Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Köln

Grundstücksmarktbericht 2016 für die Stadt Köln

Berichtszeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015

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 09E20
Tel. 0221/221-23017
Fax 0221/221-23081

Kartengrundlage: Karte der Stadt-, Bezirks- und Stadtteilgrenzen

Gebühr: kostenfrei (Download aus dem Internet unter http://www.BORISplus.nrw.de)

Nutzungsbedingungen:
Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://www.boris.nrw.de mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) https://www.boris.nrw.de

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Veröffentlichung: April 2016

ISSN 1867-5050

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Grundstücksmarktbericht 2016

Bericht über die Entwicklung des Kölner Grundstücksmarktes im Jahre 2015 zum Stichtag 01.01.2016

Bericht über die Entwicklung des Kölner Grundstücksmarktes im Jahre 2015

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 2015 8
4.1 Anzahl der Kauffälle (Kaufverträge) 8
4.1.1 Verteilung der Verträge nach Teilmärkten 9
4.1.2 Verteilung der Verträge 2015 nach Eingangsmonat 10
4.2 Flächenumsatz 11
4.3 Geldumsatz 12
5. Unbebaute Grundstücke 13
5.1 Individueller Wohnungsbau 14
5.2 Geschosswohnungsbau 16
5.3 Gewerbliche Bauflächen 18
5.3.1 Gewerbliche Bauflächen 18
5.3.2 Büro-, Hotel- und Geschäftsgrundstücke 18
5.4 Grundstücke für den Sozial- und Gemeinbedarf 19
5.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 19
5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland 20
5.6.1 Bauerwartungsland 20
5.6.2 Rohbauland 20
6. Bebaute Grundstücke 21
6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser 22
6.1.1 Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet) 24
6.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp 24
6.1.3 Kaufpreise nach Gebäudetypen 26
Stadtbezirk 2 26
Stadtbezirk 3 27
Stadtbezirk 4 28
Stadtbezirk 5 29
Stadtbezirk 6 30
Stadtbezirk 7 31
Stadtbezirk 8 32
Stadtbezirk 9 33
6.1.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen 34

6.2 Mehrfamilienhäuser 41
6.2.1 Zusammenfassung für den Geschosswohnungsbau nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet) 43
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser 43
6.4 Objekte für den Sozial- und Gemeinbedarf 44
6.5 Gewerbe-/ Industrieobjekte 44
6.6 Sonstige bebaute Grundstücke 45
7. Wohnungs- und Teileigentum 46
7.1 Anzahl und Geldumsatz der Verträge nach Stadtbezirken 46
7.2 Anzahl und Geldumsatz der Verträge von 2007 bis 2015 47
7.3 Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen 48
7.4 Kaufpreise für Eigentumswohnungen 50
7.5 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen 60
7.6 Kaufpreise für Stellplätze 61
7.7 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen 62
7.8 Zusammenfassung der Preisentwicklung 65
8. Bodenrichtwerte 68
8.1 Gesetzlicher Auftrag 68
8.2 Zonale Bodenrichtwerte 68
8.2.1 Bauland 68
8.2.2 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke 69
8.2.3 Bauerwartungsland und Rohbauland 69
8.2.4 Sonderfälle 70
8.2.5 Sanierungsgebiete 70
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte 71
8.3.1 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2016 71
8.3.2 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen zum 01.01.2016 71
8.4 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln (Stand 01.01.2016) in BORISplus.NRW 72
8.5 Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 73
8.5.1 Bodenrichtwerttypen 73
8.5.2 Geschossflächenzahl und wertrelevante Geschossflächenzahl 74
8.5.3 Gewogene Geschossflächenzahl (gew. GFZ) 75
9. Erforderliche Daten 80
9.1 Indexreihen 80
9.2 Umrechnungskoeffizienten 81
9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe (Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke) 82
9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau) 84
9.2.3 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE) 85
9.2.4 Umrechnungskoeffizienten für Flächen der Landwirtschaft 86
9.3 Untersuchungen zu besonderen Bodenwerten 87
9.3.1 Gewerbegrundstücke für teilweise tertiäre gewerbliche Nutzung 87
9.3.2 Besondere Flächen der Landwirtschaft 88
9.3.3 Flächen zur Gewinnung von Rohstoffen (Kiesabbauflächen) 89

9.4 Liegenschaftszinssätze 90
9.4.1 Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung) 91
9.4.2 Ergänzende Liegenschaftszinssätze (Gruppenbildung nach Vorgabe der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW - AGVGA-NRW) 93
9.4.3 Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum 94
9.4.4 Liegenschaftszinssätze für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser 96
9.5 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke 98
9.5.1 Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke 98
9.6 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser 99
9.6.1 Ableitung und Anwendung der Sachwertfaktoren 99
9.6.2 Sachwertfaktoren für das linksrheinische Stadtgebiet 103
9.6.3 Sachwertfaktoren für das rechtsrheinische Stadtgebiet 104
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 105
11. Regionale Vergleiche 106
12. Miete 107
12.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen 107
12.2 Mietwerte für gewerbliche Nutzungen 108
13. Sonstige Angaben 109
13.1 Gebühren 109
13.2 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile 112
13.3 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile 113
13.4 Gebietsgliederungskarte 114
13.5 Mitglieder des Gutachterausschusses 115
13.6 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse 116
13.7 Sonstige Einrichtungen 117

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1.1 Umsätze

Im Berichtszeitraum 2015 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln 9.883 Verträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt, dies entspricht einer Abnahme von 101 Verträgen gegenüber dem Berichtszeitraum 2014.
Die Anzahl der Verträge liegt damit leicht unter dem Mittel der letzten 10 Jahre in Höhe von 10.004.

Der größte Anteil der Verträge resultiert aus dem Bereich des Wohnungs- und Teileigentums. Hier wurden insgesamt 6.771 Kaufverträge abgeschlossen.

Der Geldumsatz stieg um etwa 1,6 Milliarden € (+37,7 %) von rd. 4,2 Milliarden € auf rd 5,8 Milliarden €. Der Flächenumsatz stieg um etwa 251 % von rd. 377 ha auf jetzt rd. 948 ha.

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

Nach Einführung der zonalen Bodenrichtwerte im Geschäftsjahr 2010 wurde erstmals ein Bodenpreisindex für Gewerbegrundstücke (sekundäre gewerbliche Nutzung) ermittelt. Der Bodenpreisindex stieg gegenüber dem Jahr 2014 um 6 %.
Für die Bodenrichtwerte von Grundstücken für Bürobauten konnte in guten Lagen eine Steigerung von + 5 % festgestellt werden. In den übrigen Lagen stagnierte die Preisentwicklung.
Für die Bodenrichtwerte von Grundstücken in 1a – bzw. 1b – Geschäftslagen im Innenstadtbereich konnte eine Steigerung von rd. + 5 % festgestellt werden.

Die Liegenschaftszinsen für ertragsorientierte Grundstücke fielen um bis zu - 0,5 %. 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 2015 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 Erwerbsobst- und -gemüseanbau als Grundlage für die Festlegung von Kleingartenpachtzinsen.

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

3.1.2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen (Grundstücksmarktbericht NRW)
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW.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).

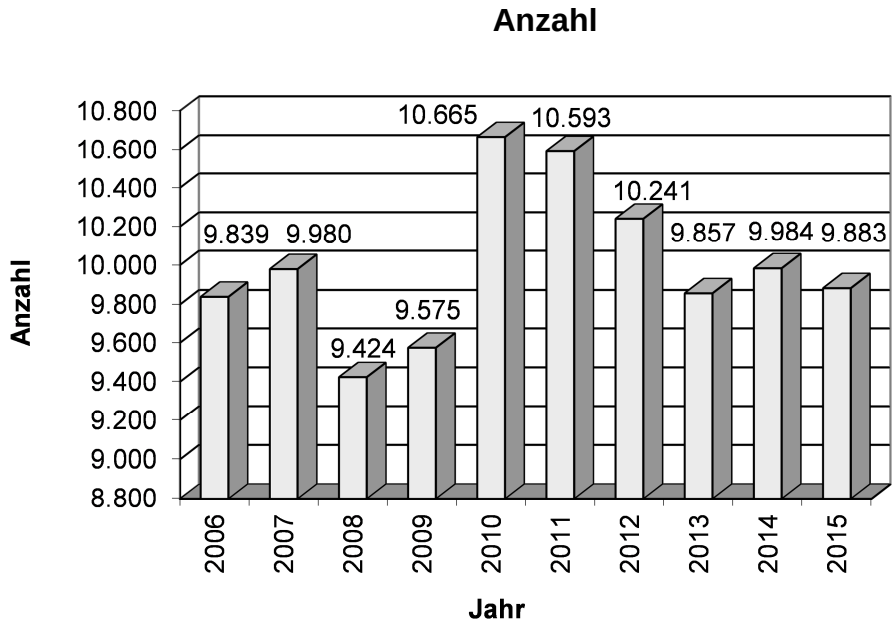
Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparent darzustellen.

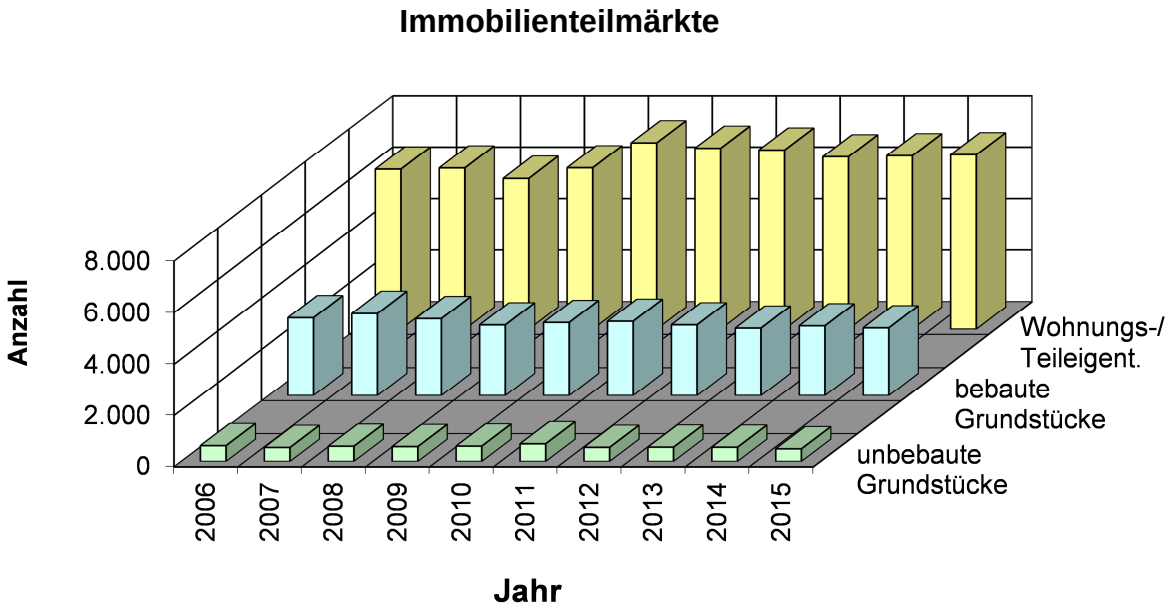
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2015

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.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Unbebaute Grundstücke	615	543	592	578	596	687	547	556	552	490
Bebaute Grundstücke	3.017	3.183	2.983	2.737	2.831	2.879	2.740	2.611	2.701	2.622
Wohnungs-Teileigentum	6.207	6.254	5.849	6.260	7.238	7.027	6.954	6.690	6.731	6.771
Gesamtanzahl	9.839	9.980	9.424	9.575	10.665	10.593	10.241	9.857	9.984	9.883



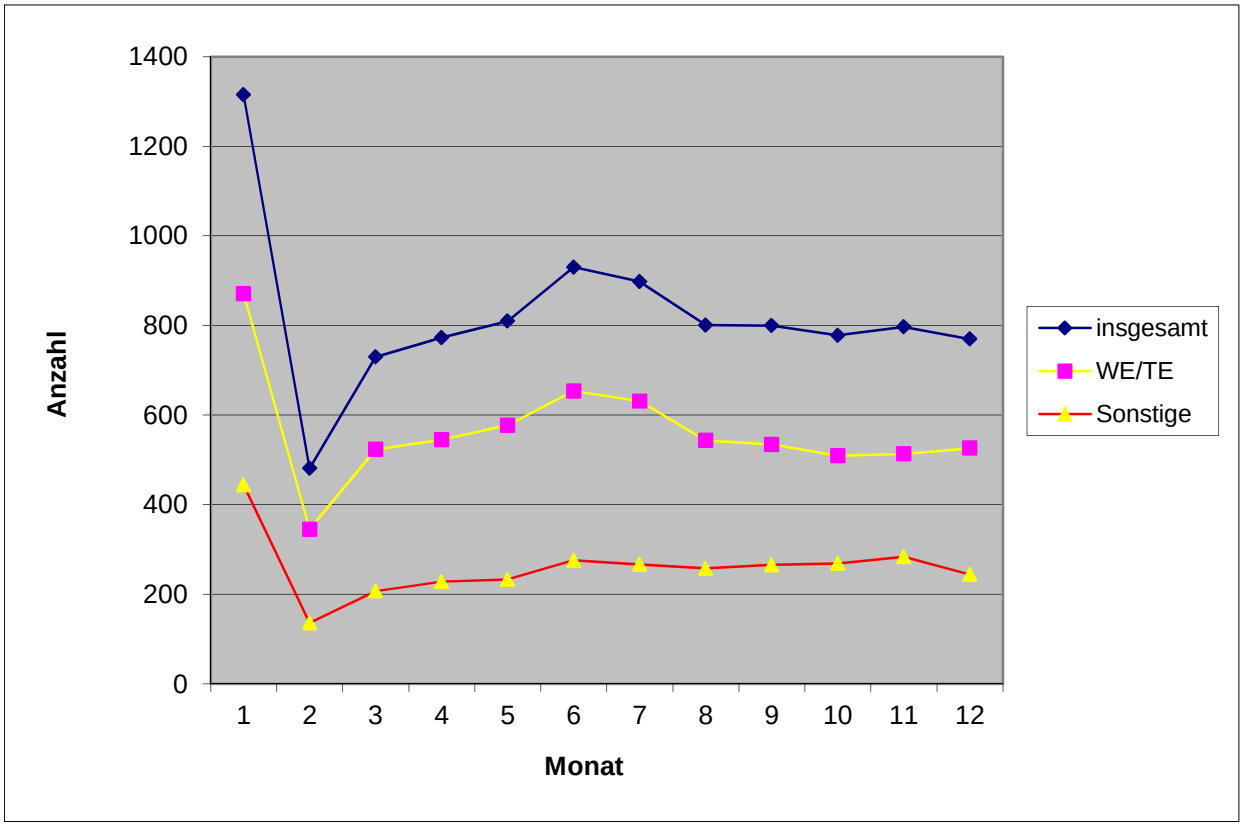


4.1.1 Verteilung der Verträge nach Teilmärkten

Teilmarkt	2013			2014			2015		
	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	282	2,9	5,2	194	1,9	-31	202	2,0	4,1
Geschoßwohnungsbaugrundst.	97	1,0	67,2	89	0,9	-8,2	96	1,0	7,9
Gewerbegrundstücke	33	0,3	-21,4	43	0,4	30,3	46	0,5	7,0
Geschäftsgrundstücke	6	0,1	0,0	10	0,1	66,7	5	0,1	-50,0
Sozial- u. Gemeinbedarf							12		
Land- u. forstwirtschaftl. Flächen							57		
Bauerwartungsland							9		
Rohbauland							5		
Sonstige Grundstücke	138	1,4	-20,2	216	2,2	57	58	0,6	-73,1
Unbebaute Grundstücke insges.	556	5,6	1,6	552	5,5	-0,7	490	5,0	-11,2
Eigenheime	1.788	18,1	-3,1	1.763	17,7	-1,4	1.755	17,8	-0,5
Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	622	6,31	-10,8	700	7,011	12,54	644	6,5	-8,0
Gewerbeobjekte-/Industrieobjekte	141	1,4	8,5	165	1,7	17,0	100	1,0	-39,4
Geschäftsobjekte							88		
Sozial- u. Gemeinbedarf							8		
Sonstige bebaute Objekte	60	0,6	-10,4	73	0,7	21,7	27	0,3	-63,0
Bebaute Grundstücke insges.	2.611	26,5	-4,7	2.701	27,1	3,4	2.622	26,5	-2,9
Wohnungs-/Teileigent. insges.	6.690	67,9	-3,8	6.731	67,4	0,6	6.771	68,5	0,6
Insgesamt	9.857	100,0	-3,7	9.984	100,0	1,3	9.883	100,0	-1,0

4.1.2 Verteilung der Verträge 2015 nach Eingangsmonat

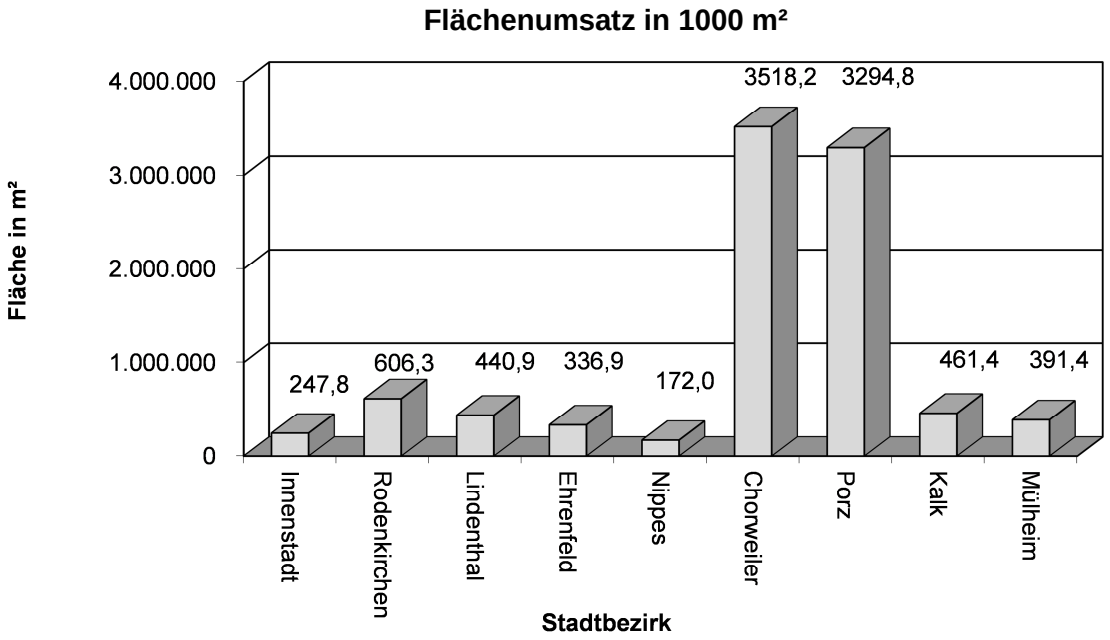
Monat	Insgesamt		Wohnungs-/ Teileigentum		Sonstige	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Januar	1315	13,3	871	12,9	444	14,3
Februar	481	4,9	345	5,1	136	4,4
März	730	7,4	523	7,7	207	6,7
April	773	7,8	545	8,0	228	7,3
Mai	810	8,2	577	8,5	233	7,5
Juni	930	9,4	654	9,7	276	8,9
Juli	898	9,1	631	9,3	267	8,6
August	801	8,1	543	8,0	258	8,3
September	800	8,1	534	7,9	266	8,5
Oktober	778	7,9	509	7,5	269	8,6
November	797	8,1	513	7,6	284	9,1
Dezember	770	7,8	526	7,8	244	7,8
Insgesamt	9.883	100,0	6.771	100,0	3.112	100,0



4.2 Flächenumsatz

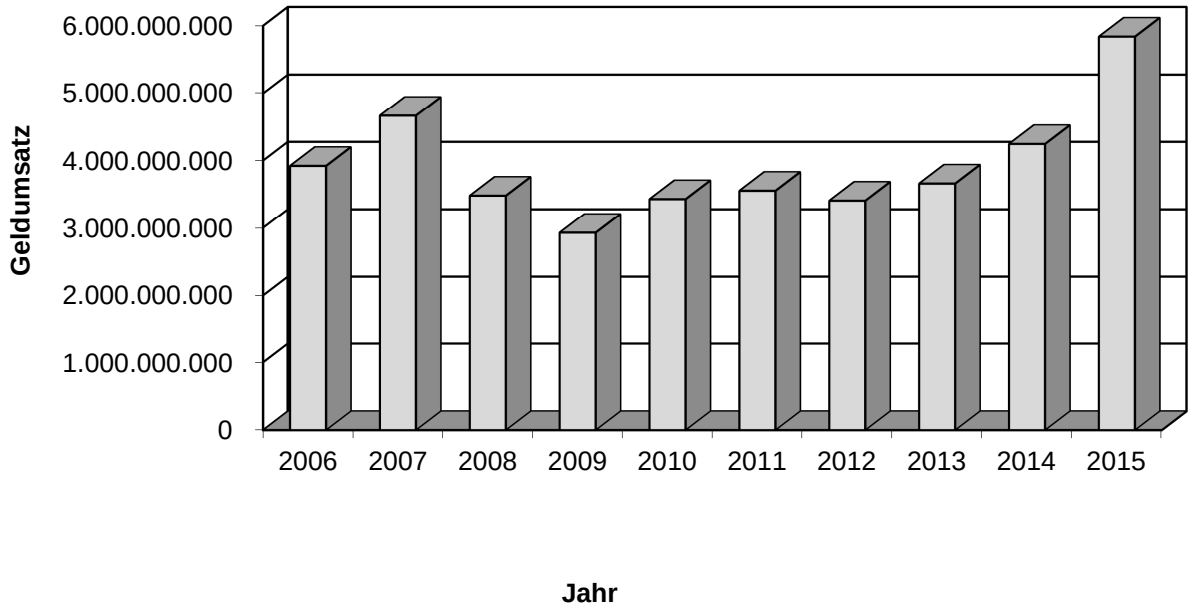
2015						
Stadtbezirk	**Anzahl der Verträge**			**Flächenumsatz ohne WE/TE**		
	Gesamt o. WE/TE	%	entgeltl. o. WE/TE	Gesamt m²	%	entgeltl. m²
Innenstadt	185	5,9	177	247.812	2,6	243.776
Rodenkirchen	433	13,9	422	616.312	6,5	554.832
Lindenthal	507	16,3	494	440.853	4,7	436.306
Ehrenfeld	231	7,4	221	336.881	3,6	333.274
Nippes	255	8,2	235	172.007	1,8	164.781
Chorweiler	371	11,9	351	3.518.174	37,1	3.434.768
Porz	393	12,6	349	3.294.796	34,8	3.256.828
Kalk	280	9,0	271	461.449	4,9	457.122
Mülheim	457	14,7	416	391.358	4,1	378.624
Insgesamt	3.112	100,0	2.936	9.479.642	100,0	9.260.311

2014						
Insgesamt	3.253	100,0	3.091	3.770.652	100,0	3.635.639



4.3 Geldumsatz

Jahr	Anzahl der Verträge entgeltlich	Geldumsatz Euro
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
2015	9.382	5.838.469.821

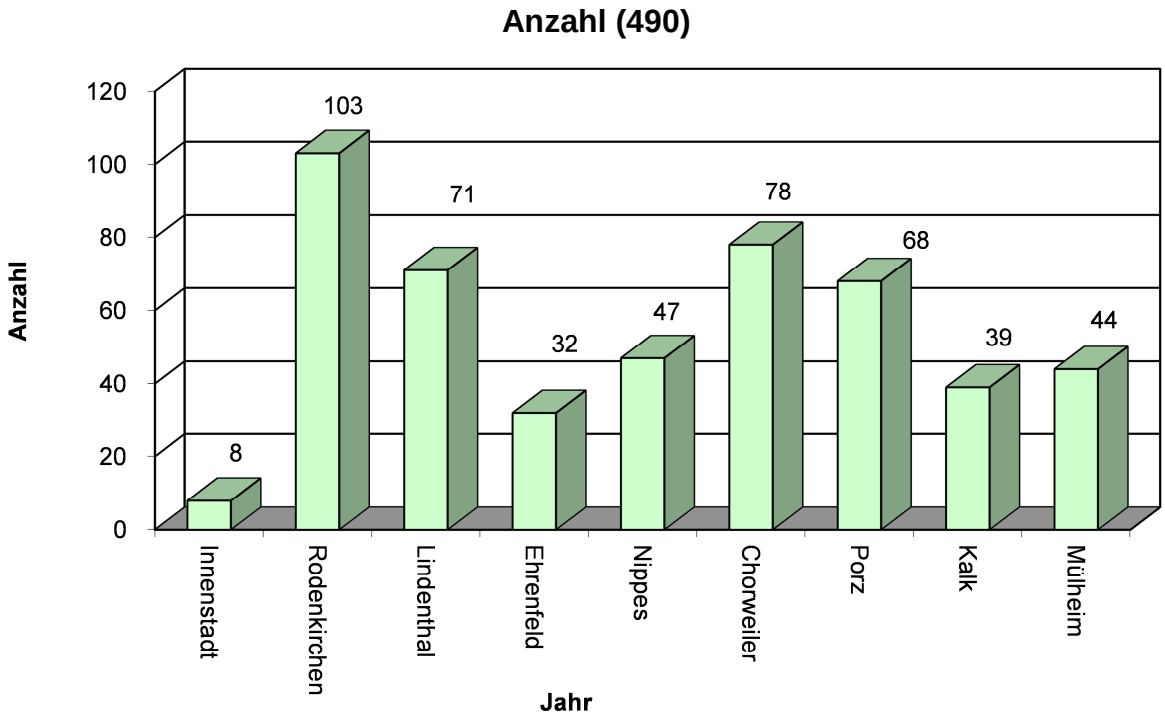


5. Unbebaute Grundstücke

Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2015								
Stadtbezirk	**Anzahl der Verträge**			**Geldumsatz**		**Flächenumsatz**		
	Gesamt	%	entgeltl.	**Euro**	%	Gesamt m² ohne WE	%	entgeltl. m² ohne WE
Innenstadt	8	1,6	8	5.292.821	1,8	4.891	0,1	4.891
Rodenkirchen	103	21,0	100	61.364.592	21,0	261.360	6,4	202.281
Lindenthal	71	14,5	68	61.975.656	21,2	99.237	2,4	98.105
Ehrenfeld	32	6,5	32	45.532.016	15,6	138.468	3,4	138.468
Nippes	47	9,6	42	29.154.780	10,0	59.743	1,5	57.847
Chorweiler	78	15,9	73	14.876.569	5,1	252.873	6,2	179.139
Porz	68	13,9	65	34.841.439	11,9	2.965.660	72,6	2.946.736
Kalk	39	8,0	36	18.016.913	6,2	237.606	5,8	237.224
Mülheim	44	9,0	41	21.108.360	7,2	64.343	1,6	63.780
Insgesamt	490	100,0	465	292.163.146	100,0	4.084.181	100,0	3.928.471

2014								
Insgesamt	552	100,0	528	307.063.203	100,0	1.528.333	100,0	1.471.761



5.1 Individueller Wohnungsbau

Wohnbauflächen für den Ein- / Zweifamilienhausbau

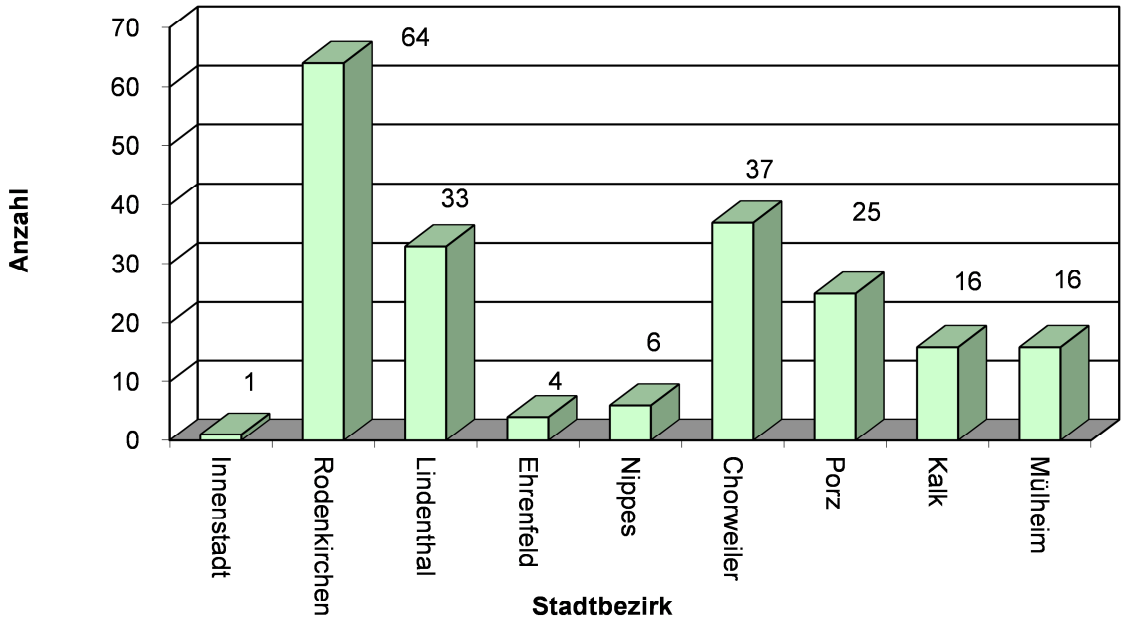
2015

Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgelt	Euro	%	Gesamt m²	%	entgeltl. m²
Innenstadt	1	0,5	1	401.001	0,6	837	0,6	837
Rodenkirchen	64	31,7	63	35.104.103	50,1	57.715	39,8	57.469
Lindenthal	33	16,3	31	15.609.550	22,3	23.693	16,3	22.877
Ehrenfeld	4	2,0	4	561.985	0,8	1.398	1,0	1.398
Nippes	6	3,0	5	2.131.290	3,0	4.369	3,0	2.596
Chorweiler	37	18,3	34	5.715.245	8,2	21.378	14,7	15.588
Porz	25	12,4	24	3.454.440	4,9	11.570	8,0	11.195
Kalk	16	7,9	15	3.138.451	4,5	10.277	7,1	9.900
Mülheim	16	7,9	14	3.967.975	5,7	13.853	9,5	13.420
Insgesamt	202	100,0	191	70.084.040	100,0	145.090	100,0	135.280

