



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2011 FÜR DIE STADT KÖLN



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Köln

NRW.

ISSN 1867-5050

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Geschäftsstelle:

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

Haltestellen:

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

Besuchszeiten:

Montag	08.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag	08.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Mittwoch	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag	08.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie nach besonderer Terminvereinbarung

Telefonische

Auskunft: Montag bis Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

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

Bodenrichtwerte und

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

Grundstücksmarktbericht: Gebühr 52,- € als Druckexemplar
Auflagenhöhe: 250 Exemplare
Gebühr 39,- € als PDF-Version unter
<http://www.boris.nrw.de/borisplus>

Karten: Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile S. 95,
Gebietsgliederungskarte S. 96

Kartengrundlage: Karte der Stadt-, Bezirks- und Stadtteilgrenzen

Genehmigungsvermerk: Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für
Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 2011/054)

Druck: SBK Sozial-Betriebe-Köln gemeinnützige GmbH, Werkstätten
für behinderte Menschen, Poller Kirchweg 60 – 68, 51105 Köln

Veröffentlichung: April 2011

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder von Auswertungsergebnissen, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet. Um Zusendung eines Belegexemplars wird gebeten.

ISSN 1867-5050



**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Köln**

Grundstücksmarktbericht 2011

**Bericht über die Entwicklung des Kölner Grundstücksmarktes
im Jahre 2010 zum Stichtag 01.01.2011**

**Bericht über die Entwicklung des
Kölner Grundstücksmarktes
im Jahre 2010**

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	1
1.1 Umsätze	1
1.2 Preise	1
1.3 Erforderliche Daten	1
2. Zielsetzung	2
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	3
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	4
3.1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	4
3.1.2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	5
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	5
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2010	7
4.1 Anzahl der Kauffälle (Kaufverträge)	7
4.1.1 Verteilung der Verträge nach Teilmärkten	8
4.1.2 Verteilung der Verträge 2010 nach Eingangsmonat	8
4.2 Flächenumsatz	9
4.3 Geldumsatz	10
5. Unbebaute Grundstücke	11
5.1 Individueller Wohnungsbau	12
5.2 Geschosswohnungsbau	14
5.3 Gewerbliche Bauflächen	16
5.3.1 Gewerbliche Bauflächen	16
5.3.2 Büro-, Hotel- und Geschäftsgrundstücke	16
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	17
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	17
5.5.1 Bauerwartungsland	17
5.5.2 Rohbauland	17
6. Bebaute Grundstücke	18
6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser	19
6.1.1 Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)	20
6.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp	21
6.1.3 Kaufpreise nach Gebäudetypen	22
Stadtbezirk 2	22
Stadtbezirk 3	23
Stadtbezirk 4	24
Stadtbezirk 5	24
Stadtbezirk 6	24
Stadtbezirk 7	25
Stadtbezirk 8	26
Stadtbezirk 9	27
6.1.4 Kaufpreise pro m ² Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen	28

6.2 Mehrfamilienhäuser	35
6.2.1 Zusammenfassung für den Geschosswohnungsbau nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)	36
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	37
6.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte	37
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke	37
7. Wohnungs- und Teileigentum	38
7.1 Anzahl und Geldumsatz der Verträge nach Stadtbezirken	38
7.2 Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen (Angaben bis einschl. Okt. 2010)	39
Ersterwerb	39
Erstverkauf nach Umwandlung	39
Weiterverkauf	39
7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen	40
Stadtbezirk 1	40
Stadtbezirk 2	40
Stadtbezirk 3	42
Stadtbezirk 4	43
Stadtbezirk 5	44
Stadtbezirk 6	45
Stadtbezirk 7	46
Stadtbezirk 8	48
Stadtbezirk 9	49
7.4 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen	51
7.5 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen	52
7.6 Zusammenfassung der Preisentwicklung	54
8. Bodenrichtwerte	56
8.1 Gesetzlicher Auftrag	56
8.2 Zonale Bodenrichtwerte	56
8.2.1 Bauland	56
8.2.2 Bauerwartungsland und Rohbauland sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	57
8.2.3 Sonderfälle	57
8.2.4 Sanierungsgebiete	57
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte	58
8.3.1 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2011	58
8.3.2 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen zum 01.01.2011	58
8.4 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln (Stand 01.01.2011)	59
8.5 Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten	60
8.5.1 Bodenrichtwerttypen	60
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	60
Grundstücke für mehrgeschossige Wohnbebauung	60
Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser	60
Gewerbegrundstücke	60
Grundstücke für Bürogebäude	60
8.5.2 Geschossflächenzahl und wertrelevante Geschossflächenzahl	61
8.5.3 Gewogene Geschossflächenzahl (gew. GFZ)	61
Gewogene GFZ bei unterschiedlichen Gebäudetiefen	64

9. Erforderliche Daten	65
9.1 Orientierungswerte und Hilfsgrößen	65
9.2 Orientierungswerte für Flächen der Landwirtschaft	66
9.2.1 Definition des Normgrundstückes:	66
9.3 Gewerbegrundstücke mit teilweiser tertiärer Nutzung	67
9.3.1 Büro- und Hotelnutzung	67
9.3.2 Geschäfts- und Einzelhandelsnutzung	67
9.4 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE)	67
9.5 Indexreihen	68
9.6.1 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe (Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke)	69
9.6.2 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau)	71
9.7 Liegenschaftszinssätze	72
9.7.1 Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung)	72
9.7.2. Ergänzende Liegenschaftszinssätze (nach Vorgabe der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW - AGVGA-NRW)	73
9.8 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	74
9.8.1 Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke	74
9.9 Marktanpassungsfaktoren	75
9.9.1 Abweichungen der Kaufpreise vom ermittelten Sachwert, Marktanpassungsfaktoren, Ein- / Zweifamilienhäuser	75
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	90
11. Regionale Vergleiche	91
11.1 Köln im Städtevergleich – Ausgewählte Strukturdaten – 31.12.2009	91
12. Mieten	92
12.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	92
12.2 Mietwerte für gewerbliche Nutzungen	92
13. Sonstige Angaben	93
13.1 Gebühren für Gutachten	93
13.2 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile	94
13.3 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile	95
13.4 Gebietsgliederungskarte	96
13.5 Mitglieder des Gutachterausschusses	97
13.6 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	99
13.7 Sonstige Einrichtungen	100
13.8 Informationen zu Struktur-, Wirtschafts- und statistischen Daten über den Standort Köln im Internet:	100

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1.1 Umsätze

Im Berichtszeitraum 2010 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln 10.665 Verträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt, dies entspricht einer Zunahme von 1090 Verträgen bzw. + 11,4 % gegenüber dem Berichtszeitraum 2009.

Die Anzahl der Verträge liegt damit deutlich über dem Mittel der letzten 10 Jahre.

Die starke Zunahme der Verträge resultiert überwiegend aus dem Bereich der Verträge über Wohnungs- / Teileigentum: Hier wurden gegenüber 2009 978 Verträge (+15,6 %) mehr abgeschlossen.

Der Geldumsatz stieg um rd. 500 Millionen € (+ 17,1 %) von rd. 2,9 Milliarden € rd. 3,4 Milliarden € an. Der Flächenumsatz stieg ebenfalls um 6,2 % an auf jetzt rd. 324 ha.

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

1.2 Preise

Für die Preise für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (unbebaute Ein- und Zweifamilienhausbaugrundstücke) sowie für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausbaugrundstücke) konnte im Geschäftsjahr 2010 keine Preisentwicklung festgestellt werden.

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

1.3 Erforderliche Daten

Im Kapitel „9. Erforderliche Daten“ werden in größerem Umfang Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie weitere Umrechnungsfaktoren dargestellt. Weiterhin werden erstmalig Beispiele veröffentlicht, wie mit den neu geschaffenen zonalen Bodenrichtwerten in der Wertermittlungspraxis umzugehen ist.

2. Zielsetzung

Der Auftrag des Gesetzgebers an die Gutachterausschüsse, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen, soll durch den vorliegenden Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte erfüllt werden. Gegenüber anderen Marktanalysen zeichnen sich die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse dadurch aus, dass ihnen nahezu alle gezahlten Preise des Auswertungsgebietes zur Verfügung stehen, d.h. das Datenmaterial nicht nur eine begrenzte Stichprobe darstellt.

Weite Teile der Öffentlichkeit verfolgen das Geschehen auf dem Immobilienmarkt mit großem Interesse, denn diese Marktverhältnisse und ihre zeitliche Entwicklung spiegeln einen wesentlichen Ausschnitt aus dem vielfältigen Erscheinungsbild der Großstadt Köln wieder.

Ziel des vorliegenden Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung des vergangenen Jahres darzustellen und über das Preisniveau in den unterschiedlichen Segmenten des Kölner Immobilienmarktes zu informieren.

Der Bericht wendet sich an die Sachverständigen für Wertermittlung, um ihnen sowohl die für die eigene Tätigkeit erforderlichen Daten als auch die Informationen über Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt bekannt zu machen, die allgemein von Interesse sind.

Für die Wohnungs- und Bauwirtschaft, Banken und Versicherungen, Gewerbe und Industrie, Forschung und Lehre, Immobilienmakler und Architekten sowie die öffentliche Verwaltung in den Bereichen Städtebau und Wohnungswesen, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung sind diese Rahmendaten zur Überschaubarkeit und Durchschaubarkeit des Grundstücksmarktes von großer Bedeutung.

Auch den politischen Mandatsträgern soll der Bericht als Entscheidungshilfe dienen.

Darüber hinaus wendet sich der Bericht an die interessierte Öffentlichkeit und kann dem einzelnen Bürger Informationen zu Wertvorstellungen von Immobilien für seine privaten Belange geben.

Gleichzeitig dient der Bericht dem Oberen Gutachterausschuss als Grundlage für dessen Grundstücksmarktbericht, der als Zusammenfassung der Berichte der einzelnen Gutachterausschüsse eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das Land Nordrhein-Westfalen darstellt.

Die im Bericht aufgeführten Einzelwerte (Umsätze, Preisentwicklungen, Preisspiegel etc.) ergeben sich in der Regel aus den im Jahr 2010 für das Gebiet der Stadt Köln abgeschlossenen und in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufverträgen, die nach fachlichen und mathematisch-statistischen Gesichtspunkten ausgewertet wurden. Dabei kann die Beschreibung des Kölner Grundstücksmarktes zwangsläufig nur verallgemeinert und das Marktverhalten für die einzelnen Teilmärkte nur generalisiert dargestellt werden. Die aufgeführten Einzelwerte ersetzen somit nicht die Verkehrswertermittlung eines speziellen Objektes. Diese kann gemäß § 193 (1) Baugesetzbuch (BauGB) mittels eines Gutachtens des Gutachterausschusses erfolgen.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Auf der Rechtsgrundlage des BauGB und der GAVO NRW können anonymisierte Auskünfte/Auswertungen aus der Kaufpreissammlung erteilt werden.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen wurden 1960 auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes bei den kreisfreien Städten, den Kreisen und später auch bei den großen kreisangehörigen Städten eingerichtet.

Die bis dahin geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (Preis-Stoppverordnung von 1936) wurden damit aufgehoben und der Grundstücksmarkt auf eine neue marktwirtschaftliche Grundlage gestellt. Um der breiten Öffentlichkeit Einblick in die Einflüsse auf das Preisverhalten und die Werte von Immobilien zu geben, hat der Gesetzgeber die neutrale Institution der Gutachterausschüsse geschaffen. Ihre Aufgabe ist es, unabhängig und kompetent Markttransparenz zu schaffen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln ist als Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen ein neutrales Gremium von erfahrenen, marktkundigen und sachverständigen Fachleuten; sie sind ehrenamtlich tätig, unabhängig und an Weisungen nicht gebunden.

Der Gutachterausschuss ist selbständig; er berät und beschließt als Kollegialgremium in nicht öffentlicher Sitzung. Unter den Ausschussmitgliedern befinden sich Sachverständige mit besonderer Sachkunde für die unterschiedlichen Grundstücksarten und Teile des Stadtgebietes sowie für die unterschiedlichen Aufgabenstellungen des Gutachterausschusses. Sie sind hauptberuflich überwiegend in den Berufsfeldern

- Immobilienwirtschaft und Wohnungswesen,
- Architektur und Bauwesen,
- Vermessungswesen
- Betriebswirtschaft, Bank- und Rechtswesen
- Landwirtschaftswesen

tätig. In Spezialfällen kann der Gutachterausschuss weitere Sachverständige hinzuziehen.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung in Köln nach Anhörung der Stadt Köln für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Neben dem Vorsitzenden sind derzeit 7 stellvertretende Vorsitzende, 26 weitere ehrenamtliche Gutachter und je ein Vertreter der 7 in Köln zuständigen Finanzämter bestellt. Die Vertreter der Finanzämter wirken ausschließlich beim Beschluss über die Bodenrichtwerte mit.

Zur Besetzung des Gutachterausschusses siehe die Mitgliederliste Punkt 13.5.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist 1981 für den Bereich des Landes Nordrhein-Westfalen gebildet worden.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

3.1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

- Der Gutachterausschuss führt die 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.
- Der Gutachterausschuss ermittelt und beschließt jährlich Bodenrichtwerte.
- Der Gutachterausschuss ermittelt und beschließt sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren sowie weitere Orientierungswerte und Hilfsgrößen.
- Der Gutachterausschuss erstellt den Grundstücksmarktbericht.
- Jedermann kann Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen und den Grundstücksmarktbericht gegen Gebühr erwerben.
- Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag von Antragsberechtigten Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten und Lasten an Grundstücken.
- Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und für andere Vermögensnachteile.
- Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvorteile oder -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen.
- Der Gutachterausschuss ermittelt besondere Bodenrichtwerte und erstattet Gutachten über Anfangs- und Endwerte in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten.
- Außerdem erstattet der Gutachterausschuss Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im Erwerbsobst- und -gemüseanbau als Grundlage für Kleingartenpachtzinsen.
- Der Gutachterausschuss kann Gutachten über Miet- und Pachtwerte erstatten.

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.

3.1.2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen hat die Aufgabe, Übersichten über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen zu erstellen. Auf Antrag erstattet er Obergutachten; Voraussetzung hierfür ist, dass das Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt und der Antrag von einem Gericht, einer Behörde (nur in einem gesetzlichen Verfahren, z. B. Enteignungsverfahren) oder den sonst nach § 193 (1) BauGB Berechtigten (nur zulässig, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart ist) gestellt wird.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Adresse:

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Postanschrift:
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

Hausanschrift:
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

Erreichbarkeit:
Tel.: 0211 / 4 75 26 40
Fax: 0211 / 4 75 29 00
E-Mail: oga@brd.nrw.de

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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, der Bodenrichtwerte und der Übersichten,
- die Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes.

Bis auf einfache Auskünfte sind die Leistungen des Gutachterausschusses gebührenpflichtig. Die Gebühren richten sich nach der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW (siehe Punkt 13.1). Bei Gutachten für Gerichte erfolgt die Kostenabrechnung nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG).

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

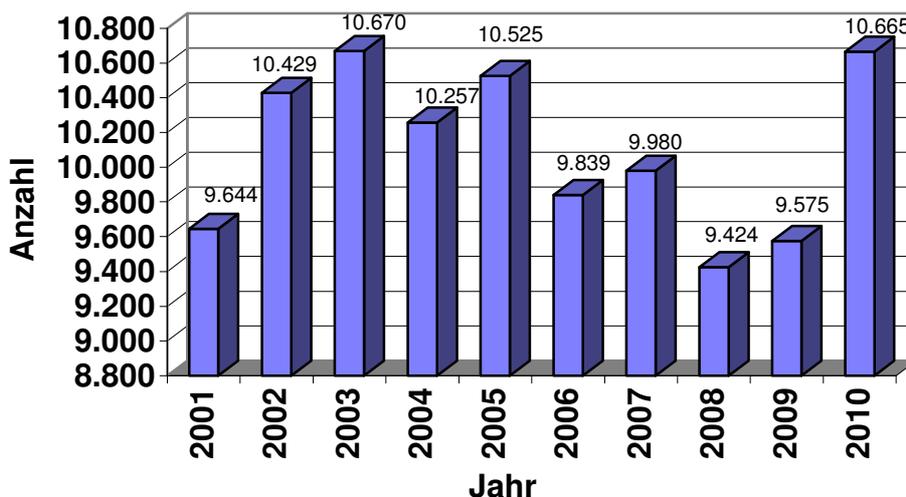
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2010

4.1 Anzahl der Kauffälle (Kaufverträge)

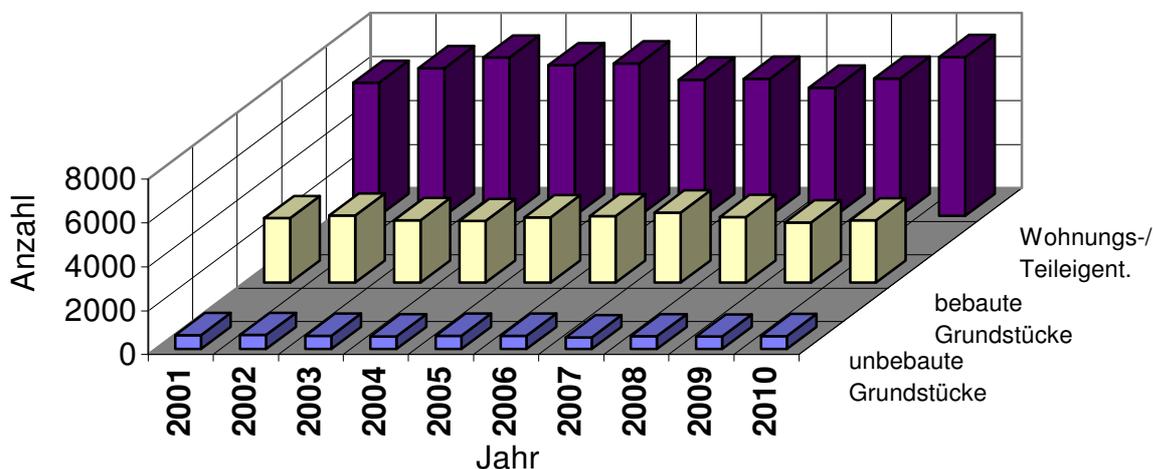
Hinweis: Die gesamtstatistische Darstellung enthält auch die Fälle, die bei einer Einzelbetrachtung als ungeeignet für die Auswertung eingestuft würden.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Unbebaute Grundstücke	640	649	610	587	611	615	543	592	578	596
Bebaute Grundstücke	2.930	3.051	2.839	2.800	2.966	3.017	3.183	2.983	2.737	2.831
Wohnungs-/ Teileigentum	6.074	6.729	7.221	6.870	6.948	6.207	6.254	5.849	6.260	7.238
Gesamtanzahl	9.644	10.429	10.670	10.257	10.525	9.839	9.980	9.424	9.575	10.665

Gesamtimmobilienumsatz



Immobilienteilmärkte



4.1.1 Verteilung der Verträge nach Teilmärkten

Teilmarkt	2008			2009			2010		
	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	199	2,1	-13,9	263	2,7	32,2	295	2,8	12,2
Geschoßwohnungsbaugrundst.	72	0,8	24,1	74	0,8	2,8	73	0,7	-1,4
Gewerbegrundstücke	40	0,4	-14,9	30	0,3	-25,0	33	0,3	10,0
Geschäftsgrundstücke	10	0,1	-9,1	11	0,1	10,0	10	0,1	-9,1
Sonstige Grundstücke	271	2,9	38,3	200	2,1	-26,2	185	1,7	-7,5
Unbebaute Grundstücke insges.	592	6,3	9,0	578	6,0	-2,4	596	5,6	3,1
Eigenheime	1.898	20,1	-6,1	1.865	19,5	-1,7	1.933	18,1	3,6
Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	864	9,2	-3,5	692	7,2	-19,9	698	6,5	0,9
Gewerbeobjekte	189	2,0	-21,3	155	1,6	-18,0	126	1,2	-18,7
Sonstige bebaute Objekte	32	0,3	23,1	25	0,3	-21,9	74	0,7	196,0
Bebaute Grundstücke insges.	2.983	31,7	-6,3	2.737	28,6	-8,2	2.831	26,5	3,4
Wohnungseigentum	5.339	56,7							
Teileigentum	510	5,4							
Wohnungs-/Teileigent. insges.	5.849	62,1	-6,5	6.260	65,4	7,0	7.238	67,9	15,6
Insgesamt	9.424	100,0	-5,6	9.575	100,0	1,6	10.665	100,0	11,4

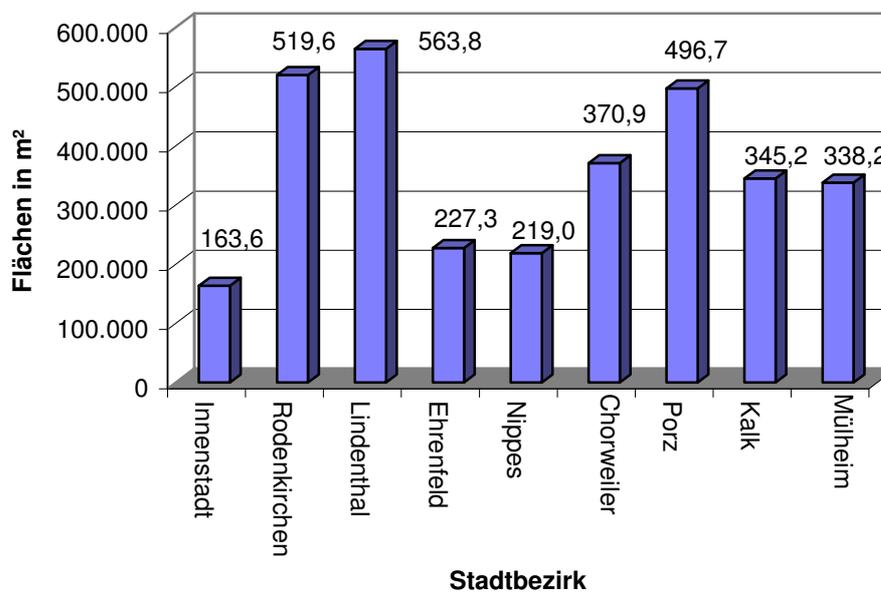
4.1.2 Verteilung der Verträge 2010 nach Eingangsmonat

Monat	Insgesamt		Wohnungs-/ Teileigentum		Sonstige	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Januar	648	6,1	416	5,7	232	6,8
Februar	612	5,7	393	5,4	219	6,4
März	851	8,0	576	8,0	275	8,0
April	816	7,7	566	7,8	250	7,3
Mai	894	8,4	610	8,4	284	8,3
Juni	868	8,1	583	8,1	285	8,3
Juli	984	9,2	651	9,0	333	9,7
August	781	7,3	517	7,1	264	7,7
September	888	8,3	592	8,2	296	8,6
Oktober	901	8,4	596	8,2	305	8,9
November	1.078	10,1	762	10,5	316	9,2
Dezember	1.344	12,6	976	13,5	368	10,7
Insgesamt	10.665	100,0	7.238	100,0	3.427	100,0

4.2 Flächenumsatz

2010						
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz ohne WE/TE		
	Gesamt o. WE/TE	%	entgeltl. o. WE/TE	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	233	6,8	225	163.554	4,3	161.099
Rodenkirchen	393	11,5	387	519.606	11,7	518.421
Lindenthal	647	18,9	639	563.829	12,9	560.949
Ehrenfeld	252	7,4	240	227.282	11,4	223.308
Nippes	259	7,6	243	219.006	5,3	213.950
Chorweiler	319	9,3	308	370.942	15,1	363.306
Porz	521	15,2	483	496.650	25,8	454.344
Kalk	316	9,2	310	345.162	6,6	343.028
Mülheim	487	14,2	460	338.189	6,9	325.688
Insgesamt	3.427	100,0	3.295	3.244.220	100,0	3.164.093

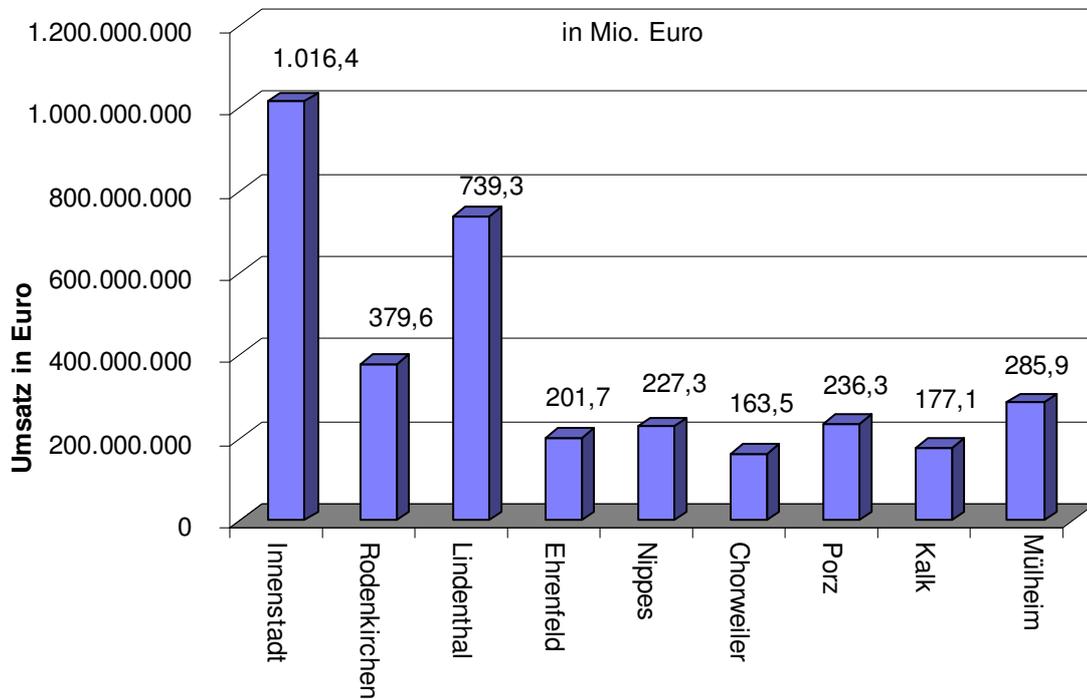
2009						
Insgesamt	3.315	100,0	3.165	3.053.771	100,0	2.928.059

Flächenumsatz in 1000 m²

4.3 Geldumsatz

2010				
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge		Geldumsatz	
	entgeltlich	%	Euro	%
Innenstadt	1.793	17,3	1.016.377.199	29,7
Rodenkirchen	1.215	11,7	379.635.876	11,1
Lindenthal	2.124	20,5	739.327.212	21,6
Ehrenfeld	677	6,5	201.729.799	5,9
Nippes	1.050	10,1	227.257.418	6,6
Chorweiler	475	4,6	163.503.311	4,8
Porz	1.070	10,3	236.341.523	6,9
Kalk	831	8,0	177.062.509	5,2
Mülheim	1.141	11,0	285.940.464	8,3
Insgesamt	10.376	100,0	3.427.175.311	100,0

2009				
Insgesamt	9.350	100,0	2.927.038.299	100,0



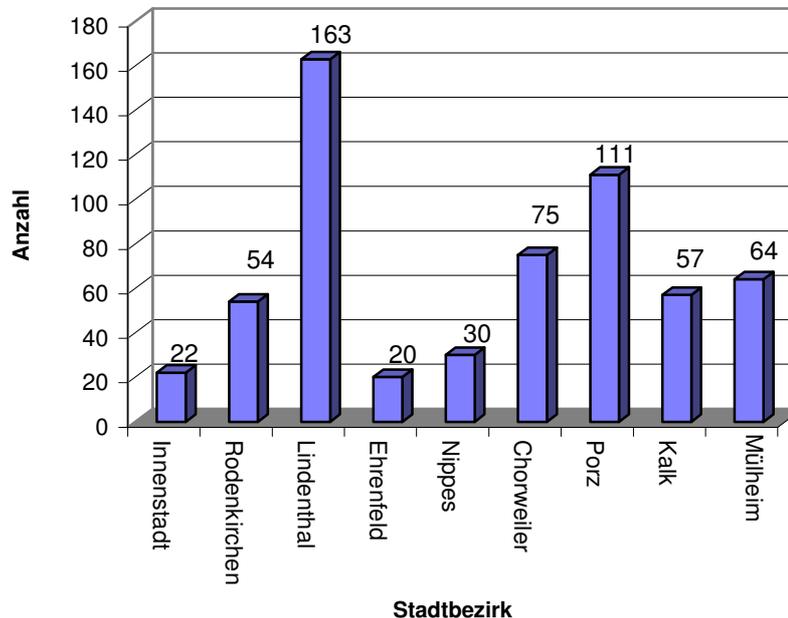
5. Unbebaute Grundstücke

Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2010								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	22	3,7	21	26.606.604	12,4	46.783	3,5	45.801
Rodenkirchen	54	9,1	54	21.335.331	10,0	282.816	21,0	282.816
Lindenthal	163	27,3	163	75.288.007	35,1	246.688	18,3	246.688
Ehrenfeld	20	3,4	19	10.506.962	4,9	43.307	3,2	43.194
Nippes	30	5,0	30	11.301.842	5,3	80.783	6,0	80.783
Chorweiler	75	12,6	75	13.761.397	6,4	214.314	15,9	214.314
Porz	111	18,6	107	21.035.438	9,8	193.050	14,4	166.797
Kalk	57	9,6	56	24.554.217	11,5	173.809	12,9	173.485
Mülheim	64	10,7	61	9.985.068	4,7	63.323	4,7	61.393
Insgesamt	596	100,0	586	214.374.866	100,0	1.344.873	100,0	1.315.271

2009								
Insgesamt	578	100,0	556	240.723.795	100,0	1.234.536	100,0	1.184.867

Anzahl (596)

