



Grundstücksmarktbericht 2017 für die Stadt Köln

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

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
	Telefon:	0221/221-23017
	Fax:	0221/221-23081

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung).

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

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 des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2017,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Veröffentlichung: April 2017

ISSN: 1867-5050

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Köln

Grundstücksmarktbericht 2017

Berichtszeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Köln

Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	1
1.1	Umsätze	1
1.2	Preise	1
1.3	Erforderliche Daten	2
2	Zielsetzung	3
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	4
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	5
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	7
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2016	8
4.1	Entwicklung der Teilmärkte	9
4.2	Flächenumsatz	12
4.3	Geldumsatz	13
5	Unbebaute Grundstücke	14
5.1	Individueller Wohnungsbau	16
5.2	Geschosswohnungsbau	16
5.3	Gewerbliche Bauflächen	17
5.4	Grundstücke für den Sozial- und Gemeinbedarf	18
5.5	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
5.6	Bauerwartungs- und Rohbauland	19
6	Bebaute Grundstücke	21
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	23
6.2	Mehrfamilienhäuser	40
6.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	41
6.4	Objekte für den Sozial- und Gemeinbedarf	41
6.5	Gewerbe-/Industrieobjekte	42
6.6	Sonstige bebaute Grundstücke	42
7	Wohnungs- und Teileigentum	44
7.1	Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen	46
7.2	Kaufpreise für Eigentumswohnungen	48
7.3	Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen	62
7.4	Kaufpreise für Stellplätze	63
7.5	Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen	64
7.6	Zusammenfassung der Preisentwicklung	67
8	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	70
9	Bodenrichtwerte	72
9.1	Gesetzlicher Auftrag	72
9.2	Zonale Bodenrichtwerte	72
9.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte	74
9.4	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln in BORISplus.NRW	75
9.5	Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten	76

10 Erforderliche Daten	83
10.1 Indexreihen	83
10.2 Umrechnungskoeffizienten	85
10.3 Untersuchungen zu besonderen Bodenwerten	90
10.4 Liegenschaftszinssätze	93
10.5 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	101
10.6 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser	102
11 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	108
12 Regionale Vergleiche	109
13 Mieten	110
14 Sonstige Angaben	111
14.1 Gebühren	111
14.2 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile	113
14.3 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile	114
14.4 Gebietsgliederungskarte	115
14.5 Mitglieder des Gutachterausschusses	116
14.6 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	118
14.7 Sonstige Einrichtungen	119

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1.1 Umsätze

Im Berichtszeitraum 2016 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln 9.724 Verträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt, dies entspricht einer Abnahme von 159 Verträgen gegenüber dem Berichtszeitraum 2015.

Die Anzahl der Verträge liegt damit leicht unter dem Mittel der letzten 10 Jahre in Höhe von rd.10.000 Verträgen pro Jahr.

Der größte Anteil der Verträge resultiert aus dem Bereich des Wohnungs- und Teileigentums. Hier wurden insgesamt 6.407 Kaufverträge abgeschlossen.

Der Geldumsatz ging um etwa 753 Millionen € (-12,9 %) von rd. 5,84 Milliarden € auf rd. 5,09 Milliarden € zurück. Dies resultiert daraus, dass im Berichtsjahr 2015 einige große Kaufverträge abgeschlossen wurden und damit den Geldumsatz im Jahr 2015 überproportional ansteigen ließen.

Der Flächenumsatz ging 2016 um etwa 304 ha von rd. 948 ha auf jetzt rd. 644 ha zurück.

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

1.2 Preise

Für die unterschiedlichen Teilmärkte werden vom Gutachterausschuss aufgrund der vorliegenden Kaufpreise Bodenpreisindizes ermittelt. Die Entwicklung des jeweiligen Bodenrichtwertes kann jedoch von dieser Entwicklung abweichen.

Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) stieg im linksrheinischen Stadtgebiet um + 6 % sowie im rechtsrheinischen Stadtgebiet um + 4 %.

Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke) stieg im linksrheinischen sowie im rechtsrheinischen Stadtgebiet ebenfalls um + 15 %.

Nach Einführung der zonalen Bodenrichtwerte im Geschäftsjahr 2010 wurde erstmals ein Bodenpreisindex für Gewerbegrundstücke (sekundäre gewerbliche Nutzung) ermittelt. Der Bodenpreisindex stieg gegenüber dem Jahr 2015 um + 10 %.

Für die Bodenrichtwerte von Grundstücken für Bürobauten konnte in guten Lagen eine Steigerung von + 10 % festgestellt werden. In den übrigen Lagen stiegen die Bodenrichtwerte ebenfalls um + 10%, vereinzelt auch um + 20 %.

Für die Bodenrichtwerte von Grundstücken in 1a – bzw. 1b – Geschäftslagen im Innenstadtbereich konnte keine Steigerung festgestellt werden.

Die Liegenschaftszinsen für ertragsorientierte Grundstücke wurden im Berichtszeitraum 2016 nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen der AGVGA (Stand: 06/2016) ausgewertet. Daher sind die Liegenschaftszinsen nicht mehr unmittelbar mit denen der Vorjahre vergleichbar. Tendenziell gab es jedoch auch hier Rückgänge zu verzeichnen. Details hierzu sind im Kapitel 10 zu finden.

Große Preissteigerungen sind auch bei den Verkäufen von Wohnungseigentum (siehe Kapitel 7.5) 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 „10. Erforderliche Daten“ werden in größerem Umfang Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie weitere Umrechnungsfaktoren dargestellt. Im Kapitel 9 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 2016 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 14.5.

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

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

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

3.1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

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

3.1.2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

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

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

Adresse:

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Postanschrift:
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

Hausanschrift:
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

Erreichbarkeit:

Telefon: 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:

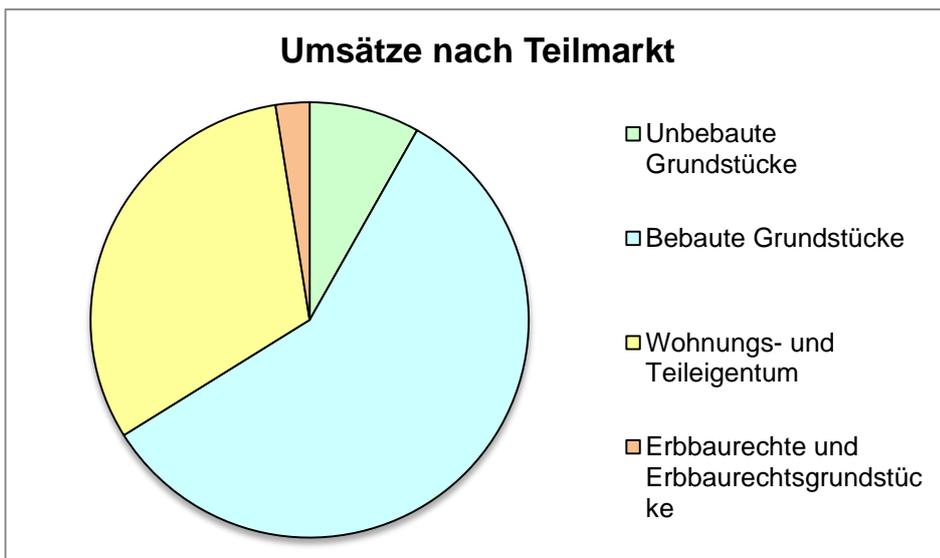
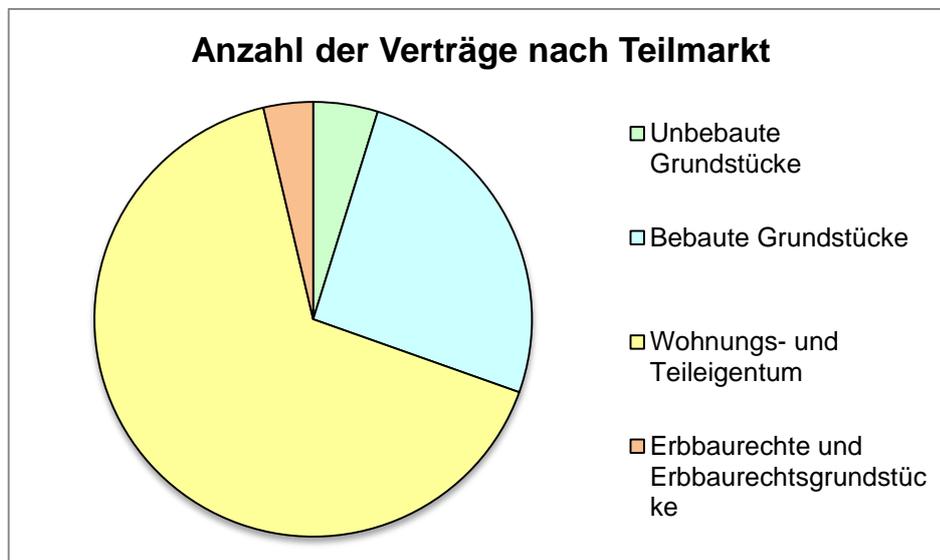
- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und sie ergänzender Datensammlungen. Dazu gehört die Erfassung und Auswertung der relevanten Daten aus den Kaufverträgen sowie der ergänzenden Angaben und die inhaltliche Auswertung im Hinblick auf die wertbestimmenden Merkmale.
- die vorbereitenden 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 – VermWert-GebO NRW (siehe Punkt 14.1). 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 2016

Grundstücksmarkt		2016
Teilmarkt	Anzahl	Umsatz
Unbebaute Grundstücke	464	414.948.902
Bebaute Grundstücke	2.497	2.946.992.870
Wohnungs- und Teileigentum	6.407	1.596.293.221
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	356	126.901.897
Gesamter Grundstücksmarkt	9.724	5.085.136.890



4.1 Entwicklung der Teilmärkte

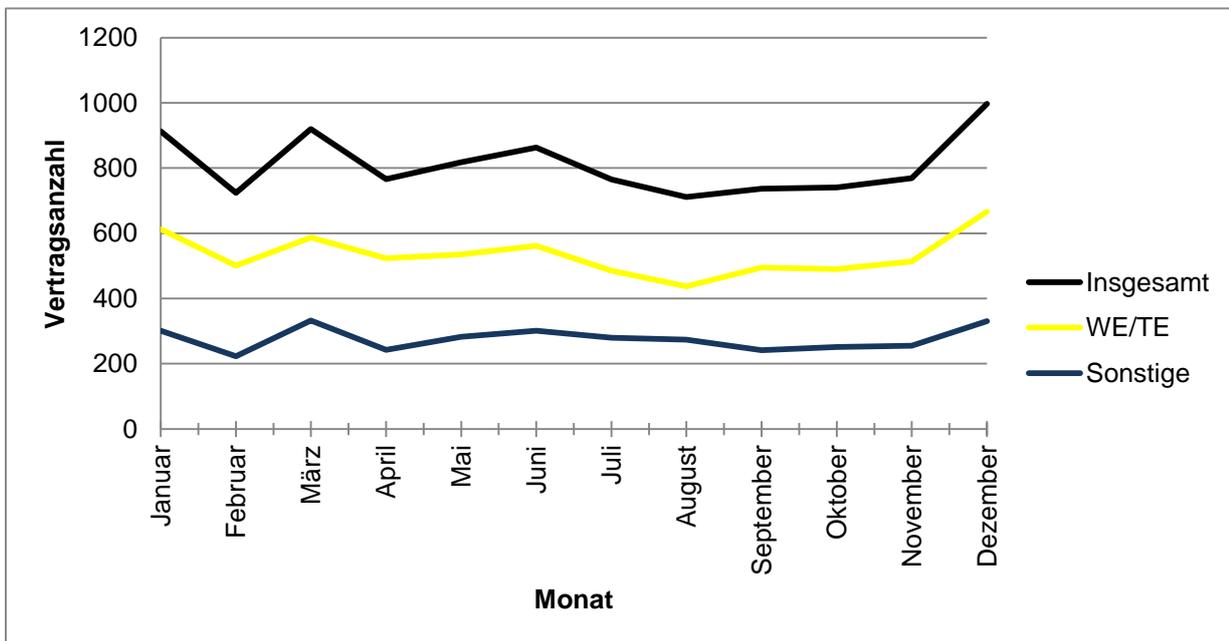
Die Entwicklung der Vertragszahlen										
Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Unbebaute Grundstücke	543	592	578	596	687	547	556	552	490	464
Bebaute Grundstücke	3.183	2.983	2.737	2.831	2.879	2.740	2.611	2.701	2.622	2.497
Wohnungs- und Teileigentum	6.254	5.849	6.260	7.238	7.027	6.954	6.690	6.731	6.771	6.407
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke										356
Gesamtanzahl	9.980	9.424	9.575	10.665	10.593	10.241	9.857	9.984	9.883	9.724

4.1.1 Verteilung der Verträge nach Teilmärkten

Teilmarkt	2014			2015			2016		
	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	194	1,9	-31,0	202	2,0	4,1	153	1,6	-24,3
Geschoßwohnungsbaugrundst.	89	0,9	-8,2	96	1,0	7,9	89	0,9	-7,3
Gewerbegrundstücke	43	0,4	30,3	46	0,5	7,0	43	0,4	-6,5
Geschäftsgrundstücke	10	0,1	66,7	5	0,1	-50,0	12	0,1	140,0
Sozial- u. Gemeinbedarf				12	0,1		30	0,3	150,0
Land- u. forstwirtschaftl. Flächen				57	0,6		24	0,2	-57,9
Bauerwartungsland				9	0,1		15	0,2	66,7
Rohbauland				5	0,1		6	0,1	20,0
Sonstige Grundstücke	216	2,2	57,0	58	0,6	-73,1	92	0,9	58,6
Unbebaute Grundstücke insges.	552	5,5	-0,7	490	5,0	-11,2	464	4,8	-5,3
					0,0			0,0	
Eigenheime	1.763	17,7	-1,4	1.755	17,8	-0,5	1.665	17,1	-5,1
Mehrfamilienhäuser	700	7,0	12,5	644	6,5	-8,0	611	6,3	-5,1
Gewerbeobjekte-/Industrieobjekte	165	1,7	17,0	100	1,0	-39,4	63	0,6	-37,0
Geschäftsobjekte				88	0,9		86	0,9	-2,3
Sozial- u. Gemeinbedarf				8	0,1		12	0,1	50,0
Sonstige bebaute Objekte	73	0,7	21,7	27	0,3	-63,0	60	0,6	122,2
Bebaute Grundstücke insges.	2.701	27,1	3,4	2.622	26,5	-2,9	2.497	25,7	-4,8
Wohnungs- und Teileigentum	6.731	67,4	0,6	6.771	68,5	0,6	6.407	65,9	-5,4
Erbbaurechtsgrundstücke							356	3,7	
Insgesamt	9.984	100,0	1,3	9.883	100,0	-1,0	9.724	100,0	-1,6

4.1.2 Verteilung nach Eingangsmonat

Monat	Insgesamt		Wohnungs- und Teileigentum		Sonstige	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Januar	913	9,4	612	9,6	301	9,1
Februar	724	7,4	501	7,8	223	6,7
März	920	9,5	587	9,2	333	10,0
April	766	7,9	523	8,2	243	7,3
Mai	818	8,4	535	8,4	283	8,5
Juni	863	8,9	562	8,8	301	9,1
Juli	765	7,9	485	7,6	280	8,4
August	711	7,3	437	6,8	274	8,3
September	737	7,6	495	7,7	242	7,3
Oktober	741	7,6	490	7,6	251	7,6
November	769	7,9	514	8,0	255	7,7
Dezember	997	10,3	666	10,4	331	10,0
Insgesamt	9.724	100,0	6.407	100,0	3.317	100,0



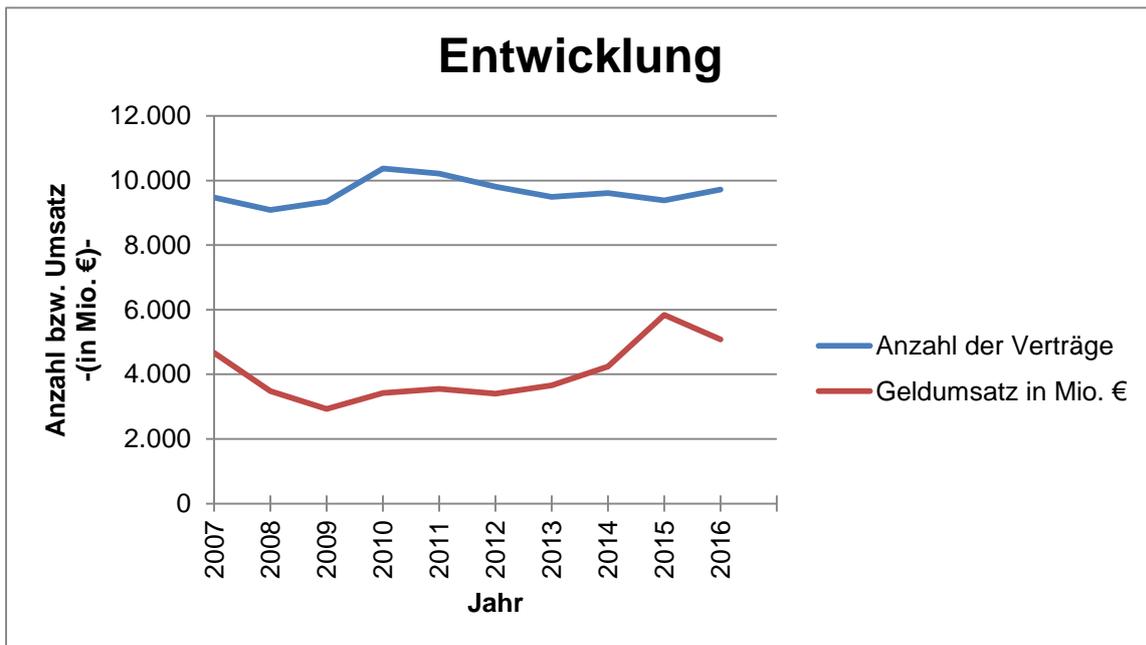
4.2 Flächenumsatz

Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum							2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	208	6,3	200	618.839	9,6	611.257	
Rodenkirchen	502	15,1	485	889.218	13,8	874.163	
Lindenthal	430	13,0	417	698.058	10,8	692.195	
Ehrenfeld	257	7,7	236	336.185	5,2	329.339	
Nippes	212	6,4	192	492.405	7,6	471.290	
Chorweiler	371	11,2	349	385.054	6,0	322.849	
Porz	448	13,5	409	554.641	8,6	535.207	
Kalk	438	13,2	427	1.992.023	30,9	1.987.877	
Mülheim	451	13,6	421	471.496	7,3	441.814	
Insgesamt	3.317	100,0	3.136	6.437.918	100,0	6.265.990	

Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum							2015
Insgesamt	3.112	100,0	2.936	9.479.642	100,0	9.260.311	

4.3 Geldumsatz

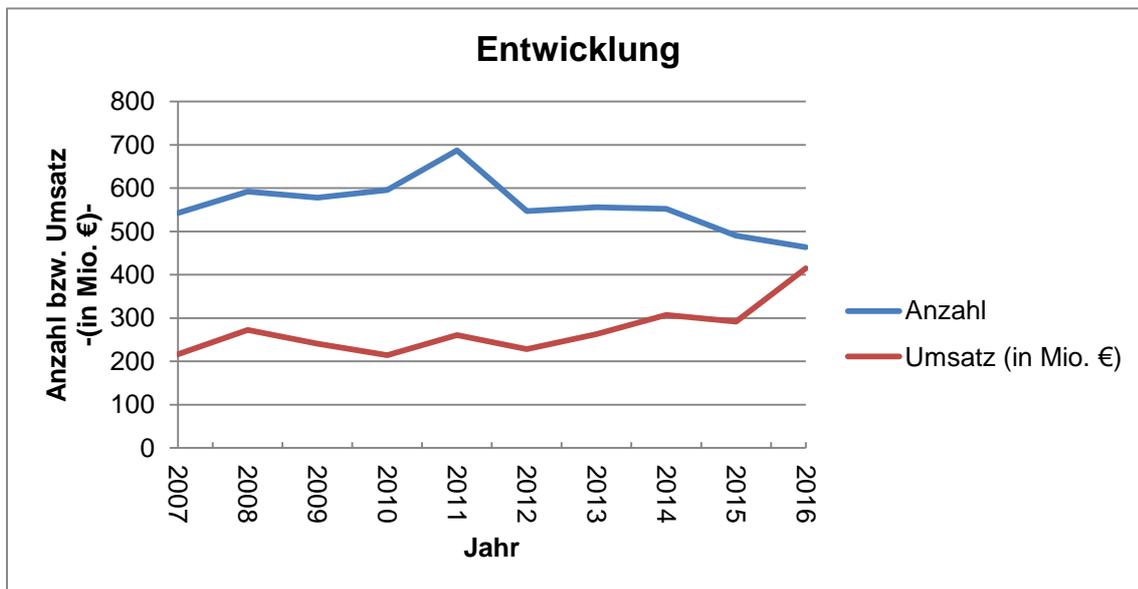
Die Entwicklung des Geldumsatzes		
Jahr	Anzahl der entgeltlichen Verträge	Geldumsatz in Euro
2007	9.473	4.666.046.893
2008	9.094	3.478.506.454
2009	9.350	2.927.038.299
2010	10.376	3.427.175.311
2011	10.213	3.551.972.567
2012	9.810	3.405.045.951
2013	9.491	3.658.734.003
2014	9.608	4.244.714.774
2015	9.382	5.838.469.821
2016	9.352	5.085.136.890

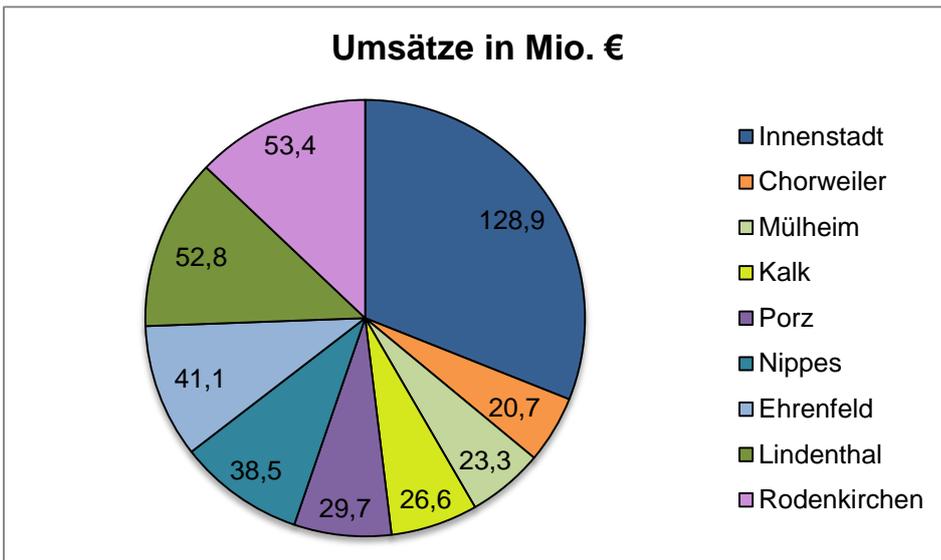
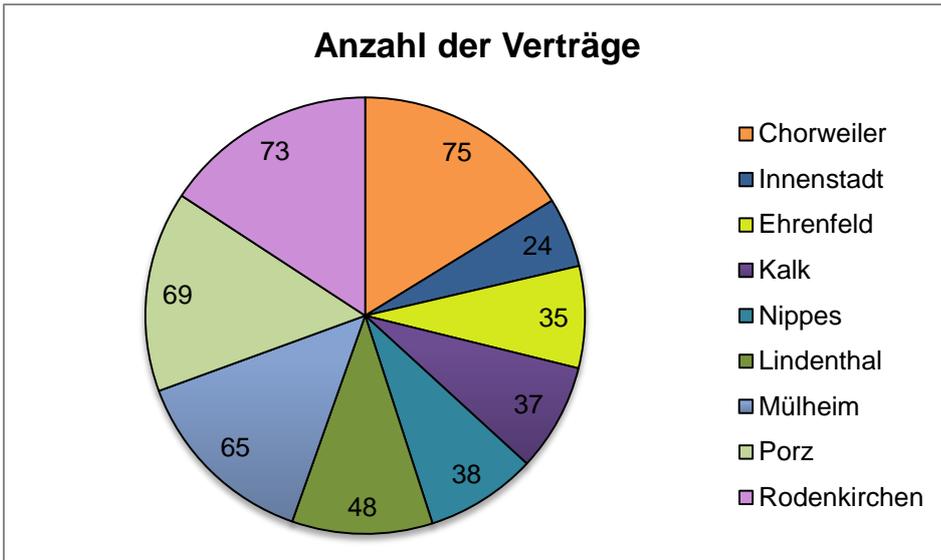


