



Grundstücksmarktbericht 2018 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	15B60
	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 2018,

dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

<https://www.boris.nrw.de>

Veröffentlichung: April 2018

ISSN: 1867-5050

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Köln

Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Köln

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	1
1.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	2
1.2	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	3
1.3	Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	4
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	5
3	Umsätze	6
3.1	Gesamtumsatz	6
3.2	Unbebaute Grundstücke	10
3.3	Bebaute Grundstücke	12
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	14
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	16
4	Unbebaute Grundstücke	18
4.1	Individueller Wohnungsbau	18
4.2	Geschosswohnungsbau	18
4.3	Gewerbliche Bauflächen	19
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	20
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	20
4.6	Sonstiges	22
4.7	Bodenrichtwerte	23
4.7.1	Zonale Bodenrichtwerte	23
4.7.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	25
4.7.3	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln in BORISplus.NRW	26
4.7.4	Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten	27
4.8	Erforderliche Daten	34
4.8.1	Indexreihen	34
4.8.2	Umrechnungskoeffizienten	36
5	Bebaute Grundstücke	44
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	44
5.1.1	Zusammenfassung nach Preisgruppen	44
5.1.2	Verteilung nach Gebäudetyp	45
5.1.3	Kaufpreise nach Gebäudetypen	46
5.1.4	Kaufpreise pro m ² Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen	52
5.1.5	Index für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)	60
5.1.6	Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser	61
5.1.7	Liegenschaftszinssätze für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	67
5.2	Ertragswertobjekte	69
5.2.1	Mehrfamilienhäuser	69
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	71
5.2.3	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	74
5.3	Sonstige bebaute Grundstücke	75
6	Wohnungs- und Teileigentum	76
6.1	Wohnungseigentum	76
6.1.1	Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen	78
6.1.2	Kaufpreise für Eigentumswohnungen	79
6.1.3	Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen	95
6.1.4	Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen	96
6.1.5	Zusammenfassung der Preisentwicklung	99

6.1.6	Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum	104
6.1.7	Sonstige Auswertungen	105
6.2	Teileigentum	110
6.2.1	Teileigentum ohne Stellplätze	110
6.2.2	Kaufpreise für Stellplätze	111
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	112
8	Modellbeschreibungen	113
9	Mieten	114
10	Kontakte und Adressen	115
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	115
10.2	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	117
10.3	Sonstige Einrichtungen	118
11	Sonstige Angaben	119
11.1	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	119
11.2	Gebühren	120
11.3	Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile	122
11.4	Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile	123
11.5	Gebietsgliederungskarte	124
11.6	Regionale Vergleiche	125

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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 10.1.

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.

1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

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

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

1.3 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.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Im Berichtszeitraum 2017 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln 8.555 Verträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt, dies entspricht einer Abnahme von 1.167 Verträgen (minus 12 %) gegenüber dem Berichtszeitraum 2016 und ist der niedrigste Wert der letzten 10 Jahre.

Der größte Anteil der Verträge resultiert aus dem Bereich des Wohnungs- und Teileigentums. Hier wurden insgesamt 5.564 Kaufverträge abgeschlossen (minus 840 bzw. minus 13,2 %).

Trotz des starken Rückganges bei der Anzahl der Kaufverträge ging der daraus resultierende Gesamtgeldumsatz nur um etwa 299 Millionen Euro (-5,9%) von rd. 5,09 Milliarden Euro auf rd. 4,79 Milliarden Euro zurück.

Der Flächenumsatz ging 2017 um etwa 85 ha von rd. 644 ha auf jetzt rd. 559 ha zurück.

Die Details sind im Kapitel 3 zu finden sowie bei der Darstellung zu den einzelnen Teilmärkten.

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 + 20 % sowie im rechtsrheinischen Stadtgebiet um + 10 %.

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

Nach Einführung der zonalen Bodenrichtwerte im Geschäftsjahr 2010 wurde erstmals ein Bodenpreisindex für Gewerbegrundstücke (sekundäre gewerbliche Nutzung) ermittelt. Der Bodenpreisindex stieg gegenüber dem Jahr 2016 um + 5 %.

Für die Bodenrichtwerte von Grundstücken für Bürobauten konnte in guten Lagen eine Steigerung von + 8 % festgestellt werden. In den übrigen Lagen stiegen die Bodenrichtwerte um + 10%.

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

Bei den Liegenschaftszinssätzen für ertragsorientierte Grundstücke waren in fast allen Teilmärkten Rückgänge festzustellen. Korrespondierend dazu stiegen in fast allen Teilmärkten die mittleren Rohertragsvervielfältiger.

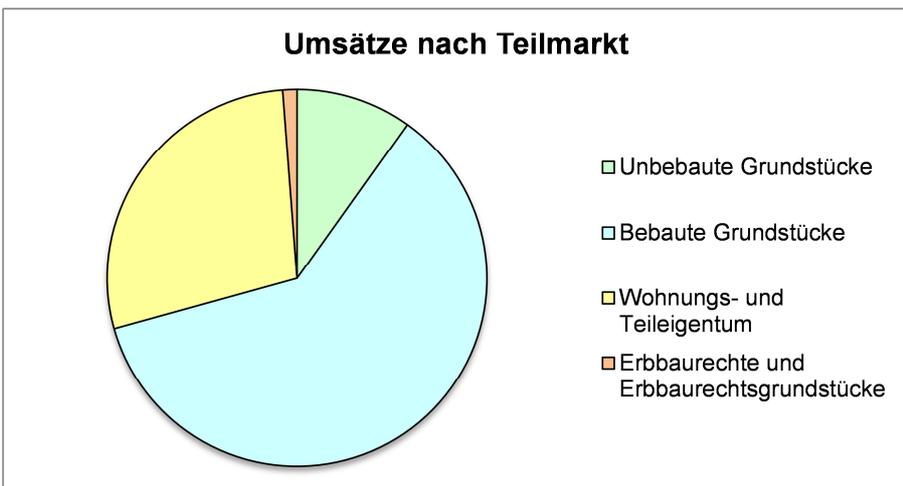
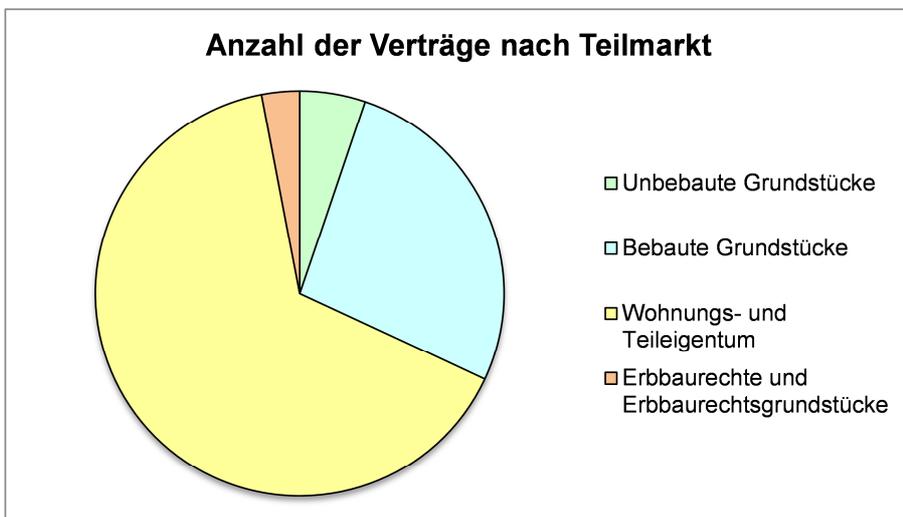
Große Preissteigerungen sind auch bei den Verkäufen von Wohnungseigentum und Einfamilienhäusern festzustellen.

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

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Grundstücksmarkt		2017
Teilmarkt	Anzahl	Umsatz in €
Unbebaute Grundstücke	445	473.443.454
Bebaute Grundstücke	2.289	2.916.051.475
Wohnungs- und Teileigentum	5.564	1.348.956.990
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	257	58.070.514
Gesamter Grundstücksmarkt	8.555	4.796.522.433



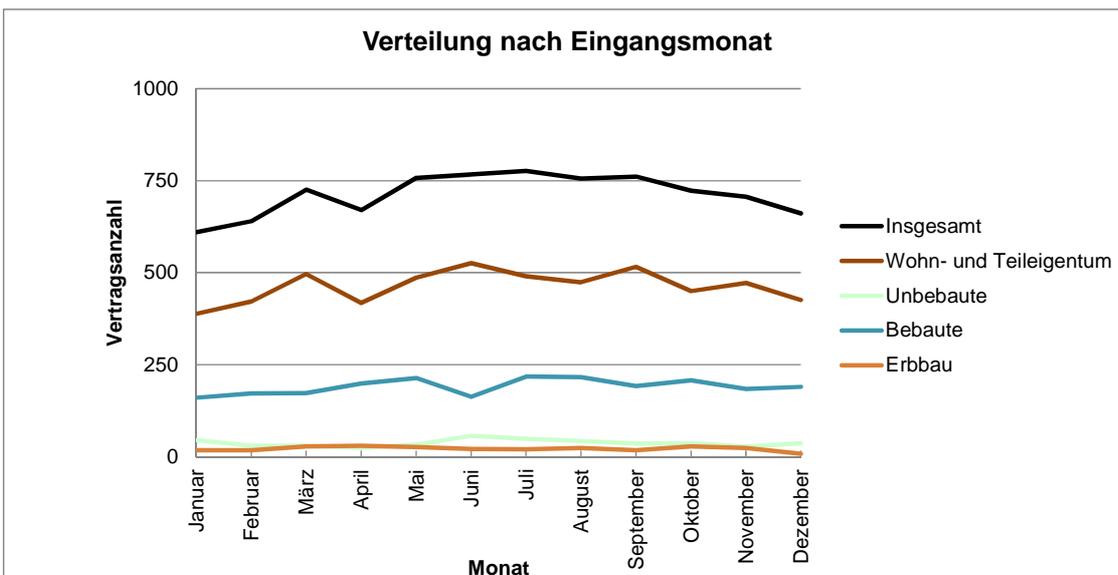
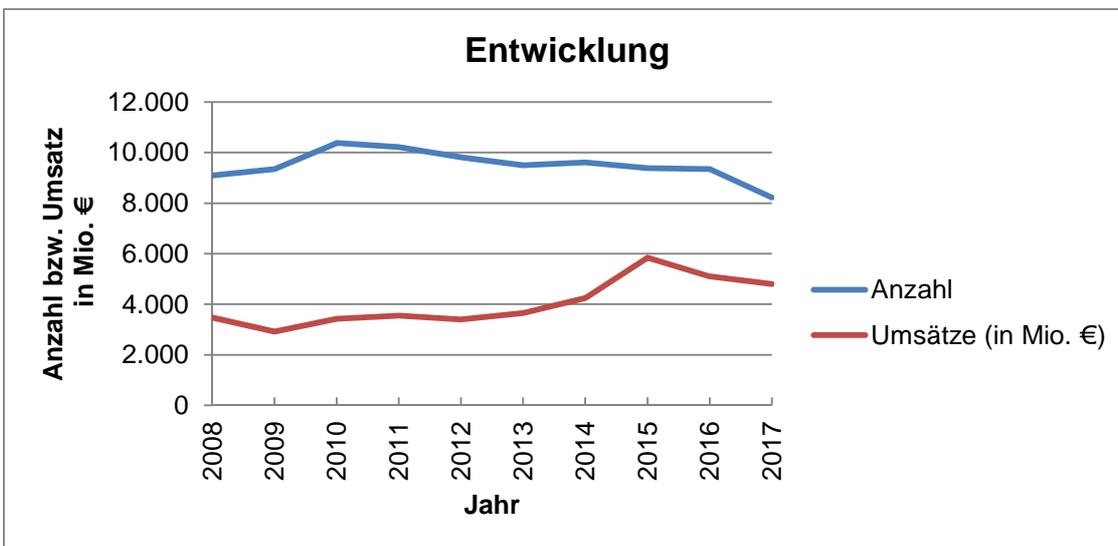
Die Entwicklung der Vertragszahlen

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Unbebaute Grundstücke	592	578	596	687	547	556	552	490	464	445
Bebaute Grundstücke	2.983	2.737	2.831	2.879	2.740	2.611	2.701	2.622	2.498	2.289
Wohnungs- und Teileigentum	5.849	6.260	7.238	7.027	6.954	6.690	6.731	6.771	6.404	5.564
Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke									356	257
Gesamtanzahl	9.424	9.575	10.665	10.593	10.241	9.857	9.984	9.883	9.722	8.555

Teilmarkt	2015			2016			2017		
	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	202	2,0	4,1	154	1,6	-23,8	143	1,7	-7,1
Geschoßwohnungsbaugrundstücke	96	1,0	7,9	89	0,9	-7,3	88	1,0	-1,1
Gewerbegrundstücke	46	0,5	7,0	43	0,4	-6,5	41	0,5	-4,7
Geschäftsgrundstücke	5	0,1	-50,0	12	0,1	140,0	2	0,0	-83,3
Sozial- u. Gemeinbedarf	12	0,1		30	0,3	150,0	18	0,2	-40,0
Land- u. forstwirtschaftl. Flächen	57	0,6		24	0,2	-57,9	34	0,4	41,7
Bauerwartungsland	9	0,1		15	0,2	66,7	17	0,2	13,3
Rohbauland	5	0,1		6	0,1	20,0	2	0,0	-66,7
Sonstige Grundstücke	58	0,6	-73,1	91	0,9	56,9	100	1,2	9,9
Unbebaute Grundstücke insgesamt	490	5,0	-11,2	464	4,8	-5,3	445	5,2	-4,1
Eigenheime	1.755	17,8	-0,5	1.667	17,1	-5,0	1.553	18,2	-6,8
Mehrfamilienhäuser	644	6,5	-8,0	610	6,3	-5,3	547	6,4	-10,3
Gewerbeobjekte-/Industrieobjekte	100	1,0	-39,4	63	0,6	-37,0	63	0,7	0,0
Geschäftsobjekte	88	0,9		86	0,9	-2,3	66	0,8	-23,3
Sozial- u. Gemeinbedarf	8	0,1		12	0,1	50,0	6	0,1	-50,0
Sonstige bebaute Objekte	27	0,3	-63,0	60	0,6	122,2	54	0,6	-10,0
Bebaute Grundstücke insges.	2.622	26,5	-2,9	2.498	25,7	-4,7	2.289	26,8	-8,4
Wohnungseigentum				5.830	60,0		5.035	58,9	
Teileigentum				574	5,9		529	6,2	
Wohnungs- und Teileigentum	6.771	68,5	0,6	6.404	65,9	-5,4	5.564	65,0	-13,1
bebaute Erbaurechte				80	0,8		81	0,9	1,3
bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbaurechte				272	2,8		161	1,9	-40,8
sonstige Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke				4	0,0		15	0,2	275,0
Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke				356	3,7		257	3,0	-27,8
Insgesamt	9.883	100,0	-1,0	9.722	100,0	-1,6	8.555	100,0	-12,0

Die Entwicklung des Geldumsatzes

Jahr	Anzahl der entgeltlichen Verträge	Geldumsatz in Euro
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	9.347	5.095.751.905
2017	8.222	4.796.522.433



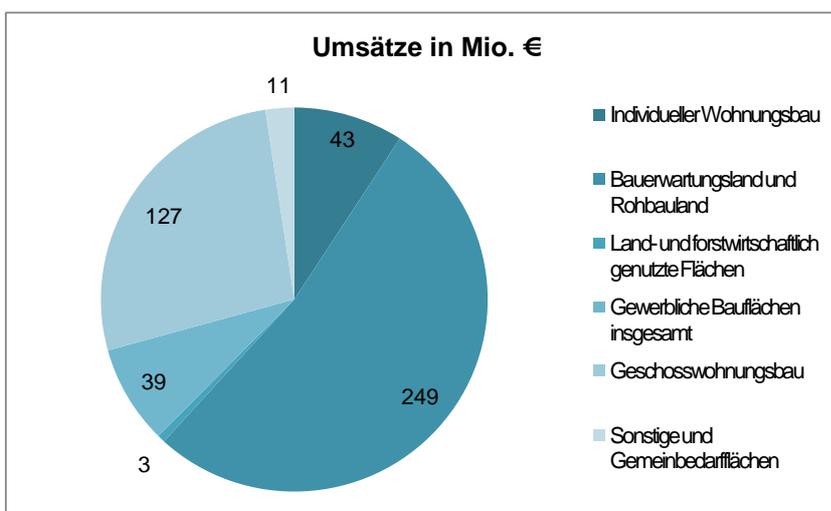
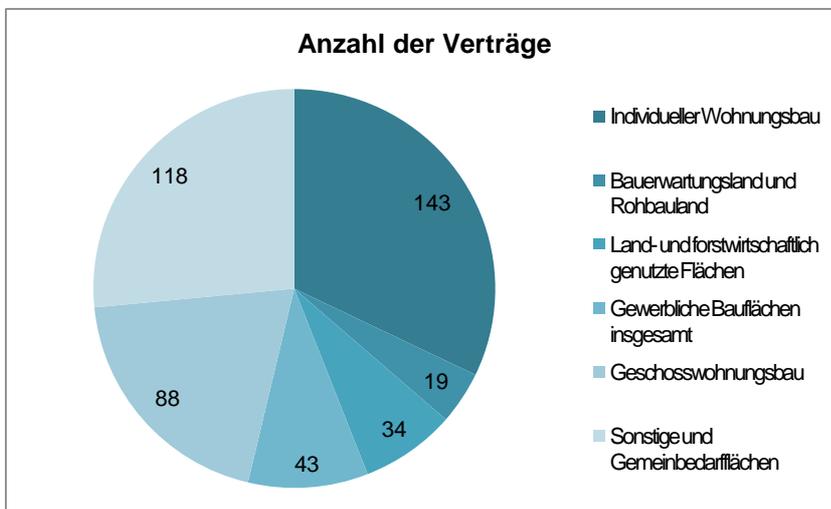
Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum							2017	
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz in m ²		davon entgeltlich		
	Gesamt	%	entgeltl.	Gesamt	%	Gesamt	%	
Innenstadt	173	5,8	166	144.670	2,6	140.221	2,8	
Rodenkirchen	445	14,9	437	1.583.459	28,3	1.366.714	27,5	
Lindenthal	387	12,9	374	649.500	11,6	476.487	9,6	
Ehrenfeld	228	7,6	207	446.091	8,0	438.780	8,8	
Nippes	206	6,9	192	128.549	2,3	120.933	2,4	
Chorweiler	360	12,0	332	270.940	4,8	249.107	5,0	
Porz	443	14,8	93	615.587	11,0	602.285	12,1	
Kalk	322	10,8	316	1.119.742	20,0	1.107.785	22,3	
Mülheim	427	14,3	410	631.136	11,3	463.845	9,3	
Insgesamt	2.991	100,0	2.527	5.589.673	100,0	4.966.156	100,0	

Flächenumsatz ohne Wohnungs- und Teileigentum							2016	
Insgesamt	3.317	100,0	3.136	6.437.918	100,0	6.265.990	100,0	

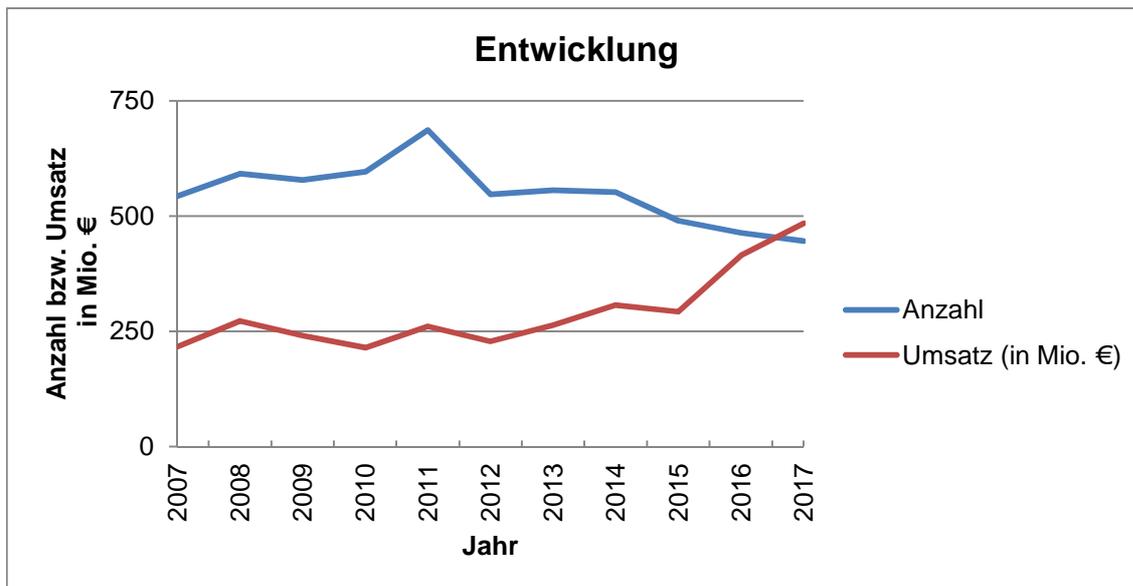
3.2 Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke								2017
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.
Innenstadt	11	2,5	11	10.580.136	2,2	7.152	0,4	7.152
Rodenkirchen	71	16,0	69	93.688.201	19,8	646.724	40,4	463.856
Lindenthal	42	9,4	41	24.955.935	5,3	223.317	13,9	65.408
Ehrenfeld	35	7,9	33	41.731.477	8,8	84.386	5,3	84.297
Nippes	49	11,0	48	25.772.391	5,4	67.558	4,2	66.463
Chorweiler	66	14,8	62	8.940.726	1,9	120.021	7,5	115.953
Porz	95	21,3	93	41.153.913	8,7	174.633	10,9	174.622
Kalk	34	7,6	34	8.731.056	1,8	32.975	2,1	32.975
Mülheim	42	9,4	41	217.889.620	46,0	244.200	15,3	243.738
Insgesamt	445	100,0	432	473.443.454	100,0	1.600.966	100,0	1.254.464

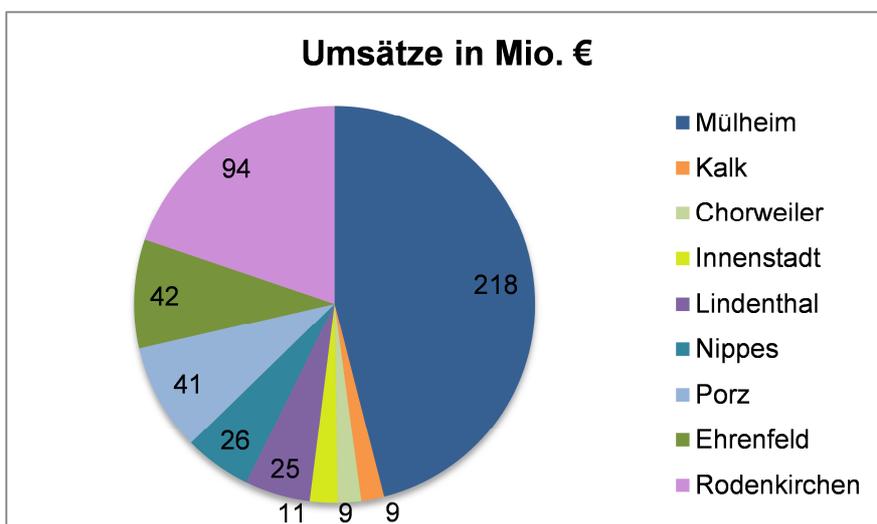
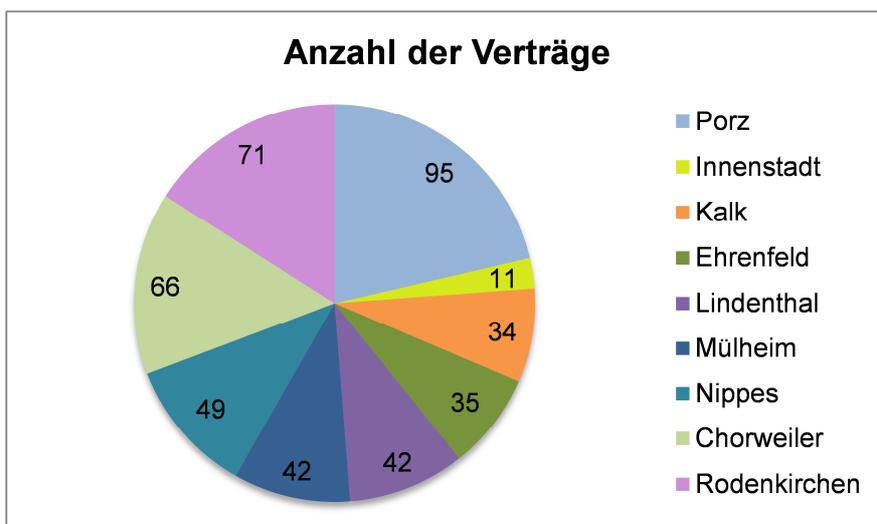
Unbebaute Grundstücke								2016
Insgesamt	464	100,0	444	414.948.902	100,0	1.776.420	100,0	1.745.121



Entwicklung von Umsatz und Vertragszahlen



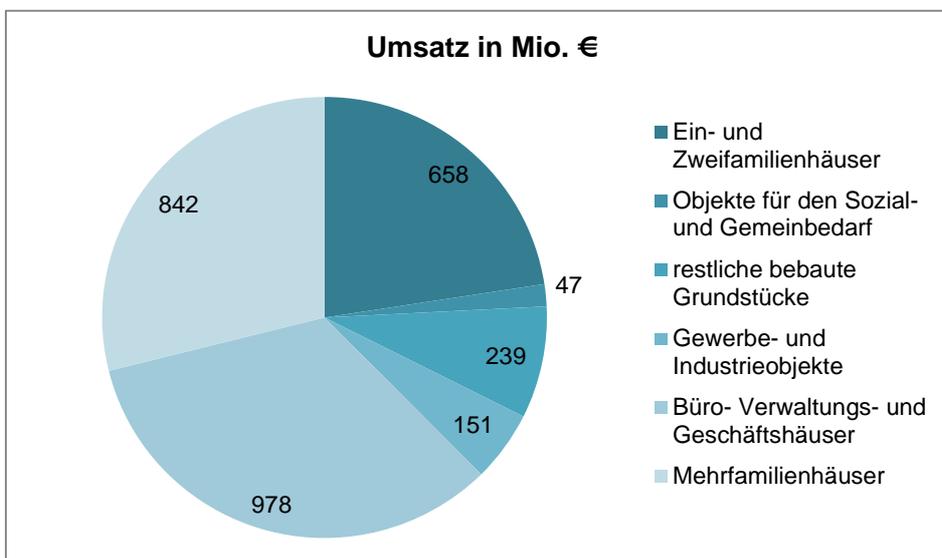
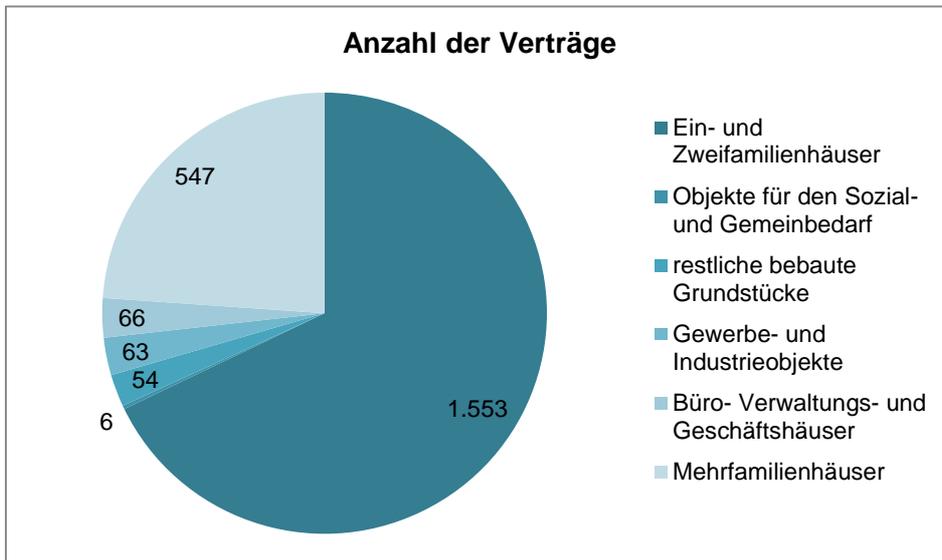
Verteilung nach Stadtbezirken