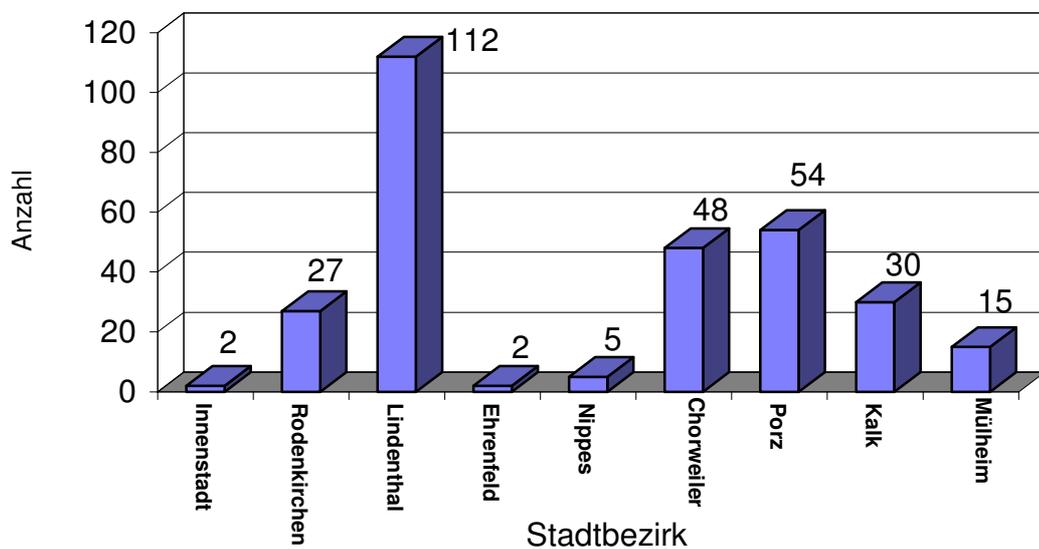


5.1 Individueller Wohnungsbau Wohnbauflächen für den Ein- / Zweifamilienhausbau

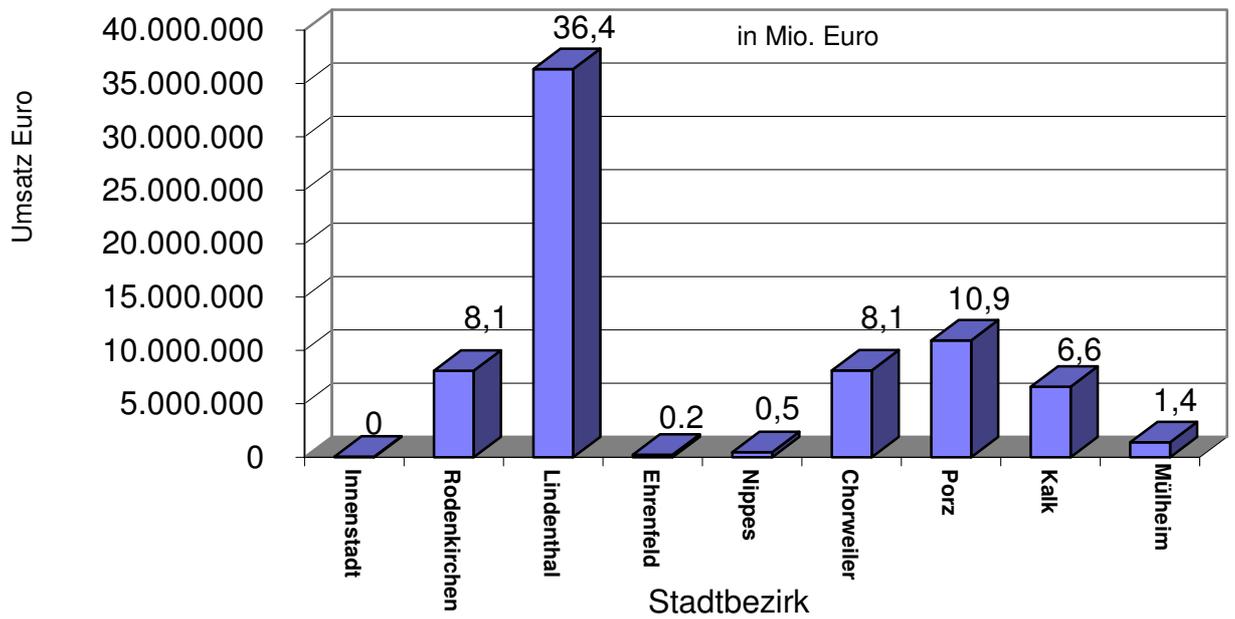
2010								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	2	0,7	2	35.000	0,0	40	0,0	40
Rodenkirchen	27	9,2	27	8.076.578	11,2	21.409	10,2	21.409
Lindenthal	112	38,0	112	36.350.167	50,4	82.758	39,5	82.758
Ehrenfeld	2	0,7	2	225.000	0,3	1.936	0,9	1.936
Nippes	5	1,7	5	470.220	0,7	1.174	0,6	1.174
Chorweiler	48	16,3	48	8.098.608	11,2	28.386	13,5	28.386
Porz	54	18,3	52	10.932.647	15,1	45.964	21,9	44.378
Kalk	30	10,2	29	6.576.810	9,1	22.141	10,6	21.817
Mülheim	15	5,1	15	1.401.615	1,9	5.846	2,8	5.846
Insgesamt	295	100,0	292	72.166.645	100,0	209.654	100,0	207.744

2009								
Insgesamt	263	100,0	262	91.119.252	100,0	246.491	100,0	246.312

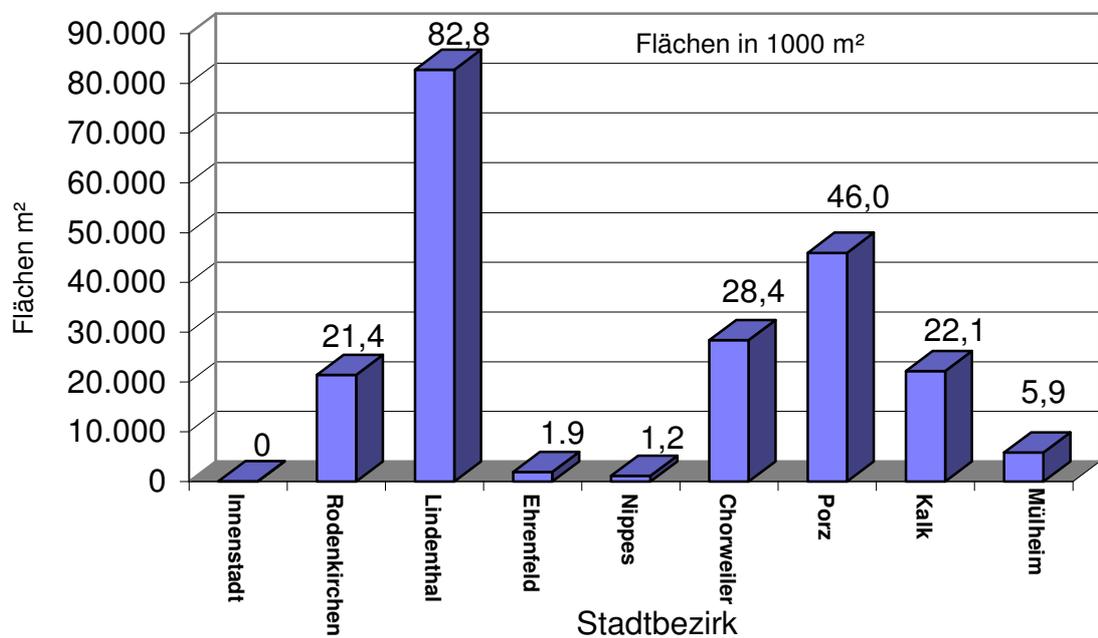
Anzahl (295)



Geldumsatz (rd. 72 Mio. Euro)



Flächenumsatz (209.654 m²)

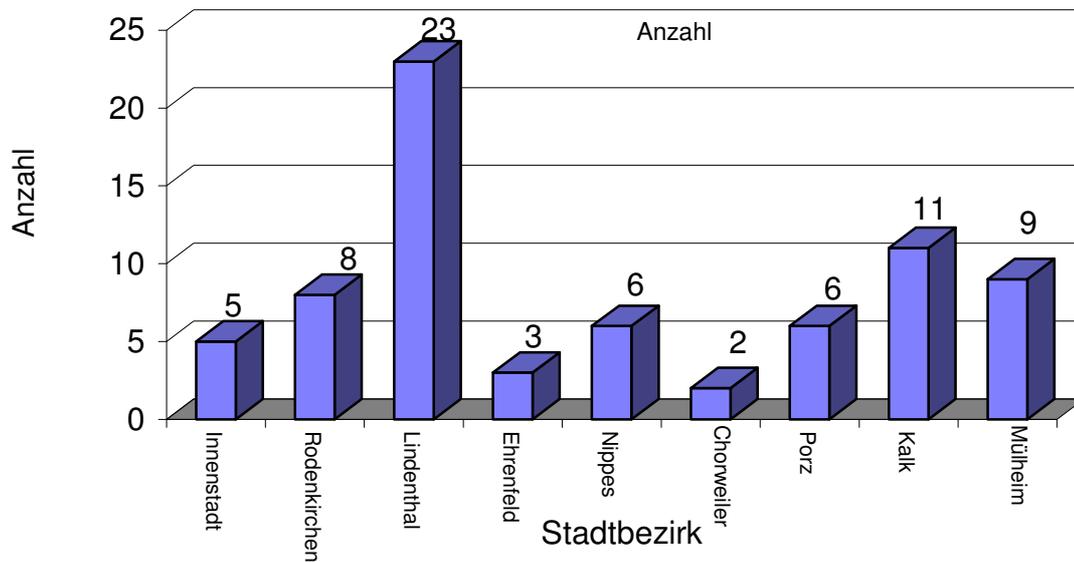


5.2 Geschosswohnungsbau

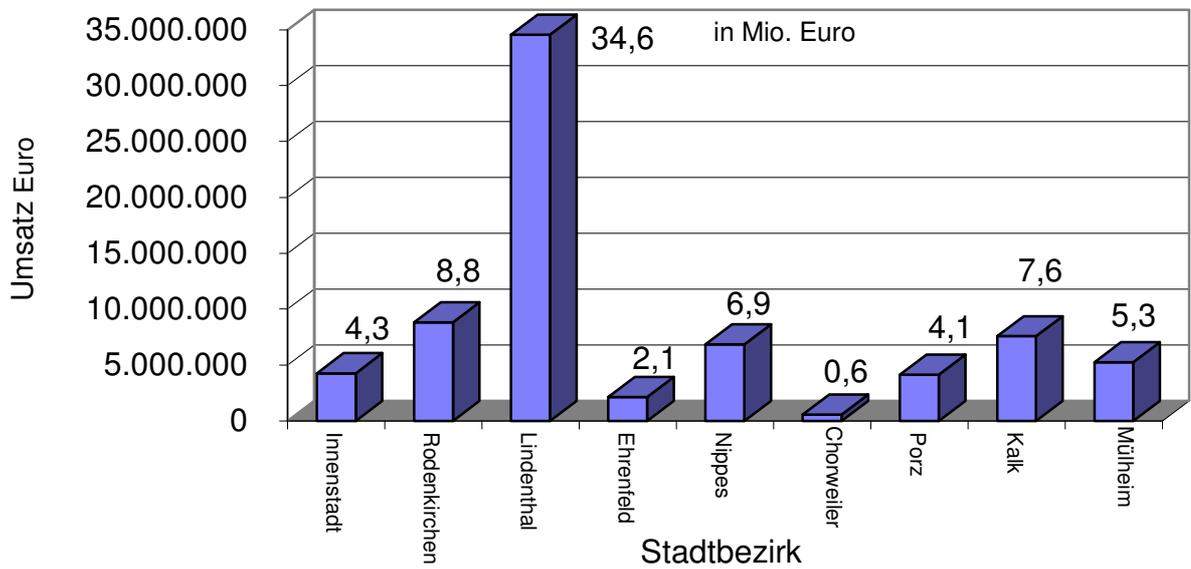
2010								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m²	%	entgeltl. m²
Innenstadt	5	6,8	5	4.262.840	5,7	3.688	2,5	3.688
Rodenkirchen	8	11,0	8	8.821.775	11,9	13.461	9,0	13.461
Lindenthal	23	31,5	23	34.567.710	46,6	51.069	34,2	51.069
Ehrenfeld	3	4,1	3	2.150.000	2,9	5.294	3,5	5.294
Nippes	6	8,2	6	6.851.450	9,2	24.045	16,1	24.045
Chorweiler	2	2,7	2	586.000	0,8	1.854	1,2	1.854
Porz	6	8,2	6	4.144.240	5,6	14.193	9,5	14.193
Kalk	11	15,1	11	7.571.000	10,2	22.291	14,9	22.291
Mülheim	9	12,3	9	5.248.920	7,1	13.607	9,1	13.607
Insgesamt	73	100,0	73	74.203.935	100,0	149.502	100,0	149.502

2009								
Insgesamt	74	100,0	71	48.902.432	100,0	98.106	100,0	93.963

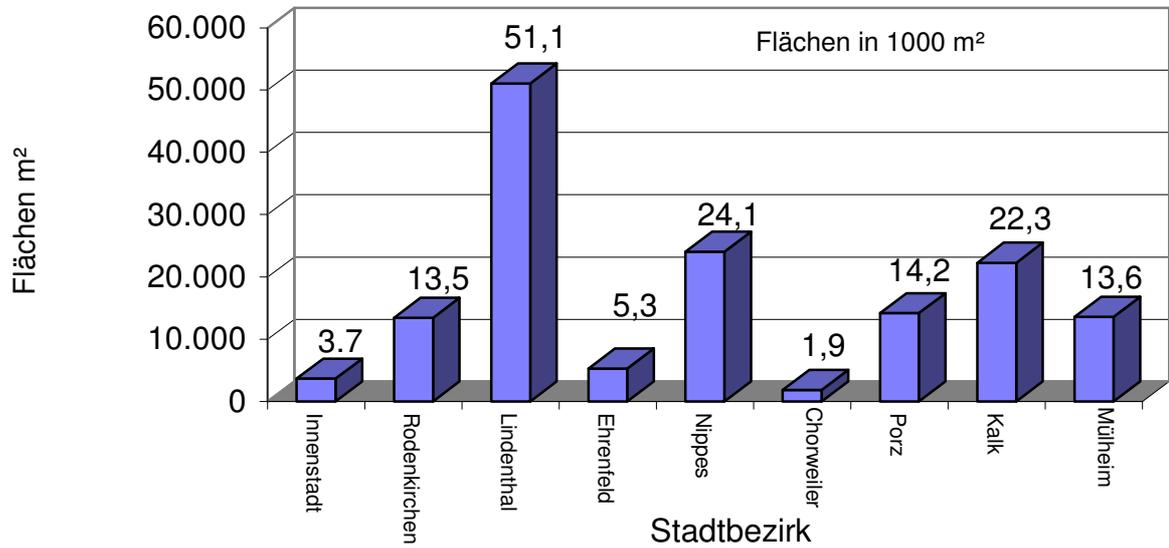
Anzahl der Verträge (73)



Geldumsatz (rd. 74 Mio. Euro)



Flächenumsatz (149.502 m²)



5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Gewerbliche Bauflächen

2010								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	2	6,1	2	70.000	0,3	1.182	0,7	1.182
Rodenkirchen								
Lindenthal	4	12,1	4	3.916.550	16,5	32.618	18,8	32.618
Ehrenfeld	9	27,3	9	8.058.142	34,0	34.639	19,9	34.639
Nippes	6	18,2	6	3.358.692	14,2	48.469	27,9	48.469
Chorweiler	3	9,1	3	537.771	2,3	5.834	3,4	5.834
Porz	5	15,2	5	3.364.352	14,2	35.780	20,6	35.780
Kalk	3	9,1	3	1.684.000	7,1	9.169	5,3	9.169
Mülheim	1	3,0	1	2.700.000	11,4	6.000	3,5	6.000
Insgesamt	33	100,0	33	23.689.507	100,0	173.691	100,0	173.691

2009								
Insgesamt	30	100,0	29	32.024.950	100,0	299.462	100,0	281.296

5.3.2 Büro-, Hotel- und Geschäftsgrundstücke

2010								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	6	60,0	6	7.516.014	43,7	17.791	6,7	17.791
Rodenkirchen	2	20,0	2	2.051.500	11,9	226.427	85,5	226.427
Lindenthal								
Ehrenfeld								
Nippes								
Chorweiler								
Porz								
Kalk	2	20,0	2	7.625.000	44,4	20.741	7,8	20.741
Mülheim								
Insgesamt	10	100,0	10	17.192.514	100,0	264.959	100,0	264.959

2009								
Insgesamt	11	100,0	11	29.222.155	100,0	42.909	100,0	42.909

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2010								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen	4	12,9	4	78.360	4,3	11.667	3,8	11.667
Lindenthal	2	6,5	2	79.500	4,4	73.234	23,6	73.234
Ehrenfeld								
Nippes								
Chorweiler	9	29,0	9	773.268	42,5	148.485	47,8	148.485
Porz	8	25,8	8	682.339	37,5	54.522	17,6	54.522
Kalk	3	9,7	3	36.296	2,0	2.967	1,0	2.967
Mülheim	5	16,1	4	171.348	9,4	19.457	6,3	18.537
Insgesamt	31	100,0	30	1.821.111	100,0	310.332	100,0	309.412

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

5.5.1 Bauerwartungsland

2010								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen								
Lindenthal	1	50,0	1	#	#	#	#	#
Ehrenfeld								
Nippes								
Chorweiler	1	50,0	1	#	#	#	#	#
Porz								
Kalk								
Mülheim								
Insgesamt	2	100,0	2	59.500	100,0	699	100,0	699

5.5.2 Rohbauland

2010								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen	2	20	2	2.071.810	33	7.929	19	7.929
Lindenthal								
Ehrenfeld	2	20	2	40.140	1	446	1	446
Nippes	1	10	1	161.250	3	2.150	5	2.150
Chorweiler	3	30	3	2.804.500	44	21.325	52	21.325
Porz	2	20	2	1.257.640	20	8.855	22	8.855
Kalk								
Mülheim								
Insgesamt	10	100	10	6.335.340	100	40.705	100	40.705

6. Bebaute Grundstücke

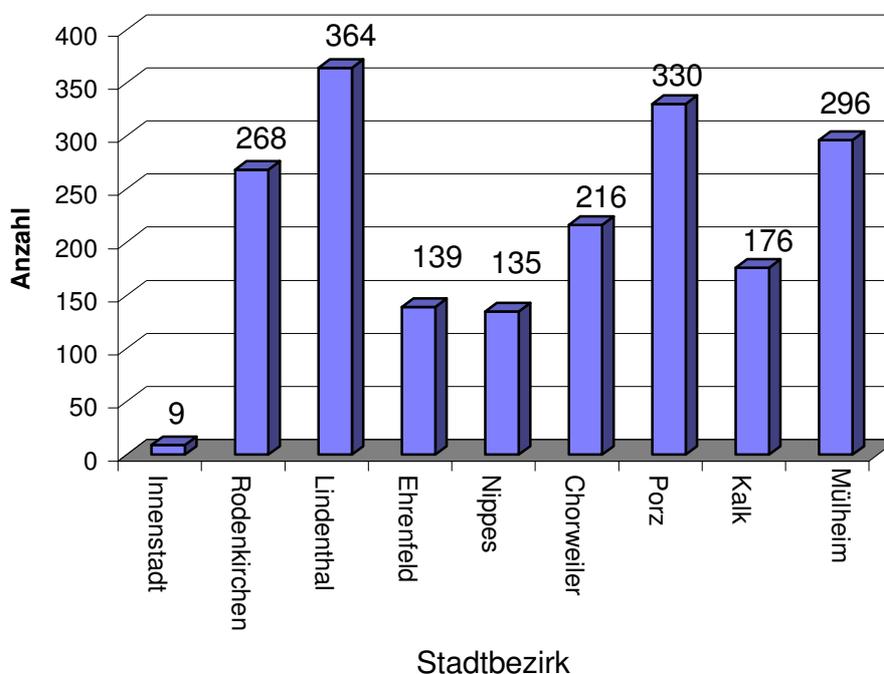
Übersicht

Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2010								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	211	7,5	204	655.086.524	33,0	116.771	6,1	115.298
Rodenkirchen	339	12,0	333	192.472.219	9,7	236.790	12,5	235.605
Lindenthal	484	17,1	476	369.189.871	18,6	317.141	16,7	314.261
Ehrenfeld	232	8,2	221	117.961.553	5,9	183.975	9,7	180.114
Nippes	229	8,1	213	106.318.959	5,3	138.223	7,3	133.167
Chorweiler	244	8,6	233	128.051.004	6,4	156.628	8,2	148.992
Porz	410	14,5	376	150.392.738	7,6	303.600	16,0	287.547
Kalk	259	9,1	254	94.334.691	4,7	171.353	9,0	169.543
Mülheim	423	14,9	399	173.782.177	8,7	274.866	14,5	264.295
Insgesamt	2.831	100,0	2.709	1.987.589.736	100,0	1.899.347	100,0	1.848.822

2009								
Insgesamt	2.737	100,0	2.609	1.672.601.986	100,0	1.819.235	100,0	1.743.192

Anzahl der Verträge (2.831)

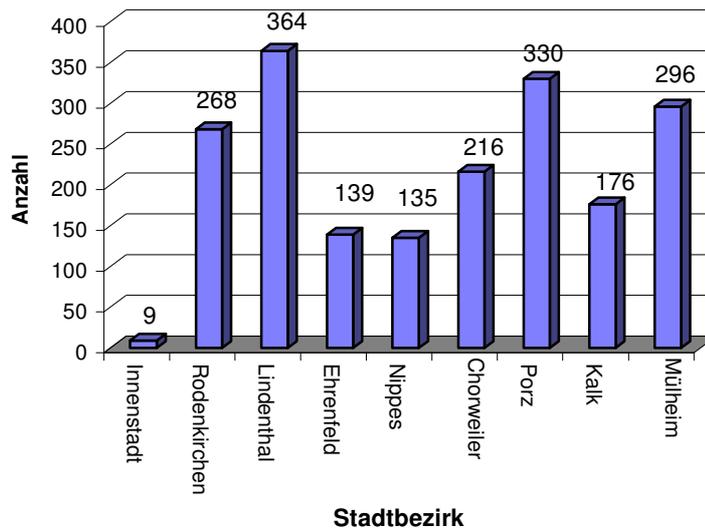


6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser

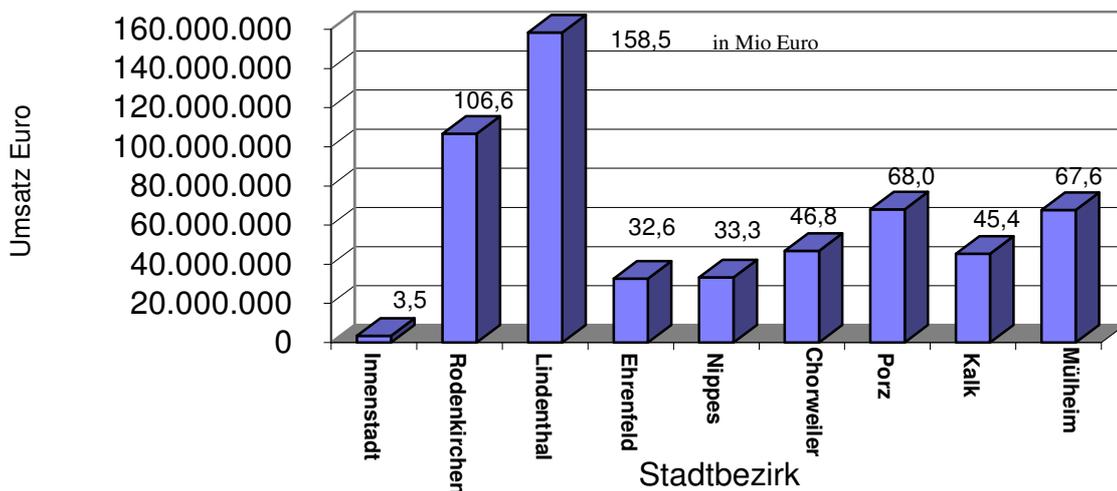
2010								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m² ohne WE	%	entgeltl. m² ohne WE
Innenstadt	9	0,5	8	3.480.700	0,6	2.008	0,2	1.872
Rodenkirchen	268	13,9	264	106.610.596	19,0	127.158	14,8	126.408
Lindenthal	364	18,8	361	158.449.670	28,2	151.565	17,7	150.372
Ehrenfeld	139	7,2	131	32.583.014	5,8	44.701	5,2	41.912
Nippes	135	7,0	125	33.341.169	5,9	43.860	5,1	40.723
Chorweiler	216	11,2	208	46.814.253	8,3	92.087	10,7	87.943
Porz	330	17,1	299	67.970.154	12,1	131.326	15,3	117.043
Kalk	176	9,1	173	45.387.717	8,1	97.389	11,3	95.796
Mülheim	296	15,3	274	67.610.723	12,0	167.999	19,6	157.848
Insgesamt	1.933	100,0	1.843	562.247.996	100,0	858.093	100,0	819.917

2009								
Insgesamt	1.865	100,0	1.782	521.986.674	100,0	784.465	100,0	734.805

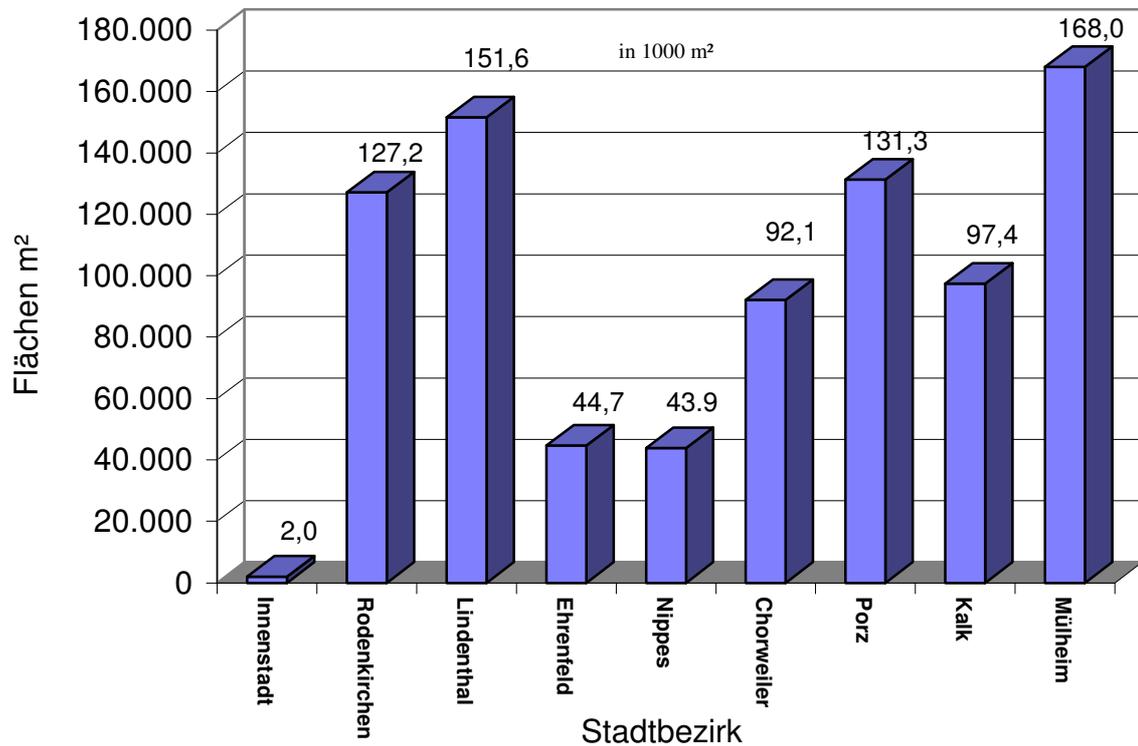
Anzahl der Verträge (1.933)



Geldumsatz (rd. 562 Mio. Euro)



Flächenumsatz (858.093 m²)



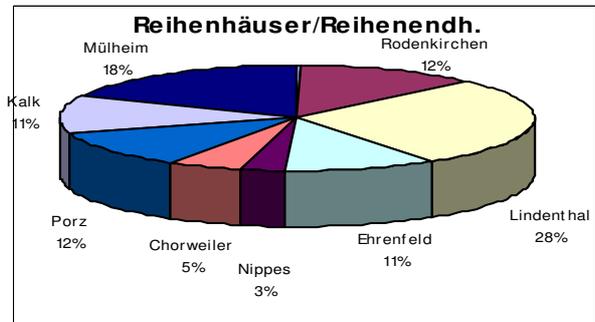
6.1.1 Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	90	4,7	0	0,0
bis 100.000	97	5,0	6.482.259	1,2
bis 200.000	455	23,5	74.937.846	13,3
bis 250.000	369	19,1	84.568.072	15,0
bis 300.000	346	17,9	94.999.008	16,9
bis 400.000	291	15,1	100.364.397	17,9
bis 500.000	109	5,6	48.680.905	8,7
bis 750.000	108	5,6	66.212.815	11,8
bis 1.000.000	36	1,9	30.593.500	5,4
über 1.000.000	32	1,7	55.409.194	9,9
insgesamt	1.933	100,0	562.247.996	100,0

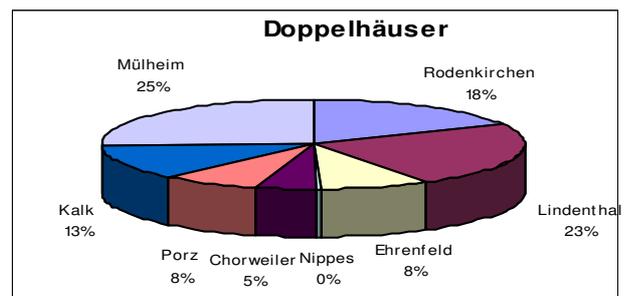
6.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp

Insgesamt sind 1.933 Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden. Nach Filterung der ungeeigneten Fälle und Plausibilitätsprüfung konnten 991 Objekte ausgewertet und nach Reihen-(end-)haus, Doppelhaushälfte und für freistehende Bebauung eingruppiert werden.

