

**Grundstücksmarktbericht 2015
für die Stadt Köln**
Berichtszeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Geschäftsstelle:

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

Haltestellen:

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

Besuchszeiten:

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

Telefonische

Auskunft: Montag bis Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

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

Bodenrichtwerte und

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

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

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 2015

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 2015

**Bericht über die Entwicklung des Kölner Grundstücksmarktes
im Jahre 2014 zum Stichtag 01.01.2015**

**Bericht über die Entwicklung des
Kölner Grundstücksmarktes
im Jahre 2014**

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

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 2014	8
4.1 Anzahl der Kauffälle (Kaufverträge)	8
4.1.1 Verteilung der Verträge nach Teilmärkten	9
4.1.2 Verteilung der Verträge 2014 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 2006 bis 2014	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 01.01.2015	64
8.3.2 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen zum 01.01.2015	64
8.4 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln (Stand 01.01.2015) 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 (Kölner Gruppenbildung)	83
9.4.2 Ergänzende Liegenschaftszinssätze (Gruppenbildung nach Vorgabe der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW - AGVGA-NRW)	85
9.4.3 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
9.6.1 Ableitung und Anwendung der Sachwertfaktoren	88
9.6.2 Sachwertfaktoren für das linksrheinische Stadtgebiet	91
9.6.3 Sachwertfaktoren für das rechtsrheinische Stadtgebiet	92
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 2014 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln 9.984 Verträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt, dies entspricht einer Zunahme von 127 Verträgen gegenüber dem Berichtszeitraum 2013.

Die Anzahl der Verträge liegt damit leicht unter dem Mittel der letzten 10 Jahre in Höhe von 10.068.

Der größte Anteil der Verträge resultiert aus dem Bereich des Wohnungs- und Teileigentums. Hier wurden insgesamt 6.731 Kaufverträge abgeschlossen.

Der Geldumsatz stieg um rd. 586 Millionen € (+16,0 %) von rd. 3,66 Milliarden € auf rd. 4,24 Milliarden €. Der Flächenumsatz fiel um 59 % von rd. 920 ha auf jetzt rd. 377 ha.

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

1.2 Preise

Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) stieg im linksrheinischen Stadtgebiet um + 8 % und im rechtsrheinischen Stadtgebiet um + 4 %.

Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausbaugrundstücke) stieg im linksrheinischen 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 blieb gegenüber dem Jahr 2013 unverändert.

Für die Bodenwerte von Grundstücken für Bürobauten konnte in guten Lagen eine Preissteigerung von + 2 % festgestellt werden. In den übrigen Lagen stagnierte die Preisentwicklung.

Für die Bodenwerte von Grundstücken in 1a – bzw. 1b – Geschäftslagen im Innenstadtbereich konnte eine Preissteigerung von rd. + 5 % festgestellt werden.

Die Liegenschaftszinsen für ertragsorientierte Grundstücke fielen um bis zu - 0,4 %. Das bedeutet, dass diese Objekte sich wesentlich gegenüber dem Vorjahr verteuert haben (siehe Kapitel 9.)

Große Preissteigerungen sind auch bei den Verkäufen von Wohnungseigentum (siehe Kapitel 7.7) und Einfamilienhäusern (siehe Kapitel 6.1) festzustellen.

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. Im Kapitel 8 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 2014 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 6 stellvertretende Vorsitzende, 22 weitere ehrenamtliche Gutachter und je ein Vertreter der 7 in Köln zuständigen Finanzämter bestellt. Die Vertreter der Finanzämter wirken beim Beschluss über die Bodenrichtwerte sowie beim Beschluss über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten mit.

Zur Besetzung des Gutachterausschusses siehe die Mitgliederliste Punkt 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 eingerichtet.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

3.1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

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

3.1.2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

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

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

Adresse:

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

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.

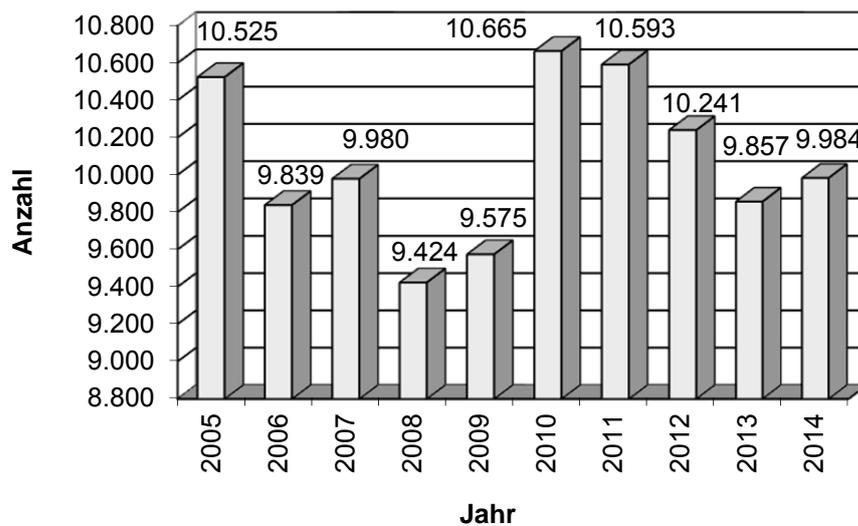
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2014

4.1 Anzahl der Kauffälle (Kaufverträge)

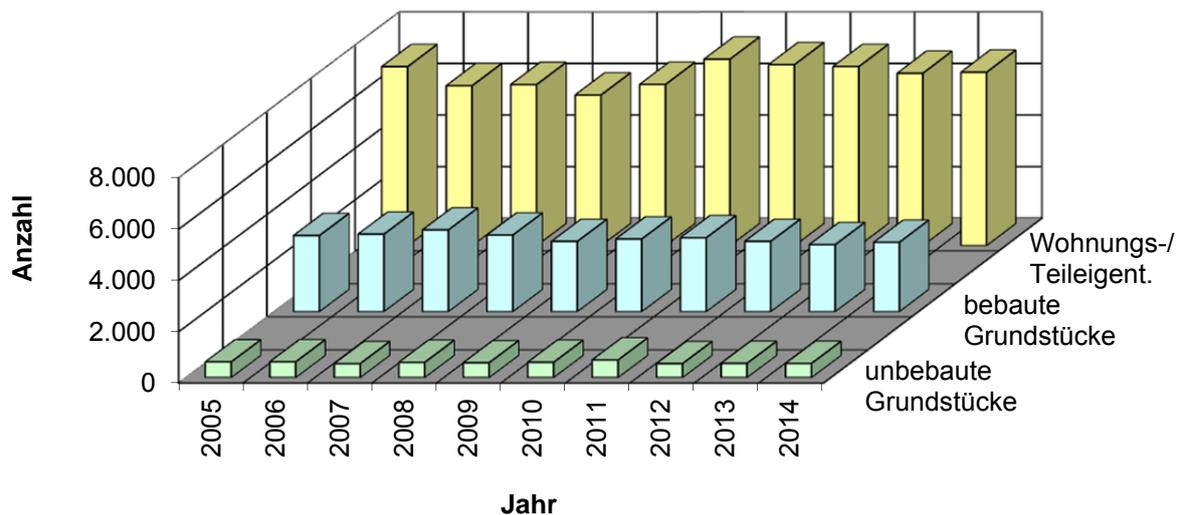
Hinweis: Die gesamtstatistische Darstellung enthält auch die Fälle, die bei einer Einzelbetrachtung als ungeeignet für die Auswertung eingestuft würden.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Unbebaute Grundstücke	611	615	543	592	578	596	687	547	556	552
Bebaute Grundstücke	2.966	3.017	3.183	2.983	2.737	2.831	2.879	2.740	2.611	2.701
Wohnungs- Teileigentum	6.948	6.207	6.254	5.849	6.260	7.238	7.027	6.954	6.690	6.731
Gesamtanzahl	10.525	9.839	9.980	9.424	9.575	10.665	10.593	10.241	9.857	9.984

Anzahl



Immobilienteilmärkte



4.1.1 Verteilung der Verträge nach Teilmärkten

Teilmarkt	2012			2013			2014		
	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	268	2,6	-16,3	282	2,9	5,2	194	1,9	-31,2
Geschoßwohnungsbaugrundst.	58	0,6	-38,9	97	1,0	67,2	89	0,9	-8,2
Gewerbegrundstücke	42	0,4	40,0	33	0,3	-21,4	43	0,4	30,3
Geschäftsgrundstücke	6	0,1	-33,3	6	0,1	0,0	10	0,1	66,7
Sonstige Grundstücke	173	1,7	-25,8	138	1,4	-20,2	216	2,2	56,5
Unbebaute Grundstücke insges.	547	5,3	-20,4	556	5,6	1,6	552	5,5	-0,7
Eigenheime	1.846	18,0	-3,5	1.788	18,1	-3,1	1.763	17,7	-1,4
Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	697	6,8	-7,4	622	6,3	-10,8	700	7,0	12,5
Gewerbeobjekte	130	1,3	5,7	141	1,4	8,5	165	1,7	17,0
Sonstige bebaute Objekte	67	0,7	-25,6	60	0,6	-10,4	73	0,7	21,7
Bebaute Grundstücke insges.	2.740	26,8	-4,8	2.611	26,5	-4,7	2.701	27,1	3,4
Wohnungs-/Teileigent. insges.	6.954	67,9	-1,0	6.690	67,9	-3,8	6.731	67,4	0,6
Insgesamt	10.241	100,0	-3,3	9.857	100,0	-3,7	9.984	100,0	1,3

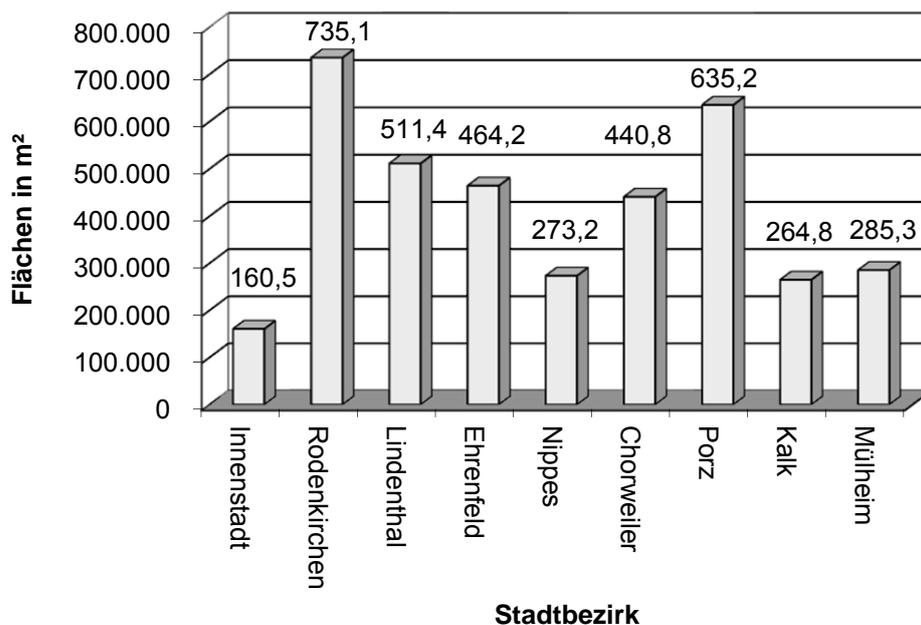
4.1.2 Verteilung der Verträge 2014 nach Eingangsmonat

Monat	Insgesamt		Wohnungs-/ Teileigentum		Sonstige	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Januar	960	9,6	624	9,3	336	10,3
Februar	781	7,8	542	8,1	239	7,3
März	834	8,4	577	8,6	257	7,9
April	757	7,6	515	7,7	242	7,4
Mai	731	7,3	497	7,4	234	7,2
Juni	751	7,5	483	7,2	268	8,2
Juli	809	8,1	556	8,3	253	7,8
August	665	6,7	450	6,7	215	6,6
September	883	8,8	628	9,3	255	7,8
Oktober	816	8,2	548	8,1	268	8,2
November	856	8,6	573	8,5	283	8,7
Dezember	1.141	11,4	738	11,0	403	12,4
Insgesamt	9.984	100,0	6.731	100,0	3.253	100,0

4.2 Flächenumsatz

2014						
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz ohne WE/TE		
	Gesamt o. WE/TE	%	entgeltl. o. WE/TE	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	187	5,7	176	160.454	4,3	157.943
Rodenkirchen	443	13,6	427	735.108	19,5	724.254
Lindenthal	504	15,5	492	511.443	13,6	505.076
Ehrenfeld	245	7,5	231	464.232	12,3	456.887
Nippes	268	8,2	255	273.246	7,2	223.952
Chorweiler	337	10,4	323	440.846	11,7	436.584
Porz	457	14,0	408	635.236	16,8	600.487
Kalk	329	10,1	323	264.760	7,0	261.734
Mülheim	483	14,8	456	285.326	7,6	268.722
Insgesamt	3.253	100,0	3.091	3.770.652	100,0	3.635.639

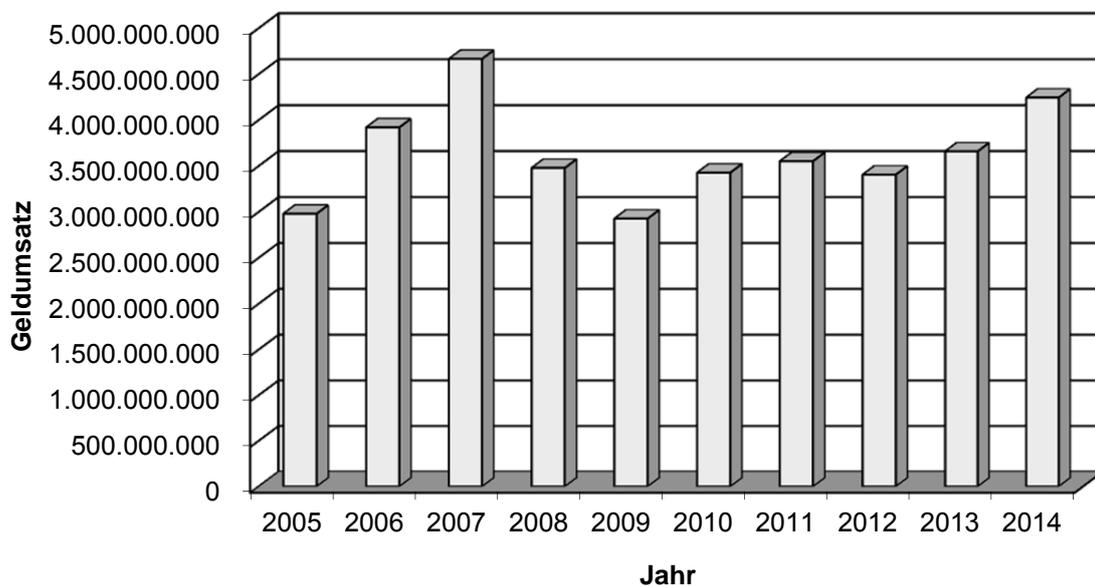
2013						
Insgesamt	3.167	100,0	3.024	9.197.656	100,0	9.063.005

Flächenumsatz in 1.000 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
2014	9.608	4.244.714.774

Geldumsatz insgesamt



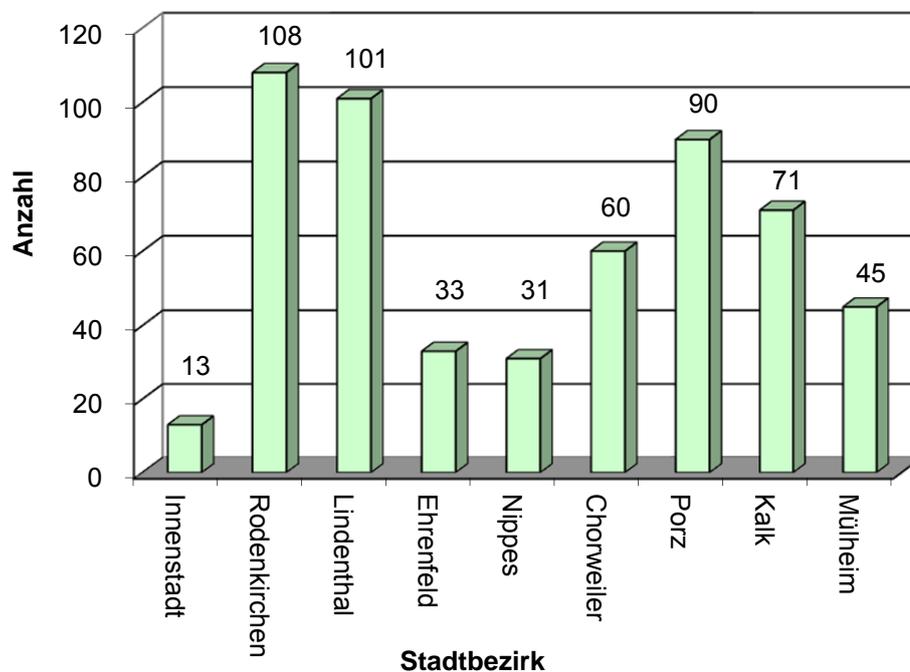
5. Unbebaute Grundstücke

Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2014								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m² ohne WE	%	entgeltl. m² ohne WE
Innenstadt	13	2,4	12	20.580.383	6,7	53.922	3,5	53.796
Rodenkirchen	108	19,6	108	75.513.035	24,6	396.474	25,9	396.474
Lindenthal	101	18,3	99	62.803.408	20,5	263.181	17,2	261.376
Ehrenfeld	33	6,0	33	48.623.908	15,8	124.734	8,2	124.734
Nippes	31	5,6	30	17.108.075	5,6	76.139	5,0	34.229
Chorweiler	60	10,9	58	13.527.903	4,4	245.030	16,0	244.412
Porz	90	16,3	76	14.602.242	4,8	217.819	14,3	212.415
Kalk	71	12,9	71	37.984.845	12,4	96.143	6,3	96.143
Mülheim	45	8,2	41	16.319.404	5,3	54.891	3,6	48.183
Insgesamt	552	100,0	528	307.063.203	100,0	1.528.333	100,0	1.471.761

2013								
Insgesamt	556	100,0	540	263.220.874	100,0	6.779.773	100,0	6.756.793

Anzahl (552)

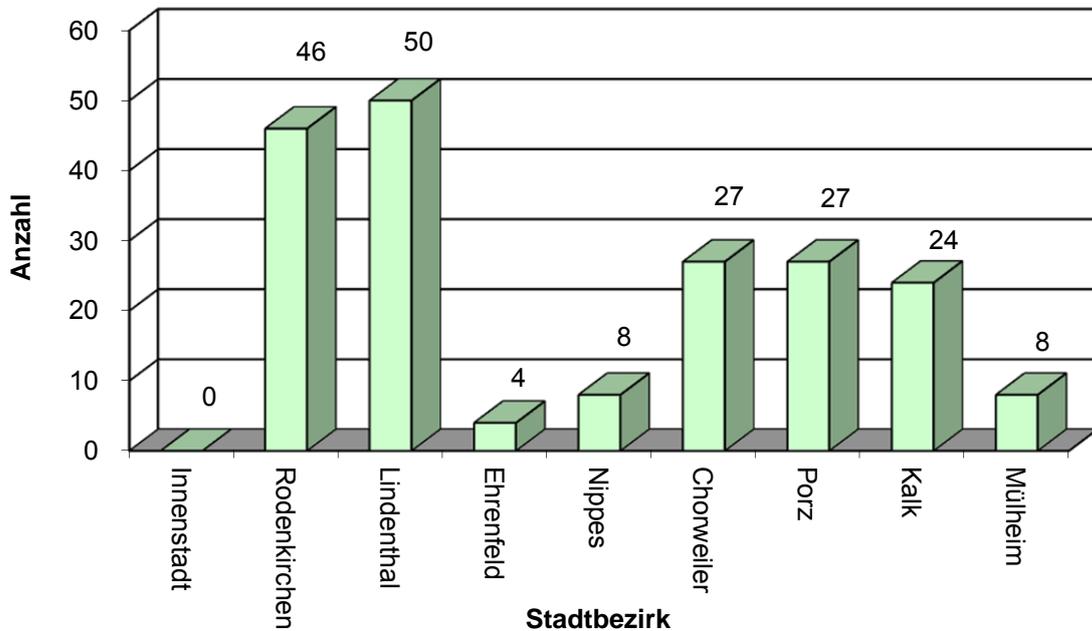


5.1 Individueller Wohnungsbau Wohnbauflächen für den Ein- / Zweifamilienhausbau

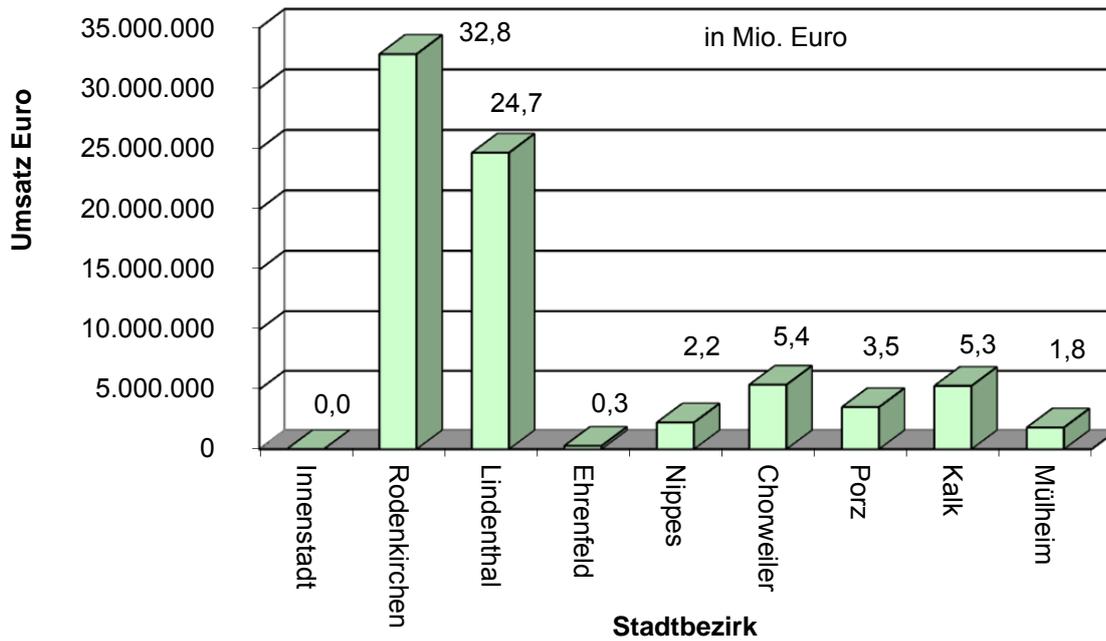
2014								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m²	%	entgeltl. m²
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	46	23,7	46	32.849.865	43,2	53.705	35,2	53.705
Lindenthal	50	25,8	50	24.689.553	32,4	35.551	23,3	35.551
Ehrenfeld	4	2,1	4	275.730	0,4	1.131	0,7	1.131
Nippes	8	4,1	8	2.240.300	2,9	5.849	3,8	5.849
Chorweiler	27	13,9	26	5.408.090	7,1	18.792	12,3	18.210
Porz	27	13,9	25	3.528.595	4,6	16.474	10,8	15.380
Kalk	24	12,4	24	5.311.191	7,0	14.095	9,2	14.095
Mülheim	8	4,1	8	1.817.000	2,4	6.932	4,5	6.932
Insgesamt	194	100,0	191	76.120.324	100,0	152.529	100,0	150.853