5 Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke									2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	24	5,2	24	128.906.665	31,1	436.814	24,6	436.814	
Rodenkirchen	73	15,7	70	53.388.547	12,9	238.606	13,4	233.988	
Lindenthal	48	10,3	47	52.764.124	12,7	120.672	6,8	120.122	
Ehrenfeld	35	7,5	34	41.121.535	9,9	80.104	4,5	79.724	
Nippes	38	8,2	37	38.500.976	9,3	383.119	21,6	382.920	
Chorweiler	75	16,2	73	20.695.427	5,0	156.929	8,8	142.762	
Porz	69	14,9	64	29.654.553	7,1	124.867	7,0	124.625	
Kalk	37	8,0	37	26.615.465	6,4	113.211	6,4	113.211	
Mülheim	65	14,0	58	23.301.610	5,6	122.098	6,9	110.955	
Insgesamt	464	100,0	444	414.948.902	100,0	1.776.420	100,0	1.745.121	

Unbebaute Grundstücke									2015
Insgesamt	490	100,0	465	292.163.146	100,0	4.084.181	100,0	3.928.471	





5.1 Individueller Wohnungsbau

Individueller Wohnungsbau									2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	25	16,3	24	10.727.320	24,0	18.320	15,4	17.702	
Lindenthal	19	12,4	19	6.043.785	13,5	13.115	11,0	13.115	
Ehrenfeld	7	4,6	7	240.750	0,5	943	0,8	943	
Nippes	6	3,9	6	1.243.000	2,8	2.406	2,0	2.406	
Chorweiler	30	19,6	29	7.274.868	16,2	27.965	23,4	27.931	
Porz	20	13,1	20	8.554.910	19,1	27.975	23,5	27.975	
Kalk	11	7,2	11	2.840.010	6,3	6.913	5,8	6.913	
Mülheim	35	22,9	33	7.845.079	17,5	21.618	18,1	21.564	
Insgesamt	153	100,0	149	44.769.722	100,0	119.255	100,0	118.549	

Individueller Wohnungsbau									2015
Insgesamt	202	100,0	191	70.084.040	100,0	145.090	100,0	135.280	

5.2 Geschosswohnungsbau

Geschosswohnungsbau									2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	8	9,0	8	14.060.000	10,2	11.702	6,5	11.702	
Rodenkirchen	15	16,9	15	33.811.367	24,4	32.990	18,4	32.990	
Lindenthal	10	11,2	10	18.766.500	13,6	12.793	7,1	12.793	
Ehrenfeld	12	13,5	12	27.220.424	19,7	29.464	16,4	29.464	
Nippes	7	7,9	6	6.812.745	4,9	9.982	5,6	9.783	
Chorweiler	9	10,1	9	8.972.956	6,5	29.190	16,2	29.190	
Porz	9	10,1	9	2.745.550	2,0	6.110	3,4	6.110	
Kalk	10	11,2	10	12.686.679	9,2	27.214	15,1	27.214	
Mülheim	9	10,1	9	13.273.015	9,6	20.222	11,3	20.222	
Insgesamt	89	100,0	88	138.349.237	100,0	179.667	100,0	179.468	

Geschosswohnungsbau									2015
Insgesamt	96	100,0	96	114.847.219	100,0	143.546	100,0	143.546	

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen									2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	9	16,4	9	66.821.080	51,5	38.906	11,5	38.906	
Rodenkirchen	4	7,3	4	3.600.000	2,8	12.367	3,6	12.367	
Lindenthal	5	9,1	4	15.475.168	11,9	59.366	17,5	58.816	
Ehrenfeld	9	16,4	9	13.291.550	10,2	39.946	11,8	39.946	
Nippes	9	16,4	9	16.245.510	12,5	85.004	25,1	85.004	
Chorweiler	7	12,7	7	1.146.298	0,9	11.169	3,3	11.169	
Porz	2	3,6	2	5.260.000	4,1	31.053	9,2	31.053	
Kalk	7	12,7	7	6.890.416	5,3	55.027	16,2	55.027	
Mülheim	3	5,5	3	946.469	0,7	6.451	1,9	6.451	
Insgesamt	55	100,0	54	129.676.491	100,0	339.289	100,0	338.739	

Gewerbliche Bauflächen									2015
Insgesamt	51	100,0	49	40.799.315	100,0	238.320	100,0	217.518	

5.3.1 Grundstücke für Produktion, Lager u. ä.

Gewerbgrundstücke für Produktion, Lager u. ä.									2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	1	2,3	1	23.540	0,1	214	0,1	214	
Rodenkirchen	4	9,3	4	3.600.000	7,9	12.367	4,6	12.367	
Lindenthal	4	9,3	3	4.975.168	10,9	42.014	15,7	41.464	
Ehrenfeld	8	18,6	8	9.291.550	20,4	31.946	12,0	31.946	
Nippes	8	18,6	8	15.195.510	33,3	83.704	31,4	83.704	
Chorweiler	7	16,3	7	1.146.298	2,5	11.169	4,2	11.169	
Porz	2	4,7	2	5.260.000	11,5	31.053	11,6	31.053	
Kalk	6	14,0	6	5.132.175	11,3	48.003	18,0	48.003	
Mülheim	3	7,0	3	946.469	2,1	6.451	2,4	6.451	
Insgesamt	43	100,0	42	45.570.710	100,0	266.921	100,0	266.371	

Grundstücke für Produktion, Lager u. ä.									2015
Insgesamt	46	100,0	44	36.537.435	100,0	230.367	100,0	209.565	

5.3.2 Büro-, Hotel- und Geschäftsgrundstücke

Büro- Hotel und Geschäftsgrundstücke									2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	8	66,7	8	66.797.540	79,4	38.692	53,5	38.692	
Rodenkirchen	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Lindenthal	1	8,3	1	10.500.000	12,5	17.352	24,0	17.352	
Ehrenfeld	1	8,3	1	4.000.000	4,8	8.000	11,1	8.000	
Nippes	1	8,3	1	1.050.000	1,2	1.300	1,8	1.300	
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Porz	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Kalk	1	8,3	1	1.758.241	2,1	7.024	9,7	7.024	
Mülheim	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Insgesamt	12	100,0	12	84.105.781	100,0	72.368	100,0	72.368	

Büro- Hotel- und Geschäftsgrundstücke									2015
Insgesamt	5	100,0	5	4.261.880	100,0	7.953		7.953	

5.4 Grundstücke für den Sozial- und Gemeinbedarf

Grundstücke für den Sozial- und Gemeinbedarf									2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	3	10,0	3	19.724.000	62,3	27.966	23,4	27.966	
Rodenkirchen	6	20,0	6	900.155	2,8	55.497	46,5	55.497	
Lindenthal	1	3,3	1	1.250.000	4,0	3.404	2,9	3.404	
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Nippes	5	16,7	5	1.996.000	6,3	7.574	6,3	7.574	
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Porz	10	33,3	9	4.826.700	15,3	13.511	11,3	13.278	
Kalk	3	10,0	3	2.730.000	8,6	8.866	7,4	8.866	
Mülheim	2	6,7	2	216.700	0,7	2.494	2,1	2.494	
Insgesamt	30	100,0	29	31.643.555	100,0	119.312	100,0	119.079	

Grundstücke für den Sozial- und Gemeinbedarf									2015
Insgesamt	12	100,0	12	7.446.665	100,0	22.408	100,0	22.408	

5.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen									2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	5	20,8	5	1.695.953	80,4	91.312	37,4	91.312	
Lindenthal	2	8,3	2	82.599	3,9	11.255	4,6	11.255	
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Nippes	2	8,3	2	30.700	1,5	1.228	0,5	1.228	
Chorweiler	8	33,3	7	131.415	6,2	65.473	26,8	51.340	
Porz	3	12,5	3	71.466	3,4	9.665	4,0	9.665	
Kalk	1	4,2	1	50.000	2,4	9.168	3,8	9.168	
Mülheim	3	12,5	2	46.017	2,2	56.082	23,0	55.285	
Insgesamt	24	100,0	22	2.108.150	100,0	244.183	100,0	229.253	

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen									2015
Insgesamt	57	100,0	52	25.062.636	100,0	3.395.423	100,0	3.270.899	

5.6 Bauerwartungs- und Rohbauland

Bauerwartungsland und Rohbauland									2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	1	4,8	1	28.219.445	55,4	358.050	81,1	358.050	
Rodenkirchen	2	9,5	2	1.916.400	3,8	3.961	0,9	3.961	
Lindenthal	1	4,8	1	9.140.000	17,9	18.275	4,1	18.275	
Ehrenfeld	2	9,5	2	209.701	0,4	7.701	1,7	7.701	
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Chorweiler	5	23,8	5	2.932.422	5,8	18.961	4,3	18.961	
Porz	6	28,6	6	7.802.984	15,3	30.906	7,0	30.906	
Kalk	1	4,8	1	9.000	0,0	961	0,2	961	
Mülheim	3	14,3	3	752.000	1,5	2.906	0,7	2.906	
Insgesamt	21	100,0	21	50.981.952	100,0	441.721	100,0	441.721	

Bauerwartungs- und Rohbauland									2015
Insgesamt	14	200,0	14	17.324.161	200,0	100.347	200,0	100.347	

5.6.1 Bauerwartungsland

Bauerwartungsland									2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Ehrenfeld	2	13,3	2	209.701	1,8	7.701	12,6	7.701	
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Chorweiler	3	20,0	3	2.811.133	24,3	18.493	30,3	18.493	
Porz	6	40,0	6	7.802.984	67,4	30.906	50,7	30.906	
Kalk	1	6,7	1	9.000	0,1	961	1,6	961	
Mülheim	3	20,0	3	752.000	6,5	2.906	4,8	2.906	
Insgesamt	15	100,0	15	11.584.818	100,0	60.967	100,0	60.967	

Bauerwartungsland									2015
Insgesamt	9	100,0	9	4.029.161	100,0	41.980	100,0	41.980	

5.6.2 Rohbauland

Rohbauland									2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	1	16,7	1	28.219.445	71,6	358.050	94,0	358.050	
Rodenkirchen	2	33,3	2	1.916.400	4,9	3.961	1,0	3.961	
Lindenthal	1	16,7	1	9.140.000	23,2	18.275	4,8	18.275	
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Chorweiler	2	33,3	2	121.289	0,3	468	0,1	468	
Porz	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Kalk	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Mülheim	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Insgesamt	6	100,0	6	39.397.134	100,0	380.754	100,0	380.754	

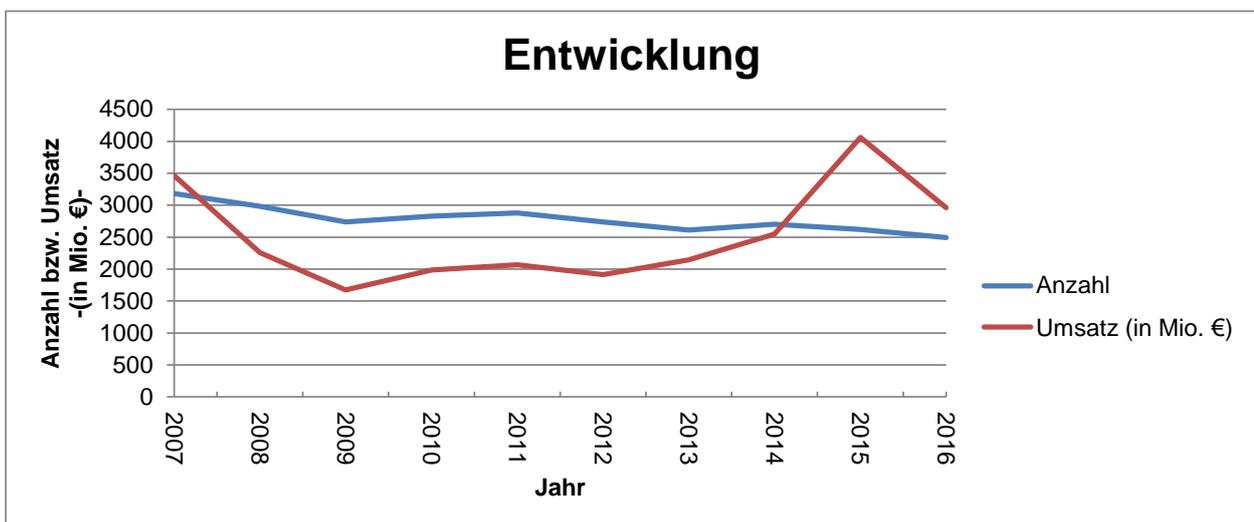
Rohbauland									2015
Insgesamt	5	100,0	5	13.295.000	100,0	58.367	100,0	58.367	

6 Bebaute Grundstücke

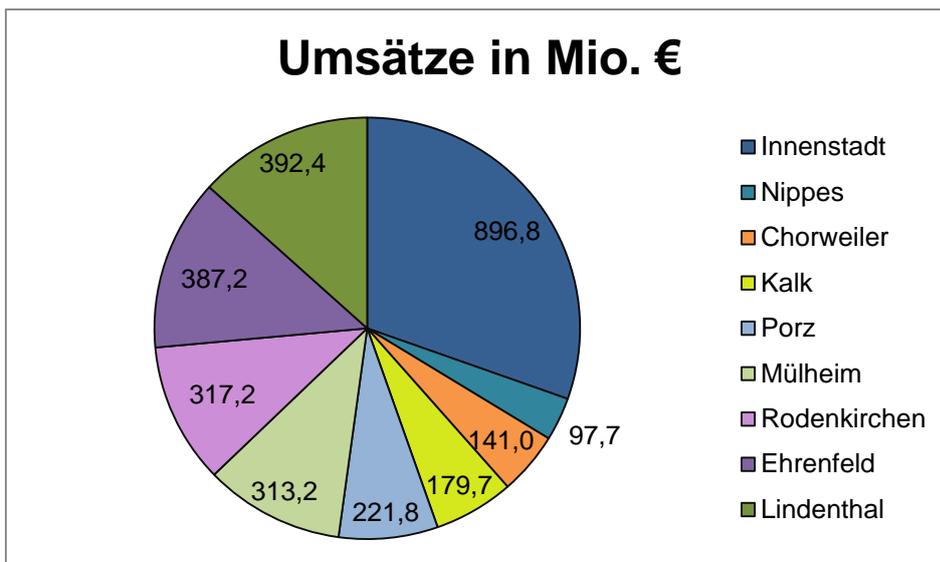
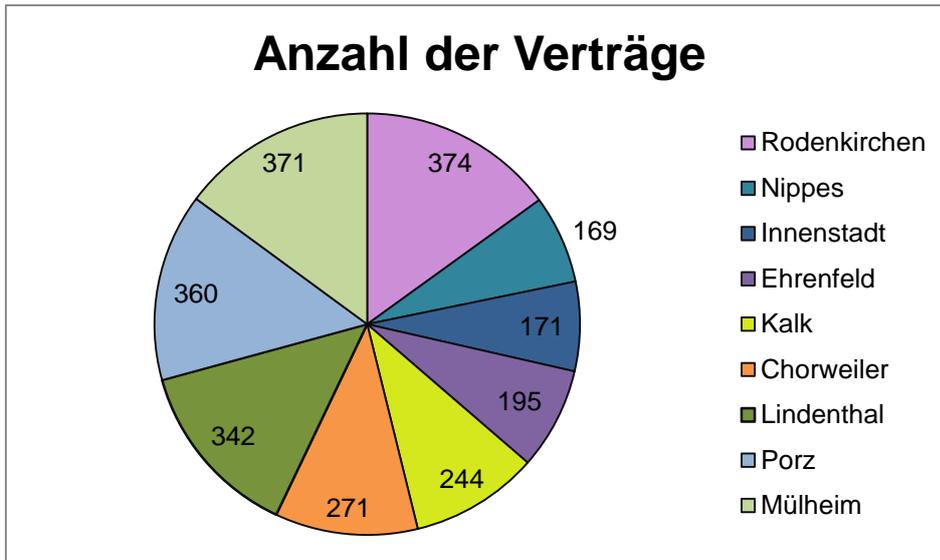
Bebaute Grundstücke									2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	171	6,8	163	896.787.420	30,4	161.955	7,7	154.373	
Rodenkirchen	374	15,0	360	317.152.786	10,8	265.728	12,7	255.291	
Lindenthal	342	13,7	330	392.355.333	13,3	320.647	15,3	315.334	
Ehrenfeld	195	7,8	175	387.225.420	13,1	215.123	10,3	208.657	
Nippes	169	6,8	150	97.705.510	3,3	103.880	5,0	82.964	
Chorweiler	271	10,9	257	141.049.419	4,8	205.302	9,8	167.854	
Porz	360	14,4	326	221.816.608	7,5	363.811	17,4	344.619	
Kalk	244	9,8	233	179.723.669	6,1	148.776	7,1	144.630	
Mülheim	371	14,9	349	313.176.705	10,6	306.606	14,7	292.767	
Insgesamt	2.497	100,0	2.343	2.946.992.870	100,0	2.091.828	100,0	1.966.489	

Bebaute Grundstücke									2015
Insgesamt	2.622	100,0	2.471	4.063.253.647	100,0	5.395.461	100,0	5.331.840	

Entwicklung von Umsatz und Vertragszahlen



Verteilung nach Stadtbezirken



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Einfamilienhäuser								2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	14	0,8	14	11.461.000	1,6	3.772	0,5	3.772
Rodenkirchen	297	17,8	289	174.848.724	24,9	181.985	22,2	175.447
Lindenthal	247	14,8	240	176.756.534	25,2	126.135	15,4	123.681
Ehrenfeld	107	6,4	95	35.182.811	5,0	38.758	4,7	34.274
Nippes	92	5,5	84	30.858.229	4,4	31.513	3,8	27.188
Chorweiler	238	14,3	225	70.521.857	10,1	133.321	16,2	97.782
Porz	270	16,2	240	73.561.055	10,5	119.333	14,5	106.402
Kalk	164	9,8	160	56.287.465	8,0	85.812	10,4	84.216
Mülheim	236	14,2	220	72.105.105	10,3	100.938	12,3	93.043
Insgesamt	1.665	100,0	1.567	701.582.780	100,0	821.567	100,0	745.805

Ein- und Zweifamilienhäuser								2015
Insgesamt	1.755	100,0	1.657	719.703.056	100,0	803.589	100,0	765.680

Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen						2016
Kaufpreisspanne in €	Anzahl		%	Kaufpreise insgesamt in €		%
ohne Kaufpreisangabe		98	5,9	0		0,0
bis 100.000	77	4,6	4.565.973		0,7	
bis 200.000	143	8,6	23.641.383		3,4	
bis 250.000	130	7,8	30.432.550		4,3	
bis 300.000	198	11,9	55.645.876		7,9	
bis 400.000	372	22,3	130.964.977		18,7	
bis 500.000	251	15,1	112.319.805		16,0	
bis 750.000	258	15,5	155.225.786		22,1	
bis 1.000.000	61	3,7	52.821.430		7,5	
bis 1.500.000	44	2,6	54.883.500		7,8	
bis 2.000.000	16	1,0	28.240.500		4,0	
über 2.000.000	17	1,0	52.841.000		7,5	
insgesamt	1.665	100	701.582.780		100	

6.1.1 Verteilung nach Gebäudetyt

Insgesamt sind **1.665** Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden.

Davon konnten **1.610** Objekte nach Reihen- und- Reihenendhaus, Doppelhaushälfte und freistehender Bebauung eingruppiert werden.

Verteilung nach Gebäudetyt				2016
	Reihen- und Reihenendhäuser	Doppelhäuser	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Gesamtverteilung
Bezirk				
Innenstadt	13	-	-	13
Rodenkirchen	87	116	85	288
Lindenthal	94	75	63	232
Ehrenfeld	72	24	9	105
Nippes	69	5	13	87
Chorweiler	119	57	54	230
Porz	121	70	75	266
Kalk	54	43	63	160
Mülheim	98	90	41	229
Insgesamt	727	480	403	1.610

6.1.2 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 Auswertzeitraum vorgelegen haben.

Die Kenndaten ersetzen nicht die fundierte Wertermittlung.