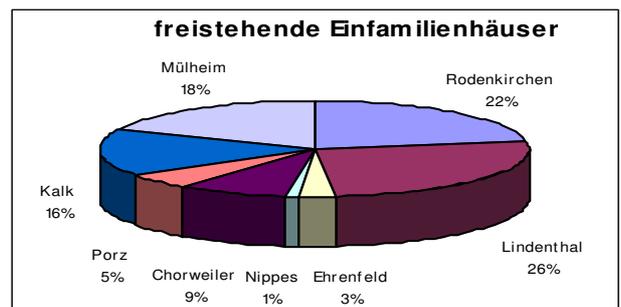
Bezirk	Reihen- u. Reihenendhäuser
Innenstadt	2
Rodenkirchen	65
Lindenthal	150
Ehrenfeld	57
Nippes	16
Chorweiler	27
Porz	63
Kalk	59
Mülheim	99
insgesamt	538



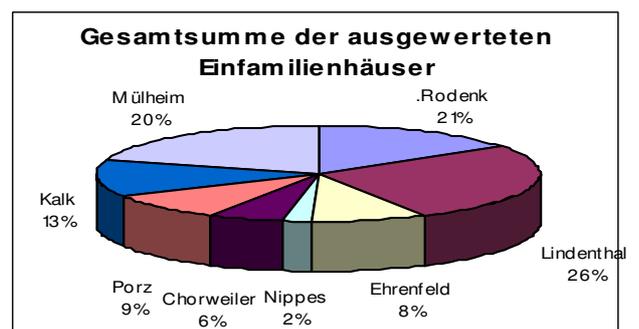
Bezirk	Doppelhäuser
Rodenkirchen	47
Lindenthal	62
Ehrenfeld	22
Nippes	1
Chorweiler	12
Porz	20
Kalk	34
Mülheim	67
insgesamt	265



Bezirk	freistehende Bebauung
Rodenkirchen	42
Lindenthal	49
Ehrenfeld	5
Nippes	2
Chorweiler	16
Porz	9
Kalk	31
Mülheim	34
insgesamt	188



Bezirk	insgesamt
Innenstadt	2
Rodenkirchen	154
Lindenthal	261
Ehrenfeld	84
Nippes	19
Chorweiler	55
Porz	92
Kalk	124
Mülheim	200
insgesamt	991



6.1.3 Kaufpreise nach Gebäudetypen

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

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

Die Kenndaten ersetzen nicht die fundierte Wertermittlung.

Stadtbezirk 2

Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis EURO/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Raderthal	4	359.000	427.000	197	300	2010	2010	133	134	2.699	3.187
Rondorf	5	150.000	370.000	203	285	1979	1994	106	160	938	2.570
Rodenkirchen	10	240.000	1.010.000	193	490	1911	2011	90	215	1.548	5.611
Sürth	5	250.000	332.500	216	471	1960	1999	142	150	1.667	2.325

Freistehende Einfamilienhäuser

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis €		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis €/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Rodenkirchen	3	445.000	920.000	529	1.197	1951	1961	120	180	2.472	5.375

Stadtbezirk 3

Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis EURO/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Lindenthal	4	677.500		359				195		3.531	
		540.000	850.000	243	525	1935	2005	150	270	3.148	3.933
Junkersdorf	26	660.223		469				159		4.058	
		300.000	1.283.000	190	1.496	1929	2011	90	227	2.143	6.052
Weiden	3	416.167		368				141		2.750	
		180.000	729.500	297	441	1905	2000	112	179	1.607	4.075
Lövenich	7	351.985		293				130		2.616	
		195.000	520.319	195	458	1960	2011	100	165	1.912	3.529
Widdersdorf	63	289.057		229				120		2.389	
		120.000	740.250	133	958	1961	2011	92	178	1.250	4.159

Freistehende Einfamilienhäuser

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis €		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis €/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Junkersdorf	6	790.000		650				197		4.077	
		450.000	1.400.000	385	1.177	1930	2003	140	250	2.174	7.035
Widdersdorf	6	359.409		454				148		2.484	
		275.000	451.859	323	596	1965	2011	117	185	1.800	3.215

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

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis EURO/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Neuehrenfeld	9	372.603		404				158		2.371	
		325.900	404.580	159	948	1933	2010	130	169	1.975	2.846
Bickendorf	15	311.000		233				127		2.470	
		170.000	363.500	113	310	1915	2011	91	180	1.111	2.902
Vogelsang	5	234.800		556				115		2.187	
		175.000	321.000	223	909	1930	1992	70	186	1.237	2.500
Ossendorf	6	295.645		463				145		2.069	
		200.000	311.500	142	854	1960	2010	115	160	1.600	2.357

Stadtbezirk 5**Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften**

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis EURO/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Niehl	3	307.967		161				131		2.353	
		299.000	323.900	147	189	2010	2010	129	132	2.278	2.511

Stadtbezirk 6**Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften**

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis EURO/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Esch/Auweiler	3	220.333		272				116		1.917	
		173.000	255.000	218	367	1955	1984	92	141	1.652	2.217

Stadtbezirk 7

Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis EURO/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Westhoven	3	299.633		352				124		2.430	
		249.900	335.000	182	492	1963	2011	114	132	1.999	2.754
Ensen	6	277.867		302				137		1.998	
		231.400	445.000	189	531	1968	2010	120	170	1.821	2.618
Eil	5	216.500		210				130		1.711	
		156.500	249.000	155	295	1964	2010	90	163	1.382	2.075
Porz	6	236.067		254				122		1.959	
		168.400	338.000	192	377	1955	2011	98	135	1.380	2.602
Urbach	9	210.222		276				119		1.777	
		140.000	293.000	114	432	1963	2010	80	144	1.042	2.170
Wahn	6	187.500		253				111		1.696	
		136.000	285.000	187	314	1964	1995	81	144	1.314	2.025
Zündorf	9	224.722		284				122		1.881	
		115.000	280.000	104	568	1930	2011	76	164	1.513	2.747
Langel	7	217.857		387				128		1.696	
		175.000	300.000	256	696	1935	1995	106	151	1.404	2.128

Stadtbezirk 8

Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis EURO/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Vingst	3	167.333		248				100		1.739	
		130.000	190.000	225	311	1950	1965	90	120	1.083	2.111
Ostheim	5	200.800		351				120		1.692	
		160.000	255.000	173	495	1928	1959	85	150	1.385	2.118
Merheim	29	260.814		300				123		2.117	
		225.000	360.000	177	546	1930	2011	108	140	1.741	2.571
Brück	8	282.750		447				137		2.123	
		189.000	425.000	188	690	1933	1987	90	220	1.618	3.011
Rath/Heumar	15	293.353		383				142		2.061	
		168.000	480.000	166	981	1910	2011	106	160	1.241	3.000
Neubrück	7	199.500		370				103		1.925	
		155.000	310.000	240	522	1960	1968	97	130	1.598	2.385

Freistehende Einfamilienhäuser

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis €		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis €/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Ostheim	3	291.000		759				157		1.907	
		228.000	335.000	472	981	1959	1963	102	185	1.676	2.235
Merheim	3	374.000		924				237		1.603	
		315.000	472.000	565	1.459	1938	1975	202	280	1.196	2.052
Brück	3	285.000		509				143		2.210	
		240.000	325.000	431	600	1936	1970	80	200	1.450	3.000
Rath/Heumar	9	369.778		819				170		2.177	
		158.000	690.000	529	1.240	1955	1990	83	245	1.429	3.450

Stadtbezirk 9**Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften**

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis EURO/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Buchheim	3	233.000		315				138		1.741	
		200.000	279.000	236	449	1964	2009	95	160	1.375	2.744
Holweide	6	237.833		463				126		1.880	
		182.000	377.000	168	828	1925	1978	105	173	1.393	2.727
Dellbrück	11	244.582		389				118		2.034	
		172.900	525.000	151	1.441	1924	1995	95	200	1.441	2.818
Höhenhaus	9	209.056		362				136		1.797	
		129.000	275.000	171	763	1935	1998	75	360	722	2.400
Dünnwald	3	206.833		327				118		1.761	
		150.000	301.500	244	490	1890	1990	85	144	1.200	2.094

Freistehende Einfamilienhäuser

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis €		Ø Grundst. Fläche m ²		Baujahr		Ø Wohnfläche m ²		Ø Kaufpreis €/ m ² Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Dellbrück	3	416.500		912				138		3.047	
		390.000	449.500	789	1.091	1927	1957	120	165	2.724	3.417

6.1.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen

Die Zielgröße „Kaufpreis pro m² Wohnfläche (€/m² WF)“ gehört zu den wesentlichen Marktkennndaten, die die Teilmarktgruppe Ein-/Zweifamilienhäuser beschreiben.

Seit Oktober 2008 ist die Internet - Präsentation des Richtwertinformationssystems BORISPlus.NRW *) um die „Immobilienwerte-Online“ und die „Allgemeine Preisauskunft über Ein-/Zweifamilienhäuser“ erweitert worden. Dadurch ist diese Zielgröße stärker in den Vordergrund gehoben worden.

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

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

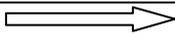
Die dargestellten Ergebnisse sind als „Näherungswerte“ aufzufassen: Detaillierte Untersuchungen, die u. a. eine eingehende Besichtigung der Objekte voraussetzen, konnten nicht vorgenommen werden. Eine statistische Normierung liegt noch nicht vor. Bei Veränderungen der Wertanalyse z. B. nach anderen Untersuchungszeiträumen,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

Die Kenndaten ersetzen nicht die fundierte Wertermittlung.

Zur Einstufung der Wohnlage und zur statistischen Aufbereitung siehe die Ausführungen zu Punkt 9.9.1.

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

Auswertezeitraum: Geschäftsjahre 2008 bis 2010

Zielgröße	Kaufpreis in €/m ² WF
Darstellung Ergebnisse: Fälle mit Ausreisservermutung (30% Kappung) blieben unberücksichtigt.	aggregiert Minimum, Maximum, Mittelwert, Median, Anzahl
Auswahlkriterien  Zur Gebietseinteilung siehe unter 13.4 - Gebietsgliederungskarte Der Datenstand ist zeitlich an die vereinfachte Auskunft in BorisPlus-NRW gekoppelt worden (Stand Sept. 2010).	Gebäudetyp <ul style="list-style-type: none"> • Reihenhaushaus • Doppelhaushälfte • Freistehende Bauweisen (inkl. Villen- und Bungalowgrundstücke) Wohnlagen <ul style="list-style-type: none"> • einfach • mittel • gut • sehr gut Baujahrszusammenfassungen <ul style="list-style-type: none"> • bis 1980 • ab 1980 räumlicher Unterscheidungsbereich <ul style="list-style-type: none"> • linksrheinische Stadtgebiete • rechtsrheinische Stadtgebiete • zentrale und citynahe Stadtteile
Ergänzende Spannenangabe von (MIN) - bis (MAX)	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnflächen • Grundstücksflächen
Häufigkeitsverteilungsüberblick über	Wohnflächen gruppiert nach Wohnlagen Preis je m ² Wohnfläche gruppiert nach Baujahren
Trendaussagen	a) Eindeutige Trends im Bezug auf die Größen Gebäudetypen, Wohnfläche, Grundstücksfläche und Wohnflächenbelastung sind nicht feststellbar.

Ergebnisse

Erläuterung: * Auswertungen mit weniger als 2 homogenen Fällen werden ausgeblendet und erhalten folgenden Textzusatz: „Keine qualifizierte Belegung“

Linksrheinische Stadtgebiete

Reihenhaus

Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen		Grundst.Flächen	
					von	bis	von	bis
sehr gute Lage								
vor 1980	3.573 €	2.355 €	5.611 €	5	120 m ²	190 m ²	316 m ²	499 m ²
nach 1980	3.338 €	3.126 €	3.579 €	4	116 m ²	189 m ²	183 m ²	246 m ²
gute Lage								
vor 1980	2.449 €	1.518 €	4.268 €	33	80 m ²	220 m ²	169 m ²	865 m ²
nach 1980	2.710 €	1.586 €	4.129 €	28	105 m ²	179 m ²	135 m ²	335 m ²
mittlere Lage								
vor 1980	2.021 €	857 €	2.760 €	61	64 m ²	180 m ²	105 m ²	580 m ²
nach 1980	2.043 €	1.361 €	2.887 €	200	94 m ²	170 m ²	104 m ²	882 m ²
einfache Lage								
vor 1980	Keine qualifizierte Belegung							
nach 1980	1.647 €	1.407 €	1.810 €	4	122 m ²	147 m ²	192 m ²	697 m ²

Doppelhaushälfte

Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen		Grundst.Flächen	
					von	bis	von	bis
sehr gute Lage								
vor 1980	3.730 €	2.580 €	4.833 €	4	90 m ²	280 m ²	499 m ²	723 m ²
nach 1980	3.850 €	2.675 €	4.559 €	10	133 m ²	243 m ²	323 m ²	828 m ²
gute Lage								
vor 1980	2.596 €	1.545 €	5.040 €	32	70 m ²	215 m ²	230 m ²	971 m ²
nach 1980	2.971 €	2.167 €	5.220 €	58	90 m ²	217 m ²	250 m ²	915 m ²
mittlere Lage								
vor 1980	1.908 €	913 €	2.707 €	32	70 m ²	229 m ²	175 m ²	917 m ²
nach 1980	2.427 €	1.579 €	3.600 €	92	92 m ²	180 m ²	140 m ²	697 m ²
einfache Lage								
vor 1980	1.273 €	970 €	1.575 €	2	120 m ²	185 m ²	444 m ²	688 m ²
nach 1980	Keine qualifizierte Belegung							

Freistehende Bauweisen

Kaufpreis in €/m ² Wohn- fläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen		Grundst.Flächen	
					von	bis	von	bis
sehr gute Lage								
vor 1980	3.706 €	2.969 €	4.444 €	7	126 m ²	220 m ²	515 m ²	1.015 m ²
nach 1980	3.715 €	3.058 €	5.117 €	8	104 m ²	199 m ²	204 m ²	569 m ²
gute Lage								
vor 1980	2.866 €	1.689 €	6.000 €	34	80 m ²	400 m ²	202 m ²	2.539 m ²
nach 1980	2.925 €	1.952 €	3.951 €	27	104 m ²	400 m ²	131 m ²	2.156 m ²
mittlere Lage								
vor 1980	2.121 €	1.205 €	3.667 €	38	75 m ²	240 m ²	113 m ²	1.179 m ²
nach 1980	2.257 €	1.616 €	3.319 €	80	85 m ²	226 m ²	124 m ²	631 m ²
einfache Lage								
vor 1980	1.746 €	1.239 €	2.419 €	8	62 m ²	226 m ²	275 m ²	1.140 m ²
nach 1980	1.642 €	1.414 €	2.050 €	3	100 m ²	140 m ²	202 m ²	582 m ²

Rechtsrheinische Stadtgebiete

Reihenhaus

Kaufpreis in €/m ² Wohn- fläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen		Grundst.Flächen	
					von	bis	von	bis
sehr gute Lage								
vor 1980	Keine qualifizierte Belegung							
nach 1980	Keine qualifizierte Belegung							
gute Lage								
vor 1980	1.923 €	1.670 €	2.230 €	3	91 m ²	139 m ²	231 m ²	582 m ²
nach 1980	2.090 €	2.067 €	2.121 €	3	130 m ²	134 m ²	187 m ²	299 m ²
mittlere Lage								
vor 1980	1.648 €	759 €	2.618 €	132	65 m ²	237 m ²	104 m ²	2.308 m ²
nach 1980	1.800 €	1.049 €	2.760 €	142	98 m ²	267 m ²	103 m ²	743 m ²
einfache Lage								
vor 1980	1.602 €	933 €	1.975 €	8	81 m ²	158 m ²	130 m ²	671 m ²
nach 1980	1.460 €	1.357 €	1.562 €	2	112 m ²	238 m ²	288 m ²	404 m ²

Doppelhaushälfte

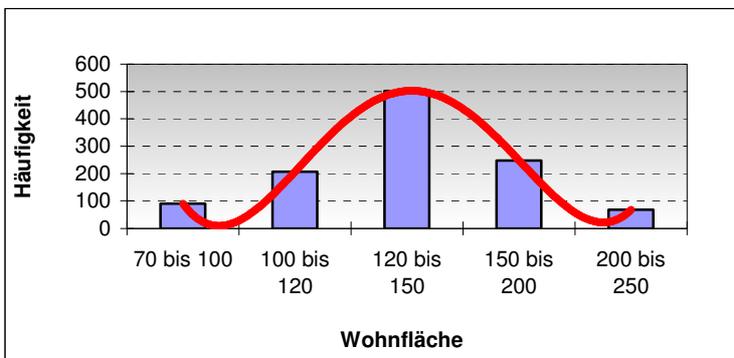
Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen	Grundst.Flächen
Sehr gute Lage vor 1980 nach 1980	keine qualifizierte Belegung keine qualifizierte Belegung					
gute Lage vor 1980 nach 1980	2.287 € 2.387 €	2.030 € 1.371 €	2.434 € 3.150 €	4 10	von bis 133 m ² 154 m ² 108 m ² 220 m ²	von bis 102 m ² 375 m ² 424 m ² 981 m ²
mittlere Lage vor 1980 nach 1980	1.846 € 1.956 €	688 € 1.237 €	3.011 € 2.731 €	70 65	von bis 58 m ² 360 m ² 100 m ² 224 m ²	von bis 192 m ² 1.110 m ² 153 m ² 827 m ²
einfache Lage vor 1980 nach 1980	1.342 € 1.477 €	1.103 € 1.436 €	1.581 € 1.518 €	2 2	von bis 117 m ² 136 m ² 101 m ² 141 m ²	von bis 231 m ² 505 m ² 256 m ² 562 m ²

Freistehende Bauweisen

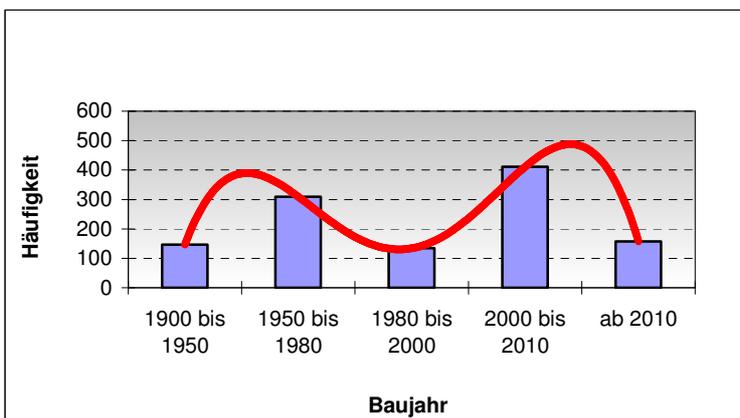
Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen	Grundst.Flächen
Sehr gute Lage vor 1980 nach 1980	keine qualifizierte Belegung keine qualifizierte Belegung					
gute Lage vor 1980 nach 1980	2.174 € 2.156 €	1.411 € 1.918 €	3.417 € 2.393 €	16 2	von bis 90 m ² 240 m ² 140 m ² 416 m ²	von bis 391 m ² 981 m ² 456 m ² 1.418 m ²
mittlere Lage vor 1980 nach 1980	1.871 € 2.009 €	824 € 1.441 €	3.440 € 2.709 €	87 41	von bis 80 m ² 280 m ² 102 m ² 195 m ²	von bis 165 m ² 1.643 m ² 133 m ² 543 m ²
einfache Lage vor 1980 nach 1980	1.036 € keine qualifizierte Belegung	571 €	1.278 €	3	von bis 81 m ² 133 m ²	von bis 225 m ² 452 m ²

Häufigkeitsverteilungsüberblick Linksrheinische Stadtteile - alle Typen

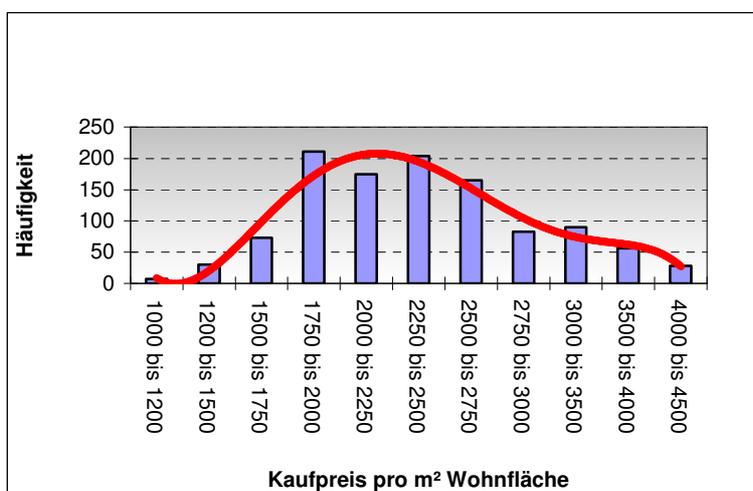
Wohnfläche	Häufigkeit
Klasse	
70 bis 100	90
100 bis 120	207
120 bis 150	502
150 bis 200	248
200 bis 250	68



Baujahr	Häufigkeit
Klasse	
1900 bis 1950	146
1950 bis 1980	309
1980 bis 2000	134
2000 bis 2010	411
ab 2010	157

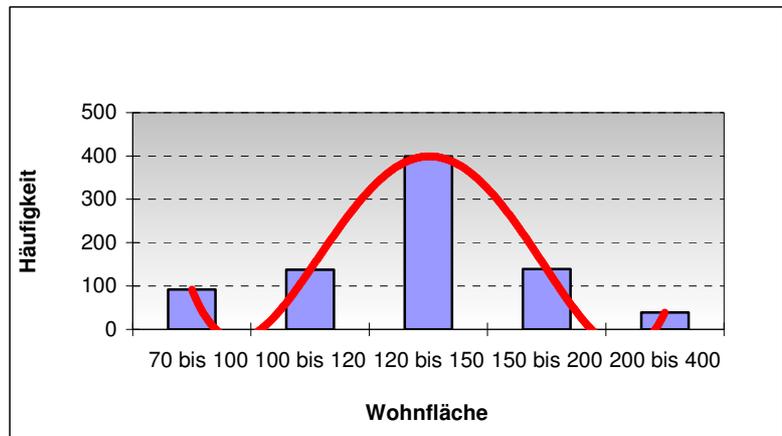


Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	Häufigkeit
Klasse	
1000 bis 1200	7
1200 bis 1500	30
1500 bis 1750	73
1750 bis 2000	211
2000 bis 2250	175
2250 bis 2500	204
2500 bis 2750	165
2750 bis 3000	83
3000 bis 3500	90
3500 bis 4000	56
4000 bis 4500	28

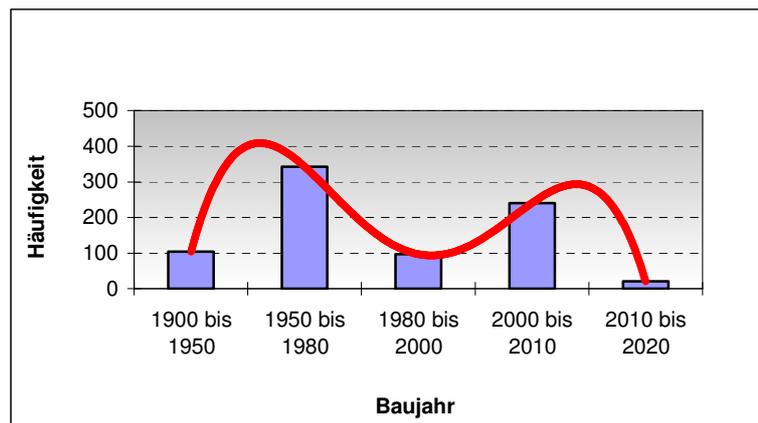


Häufigkeitsverteilungsüberblick Rechtsrheinische Stadtteile - alle Typen

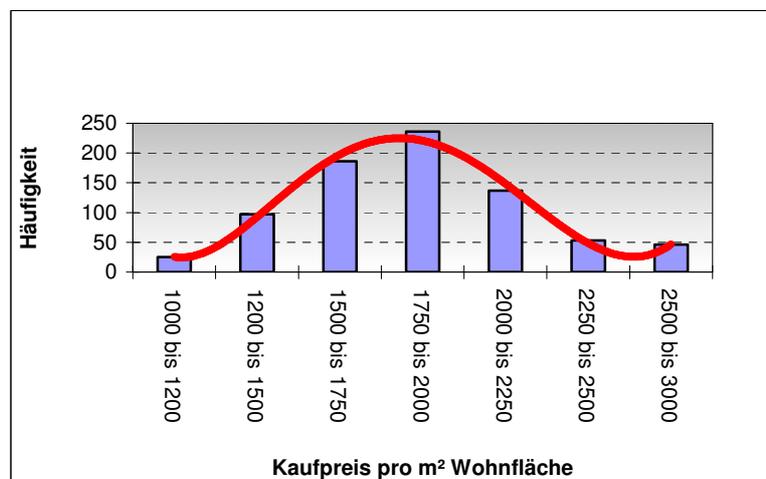
Wohnfläche	Häufigkeit
Klasse	
70 bis 100	92
100 bis 120	137
120 bis 150	399
150 bis 200	139
200 bis 400	39



Baujahr	Häufigkeit
Klasse	
1900 bis 1950	104
1950 bis 1980	343
1980 bis 2000	97
2000 bis 2010	241
2010 bis 2020	21



Kaufpreis pro m ²	Häufigkeit
Klasse	
1000 bis 1200	25
1200 bis 1500	97
1500 bis 1750	186
1750 bis 2000	236
2000 bis 2250	137
2250 bis 2500	53
2500 bis 3000	46

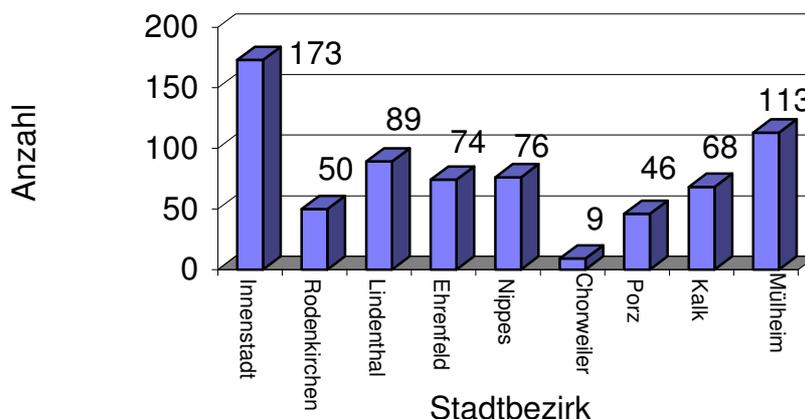


6.2 Mehrfamilienhäuser

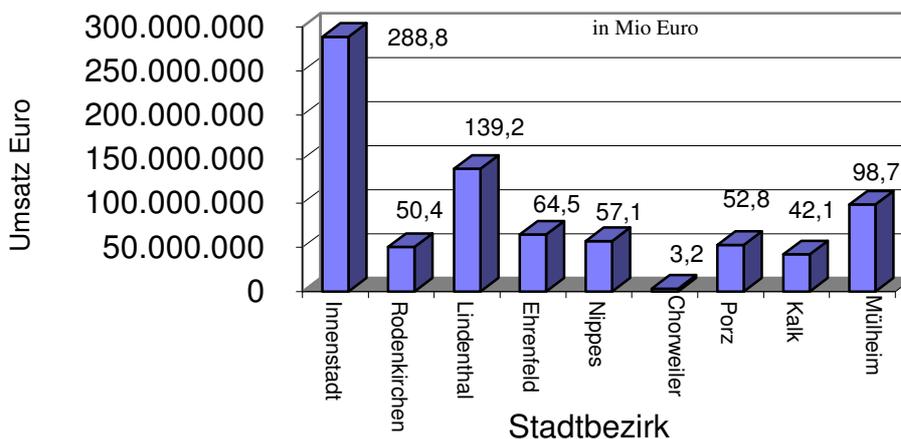
2010								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	173	24,8	167	288.824.359	36,2	80.323	15,7	78.986
Rodenkirchen	50	7,2	48	50.434.815	6,3	38.858	7,6	38.423
Lindenthal	89	12,8	84	139.220.968	17,5	69.660	13,7	67.973
Ehrenfeld	74	10,6	72	64.513.539	8,1	52.616	10,3	52.433
Nippes	76	10,9	71	57.130.050	7,2	41.345	8,1	39.450
Chorweiler	9	1,3	7	3.181.652	0,4	6.397	1,3	4.794
Porz	46	6,6	43	52.822.741	6,6	77.084	15,1	75.314
Kalk	68	9,7	66	42.067.474	5,3	54.659	10,7	54.442
Mülheim	113	16,2	112	98.696.670	12,4	89.179	17,5	88.781
Insgesamt	698	100,0	670	796.892.268	100,0	510.121	100,0	500.596

2009								
Insgesamt	692	100,0	653	593.438.768	100,0	409.307	100,0	389.224

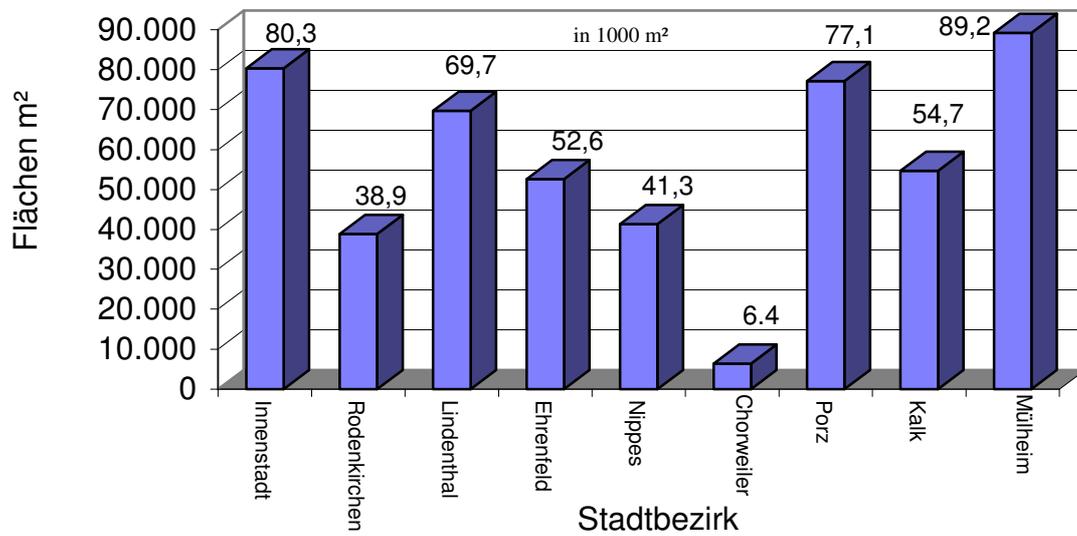
Anzahl der Verträge (698)