2013								
Insgesamt	282	100,0	280	83.312.586	100,0	195.705	100,0	194.988

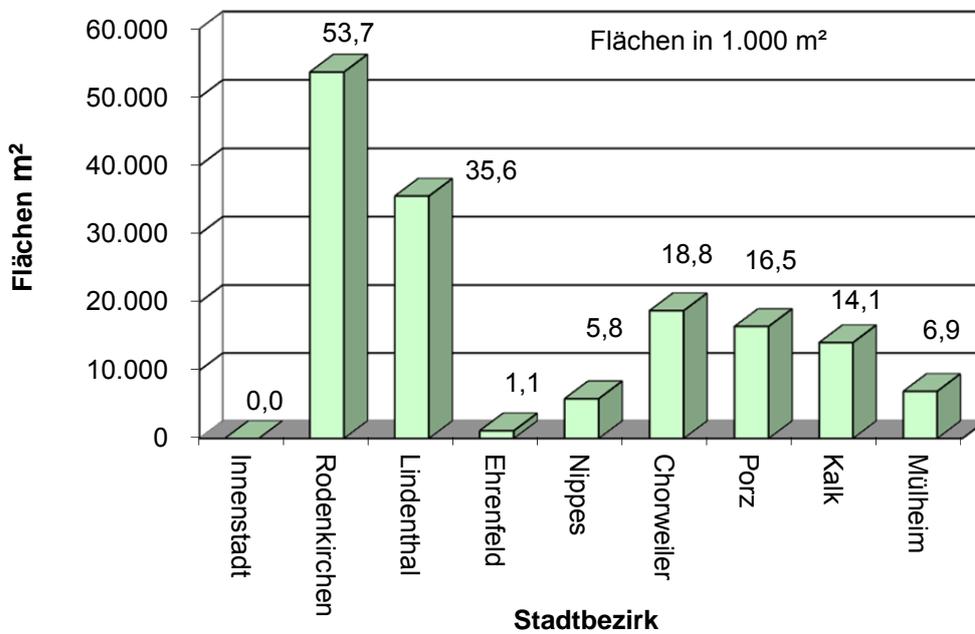
Anzahl (194)



Geldumsatz (rd. 76,1 Mio. Euro)



Flächenumsatz (152.529 m²)

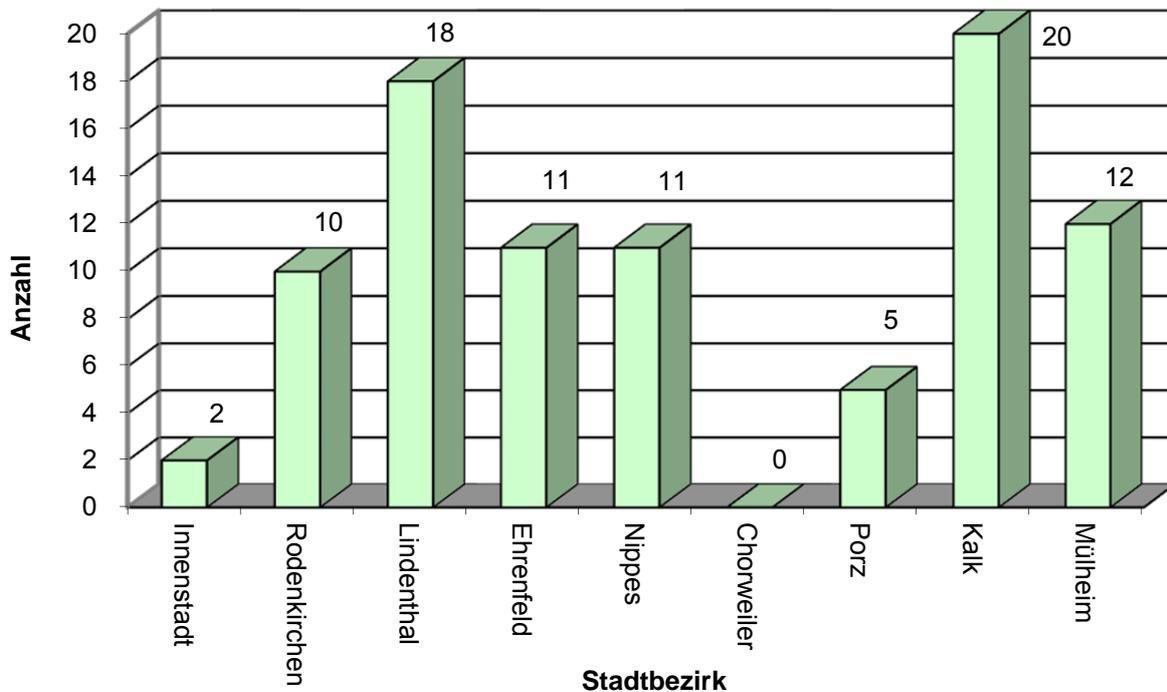


5.2 Geschosswohnungsbau

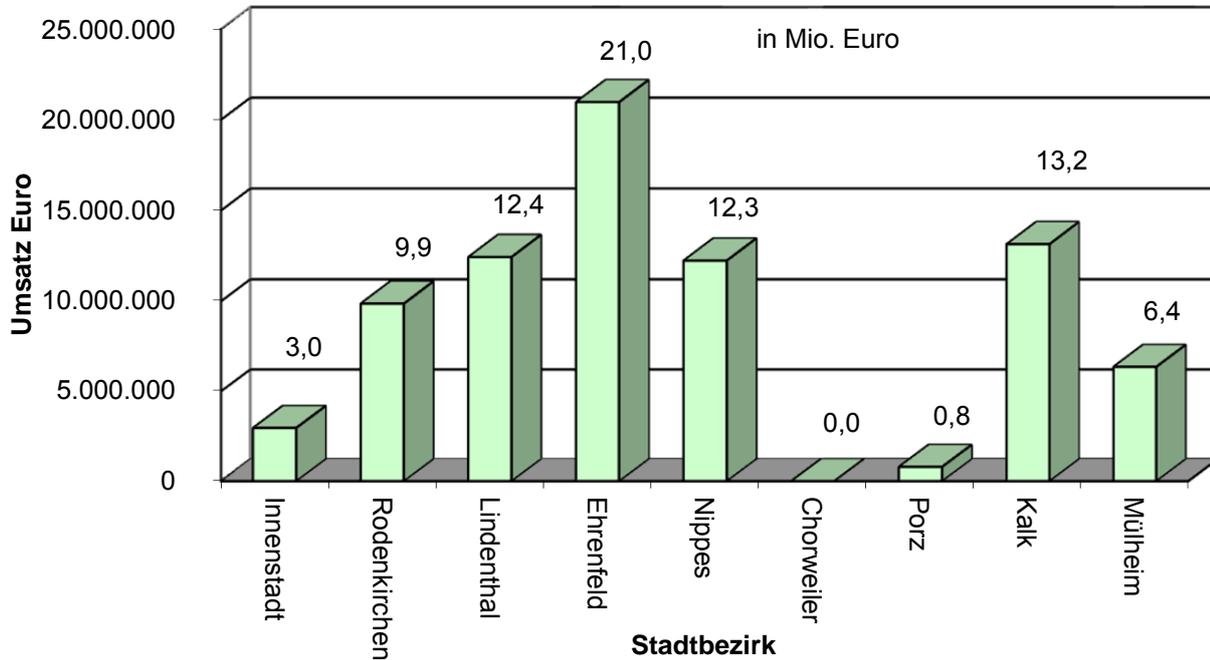
2014								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m²	%	entgeltl. m²
Innenstadt	2	2,2	2	2.965.000	3,8	4.544	3,3	4.544
Rodenkirchen	10	11,2	10	9.881.792	12,5	23.162	16,9	23.162
Lindenthal	18	20,2	17	12.448.736	15,8	12.977	9,5	12.313
Ehrenfeld	11	12,4	11	20.984.122	26,6	41.971	30,7	41.971
Nippes	11	12,4	11	12.253.010	15,5	9.422	6,9	9.422
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Porz	5	5,6	4	797.400	1,0	2.468	1,8	2.248
Kalk	20	22,5	20	13.156.389	16,7	25.608	18,7	25.608
Mülheim	12	13,5	11	6.372.485	8,1	16.497	12,1	16.316
Insgesamt	89	100,0	86	78.858.934	100,0	136.649	100,0	135.584

2013								
Insgesamt	97	100,0	95	87.154.509	100,0	201.466	100,0	200.298

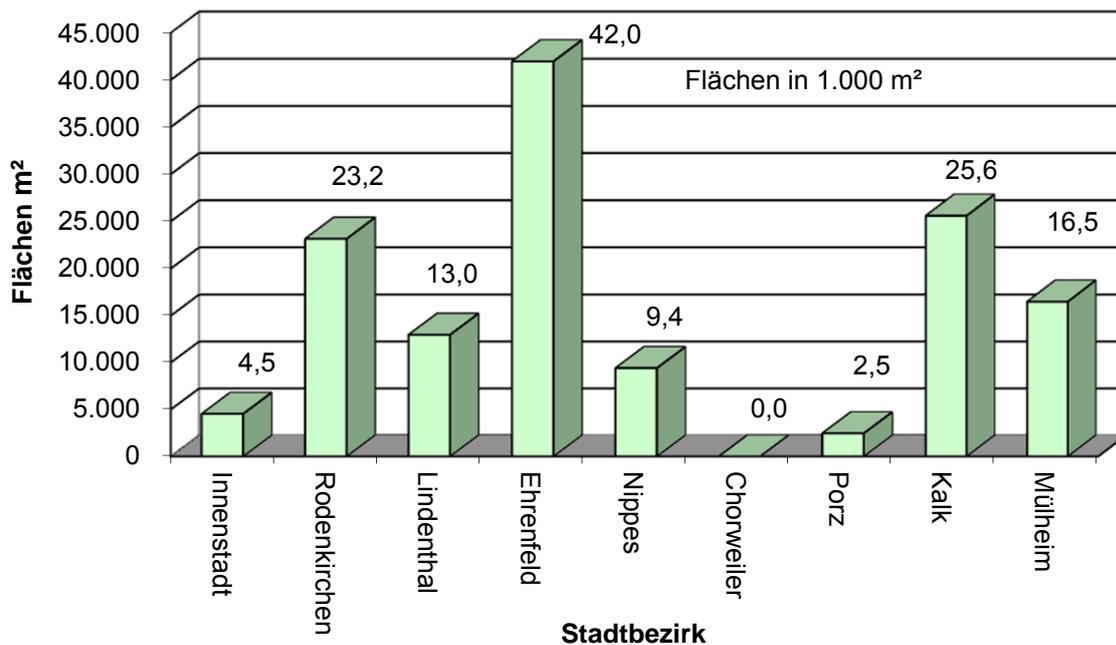
Anzahl der Verträge (89)



Geldumsatz (rd. 78,9 Mio. Euro)



Flächenumsatz (136.649 m²)



5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Gewerbliche Bauflächen

2014								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	1	1,0	1	2.793.760	6,4	29.408	8,3	29.408
Rodenkirchen	8	18,6	8	24.599.131	56,0	174.971	49,3	174.971
Lindenthal	6	14,0	6	1.281.985	2,9	10.492	3,0	10.492
Ehrenfeld	6	14,0	6	3.236.378	7,4	35.311	10,0	35.311
Nippes	3	7,0	3	1.317.030	3,0	10.059	2,8	10.059
Chorweiler	4	9,3	4	6.552.170	14,9	63.154	17,8	63.154
Porz	4	9,3	4	890.632	2,0	6.853	1,9	6.853
Kalk	7	16,3	7	1.438.065	3,3	15.780	4,5	15.780
Mülheim	4	9,3	4	1.813.000	4,1	8.525	2,4	8.525
Insgesamt	43	100,0	43	43.922.151	100,0	354.553	100,0	354.553

2013								
Insgesamt	33	100,0	33	23.945.830	100,0	5.398.765	100,0	5.398.765

5.3.2 Büro-, Hotel- und Geschäftsgrundstücke

2014								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	1	10,0	1	7.000.000	21,7	2.979	6,1	2.979
Rodenkirchen								
Lindenthal								
Ehrenfeld	1	10,0	1	3.680.000	11,4	14.442	29,4	14.442
Nippes								
Chorweiler								
Porz								
Kalk	7	70,0	7	16.851.283	52,1	26.759	54,4	26.759
Mülheim	1	10,0	1	4.800.000	14,8	5.000	10,2	5.000
Insgesamt	10	100,0	10	32.331.283	100,0	49.180	100,0	49.180

2013								
Insgesamt	6	100,0	6	11.462.656	100,0	23.187	100,0	23.187

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2014								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen	12	26,1	12	920.272	31,7	120.153	27,5	120.153
Lindenthal	1	2,2	1	110.000	3,8	5.848	1,3	5.848
Ehrenfeld	1	2,2	1	23.000	0,8	2.730	0,6	2.730
Nippes								
Chorweiler	12	26,1	12	888.090	30,6	159.614	36,6	159.614
Porz	14	30,4	13	918.954	31,7	135.552	31,1	132.547
Kalk	3	6,5	3	34.807	1,2	6.224	1,4	6.224
Mülheim	3	6,5	2	5.749	0,2	6.352	1,5	614
Insgesamt	46	100,0	44	2.900.872	100,0	436.473	100,0	427.730

2013								
Insgesamt	28	100,0	28	2.728.255	100,0	399.212	100,0	399.212

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

5.5.1 Bauerwartungsland

2014								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen								
Lindenthal	3	33,3	3	11.362.500	65,6	163.459	80,2	163.459
Ehrenfeld								
Nippes	2	22,2	2	110.275	0,6	2.131	1,0	2.131
Chorweiler								
Porz	4	44,4	4	5.848.322	33,8	38.264	18,8	38.264
Kalk								
Mülheim								
Insgesamt	9	100,0	9	17.321.097	100,0	203.854	100,0	203.854

2013								
Insgesamt	14	100,0	13	39.198.206	100,0	283.934	100,0	267.971

5.5.2 Rohbauland

2014								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	1	25,0	1	2.267.720	9,5	4.904	9,6	4.904
Rodenkirchen								
Lindenthal	1	25,0	1	6.500.000	27,3	19.186	37,6	19.186
Ehrenfeld	1	25,0	1	14.228.640	59,7	21.884	42,9	21.884
Nippes								
Chorweiler								
Porz	1	25,0	1	830.000	3,5	5.091	10,0	5.091
Kalk								
Mülheim								
Insgesamt	4	100,0	4	23.826.360	100,0	51.065	100,0	51.065

2013								
Insgesamt	4	100,0	4	1.684.940	100,0	9.675	100,0	9.675

6. Bebaute Grundstücke

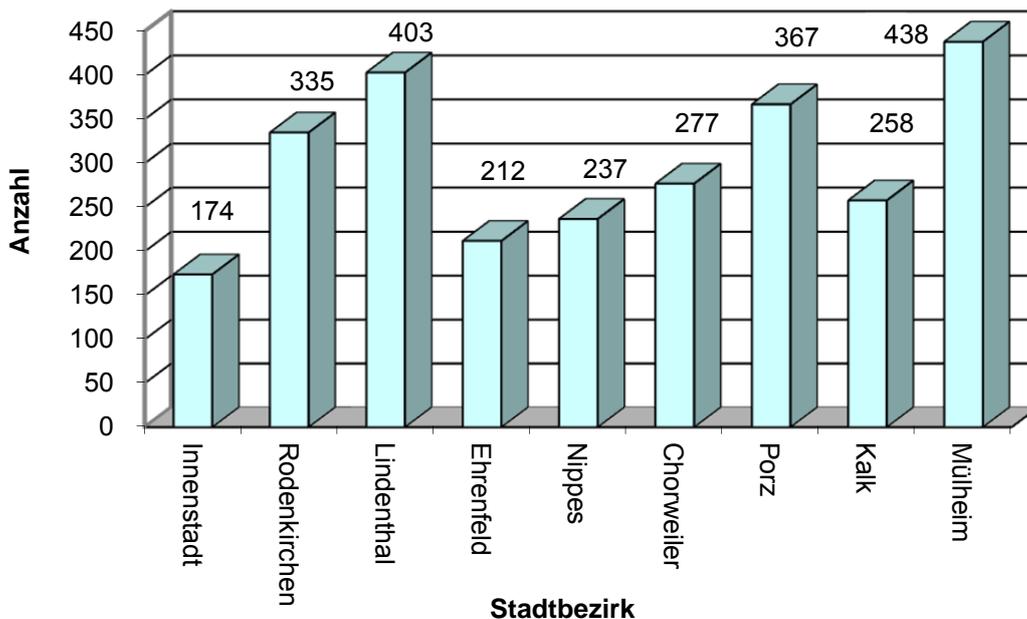
Übersicht

Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2014								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m² ohne WE	%	entgeltl. m² ohne WE
Innenstadt	174	6,4	164	708.350.309	27,8	106.532	4,8	104.147
Rodenkirchen	335	12,4	319	289.354.985	11,4	338.634	15,1	327.780
Lindenthal	403	14,9	393	370.974.731	14,6	248.262	11,1	243.700
Ehrenfeld	212	7,8	198	239.684.430	9,4	339.498	15,1	332.153
Nippes	237	8,8	225	179.382.644	7,0	197.107	8,8	189.723
Chorweiler	277	10,3	265	94.229.673	3,7	195.816	8,7	192.172
Porz	367	13,6	332	202.058.066	7,9	417.417	18,6	388.072
Kalk	258	9,6	252	257.371.610	10,1	168.616	7,5	165.591
Mülheim	438	16,2	415	207.575.533	8,1	230.435	10,3	220.539
Insgesamt	2.701	100,0	2.563	2.548.981.980	100,0	2.242.318	100,0	2.163.878

2013								
Insgesamt	2.611	100,0	2.484	2.144.711.541	100,0	2.417.883	100,0	2.306.212

Anzahl der Verträge (2.701)

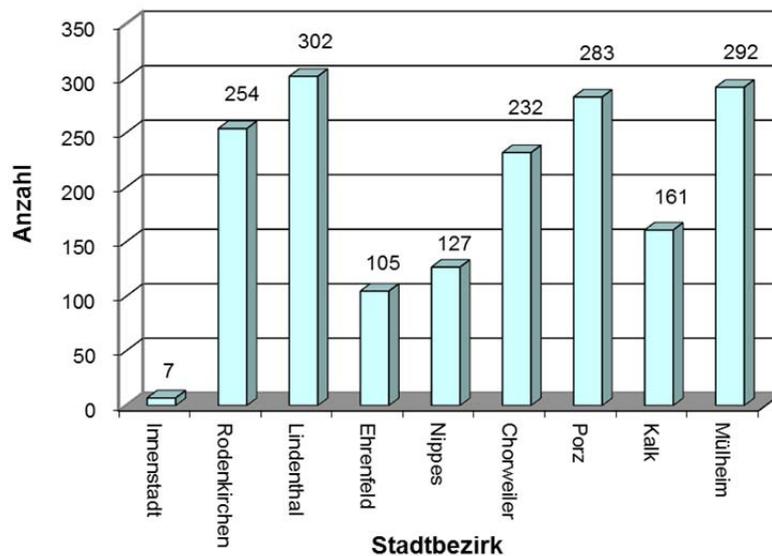


6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser

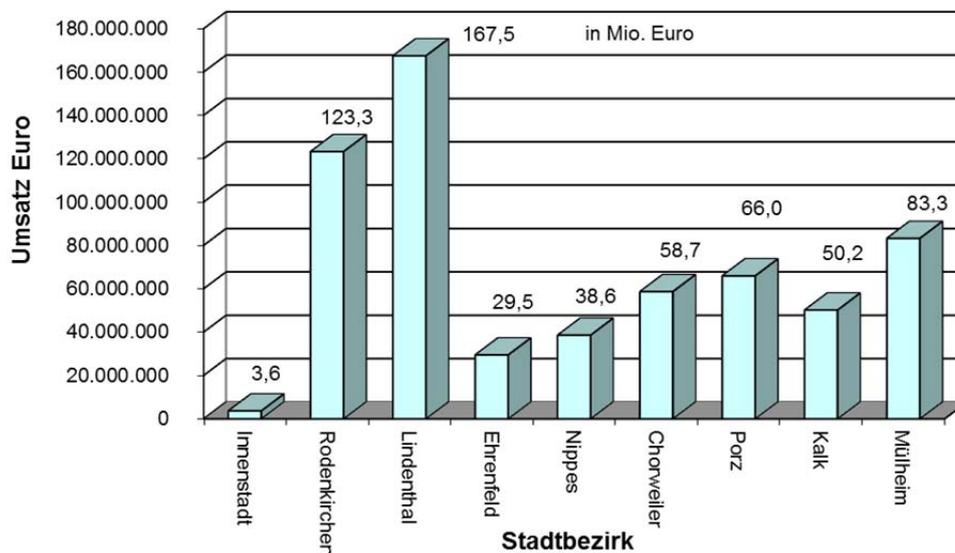
2014								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m² ohne WE	%	entgeltl. m² ohne WE
Innenstadt	7	0,4	7	3.644.000	0,6	1.800	0,2	1.800
Rodenkirchen	254	14,4	243	123.290.077	19,9	152.047	18,6	145.764
Lindenthal	302	17,1	294	167.461.931	27,0	132.346	16,2	128.871
Ehrenfeld	105	6,0	98	29.501.142	4,8	35.545	4,4	32.916
Nippes	127	7,2	122	38.604.344	6,2	39.828	4,9	37.469
Chorweiler	232	13,2	223	58.703.850	9,5	108.488	13,3	105.545
Porz	283	16,1	253	65.959.807	10,6	135.708	16,6	110.990
Kalk	161	9,1	155	50.187.189	8,1	85.391	10,5	82.366
Mülheim	292	16,6	276	83.298.065	13,4	125.222	15,3	117.141
Insgesamt	1.763	100,0	1.671	620.650.405	100,0	816.375	100,0	762.862

2013								
Insgesamt	1.788	100,0	1.697	596.025.036	100,0	842.928	100,0	778.805

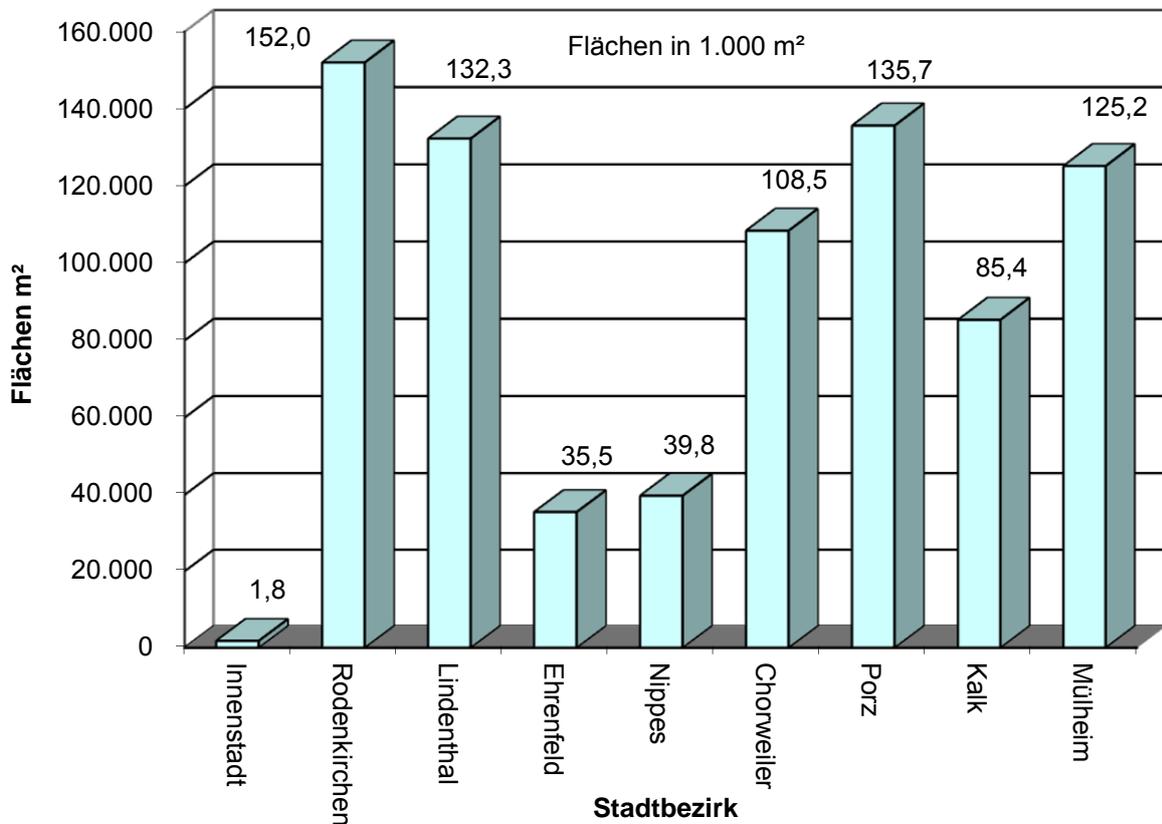
Anzahl der Verträge (1.763)



Geldumsatz (rd. 621 Mio. Euro)



Flächenumsatz (816.375 m²)



6.1.1 Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)

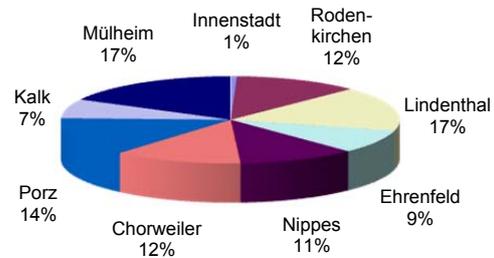
Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	92	5,2	0	0,0
bis 100.000	79	4,5	4.874.459	0,8
bis 200.000	267	15,1	44.044.157	7,1
bis 250.000	234	13,3	54.160.865	8,7
bis 300.000	235	13,3	65.854.998	10,6
bis 400.000	426	24,2	149.032.865	24,0
bis 500.000	167	9,5	74.020.560	11,9
bis 750.000	160	9,1	96.975.202	15,6
bis 1.000.000	45	2,6	38.125.299	6,1
über 1.000.000	58	3,3	93.562.000	15,1
insgesamt	1.763	100,0	620.650.405	100,0

6.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp

Insgesamt sind **1.763** Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden. Davon konnten **1.740** Objekte nach Reihen- u. Reihenendhaus, Doppelhaushälfte und freistehender Bebauung eingruppiert werden.