Stadtbezirk 2

freistehende Bebauung											2016
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wfl	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Rondorf	5	329.000		580				124		2.719	
		280.000	380.000	409	903	1957	1979	95	166	2.139	3.474
Hahnwald	4	2.241.250		2.350				497		4.535	
		1.050.000	4.415.000	2.246	2.430	1958	2002	269	1.003	3.903	5.000
Rodenkirchen	6	895.628		760				198		4.723	
		745.000	1.075.000	474	1.091	1956	1968	144	255	3.254	6.595
Weiß	3	833.333		657				194		4.237	
		610.000	1.200.000	465	771	1955	1995	167	214	3.450	5.607

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2016
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wfl	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Raderthal	3	372.667		214				105		3.580	
		298.000	480.000	105	276	1923	1954	85	140	3.311	4.000
Rondorf	16	345.031		304				121		2.886	
		255.500	430.000	179	606	1936	1997	87	156	1.891	3.525
Rodenkirchen	62	589.595		311				150		3.932	
		265.000	875.000	165	1.047	1913	2017	98	260	2.057	4.678
Weiß	5	518.610		270				162		3.291	
		400.000	585.000	227	342	1928	2007	127	190	2.105	4.079
Sürth	5	546.600		500				159		3.476	
		370.000	955.000	153	1.607	1962	2008	116	297	3.162	3.971
Meschenich	5	263.000		307				122		2.144	
		208.000	345.000	235	425	1976	2006	118	125	1.719	2.782

Stadtbezirk 3

freistehende Bebauung										2016	
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wfl	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Lindenthal	3	2.155.333		1.018				205		9.663	
		660.000	4.356.000	598	1.263	1840	1962	105	380	6.286	11.463
Junkersdorf	3	1.763.333		1.038				248		7.030	
		840.000	3.500.000	578	1.796	1950	2011	107	417	3.818	8.879
Weiden	4	630.000		772				171		3.694	
		385.000	890.000	681	965	1951	1969	128	224	3.008	5.235
Widdersdorf	4	873.725		529				224		3.964	
		720.000	1.180.000	318	731	2012	2016	154	305	3.502	4.675

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus										2016	
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wfl	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Klettenberg	3	500.000		255				115		4.229	
		250.000	760.000	201	283	1929	1962	103	137	2.381	5.547
Lindenthal	5	797.000		267				192		4.199	
		520.000	990.000	180	463	1928	1981	140	230	3.295	5.298
Braunsfeld	3	825.000		422				205		3.639	
		200.000	1.500.000	113	914	1930	1972	86	350	2.326	4.306
Müngersdorf	4	685.250		324				162		4.250	
		537.500	814.000	101	626	1921	2018	154	170	3.258	5.127
Junkersdorf	4	681.000		466				146		4.587	
		400.000	1.185.000	255	627	1953	2004	108	239	3.704	5.033
Weiden	4	451.500		312				149		2.945	
		190.000	581.000	217	378	1870	1997	115	180	1.652	3.467
Lövenich	20	639.480		535				155		4.115	
		300.000	797.600	248	794	1936	2017	95	187	2.000	5.249
Widdersdorf	22	434.869		368				132		3.308	
		250.000	515.415	165	608	1961	2018	93	160	2.563	3.814

Stadtbezirk 4

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus							2016				
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wfl	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Neuehrenfeld	4	646.250		323				156		3.998	
		370.000	895.000	163	572	1928	1935	110	200	3.364	4.632
Bickendorf	6	305.833		198				102		3.027	
		229.000	465.000	125	306	1918	1953	80	157	2.544	3.563
Vogelsang	5	385.900		476				131		2.977	
		200.000	525.000	269	679	1936	1978	80	200	2.500	3.850
Bocklemünd/ Mengenich	3	406.800		238				132		3.092	
		392.800	427.800	145	337	2016	2016	127	141	3.034	3.148
Ossendorf	3	281.667		230				121		2.328	
		210.000	325.000	174	262	1961	1999	96	144	2.188	2.541

Stadtbezirk 5

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus							2016				
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wfl	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Longerich	8	297.888		281				106		2.853	
		205.000	376.100	202	432	1900	1962	85	130	1.814	3.959

Stadtbezirk 6

freistehende Bebauung							2016				
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wfl	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Roggendorf/ Thenhoven	3	380.333		1.168				159		2.469	
		146.000	660.000	767	1.713	1867	1970	140	180	811	4.204
Worringen	4	268.400		465				128		1.898	
		120.000	578.600	245	989	1908	2016	90	190	1.333	3.045

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus										2016	
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wfl	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Merkenich	3	303.333		409				115		2.607	
		160.000	450.000	252	564	1938	2003	100	130	1.600	3.913
Heimersdorf	7	339.143		505				123		2.803	
		275.000	430.000	216	695	1934	1966	90	165	2.370	3.333
Pesch	13	314.231		265				124		2.565	
		220.000	447.000	161	554	1957	1988	100	161	1.646	3.263
Esch/Auweiler	3	365.000		359				125		2.846	
		265.000	560.000	243	589	1967	1970	104	150	2.208	3.733
Blumenberg	6	335.500		244				118		2.889	
		320.000	379.000	174	335	1990	2001	91	135	2.407	3.516
Roggendorf/ Thenhoven	6	404.218		361				160		2.586	
		116.306	735.000	271	445	1900	2017	128	206	650	3.568
Worringen	28	421.704		307				133		3.170	
		198.000	507.300	138	502	1920	2017	110	160	1.800	3.598

Stadtbezirk 7

freistehende Bebauung										2016	
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wfl	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Wahnheide	3	460.000		445				166		2.841	
		450.000	475.000	298	550	1989	2013	140	200	2.250	3.393
Wahn	4	404.375		574				145		2.817	
		330.000	482.500	417	647	1961	1989	120	185	2.405	3.446

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus										2016	
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wfl	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Poll	8	378.377		284				127		3.005	
		230.000	531.000	141	756	1928	1988	95	169	1.906	4.254
Ensen	8	232.750		303				108		2.175	
		150.000	327.000	205	569	1940	1980	90	133	1.579	2.978
Eil	5	324.080		324				133		2.431	
		230.000	529.000	166	499	1925	2002	96	200	1.690	2.937
Urbach	4	265.500		329				119		2.243	
		210.000	305.000	191	457	1955	1990	93	131	1.855	2.512
Wahnheide	7	317.200		272				132		2.400	
		198.400	425.000	176	376	1962	2008	95	170	1.824	2.891
Lind	5	301.980		496				108		2.811	
		240.000	376.600	218	1.104	1964	2017	85	118	2.182	3.294
Libur	3	455.667		503				153		2.953	
		380.000	595.000	261	963	2007	2011	138	180	2.754	3.306
Zündorf	6	338.167		267				140		2.409	
		270.000	510.000	152	411	1960	1984	110	165	1.964	3.091

Stadtbezirk 8

freistehende Bebauung											2016
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wfl	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Ostheim	6	462.500		776				163		2.860	
		335.000	690.000	556	1.028	1937	1966	110	230	2.500	3.051
Brück	8	548.250		871				193		2.910	
		380.000	770.000	501	1.563	1932	2009	130	281	2.271	4.037
Rath/Heumar	8	395.750		730				139		2.824	
		192.000	590.000	428	1.161	1955	1977	108	168	1.670	4.307
Neubrück	3	292.333		415				107		2.731	
		272.000	325.000	385	452	1967	1968	101	110	2.545	2.955

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2016
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wfl	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Ostheim	5	282.800		380				143		2.020	
		260.000	312.000	173	709	1928	1960	116	170	1.529	2.420
Merheim	8	351.625		334				131		2.663	
		243.000	550.000	156	755	1956	2008	115	175	1.944	3.261
Brück	10	462.100		378				149		3.020	
		260.000	1.150.000	239	689	1934	2016	105	295	2.112	3.898
Rath/Heumar	11	452.213		521				158		2.912	
		279.000	700.000	167	988	1926	2016	120	214	2.150	4.487
Neubrück	6	264.000		276				118		2.267	
		200.000	310.000	226	375	1967	1971	97	155	1.739	2.582

Stadtbezirk 9

freistehende Bebauung							2016				
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wfl	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Dellbrück	5	502.170		711				159		3.151	
		230.000	690.000	275	1.065	1933	1978	80	238	2.875	3.505
Höhenhaus	4	430.000		523				129		3.250	
		260.000	700.000	424	621	1940	1963	110	152	2.364	4.605

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus							2016				
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wfl	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Buchforst	3	286.667		215				136		2.110	
		250.000	340.000	133	347	1932	1962	119	159	1.923	2.269
Holweide	12	330.448		235				129		2.641	
		200.000	500.000	156	382	1955	2017	88	205	1.512	3.571
Dellbrück	20	367.946		429				137		2.726	
		239.000	537.500	203	2.365	1912	2017	91	168	1.552	4.042
Höhenhaus	15	307.753		355				122		2.523	
		180.000	474.500	208	614	1933	2016	84	155	1.400	3.179
Dünnwald	6	352.167		460				136		2.658	
		250.000	410.000	249	730	1903	1997	105	170	1.994	3.565
Flittard	6	307.000		532				115		2.758	
		240.000	400.000	276	727	1954	1965	91	172	2.148	3.398

6.1.3 Kaufpreise pro m² Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen

Stadtbezirk 2

Gebäudeart, Wohnlage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
		Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	12	6.232	4.333	8.581	118	527	394	1.232
gute Lage	37	4.500	2.546	7.031	130	1.003	233	2.430
mittlere Lage	27	3.216	1.667	5.159	92	250	180	1.099
einfache Lage	12	1.979	1.613	2.591	80	220	275	1.293
Doppel-/Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	68	3.871	3.065	4.657	114	196	195	529
mittlere Lage	18	3.945	3.035	4.360	146	197	217	390
einfache Lage	4	2.068	1.273	2.860	150	161	236	333
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	4	5.246	3.400	6.818	200	350	489	1.011
gute Lage	27	3.562	2.214	5.769	85	330	220	1.100
mittlere Lage	78	3.131	1.700	7.783	80	297	166	1.607
einfache Lage	20	1.941	1.058	2.782	92	170	117	694
Reihenmittelhäuser								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	6	3.232	2.869	4.053	102	189	223	280
mittlere Lage	3	3.916	3.606	4.089	169	174	237	289
einfache Lage	4	2.244	1.202	2.593	150	161	205	215
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	3	3.878	2.873	4.762	180	210	194	254
gute Lage	23	3.196	2.222	4.592	80	197	112	350
mittlere Lage	45	2.725	1.837	3.971	80	150	105	340
einfache Lage	11	2.116	1.333	3.278	80	160	187	340

Stadtbezirk 3

Gebäudeart, Wohnlage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
		Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser								
Neubau								
sehr gute Lage	4	6.224	4.743	7.173	207	310	471	904
gute Lage	10	4.546	3.101	5.373	160	305	241	685
mittlere Lage	9	3.612	3.225	4.675	154	210	318	1.568
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	20	6.336	2.500	11.463	105	504	492	1.819
gute Lage	40	3.794	2.148	5.700	88	380	369	1.321
mittlere Lage	8	3.051	2.449	3.766	105	245	272	681
einfache Lage	-							
Doppel-/Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	7	4.855	4.263	5.821	125	280	254	898
gute Lage	69	4.170	2.411	5.249	117	280	112	18.333
mittlere Lage	104	2.929	1.979	4.023	110	282	181	608
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	18	4.367	3.171	6.250	128	370	159	974
gute Lage	65	3.613	1.652	6.545	80	320	207	627
mittlere Lage	33	2.889	1.642	4.267	92	200	212	625
einfache Lage	-							
Reihenmittelhäuser								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	22	4.240	3.682	5.088	145	193	101	607
mittlere Lage	15	2.602	2.095	4.157	95	359	130	917
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	9	4.270	3.295	5.298	130	230	180	301
gute Lage	49	3.481	1.892	5.556	80	240	113	640
mittlere Lage	19	2.608	1.652	3.833	93	210	121	673
einfache Lage	-							

Stadtbezirk 4

Gebäudeart, Wohnlage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
		Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	7	2.772	1.583	4.000	85	240	357	826
einfache Lage	-							
Doppel-/Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	8	3.174	2.958	3.513	117	141	171	241
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	36	2.561	1.175	3.850	80	274	178	750
einfache Lage	-							
Reihenmittelhäuser								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	7	3.172	3.054	3.325	121	127	145	337
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	6	3.757	2.737	4.632	100	190	122	379
mittlere Lage	39	2.807	1.480	5.857	80	223	94	700
einfache Lage	-							

Stadtbezirk 5

Gebäudeart, Wohnlage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
		Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	4	2.931	2.396	3.303	144	192	190	527
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	9	3.320	1.280	5.671	82	304	207	1.278
einfache Lage	-							
Doppel-/Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	37	3.319	2.529	4.910	111	153	187	492
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	5	5.094	4.182	5.808	125	330	308	779
gute Lage	-							
mittlere Lage	35	2.751	1.515	4.310	80	200	136	751
einfache Lage	-							
Reihenmittelhäuser								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	53	2.794	2.251	4.650	120	154	150	433
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	5	3.919	3.503	4.458	167	240	255	420
gute Lage	-							
mittlere Lage	66	2.687	1.443	4.590	86	205	97	481
einfache Lage	-							

Stadtbezirk 6

Gebäudeart, Wohnlage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
		Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	33	2.438	811	4.204	80	270	189	2.005
einfache Lage	3	1.699	1.429	1.880	89	140	226	1.292
Doppel-/Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	54	3.019	2.281	3.598	120	170	184	1.232
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	95	2.267	584	3.913	90	249	177	1.099
einfache Lage	-							
Reihenmittelhäuser								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	17	2.632	1.866	3.140	120	138	120	326
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	72	2.233	933	3.568	90	206	138	545
einfache Lage	-							

Stadtbezirk 7

Gebäudeart, Wohnlage	Anzahl	Kaufpreis in €/m² Wfl.			Wohnfläche in m²		Grundstücks- fläche in m²	
		Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	62	2.322	940	4.045	80	352	250	3.020
einfache Lage	-							
Doppel-/Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	17	2.458	1.771	3.239	107	179	210	813
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	105	2.298	1.040	4.254	83	200	108	1.428
einfache Lage	9	2.844	2.182	3.333	85	180	261	963
Reihenmittelhäuser								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	42	2.098	1.697	2.796	118	159	111	339
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	77	2.172	819	3.750	83	165	114	559
einfache Lage	4	2.107	1.985	2.333	95	130	176	325

Stadtbezirk 8

Gebäudeart, Wohnlage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
		Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	25	3.568	1.811	6.846	90	377	410	2.695
mittlere Lage	73	2.472	1.389	4.800	80	281	286	4.700
einfache Lage	4	2.367	1.849	2.693	101	142	383	461
Doppel-/Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	23	2.837	1.992	3.877	122	148	156	619
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	17	3.103	1.942	4.487	86	260	261	1.005
mittlere Lage	90	2.447	792	4.389	85	295	178	962
einfache Lage	5	2.278	1.681	3.182	95	200	294	709
Reihenmittelhäuser								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	4	2.932	2.722	3.329	141	156	216	372
mittlere Lage	22	2.184	1.912	2.821	125	147	77	523
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	62	2.080	1.108	2.958	85	225	140	628
einfache Lage	12	1.824	1.043	2.547	80	165	166	341

Stadtbezirk 9

Gebäudeart, Wohnlage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
		Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	49	2.735	1.000	4.605	80	354	235	3.478
einfache Lage	-							
Doppel-/Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	14	2.866	2.141	3.215	115	156	156	315
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	131	2.367	1.060	3.792	80	283	140	3.790
einfache Lage	7	2.262	1.295	3.038	105	200	243	735
Reihenmittelhäuser								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	9	2.801	2.341	3.179	127	159	167	439
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	102	2.182	107	4.042	85	1.954	62	580
einfache Lage	13	1.988	721	2.656	85	208	109	545

6.2 Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser									2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	117	19,1	110	191.418.735	24,8	39.044	9,9	32.721	
Rodenkirchen	55	9,0	52	78.262.262	10,2	33.847	8,6	30.454	
Lindenthal	72	11,8	67	79.862.718	10,4	37.529	9,5	34.670	
Ehrenfeld	57	9,3	49	96.771.037	12,6	36.367	9,2	34.385	
Nippes	63	10,3	54	57.239.781	7,4	31.570	8,0	28.248	
Chorweiler	19	3,1	18	58.923.930	7,6	46.861	11,9	44.952	
Porz	48	7,9	45	40.440.120	5,2	43.767	11,1	41.399	
Kalk	69	11,3	62	66.372.399	8,6	46.343	11,8	43.793	
Mülheim	111	18,2	106	101.463.950	13,2	78.522	19,9	76.265	
Insgesamt	611	100,0	563	770.754.932	100,0	393.850	100,0	366.887	

Mehrfamilienhäuser									2015
Insgesamt	644	100,0	596	943.619.448	100,0	486.154	100,0	463.642	

Zusammenfassung für den Geschosswohnungsbau nach Preisgruppen

Zusammenfassung der Mehrfamilienhäuser nach Preisgruppen						2016
Kaufpreisspanne in €	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt in €	%		
ohne Kaufpreisangabe		48	7,9	0	0,0	
bis 100.000	10	1,6	442.150	0,1		
bis 200.000	20	3,3	3.057.500	0,4		
bis 250.000	13	2,1	3.078.964	0,4		
bis 300.000	21	3,4	5.992.400	0,8		
bis 400.000	68	11,1	24.840.720	3,2		
bis 500.000	73	11,9	33.375.757	4,3		
bis 750.000	108	17,7	69.214.966	9,0		
bis 1.000.000	73	11,9	65.089.470	8,4		
bis 1.500.000	76	12,4	94.818.399	12,3		
bis 2.000.000	34	5,6	58.091.500	7,5		
über 2.000.000	67	11,0	412.753.107	53,6		
insgesamt		611	100	770.754.932	100	

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Büro- Verwaltungs- und Geschäftshäuser									2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	31	36,0	30	598.714.485	53,4	81.278	26,7	80.019	
Rodenkirchen	6	7,0	5	52.340.000	4,7	14.906	4,9	14.450	
Lindenthal	11	12,8	11	116.771.081	10,4	50.915	16,7	50.915	
Ehrenfeld	13	15,1	13	233.492.772	20,8	94.630	31,1	94.630	
Nippes	3	3,5	3	3.140.000	0,3	6.076	2,0	6.076	
Chorweiler	2	2,3	2	3.668.782	0,3	8.647	2,8	8.647	
Porz	7	8,1	6	38.136.500	3,4	26.494	8,7	22.601	
Kalk	4	4,7	4	49.586.805	4,4	9.137	3,0	9.137	
Mülheim	9	10,5	9	25.496.050	2,3	12.452	4,1	12.452	
Insgesamt	86	100,0	83	1.121.346.475	100,0	304.535	100,0	298.927	

Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser									2015
Insgesamt	88	100,0	87	1.944.426.700	100,0	472.252	100,0	471.994	

6.4 Objekte für den Sozial- und Gemeinbedarf

Objekte für den Sozial- und Gemeinbedarf									2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	3	25,0	3	3.845.000	7,3	2.694	9,8	2.694	
Rodenkirchen	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Nippes	1	8,3	1	3.450.000	6,6	2.006	7,3	2.006	
Chorweiler	1	8,3	1	3.600.000	6,8	2.196	8,0	2.196	
Porz	4	33,3	4	34.829.940	66,2	13.778	50,0	13.778	
Kalk	2	16,7	2	6.175.000	11,7	4.873	17,7	4.873	
Mülheim	1	8,3	1	750.000	1,4	2.010	7,3	2.010	
Insgesamt	12	100,0	12	52.649.940	100,0	27.557	100,0	27.557	

Objekte für den Sozial- und Gemeinbedarf									2015
Insgesamt	8	100,0	8	47.673.821	100,0	12.974	100,0	12.974	

6.5 Gewerbe-/Industrieobjekte

Gewerbe- und Industrieobjekte									2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	4	6,3	4	76.945.000	35,6	26.865	6,0	26.865	
Rodenkirchen	5	7,9	5	2.800.000	1,3	7.503	1,7	7.503	
Lindenthal	6	9,5	6	15.950.000	7,4	97.229	21,7	97.229	
Ehrenfeld	11	17,5	11	14.385.000	6,7	30.333	6,8	30.333	
Nippes	4	6,3	4	2.697.500	1,2	18.857	4,2	18.857	
Chorweiler	2	3,2	2	4.200.000	1,9	13.929	3,1	13.929	
Porz	20	31,7	20	33.923.638	15,7	155.862	34,8	155.862	
Kalk	3	4,8	3	812.000	0,4	2.189	0,5	2.189	
Mülheim	8	12,7	7	64.261.600	29,8	94.600	21,1	90.913	
Insgesamt	63	100,0	62	215.974.738	100,0	447.367	100,0	443.680	

Gewerbe- und Industrieobjekte									2015
Insgesamt	100	100,0	96	289.754.226	100,0	3.320.719	100,0	3.317.777	

6.6 Sonstige bebaute Grundstücke

sonstige bebaute Grundstücke									2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	2	3,3	2	14.403.200	17,0	8.302	8,6	8.302	
Rodenkirchen	11	18,3	9	8.901.800	10,5	27.487	28,4	27.437	
Lindenthal	6	10,0	6	3.015.000	3,6	8.839	9,1	8.839	
Ehrenfeld	7	11,7	7	7.393.800	8,7	15.035	15,5	15.035	
Nippes	6	10,0	4	320.000	0,4	13.858	14,3	589	
Chorweiler	9	15,0	9	134.850	0,2	348	0,4	348	
Porz	11	18,3	11	925.355	1,1	4.577	4,7	4.577	
Kalk	2	3,3	2	490.000	0,6	422	0,4	422	
Mülheim	6	10,0	6	49.100.000	58,0	18.084	18,7	18.084	
Insgesamt	60	100,0	56	84.684.005	100,0	96.952	100,0	83.633	

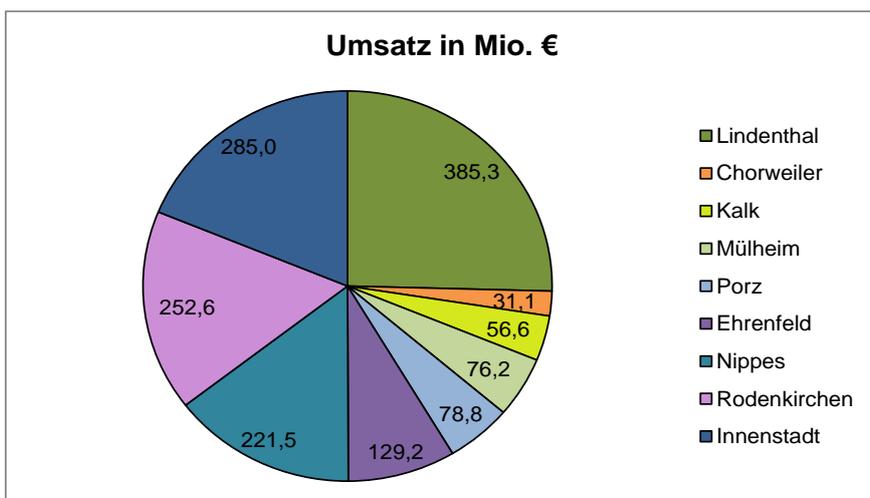
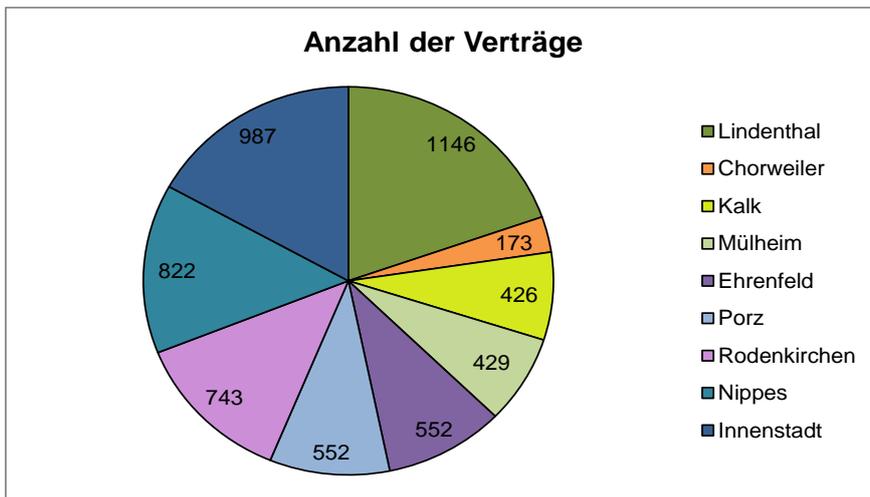
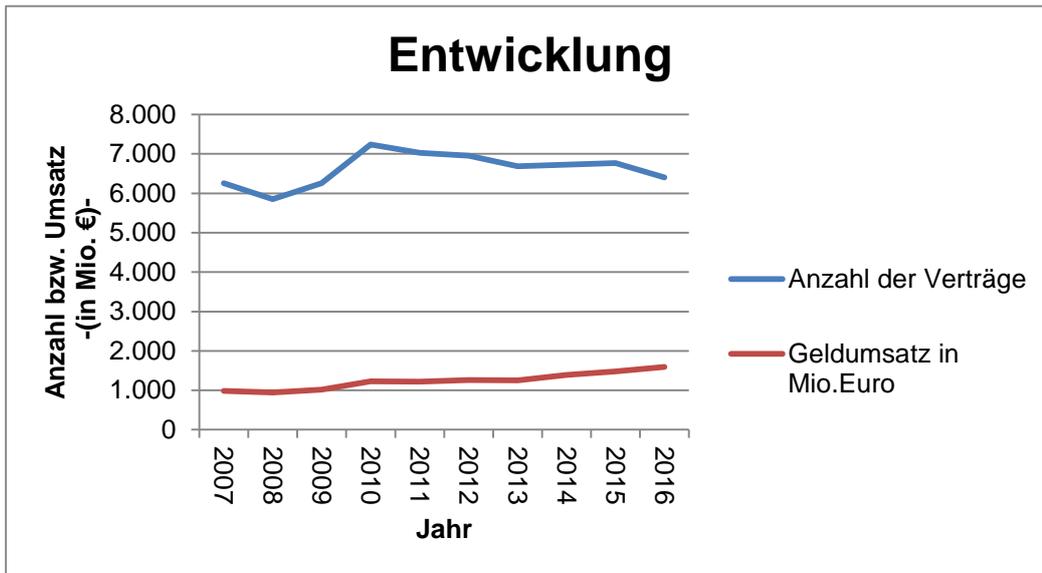
sonstige bebaute Grundstücke									2015
Insgesamt	27	100,0	27	118.076.396	100,0	299.775	100,0	299.775	