Geldumsatz (rd. 797 Mio. Euro)



Flächenumsatz (510.121 m²)



6.2.1 Zusammenfassung für den Geschosswohnungsbau nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)

Kaufpreisspanne (EURO)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	28	4,0	0	0,0
bis 100.000	22	3,2	1.331.584	0,2
bis 200.000	54	7,7	8.253.919	1,0
bis 300.000	93	13,3	23.589.763	3,0
bis 400.000	92	13,2	32.679.904	4,1
bis 500.000	70	10,0	31.911.456	4,0
bis 750.000	115	16,5	71.139.500	8,9
bis 2.000.000	165	23,6	188.812.791	23,7
über 2.000.000	59	8,5	439.173.351	55,1
insgesamt	698	100,0	796.892.268	100,0

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

2010								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne TE	%	entgeltl. m ² ohne TE
Innenstadt	22	41,5	22	332.801.466	68,9	28.304	17,4	28.304
Rodenkirchen	7	13,2	7	13.509.512	2,8	21.368	13,1	21.368
Lindenthal	5	9,4	5	37.991.490	7,9	26.392	16,2	26.392
Ehrenfeld								
Nippes	4	7,5	4	7.020.000	1,5	15.741	9,7	15.741
Chorweiler	3	5,7	3	65.341.628	13,5	13.643	8,4	13.643
Porz	4	7,5	4	19.449.342	4,0	45.083	27,7	45.083
Kalk	2	3,8	2	1.340.000	0,3	815	0,5	815
Mülheim	6	11,3	6	5.593.034	1,2	11.414	7,0	11.414
Insgesamt	53	100,0	53	483.046.472	100,0	162.760	100,0	162.760

6.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte

2010								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne TE	%	entgeltl. m ² ohne TE
Innenstadt	2	2,7	2	603.000	0,8	529	0,2	529
Rodenkirchen	10	13,7	10	20.510.296	26,4	35.000	13,5	35.000
Lindenthal	5	6,8	5	5.941.000	7,6	12.867	4,9	12.867
Ehrenfeld	14	19,2	13	19.086.000	24,5	79.031	30,4	78.142
Nippes	11	15,1	11	8.760.040	11,3	34.169	13,1	34.169
Chorweiler	8	11,0	7	8.567.000	11,0	31.229	12,0	29.340
Porz	12	16,4	12	9.388.500	12,1	47.377	18,2	47.377
Kalk	7	9,6	7	3.110.000	4,0	13.807	5,3	13.807
Mülheim	4	5,5	4	1.801.320	2,3	6.040	2,3	6.040
Insgesamt	73	100,0	71	77.767.156	100,0	260.049	100,0	257.271

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

2010								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	5	6,8	5	29.377.000	43,4	5.606	5,2	5.606
Rodenkirchen	4	5,4	4	1.407.000	2,1	14.406	13,3	14.406
Lindenthal	21	28,4	21	27.586.743	40,8	56.657	52,3	56.657
Ehrenfeld	5	6,8	5	1.779.000	2,6	7.628	7,0	7.628
Nippes	3	4,1	2	67.700	0,1	3.108	2,9	3.084
Chorweiler	8	10,8	8	4.146.470	6,1	13.272	12,3	13.272
Porz	18	24,3	18	762.001	1,1	2.730	2,5	2.730
Kalk	6	8,1	6	2.429.500	3,6	4.683	4,3	4.683
Mülheim	4	5,4	3	80.430	0,1	234	0,2	212
Insgesamt	74	100,0	72	67.635.844	100,0	108.324	100,0	108.278

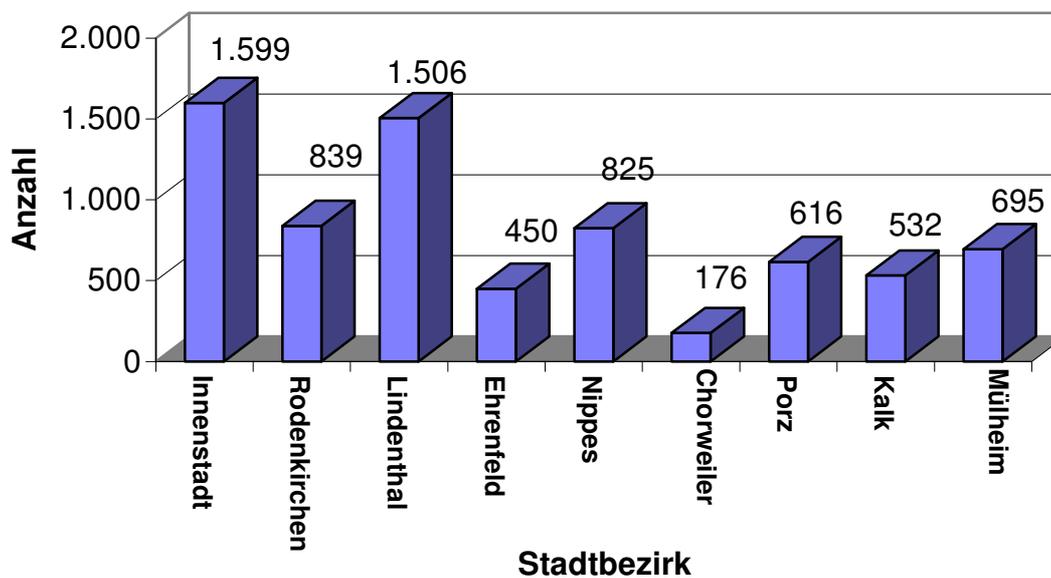
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Anzahl und Geldumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2010		Wohnungs- und Teileigentum			
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz Euro	
	Gesamt	%	entgeltl.		%
Innenstadt	1.599	16,7	1.568	334.684.071	22,8
Rodenkirchen	839	9,6	828	165.828.326	12,9
Lindenthal	1.506	19,2	1.485	294.849.334	25,4
Ehrenfeld	450	5,8	437	73.261.284	6,4
Nippes	825	10,9	807	109.636.617	10,6
Chorweiler	176	3,9	167	21.690.910	2,7
Porz	616	11,5	587	64.913.347	6,5
Kalk	532	9,0	521	58.173.601	6,5
Mülheim	695	13,5	681	102.173.219	6,1
Insgesamt	7.238	100,0	7.081	1.225.210.709	100,0

2009	
Insgesamt	6.260

Anzahl der Verträge (7.238)



7.2 Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen (Angaben bis einschl. Okt. 2010)

Ersterwerb

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	7	0,9	0	0,0
bis 100.000	10	1,2	570.200	0,2
bis 150.000	80	9,9	11.362.050	4,8
bis 200.000	143	17,6	26.996.876	11,5
bis 300.000	314	38,7	78.170.348	33,2
bis 400.000	139	17,1	47.789.082	20,3
bis 500.000	54	6,7	23.626.289	10,0
bis 750.000	52	6,4	32.835.846	14,0
bis 1.000.000	5	0,6	4.471.202	1,9
über 1.000.000	7	0,9	9.444.966	4,0
insgesamt	811	100,0	235.266.859	100,0

Erstverkauf nach Umwandlung

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	16	1,5	0	0,0
bis 100.000	319	30,7	24.771.616	13,6
bis 150.000	232	18,9	31.372.929	19,4
bis 200.000	197	16,1	35.355.960	22,5
bis 300.000	167	6,8	41.099.359	15,1
bis 400.000	71	2,1	27.530.376	5,3
bis 500.000	22	1,0	9.735.890	4,0
bis 750.000	10	0,6	7.332.100	2,8
bis 1.000.000	6	0,0	5.191.800	0,0
über 1.000.000				
insgesamt	1.040	100,0	182.390.028	100,0

Weiterverkauf

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	114	3,8	0	0,0
bis 100.000	1.374	45,6	90.040.298	22,3
bis 150.000	683	22,6	87.565.426	21,7
bis 200.000	375	12,4	65.837.622	16,3
bis 300.000	285	9,4	69.701.205	17,3
bis 400.000	93	3,1	32.014.451	7,9
bis 500.000	34	1,1	14.938.217	3,7
bis 750.000	43	1,4	26.240.510	6,5
bis 1.000.000	8	0,3	6.835.000	1,7
über 1.000.000	7	0,2	9.976.000	2,5
insgesamt	3.016	100,0	403.148.729	100,0

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Die nachfolgend in den Spalten Mittel, Min und Max aufgeführten **Kaufpreise EUR/m² Wohnfläche** für Wohnungseigentum der Baujahre ab 1981 wurden abzüglich evtl. Garagenanteile und Inventar aus beurkundeten Verträgen ermittelt.

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

Die Kenndaten ersetzen nicht die fundierte Wertermittlung.

	Vertr. Baujahr 1981 - 1989					Vertr. Baujahr 1990 - 1999					Vertr. Baujahr ab 2000				
	Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max	Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max	Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max
Stadtbezirk 1															
Altstadt - Süd	2005	8	1.698	906	2.223	2005	4	1.951	1.766	2.067	2005	49	3.613	3.094	5.204
	2006	9	1.427	963	1.967	2006	8	2.266	1.715	2.700	2006	27	3.480	2.289	5.789
	2007	5	1.845	1.744	2.002	2007	2	#	#	#	2007	106	3.895	2.262	8.624
	2008	17	2.047	840	2.594	2008					2008	92	3.838	2.335	8.491
	2009	15	2.158	1.772	2.606	2009	18	1.840	1.621	2.250	2009	50	3.885	2.565	6.898
	2010	11	1.991	1.313	2.375	2010	3	2.637	2.450	2.990	2010	78	3.362	2.334	7.373
Neustadt-Süd	2005	18	1.950	1.030	2.442	2005	47	1.645	1.006	2.403	2005	40	2.795	2.449	3.312
	2006	15	2.051	1.620	2.813	2006	28	1.589	1.216	2.173	2006	13	2.717	2.358	3.128
	2007	12	1.961	1.646	2.321	2007	34	1.783	1.172	2.440	2007	7	3.669	2.565	4.296
	2008	10	1.988	1.618	2.550	2008	37	1.788	992	2.958	2008	24	2.548	2.002	4.176
	2009	11	2.066	1.434	2.695	2009	32	1.676	899	4.136	2009	52	2.569	2.002	5.165
	2010	17	2.065	1.285	3.090	2010	29	2.188	1.208	2.667	2010	61	3.266	1.572	5.967
Altstadt-Nord	2005	7	2.743	1.892	3.302	2005	5	2.379	1.870	2.695	2005	2	#	#	#
	2006	7	2.645	1.156	3.911	2006	8	2.306	1.468	3.914	2006	7	2.498	2.321	2.793
	2007	11	3.040	1.667	5.326	2007	7	2.515	1.912	3.745	2007	2	#	#	#
	2008	15	2.850	2.123	4.488	2008	4	2.653	2.150	3.445	2008	16	3.509	2.526	4.813
	2009	10	2.376	1.655	2.848	2009	2	#	#	#	2009	27	3.326	2.600	4.643
	2010	33	2.798	2.088	3.971	2010	13	2.721	2.330	3.061	2010	15	3.337	2.719	4.385
Neustadt-Nord	2005	20	1.899	1.370	2.538	2005	12	1.810	1.438	2.300	2005	7	2.585	2.137	3.018
	2006	18	1.791	1.307	2.321	2006	16	2.042	1.572	2.570	2006	37	2.955	2.268	3.620
	2007	18	1.773	1.206	2.750	2007	19	1.925	1.229	2.571	2007	40	3.089	1.605	3.712
	2008	10	1.930	1.462	2.778	2008	11	1.935	906	2.833	2008	23	2.911	2.148	3.992
	2009	17	1.911	1.277	2.591	2009	11	2.134	819	3.045	2009	7	2.857	2.674	3.083
	2010	12	1.830	833	2.551	2010	7	2.501	2.046	3.193	2010	10	2.246	1.540	3.293
Deutz	2005	2	#	#	#	2005	2	#	#	#	2005				
	2006	4	2.105	1.974	2.310	2006	2	#	#	#	2006	2	#	#	#
	2007	4	2.042	1.806	2.283	2007					2007	3	2.421	2.403	2.451
	2008	5	1.923	1.411	2.198	2008					2008	1	#	#	#
	2009	1	#	#	#	2009	2	#	#	#	2009				
	2010					2010	1	#	#	#	2010	1	#	#	#
Stadtbezirk 2															
Bayenthal	2005	8	1.864	1.235	3.290	2005	7	2.087	1.423	2.512	2005	55	2.634	2.251	2.971
	2006	6	1.605	1.196	2.099	2006	2	#	#	#	2006	14	2.610	2.104	2.921
	2007	49	1.104	989	2.199	2007	6	2.175	1.677	2.522	2007	8	2.557	2.360	2.682
	2008	13	1.700	1.378	2.260	2008	3	2.118	2.088	2.165	2008	11	2.413	2.205	2.652
	2009	44	1.567	949	2.353	2009	1	#	#	#	2009	7	2.422	1.848	3.326
	2010	3	2.003	1.723	2.242	2010	1	#	#	#	2010	3	2.143	947	2.834
Marienburg	2005	10	2.146	1.233	3.372	2005	9	2.659	1.928	4.699	2005	20	2.190	1.779	2.596
	2006	9	2.151	924	2.683	2006	3	2.967	1.751	5.082	2006	7	3.191	2.197	5.959
	2007	14	2.171	1.500	2.637	2007	12	2.730	1.821	4.275	2007	8	2.537	1.637	4.146
	2008	14	2.026	1.518	2.761	2008	10	2.784	2.040	3.506	2008				
	2009	5	2.102	743	4.225	2009	4	3.196	2.596	4.036	2009	3	2.758	1.468	4.379
	2010	8	2.520	2.080	3.451	2010	7	2.612	2.007	4.188	2010	5	3.607	2.243	5.623

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Baujahr 1981 - 1989					Baujahr 1990 - 1999					Baujahr ab 2000				
	Vertr. Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max	Vertr. Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max	Vertr. Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max
Raderberg	2005					2005	3	1.943	1.778	2.126	2005	14	2.326	2.070	2.524
	2006	1	#	#	#	2006	7	1.789	1.522	2.134	2006	7	2.054	1.380	2.315
	2007	1	#	#	#	2007	2	#	#	#	2007	10	2.137	1.692	2.544
	2008					2008	4	1.983	1.851	2.215	2008	9	2.062	1.525	2.400
	2009	2	#	#	#	2009	3	2.190	2.031	2.395	2009	5	2.183	1.963	2.535
	2010	2	#	#	#	2010	4	2.004	1.793	2.266	2010	2	#	#	#
Raderthal	2005	2	#	#	#	2005	2	#	#	#	2005	7	2.287	2.156	2.336
	2006	1	#	#	#	2006	3	1.914	1.720	2.066	2006	17	2.299	2.186	2.577
	2007	1	#	#	#	2007	4	1.767	1.307	2.473	2007	17	2.371	2.203	2.675
	2008	1	#	#	#	2008					2008	17	2.251	2.078	2.413
	2009	1	#	#	#	2009	5	1.912	1.707	2.058	2009	4	2.192	2.127	2.242
	2010					2010	5	1.852	1.792	1.930	2010	1	#	#	#
Zollstock	2005	8	1.285	622	1.803	2005	1	#	#	#	2005	12	1.939	1.759	2.208
	2006	5	1.100	947	1.400	2006					2006	40	2.061	1.566	2.341
	2007	3	1.282	1.250	1.311	2007					2007	32	2.080	1.887	2.389
	2008	7	1.354	1.108	1.545	2008					2008	28	2.088	1.926	2.703
	2009	7	1.084	857	1.415	2009	1	#	#	#	2009	41	2.240	1.490	2.630
	2010	4	1.516	1.286	1.980	2010	1	#	#	#	2010	32	2.424	1.893	2.891
Rondorf	2005	4	1.976	1.780	2.079	2005	7	1.915	1.531	2.356	2005				
	2006	2	#	#	#	2006	1	#	#	#	2006				
	2007	4	1.850	1.524	2.126	2007	2	#	#	#	2007	2	#	#	#
	2008	2	#	#	#	2008	1	#	#	#	2008	5	1.887	1.707	2.087
	2009					2009	2	#	#	#	2009	5	1.763	1.281	1.955
	2010	1	#	#	#	2010					2010	2	#	#	#
Hahnwald	2005					2005	4	2.286	1.483	2.887	2005				
	2006	2	#	#	#	2006	3	2.428	1.624	2.873	2006	2	#	#	#
	2007					2007	3	3.471	3.375	3.647	2007	1	#	#	#
	2008					2008	5	2.995	2.553	3.576	2008				
	2009					2009	5	3.197	2.749	3.594	2009				
	2010					2010	2	#	#	#	2010	1	#	#	#
Rodenkirchen	2005	6	1.956	1.595	2.670	2005	7	2.144	1.938	2.618	2005	23	2.349	1.531	2.996
	2006	10	1.806	1.393	2.298	2006	3	2.485	2.053	2.871	2006	13	2.552	1.475	3.729
	2007	3	1.769	1.207	2.137	2007	5	2.473	1.831	3.280	2007	21	2.717	1.861	3.924
	2008	5	1.960	1.167	2.773	2008	4	2.514	2.085	3.237	2008	28	2.597	1.772	3.801
	2009	3	2.101	1.541	2.768	2009	3	2.157	2.050	2.234	2009	55	2.385	1.509	3.664
	2010	3	2.100	2.054	2.163	2010	8	2.624	2.329	3.242	2010	51	2.747	1.828	4.129
Weiß	2005	5	2.054	1.907	2.255	2005	4	2.245	1.840	2.712	2005	2	#	#	#
	2006	4	1.430	1.318	1.580	2006	3	2.204	1.792	2.481	2006				
	2007	1	#	#	#	2007	4	2.073	1.415	2.456	2007				
	2008	1	#	#	#	2008	1	#	#	#	2008	2	#	#	#
	2009	1	#	#	#	2009	2	#	#	#	2009				
	2010	3	2.312	1.828	2.863	2010	1	#	#	#	2010	2	#	#	#
Sürth	2005	2	#	#	#	2005	28	1.415	581	3.230	2005	26	2.645	1.939	3.824
	2006	4	2.018	1.498	2.469	2006	22	1.352	676	3.115	2006	15	2.466	2.029	3.172
	2007	3	1.491	1.210	1.671	2007	22	1.332	664	2.538	2007	14	2.101	1.858	2.983
	2008	3	1.170	904	1.460	2008	23	1.604	620	3.810	2008	10	2.121	1.515	3.304
	2009	3	2.056	1.991	2.147	2009	19	1.376	540	2.605	2009	13	2.301	1.918	2.612
	2010	3	2.486	1.909	2.854	2010	4	1.871	1.358	2.756	2010	13	2.583	2.003	3.804

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Vertr. Jahr	Baujahr 1981 - 1989			Vertr. Jahr	Baujahr 1990 - 1999				Vertr. Jahr	Baujahr ab 2000				
		Anz.	Mittel	Min		Max	Anz.	Mittel	Min		Max	Anz.	Mittel	Min	Max
Godorf	Es liegen keine Daten vor														
Immendorf	Es liegen keine Daten vor														
Meschenich	2004				2004	1	#	#	#	2004					
	2005	1	#	#	#	2005				2005					
	2006	1	#	#	#	2006				2006					
	2007	1	#	#	#	2007	1	#	#	#	2007				
	2008					2008				2008					
	2009	2	#	#	#	2009				2009					
	2010					2010	2	#	#	#	2010				
Stadtbezirk 3															
Klettenberg	2005	5	1.631	1.421	1.909	2005	3	2.393	1.769	2.871	2005	18	2.604	2.505	2.710
	2006	4	1.996	1.216	2.677	2006	4	2.578	2.206	2.764	2006	26	2.547	2.096	3.131
	2007	2	#	#	#	2007	3	2.409	2.103	2.815	2007	8	2.719	2.608	3.011
	2008	8	1.666	1.292	2.222	2008	2	#	#	#	2008	29	2.701	2.230	2.888
	2009	2	#	#	#	2009	3	2.304	1.939	2.597	2009	14	2.772	1.960	2.962
	2010					2010	1	#	#	#	2010	6	2.959	2.419	3.756
Sülz	2005	58	1.931	857	2.510	2005	15	2.202	1.742	2.518	2005	44	2.541	1.960	2.953
	2006	41	1.926	578	2.572	2006	20	2.092	1.216	2.780	2006	35	2.580	2.000	3.023
	2007	51	1.920	1.035	2.770	2007	58	2.381	1.049	3.278	2007	100	2.750	1.919	4.000
	2008	47	1.767	803	2.517	2008	69	2.319	869	3.236	2008	54	2.640	1.797	3.361
	2009	44	1.917	635	3.200	2009	88	2.574	1.097	3.186	2009	46	2.846	2.084	4.095
	2010	29	1.836	702	2.631	2010	127	2.685	1.250	3.205	2010	10	2.858	2.290	3.523
Lindenthal	2005	20	2.229	1.329	3.254	2005	14	2.655	1.657	3.977	2005	25	3.538	2.596	5.500
	2006	19	2.221	1.610	4.056	2006	21	2.591	1.673	3.935	2006	84	3.443	2.353	5.446
	2007	9	2.311	1.636	3.396	2007	17	2.520	1.502	3.779	2007	50	3.390	1.667	4.736
	2008	24	2.070	960	3.886	2008	19	2.457	1.179	3.967	2008	45	3.279	2.399	4.361
	2009	19	2.236	1.184	3.554	2009	21	2.603	1.684	3.742	2009	59	3.056	2.294	4.681
	2010	11	2.364	1.775	3.000	2010	6	2.764	1.940	3.363	2010	34	3.759	3.024	5.305
Braunsfeld	2005	11	2.046	1.607	2.534	2005	1	#	#	#	2005	61	2.633	2.159	5.421
	2006	17	2.010	1.300	2.898	2006	4	3.318	2.875	3.649	2006	47	2.493	1.726	4.123
	2007	15	2.130	1.548	3.070	2007					2007	22	2.743	1.982	4.097
	2008	18	1.950	1.234	4.122	2008	2	#	#	#	2008	2	#	#	#
	2009	9	2.317	1.221	5.375	2009	3	3.663	3.010	4.242	2009	2	#	#	#
	2010	10	2.397	1.174	5.165	2010					2010				
Müngersdorf	2005	5	2.182	1.117	3.333	2005	5	2.569	2.190	3.364	2005	4	2.458	1.977	2.695
	2006	3	2.156	1.632	2.464	2006	5	2.512	2.025	3.477	2006	2	#	#	#
	2007	9	1.958	1.395	2.629	2007	3	2.343	1.840	2.776	2007	3	2.394	2.353	2.462
	2008	7	1.697	872	2.464	2008	4	2.167	1.783	2.500	2008	2	#	#	#
	2009	4	1.936	1.586	2.350	2009	1	#	#	#	2009	2	#	#	#
	2010	4	2.428	1.953	3.174	2010	1	#	#	#	2010	2	#	#	#

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Baujahr 1981 - 1989					Baujahr 1990 - 1999					Baujahr ab 2000				
	Vertr. Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max	Vertr. Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max	Vertr. Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max
Junkersdorf	2005	32	1.899	808	3.405	2005	41	1.788	484	2.886	2005	21	2.525	1.951	3.200
	2006	14	1.384	685	2.479	2006	23	1.706	530	2.530	2006	25	2.730	2.006	3.977
	2007	22	1.853	850	3.689	2007	22	1.815	596	2.906	2007	20	2.821	2.353	3.905
	2008	15	1.938	1.058	3.048	2008	24	1.804	646	2.863	2008	21	2.881	2.250	4.038
	2009	11	1.726	1.028	2.298	2009	56	1.800	750	2.957	2009	24	2.909	1.667	3.893
	2010	10	1.668	551	2.528	2010	11	1.781	1.075	2.207	2010	24	3.082	1.493	4.521
Weiden	2005	28	1.520	1.100	1.863	2005	19	1.531	822	2.736	2005	35	2.408	1.855	3.241
	2006	13	1.496	931	2.182	2006	11	1.667	942	2.671	2006	18	2.134	1.506	3.143
	2007	12	1.505	681	1.988	2007	14	1.429	909	2.169	2007	5	2.789	1.634	3.289
	2008	18	1.230	760	1.957	2008	20	1.752	1.027	2.786	2008	10	2.215	1.563	2.841
	2009	14	1.474	871	1.970	2009	12	1.546	1.013	2.227	2009	5	2.093	1.056	2.738
	2010	15	1.445	1.130	2.110	2010	13	1.753	1.085	2.366	2010	10	2.463	1.896	2.941
Lövenich	2005	4	1.802	1.478	2.048	2005	2	#	#	#	2005	1	#	#	#
	2006	10	1.674	1.267	2.092	2006	9	1.890	1.621	2.146	2006	2	#	#	#
	2007	3	1.314	724	1.711	2007	4	2.206	1.864	2.349	2007	2	#	#	#
	2008	5	1.483	872	1.848	2008	1	#	#	#	2008	5	2.597	2.420	2.775
	2009	3	1.919	1.743	2.252	2009	4	2.122	1.722	2.454	2009	1	#	#	#
	2010	4	1.710	1.462	1.984	2010	1	#	#	#	2010	6	2.416	2.327	2.615
Widdersdorf	2005	2	#	#	#	2005	4	2.042	1.917	2.159	2005	1	#	#	#
	2006	1	#	#	#	2006	9	1.869	1.297	2.077	2006	1	#	#	#
	2007	1	#	#	#	2007	5	1.720	1.572	1.977	2007	9	2.134	1.741	2.531
	2008	1	#	#	#	2008	6	2.063	1.817	2.397	2008	16	2.220	1.475	2.566
	2009					2009	3	1.702	1.556	1.892	2009	11	2.259	1.594	2.608
	2010					2010	5	1.759	1.516	2.004	2010	60	2.022	1.460	2.790
Stadtbezirk 4															
Ehrenfeld	2005	7	1.713	1.352	2.159	2005	21	1.764	990	2.587	2005	140	2.212	1.712	2.717
	2006	6	1.614	1.373	2.292	2006	9	1.841	1.348	2.282	2006	45	2.154	1.710	3.151
	2007	3	1.512	1.330	1.761	2007	16	1.721	992	2.282	2007	43	2.267	1.572	2.863
	2008	4	1.527	1.068	2.437	2008	24	1.909	1.089	2.705	2008	39	2.280	1.570	3.066
	2009	3	1.553	1.531	1.598	2009	22	2.062	1.206	3.673	2009	29	2.446	2.111	2.823
	2010	2	#	#	#	2010	15	1.986	1.376	2.687	2010	39	2.518	1.292	3.138
Neuehrenfeld	2005	4	1.445	828	1.845	2005	26	1.796	1.189	2.289	2005	67	2.263	1.909	2.557
	2006	1	#	#	#	2006	10	1.842	1.429	2.342	2006	88	2.277	1.875	2.592
	2007	1	#	#	#	2007	12	1.928	1.205	2.424	2007	62	2.249	1.722	2.681
	2008	1	#	#	#	2008	18	1.932	1.186	2.577	2008	28	2.161	1.550	2.444
	2009					2009	16	2.005	1.641	2.533	2009	12	1.972	1.489	2.437
	2010	4	1.703	1.250	2.379	2010	8	2.116	1.594	2.783	2010	12	2.727	2.227	3.450
Bickendorf	2005					2005					2005	5	1.717	1.621	1.758
	2006					2006	1	#	#	#	2006				
	2007	1	#	#	#	2007	3	1.473	1.220	1.751	2007	1	#	#	#
	2008					2008					2008	2	#	#	#
	2009	1	#	#	#	2009	3	1.615	1.404	1.906	2009	1	#	#	#
	2010					2010					2010	6	1.986	1.722	2.365
Vogelsang	2005					2005	1	#	#	#	2005	10	2.236	1.452	2.605
	2006					2006					2006	3	2.179	2.154	2.215
	2007					2007					2007	3	2.059	1.965	2.115
	2008					2008					2008				
	2009					2009					2009				
	2010					2010	1	#	#	#	2010	1	#	#	#