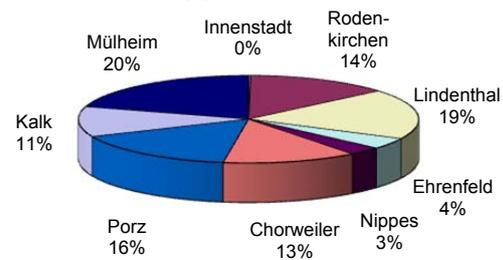
Bezirk	Reihen- u. Reihenendh.	Anzahl
Innenstadt		5
Rodenkirchen		103
Lindenthal		142
Ehrenfeld		75
Nippes		97
Chorweiler		105
Porz		123
Kalk		61
Mülheim		149
insgesamt		860

Reihen- u. Reihenendhäuser



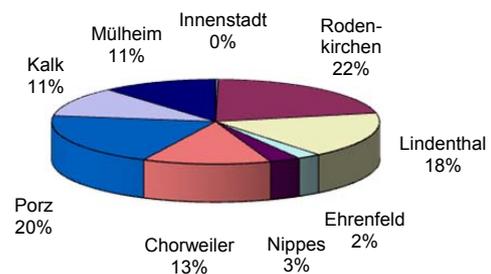
Bezirk	Doppelhäuser	Anzahl
Innenstadt		1
Rodenkirchen		66
Lindenthal		90
Ehrenfeld		20
Nippes		15
Chorweiler		62
Porz		78
Kalk		54
Mülheim		99
insgesamt		485

Doppelhäuser



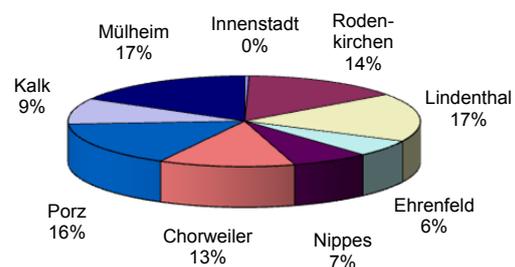
Bezirk	freist. Ein- Zweifamilienh.	Anzahl
Innenstadt		1
Rodenkirchen		85
Lindenthal		69
Ehrenfeld		9
Nippes		12
Chorweiler		50
Porz		79
Kalk		45
Mülheim		45
insgesamt		395

freistehende Ein- Zweifamilienhäuser



Bezirk	insgesamt	Anzahl
Innenstadt		7
Rodenkirchen		254
Lindenthal		301
Ehrenfeld		104
Nippes		124
Chorweiler		217
Porz		280
Kalk		160
Mülheim		293
insgesamt		1.740

Gesamtverteilung



6.1.3 Kaufpreise nach Gebäudetypen

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

Angaben zu den Kauffällen werden nur gemacht, wenn in den einzelnen Stadtteilen mindestens 3 auswertbare Verträge 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
Raderthal	3	368.333		174				99		3.732	
		275.000	450.000	148	198	1958	1988	80	120	3.167	4.592
Rondorf	6	294.167		217				123		2.443	
		270.000	340.000	169	328	1966	2004	98	160	1.813	2.833
Rodenkirchen	5	356.000		330				121		2.916	
		200.000	465.000	241	376	1954	1982	92	159	2.174	3.500
Sürth	7	462.900		224				140		3.276	
		298.000	685.000	161	289	1920	2015	100	173	2.590	4.053
Immendorf	9	339.444		278				135		2.469	
		160.000	429.000	210	423	1965	2015	99	150	1.616	2.860
Meschenich	5	203.000		375				112		1.842	
		160.000	225.000	198	694	1967	1995	95	120	1.333	2.316

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	6	956.067		772				195		4.791	
		536.400	1.760.000	233	1.460	1958	2012	130	290	3.506	6.423
Sürth	4	537.500		642				179		3.063	
		330.000	765.000	442	951	1956	2013	151	200	1.784	4.172

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
Braunsfeld	7	699.189	1.080.000	189	329	1925	2014	157	220	4.427	4.944
Müngersdorf	5	569.950	674.400	212	431	1960	2015	143	168	3.965	4.087
Junkersdorf	19	689.773	883.000	345	877	1935	2016	158	320	4.470	5.979
Weiden	7	346.650	451.000	425	640	1920	1986	120	150	2.922	3.579
Lövenich	9	452.478	552.500	283	550	1928	2015	137	155	3.243	3.611
Widdersdorf	46	398.090	1.010.000	297	917	1957	2016	151	359	2.641	4.267

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	1.077.125	1.873.500	819	1.010	1964	2014	219	310	4.730	6.044
Junkersdorf	6	1.337.333	3.390.000	656	1.796	1951	2016	213	417	5.618	8.129
Weiden	6	553.167	780.000	694	1.321	1932	1996	196	252	2.814	4.000

Stadtbezirk 4**Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften**

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis EURO/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Neuehrenfeld	3	576.667		308				197		3.056	
		505.000	640.000	183	544	1920	1955	150	260	2.462	3.900
Bickendorf	5	237.800		140				78		3.055	
		135.000	349.000	117	178	1910	1930	67	95	1.647	4.254
Vogelsang	4	342.350		305				132		2.799	
		160.000	410.000	156	700	1936	2014	55	223	1.839	3.225
Bocklemünd/ Mengenich	3	225.000		256				102		2.218	
		200.000	255.000	177	380	1965	1967	100	105	1.905	2.550

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
Mauenheim	3	298.000		203				90		3.250	
		189.000	380.000	122	321	1920	1954	77	102	2.455	3.725
Niehl	10	335.620		298				126		2.656	
		220.000	429.000	135	532	1889	2014	100	147	1.992	3.190
Weidenpesch	8	419.000		270				122		3.509	
		360.000	454.000	202	300	1980	2015	112	151	2.384	4.054
Longerich	9	310.889		292				140		2.307	
		192.000	500.000	205	452	1927	2004	85	200	1.850	3.294
Bilderstöckchen	7	303.429		307				121		2.496	
		190.000	520.000	162	670	1933	2005	79	181	2.000	2.873

Stadtbezirk 6

Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis EURO/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Merkenich	4	280.750		702				142		2.100	
		198.000	335.000	400	1.479	1958	2004	113	185	1.070	2.797
Heimersdorf	5	311.500		448				125		2.493	
		220.000	503.000	226	582	1953	1965	94	192	2.153	2.912
Pesch	8	232.125		292				108		2.153	
		190.000	272.000	168	401	1923	1980	101	113	1.727	2.495
Esch/Auweiler	11	296.682		339				137		2.175	
		219.000	440.000	185	650	1967	2015	107	170	1.723	2.804
Volkhoven/ Weiler	4	309.250		313				177		1.729	
		175.000	390.000	187	461	1930	2000	110	223	1.591	1.900
Blumenberg	4	239.250		211				121		2.013	
		200.000	280.000	180	240	1992	1993	93	135	1.587	2.495
Worringen	5	243.300		503				138		1.663	
		48.000	349.500	157	891	1900	2011	80	180	600	2.457

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
Merkenich	3	198.333		466				85		2.270	
		150.000	290.000	347	550	1900	1941	76	100	1.938	2.900
Pesch	6	335.333		621				116		2.949	
		235.000	385.000	340	809	1959	1968	90	150	2.327	4.278
Worringen	3	314.333		863				150		2.400	
		63.000	490.000	433	1.617	1850	1970	120	190	332	4.083

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	5	298.600	393.000	208	361	1923	2007	124	147	2.331	2.911
Westhoven	6	328.433	359.900	314	405	1964	2015	123	143	2.702	3.185
Porz	3	290.000	350.000	457	806	1912	1927	160	185	1.805	2.158
Urbach	4	252.750	315.000	236	404	1950	2010	124	150	2.044	2.258
Grengel	3	347.667	395.000	675	1.428	1951	2013	129	134	2.709	3.292
Wahnheide	6	245.417	360.000	323	644	1937	1999	126	185	2.012	2.647
Wahn	6	250.667	469.000	463	886	1963	2010	117	156	2.058	3.006
Zündorf	8	285.375	365.000	323	602	1900	2007	128	165	2.252	2.500
Langel	3	259.333	300.000	347	520	1968	1997	120	132	2.145	2.353

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
Urbach	4	263.338	330.000	627	967	1903	1980	152	160	1.738	2.215

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
Vingst	5	224.000		321				97		2.313	
		170.000	290.000	246	529	1958	1969	85	110	1.818	2.722
Höhenberg	3	181.333		249				93		1.976	
		176.000	190.000	224	268	1946	1950	80	110	1.618	2.200
Ostheim	4	256.250		337				128		2.008	
		200.000	400.000	166	673	1927	2001	95	200	1.844	2.105
Merheim	11	309.955		308				129		2.436	
		239.000	385.000	147	756	1926	2014	114	160	1.625	3.065
Brück	7	339.899		517				123		2.850	
		245.000	459.700	368	626	1930	2014	75	146	1.775	4.200
Rath/Heumar	22	356.455		356				125		2.830	
		120.000	456.000	166	570	1928	2015	77	160	1.412	4.389
Neubrück	3	314.433		437				140		2.280	
		269.000	385.000	255	575	1965	1970	120	160	1.681	2.750

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
Merheim	5	371.400		714				132		2.699	
		167.000	715.000	322	1.778	1933	1976	80	203	2.088	3.522
Brück	4	561.250		908				192		2.853	
		250.000	1.200.000	286	1.847	1934	1989	119	377	1.786	3.866
Rath/Heumar	9	401.778		651				145		2.893	
		160.000	650.000	337	993	1956	2012	106	250	1.509	5.909

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	6	271.667	390.000	255	580	1952	1955	108	153	2.541	3.389
Buchforst	4	258.750	410.000	172	252	1950	2005	135	199	1.881	2.060
Buchheim	4	299.750	410.000	395	502	1936	1980	139	200	2.698	5.541
Holweide	3	328.333	365.000	324	525	1921	1986	136	146	2.449	3.042
Dellbrück	18	369.517	600.000	356	770	1920	2016	149	283	2.607	3.792
Höhenhaus	16	304.128	425.055	371	735	1930	2014	130	170	2.391	3.203
Dünnwald	4	338.250	380.000	338	559	1958	1989	136	185	2.877	5.075
Flittard	5	244.600	293.000	485	639	1937	1970	94	104	2.636	3.269

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
Holweide	4	557.750	1.150.000	1.135	1.637	1949	1968	191	354	2.801	3.605
Dellbrück	8	545.875	1.330.000	743	1.453	1890	1994	177	300	2.953	4.433
Höhenhaus	4	340.500	510.000	608	818	1953	1969	145	215	2.360	2.578

6.1.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen

Die Zielgröße „Kaufpreis pro m² Wohnfläche (€/m² WF)“ gehört zu den wesentlichen Marktkenndaten, 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 Auskunftform 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 2012 bis 2014

Zielgröße	Kaufpreis in €/m ² WF
Darstellung Ergebnisse: Fälle mit Ausreisservermutung 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"> • linksrheinisches Stadtgebiet • rechtsrheinisches Stadtgebiet
Ergänzende Spannausweisungen 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 Wohn- fläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche	Grundstücks- fläche
sehr gute Lage					von bis	von bis
vor 1980	4.060 €	2.873 €	5.200 €	12	120 m ² 240 m ²	194 m ² 420 m ²
nach 1980	4.018 €	3.795 €	4.241 €	2	156 m ² 168 m ²	106 m ² 308 m ²
gute Lage					von bis	von bis
vor 1980	3.202 €	1.248 €	5.000 €	53	80 m ² 275 m ²	59 m ² 640 m ²
nach 1980	3.421 €	2.044 €	5.184 €	40	87 m ² 199 m ²	101 m ² 431 m ²
mittlere Lage					von bis	von bis
vor 1980	2.356 €	933 €	5.095 €	147	55 m ² 223 m ²	42 m ² 700 m ²
nach 1980	2.390 €	275 €	4.590 €	176	98 m ² 359 m ²	97 m ² 917 m ²
einfache Lage					von bis	von bis
vor 1980	1.745 €	1.000 €	2.400 €	4	99 m ² 150 m ²	196 m ² 265 m ²
nach 1980	2.143 €	1.202 €	2.593 €	7	95 m ² 161 m ²	167 m ² 288 m ²

Reihenendhaus, Doppelhaushälfte

Kaufpreis in €/m ² Wohn- fläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche	Grundstücks- fläche
sehr gute Lage					von bis	von bis
vor 1980	4.612 €	3.393 €	5.979 €	17	128 m ² 370 m ²	308 m ² 1.038 m ²
nach 1980	5.174 €	3.731 €	7.917 €	10	156 m ² 259 m ²	159 m ² 1.082 m ²
gute Lage					von bis	von bis
vor 1980	3.251 €	2.042 €	5.636 €	58	80 m ² 320 m ²	200 m ² 940 m ²
nach 1980	3.264 €	2.135 €	5.073 €	95	114 m ² 248 m ²	112 m ² 877 m ²
mittlere Lage					von bis	von bis
vor 1980	2.399 €	1.280 €	4.000 €	125	78 m ² 210 m ²	165 m ² 2.582 m ²
nach 1980	2.691 €	1.495 €	4.267 €	244	84 m ² 282 m ²	128 m ² 705 m ²
einfache Lage					von bis	von bis
vor 1980	1.635 €	1.169 €	2.300 €	9	92 m ² 167 m ²	258 m ² 694 m ²
nach 1980	2.168 €	1.273 €	2.860 €	8	110 m ² 161 m ²	236 m ² 429 m ²

Freistehende Bauweise

Kaufpreis in €/m ² Wohn- fläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche	Grundstücks- fläche
sehr gute Lage vor 1980 nach 1980	4.687 € 5.455 €	2.500 € 3.409 €	6.423 € 8.129 €	21 10	von bis 118 m ² 500 m ² 110 m ² 504 m ²	von bis 538 m ² 1.819 m ² 328 m ² 1.806 m ²
gute Lage vor 1980 nach 1980	3.745 € 3.818 €	2.148 € 2.500 €	6.300 € 4.830 €	38 21	von bis 88 m ² 380 m ² 88 m ² 404 m ²	von bis 276 m ² 2.000 m ² 223 m ² 2.107 m ²
mittlere Lage vor 1980 nach 1980	2.553 € 2.945 €	940 € 1.434 €	5.671 € 4.188 €	45 25	von bis 75 m ² 304 m ² 98 m ² 280 m ²	von bis 189 m ² 1.676 m ² 190 m ² 1.029 m ²
einfache Lage vor 1980 nach 1980	1.957 €	1.613 €	2.591 €	8	von bis 80 m ² 220 m ²	von bis 275 m ² 1.293 m ²

Rechtsrheinisches Stadtgebiet

Reihenhaus

Kaufpreis in €/m ² Wohn- fläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche	Grundstücks- fläche
sehr gute Lage vor 1980 nach 1980						
gute Lage vor 1980 nach 1980	2.113 € 2.862 €	1.593 € 2.581 €	2.667 € 3.329 €	3 5	von bis 113 m ² 150 m ² 141 m ² 156 m ²	von bis 230 m ² 519 m ² 214 m ² 372 m ²
mittlere Lage vor 1980 nach 1980	1.934 € 2.102 €	800 € 819 €	5.075 € 3.101 €	179 198	von bis 52 m ² 225 m ² 76 m ² 258 m ²	von bis 60 m ² 1.190 m ² 77 m ² 602 m ²
einfache Lage vor 1980 nach 1980	1.824 € 1.869 €	1.210 € 1.667 €	2.656 € 2.018 €	17 6	von bis 70 m ² 150 m ² 100 m ² 137 m ²	von bis 109 m ² 367 m ² 131 m ² 349 m ²

Reihenendhaus, Doppelhaushälfte

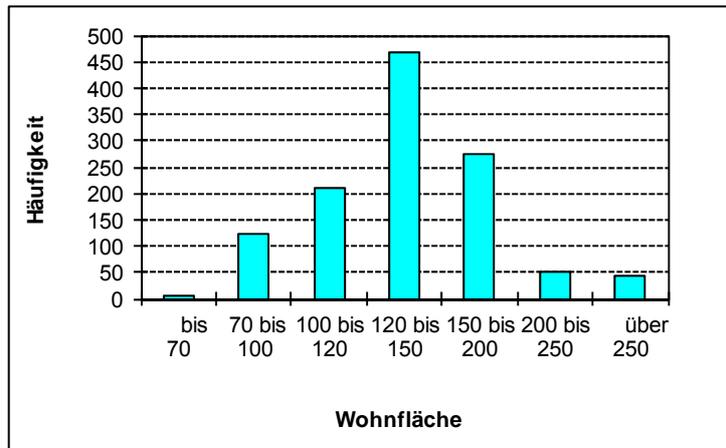
Kaufpreis in €/m ² Wohn- fläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche	Grundstücks- fläche
sehr gute Lage vor 1980 nach 1980						
gute Lage vor 1980 nach 1980	2.299 € 2.466 €	1.304 € 2.152 €	3.531 € 2.941 €	20 13	von bis 86 m ² 260 m ² 125 m ² 185 m ²	von bis 332 m ² 979 m ² 228 m ² 449 m ²
mittlere Lage vor 1980 nach 1980	2.131 € 2.421 €	717 € 1.429 €	5.541 € 4.759 €	211 140	von bis 60 m ² 283 m ² 85 m ² 199 m ²	von bis 123 m ² 2.763 m ² 150 m ² 619 m ²
einfache Lage vor 1980 nach 1980	1.739 € 2.551 €	750 € 1.985 €	2.455 € 3.333 €	14 3	von bis 80 m ² 296 m ² 105 m ² 137 m ²	von bis 213 m ² 939 m ² 246 m ² 396 m ²

Freistehende Bauweise

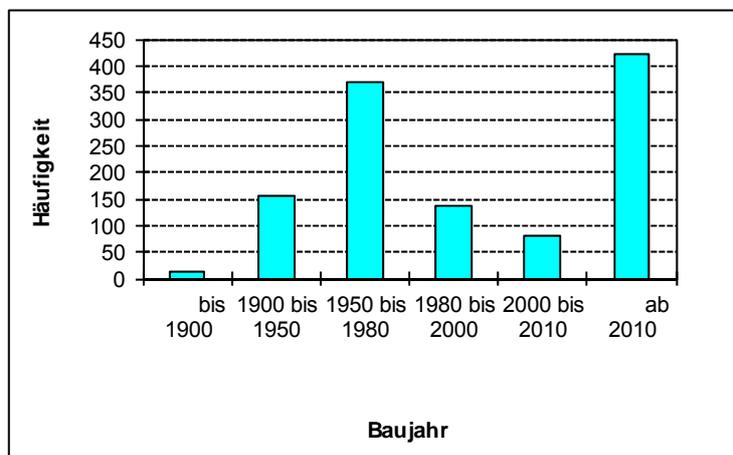
Kaufpreis in €/m ² Wohn- fläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche	Grundstücks- fläche
sehr gute Lage vor 1980 nach 1980						
gute Lage vor 1980 nach 1980	3.057 € 4.664 €	1.719 € 4.600 €	6.846 € 4.728 €	27 2	von bis 90 m ² 377 m ² 120 m ² 200 m ²	von bis 410 m ² 2.695 m ² 539 m ² 851 m ²
mittlere Lage vor 1980 nach 1980	2.260 € 2.535 €	735 € 1.250 €	5.909 € 4.433 €	143 25	von bis 50 m ² 354 m ² 98 m ² 350 m ²	von bis 205 m ² 1.778 m ² 257 m ² 1.453 m ²
einfache Lage vor 1980 nach 1980	1.776 € 1.849 €	714 € 1.849 €	2.541 € 1.849 €	5 1	von bis 60 m ² 140 m ² 142 m ² 142 m ²	von bis 434 m ² 805 m ² 383 m ² 383 m ²