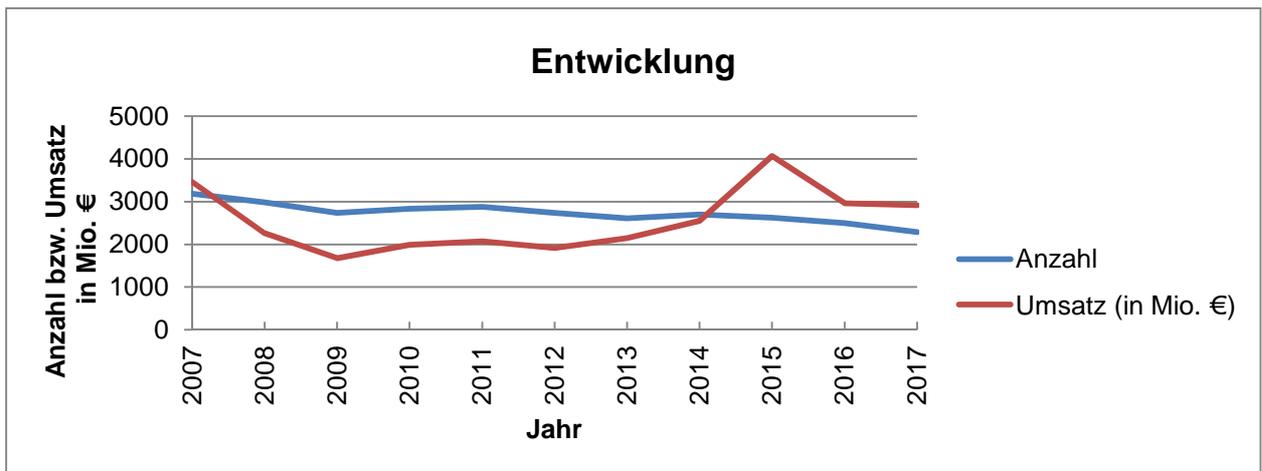
3.3 Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke									2017
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	148	6,5	142	1.050.452.189	36,0	107.107	4,7	105.788	
Rodenkirchen	320	14,0	315	294.057.469	10,1	522.740	23,1	509.634	
Lindenthal	300	13,1	289	384.635.459	13,2	228.661	10,1	222.612	
Ehrenfeld	175	7,6	158	364.066.960	12,5	356.096	15,7	349.554	
Nippes	148	6,5	137	76.846.189	2,6	57.175	2,5	51.274	
Chorweiler	271	11,8	250	128.484.066	4,4	143.342	6,3	127.532	
Porz	323	14,1	302	221.834.999	7,6	328.920	14,5	315.629	
Kalk	231	10,1	226	176.591.172	6,1	159.380	7,0	155.663	
Mülheim	373	16,3	359	219.082.973	7,5	363.839	16,0	198.112	
Insgesamt	2.289	100,0	2.178	2.916.051.475	100,0	2.267.259	100,0	2.035.797	

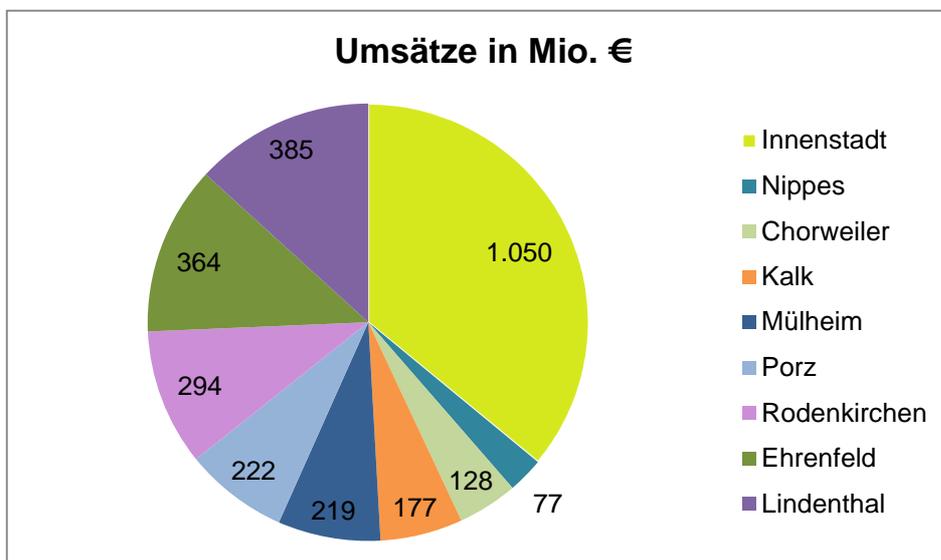
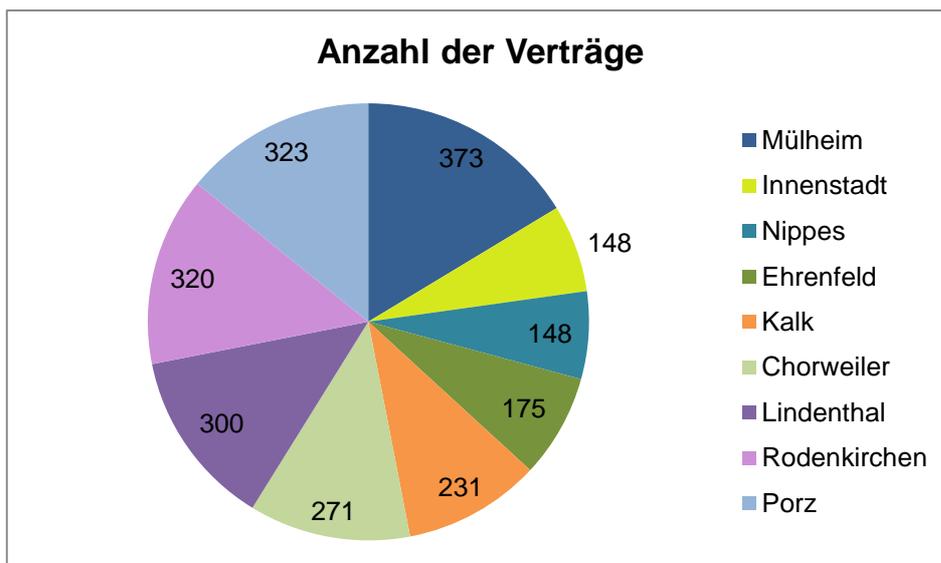
Bebaute Grundstücke									2016
Insgesamt	2.497	100,0	2.343	2.946.992.870	100,0	2.091.828	100,0	1.966.489	



Entwicklung von Umsatz und Vertragszahlen



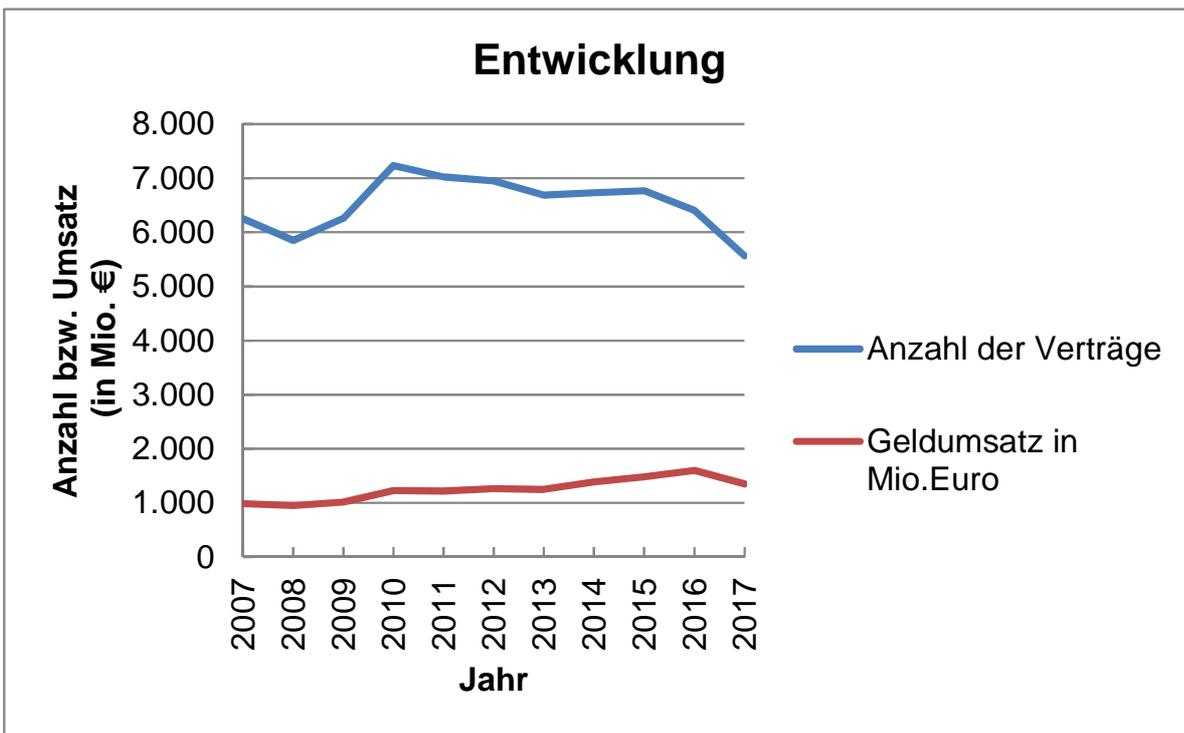
Verteilung nach Stadtbezirken

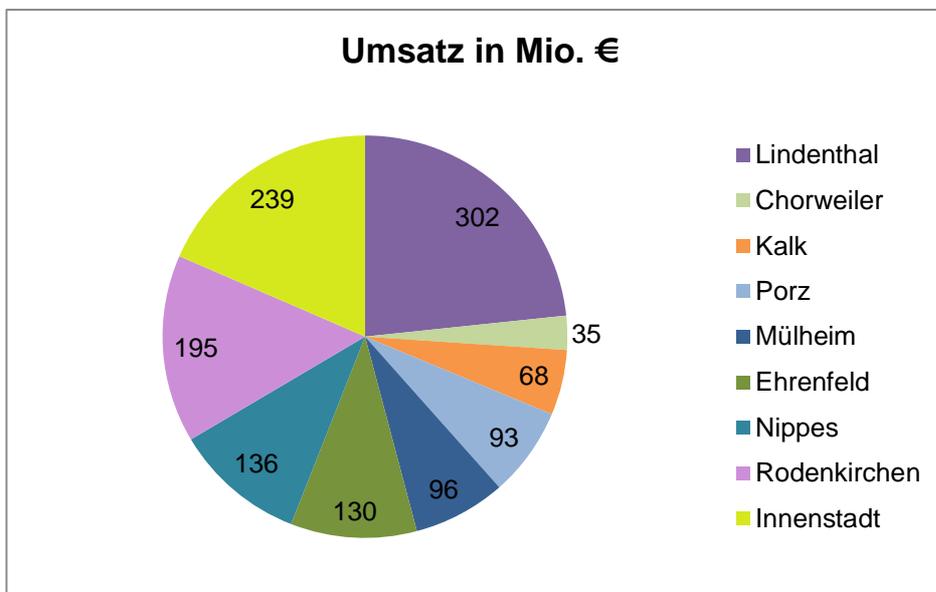
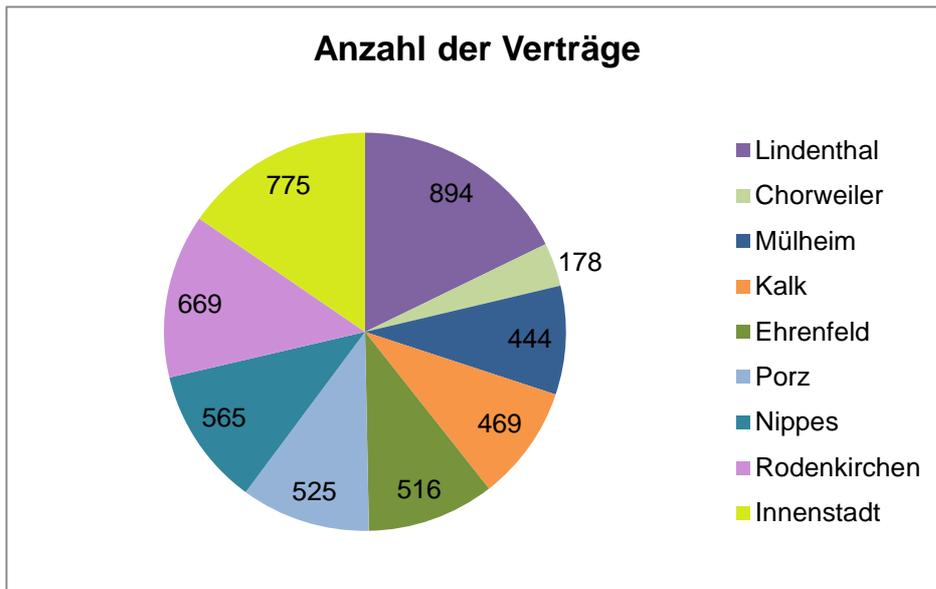


3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentum 2017					
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	
	Gesamt	%	entgeltl.		%
Innenstadt	865	15,5	835	261.166.795	19,4
Rodenkirchen	712	12,8	699	198.518.983	14,7
Lindenthal	1.005	18,1	972	315.359.395	23,4
Ehrenfeld	581	10,4	557	133.606.212	9,9
Nippes	614	11,0	593	140.082.663	10,4
Chorweiler	203	3,6	195	35.677.910	2,6
Porz	586	10,5	557	94.805.263	7,0
Kalk	512	9,2	487	70.360.697	5,2
Mülheim	486	8,7	473	99.379.072	7,4
Insgesamt	5.564	100,0	5.368	1.348.956.990	100,0

Wohnungs- und Teileigentum 2016					
Insgesamt	6.407	100,0	6.216	1.596.293.221	100,0





3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke									2017
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	14	5,4	13	4.796.250	8,3	30.411	1,8	27.281	
Rodenkirchen	54	21,0	53	3.489.020	6,0	413.995	24,0	393.224	
Lindenthal	45	17,5	44	12.543.865	21,6	197.522	11,5	188.467	
Ehrenfeld	18	7,0	16	3.473.200	6,0	5.609	0,3	4.929	
Nippes	9	3,5	7	3.154.000	5,4	3.816	0,2	3.196	
Chorweiler	23	8,9	20	3.869.166	6,7	7.577	0,4	5.622	
Porz	25	9,7	25	4.555.407	7,8	112.034	6,5	112.034	
Kalk	57	22,2	56	18.248.320	31,4	927.387	53,9	919.147	
Mülheim	12	4,7	10	3.941.286	6,8	23.097	1,3	21.995	
Insgesamt	257	100,0	244	58.070.514	100,0	1.721.448	100,0	1.675.895	

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke									2016
Insgesamt	356	100,0	349	126.901.897	100,0	2.569.670	100,0	2.554.380	

bebaute Erbbaurechte									2017
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	2	2,5	2	1.665.000	7,6	992	2,0	992	
Rodenkirchen	2	2,5	2	298.000	1,4	632	1,3	632	
Lindenthal	8	9,9	8	2.751.000	12,6	4.052	8,2	4.052	
Ehrenfeld	16	19,8	14	3.245.800	14,9	5.077	10,3	4.397	
Nippes	9	11,1	7	3.154.000	14,4	3.816	7,7	3.196	
Chorweiler	22	27,2	20	3.869.166	17,7	6.835	13,9	5.622	
Porz	12	14,8	12	2.326.967	10,7	18.538	37,6	18.538	
Kalk	5	6,2	5	1.370.000	6,3	1.294	2,6	1.294	
Mülheim	5	6,2	4	3.165.833	14,5	8.073	16,4	7.660	
Insgesamt	81	100,0	74	21.845.766	100,0	49.309	100,0	46.383	

bebaute Erbbaurechte									2016
Insgesamt	80	100,0	75	65.038.602	100,0	85.950	100,0	77.790	

bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte									2017
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	12	7,5	11	3.131.250	9,7	29.419	1,8	26.289	
Rodenkirchen	50	31,1	50	2.761.020	8,6	391.476	24,2	391.476	
Lindenthal	35	21,7	35	7.092.865	22,1	175.869	10,9	175.869	
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	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Porz	11	6,8	11	2.030.000	6,3	92.899	5,8	92.899	
Kalk	50	31,1	50	16.864.420	52,5	914.105	56,6	914.105	
Mülheim	3	1,9	2	255.453	0,8	10.940	0,7	10.251	
Insgesamt	161	100,0	159	32.135.008	100,0	1.614.708	100,0	1.610.889	

bebaute Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte									2016
Insgesamt	272	100,0	271	61.413.594	100,0	2.476.768	100,0	2.474.338	

sonstige Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke									2017
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	2	13,3	1	430.000	10,5	21.887	38,1	1.116	
Lindenthal	2	13,3	1	2.700.000	66,0	17.601	30,6	8.546	
Ehrenfeld	2	13,3	2	227.400	5,6	532	0,9	532	
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Chorweiler	1	6,7	0	0	0,0	742	1,3	0	
Porz	2	13,3	2	198.440	4,9	597	1,0	597	
Kalk	2	13,3	1	13.900	0,3	11.988	20,9	3.748	
Mülheim	4	26,7	4	520.000	12,7	4.084	7,1	4.084	
Insgesamt	15	100,0	11	4.089.740	100,0	57.431	100,0	4.069	

sonstige Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke									2016
Insgesamt	4	100,0	3	449.701	100,0	6.952	100,0	2.252	

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Individueller Wohnungsbau									2017
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	2	1,4	2	568.000	1,3	1.427	1,9	1.427	
Rodenkirchen	22	15,4	22	19.075.195	43,9	26.261	34,3	26.261	
Lindenthal	10	7,0	10	5.619.300	12,9	5.259	6,9	5.259	
Ehrenfeld	8	5,6	8	2.373.930	5,5	4.778	6,2	4.778	
Nippes	6	4,2	6	1.051.000	2,4	1.728	2,3	1.728	
Chorweiler	37	25,9	36	4.740.987	10,9	11.496	15,0	10.916	
Porz	32	22,4	32	5.857.090	13,5	14.915	19,5	14.915	
Kalk	11	7,7	11	2.552.873	5,9	6.767	8,8	6.767	
Mülheim	15	10,5	15	1.589.490	3,7	4.002	5,2	4.002	
Insgesamt	143	100,0	142	43.427.865	100,0	76.633	100,0	76.053	

Individueller Wohnungsbau									2016
Insgesamt	153	100,0	149	44.769.722	100,0	119.255	100,0	118.549	

4.2 Geschosswohnungsbau

Geschosswohnungsbau									2017
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	5	5,7	5	5.325.436	4,2	2.011	1,4	2.011	
Rodenkirchen	13	14,8	13	44.556.760	35,0	52.525	36,1	52.525	
Lindenthal	11	12,5	11	11.759.500	9,2	7.412	5,1	7.412	
Ehrenfeld	8	9,1	8	27.432.380	21,6	21.442	14,8	21.442	
Nippes	9	10,2	9	16.653.440	13,1	15.146	10,4	15.146	
Chorweiler	6	6,8	6	2.170.210	1,7	5.181	3,6	5.181	
Porz	16	18,2	16	9.053.569	7,1	19.884	13,7	19.884	
Kalk	11	12,5	11	4.782.038	3,8	8.527	5,9	8.527	
Mülheim	9	10,2	8	5.548.090	4,4	13.222	9,1	12.760	
Insgesamt	88	100,0	87	127.281.423	100,0	145.350	100,0	144.888	

Geschosswohnungsbau									2016
Insgesamt	89	100,0	88	138.349.237	100,0	179.667	100,0	179.468	

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen insgesamt									2017
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	2	4,7	2	4.338.000	11,0	813	0,5	813	
Rodenkirchen	3	7,0	3	1.947.535	4,9	11.470	7,1	11.470	
Lindenthal	6	14,0	6	1.983.860	5,0	10.052	6,3	10.052	
Ehrenfeld	8	18,6	8	9.267.976	23,5	32.644	20,3	32.644	
Nippes	1	2,3	1	458.000	1,2	3.606	2,2	3.606	
Chorweiler	3	7,0	3	1.241.395	3,2	12.716	7,9	12.716	
Porz	16	37,2	16	18.783.520	47,7	78.126	48,6	78.126	
Kalk	2	4,7	2	648.265	1,6	5.565	3,5	5.565	
Mülheim	2	4,7	2	699.150	1,8	5.602	3,5	5.602	
Insgesamt	43	100,0	43	39.367.701	100,0	160.594	100,0	160.594	

Gewerbliche Bauflächen insgesamt									2016
Insgesamt	55	100,0	54	129.676.491	100,0	339.289	100,0	338.739	

Gewerbgrundstücke für Produktion, Lager u. ä.									2017
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	3	7,3	3	1.947.535	5,6	11.470	7,2	11.470	
Lindenthal	6	14,6	6	1.983.860	5,7	10.052	6,3	10.052	
Ehrenfeld	8	19,5	8	9.267.976	26,5	32.644	20,4	32.644	
Nippes	1	2,4	1	458.000	1,3	3.606	2,3	3.606	
Chorweiler	3	7,3	3	1.241.395	3,5	12.716	8,0	12.716	
Porz	16	39,0	16	18.783.520	53,6	78.126	48,9	78.126	
Kalk	2	4,9	2	648.265	1,9	5.565	3,5	5.565	
Mülheim	2	4,9	2	699.150	2,0	5.602	3,5	5.602	
Insgesamt	41	100,0	41	35.029.701	100,0	159.781	100,0	159.781	

Grundstücke für Produktion, Lager u. ä.									2016
Insgesamt	43	100,0	42	45.570.710	100,0	266.921	100,0	266.371	

Büro- Hotel und Geschäftsgrundstücke									2017
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	2	100,0	2	4.338.000	100,0	813	100,0	813	
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	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	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Insgesamt	2	100,0	2	4.338.000	100,0	813	100,0	813	

Büro- Hotel- und Geschäftsgrundstücke									2016
Insgesamt	12	100,0	12	84.105.781	100,0	72.368	100,0	72.368	

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen										2017
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			entgeltl.	entgeltl.
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.		
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	0	0
Rodenkirchen	5	14,7	5	2.289.114	75,7	122.693	25,7	122.693		
Lindenthal	1	2,9	0	0	0,0	157.909	33,1	0		
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0		
Nippes	2	5,9	1	1	0,0	22.269	4,7	21.174		
Chorweiler	14	41,2	13	327.035	10,8	85.935	18,0	85.319		
Porz	6	17,6	6	172.442	5,7	27.440	5,8	27.440		
Kalk	1	2,9	1	50.000	1,7	8.468	1,8	8.468		
Mülheim	5	14,7	5	186.717	6,2	52.128	10,9	52.128		
Insgesamt	34	100,0	31	3.025.308	100,0	476.842	100,0	317.222		

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen										2016
Insgesamt	24	100,0	22	2.108.150	100,0	244.183	100,0	229.253		

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland und Rohbauland										2017
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			entgeltl.	entgeltl.
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.		
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	0	0
Rodenkirchen	10	52,6	10	25.597.538	10,3	240.471	50,6	240.471		
Lindenthal	1	5,3	1	2.004.800	0,8	25.050	5,3	25.050		
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0		
Nippes	3	15,8	3	7.200.000	2,9	23.633	5,0	23.633		
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0		
Porz	3	15,8	3	4.421.282	1,8	17.146	3,6	17.146		
Kalk	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0		
Mülheim	2	10,5	2	209.779.495	84,2	168.497	35,5	168.497		
Insgesamt	19	100,0	19	249.003.115	100,0	474.797	100,0	474.797		

Bauerwartungs- und Rohbauland										2016
Insgesamt	21	100,0	21	50.981.952	100,0	441.721	100,0	441.721		

Bauerwartungsland										2017
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			entgeltl.	entgeltl.
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.		
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	0	0
Rodenkirchen	8	47,1	8	21.497.538	8,8	231.171	49,7	231.171		
Lindenthal	1	5,9	1	2.004.800	0,8	25.050	5,4	25.050		
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0		
Nippes	3	17,6	3	7.200.000	2,9	23.633	5,1	23.633		
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0		
Porz	3	17,6	3	4.421.282	1,8	17.146	3,7	17.146		
Kalk	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0		
Mülheim	2	11,8	2	209.779.495	85,7	168.497	36,2	168.497		
Insgesamt	17	100,0	17	244.903.115	100,0	465.497	100,0	465.497		

Bauerwartungsland										2016
Insgesamt	15	100,0	15	11.584.818	100,0	60.967	100,0	60.967		

Rohbauland									2017
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	2	100,0	2	4.100.000	100,0	9.300	100,0	9.300	
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	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	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Insgesamt	2	100,0	2	4.100.000	100,0	9.300	100,0	9.300	

Rohbauland									2016
Insgesamt	6	100,0	6	39.397.134	100,0	380.754	100,0	380.754	

4.6 Sonstiges

Sonstige und Gemeinbedarfsflächen									2017
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	2	1,7	2	348.700	3,1	2.901	1,1	2.901	
Rodenkirchen	18	15,3	16	222.059	2,0	193.304	72,5	193.304	
Lindenthal	13	11,0	13	3.588.475	31,6	17.635	6,6	17.635	
Ehrenfeld	11	9,3	9	2.657.191	23,4	25.522	9,6	25.522	
Nippes	28	23,7	28	409.950	3,6	1.176	0,4	1.176	
Chorweiler	6	5,1	4	461.100	4,1	4.693	1,8	4.693	
Porz	22	18,6	20	2.866.010	25,3	17.122	6,4	17.122	
Kalk	9	7,6	9	697.880	6,2	3.648	1,4	3.648	
Mülheim	9	7,6	9	86.678	0,8	749	0,3	749	
Insgesamt	118	100,0	110	11.338.043	100,0	266.750	100,0	266.750	

Sonstige und Gemeinbedarfsflächen									2016
Insgesamt	121	100,0	109	48.957.756	100,0	48.957.756	100,0	48.957.756	

Grundstücke für den Sozial- und Gemeinbedarf									2017
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Rodenkirchen	4	22,2	2	99.001	1,8	184.701	89,0	1.833	
Lindenthal	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Ehrenfeld	2	11,1	2	2.035.270	37,4	3.881	1,9	3.881	
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	10	55,6	10	2.699.350	49,6	16.267	7,8	16.267	
Kalk	1	5,6	1	600.000	11,0	2.385	1,1	2.385	
Mülheim	1	5,6	1	8.500	0,2	346	0,2	346	
Insgesamt	18	100,0	16	5.442.121	100,0	207.580	100,0	24.712	

Grundstücke für den Sozial- und Gemeinbedarf									2016
Insgesamt	30	100,0	29	31.643.555	100,0	119.312	100,0	119.079	

Sonstige unbebaute Grundstücke									2017
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	2	2,0	2	348.700	5,9	2.901	4,9	2.901	
Rodenkirchen	14	14,0	14	123.058	2,1	8.603	14,5	8.603	
Lindenthal	13	13,0	13	3.588.475	60,9	17.635	29,8	17.635	
Ehrenfeld	9	9,0	7	621.921	10,5	21.641	36,6	21.552	
Nippes	28	28,0	28	409.950	7,0	1.176	2,0	1.176	
Chorweiler	6	6,0	4	461.100	7,8	4.693	7,9	1.821	
Porz	12	12,0	10	166.660	2,8	855	1,4	844	
Kalk	8	8,0	8	97.880	1,7	1.263	2,1	1.263	
Mülheim	8	8,0	8	78.178	1,3	403	0,7	403	
Insgesamt	100	100,0	94	5.895.922	100,0	59.170	100,0	56.198	

Sonstige unbebaute Grundstücke									2016
Insgesamt	91	100,0	80	17.314.201	100,0	332.465	100,0	317.784	

4.7 Bodenrichtwerte

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).