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Vertr. Jahr	Baujahr 1981 - 1989			Vertr. Jahr	Baujahr 1990 - 1999			Vertr. Jahr	Baujahr ab 2000					
		Anz.	Mittel	Min Max		Anz.	Mittel	Min Max		Anz.	Mittel	Min Max			
Bocklemünd/ Mengenich	2005	1	#	#	2005	2	#	#	2005	9	1.953	1.785	2.189		
	2006				2006	4	1.752	1.499	1.896	2006	2	#	#	#	
	2007				2007	4	1.792	1.430	1.933	2007					
	2008				2008	5	1.853	1.519	2.071	2008	1	#	#	#	
	2009	2	#	#	2009	5	1.813	1.783	1.867	2009	1	#	#	#	
	2010				2010	4	2.058	1.863	2.520	2010	1	#	#	#	
Ossendorf	2005				2005	6	1.868	1.679	2.065	2005	9	1.901	1.581	2.067	
	2006	4	1.916	1.687	2.131	2006	5	1.932	1.664	2.135	2006	2	#	#	#
	2007	4	1.836	1.641	2.155	2007	3	1.821	1.722	1.896	2007	11	2.275	1.870	2.355
	2008	1	#	#	#	2008	4	1.684	1.250	1.938	2008	2	#	#	#
	2009	1	#	#	#	2009	3	1.691	1.553	1.835	2009	10	2.158	1.639	2.397
	2010	1	#	#	#	2010	2	#	#	#	2010	4	1.832	1.617	2.325
Stadtbezirk 5															
Nippes	2005	17	1.730	1.464	2.505	2005	15	1.835	985	2.419	2005	125	2.071	1.552	2.595
	2006	10	1.616	1.154	1.813	2006	13	2.032	1.022	2.532	2006	90	2.221	1.842	2.723
	2007	7	1.998	1.843	2.310	2007	10	1.943	1.000	2.466	2007	100	2.179	1.339	2.692
	2008	5	1.569	969	1.981	2008	8	2.027	1.298	2.462	2008	65	2.132	1.721	2.441
	2009	5	1.628	994	2.087	2009	7	1.848	880	2.324	2009	85	2.221	1.622	4.090
	2010	5	2.065	1.915	2.431	2010	7	1.878	877	2.912	2010	30	2.362	1.935	2.803
Mauenheim	2005				2005	1	#	#	#	2005					
	2006	3	1.259	1.196	1.290	2006				2006	1	#	#	#	
	2007	8	1.197	711	1.698	2007				2007					
	2008	8	1.271	722	1.545	2008	1	#	#	#	2008	1	#	#	#
	2009	3	1.267	994	1.511	2009				2009	1	#	#	#	
	2010	2	#	#	#	2010	1	#	#	#	2010				
Riehl	2005				2005	1	#	#	#	2005					
	2006	3	1.626	1.307	1.921	2006	1	#	#	#	2006	2	#	#	#
	2007	2	#	#	#	2007	2	#	#	#	2007	2	#	#	#
	2008	1	#	#	#	2008	2	#	#	#	2008				
	2009					2009					2009				
	2010					2010	1	#	#	#	2010	2	#	#	#
Niehl	2005	6	1.571	1.229	2.211	2005	12	1.892	1.432	2.635	2005	10	2.118	1.644	2.568
	2006	5	1.671	1.388	1.944	2006	9	1.627	1.141	2.026	2006	4	2.206	2.058	2.347
	2007	15	1.707	1.029	1.832	2007	5	1.870	1.417	2.222	2007	37	2.215	1.604	2.691
	2008	22	1.770	1.622	2.269	2008	5	1.947	1.705	2.103	2008	21	2.255	1.914	2.496
	2009	18	1.738	1.333	1.980	2009	3	1.705	1.514	1.925	2009	38	2.237	1.731	2.506
	2010	52	1.773	1.022	2.069	2010	4	1.676	1.067	2.348	2010	24	2.298	1.560	2.492
Weidenpesch	2005	1	#	#	#	2005	9	1.905	1.626	2.129	2005	10	2.363	1.929	2.704
	2006	2	#	#	#	2006	6	2.015	1.910	2.295	2006	11	2.146	1.487	2.479
	2007	3	1.282	1.145	1.473	2007	9	1.853	1.551	2.172	2007	17	2.092	1.166	2.563
	2008	9	1.233	646	1.619	2008	3	1.842	1.644	2.040	2008	19	2.355	1.932	2.843
	2009	3	1.693	1.527	1.979	2009	5	1.865	1.400	2.164	2009	7	2.294	1.901	2.488
	2010					2010	5	1.792	1.250	2.114	2010	14	2.331	1.769	2.907
Longerich	2005	3	1.445	1.166	1.860	2005	2	#	#	#	2005	3	2.065	1.947	2.160
	2006					2006	3	1.717	1.676	1.747	2006	5	1.988	1.638	2.204
	2007	3	1.692	1.610	1.841	2007	1	#	#	#	2007	9	2.328	2.017	2.509
	2008	2	#	#	#	2008					2008	1	#	#	#
	2009	1	#	#	#	2009					2009	2	#	#	#
	2010	1	#	#	#	2010	1	#	#	#	2010	4	2.136	2.054	2.221

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Vertr. Baujahr 1981 - 1989					Vertr. Baujahr 1990 - 1999					Vertr. Baujahr ab 2000				
	Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max	Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max	Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max
Bilderstöckchen	2005	1	#	#	#	2005	1	#	#	#	2005	10	2.079	1.441	2.432
	2006	1	#	#	#	2006					2006	8	2.298	1.928	2.777
	2007	2	#	#	#	2007					2007	10	2.154	1.842	2.428
	2008					2008	1	#	#	#	2008	5	1.590	802	2.243
	2009	1	#	#	#	2009					2009				
	2010					2010					2010	3	1.855	1.563	2.272
Stadtbezirk 6															
Merkenich	2005	2	#	#	#	2005	1	#	#	#	2005	5	1.696	1.249	2.224
	2006					2006	2	#	#	#	2006	3	1.124	936	1.312
	2007					2007	2	#	#	#	2007	3	1.308	1.029	1.575
	2008					2008	3	1.663	1.405	1.916	2008	1	#	#	#
	2009	2	#	#	#	2009					2009	2	#	#	#
	2010	2	#	#	#	2010	2	#	#	#	2010	1	#	#	#
Fühlingen	2005					2005					2005				
	2006					2006					2006				
	2007					2007	4	1.588	974	2.225	2007	3	2.178	1.780	2.398
	2008	1	#	#	#	2008	1	#	#	#	2008	4	2.141	2.036	2.216
	2009					2009	1	#	#	#	2009				
	2010					2010	2	#	#	#	2010	1	#	#	#
Seeberg	2005					2005					2005				
	2006					2006	2	#	#	#	2006				
	2007					2007					2007				
	2008					2008					2008				
	2009					2009					2009				
	2010					2010					2010				
Heimersdorf	2005					2005					2005				
	2006					2006					2006	1	#	#	#
	2007					2007					2007				
	2008					2008	1	#	#	#	2008	2	#	#	#
	2009					2009					2009				
	2010					2010					2010	5	2.003	1.636	2.454
Lindweiler	Es liegen keine Daten vor					Es liegen keine Daten vor					Es liegen keine Daten vor				
Pesch	2005					2005					2005	2	#	#	#
	2006					2006					2006	1	#	#	#
	2007	1	#	#	#	2007					2007				
	2008					2008					2008				
	2009	1	#	#	#	2009					2009				
	2010	2	#	#	#	2010					2010	3	1.664	1.355	1.880
Esch/Auweiler	2005	3	1.509	1.481	1.560	2005					2005				
	2006	3	1.396	1.071	1.745	2006					2006				
	2007	1	#	#	#	2007	3	1.696	1.319	2.053	2007				
	2008	1	#	#	#	2008	1	#	#	#	2008				
	2009	1	#	#	#	2009	1	#	#	#	2009				
	2010	1	#	#	#	2010					2010	1	#	#	#

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Vertr. Baujahr 1981 - 1989				Vertr. Baujahr 1990 - 1999				Vertr. Baujahr ab 2000						
	Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max	Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max	Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max
Volkhoven/ Weiler	2005					2005	18	1.627	1.333	2.082	2005				
	2006					2006	7	1.683	1.433	1.853	2006				
	2007	2	#	#	#	2007	5	1.639	1.289	2.010	2007				
	2008					2008	13	1.543	1.253	1.895	2008				
	2009	2	#	#	#	2009	3	1.575	1.454	1.678	2009				
	2010					2010	8	1.737	1.047	2.228	2010				
Chorweiler	2005					2005					2005				
	2006					2006	1	#	#	#	2006				
	2007					2007	1	#	#	#	2007				
	2008					2008					2008				
	2009					2009					2009				
	2010					2010					2010				
Blumenberg	2005					2005	1	#	#	#	2005				
	2006					2006					2006				
	2007					2007					2007				
	2008					2008					2008				
	2009					2009					2009				
	2010					2010	1	#	#	#	2010				
Roggendorf/ Thenhoven	2005					2005	1	#	#	#	2005				
	2006	1	#	#	#	2006					2006				
	2007					2007	2	#	#	#	2007				
	2008					2008					2008				
	2009					2009					2009				
	2010					2010					2010				
Worringen	2005	2	#	#	#	2005	4	1.582	1.183	1.904	2005	10	2.036	1.868	2.170
	2006	2	#	#	#	2006	1	#	#	#	2006	6	1.912	1.744	1.960
	2007	1	#	#	#	2007	4	1.527	1.260	1.875	2007	3	1.906	1.767	2.068
	2008	2	#	#	#	2008	4	1.510	1.466	1.633	2008				
	2009	1	#	#	#	2009	1	#	#	#	2009	1	#	#	#
	2010					2010	1	#	#	#	2010	1	#	#	#
Stadtbezirk 7															
Poll	2005	3	1.508	1.262	1.974	2005	9	1.366	749	2.050	2005	9	2.027	1.604	2.520
	2006	2	#	#	#	2006	7	1.456	705	2.196	2006	3	2.312	2.108	2.426
	2007	1	#	#	#	2007	15	1.317	609	2.151	2007	8	2.253	1.960	2.436
	2008	1	#	#	#	2008	18	1.361	652	2.566	2008	6	2.016	1.683	2.357
	2009	2	#	#	#	2009	4	1.261	1.018	1.467	2009	32	1.660	493	2.421
	2010	1	#	#	#	2010	10	1.336	622	1.750	2010	4	2.215	2.035	2.304
Westhoven	2005	1	#	#	#	2005	7	1.688	791	2.148	2005	3	2.361	2.109	2.494
	2006					2006	2	#	#	#	2006				
	2007	2	#	#	#	2007	10	1.240	718	1.848	2007	6	2.303	2.030	2.523
	2008	1	#	#	#	2008	12	1.228	676	2.000	2008	5	2.135	1.878	2.716
	2009	2	#	#	#	2009	6	1.237	917	1.848	2009	7	2.080	1.460	2.664
	2010	1	#	#	#	2010	1	#	#	#	2010	2	#	#	#
Ensen	2005	2	#	#	#	2005	3	2.150	1.307	3.051	2005	12	2.101	1.789	2.415
	2006	2	#	#	#	2006	1	#	#	#	2006	2	#	#	#
	2007	3	1.537	1.482	1.569	2007	6	1.400	1.000	1.802	2007				
	2008					2008					2008	2	#	#	#
	2009	1	#	#	#	2009	2	#	#	#	2009	2	#	#	#
	2010	1	#	#	#	2010	8	1.669	1.143	2.451	2010	1	#	#	#

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Vertr. Baujahr 1981 - 1989				Vertr. Baujahr 1990 - 1999				Vertr. Baujahr ab 2000						
	Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max	Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max	Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max
Gremberghov.	Es liegen keine Daten vor				Es liegen keine Daten vor				Es liegen keine Daten vor						
Eil	2005	3	1.770	1.661	1.961	2005	6	1.712	730	2.208	2005	5	1.927	1.766	2.060
	2006	1	#	#	#	2006	7	1.030	644	1.736	2006	4	1.920	1.780	2.003
	2007					2007	4	1.212	981	1.544	2007				
	2008	1	#	#	#	2008	2	#	#	#	2008	3	1.908	1.606	2.415
	2009	3	1.412	1.333	1.504	2009	3	1.677	1.501	1.833	2009	1	#	#	#
	2010	2	#	#	#	2010	1	#	#	#	2010				
Porz	2005	12	1.644	1.172	2.593	2005	32	1.325	818	2.107	2005	4	2.419	2.265	2.600
	2006	12	1.326	1.066	1.705	2006	30	1.381	848	1.861	2006	4	1.893	1.750	2.136
	2007	14	1.587	1.010	2.205	2007	15	1.311	976	1.678	2007	2	#	#	#
	2008	12	1.620	983	2.808	2008	32	1.258	897	1.945	2008	17	1.990	1.600	2.307
	2009	5	1.543	1.186	1.850	2009	19	1.349	873	2.294	2009	7	2.241	2.099	2.349
	2010	9	1.631	1.081	2.183	2010	14	1.396	1.039	1.738	2010	20	2.324	1.798	3.484
Urbach	2005	8	1.240	545	1.564	2005	4	1.546	977	1.966	2005	4	2.049	1.717	2.221
	2006	6	1.394	1.226	1.945	2006	10	1.625	1.008	1.920	2006	1	#	#	#
	2007	5	1.373	877	1.595	2007	3	1.704	1.506	1.831	2007				
	2008	87	933	915	1.701	2008	8	1.346	815	1.924	2008				
	2009	42	1.330	1.220	1.475	2009	3	1.537	1.368	1.850	2009	6	2.160	2.029	2.252
	2010	12	1.394	1.259	1.552	2010	2	#	#	#	2010	5	1.819	1.591	2.116
Elsdorf	2005	1	#	#	#	2005	2	#	#	#	2005				
	2006	1	#	#	#	2006					2006				
	2007	1	#	#	#	2007	2	#	#	#	2007				
	2008	1	#	#	#	2008	3	1.415	1.001	1.885	2008				
	2009	1	#	#	#	2009	1	#	#	#	2009				
	2010	2	#	#	#	2010					2010				
Gregel	2005	2	#	#	#	2005	4	1.589	1.305	2.423	2005				
	2006	1	#	#	#	2006	2	#	#	#	2006				
	2007					2007					2007				
	2008					2008					2008	1	#	#	#
	2009					2009	2	#	#	#	2009	1	#	#	#
	2010	1	#	#	#	2010					2010				
Wahnheide	2005	3	1.387	1.066	1.730	2005	6	1.598	1.276	1.836	2005	1	#	#	#
	2006					2006	5	1.725	1.442	2.126	2006				
	2007	2	#	#	#	2007	5	1.407	1.316	1.530	2007				
	2008	5	1.268	833	1.567	2008	1	#	#	#	2008				
	2009	2	#	#	#	2009	2	#	#	#	2009				
	2010					2010	5	1.683	1.528	1.915	2010				
Wahn	2005					2005	4	1.447	1.028	1.645	2005				
	2006					2006	2	#	#	#	2006				
	2007					2007	1	#	#	#	2007	1	#	#	#
	2008	1	#	#	#	2008	1	#	#	#	2008				
	2009					2009	3	1.547	1.146	1.977	2009	1	#	#	#
	2010	1	#	#	#	2010	2	#	#	#	2010	6	1.922	1.841	1.975

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Vertr. Baujahr 1981 - 1989				Vertr. Baujahr 1990 - 1999				Vertr. Baujahr ab 2000						
	Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max	Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max	Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max
Lind	2005	3	1.195	688	1.499	2005	4	1.679	1.447	1.813	2005				
	2006	1	#	#	#	2006	2	#	#	#	2006				
	2007	2	#	#	#	2007	2	#	#	#	2007	3	1.606	1.546	1.636
	2008	2	#	#	#	2008	1	#	#	#	2008				
	2009					2009	1	#	#	#	2009				
	2010					2010	1	#	#	#	2010				
Libur	2005					2005					2005				
	2006					2006	1	#	#	#	2006	2	#	#	#
	2007					2007	1	#	#	#	2007	2	#	#	#
	2008					2008					2008	5	1.517	1.459	1.574
	2009					2009					2009				
	2010					2010					2010				
Zündorf	2005	17	1.482	1.092	1.877	2005	4	1.669	1.198	2.234	2005	2	#	#	#
	2006	21	1.373	734	2.737	2006	11	1.631	1.338	1.940	2006	5	1.808	1.702	1.910
	2007	15	1.324	910	1.571	2007	10	1.419	1.180	1.650	2007	4	1.824	1.735	2.032
	2008	17	1.402	883	2.158	2008	7	1.792	1.262	2.141	2008				
	2009	5	1.258	865	1.437	2009	4	1.458	1.286	1.654	2009	3	1.722	1.587	1.897
	2010	8	1.392	715	2.295	2010	3	1.592	1.260	1.864	2010				
Langel	2005					2005	1	#	#	#	2005				
	2006					2006					2006				
	2007	3	1.367	1.150	1.752	2007	2	#	#	#	2007	1	#	#	#
	2008	2	#	#	#	2008	1	#	#	#	2008	2	#	#	#
	2009					2009	1	#	#	#	2009				
	2010					2010					2010				
Stadtbezirk 8															
Humboldt-Gremberg	2005					2005					2005	20	1.826	1.522	2.281
	2006					2006	1	#	#	#	2006	1	#	#	#
	2007					2007	2	#	#	#	2007	1	#	#	#
	2008					2008	5	1.021	947	1.106	2008	1	#	#	#
	2009					2009	3	985	859	1.118	2009	3	1.749	1.730	1.759
	2010					2010	3	1.203	1.058	1.389	2010	2	#	#	#
Kalk	2005	1	#	#	#	2005					2005	48	1.762	1.442	2.216
	2006					2006	1	#	#	#	2006	12	1.762	1.174	2.144
	2007					2007					2007	16	1.995	1.714	2.278
	2008					2008					2008	27	2.132	1.864	2.496
	2009					2009	1	#	#	#	2009	30	2.083	1.629	2.550
	2010					2010					2010	18	2.151	1.545	2.408
Vingst	2005	1	#	#	#	2005	1	#	#	#	2005	6	1.544	1.498	1.613
	2006	1	#	#	#	2006					2006				
	2007					2007					2007	1	#	#	#
	2008					2008					2008				
	2009					2009					2009				
	2010					2010					2010	1	#	#	#
Höhenberg	2005					2005	21	964	672	1.750	2005	7	2.254	1.754	2.600
	2006					2006	8	983	679	1.682	2006	2	#	#	#
	2007					2007	18	1.056	419	1.884	2007				
	2008					2008	12	1.032	718	1.767	2008				
	2009					2009	9	937	740	1.221	2009				
	2010					2010	3	1.635	706	3.000	2010	3	1.828	1.554	2.200

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Vertr. Baujahr 1981 - 1989				Vertr. Baujahr 1990 - 1999				Vertr. Baujahr ab 2000						
	Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max	Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max	Jahr	Anz.	Mittel	Min	Max
Ostheim	2005					2005	2	#	#	#	2005				
	2006					2006					2006	1	#	#	#
	2007					2007	1	#	#	#	2007				
	2008	1	#	#	#	2008					2008				
	2009					2009	2	#	#	#	2009				
	2010					2010					2010	1	#	#	#
Merheim	2005	1	#	#	#	2005	4	2.024	1.931	2.109	2005				
	2006	1	#	#	#	2006					2006	5	1.748	1.682	1.814
	2007	3	1.315	906	1.568	2007					2007	7	1.751	1.517	2.255
	2008	1	#	#	#	2008	1	#	#	#	2008	92	1.592	1.337	2.202
	2009	1	#	#	#	2009					2009	49	1.639	1.393	2.015
	2010	2	#	#	#	2010					2010	26	1.925	1.198	2.417
Brück	2005	2	#	#	#	2005	4	1.946	1.671	2.234	2005	8	2.259	1.798	2.675
	2006	4	1.545	1.172	1.804	2006	4	2.002	1.570	2.330	2006	4	2.197	2.090	2.321
	2007					2007	4	2.109	1.759	2.397	2007	3	2.382	2.346	2.427
	2008	2	#	#	#	2008	9	1.962	1.246	2.817	2008	3	2.209	2.095	2.392
	2009					2009	1	#	#	#	2009	5	2.192	1.970	2.395
	2010	2	#	#	#	2010	4	2.316	2.173	2.424	2010	4	2.216	2.060	2.454
Rath-Heumar	2005	11	1.765	1.078	2.729	2005	5	1.616	1.358	1.919	2005	17	2.214	1.631	2.500
	2006	13	1.610	1.025	2.515	2006	4	1.870	1.834	1.925	2006	8	2.147	1.976	2.330
	2007	4	1.791	1.422	2.264	2007	5	1.860	1.483	2.416	2007	1	#	#	#
	2008	7	1.511	935	2.321	2008	2	#	#	#	2008	2	#	#	#
	2009	6	1.557	957	2.083	2009	5	1.599	1.390	1.812	2009	3	1.686	1.643	1.734
	2010	7	1.484	914	2.084	2010	6	1.835	1.441	2.108	2010	3	2.559	2.482	2.640
Neubrück	2005					2005	1	#	#	#	2005				
	2006					2006	4	1.895	1.875	1.916	2006				
	2007	2	#	#	#	2007	2	#	#	#	2007				
	2008	3	1.157	774	1.359	2008					2008				
	2009	3	1.052	978	1.121	2009					2009				
	2010	2	#	#	#	2010	1	#	#	#	2010				
Stadtbezirk 9															
Mülheim	2005	3	1.365	1.333	1.406	2005	12	1.543	910	1.992	2005	58	2.253	1.281	2.997
	2006	3	1.301	957	1.745	2006	4	1.638	1.444	2.000	2006	55	2.476	1.327	2.962
	2007	4	1.226	1.103	1.306	2007	5	1.487	1.342	1.741	2007	30	2.510	1.041	3.322
	2008	3	1.293	931	1.579	2008	2	#	#	#	2008	35	2.328	1.561	2.951
	2009	4	1.247	820	2.069	2009	4	1.460	1.351	1.505	2009	24	2.373	1.642	3.006
	2010	4	1.329	1.056	1.743	2010	3	1.497	1.000	1.871	2010	60	2.504	1.820	3.362
Buchforst	2005					2005					2005	1	#	#	#
	2006					2006					2006				
	2007					2007					2007				
	2008					2008					2008	1	#	#	#
	2009					2009					2009				
	2010					2010					2010	3	1.600	1.318	1.886
Buchheim	2005	3	1.699	1.444	1.840	2005	2	#	#	#	2005				
	2006	2	#	#	#	2006	1	#	#	#	2006	1	#	#	#
	2007	1	#	#	#	2007					2007				
	2008	4	1.359	858	1.792	2008					2008				
	2009	2	#	#	#	2009					2009				
	2010	1	#	#	#	2010					2010	44	1.698	1.581	1.876

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Vertr. Jahr	Baujahr 1981 - 1989			Vertr. Jahr	Baujahr 1990 - 1999			Vertr. Jahr	Baujahr ab 2000		
		Anz.	Mittel	Min Max		Anz.	Mittel	Min Max		Anz.	Mittel	Min Max
Holweide	2005	5	1.626	1.266 2.218	2005	4	1.149	593 1.724	2005	28	2.027	1.694 2.250
	2006	8	1.819	997 2.702	2006	4	1.978	1.579 2.630	2006	9	2.076	1.964 2.329
	2007	9	1.597	1.199 2.073	2007	6	1.352	985 1.883	2007	12	1.836	1.599 2.427
	2008	14	1.503	976 3.239	2008	5	1.830	1.550 2.308	2008	16	2.066	1.705 2.260
	2009	5	1.292	804 1.538	2009	3	1.870	1.753 1.929	2009	4	2.012	1.655 2.197
	2010	5	1.450	999 1.724	2010	7	1.697	1.385 1.898	2010	19	2.158	1.734 2.521
Dellbrück	2005	6	1.548	1.274 1.789	2005	12	1.706	1.027 2.082	2005	32	1.835	1.129 2.406
	2006	6	1.501	1.172 1.854	2006	11	1.678	1.212 2.124	2006	13	2.147	1.676 2.689
	2007	9	1.555	1.260 2.687	2007	13	1.608	1.026 2.095	2007	14	2.072	1.617 2.398
	2008	6	1.442	824 2.020	2008	15	1.625	1.265 2.117	2008	3	1.671	1.375 2.023
	2009	6	1.504	920 1.933	2009	18	1.552	1.366 2.865	2009	4	2.095	1.354 2.563
	2010	4	1.480	1.062 2.019	2010	7	1.829	1.206 2.288	2010	17	2.384	1.883 2.675
Höhenhaus	2005	5	1.766	1.443 2.344	2005	1	#	# #	2005			
	2006	1	#	# #	2006				2006			
	2007	2	#	# #	2007	1	#	# #	2007			
	2008				2008	1	#	# #	2008			
	2009	2	#	# #	2009				2009			
	2010	1	#	# #	2010				2010	1	#	# #
Dünnwald	2005				2005	5	1.805	1.668 1.974	2005	7	1.837	1.251 2.389
	2006	1	#	# #	2006	5	1.671	1.535 1.864	2006	3	1.806	1.250 2.201
	2007	1	#	# #	2007	3	1.545	662 1.996	2007	2	#	# #
	2008				2008	2	#	# #	2008			
	2009	1	#	# #	2009	2	#	# #	2009	2	#	# #
	2010	1	#	# #	2010	2	#	# #	2010	4	2.264	2.148 2.451
Stammheim	2005				2005	3	1.530	1.113 1.860	2005			
	2006				2006	3	1.625	1.452 1.962	2006			
	2007	1	#	# #	2007	1	#	# #	2007	1	#	# #
	2008	1	#	# #	2008	3	1.617	1.497 1.727	2008			
	2009	2	#	# #	2009	2	#	# #	2009	1	#	# #
	2010	1	#	# #	2010	1	#	# #	2010	3	2.143	2.046 2.231
Flittard	2005				2005	1	#	# #	2005	4	2.526	2.417 2.604
	2006				2006	2	#	# #	2006	3	2.329	2.043 2.539
	2007				2007				2007	6	2.135	1.810 2.466
	2008				2008	3	1.785	1.541 2.117	2008	5	2.080	1.821 2.410
	2009				2009				2009	2	#	# #
	2010				2010	1	#	# #	2010	20	2.667	1.826 3.145

7.4 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen Stadtdurchschnitt

Wohnungsmerkmale:

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

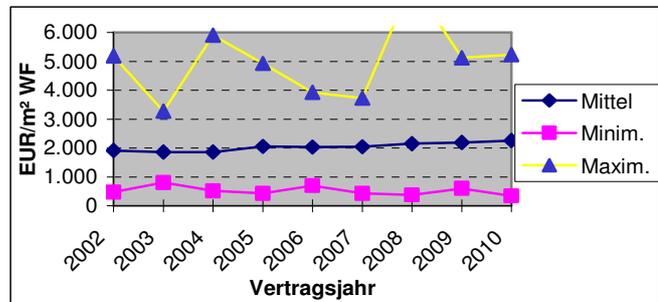
	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [EURO/m ²]
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	56	85	2.464
Weiterverkauf	2000-2008	19	80	2.163
	1990-1999	38	82	1.959
	1980-1989	24	79	1.867
	1970-1979	39	76	1.461
	1960-1969	83	75	1.591
	1950-1959	65	75	1.721
	1920-1949	30	81	1.870
	bis 1919	26	80	2.491
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2008	1	70	2.129
	1990-1999	9	78	2.422
	1980-1989	16	82	2.604
	1970-1979	6	75	1.576
	1960-1969	17	76	2.015
	1950-1959	54	79	2.227
	1920-1949	33	81	1.680
	bis 1919	14	76	2.649

7.5 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 2002 bis 2010 für das gesamte Stadtgebiet

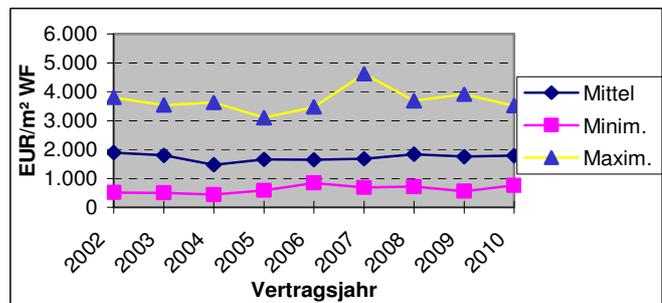
Baujahrguppe bis 1924

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2002	510	1.918	473	5.182
2003	521	1.866	797	3.278
2004	504	1.863	518	5.909
2005	547	2.052	425	4.928
2006	563	2.037	691	3.920
2007	486	2.046	426	3.725
2008	462	2.155	377	7.716
2009	378	2.192	600	5.121
2010	294	2.256	342	5.226



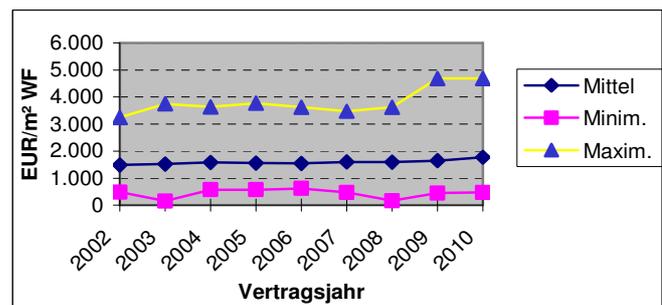
Baujahrguppe 1925 bis 1948

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2002	296	1.888	518	3.804
2003	456	1.800	498	3.542
2004	547	1.480	435	3.625
2005	417	1.654	592	3.098
2006	244	1.643	840	3.471
2007	293	1.684	680	4.621
2008	244	1.840	714	3.688
2009	216	1.754	556	3.910
2010	232	1.782	759	3.522



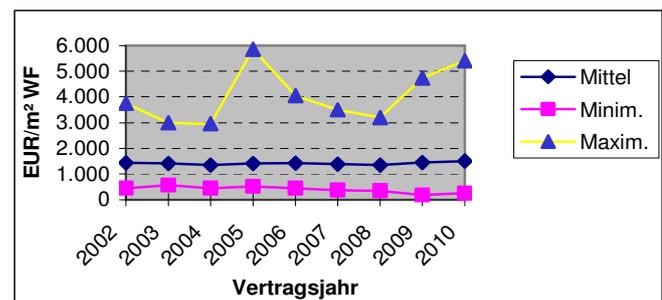
Baujahrguppe 1949 bis 1960

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2002	1.440	1.483	484	3.241
2003	1.667	1.517	145	3.750
2004	1.307	1.572	566	3.635
2005	1.314	1.556	577	3.775
2006	879	1.544	620	3.626
2007	787	1.604	463	3.478
2008	868	1.593	163	3.619
2009	778	1.651	441	4.688
2010	718	1.771	463	4.691



Baujahrguppe 1961 bis 1971

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2002	994	1.425	440	3.750
2003	950	1.403	563	2.994
2004	1.027	1.352	444	2.954
2005	1.073	1.401	513	5.852
2006	771	1.414	441	4.051
2007	684	1.380	372	3.497
2008	785	1.346	351	3.198
2009	597	1.446	182	4.741
2010	538	1.506	250	5.410