Häufigkeitsverteilungsüberblick Linksrheinisches Stadtgebiet - alle Typen

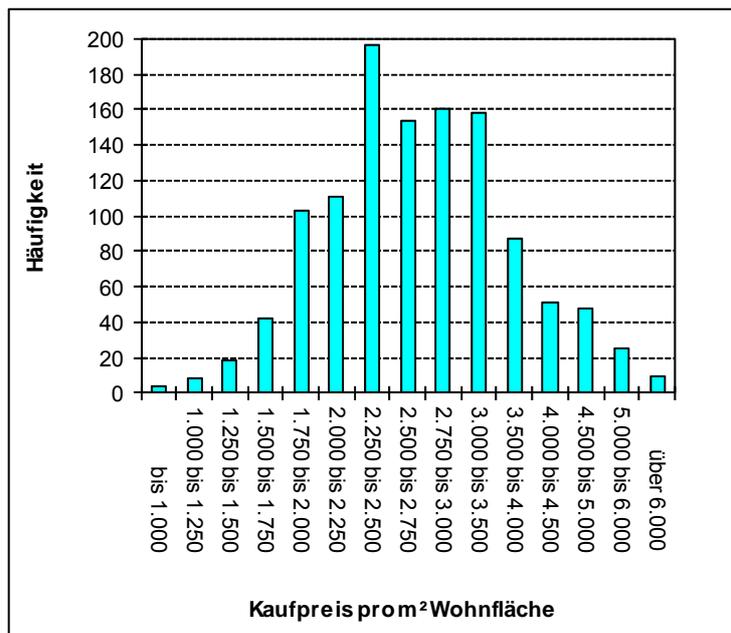
Wohnfläche	Häufigkeit
Klasse	
bis 70	5
70 bis 100	123
100 bis 120	210
120 bis 150	466
150 bis 200	276
200 bis 250	53
über 250	42



Baujahr	Häufigkeit
Klasse	
bis 1900	12
1900 bis 1950	157
1950 bis 1980	368
1980 bis 2000	136
2000 bis 2010	81
ab 2010	421



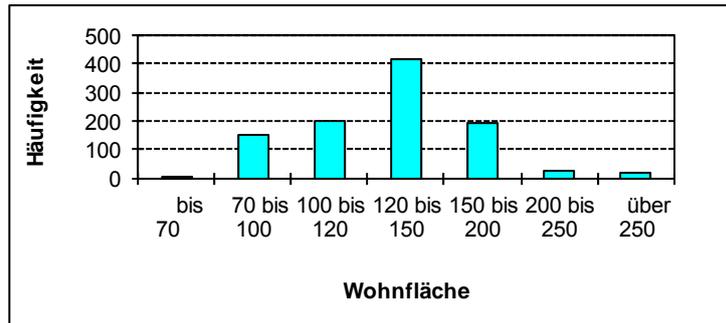
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	Häufigkeit
Klasse	
bis 1.000	4
1.000 bis 1.250	8
1.250 bis 1.500	18
1.500 bis 1.750	42
1.750 bis 2.000	103
2.000 bis 2.250	111
2.250 bis 2.500	197
2.500 bis 2.750	154
2.750 bis 3.000	160
3.000 bis 3.500	158
3.500 bis 4.000	87
4.000 bis 4.500	51
4.500 bis 5.000	48
5.000 bis 6.000	25
über 6.000	9



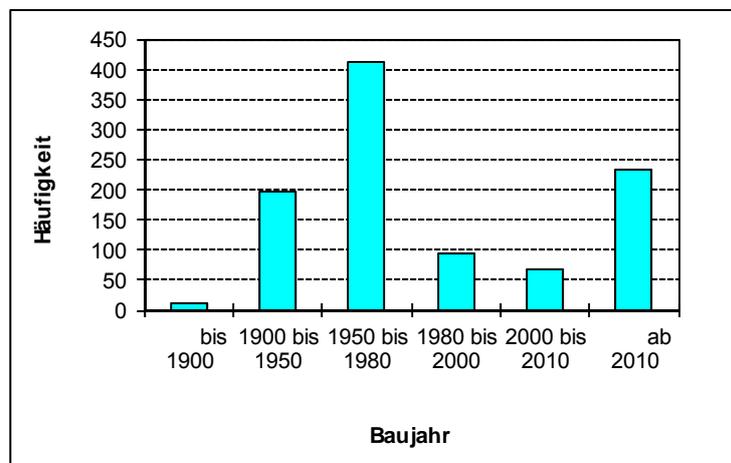
Häufigkeitsverteilungsüberblick

Rechtsrheinisches Stadtgebiet - alle Typen

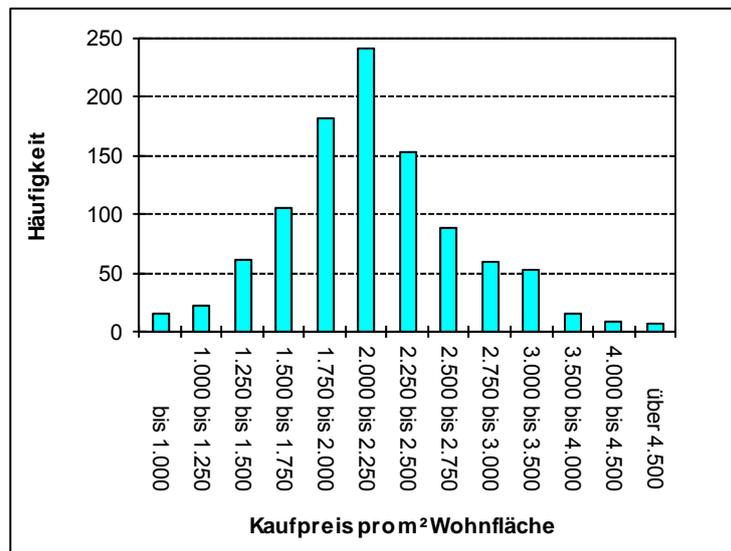
Wohnfläche	Häufigkeit
Klasse	
bis 70	9
70 bis 100	150
100 bis 120	201
120 bis 150	417
150 bis 200	193
200 bis 250	25
über 250	17



Baujahr	Häufigkeit
Klasse	
bis 1900	11
1900 bis 1950	197
1950 bis 1980	411
1980 bis 2000	94
2000 bis 2010	67
ab 2010	232



Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	Häufigkeit
Klasse	
bis 1.000	15
1.000 bis 1.250	23
1.250 bis 1.500	62
1.500 bis 1.750	105
1.750 bis 2.000	182
2.000 bis 2.250	241
2.250 bis 2.500	152
2.500 bis 2.750	89
2.750 bis 3.000	59
3.000 bis 3.500	53
3.500 bis 4.000	16
4.000 bis 4.500	8
über 4.500	7

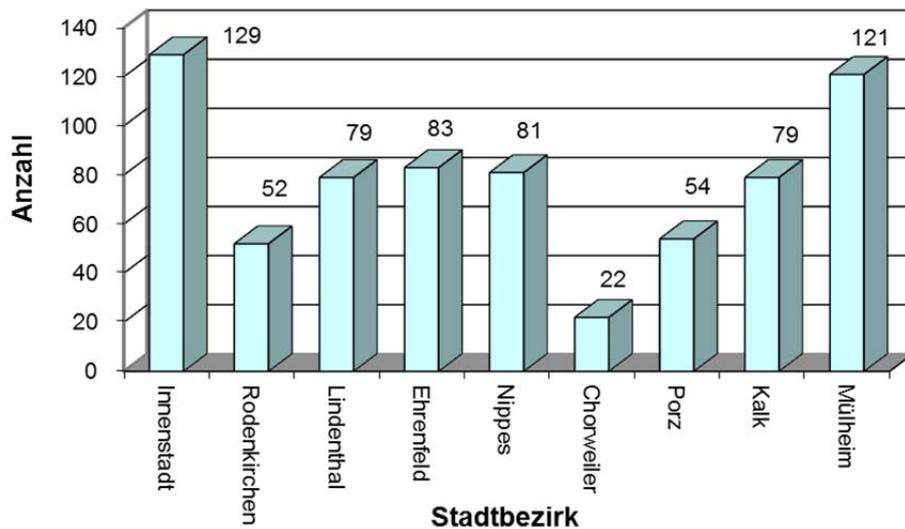


6.2 Mehrfamilienhäuser

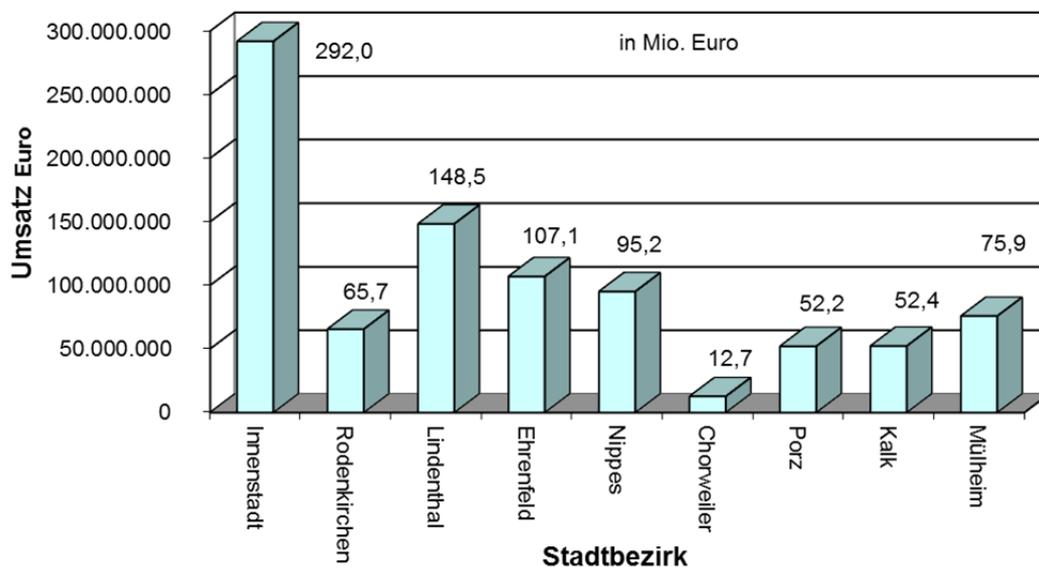
2014								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m² ohne WE	%	entgeltl. m² ohne WE
Innenstadt	129	18,4	119	291.991.449	32,4	50.889	10,2	48.504
Rodenkirchen	52	7,4	47	65.689.508	7,3	44.963	9,0	40.392
Lindenthal	79	11,3	77	148.484.500	16,5	76.538	15,4	75.451
Ehrenfeld	83	11,9	76	107.071.804	11,9	70.041	14,1	65.325
Nippes	81	11,6	75	95.241.302	10,6	56.163	11,3	51.143
Chorweiler	22	3,1	21	12.733.200	1,4	17.862	3,6	17.202
Porz	54	7,7	49	52.174.359	5,8	65.029	13,1	60.402
Kalk	79	11,3	79	52.371.368	5,8	52.012	10,5	52.012
Mülheim	121	17,3	116	75.917.088	8,4	63.720	12,8	61.941
Insgesamt	700	100,0	659	901.674.578	100,0	497.217	100,0	472.372

2013								
Insgesamt	622	100,0	592	681.807.474	100,0	452.885	100,0	429.713

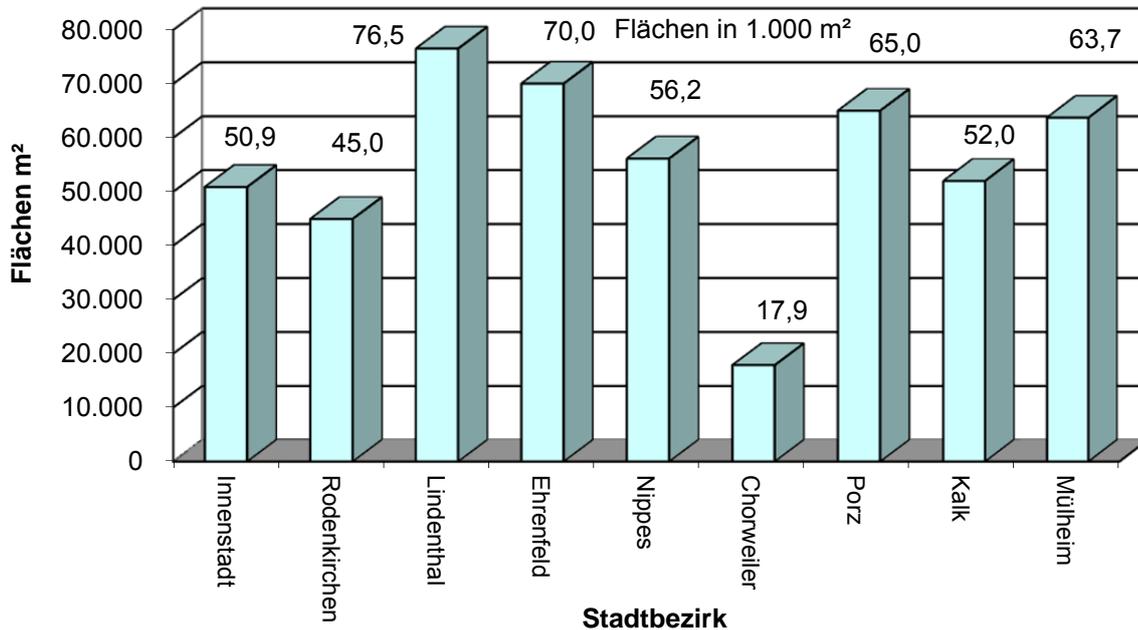
Anzahl der Verträge (700)



Geldumsatz (rd. 902 Mio. Euro)



Flächenumsatz (497.217 m²)



6.2.1 Zusammenfassung für den Geschosswohnungsbau nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)

Kaufpreisspanne (EURO)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	41	5,9	0	0,0
bis 100.000	15	2,1	975.238	0,1
bis 200.000	35	5,0	5.866.409	0,7
bis 300.000	68	9,7	18.208.784	2,0
bis 400.000	76	10,9	26.844.000	3,0
bis 500.000	91	13,0	41.076.609	4,6
bis 750.000	111	15,9	69.399.160	7,7
bis 2.000.000	209	29,9	248.999.236	27,6
über 2.000.000	54	7,7	490.305.142	54,4
insgesamt	700	100,0	901.674.578	100,0

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

2014								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne TE	%	entgeltl. m ² ohne TE
Innenstadt	35	43,8	35	412.504.860	50,2	53.174	22,6	53.174
Rodenkirchen	10	12,5	10	87.834.700	10,7	44.936	19,1	44.936
Lindenthal	4	5,0	4	35.802.600	4,4	19.235	8,2	19.235
Ehrenfeld	5	6,3	5	45.580.000	5,5	21.688	9,2	21.688
Nippes	5	6,3	5	7.375.420	0,9	13.664	5,8	13.664
Chorweiler	3	3,8	3	3.870.000	0,5	5.563	2,4	5.563
Porz	6	7,5	6	33.772.000	4,1	27.425	11,7	27.425
Kalk	3	3,8	3	150.575.171	18,3	20.533	8,7	20.533
Mülheim	9	11,3	9	44.832.980	5,5	28.783	12,2	28.783
Insgesamt	80	100,0	80	822.147.731	100,0	235.001	100,0	235.001

6.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte

2014								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne TE	%	entgeltl. m ² ohne TE
Innenstadt	1	1,2	1	180.000	0,1	628	0,1	628
Rodenkirchen	8	9,4	8	8.131.000	5,4	25.669	4,7	25.669
Lindenthal	7	8,2	7	6.385.000	4,2	7.569	1,4	7.569
Ehrenfeld	11	12,9	11	26.086.000	17,3	164.287	30,3	164.287
Nippes	13	15,3	13	33.805.000	22,4	79.373	14,6	79.373
Chorweiler	13	15,3	13	18.855.622	12,5	63.651	11,7	63.651
Porz	15	17,6	15	49.887.000	33,1	178.328	32,9	178.328
Kalk	9	10,6	9	4.057.881	2,7	10.161	1,9	10.161
Mülheim	8	9,4	8	3.406.400	2,3	12.398	2,3	12.398
Insgesamt	85	100,0	85	150.793.903	100,0	542.064	100,0	542.064

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

2014								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² o. WE/TE	%	entgeltl. m ² o. WE/TE
Innenstadt	2	2,7	2	30.000	0,1	41	0,0	41
Rodenkirchen	11	15,1	11	4.409.700	8,2	71.020	46,8	71.020
Lindenthal	11	15,1	11	12.840.700	23,9	12.574	8,3	12.574
Ehrenfeld	8	11,0	8	31.445.484	58,5	47.936	31,6	47.936
Nippes	11	15,1	10	4.356.579	8,1	8.079	5,3	8.073
Chorweiler	7	9,6	5	67.000	0,1	252	0,2	212
Porz	9	12,3	9	264.900	0,5	10.927	7,2	10.927
Kalk	6	8,2	6	180.000	0,3	520	0,3	520
Mülheim	8	11,0	6	121.000	0,2	312	0,2	276
Insgesamt	73	100,0	68	53.715.363	100,0	151.661	100,0	151.579

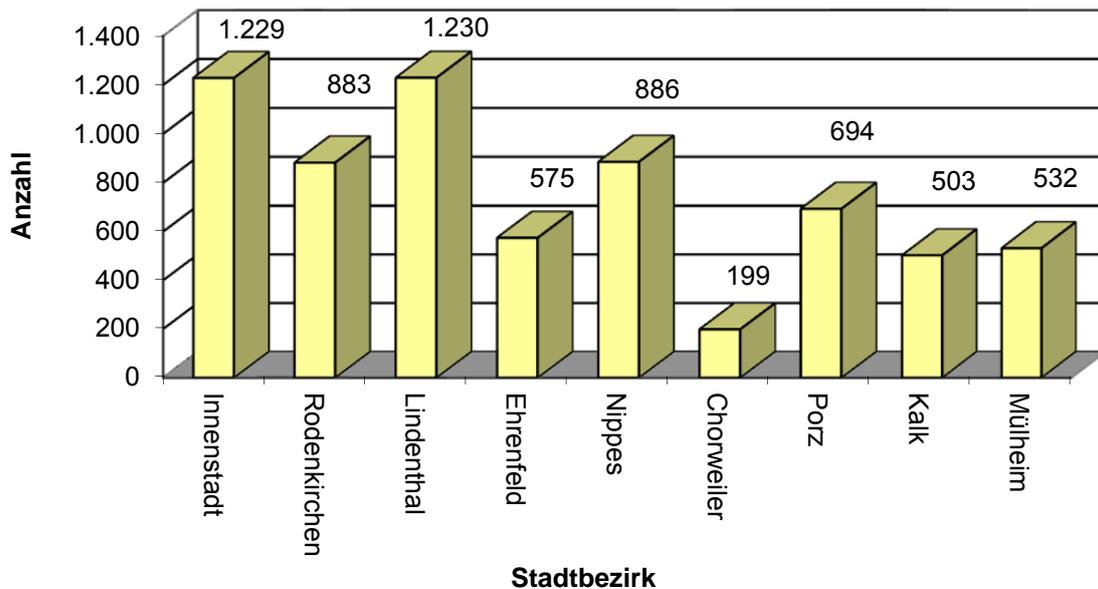
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Anzahl und Geldumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2014					
Wohnungs- und Teileigentum					
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%
Innenstadt	1.229	18,3	1.199	338.121.235	24,3
Rodenkirchen	883	13,1	869	248.756.554	17,9
Lindenthal	1.230	18,3	1.200	297.710.293	21,4
Ehrenfeld	575	8,5	545	101.626.049	7,3
Nippes	886	13,2	864	151.916.417	10,9
Chorweiler	199	3,0	188	34.592.187	2,5
Porz	694	10,3	648	82.901.488	6,0
Kalk	503	7,5	487	60.675.800	4,4
Mülheim	532	7,9	517	72.369.569	5,2
Insgesamt	6.731	100,0	6.517	1.388.669.591	100,0

2013					
Insgesamt	6.690	100,0	6.467	1.250.801.588	100,0

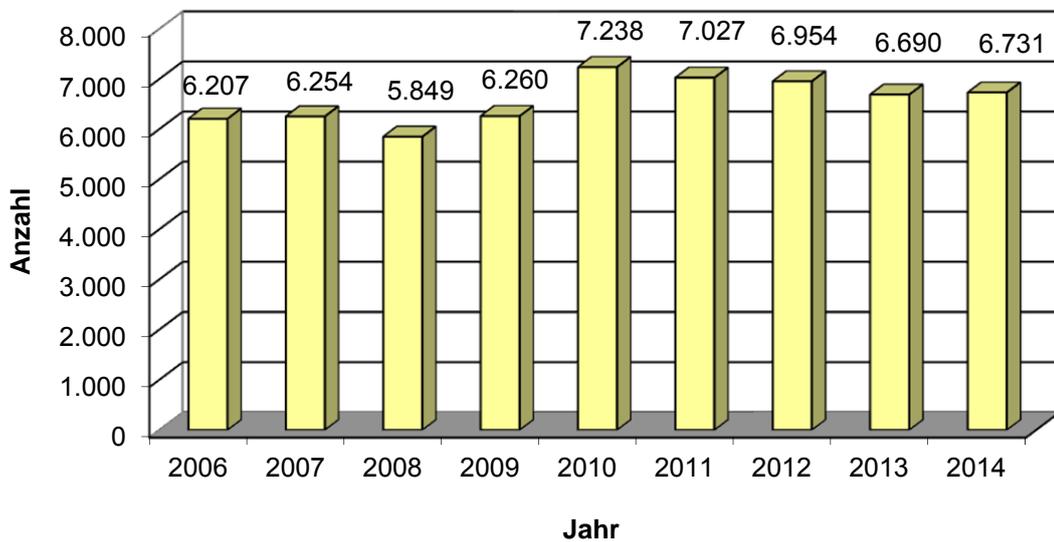
Anzahl der Verträge 2014 (6.731)



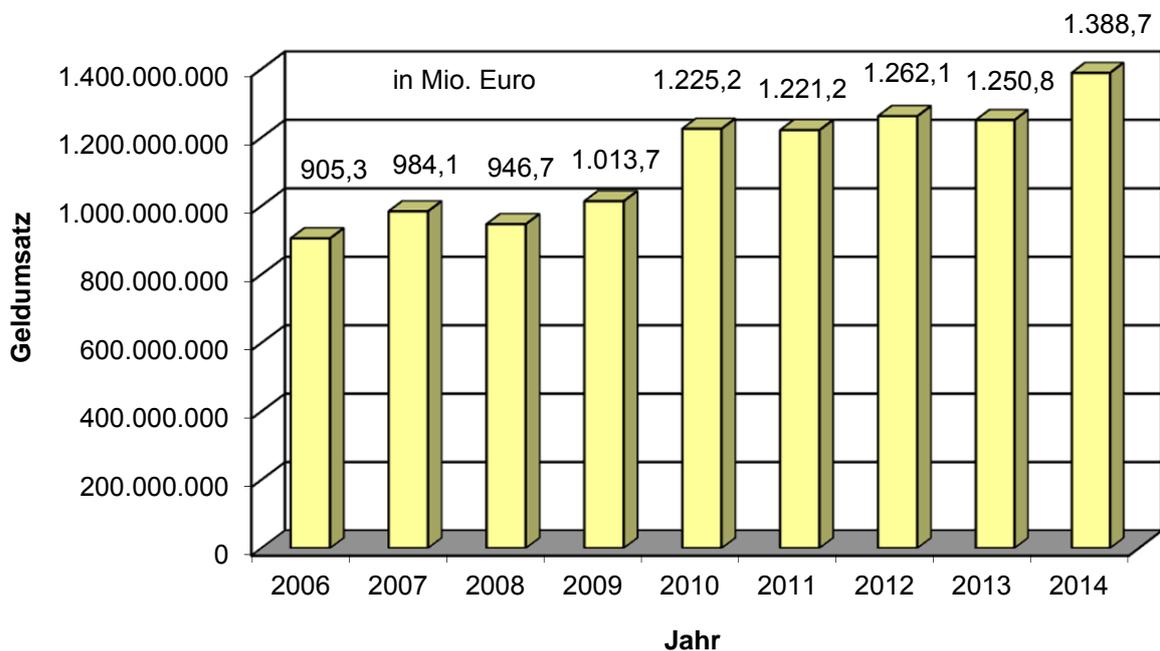
7.2 Anzahl und Geldumsatz der Verträge von 2006 bis 2014

Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz
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
2014	6.731	1.388.669.591

Erfasste Verträge über Wohnungs- und Teileigentum



Geldumsatz



7.3 Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen

Ersterwerb

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	7	0,6	0	0,0
bis 100.000	71	6,1	6.307.819	1,5
bis 150.000	90	7,7	11.011.431	2,6
bis 200.000	61	5,2	10.955.061	2,6
bis 300.000	293	25,1	76.304.497	17,8
bis 400.000	321	27,5	110.721.123	25,9
bis 500.000	164	14,0	72.322.803	16,9
bis 750.000	111	9,5	66.459.560	15,5
bis 1.000.000	22	1,9	19.019.236	4,4
über 1.000.000	29	2,5	54.880.186	12,8
insgesamt	1.169	100,0	427.981.716	100,0

Erstverkauf nach Umwandlung

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	19	2,1	0	0,0
bis 100.000	176	19,9	13.323.564	7,1
bis 150.000	190	21,5	24.493.934	13,0
bis 200.000	172	19,5	29.668.669	15,8
bis 300.000	163	18,4	39.885.434	21,2
bis 400.000	61	6,9	21.415.998	11,4
bis 500.000	52	5,9	23.091.224	12,3
bis 750.000	39	4,4	23.064.541	12,3
bis 1.000.000	8	0,9	6.742.092	3,6
über 1.000.000	4	0,5	6.420.000	3,4
insgesamt	884	100,0	188.105.456	100,0

Weiterverkauf

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	172	4,2	0	0,0
bis 100.000	1.318	32,5	88.786.853	12,6
bis 150.000	922	22,7	115.089.069	16,3
bis 200.000	615	15,2	108.351.554	15,3
bis 300.000	547	13,5	134.445.390	19,0
bis 400.000	211	5,2	73.260.655	10,4
bis 500.000	111	2,7	49.592.886	7,0
bis 750.000	100	2,5	60.171.789	8,5
bis 1.000.000	36	0,9	30.261.000	4,3
über 1.000.000	21	0,5	46.516.600	6,6
insgesamt	4.053	100,0	706.475.796	100,0

7.4 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Die nachfolgend aus dem Vertragsjahr 2014 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.