4.7.1 Zonale Bodenrichtwerte

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. Für Baugrundstücke, auf denen Eigentumswohnungen gebaut werden sollen, ist zusätzlich ein Anpassungsfaktor zu berücksichtigen. Die Umrechnungskoeffizienten und Anpassungsfaktoren befinden sich in Kapitel 4.8.2.

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.

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 Kapitel 4.8.2 dargestellt.

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.

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.

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.

4.7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2018			
Baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	gute Lage in Euro/m²	mittlere Lage in Euro/m²	mäßige Lage in Euro/m²
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	1.550	580	360
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	1250	650	340
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	960	650	380
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	880	770	570
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Gewerbebauflächen zum 01.01.2018			
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	gute Lage in Euro/m²	mittlere Lage in Euro/m²	mäßige Lage in Euro/m²
Klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung erschließungsbeitragsfrei	195	165	125

4.7.3 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln in BORISplus.NRW



Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Köln
Postleitzahl	50670
Ortsteil	Neustadt/Nord
Bodenrichtwertnummer	104002
Bodenrichtwert	1630 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2018
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem 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.

4.7.4 Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

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 4.8.2 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 4.8.2 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 (Kapitel 4.8.2). 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 4.9.1 veröffentlicht.

Grundstücke für Bürogebäude

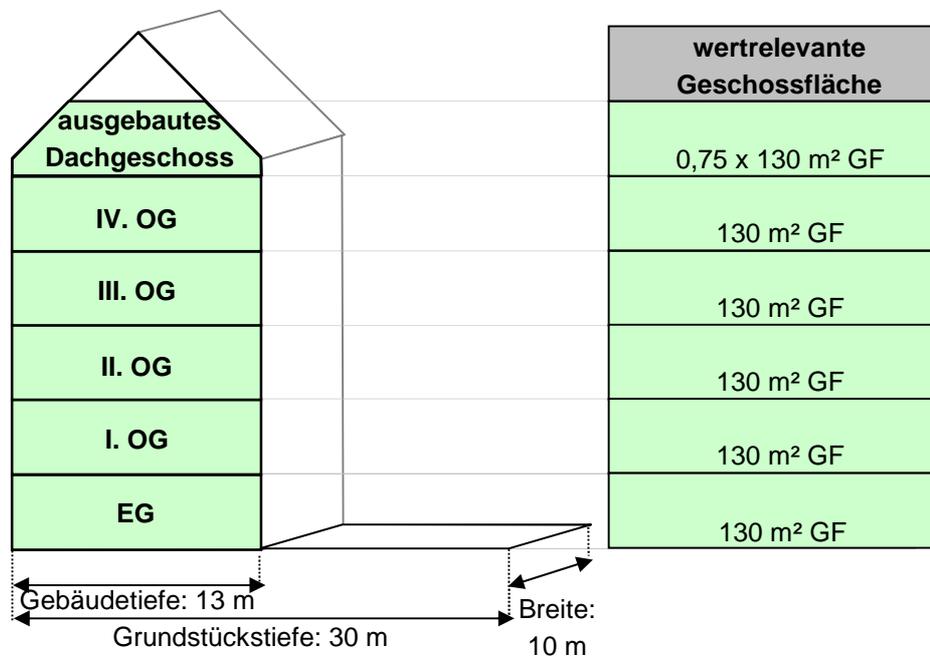
In Bürostandorten steht die realisierbare Nutzfläche im Vordergrund. Eine Umrechnung für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Geschossfläche (GFZ) erfolgt linear.

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.



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.

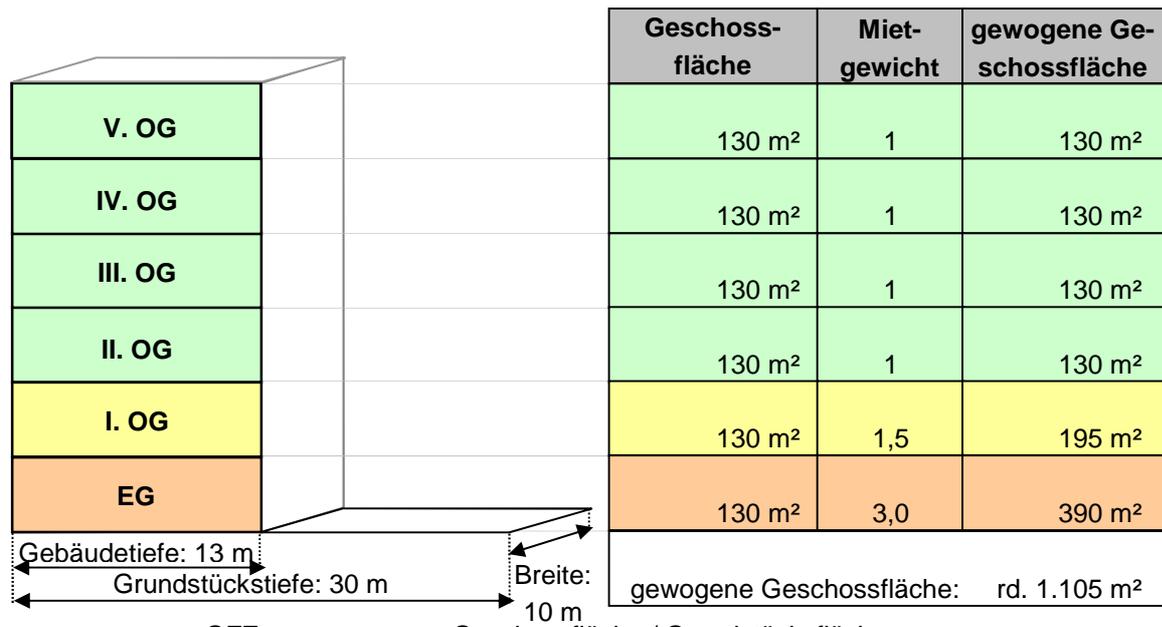
Ein Beispiel zur Ermittlung der gewogenen GFZ ist nachfolgend anhand eines Bodenrichtwertes aufgezeigt.

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).



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

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

Fallbeispiel

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

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

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

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

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

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

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

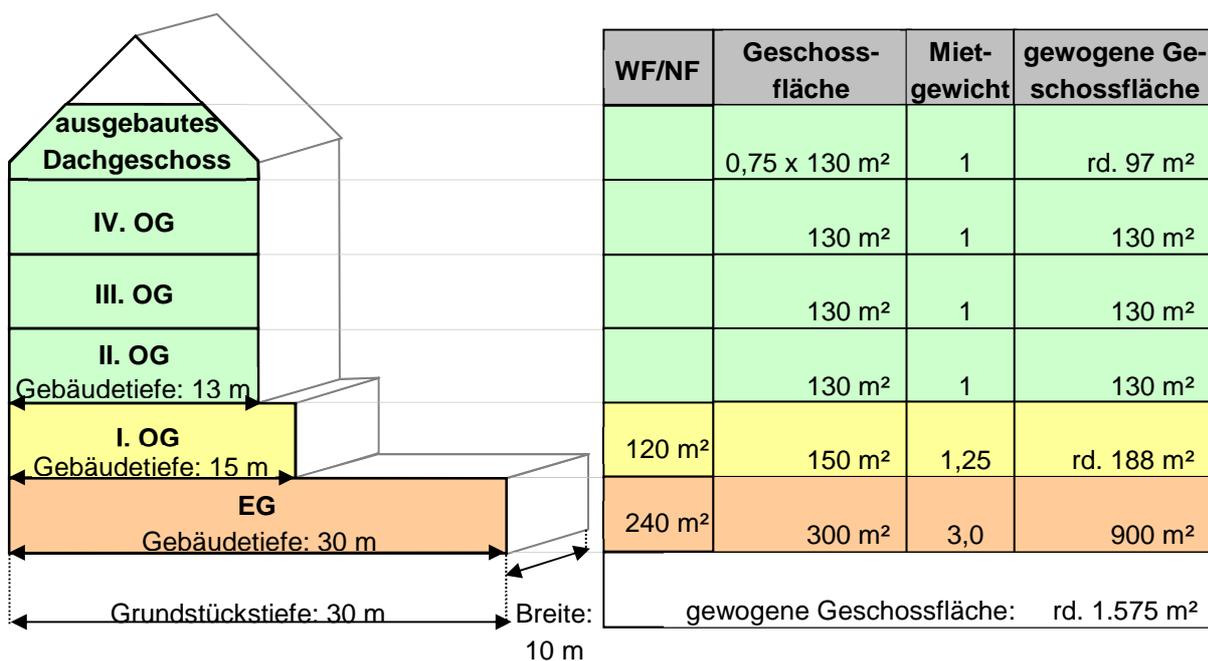
Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

Gewogene GFZ bei unterschiedlichen Gebäudetiefen

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

Für das Bodenrichtwertgrundstück sind folgende Eigenschaften veröffentlicht:

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



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

Fallbeispiel

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

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

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

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

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

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

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

Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

4.8 Erforderliche Daten

4.8.1 Indexreihen

Basis 2001 = 100 %

Jahr	Eigenheimgrundstücke		Geschosswohnungsbaugrundstücke		Gewerbegrundst. gesamtes Stadtgebiet					
	linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6	rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9	linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6	rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9	Index	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
2017	209	20	142	10	241	10	205	10	130	5

Durchschnittliche Preisentwicklung (Mod. Stopppwert 1936 = 100)

Jahr	Eigenheimgrundstücke				Geschosswohnungsbaugrundstücke				Gewerbegrundst. gesamtes Stadtgebiet	
	linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		Index	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
2017	13704	20	9091	10	7007	10	5621	10	130	5

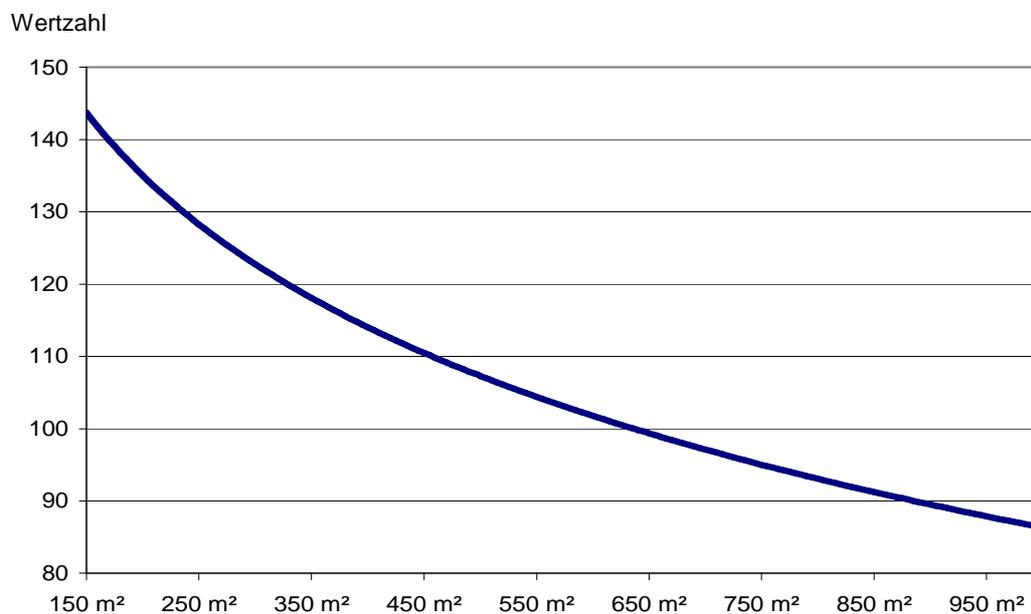
4.8.2 Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

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



Folgende Gleichung liegt den Werten der Tabelle zugrunde:

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

Beispiel:

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

$$\begin{aligned} \mathbf{WZ} \text{ für } 600 \text{ m}^2 &= 295,28 - 30,25 \times \log_n 600 = \mathbf{102} \\ \mathbf{WZ} \text{ für } 500 \text{ m}^2 &= 295,28 - 30,25 \times \log_n 500 = \mathbf{107} \end{aligned}$$

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

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.

Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau)

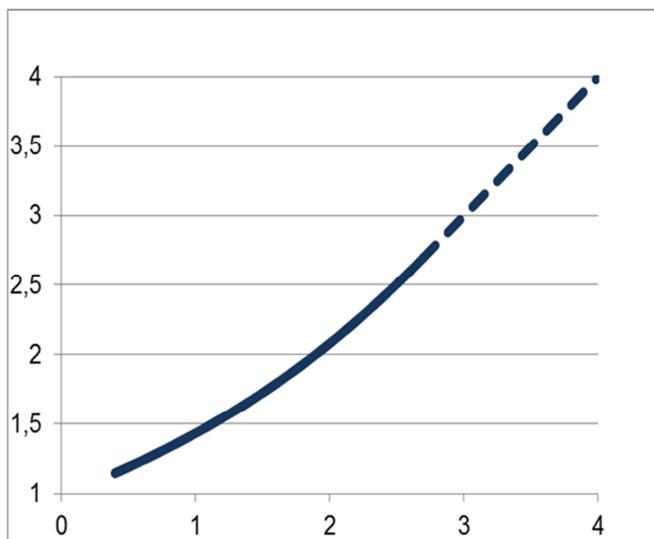
In der nachfolgenden Tabelle werden die Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken im Geschosswohnungsbau bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ) dargestellt.

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.

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

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.

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 Mietwohnanlagen.

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.

4.9 Untersuchungen zu besonderen Bodenwerten

4.9.1 Gewerbegrundstücke für teilweise tertiäre gewerbliche Nutzung

Büro- und Hotelnutzung

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

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

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

Geschäfts- und Einzelhandelsnutzung

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

Bei den Kaufpreisen bestehen große, branchenabhängige Preisschwankungen.

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

4.9.2 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 2010 bis 2017 wurden 50 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	11,81 €/m ²
Standardabweichung	± 2,19 €/m ²
Minimum	9,61 €/m ²
Maximum	15,00 €/m ²
Median	10,70 €/m ²
Anzahl	20

Das Verhältnis dieser Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für „Flächen der Landwirtschaft“ aus den Jahren 2010 - 2017 stellt sich wie folgt dar:

Mittelwert	2,4
Standardabweichung	± 0,45
Minimum	1,8
Maximum	3,2
Anzahl	20

4.9.3 Flächen zur Gewinnung von Rohstoffen (Kiesabbauflächen)

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

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

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

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

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

Mittelwert	19,34 €/m ²
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

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser									2017
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	3	0,2	2	2.254.000	0,3	2.223	0,3	1.885	
Rodenkirchen	254	16,4	250	153.679.461	23,3	136.697	19,3	133.791	
Lindenthal	217	14,0	210	147.753.324	22,4	93.097	13,1	90.093	
Ehrenfeld	82	5,3	66	24.474.466	3,7	30.175	4,3	24.049	
Nippes	96	6,2	89	33.747.752	5,1	28.993	4,1	26.917	
Chorweiler	246	15,8	227	78.430.689	11,9	103.965	14,7	90.748	
Porz	253	16,3	233	76.546.533	11,6	119.950	16,9	106.870	
Kalk	151	9,7	146	52.823.245	8,0	73.574	10,4	69.857	
Mülheim	251	16,2	241	88.697.644	13,5	120.395	17,0	116.637	
Insgesamt	1.553	100,0	1.464	658.407.114	100,0	709.069	100,0	660.847	

Ein- und Zweifamilienhäuser									2016
Insgesamt	1.665	100,0	1.567	701.582.780	100,0	821.567	100,0	745.805	

5.1.1 Zusammenfassung nach Preisgruppen

Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen					2017
Kaufpreisspanne in €	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt in €	%	
ohne Kaufpreisangabe	89	5,7	0	0,0	
bis 100.000	42	2,7	2.513.661	0,4	
bis 200.000	140	9,0	22.529.659	3,4	
bis 250.000	102	6,6	23.753.359	3,6	
bis 300.000	184	11,8	51.675.385	7,8	
bis 400.000	361	23,2	128.130.325	19,5	
bis 500.000	261	16,8	118.017.001	17,9	
bis 750.000	242	15,6	145.691.758	22,1	
bis 1.000.000	66	4,2	56.799.867	8,6	
bis 1.500.000	41	2,6	50.976.100	7,7	
bis 2.000.000	16	1,0	26.820.000	4,1	
über 2.000.000	9	0,6	31.500.000	4,8	
insgesamt	1.553	100	658.407.114	100	

5.1.2 Verteilung nach Gebäudetyt

Insgesamt sind **1.553** Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden.

Davon konnten **1.498** Objekte nach Reihen- und- Reihenendhaus, Doppelhaushälfte und freistehender Bebauung eingruppiert werden.

Verteilung nach Gebäudetyt				2017
Bezirk	Reihen- und Reihenendhäuser	Doppelhäuser	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Gesamtverteilung
Innenstadt	2	0	0	2
Rodenkirchen	95	75	68	238
Lindenthal	107	55	51	213
Ehrenfeld	58	14	10	82
Nippes	77	6	11	94
Chorweiler	137	59	41	237
Porz	115	61	69	245
Kalk	55	37	55	147
Mülheim	119	80	41	240
Insgesamt	765	387	346	1.498

5.1.3 Kaufpreise nach Gebäudetypen

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

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

Die Kenndaten ersetzen nicht die fundierte Wertermittlung.

Stadtbezirk 2

freistehende Bebauung											2017	
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.		
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
		428.160		516				139		3.168		
Rondorf	5	335.000	498.000	299	756	1956	1986	108	200	2.490	3.813	
		1.112.188		566				217		4.436		
Rodenkirchen	8	420.000	4.100.000	289	984	1962	2017	111	500	3.244	8.200	

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2017	
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.		
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
		406.222		278				121		3.347		
Rondorf	9	249.000	539.000	200	389	1960	2009	102	135	2.284	4.146	
		615.596		364				151		4.086		
Rodenkirchen	28	460.000	1.250.000	10	1.668	1957	2018	120	320	3.286	5.208	
		359.583		389				121		2.981		
Weiß	6	250.000	697.500	208	803	1970	2017	85	164	1.667	4.253	
		508.600		248				130		3.928		
Sürth	10	360.000	670.000	130	376	1920	2008	100	160	2.813	4.891	
		329.875		259				134		2.470		
Godorf	4	269.500	360.000	217	377	1968	2019	110	142	2.429	2.535	
		267.667		239				119		2.244		
Meschenich	3	258.000	280.000	228	256	1990	1991	118	122	2.172	2.373	

Stadtbezirk 3

freistehende Bebauung											2017
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		972.500		741				244		4.321	
Müngersdorf	4	780.000	1.260.000	604	825	1980	1995	180	400	2.625	6.000
		615.500		549				156		4.151	
Weiden	4	557.000	670.000	383	806	1956	1998	124	229	2.926	4.924

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2017
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		965.167		308				169		5.525	
Klettenberg	3	499.500	1.480.000	251	409	1925	1965	103	223	4.850	6.637
		1.001.250		470				185		5.201	
Lindenthal	4	480.000	1.650.000	158	923	1895	1959	116	270	4.138	6.111
		821.154		155				160		5.154	
Müngersdorf	9	645.000	959.500	76	360	1932	2018	153	170	3.794	5.923
		726.571		346				156		4.706	
Junkersdorf	7	465.000	1.075.000	220	547	1934	2019	90	240	3.429	5.513
		524.479		354				145		3.672	
Weiden	14	400.000	893.000	188	608	1922	2001	100	225	2.550	4.590
		453.963		378				143		3.264	
Lövenich	8	295.000	590.000	232	483	1965	1983	110	220	2.398	4.522
		480.521		350				135		3.479	
Widdersdorf	19	250.000	993.000	146	606	1962	2018	102	194	2.252	5.226

Stadtbezirk 4

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2017
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		317.333		194				118		2.832	
Bickendorf	6	190.000	500.000	123	285	1905	1929	64	189	1.776	3.906
		388.667		240				126		3.066	
Ossendorf	3	290.000	465.000	196	275	1960	2000	100	145	2.900	3.207

Stadtbezirk 5

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2017
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		664.000		243				182		3.835	
Nippes	3	390.000	887.000	86	398	1880	2006	127	258	2.438	5.630
		425.000		214				124		3.380	
Niehl	3	285.000	610.000	141	338	1930	2008	96	140	2.815	4.357
		325.875		288				112		2.970	
Longerich	12	285.000	383.000	187	391	1920	1960	76	163	2.055	3.750
		323.370		193				97		3.372	
Bilderstöckchen	3	200.000	389.000	163	243	1900	2004	85	111	2.105	4.576

Stadtbezirk 6

freistehende Bebauung											2017
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		538.250		697				189		2.969	
Pesch	4	410.000	640.000	371	839	1954	1971	115	234	2.130	3.565

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2017
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		323.100		306				105		3.095	
Heimersdorf	5	268.500	397.000	136	690	1936	2017	92	124	2.712	3.370
		385.891		283				146		2.721	
Pesch	11	270.000	648.000	182	635	1964	1988	100	300	2.160	3.241
		356.250		319				124		2.868	
Esch/Auweiler	8	235.000	610.000	179	526	1964	2012	100	155	1.857	3.935
		380.833		250				134		2.893	
Blumenberg	6	365.000	400.000	186	315	1992	2002	115	164	2.317	3.391
		419.988		319				129		3.219	
Roggendorf/ Thenhoven	16	200.000	512.300	147	627	1952	2018	98	154	1.692	3.800
		413.525		401				129		3.172	
Worringen	12	180.000	502.300	50	769	1930	2017	85	150	2.118	3.912

Stadtbezirk 7

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2017
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücks- fläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel		Min	Max	Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max			Min	Max	Min	Max
		404.857		364				132		3.048	
Poll	7	280.000	569.000	232	704	1923	2018	110	168	2.308	3.682
		469.000		337				166		2.834	
Westhoven	5	330.000	605.000	241	470	1928	2015	120	205	2.432	3.113
		286.333		260				118		2.393	
Ensen	3	205.000	339.000	229	280	1972	1985	100	130	2.050	2.608
		354.177		332				145		2.456	
Eil	8	220.000	490.000	177	529	1908	2000	100	215	1.692	2.846
		351.375		265				100		4.205	
Porz	4	285.000	479.000	145	362	1927	1960	61	120	2.375	5.701
		276.875		343				125		2.223	
Urbach	8	178.000	445.000	186	591	1961	1981	87	199	1.850	2.696
		322.400		321				124		2.622	
Wahnheide	5	275.000	383.000	206	423	1972	1990	102	147	2.177	2.958
		310.900		189				111		2.776	
Lind	6	220.000	384.400	163	232	1966	2017	95	120	2.316	3.229
		418.214		230				141		2.961	
Zündorf	7	255.000	544.500	186	272	1944	2019	95	170	2.510	3.304
		336.050		455				181		1.977	
Langel	4	170.000	413.600	267	607	1920	2018	150	225	850	2.757

Stadtbezirk 8

freistehende Bebauung											2017
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		417.000		723				168		2.593	
Ostheim	5	320.000	530.000	374	1.089	1938	1961	108	250	1.700	2.963
		560.000		919				175		3.358	
Brück	6	350.000	800.000	688	1.133	1934	1973	90	269	1.777	4.611
		426.667		661				145		2.868	
Rath/Heumar	6	125.000	695.000	355	1.174	1750	1960	110	175	1.000	4.182

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2017
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		280.750		312				114		2.435	
Höhenberg	4	198.000	400.000	216	516	1920	1953	99	135	1.960	2.963
		384.750		476				139		2.806	
Ostheim	4	300.000	518.000	193	762	1957	2003	97	192	2.675	3.093
		316.167		236				144		2.193	
Merheim	12	255.000	490.000	149	776	1956	2008	125	212	1.936	2.846
		388.111		368				129		3.034	
Brück	9	250.000	599.000	214	586	1930	2017	96	180	1.938	5.209
		538.458		503				148		3.525	
Rath/Heumar	12	240.000	1.250.000	163	930	1906	2013	88	230	2.493	5.435
		327.071		345				127		2.702	
Neubrück	7	280.000	382.000	235	434	1967	1972	93	170	1.993	3.938

Stadtbezirk 9

freistehende Bebauung											2017
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		513.000		728				159		3.266	
Flittard	3	330.000	670.000	403	1.056	1957	1994	105	228	2.939	3.717

Reihenhaus/Reihenendhaus/Doppelhaus											2017
Stadtteil	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Grundstücksfläche in m ²		Baujahr		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² Wf.	
		Mittel		Mittel				Mittel		Mittel	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
		250.000		476				85		2.922	
Mülheim	4	150.000	305.000	126	1.004	1934	1956	75	93	2.000	3.675
		333.333		355				134		2.593	
Buchheim	3	315.000	360.000	252	483	1960	1965	96	155	2.097	3.281
		424.924		453				160		2.628	
Holweide	7	270.000	625.000	187	1.374	1905	2002	104	230	2.009	3.342
		517.650		360				143		3.614	
Dellbrück	40	275.000	960.000	154	1.115	1928	2019	90	253	2.000	5.000
		352.667		393				125		2.809	
Höhenhaus	9	215.000	580.000	151	633	1929	1992	84	186	1.985	3.819
		355.900		338				120		2.929	
Dünnwald	10	150.000	585.000	153	622	1921	2003	83	160	1.667	4.508
		344.031		482				126		2.650	
Flittard	8	90.000	525.000	231	813	1936	1966	91	171	900	3.355

5.1.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen

Insgesamt sind 1.820 Verträge aus den Jahren 2014 bis 2017 mit bekannter Wohnfläche und Baujahr ausgewertet worden.