7 Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentum					2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.		%
Innenstadt	1.079	16,8	1052	318.574.894	20
Rodenkirchen	783	12,2	763	256.835.108	16,1
Lindenthal	1305	20,4	1279	404.779.439	25,4
Ehrenfeld	600	9,4	567	131.926.070	8,3
Nippes	889	13,9	869	229.193.599	14,4
Chorweiler	187	2,9	175	31.722.182	2,0
Porz	634	9,9	605	82.588.843	5,2
Kalk	472	7,4	462	60.711.499	3,8
Mülheim	458	7,1	444	79.961.586	5,0
Insgesamt	6.407	100,0	6.216	1.596.293.221	100,0

Wohnungseigentum					2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.		%
Innenstadt	987	16,9	962	284.997.183	18,8
Rodenkirchen	743	12,7	723	252.610.671	16,7
Lindenthal	1146	19,7	1122	385.315.458	25,4
Ehrenfeld	552	9,5	521	129.232.470	8,5
Nippes	822	14,1	803	221.501.912	14,6
Chorweiler	173	3,0	162	31.066.682	2,0
Porz	552	9,5	526	78.841.343	5,2
Kalk	426	7,3	417	56.577.699	3,7
Mülheim	429	7,4	419	76.175.686	5,0
Insgesamt	5.830	100,0	5.655	1.516.319.103	100,0

Teileigentum					2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%
Innenstadt	92	15,9	90	33.577.712	42,0
Rodenkirchen	40	6,9	40	4.224.437	5,3
Lindenthal	159	27,6	157	19.463.981	24,3
Ehrenfeld	48	8,3	46	2.693.600	3,4
Nippes	67	11,6	66	7.691.687	9,6
Chorweiler	14	2,4	13	655.500	0,8
Porz	82	14,2	79	3.747.500	4,7
Kalk	46	8,0	45	4.133.800	5,2
Mülheim	29	5,0	25	3.785.900	4,7
Insgesamt	577	100,0	561	79.974.118	100,0



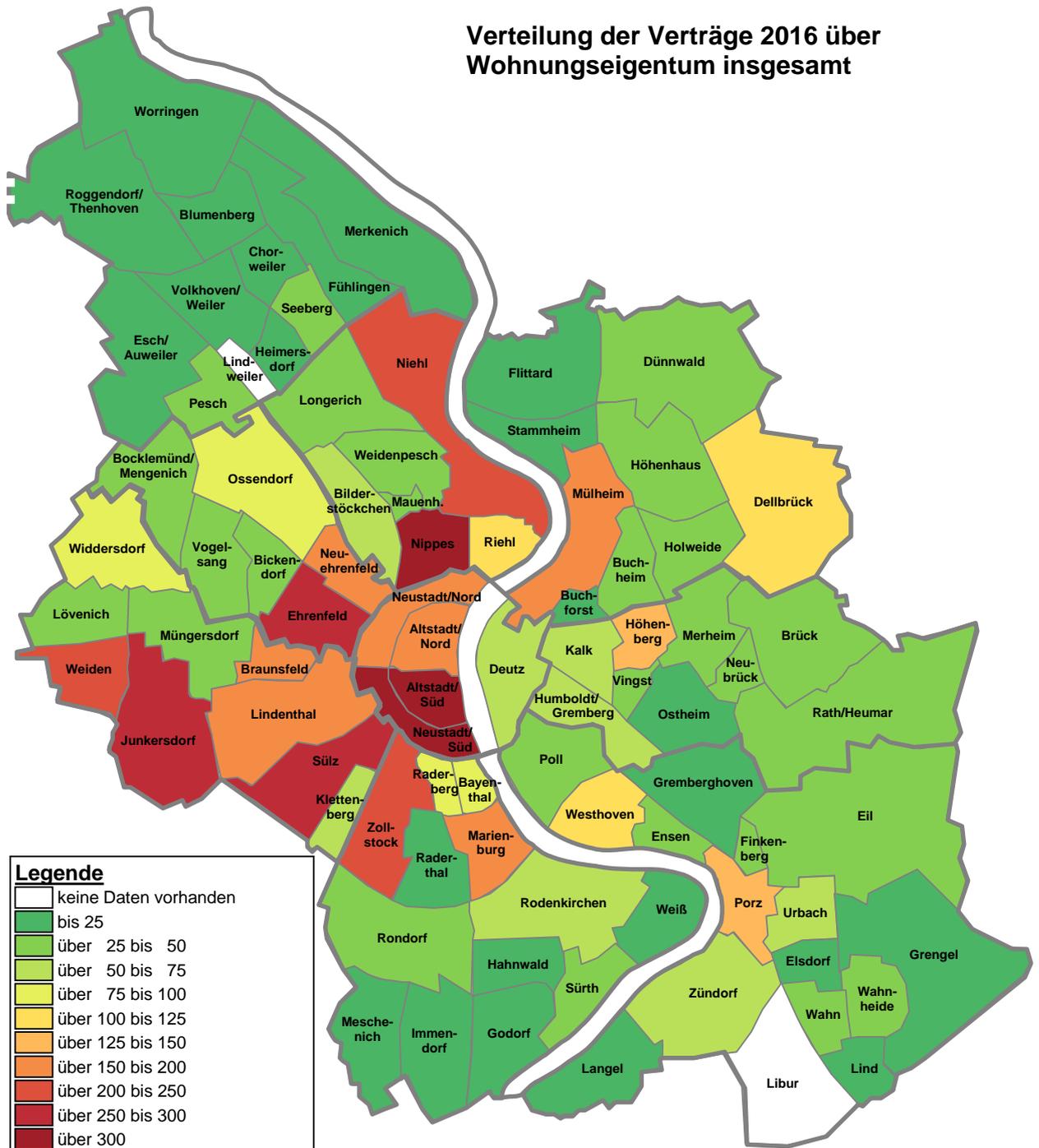
7.1 Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen

Erstverkauf aus Neubau				2016	
Kaufpreisspanne in Euro	Anzahl	%	Kaufpreise		
			insgesamt (Euro)	%	
ohne Kaufpreisangabe	1	0,1	0	0,0	
bis 100.000	4	0,2	234.640	0,0	
bis 150.000	167	10,3	20.017.259	3,2	
bis 200.000	86	5,3	15.209.853	2,4	
bis 300.000	324	19,9	83.704.222	13,2	
bis 400.000	412	25,4	143.506.411	22,6	
bis 500.000	316	19,4	140.117.753	22,1	
bis 750.000	232	14,3	137.272.374	21,7	
bis 1.000.000	50	3,1	42.051.457	6,6	
bis 1.000.000	33	2,0	51.929.386	8,2	
Insgesamt	1.625	100,0	634.043.355	100,0	

Erstverkauf aus Umwandlung				2016	
Kaufpreisspanne in Euro	Anzahl	%	Kaufpreise		
			insgesamt (Euro)	%	
ohne Kaufpreisangabe	5	1,1	0	0,0	
bis 100.000	66	15,1	4.991.006	4,4	
bis 150.000	71	16,3	8.722.402	7,8	
bis 200.000	54	12,4	9.343.420	8,3	
bis 300.000	147	33,7	36.260.441	32,3	
bis 400.000	26	6,0	9.004.534	8,0	
bis 500.000	28	6,4	12.641.699	11,3	
bis 750.000	22	5,0	12.862.821	11,5	
bis 1.000.000	7	1,6	6.083.100	5,4	
bis 1.000.000	10	2,3	12.276.000	10,9	
Insgesamt	436	100,0	112.185.423	100,0	

Weiterverkauf				2016	
Kaufpreisspanne in Euro	Anzahl	%	Kaufpreise		
			insgesamt (Euro)	%	
ohne Kaufpreisangabe	169	4,5	0	0,0	
bis 100.000	829	22,0	57.438.307	7,5	
bis 150.000	823	21,8	102.477.487	13,3	
bis 200.000	675	17,9	115.663.950	15,0	
bis 300.000	656	17,4	157.137.787	20,4	
bis 400.000	276	7,3	94.129.863	12,2	
bis 500.000	142	3,8	62.796.150	8,2	
bis 750.000	125	3,3	74.924.750	9,7	
bis 1.000.000	38	1,0	32.118.231	4,2	
bis 1.000.000	36	1,0	73.403.800	9,5	
Insgesamt	3.769	100,0	770.090.325	100,0	

Verteilung der Verträge 2016 über Wohnungseigentum insgesamt



7.2 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Die nachfolgend aus dem Vertragsjahr 2016 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 Auswertzeitraum vorlagen.

Die Ermittlung der Werte erfolgte ohne Schrankenbildung.

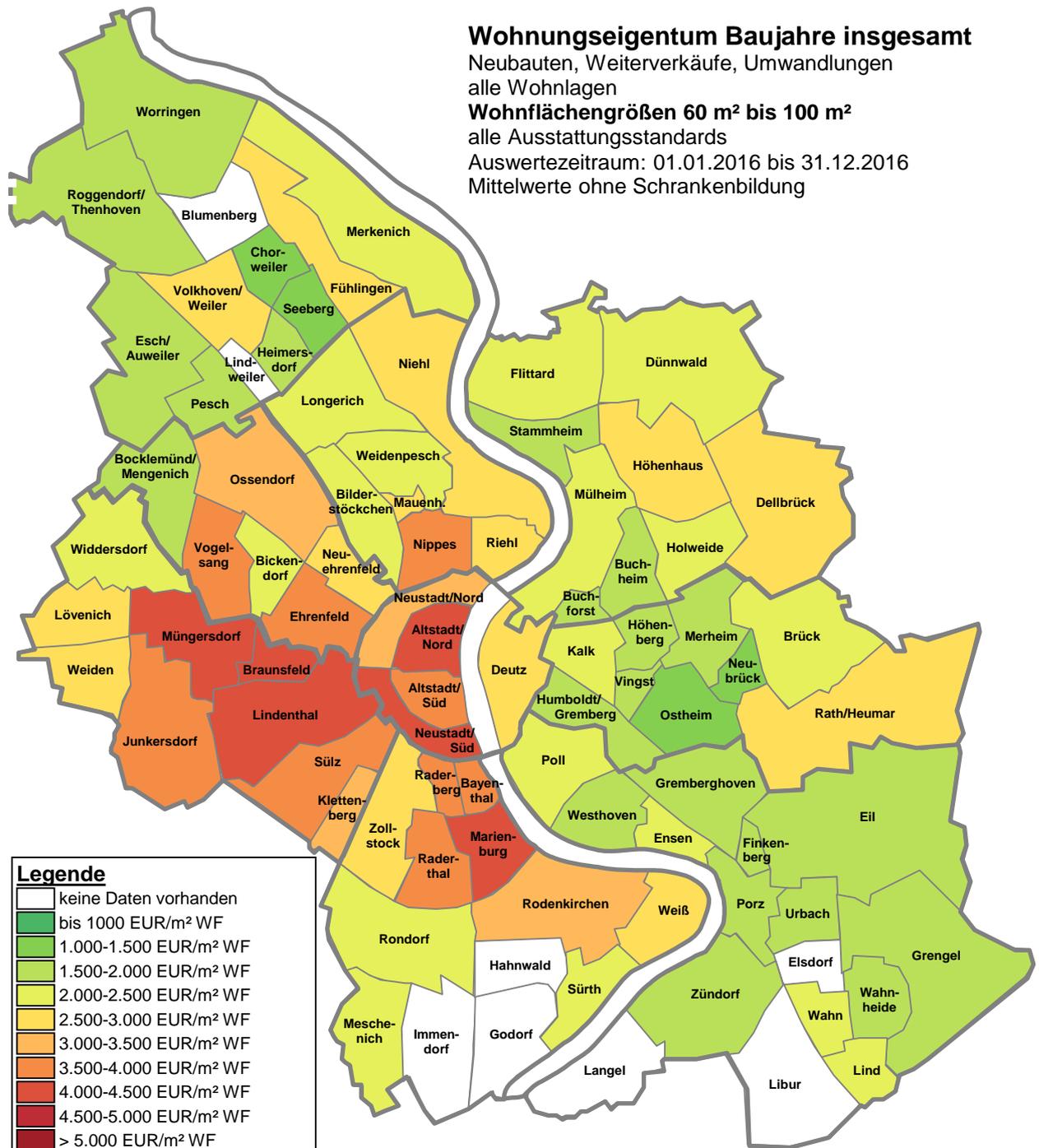
Auswertzeitraum: 01.01.2016 bis 31.12.2016

Baujahre: insgesamt

Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

Alle Baujahresklassen					Alle Baujahresklassen				
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max	Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	39	3.719	1.177	7.978	Heimersdorf	6	1.639	942	2.181
Neustadt/Süd	106	4.119	1.450	6.101	Pesch	16	1.723	989	2.408
Altstadt/Nord	25	4.401	1.834	10.147	Esch/Auweiler	4	1.799	1.445	1.969
Neustadt/Nord	52	3.492	1.309	6.528	Volkhoven/Weiler	8	2.837	1.854	4.019
Deutz	19	2.820	1.389	4.625	Chorweiler	9	1.251	781	1.411
Bayenthal	26	3.517	1.490	6.336	Roggendorf/Thenho	7	1.854	1.562	2.742
Marienburg	84	4.027	2.103	6.524	Worringen	4	1.972	1.453	2.400
Raderberg	38	3.666	1.894	4.652	Poll	11	2.149	1.507	3.472
Raderthal	6	3.551	2.825	4.561	Westhoven	39	1.720	1.093	3.396
Zollstock	77	2.891	1.260	4.450	Ensen	17	2.468	1.139	3.712
Rondorf	19	2.138	1.393	3.262	Gremberghoven	7	1.757	1.352	2.067
Rodenkirchen	31	3.083	1.570	5.507	Eil	19	1.904	1.000	2.816
Weiß	11	2.944	1.221	5.099	Porz	52	1.962	497	3.575
Sürth	11	2.477	1.772	3.493	Urbach	29	1.719	797	2.787
Meschenich	5	2.018	1.352	2.516	Grengel	12	1.625	1.154	2.324
Klettenberg	26	3.302	995	5.432	Wahnheide	22	1.743	881	3.106
Sülz	76	3.592	1.016	5.833	Wahn	9	2.024	1.264	2.872
Lindenthal	59	4.107	1.282	6.834	Lind	6	2.247	1.603	2.943
Braunsfeld	63	4.313	1.587	7.643	Zündorf	29	1.825	218	4.224
Müngersdorf	19	4.036	2.409	6.081	Finkenberg	16	1.506	1.092	1.902
Junkersdorf	141	3.722	781	5.758	Humboldt/Gremb.	20	1.802	820	3.431
Weiden	92	2.565	1.145	4.043	Kalk	21	2.028	1.356	3.466
Lövenich	15	2.908	674	4.418	Vingst	16	1.767	1.099	2.567
Widdersdorf	13	2.461	1.309	3.630	Höhenberg	25	1.833	515	2.984
Ehrenfeld	101	3.679	1.536	5.012	Ostheim	11	1.429	934	1.991
Neuehrenfeld	41	2.813	895	4.296	Merheim	12	1.727	1.062	3.095
Bickendorf	12	2.290	1.163	3.278	Brück	25	2.435	799	3.809
Vogelsang	10	3.526	3.307	3.842	Rath/Heumar	11	2.715	1.896	3.419
Bocklemünd/Meng.	18	1.946	1.405	2.947	Neubrück	34	1.202	508	2.237
Ossendorf	42	3.078	1.778	3.857	Mülheim	59	2.322	671	5.836
Nippes	140	3.797	1.765	5.010	Buchforst	5	1.946	1.436	3.088
Mauenheim	7	2.503	1.509	3.937	Buchheim	19	1.873	1.045	4.948
Riehl	38	2.750	1.646	6.667	Holweide	16	2.294	1.254	3.808
Niehl	87	2.804	1.750	4.117	Dellbrück	46	2.752	600	3.917
Weidenpesch	21	2.251	1.304	3.830	Höhenhaus	7	2.504	2.124	2.709
Longerich	13	2.149	1.411	3.236	Dünnwald	13	2.155	1.053	3.169
Bilderstöckchen	33	2.494	1.724	3.172	Stammheim	12	1.641	1.145	2.514
Merkenich	7	2.273	2.000	2.800	Flittard	11	2.095	1.389	3.026
Fühligen	3	2.976	2.088	3.991					
Seeberg	16	1.449	843	2.120					



Auswertezeitraum: 01.01.2016 bis 31.12.2016

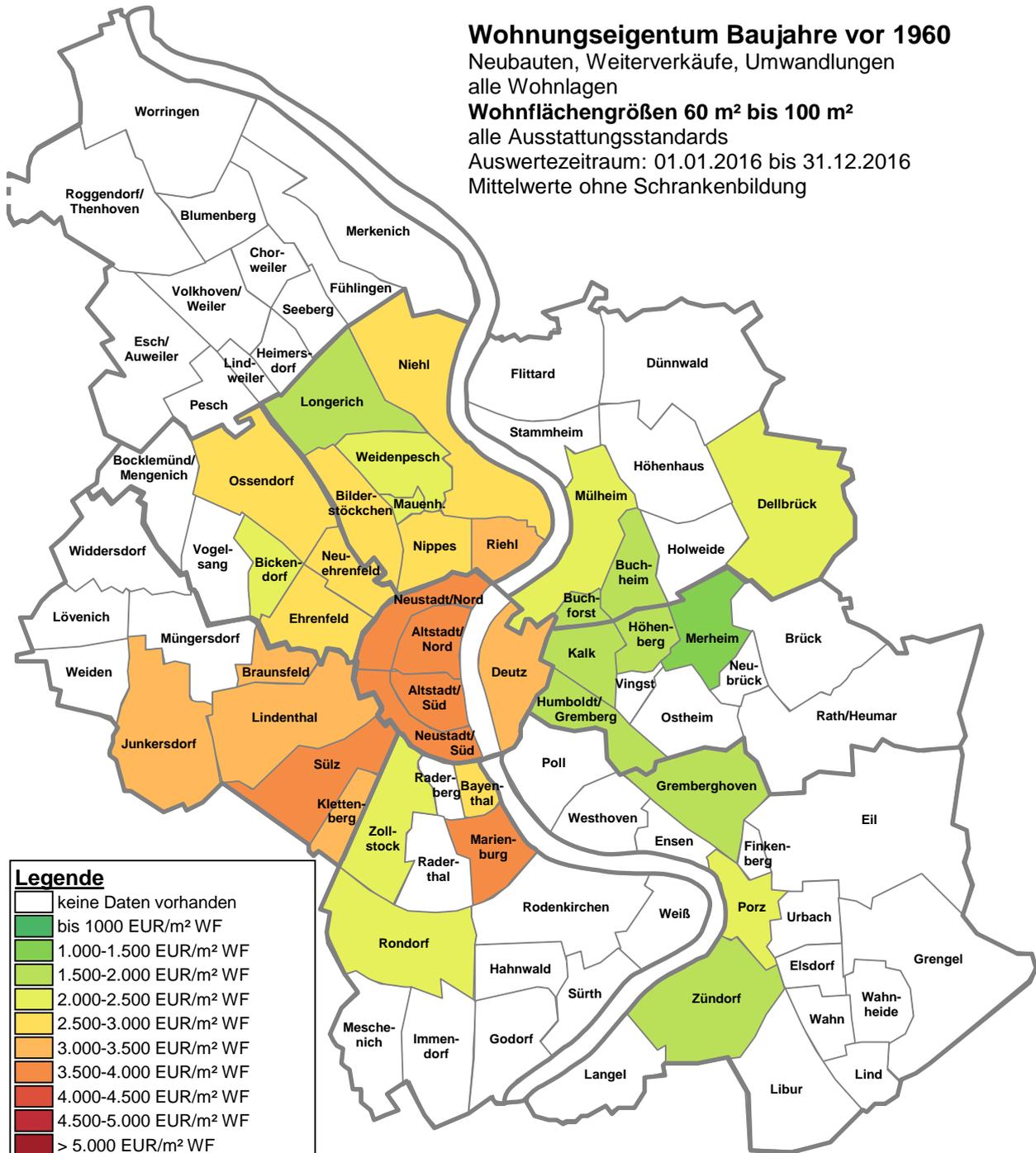
Baujahre: vor 1960

Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

Baujahresklasse 7				
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	9	3.776	2.315	4.953
Neustadt/Süd	40	3.859	1.450	6.101
Altstadt/Nord	7	3.746	2.778	4.486
Neustadt/Nord	30	3.518	1.753	6.528
Deutz	8	3.240	1.701	4.625
Bayenthal	7	2.853	1.490	4.563
Marienburg	3	3.658	2.968	4.820
Zollstock	26	2.394	1.260	3.571
Rondorf	3	2.388	2.169	2.760
Klettenberg	18	3.370	1.667	5.162
Sülz	38	3.647	1.795	5.250
Lindenthal	22	3.463	2.200	5.147
Braunsfeld	6	3.108	1.587	4.203
Junkersdorf	7	3.210	1.870	3.928
Ehrenfeld	13	2.887	2.093	4.267
Neuehrenfeld	13	2.951	1.602	4.296
Bickendorf	3	2.472	1.899	3.278
Ossendorf	3	2.752	2.532	2.915

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Nippes	26	2.920	1.888	4.777
Mauenheim	4	2.248	1.509	3.065
Riehl	12	3.260	1.942	6.667
Niehl	3	2.602	2.422	2.728
Weidenpesch	5	2.079	1.458	2.442
Longerich	3	1.920	1.529	2.631
Bilderstöckchen	7	2.789	2.019	3.086
Gremberghoven	3	1.600	1.352	1.900
Porz	3	2.269	1.550	3.311
Zündorf	3	1.966	1.855	2.050
Humboldt/Gremb.	9	1.981	1.000	3.431
Kalk	6	1.897	1.397	2.141
Höhenberg	4	1.944	1.415	2.879
Merheim	7	1.332	1.062	2.867
Mülheim	14	2.103	671	2.903
Buchforst	5	1.946	1.436	3.088
Buchheim	7	1.982	1.164	4.948
Dellbrück	4	2.217	1.906	2.527