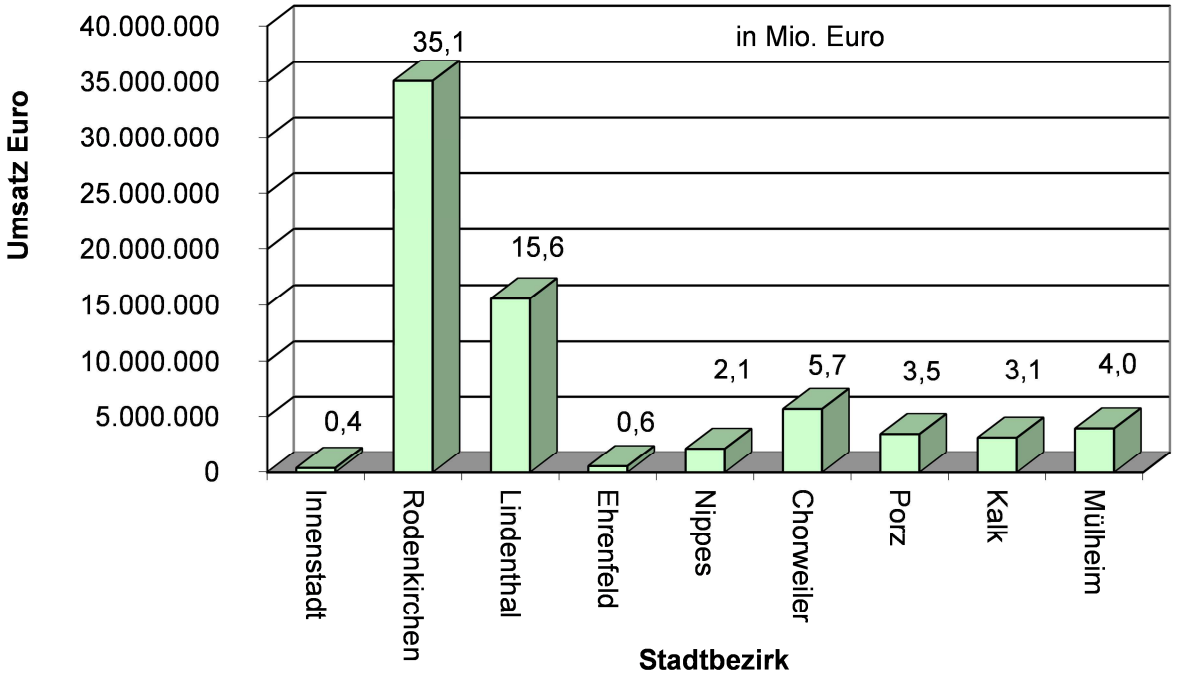
2014

Insgesamt	194	100,0	191	76.120.324	100,0	152.529	100,0	150.853

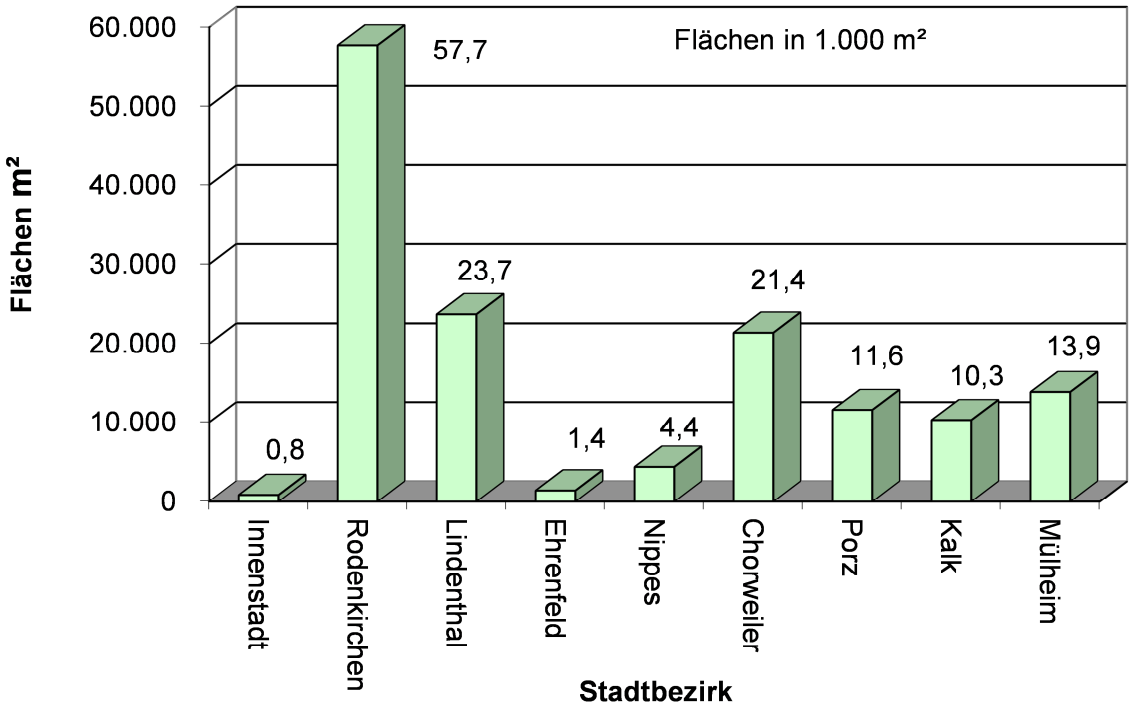
Anzahl (202)



Geldumsatz (rd. 70,1 Mio. Euro)



Flächenumsatz (145.090 m²)



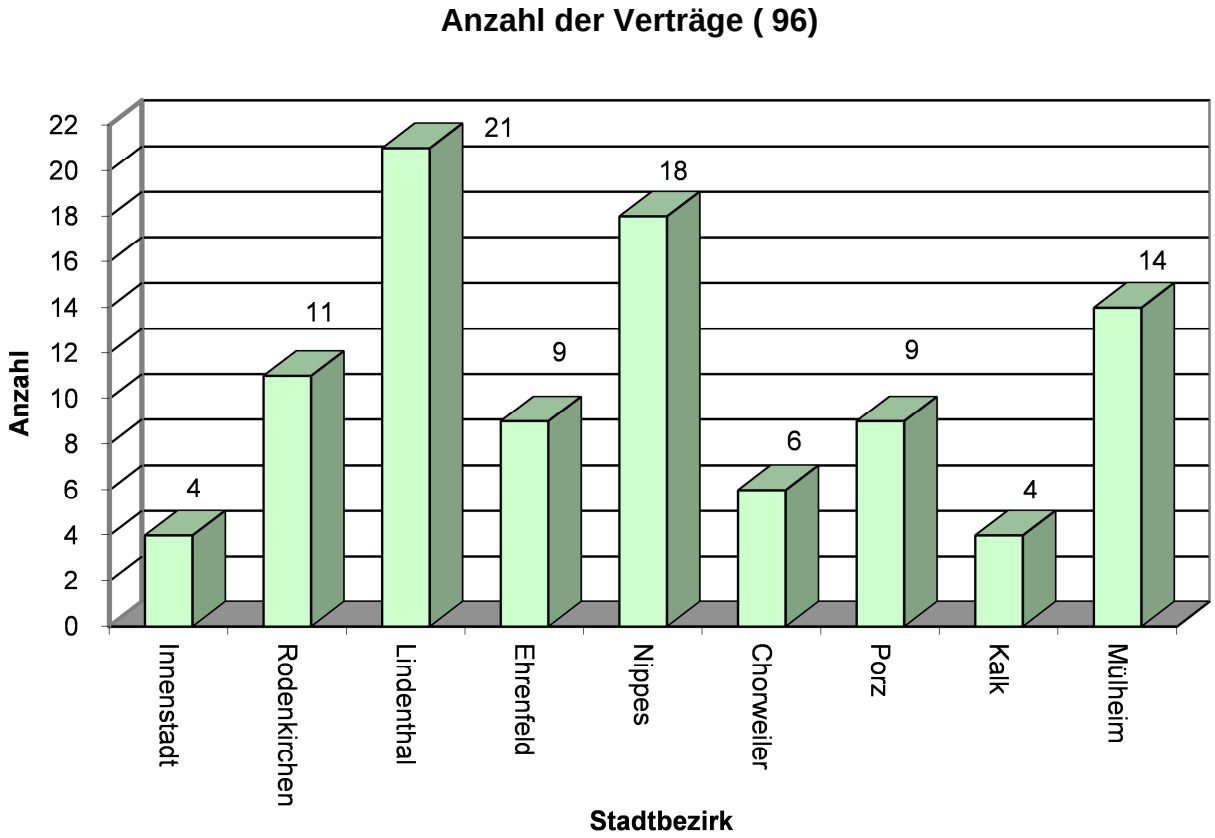
5.2 Geschosswohnungsbau

2015

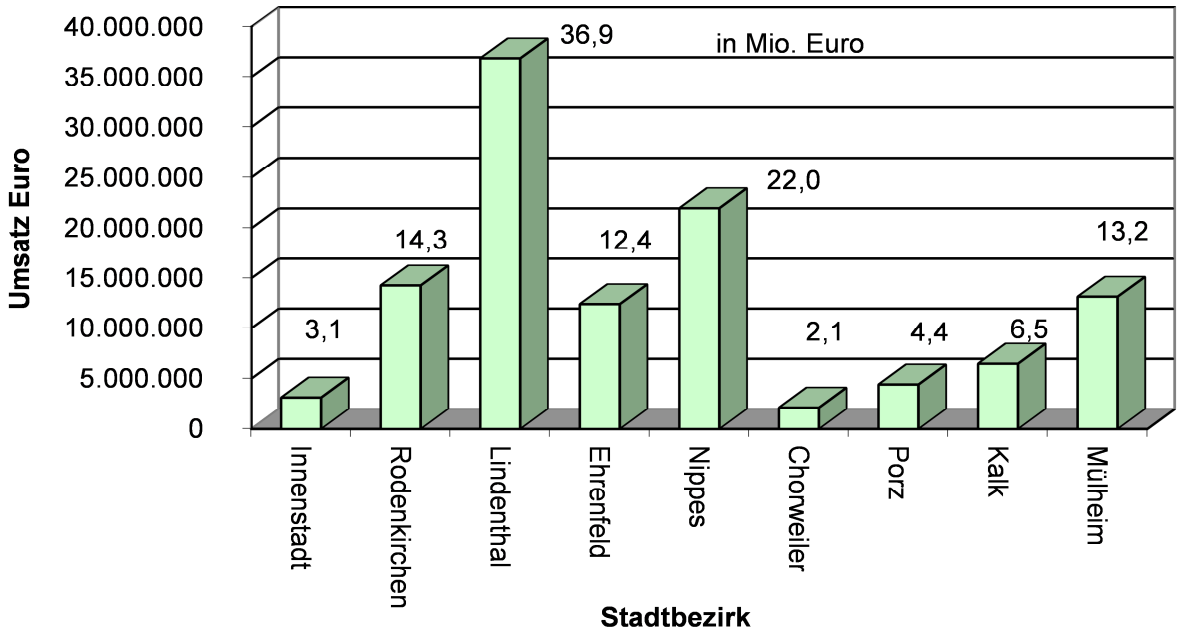
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	**Euro**	%	Gesamt m²	%	entgeltl. m²
Innenstadt	4	4,2	4	3.132.000	2,7	1.131	0,8	1.131
Rodenkirchen	11	11,5	11	14.280.000	12,4	19.419	13,5	19.419
Lindenthal	21	21,9	21	36.861.070	32,1	32.015	22,3	32.015
Ehrenfeld	9	9,4	9	12.414.200	10,8	24.549	17,1	24.549
Nippes	18	18,8	18	21.973.609	19,1	20.213	14,1	20.213
Chorweiler	6	6,3	6	2.130.000	1,9	6.666	4,6	6.666
Porz	9	9,4	9	4.421.340	3,8	8.638	6,0	8.638
Kalk	4	4,2	4	6.475.000	5,6	3.141	2,2	3.141
Mülheim	14	14,6	14	13.160.000	11,5	27.774	19,3	27.774
Insgesamt	96	100,0	96	114.847.219	100,0	143.546	100,0	143.546

2014

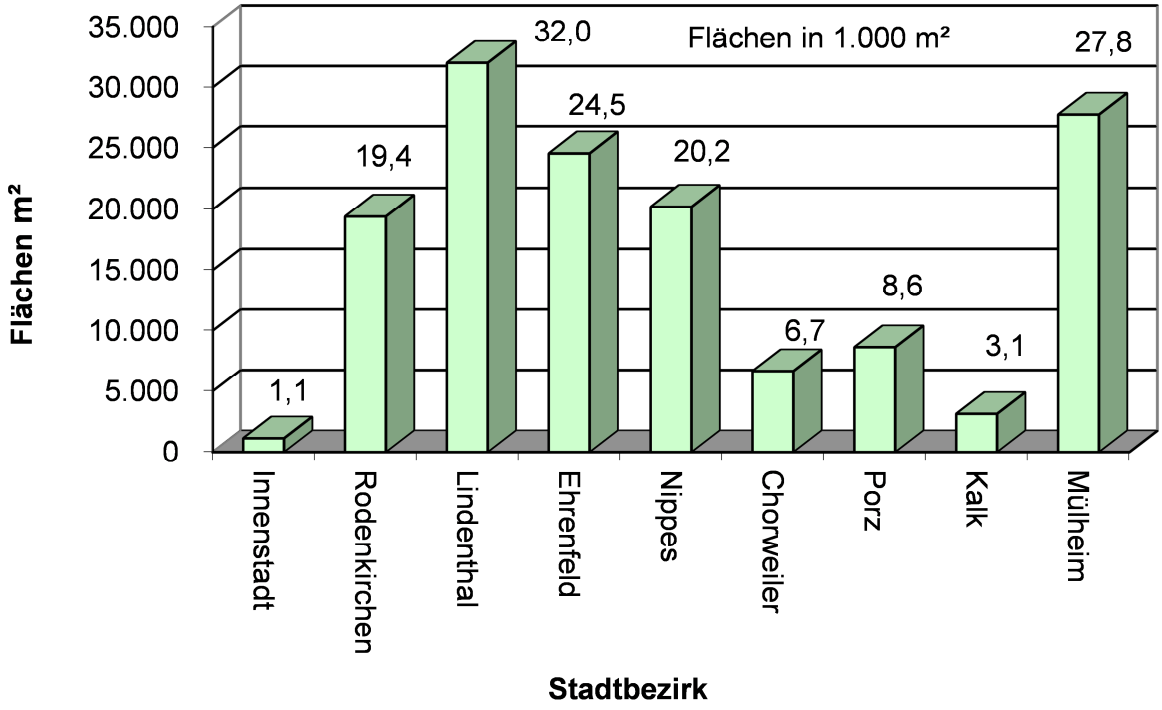
Insgesamt	89	100,0	86	78.858.934	100,0	136.649	100,0	135.584



Geldumsatz (rd. 114,8 Mio. Euro)



Flächenumsatz (143.546 m²)



5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Gewerbliche Bauflächen

2015

Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m²	%	entgeltl. m²
Innenstadt	1	1,0	1	766.200	2,1	2.554	1,1	2.554
Rodenkirchen	4	8,7	3	3.837.203	10,5	24.379	10,6	20.823
Lindenthal	6	13,0	6	3.084.975	8,4	13.405	5,8	13.405
Ehrenfeld	12	26,1	12	13.700.414	37,5	75.194	32,6	75.194
Nippes	5	10,9	5	2.725.950	7,5	25.511	11,1	25.511
Chorweiler	8	17,4	8	2.799.093	7,7	12.137	5,3	12.137
Porz	4	8,7	3	407.621	1,1	20.062	8,7	2.816
Kalk	3	6,5	3	6.794.560	18,6	47.836	20,8	47.836
Mülheim	3	6,5	3	2.421.420	6,6	9.289	4,0	9.289
Insgesamt	46	100,0	44	36.537.435	100,0	230.367	100,0	209.565

2014

Insgesamt	43	100,0	43	43.922.151	100,0	354.553	100,0	354.553

5.3.2 Büro-, Hotel- und Geschäftsgrundstücke

2015

Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m²	%	entgeltl. m²
Innenstadt	2	40,0	2	993.620	23,3	369	4,6	369
Rodenkirchen								
Lindenthal								
Ehrenfeld	1	20,0	1	3.117.500	73,1	7.250	91,2	7.250
Nippes								
Chorweiler								
Porz								
Kalk	2	40,0	2	150.760	3,5	334	4,2	334
Mülheim								
Insgesamt	5	100,0	5	4.261.880	100,0	7.953	100,0	7.953

2014

Insgesamt	10	100,0	10	32.331.283	100,0	49.180	100,0	49.180

5.4 Grundstücke für den Sozial- und Gemeinbedarf

2015								
Stadtbezirk	**Anzahl der Verträge**			**Geldumsatz**		**Flächenumsatz**		
	Gesamt	%	entgeltl.	**Euro**	%	Gesamt m²	%	entgeltl. m²
Innenstadt								
Rodenkirchen	1	8,3	1	682.000	9,2	2.229	9,9	2.229
Lindenthal								
Ehrenfeld	1	8,3	1	1.209.000	16,2	1.471	6,6	1.471
Nippes	2	16,7	2	1.801.000	24,2	4.946	22,1	4.946
Chorweiler	1	8,3	1	557.480	7,5	2.196	9,8	2.196
Porz	2	16,7	2	1.600.000	21,5	5.083	22,7	5.083
Kalk	4	33,3	4	1.331.185	17,9	4.583	20,5	4.583
Mülheim	1	8,3	1	266.000	3,6	1.900	8,5	1.900
Insgesamt	12	100,0	12	7.446.665	100,0	22.408	100,0	22.408

Die Datenerhebung für den Sozial- und Gemeinbedarf wurde 2015 zum ersten Mal durchgeführt.

5.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2015								
Stadtbezirk	**Anzahl der Verträge**			**Geldumsatz**		**Flächenumsatz**		
	Gesamt	%	entgeltl.	**Euro**	%	Gesamt m²	%	entgeltl. m²
Innenstadt								
Rodenkirchen	14	24,6	13	566.816	2,3	124.277	3,7	69.000
Lindenthal	3	5,3	3	19.000	0,1	16.227	0,5	16.227
Ehrenfeld								
Nippes	2	3,5	2	100.000	0,4	1.093	0,0	1.093
Chorweiler	17	29,8	15	453.635	1,8	170.966	5,0	103.022
Porz	14	24,6	13	23.765.889	94,8	2.907.013	85,6	2.905.710
Kalk	4	7,0	4	118.296	0,5	171.298	5,0	171.298
Mülheim	3	5,3	2	39.000	0,2	4.549	0,1	4.549
Insgesamt	57	100,0	52	25.062.636	100,0	3.395.423	100,0	3.270.899

2014								
Insgesamt	46	100,0	44	2.900.872	100,0	436.473	100,0	427.730

5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland

5.6.1 Bauerwartungsland

2015								
Stadtbezirk	**Anzahl der Verträge**			**Geldumsatz**		**Flächenumsatz**		
	Gesamt	%	entgeltl.	**Euro**	%	Gesamt m²	%	entgeltl. m²
Innenstadt								
Rodenkirchen	1	11,1	1	599.000	14,9	3.761	9,0	3.761
Lindenthal								
Ehrenfeld								
Nippes								
Chorweiler	2	22,2	2	1.246.767	30,9	20.719	49,4	20.719
Porz	2	22,2	2	943.059	23,4	10.677	25,4	10.677
Kalk								
Mülheim	4	44,4	4	1.240.335	30,8	6.823	16,3	6.823
Insgesamt	9	100,0	9	4.029.161	100,0	41.980	100,0	41.980

2014								
Insgesamt	9	100,0	9	17.321.097	100,0	203.854	100,0	203.854

5.6.2 Rohbauland

2015								
Stadtbezirk	**Anzahl der Verträge**			**Geldumsatz**		**Flächenumsatz**		
	Gesamt	%	entgeltl.	**Euro**	%	Gesamt m²	%	entgeltl. m²
Innenstadt								
Rodenkirchen	2	40,0	2	6.235.000	46,9	29.148	49,9	29.148
Lindenthal								
Ehrenfeld	1	20,0	1	5.400.000	40,6	12.210	20,9	12.210
Nippes								
Chorweiler	2	40,0	2	1.660.000	12,5	17.009	29,1	17.009
Porz								
Kalk								
Mülheim								
Insgesamt	5	100,0	5	13.295.000	100,0	58.367	100,0	58.367

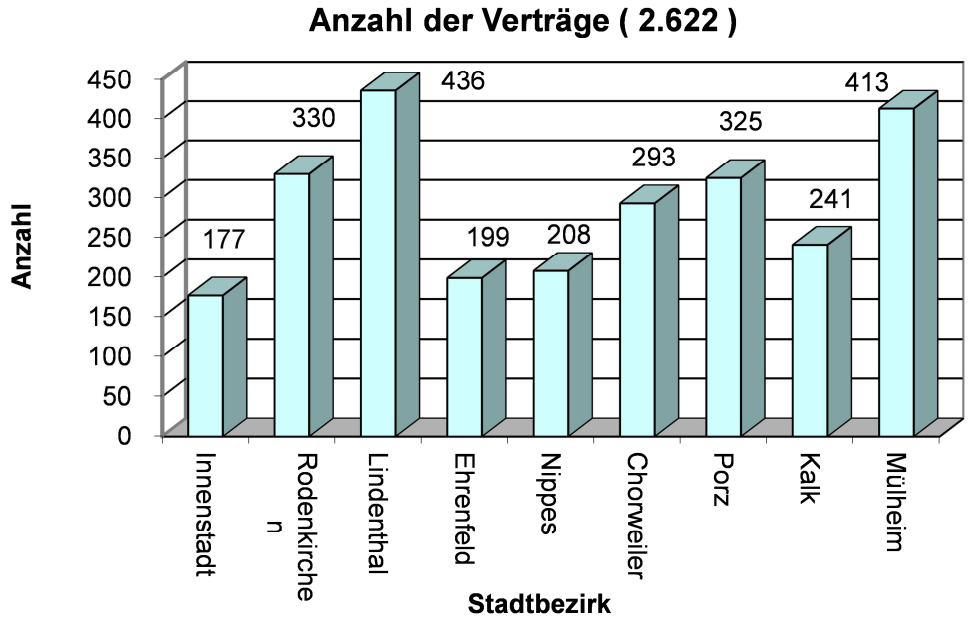
2014								
Insgesamt	4	100,0	4	23.826.360	100,0	51.065	100,0	51.065

6. Bebaute Grundstücke

Übersicht
Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2015								
Stadtbezirk	**Anzahl der Verträge**			**Geldumsatz**		**Flächenumsatz**		
	Gesamt	%	entgeltl.	**Euro**	%	Gesamt m² ohne WE	%	entgeltl. m² ohne WE
Innenstadt	177	6,8	169	1.720.555.504	42,3	242.921	4,5	238.885
Rodenkirchen	330	12,6	322	676.357.591	16,6	354.952	6,6	352.551
Lindenthal	436	16,6	426	439.624.678	10,8	341.616	6,3	338.201
Ehrenfeld	199	7,6	189	232.180.238	5,7	198.413	3,7	194.806
Nippes	208	7,9	193	137.690.810	3,4	112.264	2,1	106.934
Chorweiler	293	11,2	278	176.720.879	4,3	3.265.301	60,5	3.255.629
Porz	325	12,4	284	178.180.976	4,4	329.136	6,1	310.092
Kalk	241	9,2	235	256.834.945	6,3	223.843	4,1	219.898
Mülheim	413	15,8	375	245.108.025	6,0	327.015	6,1	314.844
Insgesamt	2.622	100,0	2.471	4.063.253.647	100,0	5.395.461	100,0	5.331.840

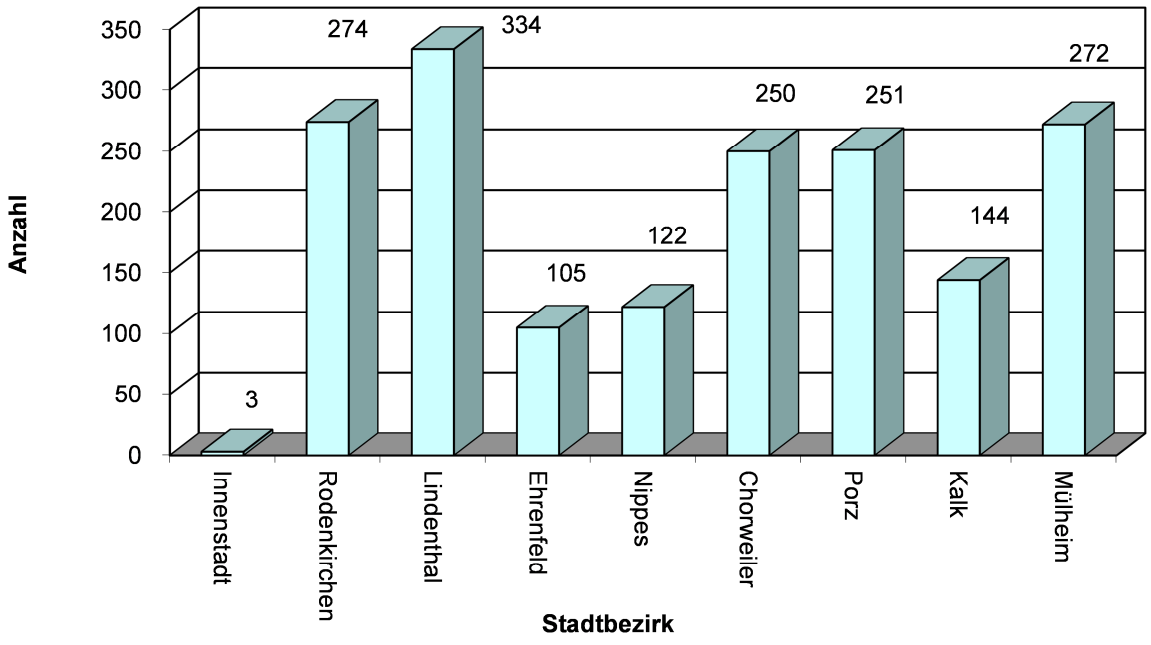
2014								
Insgesamt	2.701	100,0	2.563	2.548.981.980	100,0	2.242.318	100,0	2.163.878

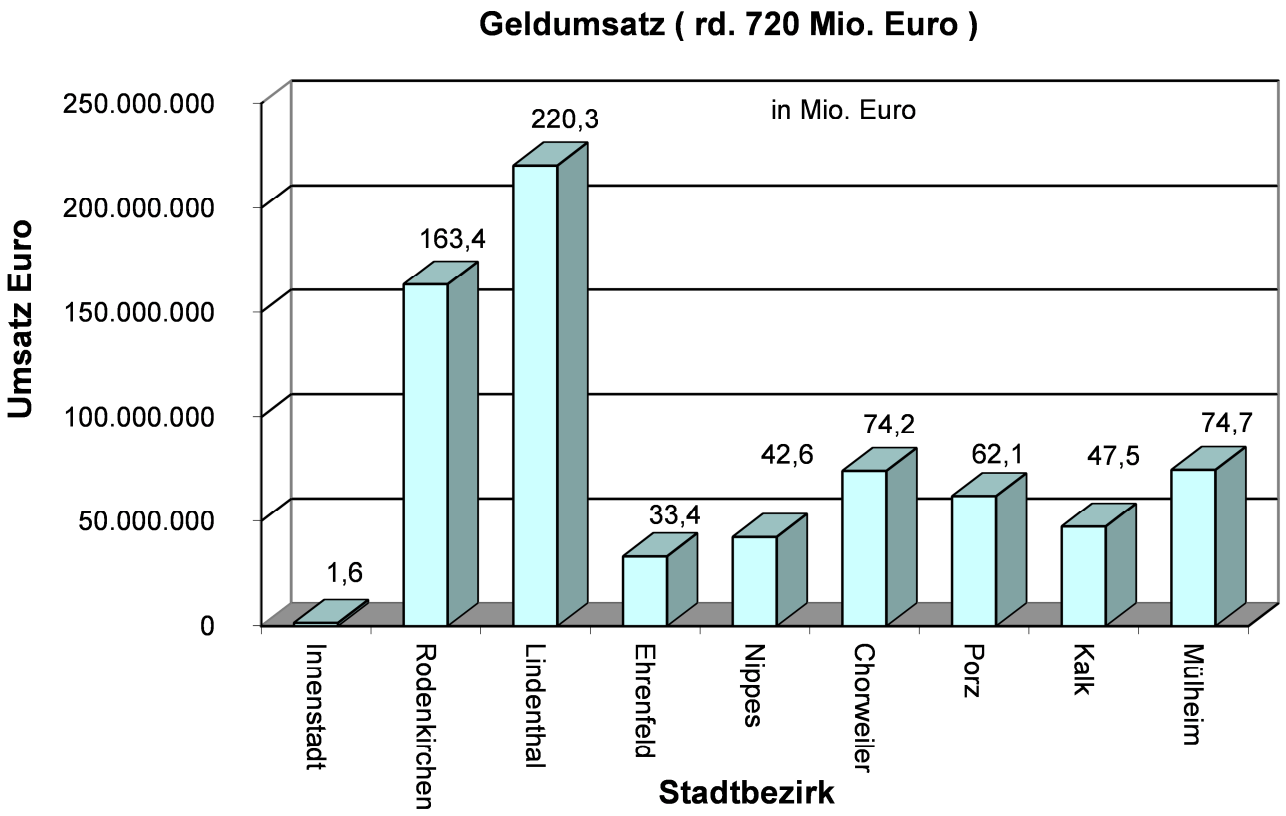


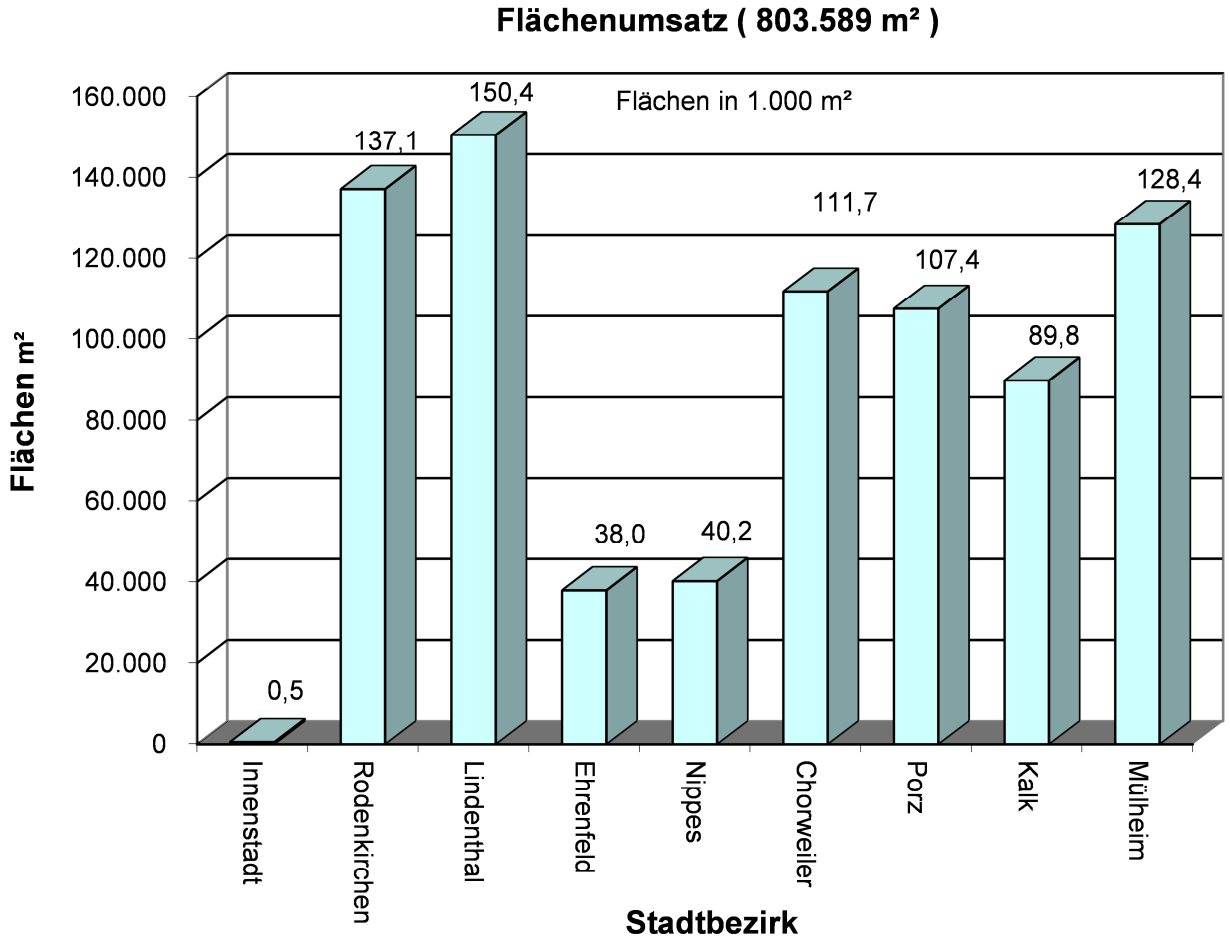
6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser

2015								
Stadtbezirk	**Anzahl der Verträge**			**Geldumsatz**	**Flächenumsatz**			
	Gesamt	%	entgeltl.	**Euro**	%	Gesamt m² ohne WE	%	entgeltl. m² ohne WE
Innenstadt	3	0,2	3	1.555.000	0,2	534	0,1	534
Rodenkirchen	274	15,6	268	163.426.127	22,7	137.089	17,1	135.080
Lindenthal	334	19,0	328	220.286.357	30,6	150.406	18,7	147.957
Ehrenfeld	105	6,0	100	33.425.232	4,6	37.955	4,7	35.834
Nippes	122	7,0	116	42.567.332	5,9	40.207	5,0	38.762
Chorweiler	250	14,2	238	74.155.000	10,3	111.724	13,9	105.672
Porz	251	14,3	218	62.097.397	8,6	107.433	13,4	93.394
Kalk	144	8,2	139	47.530.767	6,6	89.794	11,2	87.706
Mülheim	272	15,5	247	74.659.845	10,4	128.447	16,0	120.741
Insgesamt	1.755	100,0	1.657	719.703.056	100,0	803.589	100,0	765.680

2014								
Insgesamt	1.763	100,0	1.671	620.650.405	100,0	816.375	100,0	762.862




Geldumsatz (rd. 720 Mio. Euro)
in Mio. Euro
Umsatz Euro
250.000.000
200.000.000
150.000.000
100.000.000
50.000.000
0
1,6
163,4
220,3
33,4
42,6
74,2
62,1
47,5
74,7
Innenstadt
Rodenkirchen
Lindenthal
Ehrenfeld
Nippes
Chorweiler
Porz
Kalk
Mülheim
Stadtbezirk


Flächenumsatz (803.589 m²)
Flächen in 1.000 m²
Flächen m²
160.000
140.000
120.000
100.000
80.000
60.000
40.000
20.000
0
0,5
137,1
150,4
38,0
40,2
111,7
107,4
89,8
128,4
Innenstadt
Rodenkirchen
Lindenthal
Ehrenfeld
Nippes
Chorweiler
Porz
Kalk
Mülheim
Stadtbezirk

6.1.1 Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)

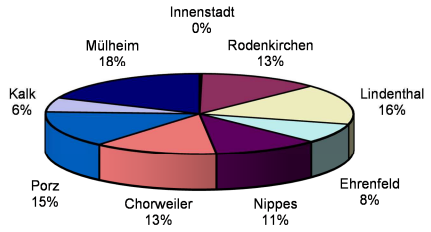
Kaufpreisspanne (Euro)		Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe		98	5,6	0	0,0
bis	100.000	50	2,8	2.958.193	0,4
bis	200.000	174	9,9	27.625.132	3,8
bis	250.000	198	11,3	45.949.624	6,4
bis	300.000	237	13,5	66.717.776	9,3
bis	400.000	419	23,9	147.306.823	20,5
bis	500.000	217	12,4	97.006.392	13,5
bis	750.000	212	12,1	131.379.579	18,3
bis	1.000.000	76	4,3	65.271.982	9,1
über	1.000.000	74	4,2	135.487.555	18,8
insgesamt		1.755	100,0	719.703.056	100,0

6.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp

Insgesamt sind **1.755** Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommenen worden. Davon konnten **1.746** Objekte nach Reihen- u. Reihenendhaus, Doppelhaushälfte und freistehender Bebauung eingruppiert werden.