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	-							
gute Lage	10	4.035	3.254	5.000	120	293	474	1.117
mittlere Lage	13	3.234	1.667	5.159	76	170	180	893
einfache Lage	-							
Doppel-/Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	75	4.063	3.689	4.732	137	196	143	529
mittlere Lage	18	3.945	3.035	4.360	146	197	217	390
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	5	3.653	2.214	5.769	108	260	203	967
mittlere Lage	36	3.334	1.700	5.000	80	297	170	1.607
einfache Lage	-							
Reihenmittelhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	5	3.956	3.736	4.253	146	164	235	363
mittlere Lage	3	3.916	3.606	4.089	169	174	237	289
einfache Lage	6	2.534	2.429	2.593	140	150	210	226
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	6	3.459	2.435	5.208	85	197	173	803
mittlere Lage	20	3.076	1.282	4.213	78	160	61	360
einfache Lage	4	2.211	1.719	3.000	111	145	228	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	3	6.717	6.044	7.173	237	310	485	904
gute Lage	8	4.827	3.869	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	-							
gute Lage	7	4.258	3.265	5.700	124	245	383	865
mittlere Lage	3	4.294	3.502	5.615	112	227	272	591
einfache Lage	-							
Doppel-/Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	6	4.719	4.263	5.821	125	280	254	616
gute Lage	54	4.467	3.472	5.923	125	194	112	877
mittlere Lage	74	3.093	1.979	4.809	110	282	181	608
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	6	5.161	3.200	6.250	135	200	296	621
gute Lage	23	3.946	1.652	5.861	90	239	217	608
mittlere Lage	19	3.283	1.961	4.961	100	160	212	453
einfache Lage	-							
Reihenmittelhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	24	4.483	3.682	5.342	145	177	76	607
mittlere Lage	14	2.638	2.273	4.157	95	359	130	917
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	6	4.105	3.143	5.282	140	220	154	301
gute Lage	15	3.765	2.326	6.637	86	240	113	597
mittlere Lage	7	2.941	2.399	3.806	108	130	172	359
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	5	2.835	1.767	4.000	85	180	357	824
einfache Lage	-							
Doppel-/Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	4	3.040	2.958	3.121	141	141	209	237
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	27	2.643	1.175	3.833	60	274	199	750
einfache Lage	-							
Reihenmittelhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	4	3.087	3.054	3.148	127	127	145	337
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	5	4.087	3.364	4.632	90	190	122	379
mittlere Lage	35	2.918	1.480	7.222	55	223	88	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	8	4.021	1.280	5.943	100	190	207	1.120
einfache Lage	-							
Doppel-/Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	15	3.758	2.917	4.910	112	145	202	382
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	5	5.094	4.182	5.808	125	330	308	779
gute Lage	-							
mittlere Lage	28	2.852	1.515	4.310	78	258	136	751
einfache Lage	-							
Reihenmittelhäuser								
Neubau								
gute Lage	-							
mittlere Lage	8	4.111	2.710	4.650	120	133	175	267
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	63	2.922	1.443	6.843	51	205	86	477
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	29	2.675	811	4.204	76	270	245	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	67	3.159	2.281	3.912	120	170	184	1.232
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	97	2.486	611	4.830	50	300	177	1.099
einfache Lage	-							
Reihenmittelhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	18	2.953	2.173	3.777	119	138	136	800
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	72	2.417	1.289	3.568	91	206	138	545
einfache Lage	-							

Stadtbezirk 7

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	59	2.484	1.252	4.831	70	352	270	3.020
einfache Lage	9	2.651	1.926	3.333	96	240	418	1.037
Doppel-/Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	11	2.906	2.418	3.387	107	170	191	813
einfache Lage	6	2.988	2.757	3.229	118	150	169	607
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	115	2.593	1.250	5.401	61	215	108	1.428
einfache Lage	14	2.527	850	3.306	78	200	236	963
Reihenmittelhäuser								
Neubau es liegen keine Kaufpreise vor								
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	-							
einfache Lage	9	2.220	1.542	2.609	95	225	163	369

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	13	3.586	2.679	4.307	119	377	428	1.847
mittlere Lage	70	2.680	1.000	7.263	80	360	286	4.700
einfache Lage	5	2.588	2.382	2.753	97	111	356	461
Doppel-/Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	18	3.172	1.992	5.209	115	148	156	619
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	11	3.745	2.588	5.435	110	230	261	1.005
mittlere Lage	82	2.716	1.269	4.389	75	295	178	871
einfache Lage	12	2.635	1.681	3.938	93	200	207	709
Reihenmittelhäuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
mittlere Lage	57	2.231	909	3.114	85	212	125	460
einfache Lage	13	2.086	1.043	2.759	80	165	166	273

Stadtbezirk 9

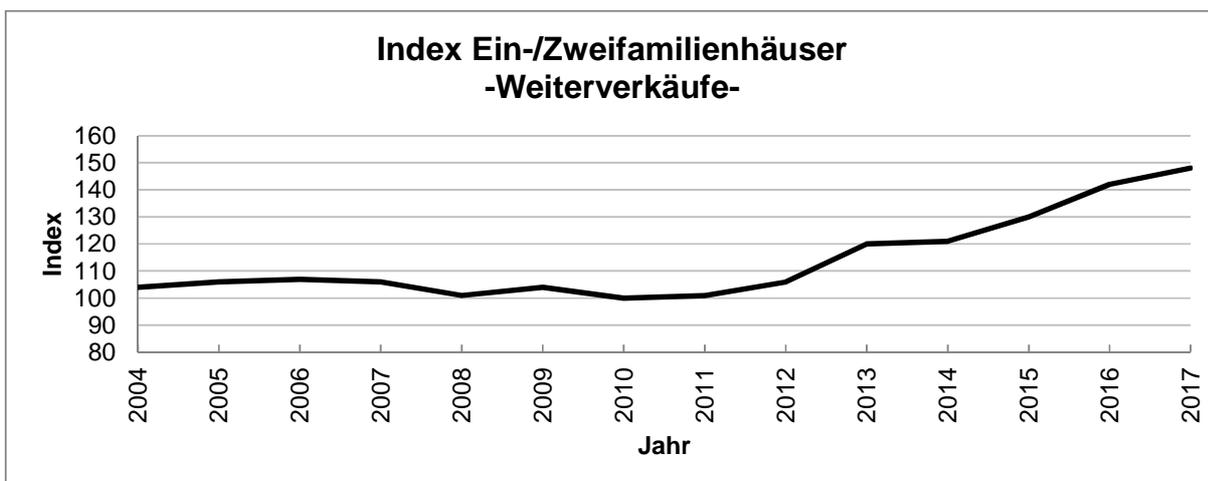
Gebäudeart, Wohnlage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² Wfl.			Wohnfläche in m ²		Grundstücks- fläche in m ²	
		Mittel	Min	Max	Min	Max	Min	Max
freistehende Häuser								
Neubau	es liegen keine Kaufpreise vor							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	45	2.883	1.462	4.605	80	354	235	3.478
einfache Lage	-							
Doppel-/Reihenendhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	32	3.466	2.655	4.233	115	164	154	423
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	129	2.637	900	5.541	54	283	80	3.790
einfache Lage	9	2.449	1.295	3.172	75	200	243	1.004
Reihenmittelhäuser								
Neubau								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	17	3.115	2.341	3.925	115	159	158	439
einfache Lage	-							
Weiterverkauf								
sehr gute Lage	-							
gute Lage	-							
mittlere Lage	88	2.432	971	5.075	67	205	62	580
einfache Lage	16	2.009	721	2.611	83	208	109	545

5.1.5 Index für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)

Für die Darstellung einer Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden Kaufverträge herangezogen, deren Wohnfläche und das Baujahr bekannt waren.

Kauffälle von neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern wurden nicht berücksichtigt. Weiterhin wurden die beurkundeten Kaufpreise um eventuelle Stellplatzanteile sowie Inventar bereinigt.

Jahr	Anzahl	Median in €/m² WF	Index 2010 = 100
2004	108	2.060	104
2005	240	2.088	106
2006	242	2.112	107
2007	147	2.096	106
2008	351	2.000	101
2009	221	2.056	104
2010	372	1.975	100
2011	615	2.000	101
2012	646	2.089	106
2013	504	2.375	120
2014	518	2.383	121
2015	443	2.565	130
2016	429	2.800	142
2017	433	2.919	148



5.1.6 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

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: 11.07.2017) 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).

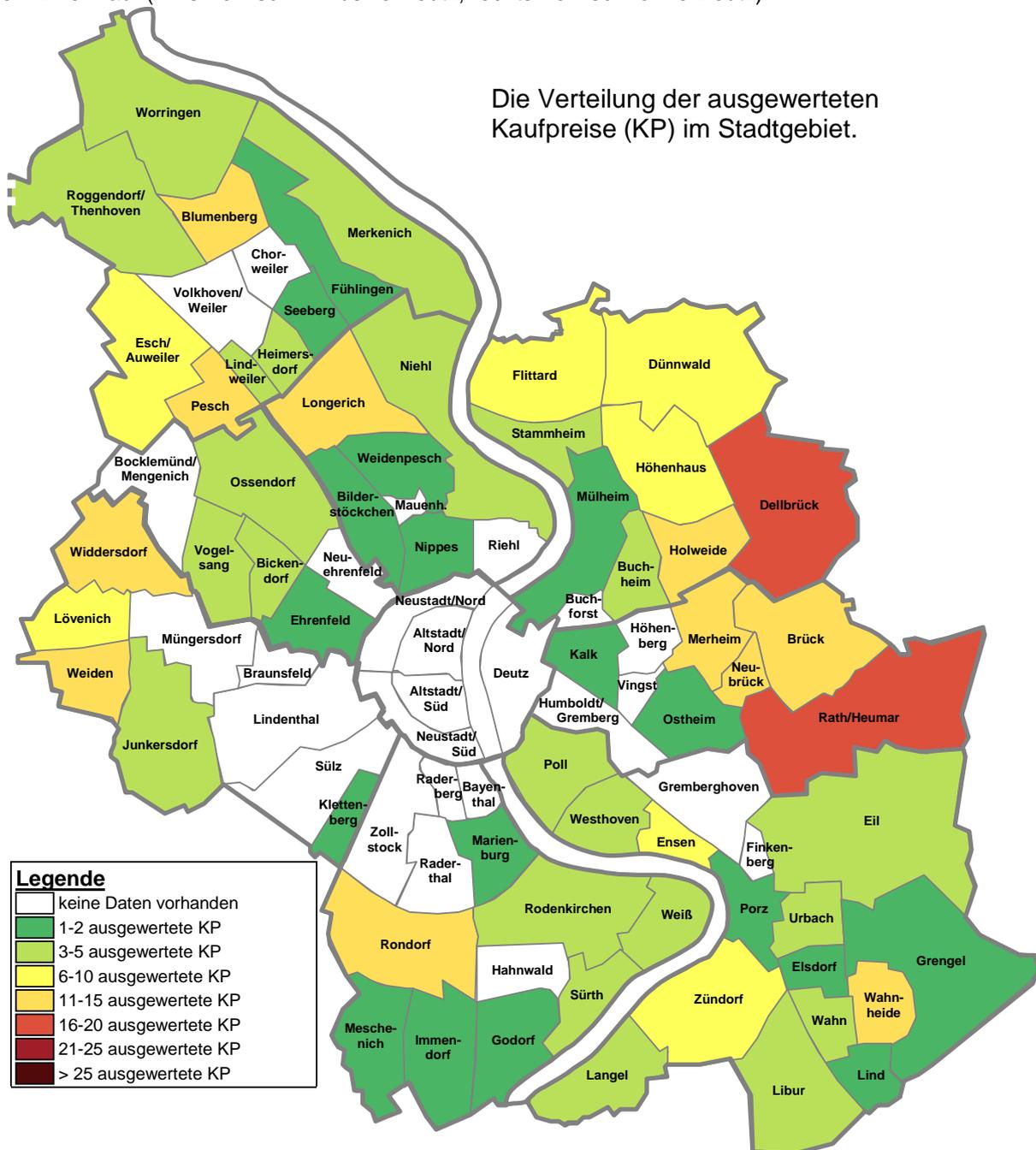
Sachwertfaktoren									2017
Lage	Anzahl	Sachwert in Euro	Grundstücksfläche in m ²	Bodenwert-niveau in €/m ²	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Restnutzungsdauer in Jahren	Bodenwert (Teil des Sachwerts) in Euro	Sachwertfaktor
alle	344	313.851 ± 124.804	359 ± 186	495 ± 143	1979 ± 19	134 ± 32	46 ± 16	157.323 ± 80.771	1,31 ± 0,22
linksrheinische, freistende Häuser	22	476.162 ± 153.915	578 ± 191	575 ± 159	1976 ± 18	164 ± 52	42 ± 17	284.128 ± 103.685	1,16 ± 0,19
linksrh. Doppelhaus-hälften/Reihenendh.	69	348.570 ± 120.006	350 ± 117	573 ± 198	1984 ± 18	133 ± 29	50 ± 16	184.046 ± 90.177	1,32 ± 0,19
linksrheinische Reihenmittelhäuser	67	244.543 ± 69.384	233 ± 57	547 ± 154	1978 ± 20	123 ± 25	45 ± 16	120.128 ± 38.102	1,44 ± 0,20
rechtsrheinische, freistende Häuser	39	414.822 ± 146.091	583 ± 195	466 ± 101	1972 ± 20	155 ± 41	42 ± 16	222.667 ± 85.180	1,15 ± 0,21
rechtsrh. Doppelhaus-hälften/Reihenendh.	83	320.461 ± 89.290	400 ± 192	436 ± 65	1980 ± 19	136 ± 25	48 ± 15	146.680 ± 41.529	1,26 ± 0,20
rechtsrheinische Reihenmittelhäuser	64	223.080 ± 51.964	237 ± 69	424 ± 48	1978 ± 19	124 ± 23	46 ± 15	97.844 ± 27.589	1,37 ± 0,22

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

- Die Auswertung für den Grundstücksmarktbericht umfasst den **Zeitraum 2016 bis 2017**.
- Die Auswertung fokussiert sich auf den Schwerpunktbereich des Teilmarktes „Ein-/Zweifamilienhäuser“, d. h. Sonderfälle wie Villen, Liebhaberobjekte, Atriumhäuser und Fertighäuser stellen nur einen geringen Anteil dar.
- Die Kaufpreise wurden vorab insbesondere auf folgende **Grundstücksnorm** abgestellt (bereinigte Kaufpreise):
 - Garage inbegriffen, sofern diese auf dem Grundstück steht (Garage(n) sind wertmäßig im Sachwertverfahren zu berücksichtigen)
 - Garagen, die auf separaten Grundstücken stehen, werden wertmäßig vom Kaufpreis abgezogen (Bereinigung/Normierung des Kaufpreises)
 - Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien (BauGB) und straßenbaukostenfreien Zustand (KAG) ausgegangen. Ggf. zu zahlende Beträge wurden bei der Kaufpreisbereinigung (Normierung) berücksichtigt.
 - Überschüssige Freiflächen sowie abweichende Teilbereiche werden vom Gesamtgrundstückswert in Abzug gebracht.

- Das **Modell der AGVGA.NRW** weist folgende wesentlichen Komponenten auf:
 - Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 Sachwertrichtlinie)
 - keine Gebäudebaujahrsklassen, keine Regionalisierungsfaktoren
 - Gebäudestandard gemäß Anlage 2 Sachwertrichtlinie
 - Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten
 - Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
 - Brutto-Grundfläche (BGF) als Bezugsmaßstab
 - Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes
 - Restnutzungsdauer wird ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifiziert (Anlage 4 Sachwertrichtlinie)
 - lineare Alterswertminderung
 - Bodenwert von den Bodenrichtwerten zum 01.01. des Auswertejahres abgeleitet (ohne Berücksichtigung einer konjunkturellen Weiterentwicklung); siehe hierzu die Untersuchung auf (siehe Seite 64).

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



Bodenwertniveau

Es wurde eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des Bodenwertniveaus festgestellt. Auf Seite 65 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. Seite 36). 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

Ab Seite 36 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 den Tabellen auf 65 wie folgt:

$$1,19 = 1,14 + 0,05$$

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).

Untersuchung der Sachwertfaktoren bei stark steigenden Bodenrichtwerten

Veröffentlichungen weisen auf die Problematik der Ableitung von Sachwertfaktoren bei stark steigenden Bodenrichtwerten hin.¹ Die Ableitung der Sachwertfaktoren mit den Bodenrichtwerten des Folgejahres wurde für die Kauffälle aus 2016 und 2017 untersucht (die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2018 für die ausgewerteten Kauffälle aus dem Jahr 2017, die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2017 für die ausgewerteten Kauffälle aus dem Jahr 2016). Es konnten systematische Abweichungen festgestellt werden: Im linksrheinischen Stadtgebiet liegt der Sachwertfaktor bei Verwendung der Bodenrichtwerte des Folgejahres durchschnittlich um 0,1 niedriger, im rechtsrheinischen Stadtgebiet um 0,05. Insbesondere in Hochpreislagen mit einer starken Bodenwertsteigerung kann der Sachwertfaktor deutlich niedriger liegen.

¹ z.B. Mann, Düsseldorfer Sachwertfaktoren im 20-Jahre-Vergleich, Der Immobilienbewerter 1/2016

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Ableitung und Anwendung der Sachwertfaktoren im Kapitel 5.1.6. Hier sind auch Beispiele für die Anwendung der Sachwertfaktoren und die Ableitung des Bodenwertniveaus gegeben.

linksrheinisches Stadtgebiet				2017	2017	
vorläufiger Sachwert in Euro	freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaus-hälften, Reihenend-häuser	Reihenmittel-häuser		Bodenwert-niveau* in Euro/m ²	Anpassung des Sachwert-faktors
100.000					200	-0,11
150.000			1,51		300	-0,05
200.000	1,29	1,32	1,41		400	±0,00
250.000	1,23	1,28	1,34		500	+0,05
300.000	1,18	1,24	1,28		600	+0,11
350.000	1,14	1,22	1,23		700	+0,16
400.000	1,10	1,19	1,19		750	+0,19
450.000	1,07	1,17	1,15		800	+0,21
500.000	1,04	1,15	1,11		850	+0,24
550.000	1,02	1,13			900	+0,27
600.000	0,99	1,11			950	+0,29
650.000	0,97	1,10			1.000	+0,32
700.000	0,95	1,08				
750.000	0,93	1,07				
800.000		1,06				
850.000		1,04				
900.000						
950.000						

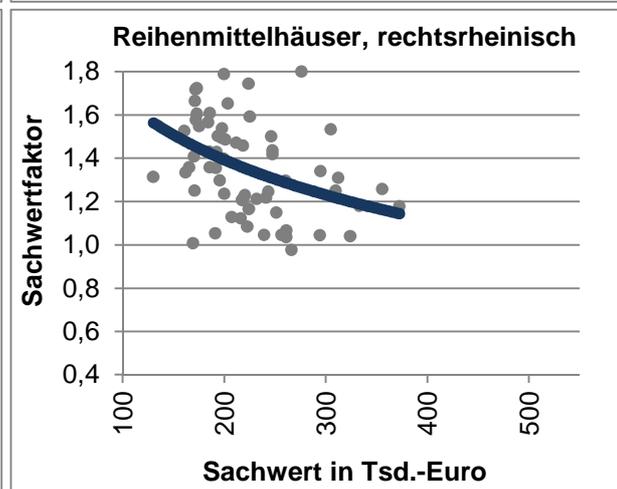
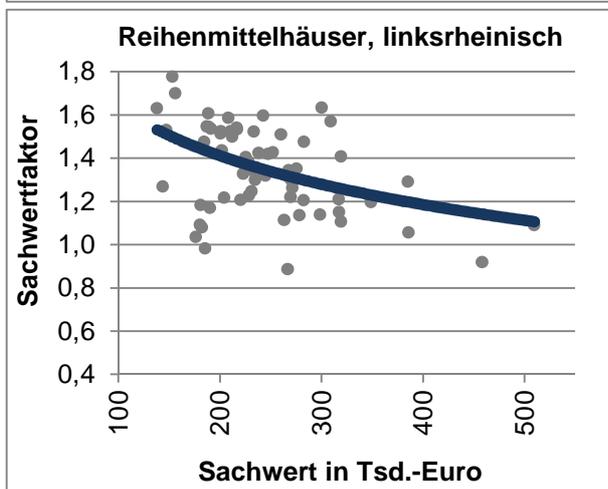
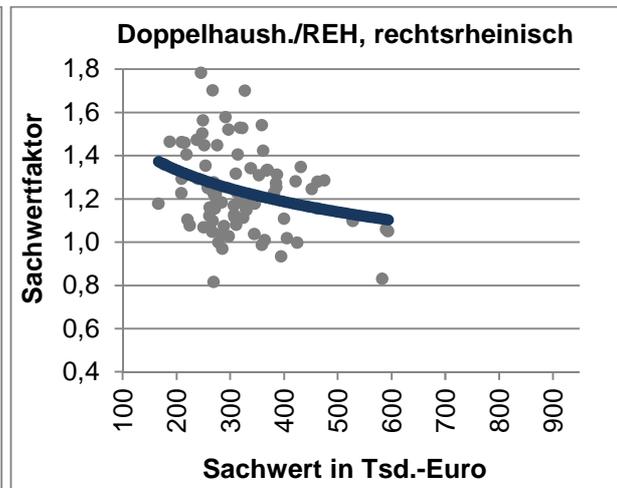
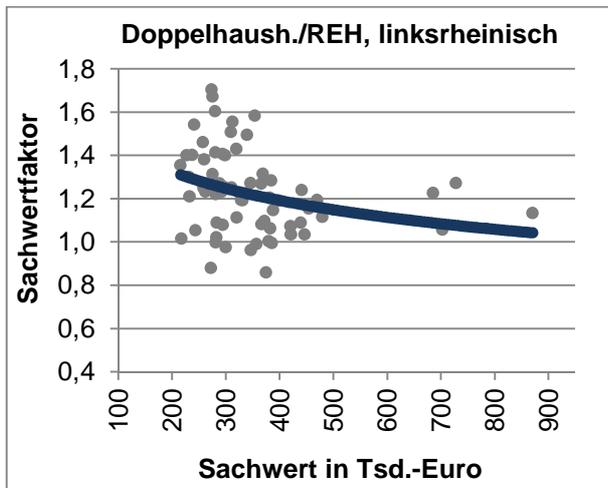
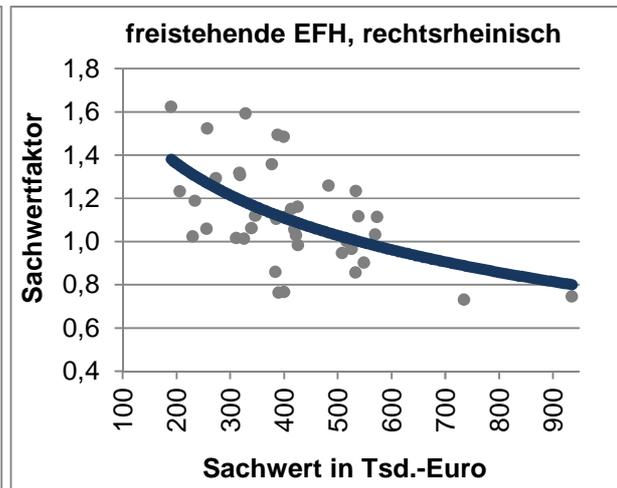
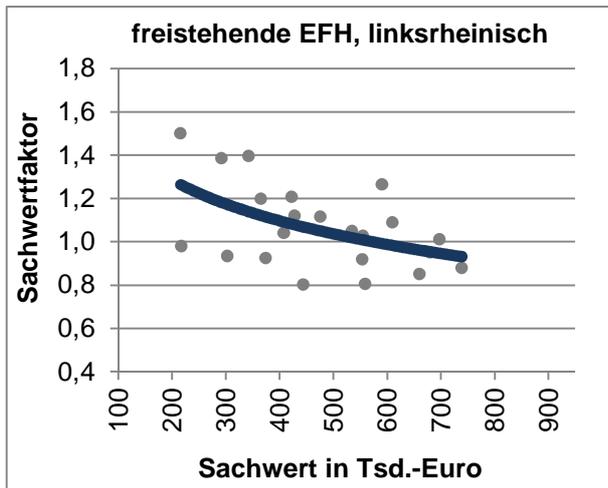
* Bodenwertniveau: siehe Hinweis zur Anwendung in Abschnitt 5.1.6

rechtsrheinisches Stadtgebiet				2017	2017	
vorläufiger Sachwert in Euro	freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaus-hälften, Reihenend-häuser	Reihenmittel-häuser		Bodenwert-niveau* in Euro/m ²	Anpassung des Sachwert-faktors
100.000					200	-0,11
150.000		1,39	1,51		300	-0,05
200.000	1,36	1,33	1,39		400	±0,00
250.000	1,27	1,28	1,30		500	+0,05
300.000	1,21	1,24	1,23		600	+0,11
350.000	1,15	1,21	1,17		700	+0,16
400.000	1,10	1,18	1,12		750	+0,19
450.000	1,06	1,16			800	+0,21
500.000	1,02	1,13			850	+0,24
550.000	0,99	1,11			900	+0,27
600.000	0,96	1,10			950	+0,29
650.000	0,93				1.000	+0,32
700.000	0,90					
750.000	0,87					
800.000	0,85					
850.000	0,83					
900.000	0,81					
950.000	0,79					

* Bodenwertniveau: siehe Hinweis zur Anwendung in Abschnitt 5.1.6

Graphische Darstellung der Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser

In den nachfolgenden Diagrammen sind die abgeleiteten Sachwertfaktoren (normiert auf das mittlere Bodenwertniveau von 400 Euro/m²) bezogen auf den jeweiligen Sachwert dargestellt. Der Graph stellt die Werte aus den Tabellen auf der vorherigen Seite dar.