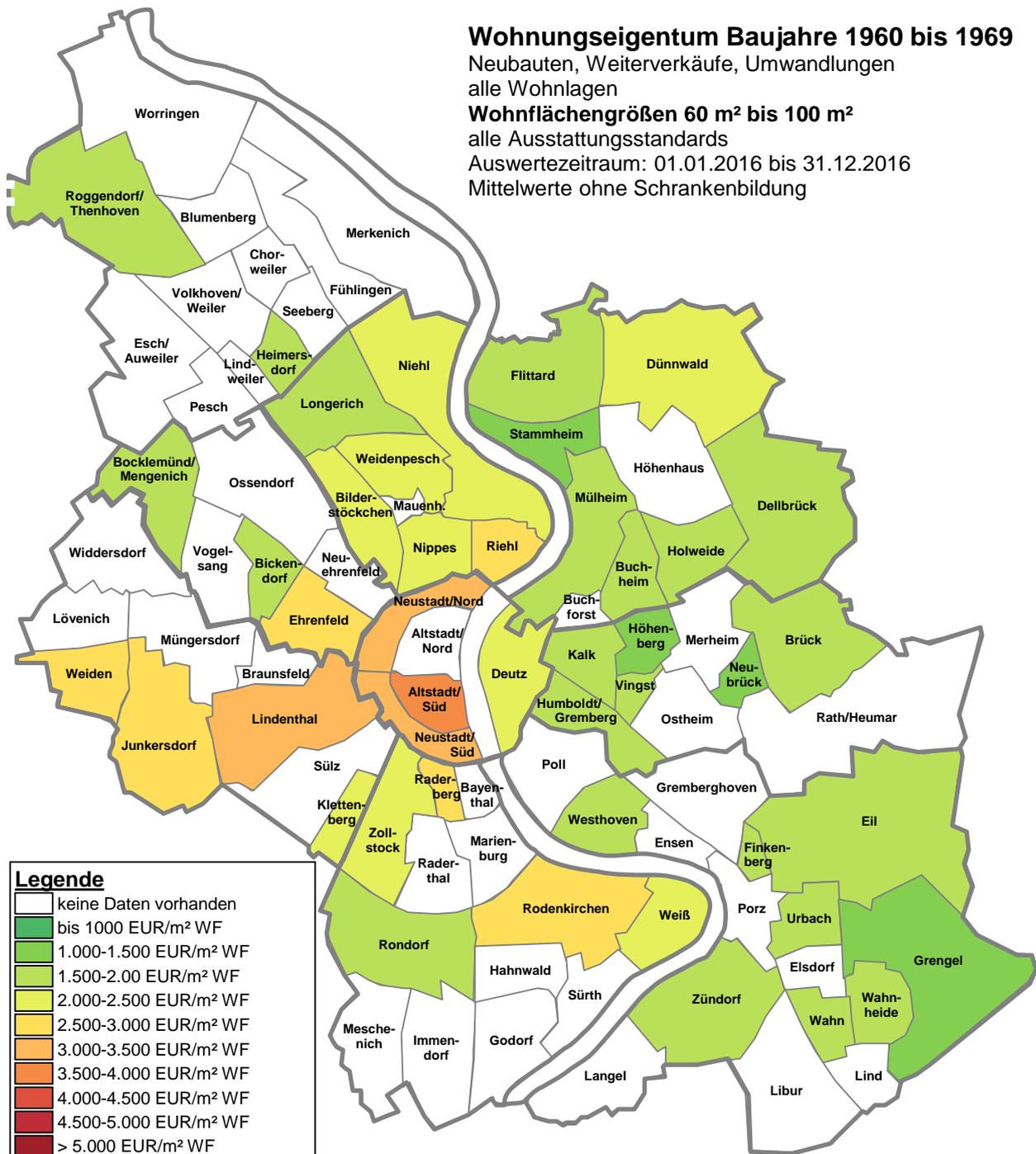
Auswerteperiodenraum: 01.01.2016 bis 31.12.2016

Baujahre: 1960 bis 1969

Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max	Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	16	3.732	2.785	5.218	Heimersdorf	6	1.639	942	2.181
Neustadt/Süd	12	3.341	2.369	4.653	Roggendorf/Then	4	1.565	1.562	1.569
Neustadt/Nord	7	3.428	1.309	4.117	Westhoven	3	1.883	1.712	2.112
Deutz	6	2.218	1.389	2.986	Eil	7	1.749	1.000	2.252
Raderberg	3	2.999	1.894	4.154	Urbach	4	1.614	1.094	2.084
Zollstock	6	2.025	1.394	2.722	Grenge	7	1.389	1.154	2.046
Rondorf	10	1.789	1.393	2.063	Wahnheide	13	1.587	909	2.759
Rodenkirchen	7	2.974	2.536	3.664	Wahn	3	1.643	1.264	1.856
Weiß	3	2.278	1.221	3.131	Zündorf	13	1.534	218	2.075
Klettenberg	4	2.406	995	4.137	Finkenberg	3	1.550	1.307	1.684
Lindenthal	6	3.178	1.282	4.000	Humboldt/Gremb.	9	1.599	820	2.211
Junkersdorf	3	2.761	2.342	2.981	Kalk	10	1.789	1.356	2.226
Weiden	8	2.932	2.353	3.733	Vingst	10	1.841	1.099	2.567
Ehrenfeld	8	2.586	1.536	4.021	Höhenberg	9	1.493	710	2.084
Bickendorf	4	1.844	1.163	2.414	Brück	10	1.791	1.191	2.454
Bocklemünd/Meng.	10	1.804	1.494	2.300	Neubrück	10	1.242	508	1.717
Nippes	8	2.394	2.000	3.203	Mülheim	15	1.879	929	2.800
Riehl	7	2.608	1.657	3.296	Buchheim	9	1.708	1.045	2.398
Niehl	4	2.293	2.031	2.467	Holweide	5	1.643	1.254	2.272
Weidenpesch	4	2.128	1.839	2.451	Dellbrück	4	1.841	1.267	2.500
Longerich	5	1.944	1.411	2.286	Dünnwald	7	2.248	1.612	2.576
Bilderstöckchen	17	2.283	1.734	2.916	Stammheim	9	1.426	1.145	2.099
					Flittard	7	1.934	1.389	2.173



Auswerteperiodenraum: 01.01.2016 bis 31.12.2016

Baujahre: 1970 bis 1979

Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	5	2.720	1.177	4.043
Neustadt/Nord	5	3.156	2.308	4.269
Deutz	3	2.730	2.031	3.469
Zollstock	14	2.177	1.500	3.020
Rodenkirchen	7	2.531	1.570	4.076
Weiß	3	3.023	2.121	3.747
Sürth	4	2.210	1.772	2.791
Sülz	12	1.775	1.016	3.781
Lindenthal	3	3.482	2.938	3.824
Müngersdorf	3	3.477	3.068	4.021
Junkersdorf	20	1.688	781	3.796
Weiden	27	1.997	1.145	2.980
Lövenich	4	1.987	674	3.172
Widdersdorf	4	1.857	1.309	2.334
Neuehrenfeld	8	1.544	895	3.930
Bocklemünd/Meng.	4	1.796	1.405	2.329
Nippes	9	2.347	1.765	3.020
Riehl	16	2.231	1.646	3.189
Niehl	11	2.218	1.750	2.766
Weidenpesch	5	1.998	1.493	2.378
Longerich	3	2.519	2.020	3.236
Bilderstöckchen	3	2.050	1.724	2.334
Seeberg	14	1.359	843	1.912

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Pesch	15	1.694	989	2.408
Chorweiler	9	1.251	781	1.411
Poll	3	1.627	1.507	1.816
Westhoven	29	1.416	1.093	2.367
Ensen	6	1.694	1.139	2.165
Eil	3	1.773	1.402	2.040
Porz	20	1.372	497	2.210
Urbach	15	1.497	797	2.500
Gregel	3	1.796	1.625	2.014
Wahn	3	1.956	1.831	2.066
Lind	3	1.728	1.603	1.818
Zündorf	3	1.752	1.177	2.113
Finkenberg	13	1.496	1.092	1.902
Höhenberg	6	1.325	515	1.907
Ostheim	7	1.343	934	1.991
Neubrück	23	1.189	632	2.237
Mülheim	7	2.191	1.393	2.917
Dellbrück	3	1.834	1.575	2.031
Dünnwald	3	1.592	1.053	1.957

Wohnungseigentum Baujahre 1970 bis 1979

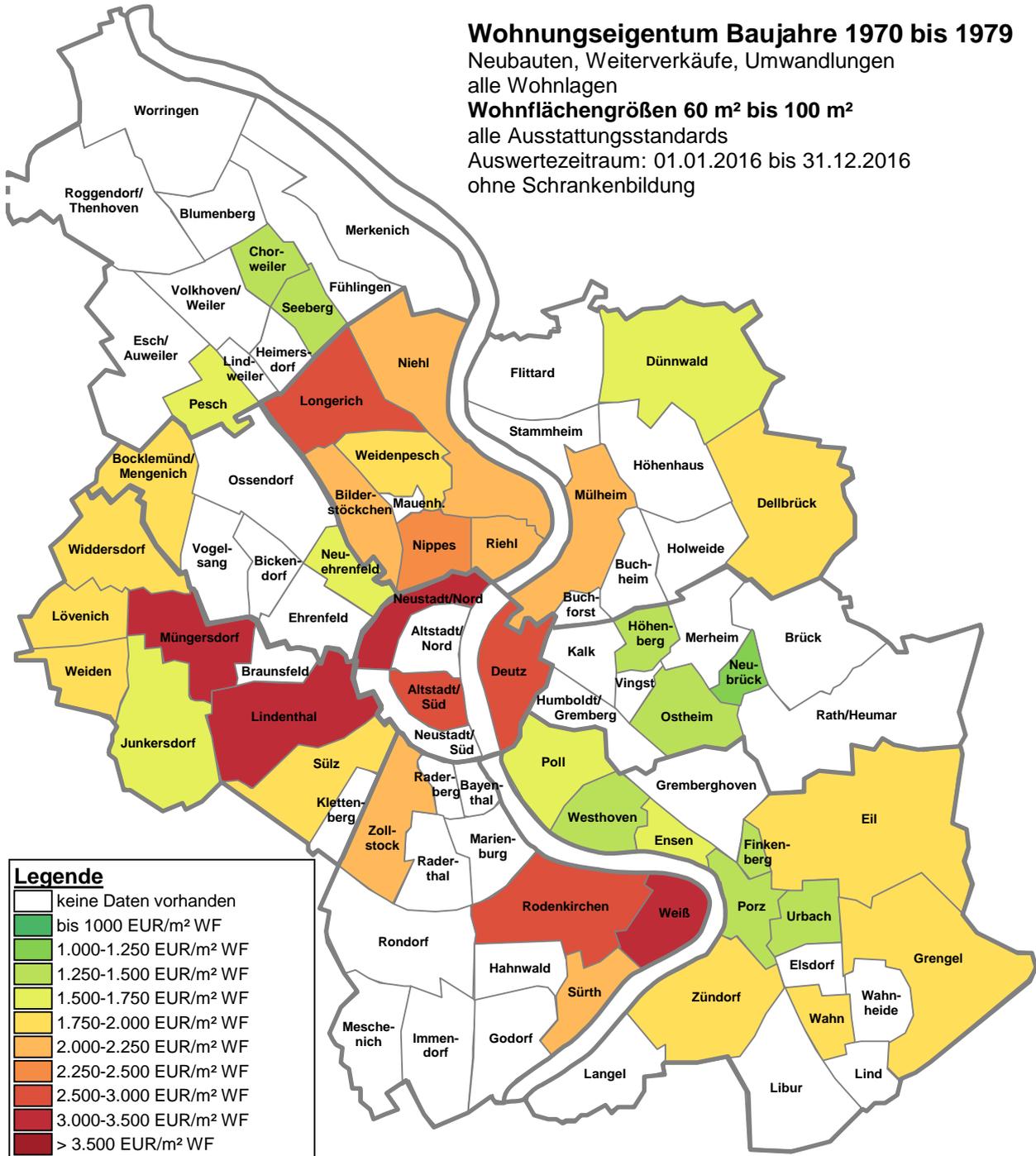
Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen
alle Wohnlagen

Wohnflächengrößen 60 m² bis 100 m²

alle Ausstattungsstandards

Auswerteperiode: 01.01.2016 bis 31.12.2016

ohne Schrankenbildung



Auswertezeitraum: 01.01.2016 bis 31.12.2016

Baujahre: 1980 bis 1989

Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	3	3.185	1.996	4.512
Neustadt/Süd	5	4.114	2.712	5.824
Altstadt/Nord	7	4.111	2.409	6.793
Neustadt/Nord	4	3.020	2.429	3.548
Bayenthal	4	2.394	1.814	2.899
Marienburg	6	4.311	3.667	5.790
Rondorf	3	2.392	1.738	3.122
Rodenkirchen	8	2.874	2.371	4.035
Sülz	3	3125	2697	3507
Braunsfeld	3	3353	2850	3933,5
Müngersdorf	5	3220	2408,5	4000
Junkersdorf	9	2173	1395,5	3340,5
Weiden	8	2024	1616	3260,5
Lövenich	5	2929	2353	3614,5

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Ehrenfeld	3	2746	2218	3230
Neuehrenfeld	3	2894	2383,5	3197,5
Niehl	27	2210	1907,5	3288
Weidenpesch	3	2021	1303,5	2420
Porz	10	1.970	1.606	2.542
Urbach	3	1.776	1.419	2.051
Wahnheide	3	1.363	881	1.972
Zündorf	7	2.232	772	4.224
Buchheim	3	2112	1960	2396,5
Dellbrück	6	2379	1824	2724

Wohnungseigentum Baujahre 1980 bis 1989

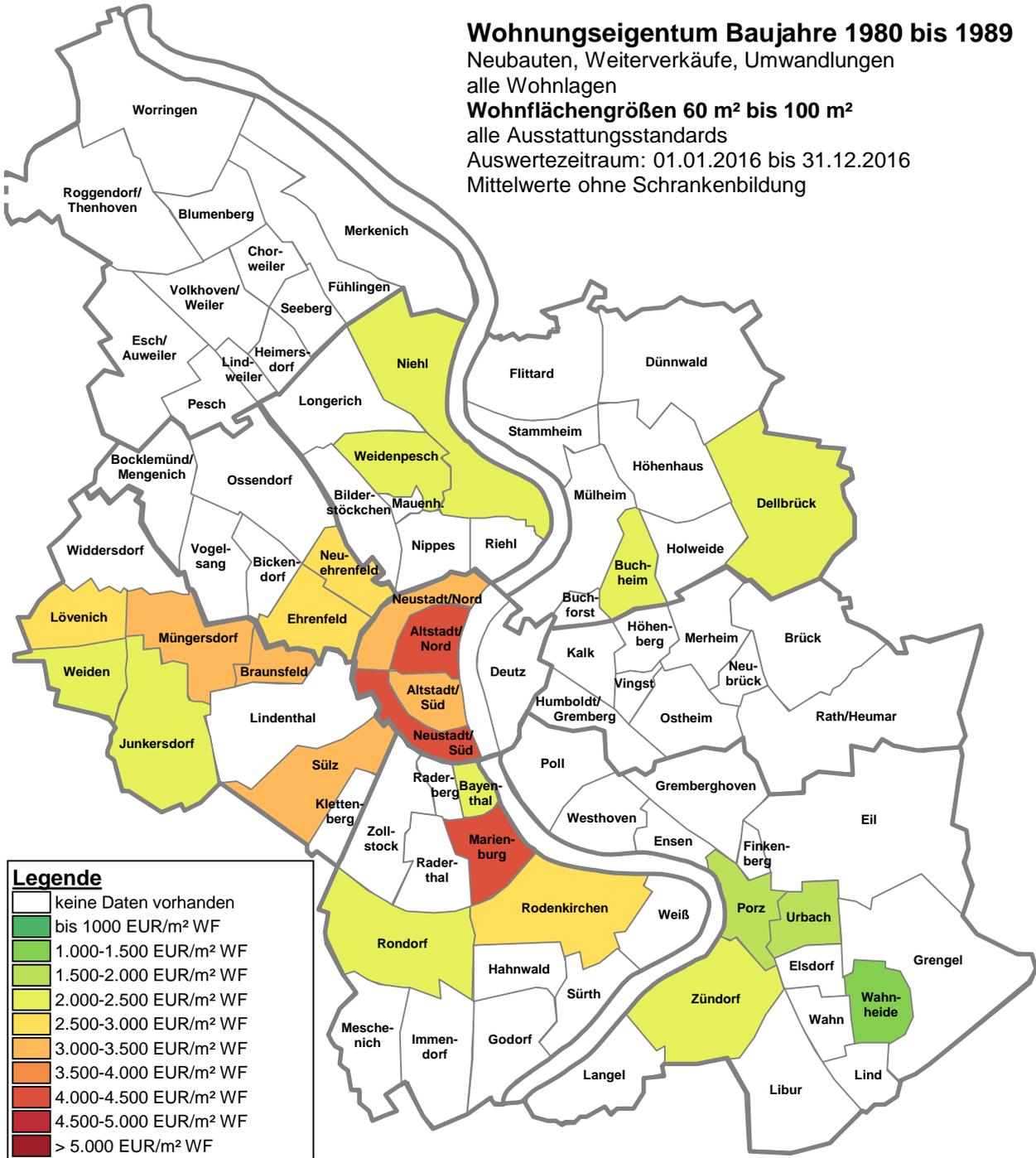
Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen
alle Wohnlagen

Wohnflächengrößen 60 m² bis 100 m²

alle Ausstattungsstandards

Auswerteperiode: 01.01.2016 bis 31.12.2016

Mittelwerte ohne Schrankenbildung



Wohnungseigentum Baujahre 1990 bis 1999

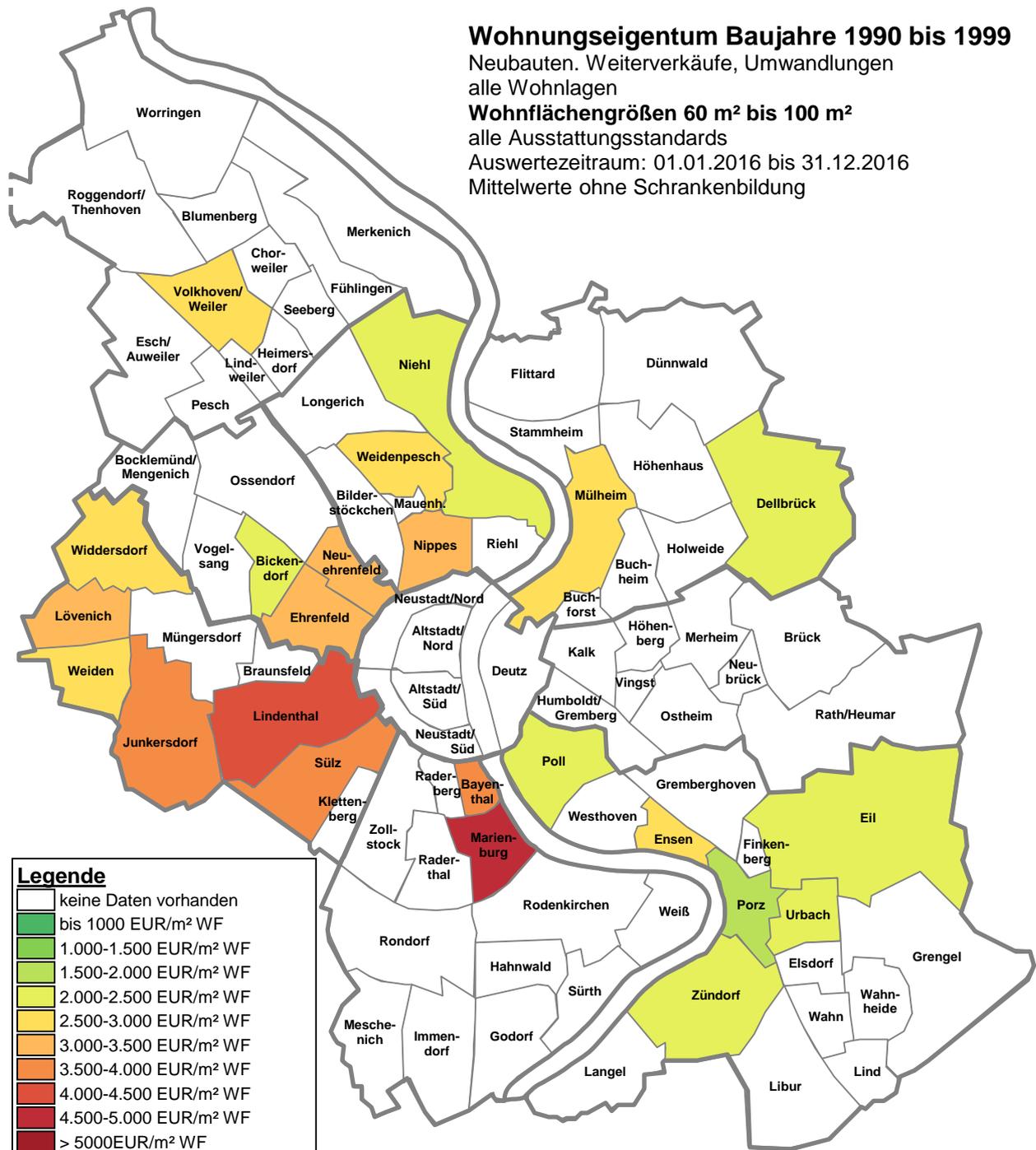
Neubauten. Weiterverkäufe, Umwandlungen
alle Wohnlagen

Wohnflächengrößen 60 m² bis 100 m²

alle Ausstattungsstandards

Auswertezeitraum: 01.01.2016 bis 31.12.2016

Mittelwerte ohne Schrankenbildung



Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Bayenthal	4	3.572	2.652	5.143
Marienburg	3	4.597	3.684	5.247
Sülz	5	3.879	3.522	4.507
Lindenthal	9	4.210	2.718	6.075
Junkersdorf	4	3.857	3.617	4.175
Weiden	24	2.616	1.556	3.689
Lövenich	3	3.307	3.098	3.500
Widdersdorf	3	2.608	2.256	3.168
Ehrenfeld	6	3.355	2.731	3.903
Neuehrenfeld	11	3.376	2.488	4.264
Bickendorf	3	2.206	1.704	2.753

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Nippes	4	3.022	1.809	3.769
Niehl	6	2.317	1.815	3.019
Weidenpesch	3	2.825	2.667	3.109
Volkhoven/Weiler	3	2.670	2.382	2.882
Poll	5	2.161	1.524	3.472
Ensen	3	2.558	2.048	2.917
Eil	5	2.012	1.454	2.438
Porz	7	1.855	1.527	2.072
Urbach	5	2.121	1.918	2.359
Zündorf	3	2.065	1.831	2.217
Mülheim	17	2.500	2.091	3.700
Dellbrück	5	2.243	600	3.031

