
800.000 EUR	0,82		

Bodenwertniveau*	Anpassung des Sachwertfaktors
200 EUR/m ²	-0,20
300 EUR/m ²	-0,10
400 EUR/m ²	0,00
500 EUR/m ²	0,10
600 EUR/m ²	0,20
700 EUR/m ²	0,30
750 EUR/m ²	0,35

* siehe Hinweis zur Anwendung in Abschnitt 9.6.1

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Flächenangaben, Stand:	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Fläche des Stadtgebietes	40.517 ha	40.517 ha	40.516 ha
Bebaute Fläche	13.658 ha	13.555 ha	13.530 ha
Bevölkerungsangaben, Stand:	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Einwohner	1.027.504	1.036.117	1.044.555
Zuzüge	56.693	60.636	58.729
Fortzüge	50.385	53.119	51.011
Saldo	6.308	7.517	7.718
Umzüge innerhalb Kölns	79.619	78.391	75.679
Bauzahlen, Stand:	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Wohnungen in Wohn- und Nicht- wohngebäuden	539.730	541.692	544.395
Wohngebäude	132.657	133.474	134.301
darunter Ein-/Zweifamilienhäuser	78.840	79.537	80.182
Baufertigstellungen in	2010	2011	2012
Wohnungen	2.746	2.669	3.114
davon Wohnungsneubau	2.590	2.435	2.929
Baugenehmigungen in	2010	2011	2012
Wohnungen	3.604	2.950	2.941
davon Wohnungsneubau	3.322	2.776	2.714

Quelle: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Weitere Informationen auf den Internetseiten der Stadt Köln (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 01.01.2014 ermittelt und in €/m² angegeben.

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

Preisniveau 01.01.2014			
Lage	gut €/m ²	mittel €/m ²	mäßig €/m ²
Köln	1020	420	280
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 Vermögensvor- 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 Wertermittlungsstichtagen 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 Wertermittlungsstichtage 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 Gutachtererstattung 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 Neustadt-Süd Altstadt-Nord Neustadt-Nord Deutz	6 Chorweiler	Merkenich Fühlingen Seeberg Heimersdorf Lindweiler Pesch Esch/Auweiler Volkhoven/Weiler Chorweiler Blumenberg Roggendorf/Thenhoven Worringen
2 Rodenkirchen	Bayenthal Marienburg Raderberg Raderthal Zollstock Rondorf Hahnwald Rodenkirchen Weiß Sürth Godorf Immendorf Meschenich	7 Porz	Poll Westhoven Ensen Gremberghoven Eil Finkenberg Porz Urbach Elsdorf Grenge Wahnheide Wahn Lind Libur Zündorf Langel
3 Lindenthal	Klettenberg Sülz Lindenthal Braunsfeld Müngersdorf Junkersdorf Weiden Lövenich Widdersdorf	8 Kalk	Humboldt-Gremberg Kalk Vingst Höhenberg Ostheim Merheim Brück Rath-Heumar Neubrück
4 Ehrenfeld	Ehrenfeld Neuehrenfeld Bickendorf Vogelsang Bocklemünd/Mengenich Ossendorf	9 Mülheim	Mülheim Buchforst Buchheim Holweide Dellbrück Höhenhaus Dünnwald Stammheim Flittard
5 Nippes	Nippes Mauenheim Riehl Niehl Weidenpesch Longerich Bilderstöckchen		

13.3 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile



13.5 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Dieter Hagemann, Städt. Liegenschaftsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Oliver Tatz, Städt. Obervermessungsrat

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Peter Hawlitzky, Ltd. Stadtvermessungsdirektor

Dipl.-Ing. Wolfgang Kuttner, Regierungsvermessungsdirektor

Dipl.-Ing. Heiner Roggendorf, Städt. Obervermessungsrat

Dipl.-Ing. Franz-Rudolf Rosauer, Städt. Liegenschaftsdirektor a. D.

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 Krahe, 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 7 Kölner Finanzämter

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

- *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

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen Cecilienallee 2 40474 Düsseldorf	Telefon: 0211-475-2640 Telefax: 0211-475-2900
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss Oberstr. 91 41460 Neuss	Telefon: 02131-928-6230 Telefax: 02131-928-86231
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis Willy-Brandt-Platz 1 50126 Bergheim	Telefon: 02271-83-4731 fortlaufend bis - 4737 Telefax: 02271-83-2300
Der 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
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen-Kreis Am Rübezahlwald 7 51469 Bergisch Gladbach	Telefon: 02202-132636 Telefax: 02202-132494
Der 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

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

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

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

Telefon: 02104-992536
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, Verwalter und Sachverständigen Region West e.V.
Hohenstauenring 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>