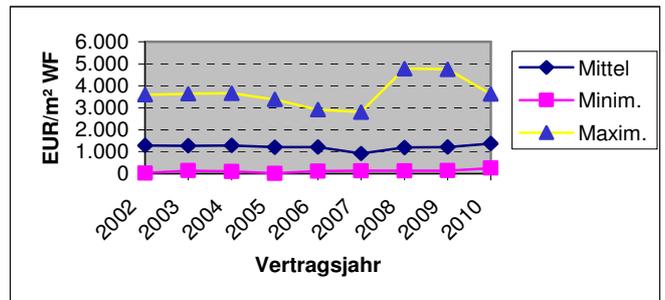


7.5 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 2002 bis 2010 für das gesamte Stadtgebiet

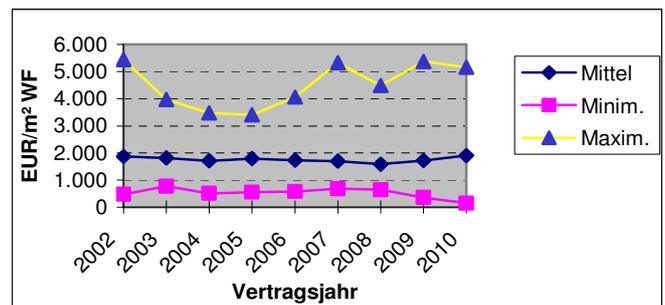
Baujahrgruppe 1972 bis 1980

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2002	906	1.291	34	3.595
2003	859	1.276	138	3.642
2004	596	1.282	100	3.672
2005	819	1.200	10	3.382
2006	835	1.217	113	2.918
2007	1.029	913	134	2.800
2008	729	1.184	125	4.778
2009	565	1.215	148	4.749
2010	498	1.366	260	3.619



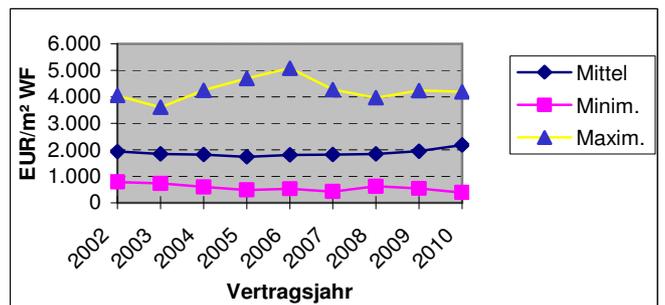
Baujahrgruppe 1981 bis 1989

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2002	452	1.872	467	5.455
2003	381	1.807	768	3.973
2004	369	1.711	503	3.474
2005	408	1.788	545	3.405
2006	348	1.733	578	4.056
2007	394	1.698	681	5.326
2008	475	1.580	646	4.488
2009	368	1.725	357	5.375
2010	323	1.904	149	5.165



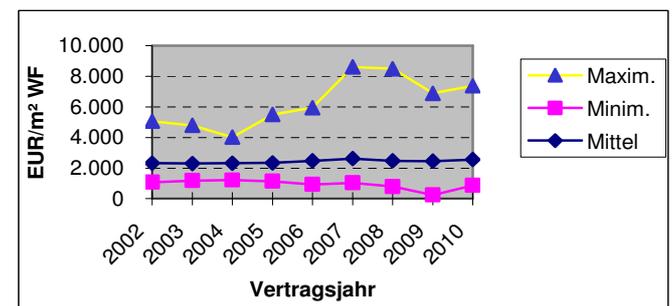
Baujahrgruppe 1990 bis 1999

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2002	362	1.943	782	4.047
2003	377	1.845	723	3.609
2004	406	1.824	600	4.250
2005	532	1.738	484	4.699
2006	421	1.807	530	5.082
2007	472	1.825	419	4.275
2008	491	1.840	620	3.967
2009	473	1.944	540	4.242
2010	400	2.189	392	4.188



Baujahrgruppe ab 2000

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2002	853	2.320	1.085	5.065
2003	906	2.302	1.179	4.792
2004	790	2.307	1.221	4.020
2005	1.158	2.335	1.129	5.500
2006	851	2.479	936	5.959
2007	915	2.613	1.029	8.624
2008	867	2.473	802	8.491
2009	809	2.462	238	6.898
2010	848	2.570	864	7.373



7.6 Zusammenfassung der Preisentwicklung

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

Jahr	Baujahr bis 24				Baujahr 25-48				Baujahr 49-60				Baujahr 61-71			
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %
1989	983	100		0	972	100		0	875	100		0	869	100		0
1990	1.194	121		21	1.148	118		18	1.071	122		22	1.092	126		26
1991	1.402	143		17	1.253	129		9	1.161	133		8	1.136	131		4
1992	1.469	149		5	1.281	132		2	1.234	141		6	1.218	140		7
1993	1.559	159		6	1.423	146		11	1.352	155		10	1.315	151		8
1994	1.673	170		7	1.471	151		3	1.458	167		8	1.378	159		5
1995	1.728	176		3	1.573	162		7	1.485	170		2	1.370	158		-1
1996	1.658	169		-4	1.539	158		-2	1.537	176		4	1.434	165		5
1997	1.753	178		6	1.659	171		8	1.465	167		-5	1.383	159		-4
1998	1.849	188	98	5	1.758	181	101	6	1.558	178	103	6	1.398	161	96	1
1999	1.935	197	102	5	1.634	168	94	-7	1.590	182	105	2	1.410	162	97	1
2000	1.892	192	100	-2	1.743	179	100	7	1.511	173	100	-5	1.455	167	100	3
2001	1.925	196	102	2	1.781	183	102	2	1.531	175	101	1	1.335	154	92	-8
2002	1.918	195	101	0	1.888	194	108	6	1.483	169	98	-3	1.425	164	98	7
2003	1.866	190	99	-3	1.800	185	103	-5	1.517	173	100	2	1.403	161	96	-2
2004	1.863	190	98	0	1.480	152	85	-18	1.572	180	104	4	1.352	156	93	-4
2005	2.052	209	108	10	1.654	170	95	12	1.556	178	103	-1	1.401	161	96	4
2006	2.037	207	108	-1	1.643	169	94	-1	1.544	176	102	-1	1.414	163	97	1
2007	2.046	208	108	0	1.684	173	97	2	1.604	183	106	4	1.380	159	95	-2
2008	2.155	219	114	5	1.840	189	106	9	1.593	182	105	-1	1.346	155	93	-2
2009	2.192	223	116	2	1.754	180	101	-5	1.651	189	109	4	1.446	166	99	7
2010	2.256	230	119	3	1.782	183	102	2	1.771	202	117	7	1.506	173	104	4

Jahr	Baujahr 72-80				Baujahr 81-89				Baujahr 90-99				Baujahr ab 2000		
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %
1989	871	100		0	1.515	100		0	1.663	100		0			
1990	891	102		2	1.495	99		-1	1.810	109		9			
1991	1.069	123		20	1.596	105		7	1.918	115		6			
1992	1.158	133		8	1.730	114		8	2.091	126		9			
1993	1.347	155		16	1.763	116		2	2.238	135		7			
1994	1.229	141		-9	1.833	121		4	2.335	140		4			
1995	1.314	151		7	1.824	120		0	2.392	144		2			
1996	1.422	163		8	1.787	118		-2	2.287	138		-4			
1997	1.403	161		-1	1.812	120		1	2.310	139		1			
1998	1.364	157	105	-3	1.806	119	96	0	2.303	138	110	0	2.248	96	
1999	1.334	153	103	-2	1.857	123	99	3	2.299	138	110	0	2.433	104	8
2000	1.297	149	100	-3	1.880	124	100	1	2.087	125	100	-9	2.334	100	-4
2001	1.308	150	101	1	1.836	121	98	-2	1.940	117	93	-7	2.316	99	-1
2002	1.291	148	100	-1	1.872	124	100	2	1.943	117	93	0	2.320	99	0
2003	1.276	146	98	-1	1.807	119	96	-3	1.845	111	88	-5	2.302	99	-1
2004	1.282	147	99	0	1.711	113	91	-5	1.824	110	87	-1	2.307	99	0
2005	1.200	138	93	-6	1.788	118	95	5	1.738	105	83	-5	2.335	100	1
2006	1.217	140	94	1	1.733	114	92	-3	1.807	109	87	4	2.479	106	6
2007	913	105	70	-25	1.698	112	90	-2	1.825	110	87	1	2.613	112	5
2008	1.184	136	91	30	1.580	104	84	-7	1.840	111	88	1	2.473	106	-5
2009	1.215	139	94	3	1.725	114	92	9	1.944	117	93	6	2.462	105	0
2010	1.366	157	105	12	1.904	126	101	10	2.189	132	105	13	2.570	110	4

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

Jahr	Mittel EUR/m ²	insgesamt		Veränd. z. Vorj. %
		Basis 1989	Basis 2000	
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

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

8.2 Zonale Bodenrichtwerte

8.2.1 Bauland

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2011 erstmalig flächendeckend für Bauland zonale Bodenrichtwerte beschlossen.

Dabei handelt es sich um Werte für baureifes Land, also für Grundstücke, die sofort bebaut werden können, ohne dass zuvor noch Kosten für Freistellung, Beseitigung von Altlasten, Mehrfundierung u.ä. aufzuwenden wären. Die Bodenrichtwertgrundstücke sind erschließungsbeitragsfrei (ef), d.h. Erschließungsbeiträge nach dem ersten Kapitel, sechster Teil des Baugesetzbuches, sind nicht mehr zu zahlen.

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

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

Zur Ableitung der jeweiligen Bodenwerte aus den Bodenrichtwerten sind die Umrechnungskoeffizienten bzgl. der Grundstücksfläche bzw. der Geschossflächenzahl zu berücksichtigen (siehe Punkte 9.6.1 und 9.6.2). Für Baugrundstücke, auf denen Eigentumswohnungen gebaut werden sollen, ist zusätzlich ein Anpassungsfaktor zu berücksichtigen (siehe Punkt 9.4).

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 Bewertungsfachmann 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 Bodenricht-

wertgrundstücks durch Umrechnung bzw. durch Zu- und Abschläge vom zonalen Bodenrichtwert zu berücksichtigen. Diese Abweichungen können so groß sein, dass sich der Wert des einzelnen Grundstücks erheblich vom zonalen Bodenrichtwert unterscheidet.

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

8.2.2 Bauerwartungsland und Rohbauland sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Zonale Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke hat der Gutachterausschuss noch nicht beschlossen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen.

Der Gutachterausschuss hat jedoch Orientierungswerte für Flächen der Landwirtschaft beschlossen. Diese sowie entsprechende Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung von unterschiedlichen Flächengrößen sind unter **Ziffer 9.2** dargestellt.

8.2.3 Sonderfälle

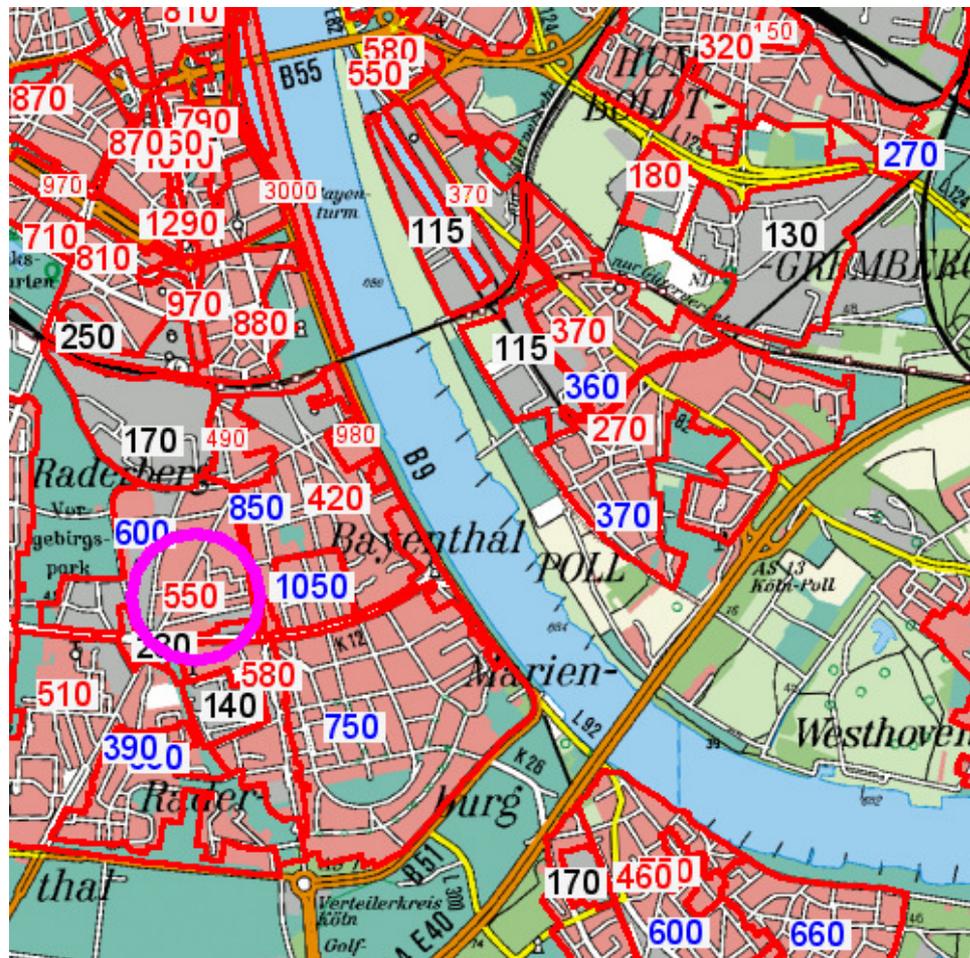
Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen,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

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

8.4 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln (Stand 01.01.2011) in



Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Köln
Ortsteil	Raderberg
Bodenrichtwertnummer	203003
Bodenrichtwert	550 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2011
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	WA
Geschosszahl	IVaD
Geschossflächenzahl	1,9
GFZ Berechnungsvorschrift	00

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

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

8.5 Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

8.5.1 Bodenrichtwerttypen

Die Bodenrichtwerte beziehen sich jeweils auf ein für die angegebene Nutzung typisches Grundstück. Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks, die nicht angegeben werden, lassen sich anhand der Lage des typischen Grundstücks, die durch die Lage des Bodenrichtwerts innerhalb der Bodenrichtwertzone dargestellt wird, ableiten. Zu- und Abschläge aufgrund einer davon abweichender Grundstückseigenschaften sind ggf. sachverständig vorzunehmen.

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wurde bei der Auswertung von Kaufpreisen ein Zusammenhang zwischen der Grundstücksgröße und dem Bodenwert je Quadratmeter festgestellt. Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlichen Größen werden in Kapitel 9 veröffentlicht.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine ortsübliche Grundstückstiefe. Dahinterliegende Grundstücksflächen sind bei einer Wertermittlung gesondert zu behandeln. Als Orientierungsgröße für die ortsübliche Grundstückstiefe können bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern eine Tiefe von bis zu 40 m und bei Doppel- und Reihenhäusern von bis zu 35 m angesetzt werden. Hiervon ausgenommen sind Villengrundstücke.

Grundstücke für mehrgeschossige Wohnbebauung

Bei Grundstücken für mehrgeschossige Wohnbebauung steht die Ausnutzung des Grundstücks in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bodenwert, d.h. wertrelevant ist, wie viel Quadratmeter Wohnfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche realisiert werden kann. Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Geschossflächenzahl (GFZ) werden in Kapitel 9 veröffentlicht.

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

Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser

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

Gewerbegrundstücke

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

Grundstücke für Bürogebäude

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

8.5.2 Geschossflächenzahl und wertrelevante Geschossflächenzahl

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

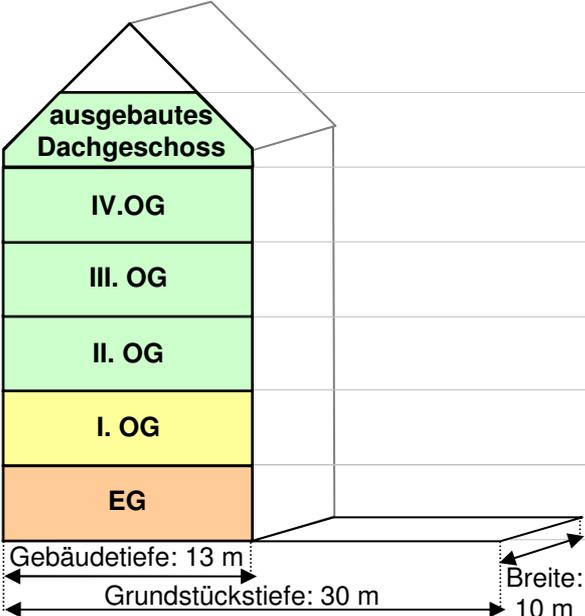
Soweit nicht anders angegeben beziehen sich die Bodenrichtwerte auf eine gleiche Geschossfläche in jedem Geschoss. Die Geschossfläche des ausgebauten Dachgeschosses wird mit dem 0,75-fachen der anderen Geschosse berücksichtigt (maximal zulässige Geschossfläche eines Dachgeschosses, ohne dass das Geschoss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

8.5.3 Gewogene Geschossflächenzahl (gew. GFZ)

Bei der gewogenen Geschossflächenzahl (gew. GFZ) werden zusätzlich zur wertrelevanten GFZ die Erdgeschossflächen, 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 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 aufgezeigt. 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).



	Geschossfläche	Mietgewicht	gew. Geschossfläche
ausgebautes Dachgeschoss	0,75 x 130 m ²	1	rd. 97 m ²
IV. OG	130 m ²	1	130 m ²
III. OG	130 m ²	1	130 m ²
II. OG	130 m ²	1	130 m ²
I. OG	130 m ²	1,25	rd. 163 m ²
EG	130 m ²	3,0	390 m ²
gewogene Geschossfläche:			rd. 1.040 m ²

Gebäudetiefe: 13 m
Grundstückstiefe: 30 m
Breite: 10 m

$$\begin{aligned} \text{gewogene GFZ} &= \text{gewogene Geschossfläche} / \text{Grundstücksfläche} \\ &= 1.040 \text{ m}^2 / 300 \text{ m}^2 \\ &= \text{rd. } 3,47 \end{aligned}$$

Die wertrelevante GFZ (ohne Berücksichtigung der Mietgewichte) für das vorgenannte Beispiel beträgt rd. 2,5 (rd. 747 m²/300 m²). Für eine Umrechnung von dem Bodenrichtwert (in Euro/m²) auf das Wertermittlungsgrundstück ist jeweils die gewogene GFZ zu verwenden. Bei den Bodenrichtwertgrundstücken ist die wertrelevante GFZ angegeben (ohne Berücksichtigung der Mietgewichte); die gewogene GFZ ist durch den Anwender zu ermitteln.

Beispiel

Der Bodenwert eines zu bewertenden Grundstücks soll von dem Bodenrichtwert 901009 hergeleitet werden. Der Bodenrichtwert wird zum Stichtag 01.01.2011 mit folgenden Eigenschaften veröffentlicht:

Bodenrichtwert:	670 €/m ²
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	MK
Geschosszahl:	VI
Geschossflächenzahl:	2,6
Tiefe:	30 m
Breite:	10 m
Bemerkung:	Mietgewicht EG:3,0 I.OG:1,5 (Ladengröße:100m ²)

Die gewogene GFZ des Bodenrichtwertgrundstücks ermittelt sich wie folgt. Die Geschossfläche lässt sich aus der für den Bodenrichtwert angegebenen GFZ und der Grundstücksfläche herleiten:

$$2,6 \times 300 \text{ m}^2 = 780 \text{ m}^2$$

bzw.

$$130 \text{ m}^2 \text{ je Geschoss.}$$

Durch die angegebenen Mietgewichte ermittelt sich die gewogene Geschossfläche wie folgt:

<u>Geschoss</u>	<u>Geschossfläche</u>		<u>Gewicht</u>		<u>gewogene Geschossfläche</u>
EG	130 m ²	x	3,0	=	390 m ²
OG I	130 m ²	x	1,5	=	195 m ²
OG II	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
OG III	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
OG IV	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
OG V	130 m ²	x	1,0	=	130 m ²
Summe:	780 m ²				1.105 m ²

Aus der gewogenen Geschossfläche und der Grundstücksfläche von 300 m² (= 30 m x 10 m) lässt sich die gewogene Geschossflächenzahl zu

$$1.105 \text{ m}^2 / 300 \text{ m}^2 = \text{rd. } 3,7$$

ermitteln.

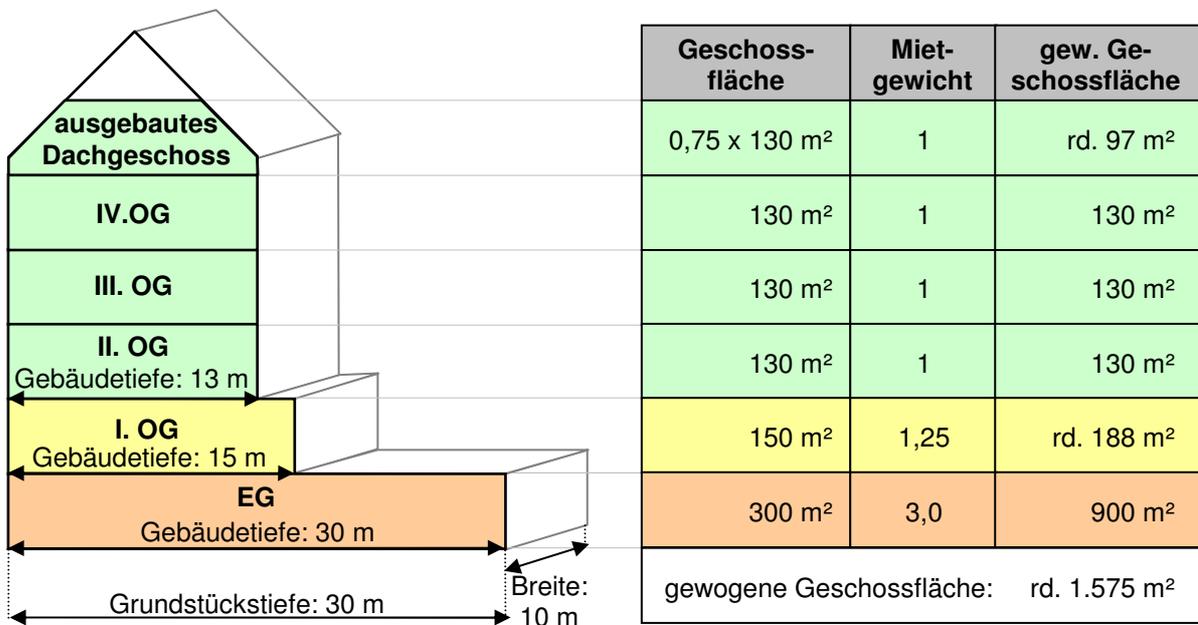
Die gewogene GFZ des Wertermittlungsgrundstücks beträgt 4,1. Über die Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (s. Kapitel 9) ermittelt sich der Bodenwert des Wertermittlungsgrundstücks zu

$$(4,1 / 3,7) \times 670 \text{ Euro/m}^2 = \text{rd. } 740 \text{ Euro/m}^2.$$

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.

Das 30 m tiefe Grundstück ist im Erdgeschoss in voller Grundstückstiefe bebaut. Das Mietgewicht von 3,0 gibt das Verhältnis zwischen der Miete für das geschäftlich genutzte Erdgeschoss und einer marktüblichen Wohnungsmiete an. Die (mietwertrelevante) Ladengröße wird mit 240 m² berücksichtigt (0,8 x 300 m²). Das erste Obergeschoss wird als Büroraum genutzt und hat eine Tiefe von 15 m. Das Verhältnis zwischen der Büroraummiete und der Wohnungsmiete beträgt 1,25. Die weiteren Geschosse weisen eine Gebäudetiefe von 13 m auf und werden wohnlich genutzt. Die rechnerische Ermittlung der gewogenen GFZ ist in folgender Grafik dargestellt.



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

Die wertrelevante GFZ (ohne Berücksichtigung der Mietgewichte) für das vorgenannte Beispiel beträgt rd. 3,1 (rd. 938 m²/300 m²). Für eine Umrechnung von dem Bodenrichtwert (in Euro/m²) auf das Wertermittlungsgrundstück ist jeweils die gewogene GFZ zu verwenden. Bei den Bodenrichtwertgrundstücken ist die wertrelevante GFZ angegeben (ohne Berücksichtigung der Mietgewichte); die gewogene GFZ ist durch den Anwender zu ermitteln.

9. Erforderliche Daten

9.1 Orientierungswerte und Hilfsgrößen

Der Gutachterausschuss hat die zonalen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2011 nur für die bebaubaren Bereiche des Stadtgebietes beschlossen. Die zonalen Bodenrichtwerte für die restlichen Bereiche werden zum Stichtag 01.12.2011 beschlossen.

Im Hinblick auf die Erfordernisse der Wertermittlungspraxis hält es der Gutachterausschuss für nützlich, im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten auf der Grundlage der vorhandenen Daten wie auch seiner eigenen Sachkunde weiterhin Orientierungswerte und Hilfsgrößen zu entwickeln.

Wenn dabei auch weitgehend die für Bodenrichtwerte und erforderliche Daten verbindlichen Bestimmungen berücksichtigt werden, so muss doch zwischen diesen und den Orientierungswerten und Hilfsgrößen deutlich unterschieden werden.

Orientierungswerte und Hilfsgrößen können Bodenrichtwerte und erforderliche Daten nicht ersetzen, sollten aber, wenn keine besseren Angaben zur Verfügung stehen, als Anhalt herangezogen werden.

9.2 Orientierungswerte für Flächen der Landwirtschaft

In der Bodenrichtwertkarte Köln, Stand 01.0.1.2011, wurden für Flächen der Landwirtschaft noch keine Zonen gebildet und Richtwerte beschlossen.

Stand: 01.01.2011

Lage	Orientierungswert (EUR/m ²)
linksrhn. Nord	4,50
linksrhn. West	4,70
linksrhn. Süd	4,70
rechtsrhn. Nord	4,00
rechtsrhn. Süd	5,00
Rheinvorland	2,00

9.2.1 Definition des Normgrundstückes:

Fläche:	Standardgröße 1,0 bis 3,0 ha
	unter 0,5 ha 10 % Abschlag
	unter 1,0 ha bis 0,5 ha 5 % Abschlag
	1,0 ha bis 3,0 ha ohne Zu- oder Abschlag
	über 3,0 ha bis 5,0 ha bis 5 % Zuschlag
	über 5,0 ha bis 10 % Zuschlag

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

Ackerzahl:	Standard-Ackerzahl 66 bis 75
	zwischen 40 und 45 25 % Abschlag
	zwischen 46 und 50 20 % Abschlag
	zwischen 51 und 55 15 % Abschlag (ab 55 zucker- rübenfähig)
	zwischen 56 und 60 10 % Abschlag
	zwischen 61 und 65 5 % Abschlag
	zwischen 66 und 75 ohne Zu- oder Abschlag
	zwischen 76 und 85 5 % Zuschlag
	zwischen 86 und 100 10 % Zuschlag

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

9.3 Gewerbegrundstücke mit teilweiser tertiärer Nutzung

9.3.1 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 bis zum Stichtag 01.01.2010 Orientierungswert 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.

9.3.2 Geschäfts- und Einzelhandelsnutzung

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

Bei den Kaufpreisen bestehen große, branchenabhängige Preisschwankungen.

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

9.4 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE)

Der Umrechnungskoeffizient (WE-Faktor) soll die Umrechnung von Bodenwerten für Mietwohnhausgrundstücke auf Bodenwerte für WE-Grundstücke ermöglichen.

Je nach Lage, Art des Objektes ist ein Umrechnungskoeffizient von 1,2 bis 1,4 - im Stadtbezirk Innenstadt (außer Deutz) bis 1,7 - anzuwenden. In Einzelfällen kann, wie eine Analyse durch die Geschäftsstelle ergeben hat, auch ein Unter- bzw. Überschreiten der Spanne zu vertreten sein.