Wohnungseigentum Baujahre 2000 bis 2009

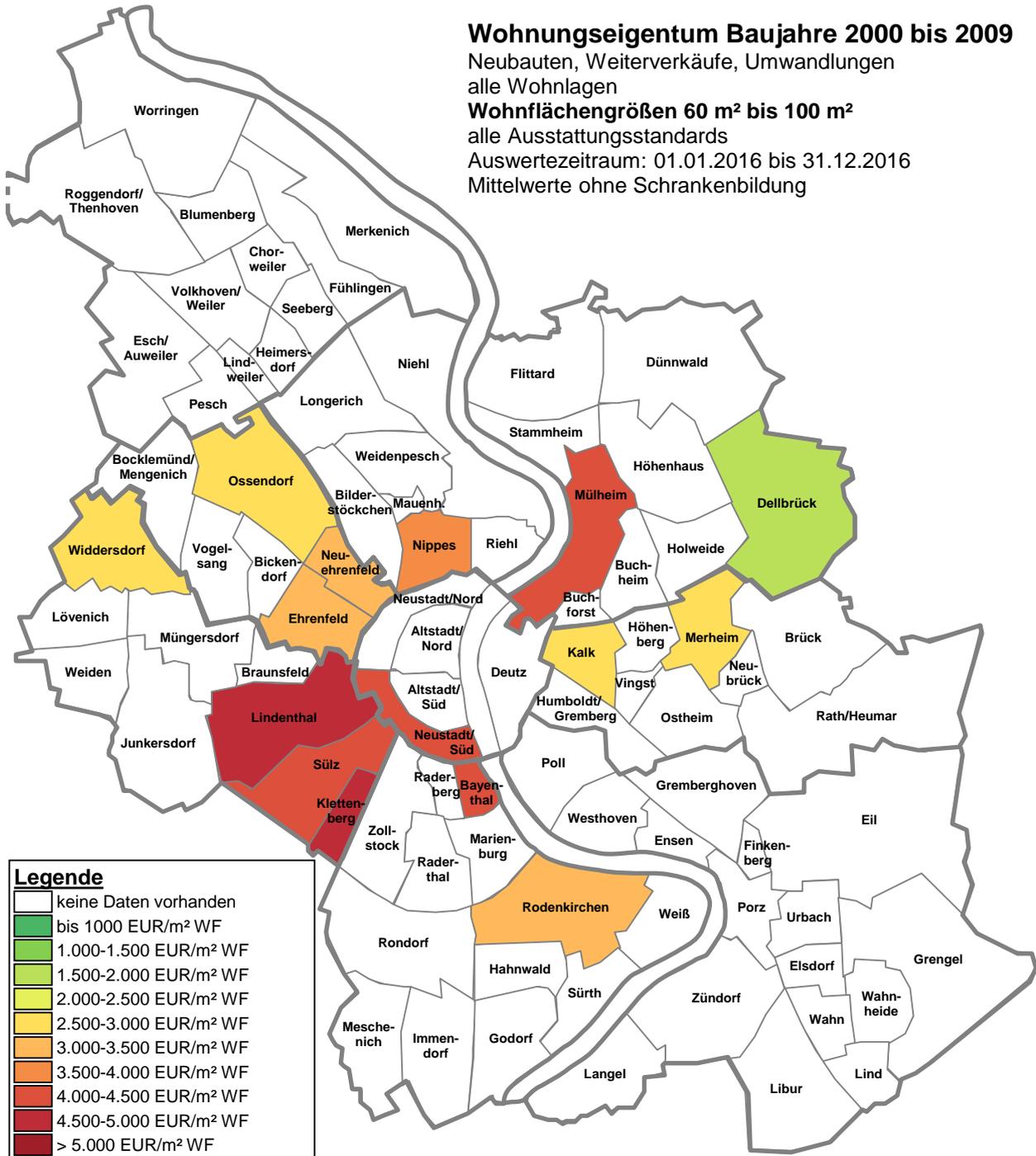
Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen
alle Wohnlagen

Wohnflächengrößen 60 m² bis 100 m²

alle Ausstattungsstandards

Auswerteperiode: 01.01.2016 bis 31.12.2016

Mittelwerte ohne Schrankenbildung



Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Süd	7	4.151	3.286	4.960
Bayenthal	3	4.129	3.672	4.852
Rodenkirchen	4	3.280	2.334	3.678
Klettenberg	3	4.508	3.986	5.432
Sülz	3	4.110	3.700	4.571
Lindenthal	3	4.593	3.929	5.700
Widdersdorf	3	2.756	2.537	3.107
Ehrenfeld	13	3.471	2.748	4.017
Neuehrenfeld	3	3.350	3.267	3.501
Ossendorf	5	2.672	1.800	3.303
Nippes	8	3.754	2.531	4.735

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Kalk	3	2.539	2.000	2.855
Merheim	3	2.933	2.815	3.095
Mülheim	3	4.370	3.491	5.836
Dellbrück	4	1.880	1.028	2.253

Auswertezeitraum: 01.01.2016 bis 31.12.2016

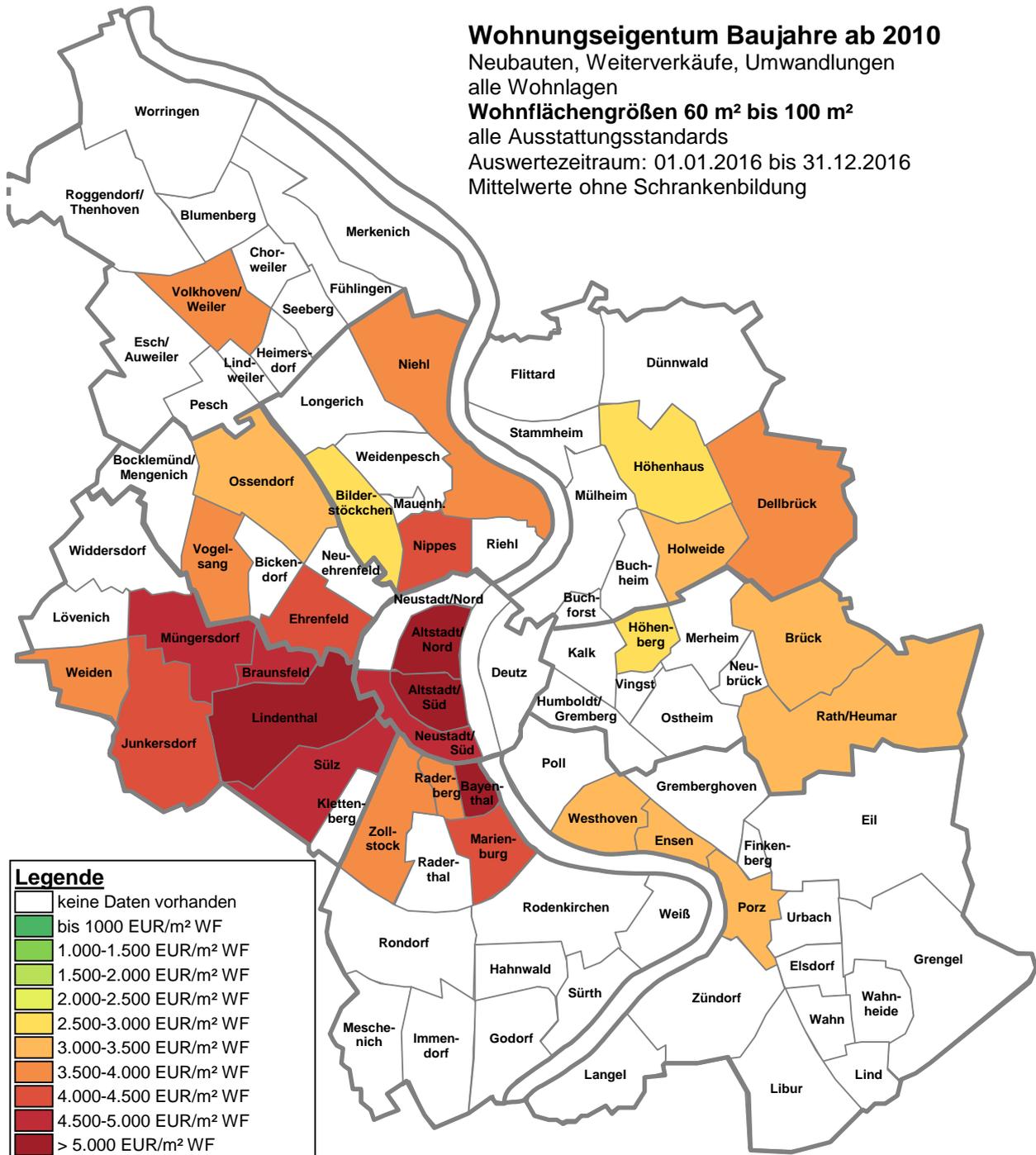
Baujahre: ab 2010

Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	3	6.082	4.725	7.978
Neustadt/Süd	40	4.650	2.857	5.625
Altstadt/Nord	6	5.944	4.775	10.147
Bayenthal	4	5.714	4.404	6.336
Marienburg	70	4.024	2.794	6.524
Raderberg	26	3.997	3.075	4.652
Zollstock	29	3.834	3.389	4.450
Sülz	15	4.798	2.979	5.833
Lindenthal	12	5.583	3.861	6.834
Braunsfeld	50	4.588	3.388	7.643
Müngersdorf	8	4.904	4.500	6.081
Junkersdorf	95	4.376	3.136	5.758
Weiden	12	3.703	3.375	4.043
Ehrenfeld	56	4.198	3.303	5.012
Vogelsang	10	3.526	3.307	3.842
Ossendorf	30	3.297	2.563	3.857

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Nippes	79	4.490	3.860	5.010
Niehl	33	3.683	2.138	4.117
Bilderstöckchen	6	2.972	2.828	3.172
Volkhoven/Weiler	3	3.593	2.919	4.019
Westhoven	4	3.201	3.201	3.202
Ensen	5	3.324	2.739	3.712
Porz	10	3.192	2.561	3.575
Höhenberg	5	2.891	2.781	2.984
Brück	12	3.078	2.940	3.809
Rath/Heumar	4	3.386	3.349	3.419
Holweide	3	3.338	2.509	3.808
Dellbrück	20	3.592	3.397	3.917
Höhenhaus	4	2.599	2.542	2.660



7.3 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen

Staddurchschnitt

Wohnungsmerkmale:

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

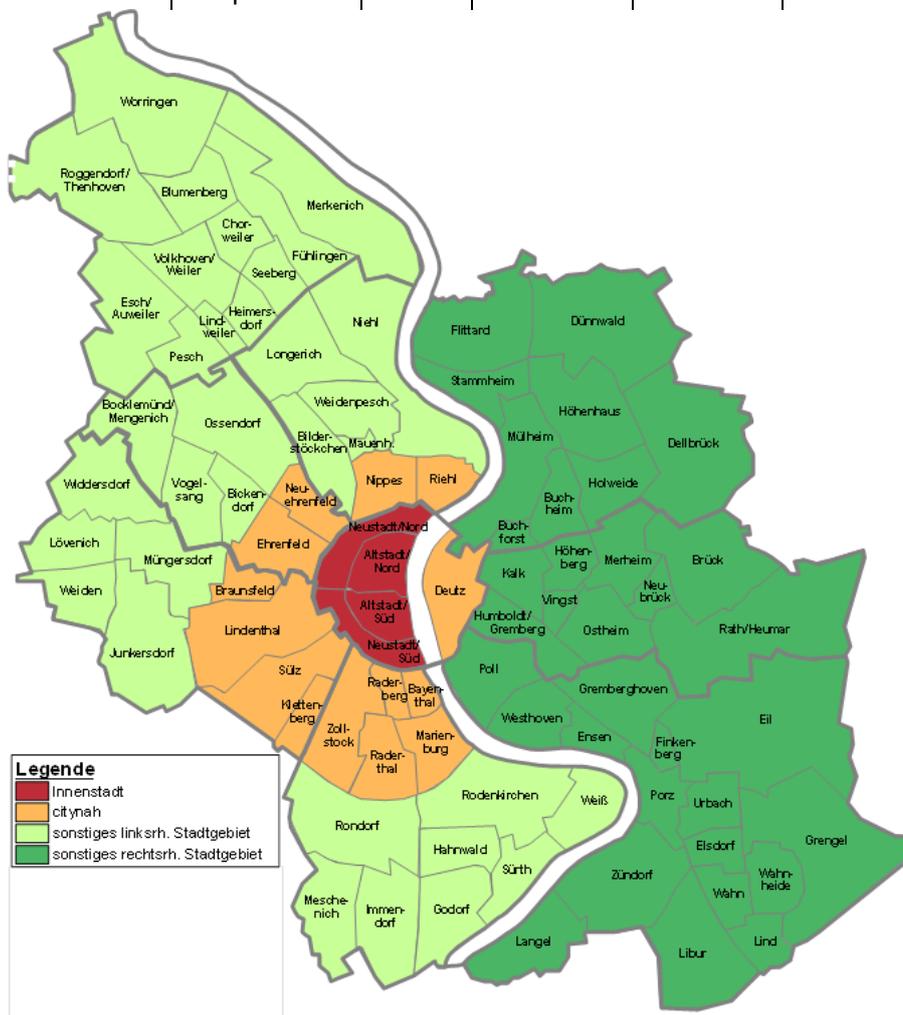
Wohnfläche 60-100 m²,
 mit Bad und Zentralheizung
 frei finanziert (nicht mietpreisgebunden)

	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [EURO/m ²]
Erstverkauf nach Neubau		99	81	4.060
Weiterverkauf	2010-2015	8	89	3.700
	1995-2009	60	81	2.930
	1975-1994	70	80	2.630
	1950-1974	190	76	2.460
	1920-1949	47	78	3.060
	bis 1919	65	79	3.650
Erstverkauf nach Umwandlung	2010-2015	0	0	0
	1995-2009	6	77	3.880
	1975-1994	7	78	2.330
	1950-1974	10	77	3.730
	1920-1949	5	80	4.140
	bis 1919	11	79	3.480

7.4 Kaufpreise für Stellplätze

Kaufpreise und Angaben aus den Kaufverträgen der Jahre 2015 - 2016

Lage	Art	Anzahl	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
zentrale Lage	Tiefgarage	314	24.500 €	25.000 €	7.000 €	45.700 €
zentrale Lage	Garage	57	24.200 €	20.000 €	10.000 €	39.900 €
zentrale Lage	Stellplatz	19	16.300 €	15.400 €	5.000 €	29.900 €
citynah	Tiefgarage	1.489	21.700 €	22.500 €	3.900 €	42.500 €
citynah	Garage	74	14.700 €	15.000 €	2.000 €	27.500 €
citynah	oberirdischer Stellplatz	47	9.900 €	9.000 €	2.000 €	28.000 €
sonstiges Stadtgebiet						
linksrheinisch	Tiefgarage	826	17.000 €	18.000 €	2.500 €	30.000 €
rechtsrheinisch	Tiefgarage	380	11.500 €	10.000 €	2.500 €	23.000 €
linksrheinisch	Garage	116	11.600 €	11.300 €	2.000 €	25.000 €
rechtsrheinisch	Garage	115	9.400 €	9.500 €	2.000 €	20.000 €
linksrheinisch	oberirdischer Stellplatz	94	8.000 €	7.500 €	2.000 €	15.000 €
rechtsrheinisch	oberirdischer Stellplatz	99	6.500 €	6.000 €	2.400 €	15.000 €



7.5 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahresgruppen der Vertragsjahre 2007 – 2016 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

Baujahrguppe bis 1924

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2016	286	3.494	782	7.400

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²

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

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrguppe bis 1924

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2016	83	3.558	2.469	4.516

Baujahrguppe 1925 bis 1948

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2016	169	2.960	1.065	5.926

Baujahrguppe 1925 bis 1948

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2016	51	2.960	2.082	3.817

Baujahrguppe 1949 bis 1960

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2016	559	2.591	500	6.955

Baujahrguppe 1949 bis 1960

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2016	162	2.592	1.826	3.367

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

Baujahrguppe 1961 bis 1971

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2016	627	2.207	218	5.630

Baujahrguppe 1961 bis 1971

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2016	220	2.077	1.558	2.863

Baujahrguppe 1972 bis 1980

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2016	694	1.981	497	6.793

Baujahrguppe 1972 bis 1980

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2016	188	1.895	1.393	2.560

Baujahrguppe 1981 bis 1989

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2016	320	2.607	741	6.832

Baujahrguppe 1981 bis 1989

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2016	121	2.435	1.859	3.353

ausgewertete Wohnungen insgesamt
Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrguppe 1990 bis 1999

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2016	418	2.809	600	6.384

Baujahrguppe 2000 bis 2009

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2016	190	3.501	1.028	8.882

Baujahrguppe ab 2010

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2016	1.619	4.282	624	12.702

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²
Einzelwerte die mehr als 30% vom Mittel abweichen, sind eliminiert worden
Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrguppe 1990 bis 1999

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2016	127	2.659	1.986	3.637

Baujahrguppe 2000 bis 2009

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2016	83	3.329	2.469	4.443

Baujahrguppe ab 2010

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2016	615	4.141	3.014	5.552

7.6 Zusammenfassung der Preisentwicklung

Mittlere Kaufpreise in Euro pro 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 EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %
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
2016	3.494	355	185	8	2.960	305	170	14	2.591	296	171	7	2.207	254	152	13

Jahr	Mittel EUR/m ²	Baujahr 1972-1980			Baujahr 1981-1989				Baujahr 1990-1999				Baujahr 2000 bis 2009		
		Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %
1994	1.229	141		-9	1.833	121		4	2.335	140		4			
1995	1.314	151		7	1.824	120		0	2.392	144		2			
1996	1.422	163		8	1.787	118		-2	2.287	138		-4			
1997	1.403	161		-1	1.812	120		1	2.310	139		1			
1998	1.364	157	105	-3	1.806	119	96	0	2.303	138	110	0	2.362		101
1999	1.334	153	103	-2	1.857	123	99	3	2.299	138	110	0	2.422		104
2000	1.297	149	100	-3	1.880	124	100	1	2.087	125	100	-9	2.333		100
2001	1.308	150	101	1	1.836	121	98	-2	1.940	117	93	-7	2.270		97
2002	1.291	148	100	-1	1.872	124	100	2	1.943	117	93	0	2.304		99
2003	1.276	146	98	-1	1.807	119	96	-3	1.845	111	88	-5	2.353		101
2004	1.282	147	99	0	1.711	113	91	-5	1.824	110	87	-1	2.303		99
2005	1.200	138	93	-6	1.788	118	95	5	1.738	105	83	-5	2.336		100
2006	1.217	140	94	1	1.733	114	92	-3	1.807	109	87	4	2.486		107
2007	913	105	70	-25	1.698	112	90	-2	1.825	110	87	1	2.577		110
2008	1.184	136	91	30	1.580	104	84	-7	1.840	111	88	1	2.478		106
2009	1.215	139	94	3	1.725	114	92	9	1.944	117	93	6	2.432		104
2010	1.366	157	105	12	1.904	126	101	10	2.189	132	105	13	2.498		107
2011	1.415	162	109	4	1.947	129	104	2	2.163	130	104	-1	2.495		107
2012	1.560	179	120	10	1.988	131	106	2	2.058	124	99	-5	2.742		118
2013	1.594	183	123	2	2.124	140	113	7	2.312	139	111	12	2.930		126
2014	1.631	187	126	2	2.206	146	117	4	2.373	143	114	3	2.898		124
2015	1.761	202	136	8	2.332	154	124	6	2.575	155	123	9	3.186		137
2016	1.981	227	153	12	2.607	172	139	12	2.809	169	135	9	3.501		150

Jahr	Mittel EUR/m ²	Baujahr ab 2010	
		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
2016	4.282	160	10

Jahr	Mittel EUR/m ²	insgesamt		
		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
2016	3.137	303	186	15

Mittlere Kaufpreise in €/m² Wohnfläche, Preisindizes nach verschiedenen Basisjahren und prozentuale Veränderung zum Vorjahr
Ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²

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

Jahr	Baujahr bis 1924			Baujahr 1925-1948			Baujahr 1949-1960			Baujahr 1961-1971		
	Mittel EUR/m ²	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %									
2005	1.997	108	12	1.476	89	4	1.517	103	3	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
2016	3.558	192	15	2.960	178	24	2.592	175	15	2.077	155	15

Jahr	Baujahr 1972-1980			Baujahr 1981-1989			Baujahr 1990-1999			Baujahr 2000 bis 2009		
	Mittel EUR/m ²	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %									
2005	1.286	101	-4	1.735	102	2	1.811	97	-3	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
2016	1.895	149	13	2.435	143	11	2.659	143	5	3.329	149	10

Jahr	Baujahr ab 2010		
	Mittel EUR/m ²	Basis 2010 100%	Veränd. z. Vorj. %
2008	keine Daten		
2009	2.401	95	
2010	2.518	100	5
2011	2.897	115	15
2012	2.823	112	-3
2013	3.245	129	15
2014	3.579	142	10
2015	3.688	146	3
2016	4.141	164	12

Jahr	insgesamt		
	Mittel EUR/m ²	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %
2003	1.610	100	
2004	1.599	99	-1
2005	1.668	104	4
2006	1.764	110	6
2007	1.763	109	0
2008	1.740	108	-1
2009	1.861	116	7
2010	1.906	118	2
2011	2.003	124	5
2012	2.084	129	4
2013	2.207	137	6
2014	2.295	143	4
2015	2.553	159	11
2016	2.962	184	16

8 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke									2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	13	3,7	13	19.787.100	15,6	20.069	0,8	20.069	
Rodenkirchen	55	15,4	55	3.369.910	2,7	384.884	15,0	384.884	
Lindenthal	40	11,2	40	14.648.735	11,5	256.739	10,0	256.739	
Ehrenfeld	27	7,6	27	11.250.647	8,9	40.958	1,6	40.958	
Nippes	5	1,4	5	974.000	0,8	5.406	0,2	5.406	
Chorweiler	25	7,0	19	3.704.952	2,9	22.823	0,9	12.233	
Porz	19	5,3	19	3.952.494	3,1	65.963	2,6	65.963	
Kalk	157	44,1	157	59.761.825	47,1	1.730.036	67,3	1.730.036	
Mülheim	15	4,2	14	9.452.233	7,4	42.792	1,7	38.092	
Insgesamt	356	100,0	349	126.901.897	100,0	2.569.670	100,0	2.554.380	

bebaute Erbbaurechte									2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	1	1,3	1	17.177.000	26,4	1.694	2,0	1.694	
Rodenkirchen	6	7,5	6	1.298.500	2,0	3.157	3,7	3.157	
Lindenthal	4	5,0	4	8.078.001	12,4	21.444	24,9	21.444	
Ehrenfeld	13	16,3	13	6.019.885	9,3	4.391	5,1	4.391	
Nippes	4	5,0	4	919.000	1,4	1.642	1,9	1.642	
Chorweiler	21	26,3	16	3.251.952	5,0	18.177	21,1	10.017	
Porz	12	15,0	12	2.606.829	4,0	4.852	5,6	4.852	
Kalk	10	12,5	10	16.948.203	26,1	23.693	27,6	23.693	
Mülheim	9	11,3	9	8.739.232	13,4	6.900	8,0	6.900	
Insgesamt	80	100,0	75	65.038.602	100,0	85.950	100,0	77.790	

bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte									2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	11	4,0	11	2.250.100	3,7	18.170	0,7	18.170	
Rodenkirchen	49	18,0	49	2.071.410	3,4	381.727	15,4	381.727	
Lindenthal	36	13,2	36	6.570.734	10,7	235.295	9,5	235.295	
Ehrenfeld	13	4,8	13	5.141.062	8,4	36.337	1,5	36.337	
Nippes	1	0,4	1	55.000	0,1	3.764	0,2	3.764	
Chorweiler	4	1,5	3	453.000	0,7	4.646	0,2	2.216	
Porz	7	2,6	7	1.345.666	2,2	61.111	2,5	61.111	
Kalk	147	54,0	147	42.813.622	69,7	1.706.343	68,9	1.706.343	
Mülheim	4	1,5	4	713.000	1,2	29.375	1,2	29.375	
Insgesamt	272	100,0	271	61.413.594	100,0	2.476.768	100,0	2.474.338	

sonstige Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke									2016
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	1	25,0	1	360.000	80,1	205	2,9	205	
Rodenkirchen	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Ehrenfeld	1	25,0	1	89.700	19,9	230	3,3	230	
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Porz	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Kalk	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Mülheim	2	50,0	1	1	0,0	6.517	93,7	1.817	
Insgesamt	4	100,0	3	449.701	100,0	6.952	100,0	2.252	

9 Bodenrichtwerte

9.1 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).

9.2 Zonale Bodenrichtwerte

9.2.1 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 10.2.1 und 10.2.2). 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.

9.2.2 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 10.2.4 dargestellt.

9.2.3 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.

9.2.4 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.