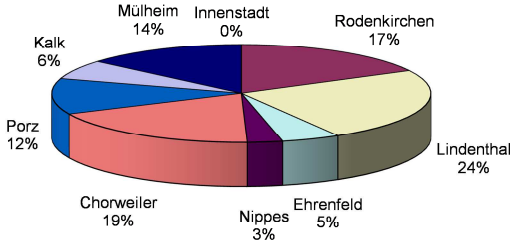
Bezirk	Reihen- u. Reihenendh.	Anzahl
Innenstadt		2
Rodenkirchen		108
Lindenthal		139
Ehrenfeld		68
Nippes		95
Chorweiler		111
Porz		124
Kalk		49
Mülheim		158
insgesamt		854

Reihen- u. Reihenendhäuser



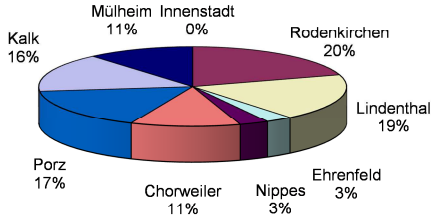
Bezirk	Doppelhäuser	Anzahl
Innenstadt		0
Rodenkirchen		87
Lindenthal		121
Ehrenfeld		25
Nippes		15
Chorweiler		93
Porz		59
Kalk		32
Mülheim		69
insgesamt		501

Doppelhäuser



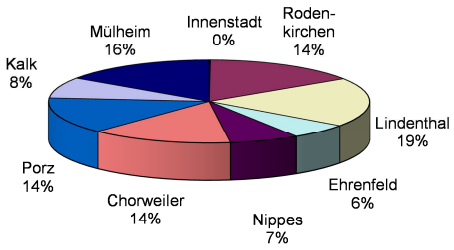
Bezirk	freist. Ein- Zweifamilienh.	Anzahl
Innenstadt		0
Rodenkirchen		79
Lindenthal		74
Ehrenfeld		11
Nippes		12
Chorweiler		45
Porz		65
Kalk		61
Mülheim		44
insgesamt		391

freistehende Ein-Zweifamilienhäuser



Bezirk	insgesamt	Anzahl
Innenstadt		2
Rodenkirchen		274
Lindenthal		334
Ehrenfeld		104
Nippes		122
Chorweiler		249
Porz		248
Kalk		142
Mülheim		271
insgesamt		1.746

Gesamtverteilung



1.746

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 im Auswertezeitraum 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 m²		Baujahr		Ø Wohnfläche m²		Ø Kaufpreis EURO/ m² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Bayenhal	**3**	**996.667**		**323**				**227**		**4.360**	
		700.000	1.500.000	295	341	1929	1950	170	330	3.889	4.647
Rondorf	**11**	**375.909**		**265**				**125**		**3.038**	
		300.000	470.000	176	358	1965	1998	90	158	2.069	3.598
Rodenkirchen	**27**	**605.456**		**275**				**167**		**3.644**	
		185.000	1.175.000	156	661	1928	2017	100	252	1.700	5.465
Weiß	**9**	**479.444**		**417**				**141**		**3.487**	
		332.000	782.500	173	1.100	1931	2017	85	242	2.375	4.446
Sürth	**10**	**479.430**		**272**				**143**		**3.444**	
		250.000	711.500	169	409	1955	2015	90	176	2.778	4.089
Godorf	**3**	**213.333**		**224**				**90**		**1.938**	
		155.000	295.000	187	265	1964	2002	80	100	1.900	3.278
Immendorf	**4**	**339.000**		**249**				**138**		**2.483**	
		2.370.000	435.000	212	306	1966	2015	95	160	1.844	3.000
Meschenich	**5**	**256.400**		**462**				**130**		**1.923**	
		109.000	360.000	117	777	1905	1984	103	170	1.058	2.528

Freistehende Einfamilienhäuser

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO Min Max	Ø Grundst. Fläche m² Min Max	Baujahr Min Max	Ø Wohnfläche m² Min Max	Ø Kaufpreis EURO/ m² Wohnfl. Min Max
Hahnwald	**5**	**1.528.000** 790.000 2.250.000	1729 1.000 2.380	1953 1986	**269** 180 320	**5.571** 4.389 7.031
Rodenkirchen	**7**	**876.429** 600.000 1.245.000	620 355 846	1954 2012	**193** 140 263	**4.597** 3.384 6.073
Meschenich	**5**	**263.800** 200.000 319.000	718 480 893	1920 2006	**118** 98 130	**2.255** 1.667 2.551

Stadtbezirk 3

Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO Min Max	Ø Grundst. Fläche m² Min Max	Baujahr Min Max	Ø Wohnfläche m² Min Max	Ø Kaufpreis EURO/ m² Wohnfl. Min Max
Klettenberg	**4**	**639.250** 520 900.000	**229** 123 347	1927 2006	**162** 136 200	**3.943** 3.023 4.522
Sülz	**4**	**1.047.000** 835.000 1.300.000	**337** 159 518	1900 1960	**221** 195 280	**4.729** 4.275 5.714
Lindenthal	**5**	**721.000** 400.000 1.055.000	**240** 153 359	1929 2006	**152** 110 180	**4.577** 3.200 5.861
Braunsfeld	**6**	**779.167** 350.000 1.100.000	**425** 213 625	1912 1937	**210** 175 280	**3.695** 1.892 5.556
Junkersdorf	**28**	**713.417** 360.000 1.630.000	**306** 212 621	1950 2016	**151** 92 280	**4.653** 2.433 6.250
Weiden	**7**	**513.857** 260.000 1.060.000	**323** 145 472	1905 1982	**160** 110 220	**3.089** 2.222 4.818
Lövenich	**21**	**470.203** 210.000 685.600	**336** 122 598	1955 2016	**140** 97 177	**3.297** 1.750 4.375
Widdersdorf	**43**	**437.000** 280.000 780.500	**304** 130 517	1961 2017	**143** 95 194	**3.050** 1.961 4.157

Freistehende Einfamilienhäuser

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO Min Max	Ø Grundst. Fläche m² Min Max	Baujahr Min Max	Ø Wohnfläche m² Min Max	Ø Kaufpreis EURO/ m² Wohnfl. Min Max
Müngersdorf	**4**	**1.126.250** 700.000 2.150.000	**724** 523 900	1986 2015	**226** 130 310	**5.001** 3.226 6.935
Junkersdorf	**7**	**835.543** 550.000 969.900	**505** 241 865	1930 2016	**172** 128 193	**4.820** 4.297 5.317
Widdersdorf	**10**	**713.583** 595.000 956.300	**997** 272 1.568	2011 2017	**198** 158 222	**3.599** 3.225 4.308

Stadtbezirk 4

Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO Min Max	Ø Grundst. Fläche m² Min Max	Baujahr Min Max	Ø Wohnfläche m² Min Max	Ø Kaufpreis EURO/ m² Wohnfl. Min Max
Ehrenfeld	**3**	**466.333** 250.000 820.000	**196** 180 210	1876 1927	**125** 95 141	**3.607** 2.333 5.857
Bickendorf	**6**	**202.500** 135.000 340.000	**143** 94 202	1918 1958	**88** 70 105	**2.250** 1.480 3.238
Vogelsang	**10**	**370.050** 175.000 729.000	**528** 184 750	1930 1983	**151** 70 274	**2.431** 1.175 3.505
Bocklemünd/ Mengenich	**6**	**375.417** 190.000 440.000	**200** 152 237	1967 2016	**130** 105 141	**2.841** 1.810 3.121

Freistehende Einfamilienhäuser

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Min Max	Ø Grundst. Min Max	Baujahr Min Max	Ø Min Max	Ø Kaufpreis Min Max
Vogelsang	**3**	**359.333** 288.000 450.000	**620** 357 824	1936 1995	**143** 85 180	**2.756** 1.767 4.000
Bocklemünd/ Mengenich	**3**	**553** 429.000 665.000	**573** 359 826	1965 2000	**168** 140 210	**3.292** 3.064 3.645

Stadtbezirk 5

Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m²		Baujahr		Ø Wohnfläche m²		Ø Kaufpreis EURO/ m² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Nippes	**3**	**473.000**		**157**				**145**		**3.348**	
		420.000	549.000	110	211	1880	2006	110	165	2.625	4.091
Mauenheim	**11**	**458.664**		**192**				**113**		**3.966**	
		177.500	599.000	119	302	1921	2016	82	130	2.064	4.910
Riehl	**4**	**1.060.750**		**579**				**230**		**4.755**	
		726.000	1.380.000	272	779	1920	1930	125	350	4.066	5.808
Niehl	**3**	**376.667**		**352**				**145**		**2.618**	
		325.000	475.000	191	529	1900	1969	110	180	2.260	2.955
Weidenpesch	**5**	**441.000**		**231**				**137**		**3.295**	
		32.000	555.000	159	281	1999	2015	116	192	2.238	4.310
Longerich	**21**	**315.610**		**310**				**120**		**2.819**	
		140.000	594.800	196	751	1910	2016	78	205	1.443	6.843

Freistehende Einfamilienhäuser

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø		Ø Grundst.		Baujahr		Ø		Ø Kaufpreis	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Longerich	**3**	**507.667**		**821**				**128**		**4.041**	
		395.000	658.000	700	952	1950	1954	100	145	2.724	4.700

Stadtbezirk 6

Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m²		Baujahr		Ø Wohnfläche m²		Ø Kaufpreis EURO/ m² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Merkenich	**3**	**175.000**		**519**				**127**		**1.571**	
		110.000	265.000	359	658	1935	1990	95	180	611	2.524
Seeberg	**3**	**328.333**		**529**				**112**		**2.954**	
		305.000	340.000	411	622	1964	1967	105	125	2.720	3.238
Heimersdorf	**11**	**291.373**		**530**				**124**		**2.387**	
		229.000	425.000	198	1.099	1934	1964	96	180	1.667	3.036
Pesch	**10**	**291.850**		**273**				**127**		**2.378**	
		150.000	359.000	186	460	1965	1991	97	182	1.456	3.505
Esch/Auweiler	**7**	**371.071**		**324**				**149**		**2.537**	
		260.000	470.000	138	517	1970	2015	105	190	1.836	3.375
Blumenberg	**5**	**308.400**		**264**				**136**		**2.269**	
		245.000	418.000	208	376	1989	2002	117	160	1.856	2.613
Roggendorf/ Thenhoven	**3**	**314.233**		**235**				**135**		**2.331**	
		2.999.000	342.900	226	253	2015	2015	132	138	2.173	2.540
Worringen	**37**	**3.566.999**		**345**				**131**		**2.711**	
		60.000	447.900	177	1.232	1900	2016	73	162	648	3.351

Stadtbezirk 7

Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m²		Baujahr		Ø Wohnfläche m²		Ø Kaufpreis EURO/ m² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Poll	**3**	**335.667**		**449**				**155**		**2.185**	
		290.000	367.000	264	745	1963	1988	123	180	1.944	2.358
Westhoven	**4**	**382.500**		**325**				**136**		**2.828**	
		350.000	425.000	185	517	1800	2013	125	152	2.500	3.167
Ensen	**4**	**307.625**		**311**				**131**		**2.349**	
		280.000	340.000	185	491	1964	2009	126	135	2.074	2.698
Gremberg-hoven	**3**	**181.667**		**488**				**85**		**2.198**	
		127.000	239.000	431	581	1920	1921	60	112	1.598	2.880
Porz	**4**	**295.875**		**332**				**125**		**2.403**	
		245.000	360.000	192	585	1914	1968	110	143	1.713	2.927
Urbach	**5**	**250.180**		**430**				**108**		**2.333**	
		170.000	321.000	230	682	1900	1984	78	136	2.000	3.057
Wahnheide	**3**	**202.333**		682				88		2.300	
		150.000	469.000	277	1.146	1933	1962	55	120	2.102	2.433
Wahn	**3**	**241.667**		**303**				**102**		**2.380**	
		220.000	255.000	211	376	1964	2000	92	118	2.119	2.629
Zündorf	**11**	**267.355**		**307**				**124**		**2.227**	
		157.000	349.900	108	670	1900	1984	83	160	1.592	3.477
Langel	**5**	**351.000**		**421**				**139**		**2.536**	
		305.000	415.000	257	813	1981	2015	119	163	2.179	2.773

Freistehende Einfamilienhäuser

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m²		Baujahr		Ø Wohnfläche m²		Ø Kaufpreis EURO/ m² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Ensen	**3**	**426.000**		**843**				**167**		**2.399**	
		25.000	760.000	346	1.591	1960	2006	120	250	1.923	3.040
Zündorf	**3**	**388.667**		**513**				**155**		**2.512**	
		280.000	559.000	386	711	1958	1978	147	160	1.750	3.561

Stadtbezirk 8

Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO Min Max	Ø Grundst. Fläche m² Min Max	Baujahr Min Max	Ø Wohnfläche m² Min Max	Ø Kaufpreis EURO/ m² Wohnfl. Min Max
Ostheim	**3**	**326.000** 280.000 350.000	**423** 273 568	1939 1994	**133** 104 165	**2.543** 2.109 3.365
Merheim	**7**	**328.000** 248.000 4.890.000	**365** 149 522	1935 2008	**129** 93 175	**2.578** 1.950 3.438
Brück	**5**	**392.000** 290.000 510.000	**393** 254 580	1933 2015	**136** 128 141	**2.894** 2.071 3.923
Rath/Heumar	**8**	**359.238** 235.000 456.000	**468** 304 1.005	1930 2015	**132** 100 149	**2.720** 2.272 3.182
Neubrück	**5**	**269.200** 120.000 441.000	**365** 225 583	1967 1977	**127** 106 168	**2.099** 1.043 3.182

Freistehende Einfamilienhäuser

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO Min Max	Ø Grundst. Fläche m² Min Max	Baujahr Min Max	Ø Wohnfläche m² Min Max	Ø Kaufpreis EURO/ m² Wohnfl. Min Max
Ostheim	**3**	**366.667** 270.000 480.000	**740** 648 861	1954 1966	**146** 80 215	**2.679** 2.233 3.375
Merheim	**3**	**355.333** 167.000 300.000	**465** 320 697	1955 1985	**149** 80 214	**2.287** 1.974 2.799
Brück	**5**	**617.200** 179.000 1.200.000	**1548** 296 4.700	1911 1982	**177** 80 288	**3.326** 2.238 4.176
Rath/Heumar	**4**	**465.000** 325.000 750.000	**763** 605 955	1964 1981	**192** 157 280	**2.382** 2.070 2.679

Stadtbezirk 9

Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m²		Baujahr		Ø Wohnfläche m²		Ø Kaufpreis EURO/ m² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Mülheim	**6**	**272.333**		**408**				**138**		**2.423**	
		150.000	395.000	80	974	1900	1959	64	208	721	5.469
Buchforst	**4**	**216.125**		**133**				**110**		**1.974**	
		200.000	230.000	109	158	1923	1958	100	120	1.667	2.125
Buchheim	**4**	**265.000**		**400**				**129**		**2.068**	
		250.000	290.000	246	545	1923	1993	110	151	1.921	2.364
Holweide	**8**	**233.813**		**304**				**124**		**1.832**	
		100.000	387.500	134	684	1922	1990	85	178	971	2.364
Dellbrück	**12**	**372.275**		**386**				**136**		**2.355**	
		150.000	610.000	164	1.520	1907	2016	100	180	1.402	3.588
Höhenhaus	**18**	**289.417**		**433**				**125**		**2.303**	
		180.000	495.000	198	1.090	1933	2012	85	200	1.673	3.094
Dünnwald	**3**	**276.667**		**451**				**136**		**2.168**	
		230.000	350.000	270	605	1952	1999	88	180	1.389	2.614
Stammheim	**3**	**283.333**		**194**				**124**		**2.285**	
		249.000	331.000	260	322	1939	1964	110	149	2.221	2.368
Flittard	**5**	**301.000**		**1132**				**131**		**2.281**	
		225.000	450.000	267	3.790	1910	1964	110	188	1.917	3.083

Freistehende Einfamilienhäuser

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m²		Baujahr		Ø Wohnfläche m²		Ø Kaufpreis EURO/ m² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Dellbrück	**3**	**696.667**		**1596**				**181**		**3.712**	
		330.000	1.190.000	511	3.478	1905	1950	95	280	3.413	4.250

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

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

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

Die Kenndaten ersetzen nicht die fundierte Wertermittlung.

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

Auswertezeitraum: Geschäftsjahre 2013 bis 2015

Zielgröße	Kaufpreis in €/m² WF
Darstellung Ergebnisse: Fälle mit Ausreisserver-mutung 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 • Reihenhaus • Reihenendhaus, Doppelhaushälfte • Freistehende Bauweise (inkl. Villen- und Bungalowgrund-stücke) Wohnlagen • einfach • mittel • gut • sehr gut Baujahre • bis 1980 • ab 1980 räumlicher Unterscheidungsbereich • linksrheinisches Stadtgebiet • rechtsrheinisches Stadtgebiet
Ergänzende Spannenausweisungen von (MIN) - bis (MAX)	• Wohnflächen • Grundstücksflächen
Häufigkeitsverteilungsüberblick über	• 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 €/m² Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche		Grundstücksfläche	
sehr gute Lage					**von**	**bis**	**von**	**bis**
vor 1980	3.950 €	2.873 €	5.200 €	10	130 m²	240 m²	194 m²	420 m²
nach 1980	4.762 €	4.241 €	5.282 €	2	168 m²	177 m²	243 m²	308 m²
gute Lage					**von**	**bis**	**von**	**bis**
vor 1980	3.364 €	1.892 €	5.556 €	57	80 m²	240 m²	59 m²	640 m²
nach 1980	3.713 €	2.044 €	5.184 €	30	87 m²	193 m²	101 m²	579 m²
mittlere Lage					**von**	**bis**	**von**	**bis**
vor 1980	2.525 €	933 €	6.843 €	146	51 m²	223 m²	64 m²	700 m²
nach 1980	2.692 €	1.557 €	4.650 €	142	95 m²	359 m²	97 m²	917 m²
einfache Lage					**von**	**bis**	**von**	**bis**
vor 1980	1.939 €	1.616 €	2.400 €	5	80 m²	160 m²	219 m²	265 m²
nach 1980	2.387 €	1.202 €	3.278 €	10	90 m²	161 m²	167 m²	288 m²

Reihenendhaus, Doppelhaushälfte

Kaufpreis in €/m² Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche		Grundstücksfläche	
sehr gute Lage					**von**	**bis**	**von**	**bis**
vor 1980	4.625 €	3.171 €	5.979 €	16	128 m²	370 m²	308 m²	974 m²
nach 1980	4.964 €	3.731 €	6.818 €	11	125 m²	280 m²	159 m²	898 m²
gute Lage					**von**	**bis**	**von**	**bis**
vor 1980	3.564 €	1.750 €	6.545 €	63	80 m²	330 m²	207 m²	1.100 m²
nach 1980	3.906 €	2.411 €	5.861 €	107	114 m²	232 m²	112 m²	877 m²
mittlere Lage					**von**	**bis**	**von**	**bis**
vor 1980	2.544 €	611 €	7.783 €	143	60 m²	210 m²	136 m²	1.099 m²
nach 1980	2.922 €	1.495 €	4.910 €	245	93 m²	282 m²	166 m²	1.232 m²
einfache Lage					**von**	**bis**	**von**	**bis**
vor 1980	1.724 €	1.058 €	2.495 €	10	92 m²	170 m²	117 m²	694 m²
nach 1980	2.171 €	1.273 €	2.860 €	11	110 m²	161 m²	236 m²	513 m²

Freistehende Bauweise

Kaufpreis in €/m² Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche		Grundstücksfläche	
sehr gute Lage					**von**	**bis**	**von**	**bis**
vor 1980	5.380 €	2.500 €	8.788 €	18	118 m²	527 m²	619 m²	1.819 m²
nach 1980	5.649 €	3.986 €	8.129 €	10	136 m²	504 m²	471 m²	1.806 m²
gute Lage					**von**	**bis**	**von**	**bis**
vor 1980	4.016 €	2.148 €	7.031 €	40	88 m²	380 m²	398 m²	2.380 m²
nach 1980	4.284 €	3.101 €	6.577 €	31	88 m²	404 m²	223 m²	2.107 m²
mittlere Lage					**von**	**bis**	**von**	**bis**
vor 1980	2.730 €	940 €	5.671 €	47	76 m²	304 m²	189 m²	1.676 m²
nach 1980	3.158 €	1.583 €	4.353 €	34	98 m²	280 m²	190 m²	1.568 m²
einfache Lage					**von**	**bis**	**von**	**bis**
vor 1980	1.910 €	1.429 €	2.591 €	13	80 m²	220 m²	226 m²	1.293 m²
nach 1980								

Rechtsrheinisches Stadtgebiet

Reihenhaus

Kaufpreis in €/m² Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche		Grundstücksfläche	
sehr gute Lage								
vor 1980								
nach 1980								
gute Lage					**von**	**bis**	**von**	**bis**
vor 1980	2.667 €	2.667 €	2.667 €	1	150 m²	150 m²	519 m²	519 m²
nach 1980	2.862 €	2.581 €	3.329 €	5	141 m²	156 m²	214 m²	372 m²
mittlere Lage					**von**	**bis**	**von**	**bis**
vor 1980	2.028 €	909 €	5.075 €	144	52 m²	225 m²	62 m²	628 m²
nach 1980	2.221 €	819 €	3.477 €	119	76 m²	180 m²	77 m²	559 m²
einfache Lage					**von**	**bis**	**von**	**bis**
vor 1980	1.850 €	721 €	2.656 €	13	80 m²	208 m²	109 m²	545 m²
nach 1980	1.795 €	1.357 €	1.993 €	4	122 m²	140 m²	145 m²	239 m²

Reihenendhaus, Doppelhaushälfte

Kaufpreis in €/m² Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche		Grundstücksfläche	
sehr gute Lage								
vor 1980								
nach 1980								
gute Lage					**von**	**bis**	**von**	**bis**
vor 1980	2.647 €	1.942 €	3.182 €	8	86 m²	260 m²	525 m²	1.005 m²
nach 1980	3.406 €	2.866 €	3.923 €	4	122 m²	157 m²	261 m²	335 m²
mittlere Lage					**von**	**bis**	**von**	**bis**
vor 1980	2.299 €	792 €	5.541 €	211	55 m²	283 m²	80 m²	3.790 m²
nach 1980	2.586 €	1.549 €	3.600 €	101	100 m²	199 m²	140 m²	813 m²
einfache Lage					**von**	**bis**	**von**	**bis**
vor 1980	2.159 €	1.295 €	3.182 €	9	95 m²	200 m²	243 m²	735 m²
nach 1980	2.835 €	2.336 €	3.333 €	2	105 m²	137 m²	389 m²	396 m²

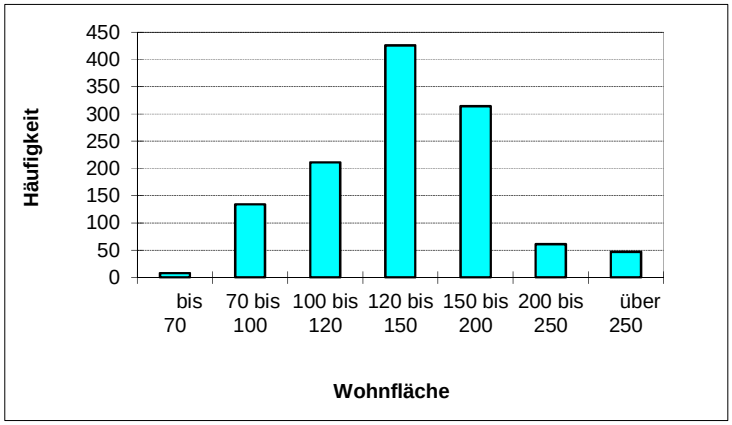
Freistehende Bauweise

Kaufpreis in €/m² Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche		Grundstücksfläche	
sehr gute Lage								
vor 1980								
nach 1980								
gute Lage					**von**	**bis**	**von**	**bis**
vor 1980	3.340 €	1.811 €	6.846 €	19	90 m²	377 m²	410 m²	2.695 m²
nach 1980	4.046 €	2.679 €	4.728 €	4	119 m²	280 m²	539 m²	1.003 m²
mittlere Lage					**von**	**bis**	**von**	**bis**
vor 1980	2.383 €	940 €	4.250 €	120	50 m²	354 m²	205 m²	4.700 m²
nach 1980	2.549 €	1.418 €	4.433 €	21	100 m²	350 m²	277 m²	1.453 m²
einfache Lage					**von**	**bis**	**von**	**bis**
vor 1980	2.476 €	2.077 €	2.970 €	3	110 m²	133 m²	434 m²	1.037 m²
nach 1980	1.849 €	1.849 €	1.849 €	1	142 m²	142 m²	383 m²	383 m²

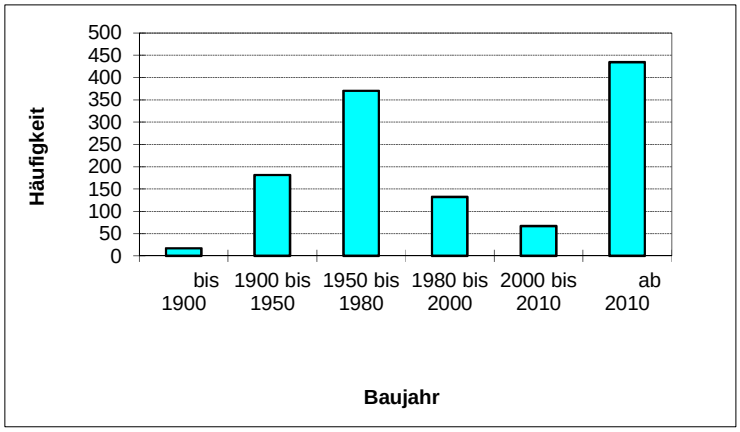
Häufigkeitsverteilungsüberblick

Linksrheinisches Stadtgebiet - alle Typen

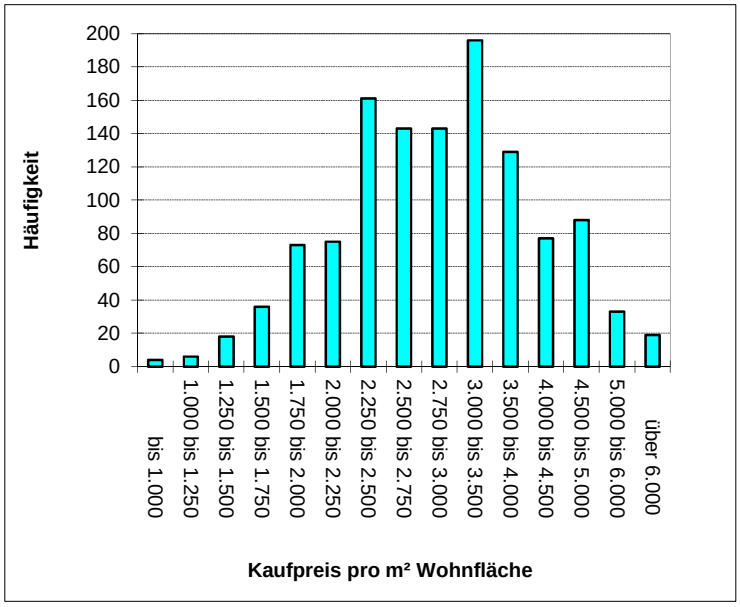
Wohnfläche	Häufigkeit
Klasse	
bis 70	8
70 bis 100	134
100 bis 120	211
120 bis 150	426
150 bis 200	314
200 bis 250	61
über 250	47