Auswerteperioden: 01.01.2014 bis 31.12.2014

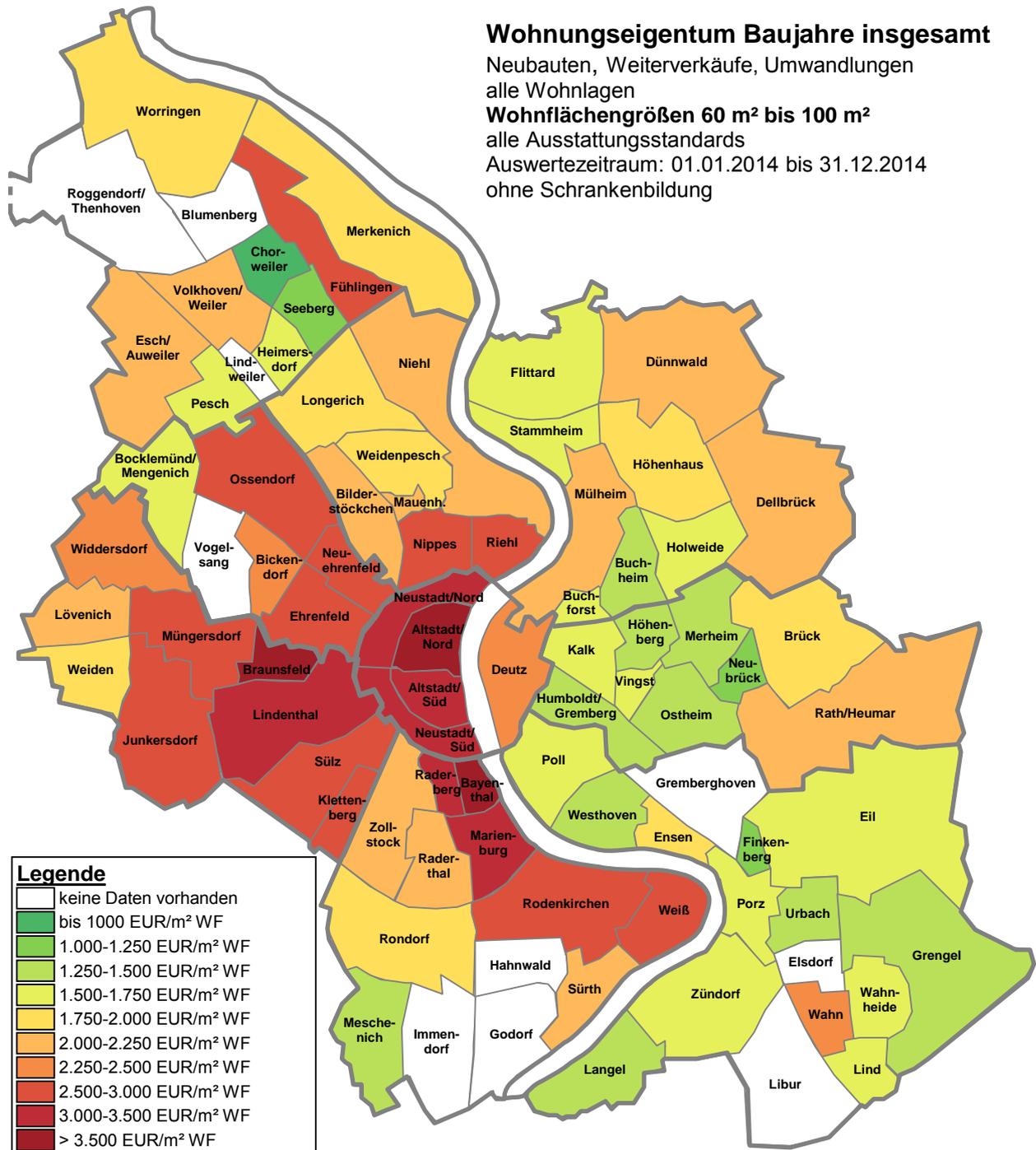
Baujahre: insgesamt

Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	42	3.183	1.243	6.551
Neustadt/Süd	85	3.302	1.420	5.419
Altstadt/Nord	63	3.896	1.772	12.076
Neustadt/Nord	62	3.197	981	8.900
Deutz	13	2.356	1.161	3.440
Bayenthal	74	3.719	1.429	5.393
Marienburg	20	3.232	1.340	4.818
Raderberg	70	3.467	1.921	4.393
Raderthal	7	2.030	815	2.690
Zollstock	151	2.118	938	4.189
Rondorf	20	1.761	918	2.214
Rodenkirchen	44	2.507	592	4.272
Weiß	9	2.690	1.483	3.497
Sürth	15	2.157	1.539	3.784
Meschenich	5	1.463	1.176	2.143
Klettenberg	30	2.925	1.503	4.809
Sülz	61	2.921	1.077	4.700
Lindenthal	53	3.261	1.191	5.836
Braunsfeld	44	3.547	1.448	4.838
Müngersdorf	7	2.663	1.772	3.893
Junkersdorf	101	2.922	460	5.047
Weiden	87	1.939	868	3.979
Lövenich	18	2.103	1.422	2.824
Widdersdorf	16	2.366	1.306	3.510
Ehrenfeld	53	2.972	802	5.263
Neuehrenfeld	56	2.822	1.194	4.831
Bickendorf	21	2.382	1.137	3.453
Bocklemünd/Meng.	19	1.666	1.117	2.544
Ossendorf	16	2.704	907	4.146
Nippes	109	2.946	272	4.322
Mauenheim	9	2.036	1.407	2.642
Riehl	59	2.686	909	4.473
Niehl	76	2.025	1.240	3.259
Weidenpesch	57	1.925	553	3.462
Longerich	10	1.767	1.212	2.520
Bilderstöckchen	37	2.078	1.216	3.229
Merkenich	7	1.812	1.594	2.087
Fühlingen	5	2.887	2.125	3.992

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Seeberg	11	1.213	696	2.080
Heimersdorf	11	1.654	1.173	2.053
Pesch	25	1.683	1.147	2.437
Esch/Auweiler	8	2.185	1.227	4.018
Volkhoven/Weiler	6	2.022	1.576	2.586
Chorweiler	5	991	593	1.248
Worringen	11	1.776	691	2.341
Poll	16	1.601	994	2.230
Westhoven	21	1.349	1.083	2.379
Ensen	32	1.886	968	3.606
Eil	15	1.586	794	2.033
Porz	52	1.725	460	3.083
Urbach	28	1.402	762	2.766
Grengel	12	1.360	390	1.876
Wahnheide	30	1.584	1.153	3.077
Wahn	13	2.388	715	2.972
Lind	4	1.672	976	1.995
Zündorf	40	1.634	593	3.084
Langel	3	1.410	1.262	1.660
Finkenbergr	14	1.139	731	1.667
Humboldt/Gremb.	23	1.364	846	1.894
Kalk	24	1.628	600	2.651
Vingst	21	1.638	896	2.421
Höhenbergr	26	1.385	883	2.284
Ostheim	17	1.361	713	2.440
Merheim	15	1.405	1.035	1.945
Brück	16	1.836	891	2.917
Rath/Heumar	26	2.233	1.364	3.100
Neubrück	27	1.169	813	1.752
Mülheim	125	2.167	973	4.612
Buchforst	7	1.516	1.373	1.784
Buchheim	16	1.493	1.052	1.966
Holweide	16	1.675	806	2.728
Dellbrück	47	2.017	871	3.179
Höhenhaus	4	1.868	887	2.337
Dünnwald	9	2.005	1.376	2.529
Stammheim	11	1.549	1.065	2.803
Flittard	6	1.601	1.471	2.021



Auswerteperiodenraum: 01.01.2014 bis 31.12.2014

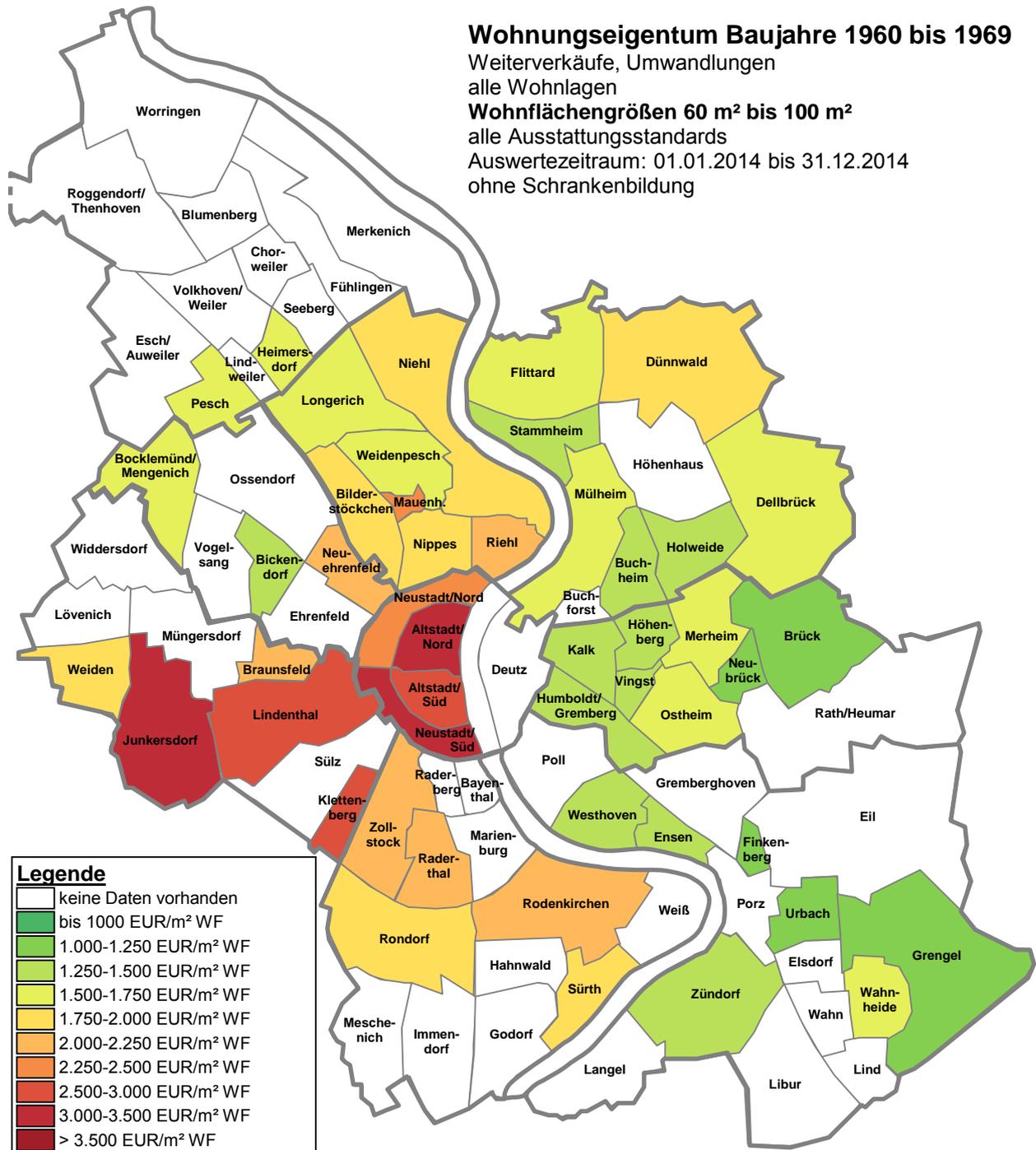
Baujahre: 1960 bis 1969

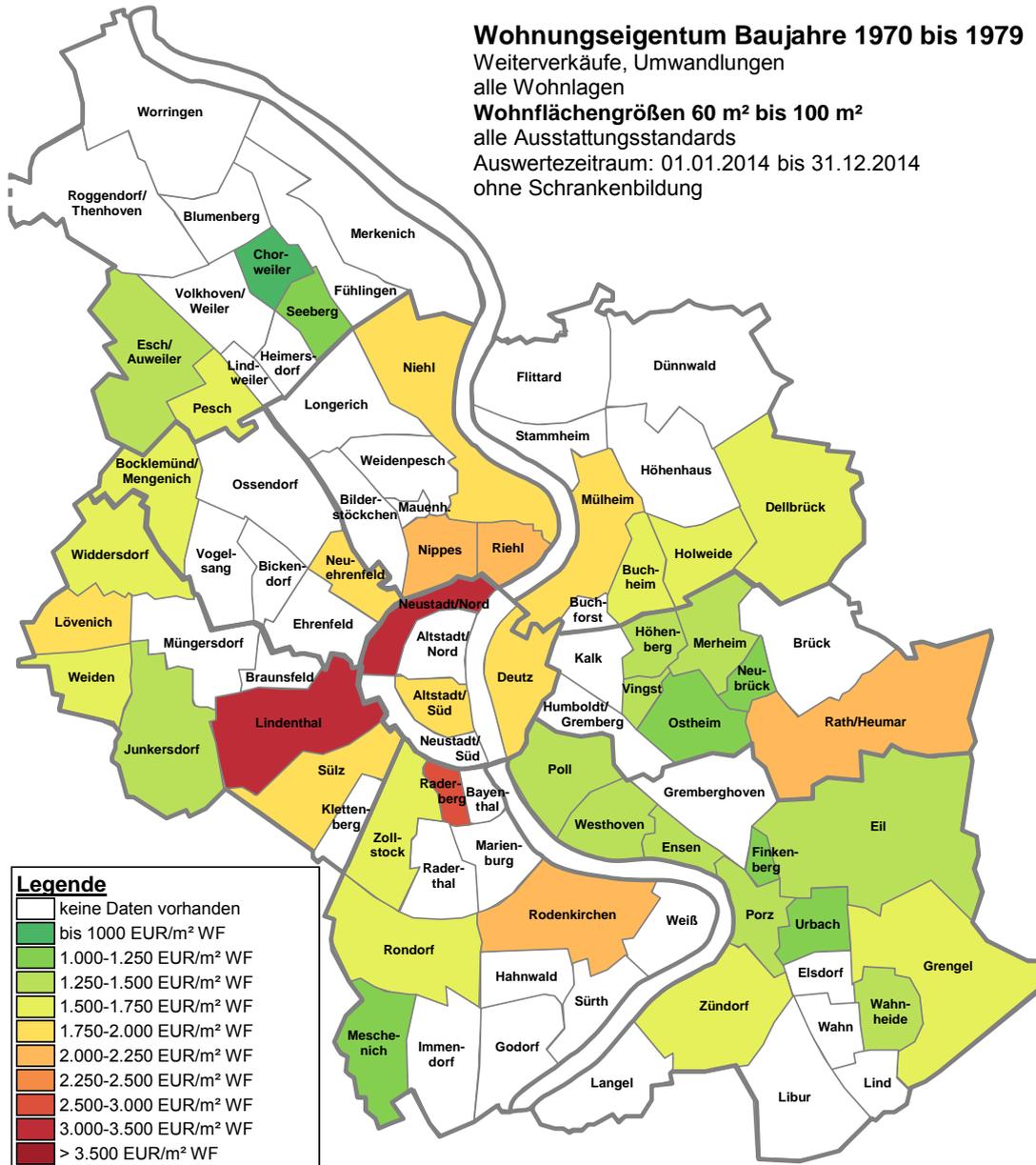
Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	10	2.764	1.243	4.085
Neustadt/Süd	16	3.187	2.564	4.374
Altstadt/Nord	3	3.090	2.616	3.353
Neustadt/Nord	10	2.379	1.338	4.422
Raderthal	3	2.189	2.103	2.361
Zollstock	106	2.029	1.808	2.719
Rondorf	5	1.840	1.564	2.034
Rodenkirchen	9	2.092	1.279	2.859
Sürth	6	1.780	1.539	2.041
Klettenberg	5	2.510	1.613	2.934
Lindenthal	9	2.809	1.191	3.675
Braunsfeld	4	2.180	1.448	2.864
Junkersdorf	3	3.006	2.633	3.562
Weiden	6	1.978	1.208	3.072
Neuehrenfeld	4	2.241	1.717	2.619
Bickendorf	6	1.404	1.137	2.500
Bocklemünd/Meng.	9	1.601	1.117	1.929
Nippes	15	1.979	272	2.948
Mauenheim	4	2.268	1.719	2.642
Riehl	13	2.178	1.693	2.954
Niehl	10	1.813	1.240	2.334
Weidenpesch	3	1.650	1.250	2.070
Longerich	4	1.630	1.408	1.984
Bilderstöckchen	23	1.753	1.216	2.363

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Heimersdorf	10	1.616	1.173	2.053
Pesch	5	1.595	1.147	1.917
Westhoven	4	1.368	1.105	1.756
Ensen	4	1.485	968	1.920
Urbach	7	1.079	806	1.307
Grengel	7	1.178	390	1.876
Wahnheide	22	1.570	1.153	3.077
Zündorf	19	1.467	861	2.386
Finkenberg	5	1.208	731	1.667
Humboldt/Gremb.	11	1.332	895	1.786
Kalk	12	1.401	1.057	1.630
Vingst	4	1.278	896	1.507
Höhenberg	13	1.316	893	1.749
Ostheim	5	1.639	1.367	2.440
Merheim	5	1.613	1.362	1.870
Brück	7	1.135	891	1.421
Neubrück	7	1.119	813	1.667
Mülheim	44	1.573	973	2.351
Buchheim	4	1.323	1.177	1.632
Holweide	5	1.438	1.031	1.935
Dellbrück	6	1.570	871	2.040
Dünnwald	3	1.818	1.376	2.049
Stammheim	8	1.316	1.065	1.762
Flittard	4	1.503	1.471	1.588





Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	3	1.991	1.896	2.125
Neustadt/Nord	5	3.187	2.530	3.635
Deutz	4	1.884	1.161	2.635
Raderberg	3	2.868	2.863	2.878
Zollstock	11	1.743	938	2.463
Rondorf	7	1.511	918	1.867
Rodenkirchen	17	2.038	592	2.759
Meschenich	3	1.214	1.176	1.233
Sülz	9	1.857	1.077	4.682
Lindenthal	5	3.285	2.449	4.750
Junkersdorf	21	1.368	460	3.214
Weiden	49	1.607	868	2.329
Lövenich	8	1.966	1.558	2.578
Widdersdorf	5	1.637	1.306	2.100
Neuehrenfeld	3	1.869	1.194	2.943
Bocklemünd/Meng.	8	1.577	1.254	2.142
Nippes	9	2.036	1.448	2.726
Riehl	19	2.174	909	2.616
Niehl	5	1.847	1.548	2.092
Seeberg	11	1.213	696	2.080
Pesch	20	1.705	1.322	2.437
Esch/Auweiler	3	1.477	1.393	1.600

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Chorweiler	5	991	593	1.248
Poll	9	1.413	994	2.113
Westhoven	15	1.257	1.083	1.573
Ensen	13	1.350	1.068	2.169
Eil	6	1.402	794	2.027
Porz	21	1.256	460	2.400
Urbach	10	1.114	762	1.597
Grengel	3	1.594	1.300	1.787
Wahnheide	4	1.447	1.271	1.603
Zündorf	3	1.628	1.316	1.932
Finkenberg	9	1.101	797	1.581
Vingst	6	1.469	1.200	1.772
Höhenberg	4	1.376	1.103	1.668
Ostheim	9	1.198	713	1.769
Merheim	3	1.386	1.380	1.389
Rath/Heumar	3	2.164	1.663	2.794
Neubrück	17	1.144	825	1.752
Mülheim	5	1.863	1.381	2.260
Buchheim	6	1.556	1.133	1.966
Holweide	4	1.552	806	1.919
Dellbrück	5	1.746	1.026	2.148