9.2.5 Sanierungsgebiete

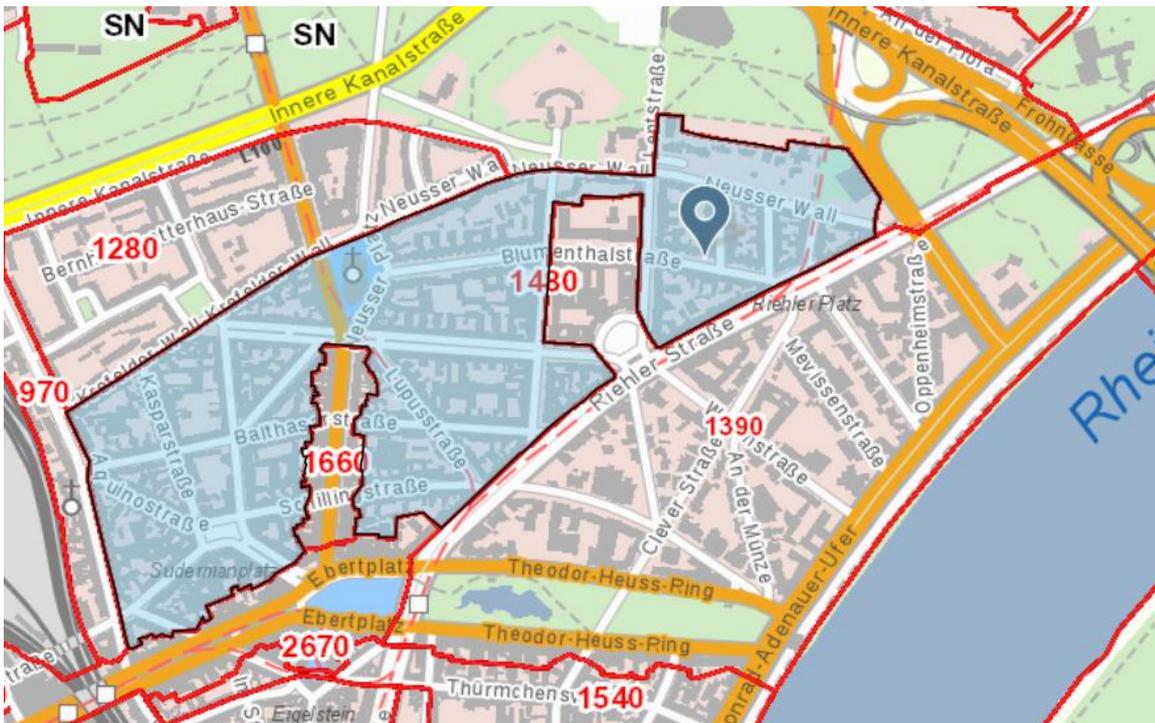
Von den **allgemeinen Bodenrichtwerten** sind die **besonderen Bodenrichtwerte** (§ 196 Abs.1 Satz 7 BauGB) zu unterscheiden, die nur auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörde und nur für Teile des Gemeindegebietes ermittelt werden. Sie beziehen sich in der Regel nicht auf den für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

9.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2017			
Baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	gute Lage [EURO/m ²]	mittlere Lage [EURO/m ²]	mäßige Lage [EURO/m ²]
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	1.290	500	320
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	1.040	570	310
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	870	540	350
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	790	700	520
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen zum 01.01.2017			
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	gute Lage [EURO/m ²]	mittlere Lage [EURO/m ²]	mäßige Lage [EURO/m ²]
Klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung erschließungsbeitragsfrei	185	155	120

9.4 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln in BORISplus.NRW



Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Köln
Postleitzahl	50670
Ortsteil	Neustadt/Nord
Bodenrichtwertnummer	104002
Bodenrichtwert	1480 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2017
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei 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.

9.5 Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

9.5.1 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 10 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 10 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 10). 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 10 veröffentlicht.

Grundstücke für Bürogebäude

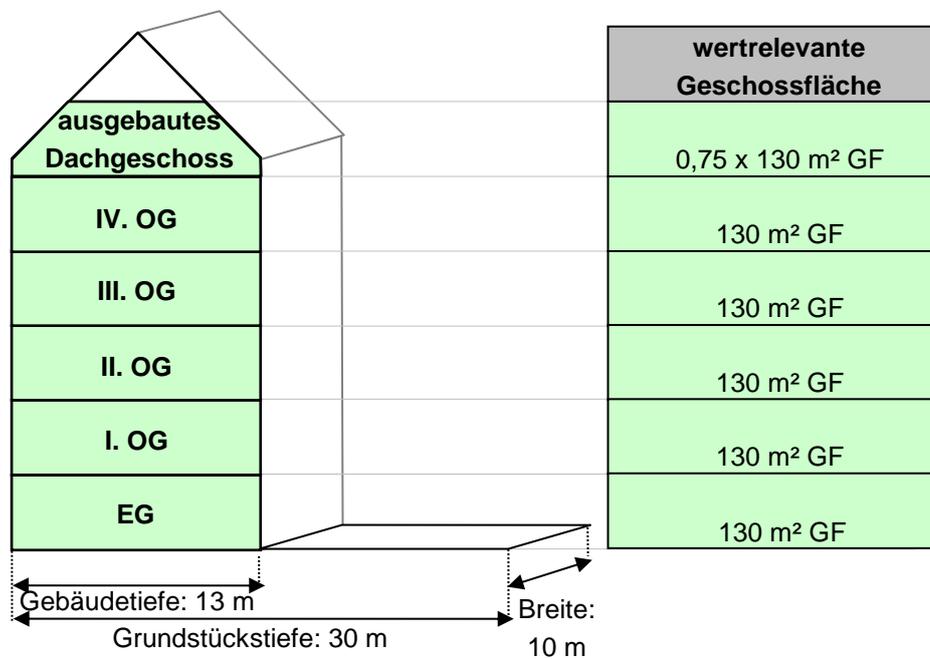
In Bürostandorten steht die realisierbare Nutzfläche im Vordergrund. Eine Umrechnung für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Geschossfläche (GFZ) erfolgt linear.

9.5.2 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.



9.5.3 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.

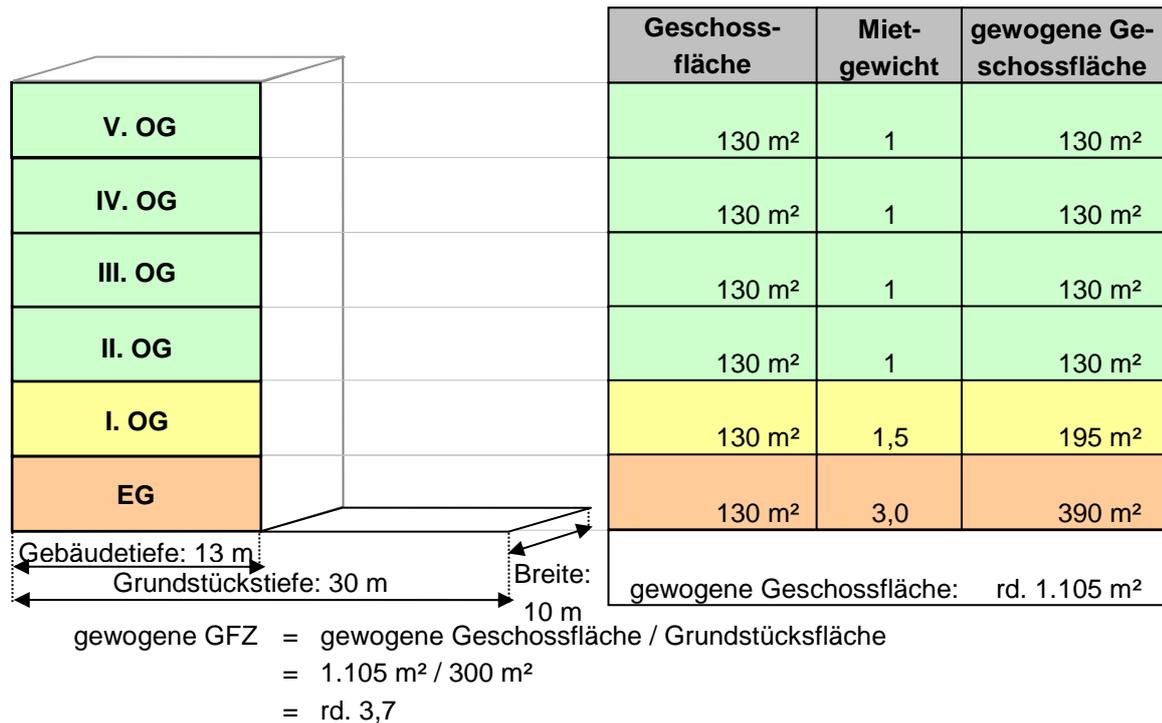
Ein Beispiel zur Ermittlung der gewogenen GFZ ist nachfolgend anhand eines Bodenrichtwertes aufgezeigt.

Fallbeispiel:

Der Bodenrichtwert hat folgende Eigenschaften:

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

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



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

Fallbeispiel

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

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

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

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

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

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

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

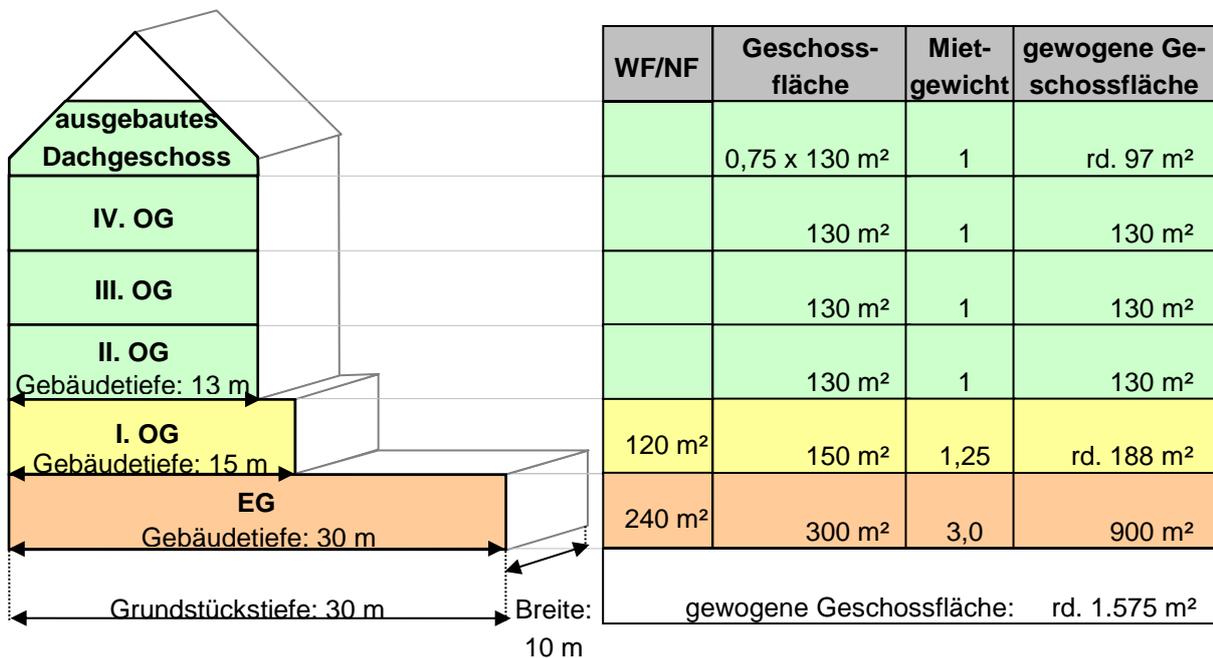
Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

Gewogene GFZ bei unterschiedlichen Gebäudetiefen

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

Für das Bodenrichtwertgrundstück sind folgende Eigenschaften veröffentlicht:

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



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

Fallbeispiel

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

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

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

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

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

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

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

Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

10 Erforderliche Daten

10.1 Indexreihen

Basis 2001 = 100 %

Jahr	Eigenheimgrundstücke				Geschöfwohungsbaugrundstücke				Gewerbegrundst. gesamtes Stadtgebiet	
	linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		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	116	3	97	-4	126	0	116	6		
2008	119	3	97	0	126	0	116	0		
2009	124	4	97	0	130	3	116	0		
2010	124	0	97	0	130	0	116	0	100	
2011	125	1	102	5	143	10	128	10	103	3
2012	131	5	104	2	150	5	133	4	107	4
2013	138	5	109	5	165	10	140	5	107	0
2014	149	8	113	4	173	5	147	5	107	0
2015	164	10	124	10	190	10	162	10	113	6
2016	174	6	129	4	219	15	186	15	124	10

Durchschnittliche Preisentwicklung (Mod. Stoppwert 1936 = 100)

Jahr	Eigenheimgrundstücke				Geschloßwohnungsbaugrundstücke				Gewerbegründst. gesamtes Stadtgebiet	
	linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		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	7965	10	5540	10	4445	10	113	6
2016	11420	6	8265	4	6370	15	5110	15	124	10

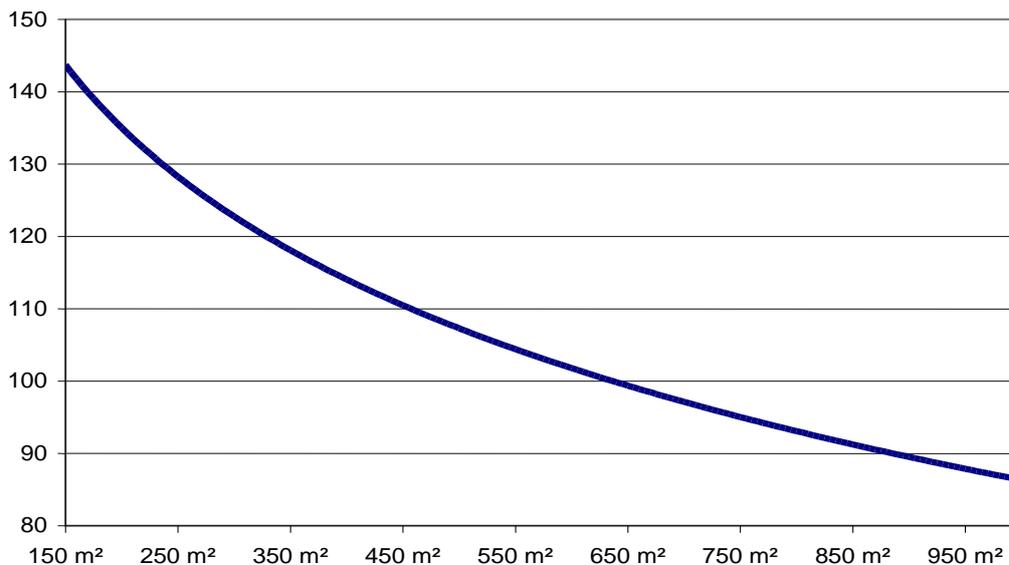
10.2 Umrechnungskoeffizienten

10.2.1 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe (Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke)

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

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

Wertzahl



Folgende Gleichung liegt den Werten der Tabelle zugrunde:

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

Beispiel:

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

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

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

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

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

Bodenrichtwertgrundstücke größer als 1.000 m² Grundstücksfläche

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

10.2.2 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau)

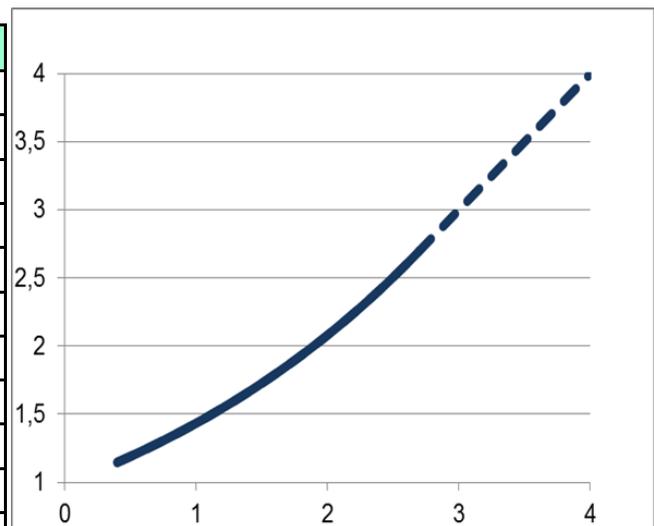
In der nachfolgenden Tabelle werden die Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken im Geschosswohnungsbau bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ) dargestellt.

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:

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

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

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.

$$\begin{aligned} \text{WZ für GFZ 1,2} &= 0,988 \times e^{(0,37233 \times 1,2)} &&= \mathbf{1,54} \\ \text{WZ für GFZ 2,0} &= 0,988 \times e^{(0,37233 \times 2,0)} &&= \mathbf{2,08} \\ 390 \text{ EUR/m}^2 \times 2,08 / 1,54 &= 527 \text{ EUR/m}^2 \end{aligned}$$

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

$$\begin{array}{lll}
 \text{WZ für GFZ 2,2} & = 0,988 \times e^{(0,37233 \times 2,2)} & = \mathbf{2,24} \\
 \text{WZ für GFZ 3,0} & = \text{GFZ} & = \mathbf{3,0} \\
 550 \text{ EUR/m}^2 \times 3,0 / 2,24 & = & = 737 \text{ EUR/m}^2
 \end{array}$$

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.

10.2.3 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 $\pm 0,5$. 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 Mietwohnlagern.

10.2.4 Umrechnungskoeffizienten für Flächen der Landwirtschaft

Umrechnungskoeffizienten für Flächen der Landwirtschaft

Fläche:	Standardgröße 1,0 bis 3,0 ha		
	unter 0,5 ha		15 % 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		5 % Zuschlag
	über 5,0 ha bis 10,0 ha		15 % Zuschlag
	über 10 ha		20 % Zuschlag

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

Ackerzahl:	Standard-Ackerzahl 66 bis 80		
	unter	56	10 % Abschlag
	zwischen	56 und 65	5 % Abschlag
	zwischen	66 und 80	ohne Zu- oder Abschlag
	zwischen	81 und 100	8 % Zuschlag

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

10.3 Untersuchungen zu besonderen Bodenwerten

10.3.1 Gewerbegrundstücke für teilweise teritäre 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.

10.3.2 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 €/m ²
Standardabweichung	± 1,31 €/m ²
Minimum	7,49€/m ²
Maximum	13,00 €/m ²
Median	8,12 €/m ²
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

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

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

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

10.4 Liegenschaftszinssätze

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

Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinsen ab dem Berichtsjahr 2016 ist die Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 und das „**Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen**“ der **AGVGA, Stand: 21. Juni 2016 (redaktionell angepasst am 19. Juli 2016)**, welches unter www.boris.nrw.de kostenfrei zur Verfügung gestellt wird.

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Der Rohertrag (Nettokaltmiete) ergibt sich aus den von den Erwerbern erfragten Mietangaben, die anhand des Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen in Köln auf Nachhaltigkeit überprüft und gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst werden.
- Bewirtschaftungskosten nach dem „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21. Juni 2016
- Ansatz des Bodenwertes abgeleitet vom aktuellen Bodenrichtwert (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt)
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern 70 Jahre gemäß der „Anlage 1: Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung“ des „Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinsen der AGVGA, Stand: 21. Juni 2016
- Restnutzungsdauer mindestens 25 – 80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern mindestens 20 - 70 Jahre

Nach seinen Untersuchungen aus dem Datenmaterial 2016 und der sachverständigen Markteinschätzung hält der Gutachterausschuss für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze 2016 für angemessen.

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

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

Abweichend davon hat der Gutachterausschuss bei der Ermittlung des Liegenschaftszinses für Einfamilienhäuser das Datenmaterial 2013 bis 2016 für seine Auswertung herangezogen, um genügend Kauffälle für die Auswertung zur Verfügung zu haben. Die Kauffälle aus 2016 wurden nach dem o.g. Modell ausgewertet, die Kauffälle aus den Jahren 2013 – 2015 nach dem im Grundstücksmarktbericht 2016 beschriebenen Modell.

Der Liegenschaftszins für die Gebäudeart „Mietwohnhaus (kleine Einheit bis 250 m² WF) wird aufgrund einer zu geringen Anzahl von Kauffällen nicht weiter ausgewertet und veröffentlicht.

10.4.1 Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung)

Die dargestellten Kennziffern der Kaufpreise (z. B. durchschnittliche Restnutzungsdauer) beziehen sich auf die Kaufpreise der jeweiligen Fallgruppe.

Auswertung 2016 – (Stichtag 01.01.2017)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle ⁸⁾	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.- Kosten	Ø Rest-nutzungsdauer	Gesamt-nutzungsdauer
	[%]		[m ²]	[€/m ² WF/NF]	[€/m ² WF/NF]	(% Roh-ertrag)	[Jahre]	[Jahre]
Wohnungseigentum	3,3	210	61	2.427	9,25	18	47	80
Standardabweichung	± 0,9		± 23	± 804	± 1,7	± 3,0	± 12	
Dreifamilienhaus-grundstücke	3,0	12	269	2.053	7,9	18	38	80
Standardabweichung	± 1,1		± 134	± 706	± 1,1	± 1,7	± 9	
Mietwohnhaus-grundstücke	3,4	57	462	2.024	8,8	18,0	38	80
Standardabweichung	± 1,1		± 454	± 660	± 1,6	± 2,0	± 10	
Gemischt genutzte Grundstücke - gewerblicher Mietanteil < 50%	3,2	39	640	2.370	9,9	17,1	37	80
Standardabweichung	± 1,3		± 303	± 880	± 2,4	± 2,9	± 7	
Gemischt genutzte Grundstücke - gewerblicher Mietanteil > 50%	4,0	20	1.184	2.608	11,4	16,4	39	80
Standardabweichung	± 1,5		± 1.044	± 1.211	± 3,5	± 3,0	± 9	
Geschäfts- und Bürogrundstücke	4,2	22	8.751	2.863	13,1	16,6	34	60
Standardabweichung	± 1,0		± 10.295	± 1.188	± 3,9	± 3,0	± 11	
Sonstige Gewerbegrundstücke	(8,0)	2	8.263	642	4,7	16,0	27	60
Standardabweichung								

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

Auswertung 2016 – (Stichtag 01.01.2017)

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]
Dreifamilienhausgrundstücke	3,0	12	269	2.053	7,9	18,0	38	80
Standardabweichung	± 1,1		± 134	± 706	± 1,1	± 1,7	± 9	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,4	80	550	2.018	8,6	18,0	38	80
Standardabweichung	± 1,2		± 539	± 656	± 1,8	± 2,5	± 10	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80 % vom Rohertrag)	3,1	32	673	2.732	11,2	16,0	37	80
Standardabweichung	± 1,1		± 328	± 962	± 3,1	± 3,0	± 7	

10.4.3 Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus dem Jahr 2016 abgeleitet. Die statistische Ermittlung erfolgte nach dem „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA NRW, Stand: 21. Juni 2016. Die Untersuchung bezieht sich auf folgendes Datenmaterial:

- Mietsituation: vermietetes Wohnungseigentum
- Wohnfläche: $\geq 20 \text{ m}^2$
- Mietansatz: Es wurden die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten angehalten (Plausibilisierung und Ausreißereliminierung unter Zuhilfenahme des Kölner Mietspiegels für frei finanzierte Wohnungen).
- Bewirtschaftungskosten: Nach dem Modell der AGVGA Stand 06/2016

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

Wohnflächengruppe	Liegenschaftszinssatz		
	citynah/zentral	linksrhein. und Deutz	rechtsrhein. ohne Deutz
		[%]	[%]
40 m ²	3,2	3,6	3,9
60 m ²	3,1	3,5	3,7
80 m ²	2,9	3,4	3,6
100 m ²	2,8	3,2	3,5
120 m ²	2,7	3,1	3,3

Die Lageeinstufung basiert auf der Gebietsgliederungskarte (s. Kapitel 14.4)

10.4.4 Liegenschaftszinssätze für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus den Jahren 2013 bis 2016 abgeleitet. Die Kauffälle aus 2016 wurden nach dem „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA NRW, Stand: 21. Juni 2016, ausgewertet, die Kauffälle aus den Jahren 2013 – 2015 nach dem im Grundstücksmarktbericht 2016 beschriebenen Modell. 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: Kauffälle 2016 nach dem „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA NRW, Stand: 21. Juni 2016, bzw. für Kauffälle 2013 – 2015 nach der II. Berechnungsverordnung

Auswertung 2013-2016 – (Stichtag 01.01.2017)

Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.- Kosten	Ø Rest- nutzungs- dauer	Gesamt- nutzungs- dauer
	[%]		[m ²]	[€/m ² WF/NF]	[€/m ² WF/NF]	(% Roh- ertrag)	[Jahre]	[Jahre]
Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke	3	59	125	2.472	8,7	18,0	44	80
Standardabweichung	± 0,9		± 27	± 723	± 1,7	± 4,2	± 14	

Eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes 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 im Stadtgebiet



10.4.5 Übersicht über die Liegenschaftszinsen von 2006 – 2015

Bei der Anwendung der Liegenschaftszinsen 2006 -2015 ist zur Wahrung der Modellkonformität das in den jeweiligen Marktberichten dargestellte „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen“ zu beachten.