Baujahr	Häufigkeit
Klasse	
bis 1900	17
1900 bis 1950	181
1950 bis 1980	370
1980 bis 2000	132
2000 bis 2010	67
ab 2010	434



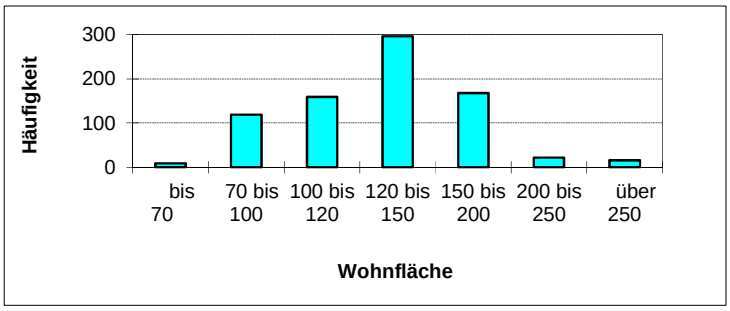
Kaufpreis pro m² Wohnfläche	Häufigkeit
Klasse	
bis 1.000	4
1.000 bis 1.250	6
1.250 bis 1.500	18
1.500 bis 1.750	36
1.750 bis 2.000	73
2.000 bis 2.250	75
2.250 bis 2.500	161
2.500 bis 2.750	143
2.750 bis 3.000	143
3.000 bis 3.500	196
3.500 bis 4.000	129
4.000 bis 4.500	77
4.500 bis 5.000	88
5.000 bis 6.000	33
über 6.000	19



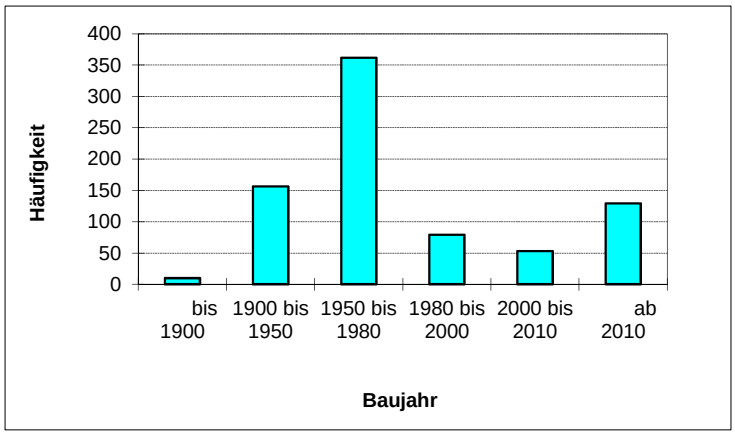
Häufigkeitsverteilungsüberblick

Rechtsrheinisches Stadtgebiet - alle Typen

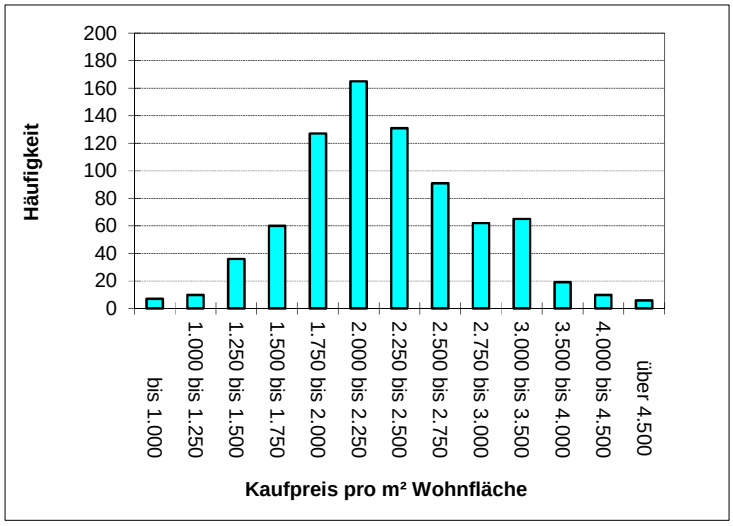
Wohnfläche	Häufigkeit
Klasse	
bis 70	9
70 bis 100	119
100 bis 120	159
120 bis 150	296
150 bis 200	168
200 bis 250	22
über 250	16



Baujahr	Häufigkeit
Klasse	
bis 1900	10
1900 bis 1950	156
1950 bis 1980	362
1980 bis 2000	79
2000 bis 2010	53
ab 2010	129



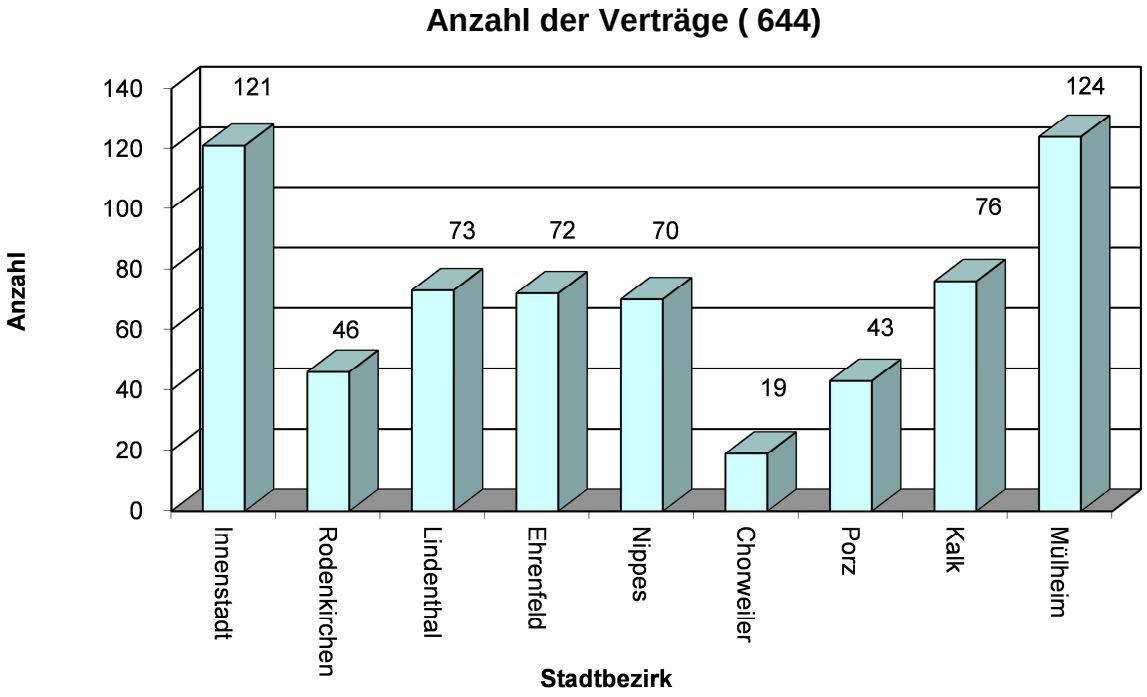
Kaufpreis pro m² Wohnfläche	Häufigkeit
Klasse	
bis 1.000	7
1.000 bis 1.250	10
1.250 bis 1.500	36
1.500 bis 1.750	60
1.750 bis 2.000	127
2.000 bis 2.250	165
2.250 bis 2.500	131
2.500 bis 2.750	91
2.750 bis 3.000	62
3.000 bis 3.500	65
3.500 bis 4.000	19
4.000 bis 4.500	10
über 4.500	6



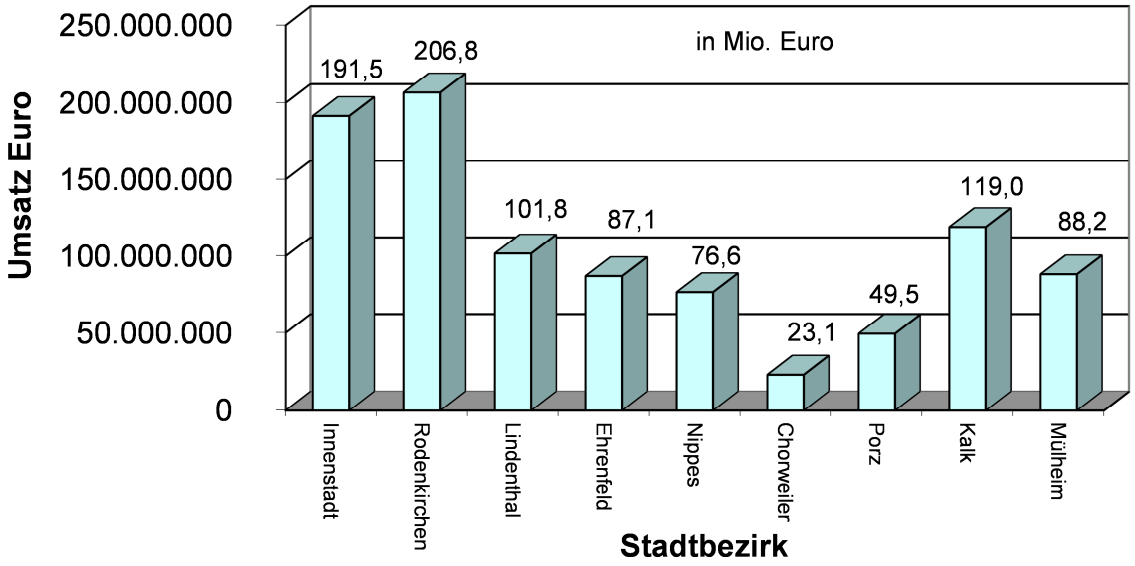
6.2 Mehrfamilienhäuser

2015								
Stadtbezirk	**Anzahl der Verträge**			**Geldumsatz**		**Flächenumsatz**		
	Gesamt	%	entgeltl.	**Euro**	%	Gesamt m² ohne WE	%	entgeltl. m² ohne WE
Innenstadt	121	18,8	113	191.483.936	20,3	38.689	8,0	34.653
Rodenkirchen	46	7,1	44	206.792.465	21,9	75.815	15,6	75.423
Lindenthal	73	11,3	69	101.780.060	10,8	47.160	9,7	46.194
Ehrenfeld	72	11,2	68	87.073.281	9,2	32.197	6,6	30.969
Nippes	70	10,9	61	76.593.300	8,1	36.404	7,5	32.519
Chorweiler	19	3,0	16	23.094.000	2,4	24.868	5,1	21.248
Porz	43	6,7	38	49.532.079	5,2	65.342	13,4	61.422
Kalk	76	11,8	76	119.046.928	12,6	71.895	14,8	71.895
Mülheim	124	19,3	111	88.223.400	9,3	93.784	19,3	89.319
Insgesamt	644	100,0	596	943.619.448	100,0	486.154	100,0	463.642

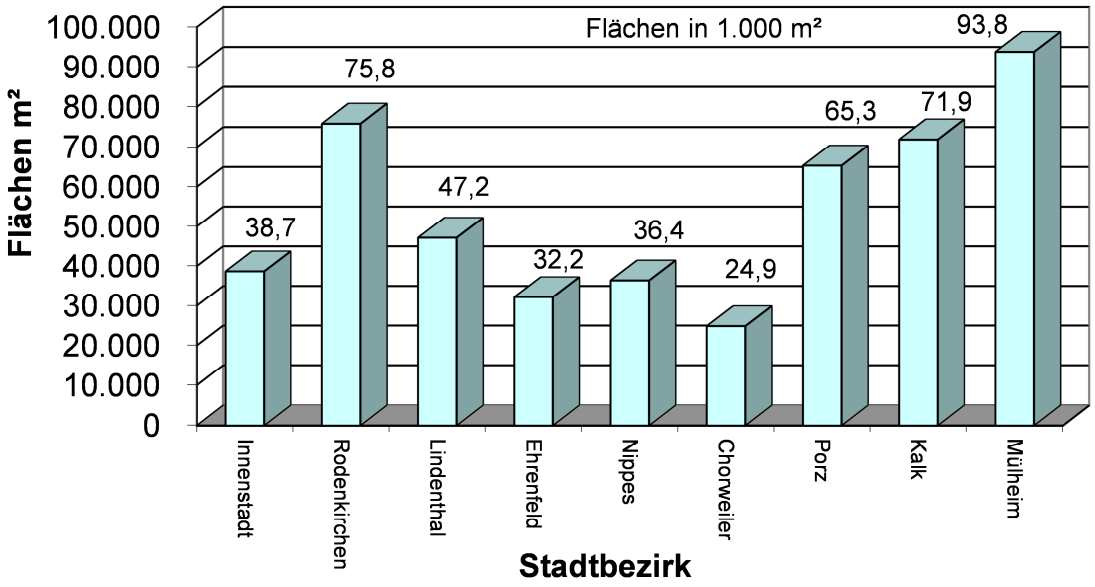
2014								
Insgesamt	700	100,0	659	901.674.578	100,0	497.217	100,0	472.372



Geldumsatz (rd. 944 Mio. Euro)



Flächenumsatz (486.154 m²)



6.2.1 Zusammenfassung für den Geschosswohnungsbau nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)

Kaufpreisspanne (EURO)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	48	7,5	0	0,0
bis 100.000	15	2,3	1.132.322	0,1
bis 200.000	21	3,3	3.230.109	0,3
bis 300.000	47	7,3	12.490.177	1,3
bis 400.000	60	9,3	21.481.038	2,3
bis 500.000	75	11,6	34.300.211	3,6
bis 750.000	103	16,0	64.223.424	6,8
bis 2.000.000	206	32,0	245.005.917	26,0
über 2.000.000	69	10,7	561.756.250	59,5
insgesamt	644	100,0	943.619.448	100,0

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

2015								
Stadtbezirk	**Anzahl der Verträge**			**Geldumsatz**		**Flächenumsatz**		
	Gesamt	%	entgeltl.	**Euro**	%	Gesamt m² ohne TE	%	entgeltl. m² ohne TE
Innenstadt	42	47,7	42	1.351.554.928	69,5	129.706	27,5	129.706
Rodenkirchen	5	5,7	5	287.484.000	14,8	95.833	20,3	95.833
Lindenthal	10	11,4	10	87.078.323	4,5	77.069	16,3	77.069
Ehrenfeld	9	10,2	8	80.127.225	4,1	40.002	8,5	39.744
Nippes	5	5,7	5	6.548.779	0,3	9.181	1,9	9.181
Chorweiler	2	2,3	2	6.531.211	0,3	11.206	2,4	11.206
Porz	3	3,4	3	18.750.000	1,0	54.735	11,6	54.735
Kalk	6	6,8	6	79.159.234	4,1	24.130	5,1	24.130
Mülheim	6	6,8	6	27.193.000	1,4	30.390	6,4	30.390
Insgesamt	88	100,0	87	1.944.426.700	100,0	472.252	100,0	471.994

2014								
Insgesamt	80	100,0	80	822.147.731	100,0	235.001	100,0	235.001

6.4 Objekte für den Sozial- und Gemeinbedarf

2015								
Stadtbezirk	**Anzahl der Verträge**			**Geldumsatz**		**Flächenumsatz**		
	Gesamt	%	entgeltl.	**Euro**	%	Gesamt m² ohne TE	%	entgeltl. m² ohne TE
Innenstadt	6	6,0	6	60.829.262	21,0	38.032	1,1	38.032
Rodenkirchen	3	3,0	3	10.410.000	3,6	33.864	1,0	33.864
Lindenthal	13	13,0	13	21.647.879	7,5	57.983	1,7	57.983
Ehrenfeld	11	11,0	11	29.954.500	10,3	85.896	2,6	85.896
Nippes	7	7,0	7	10.152.400	3,5	22.818	0,7	22.818
Chorweiler	16	16,0	16	64.695.668	22,3	2.895.998	87,2	2.895.998
Porz	25	25,0	22	35.081.500	12,1	86.451	2,6	85.366
Kalk	11	11,0	10	5.088.017	1,8	27.543	0,8	25.686
Mülheim	8	8,0	8	51.895.000	17,9	72.134	2,2	72.134
Insgesamt	100	100,0	96	289.754.226	100,0	3.320.719	100,0	3.317.777

Die Datenerhebung für den Sozial- und Gemeinbedarf wurde 2015 zum ersten Mal durchgeführt.

6.5 Gewerbe-/ Industrieobjekte

2015								
Stadtbezirk	**Anzahl der Verträge**			**Geldumsatz**		**Flächenumsatz**		
	Gesamt	%	entgeltl.	**Euro**	%	Gesamt m² ohne TE	%	entgeltl. m² ohne TE
Innenstadt	6	6,0	6	60.829.262	21,0	38.032	1,1	38.032
Rodenkirchen	3	3,0	3	10.410.000	3,6	33.864	1,0	33.864
Lindenthal	13	13,0	13	21.647.879	7,5	57.983	1,7	57.983
Ehrenfeld	11	11,0	11	29.954.500	10,3	85.896	2,6	85.896
Nippes	7	7,0	7	10.152.400	3,5	22.818	0,7	22.818
Chorweiler	16	16,0	16	64.695.668	22,3	2.895.998	87,2	2.895.998
Porz	25	25,0	22	35.081.500	12,1	86.451	2,6	85.366
Kalk	11	11,0	10	5.088.017	1,8	27.543	0,8	25.686
Mülheim	8	8,0	8	51.895.000	17,9	72.134	2,2	72.134
Insgesamt	100	100,0	96	289.754.226	100,0	3.320.719	100,0	3.317.777

2014								
Insgesamt	85	100,0	85	150.793.903	100,0	542.064	100,0	542.064

6.6 Sonstige bebaute Grundstücke

2015

Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	Flächenumsatz			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m² ohne TE	%	entgeltl. m² ohne TE
Innenstadt	3	11,1	3	80.082.377	67,8	31.839	10,6	31.839
Rodenkirchen	2	7,4	2	8.245.000	7,0	12.351	4,1	12.351
Lindenthal	6	22,2	6	8.832.059	7,5	8.999	3,0	8.999
Ehrenfeld	2	7,4	2	1.600.000	1,4	2.363	0,8	2.363
Nippes	4	14,8	4	1.829.000	1,5	3.654	1,2	3.654
Chorweiler	3	11,1	3	2.882.500	2,4	216.389	72,2	216.389
Porz	3	11,1	3	12.720.000	10,8	15.175	5,1	15.175
Kalk	2	7,4	2	1.870.000	1,6	8.274	2,8	8.274
Mülheim	2	7,4	2	15.460	0,0	731	0,2	731
Insgesamt	27	100,0	27	118.076.396	100,0	299.775	100,0	299.775

2014

Insgesamt	73	100,0	68	53.715.363	100,0	151.661	100,0	151.579

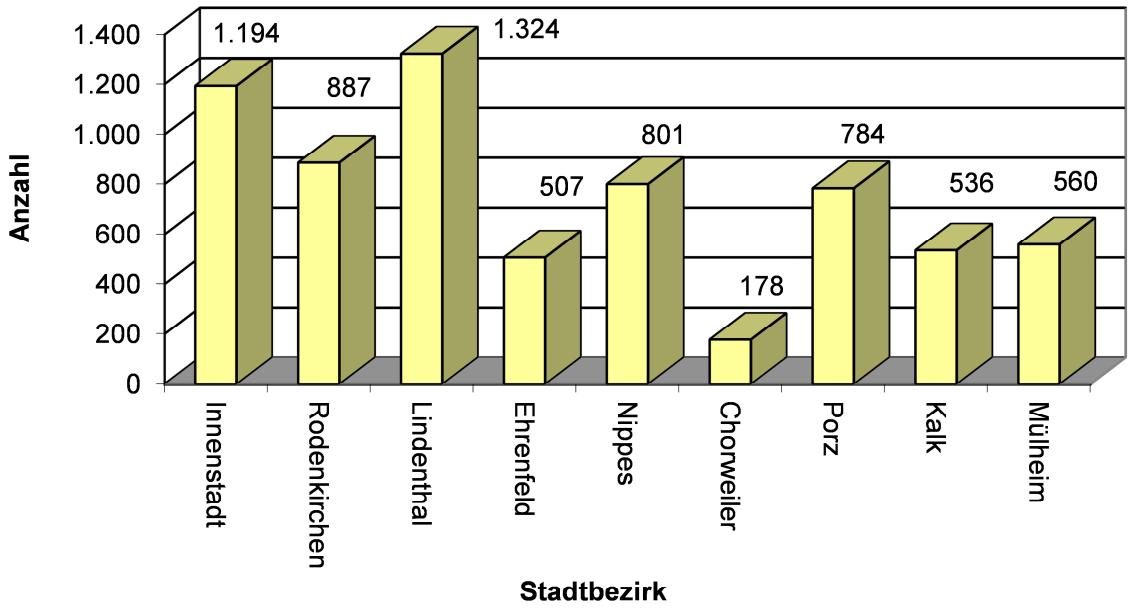
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Anzahl und Geldumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2015	Wohnungs- und Teileigentum				
Stadtbezirk	**Anzahl der Verträge**			**Geldumsatz**	
	Gesamt	%	entgeltl.	**Euro**	%
Innenstadt	1.194	17,6	1.119	348.458.263	23,5
Rodenkirchen	887	13,1	830	253.698.178	17,1
Lindenthal	1.324	19,6	1.276	350.008.772	23,6
Ehrenfeld	507	7,5	478	99.740.273	6,7
Nippes	801	11,8	786	156.634.975	10,6
Chorweiler	178	2,6	162	28.093.685	1,9
Porz	784	11,6	744	103.995.627	7,0
Kalk	536	7,9	514	59.789.585	4,0
Mülheim	560	8,3	537	82.633.670	5,6
Insgesamt	6.771	100,0	6.446	1.483.053.028	100,0

2014					
Insgesamt	6.731	100,0	6.517	1.388.669.591	100,0

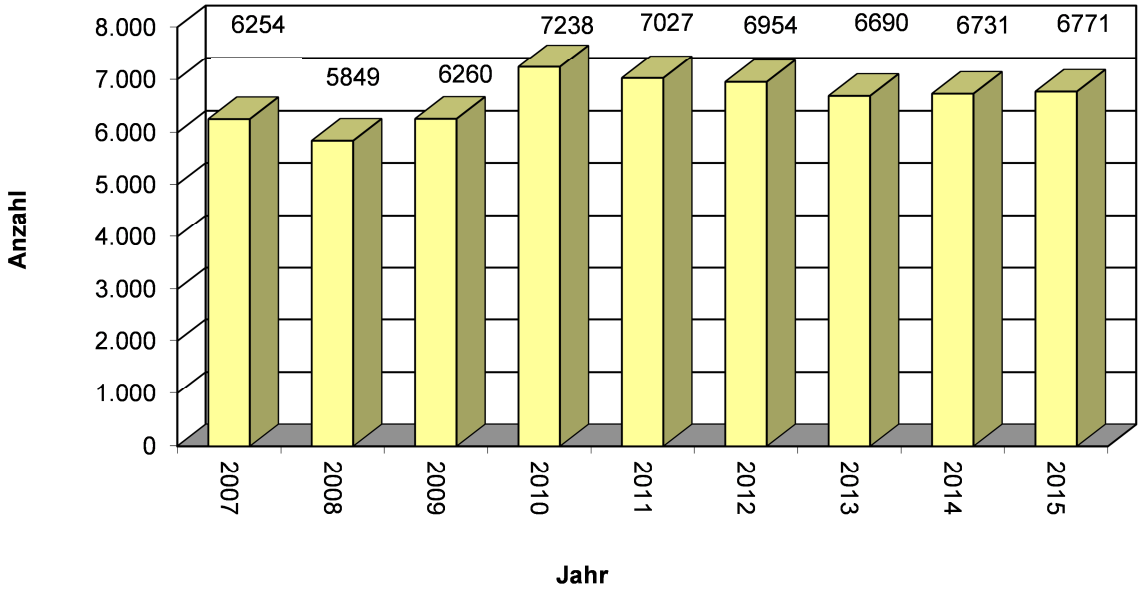
Anzahl der Verträge 2015 (6.771)



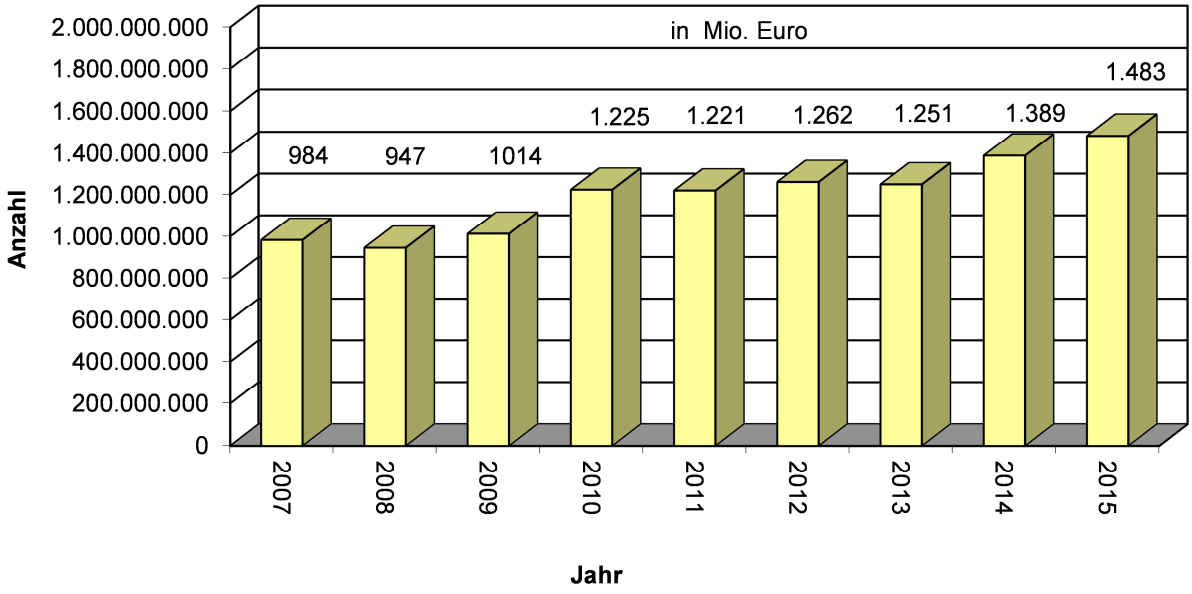
7.2 Anzahl und Geldumsatz der Verträge von 2007 bis 2015

Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz
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
2015	6.771	1.483.053.028

Erfasste Verträge über Wohnungs- und Teileigentum



Geldumsatz



7.3 Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen

Erstverkauf aus Neubau

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	16	1,3	0	0,0
bis 100.000	3	0,2	263.000	0,1
bis 150.000	64	5,0	8.290.314	1,7
bis 200.000	76	6,0	13.628.995	2,8
bis 300.000	324	25,4	82.985.061	16,8
bis 400.000	361	28,3	126.635.725	25,6
bis 500.000	207	16,2	91.918.077	18,6
bis 750.000	162	12,7	97.347.855	19,7
bis 1.000.000	36	2,8	30.311.076	6,1
über 1.000.000	26	2,0	42.614.400	8,6
insgesamt	1.275	100,0	493.994.503	100,0

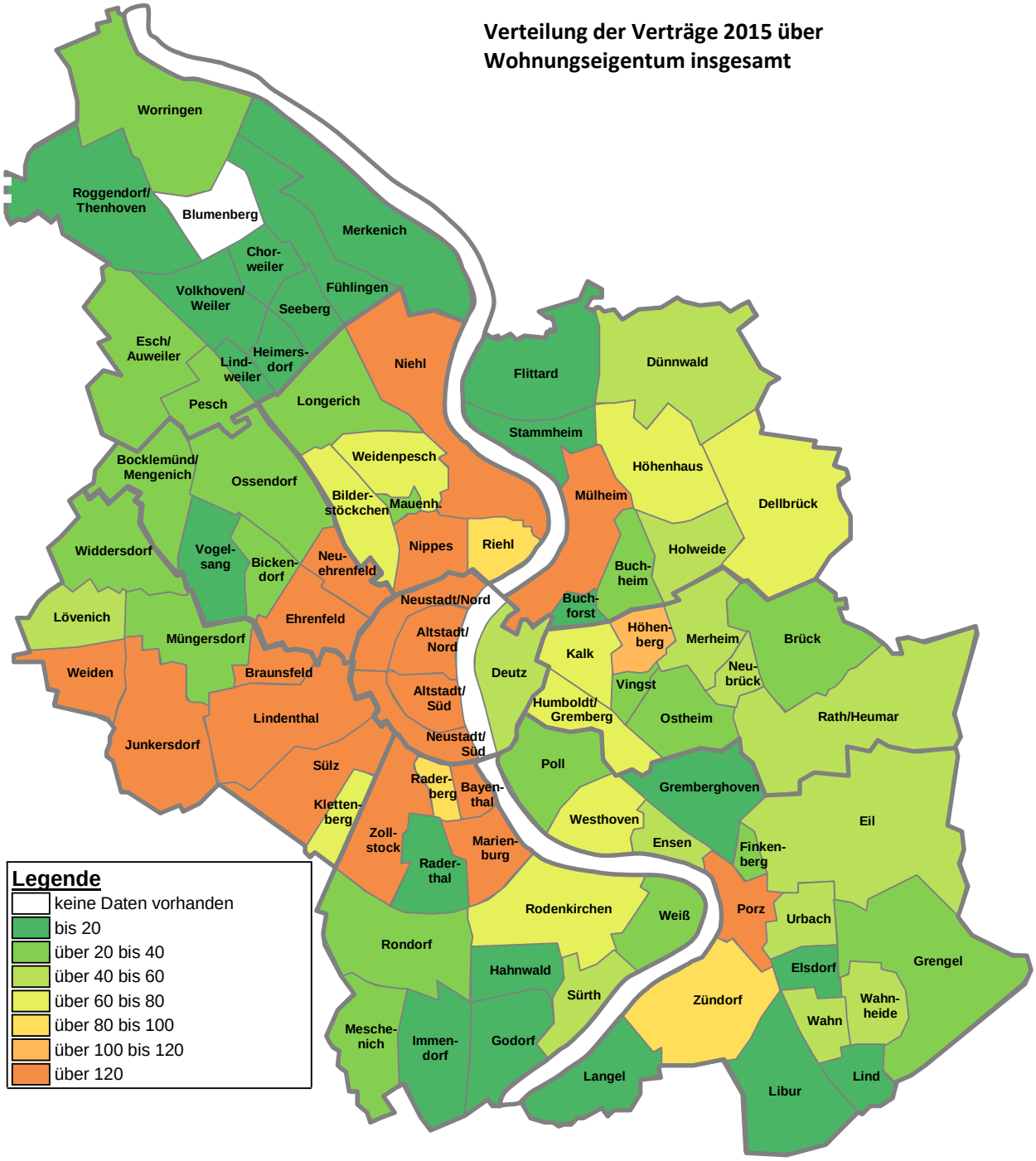
Erstverkauf nach Umwandlung

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	49	6,8	0	0,0
bis 100.000	126	17,6	9.311.743	5,6
bis 150.000	131	18,3	16.757.716	10,1
bis 200.000	110	15,3	19.210.190	11,6
bis 300.000	115	16,0	28.503.432	17,2
bis 400.000	66	9,2	22.957.595	13,8
bis 500.000	55	7,7	24.447.286	14,7
bis 750.000	52	7,3	31.442.876	18,9
bis 1.000.000	8	1,1	6.755.600	4,1
über 1.000.000	5	0,7	6.656.800	4,0
insgesamt	717	100,0	166.043.238	100,0