Wohnungseigentum Baujahre 1980 bis 1989

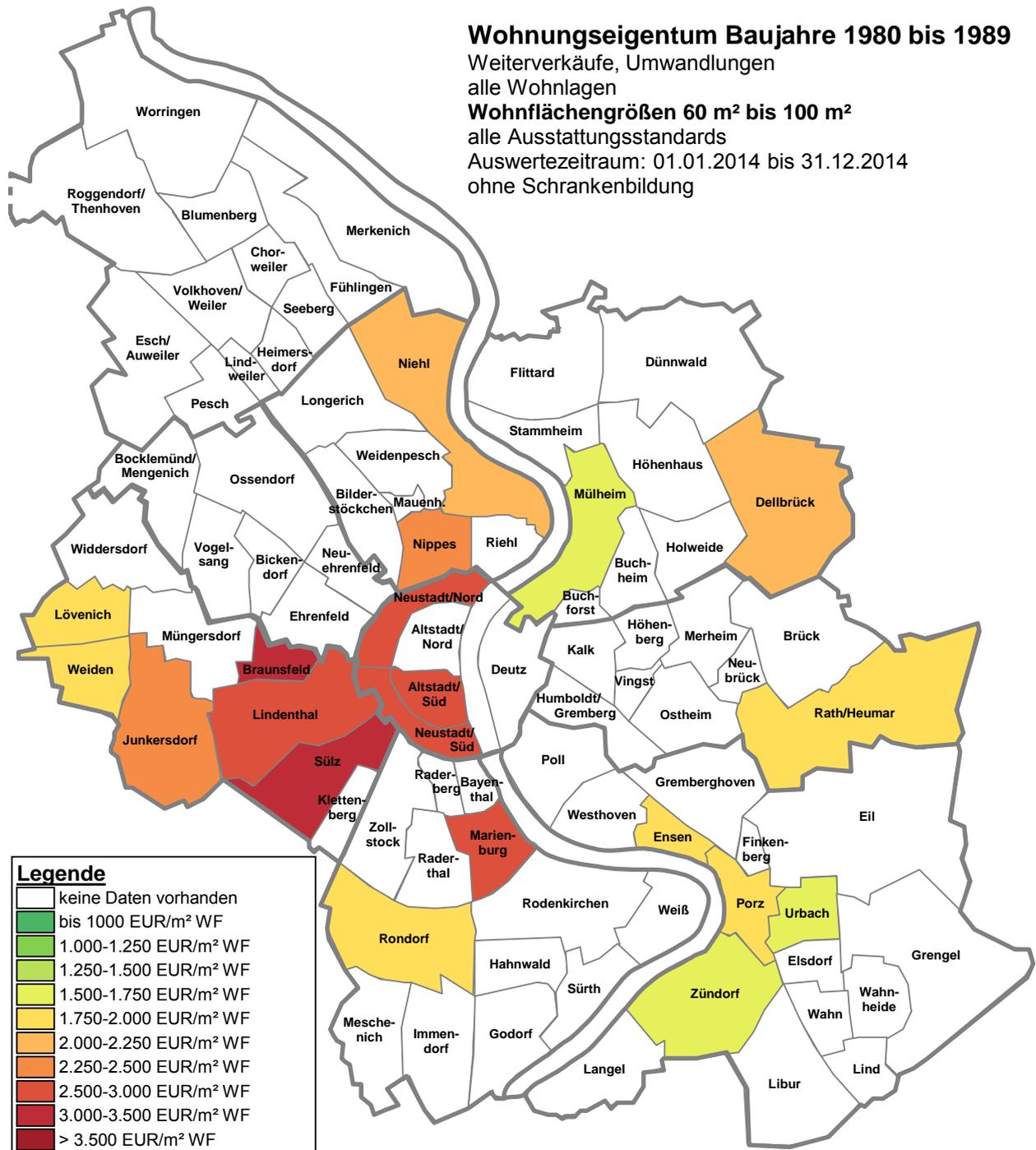
Weiterverkäufe, Umwandlungen
alle Wohnlagen

Wohnflächengrößen 60 m² bis 100 m²

alle Ausstattungsstandards

Auswerteperioden: 01.01.2014 bis 31.12.2014

ohne Schrankenbildung

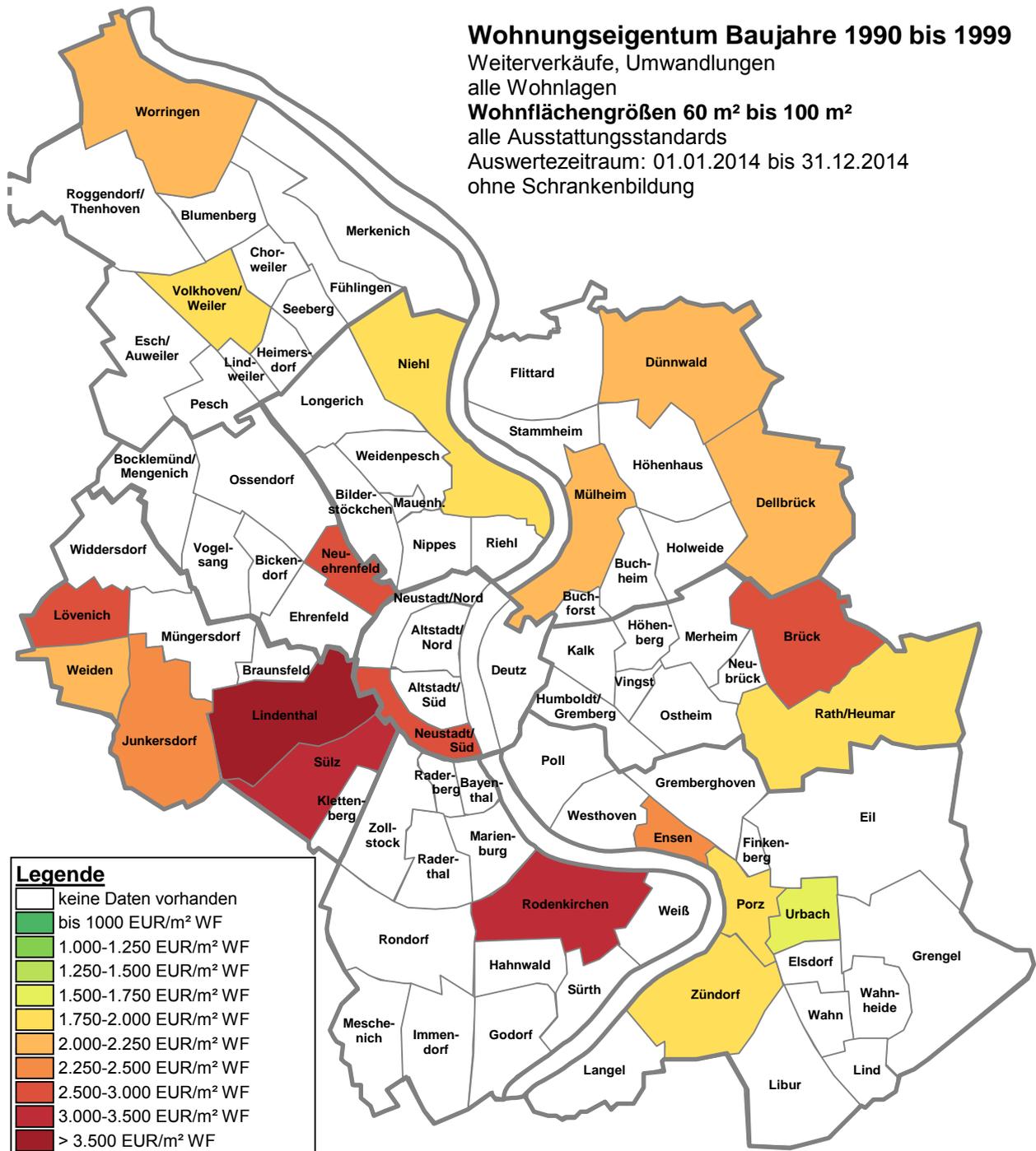


Legende

- keine Daten vorhanden
- bis 1000 EUR/m² WF
- 1.000-1.250 EUR/m² WF
- 1.250-1.500 EUR/m² WF
- 1.500-1.750 EUR/m² WF
- 1.750-2.000 EUR/m² WF
- 2.000-2.250 EUR/m² WF
- 2.250-2.500 EUR/m² WF
- 2.500-3.000 EUR/m² WF
- 3.000-3.500 EUR/m² WF
- > 3.500 EUR/m² WF

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	5	2.603	2.379	3.117
Neustadt/Süd	5	2.598	1.753	3.945
Neustadt/Nord	3	2.602	2.392	2.846
Marienburg	3	2.964	2.500	3.658
Rondorf	5	1.805	1.511	2.111
Sülz	13	3.075	2.147	4.139
Lindenthal	5	2.997	2.405	3.769
Braunsfeld	7	3.029	2.111	3.878
Junkersdorf	16	2.439	1.319	2.985
Weiden	10	1.962	1.342	2.508

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Lövenich	6	1.987	1.422	2.403
Nippes	4	2.412	1.971	3.141
Niehl	48	2.071	1.779	2.641
Ensen	5	1.995	1.647	2.469
Porz	6	1.761	1.488	2.285
Urbach	4	1.584	1.221	2.095
Zündorf	5	1.517	1.000	2.046
Rath/Heumar	7	1.818	1.364	2.313
Mülheim	3	1.570	1.459	1.638
Dellbrück	8	2.041	1.403	2.445



Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Süd	7	2.766	1.483	3.627
Rodenkirchen	4	3.217	2.740	3.574
Sülz	6	3.361	2.250	4.428
Lindenthal	7	3.585	2.867	4.406
Junkersdorf	3	2.412	2.218	2.746
Weiden	13	2.106	1.007	2.817
Lövenich	4	2.551	2.383	2.824
Neuehrenfeld	17	2.784	1.841	3.908
Niehl	6	1.887	1.698	2.332
Volkhoven/Weiler	4	1.776	1.576	1.943

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Worringen	6	2.022	1.634	2.341
Ensen	6	2.334	1.642	3.436
Porz	10	1.759	879	2.362
Urbach	4	1.740	1.429	2.149
Zündorf	3	1.990	1.627	2.528
Brück	4	2.531	2.386	2.639
Rath/Heumar	4	1.948	1.799	2.082
Mülheim	4	2.078	1.753	2.295
Dellbrück	9	2.154	1.771	2.558
Dünwald	3	2.182	1.988	2.529

Wohnungseigentum Baujahre 2000 bis 2009

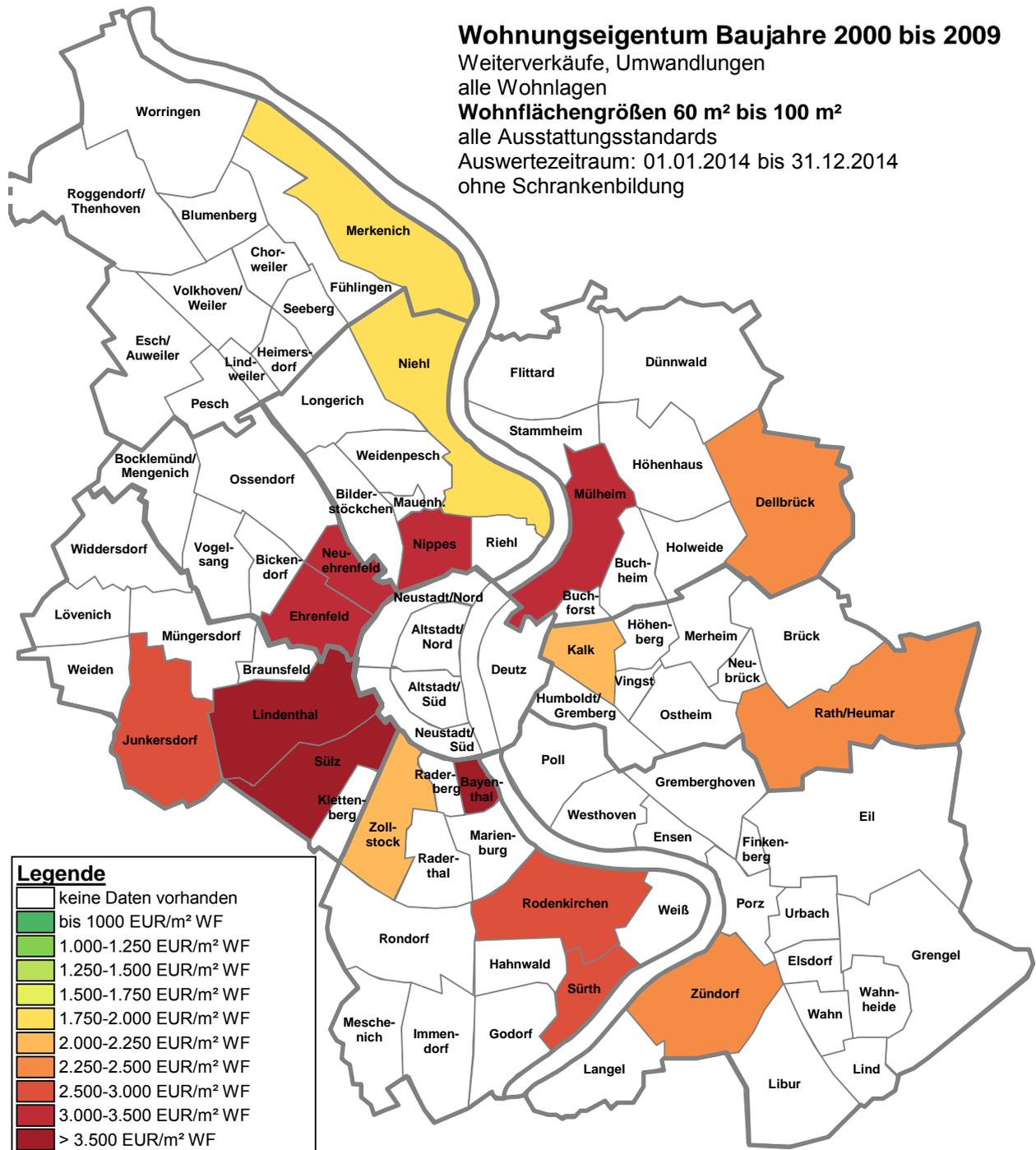
Weiterverkäufe, Umwandlungen
alle Wohnlagen

Wohnflächengrößen 60 m² bis 100 m²

alle Ausstattungsstandards

Auswertzeitraum: 01.01.2014 bis 31.12.2014

ohne Schrankenbildung

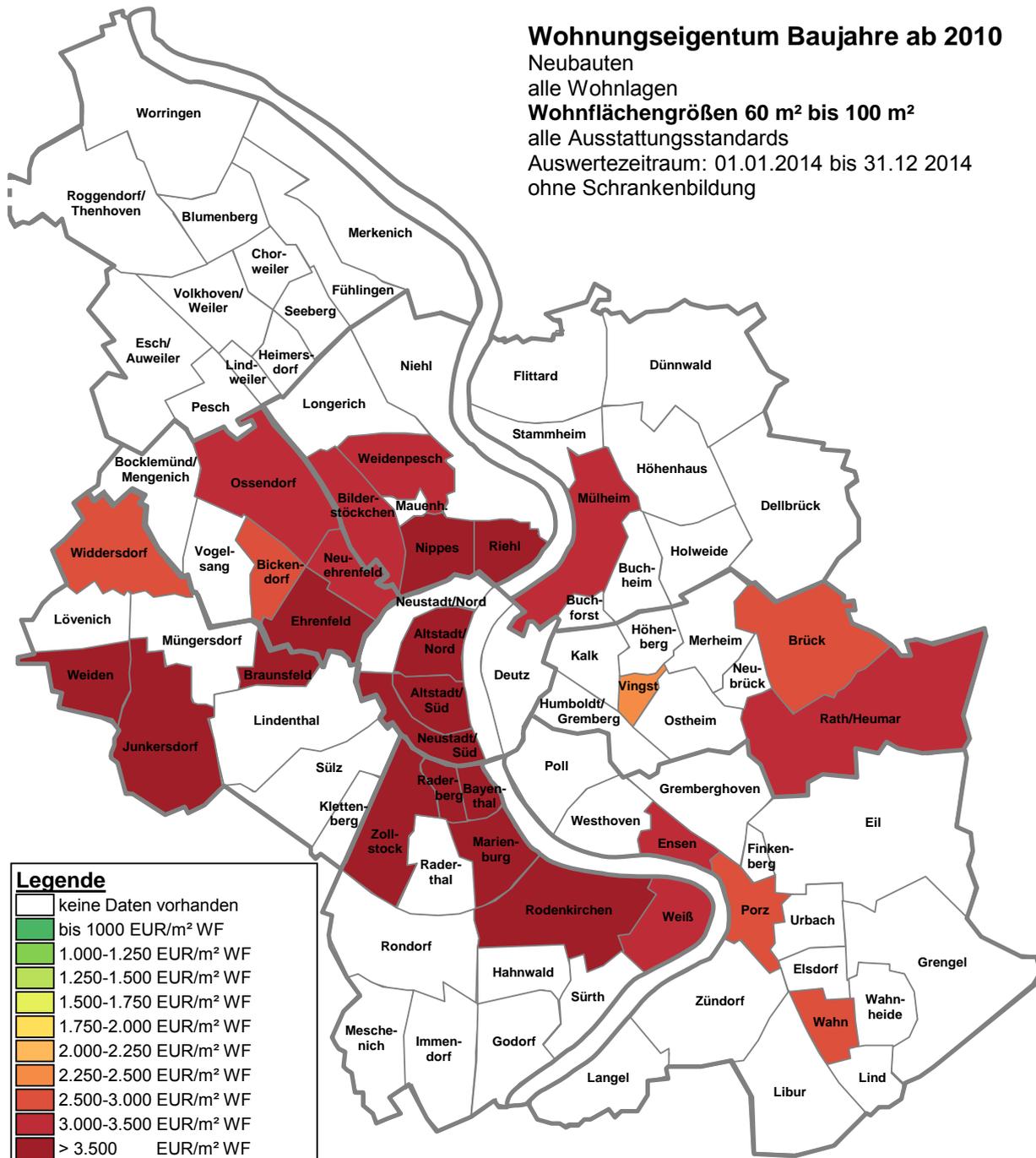


Legende

keine Daten vorhanden
bis 1000 EUR/m ² WF
1.000-1.250 EUR/m ² WF
1.250-1.500 EUR/m ² WF
1.500-1.750 EUR/m ² WF
1.750-2.000 EUR/m ² WF
2.000-2.250 EUR/m ² WF
2.250-2.500 EUR/m ² WF
2.500-3.000 EUR/m ² WF
3.000-3.500 EUR/m ² WF
> 3.500 EUR/m ² WF

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Bayenthal	3	3.695	3.191	4.018
Zollstock	4	2.097	999	2.609
Rodenkirchen	3	2.547	2.191	2.875
Sürth	4	2.853	2.294	3.784
Sülz	4	3.601	2.895	4.700
Lindenthal	3	4.422	4.384	4.450
Junkersdorf	7	2.813	2.313	3.849
Ehrenfeld	24	3.051	2.281	3.682
Neuehrenfeld	9	3.090	2.172	3.525

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Nippes	5	3.071	2.813	3.481
Niehl	3	1.995	1.278	2.485
Merkenich	3	1.907	1.771	2.087
Zündorf	3	2.418	2.293	2.534
Kalk	4	2.034	1.348	2.395
Rath/Heumar	4	2.318	2.006	2.719
Mülheim	4	3.169	2.614	3.593
Dellbrück	9	2.251	1.437	3.179



Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	11	3.982	3.750	4.224
Neustadt/Süd	11	4.649	3.909	5.419
Altstadt/Nord	9	6.139	3.529	12.076
Bayenthal	55	4.021	3.151	5.393
Marienburg	9	3.931	3.033	4.818
Raderberg	61	3.583	1.921	4.393
Zollstock	11	3.667	3.386	4.189
Rodenkirchen	7	3.703	3.557	4.272
Weiß	4	3.359	3.243	3.497
Braunsfeld	26	4.049	3.218	4.838
Junkersdorf	46	3.835	3.325	5.047
Weiden	7	3.643	3.195	3.979
Widdersdorf	7	2.899	2.538	3.510
Ehrenfeld	8	3.511	3.117	4.200

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neuehrenfeld	8	3.166	2.980	3.598
Bickendorf	10	2.938	2.672	3.138
Ossendorf	8	3.056	2.556	3.540
Nippes	47	3.656	3.365	4.038
Riehl	14	3.890	3.359	4.473
Weidenpesch	12	3.136	2.888	3.462
Bilderstöckchen	7	3.166	3.103	3.229
Ensen	3	3.231	3.034	3.606
Porz	7	2.942	2.871	3.083
Wahn	9	2.794	2.569	2.972
Vingst	5	2.255	2.052	2.421
Brück	3	2.658	2.188	2.917
Rath/Heumar	6	3.030	3.000	3.100
Mülheim	30	3.310	2.980	4.612

7.5 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen Staddurchschnitt

Wohnungsmerkmale:

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

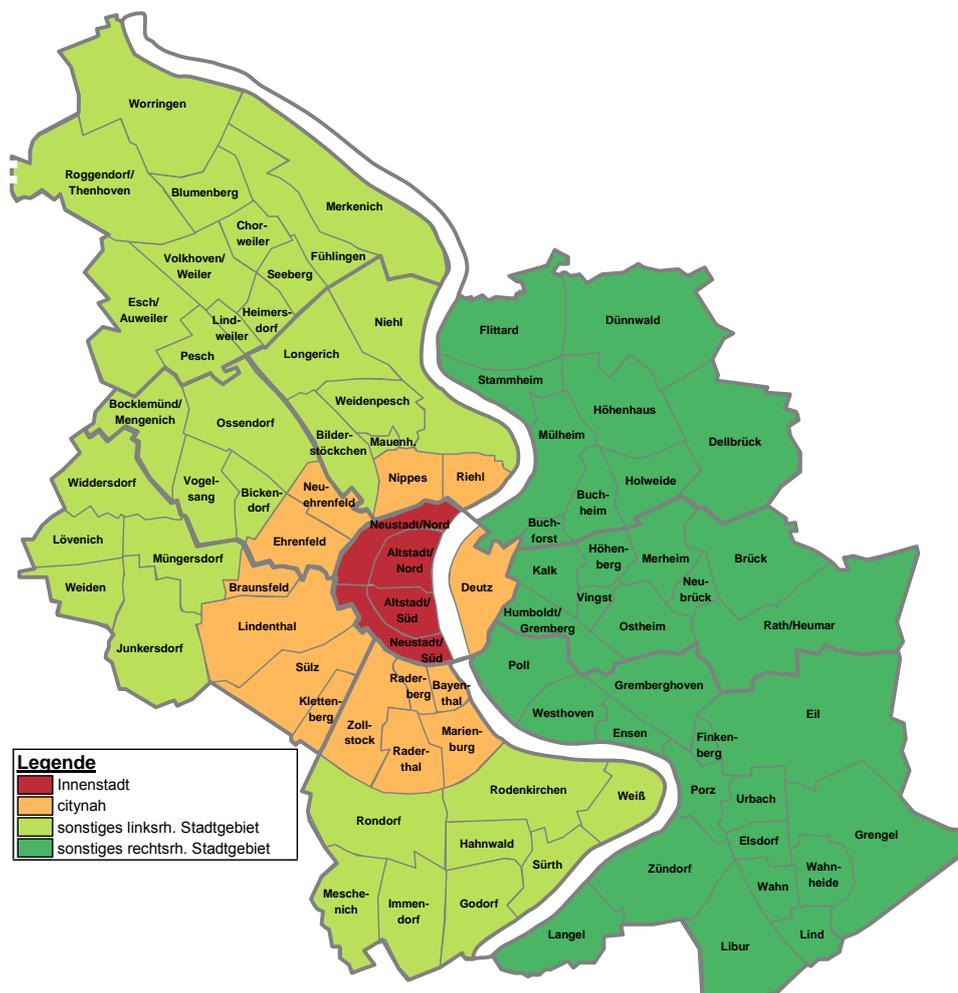
Wohnfläche 60-100 m²,
 mit Bad und Zentralheizung
 frei finanziert (nicht mietpreisgebunden)