5.1.7 Liegenschaftszinssätze für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus den Jahren 2016 bis 2017 abgeleitet. Die statistische Ermittlung erfolgte in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA NRW. Die Untersuchung bezieht sich auf folgendes Datenmaterial:

- Mietsituation: vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mietansatz: Es wurden die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten angehalten (Plausibilisierung und Ausreißereliminierung unter Zuhilfenahme des Kölner Mietspiegels für frei finanzierte Wohnungen).
- Bewirtschaftungskosten: Nach dem Modell der AGVGA Stand 06/2016

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in %	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche in m ²	Ø bereinigter Kaufpreis in €/m ² WF/NF	Ø Miete in €/m ² WF/NF	Ø Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2,9	44	130	2.734	9,3	16,0	46	80
Standardabweichung	± 0,7		± 38	± 856	± 1,9	± 4,0	± 16	

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

5.2 Ertragswertobjekte

5.2.1 Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser									2017
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	115	21,0	110	279.899.712	33,2	42.243	13,2	41.262	
Rodenkirchen	46	8,4	46	50.266.998	6,0	28.026	8,8	28.026	
Lindenthal	62	11,3	59	94.516.037	11,2	33.608	10,5	32.563	
Ehrenfeld	59	10,8	58	67.647.767	8,0	32.099	10,0	31.683	
Nippes	41	7,5	38	38.942.326	4,6	22.032	6,9	18.311	
Chorweiler	17	3,1	15	45.077.000	5,4	29.809	9,3	27.216	
Porz	39	7,1	38	45.045.500	5,3	35.217	11,0	35.006	
Kalk	64	11,7	64	97.676.725	11,6	42.381	13,3	42.381	
Mülheim	104	19,0	101	123.102.829	14,6	54.284	17,0	53.553	
Insgesamt	547	100,0	529	842.174.894	100,0	319.698	100,0	310.000	

Mehrfamilienhäuser									2016
Insgesamt	611	100,0	563	770.754.932	100,0	393.850	100,0	366.887	

Zusammenfassung der Mehrfamilienhäuser nach Preisgruppen					2017
Kaufpreisspanne in €	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt in €	%	
ohne Kaufpreisangabe	18	3,3	0	0,0	
bis 100.000	7	1,3	475.842	0,1	
bis 200.000	15	2,7	2.439.000	0,3	
bis 250.000	13	2,4	3.133.184	0,4	
bis 300.000	22	4,0	6.276.320	0,7	
bis 400.000	44	8,0	15.807.340	1,9	
bis 500.000	48	8,8	21.833.100	2,6	
bis 750.000	95	17,4	59.593.800	7,1	
bis 1.000.000	82	15,0	72.346.221	8,6	
bis 1.500.000	90	16,5	113.044.500	13,4	
bis 2.000.000	50	9,1	88.215.572	10,5	
über 2.000.000	63	11,5	459.010.016	54,5	
insgesamt	547	100	842.174.894	100	

Büro- Verwaltungs- und Geschäftshäuser									2017
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	23	34,8	23	622.475.477	63,6	47.720	21,8	47.720	
Rodenkirchen	3	4,5	3	48.180.000	4,9	10.570	4,8	10.570	
Lindenthal	10	15,2	10	102.853.000	10,5	56.275	25,7	56.275	
Ehrenfeld	9	13,6	9	128.244.227	13,1	34.902	15,9	34.902	
Nippes	2	3,0	2	1.331.111	0,1	1.503	0,7	1.503	
Chorweiler	3	4,5	3	4.517.377	0,5	8.906	4,1	8.906	
Porz	8	12,1	8	59.156.422	6,0	50.029	22,8	50.029	
Kalk	5	7,6	5	10.027.000	1,0	7.698	3,5	7.698	
Mülheim	3	4,5	3	1.600.000	0,2	1.549	0,7	1.549	
Insgesamt	66	100,0	66	978.384.613	100,0	219.152	100,0	219.152	

Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser									2016
Insgesamt	86	100,0	83	1.111.699.965	100,0	304.569	100,0	298.961	

Gewerbe- und Industrieobjekte									2017
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	2	3,2	2	1.850.000	1,2	1.684	0,2	1.684	
Rodenkirchen	9	14,3	8	27.641.009	18,3	339.178	42,4	328.978	
Lindenthal	4	6,3	3	5.860.000	3,9	20.115	2,5	18.115	
Ehrenfeld	20	31,7	20	56.315.000	37,4	98.562	12,3	98.562	
Nippes	3	4,8	3	2.710.000	1,8	4.227	0,5	4.227	
Chorweiler	1	1,6	1	415.000	0,3	518	0,1	518	
Porz	15	23,8	15	40.305.544	26,7	122.068	15,3	122.068	
Kalk	4	6,3	4	10.202.958	6,8	25.815	3,2	25.815	
Mülheim	5	7,9	4	5.476.000	3,6	187.137	23,4	25.899	
Insgesamt	63	100,0	60	150.775.511	100,0	799.304	100,0	625.866	

Gewerbe- und Industrieobjekte									2016
Insgesamt	63	100,0	62	215.974.738	100,0	447.367	100,0	443.680	

5.2.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (siehe Kapitel 8).

Nach seinen Untersuchungen aus dem Datenmaterial 2017 und der sachverständigen Markteinschätzung hält der Gutachterausschuss für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze 2017 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.

Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung)

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

Auswertung 2017 – (Stichtag 01.01.2018)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in %	Anzahl der Kauffälle	Ø Wf/Nf in m ²	Ø bereinigter Kaufpreis in €/qm ² Wf/Nf	Ø Miete in €/qm ² Wf/Nf	Ø Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Wohneigentum	3,0	209	63	2627	9,4	17	45	80
Standardabweichung	± 1,1		± 24	± 835	± 1,9	± 4,1	± 11	
Dreifamilienhausgrundstücke	2,1	16	198	2.766	9,1	17,1	36	80
Standardabweichung	± 1,1		± 58	± 748	± 1,4	± 1,8	± 4	
Mietwohnhausgrundstücke	2,8	62	648	2.394	9,2	17,6	39	80
Standardabweichung	± 0,8		± 1152	± 726	± 1,6	± 2,5	± 10	
Gemischt genutzte Grundstücke-gewerblicher Mietanteil < 50%	3,0	42	658	2.324	9,5	17,3	36	80
Standardabweichung	± 1,1		± 533	± 815	± 2,2	± 2,9	± 8	
Gemischt genutzte Grundstücke-gewerblicher Mietanteil > 50%	3,7	9	2.392	2.957	12,1	14,8	48	80
Standardabweichung	± 0,7		± 4701	± 1029	± 2,4	± 1,9	± 16	
Geschäfts- und Bürogrundstücke	3,7	5	3.262	2.516	10,3	17,7	40	70
Standardabweichung	± 1,1		± 3553	± 1650	± 3,2	± 3,9	± 8	
Sonstige Gewerbegrundstücke	6,2	7	3.039	680	5,2	17,1	23	50
Standardabweichung	± 0,0		± 2181	± 194	± 1,0	± 3,5	± 12	

Für Objekte mit reiner Geschäftsnutzung in 1a-Lagen liegt der Liegenschaftszinssatz bei rd. 2,0 %.

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

Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz in %	Anzahl der Kauffälle	Ø Wf/Nf in m²	Ø bereinigter Kaufpreis in €/qm² Wf/Nf	Ø Miete in €/qm² Wf/Nf	Ø Bewirt- schaftungs- kosten in % vom Rohertrag	Ø Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Gesamt- nutzungs- dauer in Jahren
Dreifamilienhaus- grundstücke	2,1	16	198	2765,9	9,1	17,1	36	80
Standardabweichung	± 1,1		± 58	± 748	± 1,4	± 1,8	± 4	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	2,8	79	660	2309,7	9,1	17,7	38	80
Standardabweichung	± 0,9		± 1030	± 717	± 1,6	± 2,4	± 9	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80 % vom Rohertrag)	3,1	31	1179	2533,3	10,3	16,5	38	80
Standardabweichung	± 1,3		± 2710	± 925	± 2,4	± 3,1	± 12	

Übersicht über die Liegenschaftszinssätze von 2006 – 2016

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

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Wohnungseigentum 1)							4,4				
Wohnungseigentum 2)								4,4	4,2	4,2	3,3
Dreifamilienhausgrundstücke 3)	4,3	4,3	4,3	4,5	4,6	4,1	4,1	4,0	3,6 ⁶⁾	3,1 ⁷⁾	3,0
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	3,4
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	3,2
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⁾	4,0
Geschäfts- und Bürogrundstücke 4)	6,6	6,4	6,4	6,4	6,4						4,2
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)	(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

5.2.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Rohertragsfaktoren für bebaute Grundstücke

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

Aus dem Datenmaterial **2017** sowie sachverständiger Markteinschätzung wurden folgende Rohertragsfaktoren für 2017 beschlossen:

Gebäudetyp	Faktor
	Mittel Min Max
Dreifamilienhäuser	24 14 bis 35
Mietwohnhäuser	21 14 bis 29
Gemischt genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil < 50 %	20 12 bis 28
Gemischt genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil > 50 %	20 15 bis 26
Geschäfts- und Bürogrundstücke	19 13 bis (25)
Sonstige Gewerbegrundstücke	11 8 bis 15

() Sachverständige Markteinschätzung

Zu Geschäfts- und Bürogrundstücken (Auswertung 2017):

Für Objekte mit reiner Geschäftsnutzung in 1a-Lage können Rohertragsfaktoren über dem 30-fachen angemessen sein.

5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

alle sonstigen bebauten Grundstücke									2017
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	5	8,3	5	143.973.000	50,3	13.238	6,0	13.238	
Rodenkirchen	8	13,3	8	14.290.000	5,0	8.269	3,8	8.269	
Lindenthal	7	11,7	7	33.653.098	11,8	25.566	11,6	25.566	
Ehrenfeld	5	8,3	5	87.385.500	30,5	160.358	72,9	160.358	
Nippes	6	10,0	5	115.000	0,0	419	0,2	315	
Chorweiler	4	6,7	4	44.000	0,0	144	0,1	144	
Porz	8	13,3	8	781.000	0,3	1.656	0,8	1.656	
Kalk	7	11,7	7	5.861.244	2,0	9.912	4,5	9.912	
Mülheim	10	16,7	10	206.500	0,1	474	0,2	474	
Insgesamt	60	100,0	59	286.309.342	100,0	220.036	100,0	219.932	

alle sonstigen bebauten Grundstücke									2016
Insgesamt	60	100,0	56	84.684.005	100,0	96.952	100,0	83.633	

Objekte für den Sozial- und Gemeinbedarf									2017
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	2	33,3	2	12.180.000	25,8	4.931	30,4	4.931	
Lindenthal	1	16,7	1	18.584.437	39,3	2.937	18,1	2.937	
Ehrenfeld	2	33,3	2	12.500.000	26,5	5.254	32,4	5.254	
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	1	16,7	1	3.971.244	8,4	3.101	19,1	3.101	
Mülheim	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0	
Insgesamt	6	100,0	6	47.235.681	100,0	16.223	100,0	16.223	

Objekte für den Sozial- und Gemeinbedarf									2016
Insgesamt	12	100,0	12	52.649.940	100,0	27.557	100,0	27.557	

restliche bebaute Grundstücke									2017
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz (in m ²)			
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt	%	entgeltl.	
Innenstadt	5	9,3	5	143.973.000	60,2	13.238	6,5	13.238	
Rodenkirchen	6	11,1	6	2.110.000	0,9	3.338	1,6	3.338	
Lindenthal	6	11,1	6	15.068.661	6,3	22.629	11,1	22.629	
Ehrenfeld	3	5,6	3	74.885.500	31,3	155.104	76,1	155.104	
Nippes	6	11,1	5	115.000	0,0	419	0,2	315	
Chorweiler	4	7,4	4	44.000	0,0	144	0,1	144	
Porz	8	14,8	8	781.000	0,3	1.656	0,8	1.656	
Kalk	6	11,1	6	1.890.000	0,8	6.811	3,3	6.811	
Mülheim	10	18,5	10	206.500	0,1	474	0,2	474	
Insgesamt	54	100,0	53	239.073.661	100,0	203.813	100,0	203.709	

restliche bebaute Grundstücke									2016
Insgesamt	48	100,0	44	32.034.065	100,0	69.395	100,0	56.076	

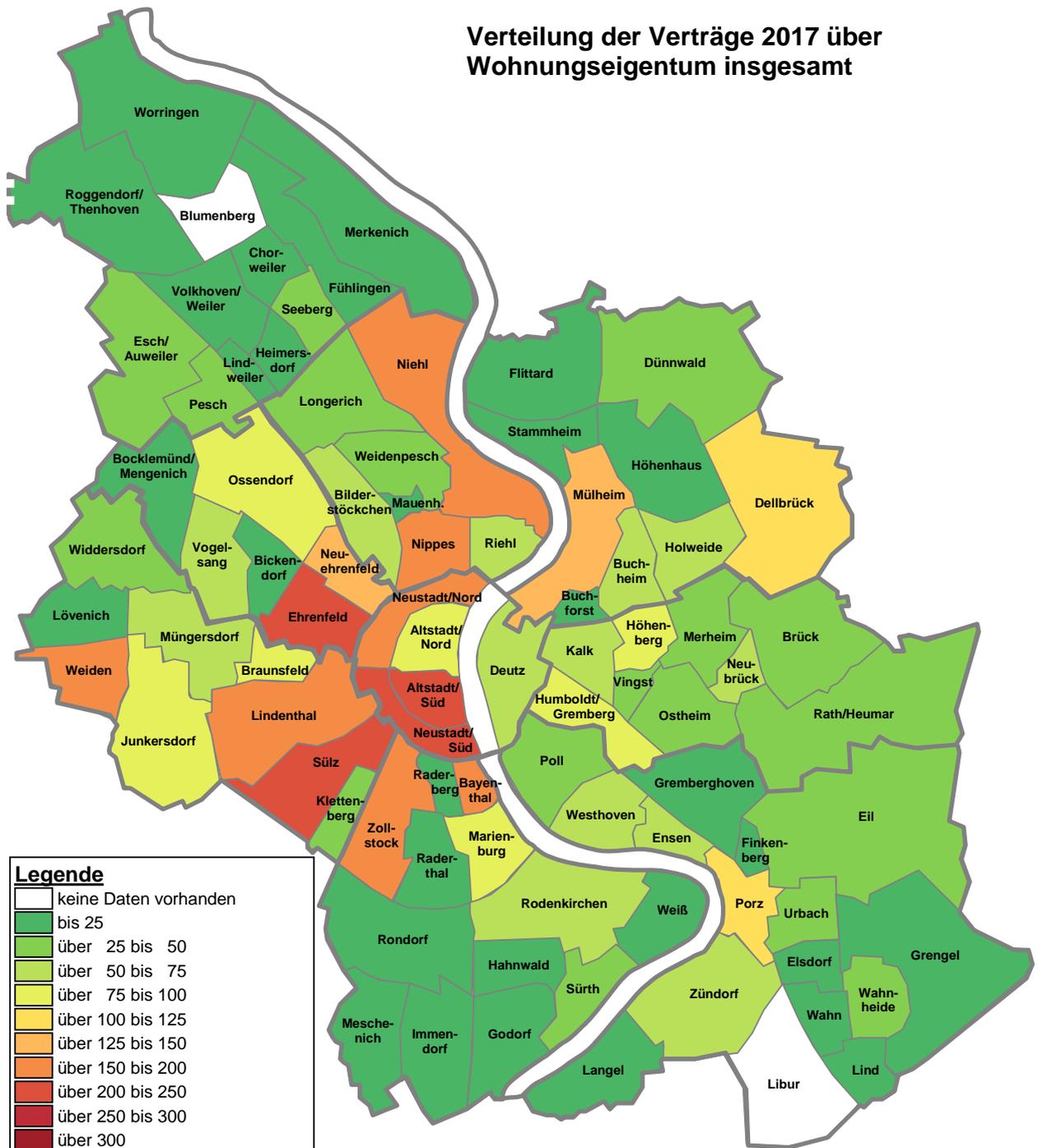
6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum					2017	
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.		%	
Innenstadt	775	15,4	750	238.910.640	18,5	
Rodenkirchen	669	13,3	660	195.313.533	15,1	
Lindenthal	894	17,8	864	302.078.393	23,3	
Ehrenfeld	516	10,2	492	130.254.962	10,1	
Nippes	565	11,2	544	136.247.411	10,5	
Chorweiler	178	3,5	173	35.110.049	2,7	
Porz	525	10,4	498	92.632.363	7,2	
Kalk	469	9,3	444	68.051.997	5,3	
Mülheim	444	8,8	433	96.055.872	7,4	
Insgesamt	5.035	100,0	4.858	1.294.655.219	100,0	

Wohnungseigentum					2016	
Insgesamt	5.830	100,0	5.651	1.514.540.213	100,0	

Verteilung der Verträge 2017 über Wohnungseigentum insgesamt



6.1.1 Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen

Erstverkauf aus Neubau			2017	
Kaufpreisspanne in Euro	Anzahl	%	Kaufpreise	
			insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	8	0,8	0	0,0
bis 100.000	7	0,7	219.586	0,1
bis 150.000	108	10,8	14.014.916	3,6
bis 200.000	107	10,7	18.543.009	4,8
bis 300.000	182	18,3	47.051.992	12,1
bis 400.000	232	23,3	80.576.493	20,7
bis 500.000	151	15,1	66.376.607	17,1
bis 750.000	132	13,2	79.084.860	20,3
bis 1.000.000	37	3,7	31.532.677	8,1
über 1.000.000	33	3,3	51.453.776	13,2
Insgesamt	997	100,0	388.853.917	100,0

Erstverkauf aus Umwandlung			2017	
Kaufpreisspanne in Euro	Anzahl	%	Kaufpreise	
			insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	3	0,7	0	0,0
bis 100.000	97	22,1	8.180.045	7,1
bis 150.000	53	12,1	6.651.893	5,7
bis 200.000	71	16,2	12.265.804	10,6
bis 300.000	98	22,3	24.747.996	21,4
bis 400.000	46	10,5	15.665.266	13,5
bis 500.000	22	5,0	9.753.451	8,4
bis 750.000	30	6,8	18.614.172	16,1
bis 1.000.000	14	3,2	11.823.686	10,2
über 1.000.000	5	1,1	7.983.000	6,9
Insgesamt	439	100,0	115.685.313	100,0

Weiterverkauf			2017	
Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise	
			insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	166	4,6	0	0,0
bis 100.000	666	18,5	47.002.144	5,9
bis 150.000	730	20,3	90.484.426	11,5
bis 200.000	619	17,2	106.527.413	13,5
bis 300.000	731	20,3	177.330.601	22,4
bis 400.000	321	8,9	110.552.096	14,0
bis 500.000	150	4,2	66.034.834	8,4
bis 750.000	131	3,6	79.958.462	10,1
bis 1.000.000	40	1,1	33.764.500	4,3
über 1.000.000	45	1,3	78.461.513	9,9
Insgesamt	3.599	100,0	790.115.990	100,0

6.1.2 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Die nachfolgend aus dem Vertragsjahr 2017 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.

Auswertezeitraum: 01.01.2017 bis 31.12.2017

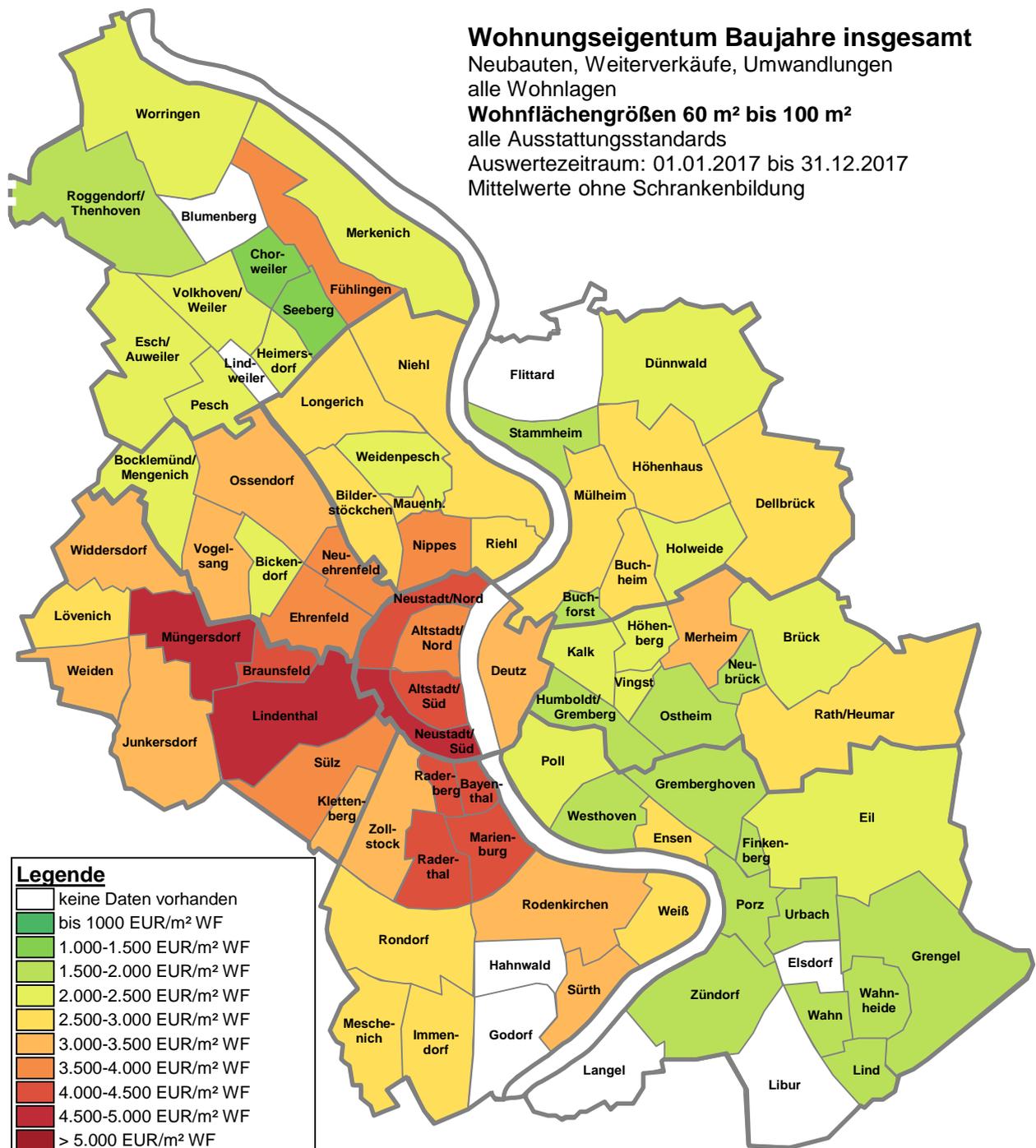
Baujahre: insgesamt

Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	58	4.281	1.668	7.566
Neustadt/Süd	79	4.580	1.109	7.887
Altstadt/Nord	24	3.619	995	5.149
Neustadt/Nord	62	4.064	1.894	5.743
Deutz	21	3.107	1.694	5.000
Bayenthal	17	4.025	1.612	6.168
Marienburg	32	4.068	2.101	6.049
Raderberg	12	4.234	3.215	5.493
Raderthal	12	4.154	2.775	4.819
Zollstock	78	3.383	1.546	4.525
Rondorf	11	2.727	1.765	4.429
Hahnwald	-	-	-	-
Rodenkirchen	29	3.251	553	5.194
Weiß	5	2.827	2.486	3.373
Sürth	16	3.131	1.812	4.270
Godorf	-	-	-	-
Immendorf	3	2.529	2.009	3.268
Meschenich	4	2.630	2.286	3.068
Klettenberg	19	3.518	1.050	5.190
Sülz	74	4.035	1.131	6.791
Lindenthal	39	4.573	2.580	6.578
Braunfeld	28	4.440	1.929	8.066
Müngersdorf	18	4.511	1.893	5.854
Junkersdorf	40	2.900	440	5.571
Weiden	88	3.133	1.077	5.325
Lövenich	9	2.638	2.155	3.394
Widdersdorf	8	3.107	1.961	3.906
Ehrenfeld	85	3.807	939	5.509
Neuehrenfeld	39	3.510	1.052	5.713
Bickendorf	4	2.070	975	3.507
Vogelsang	21	3.364	1.282	4.786
Bocklemünd/Meng.	14	2.335	1.679	3.453
Ossendorf	35	3.328	1.667	3.891
Nippes	69	3.829	923	6.190
Mauenheim	4	2.305	1.527	3.262
Riehl	22	2.592	589	3.782
Niehl	47	2.801	507	5.066
Weidenpesch	26	2.492	1.498	4.257
Longerich	17	2.839	1.525	4.181
Bilderstöckchen	33	2.666	1.706	4.362
Merkenich	9	2.216	870	3.000
Fühlingen	13	3.790	3.433	4.120
Seeberg	17	1.503	440	2.554

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Heimersdorf	8	2.277	1.456	3.019
Lindweiler	-	-	-	-
Pesch	15	2.021	1.500	2.524
Esch/Auweiler	3	2.043	658	2.883
Volkhoven/Weiler	5	2.302	1.746	3.263
Chorweiler	5	1.389	1.134	1.909
Blumenberg	-	-	-	-
Roggendorf/Thenhoven	3	2.396	1.743	2.803
Worringen	9	2.400	703	3.370
Poll	12	2.180	1.265	3.157
Westhoven	20	1.896	1.340	3.504
Ensen	39	3.066	1.215	7.905
Gremberghoven	-	-	-	-
Eil	29	2.434	1.108	3.524
Porz	54	1.774	565	3.294
Urbach	30	1.897	1.076	2.617
Elsdorf	-	-	-	-
Grengel	15	1.954	708	2.530
Wahnheide	21	1.870	1.259	2.693
Wahn	12	1.912	1.132	2.942
Lind	3	2.083	1.895	2.242
Libur	-	-	-	-
Zündorf	29	1.940	1.000	3.217
Langel	-	-	-	-
Finkenberg	15	1.675	902	3.559
Humboldt/Gremb.	31	1.817	1.018	3.219
Kalk	23	2.362	1.223	3.799
Vingst	17	2.208	1.463	3.449
Höhenberg	25	2.325	1.185	3.561
Ostheim	13	1.570	435	2.576
Merheim	12	3.042	1.506	4.131
Brück	12	2.234	710	3.125
Rath/Heumar	14	2.718	1.508	4.451
Neubrück	41	1.534	825	2.314
Mülheim	49	2.669	1.327	4.616
Buchforst	5	1.887	1.442	2.579
Buchheim	31	2.747	1.179	3.771
Holweide	34	2.264	1.278	3.633
Dellbrück	54	3.007	936	5.759
Höhenhaus	3	2.970	2.753	3.286
Dünnwald	16	2.238	1.361	2.974
Stammheim	15	1.910	1.216	3.530
Flittard	-	-	-	-