Weiterverkauf

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	236	5,6	0	0,0
bis 100.000	1.207	28,8	83.451.163	11,0
bis 150.000	895	21,4	113.708.117	15,1
bis 200.000	665	15,9	116.530.260	15,4
bis 300.000	654	15,6	159.954.250	21,2
bis 400.000	250	6,0	87.112.479	11,5
bis 500.000	112	2,7	50.567.350	6,7
bis 750.000	113	2,7	67.932.057	9,0
bis 1.000.000	30	0,7	25.618.700	3,4
über 1.000.000	30	0,7	50.555.666	6,7
insgesamt	4.192	100,0	755.430.042	100,0

Verteilung der Verträge 2015 über Wohnungseigentum insgesamt



7.4 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

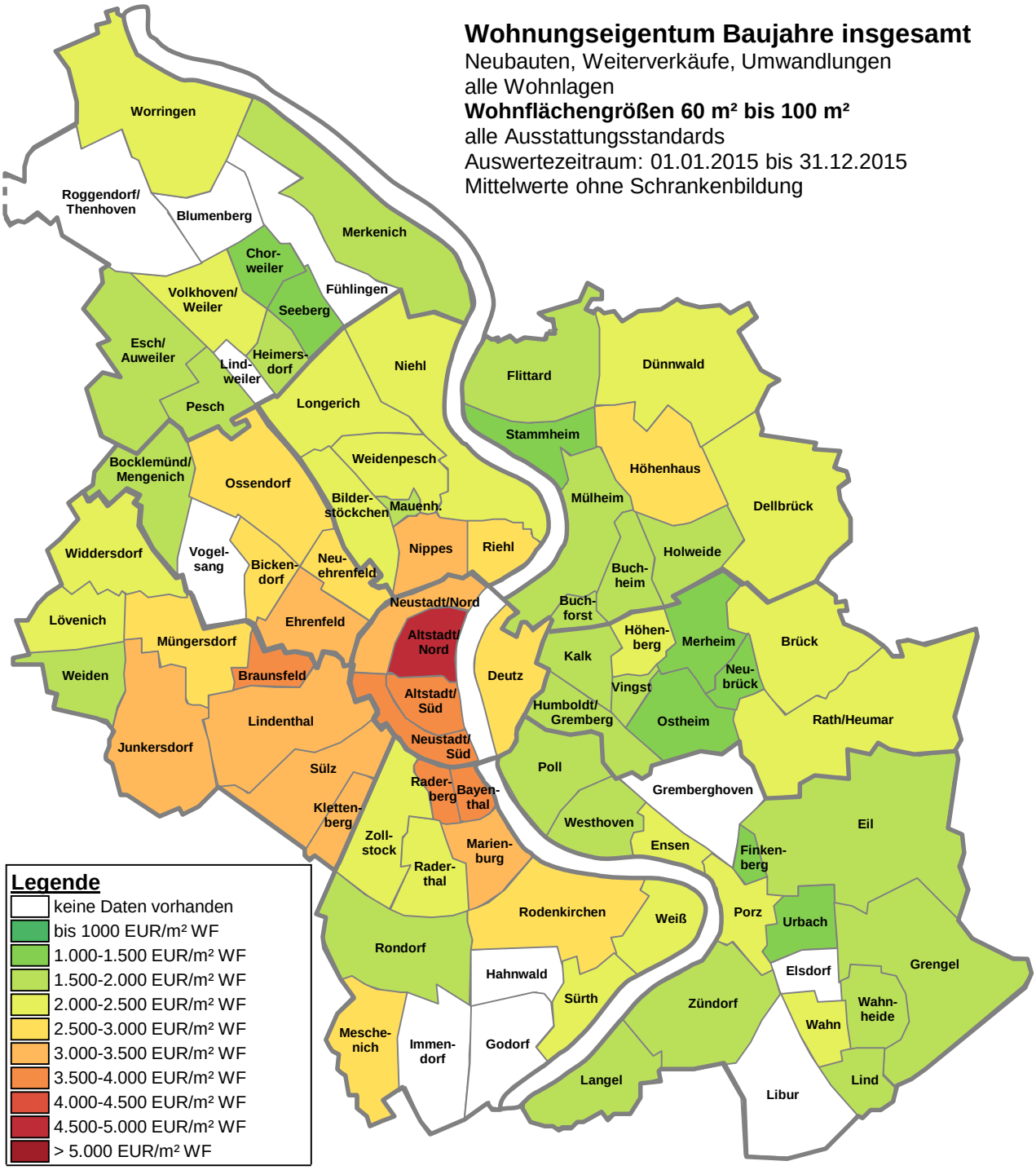
Die nachfolgend aus dem Vertragsjahr 2015 in den Spalten Mittel, Min und Max aufgeführten **Kaufpreise EUR/m² Wohnfläche** für Wohnungseigentum wurden abzüglich evtl. Garagenanteile und Inventar aus beurkundeten Verträgen ermittelt.
Eine Differenzierung nach Neubau, Umwandlung oder Bestand, Eigennutzung oder Vermietung, bzw. nach Objektgröße und Ausstattung wurde in der tabellarischen Zusammenstellung nicht vorgenommen. Es werden nur Stadtteile dargestellt, in denen mindestens drei auswertbare Kaufverträge im Auswertezeitraum vorlagen.
Die Ermittlung der Werte erfolgte ohne Schrankenbildung.

Die Kenndaten ersetzen nicht die fundierte Wertermittlung.

Auswertezeitraum: 01.01.2015 bis 31.12.2015
Baujahre: insgesamt
Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen
Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	66	3.805	1.450	5.688
Neustadt/Süd	73	3.549	695	6.806
Altstadt/Nord	50	4.581	2.317	9.832
Neustadt/Nord	65	3.448	1.026	8.000
Deutz	22	2.919	518	4.468
Bayenthal	39	3.807	1.533	5.556
Marienburg	80	3.302	1.466	5.881
Raderberg	56	3.633	2.172	4.424
Raderthal	5	2.393	1.429	3.772
Zollstock	70	2.210	1.161	4.241
Rondorf	18	1.987	1.377	3.227
Rodenkirchen	30	2.751	1.259	3.736
Weiß	9	2.333	1.554	3.738
Sürth	20	2.420	1.686	3.342
Meschenich	4	2.783	1.363	4.150
Klettenberg	30	3.097	1.028	5.527
Sülz	68	3.237	685	5.795
Lindenthal	37	3.241	1.245	5.328
Braunsfeld	74	3.984	2.084	6.029
Müngersdorf	5	2.929	2.460	3.258
Junkersdorf	131	3.235	914	5.378
Weiden	58	1.938	597	3.653
Lövenich	21	2.465	883	4.149
Widdersdorf	13	2.335	1.094	3.354
Ehrenfeld	92	3.363	650	7.856
Neuehrenfeld	34	2.560	747	4.064
Bickendorf	10	2.511	962	3.624
Bocklemünd/Meng.	20	1.711	993	2.471
Ossendorf	13	2.611	1.854	3.178
Nippes	93	3.394	1.228	4.852
Mauenheim	7	1.860	1.377	2.299
Riehl	46	2.812	1.334	4.106
Niehl	66	2.139	934	3.351
Weidenpesch	31	2.197	1.105	3.764
Longerich	17	2.226	1.235	3.197
Bilderstöckchen	37	2.489	1.184	4.213
Merkenich	5	1.696	1.314	2.087
Seeberg	12	1.185	697	2.000

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Heimersdorf	8	1.975	1.100	2.945
Pesch	21	1.668	965	3.087
Esch/Auweiler	9	1.871	1.307	2.199
Volkhoven/Weiler	10	2.263	1.619	2.931
Chorweiler	10	1.247	417	1.535
Worringen	12	2.034	1.597	2.470
Poll	9	1.722	1.145	2.926
Westhoven	30	1.636	990	3.201
Ensen	34	2.212	759	3.398
Eil	20	1.549	1.067	2.724
Porz	77	2.098	788	3.603
Urbach	27	1.415	950	2.104
Grengel	8	1.732	961	2.360
Wahnheide	28	1.562	836	2.102
Wahn	32	2.383	1.273	2.973
Lind	7	1.845	1.586	2.810
Zündorf	45	1.934	1.324	4.600
Langel	4	1.645	1.270	1.936
Finkenberg	13	1.265	705	1.732
Humboldt/Gremb.	26	1.614	940	3.122
Kalk	23	1.838	1.157	3.008
Vingst	16	1.915	1.449	2.658
Höhenberg	25	2.167	864	4.089
Ostheim	13	1.092	655	1.955
Merheim	22	1.446	942	2.796
Brück	15	2.253	1.194	3.127
Rath/Heumar	17	2.415	1.445	3.350
Neubrück	33	1.190	688	1.875
Mülheim	87	1.929	597	3.565
Buchforst	5	1.828	597	2.341
Buchheim	21	1.761	1.211	2.402
Holweide	19	1.923	1.154	3.072
Dellbrück	29	2.110	1.279	2.927
Höhenhaus	32	2.579	1.876	2.948
Dünnwald	10	2.377	1.776	3.350
Stammheim	9	1.489	1.121	2.090
Flittard	8	1.856	1.250	2.612


Wohnungseigentum Baujahre insgesamt
Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen
alle Wohnlagen
Wohnflächengrößen 60 m² bis 100 m²
alle Ausstattungsstandards
Auswertezeitraum: 01.01.2015 bis 31.12.2015
Mittelwerte ohne Schrankenbildung
Worringen
Roggendorf/ Thenhoven
Blumenberg
Merkenich
Chor- weiler
Volkhoven/ Weiler
Fühlingen
Seeberg
Esch/ Auweiler
Lind- weiler
Heimers- dorf
Niehl
Flittard
Dünnwald
Pesch
Longerich
Stammheim
Höhenhaus
Bocklemünd/ Mengenich
Ossendorf
Weidenpesch
Mülheim
Dellbrück
Bilder- stöckchen
Mauenh.
Widdersdorf
Vogel- sang
Bicken- dorf
Neu- ehrenfeld
Nippes
Riehl
Holweide
Buch- heim
Lövenich
Neustadt/Nord
Buch- forst
Ehrenfeld
Altstadt/ Nord
Höhen- berg
Merheim
Brück
Müngersdorf
Kalk
Weiden
Braunsfeld
Deutz
Neu- brück
Vingst
Altstadt/ Süd
Humboldt/ Gremberg
Ostheim
Rath/Heumar
Lindenthal
Junkersdorf
Neustadt/ Süd
Poll
Sülz
Rader- berg
Bayen- thal
Gremberghoven
Kletten- berg
Westhoven
Eil
Zoll- stock
Marien- burg
Ensen
Finken- berg
Rader- thal
Rodenkirchen
Weiß
Porz
Urbach
Rondorf
Grengel
Hahnwald
Elsdorf
Sürth
Zündorf
Wahn- heide
Mesche- nich
Immen- dorf
Godorf
Wahn
Langel
Lind
Libur
Legende
keine Daten vorhanden
bis 1000 EUR/m² WF
1.000-1.500 EUR/m² WF
1.500-2.000 EUR/m² WF
2.000-2.500 EUR/m² WF
2.500-3.000 EUR/m² WF
3.000-3.500 EUR/m² WF
3.500-4.000 EUR/m² WF
4.000-4.500 EUR/m² WF
4.500-5.000 EUR/m² WF
> 5.000 EUR/m² WF

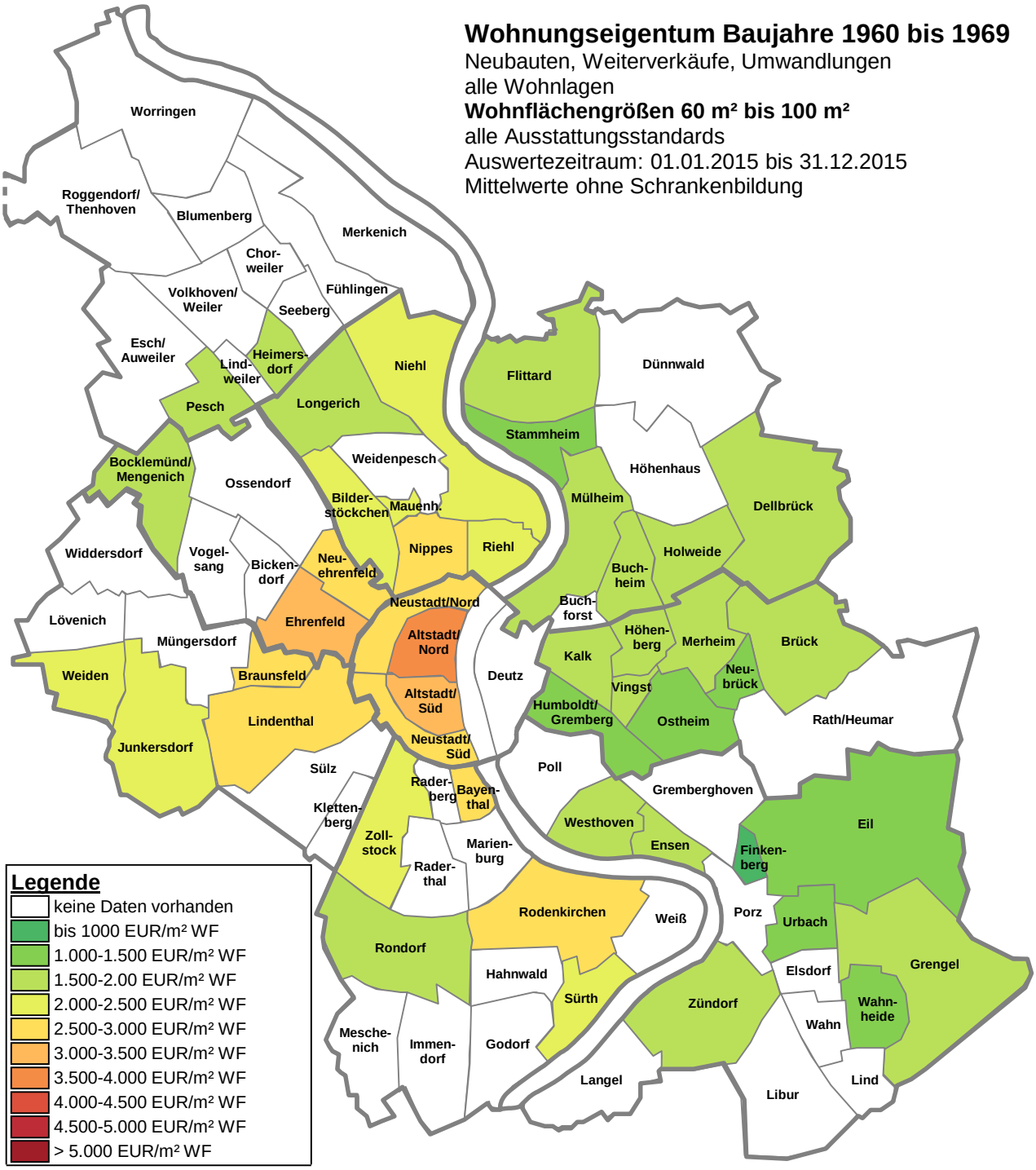
Auswertezeitraum: 01.01.2015 bis 31.12.2015
Baujahre: 1960 bis 1969
Weiterverkäufe, Umwandlungen
Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²
Werte ohne Schrankenbildung

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	14	3.375	1.450	4.431
Neustadt/Süd	10	2.724	695	4.243
Altstadt/Nord	3	3.915	2.875	4.946
Neustadt/Nord	7	2.834	1.026	3.990
Bayenthal	3	2.674	2.536	2.915
Zollstock	19	2.160	1.850	2.871
Rondorf	6	1.842	1.439	2.332
Rodenkirchen	13	2.968	2.037	3.605
Sürth	12	2.130	1.686	2.869
Lindenthal	6	2.643	2.072	3.620
Braunsfeld	4	2.823	2.084	3.227
Junkersdorf	4	2.132	1.500	2.366
Weiden	4	2.032	1.605	2.259
Ehrenfeld	4	3.336	1.587	7.856
Neuehrenfeld	3	2.910	2.120	4.064
Bocklemünd/Meng.	9	1.678	1.141	2.030
Nippes	11	2.532	2.027	3.827
Mauenheim	4	2.011	1.863	2.299
Riehl	8	2.426	1.667	3.286
Niehl	7	2.413	2.107	2.916
Longerich	4	1.872	1.235	2.286
Bilderstöckchen	14	2.103	1.507	2.984
Heimersdorf	6	1.747	1.100	2.254

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Pesch	3	1.723	1.480	1.884
Westhoven	6	1.806	1.634	2.110
Ensen	4	1.557	1.384	1.936
Eil	3	1.099	1.067	1.133
Finkenberg	3	900	705	1.033
Urbach	9	1.457	995	2.104
Grengel	5	1.525	961	1.985
Wahnheide	15	1.499	836	1.889
Zündorf	20	1.774	1.338	2.588
Humboldt/Gremb.	9	1.302	940	1.716
Kalk	10	1.779	1.535	3.008
Vingst	5	1.729	1.449	1.939
Höhenberg	8	1.661	864	2.472
Ostheim	3	1.238	920	1.563
Merheim	3	1.579	989	2.072
Brück	4	1.569	1.194	2.176
Neubrück	17	1.187	695	1.525
Mülheim	34	1.667	597	2.874
Buchheim	12	1.714	1.211	2.402
Holweide	5	1.945	1.231	3.072
Dellbrück	6	1.742	1.279	2.159
Stammheim	5	1.323	1.121	1.863
Flittard	4	1.636	1.250	2.147

Wohnungseigentum Baujahre 1960 bis 1969

Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen
alle Wohnlagen
Wohnflächengrößen 60 m² bis 100 m²
alle Ausstattungsstandards
Auswertezeitraum: 01.01.2015 bis 31.12.2015
Mittelwerte ohne Schrankenbildung



Legende

- keine Daten vorhanden
- bis 1000 EUR/m² WF
- 1.000-1.500 EUR/m² WF
- 1.500-2.00 EUR/m² WF
- 2.000-2.500 EUR/m² WF
- 2.500-3.000 EUR/m² WF
- 3.000-3.500 EUR/m² WF
- 3.500-4.000 EUR/m² WF
- 4.000-4.500 EUR/m² WF
- 4.500-5.000 EUR/m² WF
- > 5.000 EUR/m² WF

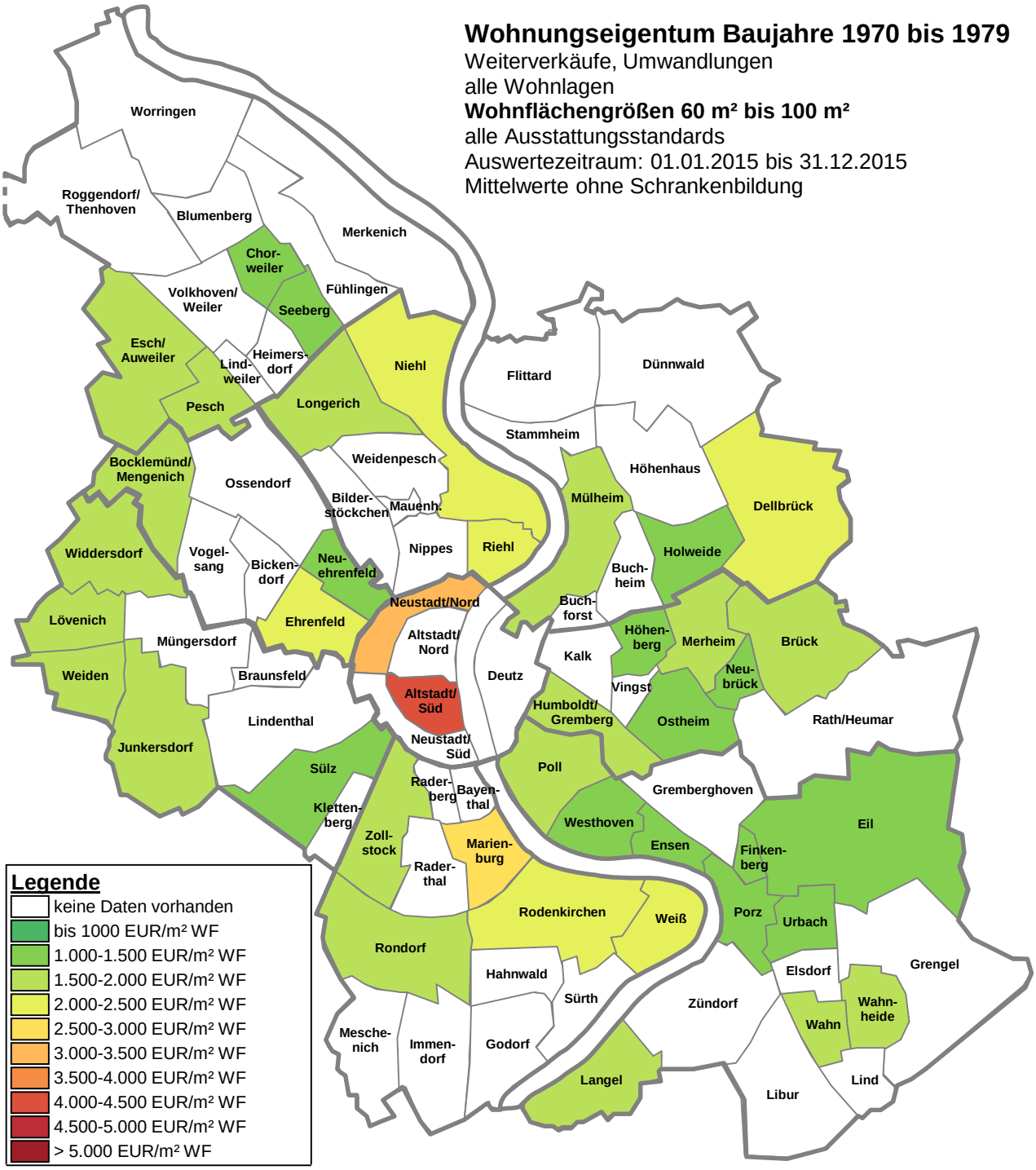
Auswertezeitraum: 01.01.2015 bis 31.12.2015
Baujahre: 1970 bis 1979
Weiterverkäufe, Umwandlungen
Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²
Werte ohne Schrankenbildung

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	6	4.034	3.933	4.139
Neustadt/Nord	8	3.339	2.672	3.724
Marienburg	4	2.505	2.377	2.694
Zollstock	19	1.965	1.626	2.442
Rondorf	6	1.755	1.377	2.059
Rodenkirchen	8	2.208	1.950	3.076
Weiß	4	2.018	1.795	2.371
Sülz	6	1.203	685	1.416
Junkersdorf	28	1.677	914	3.147
Weiden	31	1.650	597	2.520
Lövenich	8	1.570	883	2.152
Widdersdorf	5	1.549	1.094	1.950
Ehrenfeld	4	2.151	1.757	2.397
Neuehrenfeld	6	1.400	747	2.375
Bocklemünd/Meng.	11	1.739	993	2.471
Riehl	14	2.125	1.334	2.569
Niehl	9	2.109	1.846	2.373
Longerich	3	1.616	1.344	1.902
Seeberg	12	1.185	697	2.000
Pesch	16	1.528	965	2.215
Esch/Auweiler	3	1.800	1.307	2.199

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Chorweiler	10	1.247	417	1.535
Poll	3	1.541	1.496	1.582
Westhoven	20	1.411	990	2.607
Ensen	13	1.373	759	1.989
Eil	7	1.409	1.192	1.554
Finkenberg	10	1.374	1.043	1.732
Porz	14	1.181	788	1.728
Urbach	11	1.298	969	1.844
Wahnheide	10	1.579	1.274	2.102
Wahn	5	1.715	1.284	1.992
Langel	4	1.645	1.270	1.936
Humboldt/Gremb.	3	1.871	1.683	2.046
Höhenberg	5	1.460	1.247	1.616
Ostheim	10	1.048	655	1.955
Merheim	3	1.830	1.591	1.992
Brück	3	1.871	1.799	1.978
Neubrück	16	1.194	688	1.875
Mülheim	5	1.682	1.359	1.894
Holweide	4	1.439	1.154	1.885
Dellbrück	3	2.152	1.917	2.313

Wohnungseigentum Baujahre 1970 bis 1979

Weiterverkäufe, Umwandlungen
alle Wohnlagen
Wohnflächengrößen 60 m² bis 100 m²
alle Ausstattungsstandards
Auswertezeitraum: 01.01.2015 bis 31.12.2015
Mittelwerte ohne Schrankenbildung

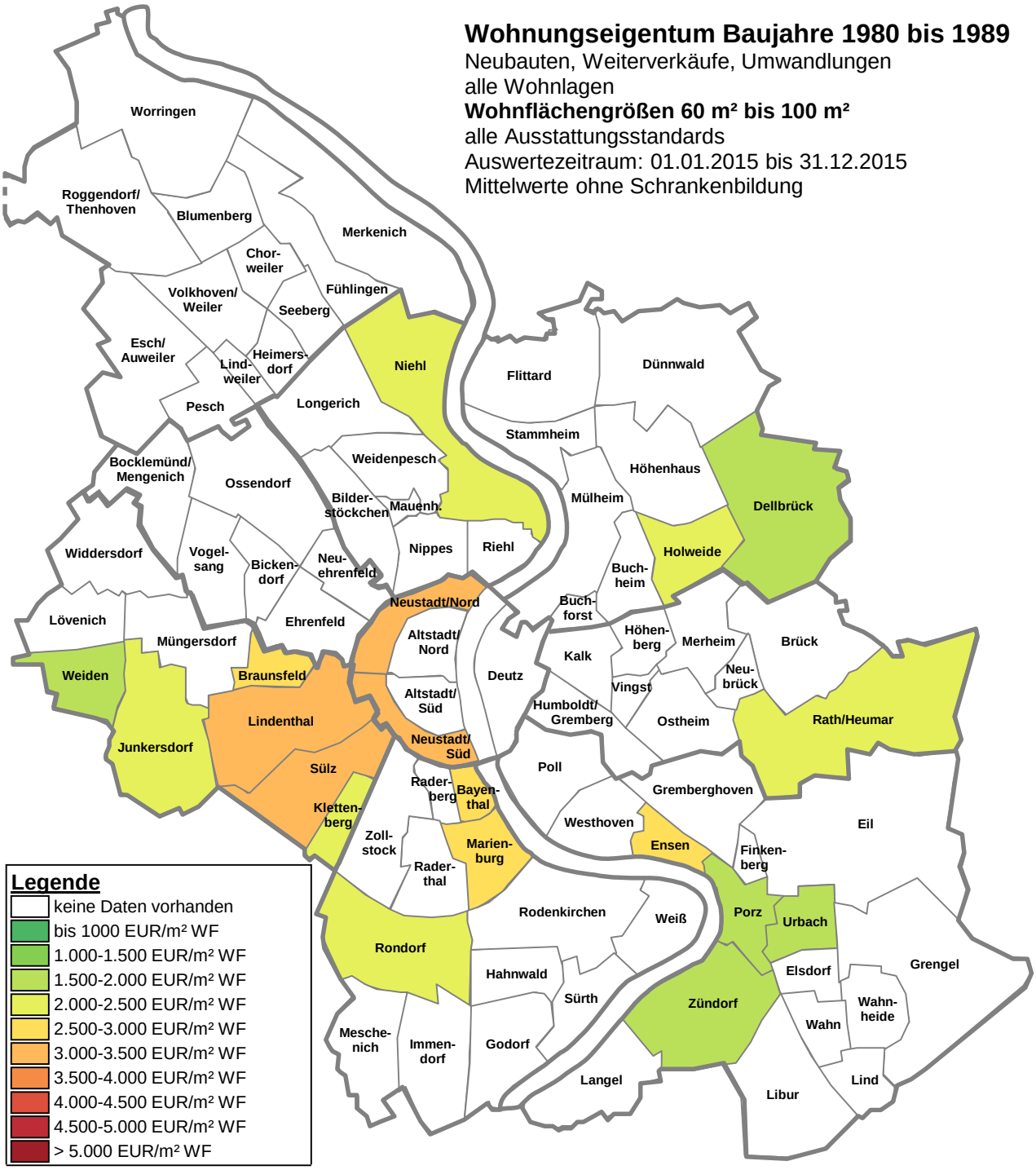


Legende

- keine Daten vorhanden
- bis 1000 EUR/m² WF
- 1.000-1.500 EUR/m² WF
- 1.500-2.000 EUR/m² WF
- 2.000-2.500 EUR/m² WF
- 2.500-3.000 EUR/m² WF
- 3.000-3.500 EUR/m² WF
- 3.500-4.000 EUR/m² WF
- 4.000-4.500 EUR/m² WF
- 4.500-5.000 EUR/m² WF
- > 5.000 EUR/m² WF

Wohnungseigentum Baujahre 1980 bis 1989

Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen
alle Wohnlagen
Wohnflächengrößen 60 m² bis 100 m²
alle Ausstattungsstandards
Auswertezeitraum: 01.01.2015 bis 31.12.2015
Mittelwerte ohne Schrankenbildung