	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 250m ² 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 250m ² 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 250m ² 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 10.4.3)
- 2) siehe Anmerkung im Kapitel 10.4.3
- 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 Liegenschaftszinssatz im Mittel 3,5 %

10.5 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke

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

Aus dem Datenmaterial **2016** sowie sachverständiger Markteinschätzung wurden folgende Rohertragsfaktoren für 2016 beschlossen:

Gebäudetyp	Faktor	
	Mittel	Min Max
Dreifamilienhäuser	20	14 bis 28
Mietwohnhäuser	19	13 bis 27
Gemischt genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil < 50 %	20	12 bis 28
Gemischt genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil > 50 %	18	11 bis 25
Geschäfts- und Bürogrundstücke	18	11 bis 22
Sonstige Gewerbegrundstücke	(8 bis 10) ¹⁾	

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

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

10.6 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

10.6.1 Ableitung und Anwendung der Sachwertfaktoren

Bei der Kaufpreisauswertung von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden für die Kauffälle von Wiederverkäufen Abweichungen zwischen den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und den entsprechenden Sachwerten festgestellt und eingehend untersucht. Die Sachwerte wurden nach dem **Sachwertmodell** (Stand: 21.06.2016) 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 für den Grundstücksmarktbericht umfasst den **Zeitraum 2015 bis 2016**.
- 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 Gebäudebaujahrklassen, 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 Auswertjahres abgeleitet (ohne Berücksichtigung einer konjunkturelle Weiterentwicklung)

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

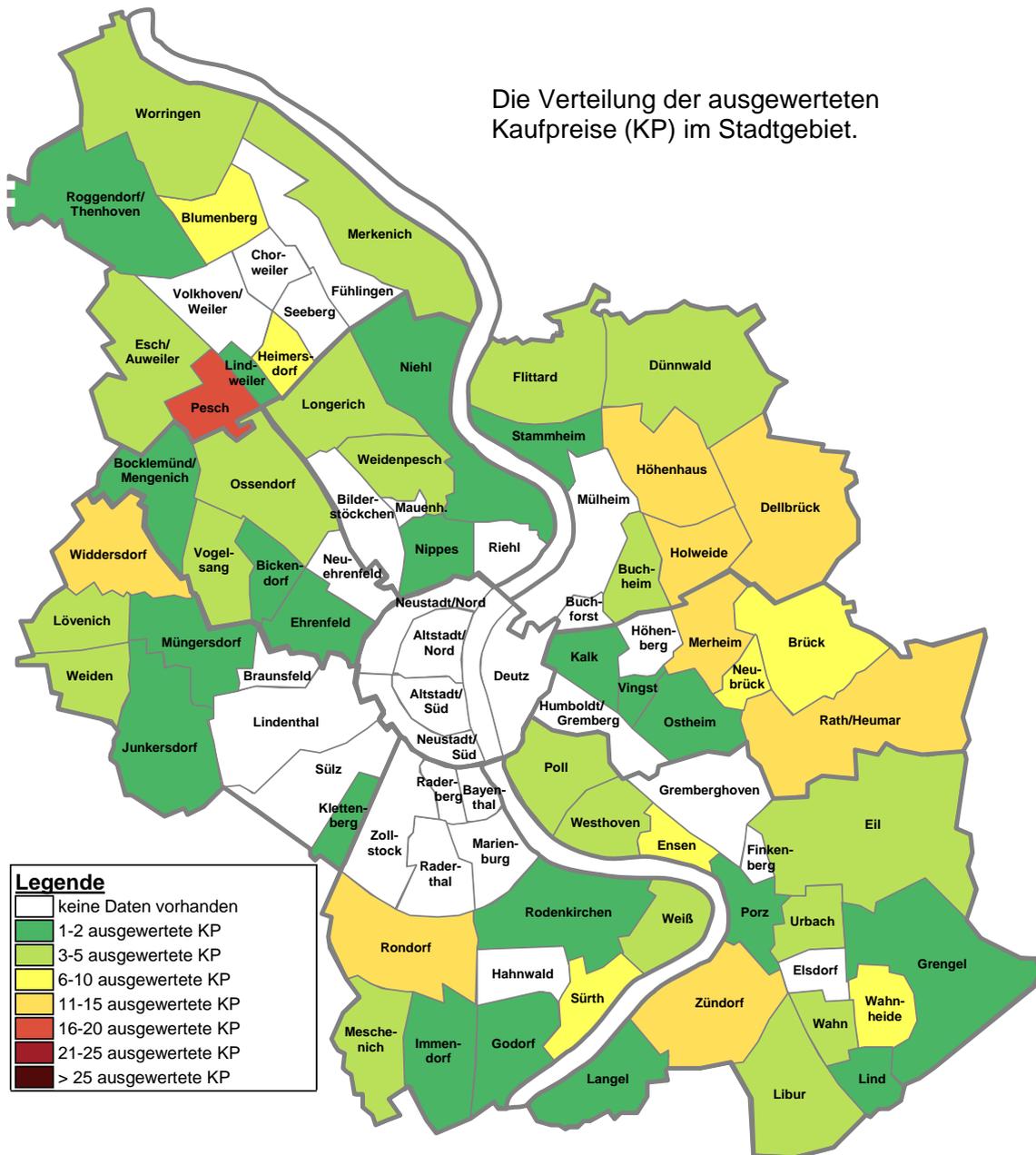
	Anzahl	Sachwert	Grundstücksfläche	Bodenwertniveau	Baujahr	Wohnfläche	Restnutzungsdauer	Bodenwert (Teil des Sachwerts)
alle	282	299.860 € ± 124.428 €	351 m ² ± 174 m ²	448 €/m ² ± 99 €/m ²	1980 ± 19 J.	135 m ² ± 34 m ²	48 J. ± 16 J.	142.265 € ± 69.863 €
linksrheinische, freistende Häuser	18	492.582 € ± 187.966 €	565 m ² ± 191 m ²	509 €/m ² ± 157 €/m ²	1988 ± 20 J.	171 m ² ± 50 m ²	53 J. ± 20 J.	245.635 € ± 98.650 €
linksrh. Doppelhaushälften/Reihenendh.	63	311.938 € ± 59.953 €	344 m ² ± 110 m ²	486 €/m ² ± 106 €/m ²	1984 ± 19 J.	133 m ² ± 25 m ²	51 J. ± 15 J.	153.662 € ± 47.327 €
linksrheinische Reihenmittelhäuser	46	240.576 € ± 68.834 €	218 m ² ± 39 m ²	483 €/m ² ± 101 €/m ²	1982 ± 19 J.	123 m ² ± 23 m ²	50 J. ± 15 J.	102.360 € ± 26.373 €
rechtsrheinische, freistende Häuser	35	425.813 € ± 168.501 €	583 m ² ± 176 m ²	454 €/m ² ± 105 €/m ²	1973 ± 17 J.	161 m ² ± 56 m ²	43 J. ± 14 J.	222.630 € ± 86.156 €
rechtsrh. Doppelhaushälften/Reihenendh.	64	286.226 € ± 75.019 €	377 m ² ± 150 m ²	405 €/m ² ± 58 €/m ²	1978 ± 19 J.	132 m ² ± 22 m ²	47 J. ± 16 J.	133.889 € ± 38.206 €
rechtsrheinische Reihenmittelhäuser	56	209.887 € ± 49.361 €	226 m ² ± 59 m ²	402 €/m ² ± 47 €/m ²	1979 ± 17 J.	121 m ² ± 21 m ²	46 J. ± 15 J.	88.342 € ± 21.074 €

Die Verteilung im Stadtgebiet der ausgewerteten Kaufpreise findet man in Grafik auf Seite 104.

Hinweis zum Auswertejahr 2016

Die Sachwertfaktoren für **freistehende Einfamilienhäuser im rechtsrheinischen** Stadtgebiet sowie für **Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser im linksrheinischen** Stadtgebiet lagen im Jahr 2016 um rund 5 Prozent höher als die hier veröffentlichten Sachwertfaktoren (Jahrgänge 2015 und 2016).

Die Verteilung der ausgewerteten Kaufpreise (KP) im Stadtgebiet.



Bodenwertniveau

Es wurde eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des Bodenwertniveaus festgestellt. In Abschnitt 10.6.2 und 10.6.3 sind Korrekturwerte angegeben, die auf den Sachwertfaktor anzurechnen sind. Das Bodenwertniveau leitet sich vom anzuwendenden Bodenrichtwert ab, der auf ein **350 m²** großes Grundstück angepasst wird (s. Abschnitt 10.2.1). Zudem ist der Lageunterschied zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Wertermittlungsgrundstück zu berücksichtigen.

Beispiel Ableitung Bodenwertniveau

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

	Bodenrichtwert	Lage zu BRW	Zuschnitt	Größe
Bodenrichtwert (BRW)	600 €/m ²	-	regelmäßig	400 m ²
Wertermittlungsgrundstück	-	schlechter: -20%	nicht relevant	nicht relevant

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

Grundstücksfläche	Wertzahl	Erläuterung
350 m ²	118	350 m ² ist die mittlere Grundstücksgröße zur Ableitung des Bodenwertniveaus
400 m ²	114	400 m ² entspricht der Größe des Bodenrichtwertgrundstücks

Das Bodenwertniveau ermittelt sich wie folgt:

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

Beispiel Sachwertfaktorableitung

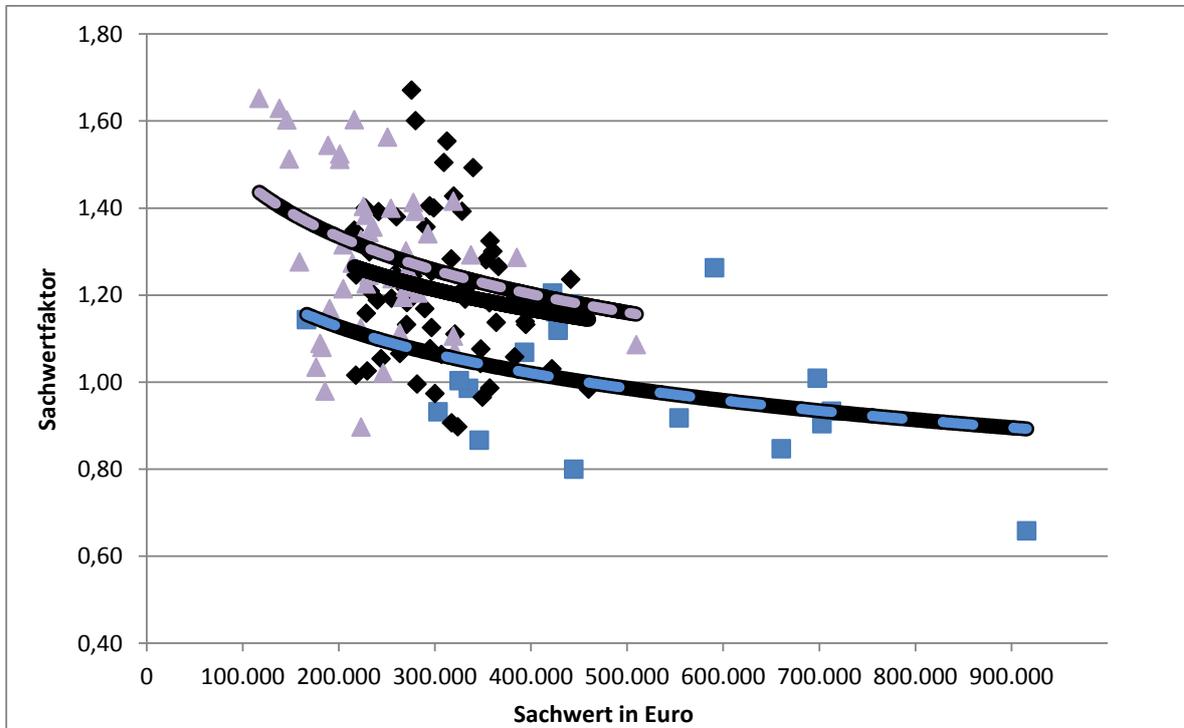
Der vorläufige Sachwert für ein freistehendes Einfamilienhaus im linksrheinischen Stadtgebiet Kölns wird mit 350.000 Euro ermittelt. Das Bodenwertniveau wird analog des vorweg beschriebenen Beispiels mit 500 €/m² ermittelt. Der Sachwertfaktor ermittelt sich gemäß der Tabellen in Abschnitt 10.6.2 wie folgt:

$$1,09 = 1,04 + 0,05$$

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 durchführen (kostenpflichtig).

10.6.2 Sachwertfaktoren für das linksrheinische Stadtgebiet

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Ableitung und Anwendung der Sachwertfaktoren in Abschnitt 10.6.1. Hier sind auch Beispiele für die Anwendung der Sachwertfaktoren und die Ableitung des Bodenwertniveaus gegeben.



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

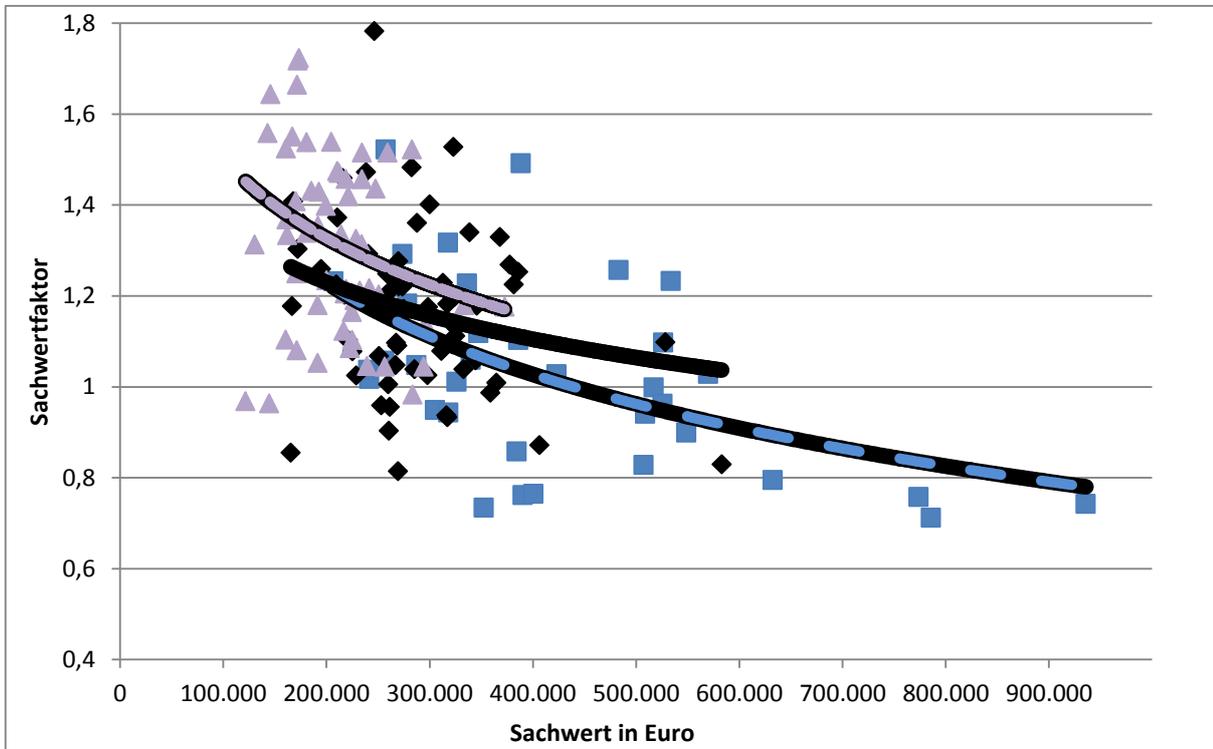
Sachwert	freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften, Reihenendhäuser **	Reihenmittelhäuser	Bodenwertniveau*	Anpassung des Sachwertfaktors
100.000 EUR				200 EUR/m ²	-0,11
125.000 EUR			1,43	300 EUR/m ²	-0,05
150.000 EUR			1,39	400 EUR/m ²	±0,00
200.000 EUR	1,13	1,28	1,34	500 EUR/m ²	+0,05
250.000 EUR	1,10	1,24	1,30	600 EUR/m ²	+0,11
300.000 EUR	1,07	1,21	1,26	700 EUR/m ²	+0,16
350.000 EUR	1,04	1,19	1,23	750 EUR/m ²	+0,19
400.000 EUR	1,02	1,17	1,21	800 EUR/m ²	+0,22
450.000 EUR	1,01	1,15	1,18		
500.000 EUR	0,99		1,16		
550.000 EUR	0,97				
600.000 EUR	0,96				
650.000 EUR	0,95				
700.000 EUR	0,94				
750.000 EUR	0,93				
800.000 EUR	0,92				
850.000 EUR	0,91				
900.000 EUR	0,90				
950.000 EUR					

* Bodenwertniveau: siehe Hinweis zur Anwendung in Abschnitt 10.6.1

** beachten Sie den Hinweis zu diesem Teilmarkt in Abschnitt 10.6.1 - Hinweis zum Auswertejahr 2016

10.6.3 Sachwertfaktoren für das rechtsrheinische Stadtgebiet

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Ableitung und Anwendung der Sachwertfaktoren in Abschnitt 10.6.1. Hier sind auch Beispiele für die Anwendung der Sachwertfaktoren und die Ableitung des Bodenwertniveaus gegeben.



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

Sachwert	freistehende Einfamilienhäuser **	Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser	Bodenwertniveau*	Anpassung des Sachwertfaktors
100.000 EUR				200 EUR/m ²	-0,11
125.000 EUR			1,45	300 EUR/m ²	-0,05
150.000 EUR			1,40	400 EUR/m ²	±0,00
200.000 EUR	1,23	1,24	1,33	500 EUR/m ²	+0,05
250.000 EUR	1,16	1,20	1,28	600 EUR/m ²	+0,11
300.000 EUR	1,11	1,16	1,23	700 EUR/m ²	+0,16
350.000 EUR	1,07	1,13	1,19	750 EUR/m ²	+0,19
400.000 EUR	1,03	1,11		800 EUR/m ²	+0,22
450.000 EUR	0,99	1,09			
500.000 EUR	0,96	1,07			
550.000 EUR	0,93	1,05			
600.000 EUR	0,91	1,04			
650.000 EUR	0,89				
700.000 EUR	0,86				
750.000 EUR	0,84				
800.000 EUR	0,83				
850.000 EUR	0,81				
900.000 EUR	0,79				
950.000 EUR					

* Bodenwertniveau: siehe Hinweis zur Anwendung in Abschnitt 10.6.1

** beachten Sie den Hinweis zu diesem Teilmarkt in Abschnitt 10.6.1 - Hinweis zum Auswertejahr 2016

11 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Flächenangaben,	Stand:	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Fläche des Stadtgebietes		40.486 ha	40.489 ha	40.489 ha
Bebaute Fläche		13.075 ha	13.120 ha	13.116 ha
Bevölkerungsangaben,	Stand:	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Einwohner		1.044.070	1.053.528	1.069.192
Zuzüge		58.618	61.260	66.687
Fortzüge		51.620	53.615	52.949
Saldo		6.998	7.645	13.738
Umzüge innerhalb Kölns		73.708	72.516	74.855
Bauzahlen,	Stand:	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden		547.332	550.428	553.804
Wohngebäude		135.136	136.012	136.771
darunter Ein-/Zweifamilienhäuser		80.807	81.529	82.099
Baufertigstellungen in		2013	2014	2015
Wohnungen		3.143	3.679	3.957
davon Wohnungsneubau		2.969	3.322	3.614
Baugenehmigungen in		2013	2014	2015
Wohnungen		3.331	4.689	3.333
davon Wohnungsneubau		2.989	4.175	3.172

Quelle: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

12 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 €/m ²	mittel €/m ²	mäßig €/m ²
Köln	1.290	500	320
Düsseldorf	1.150	680	520
Leverkusen	350	310	250
Bonn	475	410	335

13 Mieten

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 2017, 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.
- RIB Rheinische Immobilienbörse e.V.
- 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

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: April 2016) 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).

14 Sonstige Angaben

14.1 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) Kaufpreisauskunft 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 werden¹.

(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 €

¹Daten 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.

Gebühren für die Erstattung von Gutachten

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

1. Auszug aus der Gebührenordnung

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

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

Die **Grundgebühr** ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen:

- | | | | |
|--------------|------------------------------|---------------------------------|------------|
| a) Wert bis | 1 Mio. EUR | 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich | 1.250 EUR |
| b) Wert über | 1 Mio. EUR bis 10 Mio. EUR | 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich | 2.250 EUR |
| c) Wert über | 10 Mio. EUR bis 100 Mio. EUR | 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich | 7.250 EUR |
| d) Wert über | 100 Mio. EUR | 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich | 47.250 EUR |

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

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.

Zuschläge zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn

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

Abschläge zur Gebühr wegen verminderten Aufwands, wenn

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

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

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

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

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

14.2 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile

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

14.4 Gebietsgliederungskarte



14.5 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, Kreisvermessungsobererrat
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 IKNW *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, Architekt
Dipl.-Betriebswirt Michael Krahe, 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)

Köln-Altstadt	Marion Slangen-Schäfer
Köln-Mitte	Roland Meyer
Köln-Nord	Silke Theus
Köln-Süd	Otto Bernhard Außem
Köln-Ost	Lothar Naß
Köln-West	Hans-Dieter Schmitz
Köln-Porz	Jürgen Kubanek

*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

14.6 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: 02271-83-16213
02271-83-16284
Telefax: 02271-83-26210

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im **Rhein-Sieg-Kreis** und 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
51469 Bergisch Gladbach

Telefon: 02202-14-1238
02202-14-1254
02202-14-1255

Telefax: 02202-14-1460

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

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

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

Telefon: 02104-99-2536
02104-99-2541
Telefax: 02104-99-5452

14.7 Sonstige Einrichtungen

IHK

Industrie- und Handelskammer zu Köln

Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln

Telefon: 0221-1640-0
Telefax: 0221-1640-129

RIB

Rheinische Immobilienbörse e.V. Köln

Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln

Telefon: 0221-1640-413
Telefax: 0221-1640-359

IVD West

Immobilienverband Deutschland IVD

Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und
Sachverständigen Region West e.V.
Hohenstaufenring 72
50674 Köln

Telefon: 0221-951497-0
Telefax: 0221-9514979

Stadt Köln

Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

-Katasternachweis und –service
(Katasterauskunft)

Telefon: 0221-221-23636
Telefax: 0221-221-22209

- Informationsservice örtliches Bau- und
Planungsrecht, Bauleitplanung,
Baulastenverzeichnis (Plankammer)

Telefon: 0221-221-23021
Telefax: 0221-221-22756