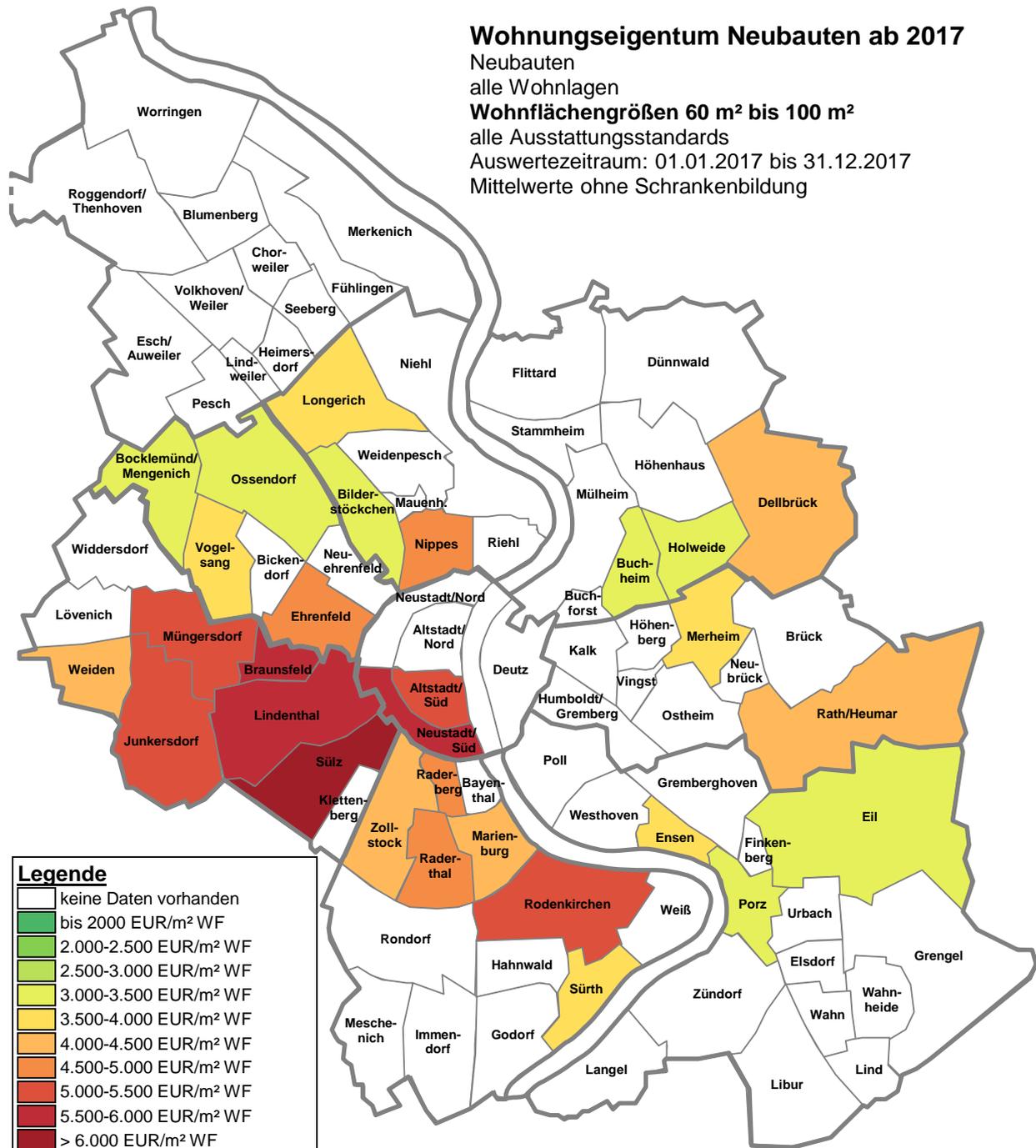


Auswertezeitraum: 01.01.2017 bis 31.12.2017

Neubauten ab 2017Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

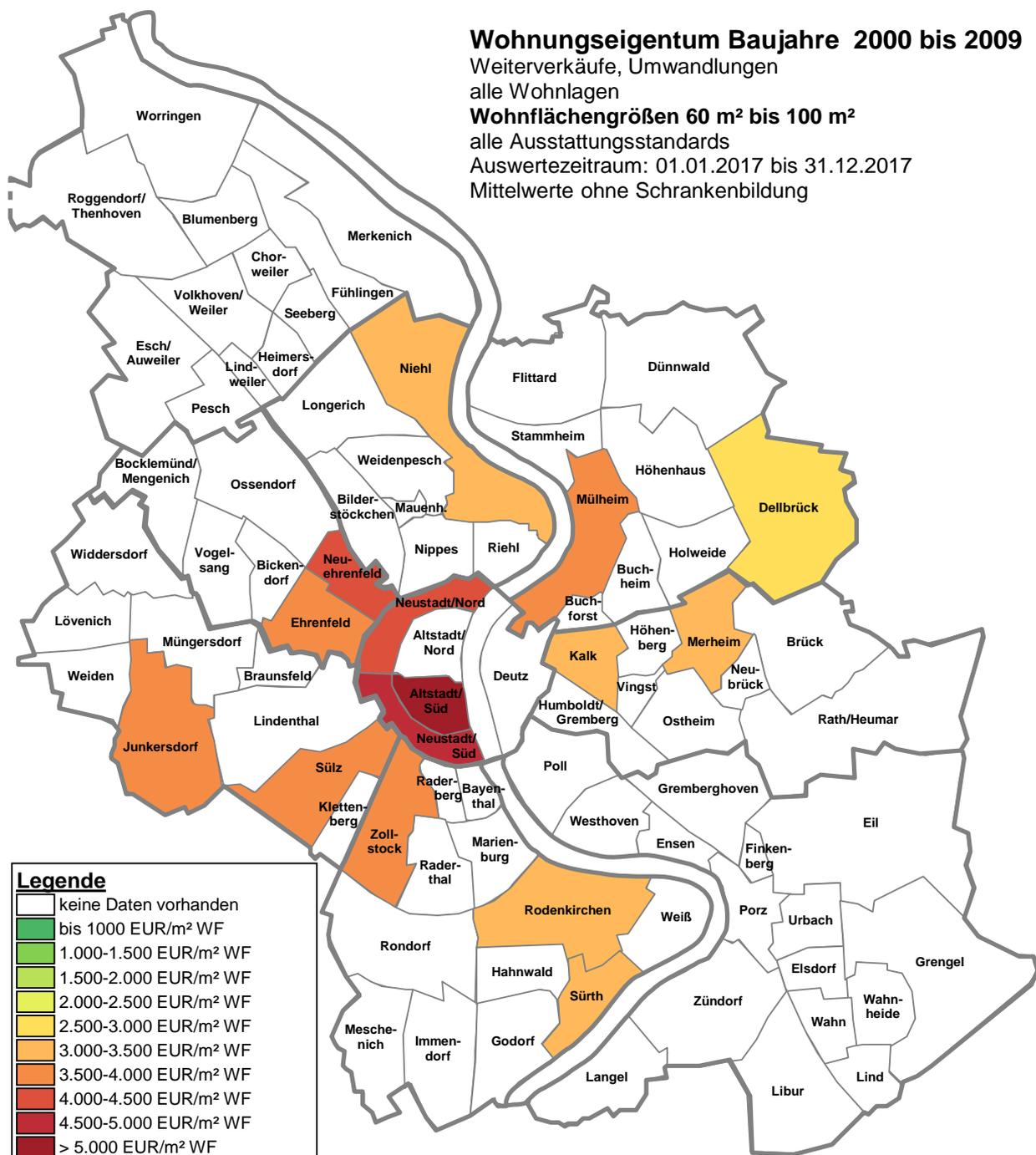
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	17	5.327	4.760	5.835
Neustadt/Süd	14	5.713	3.959	6.447
Marienburg	20	4.317	3.817	6.049
Raderberg	6	4.726	4.109	5.493
Raderthal	8	4.534	4.358	4.819
Zollstock	35	4.227	2.695	4.525
Rodenkirchen	3	5.113	4.957	5.194
Sürth	4	3.977	3.645	4.270
Sülz	9	6.110	5.637	6.791
Lindenthal	14	5.513	4.373	6.578
Braunsfeld	8	5.513	4.043	8.066
Müngersdorf	13	5.004	4.299	5.854
Junkersdorf	3	5.120	4.250	5.571
Weiden	37	4.263	3.228	5.325

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Ehrenfeld	31	4.702	4.176	5.509
Vogelsang	16	3.775	3.375	4.786
Bocklemünd/Meng.	4	3.002	2.143	3.453
Ossendorf	31	3.392	3.154	3.891
Nippes	15	4.556	3.303	5.117
Longerich	6	3.883	3.776	3.989
Bilderstöckchen	3	3.494	3.326	3.689
Ensen	18	3.658	3.218	4.400
Eil	8	3.293	3.155	3.524
Porz	5	3.012	2.983	3.080
Merheim	5	3.635	3.087	4.131
Rath/Heumar	3	4.053	3.552	4.451
Buchheim	16	3.326	3.016	3.771
Holweide	4	3.395	2.836	3.633
Dellbrück	14	4.410	4.019	5.759



Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	3	5.463	3.066	7.566
Neustadt/Süd	4	5.117	4.623	6.224
Neustadt/Nord	3	4.418	3.508	5.445
Zollstock	3	3.581	3.047	4.000
Rodenkirchen	5	3.997	3.500	5.127
Sürth	4	3.237	1.812	4.170
Sülz	3	3.765	2.862	4.402

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Ehrenfeld	18	3.622	1.833	4.387
Neuehrenfeld	6	4.064	3.483	4.547
Niehl	3	3.218	2.992	3.518
Kalk	3	3.206	2.888	3.799
Merheim	4	3.267	2.613	3.704
Mülheim	4	3.731	3.088	4.398
Dellbrück	7	2.878	2.550	3.267



Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Süd	3	4.842	1.838	7.887
Sürth	4	3.194	2.723	3.910
Sülz	10	4.369	3.385	5.435
Weiden	12	2.716	1.297	3.558
Ehrenfeld	8	3.505	1.976	4.455
Neuehrenfeld	13	3.592	3.000	4.382
Niehl	5	3.141	2.493	3.764
Weidenpesch	3	2.928	2.430	3.847

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Worringen	4	2.215	703	3.370
Porz	11	2.247	1.597	2.939
Urbach	6	2.531	2.437	2.617
Grenge	3	2.177	2.007	2.283
Wahn	5	1.867	1.409	2.069
Zündorf	3	2.518	2.390	2.597
Brück	3	2.824	2.757	2.948
Mülheim	7	2.697	2.421	3.369
Dellbrück	6	2.706	2.308	3.021

Wohnungseigentum Baujahre 1990 bis 1999

Weiterverkäufe, Umwandlungen

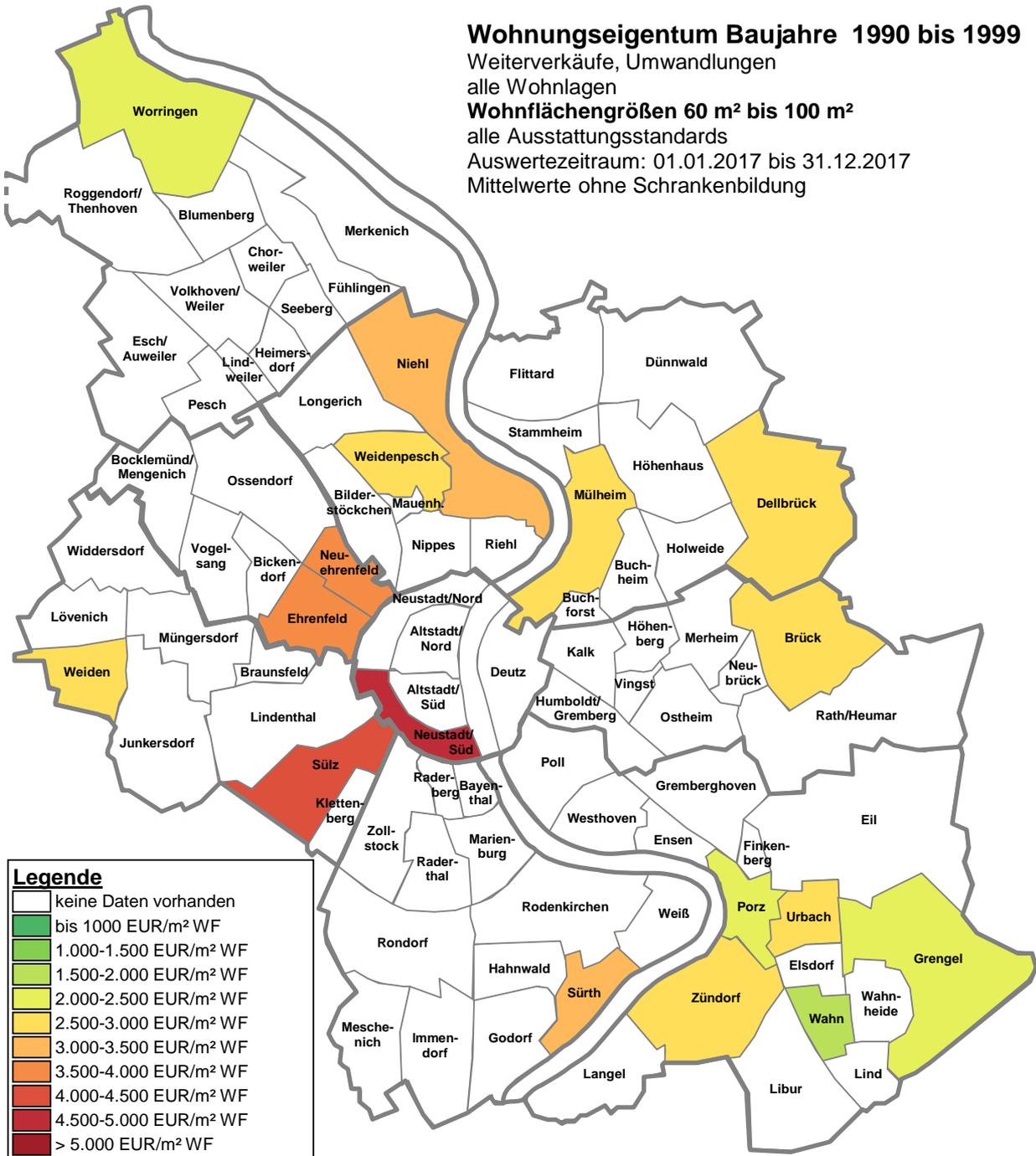
alle Wohnlagen

Wohnflächen 60 m² bis 100 m²

alle Ausstattungsstandards

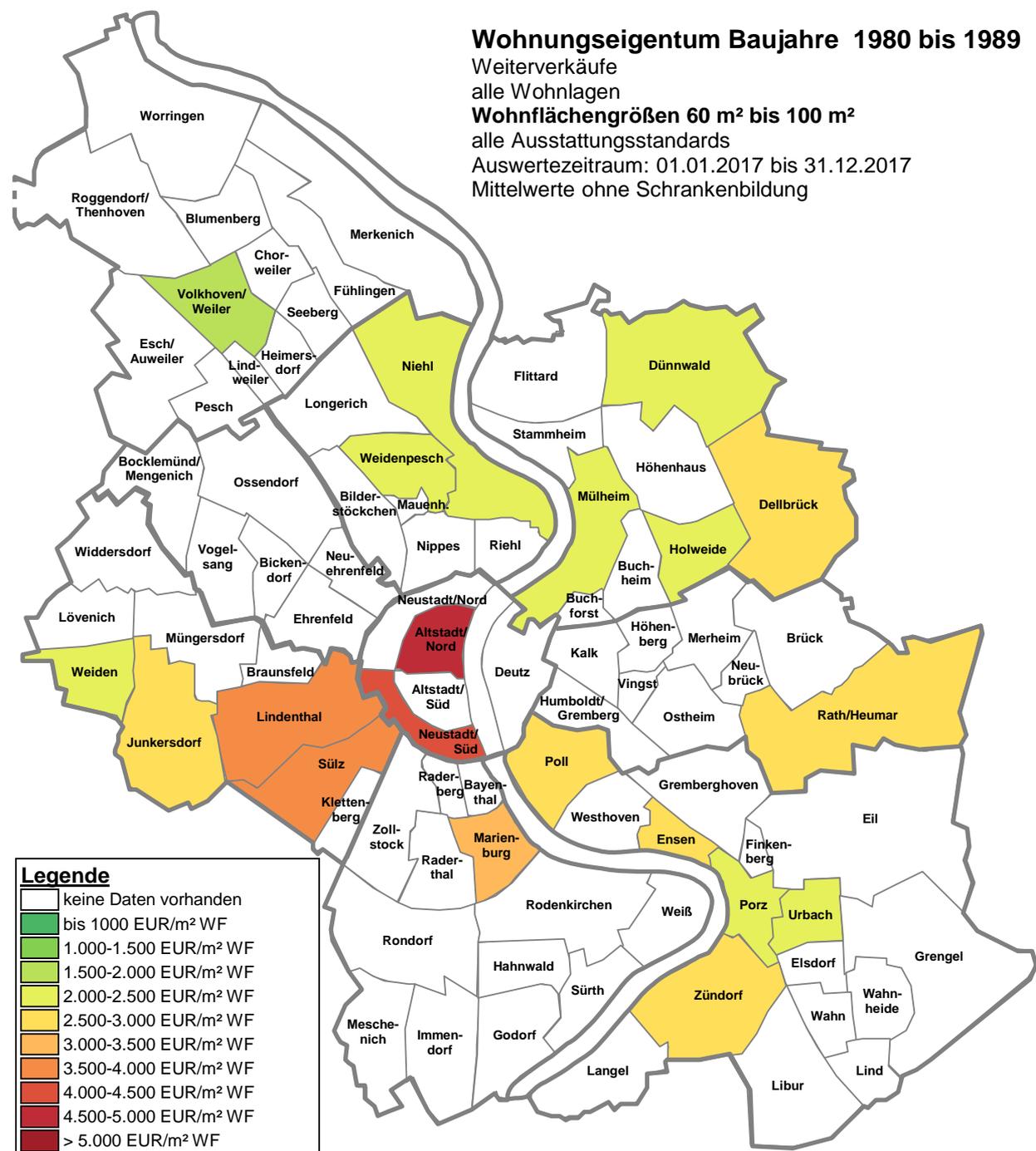
Auswerteperioden: 01.01.2017 bis 31.12.2017

Mittelwerte ohne Schrankenbildung



Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Süd	3	4.105	3.886	4.299
Altstadt/Nord	3	4.831	4.636	5.116
Marienburg	3	3.086	2.408	3.747
Sülz	3	3.885	2.913	5.242
Lindenthal	7	3.891	3.000	4.399
Junkersdorf	8	2.809	1.863	3.519
Weiden	7	2.341	1.667	2.808
Niehl	9	2.233	1.578	2.889
Weidenpesch	3	2.331	2.068	2.766

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Volkhoven/Weiler	3	1.959	1.746	2.155
Poll	3	2.828	2.591	3.157
Ensen	3	2.573	2.120	2.971
Porz	4	2.302	2.049	2.458
Urbach	3	2.159	1.900	2.451
Zündorf	4	2.559	1.988	3.217
Rath/Heumar	4	2.648	2.468	2.959
Mülheim	3	2.110	2.014	2.251
Holweide	4	2.307	2.097	2.458
Dellbrück	8	2.553	2.181	3.011
Dünwald	3	2.067	1.361	2.974



Auswertezeitraum: 01.01.2017 bis 31.12.2017

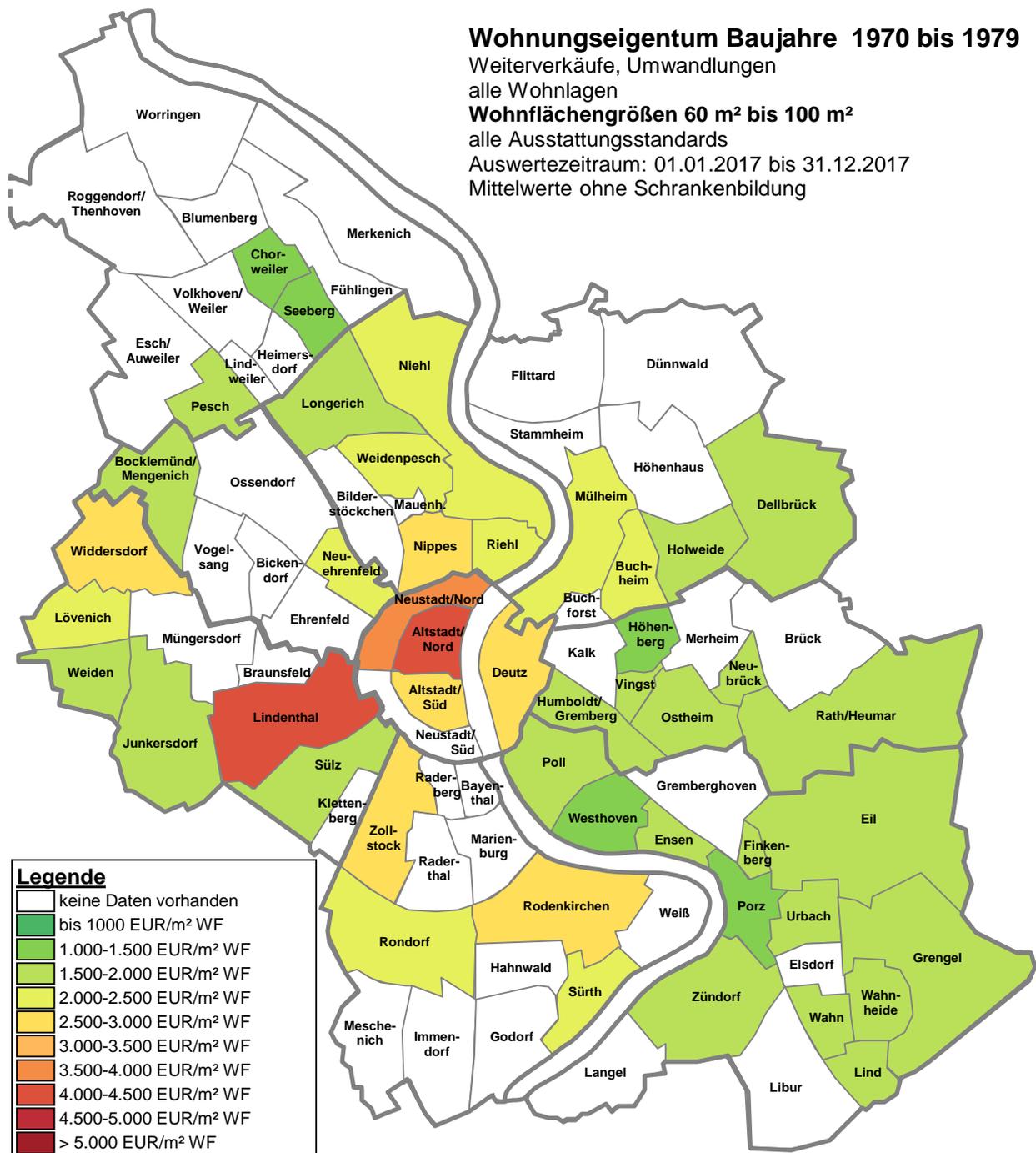
Baujahre: 1970 bis 1979

Neubauten, Weiterverkäufe

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	5	2.905	2.389	3.504
Altstadt/Nord	3	4.393	2.947	5.149
Neustadt/Nord	6	3.925	3.346	4.436
Deutz	6	2.601	1.978	2.993
Zollstock	16	2.543	1.808	3.520
Rondorf	4	2.429	2.167	2.889
Rodenkirchen	9	2.970	1.967	4.737
Sürth	3	2.195	1.854	2.863
Sülz	8	1.492	1.131	1.786
Junkersdorf	17	2.047	440	3.897
Weiden	22	1.886	1.077	3.130
Lövenich	4	2.345	2.155	2.580
Widdersdorf	3	2.749	1.961	3.234
Neuehrenfeld	3	2.033	1.688	2.375
Bocklemünd/Meng.	6	1.922	1.679	2.323
Nippes	9	2.871	923	3.691
Riehl	13	2.243	589	3.289
Niehl	15	2.275	507	3.087
Weidenpesch	9	2.170	1.703	2.988
Longerich	6	1.984	1.525	2.500
Seeberg	15	1.458	440	2.554

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Pesch	8	2.026	1.652	2.390
Chorweiler	5	1.389	1.134	1.909
Poll	6	1.859	1.265	2.834
Westhoven	15	1.538	1.340	1.756
Ensen	8	1.999	1.215	2.385
Eil	9	1.939	1.108	2.427
Porz	23	1.041	697	2.217
Urbach	13	1.606	1.076	1.886
Grengel	5	1.936	1.290	2.310
Wahnheide	6	1.794	1.259	2.195
Wahn	4	1.797	1.132	2.222
Zündorf	3	1.867	1.631	2.230
Finkenbergr	10	1.496	902	1.941
Humboldt/Gremb.	4	1.529	1.018	1.890
Vingst	3	1.628	1.463	1.838
Höhenberg	3	1.466	1.185	1.775
Ostheim	4	1.573	1.269	1.864
Rath/Heumar	4	1.865	1.508	2.150
Neubrück	19	1.586	834	2.297
Mülheim	3	2.455	2.000	2.895
Buchheim	3	2.405	2.231	2.728
Holweide	4	1.861	1.467	2.482