Legende

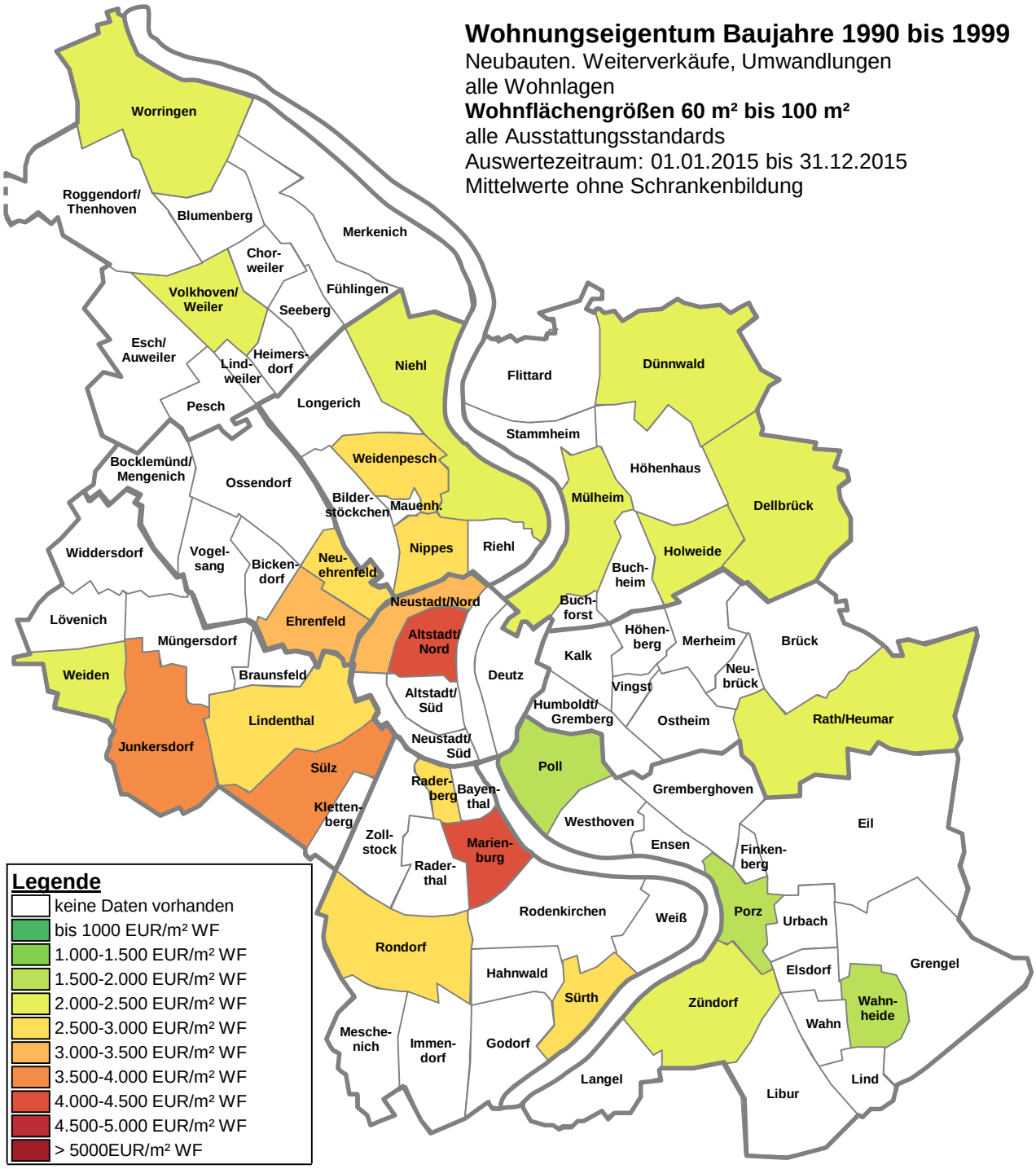
- keine Daten vorhanden
- bis 1000 EUR/m² WF
- 1.000-1.500 EUR/m² WF
- 1.500-2.000 EUR/m² WF
- 2.000-2.500 EUR/m² WF
- 2.500-3.000 EUR/m² WF
- 3.000-3.500 EUR/m² WF
- 3.500-4.000 EUR/m² WF
- 4.000-4.500 EUR/m² WF
- 4.500-5.000 EUR/m² WF
- > 5.000 EUR/m² WF

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Süd	6	3.120	2579	3590
Neustadt/Nord	4	3.324	2.523	3.906
Bayenthal	4	2.916	2.583	3.389
Marienburg	3	2.843	2.363	3.167
Rondorf	3	2.091	1.958	2.314
Klettenberg	3	2.097	1.475	2.843
Sülz	5	3.267	2.481	3.646
Lindenthal	5	3.126	2.272	3.919
Braunsfeld	4	2.983	2.859	3.106
Junkersdorf	13	2.392	1.033	3.942

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Weiden	7	1.784	1.287	2.585
Niehl	40	2.050	934	2.712
Ensen	3	2.556	2.109	3.164
Porz	12	1.854	1.462	2.625
Urbach	6	1.645	1.253	2.043
Zündorf	10	1.931	1.538	2.688
Langel	6	2.307	1.919	2.843
Humboldt/Gremb.	4	2.037	1.655	2.239
Rath/Heumar	4	1.835	1.627	2.019

Wohnungseigentum Baujahre 1990 bis 1999

Neubauten. Weiterverkäufe, Umwandlungen
alle Wohnlagen
Wohnflächengrößen 60 m² bis 100 m²
alle Ausstattungsstandards
Auswertezeitraum: 01.01.2015 bis 31.12.2015
Mittelwerte ohne Schrankenbildung



Legende

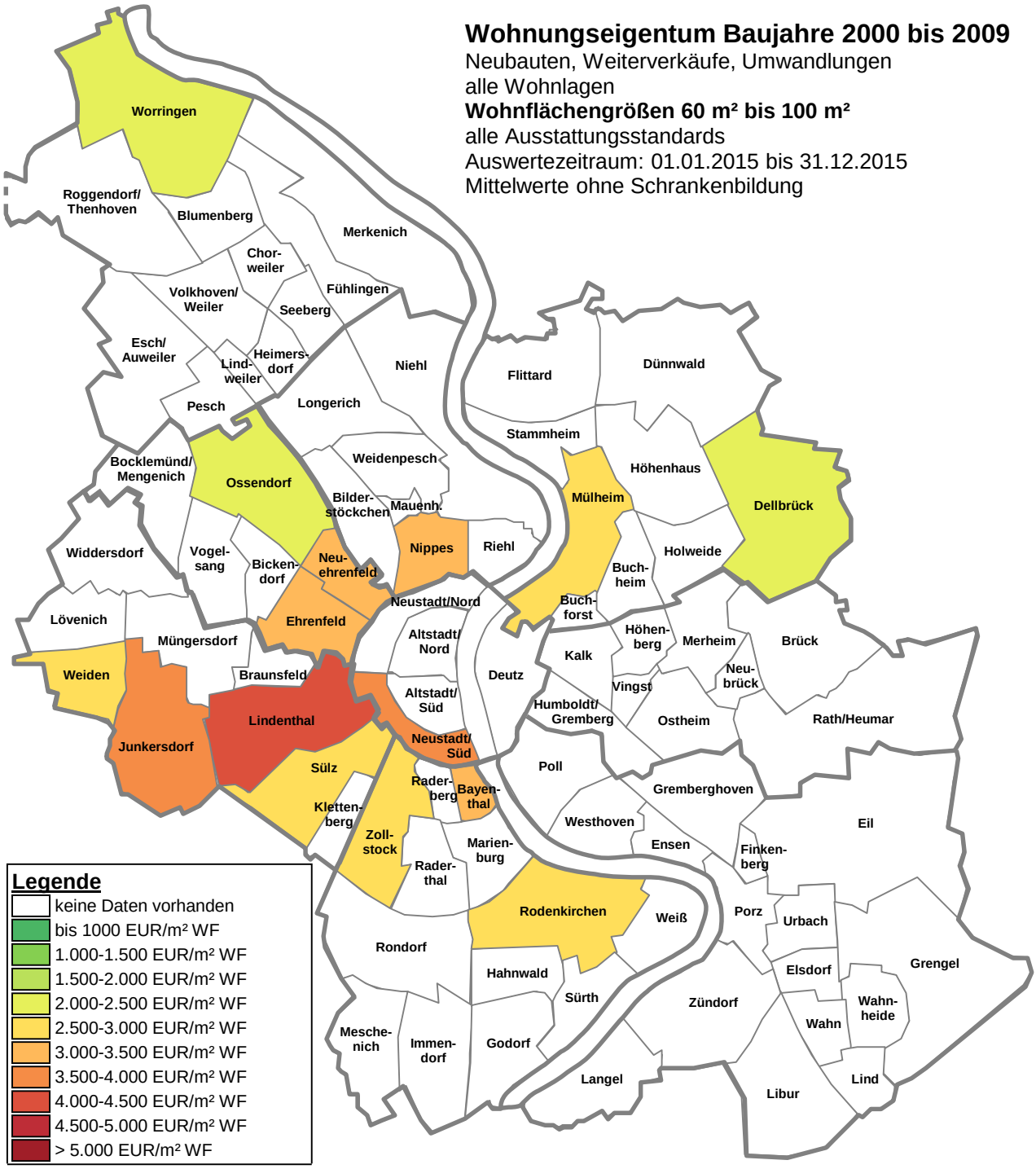
- keine Daten vorhanden
- bis 1000 EUR/m² WF
- 1.000-1.500 EUR/m² WF
- 1.500-2.000 EUR/m² WF
- 2.000-2.500 EUR/m² WF
- 2.500-3.000 EUR/m² WF
- 3.000-3.500 EUR/m² WF
- 3.500-4.000 EUR/m² WF
- 4.000-4.500 EUR/m² WF
- 4.500-5.000 EUR/m² WF
- > 5000EUR/m² WF

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Nord	3	4.213	3.829	4.798
Neustadt/Nord	3	3.479	2.937	3.846
Marienburg	8	4.458	2.859	5.663
Raderberg	3	2.963	2.900	3.000
Rondorf	3	2.638	2.186	3.227
Sürth	5	2.885	2.493	3.281
Sülz	6	3.531	3.004	4.328
Lindenthal	3	2.837	2.729	2.941
Junkersdorf	5	3.579	3.070	4.920
Weiden	9	2.272	1.366	3.546
Ehrenfeld	5	3.152	2.868	3.291
Neuehrenfeld	7	2.964	2.281	3.418
Nippes	4	2.708	2.271	3.243

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Niehl	4	2.406	2.243	2.659
Weidenpesch	3	2.714	2.650	2.802
Volkhoven/Weiler	6	2.004	1.619	2.332
Worringen	3	2.074	1.868	2.231
Poll	3	1.863	1.438	2.648
Porz	20	1.752	1.221	2.108
Wahnheide	3	1.821	1.693	1.920
Zündorf	3	2.035	1.866	2.322
Rath/Heumar	4	2.112	1.769	2.773
Mülheim	3	2.074	1.995	2.189
Holweide	4	2.175	2.129	2.231
Dellbrück	5	2.099	1.456	2.467
Dünnwald	3	2.460	2.005	3.350

Wohnungseigentum Baujahre 2000 bis 2009

Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen
alle Wohnlagen
Wohnflächengrößen 60 m² bis 100 m²
alle Ausstattungsstandards
Auswertezeitraum: 01.01.2015 bis 31.12.2015
Mittelwerte ohne Schrankenbildung



Legende

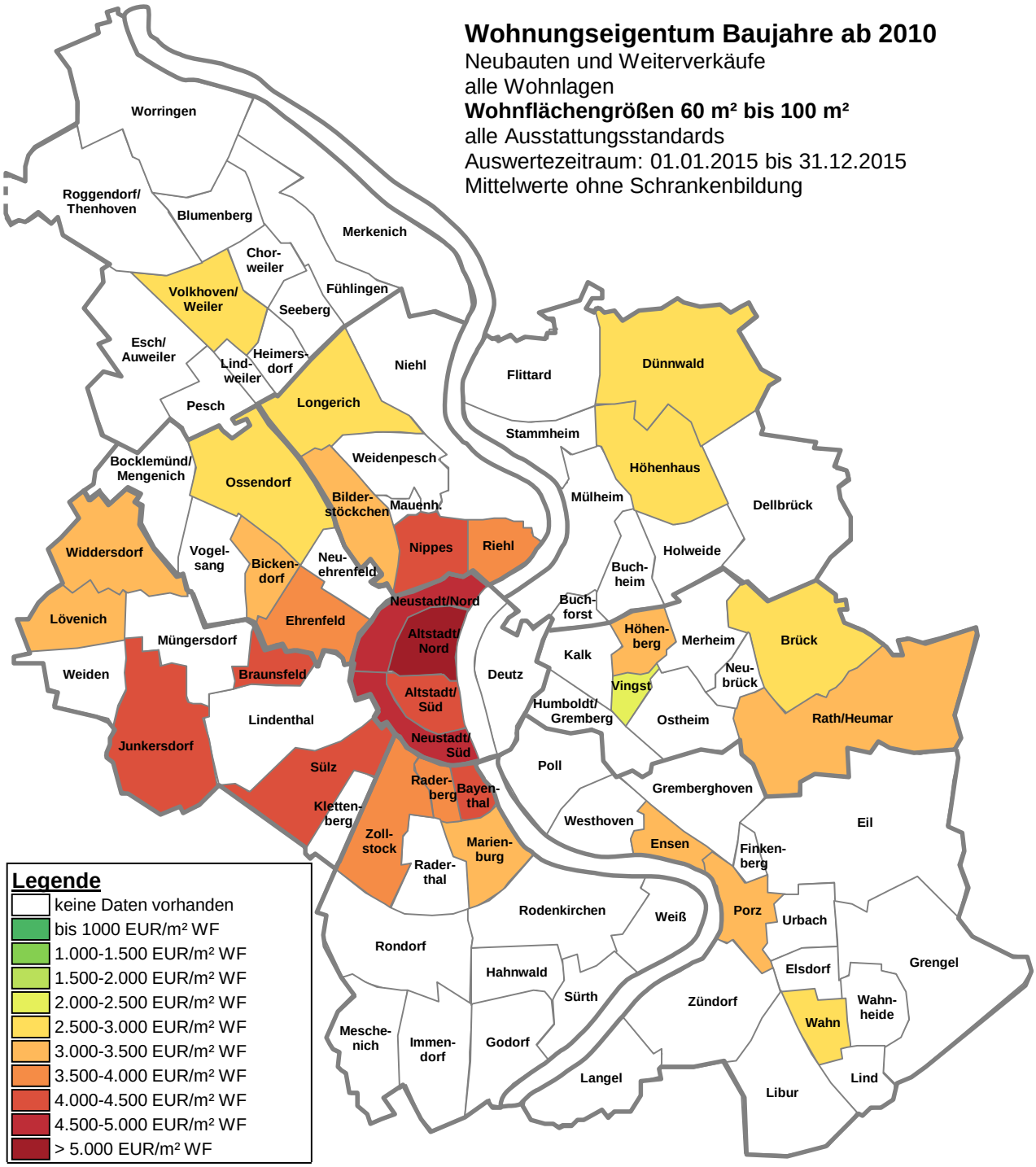
- keine Daten vorhanden
- bis 1000 EUR/m² WF
- 1.000-1.500 EUR/m² WF
- 1.500-2.000 EUR/m² WF
- 2.000-2.500 EUR/m² WF
- 2.500-3.000 EUR/m² WF
- 3.000-3.500 EUR/m² WF
- 3.500-4.000 EUR/m² WF
- 4.000-4.500 EUR/m² WF
- 4.500-5.000 EUR/m² WF
- > 5.000 EUR/m² WF

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Süd	4	3.603	2.836	4.445
Bayenthal	5	3.344	2.247	4.027
Zollstock	3	2.571	2.274	2.851
Rodenkirchen	5	2.887	1.259	3.736
Sülz	4	3.524	3.391	3.785
Lindenthal	4	4.295	3.242	4.975
Junkersdorf	8	3.565	2.424	4.321
Weiden	5	2.848	2.548	3.653

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Ehrenfeld	19	3.216	2.414	4.000
Neuehrenfeld	7	3.113	1.790	3.680
Ossendorf	4	2.487	1.892	2.853
Nippes	8	3.151	2.492	3.723
Worringen	3	2.261	1.945	2.443
Mülheim	5	2.984	2.519	3.565
Dellbrück	5	2.155	1.646	2.654

Wohnungseigentum Baujahre ab 2010

Neubauten und Weiterverkäufe
alle Wohnlagen
Wohnflächengrößen 60 m² bis 100 m²
alle Ausstattungsstandards
Auswertezeitraum: 01.01.2015 bis 31.12.2015
Mittelwerte ohne Schrankenbildung



Legende

- keine Daten vorhanden
- bis 1000 EUR/m² WF
- 1.000-1.500 EUR/m² WF
- 1.500-2.000 EUR/m² WF
- 2.000-2.500 EUR/m² WF
- 2.500-3.000 EUR/m² WF
- 3.000-3.500 EUR/m² WF
- 3.500-4.000 EUR/m² WF
- 4.000-4.500 EUR/m² WF
- 4.500-5.000 EUR/m² WF
- > 5.000 EUR/m² WF

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	32	4.089	3.411	5.569
Neustadt/Süd	6	4.885	4.363	5.396
Altstadt/Nord	22	5.462	3.085	9.832
Neustadt/Nord	4	4.812	3.952	6.248
Bayenthal	22	4.354	2.952	5.556
Marienburg	62	3.289	2.613	5.881
Zollstock	5	3.787	3.486	4.241
Sülz	5	4.232	3.790	4.666
Braunsfeld	56	4.190	3.293	6.029
Junkersdorf	47	4.098	3.396	5.378
Lövenich	8	3.414	3.134	4.149
Widdersdorf	5	3.153	2.925	3.354
Ehrenfeld	46	3.768	3.235	4.526
Bickendorf	3	3.379	3.012	3.624
Ossendorf	6	2.971	2.570	3.178

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Nippes	42	4.212	3.889	4.852
Riehl	15	3.821	3.364	4.106
Longerich	3	2.946	2.782	3.073
Bilderstöckchen	9	3.474	2.743	4.213
Volkhoven/Weiler	3	2.812	2.663	2.931
Ensen	12	3.261	2.895	3.398
Porz	25	3.064	2.581	3.603
Wahn	22	2.705	2.524	2.973
Vingst	5	2.436	2.370	2.658
Höhenberg	9	3.305	2.887	4.089
Brück	4	3.000	2.879	3.127
Rath/Heumar	3	3.183	3.100	3.350
Höhenhaus	28	2.646	2.342	2.948
Dünnwald	3	2.939	2.792	3.147

7.5 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen

Stadtdurchschnitt

Wohnungsmerkmale:

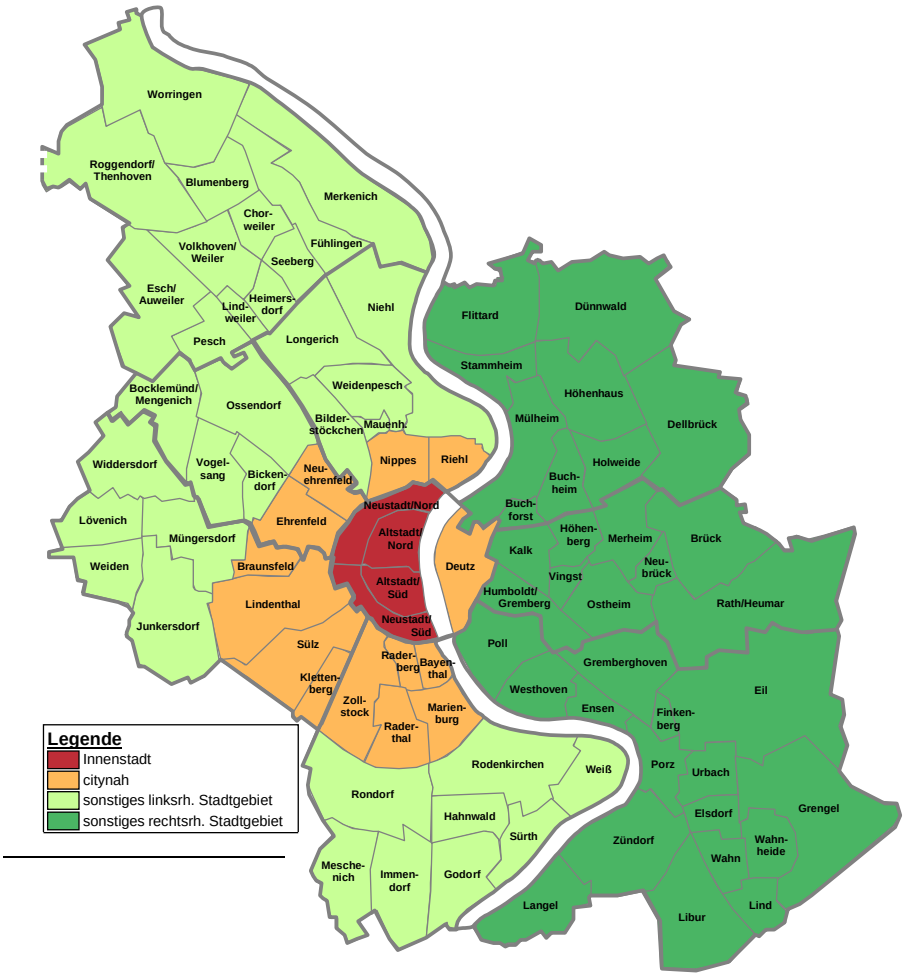
4-16 Wohneinheiten im Gebäude — Wohnfläche 60-100 m²,
neuzeitliche Ausstattung — mit Bad und Zentralheizung
dem Alter entsprechender normaler Zustand
einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen
ohne Garagenanteil — frei finanziert (nicht mietpreisgebunden)

	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m² - Wohnfläche [EURO/m²]
Erstverkauf nach Neubau		105	81	3.760
Weiterverkauf	Gesamtsumme	595	77	2.460
	2000-2013	49	80	2.990
	1990-1999	56	76	2.550
	1980-1989	59	80	2.380
	1970-1979	78	80	1.820
	1960-1969	141	73	2.090
	1950-1959	85	74	2.500
	1920-1949	53	77	2.770
	bis 1919	74	80	3.260
Erstverkauf nach Umwandlung	Gesamtsumme	98	78	3.050
	2000-2013	1	93	4.260
	1990-1999	2	75	2.760
	1980-1989			
	1970-1979	8	75	3.020
	1960-1969	13	77	3.080
	1950-1959	22	72	2.560
	1920-1949	22	85	3.020
	bis 1919	30	77	3.410

7.6 Kaufpreise für Stellplätze

Kaufpreise und Angaben aus den Kaufverträgen der Jahre 2013 - 2015

Lage	Art	Anzahl	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
zentrale Lage	Tiefgarage	454	24.300 €	23.000 €	5.000 €	50.000 €
zentrale Lage	Garage	74	21.700 €	20.000 €	7.000 €	39.900 €
zentrale Lage	Stellplatz	37	13.700 €	13.000 €	5.000 €	30.000 €
citynah	Tiefgarage	1782	18.600 €	20.500 €	1.000 €	40.000 €
citynah	Garage	112	14.500 €	15.000 €	2.000 €	30.000 €
citynah	oberirdischer Stellplatz	98	9.200 €	8.000 €	2.000 €	24.000 €
sonstiges Stadtgebiet						
linksrheinisch	Tiefgarage	1114	14.600 €	14.900 €	2.000 €	29.500 €
rechtsrheinisch	Tiefgarage	485	10.400 €	10.000 €	1.500 €	25.000 €
linksrheinisch	Garage	194	12.100 €	12.200 €	2.000 €	25.000 €
rechtsrheinisch	Garage	195	8.700 €	8.500 €	1.600 €	20.000 €
linksrheinisch	oberirdischer Stellplatz	143	7.000 €	6.000 €	1.000 €	15.000 €
rechtsrheinisch	oberirdischer Stellplatz	131	5.800 €	5.000 €	2.000 €	15.000 €



7.7 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahrgruppen der Vertragsjahre 2006 bis 2015 für das gesamte Stadtgebiet

Die Daten stammen aus dem jeweiligen Verkaufsjahr der Wohnung und nicht aus dem Jahr der Fertigstellung.

ausgewertete Wohnungen insgesamt

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrgruppe bis 1924

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2015	355	**3.228**	489	8.160

Baujahrgruppe 1925 bis 1948

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2015	220	**2.587**	1.105	5.795

Baujahrgruppe 1949 bis 1960

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2015	633	**2.432**	221	6.806

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²

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

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrgruppe bis 1924

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2015	101	**3.096**	2.150	3.985

Baujahrgruppe 1925 bis 1948

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2015	64	**2.379**	1.805	3.308

Baujahrgruppe 1949 bis 1960

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2015	155	**2.263**	1.687	3.029

ausgewertete Wohnungen insgesamt

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²

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

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrgruppe 1961 bis 1971

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2015	702	**1.955**	193	7.856

Baujahrgruppe 1961 bis 1971

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2015	282	**1.804**	1.332	2.445

Baujahrgruppe 1972 bis 1980

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2015	729	**1.761**	417	4.830

Baujahrgruppe 1972 bis 1980

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2015	200	**1.671**	1.202	2.225

Baujahrgruppe 1981 bis 1989

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2015	371	**2.332**	631	6.377

Baujahrgruppe 1981 bis 1989

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2015	131	**2.194**	1.609	2.960

ausgewertete Wohnungen insgesamt

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrgruppe 1990 bis 1999

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2015	433	**2.575**	616	6.996

Baujahrgruppe 2000 bis 2009

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2015	229	**3.186**	731	7.644

Baujahrgruppe ab 2010

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2015	1.203	**3.904**	767	9.832

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²

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

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrgruppe 1990 bis 1999

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2015	109	**2.523**	1.825	3.377

Baujahrgruppe 2000 bis 2009

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2015	99	**3.038**	2.175	3.978

Baujahrgruppe ab 2010

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2015	522	**3.688**	2.625	4.852

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.	Mittel	Basis	Basis	Veränd.	Mittel	Basis	Basis	Veränd.	Mittel	Basis	Basis	Veränd.
	EUR/m²	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m²	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m²	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m²	1989	2000	z. Vorj.
		100%	100%	%		100%	100%	%		100%	100%	%		100%	100%	%
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
2015	3.228	328	171	5	2.587	266	148	25	2.432	278	161	-1	1.955	225	134	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/m²	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m²	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m²	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m²		2000	z. Vorj.
		100%	100%	%		100%	100%	%		100%	100%	%			100%	%
1994	1.229	141		-9	1.833	121		4	2.335	140		4				
1995	1.314	151		7	1.824	120		0	2.392	144		2				
1996	1.422	163		8	1.787	118		-2	2.287	138		-4				
1997	1.403	161		-1	1.812	120		1	2.310	139		1				
1998	1.364	157	105	-3	1.806	119	96	0	2.303	138	110	0	2.362		101	
1999	1.334	153	103	-2	1.857	123	99	3	2.299	138	110	0	2.422		104	3
2000	1.297	149	**100**	-3	1.880	124	**100**	1	2.087	125	**100**	-9	2.333		**100**	-4
2001	1.308	150	101	1	1.836	121	98	-2	1.940	117	93	-7	2.270		97	-3
2002	1.291	148	100	-1	1.872	124	100	2	1.943	117	93	0	2.304		99	1
2003	1.276	146	98	-1	1.807	119	96	-3	1.845	111	88	-5	2.353		101	2
2004	1.282	147	99	0	1.711	113	91	-5	1.824	110	87	-1	2.303		99	-2
2005	1.200	138	93	-6	1.788	118	95	5	1.738	105	83	-5	2.336		100	1
2006	1.217	140	94	1	1.733	114	92	-3	1.807	109	87	4	2.486		107	6
2007	913	105	70	-25	1.698	112	90	-2	1.825	110	87	1	2.577		110	4
2008	1.184	136	91	30	1.580	104	84	-7	1.840	111	88	1	2.478		106	-4
2009	1.215	139	94	3	1.725	114	92	9	1.944	117	93	6	2.432		104	-2
2010	1.366	157	105	12	1.904	126	101	10	2.189	132	105	13	2.498		107	3
2011	1.415	162	109	4	1.947	129	104	2	2.163	130	104	-1	2.495		107	0
2012	1.560	179	120	10	1.988	131	106	2	2.058	124	99	-5	2.742		118	10
2013	1.594	183	123	2	2.124	140	113	7	2.312	139	111	12	2.930		126	7
2014	1.631	187	126	2	2.206	146	117	4	2.373	143	114	3	2.898		124	-1
2015	1.761	202	136	8	2.332	154	124	6	2.575	155	123	9	3.186		137	10

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

Jahr	Baujahr ab 2010			
	Mittel EUR/m²	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
2015	3.904	146		2

Jahr	insgesamt			
	Mittel EUR/m²	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
2015	2.732	**264**	162	7

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

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²

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

Jahr	Baujahr bis 1924			Baujahr 1925-1948			Baujahr 1949-1960			Baujahr 1961-1971		
	Mittel EUR/m²	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m²	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m²	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m²	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %
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
2015	3.096	167	1	2.379	143	20	2.263	153	-4	1.804	135	5

Jahr	Baujahr 1972-1980			Baujahr 1981-1989			Baujahr 1990-1999			Baujahr 2000 bis 2009		
	Mittel EUR/m²	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m²	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m²	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m²	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %
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
2015	1.671	131	7	2.194	129	2	2.523	136	10	3.038	136	12

Jahr	Baujahr ab 2010		
	Mittel EUR/m²	Basis 2010 100%	Veränd. z. Vorj. %
2008	keine Daten		
2009	2.401	95	
2010	2.518	**100**	5
2011	2.897	115	15
2012	2.823	112	-3
2013	3.245	129	15
2014	3.579	142	10
2015	3.688	146	3

Jahr	insgesamt		
	Mittel EUR/m² 1	Basis 2003 %	Veränd. z. Vorj. %
2003	1.610	**100**	
2004	1.599	99	-1
2005	1.668	104	4
2006	1.764	110	6
2007	1.763	109	0
2008	1.740	108	-1
2009	1.861	116	7
2010	1.906	118	2
2011	2.003	124	5
2012	2.084	129	4
2013	2.207	137	6
2014	2.295	143	4
2015	2.553	159	11

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, Messegelände, 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

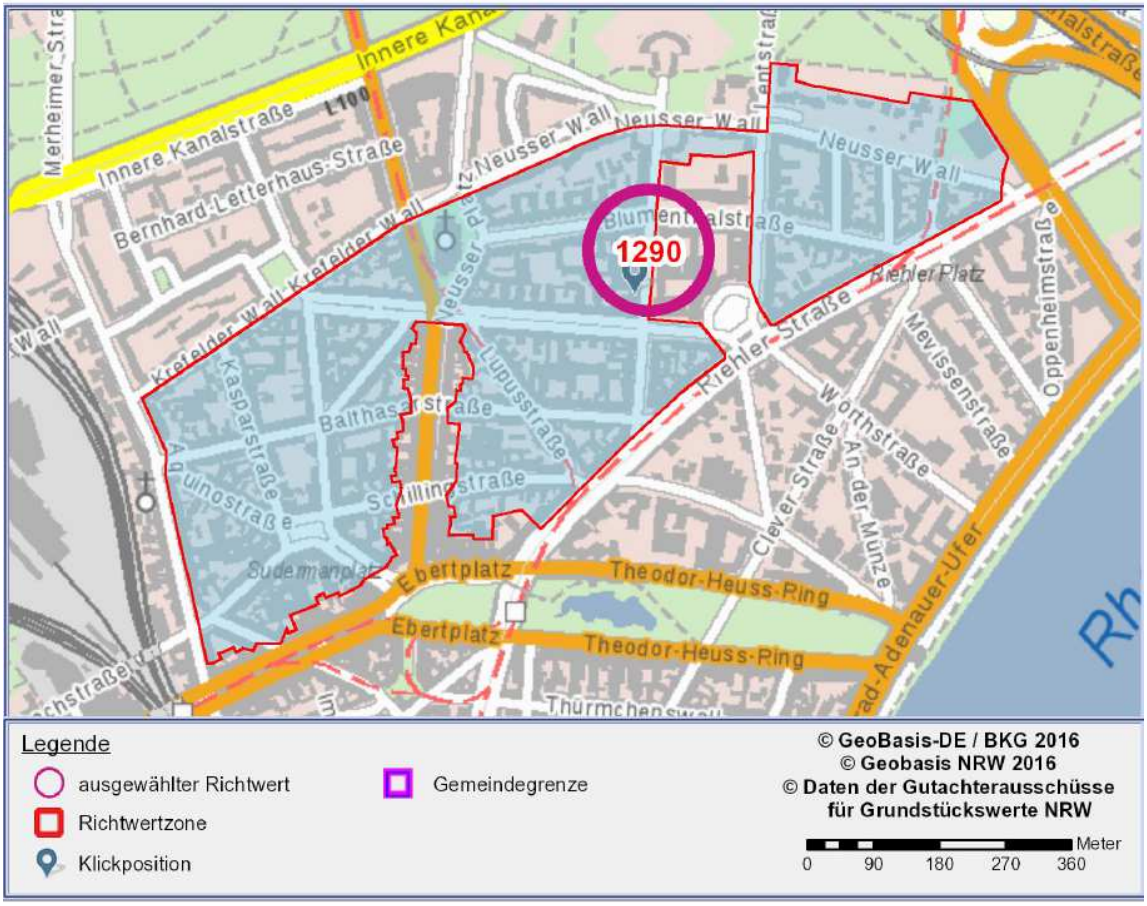
8.3.1 Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2016

Baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	**gute Lage [EURO/m²]**	**mittlere Lage [EURO/m²]**	**mäßige Lage [EURO/m²]**
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m² erschließungsbeitragsfrei	**1.200**	**480**	**310**
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m² erschließungsbeitragsfrei	**980**	**540**	**300**
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m² erschließungsbeitragsfrei	**830**	**520**	**340**
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	**690**	**610**	**450**

8.3.2 Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen zum 01.01.2016

Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	**gute Lage [EURO/m²]**	**mittlere Lage [EURO/m²]**	**mäßige Lage [EURO/m²]**
Klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung erschließungsbeitragsfrei	**160**	**140**	**110**

8.4 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln (Stand 01.01.2016) in BORISplus.NRW



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Köln
Postleitzahl	50670
Ortsteil	Neustadt/Nord
Bodenrichtwertnummer	104002
Bodenrichtwert	**1290 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2016
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Besondere Wohngebiete
Geschosszahl	VaD
Geschossflächenzahl	2,4
Bemerkung	Hülchrather Str.
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige

Im Internet steht die Bodenrichtwertkarte unter der Adresse www.borisplus.nrw.de kostenfrei zur Verfügung

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.