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

9.5 Indexreihen

Durchschnittliche Preisentwicklung (Mod. Stoppwert 1936 = 100)

Mitte des Jahres	Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6			Baugrundst. f. d. Mietgeschosswohnungsbau linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6			Baugrundst. f. d. Mietgeschosswohnungsbau rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		
	Index	Veränderung z.Vorjahr %		Index	Veränderung z.Vorjahr %		Index	Veränderung z.Vorjahr %	
1970	855	14		855	14		855	14	
1971	980	15		980	15		980	15	
1972	1160	18		1160	18		1160	18	
1973	1300	12		1300	12		1300	12	
1974	1300	0		1300	0		1300	0	
1975	1410	8		1410	8		1200	-8	
1976	1525	8		1525	8		1200	0	
1977	1665	9		1665	9		1200	0	
1978	2000	20		1835	10		1270	6	
1979	2380	19		2185	19		1395	10	
1980	2845	20		2740	25		1535	10	
1981	2985	5		3010	10		1535	0	
1982	3280	10		3310	10		1610	5	
1983	3280	0		3310	0		1610	0	
1984	3280	0		3310	0		1610	0	
1985	3115	-5		3310	0		1610	0	
1986	3115	0		3310	0		1610	0	
1987	3115	0		3310	0		1610	0	
1988	3240	4		3440	4		1640	2	
1989	3465	7		3680	7		1855	13	
1990	3780	9		4010	9		2005	8	
1991	4045	7		4290	7		2045	2	
1992	4370	8		4635	8		2130	4	
1993	4630	6		4915	6		2345	10	
1994	4955	7		5260	7		2510	7	
1995	5155	4		5470	4		2510	0	
1996	5360	4		5690	4		2510	0	
1997	5575	4		5920	4		2510	0	
1998	5575	0		5920	0		2510	0	
1999	5855	5		6215	5		2510	0	
2000	6380	9		6215	0		2635	5	
2001	6570	3		6400	3		2900	10	
2002	7030	7		6145	-4		3160	9	
2003	7170	2		6450	5		3415	8	
2004	7170	0		6450	0		3415	0	
2005	7385	3		6450	0		3485	2	
2006	7385	0		6450	0		3660	5	
2007	7605	3		6190	-4		3660	0	
2008	7835	3		6190	0		3660	0	
2009	8150	4		6190	0		3770	3	
2010	8150	0		6190	0		3770	0	

Basis 2001 = 100 %

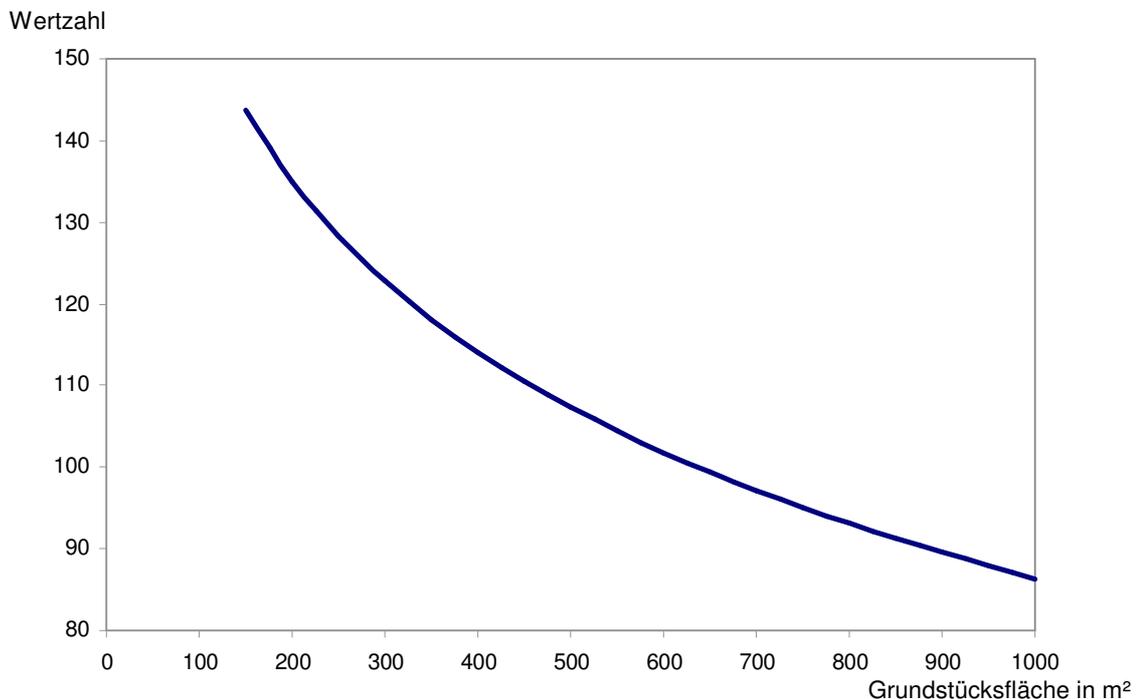
1999	89	5	97	5	87	0	91	0
2000	97	9	97	0	91	5	95	5
2001	100	3	100	3	100	10	100	5
2002	107	7	96	-4	109	9	100	0
2003	109	2	101	5	118	8	104	4
2004	109	0	101	0	118	0	104	0
2005	112	3	101	0	120	2	106	2
2006	112	0	101	0	126	5	109	3
2007	116	3	97	-4	126	0	116	6
2008	119	3	97	0	126	0	116	0
2009	124	4	97	0	130	3	116	0
2010	124	0	97	0	130	0	116	0

9.6 Umrechnungskoeffizienten

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis einer Auswertung von Kaufpreisen für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aus dem gesamten Kölner Stadtgebiet, in der untersucht wurde welchen Einfluss die Grundstücksgröße auf den Kaufpreis hat.

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

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

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

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

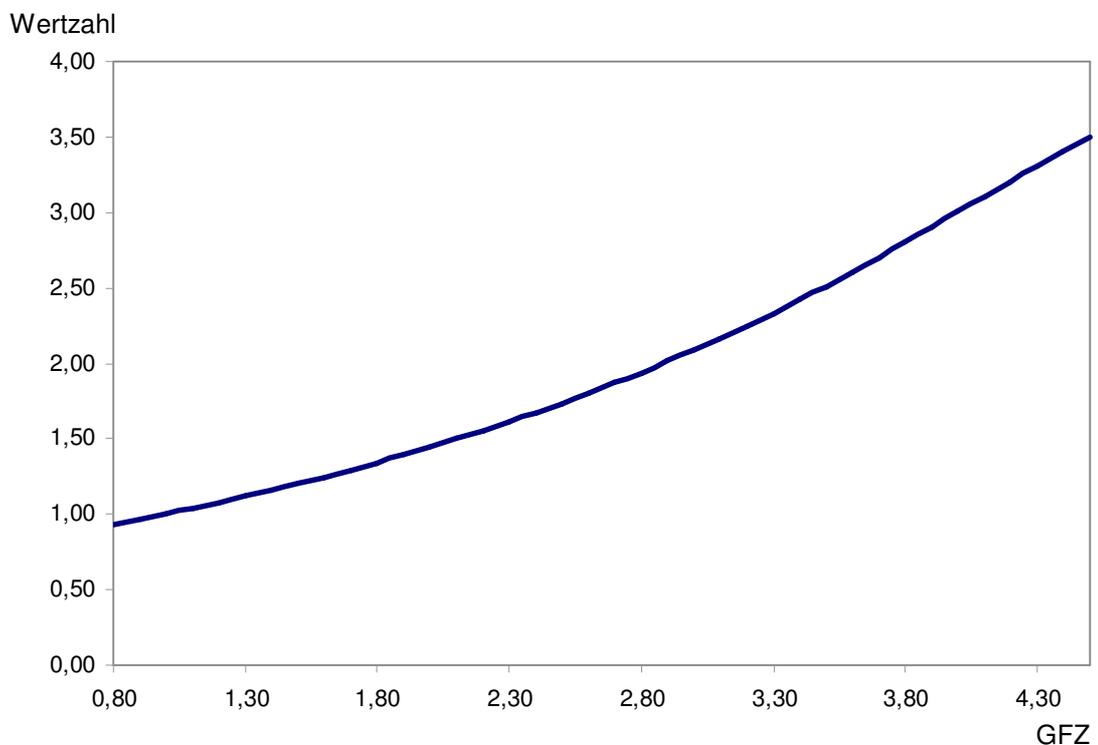
Bodenrichtwertgrundstücke größer als 1.000 m² Grundstücksfläche

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

9.6.2 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau)

GFZ	Wertzahl
0,80	0,93
0,90	0,96
1,00	1,00
1,10	1,04
1,20	1,08
1,30	1,12
1,40	1,16
1,50	1,20
1,60	1,25
1,70	1,29
1,80	1,34
1,90	1,39
2,00	1,44
2,10	1,50
2,20	1,56

GFZ	Wertzahl
2,30	1,61
2,40	1,67
2,50	1,74
2,60	1,80
2,70	1,87
2,80	1,94
2,90	2,01
3,00	2,09
3,10	2,17
3,20	2,25
3,30	2,33
3,40	2,42
3,50	2,51
3,60	2,60
ab 3,60	linear



9.7 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen der Verkehrswert von Liegenschaften der verschiedenen Arten im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Die Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und nachhaltiger, objektbezogener Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer ermittelt.

Nach seinen Untersuchungen aus dem Datenmaterial 2009 und 2010 (Restnutzungsdauer 30 - 80 Jahre) und der sachverständigen Markteinschätzung hält der Gutachterausschuss für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze 2010 für angemessen.

In Abhängigkeit des Einzelfalles kann ein Abweichen nach oben und unten sachgerecht sein.

9.7.1 Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Dreifamilienhausgrundstücke *)	3,50	3,50	3,25	3,25	3,50	3,50	3,50	4,00	4,10	4,10	4,30	4,3	4,3	4,5	4,6
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250m ² WF)	4,50	4,50	4,50	4,50	4,25	4,25	4,25	4,75	5,00	5,00	5,20	5,2	5,2	4,6	4,6
Mietwohnhausgrundstücke	5,25	5,25	5,00	5,00	4,75	4,75	4,75	5,00	5,20	5,20	5,40	5,2	5,2	4,8	4,8
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 % (kleine Einheit bis 250m ² WF/NF)	4,75	4,75	4,75	4,75	5,00	5,00	5,00	5,25	5,40	5,40	5,70	5,5	5,5		
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 %	5,50	5,50	5,25	5,25	5,25	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,90	5,7	5,7	5,7	5,7
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 % (kleine Einheit bis 250m ² WF/NF)	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	6,00	6,00	6,25	(6,3)	(6,3)	6,30	6,0	6,0		
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 %	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,25	6,25	6,50	6,50	6,50	6,60	6,4	6,4	6,4	6,4
Geschäfts- und Bürogrundstücke **)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,25	6,25	6,50	6,60	6,60	6,60	6,4	6,4	6,4	6,4
Sonstige Gewerbegrundst.	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,25	7,25	7,75	(8,0)	(8,0)	(8,0)	8,0	8,0	(8,0)	(8,0)

() statistisch nicht ausreichende Fallbelegung

* In sehr guten Wohnlagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.

** In guten bis sehr guten Geschäftslagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.

Zu Geschäfts- und Bürogrundstücken (Auswertung 2007):

- für Objekte mit reiner Büronutzung, insbesondere Neubauten, in sehr guter Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz im Mittel 4,8 %

- für Objekte mit reiner Geschäftsnutzung in 1a-Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz im Mittel 3,4 %

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

Die Arbeitsgemeinschaft hat beschlossen, Liegenschaftszinssätze landesweit einheitlich auszuwerten. Ziel ist es,

- einen Beitrag zur Standardisierung und Vergleichbarkeit der Liegenschaftszinssätze zu leisten,
- eine flächendeckende Ableitung der Liegenschaftszinssätze zu erreichen,
- Grundlage für eine einheitliche Veröffentlichung in NRW zu sein

Dazu sollen die Liegenschaftszinssätze für die Objektarten

- Dreifamilienhäuser,
 - Mehrfamilienhäuser inkl. gewerblicher Anteil bis 20 %,
 - Gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20 %
- ermittelt und veröffentlicht werden.

Bei der Veröffentlichung der Liegenschaftszinssätze sollen als Kennzahlen die Mittelwerte und Standardabweichungen verschiedener Einflussgrößen bezogen auf die Gesamtheit der Stichprobe angegeben werden.

Kennzahlen sind:

- Anzahl der Fälle der Stichprobe,
- durchschnittliche Größe der Objekte (Wohn- / Nutzfläche),
- durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche,
- durchschnittliche Miete pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche,
- durchschnittliche Restnutzungsdauer.

Auswertung – Stichtag 01.01.2011

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung *)	Anzahl der Fälle	Ø Größe	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø RND
Dreifamilienhäuser	4,6	20	225	1.390	7,4	36
	0,5		41	366	0,9	6
Mehrfamilienhäuser inkl. gewerblicher Anteil bis 20 %	5,0	84	473	1.308	7,7	40
	0,6		238	349	1,3	8
Gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil über 20 %	6,0	28	650	1.330	8,9	37
	0,9		317	403	2,0	7

*) jeweils Standardabweichung der Einzelbeobachtung

9.8 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.8.1 Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke

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

Aus dem Datenmaterial **2009 und 2010** (Restnutzungsdauer 30 - 80 Jahre) sowie sachverständiger Markteinschätzung wurden folgende Rohertragsfaktoren für 2010 beschlossen:

Gebäudetyp	Faktor
Dreifamilienhäuser	13 bis 21
Mietwohnhäuser (kleine Einheit bis 250 m ² WF)	11 bis 19
Mietwohnhäuser	11 bis 19
gemischt genutzte Objekte mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil (kleine Einheit bis 250m ² WF/NF)	
gemischt genutzte Objekte mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil	10 bis 16
gemischt genutzte Objekte mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil (kleine Einheit bis 250m ² WF/NF)	
gemischt genutzte Objekte mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil	10 bis 15
Geschäfts- und Bürogrundstücke	10 bis 15
Gewerbegrundstücke	8 bis 10

Zu Geschäfts- und Bürogrundstücken (Auswertung 2007):

- für Objekte mit reiner Büronutzung, insbesondere Neubauten, in sehr guter Lage können Rohertragsfaktoren über dem 16-fachen angemessen sein.
- für Objekte mit reiner Geschäftsnutzung in 1a-Lage können Rohertragsfaktoren über dem 20-fachen angemessen sein.

9.9 Marktanpassungsfaktoren

9.9.1 Abweichungen der Kaufpreise vom ermittelten Sachwert, Marktanpassungsfaktoren, Ein- / Zweifamilienhäuser

Bei der Kaufpreisauswertung von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden für die Kauffälle von Wiederverkäufen aus den Geschäftsjahren 2004 bis 2009 Abweichungen zwischen den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und den entsprechenden Sachwerten festgestellt und eingehend untersucht. Die Sachwerte wurden nach dem Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA - NRW) ermittelt (Fundstelle und Beschreibung siehe unten).

Es erfolgt eine gemeinsame Betrachtung aller Auswertefälle nach folgenden Kriterien:

- Die Auswertung für den Grundstücksmarktbericht umfasst den Zeitraum 2004 bis 2009 mit rd. 430 Datensätzen.
- Die Auswertung entspricht der Auswertung im vorangehenden Berichtsjahr und unterscheidet sich gegenüber den vorausgehenden jahrgangsbezogenen Auswertungen (bis einschl. Auswertejahr 2007) durch die zusätzliche Berücksichtigung der Wohnlage. Entsprechend der Wohnlagendifferenzierung bei BORISplus nach einfach – mittel – gut - sehr gut werden die Wohnlagen für die Auswertung zu den Wohnlagegruppen
 - „einfache bis mittlere Wohnlagen“ sowie
 - „gute bis sehr gute Wohnlagen“zusammengefasst.
- Die Grenzen der Bodenwertanteile am Kaufpreis (BOP) werden entsprechend dem Ergebnis einer Histogrammuntersuchung wie folgt differenziert:

offene Bauweisen	BOP $\geq 0,5$; BOP $\leq 0,5$
Reihenbebauung	BOP $\geq 0,4$; BOP $\leq 0,4$

Im Hinblick auf die Größe der Stichproben und die Differenzierung der Wohnlagen ist ein Überlappungsbereich des Bodenwertanteils am Kaufpreis, wie er in den bisherigen Auswertungen bis einschl. Auswertejahr 2007 dargestellt worden ist, nicht mehr erforderlich.

Für die guten bis sehr guten Lagen im linksrheinischen Stadtgebiet wurde auf die Aufteilung nach BOP verzichtet, um eindeutige Darstellungen zu gewährleisten.

Wohnlage

Zur stadtweiten einheitlichen Orientierung, welcher Wohnlage die Auswertegrundstücke zuzuordnen sind, wurden die vorhandenen Bodenrichtwerte (Stand: 01.01.2010) für den individuellen Wohnungsbau normiert und auf ein einheitliches Bodenrichtwertgrundstück mit den Eigenschaften Front 12 m, Tiefe 35 m, Größe 420 m², I/II, einseitig offen, GFZ ca. 0,4 umgerechnet.

Unter Berücksichtigung statistischer Kriterien und sachverständiger Einschätzung wurde ein Wert von 400 €/m² als Abgrenzung zwischen „einfacher bis mittlerer Wohnlage“ und „guter bis sehr guter Wohnlage“ ermittelt.

Für die individuelle Wohnlageneinstufung der einzelnen Auswertefälle dienten diese normierten Bodenrichtwerte als Orientierung.

Grundlage	Sachwertermittlung auf der Basis der WertV und den NHK2000 - BGF- Ansatz
Regionalfaktor Köln	1,17 *)
Untersuchungsbereiche	
Bauweisen	- Reihenbebauung (Reihenhäuser und Reihendhäuser) - offene Bauweisen (freistehende Häuser und Doppelhaushälften)
Lagebereiche	- linksrheinische Stadtgebiete - rechtsrheinische Stadtgebiete
Wohnlagengruppe	- siehe Seite 75
Bodenpreisanteile (BOP)	- siehe Seite 75

*)

Land NRW – Faktor	= 1,0
Stadtgebiet Köln – Großstadt – Faktor	= 1,1
Umrechnungsfaktor NHK `95 zu NHK 2000	= 1,06 (gegenüber den NHK95 ist der Regionalisierungsfaktor in NRW aufgrund der gegenläufigen Entwicklung von Landesbau- und Bundesbauindex um 1,06 zu erhöhen)
Regionalfaktor Köln	= 1,0 x 1,1 x 1,06 = 1,166 = rd. 1,17

Die Marktanpassungsfaktoren können nur angewendet werden, wenn bei der Wertermittlung die grundlegenden Ansätze des Sachwertmodells der AGVGA - NRW im Sachwertverfahren berücksichtigt worden sind.

Je nach Besonderheit und Lage des Objektes sind im Einzelfall auch größere Abweichungen möglich, die nicht durch die Darstellung des Liniendiagramms abgedeckt werden können. Die Abweichungen sind insbesondere in sehr guten Wohnlagen im Bereich mit Kaufpreisen größer 500.000 € zu finden.

Bei Bedarf kann die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auftragsbezogene Untersuchungen durchführen.

Sachwertmodell der AGVGA - NRW

Das Sachwertmodell ist über die Homepage der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein - Westfalen unter der Adresse

<http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

aufzurufen.

Die Modellbeschreibung ist wie folgt gegliedert:

- ▶ Anlage 1:
 - NHK 2000
 - Berücksichtigung der Gebäudejahrgangsklasse
 - Berücksichtigung der Gebäudeart
 - Baunebenkosten

- ▶ Anlage 2
 - Wägungsschema zum Ausstattungsstandard

- ▶ Anlage 3:
 - Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

- ▶ Anlage 4:
 - Orientierungswerte zur Berücksichtigung von DREMPEL und ausgebautem Spitzboden bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern

Gegenüber dem Sachmodell der AGVGA – NRW bestehen in Köln folgende Abweichungen:

- Die Gesamtnutzungsdauer beträgt für alle Ausstattungen 80 Jahre.
- Die Einschätzung der Auswirkung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer.

Gemäß der Übergangsregelung des Ministeriums für Inneres und Kommunales für das Land Nordrhein-Westfalen (MIK) sind, entgegen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), bis zum Ablauf des zweiten Jahres, nach dem die Bundesregierung neue Normalherstellungskosten veröffentlicht hat, die bisherigen Normalherstellungskosten, Alterswertminderungsverfahren und Sachwertfaktoren (früher Marktanpassungsfaktoren) unverändert anzuwenden und jährlich nach dem bisherigen Verfahren neu abzuleiten.

Die Übergangsregelung des MIK ist unter der Adresse

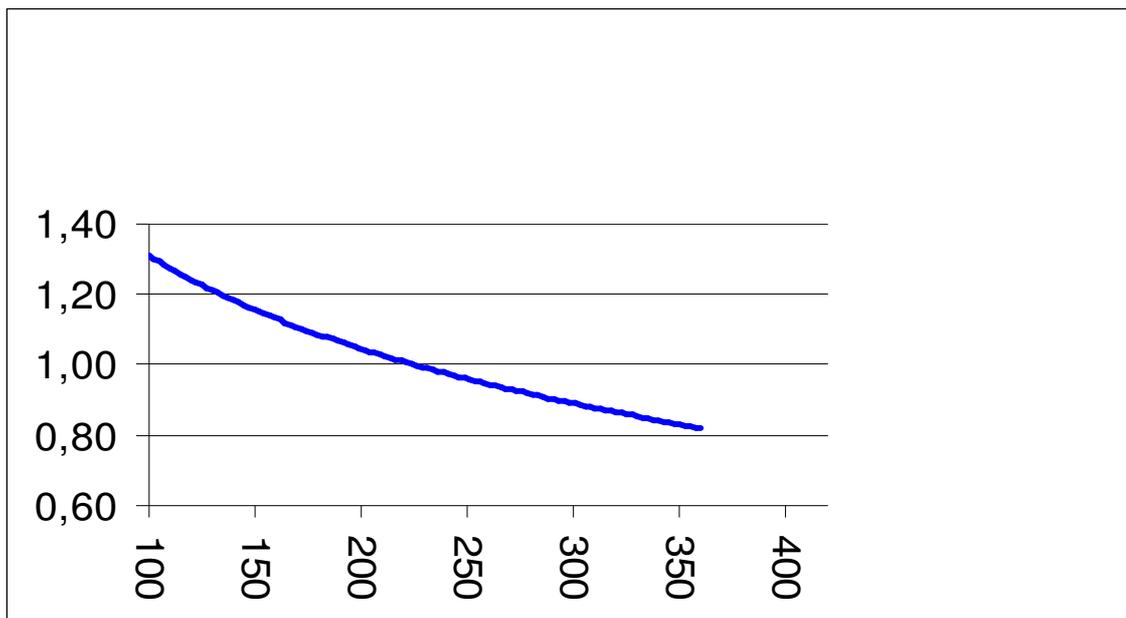
<http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

einsehbar.

9.9.1.1 Reihenbebauung

Linksrheinische
Stadtgebiete
Reihenhäuser

einfache bis mittlere
Wohnlagen
Bodenpreisanteil $\leq 0,4$

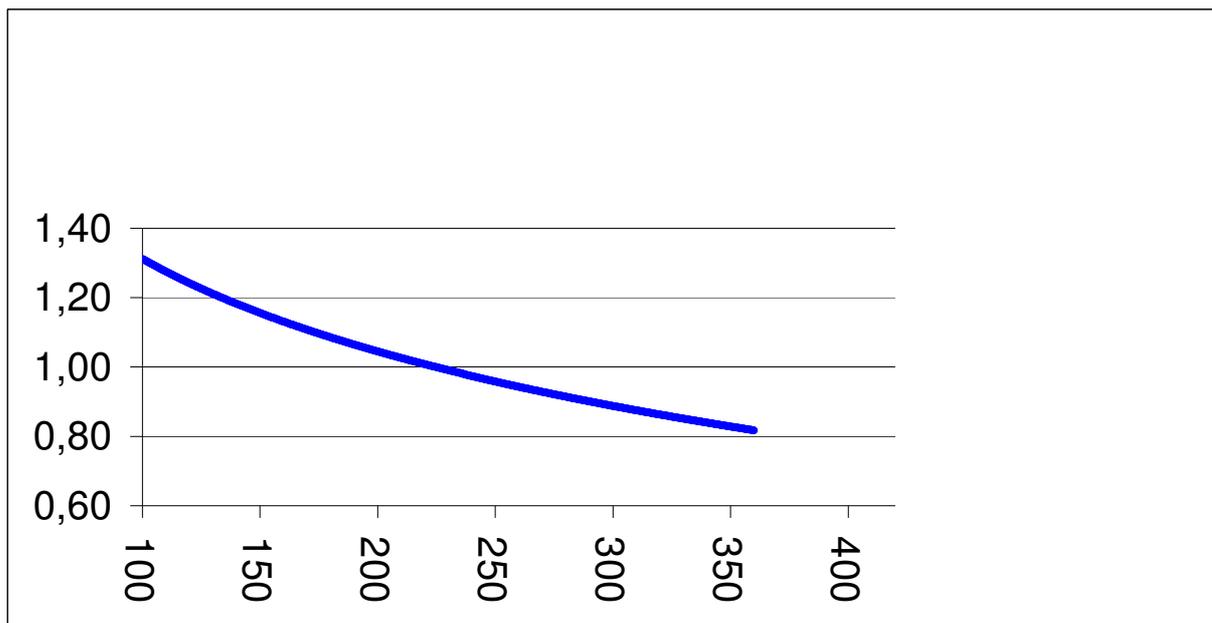


Sachwert Marktanzp.

100	1,31
120	1,24
140	1,18
160	1,13
180	1,09
200	1,05
220	1,01
240	0,98
260	0,95
280	0,92
300	0,89
320	0,87
340	0,84
360	0,82

Linksrheinische
Stadtgebiete
Reihenhäuser

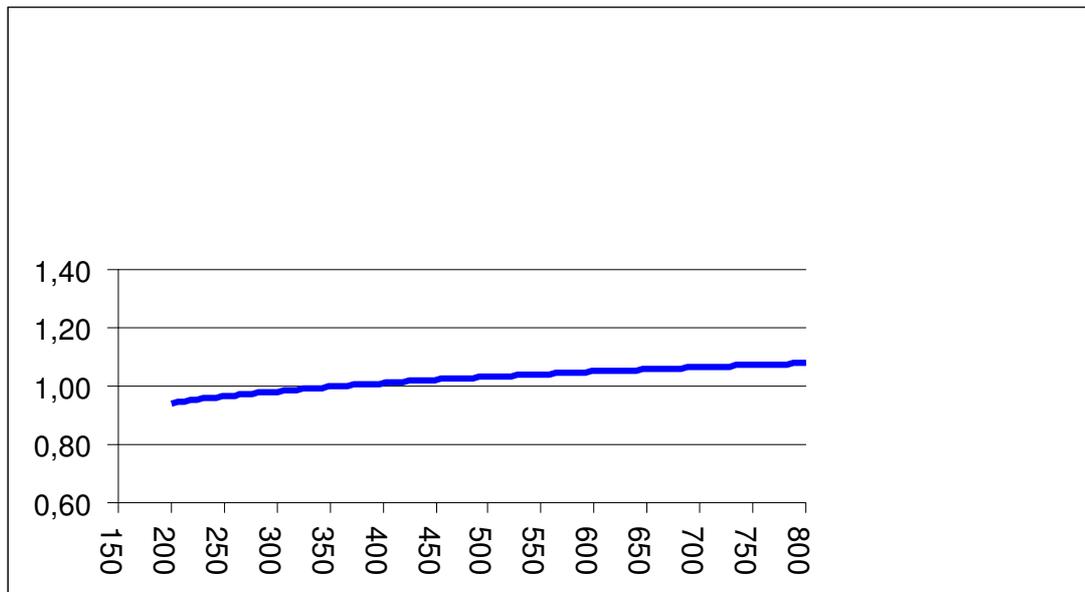
einfache bis mittlere
Wohnlagen
Bodenpreisanteil $\geq 0,4$



Sachwert	Marktanz.
100	1,31
120	1,24
140	1,18
150	1,16
160	1,13
180	1,09
200	1,05
220	1,01
240	0,97
250	0,96
260	0,94
280	0,91
300	0,89
320	0,86
340	0,84
350	0,83
360	0,82

Linksrheinische
Stadtgebiete
Reihenhäuser

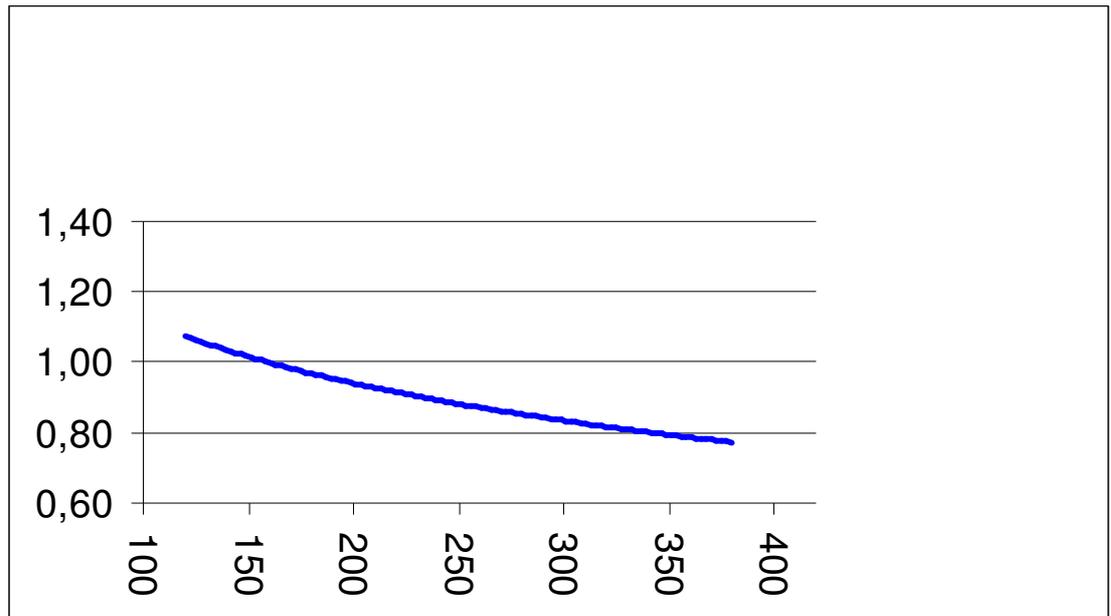
gute bis sehr gute
Wohnlagen
Bodenpreisanteil Alle



Sachwert	Marktanz.	Sachwert	Marktanz.
200	0,94	700	1,07
250	0,97	750	1,07
300	0,98	800	1,08
350	1,00		
400	1,01		
450	1,02		
500	1,03		
550	1,04		
600	1,05		
650	1,06		

Rechtsrheinische
Stadtgebiete
Reihenhäuser

einfache bis mittlere
Wohnlagen
Bodenpreisanteil <= 0,4

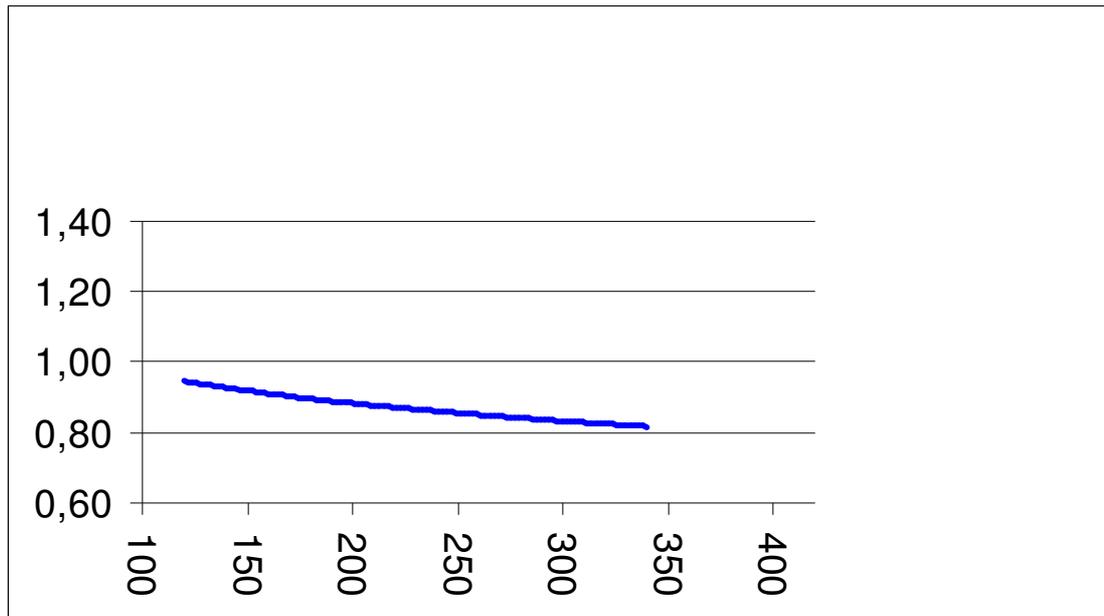


Sachwert Marktanzp.