Auswerteperiodenraum: 01.01.2017 bis 31.12.2017

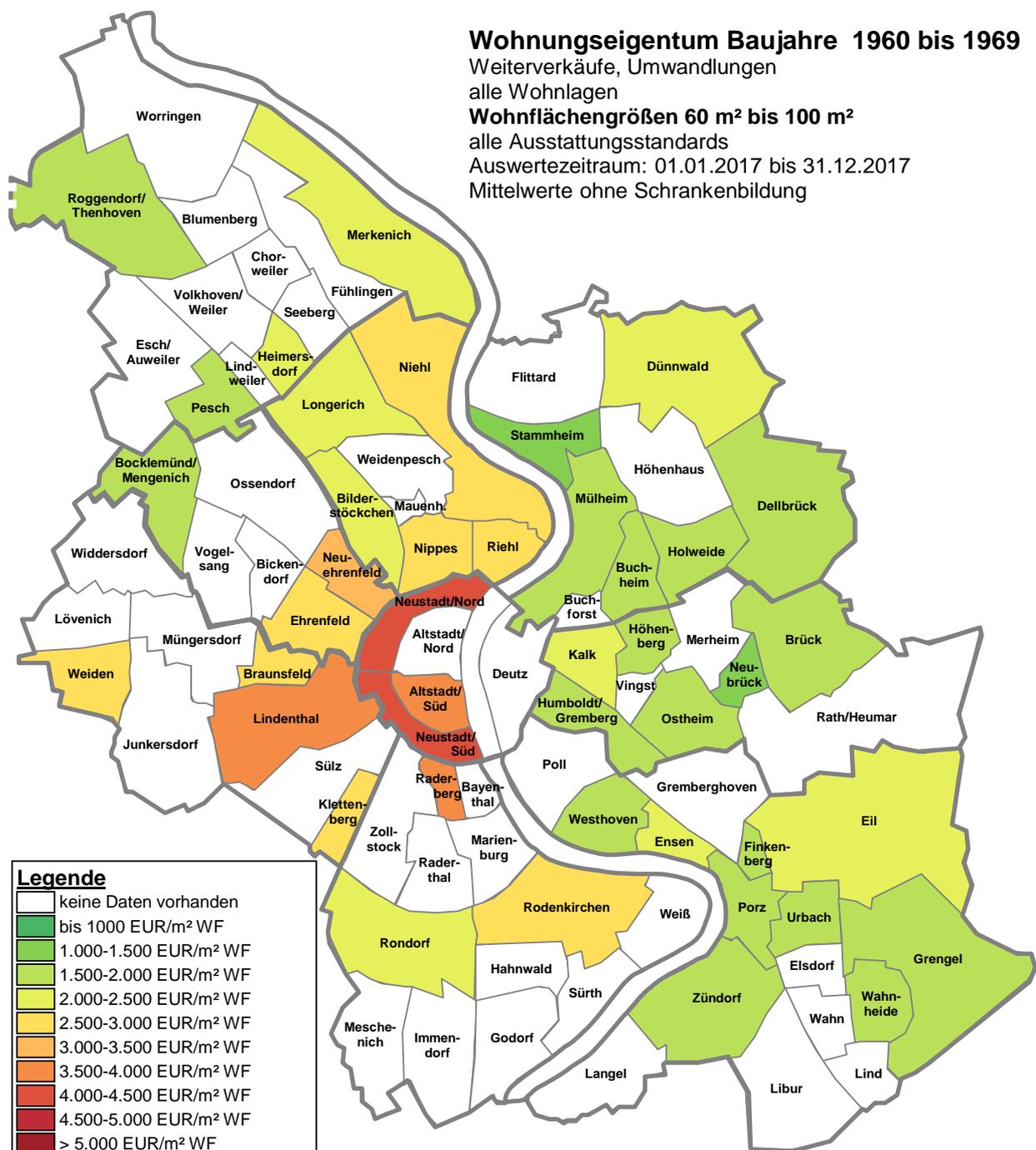
Baujahre: 1960 bis 1969

Neubauten, Weiterverkäufe

Wohnflächengrößen: 60 m² bis 100 m²

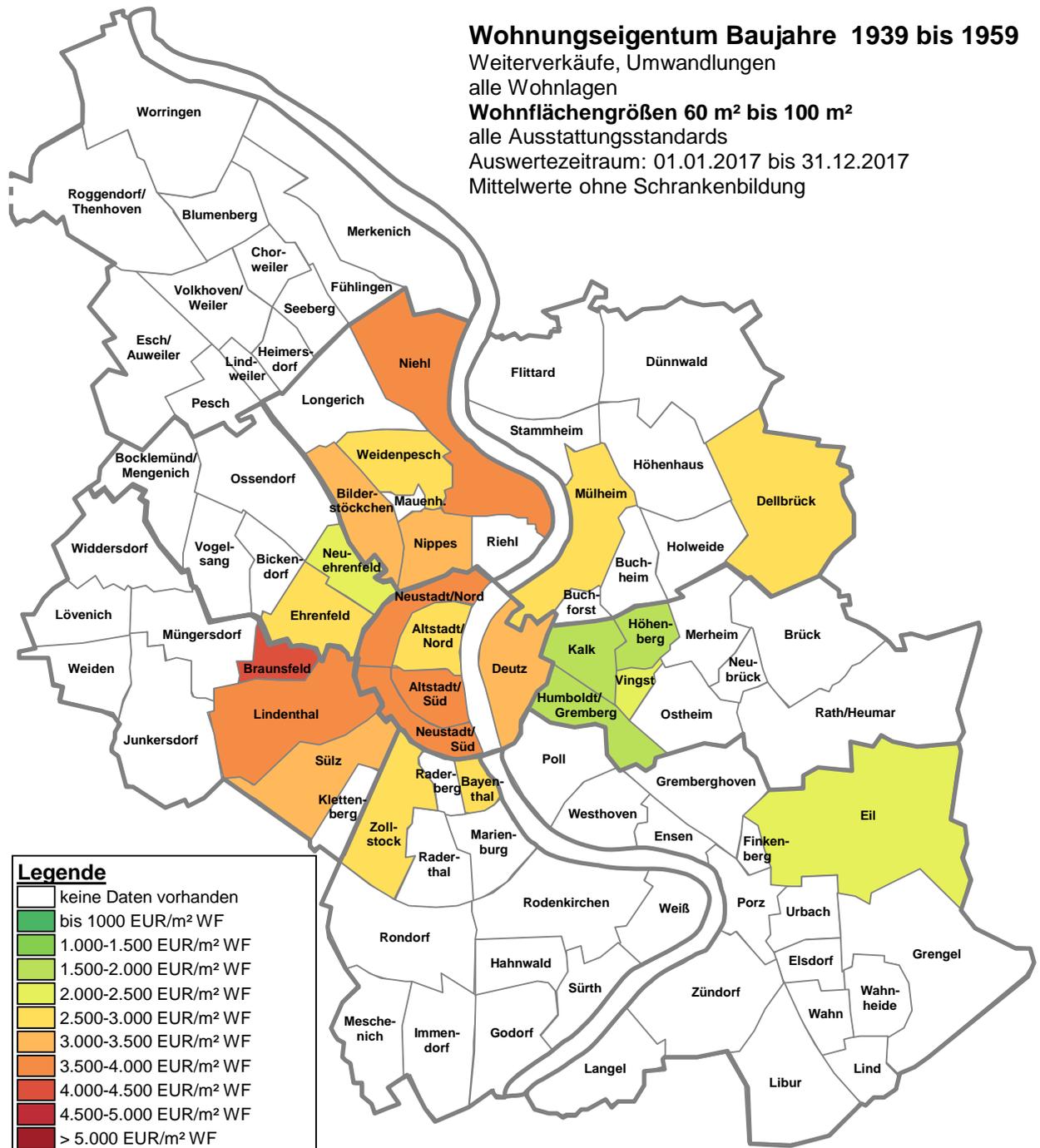
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	15	3.735	2.500	4.823
Neustadt/Süd	15	3.993	2.419	5.463
Neustadt/Nord	3	4.617	3.995	4.929
Raderberg	3	4.083	3.382	5.140
Rondorf	3	2.333	2.188	2.480
Rodenkirchen	9	2.866	2.385	4.381
Klettenberg	4	3.251	3.060	3.500
Lindenthal	3	3.669	3.154	4.222
Braunsfeld	3	2.590	1.929	3.055
Weiden	8	2.542	2.125	3.188
Ehrenfeld	6	2.651	1.738	3.464
Neuehrenfeld	3	3.500	3.240	3.753
Bocklemünd/Meng.	3	2.178	1.846	2.500
Nippes	6	2.720	2.250	3.715
Niehl	5	2.696	2.242	3.000
Longerich	3	2.239	1.988	2.561
Bilderstöckchen	20	2.399	1.706	3.035
Merkenich	4	2.413	1.729	3.000

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Heimersdorf	6	2.094	1.456	2.803
Pesch	5	1.955	1.500	2.524
Ensen	6	2.120	1.667	2.557
Eil	5	2.144	1.526	2.778
Porz	4	1.802	1.307	2.500
Urbach	7	1.792	1.266	2.195
Grengel	6	1.802	708	2.530
Wahnheide	12	1.890	1.464	2.693
Zündorf	17	1.655	1.000	2.448
Finkenberg	5	2.032	1.254	3.559
Humboldt/Gremb.	10	1.870	1.183	2.500
Kalk	9	2.131	1.223	2.565
Höhenberg	7	1.924	1.446	2.733
Ostheim	3	1.825	1.134	2.500
Brück	7	1.832	710	3.091
Neubrück	21	1.488	825	2.314
Mülheim	12	2.032	1.327	3.079
Buchheim	7	1.879	1.328	2.565
Holweide	12	1.755	1.278	2.732
Dellbrück	6	1.825	936	2.431
Dünnwald	11	2.337	2.045	2.576
Stammheim	9	1.368	1.216	1.548



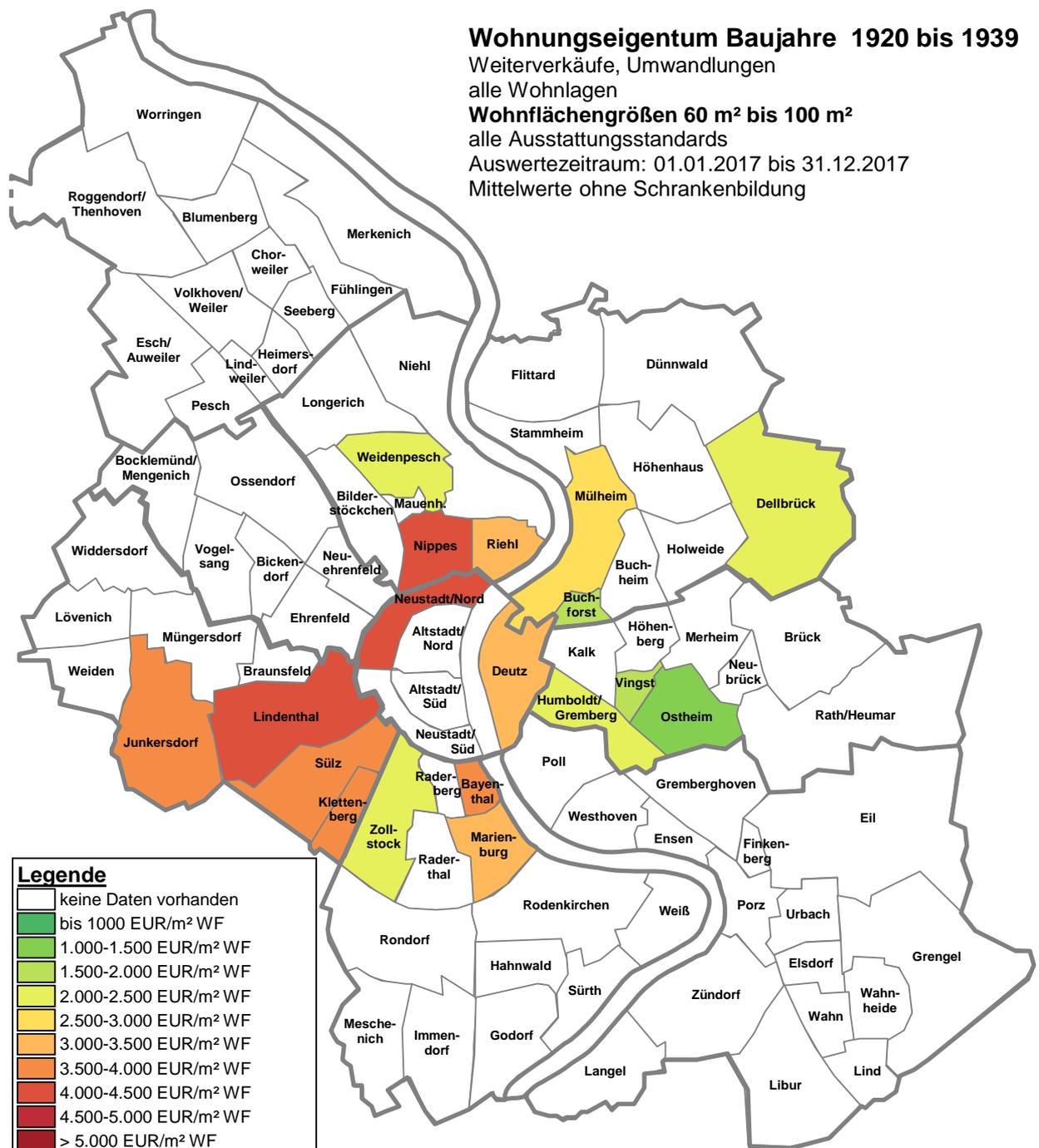
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	10	3.614	1.668	4.904
Neustadt/Süd	15	3.832	2.012	5.187
Altstadt/Nord	9	2.805	995	4.351
Neustadt/Nord	22	3.662	1.894	5.743
Deutz	4	3.075	1.694	5.000
Bayenthal	3	2.679	1.612	3.747
Zollstock	11	2.649	1.669	3.849
Sülz	8	3.323	1.147	4.315
Lindenthal	9	3.928	2.580	4.839
Braunsfeld	11	4.213	3.095	6.007
Ehrenfeld	5	2.863	939	4.302
Neuehrenfeld	3	2.298	1.052	3.041

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Nippes	15	3.323	1.792	5.132
Niehl	4	3.542	1.550	4.342
Weidenpesch	3	2.701	2.004	3.833
Bilderstöckchen	6	3.109	2.536	3.564
Eil	4	2.223	1.614	2.557
Humboldt/Gremb.	13	1.665	1.450	2.189
Kalk	5	1.966	1.298	2.588
Vingst	3	2.145	1.915	2.538
Höhenberg	5	1.620	1.463	2.120
Mülheim	11	2.695	2.027	3.556
Dellbrück	5	2.857	2.581	3.124



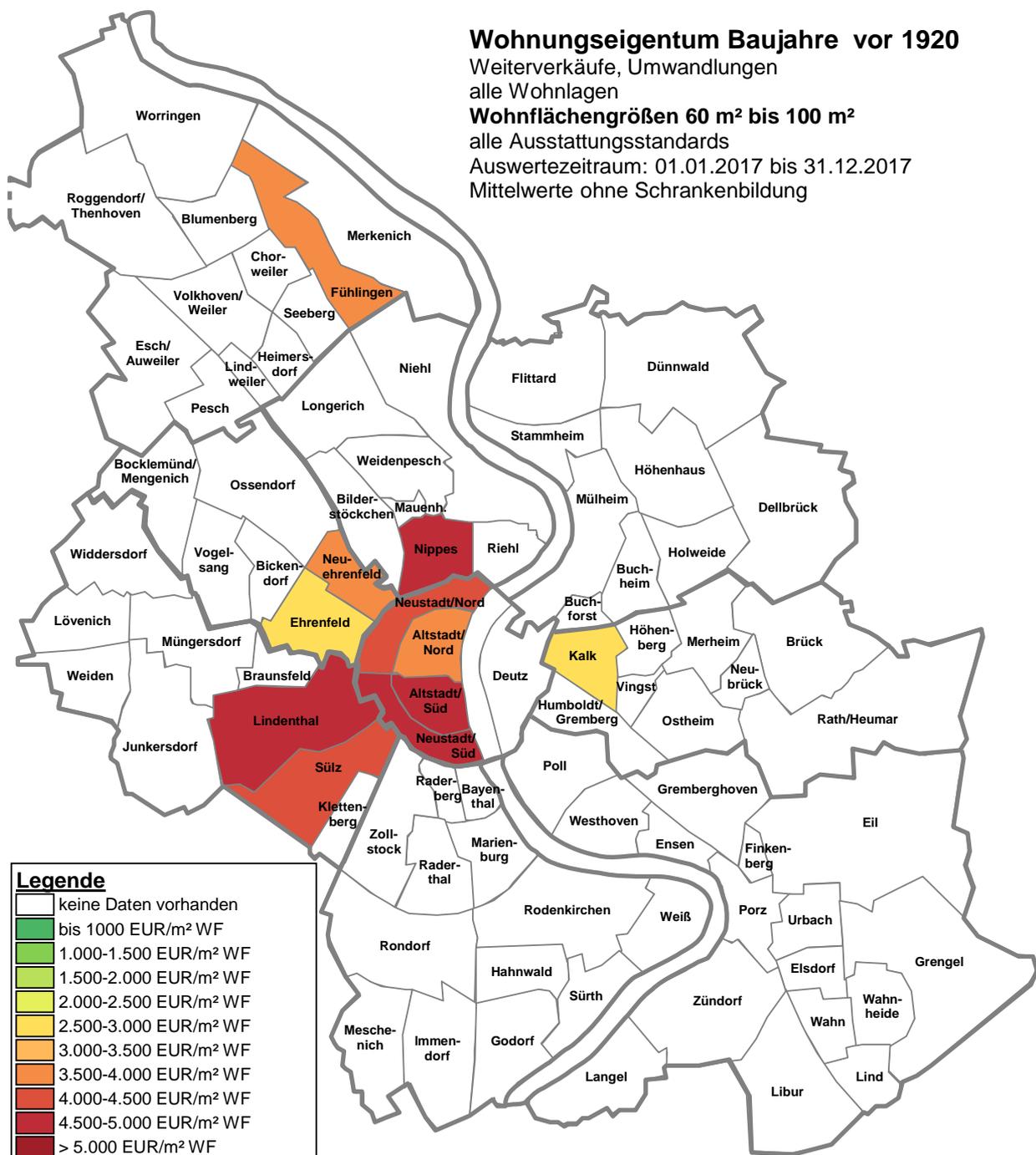
Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Neustadt/Nord	8	4.384	3.352	5.472
Deutz	6	3.145	2.307	4.346
Bayenthal	3	3.869	3.620	4.167
Marienburg	4	3.399	2.101	4.975
Zollstock	10	2.505	1.546	3.559
Klettenberg	9	3.773	1.690	5.190
Sülz	20	3.904	2.813	4.797
Junkersdorf	4	3.967	3.558	4.417

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Nippes	3	4.268	4.221	4.334
Riehl	4	3.353	3.096	3.717
Weidenpesch	5	2.296	1.498	3.316
Humboldt/Gremb.	3	2.212	2.106	2.316
Vingst	5	1.957	1.687	2.187
Ostheim	5	1.214	435	1.579
Mülheim	6	2.893	2.650	3.048
Buchforst	4	1.794	1.442	2.579
Dellbrück	3	2.469	2.398	2.591



Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	5	4.680	3.694	5.724
Neustadt/Süd	18	4.786	1.109	7.117
Altstadt/Nord	3	3.936	3.580	4.227
Neustadt/Nord	14	4.458	3.167	5.700
Sülz	7	4.276	2.662	5.197
Lindenthal	3	4.544	2.895	5.530

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Ehrenfeld	5	2.806	2.174	3.304
Neuehrenfeld	8	3.879	2.020	5.713
Nippes	9	4.795	3.943	6.190
Fühlingen	11	3.793	3.650	3.982
Kalk	3	2.812	2.465	3.242



6.1.3 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen

Stadtdurchschnitt

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 in m ²	Ø Preis/m ² - Wohnfläche in Euro/m ²
Erstverkauf nach Neubau		93	83	4.240
Weiterverkauf	2010-2015	3	86	3.100
	1995-2009	64	79	3.210
	1975-1994	72	80	2.770
	1950-1974	162	75	2.630
	1920-1949	73	79	3.240
	bis 1919	66	81	4.200
Erstverkauf nach Umwandlung	2010-2015	0	0	0
	1995-2009	0	0	0
	1975-1994	2	74	3.430
	1950-1974	25	76	3.890
	1920-1949	7	76	3.840
	bis 1919	11	79	3.850

6.1.4 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahresgruppen der Vertragsjahre 2008 – 2017 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.
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
2017	284	3.872	699	9.000

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.
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
2017	99	3.827	2.731	5.000

Baujahrguppe bis 1925 bis 1948				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2017	164	3.149	435	5.190

Baujahrguppe bis 1925 bis 1948				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2017	51	3.125	2.213	4.091

Baujahrguppe bis 1949 bis 1960				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2017	538	2.916	565	7.022

Baujahrguppe bis 1949 bis 1960				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2017	115	2.860	2.082	3.779

ausgewertete Wohnungen insgesamtAngaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrguppe bis 1961 bis 1971				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2017	603	2.384	708	15.787

Baujahrguppe bis 1972 bis 1980				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2017	697	2.254	440	6.227

Baujahrguppe bis 1981 bis 1989				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2017	248	2.937	976	9.556

ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m²

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

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrguppe bis 1961 bis 1971				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2017	234	2.272	1.679	3.091

Baujahrguppe bis 1972 bis 1980				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2017	166	2.109	1.579	2.926

Baujahrguppe bis 1981 bis 1989				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2017	80	2.665	2.061	3.646

ausgewertete Wohnungen insgesamt
Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahrguppe bis 1990 bis 1999				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2017	385	3.093	703	9.175

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

Baujahrguppe bis 1990 bis 1999				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2017	110	2.915	2.178	3.930

Baujahrguppe bis 2000 bis 2009				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2017	199	3.778	553	8.993

Baujahrguppe bis 2000 bis 2009				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2017	87	3.643	2.653	4.883

Baujahrguppe ab 2010				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2017	1.027	4.535	1.210	10.896

Baujahrguppe ab 2010				
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
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
2017	355	4.252	3.177	5.896

6.1.5 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				Jahr
	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	1994
1995	1.728	176		3	1.573	162		7	1.485	170		2	1995
1996	1.658	169		-4	1.539	158		-2	1.537	176		4	1996
1997	1.753	178		6	1.659	171		8	1.465	167		-5	1997
1998	1.849	188	98	5	1.758	181	101	6	1.558	178	103	6	1998
1999	1.935	197	102	5	1.634	168	94	-7	1.590	182	105	2	1999
2000	1.892	192	100	-2	1.743	179	100	7	1.511	173	100	-5	2000
2001	1.925	196	102	2	1.781	183	102	2	1.531	175	101	1	2001
2002	1.918	195	101	0	1.888	194	108	6	1.483	169	98	-3	2002
2003	1.866	190	99	-3	1.800	185	103	-5	1.517	173	100	2	2003
2004	1.863	190	98	0	1.480	152	85	-18	1.572	180	104	4	2004
2005	2.052	209	108	10	1.654	170	95	12	1.556	178	103	-1	2005
2006	2.037	207	108	-1	1.643	169	94	-1	1.544	176	102	-1	2006
2007	2.046	208	108	0	1.684	173	97	2	1.604	183	106	4	2007
2008	2.155	219	114	5	1.840	189	106	9	1.593	182	105	-1	2008
2009	2.192	223	116	2	1.754	180	101	-5	1.651	189	109	4	2009
2010	2.256	230	119	3	1.782	183	102	2	1.771	202	117	7	2010
2011	2.471	251	131	10	1.896	195	109	6	1.795	205	119	1	2011
2012	2.510	255	133	2	1.889	194	108	0	1.874	214	124	4	2012
2013	2.706	275	143	8	2.021	208	116	7	2.148	245	142	15	2013
2014	3.077	313	163	14	2.072	213	119	3	2.462	281	163	15	2014
2015	3.228	328	171	5	2.587	266	148	25	2.432	278	161	-1	2015
2016	3.494	355	185	8	2.960	305	170	14	2.591	296	171	7	2016
2017	3.872	394	205	11	3.149	324	181	6	2.916	333	193	13	2017

Jahr	Baujahr 1961-1971				Mittel EUR/m ²	Baujahr 1972-1980			Mittel EUR/m ²	Baujahr 1981-1989			Jahr
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %		Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %		Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	
1994	1.378	159		5	1.229	141		-9	1.833	121		4	1994
1995	1.370	158		-1	1.314	151		7	1.824	120		0	1995
1996	1.434	165		5	1.422	163		8	1.787	118		-2	1996
1997	1.383	159		-4	1.403	161		-1	1.812	120		1	1997
1998	1.398	161	96	1	1.364	157	105	-3	1.806	119	96	0	1998
1999	1.410	162	97	1	1.334	153	103	-2	1.857	123	99	3	1999
2000	1.455	167	100	3	1.297	149	100	-3	1.880	124	100	1	2000
2001	1.335	154	92	-8	1.308	150	101	1	1.836	121	98	-2	2001
2002	1.425	164	98	7	1.291	148	100	-1	1.872	124	100	2	2002
2003	1.403	161	96	-2	1.276	146	98	-1	1.807	119	96	-3	2003
2004	1.352	156	93	-4	1.282	147	99	0	1.711	113	91	-5	2004
2005	1.401	161	96	4	1.200	138	93	-6	1.788	118	95	5	2005
2006	1.414	163	97	1	1.217	140	94	1	1.733	114	92	-3	2006
2007	1.380	159	95	-2	913	105	70	-25	1.698	112	90	-2	2007
2008	1.346	155	93	-2	1.184	136	91	30	1.580	104	84	-7	2008
2009	1.446	166	99	7	1.215	139	94	3	1.725	114	92	9	2009
2010	1.506	173	104	4	1.366	157	105	12	1.904	126	101	10	2010
2011	1.501	173	103	0	1.415	162	109	4	1.947	129	104	2	2011
2012	1.626	187	112	8	1.560	179	120	10	1.988	131	106	2	2012
2013	1.744	201	120	7	1.594	183	123	2	2.124	140	113	7	2013
2014	1.849	213	127	6	1.631	187	126	2	2.206	146	117	4	2014
2015	1.955	225	134	6	1.761	202	136	8	2.332	154	124	6	2015
2016	2.207	254	152	13	1.981	227	153	12	2.607	172	139	12	2016
2017	2.384	274	164	8	2.254	259	174	14	2.937	194	156	13	2017

Jahr	Baujahr 1990-1999				Mittel EUR/m ²	Baujahr 2000 bis 2009			Jahr
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %		Mittel EUR/m ²	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %	
1994	2.335	140		4					1994
1995	2.392	144		2					1995
1996	2.287	138		-4					1996
1997	2.310	139		1					1997
1998	2.303	138	110	0	2.362		101		1998
1999	2.299	138	110	0	2.422		104	3	1999
2000	2.087	125	100	-9	2.333		100	-4	2000
2001	1.940	117	93	-7	2.270		97	-3	2001
2002	1.943	117	93	0	2.304		99	1	2002
2003	1.845	111	88	-5	2.353		101	2	2003
2004	1.824	110	87	-1	2.303		99	-2	2004
2005	1.738	105	83	-5	2.336		100	1	2005
2006	1.807	109	87	4	2.486		107	6	2006
2007	1.825	110	87	1	2.577		110	4	2007
2008	1.840	111	88	1	2.478		106	-4	2008
2009	1.944	117	93	6	2.432		104	-2	2009
2010	2.189	132	105	13	2.498		107	3	2010
2011	2.163	130	104	-1	2.495		107	0	2011
2012	2.058	124	99	-5	2.742		118	10	2012
2013	2.312	139	111	12	2.930		126	7	2013
2014	2.373	143	114	3	2.898		124	-1	2014
2015	2.575	155	123	9	3.186		137	10	2015
2016	2.809	169	135	9	3.501		150	10	2016
2017	3.093	186	148	10	3.778		162	8	2017

Jahr	Baujahr ab 2010		
	Mittel EUR/m ²	Basis 2010 100%	Veränd. z. Vorj. %
2008	2.595	97	
2009	2.533	95	-2
2010	2.673	100	6
2011	2.931	110	10
2012	3.083	115	5
2013	3.397	127	10
2014	3.820	143	12
2015	3.904	146	2
2016	4.282	160	10
2017	4.535	170	6

Jahr	insgesamt			
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989 100%	Basis 2000 100%	Veränd. z. Vorj. %
1989	1.034	100		0
1990	1.169	113		13
1991	1.309	127		12
1992	1.421	137		9
1993	1.592	154		12
1994	1.704	165		7
1995	1.786	173		5
1996	1.698	164		-5
1997	1.711	165		1
1998	1.776	172	105	4
1999	1.733	168	103	-2
2000	1.685	163	100	-3
2001	1.675	162	99	-1
2002	1.684	163	100	1
2003	1.671	162	99	-1
2004	1.650	160	98	-1
2005	1.707	165	101	3
2006	1.727	167	102	1
2007	1.691	164	100	-2
2008	1.737	168	103	3
2009	1.813	175	108	4
2010	1.950	189	116	8
2011	2.033	197	121	4
2012	2.145	207	127	6
2013	2.317	224	138	8
2014	2.542	246	151	10
2015	2.732	264	162	7
2016	3.137	303	186	15
2017	3.262	315	194	4

**Mittlere Kaufpreise in Euro pro 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			Jahr
	Mittel EUR/m ²	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %	
2006	1.918	103	-4	1.506	91	2	1.499	101	1	2006
2007	2.034	110	6	1.545	93	3	1.569	106	5	2007
2008	2.074	112	2	1.685	101	9	1.671	113	7	2008
2009	2.109	114	2	1.697	102	1	1.776	120	6	2009
2010	2.256	122	7	1.629	98	-4	1.879	127	6	2010
2011	2.605	140	15	1.797	108	10	1.788	121	-5	2011
2012	2.568	138	-1	1.573	95	-12	1.766	119	-1	2012
2013	2.520	136	-2	1.728	104	10	2.061	139	17	2013
2014	3.057	165	21	1.978	119	14	2.353	159	14	2014
2015	3.096	167	1	2.379	143	20	2.263	153	-4	2015
2016	3.558	192	15	2.960	178	24	2.592	175	15	2016
2017	3.827	206	8	3.125	188	6	2.860	194	10	2017

Jahr	Baujahr 1961-1971			Baujahr 1972-1980			Baujahr 1981-1989			Jahr
	Mittel EUR/m ²	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %	
2006	1.335	100	0	1.274	100	-1	1.718	101	1	2006
2007	1.356	101	2	1.265	99	-1	1.743	102	1	2007
2008	1.285	96	-5	1.265	99	0	1.652	97	-5	2008
2009	1.325	99	3	1.199	94	-5	1.632	96	-1	2009
2010	1.494	112	13	1.351	106	13	1.827	107	12	2010
2011	1.406	105	-6	1.369	107	1	1.788	105	-2	2011
2012	1.398	104	-1	1.187	93	-13	1.818	107	2	2012
2013	1.569	117	12	1.500	118	26	1.998	117	10	2013
2014	1.722	129	10	1.568	123	5	2.144	126	7	2014
2015	1.804	135	5	1.671	131	7	2.194	129	2	2015
2016	2.077	155	15	1.895	149	13	2.435	143	11	2016
2017	2.272	170	9	2.109	166	11	2.665	156	9	2017

Jahr	Baujahr 1990-1999			Baujahr 2000 bis 2009			Jahr
	Mittel EUR/m ²	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %	
2006	1.819	98	-2	2.293	102	3	2006
2007	1.875	101	3	2.392	107	4	2007
2008	1.922	103	3	2.298	103	-4	2008
2009	2.021	109	5	2.334	104	2	2009
2010	2.315	125	15	2.325	104	0	2010
2011	2.248	121	-3	2.288	102	-2	2011
2012	2.328	125	4	2.488	111	9	2012
2013	2.262	122	-3	2.653	118	7	2013
2014	2.292	123	1	2.722	122	3	2014
2015	2.523	136	10	3.038	136	12	2015
2016	2.659	143	5	3.329	149	10	2016
2017	2.915	157	10	3.643	163	9	2017

Jahr	Baujahr ab 2010		Veränd. z. Vorj. %
	Mittel EUR/m ²	Basis 2010 100%	
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	165	12
2017	4.252	169	3

Jahr	insgesamt		Veränd. z. Vorj. %
	Mittel EUR/m ² 1	Basis 2003 %	
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
2017	3.262	203	10

6.1.6 Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus dem Jahr 2017 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.