	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [EURO/m ²]
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	89	84	3.430
Weiterverkauf	Zusammen- gefasst	680	77	2.290
	2000-2012	49	81	2.610
	1990-1999	70	78	2.360
	1980-1989	80	82	2.360
	1970-1979	91	79	1.780
	1960-1969	149	74	1.900
	1950-1959	93	75	2.470
	1920-1949	80	77	2.240
	bis 1919	68	80	3.280
Erstverkauf nach Umwandlung	Zusammen- gefasst	80	76	2.820
	2000-2012	5	73	2.410
	1990-1999			
	1980-1989			
	1970-1979	12	79	1.950
	1960-1969	10	72	2.200
	1950-1959	27	75	3.440
	1920-1949	11	78	1.920
	bis 1919	15	79	3.580

7.6 Kaufpreise für Stellplätze

Kaufpreise und Angaben aus den Kaufverträgen der Jahre 2012 - 2014

Lage	Art	Anzahl	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
Innenstadt (ohne Deutz)	Tiefgarage	405	23.700 €	22.500 €	5.000 €	50.000 €
Innenstadt (ohne Deutz)	Garage	72	19.100 €	19.500 €	3.000 €	39.900 €
Innenstadt (ohne Deutz)	Stellplatz	38	13.100 €	12.200 €	5.000 €	30.000 €
citynah	Tiefgarage	1550	17.500 €	19.500 €	1.000 €	37.500 €
citynah	Garage	120	14.400 €	15.000 €	2.000 €	30.000 €
citynah	oberirdischer Stellplatz	119	8.900 €	7.500 €	2.500 €	24.000 €
sonstiges Stadtgebiet						
linksrheinisch	Tiefgarage	1028	13.500 €	13.500 €	1.000 €	28.000 €
rechtsrheinisch	Tiefgarage	521	10.800 €	12.000 €	1.500 €	25.000 €
linksrheinisch	Garage	180	11.900 €	10.200 €	2.500 €	25.000 €
rechtsrheinisch	Garage	179	8.500 €	8.500 €	1.500 €	21.000 €
linksrheinisch	oberirdischer Stellplatz	157	7.000 €	6.500 €	1.000 €	18.000 €
rechtsrheinisch	oberirdischer Stellplatz	117	5.400 €	5.000 €	1.000 €	15.000 €



7.7 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 2005 bis 2014 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.
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
2014	301	3.077	926	8.900

Baujahrguppe bis 1924

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2014	72	3.057	2.161	3.992

Baujahrguppe 1925 bis 1948

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2014	255	2.072	553	4.200

Baujahrguppe 1925 bis 1948

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2014	74	1.978	1.445	2.664

Baujahrguppe 1949 bis 1960

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2014	727	2.462	441	6.010

Baujahrguppe 1949 bis 1960

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2014	179	2.353	1.717	3.175

7.7 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 2005 bis 2014 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.
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
2014	818	1.849	272	5.450

Baujahrguppe 1961 bis 1971

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2014	374	1.722	1.237	2.262

Baujahrguppe 1972 bis 1980

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2014	728	1.631	300	4.890

Baujahrguppe 1972 bis 1980

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2014	206	1.568	1.138	2.100

Baujahrguppe 1981 bis 1989

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2014	384	2.206	837	4.870

Baujahrguppe 1981 bis 1989

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2014	148	2.144	1.560	2.847

7.7 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 2005 bis 2014 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.
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
2014	405	2.373	607	5.838

Baujahrguppe 1990 bis 1999

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2014	123	2.292	1.677	3.053

Baujahrguppe 2000 bis 2009

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2014	222	2.898	800	6.551

Baujahrguppe 2000 bis 2009

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2014	106	2.722	1.988	3.616

Baujahrguppe ab 2010

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2014	1.066	3.820	1.391	17.020

Baujahrguppe ab 2010

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2014	419	3.579	2.569	4.717

7.8 Zusammenfassung der Preisentwicklung

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

Jahr	Baujahr bis 1924				Baujahr 1925-1948				Baujahr 1949-1960				Baujahr 1961-1971			
	Mittel	Basis	Basis	Veränd.												
	EUR/m ²	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m ²	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m ²	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m ²	1989	2000	z. Vorj.
	100%	100%	%		100%	100%	%		100%	100%	%		100%	100%	%	
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
2014	3.077	313	163	14	2.072	213	119	3	2.462	281	163	15	1.849	213	127	6

Jahr	Baujahr 1972-1980				Baujahr 1981-1989				Baujahr 1990-1999				Baujahr 2000 bis 2009		
	Mittel	Basis	Basis	Veränd.	Mittel	Basis	Basis	Veränd.	Mittel	Basis	Basis	Veränd.	Mittel	Basis	Veränd.
	EUR/m ²	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m ²	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m ²	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m ²	2000	z. Vorj.
	100%	100%	%		100%	100%	%		100%	100%	%		100%	%	
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
2000	1.297	149	100	-3	1.880	124	100	1	2.087	125	100	-9	2.333		100
2001	1.308	150	101	1	1.836	121	98	-2	1.940	117	93	-7	2.270		97
2002	1.291	148	100	-1	1.872	124	100	2	1.943	117	93	0	2.304		99
2003	1.276	146	98	-1	1.807	119	96	-3	1.845	111	88	-5	2.353		101
2004	1.282	147	99	0	1.711	113	91	-5	1.824	110	87	-1	2.303		99
2005	1.200	138	93	-6	1.788	118	95	5	1.738	105	83	-5	2.336		100
2006	1.217	140	94	1	1.733	114	92	-3	1.807	109	87	4	2.486		107
2007	913	105	70	-25	1.698	112	90	-2	1.825	110	87	1	2.577		110
2008	1.184	136	91	30	1.580	104	84	-7	1.840	111	88	1	2.478		106
2009	1.215	139	94	3	1.725	114	92	9	1.944	117	93	6	2.432		104
2010	1.366	157	105	12	1.904	126	101	10	2.189	132	105	13	2.498		107
2011	1.415	162	109	4	1.947	129	104	2	2.163	130	104	-1	2.495		107
2012	1.560	179	120	10	1.988	131	106	2	2.058	124	99	-5	2.742		118
2013	1.594	183	123	2	2.124	140	113	7	2.312	139	111	12	2.930		126
2014	1.631	187	126	2	2.206	146	117	4	2.373	143	114	3	2.898		124

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

Jahr	Baujahr ab 2010		
	Mittel EUR/m ²	Basis 2010 100%	Veränd. z. Vorj. %
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
2014	3.820	143	12

Jahr	insgesamt			
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %
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
2014	2.542	246	151	10

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	Basis	Veränd.									
	EUR/m ²	2003 100%	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
2014	3.057	165	21	1.978	119	14	2.353	159	14	1.722	129	10

Jahr	Baujahr 1972-1980			Baujahr 1981-1989			Baujahr 1990-1999			Baujahr 2000 bis 2009		
	Mittel	Basis	Veränd.	Mittel	Basis	Veränd.	Mittel	Basis	Veränd.	Mittel	Basis	Veränd.
	EUR/m ²	2003 100%	z. Vorj. %	EUR/m ²	2003 100%	z. Vorj. %	EUR/m ²	2003 100%	z. Vorj. %	EUR/m ²	2003 100%	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
2014	1.568	123	5	2.144	126	7	2.292	123	1	2.722	122	3

Jahr	Baujahr ab 2010		
	Mittel	Basis	Veränd.
	EUR/m ²	2010 100%	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
2014	3.579	142	10

Jahr	insgesamt		
	Mittel	Basis	Veränd.
	EUR/m ²	2003 1	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
2014	2.295	143	4

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

8.2 Zonale Bodenrichtwerte

8.2.1 Bauland

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

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

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

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

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

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

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

8.2.2 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

8.2.3 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

8.2.4 Sonderfälle

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

8.2.5 Sanierungsgebiete

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

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

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

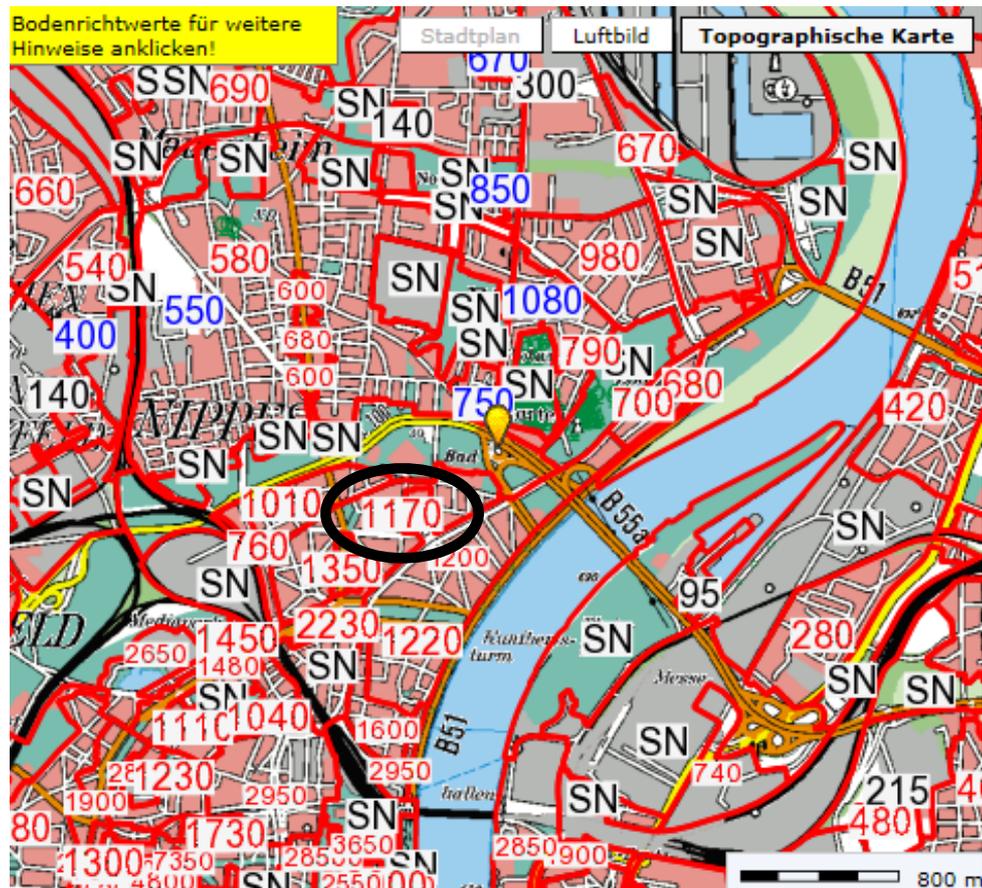
8.3.1 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2015

Baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	gute Lage [EURO/m ²]	mittlere Lage [EURO/m ²]	mäßige Lage [EURO/m ²]
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	1.100	440	290
Doppelhaushälften und Reihenhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	890	490	270
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	750	470	310
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	630	560	410

8.3.2 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen zum 01.01.2015

Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	gute Lage [EURO/m ²]	mittlere Lage [EURO/m ²]	mäßige Lage [EURO/m ²]
Klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung erschließungsbeitragsfrei	150	130	105

8.4 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln (Stand 01.01.2015) in BORISplus.NRW



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Köln
Ortsteil	Neustadt/Nord
Bodenrichtwertnummer	104002
Bodenrichtwert	1170 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2015
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach 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 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 Geschossfläche (und somit Wohnfläche) je Quadratmeter Grundstücksfläche realisiert werden kann. Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Geschossflächenzahl (GFZ) werden in Kapitel 9 veröffentlicht.

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

Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser

Bei Grundstücken für mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser sind bei unterschiedlicher Geschossflächenzahl die Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke für mehrgeschossige Wohnbebauung zu verwenden (s. Kapitel 9). Die Hinweise zur Ermittlung der wertrelevanten bzw. der gewogenen Geschossflächenzahl sind zu beachten.

Gewerbegrundstücke

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

8.5.3 Gewogene Geschossflächenzahl (gew. GFZ)

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

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

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

Der Bodenrichtwert hat folgende Eigenschaften:

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

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

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

Diagram dimensions:
 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
I. OG	Wohnen	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
II. OG	Wohnen	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
III. OG	Wohnen	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
IV. OG	Wohnen	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
V. OG	Wohnen	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
DG	Wohnen	130 m ² x 0,75	x	1,0	=	97 m ²
Summe:		877 m ²				1.072 m ²

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

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

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

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

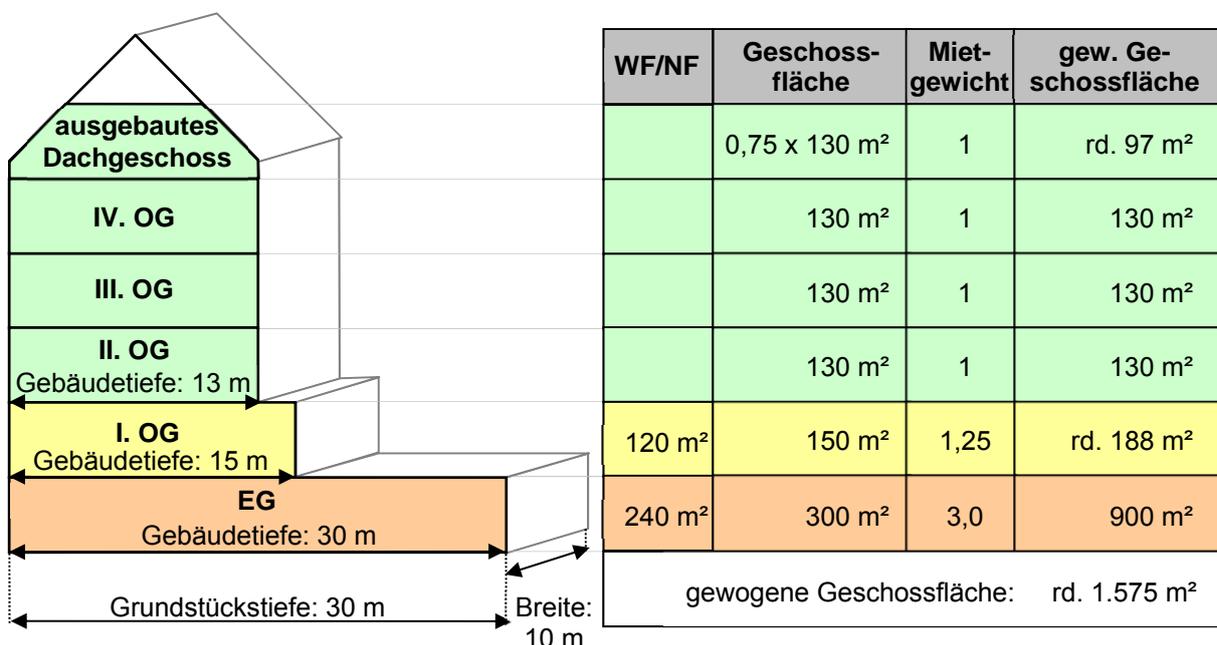
Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

Gewogene GFZ bei unterschiedlichen Gebäudetiefen

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

Für das Bodenrichtwertgrundstück sind folgende Eigenschaften veröffentlicht:

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



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

Fallbeispiel

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

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

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

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

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

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

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

Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

9. Erforderliche Daten

9.1 Indexreihen

Durchschnittliche Preisentwicklung (Mod. Stoppwert 1936 = 100)

Jahr	Eigenheimgrundstücke		Geschoßwohnungsbaugrundstücke		Gewerbegrundst.					
	linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6	rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9	linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6	rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9	gesamtes Stadtgebiet					
	Index	Index	Index	Index	Index	Index				
	Veränderung	Veränderung	Veränderung	Veränderung	Veränderung	Veränderung				
	z.Vorjahr	z.Vorjahr	z.Vorjahr	z.Vorjahr	z.Vorjahr	z.Vorjahr				
	%	%	%	%	%	%				
1963	435	24	435	24	435	24				
1964	515	18	515	18	515	18				
1965	570	11	570	11	570	11				
1966	640	12	640	12	640	12				
1967	675	5	675	5	675	5				
1968	705	4	705	4	705	4				
1969	750	6	750	6	750	6				
1970	855	14	855	14	855	14				
1971	980	15	980	15	980	15				
1972	1160	18	1160	18	1160	18				
1973	1300	12	1300	12	1300	12				
1974	1300	0	1300	0	1300	0				
1975	1410	8	1410	8	1200	-8				
1976	1525	8	1525	8	1200	0				
1977	1665	9	1665	9	1200	0				
1978	2000	20	1835	10	1270	6				
1979	2380	19	2185	19	1395	10				
1980	2845	20	2740	25	1535	10				
1981	2985	5	3010	10	1535	0				
1982	3280	10	3310	10	1610	5				
1983	3280	0	3310	0	1610	0				
1984	3280	0	3310	0	1610	0				
1985	3115	-5	3310	0	1610	0				
1986	3115	0	3310	0	1610	0				
1987	3115	0	3310	0	1610	0				
1988	3240	4	3440	4	1640	2				
1989	3465	7	3680	7	1855	13				
1990	3780	9	4010	9	2005	8				
1991	4045	7	4290	7	2045	2				
1992	4370	8	4635	8	2130	4				
1993	4630	6	4915	6	2345	10				
1994	4955	7	5260	7	2510	7				
1995	5155	4	5470	4	2510	0				
1996	5360	4	5690	4	2510	0				
1997	5575	4	5920	4	2510	0				
1998	5575	0	5920	0	2510	0				
1999	5855	5	6215	5	2510	0				
2000	6380	9	6215	0	2635	5				
2001	6570	3	6400	3	2900	10				
2002	7030	7	6145	-4	3160	9				
2003	7170	2	6450	5	3415	8				
2004	7170	0	6450	0	3415	0				
2005	7385	3	6450	0	3485	2				
2006	7385	0	6450	0	3660	5				
2007	7605	3	6190	-4	3660	0				
2008	7835	3	6190	0	3660	0				
2009	8150	4	6190	0	3770	3				
2010	8150	0	6190	0	3770	0	100			
2011	8230	1	6500	5	4150	10	103	3		
2012	8640	5	6630	2	4360	5	3665	4		
2013	9070	5	6960	5	4795	10	3850	5		
2014	9795	8	7240	4	5035	5	4040	5	107	0

Basis 2001 = 100 %

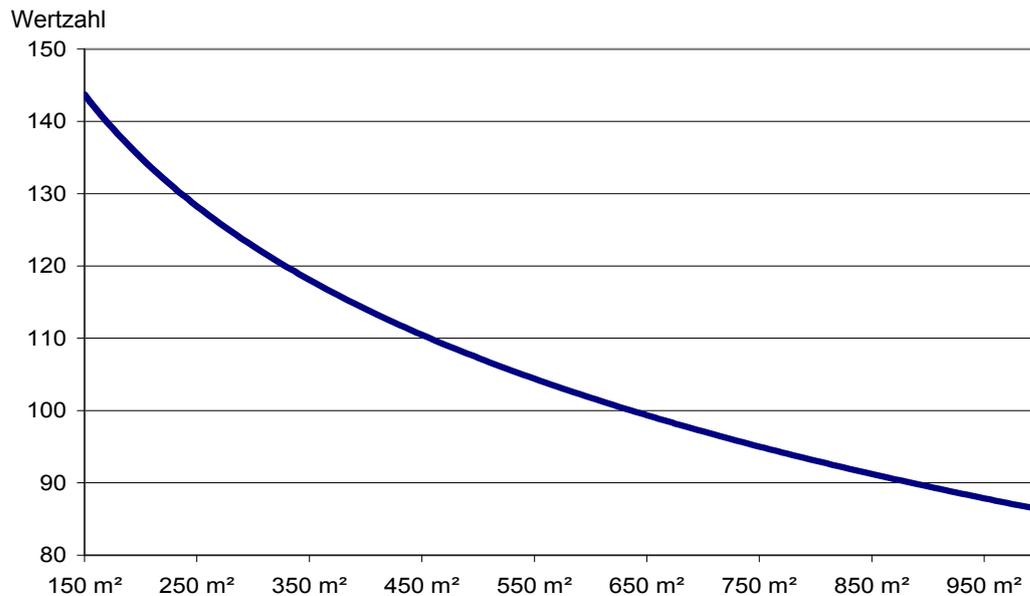
Jahr	Eigenheimgrundstücke		Geschoßwohnungsbaugrundstücke		Gewerbegrundst. gesamtes Stadtgebiet				
	linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6	rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9	linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6	rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9	Index	Veränderung z.Vorjahr %			
1999	89	5	97	5	87	0	91	0	
2000	97	9	97	0	91	5	95	5	
2001	100	3	100	3	100	10	100	5	
2002	107	7	96	-4	109	9	100	0	
2003	109	2	101	5	118	8	104	4	
2004	109	0	101	0	118	0	104	0	
2005	112	3	101	0	120	2	106	2	
2006	112	0	101	0	126	5	109	3	
2007	116	3	97	-4	126	0	116	6	
2008	119	3	97	0	126	0	116	0	
2009	124	4	97	0	130	3	116	0	
2010	124	0	97	0	130	0	116	0	100
2011	125	1	102	5	143	10	128	10	103 3
2012	131	5	104	2	150	5	133	4	107 4
2013	138	5	109	5	165	10	140	5	107 0
2014	149	8	113	4	173	5	147	5	107 0

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.