120	1,07
140	1,03
160	1,00
180	0,97
200	0,94
220	0,92
240	0,89
260	0,87
280	0,85
300	0,83
320	0,82
340	0,80
360	0,79
380	0,77

Rechtsrheinische
Stadtgebiete
Reihenhäuser

einfache bis mittlere
Wohnlagen
Bodenpreisanteil $\geq 0,4$



Sachwert	Marktanz.
120	0,95
140	0,93
160	0,91
180	0,90
200	0,88
220	0,87
240	0,86
260	0,85
280	0,84
300	0,83
320	0,83
340	0,82

Rechtsrheinische Stadtgebiete Reihenhäuser	gute bis sehr gute Wohnlagen Bodenpreisanteil Alle
--	--

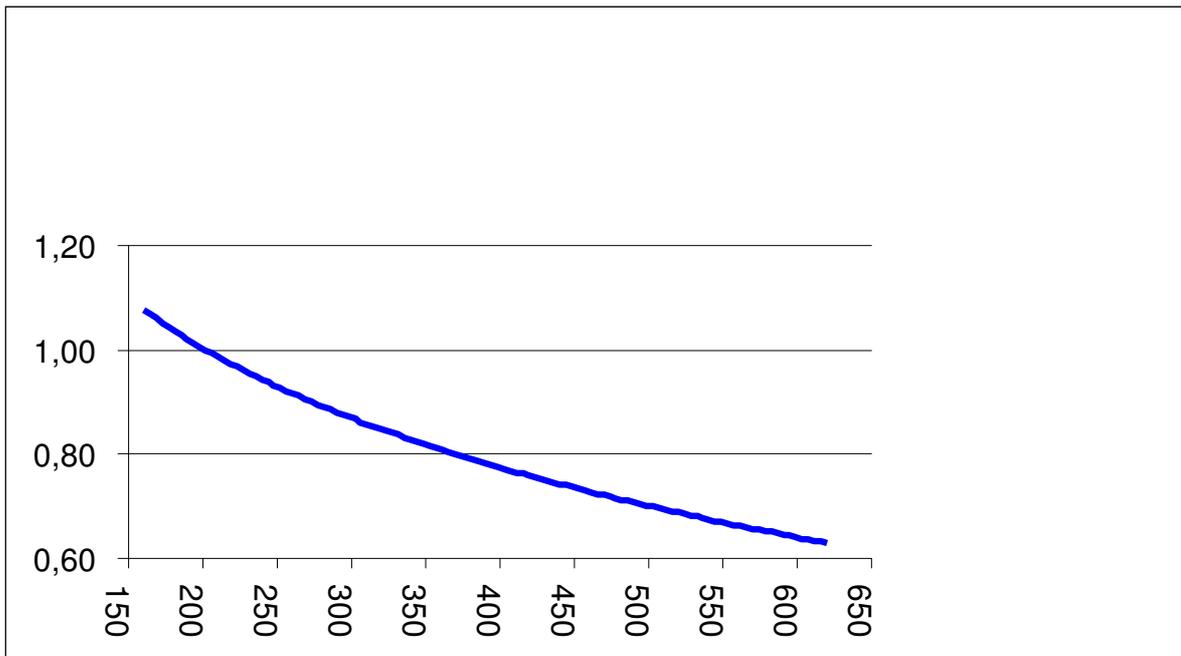
Zu geringe Datenmenge

Es konnte keine Auswertung durchgeführt werden

9.9.1.2 Offene Bauweise

Linksrheinische
Stadtgebiete
offene Bauweise

einfache bis mittlere
Wohnlagen
Bodenpreisanteil $\leq 0,5$



Sachwert Marktanzp.

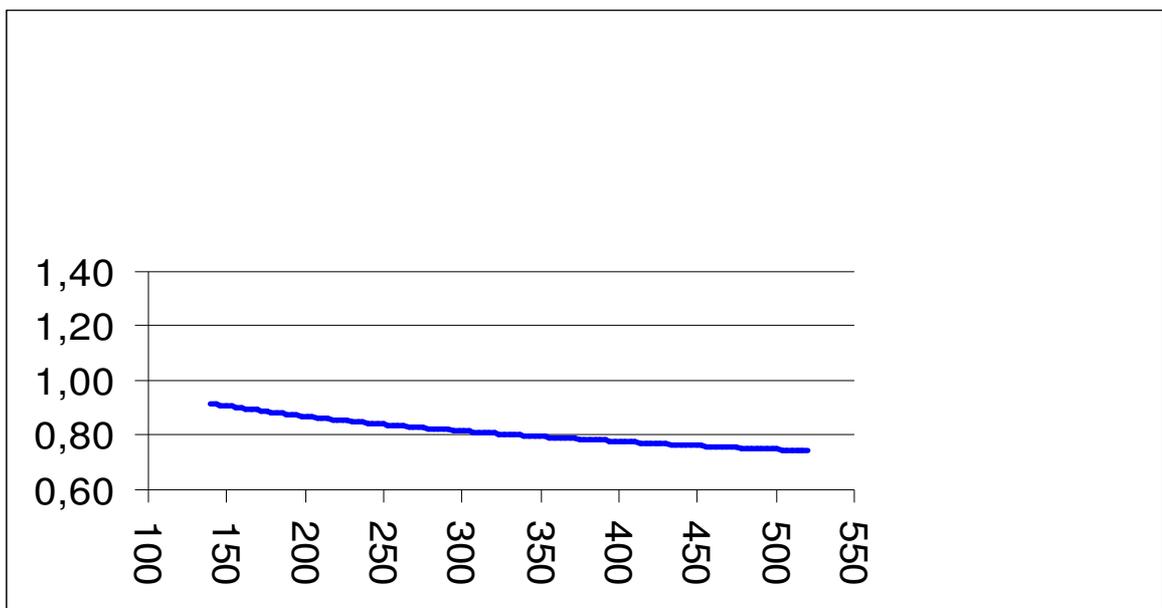
160	1,08
180	1,04
200	1,00
220	0,97
240	0,94
260	0,92
280	0,89
300	0,87
320	0,85
340	0,83
360	0,81

Sachwert Marktanzp.

380	0,79
400	0,77
420	0,76
440	0,74
460	0,73
480	0,71
500	0,70
520	0,69
540	0,68
560	0,66
580	0,65
600	0,64
620	0,63

Linksrheinische
Stadtgebiete
offene Bauweise

einfache bis mittlere
Wohnlagen
Bodenpreisanteil $\geq 0,5$



Sachwert Marktanzp.

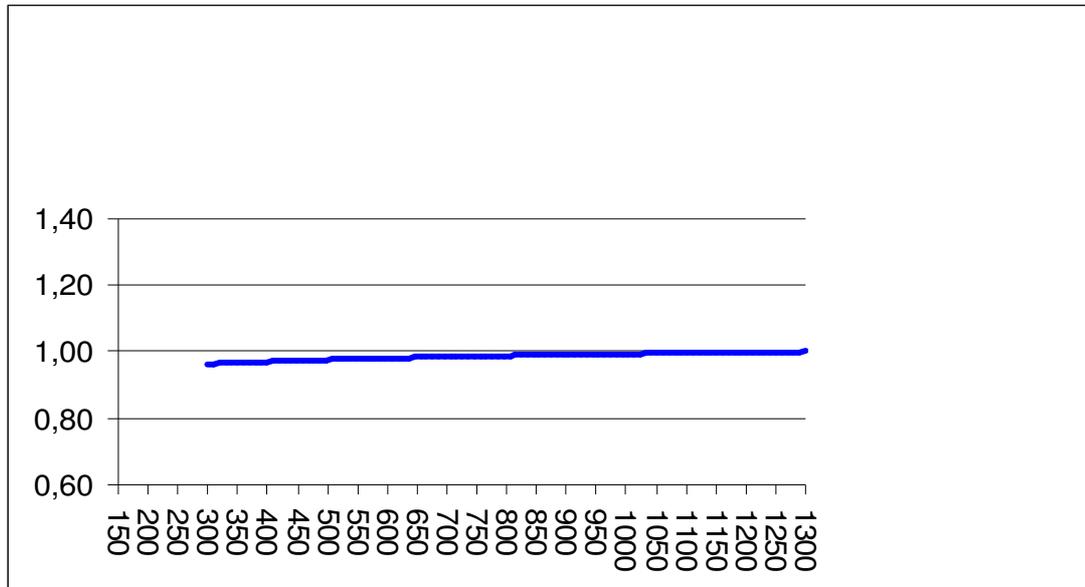
140	0,92
160	0,90
180	0,88
200	0,87
220	0,86
240	0,85
260	0,84
280	0,83
300	0,82
320	0,81
340	0,80
360	0,79
380	0,78
400	0,78

Sachwert Marktanzp.

420	0,77
440	0,77
460	0,76
480	0,75
500	0,75
520	0,74

Linksrheinische
Stadtgebiete
offene Bauweise

gute bis sehr gute
Wohnlagen
Bodenpreisanteil Alle



Sachwert Marktantp.

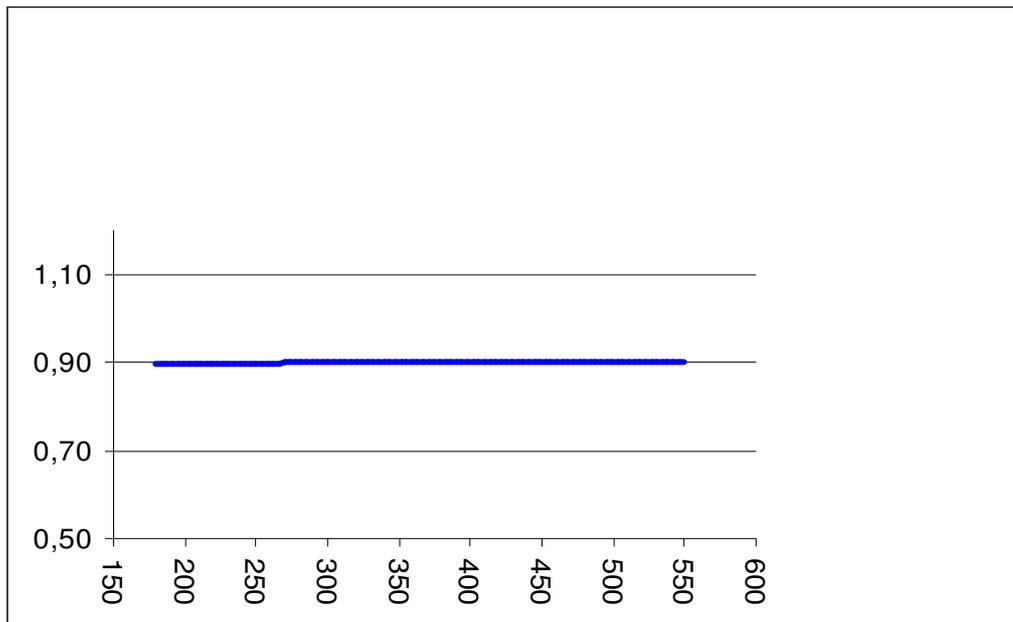
300	0,96
350	0,97
400	0,97
450	0,97
500	0,98
550	0,98
600	0,98
650	0,98
700	0,98
750	0,99
800	0,99
850	0,99
900	0,99
950	0,99
1000	0,99
1050	0,99

Sachwert Marktantp.

1100	1,00
1150	1,00
1200	1,00
1250	1,00
1300	1,00

Rechtsrheinische
Stadtgebiete
offene Bauweise

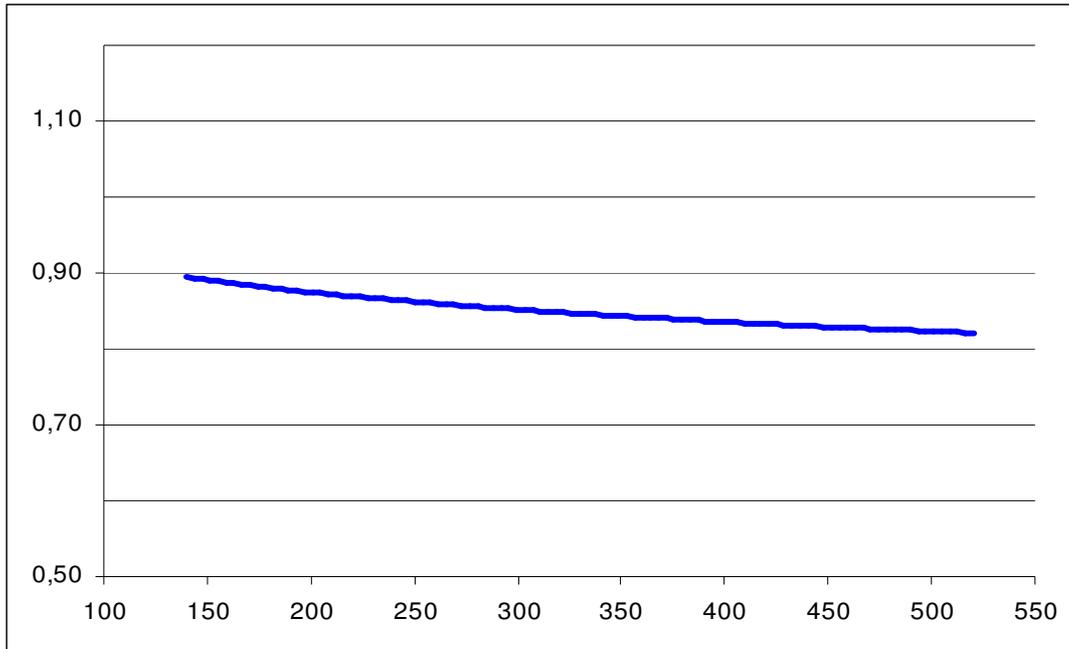
einfache bis mittlere
Wohnlagen
Bodenpreisanteil $\leq 0,5$



Sachwert	Marktanz.
180	0,90
200	0,90
220	0,90
240	0,90
260	0,90
280	0,90
300	0,90
320	0,90
340	0,90
360	0,90
380	0,90
400	0,90
450	0,90
500	0,90
550	0,90

Rechtsrheinische
Stadtgebiete
offene Bauweise

einfache bis mittlere
Wohnlagen
Bodenpreisanteil $\geq 0,5$



Sachwert Marktanzp.

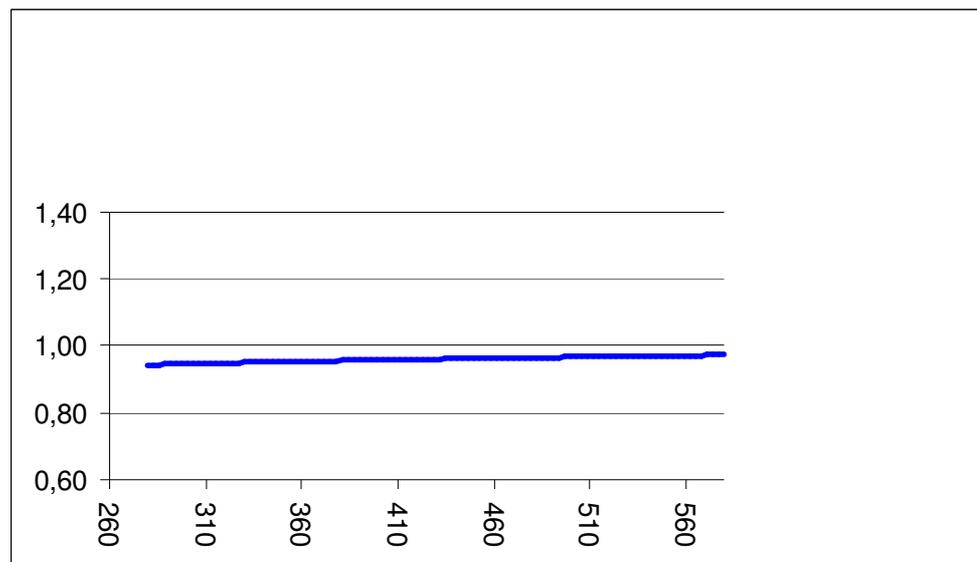
140 0,89
160 0,89
180 0,88
200 0,87
220 0,87
240 0,86
260 0,86
280 0,86
300 0,85
320 0,85
340 0,84
360 0,84
380 0,84
400 0,84
440 0,83
460 0,83

Sachwert Marktanzp.

480 0,83
500 0,82
520 0,82

Rechtsrheinische
Stadtgebiete
offene Bauweise

gute bis sehr gute
Wohnlagen
Bodenpreisanteil Alle



Sachwert Marktanz.

280	0,95
300	0,95
320	0,95
340	0,95
360	0,95
370	0,95
375	0,95
380	0,96
400	0,96
420	0,96
440	0,96
460	0,96
480	0,97
500	0,97
520	0,97
540	0,97
560	0,97

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Flächenangaben,	Stand	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
Fläche des Stadtgebietes		40.516 ha	40.516 ha	40.516 ha
Bebaute Fläche		13.770 ha	13.776 ha	13.703 ha
Bevölkerungsangaben,	Stand	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
Einwohner		1.025.094	1.019.328	1.020.303
Zuzüge		51.138	56.506	56.906
Fortzüge		50.768	63.242	56.651
Saldo		370	-6.736	255
Umzüge innerhalb Kölns		81.678	83.361	84.402
Bauzahlen,	Stand	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
Wohnungen in Wohn- und Nicht- wohngebäuden		532.932	535.391	537.666
Wohngebäude		130.177	131.101	131.840
darunter Ein-/Zweifamilienhäuser		76.778	77.538	78.139
Anzahl Wohnungen		93.425	94.205	94.835
darunter Mehrfamilienhäuser		53.399	53.563	53.326
Anzahl Wohnungen in Wohnge- bäuden mit 3 und mehr Wohnun- gen		416.931	419.440	421.011
Baufertigstellungen	in	2007	2008	2009
Wohnungen		2.538	3.215	2.798
davon Wohnungsneubau		2.141	3.015	2.450
Baugenehmigungen	in	2007	2008	2009
Wohnungen		4.164	2.544	2.339
davon Wohnungsneubau		3.738	2.229	2.136

Quelle: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Weitere Informationen siehe Punkt 13.8

11. Regionale Vergleiche

11.1 Köln im Städtevergleich – Ausgewählte Strukturdaten – 31.12.2009

Stadt	Fläche in km ²	Bevölkerung	Wohnungen
Köln	405,2	1.020.303	537.666
Düsseldorf	217,0	587.158	325.796
Essen	210,3	577.290	321.777
Dortmund	280,4	581.308	314.070
Hamburg	755,3	1.774.224	889.941
Bremen	326,4	547.685	285.560
Frankfurt a.M.	248,3	679.571	360.234
Stuttgart	207,4	592.915	297.084
Nürnberg	186,4	503.673	274.325
München	310,4	1.364.194	746.543

Quelle: Angaben der städtestatistischen Ämter der Gemeinden, Angaben ohne Gewähr

12. Mieten

12.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. ist der Kölner Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, zuletzt zum November 2010, zusammengestellt und herausgegeben worden.

An der Aufstellung des Mietspiegels sind beteiligt:

- Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 -Verband der privaten Wohnungswirtschaft-
- Mieterverein Köln e.V.
- Rheinische Immobilienbörse e.V. (RIB)
- Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen,
- Vereinigung von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern Köln e.V.

unter Mitarbeit von

- Arbeitsgemeinschaft gemeinnütziger Kölner Wohnungsunternehmen
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln
- Immobilienverband Deutschland IVD

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

Rheinische Immobilienbörse e.V. (RIB)
Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln
Tel. 0221 1640-411
Fax 0221 1640-419
E-Mail: rib-ev@koeln.ihk.de

12.2 Mietwerte für gewerbliche Nutzungen

Von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. ist in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln (IHK) und dem Immobilienverband Deutschland (IVD) eine Übersicht von Mieten für gewerbliche Räume in Köln (zuletzt Stand Nov. 2009) zusammengestellt worden.

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

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

13. Sonstige Angaben

13.1 Gebühren für Gutachten

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

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 BauGB durch den Gutachterausschuss und Gutachten über Miet- oder Pachtwerte (§ 5 (5) GAVO NRW).

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

Die **Grundgebühr** ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.

a) Wert bis	1 Mio. EUR	0,2 Prozent vom Wert zuzüglich	1.000 EUR
b) Wert über	1 Mio. EUR bis 10 Mio. EUR	0,1 Prozent vom Wert zuzüglich	2.000 EUR
c) Wert über	10 Mio. EUR bis 100 Mio. EUR	0,05 Prozent vom Wert zuzüglich	7.000 EUR
d) Wert über	100 Mio. EUR	0,01 Prozent vom Wert zuzüglich	47.000 EUR

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

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten Mehrausfertigungen abgegolten.

Zuschläge zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn

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

Abschläge zur Gebühr wegen verminderten Aufwands, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind, Abschlag: bis 500 EUR.

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

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

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

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

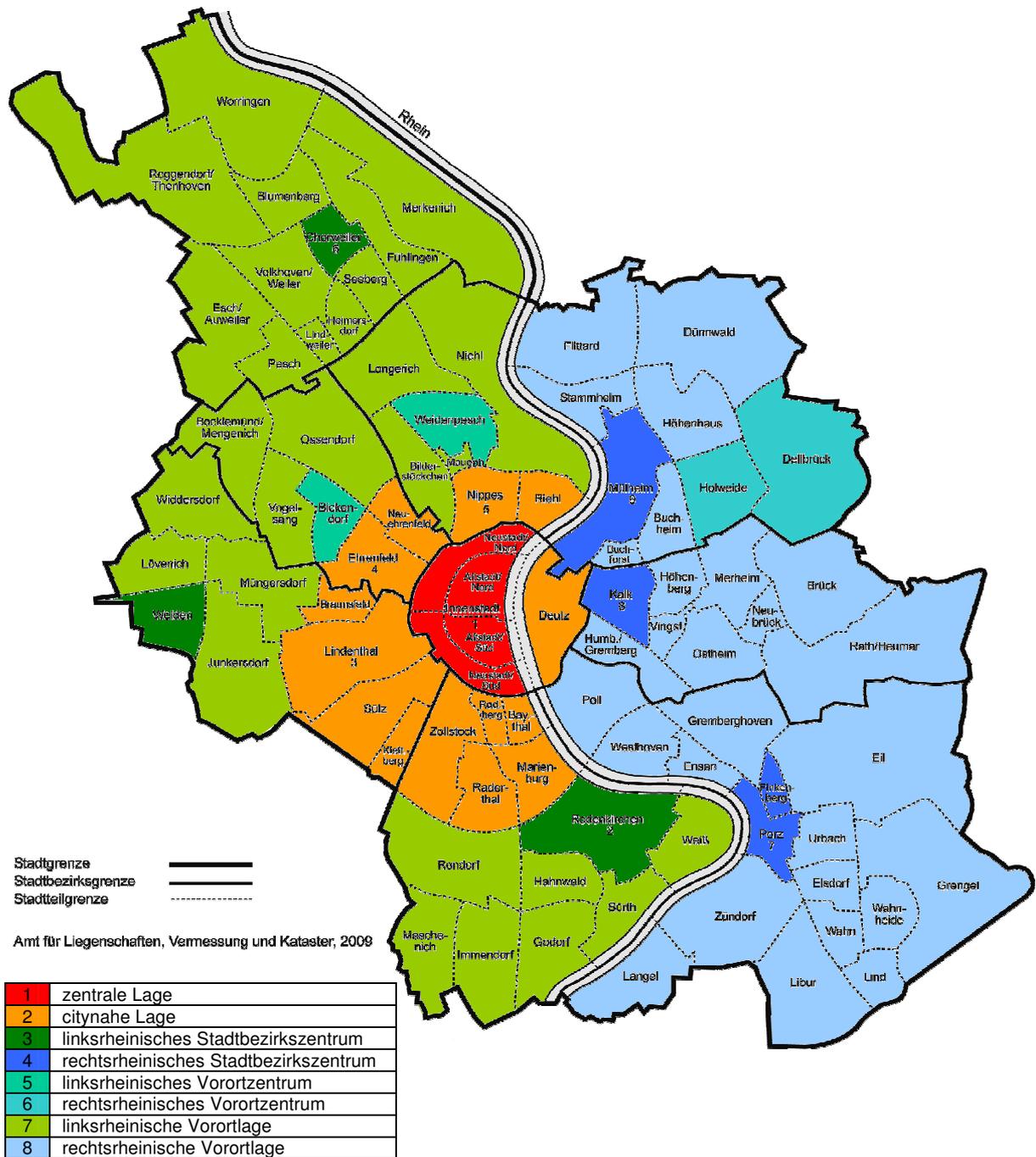
13.2 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile

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

13.3 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile



13.4 Gebietsgliederungskarte



13.5 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Dieter Hagemann, Städt. Liegenschaftsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Oliver Tatz, Städt. Vermessungsrat

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Peter Hawlitzky, Ltd. Stadtvermessungsdirektor
Prof. Dr. Michael Krautzberger, Ministerialdirektor a. D.
Dipl.-Ing. Wolfgang Kuttner, Regierungsvermessungsdirektor
Dipl.-Ing. Heiner Roggendorf, Städt. Obervermessungsrat
Dipl.-Ing. Franz-Rudolf Rosauer, Städt. Liegenschaftsdirektor
Dipl.-Ing. Herbert Steinwarz, Stadtvermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Frank Rüdiger Borchardt, Bauingenieur *1)
Peter Braschoß, Immobilienmakler
Dipl.-Kfm. Werner Brinkmann *2)
Ralf Dietrich, Immobilienmakler
Volker Dupré, Immobilienkaufmann
Dipl.-Ing. (FH) Peter Gripp, Architekt *1)
Dipl.-Ing. Arnold J. Günther, Architekt *3)
Heinz Peter Hinterecker, Immobilienkaufmann
Dipl.-Ing. Friedhelm Kamphausen, Vermessungsassessor
Dipl.-Ing. Hanspeter Kottmair, Architekt
Dipl.-Betriebswirt Michael Krahé, Immobilienmakler
Dipl.-Ing. Martin Kühnhausen, Öffentl. best. Verm.Ing.
Dipl.-Ing. Wolfgang Kühr, Architekt
Dipl.-Ing. Rolf Lautenbach
Ulrike Loida, Immobilienmaklerin
Dr. Dipl.-Ing. agr. Berthold Loth *4)
Dipl.-Ing. Hans Peter Meul, Architekt
Dr. Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Nesselrath
Eva Maria Niemeyer, Assessorin
Dipl.-Geograph Frank Pönisch *1)
Hans Alwin Schlössl, Immobilienkaufmann
Dipl.-Ing. Martin Schreiner, Architekt *3)
Dr. Dipl.-Kfm. Dipl.-Ing. Peter Schwirley, Architekt *2)
Dipl.-Volkswirt Geert Ulrich Wagenseil, Unternehmensberater
Dipl.-Ing. Johannes Weber, Architekt *4)
Dipl.-Ing. Gernot Wölfer, Architekt BDB

Ehrenamtliche Gutachter der Finanzämter

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

Köln-Altstadt	Beatrix Mewis
Köln-Mitte	Walter Vey
Köln-Nord	Rita Weinheimer
Köln-Süd	Horst Dieter Pütz
Köln-Ost	Barbara Hasberg
Köln-West	Hans-Dieter Schmitz
Köln-Porz	Sabine Braun

- *¹ von der IHK Köln öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- *² von der IHK Köln öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten
- *³ von der Architektenkammer NRW öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- *⁴ von der Landwirtschaftskammer NRW öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

13.6 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen Cecilienallee 2 40474 Düsseldorf	Telefon: 0211-475-2640 Telefax: 0211-475-2900
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss Oberstr. 91 41460 Neuss	Telefon: 02131-928-6230 Telefax: 02131-928-86231
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis Willy-Brandt-Platz 1 50126 Bergheim	Telefon: 02271-83-4731 fortlaufend bis - 4737 Telefax: 02271-83-2300
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf Kaiser-Wilhelm-Platz 1 - Kreishaus 53721 Siegburg	Telefon: 02241-132794 Telefax: 02241-132437
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen-Kreis Am Rübezahlwald 7 51469 Bergisch Gladbach	Telefon: 02202-132636 Telefax: 02202-132494
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach Postfach 20 09 20 – Rathaus Bensberg 51439 Bergisch Gladbach	Telefon: 02202-141238 02202-141254 02202-141255 Telefax: 02202-141460
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen Hauptstr. 101 51373 Leverkusen	Telefon: 0214-406-6268 0214-406-6263 Telefax: 0214-406-6202
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Im Kreis Mettmann Goethestr. 23 40822 Mettmann	Telefon: 02104-992536 02104-992541 Telefax: 02104-995452

13.7 Sonstige Einrichtungen

IHK

Industrie- und Handelskammer zu Köln

Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln

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

RIB

Rheinische Immobilienbörse e.V. Köln

Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln

Telefon: 0221-1640-411
Telefax: 0221-1640-419

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

13.8 Informationen zu Struktur-, Wirtschafts- und statistischen Daten über den Standort Köln im Internet:

Insbesondere zu „Wirtschaftsstandort“ und
„Zahlen und Statistik/Bauen und Wohnen“
siehe

<http://www.stadt-koeln.de>