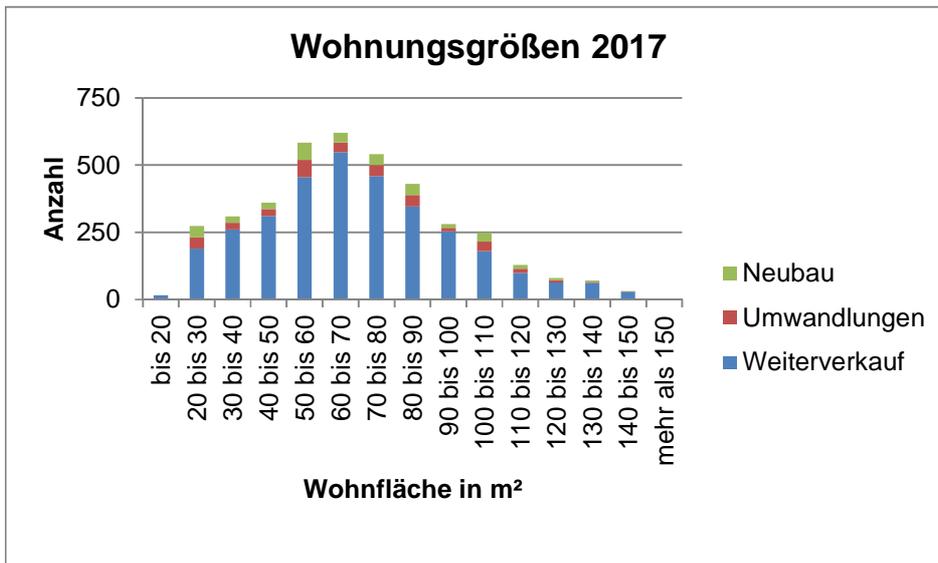
Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum			2017
Wohnflächengruppe in m ²	Liegenschaftszinssatz in %		
	zentral/citynah	linksrheinisch	rechtsrheinisch
40	2,9	3,6	3,8
60	2,8	3,4	3,6
80	2,6	3,3	3,5
100	2,4	3,1	3,3
120	2,3	2,9	3,1

Die Lageeinstufung basiert auf der Gebietsgliederungskarte (siehe Kapitel 11.5).

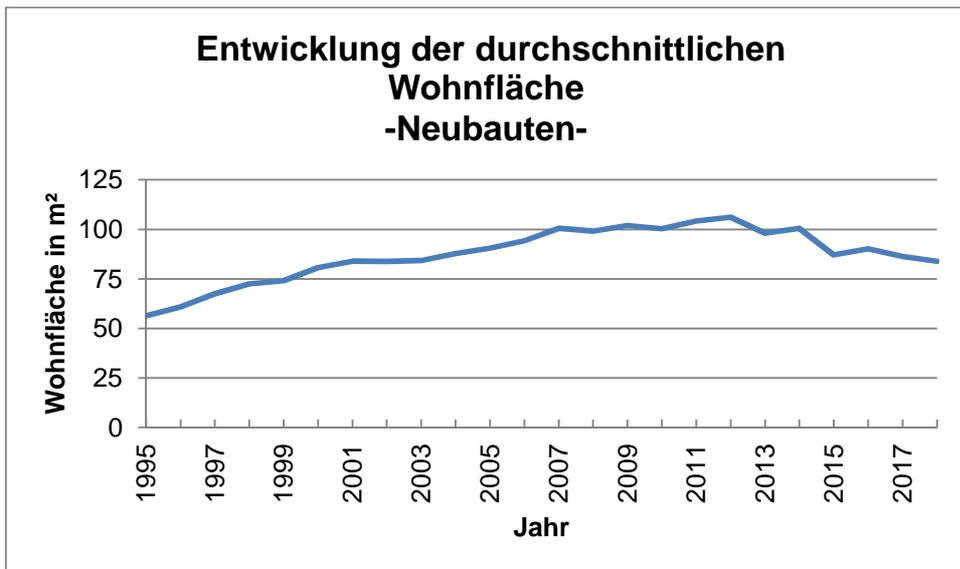
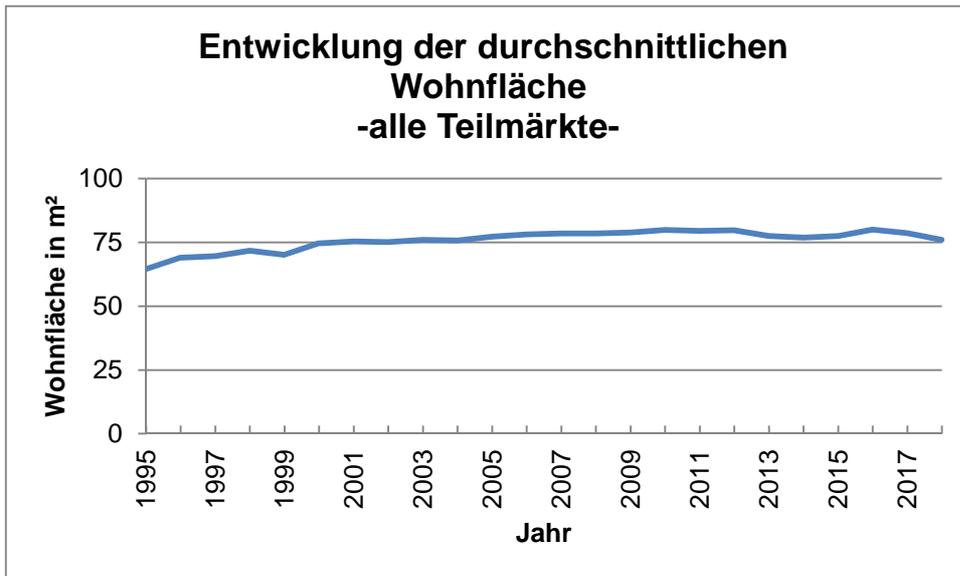
6.1.7 Sonstige Auswertungen

Wohnungseigentum, Quadratmeterpreise nach Stadtbezirken				2017
Stadtbezirk	Insgesamt	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umwandlung	Neubauten
Innenstadt	4.325	3.965	4.649	5.116
Rodenkirchen	3.781	3.142	3.619	4.696
Lindenthal	3.821	3.235	4.225	5.303
Ehrenfeld	3.414	3.042	2.928	4.084
Nippes	3.020	2.818	2.738	4.332
Chorweiler	2.328	2.012	3.364	2.750
Porz	2.126	1.970		3.475
Kalk	2.087	1.941	2.182	3.688
Mülheim	2.593	2.408	1.915	3.435
Insgesamt	3.273	2.834	3.471	4.550

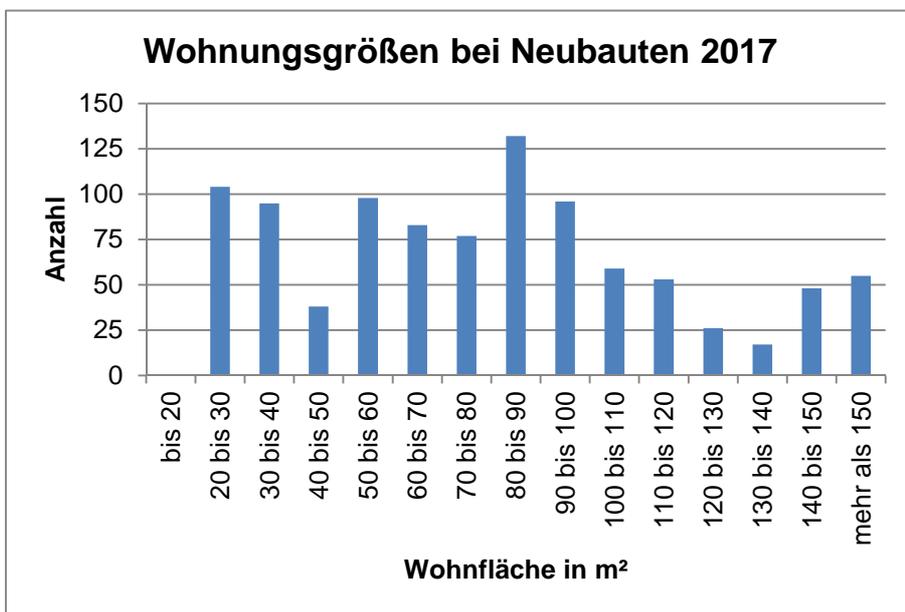
Wohnungseigentum, Kaufpreisspannen nach Wohnungsgröße						2017
Wohnungsgröße in m ²	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Durchschnittliche Quadratmeter- preise in Euro
	Gesamt	%	geeignet	Euro	%	
< 25	207	4,0	193	18.390.332	2,0	3.988
25 - 50	931	20,0	851	104.829.350	9,5	3.099
50 - 75	1.562	34,0	1.441	280.760.572	25,4	2.989
75 - 100	1.141	25,0	1.029	295.237.855	26,8	3.199
100 - 125	466	10,0	452	182.178.463	16,5	3.585
> 125	321	7,0	296	222.195.336	20,1	4.505
Insgesamt	4.628	100,0	4.106	1.103.591.909	100,0	3.396



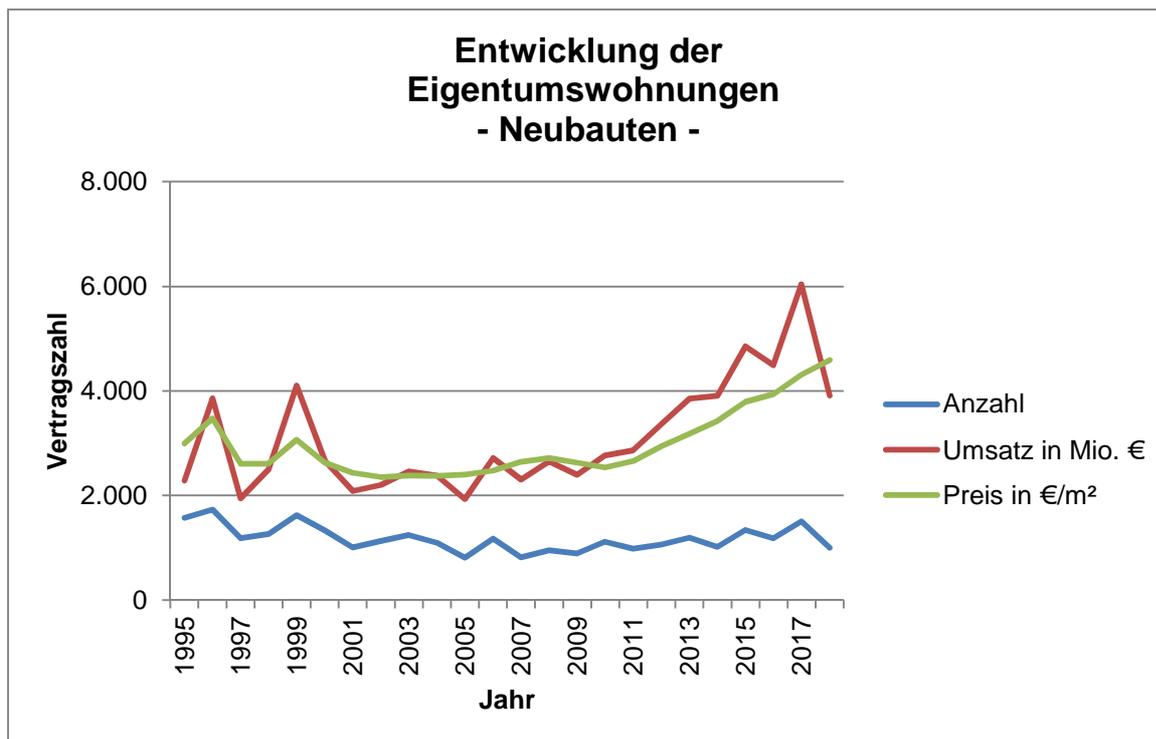
Wohnungsgröße in m²	Anzahl der Verkäufe pro Teilmarkt		
	Weiterverkauf	Umwandlungen	Neubau
bis 20	16	0	0
20 bis 30	190	42	42
30 bis 40	261	24	24
40 bis 50	311	25	25
50 bis 60	456	64	64
60 bis 70	548	36	36
70 bis 80	459	41	41
80 bis 90	347	42	42
90 bis 100	254	13	13
100 bis 110	181	34	34
110 bis 120	99	15	15
120 bis 130	64	8	8
130 bis 140	63	4	4
140 bis 150	29	1	1
mehr als 150	3	0	0



Wohnungseigentum - Nur Neubauten							2017	
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Preis in €/ m ²	Ø Wohnfläche in m ²	
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%			
Innenstadt	284	18,9	284	87.218.081	15,0	5.442	51	
Rodenkirchen	316	21,0	316	114.312.948	19,7	4.524	75	
Lindenthal	313	20,8	313	160.160.755	27,5	5.298	92	
Ehrenfeld	237	15,7	237	87.656.562	15,1	3.983	89	
Nippes	158	10,5	158	68.015.107	11,7	4.300	95	
Chorweiler	19	1,3	19	6.883.144	1,2	2.796	125	
Porz	63	4,2	58	19.777.838	3,4	3.480	87	
Kalk	35	2,3	35	7.985.400	1,4	3.529	60	
Mülheim	80	5,3	77	29.636.997	5,1	3.206	110	
Insgesamt	1.505	100,0	1.497	581.646.832	100,0	4.504	81	



Wohnungseigentum, Kaufpreisspannen nach Wohnungsgröße, nur Neubauten						2017
Wohnungsgröße	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Durchschnittlicher Quadratmeterpreis in Euro
	Gesamt	%	geeignet	Euro	%	
<25 m ²	76	8	76	9.848.142	2,7	5.203
25-50 m ²	164	17	161	28.870.360	7,8	4.628
50-75 m ²	216	22	213	64.512.253	17,4	4.632
75-100 m ²	266	27	259	97.342.886	26,3	4.125
100-125m ²	124	13	124	65.355.954	17,7	4.547
>125 m ²	131	13	129	103.780.672	28,1	4.826
Insgesamt	977	100	962	369.710.268	100	4.534



6.2 Teileigentum

Teileigentum					2017	
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	
Innenstadt	90	17,0	85	22.256.155	41,0	
Rodenkirchen	43	8,1	39	3.205.450	5,9	
Lindenthal	111	21,0	108	13.281.002	24,5	
Ehrenfeld	65	12,3	65	3.351.250	6,2	
Nippes	49	9,3	49	3.835.252	7,1	
Chorweiler	25	4,7	22	567.861	1,0	
Porz	61	11,5	59	2.172.900	4,0	
Kalk	43	8,1	43	2.308.700	4,3	
Mülheim	42	7,9	40	3.323.200	6,1	
Insgesamt	529	100,0	510	54.301.770	100,0	

Teileigentum					2016	
Insgesamt	574	100,0	559	79.560.160	100,0	

6.2.1 Teileigentum ohne Stellplätze

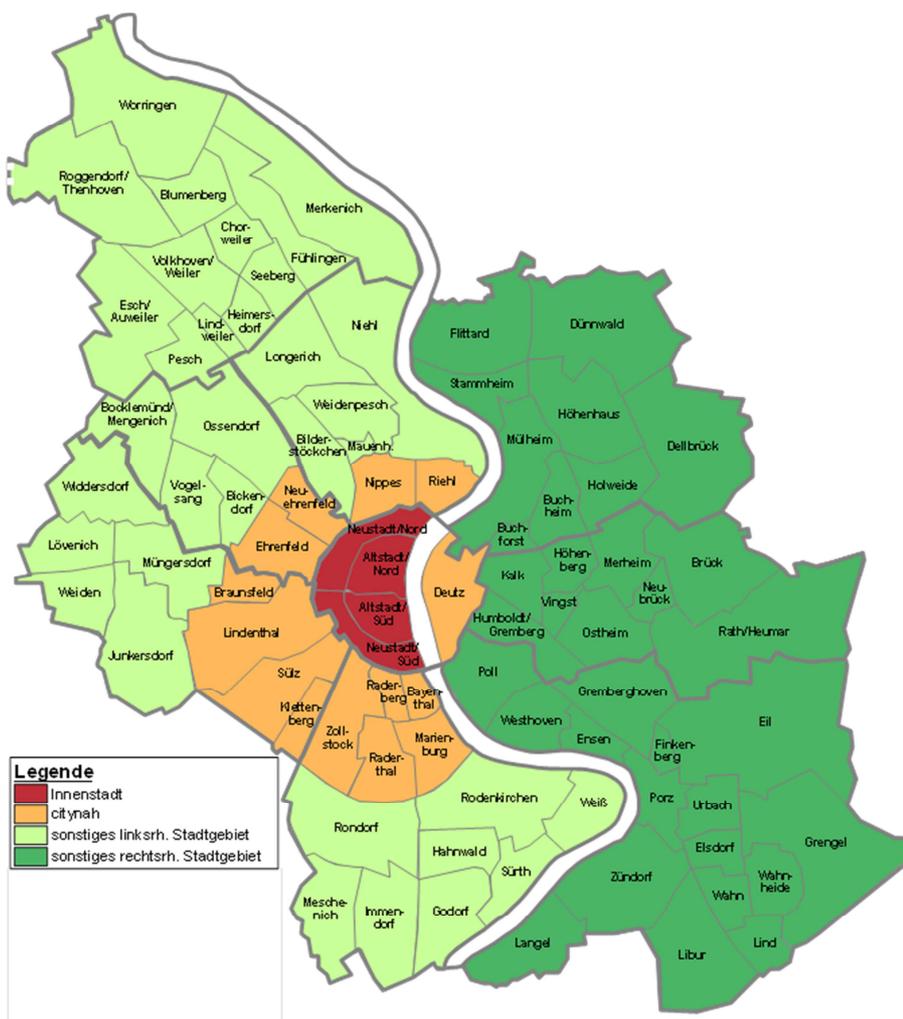
Teileigentum ohne Stellplätze					2016	
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	
Innenstadt	45	30,4	42	14.540.450	49,8	
Rodenkirchen	12	8,1	11	2.340.305	8,0	
Lindenthal	27	18,2	25	4.464.962	15,3	
Ehrenfeld	6	4,1	6	1.604.400	5,5	
Nippes	11	7,4	11	1.266.900	4,3	
Chorweiler	19	12,8	16	507.561	1,7	
Porz	8	5,4	7	1.021.000	3,5	
Kalk	5	3,4	5	959.000	3,3	
Mülheim	15	10,1	13	2.509.500	8,6	
Insgesamt	148	100,0	136	29.214.078	100,0	

6.2.2 Kaufpreise für Stellplätze

Kaufpreise und Angaben aus den Kaufverträgen der Jahre 2015 – 2017.

Preise in Euro

Lage	Art	Anzahl	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum
zentrale Lage	Tiefgarage	436	25.700	26.000	5.000	49.000
zentrale Lage	Garage	35	21.900	20.000	10.000	39.900
zentrale Lage	Außenstellplatz	28	18.200	19.400	5.000	35.000
citynah	Tiefgarage	1.876	22.100	22.500	2.222	40.000
citynah	Garage	105	17.000	16.000	2.000	39.900
citynah	Außenstellplatz	81	11.100	10.000	2.000	28.000
sonstiges Stadtgebiet						
linksrheinisch	Tiefgarage	1.156	16.800	17.900	2.000	40.000
linksrheinisch	Garage	107	12.200	12.000	2.500	25.000
linksrheinisch	Außenstellplatz	156	8.700	8.000	2.000	20.000
rechtsrheinisch	Tiefgarage	528	12.500	12.000	2.000	31.990
rechtsrheinisch	Garage	141	10.300	10.000	500	25.000
rechtsrheinisch	Außenstellplatz	136	7.400	7.500	1.000	15.000



7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte

Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte sind Faktoren gem. § 14 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten abgeleitet werden (Erbbaurechtsfaktoren).

Die Ermittlung des Wertes des Erbbaurechts im Rahmen der finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht anzuwenden (WertR 2006, Ziffer 4.3.2.2).

Die Erbbaurechtsfaktoren wurden auf Grundlage 56 geeigneter Kaufpreise aus den Jahren 2010 bis 2017 für bebaute Erbbaurechte abgeleitet, auf denen Ein-/Zweifamilienhäuser errichtet wurden.

Als üblicher/angemessener Erbbauzins wurde ein Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser in Höhe von 3 % angesetzt.

Der rechnerische Sachwert der Objekte wurde auf der Basis der NHK 2010 nach dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW ermittelt. Garagen auf separaten Grundstücken wurden bei der Ermittlung des Sachwertes und des Bodenwertes mit berücksichtigt, sofern sie im Erbbaugrundbuch als belastetes Grundstück eingetragen sind.

Die unten stehende Tabelle veranschaulicht das Ergebnis der Auswertung. Als weitere Tendenz ist festzustellen, dass mit Zunahme des finanzmathematisch errechneten Wertes der Marktanpassungsfaktor abnimmt.

Gebäudetyp	Mittelwert	Standardabweichung	Anzahl
freistehende Einfamilienhäuser	1,00	± 0,14	11
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	1,10	± 0,18	16
Reihenmittelhäuser	1,20	± 0,17	29

8 Modellbeschreibungen

Der Gutachterausschuss Köln hält sich in seinen verwendeten Modellen an die Vorgaben der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW).

Für die genaue Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze sei an dieser Stelle auf die entsprechenden Modelle der AGVGA-NRW verwiesen, welche unter www.boris.nrw.de einzusehen sind.

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

Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ab dem Berichtsjahr 2017 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 Liegenschaftszinssätze der AGVGA, Stand: 21. Juni 2016
- Restnutzungsdauer mindestens 25 – 80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern mindestens 20 - 70 Jahre

9 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).

10 Kontakte und Adressen

10.1 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

Dipl.-Ing. Johannes Weber, Architekt *4)

*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

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	Clarissa Schmid
Köln-West	Hans-Dieter Schmitz
Köln-Porz	Jürgen Kubanek

10.2 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 Rubezahlwald 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
51439 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

10.3 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

11 Sonstige Angaben

11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Flächenangaben,	Stand:	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Fläche des Stadtgebietes		40.489 ha	40.489 ha	40.489 ha
Bebaute Fläche		13.120 ha	13.116 ha	13.135 ha
Bevölkerungsangaben,	Stand:	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Einwohner		1.053.528	1.069.192	1.081.701
Zuzüge		61.260	66.687	65.005
Fortzüge		53.615	52.949	55.260
Saldo		7.645	13.738	9.745
Umzüge innerhalb Kölns		72.516	74.855	78.500
Bauzahlen,	Stand:	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden		550.428	553.804	555.786
Wohngebäude		136.012	136.771	137.322
darunter Ein-/Zweifamilienhäuser		81.529	82.099	82.510
Baufertigstellungen in		31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Wohnungen		3.679	3.957	2.387
davon Wohnungsneubau		3.322	3.614	2.143
Baugenehmigungen in		31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Wohnungen		4.689	3.333	3.767
davon Wohnungsneubau		4.175	3.172	3.476

Quelle: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

11.2 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 EUR

je weiteren mitgeteilten Vergleichswert 10,00 EUR

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.

11.3 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	Finkenberg	
	Neuehrenfeld	8 Kalk	Humboldt/Gremberg
	Bickendorf		Kalk
	Vogelsang		Vingst
	Bocklemünd/Mengenich		Höhenberg
Ossendorf	Ostheim		
5 Nippes	Nippes	Merheim	
	Mauenheim	Brück	
	Riehl	Rath-Heumar	
	Niehl	Neubrück	
	Weidenpesch	9 Mülheim	Mülheim
	Longerich		Buchforst
	Bilderstöckchen		Buchheim
	Holweide		
	Dellbrück		
	Höhenhaus		
	Dünnwald		
	Stammheim		
	Flittard		

11.4 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile



11.6 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 01.01.2017 ermittelt und in Euro pro m² angegeben.

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

Preisniveau 01.01.2018			
Lage	gut €/m ²	mittel €/m ²	mäßig €/m ²
Köln	1.550	580	360
Düsseldorf	1.250	740	570
Leverkusen	370	330	270
Bonn	500	430	350