Grundstücke für Bürogebäude

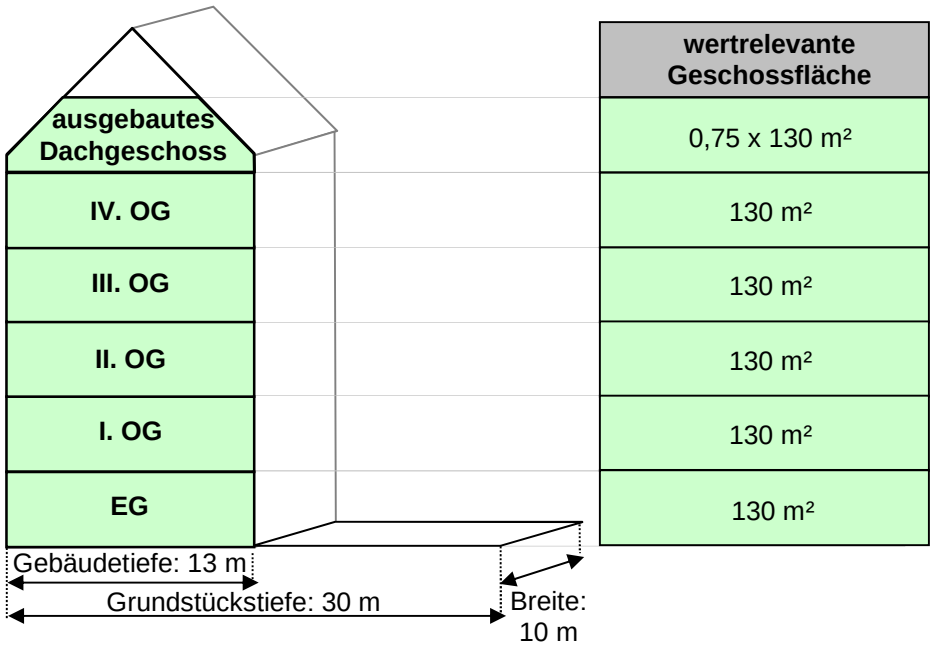
In Bürostandorten steht die realisierbare Nutzfläche im Vordergrund. Eine Umrechnung für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Geschossfläche (GFZ) erfolgt linear.

8.5.2 Geschossflächenzahl und wertrelevante Geschossflächenzahl

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

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

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



8.5.3 Gewogene Geschossflächenzahl (gew. GFZ)

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

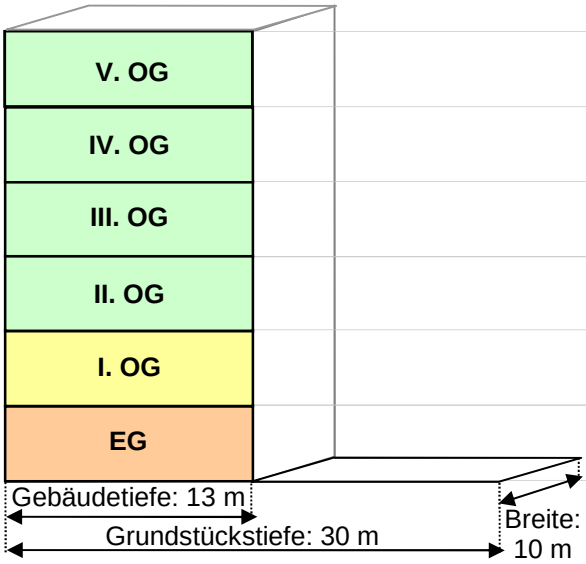
Ein Beispiel zur Ermittlung der gewogenen GFZ ist nachfolgend anhand eines Bodenrichtwertes aufgezeigt.

Fallbeispiel:

Der Bodenrichtwert hat folgende Eigenschaften:

Bodenrichtwert:	700 €/m²
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:100m²)

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. Geschossfläche
130 m²	1	130 m²
130 m²	1	130 m²
130 m²	1	130 m²
130 m²	1	130 m²
130 m²	1,5	195 m²
130 m²	3,0	390 m²
gewogene Geschossfläche:		rd. 1.105 m²

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

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

Fallbeispiel

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

Geschosszahl	VI zzgl. ausgebautes Dachgeschoss
Fläche	250 m²
Tiefe	25 m
Breite	10 m
Nutzung	Ladennutzung in EG Mietgewicht EG: 2,5 (Ladengröße: EG: 100 m²) Wohnnutzung in den weiteren Geschossen

Geschoss	Nutzung	Geschossfläche		Gewicht		gewogene Geschossfläche
EG	Laden	130 m²	x	2,5	=	325 m²
I. OG	Wohnen	130 m²	x	1,0	=	130 m²
II. OG	Wohnen	130 m²	x	1,0	=	130 m²
III. OG	Wohnen	130 m²	x	1,0	=	130 m²
IV. OG	Wohnen	130 m²	x	1,0	=	130 m²
V. OG	Wohnen	130 m²	x	1,0	=	130 m²
DG	Wohnen	130 m² x 0,75	x	1,0	=	97 m²
Summe:		877 m²				1.072 m²

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

1.072 m² / 250 m² = 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) x 700 Euro/m² = rd. 810 Euro/m²

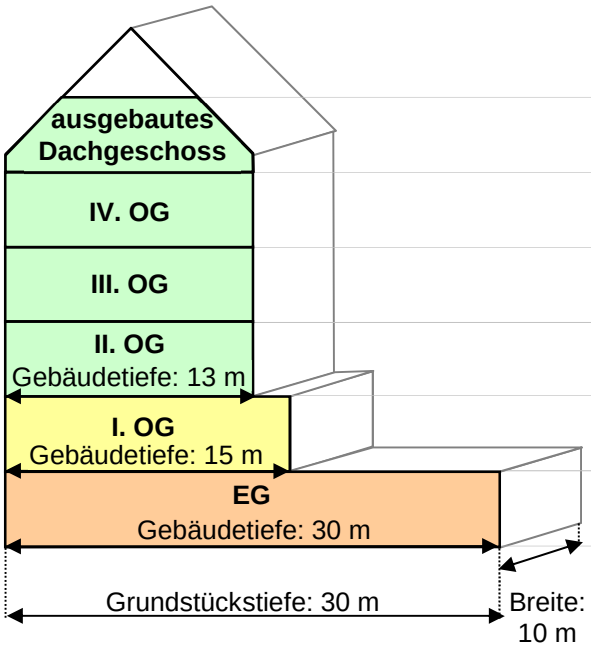
Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

Gewogene GFZ bei unterschiedlichen Gebäudetiefen

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

Für das Bodenrichtwertgrundstück sind folgende Eigenschaften veröffentlicht:

Bodenrichtwert	10.000 Euro/m²
Geschosszahl	VaD
Geschossflächenzahl	3,1
Fläche	300 m²
Tiefe	30 m
Breite	10 m
Freies Feld	Handel; gew. GFZ: 5,25; Mietgewicht EG: 3,0; 1.OG: 1,25 (Ladengröße: EG: 240m², Bürogröße: 1.OG: 120m²)



WF/NF	Geschoss-fläche	Miet-gewicht	gew. Geschossfläche
	0,75 x 130 m²	1	rd. 97 m²
	130 m²	1	130 m²
	130 m²	1	130 m²
	130 m²	1	130 m²
120 m²	150 m²	1,25	rd. 188 m²
240 m²	300 m²	3,0	900 m²
	gewogene Geschossfläche:		rd. 1.575 m²

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

Fallbeispiel

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

Geschosszahl	VI (Flachdach)
Fläche	200 m²
Tiefe	20 m
Breite	10 m
Nutzung	Ladennutzung in EG Mietgewicht EG: 3,0 (Ladengröße: EG: 160m²) Wohnnutzung in den weiteren Geschossen

Geschoss	Nutzung	Geschossfläche		Gewicht		gewogene Geschossfläche
EG	Laden	200 m²	x	3,0	=	600 m²
I. OG	Wohnen	130 m²	x	1,0	=	130 m²
II. OG	Wohnen	130 m²	x	1,0	=	130 m²
III. OG	Wohnen	130 m²	x	1,0	=	130 m²
IV. OG	Wohnen	130 m²	x	1,0	=	130 m²
V. OG	Wohnen	130 m²	x	1,0	=	130 m²
Summe:		850 m²				1.250 m²

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

1.250 m² / 200 m² = 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) x 10.000 Euro/m² = rd. 12.000 Euro/m²

Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

9. Erforderliche Daten

9.1 Indexreihen

Basis 2001 = 100 %

	Eigenheimgrundstücke				Geschoßwohungsbaugrundstücke				Gewerbegrundst.	
	linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		gesamtes Stadtgebiet	
Jahr	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %
1999	89	5	97	5	87	0	91	0		
2000	97	9	97	0	91	5	95	5		
2001	**100**	**3**	**100**	**3**	**100**	**10**	**100**	**5**		
2002	107	7	96	-4	109	9	100	0		
2003	109	2	101	5	118	8	104	4		
2004	109	0	101	0	118	0	104	0		
2005	112	3	101	0	120	2	106	2		
2006	112	0	101	0	126	5	109	3		
2007	11	3	97	-4	126	0	116	6		
2008	119	3	97	0	126	0	116	0		
2009	124	4	97	0	130	3	116	0		
2010	124	0	97	0	130	0	116	0	**100**	
2011	125	1	102	5	143	10	128	10	103	3
2012	131	5	104	2	150	5	133	4	107	4
2013	138	5	109	5	165	10	140	5	107	0
2014	149	8	113	4	173	5	147	5	107	0
2015	164	10	124	10	190	10	162	10	113	6

Durchschnittliche Preisentwicklung (Mod. Stoppwert 1936 = 100)

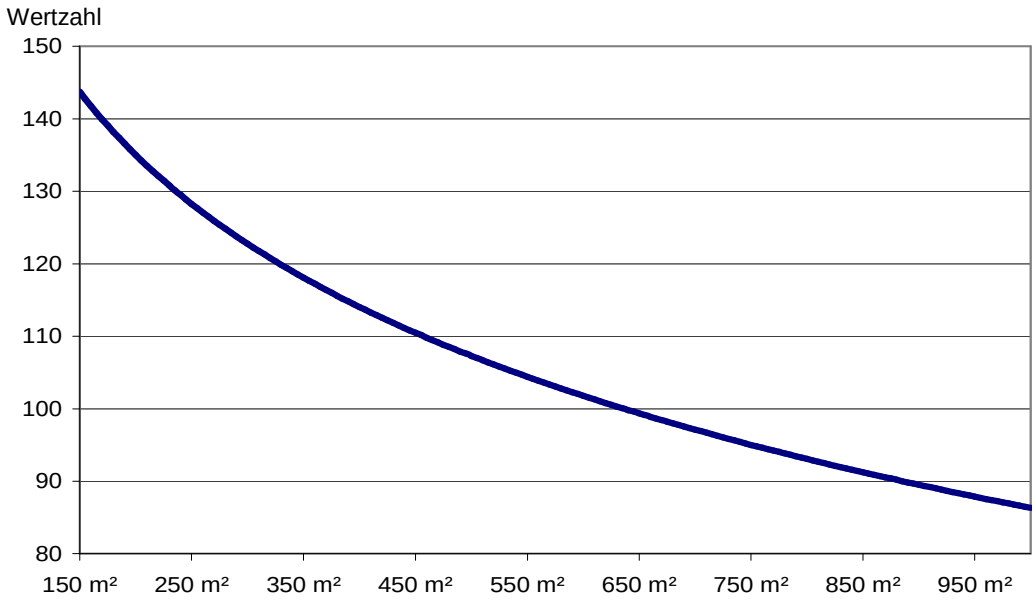
	Eigenheimgrundstücke linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		Eigenheimgrundstücke rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		Geschoßwohungsbaugrundstücke linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		Geschoßwohungsbaugrundstücke rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		Gewerbegrundst. gesamtes Stadtgebiet	
Jahr	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %	Index	Differenz z.Vorjahr %
1963	435	24	435	24	435	24	435	24		
1964	515	18	515	18	515	18	515	18		
1965	570	11	570	11	570	11	570	11		
1966	640	12	640	12	640	12	640	12		
1967	675	5	675	5	675	5	675	5		
1968	705	4	705	4	705	4	705	4		
1969	750	6	750	6	750	6	750	6		
1970	855	14	855	14	855	14	855	14		
1971	980	15	980	15	980	15	980	15		
1972	1160	18	1160	18	1160	18	1160	18		
1973	1300	12	1300	12	1300	12	1300	12		
1974	1300	0	1300	0	1300	0	1300	0		
1975	1410	8	1410	8	1200	-8	1200	-8		
1976	1525	8	1525	8	1200	0	1200	0		
1977	1665	9	1665	9	1200	0	1200	0		
1978	2000	20	1835	10	1270	6	1270	6		
1979	2380	19	2185	19	1395	10	1395	10		
1980	2845	20	2740	25	1535	10	1535	10		
1981	2985	5	3010	10	1535	0	1535	0		
1982	3280	10	3310	10	1610	5	1610	5		
1983	3280	0	3310	0	1610	0	1610	0		
1984	3280	0	3310	0	1610	0	1610	0		
1985	3115	-5	3310	0	1610	0	1610	0		
1986	3115	0	3310	0	1610	0	1610	0		
1987	3115	0	3310	0	1610	0	1610	0		
1988	3240	4	3440	4	1640	2	1640	2		
1989	3465	7	3680	7	1855	13	1855	13		
1990	3780	9	4010	9	2005	8	2005	8		
1991	4045	7	4290	7	2045	2	2045	2		
1992	4370	8	4635	8	2130	4	2130	4		
1993	4630	6	4915	6	2345	10	2345	10		
1994	4955	7	5260	7	2510	7	2510	7		
1995	5155	4	5470	4	2510	0	2510	0		
1996	5360	4	5690	4	2510	0	2510	0		
1997	5575	4	5920	4	2510	0	2510	0		
1998	5575	0	5920	0	2510	0	2510	0		
1999	5855	5	6215	5	2510	0	2510	0		
2000	6380	9	6215	0	2635	5	2635	5		
2001	6570	3	6400	3	2900	10	2765	5		
2002	7030	7	6145	-4	3160	9	2765	0		
2003	7170	2	6450	5	3415	8	2875	4		
2004	7170	0	6450	0	3415	0	2875	0		
2005	7385	3	6450	0	3485	2	2935	2		
2006	7385	0	6450	0	3660	5	3025	3		
2007	7605	3	6190	-4	3660	0	3205	6		
2008	7835	3	6190	0	3660	0	3205	0		
2009	8150	4	6190	0	3770	3	3205	0		
2010	8150	0	6190	0	3770	0	3205	0	**100**	
2011	8230	1	6500	5	4150	10	3525	10	103	3
2012	8640	5	6630	2	4360	5	3665	4	107	4
2013	9070	5	6960	5	4795	10	3850	5	107	0
2014	9795	8	7240	4	5035	5	4040	5	107	0
2015	10775	10	7964	10	5539	10	4444	10	113	6

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.

Grundstücks-fläche	Wertzahl	Grundstücks-fläche	Wertzahl
150 m²	144	450 m²	110
175 m²	139	500 m²	107
200 m²	135	550 m²	104
225 m²	131	600 m²	102
250 m²	128	650 m²	99
275 m²	125	700 m²	97
300 m²	123	750 m²	95
325 m²	120	800 m²	93
350 m²	118	850 m²	91
375 m²	116	900 m²	90
400 m²	114	950 m²	88
425 m²	112	1000 m²	86



Folgende Gleichung liegt den Werten der Tabelle zugrunde:

Wertzahl WZ = 295,28 – 30,25 x 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.

WZ für 600 m² = $295{,}28 - 30{,}25 \times \log_n 600 =$ **102**
WZ für 500 m² = $295{,}28 - 30{,}25 \times \log_n 500 =$ **107**

390 EUR/m² x 107/102 = rd. 410 EUR/m²

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)

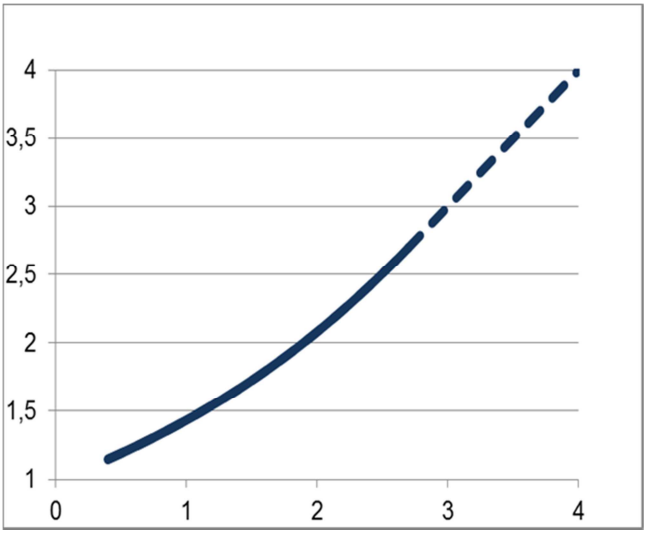
In der nachfolgenden Tabelle werden die Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken im Geschosswohnungsbau bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ) dargestellt.

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 Gleichung lässt sich die Wertzahl ableiten, wobei der GFZ 2,7 die Wertzahl (WZ) 2,7 zugeordnet ist:

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

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

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



Beispiel 1: Bodenrichtwert 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.

WZ für GFZ 1,2 = $0{,}988 \times e^{(0{,}37233 \times 1{,}2)}$ = **1,54**
WZ für GFZ 2,0 = $0{,}988 \times e^{(0{,}37233 \times 2{,}0)}$ = **2,08**
390 EUR/m² x 2,08 / 1,54 = 527 EUR/m²

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.

WZ für GFZ 2,2 = $0{,}988 \times e^{(0{,}37233 \times 2{,}2)}$ = **2,24**
WZ für GFZ 3,0 = GFZ = **3,0**
550 EUR/m² x 3,0 / 2,24 = 737 EUR/m²

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.
Eine statistische Analyse von 86 Kaufpreisen über den Verkauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE) aus den Jahren 2011 bis 2015 ergab einen mittleren Umrechnungskoeffizient von 1,4 bei einer Standardabweichung von ± 0,5. In Einzelfällen ist eine stärkere Abweichung nach oben wie nach unten vertretbar.

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

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 zuckerrübenfähig)
	zwischen	56	und 60	10 %	Abschlag
	zwischen	61	und 65	5 %	Abschlag
	zwischen	66	und 75	ohne	Zu- oder Abschlag
	zwischen	76	und 85	5 %	Zuschlag
	zwischen	86	und 100	10 %	Zuschlag

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

9.3 Untersuchungen zu besonderen Bodenwerten

9.3.1 Gewerbegrundstücke für teilweise tertiäre gewerbliche Nutzung

- Büro- und Hotelnutzung

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

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

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

- Geschäfts- und Einzelhandelsnutzung

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

Bei den Kaufpreisen bestehen große, branchenabhängige Preisschwankungen.

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

9.3.2 Besondere Flächen der Landwirtschaft

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

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

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

Aus den Jahren 2006 bis 2015 wurden 105 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	8,69 €/m²
Standardabweichung	± 1,31 €/m²
Minimum	7,49€/m²
Maximum	13,00 €/m²
Median	8,12 €/m²
Anzahl	70

Das Verhältnis dieser Kaufpreise zu den Orientierungswerten bzw. den Bodenrichtwerten für Flächen der Landwirtschaft“ aus den Jahren 2006 - 2015 stellt sich wie folgt dar:

Mittelwert	1,9
Standardabweichung	± 0,31
Minimum	1,6
Maximum	2,8
Anzahl	69

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 ausgekiest.

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 €/m²
Standardabweichung	± 1,98 €/m²
Minimum	14,83 €/m²
Maximum	21,73 €/m²
Median	19,72 €/m²
Anzahl	16

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

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

9.4 Liegenschaftszinssätze

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

Die Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

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 und die Mieten gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben geringfügig angepasst.
- Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung bzw. bei gewerblich genutzten Objekten nach den Empfehlungen der AGVGA-NRW vom November 2008 (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 2015 und teilweise 2014 und der sachverständigen Markteinschätzung hält der Gutachterausschuss für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze 2015 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)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Wohnungseigentum 1)							4,4			
Wohnungseigentum 2)								4,4	4,2	4,2
Dreifamilienhausgrundstücke 3)	4,3	4,3	4,3	4,5	4,6	4,1	4,1	4,0	3,6 6)	3,1 7)
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250m² WF)	5,2	5,2	5,2	4,6	4,6	4,2	4,2	(3,8)	3,3 6)	2,9 7)
Mietwohnhausgrundstücke	5,4	5,2	5,2	4,8	4,8	4,7	4,5	4,1	3,7	3,3
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 % (kleine Einheit bis 250m² WF/NF)	5,7	5,5	5,5							
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 %	5,9	5,7	5,7	5,7	5,7	5,0	4,7	4,5	4,1 6)	3,6
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 % (kleine Einheit bis 250m² WF/NF)	6,3	6,0	6,0							
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 %	6,6	6,4	6,4	6,4	6,4	(5,7)	5,7	(5,5)	5,2 6)	5,0 7)
Geschäfts- und Bürogrundstücke 4)	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)	4,5 7)
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
7) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2014 und 2015

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 Liegenschafts-zinssatz im Mittel 3,5 %

Auswertung 2015 – (Stichtag 01.01.2016)

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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle 8)	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-Kosten	Ø Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer
	[%]		[m²]	[€/m² WF/NF]	[€/m² WF/NF]	(% Rohertrag)	[Jahre]	[Jahre]
Wohnungseigentum 2)	**4,2**	191	66	2.018	8,99	18	54	80
Standardabweichung	± 0,7		± 24	± 599	± 1,7	± 4,5	± 12	
Dreifamilienhausgrundstücke 3)	**3,1 7)**	23	219	1.763	7,5	22	37	80
Standardabweichung	± 0,4		± 48	± 292	± 0,7	± 2,0	± 5	
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250 m² WF)	**2,9 7)**	9	206	2.231	9,3	21,0	36	80
Standardabweichung	± 0,5		± 33	± 612	± 1,4	± 3,0	± 5	
Mietwohnhausgrundstücke	**3,3**	44	513	2.067	8,8	20,0	40	80
Standardabweichung	± 0,5		± 313	± 711	± 1,8	± 4,0	± 8	
Gemischt genutzte Grundstücke - gewerblicher Mietanteil < 50%	**3,6**	30	1.826	1.805	8,6	20,0	39	80
Standardabweichung	± 0,6		± 512	± 4.604	± 1,8	± 4,0	± 8	
Gemischt genutzte Grundstücke - gewerblicher Mietanteil > 50%	**5,0 7)**	13	566	2.781	11,9	15,0	38	80
Standardabweichung	± 0,9		± 309	± 1.260	± 3,5	± 2,0	± 7	
Geschäfts- und Bürogrundstücke in guten Lagen 5)	**4,5 7)**	18	12.233	2.412	12,9	15,0	34	60
Standardabweichung	± 0,8		± 26.290	± 1.018	± 3,5	± 3,0	± 1 1	
Sonstige Gewerbegrundstücke	**(8,0)**	2	3.103	1.048	7,5	18,0	33	60
Standardabweichung			± 2.620	± 195	± 1,2	± 2,0	± 8	

( ) statistisch nicht ausreichende bzw. geringe Fallbelegung
2) siehe Anmerkung im Kapitel 9.4.3
3) In sehr guten Wohnlagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.
5) In sehr guten Lagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.
7) Ermittlung aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2014 und 2015
8) Anzahl nach 30% Schrankensetzung

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

Auswertung 2015 – (Stichtag 01.01.2016)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle [8]	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-Kosten	Ø Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer
	[%]		[m²]	[€/m² WF/NF]	[€/m² WF/NF]	(% Rohertrag)	[Jahre]	[Jahre]
Dreifamilienhausgrundstücke [3]	**3,1** [7]	23	219	1.763	7,5	22,0	37	80
Standardabweichung	± 0,5		± 48	± 292	± 0,7	± 2,0	± 5	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	**3,3**	58	924	2.017	8,6	21,0	39	80
Standardabweichung	± 0,6		± 2.696	± 702	± 1,7	± 4,0	± 10	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80 % vom Rohertrag)	**3,7**	24	785	1.945	9,1	19,0	38	80
Standardabweichung	± 0,7		± 1.250	± 543	± 2,1	± 3,0	± 8	

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

9.4.3 Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus den Jahren 2012 bis 2015 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: ≥ 20 m²
- Baujahr: ab 1960
- Mietansatz: Es wurden die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten angehalten (Plausibilisierung und Ausreißereliminierung unter Zuhilfenahme des Kölner Mietspiegels für frei finanzierte Wohnungen).
- Bewirtschaftungskosten: Nach der II. Berechnungsverordnung
- Bodenwert: Der Bodenwert(anteil) wurde bei Baujahren ab 1990 nicht berücksichtigt (aufgrund der langen Restnutzungsdauer statistisch kaum von Belang).

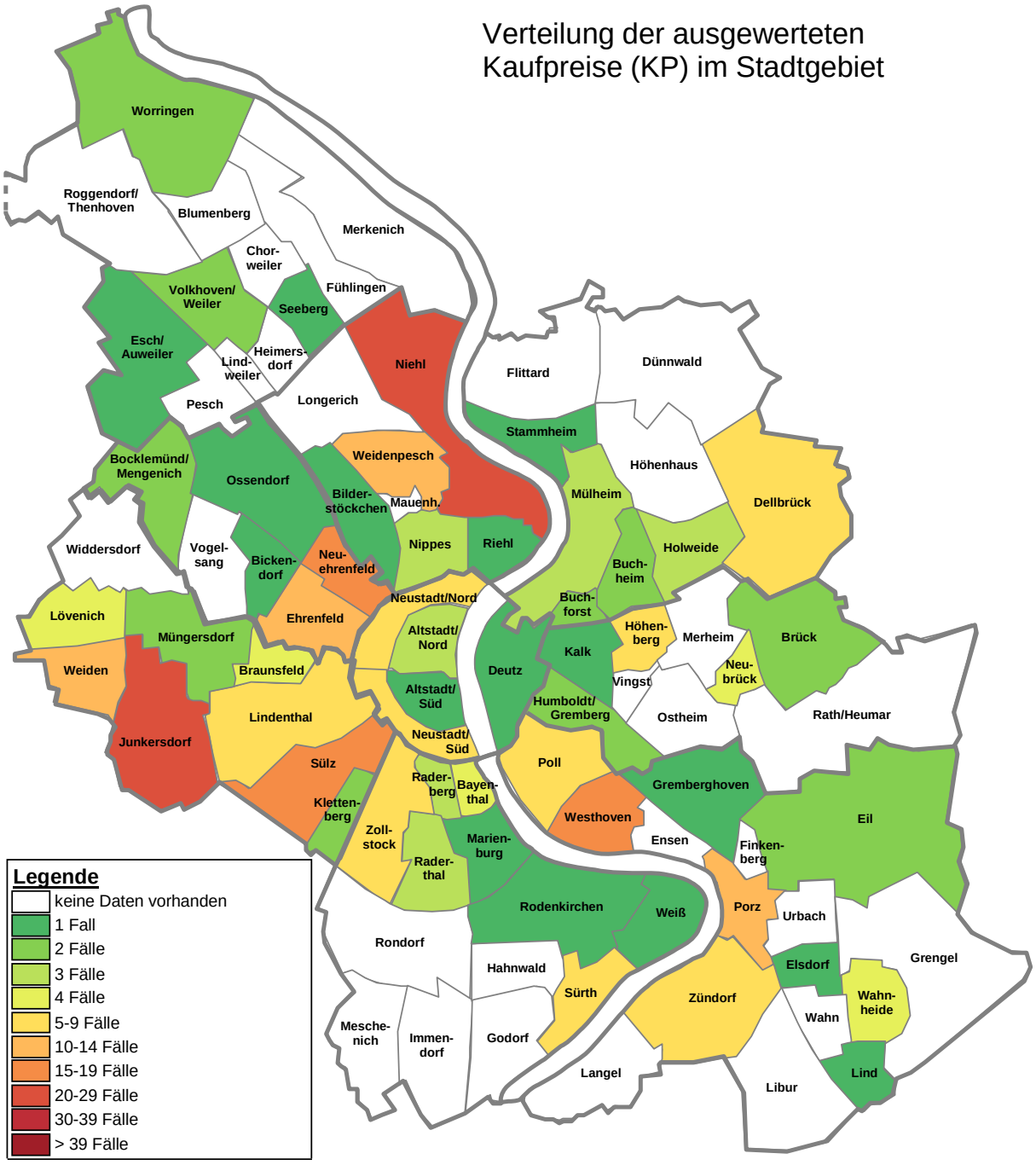
Bei der Anwendung der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind Abweichungen vom Tabellenwert aufgrund anderer Objekteigenschaften (z. B. Wohnlage) möglich. Es wurde ein signifikanter Einfluss der Wohnungsgrößen und der Lage auf den Liegenschaftszinssatz festgestellt.