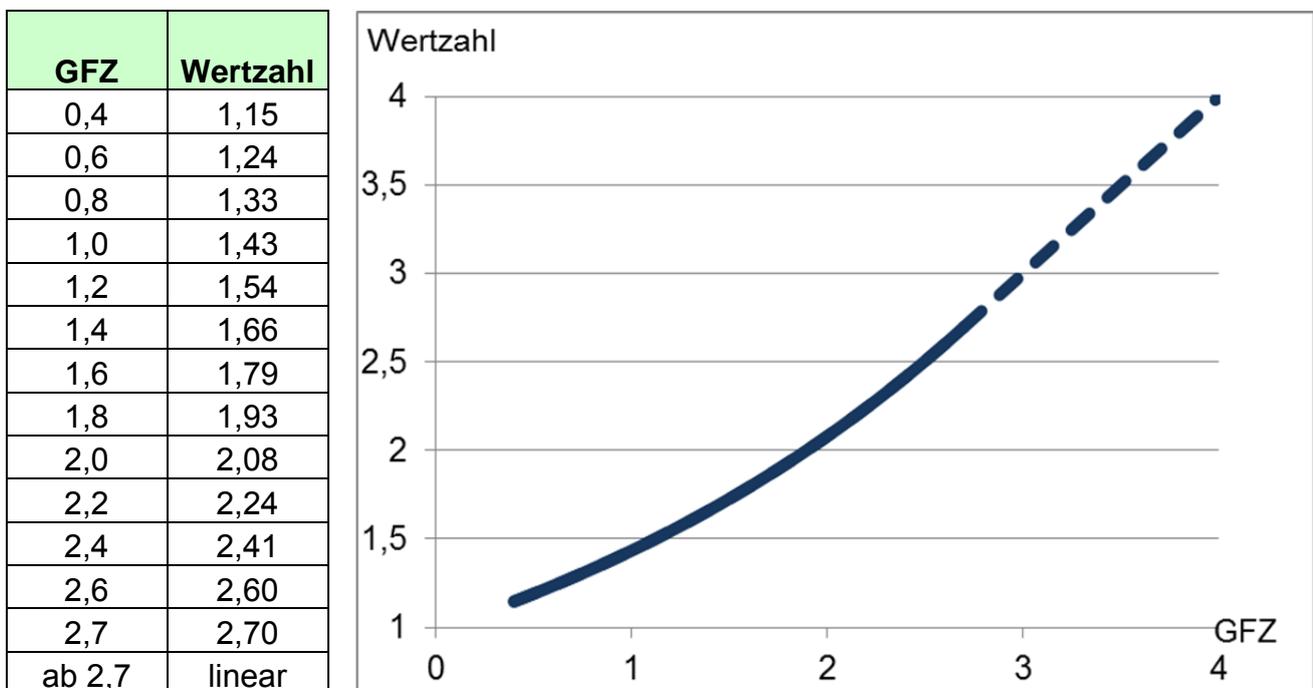
9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau)

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 Gewerbebewertungen 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 (Kiesabbauflächen)

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

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

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

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

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

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

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

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 2014 und teilweise 2013 und der sachverständigen Markteinschätzung hält der Gutachterausschuss für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze 2014 für angemessen.

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

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

9.4.1 Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Wohnungseigentum 1)								4,4		
Wohnungseigentum 2)									4,4	4,2
Dreifamilienhausgrundstücke 3)	4,1	4,3	4,3	4,3	4,5	4,6	4,1	4,1	4,0	3,6 6)
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250m ² WF)	5,0	5,2	5,2	5,2	4,6	4,6	4,2	4,2	(3,8)	3,3 6)
Mietwohnhausgrundstücke	5,2	5,4	5,2	5,2	4,8	4,8	4,7	4,5	4,1	3,7
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 % (kleine Einheit bis 250m ² WF/NF)	5,4	5,7	5,5	5,5						
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 %	5,5	5,9	5,7	5,7	5,7	5,7	5,0	4,7	4,5	4,1 6)
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 % (kleine Einheit bis 250m ² WF/NF)	(6,3)	6,3	6,0	6,0						
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 %	6,5	6,6	6,4	6,4	6,4	6,4	(5,7)	5,7	(5,5)	5,2 6)
Geschäfts- und Bürogrundstücke 4)	6,6	6,6	6,4	6,4	6,4	6,4				
Geschäfts- und Bürogrundstücke in guten Lagen 5)							5,5	5,4	(5,2)	4,5 6)
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
- 1) 60 m² Wohnfläche, Baujahre ab 1990, ohne Bodenwertanteil (siehe Kapitel 9.4.3)
- 2) siehe Anmerkung im Kapitel 9.4.3
- 3) In sehr guten Wohnlagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.
- 4) In guten bis sehr guten Geschäftslagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.
- 5) In sehr guten Lagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.
- 6) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2013 und 2014

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 2014 – (Stichtag 01.01.2015)

Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl der Kauffälle 7)	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.- Kosten	Ø Rest- nutzungs- dauer	Ø Gesamt- nutzungs- dauer
	[%]		[m ²]	[€/m ² WF/NF]	[€/m ² WF/NF]	(% Roh- ertrag)	[Jahre]	[Jahre]
Wohnungseigentum 2)	4,2	216	66	2.064	8,85	18	55	80
Standardabweichung	± 0,7		± 23	± 650	± 1,7	± 5,0	± 11	
Dreifamilienhaus- grundstücke 3)	3,6 6)	24	219	1.682	7,9	21	38	80
Standardabweichung	± 0,6		± 44	± 269	± 0,8	± 3,0	± 8	
Mietwohnhaus- grundstücke (kleine Einheit bis 250 m² WF)	3,3 6)	11	215	2.033	9,1	20,0	36	80
Standardabweichung	± 0,5		± 28	± 448	± 0,9	± 2,0	± 5	
Mietwohnhaus- grundstücke	3,7	54	864	1.652	7,9	22,0	40	80
Standardabweichung			± 1.439	± 441	± 1,4	± 4,0	± 11	
Gemischt genutzte Grundstücke - gewerblicher Mietanteil < 50%	4,1 6)	54	837	1.855	9,2	20,0	40	80
Standardabweichung	± 0,7		± 541	± 633	± 2,1	± 4,0	± 9	
Gemischt genutzte Grundstücke - gewerblicher Mietanteil > 50%	5,2 6)	13	529	2.124	12,2	15,0	39	80
Standardabweichung	± 0,9		± 243	± 1.180	± 3,7	± 2,0	± 10	
Geschäfts- und Bürogrundstücke in guten Lagen 5)	4,5 6)	13	5.260	2.208	12,8	15,0	34	60
Standardabweichung	± 0,6		± 4.723	± 511	± 2,4	± 3,0	± 10	
Sonstige Gewerbegrundstücke	(8,0)	2	1.059	532	5,0	18,0	33	60
Standardabweichung			± 191	± 112	± 0,2	± 2,0	± 7	

- () statistisch nicht ausreichende bzw. geringe Fallbelegung
- 1) 60 m² Wohnfläche, Baujahre ab 1990, ohne Bodenwertanteil (siehe Kapitel 9.4.3)
- 2) siehe Anmerkung im Kapitel 9.4.3
- 3) In sehr guten Wohnlagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.
- 4) In guten bis sehr guten Geschäftslagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.
- 5) In sehr guten Lagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.
- 6) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2013 und 2014
- 7) Anzahl nach 30 % Schrankensetzung

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

Auswertung 2014 – (Stichtag 01.01.2015)

Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl der Kauffälle 7)	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.- Kosten	Ø Rest- nutzungs- dauer	Ø Gesamt- nutzungs- dauer
	[%]		[m ²]	[€/m ² WF/NF]	[€/m ² WF/NF]	(% Roh- ertrag)	[Jahre]	[Jahre]
Dreifamilienhaus- grundstücke 3)	3,3	14	216	1.691	7,5	22,0	35	80
Standardabweichung	± 0,5		± 47	± 306	± 0,8	± 2,0	± 4	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,6	67	805	1.778	8,3	22,0	41	80
Standardabweichung	± 0,6		± 1.309	± 545	± 1,7	± 4,0	± 10	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80 % vom Rohertrag)	4,1	19	538	1.986	9,8	19,0	38	80
Standardabweichung	± 0,7		± 296	± 1.094	± 3,8	± 5,0	± 7	

- () statistisch nicht ausreichende bzw. geringe Fallbelegung
- 1) 60 m² Wohnfläche, Baujahre ab 1990, ohne Bodenwertanteil (siehe Kapitel 9.4.3)
- 2) siehe Anmerkung im Kapitel 9.4.3
- 3) In sehr guten Wohnlagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.
- 4) In guten bis sehr guten Geschäftslagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.
- 5) In sehr guten Lagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.
- 6) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2013 und 2014
- 7) Anzahl nach 30 % Schrankensetzung

9.4.3 Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus den Jahren 2011 bis 2014 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 nicht öffentlich geförderte 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	4,2	4,9	5,9
60 m ²	3,9	4,5	5,5
80 m ²	3,5	4,2	5,2
100 m ²	3,2	3,9	4,8
120 m ²	2,9	3,5	4,5

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 **2014 und teilweise 2013** sowie sachverständiger Markteinschätzung wurden folgende Rohertragsfaktoren für 2014 beschlossen:

Gebäudetyp	Faktor
Dreifamilienhausgrundstücke	13 bis 22 ¹⁾
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250m ² WF)	13 bis 23 ¹⁾
Mietwohnhausgrundstücke	13 bis 23
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil < 50 %	12 bis 21 ¹⁾
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil > 50 %	12 bis 19 ¹⁾
Geschäfts- und Bürogrundstücke in guten Lagen	10 bis 18 ¹⁾
Sonstige Gewerbegrundstücke	(8 bis 10) ²⁾

1) Ermittlung aus Datenmaterial der Geschäftsjahre 2013 und 2014

2) 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 2014 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 von 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. 2015 wurden weitere Kauffälle ausgewertet und in einer Gesamtbetrachtung zusammengefasst.
- Die Auswertung für den Grundstücksmarktbericht umfasst den **Zeitraum 2010 bis 2014**.
- Die Auswertung fokussiert sich auf den Schwerpunktbereich des Teilmarktes „Ein-/Zweifamilienhäuser“, d. h. Sonderfälle wie Villen, Liebhaberobjekte, Atriumhäuser und Fertighäuser stellen nur einen geringen Anteil dar.
- Die 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 (BGF) als Bezugsmaßstab
 - Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

- Restnutzungsdauer wird ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifiziert (Anlage 4 Sachwertrichtlinie)
- lineare Alterswertminderung

Die Merkmale der Kaufpreise, aus denen die Sachwertfaktoren abgeleitet wurden, weisen folgende Kennziffern auf.

	Anzahl	Sachwert	Grundstücksfläche	Bodenwertniveau	Baujahr	Wohnfläche	Restnutzungsdauer	Bodenwert (Teil des Sachwerts)
alle	467	308.102 € ± 145.972 €	338 m ² ± 212 m ²	401 €/m ² ± 97 €/m ²	1985 ± 17 J.	141 m ² ± 39 m ²	54 J. ± 16 J.	133.505 € ± 84.539 €
linksrheinische, freistende Häuser	40	550.073 € ± 267.083 €	634 m ² ± 312 m ²	512 €/m ² ± 156 €/m ²	1987 ± 16 J.	180 m ² ± 65 m ²	55 J. ± 16 J.	277.351 € ± 153.117 €
linksrh. Doppelhäushälften u.	113	314.478 € ± 91.842 €	310 m ² ± 105 m ²	443 €/m ² ± 98 €/m ²	1986 ± 17 J.	138 m ² ± 32 m ²	55 J. ± 15 J.	139.829 € ± 54.478 €
linksrheinische Reihenmittelhäuser	83	235.715 € ± 53.811 €	191 m ² ± 63 m ²	420 €/m ² ± 65 €/m ²	1988 ± 16 J.	127 m ² ± 24 m ²	57 J. ± 15 J.	90.650 € ± 25.556 €
rechtsrheinische, freistende Häuser	62	389.155 € ± 159.952 €	602 m ² ± 205 m ²	372 €/m ² ± 72 €/m ²	1975 ± 18 J.	168 m ² ± 49 m ²	44 J. ± 16 J.	191.022 € ± 75.087 €
rechtsrh. Doppelhäushälften u.	96	272.358 € ± 69.442 €	321 m ² ± 122 m ²	346 €/m ² ± 52 €/m ²	1983 ± 18 J.	135 m ² ± 29 m ²	53 J. ± 16 J.	110.730 € ± 41.214 €
rechtsrheinische Reihenmittelhäuser	73	226.113 € ± 44.776 €	186 m ² ± 57 m ²	351 €/m ² ± 48 €/m ²	1989 ± 17 J.	128 m ² ± 21 m ²	58 J. ± 15 J.	74.719 € ± 21.436 €



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)	600 €/m ²	-	regelmäßig	400 m ²
Wertermittlungsgrundstück	-	schlechter: -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	Erläuterung
350 m ²	118	350 m ² ist die mittlere Grundstücksgröße zur Ableitung des Bodenwertniveaus
400 m ²	114	400 m ² entspricht der Größe des Bodenrichtwertgrundstücks

Das Bodenwertniveau ermittelt sich wie folgt:

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

Beispiel Sachwertfaktorableitung

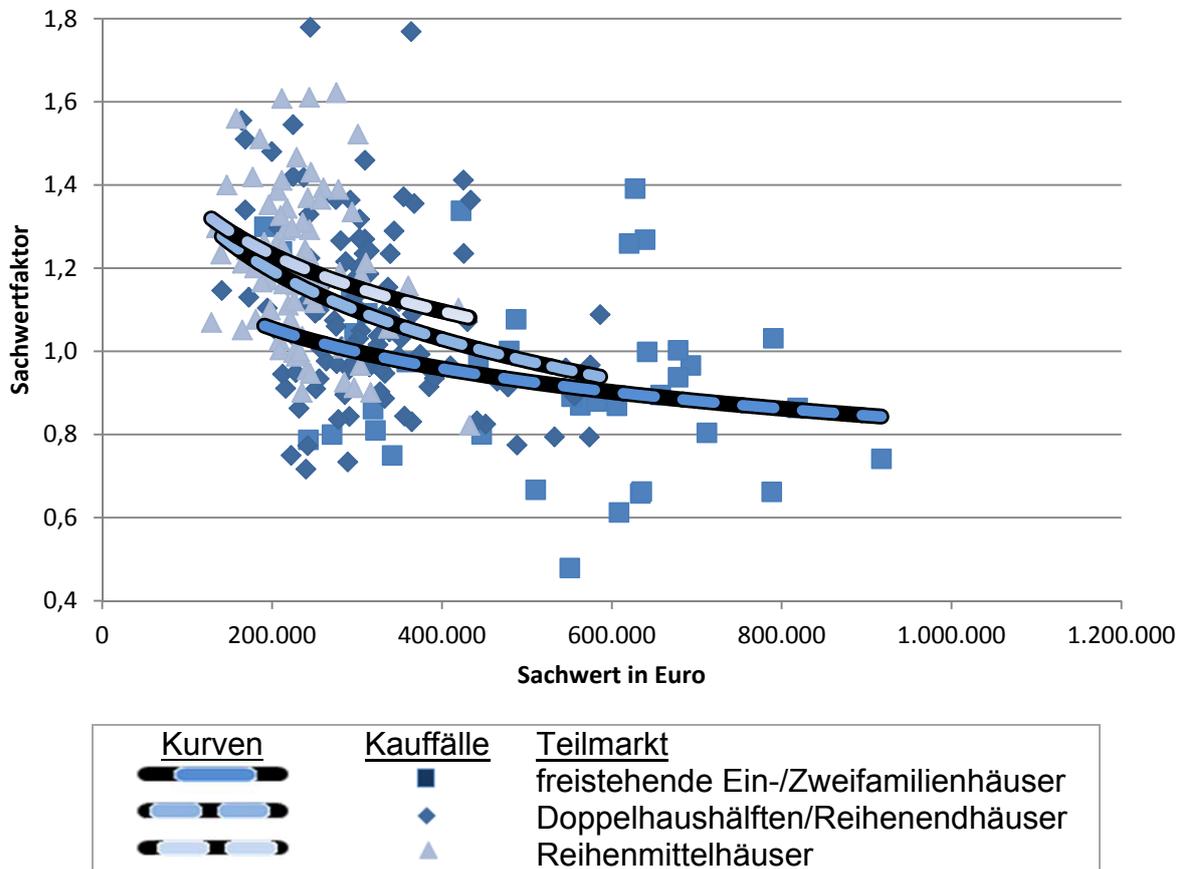
Der vorläufige Sachwert für ein freistehendes Einfamilienhaus im rechtsrheinischen Stadtgebiet Kölns wird mit 350.000 Euro ermittelt. Das Bodenwertniveau wird analog des vorweg beschriebenen Beispiels mit rund 500 €/m² ermittelt. Der Sachwertfaktor ermittelt sich gemäß der Tabellen in Abschnitt 9.6.3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

$$1,13 = 1,04 + 0,09$$

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.

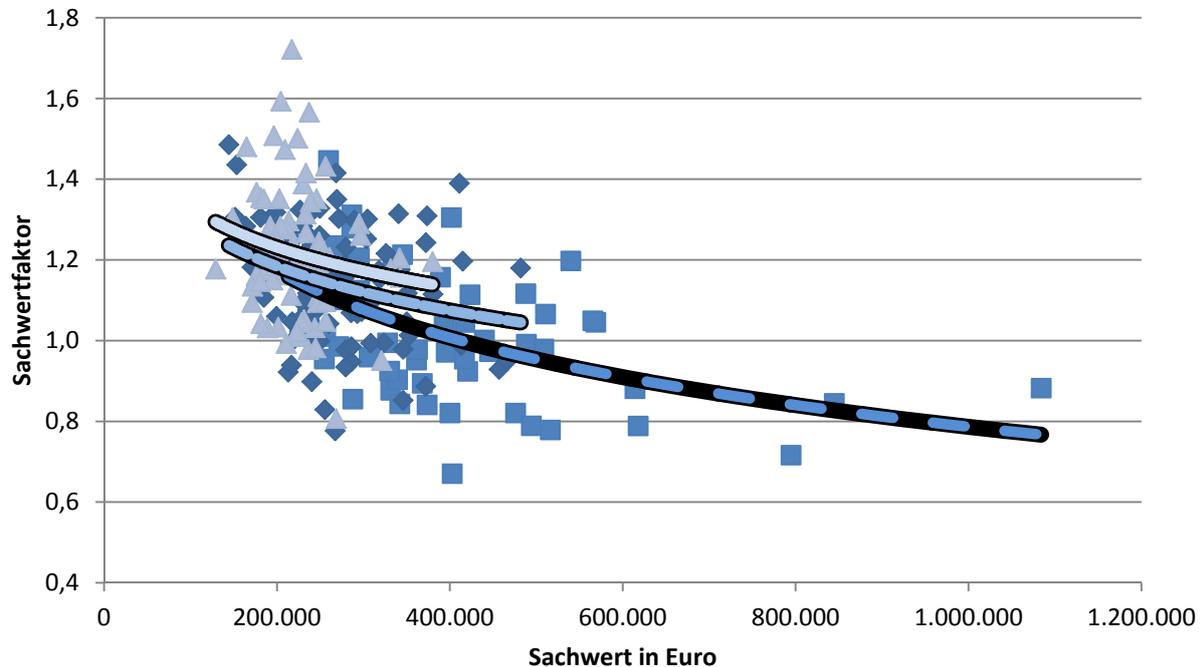


Sachwert	freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser	Bodenwertniveau*	Anpassung des Sachwertfaktors
100.000 EUR				200 EUR/m ²	-0,17
125.000 EUR			1,33	300 EUR/m ²	-0,09
150.000 EUR		1,26	1,29	400 EUR/m ²	±0,00
200.000 EUR	1,06	1,19	1,24	500 EUR/m ²	+0,09
250.000 EUR	1,03	1,13	1,19	600 EUR/m ²	+0,17
300.000 EUR	1,00	1,09	1,16	700 EUR/m ²	+0,26
350.000 EUR	0,98	1,06	1,13	750 EUR/m ²	+0,30
400.000 EUR	0,96	1,02	1,10	800 EUR/m ²	+0,35
450.000 EUR	0,94	1,00			
500.000 EUR	0,93	0,97			
550.000 EUR	0,92	0,95			
600.000 EUR	0,90	0,93			
650.000 EUR	0,89				
700.000 EUR	0,88				
750.000 EUR	0,87				
800.000 EUR	0,86				
850.000 EUR	0,82				
900.000 EUR	0,82				

* Bodenwertniveau: 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.



<u>Kurven</u>	<u>Kauffälle</u>	<u>Teilmarkt</u>
		freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser
		Doppelhaushälften/Reihenendhäuser
		Reihenmittelhäuser

Sachwert	freistehende Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften, Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser	Bodenwert- niveau*	Anpassung des Sachwert- faktors
100.000 EUR				200 EUR/m ²	-0,17
125.000 EUR			1,29	300 EUR/m ²	-0,09
150.000 EUR		1,22	1,27	400 EUR/m ²	±0,00
200.000 EUR	1,17	1,18	1,23	500 EUR/m ²	+0,09
250.000 EUR	1,12	1,14	1,19	600 EUR/m ²	+0,17
300.000 EUR	1,08	1,11	1,17	700 EUR/m ²	+0,26
350.000 EUR	1,04	1,09	1,15	750 EUR/m ²	+0,30
400.000 EUR	1,01	1,07		800 EUR/m ²	+0,35
450.000 EUR	0,98	1,05			
500.000 EUR	0,95				
550.000 EUR	0,93				
600.000 EUR	0,91				
650.000 EUR	0,89				
700.000 EUR	0,87				
750.000 EUR	0,86				
800.000 EUR	0,84				
850.000 EUR	0,83				
900.000 EUR	0,81				
950.000 EUR	0,80				
1.000.000 EUR	0,79				

* Bodenwertniveau:
siehe Hinweis zur
Anwendung in
Abschnitt 9.6.1

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Flächenangaben,	Stand:	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Fläche des Stadtgebietes		40.517 ha	40.516 ha	40.486 ha
Bebaute Fläche		13.555 ha	13.530 ha	13.075 ha

Bevölkerungsangaben,	Stand:	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Einwohner		1.036.117	1.044.555	1.044.070
Zuzüge		60.636	58.729	58.618
Fortzüge		53.119	51.011	51.620
Saldo		7.517	7.718	6.998
Umzüge innerhalb Kölns		78.391	75.679	73.708

Bauzahlen,	Stand:	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Wohnungen in Wohn- und Nicht- wohngebäuden		541.692	544.395	547.332
Wohngebäude		133.474	134.301	135.136
darunter Ein-/Zweifamilienhäuser		79.537	80.182	80.807

Baufertigstellungen	in	2011	2012	2013
Wohnungen		2.669	3.114	3.143
davon Wohnungsneubau		2.435	2.930	2.969

Baugenehmigungen	in	2011	2012	2013
Wohnungen		2.950	2.941	3.331
davon Wohnungsneubau		2.776	2.780	2.989

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 01.01.2015 ermittelt und in €/m² angegeben.

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

Preisniveau 01.01.2015			
Lage	gut €/m ²	mittel €/m ²	mäßig €/m ²
Köln	1.100	440	290
Düsseldorf	970	600	470
Leverkusen	325	285	235
Bonn	435	370	305

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 2015, 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.
- Arbeitsgemeinschaft gemeinnütziger Kölner Wohnungsunternehmen
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln
- Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen
Region West e.V.

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

Rheinische Immobilienbörse e.V. (RIB)

Unter Sachsenhausen 10-26

50667 Köln

Tel. 0221 1640-413

Fax 0221 1640-359

E-Mail: 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: 01.04.2014) zusammengestellt worden.

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

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

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

13.3 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile



13.5 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 a. D.

Dipl.-Ing. Heiner Roggendorf, Städt. Obervermessungsrat

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

Dipl.-Ing. Herbert Steinwarz, Stadtvermessungsdirektor a. D.

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.-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: 02131-928-6231 02131-928-6232 Telefax: 02131-928-86231
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis Willy-Brandt-Platz 1 50126 Bergheim	Telefon: 02271-83-4731 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: 02241-13-2794 Telefax: 02241-13-2437
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen-Kreis Am Rübezahlwald 7 51469 Bergisch Gladbach	Telefon: 02202-13-2636 Telefax: 02202-13-2494
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach Rathaus Bensberg Wilhelm-Wagener-Platz 1 51429 Bergisch Gladbach	Telefon: 02202-14-1238 02202-14-1254 02202-14-1255 Telefax: 02202-14-1460

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der **Stadt Leverkusen**
Moskauer Str. 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: 02104-99-2536
02104-99-2541
Telefax: 02104-99-5452

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.
Hohenstaufering 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>