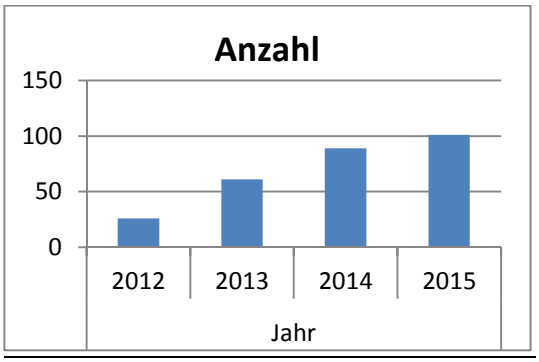
Wohnflächengruppe	Liegenschaftszinssatz		
	citynah/zentral	linksrhein. und Deutz [%]	rechtsrhein. ohne Deutz [%]
40 m²	3,8	4,4	5,7
60 m²	3,5	4,2	5,5
80 m²	3,3	3,9	5,2
100 m²	3,0	3,7	(5,0)
120 m²	2,8	3,4	(4,7)

( ) statistisch nicht ausreichende bzw. geringe Fallbelegung

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

Verteilung der ausgewerteten Kaufpreise (KP) im Stadtgebiet





9.4.4 Liegenschaftszinssätze für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser

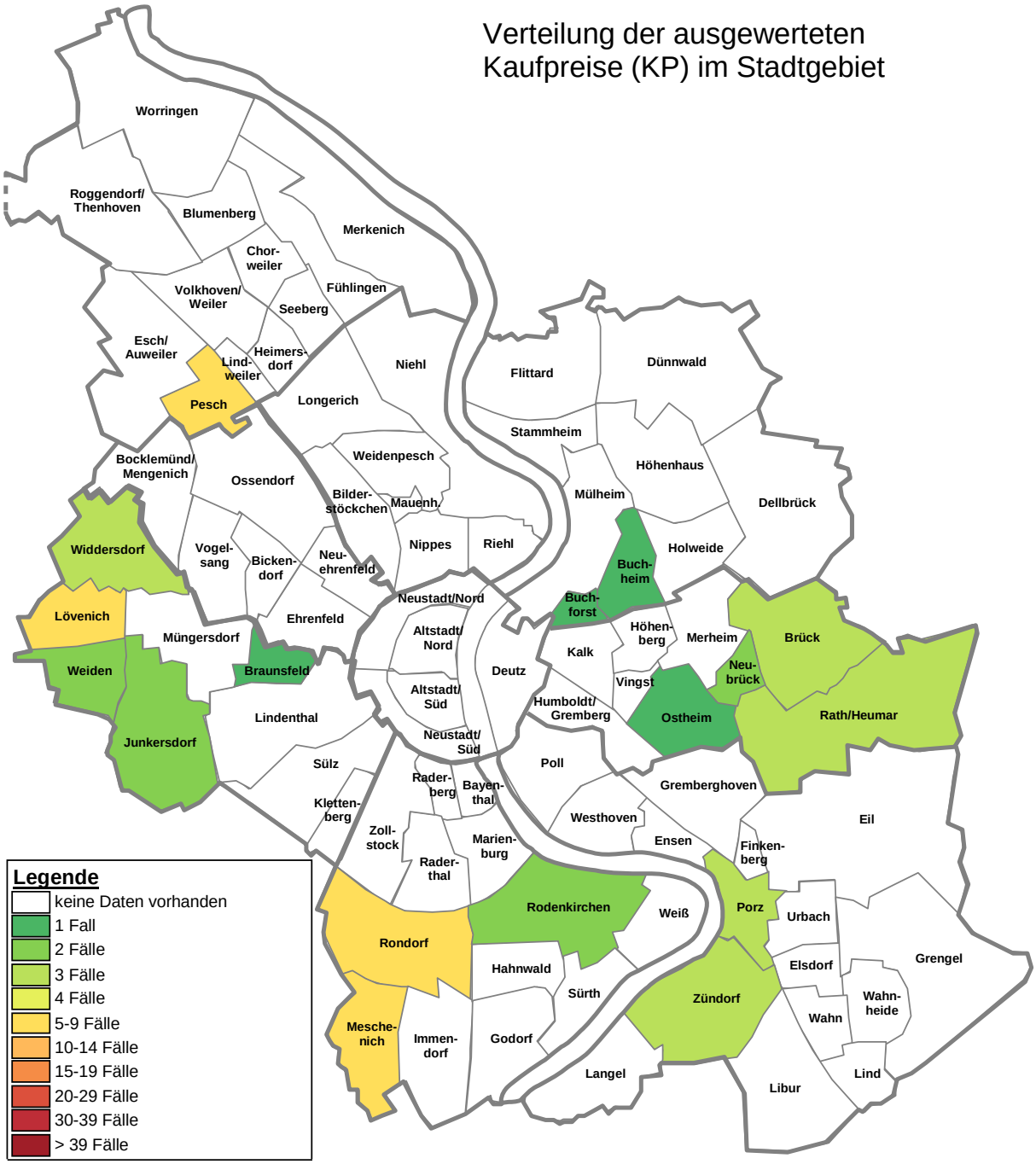
Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus den Jahren 2012 bis 2015 abgeleitet. Die statistische Ermittlung erfolgte in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA NRW. Die Untersuchung bezieht sich auf folgendes Datenmaterial:

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

Auswertung 2012-2015 – (Stichtag 01.01.2016)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-Kosten	Ø Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer
	[%]		[m²]	[€/m² WF/NF]	[€/m² WF/NF]	(% Rohertrag)	[Jahre]	[Jahre]
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	**3,1**	44	125	2.356	8,5	19,0	47	80
Standardabweichung	± 1,0		± 21	± 667	± 1,8	± 4,5	± 14	

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


Verteilung der ausgewerteten Kaufpreise (KP) im Stadtgebiet
Worringen
Roggendorf/ Thenhoven
Blumenberg
Merkenich
Chor- weiler
Volkhoven/ Weiler
Fühlingen
Seeberg
Esch/ Auweiler
Lind- weiler
Heimers- dorf
Niehl
Flittard
Dünnwald
Pesch
Longerich
Stammheim
Weidenpesch
Höhenhaus
Bocklemünd/ Mengenich
Ossendorf
Bilder- stöckchen
Mauenh.
Mülheim
Dellbrück
Widdersdorf
Vogel- sang
Bicken- dorf
Neu- ehrenfeld
Nippes
Riehl
Buch- heim
Holweide
Lövenich
Neustadt/Nord
Buch- forst
Ehrenfeld
Altstadt/ Nord
Höhen- berg
Merheim
Brück
Müngersdorf
Kalk
Deutz
Neu- brück
Weiden
Braunsfeld
Altstadt/ Süd
Vingst
Humboldt/ Gremberg
Ostheim
Rath/Heumar
Lindenthal
Junkersdorf
Neustadt/ Süd
Poll
Sülz
Rader- berg
Bayen- thal
Gremberghoven
Kletten- berg
Westhoven
Eil
Zoll- stock
Marien- burg
Ensen
Finken- berg
Rader- thal
Rodenkirchen
Weiß
Porz
Urbach
Rondorf
Hahnwald
Elsdorf
Grengel
Sürth
Zündorf
Wahn- heide
Mesche- nich
Immen- dorf
Godorf
Wahn
Langel
Lind
Libur
Legende
keine Daten vorhanden
1 Fall
2 Fälle
3 Fälle
4 Fälle
5-9 Fälle
10-14 Fälle
15-19 Fälle
20-29 Fälle
30-39 Fälle
> 39 Fälle

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 **2015 und teilweise 2014** sowie sachverständiger Markteinschätzung wurden folgende Rohertragsfaktoren für 2015 beschlossen:

Gebäudetyp	Faktor
Dreifamilienhausgrundstücke	**14 bis 26** [1)]
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250m² WF)	**14 bis 25** [1)]
Mietwohnhausgrundstücke	**14 bis 25**
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil < 50 %	**13 bis 23**
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil > 50 %	**11 bis 19** [1)]
Geschäfts- und Bürogrundstücke in guten Lagen	**11 bis 19** [1)]
Sonstige Gewerbegrundstücke	**(8 bis 10)** [2)]

1) Ermittlung aus Datenmaterial der Geschäftsjahre 2014 und 2015
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 2012 bis 2015 Abweichungen zwischen den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und den entsprechenden Sachwerten festgestellt und eingehend untersucht. Die Sachwerte wurden nach dem **Sachwertmodell** (Stand: 16.06.2015) 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:

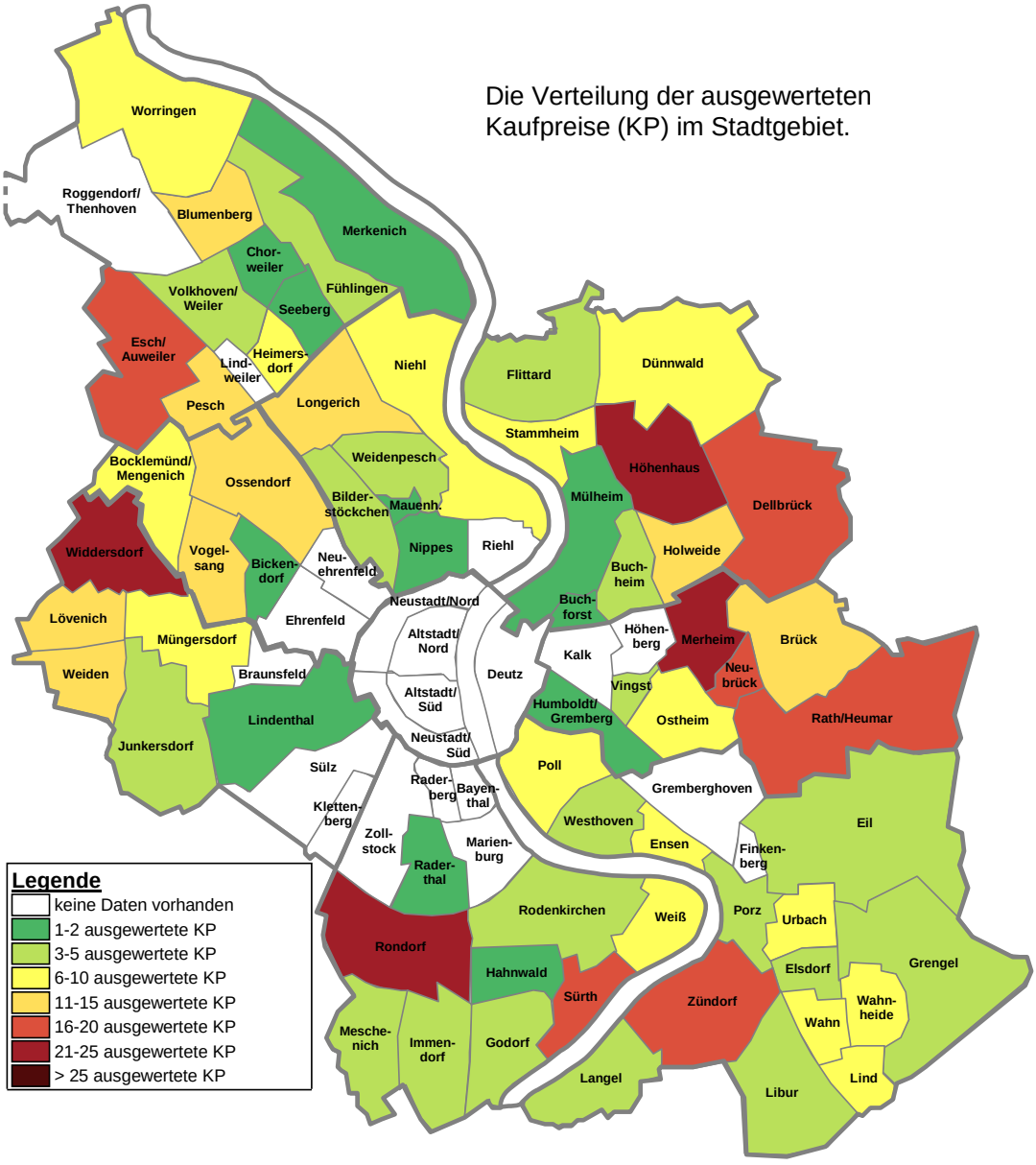
- Die Auswertung ist im Grundstückmarktbericht **2014 erstmalig veröffentlicht** und hat keinen Bezug zu den vorangegangenen Veröffentlichungen. In den Folgejahren wurden weitere Kauffälle ausgewertet und in einer Gesamtbetrachtung zusammengefasst.
- Die Auswertung für den Grundstücksmarktbericht umfasst den **Zeitraum 2012 bis 2015**.
- 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, keine Regionalisierungsfaktoren
    - Gebäudestandard gemäß Anlage 2 Sachwertrichtlinie
    - Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten
    - Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
    - Brutto-Grundfläche (BGF) als Bezugsmaßstab
    - Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

- Restnutzungsdauer wird ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifiziert (Anlage 4 Sachwertrichtlinie)
- lineare Alterswertminderung
- Bodenwert von den Bodenrichtwerten zum 01.01. des Auswertejahres abgeleitet (ohne Berücksichtigung einer eventuellen konjunkturellen Weiterentwicklung)

Die Merkmale der Kaufpreise, aus denen die Sachwertfaktoren abgeleitet wurden, weisen folgende Kennziffern auf (linksrheinisch: inklusive Deutz, rechtsrheinisch: ohne Deutz):

	Anzahl	Sachwert	Grundstücksfläche	Bodenwertniveau	Baujahr	Wohnfläche	Restnutzungsdauer	Bodenwert (Teil des Sachwerts)
alle	520	299.910 € ± 124.180 €	357 m² ± 201 m²	409 €/m² ± 105 €/m²	1984 ± 18 J.	139 m² ± 35 m²	52 J. ± 16 J.	131.073 € ± 72.903 €
linksrheinische, freistende Häuser	42	499.340 € ± 199.468 €	634 m² ± 227 m²	496 €/m² ± 157 €/m²	1986 ± 18 J.	172 m² ± 52 m²	53 J. ± 18 J.	248.844 € ± 113.986 €
linksrh. Doppelhaushälften/Reihenendh.	131	319.009 € ± 90.694 €	329 m² ± 110 m²	461 €/m² ± 127 €/m²	1986 ± 18 J.	138 m² ± 31 m²	54 J. ± 15 J.	144.606 € ± 56.411 €
linksrheinische Reihenmittelhäuser	88	236.525 € ± 54.758 €	217 m² ± 56 m²	429 €/m² ± 75 €/m²	1988 ± 16 J.	125 m² ± 23 m²	55 J. ± 15 J.	91.954 € ± 25 .510 €
rechtsrheinische, freistende Häuser	60	382.785 € ± 143.940 €	647 m² ± 234 m²	374 €/m² ± 80 €/m²	1975 ± 15 J.	160 m² ± 51 m²	44 J. ± 14 J.	190.261 € ± 74.013 €
rechtsrh. Doppelhaushälften/Reihenendh.	106	273.912 € ± 66.900 €	354 m² ± 122 m²	356 €/m² ± 47 €/m²	1982 ± 18 J.	135 m² ± 26 m²	51 J. ± 16 J.	114.476 € ± 3 5.993 €
rechtsrheinische Reihenmittelhäuser	93	219.084 € ± 45.017 €	217 m² ± 62 m²	360 €/m² ± 45 €/m²	1986 ± 18 J.	127 m² ± 21 m²	55 J. ± 16 J.	76.569 € ± 20 .667 €

Die Verteilung der ausgewerteten Kaufpreise (KP) im Stadtgebiet.



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. Dieser Bodenrichtwert wird auf ein **350 m² großes Normgrundstück** abgestellt. 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:

	Boden-richtwert	Lage zu BRW	Zuschnitt	Fläche
Bodenrichtwert (BRW)	600 €/m²	-	regelmäßig	400 m²
Wertermittlungs-grundstück	-	schlechter: -20%	hier nicht zu berücksichtigen	hier nicht zu berücksichtigen

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 m²	118	350 m² entspricht der Fläche des Normgrundstücks
400 m²	114	400 m² entspricht der Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks

Das Bodenwertniveau ermittelt sich wie folgt:

600 €/m² x 0,8 x 118/114 = rd. 500 €/m²

Beispiel Sachwertfaktorableitung

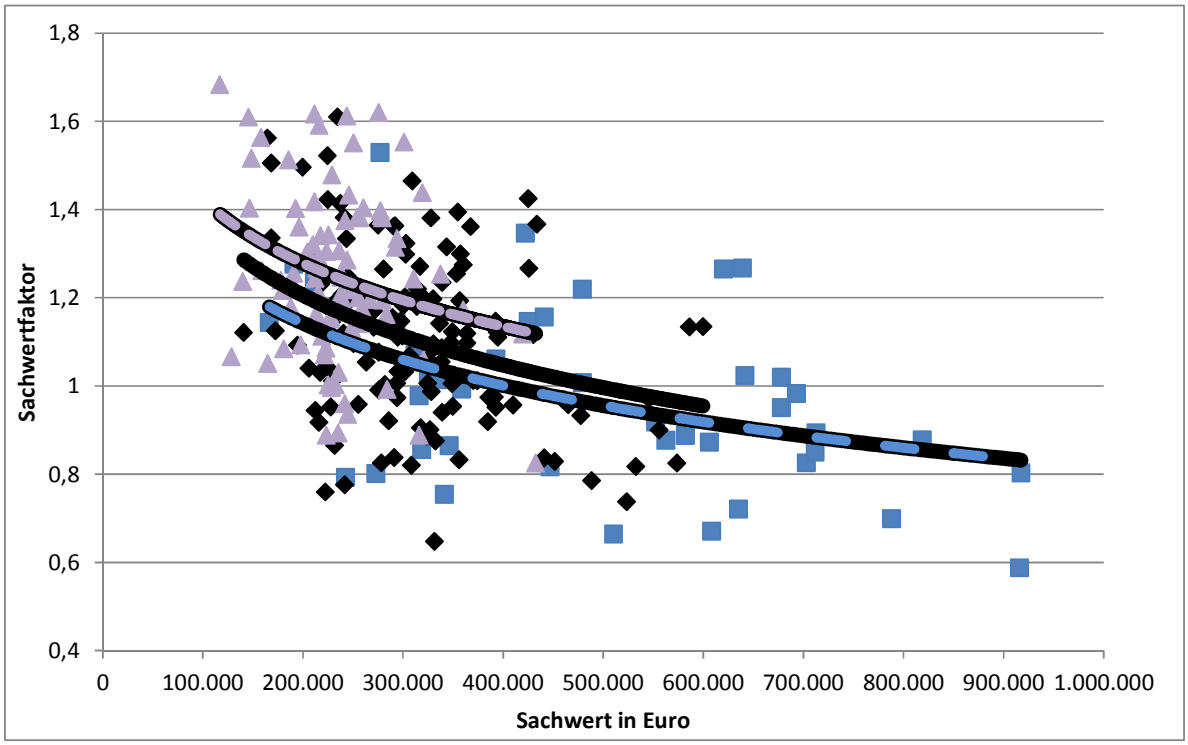
Der vorläufige nicht marktangepasste Sachwert für ein freistehendes Einfamilienhaus im linksrheinischen Stadtgebiet Kölns wird mit 350.000 Euro ermittelt. Das Bodenwertniveau wird analog des vorweg beschriebenen Beispiels mit rund 500 €/m² ermittelt. Der Sachwertfaktor ermittelt sich gemäß der Tabellen in Abschnitt 9.6.2 wie folgt:

1,02 + 0,07 = 1,09

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.



Kurven	Kauffälle	Teilmarkt
		freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser
		Doppelhaushälften/Reihenendhäuser
		Reihenmittelhäuser

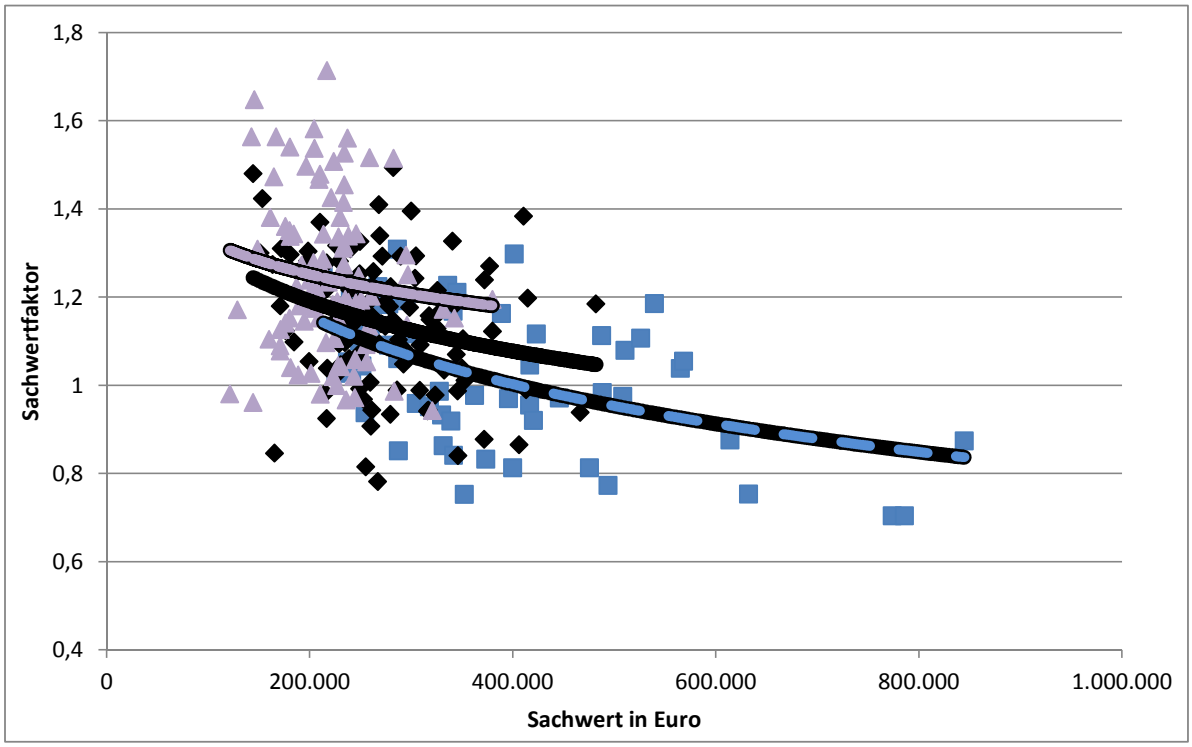
vorläufiger, nicht marktangepasster Sachwert	freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
100.000 EUR			
125.000 EUR			1,38
150.000 EUR	1,20	1,27	1,34
200.000 EUR	1,14	1,20	1,28
250.000 EUR	1,09	1,15	1,23
300.000 EUR	1,05	1,11	1,19
350.000 EUR	1,02	1,07	1,16
400.000 EUR	1,00	1,04	1,13
450.000 EUR	0,97	1,02	1,11
500.000 EUR	0,95	0,99	
550.000 EUR	0,93	0,97	
600.000 EUR	0,91	0,95	
650.000 EUR	0,90		
700.000 EUR	0,88		
750.000 EUR	0,87		
800.000 EUR	0,85		
850.000 EUR	0,84		
900.000 EUR	0,83		
1.000.000 EUR			

Bodenwertniveau*	Anpassung des Sachwertfaktors
200 EUR/m²	- 0,15
300 EUR/m²	- 0,07
400 EUR/m²	± 0,00
500 EUR/m²	+ 0,07
600 EUR/m²	+ 0,15
700 EUR/m²	+ 0,22
750 EUR/m²	+ 0,25
800 EUR/m²	+ 0,29

* 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.



Kurven	Kauffälle	Teilmarkt
		freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser
		Doppelhaushälften/Reihenendhäuser
		Reihenmittelhäuser

vorläufiger, nicht marktangepasster Sachwert	freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
100.000 EUR			
125.000 EUR			1,30
150.000 EUR		1,24	1,28
200.000 EUR	1,15	1,19	1,25
250.000 EUR	1,10	1,15	1,23
300.000 EUR	1,06	1,12	1,21
350.000 EUR	1,03	1,10	1,19
400.000 EUR	1,00	1,07	
450.000 EUR	0,97	1,06	
500.000 EUR	0,95	1,04	
550.000 EUR	0,93		
600.000 EUR	0,91		
650.000 EUR	0,89		
700.000 EUR	0,88		
750.000 EUR	0,86		
800.000 EUR	0,85		
850.000 EUR	0,83		
900.000 EUR			
950.000 EUR			
1.000.000 EUR			

Bodenwertniveau*	Anpassung des Sachwertfaktors
200 EUR/m²	- 0,15
300 EUR/m²	- 0,07
400 EUR/m²	± 0,00
500 EUR/m²	+ 0,07
600 EUR/m²	+ 0,15
700 EUR/m²	+ 0,22
750 EUR/m²	+ 0,25
800 EUR/m²	+ 0,29

* Bodenwertniveau: siehe Hinweis zur Anwendung in Abschnitt 9.6.1

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Flächenangaben,	**Stand:**	**31.12.2012**	**31.12.2013**	**31.12.2014**
Fläche des Stadtgebietes		40.516 ha	40.486 ha	40.489 ha
Bebaute Fläche		13.530 ha	13.075 ha	13.120 ha

Bevölkerungsangaben,	**Stand:**	**31.12.2012**	**31.12.2013**	**31.12.2014**
Einwohner		1.044.555	1.044.070	1.053.528
Zuzüge		58.729	58.618	61.260
Fortzüge		51.011	51.620	53.615
Saldo		7.718	6.998	7.645
Umzüge innerhalb Kölns		75.679	73.708	72.516

Bauzahlen,	**Stand:**	**31.12.2012**	**31.12.2013**	**31.12.2014**
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden		544.395	547.332	550.428
Wohngebäude		134.301	135.136	136.012
darunter Ein-/Zweifamilienhäuser		80.182	80.807	81.529

Baufertigstellungen	**in**	**2012**	**2013**	**2014**
Wohnungen		3.114	3.143	3.679
davon Wohnungsneubau		2.930	2.969	3.322

Baugenehmigungen	**in**	**2012**	**2013**	**2014**
Wohnungen		2.941	3.331	4.689
davon Wohnungsneubau		2.780	2.989	4.175

Quelle: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Weitere Informationen auf den Internetseiten der Stadt Köln – www.stadt-koeln.de

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 01.01.2016 ermittelt und in €/m² angegeben.

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

Preisniveau 01.01.2016			
Lage	gut €/m²	mittel €/m²	mäßig €m²
Köln	1.200	480	310
Düsseldorf	1000	620	480
Leverkusen	335	290	240
Bonn	480	365	320

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 2016, 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

Die Gebühren der Gutachterausschüsse sind in der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs-und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW) vom 05. Juli 2010 sowie im dazugehörigen Gebührentarif (VermWertGebT) in der jeweils gültigen Fassung festgelegt.

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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

a) Preisauskunft nach § 10 Abs. 1, 2 bzw. 4 GAVO NRW
(1) Für die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Produkte gilt der Leistungsschutz für Datenbanken nach §§ 87a ff des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG).
(2) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.
(3) Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Die Angabe in einer auf natürliche Personen beziehbaren Form ist jedoch nur zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass dadurch schutzwürdige Belange der Betroffenen beeinträchtigt werden[1].
(4) Die Abgabe von Auswertungen nach § 5 Abs. 5 Buchstabe e) - *individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form* - sind ohne Darlegung eines berechtigten Interesses zulässig. Die anonymisierte Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist keine Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach § 195 Abs. 3 BauGB.

Die Gebühr beträgt für die Erteilung von Auskünften einschließlich
bis zu zehn mitgeteilter Vergleichswerte 140,00 €
je weiteren mitgeteilten Vergleichswert 10,00 €

[1]Daten sind bereits dann auf eine natürliche Person beziehbar, wenn die Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) angegeben wird oder ein Rückschluss in anderer Weise möglich ist. Das bedeutet, dass Sachverständige die Daten vor der Angabe im Gutachten in der Regel zu anonymisieren haben.

Gutachten

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 % vom Wert zuzüglich	1.250 EUR
b)	Wert über	1 Mio. EUR	bis 10 Mio. EUR	0,1 % vom Wert zuzüglich	2.250 EUR
c)	Wert über	10 Mio. EUR	bis 100 Mio. EUR	0,05 % vom Wert zuzüglich	7.250 EUR
d)	Wert über	100 Mio. EUR		0,01 % vom Wert zuzüglich	47.250EUR

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

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

Abschläge zur Gebühr wegen verminderten Aufwands, wenn

a) der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind,
   Abschlag: bis 500 EUR.
b) 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 Gutachtenerstattung 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
			Pesch
2 Rodenkirchen	Bayenthal		Esch/Auweiler
	Marienburg		Volkhoven/Weiler
	Raderberg		Chorweiler
	Raderthal		Blumenberg
	Zollstock		Roggendorf/Thenhoven
	Rondorf		Worringen
	Hahnwald		
	Rodenkirchen	**7 Porz**	Poll
	Weiß		Westhoven
	Sürth		Ensen
	Godorf		Gremberghoven
	Immendorf		Eil
	Meschenich		Finkenberg
			Porz
3 Lindenthal	Klettenberg		Urbach
	Sülz		Elsdorf
	Lindenthal		Grengel
	Braunsfeld		Wahnheide
	Müngersdorf		Wahn
	Junkersdorf		Lind
	Weiden		Libur
	Lövenich		Zündorf
	Widdersdorf		Langel
4 Ehrenfeld	Ehrenfeld	**8 Kalk**	Humboldt-Gremberg
	Neuehrenfeld		Kalk
	Bickendorf		Vingst
	Vogelsang		Höhenberg
	Bocklemünd/Mengenich		Ostheim
	Ossendorf		Merheim
			Brück
5 Nippes	Nippes		Rath-Heumar
	Mauenheim		Neubrück
	Riehl		
	Niehl	**9 Mülheim**	Mülheim
	Weidenpesch		Buchforst
	Longerich		Buchheim
	Bilderstöckchen		Holweide
			Dellbrück
			Höhenhaus
			Dünnwald
			Stammheim
			Flittard

13.3 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile

13.4 Gebietsgliederungskarte

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. Martin Kütt, Kreisvermessungsoberrat
Dipl.-Ing. Wolfgang Kuttner, Regierungsvermessungsdirektor a. D.
Dipl.-Ing. Heiner Roggendorf, Städt. Obervermessungsrat
Dipl.-Ing. Herbert Steinwarz, Stadtvermessungsdirektor a. D.

Ehrenamtliche Gutachter

Stefan Aßhoff, Immobilienmakler
Dipl.-Ing. Frank Rüdiger Borchardt, Bauingenieur *1)
Dipl. Kff. Julia Braschoß, Immobilienmaklerin
Peter Braschoß, Immobilienmakler
Ralf Dietrich, Immobilienmakler
Dipl.-Ing. (FH) Peter Gripp, Architekt *1)
Dipl.-Ing. Arnold J. Günther, Architekt *3)
Heinz Peter Hinterecker, Immobilienkaufmann
Dipl.-Ing. Hanspeter Kottmair, Architek
Dipl.-Betriebswirt Michael Krahé, Immobilienmakler
Dipl.-Ing. Martin Kühnhausen, Öffentl. best. Verm.Ing.
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. Heinz-Jürgen Rodehüser, Architekt und Stadtplaner
Hans Alwin Schlössl, Immobilienkaufmann
Dipl. Ing. Agrar Franz-Josef Schockemöhle
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 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
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	Telefon:	0214-406-6268
in der **Stadt Leverkusen**		0214-406-6263
Moskauer Str. 4 a	Telefax:	0214-406-6202
51373 Leverkusen		

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	Telefon:	02104-99-2536
im **Kreis Mettmann**		02104-99-2541
Auf dem Hüls 5	Telefax:	02104-99-5452
40822 Mettmann		

13.7 Sonstige Einrichtungen

IHK

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

RIB

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

IVD West

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

Stadt Köln
Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

- Katasternachweis und –service	Telefon:	0221- 221-23636
(Katasterauskunft)	Telefax:	0221- 221-22209
- Informationsservice örtliches Bau- und	Telefon:	0221- 221-23021
Planungsrecht, Bauleitplanung,	Telefax:	0221- 221-22756
Baulastenverzeichnis (Plankammer)		